

גם אם יבוצע פינוי ההתנחלויות מהרצועה במלואו, לא תיווצר כל בעיה קרקעית

יעקב אפרתי
מנכ"ל מינהל המקרקעין

כאשר מדברים על ההתנתקות מרצועת עזה, ראוי לדעת מהם סדרי הגודל של הפינוי כדי לדעת במדויק אם מדינת ישראל יכולה להיערך, מנקודת הראות של הקרקע, לפינוי בהיקף כזה. ובכן, כדי שלא תהיה טעות, מדובר בפינוי של כ-1,500 משפחות ביישובים קהילתיים ו-400 משפחות בנחלות. לקראת תחילתו של הפינוי בפועל הפעלנו בדרום מדינת ישראל הליך חיפוש לפתרונות קרקעיים. התוצאה הפתיעה אותנו. מסתבר כי היצע החלופות הקרקעיות למי שירצה לבחור בנתיב זה מגיע לפי עשרה עד עשרים מן הביקוש הפוטנציאלי. הדרום בלבד יכול לקלוט ללא מגבלה את כל מי שיפונה מרצועת עזה, וזאת מבלי לקחת בחשבון את העובדה שיש מי שיפוננו ויבקשו להתגורר בחלופות אחרות – עירוניות, מושביות ואחרות, ולא רק בדרום הארץ. השורה התחתונה של מאזן הפינוי מגלה כי לגבי הנחלות מדובר כ-10 אחוזים בערך, ואילו ביישובים הקהילתיים מדובר באחוזים בודדים בלבד. כך שמבחינה קרקעית ניתן לומר כי הפינוי לא ייצור כל בעיה.

מקובל לומר כי מינהל מקרקעי ישראל מנהל 94 אחוזים מקרקעות המדינה, ובאותה הנשימה גם נהוג לחשוב כי כיסי המינהל מלאים קרקעות, אך בפועל איננו מקצים אותן לשימוש נרחב מכיוון שאנחנו קמצנים. נראה לי כי דווקא בשעה שמדברים על ההתנתקות מרצועת עזה, ראוי שהציבור ידע כי התמונה המצטיירת בעיניו על אודות פעילות המינהל רחוקה מן המציאות, כי בפועל המינהל אינו יכול להשתמש ברוב הקרקעות המצויות ב"ניהול" המינהל, וכי היתרות הזמינות לשימוש קטנות בהרבה מאותם 94 אחוזים.

מינהל מקרקעי ישראל מנהל שלושה סוגי קרקעות: קרקעות קק"ל, קרקעות המדינה וקרקעות רשות הפיתוח. היקף כל הקרקעות שבבעלות המדינה ורשות הפיתוח הוא 16.5 מיליון דונם, שהפריסה שלהם היא על פני כל חלקי המדינה. הקרקעות שבבעלות

גם אם יבוצע פינוי ההתנחלויות מהרצועה במלואו, לא תיווצר כל בעיה קרקעית

קק"ל הן בסדר גודל של 2.5 מיליון דונם, הפרוסים בעיקר באזורי הביקוש המרכזיים ומעט בצפון. בסך הכל מדובר בכ-19 מיליון דונם. הקרקעות האלה משמשות בראש ובראשונה לקרקע המבונה. אך כדי שלא תהיה טעות, יש להבהיר כי הקרקע המבונה מקיפה כ-1.5 מיליון דונם בלבד.

קטגוריה שנייה של מקרקעין עוסקת בכמות השטחים האסורים לבנייה הכוללים קרקעות אשר לפי תמ"א 8 מיועדות לשמורות טבע ולגנים לאומיים. היקף השטחים האלה מגיע ל-3.5 מיליון דונם, והם מתרכזים בעיקר בצפון ובדרום. היקף השטחים בתמ"א 22 המיועדים ליעור וליער מגיע ל-1.5 מיליון דונם. במסגרת תמ"א 14 נכללות המחצבות, ששטחן אינו רב – 160 אלף דונם בלבד, אבל במסגרת זו יש לקחת בחשבון את השטחים הנרחבים שסביב המחצבות המכונים "שטחי השפעה", שגם בהם אסור לבנות. נוסף על אלה קיימים שטחים המוקצים למשרד הביטחון כ"שטחי אש", וזאת בהיקף גדול ביותר, כ-6.5 מיליון דונם.

