

בעלות על קרקע ומדיניות תכנון פיזי בבריטניה – והרלבנטיות שלה לגבי ישראל

פרופ' אנתוני טרביס
אוניברסיטת בירמינגהם, אנגליה (פרופ' אורח לכינוס)

Thank you for your welcome. Before I start my paper I would simply like to say two things. One, yesh chaverim bechutz le'arets and secondly in this very difficult time for Am Yisrael I would like to emphasize that those outside want to say to you "Chazak v'ematz."

להלן דבריו של פרופסור טראביס בתרגום עברי.

מטרת עבודה זו, שאני מציג בפניכם בכנס ירושלים למדיניות קרקעית, היא לסקור את שיטת התכנון הבריטית, במסגרת מערכות הבעלות על הקרקע המשתנות באופן מהפכני,

במשך תקופה של 70 שנה, ברמה הלאומית, האזורית והמקומית. עבודה זו נעשתה כדי לסקור ולהעריך את עוצמותיה וחולשותיה של המדיניות ועל מנת להפיק לקחים מניסיון זה לטובת ישראל.

אדירים ובצדק
מגיעה לה ההערכה
הרבה שרוחשים
לה; יחד עם זאת
קיימות בעיות
מרכזיות שעל
ישראל לטפל
בהן כבר עכשיו."

בתקופה שלאחר מלחמת העולם השנייה, שבה התבצע תכנון מהפכני בתחום המקרקעין על ידי ממשלת הלייבור – בריטניה לא חוותה מעולם קודם לכן הלאמת קרקע, אלא רק הלאמה של הפחם, הפלדה, החשמל, הגז, הרכבת, המים, הבריאות וחלק מן היערות – הפך חלק גדול של הקרקעות והייצור לנכס ציבורי, בידי סוכנויות מדינה הנקראות "מטפלות על פי חוק". החקלאות וחלק גדול של התעשייה והשיכון נשארו בידיים פרטיות. באזורים עירוניים, בערים התעשייתיות, מ-30% עד 60% של הקרקע לשיכון, נמסרו לרשויות השיכון העירוניות, בעוד המגזר הציבורי, רשויות החינוך המקומיות ושירותי הספורט והפנאי המקומיים נוהלו על ידי עיריות ומחוזות.

כדי לערוך השוואה הולמת בין הצרכים והבעיות של ישראל מול בריטניה דרושים מספר נתונים. ב-1947/8 היה גודל האוכלוסייה של הישוב בישראל ביחס לבריטניה, בערך 1:100, אולם עקב יציבות האוכלוסין בבריטניה, והגידול בטור גיאומטרי בישראל, הרי שבשנת 2001 השתנה יחס האוכלוסייה ל-1:10. בישראל, הגידול הניכר באוכלוסייה, הרחבת ההתיישבות ופיתוח מערכת ההתיישבות שינו את כל הפרמטרים; בבריטניה הגידול ברמות המרחב וכרמת הצריכה של חברה, שהיא בעצם סטטית כמנחי היקף אוכלוסייה, הביאו להרחבה גדולה של המרחב העירוני ומרחב הפנאי והם גולשים אל תוך תחומים עירוניים חדשים. לבריטניה יש מקורות מים מספיקים למדינה זו בת ה-60 מיליון תושבים בערך, אך קיימות בעיות של חלוקת המים. האוכלוסייה בת 6 מיליון תושבים של ישראל, ועוד 3 מיליון השכנים הפלשתינאים, מאכלסת תחום, שהוערך כבעל יכולת מים מרבית עבור 6 מיליון אנשים, ולא 9 מיליון. בבריטניה, ב-50 השנים האחרונות, נמצא כי 12% עד 20% מהשטח הלאומי יועד והוכרז לצורכי שימור, פנאי, תיירות, הגנת הטבע והנוף. אם מוסיפים לכך את אזורי הגנת הקרקעות המיוחדות לחקלאות וקרקע לצרכים צבאיים, הרי שההיקף הזה עשוי לגדול עד ל-25% מהקרקע!

בעוד ששורשי התכנון הישראלי נעוצים בחוק הבריטי משנת 1932 – שהוא הבסיס לפקודת התכנון המקיף העירוני, המנדטורי-פלשתיני 1936 (לפי Dalla Lichfield) עם מתווי האזורים העירוניים שלה – הרי שמערכת התכנון הבריטית המודרנית עדיין מבוססת ביסודה על חוק תכנון ערים ומחוזות 1947, שלא השפיע על החוק הישראלי משנת 1965.

