



"יוזמת ניצנים" ליישוב מפוני חבל עזה במרחב חולות ניצנים

העמדה הסביבתית



ניסן תשס"ה • אפריל 2005

תקציר

יוזמת ניצנים

- תכנית ראשונה, שהוכנה עבור מנהיגות בלתי פורמאלית של תושבי הגוש, הציעה את הקמתן של 11 נקודות יישוב, במרחב חולות ניצנים, על גבי הדיונות עצמן.
- תכנית שניה, שנערכה כבחירת היתכנות, מציעה את עיבוי היישוב ניצן והקמתם של שלושה יישובים חדשים מצפון מזרח לאשקלון, במסגרת מועצה אזורית עצמאית חדשה.

חשיבותם של חולות מישור החוף

- לאחר עשרות שנים של בנייה למגורים, כרייה והעברת תשתיות, **נותרו כיום רק כמחצית משטחי החולות** בהשוואה לאלו שהיו בארץ בראשית המאה העשרים וגם אלו בחלקם שטחים מופרים. מימוש תכניות מאושרות יותיר רק שיטת מכלל שטחי החולות שהיו בעבר, הגדול שבהם במרחב ניצנים.
- לנוף הייחודי של החולות ערך נופי ונופשי רב, בצד חשיבות אקולוגית גבוהה: בחולות מישור החוף נמצאים מינים אנדמיים רבים יותר מאשר בכל בית גידול אחר בארץ, ובעבור מינים רבים של צמחים ובעלי חיים מהווים החולות בית הגידול הטבעי היחיד שהם מסוגלים להתקיים בו. **רק שמירה על רצף חולות בגודל סביר** תאפשר לאוכלוסיות אלו להתקיים. רצף כזה נותר היום רק בין אשדוד לאשקלון. שמירה על קטע רצוף אחרון זה של נוף חולי תאפשר לציבור להכיר את אחד הפנים הייחודיים של ארצנו שכיום כמעט נכחד.

השלכות התכנית

- היוזמה המוצעת מציעה אמנם להעתיק את תושבי גוש קטיף בשטח המיועד לבנוי, אך אינה **מציגה את מכלול המרכיבים המהווים חלק מגוש ההתיישבות**, כגון מקורות ייצור, תשתיות, שטחי חקלאות וחממות ושטחי תיירות למרות שחלק מהיישובים הם חקלאיים.
- ההתפתחות הטבעית הצפויה של יישובים אלו, ביחד עם הרצון האמיתי לתת לתושבים מקורות פרנסה, עלולה להביא, בסופו של דבר, **לחיסול הרצף הפתוח של מרחב ניצנים** ותחילתה של התחברות בין אשדוד לאשקלון.
- כתוצאה מכך **ייוותרו חולות ניצנים כגוש כלא וחנוק מכל צדדיו**. שטחי החולות יהפכו למעשה משטחים טבעיים איכותיים שהם חלק מרצף נרחב- לשטחי שוליים של יישובים - שטחי זיבורית מבחינה אקולוגית ונופשית.
- **משמעות תקדימית**. יישובם של מפוני גוש קטיף בתחומי מדינת ישראל לסביבה הדומה לזו בה חיו ברצועת עזה כמקשה אחת מהווה תקדים מסוכן להמשך התהליך המדיני במסגרתו ייתכן ויפונו גושי התיישבות נוספים. קידום היזמה עשוי לחייב מנגנונים של פריצת "דרך המלך" התכנונית באמצעות הליכי חקיקה והליכי תכנון מקוצרים.

חלופות

- יוזמת ניצנים איננה החלופה היחידה להעברת מפוני גוש קטיף. ההתייחסות ליוזמת ניצנים כפתרון היחיד מוטעה ומטעה. היא איננה החלופה שתבטיח את הפתרונות המהירים ביותר.
- **בעיר אשקלון לבדה** קיים היצע זמין ומיידי לבנייה של כ-700 יח"ד **צמודות קרקע בשטחי העידית שבעדית של העיר, בשכונות הצמודות לים**. מדובר בהיצע מיידי, הנהנה מתשתיות קיימות ומתמיכה מלאה של ראש העיר לקלוט את אוכלוסיית המפונים. **היצע זה יאפשר גם שמירה על המסגרת הקהילתית של יישובי הגוש**. חלק מתושבי הגוש אף החלו במגעים עם העירייה לגבי **עתודות אלו** – מגעים שנקטעו עם פרסומה של יזמת ניצנים. בשטח נוסף המאושר כיום לבנייה רוויה, מקודמות 600 יח"ד **נוספות**, צמודות קרקע.

