

PLANNING IN THE US AND ISRAEL – BIRD'S EYE VIEW COMPARISON

REMY MANOACH



WITHIN JUST 100 YEARS....



BASIC DATA:

	Area (KM²)	Population	Density (/KM²)	Population Growth Rate	Vehicles per person	GDP (\$ per capita)
US	9,833,520	327,167,434	32.8	0.72	910	62,518
UK	242,495	66,040,229	270.7	0.65	587	44,177
France	640,679	67,348,000	105	0.45	580	47,113
Netherlands	41,543	17,283,008	416.5	0.3	556	59,105
Japan	377,973	126,440,000	334	-0.09	591	44,550
Israel	22,072	8,982,900	407	1.65	384	43,199

SIMILARITIES: STRONG PROTECTION OF PROPERTY RIGHTS

US

- the Fifth Amendment to the US Constitution provides “nor shall private property be taken for public use, without **just compensation**”
- Wide protection for regulatory takings.

ISRAEL

- Most takings of private property is now subject to payment of just compensation.
- Compensation is paid for any depreciation in land value, that results from downzoning or otherwise.

“POST” KELO VS. NEW LONDON



NOLLAN V. CALIFORNIA COASTAL COMMISSION



7 NOLLAN V. CALIFORNIA COASTAL COMMISSION

- “[H]ere, the lack of nexus between the condition and the original purpose of the building restriction converts that purpose to something other than what it was.”
- “In short, *unless the permit condition serves the same governmental purpose as the development ban*, the building restriction is not a valid regulation of land use but ‘an out-and-out plan of extortion.’”

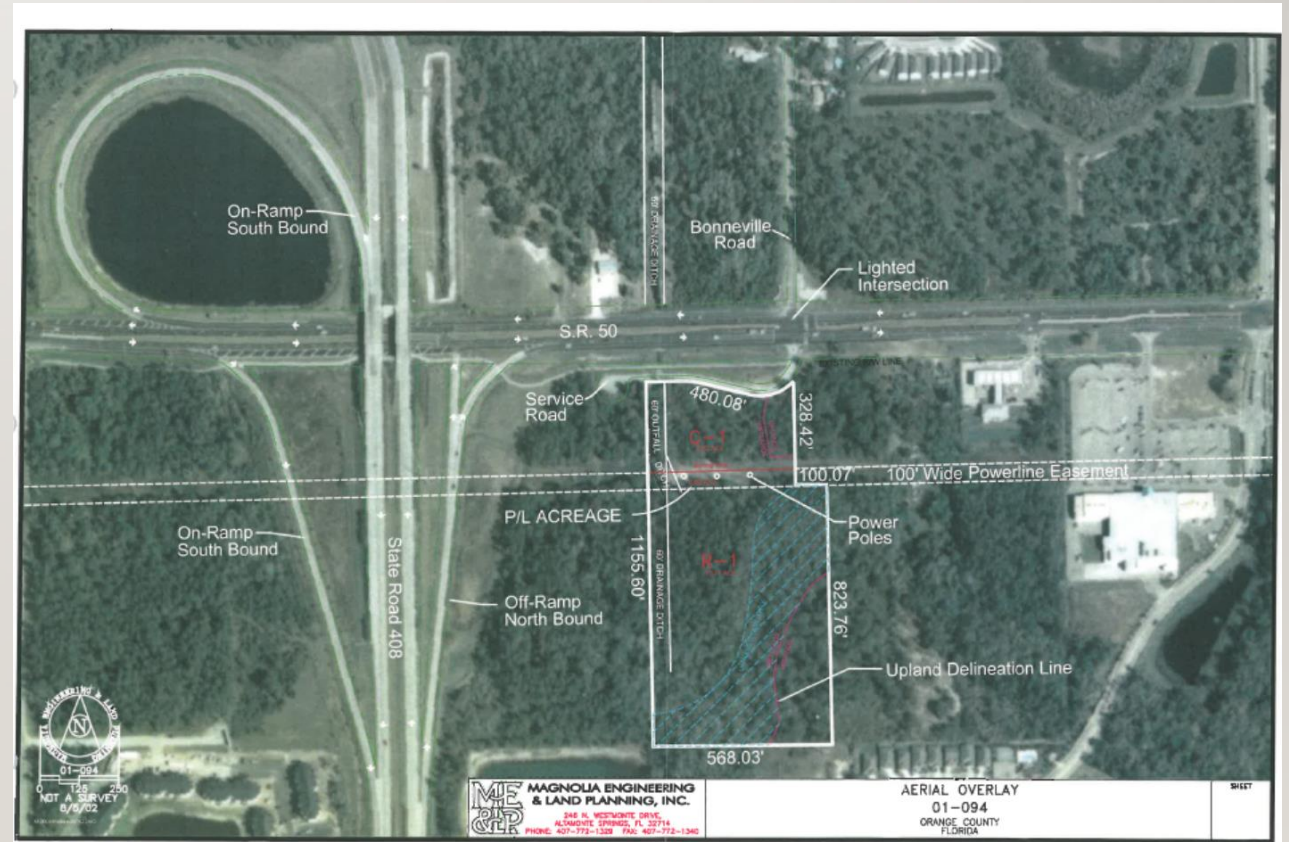
DOLAN V. TIGARD - ROUGH PROPORTIONALITY



KOONTZ V. ST. JOHNS RIVER WATER MANAGEMENT DISTRICT

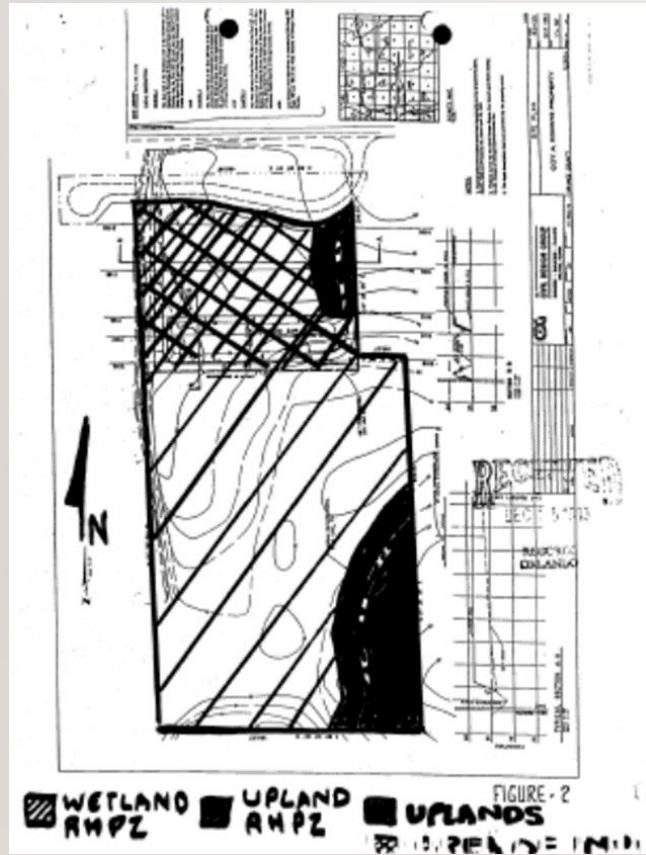
Undeveloped 14.9 acres east
of Orlando Near major
highway

Drainage ditch, high voltage
lines Largely classified as
wetland



KOONTZ'S PROPOSAL: DEVELOPMENT 4 ACRES, CONSERVATION 11 ACERS

AUTHORITY'S DEMAND:



Reduce development to 1 acre and
Give easement on remaining 13.9
acres

Or-

Develop 3.7 acres and make
improvements several miles
away; no particular project.

SIMILARITIES: RIGID ZONING

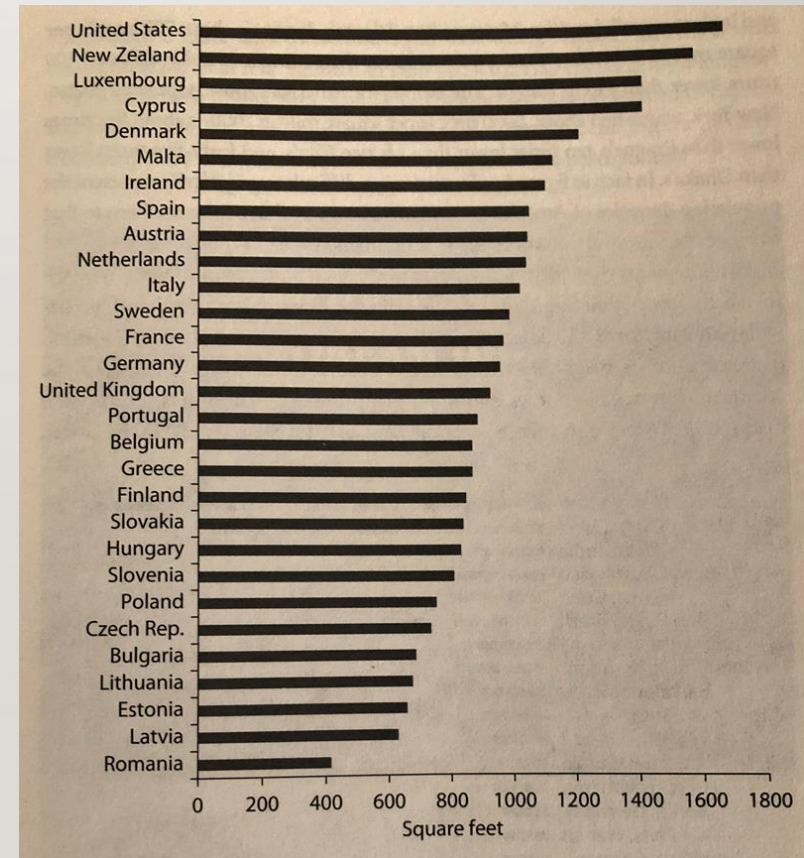
- US zoning is strict, whereas European and UK planning process is “discretionary”.
- US zoning provides separation between dwellings and all other uses, whereas European and UK zoning provides for mix and adjacent uses.
- Israel zoning is strict, and generally provided “planning rights”.
- US zoning provides for large portion of detached single home units, thus – suburbs. WHY?

DIFFERENCES: SPRAWL VS. DENSIFICATION

Source: Sonia A. Hirt: zoned in the
USA.

Israel: average area of residential
units – also big, BUT:

- Large families.
- **No new suburbs.**



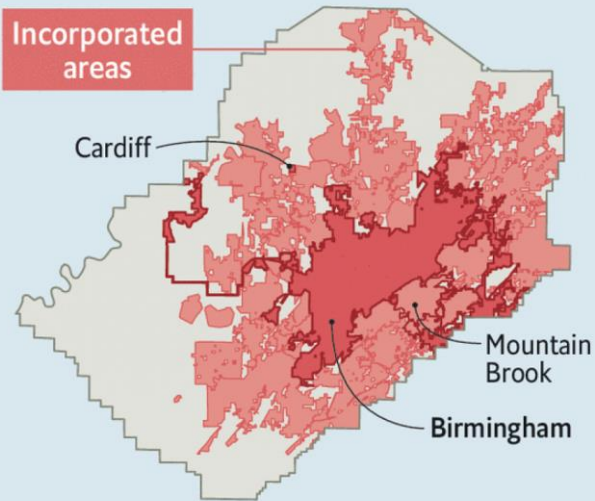
DIFFERENCES: LOCAL VS. CENTRAL MUNICIPAL POWER ALLOCATION

Jeffersonian isocracy

Jefferson County, Alabama



Incorporated areas



Source: Public Affairs Research Council of Alabama

The Economist

Less than the sum of their parts

Why American cities are so weirdly shaped

How strange municipal boundaries came about, and how they hold cities back

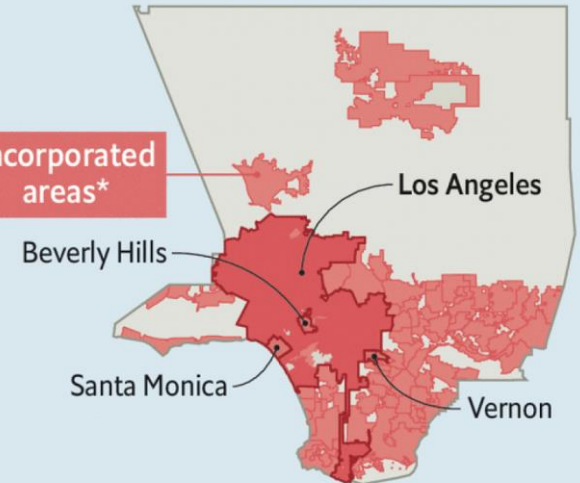
- 8 states allow municipalities to annex territory unilaterally.
- 8 require the state legislature to change municipal boundaries.
- 29 states, require a referendum in the areas to be annexed.

