

פרוטוקול מס. 50

מישיבת ועדת הכלכלה שהתקיימה  
ביום ג', י"ב בכסלו תשל"ה, 26.11.74, בשעה 13.30.

נ כ ח ו :

חברי הוועדה :

ש. תמיר - היו"ר  
א. אבטבי  
פ. גרופר  
מ. דרובלס  
י. דרניצקי (יודין)  
א. זילברברג  
ט. חריש  
א. לבנבראון  
א. לבני  
י. מודעי

מוזמנים :

שר-החקלאות מר אוזן  
מר סלמון - מינהל מקרקעי ישראל  
מר ברקאי - מינהל מקרקעי ישראל  
מר גוזמן - יו"ר ארגון בעלי הקרקעות

מזכיר הוועדה:

פ. פלקסר

היועץ הכלכלי לוועדה:

ד. לב.

רשמה:

ש. ברקת.

ס ד ר - ה י ו ם :

סקירה שר-החקלאות על בעיות הקרקע לבנייה ציבורית.

**היו"ר ש. תמיר:**  
אני מתכוון לפתוח את הישיבה ומקבל בברכה את שר-החקלאות, את אנשי מינהל המקרקעין ואת נציג ארגון בעלי המגרשים והקרקעות, שביקש לצרף בפני הוועדה. הזמנו את השר ואת אנשי המינהל כדי לבקש מידע על התוכנית, אשר נמסר לנו שהיא מתבטח במשרד החקלאות, בקשר להעמדת הרזרבות הקרקעיות של המדינה לרשות הקמת שיכונים. נושא זה הפך לחמור מאד בגלל הצטמצמות הרזרבות והלחץ החריף מאד של בעיות השיכון מצד אחד, והתחושה של אנשי החקלאות מאידך, שיש נגיסה רצינית בצמודה הקרקעית העומדת לרשות החקלאות בעתיד. הוויסות והאיזון בין שתי מגמות אלה הן הבעיה. בעקבות הזמנת שר-החקלאות הזמנו גם את שר-השיכון ונוכל לשמוע על שתי התוכניות.

**שר-החקלאות מר אוזן:**  
ברשותך, חברי היושב-ראש, וחברי הוועדה, אחלק את הרצאתי: אפתח במה שיש לי לומר, מבחינת האינטרס של החקלאות בענין זה, ואילו לגבי פרטי התוכנית כפי שהיא נראית לנו, ימסור לכם מר טלמון.

קודם כל אני רוצה להקדיש דברי הערכה חמים לשר-השיכון, כי זו הפעם הראשונה שהונחה על שולחן הממשלה תוכנית כל כך מקיפה, המתכוונת לתת תשובה לבעיות השיכון לשך שנים מספר מראש. השאלה היא אם יעמוד לרשותו התקציב הדרוש. שנית, תוכנית זו עשויה לבצע הלכה למעשה מדיניות של פיזור האוכלוסיה, באשר היא מתרכזת ביחד בניה בקצוות הארץ, בגליל ובנגב, ופחות במרכז. בשתי נקודות אלו ראוי משרד השיכון וראוי שר-השיכון לברכה.

הבעיה שלנו היא, שבחוק התוכנית הזאת מדובר על שינוי יעד של אדמה חקלאית לגבי יותר מ-30,000 דונם. לולא מצב המזון בעולם כולו, שמדינת ישראל עלולה להיות בין הראשונות שיפגעו ממנו, יתכן שמינהל המקרקעין לא היה עושה פעולה כל כך נמרצת כדי להגיש הצעה אלטרנטיבית שתענה על אותו מספר של יחידות דיור, אך תפגע רק באופן מינימלי בהיקף האדמות החקלאיות. הודעתי על כך בישיבת הממשלה, וכבר נבחרה ועדה שרים לענין זה, שחשב היום כדי לבדוק את מידת התיאום בין שתי התוכניות.

