

משדה המחקר

(מחקרים שנתקבלו במערכת)

1. קיפניס, ברוך ואחרים, ערי פיתוח ומועצות אזוריות – קווי יסוד למדיניות שיתוף פעולה. ר"ח מסכם. משרד הבינוי והשיכון, אגף הפרוגרמות, אוגוסט 1989 (חברת מרטנס-הופמן, יועצים לניהול).

המחקר עוסק בנושא ערי הפיתוח, לו הקדיש החוג למדיניות קרקעית של המכון תשומת-לב רבה ותכופה. ייעודו של המחקר הגדון היתה בדיקת מערכת השירותים בתחומי המינהל המוניציפלי, המסחר, החינוך והשירותים האחרים הקיימים באיזור נתיבות-עזתה, עמק בית-שאן וכרמיאל-משגב, על-מנת למצוא את הדרכים האופטימליות לחיזוק מערך הישובים, למניעת ביזבז משאבים ולהקטנת החיכוכים החברתיים לטווח ארוך.

ממצאי הסקר הצביעו על דרגות חומרה שונות של קבילות ביחס לשיתוף פעולה. בין אלו מוזכרות: קבילות בדרגה נמוכה לשיתוף בתחומים טכניים-שירותיים – הנובעות מסיבות אירגוניות או מהעדר אמונה ביכולת המנהיגות להגיע לשיתוף פעולה; וקבילות בדרגה נמוכה לשיתוף בשירותים כמו גני ילדים, בתי-ספר יסודיים, מרפאות וכו' – הנובעות משיקולים של ריחוק מאזור מגורים. המלצתו של המחקר היא שאין להפעיל את השיתוף באמצעות הסתערות כוללת, אלא שיש לנקוט בפעולה הדרגתית ולפי הגישה שפותחה ע"י הבנק העולמי והידועה בשם "לימוד תוך עשייה".

בשורתו החשובה של המחקר הינה כי יש סיכוי להגדרת רעיון השיתוף הבין-מוניציפלי בישראל.

2. פיורקה, דוד, קליטת עלייה: בעיות, פוטנציאל לצמיחה ומדיניות קליטה. ירושלים: משרד הכלכלה והתכנון, הרשות לתכנון לאומי וכלכלי, פברואר 1990.

הנחות המחקר:

- א. העלייה נטו תתבטא ב-100,000 איש לשנה, מרביתם מבריה"מ, ובשנים הקרובות היא תכפיל ויותר את קצב גידול האוכלוסייה.
- ב. העלייה מבריה"מ תאופיין בשיעורים גבוהים של בעלי השכלה אקדמאית.
- ג. קצב גידול פוטנציאל התעסוקה יגיע בשנים הקרובות ל-4.5%–5% לשנה.
- ד. העלייה מחייבת הכפלה ויותר של התחלות בניה על ל-50,000 יחידות דיור לשנה, וגם כך יוצר מהר מאוד מחסור במגורים.
- ה. קליטה תעסוקתית של העלייה מחייבת הגרלה מאסיבית של מלאי ההון במשק, ובעיקר בסקטור העיסקי.

המלצות המחקר:

- א. מדיניות מאקרו כלכלית שתעודד צמיחה והגברת השקעות תוך שיפור ריווחיותו של הסקטור העסקי.
- ב. שינוי סדרי העדיפויות במדיניות התקציבית, תוך הגדלת האמצעים לקליטה וצימצום סעיפי ההוצאה האחרים.
- ג. יצירת תנאים מאקרו-כלכליים ושינויים בשוק ההון, כדי לאפשר גידול מאסיבי במלאי ההון במשק. החוקר מסכם את ההשקעות הדרושות בשנים הקרובות ליצירת תעסוקה לעולים ואת ההשקעות הדרושות לבניית מגורים עבורם בלוח שלהלן (במליארדי דולרים ובמחירי 1989):

מאזן הגירה נטו	
300,000	100,000
-----	-----
11.0-10.0	3.7-3.4
4.5	1.5
-----	-----
15.5-14.5	5.2-4.9
	השקעה בענפי המשק
	השקעה בריוור (ללא מחיר הקרקע)
	סה"כ

ד. אשר למדיניות הממשלה בשטח ריוור ובניה, מומלץ על "הקצאת קרקעות המצויות ברשות מינהל מקרקעי ישראל בהתאם לאיזורים ולמקומות הרצויים". כמו-כן קובע המחקר כי "על הממשלה והרשויות המקומיות לדאוג לביצוע התשתיות הדרושות לבניה (כבישים, תקשורת, חשמל, מים, ביוב וכו')."

