

על ניהול והחזקה של שיכונים.
בפגישות צוות המומחים, שנתקיי-
מה בגינבה בחודש מרץ (27 עד 29
בו), בנושא החזקה ומודרניזצ-
יה של בתים, סוכם בדבר יישום שי-
טות "עלות כוללת" בביצוע עבודות.
לצורך היישום הוסכם גם על ביצוע
מעקב אשר יכלול, בין היתר, נתוני
עלות לגבי מרכיבים שונים של הב-
ניה וכן על הזמנת רשימת ביקורת
לגבי מרכיבי בנינים.

תכנון פרספקטיבי של סקטור הבניה

סיכומים והמלצות מסימפוזיון

שנערך בנושא הנ"ל בגינבה באפריל,
1972, דנים בשלושה נושאים עק-
ריים: עקרונות לתכנון פרספקטיבי
בסקטור הבניה, הערכת הביקוש לב-
ניה בארצות השונות; וכן תכנון כו-
שר הייצור של תעשיית הבניה. נצי-
גות דנמרק נטלה על עצמה הכנת
דו"ח מגובש שיכיל נוסח מעודכן של
הדו"ח העיקרי ושל הדוחות הנפר-
דים של כל ארץ.

(מתוך כתב העת Human Settlements,
כרך 2, מס. 3, עמ' 45-46, יולי 1972).

תהליכי האורבניזציה ברחבי תבל

רים דלילים. עובדה היא כי בשנת
1970 נמצאו ברחבי העולם 174
ערים בעלות מיליון תושבים ומעלה;
וכן יותר מ-50 ערים עם אוכלוסיה
של לפחות 2.5 מיליון כל אחת.

גידול מהיר של הערים בארצות מתפתחות

גידולה חסר התקדים של האוכלו-
סיה העירונית בארצות מתפתחות
הביא לצמיחתן המפתיעה של ערים
גדולות שם. בדיקת התפתחותן של
ערים בנות 500,000 תושבים ומעלה
הצביעה על עליית חלקן של ערים
אלו בארצות המתפתחות מ-20%
של כלל האוכלוסיה ב-1920 ל-43%
ב-1960, בעוד שבארצות המפותחות
היה הגידול זעום מאוד (מ-47%
ל-49%).

יש לצפות לגידול במספר הערים
הגדולות עקב גידול האוכלוסיה. כמו
כן, אם תמשכנה המגמות הנוכחיות
צפוי גידול בממדים הפיזיים של ה-
ערים הגדולות. המגמות מצביעות

התחזיות לגבי גידולה העתיד של
האוכלוסיה בארצות השונות מר-
אות, כי בין 1970 ושנת 2000 תוכפל
כמעט אוכלוסית העולם; ושמצצית
לערך מאוכלוסיה זו תתגורר בסוף
תקופה זו בערים. באזורים מתועשים
יש לצפות לעליית חלקה של האוכ-
לוסיה העירונית מ-66% ל-81%; ב-
עוד שהתחזית לאזורית מתפתחים
מצביעה על עליה במשקל העיר
מ-25% ל-43%. במספרים מוח-
טים תגדל אוכלוסית הערים ב-
ארצות מתפתחות מ-600 מיליון תו-
שבים ל-2100 מיליון והיא תהיה ב-
שנת 2000 גדולה פי שניים מאוכלו-
סית הערים בארצות המפותחות.

חשוב לציין בהקשר זה כי ממדי
הערים גדלו במידה עצומה בעת ה-
חדשה, ובפרט במשך המאה העש-
רים. בשנת 1899 הוגדרה עיר בת
100,000 תושבים או יותר כ"עיר
100,000 תושבים אינן נחשבות כ-
ערים גדולות במיוחד, להוציא באזו-

ותוך כדי כך יצרו אזורים מגלופולי-
טניים. בכל אחד משלושה האזורים
מסוג זה מתקרבת האוכלוסייה כנר-
אה ל-50 מיליון.

הריכוז רב הרושם "מגלופוליס
טוקאידו", הכולל כמחצית אוכלו-
סית יפן כולה, הנו מזוג של שלושת
האזורים העירוניים הגדולים ביותר
של יפן, טוקיו, אוסקה ונגויה. כזה
הוא גם "מגלופוליס" החוף האטלנטי
טי" בארה"ב, המשתרע מבוסטון
דרך ניריורק, פילדלפיה ובלטימור
עד לשינגטון.

ריכוז ענק שלישי, בעל צורה שונה
אך ממדים דומים, נמצא באירופה
סביב מוצאם של כמה נהרות: הריין,
הרוהר, המאס, השלדה והתמזה.
סביר לכלול בגבולותיו את כל בלגיה,
מרבית שטחה של הולנד, חלק נכבד
מגרמניה המערבית, חלקה הצפוני
של צרפת ואולי דרום-מזרח אנגליה.
הנה כי כן, למן תחילת המאה
חלה התפתחות בעולם, אשר בו
ערים בנות מאה אלף איש כונו
"ערים גדולות" עד להופעת מערכות
עירוניות בעלות 50 מיליון תושבים
ומעלה. כיום ממלאים האזורים
העירוניים הענקיים תפקידים גדר-
לים במיוחד בסחר הבינלאומי, בקי-
דום התעשייה ובתאום המינהלי.
כמובן שהופעתם של ריכוזי ענק אלו
הולידה בעיות תכנון ללא תקדים.
לאחר שהתפתח ריכוז ענק כגון זה
אין כבר אפשרות לפאזרו או לפצלו.
יתירה מזו, מתפתחים בהתמדה רי-
כוזים עירוניים ומטרופוליטניים
חדשים, ואפשר להתנבא ללא כל
חשש כי בעתיד הלא רחוק תתגורר
מרבית האנושות בריכוזים מעין
אלה.

