



תחקירים ומאמרים: שיטות, תכניות ופרויקטים

מי באמת מתכנן את הארץ? מבט נוסף

נילי שחורי ועמירם אורן

בגיליון קודם¹ העורך א. אלכסנדר הציג את השאלה: מי באמת מתכנן את הארץ? בניתוח הוא הציג שני גורמים שלהערכתו מתכננים את הארץ - משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל - והעלה שאלות נוקבות על אופן התכנון וקבלת החלטות ליישום של תשתיות אסטרטגיות ומיזמי בנייה ופיתוח נרחבים. מהניתוח עולה כי לשניהם, כוח והשפעה רבה מאוד על קביעת מדיניות תכנונית, קבלת החלטות תכנוניות ויישומם בפועל.

אלא ש"מתחת לרדאר" חמק לאחרונה ולא בפעם הראשונה, הגורם בעל העוצמה הגדולה ביותר בתכנון מדינת ישראל שפועל ברשות ובסמכות משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל והוא משרד הביטחון. על כך כבר למדנו מהודעות דובר משרד הבינוי והשיכון מ-25 ביוני 2012 שכותרתה "הסכם היסטורי נחתם בין מינהל מקרקעי ישראל, משרד האוצר ומשרד הביטחון". הודעה זו מובאת להלן כלשונה וכל מילת פרשנות מיותרת:

"הסכם היסטורי נחתם היום בין מינהל מקרקעי ישראל, משרד האוצר ובין משרד הביטחון על הוצאה לפועל של התכנית לפינוי והעתקה של חמישה מחנות צה"ל מהמרכז לנגב.

טקס החתימה התקיים בכנסת במעמד שר הבינוי והשיכון ויו"ר מועצת מקרקעי ישראל אריאל אטיאס, מנהל מינהל מקרקעי ישראל בנצי ליברמן, מנכ"ל משרד ראש הממשלה הראל לוקר, סגן הממונה על התקציבים במשרד האוצר, ראובן קוגן ונציגי משרד הביטחון.

במסגרת ההסכם יעתיק צה"ל חמישה מחנות ממרכז הארץ לנגב ויפנה שטחים שיאפשרו בניית 35,000 יחידות דיור באזורי ביקוש במרכז הארץ. תמורת פינוי המחנות יעביר המינהל למשרד הביטחון כ-2 מיליארד ₪. הכספים יגיעו משיווק הקרקע.

אחד החידושים שבהסכם הוא האצלת סמכות תכנון הקרקע ממינהל מקרקעי ישראל למשרד הביטחון. זאת מתוך מטרה להאיץ את הליכי התכנון בתוך המחנות עוד טרם פינויים. ההסכם מותיר בידי מינהל מקרקעי ישראל את יכולת הבקרה על עמידה ביעדי התכנון ופרטיו. (הדגשה שלנו - נ.ש. וע.א.)

על השטח המפונה של כל אחד מהמחנות ייבנו יחידות דיור, שטחי מסחר ומשרדים. המינהל הקצה 60 מיליון ש"ח לטובת תכנון המחנות וקבע אבני

דרך ולוח זמנים קפדני ומואץ להשלמת התכנון מצפה לראות תוצאות בשטח בתוך 24 חודשים.

עוד נקבע במסגרת ההסכם מנגנון מחויבות לתהליך, כך שכלל שמשדר הביטחון ימהר לקדם את ההליכים התכנוניים הדרושים, כך הוא יתוגמל כלכלית על ידי מינהל מקרקעי ישראל. מנגנון זה צפוי להיות תמריץ משמעותי לקידום הפרויקטים. (הדגשה שלנו - נ.ש. וע.א.). היתרון המרכזי הוא בכך שלא יהיה צורך להמתין לפינוי המחנות על מנת לקדם את התכנון (הכנת סקרים, מדידות, סקר קרקע היסטורי, נספח ביוב, נספח תחבורתי ועוד)

