17

ירושלים ערי לווין
אזור תכנון ובינוי ערים
6/81 - 11/83 + [redacted]

2/6

שם וניק ירושלים -ערי לווין
מזהה פיזי **גל-62118/5**
מזהה פריט 000b3vk
כתובת 3-307-8-5-6
תאריך הדפסה 02/01/2019

METRO מטרו
קופסא ארכיון
+ שרוך וגומי 8
7 296001 014204
מיוצר ע"י מטרו
טל. 08-8526633

משרד הבינוי והשיכון
אגף - פרוגרמות

2226

פיתוח ירושלים רבה

מערכות מים וביוב

קנ"מ - 1: 100,000

תכנית מס' 414/2

מקרא:

קו מים קיים	
קו מים מתוכנן	
קו ביוב ק"ם	
קו ביוב מתוכנן	
מיכל ק"ם	
מיכל מתוכנן	
סילוק ביוב עתידי מקומי	
סילוק ביוב עתידי לאגן	

תאריך התכנית: 23.6.83

ד.א.ל. - פתוח והנדסה בע"מ

תל אביב דח אוסישקין 100. טל: 443804
447325

113x127

משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים

איתור ישובים עירוניים במרחב צפון ירושלים

תנאי הקרקע

מקרא

- שטח קשה לפיתוח
- שטח מתאים לפיתוח
- שטח מתאים ביותר לפיתוח
- שטח תפוס
- הקו הירוק

W5 W6 W4 W1 W2 E4 E5 E7 E3 E1 C

מפה מספר 1

מרס 1981 קנ"מ 1:50,000

ט.ס. לישרסדרף, י. גולדנברג, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רחוב הברזל 30 תל-אביב, טל. 220065, 221530, 223794

הוכן: מרץ 1981 במחלקת המדידות המדינתית, ישראל 1:50,000, גליונות ירושלים, ירדנה, רמאללה, מזרח בית שמש

מפת הכוונה לאזורי תעשייה

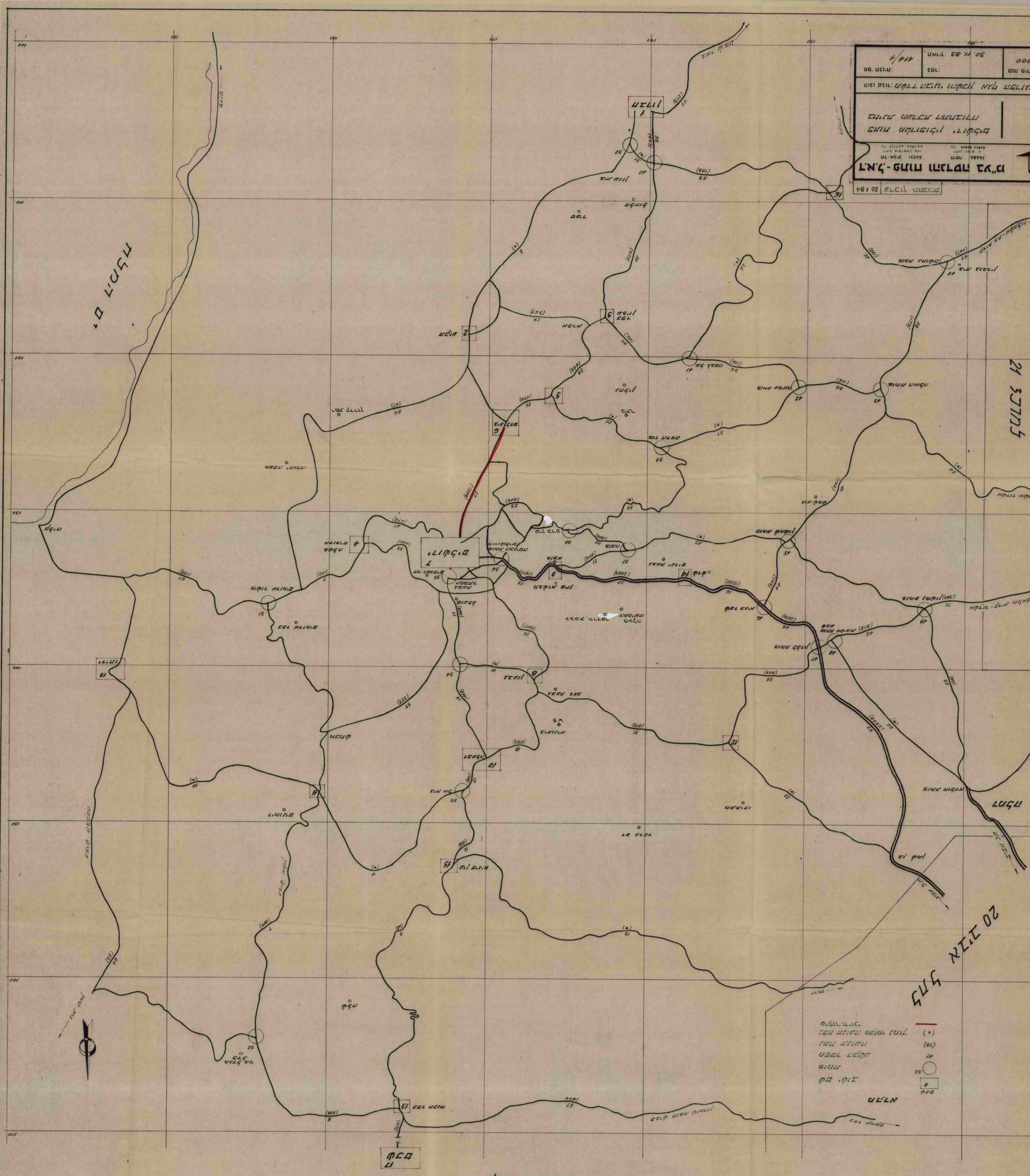
מחוז הדרום - צפון

דגם מתוקן לשנת 1990

מהדורה מס' 1

מפה זו הוכנה ע"י אגף התכנון במשרד התעשייה והמסחר (לשעבר משרד הכלכלה והתכנון)

קנה מידה 1:100,000



משרד הבינוי והשכון

אגף פרוגרמות

פתוח ירושלים רבה
מערכת חשמל

קנ"מ 1:100,000

תכנית מס' 414/3

מקרא

קו 33 ק"ו קיים	—·—·—
קו 33 ק"ו מתוכנן	- - - -
קו 6,6 ק"ו קיים	—·—·—
קו 6,6 ק"ו מתוכנן	- - - -
קו 22 ק"ו קיים	—·—·—
קו 22 ק"ו מתוכנן	- - - -
קו חבור לישוב-מתוכנן	———
גבול הזכיון של חברת חשמל המחוזית ירושלמית	—N—

תאריך התכנית 23.6.83

דאל-פתוח והנדסה בע"מ

תל-אביב רח' אוסישקין 100 טל. 443804, 447325

מפת הישובים והדרכים
של
מחוז הצפון
בקנה מידה 1:100,000

מהדורה שניה, עודכנה עד 23.6.83

ל.ג.צ-הוצ הטרטור כש"ם

מק-אנ"ר הנ. אוכ.מפ 100 ק.מ. 447325, 443804

מקרא

כ' 33 כ"ר 1"כ כש"ם	
כ' 33 כ"ר 1"כ מהדרין	
כ' 6.6 כ"ר 1"כ כש"ם	
כ' 6.6 כ"ר 1"כ מהדרין	
כ' 22 כ"ר 1"כ כש"ם	
כ' 22 כ"ר 1"כ מהדרין	
כ' אדום לשעבר-מהדרין	
רוב הכביש עם אדום מעבר	
מחלף תיאומים	

מהדורה שניה, עודכנה עד 23.6.83

1:100,000 כ"ר

מהדורה הנ. 3/414

מפת הדרכים של ישראל

מהדורה חמישית מעודכנת

1:100,000 קנ"מ

415/3 מס' הוצאה

משרד התחבורה

אגף התנועה

דרכים ראשיות ומרכזי שירות

מס' 4473825 מהדורה 100 מע"מ 4439804

מחיר החל מ 23.6.83

מקרא

- דו סיבי 33 דו נתיבי
- דו 6.6 דו נתיבי
- דו 6.6 דו נתיבי מוגבל
- דו 22 דו נתיבי
- דו 22 דו נתיבי מוגבל
- דו נתיב לשני כיוונים
- דרך ראשית עם מספר עורקי
- דרומי ראשי

משרד הבינוי והשיכון
אגף - פרוגרמות

פיתוח ירושלים רבה

מערכות מים וביוב

קנ"מ - 1 : 100,000

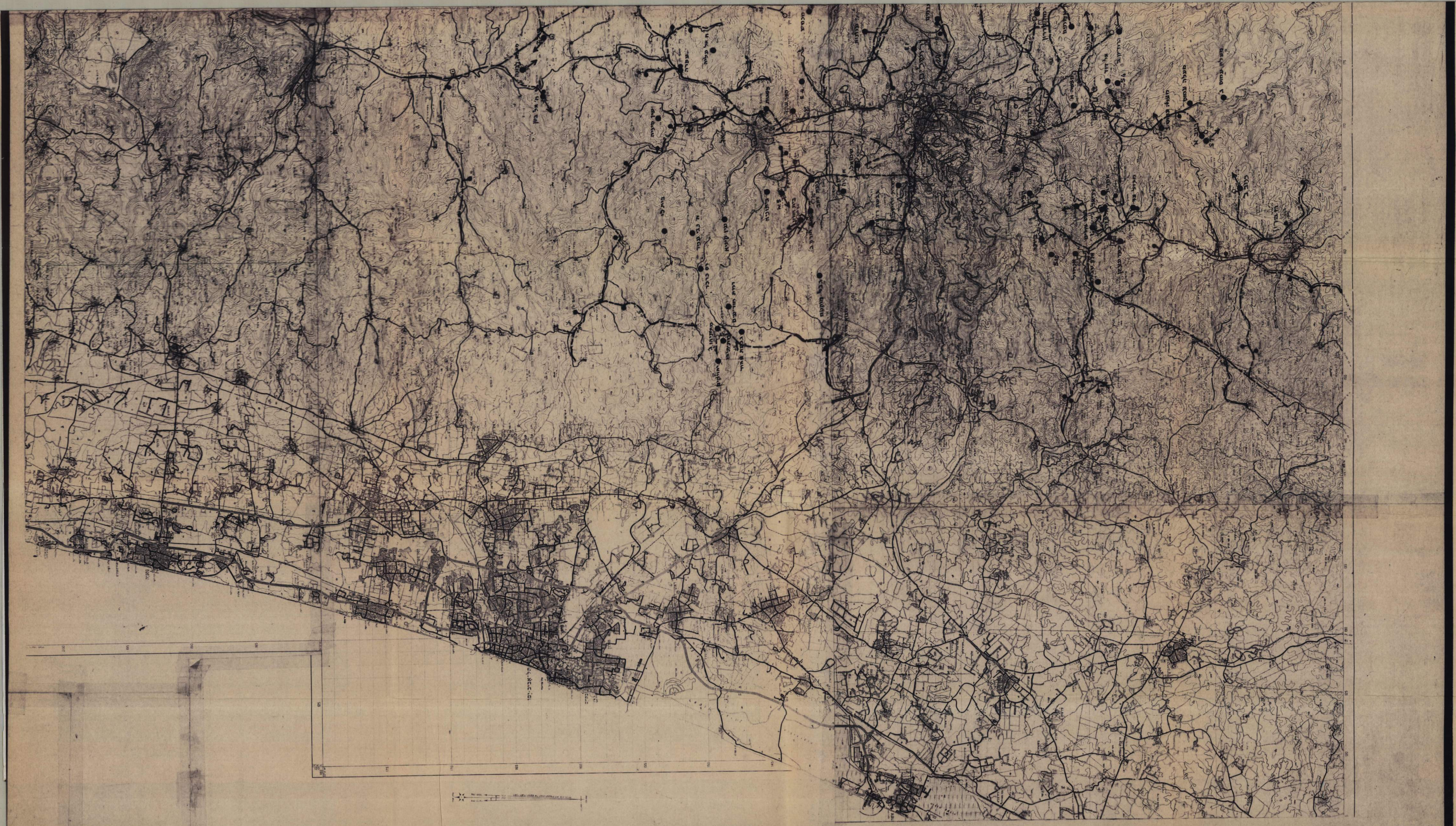
תכנית מס' 414/2

מקרא:

- קו מים קיים
- קו מים מתוכנן
- קו ביוב קיים
- קו ביוב מתוכנן
- מיכל קיים
- מיכל מתוכנן
- סילוק ביוב עתידי מקומי
- סילוק ביוב עתידי למאגר

תאריך התכנית: 23.6.83

ד.א.ל - פיתוח והנדסה בע"מ
תל אביב רח' אוסישקין 100 . טל: 443804 447325



דגם-גורן ורדפון כל"ד

מק-נכ"ר רח. ויזיפדן 100 טל. 447325 44380ל

מגרש תכנון 83.6.23

מפת תנועה לשעת חירום
מרכז הגליל
מערך הכוחות והאמצעים

1:100,000 ק"מ

414/3 'סד מיוחס

מקרא

כח 33 ק"מ ק"מ	
כח 33 ק"מ מחברי	
כח 6.6 ק"מ ק"מ	
כח 6.6 ק"מ מחברי	
כח 22 ק"מ ק"מ	
כח 22 ק"מ מחברי	
כח מגרש כיוונים-מחברי	
רוק ניתוך של מכלי מעבר	
מחנה ריתוכים	

משרד הבינוי והשכון - אגף הפרוגרמות

פתוח מטרופולין ירושלים
בחינת מערכת התחבורה

תרשים מס' 1

מערכת הכבישים והצמתים (בשנת 1990)

קנ"מ 1:100.000

מקרא

- שם ישוב
- צומת
- מספר הקטע
- נפח תנועה
- נפח תנועה מקומי נמוך
- שיפור חיוכי

לכיוון אביב 20

לכיוון 21

לכיוון מכמש

ים המלח

עדכון התכנית	26 1 84

ד.א.ל. - פתוח והנדסה בע"מ

תל-אביב 62031 רחוב אוסישקין 100 טל 447804, 447325

חיפה 34484 רחוב הרים 4 טל 82823, 80824

פתוח מטרופולין ירושלים
בחינת מערכת התחבורה

הוכן עבור: משרד הבינוי והשכון אגף הפרוגרמות

מס' תכנית:	מר:	מנה מידה:
414/4	תאריך: 30.11.83	1:100.000

משרד הבינוי והשכון - אגף הפרוגרמות

פתוח מטרופולין ירושלים
בחינת מערכת התחבורה

תרשים מס' 1

מערכת הכבישים והצמתים (בשנת 1990)

קנ"מ 1:100.000

מקרא

- שם ישוב
- צומת
- מספר הקטע
- נפח תנועה
- נפח תנועה מקומי נמוך
- שיפור חיוכי

ירושלים

לתל אביב 20

לכיוון אשדוד

לכיוון אשקלון 21

לים התיכון

ד.א.ל. - פתוח והנדסה בע"מ
תל-אביב 62031 חיפה 34684

עדכון התכנית 26.1.84

פתוח מטרופולין ירושלים
בחינת מערכת התחבורה

הוכן עבור: משרד הבינוי והשכון אגף הפרוגרמות

מס' תכנית:	בקר:	מנה מידה:
44/4	תאריך: 30.11.83	1:100.000

מפת ישראל לתיירות

קנה"מ 1 : 100,000

מהדורה מס' 2 / 414

מפה זו הוכנה ע"י המרכז למיפוי ישראל

ת.ד. 1390, ירושלים 91013

טל: 02-6444804

פקס: 02-6447325

© כל הזכויות שמורות

מקרא:

דרך ראשית בין-עירונית	
דרך ראשית בין-עירונית	
דרך משנית בין-עירונית	
דרך משנית	
גבול מחוז	
גבול מדינה	

הדפסה אחרונה: 23.6.83

ՀՀԿ
ԳԱՒԱՌ ՀԱՄԱՀԱՎ

ԱՐԵՎ- ԳԱՒԱՌԱՅԻՆ
ՇԱՐԺԱԿԱՆ ՀԱՐԱՒ ՈՒՂՂԱԳԻԾ

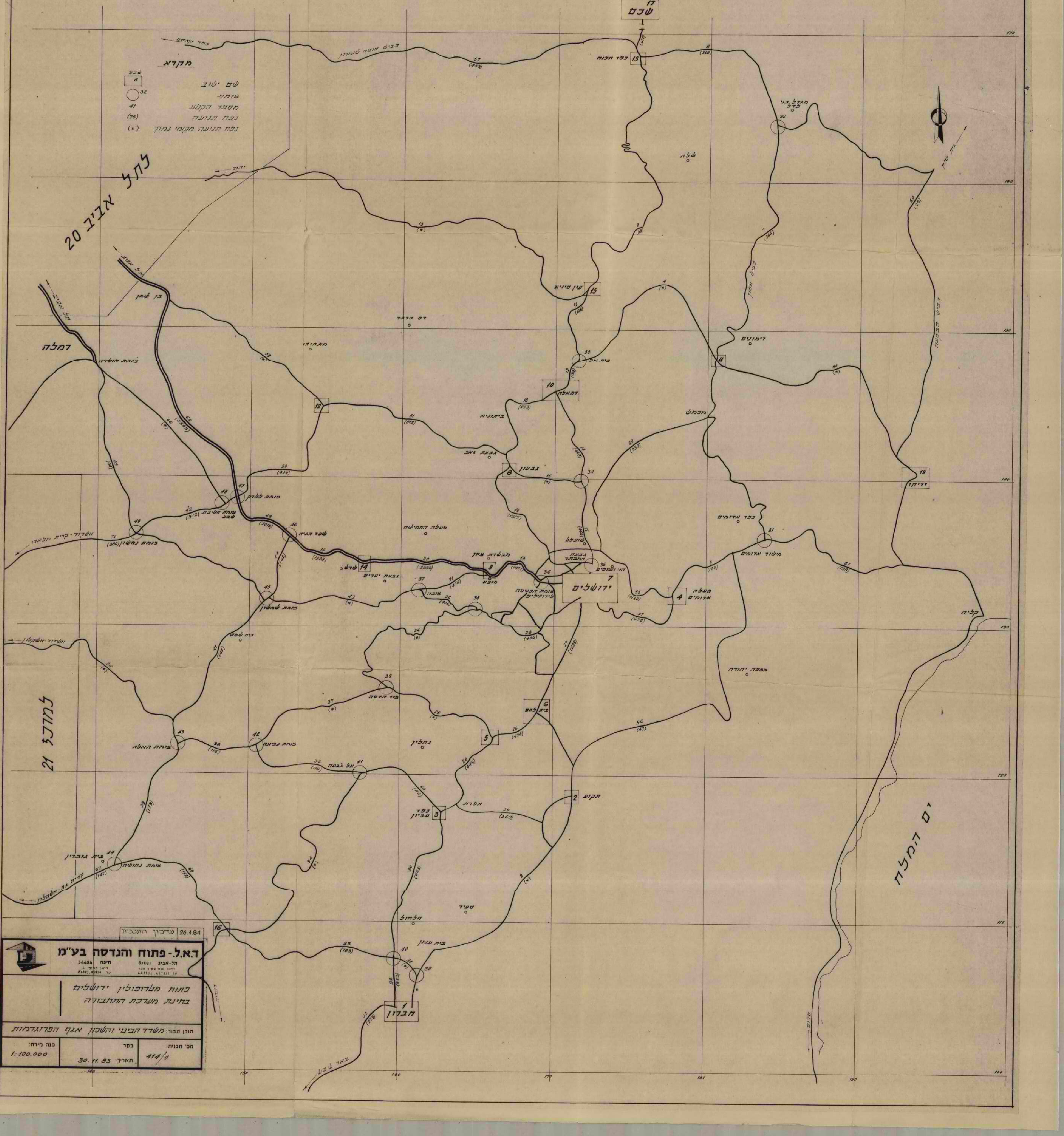
משרד הבינוי והשכון-אגף הפרוגרמות

פתוח מטרופולין ירושלים
בחינת מערכת התחבורה

תרשים מס' 1

מערכת הכבישים והצמתים

קנ"מ 1:100.000



D.E.L.-DEVELOPMENT & ENGINEERING LTD. בע"מ ד.א.ל. - פתוח והנדסה

תל-אביב, 15 אוקטובר 1981

316/3396

לכבוד
גב' ו. וולקוב
משרד הבינוי והשכון
רח' הלל 23
ירושלים

ג.נ.,

הנדון: עיר לוין מדרום לירושלים - דו"ח ראשוני

לבקשתך, רצ"ב דו"ח שהוכן על ידנו בנושא מערכת הכבישים והתשתית הקיימת באזור שמדרום לירושלים.

בכבוד רב,

ישראל אדלר

העתק:
מר ב. דביר - משרד הבינוי והשכון רח' הלל 23, ירושלים.

100 Ussishkin St. Tel-Aviv 62031
Tel. 443804, 447325
Telex 341118 Ext 5515 טלקס
4, Hamalm St Haifa 34684 T-A P.O.B. 39456 ת"א ת.ד.
Tel. 87274, 80748

רח' אוסישקין 100 תל-אביב 62031
טלפון 443804, 447325
רחוב המלם 4 חיפה 34684
טלפון 87274, 80748

D.E.L.-DEVELOPMENT & ENGINEERING LTD. ד.נ.ל. - פתוח והנדסה בע"מ

משרד הבינוי והשיכון

מחוז ירושלים

איתור ישובים עירוניים במרחב דרום ירושלים

מערכת כבישים ותשתית באזור

ספטמבר 1981

100 Ussishkin St. Tel-Aviv 62031 רח' אוסישקין 100 תל-אביב 62031
Tel. 465804, 447325 טלפון 465804, 447325
Telex 341118 Ext 5515 טלקס
4, Hamaim St. Haifa 34684 T-A P.O.B. 39456 ת"א ת.ד. רחוב המים 4 חיפה 34684
Tel. 87274, 80748 טלפון 87274, 80748

תוכן העניינים

1. הצגת הבעיה

2. מטרת הדו"ח

3. חומר רקע

4. הגדרת סוגי הכבישים

5. מערכת הכבישים הקיימת

6. מערכת הכבישים המתוכננת

7. מרחקי נסיעה

8. מערכת תשתית קיימת

איתור ישובים עירוניים

במרחב דרום ירושלים

מערכת כבישים ותשתית באזור

1. הצגת הנושא

משרד הבינוי והשכון/מחוז ירושלים מבקש לאתר שטחים מתאימים לישובים עירוניים במרחב דרום ירושלים במרחק של כ- 15 ק"מ ממרכז העיר.
צוות המתכננים שהוקם למטרה זאת, בודק את האתרים האפשריים השונים תוך בחינת האספקטים, היתרונות והמגרעות של כל אתר ואתר כדי להמליץ על האתרים הרצויים.

2. מטרת הדו"ח

במסגרת דו"ח זה תיבחן מערכת הכבישים הקיימת והמתוכננת באזור שאליו יתחבר כביש הגישה לשכונה המתוכננת, אספקטים תחבורתיים אחרים, ומערכת התשתית הקיימת והמתוכננת באזור.

3. חומר רקע

הדו"ח מתבסס על חומר הרקע הבא:

3.1 הנחיות תכנוניות של מר ז. ברקאי ומר ב. דביר ממשרד הבינוי והשיכון.
3.2 מפות טופוגרפיות של אגף המדידות בקנ"מ 1:50,000;
3.3 מפות מספר דרכים וסימון קילומטרים של מ.ע.צ. בקנ"מ 1:100,000;
3.4 תכנית מתאר לירושלים 1980 - מערכת דרכים, של משרד התחבורה ועיריית ירושלים בקנ"מ 1:20,000;
3.5 תכנית אב לכבישים ביהודה ושומרון שהוכנה ע"י היחידה לבטחון לאומי.
3.6 מידע לכבישים המתוכננים שנתקבל ממ.ע.צ., צוות תכנית אב לתחבורה בירושלים והמתכננים של הכבישים השונים;
3.7 מידע לגבי שדות תעופהומנחתים קיימים ומתוכננים שהתקבל מרשות שדות התעופה. (באזור בין ירושלים וחברון לא מתוכננים שדות תעופה או מנחתים).
3.8 בירור עם משרד השכון/אגף לבניה כפרית והסוכנות היהודית באם מתוכננים על ידם כבישים איזוריים.
3.9 תשתית קיימת ומתוכננת של מערכת התשתית באזור כולל קוי חשמל, מים ותקשורת.

4. הגדרת סוגי הכבישים

את הכבישים הקיימים והמתוכננים במרחב הבדיקה ניתן לסווג לכבישים בין-עירוניים (המצויים באחריות מ.ע.צ.) וכבישים עירוניים (באחריות צוות תכנית אב לתחבורה בירושלים), תכנון הכבישים מתואם גם עם משרד התחבורה.
הכבישים הבין עירוניים מתחלקים לכביש מהיר, ראשי, אזורי ומקומי והכבישים העירוניים - לפרברי מהיר, עורקי, מאסף ומקומי.
כביש מהיר מוגדר ככביש עם מחלפים ללא צמתים במפלס אחד כאשר הכניסות והיציאות מהכביש נעשות ברמפות, עם מהירות תכנון גבוהה.
בכביש ראשי קיימים צמתים חד מפלסיים או דו מפלסיים, כאשר המרחקים המינימליים בין צומת לצומת הוא מספר קילומטרים, ומהירות התכנון גבוהה.
בכבישים האזוריים מהירות התכנון אינה גבוהה והם, בדרך כלל, מנקזים את כבישי הגישה לישובים השונים לכבישים הראשיים.
מערכת הכבישים העירונית שונה במהותה ממערכת הבין עירונית ברוחב זכויות הדרך (מחוץ לעיר 150 - 50 מ' ובעיר בהתאם לרוחב הדרך) במהירות התכנון ועוד. כך שקשה להביא למכנה משותף את ההיררכיה של הכבישים הבין עירוניים והעירוניים למרות שהמערכת הבין עירונית מתחברת למערכת העירונית.

5. מערכת הכבישים הקיימת

בשטח השיפוט של ירושלים ובסביבתה הקרובה, מצויה מערכת כבישים בין עירוניים ועירוניים קיימים הבאים:

5.1 כבישים בין-עירוניים מהירים וראשיים.

א. כביש מס' 1 תל-אביב - ירושלים - יריחו כאשר הקטע ת"א - שער הגיא הוא מהיר (4 נתיבים) והקטע שער הגיא - ירושלים (4 נתיבים) - ראשי והקטע ירושלים - יריחו (2 נתיבים) - ראשי.

ב. כביש מס' 35: חברון - קרית גת - אשקלון בעל 2 נתיבים. הקטע חברון עד לפני בית גוברין נסלל באספלט מחדש בתוואי כביש מס' 347 ונקרא כביש חוצה יהודה.

ג. כביש מס' 38: בית גוברין - בית שמש - שער הגיא בעל 2 נתיבים.

ד. כביש מס' 44: רמלה - צומת שמשון (ליד בית שמש) בעל 2 נתיבים.

ה. כביש מס' 60 : ירושלים - חברון - באר שבע בעל 2 נתיבים.

ו. כביש מס' 90 : בית שאן - יריחו - סדום בעל 2 נתיבים.

5.2 כבישים אזוריים (בעלי 2 נתיבים)

א. כביש מס' 347 - (חוצה יהודה) - חברון - בית גוברין.

ב. כביש מס' 354 - א-זהריה - תרקומיא - אל-גבעה.

ג. כביש מס' 356 - אשתמוע - חברון - תקוע - בית לחם.

ד. כביש מס' 367 - גוש עציון - עמק האלה.

ה. כביש מס' 375 - בריכות שלמה - צומת האלה.

ו. כביש מס' 383 - זכיריה - צומת ראם.

ז. כביש מס' 384 - בית שמש - עמק האלה.

ח. כביש מס' 386 - צור הדסה - בר גיורא - קרית הדסה.

ט. כביש מס' 395 - אשתאול - צובה - קרית הדסה.

י. כביש מס' 396 - קרית הדסה - בית זית.

יא. כביש מס' 398 - בית סחור - אבו דיס - אל עזריה.

יב. כביש מס' 425 - בית נקופה - אבו גוש - קרית יערים.

יג. כבישים עורקיים קיימים בירושלים.
בנוסף לכבישים האזוריים קיימים כבישים מקומיים שונים.

הכבישים האזוריים והמקומיים הקיימים הם במצב גרוע יחסית עם מהירות תכנון נמוכה עקב הפתולים הרבים והשפוע לאורך הגדול הקיים בהם. חיבור כביש גישה לאתר חדש לאחד מהכבישים הללו, יצריך שיפורים רבים בכביש הקיים דרכו תזרום התנועה הגדולה הצפויה.

משרד הבטחון סלל באספלט כביש מתקוע למצפה שלם, אך כביש זה אינו מוגדר ככביש אזורי.

6. מערכת הכבישים המתוכננת

באזור ירושלים מתוכננים בעתיד מספר כבישים שינקזו את כמות כלי הרכב הצפויה בהתאם לגידול התנועה:

א. כבישים המוליכים לירושלים וממנה.

ב. כבישים העוקפים את ירושלים וכוונם מזרח - מערב או צפון - דרום.

הכבישים הראשיים המתוכננים באזור שמדרום לירושלים הם: מעלה אדומים-ערד (כביש מס' 80) וכביש מהיר 4: עטרות - מרכז העיר - בית ג'לא.

6.1. כביש מס' 80: מעלה אדומים - ערד

כביש זה הינו חלק מכביש שיקשר את מעלה אדומים לנגב. תוואי הכביש עובר על גב ההר סמוך לגבול שטחי אש קיימים מזרחית לחברון, מערבית לערד ודימונה, ומתחבר לצומת הנגב (בין באר שבע ומשאבי שדה).

התכנון המוקדם לכביש הושלם כאשר בחלק הצפוני הוצעו שלוש אלטרנטיבות ונבחרה האלטרנטיבה המערבית. תוואי הכביש אושר ע"י שלטונות הצבא.

6.2. כביש עירוני מהיר מס' 4

הכביש עובר מצפון לדרום וחוצה את ירושלים. הוא מתוכנן ככביש עם 2 מסלולים כאשר בשלב ראשון יבוצע מסלול אחד (המזרחי) עם שני הנתיבים.

התכנון המוקדם של הכביש מעטרות עד בית לחם הושלם, והוכן תכנון מפורט לקטע בין עטרות ורמות.

הקטע עטרות עד כביש רמות בהליכי תב"ע (הופקד ולא אושר), הקטע הדרומי חלקו מופיע בתוך תחום הת.ב.ע. של דרום-מערב ירושלים, וחלקו בת.ב.ע. של בית - צפאפה שבוטלה ובמקומה מכינים תכנית אחרת.

הכביש מוגדר ככביש עירוני מהיר שלאורכו יהיו מספר מחלפים עם כבישים עורקיים החוצים את ירושלים בכוון מזרח - מערב.

6.3. כבישים איזוריים מתוכננים

ב. כביש מס' 369: הרודיון - מצפה שלם .כביש זה עובר בחלקו בתוואי דרך עפר קיימת ואין לגביו עדיין תכנון.

ג. כביש מס' 385: ירושלים - בית-שמש במקביל למסילת הברזל הקיימת (בהמשכו של כביש עורקי מס' 5).

ד. כביש מס' 396: בריכות שלמה - גבעון (בחלקו עובר בתוואי כביש עורקי מס' 10 שבירושלים).

קטע מכביש זה עובר בתוואי הכביש הקיים למרכז הרפואי בקרית-הדסה, עוקף אותו ממערב ומתחבר לכביש מס' 395 (כביש צומת שמשון - צובא - עין-כרם).

לקטע הכביש מהצומת של כביש קרית-יובל - אורה וההסתעפות למרכז הרפואי עד בי"ס שדה שממערב לבית-ג'לא, הוכן תכנון מוקדם במע"צ. בתחום יו"ש אושר סטטוטורית תוואי הכביש, ובתחום ירושלים מופיע הכביש בת.ב.ע. של דרום - מערב העיר.

ה. כביש עורקי מס' 1: בית-לחם - מרכז ירושלים - א-רם הושלם תכנון ראשוני בקטע הצפוני ואילו בחלקו הדרומי, העובר בתוואי כביש דרך חברון, הוכן תכנון מוקדם לשפור הכביש בקטע מהצומת עם כביש מס' 5 עד בית-לחם אושר סטטורית.

ו. כביש עורקי מס' 5 (כביש הרכבת): תלפיות מזרח - דרום מערב ירושלים. לכביש זה הוכן תכנון מוקדם מהחבור לתלפיות מזרח עד המחלף המתוכנן עם כביש מהיר מס' 4.

ז כביש עורקי מס' 14 (רחוב פת): - כביש המחבר את שכונת קטמון לשכונת גילה ומצוי בביצוע. בשלב זה נסללו 2 נתיבים מתוך 6 כאשר נמשכות עבודות הסלילה להשלמת יתר הנתיבים. אחרי מספרי הכבישים.

ח. כביש עורקי מס' 18: שועפת - אל עזריה -בית-סחור, עובר בחלקו על תוואי שנסלל ע"י ארה"ב עבור ירדן. אחרי מספרי הכבישים.

פרט לכבישים אלו מתוכננים כבישים נוספים המופיעים בתוכנית האב לכבישים באזור יהודה ושומרון של היחידה לבטחון לאומי. חיבור כביש חוצה יהודה צפונה לכביש חברון-ירושלים, כביש תקוע - גוש עציון וכביש זעתרה - בית סחור (על תוואי כביש מס' 356) וחיבור לכניסה הדרומית לירושלים.

7. מרחקי נסיעה

מרחקי הנסיעה בין הישובים העירוניים באיזור, ובינם לבין הערים שבשפלת החוף, נתונים בטבלה שלהלן:

שם הישוב	שם הישוב	מרחק הנסיעה	מסלול הנסיעה
ירושלים	תל-אביב	63	כביש ירושלים - ת"א
ירושלים	אשדוד	67	לטרון - צומת ראם - גדרה
מישור אדומים	ירושלים	16	ירושלים - יריחו
מישור אדומים	גוש עציון	39	יריחו - ירושלים - חברון
גוש עציון	ירושלים	24	כביש ירושלים - חברון
גוש עציון	אשדוד	58	עמק האלה - צומת ראם - גדרה

8. מערכות תשתית קיימות

מקציני המטה למים וחשמל ומשרד התקשורת התקבל המידע לגבי מיקום קוי המים והחשמל הקיימים והמתוכננים בעתיד הקרוב (ראה מפה מצורפת בסוף הדו"ח).

8.1 קוי מים

אספקת המים לירושלים מבצעת דרך מספר צנורות מים העוברים במקביל לכביש ת"א ירושלים כשהגדול מביניהם הוא בקוטר "36. מירושלים מתפצלים קוי מים לכוון דרום מזרח וצפון. קוי המים העירוניים הם באחריות מחלקת המים העירוניים, והקוים האחרים - באחריות "מקורות". במפה המצורפת מופיעים הקוים המספקים מים לגוש עציון, תקוע וחברון.

8.2 קוי חשמל

אספקת החשמל לצרכנים באזור מסופקת ע"י חברת החשמל לישראל (להלן חח"ל) וחברת החשמל של ירושלים שמקבלת את רב החשמל הדרוש לה מחח"ל.
קו מתח עליון מאשדוד מספק חשמל לירושלים לתחנות טרנספורמציה ליד הכביש לרמות, בית הכרם ודרומית לשכונת גונן. תחנות אלו מזינות את מערכת קוי המתח גבוה (בדרך כלל 33 קילו וולט) המספקות חשמל לכל האזור.
במפה המצורפת מופיעים הקוים המספקים חשמל לגוש עציון וקרית ארבע והמתחברים ישירות לקוים הקיימים בתוך"הקו הירוק".

8.3 קוי טלפון

לפי המידע שקבלנו ממשרד התקשורת קיים כבל טלפון תת קרקעי עד גילה, מדרום לירושלים אין קוים תת קרקעיים קיימים.

משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים

איתור אתרים עירוניים מדרום לירושלים -

כביש גישה ותשתית לראש האתר

1. הצגת הנושא

במסגרת איתור אתרים עירוניים מדרום לירושלים, הוכן על ידנו בשלב א' דו"ח מוקדם על מערכת הכבישים והתשתית הקיימות והמתוכננות. עם התקדמות העבודה ואיתור האתרים השונים, הוכן שלב ב' לכבישי גישה לאתרים.

2. מטרת הדו"ח

במסגרת דו"ח זה יבחן חיבור כבישי גישה מהאתרים האלטרנטיביים השונים שנבחרו ע"י האדריכל למערכת הכבישים הקיימת והמתוכננת וחיבור האתרים למערכת התשתית הקיימת, כולל העלויות.

3. תומר רקע

תוואי כבישי הגישה והתשתית לאתרים השונים התבססו על הנתונים והבדיקות הבאות:

3.1 מיקום האתרים וגבולותיהם בהתאם לנתונים שהתקבלו מאדר' הצוות;

3.2 נגישות האתרים לירושלים ו/או לאזור השפלה ו/או לכביש מעלה אדומים ערד (כביש מס' 80);

3.3 בחירת תוואים על מיפוי בקנ"מ 1:20,000 וחתכים לאורך התוואים בקנ"מ $1:\frac{2,000}{20,000}$;

3.4 דיונים עם מע"צ, ילי"ל וצוות תכנית אב לתחבורה בירושלים על השפעת מיקום האתרים על מערכת הכבישים האזורית;

3.5 סיור בשטח בכבישים קיימים;

3.6 תוואים מוצעים של קוי מים וחשמל לאתרים השונים, כולל עלויות, כפי שנקבעו בתיאום עם קמ"ט מים וחשמל במפקדת יו"ש.

4. קריטריונים לתכנון

תואי כבישי הגישה עונים על הקריטריונים לתכנון כבישים שפורסמו ע"י משרד הבינוי והשיכון/אגף תכנון והנדסה: "הנחיות תכנוניות לרחובות בערים" מאפריל 1982.

הקריטריונים של כביש הגישה לאתר מתאימים לקריטריונים המינימליים של רחוב ראשי כאיזור הררי (לפחות, רצוי קריטריונים המתאימים ל- 80 קמ"ש):

מהירות תכנון - 70 קמ"ש;

רדיוס אופקי מינימלי - 200 מ';

שיפוע לאורך מכסימלי - 8%;

תתך שיפדסר - 7.0 מ' אספלט + 3.0 מ' שוליים.

5. כבישי גישה לאתרים

כביש הגישה לאתרים השונים יתחברו בשלב א' לכבישים קיימים שהינם בדרך כלל צרים עם קריטריונים נמוכים, שאינם מתאימים לשמש ככביש גישה לעיר לוין.

כביש הגישה הסופי לאתר מתחבר לכביש אזורי או ראשי קיים או מתוכנן.

יועדף תואי כביש בשלב א' שיהיה זהה לתואי כביש הגישה הסופי.

תואי כבישי הגישה הסופיים הוא לכוון ירושלים או השפלה או לכביש הארצי המתוכנן ממעלה אדומים לערד (כביש מס' 80) שיחצה את מדבר יהודה מצפון לדרום, בהתאם למיקומו של האתר:

- כביש הגישה לאתרים S_3, S_2, S_1 המצויים מזרחית לירושלים יתחברו לכוון לירושלים ולכביש מעלה אדומים ערד.
- כביש הגישה לאתר S_4 המצוי דרומית מזרחית לירושלים, יתחבר לכביש מעלה אדומים ערד ולכביש תקוע גוש עציון.
- כביש הגישה לאתר S_7 המצוי דרומית לירושלים, יתחבר לכביש תקוע - סעיר - חברון.
- כביש הגישה לאתר S_{10} המצוי דרומית מערבית לירושלים, יתחבר לכביש צור הדסה - חוסן - בריכות שלמה (כביש מס' 375).

להלן פירוט כבישי הגישה לאתרים השונים (ראה טבלות מפורטות בנספח לדו"ח), כולל עלויות עבודות הסלילה.

עלות עבודות הסלילה, חושב לפי המחירים הבאים:

- עבודות עפר - 150.- ש'/מ"ק;
- עבודות סלילת מצע ואספלט - 3,000.- ש'/מ"ר.

5.1 אתר S_1-רמת מונטר

קיימות 2 אלטרנטיבות לכביש גישה לאתר לכוון ירושלים:

אלטרנטיבה א' מערבית - התחברות בשלב א' לאורך 2.7 ק"מ לכביש מס' 398 הקיים (בית טחור - אל עזריה) שהינו כביש צר ומפותל ועובר בתוך הכפר אבו דיס. בשלב סופי יתחבר הכביש לאורך 5.3 ק"מ נוספים לכביש מס' 18 המתוכנן ("הכביש האמריקאי") מזרחית לארמון הנציב. עלות שלב א' כ - 20 מיליון שקל ועלות השלב הסופי (כולל שלב א') 78 מיליון שקל.

אלטרנטיבה ב' צפונית - התחברות לכביש יריחו ירושלים לאורך 5 ק"מ ממערב למעלה אדומים. תוואי זה חוצה ואדי עמוק (ואדי אבו הנדי) עם עבודות עפר גדולות באיזור הואדי.

עלות אלטרנטיבה זו - 49 מיליון שקל.

לאחר סלילת כביש מס' 80 (מעלה אדומים ערד) ממזרח לאתר יתבקש כביש המחבר את האתר לכביש זה לאורך 1 ק"מ ועלות 4.5 מיליון שקל.

נבדק תוואי נוסף (אלטרנטיבה ג') של כביש המתחבר ישירות לארמון הנציב לאורך 11 ק"מ, אולם הוא אינו עומד בקריטריונים (שפוע לאורך מכסימלי 10%) ועלותו גבוהה (130 מיליון שקל) עקב עבודות העפר הגדולות שידרשו.

5.2 אתר S_2 - רמת הורקניה

קיימות 2 אלטרנטיבות לכביש גישה לאתר לכוון ירושלים:

אלטרנטיבה א' מערבית - התחברות בשלב א' לאורך 6.7 ק"מ לכביש מס' 398 הקיים (בית טחור - אל עזריה) שהינו כביש צר ומפותל ועובר בתוך הכפר אבו דיס. בשלב סופי יתחבר הכביש לאורך 12 ק"מ נוספים לכביש מס' 18 המתוכנן ("הכביש האמריקאי") מזרחית לארמון הנציב. עלות שלב א' כ- 56 מיליון שקל ועלות השלב הסופי (כולל שלב א') 126 מיליון שקל.

אלטרנטיבה ב' צפונית - התחברות לכביש יריחו ירושלים לאורך 9 ק"מ ממערב למעלה אדומים. תוואי זה חוצה ואדי עמוק (ואדי אבו הנדי) עם עבודות עפר גדולות באיזור הואדי. עלות אלטרנטיבה זו - 95 מיליון שקל.

חיבור לכביש מס' 80 (מעלה אדומים ערד) לאחר סלילתו בתוואי שאורכו 2 ק"מ ועלותו כ- 70 מיליון שקל עקב עבודות העפר המרובות שידרשו.

נבדק תוואי נוסף (אלטרנטיבה ג') של כביש המתחבר ישירות לארמון הנציב אך הוא נפסל עקב עלותו הגבוהה והשיפוע לאורך הגדול מדי (10%).

5.3 אתר S_3 - רמת קדרון

כביש הגישה לאתר יתחבר בשלב א' לאורך 3.8 ק"מ לכביש מס' 398 הקיים (בית טחור - אל עזריה) שהינו כביש צר ומפותל ועובר בתוך הכפר אבו דיס. בשלב סופי ימשיך הכביש לאורך 3.3 ק"מ נוספים ויתחבר לכביש מס' 18 ("הכביש האמריקאי") דרומית מזרחית לשכונת תלפיות מזרח בהמשך הכביש העורקי המתוכנן מס' 5 ("כביש הרכבת"). בכביש זה תיתווסף צומת עם כביש מעלה אדומים ערד סמוך לאתר. עלות הכביש בשלב א' - 29 מיליון שקל ובשלב הסופי (כולל שלב א') - 43 מיליון שקל.

בנוסף לאלטרנטיבה זאת, נבדקה אלטרנטיבה נוספת:

תוואי צפוני יותר עד לכביש מס' 398 (28 מיליון שקל), שיפוץ קטע מכביש 398 (8מיליון שקל) וסלילת חלק מכביש מס' 18 (37 מיליון שקל). תוואי זה נפסל עקב עלותו הגבוהה יותר.

5.4 אתר S_4 - ת ק ו ע

לאתר זה שתי אלטרנטיבות לכבישי גישה:

אלטרנטיבה א' מערבית - באורך 3.8 ק"מ מתחברת לכביש תקוע גוש עציון ועלותה 17 מיליון שקל. באמצע תוואי הכביש תהיה הצטלבות עם כביש מעלה אדומים ערד (מס' 80).

אלטרנטיבה ב' צפונית מערבית - לאורך 2.3 ק"מ המתחברת לכביש תקוע - זעתרה (מס' 356) ובעתיד לכביש מעלה אדומים ערד (מס' 80), ועלותה 10 מיליון שקל.

5.5 אתר S_7 - ג'בל כנוב

לאתר זה קיימות שתי אלטנטיבות לכביש גישה:

אלטרנטיבה א' מערבית - לאורך 7.3 ק"מ והתחברות לכביש סעיר - חברון (מס' 356) סמוך לחברון. תוואי זה עובר על רכס ההרים בתוואי נוח יחסית ועלותו 40 מיליון שקל.

אלטרנטיבה ב' צפונית - לאורך 4.2 ק"מ והתחברות לכביש תקוע - סעיר - חברון (מס' 356) סמוך לנחל ערוגות. בתוואי זה הכביש עולה מהכביש הקיים עד האתר (הפרשי גובה של כ- 240 מ') עם עבודות עפר גדולות עקב השפוע הצידי של הקרקע הקיימת ועלותו 50 מיליון שקל.

5.6 אתר S_{10} - "צפון חפורית"

כביש הגישה לאתר זה יתחבר לכביש צור הדסה - בריכות שלמה (כביש מס' 375) סמוך לחוסן לאורך 5.2 ק"מ בתוואי נוח על הרכס הקיים ועלותו 29 מיליון שקל. יהיה צורך לשפר את הכביש הקיים מחוסן לבריכות שלמה כדי להתאימו לתנועה הצפויה.

נבדקה אלטרנטיבה נוספת לחיבור האתר לצד דרום לאורך 3.0 ק"מ לכביש עמק האלה - גוש עציון (מס' 367), אולם הוא לא עומד בקריטריונים התכנוניים הדרושים (רדיוס מינימלי 80 מ') עלות אלטרנטיבה זו 35 מיליון שקל בגלל עבודות העפר המרובות, עקב השיפוע הצידי של הקרקע הקיימת.

6. חיבור תשתית לאתר

המידע למערכות התשתית התקבל מקמ"טים מים וחשמל במפקדת יו"ש, ואילו לגבי מערכת קוי התקשורת באיזור, לא התקבלה התיחסות של משרד התקשורת. קוי הביוב באתר יתנקזו לערוצים או נחלים סמוכים לאתר ולאחר טיהורם יוזרמו לערוץ.

6.1 קו מים

קו המים הדרוש לאתר הינו צינור בקוטר "6-"8 ועלותו -.700,000 -.550,000 ש'/ק"מ, כולל עלות הצנור והנחתו באדמה.

מפקדת יו"ש מתכננת הנחת קו מים מבית סחור לאל עזריה ולקו זה יתחבר הקו החדש לאתרים S_3, S_2, S_1.

אורך קו המים לאתר S_1 עד אל עזריה (בלא להתחשב בקו המתוכנן בעתיד) - 7.5 ק"מ ועד אתר S_2 - 11.0 ק"מ. אורך קו המים לאתר S_3 מבית סחור 6.0 ק"מ.

ליד אתר S_4 עובר קו מים קיים והחיבור אליו יהיה לאורך 1.5 ק"מ בלבד.

קו המים לאתר S_{10} יתחבר לקו מים הקיים סמוך לכביש עמק האלה גוש עציון ואורכו 2.5 ק"מ.

בטבלת ההשוואה בין האלטרנטיבות חושבה עלות קוי המים לכל אתר בהנחה שיבוצע קו בקוטר "6 (החישוב כולל גם את קטע מקו המים המתוכנן מבית סחור לאל עזריה בהנחה שהוא לא יבוצע עדיין עד הקמת האתר S_1, S_2, S_3).

6.2 קו חשמל

קו החשמל הדרוש לאתר הינו במתח של 22 או 33 קילו וולט והוא יסתעף ממערכת קוי החשמל הקיימים של חברת החשמל הערבית או הישראלית.

כל האתרים מצויים באיזור הזיכיון של חברת החשמל הערבית ובמצב החוקי כיום יש להתחבר לרשת החשמל הערבית הקרובה בדרך כלל יותר לאתרים (פרט לאתר S7).

במידה ויוחלט לחבר את האתרים לרשת החשמל הישראלית (כפי שהדבר נעשה בקרית ארבע) ידרשו קוי חשמל ארוכים יותר. להלן אורך קוי החשמל הדרושים לחיבורם לרשת החשמל הערבית והישראלית:

שם האתר	אורך החיבור בק"מ	
	לרשת החשמל הערבית	לרשת החשמל הישראלית
S_1	5	5
S_2	9	9
S_3	7	7
S_4	2	8
S_7	7	9
S_{10}	7	1.5

עלות ביצוע קו החשמל (כולל העמודים) - 500,000.- ש'/ק"מ ובטבלת ההשוואה בין האלטרנטיבות, חושבה עלות קו החשמל לכל אתר בהתחברות לרשת החשמל הישראלית.

7. ס י כ ו ם

תוואי כבישי הגישה לאתרים השונים מגיעים לכבישים אזוריים או ראשיים קיימים או מתוכננים.

7.1 אתרים S_1 ו- S_2 מתחברים לכביש הקיים ירושלים יריחו או ל"כביש האמריקאי" (מס' 18) ומשם דרך "כביש הרכבת" לירושלים - כבישים מתוכננים שאינם קיימים עדיין. גם אתר S_3 מתחבר ל"כביש האמריקאי".

עיר לוי דרומית
כביש גישה

אלטרנטיבה	תוואי	אורך אלט' (מ')	שפוע לאורך מקסימלי %	שפוע לאורך מקסימלי אורך (מ')	רדיוס אופקי מינימלי (מ')	גובה מכסימלי חפירה	גובה מכסימלי מלוי	סה"כ עבודות עפר (מ"ק)	עלות עבודות עפר (שקל)	עלות אספלט + מצע (שקל)	סה"כ עלות לאלט' (שקל)
אתר מס' S_1											
א' -שלב א'	חיבור לכביש מס' 398	2,700	8%	1200	250	6	15	81,000	12,150,000.-	8,100,000.-	20,250,000.-
א'-שלב סופי	חיבור לכביש מס' 18	8,000	8%	1850	250	16	22	360,000	54,000,000.-	24,000,000.-	78,000,000.-
ב'	חיבור לכביש ירושלים - יריחו	5,000	8%	1750	250	25	26	225,000	33,750,000.-	15,000,000.-	48,750,000.-
ג'	חיבור לכביש ארמון הנציב	11,080	10%	2000	250	43	20	645,000	96,750,000.-	33,240,000.-	129,990,000.-
——	חיבור לכביש מס' 80	960	8%	350	——	6	——	9,600	1,440,000.-	2,880,000.-	4,320,000.-
אתר מס' S_2											
א' - שלב א'	חיבור לכביש מס' 398	6,700	8%	2500	250	25	25	301,500	45,225,000.-	20,100,000.-	65,325,000.-
א'-שלב סופי	חיבור שלב א' לכביש מס' 398, חיבור לכביש מס' 18	12,000	8%	3150	250	24	20	600,000	90,000,000.-	36,000,000.-	126,000,000.-
ב'	חיבור לכביש ירושלים יריחו	9,000	8%	3050	250	25	26	450,000	67,500,000.-	27,000,000.-	94,500,000.-
——	חיבור לכביש מס' 80	2,000	8%	450	160	9	10	60,000	9,000,000.-	60,000,000.-	69,000,000.-

עיר לוין דרומית

כביש גישה

אלטרנטיבה	תוואי	אורך אלט' (מ')	שפוע לאורך מקסימלי %	שפוע לאורך מקסימלי אורך (מ')	רדיוס אופקי מינימלי (מ')	גובה מכסימלי חפירה	גובה מכסימלי מלוי	סה"כ עבודות עפר (מ"ק)	עלות עבודות עפר (שקל)	עלות אספלט + מצע (שקל)	סה"כ עלות לאלטי' (שקל)
אתר מסי 3 S											
שלב א'	חיבור שלב א' לכביש 398	3,800	8%	1000	250	12	10	114,000	17,100,000.-	11,400,000.-	28,500,000.-
שלב סופי	חיבור סופי לכביש מס' 18	7,100	8%	1000	250	12	10	142,000	142,000.-	21,300,000.-	42,600,000.-
אתר מסי 4 S											
א'	חיבור לכביש מס' 356	3,770	7%	600	320	4.5	5	37,700	5,655,000.-	11,310,000.-	16,965,000.-
ב'	חיבור לכביש מס' 356	2250	8%	200	360	3	15	22,500	3,375,000.-	6,750,000.-	10,125,000.-
אתר מסי 7 S											
א'	חיבור לכביש מס' 356	7,300	6.8%	430	100	4	12	121,900	18,285,000.-	21,900,000.-	60,185,000.-
ב'	חיבור לכביש מס' 356	4,200	8%	2400	160	30	15	252,000	37,800,000.-	12,600,000.-	50,400,000.-
אתר מסי 10 S											
		5,200	6.5%	1900	250	10	5	86,000	12,900,000.-	15,600,000.-	28,500,000.-

טבלת השוואה בין האלטרנטיבות

א ת ר	אלטרנטיבה	התחברות לכביש	אורך הכביש (ק"מ)	עלות הכביש (מיליוני ש')	עלות קו המים (מיליוני ש')	עלות קו חשמל (מיליוני ש')	סה"כ עלות (מיליוני ש
S_1	א'	"האמריקאי" (מס' 18)	5.3	78	4	3	85
	ב'	ירושלים - יריחו (מס' 1)	5.0	49			56
S_2	א'	"האמריקאי" (מס' 18)	6.7	126	11	5	142
	ב'	ירושלים - יריחו (מס' 1)	9.0	95			111
S_3		"האמריקאי" (מס' 18) בהמשך כביש "הרכבת"	7.1	43	3	4	50
S_4	א'	תקוע - גוש עציון (מס' 367)	3.8	17	1	4	22
	ב'	תקוע - זעתרה (מס' 356)	2.3	10			15
S_7	א'	סעיר - חברון (מס' 356)	7.3	40	2.5	4.5	47
	ב'	תקוע - חברון (מס' 356)	4.2	50			57
S_{10}		צור הדסה - בריכות שלמה (מס' 375)	5.2	29	1	1	31

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תכנית אב ופיתוח מבואות עציון

דו"ח ביניים מס' 1.2
אלטרנטיבות עקרוניות

יוני 1983

ד. דונסקי פורשטיין, אדריכלות ובינוי ערים
שד' בן-ציון 5 ת"א 03-294004

משרד הבינוי והשיכון

מחוז ירושלים - אגף הפרוגרמות

תכנית אב ופיתוח מבואות עציון

תכנית אב - אלרטנטיבות עקרוניות

דו"ח ביניים מס.1.2
(תמצית הממצאים, מוגש לישיבת ועדת ההיגוי ביום 6.6.83).

1. מטרות התכנית

א. פיתוח אזור מבואות עציון כחלק אינטגרלי מיצירתו וביסוסו של מרחב מטרופוליטני יהודי מסביב לירושלים.

ב. איכלוס אזור מבואות עציון ביהודים ותפיסה פיזית של כל השטחים הרלוונטיים באמצעות תכנון ופיתוח מסוגים שונים.

ג. הגבלת פיזור הפיתוח של האוכלוסיה הערבית באזור, תוך מתן הפתרונות הדרושים לגידולה ורווחתה החברתית והכלכלית.

ד. שימור ושיפור איכות הסביבה הטבעית והסובב מעשה ידי אדם, ויצירת תנאים אטרקטיביים למגורים.

ה. פיתוח קשרי הגומלין בין אזור מבואות עציון לבין ירושלים, ואזורים גובלים אחרים, בתחומי התעסוקה, השירותים, התחבורה והתשתית.

2. אפשרויות פיתוח ובעיות תכנוניות

ראה תכנית אב ופיתוח מבואות עציון דו"ח ביניים מס'1.1 - אפשרויות ומיגבלות פיתוח, מאי 83.

3. יעדי תכנון

יעדי התכנית נוסחו בכיוון של השגת מטרות התכנית, נוכח אפשרויות פיתוח האזור מחד, ופתרון בעיות תיכנוניות שאותרו מאידך. היעדים נוסחו ע"י צוות התכנון והם כוללים את הנחיות משרד הבינוי והשיכון כפי שהתקבלו במסגרת עבודה זו, ובמסגרת עבודות תכנון קודמות שבוצעו באזור המטרופולין. להלן פירוט יעדי התכנון לנושאיהם:

אוכלוסיה יהודית:

(1) יצירת תנאים פיזיים חברתיים וכלכליים בהתאם לרמת הציפיות של האוכלוסיה העתידית הצפויה, כתנאי להתישבותה ויציבותה באזור.

(2) מתן מיגוון מספיק של פתרונות בתחומי הדיור, הקהילה, החברה והתעסוקה, להבטחת כוח המשיכה של האיזור למיגוון של אוכלוסיות - נוכח תנאי אי הוודאות השוררים בתחום האיכלוס.

(3) שמירה וטיפוח היעדים החברתיים והכלכליים של קבוצות אוכלוסיה ספציפיות באזור, כדוגמת ההתישבות קיבוצית הדתית, התישבות קהילתית דתית לסוגיה, התישבות קהילתית חילונית וכדומה.

מערך ישובים ושרותים

(4) ביצור השליטה היהודית במרחב ע"י התישבות בנקודות מפתח והפיכת צירי תנועה לצירי פיתוח.

(5) הגדלת היצע הקרקע למגורים במרחב המטרופוליטני.

(6) עיבוי המערך הישובי היהודי הקיים באמצעות פיתוח ישובים במיגוון של גדלים וצורות התישבות.

(7) פיתוח אתרים נוספים להתישבות עירונית כפתרון לאיכלוס יהודי מסיבי.

(8) הקמה של מערכת שירותים קהילתיים ברמה גבוהה.

(9) פיתוח הזיקות ההדדיות בין גושי התישבות וקביעת המערך ההיררכי של ישובים ושירותים.

אוכלוסיה וישובים ערבים:

(10) הגדרה ותיחום של אזורי הבניה כישובים הערביים בהתבסס על גרעיני הפיתוח הקיימים.

(11) קביעת שטחי הפרדה של איסור בניה מוחלט, למניעת הווצרות רצף בניה באזורי הביניים שבין הישובים הכפריים.

(12) הגברת ניצול השטח באזור ההתישבות הבדואית, ומניעת ההתרחבות החיצונית של שטח זה.

(13) הבטחת רזרוות הקרקע הדרושות - בישובים עירוניים וכפריים - למגורים, שירותים ותעסוקה - נוכח הצרכים המיוחדים הקיימים והצפויים של האוכלוסיה הערבית.

(14) קביעת ההיררכיה של הישובים הערביים כאזור על פי גודלם המיועד, וקביעת המערך ההיררכי של הישובים, בשילוב עם הישובים היהודיים במקרה הצורך.

כלכלה ותעסוקה:

(16) ביסוס מערך תעסוקתי שיקח בחשבון את צורכי התעסוקה של ירושלים, בהנחה של קיום יוממות דו-כוונית בשיעורים גבוהים.

(17) פיתוח מקורות תעסוקה - משולבים או נפרדים - בהתאם לצרכים החזויים של האוכלוסיה היהודית והאוכלוסיה הערבית באזור.

(18) יצירת מקורות תעסוקה בענפי התעשיה, וקביעת ההיקף והמיקום של הפעילות התעשייתית באזור.

(19) ייעוד שטחים מתאימים באזור לתפקודים מטרופוליטניים עתידי שטח שאין אפשרות או צורך למקמם בעיר ירושלים.

(20) הגברת הניצול לתיירות ולנופש של אתרי ההיסטוריה, הדת והטבע באזור, בשילוב עם הפיתוח התיירותי בירושלים, בים המלח ובמישור החוף הדרומי.

(21) שימור וטיפוח שטחי החקלאות המסורתית באזור כמקור כלכלי לאוכלוסיה הערבית, וכשטחי הפרדה חיוניים בין גרעיני פיתוח.

תחבורה ותשתית:

(22) פיתוח מערכת דרכים ליצירת הקשרים הדרושים בין ישובים ואזורי פעילות בתוך האזור.

(23) פיתוח מערכת הדרכים הדרושה לקיום קשרי יוממות חזקים בין כל חלקי האזור לבין ירושלים.

(24) פיתוח מערכת הדרכים הארצית החוצה את האזור לקשר בין מישור החוף נים המלח ובין הנגב הצפוני והר חברון לירושלים.

(25) פיתוח מערכות אזוריות ראשיות של מים, ביוב, חשמל ותקשורת, בהתאם לצורכי הפיתוח של כל חלקי האוכלוסיה באזור ובמשולב עם שאר חלקי המטרופולין הירושלמי.

(26) קידום הפיתוח של אותם חלקים במערכות דרכים ותשתית שהם חיוניים ליצירת מנוף לפיתוח ישובים ומוקדי פעילות מועדפים.

איכות הסביבה:

(27) שימור ושיפור איכות הסביבה הטבעית בכללותה, ע"י איסור פיתוח מפוזר באזורים אקסטנסיביים, שימור שטחי חקלאות מחד ושטחי מדבר, מאידך, למטרות אקולוגיות, וייעור.

(28) הבטחת איכות הסובב מעשה ידי אדם ע"י וויסות צפיפויות הפיתוח, שילוב נאות בין פיתוח כפרי ועירוני, והתחשבות של הפיתוח בתנאים הטבעיים היחודיים של האזור, על חלקיו השונים.

(29) הגדרה וסיווג של אתרי טבע והיסטוריה באזור לשימור - כערך לדורות, לרווחת התושבים וכמקור כלכלי להכנסה מתיירות.

(30) מניעת הווצרות מיטרדים נופיים, אקולוגיים ותברואתיים, כפועל יוצא של פיתוח מואץ ו/או בלתי מבוקר.

4. מיגבלות לתכנון ופיתוח

הצגת היעדים התכנוניים, כפי שפורטו ביחס לבעיות ולאפשרויות הפיתוח, עשויה להביא לכוונני תכנון ופיתוח בלתי אפשריים, או בלתי רצויים, נוכח קיומה של מערכת מיגבלות תכנון הכרוכה במצבים של אי ודאות, הנובעות מעובדות ותהליכים בשטח וממצבים פוליטיים.

(1) אי הודאות הקיימת ביחס למשאבי ההון והאנוש שיעמדו לרשות הפתוח האזורי בטווח הבינוני והרחוק.

(2) אי הודאות ביחס למעמדו המדיני של האזור בעתיד, וההשלכות לגבי יחסי יהודים ערבים.

(3) אי ודאות ביחס לפוטנציאל הפיתוח בחלק המזרחי של אזור התכנון.

המיגבלות לתכנון נלקחו בחשבון בעת ניסוח האלטרנטיבות והערכתן.

5. ניסוח אלטרנטיבות קונספטואליות - התפיסה התכנונית

מערכת אזורית היא יישות פיזית מרחבית, המורכבת מחלקים הקשורים אהדדית בסדר וארגון מסויימים, והמבצעת תפקידים מסויימים.

המערכת האזורית, כדוגמת מבואות עציון, פועלת בסביבה גדולה יותר, ולכן היא מהווה מרכיב בסביבה אזורית, מטרופוליטנית או לאומית, רחבה ממנה. הסביבה החיצונית משפיעה על המערכת בכללותה ועל מרכיביה, ומאידך פועלים מרכיבי המערכת זה על זה. מכאן שהמערכת האזורית נתונה להשפעות פנימיות וחיצוניות.

תפקידו של התכנון לאזור מבואות עציון הוא לעצב את מבנהו העתידי, בהתאם ליעדי תכנון מוסכמים, ונוכח האפשרויות והמיגבלות שמציעה המערכת על מרכיביה. בהתאם מטפל התכנון במיכלול של משתנים פנימיים וחיצוניים.

במטרת לברר את האפשרות המועדפת לפיתוח אזור מבואות עציון, הוגדרו מצבי פיתוח אפשריים אלטרנטיביים, בהתייחס למרכיבי התכנון העיקריים המציבים אפשרויות אלו, המרכיב הסוציו-כלכלי מחד והמרכיב הפיזי מרחבי מאידך. בהמשך הוגדרו תשריטי מצב כוללניים, המהווים כל אחד שילוב ספציפי של מרכיבי התכנון עבור האזור - אלטרנטיבות. האלטרנטיבות מתיחסות למיגבלות של אי ודאות בנוגע ליעדי התכנון הנגזרים ממטרות התכנית, בכל הקשור להיקף הפיתוח, סוגי הפיתוח ופריסת הפיתוח.

6. טווחי התכנון

תכנית האב הקונספטואלית נערכת לטווח זמן של כ-20 שנה, בכל הנוגע להתפתחות הדמוגרפית החברתית והכלכלית של האזור. תכנית הפיתוח תערך לטווח של 5-7 שנים.

7. אלטרנטיבות קונספטואליות לתכנית אב מבואות עציון

לפיתוח אזור מבואות עציון הוצבו פתרונות אלטרנטיביים המציגים נקודות מוצא שונות להשגת יעדי התכנית כפי שהוגדרו. האלטרנטיבות הוצבו כפועל יוצא של תשריטי מצב שונים במישור התפקודי ובמישור הפיזי מרחבי, כמפורט להלן:

7.1 המישור התיפקודי

כולל הנחות חליפיות בדבר היקף והרכב איכלוס האזור ביהודים, ובהתאם פיתוח הכלכלה והתעסוקה באזור, כמפורט להלן:

(א) איכלוס ופיתוח מטרופוליטני מסיבי בהנחה שלצורך ביסוסו של מרחב מטרופוליטני יהודי מסביב לירושלים, יש לשאוף לשמור על המאזן הדמוגרפי הקיים בין יהודים וערבים במטרופולין, (לרבות ירושלים).

נוכח הגידול הצפוי של האוכלוסיה הערבית במרחב, כדי לשמור על מאזן זה, יהיה צורך לבנות ולאכלס ביהודים, עד לשנות האלפיים המוקדמות, כ-80,000 יחידות דיור, בנוסף לפיתוח בתחומי העיר ירושלים.

הערכת הפוטנציאל הקרקעי במטרופולין מצביעה על קיבולת פיתוח כוללת של כ-55 אלף יחידות דיור באזורי "הפרוזדור", גבעון ומבואות אדומים. בהתאם, את היתרה יהיה צורך למקם באזור מבואות עציון.

איכלוס מסיבי של המטרופולין הדרומי ידרוש פיתוח מקורות תעסוקה מקומיים בהיקף נרחב, אם כי תוך יוממות ותחלופה דו כוונית עם שאר חלקי המטרופולין. כדי להגיע לקיבולות פיתוח גדולות, מרבית הפיתוח יהיה בישובים עירוניים.

(ב) איכלוס ופיתוח מטרופוליטני מתון

בהנחה של המשך המגמות הקיימות של צמצום המשאבים הדמוגרפיים באוכלוסיה היהודית. וויתור על שמירת מאזן דמוגרפי במטרופולין ונצמידות ליעדי תכנית תפרושת האוכלוסיה (7 מיליון) של משרד הפנים והמיעדת לאזור מטרופולין ירושלים כ-100,000 נפש בשנת 2010.

באלטרנטיבה זו יהיה פיתוח מוגבל יחסית של מקורות תעסוקה באזור. הפיתוח בסקטור היהודי יאופיין בדיכוטומיה כפרית עירונית, שתתבסס - נוכח העובדות הקיימות בשטח - על מספר גדול למדי של ישובים כפריים נקהילתיים, ועל ישובים עירוניים מעטים באופי פרברי.

7.2 <u>המישור המרחבי</u>

כולל הנחות חלופיות בדבר פריסת הפיתוח בייחוד בכל הקשור ליחסי הגומלין בין הסקטור היהודי והערבי.

(א) פיתוח מרוכז

ריכוז הפיתוח היהודי במספר גושים ו/או צירי פיתוח ללא רצף הכרחי ביניהם, ובהתבסס על הפריסה הישובית הקיימת. תהייה מינימליזציה של מספר נקודות הישוב היהודיות באזור.

(ב) פיתוח מפוזר

שאיפה לשינוי המצב הקיים של רצפים ערביים המנתקים אזורי פיתוח יהודיים. יצירת צירי פיתוח להתחברות עם השטח הבנוי של ירושלים. חדירה מסויימת לאזורים ערביים הצופים. מקסימליזציה של מספר נקודות הישוב היהודיות באזור.