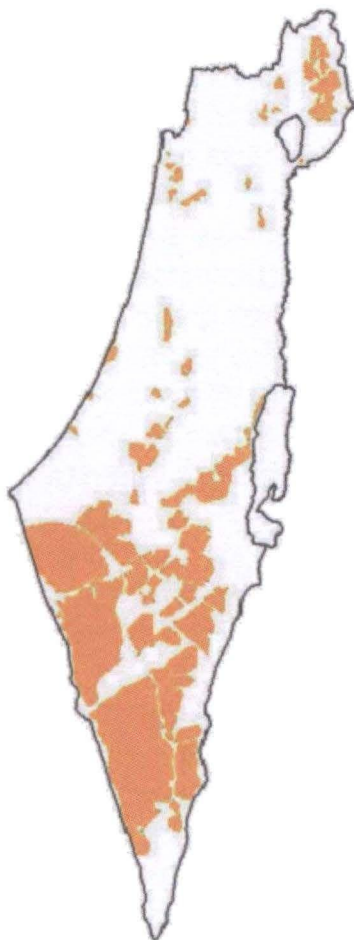
השטחים המיועדים לתשתיות לאומיות מגיעים אף הם למספר משמעותי ביותר: כ-3 מיליון דונם הכוללים דרכים, חשמל, חופים, נמלי תעופה, אתרי אשפה, בתי עלמין, מסילות ברזל, כיוו וגז טבעי.

סך כל "השטחים האסורים" הוא 13.5 מיליון דונם. מספר זה אינו משקף את הסך המצטבר של כל השטחים שציינתי, כיוון שיש לקזז את השטחים המיועדים לשימושים שונים, למשל לא מעט שטחי אש המשתרעים על תכניות תמ"א של שמורות טבע ויעור ושימושים נוספים.

בקטגוריות של שטחים מוגבלים לבנייה קיימים מספר תחומים שהעיקרי שבהם הוא הקרקע החקלאית, המגיעה לסדר גודל של 8 מיליון דונם. התחום המוביל הבא הוא שכבת הארכיאולוגיה, שהיקפה כ-3 מיליון דונם. שכבה זו לא בהכרח מונעת בנייה, אבל מחייבת התייחסות שונה מזו המקובלת לגבי קרקע רגילה. סך כל השטחים המוגבלים לבנייה מגיע ל-9 מיליון דונם (לאחר קיזוז החפיפות).

אם נבחן את סך כל השטח שמנהל מינהל המקרקעין על פי אחוזים מתכניות התמ"א השונות, נראה כי הקרקע המבונה מגיעה לכ-8 אחוזים, תמ"א 8 מקיפה

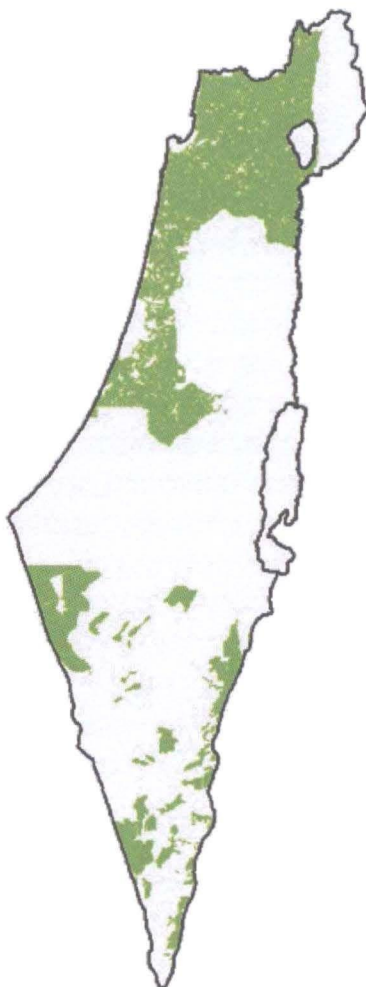
שטחי אש



6.5 מיליון דונם

גם אם יבוצע פינוי ההתנחלויות מהרצועה במלואו, לא תיווצר כל בעיה קרקעית

קרקע חקלאית



8 מיליון דונם

כ-18.5 אחוזים, תמ"א 22 כ-8 אחוזים, תמ"א 14 כאחוז אחד, שטחי אש 3.5 אחוזים, תשתיות לאומיות 16 אחוזים, קרקע חקלאית 42 אחוזים וארכיאולוגיה 16 אחוזים. סכום כל השימושים האלה בקיזוז השטחים החופפים מגיע ל-92 אחוזים. משמעות הדבר היא שיתרת השטחים הלא מיועדים מסתכמת ב-8 אחוזים בלבד. החלוקה הפנימית של היתרה הזאת היא כדלקמן: המדינה ורשות הפיתוח כ-1.4 מיליון דונם, וקק"ל 100 אלף דונם.

