

פרוטוקול מס' 67

מישיבת ועדת הכלכלה
יום ד', י' בשבט תשל"ה - 22.1.1975, שעה 09.00

נ כ ח ו:

חברי הוועדה:
י. מזדעי - היו"ר
א. אבטני
פ. גרופר
מ. דרובלס
א. זילברברג
י. דרניצקי (יוזין)
י. בהן
י. שערי

מוזמנים: א. עופר - שר השיכון

מזכיר הוועדה: פ. פלקסר

יועץ כלכלי לוועדה: ד. לב

רשמה: ע. הירשפלד

סדר-היום: סקירת שר השיכון על תוכנית החומש לשיכון ובעיות הקרקע הקשורות בנדון.

914.

(29.75 בימ נאקבל)

היו"ר י. מודעי:
אני פותח את הישיבה, ומקדם בברכה את שר השיכון.

שר השיכון יציג בפנינו את תוכנית החומש לשיכון, שהיא תוכנית פיתוח השיכון לשנים 1975 - 1979/80, בהמשך לדיונים שהוועדה כבר קיימה. בנושא זה שמענו בישיבות קודמות את שר החקלאות ואת מנהל מינהל מקרקעי ישראל.

שר השיכון א. עופר:
אני מודה ליושב-ראש ולחברי הוועדה.

הופעתי בפני ועדת העבודה בישיבה, שבה התקיים דיון מפורט בנושא. כן הופעתי בפני ועדת הפנים בשתי ישיבות, מפני שיש בתוכנית אספקטים תכנוניים; ועל יסוד הצעת היושב-ראש הועבר הענין רשמית לדיון בוועדה משותפת של ועדת העבודה וועדת הפנים. אבל שמחתי לקבל את ההזמנה לישיבה זו ואני מתכוון בשיחה היום להבהיר נקודה אחת, וזה ענין הקרקע החקלאית, מפני שהתוכנית צריכה להבטיח את הרזרבה הקרקעית כדי לבצע את התוכנית.

יש כאלה שאומרים, שתוכנית לחמש שנים פירושה להרחיק עידוד, ודרושה תוכנית לפחות ל-10 שנים. האמת היא, שאם היינו רוצים להכין תוכנית מיתאר ארצית ל-5 מיליון יהודים לשנות ה-90, היינו צריכים לעבד תוכנית ל-10 שנים, כשנהיה 5 מיליון תושבים במדינת ישראל. אם הייתי מתכנן חצי מיליון דירות בערך כדי להגיע ל-5 מיליון תושבים, אין לי ספק שזה היה ויכוח תיאורטי. אנשים היו רואים אותו תיאורטי וזה היה דבר שלא היו מתייחסים אליו. לעבוד על תוכניות של שנה-שנתיים - מי שמכיר קצת את ענייני השיכון בארץ - זה כמו לעבוד רטרואקטיבית. גיקת היום תוכנית פשוטה, שאין בה בעיות של קרקע חקלאית, הפקעות, גבולות, פיגורים וכו', כמו למשל מעלות, שיש לה עדיפות ראשונה ומתכננים ועובדים בקשר אליה יותר מהר מאשר על המקומות האחרים. התכנון שם בעצר בשאלה איפה יעבור הכביש ומה יהיו כיווניו. הוויכוח הוא בין המהנדסים של משרד התחבורה ומשרד השיכון, שניהם מומחים לתחבורה, והבעייה עוד לא נפתרה. זה רק אספקט אחד של תוכנית פשוטה, ומדובר בכביש פנימי בתוך מעלות.

על התוכנית הזאת במעלות ציינים כבר חצי שנה. הכסף לפיתוח ולבנין ישנו, התכנון כבר קיימת, הכללן מוכן, ועוד לא הגיעו לאישור התוכנית בוועדה המקומית. זה עוד לפני השלב של הוועדה המחוזית, ועכשיו אומרים לנו שצריך לבנות רק עם רישיון. אתר-כך יש ענין של תקופת הפקדה, שקיצרו אותה מחודשיים להודעה פיענות הפרוטוקול, דיון בו והעברתו למדפיס הממשלתי. אם מישהו מתנגד לתוכנית, יש לקבוע ישיבה כדי לשמוע אותו, ולפעמים זה אורך ארבעה חודשים. כל זה מדובר בתוכנית פשוטה ללא בעיות.

י. דרביצקי (יורדין):
אתה מקבל את הדברים כנתון שאין לשנותו.

שר השיכון א. עופר:
יש לי תוכניות פשוטות לחמש שנים, שלא הגיעו לאישור. לדוגמה: בשכונות גילה, רמות וארמון הנציב, שכבר גרים בהן, שלוש תוכניות המיתאר עוד לא הגיעו לדרגת הפקדה. זאת אומרת, הכל עוד מקבל אישורים זמניים כדי לבנות. התוכנית כולה אושרה בוועדה המקומית, והמחוזית, לפני שנה, ועוד לא הגיעה לשלב ההפקדה, מפני שבמשך שנה דגים איך לבסס את התקנות להפקדה. אני מביא דוגמאות אלה, כדי שתדעו מה המצב, ואנחנו מתלבטים בשאלה כיצד לקצר את התהליך.

היו"ר י. מודעי:
מי אתראי. לכך, משרד הפנים?

