

צבא האדמה לישראל

מחקר חדש קובע כי המחנות והמתקנים שמחזיק צה"ל באזורים עירוניים משתרעים על שטח של כ-80 אלף דונם, וכי הפוטנציאל הנדל"ני שלהם הוא כמיליארד שקל בשנה

מאת מוטי בסוק

«צה"ל מחזיק בכ-80 אלף דונם בתוך המרקם העירוני של המדינה, מתוך כמיליון דונם שמחזיק הצבא בישראל. סך שטחי המחנות והמתקנים במרכז העירוני מגיע לכ-5% משטח ישראל שבתוך הקו הירוק, ושטחים אלה הם בעלי פוטנציאל נדל"ני בשווי 720 מיליון מיליארד שקל בשנה (אם אלה היו מושכרים). נתונים אלה מופיעים

במחקר "ההשלכות הכלכליות של האחזקה והשימוש בקרקע על ידי מערכת הביטחון", שכתבו הר"ר לבלכלה זלמן שיפר והר"ר לגיאוגרפיה ר"ר עמירם אורן, במסגרת הפרויקט לחקר הביטחון הלאומי של מוסד שמואל נאמן למחקר מתקדם. מדובר במחקר ראשוני המנסה לברוק בצורה שיטתית את המשמעויות הכלכליות של השליטה והשימוש הביטחוני במשאבי הקרקע בישראל.

עניין הבעלות על הקרקע בישראל חשוב והגיש בשורה של סטגוריות - פוליטיות, כלכליות וחברתיות. מרבית הקרקע בישראל, יותר מ-90%, שייכת למדינה ולקק"ל, ורק חלק קטן מהקרקע היא פרטית. אחת מתוכניות הדגל של בנימין נתניהו, עוד כשהיה שר אוצר, היתה לבצע שינוי רדיקלי בכל מבנה הבעלות על הקרקע במדינה ודרך ניהולה. במרכז התוכנית - הפרשת רוב הקרקעות המיושבות. כסיסמה הדברים נשמעים מעניינים, אבל לבצע את התוכנית זה כבר סיפור אחר.

שיפר ואורן קובעים במחקר כי "ישראל מתאפיינת במשקל גבוה של פעילות ביטחונית

יחסית לתוצר, ובביקוש ביטחוני נגוד לקרקע שהוא גבוה יחסית לזה שבמדינות אחרות". לדבריהם, בהתבסס על נתוני צה"ל, 30% מקרקע המדינה מיועדת לשטחי אימונים וניסויים; כ-11% מקרקע המדינה יש מגבלות בנייה מטעמי ביטחון; על 4% קרקע נוספים מוקמים מתקנים של צה"ל; ועל עוד 1% מהאדמות יש מתקנים של מערכת הביטחון. כלומר, רק 54% מקרקעות המדינה הם שטחים אזרחיים ללא הגבלות ביטחוניות.

"אם כן", אומרים שיפר ואורן, "רק כחצי משטחי המדינה הם שטחים אזרחיים ללא זיקה ביטחונית. ואולם, הנתונים שמקורם בצה"ל, אינם משקפים את היקף האמיתי של שיעור שימושי הקרקע לצורכי ביטחון, שכן גם כחצי המוצג כשטח אזרחי לפי צה"ל,



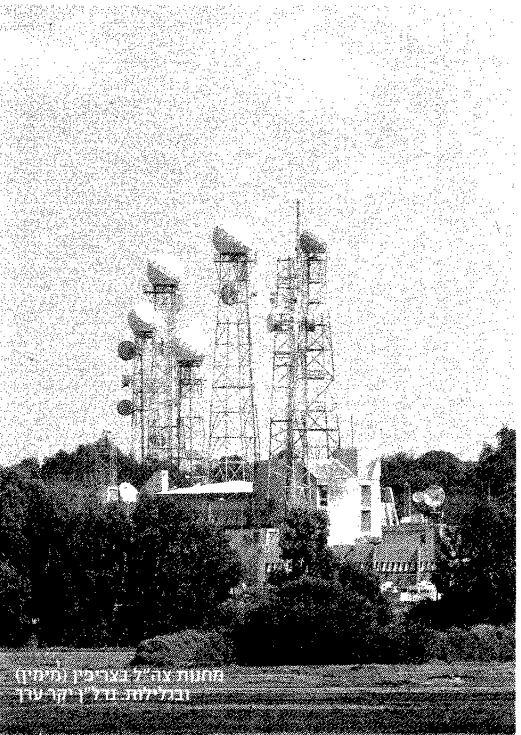
נמצאה זיקה ושימוש ביטחוני עקיף, כמוצג במחקר". לדברי החוקרים, לפי בדיקה שנערכה באחרונה על ידי מכון המחקר מירע גיאוגרפי, נמצא שהיקף שטחי האימונים והניסויים של מערכת הביטחון גבוה מהנתונים שצה"ל הציג, והם משתרעים על שטח של כ-8.9 מיליון דונם, שמתוכם כ-7.5 מיליון דונם הם בתחום הקו הירוק. מרבית השטחים מצויים בנגב - 60% מהנגב הם שטחי אימונים, לעומת כרבע משטחי יהודה ושומרון וכ-20% משטחי רמת הגולן.