- בחבל שלום שבמועצה האזורית אשכול, הסמוך למקום המגורים הנוכחי ולשטחי החקלאות של תושבי הגוש, קיים מלאי תכנוני זמין למגורים ביישובים הקיימים, ואושרה הקמתם של שני יישובים חדשים. באזור זה הוכנו שטחים חקלאיים לטובת המתיישבים המתווספים ל 20,000 דונם של שטחים חקלאיים המעובדים שם כבר כיום על ידי תושבי הגוש.
- **ההיצע המידי האיכותי הקיים באשקלון, יחד עם ההיצע הזמין ביישובי האזור וחבל אשכול, מייטר את הקמתם של יישובים חדשים במרחב ניצנים, ומייטר גם גלישה מעבר לקו הכחול של הישוב ניצן. חלופות אלו הן ראויות וצודקות, הן לא תפגענה בערכי הטבע והנוף של המדינה, תעלנה לאוצר המדינה הרבה פחות ולא תבואנה על חשבון דמות הארץ ורווחת אזרחיה היום ובעתיד.**
- יוזמת ניצנים גם איננה החלופה הטובה ביותר להעברת מפוני גוש קטיף כמקשה אחת:
 - מימוש היוזמה כרוך בהפקעתם של אלפי דונמים של פרדסים מעובדים המוכרים לדורות לאנשים פרטיים ולחברות. הליך ההפקעה יגרור תביעות משפטיות שיכולות לעכב את מימוש התוכנית בזמן רב.
 - הפקעתם של שטחים אלו כרוכה בתשלום פיצויים לבעלי הזכויות, פיצויים שלאור דחיפותה של התוכנית ונטייתה של הממשלה לקנות זמן בכסף יכולים להגיע לכמילארד שקלים ויותר.
 - מימוש יוזמת ניצנים יבוא על חשבון משאבי טבע ונוף שאין להם תחליף ועל חשבון הרווחה ואיכות החיים והסביבה של כלל אזרחי ישראל.
 - יוזמת ניצנים עושה שימוש בקרקע כאמצעי להעניק טובות הנאה למיגזר בחברה על חשבון כלל הציבור, גישה שנפסלה בפסיקת בג"צ (בג"צ 244/00) שקבע כי יש לנהל את המקרקעין "תוך שמירה על אינטרס הציבור בהם, לרבות שמירה על המקרקעין לתועלת הציבור כולו, כולל הצורך להימנע ממתן טובות הנאה בלתי מוצדקות במקרקעין לאחרים". איננו חולקים על הצורך לספק למפונים מקום מגורים ולפצותם בפיצוי ראוי והוגן, ואולם אנו קובעים כי אסור שהפיצוי ייתן באמצעות קרקע במרחב ניצנים.
- בצד החלופות המרחביות קיימת גם חלופת הפיצוי הכספי - הענקת פיצוי כספי ראוי והוגן למפוני גוש קטיף - פיצוי על אובדן ביתם ורכושם ועל הצער ועוגמת הנפש ובנוסף פיצוי שיאפשר לכל אחד מהם או לכולם יחד, אם יבחרו בכך, למצוא את פתרון המגורים המתאים, ללא כל צורך להקים יישובים חדשים ולפגוע במשאבי טבע ונוף ובנכסי כלל הציבור. אנו סבורים כי כל סכום הגיוני שיינתן במסגרת כזו יהיה נמוך לאין שיעור מהעלות האמיתית של הקמת גוש יישובים חדש במרחב ניצנים.
- אנו דורשים מכל העוסקים בדבר לבחון מיידית מימוש החלופות ובהן אלה שהטיפול בהן החל בעבר - קליטה בשכונות מאושרות לבנייה וצמודות קרקע הסמוכות לים באשקלון, עיבוי והרחבה של יישובים כפריים קיימים, וכן של יישובים חדשים מאושרים במועצה האזורית אשכול, בסמיכות לשטחים החקלאיים הקיימים והמתוכננים עבור חקלאי גוש קטיף.

סיכום

לאחר שבחנו את יוזמת ניצנים, את השלכותיה, ואת החלופות הקיימות לה, אנו סבורים כי לא הוכחה כל הצדקה להעתקת גוש קטיף למרחב ניצנים. אנו, ואיתנו ציבור רחב של מרבית תושבי המדינה, שוללים מכל וכל את יוזמת ניצנים שמשמעותה פגיעה ודאית וחסרת תקנה בנוף החולות הרציף האחרון שנותר בתחומי מדינת ישראל, ופגיעה בנכס ציבורי שאין לו תחליף ושעליו לעמוד לרשות כלל הציבור בישראל כיום ובעתיד. הכוונה לפגוע בנכס ציבורי יקר ערך וייחודי זה לצורך תשלום ופיצוי למגזר קטן החברה בישראל - תוך התעלמות מחלופות זמינות, צודקות ועדיפות - מנוגדת לכל עיקרון של תכנון נאות וקבלת החלטות ראויה, ויש לפוסלה על הסף.

חולות מישור החוף ומרחב חולות ניצנים – ערכים וחשיבות.

חולות מישור החוף – בית גידול הולך ונעלם.

חולות החוף הם מהפגיעים ביותר שבין השטחים הפתוחים בארץ. בראשית המאה העשרים השתרעו חולות מישור החוף על כ-366,000 דונם. מהם נותרו כיום רק כ-185,000 דונם, שגם מתוכם 80,000 דונם הם חולות מופרים, דהיינו חולות שנעשו בהם פעולות פיתוח כגון: פריצת דרכים, הנחת קווי תשתית וכריית חול. תכניות בנייה ופיתוח מאיימות על המשך קיומם של כ-86,000 דונם המהווים כ-45% משטחי החולות שנותרו. אם ימומשו תכניות אלה באופן מלא ייוותרו לכל אורך מישור החוף רק כ-99,000 דונם חולות, כשרק 58,000 דונם מתוכם הם חולות לא-מופרים, דהיינו שיטת משטחם המקורי לפני מאה שנה.

במבט ארצי, לחולות אשדוד- ניצנים ערך גבוה במיוחד. מרחב זה נחלק לשני גושים עיקריים: חולות ניצנים (בין אשקלון לניצנים) וחולות אשדוד (מניצנים לאשדוד). תפיסת התכנון לגבי שתי יחידות נוף אלו היא שונה: בחולות אשדוד הדגש הוא פעילות האדם, והם מיועדים בעיקרם להוות "פארק חולות" המשלב מגוון פעילויות פנאי ונופש בשטח ייחודי זה. ב"חולות ניצנים" הבכורה ניתנת לשמירת הטבע, והם מיועדים בעיקרם להוות שמורת טבע.

