



רפורמה במקרקעי ישראל
התייחסות להצעת החוק שהונחה על שולחן הכנסת

17.6.09

מכון דש"א (דמותה של ארץ) עוסק בגיבוש המלצות למדיניות וכלים לשמירה על השטחים הפתוחים וערכיהם באמצעות צוות חשיבה מקצועי ובין מגזרי, קיום סדנאות וימי עיון, עבודות מחקר יישומי ועריכת סקרי הערכה של משאבי טבע, נוף ותרבות בשטחים הפתוחים.

מכון דש"א

כתובת: רח' הנגב 2 תל אביב, מיקוד 66183.

טלפון: 03-6388700

דוא"ל: edna@spni.org.il

אתר דש"א: www.deshe.org.il

יוני • 2009

רפורמה במקרקעי ישראל התייחסות להצעת החוק שהונחה על שולחן הכנסת

הרפורמה מבוססת על תשתית מדיניות רעועה וחסרה

אין זה סוד כי מדיניות המקרקעין בישראל לוקה בחסר. החקיקה "עצלה" וחסרה, ואינה כוללת כל הנחיות, קווי מדיניות או עקרונות לניהול מוצר ציבורי ראשון במעלה. ניהול המקרקעין נעשה על יסוד למעלה מאלף החלטות מינהליות של מועצת מקרקעי ישראל שהתקבלו במרוצת השנים, רק אחת מהן עוסקת ישירות בשמירה על השטחים הפתוחים. בנוסף, הניהול השוטף של המקרקעין סובל מבעיות קשות של סירבול, חוסר יעילות ואף שחיתות. לכל הדעות אין זה מצב רצוי.

הבעיה: הרפורמה המוצעת אינה מתמודדת כלל עם העדרה של תשתית המדיניות לניהול המקרקעין, ועל יסוד התשתית הרעועה הקיימת במציאות – מוצעת מדיניות מקרקעין חדשה, לפיה הקצאות קיימות וחדשות יעשו במשטר של בעלות ולא בחכירה. למעשה, לא רק שהממשלה אינה מתמודדת עם העדר התשתית התחיקתית הקיימת, בדרך של תהליך ראוי לשיפור, אלא שהיא מנצלת את החלל התחיקתי כדי לקבוע מדיניות מקרקעין חדשה במחטף.

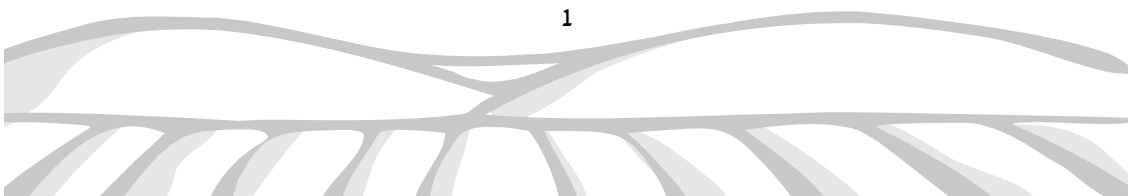
ראוי היה כי קודם ליישומם של צעדים מרחיקי לכת ובלתי הפיכים בניהול המקרקעין, תגובש מדיניות מכוונת לניהול המקרקעין כמוצר ציבורי, המושתתת על עקרונות יסוד ומטרות. תפקידי הרשות המוזכרים בהצעת החוק רחוקים מאוד מלתת מענה לצורך זה (התייחסות אליהם בהמשך).

מבנה רשות המקרקעין הינו מבנה ריכוזי ומוטה פיתוח.

את מועצת מקרקעי ישראל עתידה להחליף רשות מקרקעין בת 12 חברים: יושב ראש, שישה נציגים של משרדי ממשלה וחמישה נציגי קק"ל. הצעת החוק מכפיפה באופן נוקשה את עבודת הרשות למדיניות הממשלה: נציגי הממשלה במועצה יהיו "כפופים למדיניות הממשלה" (ס' 7 בהצעת החוק), את מנהל הרשות ימנו ישירות ראש הממשלה והשרים (סעיף 3 (ב) בהצעת החוק), ותהיה להם הסמכות לפטרו אם "לא מילא המנהל את שהוטל עליו בתוך המועד שנקבע..." (סעיף 3 (ג) בהצעת החוק).

