יפעת מידע תקשורתי דרך מנחם בגין 96-98 (לשעבר דרך פ"ת) תל אביב 67138 טל. 03-5635050 פקס. 03-5617166

36959308-3	13/05/2013	גלובס - נדל"ן	עמוד 22	31	26.84x34.55
תנועת המושבי - 36960					

גלובס נדל"ן

חשיפה: תמ"א חדשה תאיץ תכנון במחנות צה"ל המפונים

אורי חודי,

"תכנון", עמ' 28

עיכובים וליקויים בתוכניות הגדולות של רכבת ישראל

עמירם ברקת,

"תחבורה", עמ' 42

גיליון שבועות

טייקוני הנדל"ן

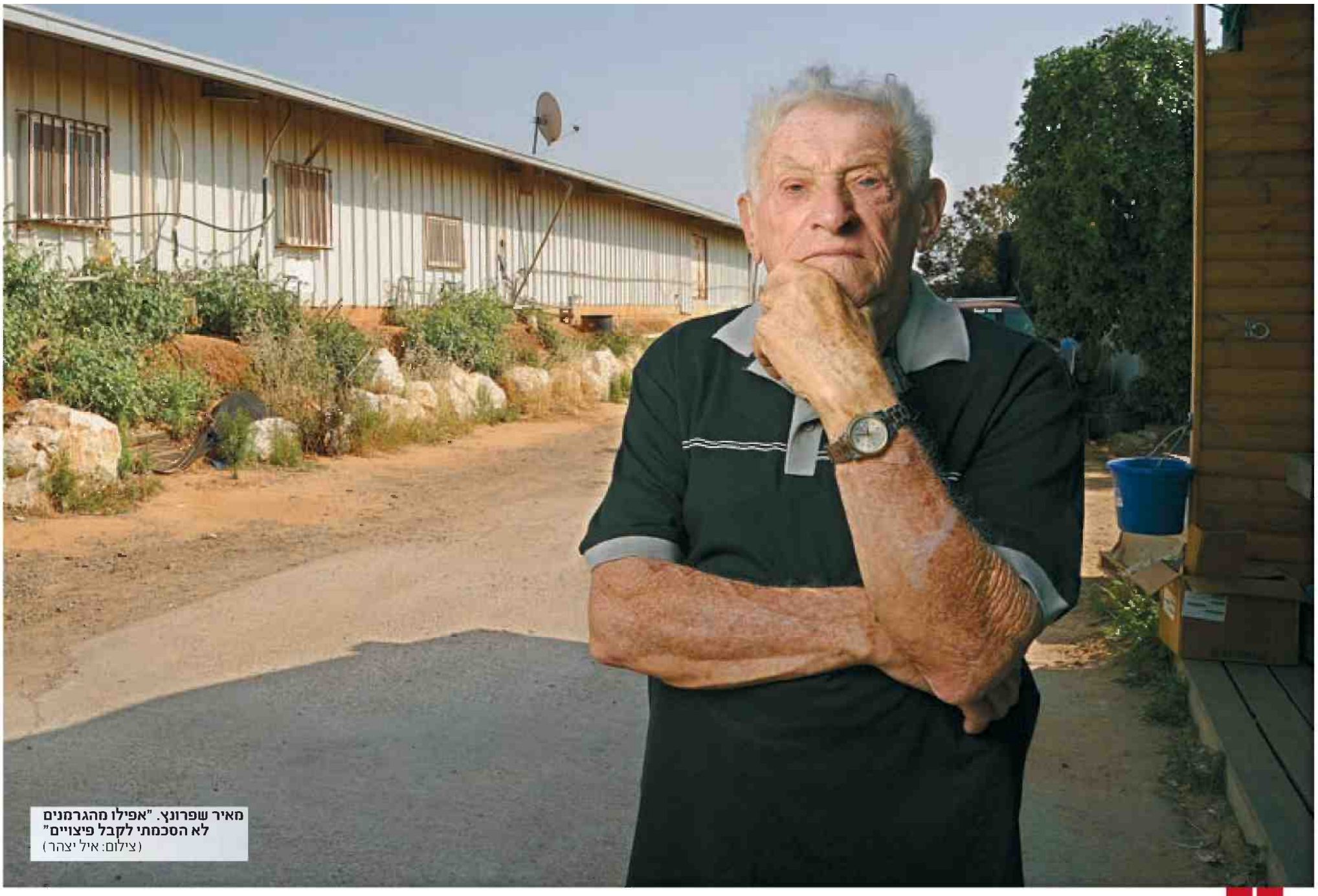
מלאו אסמינו בר: מצד אחד, למדינה נמאס מעבריינות הבנייה בקרקע החקלאית והיא מבינה שבה טמון הפתרון למצוקת הדיור; מצד שני, לחקלאים של פעם אין כוונה להתנצל או לעזוב ללא פיצוי מתאים ונמאס להם להסביר שהעסקים הלא חוקיים הם מקור פרנסתם היחיד

