



המכללה לביטחון לאומי
מחזור מ"ז 2019-2020

מעבר בסיסי צה"ל לנגב:

מחנה סירקין כמקרה מבחן

עבודה מסכמת בקורס:

אסטרטגיה בין תיאוריה ופרקטיקה, מחשבה אסטרטגית

וחשיבה אסטרטגית

שמות המנחים : פרופ' דימה אדמסקי

אלוף איתי וירוב

מגישה: קונטנטה חלי

מרץ, 2020

תוכן עניינים:

3.....מבוא

4.....חלק א: פינוי קרקעות כתוצאה ממעבר צה"ל נגב

5.....חלק ב: מקרה סירקין כדוגמה

6.....חלק ג: ניתוח השחקנים והאינטרסים

11.....סיכום:

11.....רשימת מקורות:

12.....נספח הגדרות:

מטרת עבודה זו לנתח את המקרה של מעבר צה"ל לנגב בכלל ומקרה מחנה סירקין בפרט, בהקשר למספר החלטות שהתקבלו על ידי הממשלה בניסיון לתת מענה למשבר הדיור לשם השגת מטרות לאומיות כגון: מעבר צה"ל לנגב ופינוי קרקעות במרכז הארץ. נושא הדיור היה מאז ומתמיד מרכיב משמעותי בביטחון הלאומי ההופך בשנים האחרונות לבעיה לאומית.

בעבודה ישולבו מושגים שנלמדו בקורס חשיבה אסטרטגית.

מדינת ישראל מתאפיינת בשנים האחרונות בתהליכי פיתוח מואצים, שעיקרם החשת הבינוי, התרחבות השטח המבונה ועליית אינטנסיביות הבינוי בערים הגדולות. תהליכי פיתוח אלה הושפעו רבות מהחשת קצב גידול האוכלוסייה, בד בבד עם קצב מהיר של צמיחה כלכלית. כתוצאה מכך, חלה עלייה בביקוש של שטחים למגורים, לתעשייה ועוד. נוצר לחץ על משאבי הקרקע באזורים עירוניים, המחסור החמור בקרקעות באזורים המאוכלסים, הביא להחמרה בצפיפות האוכלוסייה ולצימאון "כבד" לכל פיסת קרקע באזורי הביקוש, ובכלל זה לקרקעות שברשות צה"ל, שאכן החל בתהליך של הוצאת קרקעות לשימושים אזרחיים. ישראל מצויה כיום בבולמוס תכנוני למגורים, מתוך תפיסה שהגדלת היצע התוכניות למגורים יביא להורדת מחירי הדיור. בולמוס זה נסחף על ידי התכנית האסטרטגית לדיור והסכמי הגג שנחתמים בין האוצר לרשויות מקומיות, כמו ההסכם בין האוצר ומשרד הביטחון לפינוי והעתקת מחנות צה"ל לצורך תכנון ושיווק למגורים.

העבודה תנתח את האינטראקציה האסטרטגית בין השחקנים השונים. ותעסוק בין היתר, בשאלה האם קיימת אסטרטגיה בחשיבה לאומית כפתרון לבעיית הדיור או שהמהלך מסתכם בפרויקטים מפוזרים, ועדות ומתנגדי ועדות.

לצורך העבודה יוגדרו מספר מושגים: משבר הדיור, פינוי מחנות צה"ל, הותמ"ל, רשות מקרקעי ישראל (רמ"י). הסכם גג. מושגים אלה חיוניים להבנת המקרה וניתוח מבחינה אסטרטגית. (ראה

נספח הגדרות)

