

[גור חלון](#)



המתנגדים מכפר אז"ר

בכפר אז"ר עושים את זה מהמקפצה: מיליונים שהיו אמורים להגיע לקופת הציבור, משמשים בעלי עניין למימון התנגדויות לתוכניות פיתוח * המלכוד: מי שלא מכר את הנחלה ולא הסדיר את הירושה ואת זכויות החכירה, אינו יכול לקבל מהמינהל הסכמה לתוכנית בנייה למגורים בתוך המושב ואינו יכול להכשיר את העסקים ללא היתר * המינהל: אנחנו בשלב מכתבי ההתראה

משה ליכטמן 25/9/06

מנכ"ל מועצת הדבש, שחר טנא, הוא יו"ר ועד האגודה השיתופית במושב כפר אז"ר. טנא לא מלקק דבש, כי כפר אז"ר מייצג בעצם את כל תנועת המושבים במאבק החריף על הפיצוי הכספי עבור הקרקע החקלאית. המאבק מתנהל נגד מינהל מקרקעי ישראל ומערכות התכנון, וגם אם נדמה ש-50 מושבניקים מכפר אז"ר עוקצים את היריבים - כל אחד יודע מה קורה לדבורה שעקצה. למעשה, הכל יודעים שכפר אז"ר צריך להפוך ליישוב קהילתי-עירוני, והשאלה היא רק גובה הפיצוי המגיע לבעלי זכויות החכירה עבור הקרקעות החקלאיות.

עברו 4 שנים מאז שנדחתה בבג"ץ דרישת מושב כפר אז"ר לבצע פרויקטים ענקיים של נדל"ן למגורים ומניב בלמעלה ממיליון מ"ר, ולקבל פיצוי על-פי ההחלטות הישנות והנדיבות של המינהל שנפסלו בבג"ץ הקשת המזרחית (תוכניות המושב פורטו במוסף זה ב-30.1.00 בכתבה "המפשירים מכפר אז"ר").

מאז - שום דבר כמעט לא זז בחטיבת הקרקע הנחשקת בת ה-1,500 דונם, בין רמת אפעל וביה"ח תל השומר בדרום, כביש גהה במערב ואוניברסיטת בר אילן מצפון. המחזה חוזר על עצמו: מועצת אפעל, או בעלי קרקע פרטיים, או המינהל, או השפד"ן, מישוה מאלה מגיש תוכנית פיתוח בשטח הזה - ומושב כפר אז"ר, עם מיטב המומחים מטעמו, מגיש התנגדות אחרי התנגדות, בוועדה המקומית אונו, בוועדה המחוזית ת"א, וגם בבתי המשפט לעניינים מינהליים.

מי שמייצגים וייצגו את כפר אז"ר, כולל בוועדות התכנון ובמגעים עם המינהל, הם אנשי השורה הראשונה בתחומיהם, וביניהם שמות כמו למשל עו"ד אייבי נאמן, עו"ד ד"ר יוסף פרוכטמן, עו"ד רמי אבידע, הכלכלן יעקב גדיש ז"ל, האדריכלים פינצ'י-רוה, משרד אדריכלים השמשוני, מקדם הפרויקטים נחמיה גנות, שמאים ויועצים נוספים.

ועד האגודה השיתופית כפר אז"ר - האגודה היא תאגיד פרטי - הוא מגיש ההתנגדויות הפורמלי. הוועד צריך את תמיכת רוב חברי המושב למהלכי ההתנגדויות. שאלה: איך משיג הוועד את התמיכה?

ועד האגודה שילם ומשלם מיליונים כשכר טרחה למומחים מטעמו. מכיוון שמאז הלך

לעולמו דור המייסדים של כפר אז"ר, בשנות ה-80, כמעט ואין בו חקלאות ואין לאגודה שום הכנסות מפעילות חקלאית קואופרטיבית, נשאלת שאלה נוספת: מהיכן מגיע הכסף למימון כל המומחים?

מתעוררת תמיהה נוספת, גדולה במיוחד: כמעט בכל נחלה בכפר אז"ר ניתן כיום לבנות עוד 2 יחידות דיור בשטח המגורים, על-פי הזכויות הטבעיות של כל בעל נחלה במושב בישראל.