באזור ניצנים נשתמר חתך מלא ואופייני של מישור החוף – מהים, דרך דיונות החול, ורכסי הכורכר, השטחים החקלאיים ועד השפלה – חתך שלא השתמר כמוהו במקומות אחרים. חשיבותם של שטחי החולות בכלל, ושל חולות אשדוד ניצנים בפרט:

חשיבות נופית הנובעת הן מהערך הנופי של הדיונות עצמן, והן של השטחים הגובלים בהן, היוצרים יחד מרחב ייחודי ומגוון. נופי דיונות, בעיקר דיונות נודדות שנשתמרו במרחב זה, היו חלק מרכזי מדמות הארץ קודם להקמת המדינה ולאחר הקמתה, וכיום נותרו מנופים אלו שרידים בלבד. ממזרח לדיונות החול מצויה שדרת השקמים- שדרה של עצי שקמה אדירי מימדים, שבעבר עיטרה את מישור החוף מהירקון בואכה רפיח. במרחב ניצנים נשתמרו קטעים רבים יחסית של שדרת השקמים, שרק מעט ממנה נותר באזורים אחרים. משדרת השקמים ועד כביש 4 משתרעים שטחים חקלאיים, משארים של רכס כורכר, ושולוליות חורף. כל אלו יוצרים יחידת נוף ערכית וחשובה.

שימושי פנאי ונופש:

לא בכדי חולות אשדוד, יחד עם חוף ניצנים, מצויים בשלבי תכנון מתקדמים כ"פארק חולות" המציע מגוון פעילויות פנאי ונופש. כל מי שזכה להכיר, ולו במעט, חבל ארץ זה, התוודע ודאי לשפע צפונותיו, המזמנות מגוון אפשרויות בילוי וטיול בכל עונות השנה, ובכל שעות היממה. ים החולות הוא אזור טיולים ייחודי, "ארגז חול" עצום המבטיח טיול מופלא לילדים ומבוגרים גם יחד, גם בלילות ירח. בלילה ניתן להתוודע גם לעולם החי העשיר הנעור בו. גם שולי ים החולות, השטח נשוא התכנית, כולל שפע אתרים ייחודיים – ביניהם שדרת השקמים והגפנים המשתרגות עליהן.

חשיבות אקולוגית:

בחולות מישור החוף נמצאים מינים אנדמיים (המתקיימים רק באזור זה בעולם) רבים יותר מאשר בכל בית גידול אחר בארץ. כרבע מכלל המינים האנדמיים בישראל, סיני ולבנון הם צמחי חולות. כך למשל 30 מתוך 124 מיני הצמחים האנדמיים באזור זה הם צמחי חולות

גוש חולות אשדוד מהווה גבול תפוצה דרומי למספר מיני בעלי חיים וגבול תפוצה צפוני של בעלי חיים אחרים ובכך מחזק את ייחודה של ארץ ישראל כאיזור מעבר בין יבשות. מעולם החי:

בחולות מישור החוף שוכנים 36 מיני זוחלים יבשתיים. שמונה מהם שוכנים אך ורק בחולות. חופי מישור החוף מהווים שטח להטלה של צבי ים המצויים בסכנת הכחדה. באזורי החולות גם חיים חמישה מתוך שישה מיני הדו-חיים בארץ, ושישה מינים של יונקים קטנים הם שוכני חולות בלעדיים ואינם מצויים בקרקעות שאינן חוליות. בגוש זה תועדו 788 מיני צמחים מהם 119 צמחי חולות.

הצטמצמות בתי הגידול החוליים לאזורים מקוטעים ומבודדים שחלקם הם בבחינת "איים אקולוגיים", גרמה להכחדת מינים רבים. לא ניתן להמשיך ולשמור את המינים שנותרו אם יתווסף קיטוע נוסף של שטחים מבוזרים ותשתיות. יש לציין כי רוב שמורות הטבע בחולות נותרו כ"איים" קטנים, והן אינן גדולות דין לקיום אוכלוסיות יציבות. כך למשל כוח אפור זקוק לשטח מינימלי של 1,500 דונם לקיום אוכלוסייה יציבה.

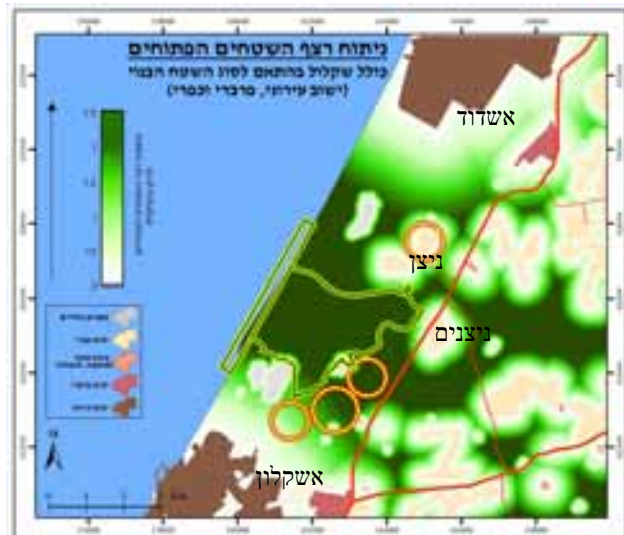
שימור מי תהום

חולות מישור החוף הם בעלי רגישות הידרולוגית גבוהה, שכן הם מאפשרים חלחול מידי של מי גשם מפני השטח היישר אל מי התהום שנמצאים בעומק מטרים אחדים מפני השטח.