7.3 מיון ראשוני של אלטרנטיבות

טבלא מס'1: אלטרנטיבות תפקודיות ומרחביות לפיתוח אזור מבואות עציון

אלטרנטיבות תפקודיות לפיתוח	אלטרנטיבות מרחביות לפריסת הפיתוח	
	פיתוח מרוכז 1	פיתוח מפוזר 2
איכלוס ופיתוח מטרופוליטני מסיבי באוריינטציה עירונית	א-1	א-2
איכלוס ופיתוח מטרופוליטני מתון באוריינטציה עירונית/כפרית	ב-1	ב-2

א-1 איכלוס ופיתוח מטרופוליטני מסיבי באוריינטציה עירונית מרוכזת.

א-2 פיתוח מטרופוליטני מסיבי תוך תפיסה מירבית של שטחים ע"י תוספת ישובים ופיזורם.

ב-1 איכלוס ופיתוח מטרופוליטני מתון באוריינטציה עירונית כפרית מרוכזת.

ב-2 איכלוס ופיתוח מטרופוליטני מתון כאוריינטציה עירונית כפרית מפוזרת.

אלטרנטיבה א-2 אינה סבירה. פיתוח ואיכלוס מסיבי יעיל ידרשו ריכוז הפיתוח במספר קטן ביחס של ישובים עירוניים.

אלטרנטיבה ב-1 אינה עונה על היעד העיקרי של יצירת אזור מטרופולין יהודי.

להלן פירוט נוסף של אלטרנטיבות א-1 ב-2 שהוגדרו "כסבירות".

אלטרנטיבה א-1 : פיתוח מטרופוליטני מסיבי באוריינטציה עירונית מרוכזת

עקרונות הפיתוח

(1) אוכלוסיה יהודית - איכלוס אזור מבואות עציון בכ-96,000 נפש יהודים עד לשנת היעד (26,000 יח"ד) תוך מיצוי פוטנציאל הקרקעי לפיתוח - לשמירת המאזן הדמוגרפי הקיים במטרופולין.

(2) אוכלוסיה ערבית - הכפלת האוכלוסיה עד לשנת היעד לכ-130,000 נפש.

(3) יוממות יהודים - יוממות של כ-25% מכלל המועסקים היהודיים לירושלים, ויוממות בהיקף דומה מירושלים לאזור.

(4) יוממות ערבים - תקטן בהשוואה למצב הקיים נוכח פיתוח מקורות תעסוקה באזור.

(5) תעסוקה - יפותחו באזור מקומות עבודה בתעשיה בהיקף גדול לתושבי ירושלים והאזור, פיתוח התיירות והשרותים.

עקרונות הפריסה הפיזית מרחבית

(1) ישובים עירוניים חדשים - תוספת של ישובים עירוניים חדשים באתרים S1 S3 S4 S10 למיצוי מירב הקיבולת האזורית בפיתוח עירוני פרברי בצפיפויות נמוכות.

(2) אפרת - המשך פיתוח במתכונת הקיימת. מיועדת להיות הישוב היהודי העיקרי באזור התכנון. סה"כ קיבולת הישובים העירוניים היהודיים 23,000 יח"ד שהם כ-90% מקיבולת הפיתוח הכוללת בסקטור היהודי.

(3) ישובים קהילתיים וכפריים - המשך פיתוח 11 הישובים הקיימים ובבניה למלוא הקיבולת המתוכננת שלהם שהיא כ-3000 יח"ד. לא יפותחו יותר ישובים כפריים וקהילתיים.

(4) הישוב הערבי - מתן אפשרויות פיתוח ובניה למילוי הרצף העירוני והבדואי. הגבלת הפיתוח לגרעיני הכפרים וסביבותיהם במערב, ושימור השטחים החקלאיים.

(5) אזורי תעסוקה - פיתוח אזור תעשיה של כ-2500 דונם מצפון למעלה עמוס. המשך פיתוח אזורי תעסוקה מקומיים קטנים בישובים קהילתיים ועירוניים. פיתוח איזור תעשיה ערבי בבית לחם.

(6) מערך השירותים - ירושלים תמשיך להיות המרכז העיקרי לשירותים בדרג גבוה לאוכלוסיה היהודית והערבית. מוקד המשנה העיקרי לסקטור היהודי - אפרת ולסקטור הערבי - בית לחם. מוקדי שרותים מקומיים לסקטור הכפרי היהודי ימשיכו להתפתח באלון שבות ובתקוע.

(7) מערכת הדרכים - כביש גוש עציון תקוע ים המלח יפותח ככביש ארצי. מצטלב עם כביש מס'80 ליד תקוע. חיבורים לירושלים באמצעות תואי חדש לכביש מס'60 עוקף הר גילה ממערב; והתחברות לכביש מס'4 בירושלים. חיבורים ישירים בין תקוע לירושלים ואתר S3 לירושלים. חיבור אתר S1 למעלה אדומים.

<u>אלטרנטיבה ב-2: פיתוח מטרופוליטני מתון באוריינטציה עירונית כפרית מפוזרת</u>

עקרונות הפיתוח

(1) אוכלוסיה יהודית - איכלוס איזור מבואות עציון בכ-42,000 נפש יהודים עד לשנת היעד (כ-11,000 יח"ד) בהתאם ליעד האוכלוסיה של תכנית 7 מיליון של משרד הפנים לאזור מטרופולין ירושלים.

(2) אוכלוסיה ערבית - הכפלת האוכלוסיה עד לשנת היעד לכ-130,000 נפש, בדומה לאלטרנטיבה א-1.

(3) יוממות - יוממות יהודים וערבים לירושלים בשיעור של כ-25% מכוח העבודה. יוממות קטנה מירושלים לאזור.

(4) תעסוקה - פיתוח מתון של מקורות התעסוקה באזור, בעיקר לצרכים המקומיים.

עקרונות הפריסה הפיזית מרחבית

(1) ישובים עירוניים חדשים - יוקם ישוב עירוני חדש אחד בלבד - S10 למניעת פיזור יתר של מאמצי הפיתוח.

(2) אפרת - המשך פיתוח במתכונת מצומצמת. לא תממוש במלואה קיבולת תכנית המתאר. סה"כ קיבולת הישובים העירוניים 7000 יח"ד שהן כ-60% מהפיתוח הכולל בסקטור היהודי.

(3) ישובים קהילתיים וכפריים - תוספת של 7 ישובים חדשים ופריסה מירבית, בייחוד בפריפריה המזרחית של האזור. סה"כ כ-4200 יח"ד שהן כ-40% מהיקף הפיתוח.

(4) הישוב הערבי - יעדי פיתוח בדומה לאלט. א-1. תיחום מירבי של מערך הישובים הערביים ע"י הקפתם בישובים יהודיים.

(5) אזורי תעסוקה - התבססות על מספר אזורי תעסוקה אזוריים, שימוקמו על פי הפיזור הגאוגרפי של הישובים.

(6) מערך השירותים - מוקדי שירותים תת-אזוריים לשירות הסקטור הכפרי יפותחו באלון שבות, תקוע וגוש רמת קידרון - נאות אדומים. המשך זיקה חזקה לירושלים בתחום השירותים.

(7) מערכת הדרכים - המערך הארצי בדומה לאלטרנטיבה א-1. חשיבות פחותה לקשר עם ירושלים בגלל כמויות אוכלוסיה ויוממות קטנות יותר. לא יהיה קשר תחבורתי ישיר בין ישובים כפריים במזרח לבין ירושלים.

טבלא מס'2: אלטרנטיבות קונספטואליות - אוכלוסיה וישובים

ישוב/אתר	אלטרנטיבה א-1 פיתוח מטרופוליטני מסיבי באוריינטציה עירונית				אלטרנטיבה ב-2 פיתוח מטרופוליטני מתון באוריינטציה עירונית כפרית			
	סוג התישבות	מס' ישובים	יח"ד	אוכ-לוסיה	סוג התישבות	מס' ישובים	יח"ד	אוכ-לוסיה
סה"כ כללי		16	26,050	96,385		20	11,240	41,588
סה"כ ישובים קיבוציים ומושביים		5	600			7	840	
אלעזר	מושב שיתופי		120		מושב שיתופי		120	
כפר עציון	קיבוץ		120		קיבוץ		120	
מגדל עוז	קיבוץ		120		קיבוץ		120	
ראש צורים	קיבוץ		120		קיבוץ		120	
אנחיל	קיבוץ		120		קיבוץ		120	
רמת הורקניה-1	-				שיתופי[1]		120	
רמת הורקניה-2	-				שיתופי[1]		120	
סה"כ ישובים קהילתיים		6	2,450			11	3,400	
אלון שבות	קהילתי		600		קהילתי		600	
דניאל			200		"		200	
הר גילה	"		300		"		300	
מעלה עמוס	"		600		"		600	
תקוע	"		250		"		250	
אל-דוד	"		-		"		200	
נאות אדומים (S1)	"		-		"		250	
רמת קידרון (S3)	"		-		"		250	
ביתר	"		500		"		250	
אפרת מזרח	"		-		"		250	
זעתרה מזרח	"		-		"		250	
סה"כ ישובים עירוניים		5	23,000			2	7,000	
אפרת	עירוני		6,000		עירוני		4,000	
(S10)	פרברי		3,700		פרברי		3,000	
נאות אדומים (S1)	"		4,800		פרברי		-	
רמת קידרון (S3)	"		4,000				-	
הרודיון (S4)	"		4,500				-	

1) סוג הישוב יקבע ע"י המוסדות המיישבים.

9. בחירת האלטרנטיבה המועדפת לפיתוח

האלטרנטיבה המומלצת לבחירה כמועדפת לפיתוח לטווח רחוק במסגרת תכנית האב לאזור מבואות עציון היא אלטרנטיבה א-1, כדלקמן:

(1) האלטרנטיבה עונה בצורה הטובה ביותר על מיכלול היעדים של יצירת אזור מטרופולין יהודי מסביב לירושלים.

(2) ריכוז הפיתוח היהודי באלטרנטיבה זו ימעיט את החיכוך עם האוכלוסיה הערבית ויותיר את האופציות המרחביות הדרושות להתפתחותם.

(3) הדומיננטיות של נוכחות יהודית באזור תתבטא במשקל של מוקדי איכלוס ותעסוקה עם קשרים פונקציונליים חזקים ביניהם ולאו דוקא בפיזור מירבי של פיתוח דליל ורצוף.

(4) ריכוז מאמצי הפיתוח בסקטור היהודי במספר קטן ביחס של ישובים גדולים, הוא הפיתרון המרחבי היעיל ביותר מן הבחינה הכלכלית, בכל הנוגע לבניה, שירותים ותשתית הנדסית.

10. מיגבלות פיתוח בטווח הקצר

המיגבלות לתכנון המפורטות בפרק 4 למעלה מעמידות בפני התכנון והפיתוח אילוצים בכל הקשור לטווח הקרוב, כדלקמן:

(1) הצורך בפיתוח הדרגתי בשלבים, נוכח המשך המיגבלה הקיימת של הון ובוח אדם.

(2) השגה מירבית של יעדים בזמן מינימלי, נוכח אי הוודאות הפוליטית ביחס למעמדו של האזור בעתיד.

(3) חוסר וודאות בקשר לאטרקטיביות למגורים של ישובים עירוניים באתרי ספר המדבר במזרח, נוכח היצע מגורים אלטרנטיבי בחלקים אחרים של המטרופולין.

נוכח מיגבלות ליישום הפיתוח בטווח הקצר, כפי שפורטו למעלה, נוסחה בהמשך "אלטרנטיבה ג'". אלטרנטיבה זו שומרת על עקרונות א-1 בכל הנוגע להיקף הפיתוח, אופיו וריכוזו בטווח הארוך. כשלב ביניים מציעה אלטרנטיבה ג' תפיסת שטחים שלא ע"י ישובים, והקמה של ישובים קטנים כגרעין לפיתוח עירוני ואיכלוס מסיבי בעתיד.

משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים

איתור ישובים עירוניים במרחב דרום ירושלים

קנ"מ 1:50,000

מערכת תשתית

מקרא

כביש בין עירוני מהיר	קיים	מתוכנן
כביש בין עירוני ראשי	קיים	מתוכנן
כביש עירוני מהיר		
כביש בין עירוני אזורי	קיים	מתוכנן
כביש עירוני עורקי		
שטח אש		

בריכת אגירה	קידוח קיים	מתוכנן
קו מים	קיים	מתוכנן
קו חשמל	קיים	מתוכנן
קו טלפון	קיים	מתוכנן

תאריך : 23.9.81

דאל - פתוח והנדסה בע"מ

משרד הבינוי והשיכון
איתור ישובים עירוניים במרחב דרום ירושלים

דו"ח ביניים מס' 3
הערכה פיזית של אפשרויות הפיתוח באתרים מועדפים

ט. מ. ליטרסדורף, י. גולדנברג אדריכלים ומתכנני ערים 72 בע"מ
הוברמן 10 ת"א טל. 221530,220065,223794 אוגוסט 1982

משרד הבינוי והשכון

אתור ישובים עירוניים במרחב דרום ירושלים
הערכה של אפשרויות ומיגבלות הפיתוח באתרים מועדפים

דוייח ביניים מס' 3

תוכן העניינים

חלק ראשון: תמצית הממצאים

1. מהלך הממצאים
2. מטרות הבדיקה
3. תמצית ההמלצות
4. מערכת מידע לאתרים מועדפים
5. הסבר הסבר מונחים למערכת מפות בקנ"מ 1:10,000
6. קיבולת הפיתוח באתרים

חלק שני: האתרים

אתר S1 : נאות אדומים

אתר S2 : רמת הורקניה

אתר S3 : רמת קידרון

אתר S4 : תקוע

אתר S7 : ג'בל כנוב

אתר S10 : מבואות עציון

מפה : אתרים מועדפים לפיתוח

צוות התכנון

תכנון פיזי: לייטרסדורף גולדנברג, אדריכלים ובוני ערים (1972) בעיים

ריכוז הפרויקט: נחום דונסקי גיאוגרף מתכנן

כלכלה: זיוה וינשל, תכנון ויעוץ כלכלי וארגוני - ירושלים

כבישים ותשתית: ד.א.ל פיתוח והנדסה בעיים

הנדסת קרקע: משה סוקולובסקי, משרד הבינוי והשכון, דייר עוזי זלצמן

1. מהלך העבודה בשלב ב'

בשלב ב' של העבודה נערכו בדיקות פיזיות מפורטות יותר ב-6 אתרים שנבחרו כמתאימים לפיתוח עירוני, מתוך 11 האתרים הראשונים שהוגדרו בבדיקה האזורית הכוללת של מרחב דרום ירושלים[1]. להלן רשימת ששת האתרים:

אתר S1 נאות אדומים ("רמת מונטר")

אתר S2 רמת הורקניה

אתר S3 רמת קידרון

אתר S4 תקוע

אתר S7 ג'בל כנוב

אתר S10 מבואות עציון (צפון חפורית)

האתרים נבדקו מבחינת תכונותיהם הפיזיות על פי קריטריונים[2] להערכת אפשרויות ומגבלות הפיתוח העירוני בהתייחס לסוג הפיתוח העירוני המבוקש באזור המטרופולין עפ"י הנחיות העבודה. בהתאם נבדקו במהלך שלב ב' הנושאים הבאים:

תנאי הקרקע באתר - גודל השטח, רציפות השטח, איכות התבליט, תנאים ביאוטכניים

זמינות הקרקע באתר - בעלות הקרקע, שימושי הקרקע, יעוד הקרקע

תרומה למערך האזורי - חיבור ראש השטח למערכות תשתית ונגישות, תרומה למערך אזורי מבוקש

2. מטרות הבדיקה

כל אחד משש האתרים שנבדקו בפירוט בשלב ב' נמצא כמתאים לפיתוח עירוני כבר בשלב הראשוני של הבדיקה. על פי הנסיון שנצבר בעבודה שבוצעה במרחב צפון ירושלים אין מטרתם של ממצאי הבדיקה המפורטים המוצגים להלן לגרום לבחירה של אתר או אתרים מועדפים לפיתוח עירוני, על פי ההערכה השואתית של תכונותיהם. זאת בעיקר משום שהשוואת התכונות הפיזיות של אתרים אלטרנטיביים איננה רלוונטית כאשר הם נמצאים במיקומים שאינם אלטרנטיביים מבחינת צרכי הפריסה האזורית של פיתוח עירוני במרחב המטרופוליטני של ירושלים. לדוגמא פיתוח עירוני באתר S10 איננו תחליפי לפיתוח באתר S4 או S1 ולהיפך.

מטרת ממצאי הבדיקה הם אם כן, לספק בידי מקבלי ההחלטות את חומר הרקע הטכני הבסיסי הדרוש, אודות האתרים הפוטנציאליים המתאימים ביותר לפיתוח עירוני במרחב דרום ירושלים, הנמצאים בפריסה מתאימה על פי היעדים שהוגדרו, ואפשרית ככל הניתן על פי ממצאי הבדיקות שנערכו, זאת כדי לסייע בקבלת החלטות בקשר לקביעת הייעוד וסדר העדיפויות, לביצוע רכישת קנין על הקרקע, תכנון ופיתוח באתרים.

עם זאת, ניתוח השוואתי של המצאי הפיזי באתרים סמוכים במיקומים שהם בן אלטרנטיביים זה לזה, עשוי לסייע בקבלת החלטות על פיתוח באתר המועדף יותר בסקטור מסויים של אזור המטרופולין, על בסיס השואה של יתרונות ומיגבלות.

---

1) ראה: אתור ישובים עירוניים במרחב דרום ירושלים, הגדרה של אתרים אלטרנטיביים להמשך בדיקה בשלב ב', דו"ח ביניים מס' 2 פברואר 1982.

2) קריטריונים להערכת אפשרויות ומיגבלות הפיתוח באתרים, ראה: אתור ישובים עירוניים במרחב צפון ירושלים דו"ח ביניים מס' 2 אפריל 1981, וגם מרחב דרום ירושלים, דו"ח ביניים מס' 2.

3. <u>תמצית ההמלצות</u>

בכל אחד משש האתרים שנבדקו יש קרקע זמינה לפיתוח בטווח קצר, תנאי הקרקע וגודל השטח מתאימים לפיתוח, קיימים בהם תנאים סבירים לחיבור למערכות תשתית הנדסית והם משתלבים היטב בתפיסה האזורית לפיתוח מרחב דרום ירושלים [1] להלן תמצית ההמלצות ו/או מצב הפעולות שננקטו המתייחסות לכל אחד מהאתרים.

אתר	מצב פעולות / המלצות
S1	עדיפות לפיתוח בגיזרתו. קיימת החלטת ממשלה על הקמת ישוב קהילתי נאות אדומים בחלק משטח האתר.
S2	מומלץ לא לטפל בטווח הקרוב בפיתוח האתר, בגלל עדיפות בולטת של אתרים אלטרנטיביים סמוכים, לעומת מיגבלות התנאים באתר זה.
S3	תנאים קרקעיים בינוניים לפיתוח. עדיפות פיתוח מכוח היזמה הקיימת.
S4	החלטה למיקום ישוב עירוני באתר תצטרך להתייחס לאתר הספציפי של הישוב האם באזור המערבי, ע"י שינוי בעתיד של סוג הפיתוח הקיים והמיועד בישוב הקהילתי תקוע, או לחליפין הקמת ישוב עירוני חדש בחלק המזרחי של האתר והשארת הישוב הקהילתי במתכונתו.
S7	פוטנציאל לפיתוח עירוני בהיקף גדול, חורג מיעדי פיתוח המטרופולין הירושלמי. דרושה החלטה בהתייחס להקשר אזורי כולל של פיתוח יהודי בהר חברון.
S10	קיימת החלטה של ביצוע פעולות להכרזה על קרקעות כאדמות מדינה למטרות פיתוח.

4. <u>מערכת מידע לאתרים מועדפים</u>

מערכת המידע לאתרים מועדפים שנבדקו בשלב ב' כוללת לכל אתר סדרה בת 5 מפות בקנ"מ 1:10,000. מפות אלו מציגות את תפרושת התופעות הפיזיות בשטח האתר לנושאיהם, לרבות מפות מסכמות (א) של אפשרויות ומיגבלות הפיתוח - כפועל יוצא של מכלול הגורמים שנבדקו ו- (ב) של איתור שטחים לפיתוח באזורי משנה בשטח התאר על פי סדר עדיפויות. לכל אתר לוחות שטחים וטקסט מלווה המצורפים בחלק השני של הדו"ח הנוכחי. כמו כן נעשתה הערכה ראשונית של קיבולת הפיתוח באתרים.

הנתונים שנדרשו בשלב ב' התבססו על פירוט מקורות המידע של שלב א', זאת תוך עריכת סיורים מפורטים בשטח ושימוש בצילומי אויר, מפות טופוגרפיות ומפות פיסקליות.

אפשרויות החיבור של כבישי גישה ומערכות תשתית הנדסית לאתרים נבדקו בקנ"מ של 1:20,000, ומופו בקנ"מ 1:50,000 [2], כמו כן נערכה בדיקה גיאוטכנית ראשונית של התאמת הקרקע באתרים לפיתוח ולבניה [3]

---

1) זאת במספר הסתייגויות שיפורטו להלן
2) איתור אתרים עירוניים מדרום לירושלים, כביש גישה ותשתית לראש האתר, ד.א.ל פיתוח והנדסה בע"מ דו"ח מס' 2 יוני 1982.
3) הדו"ח הגיאוטכני נערך ע"י משרד הבינוי והשיכון וימסר בנפרד.

5. הסבר מונחים למערכת מחות בקנ"מ 1:10,000

א. תבליט

הבדלי גובה יחסיים בתוך שטח האתר וסביבותיו, צורות השטח באתר, גודל יחידות שטח רציפות לפיתוח.

ב. שיפועים

ניתוח שיפועים במידרג של כל 10%, להגדרת גבול השיפוע המקסימלי לפיתוח, ולהערכת תנאי הקרקע בתחום השטח המתאים לפיתוח.

ג. בעלות קרקע/שימושי קרקע

מיפוי משולב של פריסת שמושי הקרקע הקיימים בעלויות הקרקע והאופציה להכרזה על קרקעות כאדמות מדינה. זאת במטרה להגדיר ולסווג שטחים בתחום האתר לפי זמינות הפיתוח שלהם.
מופה: שטח בבעלות יהודית, טרשים מתאימים להכרזה עפ"י סקר מינהל מקרקעי ישראל, טרשים נוספים שאותרו במסגרת הבדיקה הנוכחית, חורשות, שטח מעובד ערבי, שטח בנוי, דרכים, גבולות כפרים.

ד. איתור שטחים לפיתוח (מפה + שקף)

- חלוקת האתר לשטח מתאים ושאינו מתאים לפיתוח
- חלוקת שטח האתר לתת אתרים הומוגניים מבחינת אפשרויות ומיגבלות הפיתוח
- קביעת עדיפויות פיתוח בתת - אתרים

שטח לא מתאים לפיתוח: פתח טבעי - שטחים בשיפוע מעל 30%, שטח מבותר, יחידות שטח קטנות שטחים מפוצלים. שטחי עבוד - שטחי עיבוד רצופים גדולים, מטעים, שטחי עיבוד בקירבת כפר שטח בנוי - שטחים בנויים ו/או תפוסים ע"י פיתוח מסוגים שונים, התישבות ערבית, מיתקנים, ישובים יהודיים.

שטח מתאים לפיתוח (זמינות גבוהה): בעלות מדינה בעלות יהודית, טרשים א' - שאותרו בסקר המנהל, טרשים ב' שאותרו ע"י צוות הבדיקה הנוכחית.

שטח מתאים לפיתוח (זמינות נמוכה): שטחים חקלאיים של פלחה בעיבוד עונתי, עיבוד בדואים בספר המדבר.

עדיפויות פיתוח: נקבעו לתת אתרים במסגרת של כל אתר נתון

(א - 1) : עדיפות גבוהה לפיתוח עירוני - שטח בטופוגרפיה מתאימה ביותר לפיתוח, שהוגדר כבעל זמינות קרקע גבוהה.

(א-3,2) : עדיפות בינונית לפיתוח עירוני - מיגבלות חלקיות בנושאי קרקע או זמינות קרקע.

(ב) : עדיפות נמוכה לפיתוח עירוני - מיגבלות קרקעיות ו/או זמינות קרקע נמוכה.

(ג) : שטח לא מתאים לפיתוח עירוני - כפי שהוגדר למעלה.

6. קיבולת הפיתוח באתרים

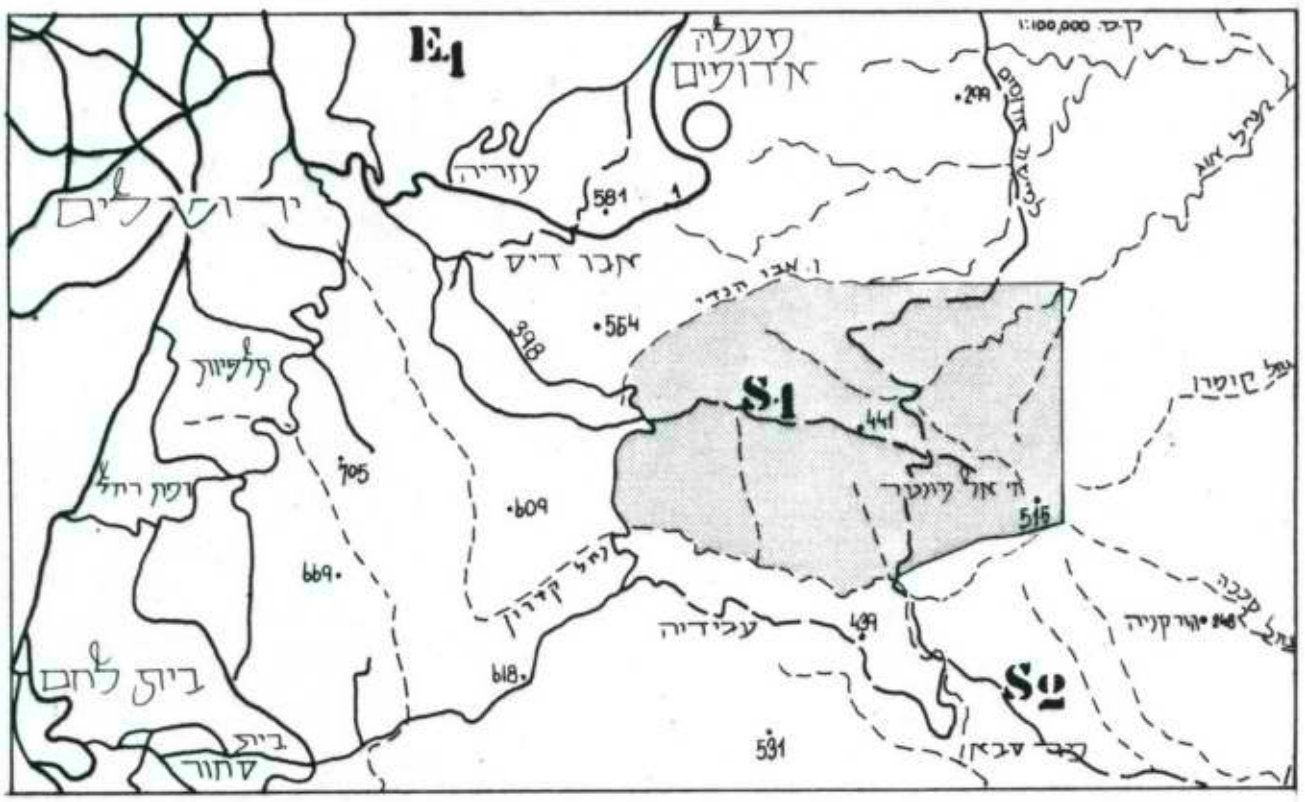
קיבולת נומינלית המתייחסת לשטח הכולל המתאים לפיתוח בתת-אתרים, שהוגדרו כבעלי עדיפות פיתוח גבוהה או בינונית, כאשר תת-האתרים יוצרים רצף המשכי שיש בו פוטנציאל לפיתוח עירוני באתר. במקרים הכרחיים נכללו גם תת-אתרים שהם חיוניים לקיום רצף שטח באתר, גם אם זמינות הקרקע נמוכה.

אומדן הקיבולת מתייחס לטווח צפיפויות פיתוח של 2 - 1 יחידות דיור לדונם ברוטו עירוני כולל, והוא מייצג את טווח טיפוסי הפיתוח העירוני הרלוונטיים לאזור המטרופולין הירושלמי. ראה טבלה להלן:

איתור ישובים עירוניים כשרחב דרום ירושלים
קיבולת השיעור באזורים מועדפים

אזור	יעד אזור	שטח בדונמים		קבולת שיעור	הערות
		שטח כולל	שטח לפיתוח	2-1 יח"ד/דונם ברוטו	
51 נאות אדומים	א-1	6,450	2,910	2900 - 5800	
	א-2	3,000	1,950	1950 - 3900	לפי אזור חקיקת קהילה
	סה"כ		4,860	4,850 - 9,700	
52 רמת הורקניה	א-1	2,625	2335	2,300 - 4,600	
	א-2	2,575	2465	2,500 - 5,000	
	סה"כ		4800	4,800 - 9,600	
53 רמת קדרון	א-1 סה"כ	6,575	3,940	4000 - 8000	
54 תקוע	א-1	1,750	1,254	1,250 - 2,500	איזור ישוב קהילתי תקוע
	ב-2	1,350	1,350	1,350 - 2,700	לפי אזור חקיקת קהילה
	סה"כ מערב		2,604	2,600 - 5,200	
	א-2	2000	1,510	1,500 - 3,000	
	א-3	3,950	2,970	3,000 - 6,000	
	סה"כ מזרח		4480	4,500 - 9,000	
57 גיבל קנאב	א-1	2800	680	680 - 1,360	
	א-2	2,300	830	830 - 1,660	
	א-3	3,210	1430	1,430 - 2,860	
	א-4	2,110	840	840 - 1,680	
	א-5	2,800	2,290	2,290 - 4580	לפי אזור חקיקת קהילה
	ע-1	1,625	835	830 - 1,660	
	סה"כ		6907	6,900 - 13,800	לא כולל דרום האזור
58 מרואות עציון	א-1	1880	1105	1,100 - 220	
	א-2	2030	1220	1,220 - 2240	
	א-3	1705	1360	1,360 - 2270	
	סה"כ		3685	3680 - 7360	

א. מיקום שטח וגבולות



מרכז האתר נמצא במרחק של כשלושה קילומטרים מדרום לעיר מעלה אדומים. רוב שטחו בתחום אדמות הסוואחרה, ומיעוטו בתחומי אבו-דיס ועובדייה. גבולות האזור שנבדק: בצפון ואדי אבו-הינדי, בדרום נחל קידרון, במערב כביש 398 אבו-דיס - אל עזריה, ובמזרח ג'בל מונטר. סה"כ שטח הבדיקה 19,800 דונם.

ב. חנאי הקרקע והפיתוח

השטח שנמצא כמתאים ביותר לפיתוח מן הבחינה הטופוגרפית, כולל את החלקים המערביים והמרכזיים של האתר. כאן מצוי אזור הגבעות של ג'בל אל-דַחְדָח, בגובה של 530 - 480 מ' מעל פני הים (זהה לגובה של מעלה אדומים). בראש הרכס שטח רמתי גלי, אשר ביחד עם המדרונות המזרחיים הנוחים, בשיפועים שהם לרוב נמוכים מ-20%, יוצרים רצף טופוגרפי מתאים לפיתוח עירוני בהיקף גדול. מאידך המדרונות הנוחתים כדי 170 מ' לכוון נחל קדרון הם תלולים, מבותרים ביותר, ומוציאים את כל החלק הדרומי מערבי של האתר מפוטנציאל הפיתוח. מצב דומה, בהיקף מצומצם יותר, קיים בכוון לואדי אבן-הִינְדִי בצפון האתר. בקצה המזרחי הקיצוני של האתר מתנשאים המדרונות של ג'בל מונְטָר - גוש הררי תלול ומנותק משאר סביבותיו, שאינו כולל כמעט רצפים קרקעיים משמעותיים לפיתוח עירוני בהיקף נרחב.

במרכז שטח האתר, בין האזורים הגבוהים במערב ובמזרח, נמצא אוכף טופוגרפי נמוך שיש לו חשיבות אזורית רבה כציר אופציונלי לקשרי תחבורה בכוון צפון-דרום, והוא אכן מיועד למעבר הכביש הארצי מס' 80 באזור זה. בניגוד לתכונותיו הטובות כאזור מעבר, האוכף המרכזי אינו מהווה אתר מושך לפיתוח בהשוואה לחלקי האתר המערביים, שנזכרו למעלה.

ג. זמינות הקרקע לפיתוח

בעלות הקרקע בכל תחומי שטח האתר אינה מוסדרת. כמחצית משטח הבדיקה, בעיקר בדרום ובמזרח כולל אדמות טרשים שהוגדרו כבלתי מתאימות לפיתוח מסיבות טופוגרפיות. יתרת השטח בסך של כ-9,600 דונם הוגדרה כמתאימה לפיתוח, מזה כ-5,600 דונם שטחי טרשים מתאימים להכרזה המסווגים כ-"זמינות פיתוח גוהה" וכ-4,000 דונם שטחים מתאים לפיתוח שהם מעובדים ומסווגים כ-"זמינות פיתוח נמוכה".

תפרושת השטחים המעובדים בתחום האתר, זהה במדה רבה לתפרושת השטחים המתאימים לפיתוח מבחינה טופוגרפית - באזור ג'בל א-דחדח ומדרונותיו המזרחיים. שטחי העיבוד אינם רצופים והם מנצלים בעיקר את השטחים המישוריים ברום הרכס, ואת עמקי הנחלים. העיבודים מבוססים בעיקר על פלחת חורף. אין מטעים פרט לעצים בודדים בחלק המערבי ביותר של האתר, שם נמצאים גם מספר מקבצים של מבני מגורים של הסונאחרה. במדרונות המזרחיים, בצד שטחי העיבוד הפוחתים והולכים ממוקמים מספר מאהלים של בדווים.

שטחי הטרשים בתחום הטופוגרפיה המתאימה לפיתוח מרוכזים בעיקר במדרונות המזרחיים של ג'בל א-דַחְדָח, ברצפים בני מספר מאות דונמים. פיצול שטחי הטרשים הוא המגבלה העיקרית מבחינת זמינות הקרקע להכרזה באתר זה.

בתחום האתר, ב-נ.צ. 127189 אותר שטח לנאות אדומים, ישוב קהילתי עפ"י החלטת ממשלה.

כמו כן נמסר על רכישה של כ-2000 דונם באתר ע"י גורם פרטי, לא נמסרו גבולות שטח הרכישה [1]. שטח של 385 דונם בבעלות המדינה בדרום מזרח האתר אינו מתאים לפיתוח.

ד. השתלבות במערך האזורי

1. נגישות

אלטרנטיבה (א) - בשלב ראשון מוצעת התחברות לכביש האזורי הקיים מס' 398, שהוא ברמת שרות נמוכה, ובאמצעותו דרך אל-עזריה לירושלים. בשלב שני סלילת כביש עוקף באורך כ-5 ק"מ מדרום לאבו-דיס, שיתחבר לכביש מס' 18 ממזרח לארמון הנציב, ויאפשר קשר לירושלים ברמת שירות טובה, ללא חציית אזור ערבי.

אלטרנטיבה (ב) - התחברות לכביש ירושלים יריחו ממערב לעיר מעלה אדומים. הקטע החסר עד לכביש המזבלה הוא באורך 2 ק"מ בלבד. התואי חוצה את ערוצו העמוק של ואדי הינדי.

2. התחברות למערכות התשתית

מים - חיבור לרשת אספקת המים של ירושלים באל-עזריה, באמצעות קו "6 באורך כ-7.5 ק"מ. מימוש התכניות להנחת קו מים מבית סחור לאל עזריה לפני התחלת פיתוח האתר יקצרו את החיבור הנדרש.

חשמל - האתר נמצא בתחום הזכיון של חברת החשמל המזרח ירושלמית. ידרש חיבור קו מתח גבוה באורך של כ-5 ק"מ לקו הראשי של החברה ממערב לאבו-דיס.

3. תרומה למערך אזורי

מיקום האתר מהווה פוטנציאל לתפיסת שטחים וליצירת שרשרת של מוקדי פיתוח יהודיים בציר E1 - מעלה אדומים - S1, באזור שהוא פנוי מאוכלוסיה ערבית, ואינו משמש או מיועד לשמושי קרקע אחרים [2]. בכך תהיה תרומה לבסוס השליטה היהודית במרחב הדרום מזרחי של אזור מטרופולין ירושלים, ותיחום האוכלוסיה הערבית בגזרת הסוואחרה. הקירבה היחסית לאזור תעשיה מישור אדומים ומערכת הדרכים המתוכננת והמוצעת יאפשרו השתלבות אזורית טובה של האתר ביחסי הגומלין הדרושים: מגורים - שירותים - תעסוקה.

---

1) האינפורמציה ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש בי"ש

2) כפוף לקביעות של תכנית האב האזורית "עציון"

ה. אתור שטחים מתאימים לפיתוח

בהתאם לממצאי הבדיקות שפורטו למעלה חולק האתר ל-6 יחידות משנה תוך הגדרת עדיפויות פיתוח, ראה טקסט וטבלת שטחים להלן:

א - 1 : המדרונות המזרחיים של ג'בל א-דַּחְדָּח. התנאים הטובים ביותר לפיתוח עירוני באתר, מבחינת השילוב של טופוגרפיה וזמינות קרקע. עדיפות גבוהה לפיתוח

א - 2 : ג'בל א-דַּחְדָּח. התנאים הטופוגרפיים הטובים ביותר באתר, עדיפות בינונית לפיתוח עירוני בגלל מיגבלת זמינות קרקע.

ב - 1 : ואדי א-סדור. אזור נמוך בצפון מרכז האתר. פחת טבעי ושטחי עיבוד. עדיפות נמוכה לפיתוח עירוני.

ב - 2 : ג'בל מונָטָר. רוב השטח בטופוגרפיה שאינה מתאימה לפיתוח. רק כ-600 דונם מתאימים. עדיפות נמוכה לפיתוח עירוני.

ב - 3 : השלוחה הדרום מערבית של ג'בל מונָטָר. בגלל סיבות כנ"ל פוטנציאל קרקע מוגבל, עדיפות נמוכה לפיתוח עירוני.

ג : כ-3000 דונם באזור המדרונות הצפוניים של נחל קידרון. שטח שאינו מתאים לפיתוח

ו. הערות

יש לרכז מאמצים של רכישת בעלות על הקרקע ו/או הכרזתן כתת אזורים א-1/א-2.

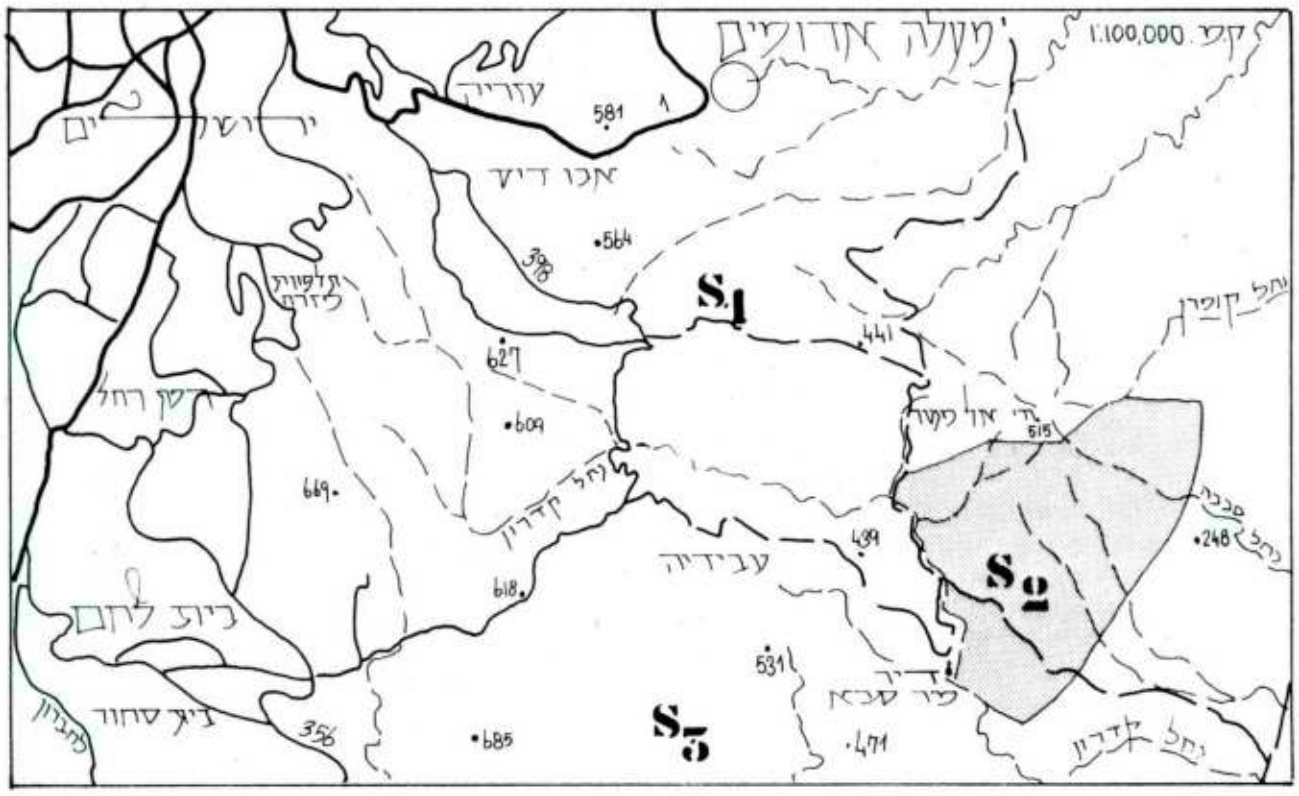
אתר 5 - איפיון שטחים לפיתוח

סוג שטח	קוד	סה"כ אתר	גוש איפיון					
			א-1	א-2	ב-1	ב-2	ב-3	ג
שטח כללי	השטחים הנדונים	19,775	6450	3000	2600	2900	1875	2950
שטח לא מתאים לפיתוח	2+3	10,150	2020	1050	1200	2040	900	2950
פרוזת טבעי + פסיפול	1	9,500	1150	930	1130	1900	900	2780
שטחי עיבוד *	2	560	60	120	70	140		170
שטרח בנוי	3							
שטח מתאים לפיתוח	4+5+6+7	9615	4430	1950	1400	860	945	
זמינות גבוהה	4+5+6	5595	2910	600	645	615	825	
בעלות מדינה	4	385				15	370	
ערעים אי	5	5210	2910	600	645	600	455	
ערעים בי	6							
זמינות נמוכה (עיבוד) **	7	4020	1520	1350	755	245	150	

* שטחי עיבוד רפולים גדולים ומטעים בקרבת כפר
** פלחה עירוי עזונין ומעליות עיבוד בשטחי טרשים

בקן אתרים: א-1 עדיפות גבוהה לפיתוח
א-2, 3 עדיפות בינונית לפיתוח
ב — עדיפות נמוכה לפיתוח
ג — לא מתאים לפיתוח

א. מיקום שטח וגבולות



אתר S2 ממוקם בשטח שבין ה"ברך" של נחל קידרון באזור מנזר מר סבא - במערב לבין בקעת הורקניה במזרח. מרכז האתר נמצא כ-9 ק"מ בקו אווירי מדרום למישור אדומים וכ-13 ק"מ מדרום מזרח למרכז ירושלים.

ב. תנאי הקרקע והפיתוח

האתר מציע תנאים טופוגרפיים מתאימים ביותר לפיתוח. עיקר שטחו ממוקם על מדרגת ביניים מדברית רמתית, בין הקמר של ג'בל מונטָר המתנשא במערב, לבין הקער של בקעת הורקניה המשתפלת במזרח. רוחב המדרגה מעל לקילומטר, ואורכה בתחום האתר כשלושה קילומטרים. שטח המדרגה משתפע באיטיות לאורכה מגובה של 380 מ' מעל פני הים בצפון מזרח ועד ל-300 מ' מעל פני הים בדרום מערב. השיפועים בלב השטח נוחים ביותר - עד 10%, ובשיפוליו המזרחיים 20% - 10%. קיימת רשת צפופה של ניקוז טבעי מדברי בניצב לטופוגרפיה, אבל רק בחלק הצפוני של המדרגה עירוץ רשת הניקוז מהווה מגבלה לפיתוח. השטח המתאים לפיתוח באתר תחום במזרחו במדרונות תלולים ומבותרים, עד 40% - 30%, ובמערב בג'בל מונטר. בגלל המבנה הטופוגרפי קיימים קשיי נגישות לאתר בייחוד מכיוונים מערביים.

ג. זמינות הקרקע לפיתוח

השטח המתאים לפיתוח באתר כ-4,500 דונם הוא חלק מרצף קרקעי גדול של אדמת העובדייה, שנרכשו לאחרונה ע"י המדינה. השטח פנוי מישובים וממבנים. ריכוז משמעותי של שטחי עבוד קיים במערב האתר, בתחום שהוגדר כבלתי מתאים לפיתוח. בתחום השטח המתאים לפיתוח יש כ-500 דונם מעובדים בסה"כ, בשני ריכוזים גדולים. האתר נמצא בשטח אש 913, ומשמש בחלקו לאימונים.

ד. איתור שטחים לפיתוח

בהתאם לממצאי הבדיקות חולק שטח האתר לארבע יחידות משנה, תוך הגדרת עדיפויות הפיתוח של כל תת-יחידה

א - 1 : החלק הדרומי של רמת הורקניה התנאים הטופוגרפיים הטובים ביותר. בעלות מדינה, העדיפות הגבוהה ביותר לפיתוח באתר.

א - 2 : החלק הצפוני של רמת הורקניה, תנאים טופוגרפיים טובים, בעלות מדינה, עדיפות גבוהה לפיתוח.

ג - 1 : מדרונות ג'בל מונטר ושטחי עיבוד, השטח איננו מתאים לפיתוח עירוני.

ג - 2 : מדרונות בקעת הורקניה, טופוגרפיה קשה, השטח איננו מתאים לפיתוח עירוני.

איתר S_2 - איתור שטחים לפיתוח

סוג שטח	קוד	סה"כ איתר	רכיבי איתר			
			א-1	א-2	ב-1	ג-2
שטח כללי	השטח בדונמים	9900	2525	2575	2000	2800
שטח לא מתאים לפיתוח	1+2+3	5100	290	110	2000	2700
פרדת טבעי + קישול	1	1780	240	110	1380	
שטחי עיבוד *	2	620			620	
שטרח בטי	3					
שטח מתאים לפיתוח	4+5+6+7	4800	2335	2165		
זמינות גבוהה	4+5+6	4800	2335	2165		
בעלות מדינה	4	4490	2135	2355		
טרשים אי	5	210	200	110		
טרשים בי	6					
זמינות נמוכה (פעולה)**	7					

* שטחי עיבוד דשנים גדולים ומטעים בקרבת כפר
** פלחה עירוד עונתי ומגבלות עיבוד בשטחי טרשים

בתי אתרים: א-1 עדיפות גבוהה לפיתוח
א-2 עדיפות בינונית לפיתוח
ב — עדיפות נמוכה לפיתוח
ג — לא מתאים לפיתוח

ה. השתלבות במערך אזורי

1. נגישות

פתרונות הנגישות שהוצעו לאתר מבוססים על הארכתו מזרחה של כביש הגישה למרכזו של אתר S1 בעוד 4 קילומטרים. האורך הכולל של כביש הגישה שידרש יהיה 9 - 6 ק"מ בהתאם לאלטרנטיבה (ראה אתר S1). חיבור האתר לכביש מס' 80 כאשר יבוצע, ידרוש דרך באורך כ-2 ק"מ בתואי העובר בטופוגרפיה קשה, במדרונות הדרומיים של ג'בל מונטר.

2. התחברות למערכות תשתית

מים - חיבור לרשת אספקת המים של ירושלים, דרך שטח אתר S1. יידרש צינור 6" באורך 11 קיים.
חשמל - חיבור לרשת המזרח ירושלמית כמו ב-S1 , בתוספת 4 ק"מ מזרחה.

3. תרומה למערך אזורי

המבנה המרידיונלי של רצועות הקרקע והאקלים באזור גב ההר, מתווה לאזור המטרופולין של ירושלים צורה של אליפסה, שקודקודיה בצפון מזרח ובדרום מערב. בהתאם, שטחים במרחק 12-14 ק"מ ממזרח לעיר יהיו מחוץ לאזור המטרופולין בעוד שטחים אלטרנטיביים במרחק כ-20 ק"מ

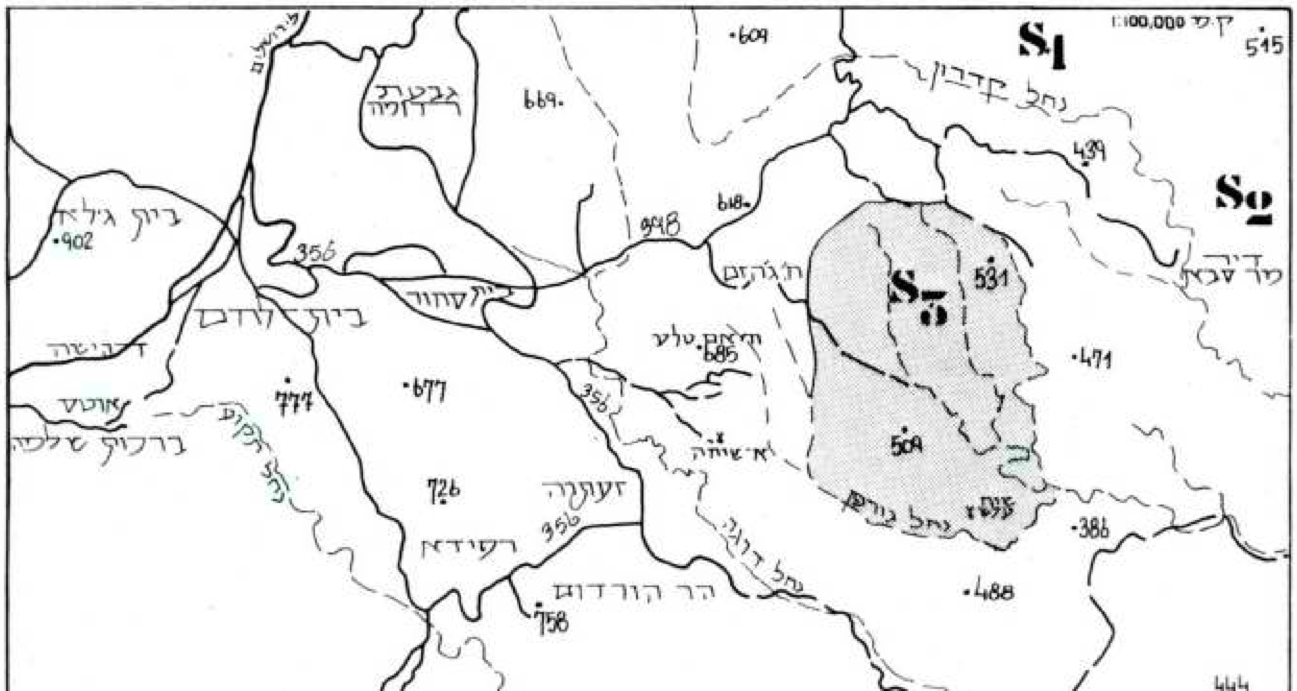
ויותר לאורך צירי גב ההר יכללו באזור המטרופולין. אתר S2 ממוקם בלב מדבר יהודה, בשטח נמוך ומבודד בעל אקלים מדברי. בהתאם אין לראות בו אופציה להתישבות עירונית בזיקה לירושלים.

ו. <u>הערות</u>

יש לבדוק שימושים אלטרנטיביים לאתר, במסגרת הצרכים של התכנון האזורי במרחב דרום ירושלים.

<u>אתר S3 - רמת קידרון</u>

א. <u>מיקום שטח וגבולות</u>



האתר נמצא בתחום אדמות העובדייה והתעמרה, כ-2 קיימ מהישובים הבדווים עובדיה חירבת גיהזם וראס סניסיל ששטחי הבניה המפוזרים שלהם מקיפים אותו מצפון וממערב. מרכז האתר מרוחק כ-8 קיימ בקו אווירי משכונת דרום תלפיות שבירושלים.

סהייכ שטח הבדיקה 11,500 דונם.

ב. <u>תנאי הקרקע והפיתוח</u>

האתר בנוי ממערכת של 5 - 4 שלוחות מדבריות, שגובהן הממוצע כ-500 מי מעל פני הים. השלוחות מתחברות מחוץ לשטח האתר למדרגה העליונה של מדבר יהודה, המתנשאת כ-150 מי מעליהן בצפון ובמערב, ויוצרת מחסום ויזואלי מלא בין שטח האתר לבין העיר ירושלים ושכונותיה . השטח המתאים לפיתוח באתר נמצא לאורך גב השלוחות, בשיפועים שהם בין 30 - 10 אחוזים. רשת הניקוז של נחל גורפן מפרידה בין השלוחות, ומחלקת את האתר למספר יחידות משנה הנבדלות זו מזו עייי שטחים

נתונים ומדרונות תלולים, שיוצרים מגבלות של נגישות פנימית באתר. המבנה המפוצל וצפיפות רשת הניקוז, מוציאים חלקים גדולים מהשטח, ביחוד בדרום ובמזרח האתר, מכלל פוטנציאל הפיתוח.

ג. זמינות הקרקע לפיתוח

כ-4000 דונם, הכוללים את כל החלק המרכזי והצפוני של האתר, באזור זהרת אל-חדדיה וסביבותיו נרכשו ע"י גורם פרטי, שיש לו כוונות לפיתוח מגורים באזור, והוא עוסק כיום בתכנון מוקדם. שטח האתר שמדרום לאזור הרכישה כולל אדמות טרשים בלתי מוסדרות, שהן בתחום התעמרה. שטחי עיבוד חקלאי רצופים (פלחה עונתית), נמצאים בעיקר בשוליים המערביים והצפוניים של שטח הרכישה, והם הוגדרו כבלתי מתאימים לפיתוח.

ד. איתור שטחים מתאימים לפיתוח

בהתאם לממצאי הבדיקות חולק האתר ל-4 יחידות משנה, תוך הגדרת עדיפויות פיתוח.

א - 1 : זהרת אל-חַדַדִיָה. שטח הרכישה. תנאים טופוגרפיים בינוניים לפיתוח עירוני בהיקף רחב.
עדיפות גבוהה לפיתוח - כפועל יוצא של היזמה הקיימת.

ב - 1 ; ב - 2 : עדיפות נמוכה לפיתוח עירוני בהשוואה ל-א - 1 בגלל גודל שטחים קטן יחסית, מיקום נחות והיעדר בעלות.

ג : דרום מזרח שטח האתר. לא מתאים לפיתוח עירוני מסיבות טופוגרפיות.

איתור - איתור שטחים לפיתוח S_3

סוג שטח	קוד	סה"כ אזור	טיב אזור			
			א-1	ב-1	ב-2	ג
שטח כללי	השטרח כדוגמים	11,450	6575	485	1940	1450
שטח לא מתאים לפיתוח	2+3	4675	2675	235	305	1450
פרדות טבעי + פשול	1	3175	1175	235	305	1450
שטחי עיבוד *	2	880	880			
שטרח בטי	3					
שטח מתאים לפיתוח	4+5+6+7	6825	3940	1250	1635	
זמינות גבוהה	4+5+6	6600	3940	1210	1450	
בעלות מדינה	4	3940	3940			
טרשים אי	5	2550		1210	1450	
טרשים בי	6					
זמינות נמוכה **	7	225		40	185	

* שטחי עיבוד דעוקים גדולים ומטעים בקרבת כפר
** פלחה עיבוד עונתי ומעלות עיבוד בשטחי טרשים

בתוך אזורים: א-1 - עדיפות גבוהה לפיתוח
א-3,2 - עדיפות בינונית לפיתוח
ב — עדיפות נמוכה לפיתוח
ג — לא מתאים לפיתוח

ה. השתלבות במערך אזורי

1. נגישות

בשלב ראשון ידרש כביש גישה באורך של 3.8 ק"מ שיתחבר לכביש מס' 398, שהוא ברמת שירות נמוכה, ובאמצעותו דרך אבו-דיס לירושלים. בשלב שני המשך כביש הגישה לאורך 3.3 ק"מ נוספים והתחברות לכביש מס' 18 דרומית מזרחית לדרום תלפיות, בהמשך כביש מס' 5 (כביש הרכבת).

2. התחברות למערכות תשתית

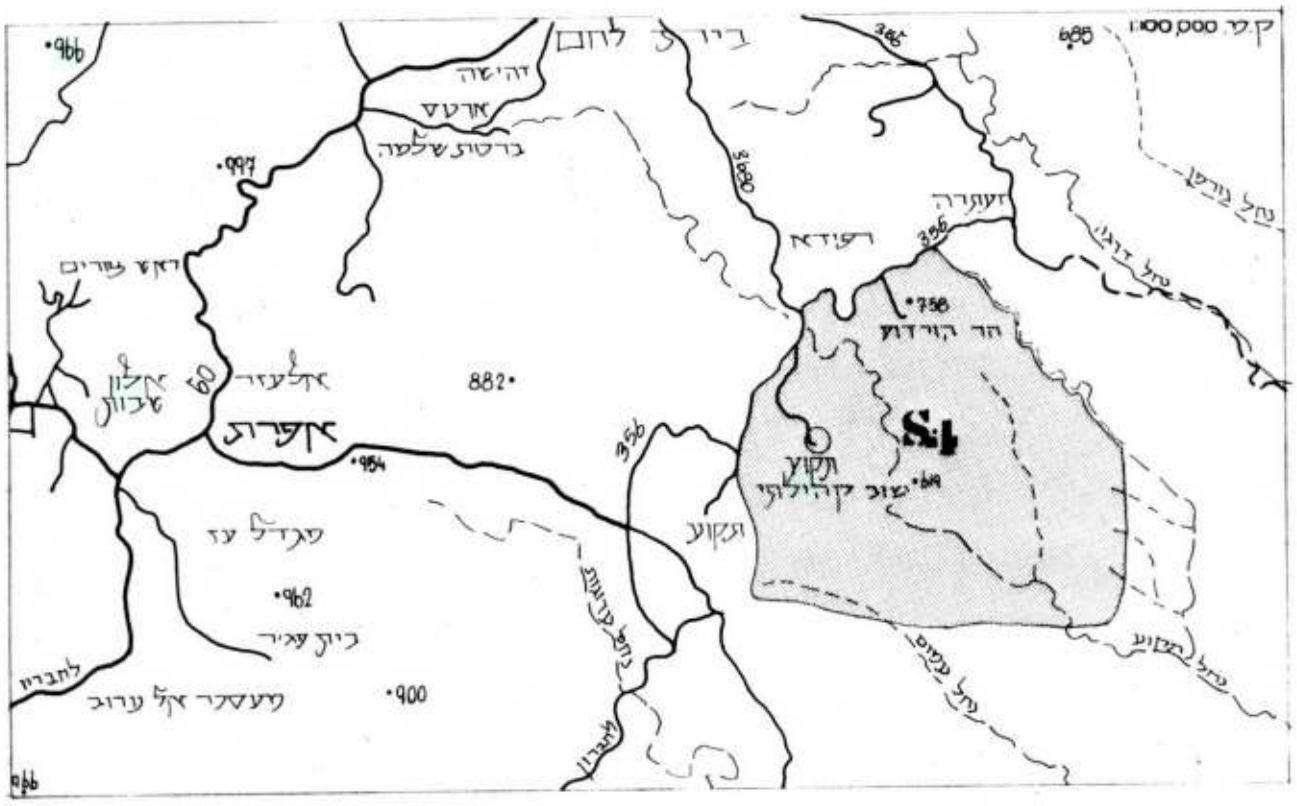
מים - חיבור לקו בית סחור - ירושלים באמצעות קו 6" באורך 6 קילומטרים.
חשמל - התחברות לרשת הראשית של החברה המזרח ירושלמית באזור דרום תלפיות באמצעות קו באורך 7 ק"מ.

3. <u>תרומה למערך אזורי</u>

אתר S3 נמצא בנקודה מרכזית בקטע שבין העיר מעלה אדומים לבין תקוע, כפוטנציאל לביסוס אוכלוסיה עירונית יהודית בגיזרה הדרום מזרחית של המטרופולין הירושלמי. קירבתו לישוב ערבי בדווי רצוף תתרום לתיחום מגמת ההתפשטות מזרחה של אוכלוסיה זו.
אתר S3, כדוגמאת האתרים שמצפון לו ..נהנה מתנאים פוטנציאליים טובים של נגישות לירושלים, בהשוואה לאתרים הדרומיים יותר.

אתר S4 - תקוע

א. <u>מיקום שטח וגבולות</u>



האתר כולל את השטחים שמדרום להרודיון, משני צידי נחל תקוע, לרבות הישוב הקהילתי תקוע. סה"כ שטח הבדיקה כ-17,800 דונם.

ב. <u>תנאי הקרקע והפיתוח</u>

אתר S4 ממוקם באזור המדרגה העליונה של מדבר יהודה. הקניון העמוק של נחל תקוע מחלק את שטח הבדיקה לשני אזורים רמתיים גדולים, ללא קשר פיזי ביניהם, כשכל אחד מהם מצטיין בטופוגרפיה מתאימה ביותר לפיתוח עירוני, ומהווה למעשה אתר קרקעי בפני עצמו.
האזור המערבי הקטן יותר, בנוי שלוחה רמתית נטויה קלות מדרום לצפון, בטווח גבהים שבין

700 - 650 מ' מעל פני הים. המדרונות הצידיים במזרח ובמערב בשיפועים של 20% -10% מהווים המשך רצוף לשטח המתאים לפיתוח במרכז השלוחה.
האזור המזרחי, הגדול יותר, משתפע קלות מכוון ההרודיון לדרום ולמזרח בגבהים שבין 600 - 700 מ' מעל פני הים. מזרחית יותר יורדת הטופוגרפיה בתחום האתר עד לגבהים של 500 - 450 מ' מעל פני הים והשטח נעשה מבותר ומשופע.

ג. <u>זמינות הקרקע לפיתוח</u>

האתר נמצא בתחום אדמות התעמרה. בעלות הקרקע אינה מוסדרת. מרבית השטחים הרמתיים המתאימים ביותר לפיתוח מבחינה קרקעית מהווים רצף של שטחי עיבוד עונתיים של הישובים הערבים הסמוכים. שטחי טרשים שאותרו בסקר המנהל, וטרשים נוספים שאותרו, נפוצים בעיקר בחלקים הדרומיים והמזרחיים של מזרח האתר.
במרכז החלק המערבי של האתר ממוקם הישוב הקהילתי תקוע. לישוב הוכנה תכנית מתאר לכ-250 משפחות ע"י הסוכנות היהודית, והוא כולל אזורי מגורים צמודי קרקע, מרכז שירותים ואזור תעשיה. לצורך הקמת הישוב הוכרז כאדמות מדינה (במספר שלבים) שטח של כ-920 דונם. הפיתוח הקיים והמתוכנן תופס בשלב זה רק חלק קטן משטח ההכרזה.
מתוך 13,000 דונם של שטח שהוגדר כמתאים לפיתוח מבחינה טופוגרפית, 4250 דונם הם אדמות טרשים שאותרו בסקר המנהל ו-3450 דונם שטחי טרשים נוספים שאותרו בנתוח תצ"א. סה"כ השטחים שיש בהם פוטנציאל להכרזה כ-7700 דונם. יתרת השטח כ-5000 דונם מעובד.

ד. <u>איתור שטחים מתאימים לפיתוח</u>

בהתאם לממצאי הבדיקות חולק שטח האתר ל-7 יחידות משנה כדלקמן:

א - 1 : הישוב תקוע. רצף קרקעי בבעלות המדינה, קיים תכנון ותשתית. <u>עדיפות פיתוח גבוהה</u>, מגבלה לפיתוח עירוני בגלל המסגרת הקהילתית הקיימת.

א - 2 : החלק הדרומי של רמת ההרודיון. שילוב של טרשים מתאימים להכרזה וטופוגרפיה טובה במיקום אזורי סביר. <u>עדיפות פיתוח בינונית.</u>

א - 3 : השוליים המזרחיים של האתר. רצף גדול של טרשים (2600 דונם) שאותרו בסקר המנהל. עדיפות פיתוח בינונית עד נמוכה בגלל תנאים טופוגרפיים ומיקום פריפריאלי.

ב - 1 : החלק הצפוני של רמת ההרודיון, דומיננטיות של שטחי עיבוד וקירבה לאתר היסטורי. <u>עדיפות פיתוח נמוכה.</u>

ב - 2 ; ב - 3 : האזור הרמתי שבין תקוע היהודית והערבית. שטחי עיבוד בקירבת כפר. <u>עדיפות נמוכה לפיתוח</u>, בעתיד הרחוק רזרווה קרקעית להגדלת תקוע היהודית.

ג - 1 : אתר ההרודיון וסביבותיו <u>לא מתאים לפיתוח</u>.

אתר 54 - איפיור שטחים לפיתוח

סוג שטח	קוד	סה"כ אתר	טיפ איפיור							
			א-1	א-2	א-3	ב-1	ב-2	ב-3	ג-1	ג-2
שטח כללי	השטח בדונמים	17,830	1750	2000	3935	1660	1365	2130	1800	3190
שטח לא מתאים לפיתוח	1+2+3	4880	250	220	715	100	15	275	255	3190
סרזות טבעי + פסיפול	1	4825	90	200	715	100		230	100	3190
שטחי עיבוד *	2	20	20							
שטח בנוי	3	375	140	20			15	45	155	
שטח מתאים לפיתוח	4+5+6+7	12,950	1510	1780	3220	1550	1350	1885	1545	
זמינות גבוה	4+5+6	7684	1254	1810	2970	810	450	325	265	
בעלות מדינה	4	920	920							
טרשים אי	5	4245	120	850	2600	280	130		265	
טרשים בי	6	3439	205	750	370	590	220	325		
יציעות וגבעה	7	5126	265	170	250	740	900	1560	1280	

* שטחי עיבוד רצופים גדולים ומטעים בקרבת כפר
** פלחה עירוד עונתי ומעליות עיבוד בשטחי טרשים

בקן אופים: א-1 - עדיפות גבוהה לפיתוח
א-2,3 - עדיפות בינונית לפיתוח
ב — עדיפות נמוכה לפיתוח
ג — לא מתאים לפיתוח

ה. השתלבות במערך אזורי

1. נגישות

אתר תקוע נמצא בצומת הדרכים המרכזי במזרח הר חברון. מערכת הדרכים הארצית והאזורית הקיימת והמתוכננת מבטיחה נגישות טובה מאד לירושלים, למישור אדומים, לחוף ים המלח, לחברון, לגוש עציון ולמישור החוף.

נבדקו שתי אלטרנטיבות לכביש גישה מקומי לתוך האתר. (א) חיבור באורך 3.8 קיימ לכביש תקוע גוש עציון. (ב) חיבור באורך 2.3 קיימ לכביש תקוע זעתרה.

2. התחברות למערכות תשתית

מים - חיבור לאורך 1.5 קיימ לקו המים של תקוע.

חשמל- חיבור באורך כ-2 קיימ לקו של רשת החשמל המזרח ירושלמית. אלטרנטיבה - חיבור באורך כ-8 קיימ לרשת החשמל הישראלית ליד אפרת.

