

שמירת קרקע חקלאית מול מטרופול'יזציה

שלוש אלטרנטיבות תכנון במחוז ת"א ובמחוז המרכז

מטרות שאינן חקלאיות מאידך גיסא. תופעה זו של אורבניזציה מאופיינת בשלושה מצבים:

- חדירה של תיפקודים עירוניים לשטח חקלאי.

- עלות הערך הכספי של הקרקע מעבר ל-שוויו החקלאי.

- הסתגלות החקלאים למצב או נטישת ה-חקלאות.

חדירה של תיפקודים עירוניים לשטח ה-חקלאי מתחילה כאשר מיתקנים שונים, ה-נקראים ברובם „תיפקודים דוחים“, כגון תע-שיות מזהמות, שדות תעופה, בתי קברות, מאגרי דלק, מחנות צבא, מיתקנים הנדסיים שונים ועוד — מתמקמים מסיבות מובנות בשולי העיר, שם מצויים שטחים נרחבים „פנויים“ ומחירי הקרקע הם נמוכים.

לאחר חדירת תיפקודים דוחים אלו, מגיע תורם של שרותים ציבוריים שונים כמיתקני ספורט, מוסדות חינוך וצרכני שטחים גדולים אחרים, שאינם מתאקלמים היטב בלב העיר. הפיזור הבלתי רצוף בין המיתקנים השונים — גורם לבנון קרקע חקלאית ומייקר מאוד שרותים (שרותים מוניציפליים, תחבורה ו-שרותים אחרים).

ירידת הערך החקלאי של הקרקע מול עלות הערך הכספי שלה נגרמת בשל העיור ה-זוחל, דבר היוצר אצל החקלאי ציפיות שיתכן שבזמן קרוב תידרש הקרקע החקלאית, שאותה הוא מעבד, לצורכי בנייה. העליה בערך ה-קרקע מעבר לשוויה החקלאי, עליה במיסוי, הפסקת השקעות בקרקע לטווח ארוך, פיצול הקרקע לחלקות קטנות, מכירת קרקע חקל-אית מעובדת בפועל — ליזמים שאינם חקל-

בעבודה זו יוצגו שתי מגמות תכנוניות אפשריות המנוגדות זו מזו, העשויות לקבוע את גורלן של הקרקעות החקלאיות במחוז ת"א.

מגמה ראשונה היא מטרופול'יזציה של מחוז ת"א, ולעומתה — המגמה להקפיא כמעט ל-חלוטין שינוי יעוד של קרקעות חקלאיות ל-שימושים לא חקלאיים. לפי הנתונים שיוצגו בהמשך של כמות הקרקעות החקלאיות במחוז ת"א, הגיע הזמן לקבל החלטה תכנונית ברורה איזו מגמה עדיפה. אחרת, מכורח המציאות, יצטמצם מלאי הקרקע החקלאית במחוז ו-יונצח תהליך המטרופול'יזציה במחוז ת"א.

תהליך המטרופול'יזציה עומד כיום בסתירה עם יעדים לאומיים מוצהרים כמו תוכנית פיזור אוכלוסין, שמירה על קרקע חקלאית והבטים שונים הקשורים לאיכות הסביבה, ל-איכות החיים ולביטחון.

ההשפעה של החדירה העירונית לאזורים חקלאיים

הקרקע החקלאית, הסמוכה לעיר, חשופה להשפעות שליליות הנובעות מקירבה זו. השפעות שליליות אלו מתחילות באזור שבו הפריסה העירונית בתוך השטח החקלאי „אינה רציפה“. באזור כזה הגבול בין שימושי קרקע עירוניים ושימושים חקלאיים אינו ברור; לכן מתנגשים אינטרסים עירוניים באינטרסים כפ-ריים. התנגשות זו נגרמת בגלל החיכוך שבין התיפקודים המנוגדים — עירוני לעומת חקלאי, או בצורה מוחשית יותר: המאבק בין ההת-פשטות העירונית מחד גיסא ויכולת עמידתו של הסקטור החקלאי בלחץ ביקוש קרקע ל-

אים — כל אלה גורמים לירידת הערך ה-
חקלאי של הקרקעות הסמוכות לאזור העירוני.

הסתגלות למצב או נטישת הקרקע

החקלאי נמצא בדילמה: למכור את ה-
קרקע או להמשיך ולעבד אותה עד אשר
מחיר הקרקע יעלה, ואז למכרה ברווח מי-
רבי. כיוון שאי אפשר לחזות מתי בדיוק
יאושר שינוי היעוד החקלאי של הקרקע ו-
יושלמו תוכניות בנייה מפורטות (אין כל
בטחון שחלקה מסויימת לא תיפול בשטח
שיופקע לצורכי ציבור ובמקרה כזה שוויה
של הקרקע יהיה נמוך יותר) — החקלאי ה-
ממשיך לעבד את אדמתו מעדיף לנצל אותה
בצורה אינטנסיבית עם השקעות לטווח הקצר
בלבד.

במחוז תל-אביב נמשך תהליך של עקירת
פרדסים, ואת מקומם תופסים הממות פרחים,
משתלות, מקשות אבטיחים וגידולי ירקות
בטפטוף.

