

# האמנם קיים מחסור בקרקע לקליטת העלייה?

דניאל מורגנשטרן-יועץ כלכלי

## פתח דבר

מילים אלה נכתבות בעיצומם של ימי הקרבות במלחמת המפרץ. בין מטח טילים אחד למשנהו, אנו מסכמים את מספר העולים שהגיע לישראל בינואר 1991, מבלי להסתיר את תחושת האכזבה על המספר הנמוך של העולים 'רק' 15,000 וזאת בחודש כה קשה למדינת ישראל. אין זה סוד כי אילמלא התרדרות מצב הבטחון באזורנו, היינו זוכים בינואר זה ל-40,000 עולים, שכן הגל האדיר הגיע כבר בדצמבר 1990 ל-30,000 נפש בחודש אחד.

נתונים אלה הפכו את התחזית של מיליון עולים ב-3 שנים לנתון מוחשי ולא נותר לנו אלא לקוות כי עם שוב השלום לאזור יתחדשו גלי העלייה כבימי דצמבר המרגשים. מטעם זה יש מקום להצגה מתודשת של שאלת השאלות בנושא המדיניות הקרקעית בישראל: האמנם קיים מחסור בקרקעות לקליטת העלייה ההמונית בישראל של ראשית שנות ה-90 מאמר זה ניסה לנתח את הסוגיה ממספר היבטים ולהשיב על שאלת-יסוד זו.

## מה נשתנה ?

נתוני העלייה דלעיל מזכירים במשהו את גלי העלייה ההמונית בשנים הראשונות לקום המדינה, אלא שאיזכור זה נגזר רק מסדרי הגודל המספריים של העלייה הנוכחית. העלייה הנוכחית שונה באופייה מכל קודמותיה: מדובר במשפחות קטנות יחסית, בריבוי משפחות חד חוריות אך מעל לכל, במשקלם הגבוה של בעלי המקצועות החיוניים והאקדמיים אשר מביאים עמם הון אנושי רב, שחובה עלינו להביא לניצולו המירבי.

בכל זאת יש מן הטעם לרענן וזרונונו במעט מספרים על סדרי הגודל של העליות 'ההמוניות':

לוח מס 1:

העליות ההמוניות לישראל 1948-1990	
מספר העולים	השנה
101,828	1948 (15.5-31.12)
239,578	1949
170,213	1950
175,129	1951
-----	-----
72,591	1957
-----	-----
37,895	1970
41,930	1971
55,880	1972
54,886	1973
31,979	1974
-----	-----
202,000	1990

אותם 239,000 העולים של שנת 1949 הגיעו למדינה שנרבית חלקיה היו ריקים כליל מאוכלוסין (הנגב למשל) או שהם היו מיושבים בצפיפות לא גבוהה על-ידי אוכלוסייה ערבית שנותרה כאן לאחר תום מלחמת השחרור, אך היו ריקים כליל מיהודים.

לעומת זאת 202,000 העולים של 1990 מגיעים למדינה המונה 4.5 מיליון נפש מהם 3.8 מיליון יהודים (לעומת 0.75 מיליון בינואר 1949), עולי 1990 מגיעים למדינה שכמעט כל מאגרי ומשאבי הטבע לפיתוח חקלאי מוצבים בה כבר; שתפרוסת הישובים העירוניים שלה לא רק מכסה את כל אזוריה במידרג היארכי-אורבני, אלא יש הגורסים כי בישראל מספר רב מדי של ערים ויש אף להביא לצמצומן; בישראל של 1990, המטרופולין גדול אף במונחים בין-לאומיים - אגד הערים של גוש דן מונה בינתיים 1.75 מיליון נפש או קרוב למחצית מכלל האוכלוסייה היהודית, בעוד אשר אגד הערים הצפוניים שבין טירת-הכרמל לעכו מתקרב במהירות ל-1/2 מיליון תושבים, זאת יחד עם מחצית המיליון היושבים בירושלים, נותנים תמונת מצב של חברה אורבנית למדי. שאלת השאלות היא אם כן: היכן יתיישבו מיליון העולים הנמצאים בדרכם לארץ?