הבעיות:

- ניהול המקרקעין בישראל ייעשה על ידי זרוע מבצעת של הממשלה, מזווית ראייה של צרכי הפיתוח בלבד, ללא בקורות ואיזונים נדרשים, תוך התעלמות מהיבטים סביבתיים וחברתיים של ניהול המקרקעין: מהרכב המועצה נעדר לחלוטין הייצוג הסביבתי – השר להגנת הסביבה אינו חבר בה, וגם לא נציג ארגוני הסביבה הבלתי ממשלתיים, ואין בהרכבה מומחים, אנשי אקדמיה, או נציגי ציבור.



- לממשלה תהיה שליטה מוחלטת בקביעת המדיניות ובניהול השוטף של המקרקעין, מה שיגביל את שיקול הדעת המקצועי העצמאי של חברי המועצה, וימנע את השפעתם של מומחים, אנשי מקצוע, ונציגי ציבור על גיבוש וניהול מדיניות המקרקעין של ישראל.
- במקום לקבוע כנדרש עקרונות מנחים לניהול קרקעות המדינה, שהבסיס להם צריך להיות ניהול הקרקע כמוצר ציבורי במחסור, מערבבת הרפורמה בין תפקידים ומטרות, ומכפיפה את התפקיד החשוב ביותר של המינהל- שמירה על מקרקעי ישראל כמשאב לטובת הציבור, הסביבה והדורות הבאים, לתפקידים טכניים דוגמת פרסום נתונים על קרקעות וקידום הרישום של הזכויות המקרקעין!

מוצע:

מבנה רשות המקרקעין יהיה דומה בהרכבו למבנה המועצה הארצית לתכנון ובנייה, והוא יכלול נציגים של משרדי ממשלה, נציגים של רשויות מקומיות (עיריות), מועצות מקומיות ומועצות אזוריות), וכן ייצוג הולם של גורמים ציבוריים ומקצועיים, ובכללם גורמים בלתי תלויים בתחומי הסביבה, החברה והמדיניות הקרקעית. גיבוש המדיניות וניהול המקרקעין ייעשו מתוך ראיית כלל צרכי החברה והסביבה, תוך הפעלת שיקול דעת מקצועי עצמאי.

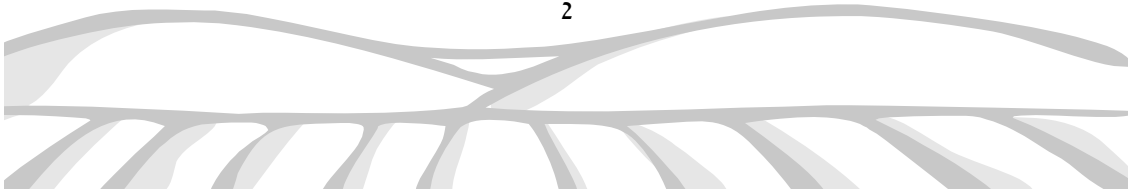
אפשרות נרחבת להעברת בעלות, וכמעט בלתי מוגבלת בהקצאות עתידיות

אמנם, ניתן כבר כיום להעביר בעלות בקרקע, אך הרפורמה מציעה ונועדה להרחיב אפשרות זו באופן ניכר (לא בכדי מכונה המהלך "רפורמה"):

- הפרטה (העברת קרקע במכר ולא בחכירה) היא המדיניות המוצהרת ברפורמה זו.
- מוצע למחוק מחוק מקרקעי ישראל את מגבלת הכמות 200,000 דונם, אותם ניתן להעביר בבעלות, כך שלמעשה ההפרטה היא בלתי סופית. המגבלה בחוק מקרקעי ישראל תישאר כך: "העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח למטרת פיתוח לא חקלאי, או העברת מקרקעין כאלה שהם קרקע עירונית". זהו פתח לנרחב להעברת בעלות.
- הצעת החוק מגוונת ומרחיבה את האפשרות להעביר בעלות, גם בקרקעות ללא תכנון מפורט, ובמגוון ייעודים – המוגדרים ברפורמה על דרך השלילה (כל מה שבחוזה החכירה אינו למטרת חקלאות).