אני רוצה להביא דוגמאות מן המצב בכמה ענפי מזון: אנחנו יבואנים לא קטנים של תירס למספוא. כתוצאה משטפונות בארצות הברית ומבצורת בסוף החורף, יוקטן היבול ב-16% לעומת 1973. בסורגום אנו מייבאים 1,2 מיליון טון לשנה, אך היבול ירד ב-33% כתוצאה מן הבצורת בארצות הברית. אנחנו מייבאים סויה לצורך שמן וכוספות, אך היבולים ירדו ב-23 אחוז. לגבי החיטה, הדרושה בעיקר לבני אדם, לא תהיה כנראה הקטנת היבולים בארצות הברית, אבל הודישה היא כל כך גדולה בגלל התחייבויות המימשל האמריקני הן לשכנים שלנו והן לארצות הקומוניסטיות (בעיקר לברית המועצות) שהמחירים עולים מדי יום. ברגע זה מחיר החיטה הוא \$ 240 הטונה, אם כי ב-1972 המחיר היה 65 עד 70 דולר הטונה. המימשל האמריקני מעיין באפשרות לאסור ייצוא, אלא לפי אישור מיוחד. גם מסיבה זו עולים המחירים עוד יותר, ובמיוחד שנודע על ירידה ביבולים של קנדה, שהיא גם כן יצרן גדול בשטח החיטה. יש שמועה שגם מדינות הנפט מעלות את הביקוש לחיטה, ומאחר שהמדובר באותה העונה, המחירים עולים. גם ביבולי קני הסוכר וסלק הסוכר יש ירידה בגלל הבצורת. משרד-החקלאות של ארצות הברית החליט להעלות את המחיר לחקלאים ל-340 דולר הטונה - פי שניים מן המחיר בשנה שעברה - כדי לעודד אותם לגדל סלק סוכר. אשר חלב, אנתנו מייצרים 100 מיליון ליטר חלב פחות מן הצריכה המקומית. חסרים לנו שמנים בשביל תוצרת חלב, ולכן אנתנו מייבאים אבקת-חלב. זה גם משתלם מבחינת המחיר, אולם אין לנו שום בטחון שכתוצאה מעליית מחיר המספוא לא יעלה גם המחיר הזה. אנחנו גם מייבאים חיטה בכפופות גדולות מאד. בשנה שעברה, כאשר היו גשמים מוצלחים באופן מיוחד, הצלחנו לייצר רק 50% מן הצריכה שלנו ומייבאים 450 אלף טון. כן אנתנו מייבאים 1,2 מיליארד גרעיני מספוא, 420,000 טון של גרעיני שמן, 140,000 טון סוכר, 65,000 טון בשר בקר, כי הייצור המקומי לא מספיק; אפשר לעשות או מרעה או פלחה, אך לא את שניהם. זה מביא אותנו לפעול בשני כיוונים: קודם כל, לבדוק כל מטר אדמה שניתן יהיה לייצר עליו מזון כלשהו, ולהבטיח שאפשר יהיה לעבד אותו. זהו צו השעה. שנית, אנתנו חייבים להיערך מחדש, בגלל מגבלות המים. צריך לעשות 10 עד 15 אלף דונם כותנה פחות, ובמקום זה לגדל חיטה. אם המצב יימשך כך, נצטרך אולי לוותר על חלק מגידולי הייצוא, כי הצריכה המקומית בירקות עולה, בגלל המחיר הנמוך בהשוואה לסוגי המזון האחרים. כדי לספק ירקות לשוק המקומי, חייבים לצמצם משאו אחר. הגענו לשאיבה של 1.5 מיליארד קוב מים ואי-אפשר לשאוב יותר.

האדמות שמדובר בהן בתוכנית משרד השיכון נמצאות במרכז הארץ: השרון, השומרון, קצה בצפון, מעט מאד באזור לכיש ובגליל. אם מדובר על 200 דונם של מושב אוזה, על יד קריית-גת, הרי אפילו בשטח קטן זה אפשר לייצר עליו מדי שנה

חיטה, או סורגוס, או חמניות, או מזון אחר, ואי אפשר לוותר עליהם. מאידך, אנחנו יודעים שיש בעיה שצריך לתת עליה תשובה: צורכי השיכון של עולים חדשים, זוגות צעירים, משנים משכונות עוני וכולי. לכן הצענו תוכנית אלטרנטיבית. יהיו אדמות חקלאיות שצריך לשנות את יעודן, אך אלה בעיקר אדמות טרשים שממילא דרושה הרבה מאד השקעה כדי להכשיר אותן לחקלאות. יתכן מאד שמספר פרדסים צריך יהיה ליבש, ובעיקר אלה הקרובים לערים ואינם נוחים יבול כדי שהפרדס יוכל להתקיים. יש המון פרדסים שנוחנים לא יותר מ-2 עד 3 טון, ואפשר לומר שהם בחזקת מבזבזי מים בלבד. במידה שאפשר לטפל בהם ולהעלות את היבולים לא ניגע בהם, אבל יש רבים שכל כך הוזנחו שכבר אי אפשר יהיה לשפר את היבול. לא על מנת להפוך אותם לגושי בטון, אלא כדי לייצר שם מזון אחר שכל כך זקוקים לו.