אם כך, מדוע, בניגוד לרוב המכריע של המושבים ובוודאי במרכז הארץ, אין בכפר אז"ר יוזמה לבנייה חדשה וחוקית של בתים נוספים בתוך שטח המגורים? מדוע בכל היוזמות של ועד כפר אז"ר, הם דורשים לבנות קודם כל בתים נוספים דווקא בשטחים שמחוץ לאזור המגורים של המושב, ואינם דורשים לנצל את המלאי הזמין לעוד בתים באזור המגורים בתוך המושב?

הזנחה ועסקאות מעטות

ביקור בכפר אז"ר מעלה תופעה מוזרה המזדקרת לעין. בחלק ניכר של הנחלות במושב הרושם הוא של הזנחה ועליבות, עם עסקים בשימוש חורג ללא היתר ובמבנים ללא היתר, ובלי סימנים של בנייה חדשה. העסקים חסרי הרישוי כוללים למשל פאב, מחסנים, מכון שטיפת כלים, שטחי מסחר וכו'.

בנחלה של משפחת יו"ר הוועד המקומי-מוניציפלי, חיים רזניק, פעל אפילו מכון עיסוי, בשימוש חורג ללא היתר, שנסגר בינתיים. רזניק טוען, כי אין אמת בכך שהפעיל מכון מסאז'ים כזה בנחלתו, אולם עדויות, צילומים ואפילו פרסום במקומון על המעסות התאילנדיות, מעידים שמכון כזה פעל בנחלה של משפחת יו"ר הוועד המקומי.

תופעה מוזרה נוספת היא מיעוט העסקאות למכירת נחלות בכפר אז"ר. העסקאות הבודדות שכן נעשו בשנים האחרונות היו במחירים של כ-1.5 מיליון דולר, מול דרישה של כ-2 מיליון דולר. נחלה בכפר אז"ר כוללת 4 דונם בחלקת המגורים (במסגרת חלקה א' שבתוך המושב) ועוד 15-16 דונם אדמה חקלאית מחוץ למושב (חלקה ב').

הנחלות שכן נראות מטופחות בכפר אז"ר הן אלה שנרכשו על-ידי אנשים אמידים, כמו למשל רמי בהרד בעל מפעל שלאון, משפחות אורן וגופר בעלי רשת קרביץ, איש הנדל"ן והאנרגיה אהוד בן-שך, התעשיין יהודה אסטרון, מוטי בכר בעל רשת מרפאות ועסקי ביטוח, וקבלן התשתית דני ונונו.

כוח של 50

לגבי השאלה הראשונה, דהיינו, איך הוועד מקבל תמיכה למהלכיו, התשובה היא: בלוק של 50 בעלי אינטרס משותף.

בשנות החמישים, כדי לסייע לחקלאים האמיתיים שכבר אז היו במיעוט בכפר אז"ר, מינהל מקרקעי ישראל שיווק משקי עזר, דהיינו - בית על כ-700 מ"ר. רק 26 משפחות עמדו אז בקריטריונים לחוזה חכירה למשקי עזר, והמינהל מצא שאין הצדקה להחכיר משקי עזר נוספים לאף אחת מ-50 המשפחות האחרות במושב. המינהל סירב לבקשות נוספות להקצאת משקי עזר.

ב-15 השנים האחרונות, בכל תוכנית של כפר אז"ר ובכל התנגדות של כפר אז"ר לתוכנית אחרת, קיימת מגמה פשוטה: לקבל, רצוי בתנאי חינם, זכויות לוילה בהרחבה מיוחדת, מחוץ לאזור המגורים של הנחלה, משהו בשווי של כחצי מיליון דולר. זאת, כך מנמק ועד המושב, כ"פיצוי ל-50 בני כפר אז"ר שלא קיבלו יחידה בשיכון הבנים". או, כפי שראשי ועד כפר אז"ר אוהבים לומר - "תיקון העוול ההיסטורי".

ראשי הוועד של כפר אז"ר ב-15 השנים האחרונות מקבלים תמיכה כמעט אוטומטית מ-50 המשפחות הללו בכל הצבעה.

