

25.99x36.43	1/2	עמוד 12	נדל"ן	גלובס - נדל"ן	03/09/2018	65060563-1
כרוניקות של החברה להגנת הטבעהחברה להגנת הטב - 83364						

## החקלאים נגד החיפזון שבו מאשרים תוכניות בנייה על קרקע חקלאית

גיא נרדי, עמ' 12

שטחים חקלאיים בסמוך לקריית אתא. לפי התוכנית יבנו במקום 13 אלף יחידות דיור ושטחים מסחריים צילום: יח'צ



# "הכי קל זה לבנות"

# על השטחים החקלאיים

יותר ממחצית הקרקעות שמאשרת הותמ"ל לבנייה הן קרקעות חקלאיות, והחקלאים טוענים: "ברור שהמוטיבציה היא למלא טבלאות אקסל בדירות. ככה פוגעים ישירות בטבע ויוצרים פרבור"

גיא נרדי /

הודעה של מאיר צור, איש מושב עין יהב, ראש תנועת המושבים ויו"ר התאחדות חקלאי ישראל, שהכריז בשבוע שעבר כי יצטרף למפלגת "כולנו", לא מפתיעה באמת. גם לא ההצהרה המדוברת של השר כחלון ש"בבחירות הבאות מפלגת כולנו תיקח אחריות על החקלאות הישראלית". שר האוצר, האחראי גם על מינהל התכנון, מודע היטב לכך שרבים רואים בו שותף מרכזי בחיסול החקלאות הישראלית. לכן, לא מפתיע לגלות שיותר ממחצית מהקרקעות שאליהן פנתה הותמ"ל (הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור) הן בבעלות מדינת ישראל ומשמשות כארמה חקלאית. למשפחות רבות, השטחים האלה הם עדיין מקורות פרנסה. להן, ובעצם לכולנו, זה היה הנוף הארצישראלי,

דימוי המולדת. אבל עכשיו הופכים השדות והמטעים לפרברים, ויישובים קטנטנים כמו מושבים או קיבוצים עלולים להפוך לשרידי זיכרון עמום. ולאן ילכו החקלאים? עוד לא ברור. עו"ד רוז רוגין מטפל בענייני התיישבות העובדת זה עשרות שנים. התמונה שהוא מתאר אינה מעוררת. לדבריו, "תמ"א 35, שהיא מסמך המדיניות העליון של מדינת ישראל, קובעת שלא משנים יעוד של קרקע חקלאית בישראל, אלא במקרה יוצא דופן של צורך לאומי דחוף. "ארגון המזון והחקלאות הבינלאומי (fao), מתריע מזה שנים על כך שבמדינת ישראל יש התאבדות. הריס של השטחים החקלאיים בהיקפים בלתי נתפסים. כשאתה בודק את הנתון של שטח מעובד לראש, אתה רואה צניחה חמורה. מרונם ורבע בשנות ה-60 לשליש דונם. בהולנד זה 300% יותר. באנגליה זה 500% יותר. בהולנד שהיא הצפופה במדינות המערב, בערך 50% מהשטח הוא חקלאי מעובד. אתה לא יכול להרוס שדה חקלאי. זה קודש הקודשים. בישראל ירד השטח החקלאי ל-20% משטח המדינה. כל זה יוצר מציאות המערערת על תמ"א 35. "כבר היום הולכים ומייבאים נתחים הולכים וגדלים מהתוצרת החקלאית הטרייה של ישראל, והתדרדרות נמשכת. ארגון המזון והחקלאות הבינלאומי אומר לנו שאנחנו משוגעים. שלא יהיה מאיפה להאכיל את האנשים." מה המשותף לכל היישובים הללו? בית יתיר, כרמל, מעון, אמציה, כפר או"ר, חבצלת השרון, כפר סירקין,

