

לאחרונה התעוררה בקהילת מתכננים שאלת יחסי גומלין בין „תכנון“ ל„יעדי קרקע“.

לכאורה, הבעיה היא פשוטה, מכיוון שיחס זה הוא חד-סטרי: לאחר „התכנון“ נקבעים „יעדי קרקע“.

תכנון הוא הרעיון המופשט של עיצוב השטח המסובב את ה„אדם“. מתוך רעיון מדיניות ומטרת התכנון — מבטאים „יעדי קרקע“, באופן ויזואלי ומילולי, את ה„תכנון“. יעד הקרקע הוא בעצם המוצר המאון בתוכו את כל הוראות ומשאלות ה„תכנון“.

אפשר לראות איפוא את מוצר „יעדי ה-קרקע“, כשפת התכנון, שהרי כל „תכנון“ מלווה במסמך של „יעדי קרקע“ שהוא בלעדי לו ובלבד לו.

הנסיון לשנות את מסמך „יעדי הקרקע“ כאילו יהיו מוצר עצמאי, פוגע ברעיון היסודי של ה„תכנון“, שכן שינוי באיזון היעדים הורס את הקונצפסיה היסודית של ה„תכנון“.

נשאלת השאלה: האם „יעדי-קרקע“ הוא יעד סטטי, או שמא הוא מוצר משתנה ו-„נרשם“.

כל אימת שחל שינוי ב„תכנון“, אם מבחינת תפישות חדשות או כתוצאה מ„חידת הזמן“ המשתנה — חזול שינוי ביעד. איילכך זה מוצר משתנה ו„נרשם“.

### התנגשות בין ה„יעד“ ל„שימוש“

„שימושי קרקע“ הם אותם השימושים ב-

קרקע הקיימים בשטח ביום בו אנו ניגשים לתכנון או רה-תכנון שטח זה או אחר; ואילו „יעדי קרקע“ הם היעד המוצע לקרקע לאור תכנון השטח.

מכאן יש להניח, וזאת במידת הסבירות, שברוב המקרים ייהפכו „שימושי הקרקע“ כחריג ב„תכנון החדש“ ותיוצר התנגשות בין ה„יעד“ ל„שימוש“. היעד של המחר מתנגש בשימוש של האתמול. יש איפוא לגסות ולאפס התמודדות זו או לכל הפחות לצמצם במידה מירבית את ההתמודדות.

כיום מנסים לברוח מהתמודדות זו בדרך של התעלמות מהקיים והשתלטות על שטחים חדשים שבהם „שימושי הקרקע“ לא נחקרו עדיין. כנראה, שהנוגעים בדבר רואים בכך פתרון נוח.

אולם פתרון נוח זה מעוות את המציאות וגורם התנוונות של הקיים, דבר המצריך טיפול בעתיד במסגרת של שיקום שטונות.

מן הראוי, איפוא, לבדוק את מחכיבי דילמה זו.

אנו יוצאים מהנחת היסוד האומרת, שה-„אדם“ עומד במרכזו של כל „תכנון“. השגותיו ומאוויו של ה„אדם“ מכוונים. ביסודו של כל תכנון יש רעיון, מדיניות ומטרה. המטרה בכללותה היא ליצור סביבה, שבה יחיה ה„אדם“ בנחות, תוך איזון של צרכיו במגו-רים, בתעסוקה ובמנוחה. „אדם“ שזאף לאיכות סביבה, שבה יחיה מתוך חדות חיים. אולם יש להביא בחשבון את עובדת היסוד שמאוויו

ה"אדם" ודרישותיו מהסביבה והחברה — חולכים ומשתנים, זאת לאור המאורעות ה"מקיפים אותו סביב.

## ההתרחשויות מתפתחות בקצב מהיר

אין אנו יכולים לאמוד כיום, או בכל, "יחידת זמן" משתנה, את אופי ומידת דרישותיו של "האדם" — מסביבתו.