## שמירה על עקרונות תכנון

יש להימנע בכל מחיר מעשיית טעויות בלתי-הפיכות כאלו שנעשו בראשית שנות ה-50 בלחץ העשייה הגדולה, כשהיה צורך במענה-מהיר והאמצעים שעמדו אז לרשות ממשלת ישראל והמוסדות הלאומיים היו דלים. לפיכך יש לחזור ולהדגיש את העמידה על העקרונות וקווי התכנון כדלקמן:

1. שמירה על יעדי אכלוס מדיניים.
2. שמירת אופייה הציוני של מדינת ישראל.
3. שמירת קרקע הראויה לעיבוד חקלאי.
4. שמירה קפדנית על מקורות המים של המדינה.
5. עצירת השואה האורבנית בגוש דן בכלל, ובמישור החוף בפרט.
6. הימנעות מהגדלת מספר הישובים העירוניים בישראל.

### 1. יעדי אכלוס מדיניים

אנו מעדיפים שימוש במונח זה על פני השימוש במונח הנדוש והשהוק משהו, של פיזור האוכלוסייה - ולו בשל הקונוטציה השלילית של הפיזור, כלומר לפור באופן מלאכותי גורם הנוטה מטבעו להתכנס. ואילו אנו טוענים שאכלוס על פי יעדים מדיניים, הוא בעל משמעות חיובית מטבע הגדרתו.

אין עוררין על הקביעה כי היעד המדיני הראשון הדורש חיזוק דמוגרפי ואורבני כאחד הוא דווקא ירושלים בירת ישראל. 506,000 תושביה שלמעלה מ-145,000 מהם אינם יהודים, תהיה היעד הבא ללחץ מדיני על ממשלת ישראל מצד מדינות שונות בעולם. זאת להזכיר, כי גם ערביי ארץ ישראל טרם ויתרו על הרעיון שירושלים תשמש בו זמנית גם כבירת המדינה הפלסטינית העצמאית שפירושה המעשי הוא חלוקתה מחדש של העיר.

הוא הדין באזור הגליל ההררי ש-74% מתושביו אינם יהודים, על אף קיומם של מספר ישובים יהודיים עירוניים מוצלחים כמגדל העמק, נצרת עלית וכרמיאל.

מלחמת המפרץ הוכיחה יותר מכל את דיוניות הישובים היהודיים ביהודה ובשומרון כאשר גם כאן, כבמקרה של ירושלים, ישנה חשיבות עתידית למימד המספרי של התושבים היהודיים בכל שיקול מדיני, שצריך לקחת בחשבון חליפות פתרון לחבלי ארץ אלה. אין זה סוד כי מאגר העולים מהווה את הפוטנציאל הישובי העיקרי להתיישבות הנוספת ביהודה ובשומרון.

כנגב אין זו התמודדות דמוגרפית עם בני עם אחר אלא עם כח המשיכה של הישובים העירוניים ובראשם העיר באר-שבע, מול כח המשיכה של מרכז הארץ וישובי מישור החוף. אלה האחרונים יציעו

תמיד מגוון רחב יותר של חזמנויות אורבניות של מקומות עבודה ומקומות להוצאת הכסף. מולם מציע הנגב יחידות באקלים הפיסי והחברתי והצטרפות לחברה בהתהוותה.

## 2. שמירת אופייה הציני של המדינה

מדינת ישראל של שנת 2000, כרצף אורבני אחד המתחיל מאזור אשדוד או אשקלון וקרית גת בדרום ונמשך כמעט ללא הפסקות, עד לגבולות עכו - נהריה בצפון, ומכיל כ-2/3 מהאוכלוסייה היהודית של המדינה, לא רק שלא יהווה עוד כח משיכה להמוני יהודי הגולה, אלא שאופיו האורבני המכוער לא יהא שונה במאום מאופיים של אגדי ערים גדולים באירופה ובארצות הברית, רק ללא אותה רמת חיים. צורת חיים זו גם לא תהא חזקה דייה כדי לקשור את אלה שנולדו כאן וחיים פה מזה שנים הרבה - אל הארץ.

הבולט שבין קווי האופי היחודיים של ישראל היה חשילוב שבין ההתיישבות החקלאית לדפוסייה השונים, לדגם ההתיישבות העירונית במדינות המערב. כך נוצרה מוזיגה של חברה אורבנית מתקדמת הנשענת על הסקטור החקלאי לא רק כחיץ בין הערים, אלא גם כריאות ירוקות וכשורשים הסטוריים. המציאות של סמלי ערים, שמרביתן החלו כמושבות אינה מוחשית דייה לאזרחים של שנות ה-90, אשר הקשר שלהם לארמה בכלל (שלא לדבר כבר על חקלאות) רופף ביותר.