שר השיכון א. עופר:
משרד הפנים, אבל זאת מערכת שלמה של ועדות מקומיות ומחוזיות וחוקים, שאנחנו מדי פעם בפעם מטילים על עצמנו. צריך לבדוק את כל התוכניות גם מבחינה אקולוגית. אחרי השריפה בבנין "צנים" בתל-אביב, הוציאו שורה שלמה של הוראות בטיחות, ואנחנו מחמירים ומחמירים. יש עיריות, שבהן הבעייה איננה שהמהנדסים יבדקו את התוכניות, אלא שהפקידים ירשמו את התיקים.

בדגע שתוכנית כזו נתקלת בבעיות - ועד
כה דברתי על שטח שאין לו בעיות; בניח שיש הסדר קרקעות, יש הפקעה או
קרקע חקלאית - ואני אתרכז בנקודה זו - זה כמעט לא ניתן לביצוע.
בגלל סיבות אלה פתרנו את בעיות השיכון למפונים, לזוגות צעירים,
לעולים חדשים וכך הלאה, אבל לא הלכנו לפי שיטה תכנונית. לדוגמה,
אם פה יש גבעה - הולכים מסביב. הלכו מעבר לזה ובנו את השכונה
באיזה שהוא מקום, כפי שבנו לפני 20 שנה. בעצם יצרו שכונה שקראת
שכונת עמישב, שבירושלים מקבילה לה שכונת הקטמונים; בתל-אביב -
שכונת התקווה, ובחיפה ואדי-סליב. שכונות אלה מנותקות, ומאוכלסות
בשכנה חברתית מסוימת, ועם כל הבעיות הגלוות לכך.

בתוכנית זו רצינו לעבוד בצורה מסודרת,
עם מלאי תכנון מראש. אני אומר מראש, שהתוכנית איננה לחמש שנים.
היא ל-6 - 7 שנים - תלוי בהיקף העליה. אם יבואו פחות מ-100,000
עולים, הרי שלא ייגרם שום בוזק אם יהיה לנו תכנון מוקדם. לפי התקציב
של השנה הבאה, התוכנית היא ל-7 שנים. התוכנית כבר גדושה לפני שלושה
חודשים, ובשלב זה ועדת שרים החליטה על נקודה אחת בתוכנית, בשאלת
הפיזור הגיאוגרפי האיזורי. לאחר שוועדת השרים קיימה 6 ישיבות,
בהשתתפות מומחים, החליטה רק על הפיזור הגיאוגרפי לפי צפון, מרכז,
דרום; כללי לגמרי. עכשיו יושבות ועדות משנה על כל איזור ואיזור
לדון בפרטים, בהשתתפות בציגי המשרדים, ואחר-כך יתעוררו הבעיות
ואין בספק את הקרקע לעצבן הזה.

י. כהן: בקשר לפיזור הגיאוגרפי, האם הוחלט על מספרים?

שר השיכון א. עופר: הוחלט על אחוזים. החלוקה היא 11%
בירושלים בנייה ציבורית כוללת. זאת
אומרת, מה שאנחנו משפיעים על הבנייה, וזה 2/3 מהבנייה בארץ.
היות ואנחנו אומרים שאנחנו רוצים בנייה פרטית, זה יכול להשפיע עד
80% מהבנייה בארץ. אבל אני מדבר על הבנייה הציבורית. וזה 11%
בירושלים, לעומת 11% שהיה בשנים האחרונות. 22% בנגב לעומת 20%
בשנים האחרונות. 32% בגליל לעומת 15% בשנים האחרונות, וזה השינוי
המהותי. 35% ברצועת החוף, שמתחילה מהקריות ועד אשדוד, לעומת 55%
לפני-כן.

היו"ר י. מזדעי: מהי ההסתברות של הבנייה הפרטית?

שר השיכון א. עופר: ההסתברות של הבנייה הפרטית היא 90%
ברצועת החוף. אנחנו רוצים להוריד את
האחוז הזה. אנחנו מעריכים ש-2/3 מהבנייה הפרטית תהיה ברצועת החוף.
בירושלים יש בערך 10% בנייה פרטית.

כדי לבצע את התוכנית, אמרנו שיש להפוך
30,000 דונם, מה שנקרא קרקע חקלאית, לקרקע לבנייה, ונקודה זו ארכז
את דברי. כ-11,000 דונם קרקעות במצאים בידי המינהל, וכ-19,000 דונם
קרקע פרטית. גם בצפת יש קרקע פרטית, כשכל הר כנען נקרא משום-מה
חקלאי, וזה חלק מפיתוח צפת. שם בזמנו קבו חלקות-חלקות, ואם היום
ירצו לאסוף את כל היהודים שיש להם ירושות בחלקות האלה, רק מזה אפשר
יהיה לבנות את צפת. זה כמובן אומר כרמיאל, אם אנחנו רוצים לפתח
אותה; שלאנשים פרטיים יש בעלות על אדמותיה. זה גם בצפת. אם אנחנו
רוצים לפתח את בצרת עלית, זאת קרקע שקראת חקלאית, והיא בידי פרטיים.
זה בנהריה, שהיא בהחלט קרקע חקלאית טובה. אבל אם אנחנו רוצים לפתח
ולהגדיל את בהריה, היא סגורה במערב, בצפון ובמזרח, ויש לה עוד שטח
דרומה, היא בבנייה בחלקה, אבל חלקות הקרחת הן חקלאיות.