פרק א': תכנון מואץ של קרקעות המתפנות מצה"ל

מועצת מקרקעי ישראל אישרה את מסמך ההבנות שגיבשו רשות מקרקעי ישראל, משרד הביטחון והאוצר בנושא ניהול התכנון, הפיתוח והשיווק של קרקעות באזורי ביקוש במרכז הארץ, עליהן ממוקמים היום מחנות צה"ל והעתקתם לנגב, תוך שימוש בתמורות שיתקבלו משיווק הקרקעות המתפנות, למימון העתקת מחנות צה"ל. במסגרת ההחלטה נקבע כי בתכנון למעלה מ-40 אלף יחידות דיור חדשות שייבנו במרכז הארץ במקום המחנות שיפוננו. במסגרת זו יוקצה נתח משמעותי מהדירות לטובת דירות קטנות ודיור להשכרה. לפי ההסכם תעביר רשות מקרקעי ישראל, למשרד הביטחון קדם מימון בסכום שינוע בין 1.6 מיליארד ל-1.9 מיליארד ₪ כנגד השבת הקרקעות והעתקת מחנות צה"ל. הסכומים שישולמו למשרד הביטחון יתחלקו בהתאם לזכויות במקרקעין וייגזרו מהתקבולים שיתקבלו בפועל בגין שיווק הקרקעות ובניכוי חלף היטל ההשבחה ועלויות הבינוי החלופי וטיהור הקרקע. על פי ההסכם נקבע שתוך 24 חודשים ייראו התוצאות בשטח, וניתן יהיה להתחיל בשיווקים הראשוניים של היחידות לבנייה. עוד נקבע במסגרת ההסכם, מנגנון מחויבות לתהליך, שיתגמל את משרד הביטחון, כך שככל שהמשרד ימהר לקדם את ההליכים התכנוניים הדרושים, כך הוא יתוגמל כלכלית על ידי מינהל מקרקעי ישראל. מנגנון זה צפוי להוות תמריץ משמעותי לקידום הפרויקטים, כאמור.

מהו הרציונל העומד מאחורי פינוי הבסיסים והמעבר לנגב? הרציונל מבטא זיקות בין התחומים: המבצעי, הטכנולוגי והכלכלי. ברמה המבצעית צה"ל הוא שאחראי לקבוע מה התועלת המבצעית של הפרויקט. ברמה הטכנולוגית מדובר על חיזוק מוקדים טכנולוגיים בנגב כאינטרס של ביטחון לאומי. התחום הכלכלי קשור בעיקר בקרקעות שאותם מפנה צה"ל לטובת המדינה המהוות פוטנציאל לפיתוח פתרונות דיור. ואולם בפועל הפרויקט מורכב הרבה יותר. מעורבים בפרויקט הזה גם אנשים: חיילים וקצינים שצריכים לעבור אזור מגורים, תושבים שגרים בסמוך לבסיסים הקיימים ששגרת חייהם משתנה, אינטרסים שונים של הרשויות המקומיות לקידום הבנייה, פיתוח תשתיות מתאימות וכו'. השאלה היא מה קורה כאשר צה"ל מחליט לפנות קרקע במקום יוקרתי במרכז הארץ ונכנסים שחקנים שעד אז לא יכלו להיות בעלי עניין בקרקע הזאת. פרויקט פינוי הבסיסים הוא פרויקט מחולל שינוי וככזה יש לדון בו במבט ביקורתי. מאחר שלא ניתן לנתח לעומק את כל הבסיסים שצה"ל מפנה לטובת המעבר הרי שעבודה זו תתמקד בפינוי מחנה סירקין כמקרה מבחן לחשיבה אסטרטגית.

פרק ב': מחנה סירקין כדוגמה

מחנה סירקין הינו מחנה המשלב יחידות שונות, ועובר תהליך פינוי בשנים האחרונות. האירוע אותו נבחן, מתחיל אי שם בתחילת שנות ה-2000 ועד לקבלת החלטת הממשלה ביום 04.01.2015 בנושא פינוי שטחי מחנות צה"ל מאזורי ביקוש והמשך מעבר אמ"ן ותקשוב לנגב, וכן בהחלטה להקמת הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה למתחמים מועדפים לדיור (להלן: הותמל). כאשר החלו הדיונים לפינוי בסיסי צה"ל מהמרכז, זכה מחנה סירקין לביקורת קשה, הן מצד הציבור והן מצד העירייה. מחנה סירקין נמצא בלב שכונות, ליד אזורי מגורים נחשבים, ומיועד להוות פיתוח נדל"ני עבור יחידות מגורים ושטחים מסחריים רבים. בנובמבר האחרון, וזאת לאחר התנגדויות רבות ויותר מעשור במסדרונות מוסדות התכנון, אושרה תכנית של 8,500 יחידות דיור בתכנית סירקין. התכנית אושרה במסגרת הסכמה של העירייה עם הותמ"ל, אשר כלולה בו בניית כבישים והכנת תשתיות לפתרונות תחבורתיים עתידיים (כמו הקמתה של רכבת תחתית). למרות זאת, מטה המאבק (להלן: התושבים) קיימו הפגנות כנגד אישורה, ואף הוגשה בימים אלו עתירה נוספת של העירייה כנגד התכנית הגם שהתכנון נעשה בתיאום איתה.