Jigsaw falling into place

Los Angeles County, California



Incorporated areas*

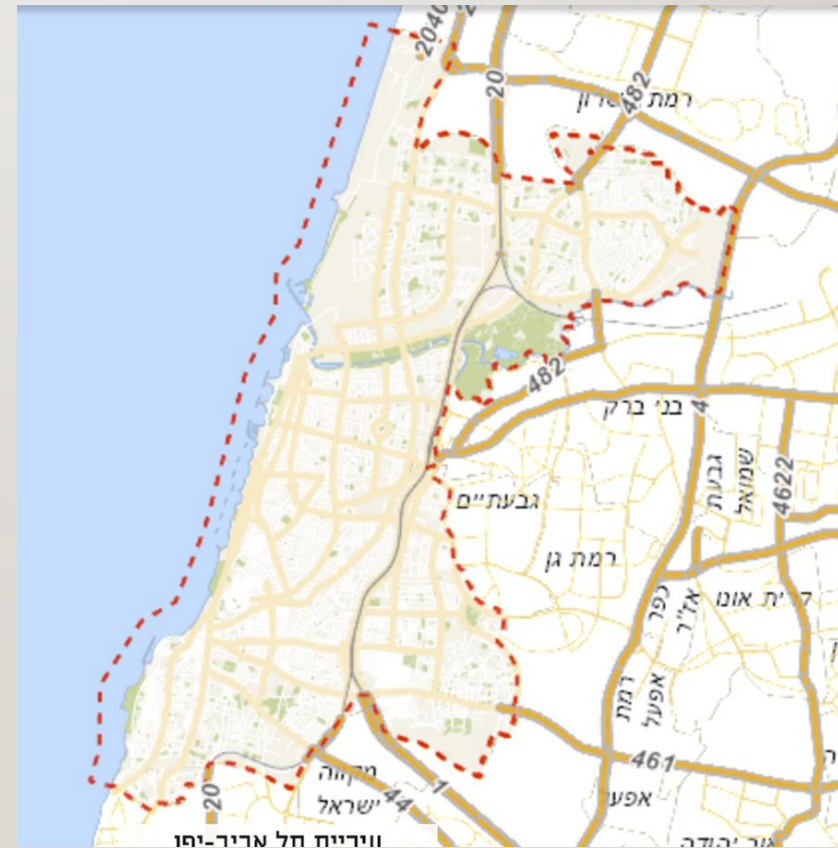


Source: Los Angeles County

*Excludes Avalon

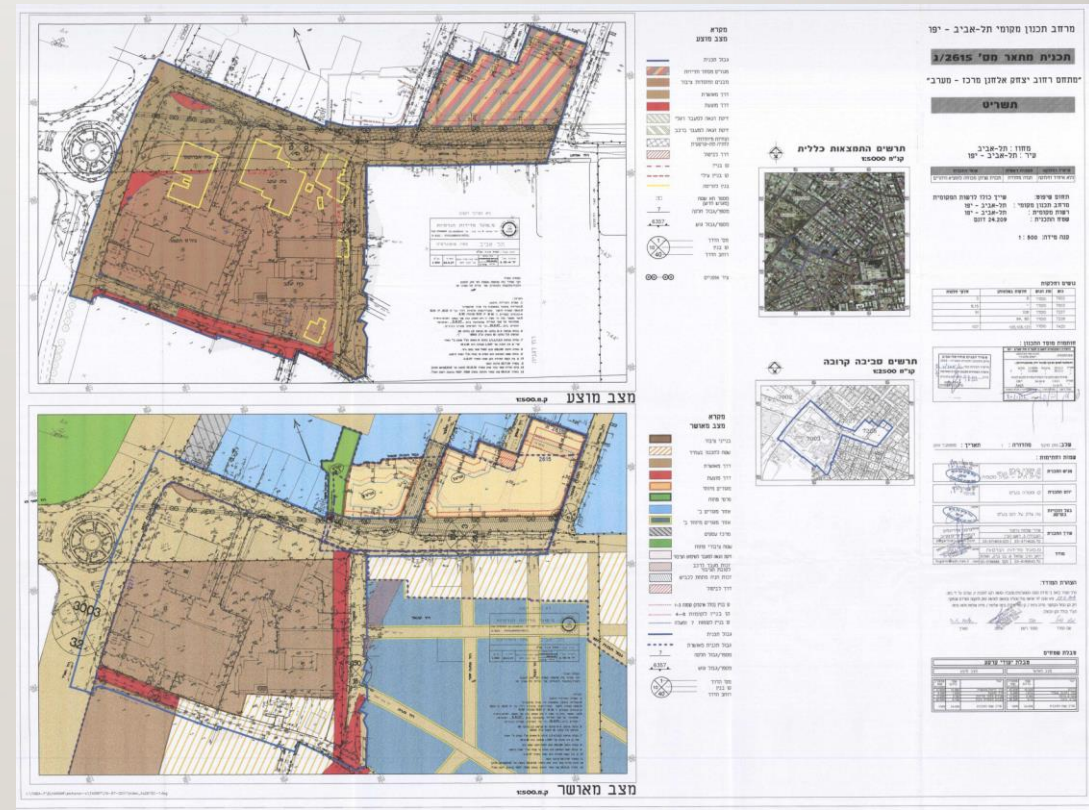
The Economist

DIFFERENCES: LOCAL VS. CENTRAL MUNICIPAL POWER ALLOCATION



DIFFERENCES: PLANNING AGREEMENTS AND CBA

- US: wide implementation of community benefit agreements and development agreement.
- Israel: court and the ministry of justice disapprove such agreements. Formaly – lack of legal authority. In essence: fear of corruption.



ATLANTIC YARDS, BROOKLYN



MIXED USE BUILDINGS - NYC



MIXED USE BUILDINGS - ISRAEL



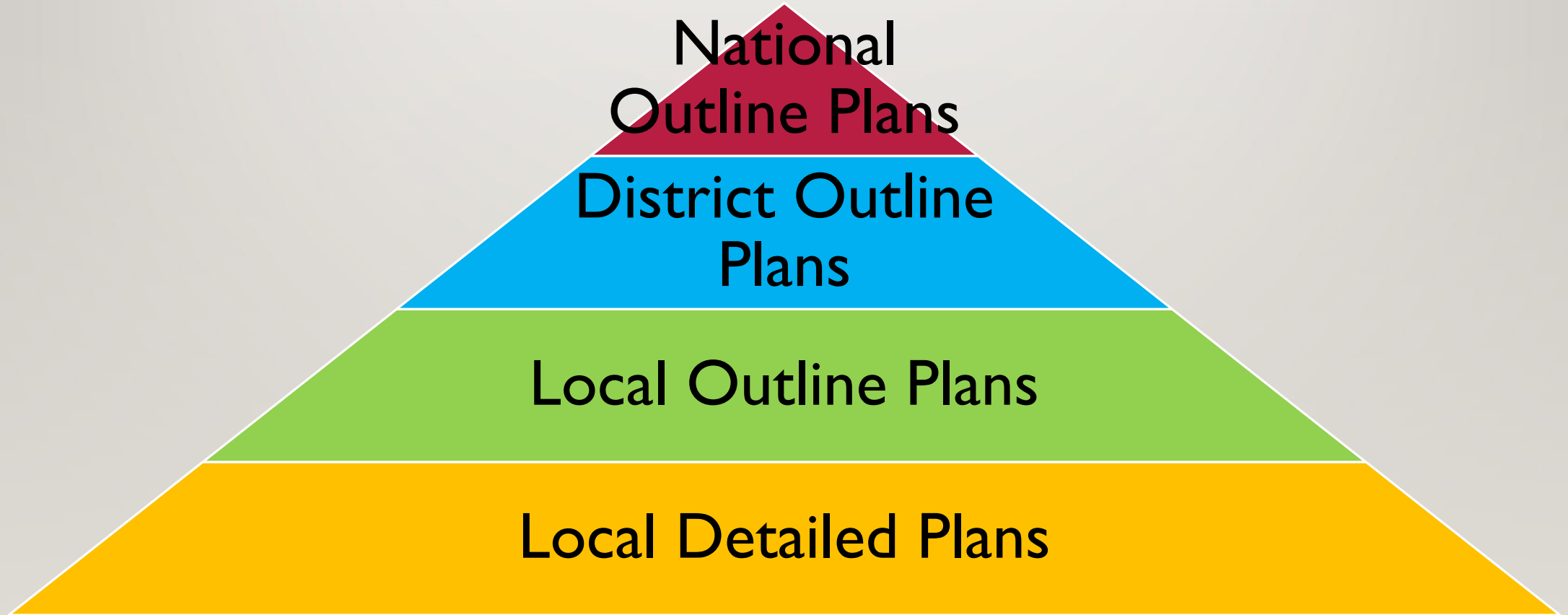
SIMILARITIES: NEW TENDENCY TO PROTECT “SOCIAL RIGHTS”

- Mount Laurel doctrine: municipalities should use their zoning powers in an affirmative manner to provide a realistic opportunity for the production of housing affordable to low and moderate income households.
- *California Building Industry Ass’n v. City of San Jose*, 351 P.3d 974 (Cal. 2015): upheld a residential inclusionary zoning ordinance: These ordinances are classified as use restrictions and not confiscations of property or money. Accordingly, inclusionary zonings are not subject to a rigorous analysis under the U.S. Supreme Court’s “exactions” doctrine!
- **Israel:** Similar new laws, regulations and court decisions.

DIFFERENCES (?) – CENTRAL GOVERNMENT INVOLVEMENT IN HOUSING AND INFRASTRUCTURE

- Israel: large, yet reducing, governmental involvement in the economy.
- Large portion of national land ownership.
- Public construction projects.
- Most of the infrastructure
- Government influence the substance of the plans and of development.

STRUCTURE OF ISRAEL'S ZONING:

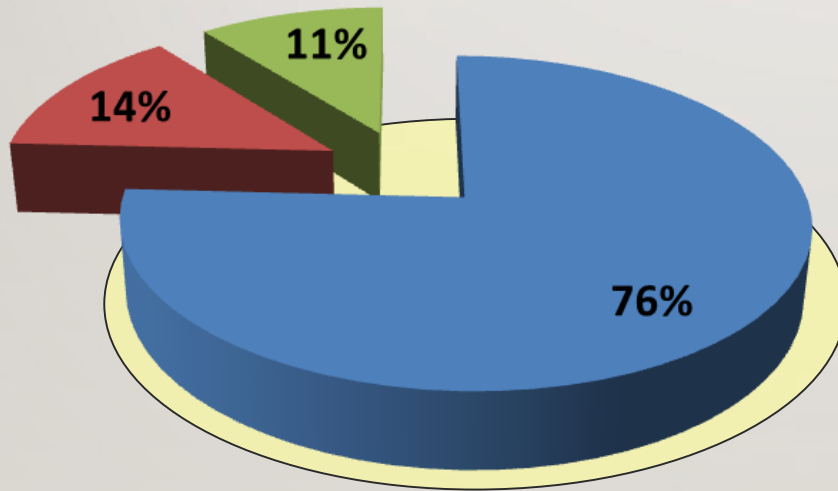


STRUCTURE OF ISRAEL'S PLANNING AUTHORITIES:

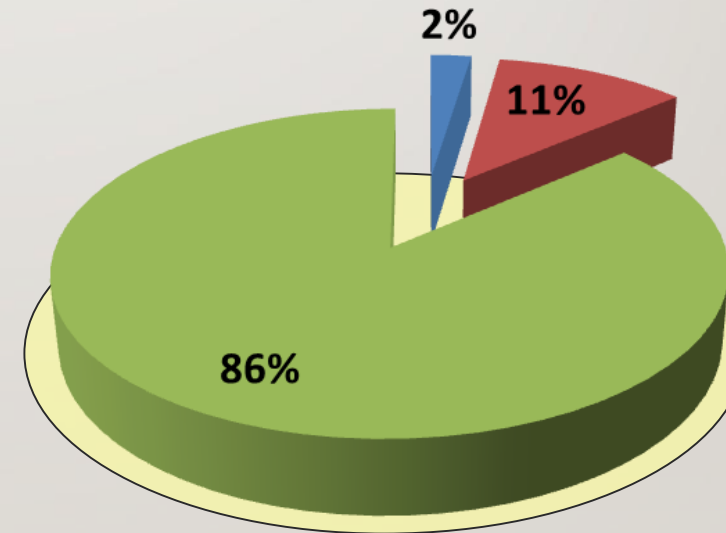


DISTRICT COMMITTEES BECAME STUCK

Percentage of plans by plan size



Approved dwelling unities, by plan size



UP TO 20 DWELLING UNITS
UP TO 200 DWELLING UNITS
MORE THAN 200 DWELLING UNITS

COMPREHENSIVE NATIONAL OUTLINE PLANS IN ISRAEL:



IPhP 1952



NOP 31 1993



IMP 2020 1997



NOP 35 2005



ISRAEL
100

“THE SHARON PLAN” 1952

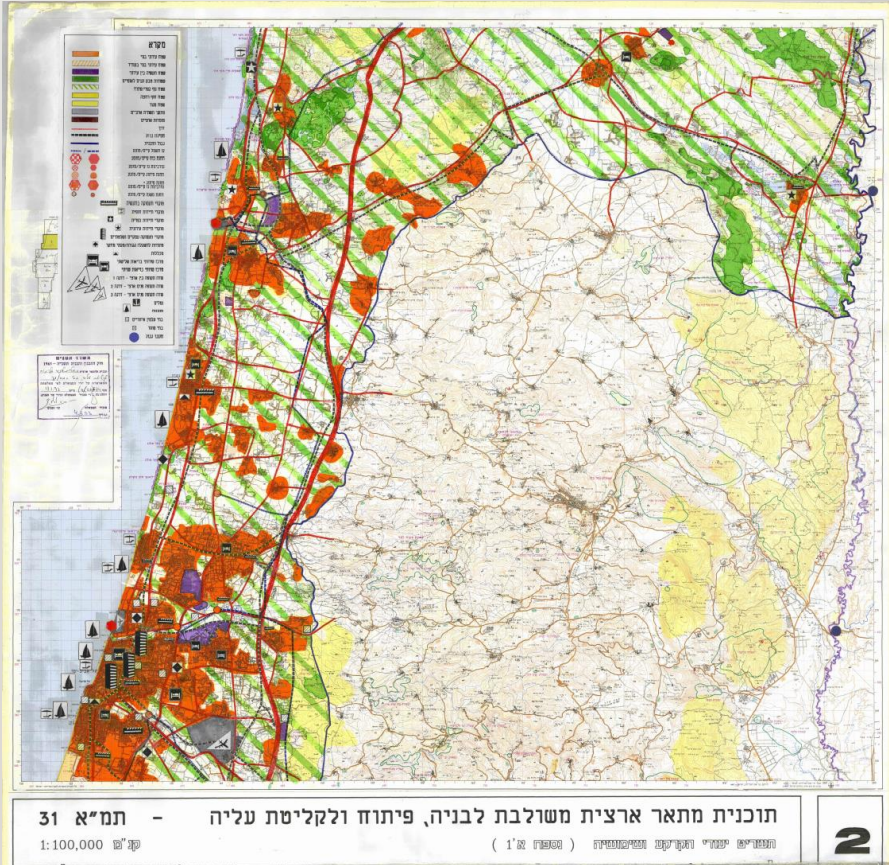
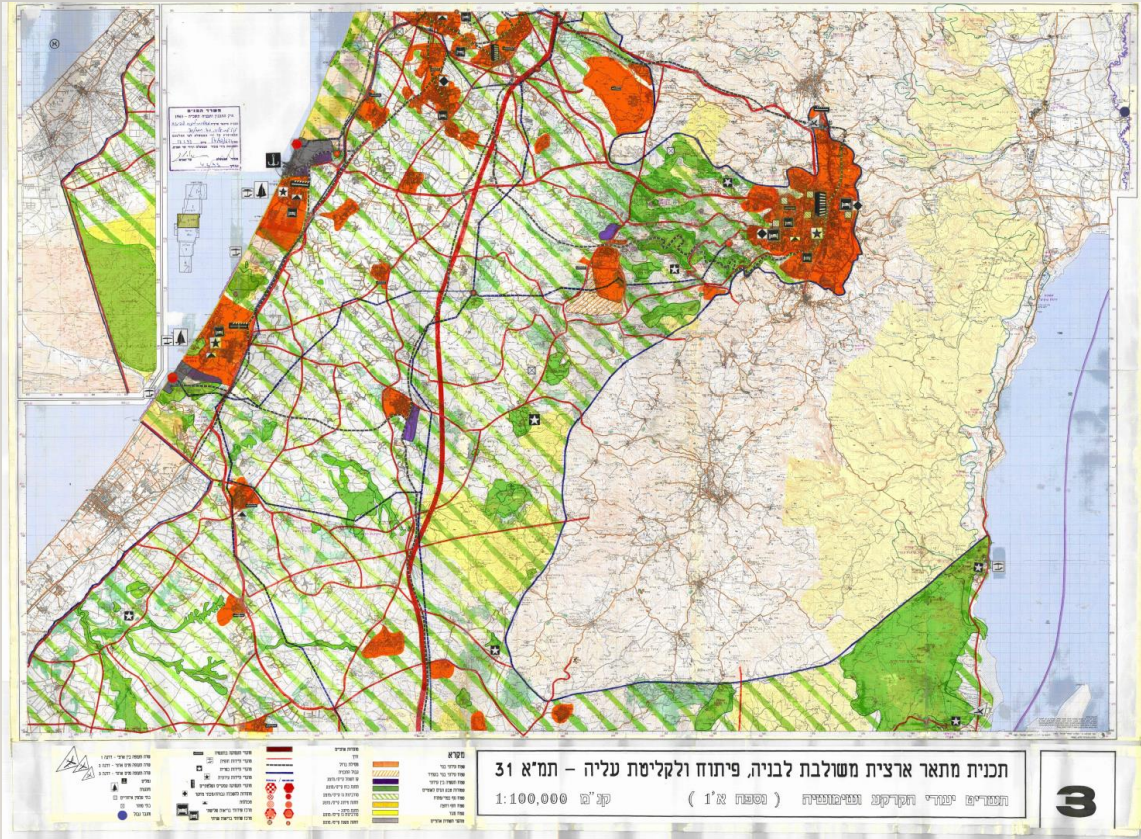
- Creation of new urban center.
- Redistribution of the population.
- New settlements for new immigrants.



