13

שם תיק: תכנית אב גוש עציון

מזהה פיזי: גל-62117/3

מזהה פריט: 000b3vc

נמענת: 3-307-8-5-5 תאריך הדפסה: 07/01/2019



תכנית אב לשטחי ציבור פתוחים

אזור תעשיה ציפורי

1:1250

5|3

קופסא ארכיון
+ שרוך וגומי 8

7 296001 014204

מיוצר ע"י מטרו
טל. 08-8526633

395-069

תכנית אב גוש עציון

מטרות עבודת התכנון

1. **ביסוס האחיזה הישראלית בגוש עציון** וביסוס מערך ההתיישבות והיישובים באזור זה **כחלק מהמערך המטרופוליני של ירושלים.**

2. ביסוס הרצף הבנוי במרחב האורבני המטרופוליני של ירושלים באמצעות חיזוק המערך ההתיישבותי הבנוי וקידום תשתית תחבורתית הולמת.

3. התכנית תבסס את האחיזה הישראלית בגוש עציון לקראת שינויים גיאופוליטיים אפשריים באזור.

4. התכנית תגדיר:
   - ⇐ **מדיניות פיתוח** לגוש עציון במגזר ההתיישבותי והעירוני;
   - ⇐ **מערכת קשרים פנים ובין-אזורית** במרכיבי הפיתוח;
   - ⇐ **מדיניות אכלוס** במרחב הכפרי והעירוני דהיום (כולל אפרת) תוך שמירה על מסגרות ישוב קיימות ועל הנוף.
   - ⇐ הצגת גוש עציון **כיעד התיישבותי לכלל האוכלוסייה** בארץ **וגיוון סוגי ההתיישבות** בהתאם.

5. התכנית תיקבע:
   - ⇐ שימושי קרקע למגורים, שטחי ציבור ותעסוקה;
   - ⇐ תפרוסת פנימית ביישובים קהילתיים ועירוניים וכן סדרי עדיפות, לוח זמנים, ושלבים לאכלוס;
   - ⇐ מערכות אזוריות וארציות למיקום במרחב התכנון, לקידום הגידול וההטרוגניות באוכלוסייה.
   - ⇐ אופק התכנון והביצוע 2020

תכנית אב גוש עציון

תיאור מטרות התכנית

1. הגדרת יעדים ומאפיינים דמוגראפיים של ההתיישבות הקיימת והמתוכננת, וקביעת יעדי אכלוס ליישובים קיימים ומתוכננים, בהתאם לאופיים.

2. בחינת פוטנציאל לאוכלוסייה בת כ-185,400 תושבים במערך היישובים במרחב (37080 יח"ד).
   * ביסוס מערך היישובים והרחבתו במרכז הגוש: כ- 108,100 נפש (21.620 יח"ד)
   * בגושים התיישבותיים: כ- 77,300 נפש (15,460 יח"ד)

3. בחינת **פוטנציאל הבינוי** במרחב גוש עציון לצורך עיבוי האוכלוסייה היהודית בגושי ההתיישבות במערך כבישים ארצי ואזורי.
   בחינת פוטנציאל האכלוס **במרחב גוש עציון והתאמתו לכל סוגי ורובדי האוכלוסייה בארץ**, על מנת לקדם פיתוח אזורי על בסיס מוסכם ברמות הממשלתיות וההתיישבותיות.

4. התכנית תהווה נדבך חשוב **בפיתוח האורבני במרחב הדרומי של מטרופולין ירושלים.**

5. התייחסות לשינויים גיאופוליטיים כתוצאה מהסכמים שנעשו ו/או ייעשו **ולאפשר לאוכלוסיות הקיימות** באזור לפעול במסגרות המאפשרות איכות **חיים ומעודדות שיתוף פעולה במרחב.**

6. חיזוק הקשרים הפיסיים והמערכתיים בין היישובים הכפריים והעירוניים במרחב התכנון.

7. תכנון לגיוון מערך הזיקות ההדדיות בין מרחב גוש עציון והאזורים הגובלים.

8. בחינת מבנה התעסוקה הקיים ופיתוח תכנית תעסוקה המותאמת ליעדי האיכלוס, תוך חיזוק והרחבה של מפעלי חינוך, בריאות ותיירות יחודיים בגוש עציון.

9. בדיקת מגבלות ואילוצים טופוגרפיים, בעלויות על קרקעות ומצב חוקי והתאמתם לשימושי הקרקע המוצעים.

10. הנחלת מורשת ההגשמה ההתיישבותית בגוש עציון ומורשת הקרב של מתיישבים ולוחמים בהרי יהודה מאברהם אבינו, דוד המלך ועד לוחמי הל"ה ומתיישבי הגוש לדורותיהם.

11. סיום תכנית האב למ.ת.ע. **והגשה כמסמך מדיניות מנחה**.

תכנית אב גוש עציון

עקרונות מנחים

1. תכנון ניצול פוטנציאל הגידול ביישובים והרחבתם, תוך שמירה על **הזהות ההיסטורית** והערכים הנופיים, ארכיאולוגיים והתיישבותיים הקיימים.

2. ניתוח המרחב תוך בחינת **פוטנציאל הזיקות ההדדיות** עם ירושלים, ים המלח, ביתר, צור הדסה, בית שמש, חבל עדולם, קריית גת, קריית ארבע ויישובי דרום הר חברון ועם האוכלוסייה הפלשתינית מסביב.

3. תכנון לניצול **יתרונות יחסיים ופוטנציאליים** לכניסת פונקציות בעלות ספי כניסה גבוהים:
   - ⇐ תיירות מגוונת בגב ההר ובמדבר יהודה
   - ⇐ פעילויות חינוך גבוה וייחודי
   - ⇐ מערכות בריאות ובית חולים
   - ⇐ תעסוקות מותאמות לדרישות האוכלוסייה והסביבה.

4. תכנון יחסי צפיפות הבינוי והפיתוח ושמירה על אופי הבנייה המותאם לאופי ההתיישבות במגזר הקהילתי ודגם יחודי במגזר העירוני - **'עיר גנים'**.

5. פיתוח תשתית בהתאם לגידול האוכלוסייה הצפוי ובשלביות.

6. פיתוח מערכות התנועה תוך קביעת סדרי עדיפויות לביצוע:
   - **דרכים ברמה ארצית**
   - **דרכים ברמה האזורית**
   - **דרכים ברמה מקומית**
   - **השתלבות בתכנית רכבת פרברים של מטרופולין ירושלים**

נתוני אוכלוסייה ושטח -

מרחב המועצה האזורית גוש עציון

נתונים מרכזיים בבדיקות שערכנו במרחב המועצה האזורית גוש עציון מציגים את תמונת המצב בנושא חלוקת השטח בין ישובים ישראליים ופלשתיניים, וכן מצב דימוגרפי מותאם לסקר שהתקיים ביישובים היהודיים על פי דוחות של המועצה להסתדרות הציונית נכון לאוקטובר 96' ובערים ובכפרים הפלשתיניים על פי נתונים המינהל האזרחי לחודש מאי 95'

שטחים

סה"כ שטח המועצה האזורית גוש עציון	673,762 דונם
סה"כ שטחים בהסכם אוסלו מעמד A	18,341 דונם
סה"כ שטחים בהסכם אוסלו מעמד B	174,757 דונם
סה"כ שטחים בהגדרת שטחים לתכנון RJ-5	46,437 דונם
סה"כ שטחים בהגדרת מעמד C	
בחזקת המועצה האזורית גוש עציון	480,664

אוכלוסייה

סה"כ אוכלוסייה פלשתינית בתחום המועצה האזורית הכולל:	136,285 נפש
סה"כ אוכלוסייה ישראלית בתחום המועצה האזורית הכולל:	18,157 נפש

7: ריכוז המלצות

1. עיבוי וחיזוק המערך ההתיישבותי במרחב גוש עציון כחלק בלתי נפרד ממרחב ירושלים ופיתוח צירי תנועה וגישה לירושלים מהאגפים הדרומיים והמזרחיים של המטרופולין.

2. ניתוח פוטנציאל הבניה בגוש עציון מסתמך על נתונים טופוגרפיים בתנאי שטח משתנים ומותאמים לאופי האזור והסביבה הנופית.

פיתוח הפוטנציאל ושימושי הקרקע מותנה בקיום **מערכת כבישים ותשתיות** אשר יאפשרו **תנועה מסורגת במרחב.**
מרחב גוש עציון הינו גורם רוחבי משמעותי **המחבר את מרחב שפלת החוף-אשדוד עם אזור ים המלח ומאפשר צירי תנועה ארציים בין ים התיכון וים המלח עם קישורים למרחב ירושלים** מצפון ולמעלה אדומים וכביש 45 ממזרח.

צירי הכבישים העוברים במרחב **יהוו ציר מרכזי לפיתוח ובינוי בהיקף** מרוכז יותר על ידי מימוש הפוטנציאל הגלום בשטחים הסמוכים להם בהתאם לשימושים השונים שבתכנית.

3. תכנון צירים ייחודיים לתנועות עורקיות במרחב מבלי ליצור עומסים על צירים מרכזיים המובילים תנועות ארציות.

4. לאורך צירי הכבישים ובסמוך לצמתים ימוקמו מוקדי פעילות. מיקום זה מאפשר "התנקזות" של פעילות מקומית ואזורית מתוך אזורי המגורים אל המרכזים (ולהיפך).

ייקבע **מערך דירוגי לתשתיות וכבישים** והתאמתם ללו"ז לביצוע ולקידום הפיתוח בשטחים הבנויים הסמוכים אליהם, על מנת ליצור זיקה וקשר בין הפיתוח בשטחים הבנויים והפיתוח האורבני במרחב כולו.

5. **יצירת מערך בינוי פרברי במרחב גוש עציון המורכב ממספר תת-אזורים** אשר בהם ניתן לפתח בינוי וקביעת יחסי צפיפות בנייה **המותאמים לאופי אוכלוסיית היעד** וצרכיה הייחודיים.
תשומת לב מיוחדת תינתן לשמירה על אופיים של היישובים הכפריים והקהילתיים הקיימים בצד הרחבתם הפיזית.

לשם כך נקבעו מספר סוגים של רמות צפיפות בהתאם לאופי האוכלוסייה המיועד ומותאם למסגרות היישוביות הקיימות והמתוכננות.

6. מרכזי תעסוקה, מסחר ותחבורה ישולבו בתכנון המרחבי כחלק ממרקם התעסוקה והפיתוח של האזור ומותאמים לאופי האוכלוסייה וצרכיה בהתייחס למיקומם של היישובים במרחב והזיקות הקיימות לירושלים וליישובים אחרים.

7. התייחסות לערכי נוף וטבע ייחודיים לאזור גב ההר מחד, ומדבר יהודה מאידך.
קביעת מגבלות נוף ואיכות סביבה לבניה ולפיתוח התשתיות ויצירת נורמה מחייבת לתכנון מפורט המתחשב בערכי הטבע ומשלב את השטחים הפתוחים והנוף הייחודי להרי יהודה עם הבניה והפיתוח.

8. קביעת יעודי הקרקע לשימושים וצרכים ציבוריים ביישובים ובערים המאפשרים גישה נוחה וניצול השטחים הציבוריים בהתאם לגודל האוכלוסייה אותם הם משרתים.

9. קביעת יעדי פיתוח והדרכים להשגתם על ידי הכנת תכניות חומש והקצאת התקציבים למימושם.
קביעת עדיפויות בהצגת היעדים, ומתן עדיפות בפיתוח ובסיוע ליישובי מזרח גוש עציון ולגבעת עיטם באפרת בהיותם הקשר בין מרחב בית שמש במערב, ים המלח במזרח, וירושלים מצפון.

תכנית אב גוש עציון

סיכום נתוני פוטנציאל גידול לפי גושי התיישבות

גוש	ישוב	סה"כ לגוש
מרכז	אלון שבות	
	אלון שבות ב'	
	גבעות	
	משואות 'שלוחה'	
	בת עין	
	בת עין מערב	
	כפר עציון	
	ראש צורים	
	חפורית	13,358
צפון	הר גילה	
	נווה דניאל	
	אלעזר	2,342
אפרת	מגדל עוז	
	מגדל עוז מזרח	
	אפרת	5,920
קידר	מצפה יהודה*	
	רמת קדרון*	
	קידר	5,560
הרודיון	אל/דוד-נוקדים	
	אלדד	
	תקוע	3,700
דרום	מעלה עמוס	
	אספר	
	מצודות*	
	כרמי צור	6,200
	סה"כ	37,080

סה"כ יח"ד 37,080 = 185,400 נפש

תכנית אב גוש עציון

פרוגרמה למתחמי מגורים בגוש עציון

מחולק לפי גושי ישובים

(חלוקה דמוגרפית ללא התייחסות מוניציפלית)

1. אוכלוסייה: להלן לוח המציג את הפיתוח החזוי בשני שלבים:

שלב א' - מצב קיים + פוטנציאל בתכניות מאושרות

שלב ב' - מצב עתידי - אפשרות פוטנציאל לגידול

גוש	ישוב	מס' תכנית מאושרת	קיים (יח"ד)	מתוכנן (יח"ד)	סה"כ	פוטנצ' גידול	סה"כ ליישוב	סה"כ לגוש
מרכז	אלון שבות	405/6	380	220	600	580	1,180	
	אלון שבות ב'			1,700	1,700	1,700	1,700	
	גבעות					3,850	3,850	
	משואות יצחק					1,200	1,200	
	בת עין	419	63	137	200	93	293	
	בת עין מערב					2,400	2,400	
	כפר עציון	406	85	115	200	85	285	
	ראש צורים	403/1	60	200	250	800	1,050	
	חפורית					1,400	1,400	13,358
צפון	הר גילה	401	80	220	350	750	1,100	
	נווה דניאל	402/2	130	185	315	600	915	
	אלעזר	404/1	87	113	200	127	327	2,342
אפרת	מגדל עוז		60	90	150	70	220	
	מגדל עוז מזרח					700	700	
	אפרת	405	1,100	900	2,000	3,000	5,000	5,920
קידר	מצפה יהודה*				1,000	2,500	3500	
	רמת קדרון*				260	260	260	
	קידר	421	70	230	300	1,500	1800	5,560
הרודיון	אל/דוד-נוקדים	411	90	60	150	2,350	2,500	
	תקוע	312/4	250	450	700	500	1,200	3,700
דרום	מעלה עמוס	413/1	50	186	236	700	1,000	
	אספר	414	50	215	265	500	1,000	
	מצודות*						4,000	
	כרמי צור	416	70	50	120	80	200	6,200
	סה"כ			5,131				37,080

* ישובים מתוכננים בלבד לפני אישור.

תכנית אב גוש עציון

פרוגרמה למתחמי מגורים בגוש עציון

מחולק לפי גושי ישובים

גוש	ישוב	אפיון הבנייה	שטח בדונם	צפיפות יח"ד/דונם	כמות יח"ד	סה"כ ליישוב	סה"כ לגוש
מרכז	אלון שבות	קיים	293	2.0	600		
		קהילתי/פרברי	583	2.0	580	1,180	
	אלון שבות ב'	עיר גנים	720	3.0	1,700	1,700	
	גבעות	עיר גנים	1,750	3.0	3,850	3,850	
	משואות ישלוחה'	קהילתי/פרברי	787	2.0	1,200	1,200	
	בת עין	קיים/כפרי	84	0.6	63		
		הרחבה קהילתית	259	1.0	230	293	
	בת עין מערב	עיר גנים		3.0	2,400	2,400	
	כפר עציון	קיים/כפרי	222	0.6	85		
		הרחבה קהילתית	222	1.0	200	285	
	ראש צורים	קיים/כפרי	163	0.6	50		
		הרחבה קהילתית	346	1.0	300		
		קהילתי /פרברי	495	2.0	700	1,050	
	חפורית	קהילתי/פרברי	770	2.0	1,400	1,400	13,358
צפון	הר גילה	קהילתי	250	1.5	350		
		פרברי	300	2.5	750	1,100	
	נווה דניאל	קהילתי	149	0.6	115		
		קהילתי/פרברי	583	2.0	800	915	
	אלעזר	קיים/קהילתי	115	0.6	87		
		הרחבה קהילתית	267	1.0	240	327	2,342
אפרת	מגדל עוז	קיים/כפרי	151	0.6	60		
		הרחבה קהילתית	182	1.0	160	220	
	מגדל עוז מזרח	עיר גנים	644	3.0	700	700	
	אפרת	עירוני/פרברי	4,000	1.5	5,000	5,000	5,920
קידר	מצפה יהודה*	קהילתי/פרברי	1,700	2.0	2,500	3500	
	רמת קדרון*	קהילתי	260	1.0	260	260	
	קידר	קהילתי/פרברי	500	2.0	1,800	1,800	5,560
הרודיון	אל/דוד-נוקדים	קהילתי	400	1.0	600		
	אלדד	הרחבה קהילתית	1,400	1.5	1,900	2,500	
	תקוע	הרחבה קהילתית	1,000	1.5	1,200	1,200	3,700
דרום	מעלה עמוס	קהילתי	1,800	0.6	1,000	1,000	
	אספר	קהילתי	1,200	1.0	1,000	1,000	
	מצודות*	**קהילתי/פרברי**	4,600	1.0	4,000	4,000	
	כרמי צור	**קהילתי**	416	0.6	200	200	6,200
	סה"כ						37,080

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף תכנון ערים

2.5.00

סיכום ישיבה בנושא תכנית לפיתוח גוש עציון
שנערכה בתאריך 2.5.00

משתתפים: סופיה אלדור, שלמה אשכול, בנימין וייל, איריס דוד.

מאחר ויש צורך בשירותים רב תחומיים בתחום התשתיות, הן מבחינת הגדרת האלמנטים והן כימות עלותם, הוחלט להשתמש בשרותי יעוץ של משרד בעל מיומנויות רב תחומיות בתחום ההנדסה והמימון.
נשקלו שתי שיטת להעסקה מסוג זה:

1. עפ"י התעריפים הקיימים, לבדוק את עלויות כ"א מהמרכיבים התשתיתיים להוסיף את הייעוץ הכלכלי ולצרפם לחבילה אחת.
2. עפ"י מפרט שיוכן על ידינו, לבקש הצעות מחיר ממספר משרדים בעלי מיומנויות המתאימים לביצוע עבודה זו.

הוחלט על המסלול השני.

בנימין וייל ואיריס דוד יכינו הצעה לוועדת הזמנות חוץ.

יש לפעול לקידום הנושא בכל שלביו בהתייעצות עם המועצה האזורית.

רשמה: איריס דוד

העתק: למשתתפים

גוש עציון

כתובת: קריית הממשלה, מזרח ירושלים, 91180 טל: 02-5847617/5847630/5820585
מען למכתבים: ת"ד 18110,ירושלים פקס: 02-5823502

א. רכס - ש. אשכול
אדריכלים ומתכנני ערים

ד' ניסן תש"ס
9 באפריל 2000

395-008

לכבוד
מר בנימין וייל
משרד השיכון
מחוז ירושלים

הנדון: **<u>תכנית פיתוח - מ. א. גוש עציון</u>**

בנימין שלום רב,

בהמשך לפגישתנו מיום 3 באפריל 2000:

כללי:

חשיבותה של תכנית הפיתוח המוצעת במסמך זה בכך שהיא מרכזת **המלצות אופרטיביות** לפיתוח ברחבי המועצה האזורית גוש עציון תוך בחינת **סדרי עדיפויות** ברמה אזורית ולאומית, בחינת **היכולות הכספיות ועלויות הפיתוח**, כימות הפרוייקטים ברמה הפרטנית **וכימות תשתיות** ברמה מערכתית וקביעת **לו"ז לביצוע בטווחים הקצרים הבינוניים והארוכים.**

תכנית האב שהוכנה למ. א. גוש עציון היעדים ומטרות שהוגדרו בה והתקנון המנחה שאושר במ.ת.ע. ביום 22/4/98 הם הבסיס לתכנית הפיתוח ודרך "משקפיים" אלו ניתן לבחון "היצמדות" לסדרי העדיפויות, עדכון קבוע ומתמשך וניסיון לעמוד במשימות שהתכנית בקשה ליישם.

1. תפוקות תכנית הפיתוח:

* **עידכון וליווי** קידום תכניות ברחבי המועצה הן ברמה הפרטנית והן ברמה המערכתית.
* **גיבוש ועידכון** הפרוגרמות לנושאי ציבור, תשתיות ופיתוח היישובים.
* ניתוח וגיבוש **הפיתוח התשתיתי** (כבישים, מים, ניקוז, ביוב, אנרגיה, אקולוגיה וכו').
* תמחור המערך **התשתיתי** ומקורות המימון (תשתיות יבשות ורטובות).
* ניתוח וגיבוש **הפרוייקטים הפרטניים** הנמצאים בסדר עדיפות אזורית, תוך מבט גם אל הקשרים הסובבים ותוך **קביעת לו"ז** לביצועם.

ריכוז ההמלצות:

א. מערכתית - תשתיתית.
ב. פרוייקטים **בקדימות** ביצוע.
ג. מימון, השקעות ודרכי הפעולה הכלכלית.
ד. **הקמת מנהלת** אזורית לתאום, איגום משאבים וריכוז פעולות הביצוע.

דרך בית לחם 85, ירושלים, מיקוד:93624, טל:02-6735727, פקס:02-6736707
e.mail: rearch@netvision.net.il

2. הצוות התכנוני הנדרש:

- מתכננים אורבניים/אדריכלים
- מתכנני תשתית
- תכנון אסטרטגי, כלכלי ומימון
- ריכוז ואירגון.

3. לו"ז לביצוע תכנית הפיתוח

בהנחה שניתן לרכז צוות תכנוני באופן מיידי נראה לי כי בתוך 3-6 חודשים ניתן להציג בפני ועדת ההיגוי את עיקרי ההמלצות

4. ועדת היגוי

מוצע להקים ועדת היגוי מצומצמת שתכלול **גופים ציבוריים רלוונטים** (משרדי ממשלה, סוכנות, מועצה אזורית וכו').שתלווה התכנית ואישורה כמקובל.

לסיכום

תכנית הפיתוח עשויה להוות מסמך שיוגש בהמשך **לאישורה של ממשלת ישראל** (במידת הצורך כמובן..?.) והחשוב מכל שהמלצותיה ילוו במשאבים כספיים משמעותיים לטובת פיתוח האזור.

בכבוד רב,

שלמה אשכול אדריכל

דרך בית לחם 85, ירושלים, מיקוד:93624, טל:02-6735727, פקס:02-6736707
e.mail: rearch@netvision.net.il

מרכז אל
תרשים רוח לשדה
קנ"מ 1 : 50,000

גרסה A

2161

מפת רוח
מפת רוח מוגדלת
מפת קווי מתח עליון
מפת קווי מתח נמוך
מפת קווי מתח נמוך, תחנות ומתקנים
אזור אוכלוסין צפוף
מפת קווי מתח נמוך, תחנות וצוות הטיפול
מפת קווי מתח נמוך, תחנות וצוות
קווי מים לכל גובה
מפת קווי מתח נמוך
מפת קווי מתח נמוך, תחנות ומתקנים
מפת קווי מתח נמוך, תחנות, כלי
מפת קווי מתח נמוך, תחנות, כלי
מפת קווי מתח נמוך, תחנות, כלי

מרכז אל
תרשיר רוח לשיון
1 : 50,000 מ"מ/ק"מ

8 מרכז רובע

אריאזרוניה השתייטה

מקרא

- גבול המחוז
- גבול המדינה
- גבול המחוז
- גבול המדינה
- **08** אזורי הכשרה מיוחדים
- גבול מדינה
- גבול מחוז
- שיח נמוך
- מרחב מוגן
- אזור מוגן
- אזור תעשייה
- אזור חקלאי
- אזור מגורים
- מחצבה
- מחצבה פעילה
- מחצבה לא פעילה
- מחצבה פעילה
- מחצבה פעילה
- אזור מגורים
- אזור מגורים
- אזור מגורים

תכנית אב
מרחב גוש עציון

קנ"מ 1 : 25,000

תכנית נופית

5

מפת דגשים לשימור ופיתוח

מחלקת תכנון מרחבי
רח' הרב קוק 1, ת.ד. 1550, אלון שבות 90435
טל' 02-9937107, פקס 02-9937227

אדריכלות נוף – אדריכל אבי בן-דוד
רח' הרב קוק 1, ת.ד. 1550, אלון שבות 90435
טל' 02-9937107, פקס 02-9937227

תכנון תשתיות – מהנדס יוסי כהן
רח' הרב קוק 1, ת.ד. 1550, אלון שבות 90435
טל' 02-9937107, פקס 02-9937227

סקרי נוף וסביבה – ד"ר מיכל רוזנברג
רח' הרב קוק 1, ת.ד. 1550, אלון שבות 90435
טל' 02-9937107, פקס 02-9937227

ניהול תכנית – עו"ד שרה לוי-אבן
רח' הרב קוק 1, ת.ד. 1550, אלון שבות 90435
טל' 02-9937107, פקס 02-9937227

תכנון חקלאי – יעקב שפירא
רח' הרב קוק 1, ת.ד. 1550, אלון שבות 90435
טל' 02-9937107, פקס 02-9937227

תכנון תנועה – מהנדס רפי אלמוג
רח' הרב קוק 1, ת.ד. 1550, אלון שבות 90435
טל' 02-9937107, פקס 02-9937227

תכנון מים וביוב – מהנדס דוד ברנשטיין
רח' הרב קוק 1, ת.ד. 1550, אלון שבות 90435
טל' 02-9937107, פקס 02-9937227

תכנון חשמל – מהנדס אלי פרידמן
רח' הרב קוק 1, ת.ד. 1550, אלון שבות 90435
טל' 02-9937107, פקס 02-9937227

תכנון תקשורת – מהנדס יואב שטרן

תכנית אב
מרחב גוש עציון
קנ"מ 1 : 25,000

9 שימושים במרחב התכנון

מפת מרחב התכנון
מפת מרחב התכנון
מפת מרחב התכנון

395-takanon2

מוגש לדיון במ.ת.ע

ביום 22.4.98

משרד הבינוי והשיכון

המינהל האזרחי יהודה ושומרון

תכנית אב גוש עציון

תקנון מנחה

טיוטה לדיון

395-takanon2

מוגש לדיון במ.ת.ע

ביום 22.4.98

משרד הבינוי והשיכון

המינהל האזרחי יהודה ושומרון

תכנית אב גוש עציון

תקנון מנחה

<u>טיוטה לדיון</u>

רשימת נספחים

1. רשימת הישובים והתכניות המאושרות ואלו שבתהליכי אישור

2. נספח פרוגרמה לשימושי קרקע שאינם למגורים	-אירית צ'רניאבסקי
א) נספח מיוחד לתעסוקה	-אירית צ'רניאבסקי
ב) נספח פוטנציאל הביקוש למגורים בגוש עציון	- אירית צ'רניאבסקי
ג) נספח כלכלי ליישובים ושכונות	- אורגיל
ד) נספח פרק חברה ודמוגרפיה בגוש עציון המורחב	- דר' ד. סלמוניקה
3. נספח מים וביוב לתקנון	- ת.ה.ל. מהנדסים ויועצים בע"מ
4. נספח נופי	- אדר' עמית סגל-רעיוני
סקר ארכיאולוגי	- ארכיאולוג דוד עמית
5. נספח סביבתי לתקנון	- היחי לאיכות הסביבה, יהודה
6. נספח תנועה, כבישים וחניה	-דוד מרגלית
	- שמעון פרהאנג -לנדיוז
7. נספח ישובי כפרי ועירוני (יהודי וערבי)	- א. רכס - ש. אשכול
8. אופציות למערך מוניציפלי	- מייק וייל - מגמה יועצים
חוות דעת לאלטרנטיבה משלבת	- משה נהלוני

תוכן העניינים

פרק 1: כללי 1

1.1 הוראות כלליות 1
1.2 פירוש מונחים 3
1.3 פירוט הציונים בתשריט 8

פרק 2: אזורי התכנית 9

2.1 הוראות כלליות לשימושים והגבלות בנייה באזורים 9
2.2 השימושים המותרים והגבלות הבנייה באזורים 11

פרק 3: דרכים ותשתית הנדסית 18

3.1 דרכים 18
3.2 ניקוז ותיעול 20
3.3 ביוב 21
3.4 אספקת מים 21
3.5 חשמל 22
3.6 תקשורת 22
3.7 היתר למתקני תשתית 23
3.8 שמירת קרקע למתקני תשתית 23

פרק 4: מחצבות 24

4.1 שטח למחצבות 24
4.2 סקר ותכנון מוקדם 24
4.3 תכנית מפורטת 24
4.4 התנאים לחידוש רשיון 24
4.5 הפסקת ניצול מחצבה 24
4.6 מתקני חציבה וכרייה 24
4.7 חציבה בטרסות 25
4.8 כרייה ומילוי לאורך נחלים 25
4.9 מרחק מינימולי מיישוב 25

פרק 5: שמירת הנוף, איכות הסביבה וצורת הבניינים 26

5.1 שמירת הנוף ואיכות הסביבה 26
5.2 עצים, נטיעות ואחזקת שטחים ואתרים לשימור 26
5.3 שמירת צורת הבניינים 27

פרק 6: ביצוע התכנית 28

6.1 שינוי התכנית 28
6.2 תיאום תכניות בין ועדות מקומיות 28
6.3 בחינה מחדש של התכנית 28
6.4 מינהלת הקמה 28

פרק 1: כללי

1.1 הוראות כלליות

1.1.1 שם התכנית

תכנית זו תיקרא - תכנית אב גוש עציון.

1.1.2 תחום תחולת התכנית

שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט והכולל את שטחי המועצה המקומית אפרת ומוא"ז גוש עציון.

התכנית מחולקת לשני אזורים:

אזור א' - תחום מזרחי - מ.מ. אפרת וכביש 60, תחום צפוני - ירושלים. תחום מערבי - מוא"ז מטה יהודה.

אזור ב' - כולל אזור א' ועד לתחום השיפוט של המוא"ז מגילות במזרח, וקריית ארבע/חברון, מוא"ז דרום הר חברון בדרום.

1.1.3 מטרת התכנית

א. ***התכנית מיועדת להנחות את הפיתוח והבנייה בשטח תחולת התכנית***, בטווח זמן של כעשרים שנה. ***לשנת 2020.***

מטרות התכנית הן להבטיח פיתוח אזורי של ישובים בעלי אופי כפרי, קהילתי ועירוני. האזור מובחן באיכות חיים וסביבה גבוהים, בתחומי המגורים, התעסוקה, השירותים והתחבורה, הדרושים למגוון ואופי האוכלוסייה הקיימת והצפויה בשטח התכנית.

להשגת המטרות הללו, התכנית מגדירה ומייעדת את האזורים ואת שימושי הקרקע וכן זכויות והגבלות הבנייה והפיתוח לאזורים שבתחומה. השימושים הקרקעיים נקבעים בהתאם לאופי האוכלוסייה הקיימת כיום באזור המתוכנן, וכן אוכלוסיות בעלות אופי שונה המתוכננות לאיכלוס.

מטרת המסמך להוות מסמך המסכם את ההנחיות התכנוניות הנדרשות ליישום התכנית.

המסמך יהווה בסיס מנחה לבדיקת תכניות מפורטות של שכונות ואזורי בינוי אחרים שיוגשו לאישור בכל שלב בהתאם לרמת צפיפות המתוכננת בכל אזור משטחי התכנית.

ב. מתווה התכנית מאפשר לישובים כפריים/קהילתיים המבקשים להרחיב את מסגרתם החברתית, לקלוט אוכלוסייה המעוניינת באופי הקהילתי הייחודי בלא לשנות את המערכות המאפיינות את הישובים מסוג זה.

התכנית תשמור על האופי הכפרי/קהילתי של היישובים המוכרים ובכך תאפשר מעבר מתון ומדורג מבחינת רמת צפיפות הבנייה ממערך כפרי למערך קהילתי/פרברי ועירוני.

לאפשר הקמתן של שכונות עירוניות במיתווה של 'עיר גנים', בצד בנייתם וביסוסם של ישובים כפריים וקהילתיים בתחומי האזור.

ג. ***ליצור מערכת ייעודי קרקע כללית לאזור***. מערכת זו תפורט בתכנית אב ובתכניות מפורטות.

ד. שינויי יעודי קרקע קיימים מאזור חקלאות, מרעה ויער לשטחי מגורים, בנייני ציבור, כבישים, ושטחים ציבוריים פתוחים. לייעד ולשמר שטחים לייעור, לנוף פתוח, לשימור ערכי טבע ולמוקדי תיירות בעיר ובחיק הטבע ושימור ערכי מורשת היסטוריים והתיישבותיים.

ה. מטרות אופרטיביות:

1) **הגדרת היעודים**: ישוב כפרי/קהילתי, ישוב כפרי בהרחבה קהילתית, ישוב קהילתי/פרברי, בינוי עירוני פרברי 'עיר גנים', אזור למוסדות ציבור ומפעלי תיירות, יער מוצע, אזור חקלאי, שמורת נוף ונופש, מסילת ברזל, דרך טיולים מוצעת, שטח עתודה לתכנון, שמורת טבע, שמורת נוף, אזור לתעשייה, אזור למלאכה זעירה, אתר תיירות, מרכז מפעלי תיירות ונופש, מוקדי תיירות עממיים ביער, אתר עתיקות, אזורי יער למיניהם שטחים ציבוריים פתוחים, בית קברות חדש, דרך ראשית, דרך אזורית נופית, דרך עירונית, דרך טיולים - הכל לפי האיתורים הבאים:

- איתור אזורי הבנייה הכפרית, קהילתי ועירונית של האזור ושטחי עתודה לתכנון.
- שילוב אזורי ישובים כפריים ופרבריים קיימים שלגביהם אושרו תכניות מיתאר מקומיות במערך ייעודי הקרקע.
- התוויית מערכת הדרכים הראשית ליישובים ולשכונות.

2) איתור שטחים ליערות, שמורות נוף, נופש וטבע.

3) איתור שטחים לשימושים חקלאיים, לתעשייה, תעסוקה ומפעלי תיירות.

4) איתור תוואי התשתית ההנדסית ארצית ומקומית, לרבות מסילות ברזל, כבישים, מחלפים וכן מתקני תשתית המיועדים לשמור על מי הנגר מהצפת שטחים במורד ושמירה על האקוויפר מזיהום, מערכות מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

5) צמצום ומניעת מטרדים סביבתיים העלולים לנבוע מקרבה יתירה בין מגורים או מוסדות לבין מתקנים, עסקים, מפעלי תעשייה או עורקי תחבורה.

6) איתור שטחי אתרי עתיקות.

7) איתור מוקדי מסחר, תעסוקה ותיירות.

8) להגדיר ולקבוע באופן מפורט את שטחי היער הקיים והשטח המיועד לשינוי הייעוד לבינוי, או לייעור והכולל נטיעות חקלאיות, יער נטע אדם קיים, יער נטע אדם מוצע, יער פארק קיים ויער פארק מוצע.

9) לקבוע היתרים, הגבלות ואסורים לגבי שימושי הקרקע בשטחי המיועדים ו/או המיועדים לייעור.

10) לייעד שטחים לפיתוח מוקדי שירות לרווחת נופשים ומטיילים ולהגדיר את תנאי הכנת התכניות המפורטות להם.

11) לייעד שטחים לפיתוח עסקי לשם ניצול כלכלי/תעסוקתי של משאבי היער ופיתוח התיירות.

12) לייעד שטחים למערכת תחבורה, שירותי תחבורה, תחנות דלק, כולל חיבורם למערכת הדרכים האזורים והארצית.

13) קביעת הוראות עיצוב נופי לדרכים אזוריות נופיות.

14) לקבוע הנחיות להכנת תכניות מפורטות.

15) לקבוע הנחיות לפעילות המותרת שאינה כרוכה בתכנית מפורטת.

1.1.4 מסמכי התכנית

א. הוראות התכנית: כל התקנות וההוראות הכלולות בחוברת זו.

ב. תשריטי התכנית: תשריטים בק.מ. 1:10,000, 1:20,000, 1:25,000, 1:50,000.

- תכנית אב לפיתוח המרחב
- תכנית כבישים
- מפת בעלויות
- תכנית נופית
- תכנית מים
- תכנית ביוב
- נספח שכונתי, כפרי ועירוני (ערבי ויהודי)

ג. רשימת הנספחים המלווים את התכנית:

- פרוגרמה הכוללת הקצאות ציבוריות;
- נספח סביבתי (איכות הסביבה).
- נספח תשתיות, מים וביוב.
- נספח תנועה כבישים וחניה.
- נספח נופי, כולל סקר ארכיאולוגי ואתרים היסטוריים והמלצות.

כל תכנית חדשה לשימושי קרקע המהווה 'שימושים מפריעים' ואשר יש להם השפעה על רשות שכנה, מחויבת הרשות אשר לה הוגשה הבקשה, לתאם עם הרשות השכנה.

1.1.5 יחס התכנית לתכניות קודמות או אחרות

במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות מיתאר ו/או תכניות מפורטות שניתן להן תוקף לפני שתכנית האב אושרה, בכל הקשור לשימושי קרקע לייעודי בנייה קהילתית, פרברית עירוניים ועל-עירוניים שטרם בוצעו במועד הגשת תכנית זו, תהיינה הנחיות תכנית האב בעדיפות.

1.1.6 תכנית המוגשת לוועדה

כל תכנית מיתאר ו/או תכנית מפורטת שתוגש לוועדה מקומית לתכנון ו/או למ.ת.ע ו/או לוועדה המיוחדת ואשר מיקומה הנו סמוך לשימושים המוזכרים בנספח איכות הסביבה כ'שימושים מפריעים' ו/או כמפגע סביבתי תהא חייבת להתייחס לאותם שימושים קיימים ולקבוע הסטנדרטים לשימושים השונים.

1.2 פירוש מונחים

בתכנית זו יהיה לכל המונחים הפירוש שבחוק ולמונחים הבאים הפירוש שבצדם.

1.2.1 החוק

חוק תכנון ערים כפרים ובניינים, מס' 79 לשנת 1966 וצו מספר 418 תשל"א-1971.

1.2.2 אזור

שטח קרקע מותחם או מסומן בתשריט בצבע בקווקו במסגרת או בסמל, כדי להגדיר את ההוראות של השימוש בקרקעות ובבניינים בתחומו, בתכנית זו.

1.2.3 יחידת תכנון משנית, מתחם

יחידת פיתוח סביבתית אחידה מבחינת מטרות התכנית, הגודל ורצף הפיתוח, כפי שנקבעה בתכנית זו. בגבולות שטח המסומן בתשריט להכנת תכנית מיתאר מקומית חלקית או כפי שתיקבע בעתיד.

1.2.4 אזורי בינוי

אזורים בתכנית בהם מותרת בנייה למגורים, לשירותים ציבוריים, לתיירות, נופש ולתעשייה ולכל יעוד שתפרט תכנית זו ובהתאם לרמת צפיפות מקסימלית המפורטת בתכנית.

1.2.5 אזור חקלאי וכפרי

אזור חקלאי - כל קרקע המעובדת כיום ו/או הראויה לעיבוד חקלאי או המשמשת לשימוש חקלאי אכסטנסיבי ולמרעה.

אזור כפרי - אזור המשמש או המיועד לשמש לחקלאות, למגורי העוסקים בחקלאות, או לשירותים הנלווים, ולמבנים אחרים ציבוריים ומשקיים לצורך הישוב. אזור כפרי יהיה כל ישוב ששמו נקוב בנספח ואשר יחולו עליו השימושים המותרים והגבלות הבנייה המפורטות בסעיף 2.2.

1.2.6 אזור כפרי, קהילתי ולמוסדות

אזור כפרי/קהילתי - אזור שבו יהיו היעדים של הרחבת הישוב הכפרי/קהילתי בתחום האיתור שבתשריט ואשר בו אין ליזום תכנית מפורטת כלשהי ללא הסכמת הישוב הנמצא בתחומו וללא הסכמת בעל הקרקע.

ישוב קהילתי - אזור מגורים שאיננו אזור כפרי/קהילתי והנו מוגדר כמסגרת ישוב קהילתית והמוכר על ידי הסתדרות הציונית כישוב בעל אופי קהילתי-יחודי.

אזור למוסדות - אזור המיועד למבנים המשרתים את הציבור למטרות חינוך, בריאות, דת, חברה, מינהל וכל מוסד כיוצא באלה, הממלא תפקיד מקומי, אזורי או ארצי.

1.2.7 תכנית בינוי

תכנית לשטח הכלול בתכנית מפורטת, כאמור בפרק 2 סעיף 2.2. תכנית הבינוי קובעת: בינוי בשלושה ממדים, לרבות איתור הבניינים, גודלם, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ויעודם. מרווחים בין הבניינים, מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים, דרכים, חנייה, גינון, ריצוף, ושבילים, מיקום מערכות סילוק אשפה, הכל על בסיס תכנית טופוגרפית בסיסית מעודכנת לאזור ותיאור המצב הקיים של האזור.

1.2.8 תסקיר השפעה על הסביבה

תסקיר שיוכן על פי הנחיות הרשות המוסמכת לשמירת איכות הסביבה, לבחינת השפעות של פיתוח על הסביבה הקרובה.

1.2.9 שטח מגרש מינימלי

השטח הקטן ביותר של מגרש, עליו מותר לבנות באזור מאזורי התכנית.

1.2.10 אחוזי בנייה כוללים

היחס המוגדר באחוזים, בין שטח הבנייה הכולל המותר בכל קומות הבניין ובין שטח הקרקע הכולל של האזור, או המגרש.

1.2.11 צפיפות בנייה מקסימלית

מספר מקסימלי ליחידות דיור לדונם מחושב מהשטח ברוטו של התכניות המפורטות.

1.2.12 גובה בנייה

גובה מקסימלי המותר לבנייה מעל לפני הקרקע הטבעית, מדוד במטרים ו/או במספר קומות, מכל נקודה ונקודה ברכס גג הבניין אל הקרקע המפותחת הסופית הקרובה ו/או מפלס קצה מעקה עליון בגג שטח, אשר ייקבע לכל מגרש בתכניות בינוי לביצוע. אך לא כולל מסתור לדוודים וקולטים.

1.2.13 קומה

חלל פנימי בתוך בניין הנמצא בין רצפה לבין רצפה שמעליה אשר גובהו האנכי נטו אינו קטן מ-2.8 מ'.

1.2.14 הגדרת אנדרטה ואתר

אנדרטה - אנדרטה היא כל אתר הנקוב בנספח הנופי ו/או רשימת האתרים הארכיאולוגיים וההתיישבותיים המצ"ב.

אתר לשימור - כפירושו בתכנית מיתאר ארצי מס' 9 לאתרי התיישבות ולפי תוספת ג'.

אתר עתיקות - כמשמעותו בסעיף 2 לפקודת העתיקות 1929.

