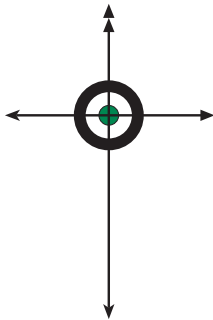




על הכוונת



בכתבתם שלהלן קופמן ושחורי מעלים נושא חשוב לדיון: ההיבטים הכלכליים של התכנון והקצאת שטחים לפרקים מטרופוליניים. משמעות הנושא מצא ביטוי אקטואלי לאחרונה, במחלוקות שהתגלעו במשך הדיונים על תכנון לפרק איילון.

אין לחלוק על קביעת המחברים לגבי חיוניות ההתחשבות בהיבטים הכלכליים בעת תכנון הפרקים המטרופוליניים. עיקר טיעונם הוא הצורך לכלול בתכנית הפרק המטרופוליני המוצע מנגנון ליישום התכנית, אשר יבטיח מימון עלויות הפרק: של פיתוח שיכשיר אותו לשימושו המיועדים, וכיסוי הוצאות תחזוקתו לאורך תקופת תיפעולו. לי קביעה זאת נראית מובנת מאליה, אך במציאות שלנו העלאתה כאן ראויה לשבח, לאור התעלמות מאותן בעיות יישום הרווחות בתהליכי תכנון המקובלים.

בהמשך, נייר העמדה מתמקד בחקירת הגישה הנאותה, לדעת מחבריו, להתמודד עם אתגר ייצירת מקורות מימון מתאימים לפיתוח ותחזוקת הפרקים המטרופוליים, תוך טיעון מנומק היטב, בזכות גישות שנמנעות עד כמה שאפשר מהסתמכות על מימון ציבורי. חשיבה זאת מביאה את המחברים להמליץ על מנגנון הנשען על שותפות ייזומית בין המגזר הציבורי והפרטי שהכנסותיה מוקדשות למימון עלויות הפרק. אותן ההכנסות נובעות מניצול הפוטנציאל הנדלי"ני של מקצע מתאים משטחי הפרק על ידי המיזם המשותף. עם העלאת הצעתם לפיתרון בעיית היישום של פרויקט הפרק המטרופוליני, המחברים מודים שהגישה שלהם אינה בהכרח היחידה. למשל, קיימות גישות אחרות שניסו בחו"ל - לפעמים גם בהצלחה - ליצור ולקיים מנגנונים להבטחת מימון עלויות פיתוח ותפעול של פרקים איזוריים ושטחים פתוחים אחרים.

נייר העמדה אינו מרחיב את הדיון להשוואה בין שיטתו וגישות אחרות אפשריות. היעדר טיוח המושתת על הערכה שיטתית של המנגנון המוצע מול חלופות אחרות מוריד מכח השיכנוע שלו. יחד עם זאת (כפי שנוכחנו בויכוח על אופן הפיתוח ויישום של תכנית פרק איילון) הגישה שמוצעת כאן זוכה להסכמה פחותה מהעקרון שהמחברים מצדדים בו: החובה לכלול בתכנון גם את המנגנונים ליישומן. לכן, ייתכן שנחזור לדון בנושא זה תחת אותה הכותרת: "על הכוונת", באחד החוברות הבאות, בהצגת תגובות אפשריות לכתבה הנוכחית והעלאת הצעות אחרות למימון היישום של הפרקים המטרופוליניים.

.א.א



פארקים מטרופוליניים הקמה ותחזוקה: היבטים כלכליים

נושא הפארקים המטרופוליניים הינו אחד מהנושאים שיש עליהם הסכמה אידיאולוגית רחבה, כחלק ממגמת שימור ופיתוח בר קיימא עבור הדורות הנוכחיים והדורות הבאים. כ...ו...ל...ם הסקטור הממשלתי, והציבורי, הארגונים הירוקים, הציבור הרחב, הכולל גם את הסקטור הפרטי והעסקי, מי יותר ומי פחות, מבינים את חשיבות הפארקים המטרופוליניים שהם חלק מהשטחים הפתוחים. לכולם ברור גם כי פיתוח הפארקים ובעיקר אלה בעלי ההיקפים הגדולים המצויים מחוץ ליישובים או בתוכם כרוך בהשקעות ניכרות של משאבים ארגוניים וכלכליים, ובדומה גם אחזקתם באופן ראוי ומשמר - עד לכאן מגיעה ההסכמה הרחבה. נקודת המחלוקת העיקרית עוסקת בממשק שבין הערכים האידיאולוגיים ובין השימוש בכלים הכלכליים בכל הנוגע לתכנון, פיתוח שימוש, תחזוקה, וניהול הפארקים ולגורמים עליהם מוטלת האחריות לכך. על רקע כל אלה נשאלת גם השאלה מה תפקיד מוסדות התכנון בעניין זה כחלק ממדיניות תכנון ופיתוח השטחים הפתוחים, בכלל, והפארקים המטרופוליניים, בפרט.

