

שימושי הקרקע בירושלים ובתל אביב

כדחיפה חשובה לקידום החקר האמפירי של בעיות קרקע בישראל, שימשה המדיניות של משרד הפנים, המחייבת את הרשויות המקומיות, האזוריות והמחוזיות לעבד תכניות מתאר לטווח של 15 עד 30 שנה. הכנתן של תכניות אלו, הצריכה בדיקה מפורטת ומקיפה של שימושי הקרקע, בקנה מידה מקומי ואזורי, וכתוצאה מכך הועשר בהרבה הידע על ההיקף וההתפרסות של שימושי הקרקע לסוגיהם, ברבות מעריה של ישראל.

השימושים בירושלים

אחת העבודות הראויות לציון, בתחום זה, היא הפרסום על הנושא "שימוש הקרקע בירושלים, 1963", אשר הופיע מטעם המשרד לתכנית אב בירושלים. כבסיס עיקרי לעבודה זו, שימש סקר מבנים מפורט שנערך ע"י המחלקה לגיאוגרפיה של האוניברסיטה העברית בירושלים, בשנת 1963. על מנת להשלים את הנתונים, לגבי השטחים הבלתי בנויים, נעזרו המחברים במפות הקרן קיימת לישראל, מפת גנים ציבוריים שהוכנה ע"י מהנדס ירושלים, נתונים ממינהל מקרקעי ישראל ועוד.

מנתוני הסקר מתקבל, כי מתוך שטח שיפוט כולל של ירושלים, בהיקף 35,937 דונם, באותה תקופה, 16,311 דונם היו בשימוש ואילו יתר 19,626 היו פנויים לחלוטין, ללא כל שימוש. השטח בשימוש התחלק כלהלך

לוח 1 התחלקות שימושי הקרקע בירושלים, לפי סוגיהם השונים,
1963 (בדונמים)

מכסה לנפש (בממ"ר)	% מכלל השטחים בשימוש	ה ש ט ח	ה ש י מ ו ש
31.1	34.5	5,626.4	מגורים
2.1	2.3	377.4	מסחר (כולל בידור)
1.7	1.9	314.9	מנהל ציבורי וממשל
0.4	0.5	81.0	מלונות ופנסיונים
2.5	2.7	444.6	תעשייה ומלאכה
0.6	0.7	118.4	מתקנים הנדסיים
10.6	11.7	1,911.7	מוסדות ציבור
1.5	1.7	273.4	מתקני תחבורה
20.6	22.9	3,737.5	שטח פתוח ציבורי
5.6	6.2	1,007.2	שימושים מיוחדים
2.2	2.4	393.6	בתי קברות
11.2	12.4	2,025.0	דרכים סלולות
90.1	100.0	16,311.1	סה"כ שטח בשימוש

נוסף על הנתונים, לגבי התחלקות שימושי הקרקע בעיר כולה, כולל
הסקר הנתונים מפורטים לגבי התחלקות שימושי הקרקע באזורים הסטטיסטיים
השונים של העיר.

השימושים בתל-אביב

נתונים מאלפים על שימושי הקרקע בתל-אביב, פורסמו בשנתון הסטטיסטי,
המופיע בספר השנה של עיריית תל-אביב, ואשר הוכן ע"י המחלקה למחקר
ולסטטיסטיקה בעירייה.

מנתונים אלה מתקבלת התמונה הבאה לגבי ההתפלגות של שטח השיפוט של תל-אביב, המקיף 49,600 דונם, לפי השימושים השונים:

לוח 2 ההתפלגות של שטח השימוש המוניציפלי של תל-אביב לפי השימושים השונים, 1970. (בדונמים)

סוג השימוש	דונמים	באחוזים מסה"כ (%)
נהרות	590.0	1.2
דרכים ומדרכות	7,910.5	15.9
גנים צבוריים ושדרות	1,283.0	2.6
חורשות ופארקים	1,817.0	3.7
רכבת	541.5	1.1
בתי קברות	560.0	1.1
שטחים לא בנויים בשימוש	1,768.5	3.6
שטחים לא בנויים ללא שימוש	16,061.0	32.4
שטחים בבניה	710.5	1.4
שטחים בנויים	18,358.0	37.0
סה"כ	49,600.0	100.0