י. דרביצקי (יוזין): מדוע צריך להגדיל את בהריה?

שר השיכון א. עופר: אם אתה רוצה לפתח את הגליל, אתה חייב
לפתח את הישובים. כאשר אתה מביא עולים
לבהריה, בהריה גדולה מפתחת את מצלות. פיתוח הנגב פירושו לבנות את
באר-שבע. באר-שבע מונה היום 100,000 תושבים ואין יותר בעיות בנגב.
אם ברצה לשלוח עוד 50,000 יהודים לבאר-שבע, אין בעיה. זה לא אומר
שצריך דווקא פיזור. אפשר בכל 50 ק"מ להתזיק מיקוד, שיהודים רוצים
לחיות בו. אם יהודי רוצה ללכת לגור בבאר-שבע, לא אמנע בעדו. אם

באר-שבע תגיע ל-200,000 תושבים, מצפה-רמון לא תצטרך לעשות שום דבר. יהיו כבר מספיק תושבים בבאר-שבע, ומצפה-רמון תהיה הרצליה של באר-שבע. אין לומר, שלמקום שיהודים אינם רוצים ללכת, שם צריך לפתח. אם קיימת גהריה יותר גדולה וחזקה, שהמדתק ממנה למעלות הוא רבע שעה, אנשים יאמרו: מה בעצם חסר לי במעלות? אני עובד במפרץ, יותר קרוב לי לנסוע לעבודה מאשר מחיפה; וגם ביילוי יש בזהריה. כך אתה מפתח הרבה יותר. אפילו עם שלומי לא תהיה בעייה.

אותו דבר בצפת. כדי למשוך אנשים לגליל, אני חושב שצריך להפוך עיר אחת בצפון כמו באר-שבע בדרום; כי יש לה גם את הרזרבה הקרקעית ויש לה גם את העומק ההיסטורי.

הי"ר י. מודעי: חוץ מזה, כך ההתפתחות בעולם, עיר מרכזית עם בנות מסביבה.

שר השיכון א. עופר: כבר היום מדברים אתי בזהריה להקים שם שכונת וילות, 5 ק"מ מערבה ממעלות. אני מעריך שאם נבנה את צפת, תהיה התלהבות ואנשים ירצו ללכת לשם. מאז שהכרזתי על כך, יש פניות מצד גרעינים דתיים ולא-דתיים, גם מחוץ-לארץ, שרוצים להתישב בצפת, ואני מאמין שנמשוך לשם אנשים.

דרושים לבנו כמה ריכוזים. לגבי המקומות באר-שבע, קרית-גת ודימונה אין בעייה. יש עוד ירוחם ומצפה רמון. צטרך לטפל עכשיו במקומות האלה ולפתור את הבעיות. אחר-כך זה ילך מעצמו. יש ליצור כמה מוקדים כאלה בגליל, כמו בצרת, כרמיאל וזהריה. באשר למעלות, צטרך לעשות מאמץ יותר גדול, ואני חושב שישנוב זה במצא בדרך לפתרון. תהיה לנו עוד בעייה בקשר לקרית-שמונה ושלומי. אני מניח שהעיירה שלומי תהיה בתחילת עוד 5 שנים.

י. דרניצקי (יודין): אתה מדבר, ובצדק, על מעלות. אבל יש קו ממעלות צפונה ואחר-כך מזרחה עד צפת, ואחר-כך אתה יורד לבצרת ומותח קו, וזה חלל ריק.

שר השיכון א. עופר: אין לבנו תוכנית להוסיף עיר בגליל, ואינני חושב שצריך להוסיף עיר בגליל. צריך לחזק את הישובים הקיימים, וקודם-כל רצוי שתהיה התישבות נללאית. כל המרחק בין צפת ובין מעלות, עם כביש טוב, הוא 20 דגע. הבעייה היא בערי הפיתוח.

מתוך 30,000 הדונם שהזכרתי, 6,000 דונם ביתנים לעיבוד, ו-24,000 דונם הם שטח לא מעובד כלל. בירושלים דרושים לבנו 280 דונם ל-1,600 יחידות דיור. מה בקרא לפי החוק שטח חקלאי? בחוק התכנון של שנת 1965 קבעו, שוועדת מומחים מטעם משרד החקלאות תעבור ותגדיר את השטחים, שעליהם לא עומדים בתים, שראויים לעיבוד חקלאי. לוועדה ניתן זמן של שנתיים לבדוק ולעשות את מיפוי הארץ, לפי קריטריונים ששר החקלאות קבע בזמנו. אנחנו יודעים שעד שנת 1968 לא בעשה דבר בענין זה. כאשר החוק עמד לפקוע, הוחלט לעשות צילומי אויר, ובמקום שבו לא יהיו בתים, הוחלט שהקרקע היא חקלאית. אבל היו חכרות וקבלנים שהיו להם תוכניות מאושרות, אז אמרו: כל מי שיבוא ויראה שיש לו תוכנית, בשתרר את השטח. כל היתר, שלפי המפות לא היה בגוף על השטח, הקרקע היא חקלאית. זה כולל את הוואדי ברמות וההרים בסביבה - כל השטח הזה נחשב קרקע חקלאית, עד הקו הירוק, כמונן. יש לנו 60 דונם כאלה ברמות, כדי לבנות שם שכונות.