חוק תכנון עיר ומחוז בבריטניה, החוק המהפכני של שנת 1947, הפעיל תכנון מקיף במסגרת של אומה עייפה, עתיקה ותעשייתית, לאחר מלחמה גדולה, כשהיה עליה לטפל בקימום נזקי המלחמה והירושה של שכונות ותעשיות עוני. החוק תואר כשפרף בעל שלוש רגליים, המבוסס על: תכנית פיתוח (DP), פיקוח על הפיתוח (DC), אזורי פיתוח מקיף (CDAs). הגדרת "פיתוח" היתה קריטית; כל שינוי יעוד השימוש בקרקע דרש רשיון תכנון, וסוגי הקרקע נקבעו ב"פקודת סוגי הקרקעות". השליטה על הפיתוח נמסרה לרשויות התכנון ובמסגרת זו נקבעו הזמנות רכישה מחייבות, כמו גם סמכויות הכרעה על ידי שר התכנון, במקרים שהתעוררו מחלוקות, ערעורים ושיקולים מחדש. כל רשויות התכנון המקומיות נדרשו להגיש תכניות פיתוח ל-20 שנה לתחומי אחריותן, ועל אלה צריך היה לקבל את אישור השר לפני שהפכו למחייבות מבחינת החוק. כל הפיתוח היה נושא שדרש הגשת בקשות לרשיון תכנון מרשות התכנון המקומית. מצב זה הוביל

בעלות על קרקע ומדיניות תכנון פיזי בבריטניה – והרלבנטיות שלה לגבי ישראל

למערכת "פיקוח על הפיתוח". ניתן היה לקבוע CDAs באזורים שבהם היה דרוש שינוי מקיף, כדי לתת מענה לצרכים החברתיים-החדשים, הפיזיים והכלכליים – על ידי פיתוח מחדש או חידוש/שיפוץ הבניינים הקיימים.

בעוד שהתכנון צריך היה להיות לאומי, ניתנו סמכויות תכנון לרשויות המקומיות, אשר בשנת 1947 היו המחוזות, ושכונות המחוז, כלומר: הרשויות המקומיות. סמכויות התכנון ברמה האזורית ניתנו רק הרבה יותר מאוחר. תכנון לאומי בתור שכזה היה מוגבל, מאחר

והמערכת הבסיסית של ההתיישבות נראתה כיציבה לאחר שהתפתחה במשך יותר מ-2,000 שנה. וכיוון שאזורים חקלאיים הוכיחו את הפיריון הגבוה שלהם בעת המלחמה, היו המטרות העיקריות של התכנון לעצור גלישה של תחומים עירוניים ומטרופוליניים לשטחים החקלאיים על ידי הצבת חגורות ירק וקרקעות חקלאיות איכותיות מוגנות. הרחבה של ערים חדשות, גנים לאומיים, שמורות טבע ושביילי הליכה למרחקים ארוכים, היו חלק מהפילוסופיה של 1940. כבישים לאומיים, אסטרטגיות של מסילות ברזל, ואסטרטגיות מים – הגיעו מאוחר יותר. החקיקה של שנות ה-40 ביחס לערים חדשות, תכנון, בריאות לאומית, חינוך, גנים לאומיים, הניחה יסוד לחברה שוויונית יותר, צודקת יותר ובעלת כישורים רבים יותר.

פינוי שכונות עוני, בניה מחדש, הקמת עיירות חדשות ופרוורים חדשים – כל אלה תוכננו מלמעלה למטה על ידי המדינה, רשויותיה והשלטון המקומי.

בשנות ה-60 המאוחרות היתה החברה הבריטית בעלת אמצעים רבים יותר וממשלות שמרניות שיקפו את התזוזות החברתיות; חידוש פני האזורים המרכזיים ופיתוח אזורי קנייה חדשים הובילו לתכנון יותר "מותאם לתנאים" ומכוון, שהיה דינמי, מתאים עצמו וגמיש; נידות פיזית וחברתית מוגברת והרחבת העוצמה המקומית פירושה היה: יותר בעלות פרטית של נכסים, פרויקטים לפנאי, בית שני למשפחה וכד'. רעיונות תכנון חדשים הופיעו ב"דו"ח הקבוצה המייעצת לתכנון" (PAG) של 1968 – שבהם נמצא את שורשי רעיונות התכנון והפיתוח במשך 30 השנים שלאחר מכן. כל זה הוביל לתכניות מבניות ותכניות מקומיות, כאשר הגדרות חוקיות מדויקות של כל סוגי שימושי הקרקע, הובילו לחבילות רחבות של מדיניות, לא רק לצרכי פנאי ומרחב, אלא

גם להנחות דמוגרפיות, חברתיות, כלכליות, תחבורתיות ומסחריות. תכנון כזה דרש יותר התייעצות פעילה ושותפים רבים, בסוג חדש של מודל בעלי-עניין מרובים.