לרפורמה המוצעת שני שלבים:

1. העברת בעלות בהקצאות קיימות, על בסיס חוזי חכירה.
2. העברת בעלות בהקצאות חדשות: במקרה זה תועבר הבעלות ישירות, ללא שלב חוזה חכירה – במכרז או שלא במכרז.



בעיות:

הקצאות קיימות:

אנו סבורים כי לא נכון לבסס את מדיניות העברת הבעלות על בסיס חוזי בהתאם להגדרת מטרת החכירה בחוזי החכירה. העברת בעלות צריכה להיות מבוססת על ייעוד מפורט של הקרקע בלבד, לחוכר הפרטי (משתמש הקצה).

אין זה נכון להעביר בעלות בקרקע בעלת תכנון מתארי, שאין בה תכנון מפורט, מטעמים של איכות התכנון המפורט, הקצאה נאותה של שצ"פים היא "בטן רכה" ידועה בתחום זה, אך אינה היחידה. נוסח הסעיף מעורר קשיים נוספים, כמו המדרון החלקלק בניסוח "תכניות מתאר מקומיות לפיתוח", הגדרה שעשויה לכלול גם שטחים פתוחים נרחבים, כמו אזורי נופש מטרופוליניים, תכניות נחל תכניות פיתוח הכוללות שטחים פתוחים נרחבים ועוד. הסעיף אינו מסויג (ס' 15 ב בהחלטת הממשלה) ואינו מציין כי בכל מקרה אין הכוונה להקנות בעלות בשטחים הכלולים בתכניות שתכליתן העיקרית היא תכנון המרחב הפתוח. הוא גם אינו קובע מכסות מינימום של שטחים פתוחים (על פי הנחיות התדריך להקצאות קרקע לצרכי תכנון, שאף אומץ בהחלטת ממשלה) בכדי להבטיח כי תכנון המפורט, העומד להיות מופרט, יהיה מיטבי.

הקצאות חדשות

השלב השני, של הקצאות חדשות, מעורר בעיות חמורות במיוחד. למעשה, הצעת החוק והחלטות הממשלה, אינן כוללות אבני דרך או קווים מנחים להעברת בעלות בשלב זה, ההופך רלוונטי מיום בו תאושר, לו תאושר, הרפורמה. משמוסרת מגבלת הכמות בחוק מקרקעי ישראל, נותרת בחוק רק המגבלה הכללית מאוד של העברת בעלות ב"קרקע עירונית" – שלפי הגדרת החוק היא קרקע המצויה בתחום שיפוט עירוני, להוציא מרחב גלילי. בעניין זה יש להדגיש את הקלות הרבה יחסית, בה עוברות קרקעות, שטחים פתוחים ברוב רובן של המקרים – לידיהן של רשויות עירוניות, ובכך הן נכנסות למעגל אפשרויות ההפרטה של הרפורמה.

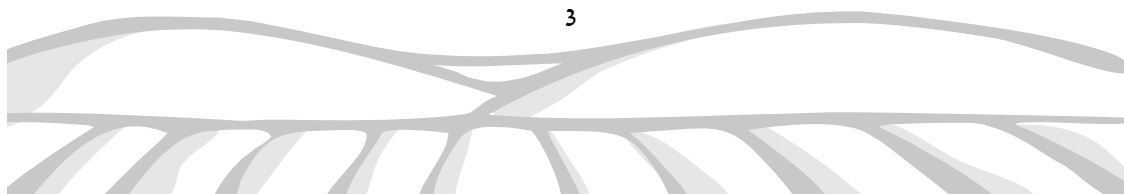
יתר המגבלות, כמו גם גיבוש ההחלטות והמדיניות לגבי העברת בעלות בהקצאות עתידיות – נתונים כולם להחלטות ממשלה ולהחלטות מועצת הרשות על הרכבה הריכוזי והבלתי מאוזן. כפי שראינו, ההקצאות עשויות להיות גם בדרך של הקצאה ללא מכרז וגם אין כל הגבלה על גודל הקרקע שניתן להקצות בבעלות.

זהו מצב בלתי נסבל!