1.2.15 הגדרת דרך

דרך - דרך פירושה: כביש, רחוב, סימטא, שביל, רחבה, כיכר או גשר המיועד לתנועה של הולכי רגל או של כלי רכב או של בעלי חיים בין שהיא דרך מפולשת ובין שהיא דרך שאינה מפולשת; בין שהיא קיימת בפועל ובין שהיא מוצעת בתכנית כלשהי, והיא כוללת משעולים, חפירות, ביבים למי גשמים, מעביר מתחת לדרכים, שדרות, מדרכות, איי תנועה, עצים ומשוכות שבצידי הדרכים קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות.

דרך מהירה - דרך מתוכננת לשני כבישים חד-סטריים בעלי לפחות שני נתיבים בכל אחד, עם כניסות ויציאות על ידי מחלפים.

דרך ראשית - דרך מתוכננת לשני כבישים חד-סטריים בעלי לפחות שני נתיבים בכל אחד, עם כניסות ויציאות על ידי מחלפים או צמתים האוספת תנועה מדרכים אזוריות.

דרך אזורית - דרך מתוכננת לשני כבישים חד-סטריים, בעלי לפחות שני נתיבים בכל אחד עם כניסות ויציאות ועם מחלפים או צמתים והאוספת תנועה מדרכים מקומיות.

דרך מקומית - כביש בעל לפחות שני נתיבים, האוסף תנועה מדרכים פנימיות.

דרך פנימית - כביש בעל לפחות נתיב אחד המחבר את הישובים לדרך מקומית.

1.2.16 דרך

דרך כמשמעותה בחוק.

1.2.17 רצועת דרך מתוכננת

רצועת קרקע המיועדת לדרך בכללה, לרבות מבנה הכביש, השוליים ו/או מדרכות, האי המפריד, תעלות ניקוז, תשתיות הצמודות לדרך להן והקרקע הדרושה לשימושים הנוספים הנכללים במונח דרך, לרבות צמתים, לרבות גינון/וכו'.

1.2.18 מתקן דרך

מבנה או מתקן המהווה חלק של הדרך כאמור בחוק.

1.2.19 זכות מעבר לתשתיות

התחום המותר למעבר תשתיות ראשיות בתוך המגרש למגורים במרחק מקסימלי של 1.5 מ' מגבולות המגרש ובו תתאפשר בכל עת הגישה והאחזקה ללא הפרעה.

1.2.20 מבנה שירותי דרך

מבנה המיועד לשרת את הנוסעים בדרך, לרבות תחנת דלק, תחנת סיכה, מוסך לתיקון מכוניות, מסעדה, קיוסק וכיוצא באלה.

1.2.21 דרך קיימת או מאושרת

דרך קיימת ודרך שנקבעה בתכנית מפורטת מאושרת.

1.2.22 דרך מתוכננת

דרך חדשה שמיקומה מסומן בתשריט בהתאם לתכנית זו.

1.2.23 דרך לביטול

דרך קיימת או מאושרת המבוטלת על פי הוראות תכנית זו.

1.2.24 מספר הדרך

דרך מתוכננת בתכנית זו סומנה בתשריט במספר רץ. דרך אזורית או ראשית מוספרה בתשריט בהתאם למספור הכבישים של מחלקת עבודות ציבוריות.

1.2.25 קו בניין מינימלי

קו מקביל לרצועה המתוכננת של דרך ובמרחק ממנה לכל צד כמסומן בתשריט, שאסורה לבנייה בינה לבין הדרך.

1.2.26 קו בנייה

קו ביחס לכל דרך או דרך מוצעת או גבול שמעבר לו אין בית יכול לבלוט. קו הבנייה נמדד מגבול המגרש.

1.2.27 רוחב הדרך

רוחב הרצועה המתוכננת של הדרך, כמסומן בתשריט, ובמקרה שלא סומן בתשריט כאמור בתמ"א או בתכנית המפורטת של אותה דרך.

1.2.28 הצטלבות דו-מפלסית

הצטלבות דו מפלסית בין שתי דרכים או יותר יהיה גבול הרצועה המתוכננת בין גבול הרצועות המתוכננות של הדרכים לפי הגדרת תמ"א 3 (תיקון 7).

1.2.29 מועצת תכנון עליונה

מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון.

1.2.30 הוועדה

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גוש עציון ו/או המ.מ. אפרת והכל לפי הכפיפות הסטטוטורית הקיימת כיום.

1.2.31 ועדה מיוחדת

ועדה מיוחדת, אם תמונה לצורך הקמת עיר חדשה, שכונה/ישוב/הרחבת ישוב/מרכז (להלן: הוועדה המיוחדת). במידה שלצורך קידום הליכי ההקמה, תוקם ועדה מיוחדת שתכלול את כל רשויות וגופי התכנון הרלוונטיים והאזוריים. ליד הוועדה תוקם 'מינהלת הקמה' שתנהל, תפקח ותוציא לפועל החלטות הוועדה המיוחדת.

סמכויות הוועדה המיוחדת יהיו תקפות עד להעברת סמכויותיה למוסדות עירוניים מוסכמים ומוסמכים.

סמכויות הוועדה המיוחדת יהיו כשל ועדה מחוזית ומקומית כאחד וזאת עד לביטולה ו/או להעברת הסמכויות לוועדות המקומיות. במקרה זה יחזרו סמכויות הוועדה המחוזית לוועדת המשנה של מועצת תכנון עליונה.

1.2.32 מהנדס

מהנדס הוועדה המקומית לתכנון המהווה את הרשות הסטטוטורית שהתכנית בתחומה.

1.3 פירוט הציונים בתשריט

תחום התכנית	קו כחול עבה רצוף
תחום בין רשויות	ירוק מקווקו
תחום איסור בנייה	אדום מותחם בכחול
כביש דרך אזורית (367-60)	אדום
דרך ראשית - מוצעת	אדום מקווקו
גבול הסכמי אוסלו	צהוב בהיר בקווים אלכסוניים
מוקד נופש ותיירות	עיגול צהוב
גשר	
אזור חקלאי ובנייה כפרית/קהילתית (קיים)	צהוב צפיפות מוצעת 0.6-1.0 יח"ד/לדונם
אזור הרחבת ישוב קהילתי/כפרי	כחול צפיפות מוצעת 1.0-1.5 יח"ד/לדונם
אזור בנייה בעלת אופי קהילתי/פרברי	אוקר צפיפות מוצעת 2.0-3.0 יח"ד/לדונם
אזור בינוי עירוני/פרברי - 'עיר גנים'	כתום צפיפות מוצעת 3-3.6 יח"ד/לדונם
מוסדות חינוך ומרכז אזרחי	חום וצהוב לסרוגין
מסחר, מוסדות ציבור ומגורים	חום כתום אפור לסרוגין אלכסוני
מסחר ותעסוקה	סגול בפסים אלכסוניים על רקע אפור ומתוחם במסגרת חומה
מסחר ומוסדות ציבור	פסים חומים ואפורים אלכסוניים
מרכז כוח מסחרי עירוני	אפור
שטח לתיירות	פסים צהובים וירוקים לסרוגין באלכסון מתוחם במסגרת חומה
שטח פארק ארכיאולוגי ותיירות	ירוק בהיר וכהה לסרוגין
אזור טרסות לשימור	ירוק כהה
שטח לספורט	ירוק בהיר מתוחם בחום כהה
שמורת המצלעות	ניקוד ירוק כהה עם תיחום פנימי חום ותיחום מסביב ירוק כהה
מרכז תחבורה, אחסנה ושינוע	כתום מותחם בחום עם משבצות חומות גדולות ברקע ירוק בהיר
מרחב שימור נופי	פסים ירקרקים אלכסוניים
מרחב נוף כפרי פתוח	רשת ירוקה על רקע צהוב
שטח לבית קברות	מעויין שחור
תיירות כפרית	משולש שחור
אתר נופי יחודי	עיגול שחור
מוסד חינוכי	

פרק 2: אזורי התכנית

2.1 הוראות כלליות לשימושים והגבלות בנייה באזורים

2.1.1 שימוש בקרקעות ובבניינים

כל שימוש בקרקע או בבניין, הנמצא באזור מאזורי התכנית כמסומן בתשריט, יהיה בהתאם להוראות תכנית זו. מקום שמוצעת לגביו תכנית שלא נזכרה בהוראות תכנית זו ייקבע ייעודו באמצעות תכנית מיתאר מקומית חלקית או תכנית מפורטת.

2.1.2 שימוש חורג בקרקעות ובבניינים

קרקעות או בניינים שמשתמשים בהם בזמן כניסת התכנית לתוקפה, למטרה שונה מהמטרה המותרת לשימוש על פי הוראות התכנית, מותר להמשיך ולהשתמש בהם לאותו שימוש חורג, בפרק זמן ובתנאים שייקבעו על ידי הוועדה המקומית, הכל כאמור בסעיף 32 של החוק, על בסיס תכנית מפורטת שתקבע זאת.

2.1.3 בנייה ארעית

לא תותר בנייה ארעית. מבנים בשימוש בזמן כניסת התכנית לתוקפה יוחלפו במבני קבע בפרק זמן ובתנאים שייקבעו על ידי מ.ת.ע. ו/או הוועדה המקומית ו/או הוועדה המיוחדת.

2.1.4 הפקעות

השטחים המיועדים בתכנית לצורכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית שבשטחה הם מצויים.

2.1.5 חלוקת אזורי התכנון ליחידות משניות

מ.ת.ע. ו/או הוועדה המיוחדת רשאית לחלק את שטח התכנית ליחידות תכנון משניות, לצורך הכנתן של תכניות מיתאר מקומיות חלקיות ו/או תכניות מפורטות.

2.1.6 חובת הכנת תכנית מפורטת

תוכן תכנית מפורטת לכל חלק מחלקיה של תכנית זו. התכנית המפורטת תכלול הוראות (תקנון) ותשריט. הכל כאמור בסעיף 23 של החוק וכן:

1) הגדרה של מטרות ויעדים;
2) פרוגרמה לשלבי ביצוע לגבי כל מתחם;
3) אמצעים לביצוע התכנית;
4) נספחי בינוי מנחים בק.מ. 1:500 הכוללים, בין היתר, תכנית בינוי לכבישים וחניות בתחום הפרטי והציבורי, חתכים עקרוניים ופיתוח נוף.
5) נספח תחבורה אשר יופרד מתכנית הבינוי. בנספח זה יכללו תכנית הדרכים, החניות בכללן והציבוריות במיוחד, כולל הסדרי תנועה וחלוקה לנתיבים, והסדרים עקרוניים בצמתים.
6) נספח יעודי לשמירת הבטחון בדרכים יפרט את הסדרי התנועה מבחינת כלל המשתמשים בדרך, זכויות מעבר, מתקני בטיחות ותימרור והתאמה לתנועה הממונעת והרגלית באזור התכנית.

7) נספח איכות סביבה אשר יפרט את השימושים המוצעים בקרקע והשפעתם על סביבתם והכל בהתאם לנספח איכות הסביבה המצורף לתכנית זו ולכללים החלים על התכנית, ומתוך שיקול דעת של מניעת מטרד לשימושי קרקע סמוכים באזור ומחוצה לו.

2.1.7 שטחי ויעדי הקרקע

בכל עת שבה תופקד תכנית למתחם כלשהוא יגזרו שטחי הציבור השכונתיים והעירוניים ממצב הבעלות המוכחת הנכונה לאותה עת.

יינתן ביטוי בתכניות המפורטות לאפשרות לשינוי יעודי קרקע בהתניית הוכחת בעלות בשטחים חלופיים. (יעודי קרקע מותנים).

הוכחת הבעלות טעונה אישור יועץ משפטי.

2.1.8 פירוט מלא של זכויות והוראות באזורי בנייה

הזכויות וההוראות המלאות החלות על אזורי בינוי בתכנית יפורטו בתכניות מיתאר מקומיות חלקיות ובתכניות מפורטות קיימות או שיוכנו לאזורים אלו, ובתנאי שלא יהוו סתירה להוראות תכנית זו, בכל הקשור להקצאות לצורכי ציבור עירוניים ואזוריים.

2.1.9 הכנת תכנית בינוי

בכל אזור מאזורי התכנית שיוגדר בסעיף 2.2 להלן, כחייב בהכנת תכנית בינוי, תלווה תכנית מפורטת בתכנית בינוי. תכנית הבינוי תוכן לכל שטח התכנית המפורטת, או לחטיבות קרקע רצופות גדולות בחלק ממנה, הכל כפי שתקבע מ.ת.ע. ו/או הוועדה המיוחדת.

2.1.10 הכנת תסקיר השפעה על הסביבה

בכל אזור מאזורי התכנית וכפי שיוגדר בסעיף 2.2 להלן, כחייב בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה, תלווה תכנית מפורטת בתסקיר כנ"ל.

הכנת תסקיר כנ"ל מתחייבת לאזורים הבאים: מרכז אחסנה, תחבורה ושינוע, מרכז כוח, תעשייה (כולל תעשייה נקיה), חציבה ועיבוד אבן, מבנים חקלאיים כגון רפתות, לולים, משחתות וכו'.

2.1.11 היתר בנייה

לא יינתן היתר בנייה לפיתוח קרקע או הקמת בניין בתחום התכנית, אלא בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת, כמפורט בפרק זה סעיף 2.1.6.

2.1.12 הפרוגרמה הציבורית

לצורך בחינת מאזן הצרכים בשטחים ציבוריים יש לבחון הן את תמונת המצב הכוללת לגבי השכונה הרלוונטית (כל התכניות החלות והתקפות על השכונה) וצירוף כלל השכונות באזור המתוכנן לענין המרכיבים הכלל עירוניים.

הפרוגרמה הציבורית תעודכן לפי כמות יח"ד המגורים ומספר התושבים באופן שוטף.

2.1.13 הוכחת בעלות

לא תובא לדיון בפני הוועדה המקומית לתכנון בקשה להיתר בנייה, ללא חתימת בעל הנכס של הקרקע עליו חלה הבקשה.

2.2 השימושים המותרים והגבלות הבנייה באזורים

2.2.1 אזור חקלאי ויישובים כפריים קהילתיים

מותר השימוש בקרקע לגידולי שלחין, בעל, מטעים וכיוצא בזה.

מבני עזר חקלאיים, בנייני עזר.

מבני מגורים - חד-משפחתיים, דו-משפחתיים, קוטגיים ובתים טוריים, בתים מדורגים.

מבני ציבור - בתי כנסת, בתי תרבות, מזכירות, צרכניה, מרפאה, מקום, להתקהלות ציבורית וכיוצא באלו.

מבני שירותים - מכבסה, מסגריה, נגריה, מוסכים, סככות לטרקטורים, תחנת תדלוק לשימוש מקומי וכיוצא בזה.

מבני חינוך - גני ילדים וכיתות גן ובית ספר יסודי.

מחסנים ומבני אספקה לתערובת גרעינים וכיוצא בזה, בתי אריזה ובתי מיון מקומיים.

לולים, רפתות, דירים, מדגרות, בתי אימון וכיוצא בזה.

שטח ציבורי פתוח ושימושי פנאי, תיירות ונופש.

משתלות וחממות.

דרכים וחנייה

מבני מלאכה ותעשייה.

מותר השימוש למטרות מוסדות ציבור לצרכים מותאמים ליישוב כפרי/קהילתי ולמסגרת השכונתית, שטח ציבורי פתוח לשימושי פנאי, מסחר שכונתי, תיירות ונופש, מתקנים הנדסיים, דרכים וחנייה.

לשטח האזור בכללותו תוכן תכנית מפורטת, שתחלק את האזור לאזורי תכנון משניים - מתחמים. בהוראותיה תכלול התכנית פרוגרמה שתפרט את מספר יחידות הדיור המותר לבנייה בכל מתחם, והכל בהתאם להנחית הפרוגרמה המצורפות לתקנון זה, לרבות פירוט גובה הבניינים, צפיפות הבינוי ושטחי הקרקע הדרושים למגורים, לשירותי ציבור ולדרכים. מקום שהוגדר בעת בנייתו כמיועד לבניית יחידות דיור או מגורים, יותר בו השימוש למגורים ודיור מוגן, דיור להשכרה, מעונות ופנימיות בלבד ותיאסר המרת השטח למטרות אחרות. לכל מתחם או חלק ממתחם תוכן תכנית מפורטת כחוק. תכנית כזאת תקבע שטחים להם תוכן תכנית לעיצוב ארכיטקטוני. ותקבע שטחים שיצטרכו לקבל פירוט בתכנית בינוי. הקיבולת המקסימלית של יחידות דיור למגורים באזור בינוי כפרי/קהילתי בגבולותיהם המוגדרים בתכנית זו, כולל שווה ערך של יחידות דיור למלונאות ונופש - הכל על פי תכנית האב והפרוגרמה המנחה נקבעה למקסימום של 0.1 - 0.6 יח"ד לדונם ברוטו.

מ.ת.ע. ו/או הוועדה המיוחדת תדאג לתאם ולפקח כי הקיבולת למגורים בתכניות המפורטות למתחמים, לא יחרגו מעל הקיבולת הכוללת של יחידות דיור לאזורי בינוי כפרי/קהילתי כפי שנקבע בתכנית ובתקנון הקיים לכל ישוב מסוג כפרי/קהילתי ובהתאם לרשימת התכניות שאושרו והמצורפת בנספח א' לתקנון זה, וכי שימושי קרקע המותרים בשימוש לא יהוו הפרעה ו/או מפגע סביבתי לשימושים סמוכים אחרים.

כל תכנית חדשה הסמוכה לשימושים מפריעים ו/או ימפגע סביבתי תהיה חייבת להתייחס לאותם שימושים ולקבוע סטנדרטים לשימושים השונים.

2.2.2 אזור בינוי המיועד להרחבת ישוב קהילתי/כפרי

מותר השימוש:

מבני מגורים חד-משפחתיים, דו-משפחתיים, קוטג'ים ובתים טוריים ובנייה מדורגת מותאמת לאופי הטופוגרפי של שטח הבנייה והיישוב.

מבני מסחר, שירותים, אחסנה ומשרדים.

מוסדות חינוך, בריאות, סעד ותרבות.

מוסדות ציבור שכונתיים, שטח ציבורי פתוח לשימושי פנאי, מסחר שכונתי, תיירות ונופש, מתקנים הנדסיים, דרכים וחנייה.

לשטח האזור בכללותו תוכן תכנית מפורטת, שתחלק את האזור לאזורי תכנון משניים - מתחמים. בהוראותיה תכלול התכנית פרוגרמה שתפרט את מספר יחידות הדיור המותר לבנייה בכל מתחם, והכל בהתאם להנחית הפרוגרמה המצורפות לתקנון זה, לרבות פירוט גובה הבניינים, צפיפות הבינוי ושטחי הקרקע הדרושים למגורים, לשירותי ציבור ולדרכים. מקום שהוגדר בעת בנייתו כמיועד לבניית יחידות דיור או מגורים, יותר בו השימוש למגורים ודיור מוגן, דיור להשכרה, מעונות ופנימיות בלבד ותיאסר המרת השטח למטרות אחרות. לכל מתחם או חלק ממתחם תוכן תכנית מפורטת כחוק. תכנית כזאת תקבע שטחים להם תוכן תכנית לעיצוב ארכיטקטוני. ותקבע שטחים שיצטרכו לקבל פירוט בתכנית בינוי. הקיבולת המקסימלית של יחידות דיור למגורים באזור בינוי כפרי/קהילתי בגבולותיהם המוגדרים בתכנית זו, כולל שווה ערך של יחידות דיור למלונאות ונופש - הכל על פי תכנית האב והפרוגרמה המנחה נקבעה למקסימום של 1.5 - 1 יח"ד לדונם ברוטו.

מ.ת.ע. ו/או הוועדה המיוחדת תדאג לתאם ולפקח כי הקיבולת למגורים בתכניות המפורטות למתחמים, לא יחרגו מעל הקיבולת הכוללת של יחידות דיור לאזורי בינוי כפרי/קהילתי כפי שנקבע בתכנית וכי שימושי הקרקע המותרים בשימוש לא יהווה הפרעה ו/או מפגע סביבתי לשימושים סמוכים אחרים.

2.2.3 אזור בינוי בעל אופי קהילתי

מותר השימוש:

מבני מגורים - חד-משפחתיים, דו-משפחתיים, קוטג'ים ובתים טוריים, בנייה מדורגת מותאמת לאופי הטופוגרפי של שטח הבנייה והיישוב ובנייה רווייה.

מבני מסחר, שירותים, אחסנה ומשרדים

מוסדות חינוך, בריאות, סעד ותרבות

מוסדות ציבור שכונתיים, שטח ציבורי פתוח לשימושי פנאי, מסחר שכונתי, תיירות ונופש, מתקנים הנדסיים, דרכים וחנייה.

לשטח האזור בכללותו תוכן תכנית מפורטת, שתחלק את האזור לאזורי תכנון משניים - מתחמים. בהוראותיה תכלול התכנית פרוגרמה שתפרט את מספר יחידות הדיור המותר לבנייה בכל מתחם, והכל בהתאם להנחית הפרוגרמה המצורפות לתקנון זה, לרבות פירוט גובה הבניינים, צפיפות

הבינוי ושטחי הקרקע הדרושים למגורים, לשירותי ציבור ולדרכים. מקום שהוגדר בעת בנייתו כמיועד לבניית יחידות דיור או מגורים, יותר בו השימוש למגורים ודיור מוגן, דיור להשכרה, מעונות ופנימיות בלבד ותיאסר המרת השטח למטרות אחרות. לכל מתחם או חלק ממתחם תוכן תכנית מפורטת כחוק. תכנית כזאת תקבע שטחים להם תוכן תכנית לעיצוב ארכיטקטוני. ותקבע שטחים שיצטרכו לקבל פירוט בתכנית בינוי. הקיבולת המקסימלית של יחידות דיור למגורים באזור בינוי כפרי/קהילתי בגבולותיהם המוגדרים בתכנית זו, כולל שווה ערך של יחידות דיור למלונאות ונופש - הכל על פי תכנית האב והפרוגרמה המנחה נקבעה למקסימום של 2 - 3.0 יח"ד לדונם ברוטו.

הוועדה המיוחדת תדאג לתאם ולפקח כי הקיבולת למגורים בתכניות המפורטות למתחמים, לא יחרגו מעל הקיבולת הכוללת של יחידות דיור לאזורי בינוי קהילתי כפי שנקבע בתכנית

2.2.4 אזור בינוי עירוני/פרברי - 'עיר גנים'

מותר השימוש, למבני מגורים חד-משפחתיים, קוטג'ים, בנייה טורית ומדורגת ובנייה רווייה, מוסדות ציבור שכונתיים ועירוניים, שטח ציבורי פתוח לשימושי פנאי, מסחר שכונתי, תיירות ונופש, מתקנים הנדסיים, דרכים וחנייה.

לשטח האזור בכללותו תוכן תכנית מפורטת, שתחלק את האזור לאזורי תכנון משניים - מתחמים. בהוראותיה תכלול התכנית פרוגרמה שתפרט את מספר יחידות הדיור המותר לבנייה בכל מתחם, והכל בהתאם להנחית הפרוגרמה המצורפות לתקנון זה, לרבות פירוט גובה הבניינים, צפיפות הבינוי ושטחי הקרקע הדרושים למגורים, לשירותי ציבור ולדרכים. מקום שהוגדר בעת בנייתו ליחידות דיור או מגורים, יותר בו השימוש למגורים ודיור בלבד ותיאסר המרת השטח למטרות אחרות. לכל מתחם או חלק ממתחם תוכן תכנית מפורטת כחוק. תכנית כזאת תקבע שטחים להם תוכן תכנית לעיצוב ארכיטקטוני. ותקבע שטחים שיצטרכו לקבל פירוט בתכנית בינוי. הקיבולת המקסימלית של יחידות דיור למגורים באזור בינוי עירוני ובמרכז עירוני בגבולותיהם המוגדרים בתכנית זו, כולל שווה ערך של יחידות דיור למלונאות ונופש - הכל על פי תכנית האב והפרוגרמה המנחה נקבעה למקסימום של 3-4 יחידות דיור לדונם ברוטו.

הוועדה המיוחדת תדאג לתאם ולפקח כי הקיבולת למגורים בתכניות המפורטות למתחמים, לא יחרגו מעל הקיבולת הכוללת של יחידות דיור לאזורי בינוי עירוני/פרברי כפי שנקבע בתכנית

2.2.5 מוקד מרכזי

תוכן תכנית מפורטת לאזור. התכנית המפורטת תקבע את התכליות המותרות באזור. מן התכליות המפורטות למטה, בהתאם לצרכים ומתוך שיקול של מניעת מטרד לשימושי קרקע סמוכים באזור ומחוץ לאזור.

השימושים והתכליות המותרים: בנייני משרדים ציבוריים ופרטיים, מסחר לסוגיו, מתקני מלאכה ומלאכה זעירה, מבני אחסנה ושירותי תחזוקה, שירותי עובדים ומינהלה, שטחי מחקר ופיתוח לתעשיות מתוחכמות, פארק לתעשיות עתירות מדע וטכנולוגיה, שטחים לדרכים וחנייה, שטח ציבורי, מתקני תשתית הנדסית, מוסדות ציבור ודת, חינוך ותרבות עירוניים מרכזיים, מרפאות, קליניקות ומרכזי בריאות וכל שימוש אחר לתועלת החברתית והכלכלית של אוכלוסיית גוש עציון והאזור וכן שירותים כלליים כגון: משטרה, ביטחון, צה"ל וכו'. באזור יותרו מגורים בתנאי שלא יהיו בקומות הקרקע וישולב פארק עירוני.

התכנית המפורטת תקבע את אחוזי הבנייה ואת גובה המבנים והמתקנים המותרים לבנייה, תוך התייחסות למבנים ומתקנים בסביבה, ובעיקר התייחסות לשכונות המגורים הסמוכות.
נדרש ליווי של התכנית המפורטת בתסקיר השפעה על הסביבה.

2.2.6 מרכז תחבורה אחזקה ושינוע

מותר השימוש למתקני תחבורה ושירותי דרך, מתקני אחזקה ושינוע של סחורות וחומרים ומתקני תשתית הנדסית, אזור משרדים ומסחר וכל שימוש אחר לתועלת החברתית והכלכלית של אוכלוסיית גוש עציון והאזור, ואינו כולל אזורי בנייה למגורים.
תותר הקמת מערכת שירותי חרום, משטרה, צבא, הג"א, תחנות הסעה וחניונים לאוטובוסים, מוניות, רכבת קלה וכדומה.
לאזור תוכן תכנית מפורטת כחוק. התכנית המפורטת תקבע את התכליות המותרות המפורטות למעלה, בהתאם לצרכים ומתוך שיקול של מניעת מטרד לשימושי קרקע סמוכים באזור ומחוץ לאזור. נדרש ליווי של התכנית המפורטת בתסקיר השפעה על הסביבה.

2.2.7 אזור תעשייה

השימושים המותרים הם: מתקני תעשייה מתקני אספקה לתעשייה, מבני מלאכה ושירותי תחזוקה, שירותי עובדים ומינהלה, מתקני תשתית הנדסית, מתקנים ושטחי מחקר לפיתוח תעשיות מתוחכמות, שירותים אישיים וכוללניים לעובדים ומשפחותיהם, פארקים לתעשיות עתירות מדע וטכנולוגיה, שטחים לדרכים וחנייה. שטחים לאמצעי תחבורה אחרים, שטחים לאחסנה ושינוע, שירותים ציבוריים וצרכניים הנלווים לאזור תעשייה ושטח ציבורי פתוח, בתי אריזה, בתי קירור, בתי מיון אזוריים, משחטות, מוסכים אזוריים למכוניות ולטרקטורים, תחנות דלק, תחנת טרנספורמציה ומבני שירותים הנדסיים, תחנות מילוי גז. (הכל מותאם לנספח איכות סביבה, למרכז עסקי אזורי ותעשייה).
נדרש ליווי של התכנית המפורטת בתסקיר השפעה על הסביבה.

2.2.8 אזור תיירות ונופש

מותר השימוש לאמצעי אכסון ושירותי נופש ותיירות מן הסוגים המפורטים להלן, וכל שירות אחר הנדרש להפעלתם, בהנחיית הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות: כפרי נופש, מגורי נופש, בתי מלון, בתי הארחה ומרפא, אכסניות, בתי ספר שדה, חניוני קמפינג, קייטנות ומחנות נופש, אטרקציות לתיירים, מסחר ושירותים אישיים, מרכזי הדרכה והסרטה, דרכים, חניות ושטח ציבורי פתוח.
הכל לפי תכנית מפורטת שתכלול תכנית בינוי. היתרי בנייה יינתנו לפי תכנית לעיצוב ארכיטקטוני ומותאם לדרישת איכות הסביבה ועל פי הנספח הנופי המצ"ב.

2.2.9 שטח לתכנון בעתיד

בתחום האזור יותרו כל השימושים המותרים בתכנית האב, תוך התאמה מרבית לשימושים הגובלים שבתחום התכניות המאושרות.

2.2.10 שטח לתכנון בינוי עירוני בעתיד

שטח מיועד לתכנון בינוי עירוני בעתיד. סוג הפיתוח, הקיבולת, ולוח הזמנים לפיתוח בשטח ייקבעו על ידי הוועדה המיוחדת ועל פי תכנית מפורטת.

2.2.11 אזור למכון טיהור

שטח מיועד למכון טיהור אזורי (זמני). מותר השימוש לכל המתקנים הדרושים למכון הטיהור. תכנית מפורטת לאזור תלווה בתסקיר השפעה על הסביבה ובהסכמת הרשויות הסטטוטוריות הנוגעות לכך.

2.2.12 שטח ייעור והפרדה

שטח המיועד ליצור רצועות הפרדה מסביב לאזורי הבינוי בתכנית ושמירת הדימוי החזותי הירוק כרצועת חיץ. השימושים המותרים: ייעור ופיתוח נוף, שבילים להולכי רגל, מצפורים וחניוני יום, פינות פיקניק ומשחקים. בשטח ייעור והפרדה חל איסור בנייה מוחלט, פרט לפיתוח הקרקע למטרות שפורטו לעיל.

תותר העברת קווי תשתית תת קרקעית (מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכיו"ב) בלבד.

א. ***יער:***

לרבות יער נטע אדם קיים, יער נטע אדם מוצע, יער פארק קיים, יער פארק מוצע.

ב. ***יער נטע אדם מוצע:***

שטח המיועד לנטיעת עצים ושיחים ליצירת יער, כמוגדר ומתוחם בתשריט.

תותר הצבת שולחנות פיקניק ומתקני משחק ונופש עם פיתוח שטח מתאים וכן יותר פיתוח דרכי גישה וחניה, הכל בתיאום עם הקרן הקיימת לישראל, ועם המשרד לאיכות הסביבה. כל פיתוח באזורי יער ויעור בסמוך לשטח מבונה ולשטחים הקשורים לכך, יתואם עם המשרד לאיכות הסביבה וקק"ל.

ג. ***יער פארק קיים:***

שטח יער הנטוע בדלילות והמאופיין ע"י צומח עשבוני, כמוגדר וכמותחם בתשריט.

יותרו פעולות לשימור ושיקום הצמחייה באזור זה. לא תותר הקמת מבנים מלבד שחזור מבנים עתיקים או מסורתיים על פי תכנית מפורטת של האזור כולו ובהתייעצות עם הקרן הקיימת לישראל, ועם המשרד לאיכות הסביבה.

יותר פיתוח אזורי פיקניק כולל הצבת שולחנות מעץ ו/או אבן וכן פיתוח דרכי גישה וחנייה באישור הקרן הקיימת לישראל והמשרד לאיכות הסביבה.

ד. ***יער פארק מוצע:***

שטח המיועד לנטיעת עצים ושיחים בדלילות ומאופיין ע"י צומח עשבוני שתכונותיו מאפשרות מרעה, תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח כמוגדר ומותחם בתשריט.

יותר תיחום חלקי בוסתנים בקירות אבן ובטרסות אבן פראית או מסורתית, בנייה יבשה וכן בברושים או שיחי צבר. לא תותר הקמת מבנים כל שהם באזור המיועד לבוסתנים מלבד שחזור מבנים עתיקים או מסורתיים המקומית ובועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ועל ידי הקרן הקיימת לישראל והמשרד לאיכות הסביבה. תותר הצבת שולחנות פיקניק עם פיתוח שטח מתאים מעץ ו/או אבן.

פיתוח דרכי גישה וחנייה באזורי הבוסתנים יותר באישור הקרן הקיימת לישראל והמשרד לאיכות הסביבה.

ה. יער נטע אדם קיים:

שטח יער הנטוע עצי יער נטע אדם כמוגדר ומתוחם בתשריט.

ו. שטח נופי חקלאי מיוחד:

שטח שנקבע בתשריט כשטח נופי/חקלאי מיוחד. בשטח זה תיעשה פעולת נטיעה, חריש וקציר ושאר פעולת חקלאיות אחרות במסגרת יצירת מרכיב נופי מיוחד חקלאי. לא יאושרו בו מבנים חקלאיים כגון חממות, רפתות, דירים וכו'. למרות אופיו החקלאי של השטח הוא יתפקד גם כשטח ציבורי פתוח

2.2.13 אתר עתיקות

בכל אחד מאתרי העתיקות המסומנים בתכנית ובאתרי העתיקות שיימצאו ויוכרזו בתחום התכנית בעתיד, יותרו או יחויבו, באישור הרשות המוסמכת, חפירות ארכיאולוגיות שיקום ושחזור. היתרי בנייה לצורך הסדרה של אתר עתיקות לביקור קהל, לרבות פיתוח השירותים הנלווים הדרושים, יינתנו על פי תכנית מפורטת שתלווה בתכנות לעיצוב ארכיטקטוני.

שום הוראה בתכנית זו לא תיחשב כאילו היא באה לשנות את תוקפו של חוק מס' 51 לשנת 1966 והצווים הנלווים אליו.

2.2.14 שמורת טבע

'שמורת טבע מוכרזת - תישאר בתוקפה. חל איסור מוחלט לבנות בתוכה, אלא באישור ועדת המשנה לשמורות טבע וקמ"ט שמורות טבע.

2.2.15 שמורת נוף/שמורת המצלעות

השטחים המוזכרים לעיל הינם שטחים אשר מבחינת ערכי נוף וטבע יעודם הינו בשימור והפיתוח יותר רק לצרכי נופש, והכל בהתאם לנספח הנופי המצורף.

באזור זה יותרו אך ורק תכליות ושימושים הדרושים לצרכים אלה, וכן עיבוד חקלאי אשר היה מותר ערב אישור תכנית זו. בתכניות מתאר מקומיות ניתן יהיה ליעד שטחים אלו לגן לאומי או שמורות טבע.

תותר פריצת דרכים, אחזקה וטיפול במצפורי נוף, טיפול בחורש, שימושי נופש אחרים שאין בהם בנייה.

תותר בנייה שאינה למגורים ואשר תהא מתואמת להנחיות הנספח הנוי ותשתלב במערכת הנופית ותשמור על ערכים אלה.

2.2.16 שטח ציבורי פתוח

גנים ציבוריים, פארקים, מגרשי ספורט ונופש פעיל וסככות צל, בתי שימוש ציבוריים, קיוסקים, מתקני גן ומשחק, מתקני שעשועים, במות למופעים תחת כיפת השמיים.

בניינים ומבנים הכרוכים בנ"ל בהסכמת מ.ת.ע. ו/או הוועדה המיוחדת .

בשטח פתוח צבורי יהיה אפשר להתוות דרכים להולכי רגל בלבד באישור הוועדה המיוחדת, מגרשי חנייה ודרכים המשרתים את השימושים הנ"ל, מתקני תשתית לשימושים הציבוריים כגון מתקני חשמל, בזק, גז וכיוצא בזה.
פירוט גודל נדרש והנחיות לפיתוח וכן שימושים - בנספח הנופי.

2.2.17 שטח ספורט ונופש

באזור שנקבע בתשריט כשטח למתקני ספורט, תוכן תכנית מפורטת כולל נספח בינוי וחוות דעת סביבתית למניעת מטרדי סביבה כתנאי להקמת: אצטדיון, מגרשי משחקים, מגרשי ספורט לסוגיו, בריכות שחיה, כולל כשהן מקורות מלתחות ומועדוני ספורט, קאנטרי קלאב, גולף, מיני גולף, מסעדות כשהן חלק ממועדון וכן מסחר הקשור לשימוש הנ"ל ובלבד שיהא חלק בלתי נפרד מהשימוש המותר.

2.2.18 בית עלמין: שטח שייקבע בתשריט כבית עלמין

השימושים המותרים בשטח בית עלמין הנם: קברים, מצבות זיכרון, בית טהרה, מחסנים, סככות צל או מבנה להתקהלות לפי צורכי המקום בלבד ושטחי חנייה בהתאם.

פרק 3: דרכים ותשתית הנדסית

3.1 דרכים

3.1.1 מיקום של דרכים ורוחבן

תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ובתכניות מפורטות על פי הוראות תכנית זו.
מותר לקבוע בתכנית דרכים נוספות ותוואי דרכים מיוחדות לתחבורה ציבורית ומסילתית או אחרת באישור הרשות המוסמכת. תוואי הדרכים כמסומן בתשריט, אין בהם משום קביעה פיסית בין לצורכי מדידה ובין צורכי יעוד במקרקעין; התווייתן ורוחבן של דרכים, למעט דרכים מאושרות ייקבעו בתכניות המפורטות.

3.1.2 קווי בניין

קווי הבניין ומרחקיהם מהרצועה המתוכננת של דרך יהיו כמצוין בתשריט וכפי שייקבע בתכנית מיתאר מקומית חלקית או בתכניות מפורטות, בתנאי שלא יסתרו הוראותיה של תכנית זו.

3.1.3 פירוש

בפרק זה 'דרך' פירושה דרך שמקומה מסומן בתשריט לתכנית זו או דרך שנקבעה בתכנית מפורטת או בתשריט חלוקה, אם אין כוונה אחרת משתמעת מגופו של העניין.

3.1.4 איסור בנייה ועבודה בדרכים

אין להקים על כל קרקע, שהיא מקום של דרך כל בניין ולעשות עליה כל עבודה או אחסנה כלשהי, אלא אם קשור הוא בסלילת הדרך, החזקתה או תיקונה, או מה שקשור במבני סככות המתנה לכלי רכב ציבוריים לגבי קווי מים חשמל, טלפון, דלק וכיו"ב באישור מ.ת.ע. ו/או הוועדה המיוחדת לאחר התייעצות עם מחלקת עבודות ציבוריות.

3.1.5 מפרצי עצירה וסובות

כל תכנית מפורטת תכלול מפרצי עצירה וסובות לאוטובוסים, כפי שתציע הוועדה המקומית.

3.1.6 סלילת דרכים

הועדה המקומית תהא מוסמכת לסלול דרך כלשהי ולבצע על הקרקעות הסמוכות את העבודות או חלק מהעבודות הנחוצות בקשר לסלילה.

3.1.7 כניסה לקרקעות שהן מקומות של דרכים

כוחה של הוועדה המקומית יהיה יפה לעלות, בכל זמן לאחר אישור תכנית מפורטת או תשריט חלוקה ומסירת הודעה לבעלים כנדרש בחוק על קרקעות שהן מקומות של דרכים או שטחי הרחבתן של דרכים קיימות לשם סלילתן.

3.1.8 הרחבת דרכים

לאחר אישור תכנית מפורטת יכולה הוועדה המקומית, להרחיב רוחב דרך כלשהי או קטע של הדרך ובתנאי שהתכנית המאושרת מורה כך. החלטה כזו לא תראה כתיקון לתכנית זו.

3.1.9 הטייתן וחסימתן של דרכים קיימות

א. אם סומנה הדרך להטייה או לחסימה בתכנית מאושרת, בהסכמת מ.ת.ע. ו/או הוועדה המיוחדת יהיה כוחה של הוועדה המקומית יפה להטות או לחסום כל דרך קיימת או כניסה, בין שזו דרך כמוגדר בסעיף 3.1.3 של פרק זה ובין שאינה דרך כזו, ולהכריז על הפסקת כל זכויות המעבר לציבור באותה דרך, החל מתאריך ההטייה או החסימה.

ב. הטייתה או חסימתה של דרך קיימת שסומנה כך בתכנית מאושרת לפי סעיף זה לא תפגע בזכויות שיש לוועדה המקומית או לגוף אחר המוקם לפי החוק או בזכותו של אדם אחר, בביבים, תעלות, צינורות מים, תיל, חוטי חשמל או מפעלים אחרים הנמצאים מעל הדרך או מתחתה, והוועדה המקומית או הגוף שהוקם לפי החוק או האדם האחר, יהיו מיופי כוח לבדוק, להחזיר ולתכנן אותם מפעלים ולהכנס לשם כך למקומותיה של הדרך כאילו לא הוטתה או נחסמה, בתנאי שכוחה של הוועדה המקומית יהיה יפה, אם תחשוב לנכון, להטות או להעביר את המפעלים האמורים ולבצע את העבודות הדרושות לאותה הטייה או העברה, או הנוצרות בה ן בקשר אתן, ולערוך הסכמים לשם כך, אלא ששום הטייה או העברה כזאת לא תוגשם עד מסירת הודעה בכתב, שני חדשים מראש, על ידי הוועדה המקומית לכל גוף המוקם לפי החוק או לכל אדם אחר שנפגע על ידי כך, על רצונה להטות או להעביר את המפעלים, הכל לפי העניין.

ג. הטייתם או העברתם של המפעלים כנ"ל וביצוען של העבודות הדרושות להטייה או להעברה או הנוצרות בקשר אתן ייעשו על ידי הוועדה המקומית או בפיקוחה הישיר.

ד. נתגלע סכסוך בין הוועדה המקומית והגוף המוקם לפי החוק, או האדם שנפגע בדבר אופן ההטייה או ההעברה או בדבר סכום ההוצאות הכרוך בהטייה או בהעברה, יועבר הסכסוך למ.ת.ע.

ה. היטתה או חסמה הוועדה המקומית, בהסכמת מ.ת.ע. דרך קיימת, רשאית היא לעשות באותה הקרקע שהיוותה חלק מאותה דרך כפי שתאשר מ.ת.ע.

3.1.10 גדרות ומשוכות

הוועדה המקומית תהא רשאית להורות תנאים בנוגע לגובה גדרות או משוכות הגובלים עם דרך, ואת החומר ממנו יעשו, אופן בנייתם וצורתם החיצונית.

3.1.11 לוחות מודעות ופרסומים

לפי חוק הדרכים (שילוט) תשכ"ו-1966, וחוק עזר של הרשות המקומית. לא תותר הקמת שלטים ולוחות פרסום שלא תואמות ואושרו על ידי הרשות המקומית שבתחומה הוקמו.

3.1.12 דרכי גישה

התווייתן, רוחבן ופריצתן של דרכי גישה - באין תכנית מאושרת לפי היתר מאת הוועדה המקומית, באישור הוועדה המחוזית. אם ישנה תכנית מאושרת, ללא אישור הוועדה המחוזית.

