

המגדיר את חובותיהם. צו זה קובע, בין השאר, שעל המתכננים יהיה להתחייב חרות בעת הגשת תכניות הפיתוח עם תכניות והצעות לתשתית צבורית ולשרותים קהילתיים.

מסתבר כי קבוצת העבודה הזאת היא שהעלתה את ההצעות הרדיקאליות ביותר לגבי שינויים במדיניות הפיתוח והקרקע. אין ספק שהמניע העיקרי של הקבוצה היה החשש לכשלון הצעות התכנון עקב עלות הקרקע הגבוהה.

יתכן שיתרונו הגדול ביותר של "תרו-מות" מפתחי השטחים נעוץ בכך, שהן מהוות מעין אלטרנטיבה להפקעה ותש-לום פיצויים — אלטרנטיבה העשויה להתקבל על דעתן של כל המפלגות הפוליטיות. יש מחלוקת בבעיה אם העלות הנוספת תוחזר לבעל הקרקע בצורת מחירים נמוכים יותר, או כתר-ספת לעלות החלקה הפרטית. אך מוס-כס על הכל כי רשויות התכנון מסוגלות — יותר מכל גוף אחר כלשהו — לספק תקן מתקבל על הדעת לשירותים צב-ריים וקהילתיים.

(תרגמה מאנגלית: זהבה בס)

יתקבלו על דעתם של הבעלים הפר-טיים ויניעו אותם להקצות חלק מאד-מתם למען הקמת התשתית הדרושה של שירותים צבוריים וקהילתיים. קבוצת העבודה סבורה כי כדי להשיג את היעדים האלה יהיה צורך בפעילות נמרצת יותר מצד הרשויות הממלכתיות והמקומיות. על הממשל המרכזי יהיה איפוא לשתף פעולה עם הרשויות המ-קומיות על-מנת למנוע חתירה נגדן והכשלת תכניותיהן ויעדיהן. שיתוף פעולה זה יתבטא, בין השאר, בתמיכת הממשל המרכזי במקרים בהם יתעורר צורך ברכישה מהירה ודחופה של קרקע וכן בדאגה שוטפת למתן הלוואות לרוכשי קרקעות לצורך השקעה. במרכז הצעותיו של הדו"ח עומדת ההמלצה שכפיצוי לבעלי הקרקע על הפקעת אד-מתם, יכלול מחיר הקרקע המשולם להם גם את ההוצאות להכשרה והק-צאה של שטחים לשירותים קהילתיים לנוחות הציבור כגון פארקים ציבוריים, מגרשי משחקים וכו'.

הדו"ח ממליץ, כמו כן, כי מפתחי הקרקע יחוייבו לחתום על הסכמים בהתאם לפסקה 52 של צו התכנון 71,

תמורות ביחסי הבעלות על הקרקע בגרמניה המערבית

3.0	—	בעלי מלאכה וסוחרים
61.3	—	חקלאים ואחרים
64.7	—	סה"כ
0.8	—	ב. חברות ועסקים פרטיים
2.3	—	חברות שיוכן ופיתוח
2.3	—	חברות ומפעלים אחרים
3.1	—	סה"כ
		ג. רשויות ציבוריות
27.1	—	רשויות ממלכתיות, אזוריות ומקומיות
4.0	—	גופים דתיים
1.1	—	גופים ציבוריים ואחרים
32.2	—	סה"כ

בגרמניה המערבית פורסמו מימצאיו של סקר בנושא יחסי הבעלות על הקרקע בארץ זו. לפי מימצאי הסקר, אשר נערך ע"י פרופ' ציטר דובנדאג (מבית הספר הגבוה למינהל בשפיארא) התחל-קה הבעלות על הקרקע בשנת 1973 כלהלן:

לוח 1:	התפלגות הבעלות על הקרקע בגרמניה המערבית, 1973 (באחוזים)	
א.	בעלים פרטיים	
0.4	—	בעלי מקצועות חפשיים

שני שלישים מהקרקע היו איפוא
בבעלות פרטית, בעוד שהבעלות הציבורית
הקיפה שליש מהקרקע.

הסקר הראה, כמו כן, כי בין 1937
ו-1973 נתחוללו בגרמניה המערבית
שינויים ניכרים למדי ביחסי הבעלות
על הקרקע, כפי שמתברר מנתוני הלוח
שלהלן:

לוח 2: השינויים בהתפלגות הקרקע
בגרמניה המערבית לפי הבעלות, 1973—1973
(באחוזים)

	1973	1937
חברות ועסקים פרטיים	3.1	1.4
בעלים פרטיים	64.7	74.6
רשויות ציבוריות	32.2	24.0
סה"כ	100.0	100.0

מתברר כי תוך התקופה הנסקרת של
כ-25 שנה פחתה בגרמניה במידה מוח-
שית חלקה של הבעלות הפרטית, ול-
עומת זאת נסתמנה עליה במשקלה של
הבעלות הממלכתית והציבורית לסוגיה.
נראה כי הסיבות העיקריות לשינויים
אלה היו:

(א) הצעדים שנקטו בנות הברית
לאחר 1945 לשם ביצועה של רי-
פורמה אגררית בגרמניה המער-
בית;

(ב) הירידה הדרסטית במספר המ-
שקים החקלאיים בארץ זו;

(ג) בנייתן של 13 מיליון דירות חד-
שות לאחר מלחמת העולם הש-
ניה; בחלקן עקב פעולות השי-
קום שלאחר המלחמה;

(ד) זרימתם של 10 מיליון פליטים
ועקורים לגרמניה המערבת, אשר
הרשויות הממלכתיות הוצרכו
במידה רבה לדאוג לשיכונם;

(ה) הנהגת מידה מרובה יותר של
הכוונה ותכנון בתחום שימושי
הקרקע;

(ו) תהליכם הגוברים של אורבני-
זציה ותיעוש;

(ז) השפעה מוחשית היתה גם לע-
ליה העצומה שחלה לאחר מלח-
מת העולם השנייה במחירי הקר-
קע. כתוצאה מהתייקרות גדולה
זו קשה היה לאנשים פרטיים
בעלי אמצעים מוגבלים לרכוש
קרקע. ומצד שני, עליית המחיר
רים הניעה בעלים פרטיים לא-
מעטים למכור את הקרקע שב-
ידם על-ימנת לאכות בתמורה כס-
פית רבה יחסית.

תחזית הגידול וההתפרסות של אוכלוסיית העולם

בכתב-העת "מימון ופיתוח", המופיע מטעם קרן המטבע הבינ-לאומית
וקבוצת הבנק העולמי, פורסם לאחרונה מאמר מאלף הכולל תחזית של גידול
אוכלוסיית העולם עד שנת 2000 וכן של התפרסות אוכלוסיה זו על פני היבשות
(והארצות השונות).*

בהכנת התחזית הובאו בחשבון שלוש הנחות אלטרנטיביות לגבי שיעורי
הפריון הכולל (דהיינו, המספר הממוצע של ילדים שהאשה תלד בימי חייה):

(א) שיעורי פריון קבועים;

(ב) קצב ירידה בינוני של שיעורי הפריון;

(ג) ירידה מהירה של שיעורי הפריון.

* K.C. Zacharia and Joseph E. Gholl, Towards the year 2000. Finance and Development. A publication of the International Monetary Fund and the World Bank Group. December 1973, p. 22.