

## דבר המערכת

מדיניות קרקעית בהתהוותה ובביצועה משפיעה רבות על פיתוחן של מדינות. מסיבות היסטוריות וגיאופוליטיות, לנושא זה יש חשיבות ראשונה במעלה במדינת ישראל ואף-על-פי-כן אין עדיין באף אוניברסיטה חוג לימודים העוסק באופן שיטתי ומדעי בלימוד ובחקר המדיניות הקרקעית שלנו. מצער גם כי מספר החוקרים המקדישים מחקרים לנושא כה חיוני לעמנו הוא זעיר ועל כן גם לא קם דור חדש של בעלי מקצוע בתורת מדיניות קרקעית ושימושי קרקע. יתירה מזאת; לא קיימים נוהלים לפיהם יש להקדים להכרעות הרות המשקל בענייני מדיניות קרקעית, ניתוחים מדעיים ומחקרים שידריכו את מקבלי ההחלטות.

מחירי קרקע, המהווים אחד ממרכיבי היסוד של מדיניות קרקעית עוררו לאחרונה התעניינות רבה בתקשורת. הציבור ציפה כי הורדת מחירי קרקע המיועדת לבניית מגורים תביא בעקבותיה הוזלת מחירי דירות והגדלת ההיצע של קורת גג שכה דרושה לקליטת העולים, לשיכון למחוסרי הדיור ולזוגות צעירים. אולם ההתעניינות דעכה לאחר שפורסמו ההחלטות על מתן הנחות, ואפילו פטורים, מתשלום בעד הקרקע שבניהולו של מינהל מקרקעי ישראל. החלטות אלו שהתקבלו בצורה מאולתרת עלולות להביא נזקים למשק המדינה ולעיוותים חברתיים שלא תהיה להם תקנה.

אנו מביאים בפתח החוברת שלושה מאמרים העשויים לתרום במידת מה להבנת הנושא.

**פרופ' דוד פינס** במאמרו על **ההשפעה המופרזת של התייקרות הדירות על מדד המחירים** מוכיח שיש לזקוף, בקביעת מדד המחירים לצרכן, ריבית נמוכה יותר לקרקע מאשר למבנה.

**פרופ' דני שפר**, ד"ר אליהו בורוכוב, שמאי ברי צ'רניאבסקי כתבו מסמך עמדה בנושא **האם ההחלטה בדבר הגדלת היצע הקרקעות במחיר מוזל (מסובסד)**, תביא לגידול בהיצע הדירות ולהפחתה במחיריהן? המסמך נכתב בדצמבר 1990 בתגובה להצעות שהועלו אז במועצת מקרקעי ישראל ושנהפכו אחר-כך להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר הוזלת מחיר קרקעות ב-50% במרכז הארץ. המחברים קבעו שהמדיניות של ההוזלה במחירי הקרקע לא תביא בעטייה להגדלה משמעותית בהיצע הדירות ואף לא להפחתת מחיריהן.

**יהודה זיו**, לשעבר מנהל מחוז הדרום וירושלים של מינהל מקרקעי ישראל, במאמרו **מדיניות הטיפול בקרקע של מינהל מקרקעי ישראל והשתקפותה במחירי הקרקע למגורים במגזר העירוני** בדיעה כי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מפברואר 1991 בדבר הנחות במחירי קרקע לעידוד הבנייה למגורים, היא קשה וחורגת מכל החלטות העבר וכי התיזה שמחיר הקרקע הינו גורם נפרד ומרכיב קובע במחיר הדירה אינה מוכחת ולבטח לא נכונה באזורי פיתוח. לא הוכח גם, לדעת המחבר, כי ההנחות הניתנות לקבלנים ולחברות המשכנות מוצאות את ביטוין במחיר הדירה הסופי.

בהמשך באים בחוברת המאמרים הבאים:

**פרופ' אלישע אפרת** סוקר **עתודות קרקע לפיתוח תעשייתי בישראל** ומנתח את התפרוסת של השטחים הפוטנציאליים לתעשייה בישראל לשנת 1991 כפי שנערכה על-ידי מינהל מקרקעי ישראל וכן מציין את זיקתם אל אתרי האכלוס והבנייה המוקמים כיום בידי משרד הבינוי והשיכון.

**פרופ' ארנון סופר** במאמרו על **המצפים בגליל – עשור להקמתם**, מעריך את מפעל המצפים כמצליח ואת מספר הנפלים כנמוך מהציפיות.