/ פרויקט מיוחד לשבועות, משה ליכטמן, אורי חודי ושלומית צור, עמ' 6-26

(צילום: אלון רון)

יפעת מידע תקשורתי דרך מנחם בגין 96-98 (לשעבר דרך פ"ת) תל אביב 67138 טל. 03-5635050 פקס. 03-5617166

36959358-8	13/05/2013	גלובס - נדל"ן	עמוד 22	32	27.27x32.78
תנועת המושבי - 36960					



מאיר שפרונץ. "אפילו מהגרמנים לא הסכמתי לקבל פיצויים" (צילום: איל יצהר)

"בגיל 87 המדינה מכריחה אותי לראשונה לבקש השלמת הכנסה"

החקלאים בבצרה כבר לא יכולים להתפרנס מחקלאות, אבל להשכיר את השטח אסור להם. "המדינה הופכת אותנו לעבריינים" / שלומית צור

מאיר שפרונץ כבר לא ילד. הוא נולד בהונגריה, עבר את השואה ומוכר כבעל 32 אחוזי נכות. הוא עלה לישראל, הצטרף לפלמ"ח ונמנה על מקימי קיבוץ מבטחים בנגב. את אשתו הכיר כאשר ג'יפ שבו נסע עלה על מוקש, והוא נפצע והובהל למרפאה בקיבוץ מבטחים, שם עבדה כאחות.

לאחר שנישאו, החליטו בשנת 1949 להתיישב במושב בצרה, שבו חיו אז כ־30 משפחות. "בשביל להתקבל שילמנו 1,000 לירות וקיבלנו 4 דונם", משחזר שפרונץ. "היינו צריכים לקחת הרבה הלוואות כדי לממן גם את הכלים והציוד. היו גם הרבה גניבות, ואז מצאתי את עצמי לוקח הלוואות על הלוואות. עבדתי בחוץ כדי לחסוך כסף עד שקיבלתי רישיון ל־30 תרנגולות מטילות והקמתי לול, שגדל ל־1,000 תרנגולות, והגיע ל־18,000 תרנגולות".

אבל היום, בגיל 87, מדינת ישראל מגדירה את שפרונץ כעבריין. העובדה שנמנה על מקימי הארץ ושרד את השואה, כלל אינה רלוונטית. "יום אחד בא פקח ואמר 'מצטער, בגלל חוק הגליל אתה צריך לפרק את הלולים', וקיבלנו פיצויים של 1.60 שקל על כל קילו. אמרו לי בזמנו להקים פרדס לתפוזים כי תפוזים זה 'הזהב של המדינה', והשנה מילאנו מכל הפרדס בסך הכול שבעה מיכלים. זה לא מכסה אפילו את הוצאות המים. אמרתי לבן שלי 'די, מספיק. בשנה הבאה נסגור את הפרדס'.

"כדי להתפרנס השכרתי את הלולים הנטושים כמחסנים. במקום לשלם 20 דולר למחסן באזור תעשייה, דרשתי בסך הכול 4 דולרים. אבל אז משרד הפנים סגר אותם, ושילמתי 70 אלף שקל קנס. עכשיו גם מינהל מקרקעי ישראל דורש 180 אלף שקל עבור דמי שימוש ואני לא יודע איך אצליח לשלם סכום כזה. כבר כמה שנים שהמחסנים סגורים ולאט לאט נגמר לי הכסף שחסכתי".