במסגרת הכרזה על תכנית מועדפת לדיור במחנה סירקין, התקבלה החלטה ביום 5/6/2017 של קבינט הדיור על תכנון המתחם באזור מחנה סירקין. שני מתחמים אלה יכללו כ-12 אלף יחידות דיור, שטחי מסחר, תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים. כתוצאה מהחלטה זו, נוצר קונפליקט בין האינטרסים של התושבים, הגרים בסמיכות למחנה סירקין ובין העירייה. לחץ התושבים הצליח לעכב את ההפקדה בפועל למשך תקופה ארוכה והם פתחו במאבק כנגד התכנית בשם "מטה המאבק למען סירקין שפויה". במסגרת המאבק טענו התושבים כי האלטרנטיבה היא להיות חכמים ולא לפעול תחת לחץ. לדבריהם, קודם לכול יש לתכנן אחרת את המערך התחבורתי בישראל לא בראייה היסטורית, אלא תוך בחינת צורכי העיר בראייה רחבה ולאומית אל מול האינטרס הלאומי של מדינת ישראל. לאור זאת הגישו התושבים המתנגדים להליך התכנון עתירה כנגד התכנית שמטרתה לעצור ולתקן את התכנית שאינה מבטיחה פתרונות תחבורה ועלולה לגרום "לקטסטרופה תחבורתית", לשון העתירה.

התמונה השתנתה עם כניסתו של רמי גרינברג לתפקיד ראש העירייה. עד להיבחרו הוא היה ממובילי המאבק נגד הבנייה המסיבית המתוכננת במרחב, ולאחר הבחירות החל גרינברג לקדם את התוכנית במסגרת ניסיונות לקדם הסכם גג ראשון לעיר. בתחילת כניסתו לתפקיד הצהיר כי יש לתת אמון במשרד התחבורה ובגופי התכנון בכל הנוגע לתוכנית הענק שהמדינה מקדמת בסירקין. במקביל,

אגודת כפר סירקין והעמותה להגנה על עתיד מחנה סירקין הגישו גם הן עתירה, נגד הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל), רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) ועיריית פתח תקוה. מטה המאבק הפנה אצבע מאשימה גם כלפי העירייה, תחת הנהגתו של ראש העיר גרינברג, שלא עמדה לצד התושבים בהתנגדותם להפחתת הבנייה בתוכנית ומציאת פתרונות תחבורה לאזור הפקוק גם ככה. ואולם, לאור העתירות שהוגשו על ידי התושבים ואגודת כפר סירקין, החליטה העירייה להגיש בעצמה עתירה מנהלית נגד התוכנית המקודמת – לאחר שהייתה צד בקידומה. בעתירה שהוגשה צוין בין היתר כי העירייה אינה מתנגדת לעצם תכנונו של מתחם סירקין והקמת הרובע החדש, אלא על המהירות לאישורה של הבנייה האדירה המתוכננת, אשר תהיה בכייה לדורות לפתח תקוה ולסביבותיה.

פרק ג': ניתוח השחקנים והאינטרסים (הזיקות)

כחלק מהמאמצים להתמודד עם משבר הדיור הוקמה ועדה - הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל). כמו כל ועדה היא אמורה להוציא לפועל את האסטרטגיה של המדינה בתחום שבו ניתנה לה סמכות לפעול. מטרת הותמ"ל היא להאיץ את קצב בניית הדירות על ידי תכנון מהיר.