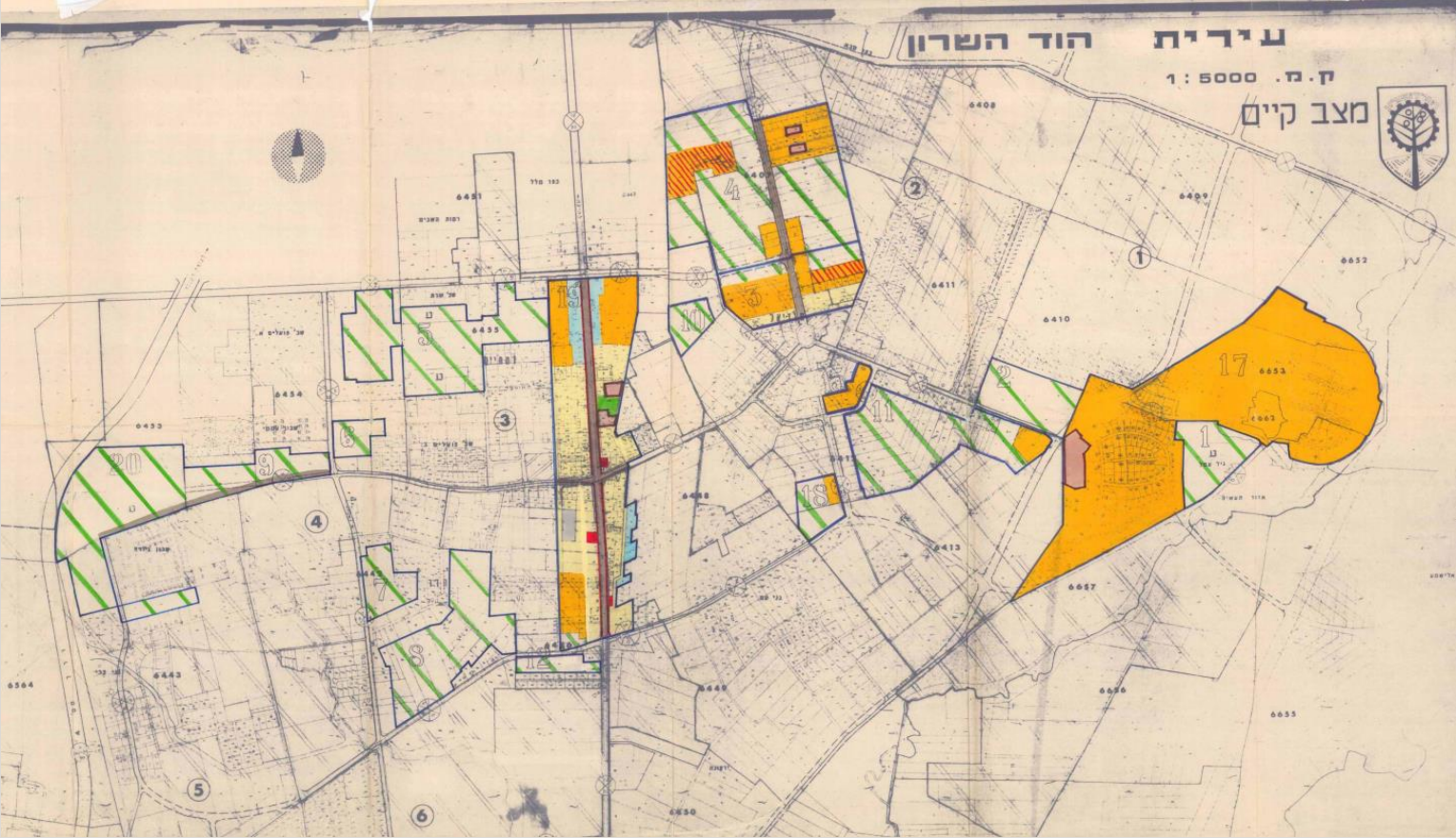
Bat Yam



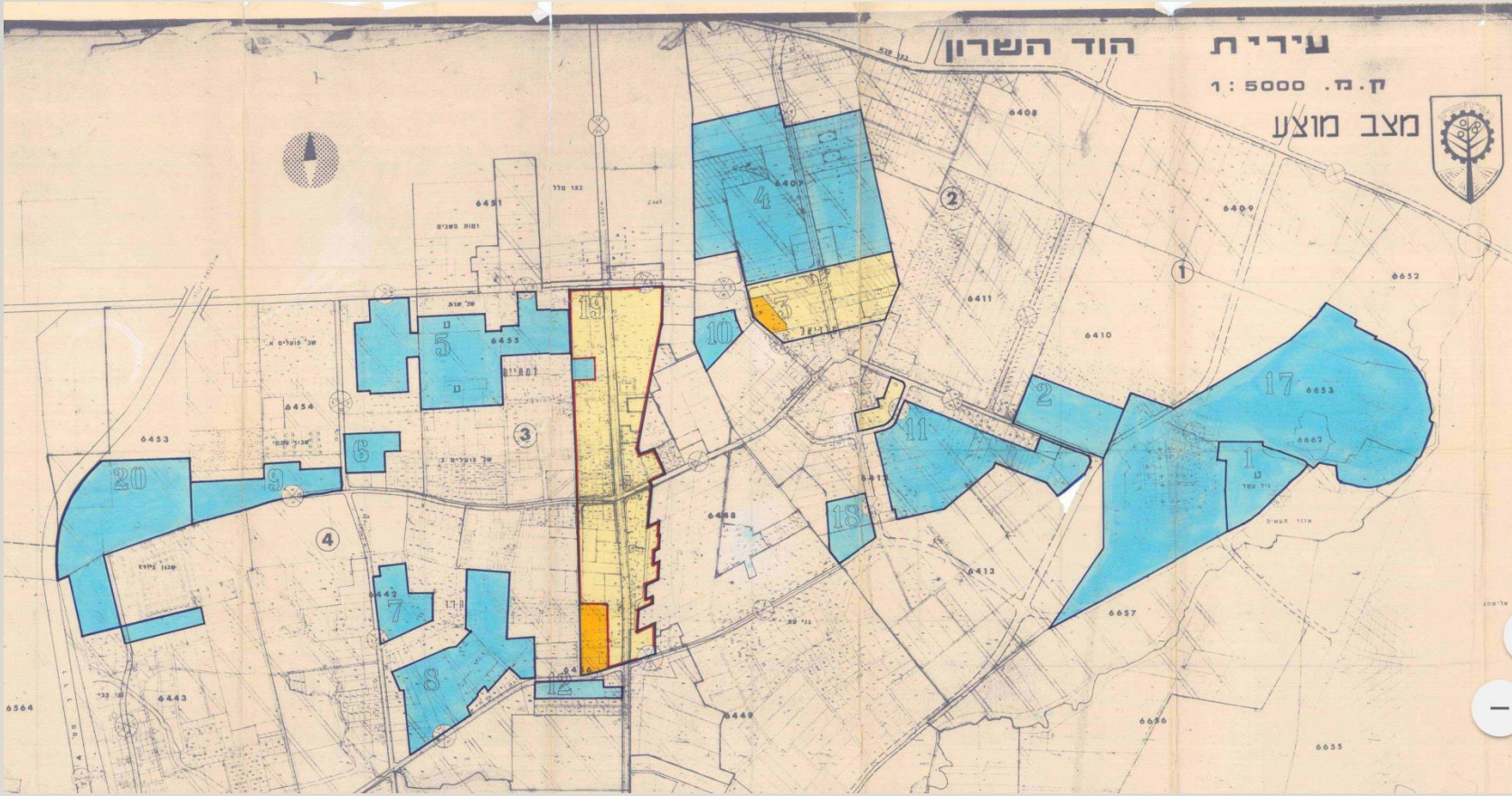
NOP 31 (1993) – VAST DEVELOPMENT OF PREVIOUSLY AGRICULTURE LANDS



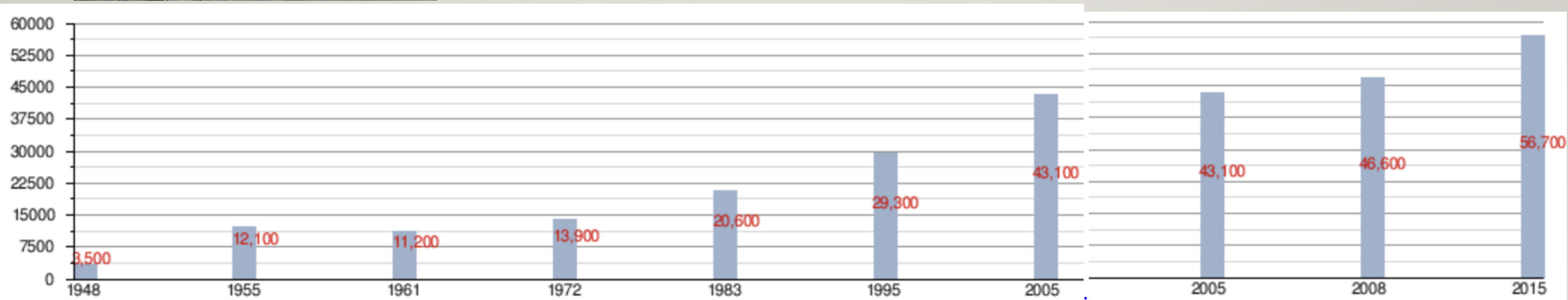
HOD HA SHARON – AN ORCHARD VILLAGE



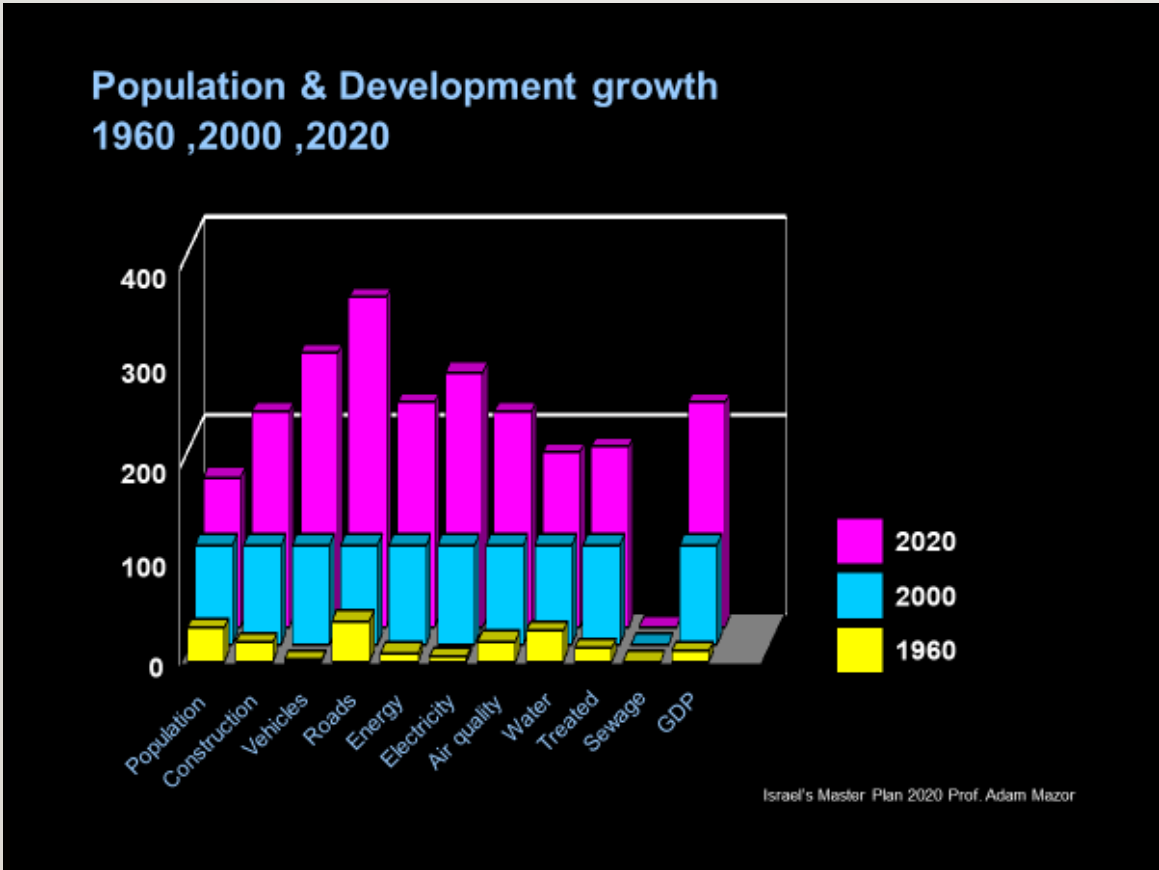
HOD HA SHARON MASTER PLAN 1990'S:



HOD HA-SHARON: NOP 3I IMPACT



NOP 35 – ASSUMPTIONS:



1995-2020: An Accelerated Process of Change:

- Population of 9 million in 2020 (7 million in 2006).
- Annual need 50,000 dwelling units, increase of average dwelling floor space per person: 28 to 39 m².
- Addition of 175 million m² for residential use to the existing 150 million m².
- Addition of 100 million m² for non-residential uses.
- Addition of 600 km² to the built area (In 1995 -1200 km²).
- An increase in infrastructure capital from \$25 to \$120 billion.
- An annual increase of 13% in human capital investments – an annual average increase of \$1 billion.



NOP 35: Main Objectives

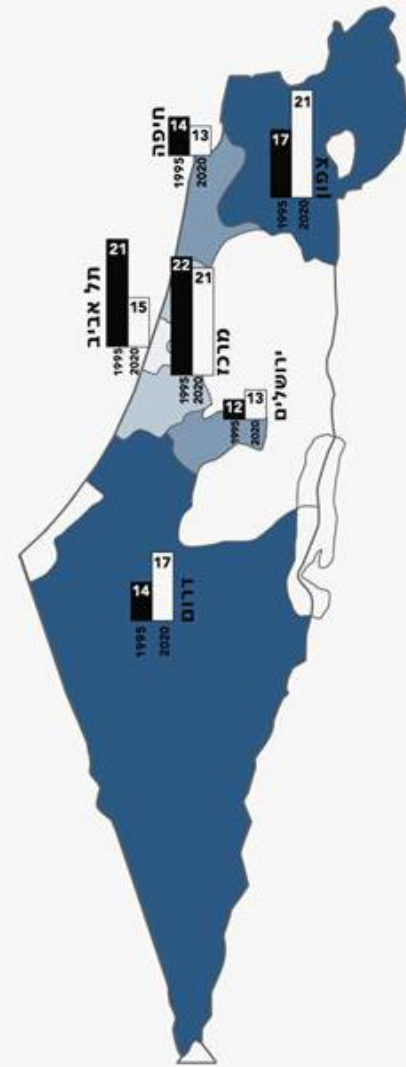
- Narrow the gaps between groups and regions: *cultural diversity & instrumental collaboration*.
- Strengthen cities and discourage suburban sprawl.
- Preserve open space, agriculture, rural landscapes and cultural heritage.
- Accelerate development of Public Transport.



**The Green Spine
& the Center Buffers**



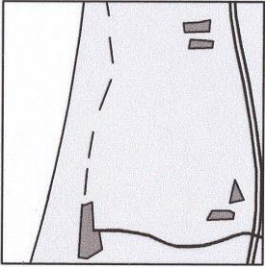
**Emphasis on Four
Metropolitan Areas**



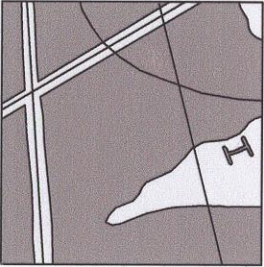
**Emphasis on
Jerusalem
Negev & Galilee**