על פי החלטות הממשלה שנקבעו בעניין, הוחלט כי מחנות צה"ל, יפנו בהליך מדורג בין השנים 2014 ל-2019 (הדגשה שלנו - נ.ש. וע.א.), לאחר שהשטח יהיה מוכן לשיווק, זאת על מנת להימנע השתלטויות בלתי רצויות. בכל קטע שיהיה מוכן לשיווק, יפנה הצבא את מתקניו ויעביר את השליטה בקרקע לידי המינהל. ההסכם קובע גם לוח זמנים וצפי למתן תוקף לתכנון בניין עיר (תב"ע) חדשות לשטח המחנות : הורדצקי (תל חיים) - 2017, שלישות ראשית (2015), תל השומר מרכז - 2015, סירקין - 2019, צריפין (מתחם 4) - 2018. עם החתימה על ההסכם יועבר למשרד הביטחון כבר בשנה זו סכום של 500 מיליון שקל כקדם מימון

מחנות צה"ל שנכללים בהסכם הם : מחנה הורדצקי בתל אביב עליו ייבנו 715 יחידות דיור ; בסיס השלישות הראשית ברמת-גן עליו ייבנו 1,200 יחידות דיור ; מחנה תל השומר (מרכז) בקרית אונו בו יוקמו 9,196 יחידות דיור חדשות ; מחנה סירקין בפתח תקווה בו ייבנו 12,000 דירות ; מחנה צריפין בראשון לציון בו ייבנו 3,500 יחידות דיור. בנוסף, יפותחו על ידי מינהל מקרקעי ישראל כ-8,400 יחידות דיור נוספות בצריפין ;

בכל המתחמים הללו, כרבע מהדירות יוקצו לדיור בר השגה (דירות קטנות ודיור להשכרה). בסה"כ יתוכנן מלאי חדש של 35 אלף יחידות דיור באזורי הביקוש במרכז הארץ.

פרסום ההסכם יצר אשליה שהגיע המזור לשוק הנדל"ן : שחרור הקרקע מידי מערכת הביטחון יגדיל את ההיצע - והמחירים ירדו. ואולם באותה נשימה נודע כי הליך התכנון יהיה ארוך - שלוש עד שבע שנים.

כבר לפני למעלה משנה עורר אחד מכותבי מאמר זה את השאלה מדוע מערכת הביטחון צריכה להיות שחקן מרכזי בשוק הנדל"ן והאם הקרקע שבה היא מחזיקה שנים רבות היא רכושה הבלעדי? התשובה המיידית הניתנת היא - כמובן שכן, ובנשימה אחת צוין שממכירת הקרקע מערכת הביטחון עתידה לגרוף הון, מה גם שתמורת הקרקע מערכת הביטחון תקבל שטחים אחרים.

שאלה המרכזית היא מדוע משרד הביטחון צריך להיות הגוף האחראי לתכנון האזרחי על השטח לאחר הפינוי והאם לכך הוא נועד? האם למשרד הביטחון יש את היכולת מקצועית, המיומנות, הניסיון והיתרון בקידום אישור תוכניות בניין עיר? בכיר במשרד הביטחון העיד שלפני חתימת ההסכם לעייל התקשר המשרד עם חברות תכנון אזרחיות שיבצעו עבורו את העבודה. האם זה תפקיד משרד הביטחון - לקדם תוכניות בנייה אזרחיות מול רשויות התכנון ומהנדסי הערים? האם הוא זה שצריך להתמקח עם הארגונים הירוקים ולקבל את אישורם לתוכניות?

כבר אז צוין שלא נכון ולא ראוי שמשרד הביטחון יעסוק בתכנון אזרחי. אז מדוע בכל זאת התכנון האזרחי הופקד בידי משרד הביטחון? התשובה: הוא נהפך לקבלן הביצוע של המדינה לפרויקטים שאינם מוגדרים ביטחון. למשרד הביטחון יש משאבים כספיים ויכולת לנייד תקציבים ללא הכבלים המינהליים והארגונים המוטלים על משרדי הממשלה האחרים, יש לו משאבי כוח אדם רבים ויכולת להתקשר עם מומחים במהירות ויש לו כושר ארגון ויכולת ביצוע מוכחת. למשל, משרד הביטחון הוא שבנה את אתר הקרווילות בניצן למפוני גוש קטיף; הוא שסייע למשרד הבריאות בהתמודדות עם שפעת העופות; הוא שמתכנן ובונה את מתקן השהייה בנגב למסתננים בלתי חוקיים; והוא שמטפל בפינוי שכונת בתי האולפנה בבית אל.