להלן יובאו הזיקות בין הותמ"ל לשחקנים מרכזיים: הותמ"ל שמהווה גוף ביצועי של הממשלה הוקם עם ארגון כלים מאוד רחב וגדול למניעת בירוקרטיה ועיכוב בהליכי התכנון, וזאת לצורך יישום החלטת הממשלה (זיקה בין הממשלה להותמ"ל - זהות אינטרסים). מתוך ראייה זו, נדמה כי מתנהלת **תרבות ארגונית אסטרטגית** אשר מקדשת את המטרה, גם על חשבון האמצעים. יש הרואים את הותמ"ל כגוף תכנון דרקוני ולא דמוקרטי, הסותר את המגמה לבזר את הליכי האישור של תוכניות מפורטות. יחד עם זאת, דווקא בשל חשיבותו ותכליתו של הגוף והכלים "הכבדים" שהוענקו לו לצורך ביצוע מטרתו - נוכח הרכב הצוות המייצע, נוכח הרכב הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור ונוכח הרכב ועדת המשנה להתנגדויות, שבכולם יש רוב מובהק ומוחלט לנציגי הממשלה - ניתן להבין את חשש העירייה והתושבים כי מספר יחידות הדיור, שנקבע בהכרזת קבינט הדיור הוא נתון קשיח שהתכנון העתידי והמפורט יעשה בכפוף אליו. בהיבט זה יש להכרזה משמעות גורלית, להתפתחותם ולצביונם של יישובים ושל אזורים רבים ברחבי הארץ. מכאן, החשיבות של קבלת החלטה מושכלת גם בשלב המקדמי של ההכרזה, ודומה כי לרשות המקומית הרלוונטית תפקיד חשוב בשלב זה, בבחינת שיתוף מינימלי של הציבור והעירייה בהליך קבלת ההחלטה על ההכרזה. לשם כך, נראה כי גם אם אין מקום לשמוע את העירייה

והתושבים בטרם התכנסות ואישור קבינט הדיור למתן הכרזה, מדוע לא לתת הודעה סדורה לרשות המקומית?

מי עוד מעורב בעניין? ראשית, ארגוני הסביבה. בדוח שמפרסמת החברה להגנת הטבע היא מונה את החסמים שיוצרת הוועדה. לארגוני הסביבה יש **אינטרס מובהק** להראות בדוחות שהם מפרסמים את **הפערים** ואת **חוסר הרלבנטיות** של הוועדה.

שנית, התושבים שגרים בסמיכות וגם העירייה. מיד לאחר החלטת הקבינט עתרו לבג"ץ מטה המאבק והעירייה נגד תוכניות הותמ"ל. התושבים והעירייה טענו כי תוכניות הותמ"ל המתייחסות למחנה סירקין ולשטחים החקלאיים של מושב כפר סירקין צפויות להמיט "קטסטרופה של ממש על האזור כולו, במיוחד לעניין התשתיות התעבורתיות.. " ב- 11/2017 החליט בית המשפט העליון לדחות את העתירה שהוגשה וקבע כי מדובר בתוכנית שנמצאת רק בשלב התחלתי, במסגרתו קבינט הדיור הכריז על המתחם כמתאים לתכנון וטיפול על ידי הותמ"ל. בנוסף נקבע כי תעמוד בפני העותרים האפשרות להגיש התנגדות לתוכנית לפי החוק. עם זאת, חשוב לציין כי בעוד שהעתירות נדחו, מכיוון שהוגשו בשלב מוקדם של ההליך, רק כנגד ההכרזה של המתחם, ההחלטה של השופטים היא בבחינת **ניסיון להרתעה באמצעות שלילת הישגים**: השופטים אותנו למדינה והזהירו אותה מפני שימוש לא נכון בוועדה המיוחדת, לפיה אין להתעלם מכך שאקט ההכרזה הוא בבחינת "יריית הפתיחה" שמתניעה הליך תכנוני שלם. החוק נועד לקצר עד מאוד את לוחות הזמנים של התכנון, אך ההיסטוריה הנוגעת למשברי דיור קודמים ולחוקים דומים בעבר מלמדת כי לצד המהירות וקיצור ההליכים יש להישמר מפני פרויקטים שעלולים להתברר כבכייה לדורות.

מה התרחש בין השחקנים - התושבים והעירייה? מטה המאבק אותה לעירייה שהם יוצאים למאבק כנגד התכנית וכדאי לעירייה, ובפרט לעומד בראשה להבין את המשמעות הפוליטית שלו. הפעולה שנקטה על ידי מטה המאבק הייתה בבחינת **הרתעה באמצעות ענישה** לעירייה ולעומד בראשה. ראש העיר הסביר כי הסכמות רבות התקבלו במסגרת תכנית סירקין עם ראש העיר הקודם. בכך, הוא רמז על המשמעות הפוליטית של התכנית, וכי למעשה מטה המאבק נגד התכנית, צלח ביצירת מאזן הרתעה, כשהצליח ליצור את הרושם כי בחירת העירייה ללכת נגד התושבים, תוביל בסופו של דבר לענישה שתבטא בקלפי ובאופן מקומו של ראש העיר.