ענפי חקלאות אלה צורכים ידיים עובדות
רבות, לכן הוצאותיו של החקלאי גבוהות ו-
מחיר תוצרתו בשוק הוא ספקולטיבי ואינו
ניתן לחיזוי מראש.

לכן בעלי קרקע רבים מחכירים את אדמתם
לקבלן, שהוא בדרך כלל ערבי, הנעזר ב-
משפחתו הגדולה בעבודה החקלאית. התוצאה
היא שבשטח המעובד מוקמות סוכות ללינת
בני המשפחה העובדים בשדה, ובסמוך לכביש
הראשי מוצבים דוכנים שבהם מוכרים תוצרת
חקלאית, הישר מהשדה לצרכן. במידה וה-
חקלאי אינו מעבד את אדמתו באינטנסיביות
או אינו מחכיר אותה, הקרקע נשאר, „פנויה“;
גם אחרי מכירת הקרקע, כל עוד לא נתפסה
לשימוש עירוני, נשארת הקרקע פנויה עם
כל ההשלכות השליליות הגובעות ממצב זה.
בקרקע פנויה מצטברת אשפה, פסולת בניה,
גרוטאות היוצרים מיטרדים סביבתיים ומפחיי-
תים את טיב הקרקע.

עתודות קרקע חקלאית במחוז ת"א

שתי בדיקות נערכו לאיתור השטחים החק-
לאיים במחוז ת"א. בדיקה ראשונה נעשתה
לפי מפות הכרזה על קרקע חקלאית. מפות
חדשות בקב"מ 1:10.000 שהכנתם הסתיימה ב-
1983, והן משקפות את המצב בשטח כיום.

בדיקה שניה נעשתה לפי תוכנית מתאר
מחוזית ת"א 5/מ/מ, תוכנית שאם אכן
תאושר — היא תשקף את כמות הקרקע ה-
חקלאית במחוז, בעקבות אישור זה.

מצב קיים לפי מפות הכרזה על קרקע חקל-
אית: מפות אלה משקפות בצורה הטובה ב-
יותר את השטחים החקלאיים במחוז, אך גם
במפות אלה יש אלמנטים רבים הקיימים ב-
שטח, כגון מחנות צבא, כבישים, מחלפים ו-
מתקנים הנדסיים שאינם מסומנים במפות.

סה"כ קרקע חקלאית במחוז במדידה פלני-
מטרית היא 51,900 דונם. שטח האלמנטים
שאינם מופיעים במפה מסתכם בכ-12,000
דונם.

נמצא שסה"כ השטח החקלאי במחוז ת"א
הוא כ-49,700 דונם. כ-28.6% משטח המחוז
כולו.

מצב מבוקש בתוכנית ת/מ/מ/5

לפי תשריט תכנית המתאר המחוזית של
ת"א ישארו במחוז, לפי מדידה פלנימטרית,
כ-48,300 דונם קרקע חקלאית, שהם כ-28%
משטח המחוז. גם בתשריט התוכנית ת/מ/מ/5
— אינם מופיעים האלמנטים אשר לא הופיעו
במפות ההכרזה, כך שלמעשה יהיו במחוז רק
כ-36,100 דונם שהם 20.7% משטח המחוז.

למרות מצב זה, המליצה הוועדה המחוזית
לתכנון ולבנייה לאשר 9 תוכניות המבקשות
לשנות יעוד קרקע חקלאית וקרקע המוקצית
לצורכי ציבור. סה"כ השטח המבוקש בתוכניות
אלה — כ-3300 דונם.

אילו הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית.
היתה מאשרת תוכניות אלה — היו עלו-

גורמת הגירה שלילית ממרכז העיר לשוליה ולהדרדרות של אותן שכונות. כל זמן שיש אלטרנטיבה למגורים בשוליים, שבשכונות חדשות שייבנו או מגורים בצפיפות נמוכה באזור גוש דן — תימשך מגמת הגירה שלילית ממרכז העיר תל-אביב.

● התהליך הטבעי של התפשטות המע"ר ללא תכנון כולל — תיצור בעיות תחבורה, כיון שעורקי התחבורה הקיימים תוכננו ב-עבור מגורים ולא בשביל תפקודים מסחריים. צפויה אפוא החמרה בבעיות התעבורה ב-אזורים האלה.

● שכונות שנבנו למגורים, אך האוכלוסיה שגרה בהם נדחקה החוצה בגלל כניסתם של משרדים ועסקים שכונות אלה נבנו ונועדו מלכתחילה אך ורק למגורים. ההערכות של התיפקודים החדשים תגרום בזבוז משאבים כלכליים ולמצב שאי אפשר יהיה להחזיר את הגלגל אחורנית לאחר ההערכות החדשה ול-אכלס את השכונות מחדש. גם במצב הסופי, לאחר ההערכות החדשה של התיפקודים ה-חדשים, רמת השרותים שיקבל האזרח תהיה מכל הבחינות גרועה בהרבה מהרמה שיכול לספק מע"ר חדיש ומתוכנן היטב.