בשלב השני הזה, נערך למעשה ניסוי-שטח – בנפרד מן התכנון הפיזי – לגבי סוגים מגוונים של אסטרטגיות, הן ברמה האזורית ולפעמים ברמות תת-אזוריות. נעשו ניסיונות לפיתוח אסטרטגיות פיתוח אזוריות כלכליות לאספקת שטחי פנאי וספורט, פיתוח תיירות אזורית, וסקרי תחבורה והובלה ברמה הלאומית, האזורית והמטרו, שהביאו ל-TPPs – תכניות מדיניות תחבורה המחויבות על פי חוק. בשנות ה-90 דרש ראש הממשלה בלייר תכנון-משותף אינטגרטיבי, אך למרות שהרעיון נדון הרי שהאופי העכשווי של הכלכלה הבריטית, המופרטת ברובה, והמתכונת של בעלות פרטית על הקרקע, התנגדו לגישה זו. שיקולי מאבק באבטלה עמדו מאחורי פעולות הממשלה המרכזית בתחום זה, החל משנות ה-30 ועד היום. עובדה זו הביאה להתערבות ממשלתית ברמה האזורית, פעילות ממשלתית בתעשיות מסוימות, פעולות בקשר למיקומי תעשיות, פעולות בקשר למיקומי משרדים ואפילו המיקום מחדש של מוקדי משרות ממשלתיות באזורים בעלי סיכון כלכלי.

במקביל לאלה, ברמת הפעילות העירונית-אזורית, עקב קיום אוכלוסייה שהיא יחסית סטטית במונחים מספריים, נעשו פעולות נוספות כיוון שהאוכלוסייה דרשה גידול עצום במונחי מרחב, עקב רמת החיים המשופרת. התחומים האזוריים ניסו לבלום את ההתפשטות העירונית – על ידי הצבת חגורות ירוקות, אזורים כפריים מוגנים, מעגלי עיירות חדשות ותוכניות פיתוח-עיר (כלומר: התרחבות של עיירות-כפריות קיימות) – כדי להשיג גלישה של אוכלוסייה חדשה ומשרות חדשות לתחומיהן. זאת היתה החלופה להתרחבות העירונית האדירה, לכונן השוליים, המתקיימת, למשל, בארה"ב ובאוסטרליה-אסיה. לאזורים העירוניים של בריטניה יש שוליים ברורים, אך הבלימה הביאה למחסור בקרקע לפיתוח ולאינפלציה של מחירי קרקע עירונית.

חלק מהתייחסויות התכנון האלה מומשו על ידי פיתוח כלכלי אזורי שיותר ויותר הפך לחלק ממערכת התכנון (כגון ה-TPPs לתחום התחבורה), כגון EIAs (ההשפעה על איכות הסביבה) או שהובאו אל תוך המערכת התכנונית לייעוץ – בתכנית מבנית או כהתייחסויות לתכנית מקומית או נספחים אליה. פעילויות שנקבעו בעבר כמיוחדות לאזורים חקלאיים מרוחקים ועניים – כגון ה"היילנדרס", איי סקוטלנד, או מרכז ויילס – הפכו לנושאים שיש להקדיש להם תשומת לב מיוחדת, אך במסגרת מבנה הרשות האזורית או המקומית.

בעלות על קרקע ומדיניות תכנון פיזי בכריטניה – והרלבנטיות שלה לגבי ישראל

בתוך תכניות מבניות ותכניות מקומיות, אין לנו יותר CDAs, אלא אזורים של שינוי מתוכנן מפורט, או אזורי פעולה – שעבורם יש אסטרטגיות פיתוח מקומיות.

קיימים ארבעה סוגים של אזורים המזוהים ככאלה והם: "אתרי שדות חומים" – שבהם מתוכנן פיתוח מחדש והחלפה של בנינים קיימים בשכונות פנימיות.

