



ההשלכות של הרפורמה בממ"י על הסביבה בישראל - נייר עמדה לתקשורת
לדיון בנושא בוועדת הכלכלה היום (יום ה')

הרפורמה במנהל – תסריט בלהות של מכירת
חיסול של כל רזרבות הקרקע במדינה

לקראת הדיון שיערך היום (יום ה') בוועדת הכלכלה של הכנסת בעניין ההיבטים הסביבתיים השונים של הרפורמה בממ"י. הממשלה מציעה הסדר עמום שרב בו הנסתר על הגלוי, היוצר מסגרת חדשה לניהול קרקעות ישראל שעיקרה התנערות המדינה מאחריותה לניהול משאב הקרקע והעברתה לידיים פרטיות באמצעות רשות חדשה שתבוא במקום ממ"י. לא זו הרפורמה לה זקוקה מדינת ישראל כיום!
מצ"ב עיקר טענותינו נגד הרפורמה המוצעת והעקרונות שרפורמה לאומית אמיתית במקרקעין (להבדיל מהפרטת קרקעות במסווה של רפורמה) צריכה לכלול:

1. רשות מקרקעין חדשה המורכבת מנציגי ממשלה לחיצים וללא נציגי ציבור

הקמת רשות חדשה למקרקעין - הכוללת אך ורק נציגי משרדי ממשלה וקק"ל, ללא נציגי ציבור, ללא מומחים. נציגי הממשלה, שהם רוב במועצה, מוכפפים במפורש להחלטותיה. בנוסף, ההצעה אינה קובעת מהי המדיניות שתנחה את הרשות.

הבעייתיות – אין נציגי ציבור ברשות ולא תהיה התנהלות בראייה ארוכת טווח
שעקרונותיה מעוגנים בחקיקה:

א. הקמת הרשות החדשה חוטאת לעקרון הייצוג הנאות ולעקרון האיזונים והבלמים. רשות בשליטה ממשלתית מוחלטת היא רשות המונחית בהכרח על ידי ראייה קצרת טווח, ונעדרים ממנה גורמים שנוכחותם חיונית על מנת לקבל החלטה מושכלת, בראיה המתייחסת גם לאינטרס העתידי ולא רק המיידי, לטובת כלל תושבי המדינה. אנו למודי ניסיון מר מגופים תכנוניים שהוקמו ללא נציגי ציבור ולהחלטותיהם השנויות במחלוקת שאינן מתחשבות באינטרס הסביבתי ובשמירה על בריאות הציבור דוגמת אישור תחנת הכוח הפחמית הנוספת באשקלון בוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל) והקמת עיר הבה"דים על ידי הוועדה למתקנים ביטחוניים (ולמ"ב).

ב. עקרונות מדיניות המקרקעין שתנחה את הרשות צריכה להיקבע על ידי הכנסת בחקיקה ראשית, בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון. כך, יש סכנה לפגיעה בקרקע כמשאב עבור הדורות הבאים משום שהיא נתונה לאינטרסים פוליטיים-צרים של הממשלה המונעת בראייה קצרת טווח.

מה נדרש ואין ברפורמה המוצעת:

א. הרשות החדשה צריכה לכלול בתוכה נציגי ציבור ונציגים מקצועיים, שיבטיחו קבלת החלטות מאוזנות הצופות פני עתיד. ברשות החדשה צריכים להיכלל גם נציגי המשרד להגנת הסביבה, רשות הטבע והגנים, נציג ארגוני סביבה ונציג ארגוני חברה, וכן

נציגי אקדמיה- בעלי מומחיות בתחום המקרקעין ובתחום השמירה על השטחים הפתוחים. קביעת רשימת הנציגים צריכה להיעשות באופן שיבטיח כי לממשלה לא יהיה רוב אוטומטי בכל החלטה. בנוסף, יש לקבוע בחוק במפורש כי לנציגי הממשלה שיקול דעת מקצועי עצמאי בסוגיות המונחות לפתחם.

ב. עיקרי מדיניות המקרקעין ומטרות הרשות צריכים להיקבע על ידי הכנסת בחקיקה ראשית. מטרה ראשונה במעלה צריכה להיות שמירה על הקרקע כמשאב ציבורי לא רק לטובת הדור הזה אלא גם לדורות הבאים. מטרה נוספת של הרשות שיש לעגן בחוק הינה הבטחת קרקע לצרכי הציבור השונים, ובכלל זה שטחים פתוחים בתוך הערים ומחוצה להן. בנוסף, יש לקבוע את התאמת מדיניות המקרקעין למדיניות התכנון, בהתאם לדו"ח וועדת גדיש.

ג. רפורמה אמיתית חייבת לכלול הקמה גוף מקצועי שיעסוק בבקרה ובפיקוח על ניצולת המקרקעין לטווח הארוך בתוך הרשות, במטרה להבטיח רזרבות מספיקות לשימושים העתידיים הנדרשים גם בטווח הרחוק באזורי הארץ השונים. הגוף יפיק דו"ח שנתי על מצב הקרקע, שייתן נתונים מדויקים בדבר היקפי הקרקע בחכירה ובעלות, צפי ביקושים ומצב הרזרבות.

ד. יש לתת בידי הרשות סמכויות וכלים לצורך הבטחת הקצאה מספקת של קרקע לצרכי ציבור ולאספקה ושמירה על השטחים הפתוחים, בערים ומחוץ לערים. כלים אלו יכללו רכישה של קרקע, סיוע להפקעה של קרקע, ניווד זכויות פיתוח בין אזורים שונים, ועוד. כבר היום ישראל נחשבת לאחת המדינות הצפופות בעולם. לראייה, תושבי ישראל מסתפקים ב- 0-3 מ"ר של קרקע ציבורית פתוחה בערים. נתון הנמוך פי 20 ממדינות מפותחות אחרות בעולם! הרפורמה המוצעת מעמידה בסכנה שטחים ציבוריים אלו.