## 3. שמירת קרקע הראויה לעיבוד חקלאי

רשויות מקומיות ופרנסיהן, במיוחד במרכז הארץ, חברו לאחרונה ברצונם להרחיב את שטחי השיפוט ואת מספר התושבים - עם אינטרסים של יזמים פרטיים, חקלאים לשעבר ומתכננים - בנסיונות אין קץ להפוך קרקע שעדיין ראויה לעיבוד חקלאי, ובעלת מים זמינים - לקרקע לבנייה. על שולחן גופי התכנון במדינה, מונחת תכניות שונות לחיסולם של 30,000 דונם בעיקר בערים ובמושבות הוותיקות שבמישור החוף והפיתחם לקרקעות לבנייה לשם אפשר קליטת העלייה.

יש להתנגד למגמה זו מכל וכל כפי שנוכח בהמשך, לא רק שאין מחסור בקרקעות לבנייה לעולים אלא שבהנחת תכנוניות נכונות, נצליח לקלוט במדינת ישראל לא רק מיליונים עולים אלא יותר מזה. אמת, לאורך ציר הזמן קיימת בעיה של זמינות הקרקע לבנייה במרכז הארץ ובמישור החוף בטוח הקצר, אך מי אמר שכמענה למגמה הסטיכית של העולים והישראלים בכלל, להתכנס בגוש דן, יש לחסל את אחרוני שרידי החקלאות במרכז הארץ?

העיסוק בחקלאות אינו מן הרווחיים כבר מזמן ובשנים האחרונות מפרנס בדוחק את העוסקים בו. מטעם זה דווקא, "צמחה" בשולי המושבות והערים חממות ומשתלות, חוות סוסים ו"כפריות" הנשענות עדיין על העיסוק בחקלאות בצורה זו או אחרת. האם נתנו פרנסה הערים והמתכננים את דעתם מה משמעות תהא לנסיעת יוממי רמת השרון לעבודתם בתל-אביב בבוקר חזרתם עם ערב לאחר העלמותם מן הנוף של שדות תות השדה מדרך התות?

## 4. שמירה על מקורות המים של המדינה

מאז הותר הרסן בפיתוחן של ערי החוף ראשון לציון, נתניה ואשדוד, אל עבר מרחבי דיונות החול מזרחה לקו החוף, הולך ונמשך תהליך זה של כינוי מואץ שתוצאתו אחת: כיסוי שטחים הולכים וגדלים של קרקע חולית בבניינים, בכבישי אספלט ובמדרכות אשר כל כולם מונעים המשך חשיפת הקרקע למי הנגר העלי לשם מילוי החוזר של אקוויפר החוף. מאחר וניצול האקוויפרים לא רק שלא מצטמצם עם השנים, משפיע תהליך הבינוי המואץ על הרחבת הגרעון במאזן המים של המדינה ומביא במקרה דנן להמלחתו של אקוויפר החוף. יש לשמור על מאגרי המים של המדינה מכל משמר ולעצור כל פיתוח אורבני בלתי חיוני אשר יפגע באחד המאגרים. הדוגמה האחרונה לכך היא העיר מודיעין, כמו גם

תוכנית '7 הכוכבים', להקמתן של 12 ערים על ציר הגבעות המקביל לקו הירוק. כל אותם ישובים ממוקמים על אקוויפר חצר המכונה גם בשם 'ירקון-תנינים'. במקרה הטוב יביא פיתוחם לצמצום מיד שנה בשנה. של המיליון הטבעי החוזר שלו. אך במקרה הגרוע - עלול הביוב המטופל בחלקו או הבילוי מטופל, לחלחל ולזהם את האקוויפר עצמו.

מטעם זה יש להזהר שבעתיים בכל פיתוח אורבני באגן ההיקוות של הירדן בכלל והכנרת בפרט. רק לאחרונה אנו שומעים על תוכניות ההולכות ונרקמות להכפלת האוכלוסייה במרבית הישובים העירוניים בתוך האגן.