בעייה אחרת היא רמת-רחל. יש שם 80 חברים, על 1,400 דונם, במרכז ירושלים. הם אומרים שמזה 900 - 1,000 דונם אדמה אינם ביתנים לעיבוד, אבל זאת קרקע שנקראת חקלאית. אם רוצים לבנות את השטח ליד ארמון הנציב, אנחנו חייבים לחבר אותו עם שכונת תלפיות. מה קורה? אנחנו בונים שכונות, והן לא מתחברות עם העיר. אנחנו צריכים לבנות שכונות, כפי שבנינו את שכונת רמת אשכול. כדי לא לפגוע במטעים של רמת-רחל, אמרתי להם להכין תוכנית, שזה יהיה ירוק, אבל בתוכנה יהיו 30 דונם מטע. גם על 30 דונם אלה הייתי מוותר, אבל הם עוברים כן, שאי-אפשר לבנות כבישים. לכן, צריך לפגוע ב-30 דונם. אנשי רמת-רחל היו מוכנים להתפשר על 110 דונם, ושכל היתר לא בגיב; ואז בא יושב-ראש מטה יהודה ואמר, שלפי סקר שבעשה, מושב או קיבוץ צריך גם

מרחב מחיה. זאת אומרת, גוסף למשק ולאדמותיו, הוא צריך מרחב מחיה. כדי שלרמת-רחל יהיה מרחב מחיה, צריך יהיה לוותר על כל מזרח ירושלים. אלה שטחים עצומים לבנייה; לא הכבסנו את הכל, אבל בניח בעוד 5 - 10 שנים, אז תהיה בעייה לא רק של רמת-רחל, אלא מרחב המחיה של רמת-רחל. בינתיים בעשתה תוכנית הכנישים של ירושלים, והכביש שצריך לעבור מירושלים לחברון - והוא אושר בוועדה המחוזית - צריך לתצות את משק רמת-רחל. אני חושב שרמת-רחל צריך להיות משק בתוך העיר, על שטח של 200 דונם חצר, ובניית עוד 200 - 300 דונם מטעים. אבל המשק צריך להיות על קרקעות למטה, אם רוצים להתזיק אותו. אם יאמרו שהקיבוץ איבנו יכול להתקיים, אז המסקנה תהיה שקיבוץ במרכז העיר איבנו יכול להתקיים. אבל זה ענין של זמן. זו דוגמה לענין של קרקע חקלאית.

בית-שמש איבנו איזור חקלאי מובהק, אבל כאשר רוצים לבנות את בית-שמש כישוב גדול - ולדעתי אפשר לבנות אותו כישוב גדול, ותהיה לשם גהירה - יש שם בסך-הכל 100 דונם בואדי, שתיאורטית החליטו שאפשר לעשות שם חקלאות. אבל זה מרכז בית-שמש, אדמה שאיבנה שייכת לאף אחד, ואיש איבנו מעבד אותה. אני מקווה שבענין זה לא תהיה בעייה.

קרית-שמונה. בקרית-שמונה מצד אחד הר, שיש גבול שאפשר לטפס עליו, ומעליו אי-אפשר לבנות; הוא גם קו בטחון. במזרח עמק החולה; בדרום אפשר להגיע עד איזור התעשייה ולבנות עוד 1,000 יחידות דיור, אם רוצים להמשיך לפתח את קרית-שמונה ולעשות זאת טוב יותר ממה שבעשה עד היום ובדומה יותר גבוהה. ישנו השטח הצפוני לכיוון תל-חי, 470 דונם קרקע חקלאית, מזה 205 דונם מוחזקים על-ידי כפר גלעדי. דברתי עם אנשי כפר גלעדי, והבנתי שזה לא חיוני בשבילם.

י. דרביצקי (יודין): מדוע אי-אפשר ללכת בכיוון ההר?

שר השיכון א. עופר: כן יש שם קו בטחון. יתכן שנאמר שהכל אפשרי, אבל אז דירה תעלה תצי מיליון ל"י, ואנשים לא ילכו לגור שם. כפר גלעדי מוכן להתפשר בענין זה על הקמת מצובה, ואם רוצים לפתור את הבעיות, אנתנו צריכים לדעת להתפשר.

בצפת יש בעייה של הפקעה דהו קיבוץ יעוד. בכרמיאל יש 7,400 דונם בבעלות פרטית, וצריך להפקיע שם את האדמה. זאת קרקע לא מעובדת, כולה אדמת פרשים, אבל רשומה כקרקע חקלאית.

בנצרת עלית יש 7,000 דונם שצריך להפקיע. במגדל-העמק - 2,500 דונם. בית-שאן בבנייה על קרקע חקלאית, וכל בית שנבנה במקום בא על-חשבון קרקע חקלאית. או שנגיד שאת בית-שאן איבנו מפתחים יותר, כי כל האיזור שאנתנו רוצים לפתח, הוא קרקע חקלאית. בבית-שאן אנתנו מתכננים לבנות 2,000 יחידות דיור, ויש בה היום 2,000 יחידות דיור.