עם מקל הליכה לדוכן הנאשמים

"המדינה מכריחה אותי בגיל 87 לבקש השלמת הכנסה. אני אפילו מהגרמנים לא הסכמתי לקבל פיצויים. הביורוקרטיה הזאת משפילה. ב־1,000 לירות ששילמתי בשנת 1949 כדי להתקבל למושב, יכולתי לקנות 10 דונם ברעננה".

במצב שבו נמצא שפרונץ נמצאים גם תושבי מושבים רבים במרכז הארץ, בעיקר

יפעת מידע תקשורתי דרך מנחם בגין 96-98 (לשעבר דרך פ"ת) תל אביב 67138 טל. 03-5635050 פקס. 03-5617166

36959366-7	13/05/2013	גלובס - נדל"ן	עמוד 22	33	27.4x33.04
תנועת המושבי - 36960					

אריק דוברוב. "גרנו בבתים בלי שירותים ומקלחת"
(צילום: אלון רון)

מבוגרים, שמגיעים בגיל 70, 80 ואפילו 90, לעתים בעזרת מקל הליכה, לדוכן הנאשמים בבתי המשפט. הסיבה: העובדה שהיו אחראים לפעילות לא חקלאית כמו השכרת מחסנים, על קרקע שייעודה המוגדר הוא חקלאות.

האבסורד, לדבריהם, הוא שהמדינה היא שהביאה את מי שהתפרנסו מהקמת לולים התואמים את ייעודה החקלאי של הקרקע, לסגור אותם בשנות ה־90 בשל "חוק הגליל", שהעניק סבסוד תוספת מכסות לביצים ליישובי הגליל, על מנת לעודד פיתוח בפריפריה.

"המדינה מסבסדת בצדק את הגליל והנגב בנושא הלולים", מסביר עו"ד עמית יפרח, יו"ר אגף קרקעות ואגודות שיתופיות בתנועת המושבים, "הבעיה היא שנוצרה בעצם תחרות לא הוגנת שיצרה חוסר כדאיות להישאר בענף הלול. ובעלי הנחלות נפרדו מהלולים, אבל לא מהמבנים".

בשלב מסוים, מספרים החקלאים המבוגרים, ובסמוך לסגירת הלולים ולעלייה הגדולה מברית המועצות לשעבר ב־1991, איפשר שר השיכון אריאל שרון להסב את המבנים במושבים ליחידות מגורים ולהשכיר אותן, מה שפתר לרבים מהם את בעיית הפרנסה. "הממשלה רצתה לייצר פתרונות מגורים, וניתן היה להסב לולים למגורים במסגרת הוראת שעה", מסביר יפרח. "אבל בשנת 2004 החליט שר הפנים דאז אברהם פורז שלא לחדש את הוראת השעה, ופתאום ביום אחד בשנת 2004, הפכו בעלי נחלות רבים במושבים לעבריינים".

אריק דוברוב, בן 90, נולד במושב בן שמן, להורים שעלו מרוסיה. "עסקנו בגידול מלפפונים לשימורים", הוא מספר, "אך עיקר הפרנסה ביישוב היה מהרפת. בשנת 1947 החליטו לפנות את בן שמן בגלל שהיה מסוכן לגור במקום מוקף אויבים. נאלצנו למכור את הפרות לתעשיית הבשר, וחלק מהפרות שאהבנו, שחטנו בידינו".

דוברוב היה בן 26 כשעזב את בן שמן, "אחרי שהייתי חניך בבית הספר לחקלאות בבן שמן, שם למד עם מי שהיום נשיא המדינה שמעון פרס.