מר טלמון:

אני מצטרף קודם כל לדברי השר, שיש לנו עכשיו תשחית חשובה לדיון, ארוכת טווח,

בניגוד למה שידענו עד כה. תוכנית משרד השיכון היא תוכנית ל-5 שנים, ואין ספק שבמיוחד בשטח התכנון והפיתוח העירוני דרוש טווח של זמן כדי שאפשר יהיה לעבוד בצורה מתוכננת ומסודרת.

השאלה הראשונה היא מהו הביקוש העירוני.

בתוכנית משרד השיכון יש הערכה של ביקוש המסתכם ב-50,800 יחידות דיור לשנה. הערכה זו מתבססת על 16,000 יחידות דיור לעולים, מתוך הנחה שיש 60,000 עולים לשנה; 23,000 יחידות לזוגות צעירים, 5,500 יחידות לפינוי דיור ארעי ופגום, 12,500 יחידות ביקוש אחר. סך הכל הביקוש מגיע ל-57,000 יחידות דיור לשנה. מעריכים שההיצע שלא מבנייה חדשה הוא 1,200 יחידות דיור, כלומר נטו ביקוש של 50,800 יחידות חדשות לשנה. אנחנו מקבלים את מרבית הנתונים האלה, אבל יש לנו הערה. משרד השיכון לא לקח בחשבון אלמנט מצער: 20,000 פטירות לשנה מפנות לדעתנו 4,000 דירות; ירידה של 8,000 איש לשנה גורמת לפינוי 1,500 יחידות דיור. הגענו לביקוש המסתכם ב-40,000 דירות, והוספנו עתודה סמויה, כדי להגיע ל-42,000 יחידות ביקוש שנתי לעומת 50,800 בהצעה של משרד השיכון. אם מביאים בחשבון הכפלת ההפרש הזה ל-5 שנים הוא הופך למשמעותי. ליתר דיוק, אנחנו מעריכים את הדרישה ב-42,000 יחידות בכל אחת מ-3 השנים הראשונות, ו-46,000 יחידות בכל אחת משתי השנים שלאחר מכן. יש כמובן צורך להשוות זאת לנתוני הבנייה שהתבצעה בחמש השנים האחרונות. יש פער גדול מאד בין נתוני ההתחלה ונתוני הגמר, אך הממוצע השנתי היה 51,000 דירות בתחילת בנייה ו-38,000 עד 39,000 דירות בגמר בנייה. כושר הבנייה והקליטה של המשק נע בין 40,000 ל-45,000 יחידות דיור לשנה.

שנית, בדוח של משרד השיכון אין התייחסות

לקרקע פרטית כמקור לבנייה ופתרון לבעיות הדיור. התוכנית הארצית מתייחסת לכלל הביקוש, ומלווה את הפתרון שהוא כמעט כולו בקרקע ציבורית. ב-4-5 השנים האחרונות היתה הבניה הפרטית בגבולות 28,600 דירות לשנה בממוצע, מתוך 42,000 עד 45,000 סך הכל יחידות בבניה. ישנו מספר שאיננו ברור די צרכו: בסטטיסטיקה נכללת הבניה על ידי החברות, שנעשתה כאמיסיה, ולמעשה היא בניה ציבורית מסובסדת, כבניה פרטית. לכן לקחנו בחשבון לצורך התוכנית רק 20,000 דירות מלאי מקרקע פרטית ולא 28,000, גם נזכח הטענה שהדילדול בקרקע פרטית הגיע לשלה קריטי. השאלה היא מהו מלאי הקרקע הפרטית. בשנתיים-שלוש השנים האחרונות עשינו סקר במשותף עם משרד הפנים, בקשר למלאי הקרקע במרכז הארץ ובמחוז חיפה. עבודה זו הוזמנה במשרד האדריכל שמשוני. הגענו למספרים מאד מעניינים שנוהגים מושג כללי: במסגרת תוכניות בנין ערים מאושרות, ללא צורך בשינויי יעוד קרקע, יש כ-117,000 יחידות דיור בקרקע פנויה, ויש 237,000 יחידות דיור בקרקע שקיבולתה לא מוצחה עד תום. במקום שניתן לבנות 10 דירות ובנו רק דירה אחת, למשל. יש כ-350,000 יחידות דיור במלאי. זה כמובן לא מלאי שניתן למצות במשך חמש שנים; זה תהליך איטי של בינוי והתחדשות, אבל במשך 10-15 שנה אפשר לראות בזה מלאי די גדול, שמכסה בערך את האומדן של קרקע פרטית שיכולה להיכנס למעגל הבניה.

