

# התלצות וסיכומים של הסמינר הבינאזורי במדלין, קולומביה

הסמינר הבינאזורי - שהתקיים מ- 15 בפברואר עד 1 במרץ 1970 - כלל 33 נציגים רשמיים של 27 ארצות מתפתחות. נוסף אליהם השתתפו 22 נציגים של הארץ המארחת וכן משקיפים רבים של ארצות מפותחות ומוסדות בינלאומיים.

מובאים בזה המלצות וסיכומים של הסמינר - בשטח מדיניות קרקעית ומימון בארצות מתפתחות - שמטרתם לשפר את מצבם של שכונות עוני ויישובים עירוניים שהוקמו ללא תכנון וללא פיקוח.

## אמצעים לשיפור המדיניות הקרקעית

א. מדיניות קרקעית

1. שתי סיבות עיקריות להידרדרות העירונית : א) אבטלה והכנסה בלתי מספקת, בקרב שכבות רחבות של האוכלוסייה . - דבר המוציא אותן משוק רומש הדירות . ב) כמות בלתי מספקת של קרקע עירונית, בהתייחס לצורכי השיכון של קבוצות האוכלוסייה ברמות ההכנסה הבינונית והנמוכה.  
המסקנה המתבקשת - נקטת אמצעים :  
(א) לפיתוח כלכלי , לשם שיפור הכלכלה העירונית.  
(ב) לפיקוח על ויסות השימוש בקרקע עירונית.
2. מחירי קרקעות עירוניים ( בין בשוק החופשי ובין על פי הפקעה) , צריכים להיות ביחס מסויים לערך הקרקע , כפי שנקבע לשם מסוים . בדרך כזו , ניתן להקטין את ממדי הספרות ולהגדיל את הכנסה ממסי רכוש .
3. יש לקבוע את מס השבח ואת המסים על קרקע - שלא - בשימוש , בצורה שהרווח שמפיק הרכוש הפרטי מביצוע עבודות פיתוח - יוחזר , בחלקו , לקהילה .
4. הנוסחה , המקובלת בחקיקה האגררית המודרנית , המאפשרת הפקעת קרקע , שאין לה שימוש נאות - יפה גם לאזורים עירוניים . הפעלתה תמנע החזקת קרקעות לצורכי ספרות .

5. רשויות ציבוריות, הרוכשות שטח שאין בו שירותים עירוניים מתאימים חייבות לדאוג להתקנה של שירותים ציבוריים וקהילתיים, על חשבונן.
6. יש לקבוע נוהלים מזורזים יותר להפקעת קרקע עירונית – הנדרשת להתרחבות העיר, או לשירותים קהילתיים וציבוריים.
7. לעתים חסרות הרשויות המקומיות את הסכומים הדרושים להפקעת קרקע עירונית, לצורך פיתוח העיר. רצוי, על כן, לגבות מהגורמים הפרטיים המעוניינים בשימוש באותם שטחים – את הסכומים הדרושים, בהתאם להערכה.
8. רכישה רזרבות קרקעיות, לצורך התרחבות עירונית עתידה. ייעשה בהתאם לתכניות השימוש בקרקע, הן בדרג מקומי והן בדרג אזורי.
9. במקרה של חלוקת קרקע למטרות שיכון, באזורים שיוחדו למטרה זו – יש לאסור שינוי הבעלות על הקרקע. כדי למנוע סכסוכים במחירי הקרקע – יש לאפשר השכרתה, או לתת בחכירה להקופה כמושכה.
10. הגורם הקובע לגבי הבטחת עתודות קרקע למטרה התרחבות עירונית. אינו עובדת הבעלות, אלא ההחלטה – מי וכיצד ישתמשו ברכוש. כדי שיושג האיזון הפיזי והחברתי בהתפתחות העיר.
11. בהקצאת קרקע, יש להחנות בחוזה כי במקרה שלא ישתמשו בקרקע, כפי שנקבע מראש – תוחזר זו למדינה.