המהלכים לשימור חולות החוף

מכל הסיבות שנמנו לעיל, כל מרחב החולות, כולל שדרת השקמים והרצועה החקלאית שממזרח לה אינם מיועדים להקמת יישובים חדשים באף תכנית מתאר. לפני חודשים ספורים אישרה המועצה הארצית לתכנון ובנייה תכנית מתאר ארצית חדשה, תמ"א 35, פרי מאמץ תכנוני כולל בן כמה שנים. מרחב זה מסומן בתכנית כ"מרקם חופי" – שהוא המרקם היחיד בו התכנית אינה מאפשרת להקים יישובים חדשים.

בבסיס הפעולות לשימור החולות עומד עקרון השמירה על גודל שטחי החולות ורציפותם. מכך נגזרים העקרונות הבאים: שמירת רצף בין גושי החולות למקורות ההזנה של החול בחוף הים, שמירה על רציפות של שטח פתוח בין גושי חולות מבודדים, הימנעות מביתור השטח הפתוח בחולות וביניהם על ידי פיתוח מוקדי או מתיחת תשתיות, שימור מגוון בתי הגידול והנופים האופייניים לחולות, שיקום שטחים מופרים.



מפת רצף שטחים פתוחים בחולות אשדוד ניצנים. שטח הצבוע בצבע ירוק כהה מעיד על ריחוק ממוקדי פיתוח.

יזמת ניצנים

"יזמת ניצנים" מציעה להקים מספר יישובים חדשים עבור מפוני גוש קטיף במרחב ניצנים. ראשיתה של היוזמה, לדברי המציעים, היא בתכנית שהוכנה ביוזמת מנהיגות בלתי פורמלית של תושבי גוש קטיף, להקים על גבי שטח חולות ניצנים 11 יישובים חדשים ושני כפרי נופש על חוף הים. כחלק מבחינת היתכנות של יוזמה זו עובדו מספר חלופות אלטרנטיביות, שהנבחרת שבהן, "חלופת קו החולות", תוצג להלן.

הנחת היסוד של התכנית המוצעת היא העתקה של גוש קטיף "כמקשה אחת" לאזור חולות אשדוד – ניצנים, במרחב שבין אשדוד לאשקלון. זאת בניגוד לפתרונות הדיור שקודמו עד כה והתבססו על הרחבה ועיבוי של יישובים קיימים (חלק מיזמות אלו כבר קורם עור וגידים לקראת מימוש), ועל הקמת יישובים חדשים – בחלקם מאושרים כבר, ובחלקם במצב סטטוטורי מתקדם. מענה לשטחים החקלאיים החלופיים כבר קיים בנגב המערבי, שם אותרו והוקצו עתודות קרקע חלופיות.

התכנית נועדה לתת מענה ל- 1,718 בתי אב, המתגוררים כיום ב-19 יישובים. מתוכם 1,300 משפחות ביישובים קהילתיים, וכ-400 ביישובים חקלאיים. 1,200 משפחות הן משפחות דתיות, וכ-500 חילוניות. בנוסף קיימים בגוש 4,500 דונם של חממות. 21,000 דונם של שטחים חקלאיים מעובדים על ידי תושבי הגוש כבר כיום בנגב המערבי, בתחומי מדינת ישראל.

במתכונת המוצעת כיום, כולל תחום התכנית כ- 22,000 דונם, במרחב שבין אשקלון בדרום וחולות אשדוד בצפון. התכנית מקצה 3,600 דונם לבנייה למגורים, בארבעה מוקדי יישוב: האחד צמוד ליישוב ניצן, ושלושה מצפון מזרח לאשקלון, בתחום השטח המיועד לפיתוח עירוני בתכנית המתאר המחוזית, תמ"מ 4/14. כמו כן מייעדת התכנית 30 דונם לתחנת רכבת מסחר ושירותי דרך, והיא מסמנת כפר נופש על חוף הים מצפון לאשקלון. הבנייה המוצעת היא צמודת קרקע, בצפיפות של 2 יח"ד לדונם נטו (500 מ"ר למגרש) לאוכלוסייה הלא חקלאית, ומגרשים של 1,200 מ"ר לכל משפחה של מפוני היישובים החקלאיים, בכל אחד מהם ניתן יהיה לבנות 2.5 יח"ד.



מאחר ומדובר בשלב רעיוני ראשוני, מוצעות גם חלופות נוספות למיקום היישובים, בעיקר ברצועה החקלאית שממזרח לחולות, אך נבחנו גם חלופות במקומות נוספים – כולל בשטח חולות ניצנים עצמם.

השלכות התכנית המוצעת

המשמעות האמיתית של מימוש יוזמת ניצנים הוא חיסול מרחב ניצנים שנועד לשמש את כלל הציבור כריאה ירוקה הכוללת שמורה ופארק חולות ומסירתו לקבוצה קטנה של אזרחים כדי לקנות "שקט תעשייתי".

עיקרה של יוזמת ניצנים היא העברת גוש קטיף כמקשה אחת למרחב ניצנים. ואולם, התכנית המוצעת אינה מציגה את כל מרכיבי הפיתוח הקיימים כיום בגוש קטיף והיא כוללת בעיקר שטח למגורים (3,600 דונם). התכנית אינה נותנת מענה לשורה ארוכה של מרכיבים:

- שטחים חקלאיים אינטנסיביים (4,500 דונם חממות)
- שטחי חקלאות אקסטנסיביים
- תשתיות
- גורמי ייצור אחרים מלבד חקלאות – תעסוקה ומלאכה
- שטחי תיירות שהם חלק מהפרוגרמה בגוש קטיף (ושרק חלק ממנה מומש בחוף נווה דקלים). אכן, התכנית הראשונה שהוצגה כמבטאת את רצון המפונים, כללה כפר נופש על חוף הים.