"אתרי שדות ירוקים" – שבהם מתוכננים בנינים חדשים על קרקע שלא פותחה קודם לכן, כלומר – אזורים של פרברי עיר חדשים, עיירות חדשות וכפרים חדשים.

"אזורי שימור" – המתוכננים לשמירה וחיידוש בנייני איכות קיימים, תוך שיפור המתקנים, השירותים וצרכי הדיור.

"קשה להבין מדוע,

עם גידול כה רב

באוכלוסייה של

ישראל בעשור

האחרון, משאירה

ישראל חלקים כה

רבים מן הנגב

והגליל, בלתי

מיושבים".

"אזורי שיפור תנאי הדיור" – השם מסביר את הכוונה.

בשנות ה-80 וה-90, בעת שלטון הממשלות השמרניות והתאצ'ריזם הדוגמטי, כמעט כל הדברים שהולאמו בעבר על ידי הלייבור – הופרטו על ידי השמרנים. לא זו בלבד שהופרטו פלדה, חשמל, גז, רכבת, מים והיערות הציבוריים, אלא גם השיכונים בבעלות העיריות הועמדו לרכישה על ידי דייריהם. רק מיעוט של דיירים בחר להפוך בעלים לדיירותיהם. בריאות, חינוך, תעשיית הפחם

שצומקה ושירותי הפנאי – נשארו במיגזר הציבורי. בתקופה זו היתה הנטייה להפוך את כל המדינה למערכת תכנונית תת-אזורית – בתוך המסגרת הכלכלית של "התוכניות הכלכליות האזוריות". בשטח הופיעה מנהיגות מכוונת לפיתוח כלכלי בר-קיום, יחד עם דאגה הולכת וגדלה לשימור משאבי מורשת. כך שהתכנון האסטרטגי בכריטניה צמח לחבילה של מערכות מדיניות ועקרונות הקשורים ביניהם הדוקות, יותר מאשר לכיוון של הגדרה משפטית לסוגי השימוש בקרקע – על מפה.

"תכנית עיר" של גלזגו, שפורסמה לאחרונה, עבור עיר בעלת אוכלוסייה השווה לאוכלוסיות של ירושלים ותל-אביב גם יחד, ממחישה את גישות התכנון הנוכחיות בכריטניה. היא מחליפה 44 תוכניות אזוריות של חלקי העיר. התכנית מחולקת לשלושה חלקים:

1. אסטרטגיית הפיתוח לעיר.

2. מדריך לפיקוח ומדריך לתכנון לפיתוח.

3. מסמכים טכניים (והנמקות).

המסמך "כבר" בתחום עקרונות הפיתוח (13 עקרונות) ואפילו יותר מזה בתחום המדיניות (103), אך תמציתי מאוד בנושא הפירוט ובהגדרות מדויקות של שימושים בקרקע. בשלב מאוחר יותר כנראה שיתוכננו עבור כ-17 אזורים בתוך העיר אסטרטגיות פיתוח מפורטות. גישה זו היא הקוטב הקיצוני האחר למה שהיה כלול בחוק התכנון של 1932.

הירושה הבריטית והפיתוחים הישראליים

במספר היבטים, הירושה הבריטית בתכנון ובפיתוח הישראלי ניכרת, אך אין להגזים בהערכת השפעתה. כלי מדיניות רבים עברו שינוי בישראל והפכו לבעלי אופי וזהות מהותית שונה מאוד. בעוד ש"חוק התכנון הבריטי 1932" קבע ישירות את המתווה של החוק הפלשתיני שלפני מלחמת העצמאות, הרי שלחוק התכנון הבריטי של 1947 היתה מעט מאוד השפעה על חוק התכנון והבניה 1965 הישראלי. התקנה הטובה המחייבת שימוש באבן טבעית בבניינים חדשים בירושלים מוסיפה להיות תקפה, אך תקנת "התכנון והפריסה הבריטי לערים חדשות" משפיעה, לדוגמה, על שתי השכונות הראשונות של באר-שבע, והיא היתה מאוד הרסנית! כאן הפכה ישראל את הרעיון של ערים חדשות, כמקומות של גלישה מטרופוליטנית, שתהיה מערכת של ערי פיתוח, בעיקר עבור עולים חדשים, כדי ליצור רשת התיישבותית חדשה על פני הארץ. חידושי התכנון של ישראל היו מרובים. בתחום התכנון האזורי ותחום הפיתוח, עבודה כמו של גליקסון בחבל לכיש, ניתן להשוות באירופה רק עם העבודה ההולנדית על שוכרי הגלים ב"איסלמר"! עבודת התכנון הלאומי שלכם בעבר, הן בעלות ערך כה רב, עד שבאוניברסיטאות הבריטיות אנו מלמדים תכנון פיזי, על בסיס עבודות שבוצעו בעבר בהולנד, בישראל ובפולין. יחד עם זאת, בכריטיניה, כמו בישראל ובהולנד, גובר העימות בין הכוחות של מימשל מרכזי חזק לבין שלטון מקומי בעל עוצמה, בעיקר בערים הגדולות. יוזמה עירונית חשובה לביהמינגהם כמו לרוטרדם, ואולי ראשי עיר חזקים מילאו תפקידי מפתח גם בתחום זה: דיונגוף בתל-אביב הקטנה, חושי בחיפה שלאחר העצמאות, קולק בירושלים המאוחדת-מחדש.