יש כמה עניינים משותפים וכמה בעיות משותפות למרבית חברי קבוצת ה-50: הראשון הוא אותו אינטרס לקבל זכות לוילה "עם מפתח בדלת" בשטח שמחוץ לאזור המגורים הקיים במושב; כנובע מכך, נוצר אינטרס להתנגד לכל תוכנית בנייה למגורים שהיא בתוך אזור

המגורים הזה; חלק ניכר מ-50 בעלי הנחלות כלל לא גרים ביישוב הרבה שנים, בסתירה לרוח חוק ההתיישבות ותוך הפרת חוזה החכירה עם המינהל; בנחלות מתנהלים שימושים חורגים של השכרות, למגורים או לעסקים, המהווים עבירה על חוק התכנון והבנייה ועל חוק ההתיישבות; החכירה של חלק גדול מהנחלות אינה מוסדרת, מכיוון שהבעלים המקורי של הנחלה, דור המייסדים, נפטרו - והיורשים לא קיימו את החובה החוקית והחוזית, להעביר את הנחלה לידי יורש אחד, או למכור אותה.

כאן, בנחלות שבעליהן נפטרו, מצוי המלכוד הגדול ביותר של קבוצת ה-50 בכפר אז"ר. החוקים וההסדרים המחייבים במינהל מקרקעי ישראל הם ארכאיים וטעונים רביזיה, שבמרכזה חיזוק זכויות הקניין באזור המגורים בנחלה, אבל נכון לעכשיו כללי המשחק ברורים: היורשים, כדי לקיים את החוק, את חוזה החכירה ואת הצוואות, היו צריכים להעביר את הנחלה לידי אחד היורשים בלבד, או למכור את הנחלה.

כל מכירה של נחלה משמעותה תשלום דמי הסכמה למינהל בגובה 33% מהמכירה. כלומר, מינהל מקרקעי ישראל אמור היה לקבל כבר מזמן כחצי מיליון דולר מכל נחלה כזו בכפר אז"ר, ובסך הכל מדובר על כ-25 מיליון דולר מכ-50 נחלות. אבל, היורשים מכפר אז"ר, שמול עיניהם עמדו הסכומים האדירים שהם קיוו לקבל בתוכניות הפשרת הקרקע החקלאית שלהם, לא הסדירו את זכויות החכירה בנחלות, מתוך תקווה שעוגת הפיצויים תגדל ותספק את מאווי כל היורשים.

יוצא מצב מוזר, לפיו ברוב הנחלות במושב כפר אז"ר אין בעלי זכויות חכירה הרשומים כדין, ומסתירים את המצב מפני המינהל. זה מצב המתקיים בכ-10% מהנחלות בכלל המושבים במדינה, אבל בכפר אז"ר הוא הגיע למימדים גדולים במיוחד בגלל פטירת דור המייסדים וחלק מדור ההמשך. המינהל יודע מה המצב בכפר אז"ר והוא "בודק" את התופעה כבר ארבע שנים.

למספר הקסם הזה, 50, יש זווית נוספת. בדו"ח של המושב למינהל משנת 1997 דווח, שיש בכפר אז"ר 123 מבנים למגורים ויש 176 משפחות. כלומר, כ-50 משפחות אינן מתגוררות במבנים המיועדים למגורים, ומכאן שבעשרות מקרים נעשתה בנייה בלי אישור המינהל, או שמבנים חקלאיים הפכו למבני מגורים בלי אישור ובלי ידיעת המינהל.

חמישה שלבים במלכוד

כך נראה המלכוד הגדול ברוב הנחלות בכפר אז"ר:

שלב א': מכיוון שהיורשים בנו על עוד ועוד דבש בתוכניות ההפשרה הגרנדיוזיות שלהם עד בג"ץ הקשת המזרחית, הם נמנעו מלהסדיר את זכויות החכירה בנחלה (כדי למנוע רישום הנחלה על שם יורש אחד בלבד) ונמנעו מלמכור את הנחלות, בציפייה שעוגת הדבש תגדל ותגדל עבור כל היורשים. ההתחמקות מהסדרת הנחלות ואי מכירת הנחלות משמעותן התחמקות מתשלום דמי הסכמה למינהל, וכאמור, יצירת נחלות שאין להן חוכרים אמיתיים הרשומים כדין במינהל.

שלב ב': בתקופת ההמתנה, עד שעוגת הדבש תגדל ותספיק לכולם, מנסים היורשים למקסם את ההכנסות מהנחלה עבור כל היורשים, ופותרים עסקים ללא היתר תוך שימוש חורג בנחלה, או השכרת הנחלה, בניגוד לחוזה ולחוק.