● אקלים: במחוז ת"א שאקלים ים-תיכוני המאופיין בחודשי קיץ ארוכים, שבהם מעלות חום גבוהות ולחות גבוהה בגלל אורבניזציה מואצת הפוגעת ביכולת האוויר של חלקים מרכזים בעיר. בשל כך ישררו תנאי מיקרו-אקלים קשים יותר מהמצב הרגיל שהוא בלאו הכי בקיץ די קשה. לאקלים קשה זה יצטרפו הרעש, זיהום האוויר ודוחק היוצרים תנאי חיים קשים ואיכות חיים גרועה.

● פארקים ושטחים פתוחים: יש מודעות לנושא זה וכמובן שיוקצו שטחים ופארקים, אך אלה יהיו כמו היום בשולי המטרופולין, ובכך לא יתרמו רבות לאוכלוסייה, כיוון שגם כיום נוהגים אזרחי גוש דן לפוש על שפת הים או הרחק מת"א. הואיל ורוב התושבים

לים להצטמצם השטחים החקלאיים עד כדי 32,800 דונם שהם 18.8% משטח המחוז. פי-רוש הדבר — הצטמצמות כללית של כ-30% בשטח הקרקעות החקלאיות וירידה ממצב ש-בו 28.6% משטח אדמות המחוז הם אדמה חקלאית למצב שבו 18.8% משטח המחוז יישארו שטח חקלאי.

מטרופוליזציה מול שמירה על קרקע חקלאית

במידה והמדיניות תהיה להתייחס לקרקע החקלאית כרזרבות קרקע לבנייה, קרקע שתשוחרר באטיות ובכמויות קטנות, מסיבות שונות, אזי אנו עלולים לממש את הצפוי כפי שמתואר בהמשך.

● רצף עירוני מכפר סבא ורעננה עד ראש-ל"צ. כוח המשיכה המטרופוליני של רצף זה יתחזק עד אשר יקשה — אם לא יפגע לצמיחות — במגמות פיזור אוכלוסין לשוליים וייצור מוקדי משיכה מתחרים לת"א, כגון ירושלים, חיפה ובאר-שבע.

● כיוון שקרקע חקלאית תשוחרר לבנייה — יטענו הממונים והעוסקים בשיקום שכונות והטבת תנאי דיור של אוכלוסיה במצוקה, ש-הם בעדיפות עליונה לקבל קרקעות חקלאיות לבנייה, והם יתחייבו תוך זמן קצר לפתור את מרבית הבעיות בנושא זה. אך יש אי אלו הסתייגויות למצב אופטימי זה.

● לא כל אוכלוסיית שכונות המצוקה יעברו לשכונות החדשות הנבנות, ועדיין יה-יה צורך לטפל בשכונות הישנות הדורשות שיקום. מצב כזה יביא להקצאת משאבים כלכליים כפולה, וכאמור גם לבזבוז קרקע חקלאית.

● אזורים מגורים רבים במרכז העיר ול-אורך צירי בראשיים בה — מתאפיינים כיום בחזירה של תפקודים אחרים כגון משרדים, מחסנים, חנויות ובתי עסק שונים. מגמה זו

כיוון שמתירי הדירות יאמירו מאוד, אנשים רבים יקנו דירות באזורים הלא יקרים בעיר, בעיקר בשכונות הנמצאות במצב של התדרדרות עקב כניסת תיפקודים של מסחר ושרותים במקום מגורים, או יקנו דירות בשכונות מצוקה, שמצוקתן נובעת בגלל הרכב אוכלוסייתן.

בשכונות הטעונות שיקום בגלל הרכב הלא אוכלוסיה המסויים בתוכן ובגלל נכונות נמוכה של תושביהן לעזוב את השכונה, כמו למשל בכרם התימנים או בשכונת התקווה — יהיה צורך בהפניית משאבים לאומיים לשיקום השכונות. בשכונות המיועדות להריסה ובנייה מחדש — ינתנו לחברות קבלניות גדולות זכיון לתכנן בנייה מחדש בצפיפות גבוה יותר בבנייה הרבה מהצפיפות הקיימת, אך באיכות בנייה מצוינת, ותוך שמירה מירבית בתכנון על רווחת הפרט והכלל.

שכונות מגורים שבהם נכנסו תיפקודים של מסחר ושרותים אשר גרמו להתדרדרות השכונה — נמצאות בחלקים הטובים ביותר של העיר, הקרובים למער. בשכונות אלה נוצר מצב, שאנשים פרטיים יקנו דירות שפכו למשרדים, ולאט-לאט, תוך השקעת הון פרטי רבובו, תחזור לשם אוכלוסיה בעלת אמצעים שתשפץ את הבתים המשותפים בבנייה עצמה.

גם בשטח המסחר, התעשייה והמלאכה, הדרוש מחסור בקרקעות יגרום לתיפקודים חזקים להשתלט על האזורים הדרושים שיקום ולדחוק החוצה תיפקודים חלשים שבקושי התקיימו ולא היה בכוחן להשקיע הון באחזקת המבנים שבהם החזיקו. דוגמא בולטת ביותר היא הדרדרות סחר במכונות חדשות ותיפקודים חזקים אחרים ברח' המסגר בת"א ודחיקתן החוצה של מגרשי מכונות משומשות ומוסכים למיניהן. כל אלה יביאו לחיסול ההגירה השלילית מגוש דן ואפקטיביות מירבית בנושא השיקום.