ההרתעה הוכיחה את יעילותה. נוצר משבר אמון בין הרשויות המקומיות לממשלה, וקרבות כיפוף הידיים הפומביים בין מטה הדיור, המחוזות והשלטון המקומי, סאגה בלי נגמרת של הצהרות בין הצדדים וזריקת מספרים בנוגע לכמות יחידות הדיור הפוטנציאליות במקום. לותמ"ל, על פי דרך עבודתו, הייתה **מחשבה מערכתית מייחלת**: הרצון לקדם את התכנית במהרה ולעמוד ביעדים שנקבעו על ידי הממשלה. נראה כי הוא לא אימץ את החשיבה המערכתית. במסגרת ההסכם עם העירייה, אין עדויות כי זה שיתף בדיונים ובשיחות את אנשי מטה המאבק. משום שלא שיתפו אותם, גם לא ראו כיצד כלל הגורמים עשויים להשפיע על תהליך התכנון וההקמה של תכנית סירקין, שכן נדמה שלא לקחו בחשבון את הפיצול האפשרי של העירייה מהמטה, ואת הרגרסיה המאולצת שנאלצה העירייה לעשות עקב כך. עקב חוסר בראייה מערכתית, וחוסר יכולת להתבונן לטווח ארוך, לא זיהו גם ההתערבות האפשרית של בית המשפט, העשוי לעכב או למנוע את ההליך כולו, בהמשך התהליך.

פער הרלוונטיות מתבטא בכך שקיימת גם אי הלימה עמוקה בין האופן שבו כל צד מתאר ותופס את המציאות לבין המציאות עצמה. הפער בין המוצהר ובין הקיים נתן את אותותיו עוד בשלבים הראשונים בהקמת גוף הותמ"ל ובאמון הרב שהמדינה נתנה בו. הוא עמד, כאמור, במרכז המחלוקות בין המתנגדים לתוכנית ובין תומכיה. הפער נוצר בשל התנגשות בין רצונה של המדינה לקדם תוכניות במהרה ומעל הראש של הרשות המקומית, לעובדה שלא מתאפשר בפועל לבצע את השיווק של הקרקע כל עוד לא מגיעים להסדר עם הרשות המקומית בדבר פיתוחה.. מכאן עולה כי המדינה בזרוע אחת מקדמת ודורסת כל התנגדות של הרשות המקומית ומצד שני הגוף שאמון על השיווק של הקרקע לאחר תכנונה אינו יכול לשווקה לאור התנגדות העירייה. ארגונים המודעים למצבם, גם מסוגלים **להנגיד** בין אסטרטגיות שונות, למצוא את ההבדלים הערכיים והכלכליים של האסטרטגיות, ולהשוות ביניהם, כדי לבחור את האסטרטגיה הטובה ביותר. לאחר שנים של התנגדויות, הותמ"ל החל לעבוד מול עיריית פתח תקווה, כדי לפתור את הבעיה. ייתכן ששינוי זה הינו תהליך טבעי באישור של תכנית בכל עיר (שהרי ללא התגייסות העיר, לא תוכל להתבצע בנייה ופיתוח), וייתכן שכאן הוא ייעודי נוכח ההתנגדויות של הציבור ושל העירייה. מכאן, ייתכן כי התבצע שינוי של אסטרטגיה הנובע מהכרה מחודשת של המציאות ושל השחקנים הקיימים. מצד שני, ייתכן כי לא הייתה כאן בחינה של אסטרטגיות שונות, אלא לחלופין, תגובה טקטית או שגרתית לקשיים הנובעים מעצם הגשמת המטרה – יצירת יחידות דיור. הותמ"ל, נראה בלתי מוכן וכזה שאינו צופה את פעולות השחקנים האחרים (עקב פער הרלוונטיות), ונוקט באסטרטגיה אשר נדמית לעיתים לעומתית ובלתי יעילה. בסיטואציה זו, נדמה כמו מתחרים