שלב ג': מי שאיננו רשום במינהל כחוכר של הנחלה, איננו יכול לקבל את הסכמת המינהל להיתרי בנייה במסגרת בקשות להקמת בתי מגורים נוספים בשטח המגורים של הנחלה, ואיננו יכול אפילו לבקש את הסכמת המינהל לשימוש חורג במרכיב כלשהו של הנחלה. המינהל, במדיניות פסיבית, לא ייתן שירותים כאלה למי שזכויותיו אינן רשומות כחוק.

שלב ד': בתוכניות בנייה של המושב שיתבצעו מחוץ לשטח המגורים, אין צורך בהסכמה ספציפית של המינהל לחוכר ספציפי, שכן ההקצאות והתמורות של תוכניות כאלה מועברות לתאגיד הפרטי הקרוי "האגודה השיתופית כפר אז"ר בע"מ". התאגיד הזה רשאי לחלק את התמורות לפי החלטות האסיפה הכללית - שם, כזכור, שולטת קבוצת ה-50. באופן עקרוני, האגודה עלולה אפילו לחלק כסף לכאלה שכלל אינם רשומים כחוק במינהל כבעלי נחלות. האם זה כשר?

שלב ה': סיכום השלבים עד כה מוביל אוטומטית לאינטרס בסיסי בעל ארבעה ראשים - להתנגד לבניית בתים נוספים בתוך אזור המגורים (מה שטעון חוזה חכירה כדין והסכמת ממ"י שאין ביכולתם לקבל, וזאת מול מכסה מקסימלית של 300 יח"ד אפשריות במושב לפי תמ"א 35); ליזום בניית בתים נוספים מחוץ לאזור המגורים (עבור ה-50 במסגרת "תיקון העוול ההיסטורי"); להתנגד באופן נחרץ לכל תוכנית שמתנגשת עם המגמה לבנות 50 וילות מחוץ לאזור המגורים, ולהתנגד לתוכניות שעלולות להתחרות בשימושים מסחריים של הסוחרים/שוכרים מכפר אז"ר; להתנגד באופן כללי לתוכניות פיתוח, אולי עד שהכלב ימות או עד שהפריץ, הקרוי מינהל מקרקעי ישראל, ייתן פיצויים מוגדלים בלי לעשות עניין מחוזי חכירה תקינים ושאר שטויות.

בצמרת המינהל יודעים

הגורמים הבכירים היודעים מה מתרחש במושב כפר אז"ר הם, בראש ובראשונה, צמרת מינהל מקרקעי ישראל בשנים האחרונות, החל מראש המינהל יעקב אפרתי, ראשי האגף החקלאי, המשפטי ומנהלי המחוז. מתחילת 2006 מצטרף לרשימה זו גם דוד בריל, יו"ר הוועדה המקומית (מרחבית) אוננו, שם מתנהלים העניינים התכנוניים של המושב. בריל, יש לציין, היה יו"ר הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית במסגרת המועצה הארצית לתכנון ובנייה.

האבסורד בפרשה של כפר אז"ר הוא, שהמושב עם עבריינות בנייה וחרירות כאלה, משתמש בכספים שלמעשה מגיעים למינהל ולוועדה המקומית, כדי לטרפד תכנון שהמינהל תומך בו, משום שהתכנון של המינהל או המדינה אינו תואם את האינטרסים של חלק מהשולטים במושב.

"צוות סיכול"

זה התחיל ב-14.9.04. ועד האגודה הודיע לחברים, שמדובר בתקופה קריטית בעניין הקרקעות, ולאור מדיניות המינהל לגבי הנחלות וחלקות המגורים, המושב חייב להתגונן. הוועד הודיע: "משמעות פעולות אלה הינה התנגדות לכל תוכניות המתאר המוגשות על-ידי גורמים שונים, מינהל מקרקעי ישראל, לשכת התכנון המחוזית, מועצה אזורית אפעל ויזמים פרטיים, החל מתוכניות שאושרו להפקדה וכלה בתוכניות הנמצאות בשלבי דיונים בוועדות, הן המרחבית והן המחוזית. במצב זה, הגשת התנגדויות היא אחת הדרכים להביא את גורמי התכנון להתחשב בנו ובצרכינו". האסיפה הכללית של כפר אז"ר קיבלה החלטה בהתאם.