2. מוכרים לנו את הקרקע במכירת חיסול בהמרת חכירה בבעלות פרטית

הצעת החוק פורצת את העיקרון הקבוע בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, לפיו אין להעביר קרקע במכר ובמקומו היא מציעה:

א. ביטול המגבלה הקבועה בחוק מקרקעי ישראל על העברת בעלות בקרקע עירונית (העומדת על 200 אלף דונם כיום)

ב. אישור העברת בעלות ב"נכס מקרקעין"- המוגדר בצורה רחבה וגמישה, ושיכול להיות למעשה כל קרקע, גם פנויה וגם לא מתוכננת, שעל פי חוזה החכירה שלה מיועדת למגורים או תעסוקה.

הבעייתיות – הגדרת קרקע עירונית הנכללת ברפורמה, הינה פרוצה ורחבה מאד והמרת החכירה למכירה במכירה מבטלת את זכות המדינה בקרקע ופוגעים באינטרס הציבורי:

א. ההצעה לבטל את המגבלה הכמותית למכירת קרקע, הקבועה בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, למעשה מעקרת מתוכן את חוק היסוד. הגדרת "קרקע עירונית" אינה הגדרה תכנונית, והיא הגדרה רחבה ביותר, אשר מוסיפה לתחומי הרפורמה שטחים פתוחים ואף שטחים חקלאיים.

ב. האפשרות להעביר בעלות בקרקעות לא מתוכננות ולא מבונות תעודד קידום תכנון שלא לטובת הציבור, אלא לצורך מקסום רווחי הבעלים. היא גם עלולה דווקא לסכל מתן מענה נאות לצרכי הפיתוח הראוי של המדינה, שכן בעלי קרקע עשויים לדחות את הפיתוח למועד ולצרכים הנוחים להם. ההסתמכות על הגדרה רחבה של קרקע עירונית הכפופה לרפורמה, שאיננה מוגדרת במסמך תכנוני, עלולה לפתוח פתח מסוכן לשחיתות ולהגדרות "גמישות" שיובילו להעברת בעלות בשטחים נרחבים, שלא יועדו לפיתוח. החשש הוא כי קרקעות מתוכננות יועברו לידי היזמים ואלה, מרגע קבלתם, יפעילו לחץ על הרשות מוסדות התכנון החלשים והלחיצים לשנות את התכנון כך שיותאם לצרכיהם. זהו לא תסריט בדיוני – הוא קורה כבר היום.

ג. מעבר ממצב של חכירה למצב של בעלות בקרקע מחליש את כוחה של המדינה להתערב בנעשה בקרקע במקרים של חריגה או אי מילוי אחר התוכנית הרלוונטית –

כיום מצב החכירה מאפשר למדינה לנקוט סנקציות כנגד חוכרים שהפרו וחרגו מהוראות התכנון. מעבר למצב של העברת בעלות עלולה לשלול את כוחה של המדינה בהפעלת סנקציות שכאלה.

ד. בנוסף, אין בסיס והצדקה להצעה להעביר בעלות בשטחים המיועדים לתעסוקה, ונראה כי הנושא לא נבחן עד תום, על השלכותיו התכנוניות והכלכליות. העברת בעלות כזו עלולה לסכל ביצוע תכנון כולל מחודש לאזורי תעסוקה קיימים, דבר שנדרש לא פעם כדי לתת מענה לצרכים ולאופי התעסוקה המשתנים. גם המלצות וועדת גדיש בנוגע להעברת בעלות במקרקעי ממ"י עסקו בבנייה למגורים בלבד.

מה נדרש ואין ברפורמה :

א. על מנת לאפשר למינהל להגשים את מדיניות המקרקעין ואת מטרות התכנון של ישראל, יש לאפשר העברת בעלות רק לחוכרים המתגוררים בדירות שנבנו כדין על פי תכנון מפורט, בשטח עיר, בבנייה צמודת דופן (כפי שהדבר נעשה כבר היום). קרקעות לא מתוכננות ולא בנויות צריכות להישמר בידי המדינה, רק כך תובטח זמינותן לצרכי המדינה, ורק כך תוכל המדינה לשלוט בעיתוי ובאיכות הפיתוח.

ב. אין הצדקה להעברת בעלות בשטחי תעסוקה, שם חשוב להשאיר בידי המדינה שליטה שתאפשר לה קידום יוזמות ופיתוח בהתאם לצרכי הציבור.

ג. יש לקבוע את סמכות הרשות להחזיר לרשותה קרקעות שלא פותחו במועד שנקבע בהסכמי החכירה ובתכניות התקפות, או שנעשו בהן עבירות בניה בוטות, כך שהתועלת לציבור המופקת מהקרקע שבבעלות המדינה תהיה מירבית.

לסיכום:

רפורמה בניהול קרקעות ישראל היא חשובה ונחוצה. אולם, קידום מהיר של הרפורמה המוצעת כיום, ופריצה של העקרונות הבסיסיים בניהול הקרקע, תוך ויתור גורף על המנגנונים והכלים שמאפשרת הבעלות במקרקעין בידי המדינה על משאב המקרקעין, תהיה בכייה לדורות.

אנו קוראים לחברי הכנסת לפעול באחריות לגיבושה של רפורמה אמיתית וראויה במקרקעין ולא תיקונים נקודתיים המשרתים אינטרסים מיידיים וצרים על חשבון אינטרס לאומי אורך טווח בניהול בר קיימא של משאב הקרקע המתכלה של מדינתנו.

לפרטים נוספים: אביעד אורן, דובר אט"ד 052-3583561