12. יש לקבוע שיטות לפיקוח על מחירי הקרקע המיועדת לשיכון, היות וספסרות הקרקע מסבכת ומשתקת את המאמצים לטיפול בבעיות השיכון של שכבות מעוטות יכולת.
13. יש להטיל מסי רכוש פרוגרסיביים על מגרשים גדולים במיוחד כדי למנוע אי שימוש בקרקע יקרת ערך.
14. יש לפתח ערים חדשות באזורי הביניים. שבין האזורים הכפריים והערים צפופות האוכלוסיה. הערים האלה יספקו תעסוקה ואפשרויות לימוד ליישובים – ויהיו אלטרנטיבה ליישובים שצמחו בצורה בלתי מתוכננת סביב הכרכזים העירוניים הגדושים יתר על המידה.
15. רכישת קרקע לצורך התרחבות עירונית, מעלה את בעיית המימון של רכישה כזו ומקומה ביחס להשקעות אחרות, הדרושות לפיתוח תעשייתי. במסגרת מדיניות ריסון האינפלציה, יש לשאוף לחלוקה מחודשת של המשאבים הממשלתיים, המוקצים כרגע למימון בנייה מכל הסוגים, ובעיקר אלה המיועדים לבעלי הכנסות גבוהות – והכוונת המשאבים בעיקר לבניית שיכונים לקבוצות בעלות הכנסה בינונית ונמוכה. פתרון זה עדיף על השגת מימון ממקורות חוץ.

## ב. מ י מ ו ן

עלינו להתייחס ליישובים המוקמים ספונטנית, ללא כל רשיונות ותכנון, כאל קבוצות "צמיחה" ולא כאל קבוצות "שוליים". תושבי היישובים האלה נעזרים, באופן יעיל, בצורות חדשות של הלוואות – כאמצעי לפיתוח מקומות מגוריהם ויישוביהם.

1. ההשקעה הציבורית צריכה להעמיד את היישובים הסטיכיים האלה, בראש סולם העדיפויות, ומביניהם להתרכז ביישובים הנצרכים ביותר.
2. יש לקבוע דרכים למימון הכשרתה של קרקע עירונית והתקנת שירותים ציבוריים מתאימים.
3. בהתחשב באמצעים הכספיים המוגבלים של משק הארצות המתפתחות, יש להקצות את המשאבים הקיימים, באופן יעיל – מתוך התייחסות מיוחדת לביצוע תכניות של שירותים חיוניים ליישובים בלתי מתוכננים.
4. יש צורך בתמריצים לעידוד בניית שיכונים ע"י גורמים פרטיים, שיכללו פטור ממס, או סובסידיות מיוחדות ממקורות ציבוריים.
5. יש ליצור קרנות מיוחדות, במסגרת המוסדות הממנים, לשם שיפור היישובים הבלתי מתוכננים, תוך גמישות בכל הנוגע לתנאי ההלוואות.
6. יש צורך ביצירת קרן מיוחדת למתן הלוואות לחושבי היישובים הנ"ל. ניתן לעשות זאת באמצעות מס מיוחד שיוטל על מעבידים ועובדים וייגבה בדרג מקומי.
7. יש לבצע שינויים במערכות החוקים הקיימים, כדי לענות על צרכי הדיירים האלה, ליצור נוהלים חדשים למתן הלוואות – תחת שיטת המשכנתאות המסורתית.

8. יש להקים קרנות ציבוריות למתן הלוואות קולקטיביות להתאגדויות קהילתיות בשיכונני עוני, על בסיס של ערבויות אישיות ולא ערבות ברכוש או במשכנתא.
9. יש לעשות כל מאמץ לעידוד חיסכון עממי באזורי עוני.
10. יש לעודד אגודות-שיתופיות לשם שיפור הדיור באזורי עוני ושיפוצו, כהכונה לניצול היעיל ביותר של פוטנציאל ההלוואות והמשאבים של הדיירים באותם מקומות.
11. יש להשתמש במקורות מימון חוץ, לצורך השקעה בתעשיות המייצרות חומרי בנייה, במטרה להקטין יבוא חומרי בנייה.
12. על ארצות מתפתחות לתת דעתן כיצד להעזר בצורה הטובה ביותר בקרנות ובעזרה טכנית מן החוץ – כדי לעודד חיסכון מקומי. למשל, ע"י יצירת מסגרות לאומיות לשיכון ולמימון וכן הקמת שרשרת בנקים ואגודות שיתופיות לשיכון או התאגדויות להלוואה וחסכון.
13. יש צורך בגיבוש תכניות בינלאומיות לעידוד העברת משאבים מארצות בעלות עודף הון, לארצות הזקוקות לו. למשל, תיתכן הקמת התאגדות בינלאומית למימון תכניות שיכון ויצירת קרן שיכון בינלאומית, שתפעל במתכונת קרן המזון הבינלאומית. הקרנות ירכזו תרומות ציבוריות ופרטיות וכן ציוד, חמרים, כוח-עבודה מאומן – על מנת לעזור למתגוררים בשכונות עוני וביישובים בלתי מתוכננים, במסגרת שיטות של עזרה עצמית.