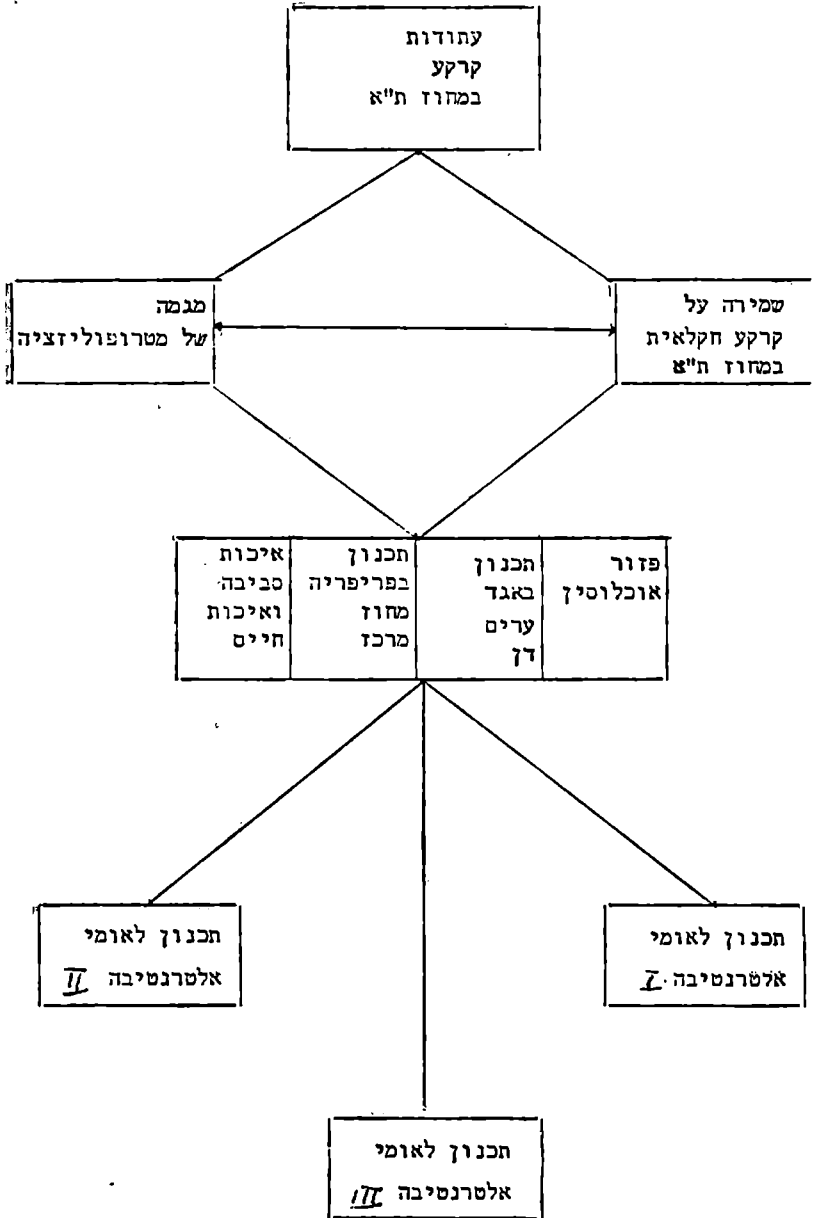
אינם מגיעים בתדירות גדולה לפארקים הגדולים, יש צורך בפארקים קטנים, שכונתיים ואזוריים, בעלי נגישות טובה יומית, אשר ישרתו אמהות וילדיהן ובני נוער, למנוחה ומשחק. שטחי ירק קטנים ואזוריים תורמים רבות לאוויר ויוצרים תנאי מיקרו-אקלים טובים יותר מאשר השפעתם של פארקים גדולים בשולי העיר. פארקים גדולים דורשים השקעת הון עתק בהכנתם ובטיפול שוטף בהם. מאידך, אילו נשארו הקרקעות בשולי העיר חקלאיות — הן היו יכולות לשמש ריאות ירוקות באותה מידה, ובו בזמן לפרנס את בעלי הקרקע בכבוד וגם לחסוך כספי הציבור.

שמירה על קרקע חקלאית: שמירה על קרקע חקלאית במחוז המרכז ומחוז ת"א בפ"ר, הן יעד לאומי. מהבחניה הבטחונית עדיף לפזר את אוכלוסיית ישראל ולעבות את השוליים ולא ליצור רצף עירוני גדול העלול להיות פגיע בשעת מלחמה. במחוזות אלו מרוכזים הקרקעות הטובות והפוריות ביותר בארץ. נוצר מצב פרדוקסלי, שקק"ל מכשירה אלפי דונם קרקע לחקלאות במדבר ובהר, במקומות שצריך להשקיע בהם הון עתק כדי שהקרקע תהיה ראויה לעיבוד חקלאי — ומצד שני אוכדים לצמיתות במחוזות המרכז ות"א קרקעות חקלאיות המשנים את יעודם מחקלאות לבנייה.