לפני זמן לא רב היתה, "יחידת הזמן" ארוכה וחופפת את משך חיי אנוש. הכל התקדם בדרך של אבלוציה. החידושים, ההתרחשויות היו מעטים. האדם יכול היה לראות את ה"מחר" שלו, הוא מסוגל היה להגדיר לעצמו את הסביבה שבה הוא רוצה לחיות. שאיפותיו ומאווייו היו ברורים, וכן המטרה. באופן כזה מסוגל היה המתכנן לתכנן בצורה ברורה וקפדנית, תוך ראיית המטרה. היתה אפשרות לתכנן מסגרת סגורה וברורה. אם לעיתים רחוקות התרחש מה שהוא חדש — היה הזמן בדי המתכנן הוא מסוגל היה, להתיישר עם הקו. אולם היום אין המצב כך.

היום אנו עומדים בפני, "מחר" מלא תעלור-מות. כתוצאה מהקידום הנמרץ של המדע והטכנולוגיה, אנו עומדים בפני ההתרחשויות המתפתחות בקצב מהיר ומסחרר, התפתחויות ההורסות מוסכמות. כל זאת ב"יחידת זמן" קטנה ההולכת וקטנה יותר. במצב זה אנו נדרשים למחשבה מעמיקה ופעולה מהירה מאוד.

אין אנו חיים עוד במימדי העבר, אנו חיים בעידן של ממדים גבוהים ומסובכים יותר. אנו חיים בתוך מהלך של התקדמות ולא במעגל סגור.

הנחת היסוד של התנ"ך (למעט קהלת), היא, שתולדות האנושות הן התגלמות התוכנית האלוהית המוליכה את כל העמים מן

העבר אל העתיד ואינה מסתובבת במעגלים. מתוך כך, במהלך הזמן משתנים דרישות ה"אדם" לסביבה ולמסובב.

לשינוי זה יש להתאים את מהלך התכנון לתכנון פתוח, גמיש ודינמי ולא עוד תכנון סגור כבעבר.

## לא אוטופיה, כי אם עתידנות מבוקרת

התכנון לקראת העתיד צריך להיות גמיש, כללי וחופשי להתפתחויות בלתי ברורות. יש להכין מספר תשריטים, מעין תכניות צל, למגוון של אפשרויות, כאשר האפשרויות השונות נערכות מתוך עתידנות מבוקרת, ולא מתוך אוטופיה.

לא עוד תוכניות מתאר או תוכניות מפורטות במתכונת הקיימת, כי אם מערכת של תשריטים גמישים וחופפים עם אפשרויות של השתנות בכל, "יחידת זמן".

בד בבד עם הבנת תשריטי האפשרויות, יש לקבוע שלבי התפתחות בסדרי עדיפויות ברורים. בכל זמן מהזמנים שתתעורר בעיית פיתוח מיידית, תתואם תכנית הפיתוח לתוך התשריט שבאותה, "יחידת זמן" עונה להתרחשויות.

קביעת שלבי הפיתוח יש לבצע בשטחי תכנון חדשים וגם בשטחים העומדים בפני תכנון מחדש. במקרה הראשון אנו מקבלים פיתוח ובנייה רצופה, במקרה השני — ניצול השקעות בשרותים המושקעים בשטח.

שינוי גישה תכנונית זו לא תהיה יעילה אם המוסד הקובע מדיניות ומקבל החלטות — לא יותאם לכך. מוסד מעין זה צריך להיות מורכב מבאיי-כח הציבור ומבעלי ידע מקצועי.

עד היום רק ראשי הערים הם באי כח הציבור, יתר חברי מוסדות התכנון הם נבחרים קבוצות שונות ואינם באיי-כח ציבור.

אמיתי וריאלי? לראשונה, הערך הסגולי של הקרקע כאדמה, לאחר מכן ההשקעה הריאלית שביצע בעל קרקע במסגרת אדמתו הוא, וכן ההשקעות הרבות שהשיעו רשויות התכנון בהספקת השרותים העצמיים והציבוריים ה- ענפים והמשפיעים על השבחת ערך הקרקע, ולאחרונה – מידת האיכלוס של הסביבה הקרובה והרחוקה.

