

מחקרים בארצות חוץ

Land use Policies מדיניות שימוש בקרקע,

מחקר שנערך בהנהלת וירג'יניה קרטיס. פורסם ע"י

The American Society of Planning Officials

שיגאגו 1970 - 74 עמודים

המחקר כולל שבע סקירות בנושא הנדון.

סידרה זו של שבע סקירות, מעלה הצעות לשלבים ראשוניים בתכנון ובקביעת קוי מדיניות עירונית בדרג לאומי, ארצי ומקומי, בכל הקשור ל:

- א. רכישת קרקע ומדיניות מסוי.
- ב. ביצוע מדיניות שימוש בקרקע, כהיקף לאומי ומפטרוליטני.
- ג. גיבוש כלים משופרים לפיקוח על השימוש בקרקע.
- ד. פיתוח ערים חדשות.

דונלד הנמן - מברר בסקירתו את אופי השימוש בקרקע, הנרכשת ע"י רשויות ציבוריות, ושימוש בקרקע זו כאמצעי לפיקוח על תהליך התכנון.

אלן שמיר - דן בשימושים שאפשר לעשות במדיניות מיסוי ובאמצעי פיקוח אחרים (כמו יחידות פיתוח מתוכננות, ערים וקהילות חדשות, רכישת אדמות ע"י רשויות ציבור ותשלום פיצויים בהתאם) - כאמצעי להקטנת התמורה, המשתלמת כיום בשוק החופשי עבור שינוי תכניות פיתוח ציבוריות.

הכעיה של הפעלת מדיניות לאומית, תוך כדי פיתוח עירוני, היא נושא סקירתו של יורן מקגרט. הסקירה מתייחסת במיוחד לנושאים: שיטות עזרה למערכת הכבישים הפרדלית, שיקולים סביבתיים הקשורים לאזור סביב שדה תעופה, פיקוח על רעש סביבתי.

רינולד בואזי מעודד מתכננים מקצועיים ובלתי מקצועיים להתארגן וליזום פעילות תחוקתית. הוא אף מציע הצעות מעשיות כיצד לעשות זאת. כמו כן הוא מדגיש את התהליך הבלתי נמנע של שינוי רשויות אזוריות.

לפי ג'ק נובל מחברו של "The Zone Busters Are Coming" על המתכננים להפסיק להסתמך, במידה כה רבה, על התקנות הקיימות, שהן בחזקת פעולת מנע, ולעבור לתיכנון ישיר ונמרץ במטרה להפסיק פעילות בלתי מתואמת מחד, ולהשיג מטרות סביבתיות מאידך.

סמואל איין מציע חקיקה שתקל על יסורי ההתפתחות של ניו ג'רסי. הצעתו משלבת מושגים חדשים רבים של פיקוח על השימוש בקרקע, מציינת את תחומי שיתוף הפעולה בין יחידות ממשלתיות ומעלה אפשרות של קביעת השכונה, או הקהילה המקומית, כיחידה בסיסית האחראית לשימוש הכולל בקרקע במסגרת המדינה.

הסקירה האחרונה בסדרה, סקירתו של דויד ווקר, מעלה תכנית: בת 9 נקודות למדיניות פיתוח לאומית ועירונית, שרואה כמטרתה הבסיסית חלוקה מאוזנת יותר של אפשרויות כלכליות ופיזור הדיוור העירוני - חלוקה שתאפשר התפתחות באזורים המוגדרים כיום כאזורים כפריים.

* * *

פיתוח נוהלים להקצאת קרקע והערכה מראש של שימושיה והתפתחותה באזור כרך

סיכום מחקר שנערך בהנהלת י. הנרי - בנושא הנ"ל - לפי הזמנת המועצה הקנדית למחקר עירוני ואזורי, אגד הערים ויניפג (Winnipeg) הוגש בדצמבר 1969.

ה ב ע י י ה : נסיון לפיתוח מודל להקצאת קרקע לשימושים שונים - כנסיון לבירור בעיות הקשורות בגיבוש מדיניות חכנון אזורית ועירונית, המשפיעה במידה רבה על דפוסי חלוקתה בעתיד של האוכלוסיה, התעסוקה ופעילויות אחרות.