The Textures

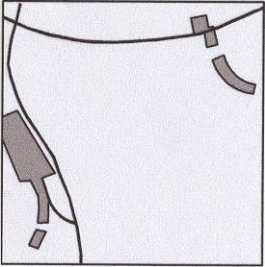
Coastal



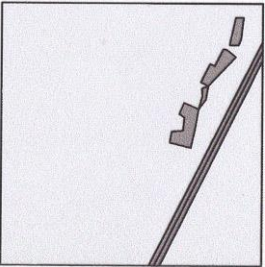
Urban



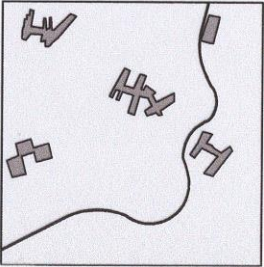
Mixed-Preserved



National-Preserved

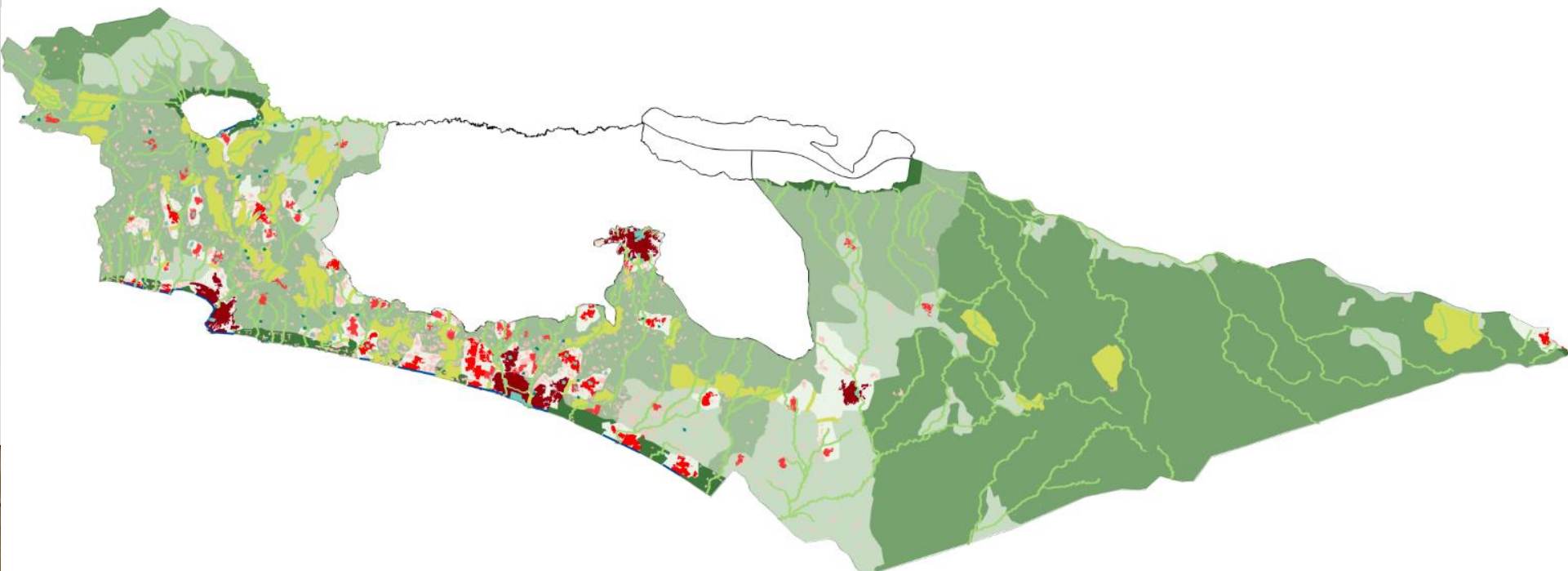
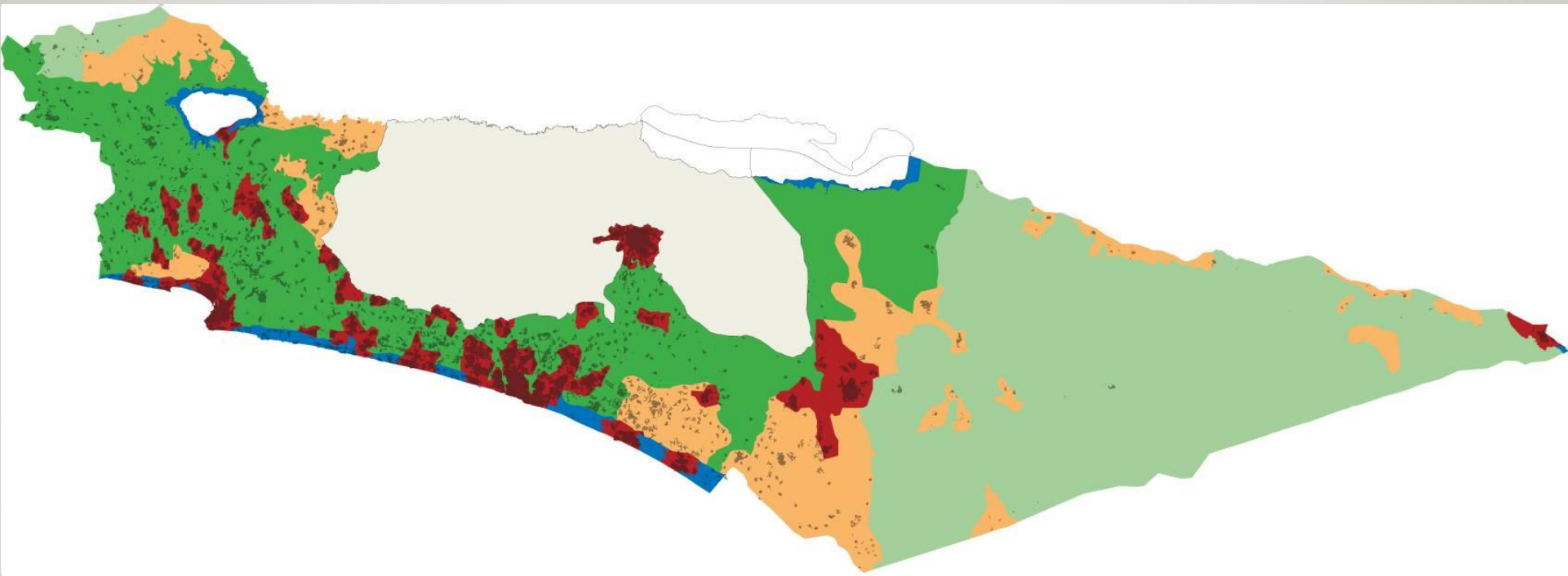


Rural

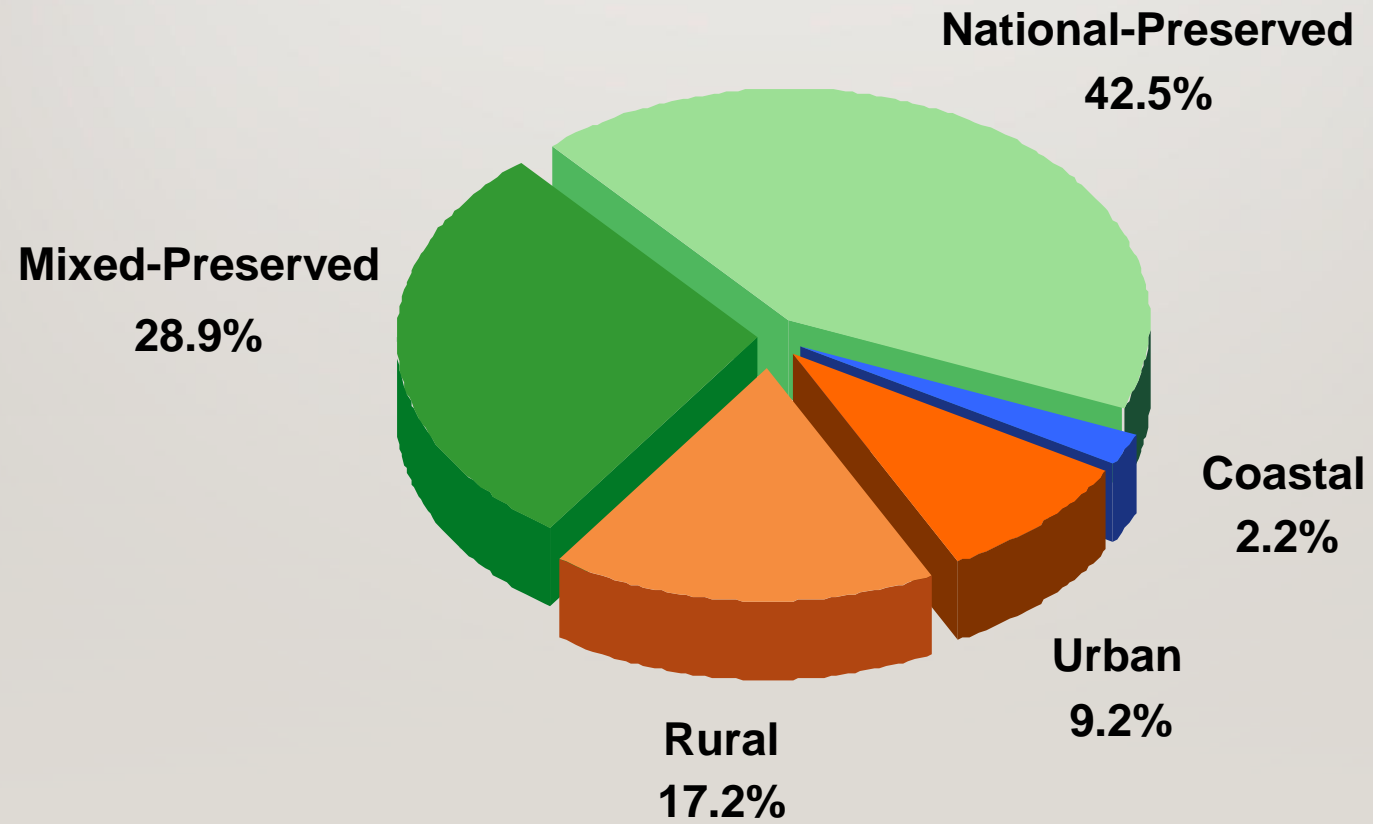


FIVE TEXTURES





NOP 35: Division Of Israel's Land Area in 2020



MAIN PRINCIPLES OF THE STATUTORY GUIDELINES

Encourage growth of communities within Urban Textures: No limit to population targets in communities, except for “Moshavim” and “Kibbuzim”.

Incremental utilization of the urban “search areas”: Ensuring contiguous development, limited deviation from district outline plans, allocating a pre-determined % of interurban open space.

Control growth of rural communities: Growth of “Moshavim” & “Kibbuzim”:
350, 400, 450, 500 res. units according to size and location.

Examples of Statutory Guidelines

- Concentrate Non Agricultural Employment & Commerce in Cities and Adjacent Aareas.
- Limit to urban communities & share local tax income.
- **Mandatory affordable housing.**
- In Preservation-Oriented Textures, pending an Environmental Impact Statement. Regulations for Infrastructure Development with an Emphasis on Public Transport: Mandatory Guidelines in local and detailed plans.
- Initiate Plans and Policy Documents: **Urban rejuvenation**