חמר, כנות, כפר מל"ל, כפר ביאליק, אושה, כפר מכבי, ניר צבי, מגשימים, בית גמליאל, גליל ים, שומרת, כפר ביל"ו, בית נחמיה, חצב, בית הספר לגננות ושתלנות, חוות לימוד בעפולה, בית ספר יוהנה ז'בוטינסקי, חוות נסיונות עכו? מילכה כרמל, ראש תחום תכנון וקרקעות במרכז המועצות האזוריות, אומרת שפעילות הותמ"ל תגרום לחיסול האופי החקלאי של כל המקומות האלה ועוד רבים נוספים: "מחקר שערכנו יחד עם פרופסור ערן פייטלסון מהאוניברסיטה העברית מגלה שהותמ"ל חיסל במחי יד את מסלול התכנון הנורמטיבי (הכוונה היא להתעלמות מתוכניות המתאר הארציות והמחוזיות, כמו גם משיטת קידום תוכניות במסלול הוועדה המחוזית, או המועצה הארצית. ג.נ). אבל הפגיעה היא לא רק בחקלאות, אלא גם בשטחים הפתוחים, שהופכים מקוטעים. "איים של שכונות שלא יעמדו בזכות עצמן" "במקום לייצר רצף אורבני, עיר שהיא עיר מתפקדת, קומפקטית, ושיש לה משקל סגולי בשביל לייצר פעילות עירונית טובה, הותמ"ל מייצר איים של שכונות שלא יכולות לעמוד בפני עצמן", אומרת כרמל. "עשר משכונות יפסיקו להיות יישובים חקלאיים ועוד 21 יישובים נמצאים בסכנת סגירה. התוכניות האלה מאיינות את האופי החקלאי. זה חוסר אחריות משווע כי חשבון בנק הקרקעות שלנו מוגבל מעין כמוהו.

המשך בעמוד 14 <<

### תגובה:

## "צומצמה הפגיעה בשטחים החקלאיים"

מהוועדה למתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל) נמסר כי "התוכניות בקרית אתא ובאופקים הן חלק משמעותי ממאמצי הממשלה לפתרון משבר הדיור באמצעות הגדלת היצע הדיור ובהן יחידות דיור עבור הזוגות הצעירים. "במהלך קידום התוכניות, הוועדה שקלה בכובד ראש את ההשלכות על המרחב הקיים ובהנה היבטים שונים כגון סביבה, תשתיות, קניין וגריעת שטחי חקלאות ואף החליטה לצמצם את שטחי התוכניות בין היתר כדי להקטין את הפגיעה בחקלאות. "הטענה כי התוכניות גורמות להרס החקלאות מנותקת מהמציאות, מאחר והן מהוות חלק קטן בלבד מסך הקרקעות החקלאיות בארץ. "התוכניות בקרית אתא קודמו במסגרת התוכנית האסטרטגית לפיתוח העיר שעתידה לשנות את פני העיר והאזור בשנים הקרובות. הפיתוח העתידי של העיר כולל תוספת של כ-20 אלף יחידות דיור חדשות ברחבי העיר, רכבת קלה ועוד. התוכניות קודמו בהתאם לתוכניות המחוזיות והמקומיות לעיר, וכוללות מענה מלא לפיתוח רחב היקף יחד עם תוספת שטחי תעסוקה ומסחר. זאת, על מנת להוסיף מקורות תעסוקה לאוכלוסייה החדשה ועל מנת לחזק כלכלית את העיר. "לגבי התוכנית הדרומית בקרית אתא, הותמ"ל קיימה דיון בהתנגדויות שהוגשו לתוכנית ובעקבותיה אחת ההתנגדויות, החליטה לבטל כביש טבעת היקפי בשולי התוכנית, זאת על מנת לצמצם את הפגיעה בשטחי החקלאות. "באשר לאופקים, תוספת יחידות דיור המוצעת בתוכנית תואמת את מגמות התכנון למרחב אופקים בראייה ארצית, מחוזית וארצית טווח, וכן כוללת הגדלת שטחי תעסוקה ומסחר בעיר בהתאם לתנופת הפיתוח העירוני של אופקים ולצרכים שעלו מתוכנית המתאר שבהכנה. הוועדה התייחסה לנושא צמצום הפגיעה בחקלאות ובהחלטתה לאישור התוכנית צמצמה משמעותית את השטחים המוצעים לבינוי בתוכנית, כדי לאפשר המשך עיבוד של שטחים חקלאיים בתחומה".



