

דבר המערכת

אחת עשרה החלטות בנושא שינוי ייעוד קרקע חקלאית קדמו להחלטות מועצת מקרקעי ישראל מס' 533 וחלופתה, החלטה מס' 611. אף לא אחת מהחלטות אלו לא מומשה ולא ענתה לצורכי המדינה.

שתי החלטות אלה, בפרט האחרונה, לא תאמו את התכנון הלאומי הכללי ונגדו את עקרונות המדיניות הקרקעית המאושרת והמחייבת.

מועצת מקרקעי ישראל רצתה בהחלטותיה לתרום לפתרון בעיית הוזלת הדירות המהווה נושא מרכזי-קריטי במישור הפיננסי והחברתי של חיי המדינה, מתוך הנחה מוטעית מיסודה כי קרקע היא המרכיב הבלעדי הקובע את מחיר הדירה.

האשליה כי הצפת המדינה בקרקע זולה תביא עמה מגורים במחיר סביר לעולים חדשים, לזוגות צעירים, לחיילים משוחררים וכדו' התרסקה במהרה לרסיסים.

החלטה מס' 533, לפני האחרונה, של מועצת מקרקעי ישראל בדבר שינוי ייעוד קרקע חקלאית, בוטלה, ויורשתה, החלטה מס' 611, הוקפאה עקב תוצאות חמורות ביותר שגרמו שתי החלטות אלה.

על הזיקה בין מחירי קרקע ובין מחירי הדירות הקדשנו לא פעם מאמרים בבטאוננו; כל התקשורת על סוגיה השונים ממשיכה לדרוש בנושא הדיור ואין עדיין פתרון להמצאת דיור זול.

האמנם זאת היא בעייה של "ריבוע המעגל"?

את התשובה על כך צריכים לתת אנשי האקדמיה אך הם שותקים.

מצבור המוחות המרוכז באקדמיה לא הקדיש לנושא המדיניות הקרקעית את תשומת-הלב הראויה לכך והיא נותרה עבורם כמיין תחום בלתי-נודע.

לו ליוותה האקדמיה את התפתחות המדיניות הקרקעית והיתה מקדימה במחקריה את החלטות מועצת הקרקעי ישראל, לא היינו מגיעים למשבר החמור שהמשטר הקרקעי של המדינה עובר היום. אנו פותחים את החוברת בשלושה מאמרים הדנים במישרין או בעקיפין בנושא שעליו כתבנו לעיל:

המאמר הראשון הוא של גדעון ויתקון, מנכ"ל השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ, על "השמירה על קרקע חקלאית בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל" שבו מנמק המחבר כי מדיניות השמירה על קרקע חקלאית, שהיתה מאבני היסוד של מדיניות התכנון בישראל, חייבת לעמוד בפני בחינה מחדשת.

במאמר השני, "החלטות מס' 533 / 611 של מועצת מקרקעי ישראל", המהנדס והשמאי זאב כהן מנתח את החלטות מס' 533 (שבוטלה) ומס' 611 (שהוקפאה) ולפי דעתו החלטה מס' 611 היא נכונה ביסודה אך עליה לקבל תיקונים אותם הוא מציע.

במאמר השלישי, על "גאולה מהקרקע", ד"ר יורם נמרוד, כלכלן, מנתח את המשמעות הכלכלית של הקרקע כנכס ואת עמדת הקיבוצים הרואה את השימוש בקרקע כגורם חדש בחיפושי המוצא מן המשבר הפיננסי העמוק הפוקד אותם.

בהמשך מופיע מאמרו של פרופ' אלישע אפרת מאוניברסיטת תל-אביב, על "כביש חוצה ישראל במבחן הקרקע", נושא קונטרוברסלי שעליו חלוקות דעות המומחים אשר נדון ארוכות, בין

היתר, בחוג למדיניות קרקעית שעל-יד מכונו. פרופ' אפרת סבור שהפרוייקט לא נבדק עדיין על כל היבטיו, ויש צורך, אם יבוצע, להבטיח הכרות שטחי קרקע מוגנים לאורך תוואי הכביש. האדריכלית דינה רצי'בסקי מוסרת דיווח קצר על תהליך המעקב של "תמ"א 31, תוכנית מתאר ארצית לבנייה, פיתוח וקליטת עלייה".