3.1.13 איסור מכירה בדרכים

אין להקים דוכנים כלשהם בין קבועים בין ארעיים ללא אישור מ.ת.ע. ו/או הוועדה המיוחדת.

3.1.14 הפקעה

השטחים המסומנים בתשריט כדרכים קיימות ומוצעות וכהרחבה מוצעת של דרכים קיימות, מיועדים להפקעה.

3.1.15 חנייה

בכל מקרה לא יינתן היתר בנייה מבלי שתותקן חנייה כפי שייקבע בתכנית מפורטת באישור מ.ת.ע. ו/או הוועדה המיוחדת.

בכל אחד מהאזורים שבתכנית זו יוקצבו משטחי חנייה להמתנת וחניית אוטובוסים מעבר לתוואי הדרכים עצמן.

3.1.16 פגיעה בנוף

א. עם הגשת תכנית מפורטת יוגש סקר על פגיעת או השפעת הדרך בנוף, ועל הצמחיה שתיפגע על ידי הדרך.

ב. על המתכננים יהיה להגיש תכנית לשיקום פצעים שנוצרו בנוף על ידי חציבת התוואי לדרך ויבטיחו שיקום הנוף על ידי נטיעה מחדש של עצים וצמחיה אחרת.

3.1.17 דרך בקרקע חקלאית

תשריט התוויית דרך במסגרת תכנית זו, העוברת בקרקע חקלאית מוכרזת טעון אישור של מ.ת.ע. ו/או הוועדה המיוחדת.

3.1.8 סטייה מתוואי רוחב וקווי בניין של דרכים בתכנית

בתכנית מיתאר מקומית חלקית ובתכנית מפורטת מותר לקבוע הוראות שיש בהן משום סטייה מתוואי הדרך, רוחב הדרך וקווי הבניין של הדרך בתכנית זו, כדי להתאים את הדרך לתנאים המקומיים.

3.2 ניקוז ותיעול

3.2.1 הוראה כללית

כל עבודה או פעולה הקשורים בניקוז, תיעול, אספקת מים, חשמל, טלפון או דלק יהיו כפופים לחוקים ותקנות החלים עליהם.

3.2.2 שמירת קרקע לצורכי ניקוז

הוועדה המקומית רשאית לפי המלצת רשות הניקוז להשתמש בקרקע הדרוש למעבר מי הגשמים או מי שופכין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בניין או לעשות עליה כל עבודה מחוץ לעבודות הדרושות לביצוע הניקוז או התיעול.

3.2.3 ניקוז

א. ניקוזה של קרקע ייעשה על ידי חלחול או באמצעות תעלות ניקוז טבעיות או מלאכותיות לשביעות רצון רשות הבריאות.

ב. ניקוזה של קרקע שעתידים לנצלה לפעולות בנייה, יטפלו בה עד הבנייה כפי שתאשר הוועדה המקומית. הייתה הוועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כלשהי בתחומי

התכנית מחייבים טיפול מיוחד, יהיה מסמכות הוועדה המקומית לכלול בכל היתר בנייה על קרקע כזאת את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

ג. הוועדה המקומית רשאית לדרוש מכל בעל שטח הנוגע בדבר לאחוז באמצעים כפי שייקבעו על ידי הוועדה המקומית ורשות הבריאות הדרושים להבטיח ניקוז טוב ושמירת הקרקע שלו, כגון הסדרת מקווי מים קיימים, בניית קירות מגן וכיו"ב, והבעל יהא חייב לבצע עבודות אלו תוך תקופה סבירה.

ד. תהיה הוועדה המקומית משוכנעת שיש צורך בחלק כלשהו משטח התכנית, בתכנית תיעול, ו/או לאסוף מי הגשמים ולהעברתם, תהיה הוועדה המקומית רשאית להכין תכנית כזאת שתכלל אז בכל תכנית מפורטת של חלק השטח הנדון.

ה. כל בעל מגרש חייב לתת זכות מעבר לכל קווי ניקוז ממגרשים גובלים הנמצאים מעל למגרש המדובר.

ו. אין לחבר שום קרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול במי גשמים לשביעות רצונה של הוועדה המקומית ורשות הבריאות. לפני מתן היתר בנייה יש לבנות תעלות או להתקין צינורות בעלי קוטר וחוזק מספיקים שאושרו על ידי מהנדס הרשות המקומית או מ.ע.צ.

ז. לפני פיתוחה של קרקע על פי תכנית זו, רשאית הוועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ומבצעיה של תכנית כלשהי למלא תוך מועד שתיקבע אחר דרישות מיוחדות של רשות הניקוז ורשות הבריאות בדבר אמצעים סניטריים נגד מלריה או מחלות אחרות וכן אחרי דרישות רשות הניקוז בדבר ניקוז מי הגשמים ומניעת שטפונות.

ח. הרשות בידי הוועדה המקומית לסרב ליתן היתר בנייה במגרש שלא נוקז לשביעות רצונה של הוועדה.

3.3 ביוב

סילוק שפכים בתחום התכנית יבוצע לפי תכניות מפורטות לביוב, מאושרות על ידי הרשות המוסמכת. שפכים יסולקו באמצעות מערכות ביבים מרכזיות ויוזרמו למכוני טיהור מרכזיים. המים המטוהרים ישמשו להשקיה, או כפי שייקבע על ידי הרשות המוסמכת. פתרונות מקומיים זמניים לסילוק שפכים יינתנו לזמן קצוב, הכל באישור הרשות המוסמכת והוועדה המיוחדת.

3.4 אספקת מים

מערכת המים בתחום התכנית תבוצע על פי תכנית אב לאספקת מים ומאושרות על ידי רשות מוסמכת.

א. אסור להניח או לבנות רשת צינורות לאספקת מים לבית בלי היתר בנייה מאת הוועדה המקומית ולא תינתן אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו או בהתאם לתכנית אספקת המים שאושרה על ידי המהנדס.

ב. אדם שקיבל היתר בנייה כאמור חייב לבצע את כל הסידורים שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית ובקטריולוגית.

ג. הוועדה המקומית רשאית למנוע כריית בורות רקב ובורות מחלחלים למי שופכין או לאסוף אשפה במרחק שיהיה מוצדק בכל מקרה לשם מניעת זהום מי הבארות ו/או מפגע סביבתי אחר.

ד. שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, בריכה, או מבנה משאבה לא יבנו או יונחו מבלי היתר בנייה מאת הוועדה המקומית ומבלי אבטחת בטיחות הציבור על ידי כיסויין או גדירתן בהתאם לדרישות המהנדס.

ה. לאחר קבלת הודעה של לא פחות מחודש ימים מראש חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חופשית לצינורות אספקת המים בתוך נכסיהם בתנאי שהצינורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בתים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב תקין ככל אפשר.

ו. היתר לחפירה, חציבה או כרייה, בעבודת ידיים או באמצעות כלים מכניים בסמוך לצנרת אספקת מים יותנה בתיאום מוקדם עם בעלי צינורות המים.

3.5 חשמל

מערכת אספקת החשמל בתחום התכנית תבוצע על פי תכניות חשמל.

מגבלות הבנייה בתחום רצועות הקרקע למעבר קווי חשמל, לרבות תוואי הרצועות ורוחבן, ייקבעו על ידי הוועדה המיוחדת, בהתייעצות עם חברת החשמל. ולפי החוק או הצו התקף.

א. לא תוקם כל תחנת חשמל או מבנה הקשור לאספקת החשמל ללא הגשת תכנית מפורטת של המבנה החיצוני.

ב. הוועדה המקומית תהא רשאית לבקש מחברת החשמל לא"י בע"מ להעביר קווי חשמל תת-קרקעיים בכל מקום שהדבר יראה לה נחוץ במקום להעבירם כקווים עיליים.

ג. אין להקים כל בניין מגורים מתחת לקווי חשמל עיליים ואין להקים כל בניין מגורים או בליטה של בניין במרחק הקטן מהמרחקים המפורטים בהוראת חברת החשמל מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק הבולט ביותר לבניין.

ד. למרות האמור בפסקה ג', אפשר יהיה להקים בניין שאיננו מבנה מגורים שלא לפי המרחקים הנקובים לעיל, אך רק באישור מ.ת.ע. ו/או הוועדה המיוחדת באישור חברת החשמל ובתנאי שיינקטו האמצעים הדרושים לאבטחת שלום הציבור.

ה. 1) לא יינתן היתר בנייה בקרבת כבל תת-קרקעי אלא במרחקים הנקובים בתקנות החשמל (התקנת כבלים) תשכ"ז-1966.

2) היתר לחפירה, חציבה או כריה המבוצעת במרחק קטן מ-10 מ' מהכבל יותנה בתיאום מוקדם עם בעל כבלי החשמל.

ו. לאחר קבלת הודעה של לא פחות מחודש ימים מראש חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חופשית לכבלי החשמל ועמודיהם בתוך נכסיהם בתנאי שיונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בתים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב תקין ככל האפשר.

3.6 תקשורת

מערכת הטלפונים וקווי תקשורת אלחוטית וקווית אחרים בתחום התכנית יבוצע על פי תכניות כפי שיאושרו על ידי משרד התקשורת.

3.6.1 קווי טלפון

א. הוועדה המקומית תהא רשאית לבקש ממשרד התקשורת להעביר קווי טלפון תת-קרקעיים בכל מקום שהדבר יראה לה, במקום להעבירם כקווים עיליים.

ב. 1) היתר לחפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים, המבוצעת במרחק קטן מ-2.50 מ' מהכבל יותנה בתיאום מוקדם עם משרד התקשורת.

2) היתר לחפירה, חציבה או כרייה באמצעות כלים מכניים המבוצעת במרחק קטן מ-10.00 מטרים מהכבל יותנה בתיאום מוקדם עם משרד התקשורת.

3) האמור בסעיף זה, סעיפי משנה 1, 2 לעיל, בא להוסיף לאמור בפקודת בתי הדואר ולא לגרוע ממנו.

3.7 היתר למתקני תשתית

מ.ת.ע. ו/או הוועדה המיוחדת תתיר בכל אזור מאזורי התכנית בנייה של מתקנים ומבנים הדרושים להפעלת מערכות ניקוז, ביוב, אספקת מים, חשמל, גז, טלפון, רדיו וטלוויזיה - לתועלת הציבור, גם אם אינם מפורטים ברשימת התכליות המותרות באזור, ובלבד שאינם סותרים כל הוראה אחרת האמורה בתכנית זו או בתכנית מפורטת מאושרת.

3.7.1 צינורות דלק וגז

א. לא יונחו צינורות לאספקת דלק נוזלי או גז ולא יותקנו מיכלי דלק נוזלי או גז או כל מבנה או מתקן אחר לאספקת דלק נוזלי או גז ללא תכנית מאושרת על ידי מ.ת.ע. ו/או הוועדה המיוחדת.

ב. מ.ת.ע. ו/או הוועדה המיוחדת תהיה רשאית לדרוש בקשר עם כל תכנית לאספקת דלק נוזלי או גז הוכחות כפי שתמצא לנחוץ כי ננקטו כל האמצעים הדרושים לשמירת הבטיחות.

ג. היתר לחפירה, חציבה כרייה או סלילה המבוצעים במרחק קטן מ-10 מ' מהצינור יותנה בתיאום מוקדם עם בעל צינור הדלק או הגז.

ד. לאחר קבלת הודעה של לא פחות מחודש ימים מראש חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חופשית לצינורות דלק נוזלי או גז. בתוך נכסיהם, בתנאי שיונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בתים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב תקין ככל האפשר.

3.7.2 פתיחת תעלות וכיסויין

א. היתר לחפירת תעלות לשם הנחת צינורות ביוב, מים, דלק נוזלי או גז או חפירת תעלות להנחת כבלי חשמל או טלפון יינתן על ידי הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית, לאחר שתהא משוכנעת שבעליה ומבצעיה של התכנית יבטיחו שיקום התוואי כפי שיידרש על ידי רשות שמורות הטבע והוועדה המקומית, כולל עקירת עצים ונטיעתם מחדש וכיסוי התוואי בקרקע עליונה שהוסרה.

ב. למרות האמור בפסקה א' יספיק מתן היתר לחפירת תעלות באזור חקלאי על ידי הוועדה המקומית בלבד.

3.7.3 קידוח

לא יינתן היתר על ידי הוועדה המקומית לבצע קידוח למטרה כלשהי, למעט קידוח מים, ללא התחייבות המבצע על מילוי וסתימת הפיר על ידי הקידוח במקרה והקידוח נתגלה אכזב.

3.8 שמירת קרקע למתקני תשתית

הוועדה רשאית להורות על שמירת קרקע דרושה למתקני תשתית, ואין להקים על קרקע זו שום בניין או לעשות כל עבודה חוץ מהעבודות לביצוע ולשמירת מתקני התשתית שלמטרתם נשמרת הקרקע.

פרק 4: מחצבות

4.1 שטח למחצבות

לא תיועד קרקע למחצבה אלא על פי תכנית מפורטת באישור מ.ת.ע. ועל פי המלצת הוועדה המקומית ולאחר קבלת כל אישור הנדרש על פי הנחיות מ.ת.ע. ו/או צה"ל.

4.2 סקר ותכנון מוקדם

כל תכנית מפורטת חייבת להיות מלווה סקר גיאולוגי מפורט הכולל הערכה כמותית ואיכותית של החומר לחציבה, הערכה כלכלית המתבססת על תחזיות ביקוש לחומר המופק לטווח של 15-20 שנה, תכניות שיקום האתר עם גמר החציבה, שתוכן על פי הנתונים האקולוגיים של האתר וסביבתו, אומדן ההוצאות לשיקום וייעוד השטח לאחר החציבה.

4.3 תכנית מפורטת

בכל תכנית מפורטת למחצבה תיכללנה גם הוראות בדבר שיקום אתר המחצבה תוך הפעלה ולאחר הפעלה, הכל לפי מבנה השטח וסביבתו האקולוגית. לא תאושר תכנית בלי שתינתנה ערבויות מתאימות להבטחת השיקום לפי סעיף 5ב'.

4.4 התנאים לחידוש רשיון

על כל אדם המבקש לחדש רשיון מחצבה להגיש עם בקשת החידוש מפה מצבית מפורטת שתראה את מידת החפיפה בין השטח במציאות לבין התכנית המפורטת המקורית שאושרה. הוועדה המקומית תיקבע בהתאם לכך אם לחדש את רשיון החציבה אם לאו.

4.5 הפסקת ניצול מחצבה

א. הופסק ניצול מחצבה או חלק ממנה יורה המהנדס בצו, לאחר התייעצות עם מומחה לענייני נוף, לבעל המחצבה לבצע פעולות כפי שפורטו בתכנית המפורטת כדי לסלק את עקבות החציבה בשטח בו הופסק הניצול כמאור, כדי לשוות לאותו שטח מראה התואם את סביבתו.

ב. שיקום אתר המחצבות כולל כיסי הטרסות ופסגות המחצבה בקרקע, בעובי שיבטיח את הצמחיה, יש לייצב את המתלולים, הטרסות והפסגה, לזרוע ולטעת צמחיה שיחית ועצית המתאימה לתנאים האקולוגיים של המקום.

4.6 מתקני חציבה וכרייה

לא יינתן רשיון להקמת מבנה או מתקן שלא בהתאם לאמור ברשימת התכליות (פרק ד' סעיף 12) ועם גמר החציבה או הכרייה יש להסירם ולשקם את מקום המבנים או המתקנים באופן מלא כאמור.

4.7 חציבה בטרסות

א. שיטת החציבה במחצבות תיעשה בשיטת חציבה בטרסות. גובהה של טרסה לא יעלה על 12 מטר ושיפועה לא יעלה על 60 מעלות. רוחבה המינימלי של ראש הטרסה לא יפחת מ-2 מטר, כל זאת על מנת לאפשר שיקום האתר.

ב. כל שיטת חציבה אחרת באישור הוועדה המחוזית תוך הבטחת אפשרויות שיקום האתר.

4.8 כרייה ומילוי לאורך נחלים

לפי פקודת המכרות 1925 סעיף 109 א'.

4.9 מרחק מינימלי מיישוב

מרחק מינימלי של מחצבה ממבני מגורים לא יפחת מ-2,000 מ'.

פרק 5: שמירת הנוף, איכות הסביבה וצורת הבניינים

5.1 שמירת הנוף ואיכות הסביבה

5.1.1 כל תכנית מפורטת אשר תוגש לאישור ועדה מקומית ו/או הועדה המיוחדת תותאם להנחיות הסביבתיות המצורפות לתקנון זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

5.1.2 בקרת שלטי פרסומת

מ.ת.ע. ו/או הוועדה המיוחדת ו/או ועדה מקומית רשאיות להתיר, לאסור או להגביל, שלטי פרסומת ומידע מכל סוג, המותקנים בתחום התכנית.

5.1.3 קווי חשמל ותקשורת תת-קרקעיים

הוועדה רשאית לקבוע, בתכניות מפורטות, הוראות בדבר חיוב התקנת קווי חשמל ותקשורת תת-קרקעיים ואיסור התקנת קווים עיליים, באזורי בינוי עירוני, במרכז עירוני ובאזור תיירות ונופש.

5.1.4 איסור הזרמת מי שופכין

בתחום שטח התכנית חל איסור מוחלט על הזרמת מי שופכין.

5.1.5 מניעת מטרד

הוועדה רשאית לקבוע תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, הארה לקויה, פסולת, אבק, עשן או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבנייה או השימוש וכן להתנות תנאים כאלה לכל היתר או לעמידתם בתנאים למתן היתר.

5.1.6 בריאות כללית

לפני הפיתוח של כל קרקע על פי הוראות תכנית זו רשאית הוועדה המקומית לדרוש מאת המבקש היתר בנייה למלא אחר דרישות ספציפיות של הרשות המוסמכת לענייני בריאות, כתנאי לקבלת היתר הבנייה.

5.2 עצים, נטיעות ואחזקת שטחים ואתרים לשימור

5.2.1 שמירת עצים וצמחיה טבעית

הוועדה רשאית לדרוש שמירת עצים וצמחיה טבעית אחרת בתחום כל נכס פרטי או ציבורי בתחום התכנית, הכל לפי דרישת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

5.2.2 נטיעת עצים וצמחים

הוועדה רשאית לדרוש נטיעת עצים וצמחים אחרים, בתחום של כל נכס פרטי או ציבורי בתחום התכנית ואחזקתם, על חשבון בעלי הנכס ועל ידיו.

5.2.3 אתרים לשימור ואנדרטות

א. הגבלות בנייה - לא יותר לשינו מבנהו ומראהו החיצוני של מבנה או אתר שיועד לשימור בתכנית זו.

ב. ייעוד - יעודו של אתר לשימור ייקבע על ידי הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית.

ג. אנדרטאות - לא תוקם אנדרטה ללא קבלת היתר בנייה מהוועדה המקומית.

5.2.4 תנאים לאחזקת שטחים

הוועדה תהיה רשאית לקבוע תנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים והפרטיים בתחום התכנית.

5.3 שמירת צורת הבניינים

5.3.1 השלמת בניינים

יש לשוות לכל בניין מראה מושלם גם במקרה שהבניין לא נבנה במלוא ההיקף המורשה בהיתר הבנייה.

5.3.2 תעודת גמר

הוועדה תהיה רשאית לקבוע בהיתר בנייה, תנאי בדבר הוצאת תעודת גמר בטרם יהיו שימוש או החזקה באותו בניין, לאחר השלמתו.

5.3.3 רמת הדיוק של התכנית

סטיות הנובעות מקנה המידה של תכנית זו (ק.מ. 1:10,000, 1:25,000, שאינו מאפשר דיוק מבחינת גודל השטח) ומחמת התנאים הטופוגרפיים, תהיינה מותרות ואין לראות בהן שינוי לתכנית זו, אך ורק במידה שהדבר יקבל ביטוי בתכנית שינוי מיתאר מקומית או בתכנית מפורטת. מיקומו המדויק של כל אזור, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מקומית או בתכנית מפורטת, בתנאי שאין בשינוי המיקום שינוי מהותי במאפייני השטח.

פרק 6: ביצוע התכנית

6.1 שינוי התכנית

שימוש בקרקע או בבניין, לתכלית שלא פורטה ברשימת האזורים של התכנית לגבי אותו אזור, יחייב אישור שינוי לתכנית, ובתנאי שלא יהיה בסתירה למטרות התכנית.

6.2 תיאום תכניות בין ועדות

מתחמים ו/או תכניות מפורטות שיוכנו לוועדה מקומית ו/או יוגשו לאישור הרשויות והינם סמוכים לתחומי סמכות של רשות מקומית אחרת יש להגיש התכניות כמכלול לוועדת המשנה להתיישבות במ.ת.ע. ובמקביל תוגשנה גם לוועדות המקומיות.

6.3 בחינה מחדש של התכנית

התכנית תיבחן מחדש מפעם לפעם, כפי שייקבע על ידי מ.ת.ע. ו/או הוועדה המיוחדת, בטווחי זמן שלא יעלו על חמש שנים. הבחינה מחדש תיערך במטרה לוודא אם התכנית בוצעה בהתאם להוראות, ולבחון אם התכנית עדיין עדכנית ומכוונת כראוי את פיתוחו העתידי של האזור.
מצאה הוועדה, או מועצת תכנון עליונה, כי מבחינת אפשרות ביצועה של התכנית, או עקב השתנות ההנחות שהביאו להגדרת המטרות ויעדים בתכנית זו, יש להכניס בה שינויים, תכין הוועדה תכנית חלופית המתבקשת משינוי הנסיבות.

6.4 מינהלת הקמה

עם אישור ממשלת ישראל להקמת שכונה, ישוב או עיר שתוקם על ידי 'מינהלת הקמה', כי אז תחומי פעולתה, סמכויותיה ותפקידה יוגדרו על ידי מ.ת.ע. ו/או הוועדה המיוחדת ו/או כל גוף אחר שיוסמך לכך.

חתימות ואישורים

יוזם התכנית: _____

בעל הקרקע: _____

עורך התכנית: _____

תאריך:

תכנית אב גוש עציון

פרוגרמה למתחמי מגורים בגוש עציון

מחולק לפי גושי ישובים

(חלוקה דמוגרפית ללא התייחסות מוניציפלית)

1. **אוכלוסייה: להלן לוח המציג את הפיתוח החזוי בשני שלבים:**

שלב א' - מצב קיים + פוטנציאל בתכניות מאושרות

שלב ב' - מצב עתידי - אפשרות פוטנציאל לגידול

גוש	ישוב	מס' תכנית מאושרת	קיים (יח"ד)	מתוכנן (יח"ד)	סה"כ	פוטנצ' גידול	סה"כ ליישוב	סה"כ לגוש
מרכז	אלון שבות	405/6	380	220	600	580	1,180	
	אלון שבות ב'			1,700	1,700	1,700	1,700	
	גבעות					3,850	3,850	
	משואות 'שלוחה'					1,200	1,200	
	בת עין	419	63	137	200	93	293	
	בת עין מערב					2,400	2,400	
	כפר עציון	406	85	115	200	85	285	
	ראש צורים	403/1	60	200	250	800	1,050	
	חפורית					1,400	1,400	13,358
צפון	הר גילה	401	80	220	350	750	1,100	
	נווה דניאל	402/2	130	185	315	600	915	
	אלעזר	404/1	87	113	200	127	327	2,342
אפרת	מגדל עוז		60	90	150	70	220	
	מגדל עוז מזרח					700	700	
	אפרת	405	1,100	900	2,000	3,000	5,000	5,920
קידר	מצפה יהודה*				1,000	2,500	3500	
	רמת קדרון*				260	260	260	
	קידר	421	70	230	300	1,500	1800	5,560
הרודיון	אל/דוד-נוקדים	411	90	60	150	2,350	2,500	
	תקוע	312/4	250	450	700	500	1,200	3,700
דרום	מעלה עמוס	413/1	50	186	236	700	1,000	
	אספר	414	50	215	265	500	1,000	
	מצודות*						4,000	
	כרמי צור	416	70	50	120	80	200	6,200
	סה"כ							37,080

* ישובים מתוכננים בלבד לפני אישור.

א. רכס - ש. אשכול
אדריכלים ומתכנני ערים

395-150
ח' אב, תשנ"ח
31 יולי, 1998

לכבוד
הרב מאיר פורוש
סגן שר הבינוי והשיכון
ירושלים

נכבדי,

הנדון: <u>תכנית אב למרחב מועצה אזורית גוש עציון</u>

א.נ.,

משרדנו השלים לאחרונה הכנת **תכנית אב למרחב המועצה האזורית גוש עציון** (כולל זיקות אזוריות).

הכנת התכנית בוצעה על ידי חיבור של **2 תכניות שהוכנו בנפרד** אך תוך תאום ביניהן:
א. **תכנית למרכז ומערב גוש עציון** שהוכנה עבור מחוז ירושלים במשרד הבינוי והשיכון.
ב. **תכנית מרחבית ובעיקר לצפון, מרכז ומזרח הגוש**, שהוכנה עבור ההסתדרות הציונית, החטיבה להתיישבות, חבל ירושלים.

התכנית בדקה את פוטנציאל הקרקעות והשימושים ומציעה יעדי ביצוע איכלוס ושימושי קרקע לאוכלוסיה בת כ- 185 אלף נפש ובניית **כ- 37,000 יחידות דיור**.

במצורף תמצא את התכניות שהוכנו ועברו את שלבי ועדת ההיגוי וכן הצעת נוסח לתקנון מנחה, שלאחר אישורו על ידי מ.ת.ע. יאפשר להניח תשתית סטטוטורית לתכנית, שביצועה תלוי כמובן בהקצאת משאבים על פי החלטות ממשלה.

בימים אלה בהם אנו מציינים 50 שנה למדינת ישראל ו- 30 שנה לחידוש הישוב היהודי בגוש עציון אנו מקווים שהתכנית שהוכנה תהווה מנוף לביצועה בפועל.

להערכתי משרד הבינוי והשיכון מהווה הכתובת העיקרית לתנופת הבניה ברחבי גוש עציון ומטרופולין ירושלים.

אני מקווה שתערוך סיור בגוש עציון ללימוד מפורט של התכנית.

בכבוד רב,

שלמה אשכול, אדריכל

דרך בית לחם 85, ירושלים, מיקוד:93624, טל:02-6735727, פקס:02-6736707
e.mail: rearch@netvision.net.il

395.Takanon-2

מוגש לדיון במ.ת.ע

ביום 22.4.98

משרד הבינוי והשיכון

המינהל האזרחי יהודה ושומרון

תכנית אב גוש עציון

תקנון מנחה

<u>טיוטה לדיון</u>

נספח מס' 1

תכנית אב גוש עציון

תקנון מנחה

רשימת היישובים, התכניות והפרוייקטים
תכניות מאושרות ובתהליכי אישור

395-099

תכנית אב גוש עציון

פרוגרמה למתחמי מגורים במרכז גוש עציון
עדכון אפריל 98

מס' סידורי	שם הישוב	אפיון הבנייה	שטח הדונם	צפיפות יח"ד/דונם	כמות יח"ד	סה"כ
.1	*אלון שבות*	קיים קהילתי/פרברי	293 583	0.6 2.0	380 800	1180
.2	*אלעזר*	קיים/קהילתי הרחבה קהילתית	115 267	0.6 1.0	87 240	327
.3	*בת עין*	קיים/כפרי הרחבה קהילתית	84 259	0.6 1.0	63 230	293
.4	*נווה דניאל*	קיים/קהילתי קהילתי/פרברי	149 583	0.6 2.0	115 800	915
.5	*כפר עציון*	קיים/כפרי הרחבה קהילתית	222 222	0.6 1.0	85 200	285
.6	*ראש צורים*	קיים/כפרי הרחבה קהילתית קהילתי/פרברי	163 346 495	0.6 1.0 2.0	60 300 700	1060
.7	*מגדל עוז*	קיים/כפרי הרחבה קהילתית	151 182	0.6 1.0	60 160	220
.8	*אלון שבות ב'*	עיר גנים	720	3.0	1700	1700
.9	*גבעות*	עיר גנים	1750	3.0	3850	3850
.10	*משואות*	קהילתי/פרברי	787	2.0	1200	1200
.11	*בת עין מערב*	עיר גנים	1065	3.0	2400	2400
.12	*מגדל עוז מזרח*	עיר גנים	644	3.0	1500	1500
.13	*חפורית*	קהילתי/פרברי	770	2.0	1400	1400
סה"כ			**9851**		**16330**	**16330**

	אפרת	קיים עירוני/פרברי		0.6 1.4	1000 4000	5000
סה"כ			**4000**		**5000**	**5000**

סה"כ כולל אפרת			**13851**		**21330**	**21330**

מו"א גוש עזיון

שם היישוב	אס' תכנית	סוג תכנית	דיון הפקדה פרסום הפקדה	דיון אתן תוקף פרסום אתן תוקף	הערות	אישורי שר
הר גילה (ת.צ.)	401	מפורטת		מאושר ע"י הממונה ב- 81'		
ת.צ.	401/1	מפורטת		מאושר ע"י הממונה ב- 93'	221.92 דונם	
ת.צ.	401/2	מפורטת	26.11.97		200 יח"ד 180 דונם	1.12.96 20.10.96 - פ. הפקדה
	401/3	מפורטת			אדמות מדינה + ת.צ.	
נוה דניאל	402	מפורטת		11.86.פ		
	402/1	מפורטת		16.1.91 24.7.91.פ	298 יח"ד	
	402/1/1	מפורטת	31.7.96 19.5.97.פ	23.7.97 21.9.97.פ	הקטנה ביח"ד מ- 28 ל- 18	4.11.96
	402/2	מפורטת	קומפילציה 402/2/1 402/2/2		הרחבה 338 יח"ד	
	402/2/1	מפורטת	20.7.94 15.11.96.פ	16.4.97	221 דונם 198 יח"ד (134 בנוי)	30.12.96 - דיון תוקף 23.6.97
	402/2/2	מפורטת	20.7.94 14.11.96.פ	16.4.97	914 דונם 150 יח"ד	24.2.96 - ד. תוקף 20.10.96 - פ. הפקדה 12.8.97 , 1.12.96
	402/3	מפורטת	5.5.93 14.5.93.פ	8.9.93 24.9.93.פ	צפון - שינוי ל- 402	
ראש צורים ת.צ.	403	מפורטת	22.12.80 29.1.81.פ	מאושר ע"י הממונה		
	403/1	מפורטת	28.12.94		160 יח"ד	5.12.96 - פ. הפקדה 30.12.96
אלעזר (ת.צ.)	404	מפורטת	19.3.80 30.7.80.פ	12.7.83 25.12.83.פ	הוחלפה ע"י 404/1 מאושר ע"י הממונה	
ת.צ.	404/1	מפורטת		מאושר ע"י הממונה ב- 90'		
ת.צ.	404/1/1	מפורטת	מאושר ע"י הממונה 12.2.96	פורסם בישוב 24.3.96	מגרש 90	
ת.צ.	404/1/2	מפורטת	8.10.97	מאושר ע"י הממונה	שינוי קוי בניין	5.12.96 - ד. תוקף 16.1.97 , 23.6.97 14.10.97
	404/2					
אלון שבות ת.צ.	405	מתאר	21.10.80 30.10.80.פ	מאושר ע"י הממונה 90'	96 יח"ד	
ת.צ.	405/1	מפורטת		מאושר ע"י הממונה 82'	בנה ביתך 72 יח"ד	
ת.צ.	405/1/2	מפורטת		מאושר ע"י הממונה 90'	5 יח"ד	
ת.צ.	405/2	מפורטת	6.6.82 23.9.82.פ	17.4.88 27.6.88.פ	אזור מלאכה	
ת.צ.	405/3	מפורטת		מאושר ע"י הממונה	גבעה צהובה	
ת.צ.	405/3/1	מפורטת	28.3.95	מאושר ע"י הממונה 12.5.96 פורסם בישוב 16.5.96	מגרשים 2007 - 2019 שינוי גבולות והגדלת חלקות	
ת.צ.	405/6	מפורטת		מאושר ע"י הממונה 90'	357 יח"ד	
ת.צ.	405/6/1	מפורטת		28.10.92		
ת.צ.	405/6/2	מפורטת		מאושר ע"י הממונה 9.5.93	שינוי ל- 405/6/1 תיקון תקנון	

מו"ע גוש עציון

שם הישוב	מס' תכנית	סוג תכנית	דיון הפקדה פרסום הפקדה	דיון אתן תוקף פרסום אתן תוקף	ה ע ר ו ת	אישורי משר
ת.צ.	405/6/3	מפורטת		מאושר ע"י הממונה 1.11.93	מבוטל (התקנון מ- 9.5.93)	
ת.צ.	405/6/4	מפורטת	20.7.94	31.7.94 מאושר ע"י הממונה	שינוי תקנון 405/6 - 405/6/3	
ת.צ.	405/6/5	מפורטת	7.1.98	מאושר ע"י הממונה	שינוי תקנון ל- 405/3, 405/6	22.12.97 - ד. תוקף
ת.צ.	405/6/6	מפורטת				9.3.98 דיון עפ"י צו 997
	405/7	מפורטת	16.3.94 פ.27.8.96	19.2.97 פ.24.4.97	שינוי ל- 405/6 הרחבה 266 יח"ד 160 דונם	26.8.96 - ד. תוקף 1.12.96
	405/7/1	מפורטת	12.11.97 1.12.97	11.2.98 4.3.98	הנחיות לבניית מחסן + חניה ל- 405/7	14.10.97
	405/8	מפורטת			חדש - 2700 יח"ד 1200 יח"ד	24.2.97 חלקי
כפר עציון (חלקית ת.צ.)	406	מפורטת	21.10.80 פ.30.10.80		קומפילציה של 406/1 ו- 406/2	
ת.צ.	406/1	מפורטת		24.11.93 מאושר ע"י הממונה		
	406/2	מפורטת	24.11.93 פ.18.2.94	25.5.94 פ.15.12.94		
מגדל עוז	407	מפורטת	19.3.80	13.7.80 פ.30.7.80		
ת.צ.	407/1	מפורטת	25.3.90	מאושר ע"י הממונה		
ת.צ.	407/1/1	מפורטת	11.2.98		מפעל בטון	21.1.98
	407/2	מפורטת	1.1.97 לא אושר		הרחבה + 407/1 651 דונם	22.12.97 - ד. תוקף 26.12.96
	407/2/1	מפורטת			הקטנה מ 407/2 ל 342 דונם	
רמת קדרון	409/1	מפורטת		פ.26.11.89		
נוקדים	411	מפורטת	5.10.88 פ.8.11.88	12.7.89 פ.17.1.90		
	411/1	מפורטת			מוסד חינוך זמני	2.2.98 לשנה אחת
תקוע	412	מפורטת	פ.29.1.81	22.11.87 פ.26.8.92		
	412/3	מפורטת		8.9.93 פ.15.10.93		
	412/4	מפורטת	5.1.94	לא לפרסום	קומפילציה של 412/4/1 ו- 412/4/2 740 יח"ד	
	412/4/1	מפורטת	5.1.94 פ.11.3.97	14.5.97 26.8.97		24.2.97 - ד. תוקף
	412/4/2	מפורטת	5.1.94 8.12.97	25.2.98	165 יח"ד 733 דונם	12.8.97 - ד. תוקף
מעלה עמוס	413	מפורטת	פ.27.4.88	30.11.88		24.2.97 - ד. תוקף
	413/1	מפורטת	17.10.90 15.4.91	4.7.91 18.8.91		
	413/1/1	מפורטת	1.1.97		אזור ספורט + שטח ציבורי פתוח	30.12.96
	ת/ 413	מפורטת	1.9.85 פ.13.12.85	31.8.86 פ.21.6.87	אזור תעשיה	1.12.96
מיצד (אספר)	414	מפורטת	5.1.94	קומפילציה	קומפילציה. 500 יח"ד 500 דונם	24.2.97 - ד. תוקף

מו"א גוש עציון

שם הישוב	אס' תכנית	סוג תכנית	דיון הפקדה פרסום הפקדה	דיון אתן תוקף פרסום אתן תוקף	ה ע ר ו ת	אישורי משר
ת.צ.	414/1	מפורטת	5.1.94			
	414/2	מפורטת	5.1.94		מיצד ב' + אדמות מדינה	
	414/3	מפורטת			שכונת איתן	
כרמי צור	416	מפורטת	26.10.86	5.4.87 פ.8.6.90	55 יח"ד	
	416/1	מפורטת		20.3.91 פ.28.4.91	שינוי תקנון	
	416/2	מפורטת	16.3.94 26.3.97	28.5.97 28.1.98	139 יח"ד	4.11.96
גבעות	418	מפורטת				
בית עין	419	מפורטת	8.9.93 פ.16.10.93	5.1.94 פ.11.7.94	300 יח"ד	
	419/1	מפורטת	9.10.96 פ.1.1.97	5.3.97 פ.17.3.97	שינוי תקנון	13.10.96 - ד. הפקדה 5.12.96
קידר	421	מפורטת		29.11.89 פ.9.11.90	269 יח"ד	
	421/1	מפורטת	10.4.91 פ.23.7.91	15.1.92 פ.6.1.92	שינוי נקודתי ל- 421	
	421/1/1	מפורטת	18.12.96		שטח ציבורי	5.12.96 23.6.97 16.1.97
	421/2		מאושר כמרחב תכנון-20.3.96			5.12.96
	421/3	מפורטת	15.5.96 פ.18.3.97	21.5.97 12.6.97	שינוי סעיפים בתקנון של תכ' 421	26.12.96
ישיבת המבתר	495	מפורטת	9.9.92			
גוש עציון (תחנת דלק)	496	מפורטת		22.11.87 פ.13.8.88		
צומת גוש עציון	496/1	מפורטת		פ.8.11.88		
	496/2	מפורטת		פ.15.1.92	496 + 496/1	
	496/3	מתאר				

מו"א אסרת

שם מישוב	אס' תכנית	סוג תכנית	דיון הפקדה פרסום הפקדה	דיון אתן תוקף פרסום אתן תוקף	ה ע ר ו ת	אישורי משר
	410/2/13	מפורטת	14.5.97 טופל		מגרש 102	2.4.97
	410/2/14	מפורטת			ביטול נסיגה לבניה מדורגת	14.10.97
דרום	410/2/16	מפורטת			10 יח"ד	
גבעת התאנה	410/3	מפורטת		13.10.83 פ.		
	410/3/1	מפורטת		28.10.87 25.11.87 פ.	שינוי ל- 410/3 תכנית חדשה	
	410/3/2	מפורטת		מבוטל	גבעת התאנה מערב תופקד לאחר תיקונים- מבוטל. הוחלפה ע"י 410/3/3	
	410/3/3	מפורטת		4.5.88 15.6.88 פ.	תוספת	
	410/3/4	מפורטת		26.6.90 פ.	גבעת התאנה תיקון	
	410/3/5	מפורטת	27.11.91 8.1.92 פ.	13.5.92 30.6.92 פ.		
דרום	410/3/5/1	מפורטת		16.3.93 4.5.94 פ.	גבעת התאנה	
	410/3/5/2	מפורטת			2 יח"ד	
	410/3/6	מפורטת		1.7.92 26.10.92		
	410/3/7	מפורטת	1.5.91		קרוונים	8.7.97
גבעת הדקל	410/4	מפורטת	2.8.87 22.10.85 פ.	מבוטל	התכנית כלולה בתכנית 410/4/5	
	410/4/1	מפורטת		11.10.89 2.90 פ.	אושר למעט מגרשים 549 - 557	
שלב א'	410/4/2	מפורטת		9.8.90 פ.	תוספת ל- 410/4/1 24 יח"ד	
	410/4/3	מפורטת	4.7.91	מבוטל	מבוטל	
שלב ב'+ג'	410/4/4	מפורטת	25.7.90	16.1.90 מבוטל	הולחפה ע"י תכנית 410/4/5 שפורסמה למתן תוקף	
שלב ב'+ג'	410/4/5	מפורטת	25.7.90	10.4.91 18.6.91 פ.	(יש תיקון טעות סופר בקו בניין)	5.12.96
	מגרש 604 410/4/5	תיקון סופר	28.12.94 מאושר		תיקון סופר בקו בנין	5.12.96
	410/4/6	מפורטת			שינוי בתואי תקשורת	
	410/4/7	מפורטת	3.6.92 10.6.92 פ.	6.1.93 24.6.93 פ.	נשר להולכי רגל	
	410/4/8	מפורטת		26.1.94 9.8.94	שינוי יעוד קרקע הוספת יח"ד 1	
	410/4/9	מפורטת		23.6.93 13.10.93 פ.	הוספת מרחב	
	410/4/10	מפורטת		5.1.94 17.3.94 פ.	סגירת מרפסות	
	410/4/11	מפורטת	28.9.94 8.11.94 פ.	30.3.95 28.12.95	תוספת חדר ב- 5 מגרשים קיימים : 613 - 609	
גבעת הדקל מערב	410/4/12	מפורטת	30.4.97 27.6.97 פ.	11.3.98	70 יח"ד	4.11.96
	410/4/13	מפורטת	28.9.94 14.11.95	ערעור בוטל	מחסנים שינוי ל- 410/4/2, 410/4/1	5.12.96
	410/4/14	מפורטת	28.12.94		מגרש 606	5.12.96

	410/4/15	מפורטת	31.5.95 16.7.95	20.3.96 13.6.97	5 מגרשים שינוי קו בנין מס' 558 - 562	5.12.96
	410/4/16	מפורטת	31.5.95 10.9.95 פ.	15.5.96 19.6.96 פ.	ציפוי קיר תומך	
	410/4/17	מפורטת	20.3.96 20.5.96 פ.	30.10.96 20.11.96 פ.	מגרש 602 שינוי ל- 410/4/5	28.10.96
	410/4/18	מפורטת	4.12.96 19.6.97 פ.	27.8.97 15.10.97	הגדלת שטחי בניה 54 מגר. דקל א', ב', ג'	26.11.96
	410/4/20	מפורטת	30.10.96 22.11.96 פ.	29.1.97 13.6.97 פ.	תוספת מחסנים בחללים	28.10.96
	410/4/21	מפורטת	12.2.97 16.5.97 פ.	30.7.97 15.10.97	מגרש 530	30.1.97
	410/4/22	מפורטת	5.3.97 21.8.97 פ.	12.11.97	מגרש 706 תוספת לבניה 40 מ"ר	10.2.97
	410/4/23	מפורטת	20.8.97 לא אושר		מגרש 629/1 הגדלה ב%- בניה	8.7.97
	410/4/24	מפורטת			בניית מרפסות ב- 18 דירות	20.11.97
גבעת הזית התמר והדגן	410/5	מפורטת	25.12.91	1.7.92 17.1.93 פ.	1052 יח"ד	
	410/5/1	מפורטת	28.12.94 16.4.97 פ.	28.1.98	152 יח"ד	24.2.97 23.2.98
גבעת הזית	410/5/2	מפורטת	29.1.97 22.8.97 פ.	7.1.98	שינוי ל- 410/5 (חלק) מ- 200 ל- 457 יח"ד.	14.1.97
	410/5/3	מפורטת	2.7.97 15.10.97	7.1.98		12.5.97 30.1.97 5.6.97
אזור תעסוקה	410/6	מפורטת		28.10.87 25.11.87 פ.		
גבעת עיטם	410/7	מתאר			2500 יח"ד	
גבעת החיטה	410/8	מפורטת .				
	410/9	מפורטת	30.7.97 16.1.98		מחסנים	8.7.97

נספח מס' 2

תכנית אב גוש עציון

תקנון מנחה

א. פרוגרמה לשימושי קרקע שאינם למגורים

הוכן על ידי: אירית צ'רניאבסקי

ב. נספח מיוחד לתעסוקה

הוכן על ידי: אירית צ'רניאבסקי

ג. נספח כלכלי ליישובים ושכונות - תמצית החומר לבדיקה

הוכן על ידי: אורגיל, גיל ליסאי, איציק עופר

ד. נספח פרק חברה ודמוגרפיה בגוש עציון המורחב

הוכן על ידי דר' דוד סלמוניקה

גוש עציון - 90,000 תושבים

פרוגרמה לשימושי קרקע
שאינם מגורים

טיוטא לדיון

משרד הבינוי והשיכון

מחוז ירושלים

הוכן על ידי

אירית צ׳רניאבסקי

מרץ 1998

סיכום: הפרוגרמה המוצעת

להלן פרוגרמה לשימושי קרקע שאינם מגורים למרחב תכנון בגוש עציון המהווה חלק ממועצה אזורית גוש עציון והכולל גם את העיר אפרת.