"אשתי ואני הגענו לבצרה ב־1948 והיינו המשפחה ה־11. המוסד המיישב היה חברת רסקו ושילמנו 500 לירות כדי לקבל זכות חכירה לדורות. הייתה מלחמה ולא היו פועלים אז בנינו בעצמנו את הבתים, וגרנו בבתים לא גמורים, בלי שירותים ומקלחת. התחלתי בגידול קישואים ופלפלים, ובהמשך בניתי לולים. אבל ההתקדמות שלנו היהודים בכל נושא הפיתוח והטכנולוגיה, באה בסוף על חשבוננו. היה עודף היצע ומחירים ירדו, ו־95% מהחקלאים שהלכו להתיישבות הפכו למיותרים והחלו לחפש פרנסה. אריאל שרון אמר שנהפוך את כל המבנים למגורים, עשינו את זה ובסוף חטפנו משפטים. ועכשיו שהמבנים נטושים, המינהל דורש מאיתנו כסף בגין דמי שימוש ראויים. הלכנו להתיישבות מתוך ציונות. לימדו אותנו שחקלאות זה יסוד המדינה. שמרנו על האדמה הזאת וזה כואב".

"בדי להתפרנס השכרתי את הלולים הנטושים כמחסנים. במקום 20 דולר למחסן באזור תעשייה, דרשתי 4 דולרים. אבל אז משרד הפנים סגר לי אותם, ושילמתי קנס. עכשיו גם המינהל רוצה שאשלם"

"בשנות ה־90 ההכנסות מחקלאות הידלדלו, ההורים כבר היו מבוגרים, הפכנו בית אימון לאפרוחים ליחידה שהשכרנו, ואחר כך למחסנים. לא הרווחנו מזה מיליונים, אלא בערך מה שמרוויחה ריקי כהן מחדרה"

"כולם מפסידים"

ביוני 2011 נראה היה לרגע שהושגה פריצת דרך. בית המשפט העליון בראשות השופטת דורית בייניש אישר את החלטה 1101 של מינהל מקרקעי ישראל, שקבעה כי בעלי נחלות במושבים יוכלו להשכיר מבנים בשטח של עד 500 מ"ר לפעילות לא חקלאית. על ההחלטה הוגשו עתירות לבג"ץ על ידי פורום 15 הערים הגדולות, עמותת אדם טבע ודין והאגודה לצדק חלוקתי, שטענו כי מדובר בהחלטה שתביא לבריחת עסקים מהערים אל המושבים. בג"ץ אמנם אישר את ההחלטה, אך ביטל את הסעיף שאיפשר להשכיר את העסקים, כך שרק החקלאים עצמם הורשו לעסוק בפעילות לא חקלאית. נוסף לכך, מימוש ההחלטה היה מותנה בתשלום של 91% מערך הקרקע למינהל מקרקעי ישראל.

לטענת החקלאים, מדובר בהחלטה שלא ניתן ליישם בפועל. "כולם מפסידים מזה. אני שלא יכול להשכיר, הרשות המקומית שלא תקבל יותר ארנונה מהמחסנים שיעמדו סגורים ונטושים, והמדינה שהותירה אותי חסר ברירות לבקש ממנה הבטחת הכנסה", אומר אחד החקלאים.

יפרח מוסיף: "המטרה של החלטה 1101 של המינהל הייתה לאפשר לחקלאי בתוך ה־2.5 דונם שלו, להתפרנס מפעילות לא חקלאית, מצימרים ועד אחסנה, גלריות, ובתי מלאכה זעירים, עד שטח של 500 מ"ר. למושבניקים אין פנסיה, אבל מדובר באנשים מבוגרים שלא באמת יכולים בעצמם להפעיל עסקים. ההחלטה אולי טובה לאנשים צעירים שרוצים להקים צימר ליד הבית, אבל לא לבנאדם בן 80. הסכומים שנדרשו לשלם עבור יישום ההחלטה הם בלתי אפשריים, מה גם שאף בנק לא ייתן להם הלוואה בגילם. המדינה בעצם הפכה את האנשים האלה לעבריינים שנרדפים על ידה, בלי לאפשר להם חלופה לפרנסה".