בתוך 50 שנה גדלה ישראל מ-600,000 תושבים לששה מיליון למרות מלחמות ואילוצים כלכליים ואחרים. הייתם כל כך עסוקים בעשייה, עד שהחקיקה שלכם – בתחומים כגון תכנון – בקושי יכלה לעמוד בקצב השינויים הנדרשים. דו"ח ליצ'פילד לאגף התכנון

בעלות על קרקע ומדיניות תכנון פיזי בכריטיניה – והרלבנטיות שלה לגבי ישראל

של משרד הפנים 1992, עשוי לתת לכם חקיקה טובה יותר מזו שיש לנו בכריטיניה. עבודת הניסוי, פיילוט 1995, שנעשתה באשקלון, הראתה כי התכנון המקומי בישראל יכול להיות מוביל, ברמה בינלאומית.

שום מדינה לא היתה צריכה להתמודד יותר מישראל עם הדינמיקה של השינוי בחמישים וכמה שנותיה כמדינה עצמאית. התכנון הבינלאומי היה צריך לנוע מ"סטטיות" ל"דינמיקה". התרומות הפילוסופיות של קריס אלכסנדר, הרברט גנס, הרווי, פהל ודוניסן – פירושו כי הצורך השימושי הוא להבין את תפקודי התכנון החזקים בתחום ההקצאה-מחדש. גם אנחנו מנסים, בכל מקום, ליישם את התפיסות של הרברט גנס הקובעות כי:

- התכנון חייב להשתנות ובמקום להיות מכוון-רשויות שלטון, להיות מכוון-משתמש;
- הערכים ותכניות ההתנהגות של הקבוצות שאליהן מתייחס התכנון, צריכים לקבוע את אופי ההתערבות המקומית.
- המאבק נגד עוני הוא בעיה תכנונית, אם המתכננים רואים את התכנון כשיפור הערים.
- הדרך שבה אנו מגדירים שכונות עוני (סלאמס) עדיין גולמית במונחים פיזיים והיא אינה קבילה, ביחס לגורמים חברתיים, כלכליים ופסיכולוגיים, המתייחסים לאלה הגרים באותם מגורים.

התכנון הפיזי הבריטי היה מוצלח בצורה מרשימה בהשגת המטרות הפיזיות שהציב לעצמו. אולם אם נעריך כי היעדים החברתיים הושגו במידה פחותה הרי מתברר שהתכנון סייע באופן לא מודע לקיטוב. אם נעריך כי התכנון הגזים בהקצאת היתרונות (או ההטבות) ל"אלה שיש להם" ובחסרונות ל"חסרי האמצעים", הרי שזו תהיה ההערכה המציאותית ביותר. לאלה שעדיין גרים בשכונת התקווה בתל אביב, או בחלקים של נחלאות בירושלים – אין להישגי התכנון של מדינת ישראל כל משמעות.

לישראל יש מוניטין בינלאומי רב בתכנון – בגין התכנון הלאומי של מים, מערכת ההתיישבות, ומערכת תכנון הפרויקטים האזוריים, כגון לכיש. כל זאת למרות פיגורה בעדכון חקיקת התכנון מאז שנות ה-60, כישלונה ליישם חלק מהתכניות העירוניות שלה

ושימושי-היתר של גישת העדכון-החפז. הצעות חדשניות לחקיקה לתחום התכנון הוכנו בישראל רק בשנות ה-90 ולכן יש צורך לאמץ חקיקה כזו בהקדם.