ונלחמים הותמ"ל והציבור על הדרך שבה ייראה האזור החדש, במקום בו היה מחנה ויתקין. עניין זה הוא כמובן תמוה, שהרי הותמ"ל הוא זרוע הממשלה, המייצגת את בחירת הציבור. עם זאת, גם העירייה מתנהגת בארגון ללא תכנון או עיצוב אסטרטגי, אשר פועל ומתנהל על פי תכתיבים ממשלתיים ולחץ ציבורי. לבסוף, בעוד שמטה המאבק בתכנית אינו ארגון, והוא בסך הכול 'התארגנות' שנועדה לעצור ציבורית ומשפטית את ההשפעה הרעה של תכנית סירקין על העיר פתח תקווה. ייתכן כי גם מטה המאבק נדרש לתכנון ועיצוב אסטרטגי נכון, אשר יכול היה לתת לו ראייה לטווח ארוך יותר, אשר בעזרתו, וכפי שנלמד, ניתן היה לפתח **מחשבה אידיאליסטית, לצד זו הריאליסטית**, בה דוגלים עד כה, אנשי המטה, ולמעשה הציבור.

בהמשך לדברים הקודמים, **מחקר** הוא חלק בלתי נפרד מתכנון ועיצוב נכון של החשיבה והתכנון האסטרטגי. ניתן להצביע על מספר טעויות אפשריות של הותמ"ל וגם של עיריית פתח תקווה בהתמודדות עם אתגר סירקין. ראשית, נדמה שהותמ"ל עשו טעויות בהבנת ובהכרת האוכלוסייה שעליה התכנית עשויה להשפיע, ושהם יהיו אלו שעשויים להקשות על יישום התכנית. באמצעות מחקר נכון, היה ניתן להכיר אוכלוסייה זו, להבין את עמדותיה, וכך לתכנן את תכנית סירקין מלכתחילה בתור כזו אשר התושבים יוכלו לתמוך בה. נדמה, כי העובדה כי הותמ"ל מלכתחילה הציגה תכנית שהתעלמה מחששותיהם של התושבים, יצרה תחושה של התנגדות ולמעשה מצב מיותר של 'מלחמה', הדורשת אסטרטגיה מתוחכמת אשר תסיר התנגדויות ותאפשר את קיום התכנית. הכישלון בבחינה זו של האוכלוסייה, גם הוביל לבעיות (החוזרות על עצמן) בביצוע מחקר מספק ובהיכרות העיר, ההיסטוריה שלה, ובעיקר ההתייחסות של התושבים להיסטוריה זו. שהרי, פתח תקווה הינה עיר בעלת ייצוגים היסטוריים (אם המושבות) והמחנה המפונה הוא אזור טעון היסטוריה חשובה למדינת ישראל. גם אם התושבים לא מוצאים סיבה להתנגד לפינוי הבסיס עצמו, מחקר טוב יותר היה עוזר להסיר מחסומים מהר יותר וליצור שיתוף פעולה פורה יותר בין הותמ"ל, ובין העירייה וציבור התושבים. ניתן להבין בצורה טובה יותר את המחסור האסטרטגי אשר היה (ואולי עודנו) קיים בתהליך הפעולות של ותמ"ל, גם בהתבוננות על **מעגל המודיעין** כפי שניתן להתרשם מעבודתו של הארגון. מעגל המודיעין מתאר חמישה שלבים עיקריים, כמו אבחון הבעיה האסטרטגית, ניתוח והבנת הבעיה, איסוף והערכת הנתונים, גיבוש הערכה ופרשנות לגבי המידע שנאסף, ולבסוף הצגתו. מעגל המודיעין מאפשר לקבוצה של אנשים רלוונטיים להיות מודעת לבעיה אסטרטגית קיימת ומציאת פתרונות בצורה נבונה באמצעות חשיבה אסטרטגית. מעגל המודיעין, אמור לייצר הפרדה בין המודיעין עצמו ובין המדיניות הבאה אחריו.

מתוך העולה מהמקרה, ובעיקר מהידוע על שהתרחש בהרצליה, כאשר בית המשפט ביטל אישור של תכנית בנייה שאושרה על ידי הותמ"ל, ניתן להבין כי לא מתבצע **איסוף מודיעין**, ובוודאי שאין גוף נפרד אשר מטרתו לאסוף את הנתונים ולאפשר למקבלי החלטות להגיע להחלטות הנבונות ביותר על בסיס אותם נתונים. אפשרות אחרת היא כי קיים גוף או צוות נפרד המבצע איסוף מודיעין שכזה, אך זה נכשל בהבנת כלל הגורמים שיש לקחת בחשבון, ושיש להביא לידיעת הוועדה המחליטה שהיא למעשה הותמ"ל.

