

המוציא בית מן הארץ

"נטורי קרקע" מתאר את השמרנות ההיסטורית של רשויות הקרקע בישראל, שהעדיפו את האינטרסים החלוציים אפילו בתקופה של משבר דיור חריף. והוא גם מעלה כמה אפשרויות זהירות לשינויים מתבקשים



סטח חקלאי מיועד לבנייה בראשון לציון. הציבור לכוד צילום: עופר וקנין

עם הזמן נעשתה פעילות המועצה מאוזנת יותר מתוך הכרח שיצרו הנ"ס ביבות החברתיות והמשפטיות. כבר לפני שנים רבות ביטל בג"ץ, למשל, חלק מההחלטות שנתנו העדפות לח"קלאים. הוא העדיף את עיקרון הצ"דק החלוקתי, שאמור לבטא שיקולי ניהול מקרקעין שוויוניים בין המגזר העירוני לכפרי.

תהליכי ההפרטה שעברו על הח"ברה הישראלית היו אמורים להשפיע גם על מדיניות המקרקעין. במקביל

לשנים האחרונות, מה שהכתיב את ההחלטות היה העיקרון המבוסס על התפקיד המרכזי שיש להתיישבות חקלאית כאמצעי לשליטה ולניהול הקרקע.

שליטת העיקרון הזה הובילה לכך שנימוקים אחרים נדחקו לט"ר בת חיווקו ושימורו. "מועצת מקרק" עי ישראל מהווה מונופול ממשלתי שהצדקה לקיומו היא אידיאולוגית ולא כלכלית, מציינות המחברות. התוצאה היא הליך קבלת החל"טות הנותן עדיפות ברורה למטרות ציוניות לאומיות, על חשבון שי"קולים כלכליים, סביבתיים או חב"רתיים. תפקוד המועצה הפך אותה לגוף המייצג במשך שנים רבות באופן נאמן את מבנה האליטות של ישראל, שבו קיימו האליטה הפולי"טית, החקלאית והצבאית קשרי גו"מליז והפעילו מנגנוני שליטה ובקרה על המשאבים הציבוריים.

מועצת מקרקעי ישראל הפכה, על פי המחברות, לדוגמה של "מור" סד שבו" – שיש לו אינטרס אחד והוא מקבל החלטות לאורו. ההעדפה לחקלאות באה לידי ביטוי בהרחבת סל הזכויות של החוכרים החקלאים. הם נתפשו כחלוצים ומגשימים, ככ"ני משפחה שיש לעזור להם, במיוחד אחרי שפקד את החקלאות משבר חריף. מובן שמדובר בעיקר בחקלאים יהודים, ואילו טובתם של חקלאים או בעלי עניין בקרקע שאינם יהודים היתה הרבה פחות חשובה. המחברות לא מעמידות בנושא זה, אבל כדאי היה להקדיש לסוגיה זו פרק בס"פה, שהרי אי אפשר להבין במלואה את סוגיית הקרקעין ללא התייחסות לאוכלוסייה הערבית, שהיתה הבע"לים של חלק גדול מהקרקע.

על מוקדו המרכזי. "נטורי קרקע" הוא הכינוי שנתן בעבר מנכ"ל מש"רד הפנים, חיים קוברסקי, למועצת מקרקעי ישראל. הוא התכוון בע"י קר לשמרנות שאיפיינה את השקפת עולמה. במועצה מיוצגים האינטר"סים של הממשלה והקרן הקיימת, שני הגופים שהם בעלי הקרקע. על פי המחברות, הליך קבלת החל"טות של המועצה נותר מבחינה מחק"רית בגדר "קופסה שחורה". הן מנסות לחשוף ולהבין אותן, בין השאר בא"מצעות ניתוח הפרוטוקולים של דיוני המועצה. זה ניתוח מעמיק, אבל בס"פר חסרים לעיתים הקשרים חברתיים, פוליטיים ותרבותיים, שהיו מציבים אותו בתוך מסגרת רחבה יותר של החברה הישראלית.