מבחינתנו, כל נושא ההקצאות העתידיות אינו מטופל כלל ברפורמה ונותר פרוץ לחלוטין להחלטות מועצת הרשות, שבמקרה הטוב ייעשו באופן שלתפיסתנו אינו ראוי מבחינת מינהל תקין, ובמקרים פחות טובים, ואלו תרחישים מציאותיים לחלוטין לצערנו – בדרך של קשרים אפלים בין מקבלי החלטות לבעלי הון.

מוצע:

להמשיך בתהליך הקניית בעלות בדירות מגורים קיימות, על פי הבסיס החוקי הקיים כיום, תוך הימנעות מכל הפרטה של נכסי מקרקעין אחרים.



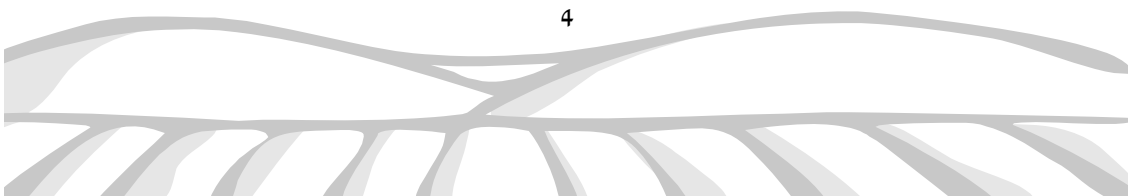
הרפורמה והשינויים המוצעים בתחום התכנון

הרפורמה המוצעת במדיניות המקרקעין אינה עומדת בחלל ריק, והשלכותיה קשורות למגמות ולכוונות במערכת התכנון. אין ספק כי הרפורמה תעמיד את מוסדות התכנון בפני לחצים חדשים וחזקים מצד בעלי הקרקע. המגמה של הרחבת סמכויות הוועדות המקומיות (לגביה התקבלה החלטת ממשלה במסגרת חוק ההסדרים) – ללא שינוי בהרכבן – מגדילה את האיום על השטחים הפתוחים, מאחר והן אינן מותאמות להתמודד עם לחצים מסוג זה. לכך נלווית ההצעה להרחבת סמכויות הות"ל, גם היא בחוק ההסדרים. התמונה הכוללת המתקבלת היא החלשה של מערכת התכנון, בזמן שהלחצים עליה צפויים רק לגדול.

מטרתה המוצהרת של הרפורמה היא בין היתר הגדלת היצע הדירות. ואולם, אין היא עוסקת כלל במימוש מלאי קיים, אשר ידוע כי קיים כזה בחלקי הארץ השונים, חלק גדול ממנו בפריפריה. התוצאה המתבקשת היא הגדלת ההיצע באזור הביקוש – דהיינו במרכז, לפי הצרכים של יזמי הנדל"ן, שנפתח להם פתח להגדיל עוד יותר את הלחצים על חיסול השטחים הפתוחים שנותרו במחוז זה, גם בניגוד לתכניות המתאר.

לסיכום:

- עיון מעמיק ברפורמה המוצעת מוכיח כי אין היא ראויה וגם אין היא בשלה לעבור בהליך מזורז!
- יש לדון בנושא מקרקעי ישראל בהליך תקין של גיבוש מדיניות מקרקעין נאותה, על עקרונות, מטרות ויעדים. על בסיס זה ניתן יהיה לבחון, כשם שעשתה זאת וועדת גדיש, שינויים בניהול מקרקעי ישראל, ובכלל זה העברת בעלות לחוכרי הקצה.
- השינויים הנדרשים במדיניות המקרקעין יעשו במקביל לחיזוק מערכת התכנון, כך שזו תוכל לקדם באופן יעיל תכניות התואמות את התכנון המחוזי והארצי.
- את השיפורים לאזרח, ואת השינויים הנדרשים לצורך הקטנת החיכוך עם המינהל – יש לבצע באופן מיידי, בהתאם להמלצות וועדת גדיש. לכך לא דרושה הרפורמה, שכן יש לכך את התשתית החוקית הקיימת!.
- על החקיקה בתחום המקרקעין לכוון את הרשות המבצעת, לניהול הקרקע כמוצר ציבורי לטובת כל צרכי הציבור. יש למנוע שימוש לרעה בחוק, המאפשר בנוסחו הנוכחי פתיחת אפשרויות כמעט בלתי מוגבלות לרשות המבצעת לשימוש במשאב הקרקע.



