

נמשכו מגמות הביקוש למגרשי "בנה ביתך", ומעבר למגורים בבתיים חד ודו־משפחתיים עם גינה צמודה. המינהל הקצה בדרך של מכרז קרקע 2,374 יחידות דיור לייעוד זה. מן הראוי לקיים במועצה דיון על מגמה זו.

במסגרת 100,000 דונם הקרקע שהמינהל רשאי למכור בתנאים ובמקרים מיוחדים מכר המינהל 69 דונם במחיר של 14,139,702. בהתאם לדו"ח, מאז הקמת המינהל בשנת 1961 נמכרו 29,564 דונם קרקע, מספר שעורר לא פעם ספיקות.

סה"כ העברות כספים מהמינהל לבעלי קרקע בשנת התקציב היה 435,312,004 ש"ח – מזה הועברו למדינה כהלוואות רשות הפיתוח 135,196,575 ש"ח וכהכנסות המדינה 119,207,872, ולקרן הקיימת לישראל 180,907,556 ש"ח.

הבאנו לידיעת הקורא רק לקט זעיר מנתוני הדו"ח המפורט ומאיר העיניים לגבי מכלול פעולות המינהל. הדו"ח ראוי לשמש בסיס לעיון ולמחקר מדעי ומקצועי מעמיק, ומחבריו ראויים לברכה.

## דמי חכירה לקרקע חקלאית

ה. מטעים לעיבוד ולקטיף פרי  
סוג א' 25.58 ש"ח לדונם  
מטע סוג ב' 19.16 ש"ח לדונם  
מטע סוג ג' 12.79 ש"ח לדונם

ו. גידולי שדה ופלחה בעל  
אזור 1 12.79 ש"ח לדונם  
אזור 2 9.96 ש"ח לדונם  
אזור 3 6.71 ש"ח לדונם  
אזור 4 1.72 ש"ח לדונם  
אזור 5 1.08 ש"ח לדונם  
אזור 6 0.62 ש"ח לדונם

ז. דמי הרשאה למרעה

מטע	מטע	מטע
מטע חורש	מטע כתר	מטע עשבוני
אזור 1 לדונם 0.24 ש"ח	אזור 1 לדונם 0.62 ש"ח	אזור 1 לדונם 1.05 ש"ח
אזור 2 לדונם 0.17 ש"ח	אזור 2 לדונם 0.50 ש"ח	אזור 2 לדונם 0.78 ש"ח
אזור 3 לדונם 0.15 ש"ח	אזור 3 לדונם 0.33 ש"ח	אזור 3 לדונם 0.50 ש"ח
אזור 4 לדונם 0.08 ש"ח	אזור 4 לדונם 0.08 ש"ח	אזור 4 לדונם 0.15 ש"ח
אזור 5 לדונם 0.08 ש"ח	אזור 5 לדונם 0.08 ש"ח	אזור 5 לדונם 0.08 ש"ח
אזור 6 לדונם 0.08 ש"ח	אזור 6 לדונם 0.08 ש"ח	אזור 6 לדונם 0.08 ש"ח

1. להלן מחירון רמי החכירה לשנת תש"ן, מעודכן למרד המחירים לצרכן שפורסם לגבי חודש מאי 1989, בכפוף לאמור בסעיף 3:

א. נחלה חקלאית

דרגה 1	206 ש"ח
דרגה 2	154.50 ש"ח
דרגה 3	103 ש"ח

ב. יחידת בעל מקצוע כמושב  
37.41 ש"ח ליחידה

ג. מטע שלחין, גידולי שלחין, בריכות דגים, חממות, גידולים תחת כיסוי פלסטי  
25.58 ש"ח לדונם

ד. מטעי בעל או בהשקאת עזר, שטחי שלחין לצרכי לימוד של מוסדות-הנוף באזורים הכפריים ולמוסדות חינוך בתחום שיפוט עירוני, ושטחי שלחין של חוות לגידול זרעים העוסקות במחקר ופותרות  
12.79 ש"ח לדונם

