

## קרקע עירונית פנויה בעיר אמריקאית

בערי ארה"ב יש שטחי קרקע רבים חסרי תיפקוד כלשהו, והם מתוים את הקרקע העירונית הפנויה. המאמר מבחין בחמישה טיפוסים קרקע עירונית פנויה בארה"ב, והם: „שאריות קרקע“, שהן תוצר פיתוח ובינוי של שטחים גדולים, אשר בגלל צורתם וגדלם לא נכללו חלקים מהם בפיתוח, וכך הפכו לשטחי קרקע פנויה; קרקע פנויה כתוצאה ממיגבלות פיסיות שאינן מאפשרות בינוי; קרקע פנויה המחזקת ע"י חברות כרזרבה להתרחבות בעתיד; קרקע פנויה המחזקת ע"י בעלים למטרות ספסרות; קרקע המחזקת בלי שימוש ע"י גופים ציבוריים מחוסר תקציב לפתחה, או כרזרבה לצרכים מיוחדים שיתעוררו בעתיד.

גודל השטח הפנוי משתנה מעיר לעיר, אולם נמצאו מספר יחסים קבועים בין גודל שטח זה לגודל העיר. חלוקת הערים לקבוצות גודל, לפי מספר האוכלוסין, הראתה שכלל שקבוצת הגודל גבוהה יותר כן יורד השטח הממוצע של קרקע פנויה בכל קבוצת גודל, כאחוז מסה"כ שטח העיר. כך למשל מגיע השטח הממוצע של קרקע פנויה בערים בעלות אוכלוסיה של למעלה ממיליון נפש ל-8.7%; בערים בעלות אוכלוסיה בין 250,000 ל-100,000 נפש מגיע שטח זה ל-27.4%, ובערים בעלות אוכלוסיה פחותה מ-2,500 נפש מגיע שטח זה ל-53.8%. בדיקה ב-86 ערים בעלות אוכלוסיה של 100,000 נפש ומעלה הראתה, כי טווח השינוי בין העיר בעלת אחוז השטח הפנוי הגדול ביותר לבין העיר בעלת השטח הפנוי הנמוך ביותר באותה קבוצת גודל, יורד אף הוא ככל שקבוצת הגודל גבוהה יותר. באותה בדיקה נמצא גם, כי שטח הקרקע הפנויה לגולגלת קטן עם הגידול באוכלוסיה העיר, כאשר הקשר בין השניים הוא לינארי.

בטיפוסי הקרקע הפנויה ניתן להבחין בין קרקע שאפשר לבנות עליה לבין כזו שלא ניתן לבנות עליה. המיגבלות לבנייה יכולות להיות פיסיות או אחרות, כגון: שיפועים קשים, סכנת שטפונות, תנאי קרקע קשים, גודל וצורה של אתר שאינם מאפשרים בינוי, קיימות גם מיגבלות מוסדיות, מקורן ברצון לשמור שטחים פתוחים במרכז העיר. שאר טיפוסים קרקע הם קרקע שאפשר לבנות עליה. בדיקה ב-86 ערים בעלות אוכלוסיה של 100,000 נפש ומעלה הראתה, כי סה"כ השטח הפנוי שניתן לבנות עליו מגיע למיליון אקר ויותר, כאשר גודל השטח בכל עיר ועיר נע בין  $\frac{3}{4}$  ל- $\frac{4}{5}$  מסה"כ השטח הפנוי בעיר.

לסיום, נעשה נסיון לקבוע את הערך הכספי של הקרקע הפנויה. ההערכה התבססה על המחיר הממוצע של קרקע פנויה ב-130 ערים, בעלות אוכלוסיה של 100,000 נפש ומעלה. נמצא, כי הערך המשוער של קרקע זו מגיע ל-6 ביליון דולר במחירי 1970. מסקנות המאמר הן, כי ניתן למצוא כמויות ניכרות של קרקע פנויה בערים בארה"ב, ואלו מהוות מלאי פוטנציאלי רב-ערך לשימוש לצרכים אורבניים שונים. האתגר אותו מציג המחבר הוא מציאת שימוש למלאי זה — לפחות לאותו חלק עליו ניתן לבנות — כדי להקטין את הלחצים על קרקע בערים בארה"ב וכדי להקטין את הקונפליקט בין שימושי קרקע עירוניים לבין שימושי קרקע לא-עירוניים בשולי העיר.