בעניין אחד החידושים של ההסכם לעייל - האצלת סמכות תכנון הקרקע ממנהל מקרקעי ישראל למשרד הביטחון - לא נשמע קול מנהל התכנון במשרד הפנים, האחראי על התכנון בישראל ולא ידוע אם הסכים למהלך. אז לא היה ידוע מה חושבים ראשי הרשויות המקומיות הרלוונטיים על כך שמשרד הביטחון יתכנן את השטח בתחום שיפוטן. היום כבר ידועה התנגדותם הנחרצת של ראשי העיר בפתח תקווה ובראשון לציון לכך. אז כמו היום, קשה להבין את שתיקת מרבית אנשי התקשורת שעוסקים בנושאי נדל"ן שלא שאלו מדוע הופקד התכנון האזרחי בידי מערכת הביטחון ומהי המשמעות הנובעת מכך. לא שמענו גם את דעת הגורמים המקצועיים - מתכננים, אדריכלים, גיאוגרפים ומהנדסים. גם לא ידוע אם לאנשי אקדמיה בתחום תכנון, גיאוגרפיה עירונית ובתחום יחסי צבא-חברה יש עמדה בעניין.

משתיקה רועמת זו אין להסיק אלא שקיימת בישראל הסכמה מקיר לקיר שרק מערכת הביטחון, שיש לה אינטרס מובהק בהשבחת הקרקע, תוכל לקדם את התכנון.

וכנראה שבכך לא תמה המעורבות של משרד הבטחון בתכנון אזרחי מובהק וקיים צפי להרחבת מנדט התכנון גם לתשתיות העל הנחוצות לקידום אותם מתחמי מגורים על בסיס התקדים של תכנון מתחמי המחנות המתפנים. בהתייחס לתשתיות מדובר על: מרכזי טיהור שפכים, תחבורה - מחלפים כבישי הזנה, הסעה המונית, המהוות חסם יישום לקידום התוכניות והאיכלוס של אותם מתחמים. באופן מעניין, שירותי ציבור לא מוגדרים כ"תשתיות תומכות דיור" וניתן רק לתהות עד כמה יתוכננו בלוח זמנים מהיר ומה תהיה האחריות התקציבית ליישומם. בנושא זה נדרש להזכיר שרשויות המקומיות שבשטחן יתגוררו התושבים יצטרכו לתת להם את השירותים, ובכלל זה, בתי ספר וגני ילדים מיד לאחר האיכלוס.

ב-3 ביוני 2013 החליט קבינט הדיור, בהמשך להחלטת הממשלה, להנחות את שר הפנים להביא לאישור המועצה הארצית לתכנון ובנייה הוראה להכנת תוכנית מתאר ארצית (תמ"א) שתהיה מפורטת בכל הקשור לתשתיות העל תומכות תוכניות הדיור במחנות צהל המתפנים ושניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בנייה. חודשיים לאחר מכן ב-6 באוגוסט 2013 המועצה הארצית לתכנון ובנייה נתנה הוראה לתכנן את תמ"א 47 "תוכנית מתאר ארצית לתשתיות על בשטחי מחנות צהל המתפנים", כפי שעולה מההודעה לעתונות של המועצה הארצית "התמ"א תוכן על ידי מנהלת המאגדת את הסוגיות התכנוניות והאחרות שיעלו בה". הגדרה עמומה מאוד שמשאירה הרבה מקום לדמיון על מהות הגורם המתכנן, על מעמד משרד הבטחון בהכנת תוכנית המתאר

הארצית, על מעמד הרשויות המקומיות וביתר פרוט על השאלה "מי באמת יתכנן את הארץ?".