ראשית ראוי לציין כי מדע הכלכלה, שייך לתחום מדעי החברה. הכלכלן אלפרד מרשל מאבות הכלכלה המודרנית הגדיר בספרו עקרונות הכלכלה: את הכלכלה כ"מדע החוקר את הרווחה". פרופסור ליונל רובינס מי שכינה כדיקאן בית הספר לכלכלה בלונדון, הגדיר את הכלכלה חקר השימוש במשאבים המצויים בצמצום שיש בהם שימושים חלופיים. הכלכלה עוסקת בחקר המחסור, או בחקר השימוש האנושי, באמצעים הנתונים במחסור שיכולים לשמש למטרות שונות. וכשאנו אומרים "מחסור" אין בהכרח פירושו של דבר בצורת או מחסור ביבול וכדומה, אלא הכוונה היא שלעולם לא יוכל העולם, בתצורתו הנוכחית לספק באופן מושלם, את הרצון או ההעדפה של כל אחד, עקב מגבלת המחסור, ביחס לרצון המצרפי של כל האנשים ורווחתם המלאה. מדע הכלכלה מנסה לפתח כלים למדידת התועלות והעדפות של המוצרים השונים, חומריים וכאלו שאינם. גם כאשר חלק מהכלכלנים מנסים לקבוע את הדרך הנאותה לקביעת אופן הייצור, או ה"המחיר" של המוצר, הבסיס היה והינו הרצון להביא לרווחת החברה על כל חלקיה.

ככלל, יש צורך לעשות הבחנה בין שימוש בכלים כלכליים לצורך השגת מטרות סביבתיות ובין הערכה הכלכלית של אותם ערכים סביבתיים. שימוש באמצעים כלכליים לפיתוח המדיניות הסביבתית, להפעלת סנקציות על מפירי המדיניות או למתן תמרוץ לקידום אותן מטרות עשויים להיות מועילים. בשונה מכך, הערכה כלכלית של אותם ערכים סביבתיים בעייתית ומורכבת ואף עלולה לפגוע בבסיס הכלכלי הנחוץ לפיתוח תחזוקה ושימור של אותם שטחים כך שהציבור אינו יוצא נשכר מכך. לשטחים הפתוחים ולפארקים מטרופוליניים יש ערך לא מבוטל לרווחת האדם. הכלכלה מכירה ברווחה זו



קופמן ושחורי: היבטים כלכליים של פארקים מטרופוליניים

כבעלת ערך כלכלי, גם אם קיים קושי לא מבוטל במדידת אותו ערך (קיימות שיטות רבות למדידה של תועלות אלו, אולם מאמר זה אינו עוסק בכך).

הניסיון לקבוע ערך כלכלי לשטחים הפתוחים ובכלל זה את הערך הכלכלי של הפארקים המטרופוליניים² ובכך לנסות לקבע מחיר נגדי לשווי הנדל"ני במקרה של פיתוח ולשמור כך על השטחים הפתוחים חוטא להבנתנו, למטרת השמירה על השטחים הפתוחים.

השטחים הפתוחים בכלל והפארקים המטרופוליניים בפרט נועדו לרווחת האדם, יחד עם צרכים נוספים. עם זאת, הגדרה של מתחם כשטח פתוח, כפארק מטרופוליני, אינה בהכרח הופכת אותו מעצם ההגדרה לבעל ערך לרווחתו של האדם. לא פעם חייבת להתקיים פעולה הכרוכה בעלות כספית ניכרת של הפיכת המתחם המוגדר כפארק מטרופוליני, כשטח פתוח, לבעל ערך של ממש לרווחת האדם. מגבלת המחסור כפי שצוינה לעיל, קביעת הערכיות של כל אחת מהעדפות והצרכים של הפרטים המרכיבים את חברת בני האדם גורמת לכך, שקיימת מגבלה קריטית, להקצאת המקורות לשימושים השונים. קביעת ערך כלכלי של תועלת ממוצר מוגמר, כפארק מטרופוליני מפותח, ולצפות כי מעצם ההגדרה הזו, ימצא כמעט יש מאין, המקור להקמת אותו פארק, הינה שגויה וגורמת נזק לרעיון היצירה של אותם שטחים.