אחת העוצמות הגדולות של ישראל היתה הפיתוח ההיסטורי של קרן קימת לישראל ובעלות המדינה על הקרקע למטרות פיתוח ושימור. עובדה זו איפשרה לישראל חופש בתכנון הקרקע. ולכן קשה להבין מדוע, עם גידול כה רב באוכלוסייה של ישראל בעשור האחרון, משאירה ישראל חלקים כה רבים מן הנגב והגליל, בלתי מיושבים.

מאז ימי הזוהר של התכנון הישראלי בשנות ה-50 וה-60, כאשר נעשה תכנון כה מרכזי ברמה הלאומית והאזורית בישראל, נראה כי ישראל הזניחה לאחרונה את העבודה הזאת. נראה לי שיש צורך לעדכן את "הקווים המנחים לתכנון לאומי לישראל", ולהשתמש בהם כאמצעי מערכתי לחיבור אסטרטגיית התיישבות חדשה לצורכי הביטחון, לאסטרטגיות מהפכניות לפיתוח מקורות מים, ולפיתוח כלכלי חדש, יחד עם העצמת ההשתתפות של האוכלוסיות שהוזנחו בעיירות הפיתוח העניות, כגון דימונה וירוחם – שאינן שותפות לתנאים המשופרים הלאומיים. יחד עם אלה התפתח בישראל פיגור בהכנת אסטרטגיות מערכתיות לתחבורה ציבורית, כמו גם סקרים חדשים לתחומי הגנים הלאומיים ושימור הטבע. באזורים כגון הנגב, עשויים להיווצר עימותים גדולים בתנאי השימוש בקרקע – בין צרכי הביטחון, הגנת הטבע וההתיישבות האזרחית. נוסף על כך נראה בעיני כי הפיתוח המעורר מחלוקת של "חוצה ישראל" ואי-השימוש במקרים רבים ב"תסקיר ההשפעה על איכות הסביבה", בפרויקטים מרכזיים של פיתוח בישראל – הוא שעורריית.

פיזור ההתיישבות הלאומי בישראל, עדיין בעייתי; ההתיישבות-החסרה של הערכה (24 נקודות ישוב); אי-ההתיישבות של הנגב הדרום-מערבי (למעט מצפה-רמון); החסר של אפילו ישוב אחד על הגבול המצרי – בין ניצנה לאילת; העתיד הבלתי ברור של הישובים ב"קו ההגנה לפי תכנית יגאל אלון" בבקעה ובעמק הירדן הדרומי, לעומת העצמת הישוב היהודי מעבר ל"קו הירוק", בגדה המערבית ועזה – כל אלה גורמים לידידיה הטובים ביותר של ישראל בחו"ל, לתהות לגבי הכוונות של ישראל.

פיקוח על הפיתוח ואכיפת תקני התכנון והבניה והתקנות קריטיים לחברה בטוחה מודרנית ומפותחת, באזור שיש בו סיכון לרעשי-אדמה; למעמד של ישראל כחברת היי-טק מודרנית, נגרם נזק על ידי טרגדיות אזרחיות איומות, כגון אסון גשר המכבייה וקריסת אולמי ורסאי.

בעלות על קרקע ומדיניות תכנון פיזי בכריטניה – והרלבנטיות שלה לגבי ישראל

תאודור הרצל, המתכנן הפוליטי הראשון שלפני קום המדינה, ראה בחזונו, בספרו "אלטנוילנד", מדינה שתהיה "אור לגויים" כהד למורשת התנ"כית; הישגי התכנון של ישראל במשך יותר מחמישים שנה היו אדירים ובצדק מגיעה לישראל ההערכה הרבה שרוחשים לה, אך יחד עם זאת עדיין קיימות בעיות מרכזיות – שאותן הצגתי בפניכם ממש בתמצית – שעל ישראל לטפל בהן עכשיו.

שלמה בן-אליהו: האם המדיניות מכתובה את התכנון או התכנון מכתוב את המדיניות. האם עורכי תמ"א 35 ביססו את התמ"א על מדיניות הממשלה או שהממשלה תאמץ מדיניות המוכתבת על-ידי התכנון, על-ידי התמ"א. לשאלה זו לא מצאתי מקור במנהרת הזמן. כנראה שאז לא היו פקידים שקבעו לנבחרי הציבור מהי המדיניות הרצויה.

אני מתכבד להזמין את פרופסור רחל אלטרמן, ראש החוג לתכנון ערים ואזורים בטכניון, בעלת שם בינלאומי במחקר השוואתי של מדיניות מקרקעין והליכי תכנון ובנייה.