יכולת מכה ראשונה ושנייה עוסקת, כמו מרבית המושגים שהוצגו בטקסט זה, במצב מלחמתי. מכה ראשונה מציגה יכולת של מדינה לנטרל לחלוטין את הצד האויב, וכך לנצח במלחמה בעקבות אותה מכה ראשונית. כאשר לא יכולה מדינה לנטרל (או להשמיד) מדינה אחרת באמצעות מכה ראשונה, והמצב דומה גם אצל מדינת האויב, קיימת אפשרות של 'השמדה הדדית מובטחת', המשמרת מצב שבו השמדתה של מדינה אחת תגרור גם את השמדתה של המדינה התוקפת, לעיתים באמצעות מכה שנייה, אשר נעשית על ידי גורם שלישי. באירוע הנבחר, אין שחקן המבקש להשמיד את האחר. להפך, הן עבודת העירייה והן עבודת הותמ"ל אמורה להציב את הציבור, הצד השני, בראש סדר העדיפויות. עם זאת, ניתן להתייחס ליכולת מכה ראשונה ושנייה כמהלך פוליטי או ממשלתי, המנטרל את הצד השני. מבחינה זו, יכולת המכה השנייה דומה למצב הרתעתי כפי שהוזכר בתחילת הטקסט. אמנם, יכולות העירייה ואף הותמ"ל, כל עוד בית המשפט אינו מתערב, לקבוע החלטות המנוגדות לרצון הציבור, ובמקרה זה, רצון התושבים. עם זאת, גם אם פתח תקווה תהפוך לכאוס תחבורתי ותאבד אוצרות טבע יקרים, מסוגלים התושבים לנקום על הנעשה בקלפי, כאשר ידיחו את ראש העיר המכהן. במצב כזה, הן הציבור יפסיד (מאיכות חיים נמוכה יותר, אשר קשה מאד לתיקון, במקרה של תכנית בנייה שהינה אכן הרסנית), אך גם ראש העיר. כפי שניתן להבין, דווקא הותמ"ל, אשר אחראים על משחק סכום אפס זה, מושפעים פחות, כחלק מהזרוע הממשלתית, אשר בכל זאת נפרדת ממנה. לכן, תוך הסתכלות על אסטרטגיית מכה ראשונה ושנייה, ניתן להבין את גישתו של הותמ"ל, וחתירתו לכדי מטרתו, נוכח מצבו וכוחו בסיטואציה הנוכחית.

סיכום

עבודה זו הראתה כיצד אסטרטגיות ומושגים אסטרטגיים אשר התפתחו במסגרת מאבקים מדיניים ומלחמות לאורך ההיסטוריה האנושית, יכולים להיות שימושיים ואף מהותיים להבנה של סיטואציה עירונית בקנה מידה קטן יחסית, המתארת את המאבק של תושבים שהתארגנו כמטה, בעירייה הפועלת עמם ונגדם, וועדה ממשלתית אשר מטרתה להשיג מטרות ממשלתיות משמעותיות, אך בדרך מאבדת את הציבור שלשמו נשלחה לעבודתה, בפועל, מאבדת את האמון בין השלטון המקומי למרכזי. בעוד שאיש מהשחקנים בסיטואציה אינו מבקש להשמיד זה את זה, סיטואציה זו מלמדת עד כמה חשיבה אסטרטגית, הבנה של יחסי הכוחות בין השחקנים, והחשיבות של מחקר ותכנון אסטרטגי, עשויים היו להשפיע על סיטואציה שכל מטרתה פיתוח והגשמת המטרות של מדינת ישראל, הפכה לזירת התגוששות, מייקרת את התהליך, דוחה אותו, ומביאה לעוגמת נפש ולהפסדים כלכליים ופוליטיים.

מקורות:

גלובס "בגצ דחה עתירות כפר סירקין ופ"ת" 20.11.17

האוניברסיטה העברית בירושלים – השלכות הותמ"ל על דמות הארץ.

החלטת ממשלה דר'29 מס' 768 מיום 29.9.93.

רם גל - פינוי מחנות צה"ל מאזורים אורבניים

תר"ש גדעון מערכות 473.

נספח הגדרות:

משבר הדיור:

משבר הדיור בישראל הוא משבר כלכלי נדל"ני מתמשך במדינת ישראל המתאפיין במחירי דיור גבוהים, במחסור בפתרונות דיור, המחאות חברתיות ובשיח ציבורי רחב אודות הנושא. טבעו של משבר הוא מפגש של מספר שחקנים שונים. במשבר הדיור מעורבים שחקנים רבים: הממשלה, הרשויות המקומיות, אזרחים, גופי תכנון ובעלי אינטרסים אחרים.