כאשר באים להעריך את השווי הכלכלי של הערכים הסביבתיים, יש להתייחס גם למחיר או לפגיעה בשווי הכלכלי הנובע מאי מימוש, מאי הקמת הפארק המטרופוליני והנזק שיש בכך לרווחת בני אנוש. נטען כי תכנון השטחים הפתוחים הינו למטרות סביבתיות וערכיות ולכן ההחלטות נקבעות על בסיס שיקולים ערכיים, תכנוניים, ציבוריים ופוליטיים. שיקולים אלו חשובים וכבדי משקל, אולם עדיין הם כרוכים במחיר. השקעה בפיתוח פארק מטרופוליני במערכת הסובלת ממחסור, יכול שתהיה על חשבון השקעה בפיתוח מערכת החינוך, הבריאות הסעד ועוד.

הבסיס להקצאה והתכנון של השטחים הפתוחים והפארקים המטרופוליניים הוא הבסיס הערכי והסביבתי. השטחים הפתוחים הם צורך ציבורי, חברתי קהילתי ולא רק אמצעי לשמירת איכות הסביבה והמגוון הביולוגי. מדובר במוצר ציבורי נדרש וחיוני לאזרח ולאיכות החיים שלו. ככזה, המדינה באמצעות הממשלה, כגוף המייצג את הציבור כולו, היא זו שצריכה להעמיד אותו לרשות אזרחיה, כחלק מ"סל השירותים", בדומה לשירותי ביטחון, בריאות, חינוך וכד'. "סל שירותים" שהרשות המקומית היא הזרוע העיקרית לאספקתו. מידי שנה אנו נתקלים בדיונים ועימותים רבים הקשורים להגדרת אותו "סל שירותים" להיקף השירותים הכלולים בו, הסטנדרטים שלהם, חלוקת האחריות בין המדינה לבין הרשויות המקומיות, מקורות המימון של הסל וחלוקת המימון בין האזרח ובין הרשויות. במציאות הישראלית בה שירותים חיוניים כחינוך ובריאות לא ממומנים במלואם על ידי המדינה קיים ספק אם אספקת שירותים כמו: שטחים ירוקים פתוחים לנופש פנאי ואיכות חיים של האזרח יוגדרו כחלק מ"סל השירותים" שהמדינה מחויבת לספק לאזרחיה ובהתאם המשמעות התקציבית של אספקת השירותים. וזאת בעיקר לאור העובדה שתקציב המשרד להגנת הסביבה הינו הנמוך מבין תקציבי משרדי הממשלה ועומד על פחות מ- 300 מיליון ₪. יתר על כן, גם באותם שירותים שהמדינה רואה עצמה מחויבת להם, כבריאות וחינוך, האזרח נדרש לקחת חלק פעיל וישיר במימון עלויות אלו מעבר למיסים





המשולמים על ידו. הביטוחים המשלמים שנועדו לכסות שירותים בסיסיים בתחום הרפואה מהווים דוגמה אופיינית למחויבות המדינה גם בתחומים המוגדרים כחיוניים וזוכים לתמיכה ציבורית רחבה.

התכנון מגדיר ומסדיר את השטחים הציבוריים הפתוחים במסגרת המרחב בסטנדרטים ברורים הנוגעים להקצאה הנדרשת לאזרח, אך המדינה, כפי שאינה לוקחת על עצמה את מלוא המחויבות בתחומים חיוניים אחרים, אינה לוקחת על עצמה, ולו בלשון המעטה את המחויבות והאחריות על הפיתוח של אותם שטחים פתוחים. בפועל הם מהווים נטל נוסף הנופל על האזרח, לחלופין הם נותרים כיוזמות על הנייר בלבד. לא אחת, האזרח מוצא עצמו משלם על איכות החיים שלו ועל צריכת השירות של שימוש בשטח הפתוח שבדרך זו הופך ל"שטח פתוח סגור". כלומר שטח שהכניסה אליו מוגבלת ומתאפשרת רק לאחר תשלום דמי כניסה. צריכת שירותים כאשר הם כרוכים בתשלום, הופכת את השירות, למוצר סלקטיבי ובעיקר לא נגיש לאוכלוסייה רחבה. להגנתם של הגורמים שהופכים את השטחים הפתוחים לסגורים צריך לציין, כי הכורח בגביית תשלום בכניסה, מסחור השטחים או הפיכתם ל"גן אירועים", נובעים בין השאר מהצורך האמיתי ביצירת מקורות הכנסה לתחזוקת השטחים הערכיים שהמדינה הפקידה את אותם גורמים לשמור עליהם מאחר והמקורות לכך מתקציב המדינה אינם מספקים.