אחת המסקנות הבולטות, המשתמעות מנתוני הלוח דלעיל, היא כי מחוץ שטח שיפוט כולל של 49.6 אלף דונמים, היו עדיין בתל-אביב בשנת 1970 שטחים לא בנויים ושאינם בשימוש בהיקף של 16.1 אלף דונמים; דהיינו קרוב לשליש בכלל שטחה של העיר, ומשמע שתל-אביב רחוקה עדיין למדי מניצול מלא של הפוטנציאל הקרקעי העומד לרשותה.

שטח המבנים לייעדיהם השונים כולל גם אינפורמציה מענינת לגבי ההתפלגות של שטח המבנים שהתקיימו בשנת 1968 בתל-אביב לפי היעדים השונים (כגון; מגורים, תעשייה ועוד)

לוח 3 התפלגות שטח המבנים בתל-אביב לפי היעדים השונים, 1968
(בממ"ר)

ה י ע ד	השטח הבנוי בממ"ר	באחוזים מסה"כ
מגורים	6,194,900	61.7
תעשייה ומלאכה	1,060,100	10.6
עסקי מסחר ובנקאות	605,400	6.0
שימושים אחרים		
(עסקי שרותים, מוסדות צבור וכיו"צ)	2,182,000	21.7
	<hr/>	<hr/>
סה"כ	10,042,400	100.0

נחונים אלה מצביעים, קודם כל, על המשקל שמכריע שנודע למגורים בכלל השטח של המבנים בעיר : לא פחות מ-61.7% ב-1968. אך חלק ניכר משטח המבנים מוקדש גם לשימושים כגון ; מוסדות צבור ועסקי שרותים לסוגיהם, תעשייה ומלאכה וכן מסחר ובנקאות.

התחלופה בתחום הבנוי

מהראוי גם לציין כי על רקע התפתחותה הדינמית של כלכלת תל-אביב, בולטת מידה רבה של תחלופה במבנים הקיימים בעיר, תחלופה זו מקבלת שלש צורות עיקריות

א. הריסת מבנים פגומים, בעיקר באזורי שיקום שמבוצעות בהם עבודות פנוי וחיסול משכנות עוני כגון: בשכונת מנשיה, מחלול וכפר שלם.

ב. הפיכת דירות מגורים לעסקי מסחר ושרותים שונים, תופעה הרווחת בעיקר במרכז העיר.

ג. אחוד דירות מגורים קטנות לדירות גדולות יותר. במיוחד בולטת תופעה אחרונה זו במרכז העיר ודרומה.

על היקפה של תחלופה זו יכולים להעיד הנתונים הבאים לגבי דירות ששינו את ייעודן בתל-אביב בתקופה 1965 - 1969.

לוח 4 מספר הדירות ששינו את ייעודן בתל-אביב בתקופה 1965 - 1969

מס'ר הדירות	באחוזים מסה"כ (%)	
3,561	38.7	דירות שנהרסו
2,438	26.5	דירות שהפכו לעסקים
3,198	34.8	דירות שאוחדו ליחידות גדולות יותר
9,197	100.0	סה"כ

בסה"כ שינו אפוא את יעדיהן 9,197 דירות בתקופה 1965-1969. אם נביא בחשבון שהמספר הכולל של דירות מגורים הגיע בתל-אביב ל-127.6 אלף, הרי ששעור התחלופה היה בלי ספק גדול.

תכניות מיתאר

הבעיות של שימושי קרקע תופסות גם מקום נכבד בתכניות המיתאר ובעבודות אחרות, שהוכנו מטעם אגף התכנון של משרד הפנים. בין היתר, ניתן לציין את תכניות המיתאר של מחוזות המרכז, חיפה והצפון וכן את שתי העבודות הבאות

- א. הצעת תכנית ארצית לאיתור מוסדות (צוות בן-סירה);
- ב. הצעת תכנית סיכום מתוקנת לגנים לאומיים, שמורות טבע ונוף. עבודות אלו יהיו מוכנות לפרסום תוך חדשים אחדים.