שני החוקרים מציינים כי ברשת צה"ל כ-2,600 מחנות ומתקנים בגדלים שונים. באזור המרכז שטח מחנות צה"ל הוא כ-6% משטח כל המחנות. המחקר קובע כי "את השליטה הנרחבת של מערכת

הביטחון על משאבי הקרקע יש לראות על רקע צורכי הביטחון הנובעים מתפישת הביטחון, כפי שהתפתחה לאורך השנים. השליטה הביטחונית הנרחבת על משאבי הקרקע יוצרת ניגוד בין השימושים הביטחוניים והאזרחיים. בישראל כמעט ולא ניתן להצביע על אזור או מקום שבו אין מפגש טריטוריאלי כלשהו בין השיקול הביטחוני לבין האינטרסים האזרחיים.

מכיוון שהשליטה הביטחונית במשאבי קרקע מונעת או מצמצמת את השימוש האזרחי בהם, היא גם מטילה עלות כלכלית על המשק והחברה בישראל, בדומה לעלות הביטחון, שמקורה בשימוש בכוח אדם ובהון. עלות זאת מוגברת במידה ומערכת הביטחון אינה מפעילה את משאבי הקרקע והמרחב בצורה יעילה, מפני שאינה רואה את מחירים האמיתיים למשק או מסיבות אחרות". מה שמוכר טענות אחרות על הכובד בצה"ל.

החוקרים מציינים כי מפת היווצרות שימושי הקרקע הביטחונית לא היתה תוצאה של תכנון מוקדם. המפה התפתחה לאורך השנים במקביל



להתפתחות שימושי הקרקע האזרחיים. מחנות ומתקנים, חלקם עתידי שטח, פזורים ברחבי המדינה באזורי ביקוש עירוניים ובמקומות המהווים עתודות לפיתוח אזרחי באזור המרכז, בין גדרה להרדרה, באזור ירושלים, במטרופולין חיפה ובסביבות באר שבע.

ניצול לא יעיל

על רקע השליטה הנרחבת של מערכת הביטחון על משאבי הקרקע של ישראל, שואלים שני החוקרים האם המערכת משתמשת במשאב זה בצורה יעילה מנקודת הראות שלה עצמה, ומנקודת הראות הכוללת של המשק. התשובה שלהם - הניצול אינו יעיל. אחת הסיבות לכך היא כי במרבית המקרים לא קיים מנגנון המעמיד בפני מערכת הביטחון את העלות האמיתית של השימוש שלה במשאבי הקרקע מנקודת הראות של השימוש האזרחי האלטרנטיבי. מערכת הביטחון גם מתעלמת או נותנת משקל נמוך יחסית לשיקולים כלכליים-חברתיים רחבים. בהקשר זה מוכיחים החוקרים כי כל עוד שילמה מערכת הביטחון



עמירם אורן



זלמן שיפר

שטח צבאי סגור

30% משטח המדינה לפי צה"ל, מחוץ ל-7 אימונים וניסויים	60% מהנגב הם שטחי אימונים	80 אלף דונם מוחזקים בידי צה"ל באזורים עירוניים	2,600 מחנות ומתקנים של צה"ל מפוזרים ברחבי המדינה	7.5 מיליון דונם שטחי תחבורה מבטיחון במדינה
--	---------------------------------	---	---	---