25.86x34.45	2/2	14	עמוד	גלובס - נדל"ן	03/09/2018	65060600-3
ברוניקות של החברה להגנת הטבע/החברה להגנת הטב - 83364						

המשך מעמוד 12 <<

# "הכי קל זה לבנות על השטחים החקלאיים"

אנחנו נהיה המדינה הכי צפופה בעולם. הכל כאן ועכשיו. בשביל רווח פוליטי הם פורעים את כל חשבון הבנק של מדינת ישראל בתוך חמש שנים", מוסיפה כרמל.  
 ערן בן נון, רכז "משמר התכנון" בחברה להגנת הטבע, רואה את הפגיעה בשטחי החקלאות בצורה יותר רחבה. לדבריו, "השטחים החקלאיים מגנים על הטבע, על הנחלים ועל המעיינות. ברגע שמקדמים פיתוח, שמביא את המגורים והתעשייה אל קו הנחל, מייצרים הרבה השפעות לוואי שפוגעות ישירות בטבע. הבעיה היותר מרכזית היא קידום הפירבור. "למדינה הכי קל לבוא לשטח חקלאי שבבעלותה, להפקיע אותו והגיד שפה תוקם שכונה עם אלפי יחידות דיור. ככה נוצרים עוד פרברים עירוניים, שפוגע בשטח הפתוח, בשכונות הוותיקות של העיר עצמה וגם בערים השכנות, כי יוצרים תחרות במרחב. ברור שהמוטיבציה היא למלא טבלאות סטטיסטיות, אקסלים".  
 עו"ד עמית יפרה הוא היועץ

המשפטי של תנועת המושבים ושותף מרכזי בהכנת עתירה שהוגשה מטעם תנועת המושבים, תנועת הקיבוצים, הקיבוץ הדתי ותנועת ארמתי, כנגד הארכת צו השעה של הותמ"ל. יפרה מצהיר שהוא רואה בותמ"ל גוף הרסני. לדבריו, "עוד לפני ארבע שנים רצינו להגיש עתירה, אבל לא הגשנו כי לא להצטייר כמי שתוקע את הליך הגברת היצע הדיור. היינו תמימים כי חשבנו שמדינת ישראל תשתמש בכלי הזה בצורה מידתית ותכבד את הכפר, לא רק את העיר. כסופו של דבר המדינה בחרה ללכת להליך הותמ"ל שהוא תהליך יותר פשוט, דרקוני ומנהלי, ולא משפטי. בצו מנהלי אפשר לקחת קרקע בצורה די מהירה, בטח ביחס לחוזי החכירה שיש לנו, ובמקום לנסות ולשלב את הותמ"ל עם התחדשות העירונית, הם

## "מתנגדים להרס לא מידתי"

לפני כשנה התפרסם דוח של משרד החקלאות שכותרתו "השפעת תוכניות הותמ"ל על קרקע חקלאית". מחברי המסמך, חן אמנואל ויוחאי תירוש, טענו שהתוכניות התמ"ליות מקודמות באזורים שיעודם לא עירוני, שמדובר בפגיעה במרחב הכפרי, ושניתן היה למנוע פגיעה מיותרת בקרקעות החקלאיות ובחקלאים על ידי הגדלת הצפיפות בתכניות התמ"ליות. שלמה בן אליהו, מנכ"ל משרד החקלאות, שכיחן בעברו כמנכ"ל משרד הבינוי, מנכ"ל מינהל מקרקעי