מניעת מטרופוליזציה של מחוז ת"א: מגמה זו הכרוכה בהידוק השמירה על עתודות הקרקע החקלאיות במחוזות ת"א והמרכז, תגרום מחסור חמור בקרקע לבנייה, תקפיא את גידולן המאיים של הערים שבשולי ת"א-יפו ראשון-לציון, רמת-השרון, כפר-סבא ועוד. כך תוצאה ממחסור זה יעלו מחירי הדירות והדבר יגרום להגירת תושבים ממחוזות אלה לפריפריה. באותה עת מספר אזורים ינסו לקלוט את אלה הרוצים להישאר קרוב למוקד, אך כיוון שאין להם ההון הדרוש — יסתפקו בתנאי דיור קשים. אזורים כאלה יהפכו לשכונות מצוקה שבהן יהיה צורך לטפל.

מטרופוליזציה מול שמירה על קרקע חקלאית במחוז ת"א

מודל לתכנון אלטרנטיבי



תכנון בפריפריה — מחוז מרכז

הקפאת שינוי יעוד קרקעות חקלאיות ב-
אזורים העירוניים במחוז מרכז וצמצום ה-
בניה הלא צפופה בהם תשפיע בכיוון זה.

● תמנע, כאמור, רצף אורבני, שיימשך
מכפר סבא ורעננה עד ראשון לציון האולי
אף לעבר לוד, רמלה ורחובות.

● עידוד ליצירת מוקדי-משנה של תיפקוד-
דים, כגון נתניה — מוקד-תיירות ו-
תעשייה ועירה מסויימת; לוד ורמלה —
כמוקד לתעשייה אוירית; רחובות — כי-
מוקד למדע ותעשייה עתירת מדע; הרר-
צליה — מוקד תיירותי.

● הערים שבסביבת גוש ערי דן יהוו כי-
מקודם ערי-לווין.

● הקפאת הבנייה הלא צפופה בערי לוויין
אלו לא תגרום לדעיכתן, שכן לזכותן
תמיד תישאר הקירבה למוקד ופער ניכר
במחירי הדירות שבמוקד לעומת מחירי
הדירות בערי לוויין אלו.

● למעונינים לגור בצפיפות נמוכה, אפשר
להציע לפתוח את 110 המושבים וה-
ישובים הכפרים למגורים לאנשים שאינם
חקלאים (ראה מפה 1).

הפוטנציאל המחושב הוא הוספת 100—150
בתי מגורים לכל ישוב, כ-12,000 בתי מגורים
על שטח שבין 12,000—18,000 דונם; תהליך
זה יגרום לתגובת שרשרת חיובית כדלקמן:

● יחזק את הישובים הללו. מבחינה מספ-
רית וכלכלית ויאפשר פיתוח טוב יותר
של שרותים פנימיים ביישוב.

● יצירת ישובי היררכיה, כאשר בין מספר
כפרים יהיו מרכזי שרותים וחינוך טובים
יותר.

● תתאפשר ריאורגניזציה ויעול בתיפקוד
המורעצות המקומיות והאזוריות בפרט.

● המצב החקלאי במשקים רבים בכפרים
אלה הוא קשה. עקב כך גדל אחוז בעלי

המשקים אשר נטשו את החקלאות ו-
מוצאים את פרנסתן מחוץ לכפר. לכן
תהיה אפשרות לארגן מחדש את חלוקת
הקרקעות החקלאיות באופן שיהיו יחי-
דות משק מועטות יותר, אך שטחה של
כל יחידת משק כזו תגדל. על המתכננים,
תושבי הכפר ומשרד החקלאות, יהיה ל-
הקפיד על שמירת הצביון והאופי ה-
חקלאי כפרי של ישובים אלה, ובכך
למנוע התהוות פרבר של ישובים חקל-
אים שבסמוך לערים.

איכות חיים ואיכות סביבה במחוז ת"א

ניצנים של קשרי גומלין בין שיקום ב-
הריסה ובנייה מחדש תוך כדי תכנון יעיל
ויצירת שטחים פתוחים — אנו כבר רואים
בתל-אביב. אזור מגשיה ומחלול לאורך הים
נהרס. נבנו שם מלונות ופארקים, שופרו חופי
הרחצה. במקום שבו עמד גן החיות הישן בתל-
אביב על שטח של 25 דונם — מתוכננת
שכונת מגורים של גורדי-שחקים, תוך שילוב
מרכז על 8 דונם בלבד. 2 דונם מוקצים ל-
חנייה ושאר 15 הדונם יהוו שטח ציבורי פתוח
לרווחת תושבי הפרויקט ושכניהם. גן החיות
פונה לפארק ברמת-גן, ופארק זה הפך לאתר
אטרקטיבי. עם תכנון הולם, צפוי לאזורים
צופים בת"א גורל דומה.

במאמר הוזכר חוסר היעילות שבתכנון
פארקים גדולים בשולי העיר הן מבחינה כל-
כלית והן מבחינת תרומתם ליצירת איכות
סביבה טובה יותר.