3. תרומה למערך אזורי

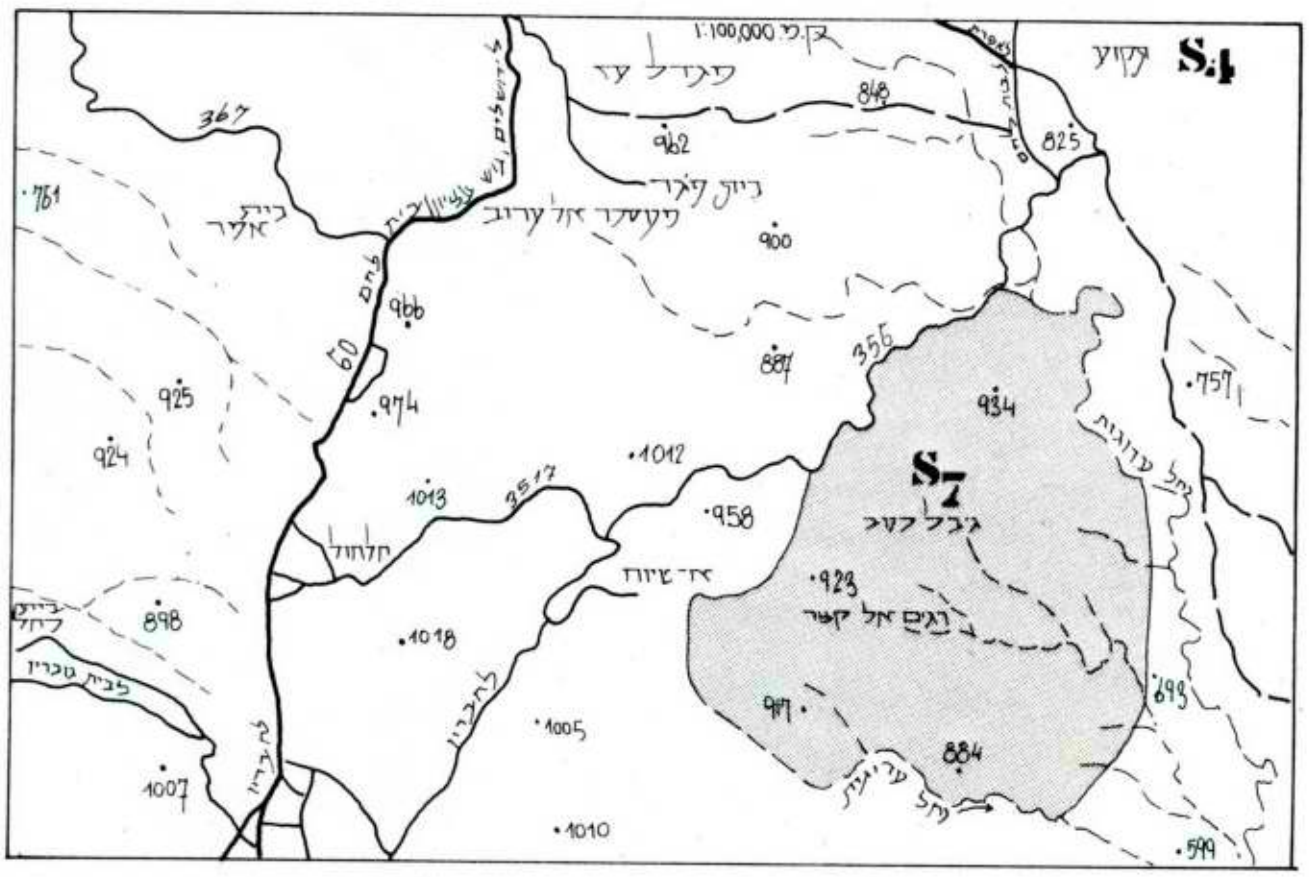
ישוב עירוני יהודי בתקוע עשוי להיות הנדבך הדרום מזרחי במערך מטרופוליטני ירושלמי רצוי, באתר שהוא בעל חשיבות לשליטה בכל החלק המזרחי של הר חברון, ובמבואות מדבר יהודה.

ו. הערות

1. קיום ישוב קהילתי באתר אינה חייבת להיות מיגבלה לגבי סוג הישוב שיפותח באתר בעתיד רחוק יותר.
2. יש להתחשב באתר ההרודיון בבחירת מיקום לישוב במסגרת האתר.

אתר S7 - גיבל כנוב

א. מיקום שטח וגבולות



אתר S7 כולל את ראש הרכס והמורדות, כולל הצפוני של השלוחה המזרחית של הר חברון, הידועה כאן בשם ג'בל כנוב. השטח שייך לתחום אדמות הכפר סעיר. גבולות האזור שנבדק: בצפון מזרח - הקניון של נחל ערוגות, במזרח - קו קואורדינטה 171 (רשת ישראל), בדרום ואדי אל כלת ויובלו ואדי חריק, בדרום מערב גבעת הכפר א-שיוח, בצפון מערב ואדי סעיר וכביש מס' 356. מרכז האתר נמצא במרחק אוירי של 22 קיימ ממרכז ירושלים. סה"כ שטח הבדיקה 28,000 דונם.

ב. <u>תנאי הקרקע והפיתוח</u>

השטח המתאים ביותר לפיתוח באתר, מבחינה טופוגרפית,כולל את האזור הרמתי השטוח שבראש רכס ג'בל כנוב, ברצועה צרה ברוחב של כקילומטר ובאורך של כ-5 קילומטרים, לרבות המדרון הצפון מערבי, שיש בו חלקים ניכרים בשיפועים נוחים של 20 - 10 אחוז, תוך ירידת גובה יחסי של 70 מטר מקו הרכס הרמתי.

בניצב לקו הרכס מתפתחת מהאזור הרמתי מזרחה מערכת של 6 - 5 שלוחות מקבילות,היורדות בשיפועים מתונים מזרחה,עד לגובה של כ-700 מ' מעל פני הים,במרחק משתנה של 4 - 2 קיימ מקו הרכס.גודל השטח המתאים לפיתוח בכל אחת מהשלוחות נע מכמה מאות דונמים בצפוניות ועד למעלה מ-3000 דונם בשלוחה הדרומית הגדולה. שטחים אלו יוצרים רצף פיזי אחד יחד עם השטח העיקרי המתאים לפיתוח לאורך ציר הרכס.

השלוחות המזרחיות מופרדות זו מזו ע"י היובלים העמוקים של נחל ערוגות היוצרים הבדלי גובה יחסי של 150 - 100 מ' בין ציר השלוחה והגיאיות הגובלים ובשיפועים העולים בהרבה מקרים על 40%. מצב זה מונע קשר תחבורתי ישיר בין השלוחות, אלא באמצעות החיבור המשותף לרכס העיקרי. בסה"כ נמצאו כמתאימים לפיתוח באתר, מן הבחינה הטופוגרפית,כ-16,000 דונם. מזה כשליש בשיפועים של עד 10%, כ-60% מהשטח בשיפועים של 20 - 20 אחוז והיתרה בשיפועים עד 30%.

ג. <u>זמינות הקרקע לפיתוח</u>

האתר נמצא בתחום אדמות הכפרים סעיר ושיוח שהם כפרים לא מוסדרים. יש בתחומי האתר כמות נכבדה של אדמות טרשים מתאימות להכרזה, שאותרו בסקר מנהל מקרקעי ישראל, כ-6750 דונם, ועוד כ-1700 דונם אדמות טרשים נוספות, שאותרו ע"י צוות הבדיקה הנוכחית. אדמות הטרשים מפוצלות בין השלוחות המזרחיות והמדרונות הצפוניים והמערביים של רכס ג'בל כנוב. מאידך החלק המרכזי הרמתי של הרכס והשלוחה המזרחית הגדולה תפוסים ע"י שטחי עיבוד רצופים, ועיבוד מטליות (בעיקר בצפון), שטחי העיבוד כוללים כרמים ומטעי נשירים, והם משתרעים על כ-7500 דונם, ומנתקים למעשה את שטחי הטרשים שבאתר זה מזה.

היות ומן הנתוח הטופוגרפי משתמע כי פיתוח עירוני בהיקף נרחב באתר יתכן רק באמצעות קשירת הפיתוח בשלוחות הפרופריאליות באמצעות הרמה המרכזית, רכישת קנין על הקרקע באזור המרכזי, או בחלק ממנו לכל הפחות,הוא תנאי הכרחי לפיתוח גם באזורים אחרים.

ד. <u>איתור שטחים מתאימים לפיתוח</u>

בהתאם לממצאי הבדיקות חולק האתר ליחידות משנה, תוך הגדרת עדיפויות פיתוח:

א - 1 ; א - 2 ;

א - 3 ; א - 4 : ארבע יחידות שטח הומוגניות מבחינת הטופוגרפיה וזמינות הקרקע. השטח המתאים לפיתוח בכל תת יחידה כ-1000 דונם (א - 3 1500 ד'), מזה טרשים מתאימים להכרזה 800 - 700 ד' (א - 3 1400 ד') סווגו כבעלות <u>עדיפות בינונית לפיתוח עירוני</u> בגלל הגודל הקטן יחסית של כל יחידה וחוסר רציפות שטח בינהן.

א - 5 : החלק הצפוני של ג'בל כנוב "לב האתר". טופוגרפיה מתאימה ביותר לפיתוח עירוני בשטח של כ-2300 דונם,אשר פיתוחם יאפשר לקשור את תת היחידות שנמנו למעלה. רוב השטח מעובד, בעיקר במטליות (עיבוד של כ-50% מהשטח הכולל), <u>עדיפות בינונית לפיתוח עירוני</u> בגלל מיגבלת זמינות הקרקע.

ב - 1 ; ב - 3 : ריכוזי טרשים שאותרו ע"י צוות הבדיקה, 800 - 900 ד' בכל אחד. <u>עדיפות</u>

פיתוח נמוכה בגלל ריחוק ממוקד האתר ופיצול השטח.

ב - 2 : 2730 ד' של שטח רצוף מתאים ביותר לפיתוח, רובו מעובד. עדיפות פיתוח נמוכה.

ב - 4 : שטח גדול של שטחי טרסים מפוצלים ושטחי עיבוד בטופוגרפיה בינונית עדיפות פיתוח נמוכה גם בגלל מיקום מרוחק.

ג - 1 : שטח מבותר בלב האתר לא מתאים לפיתוח.

אתר S7 - איפיון שטחים לפיתוח

סוג שטח	קוד	סה"כ אתר	עד אתר							
			א-1	א-2	א-3	א-4	א-5	ב-1	ב-2	ב-3	ב-4	ג-1
שטח כללי	השטח נדונים	15,225	1800	2300	3210	2110	2800	1625	3540	2100	5840	1200
שטח לא מתאים לפיתוח	4+2+3	1,085	120	330	710	1010	510	505	810	640	2550	1040
פרדות טבעי + פשוט	1	11,635	1670	1330	1660	835	420	470	760	670		1670
שטחי עיבוד *	2	450	50		50	175	90	135	50			
שטח בטי	3						0					
שטח מתאים לפיתוח	4+5+6+7	13,940	860	970	1500	1100	2290	1120	2490	1430	3290	630
זמינות גבוהה	4+5+6	8440	650	830	1430	840	150	835	755	895	1695	330
בעלות מדינה	4											
ערשים אי	5	6740	680	830	1430	840	150	830	290	855	1695	330
ערזים בי	6	1700						705	465	530		
זמינות נמוכה ומשבצ	7	500	**200	**140	70	250	(**180) 2140	(**130)	1975	535	1595	300

* שטחי עיבוד הכוללים גדולים ומטעים בקרבת כפר
** מעובד במטליות מכלל שטח מעובד.

ביקת אתרים: א-1 עדיפות נמוכה לפיתוח
א-2, 3 עדיפות בינונית לפיתוח
ב — עדיפות נמוכה לפיתוח
ג — לא מתאים לפיתוח

ה. השתלבות במערך אזורי

1. נגישות

האתר משתרע לכל אורכו בצד כביש תקוע סעיר (מס' 356), המיועד להיות הקטע המרכזי של כביש "הוצה יהודה" באזור זה. חיבורו לאתר יאפשר באמצעותו נגישות טובה לירושלים. לאזור ים המלח ולמישור החוף. נבדקה אלטרנטיבה צפונית לכביש גישה באורך 4.2 ק"מ וחיבור לכביש 356 סמוך לנחל ערוגות. בתואי זה ידרשו עבודות עפר גדולות בגלל השיפוע הצידי של הקרקע. אלטרנטיבה דרומית מערבית באורך 7.3 ק"מ והתחברות לכביש הארצי ליד חברון, נוחה מבחינה טופוגרפית (וכלכלית) אבל אינה עונה על צרכי כוון הנסיעה העיקרי - ירושלים. במקרה של פיתוח עירוני באתר לפני סלילת כביש 356 ברמה ארצית ידרש שיפורו מכביש הגישה ועד צומת תקוע.

2. התחברות למערכות תשתית

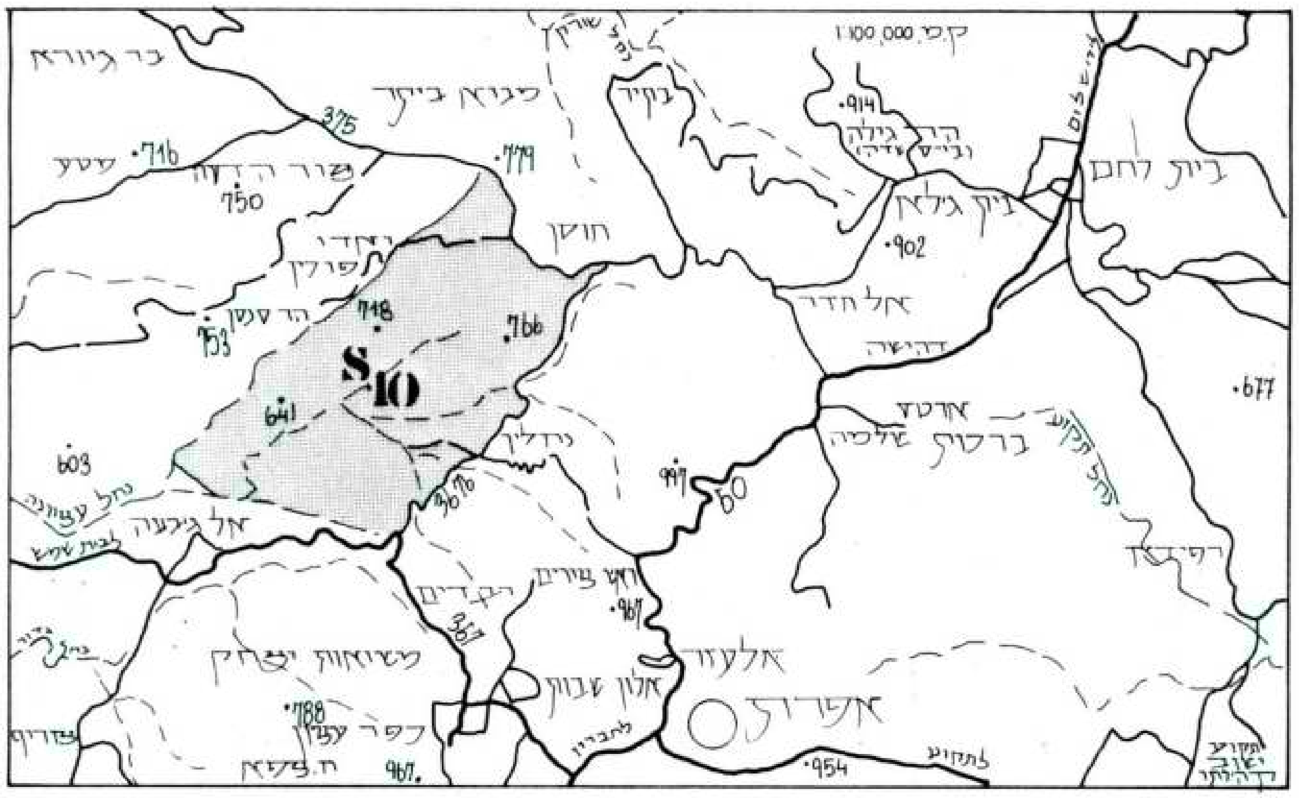
מים - חיבור באורך 3 ק"מ לקו המים של תקוע.

חשמל- חיבור צפוני באורך 7 ק"מ לרשת החשמל הערבית ליד תקוע או אלטרנטיבית באורך 9 ק"מ לרשת החשמל הישראלית.בחברון.

3. תרומה למערך אזורי

אתר S7 חורג במידת מה במיקומו מתחום אזור המטרופולין של ירושלים. אולם הוא עשוי להשתלב היטב בתפיסה אזורית כוללת לפיתוח עירוני בהר חברון, בהיותו הרזרווה הקרקעית הגדולה ביותר המתאימה לפיתוח עירוני במרחב שבין ירושלים וקרית-ארבע. ובמיקומו ליד ציר הרוחב הראשי המתוכנן באזור זה.

א. <u>מיקום שטח וגבולות</u>



אתר S7 ממוקם ממערב לכפיפת הר חברון לאורך גבול ה״קו הירוק״, במרחק של 14 ק״מ ממרכז ירושלים. גבולות האזור שנבדק: בצפון - כביש אל חַדֶר מבוא ביתר, בדרום מזרח כביש מס׳ 3767 חוּסָאן נַחַלִין , בדרום ואדי עזרין, לאורך כביש גוש עציון עדולם, ובמערב ואדי פואר (ואדי פוּכִין) לאורך גבול הקו הירוק.

סה״כ שטח הבדיקה 13,000 דונם.

ב. <u>תנאי הקרקע והפיתוח</u>

שטח האתר בנוי מערכת של שלוחות גבעיות המתחברות בבסיסן באזור הכפר חוסן לרכס הר גילה - מבוא ביתר, ומשם משתפלות בכוון דרום מזרח. עיקר השטח המתאים לפיתוח עירוני נמצא בשלוחה המרכזית הגדולה, הבנויה שלשלת של כיפות מעוגלות ואוכפים נמוכים בינהם, ומשתרעת לאורך כולל של כ-4 קילומטר. המבנה הקמור של הכיפות יוצר מדרונות נוחים לפיתוח בהמשך לקו הרכס בשיפועים כאשר רק החלקים הנמוכים של המדרון תלולים למדי.

מצב דומה בהיקף קרקעי קטן יותר, קיים בשלוחה המערבית ובשלוחה המזרחית. השלוחות מופרדות זו מזו ע״י היובלים העיליים של נחל האלה. הבדל גובה יחסי של 70 - 50 מ׳ בין קרקעיות הואדיות לאוכפי הרכסים מבטיח אופציה לנגישות פנימית סבירה גם לרוחב האתר.

יחידת השטח המתאימה לפיתוח בדרום מזרח האתר מופרדת משאר חלקיו ע״י ואדי אל ג׳ינדי, והיא מתקשרת ישירות לכפיפת הר חברון באזור ראש צורים.

ג. <u>זמינות הקרקע לפיתוח</u>

בעלות הקרקע בשטח האתר אינה מוסדרת. בסקר מנהל מקרקעי ישראל נמצאו בגבולות האתר כ-4300 דונם של שטחי טרשים המסומנים גם במפות הפיסקליות של הכפרים - נחלין, ואדי פוכין וחוסאן כסלעיים ובלתי מעובדים, ושאין לגביהם רישומי בעלות, לא בספרי המיסים ולא בספרי המקרקעין. 1500 דונם נוספים של שטחי טרשים אותרו ע״י צוות הבדיקה הנוכחית. שטחי הטרשים באתר נפוצים לאורך גב השלוחות ומדרונותיהן, וזהים בתפוצתם פחות או יותר לשטחים שנמצאו כמתאימים לפיתזח מבחינה טופוגרפית.

תפוצת שטחי העיבוד באתר עשויה להוות מיגבלה לרצף הפיתוח. הם תופסים את כל שטח עמקי הנחלים והחלקים התחתונים של המדרונות. במרכז ובצפון האתר אלו הם בעיקר מטעים, המונעים אופציות של קשר פיזי ישיר בין השטח המתאים לפיתוח בגב השלוחות, במקום בו הוא מתבקש מבחינה טופוגרפית). בחלק המרכזי והדרומי של האתר שטחי העיבוד עונתיים.
בגבול הדרומי של האתר כ-1200 דונם אדמות מדינה, בטופוגרפיה שאינה מתאימה לפיתוח, בחלקו נטועה חורשת אורן.

ד. <u>איתור שטחים מתאימים לפיתוח</u>

בהתאם לממצאי הבדיקות חולק האתר ל-6 יחידות משנה, תוך הגדרת עדיפויות פיתוח

א - 1 : החלק הצפוני של השלוחה המרכזית, כ-1000 דונם של טרשים מתאימים להכרזה בטופוגרפיה נוחה ובנגישות טובה. מומלץ להתחיל את פיתוח האתר באזור זה <u>עדיפות גבוהה לפיתוח עירוני</u>.

א - 2 : המשך דרומי של השלוחה המרכזית זמינות קרקע גבוהה. רזרווה להמשך פיתוח ב-א - 1 <u>עדיפות גבוהה לפיתוח עירוני</u>.

א - 3 : השלוחה המזרחית . 1500 דונם טרשים מתאימים להכרזה בטופוגרפיה נוחה. <u>עדיפות גבוהה לפיתוח עירוני</u>.

ב - 1 : השלוחה הדרום מזרחית. מנותק משאר השטח. קיימות תכניות לישוב כפרי באתר בזיקה לישובי גוש עציון. <u>עדיפות נמוכה לפיתוח עירוני</u>.

ב - 2 : השלוחה המערבית. מיגבלת גודל השטח רזרווה להמשך פיתוח א - 1. <u>עדיפות נמוכה לפיתוח עירוני</u> בשלבים ראשונים.

ג - 1 : שטח בנוי ושטחי עיבוד רצופים.

ג - 2 : בעיקר מטעים - של הכפרים חוסאן ונחלין <u>לא מתאים לפיתוח</u>.

אתר 510 - איתור שטחים לפיתוח

סוג שטח	קוד	סה"כ אתר	טיב אתר						
			א-1	א-2	א-3	ב-1	ב-2	ג-1	ג-2
שטח כללי	השטח גדולים	13,050	1880	2080	1750	3025	1160	1205	1500
שטח לא מתאים לפיתוח	2+3	5485	715	610	210	1450	100	1210	1190
פרדות טבעי + פעול	1	3765	465	540	210	1050	100	340	460
שטחי עיבוד *	2	1820	250	70		100		870	530
שטרח בנוי	3	200							200
שטח מתאים לפיתוח	4+5+6+7	7705	1155	1420	1540	1275	1080	795	710
זמינות גבוהה	4+5+6	6545	1105	1220	1360	1195	880	475	310
בעלות מדינה	4	825		460		375			
טרשים אי	5	4270	975	420	1050	580	480	205	210
טרזים בי	6	1500	135	400	310	240	100	215	100
זמינות נמוכה/לקונב**	7	420	60	200	180	80	180	20	

* שטחי עיבוד רצוקים גדולים ומטעים בקרבת כפר.
** פלחה עיבוד עונתיים מעלויות עיבוד בשטחי טרשים

ביטן אתרים: א-1 עדיפות גבוהה לפיתוח
א-2,3 עדיפות בינונית לפיתוח
ב — עדיפות נמוכה לפיתוח
ג — לא מתאים לפיתוח

ה. <u>השתלבות במערך אזורי</u>

1. <u>נגישות</u>

כביש הגישה לאתר יתחבר צפונה לכביש מבוא ביתר (כביש 375), סמוך לחוסאן לאורך 5.2 קיימ בתואי נוח לאורך קו הרכס של השלוחה המרכזית. יהיה צורך לשפע את כביש 375 כדי להתאימו לעומסי התנועה הצפויים. נבדקה אפשרות לחיבור האתר לצד דרום לאורך 3.0 קיימ לכביש 367

עמק האלה גוש עציון.

2. <u>התחברות למערכות תשתית</u>

מים - קו המים לאתר S10 יתחבר לקו המים סמוך לכביש 367, באורך 2.5 קיימ.

חשמל- חיבור באורך 1.5 קיימ לקו הראשי של חברת החשמל הישראלית העובר בגבול המזרחי של האתר.

3. <u>תרומה למערך אזורי</u>

אתר S10 משתלב היטב במיקומו בפרישה הפיזית הרצויה למערך מטרופוליטני ירושלמי, וביצירת רצף של התישבות יהודית בין גוש-עציון במזרח וחבל עדולם במערב.

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תכנית אב ופיתוח מבואות עציון

דו"ח ביניים מס' 1.3

בדיקה השוואתית של
עלויות פיתוח באתרי ספר המדבר

אוגוסט 1983

ד. דונסקי פוירשטיין, אדריכלות ובינוי ערים
שד' בן-ציון 5 ת"א 03-294004

משרד הבינוי והשיכון

מחוז ירושלים

תכנית-אב ופיתוח מבואות עציון

דו"ח ביניים מס. 1.3

בדיקה השוואתית של עלויות פיתוח באתרי ספר המדבר

אוגוסט 1983

הדו"ח הוכן ע"י צוות התכנון:

תכנון פיזי: ריטה דונסקי פוירשטיין, אדריכלית
נחום דונסקי, גיאוגרף מתכנן
סימה פריץ, גיאוגרפית

כלכלה: מ. שוייצר, כלכלנים ויועצים בע"מ

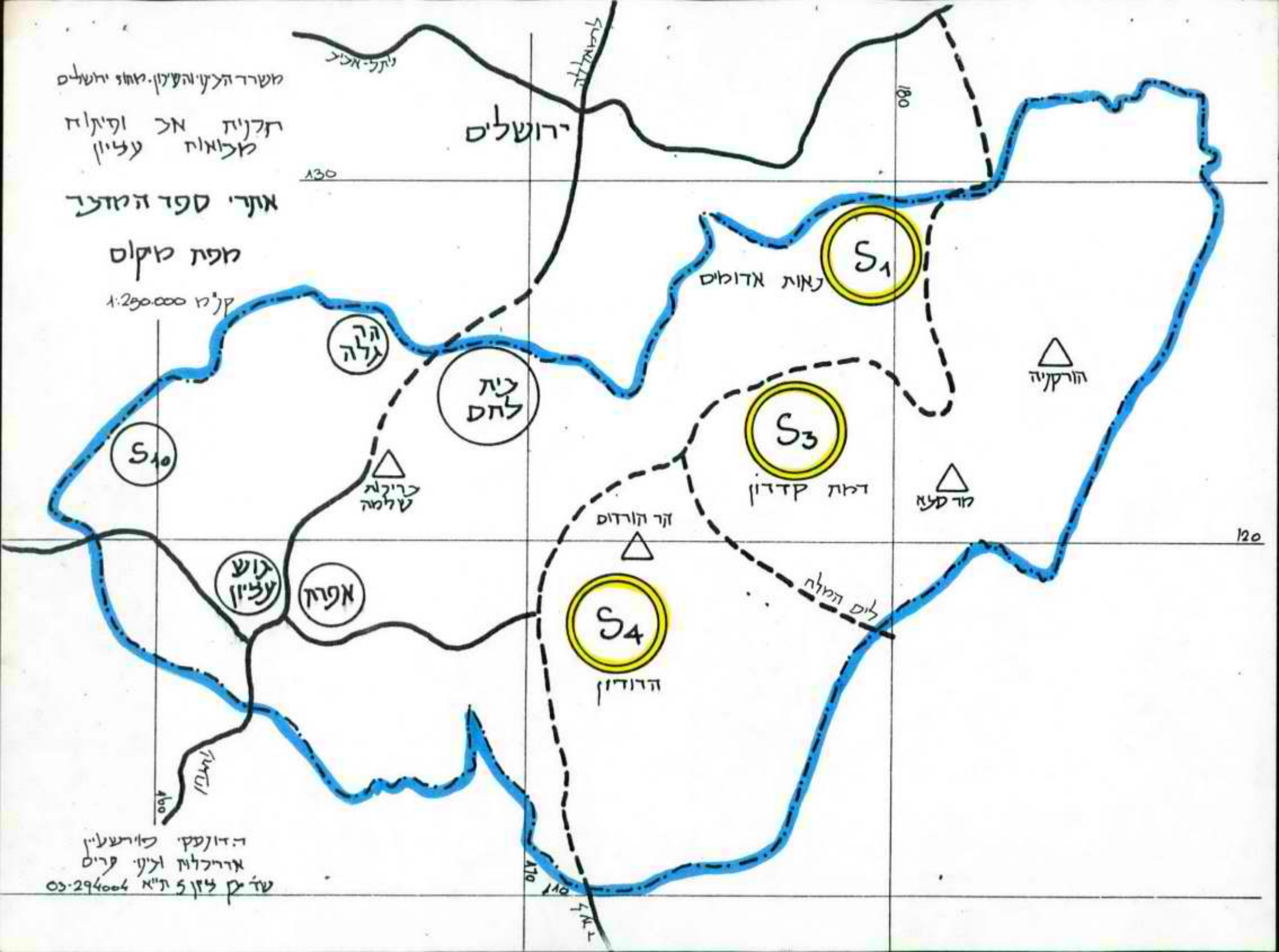
כבישים ותחבורה: ד. מרגלית, הנדסה ותכנון תחבורה

ביוב ומים: תה"ל, מהנדסים יועצים בע"מ

חשמל ותקשורת: רמאור, יעוץ ותכנון מתקני חשמל ותאורה, בע"מ

תוכן העניינים

	עמוד
תמצית הממצאים:	1
חלק ראשון: תשתית לראש השטח	4
1. תמצית הממצאים	4
2. מערכת הדרכים	6
3. מערכת אספקת המים	10
4. מערכת הביוב	12
5. מערכת אספקת החשמל	13
6. מערכת התקשורת	15
חלק שני: פיתוח השטח באתר	17
1. קריטריונים לקביעת הוצאות פיתוח השטח באתר	17
2. הבדלי עלות פיתוח בגלל המצב הטופוגרפי	17
3. חישוב סה"כ הוצאות הפיתוח לאתר	18
חלק שלישי: אלטרנטיבות של פריסות פיתוח	20


משרד הכלכלה והתעשיה - מחוז ירושלים
תכנית אב ופיתוח מבואות עציון
אתרי ספר המחצב
מפת מיקום
קנ"מ 1:250.000
ירושלים
תל-אביב
לשכם
180
130
120
110
100
S_1
נאות אדומים
S_3
דמות קדרון
S_4
הדורון
S_{10}
הר גלה
בית לחם
כרכר שלמה
הורקניה
מר סעד
הר הורדוס
ים המלח
גוש עציון
אפרת
לשכם
לתל-אביב
ה. דובקסי כהן-שטיין
אדריכלות וניהול פרויקטים
שד' יהודה הלוי 5 ת"א 03-2940004

תמצית הממצאים

מטרת הדו"ח שהוכן במסגרת תכנית האב והפיתוח לאזור מבואות עציון היא להצביע על האתר הכדאי ביותר מבחינה כלכלית, לפיתוחו של ישוב עירוני אחד - בסדר גודל של כ-2,500 יח"ד, בפריפריה המזרחית של שטח התכנון, באזור "ספר המדבר", שממזרח לרצועת ההתישבות הבדואית. כל זאת במסגרת הבדיקה של פיתוח אזורי במשאבים מוגבלים, דהיינו לקראת יעד אוכלוסיה יהודית של כ-42,000 נפש באזור כולו בטווח תכנית האב.

לצורך הענין נערכה בדיקה השוואתית של האתרים הבאים:[1]

S1 - נאות אדומים.
S3 - רמת קדרון.
S4 - הרודיון (אל-דוד).

עלות הפיתוח באתרים נבדקה מן הבחינות הבאות:
א. עלות מערכות תשתית אזורית לראש השטח.
ב. עלות פיתוח השטח באתר עצמו.

אומדני עלות התשתית לראש השטח מבוססים על נתונים שהתקבלו מיועצי התחבורה והדרכים, המים, הביוב, החשמל והתקשורת של התכנית. עלות פיתוח השטה באתרים עצמם מבוססת על נתוני משרד הבינוי והשיכון. כל העלויות במחירי יוני 1983.

העלויות נבחנו והשוו עבור ישוב עירוני, ולחליפין עבור ישוב כפרי בגודל של 200 יח"ד בכ"א מהאתרים, זאת לאור ההנחה התכנונית שקבעה, כי במסגרת פיתוח במשאבים מוגבלים יהיו בשלושת האתרים המזרחיים ישוב עירוני אחד ושני ישובים כפריים, שיהוו גרעין להתפתחות עירונית בעתיד הרחוק יותר, כאופציה למימוש יעדי תכנית האב במלואם. בהתאם, לא הסתפקה הבדיקה בהשוואת עלויות בין האתרים לבין עצמם, ונערכה גם השוואה של 3 פריסות אלטרנטיביות המניחות שילוב שונה של אתר עירוני וישובים כפריים.

---

1) ראה מפה

לוח מס.1 : פריסות אלטרנטיביות לפיתוח באתרי ספר המדבר

פריסה	נאות אדומים		רמת קדרון		הרודיון	
	יח"ד	אוכלוסיה	יח"ד	אוכלוסיה	יח"ד	אוכלוסיה
פריסה א'	2,500	9,000	200	720	200	720
פריסה ב'	200	720	2,500	9,000	200	720
פריסה ג'	200	720	200	720	2,500	9,000

סכומי העלויות מצביעים על העובדות הבאות:

א. עלות פיתוח התשתית לראש השטח (דהיינו, כבישים, חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכו'), וכן עלות פיתוח האתר עצמו הינן כדלקמן:

לוח מס.2 : עלות פתוח תשתית לראש השטח ופיתוח האתר, בהנחה שבכל אתר יבנו 2,500 יח"ד (מליוני שקלים)

א ת ר	עלות התשתית לראש השטח	עלות הפיתוח באתר	ס ה " כ	עלות ליחידת שטח
S- 1 נאות אדומים	423.2	1,173.0	1,596.0	0.638
S- 3 רמת קדרון	425.0	1,231.6	1,656.6	0.662
S- 4 הרודיון	296.2	959.0	1,255.2	0.502

לוח מס.3 : עלות פיתוח תשתית לראש השטח ופיתוח האתר, בהנחה שבכל אתר יבנו 200 יח"ד (מליוני שקלים)

א ת ר	עלות התשתית לראש השטח	עלות הפיתוח באתר	ס ה " כ	עלות ליחידת דיור
S1 - נאות אדומים	122.1	148.9	271.0	1.355
S3 - רמת קדרון	98.2	156.3	254.0	1.272
S4 - הרודיון	52.4	121.5	173.9	0.869

מסתבר כי פיתוח האתר בהרודיון זול יותר באופן משמעותי מאשר פיתוח שני האתרים האחרים (בכ-30% בהנחה של פיתוח עירוני ובכ-50% בהנחה של פיתוח כפרי). לגבי נאות אדומים ורמת קדרון, נראה כי ברמת התכנון הקיימת, ההפרשים שנתקבלו אינם משמעותיים.

ב. עלות פיתוח התשתית לראש השטח ועלות פיתוח האתר בשלוש האלטרנטיבות לפריסה, הינם כדלקמן:

לוח מס. 4: עלות פיתוח התשתית לראש השטח ופיתוח האתר בפריסות האלטרנטיביות (במליוני שקלים)

	פריסה א'	פריסה ב'	פריסה ג'
עלות פיתוח	2,024.6	2,101.5	1,780.7
עלות ליחידת דיור	0.698	0.725	0.614

כתוצאה מהעלות הנמוכה יחסית של אתר S3 - הרודיון, הפריסה אשר מתייחסת אליו כאל אתר עירוני (פריסה ג') הינה הזולה בכ-15% מהפריסות האחרות.

ג. מבחינת העלויות בלבד, נראה כי לאתר S1 - נאות אדומים יש עדיפות על האתר ברמת קדרון (S3).

ד. גם בהשוואת עלויות התשתית לראש השטח בלבד, הפער בין הרודיון לבין שני האתרים האחרים משמעותי ביותר (כ-42%).

חלק ראשון : תשתית לראש השטח

1. תמצית הממצאים

הנתונים שלהלן המובאים בקשר לעלויות פיתוח התשתית לראש השטח בכל אחד מהאתרים שנבדקו, מראים על הבדלים של עד 142% בפיתוח העירוני, בין ההרודיון לנאות-אדומים ועד 235% בפיתוח כפרי בין אותם שני אתרים:

הפיתוח העירוני בנאות אדומים וברמת קדרון, זהה מבחינת סה"כ ההשקעה הנחוצה בו בעוד שבהרודיון, הוא נמוך בכ-130 מליוני שקלים, ואילו הפיתוח הכפרי עומד על 122 מליון שקלים בנאות-אדומים, 98 מליון שקלים ברמת-קדרון ורק כ-52 מליון שקלים בהרודיון.

מסתבר, כי עיקר השוני נובע מההשקעה הדרושה בפיתוח מערכת הדרכים לאתר, כאשר זו מהווה מ-60% - 80% מסה"כ ההשקעה הדרושה לפיתוח התשתית לראש השטח.

לוח מס.1, להלן מציג את סיכום הנתונים, כפי שיפורטו בהמשך פרק זה.

לוח מס.1 : עלות תשתית וראש השטח באתרים אלטרנטיביים - ישובים עירוניים וכפריים (מיליוני שקלים).

	S1 - נאות אדומים			S3 - רמת קידרון			S4 - הרודיון (אל דוד)		
	פיתוח עירוני	עירוני שלב א'	כפרי	פיתוח עירוני	עירוני שלב א'	כפרי	פיתוח עירוני	עירוני שלב א'	כפרי
יח"ד	2500	500	200	2500	500	200	2500	500	200
דרכים	300.0	212.5	87.5	280.0	200.0	62.5	175.0	125	37.5
מים	45.2	27.0	22.6	43.8	24.8	20.5	28.0	12.0	7.7
ביוב	55.0	11.0	4.0	55.0	11.0	4.0	55.0	11.0	4.0
חשמל	8.0	8.0	8.0	11.2	11.2	11.2	3.2	3.2	3.2
טלפון	15.0	15.0	-	35.0	35.0	-	35.0	35.0	—
סה"כ לאתר	423.2	273.5	122.1	425.0	282.0	98.2	296.2	186.2	52.4
ממוצע ליח"ד באתר	0.17	0.55	0.61	0.17	0.56	0.49	0.12	0.37	0.26
הבדל באחוזים	142%	149%	235%	142%	151%	188%	100%	100%	100%

2. מערכת הדרכים

2.1 עקרונות התכנון

הוגדרו שני עקרונות תכנון ראשיים בקשר לנגישות התחבורתית מכל אחד מהאתרים, בכל פריסה אפשרית, לירושלים:

א. הצורך בכביש בסטנדרט גבוה שיקשר הן את הישובים הכפריים והן את הישובים העירוניים וכן הצורך לבצע את כביש מס.80 שיקשר את הישובים נאות אדומים, רמת קדרון, הרודיון, תקוע ומעלה עמוס עם מוקדי התעסוקה במישור אדומים ובמעלה עמוס.

ב. כל ישוב עירוני בכל מיקום שהוא ידרוש נגישות נוחה ומהירה לירושלים.

2.2 נסיעות שעת שיא

הונח כי ישוב עירוני המונה 2,500 יח"ד מייצר 2,875 נסיעות בשעת-שיא בבוקר, לפי התפלגות הבאה:
1,150 נסיעות ברכב פרטי ו-1,725 נסיעות בתחבורה ציבורית.

ישוב כפרי מייצר 230 נסיעות בשעת שיא בבוקר לפי ההתפלגות הבאה:
92 נסיעות ברכב פרטי ו-138 נסיעות בתחבורה ציבורית.

2.3 מסלולי נסיעה מישוב עירוני לירושלים

בהתאם לעקרון ב', שנזכר בסעיף 2.1 לעיל, הוגדרו 3 מסלולים לספק את הדרישה התחבורתית מכל ישוב עירוני לירושלים.

2.3.1 נאות אדומים:

2.3.1.1 אלטרנטיבה א'

א) כביש מזרח-מערב באורך של כ-3.5 ק"מ מכביש מס.80, לכביש צפון דרום.

ב) כביש צפון דרום באורך של כ-2.6 ק"מ עד הכביש הקיים ירושלים-יריחו (כ-1.5 ק"מ מערבה ממעלה-אדומים).

ג) בניה של 6.1 ק"מ כביש החוצה את ואדי אבו-הינדי שידרוש מילוי או גשר בגובה של כ-65 מ',בתואי לא מציאותי.

2.3.1.2 אלטרנטיבה ב':

המשך מערבי של התואי הקיים עד הצמדתו לאזור המישורי והבנוי של אבו-דיס. אורכו של התואי הוא כ-8.5 ק"מ בשיפועים של 9%, המקובלים יחסית.

קרבתו של הכביש לאזור בנוי מעורר ספק בקשר להעברת הכביש עד לכביש ירושלים-יריחו. כמו כן קיים ספק במציאת קשר תחבורתי בין נאות אדומים, כישוב עירוני לירושלים.

2.3.2 רמת קדרון:

א) כביש דרום מערבי מכביש מס.80 עד למערכת הכבישים המתוכננת לאזור תלפיות מזרח בירושלים.

ב) בניה של כ-8.0 ק"מ לאורך נחל הקדרון, בשפוע מקסימלי של 9%.

2.3.3 הרודיון:

שיפור של כ-3.5 ק"מ בכביש מס.356, בניה של 2.0 ק"מ בכביש מס.18, שיפור של כ-4.5 ק"מ בכביש גבעת החומה מבית סחור עד לדרום ירושלים (הכניסה לגלה).

2.4 מסלולי נסיעה מישוב כפרי לירושלים

בהתאם לעקרון א, שנזכר בסעיף 2.1 לעיל, הישובים הכפריים ישתמשו בכביש מס.80 עד חיבורם לדרך מישוב עירוני לירושלים או לחליפין, בתואים קיימים, לאחר שיפורם.

2.5 הנחיות לעלות ביצוע

בהתאם לעלות ביצוע של כביש מס.80 וכביש מעלה אדומים-ירושלים, זעל פי מחירון לעבודות משרד הבינוי והשיכון (מעודכן למאי 1983), הונחו המחירים המפורטים להלן לביצוע הכבישים.

לוח מס.2 : הנחיות לעלות ביצוע כבישים (מליוני שקלים)

סוג הכביש	מספר הנתיבים	מחיר ל-1 ק"מ אורך כביש
ראשי	2	45
ראשי	4	80
אזורי	2	35
מקומי	2	25
הרחבת נתיב	-	10

2.6 הנחיות פיסיות לתכנון

בהסתמך על סטנדרטים מקובלים, הוגדרו מהירויות הנסיעה בכבישים, הרדיוסים הדרושים, השיפועים המקסימליים והקיבולת של הכבישים, בהתחשב בטופוגרפיה הקשה של האזור, הכל כמפורט להלן:

לוח מס.3 : הנחות פיסיות לתכנון

סוג הכביש	מהירות קי"מ/שעה	רדיוס מינימלי - מ'	שיפוע מקסימלי ב-%	קבולת מכוניות לנתיב בשעה
כביש ראשי	80	350	7	750
כביש אזורי	60	175	8-9	650
כביש מקומי בסטנדרט גבוה	50	120	9-10	500
כביש מקומי בסטנדרט נמוך	40	70	10-12	450

2.7 עלות פיתוח מערכת הכבישים לאתרים

2.7.1 עלות הפיתוח מהישובים העירוניים לירושלים:

לוח מס.4 להלן מציג סדר גודל של עלות הפיתוח של דרכי הגישה מהאתרים המזרחיים לירושלים, באלטרנטיבה של פיתוח עירוני, לגבי כל אחד מהאתרים.

לוח מס.4 : עלות הפיתוח של דרכי הגישה מהישובים העירוניים לירושלים

(מליוני שקלים)

א ת ר	אורך כביש ק"מ	סדר גודל לעלות	נפח רכב לשעה	קבולת מכוניות	נפח קבולת	רמת שרות
נאות אדומים	8.5	300	350	500	0.7	נמוכה, בגלל קרבה לאזור בנוי
רמת קדרון	8.0	280	350	650	0.55	טובה
הרודיון	3.0 7.0	175	350	500	0.7	בינונית

2.7.2 עלות הפיתוח מהישובים הכפריים לירושלים:

לוח מס.5 להלן, מציג סדרי גודל של עלות הפיתוח של דרכי הגישה מהאתרים המזרחיים לירושלים, באלטרנטיבה של פיתוח כפרי, לגבי כל אחד מהאתרים, תוך בחירה בקשר ובשיפור הדרכים הקיימות.

לוח מס.5 : עלות הפיתוח של דרכי גישה מהישובים הכפריים לירושלים

(מליוני שקלים)

א ת ר	אורך כביש ק"מ	ע ל ו ת	ה ע ר ו ת
נאות אדומים	3.5	87.5	חיבור לכביש 396
רמת קדרון	2.5	62.5	חיבור לכביש 398
הרודיון	1.5	37.5	קיים חיבור לכביש 356

3. מערכת אספקת המים

3.1 עקרונות התכנון

עלות מערכת אספקת המים, עד לראשי השטחים, של שלושת האתרים, נאות אדומים, רמת קדרון, הרודיון, מתייחס לשלוש הפריסות שהוצגו לעיל בלוח מס.1 (חלק ראשון).

עבור האתר הדרומי (הרודיון), אומדן העלות הינו פשוט ביותר כי אתר זה הינו עצמאי. לגבי שני האתרים הצפוניים, יש לקחת בחשבון שהם מהוים חלק ממערכת אספקת מים תת אזורית: לנאות אדומים ולאזור הסוואחרה, הסמוך, מערכת אספקת מים משותפת. גם לרמת קדרון, ולאזור עובדיה, הסמוך, מערכת אספקת מים משותפת. אי לכך, לצורך אמדן עלויות פיתוח מערכת אספקת המים, נלקחו בחשבון אותם המרכיבים במערכת, אשר משרתים ישירות את האתרים היהודיים, ולא נלקחו בחשבון אותם המרכיבים הדרושים אך ורק לצרכי הספקת מים של האתרים הערביים (סוואחרה ועובדיה).

3.2 עלות פיתוח מערכת אספקת המים

עבור כל אחד משלושת האתרים, חושבה העלות הראשונית של המערכת בהתאם לעקרונות שפורטו קודם, עבור שתי דרגות איכלוס - 2500 יח"ד ו-200 יח"ד.

סיכום העלויות, עבור שלושת הצרופים של איכלוס, בהתאם לאלטרנטיבות השונות הינו: פריסה א' - 73.4 מליוני שקלים, פריסה ב' - 74.1 מליוני שקלים ופריסה ג' - 71.1 מליוני שקלים.

ההפרשים בעלות, מבחינה מעשית הם זנוחים, ולכן אפשר לסכם שמבחינת אספקת המים האזורית אין כל העדפה בין שלוש הפריסות הנ"ל.

פירוט המרכיבים השונים של המערכת וכן העלויות הראשוניות שהם נתונים בלוח מס.6 להלן, יש לציין כי המחירים מתייחסים למחירי יוני 1983.

לוח מס.6 : עלות הפיתוח של מערכת אספקת המים באתרי ספר המדבר (מליוני שקלים)

המערכת המשנית		נאות אדומים - סוואחרה				רמת קדרון - עובדייה				הרודיון			
יח"ד באתר היהודי		2500		200		2500		200		2500		200	
האוכלוסיה באתר היהודי		9000		720		9000		720		9000		720	
		כמות	עלות	כמות	עלות	כמות	עלות	כמות	עלות	כמות	עלות	כמות	עלות
צ נ ר ת	''Ø4	-	-	3.0ק'מ	6.00	-	-	2.7ק''מ	5.40	-	-	2.2ק''מ	4.40
	''Ø6	1.5ק''מ	3.45	18ק''מ	4.14	2.7ק''מ	6.21	4.4ק''מ	10.12	2.2ק''מ	5.06	-	-
	''Ø8	5.1ק''מ	13.77	2.9ק''מ	7.83	0.7ק''מ	1.89	0.2ק''מ	0.54	-	-	-	-
	''Ø10	1.1ק''מ	3.47	- ק''מ	-	3.6ק''מ	11.34	-		-	-	-	-
בריכת אגירה		3500מ''ק	20.40	300 מ''ק	2.60	3500מ''ק	20.40	300מ''ק	2.60	3500מ''ק	20.40	300מ''ק	2.60
בצ''מ(ב-10%)			4.11		2.03		3.96		1.84		2.54		0.70
סה''כ			45.2		22.6		43.8		20.5		28.0		7.7

4. מערכת הביוב

4.1 כ ל ל י

האתרים נאות אדומים, רמת קדרון והרודיון שייכים לאגן הניקוז המזרחי של הרי יהודה, כאשר כל אתר נמצא באגן הקוות משני אחר.

אתר נאות אדומים (S1) מתנקז ברובו (70%) לכוון צפון מזרח אגן נחל אוג, ויתרתו (כ-30%) מתנקז לכוון דרום מזרח נחל קדרון.

אתר רמת קדרון (S3) מתנקז אל אחד מיובליו של נחל קדרון - נחל גורפן.

אתר ההרודיון (S4) מתנקז כולו לכוון דרום מזרח - אל נחל תקוע.

קיימת באזור רגישות לחדירת שפכים או קולחים למי תהום, לכן בכל אתר או בכל אלטרנטיבה יש לבדוק את הפתרונות בהתאם לדרישות המקומיות. לגבי אגן ההקוות של נחל אוג קימת הנחיה כללית של השרות ההידרולוגי, המאפשרת הזרמת קולחים מטוהרים.

4.2 מוקדי ריכוז שפכים סמוכים

א. מישור אדומים - המנקז אליו את שפכי צפון מזרח ירושלים, מעלה אדומים, מבואות אדומים.

ב. דרום מזרח ירושלים - מופיע בתכנית אב לעיר ירושלים כמכון מזרחי ומתנקז אל נחל קדרון.

ג. בית לחם-בית סחור - מתנקזים אל אגן נחל דרגות.

4.3 חיבור האתרים למוקדי ריכוז שפכים סמוכים

אתר נאות אדומים הוא היחידי מבין שלושת האתרים המתנקז אל המכון במישור אדומים. חיבורו דורש הנחת מאסף באורך של כ-10 קיימ המוערך בכ-60 מליון שקל. מתווספת לזה הוצאות טיפול בשפכים באתר המכון.

לגבי האתרים S1 ו-S3 קיימת גם האפשרות לשילוב עם המכון המזרחי של ירושלים, תוך כדי תאום מיקום המכון, דרגת הטיהור והשימוש בקולחים.

הצורך הדחוף למצוא פתרון לשפכי הריכוזים הגדולים הקיימים באזור המוזכרים בסעיפים 4.2 ב' ו-ג', והקרבה לירושלים, מהוים גורם חשוב בהחלטת פיתוח אחד משני האתרים הנ"ל. אתר ההרודיון (S4), מרוחק יותר ועקב זאת עצמאי מבחינת טיפול וסילוק השפכים.

4.4 עקרונות התכנון

להערכת שפיעת השפכים, נלקחה בחשבון כמות של 160 ל.נ., עומס צח"ב 55 גר'/נפש יום:

אוכלוסיה	9000 נפש	720 נפש
ספיקה יומית ממוצעת	1450 מ"ק/יום	115 מ"ק/יום
צח"ב	495 ק"ג/יום	40 ק"ג/יום.

להערכת עלויות בשלב זה, הונח שבכל האתרים יש צורך להגיע לדרגת טיהור שלישונית, הווה אומר, איכות קולחים המתאימה להזרמה בנחלים באזור.

4.5 עלות פיתוח מערכת הביוב

מכון טיהור, כמוזכר לעיל, מחושב לפי 120$ לנפש לפיכך בישוב עירוני, המונה 9000 נפש, מחיר פיתוח מערכת הביוב יעלה כ-55 מליון שקלים, ובישוב כפרי, המונה כ-720 נפש, מחיר פיתוח המערכת יהיה כ-4 מליוני שקלים.

5. מערכת אספקת החשמל

5.1 עקרונות התכנון

א. כל האתרים נמצאים באזור זכיון חברת החשמל המזרחית.

ב. כל קטעי הרשתות, עד לראשי האתרים, יצטרכו להגיע מקוי רשתות מתח גבוה עורקיות הקיימות באזור (אף אם ישנן רשתות מתח נמוך קרובות יותר), מתוך הנחה שאלה תוכלנה לספק הדרישות, אף אם יהיה צורך בתגבורן, מתח הרשתות ברובן יהיה 33,000 וולט.

ג. רק במידה ויוחלט על אתר מסוים כישוב כפרי ניתן יהיה אך בחלק מהמקרים להתחבר לרשתות אזוריות קרובות יותר ולא למשוך קוים מהרשת העורקית.

5.2 הנחיות התכנון

א. נלקח בחשבון עומס חשמל משוער ליחידת הדיור בהנחה שכשליש מהדירות תחוממנה בחשמל ושני שליש תחוממנה במידת הצורך בכל אמצעי אחר (גז או דלק נוזלי).

ב. העומס הפעיל בו זמנית ליחידת דיור ללא חימום בחשמל הוא 1.5 קוו"ט והעומס הפעיל בו זמנית ליח"ד עם חימום בחשמל הינו 5 קוו"ט, העומס הממוצע המתקבל בהתבסס על ההנחות הנ"ל הינו 2.7 קוו"ט ליח"ד.

ג. עלות קו רשת עלית מתח גבוה הינו 1.6 מליון שקל לכל ק"מ במחירי חודש יוני 1983.

5.3 עלות פיתוח מערכת אספקת החשמל

5.3.1 נאות אדומים:

א. אתר זה ידרוש עומס מירבי של 13 מגוו"אט בפיתוח מלא, 6.8 מגאוו"ט בפיתוח מוגבל ו-0.6 מגאוו"ט בישוב כפרי.

ב. בכל אחד מהמקרים יידרש קו חשמל מתח גבוה באורך של כ-5 ק"מ מהרשת העוברת צפונית מערבית לאתר, בערך בנקודה 175/130 לאורך כביש 398.

ג. מחיר עלות פיתוח מערכת אספקת החשמל בכל צורת פיתוח יהיה כ-8.0 מליון שקל (ראה להלן לוח מס.7).

5.3.2 רמת קדרון:

א. אתר זה ידרוש עומס מירבי 10.8 מגאוו"ט בפיתוח מלא, 5.4 מגאוו"ט בפיתוח מוגבל ו-0.6 מגאוו"ט כישוב כפרי.

ב. לשלב פיתוח מלא וחלקי ידרש קו חשמל מתח גבוה באורך של כ-7 ק"מ מקו הרשת הנ"ל, בנקודה 173/125 בערך. לישוב כפרי תדרש רשת מקומית של כ-2 ק"מ.

ג. מחיר עלות פיתוח מערכת אספקת החשמל באתר בפיתוח מלא ומוגבל יהיה 11.2 מליון שקלים וישוב כפרי 3.2 מליון שקלים (ראה להלן לוח 7).

5.3.3 הרודיון:

א. אתר זה ידרוש עומס מירבי של 12.2 מגאוו"ט בפיתוח מלא, 5.2 מגאוו"ט בפיתוח מוגבל ו-0.6 מגאוו"ט בישוב כפרי.

ב. בכל אחד מהמקרים ידרש קו חשמל מתח גבוה של כ-2 ק"מ מהרשת העוברת ליד תקוע, בערך בנקודה 171/119.

ג. מחיר עלות פיתוח מערכת אספקת חשמל בכל צורת פיתוח יהיה 3.2 מליון שקלים. (ראה להלן לוח מס.7).

לוח מס.7 : עלות הפיתוח של מערכת אספקת החשמל באתרי ספר המדבר (מליוני שקלים)

א ת ר	תחזית צרכים עמסי חשמל		עלות משוערת לקו לראש השטח	
	פיתוח עירוני	פיתוח כפרי	פיתוח עירוני	פיתוח כפרי
נאות אדומים	13.0	0.6	8.0	8.0
רמת קדרון	10.8	0.6	11.2	11.2
הרודיון	12.2	0.6	3.2	3.2

6. מערכת התקשורת

6.1 עקרונות התכנון

א. כל יחידתדיור באתרים הנ"ל תדרוש קו טלפון.

ב. מקום הזנה של מערכת התקשורת לגבי נאות אדומים הינה מעלה-אדומים ולגבי רמת קדרון והרודיון - הינה המרכזיה האזורית החדשה שתוקם באפרת.

ג. במידה ויוחלט על ישוב כפרי באתר מסוים ניתן יהיה להזינו באמצעות כבלים עיליים על עמודי עץ ולא באמצעות מובילים תת-קרקעיים.

ד. עלות מערכת מובילים ראשית תת-קרקעית לאתרים, כולל צנרת, תאים וכו' הינה כ- 5 מליוני שקלים לקילומטר.

6.2 <u>עלות פיתוח מערכת התקשורת</u>

א. קו הטלפון ממעלה אדומים לנאות אדומים יהיה באורך של כ-3 קיים ומחיר פיתוחו יעלה כ-15 מליון שקלים.

ב. קו הטלפון מכיוון אתר ההרודיון לכוון רמת קדרון יהיה באורך של כ-7 קיים ומחירו כ-35 מליון שקלים.

ג. קו הטלפון מכוון אפרת לכוון אתר ההרודיון יהיה באורך של כ-7 קיים ומחירו כ-35 מליון שקלים.

חלק שני : פיתוח השטח באתר

1. קריטריונים לקביעת הוצאות פיתוח השטח באתר

מחירי הוצאות הפיתוח מתייחסים לפיתוח כללי מושלם של השטח, לרבות כבישים, מים, ביוב, מעברים ושטחי ציבור (לא כולל את ההוצאה הכרוכה במבני ציבור). המחירים נובעים מחישוב עלות ריאלית - ממוצעת לישוב, כפי שהוכנו ע"י אגף הפרוגרמות במשרד הבינוי והשיכון.[1] הבסיס לחישוב המחירים במקור הוא מדד הבניה לחודש אפריל 1982. המחירים עודכנו למדד הבניה של חודש יוני 1983.

החישוב נערך בהנחה של קיום ישובים עירוניים בעלי היצע דיור מגוון כדלקמן:

שליש מהדירות הינן דירות בנות 3 חדרים, שליש מהדירות הינן דירות בנות 4 חדרים והיתרה - "בנה ביתך". על פי האופי המיועד שלי ישובי הלוין באזור המטרופולין הירושלמי היום, לצורך חישובי העלות, צפיפות המגורים של בתי דירות תהיה בתחום שבין 4.0-5.99 יח"ד/דונם נטו. לצורך חישוב עלות הפיתוח של מגורים בשיטת "בנה ביתך", הנחה צפיפות של 2,5 יח"ד/דונם נטו, דהיינו מגרשים של 400 מ"ר.

2. הבדלי עלות פיתוח בגלל המצב הטופוגרפי

קיימים הבדלים משמעותיים בהוצאות פיתוח השטח באתר, כפועל יוצא ממצבו הטופוגרפי. בהתאם חושבו עבור האתרים על פי מצבם הטופוגרפי, הוצאות הפיתוח.

הישובים סווגו בהתאם לסולם דרגות של עלויות הפיתוח כדלקמן:

- סוג ד' קובע עלויות עבור פיתוח השטח בישוב באזור הררי, סלעי בעל טופוגרפיה קשה כדוגמת צפת, חיפה, הר הכרמל, מעלות, מבשרת ציון, מעלה אדומים וגבעת זאב.
- סוג ג' קובע עלויות עבור פיתוח השטח בישוב באזור הררי, סלעי, בעל טופוגרפיה נוחה יחסית כדוגמת כרמיאל, נצרת עילית, שלומי, ערד, ירוחם ומצפה רמון.

---

1) משרד הבינוי והשיכון אגף פרוגרמות, החזרי פיתוח כללי לשנת 1982, 20 ביולי 1982 (סטנסיל פנימי).

ההבדל בהוצאות הפיתוח בהשואה בין סוג ד לבין סוג ג מגיע לכ-20%.

לוח מס.8 : עלות פיתוח כללי ליחייד לפי גודל דירה וסוג ישוב (שקלים)[1]

סוג דיור	סוג ישוב	
	ד'	ג'
3 חדרים	297,937	244,020
4 חדרים(100-82 מ"ר)	365,682	299,892
בנה ביתך	744,960	607,608

1) עדכון לפי אינדקס הבניה 6/83.

3. חישוב סה"כ הוצאות הפיתוח לאתר

הוצאות הפיתוח באתרים חושבו אלטרנטיבות לישוב עירוני בין 2500 יחייד, להתחלת פיתוח בישוב עירוני, בסדר גודל של 500 יחייד ולישוב כפרי בגודל של 200 יחייד.

לצורך החישוב נקבעו:

- אתר S1 נאות אדומים - סווג ד'.
- אתר S3 רמת קדרון סווג ד'+5% (בגלל טופוגרפיה קשה במיוחד באתר).
- אתר S4 הרודיון (אל דוד) - סווג ג' - אתר מישורי רמתי עם ביתור מועט, בעיקר במזרח.

עבור פיתוח עירוני נקבע כאמור מיקס של יחייד כמפורט לעיל, לצורך חישוב עלות הפיתוח בישוב כפרי, הונח כי כולו יהיה במתכונת של "בנה ביתך".

לוח מס.9 : עלות פיתוח כללי לאתר לפי סוג הישוב (מליוני שקלים)[1]

סוג הישוב	S1 - נאות אדומים			S3- רמת קדרון			S4- הרודיון (אל דוד)		
	עירוני	עירוני שלב א'	כפרי	עירוני	עירוני שלב א'	כפרי	עירוני	עירוני שלב א'	כפרי
יח"ד	2,500	500	200	2,500	500	200	2,500	500	200
עלות פתוח כוללת	1,173.0	234.6	148.9	1,231.6	246.3	156.3	959.0	191.8	121.5
עלות ממוצעת ליח"ד	0.469		0.744	0.492		0.781	0.383		0.607

1) עדכון לפי אינדקס הבניה 6/83.

המחיר הכולל של פיתוח השטח - דרכים, מים ביוב וכו' לישוב של 2500 יח"ד, הוא הגבוה ביותר באתר רמת קדרון - 1,231 מליוני שקלים ובאתר נאות אדומים - 1,173 מליוני שקלים (5% פחות). המחיר באתר ההרודיון עבור פיתוח דומה נמוך ב-22% מרמת קדרון ומונה רק 959 מליוני שקלים.

העלות הממוצעת של פתוח השטח ליח"ד עירונית ברמת קדרון היא 492 אלף שקל, בנאות אדומים - 469 אלף שקל, לעומת 383 אלף שקל בלבד באתר ההרודיון.

אין הבדל במחיר פיתוח השטח בהיקף של 500 יח"ד באתר, היות והוא נבדק לפי אותם קריטריונים, כחלק מפיתוח עירוני בהקף גדול יותר.

בהנחה שנקבעה כי פיתוח ישוב כפרי יתבסס על מגורים מסוג של "בנה ביתך" עלות פיתוח השטח בממוצע ליחידת דיור בישוב כפרי תהיה גבוהה בכ-60% בהשוואה לישוב עירוני.

חלק שלישי: אלטרנטיבות של פריסות פיתוח

האלטרנטיבה היקרה לפיתוח גורסת, ישוב עירוני ברמת קדרון ו-2 ישובים-כפריים נוספים בנאות אדומים ובהרודיון. מחירה הכולל של אלטרנטיבה זו היא כ-2,101 מליוני שקלים והיא גבוהה בכ-18% מהאלטרנטיבה הגורסת פיתוח ישוב עירוני בהרודיון ובכ-4% מהאלטרנטיבה של פיתוח ישוב עירוני בנאות-אדומים.

מחירה הכולל של יחידת דיור בפריסה ג', העדיפה היא כ-614 אלף שקלים לעומת 725 אלף שקלים בפריסה ב (18%+) ו-698 אלף שקלים בפריסה א (14%+).

לוח מס'1: עלות פיתוח תשתית לראש השטח ופיתוח תשתית כללית באתר, באלטרנטיבות פריסה
(מליוני שקלים - מחיר יוני 1983)

אינ-דקס	פריסה אי		פריסה בי		פריסה גי	
	ישוב עירוני בנאות אדומים		ישוב עירוני ברמת קדרון		ישוב עירוני בהרודיון	
1	S1	423.2	S1	122.1	S1	122.1
2	עירוני	1,173.0	כפרי	148.9	כפרי	148.9
3		1,596.2		271.0		271.0
1	S3	98.2	S3	425.0	S3	98.2
2	כפרי	156.3	עירוני	1,231.6	כפרי	156.3
3		254.5		1,656.6		254.5
1	S4	52.4	S4	52.4	S4	296.2
2	כפרי	121.5	כפרי	121.5	עירוני	959.0
3		173.9		173.9		1,255.2
1	סה"כ לפריסה	573.8	סה"כ לפריסה	599.5	סה"כ לפריסה	516.5
2		1450.8		1502.0		1264.2
3		2024.6		2101.5		1780.7
1	ממוצע ליח"ד בפריסה	0.198	ממוצע ליח"ד בפריסה	0.207	ממוצע ליח"ד בפריסה	0.178
2		0.500		0.518		0.436
3		0.698		0.725		0.614

ישוב עירוני - 2500 יח"ד.

ישוב כפרי - 200 יח"ד.

סה"כ יח"ד לפריסה - 2900.

אינדקס:

1 תשתית לראש השטח.
2 פיתוח השטח באתר.
3 סה"כ עלות התשתית.

יעוץ כלכלי וארגוני

זיוה וינשל

רח' חנניה 3, ירושלים
טלפון 669377

יעוץ כלכלי וארגוני
זיוה וינשל

רח' אלפסי 19
טל: 630061
631333
י ר ו ש ל י ם

נספח 3

תכנית פיתוח
לירושלים רבה

בחינה ראשונית

מוגש
למשרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

25.6.1983

תוכן עניינים

		עמוד
1.	עיקרי דברים	1
2.	אוכלוסית המטרופולין	2
2.1.	סיכום	2
2.2.	אוכלוסיה יהודית	3
2.3.	אוכלוסיה לא יהודית	6
3.	תעסוקה בירושלים רבה	9
3.1.	סיכום	9
3.2.	תעסוקת יהודים	11
3.3.	תעסוקת לא-יהודים	16
4.	בנייה למגורי יהודים במטרופולין	23
4.1.	סיכום	23
4.2.	הבנייה בירושלים	23
4.3.	הבנייה בפריפריה	26
5.	תחזיות אוכלוסיה למטרופולין 1990 ו- 2000	28
5.1.	סיכום	28
5.2.	אוכלוסיה יהודית	29
5.3.	אוכלוסיה לא יהודית	31
6.	אילוצים בפריסת האוכלוסיה היהודית במטרופולין, 1990	32
7.	תחזית תעסוקה למטרופולין, 1990	34
7.1.	סיכום	34
7.2.	מספר מקומות עבודה נדרש בירושלים, 1990	34
7.3.	הביקוש לעובדים בירושלים, 1990	37
	ר ש י מ ת ל ו ח ו ת	41

* *

*

1. עיקרי דברים

1.1. מטרופולין ירושלים, שמנה 632 אלף תושב בסוף 1982 עשוי למנות בסוף העשור כ- 745 אלף תושב. מספר התושבים היהודיים במרחב כולו, שעמד על 328 אלף בסוף 1982 עשוי לגדול עד 388 אלף נפש בסוף 1990. אם אמנם תגדל האוכלוסיה היהודית בקצב כזה, יישאר חלקה במטרופולין בעינו; 52% מתושביו.

1.2. קצב הגידול בפוטנציאלי של היהודים במטרופולין עד 1990 יהיה 2.1% בשנה, מול 1.9% בקרב כלל האוכלוסיה היהודית בארץ. קצב תריבוי הטבעי במטרופולין ימשיך להיות גבוה ביותר (1.7% מול 1.1%, בהתאמה).

כן מניחה התחזית כי מאזן ההגירה היהודית במטרופולין יהיה גבוה פי שלושה מהכלל ארצי; 3.9 מול 1.4 לאלף נפש.

1.3. בחינת אפשרויות התעסוקה בירושלים, בשנת 1990 מעמידות בספק את יכולתו של המטרופולין לקלוט תוספת אוכלוסיה כה גדולה. על מנת להבטיח קליטתה של תוספת כזו יש ליצור בירושלים 5 עד 8 אלפים מקומות עבודה, מעבר לתוספת שמקורה בהתפתחות כלכלית טבעית.

1.4. מריסתה של תוספת האוכלוסיה היהודית (בשלמותה) עד 1990 מוכתבת, כבר עתה, כמעט בשלמותה. התכתבה נעוצה בתיקף הבנייה העכשווית למגורים והתוספות התיזוניות שלה, עד 1990.

1.5. מתוך כ- 21 אלף דירות הדרושות לתוספת אוכלוסיה בת 60 אלף נפש מצויות עתה בבנייה ובשרת מלאי ריק 14.5 אלף דירות (69% מכלל התוספת).

1.6. אין ספק כי במהלך ה- 7 השנים שעד סוף 1990 תיבנינה בירושלים ובמבשרת ציון עוד 5.5 אלף דירות, לפחות.

1.7. יתרת הדירות הנדרשת ליהודים עד 1990 שמיקומן אינו מוכתב נאמד, אימוא בכאלף בלבד.

1.8. כמועל יוצא, עתיד חלקם של ערביי ירושלים לעלות מכ- 28% מכלל תושבי העיר כיום עד 30%, בסוף העשור הנוכחי.

1. [illegible]

1.1. [illegible]

2.1. [illegible]

3.1. [illegible]

4.1. [illegible]

5.1. [illegible]

6.1. [illegible]

7.1. [illegible]

8.1. [illegible]

2. אוכלוסיית המטרופולין

2.1. סיכום

האוכלוסיה במטרופולין ירושלים מנתה, בסוף 1982 כ- 630 אלף נפש; 328 אלף יהודים כו- 304 אלף לא יהודים.

לוח 2.1: תאוכלוסיה בירושלים רבה, 1975 ו-1982(אלפים)

	סה"כ		יהודים		לא יהודים	
	1975	1982	1975	1982	1975	1982
סה"כ	534.6	632.0	272.5	328.0	(262.1)	(304.0)
ירושלים	355.5	424.4	259.4	304.2	96.1	120.2
פרוזדור	15.3	19.8	12.3	16.0	3.0	3.8
מעבר לקו הירוק	(163.8)	(187.8)	0.8	7.8	(163.0)	(180.0)

מאז 1975 נוספו למטרופולין 97 אלף תושב 56 אלף מתוכם (58%) יהודים. לפיכך גדל חלקם של היהודים במטרופולין מ- 51% ב- 1975 כדי 52% בקירוב, בשנת 1982.

גידול חלקו של הסקטור היהודי התמקד בפריפריה שמעבר לקו הירוק; מספר היהודים בפריפריה עלה מ- 800 נפש בלבד בשנת 1975 (½%) כדי 7.8 אלף תושב (4.2%).