עפולה. בכל הישובים האלה המעלייה היא להגיע ליחידה גדולה, זאת אומרת שיהיה ישוב. בעפולה למעשה יש שני ישובים, למרות העובדה שיש שם עירייה אחת. אם רוצים לחבר את שני הישובים, צריך ללכת בין עפולה מתמית ובין עפולה עלית בסביבות בית-חוליים, ולחבר אותם ברצועה צרה. אבל את המרכז יש לבנות כדי שאנשים ייפגשו ויהיו יחד. בכל מקום שנבנה בעפולה, גבנה על קרקע חקלאית. את עפולה יסדו לפני 50 שנה, אבל גבר אותה באמצע העמק. אם אנתנו רוצים לפתור את הבעיות במקום, זה לא רק לבנות בתים, אלא לבנות כן שיהיה גם מרכז, בו ייפגשו וכו'. מפני שאפשר לבנות את עפולה כן, שאחד יהיה עם הגב אל השני, אבל בצורה כזאת לא תהיה חברה במקום. צריך לבנות את הבתים בעפולה אחד מול השני.

אפילו במעלות יש לגו 350 דונם אדמה, שבקראת אדמה חקלאית, ופה יש צורך בשיבוי יעוד.

בעכו יש קרקע חקלאית טובה ודשנה ובית-ספר חקלאי. עכו היא רצועה לאורך החוף, ובאמצע עובר כביש ראשי. זו איבנה עיר אחת, ואין לה לאן להתפתח. הצעתי לחבר את המרכז כדי לחבר את השכונות קורן ב' וקורן ג'.

מרכז הארץ. בכל דבר יש הגיון תכנוני. אני לוקח שכונה כמו עמישב בפתח-תקוה, או שכונת יוספטל בכפר-סבא וכו'. היות ובפתח-תקוה תיפשו איפה לבנות ומהר, בנו את השכונה במקום שהיתה קרקע פנויה, וזו שכונה אחרי מעברה, עם משפחות גדולות ועם כל הבעיות. במקום זה רוצים עכשיו לפתור שתי בעיות: פיזור האוכלוסיה ושיקום העוני. איך משקמים עוני? אפשר לומר, שאם יש לך דירה בת שני חדרים, בבנה לך דירה בת 4 חדרים, ובזה בפתור את הבעיה. אבל כשיש לנו גם את שכונת התקוה, ואדי-סליב, שכונת ג'סי כהן בחולון, וכו', הבעיה קשה ומסובכת. כדי לשקם את השכונה, יש להוציא חלק מהתושבים ולתת להם פתרונות דיוור במפוזר. יש לפרק את הרקמה שהיתה קיימת במקום עד עכשיו. חלק מהם אפשר לשקם במקום, אבל צריך למזג אותם עם עולים חדשים מארצות הרווחה, עם זוגות צעירים, בגייה פרטית, ואז אתה בכלל יוצר דבר אחר. את זה אינך יכול לעשות אם אינך מצרף לשכונה - ולא חשוב איפה היא - 200 דונם נוספים.

אני מתחיל בדרך-כלל מהבגיה הפרטית ומביא למקום קבלנים פרטיים ואומר לבנות שם 400 דירות. בתוך זה השכונה יכולה גם לקבל שם חדש. כך, למשל, היה עם קרית גורדאו בגתניה. שנית, אתה מפתח רשת כבישים, והמקום הופך להיות צודדי; ג) אתה בונה באמת שכונת וילות, ואתה קורא לה רמת פולק, ולרמת פולק כולם רוצים ללכת והמקום הופך להיות איזור יוקרה.

אם רוצים לשקם את שכונת עמישב, צריך קודם-כל לפתח אותה, ולשם כך יש לקחת 800 דונם שטח חקלאי. בצורה כזאת אפשר לפתור את בעיות העוני. אני בדעה, שלא כדאי להעביר שכונה, כי הדבר כרוך בהוצאה של מיליונים רבים. לכן אני אומר שזה לא בא בחשבון. בינתיים שיקמנו חלק משכונת עמישב.

אשקלון. אשקלון בנוייה ארבע שכונות. מגדל הישנה, עם השכונות על-ידיה; שכונת שמשון מצד שני, אפרידר וברבע. המרכז ריק, הוא חקלאי. הפתרון היחיד הוא לבנות ולחבר יחד את השכונות. אם לא בלך בדרך הזאת, התוצאה תהיה שבשקיע בכך כסף רב ולא נקבל את התוצאה הרצויה של צורת חיים טובה יותר. למשל, אני מאמין מאד במעלות ובשלומי במשך הזמן, אם נעשה את זה בשיטה הנכונה, בבנין השכונות, ובאיכלוסה, אם יאפשרו לנו ללכת בסדר שאנו רוצים בו. הנה מבנין שכונות חדשות בירושלים, והיה לי ויכוח עם שר השיכון הקודם בתפקידי הקודם. חברת שיכון בבתה את הגבעה הצרפתית ואת שכונת ארמון הנציב, ומשרד השיכון בנה את שכונת נוה-יעקב. בגבעה הצרפתית התחלתי מדירות בנות 4 - 5 חדרים, ועשיתי עסקה עם הפרופסורים באוניברסיטה ועם הרופאים ב"הדסה", כדי למשוך 100 משתכנים ראשונים. היה די בכך שדברו שזה בשביל פרופסורים, והיום הגבעה הצרפתית מאוכלסת ברובה על-ידי משתכני משרד השיכון, זוגות צעירים, מפורנים וכו', אבל מכובד לנוא לשם. אם תיפתח הרשמה לשטח ארמון הנציב, יסתבר שעל כל דירה יש 10 גרשמים; בנוה-יעקב יש גרשם אחד על 10 דירות. הדירות שם מצויינות, בשכונה כבישים ופיתוח, אבל כאשר אתה מתחיל את האיכלוס מהצד ההפוך, זה לא הולך. עכשיו אנחנו צריכים להשקיע הון תועפות כדי להביא את השכונה למצב טוב. אני מקווה שעם ארמון הנציב לא יהיה כך.