כשיפתח הלחץ על הקרקעות החקלאיות,
היינו שלא יהיה יסוד לציפיות שקרקעות אלה
ישנו את יעודן החקלאי בעתיד, כי אז יגבר
העיבוד החקלאי גם באזורים הסמוכים ביותר
לאזור העירוני הבנוי, והדבר ייצור ריאות
ירוקות סביב לערים ולא יהיה עוד צורך ל-
השקיע את כספו של משלם המיסים בנטיעת
פארקים ואחזקתם.

שלוש אלטרנטיבות לתכנון

שמירה על קרקע חקלאית בצורה הדוקה ועל ידי כך גם ויסות נכון של האוכלוסיה בנפות ובמחוזות.

יצירת מטרופולין שיחבר את ערי גוש דן וערי הלויין בקרבת גוש זה, תוך שימוש במרבית הקרקעות החקלאיות, חוסר איוון בחלוקת אוכלוסיה בנפות, במחוזות ובמדינה כולה. מצב שלישי הוא מצב ביניים, שבו עדיין שומרים על הקרקעות החקלאיות, אך לא בצורה הדוקה. כמו כן מנסים לבלום את תהליך הגידול וכח המשיכה החזק של מחוז ת"א.

האלטרנטיבה הראשונה היא להקפיא כמעט לחלוטין שינויים ביעוד קרקע חקלאית למטרות לא חקלאיות, ולהגיע לאיוון תמידי בחיזור האוכלוסיה בישראל, כאשר במחוז ת"א ובמחוז מרכז גם יחד יהיו כ-35% מאוכלוסיה יהודית בישראל. אין צורך בקביעת שנת יעד, אך הקיבולת המירבית במחוזות אלה רצוי

שיהיה כ-3,500,000 * נפש, כאשר צפיפות האוכלוסיה תהיה כ-10,000 נפש לקמ"ר. במידה ונגיע למצב זה, יגדל כח המשיכה העצמי של מרכזי תפקוד אחרים במדינה כגון ירושלים שבה ירוכזו מוסדות המינהל והשלטון במדינה וכן מוסדות חינוך רבים, כשהגדול בהם — האוניברסיטה העברית וכן חיפה כעיר-נמל עיר עם תעשייה כבדה. באר שבע תהיה מבוססת על היערכות צה"ל בגב, תעשיות פוספטים ועוד.

* חישובי צפיפות האוכלוסיה במחוז ת"א ומרכז נעשו כך: כיום מאושרים לבנייה בישובים העירוניים במחוז מרכז ות"א לפי סקר של הולק"ח כ-260,000 דונם. כאשר 350,000 דונם יהיו מאושרים לבנייה באזורים העירוניים של מחוז מרכז ות"א, כלומר כרבע מכלל שטח המחוז, יתאכלסו בשטח זה 35% מאוכלוסית ישראל.

טבלת צפיפות אוכלוסין ארצית

שנה	1977	1992	2010	בשנת יעד 10 מיליון תושבים יהודים
נפש לקמ"ר	179	246	344	500
בישראל				

האלטרנטיבה השלישית היא בבחינת מצב ביניים שבו עדיין מנסים לשמור על קרקעות חקלאיות במחוזות ת"א והמרכז ובאיוון בחיזור האוכלוסין.

במצב זה תעלה אוכלוסית מחוז המרכז על אוכלוסית מחוז ת"א, ותימשך הגירה שלילית מת"א לערי הלויין שלה.

האוכלוסיה היהודית במחוזות אלה תהיה 4 מיליון נפש, שהם 40% מכלל האוכלוסיה היהודית בארץ.

כדי שצפיפות האוכלוסין תישאר בגדר 10,000 נפש לקמ"ר — יאושרו עוד כ-140,000

האלטרנטיבה השנייה נעוצה במגמה של מטרופוליזציה במחוז ת"א. משקל האוכלוסיה היהודית במחוזות ת"א והמרכז יהיה כ-50% מאוכלוסיית המדינה. במידה ומדובר בשנת יעד, כאשר בישראל יהיו 10 מיליון יהודים, יהיו במחוז ת"א ובמחוז המרכז ששטחם 1,400,000 דונם — 5 מיליון יהודים. במידה והשטח המאושר לבנייה בישובים העירוניים במחוזות אלה יהיה 500,000 דונם, הצפיפות תהיה עדיין 10,000 נפש לקמ"ר, אך יהיה רצף עירוני בין רעננה וכפר סבא בצפון עד לרמלה ורחובות בדרום.

כלפי מדיניות השמירה על קרקע חקלאית. לתיפקוד יעיל של הוועדה מומלץ: שחברי הוועדה, שהם נציגי גופים מתכננים שונים וקובעי מדיניות, יהיו מעורים בבעיות משני עברי המיתרס.

שהוועדה תהיה מסוגלת לשכנע את מקבלי ההחלטות והגורמים התכנוניים במדינה לא רק בצדקת מדיניותם, כי אם גם ששיקולי הוועדה הם ברוח מדיניות זו.