LOCAL DETAILED PLANS: "HA CARMEL MARKET" TOTAL AREA- 75 DUNAMS



NOP 35 – TEL AVIV REGION



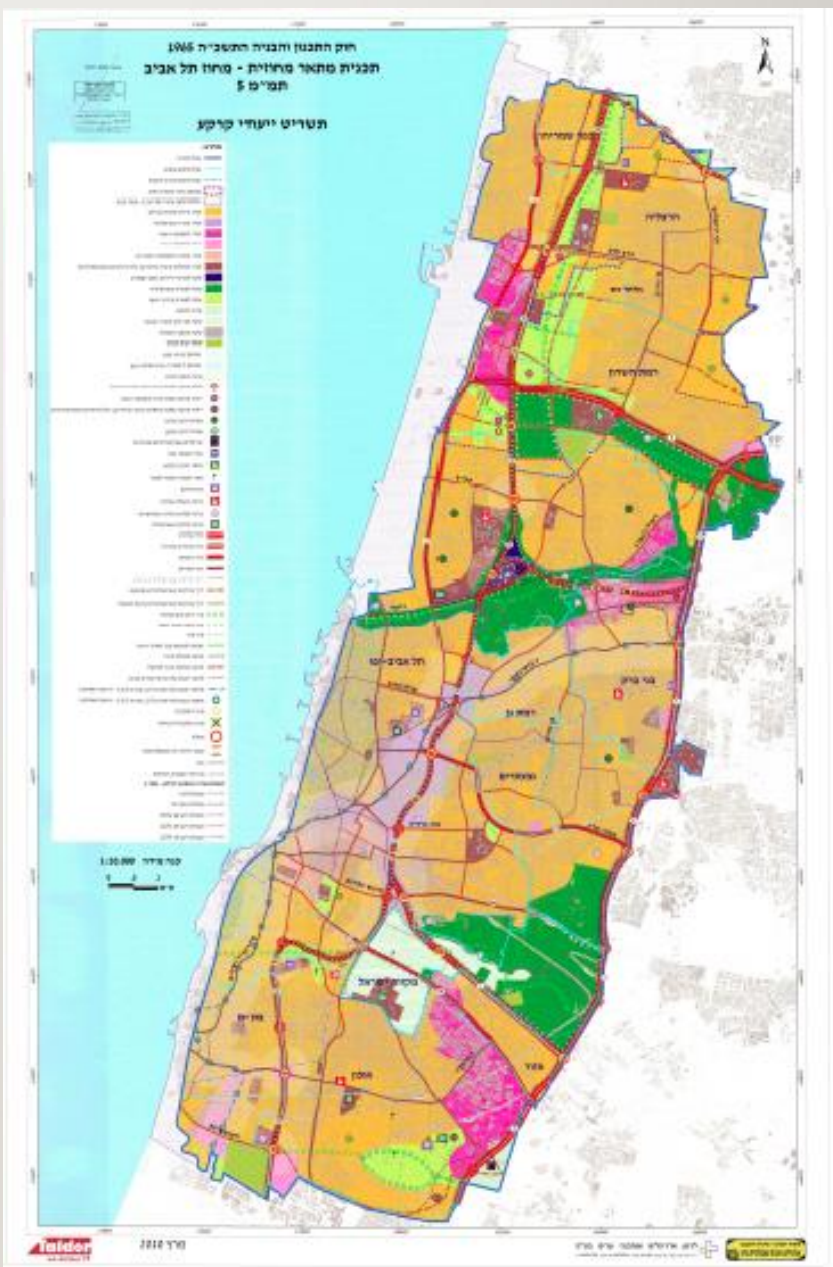
תשריט המרקמים גיליון מספר 2

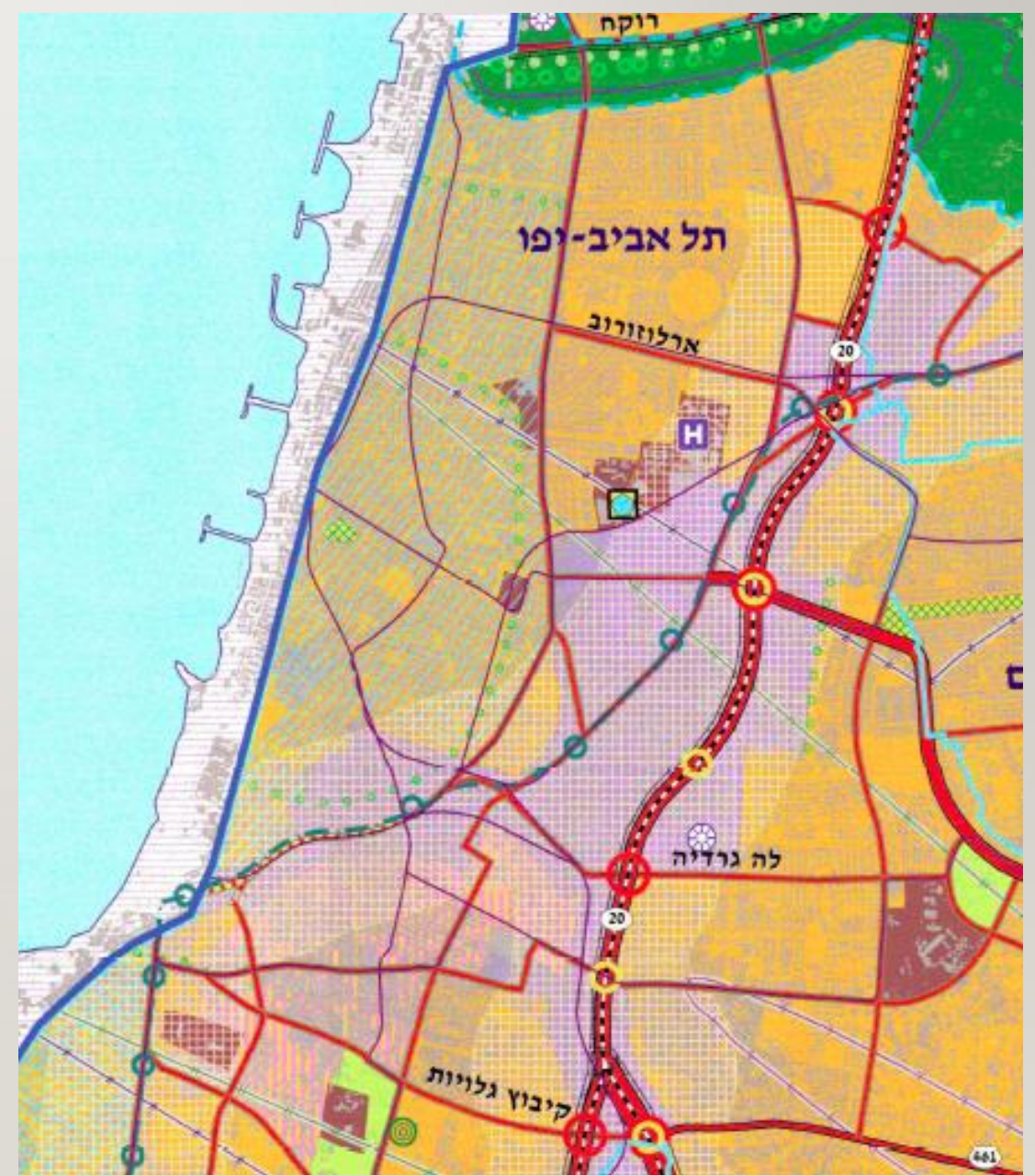
מקרא

מרקם עירוני
 מרקם כפרי
 מרקם חופי
 מרקם שמור משולב
 מרקם שמור ארצי
 מכלול נופי
 שמורות הרים
 יער ויער
 שטח בוני
 רצועת חלל
 רצועת חוף
 רצועת סף
 מרקם מטרופוליטי
 מכלול עירוני לשימור
 מכלול כפרי לשימור
 ישוב מיוחד
 ישוב מיוחד גדול
 מתקן ארצי
 מתקן בטחוני
 צול ים
 שדה תעופה קיים
 שדה תעופה מוצע
 מעבר גבול
 דרכים ותחלפים
 מסילות רכבת ותחנות
 גבול נפה
 גבול ימיות

מסודר: 2011
משרד התכנון והבנייה: 2011
משרד הביטחון וההגנה: 2011
משרד הבריאות: 2011
משרד החינוך והרווחה: 2011
משרד הרווחה והשירותים החברתיים: 2011
משרד הסביבה והגנת הטבע: 2011
משרד הפנים: 2011
משרד הפיתוח: 2011
משרד החינוך והרווחה: 2011
משרד הרווחה והשירותים החברתיים: 2011
משרד הסביבה והגנת הטבע: 2011
משרד הפנים: 2011
משרד הפיתוח: 2011

TEL AVIV DISTRICT MASTER PLAN





מקרא:

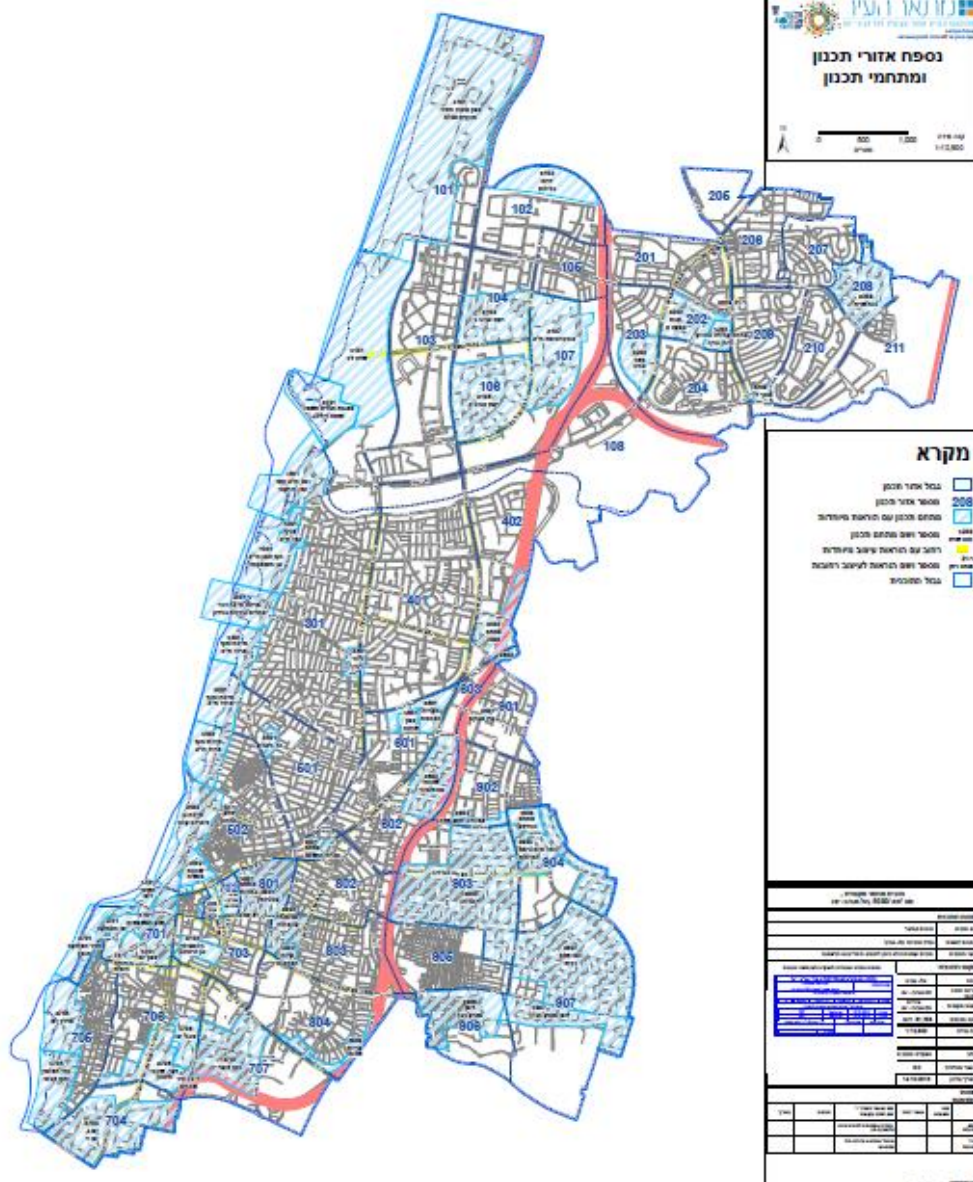
- גבול תכנית
- גבול תחום שיפוט
- גבול תחום תמ"מ חלקית
- מתחם בנייה לפיתוח חדש
- תחום תכנון שינוי תמ"מ 13 - מחוז ת"א
- אזור עירוני בדגש מגורים
- אזור מעייר מטרופוליני
- אזור תעסוקה ראשי
- אזור תעסוקה משני
- אזור משרב לתעסוקה ומגורים
- אזור מוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים
- שטח למרכז ירדום, נופש וספורט
- שטח לפארק מטרופוליני
- שטח לפארק עירוני ראשי
- אזור חקלאי
- שטח לפי חוק מקה ישראל
- שטח מתקני תשתית
- שטח לבית עלמין
- מתחם עירוני מוגן
- מתחם היסטורי/ ארכיאולוגי מוגן
- אזור מוטת תח"צ
- ייעוד קרקע כסמל אזור עירוני בדגש מגורים
- ייעוד קרקע כסמל אזור תעסוקה ראשי
- ייעוד קרקע כסמל מוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים
- פארק רבעי קיים
- פארק רבעי מוצע
- שירותים מטרופוליניים/מחוזיים
- שדה תעופה זמני

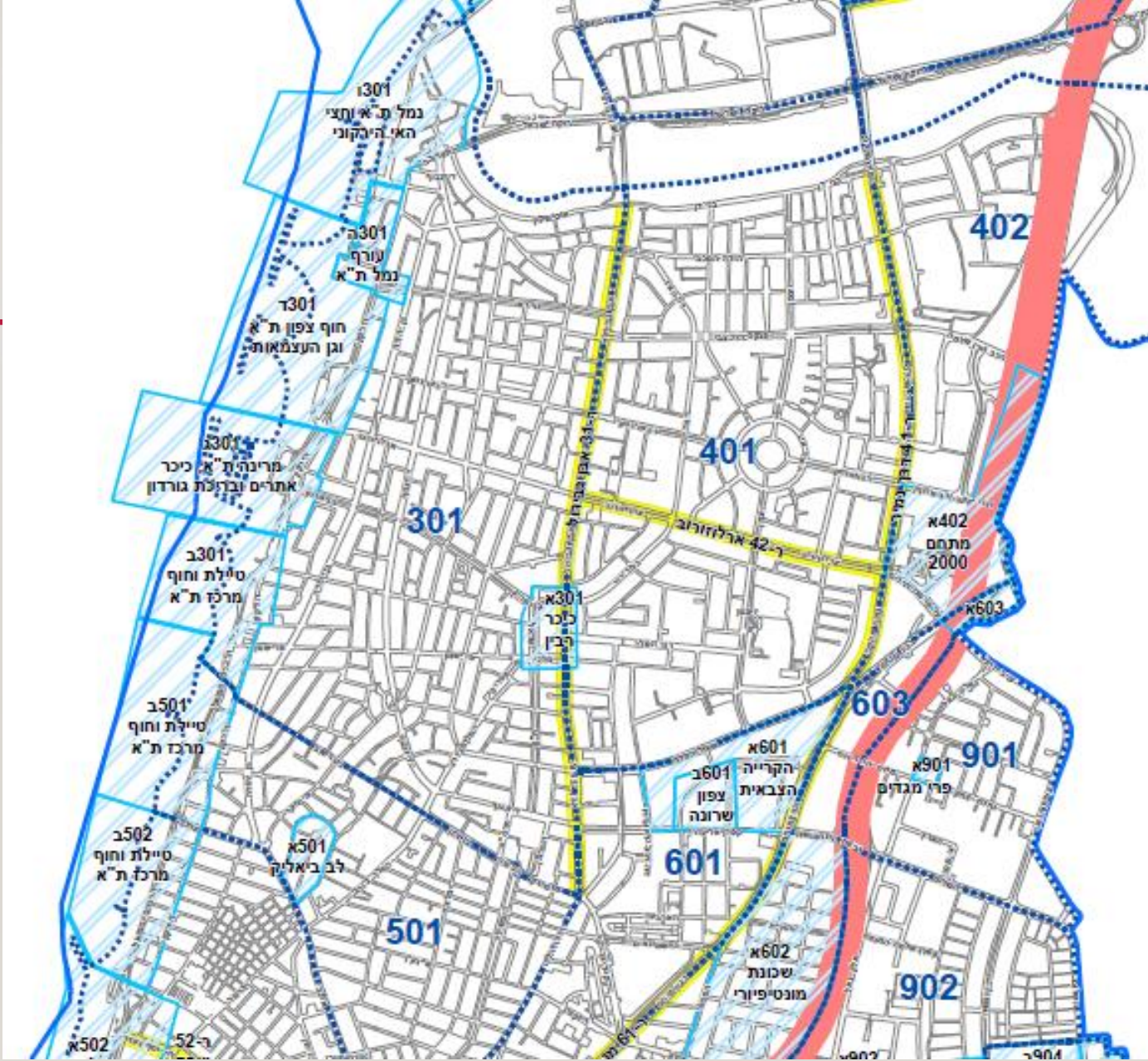
- מוסד חינוך חקלאי
- אתר הנצחה ואתר לאומי
- בית חולים
- מרכז השכלה גבוהה
- מרכז ספורט עירוני מטרופוליני
- מרכז תרבות מטרופוליני
- דרך מהירה
- דרך פרברית מהירה
- דרך ראשית
- דרך אזורית
- דרך עורקית מטרופולינית קיימת
- דרך עורקית מטרופולינית מתוכננת
- דרך עורקית מטרופולינית קיימת לטיפול
- ציר ירוק מטרופוליני
- ציר ירוק עירוני ראשי
- ציר טפי
- רצועה לפיתוח טפי לאורך הדרך
- תוואי מסילת ברזל
- תוואי מסילת ברזל לביטול
- תוואי רכבת קלה על פי תמ"מ א/23
- תוואי רכבת קלה תמ"מ 1/5, תמ"מ 1/1/5 - (י"הקו האדום)
- תחנת רכבת קלה תמ"מ 1/5, תמ"מ 1/1/5 - (י"הקו האדום)
- מרכז תחבורה
- מרכז תחבורה לביטול
- מחלף
- מעבר חולכי רגל במפלס שונה
- נחל
- פרוזדור תשתית הנדסית