פינוי מחנות צה"ל:

במסגרת החלטה 3161 (פרויקט שוהם) נקבע שנדרש לקדם מהלך המאפשר את הפינוי של מחנות צה"ל באזור מרכז הארץ. בצה"ל החלו ליזום מהלך, שבבסיסו היגיון כלכלי, שלפיו מכירת הקרקעות של המחנות המתפנים באזורי הביקוש תממן הקמה של מחנות ופרויקטים חלופיים באזורי הפריפריה. כך תיווצר זהות אינטרסים בין הצורך הלאומי של שיווק הקרקעות הזמינות, פיתוח אזורי מגורים, תעסוקה, מסחר ותיירות ובין הצורך של צה"ל לבצע תהליך של פריסה מחדש. גיבוש הפרויקטים בוצע תוך בחינת תהליכי בניין הכוח הצפויים של צה"ל והאתגרים המבצעיים הצפויים לו.

בינואר 2015, לאחר תהליך ארוך של משאומתן, התקבלה החלטת הממשלה 2392 שקבעה את מסגרת המהלך. ההסכם שנחתם כמה חודשים לאחר מכן בין משרד הביטחון משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל, ובתמיכתו של משרד ראש הממשלה, קבע באופן סופי היקף תמורה של כ-14 מיליארד שקלים ל-40 הפרויקטים הנדרשים להקמה. מימוש המהלך יגרום לקפיצת מדרגה בתחום התשתיות בצה"ל, ובדבדבד יאפשר למדינה להקים כ-60,000 יחידות דיור באזורי הביקוש וכן למעלה מ-3 מיליון מ"ר של שטחי תעסוקה, מסחר ושירותים על הקרקעות של המחנות המתפנים.

הותמ"ל (הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור):

הותמ"ל, הוקמה בהוראת שעה באוגוסט 2014. מטרת הותמ"ל לקדם במהירות תוכניות נרחבות למגורים, בכדי להגדיל את היצע יחידות הדיור. הרכב הותמ"ל הינו רוב מוחלט לממשלה, ובניגוד לוועדת מערכת התכנון הרגילה על החלטת הותמ"ל לא ניתן יהיה לערער לערכאה גבוהה יותר. הוועדה מקדמת תוכניות במתחמים מועדפים לדיור שהוכרזו בהחלטת ממשלה, בהתאם להמלצת ראש מנהל התכנון. התוכניות המועדפות לדיור גוברות על כל תכנית, ובכללן תוכניות מתאר ארציות. לותמ"ל ניתן סמכויות חריגות המאפשרות לוועדה ברמה הרצית לאשר תוכניות מפורטות למגורים, בניגוד לעקרונות חוק התכנון והבניה שמייעד את אישור תכניות ברמה זו לרמה המקומית והמחוזית. הוראת השעה חוקקה במטרה להגדיל את היצע המגורים בכדי להביא להורדת מחירים.

רשות מקרקעי ישראל

רשות מקרקעי ישראל כגוף המופקד על ניהולו של כ-93% ממקרקעי ישראל. הרשות כפופה למועצת מקרקעי ישראל ובין תפקידיה היא אמונה על יצירת עתודות לקרקע בבעלות ציבורית למטרות לאומיות ולשיווק ו/או להקצאתן לייעודים שונים.

הסכם גג:

כלי מרכזי שפתחה הממשלה בהתאם להחלטת ממשלה דר/29 מס' 768 יום 29.9.93. הסכם הגג הוא הסכם בין רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינו ובין רשות מקומית בדבר שיווק של קרקעות בנייה למגורים מתוך מטרה של הסרת חסמי שיווק ופיתוח. הסכם הגג מכיל תוכניות בתוקף בהיקף של 5,000 יחידות דיור לפחות. מתוכן ניתן להוציא היתר בניה כשהרשות המקומית החתומה עליו מתחייבת לשווק לפחות 2,000 יחידות דיור בכל שנה. במסגרת הסכם הגג הרשויות המקומיות מקבלות קדמי מימון להקמת מוסדות ציבור, חינוך ותשתיות ל מנת להקל על פיתוח הערים ולסייע לה.