

ה. כרוך התכתחיות בשימושי קרקע בערים ובשוליהן

מוחלטת של דרכי הגישה לעיר. הבעיה לא תהיה, לחכות עוד כמה רגעים נוספים בתור על יד הרמזור, אלא המכור נית תפסיק להיות נוחה ושימושית ככלי תחבורה בין מקום המגורים למקום העבודה.

יש להנתי, שיהיו שיפורים כלשהם בשרותי התחבורה הציבורית, שיהיו חידושים כגון מונורייל וכד', או הסדרים מיוחדים דוגמת, "סינגפור". אבל יחד עם זאת נראה לי, שהמגמה הצנטריפוגלית — דווייגו ההתפשטות של שימושי קרקע למטרות עירוניות — תואט ואף תגיע לקצה, יסתמן תהליך הפוך, ואזורים המגורים יזוזו למקומות הסמוכים למרכזי העיר.

התפתחות זאת תהיה קשורה עב שני גוים חכנוניים, שיקום של בתים ישנים, מיחזור, פינוי והריסה של מבנים אובסולטיים, הקמה של בתי-מגורים רב-קומתיים, ימכל מקום תגרום לצפיפות יתרה בשטח העירוני. תהיה בעיה למצוא שטחים ציבוריים מספיקים לצפיפות האת. יתכן שבמקום הקצאת קרקעות יותקנו וישולבו שרותים ציבוריים מסוריימים בתוך הבניינים הרב-קומתיים, ויחולו שינויים בקונצפציות של התכנון. במקום זה יש לציין שחלק מהשרותים הציבוריים במרכז הערים — בעיקר בתי ספר — לא היו מנוצלים במלואם בשנים האחרונות. כאשר האוכלוסייה תתור לעיר. יהיה אפשרי לחדש ולהפעיל שרותים אלה מחדש, ודבר זה עשוי להקל על המצב.

לכאירה נראה, שהשטחים העירוניים המטרופוליטניים — ימשיכו להתרחב, ויכרסמי יותר ויותר את הרזרבות של אדמות חקלאיות. סבורים, שהתפשטות של שימושי קרקע למטרות עירוניות — ובמיוחד למטרות מגורים בערים סטליטיות Dormitory towns, מהווה תופעה טבעית, שאין טעם ואין אפשרות לעכבה, מה עוד שבעלי אדמות רבים מעוניינים בזה.

ברם, נראה לי שתהליך זה ייפסק, או ישנה כיוון, ויש סימנים המצביעים על מפנה, ולהלן אציין שיקולים אחדים:

פיתוח אדמות בשולי הערים, ובמיוחד הקמה או הרחבה של עיירות סטליטיות, הינו חוצאה של השימוש ההולך וגובר ברכב הפרטי.

מבחינה ציבורית, המכונית הפרטית היא אמצעי תחבורה בזבזני ובלתי יעיל, אך היא עדיין מעניקה לבעליה נוחיות ומאפשרת לו לארגן את פעולותיו באופן עצמאי ובלתי תלוי. יתרון זה של נוחיות ועצמאות עלול להישחק בעתיד הקרוב, במיוחד לגבי השימוש של המכונית לציורך תחבורה בין הבית למקום העבודה. במציאות שלנו, מספר המכוניות הפרטיות גדול בפרופורציה גיאומטרית, והיכולת של הכבישים לקלוט את התחבורה בשעות העומס, תגיע לרוביה. שיפורים ברשת הכבישים, כגון הרחבות, מחלפים, כבישים עוקפים, יהיו רק פלייאטיבים, ויקלו על המצב בזמן מצומצם בלבד, והם לא ימנעו את הסתימה ה-

בנימין מורי" הפקעת קרקע ללא תמורה לשם השגת קרקע לצרכי ציבור

מבוא

הפקעת הקרקעות היא כלי נפוץ בידי השלטונות, לרכישת קרקע מבעלים פרטיים למטרות ציבור, תמורת פיצויים. שיטה הנעשית נפוצה יותר ויותר, היא הפקעה שבה הקרקע נלקחת תמורת פיצוי חלקי, או ללא פיצוי כלל. כלי זה נקרא בכמה ארצות "EXACTIONS". ההפקעה ללא תמורה שכיחה מאוד בירושל, שבה חוק התיכנון והבניה 1965 מסמך את רשויות התכנון המקומיות להפקיע עד 40% של המגרש ללא פיצוי. בכך הפכה ישראל לאחת הארצות החזקות בתחום זה בעולם המערבי. עד כה לא נעשה מחקר אמפירי בנושא שימוש בהפקעה ללא תמורה בישראל. הי מחקר הזה, הוא אפוא ניתוח ראשוני המתאר את שימוש בהפקעה ללא תמורה.

המחקר ותכליתו

מטרתו של המחקר הוא לתאר את היקף השימוש בהפקעה ללא תמורה וכיצד השתמשו בו, בצורה חוקית ויעילה. במסגרת העירונית הישראלית העיר חיפה נבחרה כדוגמה. המחקר נהל בשלושה שלבים: סקר כללי של תקנות תכניות תכנון עיר המבוסס על דגם אקראי מ-1975-1984, ניתוח מקרים מעשי-יים, ובדיקת השטח של מקרים נבחרים. מטרת שלב א' היא לבדוק כיצד, באופן כללי, פנו תוכניות הפיתוח אל אפשרויות ההפקעה, עם או בלי תמורה, ב- התאם לתקנות, ולברר אם מסמכים אלה מסוגלים לתת לבעלי קרקע התרעה מוקדמת, במידה מספקת, על העובדה שלא יפוצו על ההפקעה. שלב ב' נעשה כדי לבדוק את היקף,

(סוף מהעמוד הקודם)

מאידך, כאשר הבעיות התחבורתיות יגרמו הזנת אזורי המגורים פנימה, בכיוון למרכז העירוני, הרי התפתחויות אחרות עשויות לשנות, או לגונן מגמה זאת: קיימת נטיה להעביר מפעלים ומשרדים לשוליים של הערים ואף לאזורים כפריים. פיזור זה של מקומות עבודה נראה בעיני במרחבים המצומצמים של ישראל, אך הדצטרליוזיה מאפשרת לעובדים לגור בשולי הערים, מבלי להתקל בפקקי תחבורה. במקום זה יש להזכיר שהולכת וגוברת הנטיה — והאפשרות — לבצע עבודה בבית המגורים במחש-

בים ובאמצעים אלקטרוניים („הקוטג' האלקטרוני"). בשורות אלה הזכרתי תהליכים ותופעות, והשפעת האפשרות על שימושי הקרקע העתידיים, כפי שזה נראה לי. ברור, שאפשר לצייר וריאנטים שונים של המציאות הצפויה, צריך לבדוק נתונים ופרטים, ולאמת את התחזיות ע"י סקרים ומחקרים. על סמך הממצאים צריך לעצב מדיניות של תכנון בכיוון למצב הרצוי, בשים לב לזריבה הקרקעית המצומצמת של ישראל, לשמירה על הקרקע החקלאית, ולאיכות הסביבה.