והשאלה החוזרת ונשנית היא: איך הגענו למצב זה? איך הגענו למצב שמשדר הבטחון מתכנן שטחים אזרחיים ביעודים ובשימושים שלהם? מה מעמדן ויכולת ההשפעה של הרשויות המקומיות שבשטחן מתנהל התכנון ובהן אמורות אלפי משפחות להתאכלס ולקבל שירותים? מה מעמדם של מנגנוני התכנון המקומי המתמחים בתכנון שטחים ביעודים ושימושים אזרחיים? ובעיקר - מה הלאה? ומי באמת יתכנן את הארץ?

זה מכבר ידוע שבראשית המחצית השנייה של העשור השביעי למדינת ישראל, מערכת הביטחון מחזיקה ומשפיעה על יותר ממחצית משטח המדינה. מדובר על מכלול של מחנות, מתקנים, תשתיות ספר וגבול, דרכים, שטחי פעילות מבצעית בזמן שגרה ובעת חירום, שטחי אימונים וניסויים ושטחי מגבלות בנייה אזרחית. חותמו של הנוף הביטחוני ניכר בצורות שונות בכל מקום בארץ, בצפון, במרכז ובדרום בערים, באזורים הכפריים וגם בשטחים הפתוחים. במרחב הגאוגרפי של המדינה, כמעט בכל אזור ומקום, דרים בכפיפה אחת שימושי קרקע ביטחוניים ואזרחיים. כך מצויים "איים" של תשתית צבאית באזורים מאוכלסים בצפיפות רבה או "מובלעות" אזרחיות במרחב הביטחוני (בעיקר, בנגב). בישראל קשה להצביע על אזור או מקום בו אין "מפגש" טריטוריאלי בין השימושים האזרחיים והביטחוניים. לכל אלה יש להוסיף גם את המרחב האווירי שהשליטה בו היא של חיל האוויר; את מרבית המרחב הימי שבו מצויים "שטחים סגורים" לצורכי ביטחון ממשיקים לחוף; וגם את המרחב הווירטואלי של תדרי התקשורת. למעשה, מדובר על תופעה חסרת תקדים בהיקפה שאין לה מקבילות במקומות אחרים בעולם. על כך נכתב בשני ספרים "ארץ בחאקי"³ ו"שטחים מגויסים"⁴ ובמאמרים הרבים וכל אלה מובאים באתר אינטרנט מיוחד לעניין זה.⁵

הדומיננטיות הגאוגרפית והקרקעית של מערכת הביטחון בישראל נובעת מהעובדה שהיא מקיימת מערכות תכנון עצמאיות ומנהלת את המקרקעין שלה בכלים שונים מאלה של יתר גופי המדינה. המידע המפורט על היקף שימושי הקרקע הביטחוניים ופריסתם כמעט ואינו מצוי אצל גורמי המדינה הרלוונטיים. ניהול שימושי הקרקע שבידי מערכת הביטחון בכל הקשור לסגירת שטחים לצורכי אימונים או פעילות מבצעית; אופן הקניית המקרקעין; תהליך קביעת ייעוד הקרקע הביטחוני וקבלת היתר לבניית תשתיות פיזיות ולהטלת מגבלות בנייה סביבן, אופן "הגנתם" מפני תכניות אזרחיות ואופן השמירה על איכות הסביבה כל אלה ייחודיים, יוצאי דופן ושונים בתכלית השינוי מאלה החלים על השטחים האזרחיים. פורמלית, הם מתאפשרים באמצעות חוקים, תקנות והסדרים מנהליים ייחודיים שנקבעו בשנות החמישים והשישים וכמעט שלא שונו או הותאמו מאז.

