

דבר המערכת

מאמרו של פרופ' רוגר ל. קמפ מאוניברסיטת רוטגרז בנושא "העיר בשנת 2000: כוחות השינוי והתמורה", פותח את החוברת שלפנינו. זהו מאמרו השני אותו תורם לנו פרופ' קמפ (בחוברת "קרקע" מס. 29 הופיע מאמרו הראשון: "פיתוח כלכלי: הגרלת הכנסות ללא העלאת המיסים"). בעשורים האחרונים הפכה שיטת התכנון ארוך-הטווח למקובלת ביותר במגזר הפרטי. לדעתו של המחבר יש להפעיל שיטה זו גם במגזר הציבורי. דבר זה יסייע בהפעלת המשאבים הקיימים על-מנת לעמוד בפני השינויים הצפויים לנו.

פרופ' רחל אלטרמן מתארת במאמרה "מדיניות קרקעית בצרפת: לקחים לישראל", את הגישה הצרפתית, והיא שמה דגש על כלי הביצוע שמדינה זו יצרה בנידון. המחברת מסיקה לקחים מן המדיניות הקרקעית בצרפת, אולם אינה מתעלמת מהשגיה של ישראל ומייחודה, בעיקר בתחומי היטל ההשכחה ומתן פיצויים בגין נזקי תכנון. הכותבת מבקשת ללמדנו כי מעבר לדוגמאות של ארה"ב ובריטניה, הרי שגם צרפת עשויה להוות מקור עשיר להפקת לקחים.

עירות הפיתוח והמצפים הם מרכיבים חיוניים בכל דיון הנוגע לתכנון ולפיתוח הארץ. פרופ' אלישע אפרת, פרופ' ארנון סופר ורחל פינקל משווים במאמרים "עירות הפיתוח והמצפים – טעות לעולם חוזרת", בין שני דו"חות מחקר העוסקים בנושא עירות הפיתוח מחד גיסא והמצפים מאידך גיסא. המחברים תוהים כיצד ארע שלאחר 100 שנות התיישבות ציונית בארץ ו-40 שנות פיתוח המדינה, "לא נקטו המוסדות המיישבים משנה-זהירות בכל הקשור בהתיישבות נוספת".

מצוקת הדיור, המעניינת אותנו מבחינת השלכותיה על המדיניות הקרקעית, תתפוס מקום נכבד בדיוני החוג למדיניות קרקעית של המכון, ובפרסומים שיבואו בעקבותיהם. מאמרו של המהנדס והשמאי היינץ כרוך "אפשר גם אחרת: מצוקת הדיור, הגנת הדיור – הדגמות ומסקנות" מהווה סנונית ראשונה בנושא זה. הכותב מביא דוגמאות מן החקיקה האמריקאית ומייחס אותן למצב בישראל.

השנה נלקח מאיתנו האדריכל מיכאל קון, חבר נאמן בחוג למדיניות קרקעית. המנוח תרם רבות להעמקת הדיונים בנושאים הקרובים לליבו, אותם הוא הציג בלהט ובשכנוע פנימי. אנו מביאים לזכרו את דבריו אותם נשא בישיבת החוג המוקדשת לנושא "פיזור אוכלוסיה", המהדהים עדיין באוזני החברים.

נושא "מיסוי השכרת מקרקעין" מועלה במאמרו של רו"ח דרור מנטל, המשמש כממונה על ביקורת כספים וחשבונות במשרד מבקר קופת-חולים. מאמרו מעורר את הבעיות הכרוכות בעידוד הבנייה להשכרה (בינתיים, חלו שינויים בסוגיית השכרת הדירות ליחידים).