השימוש בפרוטוקולים של דיונים עשוי לייגע, אך המחברות מצליחות לעשות זאת בדרך מרתקת. החלקים של הספר המתארים את ההיסטוריה של ההחלטות בנושאי המקרקעין מוצלחים במיוחד. הם דוגמה ליכולת לתאר היסטוריה מורכבת באופן תמ"ציתי וברור. אלתרמן וחננאל מאפש"רות לאורח הישראלי לעשות היכרות של ממש עם הגוף המנהל את המ"שאב החשוב ביותר (נוסף על מים ואנרגיה). המשימה לא היתה פשו"טה, כפי שאפשר ללמוד מהתלואות הרבות שעברו עליהן עד שהצליחו להשיג (באופן חלקי בלבד) את המס"מכים הנדרשים לכיצוע המחקה.

מועצת מקרקעי ישראל היתה אמורה לנהל את מדיניות המקרק"עין על בסיס סדר יום המשקף מגוון של ערכים, אינטרסים וצרכים, ובי"ניהם שיקולים כלכליים, שוויון חב"רתי ושמירת הסביבה. אבל המחברות מוכיחות באופן משכנע שלפחות עד

נטורי קרקע: הערכים והשיקולים מאחורי המדיניות הקרקעית בישראל
רית חננאל ורחל אלתרמן. הוצאת הקיבוץ המאוחד. 520 עמודים, 119 שקלים

צפיר רינת

תהליך גאולת הקרקע שהובילה התנועה הציונית בארץ ישראל עודנו בעיצו"מו, אבל עד להשלמתו צריך לגאול את העניין הקיומי הזה מהתעלמו"תם של החוקרים. זו המשימה שקיבלו עליהן מחברות הספר הזה, ד"ר רינת חננאל מאוניברסיטת תל אביב ופרופ' רחל אלתרמן מהטכ"ניון. הן עושות זאת בעיצומה של תקופה שבה מתחולל בישראל משבר דיור חריף, הקשור לשאלת מדיניות המקרקעין, ובמקביל מת"חוללות רפורמות בגופים המרכ"זיים העוסקים בתחום. שתי המחברות בחרו בגי"שה יוצאת דופן. רוב הספר עוסק – באופן תיאורטי ומחקרי – בכחינת קבלת ההחלטות של מדיניות המק"רקעין לפני קום המדינה ואחריה. אך חלקו האחרון מוקדש להצגת גישות שונות לשאלת הבעלות על הקרקע, המצויה ברובה המכריע בבעלות המ"דינה. כל אחת מהמחברות מציגה גי"שה שונה. אלתרמן מצדדת בשינויים המאפשרים, לפחות באופן חלקי, בע"לות פרטית, ואילו חננאל מגלה גי"שה ביקורתית יותר ביחס להליכי הפרטה. דיון זה מוסיף היבט פולמרי"סי חשוב ומפרה לספר, העוסק בהוויה בירוקרטית ומשפטית.

שמו של הספר מעיד במידה רבה

מינהל מקרקעי ישראל ייצג במשך שנים רבות באופן נאמן את מבנה האליטות של ישראל, שבו קיימו האליטה הפוליטית, החקלאית והצבאית קשרי גומלין והפעילו מנגנוני שליטה ובקרה על המשאבים הציבוריים

גבר הלחץ הציבורי והפוליטי לייצע ולשפר את עבודת מינהל מקרק"ע ישראל. כתוצאה מכך התרחשו כמה תהליכים של רפורמות ארגו"ניות. בשנים האחרונות אכן חל שינוי הדרגתי המוביל את מועצת מקרקעי ישראל להליך קבלת החלטות הנשען על שיקולים נוספים. את מינהל מק"רקעי ישראל ירש גוף חדש, הנקרא "רשות מקרקעי ישראל".

כל זה לא הביא עדיין לשינוי משמעותי באופן הבעלות על הקר"קע, שנותרה ברובה המכריע בידי המדינה. בחלק של הספר שכל אחת



מהמחברות מציגה בו את גישתה בעמוד 17 ציגים שכירות כל הדרך אל הבנק. זהו ההיפוך הסמלי והאולטימטיבי לזכויות במקרקעין. כמה מעליב!