המשמעות האמיתית של מימוש כל רכיבי הפרוגרמה הנדרשת להעתקת גוש קטיף למרחב ניצנים – היא חיסול מרחב ניצנים כמרחב פתוח כתוצאה מיצירה של עומס אדיר על השטח, רישותו וביתורו על ידי מוקדי פיתוח ותשתיות, וגלישה של הפיתוח גם לחוף הים ולחולות. יתרה מזו, התכנית אינה בוחנת את האפשרות למענה קרקעי להתרחבות היישובים בעתיד. בהיותו של גוש היישובים חסום מדרום על ידי אשקלון וממזרח על ידי כביש 4 – כיווני ההתרחבות היחידים יהיו לצפון ומערב, אל שטחי החולות.

המשמעות היא למעשה יצירה של רצף אורבני מאשקלון לאשדוד, תוך הפיכת חולות ניצנים לגוש כלוא וחנוק מכל צדדיו. גם אם לא תבוצע פעולת פיתוח על גבי החולות, הרי שהם יפכו משטחים טבעיים איכותיים שהם חלק מרצף נרחב- לשטחי שוליים של יישובים, שטחי זיבורית מבחינה נופית, אקולוגית ונופשית.

הצגת התכנית כמקבץ של נקודות יישוב קטנות הממוקמות בשולי השטח הרגיש ללא פיתוח נלווה ופיתוח עתידי היא זריית חול בעיניים, ואין לקבל אותה כפשוטה. בנוסף יש לזכור, כי הקמת יישוב אינה פעולת פיתוח חד פעמית, אלא צעד ראשון ברצף דינמי ומתמשך של תוספת צרכי פיתוח, לגטימיים כשלעצמם, מה גם שמדובר באוכלוסייה בעלת שיעור גידול גבוה מהמוצע. לכל יישוב ישנם תהליכי הרחבה, ועם הזמן נדרשת גם תוספת של שטחים לתעסוקה. לכן, בבואנו לבחון את השלכות היוזמה יש לבחון אותה בראייה ארוכת טווח. בחינה כזו לא נערכה.

נציין כי ניתן לממש את כל מרכיבי הפרוגרמה בשטח שאותר למטרה זו והחלו לבצע בו פעולות לקליטת המפונים – חבל אשכול. באזור זה, הנושק לגוש קטיף ממזרח, מצויים השטחים החקלאיים, מכסות מים, בצד שטחים נרחבים בעלי רגישות סביבתית נמוכה.

השלכות הפיתוח המוצע על השטח הטבעי

לפעילות האדם על הסביבה הטבעית ישנן השלכות שונות – ישירות ועקיפות. מעבר לערכי סף מסויימים, יכולה פעילות האדם לגרום להתדרדרות בתיפקודי המערכת והבאתה למצב שאין ממנו יכולת שיקום טבעית. ההשפעות הן תוצאה של גודל המוקד, אך במידה לא פחותה ממנו – לפיזור מוקדי הפיתוח בשטח.

פיזור נקודות התיישבות במרחב :

לפיזור מוקדי פיתוח ותשתיות במרחב קיימת משמעות עצומה לגבי היכולת לשמר את תפקודי המערכת האקולוגית הטבעית ולהגן על המגוון הביולוגי המקומי. ככל שהיישוב קטן יותר, כך גדל היחס בין גודל מוקד הפיתוח להיקפו. מכאן, שלרצף נקודות פיתוח, גם אם הן מוגבלות בהקפן, ישנה השלכה גדולה הרבה יותר מאשר מוקד פיתוח גדול אחד. ככל שיש פיזור גדול יותר של נקודות פיתוח, קיימת השפעה מרחבית גדולה יותר של מעגלי ההשפעה השונים על השטחים הטבעיים ושטח גדול יותר נפגע באופן ישיר. (ראו מפת רצף שטחים פתוחים)

יתר על כן, התקדמות מינים מלווי אדם תלויה במשאבים אותם מספק האדם ולכן חדירתם לשטחים טבעיים תלויה ביכולתם להגר לתוך השטח. כאשר קיים רצף נקודות יישוב, יקל על המינים הללו להשתמש בהם כאבני דריכה בהתקדמות לעבר לב השטח, ואז יחמירו ההשלכות השליליות שיפורטו להלן – מינים פולשים, תאורה ועוד.

מסיבה זו הופנם זה מכבר במערכת התכנון עיקרון היסוד של "פיתוח צמוד דופן" והימנעות מקיטוע נוסף של רצף השטחים הפתוחים, בוודאי שטחים בעלי ערך סביבתי. המסקנה הנובעת היא כי ככלל אין להוסיף יישובים חדשים, ובוודאי לא בחלקו הרגיש של מישור החוף.

השלכות מוקדי הפיתוח נובעות בין היתר כתוצאה מ:

פסולת: שולי יישוב מתאפיינים, למרבה הצער, בריבוי פסולת מסוגים שונים. מלבד ההפרעה האסתטית למטיילים, הפסולת מהווה איום על המערכת האקולוגית הן כתוצאה מפגיעה ישירה (כגון פציעה מקצוות חדים, חנק מניילון, אכילת מזון לא מתאים וכו') והן באופן עקיף (יצירת עדיפות למינים מסויימים, וגידול בלתי מבוקר של אוכלוסיות).