בהמשך לקריאה לתושבים לתמוך במגמת ההתנגדויות, הסביר ועד האגודה באגרת לתושבים, שהרצון להתנגדויות "ישמש כבסיס לנציגי האגודה בדיונים שיתקיימו עם המינהל וגורמים אחרים בעניין עתידו של הכפר", וכאן באה הנמקת המפתח: "ובמטרה להשיג תנאים כלכליים משופרים". בעברית פשוטה יותר - התנגדויות, או הסרת התנגדויות, משמעותן יותר כסף.

בכפר אז"ר הוקם, כך על פי לשון הוועד במסמך מפברואר 2005, גוף בעל השם "צוות הפועל לסיכול הכוונות לנישולנו מהקרקע".

ב"צוות הסיכול", על פי התייעוד שבידי "גלובס", בלטה פעילותה של ורדה פומרנץ, אל"מ

במיל", בעלת נחלה, שחזרה לגור ביישוב אחרי שנים רבות שלא גרה בנחלה (היא חזרה לגור במושב בסמוך לפתיחת חקירה על-ידי רשם האגודות בעניין אי מגורים בנחלות בכפר אז"ר, נשוא בג"ץ נוימן 6627/98, ועלה חשש לסילוק אנשים מהאגודה בגין הפרת חובת המגורים בנחלה).

הוועד, בתגובה למכתב שהשמיץ את ורדה פומרנץ, תיאר אותה כמי ש"עמדה ועומדת בקשריה, כישוריה והמרץ האופייני לה, כנגד כל תוכניות הפיתוח, הבינוי והכבישים, המאיימים לפגוע ברכושנו ובאיכות חיינו".

"לשון החוק ברורה"

ורדה פומרנץ נבחרה ב-99' כחברת המועצה האזורית אפעל וכראש הוועד המקומי של כפר אז"ר. היא מונתה, ומכהנת עד היום, כחברה בוועדה המקומית (המרחבית) לתכנון ובנייה אונו כנציגת המועצה האזורית. בסמוך לכניסתה לתפקיד היא קיבלה ממשרד המשפטים את ההנחיה: כחברה בוועדה המקומית (מרחבית) לתכנון ובנייה אונו, אסור לה לטפל בתוכניות שיש לה בהן עניין אישי או להשפיע עליהן בדרך כלשהי, בוועדה עצמה וגם מחוץ לוועדה.

בעקבות תחקיר במוסף "גלובס נדל"ן" (יוני 2002, "למדינה מגיע 100 מיליון שקל"), הוציא מבקר המדינה דו"ח חמור על התחמקות של בעלי נכסים בכפר אז"ר מתשלומי ארנונה כדין (בעיקר גני אירועים). באותו דו"ח, שפורסם במאי 2005, העיר המבקר גם על מינויה של ורדה פומרנץ כ"מנהלת הוועד המקומי", הן על היעדר מרכז והן על גובה השכר - 318 אלף שקל לשנה ל-75% משרה.

פומרנץ היא בעלת עניין, כמו שאר חברי קבוצת ה-50 הרואים עצמם זכאים לזילה באיזור שמחוץ למושב, והיא כמובן פעילה בעניין התנגדות לתוכניות. על פי התיעוד שבידי "גלובס", עוד לפני הקמת "צוות הסיכול", היא היתה פעילה מרכזית בדיוני ועד האגודה בנושאי תכנון. העניין האישי שלה, פעילותה בנושאי תכנון, ובעיקר השתתפותה ב"צוות הסיכול", מעוררים שאלות של ניגוד עניינים בתפקידה כחברה בוועדה המקומית אונו.

בדיון בוועדה המקומית אונו ב-14 בנובמבר 2005, פומרנץ השתתפה בדיון באופן פעיל ביותר והתנגדה באופן נחרץ לתוכניות איכלוס בתוך המושב. את התוכנית הגישו ארבע משפחות של חוכרי נחלות מכפר אז"ר: קרוזון, עיון, נוימן וגלעד.

פומרנץ אמרה בוועדה המקומית את הדברים הבאים: "אני, כשאבוא בעוד שנה להגיש את התוכנית שלי, כבר לא תהיה לי מיכסה, למה?"