הגידול המהיר בחלקם של היהודים בפריפריה הינו פועל יוצא של שתי תופעות:

א. פיתוח מהיר של מערך הישובים היהודיים שמעבר לקו הירוק ואיכלוסם.

ב. הגירה שלילית של התושבים הלא יהודיים בפריפריה, לארצות חוץ. תופעה זו החלה מואחת לאחרונה, בגין ההאטה בפיתוחן הכלכלי של ארצות הנפט הערביות המשמשות מקור העסוקה חשוב לתושבי הגדה.

בעוד חלקם של היהודים גדל בפריפריה שמעבר לקו הירוק הריהו בירידה מתמדת בבירה; חלקם של היהודים בירושלים ירד מ- 73% מתושביה ב- 1975 כדי 71.7% מתוכם, ב- 1982.

5. [illegible]

5.1. [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [

ירידת חלקם של תיתודים בבירת נעוצה ב-2 גורמים:

א. העדר פיתוח מאוזן של מקורות תעסוקת ליתודים בבירת ובמטרופולין.
ב. פיתוח חצע דיור מתחרה ליהודים במערך היישובים שבמטרופולין, ובעיקר מעבר לקו תירוק.

2.2. אוכלוסיה יהודית

האוכלוסיה היהודית בירושלים רבה מנתה בסוף 1982 , 328 אלף נפש. במהלך שנה זו גדלה האוכלוסיה היהודית במטרופולין ירושלמי ב- 10 אלפים יהודים.

באותה שנה גדלה האוכלוסיה היהודית בארץ ב- 54 אלף נפש.

לוח 2.2: האוכלוסיה היהודית בירושלים רבה, (אלפים)

	סך הכל	ירושלים העיר	יישובי לויין בקו תירוק	יישובי לויין מעבר לקו תירוק
1975	272.5	259.4	12.3	0.8
1976	279.3	266.0	12.4	0.9
1977	286.7	272.3	12.5	1.9
1978	294.7	279.4	12.9	2.4
1979	304.4	287.4	13.8	3.2
1980	310.7	292.3	14.7	3.7
1981	318.0	297.6	15.2	5.2
1982	328.0	304.2	16.0	7.8

קצב גידולה של האוכלוסיה היהודית במטרופולין ירושלמי מהיר, מאז איחוד ירושלים מקצב גידולה של אוכלוסיתה היהודית של ישראל. תופעה זו חדה במיוחד בשנתיים האחרונות.

אולם, כיון שיתכן וחלק מהגידול שנזקף לירושלים רבה בשנתיים אלו מקורו בשנים קודמות [1], לא ניתן להתייחס אל המשתמע מכך, לגבי השנים הבאות.

1) בשנת 1981 הרחיב משרד הסנים את מקורות המידע באשר לתגירת סנים ארצית, בצרפו אליהם מקורות שאינם מירשם התושבים. (כגון: כתובת של יולדת שנתקבלה מבית חולים, השונה מזו המצוינת במירשם התושבים, שונתה עפ"י הכתובת שמסרת היולדת בבית החולים).

[illegible]

[illegible]

[illegible]

לוח 2.3: קצב גידול שנתי של האוכלוסיה היהודית
(אחוזים)

שנה	המטרופולין הירושלמי	מדינת ישראל
ממוצע שנתי 1975-1982	2.7	1.9
ממוצע שנתי 1977-1982	2.7	1.9
1976	2.5	2.0
1977	2.6	1.9
1978	2.8	2.1
1979	3.3	2.5
1980	2.1	2.0
1981	2.3	1.1
1982	3.2	1.6

כמעט 13% מתוספת היהודים במטרופולין התיישבו במערכת הישובים שמעבר לקו הירוק. מספר הישובים היהודים במטרופולין הירושלמי, מעבר לקו הירוק גדל, תוך אותן שנים מ-5 כדי 27 . עיקר תוספת היהודים, כ- 80%, במהלך שנים אלה התרכז בבירה, 45 מתוך 55 אלף תושב. אולם בשלוש השנים האחרונות, 1980 עד 1982, התווספו לירושלים כ- 17 אלף יהודים, המהווים 70% מכלל תוספת היהודים במטרופולין ו- 66% מהתוספת בשנת התולפת.

81% מתוספת היהודים במטרופולין, בשנים 1975 עד 1982 מקורם בריבוי הטבעי; 45 מתוך 55 אלף נפש. שיעור הריבוי הטבעי במטרופולין כולו (כ-21.5 אלף בממוצע) גבוה מהמאפיין את האוכלוסיה היהודית בארץ כולה (כ-15.5 לאלף בממוצע, באותה תקופה). לכך מספר הסברים:

1. בירושלים העיר - משום דפוסי הילודה היהודיים של המאפיינים את הדתיים[1]. שיעורי הילודה בקרב קבוצה זו כפולים מהממוצע. חלקם של הדתיים בקרב יהודי ירושלים נאמד בכ- 27%, בשנת 1980[2].

---

1) בשנים 1978 עד 1981 עמד שיעור הריבוי הטבעי של תושבי כפר חב"ד על 28.6 לאלף.

2) עיריית ירושלים, מחלקת התכנון "תחזית ביקוש וחצע של דירות לאוכלוסיה בשכונות הדתיות לעשור הקרוב", ינואר 1982.

לוח א.1: שכר ממוצע ברפואה ציבורית
(שקלים)

שנה	מספרי מדדים	מדד שכר ריאלי
ממוצע שנת 1982-1981	2.2	0.1
ממוצע שנת 1991-1990	1.2	1.1
1974	2.2	0.0
1977	2.2	0.1
1979	0.2	1.2
1984	1.2	0.2
1987	1.1	0.2
1991	2.2	1.1
1992	2.2	0.1

[illegible] [illegible] [illegible] [

2. ההרכב הגילי מצייר יחסית של המתישבים היהודים מעבר לקו הירוק, באשר אף בקרבם גדול חלקם של הדתיים.

3. ההרכב הדמוגרפי של היהודים בישובי הפרוזדור.

לוח 2.4: מקורות הגידול של האוכלוסיה היהודית בארץ ובירושלים רבה, 1976 עד 1982 *

	כל הארץ	מטרופולין ירושלים		
		סה"כ	ירושלים	הפרוזדור	מעבר לקו הירוק
סה"כ גידול	**414.9**	**55.5**	**44.8**	**3.7**	**7.0**
ריבוי טבעי	**342.5**	**45.0**	**41.2**	**(2.7)**	**(1.1)**
הגירת פנים ארצית	**-**	**1.0**	**-3.0**	**(-1.6)**	**(5.6)**
נכנסים		..	46.8	..	..
יוצאים		..	49.8	..	..
מאזן הגירה	**72.4**	**9.5**	**6.6**	**(2.6)**	**(0.3)**
עולים	151.5	21.1	17.7	3.1	(0.3)
יורדים	(-79.1)	(-11.6)	-11.1	(-0.5)	(-)

* אומדן שנעשה עפ"י נתוני הל.מ.ס ביחס לירושלים, מחוז ירושלים, מבשרת ציון ובית שמש ונתונים חלקיים לגבי מערכת הישובים שמעבר לקו הירוק.

שיעורם של העולים המשתקעים במטרופולין הירושלמי לאלף תושב גבוה מהממוצע הארצי; 10 לאלף במטרופולין הירושלמי, מול כ- 6.8 עולים לאלף ישראלים, בתקופה הנבחנת. מער זה מוסבר, בעיקרו, במיות ירושלים מוקד משיכה לעולים. תופעה זו בולטת בשנות השמונים בעיקר; למרות הירידה המשמעותית במספרם הכולל של העולים ארצה, מספר המשתקעים מתוכם בירושלים יציב; כ- 2.5 אלף עולים בשנה (המהווים כ- 20% מכלל העולים).

אולם, אף שיעור היורדים מהארץ, מבין תושביו היהודיים של המטרופולין, 5.5 יורדים לאלף, גבוה מהארצי; 9.6 לאלף תושב.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

לפיכך שיעורת של תוספת האוכלוסיה נטו ממאזן ההגירה עמד במקופה הנסקרת על 4.5 לאלף יהודים במטרופולין ירושלים, מול 3.2 לאלף יהודים בארץ כולה.

במהלך 7 השנים האחרונות גופפו למטרופולין ירושלים כאלף יהודים בלבד מהגירת פנים-ארצית. ירושלים העיר וישובי הפרוזדור שבתחומית המטרופוליטניים אבדו כ- 4.6 אלף תושב נטו, בגין הגירת פנים ארצית, בעוד תישובים החדשים שמעבר לקו תירוק ניזונו, בעיקר ממקור זה.

ירושלים תוותה, ככל הנראה, מקור נכבד להגירה אל הישובים שבפריפריה.

ההגירת הפנים ארצית לבירה, שהיתה חיובית בחומש 1973 עד 1978 (5.6 אלף נפש) הפכה שלילית עם האצת פיתוחו של המטרופולין מעבר לקו תירוק. מאז 1979 ועד 1982 הפסידה ירושלים נטו, כ- 3.8 אלף נפש, בגין הגירת פנים-ארצית.

באותן שנים נוספו לישובי המטרופולין שמעבר לקו תירוק כ- 4.9 אלף תושב מהגירת פנים ארצית.

בחינת חלקית של מקום מגוריהם הקודם של תושבי המטרופולין שמעבר לקו תירוק תורתה כי 63% מתוכם עקרו אליהם מירושלים; 80% מראשי המשפחות המתגוררים בישובים שברדיוס בן 15 ק"מ מהבירה ו- 51% מבין אלה הגרים בישובים מרוחקים יותר[1].

2.3. אוכלוסיה לא יהודית

האוכלוסיה הלא יהודית במטרופולין הירושלמי נאמדת בכ- 304 אלף תושב, לעומת כ- 262 אלף, בשנת 1975. קצב גידולה של האוכלוסיה הלא יהודית במטרופולין נאמד, איפוא, ב- 2.1% בממוצע שנתי.

האוכלוסיה הלא יהודית בירושלים עצמה גדלה מ- 96 ל- 120 אלף נפש, באותן שנים. הייגו, קצב גידולם של הלא יהודים בבירה היה 3.3% בממוצע לשנה. קצב גידול מחיר זה קודז ע"י הגירת מאסיבית של הלא יהודים בפריפריה, שמעבר לקו תירוק. במהלך 7 השנים הנסקרות גדלה אוכלוסיתם, עפ"י אומדן בכ- 17 אלף נפש בלבד, כדי 180 אלף בערך, בסוף 1982. זהו קצב גידול בן 1.4% בשנה, בלבד.

---

1) יעוץ כלכלי וארגוני "פיתוח המטרופולין הירושלמי תמונת מצב א - אוכלוסיה" יולי 1982, פרק 5.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

לוח 2.5: אוכלוסיית לא יהודית בירושלים רבת (אלפים)

שנת	סך הכל	ירושלים העיר	ישובי לויין מרוזדור	ישובי לויין מעבר לקו הירוק
1975	(262)	96.1	3.0	(163)
1976	..	100.3	3.1	..
1977	..	103.7	3.2	..
1978	..	107.2	3.3	..
1979	..	110.8	3.4	..
1980	..	114.8	3.6	..
1981	..	117.4	3.7	..
1982	(304)	120.2	3.8	(180)

---

1) כולל: נפת בית לחם בשלמותה ומרבית נפת רמאללה בגיבוי 3 גושים: מודיעין, בית אריה ועשרת. נתונים בסוגריים בשורה זו מתבססים על מפקדים

אומדני האוכלוסיה הלא יהודית ביו"ש מושתתים על ממצאי מפקד האוכלוסין משנת 1967, ועל עדכונם השוטף ע"י דווחים חלקיים. לאומדנים אלה מגבלות רבות, שלא ניתן להתגבר עליהן בשלב הנוכחי, בשל העדר מידע מספיק.

לצד האומדן הרשמי, הנערך בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה קיימת מערכת מידע מקבילה, שמקורה במירשם התושבים של משרד הפנים. עפ"י אומדן זה מנתה אוכלוסיית נפת רמאללה בסוף 1980 כ- 140 אלף לא יהודים. זאת מול 122 אלף נפש שנאמדו בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

כמעט כל ההפרש שבין שני האומדנים, 15 מתוך 18 אלף נפש, מוסבר במאזן ההגירה השלילי מהנפה. מאזן ההגירה (השלילי) אינו נלקח בחשבון בנתוני משרד הפנים. אין ספק שמתוך ההגירה השלילית חינה נושא בעייתי. אולם מספר המהגוררים בשטחים, בפועל, קרוב ככל הנראה, לאומדני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

Πιν. 2.1: Μετρήσεις της ταχύτητας εκτόνωσης του αερίου

Αέριο	Θ [°C]	Πίεση [bar]	Ταχύτητα εκτόνωσης [m/s]	Σχετική υγρασία [%]
Ατμ	(100)	1,00	1,8	(100)
Ατμ	"	1,01	1,5	"
Ατμ	"	1,02	1,6	"
Ατμ	"	1,03	1,7	"
Ατμ	"	1,04	1,5	"
Ατμ	"	1,05	1,4	"
Ατμ	"	1,06	1,3	"
Ατμ	(105)	1,07	1,2	(100)

1) Ατμ, για την ένταση ρεύματος και ταχύτητα εξόδου ο ατμός εξέρχεται, είναι αέριο.

Ατμ: Μετρήσεις που πρέπει ακόμα να διορθωθούν με βάση τους συντελεστές ροής. Για τέτοιες μέτρα μας τέτοιο μέγεθος, πρέπει πρώτα να μετρήσουμε τότε, πώς είναι έτσι ακόμη, και μετά να τα πάρουμε.

Για πολύ μικρές, πρέπει κάποια πράγματα να είναι πολύ μικρά για μας, πρέπει πρέπει μέτρα μετρήσεις να μην είναι. Και αν μπορούμε να μετρήσουμε, τότε δεν είναι πια για μας κάποιο πρόβλημα.

Όταν οι μικρές δεν υπάρχουν, τι μπορεί να μας πει, μπορεί μικρά μικρά μικρά. Μετά πρέπει να μπορούμε μετρήσουμε μικρά μικρά μικρά

מקורות הגידול

המקור העלעדי לגידול האוכלוסיה הלא יהודית בירושלים רבה היגו הריבוי הטבעי. שיעור הרבוי הטבעי במטרופולין נאמד בתקופה הנסקרת ב- 34.4 לאלף נפש. שיעורו בקרב הלא יהודים בישראל, באותה עת עמד על 33.9 לאלף תושב. הריבוי הטבעי של לא יהודים בבירה הסתכם, במהלך 7 השנים ב- 27 אלף נפש. שיעור הריבוי הטבעי של הסקטור הלא יהודי בבירה היה גבוה מהארצי; 35.7 לאלף תושב מול 33.9 בממוצע הארצי. שיעור הריבוי הטבעי של הלא יהודים ירד משמעותית בכל הארץ, בשנת 1978. אולם בירושלים נדחתה הירידה עד ל- 1980. שיעור הריבוי הטבעי ב- 1982 היה בארץ כולה 30.9 מול 32.8 בקרב הסקטור הלא יהודי בבירה.

שיעור ריבוים הטבעי של הלא יהודים מעבר לקו הירוק נבדק עתה מחדש בל.מ.ס ולפיכך לא ניתן לבדוק מרכיב זה במטרופולין בתשואת לגדה כולה, לפי שעה.

המטרופולין הירושלמי איבד ב-7 השנים האחרונות כ-20 אלף נפש, בגין ההגירה השלילית. יש להדגיש כי חלק מהתופעה אינה הגירת ממש, אלא סוג של commuting לארצות ערב.

עם ההרעה המצבן הכלכלי של המפיקות נפט תואשה תנועת ההגירת מיו"ש כולו, מנפות בית לחם ירדה ההגירה נטו מכ- 4 אלפים איש בשנת 1981 כדי אלפיים בשנת 1982.

לוח 2.6: מקורות הגידול של האוכלוסיה הלא יהודית בירושלים רבה, 1974 - 1982 (אלפים)

	סה"כ	ירושלים	מרוזדור	שטחים
ס ת " כ גידול	(41.9)	24.1	0.8	(17.0)[1]
ריבוי טבעי	62.4	27.0	0.8	(34.6)[2]
מאזן הגירה פנימי	(0.1)	0.1	-	..
מאזן הגירה חיצוני	(20.6)	-3.0	-	(-17.6)

1) נגזר ממערכות ראשוניות בל.מ.ס באשר לתיקון אומדני האוכלוסיה בגדה כולה.
2) נתקבל כהפרש בין הגידול לבין ההגירה השלילית.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

3. מעסוקה בירושלים רבה

3.1. סיכום

מספר המועסקים מבין תושבי המטרופולין הירושלמי נאמד בכ- 171 אלף איש, בשנת 1981. ככל הנראה לא גדל מספרם משמעותית בשנת 1982. כ- 75% מכלל המועסקים תושבי המטרופולין עובדים בירושלים העיר.

חשיבותה של ירושלים, כמוקד תעסוקתי, גדולה ביותר באשר לאוכלוסיה היהודית של המטרופולין; כ- 91% מבין המפרנסים היהודים תושבי ירושלים רבה עובדים בעיר, לעומת 47% מהלא יהודים.

ירושלים מהווה מקור תעסוקה ל- 94% מהמפרנסים היהודיים המתגוררים בה ולכ- 48% מאלה המתגוררים במרכיפריה.

בשנת 1981 עבדו בירושלים כ- 86% מהמפרנסים הלא יהודיים שגרו בה וכ-27% מהמפרנסים הלא יהודיים תושבי נפות רמאללה ובית לחם.

לוח 3.1: המועסקים תושבי ירושלים רבה והמועסקים מתוכם בירושלים העיר, 1981 (אלפים)

	סה"כ		יהודים		לא יהודים	
	מועסקים	בירושלים	מועסקים	בירושלים	מועסקים	בירושלים
סה"כ	171.4	127.8	107.7	97.7	63.7	30.1
תושבי ירושלים	121.5	112.7	99.9	94.2	21.6	18.5
תושבי המרוזדור	(6.9)	(3.3)	(5.9)	(2.6)	(1.0)	(0.7)
תושבי יו"ש	43.0	(11.8)	(1.9)	(0.9)	41.1	10.9

מספרם הכולל של המועסקים בירושלים גדול מהנקוב בלוח, בסכום כ-8 אלפים מקומות העסוקה נוספים ליומנים שמחוץ לאזור הנבחן: כ- 4 אלפים מקומות עבודה לתושבים הלא יהודיים של נפת חברון וכמספר זה - ליהודים תיומנים לבירת משאר חלקי הארץ.

2. [illegible]

2.1. [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [

על אף מקומה הנכבד של תבירה, כמקור העסוקה ברמה מטרופוליטנית מסתמנת בשנים האחרונות בלימה בהתפתחותה הכלכלית.

מספר מקומות העבודה בהם מועסקים יהודים בירושלים נשאר יציב זה שלוש שנים. הוא מדבר באשר למעסוקה של לא יהודים.

מספר מקומות העבודה הכולל בירושלים לאלף תושבים ירושלמיים, לא זז בלבד שהינו נמוך מהממוצע הארצי אלא אף יורד במהירות גדולה יותר.

לוח 3.2: מספר מועסקים כולל (יומנים) לאלף תושב

שנה	ירושלים	ישראל
1976	328	337
1977	329	338
1978	339	347
1979	330	347
1980	336	343
1981	328	343
1982	323	342

הבלימה הכלכלית בירושלים גרמה לא רק גידול במימדי האבטלה הגלויה, אלא תולידה ב- 1982 אבטלה חבויה, תבולשת בעיקר בסקטור שא היהודי. הביטוי לתופעה זו תינה תירידה בחלקם של המעילים בכח העבודה, כתגובת תאוכלוסיה הרלבנטית על הצטמצמות האפשרויות למציאת עבודה.

עפ"י ההערכות כבר בשנת 1982 חסרו בירושלים כ- 3 אלפים מקומות עבודה לתושבי היהודיים.

3.2. תעסוקת יהודים

3.2.1. היקף התעסוקה

בחינת התעסוקה של יהודי המטרופולין הורתה כי ירושלים מהווה מוקד תעסוקתי בלעדי של המועסקים היהודים במטרופולין. רובם המכריע של הישובים היהודיים במטרופולין תלויים בירושלים כמקור פרנסה. יוצאים מכלל זה ישוביו החקלאיים של גוש עציון[1].

אולם בחינת היקפם היחסי של מקומות העבודה ליהודים בבירה, אינה מעידה על כך. מספרם של המועסקים היהודיים בעיר לאלף תושבים יהודיים בבירה (ללא תושבי הפריפריה) היה ב-7 השנים 1976 עד 1982 345 בממוצע.

באותן שנים היה מספרם של המועסקים היהודיים לאלף תושב יהודי בארץ כולה זהה לירושלמי. לעומת זאת הועסקו בחיפה כ- 480 יהודים לאלף יהודים תושבי העיר ובתל-אביב כ- 710 .

משמע, אין בהיקף התעסוקה בבירה כדי להעיד על יכולתה לענות על צרכי התעסוקה של אוכלוסיתה הפריפריאלית.

יתר על כן, מאז ראשית העשור העכשווי אין גידול במספר המועסקים היהודיים בבירה, המסתכם זה שלוש שנים ב- 100 אלף עובדים. פירוש הדבר כי מספר מקומות העבודה של יהודים בבירה לאלף תושב יהודי הולך וירד; מ- 349 מקומות עבודה לאלף יהודים ב- 1980 כדי 335 לאלף, בשנת 1982.

לוח 3.3: תעסוקת יהודים בשלוש הערים הגדולות, לאלף תושב
(לפי ישוב העבודה)

	סה"כ מועסקים (אלפים)			לאלף תושב (יהודים)		
	ירושלים	תל-אביב	חיפה	ירושלים	תל-אביב	חיפה
1976	89.9	234.8	104.7	342	683	490
1977	93.2	243.3	103.0	346	719	483
1978	97.2	238.7	107.3	352	715	502
1980	101.1	227.3	100.6	349	694	470
1981	101.4	235.1	101.3	344	726	473
1982	100.9	237.0	102.3	335	743	486

1) יעוץ כלכלי וארגוני "מיתוה המטרופולין הירושלמי - תמונת מצב. ב. תעסוקה" נובמבר 1982.

S.E. [illegible]

I.S.E. [illegible]

[illegible]

[illegible]

[

לוח 3.4: מועסקים יהודים לאלף תושבים יהודים
(לפי מחוז/יקוב עבודה)

	כל הארץ	שאר המחוזות	מחוז ירושלים	ירושלים העיר	שאר המחוז
1976	341	340	324	342	180
1977	343	342	329	346	201
1978	352	352	340	352	252
1979	352	352		347	
1980	342	347	342	349	275
1981	348	348	340	344	316
1982	347	348	331	335	231

על מנת לשמור על רמתה היחסית של העסוקה היהודים בבירה משנת 1979 היה מספר מקומות העבודה בה ב- 1982 אמור היה למנות כ- 103½ אלף, אולם בפועל נאמד מספרם ב- 100 אלף בלבד. זאת בהתעלם מגידול האוכלוסיה היהודית בפריפריה.

הבלימה בהתפתחותו של שוק העבודה הירושלמי תביאה לגידול מתון ברמת האבטלה הגלוית ולגידול מהיר יותר באבטלה התבוית.

בשנים 1976 עד 1979, בתן התפתחו מקורות התעסוקה ליהודים בעיר היה חלקם הממוצע של המובטלים אבטלה גלוית, מבין המשייכים לכח העבודה 4.8% . בשלוש השנים האחרונות עלה חלקם של המובטלים ל- 5.7% בממוצע.

יש להעיר כי התופעה של גידול חלקה של האבטלה הגלוית איפיינה את הארץ כולה; מ- 3.5% בארבע השנים הראשונות כדי 4.9% מהמשייכים לכח העבודה בשלוש האחרונות. עם זאת שיעור המובטלים בירושלים גבוה, בתקופה כולה, מהממוצע הכלל ארצי.

במקביל, מורים נתונים טקר כה אדם על גידול משמעותי באבטלה התבוית בקרב כח האדם הירושלמי. האבטלה התבוית משמעה כי חלק מכח האדם שהיה מעונין לעבוד אינו מעיל בכח העבודה, מסום תידיעה על העדר אפשרויות תעסוקה.

חלקם של היהודים המשייכים לכח העבודה מבין גילאי 14 ומעלה ירד בירושלים מ- 51.7% בשנת 1979 כדי 50.2% ב- 1982.

לו נשארו שיעורי הפעילות והאבטלה משנת 1979 בעינם היה מספר המועסקים היהודים מבין תושבי ירושלים עומד ב- 1982 על 103 במקום 98 אלף איש.

לוח 3.5: אחוז היהודים גילאי 14 ומעלה הפעילים בכח העבודה ואחוז המובטלים מביניהם, 1976 עד 1982

	פעילים בכח העבודה		מובטלים	
	ירושלים	כל הארץ	ירושלים	כל הארץ
1976	49.3	49.4	5.0	3.6
1977	50.6	50.0	5.9	4.1
1978	51.8	51.0	4.4	3.5
1979	51.7	50.9	3.8	3.0
1980	52.5	51.2	5.2	4.9
1981	52.0	51.4	6.0	5.1
1982	50.2	51.3	5.8	4.8

3.2.2. תעסוקה ויוממות

קשיי התעסוקה בירושלים מתבטאים אף ביוממות של תושבית היהודיים אל מחוץ לעיר. אולם מאז 1978 נשאר מספר היוממים היהודים מתבירת יציב כמעט; 5.2 אלף ב- 1978 מול 5.6 אלף ב- 1982.

כיון שמאזן התעסוקה ב"שאר מחוז" ירושלים שלילי גם כן, פירוש הדבר כי חלק מהיוממים תושבי העיר והפריפריה עובדים במחוזות מרוחקים יותר.

לוח 3.6: מספר היהודים הירושלמיים המועסקים, המועסקים מתוכם בירושלים והיוממים ממנה
(אלפים)

שנה	מועסקים	בירושלים	מחוץ לירושלים
1976	86.1	82.9	3.2
1977	89.1	84.4	4.7
1978	95.1	89.9	5.2
1979	98.3	92.8	5.5
1980	100.9	95.7	5.2
1981	99.9	94.2	5.7
1982	98.0	92.4	5.6

אי הגידול במספר היוממים בחומש האחרון עשוי להתפרש, בחלקו, באי נכונותם של רב העובדים להפוך יוממים. לפיכך גדלה האבטלה, הגלויה והחבויה כאחד, תוך השתנותו לרעה של מאזן ההגירה הפנים ארצי נטו מירושלים.

היוממות לירושלים נעה, במקופת הנסקרת סביב 7 אלפים יהודים. היקף היוממות לירושלים גדל, ככל הנראה בשנתיים האחרונות[1].

לוח 3.7: מספר המועסקים היהודיים בירושלים, מספר הירושלמיים והיוממים מבניהם (אלפים)

שנה	סה"כ מועסקים	ירושלמיים	יוממים
1976	89.9	82.9	7.0
1977	93.2	84.4	8.8
1978	97.2	89.9	7.3
1979	98.3	92.8	5.5
1980	101.1	95.7	5.4
1981	101.4	94.2	7.2
1982	100.9	92.4	8.5

3.2.3. מבנה ענפי של העסוקת היהודים בירושלים

ההבטחותה הכלכלית של ירושלים על הסקטור הציבורי הולכת ומתגברת. מחציתם של היהודים העובדים בבירה מועסקים בענף השירותים הציבוריים והקהילתיים.

לצידם מתחזק ומתרחב במהירות ענף השירותים הפיננסיים והעסקיים. בשנות השמונים תראשונות העסיק ענף זה 10% נוספים מהיהודים העובדים בבירה.

לעומת זאת קפא מספר היהודים בתעשיה מאז ראשית התקופה הייגנו - חלקו בהעסוקת היהודים ובהעסוקת הירושלמית בכלל - יורד.

ירידת חלת אף בחלקו של ענף המסחר, שירותי האוכל והתארחה. זאת במקביל לירידת הארצית בהיקף התיירות על שירותיה הגלוים.

---

1) יש להתייחס בזהירות לנתונים בסדרי גודל זה, משום טעויות הדגימה.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

---

1) [illegible]

לוח 3.8: הרכב התועסקים היהודים בבירה, לפי ענף כלכלי (אלפים)

ענף הכל	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982
חקלאות, יער ודיג	89.9	93.2	97.2	98.3	101.1	101.4	100.9
תעשיה	(0.4)	(0.6)	(0.6)	(0.2)	(0.2)	(0.2)	(0.2)
חשמל ומים	10.1	10.2	10.8	12.4	10.9	10.4	10.4
בינוי	(0.8)	(1.0)	(0.6)	(0.4)	(0.5)	(0.5)	(0.5)
מסחר, שירותי אוכל-ם והארחה	5.6	5.8	5.5	6.5	5.2	4.8	4.5
פיננסים ושירותים עסקיים	10.1	9.5	9.2	10.1	12.0	11.2	10.7
תחבורה, אחסנה ותקשר	7.1	7.6	9.0	9.4	10.1	10.0	11.1
שירותים ציבוריים וקהילתיים	5.0	6.1	6.5	5.5	5.5	6.0	5.9
שירותים אישיים ואחרים	45.2	45.8	46.9	47.5	49.6	50.5	50.0
	5.4	6.0	7.7	5.7	6.7	7.2	7.2

משמע כי התעסוקה בענפים המסרתים אוכלוסית ארצית, לבד מהשירותים הציבוריים, הולכת ומצטמצמת יחסית.

ענף הבינוי, שהינו מקומי בבירור גם אינו מצטמצם הולך ונשען על יומנים לא יהודים, כשמספר היהודים המעיל בו יורד בהתמדה.

3.3. תעסוקת לא יהודים

3.3.1. סיכום

ירושלים משפקת כמחצית מהמקומות העבודה של תושבי המטרופולין הלא יהודים. יתכן כי חלקה של ירושלים גבוה יותר מהנקוב בלוח 3.9 להלן. שכן, יתכן שתושבי צפון נפת רמאללה שאינם בתחומיה המוחזים של המטרופולין, יוממים למכבז הארץ, בעוד הנתונים המובאים להלן מתייחסים לנפה בשלמותה.

בשנים האחרונות, עם הבלימה בהתפתחותה הכלכלית של הגירה, קטן מספר המהרונות התעסוקתיים לתושבית הלא יהודיים, כדי 68%. אולם חלקם של המהרונות התעסוקתיים המוצעים בה לתושבי נפות רמאללה ובית לחם גדאת יציב (27%).

לוח 3.9: מספר המועסקים הלא יהודים בירושלים רבה
(אלפים)

שנה	מועסקים			מתוכם: בירושלים	
	סה"כ	ישראלים	נפות רמאללה ובית לחם	סה"כ	ישראלים	נפות רמאללה ובית לחם
1975	53.0	16.7	36.3	25.5	15.8	9.7
1977	57.7	17.6	40.1	26.6	17.6	9.0
1981	63.7	22.6	41.1	30.8	19.9	10.9

לוח 3.10: אחוז המועסקים בירושלים מבין המועסקים הלא יהודים בירושלים רבה

שנה	סה"כ	ישראלים	תושבי נפות רמאללה ובית לחם
1975	48	95	27
1977	46	100	22
1981	48	88	27

מספרם הכולל של הלא יהודים המועסקים בבירה כפול, כמעט, ממספר המועסקים בה, מבין הושבים הלא יהודיים. על אף שהחלשותו של שוק העבודה הירושלמי נתנה אותותיה אף במפרנסיה הלא יהודיים, הרי שעדיין מועסקים בה כ-16 אלף לא יהודים היוממים אליה מיו"ש.

מספר הלא יהודיים המועסק בבירה עלה מאז 1975 בכ- 5 אלפים, בהגיעו כדי 34.6 אלף איש, בשנת 1982.

לוח 3.11: מספר הלא יהודים המועסק בירושלים (אלפים)

שנה	סה"כ	ישראלים	תושבי יו"ש*
1975	29.5	15.8	13.7
1976	28.4	16.4	(12.0)
1977	28.8	17.0	11.8
1981	34.0	18.5	15.5
1982	34.6	18.6	(16.0)**

* נגזר מסך המועסקים במחוז. בהנחה כי 93% מתוך המועסקים במחוז ירושלים עובדים בבירה (עפ"י הממצאים לשנת 1981).

** אומדן שנגזר מתוך היוממות הכוללת מיו"ש לישראל.

ענף הבינוי משמש מקור מרנסה עיקרי ללא יהודים העובדים בירושלים. בשנת 1981 הקיף ענף זה 41% מכלל הלא יהודים שעבדו בירושלים.

עפ"י הנתונים העסיק ענף זה ב-1981 קרוב ל-19 אלף עובדים, 14 אלף מתוכם (74%) לא יהודים. באותה שנה הקיף ענף התעשיה בבירה כ-15 אלף עובדים, 32% מתוכם לא יהודים.

שני ענפים אלה העסיקו בשנת 1981 כ- 56% מכלל הלא יהודים שעבדו בבירה.

במהלך התקופה הנסקרת גברה תלותם הכלכלית של תושבי נפת בית לחם בירושלים, כמקור עבודה. לעומת זאת קטנה חלקם של היוממים לבירה מנפת רמאללה, עם גידול חלקם של היוממים ממנה למרכז הארץ.

3.3.2. תעסוקת ישראלים לא יהודים בירושלים

רמת פעילותם של תושביה הלא יהודיים של ירושלים בכח העבודה נמוכה מהכלל-ארצית, ונמצאת בתנודות. תבליטה בהתפתחותו של שוק העבודה הירושלמי נותנת אותותיה אף בקרב הסקטור הלא יהודי. זאת הן בירידת של שיעור המעילים מביניהם בכח העבודה והן בגידול מספר היומנים, תושבי ירושלים אל מחוצה לה.

בשנים האחרונות מוצאים כ- 12% מהמועסקים הירושלמיים הלא יהודיים את פרנסתם מחוץ לעיר. לפיכך מספרם של תושבי העיר הלא יהודיים המועסקים בת יציב, מאז 1978.

ירושלים משמשת, במקביל, מקום עבודה עיקרי לתושביו הלא יהודים של המרוזדור אולם מספרם של אלה קטן ביותר.

לוח 3.12: תעסוקת ישראלים לא יהודיים בירושלים
(אלפים)

שנת	סה"כ מועסקים מתוכם: תושבי ירושלים	מועסקים בעיר	יומנים ממנה	סה"כ לא יהודים מועסקים בירושלים	יומנים לירושלים
1976	16.7	16.0	(0.7)	16.4	(0.4)
1977	17.5	17.0	(0.5)	17.6	(0.6)
1978	20.2	19.0	(1.2)	19.5	(0.5)
1979	20.2	17.4	(2.8)	17.7	(0.3)
1980	21.1	19.2	(1.9)	20.3	(0.9)
1981	21.6	18.5	(3.1)	19.9	(1.4)
1982	20.5	18.6	(1.9)	19.4	(0.8)

הרכב התעסוקה הענפית של הלא יהודים בבירה שונה, בצורה משמעותית משל היהודים. כרבע מתושבי ישראל הלא יהודים, המתגוררים בבירה, מועסקים בשירותים הציבוריים והקהילתיים. כחמישית מתוכם מועסקת בענף המסחר, שירותי אוכל ותאירחה כ- 18% נוספים בתעשיה וכ- 16% בבינוי.

2.6.2. Análise Factorial de Correspondências

Em anexo encontra-se a listagem do programa em SAS para a análise factorial de correspondências, segundo Greenacre, utilizando as duas variáveis cruzadas anteriormente em cada caso. Em cada caso, foram retidos os dois factores com maiores valores próprios, depois verificou-se que.

Cada coordenada obtida é- em princípio diferente das coordenadas na origem e os eixos, sendo assim os novos eixos não ortogonais em relação aos originais.

Através deste, pode-se então representar graficamente as duas variáveis em um só eixo.

Tab 32.x: Análise Factorial de Correspondências
(dados)

Sem	Nível Alfabetização	Escola Este	Escola Sede	Nível Alfabetização	Escola Oeste
0101	7,01	0,01	(7,0)	0,01	(0,0)
0201	2,71	0,71	(2,0)	0,71	(0,0)
0301	3,05	0,95	(3,1)	0,05	(0,0)
0401	5,95	0,95	(6,0)	0,05	(0,0)
0501	1,15	0,01	(0,1)	0,99	(1,0)
0601	0,15	0,01	(0,1)	0,01	(0,1)
0701	2,05	0,01	(0,1)	0,01	(0,0)

Para avaliar melhor o nível alfabetização, vamos considerar dois níveis, com número igual de alfabetizados, segundo critérios de escolaridade, através das variáveis anteriores. Vamos então criar duas novas, através das quais- dos níveis iniciais somente os alfabetizados.

לוח 3.13: הרכב המועסקים הישראליים הלא יהודים בבירה, לפי ענף כלכלי (אלפים)

	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982
סה"כ	16.3	17.6	19.6	17.7	20.3	19.9	19.4
חקלאות, יער ודיג	-	-	-	(0.1)	(0.1)	(0.1)	(0.1)
תעשיה	3.4	3.1	3.4	3.3	3.8	3.7	3.1
חשמל ומים	(0.2)	(0.6)	(0.6)	(0.5)	(0.6)	(0.8)	(0.3)
בינוי	2.6	2.5	2.5	3.1	3.7	3.6	2.5
מסחר, שירותי אוכל ותארחה	2.7	3.2	4.3	3.2	3.8	3.9	4.1
תחבורה, אחסנה ותקשורת	1.0	1.3	1.3	1.4	1.4	0.7	2.0
פיננסים ושירותים עסקיים	0.3	0.6	0.4	0.4	0.4	0.5	0.6
שירותים ציבוריים וקהילתיים	4.4	4.3	5.1	3.8	4.3	5.4	5.3
שירותים אישיים ואחרים	1.5	1.7	1.5	1.8	2.1	1.2	1.4

3.3.3. תעסוקה של תושבי המטרופולין ויוממות מיו"ש לבירה

בשנת 1981 עבדו 41 אלף מתושבי נפות רמאללה, בית לחם ויריחו. כ- 35% מתוכם מצאו פרנסתם בישראל. למעלת מרבע מהמפרנסים תושבי נפות אלה מועסקים במחוז ירושלים, מרביתם המכרעת (כ- 93% מהיוממים למחוז) עובדים בבירה.

יוממות הלא יהודים תושבי יו"ש לבירה נאמדת בכ- 15.5 אלף תושב, בשנת 1981 ובכ- 16 אלף בקירוב, בשנת 1982. כשני שליש מיוממים אלה, מגיעים לירושלים משתי הנפות שבתחומית המטרופוליטניים: רמאללה ובית לחם.

בעוד תלותם התעסוקתית של מפרנסי בית לחם בבירה גדלה בהדרגה, כדי שליש ממפרנסיה, הרי שחלק גדול ממפרנסיה של נפת רמאללה פונים לשוק העבודה המרכז הארץ; מכ- 11% במחצית השנייה של שנות השבעים, כדי 14% ממפרנסיה, בשנת 1981.

למרבית הצער לא ניתן לבחון מתוך המידע הקיים מיהם ישובי הנפה הנסמכים על ירושלים ומיהם המתפרנסים באזור המרכז.

יתרת היוממות לירושלים מקורה במועסקים, תושבי נפת חברון.

חלקם של תושבי נפת חברון היוממים למחוז ירושלים נמצא בעליה, כדי רבע מהוכם, בשנת 1982. אף אחוז היוממים מבין המועסקים תושבי נפת חברון גדל: מכ- 17% מביניהם בשנת 1975, כדי 19% מהוכם, ב- 1981.

בשנת 1981 נמצא כי רובם המכריע של היוממים מיו"ש למחוז ירושלים, 93% מהוכם, עובדים בירושלים העיר.

לוח 3.14: מועסקים ויומנים ב"ו"ש, ובנפות המטרופולין הירושלמי

	1975				1977				1981			
	סה"כ מועסקים	מתוכם: סה"כ	יומנים לישראל למחוז ירושלים	יומנים לישראל למחוזות תל-אביב והמרכז	סה"כ מועסקים	מתוכם: סה"כ	יומנים לישראל למחוז ירושלים	יומנים לישראל למחוזות תל-אביב והמרכז	סה"כ מועסקים	מתוכם: סה"כ	יומנים לישראל למחוז ירושלים	יומנים לישראל למחוזות תל-אביב והמרכז
					א ל פ י ם							
יו"ש	132.3	40.4	14.3	14.7	127.4	35.5	12.7	15.2	133.4	39.9	16.7	14.4
נפות רמאללה, בית לחם ויריחו	36.3	12.2	9.7	2.4	40.1	12.1	9.0	2.6	41.1	14.3	10.9	3.2
נפת רמאללה	20.8	7.6	5.1	2.4	24.2	8.2	5.2	2.6	22.9	8.3	4.9	3.2
נפת בית לחם ויריחו	15.5	4.6	4.6	-	15.9	3.9	3.8	-	18.3	6.0	6.0	-
נפת חברון	28.6	7.8	4.0	0.9	27.1	7.1	3.4	1.0	29.2	10.0	5.5	1.2
	א ח ו ז י ם											
יו"ש	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
נפות רמאללה, בית לחם ויריחו	27.4	30.2	67.8	16.3	31.5	34.1	70.9	17.1	30.9	35.8	65.3	22.2
נפת רמאללה	15.7	18.8	35.7	16.3	19.0	23.1	40.9	17.1	17.2	20.8	29.3	22.2
נפת בית לחם ויריחו	11.7	11.4	32.1	-	12.5	11.0	30.0	-	13.7	15.0	36.0	-
נפת חברון	21.6	19.3	27.9	6.1	21.3	20.0	26.8	6.6	21.9	25.0	32.9	8.3
יו"ש	100.0	30.5	10.8	11.1	100.0	27.9	10.0	11.9	100.0	29.9	12.5	10.8
נפות רמאללה, בית לחם ויריחו	100.0	33.6	26.7	6.5	100.0	30.2	22.4	6.5	100.0	34.8	26.5	7.8
נפת רמאללה	100.0	36.5	24.5	11.5	100.0	33.9	21.5	10.7	100.0	36.2	21.4	14.0
נפת בית לחם ויריחו	100.0	29.7	29.7	-	100.0	24.5	23.9	-	100.0	32.8	32.8	-
נפת חברון	100.0	27.3	16.8	3.1	100.0	26.2	12.5	3.6	100.0	34.2	18.8	4.1

המידע באשר למעסוקה של הושבי משטחים מקורו בסקרי כח האדם המתבצעים שם באופן שוטף. למידע זה מספר מגבלות:

א. מידגם קטן ולפיכך שעויות דגימה גדולות יחסית.

ב. הסתמכותו על נתוני תל.מ.ס באשר למסגרת האוכלוסיתית, הנמצאים כיום בתהליכי תיקון.

ג. הנתונים בעיקרם אגרגטיביים. רק חלק קטן מתוכם מפורט ברמת של נפה. אין פירוט ברמת מפורטת מנפתית.

ד. נתוני הילמות לישראל נבחנים רק ברבע אחד בשנה, אחת לכמה שנים.

4. בנייה למגורי יהודים במטרופולין

4.1. סיכום

מלאי דירות קיים ובבנייה

מלאי הדירות המיועדות למשקי בית יהודיים הנמצא בבנייה במטרופולין ירושלמי המתבם, בסוף אפריל, בכ- 13.6 אלף.

לוח 4.1: דירות ליהודים בבנייה, בירושלים רבה, אפריל 1983

	סה"כ
	13.6
ירושלים	9.0
מבשרת	0.2
מעלה אדומים	*2.8
גבעת זאב	0.8
אפרת	0.2
ישובים כפריים מעבר לקו הירוק	(0.6)**

* כולל דירות שבגימן הושלמת אך לא אוכלסו עד סוף 1982.
** אומדן שנגזר מסך הדירות הגמורות והנבנות, בניכוי האוכלוסיה שהתגוררה בישובים הכפריים, בסוף 1982.

בנוסף לדירות הנבנות מצויות בבירה דירות ריקות. מספרן של אלה גבוה, ממלאי התפעולי שיידרש לבירה בשנת 1990 , באלף דירות לפחות. משמע כי מלאי הדיור הכולל הריק והנמצא בבנייה נאמד בכ- 14.6 אלף יח"ד, לפחות.

4.2. הבנייה בירושלים

במהלך התקופה 1975 עד 1982 נסתיימה בבירה בניתן של כ- 25 אלף דירות; 15.6 אלף בבנייה ציבורית ו- 9.6 אלף בבנייה פרטית.

לוח 4.2: גמר בניה של דירות בירושלים, לפי המקטור היוזם, 1975 עד 1982[1]

שנה	סה"כ	ציבורי	פרטי
סה"כ	**25,180**	**15,570**	**9,610**
1975	4,250	2,220	2,030
1976	4,100	2,470	1,630
1977	3,290	2,030	1,260
1978	2,250	1,130	1,120
1979	2,370	1,490	880
1980	2,550	1,510	1,040
1981	2,930	1,880	1,050
1982	3,440	2,840	600

בסוף 1982 היו בבניה בירושלים 8.6 אלף יח"ד; 4.2 אלף בבניה ציבורית ו-4.4 אלף בפרטית[1]. בשליש הראשון של 1983 תחל המקטור הציבורי בבניה 1.5 אלף דירות וסיים בניתן של 500 דירות[2].

לפיכך נאמד היקף הבניה בסוף אפריל ש.ז. בכ- 9.5 אלף דירות, כאשר 500 מתוכן מיועדות למשקי בית לא יחודיים.

בצד הדירות הנבנות בעיר התברכה ירושלים במלאי דירות ריקות. כידוע אין מידע זמין בנושא זה ולפיכך רק ניתן לאומדו.

המלאי הריק של הדירות בירושלים נאמד לסוף 1973, על סמך ממצאי ממקד האוכלוסין והדיור, ב- 5.5 אלף יח"ד[3]. מאז נוספו בבירה 29.5 אלף דירות מבניה חדשה[1], כאשר 4.5 עד 5.0 אלפים מתוכן נועדו ללא יחודיים[4].

מחת הדירות המדווחת בירושלים (הריסה, שינויי יעוד נטו וצרוף דירות נטו) מסתכם בכאלפיים דירות[5].

במהלך השנים הנסקרות נוספו בבירה כ- 18 אלף משקי בית.

1) ל.מ.ס, מדור בניית. שרם פורסם.
2) משרד הבינוי והשיכון, המרכז למידע ולניתוח כלכלי, לא פורסם.
3) הועדה הבינמישרדית ותאום התימות בבירה, דו"ח מס' 2, עמ' 24.
4) אומדן עפ"י נתונים ומערכות שנתקבלו ממחלקת התכנון בעיריה.
5) ל.מ.ס, "הבניה בישראל" לשנים הרלבנטיות.

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

עפ"י נתונים אלה גדל מאד היקפו של המלאי תריק. עם זאת יש לקחת בחשבון כי מחת הדירות הראלי גדול מהמדווח.

לפיכך הונח כי תוספת הדירות התיקות מאז 1973 היתה 1,000 דירות למחות.

סימוכין לגידול משמעותי במלאי תריק משמשים הנתונים באשר למחירי הדירות בירושלים. לצורך זה נבחנו מחירי דירות בגות 3½ עד 4 חדרים בבירת, מול מקומות ישוב אחרים בארץ.

מחיריהן של אלה בארץ כולה גדלו בעשור 1974 עד 1983 (ברביע ינואר עד מרץ) פי 157. בירושלים היה קצב עליתן איטי בהרבה - פי 124 . תיינו, עלית המחירים בבירת היתה ב 79% מהכלל ארצית.

לפיכך, בעוד ב- 1974 היה מחיר דירת בגודל האמור בירושלים גבוה ב- 36% ממחיר דירת דומה בגוש דן תרי שהשנה הפער ביניהן הצטמצם כדי 5% בלבד.

לוח 4.3: מחירי דירות בבעלות פרטית, בגות 3½ עד 4 חדרים בתקופת ינואר-מרץ מחירים שוטפים, אלפי ל"י

	1974	1978	1983
ס ה " כ	156.1	395.1	24,500
ירושלים	212.7	589.8	26,436
תל-אביב	226.3	519.5	33,166
חיפה	151.2	439.7	29,853
גוש דן	156.7	388.6	25,236
מרכז	103.5	344.1	20,263
דרום	114.1	281.1	15,781
שרון	167.0	402.4	23,090
צפון	-	263.1	-
קריות-חיפה	-	290.4	16,644

מדד מחירי דירות בבעלות פרטית ינואר-מרץ 1974 = 100

	ינואר-מרץ 1978	ינואר-מרץ 1983
ס ה " כ	253	15,695
ירושלים	264	12,429
תל-אביב	230	14,656
חיפה	291	19,744
גוש דן	248	16,105
מרכז	332	19,578
דרום	246	15,831
שרון	241	13,826
צפון	..	..
קריות-חיפה	..	..

4.3. תבניית בפריפריה

4.3.1. בניית בישובים עירוניים

תישוב העירוני הותיק במטרופולין מבשרת ציון, מונה כיום כ- 7.1 אלף נפש. מאז 1978 החלה תנופת בניית במבשרת ציון, במחצית השנייה של שנות השבעים נוספו לישוב כאלפיים תושב. מאז 1978 ועד 1981 הוחל בבניתן של כ- 200 דירות בשנה. קצב תבניית בה תואם כדי 90 דירות לשנה בשנת 1982. בסוף 1982 נמצאו בה 230 דירות בבניית[1]. בד בבד מצויים כיום בישוב כ- 150 מגרשים שנמכרו ושרם הוחל בבניתם וכ- 50 העומדים למכר.

בנוסף עליהם - פורצלו המגרשים בישוב הותיק. פוטנציאל תבניית בגין הפרצול בחלקו המזרחי של תישוב הותיק נאמד בכ- 170 יח"ד[2].

בשלהי 1982 הוחל באיכלוסה של מעלה אדומים, מספר תושביה בסוף 1982 הגיע כדי 1,700 תושב[3]. בתנחת כי גודל משק בית במעלה אדומים זהה לשל משק בית בגילה (3.8 נפשות) הרי שאוכלסו עד אותה עת כ- 450 דירות.

מספר הדירות שנבנתה במעלה אדומים תינו 3,230 , כאשר בנית 1,200 מתוכן תושלמה עד אפריל 1983[4]. משמע, במהלך השנתיים-שלוש הבאות ניתן יהיה לאכלס כ- 2,700 יח"ד נוספות.

באפריל 1982 היו בבניית בשני תישובים תעירוניים תמוקמים במטרופולין כאלף דירות; 840 בגבעת זאב ו- 180 דירות באפרת[5].

מספר הדירות הכולל תנמצא בתהליכי בניית בערי המטרופולין נאמד, איפוא, בכ- 9.9 אלף. כאמור כולל סכום זה אף דירות מוכנות שלא אוכלסו עד סוף 1982.

---

1) ל.מ.ס, מדור בניית. לא פורסם.
2) אינפורמציה שנתקבלה מ- ד. וינד בע"מ.
3) ל.מ.ס, מדור הדמוגרפיה. לא פורסם.
4) משב"ש, מחוז ירושלים.
5) מקור: משתב"ש, מחוז ירושלים.

4.3.2. אומדן דירות במערך הכפרי

האומדן לגבי תדירות התפנויות והתבנות במערך הכפרי מתייחס לישובים שמעבר לקו הירוק. אומדן זה נערך עפ"י נתוני המועצות האזוריות וכולל דירות מאוכלסות, ריקות ובנבנות גם יחד.

מספרן הכולל של הדירות בישובים אלה הסתכם באפריל 1983 ב- 1.9 אלף דירות. גודל משק בית ממוצע בישובים אלה עמד ב- 1982 על 4.65 נפש.

מספר הדירות המאוכלס נגזר, איפוא, ממספר התושבים במערך הכפרי, בסוף 1982 התגוררו במערך הכפרי כ- 6 אלפים נפש, חיינו כ- 1.3 אלף משקי בית.

משמע, כי ניתן יהיה לאכלס בשנתיים שלוש תבאות עוד 600 דירות תבנבנות או שבניתן נסתיימה, במערך הכפרי שבמחוז ירושלים.

לוח 4.4: מצאי דירות כולל במערך הכפרי של המחוז ירושלמי, מעבר לקו הירוק אפריל 1983*

ק ת " כ	1901
צפון	1,279
בית חורון	80
חדשה	60
מעגות	50
מכמש	40
מצפה יריחו	62
כפר אדומים	85
עלמות	10
שילה	105
עטרת	195
כוכב השחר	60
רימונים	40
נוה דניאל	20
בית אל	190
בית אל ב'	(160)
גבעון	(122)
דרום	622
תקוע	(40)
אלון שבות	(190)
ראש צורים	70
כפר עציון	62
אלעזר	50
מגדל עוז	52
הר גילה	68
אל-דוד	30
מעלה עמוס	60

* מקור: מועצות אזוריות, למעט המספרים בסוגריים, שנתקבלו ממשרד הבינוי והשיכון בשלהי 1982.

5. תחזיות אוכלוסיה למטרופולין, 1990 ו- 2000

5.1. סיכום

ירושלים רבה, המונה כיום כ- 632 אלף תושב תגדל עד סוף המאה כדי 900 אלף נפש, בערך. [illegible]. האוכלוסיה היהודית עשויה לגדול מ- 328 אלף נפש כיום, כדי 460 אלף נפש בקירוב, בסוף תמאה.

האוכלוסיה הלא יהודים במטרופולין תמנה בין 435 ל- 457 אלף תושב.

משמע חלקה של האוכלוסיה היהודית במרחב המטרופוליטני של ירושלים עשוי לרדת מכ- 52% כיום, כדי 51% עד 50% מתושבי המרחב, עד לשנת 2000 .

לוח 5.1: האוכלוסיה במרחב המטרופוליטני של ירושלים לפי לאום, 1982 ותחזית ל- 1990 ול-2000
(אלפים)

	1982	1990	2000
סה"כ	632	745-753	893-915
יהודים	328	388	458
לא יהודים	304	357-365	435-457

התחזית לעיל מניחה כי הסקטור היהודי במטרופולין ימשיך להתנות, גם בשנים הבאות ממאזן הגירת חיובי, בעוד הסקטור הלא יהודי ימשיך להתאפיין במאזן הגירת שלילי. תחומי התחזית באשר לסקטור זה מבטאים אי ודאות לגבי מימדיה של הגירת אנשיו אל מחוץ לישראל. שכן, להרעה במצבן הכלכלי של ארצות ערב המפיקות נפט ולמגבלות שהוטלו על הגירת תושבי יו"ש לירדן, זה מקרוב, עשויות לצמצם את מימדי ההגירה, אין התחזית עוסקת בפריסה המרחבית, כיון שהתפרסותם של היהודים במרחב הינה משתנה תכנוני. בחינת מערכת המגבלות הקיימת, המוצגת בסעיף 6 להלן, מורה כי התפרסות היהודים במטרופולין עד 1990 כמעט מוכתבת לחלוטין. דרגות החופש בקביעתה מאותה עת רבות יותר.

5.2. אוכלוסית יהודית

האוכלוסית היהודית בירושלים רבת תגדל, עפ"י התחזית, מ- 328 אלף נפש בסוף 1982 כדי 388 אלף בסוף שנות השמונים ותמנה כ- 458 אלף תושב, בשנת 2000 .

התפלגות האוכלוסית היהודית בין ירושלים לישובי המטרופולין כמעט נתונה עד 1990, אך ניתנת להכונה במהלך שנות ה-90. לפיכך תוצג בשלב העבודה הבא.

תחזית האוכלוסית היהודית במטרופולין נגזרה משני מקורות:

א. תחזית האוכלוסית היהודית לארץ כולה, שנערכה ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, לאותן שנים.

ב. דפוסי הגידול של אוכלוסית המטרופולין בשנים 1975 עד 1982.

התחזית הכלל ארצית ש נעשתה בשלוש אלטרנטיבות. בהתיעצות עם עורכיה מושתתת התחזית להלן על האלטרנטיבה האיטית מבין השלוש. תחזית זה מניחה:

א. מאזן ההגירה (עליה בניכוי ירידה) יעמד על 5 אלפים יהודים מדי שנה עד 1990 ויתאפס בשנות התשעים.

ב. שיעור הרבוי הטבעי, שהיה 15.5 אלף ליהודים ב- 7 השנים האחרונות, יירד כדי 11.4 לאלף בשמונה השנים הבאות ול- 9.8 בעשור המסתיים בשנת 2000 .

התחזית למטרופולין הירושלמי עד 1990 מניחה:

א. תוספת שנתית בת 1,400 יהודים, שמקורה בהגירה (חיצונית ופנימית). זאת בהשוואה לתוספת בת 1,500 יהודים בשנה, בתקופה 1975 עד 1982.

משמע, כי חלקה של ירושלים בתוספת האוכלוסית מהגירה יעלה מכ- 15% בשבע השנים האחרונות כדי 28% מתוכה עד 1990 .

ב. קצב הריבוי הטבעי במטרופולין הירושלמי ימשיך לרדת באיטיות מ-21.5% לאלף תושב, בשבע השנים שעד 1982, כדי 17 לאלף יהודים, עד לשנת 1990. זאת בגין חלקם הגבוה של החרדים באוכלוסית המטרופולין. שיעור זה חושב עפ"י ההנחות כדלקמן:

---

1) למ"ס, פרסום 666 .
2) פרק

1) קצב הריבוי הטבעי של האוכלוסיה החרדית יישאר בעינו.
2) קצב הריבוי הטבעי של שאר האוכלוסיה היהודית במטרופולין יירד במקביל לאוכלוסיה היהודית בכל הארץ.

מספר היהודים במטרופולין בשנת 1990 נאמד, עפ"י ההנחות דלעיל, ב-388 אלף נפש.

היקף האוכלוסיה היהודית במטרופולין עשוי להגיע כדי 456 אלף, בסוף המאה. זאת בהנחות הבאות:

א. המטרופולין יזכה בהגירה חיובית (חיצונית ופנימית) בת כ-800 איש בשנה, במשך שנות השבעים. אין ספק כי נוכח התחזיות הארציות דותי הגחה אופטימית.

ב. שיעור הריבוי הטבעי במטרופולין ימשיך לרדת, כדי 14.7 לאלף תושב בעשור הבא. זאת בהשוואה ל- 9.8 לאלף יהודים בכל הארץ.

לוח 5.2: אוכלוסיה יהודית ומקורות גידולה של בירושלים רבה ובישראל; 1975 עד 1982 והתחזית עד לשנת 2000 (אלפים)

	מטרופולין ירושלים			י ש ר א ל		
התקופה	1975-1982	1983-1990	1991-2000	1975-1982	1983-1990	1991-2000
אוכלוסיה בסוף התקופה	**328.0**	**388.0**	**458.0**	**3,374.3**	**3,740.7**	**4,123.0**
תוספת אוכלוסיה	**55.5**	**60.0**	**70.0**	**414.8**	**366.1**	**386.2**
ריבוי טבעי	45.0	48.7	62.0	342.5	326.1	386.2
מאזן הגירה	10.5	11.3	8.0	72.3	40.0	-
	שיעורי הגידול לאלף נפש					
סה"כ תוספת אוכלוסיה	**26.5**	**20.9**	**16.6**	**18.8**	**12.8**	**9.8**
ריבוי טבעי	21.5	17.0	14.7	15.5	11.4	9.8
מאזן הגירה	5.0	3.9	1.9	3.3	1.4	-

5.3. אוכלוסיה לא יהודית

תחזית האוכלוסיה הלא יהודית נעשתה בשתי אלטרנטיבות המתייחסות לחלק המתגורר מעבר לקו הירוק. עפ"י התחזית המירבית תמנה אוכלוסית המטרופולין ב- 1990 365 אלף לא יהודים ו- 357 אלף עפ"י המזערית. בשנת 2000 עשויה ירושלים רבה להקיף בין 435 ל- 457 אלף לא יהודים.

בשתי התחזיות מונח כי קצב גידולם של הלא יהודים בירושלים (ובמרוזדור) יירד כדי 2.7% בשנה, עד לשנת 2000 . זאת בהשוואה לגידול שנתי מינימלי בן 3.1% בשנה התזוי לכלל הלא יהודים בארץ, ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

בשבע השנים החולפות גדלה אוכלוסיתה הלא יהודים של ירושלים בקצב שנתי ממוצע בן 3.2%. זאת מול גידול של 3.4% בקירוב, של כלל הלא יהודים בארץ. עפ"י הנחת זו תמנה ירושלים, בשנת 2000 כ- 194 אלף לא יהודים.

באשר לאוכלוסיה הלא יהודית שמעבר לקו הירוק הונחו שני קצבי גידול אלטרנטיביים:

1) 1.5% בשנה, כבתקופה שחלפה מאז מלחמת ששת הימים. פירוש הנחה זו - המשך תגירת מאסיבית מהשטחים.

2) 20% בשנה, היינו - צמצום מיידי התגירה, נוכח:
   - צמצום הקורות התעסוקה האטרקטיביים בארצות הנפט הערביות.
   - ההגבלות שהוצאו לאחרונה ע"י ממשלת ירדן ביחס להגירתם של תושבי השטחים.

הלא יהודית בפריפריה הירושלמית תמנה, עפ"י הנחות אלה בין 235 ל- 257 אלף נפש, בסוף המאה.

לוח 5.3: האוכלוסיה הלא יהודית בירושלים רבה ב-1982 והתחזית ל-1990 ול- 2000 (אלפים)

	1982	1990	2000
סה"כ	304.0	357-365	435-457
ירושלים	120.2	149.0	194.9
מרוזדור	3.8	5.0	6.0
מעבר לקו הירוק	180.0	203.0-211.0	235.0-257.0

6. בפריסת האוכלוסיה היהודית במטרופולין, 1990

עד 1990 יתוספו למטרופולין ירושלים 60 אלף יהודים[1]. בהינת המעילות העכשווית והצפויה בתחום הבנייה למגורי יהודים במטרופולין מורת כי פריסתה של תוספת אוכלוסיה זו כמעט מוכתבת. יתרת האוכלוסיה שהקצייתה ניתנת להכונה עד 1990 מיזעריה ונאמדת בכ- 4 אלפים נפש בלבד.

מלאי הדירות הנבנות ליהודים במרחב המטרופוליטני משתכם ב- 13.6 אלף יחידות.

בירושלים נאמד מלאי הדירות הבנויות הבלתי מאוכלס בכ-6 אלפים, לפחות. 5 אלפים דירות מתוך מלאי זה תידרשנה כמלאי מפעולי.

1) גם אם יפסיק הפקפור הציבורי את פעילות הבנייה למגורים בירושלים, כליל, תתוספנה לבירה 700 דירות בשנה, לפחות, מבנייה פרטית. זאת כביטוי לביקוש ייחודי למגורים בירושלים, של עולים ירושלמיים, או מצטרפים לתושבי ירושלים מחלקי ארץ אחרים.

2) היקף הבנייה במבשרת, אם יצומצם ע"י הפסקת מכירתם של מגרשים בה, יעמד על 50 דירות בשנה, עד 1990 .

3) הישובים הכפריים שמעבר לקו הירוק, יפותחו לגודל מינימלי בן 50 משקי בית כל אחד. מספר הדירות א במרבית הישובים עבר סף זה. לפיכך יש להוסיף ב- 6 מתוכם 110 יחידות, סה"כ.

---

1) לפירוט ראה פרק .

9. [illegible]

[illegible][1], [illegible] [illegible] [illegible]

לוח 6.1: אילוצים בהקצייית אוכלוסיה יהודית במרחב המטרופוליטני של ירושלים, עד 1990

ת י ש ו ב י ם	דירות	גודל משק-בית בשוליים (נפשות)	תוספת נפשות (אלפים)
סה"כ	...	...	**60.0**
מתוכו: סה"כ נתון	**20,130**	**2.78**	**55.9**
ירושלים - סה"כ	**15,000**	**2.4**(1)	**36.0**
דירות חבגייה ויתרת מלאי ריק	10,000	2.4	24.0
דירות שתתוספנה מבגייה פרטית עד 1990	5,000	2.4	12.0
פרוזדור (מבשרת ציון)	**630**	**3.5**(2)	**2.2**
דירות בבגייה	230	3.5	0.8
דירות שתתוספנה מבגייה פרטית עד 1990	400	3.5	1.4
מעבר לקו הירוק	**4,500**	**3.93**	**17.7**
ישובים עירוניים - דירות ריקות ובבגייה	3,800	3.8(3)	14.4
ישובים כפריים - דירות ריקות ובבגייה	600	4.65(4)	2.8
ישובים כפריים - השלמת 6 מתוכם כדי 50 משק-בית	100	4.65	0.5
יתרת אוכלוסיה שתקציית ניתנת להכוונה	**..**	**..**	**4.1**

1) עפ"י הממוצע ב-7 השנים האחרונות (לוקח בחשבון גרש לסוגיו).
2) בהנחה של ירידה בגודל משפחה ממוצע הממשרת, שעמד ב- 1974 על 6.4 נפשות, בממוצע.
3) בהנחת שקבוצות האוכלוסיה שמשקענת ביישובים העירוניים זהות לאלה שהתיישבו בשכונותיה החדשות של ירושלים.
4) עפ"י גודל המשפחה הקיים ביישובים אלה.

Tab 1.6: [illegible]
[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

1) [illegible]
2) [illegible]
3) [illegible]
4) [illegible]

7. תחזית התעסוקה למטרופולין, 1990

7.1. סיכום

תחזית התעסוקה לשנת 1990 נעשתה על מנת לבחון באם אמנם יש ביכולתו של המטרופולין לענות על תחזית גידול אוכלוסיתו, עד אותו מועד. זאת בהנחת של אי התערבות מוסדית. למילופין, נועדו תחזיות אלה לבחון מה היקף ההתערבות המוסדית שיידרש לבירה, על מנת שתוכל לקלוט את תוספות האוכלוסיה התזויות למרחבה המטרופוליטני, עד לשנת 1990 .

התחזית מורה כי מספר מקומות העבודה התזוי בבירה בסוף העשור יגיע ל- 156 אלף. מספר מקומות העבודה שיידרש לירושלים, גדול יותר ונאמד ב- 161 עד 164 אלף. היינו, בשנת 1990 יחסרו בבירה 5 עד 8 אלפי מקומות עבודה. חלק ממחסור זה, כ- 3 אלפים מקומות עבודה לפחות, מקורו במצבת הכלכלי העכשוי של ירושלים.

ממצא זה מעמיד בספק את יכולתו של המטרופולין לקלוט את תוספת האוכלוסית התזויה לו, כמוצג בפרק 5 לעיל.

7.2. מספר מקומות עבודה נדרש בירושלים, 1990

מספר מקומות העבודה המבוקש בירושלים, בשנת 1990 נאמד בכ- 164 אלף; 156 אלף מתוכם לתושבי המטרופולין, וכ- 8 אלפים נוספים ליומנים מחוץ לתחום המטרופוליטני הנדרש של ירושלים. מחזית זו מבטאת עליה קלה בשיעור התעילות בכח העבודה וירידת האבטלה, כדי רמתה במצב של אבטלה חיכוכית בלבד.

לוח 7.1: היצע עובדים כולל הצפוי לבירה, 1990
(אלפים)

	סה"כ	תושבי המטרופולין	אחרים
סה"כ	164	156	8
יהודים	125	121	4
לא יהודים	39	35	4

אם ישארו שעורי התעילות של השנים האחרונות בעינם יגיע היצע העובדים בירושלים בשנת 1990 ל- 161 אלף עובדים: 122 אלף יהודים וכ- 39 אלף לא יהודים.

עיקר הביקוש למקומות עבודה בבירה, כ-83% מתוכם מקורו בהיצע כח אדם מקומי. הביקוש המקומי, המסתכם בכ- 137 אלף ידיים עובדות מורכב מהיצע בן 112 אלף יהודים ו- 25 אלף לא יהודים.

זאת בהנחה כי 5% מהירושלמיים היהודיים יעבדו מחוץ לבירה, לצד 3½ אלף ירושלמיים לא יהודים. כ- 18 אלף תושבי המטרופולין היגו כשליש מתוכם יתפרנסו בירושלים; מחצית מהמועסקים היהודיים תושבי המרחב וכרבע מהלא-יהודיים.

חלקם של המועסקים, תושבי המטרופולין כולו, המועסקים בירושלים עשוי לעלות, עפ"י התחזית, מ- 75% ב- 1981 כדי 76% ב- 1990 .

לוח 7.2: אחוז המועסקים בירושלים מבין תושבי המטרופולין

	1982	1990
סה"כ	75	76
יהודים	91	89
לא יהודים	47	52
תושבי ירושלים	93	94
יהודים	94	95
לא יהודים	86	88
תושבי הפריפריה	30	32
יהודים	45	50
לא יהודים	26	25

חלקם של היהודים שיבקשו העסוקה בבירה עשוי לרדת קמעה; מ- 91% מכלל המפרנסים היהודים תושבי המטרופולין, בשנת 1981 כדי 89% מביניהם, בשנת 1990.