הפרוגרמה מבוססת על אוכלוסייה עתידית של 90,000 תושבים.

יישובי הגוש מפוזרים על פני מרחב גדול. התנאים הגיאוגרפים והטופוגרפים יוצרים אפשרות להקים שלושה מוקדי פעילות בגוש, כדלקמן:

1. מוקד מזרחי - צומת הגוש
2. מוקד מרכזי - מרכז הגוש
3. מוקד מערבי - באזור גבעות

במוקדים אלה ירוכזו עיקר הפונקציות המע"ריות של האזור. פונקציות נוספות ישולבו בשכונות וביישובים וכן באתרים נוספים במרחב התכנון.

לאחרונה גובשה הצעה לפרוגרמה למתחם צומת הגוש ובמסגרתה: תחנת דלק ושרותי דרך, חניה למכוניות פרטיות ואוטובוסים, מרכז יודאיקה,שרותים ומשרדים, מלונית, מוקד חרום אזורי,פארק בידור ומתקנים הנדסיים. חלק מן היעדים הללו קיימים כבר היום (תחנת דלק, מרכז יודאיקה). הצעה זו מתאימה לפרוגרמה המוצעת להלן.

להלן לוח המציג את שימושי הקרקע ואת מיקומם:

פעילות ושימושי קרקע בגוש עציון - מ"ר/דונם

	צומת הגוש	מרכז הגוש	מוקד מערבי	שכונות/ יישובים כולל אפרת	אחר	סה"כ
מסחר ושרותים אישיים (מ"ר)	5,000	17,000	8,000	24,000	-	54,000
משרדים פרטיים שרותים עסקיים ופיננסים (מ"ר)	5,000	20,000	5,000	15,000	-	45,000
משרדים ציבוריים	-	15,000	2,000	2,000	-	19,000
תרבות,חברה (מ"ר)	-	8,000	2,000	17,000	-	27,000
ספורט	מרכז ספורט אזורי 70- דונם	-	-	מתקני ומגרשי ספורט	-	..
שרותי בריאות (מ"ר)	-	5,000	1000	3,000	--	9,000
שרותי חרום	30 דונם	-	-	-		30 דונם
מרכזיה פדגוגית		1,000	-	-	-	1,000
בית עלמין	-	-	-	-	80 דונם	80 דונם
מוסדות חינוך אזוריים וארציים	-	100 דונם	-	120 דונם	-	220 דונם

	צומת הגוש	מרכז הגוש	מוקד מערבי	שכונות/ יישובים כולל אפרת	אחר	סה"כ
שרותי תיירות	מרכז מבקרים	-	-	-	-	
מלונאות כפרית		40 דונם			40 דונם	80 דונם
מרכז מלונאות	-	-	-	-	30 דונם	30 דונם
אולמי שמחות וגני ארועים	מתקנים בנויים ושטחים פתוחים	-	-	מתקנים בנויים ושטחים		
הי- טק	20-30 דונם	-	-	-	30 דונם (קיים באפרת,טרם אוכלס)	50-60 דונם
מרכז כח	-	-	-	-	20 דונם	20 דונם
מלאכה ותעשייה קונבנציונלית	-	-	-	-	-	-

הערה: בצומת הגוש מצוי היום מרכז של שרותי דרך ומרכז תיירות

1. אוכלוסיה

יישוב	קיים (יח"ד)	תוספת (יח"ד)	סה"כ יחידות דיור	אוכלוסיה *
אלון שבות	380	800	1180	5,100
אלעזר	87	240	327	1,400
בת עין	63	230	293	1,300
נווה דניאל	115	800	915	3,900
כפר עציון	85	200	285	1,200
ראש צורים	60	1000	1060	4,600
מגדל עוז	60	160	220	900
אלון שבות ב'	חדש	1700	1700	7,300
גבעות	חדש	3850	3850	16,600
משואות	חדש	1200	1200	5,200
בת עין מערב	חדש	2400	2400	10,300
מגדל עוז מזרח	חדש	1500	1500	6,500
חפורית	חדש	1400	1400	6,000
סה"כ ללא אפרת	850	15,480	16,330	70,300

אפרת*	1000	4000	5000	21,500
סה"כ כולל אפרת	1850	19,480	21,330	91,800

* תחזית האוכלוסיה מבוססת על הנחה כי גודל משק הבית הוא 4.3 נפשות.
** תחזית האוכלוסיה באפרת מבוססת על הנחה שיאושר המשך פיתוח בשלבים ב' ו-ג'

2. מסחר ושרותים אישיים

<u>סך השטח המסחרי המבוקש על ידי אוכלוסית גוש עציון</u>

השטח המסחרי לנפש בשנות ה-2000 מוערך בסדר גודל של 1.2-1 מ"ר לנפש. אנו מניחים כי אוכלוסית גוש עציון תהיה בעלת רמה כלכלית בינונית-גבוהה וכבסיס לחישוב נתיחס לפרמטר של 1.2 מ"ר לנפש.

<u>השטח המסחרי המבוקש בתוך גוש עציון</u>

חלקן של הקניות המבוצעות באזור ויישוב המגורים מכלל הביקוש לשטחי מסחר ושרותים אישיים של האוכלוסיה תלוי בגורמים רבים, ביניהם: ההצע המסחרי באזור וביישוב המגורים, מרחק ונגישות למרכזי מסחר חלופיים, דפוסי צריכה של האוכלוסיה ועוד.

בגוש עציון מתקיימים שלושה תנאים העשויים להפחית את הנטיה לצרוך שרותי מסחר בתוך הגוש:

1. קירבה ונגישות נוחה לחלקיה הדרומיים של ירושלים, המשופעים בהצע גדול ומגוון של מרכזים מסחריים. בעתיד יפותחו צירי תנועה נוספים אשר יקשרו את האזור לביתר, צור הדסה, בית שמש ומרכז הארץ.

2. יישובי הגוש מפוזרים על פני מרחב גדול וחלקם מקושרים ישירות לירושלים או לבית שמש, דבר אשר מקשה על הקמת מרכז מסחרי אחד שישרת את כל אוכלוסית הגוש.

3. רוב התושבים יוממים לירושלים מה שמעלה את הנטיה לערוך את הקניות בעיר.

עקב גורמים אלה נניח כי בתוך הגוש יווצר ביקוש ל- 50% מסך הביקוש לשרותי מסחר ושרותים אישיים, דהיינו 0.6 מ"ר לנפש.*

סך שטחי המסחר והשרותים האישיים - <u>54,000 מ"ר</u>.

---

* להשוואה: בפרוגרמות של משרד הבינוי והשיכון לשכונות מגורים מקובל להקצות 0.4-0.3 מ"ר לנפש במרכזים הראשיים השכונתיים ועוד 0.1 מ"ר לנפש במרכזונים. סה"כ 0.5-0.4 מ"ר לנפש.

בשכונות מגורים וביישובים בינוניים וקטנים מאורגן המסחר בדרך כלל בשני סוגים של מרכזים מסחריים:

1. המרכז המסחרי הראשי ובו פונקציות מרכזיות כגון: סופרמרקט,בנקים, דאר וכו'
2. מרכזונים מסחריים קטנים המפוזרים בתוך אזורי המגורים ומספקים את צרכי היום יום של האוכלוסיה. אלה בדרך כלל מקבצים של 3-5 חנויות או חזיתות מסחריות.

בסקר שנערך בשכונות החדשות בירושלים (א. צ'רניאבסקי, סקר מסחר בשכונות החדשות בירושלים, 1988) נמצא כי במרכז הראשי מצויים 70-90% מסך שטחי המסחר בשכונה. ככל שהשכונה קטנה יותר והמגורים בה מרוכזים יותר - חלקו של המרכז הראשי - גדול יותר. גם התפתחות היסטורית וקצב הקמת השכונה משפיעים על גודלו ותפקודו של המרכז הראשי: אם התפתחו בשכונה מרכזים משניים מוצלחים לפני שהוקם המרכז הראשי - למרכז זה יהיה קשה יותר לתפקד.

לאור שיקולים אלה נעריך את הביקוש לשטחי מסחר ושרותים אישיים במרכזי המסחר הראשיים בשעור של 70% , דהיינו - 38,000 מ"ר.

מסחר ושרותים אישיים במוקדי פעילות.

מוצע להקים במרחב התכנון שלושה מוקדי פעילות: בצומת הגוש, במרכז הגוש ובאזור הגבעות. בנוסף קיים מרכז פעילות באפרת, מרכז אשר עתיד לגדול ולהתפתח בעתיד.

בהתאם לתפרושת המגורים הערכנו את "אוכלוסיית העורף" של כל אחד מהמוקדים. להלן סיכום הממצאים (פרוט החישוב - בנספח) .

מוקד	אוכלוסיה	אחוזים
צומת הגוש - המוקד המזרחי	16,000	18%
אפרת*	18,200	20%
מרכז הגוש - המוקד המרכזי	22,400	25%
אזור הגבעות - המוקד המערבי	33,700	37%
סה"כ	90,300	100%

להלן לוח המציג את שטחי המסחר בשלושה המוקדים החדשים המוצעים:

מוקד	אחוזים	שטח - מ"ר
צומת הגוש - המוקד המזרחי	18%	7,000
מרכז הגוש - המוקד המרכזי	25%	9,000
אזור הגבעות - המוקד המערבי	37%	14,000
אפרת	20%	8,000
סה"כ	100%	38,000

3. שרותים עסקיים ופיננסים (משרדים פרטיים)

ענף זה כולל בנקים, סוכני ניירות ערך,ביטוח, מסחר ותיווך בנכסי דלא ניידי,עורכי דין, הנהלת חשבונות, שרותים הנדסיים, טכניים וכלכליים, עיבוד נתונים, שרותי שמירה, שרותי משרד, פרסום, יחסי ציבור,חקר שווקים,שירותי אחזקה ונקיון, השכרת ציוד ומכוניות, תיווך עבודה, חברות הסעה והובלה, משרדים של קבלנים, סוכני נסיעות, רופאים ומרפאות. בדרך כלל הבנקים וחלק מהשרותים האחרים מתמקמים במרכזים המסחריים.

בגוש עציון קיימים שני גורמים הפועלים בכיוונים מנוגדים: הקרבה לירושלים עשויה להפחית את מספר המשרדים בגוש ואלו אופי האוכלוסיה עשוי לעודד התמקמות משרדים באזור.

בערים בגודל 50-100,000 קיים יחס של 24 מועסקים בשרותים עסקיים ופיננסים ל-1000 נפש. נעריך את מספר המועסקים אשר אינם צורכים שטחי משרד ב-4 ל-1000. מספר המועסקים ל-1000 יהיה לפיכך - 20 ובסה"כ - 1800 מועסקים. לפי יחס של 25 מ"ר למועסק נדרש שטח של 45,000 מ"ר.* (יש לראות בהערכה זו הערכת מקסימום מכיוון שחלק מן היישובים בגוש הם ישובים כפריים בהם היקף התעסוקה במשרדים נמוך בהרבה מזה שבערים).

מתוך סך 45,000 מ"ר משרדים בכל הגוש יתמקמו באזורי המגורים ובדירות כ-30%. (באזור זה תנאים מתאימים להתפתחות עסקים בתוך דירות הודות למלאי של דירות גדולות ושעור גבוה של בעלי השכלה גבוהה).

הביקוש לשטחי משרדים פרטיים במרכזים הראשיים נאמד לפיכך בסדר גודל של 30,000 מ"ר.

---

* אקוויולנטי ל-500 מ"ר ל-1000 נפש. סקרים שנערכו במספר ערים במרכז הארץ בתחילת שנות ה-90 מצביעים על טווח של 400-200 מ"ר שטחי שרות ל-1000 נפשות.

4. משרדים ציבוריים

להלן לוח המציג את הביקוש הכולל לשטחי משרדים ציבוריים לשרות אוכלוסיה של 90,000 נפש:

	שטח - מ"ר
ביטוח לאומי	2000
בית דין רבני	1000
בית משפט	5000
שרות התעסוקה	500
משרד הפנים	1000
משרד האוצר	1500
משרדי ממשלה אחרים	1000
סה"כ משרדים ממשלה	12,000
עיריה/מועצות מקומיות/אזוריות	7000
סה"כ	19,000

פרמטרים אלה מתאימים לעיר קופמפקטית בת 50-100,000 תושבים. ייתכן כי בגוש עציון, שהוא קבוצה של יישובים, ידרשו היקפים קטנים יותר של שטחים.

5. שרותי חברה, תרבות, ספורט

גוש עציון מורכב מקבוצה של יישובים בגודל ואופי מגוונים. מטרת פרק זה לאתר שימושים מרכזיים שייתכן ויש לשלבם באזורי הפעילות המרכזיים המתוכננים במסגרת תכנית האב. לכל אחד מן היישובים שרותים קיימים ומתוכננים אשר ייתכן וכבר היום עונים על חלק מן הצרכים המפורטים בפרק זה.

להלן לוחות המציגים את הביקוש הכולל לשטחי חברה תרבות וספורט לאוכלוסיה של 90,000 נפש. קיימת אפשרות שחלק מן המתקנים ישמשו גם לאוכלוסיה שמחוץ לגוש עציון (יצוא שרותים), כגון מרכז ספורט אשר ישתמשו בו גם תושבי ירושלים.

		שטח - מ"ר/דונם	מזה: במרכז אזורי
שרותי חברה	חדרי חוגים, מועדונים, בתי נוער	9,000 מ"ר	2000 מ"ר
	שרותים לקשיש	7,000 מ"ר	2,000 מ"ר
שרותי תרבות	אולם 1000 - 1500 מקומות	2,000 מ"ר	2,000 מ"ר
	3 אולמות 300-500 מקומות	3,000 מ"ר	-
	ספריה מרכזית	3,000 מ"ר	3,000 מ"ר
	ספריות - סניפים (3)	1500 מ"ר	-
	בית ספר למוסיקה	1500 מ"ר	1500 מ"ר
סה"כ		27,000 מ"ר	10,000 מ"ר

שטח הקרקע הנדרש לשרותי חברה, קהילה ותרבות במרכז האזורי נאמד בסדר גודל של 20 דונם.

שרותי ספורט	מספר מתקנים	מזה: במרכז	שטח נדרש במרכז -דונם
ברכת שחיה	5	2	10
מגרשי טניס	25	15	20
מגרשי סקווש	7	7	ישולבו באולם הספורט
מגרש כדורגל מדושא	2	1	10
אולמות כושר	9	3	ישולבו באולם הספורט
משטחי גלגליות	3	1	ישולב באולם ספורט
מגרשי אתלטיקה	1	1	12
מגרשי כדור (חלק : צמודים לבתי ספר)	30	7	7
אולמות התעמלות וספורט (חלק: צמודים לבתי ספר)	30	2	6

סה"כ השטח הנדרש לשרותי ספורט במרכז האזורי -70- 60 דונם. (מתאים למרכז ספורט - קאונטרי קלאב -"גדול" לפי הגדרת "תכנית מתקני ספורט ונופש פעיל ירושלים, רכס אשכול, 1990).

אם מצרפים את מרכז הסורט למרכז התרבות והקהילה יש להקצות שטח של כ-100 דונם כמרכז אזורי לתרבות חברה וספורט. בנוסף יש להקצות שטח ל- 4-5 מתנ"סים משניים במשולב באזורי המגורים, כל אחד בשטח של10-20 דונם.

6. שרותי בריאות

לפי יחס של 100 מ"ר לכל 1000 תושבים נדרש שטח כולל של 9,000 מ"ר.

מומלץ לתכנן מרכז רפואי ראשי (כולל שרותי חרום מורחבים, מרפאות מקצועיות ושרותים מיוחדים) בשטח של 5,000 - 4,000 מ"ר ועוד מספר מרפאות קטנות יותר באזורי המגורים.

על פי המלצת משרד הבריאות נדרשת מרפאה מרכזית מקצועית לכל 30,000 תושבים. שטח מרפאה כזו - 1500 מ"ר.

<u>בית חולים</u>: לא מומלץ לתכנן בית חולים בגוש עציון. בביתר מתכוונים להקים בית חולים קטן. ייתכן כי גם בבית שמש יוקם בית חולים. בירושלים קיימים מרכזים רפואיים גדולים. הצע מיטות בתי חולים באזור יענה על הביקוש של כל אוכלוסית האזור, כולל תושבי גוש עציון.

7. שרותי חרום עירוניים/ אזוריים

לאוכלוסיה של 90,000 נפש נדרש שטח של כ-<u>30 דונם</u> לשרותים כגון: מכבי אש, משטרה, מגן דוד אדום,מחסני מלח וכד'.

בהצעה לפרוגרמה לצומת הגוש הוקצה שטח של 900 מ"ר בנוי ו-600 מ"ר פתוח למוקד חרום אזורי.

8. מרכזיה פדגוגית

שטח נדרש 1500-1000 מ"ר - בצמוד לאחד מבתי הספר או למרכז פעילות. במרכז הגוש קיים מוסד כלל ארצי להכשרת מורים ומתאים לצרף את המרכז הפדגוגי למוסד זה.

9. בית עלמין

נדרש שטח של 80-70 דונם. (על פי תמ"א 19). קיים היום שטח של כמה עשרות דונם באזור המערבי של הגוש. מתקיימים דיונים לאיתור שטח נוסף.

אזורי תעסוקה שאינם תלויי אוכלוסיה *

1. מוסדות חינוך (יצוא שרותי חינוך)

תחום יצוא שרותי חינוך אותר כפוטנציאל חשוב ביותר בגוש עציון, זאת עקב מספר סיבות:

- כבר היום קיים בסיס חשוב של שרות זה. בגוש פועלים שלושה מוסדות על יסודיים ושני מוסדות על תיכוניים . כל המוסדות הללו הינם ארציים והם כוללים פנימיות.קיימות תכניות לפיתוח מוסדות נוספים מסוג זה .
- אופי האוכלוסיה מעודד יוזמות בתחום החינוך הדתי על גווניו
- קיימת מגמה של התפתחות מהירה והתגוונות רבה בתחום החינוך הדתי בארץ

<u>המלצה</u> : מומלץ להקצות מספר מגרשים למוסדות חינוך שונים. המתכונת המומלצת היא של פיזור מוסדות אלה בסמוך ליישובים בגוש, רצוי בקרבה לאזורים הפתוחים, אך במקומות בעלי נגישות נוחה. גודלי מגרשים - 30-10 דונם. מספר מוסדות 10-5.

<u>הערה</u> : המלצה זו מנוגדת למגמה המסתמנת בחינוך הכללי להקים קריות חינוך גדולות, אשר יתרונן בחיסכון מסוים בקרקע. התנאים המיוחדים של גוש עציון מחייבים מערכת שונה וייחודית של מערכת החינוך.

2. שרותי תיירות מקומיים

תכנית לפיתוח ענף התיירות במועצה האזורית גוש עציון (ד. הוכנר, ההסתדרות הציונית,1995) ממליצה על הקמת ארבעה מוקדי תיירות בגוש עציון, הראשון במרכז הגוש והיתר באתרים אחרים במרחב המועצה האזורית.

1. במרכז הגוש
2. בעיר ביתר
3. בהרודיון (תקוע-נוקדים)
4. במעלה עמוס

המוקד במרכז הגוש יתמחה בתולדות ההתישבות היהודית במאה האחרונה, מורשת ישראל ותקופת התנ"ך. קהל היעד העיקרי: קבוצות ומשפחות יהודיות מהארץ ומחו"ל.

---

*בעריכת פרק התעסוקה נעזרנו בין היתר בחוות דעתם של גב' רות גולן, מנהלת המרכז ליודאיקה בגוש עציון ומר ישעיהו יחיאלי, סגן ראש מועצת גוש עציון נושא שרותי תיירות מקומיים נערך במשותף עם אדר' עמית סגל.

היום הולך ומוקם בצומת הגוש "מרכז יודאיקה" - מרכז אמנות יהודית אשר יכלול אולמות תצוגה, מוזיאון, מרכז מבקרים ובעתיד - סדנאות אמנים.

אנו ממליצים להוסיף מוקדי הענין נוספים: חלקם במסגרת האזור שבתכנון וחלקם מחוצה לו, באזורים סמוכים.

- פיתוח אתר ברכות שלמה כאתר משיכה מיוחד
- מסלולים עם דגש אתנוגרפי,פולקלוריסטי - מסלול של עצים קדושים
- כפר תנ"כי "חי"
- מנהרת הזמן : הדמיות באתרים בשטח. (קיים :מקום, סיפור, יש להוסיף - הדמיה) לדוגמא: אלעזר והפיל
- מנהרות הזמן : Virtual reality - מבנה סגור, מרכז הגוש או בצומת
- מתקן תיירותי בנווה דניאל. מתבסס על פוטנציאל מקומי :אזור טרסות לשימור ונגישות לדרך הרומאית, שני אתרים ארכאולוגים ותצפית נוף מרהיבה.
- אתרים למחנות נוער
- מתקני נופש ייחודיים (דגש על אוכלוסיה דתית, נופש משולב בלימודים, ירחי כלה וכד')
- מספר מלונות קטנים בקצות היישובים במקומות בעלי תצפית לנוף ונגישות לואדיות ולמסלולי טיולים.

מוצע להקצות שטחים ל-5-10 בתי מלון מסוג זה.

3. מרכז מלונאות בעל אורינטציה לירושלים ולבית לחם

בנוסף לפיתוח שרותי תיירות עם אורנטציה לגוש עציון, כפי שפורטו לעיל, מוצע להקצות שטח לפיתוח מרכז מלונאות בעל אורינטציה לירושלים ולבית לחם. מרכז זה יהיה חלק ממספר מרכזי מלונאות אשר סביר כי יתפתחו בטבעת החיצונית סביב ירושלים. המיקום בסמיכות לבית לחם נותן אטרקטיביות נוספת למרכז המוצע.

עבודות בנושא תיירות מצביעות על ביקוש גדול לחדרי מלון נוספים בירושלים . קיימות אמנם תכניות מאושרות ורעיוניות להיקף גדול של חדרי מלון, אך קיים ספק לגבי מימוש של חלק מהמלאי המתוכנן.

לבתי מלון המוקמים בשולי הערים ולא בתוכן יש יתרונות כגון : נגישות נוחה, מחירי קרקע נמוכים וגיוון של הצע שרותי מלון.

המיקום המומלץ הוא בגבול הצפוני של הגוש ,בסמיכות לבית לחם ובקרבה מקסימלית לירושלים. ניתן לבחון פרויקט משותף כלל אזורי בשתוף עם האוטונומיה הפלסטינית.

יתרונות למרכז מלונאות באזור המוצע:
* קרבה לירושלים
* קרבה לבית לחם
* נגישות נוחה לים המלח (בהנחה שיסלל כביש הרוחב)
* סמיכות לברכות שלמה
* יתרונות נופיים ואקלימיים

מומלץ להקצות ליעוד זה שטח של 30 דונם.

4. אולמי שמחות

היום פועלים מספר אולמות שמחות בקיבוצים ובמוסדות חינוך בגוש עציון. סביר כי בעתיד יתפתחו באזור מספר אולמות/גני ארועים לשרות תושבי המקום והן תושבי ירושלים.

ניתן לשלב שרות זה עם בתי מלון ומוסדות חינוך.

מספר האולמות ומיקומם תלוי ביזמות מקומיות.

5. אזור תעסוקה - הי טק

מחקרים מראים כי הגורמים החשובים ביותר במיקום תעשיית הי טק הם: זמינות קרקע, יוקרה, אופי ודימוי המקום, קשרים מדעיים וטכנולוגים עם מוסדות מדע, נוחיות להנהלה (נגישות), קרבה למפעלים בעלי זיקה משותפת. (מיקום תעשיות עתירות ידע בארץ, וידר ושפר, 1993).

בעולם המערבי קיימת נטיה של מפעלי הי טק רבים להתמקם מחוץ לערים הגדולות, באזורים בעלי רמה גבוהה של איכות סביבה ובסמוך לעורקי תנועה מרכזיים.

היום מתגוררים בגוש עציון תושבים רבים שעיסוקם - הי-טק , רבים מהם יזמים ובעלי חברות בגדלים שונים. רבים מתושבי הגוש מקיימים קשרים בינלאומיים ענפים.

הי טק , יותר מסוגי תעסוקה אחרים נהנה מקרבה פיסית ומאינטראקציה בין הפירמות והמועסקים. לכן ריכוז המפעלים במקום אחד חשוב מאד לענף זה.

לאור הסיבות הללו מומלץ להקצות שטח של כמה עשרות דונמים - במיקום מרכזי בגוש עציון לקרית הי-טק. השטח המבונה - כ-30,000 מ"ר.

להשוואה: 1) שטח הר חוצבים המאוכלס היום - 84,000 מ"ר. פוטנציאל שטחים בהר חוצבים - 400-450,000 מ"ר. 2) פוטנציאל השטח המבונה בגן הטכנולוגי בירושלים - 80,000 מ"ר.

6. מרכז מסחרי אזורי מסוג "מרכז כח"

קיימת אפשרות שיווצר ביקוש לסוג מסחר זה המאופין כדלקמן:

- מבנים זולים (צריפים, האנגרים, לולים, מבנים טרומים)
- מיקום בצמתים מרכזיים, בקרבה למרכזי אוכלוסיה
- מספר גדול של מקומות חניה . חניה חיצונית, בין המבנים.

היום קיים באפרת מחסן גדול של מוצרי יבוא המשמש גם לפרוק והרכבה. מחסן זה עתיד לעבור לצומת הגוש, לבנין שיועד בעבר למרכז מסחרי. יש אפשרות סבירה שיווצר ביקוש למתקנים נוספים מסוג זה.

<u>המלצה</u>: מומלץ לאתר מקום לסוג זה של מסחר באזור שאינו רגיש יחסית מבחינה נופית וייצוגית.מרכז כזה יכול להיות משולב בפונקציות אחרות של "חצר אחורית". השטח - 20 דונם.

7. תעשיה קונבנציונלית

מומלץ לא למקם מרכז תעסוקה גדול באזור התכנון. מרכז מלאכה ותעשיה קלה מתוכנן בצומת תקוע. בנוסף קיימים שטחי תעשייה קטנים - של כמה עשרות דונמים - ביישובים. במסגרת הרחבת היישובים יהיה צורך לבחון את ההשלכות והתפקוד של אזורי תעשייה אלה ביחס לאזורי המגורים ביישובים. תעשיות אשר לא יוכלו להשתלב בתכנון החדש יוכלו לעבור לצומת תקוע.

באזור ירושלים מתוכננים אזורי תעשייה נרחבים:במישור אדומים, במעלה אדומים, בבית שמש, סמוך ליישוב אדם ובמקומות נוספים. הצע זה הינו גבוה מן הביקוש הצפוי. לאור זאת, ובהתחשב בערכי הטבע והנוף באזור התכנון מומלץ לא להקים אזור תעשייה נוסף בחלקו המערבי של גוש עציון.

גוש עציון - 90,000 תושבים

תעסוקה

טיוטא לדיון

משרד הבינוי והשיכון

מחוז ירושלים

הוכן על ידי

אירית צ'רניאבסקי

אפריל 1998

תעסוקה בגוש עציון

בנושא התעסוקה בגוש עציון קיימות שתי סוגיות נפרדות:

1. תעסוקת תושבי גוש עציון
2. מקומות תעסוקה בגוש עציון

ברוב היישובים אין זהות בין שני אלמנטים אלה ומספר מקומות התעסוקה בתוך האזור אינו זהה למספר המועסקים תושבי האזור. בנוסף אין בדרך כלל התאמה מלאה בין הפרופיל המקצועי של המתגוררים באזור לבין מקומות התעסוקה המצויים בו וכתוצאה מכך מתרחש תהליך של יוממות (תעסוקה מחוץ לאזור המגורים). תופעת היוממות מקובלת בכל המשקים המודרניים והיקפה ואופיה תלויים בגורמים רבים, בין היתר גודל היישוב, מיקומו הגאוגרפי והפרופיל המקצועי של תושביו. נושא היוממות בגוש עציון יידון בהמשך.

מקומות התעסוקה באזור שייכים לשני סוגים:

1. מקומות תעסוקה המשרתים את האוכלוסיה המתגוררת באזור. לכאן שייכים ענפים כגון: מסחר, משרדים פרטיים וציבוריים, שרותים אישיים, שרותי ציבור, מלאכה וכד'

2. מקומות תעסוקה "אקסוגנים" - אלה אינם תלויים רק באוכלוסיה המתגוררת אלא בפיתוח מוקדי תעסוקה במקום. לקטגוריה זו שייכים: תעשייה, הי-טק, משרדים ושרותים שמשרתים בעיקר אוכלוסיה שמחוץ ליישוב.

נבחן את התעסוקה הנוכחית והחזויה בגוש עציון בהתאם לקטגוריות אלה.

שעור, היקף ואופי המועסקים תושבי גוש עציון

עקב מחסור בנתונים ישירים על המועסקים תושבי הגוש, נעזר בנתונים עקיפים על מנת לאמוד את ההיקף החזוי של המועסקים תושבי הגוש.

סביר כי ניתן ללמוד על הפרופיל המקצועי והתעסוקתי של תושבי הגוש מתוך נתונים על תושבי יו"ש ועזה היהודים.

להלן מספר לוחות המפרטים את ממצאי סקר כח אדם ביו"ש ועזה:

לוח 1 : היקף המועסקים הגרים ביישובים היהודיים ביו"ש ועזה, 1994 ו-1995

שנה	אוכלוסיה	מספר המועסקים	שעור המועסקים מכלל האוכלוסיה
1994	127,800	40,400	31.6%
1995	133,200	42,900	32.2%

מקור: סקרי כח אדם 1994, 1995 לוח 31

ב-1997 נערך על ידי החטיבה להתישבות בהסתדרות הציונית סקר "ההון האנושי בגוש עציון". בסקר זה, אשר נערך בקרב מדגם של מבוגרים בגוש עציון נמצא כי 77% מהנשאליים היו מועסקים. אם נניח כי שעור הבוגרים באוכלוסיה הוא 45%, אזי שעור המועסקים מכלל האוכלוסיה הוא כ- 34%.

לוח 2 : מעמדם בעבודה של מועסקים יהודים המתגוררים ביישובים היהודיים ביו"ש ועזה, 1995 - אחוזים

	כל הארץ- יהודים	תושבי יו"ש ועזה - יהודים
סה"כ מועסקים	100	100
מזה: שכירים	84.3	88.8
עצמאיים	6.4	5.4
מעבידים או חברי קואופרטיב	4.9	4.8
חברי קיבוץ	3.7	1.0
אחרים	0.7	-

מקור: סקר כח אדם 1995, לוח 31

מתוך לוח 2 עולה כי שעור השכירים בקרב תושבי יו"ש ועזה גבוה משעור השכירים בכלל האוכלוסיה בארץ.

לוח 3 : המועסקים היהודים המתגוררים ביו"ש ועזה לפי ענף כלכלי, 1995 - אחוזים

ענף כלכלי	יישובי יו"ש ועזה	כל הארץ
חקלאות	3.0	2.9
תעשייה	14.8	20.7
חשמל ומים	0.8	1.0
בינוי	4.1	7.2
מסחר ותיקון כלי רכב	9.4	12.7
שירותי אירוח ואוכל	1.9	4.2
תחבורה אחסנה ותקשורת	4.3	5.9
בנקאות,ביטוח, פיננסים	2.2	3.5
שרותים עסקיים	7.0	9.0
מינהל ציבורי	12.0	5.5
חינוך	25.3	12.1
שרותי בריאות רווחה וסעד	8.5	8.8
שרותים קהילתיים חברתיים ואישיים	4.9	4.7
שרותים למשק בית על ידי פרטיים	1.8	1.7
סה"כ	100	100

מקור : סקר כח אדם 1995 לוח 32

תושבי יו"ש ועזה מועסקים הרבה יותר - בשעור כפול - מתושבי כל הארץ במינהל ציבורי ובשרותי חינוך ופחות מתושבי כל הארץ בענפי תעשיה, בינוי,שרותים עסקיים ופיננסים,מסחר והארחה.

לוח 4 : מקומות התעסוקה ביישובי יו"ש ועזה לפי ענפים, 1995 - אחוזים

ענף כלכלי	יישובי יו"ש ועזה	כל הארץ
חקלאות	6.2	2.9
תעשייה	14.9	20.7
חשמל ומים	0.4	1.0
בינוי	4.6	7.2
מסחר ותיקון כלי רכב	7.9	12.7
שירותי אירוח ואוכל	1.2	4.2
תחבורה אחסנה ותקשורת	1.7	5.9
בנקאות,ביטוח, פיננסים	-	3.5
שרותים עסקיים	3.7	9.0
מינהל ציבורי	13.3	5.5
חינוך	30.3	12.1
שרותי בריאות רווחה וסעד	7.1	8.8
שרותים קהילתיים חברתיים ואישיים	6.2	4.7
שרותים למשק בית על ידי פרטיים	2.5	1.7
סה"כ	100	100

מקור: סקר כח אדם 1995, לוח 34

שעור המועסקים בחינוך ובמינהל ציבורי ביישובי יו"ש ועזה גבוה במידה ניכרת מהממוצע הארצי והוא מקיף כ-44% מכלל המועסקים ביישובים אלה.

יוממות

סך המועסקים ביישובי יו"ש ועזה היה ב- 1995 - 24,200. מספר מועסקים תושבי יישובים אלה היה באותה שנה 42,900, כלומר קיימת יוממות נטו בשעור של כ- 44 % מן המועסקים. להלן לוח המציג את היקף ויעודי היוממות של תושבי יישובי יו"ש ועזה.

לוח 6 : מקום עבודתם של מועסקים תושבי יו"ש ועזה - 1994

מקום העבודה	מועסקים תושבי יו"ש ועזה - אלפים	מועסקים תושבי יו"ש ועזה - אחוזים	נשים מועסקות - יו"ש ועזה - אלפים	נשים מועסקות יו"ש ועזה - אחוזים
יו"ש ועזה	17.5	43	9.9	52
ירושלים	13.2	33	5.5	29
אזור המרכז ותל אביב	7.0	17	2.4	13
אחר	2.7	7	1.1	6
סה"כ	40.4	100	18.9	100

מקור: סקר כח אדם 1994 , לוח 35

יעד היוממות העיקרי של תושבי יו"ש ועזה היא ירושלים בה מועסקים שליש מתושבי יו"ש ועזה.

בקרב הנשים גבוה יותר שעור המועסקות בתוך יישובי יו"ש ועזה, אך גם בקרבן יעד היוממות העיקרי היא ירושלים.

מסקר הון אנושי של החטיבה להתישבות עולה כי התפלגות מועסקים תושבי הגוש לפי מקום עבודתם היא כדלקמן:

מועסקים בגוש - 48%
מועסקים בירושלים - 47%
מקומות אחרים - 5%

ירושלים מהווה את היעד הכמעט בלעדי ליוממות של תושבי גוש עציון.

תחזית התעסוקה בגוש עציון

הפרוגרמה המוצעת לגוש עציון ממליצה להקצות שטחי תעסוקה כדלקמן:

<u>א. שרותים לשרות תושבי המקום - שטח מבונה</u>

ענף כלכלי	לאוכלוסיה של 90,000
מסחר	54,000מ"ר
משרדים פרטיים	45,000מ"ר
משרדים ציבוריים	19,000מ"ר
מלאכה ומוסכים	40,000מ"ר

בנוסף יוקצו שטחים לבתי ספר, מרכזי ספורט, תרבות וקהילה.

ב. מרכזי תעסוקה אזוריים ו"יצוא שרותים"

* מוסדות חינוך לתושבי חוץ - 10 מוסדות
* מתקני תיירות - 10 מתקנים
* אזור הי - טק - 30,000 מ"ר
* מרכז כח - 15,000 מ"ר

נעריך את מספר המועסקים בשטחי התעסוקה הללו.

א. תעסוקה לשרות תושבי המקום

1. שרותי ציבור וקהילה

שרותי ציבור וקהילה כוללים מוסדות החינוך, תרבות וקהילה.

ב-1994 הועסקו בענפים אלה ביישובי יו"ש ועזה 9,300 מועסקים. באותה שנה התגוררו ביישובים אלה 127,800 תושבים. יחס מועסקים/תושבים הוא 72.8 מועסקים ל-1000 תושבים.

אם נניח יחס דומה גם בהמשך, מספר המועסקים בשרותי ציבור יהיה - 6,500 ל-90,000 תושבים.

2. שרותי מסחר

השטח ל- 90,000 תושבים - 54,000 מ"ר.

שטח למועסק - 15 מ"ר.

מספר המועסקים - ל- 90,000 תושבים - 4,000

3. משרדים פרטיים

השטח ל- 90,000 תושבים - 45,000 מ"ר

שטח למועסק - 25 מ"ר

מספר מועסקים במשרים פרטיים : ל- 90,000 תושבים - 1,800 מועסקים

4. משרדים ציבוריים

השטח ל- 90,000 תושבים - 19,000 מ"ר

שטח למועסק - 25 מ"ר

מספר מועסקים במשרדים ציבוריים ל- 90,000 תושבים - 750 מועסקים

5. מלאכה ומוסכים

מספר המועסקים ל-1000 תושבים בבתי מלאכה ומוסכים נאמד ב- 6.5 (סקר ביקוש והצע לנדל"ן עסקי, ארגון הקבלנים, 1994).

על פי יחס זה יידרשו לאוכלוסיה של 90,000 תושבים - 600 מועסקים בענפים אלה .

6. סיכום: מועסקים בענפים לשרות התושבים

ענף	מספר המועסקים
שרותי ציבור וקהילה	6,500
מסחר	3,600
משרדים פרטיים	1,800
משרדים ציבוריים	800
מלאכה ומוסכים	600
סה"כ *	13,300

<u>ב. תעסוקה באזורי תעסוקה ו"יצוא שרותים"</u>

7. מוסדות חינוך

על פי ההערכה קיים פוטנציאל ל-10 מוסדות חינוך. 5 קטנים ובינוניים - 70 תלמידים בממוצע ו- 5 בינוניים וגדולים - 200 תלמידים בממוצע. כל המוסדות יהיו פנימיתיים.

סה"כ - 1000-1500 תלמידים .

7.5. יחס מועסקים לתלמידים: יחס מספר תלמידים למורה בבתי ספר העל יסודיים בכל הארץ - בישיבת הר עציון באלון שבות ב-500 תלמידים וכ- 150 מועסקים, כלומר היחס במוסד פנימייתי הוא מועסק אחד לכל 3-4 תלמידים. נניח להלן יחס של מועסק לכל 4 תלמידים.

מספר מועסקים - 250-370 ובממוצע - 300 מועסקים.

---

* בתמ"א 31 חושב היחס מועסקים/תושבים ברמה שכונתית, עירונית וארצית. מספר המועסקים ברמה השכונתית והעירונית הוא 150 מועסקים ל- 1000 תושבים. (תמ"א 31, דו"ח ביניים מס' 17). בחישוב לעיל התקבל: 150 מועסקים ל-1000 ל-60,000 תושבים ו- 157 מועסקים ל-1000 ל- 90,000 תושבים.

8. תיירות

הפוטנציאל למתקני תיירות מוערך ב- 10 מתקני תיירות קטנים.

נניח כי בכל אחד מהם יועסקו 10 עובדים

סה"כ מועסקים בתיירות - 100

ביישובי רצועת עזה. נניח כי מספר המועסקים בחקלאות בגוש עציון יעמוד על כ-100. (היום מועסקים בחקלאות כמה עשרות עובדים).

9. חקלאות

ב-1994 הועסקו בכל יו"ש ועזה 1400 איש בחקלאות. סביר כי חלק הארי ממועסקים אלה היו

11. מרכז כח

מומלץ להקצות שטח למרכז כח בהיקף של 15,000 מ"ר. שטח למועסק מוערך ב- 40 מ"ר .

מספר המועסקים - 350.

12. סיכום: מועסקים במרכזי תעסוקה ו"יצוא שרותים"

ענף	מספר מועסקים
הי טק	1200
מרכז כח	300
יצוא שרותי חינוך	300
תיירות	100
חקלאות	100
סה"כ	2000

13. מועסקים בדירות מגורים ובבחו"ל

בין תושבי הגוש מספר גבוה של אקדמאים ובעלי מקצועות חופשיים. קיימת נטיה הולכת וגוברת לעבוד מתוך דירות מגורים. סביר כי תופעה זו תתקיים גם בגוש עציון. נעריך את מספר המועסקים בדירות בגוש עציון בסדר גודל של 2-3% מכלל המועסקים.

מאזן מועסקים תושבי הגוש והמועסקים בגוש עציון

<u>מספר המועסקים תושבי הגוש:</u>
שעור המועסקים מבין תושבי הגוש היה % 31.6 ב-1994 ו- 32.2% ב-1995. נניח כי שעור זה ישאר יציב בשנות התחזית וינוע סביב 32%.

מספר המועסקים תושבי הגוש יהיה לפיכך:
לאוכלוסיה של 60,000 תושבים - 19,000 מועסקים
לאוכלוסיה של 90,000 תושבים - 29,000 מועסקים

המועסקים בגוש עציון ויוממים תושבי הגוש

	90,000 תושבים
מספר מועסקים תושבי גוש עציון	29,000
מועסקים בגוש עציון - בענפים לשרות התושבים	13,300
מועסקים בגוש עציון - באזורי תעסוקה וביצוא שרותים	2,000
מועסקים בדירות מגורים ובחו"ל	700
סה"כ מועסקים בגוש עציון	16,000
מספר יוממים - נטו	13,000
אחוז יוממים נטו מסך המועסקים תושבי הגוש	45%

מסקנות:

1. על פי התכנית המוצעת ירד שעור היוממות נטו מ- 52% היום ל- סביבות 45% בעתיד

2. תעסוקה "תלוית אוכלוסיה, תספק כ- 80% ממקומות התעסוקה בגוש ואלו התעסוקה ה"אקסוגנית" אשר אינה תלויה באוכלוסית הגוש תספק 20% נוספים.