מקור: זלמן שיפר, עמירם אורן ומכון מירע גיאוגרפי



מחנה הקריה.
יכול להניב
יותר מחצי מיליארד
שקל בשנה

מסוימת במשולב עם ההשפעות מרחיקות הלכת של הבעלות הציבורית הנרחבת בישראל על קרקעות המדינה. לדעת השניים, "השלכות השליטה הביטחונית משמעותית ביותר בהתחשב בהערפה החוקית והאדמיניסטרטיבית הניתנת למערכת הביטחון, בפריסה האנכרוניסטית בחלקה של אזורי השליטה הביטחונית, ובכך שקבועי הזמן לשינויים בפריסת השליטה ומאפיניה ארוכים מאוד". החוקרים מציינים כי המשטר הקרקעי משליך על חלוקת הבעלות של ההון הלאומי, ואם מערכת הביטחון תוותר על חלק מהקרקעות שבהן היא מחזיקה, יופיעו דרישות לקבלתן על בסיס זכויות היסטוריות. להחלטות שיתקבלו עשויות להיות השלכות פוטנציאליות חשובות על חלוקת הרכוש וההכנסה בחברה הישראלית בין פרטים שונים וקבוצות שונות, כולל קבוצות אתניות ומעמדיות שונות, ותיקים מול עולים חדשים, ותושבי הפריפריה מול תושבי המרכז.

רק חלק קטן מעלויות העסקת אנשי המילואים, היא נטתה להשתמש במשאב זה בצורה בזבזנית, כשנהגה להזמין מספר אנשי מילואים גבוה בהרבה מהנדרש ולנצלם בצורה חלקית. לאחר שהוטל על משרד הביטחון לממן חלק גדול מתקציבו מתשלומי הביטוח הלאומי לאנשי המילואים, הפחית הצבא במידה ניכרת את הקריאה למילואים. החוקרים מזכירים כי מראשית שנות ה-90 מתקיים הליך של פינוי מחנות צה"ל והעברתם לגורמים אזרחיים, אלא שהתהליך מתנהל בעצלתיים. עד היום הועברו רק שטחים מצומצמים לשימוש אזרחי אלטרנטיבי. זאת למרות שצה"ל מקבל תמורה כספית או שטחים חלופיים תמורת הפינוי. לדברי שיפר ואורן, השליטה הביטחונית הנרחבת על משאבי הקרקע משליכה על כל משטר ניהול הקרקעות בישראל, הן מבחינה חוקית והן בכל הקשור לתכנון והקצאת הקרקעות בפועל לפעילויות שונות. זאת במקביל ובמידה

היהלום שבנתר - אדמות הקריה

« מחנה הקריה (מחנה יצחק רבין) נחשב למקרקעין היקר ביותר שבו מחזיק צה"ל ואין כמעט איש נדל"ן שלא השתעשע בפנטזיה לפיה יפנה הצבא את המחנה ויותר מאחריו את 300 הדונם היקרים והנוצצים שבו הוא מחזיק. כמה יקרים? כבר כיום מחירי השכירויות במגדלי המשרדים בסביבה, כמו מגדלי עזריאלי ומגדל הקריה מגיעים לרמות של 25-27 דולר למ"ר, כשבאחרונה אנו עדים לעוד ועוד עסקות שכירות המי שקפות מחירים גבוהים יותר של 30 דולר למ"ר. אמנם קשה לדעת מה יכול תמהיל הקרקע במידה ומהלך כזה יצא לפועל, אך אם לשפוט לפי התוכניות של פרויקט דרום הקריה, מדובר בכמה מאות אלפי מ"ר שיעודן יהיה מסחר ומשרדים.

חמישה מגדלים בלבד, למשל, הדומים בגודלם ובאופיים למגדל הקריה, יכניסו סכום משוער של יותר מ-500 מיליון שקל בשנה מדמי שכירות, כאשר בקלות ניתן יהיה לבנות אף יותר מחמישה מגדלים. ואולם אם לשפוט על פי ניסיון העבר, מדובר בתרבות כניית שכמעט ואינה ישימה. פרויקט דרום הקריה נמצא בעיצומו כבר שלושה עשורים ועדיין רחוק מלהסתיים, מה גם שהתשתיות הקיימות במחנה הקריה יקרות בהרבה מאזור דרום הקריה. מציאת תחליפים באזור אחר במדינה תעלה הרבה מאוד כסף בבניית התשתיות שכבר קיימות כיום בקריה, דבר שמעלה ספק גדול בכדאיות הכלכלית של יציאת צה"ל מהמחנה.