

אליעזר ברזקוס דרכי הכנת תוכניות מתאר תקופיות ואזוריות

מה של התכנית, מתברר לרוב, שמרבית עבודה זו היתה בעצם בלתי-רלבנטית ל-תוכן התכנית ונשארה בלתי-מנוצלת. קיימת גם נטייה לדחות את ההחלטות הקובעות ביחס לכווני ויעדי התכנית עד הזמן שבו המתכנן יהיה כביכול מצויד בידע המירבי.

התוצאה היא, שסקר ומחקר בולעים את מרבית המשאבים הכספיים העומדים לרשותה של עריכת תכנית המתאר, וגם מרבית הזמן והמאמץ. כאשר מגיעים ב-סוף לעריכת תכנית עצמה, נוכחים ל-עתים קרובות שהאמצעים כבר אזלו וה-זמן „לוחץ“ מאד, ואז ההחלטות הקובעות התשובות של הגדרת היעדים וה-כוונים לתכנית — מתקבלות בפזיזות מסוכנת.

מגוימים גם בערך הלימודי שלב הסקר למתכנן עצמו, ובמיוחד כאשר בתכניות גדולות יותר — מלאכת הסקר והמחקר בעשית על ידי צוותים ומשרדים מיוחדים ללא השתתפות ישירה של המתכנן.

להפסד ניכר בזמן בעבודות סקר נרחבות — ישנו עוד חסרון בולט נוסף. התפתחות בעיר או באיזור אינה עומדת במקום וממתינה לעריכה הסופית של התכנית; היא נמשכת ויוצרת בשטח עובדות כבדות משקל. בהעדר הגדרה מוקדמת של כווני ויעדי התכנית, חסר ל-מקבלי ההחלטות „המצפון“ להתייחסות לפרויקטים התפתחיות בודדים, העובדות הנצרות בתקופת בנייהם זו עלולות

השיטה המקובלת בהכנת תכניות מתאר מקומיות ואזוריות בישראל ובמדינות אחרות היתה זמן רב קבועה, פחות או יותר. תחילה נערך סקר מקיף של רוב הנתונים הפיזיים והכלכליים, ולפעמים אף החברתיים, בתחום המיועד לתכנון, ואליו התלווה גם חקר של נושאים ותהליכים רבים. רק אחרי סיומן של העבודות בסקר ומחקר שנמשכו לפעמים שנים אחדות — נגשו המתכננים להגדרת כיווני התכנית עצמה ויעדיה.

במשך עשרות שנים לא הטילו ספק בנכונותה של דרך מתודולוגית זו שיש לה יתרונות רבים. כיוונים יעדים ותוכן התכנית נקבעים במקרה זה על יסוד ידע רחב ומפורט של הנתונים הבעיות בתחום העיר או האיזור ומתוך ניתוח מעמיק של מגמות ההתפתחות. כמו כן עיסוק בסקר ומחקר משמש למתכנן בתקופת „לימוד“ של הרקע העובדתי ושל הבעיות שאתן הוא חייב להתמודד. הצגת מספר רב של מפות-סקר לפני הגוף המאשר את התכנית — יוצרת גם את הרושם הרצוי של יסודיות ומהעיות של מלאכת התכנון.

חרף הלגיטימיות, הברורה והמשכנעת, כביכול, של דרך מקובלת זו — הנסיון התכנוני בפועל מצביע על לקויים רבים וכבדים הקשורים בשיטה זו.

קיימת נטייה ברורה להתרבות בסקר והרחיב אותו לתחומים נוספים רבים, לאסוף עוד ועוד נתונים ופרטים ולחקור עוד תהליכים ובעיות משניים. אחרי סיו-

לצמצם לא מעט את השפעתה של התכנית הסופית ואף באופן חלקי להכשיל אותה.