3. אופי התעסוקה

על פי התכנית הוצעת בתחום התעסוקה יושם דגש על הענפים הבאים: חינוך ושרותי ציבור וקהילה, הי-טק, תיירות.

על פי סקר הון אנושי של החטיבה להתישבות מאפיני כח האדם בגוש עציון הם:

- שעור גבוה מאד של אקדמאים (72%) ובעלי הכשרה מקצועית (26%)
- שעור גבוה של עוסקים בחינוך (28%), כלכה וניהול (11%) ורפואה ופקידות (8% בכל אחד מענפים אלה)

אם נניח כי האוכלוסיה העתידית בגוש תהיה בעלת מאפינים הדומים לאוכלוסיה הנוכחית, הצע התעסוקה אשר יוצר על פי התכנית המוצעת יתאים מאד לחתך זה של אוכלוסיה.

נספח: בחינת חלופה של הקטנת שעור היוממות ל-35%

נבחן להלן את ההשלכות בתחום התעסוקה של קו מדיניות לפיו היוממות נטו של תושבי גוש עציון תהיה נמוכה מהשעור הנגזר מתכנית זו והיא תגיע ל-35% בלבד.

על מנת להגיע ליעד זה יש להוסיף בתוך הגוש 3,000 מקומות תעסוקה.מכיוון שהתעסוקה לשרות האוכלוסיה המתגוררת הינה קבועה לגודל אוכלוסיה נתון, הרי שתוספת מקומות תעסוקה תוכל לבוא רק מהקמת אזורי תעסוקה או מוסדות כלל ארציים נוספים.

אם נניח כי יוקמו בגוש 20 (במקום 10) מוסדות חינוך כלל ארציים, יתווספו בהם 300-400 מועסקים. שאר המועסקים יהיו בתחום ההי-טק. מספר המועסקים הכולל בהי טק יצטרך להגיע לסדר גודל של 4,600 עד 5,000 מועסקים והשטח הנדרש - 125,000 מ"ר.

על מנת להעריך את הסבירות לביקוש לסדר גודל זה של אזור תעסוקה, נשווה נתון זה לסדרי גודל של אזורי תעשיית הי-טק בירושלים ובמקומות אחרים:

* שטח מבונה קיים בהר חוצבים של היום הוא 84,000 מ"ר
* פוטנציאל שטחי תעסוקה בהר חוצבים א', ב' ו-ג' - 400-450,000 מ"ר (חלק משטחים אלה נמצאים בשלבי בנייה ואכלוס)
* פוטנציאל הבינוי בגן הטכנולוגי במלחה - 80,000 מ"ר (מזה בנוי ומאוכלס כשליש).
* בפארק המדע בנס ציונה השטח המבונה הוא 70,000 מ"ר וקיים פוטנציאל להגדלה עד 340,000 מ"ר
* בפארק רבין מתוכנן שטח של 200,000 מ"ר לתעשייות עתירות ידע (חלק בבנייה ובשלבי אכלוס).

כמעט בכל אזור תעשייה המתוכנן היום בארץ מוקצה שטח נרחב להי-טק, לדוגמא: אזור תעשייה חדש ברעננה - 150,000 מ"ר הי-טק ומשרדים , אזור תעשייה ישן ברעננה - 80,000 מ"ר הי-טק, קרית עתידים - 172,000 מ"ר הי טק, פארק קיסריה - 330,000 מ"ר הי טק, קש"ת - 118,000 מ"ר הי-טק.

בנוסף קיים פוטנציאל גדול מאד להי-טק (ולמשרדים) בכל הפרויקטים לתעסוקה המתוכננים ליותר מ-1-2 קומות, ביניהם אזורים בירושלים, כגון: גבעת שאול.

לאור קיום ותכנון שטחי הי-טק נרחבים הן בירושלים והן במקומות רבים במרכז הארץ, נראה לנו כי יהיה קשה לאכלס בגוש עציון שטחים בסדר הגודל הנגזר מהנחת מדיניות לפי שעור היוממות של תושבי הגוש יהי 35% בלבד.

דר' דוד סלומוניקה
אגף חברה וקליטה
החטיבה להתישבות

תוכנית אב גוש עציון

פרק חברה ודמוגרפיה

מבוא

המטרה המרכזית של תוכנית האב הינה גידול מואץ של האוכלוסיה היהודית בגוש מ - 23,000 נפש בסוף 1997 לכ - 130,000 נפש בשלב פיתוח מלא (להוציא את בית"ר עילית).

פרק זה מציע דרכים להשגת יעד זה.

הפרק מחולק לשני חלקים : האחד סוקר את המבנה האירגוני הקיים של הישובים, את המאפיינים החברתיים שלהם לפי קריטריונים של השתייכות דתית, תנועתית וחלוקה לפי קבוצות גיל.
הנתונים הדמוגרפים מציגים את הגידול בישובים בין 1990-1997, מקורות הגידול על פי איזורי מגורים קודמים בארץ ובחו"ל, והצגת כל הישובים עם סוג האוכלוסיה שבהם : דתיים לאומיים, חרדיים, חילוניים ומעורבים (דתיים וחילוניים).
מקורות הנתונים הם מערכת המידע של החטיבה להתישבות, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, משרד הפנים והיחידה האסטרטגית של עיריית ירושלים.

החלק השני של הפרק עוסק בתכנון חברתי ודמוגרפי :
התכנון מתייחס לשלושה טווחי זמן - 2005, 2015, ושלב פיתוח מלא, שלא נקבעה לו שנת יעד.
התכנון מציע הרחבת ישובים קיימים והקמת מתחמי מגורים חדשים, ומפרט את מקורות הגידול ואופי האוכלוסיה שתגיע לכל ישוב.
כידוע קיימות בגוש שלוש רשויות מוניציפליות. התוכנית מתייחסת לחשיבות שיתוף הפעולה ביניהן ומשמעותו לקליטה, ובמקביל היערכות של כל ישוב לגידול.
במהלך הפרק המלצות התוכנית לגבי דרכי פעולה ספציפיות להביא גידול מואץ.

המבנה הארגוני של הישובים

- גוש עציון כולל מועצה איזורית אחת, שתי מועצות מקומיות, שלושה קיבוצים ו - 11 ישובים קהילתיים.
- במרכז הגוש ממוקמים הקיבוצים - כפר עציון, ראש צורים ומגדל עוז ; והמועצות המקומיות - בית"ר עילית ואפרתה.

שם הישוב	שנת הקמה	סוג הישוב	תנועה מיישבת
הישובים במוא"ז:			
כפר עציון	1967	קיבוץ	הקיבוץ הדתי
ראש צורים	1969	קיבוץ	הקיבוץ הדתי
מגדל עוז	1977	קיבוץ	הקיבוץ הדתי
אלון שבות	1969	ישוב קהילתי	ללא תנועה
הר גילה	1968	ישוב קהילתי	ללא תנועה
אלעזר	1975	ישוב קהילתי	איגוד המושבים של הפועל המזרחי
תקוע	1977	ישוב קהילתי	אמנה
מעלה עמוס	1981	ישוב קהילתי	חירות ביתר
נוקדים	1982	ישוב קהילתי	אמנה
נוה דניאל	1982	ישוב קהילתי	איגוד המושבים של הפועל המזרחי
קידר	1984	ישוב קהילתי	חירות ביתר
כרמי צור	1984	ישוב קהילתי	איגוד המושבים של הפועל המזרחי
אספר (מיצד)	1984	ישוב קהילתי	פועלי אגודת ישראל
בת עין	1989	ישוב קהילתי	אמנה
אפרתה	1983	מועצה מקומית	
בית"ר עילית	1990	מועצה מקומית	

הישובים הקהילתיים מפוזרים במרחב בצורה שיוצרת שני גושי התיישבות : הגוש המרכזי - הכולל את הקיבוצים, המועצות המקומיות, ומספר ישובים קהילתיים והגוש המזרחי - המרוחק הכולל את הישובים תקוע, נוקדים, אספר (מיצד) ומעלה עמוס. יוצאים מן הכלל הם - קידר הצמודה באופן בולט למעלה אדומים, וכרמי צור הדרומית למרכז הגוש ומוקפת שטחי B.

המאפיינים החברתיים של הישובים

הישובים מורכבים מאוכלוסיות שונות : חרדים, דתיים לאומיים, חילוניים, וכן מאוכלוסיות מעורבות של אוכלוסיה דתית - חילונית.

המסקנה היא כי המרכיב הדתי לאומי הינו הדומיננטי.

בבדיקת דפוסי ההצבעה של הישובים (נכון לשנת 1996) נמצא כי 50% מהתושבים בחרו במפדל באחוז הגבוה מ - 60 , ושאר הישובים בחרו במפלגה דתית / ימנית אחרת : מולדת, אגודת ישראל וליכוד (על פי נתוני בחירות 1996 , עיתון מעריב, 2/6/96).

התנועות המיישבות משקפות את אופיו של הישוב -
שלושת הקיבוצים הוקמו ע"י הקיבוץ הדתי ולשלושתם ציביון תרבותי דתי.
הישובים הקהילתיים שהוקמו ע"י הפועל מזרחי - אלעזר, נוה דניאל, כרמי צור - הינם בעלי אופי דתי לאומי, אלה שהוקמו ע"י אמנה אינם אחידים באופיים - תקוע, נוקדים - הינם מעורבים ובת עין דתי חרדי, ואף אלו שהוקמו ע"י חרות ביתר - מעלה עמוס - חרדי וקידר שהינו חילוני.
נמצא כי במרכז הגוש הציביון החברתי פחות או יותר דומה בישובים - דתי לאומי.
ככל שמתרחקים מהגוש, מגוון האופי של הישובים גדל - חרדים באספר (מיצד), במעלה עמוס ובבית"ר עילית ; מעורבים בתקוע ונוקדים; חילוניים - בקידר והר גילה.
יוצאים מן הכלל הם הישובים ללא תנועה : הישוב הר גלה - אשר הוקם ע"י משרד הבינוי והשיכון והגרעין המייסד היה חברים מהחברה להגנת הטבע ואלון שבות אשר הוקם כמרכז איזורי.

<u>סביר כי אופי הישובים ישמר מבחינת היותם דתיים מסוג זה או אחר, חילוניים או מעורבים , פרט לשכונות קהילתיות חדשות בהן יתכן ריכוז אוכלוסיה בעלת אופי שונה (אלון שבות ב').</u>

למרות שהקיבוצים היוו מנוף להקמת הגוש, הם הקטנים ביותר מבחינת אוכלוסיה, ושעור גידול האוכלוסיה בהם הוא בין הנמוכים.
מספר התושבים באזור הינו כ - 23,000 נפש (ע"פ נתיני משרד הפנים , אוקטובר 97').
האוכלוסיה בישובים נעה בין 276 תושבים (קידר) - ישוב קהילתי, לבין 9,393 (בית"ר עילית) - מועצה מקומית.

התפלגות הגילאים בגוש לעומת הארץ באחוזים :

אזור / גילאים	0 עד 19	20 עד 44	45 ומעלה
גוש עציון	*43%*	*47%*	*10%*
כלל האוכלוסיה בישראל	*30%*	*50%*	*20%*

(הנתונים לקוחים מתוך פרסום 1026 של הלמ"ס, דצמבר 1994).

התפלגות הגילאים בגוש דומה לזו של כלל תושבי הארץ בגילאי 44-20 ושונה בקבוצות הגיל האחרות.

<u>המסקנה היא כי אוכלוסיית גוש עציון צעירה יותר מכלל האוכלוסיה בארץ.</u>
עובדה זו נובעת מרמת הילודה הגבוהה בגוש ומהעובדה שהישובים בגוש צעירים ברובם

ומאוכלסים בהרבה זוגות צעירים, יחסית לכלל הארץ.
מכאן המסקנה כי הפוטנציאל האנושי הקיים בגוש נמצא בגיל היזמות העיסקית והחברתית, דבר שמקנה לגוש אפשרות להיות מוקד של צמיחה חברתית, כלכלית ותרבותית.

הגידול משמעים

שעור הגידול בישובים הינו בממוצע 2.97 (גידול ב-7 השנים האחרונות) כאשר בולטים הבדלים בין הישובים עצמם. הישובים הקהילתיים מראים מגמה של גידול משמעותי לעומת הקיבוצים בהם השיעור נמוך ביותר - בקיבוצים שיעור הגידול נע בין 1.08 ל - 1.8. לעומתם שיעור הגידול בישובים הקהילתיים נע בין 1.53 לבין - 5.12 .
במועצות המקומיות - בית"ר הראתה שיעור גידול גבוה מאוד - 11.74, ואפרת שיעור גידול של 2.57 .

שם הישוב	סוג הישוב	מספר נפשות נכון ל - 1990	מספר נפשות נכון לאוקטובר 1997	שיעור גידול האוכלוסיה בין 1990-1997
כפר עציון	קיבוץ	450	509	1.13
ראש צורים	קיבוץ	300	325	1.08
מגדל עוז	קיבוץ	170	307	1.8
אלון שבות	ישוב קהילתי	1,400	1,851	1.32
הר גילה	ישוב קהילתי	240	368	1.53
אלעזר	ישוב קהילתי	250	552	2.2
תקוע	ישוב קהילתי	420	884	2.1
מעלה עמוס	ישוב קהילתי	220	359	1.63
נוקדים	ישוב קהילתי	105	358	3.4
נוה דניאל	ישוב קהילתי	140	718	5.12
קידר	ישוב קהילתי	110	276	2.5
כרמי צור	ישוב קהילתי	140	383	2.7
אספר (מיצד)	ישוב קהילתי	180	376	2.08
בת עין	ישוב קהילתי	100	468	4.68
אפרתה	מועצה מקומית	2,342	6,020	2.57
בית"ר עילית	מועצה מקומית	800	9,393	11.74
	סה"כ	7,363	23,147	

מקורות הגידול

מקורות הגידול בישובי הגוש מגוונים. במחקר שערכה עיריית ירושלים, החטיבה לתכנון אסטרטגי ומחקר (גב' שרה הרשקוביץ) לגבי הגירת אוכלוסיה מירושלים, נמצאו ערכים לא מבוטלים של מהגרים מירושלים אל ישובי הגוש. להלן הנתונים :

שם הישוב	מהגרים (נפשות) מירושלים בשנים 1991-1994
אלעזר	18
אלון שבות	207
אפרת	1209
בית"ר עילית	2141
בת עין	86
הר גילה	74
כפר עציון	16
כרמי צור	36
מגדל עוז	21
מיצד (אספר)	0
מעלה עמוס	96
נווה דניאל	151
נוקדים	111
קידר	52
ראש צורים	18
תקוע	162
סה"כ	**4,398**

הוכן ע"י שרית פרמונט - רפיח , עירית ירושלים

ירושלים מהווה מקור גידול משמעותי, במיוחד לאור העובדה שכ - 50% מאוכלוסייתה הינה - " לא חילונית " , לסוגיה.

בשיחה שנערכה עם פרופ' סרג'יו דלפרגולה - דמוגרף באוניברסיטה העברית, וראש צוות דמוגרפיה בתוכנית אסטרטגית לתכנון ירושלים לשנת 2020, שנערכת ע"י החטיבה לתכנון אסטרטגי בעיריה, עלה הנתון כי כל שנה יוצאים את העיר (ברוטו) כ - 15,000 נפש, רובם ככולם זוגות צעירים, המהווים פוטנציאל משמעותי לקליטת תושבים בגוש.

על פי נתון זה, הגוש מהווה יעד הגירה של כ - 8% מהגרים מירושלים כל שנה.

גוש עציון נמצא בתחרות עם איזורים אחרים המהווים אף הם יעדי הגירה.

איזורי המשיכה נמצאים משני צידי הקו הירוק, ומגמת הרחבתם מגובה ע"י מדיניות ממשלתית. בין האיזורים ניתן למנות את -

• הישובים העירוניים והכפריים ממערב לירושלים : מבשרת ציון, מודיעין, בית שמש, צור הדסה וכו'.
• מערב השומרון ומערב בנימין
• במידה מועטה יש להזכיר את ישובי הר חברון, בקעת הירדן וחוף עזה.

מקורות גידול נוספים : הדור השני של תושבי הגוש, שלאחרונה אנו עדים לחזרתם ורצונם להישאר בישובים ; יהודים מארצות המערב שעולים לישראל - במיוחד מארה"ב (בסקר הון אנושי שנערך ע"י החבל נמצא כי אחוז גבוה מהמדגם שנבדק, מקורו בארה"ב ובמדינות מערביות אחרות) ; חרדים מבני ברק, מירושלים ומחו"ל ; ויתכן כי חילוניים מכל חלקי הארץ, במיוחד ירושלמים שירצו לשפר את רמת חייהם, בתנאי כמובן שיווצרו התנאים בגוש שיאפשרו קליטתם.
בהמשך יוצג לגבי כל ישוב מה עשוי להיות מקור הגידול שלו.

המלצות התכנון :

בשל ההבדלים הקיימים בין הישובים מבחינת האוכלוסיה, לא ניתן להכליל את הטיפול בנושאי החברה והדמוגרפיה לכל הישובים, אלא הטיפול יהיה פרטני לגבי ישובים או קבוצות ישובים בעלי מאפייני אוכלוסיה ודמוגרפיה דומים.

<u>הנחת העבודה היא כי לא מקימים כיום ישובים חדשים באיזור. לכן גידול האוכלוסיה מתבסס על הרחבה ועיבוי הישובים הקיימים, והקמת שכונות בצמוד להם.</u>

ברמה האיזורית, ועל פי מטרת העל שהוצבה, צפי גידול האוכלוסין בגוש יכפיל את עצמו עד שנת 2010. להלן יפורט כיצד יתרחש הגידול, ומה יהיו מקורות הגידול בכל ישוב.

<u>מקורות גידול האוכלוסיה לישובי גוש עציון -</u>

מקורות הגידול לישובי הגוש הינם מגוונים, בדומה למגוון האוכלוסיות הקיימות בישובים. להלן יוצגו מקורות הגידול מהפרט אל הכלל.

צפי הגידול ומקור הגידול העיקרי של כל ישוב וישוב בגוש :

שם הישוב (אופי הישוב)	מספר משפחות / יח"ד נכון לשנת 1997	מספר משפחות / יח"ד צפוי לשנת 2005	מס' משפחות / יח"ד צפוי לשנת 2015	מספר משפחות / יח"ד צפוי לשלב ניצול מלא של הפוטנציאל הקרקעי	מקור גידול האוכלוסיה
1. אלון שבות (דתי לאומי)	380	650	800	1,180	הדור השני של תושבי הגוש ואוכלוסיה דתית מירושלים.
1א'. אלון שבות ב'	0	150	500	1,700	אוכלוסיה חילונית ו/או דתית מכל חלקי הארץ.
2. אלעזר (דתי לאומי)	117	190	250	327	אוכלוסיה דתית מירושלים, והדורהשני של תושבי הגוש.
3. בת עין (חרדי)	72	123	148	293	חוזרים בתשובה מכל הארץ.
3א'. בת עין מערב	0	0	300	2,400	אוכלוסיה דתית או חילונית מכל חלקי הארץ

שם הישוב (אופי הישוב)	מספר משפחות / יח"ד נכון לשנת 1997	מספר משפחות / יח"ד צפוי לשנת 2005	מס' משפחות / יח"ד צפוי לשנת 2015	מספר משפחות / יח"ד צפוי לשלב ניצול מלא של הפוטנציאל הקרקעי	מקור גידול האוכלוסיה
4. הר גילה (חילוני)	77	138	181	350	אוכלוסיה חילונית מכל הארץ.
5. כפר עציון (דתי לאומי)	74	154	200	285	אוכלוסיה דתית מירושלים, ומישובים אחרים.
6. כרמי צור (דתי לאומי)	69	105	139	187	אוכלוסיה דתית מכל הארץ והדור השני של תושבי הגוש.
7. אספר (מיצד) (חרדי)	64	80	150	465	אוכלוסיה חרדית מכל הארץ ומחו"ל.
8.מעלה עמוס (חרדי)	54	95	141	436	אוכלוסיה חרדית מירושלים, בני ברק ובית"ר עילית.
9. מגדל עוז (דתי לאומי)	62	92	150	220	אוכלוסיה דתית ומסורתית מירושלים, ומישובים אחרים.
10. נווה דניאל (דתי לאומי)	128	250	400	915	אוכלוסיה דתית מירושלים,והדור השני של תושבי הגוש.
11. נוקדים וכפר אלדד (מעורב)	85	250	500	2,500	אוכלוסיה דתית וחילונית מירושלים.
12. קידר (חילוני)	84	186	210	300	אוכלוסיה חילונית ממעלה אדומים ומירושלים.
13.ראש צורים (דתי לאומי)	50	102	160	1,060	דתיים וחילוניים בשכונה הקהילתית.
14. תקוע (מעורב)	161	250	450	573	אוכלוסיה חילונית ודתית מירושלים.
15. גבעות	0	100	500	3,850	אוכלוסיה מעורבת מכל הארץ.
סה"כ מס' משפחות	1,477	2,915	5,179	16,777	

מועצות מקומיות בתחום גוש עציון :

שם הישוב (אופי הישוב)	מספר משפחות / יח"ד נכון לשנת 1997	מספר משפחות/ יח"ד צפוי לשנת 2005	מס' משפחות / יח"ד צפוי לשנת 2015	מספר משפחות / יח"ד צפוי לשלב ניצול מלא של הפוטנציאל הקרקעי	מקור גידול האוכלוסיה
1. אפרת (דתי לאומי)	1,000	1,733	2,153	5,000	אוכלוסיה דתית וחילונית מהארץ ומחו"ל.
2. ביתר עילית (חרדי)	1,500	4,460	6,000	13,000	חרדים מירושלים ומבני ברק.
סה"כ	2,500	6,193	8,153	18,000	

מתחמי מגורים נוספים :

שם הישוב (אופי הישוב)	מספר משפחות / יח"ד נכון לשנת 1997	מספר משפחות/ יח"ד צפוי לשנת 2005	מס' משפחות / יח"ד צפוי לשנת 2015	מספר משפחות / יח"ד צפוי לשלב ניצול מלא של הפוטנציאל הקרקעי	מקור גידול האוכלוסיה
1. משואות	0	0	100	1,200	אוכלוסיה מעורבת הארץ
2. חפורית	0	0	100	1,400	אוכלוסיה חילונית מכל הארץ
סה"כ	0	0	200	2,600	

(הנתונים נלקחו מצפי גידול אוכלוסיה שנעשה ע"י חבל ירושלים, חטיבת התכנון ורכס - אשכול, על פי מס' יח"ד בתוכניות מפורטות בתוקף ובהליכים ועל פי הערכות בהתאם לפוטנציאל הקרקעי הקיים, אטרקטיביות הישובים והגידול בהם בשנים 1990 - 1997).

מספר נפשות כיום :

1997 = כ - 23,000 נפשות

מספר נפשות בשלב פיתוח מלא :

כ - 130,000 נפשות

הערות :

1. ממוצע של גודל משפחה לפי ממוצע ארצי במגזרים הבאים : חרדי = 5.5, דתי לאומי = 5, וחילוני = 4.05 . לכל מגזר אוכלוסיה משקל שונה בהתאם למשקלה מכלל אוכלוסיית הגוש לפי החלוקה הבאה : כ - 30% חרדים, כ - 12% חילוניים, כ - 48% דתיים לאומיים .
מאחר והאוכלוסיה שתגיע לגוש תהיה צעירה יחסית - זוגות צעירים - גודל משפחה ממוצעת יקטן).

2. אמנם אצל חרדים מס' הנפשות למשפחה הינו מעל 5.5 אך בשל דפוסי החינוך במגזר זה - ילדים מגיל 13 יוצאים מהבית ללמוד ובגיל 18 נישאים, הוחלט כי גודל המשפחה הממוצע הוא 5.5 נפש.
3. התוכנית מנתחת את הגידול הצפוי לאורך אופק של 20 שנה. הנתונים הם צפי בלבדשל מחצית התקופה - 10 שנים.

הנחת התכנון : כי הישובים והרשויות המקומיות יפעלו להכנה וקידום של תוכנית / פרוגרמות לאיכלוס, שיאפשרו את ביצוע הצפי של גידול האוכלוסיה.
לשם כך מציעה התוכנית הקמת מינהלת קליטה ע"י חיבור הרשויות באיזור עם משרדי הממשלה וגופים אחרים, אשר תפעל למימוש צפי הגידול - אם בהפניית יזמים שיתעניינו בבניה או בכל תחום אחר - תעשיה, מסחר, שירותים, חינוך וכד', אם בתחום שיווק ויחסי ציבור לישובים ולשכונות.
המנהלת תסייע גם בתחום המוניציפלי בכל הנושא של שכונות קהילתיות סמוך לקיבוצים, ובכל תחום שיסייע לקידום עיבוי הישובים והמועצות בגוש.

הישובים הקרובים ביותר לירושלים - הר גילה, נווה דניאל, אלון שבות ואלעזר הינם אטרקטיבים ביותר ומסוגלים לשווק את עצמם, ובאמצעות הקבלנים הבונים שדואגים לפרסום ולשיווק ומצליחים בכך. מקור הגידול בהם יהיה מהגוש ומחוצה לו.

* מקור ראשון וחשוב יהיה <u>מקור פנימי.</u>
מדובר באוכלוסיה זמינה של דור ההמשך, שאינו מוצא פתרונות דיור בגוש כרגע, ולכן מחוסר ברירה מוצאים פתרונות דיור חלופיים בישובים מחוצה לו ובירושלים. אוכלוסיה זו מהווה מקור גידול פוטנציאלי לישובי הגוש. בניה מאסיבית בגוש, תספק פתרונות דיור לאוכלוסיה זמינה זו.

ישובי היעד העיקריים של מקור אוכלוסיה זה יהיו הישובים הקהילתיים במרכז הגוש : אלעזר, נווה דניאל, אלון שבות.

האגודת התכוננית : כי הבניה בישובים אלה תהיה מגוונת על מנת שתיתן פתרונות לאוכלוסיות בשלבים שונים במחזור החיים וברמות כלכליות שונות - מזוגות צעירים ועד משפחות עם מספר ילדים.

כאן כן: יש לחזק את המגמה של משרד הבינוי והשיכון לכלול גם בניה רוויה בתוכניותיו בשכונות כמו גבעות, משואות, ראש צורים, כדי לאפשר קליטת אוכלוסיות צעירות בראשית דרכם. תוכנית האב מציגה בניה עירונית בצפיפות של 2.4 יח"ד לדונם, וההמלצה היא שיש לחזק מגמה זו.

- מקור גידול נוסף - <u>אוכלוסיה יהודית מחו"ל</u> (שכבר מהווים חלק גדול מתושבי אפרת) - ממעמד סוציו-אקונומי שיבואו מחו"ל ישירות לאפרת ולישובים פוטנציאלים אחרים המתאימים לאוכלוסיה זו (נווה דניאל, אלעזר). בתחומי הרשויות מסופקים מקורות דיור, רמת חיים, חינוך ושירותים בסטנדרטים גבוהים המתאימים לאוכלוסיה זו שפותחת "קריירה שניה" במגורים.

האגודת התכוננית : מנהלת הקליטה תבחן פעילות ממוקדת באוכלוסיות יעד מחו"ל על מנת למשוך אותן לישובים נוספים בתחומי המוא"ז.

- מקור גידול נוסף יהיה <u>אוכלוסיה חילונית.</u>

באם תוקם שכונה לאוכלוסיה חילונית בצידה הצפוני של אפרת (שכונת התמר) תתאפשר כניסה של אוכלוסיה חילונית אל הגוש, לשם כך יש צורך ליצור עבורה שירותים הכרחיים ראשוניים כמו : מערכת חינוך. להקמת שירותים אלה, צריכה להיות מאסה קריטית על מנת שזו תהיה כדאית מבחינה כלכלית.

מטצע כי גם אלון שבות ב' יוקצה לאוכלוסיה חילונית או מעורבת. לשם כך יש צורך ליצור את התנאים שפורטו בצפון אפרת.

על מנת שאוכלוסיה חילונית תגיע לגוש, יש ליצור מצב בו הקהילה החילונית לא תהיה כנטע זר באוכלוסיה הדתית ותשתלב בחיי הגוש.

לדוגמא : להערכתינו יש לגבעות סיכוי להיתפס, בדומה לצור הדסה הסמוכה, כמקור משיכה לזוגות צעירים המעוניינים לחיות בפרברי ירושלים. חיבור ביניהם יתרום לכך.

תקוע ונוקדים - מיושבים באוכלוסיה מעורבת, מהווים מקור יעד נוסף לאוכלוסיה חילונית.

האגודת התכוננית : שיפור הנגישות אל ישובים אלה בסלילת כבישים עוקפים עשוי לעודד הגעת אוכלוסיה חילונית אליהם ובעיקר משפחות צעירות עם ילדים.

• <u>הגדלת קיבוצי הגוש</u> - אפשרות נוספת למיקום אוכלוסיה היא בשכונות קהילתיות סמוך לקיבוצים. תהליך זה דורש התאמה אירגונית וחברתית, תהליך שמתרחש כבר בישובים בארץ.

הבעיה בפניה עומדים הקיבוצים בגוש עציון, היא התבגרות האוכלוסיה ואי הישארות הדור הצעיר, חוסר באמצעי יצור, ירידת תפיסת אורח החיים הקיבוצי כאטרקטיבי לאוכלוסיה צעירה, חוסר בהזדמנויות תעסוקה. כל אלה הביאו להידלדלות הקיבוצים מבחינה דמוגרפית.

הקיבוצים הבינו כי על מנת למשוך את הצעירים להישאר בקיבוץ, חייב להיעשות שינוי כלשהו - אירגוני, חברתי, כלכלי.

הגדלת הקהילתית: הקמת שכונה קהילתית שתאפשר תוספת אוכלוסיה בלא שיתופם כחברים. למעשה הוחל כבר בקיבוצים תהליך לימוד וקידום הנושא.

לתהליך הגידול הקהילתי בקיבוצים יש השלכות הן בתחום התעסוקתי והן בתחום המסחרי והחינוכי של האיזור כולו, היות והאוכלוסיה הצפויה באיכלוס הקהילתי דומה במהותה לאוכלוסיה הקהילתית בגוש, ותישען על שירותים איזוריים.
כמו כן יש לשים לב למשמעות הפוליטית הפנימית והיצוג ברשויות.

• מקור גידול נוסף הינו <u>אוכלוסיה חרדית</u>.
הישובים החרדים בגוש - מיצד, מעלה עמוס, בת עין ומועצה מקומית בית"ר עלית קולטים אך ורק אוכלוסיה חרדית.
אוכלוסיית הישובים החרדים הינה אברכים ברמה סוציו - אקונומית שאינה גבוהה.

הגדלת הקהילתית: בניית דיור ושירותים ברמה שמתאימה להרגלי הדיור והצריכה של אוכלוסיה זו.

לאוכלוסיה החרדית יש פוטנציאל גידול שרובו יופנה לבית"ר עילית, שיש לה סיכוי להפוך לעיריה בעתיד.
שלושת הישובים החרדים במוא"ז יגדלו באופן מתון (בערך פי 3) עד שנת 2015 ע"פ הצפי מפני שלכל אחד מהם ישנה יחודיות ופניה לפלח מצומצם יחסית של אוכלוסיה חרדית.

בת עין - בישוב זה מתגוררים דתיים חוזרים בתשובה, נוטים יותר לחרדים, השונים מהדתיים הלאומיים הגרים בגוש. אין מקורות גידול מוגדרים לישוב.
מיצד - מאוכלס בקהילה חרדית השייכת לזרם יחודי של חוזרים בתשובה. מוקד פעילותם בישיבת הר ציון בירושלים - שם לומדים הילדים. גידול האוכלוסיה תלוי ברב המקומי, שהשפעתו חזקה ביותר בכל תחומי החיים. כל תושבי הישוב הן ממדינות אנגלו-סכסיות.
תוספת אוכלוסיה לישוב עשויה להגיע רק בהסכמת הרב, ותנאי קבלתה - שתסכים לקבל את מרותו של הרב ומנהגיהם של המקומיים. אי לכך גם בישוב זה מקורות הגידול אינם מוגדרים.

מעלה עמוס - מאוכלס אף הוא באוכלוסיה חרדית. לישוב שטח גדול ובעל פוטנציאל משמעותי של איכלוס תושבים חרדים. כמו כן קיימת אפשרות של הקמת קריה חרדית גדולה בתחומו.

הערכת התכנית: צוות מקצועי יאתר את מעכבי הקליטה הקיימים בדרום מזרח הגוש, ויתן המלצותיו ופתרונותיו לבעיות הקליטה ועיבוי הישובים. אפשר לחשוב על משיכת קבוצות חרדים מגובשות (כ- 30 משפחות לפחות) שיעודדו קבוצות נוספות לבוא בעקבותיהן.

שיפור הנגישות בצד המזרחי של הגוש - עם סלילת כביש 70 וחיזוק כביש 367 והתחברותו לכביש 90, יאפשר גם הקמת מסגרות לא חרדיות בשטחים הקרקעים הצמודים לישובים החרדים - מעלה עמוס, מיצד, בצורה שלא תפגע באורח חייהם.

כרמי צור - למרות מיקומו הקשה יחסית, בהשוואה לשאר ישובי הגוש, דווקא הוא הראה גידול באוכלוסיה. מקור הגידול הינו בעיקר זוגות צעירים. סיוע משרד הבינוי והשיכון בישוב הוזיל את מחירי הדירות, אשר נתן לזוגות צעירים פתרון דיור אטרקטיבי.

הערכת התכנית: לזרז את סלילת הכביש עוקף בית אומר, דבר שיקל על הנגישות אל הישוב.

קידר - מרוחק יחסית מהגוש מבחינה פיזית, ובולט בקירבתו למועצה המקומית מעלה אדומים. כמו כן קיים דמיון בסוג האוכלוסיה שמתגורר בו לאוכלוסיית מעלה אדומים.
מקור הגידול יהיה אותו מקור אוכלוסיה שמגיעה למעלה אדומים - זוגות צעירים ירושלמים בתחילת דרכם, ותושבים ממעלה אדומים המחפשים סגנון חיים כפרי סמוך לעיר.
סביר כי קידר תתחבר בסופו של דבר אל מעלה אדומים, ותהווה פרבר כפרי שלה. התוכנית תומכת בכך.

שת"פ בין הרשויות בגוש בנושא קליטה

הגוש כולל שתי מועצות מקומיות - אפרת, בית"ר עילית ומועצה איזורית - גוש עציון.
שת"פ בנושא הקליטה בגוש יכול להתקיים, אך הוא לא מתחייב מהמציאות מאחר ומדובר באוכלוסיות שונות.
לאפרת יש קליטה רבה של אוכלוסיה אשר מגיעה מארה"ב וממדינות מערביות אחרות וכן קליטת משפחות ישראליות רמה סוציו-אקונימית גבוהה.
בבית"ר עילית הקליטה נעשית מירושלים ומבני ברק. שת"פ עם בית"ר יכול להיעשות בסיוע והכוונת אוכלוסיה חרדית שמעוניינת בהתישבות כפרית, אל הישובים החרדים בשטח המועצה - מיצד, מעלה עמוס, בת עין. שת"פ כזה ניתן לקיים.

בשל ההבדלים בסוגי האוכלוסיות במוא"ז גו"ע, אפרת ובית"ר, ישנו קושי בשת"פ מורחב בנושא הקליטה.

הערת הרכזנית כי למרות זאת, יתקיים שת"פ בין המועצות על מנת לקלוט את מירב המועמדים בתחומי הגוש.

היערכות הישובים לקליטה

התכנון האיזורי ממליץ על גידול אוכלוסיית כל ישובי הגוש - בין הכפלתם להשלשתם. קיימת סתירה מסויימת בין עובדה זו לבין מטרת דור המייסדים בישובים, שבאו לבנות אורח חיים כפרי במסגרות קטנות.
יחד עם זאת במציאות של ימינו יש צורך בגידול משמעותי של הישובים מהסיבות כלהלן -
1. אספקת שירותים ברמה ובהיקף בעלי סף כניסה גבוה.
2. נתינת מענה לביקוש גובר והולך למגורים באיזור ירושלים.
3. רצון הדור החדש להישאר ולגור בגוש.

הערת הרכזנית: לשם הכנת הישובים - פיזית וחברתית - לקליטת אוכלוסיה חדשה, יש להטמיע את הפתרונות השונים שניתנו בישובים אחרים בארץ, אשר גדלו בצורה משמעותית בתקופת זמן קצרה, ולקיים סידרה של ימי עיון לתושבי הישובים בנושא.

דוגמא לכך יכולים להוות הישובים נווה דניאל ואלעזר אשר עברו את שלב המעבר מישובים קהילתיים קטנים, וגיבשו החלטה של ויתור על ישוב קטן.

חשוב שהגידול יעשה בצורה מבוקרת. כמו כן חשוב כי התושבים שיגיעו, יהיו בעלי אופי דומה לסגנון החיים ולסוג האוכלוסיה בישוב בו הם מתיישבים, כדי למנוע היווצרות בעיות חברתיות.

הגידול יצרוך שינוי אירגוני ניהולי בישוב וכפי שהוזכר קודם, אף למנהלת אשר תסייע ותקדם את כל נושא הגידול בישובים על מנת שזו תיעשה בסיוע ובשיתוף כל הגורמים הרלבנטים.

האלטרנטיבה התכנונית: להעסיק אדם במשרה מלאה שכל עיסוקו יהיה בנושא קליטה וחברה - מזכיר חברתי.

סיכום

"עמוד האש" ההולך לפני התכנית בכלל ופרק זה בפרט הוא **גידול מואץ של אוכלוסיית גוש עציון עד ל - 130,000 נפשות.**

לאור ניתוח הנתונים הקיימים והשינויים האיזוריים המתרחשים כעת, והצפויים בעתיד, מציע הפרק המלצות במישור הארגוני - חברתי ובמישור הפיזי המסייעות להשגת יעדי התוכנית.

השינויים המדיניים והסכמי אוסלו העלו את רמת אי הודאות בכל הקשור לפיתוח וקידום הישובים ביש"ע. יחד עם זאת התוכנית צופה גידול ופיתוח בגוש עציון בשל יתרונותיו : העובדה שהגוש היה מאוכלס באוכלוסיה יהודית לפני קום המדינה, קירבתו לירושלים והיותו השער הדרומי שלה, פתיחת כביש המנהרות, אשר שיפר באופן משמעותי את הגישה באופן דו צדדי
(מהגוש לירושלים ומירושלים לגוש), איכות ורמת החיים בישובים ועוד..

ניתן לסווג את המלצות התוכנית לשלוש קבוצות עיקריות :

1. המלצות הקשורות בלימוד ראשוני : לימוד נושא הגידול המואץ על השלכותיו מישובים ואיזורים אחרים בארץ ובעולם שעברו או שעוברים תהליך דומה ; איתור מעכבי הקליטה הספציפיים בכל ישוב.
2. המלצות הקשורות לתחום הפיזי שמהווה בסיס ראשוני לגידול : קידום תוכניות מתאר ; בניית יחידות דיור בישובים למגוון אוכלוסיות ולשלבים שונים במחזור החיים ; שיפור הנגישות אל הישובים ובין הישובים.
3. המלצות הקשורות לתחום חברתי - ארגוני : עידוד כניסת אוכלוסיה חילונית לאיזור ואספקת השירותים הנחוצים לה ; שיתוף פעולה בין הרשויות באיזור והעסקת רכזי קליטה - חברה אשר ישווקו את הישובים ויסייעו בתהליך הקליטה ובעיקר הקמת **מנהלת קליטה** שתעסוק בפיתוח הישובים והאיזור, בקידום האיכלוס ועיבוי מקורות התעסוקה, השירותים והמסחר. כמו כן תסייע בפיתוח כלכלי וחברתי ותשקף את צורכי כל האוכלוסיות בגוש - הקיימות והעתידות לבוא.

כתב : דר' דוד סלומוניקה

בסיוע איציק עופר ואילנית זהבי - צוות התכנון

נספח מס' 3

תכנית אב גוש עציון

תקנון מנחה

נספח מים וביוב לתכנון

הוכן על ידי: ת.ה.ל. מהנדסים ויועצים בע"מ

משרד הבינוי והשיכון - אגף לתכנון ובינוי ערים

מרחב גוש עציון

מערכות מים וביוב

נספח תשתיות מים וביוב לתקנון

עדכון ל- 92,000 נפש

אפריל 1998

127. 98 ד - 8604

תהל מהנדסים יועצים בע"מ

רח' אבן גבירול 54 ת"א 64364, ת.ד. 11170, ת"א 61111, טל: 03-6924544, פקס: 03-6924423

מודם: 03-6924545 דאר אלקטרוני: kerekeshr@tahal.co.il

תוכן עניינים

1. **כללי**
   - 1.1 אוכלוסיה
   - 1.2 קריטריונים לתכנון
   - 1.3 צריכת מים לשלב הפיתוח המלא
   - 1.4 שפיעות ביוב לשלב פיתוח מלא
2. **מערכת המים**
   - 2.1 מקורות המים
   - 2.2 פיתוח מערכו אספקת מים
   - 2.3 איגום
   - 2.4 צנרת המים
3. **מערכת הביוב**
   - 3.1 סילוק וטיפול בשפכים
   - 3.2 מערכת ראשית לאיסוף השפכים
   - 3.3 תחנות שאיבה לביוב
   - 3.4 איכות הביוב
   - 3.5 צנרת הביוב
4. **אומדן הנדסי**
   - 4.1 מערכת מים ראשית
   - 4.2 מערכת ביוב ראשית

רשימת תכניות

- מערכת מים ראשית - תכנית כללית 1:10,000
- מערכת ביוב ראשית - תכנית כללית 1:10,000

מרחב גוש עציון - מערכות מים וביוב

נספח לתקנון

עדכון ל- 92,000 נפש

1. כ ל ל י

1.1 אוכלוסיה

אוכלוסיית מרחב גוש עציון צפויה להגיע לכ- 92,000 תושבים בשלב היעד הסופי של האזור, עפ"י החלוקה: 22,000 תושבים באפרת ו- 70,000 לשאר הגוש. סה"כ יחד עם ביתר עילית וישובי הסביבה, האוכלוסיה היהודית הכוללת באזור תגיע לכ- 140,000 נפש.