ירידה קלה זו מוסברת בגידול חלקם של המפרנסים היהודיים המתגוררים בפריפריה מכלל המפרנסים היהודיים של המטרופולין: מ- 7% ב-1981 כדי 12% מהמפרנסים היהודיים ב- 1990 . בשנת 1981 עבדו 45% מהיהודים תושבי המרחב בירושלים בשל הגידול הצפוי עד 1990 באוכלוסית העירונית היהודית שמחוץ לירושלים, הונח כי שיעור היומנות יעלה כדי 50% מביניהם[1].

---

1) הפרוגרמות למעלת אדומים ולמבשרת ציון מניחות כי חלקם של היומנים מבין מפרנסיהן יעמוד על 54% ו- 59% , בהתאמה.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

חלקם של המפרנסים מבין המפרנסים הלא יהודיים, תושבי המטרופולין, עשוי לעלות בקצב מהיר יותר; מ- 47% בשנת 1981 כדי 52% מכלל המפרנסים בסוף העשור. ההסבר העיקרי לכך נעוץ בגידול חלקם של המפרנסים הירושלמיים מ- 34% בשנת 1981 כדי 42% מכלל המפרנסים הלא יהודים בירושלים רבה, בשנת 1990. זאת עקב ההפרשים בקצב גידולם של הלא יהודיים בירושלים לבין תושבי יו"ש.

לוח 7.3: היצע עובדים הצפוי לבירה, מבין תושבי המטרופולין הירושלמי, 1990

	אוכלוסיה (אלפים)	שייכים לכח"ע: אחוז מהאוכלוסיה	שייכים לכח"ע: כח"כ (אלפים)	מועסקים: כאחוז מהשייכים	מועסקים: כח"כ (אלפים)	מתוכם: בירושלים: כאחוז מהמועסקים	מתוכם: בירושלים: כח"כ (אלפים)
סה"כ	**745**	**28**	**211.1**	**96.5**	**203.7**	**76**	**155.8**
יהודים	388	36	139.7	96.5	134.8	89	120.5
לא יהודים	357	20	71.4	96.5	68.9	52	35.3
ירושלים	**489**	**31**	**152.2**	**96.5**	**146.9**	**94**	**137.5**
יהודים	340	36	122,4	96.5	118.1	95	112.2
לא יהודים	149	20	29.8	96.5	28.8	88	25.3
מרחב	**256**	**23**	**58.9**	**96.5**	**56.8**	**32**	**18.3**
יהודים	48	36	17.3	96.5	16.7	50	8.3
לא יהודים	208	20	41.6	96.5	40.1	25	10.0

על היצע העובדים תושבי המטרופולין יש להוסיף כ- 8 אלפים עובדים לפחות, שאינם מתגוררים בו; כ- 4 אלפים יהודים היוממים לירושלים, ממוץ לגבולותיה המטרופוליטניים וכ- 4 אלפים לא יהודים מיו"ש, תושבי נפת חברון.

התחזית מניחה שינויים קלים בשיעורי המעילות בכח העבודה (מכלל האוכלוסיה), בהשוואה לתקופה 1976 עד 1983, כדלקמן:

	1976-1981	1990
יהודים	35.5	36
לא יהודים - תושבי ירושלים	19.1	20
לא יהודים - תושבי המרחב	19.7	20

תגידול בשיעורי הפעילות בקרב היהודים מוסבר בעליה המתמדת של רמת ההשכלה, המגבירה את שיעורי המשתתפים בכח העבודה, בעיקר בין הנשים.

תגידול בשיעורי הפעילות של ערביי ירושלים מוסבר בהנחת היסוד של העדר אבטלה מעבר להיכוכית. העדר האבטלה אמור לצמצם את האבטלה החבויה. שיעורי פעילותם של ערביי ישראל בכח העבודה נעים סביב 29% מכלל הלא יהודים.

בהתאם לאמור לעיל תונח כי רמת האבטלה בקרב תושבי ישראל תצטמצם כדי 3½ בלבד.

שיעור אבטלה זה מקובל כמבטא אבטלה חיכוכית. שיעור זה תוחל אף על תושבית הלא יהודים של הפריפריה, למרות שרמת האבטלה ביו"ש נמוכה משמעותית מזו של תושבי ישראל.

7.3. <u>הביקוש לעובדים בירושלים, 1990</u>

הביקוש הכולל לעובדים (מספר מקומות העבודה) בבירה, בשנת 1990 נאמד ב- 156 אלף נפש.

הביקוש ה"מקומי" לעובדים קיקיף כ- 148 אלף מועסק. (ישראליים).
תוספת ביקוש פריפריאלית לעובדים בבירה נאמדת בכ-3 אלפים איש. (ישראליים).

לצידם צפוי גידול במספר היומנים הלא יהודיים שיועסקו בירושלים, כדי 5 אלפים מועסקים.

לוח 7.4: <u>מקומות עבודה חזויים לירושלים, 1990</u>
(אלפים)

<u>סך הכ"</u>	<u>156</u>
ביקוש מקומי (לישראלים)	140
תוספת עובדים (ישראלים) לתושבי הפריפריה	3
עובדי שירותים לא ישראלים	5

הביקוש ה"מקומי" נגזר מרמת התעסוקה הענפית בבירה, (של תושבי ישראל) לאלף תושב בעבר. תחזית זו מניחה כי הביקוש לעובדים בירושלים יעלה מ- 286 מקומות עבודה לאלף תושב, בשנת 1982, כדי 293 לאלף, בשנת 1990. הביקוש לעובדים בענפי ייצור (חקלאות, תעשיה ובינוי) יגדל מכ- 90 ל-91 עובדים לאלף תושב, הביקוש לעובדי שירותים יגדל מ- 237 ל- 243 אלף תושב.

מרכיב זה כולל, למעשה אף את הביקוש לעובדים בירושלים, שמקורו באוכלוסיה המתגוררת כיום חמריפרית. בעוד הביקוש לעובדים ישראלים במרבית ענפי הכלכלה גם ב- 1990 חושב עפ"י רמתו בעבר, לאלף נפש, נגזר הביקוש לעובדי הבינוי ממחזית הבנייה למגורים בעיר.

לוח 7.5: מספר מקומות עבודה בירושלים לאלף תושב
לפי ענף כלכלי*

ענף כלכלי	1974	1976	1982	1990
סה"כ	293.4	277.9	286.2	293.3
חקלאות	0.3	1.1	0.7	0.8
תעשיה	38.9	37.4	32.2	(35.0)
בינוי	23.0	22.7	16.7	15.0
מים, חשמל	2.9	2.8	2.1	2.5
מסחר, שירותי אוכל ואחסנה	36.2	27.7	35.3	37.0
התחבורה, אחסנה וקשר	18.0	16.6	18.8	17.0
פיננסים ושירותים עסקיים	20.3	20.5	27.9	30.0
שירותים ציבוריים וקהילתיים	131.1	130.0	132.0	134.0
שירותים אישיים	22.7	19.1	20.5	22.0

* למעט יומנים לא יהודים מ"ו"ש.

לביקוש ה"מקומי" יש להוסיף תוספת ביקוש לנתוני שירותים בבירה, שמקורה בתוספת האוכלוסיה הצפויה לפריפריה עד 1990. תוספת זו מסתכמת בכ- 44 אלף תושב.

לוח 7.6: תוספת אוכלוסיה בפריפריה 1983 עד 1990
(אלפים)

	סה"כ	יהודים	לא יהודים
ס ה " כ	**43.8**	**19.8**	**24.0**
ערים	26.2	16.7	9.5
כפרים	17.6	3.1	14.5

האומדן לגבי סעיף זה נעשה עפ"י השיטה המוצגת בדו"ח הקודם[1]. עפ"י ההנחות המפורטות שם נאמדת תוספת העובדים הנדרשת בבירה, לשירות תושבי הפריפריה בכ- 2.5 אלף איש, עד 1990 .

לוח 7.7: תוספת של עובדי שירותים בירושלים, לתוספת האוכלוסיה בפריפריה

ענף כלכלי	שירותים בירושלים לאלף תושב בפריפריה		תוספת מועסקים בירושלים		
	בכפרים	בערים	סה"כ	לכפרים	לערים
ס ה " כ	-		**2,510**	**910**	**1,600**
מסחר, שירותי אוכל והארחה	8	8	350	140	210
תחבורה, אחסנה ותקשורת	5	4	190	90	100
פיננסים ושירותים עיסקיים	23	19	900	400	500
שירותים ציבוריים וקהלתיים	16	30	1,070	280	790

שני מרכיבי הביקוש לעיל משתכמים איפוא בכ- 151 אלף עובדים ישראליים בבירה, בשנת 1990, עפ"י הפירוט הענפי לחלן:

---

1) יעוץ כלכלי וארגוני "פיתוח המטרופולין הירושלמי, מרכיב משרופוליטניים אלטרנטיביים בשנת 2000" נובמבר 1982 נספח 2 .

לוח 7.8: מספר מקומות עבודה חזויים לירושלים, 1990
(אלפים)

	סה"כ	"מקומיים"	לפריפריה
סה"כ	151.2	148.6	2.6
חקלאות	0.4	0.4	-
תעשיה	17.0	17.1	-
בנייה	12.6	*12.6	-
מים, חשמל	1.2	1.2	-
מסחר, שירותי אוכל ואחרסה	18.4	18.0	**0.4
תחבורה, אחסנה וקשר	8.5	8.3	0.2
פיננסים ושירותים עסקיים	15.6	14.7	0.9
שירותים ציבוריים וקהילתיים	66.7	65.6	1.1
שירותים אישיים	10.8	10.8	**

---

* 75% מתעשיית התוכנה בעבודה לשנת 2000 כ- 6.5 אלף מביך העובדים העובדים בענף - ירושלמיים.

** כולל שירותים אישיים.

שיעורם של העובדים בירושלים, בתוך כל ענף גבוה מהמוצג בלוח 7.8 לעיל שכן לוח זה מתייחס רק לעובדים ישראלים המועסקים בבירה. זאת בהעדר מידע באשר להרכב התעסוקה של היוממים הלא יהודיים העובדים בירושלים בענפי השירותים.

לפיכך נאמד מרכיב זה בהנחה שהיקפו יגדל ביחס ישיר לגידול אוכלוסית הבירה מ- 4.2 אלף מועסקים ב- 1981 כדי 5 אלפים בקירוב, בסוף העשור.

جدول 8.12: نتائج تحليل التباين لدراسة الارتباط والانحدار

مصدر التباين	درجات الحرية	متوسط المربعات	قيمة F
الانحدار	1	0.0	-
الخطأ	11	1.11	-
الكلي	12	0.11	-
الخطأ المعياري	1.1	1.1	-
معامل الارتباط المتعدد	0.01	0.01	0.00**
معامل التحديد المعدل	1.0	1.0	1.0
الخطأ المعياري للتقدير	1.01	1.01	0.0
الخطأ المعياري للمعاملات	1.00	0.00	1.1
الخطأ المعياري	0.01	0.01	**

* ذات دلالة معنوية عند مستوى أقل من 0.0 ولكن أكبر من 0.0 عند مستوى معنوية 0.0 - المترجمة.

** ذات دلالة معنوية.

ר ש י מ ת ל ו ח ו ת

		עמוד
2.1.	האוכלוסיה בירושלים רבה 1975 ו- 1982 (אלפים)	2
2.2.	האוכלוסיה היהודית בירושלים רבה (אלפים	3
2.3.	קצב גידול שנתי של האוכלוסיה היהודית (אחוזים)	4
2.4.	מקורות הגידול של האוכלוסיה היהודית בארץ ובירושלים רבה, 1976 עד 1982	5
2.5.	אוכלוסיה לא יהודית בירושלים רבה (אלפים)	7
2.6.	מקורות הגידול של האוכלוסיה הלא יהודית בירושלים רבה	8
3.1.	המועסקים תושבי ירושלים רבה והמועסקים מתוכם בירושלים העיר, 1981 (אלפים)	9
3.2.	מספר מועסקים כולל (יומנים) לאלף תושב	10
3.3.	תעסוקת יהודים בשלוש הערים הגדולות לאלף תושב	11
3.4.	מועסקים יהודים לאלף תושבים יהודים (לפי מחוז/ישוב עבודה)	12
3.5.	אחוז היהודים גילאי 14 ומעלה המעילים בכח העבודה ואחוז המובטלים מביניהם, 1976 עד 1982	13
3.6.	מספר היהודים הירושלמיים המועסקים, המועסקים מתוכם בירושלים והיומנים ממנה (אלפים)	13
3.7.	מספר המועסקים היהודיים בירושלים, מספר הירושלמים והיומנים מביניהם	14
3.8.	הרכב המועסקים היהודים בבירה, לפי ענף כלכלי (אלפים)	15
3.9.	מספר המועסקים הלא יהודים בירושלים רבה (אלפים)	16
3.10.	אחוז המועסקים בירושלים מבין המועסקים הלא יהודים בירושלים רבה	16
3.11.	מספר הלא יהודים המועסק בירושלים (אלפים)	17
3.12.	תעסוקת ישראלים לא יהודים בירושלים (אלפים)	18
3.13.	הרכב המועסקים הלא יהודים בבירה, לפי ענף כלכלי (אלפים)	19
3.14.	מועסקים ויומנים ביו"ש ובבסות המטרופולין הירושלמי	21
4.1.	דירות ליהודים בבניה בירושלים רבה, אפריל 1983	23
4.2.	גמר בניה של דירות בירושלים, לפי הסקטור היוזם, 1975 עד 1982	24
4.3.	מחירי דירות בבעלות פרטית, בנות 3½ עד 4 חדרים בתקופה ינואר-מרץ	25

1.1.	1
2.1.	2
3.1.	4
4.1.	5
5.1.	7
6.1.	8
7.1.	9
8.1.	11
9.1.	12
10.1.	13
11.1.	14
12.1.	15
13.1.	16
14.1.	17
15.1.	18
16.1.	19
17.1.	20
18.1.	21
19.1.	22
20.1.	23
21.1.	24
22.1.	25

עמוד

4.4. מצאי דירות כולל במערך הכפרי של המטרופולין הירושלמי, מעבר לקו תירוש, אפריל 1983 27

5.1. תאוכלוסיה במרחב המטרופוליטני של ירושלים לפי לאום, 1982 ותחזית ל- 1990 ול- 2000 (אלפים) 28

5.2. אוכלוסיה יהודית ומקורות גידולה בירושלים רבה ובישראל; 1975 עד 1982 והתחזיות עד לשנת 2000 30

5.3. תאוכלוסיה הלא יהודית בירושלים רבה ב- 1982 ותחזיות ל- 1990 ול- 2000 (אלפים) 31

6.1. אילוצים בהקצייה אוכלוסיה יהודית במרחב המטרופוליטני של ירושלים עד 1990 33

7.1. הצע עובדים כולל הצפוי לבירה, 1990 (אלפים) 34

7.2. אחוז המועסקים בירושלים, מבין תושבי המטרופולין 35

7.3. הצע עובדים הצפוי לבירה, מבין תושבי המטרופולין הירושלמי, 1990 36

7.4. מקומות עבודה חדשים לירושלים, 1990 (אלפים) 37

7.5. מספר מקומות העבודה בירושלים לאלף תושב, לפי ענף כלכלי 38

7.6. תוספת אוכלוסיה במריפרית, עד 1990 (אלפים) 39

7.7. תוספת של עובדי שירותים בירושלים, לתוספת האוכלוסיה במריפרית 39

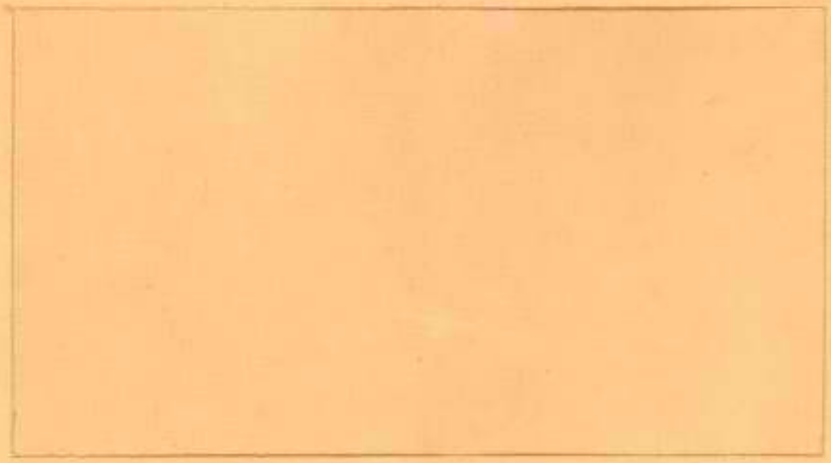
7.8. מספר מקומות עבודה חדשים לירושלים, 1990 (אלפים) 40

* *

*

יעוץ כלכלי וארגוני

זיוה וינשל



רח' חנניה 3, ירושלים
טלפון 669377

יעוץ כלכלי וארגוני
זיוה וינשל

רח' חגניה 3
טלפון 669377
ירושלים

פיתוח המטרופולין הירושלמי

תמונת מצב

* * * * * * * * * * * * * * * *

ב. תעסוקה

מוגש:
למר זאב ברקאי
מנהל אגף התכנון
משרד הבינוי והשיכון

ירושלים, 1.11.1982

תוכן ענינים

	עמוד
1. עיקרי דברים	1
2. התעסוקה בירושלים	2
2.1. כח העבודה הירושלמי	2
2.2. יוממות לירושלים וממנה	4
2.3. התעסוקה בירושלים - היקפה והרכבה	4
3. תעסוקת תושבי ישראל במחוז ירושלים	6
3.1. מימדי התעסוקה והיוממות	6
3.2. אומדן מקורות היוממות לירושלים מישובי המחוז	7
4. התעסוקה בישובים היהודיים שמעבר לקו הירוק	9
4.1. היקף תעסוקת מקומי כולל	9
4.2. יוממות לירושלים	11
5. יוממות ערבית מיו"ש לירושלים	14
רשימת לוחות	15

* *

*

התעסוקה במטרופולין הירושלמי

1. עיקרי דברים

ירושלים הינה מוקד התעסוקה הבלעדי במטרופולין הירושלמי. העיר משמשת מקור תעסוקה דומיננטי לתושביה, כאשר 93% מהמועסקים שבהם עובדים בעיר גופא.

ירושלים משמשת מקור תעסוקה לפריפריה - שבתחומי הקו הירוק ומחוצה לו.

מספר היומנים לירושלים נאמד, ב- 1981 בכ- 24 אלף איש; כ- 15.5 אלף ערבים וכ- 8 אלפים יהודים, רב היומנות הערבית הינה מבין תושבי יו"ש - 15 מתוך 15½ אלף היומנים.

רב היומנות היהודית לירושלים הינה מבין תושבי מחוז ירושלים - כ-3.5 מתוך 8.1 אלף היומנים. אליהם מצטרפת יומנות מהישובים היהודים שמעבר לקו הירוק, הנאמדת בכאלף איש.

מובן כי תלותו של הישוב היהודי שמעבר לקו הירוק בשוק העבודה הירושלמי גדולה מזו של הישוב שבתחום הקו הירוק, (בהתחשב במרחקים מהבירה). זאת בשל גילו הצעיר יותר של הישוב היהודי שמעבר לקו הירוק.

הגידול בפריפריה היהודית של ירושלים מחי"ב, איפוא, הגדלה מקבילה של מקורות התעסוקה בירושלים. אולם מספרם היחסי של מקומות העבודה בירושלים נשאר יציב לאורך העשור האחרון, וברמה שאינה אופיינית לעיר מטרופוליטנית.

2. התעסוקה בירושלים

2.1. כח העבודה הירושלמי

כח האדם בירושלים, גילאי 14 ומעלה, גדל מאז 1975 ועד 1981 ב- 40 אלף נפש, כדי 273 אלף נפש בשנת 1981, בממוצע.

כח האדם מהווה בשני שליש מאוכלוסיית העיר, 69% מהיהודים מול 59% בלבד אצל הערבים.

בעוד חלקו של כח האדם בקרב היהודים יורד הדרגתית, הריהו בגידול מתמיד בקרב הערבים.

לוח 2.1: אוכלוסיה וכח אדם בירושלים לפי לאום, 1975 עד 1981 (ממוצע שנתי)

שנה	סך הכל			יהודים			ערבים		
	אוכלוסיה (אלפים)	כח אדם (אלפים)	אחוז כח האדם	אוכלוסיה (אלפים)	כח אדם (אלפים)	אחוז כח האדם	אוכלוסיה (אלפים)	כח אדם (אלפים)	אחוז כח הא
1975	350.7	233.3	66.5	256.1	180.4	70.4	94.5	52.0	56.0
1976	360.9	238.9	66.2	262.7	183.7	69.9	98.2	55.2	56.2
1977	371.1	244.2	65.8	269.2	187.0	69.5	101.9	57.2	56.1
1978	381.3	252.1	66.1	275.9	191.9	69.6	105.4	60.4	57.3
1979	392.4	260.2	66.3	283.4	197.5	69.7	109.0	62.5	57.3
1980	402.6	268.3	66.6	289.8	202.6	69.9	112.8	65.7	58.2
1981	411.0	(273.3)	66.4	294.9	204.6	69.4	116.1	68.7	59.2

כח העבודה בירושלים מנה בשנת 1981 130 אלף איש, 106 אלף מתוכם, יהודים. חלקו של כח העבודה (עובדים ומחפשי עבודה) מכלל כח האדם עלה, משך התקופה הנסקרת כדי 47.5%, בשנת 1981. עם זאת נשאר נמוך מהממוצע הארצי (49.8%).

עיקר הגידול מקורו בעליית שיעור המשתתפים בכח העבודה מבין היהודים בגיל העבודה, כדי 52% מתוכם, בשנת 1981. שיעור זה גבוה כלשהו מהממוצע הארצי בסקטור היהודי (51.4%).

שיעור השתתפותם של ערביי העיר גדל אף הוא כדי 34% אשתקד, אולם שיעור זה נמוך מהממוצע הארצי בקרב ערביי ישראל, שעמד על 39%, באותה שנה.

לוח 2.2: כח האדם וכח העבודה בירושלים, לפי לאום, 1975 עד 1981 (ממוצע שנתי)

שנה	סה"כ			יהודים			ערבים		
	כח אדם (אלפים)	כח עבודה (אלפים)	אחוז השייכים לכח העבודה	כח אדם (אלפים)	כח עבודה (אלפים)	אחוז השייכים לכח העבודה	כח אדם (אלפים)	כח עבודה (אלפים)	אחוז השייכים לכח העבודה
1975	233.3	106.3	45.6	180.4	88.1	48.8	52.9	18.2	34.4
1976	238.9	108.7	45.5	183.7	90.6	49.3	55.2	18.1	32.8
1977	244.2	112.7	46.2	187.0	94.6	50.6	57.2	18.0	31.5
1978	252.1	120.6	47.8	191.9	99.5	51.8	60.4	21.3	35.3
1979	260.2	122.4	47.0	197.5	102.2	51.7	62.5	20.1	32.0
1980	268.3	128.1	47.7	202.6	106.4	52.5	65.7	21.7	33.0
1981	273.3	129.9	47.5	204.6	106.3	52.0	68.7	23.5	34.2

עם עלית שעורי האבטלה בארץ כולה - עלה שעורת גם בירושלים בשנת 1981 היו 5.6% מהשייכים לכח העבודה בירושלים מובטלים, מול 5.1% בממוצע הארצי.

עם זאת הסתמנה בירושלים תופעה מיוחדת: שיעורי האבטלה בקרב היהודים גבוהים משל הערבים, 6% מול 4% מכל העבודה, בהתאמה.

לוח 2.3: אחוז המובטלים מכח העבודה בארץ ובירושלים, לפי לאום: 1975, 1981

	1975		1981	
	כל הארץ	ירושלים	כל הארץ	ירושלים
סה"כ	3.1	5.4	5.1	5.6
יהודים	3.1	4.5	5.1	6.0
ערבים	(2.6)	(9.3)	5.0	4.0

מספר המועסקים, תושבי ירושלים מנה, איפוא, בשנת 1981 כ- 122 אלף נפש, כאשר כ- 7 אלפים מהנמנים על כח העבודה בעיר היו מובטלים.

2.2. יוממות ישראלים לירושלים וממנה[1].

כ- 113 מבין 122 אלף המועסקים הירושלמים במהלך 1981 עבדו בירושלים, כאשר קרוב ל-9 אלפים מתוכם עבדו מחוצה לה.

חלקם של היוממים הירושלמיים גדול בעיקר בסקטור הערבי; 3.3 אלף, שהוו כ-15% מכלל המועסקים הערבים תושבי הבירה.

כ- 5,600 יהודים תושבי הבירה עבדו מחוצה לה, בהוותם 5.6% מהמועסקים היהודים, תושבי העיר.

כנגד היוצאים לעבוד מחוץ לעיר, הגיע לעבודה בבירה, ב- 1981, מספר זהה כמעט של ישראלים; 7.6 אלף יהודים ו- 1.4 אלף ערבים.

לוח 2.4: היוממות הישראלית בירושלים, 1981 (אלפים)

	סה"כ	יהודים	ערבים
סה"כ מועסקים בירושלים	121.3	101.4	19.9
מתוכם: מתגוררים בירושלים	112.7	94.2	18.5
יוממות ישראלים לירושלים	8.6	7.2	1.4
יוממות ירושלמים אל מחוץ לעיר	8.9	5.6	3.3

2.3. התעסוקה בירושלים - היקפה והרכבה

מספר המועסקים בבירה הסתכם בכ- 137 אלף איש; 122 אלף תושבי ישראל (לרבות ישראלים הגרים מעבר לקו הירוק) וכ- 15 אלף ערבים יוממים מי"ש.

משמע, מספר מקומות העבודה בבירה, הכולל גם את היוממים מי"ש, עמד על 333 לאלף תושב. זאת מול 346 מקומות עבודה לאלף תושב במחוז הארצי, הכולל את ערביי השטחים ו- 787 לאלף תושב בתל-אביב. (ללא ערביי השטחים).

1) כולל ישראלים המתגוררים מעבר לקו הירוק.

תמונת באשר להתפלגות המועסקים לענפי הכלכלה קיימת במלואה לגבי תושבי ישראל. תמונה זו חוזרת על עצמה בהרכבה וכן במגמותיה; השירותים הציבוריים והקהילתיים הינם הענף הדומיננטי בבירה. בשנת 1981 העסיק ענף זה 46% מכלל תושבי ישראל שעבדו בירושלים, לעומת 45% מתוכם, בשנת 1975.

ענף השירותים העסקיים גדל במהירות רבה, יחסית, מקרוב ל- 8% מכלל תושבי ישראל שעבדו בבירה, ב- 1975 לכ- 9% מתוכם, ב- 1981.

תופעה נוספת הראויה לציון לב - המשך הירידה בחלקה של התעשיה בירושלים, כדי 12% מכלל המועסקים בבירה.

לוח 2.5: מועסקים בירושלים (תושבי ישראל), לפי ענף כלכלי (אחוזים)

ענף	1975	1979	1981
סה"כ	100.0	100.0	100.0
חקלאות	0.4	0.3	0.2
תעשיה	12.0	13.6	11.7
חשמל ומים	1.0	0.8	1.1
בינוי	8.1	8.3	7.0
מסחר, שירותי אוכל ואחסנה	12.0	11.5	12.5
תחבורה, אחסנה ותקשורת	6.2	6.0	5.6
פיננסיים ושירותים עסקיים	7.7	8.5	8.7
שירותים ציבוריים וקהילתיים	45.4	44.5	46.3
שירותים אישיים ואחרים	7.0	6.5	7.0

בנוסף על 122 [illegible] ישראלים, עובדים בירושלים כאמור, 15 אלף ערבים, תיוממים אלית מיו"ש. עפ"י סקר - כח אדם בשטחים, שני שליש מתוכם (כ- 10 אלפים איש) מתרכזים בבנייה. משמע כי רק כשליש מעובדי הבנייה בבירה הינם מהסקטור ה"חוד".

כאלף יוממים ערבים מיו"ש מועסקים בתעשיה הירושלמית, ויתרם - בענפי שירותים לסוגיהם.

3. תעסוקת תושבי ישראל במחוז ירושלים

3.1 מימדי התעסוקה והיוממות

מספר המועסקים תושבי מחוז ירושלים הגיע ב- 1981 ל- 137 אלף, כאשר מספר מקומות העבודה במחוז (ללא ערביי השטחים) עמד על כ- 134 אלף.

מאז 1976 גדלו מספר מקומות העבודה ומספר העובדים מבין תושבי המחוז, בקצב זהה.

לוח 3.1: תעסוקה במחוז ירושלים; 1976, 1981 (אלפים)

	1976	1981
מספר מקומות עבודה	111.1	133.7
מספר עובדים תושבי המחוז	113.8	137.3
מתוכם: במחוז עצמו	108.1	*(128.9)

* אומדן מתוקן של נתוני סקר כח האדם, שמקורו בטעות שנפלה בעיבודי הסקר ביחס לחלק מערביי ירושלים).

משמע, בשנים האחרונות נשארה בעינה בעית היקפם של מקומות העבודה התולמים לתושבי המחוז, במחוז עצמו.

היוממות מחוז ירושלים מתחקדת בארבעה ענפים: שירותים ציבוריים, בנייה תעשיה ותחבורה. ככל הנראה מוקד המשיכה של שני הענפים האחרונים הינו אזור התעשיה ושדה התעופה שבלוד.

לוח 3.2: הרכב התעסוקה במחוז ירושלים ושל העובדים תושבי המחוז, לפי ענף כלכלי, 1981 (אלפים)

	מחוז מגורים	מחוז עבודה	יוממות מהמחוז(נטו)
סה"כ	137.5	133.9	3.6
חקלאות	4.4	4.4	-
תעשיה	17.5	16.9	0.6
חשמל ומים	1.4	1.3	-
בינוי	9.8	8.8	1.0
מסחר שירותי אוכל והארחה	15.5	15.5	-
תחבורה, אחסנה ותקשורת	7.4	7.0	0.4
שירותים פיננסים ועיסקיים	10.9	10.9	-
שירותים ציבוריים וקהילתיים	61.6	60.1	1.5
שירותים אישיים ואחרים	9.0	9.0	-

בישובי המחוז, למעט הבירה, מונה כח העבודה כ- 17 אלף תושב, המהווה כמחצית מגילאי 14 ומעלה. שיעורי המעילות של היהודים בישובי המחוז נמוכים משל יהודי הבירה, כשיעור האבטלה בקרבם זהה כמעט לזה של היהודים תגרים בירושלים.

מתוך סקר כח האדם עולה כי קרוב לארבעה אלפים מתושבי שאר המחוז מועסקים בירושלים, היינו כ- 23% מתוך המועסקים המתגוררים בהם; 21% מהיהודים ומחצית מהערבים.

לוח 3.3: מועסקים מבין תושביו של שאר מחוז ירושלים, 1981 (אלפים)

	סה"כ	יהודים	ערבים
סה"כ מועסקים	15.9	15.0	0.9
מתוכם - מועסקים בירושלים	3.7	3.2	0.5

תמונה זו דומה למתקבלת גם לשנת 1980, אולם בדיקת נתונים אלה לגבי אמצע שנות השבעים אינה מעלה תמונה מוגדרת, בשל שונות גדולה בין שנה לרעותה.

3.2. <u>אומדן מקורות היומהות לירושלים, מישובי המחוז</u>

אומדן מקורות היומהות נשען על סקרים ספורדיים שנערכו בחלק מישובי האזור. זאת בהעדר מידע מקור אחר, ברמה מפורטת.

עפ"י אומדן זה עיקר היומהות לירושלים ממקורה במחוז ירושלים הינה ממבשרת ציון המתפתחת כישוב מרבדי מובחק של הבירה, במרחק של כ-9 ק"מ ממנה. כ- 35% מהיומהים משאר המחוז לירושלים מגיעים אליה ממבשרת ציון, אלה מהווים כשני שליש מכלל המתפרנסים המתגוררים במבשרת ציון.

בית שמש, שבלב המחוז, במרחק נסיעה של כ- 30 ק"מ, הגם שיותר משליש מתרנסיה נשענים על מקורות העסוקה חיצוניים, כמעט ואינה מלויה בבירה; בשנת 1981 עבדו בירושלים כ- 15% מעובדיה.

המער שבין תלותן של מבשרת ציון ובית שמש, בירושלים כמקור תעסוקה, מאפיין אף את ישוביו החקלאיים היהודיים של המחוז.

סקרים שנערכו ב- 1975[1] וב- 1980[2] מורים כי כשני שלישים מהמבקרים הן של אורת ועמינדב, הסמוכות ביותר לירושלים, עובדים בה.

לעומתם רק כ- 30% מהעובדים המתגוררים בגוש הרים עובדים בבירה.

ככל שהיטוב מרוחק מירושלים - קטנה הלותו הסעסוקתית בירושלים; 46% מבעלי המשקים בהר הגבוה עבדו ב- 1980 בירושלים, מול 12% הבעלי המשקים באזור שמשון ו-9% באיזור עדולם[2].

הערך הכספי של שאר מחוז ירושלים מסתכם, איפוא, כאלף וחמש מאות יומנים לירושלים.

שאר היומנים המגיעים לירושלים מהמחוז הינם תושבי הכפרים הערביים שבו; כ- 500 מתוך כחמש מאות מפרנסים[3].

לוח 3.4: אומדן תקורות היומנות לירושלים מהמחוז 1980/81

	אוכלוסיה	מועסקים (אומדן)	יומנים לירושלים (אלפים)	אחוז היומנים לירושלים
מ ת " כ	41.1	13.6	3.6-3.9	(27)
ישובים יהודיים	37.5	12.9	3.1-3.4	((25))
ישובים עירוניים	18.2	5.7	1.8-2.0	(33)
מבשרת ציון	5.9	1.9	1.3-1.4[4]	65
בית שמש	12.3	3.8	0.5-0.6[5]	15
ישובים כפריים	12.3	7.2	1.3-1.4	19
ישובים ערביים	3.6	0.7	0.5[3]	..

1) האוניברסיטה העברית, המחלקה לגאוגרפיה, עבודת סטודנטים "יומנות לירושלים" 1975, לוחות 1, 2 .

2) הסוכנות היהודית לא"י, חבל ירושלים "סקר פרופילים מעסוקתיים במושבי חבל ירושלים" 1980.

3) הישובים עפ"י סקר כח אדם לשנת 1981.

4) עפ"י נתונים של הל.מ.ס, מדור דמוגרפיה, טרם פורסמו.

5)

4. התעסוקה ביישובים היהודיים שמעבר לקו הירוק

4.1. היקף התעסוקה מקומי וכולל

המידע באשר להיקף התעסוקה ביישוב היהודי שמעבר לקו הירוק מסתמך על מידע אדמיניסטרטיבי שלוקט ע"י מחלקת ההתיישבות של הסוכנות היהודית. בשל מיעוט האוכלוסיה היהודית ביו"ש לא ניתן לאמת מידע זה ע"י העמדתו מול ממצאי סקר כח האדם.

המידע מתייחס ל- 20 מתוך 24 הישובים הנבחנים, המרכזים כ- 90% מהאוכלוסיה היהודית המתגוררת שם. מנתונים אלה עולה כי כ- 30% מהיהודים (בני כל הגילים) המתגוררים באזור הנבחן מועסקים; 38% מהתושבים שמצפון לירושלים ו- 26% מהתושבים שמדרום לה[1]. משמע, היקף המועסקים הכולל ביישובים אלה נאמד, ב- 1981, בכ- 2,500 איש.

הישובים שברדיוס של 15 ק"מ מירושלים, לגביהם ישנו מידע, מונים כ- 1,200 עובדים, כאשר כ- 500 מתוכם (43%), עובדים ביישובי מגוריהם. תופעה זו מיוחדת את הישובים של גוש עציון ובעיקר את המקלאיים מביניהם; 63% ו-90% מהמפרנסיהם, בהתאמה, מוצאים מרנסתם בתוך הישובים עצמם.

ביישובים שמעבר לרדיוס של 15 ק"מ (בקו אוירי) מירושלים מועסקים 54% מהמפרנסים. ביישובים עצמם; 60% מהמפרנסים של קרית ארבע ו- 45% מהמפרנסים ביישובים שמצפון לבירה.

---

1) חלק מהפער נעוץ בהרכבה הדמוגרפי המיוחד של קרית ארבע, שהינו עתיר ילדים עד גיל 18 . אולם אין בכך להסביר את הפער כולו הנובע, כנראה, אף מאי דיוקים.

לוח 4.1: אוכלוסיה ומועסקים בישובים היהודיים שמעבר לקו הירוק והמועסקים מבניהם בישוב מגוריהם

	אוכלוסיה	כל המועסקים[1]	בישוב
סה"כ	**7,770**	**2,360**	**1,140**
רדיוס בן 15 ק"מ	**3,280**	**1,202**	**515**
צפון	**1,005**	**428**	**77**
גבעון	478	193	34
חדשה	45	37	4
בית חורון	178	74	18
מכמש	124	50	10
כפר אדומים	180	74	11
דרום	**2,275**	**744**	**438**
אלעזר	147	32	32
אלון שבות	1,000	300	125
הר גילה	198	100	55
כפר עציון	401	102	95
מגדל עז	77	56	40
מעלה עמוס	149	45	15
ראש צורים	191	59	56
תקוע	112	50	20
מעבר ל-15 ק"מ	**4,494**	**1,160**	**626**
צפון	**1,394**	**480**	**216**
בית אל	367	116	41
עמרת	463	157	91
שילה	274	85	48
מצפה יריחו	120	49	16
כוכב השחר	81	35	9
רימונים	89	38	11
דרום - קריית ארבע	**3,100**	**680**	**410**

1) למעט המועסקים שמקום העסוקתם אינו ידוע (כ-2.5%).

4.2. <u>יוממות לירושלים</u>

הישובים היהודיים שמעבר לקו הירוק, ברדיוס של 15 ק"מ מירושלים, שהיו מאוכלסים בסוף 1981 קטנים כולם, בגודל ממוצע בן 230 נפש לישוב.
תלותם התעסוקתית של הישובים בירושלים גדולה, כמצופה. מזו של הישובים בגבולות הקו הירוק, שבתחום המחוז.

כ- 60% מהמועסקים המתגוררים ברדיוס של עד 15 ק"מ מירושלים (למעט קיבוצים) עבדו בסוף 1981 בירושלים; 69% מהמועסקים שהתגוררו בישובים שמצפון לירושלים ו- 53% מבין המתגוררים מדרום לה.

חלקם הכולל של היומיים מישובי הדרום, שברדיוס 15 ק"מ, לרבות הקיבוצים עומד על 41% .

חלומם של הישובים בתעסוקת הירושלים גדולה אף בין אלה המרוחקים מעל 15 ק"מ מירושלים (מרחק אוירי), 34% המועסקים שגרו מכלל הישובים שמצפון לירושלים, לרבות חלמיש ועיטרת עבדו בירושלים.

כיון שהמבר בבדיקות שחלמיש ועטרת, המרוחקות מירושלים נשענות בעיקר על מרכז הארץ, הוצאו מרשימת הישובים הרלבנטיים. לפיכך אחוז היוממים מהישובים הרלבנטיים שמצפון לבירת ברדיוס שמעבר ל- 15 ק"מ עמד על 41% מהמועסקים שהתגוררו שם, בסוף 1981.

חלקם של היוממים מקרית ארבע לירושלים עמד בראשית 1982 על 34%, למרות שמרחק הנסיעה ביניהן הינו כ- 37 ק"מ.

לוח 4.2: אחוז העובדים בירושלים, מבין המועסקים תושבי המטרופולין הירושלמי שמעבר לקו הירוק, 1981

שם הישוב	גיל הישוב (שנים)	אחוז העובדים בישוב	אחוז העובדים בירושלים	מרחק נסיעה לירושלים (ק"מ)
סה"כ		**49**	**44**	**26**
צפון - ברדיוס של 15 ק"מ		**18**	**69**	***19**
גבעון	5	18	76	16
חדשה	2	11	73	16.5
בית חורון	5	24	42	20
מכמש	1	20	66	32
כפר אדומים	3	15	72	20
מסגות	1	12	82	17
צפון - מעבר ל-15 ק"מ		**45**	**41**	**37**
בית אל	5	35	56	20
בית אל ב'				
עפרה	7	58	31	23
שילה	3	56	27	39
מצפה יריחו	4	33	55	24
כוכב השחר	5	26	54	49
ריחונים	5	29	50	41
דרום - ברדיוס של 15 ק"מ		**59**	**41**	***21**
אלעזר	7	100	-	19
אלון שבות	12	42	58	22.5
הר גילה	13	55	45	11
כפר עציון	15	93	7	24
מגדל עז	5	71	29	22.5
מעלה עמוס	1	33	67	23
ראש צורים	13	95	5	24.5
תקוע	5	40	60	22.5
[illegible]		**[illegible]**	**[illegible]**	**[illegible]**
מעבר ל-15 ק"מ		**60**	**34**	**37**
קרית ארבע	10	60	34	37

* מרחק ממוצע (משוקלל במספר העובדים מכל ישוב).

** במעדר מידע הונח כי כל העובדים מישובים אלה, שמועסקים מחוץ לישוב מגוריהם מועסקים בירושלים, 2424: 64,290 .

התלות התעסוקתית בירושלים מוחלטת, במידה מסוימת, הן במרחק הנסיעה בין הישוב לבין העיר והן בגילו. שכן, ככל הישוב ותיק יותר מתעמקת מחד רמת השירותים המקומיים בו כן גדל הסיכוי ליצירת מקורות תעסוקה "כלל ארציים" בתוכו.

הבדיקה הסטטיסטית מורה כי השפעת ותקו של הישוב גדולה מהשפעת מיקומו במרחב; תוספת ותק של שנה לישוב צמצמה את אחוז תיומנים לירושלים בכ- 3.5% (כאשר המיתאם אינו גבוה - 0.6). ברי כי שמירה על מגמה זו מחייבת המשך מאמצים מיוחדים בתחום התעוש, בעיקר.

השפעת המיקום קטנה יותר; תוספת של קילומטר מירושלים הקטינה את חלקם של המועסקים בה, מישוב נתון, ב- ½ בלבד (רמת מיתאם קרובה לאפס).

המיתאם בין שני המשתנים הללו לבין שיעורם של תיומנים מהישובים לירושלים אף הוא אינו גדול, 0.65 , כאשר הרמה התחילית של המועסקים בירושלים היתה 80% .

5. יוממות ערבית מי"ש לירושלים

היוממות מיהודה ושומרון לירושלים בשנת 1981, נאמדת בכ- 15 אלף איש[1].
רובם המכריע של היוממים, שני שלישי מביניהם, עובדים בענף הבינוי.
משמע כעשרת אלפים יוממים מי"ש עובדים בענף הבניה בירושלים.

כאלף נוספים מביניהם עובדים במעשיה שאר היוממים מועסקים, ככל הנראה, בתחומי השירותים: מסחר, שירותי אוכל, שירותי הארחה, שירותים אישיים וכיו"ב.

בשל גודלו המינימלי של מדגם סקר כח אדם בשטחים לא ניתן לבחון ההפלגותה של היתרה, בין תחומי השירותים.

מקורות היוממות העקריים מי"ש לירושלים הינן נפות בית לחם וחברון - המסתפקות כ- 70% מתוכם.

חלקם של היוממים מנפת בית לחם לירושלים נאמד בכ- 30% מכלל המועסקים שהינם תושבי הנפה. זאת בהשוואה ל- 20% מעובדיה של נפת ת רמאללה וכ- 15% מהמרנטיה של נפת חברון.

משמע, תלותן התעסוקתית של נפת בית לחם בירושלים גדולה מתלותו התעסוקתית של מחוז ירושלים (למעט ירושלים העיר) בגירה.

---

1) היוממות נבחנת לרביע אפריל עד יוני. ברביע זה הסתכמה היוממות לגירה ב- 13.9 אלף עובדים, מתוך 36 אלף יוממים מהגדה לישראל. בשנה כולה היה מספר היוממים מהגדה לישראל כמעט 40 אלף איש. (מקור - ל.מ.ס, מדור העבודה).

ר ש י מ ת ל ו ח ו ת

עמוד

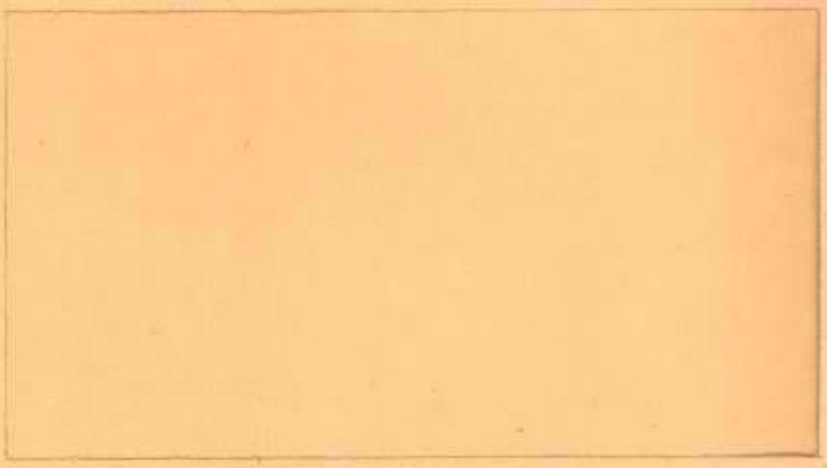
2.1.	אוכלוסיה וכח אדם בירושלים, לפי לאום, 1975 עד 1981	2
2.2.	כח האדם וכח העבודה בירושלים, לפי לאום, 1975 עד 1981	3
2.3.	אחוז המובטלים מכח העבודה בארץ ובירושלים, לפי לאום; 1975, 1981	3
2.4.	היוממות הישראלית בירושלים, 1981	4
2.5.	מועסקים בירושלים (תושבי ישראל)לפי ענף כלכלי	5
3.1.	תעסוקה במחוז ירושלים; 1976, 1981	6
3.2.	הרכב התעסוקה במחוז ירושלים ושל העובדים תושבי המחוז, לפי ענף כלכלי 1981	6
3.3.	מועסקים מבין תושביו של שאר מחוז ירושלים, 1981	7
3.4.	אומדן מקורות היוממות לירושלים מהמחוז 1980/81	8
4.1.	אוכלוסיה ומועסקים בישובים היהודים שמעבר לקו הירוק והמועסקים מביניהם בישובי מגוריהם, 1981	10
4.2.	אחוז העובדים בירושלים, מבין המועסקים תושבי המטרופולין הירושלמי שמעבר לקו הירוק, 1981	12

* *

*

יעוץ כלכלי וארגוני

זיוה וינשל



רח' חנניה 3, ירושלים
טלפון 669377

כיתוה המטרופולין הירושלמי

תמונה מצב

א. אוכלוסיה

מרגש:
למר ז. ברקאי
מנהל אגף הפרוגרמות
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים, 4.7.1982

יעוץ כלכלי וארגוני
זיוה וינשל

רח' חנניה 3
טלפון 669377
ירושלים

ירושלים, 4.7.1982

לכבוד
מר ז. ברקאי
מנהל אגף התכנון
משרד השיכון
ירושלים

א.נ.,

הנדון: האוכלוסיה במטרופולין הירושלמי

רצ"ב החלק הראשון בבחינת התפתחותו של המטרופולין הירושלמי.
הבחינה נועדה לגבש המונח מצב מקיפה באשר לאופן פיתוחו של המטרופולין הירושלמי היהודי.

הפרק הנוכחי בדיקת האוכלוסיה במטרופולין, תיקפה מקורותיה ונקצב גידולה עד סוף 1981. מדו"ח נוגע בעיקרי דברים כשאלתם גילוים תלמוד הרלבנטיים.

עם השלמת הכביות המיועדת לירושלים ולישובי המטרופולין, על פוטנציאל הגבייה בהן וקיצבו, ניתן יהיה למעריך אף את המשך התפתחות בתחום זה, בשנים הבאות.

לפיכך מהגדרת העבודה בהצגת הנתונים בלבד מבלי לעסוק, בשלב זה, בהערכת משמעויותיהם.

בכבוד רב,

זיוה וינשל

תוכן ענינים

	עמוד
1. אוכלוסית המטרופולין כולו	1
2. האוכלוסיה היהודית בפריפריה	4
3. אוכלוסית ירושלים העיר	6
4. השפעת הפריפריה על הסקטור היהודי בירושלים	9
5. מאפיינים דמוגרפיים של המתיישבים מעבר לקו הירוק	13

* *

*

[illegible]

[illegible]

	[illegible]
1. [illegible]	1
2. [illegible]	2
3. [illegible]	3
4. [illegible]	4
5. [illegible]	5

רשימת לוחות

עמוד

לוח 1.2.: אוכלוסיה יהודית במטרופולין הירושלמי, בגבולות הקו הירוק ברדיוס של כ- 15 ק"מ 3

לוח 2.1.: סה"כ אוכלוסיה יהודית מסביב לירושלים מעבר לקו הירוק 4

לוח 2.2.: מערך הישובים היהודיים מעבר לקו הירוק 5

לוח 3.1.: אוכלוסית ירושלים לפי לאום 6

לוח 3.2.: מרכיבי הגידול של יהודי ירושלים 1975 עד 1981 7

לוח 4.1.: מקורות האוכלוסיה (משקי בית) בישובים היהודיים בצפון ירושלים, מעבר לקו הירוק - 10

לוח 4.2.: תנועת הגירה בין אזור טבעי "הרי יהודה" לירושלים 1975 עד 1980 11

לוח 4.3.: גידול האוכלוסיה היהודית בשטחים וביו"ש 1981, למקורותיה 12

לוח 4.4.: הגירה נטו של יהודים לירושלים, לפי מחוז 12

לוח 5.1.: משקי הבית בשנים 1972 ו- 1978 מחליפי ישוב המגורים הקודם, לפי גיל ראש המשפחה בשנת 1978 13

לוח 5.2.: יהודים נכנסים לשטחים, לפי גיל 1975 עד 1980 14

לוח 5.3. הרכב האוכלוסיה היהודית, בארץ ומשתקעים מעבר לקו הירוק, לפי יבשת לידה, 1980 15

לוח 5.4.: אחוז הבוגרים שהתגוררו במטרופולין הירושלמי מעבר לקו הירוק, בעלי 13 שנות לימוד ומעלה 16

* *

*

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible] 6

[illegible] 8

[illegible] 9

[illegible] 7

[illegible] 10

[illegible] 11

[illegible] 12

[illegible] 13

[illegible] 14

[illegible] 15

[illegible] 16

1. אוכלוסית המטרופולין כולו

1.1. אוכלוסית במטרופולין ירושלים, במעגל פנימי בן כ-15 ק"מ מירושלים, מנתה בסוף 1981 כ- 570 אלף תושב; כ- 320 אלף יהודים מתוכם. במהלך התקופה 1975 עד 1981 נוספו לאזור 74 אלף תושב, 44 אלף מתוכם יהודים.

לפיכך עלה חלקם של היהודים במטרופולין מ- 55.5% בשנת 1975 ל- 56.6%, בשנת 1981.

1.2. חלקם של היהודים במטרופולין הירושלמי, בכלל האוכלוסיה היהודית בארץ עלה אף הוא, קמעה; מ- 92% בשנת 1975 כדי 9.5 בסוף 1981.

1.3. קצב גידולה של האוכלוסיה הערבית, במרחב המטרופוליטני הנבחן נמוך, ככל הנראה, משל היהודים; 2.2% מול 2.5% בשנה, בתקופה הנסקרת, בהתאמה.

תופעה זו נעוצה, כולה, בקצב גידולם הזעום של ערביי יו"ש, הנאמד בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ב- 1.1% בשנה. בהעדר מידע מפורט הונח, בהתייעצות עם עובדי הל.מ.ס, כי קצב גידולם של ערביי המטרופולין, שמעבר לקו הירוק, זהה למאפיין את הגדה כולה.

לוח 1.1: האוכלוסיה במטרופולין הירושלמי, 1975, ו-1981, ברדיוס של כ-15 ק"מ מירושלים

	אלפים		אחוזים		קצב גידול שנתי ממוצע
	1975	1981	1975	1981	
סה"כ	492	566	100.0	100.0	2.3
יהודים	273	317	55.5	56.6	2.5
ערבים	219	249	44.5	43.4	*(2.2)
בגבולות הקו הירוק	371	433	100.0	100.0	2.6
יהודים	272	313	73.3	72.2	2.4
ערבים	99	120	26.7	27.8	3.4
בירושלים העיר	355	415	100.0	100.0	2.6
יהודים	259	298	73.0	71.7	2.3
ערבים	96	117	27.0	28.3	3.4
מעבר לקו הירוק	122	137	100.0	100.0	*(2.0)
יהודים	2	9	1.6	6.2	28.0
ערבים	120	128	98.4	93.8	*(1.1)

1.4. לעומת זאת גבוה קצב גידולם של הערבים בגבולות הירוקים של המטרופולין (ירושלים והרי יהודה) משל היהודים, באותם תחומים; 3.4% מול 2.4% בשנה, בהתאמה, בין אותן שנים. לפיכך גדל חלקם של הערבים באוכלוסית המטרופולין שבגבולות הקו הירוק; מ- 26.7% בשנת 1975 כדי 27.8% בשנת 1981.

1.5. קצב גידולה של האוכלוסיה היהודית בירושלים היה איטי עוד יותר משל הערבים שבה; 2.3% מול 3.4% בשנה, בממוצע.
לפיכך ממשיך חלקם של יהודי הבירה לרדת, בהגיעו כדי 71.7% בסוף שנת 1981 מול 73% בסוף 1975.

1.6. האוכלוסיה היהודית במטרופולין, מחוץ לירושלים, גדלה בקצב מהיר ביותר, גם בגבולות הקו הירוק. הגידול בגבולות הקו הירוק, בקצב שנתי בן 3.6% נעוץ, בעיקרו, בפיתוחה של מבשרת ציון כישוב לוין יוקרתי של ירושלים ובהקמתה ואיכלוסה של קריית יערים (תל-ספון).

1.7. קצב גידולה של האוכלוסיה היהודית במערך הכפרי של הרי יהודה (ישובי הפרוזדור") הינו איטי ביותר - 1.4% בשנה, בממוצע. הישוב הכפרי היחיד שגדל, משמעותית, בתקופה הנסקרת הינו רמת רחל.... (ראה לוח 2, להלן).

4.1. [illegible]

5.1. [illegible]

6.1. [illegible]

7.1. [illegible]

לוח *1.2.1: אוכלוסיה יהודית במטרופולין הירושלמי,
בגבולות הקו הירוק ברדיוס של כ-15 ק"מ

	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1980
סה"כ	12,260	12,430	12,520	12,880	13,820	14,680	15,180
צפון	8,880	8,970	8,960	9,300	10,140	10,950	11,450
מוצא תחתית	40	40	40	48	53	60	50
מוצא עילית	520	535	540	545	545	590	560
בית זית	540	570	590	595	630	640	660
מבשרת ציון	5,050	5,050	4,910	5,050	5,500	5,900	6,400
בית נקופה	258	230	223	220	217	250	260
שואבה	207	215	220	229	248	250	270
קרית ענבים	350	352	354	362	406	400	400
מעלה החמישה	343	335	335	346	347	340	330
ידידה	140	140	130	130	140	140	130
נוה אילן	153	169	169	161	179	170	220
גבעת יערים	505	505	505	510	520	520	520
צובה	338	341	390	399	409	420	380
שורש	193	189	187	170	190	210	190
קרית יערים (מוסד)	196	200	250	240	260	260	230
קרית יערים (תל-סטון)	50	100	120	300	500	800	850
דרום	3,380	3,460	3,560	3,580	3,680	3,730	3,730
איתנים (מוסד)	225	215	255	255	230	255	255
רמת רזיאל	180	200	210	210	235	235	230
אורה	340	340	335	330	340	350	320
עמינדב	300	290	290	310	325	335	325
מבוא ביתר	190	191	210	200	210	200	200
מטע	240	250	270	270	270	280	280
צור הדסה	135	117	115	127	130	130	130
כסלון	226	240	237	235	230	230	240
בית מאיר	301	313	320	330	360	360	370
רמת רחל	90	120	150	160	190	200	230
רמת רחל	90	120	150	160	190	200	230
בר גיורא	241	245	264	260	270	260	260
אבן ספיר	474	486	475	468	460	470	455
נס הרים	440	445	430	430	430	430	430

2. האוכלוסיה היהודית בפריפריה

2.1. האוכלוסיה היהודית שמעבר לקו הירוק, משילה בצפון ועד קרית ארבע בדרום, דרך רימונים וכוכב השחר במזרח, גדלה במהירות רבה; מאלפיים נפש ב- 1975 כדי 8.6 אלף, בסוף 1981. תוספת האוכלוסיה התחלקה באופן שווה כמעט בין חלקם הצפוני והדרומי של המטרופולין. יש להדגיש כי איכלוסו של החלק הצפוני החל למעשה רק בשנת 1977. הייגו, הישובים הזמניים הראשונים שהוקמו בצפון הפכו לישובי קבע בשנת 1977 ורק משלב זה נמנתה אוכלוסיתם.

לוח 2.1: סה"כ אוכלוסיה יהודית מסביב לירושלים
מעבר לקו הירוק

מטרופולין	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981
סה"כ	**1,993**	**2,284**	**3,470**	**4,578**	**5,941**	**6,975**	**8,578**
ברדיוס 15 ק"מ	793	904	1,460	1,999	2,538	2,813	3,914
מערב ל-15 ק"מ	1,200	1,380	2,010	2,579	3,403	4,162	4,665
צפון	**-**	**-**	**660**	**1,159**	**1,850**	**2,327**	**3,204**
ברדיוס 15 ק"מ	-	-	250	580	1,047	1,165	1,639
מעבר ל-15 ק"מ	-	-	410	579	803	1,162	1,565
דרום	**1,993**	**2,284**	**2,810**	**3,419**	**4,091**	**4,648**	**5,375**
ברדיוס 15 ק"מ	793	904	1,210	1,419	1,491	1,648	2,275
מעבר ל-15 ק"מ	1,200	1,380	1,600	2,000	2,600	3,000	3,100

2.2. משנת 1977 הוקמו בחלקו הצפוני של המטרופולין שמעבר לקו הירוק 17 ישובים יהודיים; 9 ברדיוס של 15 ק"מ מירושלים ו-8 מעבר לו. 2 מתוכם (חלמיש ועטרת) אינם שייכים, ככל הנראה למטרופולין הירושלמי.;

5. [illegible]

5.1. [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	-	-	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	-	-	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	-	-	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

5.2. [illegible]

2.3. בחלקו הדרומי של המטרופולין הירושלמי, שמעבר לקו הירוק 10 ישובים, מערך ישובים זה ותיק יותר - גוש עציון החל להבנות מחדש מיד עם תום מלחמת ששת הימים. תשעה הישובים שבשטוח 15 הק"מ בדרום מונים כיום כ-23 אלף תושב, כאשר אחד מתוכם, אפרת, טרם אוכלסה.

2.4. קרית ארבע, שמדרום לירושלים שהחלה מתאכלסת ב- 1972, מונה כיום למעלה מ- 3 אלפים תושב. ברור, איפוא, כי בחלקו הדרומי של המטרופולין מתגוררים כיום יותר יהודים משבחלקו הצפוני; 5.4 מול 3.2 אלף תושב, בהתאמה.

2.5. עם זאת, בתגורה הקרובה יותר מדביק הצפון את הדרום; מאז 1975 נוספו לצפון יותר תושבים מאשר לדרום.

לוח 2.2: מערך הישובים היהודיים מעבר לקו הירוק

א. רדיוס של 15 ק"מ מירושלים

	שנת הקמה	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1980
סה"כ		**793**	**904**	**1,460**	**1,999**	**2,538**	**2,813**	**3,914**
צפון		**-**	**-**	**250**	**580**	**1,047**	**1,165**	**1,639**
גבעון	1977	-	-	...	120	300	300	478
חדשה	1980	-	-	-	-	-	37	45
בית חורון	1977	-	-	50	120	162	156	178
מעלה שאבה	1981	-	-	-	-	-	-	124
מצפה יריחו	1978	-	-	-	40	125	91	120
כפר אדומים	1979	-	-	-	-	82	150	180
מעלה אדומים	1975	...	...	200	300	378	334	370
פסגות	1981	-	-	-	-	-	-	22
ורד יריחו	1980	-	-	-	-	-	97	120
דרום		**793**	**904**	**1,210**	**1,419**	**1,491**	**1,648**	**2,275**
אלון שבות	1970	435	505	650	800	770	800	1,000
אלעזר	1975	20	51	100	100	100	123	147
כפר עציון	1967	210	210	236	270	330	349	401
מגדל עז	1977	-	-	32	37	65	64	77
ראש צורים	1969	97	105	129	149	148	171	191
הר גילה	(81-1969)*	31	33	28	32	32	71	198
תקוע	1977	-	-	35	31	46	70	112
אפרת	**					...	...	...
מעלה עמוס	1981					-	-	149

ב. מעבר ל- 15 ק"מ מירושלים

		1,200	1,380	2,010	2,579	3,403	4,162	4,665
סה"כ								
צפון		**-**	**-**	**410**	**579**	**803**	**1,162**	**1,565**
בית אל	1977	-	-	200	200	250	313	367
בית אל ב'	1978	-	-	-	-	-	-	(50)
עפרה	1975	...	...	210	250	350	420	463
שילה	1979	-	-	-	-	-	(75)	274
כוכב השחר	1977***	-	-	...	...	...	35	81
רימונים	1977***	-	-	...	...	...	60	89
חלמיש	1977	-	-	...	129	203	262	268
עטרת	1981	-	-	-	-	-	-	38
דרום		**1,200**	**1,380**	**1,600**	**2,000**	**2,600**	**3,000**	**3,100**
קרית ארבע	1972	1,200	1,380	1,600	2,000	2,600	3,000	3,100

* הוקם כביי"ס שדה ב- 1969 והפך לישוב ב- 1981.
** במקום ישיבה בלבד - אוכלוסיה לא קבועה.
*** הפך לישוב, מהאחזות נחל, רק ב- 1980.

3. אוכלוסית ירושלים העיר

3.1. כאמור לעיל, על אף התפתחות המטרופולין בישובים ובתושבים יהודיים חדשים, המשיכה ירושלים היהודית לגדול, אף כי בקצב מתון, בהשוואה לשנים קודמות. קצב הגידול של הסקטור היהודי בירושלים מהיר מהארצי; 2.3% מול 1.9% בשנה, מאז 1975.

בגידול אוכלוסיתה של העיר ניתן להבחין בשלוש תקופות:

א. תקופת גידול מהיר ביותר, שנסתיימה לקראת מחצית שנות השבעים (1974). בתקופה זו, שהחלה עם איחוד העיר, גדלה האוכלוסיה היהודית בבירה ב- 3.6% בשנה, שעה שהערבית גדלה בקצב שנתי בן 4.5% .

ב. המחצית השנייה של שנות השבעים; 2.6% בשנה בקרב היהודים מול 3.5% בקרב הערבים.

ג. השנתיים האחרונות - בהן ירד קצב הגידול של יהודי הבירה מתחת לשני אחוז; 1.8% בקרב היהודים מול 2.9% בקרב הערבים.

3.2. בכל שלוש התקופות היה קצב גידולם של ערביי העיר מהיר משל תושביה היהודיים, וקצב גידולו של הסקטור היהודי בירושלים מהיר משל כלל היהודים בישראל. לפיכך קטן חלקם של היהודים בעיר, בהדרגה.

לוח 3.1: אוכלוסית ירושלים לפי לאום *

שנה	אלפים			אחוזים		
	סה"כ	יהודים	ערבים	סה"כ	יהודים	ערבים
1967	266.3	197.7	68.6	100.0	74.2	25.8
1970	291.8	215.6	76.2	100.0	73.9	26.1
1975	355.5	259.4	96.1	100.0	73.0	27.0
1979	398.2	287.4	110.8	100.0	72.2	27.8
1980	407.1	292.3	114.8	100.0	71.8	28.2
1981	415.0	297.6	117.4	100.0	71.7	28.3

* מקור: ל.מ.ס, מדור דמוגרפיה.

5. Migración reciente neta

5.1. Como ya se mencionó anteriormente, existen varias fuentes de información sobre migración reciente, que en algunos casos, no son muy coincidentes. Una de ellas es la que se refiere a la migración neta acumulada, es decir, la diferencia entre inmigrantes y emigrantes. Los datos de migración neta acumulada que se presentan en el cuadro 5.1 provienen de tres fuentes:

a. Censos de población de 1970 y 1980, obtenidos mediante la pregunta sobre lugar de residencia cinco años antes del censo (1975). Para el año 1980, esta información se refiere sólo a la población de 5 años y más, que representa el 89.6 por ciento de la población total.

b. Encuestas por muestreo de hogares: los datos de 1980 corresponden a la Encuesta Nacional de Fecundidad y Salud de 1987 y los de 1990 a la Encuesta Continua de Hogares de 1991.

c. Estimaciones indirectas - con base en los datos de mortalidad de cohortes obtenidos de los censos de población; los datos de 1980 corresponden a la estimación hecha por el CELADE y los de 1990 a una estimación propia.

5.2. Los datos censales son los que arrojan el mayor saldo neto migratorio, pero también son los que presentan mayor variabilidad. Las encuestas de hogares tienden a subestimar la migración neta, pero son las que presentan menor variabilidad. Las estimaciones indirectas son las que presentan menor variabilidad, pero también tienden a subestimar la migración neta.

Cuadro 5.1: Migración reciente neta por censo y encuesta

Área	Hombres			Mujeres		
	Censo	Encuesta	Indirecta	Censo	Encuesta	Indirecta
1980	5.005	3.197	5.94	0.001	2.34	6.22
1990	6.165	4.219	3.67	0.001	3.9	1.32
2000	5.555	4.589	1.90	0.001	0.73	0.73
1970	5.005	4.747	0.011	0.001	3.72	4.73
1980	1.504	3.205	0.411	0.001	0.13	3.32
1991	0.515	4.797	4.711	0.001	3.13	3.03

a/ Datos: C.N.P.V., varias tabulaciones.

3.3. 90% מתוספת היהודים בבירה, מאז 1975, מקורה בריבוים הטבעי; 40.4 מתוך 44.8 אלף נפש, שנוספו לעיר. עם זאת יורד שיעור הריבוי הטבעי של היהודים בארץ ובירושלים, כאשר שיעור הריבוי הטבעי בבירה גבוה משמעותית מהממוצע הארצי. ההגירה הפנים ארצית לירושלים, שהיתה חיובית עד 1977 הפכה שלילית משנת 1979 ואילך.

3.4. יש להדגיש כי על אף הצמצום הדרסטי בהיקף העליה לארץ, שחל ב- 1981, לא ירד מספר המשתקעים מתוכם, בירושלים.

לוח 3.2: מרכיבי הגידול של יהודי ירושלים 1975 עד 1981
(אלפים)

שנה	סה"כ גידול	ריבוי טבעי	הגירה פנים ארצית	השתקעות עולים	ירידה מהארץ
סה"כ	**44.8**	**40.4**	**-0.1**	**16.7**	**-12.2**
1975	6.6	5.6	1.6	1.7	-2.3
1976	6.6	6.0	0.2	1.4	-1.0
1977	6.3	5.7	0.6	1.6	-1.6
1978	7.1	5.7	-	2.9	-1.5
1979	8.0	5.8	-1.6	4.1	-0.3
1980	4.9	5.7	-0.8	2.5	-2.5
1981	5.3	5.9	-0.1	2.5	-3.0

3.5. אוכלוסיתה הערבית של ירושלים גדלה בקצב הזהה כמעט לשל כלל ערביי ישראל; 3.4% מול 3.5% בשנה, בהתאמה, מאז 1975.

3.6. מאז 1977 גדל הסקטור הערבי בעיר בשיעור הנמוך משיעור ריבוי הטבעי, נוכח מאזן הגירה שלילי.

מאז 1977 יצאו מהבירה, נטו כ- 2.3 אלף ערבים, לארצות ערב. זאת חרף המשך תנועת איחוד המשפחות, המאפשרת, מדי שנה, הצטרפותם של כחמש מאות ערבים לירושלים.

2.2. [illegible] [illegible] [illegible]

3.7. מאז איחוד ירושלים מושפע קצב גידולו של הסקטור הערבי בעיר מקצב הפיתוח של מערב ירושלים. בשנים בהם התפתח הסקטור היהודי במהירות גדל גם הערבי במהירות, רבה עוד יותר. עם האטת קצב התפתחותו של הסקטור היהודי בעיר, מאמצע שנות השבעים, מצטמצם אף קצב גידולו של הסקטור הערבי בה. עם זאת, לאורך כל השנים גבוה, כאמור, קצב גידולו של הסקטור הערבי משל היהודי.

3.8. שנת 1981 היתה מיוחדת לגבי הסקטור הערבי בעיר, שגדל ב- 2.3% בלבד, שעה ששאר ערביי ישראל גדלו ב- 2.9% . זאת בגין תנועה מוגברת של יציאת תושבי ירושלים מהגשרים. גם אם לא ברור כי יש לראות בכך משום הגירת לצמיתות, הרי שמימדי התופעה ב- 1981 גדולים ביותר.