**פרופ' רוג'ר ל. קמפ** נשיא מרכז לתכנון אסטרטגי בקליפטון (מדינת ניו יורק) וד. **קמפ**, חוקר

באותו המרכז, תרמו לבטאונו את מאמרים העיר בשנות ה-2000 - דגם תכנוני חדש. זהו המשך מאמרו של פרופ' קמפ שפורסם ב"קרקע" 32 בספטמבר 1990 בנושא: "העיר בשנות ה-2000: כוחות השינוי והתמורה". במאמר הנוכחי, לאחר סקירת גישות שונות של התכנון האסטרטגי, פותח דגם כללי של תכנון אסטרטגי העשוי לשמש את רוב הגופים הציבוריים. תשומת לב מיוחדת מופנית לשלבי "עיצוב התוכנית" ו"ביצוע התוכנית" בשל חשיבותם המכרעת בתהליך התכנון האסטרטגי.

**אליהו בבאי**, המשנה למנהל המינהל לשעבר וראש המינהלת ליישוב הבדואים בנגב ובגליל, מביא בסקירתו על **הנגב המזרחי - מצאי הקרקעות, כפוטנציאל לפיתוח האזור**, אוסף נתונים על בעלויות, הסדרים ונתוני קרקע של הבדואים באזור. מעטים הם המחקרים על הבדואים ועל התיישבותם, שהיא תופעה ייחודית בעולם. מתבקש המשך הסיקור והמחקר.

**עדי צביקל**, כלכלן ושמאי מקרקעין, במאמרו **תכנון מס בעסקאות מקרקעין** טוען כי מידע מדויק בסבך החוקים והמסים וניצולו כראוי, עשוי לחסוך רבות ומוטב שבעלי קרקעות יהיו מודעים לאפשרויות העומדות בפניהם בתכנון מס.

**ד"ר ג'. א. איגהלו**, מרצה בכיר וראש המחלקה לניהול אחוזות באוניברסיטת אובפמי אוולו (ניגריה), במאמר שכתב בעבור בטאונו על **בעיות ביישום המודל 'קוטב גידול/מרכז גידולי לפיתוח אזורי במדינות מתפתחות - מחקר מייצג במדינת בנדל בניגריה**, מסביר את הסיבות לכשלונם של ריכוזי תעשייה עירוניים בגרימת אפקט ההתפשטות באזורים כפריים. לדעתו יש להשקיע ישירות באזורים הכפריים ולעודד הקמת מרכזים בינוניים בפריפריה הכפרית.

**מאיר גרון**, מנהל אגף הפרוגרמות במינהל לתכנון, משרד הפנים, מתייחס למאמרו של ד"ר ג'. א. איגהלו, מעיר את הערותיו על **קוטב גידול/מרכז גידול** ומבהיר את שימושי המונחים האלה על בסיס רשימתו "קונספציה של 'אזור גידולי כבסיס ואסטרטגיית פיתוח" (עיר ואזור, 4.1.77).

**עו"ד שמואל שמיר** במאמרו על **מגרש הנחלה - החלום ושברו** מביא לחוברת שלנו פרק בהיסטוריית ההתיישבות שיעניין את קוראינו הקולטים כל פרט בתולדות גאולת הקרקע ומשווים את החלום בעבר לשברו היום.

**המהנדס סטפן ביכלר**, גיאודט ומודד מוסמך, מדווח בסקירתו **הכנת האזורים הכפריים לרישום בספרי המקרקעין** על עבודת המרכז לתכנון ורישום המלאי הקרקעי באזורים כפריים שהוקם ב-1977, על מנת להביא לרישומן של המשבצות החקלאיות המחזיקות בקרקעות שבניהול מינהל מקרקעי ישראל, בספרי מקרקעין. הרישום של הנכסים האלה הוא תהליך ממושך אולם כבר הוכח כי ניתן לסיים את הטיפול באיחוד עשרות אלפי חלקות וחלוקתן מחדש לאלפי חלקות חדשות שהוא המכשול העיקרי בתהליך רישום הקרקע החקלאית.

**מרדכי תנורי**, מנהל אגף בעלות ורישום במינהל מקרקעי ישראל, בסקירתו **הכנת מפות לצרכי רישום** מדווח על היערכות מינהל מקרקעי ישראל לאחר החלטת הממשלה מיום 14.7.91 שהטילה על המינהל את האחריות לרישום זכויות החכירה בלשכת רישום המקרקעין לגבי הבנייה החדשה על המקרקעין שבניהולו של המינהל. הנתונים שבסקירה יעניינו את כל אלו הערים לבעיות הפיגורים ברישום נכסים עירוניים, וההשלכות שיש להן על חוקיות זכויות הבעלות של רוכשי הדירות. לפי דברי מחבר הסקירה, שהוא ממונה על המבצע מטעם המינהל, קיימות היום 200,000 יחידות דיור (יש טוענים שהמספר הרבה יותר גדול-המע.) שנבנו מאז קום המדינה אשר זכויות רוכשיהן טרם נרשמו בלשכת מירשם המקרקעין.

בסוף החוברת אנו מביאים **סקירה על פעולות המכון**.