נספח

הפרטת הקרקע – היבטים עקרוניים

עקרון הבעלות על הקרקע

מדיניות המקרקעין של ישראל מתאפיינת בהחלטה עקרונית יוצאת דופן לפיה הקרקע רובה ככולה הינה בבעלות ציבורית. החלטה הנובעת מתפיסה ערכית עמוקה ששורשיה נטועים במורשת ישראל, בחזון דמותה של המדינה וערכיה ויחס הציבור אל הארץ. במדיניות עקרונית זו אכן נדרשים שינויים, עדכונים ושיפורים הנובעים מצורכי החיים ומהתפתחות המודעות לערכים הסביבתיים והחברתיים של הקרקע. יש מקום וצורך לשכלל את החקיקה הנוגעת למקרקעין: חוק יסוד מקרקעי ישראל, וחוק מינהל מקרקעי ישראל, הם חוקים כלליים, המתעלמים מתחומים רבים כמו ערכים סביבתיים וחברתיים הקשורים בקרקע ובניהולה.

ריכוזיות וקשרי הון שלטון

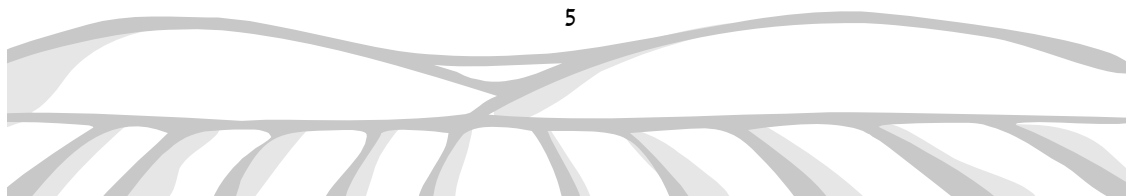
המשק הישראלי ידוע ברמה הגבוהה של הריכוזיות שבו. הדבר בא לידי ביטוי בשוק ההון, כמו גם במפת השליטה על מוקדים כלכליים שנוצרה כתוצאה מתהליכי ההפרטה בשנים האחרונות. התוצאה היא כי רבים מהמשאבים הציבוריים (לשעבר) ומשוק מוצרי הצריכה נשלטים בידי קבוצה קטנה של משפחות עתירות הון. משק כזה הוא כר נוח להתפתחות של יחסים מדאיגים בין בעלי ההון לבין מוסדות השלטון בכלל וכשמדובר במקרקעין בפרט, כפי שהדבר בא לידי ביטוי במקרים כמו עסקת גינתון (התוכנית להפשרה נרחבת של השטחים החקלאיים במושב גינתון, שקודמה בניגוד למדיניות התכנון על ידי יזם שרכש את הזכויות בקרקע).

אמנם על פניו ניתן למנוע היווצרות מונופולים וצבירת קרקע בידי מעטים באמצעות קביעת כללים וחקיקה¹, אך המציאות בשנים האחרונות מלמדת כי הסיכון להיווצרות מצב שיפגע בשלטון החוק ובציבור הוא גבוה. גם אם בעלות לאומית על הקרקע כשלעצמה, איננה מספקת כדי למנוע צבירת קרקעות על ידי מעטים, הרי שיש לשקול בכובד ראש את ההשלכות השליליות של תהליכי הפרטת הבעלות הציבורית על הקרקע על מבנה משק הקרקע בישראל ועל יחסי הון שלטון. ניסיון הפרטתם של נכסי מדינה אחרים, שרובם ככולם הם בעלי ערך שוק הניתן להערכה כלכלית, מצביע על סיכון גבוה להחמרת אי השוויון ופגיעה בזכויות הציבור. להפרטת השטחים הפתוחים יהיו השלכות חמורות פי כמה הן בשל נדירות המשאב והן משום שבהיותו "מוצר ציבורי" גלומים בו ערכים החיצוניים חיוניים לרווחת כלל הציבור שאינם ניתנים להערכה.