היו"ר ש. חמיר:

האם אתם כוללים בכך את המושבות במרכז הארץ, שם רוב הבניה היא של קומה אחת?

מר טלמון:

אנחנו כוללים בכך את כל תוכניות הבניה שאושרו לרבי קומות בוועדות הסטטוטוריות

למיניהן, אך טרם בוצעו.

כדי לענות על צורכי הביקוש, דרושות בסך הכל 223,000 יחידות דיור לבניה במשך חמש השנים הקרובות. בכך נכללת גם עתודה של עוד 61,000 יחידות דיור לתכנון לשנים שלאחר מכן. זהו נתון חשוב, כי תמיד צריך ליצור גם את הרזרבה לעתיד. אי לכך, האומדן שלנו מגיע ל-284,000 יחידות, במקום 306,000 יחידות שמסכם משרד השיכון ( בלי נצרה וישובי המעוטים). הפער בין שתי ההערכות נובע מן ההפרש בהערכת הביקוש. לא שינינו בהערכת העתודה.

אט לוקחים 284,000 יחידות דיור אלה, אפשר לעשות שתי חלוקות: קרקע פרטית וקרקע ציבורית, ומאידך חלוקת לפי אזורים. איך הגענו להערכת הקרקע הפרטית? מתוך 284,000 יחידות, 104,000 יחידות פתרון במסגרת קרקע פרטית, שתפרוש את הפניה לפי האיזורים, כפי שהיה ב-4 השנים האחרונות: בערך 80% בשפלת החוף, כ-10,000 יחידות דיור בירושלים. הבניה הציבורית מהווה את האיוון הבין-איזורי.

י. מודעי:  
ההגיון אומר ההיפך: באיזור שבו היחה בניה יותר אינטנסיבית, יש להניח שנשארה פחות רזרבה. מדוע אחס מניחים שזה ימשך לפי אותה חלוקה? במרכז וודאי אזלה הקרקע הפרטית.

מר טלמון:  
הסלוגן הזה שהקרקע הפרטית אזלה לא הוכח, להיפך. מבחינת החלוקה הבינאזורית יש זהות בין תוכנית שלנו לבין תוכנית משרד השיכון בשני סייגים: כללנו עתודה מסוימת לבנייה מעבר לקו הירוק מבלי להגדיר את המקום. אנחנו מניחים שבחמש השנים האלה יבנו 12,000 יחידות. ההפרש שבין הביקוש ובין החלוקה הבינאזורית הוא בעיקר במרכז הארץ, שעה שבאזורים אחרים ההצעה שלנו זהה לזו של משרד השיכון.

תקלה גדולה בכל מימוש נושא הבניה נעוצה בתכנון. עשינו מפקד מיוחד והתברר שאין תכניות מיתאר מעודכנות ומאושרות, ובכך אנחנו רואים את עיקר הקושי של ההתארגנות והתכנון. כדי להגיע להפיכת הקרקע ליעודה ולניצולה. חוק התכנון והבניה מאפשר הקמת ועדה מיוחדת שמשרד השיכון אמור להפעיל, במגמה לאפשר הליכים מהירים של תכניות בניה ממלכתיות, אם אחוז הבניה הממלכתי בישוב הזה עולה על 75%. המדובר ב-27 ישובים כאלה. במסגרת הפעלה נכונה של ועדות אלה, ניתן לקדם בהרבה את נושא קבצים התכנון, שהוא לדעתנו צואר הבקבוק להגשמת כל התוכנית.