כוונת המחקר: פיתוח מודל עירוני של הקצאת קרקע ושימושיה באזור ויניפג. המודל מבוסס על סדרת יחסים בין גורמי החלטות הנקבעות בדרג מקומי, השימושים בקרקע באזורים השונים, תחבורה קיימת ומוצעת. המודל נקבע לפי טכניקות מתמטיות, שהביאו בחשבון נתונים דמוגרפיים ונתונים על שימושי קרקע. לאחר בניית המודל, השתמשו בו לשם הערכתן של תכניות, שמטרתן למשוך אוכלוסיה חדשה לאזור המרכזי של העיר - בהתאם לחלוקת האוכלוסיה והתעסוקה בכל אזור ויניפג.

* * *

דו"ח מחקר מס' 12, הכולל שלושה מחקרי קרקע - על שימוש בקרקע.
הוגש לוועדה הלאומית האמריקנית לבעיות של פיתוח עירוני

Three Land Research Studies 1968

המחקר הראשון שבין שלושה מחקרי הקרקע: "מגמות בשינוי ערך קרקע פרטית וציבורית בין 1956 - 1966", ע"י אלן ד. מנוול המחקר מבוסס, במידה רבה, על ממצאים של מפקד האוכלוסיה, שרוכזו לשם הטלת מסו רכוש על קרקע פרטית. באמצעות תהליך הערכה זהיר, המוטבר במלואו בדו"ח, מגיע המחבר לאומדנים המקיפים באופן כמעט מלא, את כל הקרקע הפרטית במדינה.

תוצאות המחקר:

א. בין השנים 1956 - 1966 עלה הערך של קרקע פרטית החייבת במס, כולל קרקע ומבנים, מ-697 ביליון דולר ל-1,261 ביליון.

ב. ערך הקרקע החייבת במס, בלבד, עלה מ-269 ביליון דולר ל-523 ביליון.

ג. היתה עלייה פערך של קרקע עירונית החייבת במס מ-157 בליון דולר ל-320 ביליון.

ד. הערך הממוצע של חלקות לא בנויות - עלה ב-86%. מאחר והקרקע מהוה חלק ניכר ממחיר הבנייה, הרי שהמשמעות של מספרים אלה לגבי בעית השיכון הלאומית האמריקנית ברורה.

המחקר השני, ע"י אותו מחבר - "שימוש בקרקע ב-106 ערים גדולות - מבוסס על סקר שנערך ע"י יחידה ממשלתית של המשרד למפקד אוכלוסין עבור הוועדה הלאומית לבעיות עירוניות. הושגו נתונים גיאוגרפיים מרוב הערים בעלות אוכלוסיה של למעלה מ-100,000 נפש.

מסקנות המחקר:

- א. למרות שבידי הרשויות המתכננות שברוב הערים הגדולות אומדנים על שימוש בקרקע - המספרים, לעתים קרובות, אינם מעודכנים מזה מספר שנים ובדרך כלל חסר פירוט מיוחד לגבי קבוצות רכוש משמעותיות.
- ב. בערים גדולות אלה - שטח הקרקע הבלתי מפותחת, עולה על כל השטח המנוצל למטרות תעשייה ומסחר.
- ג. כשליש משטחן של ערים גדולות - מיועד לשימושים ציבוריים; מתוכן הרחובות בלבד תופסים כחמישית הקרקע.
- ד. מגורים תופסים פחות משליש של כלל הקרקע בערים גדולות. מסחר, תעשייה ורכבות - בין 8 - 16 אחוז מקרקע הערים.

המחקר האחרון בדו"ח זה, מחקרם של רוברט גוסטפסון ורונלד וולש: "הערכת ערך הקרקעות בקליפורניה לפי אינדיקטורים סטטיסטיים עצמאיים". המחקר מתאר נסיון לקביעת הדרך הטובה ביותר לאומדן ערך השוק של קרקע - החייבת - במס בקליפורניה, ע"י התייחסות לקני מידה כמו אוכלוסיה, רשימת התלמידים הרשומים בבתי"ס, מכירות קמעוניות, הכנסה אישית ותשלומי שכר. הניסוי הסתמך, במידה רבה, על נתוני רקע ושיטות חישוב סטטיסטיות באמצעות מחשב. השיטות פותחו במקור ע"י הועדה הארצית של קליפורניה כחלק מתכניתה ליצירת קני מידה אחידים, בין-ארציים, לאומדן מסי רכוש.

המחקר מזהיר מפני העתקה אוטומטית של הממצאים לאזורים אחרים, אם כי יתכן שמדינות אחרות תשתמשנה בשיטות דומות לאלו של קליפורניה לשם הערכות יעילות של ערך הקרקע.