התעלמות מהיות הקרקע מוצר ציבורי, ומשאב סביבתי ראשון במעלה

בקווי היסוד של הרפורמה בולט היחס אל הקרקע כאל משאב מחולל צמיחה, מנוע פיתוח שיש להסיר ממנו חסמים בכדי למצות ממנו את מירב הפוטנציאל הכלכלי הישיר. הדבר ניכר בהכללת שר האוצר בוועדת השרים הדנה ברפורמה, ובכוונה לאשרה במסגרת חוק ההסדרים, כלומר, בכריכה אחת עם אישור תקציב המדינה. כל זאת, תוך התעלמות מוחלטת מערכים מרכזיים

¹ עמדה זו ראו ב"בין הפרטה להמשך הבעלות הלאומית, מדיניות קרקע עתידית לישראל, פרופ' רחל אלתרמן, מכון פלורסהיימר למחקרי מדיניות, 1999, עמ' 2-41.



הגלומים במשאב הקרקע: הקרקע כמוצר ציבורי, המשמעות הסביבתית של ניהול הקרקע והקצאות קרקע לצורכי שימור, קרקע למטרות פנאי ונופש, ועוד.

הורדת מחירי הדיור – האמנם?

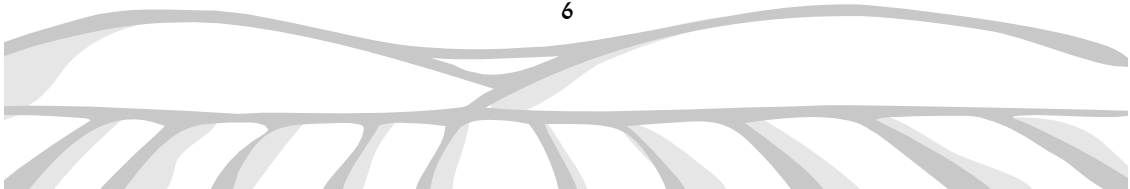
מאחרי הרפורמה, והכוונה להכללתה בחוק ההסדרים, עומדת ההנחה כי הפשרת קרקעות והפרטת השוק יביאו להוזלת מחירי הדיור ולהגדלת זמינות הקרקע.

- הנחה זו הוכיחה עצמה בעבר כשגויה. עם הפשרת הקרקעות המסיבית של שנות התשעים, לא רק שמחירי הדיור לא ירדו, אלא להיפך.
- שלב ההקצאות העתידיות של הרפורמה, שלא על בסיס חוזי חכירה קיימים, מבוסס על מכירה ליזמים של חטיבות קרקע המיועדות למגורים. יש סיכון רב כי בעלי הון הם שיצברו קרקעות אלו ולא ישחררו אותן לשוק בעת הצורך, אלא רק כאשר המחירים יהיו גבוהים דיים.
- תמריץ להפשרה ולפיתוח בקרקע חקלאית, יגרור השקעות מדינה יקרות ובזבזניות יותר בפיתוח פרברי שאינו יעיל כלכלית, על חשבון חיזוק מרכזי הערים.
- פיתוח של קרקע המצויה בבעלות ציבורית ניתן להכוונה ולשליטה ציבורית, בעוד שפיתוח של קרקע פרטית/מופרטת תלוי ברצונם של הבעלים וחשוף לפעילות ספקולנטית בשוק הנדל"ן. אם כך, תהליכי הפרטה של הקרקע עשויים אף להאט פיתוח במקומות המיועדים לכך, ולגרום לאי וודאות בעיתוי, קצב ופריסת הפיתוח, ולגרום לעליית מחירים, ולצמצם את זמינותם. על בעיות מעין אלו עמד בזמנו מבקר המדינה², בביקורת על שיטת השיווק של קרקע בלתי מתוכננת (מקב"תים) שהייתה נהוגה במחצית שנות התשעים:
".....לדעת משרד מבקר המדינה, נסיבות אלה מאפשרות לזוכה לדחות את הבנייה, משיקולים שלו, בתקופה שהמדינה מעוניינת בבנייה מוגברת. כשמדובר בקרקע חקלאית המוחזקת בידי חוכרים, זכאי החוכר לקבל -27%-29% מזכויות הבנייה וכן אופציה לרכוש כ-20% מהזכויות. יוצא שרק -51%-53% מה קרקע תהיה בשליטת המינהל בתקופה שה קרקע דרושה למדינה..."
- חשוב ללמוד בעניין זה את הלקח המר מהפרטת משק החשמל, אשר גרמה למחסור חמור בהיצע החשמל, כתוצאה מאי הקמתן של תחנות כוח על ידי יצרנים פרטיים. כתוצאה מכך נקלע משק החשמל למחסור ונדרש קידומה המהיר של תכנית חירום על ידי חברת החשמל.