בדיון הבא בוועדה המקומית אונו, ב-9.1.2006, כאשר הושמעו תהיות על השתתפותה של פומרנץ בדיונים בוועדה המקומית בנושאים שיש לה בהם עניין אישי, אמרה פומרנץ לחברי הוועדה: "אני מבקשת לשבת בדיון הפומבי, להגיד כנציגת כפר אז"ר את דברי כפר אז"ר.."

היועץ המשפטי של הוועדה, עו"ד בראונשטיין: "זה לא נראה לי, כיוון שלשון החוק היא ברורה מבחינת השתתפות וגם הצבעה..".

פומרנץ ניסתה להתווכח, בנימוק שאינה מצויה בניגוד עניינים, אבל היו"ר דוד בריל אמר לה: "במטותא נא צאי החוצה". ראש המועצה אורה חכם: "אם היא יושבת פה ושומעת.. היא מנסה בפירוש להשפיע על חברי הוועדה והיא בעלת עניין".

פומרנץ, למרות שנאסר עליה להשתתף, השיגה את שלה. העמדה שאותה ייצגה, לעצור את הבנייה בתוך היישוב, התקבלה בוועדה (במסגרת תוכנית ק"א 129) בתנאים. באותו דיון אמרה אורה חכם, ראש המועצה האזורית אפעל: "היא מתנגדת לכל תוכנית. זו המדיניות, להתנגד לכל דבר".

מסכת ההתנגדויות

סידרת ההתנגדויות של ועד כפר אז"ר לתוכניות פיתוח של אחרים, והאינטרסים של קבוצת ה-50, יצרו גם מצב מוזר. ב-9.1.06 נערכו שני דיונים תכנוניים, שבהם הופיעו נציגי מושב כפר אז"ר, כאשר בדיונים אלה השמיע ועד המושב טיעונים הפוכים.

באותו יום בבוקר, בוועדה המחוזית ת"א, נדונה תוכנית של יזמים פרטיים (תמ"מ 322) בקרקע הסמוכה לאוניברסיטת בר אילן. היזמים ביקשו להפשיר קרקע חקלאית כדי לבנות 137 אלף מ"ר למסחר. כפר אז"ר, באותו בוקר, התנגד לתוכנית, בנימוק שהשטח המסחרי פוגע "באורח החיים הכפרי" של המושב.

באותו יום בערב, בוועדה המקומית אוננו, הגיש אותו ועד של כפר אז"ר בקשה לאשר שטחי מסחר של עד 30 אלף מ"ר למסחר בתוך שטח המושב, על חשבון הפשרת שטחים חקלאיים. זו בעצם בקשה (ק"א 129 שהחליפה את תמ"מ 331 שהוקפאה), שמטרתה להכשיר את עבריינות השימושים המסחריים בתוך כפר אז"ר, ולהגביל בנייה למגורים בתוך המושב.

ב-13.2.06 נערך דיון בוועדה המחוזית, בהתנגדות של כפר אז"ר למספר תוכניות חשובות באזור (322 ו-335, של המינהל, פרטיים ומועצת אפעל, למסחר ומגורים). הוועדה המחוזית דחתה את ההתנגדויות, אבל בכפר אז"ר שוקלים להגיש עתירה מינהלית.

ב-29 במאי 2006, בוועדה המקומית (מרחבית) אוננו, בראשות היו"ר החדש, דוד בריל, הוצגה התוכנית האחרונה של מינהל מקרקעי ישראל (תמ"מ 366 הצמודה לאזור המגורים של המושב), על כ-400 דונם. זהו השטח שבין מחלף אלוף שדה וכביש תל השומר בדרום, אוניברסיטת בר אילן בצפון, כביש גהה במערב וכפר אז"ר במזרח. התוכנית כוללת כ-1,200 יח"ד, פארק אורבאני ו-86 אלף מ"ר למסחר בקרבת כביש גהה. ועד כפר אז"ר התנגד לתוכנית, מכיוון שהיא נושקת לאזור המגורים ו"חונקת" את היישוב. את המילה "חונקת" אפשר לפרש גם כמונעת את הקמת המתחם לוילות של קבוצת ה-50. תוכנית המינהל עדיין מתעכבת.