הרשויות המקומיות עומדות בשנים האחרונות בפני אתגר הולך וגדל, של העברת אחריות תפעולית וכספית מהשלטון המרכזי אליהן. העברת האחריות נעשית לא פעם, ללא העברת מקור תקציבי, כספי. רק לאחרונה במסגרת הצעת תקציב המדינה לשנת 2009, נקבע כי המדינה ומוסדותיה יחד עם החברות הממשלתיות, יהיו פטורות מתשלומי ארנונה³ (כולל אגרת פינוי אשפה). המעבר מתקצוב ממשלתי למקורות עצמיים מחייב את הרשויות המקומיות לכלכל את צעדיהן תוך התחשבות והתמודדות עם כלל הצרכים והעדפות של האוכלוסייה בישוב. האם כל שירות שהרשות המקומית מספקת, יכול להיות ממומן ממקורות עצמיים? האם ישנן שירותים שיכולים להיות ממונים ממקורות עצמיים? האם "נכון" ששירותים מסויימים ימומנו ע"י הקופה הציבורית, או אולי ימומנו ממקורות עצמיים. מילות המפתח, הן "המחסור" "המגבלה". המקורות הכלכליים למימון פעילויות שונות מוגבלים. ישנם שירותים כשירותי רווחה וחינוך שיש קושי לממן את קיומם ממקורות עצמיים. האם אין חובה כי שירותים, שניתן להביא לכך שימומנו חלקם או כולם ממקורות עצמיים, לא יופעלו בדרך זו?

ההשקעה והפיתוח של השטחים הפתוחים, ובעיקר הפארקים המטרופוליניים נופלת ברובה על הרשויות המקומיות. מבדיקות שנעשו בארץ ובעולם, ברור כי לפארקים אלו, יש תועלות רבות ערך, אותן אפשר לכמת כלכלית. עדיין אותו ערך דורש השקעה בהקמתו ודורש השקעה מתמשכת לתחזוקתו. ההשקעה בתחזוקה מטרתה לשמר את הערכים הכלכליים הנובעים מהקמת הפארק כחלק ממכלול השטחים הפתוחים.

מה יהיו המקורות לתחזוקת הפארק? בהתחשב במגבלות ובחוסר במשאבים הכלכליים, בהתחשב בחוסר היכולת לייצר מקורות עצמיים לחלק מהשירותים הנדרשים, כיצד הרשות תממן את שמירת הערכים הכלכליים של אותם שטחים, אותם פארקים.

במחקר של ד"ר נחום בן אליא ופרופסור רזין מטעם מכון דש"א, על השלטון





קופמן ושחורי: היבטים כלכליים של פארקים מטרופוליניים

המקומי ושמירת השטחים הפתוחים⁴, עלות סוגיות שונות הקשורות לפעילות הרשויות המקומיות, פעולות שלטענתם עומדות לעיתים בסתירה, תפקיד כפול כלשונו. מחד הן אחריות על פעולות התכנון ומאידך הן מחליטות אילו תוכניות לקדם בהתאם לצרכי הפיתוח שלהן. ניגוד המוביל להחלטות הפוגעות בשימורם של שטחים פתוחים ופארקים מטרופוליניים. לדעתם יש לקבוע מדיניות אשר תעמיד בסולם עדיפויות גבוה את פיתוח אותם שטחים. בן אליא ורזין, מודעים היטב ללחץ הכלכלי הגובר על הרשויות המקומיות. אולם הפתרון המוצע על ידם, אינו יורד לשרש העניין, חוסר הולך וגדל של מקורות לעומת צרכים בעלי עדיפות גבוהה, ההולכים וגדלים.

באשר לתפקיד מוסדות התכנון - האם הכלכלה המוניציפאלית והמתח המובנה שבין מקורות המימון והפיתוח ובין השימור אמורים להיות חלק משיקולי מוסדות התכנון. האם אופן ההקמה והתחזוקה אמור להיות שיקול שווה ערך לתכנון ולשמירה של השטחים הפתוחים, של הפארקים? האם זה עניינם של מוסדות התכנון מה מידת הישימות של פיתוח ותחזוקת אותם שטחים בחלקי המדינה השונים והיכולת של הרשויות לעמוד במטלות הללו.