אני רוצה להזכיר את הצד השני של העניין. לדעתי, הקרקעות החקלאיות שנמצאות היום בסביבות הערים, חלבות להישאר כעתודה ירוקה לאוכלוסייה צפופה, כדי שלא יהפך הכל לים של אספלט וכסוף. חשוב לאוכלוסייה העירונית שישארן שטחים ירוקים מסויימים, בעיקר באיזורים הצפופים. אני רוצה לציין שכל המספרים שמסרתי ירוכזו בחוברת, מהמסקנות הן בדלקמן: ההפקעות המבוקשות בגליל נראות לנו, ובלי זה אי-אפשר יהיה לבצע את התוכנית בשלוש הערים כרמיאל, נצרת וצפת - אם כי השטחים בתוכנית הם לתצרוכת של כעשר שנים ויותר, אבל יש שם צורך בהשקעות גדולות בפיתוח השטח. לא נראה לנו הצורך בשינוי היעוד של הקרקעות במרכז הארץ. דרוש מאמץ לקדם את התכנון במסגרת החוקים הקיימים. התכנון צריך להיות ממלכתי, ברשות הממשלה ולא ברשות גורמי ביניים. יש הסכם בין משרד השיכון ומינהל המקרקעין, ובמסגרת הסכם זה ניתן לבצע את התוכנית שעליה יוסכם. במידה שצריך לבנות באיזור החוף, נראה לנו שהקיימות הראשונה צריכה להיות באיזור החולות. במידה שחוף זה (אשדוד, ראשון לציון) יגיע למיצוי, צריך יהיה לדלג על האיזור החקלאי ולרכז את הבניה העירונית באיזור הגבעות.

מר ברקאי:  
רציחי רק להוסיף שמתוך 30,000 דונם המיועדים לשינוי יעוד, מסכים המינהל לשינוי היעוד של 17,500 דונם בגליל. יש מקרים שוליים, כמו בענין תת רחל שצריך לקבל החלטה אם רוצים בכך או לא. ברוב המקרים אנחנו מתנגדים לשינוי היעוד של קרקעות באיזור החוף.

היו"ר ש. תמיר:  
אני מציע שנעבור עכשיו לשאלות, ואת השו"ב השר נקבל בישיבה אחרת.

מר גוזמן:

שאלה ראשונה היא בענין מודיעין. כוונתי לאיזור שלאורך הכביש בין בן-שמך ופתח-תקוה. מניחה לכביש הזה יש גבעות, שם יש לרשות המדינה, במסגרת הקו הירוק, רבע מיליון דונם אדמות, מהן 50,000 כשירים לבניה, לפני שלוש שנים רצינו לעשות עיסקה חליפין ביוזמתנו, שלא יצא לפועל, והאיזור חולק למקשה לשתי חטיבות: חטיבה אחת בנינים גבוהים וחטיבה של בנינים נמוכים. אני רואה בזה בעייה לאומית, נוסף לסיכוי של ניצול קרקע שאיננה יכולה להיות הקלאית. אנחנו יושבים בשמלת לוד, ואיננו יושבים בהרים. מבחינה לאומית, חשוב ביותר להעלות על ההרים האלה ציבור עירוני של לפחות 30 עד 40 אלף איש. לדעתי זה נושא בעל חשיבות ראשונית, כמו יהוד הגליל. בשלב השני, אני רוצה להתייחס לדוח שמשוני, שלדעתי איננו ממצה את כל הקרקע העירונית. יש אפשרויות פיתוח עצומות, עם הרבה מאד יחידות דיור, אבל אני מזדהה עם דעתם של אנשי מינהל מקרקעי ישראל: ועדות התכנון למיניהן אינן מסיימות בכלל את עבודתן. התוכניות שכבר אושרו, אלהן מתייחס דוח שמשוני, אינן רלבנטיות, כי כאן מדובר על הריטת בהים כדי לבנות בתים יותר גדולים. לעומת זאת ישנם שטחים נרחבים בחולון, בראשון לציון, בין תל אביב להרצליה, שאושרו לבניה, אבל הענין לא זו אלא תקופת גיוסדות. בכל מקום שנוגעים, יש אפשרויות עצומות לניצול שטחים, אך אם לא תבוא יד ממלכתית, אמיצה ובלתי מחשבת, שתביא את הוועדות למיניהן לסיום עבודתן, נגיע רק למשברים בבניה.