למעשה השליטה הביטחונית בכמעט ממחצית ממשאבי הקרקע של מדינת ישראל והתערבות מוגבלת עד אפסית של הגורמים האזרחיים הם ביטוי לחולשה מדעת של הפיקוח האזרחי המוסדי. זו נובעת מהמעמד החוקי של מערכת הביטחון בנושא התכנון הפיזי שנקבע בשנים הראשונות של המדינה וכמעט ולא שונה עד ימינו והאופן שבו מתבצעת הקצאת הקרקע לפי דרישותיה.⁶

הגמוניה זו ניתנת להצדקה על ידי מערכת הבטחון כל עוד הדבר נוגע ישירות לצרכי מערכת הבטחון או לממשק עם השימוש הבטחוני, אך בכל הנוגע לתכנון שטחים שהייעודים והשימושים שלהם הם אזרחיים באופן מובהק נשאלת השאלה איך התרחבה ההגמוניה של מערכת הבטחון מתכנון שטחים בייעודים בטחוניים לשטחים אזרחיים. השאלה מתחדדת בעיקר לאור העובדה שלמשרד הבטחון הסטוריה מוכחת של כשלוך בתכנון פרויקטים גדולים למגורים⁷

יתר על כן, באשר לשטחי המחנות המתפנים, ראוי לציין כפי שנכתב לעיל כי למערכת הבטחון אינטרס כלכלי מובהק בשטחים אלו שאמורים לשמש כבסיס למימון התוכנית לפינוי מחנות צה"ל ולמעשה מהווים עבור מערכת הבטחון "פיסת נדל"ן" שיש להפיק ממנה את המירב כפי שעולה מעקרונותיה של תוכנית פינוי המחנות⁸ שהציבה, בין היתר, תנאים הכרחיים לפינוי מחנות ובכלל זה: שערך השוק של הקרקע המתפנה יהיה גבוה מ"עלות ההגירה", הכוללת את עלות הפינוי ואת עלות הכינון מחדש וכן שעלויות הפינוי והעברת המחנות תכוסנה על ידי השבחת הקרקעות במידת הצורך ושיווקן בשוק האזרחי.

בהחלטת הממשלה 3161 מ-17.4.2011 (סעיף 6) אף נאמר במפורש שדגש הפעילות המרכזית של כל הגורמים אמור להיות "האצת פעולות התכנון והשיווק של מתחמים סחירים, בדגש על מתחמי מגורים, בשטחי המחנות שיפוננו". כאמור על פי ההסכם "הסטורי" מיוני 2012, לעיל בין מינהל מקרקעי ישראל, משרד האוצר ומשרד הבטחון יש התחייבות להעברת כ-2 מיליארד ₪ למשרד הבטחון שיגיעו משיווק הקרקע וכקדם מימון יועברו עם חתימת ההסכם 500 מליון ₪ וכן נקבע כי ככל שמשרד הבטחון יאיץ את תהליכי התכנון הוא יתוגמל כלכלית. כאמור, הואצלו סמכויות תכנון הקרקע ממינהל מקרקעי ישראל למשרד הבטחון, דבר המחזק את לחצי מימוש האינטרס של מיקסום רווחי נדל"ן והגדלת אחוזי הבנייה למגורים בכל מתחם ובמהירות רבה וניתן לנחש שבמהירות הזו "יוזזו הצידיה" ההתייחסויות של "הנדוניקים" האזרחיים.