מבני הציבור מושכרים

בניגוד לרוב המכריע של המושבים והקיבוצים, בכפר אז"ר אין שום פעילות חקלאית מרכזית. אם כך, מהיכן המיליונים למימון ההתנגדויות? מלבד העסקים הפרטיים ללא היתר בתוך הנחלות, לוועד כפר אז"ר יש הכנסות מהשכרת שטחים חקלאיים ומבני ציבור:

בתחום התשתיות - שלטי פרסום על שטחים חקלאיים; אנטנות סלולריות על שטחים חקלאיים; מקור הכנסה נוסף הזדמן לוועד כפר אז"ר דווקא מהביוב. לפני שנתיים הרוויחה האגודה 2.24 מיליון שקל, שאותם קיבלה מהשפד"ן. הנסיבות: השפד"ן מעביר את "הקו המזרחי", בעומק של 20 מטר מתחת לקרקע, בפרויקט שאינו מורגש אלא במקומות שבהם עולים פירים לפני הקרקע. האגודה דרשה וקיבלה פיצוי עבור מתן זכות המעבר לשפד"ן.

מבני ציבור - בית העם הושכר לביה"ס הדמוקרטי (שפעל ללא היתר בנייה, ולמזל כולם לא קרה שם אסון); מחסן התערובת הושכר לקבלנים פרטיים ואחר כך לחברת היי-טק; גם המרפאה, בית הרופא וגן הילדים הושכרו; המבנה הגדול של המחלבה הישנה מושכר כבר שנים רבות לשימוש משרדי המועצה האזורית אפעל.

מדובר, אם כן, ביישוב שאין בו שירותים קהילתיים, כי מבני הציבור מושכרים, ללא היתרים כחוק, ללא ידיעת והסכמת המינהל, בלי תשלום דמי שימוש ראויים למינהל, וללא אישור לשימוש חורג מהוועדה המקומית, הכרוך כמובן בתשלום היטלי השבחה לוועדה המקומית.

אורה חכם, ראש מועצת אפעל, כתבה תלוונה חריפה לוועדה המחוזית נגד הוועדה המקומית עוד בסוף 2002, בה טענה, כי הוועדה המקומית מטרפדת תוכניות פיתוח בטענות שונות ומשונות, והדגישה: "הוועדה המקומית אונו פועלת בחוסר תום לב ותוך נקיטת מדיניות של איפה ואיפה ע"כ שאינה תובעת עסקים בלתי חוקיים שהוקמו בכפר אז"ר ללא רישיון - למקורבים".

ב-10 השנים האחרונות קיבל כפר אז"ר דמי שכירות של 1.2 מיליון שקל בשנה מהשכרות אלה. השכרות כאלו, כך התריע המינהל בפני המושב כבר לפני 20 שנה, מנוגדות לחוק ההתיישבות ומהוות הפרה של חוזה החכירה. בכפר אז"ר, למרות התחייבות להחזיר את הנכסים לייעודם הציבורי המקורי - המשיכו, מתחת לאפו של המינהל, להשכיר את המבנים והשטחים.

התנהגות דומה של אגודה וחברי ועד בעניין השכרות ושימושים חורגים ללא היתר, במושב אורה שבהרי ירושלים, כונתה על-ידי ביהמ"ש המחוזי בירושלים (9847/05) כ"עבריינים מתוך בחירה.. משיקולים כלכליים גרידא".

ועד האגודה הגיש בשנת 2000 תוכנית (תמ"מ 331), ובמרכזה בקשה להכשרת השימושים החורגים הבלתי חוקיים בכפר אז"ר. עולות שאלות לגבי הערך של התוכנית והזכות להגיש אותה, כי רבים מהמיועדים ליהנות ממנה אינם בעלי נחלות כדין, ועולה חשש שתוכנית מסוג זה מוגשות רק על מנת להקפיא את ההליכים נגד העבריינים.

מאז ועד היום, במשך 6 שנים תמימות, בוועדה המקומית אונו יודעים על העבריינות בתחום השימושים החורגים - הן בנכסים שבתוך הנחלות, וחמור עוד יותר בנכסים הציבוריים-קהילתיים - אבל לא נראה כאילו מישהו מתאמץ במיוחד למגר את התופעה.

בסיכומו של דבר נוצר מצב, שלכל הפחות ניתן לכנותו אבסורדי: לא רק שמינהל מקרקעי ישראל אינו מקבל את דמי ההסכמה ודמי השימוש להם הוא זכאי ממה שמתרחש בנחלות בכפר אז"ר, גם הוועדה המקומית אינה גובה הכנסות אדירות של היטל השבחה בגין שימושים חורגים - ומצד שני, כספי השכרות מהשימושים החורגים הבלתי חוקיים בשטחים החקלאיים ובמבני הציבור, משמשים את בעלי העניין במושב כפר אז"ר למימון מסע ההתנגדויות לתוכניות שלמדינה יש עניין לקדם.