4. השפעת הפריפריה על הסקטור היהודי בירושלים

4.1. אוכלוסית המטרופולין מקורה בעיקרי בירושלים. היינו התושבים המעתיקים מגוריהם לפריפריה עוקרים בעיקר מירושלים. אולם, ככל שהישוב מרוחק יותר מהבירה קטן חלקם של הירושלמיים מביניהם.

4.2. בחלקו הצפוני של המטרופולין שמעבר לקו הירוק נבחנו 15 מתוך 17 הישובים היהודיים, המונים כיום 3,400 מתוך 3,900 התושבים המתגוררים שם.
הבדיקה, שנעשתה לגבי בתי אב, מורה כי 63% מתוכם עקרו לישובים מירושלים; 80% מכלל בתי האב המתגוררים ברדיוס של 15 ק"מ מירושלים ו- 51% מאלה המתגוררים במרחק גדול יותר.
גם אחר ניכוין של עטרת וחלמיש עדיין מגיע חלקם של יוצאי ירושלים, במעגל הצפוני כדי 55% מכלל בתי האב המתגוררים שם.

4.3. תמונה דומה מתקבלת מבדיקה לגבי המתישבים הפוטנציאליים במעלה אדומים: 86% מכלל הנרשמים למרכז "בנה ביתך" במעלה אדומים היו ירושלמיים ו- 90% מבין רוכשי הדירות בבנייה הרוויה שם.

4.4. בדיקה שנעשתה במחצית השנייה של שנות השבעים באשר למתישבים במבשרת ציון, העלתה אף היא, כי כ- 85% מביניהם הינם תושבי הבירה.

A. [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

לוח 4.1: מקורות האוכלוסיה (משקי בית) בישובים היהודיים בצפון ירושלים, מעבר לקו הירוק

	סה"כ משפחות	סה"כ בניכוי "מקור לא ידוע"	מירושלים	אחוז הירושלמים
סה"כ	**683**	**618**	**391**	**63**
רדיוס של 15 ק"מ	**294**	**265**	**212**	**80**
גבעון	122	111	102	92
חדשה	20	20	18	90
בית חורון	39	38	10	26
מכמש	30	27	22	81
מצפה יריחו	33	27	21	78
כפר אדומים	41	34	31	91
פסגות	9	8	8	100
מעל 15 ק"מ	**389**	**353**	**179**	**51**
בית אל	65	62	52	84
בית אל ב'	54	43	33	77
עפרה	98	91	36	37
שילה	53	46	25	54
כוכב השחר	20	18	11	61
רימונים	23	22	15	68
חלמיש (נוה צוף)	64	59	6	9
עטרת	12	12	1	8
סה"כ צפון - ללא עטרת וחלמיש	**313**	**282**	**172**	**55**

* הסוכנות היהודית, טרם פורסם.

4.5. מאזן ההגירה בין הבירה לבין יישובי הפרוזדור (אזור טבעי "הרי יהודה"), שהיה חיובי משך השנים שעברו, לגבי ירושלים, הפך מאז סוף שנות השבעים לשלילי. זאת ועוד, חלקה של ירושלים בהגירה אל הרי יהודה נמצא בקו עליה; מ- 38% בשנים 1975 עד 1978, כדי 58% בשנתיים 1979 ו- 1980 . אלו השנים בהן החל גידול משמעותי באוכלוסיתה של מבשרת ציון.

לוח 4.2: תנועת הגירה בין אזור טבעי "הרי יהודה" לירושלים 1975 עד 1980

שנה	נכנסים להרי יהודה		נכנסים מהרי-יהודה ל-ם	מאזן הגירה נטו בירושלים
	סה"כ	מירושלים		
1975	420	130	370	+240
1976	440	190	290	+100
1977	460	170	380	+210
1978	630	250	430	+180
1979	600	300	290	-10
1980	750	490	350	-140

4.6. במהלך השנים 1975 עד 1980 נוספו בתחום הנבחן שמעבר לקו הירוק 5 אלפים יהודים, אלפיים מתוכם בחגורה הקרובה לבירה. באותן שנים נרשמה הגירה מירושלים לשטחים (כולם) נטו 2,100 נפש.

4.7. אולם נראה כי ההגירה לשטחים נטו, מכל הארץ ואף מירושלים גדולה מהרשומה. בין השנים 1976 ל- 1981 נוספו בשטחים כ-21 אלף יהודים, שעה שההגירה הרשומה אליהם נטו הסתכמה ב-13 אלף בלבד.

4.8. בשנת 1981 גדלה האוכלוסיה היהודית בשטחים ב- 4.3 אלף נפש, בעוד התוספת "המאותרת" עפ"י מירשם התושבים היתה כ- 3.6 אלף תושב.
במקביל, ליהודי יו"ש נוספו ב- 1981 3.6 אלפי נפש, שעה שהתוספת המאותרת מגיעה ל- 3 אלפים מתוכם.

לוח 4.3: גידול האוכלוסיה היהודית בשטחים וביו"ש למקורותיה, 1981

	השטחים	יו"ש
סה"כ גידול (נתוני הישובים)	**4,300**	**3,600**
מקורות הגידול (מירשם התושבים)	**3,630**	**3,030**
הגירה פנים ארצית	2,400	2,300
ריבוי טבעי	1,120	630
השתקעות ראשונה של עולים	110	100

4.9. למרות שמחוזות ת"א, המרכז והדרום עדיין קולטים את עיקר האוכלוסיה היוצאת מירושלים ברוטו, הרי שהשטחים הפכו מוקד ליציאה נטו. היינו התנועה הפנים ארצית מירושלים לשפלת החוף ולדרומה מתקזזת, ברובה, ע"י תנועה משם לירושלים. לעומת זאת היקף היציאה לשטחים, הגם שמימדיו קטנים יותר, גדול משמעותית ממספר היהודים המעתיקים מגוריהם מהשטחים לירושלים.

לוח 4.4: הגירה נטו של יהודים לירושלים, לפי מחוז

	1975	1978	1979	1980
סה"כ	**+1,370**	**-30**	**-1,570**	**750**
ירושלים	+330	+140	-100	-100
הצפון	+130	+110	-100	-10
חיפה	+430	+180	+60	+220
המרכז	+10	-170	-300	-160
תל-אביב	+140	+70	-170	-200
הדרום	+140	-60	-370	-150
השטחים	-100	-370	-740	-450
לא ידוע	+290	+140	+150	+100

جدول ٩-٤: أسعار صرف العملات الأجنبية مقابل الدينار
١٩٨٤ ، الشركة

	البنك	السوق
الدولار الأمريكي (الشراء النقدي)	٣٠٥٫٨٠	٣٠٥٫٤٠
الجنيه الإسترليني (الشراء النقدي)	٤٦٥٫٢٠	٤٦٥٫٤٠
الفرنك السويسري	٢٠٥٫٤٠	٢٠٥٫٢٠
الدينار الكويتي	١٠٥٫٦٠	١٠٥٫٤٠
العملات الرئيسية مجتمعة	١١٠	١٠٥

٩-٤ الدولار الأمريكي هو، بفارق كبير، العملة الأجنبية الأكثر تداولاً في الأسواق المالية العالمية، إذ يستخدم على نطاق واسع في التجارة الدولية. وتحتفظ البنوك المركزية بجزء كبير من احتياطاتها الرسمية بالدولار، كما تستخدم أسعاره في تحديد قيمة العملات الأخرى.

جدول ٩-٨: نسبة الدين إلى حقوق المساهمين، كما هي

	١٩٧٤	١٩٧٨	١٩٨٢	١٩٨٥
الشركة	٤١٫٢٠	٣٥	٥٦٫١٠	٥٢٠
الصناعة	٤٢٠	٤١٥	١٥٠	١٥٠
التجزئة	٤١٠	٤١٥	١٠٠	١٥
الخدمات	٤٨٠	١٥٠	٩٥	٢٢٥
المقاولات	١٥	١٢٠	٢٥٠	١٥٠
الأسواق المالية	٤٨٠	٢٥	٦٠	٢٥٠
الخدمات	٤٨٥	٥٠	٣٥٠	١٥٠
الصناعة	١٥٠	٢٦٠	٤٥٠	٣٥٠
كل الشركات	٥٢٠	١٩٠	١٥٠	١٥٠

5. מאפיינים דמוגרפיים של המתיישבים מעבר לקו הירוק

5.1 מבנה גילי

בחינת האוכלוסיה היהודית "הניידת" בישראל, המוגדרת בהקשר זה כאוכלוסיה המעתיקה מגוריה מישוב למשנהו הינה הצעירה; ראשי משפחות שגילם עד 44 ובעיקר ראשי משפחות בני 25 עד 34 . מסקנה זו עולה מסקר תנאי דיור שבהן, בין השאר, נושא זה.

לוח 5.1: משקי הבית בשנים 1972 ו-1978 מחליפי ישוב המגורים מתוכם, לפי גיל ראש המשפחה.

גיל ראש המשפחה	מספר משקי הבית (אלפים)			מחליפי ישוב	
	1972	1978	ממוצע בתקופה	סה"כ (אלפים)	חלקם מהמשפחות
סה"כ	777.7	932.4	855	126.3	15
עד 24	46.7	54.7	51	(10.5)	21
25-34	171.1	247.7	209	62.8	30
35-44	155.5	167.1	161	(22.3)	14
45-54	147.8	157.7	153	13.7	9
55-64	140.0	137.3	139	(7.3)	5
65+	116.7	167.8	142	9.7	7

5.2 משקל ראשי המשפחות בני 25 עד 34, בקרב המעתיקים מגוריהם מישוב למשנהו בארץ הגיע בשנות השבעים הנבחנות (ראה לוח 5.1 לעיל) כדי מחצית. זאת שעה שחלקם בקרב ראשי המשפחות היה כרבע בלבד.

5.3 המידע הזמין באשר להרכב הגילי של ראשי המשפחות שבמטרופולין הירושלמי, מעבר לקו הירוק חלקי בלבד. לפיכך נבחן המבנה הגילי של המשתקעים בשטחים, מבין תושביה היהודיים של ישראל.

בחינה זו מושתתת על נתוני מירשם התושבים שבמשרד הפנים ומתייחסת לעוברים להתגורר בשטחים, כמובא בלוח 5.2 להלן.

5. ಮಾಧ್ಯಮಿಕ ಶಾಲೆಗಳಲ್ಲಿ ಪ್ರವೇಶಾತಿಯ ಅವಲೋಕನ

5.1. ಪೀಠಿಕೆ

ಮಾಧ್ಯಮಿಕ ಶಿಕ್ಷಣವನ್ನು ಪಡೆಯುವ ವಿದ್ಯಾರ್ಥಿಗಳ ಸಂಖ್ಯೆಯಲ್ಲಿ, ಕಳೆದ ಹಲವು ವರ್ಷಗಳಲ್ಲಿ ಆಗಿರುವ ಬದಲಾವಣೆಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಕೆಳಗಿನ ಕೋಷ್ಟಕದಲ್ಲಿ ನೀಡಲಾಗಿದೆ. ಈ ಕೋಷ್ಟಕದಲ್ಲಿ ಸಂಖ್ಯೆಗಳನ್ನು ಪ್ರತಿ ೧೦೦೦ ಜನಸಂಖ್ಯೆಗೆ ಎಷ್ಟು ಜನ ವಿದ್ಯಾರ್ಥಿಗಳು ಎಂಬ ರೂಪದಲ್ಲಿ ನೀಡಲಾಗಿದೆ. ಇದರಿಂದ, ಜನಸಂಖ್ಯೆಯ ಬೆಳವಣಿಗೆಯ ಪರಿಣಾಮವನ್ನು ತೆಗೆದುಹಾಕಿದಂತಾಗುತ್ತದೆ.

ಕೋಷ್ಟಕ ೫.೧: ಮಾಧ್ಯಮಿಕ ಶಾಲೆಗಳಲ್ಲಿ ವಿದ್ಯಾರ್ಥಿಗಳ ಸಂಖ್ಯೆ
ಪ್ರತಿ ೧೦೦೦ ಜನಸಂಖ್ಯೆಗೆ ಎಷ್ಟು ವಿದ್ಯಾರ್ಥಿಗಳು ಎಂಬ ರೂಪದಲ್ಲಿ

ವಯೋಮಾನ	ಮಾಧ್ಯಮಿಕ ಶಿಕ್ಷಣ (ಸಂಖ್ಯೆಗಳು)			ಹೆಚ್ಚಳ/ಕಡಿಮೆ	
	೧೯೭೧	೧೯೮೧	ಹೆಚ್ಚಳದ ಪ್ರಮಾಣ	ಸಂಖ್ಯೆಗಳಲ್ಲಿ	ಶೇಕಡಾವಾರು
ಎಲ್ಲರೂ	೨೭೨	೩೨೬	೨೯	೫೪	೨೦
೧೫-೧೯	೨೬೫	೩೩೭	೨೭	೭೨	೨೭
೨೦-೨೪	೨೭೯	೩೨೬	೨೧	೪೭	೧೭
೨೫-೨೯	೨೭೫	೩೧೭	೧೫	೪೨	೧೫
೩೦-೩೪	೨೬೨	೨೯೫	೧೨	೩೩	೧೨
೩೫-೩೯	೨೫೭	೨೭೫	೭	೧೮	೭
೪೦-೪೪	೨೫೨	೨೫೭	೨	೫	೨
೪೫-೪೯	೨೪೭	೨೪೭	೦	೦	೦

೫.೨. ಕಳೆದ ಹಲವು ವರ್ಷಗಳಲ್ಲಿ ಮಾಧ್ಯಮಿಕ ಶಿಕ್ಷಣದಲ್ಲಿ ಆಗಿರುವ ಬೆಳವಣಿಗೆಯ ಬಗ್ಗೆ ಸಂಕ್ಷಿಪ್ತವಾಗಿ ಮೇಲೆ ನೀಡಲಾಗಿದೆ (ಸಂಖ್ಯೆ ೧೫ ಮತ್ತು ೧೬ ನೋಡಿ). ಈ ಅಂಶವನ್ನು ಇನ್ನಷ್ಟು ವಿವರವಾಗಿ ಅಧ್ಯಯನ ಮಾಡಲು ಒಂದು ಯೋಜನೆಯನ್ನು ರೂಪಿಸಲಾಗಿದೆ.

೫.೩. ಪ್ರಾಥಮಿಕ ಶಿಕ್ಷಣದ ನಂತರ ವಿದ್ಯಾರ್ಥಿಗಳು ಯಾವ ಶಾಲೆಗಳಿಗೆ ಸೇರುತ್ತಾರೆ ಎಂಬುದರ ಬಗ್ಗೆ ಸಮೀಕ್ಷೆಯೊಂದನ್ನು ಕೈಗೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಪ್ರಾಥಮಿಕ ಶಿಕ್ಷಣ ಪೂರೈಸಿದ ಮಕ್ಕಳು ಯಾವ ಶಾಲೆಗಳಿಗೆ ಸೇರುತ್ತಾರೆ ಎಂಬುದರ ಬಗ್ಗೆ ಸಮೀಕ್ಷೆಯಲ್ಲಿ ಮಾಹಿತಿ ಸಂಗ್ರಹಿಸಲಾಗಿದೆ.

ಮೇಲಿನ ಈ ಅಂಶಗಳ ಕುರಿತು ವಿವರವಾದ ಅಧ್ಯಯನ ನಡೆಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗುವಂತೆ ಮಾಧ್ಯಮಿಕ ಶಿಕ್ಷಣದ ಆಡಳಿತ ವ್ಯವಸ್ಥೆಯಲ್ಲಿ ಕೆಲವು ಬದಲಾವಣೆಗಳನ್ನು ಮಾಡಬೇಕಾಗಿದೆ.

לוח 5.2: יהודים נכנסים לשטחים, לפי גיל
1975 עד 1980

	1975	1976	1977	1978	1979	1980
סה"כ	1,005	1,967	2,732	2,562	3,987	3,260
0-14	206	580	835	732	1,052	892
15-19	44	77	112	91	148	122
20-24	369	453	588	560	762	698
25-29	211	454	621	593	878	649
30-44	152	352	521	516	1,018	786
45-64	23	45	57	59	110	92
65+	-	6	6	11	19	21
לא ידוע	-	-	1	-	-	-

5.4. בדיקה זו מורה כי 95% מהבוגרים, בני 20 ומעלה, המשתקעים בשטחים הינם בני עד 44 . זאת שעה שאלה מהווים 86% מכלל המחליפים את ישוב מגוריהם (ראה לוח 5.2 לעיל).

ככל הנראה אף חלקה של קבוצת הגיל העיקרית כפוטנציאל (25 עד 34) גבוה בשטחים מהממוצע הארצי.

הרכב לפי יבשת לידה

5.5. ההתישבות שמעבר לקו הירוק מושכת בעיקר את ילידי ישראל. קבוצה זו, המהווה 56% מכלל היהודים תושבי הארץ היותה, באותה שנה, 73% מכלל המעתיקים מגוריהם אל מעבר לקו הירוק.

לוח 5.3: הרכב האוכלוסיה היהודית, בארץ ומשתקעים מעבר לקו הירוק, לפי יבשת לידה, 1980
(אחוזים)

	כל האוכלוסיה		גילאי 20 עד 44	
	כל הארץ	משתקעים ב-1980 מעבר לקו הירוק	כל הארץ	משתקעים ב-1980 מעבר לקו הירוק*
סה"כ	100	100	100	100
ישראל	56	73	48	60
אסיה ואפריקה	19	10	30	15
אירופה ואמריקה	25	16	22	23

* בהנחה הקיצונית כל גילאי 0 עד 19 שהעתיקו מגוריהם לשטחים הינם ילידי ישראל.

5.6. גם בהנחה הקיצונית, כי כל הילדים, ובני הנוער בני 0 עד 19, שהשתקעו בשטחים בשנת 1981 הינם ילידי ישראל, עולה כי 60% מהבוגרים שהשתקעו שם הינם ילידי ישראל. קבוצה זו מורכבת, כאמור, בעיקרה, (95%) מגילאי 20 עד 44 . חלקם של ילידי ישראל בכלל האוכלוסיה היהודית בארץ עמד, ב-1980 על 48%.

5.7. חלקם של העולים החדשים בהתישבות שמעבר לקו הירוק קטנה יחסית; בשנים 1977 עד 1981 נוספו לשטחים כ- 16 אלף יהודים, רק כ- 400 מתוכם - השתקעות ראשונה של עולים.

רמת השכלה

5.8. ההתמונה לגבי רמת השכלתם של המתישבים מעבר לקו הירוק הינה חלקית. עם זאת נראה כי הבוגרים (ראשי המשפחות ובנות זוגם) הינם מהרובד ההשכלתי הגבוה ביותר.

Table 2.2: Age-specific fertility rates, every twenty years before the survey, for seven countries, 1981
(rates)

	15-19	20-24	25-29	30-34
Country	15-19	20-24	25-29	30-34
Country A	100	150	200	250
Country B	50	75	90	80
Country C	75	100	125	100
Country D	25	50	75	50
Country E	125	175	225	200
Country F	150	200	250	225
Country G	100	150	200	175

* Census data for Country A in 1970 and 1980 are not available due to civil war.

2.5. As shown above, it is assumed that there are 7 (i.e., seven) countries each with its own fertility schedule, which is also assumed to be constant over time. Please refer to Table 2.2, which gives (age) specific fertility rates for the 5-year age groups, 15-19, 20-24, ..., 45-49, for seven countries, A-G.

2.6. Which of several possible combinations should you use? Should you use the rates for Country A, or Country B, or C, or D, or E, or F, or G - or some combination of them?

Your answer

2.7. Whatever your answer to question 2.6, you are right. We can't tell which is correct. We need more information.

לוח 5.4: אחוז התבוגרים שהתגוררו במטרופולין הירושלמי מעבר לקו הירוק, בעלי 13 שנות לימוד ומעלה*
(1980)

אלון שבות	75
בית אל	100
גבעון	85
כפר אדומים	81
מצפה יריחו	53
חלמיש	80
עפרה	86

* האוניברסיטה העברית בירושלים, "התישבות יהודית לא חקלאית ביהודה ובשומרון - סקר וממצאים עיקריים - אביב 1980" אפריל 1981, לוח 4 .

מהלוח לעיל עולה כי בישובים שנסקרו כ- 75% מהבוגרים היגם בעלי 13 שנות לימוד ויותר. חלקם של בעלי השכלה זו, בקרב גילאי 18 עד 44, בקרב כלל האוכלוסיה היהודית בארץ עמד, באותה שנה, על כ- 29% .

Tab A.1: Kurt Schacht Maschinen-Kommanditgesellschaft
Overall Cost Effects, Cost- or Value Driver Analysis
(2001)

Total Value	25
Cost of	100
Assets	50
Cost-Material	18
Direct Labor	32
Other	50
Total	50

* Administration overall effects, "Controlled Value" by Other Financial Indicators - Cost Management Systems - Kurt Schacht Maschinen 2001, Tab A .

Andere Quelle kann es erforderlich machen c- See Controlled Page Break Overall Value Driver Analysis, Page 32 and 33, Cost Effects Administration Controlled Cost, Example Mach. 21 c- 202 .

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

רח' הלל 23 ת"ד 2555 ירושלים 91 020 טל. 240141

7

משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים
איתור ישובים עירוניים במרחב צפון ירושלים

דו"ח ביניים מס' 1

אפיון המערכת האזורית והגדרה של אתרים אלטרנטיביים להמשך בדיקה בשלב ב'

ט.מ. ליטרסדורף, י.גולדנברג אדריכלים ומתכנני ערים 72 בע"מ
הוברמן 10 תל-אביב, טל. 220055, 221530, 223794 - מרץ 1981

משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים

איתור ישובים עירוניים במרחב צפון ירושלים

אפיון המערכת האזורית והגדרה של אתרים אלטרנטיביים להמשך בדיקה בשלב ב'

דו"ח ביניים מס' 1

(סיכום החומר שהוגש לישיבת הצוות ביום 9.3.81)

צ ו ו ת ה ת כ נ ו ן

תכנון פיזי: לייטרסדורף גולדנברג, אדריכלים ובוני ערים (72) בע"מ
נחום דונסקי; גיאוגרף מתכנן

כלכלה: זיוה זינשל, תכנון וייעוץ כלכלי וארגוני, ירושלים

כבישים ותשתית: ד.א.ל. פיתוח והנדסה בע"מ.

הנדסת קרקע: משה סוקולובסקי, משרד השיכון תל-אביב
ד"ר עוזי זלצמן.

אקלים: פרופ' עזרא זהר.

1. תמצית הממצאים

1.1 תוכן הדו"ח

אזור הבדיקה, כפי שהוגדר בהנחיות המקדימות, מתרכז בשטח הצפוני לקו מזרח מערב העובר בליבה של העיר ירושלים, ועד למרחק של כ-15 ק"מ ממרכזה.

שלב א' של העבודה, שהוא נושאו של דו"ח הביניים הנוכחי כולל:

- סקרים וניתוח מרכיבים עיקריים של המערכת האיזורית במרחב הבדיקה, כרקע לאיתור השטחים המתאימים לפיתוח עירוני*).
- ניסוח תפיסה עקרונית לתכנון ופיתוח האזור שמצפון לירושלים.
- בחירה והגדרה של 8-10 אתרים להמשך בדיקה, מתוך השטח הכולל של האזור, עפ"י קריטריונים פנימיים של שטח האתר והמערך האיזורי הרצוי.

שלב ב' של העבודה הנמצא בביצוע, יכלול איסוף וניתוח מידע מפורט יותר על שטח האתרים שהוגדרו בשלב א'. אפיון השוואתי שלהם על פי מכלול של קריטריונים, ובחירת האתרים לבדיקה מפורטה, ראה דו"ח ביניים מס'2.

1.2 קריטריונים להגדרת האתרים להמשך בדיקה

מתוך המיכלול הגדול של התופעות הטבעיות והאנושיות המאפיינות "איזור", במסגרת הבדיקה הנוכחית נבחנו רק אותם מרכיבים שעשויות להיות להם השלכות עקרוניות לגבי הגדרתו או אי הגדרתו של כל שטח נתון במרחב כ"אתר" מתאים לבניה עירונית**).

(א) קריטריונים של האתר -

1. תנאי הקרקע - טופוגרפיה, מסלע, ניקוז, גודל השטח.
2. שימושי קרקע - ישובים קיימים ושטחים תפוסים, שטחים מעובדים, שטחי טרשים ללא שימוש.
3. בעלות קרקע - "שטחים קשים" "שטחים רכים" (זמינים לפיתוח).
4. נגישות - מערכת דרכים קיימת ומתוכננת.
5. תשתית איזורית - מצב קיים ותוכנית.

(ב) קריטריונים של האזור -

1. תפיסה תכנונית כוללת לאזור המרכז.
2. יישום התפיסה הכוללת למערך איזורי רצוי במרחב צפון ירושלים.

1.3 זמינות הקרקע לפיתוח במרחב הבדיקה

תחום הבדיקה כפי שהוגדר בהנחיות מקיף כ-250 אלף דונם. האיזור מיושב בצפיפות במספר ערים ערביות ועשרות כפרים, המעבדים שטחי קרקע גדולים ביותר. הנוכחות היהודית מסתכמת במתקני צה"ל אחדים, ובמספר מועט של התנחלויות. בחלקים גדולים של האיזור הטופוגרפיה קשה. מעל למחצית הקרקעות עברו הסדר, והן מחולקות לאלפי חלקות, קטנות יחסית, רשומות על שם בעליהם הערביים. קרקעות בבעלות המדינה מועטות, ופרט לשוליים המזרחיים של איזור הבדיקה אינן יוצרות רצף משמעותי לסדר הגודל הנידרש. אדמות הטרשים הלא מעובדות, באותם כפרים שלא עברו הסדר קרקעות, מהוות את הפוטנציאל החשוב ביותר להכרזה כאדמות מדינה. נוכח מיגבלות זמינות הקרקע, האופציה לאתר את השטחים הדרושים, בתנאים טופוגרפיים נוחים ובמיקומים אופטימליים, הינה מצומצמת למדי.

1.4 הגדרה ומיון של אתרים להמשך בדיקה בשלב בי

התחום וההגדרה של אתרים להמשך בדיקה, נעשו בתהליך של אלימינציה, שבו נופו אותם שטחים באזור שנמצאו כבלתי מתאימים לפיתוח - עפ"י הקריטריונים המפורטים בסעיף 1.2 למעלה. השטחים שכתוצאה מניתוח מיכלול הגורמים שנבדקו בבדיקה האזורית, נמצאו כאופציונליים לפיתוח, הוגדרו "כאתרים להמשך בדיקה".
במסגרת הבדיקה האזורית בוצעה הערכה ראשונית של האתרים - מבחינת אפשרויות הפיתוח העירוני - לרבות מיון ראשוני של אתרים, שנעשה בהתייעצות עם צוות ההנחיה של משרד השיכון.

היות וההערכה הפרלימינרית של אתרים עשויה להשתנות במידה ניכרת, כתוצאה מהבדיקות המפורטות לכל אתר, המבוצעות בשלב בי של העבודה, אין להשתמש בה למטרת בחירה סופית של אתרים לפיתוח. להלן מיון האתרים בהתייחס להמשך הטיפול בהם:

נקבעו להמשך בדיקה בשלב בי האתרים:

E1 - עיסוויה. E3 - ג'בע. E4 - כפר עקב.
W1 - נביסמואל. W2 - הרדאר. W4 - ג'בל מוקטם. אתר C - מעלה אדומים.

* דו"ח על מצב מערכות התחבורה התשתית באיזור הבדיקה הופץ ע"י חברת ד.א.ל., מרץ 1981.

** נושאים נוספים, שיש להם משמעויות חשובות מבחינת איכות האתרים ועלויות הפיתוח, יבדקו כאמור בשלב בי של העבודה.

נקבעו לבחינה נוספת של מידע לפני המשך בדיקה בשלב ב', האתרים:

E5 - מחי'מס, בעלות ערבית רשומה בעיבוד חקלאי (לבדיקה)

W5 - דיר איבזיע, בירור נושא הבעלות

W6 - ביתוניה, בירור נושא הבעלות.

הוצאו מהמשך הבדיקה, האתרים:

E2 - ענתה: קרקע מעובדת בבעלות ערבית רשומה.

E6 - ג'בל טוויל: רזרווה לבניה ערבית ממזרח לאל-בירה.

E3 - קטנה: טופוגרפיה קשה, מיועד לשמורות טבע, לא משתלב במערך ערים אזורי רצוי.

בטבלא להלן רשימת האתרים שהוגדרו, והערכה ראשונית שלהם מבחינת תנאי הפיתוח:

איתור ישובים עירוניים במרחב צפון ירושלים - הערכה ומיון של אתרים להמשך בדיקה בשלב ב'

אתרים	קריטריונים							
	מיון אתרים	טופו-גרפיה	שמושי קרקע	בעלות קרקע	תנאי האתר	שילוב במערך קיים	אזורי רצוי	זמינות האתר באזור	סיכום הפיתוח באתר	זמינות
E1 עיסוויה	+	3	4	4	טוב	3	4	טוב	טוב	
E2 ענתה	-	3	2	2	מוגבל	3	4	טוב	מוגבל	
E3 ג'בע	+	4	4	4	טוב	3	2	סביר	טוב	
E4 כפר עקב	+	3	3	4	טוב	4	4	טוב	טוב	
E5 מוחי'מס	*	4	2	2	סביר	3	4	טוב	סביר	
E6 ג'בל טויל	-	2	3	2	מוגבל	3	2	מוגבל	מוגבל	
C מעלה אדומים	+	2	3	4	סביר	4	4	טוב	סביר	
W1 נביסמואל	+	4	2	2	סביר	4	4	טוב	סביר	
W2 הראדאר	+	3	3	4	טוב	3	3	סביר	סביר	
W3 קטנה	-	3	3	2	מוגבל	2	3	מוגבל	מוגבל	
W4 ג'בל מוקטם	+	3	4	4	טוב	2	4	סביר	סביר	
W5 דיר איבזיע	*	4	2	3	סביר	3	4	טוב	סביר	
W6 ביתוניה	*	2	2	2	מוגבל	3	3	סביר	מוגבל	

הערכת אתרים: תנאים טובים לפיתוח עירוני - 4 טוב
תנאים סבירים לפיתוח עירוני- 3 סביר
מיגבלות לפיתוח עירוני - 2 מוגבל

מיון אתרים: המשך בדיקה בשלב ב' +
הפסקת בדיקה -
המשך בדיקה בשלב ב' *
מותנה במידע נוסף

2. התנאים הפיזיים והשלכותיהם על איתור שטחים לישובים עירוניים במרחב הבדיקה

2.1 תנאי הקרקע

מפה מס'1.

א. טופוגרפיה

הגורם הפיזי הראשוני לבדיקה. לפני כל התחשבות נוספת הם תנאי הקרקע, בייחוד המצב הטופוגרפי. ישובים עירוניים, כמוגדר בהנחיות הבדיקה, דורשים יחידות גדולות של שטח שיש בו רצף טופוגרפי, בעל ביתור מועט ככל האפשר של התבליט, ובשיפועים נוחים לפיתוח ולבניה. זאת מן הטעם הברור של הקטנת ההוצאה הכוללת לפיתוח השטח, ולתפעול הישוב לאחר איכלוסו.

תחום הבדיקה נמצא מצפון לירושלים, בגבול שבין הרי יהודה והרי בית אל. מבחינה טופוגרפית הוא מתחלק לשלוש רצועות בעלות תנאים שונים:

הרצועה המזרחית:

האזור שבין כביש ירושלים רמאללה לבין „כביש אלון". התבליט כאן נקבע ע"י שורה של מתלולים בגובה 200-300 מ', הערוכים בקו כללי צפון-דרום. רכס הר הצופים והמשכו הצפוני מגדירים אזור זה במערב. במקביל לו ממזרח נמצאת מדרגת ביניים נטויה, בין הגבהים 500-650 מ' מעפה"י, בטופוגרפיה רמתית שטוחה עד גבעית עם שיפועים נוחים בדרך כלל. הגיאיות העמוקים של הנחלים פרה אוג ויובליהם חוצים את המדרגה לרוחבה ממערב למזרח, ומגדירים בשטחה שורה של אתרים קרקעיים, נפרדים זה מזה, בעלי תבליט נוח למדי לפיתוח, ובגודל של כמה אלפי דונמים כל אחד.

הרצועה המרכזית:

אזור במת ההר, בגובה של 750-850 מ' מעפה"י. נוף רמתי שטוח של בקעות וגבעות מתונות. השטח שבין כביש ירושלים - רמאללה במזרח לבין קו ביתוניה בידו במערב, משתרע על כ-40,000 דונם. מבחינה טופוגרפית הוא המתאים ביותר במרחב צפון ירושלים לפיתוח ולבניה של אובייקטים עתירי שטח.

הרצועה המערבית:

שטח הררי מבותר בעל עירוץ צפוף של יובלי נחל אילון. נוף של עמקי ואדיות עמוקים, שכיוונם מזרח-מערב, לסרוגין עם שלוחות אצבע צרות וארוכות ביניהם. המרחק השכיח בין שני ערוצים סמוכים הוא 2 ק"מ לכל היותר. בעוד רוחב השלוחות בקו הרכס שלהן אינו עולה בדרך כלל על מספר מאות מטרים. נפילת הגובה בציר קו הרכס של השלוחות ועד למרחק של 4-6 ק"מ מערבה מבמת ההר מתונה ביותר, לעומת זאת השיפועים תלולים עד 40% ויותר, במדרונות הצדדים, תוך הבדל גובה יחסי של 200-250מ'. במערב האזור, מעבר לקו הכפרים בית אנען - בית עור אל פוקא - דיר איבזיע, צונחות השלוחות בתלילות מערבה.

הרצועה המערבית היא הקשה ביותר לפיתוח באזור הבדיקה. שטחי קרקע בגודל וברצף מספיקים למטרה שהוגדרה נמצאים רק במקומות בודדים, ממערב לכפרים בית אנען וביתוניה, שם קיימת התרחבות מסויימת של השלוחות. המבנה הטופוגרפי מבטיח אפשרויות טובות לתחבורה בכיוון מזרח מערב (הדרך ההסטורית הראשית לירושלים במעלה בית חורון), לעומת תנאי עבירות קשים ביותר בכוון צפון דרום.

ב. מסלע

לתכונות הפיזיקליות של מסלע ספציפי יש השפעה בשני תחומים עיקריים מבחינת אפשרויות הפיתוח העירוני. מידת ההתאמה כתשתית לביסוס מבנים, ומידת ההתנגדות המכנית לתחיחה, הקובעות את עלות עבודות העפר. סוגי המסלע הטיפוסיים בתחום הבדיקה מפורטים להלן:

סוגי מסלע	ביסוס	עבודות עפר	הערכה כוללת לפיתוח
סלע קשה - דולומיט, גיר צור, קירטון קשה, נארי	מתאים ביותר	בעיקר ע"י פיצוצים	מתאים, עלות גבוהה לעבודות עפר
סלע רך - גיר חוואר קירטון	בינוני	כלים מכניים כבדים	מתאים, בעיות ביסוס
מישקעים חרסיתיים חרסית טין	בעייתי	כלים מכניים כבדים	מתאים, בעיות ביסוס

המסלע ברצועה המזרחית מורכב בעיקר מסלעים רכים של גיר קירטון וחוואר, לסרוגין עם שכבות של קירטון קשה וצור. חלקים גדולים של השטח מכוסים בקרום של נארי קשה. באזורים הרמתיים המתונים ובעמקי הואדיות קיים כיסוי קרקעי בשטחים ניכרים. הסלעים הנפוצים על גב ההר ובמערב האזור הם סוגי גיר קשה ודולמיט לחילופין עם שכבות של גיר רך וחוואר. נוף המדרונות טרשי ביותר, עם קרסט מפותח. חילופי השכבות יוצרים את נוף המדרגות הטיפוסי להרי יהודה. הכיסוי הקרקעי, של אדמת טרה רוסה, דל למדי. באזורי הבקעות של במת ההר קיימים ריכוזים של קרקעות אלובאליות כבדות.

אין בתחום מרחב הבדיקה שטחים שאינם מתאימים לפיתוח מבחינת תכונות המסלע, ובהתאם פרמטר זה לא נלקח בחשבון כגורם וטו להוצאה של אתרים מהמשך בדיקה. ההשלכות התכנוניות של פיתוח בסוגי קרקע שונים יוערכו בבדיקה המפורטת של האתרים שיבחרו כמועדפים לפיתוח.

ג. ניקוז טבעי

החלקים המערביים והמזרחיים של איזור הבדיקה מבותרים ע"י מערכת צפופה של ואדיות. המבנה ההררי של מרבית השטחים מבטיח ניקוז טבעי טוב של הקרקע. באיזור במת ההר מצויות בקעות מישוריות בעלות ניקוז לקוי ו/או בלתי סדיר. בשילוב עם הקרקע החרסיתית שלהם אתרים אלו הם בעלי עדיפות נמוכה לפיתוח.

ד. גודל השטח וצורתו

בשיקולי הבחירה של אתרים יש חשיבות רבה לגודל השטח. הוא הקובע את היקף הפיתוח האפשרי בכל אתר נתון, לרבות רזרוות דרושות לפיתוח בעתיד. שטח הקרקע הדרוש לפיתוח שכונה/ישוב עירוני בגודל של 2500-5000 יח"ד נאמד ב-1000-2500 דונם ברוטו לפחות, מותנה בגודל הישוב, דרגת העצמאות הכלכלית שלו וצפיפות הפיתוח (נושאים שיבדקו בהמשך עבודה זו).

לצורת השטח חשיבות גדולה, היות והיא משליכה ישירות על מידת היעילות של המערכת האורבנית המוצעת, ובכך גם מגדירה בעקיפין את גודל השטח הסביר לפיתוח.

ה. תנאי הקרקע והפיתוח

מתוך הקריטריונים הקרקעיים שנבדקו במרחב צפון ירושלים, נמצא כי התנאים הטופוגרפיים הם הקובעים את גודל השטחים המתאימים לפיתוח. לגורמי המסלע והניקוז השלכות על איכות האתר לפיתוח, אולם אינם מהווים גורם וטו לפסילת שטח זה או אחר.

מפה מס' 1 - תנאי הקרקע, מציגה את תפרושת השטחים המתאימים לפיתוח מבחינה קרקעית, למעט שטחים תפוסים ע"י שימושי קרקע אחרים (לא כולל שטחי עיבוד שאינם מטעים).

2.2 תנאי האקלים

א. תנאי האקלים בירושלים וסביבותיה

מבחינה אקלימית מהווה ירושלים תופעה יוצאת דופן ומיוחדת במינה. היא ממוקמת על קו פרשת המים בגובה של 800 מטר מעל פני הים. העיר עצמה משתרעת על שני אזורי אקלים, כאשר הצד המערבי שונה מהמזרחי: אקלימם של נוה-יעקב, של האזורים המזרחיים של הגבעה הצרפתית,ושל השכונה החדשה דרום נוה-יעקב, שונה מזה של האזורים המערביים המשתרעים בין רמות לגילה. במרחק קטן יחסית מהעיר בכיוון מערב ויותר עוד בכיוון מזרח, חלים הבדלים משמעותיים מאוד באקלים. דבר זה בולט במיוחד בכיוון מזרח, בו קילומטרים ספורים מביאים לשינוי אקלים מהותי. אזור המגורים במעלה אדומים, לדוגמא, הנמצא כששה קילומטרים ממרכז העיר, יש בו כמות גשם שהיא כמחצית מאשר זו שבירושלים העיר. דבר זה יחד עם הטמפרטורה הגבוהה יותר השוררת במעלה אדומים - יש לו השפעה מרחיקת לכת. כלפי המערב השוני באקלים בולט פחות, אך הוא מורגש במרחק של 15 ק"מ מהעיר בשיפולים המערביים של הרי ירושלים. יתר על כן, בהיות אזור ירושלים הררי, קיימים הבדלים גדולים מאוד בין אתרים שהם קרובים מאוד זה לזה, אך מצויים בגובה שונה.

ב. תנאי הנוחות הטרמית

אקלימה של ירושלים הוא קונטיננטאלי עם הבדלים ניכרים בין יום ולילה. העונה האקלימית הקשה בירושלים היא החורף. מידת "ימי מעלות הסקה" מורה על 1150 יחידות בשנה. בחלוקה לחודשים מסתבר שיש צורך בהסקה משך לפחות חמישה חודשים; מאמצע נובמבר עד אמצע אפריל וזאת בכמות שהיא כמעט כפולה מזו שבתל-אביב. הקיץ לעומת זה הוא נוח. בממוצע רב שנתי אין כלל עומס חום כבד או בינוני ועומס חום קל רק משך שעות בודדות בחודשים יולי ואוגוסט. מספר השעות הקריטות ביממה איננו נופל מ-10 באף אחד מחודשי הקיץ, מכאן שאין צורך במיזוג אויר (חוץ מאשר במבנים שנבנו ללא כל התחשבות באקלים).

מכל הטעמים שפורטו לעיל,מסתבר שהערכת השפעת האקלים באתרים הקרובים לירושלים היא קשה,ומחייבת בדיקה קפדנית של האתר המדוייק לגביו קיימות תוכניות בניה. מה עוד שבאזור יש רוחות בכל עונות השנה, שעוצמתן עשויה להשתנות במקומות הקרובים מאוד זה לזה,בהתאם למבנה הטופוגרפי. בכל האתרים, אך בעיקר באלה המצויים מערבית לעיר, יש לתכנן בצורה שתבלום חלק מהרוח. הדבר מחייב התיעצות צמודה עם מומחי אקלים, תוך מדידות רוח רצופות.

ג. אפיון השוואתי של תנאי האקלים במרחב הבדיקה

בהתייחסות כללית,האזור המועדף מבחינה אקלימית, הוא זה הנמצא ממזרח לירושלים, סביב קואורדינטות אורך 176-177. איזור זה, הכולל את האתרים E5, E3, E1, מצוי בגובה כ-600 מטר מעפה"י,כלומר כ-200 מטר נמוך מאשר ירושלים העיר. אף שאין מדידות מטאורולוגיות באף אחד מהאתרים האלה, הרי בהסתמך על נתונים שנאספו בתחנות המטאורולוגיות בירושלים, עטרות, מעלה אדומים ומישור האדומים, יש לצפות לתנאים האקלימיים הבאים:

- כמות הגשם תהיה קטנה מאשר בירושלים, אך אין לדעת בדיוק בכמה. מיעוט גשם הוא יתרון באזור עירוני.
- הטמפרטורה תהיה גבוהה יותר. בקיץ לא תהיה בכך תוספת משמעותית לעומס החום, אולם בחורף עשויה להיות הפחתה משמעותית במספר "ימי מעלות הסקה". זאת לא רק בגלל הטמפרטורה הגבוהה יותר, אלא גם בשל כמות עננים קטנה יותר שתאפשר, תוך בניה נכונה, להנות מקרינת השמש.
- הכוונה נכונה של הבתים, כלומר חזית דרומית וחלונות גדולים בה, תאפשר ניצול מירבי של אנרגית השמש. דבר זה נכון גם אם יעשה שימוש בשיטות פסיביות בלבד.
- לא יהיה צורך במיזוג אויר בקיץ.

לאתר E4 מדרום לנוה יעקוב כמה מהתכונות שציינתי לגבי קו האורך 176-177, אם כי פחות. אם ימצאו לאתר זה יתרונות אחרים יהיה צורך להשוותו לסביבה בבדיקה מיוחדת.

איזור הר-שמואל, אקלימו הוא כאקלימה של רמות, פחות או יותר.

באתרים W6,W2 צפוי אקלים דומה מאוד לירושלים.

אתר W5 יש יתרון בכך שהוא עשוי להיות חמים יותר בחורף, אולם זה תלוי באיזה מקום בדיוק יבנו, כלומר באיזה גובה ובאיזה כיוון רוח.

אתר C: זהו איזור נוח פחות מהעיר מעלה אדומים אך ברובו (בייחוד בחלקיו הגבוהים) עדיף על מישור אדומים. בסך-הכל שנתי עשוי גם האקלים באיזור זה להיות נוח יותר מאשר אקלימה של ירושלים.

ד. תנאי האקלים והפיתוח - סיכום

בהתחשב בהבדלים האקלימיים הגדולים בין מקומות קרובים באיזור ירושלים ובבעיות האקלימיות הסבוכות והמשתנות באיזור זה, נראה שהאיזור הנדון אקלימית הוא על קו האורך 176-177, כלומר מזרחית לירושלים בגובה כ-600 מטר. מערבית לירושלים יהיה יתרון משמעותי ליישובים שיהיו בגובה של כ-400 מטרים מעל פני הים, כלומר בריחוק גדול יותר מירושלים. האופי המיוחד והאקלים המשתנה של האיזור, מחייב בדיקה קפדנית של כל אתר ואתר. היות ואין במרחב הבדיקה שטחים בעלי תנאי אקלים קיצוניים שליליים, פרמטר זה לא נלקח בחשבון כגורם וטו להוצאה של אתרים מהמשך בדיקה.

2.3 המערך הישובי
מפה מס'2

א. ישובים ושימושי קרקע

המערך הישובי היהודי באזור ירושלים נמצא רובו ככולו בתחומי הקו הירוק, וכולל את העיר ירושלים וישובי הפרוזדור. אזור הבדיקה מעבר לקו הירוק, נמצא בתחום נפת רמאללה. הוא מיושב בצפיפות וכולל 28 כפרים ערביים ו-3 ישובים עירוניים - ביתוניה, רמאללה, ואל בירה, מהם נמשך רצף של שטח בנוי עירוני ערבי לאורך ציר כביש מס'1 דרך שועפט, ומתחבר לירושלים המזרחית.

ההתישבות היהודית מעבר לקו הירוק (קיימת, בבניה ובתכנון) כוללת את הישובים העירוניים, מעלה אדומים וגבעון ואת ההתנחלויות, כפר אדומים, מכמש, גבעון, גבעה חדשה, ובית חורון. הנוכחות הפיזית היהודית כוללת גם מספר מחנות צה"ל, רובם משני עברי כביש מס'1. שטח האזור בכללותו מתחלק בין תחומי השיפוט של הערים וגבולות הכפרים. הכפרים הערביים באזור ממוקמים בפיזור שווה פחות או יותר על המדרגה שלרגלי רכס הר הצופים וברצועה המערבית. השוליים המזרחיים והמערביים של אזור הבדיקה ריקים יחסית מהתישבות ערבית.

הכפרים הגדולים הן בשטח והן במספר תושבים נמצאים בשולי האזור במזרח ובמערב. למרות התנאים הטופוגרפיים הלא נוחים, מרבית שטח האזור מעובד עיבוד חקלאי. קיימים הבדלים בין שימושי הקרקע החקלאיים בין במת ההר והמורדות המערביים לבין הרצועה המזרחית.

ענפי החקלאות העיקריים במערב הם מטעי בעל, וביחוד כרמי ענבים וזיתים, ועצי פרי נשירים. במזרח בעיקר פלחת בעל ומרעה.

ב. שטחים פנויים - מתאימים לפיתוח

החלקים התלולים של שלוחות המערב, באגפי הואדיות, ובאזור המתלולים המערביים (ג'בל מוקטם) הם טרשיים ופנויים מכל שימוש. במזרח נמצאים שטחים טרשיים ללא שימוש ברצועות הקניונים, אך גם בטופוגרפיה נוחה, בחלקים המזרחיים של רמת הביניים שלרגלי רכס הר הצופים. מבחינת שימושי הקרקע שטחי הטרשים באזור הבדיקה הם הזמינים ביותר לפיתוח (ראה להלן בעלות קרקע).

2.4 בעלות הקרקע
מפה מס'3

א. מקורות המידע

נתוני בעלות הקרקע במרחב הבדיקה מבוססים על סקר בעלויות קרקע שנערך ע"י מינהל מקרקעי ישראל ביהודה ושומרון. בכפרים שעברו הסדר קרקעות הועלו נתוני הבעלות ע"ג מפות הקטנת גושים בקנ"מ 1:10,000 עפ"י הרישומים בטאבו. בשטח הכפרים הלא מוסדרים נערך סקר שימושי קרקע כבסיס לקביעת הבעלות. עפ"י ניתוח צילומי אויר מהשנים 1945, 1967 ו-1980 סיורים בשטח ובדיקה משפטית, הוגדרו השטחים תפוסים ו/או המעובדים, לעומת שטחי טרשים, שהיו כאלו גם בעבר, שאין עליהם כל רישומי בעלות פרטית, ולפיכך ניתן לתפוס עליהם חזקה כדי לממש את בעלות המדינה. נתוני הסקר נערכו בקנ"מ 1:20,000 והוכללו יחד עם המידע בכפרים המוסדרים לסידרת מפות בקנ"מ 1:50,000, ששימשה בצד מקורות מידע נוספים, לצורך הניתוח האזורי של מרחב צפון ירושלים. להלן פירוט הסוגים והפריסה של בעלות הקרקע במרחב הבדיקה.

ב. בעלות מדינה

קרקעות רשומות כבעלות המדינה, בשטחים גדולים רצופים בגודל מאות ואלפי דונמים מצויות רק בשוליים המזרחיים של אזור הבדיקה, בתחומי הכפרים ענתא ודיר-דבואן. חלקות בודדות בבעלות המדינה נמצאות בכפרים המוסדרים בכל רחבי האזור, בחלקן תפוסות ע"י מוסדות ציבור, ובשום מקרה אינן מהוות רצף בעל פוטנציאל לפיתוח עירוני.

ג. בעלות מדינה-הפקעה

שטחים שהופקעו באזור מעלה אדומים, ואשר יש לגביהם תכניות פיתוח בתכנון ובביצוע.

ד. בעלות מדינה - הכרזה

שטחי טרשים שהוכרזו כאדמות מדינה מרוכזים באתר גבעון ויש לגביהם תכניות פיתוח בהתחלת ביצוע.

ה. צו תפיסה

שטחים שנתפסו ע"י המדינה לצרכים צבאיים ואינם מהווים פוטנציאל לפיתוח בטווח הקצר בגלל השימוש הצבאי.

ו. בעלות יהודים

בעיקר חלקות בודדות קטנות באזורי קלנדיה ונבי סמואל, שם קיים גם רצף של כ-450 דונם, שנקנו ע"י "נחלת ישראל" בשנות ה-30. בחלקן בעיבוד חקלאי ע"י התנחלות עופרה. לגבי כ-330 דונם קיים תכנון לשכונה עירונית של צמודי קרקע, שנערך ע"י מינהל מקרקעי ישראל. התכנית אושרה ונמצאת בהפקדה.

ז. טרשים - לא מוסדר

במרחב הבדיקה נמצאים שטחים של 19 ישובים ערביים, שלא נערך בהם הסדר קרקעות, ואלו הם: אל עזריה, א-טור, עיסוויה, א-רם, כפר עקב, ג'בע, בית חנינה, ביר-נבלה, ג'דידה, רפת, אלג'יב, בית-איכסא, בית-סורין, בידו, דיר-איבזיע, א-טירה, בית-דקו, בית איג'זע ואל-קוביבה.

שטחי טרשים לא מעובדים, ואשר לא עובדו גם בעבר, בתחום הכפרים הלא מוסדרים, מהווים את הפוטנציאל הקרקעי הזמין ביותר בתחום הבדיקה להכרזה כאדמות מדינה. ריכוזים עיקריים של קרקעות מסוג זה,בגדלים המהווים אופציה לפיתוח על פי הנחיות העבודה נמצאים בכפרים ובאתרים הבאים,במזרח: אלעזריה, א-טור, עיסוויה, ג'בע וכפר עקב. במערב: אתר הרדאר, ג'בל מוקטם ודיר-איבזיע. שטחי טרשים לא מוסדרים אחרים במרחב הבדיקה קטנים מדי, מפוצלים, נמצאים בעיבורי כפרים, ואינם עונים לסוג הפיתוח הנדרש כפי שהוגדר.

ח. שטח מעובד - לא מוסדר

קרקעות מעובדות עיבוד חקלאי בישובים הערביים שלא נערך בהם הסדר קרקעות. הבעלות היא מכוח החזקה של השימוש בפועל בקרקע, זאת בנוסף לרישומים בספרי המיסים המהווים אסמכתא לבעלות. זהו עיקר השטח במרבית הכפרים הלא מוסדרים באזור. בחלק גדול מהמקרים קיים פסיפס של שטחי עיבוד משולבים בשטחי טרשים כמפורט בסעיף הקודם.

ט. בעלות ערבית מוסדרת

במרחב הבדיקה נמצאים 12 ישובים ערביים שנערך בהם הסדר קרקעות בתקופת המנדט, או בזמן השלטון הירדני, ואלו הם: ענתה, חיזמה, מחי'מס, בורקה, דיר-דבואן, אל-בירה, רמאללה, נבי סמואל, ביתוניה, עין עריך, בית עו'ר אל פוקא, בית אנען. הבעלות בכפרים אלו רשומה בטאבו על פי החלקה והגוש ובהתאם למיפוי שנערך כחלק מההסדר. הכפרים המוסדרים בתחום הבדיקה נמצאים ברובם בפריפריה החיצונית של מרחב הבדיקה והם הגדולים בשטחם באזור. הבעלות המוסדרת היא בעיקרה פרטית ערבית (אדמות מדינה, ראה סעיף ב'). כתוצאה מתהליכי ירושה רוב החלקות בכפרים הן בגודל 40-10 דונם ופחות.

י. בעלות הקרקע והפיתוח

סוגי הקרקע הזמינים ביותר לפיתוח מבחינת הבעלות,ושיש מהם היצע קרקעי מספיק במרחב הבדיקה, הם שטחי הטרשים, כפי שהוגדרו בכפרים הלא מוסדרים, וקרקעות בבעלות המדינה."השטחים הקשים" שאינם זמינים לפיתוח כוללים את הקרקעות הרשומות בבעלות ערבית - בכפרים המוסדרים, ואת הרצפים הגדולים של שטחי עיבוד בכפרים הערביים הלא מוסדרים.

3. הרקע האזורי

מפה מס'5

3.1 מעמדה של ירושלים במערך הישובי הקיים במרכז הארץ

ההתישבות היהודית החדשה בארץ ישראל התפתחה בצד הישוב הערבי הקיים ולא בתוכו. במרכז הארץ, כמו גם בחלקיה האחרים, האזורים שהיו ריקים מלכתחילה מישוב - בגלל תנאים טבעיים עוינים לאוכלוסיה המקומית, או שהתרוקנו מיושביהם בעקבות מלחמה - משכו באופן טבעי את מאמצי ההתישבות היהודית,בעוד האיזורים הערבים המיושבים בצפיפות נשארו ברובם כאלו עד היום.

כתוצאה מכך, תהליכי ההתישבות שהתרחשו מאז מלחמה"ע הראשונה הביאו עד מהרה להעתקת מרכז הכובד הדמוגרפי הכלכלי והמדיני היהודי, שהיה עד אז בירושלים למישור החוף המרכזי. הפיתוח הכלכלי והדמוגרפי המסיבי לאחר הקמת המדינה, שהתרכז במידה מכרעת באזור החוף, ביסס ללא עוררין את מעמדה הדומיננטי של העיר תל-אביב כבירה הכלכלית והחברתית, ובמדה לא מבוטלת גם הפוליטית,של ישראל - בלב ריכוזי האוכלוסיה והתעסוקה העיקריים במדינה.

בבחינה של תפרושת האוכלוסין והפעילות לכל רוחב החלק המרכזי של הארץ ניתן להגדיר שלוש רצועות אורך מובהקות בעלות אפיון גיאוגרפי ישובי שונה, כדלקמן:

רצועה מערבית - הקטע המרכזי של מישור החוף. מוקד האורבניזציה והפעילויות במדינה, שגבולו המזרחי הוא "הקו הירוק". הציר האורבני העיקרי מתפרש לאורך חוף הים החיכון במערב, ובמרכזו אגד הערים של תל-אביב. ציר אורבני משני נמצא 15-10 ק"מ מזרחה מחוף הים, עם ריכוז גדול של מקומות תעסוקה בנפת רמלה.

רצועה מרכזית - האזור ההררי של יהודה ושומרון. רצף הומוגני של ישוב ערבי צפוף - כפרי בעיקרו, עם מספר קטן של התנחלויות יהודיות מעוטות אוכלוסין.

רצועה מזרחית - בקעת הירדן וים המלח. רצועה חדשה, דלילה למדי בשלב זה,של התישבות יהודית-כפרית בעיקרה, המשתרעת בין הירדן במזרח לבין "כביש אלון" במערב, לרבות שטחים גדולים מאוד שהם ריקים מישוב כלשהו.

במרכז המערכת הזאת ממוקמת ירושלים. בגלל חשיבותה לעם היהודי הוותה העיר אבן שואבת לריכוז משמעותי ויוצא דופן של אוכלוסיה יהודית בלב הישוב הערבי הרצוף. ירושלים מנתקת את יהודה משומרון ע"י "הפרוזדור" הצר המחבר אותה לרצף ההתישבותי של מישור החוף, כאשר העיר נמצאת בקצהו של Cul de Sac, ומוקפת מצפון ממזרח ומדרום בישובים ערביים.

למרות תנופת הפיתוח אחרי 1967 נשארה ירושלים ביסודו של דבר מבודדת ובעלת פוטנציאל כלכלי העסוקתי ואוכלוסיתי מוגבל. "הפרוזדור" וקשרי התחבורה למערב לא השתנו. העיר מתפקדת בעיקר כמרכז הרוחני של העם היהודי בארץ ובתפוצות, ומסמלת את הקשר עם העבר. כבירת ישראל מרכזת ירושלים אמנם את מוקדי הכוח הפוליטיים במדינה, אם כי בערבון מוגבל. האקט המדיני של העתקת מוסדות השלטון הממלכתיים לעיר בוצע רק בחלקו, היות וכלי הביצוע של התכנון הלאומי אינם יכולים לגבור על יתרונות המיקום המכריעים של תל-אביב.

3.2 שיפור מעמדה של ירושלים במסגרת מערך ישובי רצוי למרכז הארץ

אין להניח שבירושלים יתפתחו יתרונות מיקום כאלו שיתחרו בפרדומיננטיות של המערכת הכלכלית והאורבנית של מישור החוף המרכזי.

- הפתרון לחיזוק מעמדה של העיר מצוי ביתר שילוב ותפקוד הדדי בין ירושלים כבירה רוחנית-תרבותית ומדינית במזרח, לבין המוקד הכלכלי במערב.
- קשרים מעולים למישור החוף יאפשרו את הזיקה ההדדית המבוקשת. לצורך זה דרוש שיפור יסודי של דרכי התחבורה, לרבות הרחבה וחיזוק משמעותיים של הרצף ההתישבותי המחבר את ירושלים מערבה.
- תואי הכביש הראשי הקיים בדרך שער הגיא, ותואי הרכבת בנחל שורק נחותים מבחינת המרחק ומבחינה טופוגרפית, בהשואה לתואי הצפוני ההיסטורי בציר בית-חורון-גבעון, המאפשר בגלל השיפועים הנוחים גם תחבורה מסילתית מהירה.
- העתקת קשרי התחבורה העיקריים בין ירושלים למישור החוף לציר בית-חורון, ויצירת מערך של ישובים עירוניים ואחרים לאורכו, יתחמו את הגבול הדרומי של השומרון, ירחיבו משמעותית את פרוזדור ירושלים צפונה, ויגדילו במידה מכרעת את הנוכחות של אוכלוסיה יהודית במרחב צפון ירושלים.
- האוכלוסיה שתמוקם לאורך הציר תהנה באמצעותו מנגישות מעולה למערב ולמזרח כאחת. היא תתבסס במדה רבה על ההיצע הגדול של מקורות תעסוקה במישור החוף, ובכך תמנע תחרות מזיקה על מקומות העבודה המצומצמים של ירושלים. מאידך, בגלל המרחק הקטן יותר, תהיה אוכלוסיה זו קשורה לירושלים בקשרים הדוקים של צריכת שירותים.

נקודות נוספות בתפיסה האזורית יש להן השלכות עקיפות על מרחב הבדיקה, כמפורט להלן:

- הסטתו של הכביש המהיר המזרחי המתוכנן במישור החוף לגבעות השפלה, 10 ק"מ מזרחה מהתואי המיועד לו לאורך מסה"ב, תקרב את רצף ההתישבות היהודית במערב לירושלים, תחזק את ציר "בית חורון" באזור מודיעין ותקצר את "הפרוזדור".
- מגמת הפיתוח של מוקדים אורבניים ברצועה המזרחית, לאורך "כביש אלון" (א. וכמן -השדרה הכפולה) מצטלבת בתחום הבדיקה עם ציר הפיתוח, בית חורון - גבעון - מעלה אדומים, ומחזקת אותו.
- הרחבת הפיתוח של הישוב היהודי בציר מצפה שלם - תקוע גוש עציון, יש בה מקבילה לציר בית חורון (אם כי לא באותה עוצמה) ע"י הרחבת הפרוזדור דרומה, תחימת הישוב הערבי בהר חברון, ויצירת זיקה בין צפון מערב ים המלח לבין מישור החוף הדרומי.

3.3 מערך ישובי רצוי במרחב צפון ירושלים

מפה מס'4.

המערך המטרופוליטני השכיח המתפתח באזור הררי, שיש בו התניות טופוגרפיות קשות, הוא רדיאלי ביסודו, כאשר ערי הלוין מסודרות כקרניים לאורך צירי התחבורה הראשיים, המבטיחים את הנגישות הטובה הדרושה לקשרים בין המרכז לפריפריה. במדה רבה זה המצב הקיים בזיקות בין ירושלים לבין הערים המקיפות אותה.

על פי הניתוח האזורי שנערך, המסקנה המתבקשת היא כי במרחב צפון ירושלים, יש להעדיף מערכת מטרופוליטנית-אזורית, שתתבסס על שרשרת ערי לוין, שתהיינה קשורות למקורות התעסוקה במישור החוף במערב, אך גם במזרח (מעלה אדומים, קליה) לאורך ציר כביש בית חורון והמשכו המזרחי, לרבות פיתוח מסויים של מוקדי תעסוקה נוספים לאורך הציר. האתרים הקרקעיים הפוטנציאליים העונים מבחינת מיקומם במרחב הבדיקה על הקונספציה של עיר לוין, הם: W4; W5; W6 במערב האזור, C; E5 (ויותר מאוחר התווסף E7) במזרח האזור.

לעומת זאת, בפריפריה הקרובה של ירושלים, יש מקום לקיום רצף של שכונות עירוניות, באתרים קרקעיים מתאימים, המסתדרים מטבע הדברים במעגל מסביב לשטח המבונה הקיים - בהתאם לזמינות הקרקע לפיתוח ולצרכים של המערך העירוני. שכונות כאלו, כדוגמת רמות, נוה-יעקב ודרום נוה יעקב (בתכנון), תהיינה קשורות קשר הדוק עם ירושלים הן מבחינת השירותים והן מבחינת התעסוקה, ואין להגדירן "כערי לוין". האתרים הפוטנציאליים העונים מבחינת מיקומם על הקונספציה של "עיבוי ירושלים" הם: E1; E3; E4; W1; W2.

קיימים מספר אתרים קרקעיים במרחב הבדיקה, שמבחינת מיקומם עונים על שתי אפשרויות הפיתוח הן כעיר לוין, והן כשכונה.

התרומה האפשרית של כל אחד מהאתרים האופציונליים, שנקבעו בשלב א' של העבודה, למערך הישובי הרצוי במרחב צפון ירושלים, מהוה אחד הגורמים החשובים, בשיקולי בחירת האתרים להמשך בדיקה מפורטת בשלב ב'. אתרים שאינם משתלבים לחלוטין בתפיסה האזורית, כגון W3 הוצאו מהמשך הבדיקה. מאידך, אתרים שהם חשובים לקיום המערכת האזורית כפי שהותוותה, הושארו להמשך בדיקה, גם אם התנאים הקרקעיים בהם אינם נראים כנוחים על פי המידע הראשוני (W4, W5, W6).

איתור ישובים עירוניים במרחב צפון ירושלים

רשימת מפות

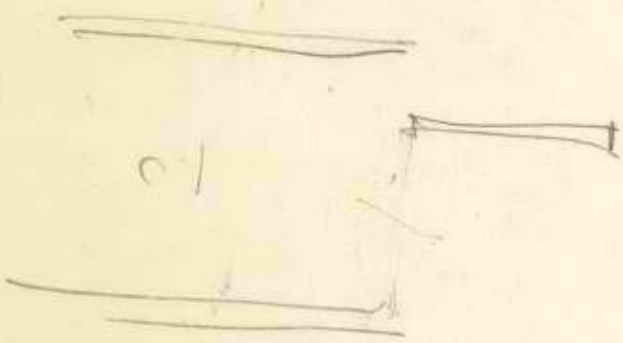
מפה מס' 1 : תנאי הקרקע

מפה מס' 2 : המערך הישובי

מפה מס' 3 : בעלות קרקע

מפה מס' 4 : אתרי פיתוח קיימים ומוצעים

מפה מס' 5 : רקע אזורי - מצב קיים ותכנית - מגמות פתוח



משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים
איתור ישובים עירוניים במרחב צפון ירושלים

דו"ח ביניים מס' 2

הערכה פיזית של אפשרויות ומגבלות
לפיתוח עירוני באתרים אלטרנטיביים

ט.מ. ליטרסדורף; גולדנברג אדריכלים ומתכנני ערים 72 בע"מ
הוברמן 10 תל-אביב טל. 220065, 221530, 223794, אפריל 1981

משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים

איתור ישובים עירוניים במרחב צפון ירושלים

הערכה פיזית של אפשרויות ומיגבלות לפיתוח באתרים אלטרנטיביים

דו"ח ביניים מס'2

(סיכום החומר שהוגש לישיבת הצוות ביום 16.4.81)

צוות התכנון

תכנון פיזי:	לייטרסדורף גולדנברג, אדריכלים ובוני ערים (72) בע"מ. נחום דונסקי, גיאוגרף מתכנן.
כלכלה:	זיוה וינשל, תכנון וייעוץ כלכלי וארגוני, ירושלים.
כבישים ותשתית:	ד.א.ל., פיתוח והנדסה בע"מ.
הנדסת קרקע:	משה סוקולובסקי, משרד השיכון תל-אביב. דיר עוזי זלצמן.
אקלים:	פרופ' עזרא זהר.

1. תמצית הממצאים

1.1 מהלך העבודה בשלב ב'

בשלב ב' של העבודה, נבדקו 6 אתרים שהומלצו להמשך בדיקה בתום שלב א' ועוד 3 אתרים שהוגדרו כ"מסופקים". לבדיקה התווספו אתר C - על פי בקשת המזמין ואתר E7 על פי המלצת המתכננים, במקום אתר E5.

האתרים נבדקו מבחינת תכונותיהם הפיזיות (שתוכנן יפורט בסעיף מס' 3 להלן), על פי קריטריונים של וטו, שיש בהם כדי לפסול אתר בגלל אי התאמה יסודית של אחת או יותר מתכונותיו, בהתייחס לסוג הפיתוח העירוני המבוקש. בהתאם נבדקו במהלך שלב ב' הנושאים הבאים:

תנאי הקרקע באתר - גודל השטח, איכות התבליט, רציפות השטח.

זמינות הקרקע באתר - בעלות הקרקע, שימוש הקרקע, יעוד הקרקע.

תרומה למערך אזורי - חיבור ראש השטח למערכת תשתית ונגישות, תרומה למערך אזורי מבוקש.

הנתונים הנדרשים בשלב ב' התבססו על פירוט מקורות המידע של שלב א' בתחומים הספציפיים של כל אתר, זאת תוך עריכת בדיקות נוספות, סיורים מפורטים בשטח האתרים, לרבות סיור אווירי, ושימוש בצילומי אויר, מפות טופוגרפיות ומפות כפרים.

עבור כל אחד מהאתרים עובדה מערכת של 4 מפות בקנ"מ 1:10,000. מפות אלו מציגות את תפרושת התופעות הפיזיות בשטח האתר - בהתאם לנושאים שנבדקו - לרבות מפה מסכמת של אפשרויות ומיגבלות הפיתוח. מפת האפשרויות והמיגבלות מגדירה במרחב הבדיקה של כל אחד מהאתרים את גבולות השטח המתאים לפיתוח, ואת תכונותיו מבחינת תנאי הקרקע וזמינותה, לרבות גודל השטחים המתאימים לפיתוח, לסוגיהם. אפשרות החיבור של כבישי הגישה ומערכות תשתית הנדסית לראש השטח של כל אחד מהאתרים, נבדקו בקנ"מ של 1:20,000 ומופו בקנ"מ 1:50,000*)

1.2 מיון אתרים להמשך בדיקה

על פי השוואת תכונות האתרים שנבדקו, נערך מיון מסכם לשלוש קבוצות בהתאם לסוג הטיפול בהם, ראה מפה מס' 6.

א. אתרים להמשך בדיקה מפורטת

E1 - ממזרח לעיסוויה.

E4 - ממזרח לכפר עקב.

E7 - על כביש אלון, ממזרח למחימס.

W5 - מצפון לציר בית חורון, ליד דיר איבזיע.