ח. דמי הרשאה להצבת כוורות  
1.72 ש"ח לכוורת

ט. משקי עזר הצמודים למחירון נחלה חקלאית

עד 2 דונם	91.07 ש"ח
עד 3 דונם	99.76 ש"ח
עד 4 דונם	108.42 ש"ח
עד 5 דונם	117.08 ש"ח
עד 6 דונם	127.95 ש"ח
עד 7 דונם	136.58 ש"ח
עד 8 דונם	145.32 ש"ח
עד 9 דונם	153.96 ש"ח
עד 10 דונם	162.66 ש"ח
עד 11 דונם	171.33 ש"ח
עד 12 דונם	179.97 ש"ח
עד 13 דונם	188.67 ש"ח
עד 14 דונם	197.33 ש"ח
עד 15 דונם	206.00 ש"ח

2. מכירת עצי זית לצרכי גינון

בעבור עץ זית הנמכר לצרכי גינון, מזון מקומי סורי, כאשר העתקת העץ הנה על חשבון הרוכש.

עץ גדול 132 ש"ח

עץ בינוני 88 ש"ח

עץ קטן 44 ש"ח

3. המחירים הנקובים לעיל, מבתוספת הפרשי הצמדה ממדד מאי 1989 עד למדד יולי 1989 (ועד בכלל), יהיו בתוקף עד לתאריך 15.10.89. החל מתאריך 16.10.89, ובכל ה-16 לחודש לאחר מכן, יעודכנו המחירים לפי הוראות חשב המיני-הל, בהתאם לשינויים במדד.

4. לחוכרים בודדים לפי חוזי חכירה לתקופה ארוכה ניתנת אפשרות להצטרף להסדר תשלום דמי החכירה באמצעות הוראת קבע בבנק, בתנאים מיוחדים כמפורט באגרות התשלום שישלחו אליהם.

5.

א. לישוכים המשלמים את דמי החכירה בעצמם, או כגביה מרוכזת, באמצעות ארגוני הקניות — שתי אפשרויות לתשלום, לפי בחירתם:

(1) תשלום מלוא דמי החכירה עד לתאריך 30.11.89.

(2) תשלום דמי החכירה בשעורים ובמועדים הבאים:

20% עד ל-30.11.89

30% עד ל-14.3.90

20% עד ל-14.6.90

30% עד ל-14.9.90

ב. התשלום שישולם למינהל עד לתאריך 30.11.89 (מלוא החוב — לפי האפשרות הראשונה, או 20% מהחוב — לפי האפשרות השנייה), לא יהויב כרביית ו/או בהפרשי הצמדה מעבר למדד יולי 1989.

ג. כל תשלום שישולם למינהל לאחר 30.11.89 יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן שיפורסם לגבי חודש יולי 1989, ויחוייב כתוספת הפרשי הצמדה למדד הידוע ביום בצוע התשלום בפועל.

ד. אגף הכספים של המינהל ינפיק את החשבונות לישוכים ולארגוני הקניות לקראת סוף אוקטובר 1989, ולאחר מכן ב-15 לחודש שלפני תשלום כל רבעון (דהיינו ב-25.2.90, 25.8.90). כל חשבון יכלול: חוב פיגור — אם קיים, הסכום המגיע לאותו הרבעון, יתרת החוב הכללי לאותו הרבעון.

ה. כל תשלום שלא ישולם למינהל במועדים כנקוב לעיל, יהויב — בנוסף להפרשי הצמדה — גם ב-7% רבית שנתית צמודה החל מתאריך 1.10.89 ועד למועד ביצוע התשלום בפועל (הצמדת הרבית הנה למדד אוגוסט 1989).

Simultaneously, we have to attend to proper development in those regions inhabited mainly by Arab, Druze and Bedouin citizens side by side with the development of the Jewish sector in the periphery. Lack of development in the non-Jewish sector will severely effect the plans for the entire spatial development of the peripheral regions, thus damaging also the plans for the Jewish sector.

### **Summing Up — A New Understanding**

The plan for the “distribution of the population” has first and foremost to formulate the most important objectives for Israeli society, delimiting the development policy preferred by Israel to achieve those objectives. This plan will be able to fulfill its task only if given “sharp teeth”, and if all the ministries will respect and execute their obligations included in the national statutory plan.

“Population dispersal” is not a “sacred cow” but the means to accomplish goals. Important parts of the original goals are still valid. However, it may take different ways and thinking than those used in the past.