עד עכשיו לא היה לנו מספיק בסיון, אבל אני מקווה שהתוכנית תאושר, ובדרך שבלך בשיג את שלושת היעדים שהצבנו לעצמנו: א) פיזור האוכלוסיה; ב) שיקום השכונות הנחשלות; ג) חברה משולבת, כפי שאנחנו רוצים לראות את החברה הישראלית.

היו"ר י. מודעי: תודה רבה לשר השיכון.

אני מציע שבשאלותיכם תתייחסו רק לבעיות הקרקע; בעיית הצמדת הקרקעות, מעבר היעוד של הקרקעות והתהליכים הקשורים לזה.

י. כהן: כפי שאני מבין, לא יהיה ויכוח עם משרד השיכון על קרקע שמסומ-מה אמרו שהיא חקלאית, אבל אינה ניתנת לעיבוד. נדמה לי שיש כאן איזה שהיא טעות. בין עפולה עלית ועפולה תחתית היה פעם יער בלפוריה, או אדמות של קיבוץ מרחביה. מרחביה קבעה עובדה ונטעה פרדס, והענין נשכח. הלכו לפתח את גבעת המורה והתברר שפיתחו יפה את גבעת המורה ובנו גם דירות

יוקרה. אז בנו בעפולה תחתית בנין קולנוע, ואת המרכז, והיום לגור בגבעת המורה זה לא פחות יוקרה מאשר לגור בעפולה תחתית. בעפולה תחתית אין בעייה של אדמה חקלאית.

התברר שבוצרת עלית בונים בפלא על ההר. היום כל עוזבי הקיבוצים רוצים לגור בבוצרת עלית, ונדמה לי שבוצרת עלית היא העיר הגדולה ביותר באיזור הצפון. כאשר אתה מפתח שכונה כזו, בותן לה גוון חברתי חדש ושם חדש, מסתבר שאפשר להקים שם חיי חברה, ואנחנו התרגלנו לכך שצריך להתחכך אחד בשני. מהו המרחק בין עפולה עלית ועפולה תחתית? יש שם מרכזים ופה מרכזים, ובעפולה עלית יש היום בית קולנוע לא יותר טוב מאשר בעפולה תחתית.

שר השיכון א. עופר: אבל הן לא נפגשות.

י. כהן: אם יש אירוע מיוחד, הרי שבפגשים למעלה או למטה. לפי דעתי, אתה רוצה לצופף ולדחוס וללכת בקו ההתנגדות הקל, כאשר אנחנו אומרים שגם באיזור התוף יש גבעות שלא ניתנות לעיבוד וזאת קרקע לא חקלאית, ולעולם לא תהיה חקלאית. אני אומר שלא גורא אם הן לא נפגשות, או לא מחוברות. המרחקים לא כל-כך גדולים, בתנאי שיהיה מיגוון חברתי. גם בלי זה יש בעיות עובי ובעיות חברתיות. אבל אם אתה עושה מיגוון חברתי ובונה מעורב, וגם דירות יוקרה, לפי דעתי זאת הדרך הנכונה.

לסיכום, אני חושב שאסור ללכת בקו ההתנגדות הקל. יש ויכוח אם צריך להקים את השכונה על-יד עמישב או על-יד ראש העין. אם תלך בקו הזה בכל איזור ואיזור, יתברר לך שיש קרקע חקלאית שאינה ניתנת לעיבוד, שאפשר לפתח שם שכונה ולהושיב שם יהודים.

א. זילברברג: אני רוצה להעיר לשר השיכון, שנועדה זו מתייחסת לזושא מבחינה עניינית בלבד. אנחנו מעריכים את עצם העובדה, שבתקופה קצרה כל-כך הצלחת להסביר הרבה וגימת ההתנגדות ירדה. אתה עומד לעשות דברים גדולים, אתה מתמודד עם הבעייה, וזה לא הולך בדרך הקלה. אבל הבעייה היא כלל-ארצית. מדובר על הגליל והנגב וכל הכרוך סביבם. אתה הסברת את העניין, אבל לא הסברת עם מי יש לך ויכוח, ומה הנועדה צריכה לעשות בכדי לקדם את התוכנית לקראת ביצוע. השאלה היא מה היית רוצה שבסכם ובמה נוכל ללכת לקראתך?