רבים מהחקלאים מסתכלים בתימהון על החלטות אחרות שמקבלת המדינה, המציבות סימן שאלה בנוגע ליד הקשה שנוקטת המדינה דווקא איתם. כך למשל, רק לאחרונה הפיץ משרד השיכון בשיתוף עם הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמלה, הודעה שלפיה יפעל בקרוב להכשיר

המשך בעמ' 26 <<

בצרה

סוג: מושב

מיקום: צפונית לרעננה, שייך למועצה האזורית חוף השרון

שנת הקמה: 1946

מספר תושבים: 1,143 נפשות

יפעת מידע תקשורתי דרך מנחם בגין 96-98 (לשעבר דרך פ"ת) תל אביב 67138 טל. 03-5635050 פקס. 03-5617166

36959380-3	13/05/2013	גלובס - נדל"ן	עמוד 22	34	26.83x35.74
תנועת המושבי - 36960					

רפי אבגי. אנחנו מנסים למכור את הנחלה כבר הרבה זמן ולא מצליחים. אפילו בידיעה שאחרי שנחלק את הכסף בין שבעה אחים לא יישאר הרבה" (צילום: אלון רון)

המשך מעמ' 23 >>

את כל עבירות הבנייה שבוצעו לאורך השנים בשכונת ג'ואעריש בעיר. "למה עבירות הבנייה שביצע המגזר הערבי ברמלה, מקובלות על המדינה, ודווקא השימוש של המבנים הנטושים שלנו להשכרת מחסנים, לא בא בחשבון? אנחנו ששמרנו על המדינה הזאת עבריינים, ואלה שבנו בתים שלמים בניגוד לחוק, מקבלים פרס".

עו"ד יעקב רוזן, בעל משרד רוזן בסיס המייצג את שפרונץ, מספר: "בשנת 2009 ניתן פסק דין של בית משפט השלום ברחובות, בתביעה של מינהל מקרקעי ישראל נגד שישה בעלי נחלות במושב חגור שביצעו שימוש לא חקלאי על קרקע חקלאית. השופט הרן פיינשטיין קבע כי השימוש החורג יופסק והמבנים ייהרסו, אך גם הבין את הבעייתיות שבדבר וקבע כי פסק הדין ייכנס לתוקף רק אחרי מותם של השישה, ולמעשה יחול רק על יורשיהם.

"'הנתבעים הם מושבניקים אשר עברו את כל מאורעות הגדילה והצמיחה והקשיים של המדינה ושלהם', כתב פיינשטיין בפסק הדין. 'אשר ישבו בישוב ספר ותרמו לביטחונה של המדינה בכל אותן שנים קשות, בלי רקע חקלאי, בלי מיומנות חקלאית ראשונית והכל תוך לימוד עצמי תוך גידול משפחה ותוך מלחמה בלתי פוסקת לפרנסה'. אבל מינהל מקרקעי ישראל ערער על פסק הדין לבית המשפט המחוזי, ושם הערעור כבר התקבל", מסביר רוזן. "כלומר גם בתי המשפט המחוזיים כבר מבטלים החלטות של השלום לטובת החקלאים. צריך לזכור שהחלטה 1101 של המינהל דווקא כן באה לסייע לבעלי נחלות במושבים להתפרנס מהשכרת מבנים שלא בשימוש חקלאי, אך מי ששינו את התמונה היו ארגונים כמו הקשת המזרחית והאגודה לצדק חלוקתי שערערו על ההחלטה,

"כולם מפסידים מזה. אני שלא יכול להשכיר, הרשות המקומית שלא תקבל ארנונה מהמחסנים והמדינה שאילצה אותי לבקש הבטחת הכנסה"

וטענו כי ההחלטה מנציחה את הזכות של אלה שתפסו קרקעות להמשיך ולהשתמש בהן. כאשר לטענת הארגונים השונים, הדבר יסכל רפורמות אגרריות כמו חלוקת הקרקעות לכולם".

נחלה אחת לשבעה אחים

אחת הטענות שעולות כנגד החקלאים במושבים היא שאם כל כך קשה להם להתפרנס, הם יכולים למכור אותן, שכן כל נחלה שווה מיליוני שקלים.

