

דבר המערכת

החוברת המורחבת שלפנינו היא הארבעים במניין מאז ייסוד כתב-העת "קרקע" בסתיו 1971.

בחוברות שהופיעו במרוצת הזמן, השתדלנו להגשים את המטרות שהצבנו לנו כיעד בחוברת הראשונה: לשמש במת דיונים לליבון בעיות וחילוקי דעות בנושאים של מדיניות קרקעית ולפרסם מידע על הנעשה בישראל בתחום שימושי הקרקע.

תודתנו נתונה לכל המחברים שתרמו מפרי עטם וכן לקוראים של ביטאוננו.

אנו פונים אליכם להגביר את שיתוף-הפעולה וקוראים למתעניינים בבעיות מדיניות קרקעית, ובפרט לדור הצעיר, הקשור בלימודיו למדיניות קרקעית, לראות בכתב-העת שלנו במה לביטוי השקפותיכם.

★

על אף המשבר העמוק והגורלי שפקד את המדיניות הקרקעית בישראל וההתעניינות של הציבור המתמקדת סביבה, אין להתעלם מבעיות ניהול של מקרעי ישראל.

מינהל תקין של קרקעות הוא המשאלה של הרוב המכריע של אוכלוסיית ישראל. אין להשלים עם פיגור הנמשך 30 שנים בעדכון רישום זכויות על קרקעות בספרי האחוזה. מדי שנה בשנה גדל והולך מספר הדירות הלא-רשומות. למאות אלפים של בעלי זכות אין אסמכתא חוקית על זכות החכירה של הנכס והקרקע שהם יושבים עליה.

עוד בחוברת הראשונה של "קרקע" כתבנו על נושא זה ואף שאלנו: "הניתן להחיש את רישום הזכויות למקרקעין?"

במרוצת הזמן המשכנו להתריע בביטאוננו על הנוקים הנובעים מפיגור רישום המקרקעין. ערכנו מחקר על הסיבות למחדל זה ועל האפשרויות לחיסולו, קיימנו דיונים בנושא זה בחוג למדיניות קרקעית שאנו מקיימים וכן עוררנו את הבעיה אצל הפקידים הבכירים האחראים לנושא במשרדים השונים.

בהקשר זה אנו מביאים בפתח החוברת את מאמרו של ד"ר אשר סולל, לשעבר יו"ר ועדה בינמשרדית לתכנון ולביצוע הסדר הקרקעות בישראל, על "רישום זכויות על קרקעות בשטחים מוסדרים ועדכונו".

ד"ר סולל מציג את מהות הבעיה באזורים חקלאיים ובאזורים בנויים, ומביע ספק אם הצעדים שנקטו עד כה אכן יחסלו את הפיגור.

המחבר פונה למשרדים האחראים על הנושא בקריאה להתארגן בצורה המתאימה למצב ולחשיבותה הממלכתית של הבעיה.

פרופ' בארי נידהאם מאוניברסיטת ניםגן שבהולנד כתב במיוחד לביטאוננו מאמר על "מדיניות הקרקע בהולנד במבט השוואתי". המחבר מסתמך במאמרו על מחקר בנושא קרקע עירונית ושוקי נכסים במדינות: גרמניה, הולנד, איטליה, בריטניה וצרפת שנערך במימון הממשלה הגרמנית.

פרופ' נידהאם מבחין בחמישה דפוסים בתהליך פיתוח הקרקע:
א. בעלות זמנית של העירייה.

ב. בעלות זמנית של גוף ציבורי או גוף ציבורי ופרטי במשותף.

ג. פיתוח זמני שנעשה על-ידי יזם פרטי.

ד. פיתוח ללא הפעלת סמכויות ציבוריות.

ה. פיתוח על-ידי הפעלת סמכויות ציבוריות.

הידע והניסיון של פיתוח וניהול הנכסים של הולנד, הבונה לרוב על קרקע שהעירייה מספקת, הם עשירים מאוד. אנו יכולים להפיק לקחים רבים מהניסיון הזה וללמוד ממחקרים של אנשי האקדמיה ההולנדים בנושא של מדיניות קרקעית.