אלו הם אתרים אלטרנטיביים שיש בהם קרקע זמינה לפיתוח בטווח קצר, תנאי הקרקע וגודל השטח מתאימים לפיתוח, קיימים בהם תנאים סבירים לחיבור למערכות תשתית הנדסית, והם משתלבים היטב בתפיסה האזורית לפיתוח מרחב צפון ירושלים, כפי שנקבעה (ראה דו"ח ביניים מס' 1 סעיף 3.3).

שני אתרים (E1, E4) רלוונטיים ל"עיבוי ירושלים" ושני האחרים לפיתוח כערי לווין. האתר המערבי W5 הושאר לבדיקה נוספת למרות תנאיו הקשים יחסית, בגלל העדר אתרים אלטרנטיביים בסביבתו.

ב. אתרים להקפאת בדיקה

W1 - נבי סמואל: הקרקע לא זמינה.

W2 - הראדר: מתאים לפיתוח, יטופל במסגרת שונה.

W3 - ג'בע: בעיות זמינות קרקע בטווח קרוב.

ג. אתרים להפסקת בדיקה

C - השטח תפוס ע"י כפר אדומים + תכניות פיתוח.

E5 - הקרקע לא זמינה.

W4 - בגלל אילוצים טופוגרפיים קשים האתר אינו עונה על סדר הגודל המינימלי הנדרש לפיתוח עיר לוין, יש מקום לבדוק סוג אחר של התישבות.

W6 - בגלל אילוצים טופוגרפיים + שימוש קרקע, השטח המתאים לפיתוח קטן, בגלל אילוצי בעלות ערבית פרטית, אינו זמין בטווח קצר.

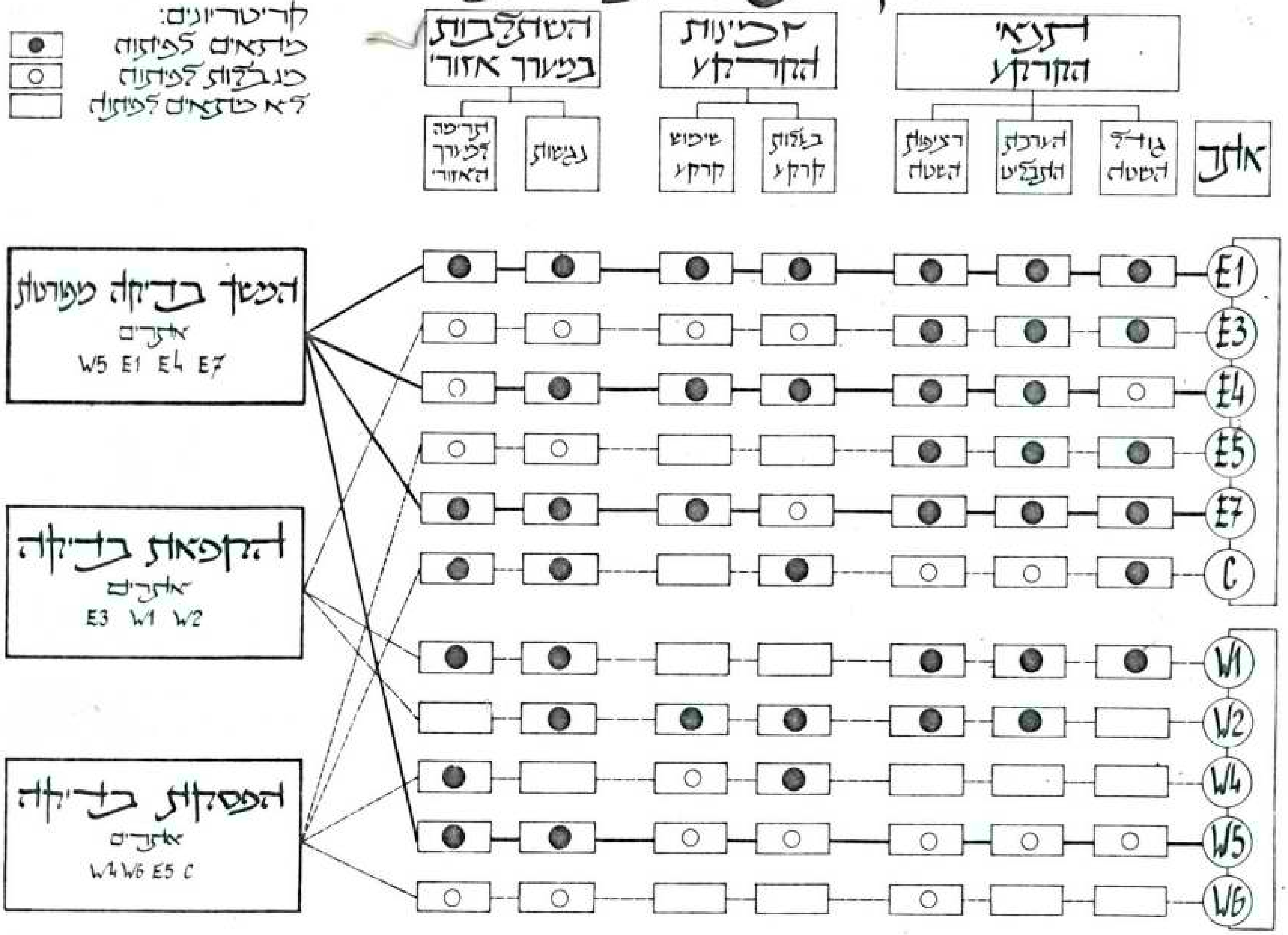
* החומר המפורט בדו"ח הנוכחי בנושאי כבישים ותשתית נערך על פי תזכיר פנימי של חברת ד.א.ל., מיום 1.5.81.

משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים

טבלייר - סדורף : גולדנברג
תל-אביב

אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ
אפריל 1981

איתור ישובים עירוניים במרחב צפון ירושלים
מיון אתרים פוטנציאליים



1.3 המשך העבודה לביצוע באתרים W5, E7, E4,E1

א. גמר שלב ב'

1. השלמת הבדיקות הפיזיות החסרות, בייחוד באתר E7.
2. בדיקה מסכמת של נושא הבעלות במינהל מקרקעי ישראל.
3. הגדרה סופית של השטח המתאים לפיתוח, בתחום הבדיקה של כל אתר.
4. בדיקה והערכה של פרמטרים נוספים כגון: גיאולוגיה, אקלים, נוף, איכות סביבה.
5. הערכה השוואתית של האתרים על פי כל הפרמטרים שנבדקו בשלב ב' והמלצה על סדר קדימויות לפיתוח.

ב. שלב ג'*)

1. פרוגרמות עקרוניות לאתרים.
2. תכניות שלד.
3. פתרונות למערכות תשתית.
4. הערכה השוואתית של עלות הפיתוח באתרים שונים.

2. קריטריונים לקביעת גבולות האתרים והערכתם

2.1 קריטריונים לקביעת גבולות האתרים

שטח הבדיקה של האתרים נקבע בשלב א' בהתאם לממצאי הניתוח האזורי בקנ"מ 1:50,000. גבולות שטח "האתר" המתאים לפיתוח, נקבעו מתוך שטח הבדיקה בהתאם למפת האפשרויות והמיגבלות, המסכמת את החקירות המפורטות בקנ"מ 1:10,000 שנערכו בשלב ב', ועל פי הקריטריונים הבאים:

א. תנאי הקרקע

1. שטח נוח לפיתוח מבחינת הרכב השיפועים.
   (א) מחצית מהשטח המתאים לפיתוח באתר תהיה בשיפועים קטנים מ-20%.
   (ב) שטחים רצופים גדולים,בשיפועים גדולים מ-30% יוצאו מהאתר.
2. יחידת שטח משנית מינימלית מתאימה לפיתוח תהיה בגודל של 500 דו' לפחות.ב"אתר" יהיו לכל הפחות 2 יחידות כאלו.
3. בין יחידות המישנה הנ"ל יהיה קיים רצף מבחינת המבנה הטופוגרפי וההתיחסות ההדדית.
4. יתקיימו מרחקים וורטיקליים והוריזונטלים סבירים בין יחידות משניות בתחום האתר, (כפונקציה של גודל האתר).
5. תהיה אפשרות טובה לקיום דרכי תחבורה בין יחידות משניות בתחום האתר.

ב. זמינות הקרקע - שימוש קרקע/בעלות קרקע

(א) יכללו בתחום ה"אתר" השטחים הבאים (בתנאי קרקע מתאימים):
- שטחים בבעלות המדינה או יהודים - למעט טופוגרפיה קשה בשולי האתר.
- שטחי טרשים בבעלות לא מוסדרת - להכרזה כאדמת מדינה.
- שטחי טרשים בבעלות פרטית רשומה - לרכישה/הפקעה (זמינות נמוכה).

(ב) יוצאו מתחום ה"אתר" (גם אם תנאי הקרקע מתאימים).
- שטחים רצופים גדולים בעיבוד חקלאי אינטנסיבי/בקרבת כפר.
- כל שטח מעובד בבעלות רשומה.
- כל שטח תפוס (כפרים, מבנים, מחצבות, מיתקנים).
- כל שטח המהווה עתודה מתוכננת/מוצעת לבניה ערבית.

ג. גורמים חיצוניים

גורמים העשויים להשפיע על קביעת גבולות של "אתר".

(1) שטחי אש, שטחי אימון, טווח בטחון ממיתקנים.
(2) יעוד קרקע בת.ב.ע. מאושרת ומוצעת.
(3) משיכה/דחיה ביחס לשימושי קרקע, בניה יהודית, בניה ערבית.
(4) מיטרדים סביבתיים (מחצבות, מזבלות וכדומה).

* לא נכלל במסגרת העבודה הנוכחית.

2.2 קריטריונים להערכה השוואתית של אפשרויות ומיגבלות הפיתוח באתרים

א. תנאי הקרקע

1. גודל השטח המתאים לפיתוח

הוגדר ונמדד במפת אפשרויות ומיגבלות הפיתוח, שהוכנה לכל אתר, סה"כ שטח הקרקע הזמין לפיתוח בתחום האתר, שהוא בתנאים טופוגרפיים מתאימים לפיתוח, ברצף קרקעי אחד, או במספר רצפים גדולים. לא כולל שטחים קטנים ומפוצלים.

גודל השטח	תנאי הפיתוח
עד 800 דונם	מוגבלים
800 - 1,500 דונם	בינוניים
1,500 ויותר	טובים

2. איכות התבליט

איכות התבליט של השטח הזמין, המתאים לפיתוח, שהוא בשיפועים של למטה מ-35%, נבדק ונמדד על פי התפלגות השיפועים, בהתאם למפות שיפועים שהוכנו לכל אתר. מידת הביתור של השטח, המבנה הטופוגרפי הכללי, והבדלי הגובה היחסיים בתוך האתר נלקחו גם הם בחשבון.

אחוז השיפוע	תנאי הפיתוח
עד 25% מהשטח בשיפועים קטנים מ-20 אחוז	מוגבלים
עד 50% מהשטח בשיפועים קטנים מ-20 אחוז	בינוניים
עד 75% מהשטח בשיפועים קטנים מ-20 אחוז	טובים

3. רציפות השטח ונגישות פנימית

ניתוק ברצף הקרקע המתאימה לפיתוח באתר יתכן בגלל חלוקתו ליחידות משנה טופוגרפיות נפרדות זו מזו, ע"י שטחים שאינם מתאימים לבניה, או בשילוב לסרוגין עם שטחי קרקע שאינם זמינים לפיתוח מבחינת השימוש והבעלות. בהערכת קריטריון זה נלקחו בחשבון רצפי הקרקע המתאימים לפיתוח באתר, גודלם (500 דונם לפחות), המרחקים האופקיים והאנכיים ביניהם, גודל שטחי ההפרדה שאינם מתאימים או זמינים לפיתוח, ועוצמת החציצה שלהם.

רציפות השטח	תנאי הפיתוח
השטח המתאים לפיתוח מפוצל למספר גדול יחסית של יחידות קרקע בגודל קטן מ-500 דונם כ"א.	מוגבלים
מספר קטן ביחס של יחידות שטח בגודל 500-800 דונם כ"א	בינוניים
רצף קרקעי מלא או מספר יחידות קרקע גדולות, מעל 800 דונם כ"א	טובים

ב. זמינות הקרקע

1. בעלות קרקע

נערך מיפוי משולב של בעלות קרקע/שימושי קרקע לסוגיהם בשטחו של כ"א מהאתרים. שטחי קרקע גדולים שאינם זמינים לפיתוח מבחינת הבעלות הוצאו מתחום האתר (ראה סעיף 2.1). בכל זאת כוללים האתרים שטחים לא מועטים שהם בבעלות שאינה זמינה לפיתוח. זמינות הקרקע לפיתוח בשטח כל אתר, מבחינת הבעלות, הוערכה על פי ניתוח תפרושת התפוצה של סוגי הבעלויות בשטח האתר.

בעלות הקרקע	זמינות הקרקע
קרקעות בבעלות ערבית רשומה, שטחים מעובדים ולא מעובדים	נמוכה בדרך כלל
קרקעות טרשים לא מוסדרות	טובה
קרקעות בבעלות המדינה/יהודים	טובה מאוד

2. שימוש קרקע

שכיחות של שימושי קרקע חקלאיים, במידה זו או אחרת, הם הגורם העיקרי לפיצול השטח המתאים לפיתוח במרבית האתרים. מידת הזמינות מבחינת השימוש הוערכה על פי השכיחות היחסית של סוגי השימושים בשטח האתר.

שימוש הקרקע	זמינות הקרקע
שטחים מעובדים רצופים, בקירבת כפרים, בעיקר מטעים	נמוכה ביותר
שטחים מעובדים גדולים למדי מפוצלים בין שטחי טרשים	נמוכה
שטחים מעובדים קטנים מפוצלים בשטח שעיקרו טרשים	טובה
אדמות טרשים פנויות רצופות	טובה מאוד

3. גורמי מינהל ותכנון

מצב השטח	זמינות הקרקע
קיים תכנון אלטרנטיבי לאתר	נמוכה בהתאם למצב התכנון
שטח תפוס ע"י צ.ה.ל. עם אופציה לפיתוח אזרחי	טובה למדי
שטח ללא תכנון	טובה מאוד

ג. השתלבות במערך אזורי

נבדקו אפשרויות החיבור למערכת כבישים ותשתית אזורית. הוערך מיקום האתרים האלטרנטיביים ביחס למערך אזורי רצוי

1. התחברות לרשת כבישים

נבדקו אלטרנטיבות לחיבור כבישי גישה לראש השטח של כל אחד מהאתרים,ממערכת הכבישים הקיימת והמתוכננת. זאת בהנחה שכבישי הגישה יתחברו בשלב א' לכבישים קיימים, ובשלב סופי למערכת הכבישים האזורית המתוכננת (במידה ויסללו כבישים ראשיים קרובים יותר לאתר). בכל מקרה הועדף פתרון לתואי כביש גישה לאתר בשלב א', שיהיה זהה לכביש הגישה הסופי. הנגישות הכללית לאתר הוערכה כפועל יוצא של מיקומו הכללי במערכת - בהתיחס לירושלים או למישור החוף,ושל גודל ההשקעה הדרושה לכביש הגישה לאתר.

כביש גישה	נגישות
סלילת כביש גישה באורך 1-2 ק"מ, השקעה קטנה	טובה
סלילת כביש גישה באורך 3-6 ק"מ, השקעה גבוהה	בינונית

2. התחברות למערכת תשתית

נבדקו קטעי החיבור הדרושים למערכות מים, חשמל וטלפון לראש השטח של כל אתר, על פי תואים מוצעים לאתרים השונים שנקבעו ע"י קמ"ט מים וחשמל במימשל הצבאי.

3. תרומה למערך אזורי רצוי במרחב צפון ירושלים

הערכת התרומה של כל אחד מהאתרים הפוטנציאליים, למערך האזורי הרצוי במרחב צפון ירושלים (ראה דו"ח מס'ו סעיף 3.3) מתיחסת לעוצמת הזיקה של מיקומו ביחס לי"עיבוי ירושלים" (שכונה עירונית) או לחלופין לפיתוח עיר לווין בציר בית חורון.

3. הערכה של אפשרויות ומיגבלות לפיתוח עירוני באתרים אלטרנטיביים

מערכת הלוחות להלן (לוחות 6-1) מפרט עבור כל אחד מהאתרים שנבדקו,מידע והערכה על אפשרויות ומיגבלות הפיתוח העירוני באתר, לרבות גודל השטח המתאים לפיתוח.

איתור ישובים עירוניים במרחב צפון ירושלים

לוח מס' 1-א. אתרים פוטנציאליים לבדיקה - קריטריונים עיקריים למיון אתרים.

אתרים מזרחיים

אתר		שטח בדונם					תנאי קרקע	זמינות הקרקע	השתלבות במערך אזורי	סיכום והמלצות
מס	מיקום	שטח בדיקה	לא מתאים לפיתוח	שטח האתר	שטח מתאים לפיתוח באתר: סה"כ	שטח מתאים לפיתוח באתר: מזה ברצף תכנוני				
E_1	עיסוויה א-טור	10.000	4.000	6.000	3700	1780 670 500	טובים למדי. מחצית השטח בשיפועים נוחים	גבוהה. גושים לא מוסדרים - להכרזה	עיבוי ירושלים. יוצר רצף יהודי בין מעלה אדומים לירושלים.	זמינות גבוהה. המשך בדיקה מפורטת
E_3	ג'בע	10,000	4,300	5,740	2,700	1,750 790 *874 מפוצל	טובים מאוד. רצף טופוגרפי. 80% מהשטח בשיפועים נוחים.	בינונית. שטח גדול של גושים לא מוסדרים מפוצלים בין שטחי עיבוד.	אתר מבודד ורחוק לעיבוי ירושלים. לא משתלב במערך ערי לוין	אין זמינות קרקע ברצף תכנוני. הקפאת בדיקה
E_4	כפר עקב	8,500	4700	3,800	3,100	1,400	טובים למדי. הבדלי גובה עד 200 מ' באתר. 75% מהשטח בשיפועים נוחים.	גבוהה מאוד. גושים לא מוסדרים - להכרזה.	אתר פוטנציאלי לעיבוי ירושלים. מוגבל ע"י רצף בניה ערבית.	זמינות גבוהה. המשך בדיקה מפורטת.
E_5	מח'מס	9,600	-	8,250	1,050	-	טובים מאוד. רצף טופוגרפי. 80% מהשטח בשיפועים נוחים	לא זמין. 7000 דונם שטחי עיבוד בבעלות מוסדרת.	קונפליקט עם שימושי קרקע קיימים	הפסקת בדיקה
E_7	כביש אלון	11,500	3,000	8,500	רוב השטח מתאים לפיתוח	רוב השטח ברצף אחד	טובים. שלוחות הררית מתונות בשטח נרחב. 75% מהשטח בשיפועים נוחים.	לבדיקה נוספת. גושים מוסדרים (דיר דבואן) ואדמות מדינה. שטחי עיבוד מועטים.	טובה מאוד. עיר לוין בצומת כביש אלון ודרך הרוחב האזורית למח'מס.	המשך בדיקה מפורטת
C	כפר אדומים	12,000	6,500	5500	-	-	בינוניים. אתר מבותר ליחידות משנה ובמפלסי גובה שונים.	בעלות מדינה. תפוס ע"י כפר אדומים	עיר לוין מזרח לירושלים. קרוב מדי למישור אדומים ביחס ל- E-7	הפסקת בדיקה בגלל מיקום וזמינות קרקע.

* שטח בזמינות נמוכה

4. 1981

איתור ישובים עירוניים במרחב צפון ירושלים

לוח מס' 1ב. אתרים פוטנציאליים לבדיקה - קריטריונים עיקריים למיון אתרים

אתרים מערביים

אתר - מס	אתר - מיקום	שטח בדונם - שטח בדיקה	לא מתאים לפיתוח	שטח האתר	שטח מתאים לפיתוח באתר - סה"כ	מזה ברצף תקני	תנאי קרקע	זמינות הקרקע	השתלבות במערך אזורי	סיכום והמלצות.
W_1	נבי-סמואל	8,500					טובים. רצף רמתי לא מבותר בשיפועים נוחים	נמוכה. שטח מעובד לא מוסדר. 350 ד' אדמות יהודים (בתכנון).	עיבוי ירושלים. המשך שכונת רמות	הקפאת בדיקה במסגרת הנוכחית.
W_2	הרדאר	7,850	3,500	4,350	1,670	800	טובים. שיפועים נוחים ברוב השטח (80%) מוגבל בגודל.	גבוהה. קרקעים לא מוסדרים מתאימים להכרזה.	לא משתלב. רחוק כשכונה. אקסטנציה למערכת המבוקשת וקטן מדי כעיר לוין.	הקפאת בדיקה במסגרת הנוכחית.
W_4	ג'בל מוקטם	14,000	11,570	2,430	1,130	775 *325	תנאים קשים לפיתוח. שיפועים תלולים. הבדלי גובה גדולים. יחידות משנה ללא נגישות פנימית. שטח כולל קטן.	טובה. קרקעים לא מוסדרים (בית ליקיא).	עיר לוין בציר בית חורון. קשיים בחיבור נגישות ותשתית למערכת האזורית.	אין רצף תקני בשטח מספיק. הפסקת בדיקה.
W_5	מצפון לבית עור-אל פוקא	16,900	7,020	4,930	2,235	400 *1,150	סבירים. שטח רצוף מתרחב בגב הרכס. 58% שיפועים נוחים.	נמוכה. רק חלק משטחי הקרקעים לא מוסדרים. השאר בבעלות פרטית.	טובה מאוד. עיר לוין בצמוד לציר בית חורון	המשך בדיקה מפורטת למרות התנאים הבינוניים בגלל מחסור באתרים במערב.
W_6	מערבית לביתוניא			4,950	1,500	*1,500 מפוצל	בינוניים. הבדלי גובה גדולים. 75% מהשטח בשיפועים לא נוחים.	נמוכה ביותר. בעלות ערבית רשומה. 40% מהשטח מעובד.	אתר אלטרנטיבי ל- W_5 בעל מיקום נחות.	הפסקת בדיקה בגלל אי זמינות קרקע.

(The values 16,900 and 7,020 are written across the rows of W_5 and W_6 together.)

4.1981

* שטח בזמינות נמוכה

איתור ישובים עירוניים במרחב צפון ירושלים

לוח מס' 2 אתרים פוטנציאליים לבדיקה - אפשרויות ומגבלות פיתוח - טבלת שטחים.

התחלקות השטח	אתר										
	E_1	E_3	E_4	E_5	C	W_1	W_2	W_4	W_5	W_6	E_7
סה"כ שטח הבדיקה	10,140	10,083	8,501	9,575	12,000	כ- 8500	7,855	13,960	16,935		11,371
שטח לא מתאים לפיתוח (לא נכלל באתר)	4,162	4,396	4,673	1,340	כ- 6500		3,505	11,530	7,057		2991
שיפועים תלולים	175	2,155	820	390			660	2,323	2,118		
עיבוד חקלאי ותפוס	3,149	1,438	2,155	950		·	2,827	5,975	*2,839		
קרקעים מפוצל	838	803	1,698	-		-	18	3,235	2,100		
שטח האתר	5,978	5,687	3,828	8,235	5,500		4,350	2,430	4,930	4,948	8380
בעלות מדינה	76	98	-	-			-	30	-	-	
קרקעים - לא מוסדר	3,712	2,691	3,113	-		70	1,667	774	803	-	
קרקעים - בעלות פרטית	-	874	-	1,045			-	326	1,433	1,498	
שטח מתאים לפיתוח באתר	3,788	3,663	3,113	1,045		70	1,667	1,130	2,235	1,498	
עיבוד חקלאי	835	854	321	-		7,642	2,638	672	885	-	
עיבוד חקלאי - מוסדר	-	919	-	7,051		-	-	250	739	1,126	
שיפועים תלולים	1,353	251	394	138		788	45	378	1,071	2,324	
שטח לא מתאים לפיתוח באתר	2,188	2,024	715	7,189		8430	2,583	1,300	2,694	3,450	

4.1981

* כולל שטחים לא מזוהים.

איתור ישובים עירוניים במזרח צפון ירושלים

לוח מס 3: אתרים פוטנציאליים לבדיקה - אפשרויות ומגבלות פיתוח - טבלת שיפועים

שיפוע		אתר										
		E_1	E_3	E_4	E_5	E_7	C	W_1	W_2	W_4	W_5	W_6
0-20%	שטח בדונם	3,131	4606	2824	7232	6339		6251	3520	1251	2747	1272
	אחוזים	52	81	74	88	76		74	81	51	56	26
20-30%	שטח בדונם	1,384	832	610	865	1445		1461	785	801	1117	1352
	אחוזים	23	15	15	10	17		17	18	33	23	27
מעל 30%	שטח בדונם	1463	251	394	138	596		788	45	378	107	2324
	אחוזים	25	4	11	2	7		9	1	16	21	47
סה"כ שטח האתר	שטח בדונם	5978	5687	3828	8235	8380		8500	4350	2430	4930	4948
	אחוזים	100	100	100	100	100		100	100	100	100	100

4.1981

1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67					
68					
69					
70					
71					
72					
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79					
80					
81					
82					
83					
84					
85					
86					
87					
88					
89					
90					
91					
92					
93					
94					
95					
96					
97					
98					
99					
100					

איתור ישובים עירוניים במרחב צפון ירושלים
לוח מס' 5: תיאור קווי מים לאתרים

מס' אתר	פתרון בשלב א'	פתרון סופי
E1	התחברות לקו הקיים למעלה אדומים - אורך כ-2 ק"מ	חבור להר הצופים ותגבור הקו הנ"ל לאורך כ-4 ק"מ
E3	התחברות לקו הקיים ירושלים רמאלה - אורך כ-4 ק"מ	זהה לשלב א', יש צורך לתגבר קו ירושלים-רמאלה
E4	התחברות לקו הקיים ירושלים רמאלה - אורך כ-4 ק"מ	כנ"ל
E5	התחברות לקו הקיים ירושלים רמאלה - אורך כ-7 ק"מ	כנ"ל
E7	התחברות לקו הקיים ירושלים רמאלה - אורך כ-9 ק"מ	כנ"ל
C	התחברות לקו הקיים למעלה אדומים - אורך כ-10 ק"מ	תגבור הקו הקיים עד להר הצופים
W1	התחברות לקו הקיים בטבעת רמות	זהה לשלב א'
W2	התחברות לקו המים הראשי ת"א-ירושלים - אורך כ-½ ק"מ	זהה לשלב א'
W4	התחברות לקידוח ליד כפר רות - אורך כ-7 ק"מ	זהה לשלב א'
W5	התחברות לבריכת המים ליד ביתוניא - אורך כ-3 ק"מ	זהה לשלב א'
W6	התחברות לבריכת המים ליד ביתוניא - אורך כ-4 ק"מ	זהה לשלב א'

אפריל 1981

איתור ישובים עירוניים במרחב צפון ירושלים
לוח מס' 5: קווי חשמל וטלפון לאיתרים

מס' אתר	קווי חשמל	קווי טלפון
E1	חיבור לקו ירושלים מעלה אדומים אורך כ-3 ק"מ	חיבור לקו ירושלים-מעלה אדומים - אורך כ-2 ק"מ
E3	חיבור לקו ירושלים רמאללה - אורך כ-4 ק"מ	חיבור לקו ירושלים רמאללה - אורך כ-6 ק"מ
E4	חיבור לקו ירושלים - רמאללה - אורך כ-2 ק"מ	חיבור לקו ירושלים - רמאללה - אורך כ-6 ק"מ
E5	חיבור לקו החשמל קיים לאורך כביש אלון - אורך כ-3 ק"מ	חיבור לקו טלפון מתוכנן לאורך כביש אלון - אורך כ-3 ק"מ
E7	חיבור לקו החשמל קיים לאורך כביש אלון - אורך כ-1 ק"מ	חיבור לקו טלפון מתוכנן לאורך כביש אלון - אורך כ-1 ק"מ
C	חיבור לקו קיים ירושלים - מישור אדומים - אורך כ-1 ק"מ	חיבור לקו טלפון קיים ליד כביש ירושלים-יריחו - אורך כ-1 ק"מ
W1	חיבור לקו החשמל ליד שכונת רמות - אורך כ-2 ק"מ	חיבור לקו הקיים בשכונת רמות - אורך כ-1 ק"מ
W2	חיבור למעלה החמישה - אורך כ-2 ק"מ	חיבור לקו ת"א - ירושלים - אורך כ-4 ק"מ
W4	חיבור לבית אעכן - אורך כ-3 ק"מ	
W5	חיבור לקו החשמל ליד ביתוניא אורך כ-3 ק"מ	חיבור לרמאללה - אורך כ-5 ק"מ
W6	חיבור לקו החשמל ליד ביתוניא - אורך כ-4 ק"מ	חיבור לרמאללה - אורך כ-7 ק"מ

אפריל 1981

כפר יונה – מפת שטח ומבנים

מהדורה 3 – עדכון מבנים ודרכים

מפת שטח מבנים ודרכים של כפר יונה ואזור התעשייה המזרחי. כולל מיקום מבנים, סוגי בנייה, דרכי גישה ומספרי חלקות.

מקרא

מבנים

- מבנה בנוי, קומה אחת
- מבנה בנוי, שתי קומות ומעלה
- מבנה קל, יציע
- מבנה תעשייה/מחסן
- מבנה חקלאי, רפת
- מבנה חקלאי, לול

דרכים

- כביש ראשי, סלול
- דרך משנית, סלולה
- דרך עפר
- שביל הליכה
- גשר
- מעבר חציה

מבנים מיוחדים

- בית כנסת
- מגדל מים
- תחנת כוח
- מבנה ציבור

גבולות

- גבול שיפוט
- גבול חלקה
- גבול מחוז

כיוון תנועה

- חד-סטרי
- דו-סטרי

מקורות

- מדידה שדה, 1981
- תצלום אוויר, 1:5,000
- סקר מבנים, 1:2,000

מפתח חלוקה לאזורים

אזור	מבנים	שטח בנוי (דונם)
E1	1500	420
E2	1200	310
E3	980	260
E4	1500	390
E5	1200	300
E6	1500	410
E7	1200	320
W1	1500	400
W2	1200	310
W3	980	250
W4	1200	300
W5	1500	420
W6	1200	310

הערות

1. המפה מבוססת על מדידת שדה משנת 1981 ועל תצלום אוויר מאותה שנה.
2. מספרי חלקות לפי רישום המועצה המקומית כפר יונה.
3. מבנים שנבנו לאחר 1981 אינם מופיעים במפה זו.
4. לשאלות ותיקונים: מחלקת הנדסה, המועצה המקומית כפר יונה.

כפר יונה, אפריל 1981. מדידה: מ. שטיין, ע. בן-דוד. שרטוט: ר. גולדברג. 1:5,000.

מפת הכוננות לשעת חירום

מחוז תל אביב והמרכז

קנה מידה 1:100,000

מקרא

- גבול מחוז תל אביב והמרכז
- גבול נפה
- גבול עירייה / מועצה אזורית
- גבול מחוז הדרום הסמוך
- גבול מחוז הצפון הסמוך
- גבול מדינה
- כביש ראשי
- כביש משני
- כביש מקומי
- מסילת ברזל
- תחנת רכבת
- שדה תעופה בינלאומי
- שדה תעופה צבאי
- נמל ימי
- נמל מעבורות
- מגדלור
- מגדל מים
- מגדל תצפית
- מגדל משדר
- מגדל משדר / תחנת כוח
- מגדל מים
- מגדל תצפית
- מגדל משדר
- מגדל משדר / תחנת כוח
- מגדל מים
- מגדל תצפית

מקרא נוסף

- גבול מחוז תל אביב והמרכז
- גבול נפה
- כביש ראשי
- כביש משני
- מסילת ברזל
- נמל ימי
- שדה תעופה בינלאומי
- שדה תעופה צבאי
- מגדל משדר
- מגדל מים

מפת הכוננות לשעת חירום
מחוז תל אביב והמרכז
קנה מידה 1:100,000

מהדורה ראשונה - תשס"ג, 2003
הוכן והודפס על ידי המכון הקרטוגרפי הלאומי, ת.ד. 34021, ירושלים 91340

מפת אזור תעשייה ומסחר דרומי
ראשון לציון – מזרח, רחוב הרצל

מקרא

שלבי הפיתוח

- שלב א' – 1,500 יח"ד, הושלם 1978
- שלב ב' – 1,500 יח"ד, בביצוע
- שלב ג' – משרדים ומלונות, תכנון מפורט
- שלב ד' – מסחר ומגורים, תכנון עקרוני

גבולות ותחומים

- גבול שיפוט
- גבול תכנית מפורטת
- גבול תכנית מתאר
- גבול מתחם פיתוח
- גבול שלב בפיתוח
- ציר מרכזי, דרך ראשית

תחבורה ציבורית

- תחנת רכבת קלה
- תחנת אוטובוס
- קו אוטובוס מהיר (BRT)
- קו אוטובוס מקומי

מבנים ושימושים

- מגדל משרדים
- מלון
- מרכז מסחרי
- מבנה ציבורי
- חניון
- מבנה תעשייה

מקורות נתונים

מפת בסיס: המרכז למיפוי ישראל, 1981. תכנית מתאר מקומית ראשון לציון – מזרח, שינוי מס' 12. עיבוד גרפי: מחלקת תכנון עירוני, 1982.

קנה מידה 1:50,000 ב"מ

0 1 2 3 ק"מ

טומס מ. לייטרסדורף-; גולדנברג, אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ, הוברמן 10, תל-אביב טל: 223794

משרד הבינוי והשיכון מחוז ירושלים
איתור ישובים עירוניים במרחב צפון ירושלים

1. קריטריונים לקביעת גבולות האתרים 16.4.1981

א. תנאי הקרקע

1. שטח נוח לפיתוח מבחינת הרכב השיפועים.
(א) מחצית מהשטח המתאים לפיתוח באתר תהיה בשיפועים קטנים מ-20%.
(ב) שטחים רצופים גדולים בשיפועים גדולים מ-30% יוצאו מהאתר.
2. יחידת שטח משנית מינימלית מתאימה לפיתוח תהיה בגודל של 500 ד' לפחות
ב"אתר" יהיו לכל הפחות 2 יחידות כאלו.
3. בין יחידות המישנה הנ"ל יהיה קיים רצף מבחינת המבנה הטופוגרפי וההתיחסות ההדדית.
4. יתקיימו מרחקים וורטיקליים והוריזונטלים סבירים בין יחידות משניות בתחום האתר,
(כפונקציה של גודל האתר).
5. תהיה אפשרות טובה לקיום דרכי התחבורה בין יחידות משניות בתחום האתר.

ב. זמינות הקרקע - שימוש קרקע / בעלות קרקע

(א) יכללו בתחום ה"אתר" השטחים הבאים (בתנאי קרקע מתאימים):
- שטחים בבעלות המדינה או יהודים - למעט טופוגרפיה קשה בשולי האתר.
- שטחי טרשים בבעלות לא מוסדרת - להכרזה כאדמת מדינה.
- שטחי טרשים בבעלות פרטית רשומה - לרכישה / הפקעה (זמינות המוכה*).
(ב) יוצאו מתחום ה"אתר" (גם אם תנאי הקרקע מתאימים).
- שטחים רצופים גדולים בעיבוד חקלאי אינטנסיבי / בקרבת כפר.
- כל שטח מעובד בבעלות רשומה.
- כל שטח תפוס (כפרים, מבנים, מחצבות, מיתקנים).
- כל שטח המהווה עתודה מתוכננת / מוצעת לבניה ערבית

ג. גורמים חיצוניים

גורמים העשויים להשפיע על קביעת גבולות של "אתר".

(1) שטחי אש, שטחי אימון, טווח בטחון ממיתקנים.
(2) יעוד קרקע בת.ב.ע. מאושרת ומוצעת.
(3) משיכה דחיה ביחס לשימושי קרקע בניה יהודית, בניה ערבית.
(4) מיטרדים סביבתיים (מחצבות מזבלות וכדומה).

טוביה מ. לייטרסדורף-י. גולדנברג, אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ, הוברמן 10, תל-אביב טל: 223794

משרד הבינוי והשיכון מחוז ירושלים
איתור ישובים עירוניים במרחב צפון ירושלים

2. קריטריונים למיון והערכה השוואתית של אתרים

16.4.1981

** - קריטריונים למיון והערכה
* - קריטריונים להערכה

1. קריטריונים פיזיים של האתר

1.1** תנאי הקרקע

א. גודל השטח והקיבולת.
ב. הערכת איכות ההבליט של השטח לפיתוח.
ג. רציפות השטח לפיתוח - נגישות פנימית.
ד. הערכת טיב הקרקע לפיתוח(*).

1.2* איכות הסביבה

א. אילוצי פיתוח של תנאי האקלים.
ב. מיטרדים סביבתיים.
ג. ערכי הנוף באתר / מהאתר.
ד. פוטנציאל גינון ופיתוח שטח.

2.** זמינות הקרקע

א. בעלות קרקע.
ב. שימושי קרקע.
ג. גורמי מינהל ותכנון.

3.** תרומה למערך איזורי מבוקש

א. התחברות למערכת דרכים - נגישות חיצונית.
ב. התחברות למערכת תשתית.
ג. השתלבות במערך אזורי קיים.
ד. תרומה למערך מטרופוליטני אזורי רצוי.
ה. מיקום ביחס למקורות העסוקה פוטנציאלים.
ו. השלכות המיקום על גודל מינימלי ושלביות פיתוח.
ז. גורמי מדיניות ובטחון.
ח. מיקום ביחס למקורות אוכלוסיה פוטנציאלים.

4.* עלויות השוואתיות של פיתוח בניה והתפעול 1)

א. עלות התחברות למערכות תחבורה ותשתית.
ב. תנאי הקרקע והשלכותיהם על עלות פיתוח השטח.
ג. תנאי הקרקע והשלכותיהם על עלות הבניה.
ד. תנאי האקלים והשלכותיהם על עלות הבניה, והתפעול.
ה. עלות פיתוח המגורים והשרותים כפונקציה של מיקום אתר.
ו. סדר גודל מינימלי לפיתוח.
ז. תנאים ביטחוניים והשלכותיהם על עלות התשתית ותפעולה.
ח. הוצאות נסיעה.

1) תבחנה לאתרים לגביהם ההשואה רלבנטית

משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים

ט.מ. ליטרסדורף, ה.גולדנברג, אדריכלים ומתכנני ערים (72) בע"מ

איתור ישובים עירוניים במרחב צפון ירושלים

3.1. אתרים פוטנציאליים לבדיקה - קריטריונים עיקריים למיון אתרים..

אתרים מזרחיים

אתר: מס	אתר: מיקום	שטח בדונם: שטח בדיקה	שטח בדונם: לא מתאים לפיתוח	שטח בדונם: שטח האתר	שטח מתאים לפיתוח באתר: סה"כ	שטח מתאים לפיתוח באתר: מזה ברצף תכנוני	תנאי קרקע	זמינות הקרקע	השתלבות במערך אזורי	סיכום והמלצות
E1	עיסוויה א-טור	10.000	4.000	6.000	3,700	1780 670 500	טובים למדי. מחצית השטח בשיפועים נוחים	גבוהה. קושים לא מוסדרים - להכרזה	עיבוי ירושלים. יוצר רצף יהודי בין מעלה אדומים לירושלים.	זמינות גבוהה. המשך בדיקה מפורטת
E3	ג'בע	10,000	4,300	5,740	2,700	1,750 790 874* מפוצל	טובים מאוד. רצף טופוגרפי. 80% מהשטח בשיפועים נוחים.	בינונית. שטח גדול של קושים לא מוסדרים מפוצלים בין שטחי עיבוד.	אתר מבודד ורחוק לעיבוי ירושלים. לא משתלב במערך ערי לוין	אין זמינות קרקע ברצף תכנוני. הקפאת בדיקה
E4	כפר עקב	8500	4700	3.800	3,100	1,400	טובים למדי. הבדלי גובה עד 200 מ' באתר. 75% מהשטח בשיפועים נוחים.	גבוהה מאוד. קושים לא מוסדרים - להכרזה.	אתר פוטנציאלי לעיבוי ירושלים. מוגבל ע"י רצף בניה ערבית.	זמינות גבוהה. המשך בדיקה מפורטת.
E5	מח'מס	9,600	-	8,250	1,050	-	טובים מאוד. רצף טופוגרפי. 80% מהשטח בשיפועים נוחים	לא זמין. 7000 דונם שטחי עיבוד בבעלות מוסדרת.	קונפליקט עם שימושי קרקע קיימים	הפסקת בדיקה
E7	כביש אלון	11,500	3,000	8500	רוב השטח מתאים לפיתוח	רוב השטח ברצף אחד	טובים. שלוחות הררית מתונות בשטח נרחב. 75% מהשטח בשיפועים נוחים.	לבדיקה נוספת. קושים מוסדרים (דיר דבואן) ואדמות מדינה. שטחי עיבוד מועטים.	טובה מאוד. עיר לוין בצומת כביש אלון ודרך הרוחב האזורית למח'מס.	המשך בדיקה מפורטת
C	כפר אדומים	12,000	6,500	5500	-	-	בינוניים. אתר מבותר ליחידות משנה ובמפלסי גובה שונים.	בעלות מדינה. תפוס ע"י כפר אדומים	עיר לוין ממזרח לירושלים. קרוב מדי למישור אדומים ביחס ל- E-7	הפסקת בדיקה בגלל מיקום וזמינות קרקע.

16.4.1981

* שטח בזמינות נמוכה

משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים. ע.מ. לייטרסדורף, י.גולדנברג, אדריכלים ומתכנני ערים (72) בע"מ

איתור ישובים עירוניים במרחב צפון ירושלים

3-2. אתרים פוטנציאליים לבדיקה - קריטריונים עיקריים למיון אתרים

אתרים מערביים

אתר - מס	אתר - מיקום	שטח בדונם - שטח בדיקה	שטח בדונם - לא מתאים לפיתוח	שטח בדונם - שטח האתר	שטח מתאים לפיתוח באתר - סה"כ	שטח מתאים לפיתוח באתר - מזה בזמינות תכנונית	תנאי קרקע	זמינות הקרקע	השתלבות במערך אזורי	סיכום והמלצות.
W_1	נבי-סמואל	8,500					טובים. רצף רמתי לא מבותר בשיפועים נוחים	נמוכה. שטח מעורב לא מוסדר. 350 + אדמות יהודים (בתכנון).	עיבוי ירושלים. המשך שכונת רמות	הקפאת בדיקה במסגרת הנוכחית.
W_2	חרדאר	7,850	3,500	4,350	1,670	800	טובים. שיפועים נוחים ברוב השטח (80%) מוגבל בגודל.	גבוהה. קרקעים לא מוסדרים מתאימים להכרזה.	לא משתלב. רחוק משכונה. אקסצנטרי למערכת המבוקשת וקטן מדי בעיר לוין.	הקפאת בדיקה במסגרת הנוכחית.
W_4	ג'בל מוקטם	14,000	11,570	2,430	1,130	775 *325	תנאים קשים לפיתוח. שיפועים תלולים. הבדלי גובה גדולים. יחידת משנה ללא נגישות פנימית. שטח כולל קטן.	נמוכה. קרקעים לא מוסדרים (בית ליקיא).	עיר לוין בציר בית חורון. קשיים בחיבור נגישות תנועתית למערכת האזורית.	אין רצף תכנוני בשטח מספיק. הפסקת בדיקה.
W_5	מצפון לבית עור-אל פוקא	16,900	7,020	4,930	2,235	400 *1,150	טובים. שטח רצוף מתרחב בגב הרכס. 58% שיפועים נוחים.	נמוכה. רק חלק משטחי הקרקעים לא מוסדרים. השאר בבעלות פרטית.	טובה מאוד. עיר לוין בצמוד לציר בית חורון	המשך בדיקה מפורטת למרות התנאים הבינוניים בגלל מחסור באתרים במערב.
W_6	מערבית לביתוניא			4,950	1,500	*1,500 חקלאי	בינוניים. הבדלי גובה גדולים. 75% מהשטח בשיפועים לא נוחים.	נמוכה ביותר. בעלות ערבית רשומה. 40% מהשטח מעובד.	אתר אלטרנטיבי ל- W_5 בעל מיקום נחות.	הפסקת בדיקה בגלל אי זמינות קרקע.

16.4.1981

* שטח בזמינות נמוכה

משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים

ע.מ. לייטרסדורף, י. גולדנברג, אדריכלים ומתכנני ערים (72) בע"מ

איתור ישובים עירוניים במרחב צפון ירושלים

4. אתרים פוטנציאליים לבדיקה - אפשרויות ומגבלות פיתוח - טבלת שטחים.

התחלקות השטח	אתר										
	E_1	E_3	E_4	E_5	C	W_1	W_2	W_4	W_5	W_6	E_7
סה"כ שטח הבדיקה	10,140	10,083	8,501	9,575	12,000	כ 8500	7,855	13,960	16,935		11,371
שטח לא מתאים לפיתוח (לא נכלל באתר)	4,162	4,396	4,673	1,340	כ 6500		3,505	11,530	7,057		2991
שיפועים תלולים	175	2,155	820	390			660	2,323	2,118		
עיבוד חקלאי ותפוס	3,149	1,438	2,155	950			2,827	5,975	*2,839		
טרשים מפוצל	838	803	1,698	-		-	18	3,235	2,100		
שטח האתר	5,978	5,687	3,828	8235	5,500		4,350	2,430	4930	4948	8380
בעלות מדינה	76	98	-	-			-	30	-	-	
טרשים-לא מוסדר	3,712	2,691	3,113	-		70	1,667	774	803	-	
טרשים- בעלות פרטית	-	874	-	1,045			-	326	1,433	1,498	
שטח מתאים לפיתוח באתר	3,788	3,663	3,113	1,045		70	1,667	1,130	2,235	1,498.	
עיבוד חקלאי	835	854	321	-		7,642	2,638	672	885	-	
עיבוד חקלאי - מוסדר	-	919	-	7,051		-	-	250	739	1,126	
שיפועים תלולים	1,353	251	394	138		788	45	378	1,071	2,324	
שטח לא מתאים לפיתוח באתר	2,188	2,024	715	7,189		8430	2,583	1,300	2,694	3,450	

* כולל שטחים לא מזוהים.

16.4.1981

משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים

צ.מ. לייטרסדורף, הגולדנברג, אדריכלים ומתכנני ערים (72) בע"מ

איתור ישובים עירוניים במזרח צפון ירושלים

5. אתרים פוטנציאליים לבדיקה - אפשרויות ומגבלות פיתוח - טבלת שיפועים

שיפוע		אתר										
		E_1	E_3	E_4	E_5	E_7	C	W_1	W_2	W_4	W_5	W_6
0-20%	שטח בדונם	3,131	4606	2824	7232	6339		6251	3520	1251	2747	1272
	אחוזים	52	81	74	88	76		74	81	51	56	26
20-30%	שטח בדונם	1,384	832	610	868	1445		1461	785	801	1117	1352
	אחוזים	23	15	15	10	17		17	18	33	23	27
מעל 30%	שטח בדונם	1463	251	394	138	596		788	45	378	107	2324
	אחוזים	25	4	11	2	7		9	1	16	21	47
סה"כ שטח האתר	שטח בדונם	5978	5687	3828	8235	8380		8500	4350	2430	4930	4948
	אחוזים	100	100	100	100	100		100	100	100	100	100

16.4.1981

מ ז כ ר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: גשה ברקאי	התאריך: 2-11-80
מאת: דינה וולקוב	תיק מס'

הנדון: סיכום שיחה עם עורכי העיתונים

בפגישה שקיימנו בימים אחרון ביום הודעו כל אחד מהנוכחים בקצרה

א) האם מספר גיליון מתעדכן בעיתון + כל הגיליונות שמסמיכים לעיתון עם מספרים עוקבים.

ב) לאחר שהוא לוקח מיקום הדיו בחשבון

ג) לתכנן לקראת פגישה עם עורכי העיתונים.

ד) אין מקום לתוספת עיתון נוסף.

ה) לשאול בפגישה לשורק הסכם (ביטוח-בריאות)

1) לא להכניס את הנקודות והשניות לשאלון בפגישה בטלפון.

לשכול סוכם לשורק בפגישה את הנקודות הסכם הנקודות ושניות מיקום הסיכום תאחר סיחה שלכם עם הנקודות אחרי הנוסח והמלצה הדין.

(עם נוסח שיאשר עם הגשה ושאלה או שאלה)

בברכה אורית שפיר.

מק 1010

בברכה
דינה.

משרד הבינוי והשכון

מחוז ירושלים

איתור אתרים עירוניים מצפון לירושלים

כביש גישה ותשתית לראש האתר

דו"ח מס' 2

מאי 1981

100 Ussishkin St. Tel-Aviv 62031
Tel. 443804, 447325
Telex 341118 Ext 5515
T-A P.O.B. 39456
4, Homelm St Haifa 34484
Tel. 87274, 80748

רח' אוסישקין 100 תל-אביב 62031
טלפון 443804, 447325
רחוב חמים 4 חיפה 34484
טלפון 87274, 80748
טלקס 5515 Ext 341118
ת"א ת.ד. 39456

משרד הבינוי והשכון - מחוז ירושלים

איתור אתרים עירוניים מצפון לירושלים -

כביש גישה ותשתית לראש השטח

1. הצגת הנושא

בהמשך לדו"ח המוקדם שהוכן על ידנו המציג את מערכת הכבישים והתשתית הקיימת והמתוכננת, נבדקו אפשרויות החיבור של כביש גישה ותשתית לאתרים האלטרנטיביים השונים ממערכת הכבישים והתשתית הקיימת והמתוכננת.

2. מטרת הדו"ח

במסגרת הדו"ח יסקרו כבישי הגישה המוצעים ותוואי התשתית לראש כל אתר בהתאם לאתרים האלטרנטיביים שהוכנו ע"י האדר, נבחנו מספר אלטרנטיבות לכבישי גישה לכל אתר ואתר, ובדו"ח מופיעה האלטרנטיבה הנבחרת שהועדפה עקב נגישות האתר למערכת הכבישים וכלכליותה.

3. חומר רקע

תנאי כבישי הגישה והתשתית לאתרים השונים התבססו על הנתונים והבדיקות הבאים:

3.1 האתרים השונים וגבולותיהם, ומיקום משוער של מרכזי האתרים ;

3.2 נגישות האתרים לירושלים ו/או לאזור השפלה ;

3.3 בחירת תוואים על מיפוי בק"מ 1:20,000 ;

3.4 חתכים לאורך בק"מ $\frac{500}{5,000}$:1 ;

3.5 תוואים מוצעים של קוי מים וחשמל לאתרים השונים שנקבעו ע"י קמ"ס מים וחשמל;

3.6 סיור בשטח לאורך הכבישים הקיימים.

4. כבישי גישה לאתרים השונים.

כבישי הגישה יתחברו בשלב א' לכבישים קיימים ובשלב סופי למערכת הכבישים המתוכננים (במידה ויסללו כבישים ראשיים קרובים יותר לאתר).

יועדף פתרון לתוואי כביש גישה בשלב א' שיהיה זהה לכביש גישה סופי.

4.1 אתר E 1

כביש הגישה לאתר מתחבר לכביש מעלה אדומים - הר הצופים, וקיימת נגישות טובה לירושלים, ודרכה לשפלה. עד למועד סיום תכנון האתר וכבישי הגישה אליו, יושלם הכביש הנ"ל המצוי כעת בביצוע.
כביש הגישה לראש השטח באורך של כ-2 ק"מ בלבד עם השקעה קטנה בעבודות סלילה, תוואי הכביש בשלב א' זהה לשלב הסופי כך שגם בעתיד לא תידרש השקעה גדולה.

4.2 אתר E 3

כביש הגישה לאתר עוקף את הכפר חזמא ומתחבר לכביש הקיים חזמא - בית חנינה עם נגישות טובה לירושלים דרך כביש רמאללה - ירושלים, ולשפלה דרך הכביש המהיר המתוכנן מעלה אדומים- עטרות - בן שמן (חיבור לכביש במחלף המתוכנן בחזמא).
ידרשו השקעות מרובות בסלילת הכביש בשלב א'. (עבודות עפר גדולות בקטע חדש לאורך כ-4 ק"מ ושפוץ הכביש הקיים לאורך כ- 3 ק"מ). התוואי הסופי של כביש הגישה יעבור באותו תוואי כך שבעתיד לא ידרשו השקעות כספיות נוספות.

4.3 אתר E 4

חיבור קצר יחסית לכביש רמאללה - ירושלים לאורך של כ-2 ק"מ ומיקום סמוך למחלף עטרות, יוצרת נגישות טובה הן לירושלים והן לשפלה.
ההשקעה בכביש בשלב א' גדולה עקב עבודות עפר מרובות (אורך הכביש כ-2 ק"מ) אולם בשלב סופי לא תידרש השקעה רבה נוספת (הכביש בשלב סופי באותו תוואי).

4.4 אתר E 5

הנגישות של האתר לירושלים ולשפלה בינונית עקב מרחק הוא גדול מכביש רמאללה - ירושלים וכביש עטרות - מעלה אדומים.
ידרשו השקעות גדולות בסלילת הכביש בשלב א': כ-2 ק"מ כביש חדש עם עבודות עפר מרובות וכ-5 ק"מ שפוץ כביש קיים מחמס - א רם. בשלב סופי ידרש כביש חדש במקום הכביש הקיים וידרשו השקעות נוספות.

4.5 אתר E 7

במרכז האתר מצוי כביש אלון היוצר נגישות בינונית דרך מעלה אדומים לירושלים, ובעתיד, עם סלילת כביש מכמש א רם, לצפון ירושלים ולשפלה דרך מחלף עטרות.
ההשקעה בכביש גישה לראש השטח לאורך 1.0 ק"מ קטנה בשלב א' ובשלב סופי (תוואי זהה).

4.6 אתר C

מציאותו ליד כביש יריחו-ירושלים יוצרת נגישות טובה מאד לירושלים ולשפלה (דרך כביש מעלה אדומים - עטרות - בן שמן) ודרכה לשפלה.
כביש הגישה לראש השטח קצר (אורך 1 ק"מ) עם השקעה קטנה בעבודות סלילה בשלב א' ובלשב סופי ותוואי זהה)

4.7 אתר W1

האתר מצוי בשולי שכונת רמות והנגישות שלו לירושלים טובה אך בינונית לשפלה (דרך גבעון למחלף עופר לכביש בן שמן - עטרות).
כביש הגישה לראש השטח קצר מאד (כק"מ אחד) עם השקעה קטנה לסלילתו בשלב א' ובשלב א' ובשלב סופי (תוואי זהה)

4.8 אתר W2

נגישות האתר בינונית עקב חיבור ארוך לירושלים דרך בידו ובית חנינא, חיבור נוח יותר לשפלה דרך גבעון מחלף עופר וכביש בן שמן עטרות.
נדרשת השקעה קטנה לסלילת כביש לראש השטח ממעלה החמישה לאורך של כ-2 ק"מ, אך תידרש השקעה גדולה לסלילת כביש הגישה הסופי שיעקוף את בידו ויגיע עד הר שמואל (אורך של כ-4 ק"מ עם עבודות עפר מרובות).

4.9 אתר W4

נגישות האתר בינונית עקב המרחק הרב מירושלים. ההשקעות בכביש הגישה בשלב א' (לכוון בית לקיא וכביש רמאללה לטרון) או בכביש הגישה הסופי לכוון ירושלים (דרך בידו ובית אענן הם גדולות מאד עקב האורך הגדול של הכבישים (כ-6 ק"מ) ועבודות העפר הגדולות

4.10 אתר W6

נגישות האתר, לירושלים ולשפלה טובה (דרך מיתוניא למחלף עופר ומשם לירושלים או לשפלה דרך כביש בן שמן עטרות המתוכנן).
סלילת כביש הגישה לאתר לאורך כ-2.5 ק"מ עם עבודות עפר גדולות. כביש הגישה הסופי באותו תוואי ולא ידרשו עבודות עפר מרובות.

4.11 אתר W5

נגישות האתר לירושלים בינונית עקב המרחק עד לצומת עופר.
ההשקעה בסלילת כביש הגישה עד לביתוניא לאורך של כ-3 ק"מ בינונית. בשלב סופי יסלל כביש הגישה באותו תוואי עם השקעה קטנה, וחיבור לכביש בן שמן עטרות בכביש גישה לאורך 3.5 ק"מ, עם עבודות עפר גדולות.

5. תשתית לאתרים השונים

בפגישות עם קמ"ט מים וקמ"ט חשמל ממפקדת יהודה ושומרון ומחלקת המים בעירית ירושלים הוצעו תוואים מוקדמים לחיבור כל אתר אלטרנטיבי למערכת התשתית הקיימת. קו הטלפון לאתר יעבור במקביל לכביש הגישה לאתר ובהתאם לכך סומנו תוואי קו הטלפון לאתרים האלטרנטיביים השונים.

6. מרחקי נסיעה לירושלים ולשפלה

מרחק הנסיעה לירושלים ולשפלה מהאתרים השונים מהוה קריטריון לנגישות האתר למקומות אלו.

להלן מרחקי הנסיעה של האתרים השונים לראש האתר בשלב א' ובשלב הסופי:

שם האתר	מרחק נסיעה בק"מ			
	שלב א'		שלב סופי	
	ירושלים	בן-שמן	ירושלים	בן-שמן
E1	8	60	8	48
E3	11	52	11	42
E4	12	54	13	34
E5	14	60	14	38
E7	30	84	20	45
C	19	73	19	49
W1	7	44	7	39
W2	15	33	12	33
W4	36	27	17	24
W6	18	45	18	31
W5	18	45	18	19

המרחק מבן שמן למרכז ת"א - 20 ק"מ

המרחק מבן שמן למרכז לוד - 5 ק"מ

כביש גישה לאתרים - טבלת סיכום

שם האתר	נגישות כללית	השקעה בסלילת כביש גישה			
		שלב א'		שלב סופי	
		אורך כביש גישה	גודל ההשקעה	אורך כביש גישה	גודל ההשקעה
E 1	טובה	2 ק"מ כביש חדש	קטנה	זהה	קטנה
E 3	טובה	4 ק"מ כביש חדש 3 ק"מ שפוץ כביש קיים	גדולה	4 ק"מ	קטנה
E 4	טובה	2 ק"מ כביש חדש	בינונית	זהה	קטנה
E 5	בינונית	2 ק"מ כביש חדש 5 ק"מ שפוץ כביש קיים	גדולה	זהה 3 ק"מ כביש חדש	גדולה
E 7	בינונית	1 ק"מ כביש חדש	קטנה	זהה	קטנה
C	טובה	1 ק"מ כביש חדש	קטנה	זהה	קטנה
W 1	טובה לירושלים בינונית לשפלה	1 ק"מ כביש חדש	קטנה	זהה	קטנה
W 2	בינונית לירושלים טובה לשפלה	2 ק"מ כביש חדש	קטנה	4 ק"מ כביש חדש	גדולה
W 4	בינונית	4 ק"מ כביש חדש	גדולה	6 ק"מ כביש חדש	גדולה
W 6	טובה	2 ק"מ כביש חדש	קטנה	זהה	קטנה
W 5	בינונית	3 ק"מ כביש חדש (לביתוניא)	בינונית	זהה 3,5 ק"מ כביש חדש (חיבור לכביש בן שמן עטרות)	קטנה גדולה

מערכת תשתית לאתרים - קוי מים

שם האתר	פתרון בשלב א'	פתרון סופי
E 1	חבור לקו הקיים למעלה אדומים (אורך כ-2 ק"מ)	חיבור להר הצופים עם תגבור הקו להר הצופים אורך כ-4 ק"מ
E 3	חבור לקו הקיים ירושלים רמאללה (אורך כ-4 ק"מ)	זהה לשלב א' עם צורך לתגבר את הקו ירושלים רמאללה.
E 4	חבור לקו הקיים ירושלים רמאללה (אורך כ-2 ק"מ)	כנ"ל
E 5	חבור לקו הקיים ירושלים רמאללה (אורך כ-7 ק"מ)	כנ"ל
E 7	חבור לקו הקיים ירושלים רמאללה (אורך כ-9 ק"מ)	כנ"ל
C	התחברות לקו הקיים למעלה אדומים (אורך כ-1 ק"מ)	תגבור הקו הקיים עד להר הצופים.
W 1	התחברות לקו המים הקיים בשכונת רמות	זהה לשלב א'
W 2	התחברות לקו מים הראשי ת"א ירושלים(אורך כ-3ק"מ)	זהה לשלב א'
W 4	התחברות לקדוח ליד רות (אורך כ-7 ק"מ)	זהה לשלב א'
W 6	התחברות לבריכת המים ליד ביתוניא(אורך כ-3 ק"מ)	זהה לשלב א'
W 5	כנ"ל אולם לאורך של כ-4 ק"מ)	זהה לשלב א'

מערכת חשתית לאתרים - קוי חשמל וטלפון

שם האתר	קו חשמל	קו טלפון
E 1	חבור לקו חשמל ירושלים מעלה אדומים אורך כ-3 ק"מ	חיבור לקו ירושלים - מישור אדומים (אורך כ-3 ק"מ)
E 3	חבור לקן ירושלים - רמאללה (לאורך כ-4 ק"מ)	חיבור לקו ירושלים רמאללה (אורך כ-6 ק"מ)
E 4	כנ"ל לאורך 2 ק"מ	כנ"ל לאורך 3 ק"מ
E 5	חיבור לקו חשמל קיים לאורך כביש אלון (לאורך כ-3 ק"מ)	חיבור לקו טלפון מתוכנן לאורך כביש אלון (לאורך כ-3 ק"מ)
E 7	חיבור לקו חשמל קיים לאורך כביש אלון (אורך כ-1 ק"מ)	חיבור לקו טלפון מתוכנן לאורך כביש אלון (לאורך כ-1 ק"מ)
C	חיבור לקו קיים לירושלים מישור אדומים(אורך כ-1 ק"מ)	חיבור לקו טלפון קיים ליד כביש ירושלים יריחו (לאורך כ-1 ק"מ)
W 1	חיבור לקו חשמל ליד שכונת רמות (אורך כ-2 ק"מ)	חיבור לקו טלפון בשכונת רמות (אורך כ-1 ק"מ)
W 2	חיבור למעלה החמסה (אורך כ-2 ק"מ(	חיבור לקו ת"א ירושלים (לאורך כ-4 ק"מ)
W 4	חיבור לבית אענן (אורך כ-3 ק"מ)	
W 6	חיבור לקו חשמל ליד ביתוניא (אורך כ-3 ק"מ)	חיבור לרמאללה (אורך כ-6 ק"מ)
W 5	חיבור לקו חשמל ליד ביתוניא (אורך כ-4 ק"מ)	חיבור לרמאללה (אורך כ-7 ק"מ)

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך: 29.5.1981

לכבוד
אל: דן סתיו
היחידה לבטחון לאומי
משרד הבטחון
הקריה
<u>תל-אביב</u>

א.נ.,

הנדון: <u>עיר לוין ירושלים</u>

הנך מוזמן להשתתף בישיבה בנושא הנדון שתתקיים ביום ד' 3.6.81 בשעה 16.00 במשרד הבינוי והשיכון רח' הילל 23 ירושלים קומה 14.

ב ב ר כ ה ,

זאב ברקאי
מנהל אגף פרוגרמות

רח' הלל 23 ת"ד 2555 ירושלים 91 020 טל. 240141

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך: 29.5.1981

לכבוד
האלוף דן סתיו
היחידה לבטחון לאומי
משרד הבטחון
הקריה
תל-אביב

א.נ.,

הנדון: עיר לוין ירושלים

הנך מוזמן להשתתף בישיבה בנושא הנדון שתתקיים ביום ד' 3.6.81 בשעה 16.00 במשרד הבינוי והשיכון רח' הילל 23 ירושלים קומה 14.

ב ב ר כ ה ,

זאב ברקאי
מנהל אגף פרוגרמות

רח' הלל 23 ת"ד 2555 ירושלים 91 020 טל. 240141

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך: 29.5.1981

לכבוד
האלוף דן סמיו
הימידה לבטחון לאומי
משרד הבטחון
הקריה
תל-אביב

א.נ.,

הנדון: עיר לוין ירושלים

הנך מוזמן להשתתף בישיבה בנושא הנדון שתתקיים ביום ד' 3.6.81 בשעה 16.00 במשרד הבינוי והשיכון רח' הלל 23 ירושלים קומה 14.

ב ב ר כ ה ,

זאב ברקאי
מנהל אגף פרוגרמות

רח' הלל 23 ת"ד 2555 ירושלים 91 020 טל. 240141

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך: 29.5.1981

לכבוד
השלוף דן סחיו
היחידה לבטחון לאומי
משרד הבטחון
הקריה
תל-אביב

א.נ.,

הנדון: עיר לוין ירושלים

הנך מוזמן להשתתף בישיבה בנושא הנדון שתתקיים ביום ד' 3.6.81 בשעה 16.00 במשרד הבינוי והשיכון רח' הלל 23 ירושלים קומה 14.

ב ב ר כ ה ,

זאב ברקאי
מנהל אגף פרוגרמות

רח' הלל 23 ת"ד 2555 ירושלים 91 020 טל. 240141

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך: 29.5.81

לכבוד
אד' ספי גולמברג
רחוב הוברמן 10
תל-אביב

א.נ.,

הנדון: דו"חות 1 - 2 על עיר לוין לישיבה ב- 3 ביוני

אודה לך ואם תמסור לאלוף דן סחיו, ממשרד הבטחון היחידה לבטחון לאומי הקריה ת"א - 2 העתקים של הדו"חות הנ"ל לצורך קבלת חוות דעתו הדחופה בנושא.

ב ב ר כ ה ,

זאב ברקאי
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: אל דן סחיו, משרד הבטחון, הקריה ת"א

רח' הלל 23 ת"ד 2555 ירושלים 91 020 טל. 240141

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך: 29.5.81

לכבוד
אד' ספי גולמברג
רחוב הוברמן 10
תל-אביב

א.ג.נ.,

הנדון: דו"חות 1 - 2 על עיר לורין לישיבה ב- 3 ביוני

אודה לך ואם תמסור לאלוף דן סתיו, ממשרד הבטחון היחידה לבטחון לאומי הקריה ת"א - 2 העתקים של הדו"חות הנ"ל לצורך קבלת חוות דעתו הדחופה בנושא.

ב ב ר כ ה ,

זאב ברקאי
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: האלוף דן סתיו, משרד הבטחון, הקריה ת"א

רח' הלל 23 ת"ד 2555 ירושלים 91 020 טל. 240141

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך: 29.5.81

לכבוד
אד' ספי גולמברג
רחוב הוברמן 10
תל-אביב

א.נ.,

הנדון: דו"חות 1 - 2 על עיר לוין לישיבה ב- 3 ביוני

אודה לך ואם תמסור לאלוף דן סתיו, ממשרד הבטחון היחידה לבטחון לאומי הקריה ת"א - 2 העתקים של הדו"חות הנ"ל לצורך קבלת חוות דעתו המחופה בנושא.

ב ב ר כ ה ,

זאב ברקאי
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: האלוף דן סתיו, משרד הבטחון, הקריה ת"א

רח' הלל 23 ת"ד 2555 ירושלים 91 020 טל. 240141

טומס מ. לייטרסדורף-י. גולדנברג, אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ, הוברמן 10, תל-אביב טל: 223794

תל אביב, 9 מרץ 1981

איתור ישובים עירוניים במרחב צפון ירושלים - אתרים להמשך בדיקה

* אתר E 1

מיקום : ממזרח לעיסוויה
שטח כולל : 6,200 ד'.
טופוגרפיה : מתאים לפיתוח
שימוש ובעלות : 15% בתחום ירושלים, 30% בעלות מוסדרת, 15% שטחי עיבוד, 40% טרשים - כ-2,500 ד'.
זמינות הקרקע : גבוהה.
מערך איזורי : עיבוי ירושלים/פיתוח ציר בית חורון מעלה אדומים.
המלצה : המשך בדיקה.

אתר E 2

מיקום : מצפון לצומת הדרך בית חורון מעלה אדומים והדרך ענתה עין-פרה.
שטח כולל : 3,500 ד'.
טופוגרפיה : מתאים לפיתוח, מוגבל בגודל.
שימוש ובעלות : בעלות מוסדרת ענתא, שטחי עיבוד בטופוגרפיה הנוחה.
זמינות הקרקע : נמוכה ביותר.
מערך איזורי : עיבוי ירושלים/פיתוח בציר בית חורון מעלה אדומים.
המלצה : הפסקת בדיקה בגלל אי זמינות הקרקע.

* אתר E 3

מיקום : מדרום מזרח לג'בע בין ואדי א-ציונית לואדי פרה.
שטח כולל : 5,800 ד'.
טופוגרפיה : מתאים ביותר לפיתוח.
שימוש ובעלות : 25% מוסדר - חיזמה ומחימס (בשולי האתר), 35% שטחי עיבוד, 40% טרשים - כ-2,500 ד'.
זמינות הקרקע : גבוהה.
מערך איזורי : פיתוח בציר בית חורון מעלה אדומים/עיבוי ירושלים.
המלצה : המשך בדיקה.