תאורה: באזורים החשופים לתאורה מלאכותית ישנה ירידה ניכרת בפעילות בע"ח, וכן עשויים להיגרם שינויים במחזורי הרבייה הטבעיים של בעלי החיים ובכושר ההתמצאות שלהם. מכלול השפעות אלו עלול להוביל לפגיעה באוכלוסיות טבעיות בשטחים טבעיים החשופים לתאורה. נסיעה שלא על דרכים בפאתי היישוב: נסיעת כלי רכב בשטח טבעי עלולה לגרום לפגיעה ישירה בבע"ח וצמחים ע"י דריסה. יתרה מכך ירידה מדרכי הרכב גורמת להרס מחילות ולפגיעה בבע"ח שבהן. כמו כן נגרמת פגיעה לקרום הקרקע הביולוגי, המהווה מקור עיקרי לחומר אורגני, שבעלי חיים רבים מתבססים עליו. עקבות כלי הרכב מותירות צלקות בנוף הבתולי. נסיעות כלי רכב בשטח הפתוח מהוות איום של ממש על שלום המטיילים.

מינים פולשים: מיני צומח וחי מובאים על ידי האדם לאזורי פיתוח חדשים כחיות מחמד, לחקלאות ולמטרות גינון עוד. אוכלוסיות המינים הפולשים מתפרצות ומשתלטות על המערכות הטבעיות. מנסיון שהצטבר בעולם, קיים קושי ניכר להתמודד עם פלישת מין לאחר שעבר את שלב ההתבססות. מכיוון שכך, יש להשקיע את מירב המאמצים במניעת הפלישה ולא בנסיונות להשמיד את האוכלוסייה המבוססת. דוגמאות למינים הנפוצים סביב יישובי אדם הם עורבים, תנים, עכברי בית, חולדות, יונים, דרורי בית. גם חיות מחמד, חתולים וכלבים, עלולים לגרום נזק כבד למערכת האקולוגית הטבעית ברדיוס השפעה של מספר קילומטרים סביב היישוב.



ההיבט המוניציפלי

יוזמת ניצנים מציעה כי היישובים החדשים לא יהוו חלק מהמערך המוניציפלי הקיים, אלא תוקם למענם רשות מקומית חדשה – מועצה אזורית, על כל המשתמע מכך. שטחי חולות ניצנים אשדוד מחולקים כבר היום בין 4 (!) רשויות מקומיות. כשכל רשות מקומית מבקשת ליצור בסיס כלכלי רחב ככל האפשר באמצעות פיתוח מקורות יצור שונים המאיימים על החולות ומצמצמים את היקפם. פיצול נוסף של המערכת המוניציפלית הקיימת יגרום ללחצי פיתוח גדולים עוד יותר על המרחב. מועצות אזוריות מתבססות, מטבע הדברים, על ניצול משאב הקרקע ושינוי ייעוד משטח חקלאי פתוח למטרות מסחר, תעסוקה, תיירות ועוד. במקרים רבים יוזמות אלו מקודמות במקביל לעודף היצע של שטחים המיועדים לפיתוח לאותן מטרות בתחומי הערים הסמוכות, תוך תחרות עם הערים בשל שיעורי ארנונה נמוכים יותר. הקמת מועצה אזורית חדשה עבור יושבי הגוש החדש המוצע תביא ליוזמות פיתוח שלא למגורים (מסחר ותעסוקה) על מנת ליצור מקור הכנסה עבור הרשות המקומית החדשה. כיווני הפיתוח של רשות זו יהיו אך ורק לכיוון החולות וחוץ הים.

ההיבט התקדימי

לא מן הנמנע כי תכנית ההינתקות היא צעד ראשון בתהליך בו יפוגו התנחלויות נוספות מיהודה ושומרון. בשונה מהגישה שננקטה עד כה לפיה המפונים יעברו ליישובים קיימים וליישובים חדשים מאושרים - יוזמת ניצנים טורפת את כל הקלפים, ויוצרת תקדים בעייתי מאוד לצעדים הבאים, אם וכאשר יתרחשו – בעצם ההנחה כי גושי ההתיישבות יעברו כמקשה אחת למערכת של יישובים חדשים שתוקם בחבל ארץ הדומה במאפייניו לזה שאותו מפנים.

מספר היישובים והמתיישבים העלולים להיות מפונים מיהודה ושומרון עשויה להיות גדולה בהרבה, על פי כל היוזמות השונות שעמדו על הפרק. רבות מההתנחלויות ביהודה ושומרון ממוקמות במטרופולין ירושלים. הליכה על פי העיקרון שמתווה יוזמת ניצנים עלולה להציב אותנו בפני תביעות להקמת יישובים חדשים בהרי ירושלים. זאת ועוד, הימצאות של קבוצות לחץ מגזריות ופוליטיות ביתרון מיקוח הינה תופעה ידועה ונפוצה במקומנו. כניעה לרצון לרצות קבוצות כאלה על חשבון נכסי הציבור כדי לקנות שקט ותמיכה פותחת פתח חמור ביותר ומסכנת את זכויות הציבור.

קידום התכנית עשוי לחייב גם פריצה תקדימית של "דרך המלך" התכנונית באמצעים של חקיקה או הליכי תכנון מקוצרים ומזורזים. זאת על רקע קיומן של עתודות זמינות מבחינה סטטוטורית.

סתירה לפסיקת בג"צ

הענקת אדמות ניצנים, ששוויין הכספי אדיר, למפוני גוש קטיף - היא מקרה נוסף של שימוש בקרקעות המדינה כאמצעי להעניק טובות הנאה למיגזר מסויים, זאת בניגוד להלכה הברורה שנקבעה ע"י בית המשפט העליון לצדק בבג"צ 244/00 (בג"צ הקרקעות) "בבית משפט זה נקבעה נורמה, לפיה מקרקעי הציבור יחולקו בדרך של מנגנון שוויוני, ולא בדרך של העדפה סקטוריאלית, כזו או אחרת, או העדפה באותו סקטור עצמו".