הגישקה האלטרנטיבית יוצאת מתוך הנחה שהגוף הממלכתי או המוניציפלי הפרטי המושרש באיזור מצוייד מראש הפרטי המושרש באיזור מצוייד מראש בדע בסיסי מסוים של עובדות וגושיים בתחום המיועד לתכנון. די בידע זה כדי להגדיר את הבעיות שהתכנית חייבת להמציא להן פתרון וגם כדי לקבוע באופן מוקדם את הכוונים הרצויים לתכנית.

לקביעה מוקדמת שעדיין אינה סופית, זו של הכוונים ויעדים לתכנית, שהיא המרכיב המרכזי בתכנון, מקדישים, בשלב יחסי התחלתי של העבודה, תשומת לב מירבית וגם די זמן לדיון מעמיק ולידיקת האלטרנטיבות האפשריות. צעד מוקדם זה מעניק מיד שני יתרונות חשובים:

● כאשר בעיות הוגדרו וכוונים מוקדמים נקבעו — סקר ומחקר מצטמצמים בהיקפם לחלק קטן מהשטחאף עם סקר ה"כולל" של התחום המיועד לתכנון. הוא הרי פך גם למכוון וצמוד לנושאים הלהונטיים והחיוניים למטרות התכנית, בזמן שלפי השיטה הקרמת הוא כלל בהכרח נושאים רבים שהיו בלתי רלבנטיים ל-

עריכת התכנית.

● למקבלי החלטות עומד כבר בתחילת הכנת התכנית, "מצפון" המדריך אותם בהתייחסותם (חזית בית או שלילית) להתפתחויות בודדות בתקופת הביניים.

אחרי סיום עבודות סקר ומחקר, שהיקפן כעת הרבה יותר מצומצם, נעשית, לאור תוצאותיהן, בדיקה חוזרת של יעדים וכוונים שנקבעו באופן מוקדם וימכניסים ושינויים דרושים מסויימים. כעת גם מגדירים את מרכיבי הפרוגרמה התכנית יותר מפורט מבחינה כמותית וריאיתורם בשטח. גידיר מאד שיווצר הרי צורך בשינוי עקרוני ומחלט של הכוונים שנבחרו תחילה באופן מוקדם.

כמובן, שקיים חסרון מסויים בשיטה זו כאשר היעדים נקבעים בשלב מוקדם ועל סמך ידע "כללי" ואינו בדוק די הצורך. שיטה זו, במידת מה, גם מכבידה על אימוץ פתרונות מקוריים שמגיעים אליהם רק מתוך לימוד ממושך של עובדות ותהליכים. חסרונות אלה אינם עומדים נגד היתרונות הגדולים של השיטה השניה הנכנסת בהדרגה יותר ויותר לפרקטיקה של התכנון בארץ ובמדינות העולם, ואלה הם — חיסכון ניכר מאד בזמן ובמשאבים. כספיים ויצירת מוקדמת מאד של "מצפון" תכנוני המכוון את החלטות בתקופת הביניים, בהתאמה ליעדי התכנית בהכנה.

מושגים

(המשך מעמוד 26)

בו בזמן שהיא מאפשרת לרשויות להנות מעלויות בערכי הקרקע, ולשנות את שימשי הקרקע על פי הצרכים (כפוף להשלום פיצוי עבור עריכתם של מבנים שנהרסו תוך כדי כך).

● בעלויות שכונתית: למרות המעט חיוניות רבה עבור תכניות בניה לשיכבות החלטות, ויש באפשרותה לסייע בקבלת החלטות שיוניות בנוגע

להחזקה, בדרכים שהבירוקראטיה אינה יכולה להתמודד אהן.

לסיום מדגיש המחבר את חשיבות החקיקה בדבר זכות ההפקעה לצרכי ציבור, ואת הצורך הדחוף בעריכת סקרי קרקעות, מיפוי מדויק ועדכון של המידע לגבי בעלויות — שני תהליכים הלוקים בחסר במדינות המתפתחות, ואשר בלי עדיהם לא ניתן כמעט לבצע שום רפורם מה בתחום החזקת הקרקעות.

(תרגום ותמצית עלי ידי ליטל ידן)