

דבר המערכת

החברת מוקדשת בעיקרה לבעיית קרקע וקליטת העלייה, נושא דומיננטי המעסיק את המוסדות העוסקים בניהול ובתכנון מקרקעין והמעניין את כל אלה החרדים לקליטת העלייה הברוכה הזורמת בימינו לארצנו.

אנו פותחים את החברת במאמרו של פרופ' סרגיו דלה-פרגולה הן במגמות דמוגרפיות של יחודי התפוצות בראשית שנות התשעים. המאמר מתפרסם בעקבות הדיון שהתקיים בחוג למדיניות קרקעית הנערך על ידי המכון, במסגרת ההרצאות בנושא: "פיוור אוכלוסייה (תכנון, פיתוח והכוונה) והשפעת הגומלין על המדיניות הקרקעית- הוצאת לקחים ופרספקטיבות לעתיד". במאמר נעשו התאמות אחדות נוכח זרם העלייה הגדול האחרון.

פרופ' אלישע אפרת מקדיש את מאמרו ל"קדושת הקרקע החקלאית לנוכח העלייה מברית המועצות" ומגיע למסקנה כי, לאור העלייה הגדולה מברית המועצות, לא יהיה כנראה מנוס מייעוד מרכז הארץ לבנייה עירונית וכפרית, ולכן יש הכרח להיערך לכך, ולנקוט גישה שקולה לשינוי יעודי קרקע המתבקשים מכך.

המהנדס ושמואי זאב כהן מנתח את הבעיה האקטואלית: "מחיר קרקע ומדיניות קליטת העלייה". לדעתו מחיר הקרקע יקבע את המוטיבציה לגיוס יזמים והון. בהסתמך על מחקרים שנעשו, המהנדס כהן קובע, שמדירים נמוכים לקרקע באזורים מרוחקים אינם גורמים להורדת מחירי הקרקע במרכז הארץ. היועץ הכלכלי מר דינאל מורגנשטרן מנסה, במאמרו לענות על השאלה: "האמנם קיום מחסור בקרקע לקליטת העלייה", זו ההמונית של ראשית שנות התשעים ומנתח בקשר לכך כמה סוגיות קונטרברסליות.

האדריכל דן רוז מביע את עמדתו בנושא תכנון פיסו במחוז תל אביב לקליטת העלייה ועל דרך לקליטת העולים במחוז זה, שאליו נמשכים רבים מן העולים החדשים.

מאמרו השני של פרופ' אלישע אפרת בחוברת זו, הוא רצוניה על "אטלס עתודות הקרקע בישראל", שפרסם מינהל מקרקעי ישראל והמהווה נכס שימושי יעיל לכל אלה העוסקים בתכנון ובהקצאת קרקע. מר יחודה זיו, לשעבר מנהל מחוז ירושלים במינהל מקרקעי ישראל, מביע את משאלתו לצמצום צריכת הקרקע בתוכניות "בנת ביתך", נוכח מצוקת חוסר קרקע מספיקה למגורים מהסוג של "בנת ביתך".

מר חירם דנין יועץ לענייני קרקע, מביא מנסיונו העשיר, תיאור של סוגיות מעניינות בטיפול ב"חלוקה חדשה של מיתחם טליתא קומי" במרכז ירושלים ומוציא לקחים להכנת תכניות, ביצוע ורישום החלוקה החדשה והסדר מקרקעין בימינו.

גב' אירית צ'רניאבסקי, יועצת מחקר ותכנון בלכלי-אורבני מקדישה את מאמרה לבעיית "קרקע לא מסותחת במרכזי ערים" ומדגישה את חשיבות גורם הבעלות על קרקע זו למען פתרונה. הבעלות הציבורית, היינו בעלות המדינה, קרן קימת לישראל ורשות הפיתוח, מנוהלת על ידי גוף המקבל החלטות בדרך מהירה ותואמת את מגמות התכנון האורבני. לעומת זאת, קרקעות בבעלות פרטית שמהוות את רוב הקרקעות הלא מפותחות במרכזי ערים, מפוצלות בין מספר בעלים ואו נוצרת מערכת החלטות מסובכת וקיימים חילוקי דיעות ועיכובים בפיתוחן של קרקעות אלו.

מר מיכה טלמון, לשעבר מנהל מינהל מקרקעי ישראל, כיום מבקר אוניברסיטת בן גוריון בנגב שואל: "מי יבנה, ויבנה לי בית בתל אביב?" וממליץ לנצל תשתיות קיימות המנוצלות רק באופן חלקי, פינני משרדים ובתי מלאכה וניצול מחודש של מבני ציבור וחינוך שהוזנחו.

ד"ר בעז ברקאי, המהנדס יעקב רוט ומר מריו בורק פיתחו מערכת מיוחדת לחישוב השטחים הנדרשים ליעודים השונים ובמיוחד למגורים, בשם "נומוגרף". המאמר יעורר בוודאי התעניינות

ותגובות של בעלי מקצוע

אנו מפרסמים תרגום מאמרו של פרד האריסון עורך LAND AND LIBERTY הלונדוני בנושא "חכירה - המפתח לחברה המוסט קומוניסטית", המסכם דיוני צוות בינלאומי (מערב-מזרח) בנושא השינויים החלים במדיניות קרקעית בברית המועצות.

עו"ד מאיר אלפיה במדור המשפטי, דן בנושא "דמי שכירות בבתו עסק 'מוגנים' ומדגיש את היתרונות שיש לשכירות מוגנת על חופשית מנקודת ראות השוכר.

כמו כן, אנו מביאים רשימת מחקרים שהוגשו לקבלת פרס מטעם "חקרן על שם אהרן ויוסף בן שמש ז"ל" בשנת תשנ"א.

בסוף החוברת מצוי המדור הקבוע מפעולות המכון.