1.2 קריטריונים לתכנון

חישובים הידראוליים של המערכת, חלוקה לאזורי לחץ עיקריים, קביעת נפח האיגום הדרוש והגדרת ספיקות שיא ושפל במערכת נעשו בהתאם להנחיות והקריטריונים של נציבות המים, מנהל למשק המים לרשויות המקומיות והמנהלה לתשתיות ביוב.

1.3 צריכת מים לשלב פיתוח מלא (92,000 תושבים)

- צריכת מים שנתית - 9,200,000 מ"ק/שנה (לפי 100 מ"ק/נפש/שנה)
- צריכת יום שיא - 37,000 מ"ק/יום (לפי 0.4% מצריכה שנתית)
- צריכת שעת שיא - 3,700 מ"ק/שעה (לפי 10% מיום שיא)
- איגום מים דרוש - 18,500 מ"ק (חצי מצריכת יום שיא)

1.4 שפיעות ביוב לשלב הפיתוח המלא (92,000 תושבים)

חישוב כמויות השפכים נעשה על פי התפוקה הסגולית של 180 ליטר לנפש ליממה.

- כמות שנתית של שפכים - 6,044,000 מ"ק/שנה
- ספיקה יומית ממוצעת - 16,600 מ"ק/יממה
- ספיקה שעתית ממוצעת - 700 מ"ק/שעה
- ספיקה שעת שיא - 1,480 מ"ק/שעה ($K = \frac{4.4}{N^{0.16}}$)

2. מערכת המים

2.1 מקורות המים

באזור גוש עציון קיימת מערכת מים של חב' מקורות, אשר ניזונה משני מפעלים אזוריים :

א. מפעל גוש עציון מספק מים מקידוחי עג'ור 6 ו- 7 (200 מק"ש + 310 מק"ש) דרך קווים "10 ו- "16 בהתאמה.
בגוש עציון קיימת בריכת מים בנפח 1,000 מ"ק ברום פני הקרקע 965+ מ'.
כיום מופעלת גם בריכה נוספת בנפח 5,000 מ"ק (חדשה) ליד הבריכה הקיימת.
באתר הבריכות קיימים מגדל מים ובוסטר אשר מספקים מים לאזור לחץ גבוה.
המפעל האזורי מספק מים גם לבריכות ביתר עילית מצפון לגוש עציון, ברום פני הקרקע 785+ מ' האחת: בנפח 2,000 מ"ק (בריכה קיימת) והשניה בנפח 5,000 מ"ק (מתוכננת); בריכות אלה ניזונות מקו "16.
תחנת השאיבה, הקיימת בצומת גבעות, יונקת מים מקו "16 (כ - 450 מק"ש) ומזרימה דרך קו "16 לכיוון גוש עציון, לבריכה של אפרת ולמפעל האזורי הרודיון.

ב. מפעל הרודיון מחובר למפעל גוש עציון ע"י קו "12 ותחנת שאיבה דיר שער.
בוסטר אפרת יונק מים מקו "12 (כ- 75 מק"ש) ומעביר מים לבריכת אפרת (בבעלות "מקורות") בנפח 1,000 מ"ק הנמצאת ברום פני הקרקע 961 + מ'.
כמו-כן, קיימת באתר בריכה של מועצת אפרת בנפח 5,000 מ"ק.
תחנת השאיבה דיר שער יונקת מים מבריכת גוש עציון דרך קו "10 ומעבירה מים בין היתר לישוב מגדל עוז.

נפח האיגום הכולל של הבריכות הקיימות במרחב גוש עציון, הינו כ - 12,000 מ"ק, ומיועד לספק מים לישובים שנמצאים באזורים המזרחיים והמרכזיים של המרחב המתוכנן. יחד עם זאת, מערכות מים בגוש עציון מתוכננות לספק בעתיד מים לכ - 92,000 תושבים. בהנחה שבשלב היעד האוכלוסיה הכוללת במרחב גוש עציון ובביתר עילית תגיע לכ - 140,000 תושבים, יהיה צורך בתגבור מערכת אספקת המים האזורית ע"י חיבורים נוספים למערכת הארצית.

2.2 פיתוח מערכות אספקת מים

על סמך נתוני מערכות המים הקיימות ובהתאם לנתוני פתוח וגידול אכלוסיה לכ- 92,000 נפש באזור, ניתן לתכנן ולפתח את מפעלי המים ע"י בצוע העבודות הבאות:

א. בצוע קידוח עג'ור 8, בספיקה משוערת של 450 מק"ש, ותגבור אספקה ממפעל עג'ור-עדולם לספיקה כוללת של כ- 1000 מק"ש.

ב. תגבור תחנת שאיבה בצומת גבעות מ- 450 מק"ש עד לכ - 1300 מק"ש, בהתאם לשלבי הפיתוח.

ג. בצוע חיבור בין מבוא ביתר (מפעל איילון) לבריכות ביתר עילית ע"י קו "20 לאספקה ישירה ממבוא ביתר והעברת מים למרחב גוש עציון.

ביצוע חבור קו מים "20 ממבוא ביתר לביתר עילית, סעיף ג' לעיל, יאפשר ניצול מלוא כושר ההולכה של הקווים הקיימים בקוטר "16 ו- "10 לטובת גוש עציון, כאשר בקו "16 ניתן יהיה להזרים ספיקה של 800 מק"ש למרכז ומזרח הגוש וקו "10 ישמש לחיבור הישובים החדשים בחלק המערבי של הגוש.

בעתיד, עם הקמת המערכות המוצעות, תישען אספקת המים לגוש עציון על קידוחי עג'ור ממערב ועל מפעל איילון מצפון. אספקת מים ממפעל אזורי הרודיון במזרח תשמש לצרכי גיבוי עבור האזורים המזרחיים.

2.3 איגום

על מנת לספק מים בשעות שיא (עד 3,700 מק"ש) יהיה צורך בהקמת מתקנים נוספים לאיגום אופרטיבי. האיגום הדרוש בשלב הפיתוח המלא של מרחב גוש עציון אמור להגיע לנפח של כ- 18,500 מ"ק.

כיום, הנפח הכולל של הבריכות הקיימות עולה על 10,000 מ"ק (כולל בריכת אפרת 5,000 מ"ק) המרוכז רובו ככולו באזור המזרחי והמרכזי של הגוש.

האזור המערבי המתוכנן לבניה עתידית, נמצא קרוב לאזור קידוחי עג'ור, ולכן קיימת הצדקה להגדיר אזורי לחץ נמוך (560+) וביניים (650+) ולהקים נפחי איגום עבור חפורית, גבעות ובת עין המתוכננים בחלקו המזרחי של הגוש.

להלן פירוט הבריכות המוצעות:

- בריכת גבעות בנפח 3,000 מ"ק וברום פני הקרקע 735+.
- בריכת בת עין (מערב) בנפח 2,000 מ"ק וברום פני הקרקע 650+.
- בריכת חפורית בנפח 1,500 מ"ק וברום פני הקרקע 560+.
- בריכת נווה דניאל בנפח 1,000 מ"ק ברום 1001+.

בהנחה שפיתוח הישובים יתוכנן כך שבנקודות גבוהות יהיה שטח ירוק, הבריכות תהיינה בריכות שולטות בכל ישוב כדי לנצל את גובה הקרקע הטבעית ולא יהיה צורך להקים מתקנים נוספים לאזורי לחץ גבוה כגון בוסטרים ומגדלי מים.

2.4 צנרת המים

הקרקע הסלעית של האזור מחייבת להקפיד על הגנת הציפוי החיצוני של הצנרת על ידי ביצוע עטיפת חול, הנחה נכונה ופיקוח קפדני על עבודת הביצוע.

מוצע לבצע בדיקת קורוזיביות של הקרקע ועל סמך מסקנות הבדיקה להחליט על סוג הציפוי המומלץ לצינורות מים והצורך בהגנה קטודית של הצנרת.

3. מערכת הביוב

3.1 סילוק וטיפול בשפכים

במרחב גוש עציון לא קיימת מערכת אזורית מתאימה לסילוק וטיפול בשפכים שתוכל לשרת אוכלוסיה בהיקף של 92,000 תושבים. בגבול הדרומי של כפר עציון קיימים אגני חימצון שתוכננו לשרת אוכלוסיה של מרחב גוש עציון בסדר גודל שאינו עולה על כ- 16,000 תושבים. לאור העובדה שהאוכלוסיה באזור תגדל באופן משמעותי בשנים הקרובות, ועפ"י דרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, אגני חמצון אלו לא יוכלו לתת פתרון לטיפול נאות בשפכי המרחב בעתיד, אלא כפתרון זמני לחלק המזרחי של המרחב בלבד.

פרויקט הקמת מאגר קולחים

מתוכנן פרויקט להקמת מאגר קולחים בשטחי המטווחים של חטמ"ר עציון ממזרח לאגני החמצון של הגוש, בשטח של 30 דונם ובנפח של 150,000 מ"ק. מאגר זה מתוכנן במסגרת הרחבת מתקן הטיהור של גוש עציון על מנת לאפשר השקיה בקולחים של עצי פרי. השטח המתוכנן להשקיה הנו כ- 750 דונם בהם ינוצלו כ- 620,000 מ"ק/שנה. ספיקה חזויה בכניסה למאגר : 3,170 מ"ק/יממה המהווים את שפיעת הביוב המכסימלית של אכלוסיה בת כ- 16,000 נפש.

לאור הנתונים המפורטים לעיל יש להדגיש ש-

- פרויקט זה לא יתן מענה לאוכלוסיה הגדולה מ- 16,000 נפש בהתייחס לשפיעות הביוב המכסימליות,
- לאחר השלמת מערכת אספקת הקולחים לכל שטחי המטעים, פרויקט זה יסלק כ- 60 % מכמות הביוב השנתית החזויה לאוכלוסיה בת 16,000 נפש.

לפיכך, נבחנו מספר חלופות לסילוק וטיפול בשפכי האזור, כדלקמן :

<u>חלופה א'</u> :

הזרמת השפכים בגרביטציה לכיוון מערב והקמת מתקן אזורי לטיפול בשפכים באזור נתיב הל"ה.

<u>חלופה ב'</u> :

הזרמת השפכים בסניקה לכיוון מערכת ההולכה המתוכננת לצור הדסה - מבוא ביתר.

יש לציין שלא ניתן כלל לסלק את שפכי הגוש לכיוון מתקן הטיהור של מערב ירושלים כיוון שעירית ירושלים לא הסכימה לקלוט את הביוב בהיקף הנדרש.

להלן תאור החלופות המוצעות:

<u>חלופה א'</u>:

חיבור למאסף אזורי להזרמת השפכים למתקן הטהור המוצע בנתיב הל"ה (מיקום סופי טרם נקבע).

עפ"י חלופה זו יהיה צורך לבצע מאסף ביוב גרביטציוני בקוטר "20 ובאורך של כ - 10 ק"מ לנקודת התחברות במאסף האזורי.

<u>חלופה ב'</u>:

חיבור למערכת הביוב מבוא ביתר-צור הדסה לכיוון מתקן בית שמש.

במסגרת חלופה זו יהיה צורך להקים תחנת שאיבה ראשית בספיקה של כ- 1,500 מק"ש לגובה הרמה של כ- 230 מ' להעברת שפכי גוש עציון דרך קו סניקה "24 ובאורך של כ- 3,000 מ' למאסף הדרומי של צור הדסה, ומשם בגרביטציה לכיוון בית שמש.

פתרון זה הנו מורכב מבחינה הנדסית (תחנת שאיבה בגודל של כ- 2000 כ"ס וגובה הרמה רב במונחי ביוב) ותלוי בפיתוחו של פרויקט אחר, העיר מבוא ביתר- צור הדסה, שאין ודאות באשר ללוח זמנים ולסינכרון ושילוב הפתרונות. על כן, מומלץ בשלב מוקדם זה לאמץ את חלופה א' - חיבור בגרביטציה למאסף אזורי - כאשר יש להקפיד ולהבטיח התייחסות לחלופה ב' בהכנת תכניות למערכות ביוב של העיר מבוא-בתר צור הדסה.

3.2 <u>מערכת ראשית לאיסוף השפכים</u>

הטופוגרפיה המורכבת של השטח, שילוב בין השלוחות ההרריות ובקעות בין השלוחות הנ"ל, לא מאפשרת איסוף כל שפכי גוש עציון באמצעות מאספים גרביטציוניים בלבד. לצורך ריכוז שפכי גוש עציון לנקודה הממוקמת ממערב לגוש ובמורדיו, מוצע להקים 3 תחנות שאיבה לביוב, 2 תחנות במזרח ואחת במערב.

כל תחנות השאיבה וקווי הסניקה חושבו לשלב פיתוח מלא של העיר כאשר נלקחו בחשבון בקביעת גודל המתקנים שגם אוכלוסית כפר עציון (285 יח"ד) ואלון שבות (1180 יח"ד) . לאחר קבלת נתוני פיתוח בשלבים וקצב האיכלוס של הגוש, תיבדק אפשרות להקמת תחנות שאיבה בשלבים, באופן מודולרי, ובהתאם לכך ייקבע גם קוטרם של קווי הסניקה.

מוצע לבצע את המאספים הגרביטציוניים במערכת הביוב לשלב הפיתוח המלא.

3.3 תחנות שאיבה לביוב

3.3.1 תחנת שאיבה אפרת

תחנת שאיבה מזרחית (Q =570 מק"ש, H =120 מ') תמוקם בגבול הצפוני של הישוב הקיים ברום פני הקרקע 840+ מ' ותעביר את שפכי האזור למאסף ראשי של גוש עציון באמצעות קו סניקה בקוטר "16.

3.3.2 תחנת שאיבה מגדל עוז

תחנת מזרחית (Q =210 מק"ש, H=80 מ') תמוקם בחלק הדרומי של מגדל עוז ברום פני הקרקע 860+ מ', ותסנוק שפכי האזור למאסף ראשי אפרת באמצעות קו סניקה בקוטר "10.

3.3.3 תחנת שאיבה חפורית

תחנה מערבית (Q =300 מק"ש, H=80 מ') תמוקם ליד אזור תעשיה - רב מכר חפורית ברום פני הקרקע 480+ מ', תקלוט שפכים מהמאסף המרכזי של המרחב ומהישוב חפורית ותסנוק את השפכים הנ"ל לנקודת ריכוז מרחבית באמצעות קו סניקה בקוטר "12.

3.4 איכות הביוב

איכות השפכים התעשייתיים המותרת לחיבור למאספים הראשיים תהיה בהתאם לדרישות קמ"ט איכות הסביבה וברמה שלא תרד מאיכות שפכים ביתיים באזור. לא תותר התחברות שפכי מפעל, רפת וכד' ללא קדם טיפול נאות.

3.5 צנרת הביוב

ישובי מרחב גוש עציון ממוקמים מעל אקוויפר מי שתיה (אקוויפר ההר) והעובדה הזאת מחייבת הקפדה יתרה על אטימות הקווים והחיבורים במערכת הביוב.

3.5.1 קווים גרביטציוניים

קווים גרביטציוניים יבוצעו מצנורות פי.וי.סי. עבה, תוך הקפדה על ביצוע עטיפת חול סביב הצנור ואטימות החיבורים בין הצנורות, ובין הצנורות לשוחות. מוצע לבצע את החיבורים בין הצנורות לשוחות באמצעות מחבר "איטוביב".

3.5.2 קווי סניקה

קווי סניקה יבוצעו מצנורות פלדה עם ציפוי פנימי במלט צמנט רב אלומינה ועטיפה חיצונית מפוליאתילן שחול .

4. אומדן הנדסי

4.1. מערכת מים ראשית

מס"ד	הנושא	יח'	כמות	מחיר ליח'	סה"כ
.1	**חיבור למערכת מים ארצית**				
1.1	קו מים מצינורות פלדה בקוטר "20	מ"א	3,000	800	2,400,000
.2	**קידוחים**				
2.1	קידוח עזיור 8	קומפ'	1	4,500,000	4,500,000
.3	**מתקני מים ראשיים**				
	הקמת בריכת				
3.1	בנפח 3,500 מ"ק	קומפ'	1	2,500,000	2,500,000
3.2	בנפח 2,000 מ"ק	קומפ'	1	1,500,000	1,500,000
3.3	בנפח 1,500 מ"ק	קומפ'	1	1,100,000	1,100,000
3.4	בנפח 1,000 מ"ק	קומפ'	1	800,000	800,000
3.5	הגדלת תחנת שאיבה לספיקה מ- 450 עד 1300 מק"ש	קומפ'	1	1,000,000	1,000,000
	סה"כ מתקני מים ראשיים				6,900,000
.4	**קווי מים ראשיים**				
4.1	קווי מים מצינורות פלדה בקוטר "12	מ"א	300	500	150,000
4.1	קווי מים מצינורות פלדה בקוטר "10	מ"א	500	430	215,000
4.2	כנ"ל, אבל בקוטר "8	מ"א	1,000	390	390,000
	סה"כ קווי מים ראשיים				755,000
	סה"כ מערכת מים ראשית				**14,555,000**
	בצ"מ כ- 20%				2,911,000
	ס ה " כ כ ו ל ל למערכת מים ראשית				**17,466,000**

4.2 מערכת ביוב ראשית -

חיבור למאסף אזורי ע"י קו גרביטציוני

מס"ד	הנושא	יח'	כמות	מחיר ליח'	סה"כ
.1	**קווי ביוב ראשיים**				
1.1	קו ביוב גרביטציוני בקוטר "20	מ"א	10,000	1,010	10,100,000
1.2	כנ"ל, בקוטר "18	מ"א	2,600	820	2,132,000
1.3	כנ"ל בקוטר "16	מ"א	4,000	525	2,100,000
1.4	כנ"ל, בקוטר "14	מ"א	4,800	485	2,328,000
1.5	כנ"ל, בקוטר "12	מ"א	8,000	400	3,200,000
1.6	כנ"ל, בקוטר "10	מ"א	4,500	340	1,530,000
1.7	כנ"ל בקוטר "8	מ"א	1,300	280	364,000
1.8	קו סניקה מצנרות פלדה בקוטר "16	מ"א	2,000	650	1,300,000
1.9	כנ"ל, בקוטר "12	מ"א	1,000	500	500,000
1.10	כנ"ל, בקוטר "10	מ"א	2,000	430	860,000
	סה"כ קווי ביוב ראשיים				24,414,000
.2	**תחנות שאיבה לביוב**				
2.1	תחנת שאיבה 570 מק"ש לגובה הרמה של 120 מ'	קומפ'	1	1,200,000	1,200,000
2.2	תחנת שאיבה 210 מק"ש לגובה הרמה של 80 מ'	קומפ'	1	850,000	850,000
2.3	תחנת שאיבה 300 מק"ש לגובה הרמה של 80 מ'	קומפ'	1	950,000	950,000
	סה"כ לתחנות שאיבה				3,000,000
	סה"כ מערכת ביוב ראשית				**27,414,000**
	בצ"מ כ- 20%				5,483,000
	סה"כ כולל למערכת ביוב ראשית				**32,897,000**

נספח מס' 4

תכנית אב גוש עציון

תקנון מנחה

נספח נופי למרכז ומערב גוש עציון

הוכן על ידי: אדר' עמית סגל רעיוני

נספח סקר ארכיאולוגי

הוכן על ידי: ארכיאולוג דוד עמית

סגל • רעיוני
אדריכלות נוף ועיצוב אורבני - בית נקופה 34, ד.נ. הרי יהודה 90830. • טל 02-5341237 • טלפקס 02-5333727

משרד השיכון מחוז ירושלים

תכנית אב - לב גוש עציון

נספח נופי

פברואר 1998

סגל • רעיוני
אדריכלות נוף ועיצוב אורבני - בית נקופה 34, ד.נ. הרי יהודה 90830. • טל 02-5341237 • טלפקס 02-5333727

תוכן:

1. היבטים נופיים-תרבותיים כבסיס לדימוי וזהות ייחודיים.
1.1 כללי
1.2 המרכיבים העיקריים במאפייני הנוף הטבעי והתרבותי של האזור:
א. גיאומורפולוגיה
ב. צומח
ג. דרכים קדומות
ד. מפעלי מים קדומים
ה. נופים חקלאיים קדומים
ו. אתרים ארכיאולוגיים
ז. אתרי התיישבות, קרב ומורשת.
ח. יישובים קיימים

2. מצאי
2.1 סווג האתרים והמבלולים
2.2 הערכה ודרוג
2.3 אתרי טבע ונוף - פרוט
2.4 מכלולים נופיים ייחודיים - פרוט

3. המלצות תכנוניות
3.1 המלצות כלליות

3.2 המלצות והנחיות נופיות לתכנון מפורט:

א.נופים לשימור - איסור בינוי:
1. נופי קדומים ייחודיים - מכלולי טרסות ובוסתנים
2. שמורת המצלעות
3. שיפועים תלולים - מעל 35%
4. אתרים נקודתיים ומרחבי זיקה.

ב.נופים רגישים - לפיתוח מבוקר:
1. יערות בוגרים מפותחים
2. קצות הרכסים היורדים מערבה - שטחים בסמיכות לשורש העליון של המצלעות
3. גבולות מרחבי זיקה של אתרים ייחודיים
4.שטחים בסמיכות לשער התחתון של המצלעות.

ג.נופים בעלי רגישות נמוכה - מתאימים לבינוי:
1. שטחים מתונים - פחות מ-35% שיפוע
2. יערות נטע אדם דלילים/צעירים
3. מטעים- בכפוף לתקופות עיבוד

ד.צירי טיול ותיירות
ה.בבישים
4. ביבליוגרפיה ופגישות

סגל • רעיוני
אדריכלות נוף ועיצוב אורבני - בית נקופה 34, ד.נ. הרי יהודה 90830. • טל 02-5341237 • טלפקס 02-5333727

1.היבטים נופיים - תרבותיים כבסיס לדימוי וזהות ייחודיים.

1.1 כללי

לאזור גוש עציון אפיונים נופיים - תרבותיים ייחודיים המקנים לו את אופיו .
אופי זה - גובהו הטופוגרפי , תצפיות הנוף, נופי החקלאות הקדומה , דרכים ואתרים קדומים. אתרי לאום ויישובים קיימים בעלי צביון דתי עשוי להוות , בפיתוח מושכל, בסיס לפיתוח תיירותי הנשען על שילוב אטרקטיבי של ערכי נוף ותרבות קדומים ועכשויים.

בכל תכנית פיתוח יש לקחת בחשבון את מרכיבי הנוף הייחודיים ולשמרם.
נופים אלה הנם הבסיס לדימוי ולזהות הייחודיים של המקום.
פרק ההנחיות התכנוניות מפרט הנחיות לשימור ולפיתוח.

1.2 המרכיבים העיקריים במאפייני הנוף הטבעי והתרבותי של האזור

א. גיאומורפולוגיה

במת ההר :
יישובי גוש עציון יושבים על ומשני צידי קו פרשת המים הארצי העובר מצפון לדרום.
במת הר חברון מאופיינת ברום טופוגרפי ניכר (997 - 960 מטר מעל פני הים בגוש עציון) , אחידות ורציפות טופוגרפית ושיפועים מתונים עד מפולסים גם בחתך האורך וגם בחתך הרוחב.
לאורך במת ההר עוברת שורת בקעות רחבות וסגורות כמעט לחלוטין, מעין אמפיתאטראות טבעיים : בקעת אל חאדר, עמק ברכה , בקעת אל פואר.

המתלול המערבי :
בניגוד לבמת ההר המפולסת והמתונה , יורד הרכס מערבה , כלפי גבעות השפלה , במתלול טופוגרפי חזק בשיפועים חזקים והפרשי גובה גדולים. מתלול זה יוצר מעין חומה טופוגרפית כלפי מערב המקשה על התויית מעברים מהשפלה לבמת ההר.
שיאיו של המתלול המערבי מצויים בגזרת נבי דניאל - גוש עציון. (הפרש גובה אנכי של כ- 300 מטר , על מרחק אופקי של 1.5 - 2.0 ק"מ) . נבי דניאל לדוגמא נמצא בגובה 997 מ' מעל פני הים , בעוד שואדי אבו חמרא שלמרגלותיו נמצא בגובה 660 מ'. המרחק האופקי ביניהם הנו 1.5 ק"מ.
בנוסף לשיפוע החריף מבותר המדרון המערבי על ידי מערכת צפופה של נחלים עמוקים ותלולים. המתחתרים מראשו עד למרגלותיו.באזור גוש עציון נחלי המערב קצרים ושיפוע הירידה שלהם חריף ביותר.
במתלול הכפיפה המערבי מפותח נוף של מצלעות המהווה מאפיין נופי ייחודי ודומיננטי.
כמו כן קיים נוף קרסטי של טרשונים כשהדוגמא היפה ביותר שלו מופיעה במצלעות המתלול היורד מנבי דניאל לעבר ואדי אבו חמרא.

המתלול המזרחי :
באזור גוש עציון נחלק המתלול המזרחי לשני אגנים : אגן נחל דרגיה בצפון ואגן נחל ערוגות בדרום.
נחל פירים המתנקז לאגן דרגיה הנו ייחודי בכך שהנו זורם בקטע העליון מדרום לצפון , במקביל לקו פרשת המים במערב ורכס היישוב אפרת ממזרח.

סגל • רעיוני
אדריכלות נוף ועיצוב אורבני - בית נקופה 34, ד.נ. הרי יהודה 90830. • טל 02-5341237 • טלפקס 02-5333727

ב. צומח

חורש אלון מצוי ואלה ארץ ישראלית מופר על ידי כריתה ורעיית יתר. הנוף הדומיננטי הנו של מדרונות טרשיים וחשופים וביניהם כרמים ומטעים. מעצי החורש הטבעי נשתמרו בעיקר עצים בודדים עתיקים אשר נחשבו לקדושים לאורך הדורות. כמו כן מצויים כתמי חורש בני מספר עשרות שנים בשטחים שאינם ראויים לעיבוד חקלאי : מדרונות תלולים ושטחים מסולעים , בעיקר במפנה הצפוני.
אזורים מיועדים בייעור קק"ל מחטני בעיקרו פזורים בשטח. נטיעות אלה נעשו ברובן לצורך תפיסת חזקה ואינן שייכות לנוף המקומי. בחלקם התפתח חורש מעורב.
מיני העצים בחורש של הר חברון הנם : אלון מצוי, אלה ארצישראלית, קטלב מצוי, ליבנה רפואי, אלון התולע, אגס סורי, עוזרר קוצני, אשחר ארצישראלי, אלה אטלנטית, אשחר רחב עלים.
החורש הטבעי מופיע בדרגות מגוון שונות כשבאופן כללי המגוון גדול יותר בצפון והולך ומתמעט כלפי דרום.

ג. דרכים קדומות

דרך האורך הראשית - בתואי ירושלים - בית לחם - חברון קויה דרך האבות או דרך אפרתה. שמשה בתקופת המקרא ועד סלילת הכביש הנוכחי ב- 1889 . למעט התקופה הרומית בה עבר התואי מערבה. מהתקופה הרומית נשתמרו קטעים חצובים בסלע, גדרות סיקול ותיחום ואבני מיל.
דרכי הרוחב - מזרח - מערב עוברות בתוואים קשים בחלקן בואדיות ובחלקן על גבי השלוחות.

ד. מפעלי מים קדומים

שרידי מערכות מים אשר הובילו מים לירושלים :
מעין אל ביאר -מנהרות תת קרקעיות , מברכות שלמה לירושלים -אמת מים חצובה או בנויה. בריכות אגירה בברכות שלמה.

ה. נופים חקלאיים קדומים :

מעיינות , בריכות אגירה , שומרות , מתקנים חקלאיים כגון גיתות , מדרגים חקלאיים (טרסות אבן) , בוסתנים נטושים ומעובדים.

ו. אתרים ארכיאולוגיים

שפע אתרים מתקופות שונות , כולל אתרים יהודיים - ראה פרק ארכיאולוגיה.

ז. אתרי התיישבות,קרב ומורשת

יישובי הגוש בעבר והמשלטים במלחמת העצמאות.

ח. יישובים קיימים

סגל • רעיוני
אדריכלות נוף ועיצוב אורבני - בית נקופה 34, ד.נ. הרי יהודה 90830. • טל 02-5341237 • טלפקס 02-5333727

2.מצאי

2.1 סווג האתרים והמכלולים

רשימת אתרי הטבע והנוף והמכלולים הייחודיים משלימה את רשימת האתרים הארכיאולוגיים ואתרי ההתיישבות שבעריכת דוד עמית.
כל האתרים הכלולים בדו"ח מופיעים ב"מפת אילוצים ופוטנציאל על בסיס נופי".

שיטת המספור הנה עוקבת כלהלן:
אתרים ארכיאולוגיים מוספרו בקידומת 1.
אתרי ההתיישבות והמערכה מוספרו בקידומת 2
אתרי טבע ונוף מוספרו בקידומת 3.
על גבי המפה נעשתה הפרדה בין אתר נוף/טבע חשוב. מעיין/באר.אתר נוף/טבע/מערה. תצפית נוף.
מכלולים נופיים ייחודיים מוספרו בקידומת 4.

באתרי טבע ונוף המצויים בסמיכות או בתוך אתר מסוג אחר (ארכיאולוגי , התיישבות או מכלול נופי) קיימת הפנייה לאתר האחר.

2.2 הערכה ודרוג

אתרי הנוף והטבע סווגו לשלש קבוצות כבסיס להנחיות תכנוניות:
א'. אתר נקודתי - אתר שערכו בו עצמו.
ב'. אתר ייחודי בעל מרחב זיקה לשימור. - אתר שערכו בנוסף לו עצמו - בשטח הפתוח הסובב אותו מיידית.
ג'. מכלול נופי ייחודי. - מרחב גדול שערכו בצרוף כלל האתרים הנקודתיים והאפיונים הנופיים הכוללים.

סוג האתר מצויין בסוגריים ועל גבי המפה.

מקור הנתונים מצויין בכוכביות :
* על פי מפת 1:50,000
** על פי ספרם של מנחם מרקוס ודוד עמית "הר חברון, סקר נוף ומסלולי טיול".

סגל • רעיוני
אדריכלות נוף ועיצוב אורבני - בית נקופה 34, ד.נ. הרי יהודה 90830. • טל 02-5341237 • טלפקס 02-5333727

2.3 אתרי טבע ונוף- פרוט

3.1 ביר אל חנזיר א'*

3.2 ביר פרדיס (חלק מאתר ארכיאולוגי 1.31)*

3.3 ביר רג'ם א סבית - באר ששימשה כמקור המים של הישוב הקדום תל רג'ם א סבית ואשר נמצאת ממערב לתל.(**באר/חלק מאתר ארכיאולוגי 1.25**)**

3.4 בית ספר שדה כפר עציון*

3.5 מערת עלי ענים*

3.6 ח'ירבת דיר א-ניל*

3.7 עין חמאם*

3.8 ביר אל חנזיר (חלק ממכלול נופי ייחודי 4.1)*

3.9 עין אל חובויילה - מעיין ניקבה ולידו מערכת של חקלאות שלחין ששימש את תושבי היישוב הקדום בח'ירבת חובויילה. **(מעיין/חלק מאתר ארכיאולוגי 1.23/אתר בעל מרחב זיקה לשימור)****

3.10 עין סג'מה - מעין הנובע בצלעו הדרום מערבית של ואדי סג'מה כ 300 מ' ממזרח לחורבות משואות יצחק.
המים נובעים משני כוכים קטנים ומתנקזים בשתי בריכות החצובות במשטח הסלע מתחת לכוכים.
(מעיין/אתר בעל מרחב זיקה לשימור)**

3.11 עין האמה, עין אל ביאר - מעיין הנובע בניקרה תת קרקעית הנמצאת בראש ואדי אל ביאר, כ 200 מ' ממזרח לכביש הראשי בית לחם חברון וכמה עשרות מ' מבתי הישוב אפרת. ממעיין זה יוצאת אמה שמגיעה לבריכות שלמה. אתר זה הוא מן המרשימים ביותר של מערכת הולכת המים לירושלים ונמצא בסכנה בגלל הפיתוח של הישוב אפרת. **(מעיין/אתר אדכיאולוגי/חלק ממכלול נופי ייחודי 4.6)****

3.12 אמת המים (חלק ממכלול נופי ייחודי 4.6)*

3.13 עין אל מע'רה - מעיין שכבה זעיר בגדתו המערבית של ואדי אל ביאר, במרחק ק"מ אחד מכביש ירושלים חברון. הנביעה היא בתוך מערה והמים מנוצלים ע"י חקלאים מן הכפר אל ח'אדר.
(מעיין/חלק ממכלול נופי ייחודי 4.6)**

3.14 עין אל עספיר - מעיין קטנטן שמשמעותו עין הציפורים. נובע בצמוד לשוליו המזרחיים של כביש י"ם חברון בראש גיא היורד לואדי ביאר. המים משמשים לשתיה ע"י העובדים בכרמים הסמוכים.

סגל • רעיוני
אדריכלות נוף ועיצוב אורבני - בית נקופה 34, ד.נ. הרי יהודה 90830. • טל 02-5341237 • טלפקס 02-5333727

(מעיין/חלק ממכלול נופי ייחודי 4.6)**

3.15 **עין מסלע/עין אבו כליב** - מעיין שנראה מרחוק בזכות עץ תאנה גדול הגדל לידו, המעיין הוא מעיין שכבה הנובע ממצוק ומימיו נאגרים בבריכה ואח"כ מוזרמים המים בתעלה לערוגות המעובדות במדרגה נמוכה יותר אשר כיום הן מוזנחות. **(מעיין/אתר בעל מרחב זיקה לשימור)****

3.16 **ביר אל עבהרה** - מעיין שמימיו מוזרמים לתעלה מקורה באורך 30 מ' ומשם לבריכה, מערכת זו הוקמה ע"י הצבא הירדני ב 1955 לטובת השקיה אולם כיום היא משמשת להשקית עדרי צאן, המעיין הזה היה ככל הנראה מקור המים של הישוב הקדום חי'רבת אבו טווין. **(מעיין/חלק ממכלול נופי ייחודי 4.1)****

3.17 **מערת א-דבע***

3.18 **גלעד לזכר הקרב** שהתחולל ב"גבעת הקרב" ותצפית על הגבעה וכל הסביבה.
(אנדרטה/נקודת תצפית)**

3.19 **גבעת הקרב** - מקום לחימתם ונפילתם של ל"ה לוחמי "מחלקת ההר" שנחלצו לעזרת גוש עציון במלחמת השחרור. לצד הכביש מול גבעת הקרב ישנם גלעד לזכר הקרב ותצפית על גבעת הקרב וכל הסביבה.**

3.20 **עין א טקה** - מעיין שכבה קטן, לצד עיקול בכביש י"ם - חברון. המים נובעים ממערב לכביש מתוך ניקרת סלע שפיתחה סגור בסורג. בצמוד למעיין נמצא מעיין נוסף המכוסה במיבנה בטון ובו פתחי שאיבה. מעט דרומה ניצב מבנה אבן שיעודו כיבשן סיד, אך הוא מעולם לא היה פעיל. **(מעיין)****

3.21 **עין אל קסיס** - מעיין שכבה בגיא היורד מרכס נבי דניאל לצפון מזרח. שלוש נביעות דלות בוקעות כאן בסמיכות מתוך נקיקים במדרגת סלע גבוהה מעל למטעים. מי הנביעות מתנקזים לשתי בריכות וכל המערכת כולה במצב מוזנח. **(מעיין/אתר בעל מרחב זיקה לשימור)****

3.22 **נבי דניאל** - אתר מוסלמי קדוש על גב הרכס של הר חברון לצד השביל מגוש עציון לכפרים חוסן. במקום משטח סלע המתוחם בסוללת אבנים שבמרכזו גומחה (מחי'רב), שלושה אלונים בגודל בינוני ניצבים כאן מסביב למשטח הסלע, מיקומם של העצים על קו פרשת המים עשה אותם לנקודת ציון בולטת בנוף.
(מקום קדוש/אתר בעל מרחב זיקה לשימור)**

3.23 **מערת ואדי סאלם***

3.24 **חי'רבת א-דיר** - חורבה הנמצאת מזרחית לעין פארס, שם החורבה הנפוץ מאוד בארץ מציין מנזר או יישוב מן התקופה הביזאנטית, החורבה נמצאת בקצה רכס הנקרא בערבית "רכס המגינים" ולפי תושבי המקום השם ניתן לו בעקבות קרב שהתנהל בין המוסלמים לביזאנטים במאה השביעית לספירה.
(אתר ארכיאולוגי)**

3.25 **עין פארס** - שתי נביעות בבקעה קטנה כ 1.5 ק"מ מצפון מערב לכפר נחלין. המעיין שייך לכפר נחלין

להשקיית צאן, לאספקת מים ביתית ולחקלאות שלחין. המים נובעים בניקבות תת קרקעיות ויוצאים דרך מערכת תעלות אל שוקת להשקיית צאן ולבריכת אגירה. במקום שרידים המעידים כי המעיין נוצל בימי קדם. **(מעיין)****

3.26 **תצפית ראס שרפה** - גל אבנים שנותר ממגדל עתיק, בולט על גב הרכס של הר חברון. לצד השביל העובר בין הישוב נווה דניאל לקבר נבי דניאל. מנקודה זו נשקף נוף יפה לכל הכיוונים.
(אתר ארכיאולוגי/נקודת תצפית)**

3.27 **חורבת אל עיד** - אתר אכיאולוגי שטרם נסקר ע"י ארכיאולוגים, כנראה מן התקופה הביזאנטית.
(אתר ארכיאולוגי)**

3.28 **גן שיר השירים** - גן בוטאני וזאולוגי בקיבוץ כפר עציון, המייצג את הצומח והחי של הרי יהודה
(אתר נופי)**

3.29 **ח'ירבת אל חומידיה** - אתר ארכיאולוגי ומקום קדוש למוסלמים אשר, בגלל קדושתו, השתמרו במקום עצים אחדים שהגיעו לגיל מופלג, עץ שקד, עץ אלון וקבוצת עצי עוזרד אדום - מין נדיר בהרי יהודה.
(חלק מאתר ארכיאולוגי 1.13/חלק ממכלול נופי ייחודי 4.6)**

3.30 **עין פעור** - באר בלב כרמים בגיא שבין תל פעור מדרום לח'ירבת אל חמידיה מצפון. הבאר עגולה קוטרה כ 2.5 מ' והיא מדופנת אבנים גדולות ומסותתות המעידות על עתיקותה.
(באר/חלק ממכלול נופי ייחודי 4.6)**

3.31 **האלון הבודד** - אלון מצוי קשיש המהווה זה דורות ציון דרך חשוב באזור, גילו 700 שנה בקירוב. העץ מקודש לערבים ובזכות קדושה זו נותר כשריד בודד מהיער אשר כיסה את האזור, סביב העץ הותקנו גן ואתר הנצחה ליישובי הגוש וליחידות הלוחמות שהשתתפו בהגנתו במלחמת העצמאות
(אתר בעל מרחב זיקה לשימור)**.

3.32 **תצפית מח'ירבת אום א-טלע** - חורבה בין עצי אורן בפסגת גבעה וממנה תצפית נרחבת לכל הכיוונים.
(חלק מאתר ארכיאולוגי 1.28/חלק ממכלול נופי ייחודי 4.2)**

3.33 **עצים בח'ירבת אל-בירה** - חורבה בראש גבעה ממזרח לכביש ירושלים-חברון, המקום בולט לעין בזכות קבוצת עצים גדולים של אורן ירושלים, הגדלה על הפיסגה.
(חלק מאתר ארכיאולוגי 1.12/חלק ממכלול נופי ייחודי 4.6)**

3.34 **תצפית נ.ג. 967** - תצפית על פסגה הנמצאת בכוון דרום-מערב מכפר עציון ואשר נשקף ממנה נוף מן היפים באזור. במקום מצוי מטע עצי פרי של כפר עציון. **(חלק מאתר התישבות 2.13)****

סגל • רעיוני
אדריכלות נוף ועיצוב אורבני - בית נקופה 34, ד.נ. הרי יהודה 90830. • טל 02-5341237 • טלפקס 02-5333727

2.4 מכלולים נופיים יחודיים - פרוט

4.1 שמורת המצלעות -

באזור מתלול הכפיפה המערבי של הרי חברון מפותח נוף של מיצלעות, שהוא תוצר של השילוב של נטיה תלולה עם מסלע קשה.
המצלעות "מתחילות" בשורש עליון בקצות הרכסים, יורדות בשדרת סלע תלולה החותכת את המדרון המערבי בשיפוע תלול , ונגמרות ב"שער תחתון" בו קצות המצלעות מציות זו מול זו וביניהן עובר קצהו התחתון של הואדי המפריד בין שלוחות הרכסים.
נוף קרסטי של טרשונים מפותח בסלעי הגיר של המתלול המערבי. שדות הטרשונים נוצרו בגלל מערכת של סדקי שתי וערב העוברת בשיכבות הגיר והדולומיט.

תופעת המצלעות הנה ייחודית לכפיפת הרי חברון ומהווה אלמנט נופי דומיננטי בשטח שיש לשמרו במסגרת התכנון הכולל והמפורט.

מכלול המצלעות כולל בתוכו את האתרים הבאים:
ביר אל חנזיר ב'
ביר אל עבהרה
ח'ירבת ג'ומג'ום

4.2 שמורת יער אבו סודא -

יער מנדטורי מפותח המוגדר כשמורה. מצוי לצד הכביש העורקי , מערבית למגדל עוז.

מכלול זה כולל בתוכו את האתרים הבאים:
ח'ירבת אום א-טלע
מערות ערביה

4.3 ואדי פוכין - חקלאות הרים מסורתית .

שורה של מעיינות שכבה הנובעים בחלקו העליון של ואדי אל פוואר ומשקים מערכת רצופה של בתי שלחין שאורכה 2 ק"מ ורוחבה מאות מטרים. המעיינות והחלקות שייכים לתושבי הכפר ואדי פוכין שבראש הגיא. (מעיינות)**

4.4 נחל נעמנים -

ואדי תלול ומפותל הנכנס בחלקו המערבי עד ליישוב אלון שבות וראש צורים.
על המדרונות המערביים הגבוהים חקלאות הרים בטרסות ובמטליות.
הדופן המזרחית הנה מכלול הדרך הרומית על אתריה.

סגל • רעיוני
אדריכלות נוף ועיצוב אורבני - בית נקופה 34, ד.נ. הרי יהודה 90830. • טל 02-5341237 • טלפקס 02-5333727

מכלול זה כולל בתוכו את האתרים הבאים:
משלט חירבת זכריה

4.5 הדרך הרומית -

קטע מדרך האורך מהתקופה הרומית. הדרך מהווה גם דרך נופית הצופה אל נחל נעמנים.

מכלול זה כולל בתוכו את האתרים הבאים:
אתר התנחלות בחירבת חאבון
מקווה טהרה בעל שתי כניסות נפרדות חצובות בסלע
אבן המיל הי"ב

4.6 ואדי פירים ודרך האבות או דרך אפרתה.