מתוך היתרה הזאת 0.6 מיליון דונם מצויים כיום בתכניות של מינהל מקרקעי ישראל, והם פזורים על פני כל הארץ. במקביל גם משרד הבינוי והשיכון עוסק בתכנון של שטחים בסדר גודל של 0.5 מיליון דונם. משמעות הדבר היא שסך כל התכניות הנמצאות במערכת התכנון בכל רמות התכנון – החל בתכניות אב וכלה בתכניות מפורטות – היא רק 1.1 מיליון דונם.

אחת המסקנות מתוך הנתונים האלה היא שכל נושא הציפוף של השטח הבנוי חייב לקבל עדיפות שונה לחלוטין. תכנית פינוי-בינוי שמוביל משרד הבינוי והשיכון חייבת לקבל עדיפות שונה. מסקנה נוספת היא שאנחנו חיים במדינה שרוב שטחיה תפוסים. נכון שאי אפשר לומר שהם תפוסים לעולמי עולמים, אבל זה המצב כרגע.

התנתקות – הזדמנות לפיתוח הנגב או עוד החמצה?

אורי נעמתי
יו"ר המועצה האזורית אשכול

כאשר הייתי ילד, בשנות החמישים, היו בארץ מספר שנות בצורת קשות מאוד. בבצורת השלישית, כשהמצב היה באמת קשה מאוד, קראו חברי הקיבוץ שבו גדלתי ללוי אשכול, בתקווה שיפתור מספר בעיות; כשהגיע אשכול התחילו החברים לשטוח בפניו את הצרכים. צריכים מזרעה חדשה; דרוש טרקטור חדש; צריך את זה וצריך את זה. אשכול האזין בקשב רב ובסופו של דבר אמר: "קינדערלך (כינוי חיבה לילדים בידיש), יהיה לי יותר זול לשכן אתכם בשני בתי שיכון בתל אביב." באותם ימים עדיין לא היו בארץ גורדי שחקים. אשכול צדק, אבל רק מבחינה כלכלית, כיוון שההתיישבות בנגב באותם ימים כלל לא נמדדה במונחים כלכליים. כך היה אז. אבל גם כיום המצב אינו שונה בהרבה, כיוון שגם ההתיישבות בחבל עזה אינה עומדת בקריטריונים כלכליים. ולא רק ההתיישבות זו, כי גם אם נבחן את כל המפעל הציוני, נציב אותו על גיליון של "אקסל" בצורה מסודרת ונבחן אותו בריבית נורמלית, לא בטוח שהוא יעמוד בקריטריונים הכלכליים. זהו גם מעמדה של ההתיישבות בנגב, ומן הטעם הזה אסור לנו לשפוט אותה רק על פי העלויות הכספיות. כך או כך, דבר אחד ברור: מבחינתה של מדינת ישראל יש לנגב יתרון כלכלי עצום, משום שהוא האזור הגיאוגרפי היחיד שבו אין למדינת ישראל בעיית קרקע.

בתחומי המועצה האזורית שאני עומד בראשה חיים 10,500 תושבים. זו המועצה היהודית הגדולה ביותר בנגב. 10,500 תושבים על פני 760 אלף דונם – בערך פי שניים מרצועת עזה. בתוך השטח הענק הזה מצויים רוב השטחים החקלאיים של יישובי גוש קטיף, והתושבים החרוצים והמסורים האלה מעבדים אותם יום יום, שעה שעה. במועצה שלנו קיים עוד דבר מה ייחודי: לתחומיה עברו תשעה יישובים במסגרת פינוי סיני. תשעה יישובים הכוללים שבעה מושבים ושני קיבוצים. עשרים שנה חלפו מאז, וכאשר כוחנים מה עלה בגורלם של יישובים אלה, מגלים תופעה מעניינת: מושב שעבר כקבוצה, עם המנהיגות של המושב ואנשים שידעו מראש