## 5. עצרת השואה האורבנית בגוש דן

שלא כבערי מטרופולין רבות בעולם המערבי, לא צלחו פרנסייהן של ערי אגד הערים גוש דן וציבור המתכננים, להתאים את תל-אביב רבתי להקפי התנועה החזויים בראשית שנות ה-90. לא כל שכן שלא לקראת שנת 2000 מטעם זה הולכת העיר תל-אביב ובעקבותיה מרבית ערי מישור החוף, לקראת שואה אורבנית הגרמת להרס חמור. לעירוננו, להתבצרות בלתי מבוקרת ובלתי מתוכננת של שימושי הקרקע, לחידול תחבורתי במשך מספר גדל והולך של שעות משעות היממה ואחרון אחרון אך חמור מכולם, לבריחת התושבים אל הפרוורים ואל ישובים פרווריים, באופן המצביע בבירור על התהוות של דגם מגורים מפורז. דגם זה מתאים אולי למספר ערים בתוף המערבי של ארצות הברית (לוס אנג'לס למשל) אך לא לרמת החיים של מדינת ישראל בעידן של קליטת עלייה המונית מברית-המועצות, שכן הנחת היסוד היא של חתבססות מוחלטת כמעט, על הרב חפרטי בשל העדר תשתית כלשהיא לתחבורה ציבורית. טרם הומצאה בעולם תחבורה צבורית אשר תשרת ביעילות דגם מגורים שכזה, בו כולם יעובדים בכל מקום וגרים בכל מקום. שלא לדבר כבר על המחיר הגבוה שהיה דרוש לסיבסודה של תחבורה ציבורית שכזו לו התקיימה.

בישראל של 1991 קיימים כבר ישובי לויין לגוש דן בהם מגיעה רמת המינוע הממוצעת למשפחה ל-18 וכל אימת שחלק ניכר מכמות זו של כלי הרכב הפרטיים מגיעה לכבישי גוש דן ולרחובות הערים, הם הולכים ומתפוקקים. זהו בעצם טעם נוסף למניעת הקמתן של ערים חדשות בקו הגבעות או בכל אזור שהיא שיהפוך אותן לערי-שינה נוספות עבור מאגר מקומות העבודה של ישובי מרכז הארץ ויטיל מעמסה אורבנית מיותרת על האזור המפוצץ ממילא. באם יהא לאל ידינו למנוע צעד זה באמצעים תכנוניים, נצליח להעביר את המשאבים הכלכליים והדמוגרפיים לשם פיתוחם של אזורי הפריפריה בגליל, בנגב, בירושלים, ביהודה ובשומרון, שם תהא תרומתם אפילו חיובית.

## 6. הימנעות מהגדלת מספר הישובים העירוניים בישראל

כבר לפני 3 עשורים גילה משרד הפנים את סוד היעילות הטמון בגודלה של הרשות המקומית. יעילות זו אינה נגזרת רק מהחסכון בהחזקת ראש הרשות ונבחריה, אלא נובעת במישורין מהעובדה שככל שהמנגנון המוניציפלי גדול יותר, במונחים אבסולוטיים - באותה מידה קיימת סבירות שהוא יתנהל גם על פי אמות מידה של מינהל תקין ויעילות מינהלית. פועל יוצא מכך היא עלות נמוכה יותר פר-תושב באספקת כל אחד מהשרותים המוטלים על הרשות המקומית.

לפיכך אוחדו קרית-עמל וטבעון לקרית-טבעון, פרדס-חנה וכרכיר, מבשרת-ירושלים ומעוז-ציון ואילו, כיום עומד על הפרק איחודן של לוד ורמלה, טבריה ומגדל, קרית אונו וגבעת שמואל וכו'. זה כבר אינו סוד שיכפר ורדים בן 1000 משפחות (וזהי הקיבולת המתוכננת שלו) לא רק שאיננו כפר, אלא שהוא ישוב עירוני לכל דבר. בהיותו ממוקם 2 ק"מ מבוליה העירוני של מעלות, לא רק שלא תרם לפיתוח ולחיזוקה, אלא בדיעבד הביא אף להחלשת התתיישבות היחודית באזור הגליל העליון המערבי, לעומת המצב האפשרי בו היה מתפתח כשכונה יחודית של מעלות אך בתוך שטחה

## המוניציפלי.

ההוכחה לכך לקוחה מדגם הפיתוח של השכונות המערביות של העיר יבנה, המאוכלסות ברובן על-ידי קצינים בכירים וטייסות יוצאי צה"ל. אלמלא השכיל ראש העיר לשעבר לרתום אותם ליבנה - היתה יבנה דהיום נותרת כישוב מסגר שאינו נהנה מתנופת הפיתוח. דוגמא נוספת לכשל תכנוני הן 'מכבים' ו'רעים' שהיו צריכות לקום בצמוד לבית שמש כדי לחזקה ולא כדי להיות חיזוק למתכנניה של העיר מודיעין, זאת על מנת שהמעשה התכנוני שאותם מתכננים שותפים לו, ייטיב עם כיווני הפיתוח הרצויים למדינת ישראל.