## לא לתת לפרט זכויות על חשבון השקעות הציבור

בתוך כך יש לזכור שקיים גם ערך קרקע פרטי, כתוצאה מההשקעה של הפרט באדמתו, ערך קטן יחסית לערך הנובע מהשקעות הציבור. איני מתכוון לשלילת זכויות שהן פיקטיביות, אלא לא לתת לפרט זכויות על חשבון השקעות הציבור. שכן ערך הגכס כתוצאה משקעות הציבור שייך לציבור.

כל אימת שהרשות זקוקה לקרקע לצרכי תכנון או תכנון מחדש, אם זקוקה היא לקרקע במטרה לטייב את איכות הסביבה או לכל מפעל ציבורי אחר שהוא לטובת כלל הציבור – יהיה ערך הקרקע רק בגובה השקעתו של הפרט בתחומי מגרשו או חלקתו הוא. איני מבין למה ומדוע יש לשלם לבעל קרקע הנמצא בלב עיר והשומר את אדמתו בתולה. – בעבור ערכים שהציבור גרמם.

בסיכום: הכרחי לשנות את גישתנו בכל המובנים – מבחינת התהליך, המטרה ושיקול הדעת מצד מקבלי ההחלטות, תודה אומר, שינוי חוקת התכנון לקראת עידן אי הוודאות. בהתאם לכך יש לקבוע מדיניות קרקע המבוססת על מטרות התכנון, ולפרט את הזכאים לפירות כתוצאה מהעלאת ערך הקרקע.

מתוך תחושה ברורה כי בעתיד כמו בעבר תהיה קיימת התמודדות בין „יעד קרקע“ ל- „שימוש קרקע“, נראה לי שבדרך זו נוכל להתגבר גם על בעיה זו שהיא בעצם בעייתנו.

באייכח הציבור צריכים להיות דרוכים וערים לכל אפשרות של השתנות, ולהחזיק תמיד את האצבע על דופק מאוויי האדם. בעלי הידע צריכים להיות מתכננים בעלי השכלה רחבה ובעלי חזון ויוזאלי, שהונכו או התאמנו באופן יסודי לכך. ולא זו בלבד, אלא גוף מרכזי צריך לפקח ישירות על מוסדות אלה.

## דרושה מדיניות חדשה לערכי קרקע

בקביעת „יעדי הקרקע“ יש והמתכנן שואל את עצמו, מה היא מדיניות ערכי קרקע, שלאורם יש לבצע את מטרות התכנון. ברור הוא, שלצורך התכנון האובייקטיבי והרציונאלי יש להתייחס לערך קרקע גטולת כל ערך, למעט הערך הסגולי של הקרקע כאדמה.

הנוהג השולט והמדיניות הבלתי מוכרזת של „דוּם-דולר“ קובעת, כי לקרקע „ערך שוק“ ככל מצרך העובר לסוחר. אינה קיימת שום התייחסות לעובדה שנוהג זה והשיטה שהוזכרה הורסים כל חלקה טובה ומתנכלים בביצוע ה„תכנון“ האובייקטיבי הדרוש.

לא אחת מפריעה גישה זו לרשות תכנון מקומי לפתור את בעיות שיפור איכות הסביבה או לפתור את בעיות האזורים המתנוונים. הדבר מקשה על רבים מלפתור את בעיית המגורים שלהם באזורים שקיימת בהם מערכת שרותים משוכללת. שיטה ונוהג זה מגבירים את הצפיפות. אם נוסף לכך את מדיניות המיסוי הפיסיקלי, הרי שכל רצון ומחשבה תכנונית טובה יורדת לטמיון.

נמצא שיש לקבוע מדיניות חדשה לערכי קרקע, מדיניות כזו שלא תהפוך כל תכנון פלסטר. יסוד למדיניות זו צריכה לשמש הדעה כי ערך קרקע תלוי במטרות התכנון בלבד. ממה מורכב ומי הם הגורמים לערך קרקע