הכלכלן ישראל קורץ, במאמרו "התיירות בזירת התחרות על שימושי הקרקע", מגיע למסקנה כי על-מנת לאפשר פיתוח מואץ על ענף התיירות יש צורך לטפל בצוואר הבקבוק שנתהווה כו בתחום התכנון הארצי.

דן רז, אדריכל ומתכנן מחוז תל-אביב, במאמרו על "מטרופולין תל-אביב, הספירה לאחור" עומד על-כך ש"המפץ הגדול" של המטרופולין מתקדם ועלול להתפשט על פני המרחב בין חדרה לגדרה.

מרדכי תנורי, מנהל אגף רכישות, בעלות ורישום במינהל הקרקעי ישראל, מתאר במאמרו על "המרכז לרישום עירוני במינהל מקרקעי ישראל", את פעולתו של המרכז בציינו את המאמצים והמשאבים שהשקיע המינהל לקידום נושא הרישום, בראותו בו משימה לאומית ממדרגה ראשונה. לאה דוכן-לנדוי תורמת לחוברת מזכרונותיה על "סיפורן של קרקעות שכונת ברנר" המתבסס על חומר מתוך הגנזך שלה.

יוסף גלס, מהמחלקה לגיאוגרפיה של האוניברסיטה העברית, מועיד את מאמרו ל"קהילת ציון אמריקאית: מדיניות פעולותיה בארץ ישראל". לקח קורות חברה זו הוא, שאי אפשר לנהל מוסד בשיטת "שלט רחוק" במרחב החוצה יבשות וימים.

בהמשך אנו מביאים תקציר ותרגום של מאמר שפורסם על-ידי Suffolk County Planning Commission על נושא "ולק"ח מסחרי נוסח אמריקה", אשר תורגם ותומצת ע"י יעקב לקס. תוכן המאמר מהווה חומר מאלף לצורך השוואתו עם המתרחש בארץ.

יהודה זיו, לשעבר מנהל מחוז ירושלים במינהל הקרקעי ישראל, מגיב במאמרו "למדיניות דמי החכירה של מינהל מקרקעי ישראל" על מאמרו של גדעון ויתקון בחוברת הקודמת בנושא "היוון דמי חכירה" ומתייחס למדיניות דמי החכירה של מינהל הקרקעי ישראל. לדעתו הנחרצת, אין מקום לנטוש את שיטת ההיוון ולחזור לשיטת גביית דמי חכירה שנתיים. בחוברת נכללת גם סקירה קצרה על פעולות המכון.

ולסיום דברינו; אנו מכינים את החוברת הבאה של "קרקע" ומתכננים להקדיש את עיקרה לנושא השינויים במדיניות הקרקע החקלאית בישראל ולהחלטות מועצת מקרקעי ישראל לאחר תיקון החלטותיה שתעשינה בנדון, וכן לכביש מס' 6, "כביש חוצה ישראל". אנו פונים לציבור הקוראים שלנו לתרום מפרי עטם לחוברת הבאה.

*** עקב תקלות טכניות בבית-הדפוס התעכבה לצערנו הרב ההופעה של החוברת הנוכחית של "קרקע".

מאז סגירת הגיליון חלו התפתחויות חשובות ביחס להחלטה בדבר שינוי ייעוד קרקע חקלאית. ועדת פוגל הגישה את הצעותיה, הממשלה קבלה בנדון את ההחלטה מס' 3776 מיום 14 באוגוסט 1994 ומועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום 18 באוגוסט 1994 אשרה פה אחד את ההחלטה הנ"ל הבאה במקום החלטות מס' 533 ו-611.

אנו מביאים בסוף גיליון זה של "קרקע" את הנוסח המלא של החלטת הממשלה בנדון.