בשנים האחרונות, בהתאם למדיניות התכנון המתארי הלאומי והמחוזי, כפי שבה לדי ביטוי בתמ"א 35, בתמ"מ 3/21, בתמ"מ 10/3, בתמ"מ 6, תמ"מ 4/14/23 ובתוכניות אחרות מתוכננים שטחים פתוחים ופארקים מטרופוליניים בהיקפים גדולים⁵. דבר המחייב הערכות תקציביות ארוכות שנים מצד הרשויות המקומיות ומטיל עליהן, בדרך כלל מטלות החורגות מהיכולת הכספית והארגונית שלהן. כל עוד המדיניות של הממשלה ומשרד הפנים תמשיך במגמה הנוכחית של הגדלת הולכת וגוברת של נטל המימון על הרשויות המקומיות לא תוכלנה אלו לקדם ולממש את המדיניות התכנונית לשימור השטחים הירוקים או לפיתוח פארקים מטרופוליניים בהיקפים גדולים.

לאור האמור לעיל, חובה על מוסדות התכנון לקחת בחשבון את ההשלכות הנובעות ממדיניות הממשלה על הכלכלה המוניציפאלית. השלכות המחייבות אותן ביצירת בסיס תקציבי פיסקאלי בין היתר, בגיוס משאבים בהיקפים גדולים בגישה יזמית הרואה בנדל"ן אחד המרכיבים החשובים לפיתוח ותחזוקה לאורך שנים. על רקע זה נדרשת הערכה מושכלת של ההחלטות התכנוניות והערכת השלכות המוניציפאליות של המדיניות התכנונית ובכלל זה היקף ההשקעות הנדרש, מקורות התקציב ופריסתם בתהליך התכנון, הפיתוח והתחזוקה השוטפת של הפארקים המתוכננים והשטחים הפתוחים. בנושא זה ניתן לראות פער בין הערכות והמלצות הכלכליים בתהליכי התכנון על מידת הפיתוח היזמי הנדרש בכל הפארקים ובין האישור בפועל שניתן לכך במסגרת התוכניות.

סוגיה נוספת שיש לראותה כחלק מרכזי בתהליכי התכנון היא ההבחנה בין השלכות המוניציפאליות של המדיניות התכנונית במרכז ובפריפריה הגיאוגרפית והחברתית על רקע מצבן ויכולת גיוס המשאבים העצמיים של הרשויות המקומיות במקומות אלו והמגזרים החלשים. יתכן כי כאן יש לשקול התערבות גדולה יותר ולקחת אחריות של המדינה לפיתוח בפריפריה ומתן אפשרות לרשויות במרכז למצות את כוח המשיכה שלהן לפעילות ושותפות עם הסקטור הפרטי כאשר רשויות התכנון יתפקדו כרגולטור. הערכת הכלכלה המוניציפאלית חייבת לקחת בחשבון את ההיקף התקציבי



העצום הנדרש להקמת הפארקים רחבי הידיים תוך הערכה ריאלית של עלויות ההקמה והתחזוקה ברמה סבירה ובפריסה ארוכת שנים. לשם קבלת מושג על ההיקפים הנדרשים ניתן לציין רק כדוגמה שאת פארק "אריאל שרון" (פארק איילון) שהיקפו כ-8,000 דונם ועלות הפיתוח מוערכת בכ-100 מליון ₪. ובאשר לתחזוקה ניתן לציין כדוגמה את פארק יהושוע שהיקפו כ-3,500 דונם ועלות תחזוקה השנתית עומדת על כ-24 מליון ₪. המקור הנוכחי של הרשויות המקומיות לכיסוי עלויות אלו, הינו מהכנסות מפעילות עסקית (ארנונה לעסקים), העברות מיוחדות מתקציב המדינה, דהיינו תשלומים נוספים, אשר וודאותם אינה ברורה. מקור נוסף שודאותו לא ברורה הינו תרומות אשר גם אם יגויסו ספק אם יכסו את היקף ההשקעות הנדרשות בפיתוח ובודאי לא ניתן ליעד אותן לתחזוקה השוטפת לאורך השנים, התחזוקה השוטפת, היא הבסיס לשימור הערך הכלכלי של השטח הפתוח, של הפארק והיא מחייבת מקור מימון ברור. ההכנסה שהרשויות גובות מהתושבים בדרך של ארנונה, או תשלומים ישירים בודאי אינן מכסות את העלויות של השירותים השונים שהתושבים מקבלים ובודאי שאינן מכסות את עלות השירותים שאמורים הפארקים לספק.