רפי אבגי ממושב בצרה מסביר שהטענה הזו אינה מדויקת. "עלינו לארץ בשנת 1956 ממרוקו", מספר אבגי. "היינו שישה ילדים ואמא הייתה בהריון. עוד במרוקו שילמו הורי לרסקו כסף שהעבירו לבנק בצרפת, והחליטו להיות חקלאים. השנים הראשונות היו קשות מאוד. גרנו בבית קטן, ובהתחלה אבא לא ידע מה זה חקלאות. הוא הקים לול ועבר בפרדס המשותף של המושב, ולאט לאט בנה עוד לול.

"בשנות ה־90 ההכנסות מחקלאות מאוד הידלדלו, ההורים כבר היו מבוגרים, והפכנו בית אימון לאפרוחים ליחידה שהשכרנו. אחר כך הפכנו אותם למחסנים, ועד שנת 2000 המחסנים החזיקו את ההורים שלי. לא הרווחנו מזה מיליונים, אלא בערך מה שמרוויחה ריקי כהן מחדרה, ובשנת 2000 הוועדה המחוזית תבעה אותנו שהמבנים לא תואמים את הייעוד החקלאי. את הבית עצמו השכרנו כשההורים נפטרו, ואז בא המינהל ואמר 'אסור לכם להשכיר למגורים לצדדים שלישיים, רק לגור בעצמכם'. מה לעשות שכל אחד מהאחים גר במקום אחר, עם משפחה, ילדים ובתי ספר? אנחנו מנסים למכור את הנחלה כבר הרבה זמן ולא מצליחים. אפילו בידיעה שאחרי חלוקת הכסף בין שבעה אחים, ותשלום מיסים למינהל, לא יישאר לנו כסף אפילו לדירה אחת.

"מציגים אותנו כעבריינים שעושקים את המדינה, אומרים שקיבלנו את האדמות בחינם וזה לא נכון. שילמנו על האדמה הזאת כסף עוד במרוקו". ●

משה גרין: "כולם מפסידים"

חנות אליטל בבצרה. "מי ירוויח מזה שהמתחם ייהרס?" (צילום: תמר מצפי)

האדם שאולי הכי מזוהה עם עבירות של שימוש חורג בבצרה, הוא משה גרין, בעל מתחם הנעליים אליטל שבו פועל גם גן האירועים וילה סוקה, ועמד בעבר בראש מפלגת "צומת" שייסד רפול. "המדינה מתנהלת באבסורד", אומר גרין. "מצד אחד, המינהל טוען שעל המתחם שלי חל חוזה חקלאי, ולכן השימושים הם חורגים, מצד שני התוכנית שחלה על הקרקע היא לא חקלאית. גם אם אני רוצה היום להרוס את המתחם ולהקים עליו לולים, אני לא יכול, כי מתחת לקרקע ישנם מי תהום שאסור על פי חוק לזהם אותם.

"מי ירוויח אם המבנים במתחם ייהרסו? מי ירוויח שמתחם אליטל ייהרס או שקפה תפוז בבצרה ייהרס? ההפסד יהיה לא רק של בעלי הקרקע, אלא של הציבור. בכל העולם אנשים רוצים לטייל בכפר ולאכול במסעדה. צריך לאפשר לחקלאים לתת את זה לציבור. המדינה החליטה שבית קפה בכפר זה פשע. למה? הרי אדם בן 80 לא יכול להתפרנס מחקלאות, ובכל זאת מביאים אנשים גם בגיל 90 להעיד בבתי משפט כעבריינים. ראיתי את האבסורד בחוק, והלכתי ללמוד משפטים, אני עו"ד ועד היום לא הבנתי מה ההיגיון במושג שנקרא 'שימוש חורג'. המניעים כאן לא עניינים. במקום לשנות את החוק מהגדרות מעורפלות כמו שימוש חורג, נותנים יד למדיניות של קריצות, בין אם מישהו במינהל קורץ, או מישהו בוועדות התכנון".

"הבעיה הגדולה יותר היא מצוקת הדיור, שקיימת במושבים ובקיבוצים בדיוק כמו בערים. צריך להפשיר את הקרקעות לבנייה למגורים. זה הפתרון היחיד שיפתור את מצוקת הדיור בישראל. אי אפשר לרצות להוזיל את מחירי הדיור, ולא להפשיר קרקעות למגורים." ●