חננאל חוששת מהסיכונים שיוצרת הפרטת הקרקעות. רשות מקרקעי ישראל היא מונופול מפלה ובלתי שוויוני, היא מציינת, אבל הפרטה יוצרת סיכון להתפתחות מונופולים פרטיים ומפלים אף יותר. השאלה היא מה עדיף: מונופול ממשלתי עם אחריות ציבורית ודמוקרטיה, או מונופולים עסקיים מכווני רווח שקשה מאוד לפקח עליהם? על דבר מרכזי אחד מסכימות שתי המחברות, והוא שהגיע הזמן למצוא ערוץ מנחה חדש לעיצוב מדיניות קרקעית. האמת היא שקשה לראות כיצד החברה הישראלית המפולגת והמסוכסכת תצליח למצוא עיקרון כזה.

חס לסוגיה זו, טוענת אלתרמן שיש ראל צריכה ללכת בעקבות מדינות רבות בעולם ולהפריט חלק מהקרקע. עליה להקפיד כמובן על הפרדה בין תכנון השימושים בקרקע לבעלות עליה ולהבטיח את שמירת בעלות המדינה על קרקע הדרושה לצרכים ציבוריים כמו שמורות טבע וחופי ים. באופן תמציתי מציגה אלתרמן שורת נימוקים לכך שהבעלות הממשלתית על הקרקע אינה משיגה יעדים כלכליים וחברתיים שהיא אמורה להשיג. בדבריה היא משלבת גם נימה של פאתוס, למשל בדברים על בעיות המקרקעין של יישובי הפריפריה: "הציבור ביישובי הפריפריה לכוד. ומה מעניקה להם הממשלה במקום מקרקעין? חבילה של מכסות ביצים, יחד עם רגולציה קשה ושוק בעייתי. קצת קשה לצחוק עם קופסאות בי-

המבשר - כותרת	05/02/2016
15.73x9.76 1 3 עמ	51736250-9

שרי האוצר, השיכון והקליטה החליטו:

המדינה תעביר תוספת של עשרות מיליוני שקלים לשכר דירה לזכאי הדיור הציבורי

מאת שלמה גרין

האוצר לתת תוספת תקציב ניכרת החל מהשנה הקרובה כדי לקרב את הסיוע בשכר דירה שאנחנו נותנים לעלויות הריאליות של שכר דירה שכידוע גדלו בשנים האחרונות.

מלאי הדיור הציבורי לעולים כדי לצמצם את התור, אבל כל עוד שהתור הזה קיים, חובתנו לסייע בשכר הדירה למשפחות הזכאיות כמה שיותר. אני שמח שהצלחנו באופן תקדימי לשכנע את משרד

שכר דירה בשוק החופשי. המהלך נעשה במקביל לריכוז המאמצים הממשלתי להגדלת מלאי הדירות בדיור הציבורי, על ידי הפניית מאות מיליוני ש"ח לרכש יחידות דיור לזכאים. התקציב יועבר למשרד הבינוי והשיכון ויופנה באופן ייעודי לסיוע בשכר הדירה לזכאי שני המשרדים.

שר העליה והקליטה, זאב אלקין, אמר כי "בעיית המחסור בדיור הציבורי לעולים הזכאים לו היא אחת מהאתגרים הגדולים בתחום הקליטה. לצערנו יש תור ארוך של 27,000 משפחות הזכאיות לדיור הציבורי. אנחנו פועלים במספר דרכים להרחבת

שר האוצר, משה כהלון, שר הבינוי והשיכון, זאב גלנט ושר הקליטה, זאב אלקין, אישרו הע" לאת סיוע בשכר דירה לממתינים לדיור ציבורי, בהיקף של 47 מיליון ש"ח ל-2016. תוספת הסיוע תנוע בין 600 ל-900 ש"ח למשפחה. השרים אמצו את המלצות ועדת המנכ"לים שדנה בצורך בהגדלת הסיוע עבור הממתינים במשרדי הבינוי והשיכון והקליטה. אישור התוספת מאפשר למדינה לתת מענה טוב יותר לזכאי הדיור הציבורי, אשר בזמן המתנתם לקבלת דירה משלמים