המינהל: אנחנו בשלב מכתבי ההתראה

יו"ר הוועדה המקומית דוד בריל: אנו מקיימים אכיפה ופיקוח " ורדה פומרנץ: "אינני בעלת עניין אישי"

מינהל מקרקעי ישראל מסר:

"העברת זכויות ליורשים אינה כרוכה בתשלום דמי הסכמה. המינהל אינו מבצע ואינו ערוך לבצע מעקבים אחר מהלך חייהם של חוכרים, וכשאלה נפטרים על יורשיהם מוטלת האחריות להסדיר את זכויותיהם. במידה והחוכרים או יורשיהם אינם מסדירים את תשלומי דמי החכירה השנתיים, פותח המינהל בהליכים משפטיים.

"המינהל אכן ערך בדיקה מקיפה ביחס לנכסים שבתחום כפר אז"ר, וכתוצאה מכך לחלק מחוכרי הנכסים נערכו חשבונות דמי שימוש (בגין שימוש חורג), לחלקם נערכו חשבונות דמי היתר (בגין תוספות בנייה). השלב בו מצוי כיום המינהל הינו שליחת מכתבי התראה. השלב הבא הוא הגשת תביעות משפטיות, שכנראה יתבצע אחרי החגים.

"נכון להיום המינהל מודע לשימושים הנעשים בנכסים שבניהולו בתחום כפר אז"ר, ועוקב אחר מילוי דרישותיו".

דוד בריל, יו"ר הוועדה המקומית אונו, מוסר:

"הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אונו מקיימת פעולות פיקוח ואכיפה כנגד שימושים חורגים בכפר אז"ר, בתיאום עם הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל-אביב. במסגרת פעילויות אלו פנו מספר בעלי זכויות בכפר אז"ר לוועדה, לצורך הסדרת השימושים החורגים, והם נמצאים בהליכי הרישוי. הוועדה פועלת בהתאם להוראות התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ותקנותיו ודורשת את חתימת בעלי הזכויות בנכס כתנאי להיתר".

ורדה פומרנץ מוסרת:

"ככלל, אינני בעלת עניין אישי בתוכניות בכפר אז"ר (להוציא תוכניות הנוגעות לנחלת הפרטית ולגובלות בה) ומעולם לא דרשתי לקבל יחידה בשיכון בנים.

"מעולם לא קיבלתי התראה ממשרד המשפטים בכל הנוגע לפעילותי בוועדה המקומית לתכנון ובנייה. תשובת משרד המשפטים למלעיזים כנגדי, עוד טרם שמוניתי על-ידי שר הפנים כחברה בוועדה, איננה אלא מצטטת את חלקן של ההוראות החלות על כלל נבחרי הציבור באשר הם.

"מיום בו הנני נציגת ציבור, למדתי, שיננתי והפנמתי היטב, את הכללים בדבר ניגוד עניינים של נבחר ציבור כמפורט בסעיף 11 להוראות ולסעיפים 47 ו-47 א' בחוק התכנון והבנייה, ואני נוהגת על פיהם ככתבם וכלשונם.

"למען הסר ספק וכדי שלא לפעול בניגוד עניינים, השתתפתי בישיבות הוועדה לבניין עיר נעשית, אך ורק ותמיד, על בסיס ייעוץ משפטי מטעם היועץ המשפטי של הוועדה ובכפוף להנחיותיו המפורשות, באשר לכל תוכנית הנוגעת למקרקעי כפר אז"ר, כאשר היא מועלית לדין בוועדה.

אינני עומדת (ומעולם לא עמדתי) בראש צוות של כפר אז"ר הפועל לסיכול תוכניות כלשהן, ברור אפוא כי הסיפא בשאלתך היא קשקוש".

ועד אגודת כפר אז"ר נמנע מלהגיב לשאלות "גלובס". בעבר טען הועד, כי שימושים כאלה נעשים בהרבה מושבים, ובהדגשת התופעה בכפר אז"ר יש משום התנכלות והגזמה.