TEL AVIV LOCAL COMPREHENSIVE PALN

Zoning regions map





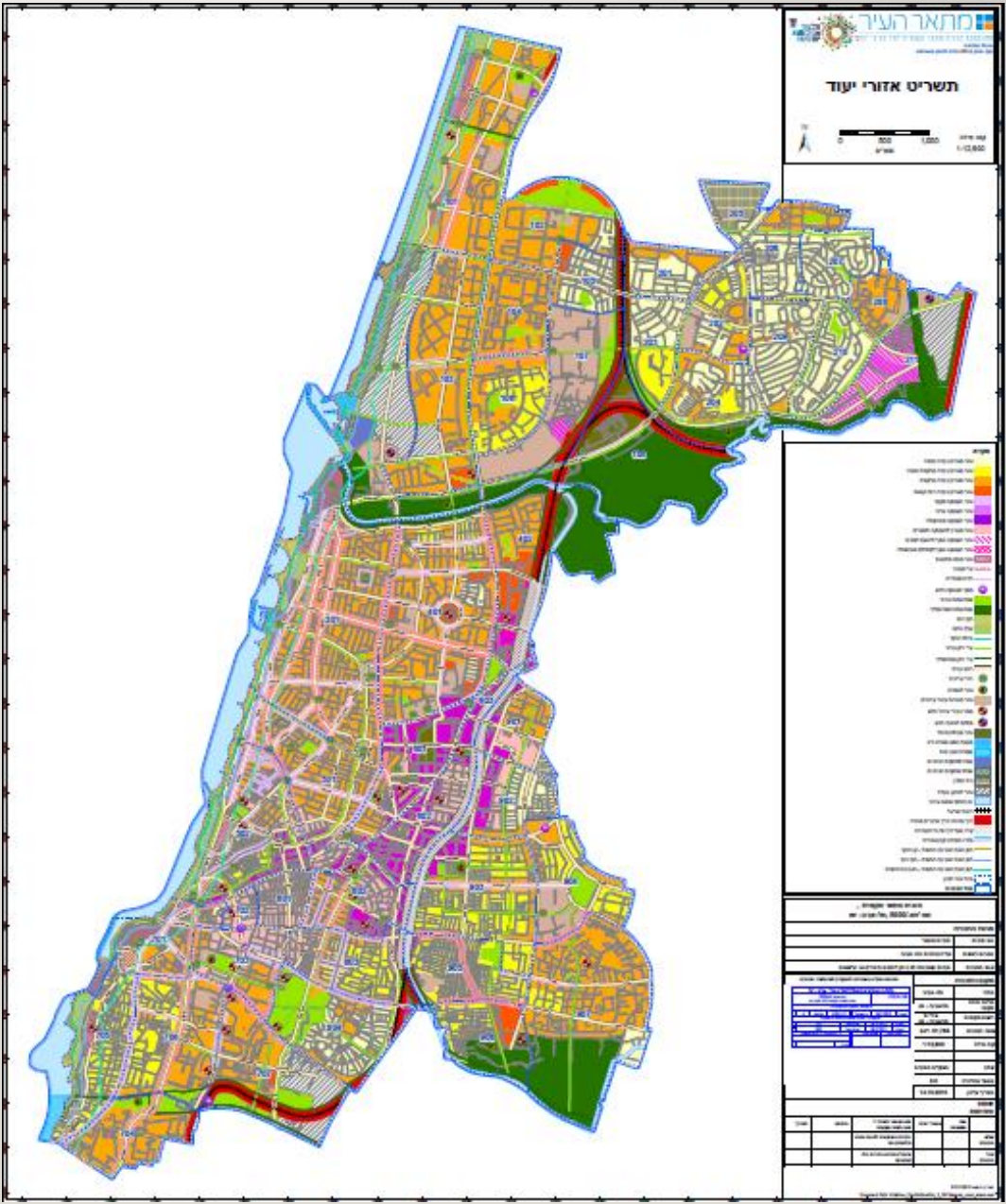


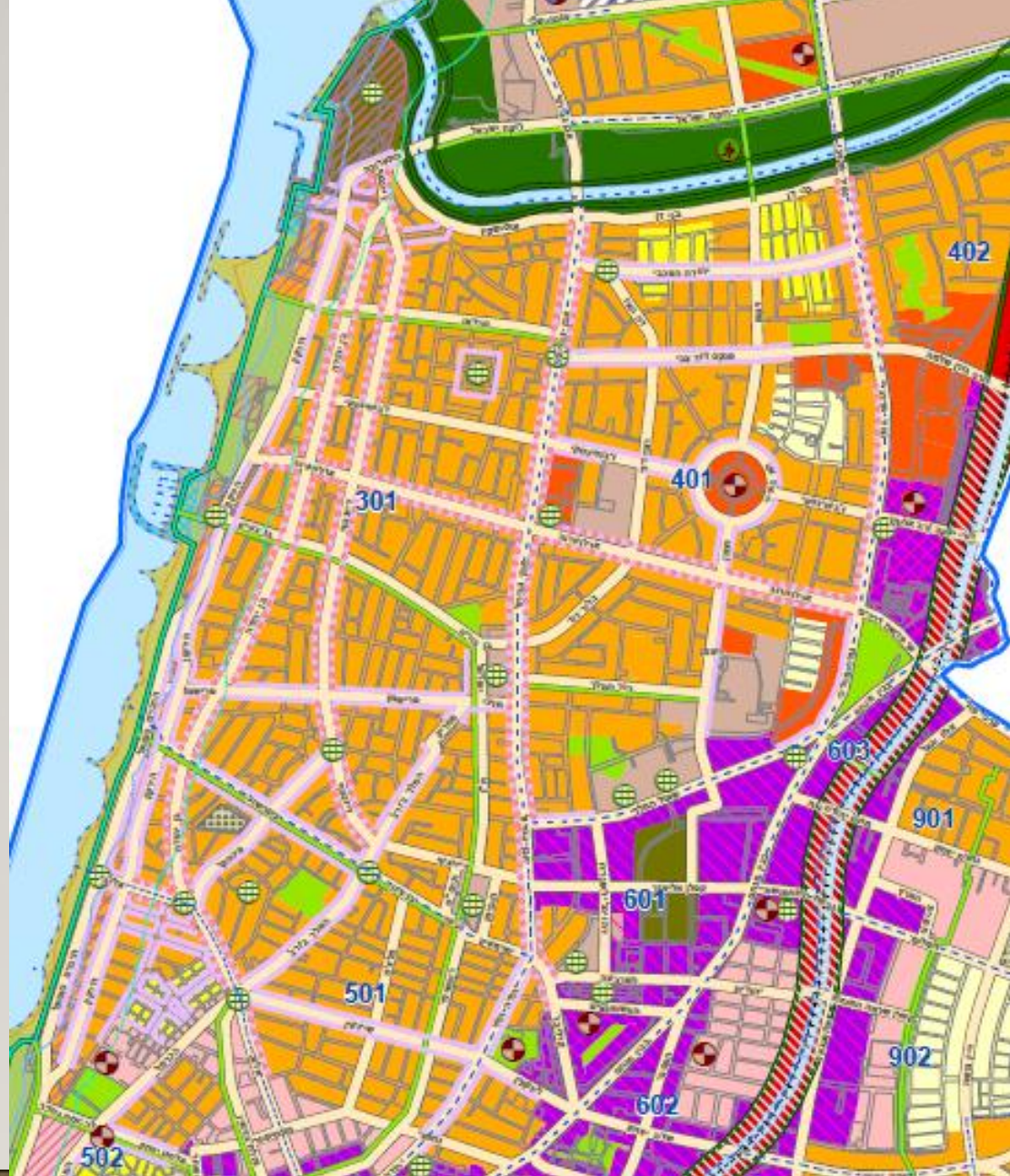
מקרא

- עד 4 קומות
- עד 8 קומות
- עד 15 קומות
- עד 25 קומות
- עד 40 קומות
- מעל 40 קומות
- מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה
- מרקם בנוי לשימור
- תחום הכרזת העיר הלבנה
- מכלול טבע עירוני
- שטח פתוח
- מצוק חופי להגנה ושימור
- מוקד פיתוח חופי
- אתר טבע עירוני
- כיכר עירונית
- רחוב עירוני
- ציר ירוק
- רכבת ישראל
- דרך מהירה ודרך פרברית מהירה
- ים
- אזור לתכנון בעתיד
- גבול אזור תכנון
- גבול התוכנית