אנו סבורים כי זה הזמן לפתוח בדיון האמיתי על מקורות המימון. בדיון זה צריך לשאול מה מקומו של הסקטור הפרטי היזמי כחלק מהגורמים הממנים את הפיתוח או התחזוקה של השטחים הירוקים. המונח "שותפות" בין הסקטור הפרטי והמוניציפאלי במשמעותו הכלכלית, מציין את החיבור בין ההון הפרטי לזימונות פיתוח ציבוריות על בסיס אינטרסים משותפים של הסקטורים ותוך מעורבות פעילה של שני הגורמים בפעילות העסקית. הסקטור העסקי בהיותו חלק ממקורות ההשקעה, רוצה לראות תשואה⁷. השותפות יכולה לאפשר השגת הישגים כלכליים מגוונים כמו: גיוס הון ומשיכת משקיעים לפיתוח תשתיות, שירותים ותעסוקה לטובת האוכלוסייה ועסקים, ופיתוח כלכלי לפרט והקהילה במשולב עם פיתוח שטחים פתוחים ופארקים מטרופוליניים.

כמקובל בעולם בו התשואה נמדדת על בסיס ההשקעה, יש להכין תוכנית עסקית מסודרת המבוססת על הערכת עלויות ריאליות של ההקמה והתחזוקה, היודעת להעריך את משך זמן הביצוע ואת מקורות המימון לכך. בבדיקה מעין זו יתברר לעיתים קרובות, כי אין די באמירות כלליות בתמ"א כזו או אחרת, או בתמ"מ כזו או אחרת על מקורות המימון. הכנה של תוכנית מעין זו יחייב מתן פתרונות אמיתיים, יחייב הצעה ובנייה של מקורות כלכליים אמיתיים וברי קיימא, אשר אינם מושתתים רק על תרומות המגזר השלישי ועל מקורות לא ברורים, או דחיית המימוש למועד כל שהוא בעתיד שלא תמיד נראה לעין, ובעקבותיה ניתן יהיה לקבל החלטות מושכלות על אופן הפיתוח, ועל מקורות המימון לכך. במצב הנוכחי של כללי המשחק בכלכלה המוניציפאלית, כל עוד לא תהיה התמודדות עם הסוגיה הכלכלית באותו אופן שבו המגזר העסקי מתמודד עם צרכיו, לא ניתן יהיה לתת מענה הולם וראוי לטובת הציבור, בעת הקמתם של פארקים מטרופוליניים, או קביעה של שטחים פתוחים להגדרותיהם השונות. לא ניתן יהיה לבחון בחינה ריאלית את ההיתכנות לפיתוח ותחזוקה עצמית לאורך שנים, בכלל, ואת השותפות עם הסקטור הפרטי/עסקי המקובלת בעולם, בפרט.

דורון קופמן ונילי שחורי



קופמן ושחורי: היבטים כלכליים של פארקים מטרופוליניים

הערות

- 1 אלפרד מרשל - עקרונות הכלכלה 1890
- 2 כאשר מודדים ערך כלכלי של פארק מטרופוליני, יש להבחין בין ערכו הכלכלי כפארק מפותח קיים המשמש בפועל לרווחת הפרטים בחברה האנושית, לבין הערך הכלכלי שלו טרם הליך הפיתוח וההקמה.
- 3 הצעת חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2009) התשס"ט – 2008.
- 4 בן אליא, ורזין (2008) השלטון המקומי ומדיניות השמירה על השטחים הפתוחים. הוכן עבור מכון דש"א.
- 5 ראה סקירה מקיפה שערכה איריס האן בגליון תכנון כרך 2 חוברת 1 2005 (לא כולל התייחסות למחוז דרום) במדור "מה חדש" עמ' 26
- 6 בנושא זה ראוי לציין כי בעולם קיימות גישות נוספות להתמודדות עם הסוגיה שלא כאן המקום לפרט אותן.
- 7 דוגמאות לתחומי פעולה ודגם שותפות מתאים הוצגו במחקרם של חסון וחזן (1997) שותפות בין המגזר הפרטי והמוניציפאלי בפיתוח מקומי. מכון פלורסהיימר למחקרי מדיניות.