י. שערי: הבעייה אינה רק איך להגדיל דיור למספר מסויים של יהודים שזקוקים לדיור. אם מבצעים תוכנית בהיקף כזה, השאלה היא איך הדברים האלה משתלבים עם כל יתר האלמנטים. אני מתייחס לעניין שקשור בתכנון פיזי כולל של מדינת ישראל, שזו בעייה קרקעית בראש וראשונה, אבל כל בעייה של שיכונים חייבת להיות משולבת בדרך כזו. השאלה היא איך זה משתלב עם אספקת מעסוקה, עם פיתוח תעשייה לאותם מקומות; עם תחבורה, עם הרצון לשמור גם על איכות הסביבה. כלומר, תוכנית בהיקף כזה היא לא רק תוכנית של עוד כמה שכונות במקום זה או אחר. זו בעצם תוכנית, שקושרת ומביעה את כל ההתפתחות והפיתוח במדינה. ואז אני שואל איך זה משתלב? האם היה תיאום עם יתר הגורמים? כי אינני רואה את העניין רק כבעייה של גביית דירות, אלא כבעייה שקשורה עם כל העניין הזה. זו שאלה גם של יעוד קרקעות, איפה אתה רוצה לשמור על שמורת טבע, איפה אתה רוצה לשמור על תירות, איפה יהיו כבישים, וכיוצא בזה. את כל הדברים האלה יש לקחת בחשבון, ואת השאלה הזאת אני רואה כמרכזית, פרט לשאלת המימון, שאינני רואה מאין הוא יבוא.

י. דרביצקי (יוזין): לדעתי, אחריות ציבורית מתחילה באותה נקודה, כאשר שר השיכון דואג לחקלאות, ושר החקלאות דואג לשיכון. בשנות קיומה של המדינה היה בזבוז מסווע של מעט הקרקע החקלאית שעמדה לרשותה. בזבוז, קודם-כל מנקודת ראות כלכלית גרידא, מנקודת ראות של פרודוקטיביזציה, מבחינת הצורך להכשיר שטח ירוק לגשימה, ויכולתי להביא דוגמאות רבות. עכשיו ברור שכל שיכון חייב לקום על קרקע, ולפחות חלק לא מוצט מזה, תיאורטית חייב לקום על אדמה, שבהשקעה מסויימת אפשר להפוך אותה לקרקע חקלאית.

אומרים לי, שהצפיפות ברצועה המאוכלסת מגיעה לאחת הרמות הגבוהות בעולם. האם פירוש הדבר שאני משלים עם מצב שבו בתוכם ישוברים ושכונות צעירות? האם אני משלה את עצמי, שאפשר להעביר את תושבי שכונת התקווה לשכונת יד-אליהו? אינני משלה את עצמי. יכול להיות שמדינת ישראל עומדת בפני אתגר גדול של שיקום שכונות בשטחים המצויים בערים, ביצול אחר של השטחים המצויים היום בתוך הריכוזים הפנימיים. יכול להיות שזה יעלה יותר כסף, זה כרוך אולי במאמצים לא מעטים, אבל לפי דעתי, בתל-אביב הצפופה יש רזרבות קרקעיות שתפוסות, אבל בפוטנציה בנותנות אפשרות לתנאי מגורים טובים יותר לתושבים, מבלי להתפשט על קרקעות, ועוד אפשר לשמר אותן למטרה חקלאית. אותו דבר אפשר לומר ביחס לעפולה. דבר שונה הוא בגליל, פרט לוויכוח אם האדמה היא בבעלות פרטית או לא פה אפשר לקחת את הגישה הסיבתית לשורת מרכזים עירוניים, עם השפעה על יעד הקרקע, שפשוט היום אינה מעובדת ויכולות להיות תפניות ביחס אליה. לדעתי, זאת היתה צריכה להיות התוכנית, אבל אינני יודע אם היא סביבה יציבה. משרד השיכון.

היו"ר י. מודעי: כללית אני מתרשם מהתוכנית בעיקר בגלל

המעוף שלה. כל הענין נובע מהצורך הדחוף בהשלמת מספר מסויים של דירות, שבתהליך רגיל הזמן איננו מספיק לכן. כאשר הולכים לפתור סוג כזה של בעייה, צריך להסתכל במה פוגעים באותו זמן, ואני מבחין פה בין שני דברים: (1) שינוי יעוד של קרקע; (2) הפקעה. אם זאת קרקע ממשלתית, שצריך לשנות את יעודה, אני רגיש לכך יחד עם החקלאים. אבל אם זאת קרקע פרטית, לא צריך לשנות את היעוד שלה. כל מדינה לוקחת קרקעות מבעליה, אבל השאלה היא לאיזו מטרה. אם המטרה היא להעביר כביש ארצי, - צרכים שאין עליהם ויכוח - אז מעבירים כביש ומפקיעים קרקעות. אבל כדי להעמיד ישוב פנים אל פנים, זו משימה בכבדה, אבל אני שואל האם היא הכרחית? (ב) האם היא מספיק חיונית-ממלכתית כדי לשלול מאבשים זכויות? אני מבקש את השר להתייחס לנושא זה, מבלי שהוא ייבלע במכלול הבעיות.