די לנו בנסיון שנצבר במחצית השנייה של שנות ה-80, עם הפחתת האוכלוסייה של באר-שבע לטובת להבים ומיתר, כדי להבין שהמזימות התכנוניות להקמתה של העיר צפית במרחב שבין אשקלון-קריית-גת ובאר-שבע, רק תגרומנה להחלשת כל אחת מהערים הנזכרות וזאת שלא לצורך.

## מהו דגם האכלוס המועדף

במרוצת שנות ה-80 התפתחה בישראל התפיסה של 'זילה' לכל דיכפין: לא רק במגזר הכפרי נקרא לפתע כל בית מט-לנפול בשם 'זילה' (העיקר שנשמר העקרון של מגורים צמודי-קרקע), אלא בערי הפיתוח ואפילו בפרוורים של ישובים עירוניים מבוססים, צצו להם כפיטריות שלאחר הגשם שכונות בנה-ביתך. גם מינהל מקרקעי ישראל לא נשאר אדיש לרצון הציבור ואט אט החל להוציא מכרזים למגרשים בודדים, לקבוצות מגרשים לבניית קוטג'ים טוריים, ולקומפלקסים של שילוב צורות מגורים בצפיפות נמוכה (עד 4 חידות ציור לדונם) - העיקר שישמר העקרון של 'זילה עם גינה קטנה'.

אין ספק כי צורת מגורים זו מחזקת את הזיקה של האזרח למקום מגוריו. היא מקובלת מאוד ביבשת צפון אמריקה: בארה"ב גרות כ- 75% מהמשפחות בבתים בודדים (שרובם בנויים אגב מעץ) אך ארה"ב היא תבזבזנית ביותר בקרקע. כל עוד היה הגידול השנתי באוכלוסייה היהודית זעום בשל הקילוח הדק של זרם העולים, אשר היה בדרך כלל נמוך ממספרם של היורדים (הנאמדים בכ-15,000 נפש מדי שנה) - ראה לוח 2 בהמשך, לא היתה בכך בעיה כלשהיא. אך מעת שהקפי העלייה החזויים ב-3-4 השנים הקרובות נאמדים במיליון עולים, מתהפכת תמונת המצב על פיהו

### לוח מס 2

#### העולים לישראל 1985-1990

מספר העולים	השנה
10,017	1985
10,142	1986
12,953	1987
13,794	1988
24,426	1989
202,000	1990

לא רק שאין די קרקע בנמצא ליישובם של מיליון העולים באותו דפוס מגורים שנעשה כל כך חביב עלינו הישראלים, אלא שלפתע פתאום לא יהא גם מצאי מספיק של קרקעות לתכנונית 'בנה ביתך' עבור כל הישראלים החפצים בכך. באשר לעולים, בל נשכח כי יהודי ברית-המועצות מגיעים מערים ומרבייתם אף מערים גדולות, בהן היו רגילים לגור בבתים רבי קומות, בדירות ועירות בעלות שטח מצומצם שהיה דומה יותר לשטחן של דירות העולים בישראל במחצית השנייה של שנות ה-50 (בשנת 1955 שטח דירת העולים הממוצעת הגיעה ל-40.3 מ"ר, ב-1957 ל-37.8 מ"ר וב-1959 ל-47.3 מ"ר). כמעט ונשכח מאתנו שעד לפני שנה עלה שטח דירת העולים הממוצעת על 80 מ"ר ורק מעטים מהישראלים

ומהעולים כאחד - היום מוכנים להסתפק בדירת 3 חדרים בדלית ברירה נאלצת ממשלת ישראל להכריז מחדש על משטר "צנע" גם בתחום הדיור ולחזור לדירות של 50 ו-55 מ"ר ליחידה, כבשנות השישים (בשנת 1961 היה שטח הדירה הממוצעת 50.3 מ"ר ובשנת 1966 - 55.6 מ"ר). אין בכך פגם כשלנגד עינינו ניצבת מטרה לספק דיור לכל, כשהאמצעים העומדים לרשותנו מוגבלים ומצומצמים.