ההיבט התקציבי

על פי התכנית המוצעת, רוב השטחים המיועדים להקמת היישובים נמצאים בחכירה לדורות על ידי פרטיים. בנוסף לכך, כל השטח מוגדר בתוכנית המתאר המחוזית כשטח לבינוי עירוני ולכן ערכו הנדל"י גדול בעשרות מונים משטח ביעוד חקלאי. המשמעות:

- דרוש הליך הפקעה כיוון שלא ניתן לבטל את חוזי החכירה. לא מן הנמנע כי יידרש הליך איחוד וחלוקה, שהוא ארוך ומורכב יחסית.

- הפקעת השטחים תחייב פיצוי גבוה. לשם דוגמא, בעת הפקעת שטחים מחברת מהדרין עבור נתב"ג 2000 שולמו פיצויים של כ 14,000 דולר לדונם הרי שבמקרה זה הסכום יכול להגיע גם ל 80,000 דולר ויותר לדונם ואם נכפיל זאת בלפחות 3,000 דונם הרי שאנחנו מדברים על כמילארד שקל!!
- מרביתם ככולם של השטחים החקלאיים במרחב מעובדים בפועל. אם יידרשו פתרונות של שטחים חקלאיים למפונים, הרי שיהיה צורך בפדיון שטחים נוספים מהמחזיקים בהם כעת, תהליך שעשוי לארוך זמן רב.
- כל זאת, בהשוואה לחלופות האחרות בהן מדובר בקרקעות זמינות, שהעמדתם לרשות המתיישבים אינה כרוכה בעלות הגבוהה, ובמשך הזמן הנדרש למימוש יוזמת ניצנים.

חלופות - מה כן

יוזמת ניצנים איננה החלופה היחידה לבניית גוש ישובים ליישוב מפוני גוש קטיף. יתרה מזו, היא גם אינה החלופה שתבטיח את הפתרונות המהירים ביותר. ביישובי הסביבה קיימות עתודות קרקע בלתי ממומשות למגורים, הנהנות כבר מהתשתית הסטטוטורית והפיסית הנדרשת, וחלק מתושבי הגוש כבר החל בקידום פתרונות אלו והתקשרו עם ישובים ספציפיים.

בעיר אשקלון לבדה קיים היצע גדול של יחידות דיור זמינות באופן מיידי לבנייה, היכול לתת מענה לכל אוכלוסיית החבל. מדובר בשטחי העידית שבעידית של העיר - שטחים הצמודים לים, בבנייה צמודת קרקע, מאושרים לבנייה מידיית ונהנים מכל התשתית הנדרשת, ומתמיכה של ראש העיר במהלך קליטת המפונים. יתרה מזו, עד שעלתה יוזמת ניצנים, נערך משא ומתן בין המפונים לעיריית אשקלון בדבר קידום פתרונות משותפים. כך למשל, התנהל מ"ומ לקליטת 40 משפחות מכפר דרום בשטח שבדרום אשקלון. מגעים אלו נעצרו עם הפרחתה לאוויר של יוזמת ניצנים. ההיצע הקיים בעיר גם יאפשר לשמור על המסגרת הקהילתית הקיימת של יישובי הגוש. להלן הפירוט לגבי היצע המגורים בעיר:

- בחלקה של הימנותא בצפון מערב ברנע קיימת תכנית מאושרת ל- 120 יח"ד צמודות קרקע, בסמוך לים.
- בקירבה לחלקה הנ"ל, גם כן בסמוך לים, בשכונת אפרידר, מאושרות בתכנית 70 יח"ד צמודות קרקע נוספות.
- בשכונת הגולף מאושרות לבנייה מיידית 280 יח"ד צמודות קרקע, ומדרום לה, בשכונת רפאלי, 150 יח"ד נוספות.
- בדרום מערב אשקלון, ישנה עתודה מאושרת של 86 יח"ד צמודות קרקע. כפי שהוזכר לגבי 40 מהן התנהל מ"ומ עם תושבי כפר דרום.
- באזור האגמים, ליד שלולית החורף בדרום העיר ישנו שטח המתוכנן לבנייה רוויה של 3,400 יח"ד, כיום מקודמת תכנית להפיכתה לתכנית המאפשרת בנייה צמודת קרקע שתאפשר בנייה של 600 יח"ד נוספות.

בנוסף, בעבודה שנערכה על ידי הרשות לפיתוח הנגב, נמצא כי במרחב סובב עזה קיים עודף של היצע למגורים מכל הסוגים. מספר נתונים לדוגמא:

- במועצה האזורית שער הנגב ישנן 150 יח"ד זמינות בקיבוצים, ועוד 800 יח"ד בהרחבות קהילתיות.
- לאחרונה אושרו בוועדה המחוזית שתי תכניות הרחבה נוספות: 100 יח"ד במבקיעים, ועוד כמה עשרות יחידות בבת הדר.
- כמו כן, הוועדה המחוזית אישרה במהירות תכניות להקמת יישובים חדשים במועצה אזורית אשכול, באזור חולות עגור: היישוב חלוצית - יישוב קהילתי וחקלאי מעורב, בו אושרו בשלב א' 300 יח"ד. שלב ב' יכלול 500 יח"ד. ביישוב שלומית - יישוב קהילתי - 500 יח"ד.