ישראל וראש המחלקה להתיישבות בטכנות היהודית, זוהר מאיר בדבריו. לטענתו, "אין ספק שהאידיאל היה לבנות בתוך הערים. זה היה מצמצם את הפלישה לאדמות החקלאיות. את הותמ"ל הקימו מתוך הנחה שניתן יהיה לעקוף את גופי התכנון הקיימים כדי לקצר תהליכים. אני גם ישתב בוועדה שהחליטה על הותמ"ל. "אבל צריך לעשות הבחנה בין מה שקוראים 'ביטחון מזון' (כלומר, הבטחת עתיד המזון לאוכלוסיית ישראל. ג.ג.), לבין הריסת המרחם הכפרי. אנחנו מתנגדים בשני מקרים: כאשר יש חלופות יותר טובות וכשהורסים את איכות החיים, או הכלכליות של הישוב. מצד שני, יש להבין שבקרקע שנלקחת על ידי הותמ"ל אין כדי לפגוע בביטחון המזון. לא כצעתה".

## כפר סבא: "לעיר יש מספיק עתודות קרקע"

תמ"ל 1088, צופית/כפר סבא צפון



צילום: רמי, יער קורין חברה מתכננת

תמ"ל צופית/כפר סבא צפון ממוקמת באזור שבין המושב צופית והשטח הפתוח שמצפון לכפר סבא. שטח התוכנית הוא כ-650 דונם שיופקו מהשטח החקלאי המעובד של הישוב צופית. במקום מתוכננת בנייה של 4,500 יח"ד. מתכנני התוכנית הם משרדי האדריכלים יער וקורין.

ערן בק, דור שלישי לחקלאים מצופית, חבר בהנהלת המושב ולשעבר יו"ר האגודה, אומר כי "אנחנו ישוב שמעבר 97% מהאדמות שלו, אנחנו מושב מאוד פעיל מבחינה חקלאית. מגדלים תותים ויש לנו פרדסים. בתור חקלאי ותיק אני רוצה להדגיש שיש משמעות לתוצרת טרייה וזמינה במרכז הארץ. מכיוון שלפעמים אנחנו חווים מזג אוויר שונה מזה של הדרום, שהוא האסם של מדינת ישראל. לוקחים לנו את האדמה הכי משמעותית מבחינתנו, אדמה שקרובה למחנה, ללא צורך. זה מחסל את האופי הכפרי שלנו, לוקח לנו את עתודות הקרקע מבחינת ייצור ופעילות חקלאית. "לכפר סבא יש מספיק עתודות קרקע. זה נעשה בצורת מחסף. אנחנו היינו צריכים לזמן את עצמנו לשיבות של הותמ"ל, ולא תמיד נתנו לנו לדבר".



צילום מסך: החברה להגנת הטבע

## קריית אתא: "לוקחים לנו את הכל. נפטר אנשים"

תמ"ל/ 1025 קרית אתא צפון מערב

התוכנית ממוקמת בין קרית אתא לכפר ביאליק, רובה ככולה בשטחים חקלאיים בהיקף של כ-3,400 דונם. השטח מעובד על ידי הישובים כפר ביאליק, אושה וכפר המכבי. התוכנית מציעה רובע חדש הכולל כ-13 אלף יחידות דיור ושטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-275 אלף מ"ר. בנוסף כוללת התוכנית פארק נופש מטרופוליטני בהיקף של כ-1,000 דונם בשטחי כפר ביאליק.

חגי מרמרי, אחראי גידולים מקיבוץ אושה, אומר כי "כל השטח, עד הסנטימטר האחרון מעובד, כבר 80 שנה. אושה היום בת 80, רמת יוחנן בת 87. אושה מתפרנסים אך ורק מחקלאות. לוקחים לנו את הכל, וזה אומר שנצטרך לפטר את האנשים. לא תהיה לנו פרנסה. עקורים לנו את האבוקרו, מורידים לנו את הגד"ש. אלה השטחים הכי טובים שלנו והולכים סתם לבנייה".