* אתר E 4

מיקום : דרומית מזרחית לכפר עקב, מזרחית ל-נ.ת. עטרות.
שטח כולל : 4,800 ד'.
טופוגרפיה : מתאים לפיתוח.
שימוש ובעלות : 10% מוסדר - אדמות בורקה במזרח, 60% שטחי עיבוד, 30% טרשים - כ-1,500 ד'.
זמינות הקרקע : גבוהה, אילוצים בדרום השטח.
מערך איזורי : עיבוי ירושלים/פיתוח בציר בית חורון מעלה אדומים.
המלצה : המשך בדיקה.

* המשך בדיקה
\- הפסקת בדיקה

* המשך בדיקה מותנה

טוכם מ. לייטרסדורף-י. גולדנברג, אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ, הוברמן 10, תל-אביב טל. 23794

-* אתר E 5

מיקום : בין מח'מס ודיר דבון.
שטח כולל : 4,600 ד'.
טופוגרפיה : מתאים ביותר לפיתוח.
שימוש ובעלות : מוסדר, בעיקר דיר דבון. שטחי עיבוד גדולים.
זמינות הקרקע : לבירור נוסף.
מערך איזורי : עיר לווין/פיתוח בציר כביש אלון.
המלצה : המשך בדיקה.

- אתר E 6

מיקום : אתר גבל טויל, ממזרח לאל בירה.
שטח כולל : 3,500 ד'.
טופוגרפיה : מתאים לפיתוח עם מיגבלות.
שימוש ובעלות : אדמות אל בירה, שטחי עיבוד, מוסדר.
זמינות הקרקע : נמוכה.
מערך איזורי : אינו משתלב.
המלצה : הפסקת בדיקה בגלל גורמים קרקעיים ואיזורים.

+ + * אתר W 1

מיקום : אתר נבי סמואל, צפונית מערבית לשכונת רמות.
שטח כולל : 4,500 ד'.
טופוגרפיה : מתאים ביותר לפיתוח
שימוש ובעלות : מוסדר, אדמות בית איכסא, חורשות שטחי עיבוד וטרשים, אדמות נפקדים.
זמינות הקרקע : לבירור נוסף.
מערך איזורי : עיבוי ירושלים.
המלצה : המשך בדיקה.

+ * אתר W 2

מיקום : גבעת הרדר.
שטח כולל : 4,800 ד'
טופוגרפיה : מתאים לפיתוח.
שימוש ובעלות : 25% בתחום הקו הירוק (חורשות), 45% מעובד, 30% טרשים ומדינה כ-1,500 ד'
זמינות הקרקע : גבוהה.
מערך איזורי : עיבוי ירושלים.
המלצה : המשך בדיקה.

- אתר W 3

מיקום : על הרכס שבין קטנה ובית ענאן - ממערב, בקירבת ה"קו הירוק".
שטח כולל : 5,000 ד'.
טופוגרפיה : מתאים לפיתוח עם מיגבלות.
שימוש ובעלות : כ-35% בתחום הקו הירוק (חורשות) 30% שטחי עיבוד (קטנה) 35% שטחי בית ענאן - מוסדר כולל טרשים.
זמינות הקרקע : נמוכה, מוצע לפיתוח כאיזור נופש - ישובים קטנים.
מערך איזורי : אינו משתלב.
המלצה : הפסקת בדיקה.

טומם מ. לייטרסדורף-י. גולדנברג, אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ, הוברמן 10, תל-אביב טל: 223794

* אתר W4

מיקום	:	גב'ל מוקטם מערבית לבית ענאן, מדרום לכביש בית חורון - מעלה אדומים.
שטח כולל	:	6,000 ד'.
טופוגרפיה	:	מתאים לפיתוח.
שימוש ובעלות	:	30% שטחי בית ענאן - מוסדר, 30% מעובד, אדמות א-טירה ובית ליקיא, 40% טרשים, כ-2,500 ד'.
זמינות הקרקע	:	גבוהה.
מערך איזורי	:	פיתוח בציר בית חורון מעלה אדומים.
המלצה	:	המשך בדיקה.

* אתר W5

מיקום	:	מצפון לכביש בית חורון מעלה אדומים, אדמות דיר איבזיע.
שטח כולל	:	4,500 ד'.
טופוגרפיה	:	מתאים לפיתוח עם מיגבלות.
שימוש ובעלות	:	לא מוסדר, שטחי עיבוד, 20% טרשים כ-900 ד'.
זמינות הקרקע	:	גבוהה בשטחי הטרשים, דרושה בדיקה נוספת של שימוש הקרקע.
מערך איזורי	:	פיתוח בציר בית חורון מעלה אדומים.
המלצה	:	המשך בדיקה בתנאי שהקרקע זמינה מבחינת השימוש.

* אתר W6

מיקום	:	מערבית לביתוניה, מצפון לאתר גבעון.
שטח כולל	:	5,000 ד'.
טופוגרפיה	:	מתאים לפיתוח.
שימוש ובעלות	:	רוב השטח בתחום אדמות ביתוניה. במערב אדמות עין עריך - מעובד לא מוסדר.
זמינות הקרקע	:	אין חוות דעת משפטית אודות בעלות הקרקע בתחום ביתוניה, דרוש איתור שטחי הטרשים.
מערך איזורי	:	פיתוח בציר בית חורון מעלה אדומים.
המלצה	:	המשך בדיקה בתנאי שהקרקע זמינה, מבחינת שימוש ובעלות.

אתרים להמשך בדיקה: E1 ; E3; E4 במזרח האיזור.
W1 ; W2; W4 במערב האיזור.

אתרים להמשך בדיקה E5 ; (במזרח)
בתנאי שהקרקע זמינה W5 ; W6 (במערב)
למטרות שהוגדרו :

משרד מ. לייטרסדורף - י. גולדשטיין, אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ, הורקנוס 10, תל-אביב טל: 223794

איתור ישוביה עירוניים במרחב צפון ירושלים

דו"ח התקדמות העבודה מס' 1- ליום 7.2.1981

1. נערכה בדיקה כוללת של האיזור שהוגדר, ברדיוס של 15 קיימ בגיזרה הצפונית של ירושלים. לצורך הבדיקה נעשה שימוש במפת האיזור, בצילומי אויר, ובנתונים שהתקבלו מגורמים שונים. ניתוח המידע והצבתו במערכת מפות, נעשו בקנייימ של 1:50,000, בהתאם לנושאים המפורטים להלן:-

א. המערך הישובי:

שטחי בניה יהודית, שטחי בניה ערבית, התנחלויות, איזורים המיועדים לבניה בתוכניות שונות, שטחים סגורים ותפוסים ע"י צהייל.

ב. בעלות הקרקע:

קרקעות מדינה, טרשים המהווים עתודה להכרזה כאדמות מדינה, קרקעות בבעלות יהודית, קרקעות בבעלות ערבית, גבולות כפרים ומצב הסדר הקרקעות, צווי סגירה, צווי איטור בניה וכדומה.

ג. מבנה הקרקע:

ניתוח ראשוני של המבנה הטופוגרפי באיזור והגדרה ראשונית של שטחים מתאימים לבניה מבחינה קרקעית.

ד. מערכת הדרכים:

תואים של דרכים קיימות מתוכננות ומוצעות לפי סוג הדרך.

ה. אתרים פוטנציאליים לבדיקה נוספת:

תיחום ראשוני של מירב האתרים הפוטנציאליים לבניה של ישובים עירוניים, בהתאם להנחיות המקדימות של המזמין, והפרמטרים שנבדקו. המשך הבדיקה המפורטת יתמקד בחלק מאתרים אלו.

2. ממצאי הבדיקה המפורטים למעלה הוצגו בפני נציגי מחוז ירושלים, ביום 28.1.81.

3. נערך סיור בשטח בהשתתפות המתכננים ונציגי המחוז, בחלק מהאתרים שהוגדרו בהתאם לסעיף ה' למעלה. הסיור התקיים ביום 6.1.81.

4. התקיימה פגישה עם מר וילנברג, לצורך קבלת מפות בקנ"מ 1:20,000 ותצ"א בקנ"מ משוער 1:10,000.

רשם: נחום דונסקי

העתקים:

אגף פרוגרמות

מר זאב ברקאי

אדר' סופיה אלדור

מחוז ירושלים

אינג' א. תייר

גב' רינה זמיר

מר בני דביר

אדר' אלינועֹר ברזקי

גב' צביה אפרתי

גב' זיוה וינשל

מ ד י נ ת - י ש ר א ל
משרד הבינוי והשיכון

אגף הפרוגרמות
רח' ד' 13
הקריה, תל-אביב

תאריך, כז' בחשון תשמ"א
דף מס' 6.11.80

קוד המתכנן
/ /

לכבוד [illegible]
רח' חנניה 3
ירושלים

א.נ.,
הנדון: ייעוץ פרוגרמתי, חברתי וכלכלי לאתר חדש (עיר-לויין) באזור ירושלים
הזמנה מס' 80 / 68681 /50

1. בזה הננו מאשרים בזמנת העבודה שבנדון.
2. עבודתך הנייל תיכלול:
ייעוץ בנושאים הנזכרים לצוות התכנון המיזי המטפל באיתור עיר-לויין באזור ירושלים. הייעוץ יכלול את כיסוי הנושאים הבאים מתוך תהליך העבודה של פרוגרמות ישובים ואתרים.
1. לימוד המדיניות המשלחית 2. לימוד הישוב והאתר
3. מסקנות תיכנוניות לאתר.
3. השכר שישולם לך עבור השרותים לעיל יסתכם בסך ₪ 37,647.-
(חמישים ושבעה אלף ארבע מאות ושבעים שקלים) לפי הפירוט: -
1,397.50 × 75 × 2,000 × 0.22 × 12.5
א.
ב.
ג.
ד.
4. תשלומים יבוצעו לפי התקדמות ולאחר הגשת חשבון עייב ספסים של משרד הבינוי והשיכון בצרוף עותק מהזמנה זו בכל חן ומקור ההזמנה לחן סופי.
5. אין לבצע כל שינוי בהיקף העבודה או במהותה ללא אישור מראש ובכתב מאת התחומים מטה.

בכבוד רב,

ה מ ת כ נ ן

ז. ברקאי
מנהל אגף פרוגרמות

ד. בן-יהודה
חשב המשרד

נא לחייב סעיף תקציבי מס' 00/120 26
חתימת מנהל המחלקה תאריך
חתימה וחותמת מורשה עפ"י הגזברות
תאריך מס' עוסק

עותקים:
1. הח' לתכנון ערים - 639 ב.מ
2. אגף תכנון והנדסה
3. מחוז ירושלים

שומם מ. לייטרסדורף-י. גולדנברג, אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ, הוברמן 10, תל-אביב טל: 223794

תל אביב, 15 ינואר 1981

לכבוד
גב' סופיה אלדור
הממונה על יחי התכנון
אגף הפרוגרמות
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

ג.נ.,

הנדון: איתור שטחים לעיר לוין מצפון לירושלים

לבקשתך, מצ"ב תוכנית עבודה ראשונית המבוצעת כיום.

בכבוד רב,
י. גולדנברג

העתקים:
מר ז. ברקאי, ר' אגף פרוגרמות, משהב"ש
מר א. תייר, מנהל מחוז ירושלים, משהב"ש
מר ב. דביר, מנהל יחי פרוגרמות, משהב"ש
גב' זיוה וינשל, חנניה 3, ירושלים

טומס מ. לייטרסדורף-י. גולדנברג, אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ, הוברמן 10, תל-אביב טל: 223794

תל אביב, 15 ינואר 1981

הנדון: איתור עיר לוין ליד ירושלים
תוכנית עבודה ראשונית

תוכנית העבודה הראשונית תנחה את פעולות צוות התכנון בשלב הראשוני של ביצוע העבודה, כמפורט להלן:-

א. הגדרה ובחינה ראשונית של אתרים פוטנציאליים לעיר לוין (בקנ"מ 1:50,000)

1. פעולות מקדימות

א. הכנת מפות רקע לעבודה בקנ"מ 1:50,000.
ב. הגדרת גבולות מרחב הבדיקה.
ג. סקר ספרות וריכוז מפות ותוכניות קיימות.
ד. בירור מקורות מידע וקשר עם גורמים ומוסדות לקבלת הנתונים הדרושים.
ה. אירגון וביצוע סיורים בשטח הבדיקה.

2. הגדרה ובחינה ראשונית של אתרים פוטנציאליים

בסיבוב ראשון נערכת הגדרה ובחינה ראשונית של אתרים, המתבססת על מיפוי טופוגרפי בלתי מפורט, סיורים בשטח, תצ"א כללי, עיבוד ראשוני של מידע מהמקורות השונים, לרבות ראיונות עם הגורמים הקובעים. להלן פירוט נושאי הבדיקה הראשונית:-

א. מיקום האתרים.
ב. התנאים הפיזיים של הקרקע.
ג. בעלות הקרקע.
ד. שימושי קרקע קיימים.
ה. גודל השטחים.
ו. הערכת איכות הסביבה.
ז. נגישות ומיקום איזורי.
ח. תוכניות והצעות לתכנון קיים.
ט. צה"ל.

המידע והערכתו יוצגו בשלב זה במערכת מפות בקנ"מ 1:50,000.

ב. פעולות מכינות לבדיקה פיזית מפורטת בהמשך העבודה

א. בירור מקורות והכנת מפת רקע לעבודה (סמי אורגינל), בקנ"מ 1:20,000.
ב. הזמנת צילומי אויר מפורטים.
ג. קבל מיפוי ומידע על בעלות הקרקע בקנ"מ 1:20,000.
ד. פיתוח המתודה לבדיקת והערכת האתרים הפוטנציאליים לעיר לוין.

מדינת ישראל
משרד הביטוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך: 5.12.1980

נוכחים: ז. ברקאי – אגף הפרוגרמות – אל"מ ד. סתו – מחלקת תכנון השחית – הבטחון הלאומי – צה"ל
ס. אלדור – אגף הפרוגרמות

א. תייר
צ. אפרתי
ד. וולקוב
– הוזמנו, אך לא השתתפו מאחר והישיבה התקיימה באיחור.

סיכום ישיבה בנושאים: (1) עיר לוין (2) הר יונה
שנערכה ב-2.12.80 במשרדו של מר ז. ברקאי

... מצ"ב סיכומי דברים בנושאים הנ"ל בין נציגי אגף הפרוגרמות לבין נציג היחידה לבטחון לאומי בצה"ל.

סוכם על המשך תאום ושיתוף פעולה בכל הקשור לקידומם של שני הנושאים.

רשמה: ס. אלדור

העתקים: ד. סתו
ז. ברקאי
א. תייר
צ. אפרתי
ד. וולקוב
י. גולני
א. אורצקו
ז. דרוקמן

רח' חלל 23 ת"ד 2555 ירושלים 91020 טל. 240141

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך: 5.12.1980

הר יונה – נצרת

1) אל"מ סתו בישר על כוונות צה"ל להשתמש בשטח נרחב של כ-1000 דונם באזור שטח הפקעה בהר יונה. מאחר והתכניות אינן טופיות ומידיות. כדאי גם לשקול יעדים אלטרנטיביים.

2) הוחלט לתאם את תכנונו של השטח בין משב"ש וצה"ל על-מנת:-

א. להבטיח מילוי הדרישות הספציפיות של הצבא.

ב. לעמוד על כל התמורות והשינויים בהחלטה הנ"ל, אשר יכתיבו שינוי היעדים בתכנון המוצע.

רח' הלל 23 ת"ד 2555 ירושלים 91 020 טל 240141

והבינוי

כ"ת בחשון תשמ"א
8 בנובמבר 1980

סיכום דיון בנושא איתור יעוד חדש באזור ירושלים

השתתפו: מר ז. ברקאי, מר ב. דביר, גב' ס. אלדור, גב' ר. זמיר, ס. לייסדורף
גב' ז. וינשל, גב' א. ברזקי, גב' צ. אפרתי

דיווח על ההתקדמות בענין קבלת אינפורמציה על מצאי קרקעות באזור.

גב' ז. וינשל מסרה על הממצאים הראשוניים בתחום הביקוש למגורים באזור ובעיות התעסוקה.

סוכם:

1. הנושא ינוהל ע"י ועדת היגוי בראשות המנכ"ל במתכונת הטיפול באיתור מעלה אדומים.

2. יהיו חברים בוועדה זו בנוסף למנכ"ל, ה"ה ז. ברקאי, א. נסף, צ. אורן, א. אשורי נציגי המחוז, המתכננים.

2. מר ברקאי הנחה את המתכננים כי אנו מחפשים אתור לשכונה ירושלמית עם מעמד מוניציפאלי נפרד בגודל מינימאלי של 1250 משפחות.

3. המתכננים יחפשו איתור בכל השטח שבין קו ירושלים מעלה אדומים עד קו ירושלים נבי סמואל כאשר אורך הרדיוס יהיה ירושלים-רמאללה ללא מגבלה של בעלויות זאת כדי ליצור דירוג זמינויות להחלטת הנהלת המשרד.

4. מר ז. ברקאי יראג לאשור ההזמנות למתכננים בהקדם.

5. המחוז יכין נייר עמדה אשר יוקן בחשבון גם אספקטים פוליטיים, הנייר יידון ויאושר ע"י מר ז. ברקאי.

רשם: בני דביר
מנהל יחידת פרוגרמות

יועמ"ש ומתכנני ערים (1972) בע"מ, הוברמן 10, תל-אביב. טל. 3794

תל אביב, 23 ספטמבר 1990

לכבוד
מר אהוד תייר
מנהל מחוז ירושלים
משרד הבינוי והשיכון

13/10/90

א.נ.,

הנדון: מיקום עיר לוין לירושלים

בבקשתך מצ"ב ראשי פרקים לתוכנית עבודה המיועדת לאתר עיר לוין נוספת לירושלים.

התוכנית הנרכבת מארבעה חומרים כאשר ה-ק מהשלבים ניתנים להכנה במקביל.

ראשי הפרקים נערכו עם הכלכלנית זיוה וינשל.

נשמח לקיים דיון בנושא.

בכבוד רב,

עודד לייטרסדורף

העתק: גבי זיוה וינשל, יעוץ כלכלי וארגוני, ירושלים

בייסיקטורף- גבדנברג, אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ, רח' הברזל 10, תל-אביב טל: 223784

אימוץ עיר לוזין לירושלים - תוכנית עבודה - ראשי פרקים

1. המערכת האיזורית והמטרופוליטנית (MACRO):-
   א. שימושי קרקע עיקריים
   ב. מערכות תשתית איזוריות
   ג. מוקדי העסוקה
   ד. הרכב הבעלויות על הקרקע
   ה. תוכניות פיתוח קיימות ומוצעות
   ו. גורמי מדיניות והשלכותיהם
   ז. גיבוש תפיסה של הכנון האתר.

2. אומדן של גודל אתר נדרש, בפרוגרמיה אלטרנטיביות של מגורים ומעסוקה, בפונקציה של:-
   א. הרכב סוציו-כלכלי פוטנציאלי של התושבים
   ב. מקורות העסוקה פוטנציאליים
   ג. קשר הגומלין בין היישוב לעוטפו: יהודי וערבי
   ד. מיקום המרחב

3. אפיון השוואתי של האתרים:-
   א. הגדרה ראשונית של אתרים פוטנציאליים לפיתוח
   ב. בחינה השוואתית של האתרים לפי:-

   1. <u>גורמים קרקעיים</u>
      - גודל השטחים וקיבולותיהם
      - נגיעות פנימיים
      - מבנה טופוגרפי
      - מבנה גיאולוגי

   2. <u>גורמים סביבתיים</u>
      - חנאים אקלימיים וסביבתיים
      - חנאי נוף
      - פוטנציאל גינון
      - קירבה לאתרים היסטוריים או ארכיאולוגיים

   3. <u>גורמים תפקודיים</u>
      - מיקום ביחס למערכות תשתית ארצית
      - מיקום ביחס למערך ישובים קיים ומתוכנן - יהודי וערבי
      - מיקום ביחס למערך הצבאי הקיים והמתוכנן
      - פוטנציאל האתרים במרכז שירותים לנ"ל.

4. הרכב בעלויות על הקרקע וזמינותה.

הגיעת סדר עדיפויות בפיתוח האתרים

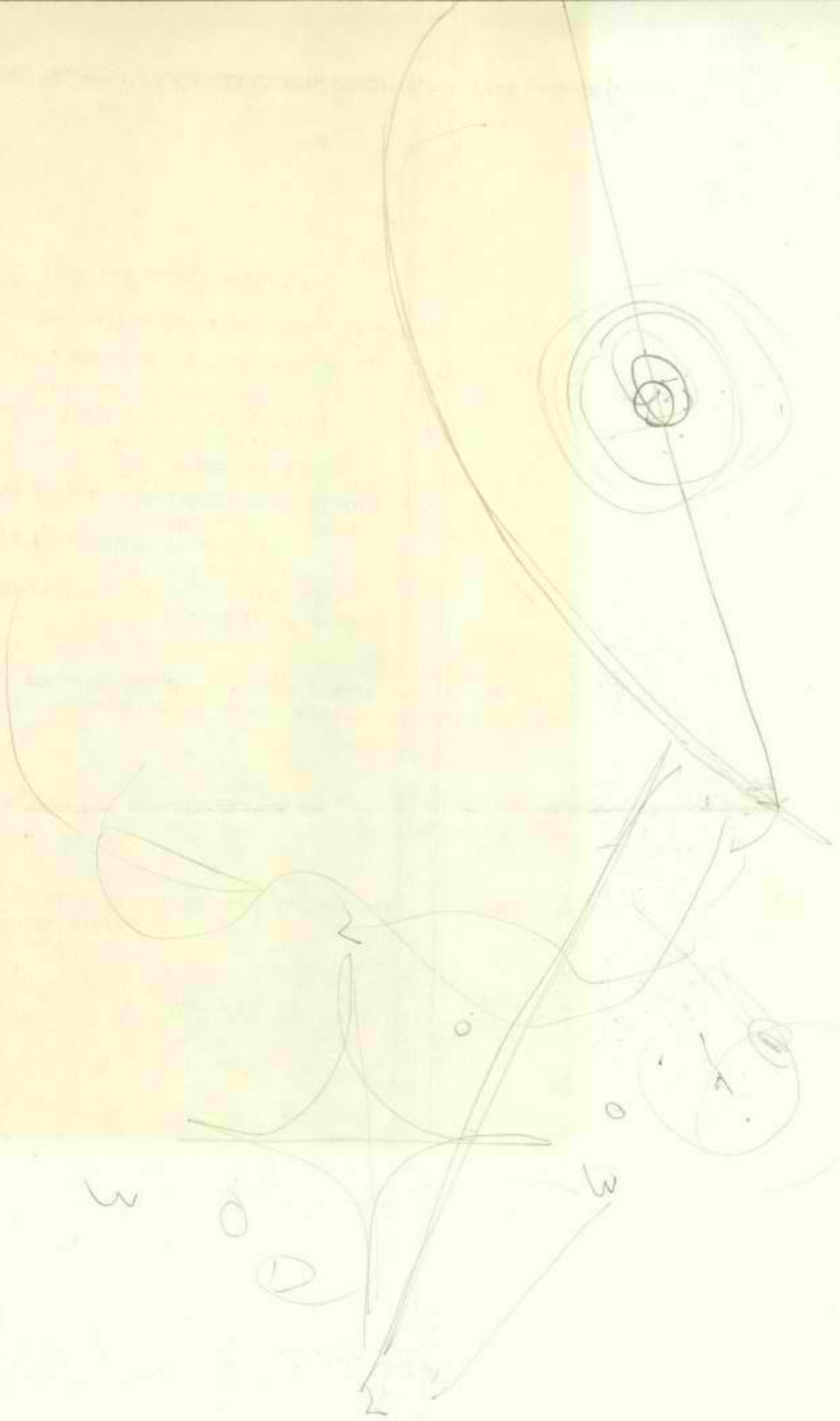
העשה עפ"י קריטריונים כמותיים כלכליים ואיכותיים.

העלות היחסית בהקמת עיר באתרים האלטרנטיביים כפונקציה של:

- עלות תשתית איזורית - עד האתר
- תשתית מקומית לאור: תנאים טופוגרפיים
  גיאולוגיים
  נגישות פנימית
- הוצאות בנסיעה: למקורות התעסוקה (מהעיר)
  לשירותי העיר (אליה)
- הוצאות בגין אקלים: בטיב הבניה
  בהוצאות חימום
- הוצאות בגין בטחון: בטיב ותחזוק הבניה
  הוצאות בטחון שוטפות

קביעת סדר ההעדפות/הקדימויות בפיתוח האתרים תעשה לא רק לאור חישובי העלות הכספית, שנמנו לעיל, אלא אף בהתחשב בהערכות איכותיות של הגורמים המפורטים בסעיף 3.

על מנת להגיע להוצאות אמינות יהיה על הצוות לתכנן מספר תוכניות שלו לעיר בפיקוחים האלטרנטיביים.



מ ז כ ר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

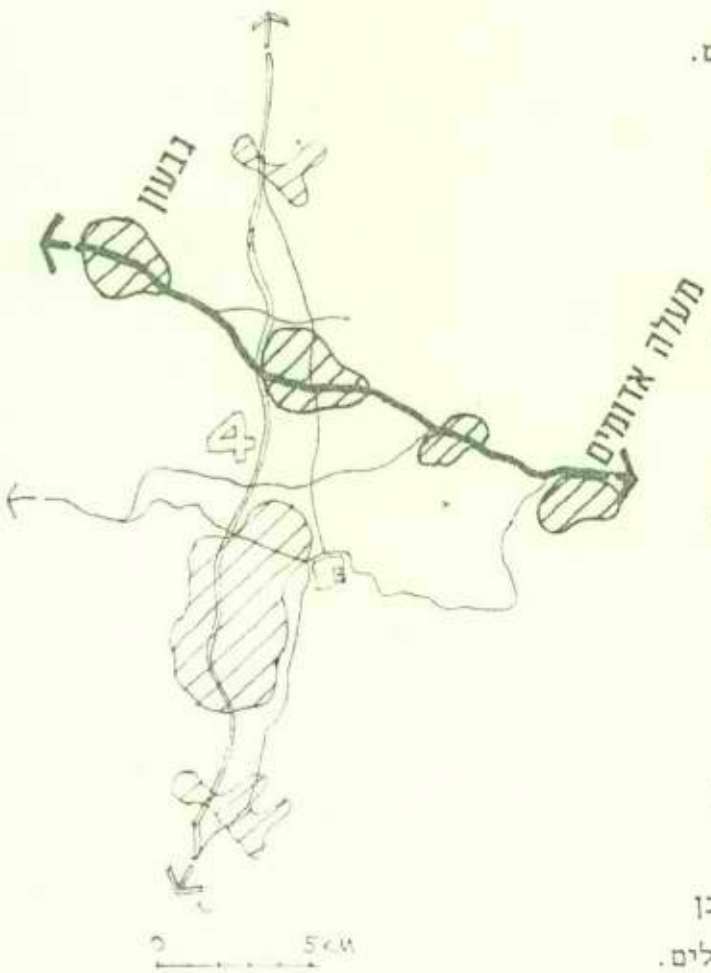
אל:	התאריך
מאת:	תיק מס'

הנדון:

ולהוזיל את מחיר מערכת התחבורה. החלטות אלה שתצמצמנה במידת מה את נגישות המרכז גם תקטנה את הלחץ לתוספת בינוי במרכז. החלטות אלה, כמובן, גם מקטינות את יתרונות המערך המטרופוליני.

בירושלים החליט המימשל (ואין זה משנה אם החלטה זו נאמרה במפורש או הובלעה במעשים) לספק למרכז העיר נגישות מוגבלת. מהחלטה זו מתבקשות הוראות לאירגונו של המערך המטרופוליני כולו, שכן עדיף שהמערך יתארגן בצורה מתוכננת ועקיבה ולא בדרך בלתי-מבוקרת בהגובה על קשיי הנגישות למרכז.

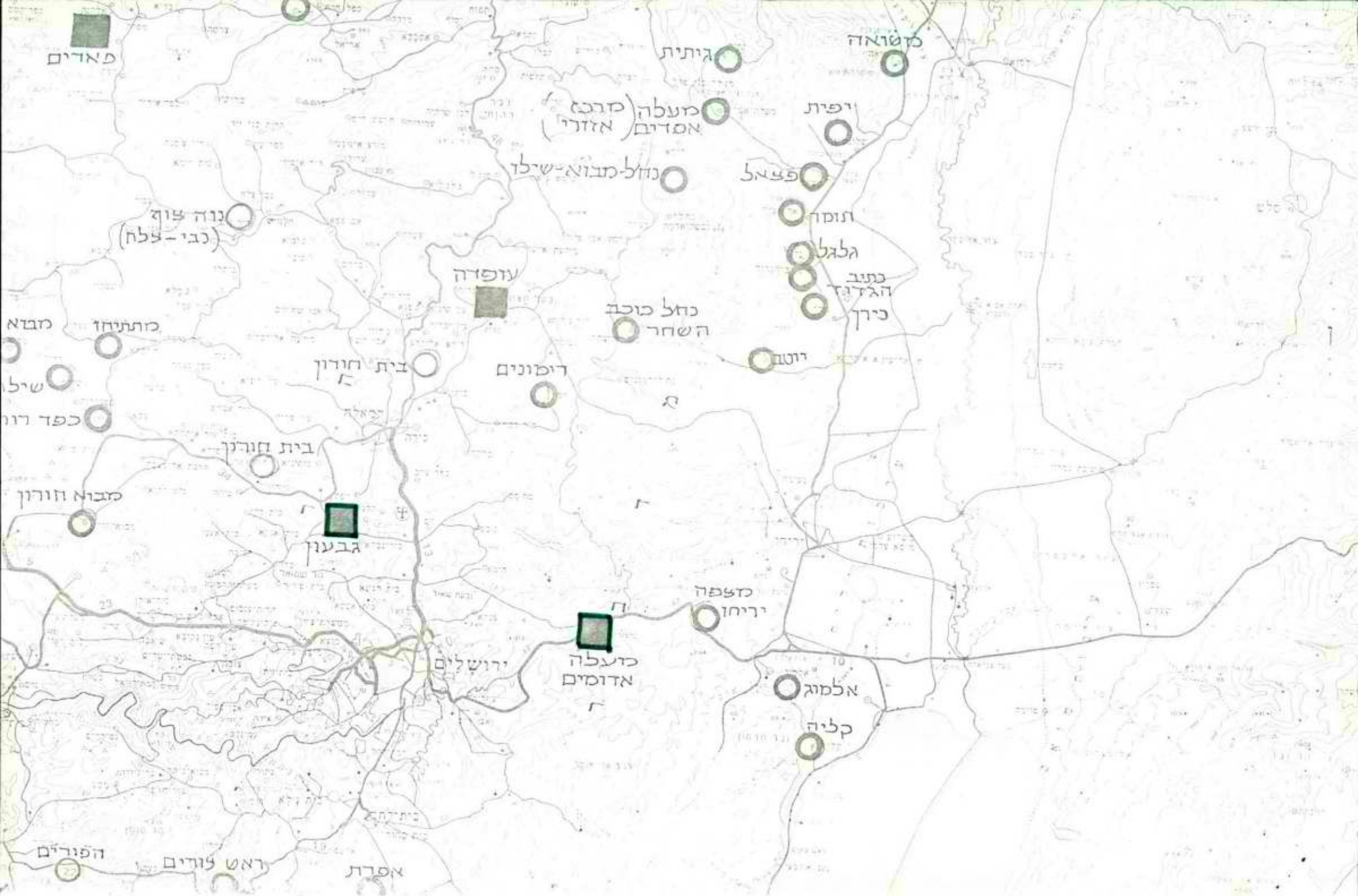
להקטנת התנועה הממונעת אל המרכז יש לפתח במרחב המטרופוליני ישובים הנהנים מרמה ניכרת של עצמאות בתעסוקה ובשירותים. לאמור ישובים שיש בהם תעסוקה מגוונת בהיקף ההולם את מספר המועסקים הגרים בהם, ואשר יש בהם מיבחר ניכר של שירותים. לקיומם של תנאים אלה חייבים הישובים להיות גדולים למדי - אם אפשר בני 30,000 תושב ויותר.



אירגון מערך המבוסס על העדפה משמעותית של התחבורה הציבורית פירושו פיתוח ישובים לאורך צירים המשורתים במיתקן מסילתי. באיזור ירושלים ניתן לפתח שני צירים מועדפים:

- ציר תל-אביב - רבת-עמון, שיעבור בכיוון מערב-מזרח בתוואי לוד, בית-חורון, מעלה-אדומים;
- ציר באר-שבע - נצרת, שיעבור בכיוון דרום-צפון על קו פרשת המים הארצית.

לציר מערב-מזרח יתרון מבחינת ירושלים, משום שבעוד שעל הציר צפון-דרום ירושלים היא היישוב הראשי ומוקד הפעילות, הרי על הציר מערב-מזרח ירושלים היא ישוב קטן בהשוואה לתל-אביב. ועל כן פיתוח ישובים על ציר זה יעיק פחות על מרכז ירושלים.


פארים
גיתית
משואה
מעלה אפרים (מרכז אזורי)
יפית
נחל-מבוא-שילו
פצאל
תומר
גלגל
נתיב הגדוד
נירן
נוה צוף (נבי-צלח)
עופרה
נחל כוכב השחר
יתוב
כתניחו
מבוא
בית חורון
ריפונים
שילה
כפר רות
בית חורון
מבוא חורון
גבעון
כזעפה
יריחו
כזעלה אדומים
ירושלים
אלמוג
קליה
הפורים
ראש עורים
אפרת

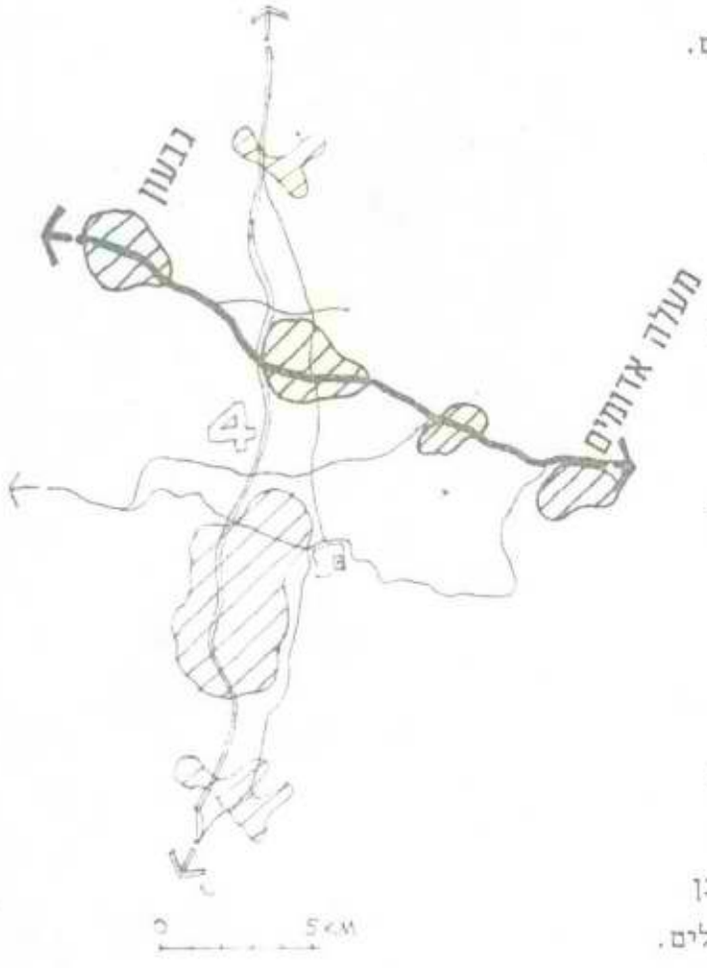
ולהוזיל את מחיר מערכת התחבורה. החלטות אלה שתצמצמנה במידת מה את נגישות המרכז גם תקטנה את הלחץ לתוספת בינוי במרכז. החלטות אלה, כמובן, גם מקטינות את יתרונות המערך המטרופוליני.

בירושלים החליט המימשל (ואין זה משנה אם החלטה זו נאמרה במפורש או הובלעה במעשים) לספק למרכז העיר נגישות מוגבלת. מהחלטה זו מתבקשות הוראות לאירגונו של המערך המטרופוליני כולו, שכן עדיף שהמערך יתארגן בצורה מחוכננת ועקיבה ולא בדרך בלתי-מבוקרה בתגובה על קשיי הנגישות למרכז.

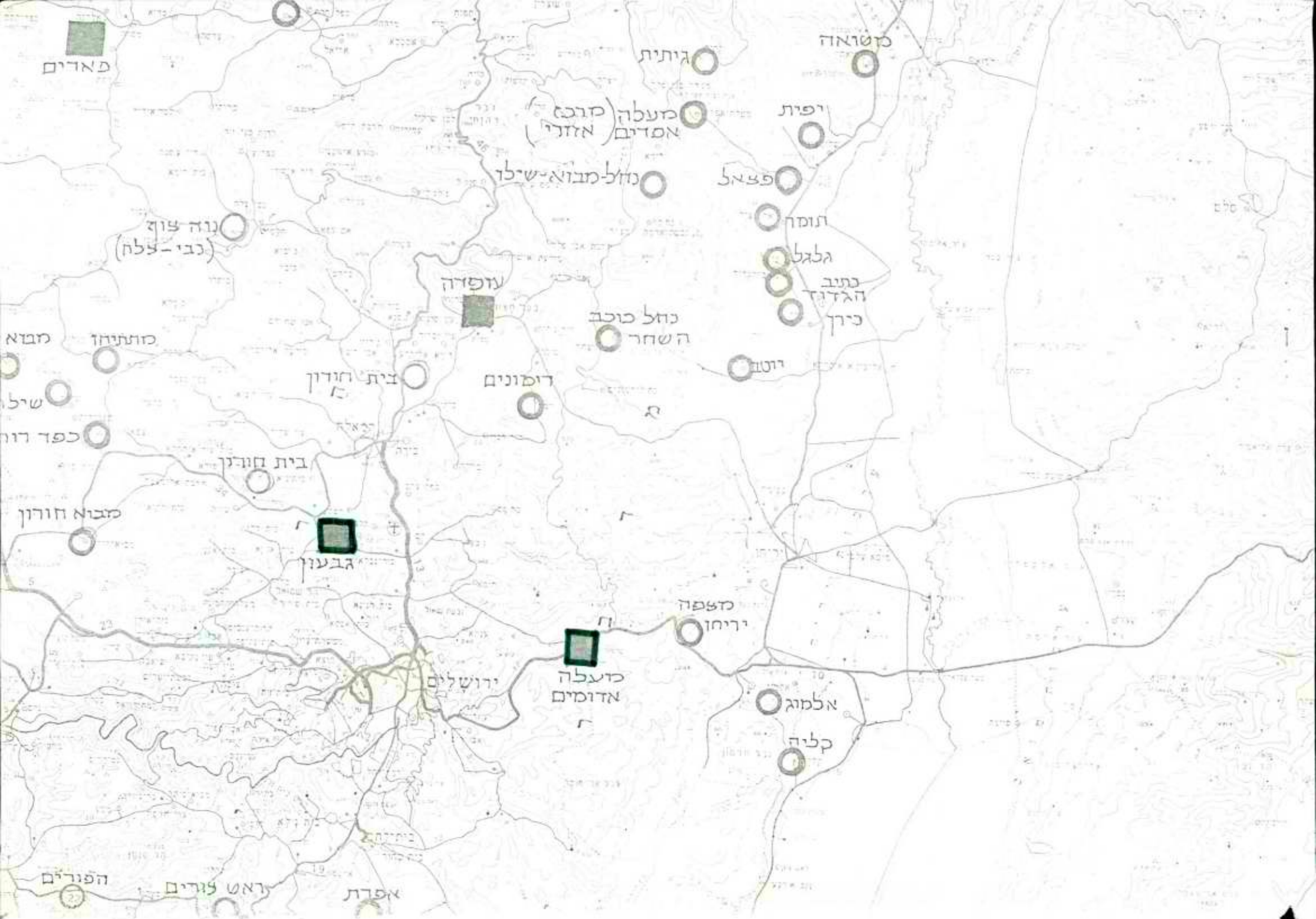
להקטנת התנועה הממונעת אל המרכז יש לפתח במרחב המטרופוליני ישובים הנהנים מרמה ניכרת של עצמאות בתעסוקה ובשירותים. לאמור ישובים שיש בהם תעסוקה מגוונת בהיקף ההולם את מספר המועסקים הגרים בהם, ואשר יש בהם מיבחר ניכר של שירותים. לקיומם של תנאים אלה חייבים הישובים להיות גדולים למדי - אם אפשר בני 30,000 תושב ויותר.

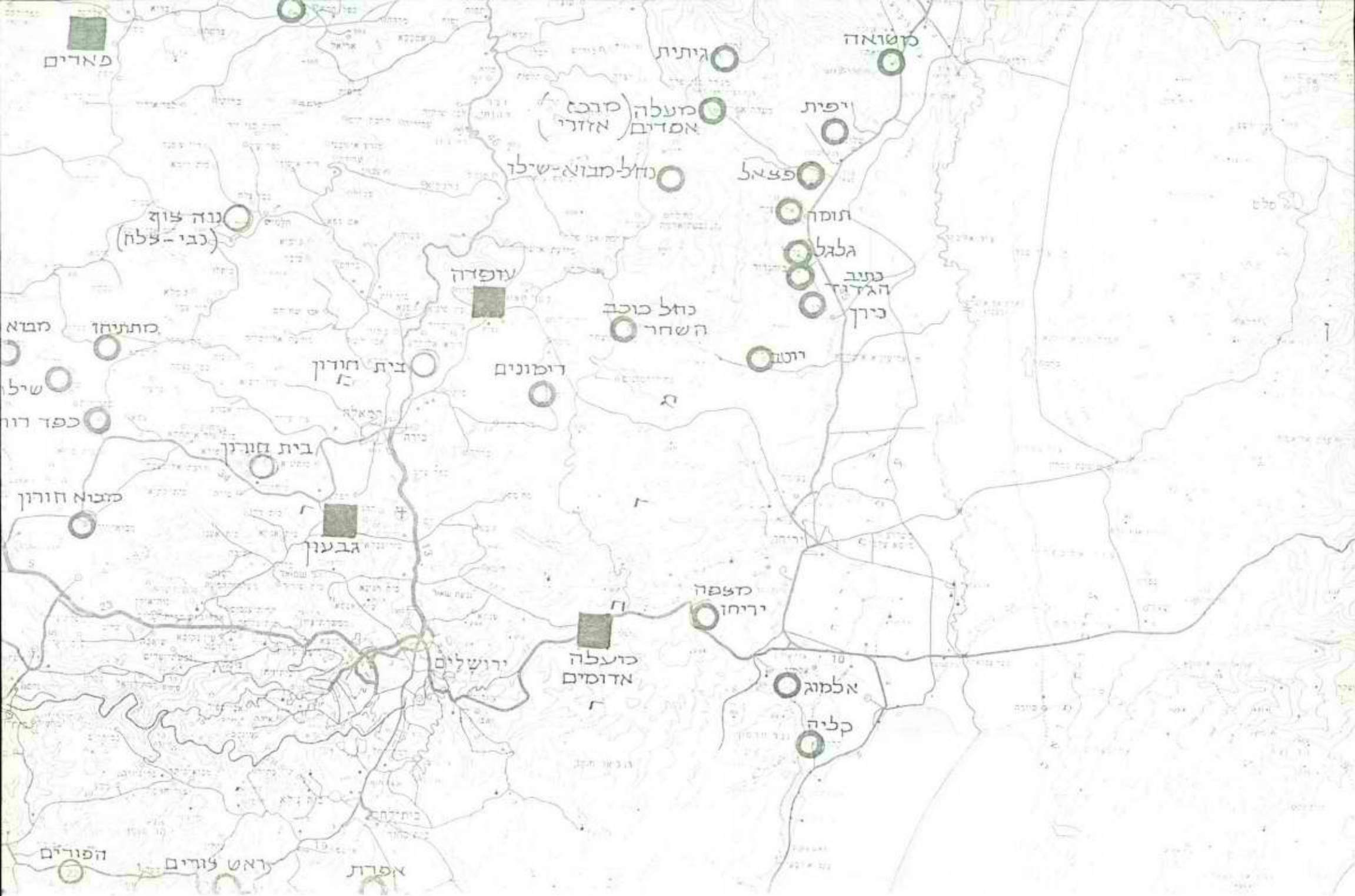
אירגון מערך המבוסס על העדפה משמעותית של התחבורה הציבורית פירושו פיתוח ישובים לאורך צירים המשורתים במיתקן מסילתי. באיזור ירושלים ניתן לפתח שני צירים מועדפים:

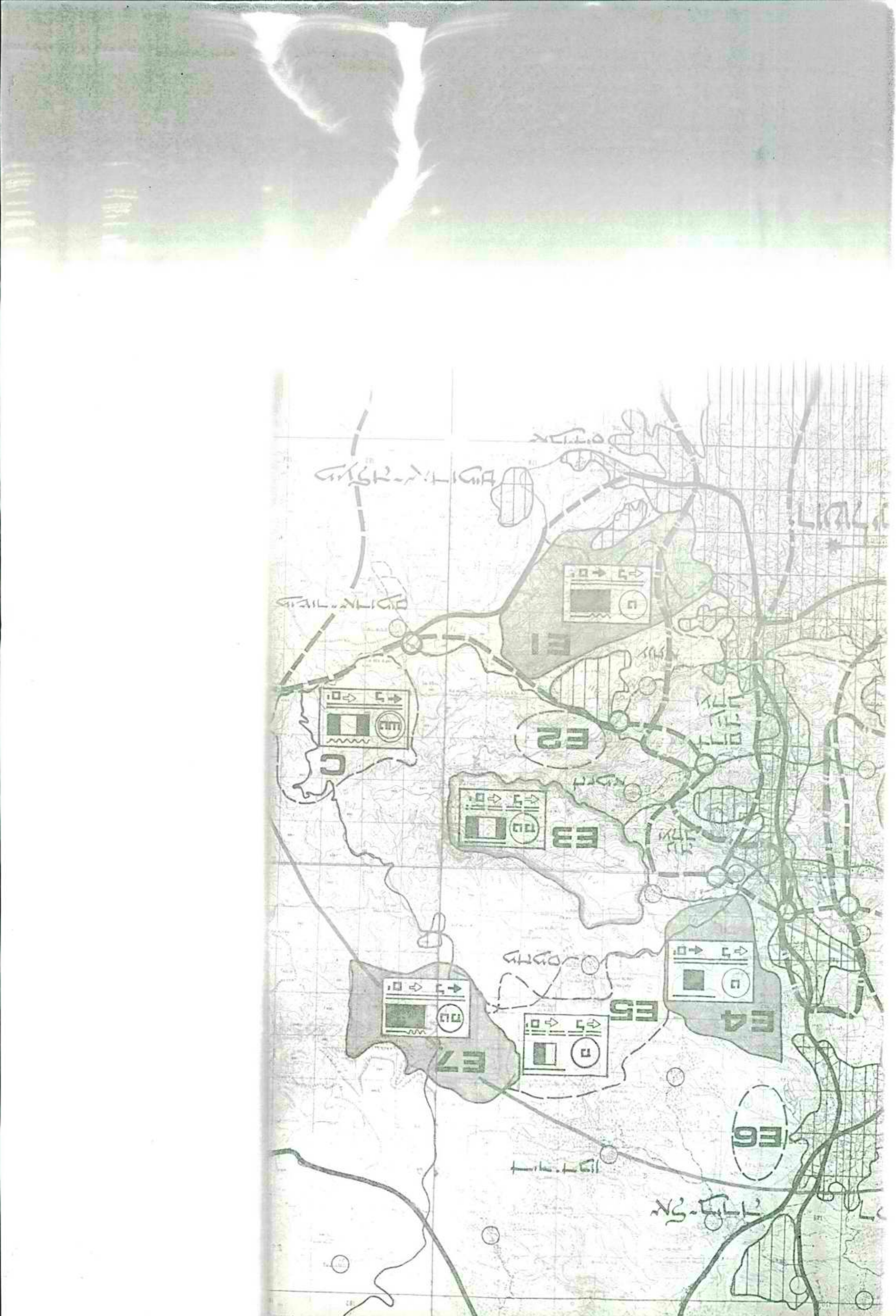
- ציר תל-אביב - רבת-עמון, שיעבור בכיוון מערב-מזרח בהוואי לוד, בית-חורון, מעלה-אדומים;
- ציר באר-שבע - נצרת, שיעבור בכיוון דרום-צפון על קו פרשת המים הארציות.

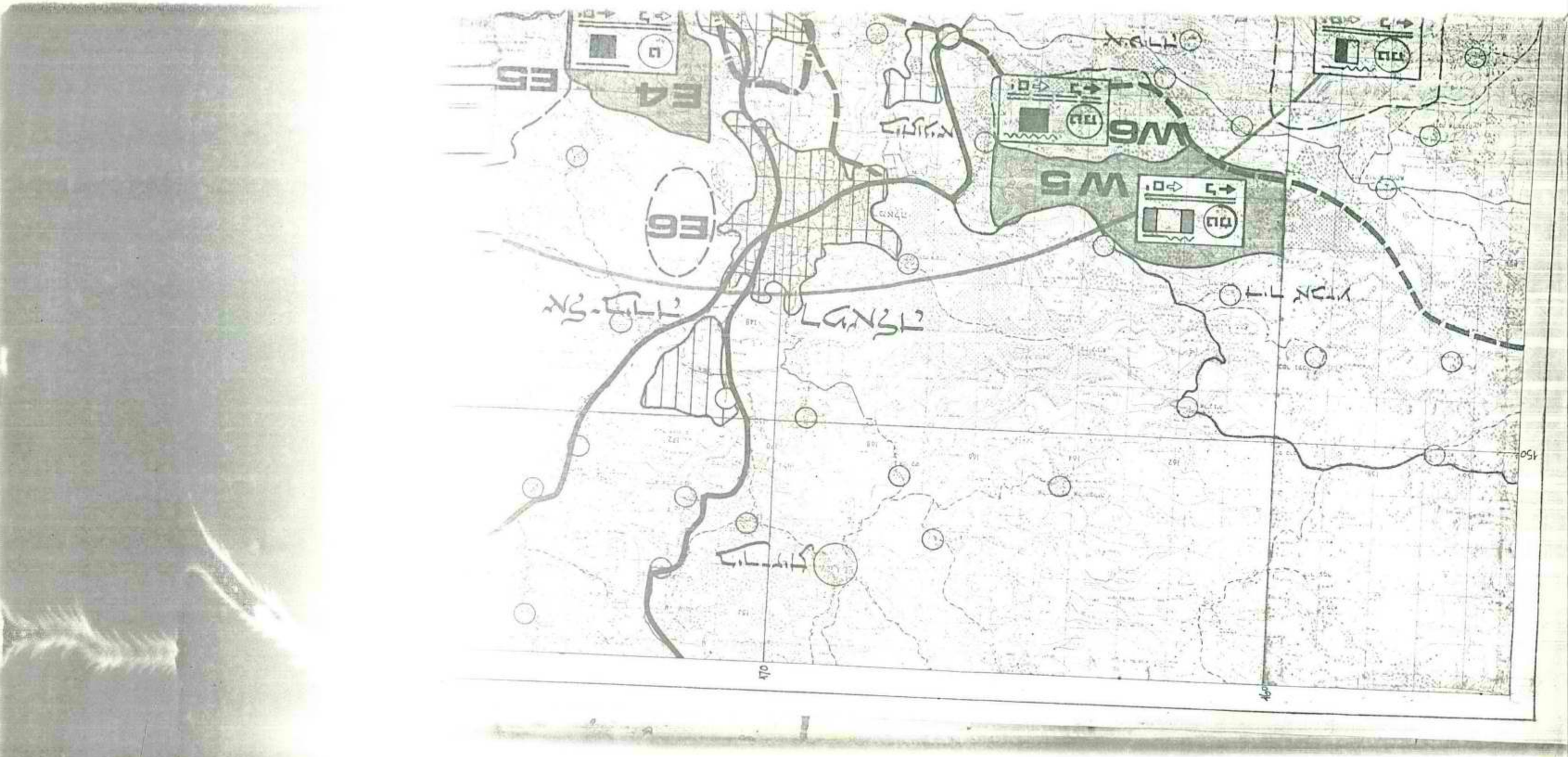


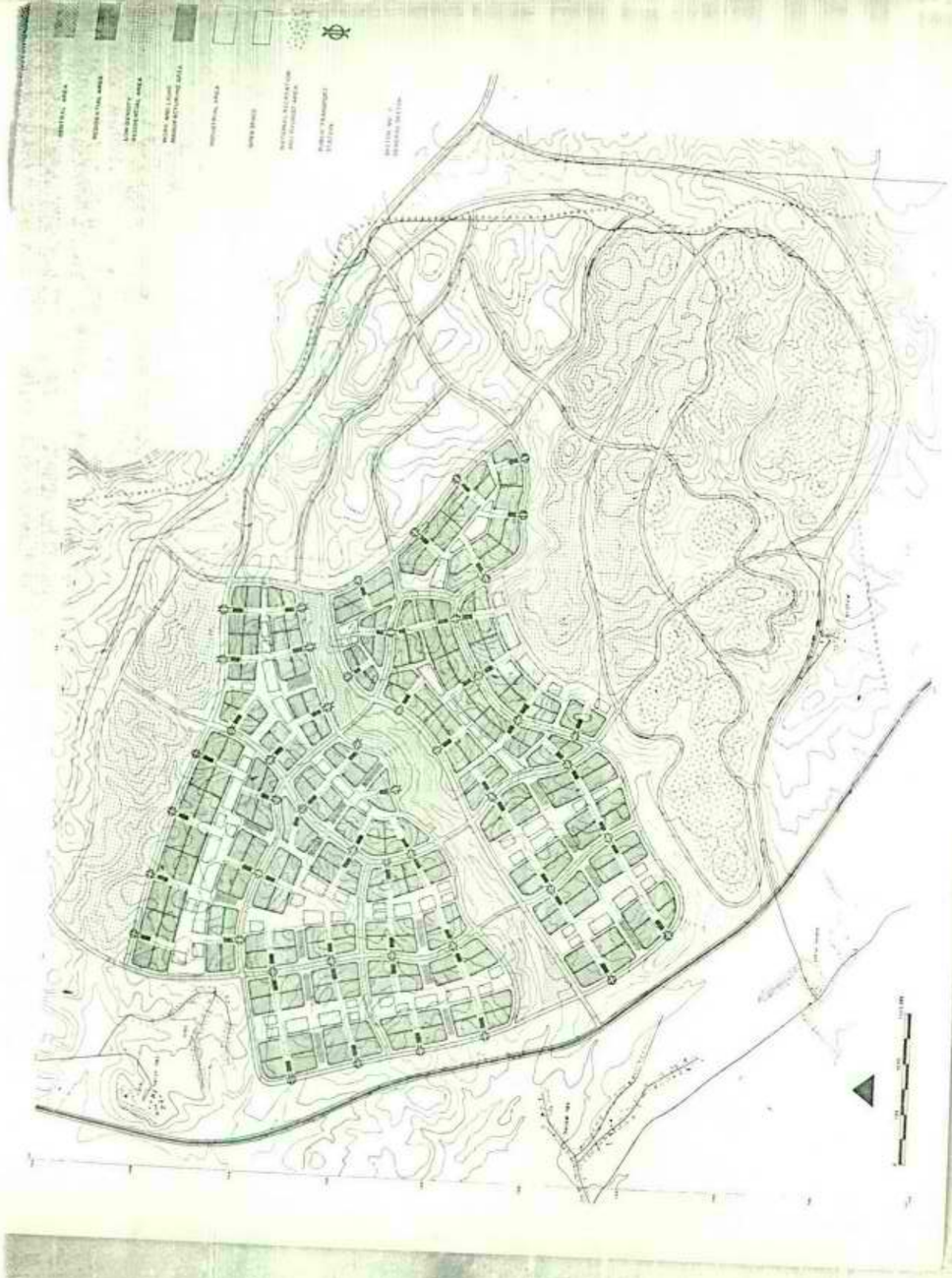
לציר מערב-מזרח יתרון מבחינת ירושלים, משום שבעוד שעל הציר צפון-דרום ירושלים היא היישוב הראשי ומוקד הפעילות, הרי על הציר מערב-מזרח ירושלים היא ישוב קטן בהשוואה לתל-אביב. ועל כן פיתוח ישובים על ציר זה יעיק פחות על מרכז ירושלים.

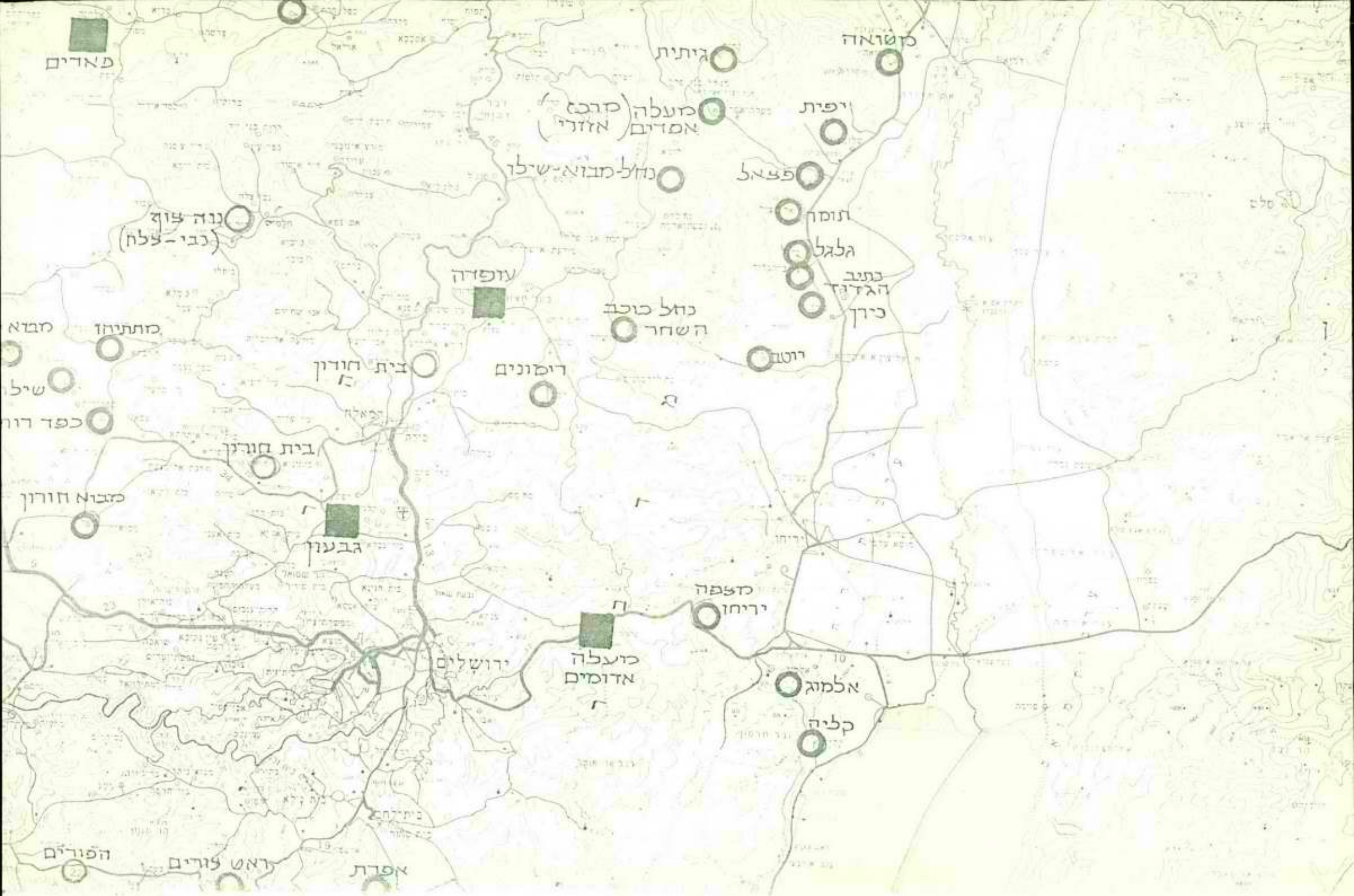

פארים
גיתית
משואה
מעלה אפרים (מרכז אזורי)
יפית
נחל-מבוא-שילו
פעאל
תומר
גלגל
נתיב הגדוד
כירן
נוה צוף (נבי-צלה)
עופרה
נחל כוכב השחר
יתב
מבוא
כוותיחז
שיל
כפר רות
בית חורון
רימונים
מבוא חורון
גבעון
מצפה יריחו
כוכבה אדומים
ירושלים
אלמוג
קליה
הפורים
ראש עורים
אפרת


מעלה אפרים
גיתית
מטואה
מעלה אפרים (מרכז אזורי)
יפית
נחל-מבוא-שילו
פצאל
תומר
גלגל
נתיב הגדוד
נירן
עופרה
נחל כוכב השחר
יתום
מבוא
מתתיהו
בית חורון
רימונים
שילו
כפר רות
בית חורון
מבוא חורון
גבעון
מצפה יריחו
כוועלה אדומים
ירושלים
אלמוג
קליה
הפורים
ראס עורים
אפרת


E1
E2
E3
E4
E5
E6
E7


E5
E4
E6
W6
W5
150
470
460




פארים
גיתית
משואה
מעלה אפרים (מרכז אזורי)
יפית
נחל-מבוא-שילו
פעאל
תומר
גלגל
כתיב הגדוד
כירן
עופרה
נחל כוכב השחר
יוטבה
רימונים
צית חורון
מתתיהו
מבוא
שיל
כפד רו
בית חורון
מבוא חורון
גבעון
מצפה יריחו
כועלה אדומים
ירושלים
אלמוג
קליה
הפורים
ראס עורים
אפרת

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: [illegible]

לכבוד

[illegible]

הנדון: [illegible]

[illegible]

העתק:

[illegible]

רח' חלל 23 ת"ד 2555 ירושלים 91 020 טל. 240141

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך: 27 במאי 1981

אל: זאב ברקאי

מאת דיאנה וולקוב

הנדון: עיר חדשה

לאחר פגישה עם המתכנן סומי לטרסדורף בנושא רקמת מעלה אדומים ביום ראשון 24.5.81 בהשתתפות סופיה אלדור, מקס אולסון ועזגז פלדי, העלו נושא למחשבה כמבוא לכל הערותינו על מיקום או פרוגרמה לעיר חדשה.
כששמענו את הבסיס האידיאולוגי של הקמת מעלה אדומים לארבעתנו נידלק או אדום ונשאלה שאלה יסודית לא בגלל שיש לנו ספק אלה בגלל שיש צורך להבהיר את הנושא כדי שהתוצאות יהיו ברורות בסופו של דבר.

השאלה היא; למי משרד הבינוי והשיכון בונה דירות, שכונות ערים?
האם משב"ש בונה לעם ישראל כשלכל אחד המובן של עם ישראל מובן שונה?
צריך להגדיר לאיזה עם ישראל משב"ש בונה כשהאגדרה ברורה גם הפתרונות יהיו ברורות ונכונות יותר.

א. האם משב"ש בונה לזוגות צעירים? לאיזה זוגות צעירים? ליוצאי צבא.
ב. לתלמידי ישיבות? למעוטים?
ג. לעולים חדשים (שלא עולים אלה יורדים)?
ד. למפוני שכונות מצוקה?
ה. למשפחות מרובות ילדים?
ו. או אם משב"ש מחליט לתת לכל האמורים עלי"ל סיוע כספי כדי שיקנו דירות ביד שניה.
ז. ומשב"ש בונה לבעלי האמצעים? משפחות מבוססות שמכרו דירתם לזכאי משב"ש. אם משב"ש אם משב"ש בונה לקבוצות יותר מבוססות הפרוגרמה לתכנון ולבנייה צריכה להיות שונה לפרוגרמה נוכחית.

אם משב"ש בונה לקבוצות מבוססות יותר הצרכים הם שונים הקבוצה היותר מבוססת יש לה זמן פנוי יותר וכך משב"ש צריכה לתכנן עיר שונה, דירה שונה, צריך לתכנן קאונטרי קלב, גולף, והיפודרום עם הרבה ורק למרחבים כדי שאדם הנפגש עם השני יוכל לשמור על פרטיות וכו'.

רח' הלל 23 ת"ד 2555 ירושלים 91 020 טל. 240141

אם משב"ש בונה ערים חדשות בשוליים של הארץ בהתאם לתכנית ארצית לתפרשת האוכלוסיה משב"ש בונה להלוצים של שנות ה- 80 שעדיין יש ויהיו אם אבאנו נצטע לבנות ערים לחברה ערכית ולאו דווקא לחברה חמרית. ההתיחסות לבניית ערים חדשות צריכה להיות התיחסות אנושית ולחכנן עם ערכם שהכחו אני מקצוע בארץ ומחוצה שהם ערכים שצריכים להתקיים כדי שקבוצת בתים תחנה עיר ולא רק
קל לבנות קשה לבנות עיר.

אם כולם יודעים שעיר היא גם רחוב מבונה שניתן גיבוי פיזי לבן אדם במרחבים עם כולם יודעים שהפרופורציות של הרחוב היו פרופורציות שנכונות ולא אלה של משרד התחבורה.

הכבישים של משׂ התחבורה הם כבישים מתאימים לתקנים יעילים אבל לא להרגשה האנושית של רחוב.

האם כבר היא המקום להספת המתגוררים במקום אחד למה שלא תהיה כבר האם המרכז של פעילויות היא מרכז הכובד של הישוב והוא המרכז של רצף הבינוי למה המחכננים ומשב"ש מצליחים" תמיד לנתק את המרכז מהרחוב המבונה ומהבתי מגורים.

למה בונים עם מרווחים בין בנינים? כשהוכיחו שאין צורך מארבע כווני אוויר וכל מקום בארץ גם בזבוז קרקע ומקום לזבל בין בנינים? כשהמשק מבונה נוחן לעיר הרגשה של המשכיות במרחב ובטחון ושייכות.
למה משב"ש ממשיך לבנות קיבסאות אגוסנטריות בלי להתחשב במרחב החצוני. אני מבינה ש שהנושא למי ואיך משב"ש בונה היא נושא לדיון בפורם גדול אבל גם חשוב להגיע למסקנות והמלצות בנושא זה.

נושא המיקום של העיר החדשה.

א. לפי תכנית מחאר לעיר ירושלים מומלץ על מיקום צפון מזרחי של העיר.
ב. לפי המטרה עיר לוין כעיר חומה לירושלים גם מתאים מיקום צפון מזרחי.
ג. לפי תכנית תפרושת האוכלוסיה אין מקום להקמת עיר חדשה באזור צפון מערבי.
ד. למיקום צפון מערבים משרד הפנים מתנגד (החיק
ה. והנסה שצוות החכנון בניסיון קודם בנושא מיקום הקמת ישוב חדש יש להמליץ כעיר לוין לירושלים על מיקום 7 וכשכונה נוספת לעיר על 1 עם התחלת סקר נוסף על קרקעית בדרום מזרח העיר לאיתור שטחים נוספים לעיר בזריזות מספקת לקדם את הנושא לפני שמש' הפנים

ע ס ק ו ת ה ח כ ר ה ש ה ו ק צ ו ל מ ש ר ד ה ש י כ ו ן

מ ח ו ז תל אביב

מספר חשבון	מ ט פ ר ת י ק	מ ק ו ם ה נ כ ס	סוג הקצאה	גוש כפר	חלקה כרך	עד חלקה דף	מס. יח. עד 82 מ"ר	מס. יח. עד 94 מ"ר	מס. יח. מ-95 מ"ר ומעלה	סה"כ שטח העסקה במ"ר	סה"כ מחיר העסקה בל"י	תאריך החלטה	תאריך טבלה
				04438	0094	0096							
				04438	0121								
				04439	0011	0012							
				04447	0088	0091							
				04447	0093								
				04447	0095	0099							
				04447	0101	0108							
140200106	6410/51,52,26	הוד השרון	04	06410	0049		14			705	61,180	10.08.75	04.75
				06410	0051	0052							
140200114	6410/51 52 25	הוד השרון	04	06410	0051	0052		12		830	113,040	10.08.75	04.75
				06410	0059								
				06410	0091								
140200148	6410/49,50/27	הוד השרון	04	06410	0049	0052	12			675	98,280	10.08.75	04.75
140200205	6410/28,29,30	הוד השרון	03	06410	0046	0049	40			2,570	356,000	07.03.76	04.75
503221103	3796/79/190	קרית עקרון	03	03796	0079		40			2,652	546,000	01.05.77	04.76
	35302 31087			08796	0079								
503221137	3801 3815/162	קרית עקרון	03	03801	0044		32			2,100	366,912	10.07.77	04.76
	35303 31310			03815	0027	0030							

מפתח סוגי הקצאה:
01 - הסכם פיתוח למכר
02 - מכר ללא הסכם פיתוח
03 - הסכם פיתוח להחכרה
04 - החכרה ללא הסכם פיתוח
05 - הסכם פיתוח להחכרה-חברות בניה וקבלנים