בהמשך אנו מביאים את החלק השני והאחרון של מאמרם של נירה אורני ופרופ' רחל אלטרמן בנושא "הפקעות קרקע: זכויות היחיד מול צורכי הציבור – ההסדר בישראל במבט בינלאומי משווה (חלק ב')". מאמר זה מסכם את ממצאי מחקרם בקביעה, כי בהשוואה עם ארצות-הברית ואנגליה – בישראל מועדף האינטרס הציבורי על-פני האינטרס הפרטי.

נושא הפרטת הקרקע מתחיל לעורר ויכוח ציבורי לאחר שהפרטת המשק הפכה לדגל של המדינות הכלכלית בארצות רבות. טרם הוכח, אמנם, כי שיטת הפרטה של נכסי המדינה והציבור הביאה עמה שגשוג חברתי ויזחה לעם, אבל הדרישה להפרטה הולכת ומתפשטת. האם יכולה הפרטת הקרקע לענות על דרישות הציבור שיופנו לממשלה בעתיד, כאשר הקרקע תהיה בידי בעלות פרטית?

"איך הכל התחיל?" על זה מנסה לענות מאמרו של ד"ר מיכאל הדסון על "הפרטת הקרקע: איך הכל התחיל", שתורגם מכתב-העת האנגלי: Land & Liberty, January-April 1995.

המאמר מהווה דוח מקוצר מכנס מדענים בינלאומי שהתקיים בסוף השנה שחלפה בניו-יורק. הכנס דן בתקופת ראשית הפרטה במזרח הקרוב, בעת העתיקה ובעולם הקלאסי.

בחוברות הבאות נביא מאמרים נוספים בנושא הנדון.

השמאי מאיר גרון, מנהל אגף הפרוגרמות של משרד הפנים לשעבר, מנתח במאמרו "תכנית מתאר ארצית לתפרוסת הגאוגרפית של האוכלוסייה בישראל" שהמועצה הארצית לתכנון ובנייה אישרה כתכנית תמ"א 2/6 על אוכלוסייה בת שמונה מיליון תושבים בישראל. התכנית תיהפך לסטטוטורית רק לאחר שתאושר על-ידי הממשלה. המחבר סוקר במאמרו גם את הגישות השונות של הציבור לתכנית.

בעיות קרקע של המיעוטים הלאומיים מעסיקות את ממשלות ישראל מאז קום המדינה. על רקע זה נוצרו קונפליקטים חריפים.

ד"ר יוסף בן-דוד מקדיש את מאמרו לאחד מהם – "הקונפליקט הקרקעי בין בדוויי הנגב לבין המדינה – היבטים היסטוריים, משפטיים ואקטואליים".

לידיעת קוראינו: המחבר עומד לסיים מחקר מקיף שהוזמן באמצעות מכוננו על "הבדווים בישראל". הנושא מעורר עניין מיוחד נוכח ייחודיות המודל ליישוב הקבע של הבדווים בישראל, שאין לו אח ורע בעולם.

נועה נחום, ראש ענף באגף לתכניות מתאר ארציות במינהל התכנון שבמשרד הפנים, תמצתה את הספר שיצא לאור ב-1992 על-ידי הארגון לשיתוף כלכלי ופיתוח, OECD, הדן ב"שוקי הקרקע העירונית – קווי מדיניות לשנות ה-90" ומייחס לשוקי הקרקע העירונית את הבעיות הבאות:

א. עליות וירידות במחירים. ב. התפשטות גירונית בלתי מבוקרת. ג. קרקע עירונית בלתי מנוצלת.

בחוברת נכללת גם סקירה קצרה על פעולות המכון בתקופה שבין הופעתה של חוברת "קרקע" 39 ועד להוצאה לאור של החוברת הנוכחית.

לסיום, אנו מביאים את רשימת המאמרים שהופיעו בחוברות "קרקע" – ממס' 1 ועד מס' 39, כולל חוברת "קרקע" בלתי ממוספרת שהופיעה לציון 80 שנה לקרן קימת לישראל.