

דבר המערכת

לפני עשרים שנה החליטה מועצת מקרקעי ישראל להחיל במינהל מקרקעי ישראל את שיטת ההיוון של דמי החכירה השנתיים עבור קרקע. כוונותיה של השיטה החדשה היו, מחד-גיסא, להקל עד למקסימום על התלות הבריורקרטית של ציבור החוכרים במינהל ולשחררו מתשלום דמי חכירה שנתיים וראשוניים, דמי הסכמה והערכות תקופתיות חדשות, ומאידך גיסא, להגדיל בהווה את ההכנסות מדמי החכירה בכדי לענות לצרכי האוצר ודרישותיו וליצירת משאבים לרכישת קרקעות חדשות. אכן דמי היוון בסכומים גבוהים נכנסו לקופת המינהל אולם קרקעות חדשות לא נרכשו במקביל. השיטה השתרשה ויחד עם זאת עוררה מזמן לזמן ביקורת הטוענת שבמחיר הקטנת הנטל האדמיניסטרטיבי ומניעת חיכוכים עם החוכרים, ויתר מינהל מקרקעי ישראל על הכנסות עתידיות הנובעות מעליית מחירי הקרקע המתפתחת. השיטה יושמה בתחילה על שיכונים ציבוריים רוויים והתרחבה כמרוצת הזמן כמעט על כל יתר התחומים של פעולות המינהל, מבלי שנעשה מחקר מקיף על ערכו של ההיוון מבחינת תועלתו ועלותו.

כתחילת החוברת אנו מפרסמים מאמר מאת גדעון ויתקון, מנהלו לשעבר של מינהל מקרקעי ישראל, בנושא "היוון דמי החכירה", המנתח את שיטת ההיוון ודרכי השימוש בו וקורא לבדוק את כלי הניהול הפיננסיים של המינהל.

זאב צור חבר מועצת מקרקעי ישראל מעלה במאמרו "הרהורים במדיניות קרקעית" את חשיבותה של עדיפות לאומית במדיניות הממשלה באיוון הפעולות הסטיכיות בנושא פיזור האוכלוסייה. הוא רואה את היוון דמי החכירה השנתיים כהסתגלות המינהל לתנאי שוק הנדל"ן.

בהמשך למאמרים שפורסמו בחוברות הקודמות של בטאוננו והדייונים שקיימנו בחוג למדיניות קרקעית שעל-יד מכונונו בנושא "תוכנית מתאר ארצית לבנייה וקליטת עלייה - תמ"א 31", אנו מפרסמים את המאמר של הכלכלן דניאל מורגנשטרן על "ישראל בשנת 2000: גן עדן אורבני או גיהנום של בטון", בו מבקר המחבר את התוכנית ותובע לשקול שוב את עקרונותיה.

פרופ' אלישע אפרת מאוניברסיטת תל אביב, במאמרו על "שימושי קרקע בנגב הצפוני - הפקד" מתרה נגד השימוש ברזרבה הקרקעית של המדינה כאכסניה לפסולת ומפגעי תברואה.

ד"ר דב גביש ופרופ' רות קרק מהאוניברסיטה העברית מתארים במאמרו את קורות "המיפוי הקדסטרי של ארץ-ישראל בשנים 1858-1928" ומנתחים את השינויים והחידושים שנעשו בסקרי קרקעות או במיפויים בארץ-ישראל. בשלהי התקופה הנדונה, נוצרה לדעת המחברים, שיטת מרשם מקרקעין מודרנית המבוססת על מפות סטטוריות. לפי הנתונים שבמאמר, סיימה ממשלת המנדט בשנת 1948 את הסדר המקרקעין בשטח של חמישה מיליון דונם, שטח שכלל כעשרים אחוז מתוך 26.3 מיליון דונם של שטחה היבשתי של ארץ-ישראל בלבד. מאז המשיכה ממשלת ישראל את הסדר הקרקעות אולם עדיין לא מוסדרים כמיליון ומאה אלף דונם. אנו מקווים כי סקירה הסטורית זו תעורר עניין גם אצל אנשי מקצוע העוסקים באקטואליה.

פרופ' דוד גרוסמן מאוניברסיטת בר-אילן, דן במאמרו על "ההחדירה הלא-חקלאית למושב בשנות השמונים - השפעות על השימוש בקרקע". המחבר קובע כי המצב במדינת ישראל בנוגע

לתופעה הנ"ל אינו שונה בהרבה מהמצב בארצות אחרות. לדעתו אין לוותר על ערכי היסוד הייחודיים שעליהם התבסס בהקמתו הכפר הישראלי. יחד עם זאת כל שמירה על ערכים חייבת להתחשב במציאות בה אנו חיים היום.

יהודה זיו מנהל מחוז ירושלים במינהל לשעבר, טוען במאמרו כי "היחסים הקרקעיים בין הרשויות המקומיות לבין מינהל מקרקעי ישראל" אינם מושתתים עדיין על נוהלים וקריטריונים אחידים שייכוונו את יחסי הגומלין בין הרשויות המקומיות לבין מינהל מקרקעי ישראל בתחום הקרקע.

מאמרו של אהרון יפה עוסק בנושא "ענף האבן ביהודה ובשומרון". אנו תקווה כי סקירה זו תעורר כפל עניין עת נשמעים פעמי השלום.

הכלכלן והשמאי ברי צ'רניאבסקי מציג בסקירתו "כיצד נקלטו העולים בתחום הדיור ומספר לקחים שניתן ללמוד מכך" נתונים על פתרונות דיור שונים שננקטו לקליטת העולים וטוען כי לא נוצלה מדיניות המיסוי על הקרקע הפנויה ובמקומה הוקצתה קרקע לקבלנים בהנחות של חמישים אחוז. שיטה זו לא גרמה במקביל להורדת מחירי הדירות לעולה אלא רק הגדילה את רווחי הקבלנים. אנו מביאים בחוברת את רישומיו של ד"ר מנחם זקס ממינהל פיתוח הקרקע, אגף הייעור - קק"ל, מכנס שהתקיים בבומביי ביוני 1993 בנושא "שימושי קרקע ומים ופיתוח קרקעות שוליות בהודו".

בחוברת נכללת גם סקירה קצרה על פעולות המכון.

לסיום, אנו פונים לקוראינו לתרום מפרי עטם לכתב העת שלנו. נשמח לשמש כמה פתוחה לבירור בעיות שהתעוררו בקשר למדיניות קרקעית ושימושי קרקע.