בחבל שלום שבמועצה האזורית אשכול הוכנו שטחים חקלאיים לטובת המתיישבים, המתווספים 20,000 דונם של שטחים חקלאיים המעובדים כבר על ידי תושבי הגוש באזור זה. ביישובי החבל קיימות תשתיות ועתודות קרקע רבות לבנייה מיידית למגורים.

ההיצע המיידי האיכותי הקיים באשקלון, יחד עם ההיצע הזמין ביישובי האזור וחבל אשכול, מייתר הקמתם של יישובים חדשים המרחב ניצנים, ומייתר גם גלישה מעבר לקו הכחול של הישוב ניצן.

חלופת הפיצוי הכספי

חלופה נוספת, ראויה וצודקת לכל הצדדים - היא הענקת פיצוי כספי ראוי והוגן למפוני גוש קטיף. פיצוי הוגן על אובדן ביתם ורכושם ועל הצער ועוגמת הנפש ובנוסף פיצוי שיאפשר לכל אחד מהם או לכולם יחד, אם יבחרו בכך, למצוא את פתרון המגורים המתאים ללא כל צורך להקים ישובים חדשים ולפגוע במשאבי טבע ונוף ובנכסי כלל הציבור. **אנו סבורים כי כל סכום הגיוני שיינתן במסגרת כזו יהיה נמוך לאין שיעור מהעלות האמיתית של הקמת גוש יישובים חדש בנרחב ניצנים.** חלופה זו תאפשר למפונים למצוא פתרונות דיור הולמים בפרק זמן סביר, תוך שמירה על איכות הסביבה, משאבי הטבע ומשאביה הקרקעיים והכספיים של המדינה.

אנו סבורים כי הגישה לפיה משאב הקרקע מהווה אמצעי תשלום למגזרים שונים באוכלוסייה היא פגומה מיסודה, ופוגעת בעתודות הקרקע שהן נכס השייך לכלל הציבור. ועל כך כבר קבע בית המשפט הגבוה לצדק בבג"צ 244/00 פ"ד נו(6)25: "מקרקעי הציבור צריכים להתנהל לפי אמות מידה ממלכתיות. אימוץ אמת מידה כאמור הוא בגדר חובתן של רשויות ציבור בכל ענייניהן, ועל אחת כמה וכמה ככל שהדבר נוגע לטיפול ברכוש שהוא בבעלותו של הציבור כולו. תירגומן של אמות המידה האמורות לאופני התנהגות מצביע, בין היתר, על החובה לנהוג בהגינות ובשוויון ועל פי כללי המינהל התקין" (ההדגשה במקור), וכן: "המקרקעין הם נכס יחיד במינו מבין נכסיה של המדינה. קשה להפריז בחשיבותם לחברה ולמדינה. אם האומה ומפעלה התרבותי מהווים את ה"נשמה" של העם, הרי שמקרקעיה מהווים את "הגוף" שלו. על בסיס הקרקע מנהלים הפרט והחברה את כל מעגל חייהם... המינהל משמש נאמנו של הציבור בנהלו את מקרקעי המדינה. עליו לנהלם תוך שמירה על אינטרס הציבור בהם, לרבות שמירה על המקרקעין לתועלת הציבור כולו, כולל הצורך להימנע ממתן טובות הנאה בלתי מוצדקות במקרקעין לאחרים". העברת מפוני גוש קטיף לניצנים עומדת אם כן בסתירה לפסיקה ולרוחה.

סיכום - העדר הצדקה להקמת גוש יישובים חדש דווקא בניצנים

לאחר שסקרנו את ההשלכות הסביבתיות החמורות שעלולות להיות למימוש יוזמת ניצנים על שטחי חולות ניצנים או בצמוד להם, על הציבור בישראל לשאול את עצמו מה ההצדקה להקמת גוש יישובים ודווקא בניצנים. ראוי להדגיש, כי איש מן המעורבים ביוזמת ניצנים לא השיב לציבור על השאלה **מדוע יש לבנות דווקא גוש יישובים ומדוע דווקא בניצנים.**

כפי שצינו, קיימות חלופות תכנוניות טובות, זמינות וזולות יותר למיקום גוש כזה, דוגמת הקמתו בנגב המערבי, בתחומי המועצה האזורית אשכול, בסמיכות לשטחים החקלאיים המיועדים לחקלאים שיפנו. הטיעון היחיד שהושמע בחצי פה הוא כי המתישבים מעוניינים באזור דומה לאזור בו הם יושבים כעת. ראוי לבחון טענה זו לגופה. המיקום בנגב המערבי הוא הקרוב ביותר למיקומו הנוכחי של הגוש. אולם, יש הטוענים כי מתיישבי גוש קטיף מעוניינים במגורים בסמיכות לים. לגישתנו אין לגזור גזירה שווה ממיקום יישובים כמו רפיח ים ודוגית ברצועת עזה לכללים אשר צריכים לחול על מיקום גוש יישובים כזה בישראל. יישובים דוגמת רפיח ים ודוגית, אשר ישבו בסמיכות לקו המים, לא היו מקבלים אישור להקמה בישראל, אפילו בתקופה בה הוקמו.

יש לעשות כל מאמץ, לרבות בתחום התכנון הפיזי, להקל על מעברם של תושבי גוש קטיף לתחומי ישראל. ואולם, אין לשלם לשם כך במטבע של פגיעה קשה ובלתי מוצדקת בסביבה, כפי שהוסבר במסמך זה, לא באזור ניצנים ולא בכל מקום אחר שצריך להישמר לטובת תושבי כלל המדינה, בדור הזה ובדורות הבאים.