TEL AVIV LOCAL COMPREHENSIVE PALN

Permitted uses map

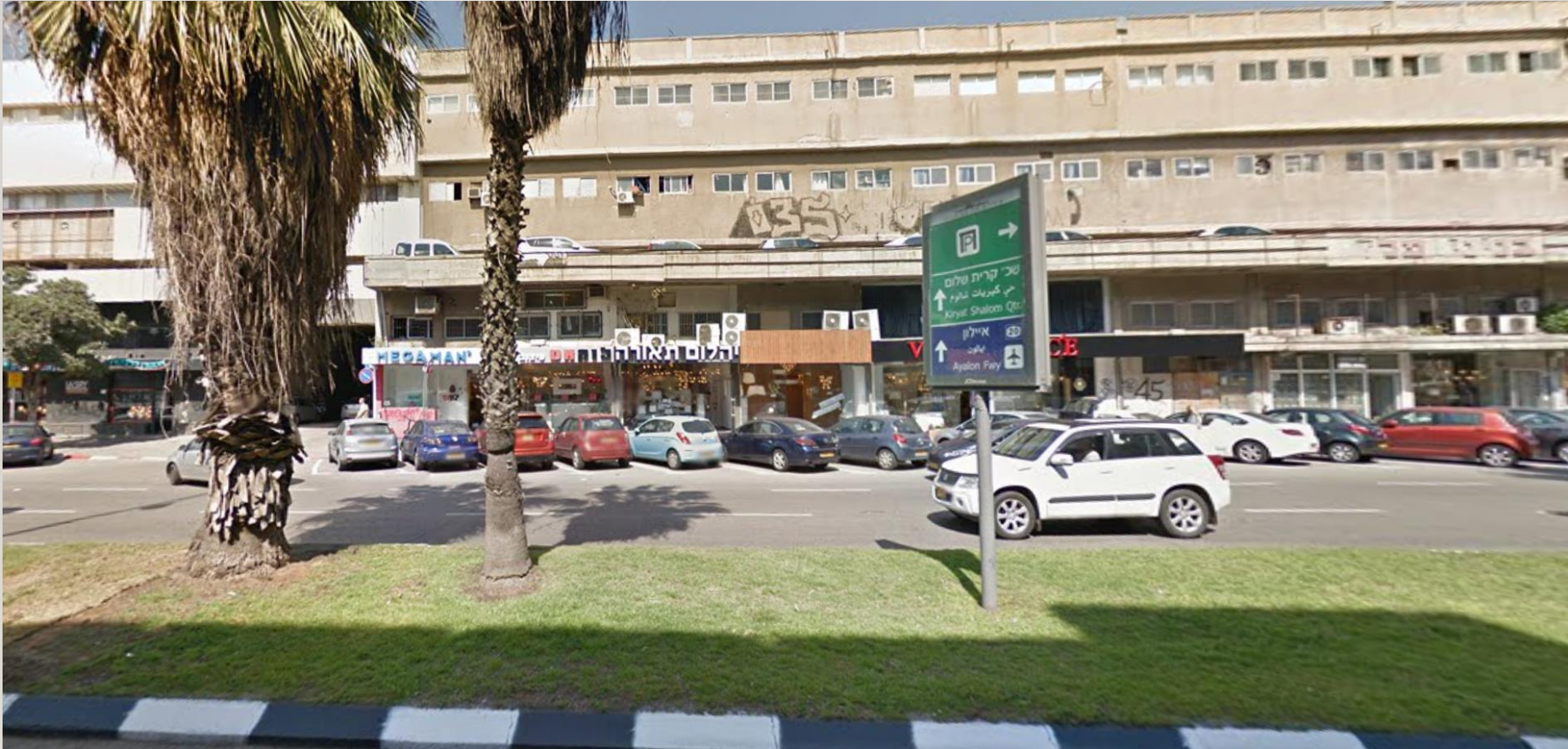




מקרא

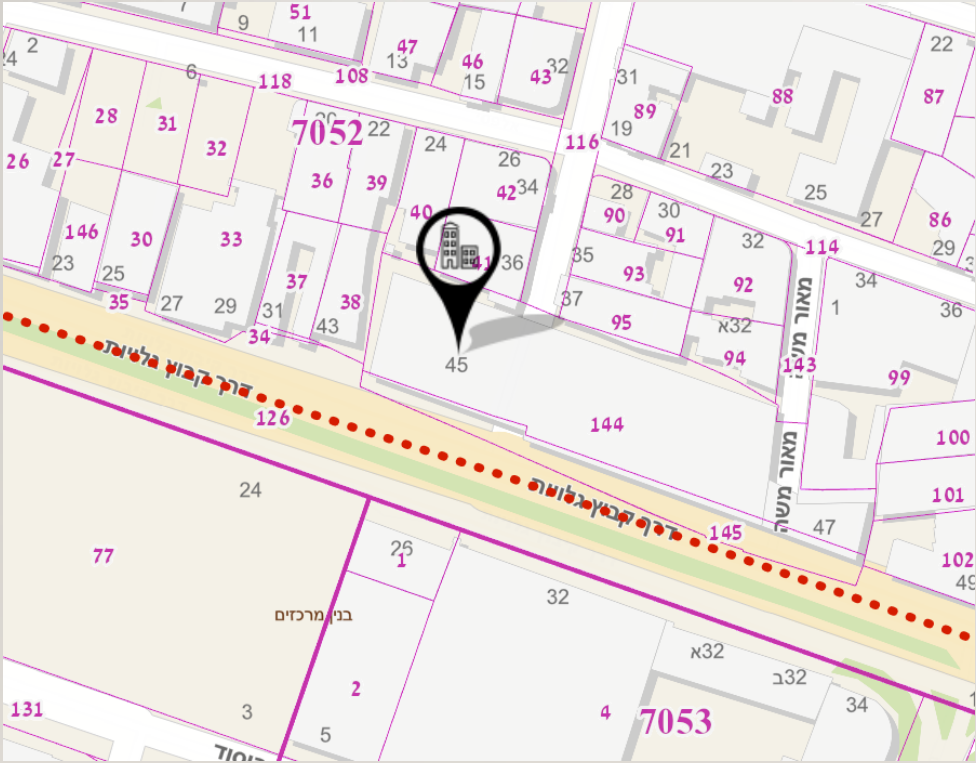
- אזור מגורים בבניה מסוכה
- אזור מגורים בבניה מרקמית מסוכה
- אזור מגורים בבניה מרקמית
- אזור מגורים בבניה רבת קומות
- אזור תעסוקה מקומי
- אזור תעסוקה ירוני
- אזור תעסוקה מסורפוליני
- אזור מערב לתעסוקה ולמגורים
- אזור תעסוקה סמוך להיסטת המונים
- אזור תעסוקה סמוך למתח"ם מסורפוליני
- אזור מוסה מלונאות
- ציר מערב
- חדיט מסחרית
- מוקד תעסוקה חדש
- שטח פתוח ירוני
- שטח פתוח מסורפוליני
- חוף הים
- שרף התוף
- סילת התוף
- ציר ירוק ירוני
- ציר ירוק מסורפוליני
- רחוב ירוני

INDUSTRIAL BUILDING IN SOUTHERN TEL AVIV:



**PLOT AREA 4,750 SQM.
BUILT AREA 7,500 SQM**

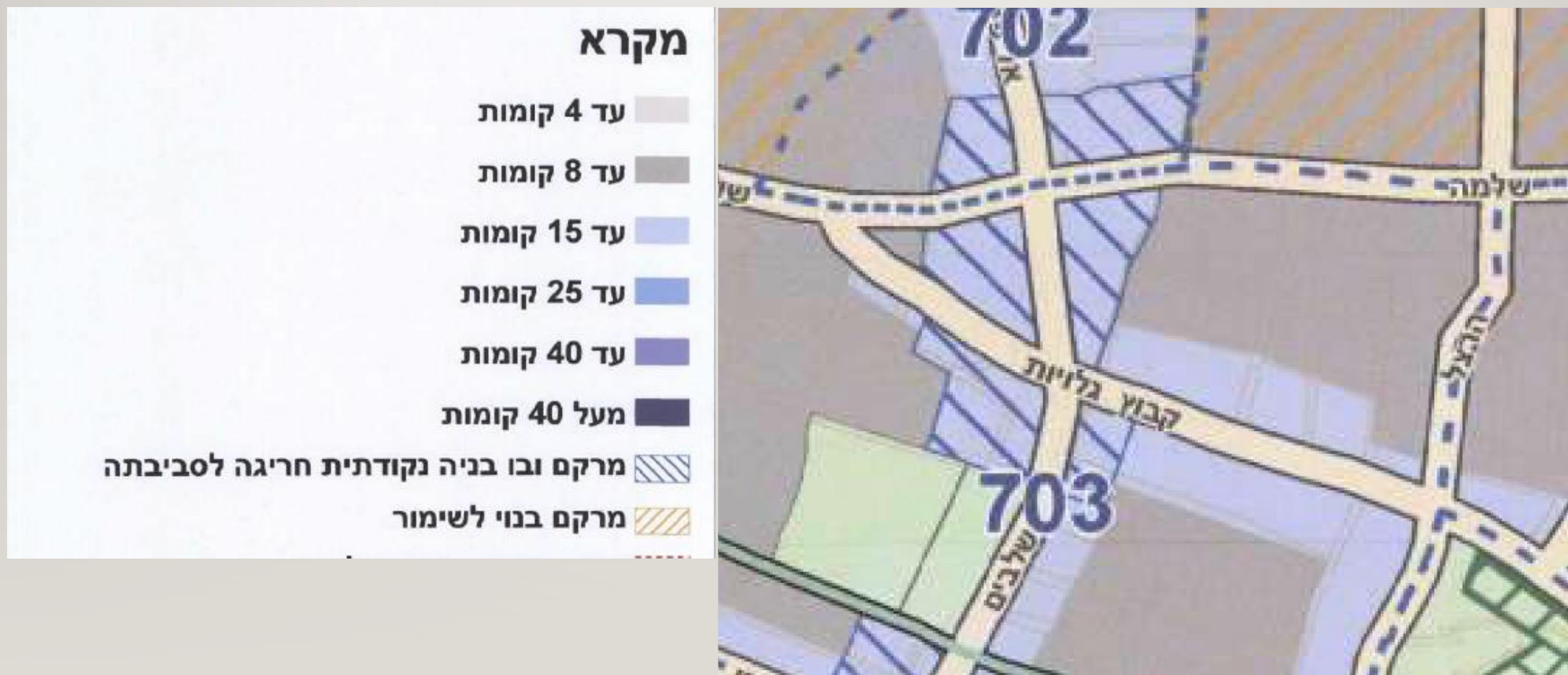
FAR – 150%



ZONING AREA 703



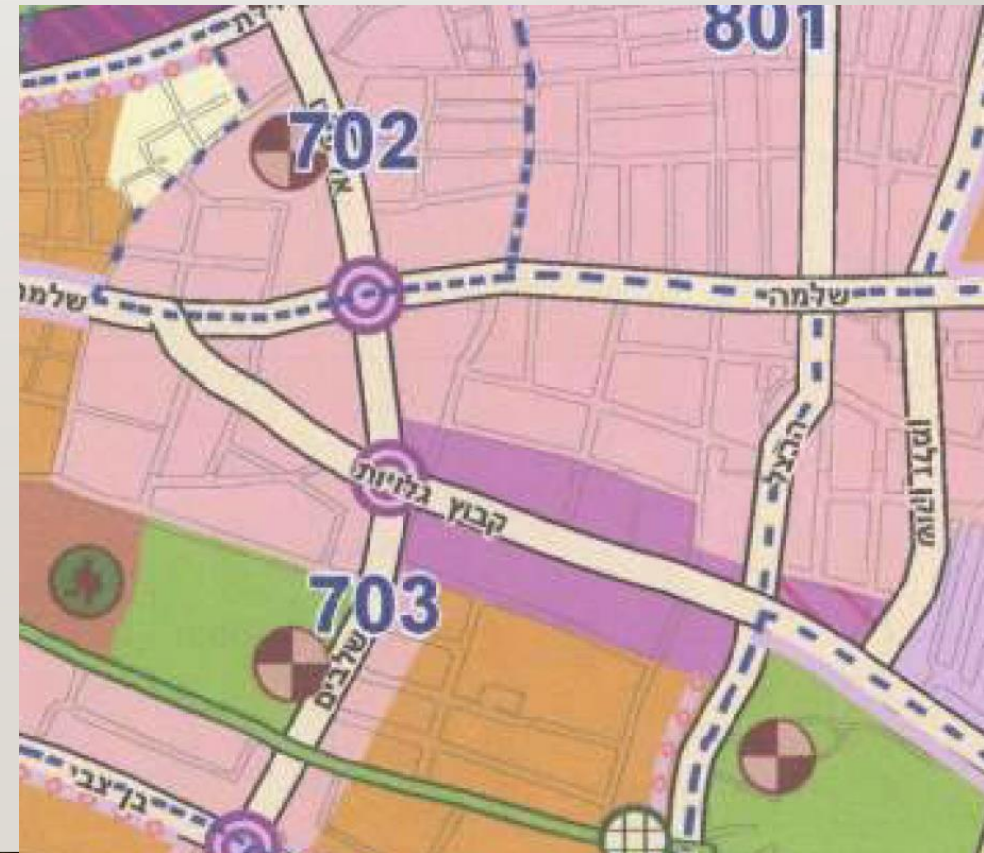
MAX HIGHT – 15 FLOORS



MUNICIPAL EMPLOYMENT AREA

מקרא

אזור מגורים בבניה נמוכה	
אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	
אזור מגורים בבניה עירונית	
אזור מגורים בבניה רבת קומות	
אזור תעסוקה מקומי	
אזור תעסוקה עירוני	
אזור תעסוקה מטרופוליני	
אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	
אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים	
אזור תעסוקה סמוך למתח"ם מטרופוליני	
אזור מוסה מלונאות	



PERMITTED USES:

- Offices and High-Tec.
- Commerce.
- Light industry.
- Restaurants and cafes.
- Cinema and entertainment halls.
- Up to 25% residential, not facing main streets.

FAR: BETWEEN 400% TO 700%

(ב) שטחי הבניה

שטחי הבניה יקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובכפוף להוראות סעיף 3.1.3 לעיל וליתר הוראות תכנית זו:

(1) באזור תעסוקה עירוני סמוך לציר מתע"ן:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
עד 2 דונם	4.0	7
מעל 2 דונם	4.0	8

(2) באזור תעסוקה עירוני:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
עד 2 דונם	4.0	6
מעל 2 דונם	4.0	7