3. ענף הבניה 2000-1990. תחזית והמלצות. (התאחדות הקבלנים והבונים בישראל). הוכן ע"י מחלקת המחקר של התאחדות הקבלנים והבונים בישראל (מרכז הקבלנים והבונים בישראל), מרץ 1990.

השנים הראשונות של העשור הנוכחי, האחרון לפני שנות האלפיים, פותחות לענף הבניה סיכויים שלא היו כמותם בעבר. העלייה ההמונית מבריה"מ מעמידה משימות כבדות בפני הבונים בארץ. בפרסום שלפנינו נדונים היבטים שונים על התפתחות הענף: קרקע, הליכי תיכנון ורישום, מימון, כח-אדם, ציוד ותיעוש. בסקירה שלנו ניגע בסעיף הראשון - "קרקע" - ונצטט מן המחקר את הסיכומים בנידון:

א. היקף תצרוכת הקרקע הנוכחית מסתכם, לדעת החוקרים, בכ-20,000 דירות לשנה; ומשקלו של מינהל מקרקעי ישראל באספקת הקרקע הינו 25%.

ב. הצרכים המסתמנים (למועד פירסום המחקר) מחייבים קרקע לכ-40,000 דירות בשנתיים הקרובות, ואספקה של 40,000-60,000 יחידות לשנה בטווח הבינוני.

ג. ביקוש לקרקע יתמקד ברובו (75% לפחות) באיזורים מפותחים - המרכז, חיפה וירושלים.

ד. עתודות הקרקע הפנויות קיימות באזורים עירוניים אחרים, ויש לדאוג להפיכתן לקרקע זמינה לבניה בתהליכים מזורזים.

ה. המקור העיקרי לאספקת תוספת קרקע יהיה מינהל מקרקעי ישראל הצריך להעלות את חלקו בהיצע הקרקעות מ-25% ל-50%. תפקידו של המינהל מתמצה בהיותו גורם היוזם אספקת קרקע ומווסת את המחירים. חשוב לציון כי עלייה לא סבירה במחירי הקרקעות תחבל באופן בלתי הפיך בתהליך הרצוי.

ו. יש להכין תוכנית עבודה לאומית - בשיתוף מינהל מקרקעי ישראל, משרד הפנים והגורמים המשכנים - שתתרום לאספקת קרקע.

ז. בטווח הקצר, על מינהל מקרקעי ישראל ליוזם זירו בתהליכי התיכנון והאישור על כל הפרוייקטים הנמצאים עתה בשלבי טיפול שונים.

ח. יש לאפשר לחברה לפיתוח של התאחדות הקבלנים לקבל הרשאה לפיתוח קרקעות המינהל בתמורה להקצאת קרקע לבניה.

ט. יש ליוזם הליכים מזורזים להפשרת קרקע חקלאית וקרקע מוקפאת בתוך המשבצות עירוניות, ולהמירה בקרקע בשוליים העירוניים. מקור זה לבדו מאפשר ניצול אלפי דונמים.

מאז פירסום המחקר חלו התפתחויות מרשימות בקצב העלייה מבריה"מ. דבר זה משנה את התחזיות, אולם הגישה היסודית לפתרון מצוקת הריוור נותרה בעינה.

4. קווים פרוגרמטיים לתכנון אזורי תעשייה. תחזית הצרכים לשטחי קרקע והיתפרסותם הגיאוגרפית. ירושליים: משרד הפנים, מינהל מקרקעי ישראל, משרד התעשייה והמסחר, חברת מבני תעשייה. אוגוסט 1989.

המחקר מכוון ליצירת בסיס פרוגרמטי לקראת הכנת תכנית מיתאר ארצית לאזורי תעשייה. תכנית המיתאר צריכה לתת מבט כולל על ייעוד שטחים לתעשייה מבחינת גודלם ומיקומם. תכנית המיתאר אמורה גם לשרת את הליכי העבודה השוטפת של אגפי התיכנון במשרדי הממשלה השונים, המתקשים בקבלת החלטות באשר לגודל השטחים, להקצאתם, למיקומם ולמאפיינים רלוונטיים של סוגים שונים של תעשייה. התכנית אמורה להצביע על המצב הקיים מבחינת מצאי שטחים ומידת ניצולם, ועל הצרכים העתידיים. היא מיוערת לתרום לכך שלא יוצר מחסור בקרקע לתעשייה או היווצרות עודפים גדולים המובילים לביזבז. החיבור כולל פרקים על מועסקים בתעשייה, מכסת עובדים לשטח, ושטחי תעשייה דרושים. כמו-כן הוא כולל לוחות וביבליוגרפיה עשירה בנושא.