## התיזה

עתה נשוב לתיזה היסודית: האם קיים מצאי מספיק של קרקעות במדינת ישראל כדי ליישב בה מיליון תושבים מבני העלייה הרוסית ב-4 עד 5 השנים הבאות, מבלי לפגוע באף אחד מעקרונות התכנון שהתוונו לעיל, במילים אחרות:

- מבלי לחסל את מלאי הקרקעות החקלאיות שבמושבות הוותיקות בערים וביניהן כבמקרה של אור-יהודה, התאוה לבלוע את רמת פנקס בת 130 המשפחות, במחיר 2000 הדונמים החקלאיים הצמודים לה ?

- מבלי לבנות ערים חדשות ומיותרות, שתפגענה באוגרי המים של המדינה ?

- מבלי לחנוק את מישור החוף ואגד הערים בגוש דן ולמנוע את פיתוחם של אזורי הפריפריה של מדינת ישראל?

התשובה תהא בהכרח כן והיא מורכבת מ-3 רכיבים:

א. הגדלת הצפיפות ליחידת שטח.

ב. הכפלה מאסיבית של ערי הפריפריה.

ג. מיחזור קרקעות של אזורים טעוני שקום.

## א. הגדלת הצפיפות ליחידת שטח

אם בשנות ה-50 נבנו שיכוני העולים בגובה ממוצע של שתיים עד שלוש קומות, היו שיכוני שנות ה-60 בני 4 קומות בממוצע, שיכוני שנות ה-70 בני 5 ו-6 קומות ובשנות ה-80 אנו מוצאים שיכוני המתנשאים לגובה 7 ו-8 קומות. ניתן בהחלט להמשיך מגמה זו ולקבוע כי במקומות ישוב מישוריים או ביישובים הרריים בהם אין קיים חשש לפגיעה נופית, יש לשאוף להגיע למבני שיכון שיתנשאו לגובה 12-15 קומות. למותר לציין כי על מנת לשמור על פרופורציות נאותות יש לרווח את הבניינים ולהגדיל בהתאם את המרחק שבין כל 2 בניינים סמוכים. את מרביתו של מרחב זה יש לנצל כשטחים ירוקים פרטיים ו/או צבוריים לרווחת התושבים. אין ספק כי דווקא בעזרת הבנייה לגובה ניתן להקנות איכות בנייה ורמת חיים גבוהים יותר מאלו שניתנו בבתי השיכון המכונים "רכבת", שנבנו בשנות ה-50 וה-60 בגובה אחיד וכמעט ללא מרווח לגינות ולנוי והעיקר - להגדיל את הצפיפות ליחידת שטח בשל המחסור שנוצר בגורם היצור קרקע. גם מטעם זה הננו פוסלים את החלק מתכניתם של פרופ' רענן וייץ והאדריכל דוד רוניק, המתייחס לדגם הבינוי של פרויקט "שערי ירושלים" אשר מדבר על בנייה צמודת קרקע של כמחצית היחידות (20,000), כשהמחצית תהיה של בתים בני 3, 4 ו-5 קומות. האם לשם כך יש הצדקה ל"פלוש" לאזור בתול בנופיו ההרריים של הרי יהודה בסביבות הר סנסן?

## ב. הכפלה מאסיבית של ערי הפריפריה

המאמר המקראי "בעת בלותי היתה לי עדנה" נאמר במקורו על שרה אמנו, אך הוא מתאים גם לתכנית תפרוסת האוכלוסייה ובמיוחד לתכנית המתייחסת לאוכלוסיית ישראל בת 7 מיליון תושבים. התכנית האחרונה נשלפה מן המגירות בהן הספיקה כבר להעלות אבק, במקור נקבעה שנת 2010 כשנת יעד להתממשות התכנית, אך בדומה לקודמתה - תכנית פריסת 5 מיליון תושבים ב-1992, אינה מצטיינת גם היא בחזון רב ובמעוף, שכה דרושים לתכנית ארוכת טווח. על מנת לחזק יעדים לאומיים בפיתוח בגליל, בנגב, בירושלים, ביהודה ובשומרון - דרושה תכפלת האוכלוסייה בחבלי ארץ אלה. מאחר

ועסקין בטווח של 20 שנה, היינו צופים כי ירושלים תמנה אז מיליון נפש ולא רק 760,000 שמהם כבר כיום, קרוב ל-150,000 אינם יהודים; באר-שבע בת רבע מיליון תושבים תהא בעלת כח משיכה מספיק שיאפשר לערי הליזין שלה, ערד דימונה, אופקים, נתיבות רהט ושדרות - קיום מכובד הנסמך ונתמך על-ידי המטרופולין של בירת הנגב. בדרך כלל אין מחסור בקרקעות פנויות לפיתוח לכל אחת מהערים שמנינו כמו גם לירוחם ולמצפה רמון.