מוצע:

יש לבחון דרכים חלופיות להורדת מחירי הדיור, באמצעות הסדרים המתמודדים ישירות עם הבעיה באמצעות מדיניות ציבורית אחראית, ותוך הותרת ניהול משק המקרקעין בידי המדינה.

² דו"ח מבקר המדינה, דו"ח מס' 48, לשנת 1997.



קווים מוצעים לשינויים במדיניות המקרקעין של ישראל

מדיניות המקרקעין של ישראל אכן דורשת שינויים ועדכונים. החקיקה הנוגעת למקרקעין: חוק יסוד מקרקעי ישראל, וחוק מינהל מקרקעי ישראל, הם חוקים כלליים, ומתעלמים מתחומים רבים הקשורים בקרקע כמו ערכים סביבתיים וחברתיים בניהולה. מרבית מדיניות המקרקעין מתנהלת על פי החלטות מנהליות, של מועצת מינהל מקרקעי ישראל, התנהלות שאינה ראויה נוכח חשיבותם הרבה של הסדרים אלו. יש גם מקום להעברת בעלות על הקרקע לבעלי דירות ונכסים פרטיים, וצורך לצמצום הביורוקרטיה ולהסרת התלות של האזרח במנהל מקרקעי ישראל בכל הנוגע לנכסיו. שינויים חיוביים אלו ניתן לעשות גם מבלי להיזדקק לרפורמה!!

ההליך הראוי לביצוע הרפורמה:

קשה להגזים בהשלכות של השינויים במדיניות המקרקעין של ישראל, בוודאי שינויים מן הסוג המוצע. הליך בחינה של שינויים אלו חייב להיעשות באופן שקוף, רחב ומעמיק, תוך שיתוף מיגזרים רבים ככל האפשר.

נקודת המוצא למדיניות המקרקעין - מכלול הערכים של הקרקע בישראל: עיצוב מדיניות המקרקעין של ישראל צריך להיעשות תוך התבססות על מכלול הערכים הגלומים בקרקע: הערכים הסביבתיים של השטח הפתוח – ערכי הטבע ומורשת התרבות הייחודיים לישראל הגלומים בקרקע, תפקודי הסביבה המספקים לאוכלוסיה המצטופפת כאן מים, אוויר ראוי לנשימה מרחב הפתוח לבילוי ופנאי לכלל תושבי ישראל וערכים חברתיים צודקים וראויים. שימור ערכים אלו, שהם משאבים בעלי מאפיינים של "מוצר ציבורי", הוא אחת ההצדקות המוכרות לבעלות ציבורית על הקרקע³.

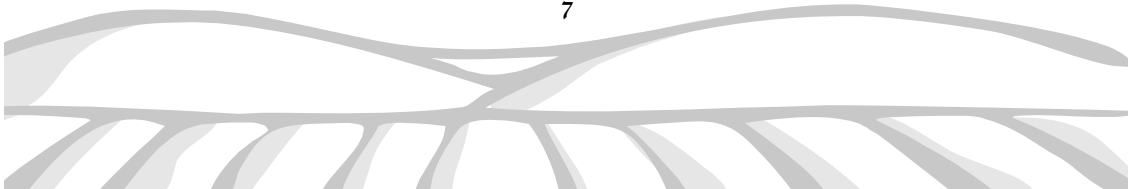
התאמה למדיניות התכנון: המדיניות הקרקעית של ישראל צריכה להיות זו המאפשרת ומעודדת את מימוש יעדי התכנון הקבועים בתכניות המתאר השונות: מימוש יעדי הפיתוח כמו גם יעדי השימור (שמורות וגנים, פארקים וכיו"ב), הכוונת עיקר הפיתוח למרחבים המעויירים, חידוש עירוני ופיתוח צמוד דופן. יש להימנע ממצב בו מדיניות המקרקעין מתמרצת פעולות פיתוח העומדת בסתירה למדיניות התכנון. את גיבוש מדיניות התכנון, כמו גם את מלוא סמכויות התכנון המתארי, יש להותיר בידי מוסדות התכנון: המועצה הארצית לתכנון ולבניה, הוועדות המחוזיות ומינהל התכנון במשרד הפנים. יש להקצות למוסדות אלו את המשאבים הראויים בכדי לקדם תכנון מקצועי ויעיל.