There exist basic differences in approach concerning questions such as where to invest the scarce resources left for development; in the peripheral regions, in the Gallilee and the Negev, or in Judea and Sanaria (formerly — the West Band). It is unlikely that the government can resist the counter pressures coming not only from the peripheral development towns, but also from distressed zones in the central region, and other pressure groups of small and big towns located near the metropolitan cores.

### **Lessons Drawn from the Implementation of the “Spatial Distribution of Population” Plans**

Demographic, economic and political factors are major constraints, and not readily manipulated. Accordingly, other factors which can be manipulated must be exploited. The major strategy should be to prevent the existing population living in the peripheral regions from out migrating to the central regions, by offering them all the facilities and attractions they need, as close as possible to their present living environment.

### **Suggested Principles for the Implementation of the “Spatial Distribution” Plan in the Future**

The national outline plan for “spatial distribution of the population” must be supported by development plans on the national, regional and local levels, which will be legally binding. These “instruments” must gain the consent of all the relevant institutions, both governmental and public. The development plans must include priorities and phases of implementation as well as budgetary sources.

Due to the scarcity of material and demographic resources, activities should be focussed in selected zones in order to maximize results. It is suggested to enact a “steps’ system”, which means developing first those settlements closer to a selected “growth pole”.

Only after achieving a “critical mass” in a selected “growth zone”, it is possible to move on to other development objectives. Throughout this first step of the development process, the authorities must consider proper and controlled ways to minimally assist other existing settlements, in order to prevent their disintegration. “Lip service” about dispersal of the population will not be of any use, and goals of the distribution of population’s plan will not be achieved, so long as a policy restricting the development of the central region and the Tel-Aviv metropolitan area is not established.

This policy can best be implemented by the refusal to allocate public resources to projects which can also be accomplished in the peripheral regions. Conservation of agricultural lands can also support this policy. Nevertheless, government must prevent the collapse of the central region which sustains a considerable portion of Israeli economy.

accomplish principal goals in several realms: security, territorial, economic, social and structural.

The peripheral regions, especially those areas adjoining the state's borders, were nearly devoid of Jewish settlements. The spatial hierarchical structure of settlement distribution was distorted and unbalanced. Most of the Jewish population was concentrated in the towns along the coastal plain between Tel-Aviv and Haifa. Middle-size towns, away from this main population concentration were few and far between.

In face of this reality, the architects of the "dispersal" idea, saw the opportunity to correct the situation by wide dispersal of the large waves of immigration to Israel throughout the territory of the new state.

This process was possible so long as the government could massively manipulate the economic resources flowing to Israel. These resources included donations from Jews of the diaspora and German reparations. At that time, most of the new immigrants were very poor refugees.

However, in as much as these economic resources shrank as did the waves of immigrants and to the extent that later immigrants were largely middle-class people coming to Israel of their own free will, the ability of the authorities to direct the new immigration to regions preferred by the government diminished considerably. Presently, the process of "population dispersal" has slowed to a minimum, and in some regions is working in reverse (i.e., from the peripheries to the "core"). As the dispersal is not a goal in itself, but meant to accomplish other national objectives, we should not treat it as a "sacred cow", but examine it carefully and without sentimentality.

Given that the declared national aims are still valid, we need to examine if and how they can be achieved by other means more in tune with prevailing circumstances.

### **Factors Effecting the Implementation of the Plan for Spatial Distribution of the Population**

Firstly, we can't ignore the existing physical presence of settlements, infrastructure etc. Beyond that, there exist hard facts concerning three major issues. First, the demographical issue. The natural growth of the Jewish population is slowing down, and immigration to Israel is decreasing. Israel is moving rapidly toward "zero growth", and will achieve a "stationary population" somewhere between the years 2030 and 2040. The second fact is the economic situation. Israel is facing in the last two decades severe economic difficulties. It appears that in the foreseeable future, Israel will have limited resources to allocate for development. The third issue, as difficult as the former ones, is the political conflict splitting Israeli society. With the "Six Day War" (1967) and becoming stronger after the "Yom-Kipur War" (1973) and the "Lebanon War" (1982) Israel has experienced deep political divisions and the lack of consensus among the major political parties. All these are major constraints affecting the implementation of the "spatial distribution" plan by the government.