ביבליוגרפיה ומקורות

1. אלון י.: הקשר בין שיעור ההפקעה לצורכי ציבור ובין צפיפות הבניה באזורי מגורים עירוניים עיר ואזור חוברת 1, 2 עמ' 76, 1976.
2. אניס ר.: תפקיד שטחים פתוחים במערכת עירונית, המרכז לחקר העיר והאזור, טכניון, חיפה 1971.
3. בן שחר ח.: רפורמה מוניציפלית בגוש דן עיר ואזור חוברת 1, 1973.
4. גביש ד.: התמורות הנגילות בשימושי קרקע כפרית כתוצאה מהתפשטות השטח העירוני, עבודת MA, מחלקה לגיאוגרפיה, אוניברסיטה עברית בירושלים, 1974.
5. גירון מ.: תוכנית 7 מיליון מדיניות התכנון ויעדי גידול, משרד הפנים, אגף התכנון.
6. גדעוני ב.: השפעת התכנון האורבני על אקלים העיר, תחנה לחקר הבניה, ד"ח מס' 1, טכניון 1973.
7. דגני א.: שכונת התקווה, מסגרות מתודולוגיות ותכנון לשיקום חברתי ופיסי, אוניברסיטת ת"א, 1979.
8. היל, וורצברגר: הבטים של בעיות איכות סביבה בריפורמה המטרופולינית בגוש דן, עיר ואזור חוברת 4, 1975.
9. זרחי ש.: השפעת המיסוי על שוק המקרקעין ושימושי הקרקע. מכון למחקר שימושי קרקע ירושלים, 1972.
10. חלמיש חברה ממשלתית שכונת שבזי: סקר חברתי.
11. יבין, בן-אלול: שטחים ציבוריים בתכנון העיר, המכון לחקר הבניה והתעשייה 1975.
12. יבין ש.: עורך: מיכסות לבנינים ולשטחים ציבוריים, משרד השיכון, משרד הפנים 1964.
13. כהן מ. משרדים בת"א התפתחות ותפרוסת ומאפייני הפעילות, עירית ת"א יפו 1977.
14. מעוז, פלאי, לוינגר, גישות חדשות בתכנון (המשך בעמ' 42)

דונם, באופן שיהיו בשני המחוזות 400,000 דונם מאושרים לבנייה בישובים העירוניים. צפוי שיופשו קרקעות חקלאיות באזורים אלו; בין כפר סבא לרעננה וחיבורם עם הוד השרון, רמת השרון והרצליה; בין ראשון ל- ציון לנס-ציונה ועד רחובות; בין לוד ל- רמלה. במחוז ת"א צפוי שיפשו קרקעות חקלאיות לבנייה בדרום ת"א, באזור שכונת עזרא עד נחל אילון, וכן צפונה מרמת אביב עד הקרקעות החקלאיות של הכפר הירוק.

סיכום

במצאות הקיימת נראת האלטרנטיבה הראשונה של שמירה על קרקע חקלאית רחוקה להשגה. הוכח בעבר והדבר נכון בהווה, ש- הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית מצליחה אומנם למנוע שינוי יעוד של קרקעות חקלאיות לבנייה בצורה מסיבית, אך עדיין משוחררים מעט קרקעות חקלאיות לבנייה, כיון שהוועדה לשמירה על קרקע חקלאית אינה תמיד מצליחה לעמוד בלחצים חזקים המופעלים כלפיה מצד גורמים שונים, וכן בגלל שיקוליה של ועדת הערר, שחבריה הם מ- נציגי המועצה הארצית לתכנון ולבנייה.

הפתרון הטוב ביותר הוא הכנת תוכנית מת- אר מחוזקת לקרקעות החקלאיות במחוז, ולא תוכנית המתייחסת לקרקע החקלאית, כפי ש- מתייחסת ת/מ/מ/5. במצב זה כל שינוי יעוד של קרקע חקלאית לשימושים לא חקלאיים — יהיה שינוי לתוכנית מתאר מחוזית. בצורה זו יוגשו התוכניות לוועדה לשמירה על קרקע חקלאית לאחר המלצת המועצה הארצית ל- תכנון ולבנייה, ולא על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה. נכון להניח, שהמועצה ה- ארצית, שחבריה מייצגים גופים ציבוריים בעלי השפעה — שיקוליה יהיו רחבים יותר מזו של הוועדה המחוזית, שלה מחויבויות מחוזיות.

בצורה זו תגדל מאוד האחריות האישית של חברי הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית

קרקע ואוכלוסיה במחוז תל-אביב

(4)		(3)	(2)	(1)	
קיבולת אוכלוסיה באלפים		קרקע חקלאית באלפי דונם	שטח שיפוט באלפי דונם	אוכלוסיה באלפים	ישובים במחוז ת"א
לפי תוכנית 2010	תוכנית מיתאר קיימת				
130		1	7.2	92.8	בני-ברק
180		0	8.1	132.8	בת-ים
70		0	3.3	48.6	גבעתיים
120	140—150	6.68	22.5	60.7	הרצליה
240		0.63	20	132.3	חולון
180		0	12.5	119.1	רמת-גן
600		2.54	50.2	329.5	ת"א-יפו
40	34—44	2.5	5.1	19.6	אור-יהודה
—		2.24	8.2	1.43	כפר-שמריהו
12		0.51	2.6	6.55	אזור
—		2.56	3.3	22.8	קרית-אוננו
—		7.7	8.8		מ.א. אוננו
40	35—38	12.28	16.8	31.7	רמת-השרון
—		1.99	2.38	6.12	} הכפר הירוק מקווה ישראל שטח ללא שיפוט
—		1.1	1.68		
—		10	10		
		51.93	182.66	1004	סה"כ