גם על גידולים של אגרוטים עירר-
ניים גדולים, עקב צמיחתן של ערים
קטנות סביב הערים הגדולות בתוך
אזורי תעשייה או מגורים יש המ-
ציניים כי התעשיות שהתפתחו ב-
כמה ערים קטנות אלו הן מהמת-
קדמות יותר. תעשיות אלו עזבו את
הערים הגדולות מאחר שלא היו
תלויות יותר במשאבים הכלכליים
המצויים בערים, והן הגדילו את
תפוקתן במדה כזו שזקקו למרחבי
בניה גדולים יותר במחירי הקר-
קע הנמוכים יחסית בפריפריה.

ריכוז של התמחויות שונות לפי
אזורים בתחומה של העיר הגדולה
מביא להחרפתה של בעית התחבורה
הציבורית. מאחר שכיום כל פרט
נזקק כמעט מדי-יום לכל השרותים
— תעסוקה, מגורים, ומסחר, הצר-
ך לנסוע למרחקים, מלבד היותו
יקר וקשה, דורש השקעות גדולות
בדרכים ראשיות ובכלי תחבורה צבר-
ריים.

כך מתפשטים הגודל והעצמה של
ההשפעה העירונית הרחק מעבר
לתחומיהם של הריכוזים העירוניים.
המרחבים שבין כמה מהגדולים שב-
מרכזים העירוניים מתמלאים בערים
נלות וישובים צפופים אחרים המה-
ווים ביחד קונורבציות עירוניות. רי-
כוזים עירוניים מסוג כזה טרם הוגר-
דרו כיחידות מנהליות פוליטיות בע-
לות גבולות ברורים. הסטטיסטיק-
אים, שניסו להעריך את מספר התור-
שבים בריכוזים אלה השתמשו בק-
ריטריונים שונים להגדרותיהם המ-
בוססים לרוב על צפיפות התושבים.
הקונורבציות העירוניות הגדולות
בכמה מקומות התפשטו שטחים
מטרופוליטניים האחד לעבר השני,

אתגרים תכנוניים

האתגרים, שאותם מציג הריכוז העירוני הגדול דורשים פעולת תכנון בכל הדרגים וכן פעולה סוציאלית, החל מן הדרג המחקרי ועד לדרג הממלכתי-ביצועי. אזור מטרופוליטני טני הנו מערכת גדולה מאד של מרחב כיבים בודדים אשר תכנונם דורש עבודה בתחום רחב של משתנים איכותיים וכמותיים. מערך שלם של תורות ושיטות תכנון לצורך הטיפול בבעיות סבוכות אלו נמצא כיום בתהליך פיתוח. אולם אפילו שיטות משופרות של ניתוח ותכנון המנגנון הממלכתי לא יאפשרו ביצוע הלכה למעשה את המדיניות המותווית ואת התכניות השונות.

לרוע המזל אין כיום התאמה בין תחומי הריכוזים העירוניים הקיימים בפועל לבין הגבולות האדמיניסטרטיביים. הראשונים עולים לרוב בשטחם על שטח היחידה האדמיניסטרטיבית המוכרת רשמית. יהיה

קשה מאד לבצע תכנון יסודי כל שהוא כל עוד לא יהפוך האזור העירוני לחטיבה פוליטית ותקציבית רשמית. למצב הקיים יש כמה מגרעות מבחינה פוליטית: תושבי הפרברים העירוניים אינם משלמים מסים לרשות המקומית המרכזית בהיותם מחוץ לתחומיה המוכרים. עם זאת אין הם נמנעים מלהפיק תועלת מעבודה ומשרות צבוריים הניתנים ע"י הרשות המרכזית. לעיתים קרובות אין בידי ישובים, חיצוניים כגון אלה אמצעים מספיקים למימון המתקנים והשרותים הצבוריים הדרושים לצורך גידולם. לפתרון הבעיה דרושה רפורמה אדמיניסטרטיבית של תחומי השיפוט, סמכויות ומקורות תקציביים. רפורמה כזאת דרושה בדחיפות במרבית האזורים העירוניים.

(מתוך הפרסום Human Settlements, כרך 2, מס. 1, עמ' 36–38, ינואר 1972).

גורמי הביקוש לקרקע לצרכי מגורים

פק זרם של שירותי מגורים, המשתנים מצורת דיור אחת לשניה, יותר מאשר במונחים של מספר קיים של יחידות דיור.

פונקצית הביקוש לקרקע

מנקודת מבט זו נקבעת פונקצית הביקוש לקרקע למגורים בעיר על יסוד הביקוש למגורים מחד, והיצע המבנים מאידך. מקדמיה של פונקציה זו יהיו מותנים בגורמים הבאים: גמישות הביקוש למגורים, גמישות היצע המבנים, חשיבותה היחסית של הקרקע בבניה וכן גמי-

מאמר מאלף בנושא "הביקוש הנגרם לקרקע עירונית למגורים" הופיע בכתב העת Urban Studies (כרך 8, מס' 3). המחבר ריצ'ארד פ. מוט דן במאמר זה בגורמי הביקוש לקרקע לצורך מגורים — דבר שיש לו חשיבות רבה הן לגבי ההסבר של מבנה העיר וגודלה, והן לגבי עיצוב מדיניות נאותה לפיתוח אורבני.

לדעת המחבר יש להתייחס אל קרקע ואל מבנים כאל תשומות בייצור של המוצר הנקרא מגורים. מוצר זה נמדד במונחים של יכולת לס-