מול אינטרסים אלה של מערכת הבטחון, קיימים האינטרסים של הרשויות המקומיות ותושביהן ובעיקר בהיבט של הכלכלה המוניציפלית. הרשויות המקומיות נדרשות לאזן בין שילוב מתחם המגורים החדש בעיר הותיקה ובין בנייה למגורים, שילוב הקהילה בכל המתרחש בסביבה שלה ומתן מענה על צרכי ציבור ביישוב כולו בכל הנוגע לזמינות שלהם וליכולת לספק אותם לאורך שנים. איזון שיש לו ביטוי, בין היתר, בכלכלה המוניציפלית שכל תושב הוא בעיקר, "צד ההוצאה" במאזן של הרשות מאחר והיא נדרשת לספק לו שירותים ולכן צריך לחשוב על הנטל המוטל על הכלכלה המוניציפלית והיקף האוכלוסייה החדשה שניתן לאכלס בעיר. לכאורה המענה על איזון "צד ההוצאה" מצוי בתכנון שטחים מניבי ארנונה שלא ממגורים (מסחר, תעסוקה וכד') וגם הם במנדט המוצהר של תכנון שטחי המחנות שמתפנים. למעשה לא נבדק התמהיל הנדרש בין נכסים מניבי ארנונה שלא ממגורים ובין המגורים, כדי לאזן את "צד ההוצאה" של צרכי הרשות המקומית לטובת כל תושבי היישוב עם "צד ההכנסה" וההנחיה התכנונית החד משמעית היא בדגש על מגורים. גם אם יבוצע תכנון בתמהיל ראוי, נדרש להתייחס ליישום בפועל של התכנון, בעוד המגורים יבנו ויאוכלסו במידי הרי שתכנון ובעיקר שיווק

ואיכלוס אזורי מסחר ותעסוקה הוא הליך ארוך שנים ומדורג. במדרג הזה אין ספק שיווצרו פערים בין הוצאות הרשות המקומית לאספקת שירותים לתושבים, בעיקר בהיקפים של יחידות דיור ואוכלוסייה שבהן מדובר, ובין הכנסותיה מנכסים מניבי ארנונה שאמורים לאזן את התקציב העירוני. פערים אלה, במקרה הטוב, יקשו על הרשות המקומית בתפקוד השוטף ויפגעו באיכות החיים של תושבי היישוב הותיקים והחדשים, במקרה הרע, יגרמו לקריסה מוחלטת שלה.

למעשה בסדרת החלטות הפכה מערכת הבטחון ליוזמת נדלן וגורם "תכנון ביצוע" של שטח שעתידו אזרחי כאשר האינטרס המובהק שלה הוא מיקסום רווחים מהקרקע שהיא המתכנתת הישירה שלו. כלומר במנדט שקיבלה מערכת הבטחון לתכנן שטח אזרחי מובהק יש בעיה כפולה: לא רק שאין למערכת הבטחון ידע או יתרון יחסי במשימה מהסוג הזה אלא שהיא אף מצויה בקונפליקט מובנה עם הרשויות המקומיות שבשטחן היא מתכנתת.

הרשות המקומית, כשותפה ישירה, נעלמת לחלוטין בתהליך תכנון שטחי מחנות צה"ל המתפנים ואין כל ביטוי ישיר לאינטרסים שלה בתהליך התכנון. על פי החלטת הממשלה 3161 מ-17.4.2011 (סעיף 7), שקיבלה ביטוי מעשי בהקצאה תקציבית ובהרשאה לתכנון "בהחלטה ההסטורית" הואצלה סמכות התכנון של מקרקעי המדינה מרשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות המדינה, למשרד הבטחון. ואילו את התהליך כולו אמור להוביל צוות היגוי שחבריו יהיו נציגי רשות מקרקעי ישראל, ומשרדי ממשלה: משרד הפנים - הממונה על מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, משרד להגנת הסביבה ונציג אגף התקציבים באוצר. כלומר תהליך מירכוז סמכויות התכנון בידי המדינה ומשרד הבטחון כאשר בתהליך אין אחריות או נוכחות ישירה של הרשות המקומית.

בשולי הדיון ומבלי לקלקל סיפור טוב עם עובדות, ראוי לומר כי הליך זה הינו בניגוד מוחלט למגמות של שתי רפורמות בהליכי תכנון. מסירת התכנון לידי משרד הבטחון עומדת בסתירה לרפורמה של רשות מקרקעי ישראל לפיה הפרויקטים הגדולים יתוכננו על ידי המינהל. בנוסף קיימת סתירה עם הרפורמה בתהליכי התכנון והבנייה שמקדם מינהל התכנון המגדילה את האחריות והסמכות של מוסדות התכנון המקומיים.