מאמרו של הכלכלן עדי צביקל והאגרונום גרשון גורן "מס שבח בהעברת זכויות על נחלות במושבים", עוסק בתחום הקרקעי-הפיננסי: המחברים מביאים נימוקים לכך שבשני

מגמות בפוליטיקה

- * ריבויים של חוקי מדינה וחוקים פררליים. וכן פסיקות של בתי-משפט; כל אלה יהיו תחליף לסמכויות שהיו בעבר בידי עובדי הציבור במימשל המקומי, ויגבילו באופן ניכר את שיקול דעתם בתחומים רבים.
- * הגם שקבוצות אינטרסים נוטות בדרך כלל לנסות לממש יעדים מוגבלים למדי, הרי קבוצות אלה יתאחדו יותר ויותר סביב נושאים קהילתיים משותפים.
- * נושאים פוליטיים רבים, שמקורם בכמות ההכנסות המוגבלת, ישארו ללא מענה ברור; ביניהם – החיוב והשלילה בקיצוץ השרותים ובהעלאת מיסים, ודמי השימוש במתקנים השונים.
- * האזרחים ידרשו עוד שרותים, אך לא ירצו במיסוי מוגבר – דבר שיקשה על עובדי הציבור לקבוע סדרי עדיפות לתכניות הרבות, ולאזן את תקציביהם השנתיים.
- * עובדי הציבור יבליטו את חלקו של הפיתוח הכלכלי כאמצעי להגדלת ההכנסות ללא צורך במיסוי נוסף. הערים הצפופות יצטרכו לעבור פיתוח מחדש על מנת לשרוד כלכלית.
- * תחומי אחריות נוספים יעברו מידי הרשויות הפררליות ורשויות המדינה לידי הרשויות העירוניות, אשר יצטרכו לפתור את בעיותיהן בעצמן, מאחר שמספר הבעיות שיש לפתור נמצא בדרך-כלל ביחס הפוך לכמות ההכנסות. ערים שלחן בסיס מיסוי נמוך ייאצו לקצץ בשרותיהן.
- * יותר נציגים של קבוצות מיעוט, כולל נשים ומהגרים, יפתחו מעורבות גוברת בזירה הפוליטית ויציבו דרישות הולכות וגוברות לייצוג במקום העבודה.

תנודות דמוגרפיות

- * חלקם של הקשישים באוכלוסיה יגדל, ואלה ינצלו את שפע הזמן הפנוי שבידיהם לפעילות פוליטית.
- * מאחר שכמעט כל קהילה מספקת את השרותים ה"קשים" (משטרה, כבאות ועבודות ציבוריות), תגבר הדרישה לשרותים ה"רכים" (שעשועים, מזויאונים, ספריות, ותכניות תרבות).
- * העלייה במספרם של משקי הבית הקטנים תחייב פיתוח אזורי מגורים צפופים – כגון בתי דירות גדולים – ודבר זה יצור עומס גדול יותר על השרותים הציבוריים הקיימים.
- * מספרן של הנשים העובדות יגדל, והן יגבירו את מעורבותן הפוליטית. נושאים כגון כישורים שווים והטרדה מינית יזכו לחשיבות-יתר.
- * מספר גדל של בני קבוצות מיעוטים ומהגרים ייצרו ביקוש נוסף לשרותים ציבוריים מיוחדים, ויגבירו את הצורך בעובדי ציבור דוברי שפות שונות.
- * יגדל מספרן של קבוצות המיעוטים המעורבות בתהליכים הפוליטיים, ותיווצר דרישה לבחירות אזוריות ויתר ייצוג לקבוצות אלה בזירה הפוליטית.
- * עובדי הציבור ירגישו כהשפעתן הגוברת של קבוצות האינטרסים הנ"ל (למשל, קשישים, נשים, מהגרים, ומיעוטים אחרים).
- * מענקים פררליים חדשים יוגבלו לתכניות המקדמות יעדים לאומיים – כגון: דיור זול, הפחתת האבטלה, ומקלטים לחסרי הבית.

דגמים בעיור

- * תגבר הנטיה לעיור משתרע, אולם תופעה זו תהיה מודגשת במיוחד לאורך צירי תנועה