מנחם שביט, חבר קיבוץ יחיעם, המנהל העסקי והכספי של קיבוץ אושה בשמונה השנים האחרונות, ופנסיונר עובד מספר כי "עיקר פרנסתו של קיבוץ אושה היא על החקלאות. אין לו מפעל. כל קיצוץ באדמות אושה, הוא פגיעה בחקלאות, הוא פגיעה ישירה ביכולת שלנו לשלם את הפנסיה של המבוגרים. הקיבוצים בומנו לא הפרישו פנסיה. מאז שהתחילו ההפרטות הקיבוצים מחויבים לפנסיה תקציבית. כל ירידה בדונמים בחקלאות תגרום לזה שלא יהיה לי מאיפה לשלם פנסיות, או קצבאות לבעלי צרכים מיוחדים. החקלאות באושה מביאה לנו כל שנה סדר גודל 2.5 מיליון שקל. מתוכם יש לנו קרוב ל-1.8 מיליון התחייבויות לפנסיונרים ובעלי צרכים מיוחדים.

"אני יודע שקיבוץ אושה ממוקם בסביבה תב"עית במרחק עירוני וברור לי לחלוטין לאן זה הולך. אבל, אין צורך לשים את הקץ על משהו שלא נדרש היום. לקרית אתא יש זרבות ל-20 שנה, שהם לא מנצלים, כולל אזורים תעשייה. ברגע שכל זה ינוצל אני מבטיח שנשתף פעולה".

## אופקים: "זו קרקע איכותית שמפרנסת שלושה יישובים"

תמ"ל/ 1034, "אופקים חדשים"

תמ"ל "אופקים חדשים" מתפרש על שטח של כ-13 אלף דונם לפי ההכרזה (שטח שגודלו פי 4 מהעיר גבעתיים), ו-6,450 דונם לפי הוראות התוכנית, ומוצעת בו בנייה של כ-9,919 יחידות דיור בצפיפות של כ-5.4 יחידות דיור לדונם נטו. התוכנית תגדיל את תחום השיפוט העירוני של העיירה אופקים בכ-50% ותגדיל את האוכלוסייה פי 1.5. אתר התוכנית ממוקם מזרחית לאופקים, על קרקע המעובדת על ידי תושבי המושבים השייתופיים, או ההתנחלויות, בית יתיר, מעון וכרמל, בדרום הר חברון.

לטענת עו"ד רון רוגין "זו קרקע איכותית מעולה שמפרנסת שלושה יישובים. אלה שטחים רציפים, שיש בהם תשתיות השקיה מוטמעות בקרקע בעלויות של עשרות מיליוני שקלים, מאגר מים מושבים של באר שבע. זה השטח המרכזי לגידול בוטנים בישראל. זה לא קרקע שמלאה בבנייה לא חוקית, בפולשים. "לפני שנתיים כבר אושר תמ"ל אחר באופקים (1027). לקחו חורשה וכמה מאות דונמים של שטחים חקלאיים



צילום מסך: החברה להגנת הטבע

והרסו הכל. זה מאושר עם היתרים ולא בנו שם אפילו יחידה אחת. ישתבתי עם מנהל מרחב הדרום ואמרתי לו שיתחילו לבנות שם, לפני שלוקחים עוד שטחים והוא אמר לי 'אתה לא תגיד לי איפה להתחיל לשווק'. בריונות לשמה. צריך להבין שהביקוש למגורים באופקים הוא מוערי".

יעקב בן דור, אחראי על הקרקעות, ממושב בית יתיר אומר כי "אנחנו ישובים שהיים רק מחקלאות. יש לנו מטעים בבקעת ערד, אבל ליבת העסקים שלנו היא באזור אופקים. אין לנו שום דבר אחר. אנחנו באנו לותמ"ל ולא אמרנו להם שאנחנו מתנגדים, אמרנו להם שבעינינו יש חלופה יותר טובה שלא פוגעת בליבת העסקים. אבל הותמ"ל לא משוחחת. היא רואה את עצמה כגוף עם המון כוח, שפטורה מדיאלוג עם האנשים. הכוח הזה משחית".  
 מה תעשו אם יקחו לכם את השטח הזה?  
 "גם ככה אנחנו חיים מחקלאות בצניעות, אז נחיה עוד יותר בצניעות. אלה לא יישובים שיש להם תעשייה. אין לנו אפילו תחנת דלק".