

מחקר: כדי לשמור על השטחים הפתוחים יש לצמצם את בעלות המדינה על קרקע

מתאריך 1/11/2004 – גלובס נדל"ן

לטענת פרופ' אלתרמן והאן, הקק"ל צריכה לרכוש קרקע כדי להגן עליה מפיתוח, יש לעודד חקלאות ולהגביר החינוך הסביבתי

דליה טל

"יש לאמץ כלים חדשים לשימור השטחים הפתוחים, שכן הקרקע היא משאב חשוב נדיר ויקר, ולכן כל פעילות בינוי או פיתוח נוגסת מנתח שאינו ניתן להשבה". כך קובע מחקר חדש - "הכלים לשמירה על שטחים פתוחים", מאת פרופ' רחל אלתרמן ואיריס האן. המחקר נעשה על-ידי הטכניון, מוסד שמואל נאמן בטכניון והקרן הקיימת לישראל.

המחקר עולה, שלחצי הפיתוח על השטחים הפתוחים אופייניים לכל מדינות העולם, גם באלה המשופעות בשטח. לא רק זאת, מדינות רבות בעולם מתמודדות עם שאלות מפתח ובראשן מה גובר על מה - זכות הקניין או ראיית משאב הקרקע כחלק ממערכת אקולוגית רחבה, שאין לפגוע בה, ולכן היא קודמת לזכויות הקניין.

במהלך השנים פיתחו מדינות שונות כלים כדי לשמור על השטחים הפתוחים, ובהם כאלה המטפלים בסוגיות של זכויות קרקע. במחקר בדקו אלתרמן והאן כלים אלה וניסו להתאימם למציאות הישראלית.

בין הכלים השונים שאיתרו השתיים, רכישת הקרקע וזכויות הפיתוח על-ידי גוף ממלכתי או וולונטרי, והעברת זכויות פיתוח ושיפוי סביבה על-ידי היזמים. תפקיד זה הן מייעדות בראש ובראשונה לקרן הקיימת, שבמקום לרכוש קרקעות להקמת המדינה, תעבור לרכוש קרקע להגן עליה מפני פיתוח בלתי מבוקר.

לדעתן, יש להקים קרנות לשטחים פתוחים, לפצות חקלאים בעבור שמירת הקרקע ולהימנע מפיתוח. לדעתן, שיתוף פעולה בין ארגונים סביבתיים וציבוריים תאפשר את המודל. המצריך אמצעים כספיים. כלי נוסף שיסייע, לדעתן, לשמירת השטחים הפתוחים הוא שיתוף פעולה בין ארגונים סביבתיים, ממשלתיים וחופי ממשלתיים.

עוד הן מציעות להגדיר מחדש של מקומה של הבעלות הלאומית על הקרקע. ההצעה כוללת צמצום הבעלות של המדינה על-ידי הפרטת המקרקעין העירוניים, והעמקת הבעלות על השטחים הפתוחים והנכסים הסביבתיים. במקום שהבעלות תתפזר ותחול על כל סוגי המקרקעין, על הבעלות הלאומית להתמקד בעיקר - ביעדים שעבורם יש הצדקה מוכחת ונזק מזערי, טענו.

לדבריהן, למרות ניסיונות רבים שנעשו בשנים האחרונות להפריט את הקרקע, ממשיכה הבעלות הלאומית להעיק על תושבי המדינה, במגורים, במסחר ובפיתוח הכלכלי, זאת בשעה שבעצם יש לבעלות זו הצדקה בנושא אחד בלבד - השמירה על השטחים הפתוחים למטרת הדורות הבאים.

גם לתכנון יש מקום מכריע לשמירה על השטחים הפתוחים. לדעתן, על מערכת זו לאמץ אמירות ברורות וחד-משמעיות לגבי השטחים המוגדרים כבעלי ערך גבוה לשימור. עוד הן מציעות לפתח כלי של הנחיות לאומיות וחקיקה ישירה, שיש להם ערך הצהרתי גבוה שעשוי לקדם המודעות הציבורית בקרב הבוחרים ומקבלי ההחלטות.

הצעה נוספת היא לבצע שינויים במבנה ובפעולת הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים, כך שתותאם לתפקידה המורחב הכולל את שמירת השטחים הפתוחים.

ההמלצה כוללת את הרחבת הוועדה, כך שתכלול נציגות רחבה של גופים העוסקים בשמירה על השטחים הפתוחים, הכנה של מדיניות תכנון וגיבוש קריטריונים לבחינת תוכניות על-פי מידת הפגיעה בשטחים פתוחים.

המלצה נוספת היא אימוץ כלים לניצול יעיל של הקרקע, כפי שהדבר בא לידי ביטוי בתוכניות המתאר החדשות, בין השאר ערכי מינימום לצפיפות.

המלצה נוספת לעידוד ניצול יעיל של הקרקע, היא ניצול המרחב התת-קרקעי, עידוד תהליכים של פינוי-בינוי והתחדשות עירונית, ובדיקה כלי המיסוי הקיימים והשפעתם על ניצול הקרקע, כך שהמיסוי לא יהווה מכשול, אלא תמריץ.

כלי חשוב נוסף לדעתן הוא עידוד העיבוד החקלאי והסבסוד הישיר של הפעילות החקלאית, בין השאר באמצעות רכישה מלאה של זכויות פיתוח; חקיקה בדבר שימושים לא חקלאיים בקרקע חקלאית ומניעתם, ובחינה מחודשת של מדיניות המיסוי הנהוגה במגזר החקלאי, כך שתהווה מקור לתמיכה בשמירת שטחי החקלאות, כמקובל ברוב מדינות העולם.

אלתרמן והאן ממליצות לאמץ כלים שיסייעו בפתרון הבעיות המעכבות את קידום ההכרזה של שטחים כשמורות וגנים הלאומיים, בין השאר באמצעות העברת זכויות פיתוח ורכישת זכויות או רכישה מלאה בטווח הארוך של קרקעות אלה על-ידי המדינה.

לדעתן, ניתן היה ליישם עקרונות אלה אך ורק באמצעות שיתוף תושבי המקום ובאמצעות כלים תכנוניים מוכרים, ובטווח הארוך תוך סיוע בכלים משפטיים וכלכליים. אלתרמן והאן מדגישות, שהצלחתם של הכלים הקיימים והמוצעים טמונה בראש ובראשונה במודעות הציבורית ובהפנמת הצורך בשטחים הפתוחים. לדעתן, לחינוך סביבתי ולפיתוח מודעות תפקיד מרכזי בשמירה על שטחים אלה לטווח הארוך.