אני רואה בעולם הרבה ערים מוצלחות, שאינן צמודות פנים אל פנים, והן משגשגות מאד. מדוע הגויים לא חיברו ערים? אני מבין, מפני שהם עשו חשבון, שלבנות כבישים ולהקים רשת אוטובוסים טובה, זה יותר זול מאשר להפקיע קרקעות ולבנות בתים. אנחנו בענין זה לא פחות טובים. השאלה היא אם הפתרון המוצע הוא נכון. לדעתי, בניית ערי מחוז בהחלט מוצדק, כפי שמבית את צפת, בצפת עלית ובהריה; זה טבעי. דווקא כל אותם מקומות שלא מבית כריכוזי אוכלוסיה שיפתחו את צרכי האוכלוסיה שלהם, שם עיקר הבעיות, גם עם הקרקע החקלאית וגם עם ההפקעות. לכן אני אומר, שרצוי היה להפריד בהצגות בין שני נושאים: (1) פיזור האוכלוסיה ובנין; (2) איחוד אוכלוסיות.

אתה מודיע שצפת תהיה עיר מחוז, וכך מחירי המגרשים שם הוכפלו למחרת בבוקר. זה טבעי וברור. אתה יוצר התעשרות שלא התכוונת ליצור. (ב) אתה יוצר קיפוח כפול, כי אותו איש שאתה מפקיע את קרקעותיו, ואחר-כך מחירן יהיה כפול, קיפחת אותו מהמחיר, שעכשיו, כתוצאה מההפקעה יכול היה לקבל. אם תאמר לי שהתוכנית הזאת נועדה כדי לאפשר לממשלה לבנות שיכוננים בזול, אני מקבל את זה. שר השיכון א. ענפרי: לשאלת חבר הכנסת יגאל כהן. להיפך, הלכתי בקו ההתנגדות הקשה, ולא הקלה. אני יכולה לפתור את בעיית עפולה בלי לחבר את עפולה עלית ועפולה התחתית. אני רק מדבר על כך שצטרך לשקול שיקול תכנוני.

לשאלות חבר הכנסת זילברברג. האמת היא, שפה אנחנו פעם ראשונה בתהליך, שהבאנו לציבור את הענין לוויכוח, לפני שסוכם עלינו סופית בממשלה. פורמלית, יכולתי לומר שאין תוכנית. התוכנית תידון עוד זמן רב. בוועדת השרים הוחלט פה אחד בענייני חקלאות ותעשייה, עם השרים הנוגעים בדבר. אני בטוח שבסופו של דבר תהיה עמדת ממשלה אחת ותהיה תוכנית אחת.

העליתי את התוכנית כדי שיהיה תיאום במשרדים אחרים. אם שר המסחר והתעשייה מקבל את התוכנית, פירוש הדבר שיש לו תוכניות תעשייה. והנה, כבר אושרו מקומות תעשייה בגליל, כדי שיהיה תיאום. השנה כבר הועידו לכן תקציב, ואמרתי שהתוכנית היא ל-6 - 7 שנים.

לשאלת חבר הכנסת דרניצקי (יודין):
אני סומך על משרד החקלאות. אינני מתכוון להפוך קרקע חקלאית, במקום
שהיא חיונית. אני חושב שמלבד עפולה, עכו ועוד כמה מקומות כאלה,
אין לזה ולחקלאות שום דבר, מלבד אידיאולוגיה. אני יודע שגם ברמת-
רחל הוויכוח הוא לא בשאלה זו, אלא שהם חוששים בקשר לכביש לחברון.

תוכניות שיכון לא נעשות רק מפני שיש
עליה. באנגליה אין עליה ויש שם תוכניות שיכון גרנדיוזיות. שיכון
ציבורי הוא חלק מהקידום החברתי. אצלנו בוסף לזה גם ענין העליה,
אבל גם בלי עליה צריך לשקם את שכונת התקנה וצריך לעזור לזוגות
צעירים.

על בעיות תכנון אפשר להתווכח בעד
וגגד. אני חושב שמגדלים מסביב לירושלים יהיה יפה, אבל יש עוד
ויכוח בקשר לכך. אני גם חושב, שבכל עיר צריך להיות מקום מיפגש
מרכזי.

באשר להפקעות - אי-אפשר לבנות שכונה
מאורגנת ללא הפקעות. בחולון יש 6,000 דונם, שהם למעשה כל חולון.
כי חולון בנוייה בצורת ח, ובאמצע ריק. היא מחולקת ל-10,000 חלקות,
משעל כל חלקה יש 10 יורשים. לעולם לא תוכל להביא את זה לכלל תוכנית
משותפת, אלא על-ידי הפקעה. בארצות מערביות לא הגיעו לבנייה
מתוכננת ללא הפקעות. אם תלך לפי הפרצלציה של בעלי הקרקע, לא תעשה
דבר.

בצפת לא עלו מחירי הקרקעות.
בפסיכולוגיה של האיש, כשמדברים על הפקעה, הוא סמך למכור את הקרקע.
(כשאני אומר שאני הולך לילאי קרקע זמין ל-7 - 8 שנים, אז האיש
חושב שתהיה מספיק קרקע. אז האפקט הפסיכולוגי הוא שיש מספיק קרקע -
אני מציע לחברות להכניס כל קרקע שהן רוצות לקנות למאגר אחד, ועל-ידי
התוכנית אבטיח קרקע מסודרת לכל מי שרוצה לבנות. יש כאלה שכמונן
ורואים בכך ספקולציה, אבל את הרוב הגדול זה הרגיע.

תודה רבה לשר השיכון.

היו"ר י. מנדע:

הישיבה נעולה.