בעיני מזר הדבר שכאשר

ההתייקרות הפחאומית היא כל כך גדולה והתוכנית הכלכלית מדברת רק על צמצומים, מבשרים לתושבי המדינה על תוכניות ב-50 מיליארד לירות, שאין להן שום כיסוי תקציבי וממלכתי. מה שעומד לרשות משרד השיכון זה שני מיליארד לירות לשנה, בזמן שהמדינה מעונינת עוד לצמצם - ומה טעם לספר על תוכניות של 50 מיליארד לירות? שנית, אותה תוכנית ממש היתה בידי מר עופר לפני שהיה לשר השיכון, אבל היא התגבשה בפורום של תכנות בניה ציבוריות ומפגלחיות. לדעתי המבחן לביצוע תוכניות שיכון צריך להיות שונה לגמרי. הביצוע שהיה בעבר עלה ביוקר ולא היה יעל, וההוכחה לכך: חלק גדול של השיכונים כבר הפכו משכנות עוני, אף על פי שהוקמו על קרקע ממלכתית ובכסף ממלכתי. אני גורס שאם נגדלים לענין כאל בעיה שיש לפתור באופן ממלכתי, יש למצוא דרך לעודד גורמים פרטיים שישתלבו בנושא הזה ויספקו את הבניה שרוצה השר ורוצה מינהל מקרקעי ישראל. הייתי בין אלה שבנו יחד עם משרד האוצר ומשרד השיכון את חלונת הבניה/השכרה, אבל התוכנית "ג קברת" מפני שהעדיפו לבנות דירות לזוגות צעירים: דירה של 70 מטר במחיר 140,000 לירות, שמחובן השקיעה המדינה 100,000 לירות לדירה. במקום זה אפשר היה לבצע תוכניות הרבה יותר גדולות, וליצור תחרות בין גורמי הבניה השונים. מה ראינו לעומת זאת? חברות כמו שיכון עובדים ושיכון ופיתוח מקבלות הזמנות מן המדינה, ואחר כך מוסרות אותן לביצוע לסולל בונה במנה קבלן. גם קבלנים כמו רובינשטיין, שקד ואחרים בונים אלפי יחידות בשביל חברות השיכון הגדולות. אינכם יכולים לתאר לעצמכם כמה הפסידות הזאת עולה למדינה.

היו"ר ש. תמיר:

באופן רשמי זה עולה 7% דמי עמלה.

מר גוזמן:

חברות השיכון אינן משלמות כמעט בשביל הקרקע, והייתה נחמה פורתה בכך אילו על הרווחים הגדולים היו משלמות מס הכנסה. התמיכה של המדינה צריכה להיות במשחק ולא בחברת השיכון, לא פרטית ולא ציבורית. אנחנו מוכנים להגשים היום תוכניות של הקמת דירות להשכרה על קרקע פרטית, אם הממשלה האפשר קלקולציה שנותנת 10% עד 11% הכנסה. לשם כך לא צריך יהיה להשקיע את כספי המדינה, אלא לכל היותר במשכנתא. אני לא רואה כל צורך בהפיכת היעוד של קרקע הקלאית. עד 1967 שונה היעוד של קרקע הקלאית בעיקף של 200,000 דונם; מ-1967 עד עכשיו שונה היעוד לעוד 200,000 דונם - כלומר חצי מיליון דונם אדמה שבחלקה היתה טובה/מאד, כבר הפכו לבטון ולמסחר, בלי כל הגיון, כאשר יש שפע במלאי הקרקע. יש מטפיק קרקע ממלכתית בכל חלקי הארץ, ואין צורך לא בהתייכות היעוד של הקרקע החקלאית ולא בהפקעת קרקע פרטית. אנחנו מוכנים, כשוחפים למאמץ המדינה, להכין תוכניות יחד עם ארגון הקבלנים, כדי לתרום את החלק שלנו לפתרון הבעיה.