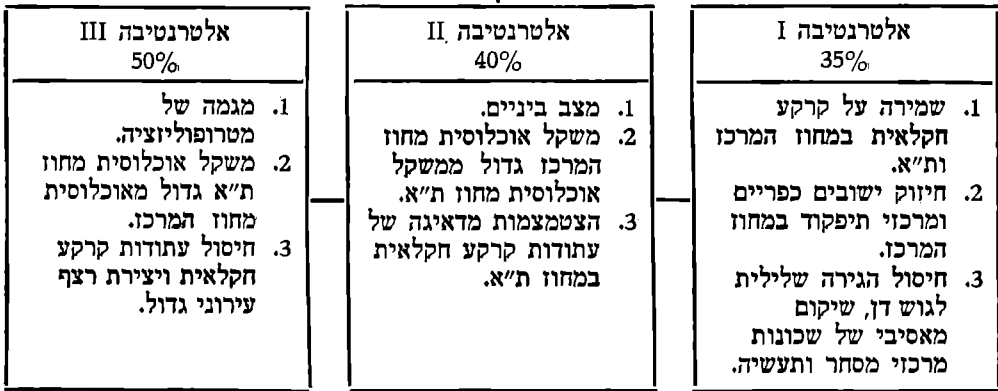
- (1) לשכה מרכזית לסטטיסטיקה נתונים ל-1981.
- (2) שטח שיפוט, רשויות מקומיות בישראל 1980/81 נתונים פיסיים, כולל מדידה במפת הכרזה של שטח ללא שיפוט.
- (3) מדידה פלימטרית של מפות הכרזה חדשות. קרקע חקלאית פו היא קרקע חקלאית ברוטו, כיוון שאינה כוללת דרכים, מחלפים ומתקנים שונים שאינם מופיעים מסיבות טכניות ואחרות במפה.
- (4) חישובים נעשו במחלקת הפרוגרמות, משרד הפנים, אגף התכנון.
 - (א) הצעה לתוכנית 7 מיליון נפש בישראל בשנת 2010.
 - (ב) בדיקה לפי תוכניות מיתאר מאושרות כיום.

תחזית פיזור אוכלוסין מחוז המרכז ומחוז תל-אביב לפי 3 אלטרנטיבות

שנת 1981	
מחוז ת"א	מחוז המרכז
1,004,000	807,400 נפש
30.2%	24.3%
סה"כ אוכלוסית שני המחוזות 1,811,400 יהודים שהם 54.5% מכלל האוכלוסיה בארץ	

שנת 2010 תוכנית 7 מיליון	
מחוז תל-אביב	מחוז המרכז
1,247,000 נפש	1,236,000 נפש
23.8%	23.5%
סה"כ אוכלוסית שני המחוזות 2,483,000 יהודים שהם 47.3% מכלל האוכלוסיה בארץ	

תחזית לפי 3 אלטרנטיבות



פוטנציאל בנייה כפרית בצפיפות נמוכה של מחוז תל-אביב והמרכז

רשימת כפרים ומושבים לפי קיבולת אוכלוסייה ומרחק מת"א		טווח מת"א
מעל 1000 נפש	מ-500 עד 999 נפש	
	משמר השבעה	10 ק"מ
כפר חבד בחלים	חרוצים רשפון כפר סירקין מעש ברקת צפריה משמר השבעה אחיעזר זיתן ניר צבי	20 ק"מ
	כפר הס אחיסמך מצליח יד רמב"ם	25 ק"מ
בית יצחק מכמורת אליכין כפר הרואה	בית אלעזרי יציק כפר ויתקין אחיטוב תנובות עין ורד פורת	מעל 25 ק"מ
		גנות, חמד
		בני ציון, תוחלת, בצרה, כפר טרומן, שדה ורבורג, גנתון, גן חיים, גן שורק, צופית, נטעים, כפר מלל, בית חנון, גבעת חן, בית עובד, גני עם, ישרש, ירקונה, טירת יהודה, עדנים, חגור, גת רמון, ירחיב, מזור, נפר, רבתייה, גבעת כח, בני עטרות, יגל.
		כפר הנגיד, חרות, גאליה, בני דרוך, גן שלמה, כפר נטר, בית גמליאל, אודים, רמות מאיר, בית יהושע, סתריה, ירחיב, עוריה, גמזו, כפר דניאל, בן-שמן.
		בניה, בית הלוי, יסודית, מונש, פדיה, ידידיה, פתחיה, הדר עם, בית עוזיאל, כפר חיים, מאור, חגלה, שדה יצחק, חיבת ציון, אמץ, חרב לאת, גן יאשיה, בית חרות, עלש, בית ינאי, בארותים, צור נתן, שער אפרים, עוזיאל, כפר יעבץ, עין שריד, גאולים, יניב, ברגתה, חניאל.