עמק המשתרע ממזרח לכביש ירושלים - חברון אשר בתחומו ישנו ריכוז של אתרים ארכיאולוגים, בארות ומעיינות שהיו חלק ממערכת מפעלי המים הקדומים אשר הובילה מים ממעיינות הר חברון לירושלים.
דרך האבות , או דרך אפרתה עברה בתקופת המקרא בתוך שטח מכלול זה, מזרחית לכביש הקיים.

מכלול זה כולל בתוכו את האתרים הבאים:
עין אל ביאר
חירבת אל קוט
תל פעור (ח' זכנדח)
עין פעור
חירבת פעור
חירבת אום אל קטע
עין אל עספיר
חירבת אל חומודיה
עין אל מע'רה
אמת המים
חירבת אל בירה
חירבת עליא
בריכות שלמה

סגל • רעיוני
אדריכלות נוף ועיצוב אורבני - בית נקופה 34, ד.נ. הרי יהודה 90830. • טל 02-5341237 • טלפקס 02-5333727

3.המלצות תכנוניות

3.1 המלצות כלליות

א. יש לשמר את אופיו של האזור.

ב. כל תכנית פיתוח של תואי כבישים תמנע מלפגוע באתרים ומכלולים נופיים - תרבותיים ותתוכנן באופן ה" יושב " ככל האפשר על הטופוגרפיה הקיימת .

ג. בתכניות לפיתוח (מגורים או תעסוקה) יישמרו אתרים נקודתיים כגון חורבות , מעיינות ומערכות מים אם מחוץ לשטח המפותח או בפארקים בתוכו.

ד. פארקים סביב אתר לשימור יתוכננו באופי הנוף המקומי , כולל בניית אבן " יבשה " ושימוש בעצי חורש טבעי או בוסתן.

ה. בינוי יוגבל לאזורים המתונים של במת ההר ושלוחותיה ולא יגלוש למדרונות התלולים של הואדיות.

ו. מערכות טיול ותיירות יתבססו על ערכי הנוף והתרבות הקיימים בהקשרים השונים : נופי התנ"ך, חקלאות מסורתית, מערכות מים, מלחמת העצמאות וכד'.

3.2 המלצות והנחיות נופיות לתכנון המפורט

א. נופים לשימור - איסור בינוי

1." נופי קדומים " ייחודיים - מכלולי טרסות ובוסתנים

כללי :

מירב נופי הקדומים מצויים מחוץ לשטחים אשר נבחנו לפיתוח על בסיס בעלות.

אזורי טרסות אשר הוגדרו לשימור במסגרת התכנית מהווים חלק קטן ממכלול נופי גדול ומצויים בתוך האגן החזותי שלו. : שולי נווה דניאל השייכים למכלול נחל פירים ושולי ראש צורים השייכים ליחידה הנופית של נחל נעמנים.

הנחיות לתכנון מפורט :

1. אין לפגוע באזורי טרסות לשימור. בשטחים אלה לא ייעשה כל פיתוח המשנה את אופי המקום.
2. שטחים אלה מתאימים לשימוש תיירותי בהקשר התרבותי הקדום כדוגמת עין יעל בירושלים ואחרים, ובמוקד יציאה לסיורים ופעילויות במכלול הנופי השייך להם.





תמונה מס 3 נחל נעמן עילי, מבט מצפון לדרום

לכוון אלון שבות.

סגל • רעיוני
אדריכלות נוף ועיצוב אורבני - בית נקופה 34, ד.נ. הרי יהודה 90830. • טל 02-5341237 • טלפקס 02-5333727

2. שמורת המצלעות / כפיפת הרי חברון

כללי :

שמורת כפיפת הרי חברון הנה תצורת נוף ייחודית החייבת בשימור.
התופעות הגיאומורפולוגיות הנצפות על פני השטח של שכבות נטויות ומצלעות הנן מרכיב דומיננטי וייחודי.

הנחיות לתכנון מפורט :

1. רצועת המצלעות הנה לשימור מוחלט.
אין לפגוע במצלעות ואין לפתח בשטח הרצועה למעט מעבר דרכים כפי שיפורט להלן.

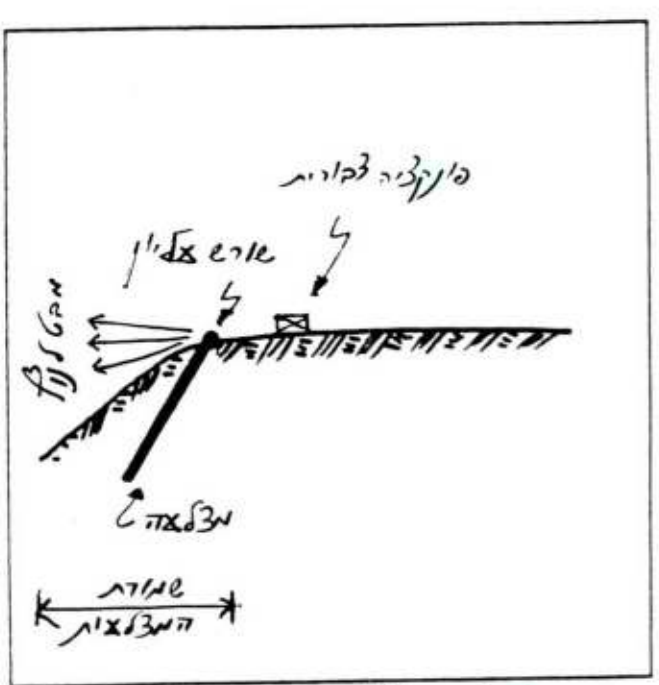
2. שורש המצלעה העליון הנו נקודה ייחודית הבולטת בנוף. מהשורש העליון קיימות תצפיות נופיות ייחודיות.
בינוי מעל שורש המצלעה יהיה במרחק ממנה (המרחק יוגדר בתכנית המפורטת).
מומלץ למקם פונקציות מיוחדות כגון נפש, תיירות, מוסד וכד'.

3. מעלה הואדי מעל שער המצלעה התחתון - מומלץ בינוי ייחודי של פונקציה ציבורית כנ"ל או שטח פתוח.

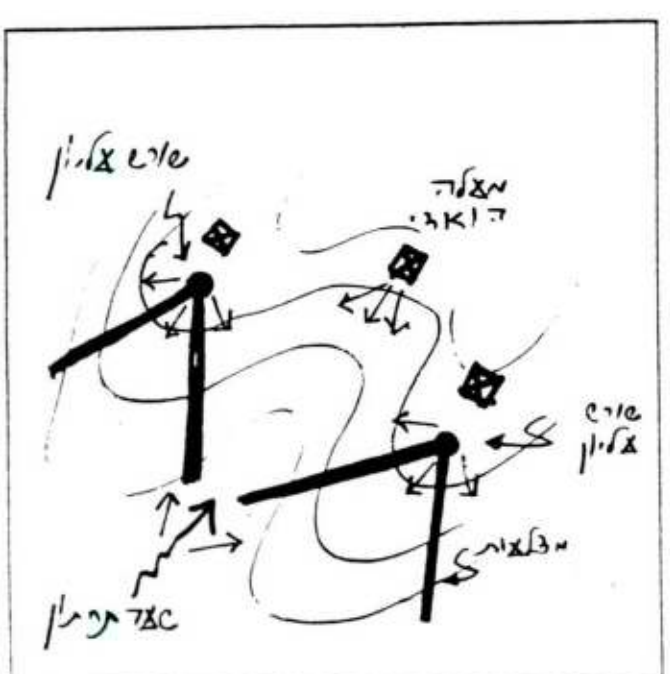
4. שער המצלעה התחתון - מומלץ לשמש כנקודת המפגש בין המערכות הפתוחות שבשטח התחתון לבין המערכות הפתוחות שבשטח העליון. מתאים להכלל בפארק .
בתכנון תואי דרכים מומלץ מעבר בשער, בכפוף למדידה מדוייקת ותכנון נופי-הנדסי מפורט.
יש לבחון תואים חלופיים של מעבר ב"שער" שבין המצלעות. מעבר במקום זה הנו מועדף בכפוף לבדיקה פרטנית של רוחב הפתח הקיים , רוחב הכביש המוצע ושיפועים ועבודות עפר.

5. אין לטעת בקרבת נופי השכבות והמצלעות באופן העלול לטשטש את מראם ועוצמתם.

6. לנופים אלה ערך נופי ולימודי הרלבנטי למערך הנופש , תרבות וחינוך אשר יתפתח באזור.



2. חתך המצלעות



3. מעלה הואדי , שער תחתון. שורש מצלעה

שאלות בנושא הגלים -

מבנים

סגל • רעיוני
אדריכלות נוף ועיצוב אורבני - בית נקופה 34, ד.נ. הרי יהודה 90830. • טל 02-5341237 • טלפקס 02-5333727

3 שיפועים תלולים - מעל 35%

כללי :

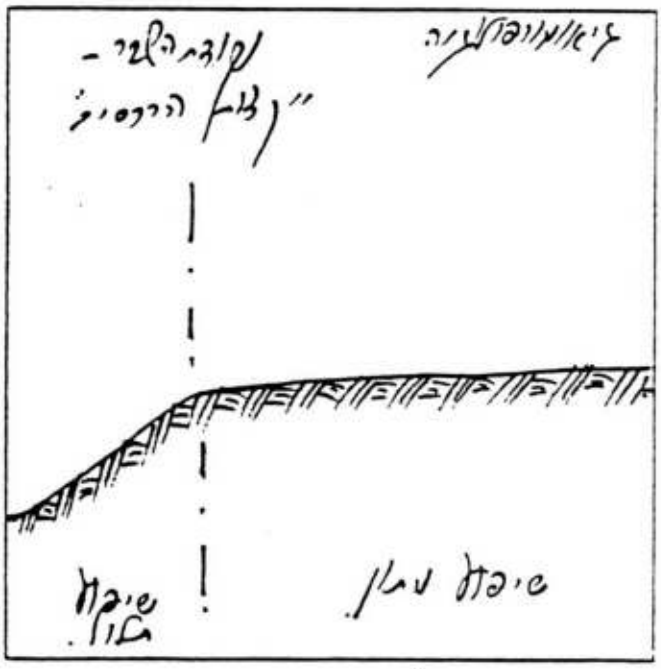
על מנת לשמר את המורדות ולהמנע מעבודות עפר מסיביות המהוות פגיעה חזותית הוגדרו שיפועים מעל 35% הוגדרו כשטחים אסורים בבניה.

הנחיות לתכנון מפורט :

1. שטחים בשיפוע התלול מ 35% ישמרו ללא כל בניה או פיתוח.

2. בעת תכנון מערך השטחים הפתוחים השימושיים - בשיפועים מתונים יותר, ניתן לצרפם לשטחים התלולים אשר יהוו מרחב חזותי ומערכת נופית משלימה.

3. בתכנון המפורט יש להגדיר בתשריט ובהוראות התכנית את המפגש בין הבינוי בשולי היישוב לבין השטחים הפתוחים התלולים באופן שיימנע שפכי עפר על המדרונות.



סגל • רעיוני
אדריכלות נוף ועיצוב אורבני - בית נקופה 34, ד.נ. הרי יהודה 90830. • טל 02-5341237 • טלפקס 02-5333727

4. אתרים נקודתיים ומרחבי זיקה - אתרים ארכיאולוגיים , טבע ונוף.

כללי :

במרחב התכנית ובשטחים בעלי פוטנציאל פיתוח על בסיס בעלויות קיימים אתרים ייחודיים רבים מסוגים שונים.

חלק מן האתרים כלולים בתוך שטחי הבינוי המוצעים במסגרת תכנית האב.

אתרים אשר נכללו במפת האתרים, על בסיס ידע הקיים היום, כלולים במפה הנופית עם סימון סכמתי של מרחב זיקה סביבם. סימון זה מבטא את השטח הפתוח אשר יש לשמר כקונטקסט סביב האתר על מנת לשמר את ערכו , או את המכלול הנופי אליו הוא שייך ואשר לפי תפיסתנו מהווה חלק אינטגרלי ממנו.

הנחיות לתכנון מפורט :

1. לקראת תכנון מפורט ייערך סקר אתרים בהשתתפות איש מקצוע (ארכיאולוג, רש"ט וכד'), אדריכל הנוף של התכנית ומודד.

2. כל האתרים החשובים ומרחבי הזיקה שלהם יסומנו על ידי מודד על מפת המדידה המהווה רקע לתכנון.

3. מרחב הזיקה , כפי שיוגדר על ידי אדריכל הנוף, מהווה חלק מהותי מן האתר הנקודתי .

4. אתרים ומרחבי הזיקה שלהם יישמרו אם מחוץ לשטח הבינוי או במערך השטחים הפתוחים הפנימיים.

5. פארקים סביב אתר לשימור יתוכננו באופי הנוף המקומי , כולל בניית אבן " יבשה " ושימוש בעצי חורש טבעי או בוסתן.

6. בסמיכות לפארקים אלה מומלץ לתכנן שימושי תרבות, חינוך ותיירות ונופש.



סגל • רעיוני
אדריכלות נוף ועיצוב אורבני - בית נקופה 34, ד.נ. הרי יהודה 90830. • טל 02-5341237 • טלפקס 02-5333727

ב. נופים רגישים - לפיתוח מבוקר

1 יערות בוגרים מפותחים

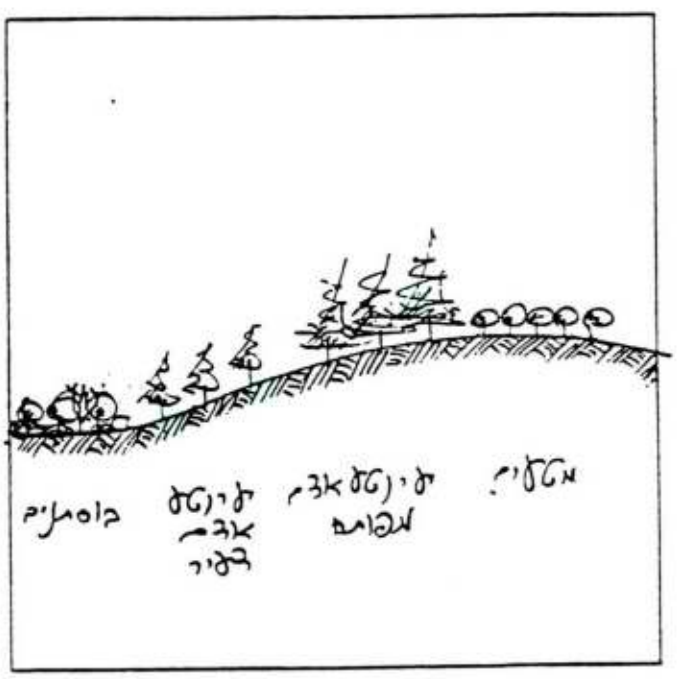
כללי :

יערות מחטניים נטעו ברובם למטרות תפיסת קרקע והם זרים לנוף הבוסתנים המקומי.
חלק מן היערות הנם בוגרים ומפותחים ומהווים פוטנציאל לשילוב במערך השטחים הפתוחים.
קיימת שמורת יער ביער אבו סודה.

הנחיות לתכנון מפורט :

1. בשמורת יער אבו סודה מתאים וניתן לשלב פונקציות של נופש ותיירות ללא פגיעה ביער.
   יש לתאם כל תכנית עם רשות שמורות הטבע.

2. יערות בוגרים ומפותחים ישולבו , לפחות בחלקם במערך הפארקים במסגרת התכניות המפורטות.
   הן כפארקים בשטחים בנויים והן באתרי נופש ותיירות.



סגל • רעיוני
אדריכלות נוף ועיצוב אורבני - בית נקופה 34, ד.נ. הרי יהודה 90830. • טל 02-5341237 • טלפקס 02-5333727

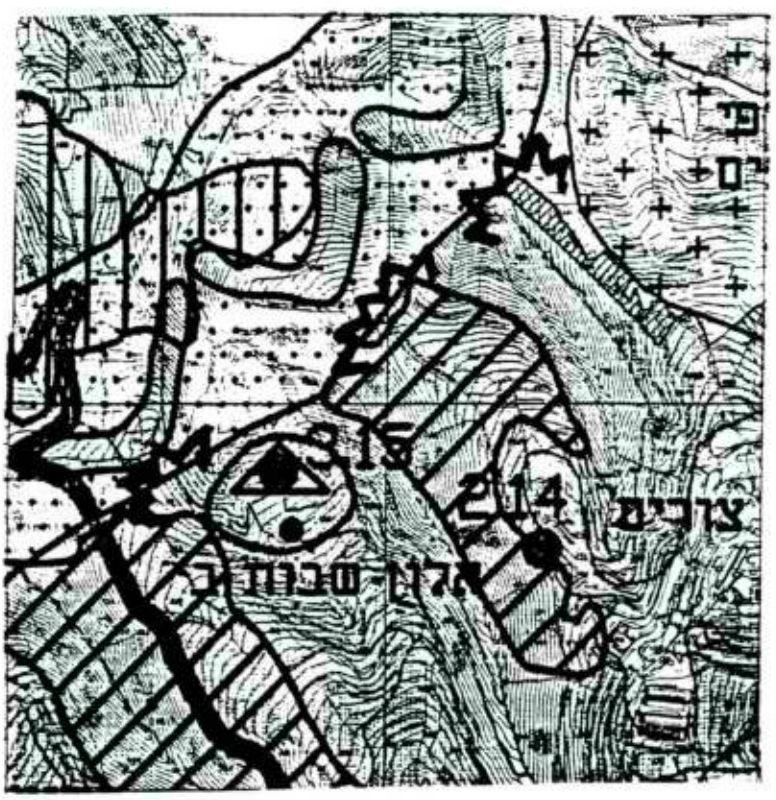
2. **קצות הרכסים היורדים מערבה/ שטחים בסמיכות לשורש העליון של המצלעות - נצפות גבוהה ביותר על קו רקיע.**

כללי :
נקודת השבר שבין הפסגות המתונות למורדות התלולים הנה נקודה רגישה הדורשת הנחיות תכנוניות מפורטות.
נקודת שבר זו, בקצות הרכסים הפונים מערבה , או בשולי פסגות , הנה בעלת נצפות גבוהה ביותר.
כל אלמנט בנקודות אלה צופה למרחוק וייצפה למרחוק.

הנחיות לתכנון מפורט :
1. בעת התכנון המפורט יש לבחון בחתכים וצילומים פנורמיים את גבול הבינוי ואופיו.

2. מקומות אלה הנם בעלי תצפיות נוף פתוחות מרהיבות ומתאימים למיקום פונקציות תיירותיות.

3. כל בינוי, אם יהיה , יהיה נמוך , מותאם לתוואי הקרקע וללא שפכי עפר לעבר המדרון.



סגל • רעיוני
אדריכלות נוף ועיצוב אורבני - בית נקופה 34, ד.נ. הרי יהודה 90830. • טל 02-5341237 • טלפקס 02-5333727

3. גבולות מרחבי זיקה של אתרים ייחודיים.

כללי :

גבולות מרחבי זיקה של אתרים ייחודיים הנם בעלי אטרקטיביות גבוהה ורגישות נופית גבוהה.

הנחיות לתכנון מפורט :

1. ממלץ להפנות את חזיתות השימושים הגובלים לעבר המכלול הנופי (ולא את גבם).

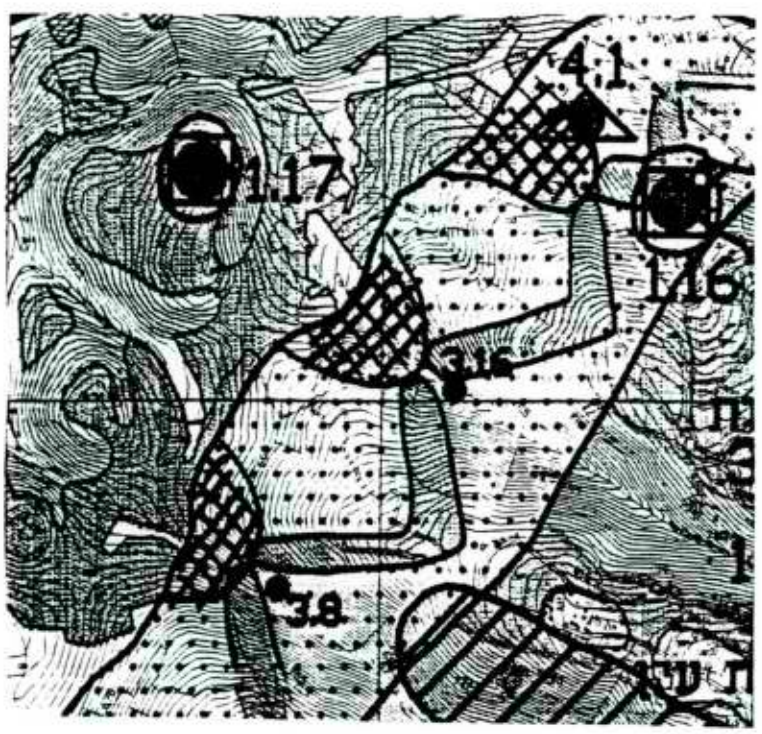
2. שימושים מתאימים בגבולות השטחים הפתוחים כוללים חינוך, תרבות, נופש ותיירות ומגורים.

3. יש לפתח בינוי ופיתוח במסות קטנות ובקנה מידה התואם את האתר .
(באופן שלא יגמד אותו למול הבינוי)

סגל • רעיוני
אדריכלות נוף ועיצוב אורבני - בית נקופה 34, ד.נ. הרי יהודה 90830. • טל 02-5341237 • טלפקס 02-5333727

4. שטחים בסמיכות לשער התחתון של המצלעות

שטחים אלה ישומרו פתוחים. ישולבו בפארק וישמשו למעבר דרכי נוף מקשרות בין השטח התחתון לעליון. בינוי יהיה מרוחק מהן וישמש לפונקציה ציבורית כגון מוסדות חינוך או מרכזי נפש.



סגל • רעיוני
אדריכלות נוף ועיצוב אורבני - בית נקופה 34, ד.נ. הרי יהודה 90830. • טל 02-5341237 • טלפקס 02-5333727

ג. נופים בעלי רגישות נמוכה - מתאימים לבינוי

1. שטחים מתונים - פחות מ- 35% ללא ערכים ייחודיים.
2. יערות נטע אדם צעירים / דלילים
3. מטעים - בכפוף לתקופות עיבוד של 6 שנים.

שטחים המתאימים לבינוי על פי הקריטריונים הנ"ל אך מהווים יחידה קטנה ומנותקת - **לא יפותחו.**

ד. צירי טיול ותיירות

צירי הטיול והתיירות קושרים אתרים ייחודיים או עוברים במכלולים ייחודיים.
הצירים חורגים אל מעבר לגבול התכנית ומסומנים בקו סגול מקוטע במפה הנופית.
מוצע ציר לאורך דרך האבות בואדי פירים העובר לאורך מערכות המים לירושלים. ציר לאורך הדרך הרומית בשולי נחל נעמנים , המשכו לנבי דניאל ונקודת התצפית ממנו מערבה , וציר משני לאורך הדרך הישנה המבוטלת מעיין ומכלול טרסות לשימור בשולי נוה דניאל.

ה. כבישים

כבישים יותוו ברגישות המירבית לתואי הקרקע , התכסית , האתרים והמכלולים .
לתיווי משקל קריטי בהשלכות הנופיות של הכביש.
תכנון הכבישים ילווה באדריכל נוף החל משלב התיווי והחתכים לאורך ולרוחב.

אין לפגוע במכלול החקלאות המסורתית שבואדי פוכין.
אין לפגוע במצלעות.
אין לפגוע בטרסות עתיקות.

בתכנון תואי דרכים באזור שמורת המצלעות מומלץ מעבר בשער התחתון , בכפוף למדידה מדוייקת ותכנון נופי-הנדסי מפורט.
יש לבחון תואים חלופיים של מעבר ב"שער" שבין המצלעות. מעבר במקום זה הנו מועדף בכפוף לבדיקה פרטנית של רוחב הפתח הקיים , רוחב הכביש המוצע ושיפועים ועבודות עפר.

סגל • רעיוני
אדריכלות נוף ועיצוב אורבני - בית נקופה 34, ד.נ. הרי יהודה 90830. • טל 02-5341237 • טלפקס 02-5333727

4. ביבליוגרפיה ופגישות:

הניתוח הנופי מתבסס על ספרות, סיורים, צילומים פנורמיים, תצלום אוירי בקנה מידה 10,000 : 1, מפת סימון שבילים, מפת מדידה בקנה מידה 10,000 : 1, ומפגשים עם אנשי מקצוע. ייעוץ בתחום הארכיאולוגיה נעשה על ידי מר דוד עמית - רשות העתיקות.

ביבליוגרפיה:

מרכוס מנחם, עמית דוד - " הר חברון " 1989
אלי שילר - " נופי ארץ ישראל במאה הי"ט " - קרדום , 1984
דוד עמית - החברה להגנת הטבע - " ממבוא ביתר אל גוש עציון " - דפים בידיעת הארץ
מפת סימון שבילים - ק.מ. 50,000 : 1
תצלום אוירי בקנה מידה 10,000 : 1

פגישות :

דוד עמית - ארכיאולוג המרחב ברשות העתיקות
אסף גוטפלד - קמ"ט יו"ש ברשות שמורות הטבע.
מנחם מרכוס - רשות שמורות הטבע
ניצן לוי - היחידה לאיכות הסביבה - יהודה.
אבים אתר, מודי אורון - רשות שמורות הטבע.

הניתוח הנופי מתבסס על ספרות, סיורים, צילומים פנורמיים, תצלום אוירי בקנה מידה 10,000 : 1, מפת סימון שבילים, מפת מדידה בקנה מידה 10,000 : 1, ומפגשים עם אנשי מקצוע. ייעוץ בתחום הארכיאולוגיה נעשה על ידי מר דוד עמית - רשות העתיקות.

395/088

תכנית אב גוש עציון - משרד הבינוי והשיכון

אתרי גוש עציון

דו"ח סקר ומפת אתרים ארכיאולוגיים והיסטוריים

דוד עמית

מרחשון תשנ"ח, נובמבר 1997

מבוא

הדוח המוגש בזה, בצמוד למפת האתרים, מפרט את האתרים השונים בתחומי גוש עציון, הקשורים להתיישבות קדומה ומאוחרת ולמפעלות אדם (להבדיל מאתרי נוף וטבע).
הדו"ח חולק לשני פרקים: 1. אתרים ארכיאולוגיים; 2. אתרים מתולדות ההתישבות והמערכה.

1. **האתרים הארכיאולוגיים** - כוללים אתרים מסוגים שונים. הם דורגו בשלוש דרגות, לפי ערכם ומהותם. חורבות ותלים דורגו לפי מידת האטרקטיביות שלהם:
   א. אתר ארכיאולוגי בעל ערך תיירותי, מעבר לערכו המדעי.
   ב. אתר ארכיאולוגי בעל ערך מדעי בלבד.
   ג. אתרים נקודתיים כגון: אבן מיל, גת, מקווה טהרה - שהם כולם גם בעלי ערך תיירותי סומנו באות ג. כדי להבדילם מהאתרים הנ"ל המשתרעים על שטח גדול יחסית. יש לשוני זה משמעות לגבי פוטנציאל שימורו ותחזוקה, אפשרויות שילוט וכיוצא בזה.

2. **האתרים מתולדות ההתיישבות בעת החדשה** - כוללים מקומות הקשורים בניסיונות התיישבות במאה הי"ט ובראשית ההתיישבות הציונית בגוש עציון משנות העשרים והשלושים של המאה הכ', את מקומותיהם של קיבוצי גוש עציון שחרבו במלחמת העצמאות ואת המשלטים ואתרי הקרבות של מערכת גוש עציון במלחמה זו.
בחלק מהמקרים אתרים אלו הוקמו על גבי אתרים ארכיאולוגיים. במקרים אלה מנינו אותם במפורט בפרק הארכיאולוגי תוך ציון (באות ד') שהם משתייכים גם לקטגוריה השניה וחזרנו וכללנו אותם ברשימת האתרים של הפרק השני - אחרי ההתיישבות והמערכה.
במקרים בודדים, שבהם הקשר של האתר הארכיאולוגי לקטגוריה השנייה הוא חלש ואפיזודי, הסתפקנו בציון ד' ליד שמם בפרק 1 - הארכיאולוגי.

כמתחייב מהמסגרת שבה נכתב דין וחשבון זה, כלומר תכנית האב לגוש עציון, המידע אשר נמסר על כל אחד מהאתרים המנויים ברשימה הנו תמציתי וחלקי. לצורך עיון נוסף והרחבה, במיוחד לגבי אתרים אשר, יהיה בעתיד עניין בפיתוחם, מובאת ביבליוגרפיה קצרה בסוף הדו"ח. ההכוונה לפריטים הביבליוגרפיים, בהתאם למיספורם בביבליוגרפיה, נעשתה על ידי ציון המספרים הרלוונטיים ברשימת האתרים בסוף כל אתר ואתר.

1. אתרים ארכיאולוגיים

1.1 בריכות שלמה (א')

שלוש בריכות ענק, סה"כ כרבע מיליון מ"ק, שנבנו בתקופת בית שני (ימי הורדוס) והיוו את לב המערכת של אמות המים של ירושלים. מלבד מי אמות קלטו הבריכות גם מי שטפונות מבקעת אל ח'אדר הסמוכה ומי מעיינות הנובעים בצמוד אליהן.

הבריכות המשיכו לשמש כמאגרי מים לצורך ירושלים עד 1967.

ביבליוגרפיה : 4.

1.2 ח' עליא (ב')

שרידי ישוב מהתקופות הפרסית, ההלניסטית, הרומית והביזאנטית.

בחפירה קצרה שנערכה במקום נתגלה בין היתר מקווה טהרה מימי בית שני המעיד על ישוב יהודי במקום באותה עת.

1.3 סלע הגתות (ג')

מצוק סלע ממערב לכביש החדש (כביש המנהרות) ובו חצובות מספר גתות מתקופת בית ראשון.

1.4 ח' ע'רב (ב')

שרידי ישוב מהתקופות הרומית והביזאנטית. במקום נמצאו בין היתר מקווה טהרה ומערכת מסתור מימי בית שני - מרד בר-כוכבא.

1.5 ח' מרח אל ג'מע (ב')

שרידי ישוב קדום ממזרח לנבי דניאל. העיבוד החקלאי בימינו מחק את רוב שרידי המבנים, אך מערות ומתקנים חצובים בסלע, שנסקרו במקום, וחרסים רבים הפזורים בשטח מאפשרים לשחזר את תולדותיו. נתגלו מערות קבורה וגתות מתקופת בית ראשון, ומערות בית בד, גתות, מערות קולומבריום, מקוואות טהרה ובורות מים מתקופת בית שני ומהתקופה הביזאנטית.

ביבליוגרפיה : 3

1.6 מצדים ואבני מיל (ג')

שני מצדים, במרחק כ-250 מ' זה מזה אשר שמרו על הכביש הרומי מירושלים לחברון שנסלל לידם בקו פרשת המים. הצפוני בנ"ג 997 - נקודת תצפית שממנה ניתן לראות את ים המלח והים התיכון. חפירות שוד ועיבוד חקלאי פגעו מאוד בשני המבנים.

בקרבת המצד הדרומי, ממזרחו, נמצאו כעשר אבני מיל שעל שתיים מהן זוהו כתובות.

ביבליוגרפיה : 5

1.7 מנהרת דהר באקו (אמת ביאר) (א')

קטע של אמת ואדי ביאר, אחת משתי האמות שהזרימו מים לבריכות שלמה החל מתקופת בית שני. בקטע זה שאורכו כ-500 מ' חוצה האמה במינהרת פירים את רכס דהר באקו.

ביבליוגרפיה : 4

1.8 דיר אל-בנת (א')

שרידי מנזר מהתקופה הצלבנית, בוואדי אל ביאר. שרדו חומת המנזר וחלקים מהמבנים הפנימיים וכן שרידי תעלות וטראסות שהשתייכו למערכת חקלאות שלחין, שהתבססה על נביעה קטנה הסמוכה למנזר.

1.9 אמת ערוב (ג')

קטעי קירות תמך בנויים במדרון, אשר נשאו את אמת המים שהוליכה החל מתקופת בית שני את מי מעיינות אל-ערוב לעבר בריכות שלמה. אורך האמה היה כ-40 ק"מ ושיפועה - 1 פרומיל!

ביבליוגרפיה : 4

1.10 הסכר והפירים (אמת ביאר) (א')

סכר עתיק ולידו סכר מתקופת המנדט, אשר סכרו את מי השטפונות בוודאי אל ביאר, כדי להחדירם אל תוך המינהרה שנחצבה מעין אל ביאר (בדרום) ועד הסכר (בצפון), לאורך 2.8 ק"מ. לאורך המינהרה הותקנו עשרות פירים שבעזרתם היא נחצבה ושסייעו לתפעולה ותיחזוקה השוטף בתקופות השימוש בה, מימי בית שני ועד 1948.

ביבליוגרפיה : 4

1.11 ח'רבת אום אל קטע (ב')

שרידי ישוב חקלאי קדום. שרידים של כעשרה מבנים שאחדים כוסו ושולבו בקירות הטראסות החקלאיות של הדורות האחרונים. עיקר התיישבות במקום הייתה בסוף תקופת הברזל (ימי בית ראשון).

ביבליוגרפיה : 3

1.12 ח'רבת אל בירה (ב', ד')

חורבה גדולה בצד הכביש הראשי מבית לחם לגוש עציון. שרידי חומה היקפית, מבנים, בורות ומערות - בהן גם מערת בית בד. החרסים שנאספו במקום הם מהתקופות הרומית והביזאנטית.

על השרידים הקודמים במרכז החורבה הוקם בית אחוזה גדול של חקלאי מאל ח'אדר. במלחמת העצמאות נוצל המקום, בגלל שליטתו על הכביש, לתקיפת שיירות שהיו בדרכן לגוש עציון הנצור ובחזרתן ממנו.

1.13 ח'רבת חומידיה (ב')

מבנה קבר ערבי מהמאה הי"ח המיוחס לשיח' חומידיה, צדקת שנודעה בסגולותיה לרפא חולים ועקרות ולהוריד גשמים. סביב המבנה מספר עצים קשישים שנשתמרו בשל קדושת המקום.

ביבליוגרפיה: 5

1.14 תל פעור (ח' זכנדח) (ב')

תל קדום המזוהה עם פעור - עיר בנחלת שבט יהודה הנזכרת ברשימת הערים שבספר יהושע, פרק ט"ו, לפי תרגום השבעים.

בראש התל כמעט לא ניכרים שרידים, אך במורדותיו מערות קבורה רבות. נאספו חרסים מהתקופות הברזל, הפרסית, הרומית והביזאנטית.

ביבליוגרפיה: 3

1.15 'אתר התנחלות' בחירבת חאבון (ב')

מבנה מרובע דמוי האות חי"ת שאורך צלעותיו כ-30 מ', בקרבתו טראסות ובורות מים. החרסים שנאספו במקום הם מתקופת הברזל א' - תקופת ההתנחלות והשופטים (המאה הי"א לפני הספירה).

1.16 ח'רבת ג'ומג'ום (א', ד')

שרידי ישוב קדום בראש אחת המצלעות התלולות שבשוליים הצפוניים-מערביים של קמר הר חברון. במקום התקיים ישוב (מבוצר?) בתקופת בית שני ועל הריסותיו הוקם ישוב בתקופה הביזנטית. שרדו מבנים, בורות, מקוואות טהרה ומתקנים חקלאיים. בקרבת החורבה היה שטח אימונים של יחידות ההגנה ובמקום הותקן סליק של אנשי משואות יצחק.

1.17 ח'רבת אבו-תווין (א')

בניין מצודה מתקופת הברזל ב' (מאות ח' - ז' לפנה"ס) בראש גבעה. מידותיו 30x30מ' והוא כולל שער, חדרים היקפיים וחצר פנימית. באוכף שמדרום-מזרח שרידי ישוב פרזות קטן. הן בו והן במצודה נמצאו עדויות לשלב שני של התיישבות - בתקופת שיבת ציון (מאה ו' לפנה"ס).

במדרונות הגבעה מצויות מספר גתות מתקופת ההתיישבות במקום. במצודה נערכו חפירות ארכיאולוגיות בשנים 1974-1975.

ביבליוגרפיה : 5

1.18 ח'רבת אל קוט (א')

שרידי בית חווה מתקופת הברזל ב' (מאות ח' - ו' לפנה"ס).

בחפירות שנערכו במקום ב-1989 נתגלו שרידי מחסנים, גת ומגדל שמירה.

ביבליוגרפיה : 8

1.19 מקווה טהרה (א')

מקווה גדול חצוב בסלע, בצד הכביש הקדום מירושלים לחברון.

מתייחד במבוא אליו העשוי שני גרמי מדרגות חצובים שמחיצה גבוהה מפרידה ביניהם ושני פתחים נפרדים - האחד לירידה והשני לעלייה. בצידו מאגר מים תת-קרקעי שאף הוא שימש כנראה לטבילה.

ביבליוגרפיה : 10

1.20 אבן המיל הי"ב (ג')

אבן מיל בודדה המציינת את תחנת המיל הי"ב בכביש הרומי מירושלים לחברון.

1.21 ח'רבת סאויר (גבעת חי"ש) (ב', ד')

שרידים דלים של ישוב מהתקופה הביזנטית שעליהן הוקם בתקופה העות'מאנית כפר קטן שנינטש במאה הי"ח. המקום התפרסם כאחד משני המשלטים אשר הגנו על הגוש ממזרח במלחמת העצמאות. ישב בו כוח של חיל השדה (החי"ש) שעל שמו נקרא המקום כיום החורבה נכללת בשטח הבנייה של הרחבת אלון שבות.

1.22 ח'רבת זכריה (ב', ד')

כפר-בת קטן של הכפר ארטס שליד בריכות שלמה. נבנה על שרידי היישוב הקדום בית זכריה שראשיתו בתקופה ההלניסטית ולידו נערך 'קרב בית זכריה' בין יהודה המכבי לצבא הסלווקי.

במלחמת העצמאות נתפס המקום על ידי יחידת פלמ"ח ושימש כמשלט מרכזי בהגנת הגוש.

ביבליוגרפיה : 3

1.23 חִרבת חובילה

חורבה גדולה שעליה הוקם בשעתו קיבוץ משואות יצחק (1945-1948) ואחר כך התקיים בה מחנה פליטים שפונה מתושביו לאחר מלחמת ששת הימים.

במקום התקיים ישוב בתקופת הברזל ב' (ימי בית ראשון), בתקופת בית שני ובתקופה הביזנטית. ב-1925 נחשפה במקום כנסייה ביזנטית.

במדרון המערבי מערות קבורה מתקופת בית שני ולידם - עין חובילה: מעיין ניקבה ששימש את תושבי המקום ולידו מערכת של חקלאות שלחין.

1.24 חורבת הילל (א')

שרידי בית חווה מתקופת בית שני וימי בר-כוכבא שעל הריסותיו הוקם בית גתות גדול בתקופה הביזנטית. האתר נחפר בשנת 1990.

מהשלב הקדום שרדו חלקי בניין גדול, מערכת מסתור תת-קרקעית ומקווה טהרה גדול. מהשלב השני - גת גדולה ומשוכללת וחדרי מחסן צמודים אליה.

בקרבת המבנים בורות, מערות ומתקנים חקלאיים חצובים בסלע. כיום בתחומי היישוב בת-עין.

ביבליוגרפיה: 9

1.25 רוגִ'ם א-סבית (ב')

תל קטן בתוך כרם ממערב לצומת אפרת. בראש התל גל אבנים גדול המכסה מבנה קדום. באתר פזורים חרסים רבים המעידים שראשיתו בתקופה הכנענית התיכונה (מאות כ"א-כ' לפנה"ס), והמשכו בתקופת הברזל א' (מאות י"ב-י' לפנה"ס).

1.26 גבעת המנזר הרוסי (דיר שער) (ב', ד')

גבעה המתנשאת לגובה 954 מ' מעל פני הים על שלוחה של רכס 'ההר הרוסי', מקום מחנה צה"ל של היום.

המנזר הרוסי וההר הרוסי היו שני משלטים חשובים - קדמי ואחורי - בהגנת חלקו המזרחי של גוש עציון בתש"ח ומהם הייתה שליטה בתצפית ובירי על הכביש הראשי חברון - ירושלים.

במנזר הרוסי נתגלו שרידי ישוב קדום מתקופת הברזל ב', התקופה הפרסית, התקופה הרומית (תחנת המיל הי"ג בכביש ירושלים - חברון) והתקופה הביזנטית. כנסיה מתקופה זו (מאה ו' לספירה) נחפרה במקום ובה רצפת פסיפס עם כתובת ביוונית. כן נתגלו מערות קבורה, תאי התבודדות של נזירים, בית בד וגתות.

בשלהי המאה הי"ט נבנה במקום מנזר של הכנסיה הרוסית הפראבוסלבית ומכאן שם המקום.

1.27 חורבת ברכות (א')

חורבה המשתרעת על פני גבעה מאורכת בצפון היישוב מגדל עוז. ניכרים בה שרידי ישוב מתקופת בית שני, בהם מקוואות טהרה ומערכת מסתור מימי מרד בר-כוכבא, ושרידים מהתקופות הביזנטית, הערבית הקדומה, הממלוכית והעות'מאנית.

בשוליים הדרומיים-מזרחיים של האתר, צמוד לחדר האוכל של מגדל עוז, נחפרה בשנת 1977 כנסיה ביזנטית בעלת פסיפסים עשירים. מתחת לרצפת אולם התפילה התגלתה קריפטה - חדר קבורה תת-קרקעי של קדוש כלשהו שנעשה כנראה אתר עלייה לרגל לצליינים ובעטיו הוקמה מעליו הכנסיה.

ביבליוגרפיה : 9,5

1.28 ח'רבת אום א-טלע (מצפה עוז) (ב', ד')

חורבה בין עצי אורן בפסגת גבעה, 976 מ' מעל פני הים, וממנה תצפית נרחבת לכל רוחות השמיים. ראשית ההתיישבות במקום בתקופת הברזל א' (מאה י"ב לפנה"ס). כן נמצאו שרידים מהתקופות הפרסית, הרומית והביזנטית.

מכאן טיווח הלגיון הערבי את תותחיו בהתקפה על גוש עציון בתש"ח.

1.29 אתר הרימון (ב')

חורבה במורד הדרומי של רכס ההר הרוסי. חלקה הצפוני נפגע עם התקנת מטווח רימונים של הבסיס הצבאי הסמוך, וחלקה הדרומי נהרס בעיבוד חקלאי. שרד מבנה מרכזי של חווה מתקופת הברזל ב' ובסמוך לו נתגלו גתות מאותה עת.

1.30 מערות ערביה (א')

מערכת מערות מסתור ממזרח לכביש ירושלים - חברון, בצפון מחנה הפליטים מעסכר אל ערוב.

ב-1973 נערכה חפירה בחלק מהמערכת ונתגלו כלי חרס, כלי אבן, אוסטרקונים ומטבעות מימי מרד בר-כוכבא.