שונה לחלוטין תמונת המצב בגליל: כאן דרושה הכרעה מדינית שתגדיר את כרמיאל כבירת הגליל ותפנה אליה את כל משאבי הפיתוח המיועדים לגליל תוך ריכוז מירבי של המאמצים. צריך להיות יעד, להביא את כרמיאל תוך 5 שנים לאוכלוסייה של 100,000-120,000 נפש - כגודלה של באר-שבע כיום, על מנת שבסוף שנות התכנית, בשנת 2010, תגיע אף היא לרבע מיליון נפש. רק כך ייווצר משקל דמוגרפי משמעותי לאוכלוסייה היהודית בגליל ההררי ונוכה לאותו מוקד צמיחה (Growth Pole) גלילי, המקביל למעמדה האורבני של באר-שבע בנגב.

הליכה בכל דרך אחרת תהא לפיזור מאמץ ולבזבוז המשאב הבלתי חוזר הניתן כיום להכוונה: עליית יהודי ברית-המועצות. אין כל הצדקה להזריק חמצן ליישובים שמלכתחילה קשורה הקמתם בטעות תכנונית. כזו היא שלומי עם 2,300 תושביה או חצור הגלילית בת 7,000 נפש שצריכה היתה להישאר צמודה לקרית שמונה. התכנית המיעדת לצפת 55,000 נפש לעומת 17,000 תושביה כיום, אינה אלא חלום בהקיץ, שכן אין בגוש ההררי של הר כנען מקום פיסי בו ניתן למקם רבבות אלה - אלא במחילות תת קרקעיות. לכך בוודאי שלא התכוונו המתכננים. גם נצרת-עלית עם 70,000 נפש וטבריה בת 70,000 נפש תהוונה פגיעה נופית אקולוגית קשה בגליל בכלל ובאגן ההיקוות של הכנרת ולכן יש לשנות יעדי תכנון אלה ולחזור ולרכוז מאמץ בכרמיאל בעלת כל הנתונים הטבעיים להצלחת. עם זאת, נהיר לנו כי במקרה זה יהיה צורך לפגוע גם בקרקעות חקלאיות בבקעת בית-הכרם ובשולי ההרים היורדים אליה ואנו נוטים לקחת מגבלה זו בחשבון, תוך הדגשת החובה למועורה כמקרה יוצא דופן שאינו מלמד על הכלל.

המשך פיתוחם של יישובים כיקנעם, טירת-הכרמל, אור-עקיבא, אור-יהודה, יהוד, אזור וכו', על-ידי הפניית משאבים של בנייה צבורית, יהא גם מן הבזבוז ברמה הלאומית וזרזו ההחמצה הגדולה של ההזרמות האחרונה, לאפשר למדינה פיתוח אזורי מאוזן. מטעם זה אין להשלים עם גידולן הפרוע של נתניה וחולון לערים בנות 210,000 נפש כל אחת; ראשון-לציון ובת ים ל-200,000 נפש כל אחת; פתח-תקוה ל-180,000 נפש והרצליה ל-120,000 נפש. כל זאת מעבר להכפלתה כמעט, של אוכלוסיית תל-אביב מ-315,000 נפש כיום ל-550,000 נפש בשנת היעד 2010 כל מי שהתווה סדרי גודל אלה, לא הטריח עצמו מומן בכביש מס. 2 בכל שעה משעת היממה או שאינו מבין מה ערך יש לאיכות חיים אורבנית במטרופולין גווע.

### ג. מיתוזר קרקעות של אזורים טעוני שיקום

מאחר והמיתוס, שקיים בארץ שפע של קרקעות לפיתוח עירוני לבנייה למגורים ולכל שאר השימושים, התנפץ לרסיסים עם פרוץ גלי העלייה הראשונים מברית-המועצות ומאחר ואנו מטילים על עצמנו מגבלות מרצון כפי שנמקנו לעיל, לא נותר לנו אלא ללכת בנתיב חדש של מיתוזר קרקעות של אזורים טעוני שיקום, תחת חיסולן של הרזרבות האחרונות של חולות הים של תל-אביב וכיסוין יבים ושמש' (פרוייקט Sea & Sun). היה זה מן התבונה להכריז על שכונות דרום תל-אביב ומזרחה (פלורנטיין, שפירא, קרית-שלום, התקוה, הרכבת ובמובן מסוים אפילו מונטיפיורי וביצרון). כעל שכונות לידה-תכנון. אין כל הצדקה להמשך קיומו של מצב בו ממשכים לקיים צפיפויות דיור נמוכות כל כך, באזורים כה מרכזיים בתל-אביב. כלל זה נכון גם לגבי ערים אחרות בארץ ובמיוחד לגבי ירושלים (שכונות הקטמונים למשל).