פ. גרופר:

ישנה בעיה של אדמות פרטיות שנאכרו לכל מיני אנשים, והן אינן מנוצלות לחקלאות, אך גם לא ניתן להם לנצל אותן למטרה אחרת. אני רואה לפני דוגמה

קונקרטיה, שטח של 200 דונם, שנמכר באישור כל הגורמים, באישור הוועדה המחוזית של בנין ערים, וכאשר החברה שרכשה את השטח רצתה להתחיל לבנות, באה הוועדה לשימור קרקע חקלאית ואמרה "לא". הרי אין חוק שאוסר על אנשים למכור קרקע; איזה טעם יש לזה שלא מנצלים את האדמה בכלל, והיא עומדת בור כבר שנים על גבי שנים?

א. זילברברג : שמענו משרד-החקלאות עד כמה הוא מעריך את תוכניתו של שר-השיכון ובוודאי נשמע מפי שר השיכון כמה הוא מעריך את הגישה של שר-החקלאות. אמר, אנחנו רוצים לדעת על מה הוויכוח. זו הפעם הראשונה שרואים תוכנית שיכון לטווח ארוך, ואני רוצה לדעת מה מעכב כאן את הביצוע? הרי אנו עצמנו תבענו לא פעם מן השרים הקודמים שיביאו לנו תוכנית מקיפה, כדי שנוכל לדון בה.

שנית, שומעים ממינהל מקרקעי ישראל שיש אדמות ציבור שהפכו לאדמה פרטית בכל מיני דרכים. מדוע לא שומרים על כך שהאדמה תישאר בידי הציבור. האם אפשר עוד למנוע לפחות שהאדמות הללו ישמשו לספקולציה? האם יש ביקורת על מה שקרה באדמות האלה לאחר שנמכרו? באיזו מידה דואג משרד-החקלאות ודואג המינהל לנושא האדמה הציבורית?

י. מודעי: כאשר השר מציג את בעיות הקרקע החקלאית, הוא צריך להפריד בין קרקע המשמשת או העשויה לשמש לבידולים, ובין קרקע שב-1968 נדפסה בצילומי אויר וקוראים לה "קרקע חקלאית". על הקרקעות האלה הוא יכול וגם צריך לוותר, אם זה מוכתב על ידי האינטרס הממלכתי. לא שמעתי עד עכשיו שעושים את ההבחנה הזאת והחשש שלי הוא שהטרישים ישארו קרקע חקלאית ואילו את הקרקעות הראויות לבידולים יקחו לבניה. "קרקע חקלאית" בוללת גם דרכים, מסילות, אתרים ושטחים פתוחים. יש איים של קרקע חקלאית, כאשר כל הקרקע שמסביב הוגדרה כקרקע עירונית. לפעמים הגבול שעובר בין קרקע חקלאית לקרקע עירונית הוא מקרי ביותר.

שאלה שניה היא, באיזו מידה יש צורך בקרקע נוספת לבניה. צפיפות הבניה בארץ איננה אחידה; אפשר לראות מושבה ליד מושבה, כאשר האחת מרשה להקים 30 עד 40 דירות לדונם, והשניה מרשה רק בתים דו-קומתיים. מי קובע זאת, המועצה המקומית, המועצה האיזורית? חייבת להיות אחידות ארצית, ורק אחידות בענין זה יכולה לתת מקום לכל אותן יחידות הדיור אשר שר-השיכון אומר שנזדקק להן בחמש השנים הבאות.

יש בענין זה גם שאלה מוסרית. אני רוצה להניח שהשינויים המוצעים כאן אינם נובעים משיקולים פיסקאליים, כלומר שעל ידי שינוי ההגדרות רוצים להוריד את ההוצאות, אלא שממש אין ברירה אחרת וצריך לעלות גם על קרקע שהיה לה יעוד אחר. ואולם, למעשה הופכים קרקע שעד עכשיו היה לה יעוד שונה לגמרי, לקרקע בעלת ערך העולה פי כמה וכמה. מה קורה עם בעל הקרקע הפרטית הצמוד לאותה קרקע ציבורית אשר שינוי לה לא היעוד? הוא ישאר בעל קרקע מוגדרת כחקלאית, שעה שמסביבו הקרקע תהיה עירונית וערכה יהיה פי כמה וכמה?