כאן המקום לחדד עוד יותר את השאלה, מי מתכנן הארץ? וביתר דיוק - למה הוטלה על מערכת הבטחון, שאין לה כל יתרון בתכנון אזרחי והיא בעלת אינטרס יזמי נדלני מובהק, משימת תכנון אזרחי כשהיא בקונפליקט מובנה עם הגורם שעבורו היא מתכנתת את השטח? ואיך יבוא לידי ביטוי האינטרס של הרשויות המקומיות והתושבים שלהן בהליך התכנון? האם תורחב מעורבותם של הרשויות המקומיות בתכנון ולבסוף האם תורחב ההרשאה לתכנון של מערכת הבטחון גם לתכנון תשתיות העל בתמ"א 47? את המענה לשאלות אלה אמורה לתת ממשלת ישראל שהחלטותיה במשך השנים בנושא פינוי מחנות צה"ל והמעבר לנגב כמו גם אוזלת ידם של גורמי התכנון ושל מנהל מקרקעי ישראל היא שהובילו למצב זה.⁹

הערות

1. א. אלכסנדר (2010) מי באמת מתכנן את הארץ? תכנון 10 (1): 135-141.
2. עמירם אורן, "משרד הביטחון נהפך לשחקן מרכזי בשוק הנדלי", TheMarker, מדור דעות, 17 ביולי 2012.
3. אורן, עמירם ורפי רגב (2008) ארץ בחאקי - קרקע וביטחון בישראל, ירושלים: הוצאת כרמל
4. אורן, עמירם (2009) שטחים מגויסים - היווצרות ההגמוניה של צה"ל על מקרקעי המדינה ועל מרחביה בשנותיה הראשונות, 1948-1956, גבעתיים: הוצאת מדף.
5. האתר נקרא "ארץ בחאקי" וכתובתו: www.amiramoren.com
6. עמירם אורן וקובי מיכאל, "הפיקוח האזרחי" במבחן הממד הטריטוריאלי של הביטחון בישראל מסגרת מושגית ביקורתית במבחן המעשה", מחקרי פלורסהיימר המכון ללימודים עירוניים ואזוריים, האוניברסיטה העברית בירושלים, יולי 2013
7. גלובס ליכטמן משה 2.7.12 "למה פרוייקטי תכנון מחנות צה"ל מופקדים במערכת הבטחון?"
8. תוכנית שתחילתה ב- 1993 ועקרונותיה והשלכותיה הוצגו בהרחבה במאמרו של שיפר " התכנית לפינוי מחנות צה"ל במבחן הביצוע והיעילות הכלכלית "תכנון" כרך 8 (2), 2011, עמ' 44-61.
9. מדובר על החלטת הממשלה מס' 1815 מיום 31 באוגוסט 1993, שעניינה פינוי מחנות צבא ושטחי אש ועל החלטת הממשלה מס' 1980 מיום 15 ביולי 2010, שעניינה הסרת חסמים בשיווק קרקעות למגורים. שנה לפני הבחירות בהחלטה מספר 4088 של הממשלה מיום 08.01.2012 נקבע שינוי בסדר העדיפויות בתקציב המדינה לשנת 2012 ויישום דוח הוועדה לשינוי כלכלי-חברתי (ועדת טרכטנברג). ההחלטה היא לבצע שינויים בסדר העדיפויות שבתקציב המדינה בשנת הכספים 2012 ולבצע שינויים מבניים במערכת הביטחון. החלטה זו היא בהמשך להחלטות הקודמות של הממשלה: החלטה מס' 3161 מיום 17 באפריל 2011, שעניינה העתקת מחנות צה"ל לנגב שמתייחסת להחלטות הממשלה מס' 4415 מיום 20.11.2005, מס' 1529 מיום 1.4.2007 ומס' 3976 מיום 24.8.2008, במסגרת התכנית הלאומית לפיתוח הנגב, במטרה לפנות קרקעות במרכז הארץ ובמטרה לקדם את הפיתוח והצמיחה של הנגב באמצעות העברת משאבים ממשלתיים איכותיים לנגב: ומתקנת את החלטות הממשלה מספר 3976 מיום 24.8.2008