בתהליך התכנון מחדש יש לאתר ולסמן משבצת קרקעית מספיק גדולה, אשר תאפשר בניית

קומפלקס משולב של מגורים ושרותים אישיים לשכונה, במבנן חדש של רכי קופות אשר יוקם לאחר שהשטח יפונה מאותן משפחות שבתיהן ממוקמים בו כיום אשר יוצו באופן ריאלי, באמצעות הבטחת דיור חילופי במבנן החדש או, בכסף מלא, למותר לציין כי מלאכת האיתור תצליח רק בתנאי שהקף הפיצויים שצריך לשלם, למפונים לא יעלה על אופטימום מסוים ותובטח מחירות תתחליף. הדוגמאות של לוח הזמנים של פינוי שכונת מנשיה בתל-אביב ושכונת ממילא בירושלים, ממחישות את אבני הנגף שבתהליך הרה-תכנון. פיתוח רכי הקומות במבנים המתוכננים לגובה של 12-15 קומות, לא רק שיגדיל את פוטנציאל האכלוס באותן שכונות ובעיר כולה, אלא יהווה בבחינת הזרמת דם חדש שונה ומגוון לאוכלוסייה מזדקנת ושוקעת ויהווה, תוך כך, גם שיקום חברתי לתועלת האוכלוסייה הוותיקה ולשיפור רמת השרותים עבורה.

אם התרשם הקורא כי בכוונתנו להמליץ רק על שכונות מגורים כעל אזורים לרה-תכנון הרי שישנה כאן אי הבנה: במרבית ערי הארץ הוותיקות קיימים אזורי מלאכה ותעשייה זעירה שהוקמו במקורם מחוץ לערים או בשוליהן והפכו, בעקבות ההתפתחות העירונית, ל'איים' בין שכונות מגורים. לפחות שכונות שהוקמו על קרקעות לאום, ראויות לעבור תהליך של רה-תכנון ושינוי יעוד, לשם הגדרת קיבולת אורבנית והשלמת רצף של המרקם העירוני באותם קטעים בהם הוא נקטע כיום באופן מלאכותי. במקרה זה על מינהל מקרקעי ישראל להעתיק את אותן דוגמאות מוצלחות בהן נהגו יומים פרטיים: כך לגבי מתחמי 'עסיס' ו'ארגמן' ברמת גן ובבני ברק ההופכים לשכונות יוקרה.

## לסיכום

על מנת לקדם את גלי העלייה המתרגשים על מדינת ישראל מקרב יהודי ברית-המועצות, יש לערוך שידוד מערכות במדיניות הקרקעית של הממשלה. לא עוד זיולה לכל דיכפוף ו'בנה ביתך' כאשר תחפוץ, אלא מדיניות רציונלית של שימוש נבון יותר בקרקעות הלאום ובמיחד במרכז הארץ ומישור החוף הצפוף ממילא ואשר מצטיין גם בקרקעות חקלאיות ובמים זמינים. באם יופנו עיקר מאמצי הפיתוח האורבני לאזורי הפריפריה בירושלים, בנגב, בגליל, ביהודה ובשומרון, תוך הגדלת הצפיפות המתוכננות גם בערי הפריפריה וגם בערים הקיימות, תוך מיחזור קרקעות של אזורים טעוני שיקום פסי וחברתי, נמצא כי קיים מאגר מספיק של קרקעות לבנייה לקליטת כל העולים שיגיעו לישראל בשנים הבאות, גם ללא יצירת פאניקה של מחסור לכאורה. או אז לא יהיה צורך לנסות ולדחוס את כל העולים החדשים לאותן המושבות הוותיקות שטרם הפכו לערים או ליישובים הישוכים העירוניים שבין חדרה לגדרה - כפי שמציעים בכירי הגאוגרפים בשגיונות ליבם.