א. לבני : לאחרונה מתקבל הרושם שכל בעיה שנוגעים בה, מסתבר מיד שהיא נובעת בגלל משברים בחוץ לארץ, כאילו אצלנו הכל שפיר. אם אמנם מצב המזון בחוץ לארץ הוא כה חמור - האם נערך משרד החקלאות כדי לקדם סכנה של רעב?

מזה שנים רבות מטרידה אותי בעיה נוספת: אם קיימת מצוקה כזאת בקרקעות לשימוש ובכמויות המים לצריכה מה קורה עם 30,000 דונם בריכות דגים? האם לא גילו בינתיים שיש מספיק דגים בים? מלבד זאת, אני יודע שהיתה תקופה בה עודדו, כפי שעושים עד היום גם בחוץ לארץ, גידול ירקות בחלקות קטנות. וליד הבתיים. האם חושבים לעשות משהו כדי לעודד גידול ירקות בשיטת טראסות?

מ. דרובלס: אני מצטער שלא שמעתי את דברי השר, אבל שמענו על התוכנית המיועדת להקמת 30,000 יחידות דיור, שחלק גדול מתוכן שוב יוקמו ברצועה שבמרכז הארץ. מה שנשאר עדיין מן המושבות יחוסל, וכל האיזור יהפך לגוש בטונים. לעומת זאת לא חסר בארץ שטח על הרים ועל גבעות, ואנחנו הרי במצב האידיאלי ש-90% של הקרקע בידי המדינה. מדוע אנחנו מחקשים למצוא קרקע פנויה לבניה? היתה תוכנית לפתח מרכז גדול בצור הדסה, שם נוף יוצא מן הכלל, אנשים מעוניינים ללכת לשם, הקרקע הררית ולא מתאימה לחקלאות. מדוע ירדה תוכנית זו מן הפרק? כשמתכננים 12,000 דירות בשטחים המשותפים - מדוע רק 12,000 ולא 50,000 או 80,000? ועוד שאלה אפיקורטית: נכון שצריך לשמור על קרקע

חקלאית, אך האם אין כבר היום עודמים, שבגללם לא מוכנים לאשר לחקלאי מיכסה נוספת, כאשר הוא מעונין להחזיק בכבוד? אם נתכנן את החקלאות בצורה אחרת, אם נעבור לגידולים אחרים, אפשר יהיה גם לחסוך במים.

מ. חריש:

כאשר מדברים על טווח ארוך יותר, יש עוד נושאים שצריך להביא בחשבון, כי הם קשורים בחלוקת קרקעות. נזרקו כמה רעיונות לגבי מישור החוף, והלא ידוע בוועדה הזאת שיש גם תוכניות חירות; יש גם איזורי תעשייה שנמצאים בתכנון. האם יש איזה שהוא מאמץ, איזה שהוא נסיון, לעסוק בתכנון לטווח ארוך במשותף, לגבי כל שטחי הפעילות הממשלתית?

א. אבטבי:

האם הוצעה לשר השיכון גם אלטרנטיבה, כגון ייחוד הגליל, פיזור האוכלוסייה? האלטרנטיבה צריכה להיות בגליל, שהוא היום ריק מיהודים ומקום מתאים מאד לאיכלוס. מדוע הולכים שוב לרצועת החוף? אני מציע למשרד החקלאות ולשר לא לוותר על אף שעל אדמה חקלאית!

א. לבנבראון:

בקשר לאותם אלפי הדונמים אשר כולם הסכימו שאפשר לשנות בהם את היעד - כמה מהם שייכים ליושבים יהודיים, וכמה לכפרים ערביים?

היו"ר ש. תמיר:

חברי הכנסת יוכלו להציג שאלות נוספות לשר ולמינהל המקרקעין, וזה יתן הזדמנות למשיבים לערוך את החומר העובדתי. אני מקווה שנוכל להיות בין הראשונים שיקבלו את החוברת שאתם מתכננים. אודה מאד אם בישיבה הבאה נוכל לזכות גם בנוכחות מר זורע, כי יש לי עוד מספר שאלות בעלות אופי עקרוני שברצוני להציג לו בקשר לפעולת המינהל וזיקתו למשרדים אחרים. מאד לרוחי שגם השר נכח בדיון, ולקראת הישיבה הבאה אפנה מספר שאלות.

את התשובות נשמע בישיבה הבאה.

הישיבה ננעלה בשעה 15.00