

אפשר וצריך אחרת

בקליפת אגוז, תמצית הבעיה של התב"ע המוצעת לצורך השיוך היא בשתי נקודות מרכזיות:
הראשונה, הגבלת זכויות בניה באופן נוקשה ואחיד לכל חבר בתוך כל שכונה פנימה.
השנייה, הקטנה של סך זכויות הבניה בשכונות הוותיקות לצרכים עתידיים ללא סיבה.
התוצאה של שתי הבעיות הללו, היא פגיעה קשה בדיירים בשכונות הוותיקות, הגדלת אי שוויון בזכויות בין השכונות ופגיעה בלתי הפיכה לדורות הבאים, בכלל חברי יגור.

להלן ההסתייגויות הנוגעות בתב"ע:

1. "הזכויות הצפות" בתוך כל גוש / שכונה יאפשרו לכל דייר בחירה בהתאם להעדפות שלו.
אפשר לייצר בתב"ע "זכויות צפות" בכל מתחם. כל חבר יוכל לבחור את הזכויות בהתאם להעדפות שלו. זאת באופן שבכל מתחם יהיה ממוצע וטווח בחירה לכל חבר (עם ריצפה ותיקרה). לדוגמא, בשכונות הוותיקות יהיה ממוצע של 160 מטר לכל מגרש וכל חבר יוכל לבחור בטווח של מינימום של 140 מטר למקסימום של 200 מטר. היתרונות של הדבר ברורים: השיוך פרטני, כל חבר בהתאם לרצונותיו והעדפותיו. הדבר, מקטין את אי השוויון בין שכונות הצעירים לוותיקים ומייצר הקצאת קרקע אופטימלית. זאת באופן שהעודף של אחד יכול להיות מוקצה לחוסר של האחר. יתר על כן, הגמישות בתוך כל שכונה היא בדיוק הרעיון המסדר של הצוות בין השכונות. שם, לצורך הקצאה אופטימלית יצרו גמישות בין השכונות בזכויות ולא אחדידות. אם כן, למה לא לאמץ את אותו ההיגיון בדיוק שנקבע בין השכונות גם לתוך השכונות פנימה וגם שם נייצר את אותה גמישות שתאפשר הקצאה מיטבית. במילים אחרות, כיוון שההתליך התכנוני ביגור מורכב – ככול שנאפשר גמישות גדולה יותר בין השכונות כמו גם בתוך כל שכונה פנימה, כך התוצאה תהייה טובה יותר לכלל החברים בקיבוץ.

2. לא להקטין זכויות בניה לשכונות הוותיקות מתוך כוונה לשמר אותם למטרות אחרות.
הצעה זאת, תומכת בגמישות של סעיף קודם. אפשר להוסיף לשכונות הוותיקות "בנק זכויות" נוסף, שיוכל להתווסף לזכויות בשכונות הוותיקות (ככול שיידרש). זאת, על ידי הגדלת זכויות נוספת במסגרת תב"ע נקודתית לשכונות חדשות. ועל ידי כך, לשמר זכויות אילו לשכונות הוותיקות. טענות שעלו מצד הצוות כאילו הדבר יפגע ביורשים שהם לא חברים ביגור או בקליטה עתידית הן מופרכות. ההפך הוא הנכון. אין בעיה להקצות לשני המגזרים הללו זכויות נוספות במסגרת תב"ע נקודתית נוספת. תהיה זאת, טעות קשה ובלתי הפיכה, לשאוב ולהקטין על חשבון החברים הוותיקים ביגור זכויות שלא נדרשות היום (ואין בעיה לייצר כאלה בעתיד).

לסיכום – מדובר בנכס המרכזי של כל אחד מאתנו החברים. המחלוקת לגבי התב"ע היא בעלת משמעות בשווים של מאות אלפי ש"ח לכל אחד מהחברים. המחלוקת היא לא תכנונית. הגישה השמאית מינימליסטית שהצוות מוביל – שאומרת, "המטרה היא מינימום עלות", היא טעות כלכלית קשה. המטרה הנכונה - היא מקסימום השווי של הנכס ולא מינימום עלות. כלכלית, אם שווי הנכס גדל משמעותית המימון עבורו, יהיה טכני בלבד וגורמים רבים יעמדו בתור לממן. בואו לא נעשה טעות קריטית בלתי הפיכה שתגרום לכל חברי יגור נזק גדול בנכס העיקרי שלהם ושל יורשיהם.