הצדקה לבעלות רחבה על השטחים הפתוחים

לעמדתנו, ישנה חשיבות והצדקה לקיומה של בעלות ציבורית מלאה על כל השטחים המסומנים בתכניות המתאר כשטחים פתוחים לסוגיהם:

- שטחים שהם מוצרים ציבוריים מובהקים כמו שמורות טבע, גנים לאומיים, יערות, חופים, אגמים מסדרונות אקולוגיים, פארקים, ושטחים אחרים בעלי רגישות סביבתית גבוהה המכילים ערכי טבע ונוף חשובים לשימור.

³ להרחבה בנושא זה ראו "בין הפרטה להמשך הבעלות הלאומית, מדיניות קרקע עתידית לישראל, פרופ' רחל אלתרמן, מכון פלורסהיימר למחקרי מדיניות, 1999.



- שטחים המיועדים להישמר כשטחים חקלאיים או בייעודים אחרים של שטח פתוח על פי תכניות המתאר, מהטעמים הבאים –
 - מניעה של יצירת לחצי פיתוח מצד בעלי קרקע פרטיים בניגוד למגמות התכנון.
 - מניעה של צבירת משאב הקרקע על ידי מספר מצומצם של בעלי שליטה, ומניעת יחסים פסולים בין בעלי הון לשלטון.
 - שמירה על זמינות קרקע גבוהה יחסית לטובת פרויקטים ציבוריים ובהם תשתיות, עתודות פיתוח והקצאת שטחים לצרכים סביבתיים וחברתיים כשמורות טבע ופארקים שהצורך בהם הולך וגובר עם הצטופפות האוכלוסיה במדינה .

חשוב להדגיש כי מדינת ישראל, כצד לאמנת המגוון הביולוגי מחוייבת לשימור המגוון הגנטי במיקום המקורי "ככל שהדבר אפשרי ומתאים, כל צד מתקשר... יקדם את ההגנה על מערכות אקולוגיות, סביבות טבעיות וקיום אוכלוסיות בנות קיימא של מינים בסביבותיהם הטבעיות" (סעי' 8(ד) לאמנה, ההדגשות נוספו). ישראל חתמה על האמנה עוד בשנת 1995. משמעות הדבר היא מחוייבות לשמר מערכות טבעיות ושטחים פתוחים.

הפרטה בתחום השטחים הבנויים

יש מקום להפרטה והעברת בעלות לחוכרים של דירות ונכסים בשטחים בנויים על פי תכנית מתאר כדין, המצויים בתחומי יישובים (ללא התיישבות בודדים), ובכלל זה חלקות המגורים במושבים ושטח המחנה בקיבוצים. זאת לצורך פישוט הליכים בירוקרטיים והימנעות מתלות מיותרת של האזרח בהליכים הנוגעים לניהול נכסיו והתערבות מסיבית של המדינה בעסקאות מקרקעין בין פרטים. גם במקרה זה ישנם כמה קווים מנחים חשובים אותם יש למלא בכדי למנוע השלכות שליליות:

- חיזוק הרגולציה התכנונית בכדי להבטיח את מילוי היעדים החברתיים של התכנון, כמו הבטחת דיור בהישג יד, יצירת צדק סביבתי וחלוקתי ועוד.
- הימנעות מהפרטת המרחב הפתוח העירוני (כדוגמת שפ"פים).
- ביצוע ההפרטה כך שתישמר וודאות בתחום פיתוח שוק הדיור. יש ללמוד את לקחי ההפרטה בשוק החשמל אשר גרמה למחסור חמור בהיצע החשמל, כתוצאה מאי מימוש תחנות כוח על ידי יצרנים פרטיים, ולמנוע תופעות דומות בשוק הדיור, אשר בין היתר יגבירו את לחצי הפיתוח בשטחים הפתוחים.