ביבליוגרפיה : 5

1.31 ח'רבת פורידיס (ב')

שרידי ישוב מהתקופה הרומית והביזנטית. האתר לא נחקר אך ייתכן שבו היה היישוב בתקופת בית שני - ימי בר-כוכבא, שתושביו הכינו את מערכת המסתור הנ"ל (אתר 30).

1.32 חִרְבַּת מְרִינָה (ב')

חורבה על גבעה בלב עמק הברכה. נאספו חרסים מהתקופות ההלניסטית, הביזנטית והממלוכית. מרבית השרידים הקדומים נהרסו בעיבוד החקלאי, אך ניכרים עדיין מערות, בורות מים ומתקנים חקלאיים.

כ-250 מ' מצפון מצויה באר - ביר מרינה המהווה מרכז לעדרי צאן מהסביבה.

1.33 תל גדור (חִרְבַּת גִ'דוֹר) (ב')

תל כיפתי מצפון-מערב לבית אומר. בחפירות קצרות שנערכו בו נתגלו שרידים מהתקופה הכנענית המאוחרת (מאות י"ד-י"ג לפניה"ס) מתקופת הברזל ומהתקופות הרומית והביזנטית. בין השאר נתגלתה מערכת מסתור וגת גדולה.

האתר מזוהה עם גדור - מערי במת ההר של נחלת שבט יהודה (יהושע ט"ו נ"ח).

ביבליוגרפיה: 5,3

2. אתרי ההתיישבות והמערכה

2.1 בית פין (ד')

בית אחוזה גדול בצד הכביש החדש (כביש 60) - כביש המנהרות - מול בריכות שלמה, ברכס דהרר באקוש. בית זה שימש בשנות השישים של המאה הי"ט כבית קיץ של הקונסול הבריטי ג'ימס פין שנודע בניסיונותיו למצוא תעסוקה ליהודי היישוב הישן בירושלים וסייע ליהודי חברון (ראה אתר 2.3).

2.2 משק כהן (ד')

שרידי מבנה אבן גדול בראש הגבעה של היישוב נוה דניאל.

מבנה זה היה רפת של חווה חקלאית שהוקמה ב-1935 על ידי יצחק יהודה כהן מירושלים, על שטח של 130 דונם שנרכשו מידי ערבי תושב אל ח'אדר.

ביבליוגרפיה : 6

2.3 ח'רבת פעור (ח'רבת אל-חומידיה) (ד')

מספר מבנים הרוסים של כפר מהתקופה העות'מאנית, בשטח חורבה מהתקופה הביזנטית והצלבנית ממערב לקבר השיח' (אתר 1.13) ומצפון לתל פעור (אתר 1.14).

הכפר העות'מאני ניטש בשלהי המאה הי"ח ואדמותיו נקנו ב-1860 על ידי הקונסול הבריטי ג'ימס פין שניסה להקים כאן חווה חקלאית, כנראה במסגרת מאמציו למצוא מקורות קיום ותעסוקה חקלאית לאנשי היישוב הישן בירושלים, שחיו מכספי החלוקה. בשל סכסוכי שכנים עם הבדואים נהרס המקום והתכנית נכשלה.

ביבליוגרפיה : 1

2.4 משלט ח'רבת סאויר - גבעת חי"ש (ד')

ראה אתר 1.21.

2.5 משלט ח'רבת זכריה (ד')

ראה אתר 1.22.

2.6 ח'רבת חובילה - משואות יצחק (ד')

ראה אתר 1.23.

2.7 המנזר הרוסי (דיר שער) (ד')

ראה אתר 1.26.

2.8 צומת גוש עציון - המרפאה של הולצמן (ד')

מצפון-מערב לצומת, בתחום המטע של מגדל עוז, מצוי בניין בודד המשמש כיום כמחסן. בניין זה נבנה באמצע שנות השלושים על ידי חברת 'אל ההר', שבראשה עמד שמואל צבי הולצמן ושימש כמרפאה, הן לעובדי החברה והן לערביי האזור.

ביבליוגרפיה : 5,2

2.9 בריכת המים הבריטית - מקום התיישבות מגדל עדר (ד')

מדרום-מערב לצומת מצויה בריכת מים שקירות האבן שלה מדורגים. היא נבנתה בתחילת שנות העשרים על ידי ממשלת המנדט, יחד עם עוד בריכה שהריסותיה מצויים ממול - ממזרח לכביש הראשי, כדי לקלוט את מימי מעיינות אל ערוב, שנשאבו והועלו לנקודה גבוהה זו ומכאן הוזרמו בכוח הכבידה (גראביטציה) לבריכות שלמה ומהן לירושלים.

בצד הבריכה התקיים בשנים 1929-1927 היישוב מגדל עדר, ניסיון ההתיישבות הראשון בגוש עציון.

ביבליוגרפיה : 5,2

2.10 האלון הבודד (ד')

עץ אלון-מצוי קשיש (כ-700 שנה) שהיה מקודש לערביי הסביבה, אשר כינוהו 'בלוטת ירזה', ומשום כך נשמר. לידו היה צומת הדרכים הפנימי של ישובי גוש עציון עד מלחמת העצמאות. לאחר נפילת הגוש, הפך העץ לסמלו של גוש עציון, שכן הוא היה הפרט הבולט היחיד בגוש לצופים לעברו מהרי ירושלים.

כיום מצוי סביבו אתר הנצחה ליישובי הגוש וליחידות הלוחמות שהשתתפו בהגנתו במלחמת העצמאות. על שמו - היישוב אלון שבות.

ביבליוגרפיה : 5,2

2.11 שדה התעופה (ד')

קטע בכביש בין אלון שבות לכפר עציון, שהוכשר לשמש מסלול נחיתה למטוסים קלים בעת המצור בגוש עציון. ב-7.2.48 נחת כאן ה'פרימוס' הראשון, ומאז ועד הקרב האחרון בגוש, נחתו בו מטוסים שהביאו אספקה, ציוד לחימה ודואר ואיפשרו ביקורי מפקדים ופינוי פצועים.

ביבליוגרפיה : 5,2

2.12 כפר עציון - אזור ההנצחה (ד')

אזור ההנצחה תופס את חלקה הדרומי של הגבעה בה שוכן קיבוץ כפר עציון. כאן היה מרכזו של הקיבוץ בגילגולו הקודם (1948-1943). במקום מצויים גן המתיישבים והלוחמים, בית עדות

למורשת גוש עציון, אתר המנזר הגרמני שבו חיזיון אור-קולי וארכיון גוש עציון, מוזיאון האדם בהר, אכסניה ובית ספר שדה.

2.13 אוכף המוח'תאר (ד')

אוכף צר על פרשת המים הארצית, המחבר את גבעת כפר עציון לגבעת נ"ג 967, שבה מטע עצי פרי של כפר עציון. בראש גבעה זו היה במלחמת העצמאות משלט האוכף שהיה מהמשלטים החשובים בהגנת גוש עציון.

זו גם תצפית נוף מהיפות באזור.

2.14 רבדים (לשעבר) (ד')

מקום ההתיישבות של קיבוץ רבדים (1947-1948), על שלוחה היורדת מרכס ח'רבת זכריה ממערב לגבעת ראש צורים. כיום בנויים על שלוחה זו לולים של קיבוץ ראש צורים.

ביבליוגרפיה : 2

2.15 הגבעה הצהובה (ד')

גבעה ממערב לאלון שבות, 976 מ' מעל פני הים, ששכבת סלע חווארי צהוב נתנה לה את שמה. במלחמת העצמאות היה כאן משלט מרכזי בהגנת הגוש.

כיום בנויים עלה מוסדות חינוך, תרבות וספורט אזוריים של תושבי גוש עציון.

2.16 גבעת הסלעים (ד')

גבעה שבראשה מצוקי סלע בולטים, בתחומי כפר עציון, מדרום-מערב לשער הכניסה לקיבוץ. במלחמת העצמאות הייתה כאן עמדת מפתח שהגנה על הכניסה לקיבוץ.

ביבליוגרפיה : 2

ביבליוגרפיה

1. אילן, צ' ועמית, ד', תשמ"ד. "חוותו של הקונסול פין בכפר פע'ור שבהרי יהודה", קתדרה 32, עמ' 175-181.

2. בן יעקב, י', תשמ"ו. גוש עציון - חמישים שנות מאבק ויצירה, אלון שבות.

3. כוכבי, מ', תשל"ד. יהודה שומרון וגולן - סקר ארכיאולוגי בשנת תשכ"ח, ירושלים.

4. מזר, ע', תשמ"ט. "סקר אמות המים לירושלים", בתוך: עמית, ד' ואחרים (עורכים), אמות המים הקדומות בארץ ישראל, ירושלים, עמ' 169-195.

5. מרכוס, מ' ועמית, ד', 1989. הר חברון - סקר נוף ומסלולי טיול, רשות שמורות הטבע.

6. עמית, ד', 1984. "לקורות חוות כהן ליד כפר עציון", בתוך: שילר, א' (עורך), ספר זאב וילנאי, א', ירושלים, עמ' 361-364.

7. עמית, ד', 1984. "תמורות בנופי גוש עציון - בעקבות סיפורי נוסעים מן המאה התשע-עשרה וראשית המאה העשרים", בתוך: נאור, מ' (עורך) גוש עציון מראשיתו ועד תש"ח (עידן 7), ירושלים.

8. עמית, ד', תש"ן. "אלעזר", חדשות ארכיאולוגיות, צה, עמ' 63-64.

9. עמית, ד', תשנ"ב. "חורבת הלל (ח' הילאל)", חדשות ארכיאולוגיות, צז, עמ' 79-80.

10. עמית, ד', תשנ"ד. "מקוואות טהרה בהר חברון - נקודות ציון לשחזור היישוב היהודי בימי בית שני", בתוך: ארליך, ז"ח ואשל, י' (עורכים), מחקרי יהודה ושומרון, ג', קדומים-אריאל, עמ' 157-189.

נספח מס' 5

תכנית אב גוש עציון

תקנון מנחה

נספח איכות הסביבה לתקנון

הוכן על ידי: אסף חרמון, היחידה לאיכות הסביבה - יהודה

איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה

גבעת המייסדים, מעלה אדומים 90610. טל/פקס: 02-5900090/41

15 מרץ 1998



לכבוד,

משה נהלוני
רכס-אשכול אדריכלים

<u>הנדון: נספח סביבתי לתוכנית גוש עציון</u>

שלום רב,

מצ"ב הצעתנו לנספח איכות הסביבה לתוכנית גוש עציון, ונספח לאזור תעשייה. אני מקווה שלזה הייתה כוונתך.

בברכה,
אסף חלמון
מתכנן סביבתי.

איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה

גבעת המייסדים, מעלה אדומים 90610. טל/פקס : 02-5900090/41

נספח איכות הסביבה

1.0 שימושים מותרים

בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובתקני איכות הסביבה. שימוש חורג יאושר לאחר חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

"מפגע סביבתי"- מצב שבו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האויר, הקרקע או המים העיליים או התחתיים) או העלולים לחרוג מתקני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.

הגדרת מפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

2.0 שפכים

2.1 איכלוס המבנים מותנה בחיבור למערכת הביוב ולמתקן טיפול בשפכים.

2.2 איכות השפכים תהיה ברמה סניטרית, לגבי תעשייה ראה הוראות לאזורי תעשייה.

2.2 אין להשתמש בטוחני אשפה.

3.0 ניקוז

3.1 מערכת הניקוז תהיה מופרדת ממערכת הביוב.

3.2 נגר מי גשמים ינוקז למערכת הניקוז.

3.3 ריצוף מדרכות יעשה באבן משתלבת להגברת חלחול ולהקטנת הנגר העילי.

4.0 פסולת

4.1 יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או בטיחותיים.

4.2 בכל תוכנית יוצגו הפתרונות לפינוי הפסולת הכוללים מיקום הפחים, חדרי אשפה, שיטת הפינוי, מרכזי מיחזור, אתר הפינוי, פסולת גושית, עודפי עפר, פסולת בניין, גזם וכו'.

4.3 הפסולת תפונה לאתר סילוק פסולת מאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

5.0 רעש

בכל מקרה שפעילות כלשהי עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר-התש"ן 1990 וכפי תוקפן בישראל מעת לעת), יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים.

5.1 לכבישים הסמוכים למבני מגורים יצורפו לתוכנית חוות דעת אקוסטית ויתוכננו אמצעים להפחתת הרעש.

5.2 מזגנים, גנרטורים, מאווררים, משאבות ומקורות רעש דומים יתוכננו כך שלא יווצרו מפגעי רעש, וימוגנו במיגון אקוסטי.

5.3 מבני ציבור העלולים לגרום רעש (מגרשי ספורט, מועדוני נוער, אולמות וכו'), יתקינו אמצעים למיגון אקוסטי.

איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה

גבעת המייסדים, מעלה אדומים 90610. טל/פקס : 02-5900090/41

6.0 איכות אויר

6.1 אנרגיה-השימוש מותר בחשמל, גז, ואנרגיה סולרית. שריפת פחם, מזוט, סולר, נפט, ועץ לחימום אסורה.

6.2 בעת הבניה יש למנוע פיזור אבק אל האזורים המאוכלסים ע"י הרטבת דרכים, קידוחים, וערימות עפר, ניקוי כבישים ומדרכות ברדיוס 25מ' מאתר הבניה, כיסוי משאיות היוצאות והנכנסות לאתר.

6.3 תנאי להיתר בניה והפעלה של אנטנות ומתקנים הפולטים קרינה אלקטרומגנטית עמידה בתקנים המותרים ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

7.0 חזות

7.1 לתוכניות הכבישים יצורפו תוכניות לשיקום נופי.

7.2 בתכנון יינתן פתרון חזותי להסתרת דודי שמש, חבלי כביסה, מזגנים, פחי אשפה, מרזבים, ארובות, אנטנות מיכלי דלק וכו'.

7.3 בתכנון שצ"פים ורחובות יש לכלול נטיעת עצים, גינון, והצבת מתקנים- תהיה עדיפות בהקמת ריהוט רחוב העשוי מחומרים ממוחזרים.

8.0 באזורי מגורים יש להקצות מקומות חניה לרכב כבד שיהיו מרוחקים ממבני מגורים.

9.0 הקמת מתקנים חקלאיים יוצרי מפגעים (רפתות, דירים, חוות סוסים וכו') תחויב בהגשת תסקיר השפעה על הסביבה, ותוכנית המציגה את הפתרונות למפגעים.

10.0 מזגנים ואמצעי קירור אחרים לא יכילו CFC'S.

11.0 מיכלי דלק יוצבו או יקברו בתוך מאצרות סגורות.

12.0 הבניה תעמוד בתקן למניעת שפיעת רדון.

איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה

גבעת המייסדים, מעלה אדומים 90610. טל/פקס : 02-5900090/41

6.0 איכות אויר

6.1 אנרגיה-השימוש מותר בחשמל, גז, ואנרגיה סולרית. שריפת פחם, מזוט, סולר, נפט, ועץ לחימום אסורה.

6.2 בעת הבניה יש למנוע פיזור אבק אל האזורים המאוכלסים ע"י הרטבת דרכים, קידוחים, וערימות עפר, ניקוי כבישים ומדרכות ברדיוס 25מ' מאתר הבניה, כיסוי משאיות היוצאות והנכנסות לאתר.

6.3 תנאי להיתר בניה והפעלה של אנטנות ומתקנים הפולטים קרינה אלקטרומגנטית עמידה בתקנים המותרים ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

7.0 חזות

7.1 לתוכניות הכבישים יצורפו תוכניות לשיקום נופי.

7.2 בתכנון יינתן פתרון חזותי להסתרת דודי שמש, חבלי כביסה, מזגנים, פחי אשפה, מרזבים, ארובות, אנטנות מיכלי דלק וכו'.

7.3 בתכנון שצ"פים ורחובות יש לכלול נטיעת עצים, גינון, והצבת מתקנים- תהיה עדיפות בהקמת ריהוט רחוב העשוי מחומרים ממוחזרים.

8.0 באזורי מגורים יש להקצות מקומות חניה לרכב כבד שיהיו מרוחקים ממבני מגורים.

9.0 הקמת מתקנים חקלאיים יוצרי מפגעים (רפתות, דירים, חוות סוסים וכו') תחויב בהגשת תסקיר השפעה על הסביבה, ותוכנית המציגה את הפתרונות למפגעים.

10.0 מזגנים ואמצעי קירור אחרים לא יכילו CFC'S.

11.0 מיכלי דלק יוצבו או יקברו בתוך מאצרות סגורות.

12.0 הבניה תעמוד בתקן למניעת שפיעת רדון.

סעיף שמירת איכות הסביבה בתקנון לאזור תעשייה.

1. איכות הסביבה.

1.1 בחינה וקבלה של מפעלים

א. יש למלא שאלון סביבתי ולהגישו לאיגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה. בשאלון יפורט סוג המפעל ותוצריו נתונים בסיסיים על תהליכי הייצור ופליטות שפכים, פסולת, מזהמי-אויר, רעש וכו'. על פי שאלון יקבע האם המפעל צריך להגיש תסקיר השפעה על הסביבה ו/או סקר סיכונים.

ב. שימושים מותרים

בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים.

ג.. שימושים אסורים:

1. אסבסט
2. מכון פסדים
3. תשלובות כימיות ונפט
4. ייצור ואחסון נפיצים
5. גריסת וטחינת אבן
6. ייצור חומרי הדברה
7. ייצור דשנים נוזליים
8. אספלט
9. היתוך ויציקת מתכות
10. ייצור גזים דליקים
11. אחסון וייצור חומרים מסוכנים
12. ציפוי מתכות
13. בריכות חמצון
14. משחטות
15. מתקני טיהור אזוריים

1.2 מפגע סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לפגיעה באיכות הסביבה (האוויר הקרקע והמים – העיליים והתחתיים) או העלולים לחרוג מתיקני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בחי, בצומח, ובערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
הגדרת "מפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

1.2 תסקיר השפעה על הסביבה

מוסד התכנון ידרוש תסקיר בדבר השפעות סביבתיות צפויות כאשר לדעתו ו/או לדעת איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים . ההנחיות לתסקיר יינתנו ע"י האיגוד.

1.4 אמצעים טכנולוגיים

1.4.1 שפכים

1) יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן הטיפול האזורי. טרם הוצאת היתרי בניה תוגש תוכנית ביוב לאזור התעשייה וחיבורו למתקן האזורי לאישור וועדת משנה לאיכות הסביבה.

2) איכות השפכים התעשייתיים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים, ובמכון הטיהור.

3) קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם הזרמתם למערכת המרכזית. יובטח פינוי מיוחד לשפכים שלא מתאימים למערכת הביוב האזורית. המתקנים יצוידו במדי ספיקה רושמים ורציפים למי רשת ולשפכים. הם יהיו עיליים, מקורים, מגובים במאצרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות. המאצרה תמוגן בפני דליפה באיטום לפי סוג השפכים. התעשיות הרטובות תצוידנה גם במערכת בקרה on-line למזהמים עיקריים בהנחיית איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

4) איגום אופרטיבי

יתבצע איגום אופרטיבי של 6 שעות שפיעה ממוצעת של השפכים בסוף הקו המאסף הראשי של אזור התעשייה לוויסות וטיפול בשפכים חריגים. האיגום ילווה בניטור רציף עם התראה של המזהמים העיקריים.

1) הגנה על מי תהום

כל מערכות קדם הטיפול בשפכים בתחום המפעלים תהיינה גלויות ועל גבי מאצרות מתאימות. חלקי המערכת שלאחר טיפול הקדם בשטח המפעל ומחוצה לו יונחו בצורה כזו שתמנע נזילות לקרקע או חדירה של נגר עילי.

2) הפרדת זרמים

השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטריים, שפכים תעשייתיים ותימלחות. שמנים מינרליים יופרדו במקור ויישלחו למיחזור. תימלחות תיאספנה במערכת נפרדת ותובלנה ע"י מכליות סגורות או קו איסוף תימלחות לאתר סילוק יעודי.

3) בקרה

יש לקבוע שוחות דגימה במוצא הביוב של כל מפעל. בנוסף לבקרה הפנים מפעלית יותקן מד שפכים רציף ורושם על קו המאסף הראשי של אזור התעשייה.

1.4.2 פסולת

1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או בטיחותיים.
2) בתחום אזור התעשייה ייקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה המוסדר.
3) מתקני אצירה וטיפול בפסולת יוצבו בתחומי המגרשים או בשטח הריכוז הכללי.
4) הפסולות יסולקו לאתרי סילוק פסולת לפי סוג הפסולת בהנחיית איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.
5) פסולת רעילה תטופל בנפרד ותפונה לאתר לפסולת רעילה ברמת חובב.

1.4.3 רעש

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר)-התש"ן 1990, יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים.

1.4.4 איכות אויר

1) בכל מקרה של זיהום אויר בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (איכות אויר) התשנ"ב- 1992, יידרשו תכנון והקמה של אמצעים טכנולוגיים למניעת הזיהום.

2) אנרגיה

יותר שימוש במקורות האנרגיה הבאים: חשמל, גז, נפט, סולר, אנרגיה סולרית. לא יותר שימוש בפחם ובמזוט.

3) מניעת אבק

במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי הייצור או הפסולת גורמים אבק, ייעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, המטרה, מסננים, נטיעות וכו'. כל זאת לפי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

4) קרינה

מפעלים או מתקנים הפולטים קרינה רדיואקטיבית או אלקטרומגנטית לסוגיה השונים יעמדו בתקנים המותרים לפי הנחיית איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

5) ניטור

במפעלים בעלי פוטנציאל זיהום אויר יבוצע ניטור תקופתי או רצוף בארובות. במידה ופוטנציאל הזיהום מכלל המפעלים גדול, יש להקים מספר תחנות ניטור סביב אזור התעשייה.

1.4.5 דלקים וחומרים מסוכנים

מפעלים המשתמשים או מאחסנים דלקים ו/או חומרים מסוכנים יגישו בקשה להיתר רעלים מאיגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה, וסקר סיכונים לפי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה. אחסון חומרים מסוכנים יתבצע לפי קבוצות נפרדות של חומרים, יהיה מקורה ומגובה ע"י מאצרות המנוקזות למכלי איסוף ובהם אמצעי שאיבה למערכת הטיפול. יש לנהוג לפי המלצות סקר הסיכונים בדבר מערכות ניטור וגילוי, והטיפול בחומרים בזמן אירוע שריפה או אירוע חמ"ס. פינוי פסולת רעילה או מסוכנת תבוצע לאתר סילוק פסולת רעילה ברמת חובב. אין לאכסן פסולת רעילה יותר משלושה חודשים.

1.4.6 ניקוז

תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז של הנגר העילי לבין מערכת הביוב במפעל.

1.5 הוראות להיתר בניה

1.5.1 לבקשה להיתר בניה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

1) יעוד שטחים ושימושי קרקע- שטחי ייצור ואחסון, מתקני אנרגיה, מתקני טיפול בשפכים פסולת וזיהום אויר, מכלי דלקים וחמ"ס.
2) חזות ועיצוב.
3) שלבי ביצוע כולל תשתית.
4) שאלון סביבתי מלא.
5) תסקיר השפעה על הסביבה וסקר סיכונים במידה ונידרש.
6) כל האמצעים הטכנולוגיים למניעת זיהום ומפגעים שבסעיף 1.4.
7) פתרון לסילוק עודפי עפר עקב הקמת המפעל.

1.5.2 הוראות נוספות מיוחדות למבנה תעשייה רב-תכליתי ומבנה להשכרה:

1) בתכנון יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם לשפכים טרם חיבורם למערכת המרכזית, מקני טיפול במזהמי אויר, ובפסולת.
2) במידה וישנו שימוש נוסף במבנה יש לבדוק התאמה בין השימושים והשלכותיהם ההדדיות.
3) יוקצה מקום לאחסון חומרי דלק.
4) כניסת תעשיות למבנים תותנה בעמידתם בכל הסעיפים כמו בהיתר בניה.

1.5.3 לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת והנחיית איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

1.5.4 לא יינתן רשיון עסק אלא לאחר שהמפעל עמד בכל הסעיפים של היתר הבניה וקיומם בפועל.

נספח מס׳ 6

תכנית אב גוש עציון

תקנון מנחה

נספח תנועה, כבישים וחניה

הוכן על ידי: דוד מרגלית

שמעון פראנג-לנדיוז

05-1-1998

ד. מרגלית - הנדסה ותכנון תחבורה
==========
רח' בן יהודה 7 ירושלים 94624
ת.ד. 2269 ירושלים 91022
טל: 02-6247624 פקס: 02-6257095

ירושלים 05.01.98

מערכת הדרכים באזור גוש עציון מערב

מערכת הדרכים באזור גוש עציון מערב

1.0 כללי (ראה תוכנית מערכת הדרכים וחתכי רוחב טיפוסיים)

מערכת הדרכים באזור גוש עציון מערב כוללת דרכים בין עירוניות של מע"צ וכבישים עורקיים או מאספים ראשיים של ישובי האזור. חתכי רוחב הטיפוסיים של כבישים עורקים, מאספים ומקומיים הוגדרו בהתאם להנחיות משהב"ש ומשרד התחבורה.

2.0 כבישי מע"צ

2.1 דרך אזורית מס. 367 הקיימת מצומת מגדל עוז עד חפורית בקצה המערבי של התכנית נמצאת היום במצב ירוד ביותר עם מיסעה צרה, סיבובים מסוכנים ומבנה ירוד.
הטיפול המינימלי הוא הרחבת הכביש לסטנדרטים המקובלים במע"צ והגדלת רדיוסי הסיבובים. הטיפול המקסימלי הוא בנית כביש חדש בסטנדרט של כביש ראשי (רב קיבולת מס. 37).

2.2 תוכננה דרך אזורית מס. 368 חדשה מצומת דרך 3676 (לנחאלין) לכיוון צפון-מערב עד דרך מס. 375 (ביתר-צור הדסה). הדרך תעקוף את הישוב החדש גבעות מצד מערב.

3.0 כבישים פנימיים

הוגדרו כבישים ברמה של רחובות עורקיים או מאספים ראשיים שישרתו את הישובים של אלון שבות ב', בת עין, משואות, חפורית וגבעות.

4.0 רכבת פרברית

הוכנו תכניות לרכבת פרברית בפרוזדור דרך מס. 60 מירושלים עד קרית ארבע/חברון.

CB

04.01.98

הנדון: תקנון אזור גוש עציון מערב

1.0 דרכים (ראה מפת דרכים)
תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריטים, אשר קיבלו את אישורם של מהנדס המועצה המקומית, המפקח על התעבורה בי"ש ומשרד התחבורה.

1.1 דרכים בין עירוניות / דרכי מע"צ
1.1.1 דרך מהירה/ארצית - 37
זכות דרך - 120 מטר
איסור בניה - 120 מ' מציר הדרך

1.1.2 דרך אזורית - 367, 368
זכות דרך - 80 מטר
איסור בניה - 80 מ' מציר הדרך

1.2 דרכים עירוניות / שכונתיות
1.2.1 רוחבה של דרך עירונית / שכונתית תוגדר ע"פ רוזמה



1.3 דרכים קיימות
השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

1.4 דרכים חדשות
שטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים ציבוריות חדשות או הרחבת דרכים.
1.4.1 המפלסים הסופיים של הדרכים יהיו לפי תכנון מפורט (מדידה בשטח) ואחרי אישור של המפקח על התעבורה י"ש, או מח' הדרכים של המועצה.
1.4.2 לא ינתן שום היתר בניה באזור עד להגשה ואישור תכנון הדרכים הכלולים בתב"ע. תכנון הדרכים יהיה ע"י היזם ועל חשבונו.

1.5 דרכים לביטול
סגירת דרכים קיימות תתאפשר בכפוף לשלבי ביצוע, ו/או לאחר תקמת חלק מהמחלפים הכלולים בתוכנית.

2.0 מתקן תחבורה
מותר השימוש למתקני תחבורה ושירותי דרך, בתוך זכות הדרך וכל אזור אחר המיועד לכך. תוכן תכנית מפורטת כחוק, לאזור, שתקבל אישורם של מהנדס המועצה והמפקח על התעבורה י"ש.
מועצת התכנון העליונה תהיה רשאית לדרוש ליווי של תכנית המפורטת בתסקיר סביבתי.

3.0 בניה
תקן הבניה יהיה ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983, אלה עם תאפשר הקלה\הקטנה ע"י המפקח על התעבורה י"ש באזורים מיוחדים (שכונה חרדית, כפר ערבי וכו').

JAN.22 '98 9:16AM

1.6 סלילת דרך

1.6.1 תנאי למתן היתר בניה לביצוע דרך הוא שניתן יהיה לבצע עבודות עפר (בנקטים ומדרונות) של הדרכים בתב"ע זו, בתוך שטח המגרשים מעבר קו הדרך.

1.6.2 תנאי למתן היתר בניה לביצוע דרך הוא תיאום עם אגף הגננות במועצה בדבר נטיעת עצים לאורך מדרכות והצבת תשתית השקיה תת קרקעית, בצוע בפתוח, כאמור, יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר לסלילת דרך.

2.0 תחבורה ציבורית (אוטובוסים)

לכל תכנית מתאר ולכל תב"ע יצוין נספח תחבורתי שיגדיר את הרחובות (עורקיים ומאספים) המעב"רים אוטובוסים. התכנית תכלול מיקום של מוסדים אזוריים ושכונתיים, הנספח יועבר למפקח על התעבורה יו"ש / משרד התחבורה לאישורם.

3.0 תחבורה ציבורית מיוחדת (מסילתית / חשמלית)

3.1 רכבת פרברית

נכון להיום אין החלטה של משרד התשתית על הקמת רכבת פרברית מירושלים לגוש. נבדקו מספר תוואים מקב"ל לכביש מס. 60. וכן מומלץ להביא בחשבון את האפשרות של ביצוע רכבת פרברית בתוואי פרוזדור כביש מס. 60, בתכניות עתידיות.

3.2 תחבורה ציבורית מיוחדת

בתכנון עתידי של הגוש והן בפרוזדורי דרכי מע"צ והן במסלול מיוחד בתוך ישובי הגוש וצור הדסה, תבדוק אפשרות להקמת מסלול לתחבורה ציבורית מיוחדת (מסילתית או חשמלית) כהמשך של הרכבת הפרברית.

4.0 חניה

הבסיס לתקן החניה יהיה "תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983" והצעה לתקן חדש 1994.

4.1 דרישות מיוחדות בתקן חניה

4.1.1 מגורים בניה רוויה - 1.5 מקום חניה לכל יחי דיור
מזה 1.0 מקומות בתוך המגרש.
0.5 מקומות בכבישים.
-1 0.3 מקומות בכבישים למזמנים

4.1.2 מגורים בניה צמודי קרקע - 2 מקומות חניה ליחי דיור
מזה לפחות מקום אחד בתוך במגרש

4.1.3 אזור מסחרי, משרדים ותעסוקה - 100% בתוך המגרש
תותר חניה תת קרקעית עד 3 קומות

4.1.4 אזור למוסדות - חניה בתוך המגרש.

נחום גבאי
מתאם תחבורה
יהודית ושומרון

5.0 מתקן תחבורתי

מתקנים תחבורתיים כגון מסוף לתחבורה ציבורית, מוניות, מגרשי חניה ותחנות דלק יואשרו באזורים המיועדים לכך אחרי אישורם של מהנדס המועצה, המפקח על התעבורה יו"ש או משרד התחבורה ומועצת התכנון העליונה.

JAN.22 '98 9:15AM

נספח מס' 7

תכנית אב גוש עציון

תקנון מנחה

נספח ישובי כפרי ועירוני

רשימת היישובים כפרי ועירוני

יהודי וערבי במרחב גוש עציון

רשימת היישובים היהודיים במרחב גוש עציון

מס' סדורי	שם היישוב (אופי היישוב)	מס' משפחות/יח"ד נכון לשנת 1997	מס' משפחות/יח"ד צפוי לשלב ניצול מלא של הפוטנציאל הקרקעי	מקור גידול האוכלוסייה (על פי נתונים מההסתדרות הציונית חבל ירושלים)
1	אלון שבות (דתי לאומי)	380	1,180	הדור השני של תושבי הגוש ואוכלוסייה דתית מירושלים
1א'	אלון שבות ב'	0	1,700	אוכלוסייה חילונית ו/או דתית מכל חלקי הארץ
2	אלעזר (דתי לאומי)	117	327	אוכלוסייה דתית מירושלים והדור השני של תושבי הגוש
3	בת עין (חרדי)	72	293	חוזרים בתשובה מכל הארץ
3א'	בת עין מערב	0	2,400	אוכלוסייה דתית או חילוני מכל חלקי הארץ
4	הר גילה (חילוני)	77	350	אוכלוסייה חילונית מכל הארץ
5	כפר עציון (דתי לאומי)	74	285	אוכלוסייה דתית מירושלים ומיישובים אחרים
6	כרמי צור (דתי לאומי)	69	187	אוכלוסייה דתית מכל הארץ והדור השני של תושבי הגוש
7	אספר (מיצד) (חרדי)	64	465	אוכלוסייה חרדית מכל הארץ ומחו"ל
8	מעלה עמוס (חרדי)	54	436	אוכלוסייה חרדית מירושלים, בני ברק וביתר עלית
9	מגדל עוז (דתי לאומי)	62	220	אוכלוסייה דתית ומסורתית מירושלים ומיישובים אחרים
10	נווה דניאל (דתי לאומי)	128	915	אוכלוסייה דתית מירושלים והדור השני של תושבי הגוש
11	נוקדים וכפר אלדד (מעורב)	85	2,500	אוכלוסייה דתית וחילונית מירושלים
12	קידר (חילוני)	84	300	אוכלוסייה חילונית ממעלה אדומים ומירושלים
13	ראש צורים (דתי לאומי)	50	1,060	דתיים וחילוניים בשכונה הקהילתית
14	תקוע (מעורב)	161	573	אוכלוסייה חילונית ודתית מירושלים
15	גבעות	0	3,850	אוכלוסייה מעורבת מכל הארץ

מועצות מקומיות בתחום גוש עציון

מס' סדורי	שם היישוב (אופי היישוב)	מס' משפחות/יח"ד נכון לשנת 1997	מס' משפחות/יח"ד צפוי לשלב ניצול מלא של הפוטנציאל הקרקעי	מקור גידול האוכלוסייה
1	אפרת	1,000	5,000	אוכלוסייה דתית וחילונית מהארץ ומחו"ל
2	ביתר עלית (חרדי)	1,500	13,000	חרדים מירושלים מבני ברק

מתחמי מגורים נוספים

מס' סדורי	שם היישוב (אופי היישוב)	מס' משפחות/יח"ד נכון לשנת 1997	מס' משפחות/יח"ד צפוי לשלב ניצול מלא של הפוטנציאל הקרקעי	מקור גידול האוכלוסייה
1	משואות	0	1,200	אוכלוסייה מעורבת מהארץ
2	חפורית	0	1,400	אוכלוסייה חילונית מכל הארץ

הנתונים נלקחו מצפי גידול אוכלוסייה שנעשה על ידי חבל ירושלים, חטיבת התכנון ורכס-אשכול, על פי מס' יח"ד בתכניות מפורטות בתוקף ובהליכים ועל פי הערכות בהתאם לפוטנציאל הקרקעי הקיים, אטרקטיביות היישובים והגידול בהם בשנים 1990-1997.

מספר נפשות כיום- 1997 : כ- 23,000 נפשות

מספר נפשות בשלב פיתוח מלא: כ- 39,000 נפשות

נספח ישובי כפרי ועירוני:

רשימת היישובים והכפרים הערביים שבתחום התכנית

נתונים מהמינהל האזרחי ביו"ש לשנת 1995

שם היישוב	הרכב דתי	שלטון מקומי	מספר נפשות
בית לחם	מולסמים + נוצרים	עיריה	16244
בית ג'אלה	מולסמים + נוצרים	עיריה	9974
בית אומר	מוסלמים	מועצה כפרית	5076
בדווים אום דרג'	מוסלמים	מוכתרים	3000
חיר' אל ערוב	מוסלמים	מוכתרים	650
חיר' צאפא	מוסלמים	מוכתרים	518
חיר' אל זכריה	מוסלמים	מוכתרים	50
מ.פ. אל ערוב	מוסלמים	מוכתרים	5622
צוריף	מוסלמים	מועצה כפרית	6684
מראח רבאח	מוסלמים	מועצה כפרית	640
אל ג'בעה	מוסלמים	כפרית	320
ואדי פוכין	מוסלמים	מוכתרים	645
חיר' א-דיר	מוסלמים	מוכתרים	300
חיר' אבדאללה איברהים	מוסלמים	מוכתרים	893
נחלין	מוסלמים	מוכתרים	3480
חוסן	מוסלמים	מוכתרים	2880
בתיר	מוסלמים	מועצה כפרית	2604
חיר' אום סלמונה	מוסלמים	מוכתרים	454
גורת-א-שמעה	מוסלמים	מוכתרים	1193
אלמעצרה	מוסלמים	מוכתרים	615
בית פג'אר	מוסלמים	מועצה כפרית	5469
תקוע (ער')	מוסלמים	מוכתרים	4166
חרמל	מוסלמים	מוכתרים	522
רשאיידה (בדואים)	מוסלמים		
זעתרה	מוסלמים	מוכתרים	2758
סוואחרה השרקיה	מוסלמים	מוכתרים	3500
עובדייה	מוסלמים		2361
וואלג'ה	מוסלמים	מוכתרים	1430

נספח מס' 8

תכנית אב גוש עציון

תקנון מנחה

נספח לעניינים מוניציפליים

א. אופציות למערך מוניציפלי

הוכן על ידי: מייק וייל - מגמה יועצים

ב. חוות דעת לאלטרנטיבה משלבת

הוכן על ידי: משה נהלוני

MEGAMA - management and planning consultants מגמה - יועצים לניהול ותכנון

DIRECTOR Michael J.Weil

מנהל מיכאל וייל

תוכנית אב לגוש עציון

אופציות למערך מוניציפאלי

טיוטא לדיון

מוגש למשרד הבינוי והשיכון

מחוז ירושלים

הוכן על ידי

מייק וייל

ירושלים 1997

Beit Hayazranim, 19 Yad Haruzim St. Jerusalem 93420 בית היצרנים, רח' יד חרוצים 19, ירושלים

Tel. 02-722163 ,722153 טל. Fax. 02-724655 פקס

1. הקדמה

במרחב גוש עציון פועלות היום שתי רשויות מוניציפאליות - המועצה האזורית גוש עציון והמועצה המקומית אפרת הכוללת כ- 14,000 תושבים.

תוכנית האב לגוש עציון מתייחסת ליעד אוכלוסיה של 60,000 תושבים ויתכן אף יותר, כתוצאה מהרחבת העיר אפרת והרחבת הישובים של גוש עציון. חלק מהישובים יגדלו ויגיעו לסף אפשרי של יסוד רשות מקומית עצמאית.

ככלל, ריכוז גדול של תושבים בגוש בעתיד יצור מציאות חדשה ויפר את האיזון-הדמוגרפי, הקהילתי והמוניציפאלי הקיים.

מטרת מסמך זה לזהות את סוגיית הרלוונטיות בהיבט המוניציפאלי ולהצביע על כיווני פתרון אפשריים.

דו"ח זה מבוסס על מסמכים ותוכניות של תוכנית האב, ראיונות עם שני ראשי המועצות, הממונה על רשויות מקומיות במינהל האזרחי וכן על ידע אודות הדפוסים המוניציפאליים.

האופציות המוצעות בדו"ח זה מתחשבות במדיניות הנוכחית של משרד הפנים המעדיפה רשויות מוניציפאליות גדולות ומניעת יסוד רשויות קטנות וחדשות.

מסמך זה הינו בעל אופי ראשוני ומטרתו לשמש בסיס לדיון בלבד וכלי לקביעת עמדות.

2. תיאור מצב קיים

2. 1.המועצה האיזורית גוש עציון

המועצה האיזורית גוש עציון נוסדה ב- 1980, שטחה הוא 15,000 דונם והיא מונה כ- 5,300 נפש.

במועצה איזורית 14 ישובים, בינהם 3 קיבוצים והשאר ישובים קהילתיים ושיתופיים.
הישובים שאינם חלק ממרחב גוש עציון ואין התייחסות אליהם בדו"ח זה הינם: תקוע, נוקדים, מעלה עמוס, אספר, הר גילה וקידר (סה"כ 2,540 תושבים).

במועצה המחלקות הבאות:

- גזברות
- הנדסה וועדה מקומית
- מחלקה טכנית (תברואה, תחזוקה, מים, ביוב, חשמל, הדרכה, פינוי אשפה ווטרינריה)
- חינוך
- שירותים חברתיים
- ביטחון ושירותי חירום

למועצה שלושה תאגידים:

- החברה לפיתוח גוש עציון
- קרן גוש עציון לפיתוח
- מתנ"ס

2 .2.המועצה המקומית אפרת

המועצה המקומית אפרת נוסדה ב- 1983, וקיבלה מעמד מוניציפאלי בשנת 1981. במועצה נערכו הבחירות הראשונות בשנת 1985.

כיום אפרת מונה כ- 6,000 תושבים וכ- 1,300 משקי בית.

במועצה המחלקות הבאות:

- תפעול וכח אדם
- גזברות וגבייה
- חינוך
- שיפור פני העיר
- ביטחון
- שירותים חברתיים
- הנדסה
- מוקד עירוני

למועצה שני תאגידים

- המתנ"ס.
- חברה כלכלית (לא פעילה).

2.3. מערך שיתוף פעולה קיים

כבר היום חלק מהשירותים המוניציפאלים ופעולות אחרות מאורגנים על בסיס איזורי תוך שיתוף פעולה מרחבי בין שתי המועצות הנ"ל וכן ביחד עם אחרות.

להלן תיאור הפעילויות המשותפות:

מו"פ חקלאי ההר המרכזי - משותף למועצות איזוריות גוש עציון, מטה בנימין ושומרון.

חממה טכנולוגית בקריית ארבע - משותפת למ.א. גוש עציון, הר חברון, קריית ארבע ואפרת.

מס"ק (מרכז סיוע וקידום עסקים) - משותף לגוש ציון, אפרת וקרית ארבע.

חממה תיירותית - משותפת לגוש עציון, אפרת וקריית ארבע.

איגוד ערים לכבאות - כולל יישובי יהודה ושומרון (תחנת כיבוי האש בקרית ארבע אחראית על קרית ארבע, הר חברון, אפרת, גוש עציון וביתר עילית).

בית עלמין - משותף לאפרת בגוש עציון אך יש כבר צורך בפיתרון נפרד לאפרת.

מועצה דתית - משותפת לאפרת וגוש עציון

מעבר להשתתפות בתאגידים וגופים איזוריים, קיים גם שיתוף פעולה סביב נושאים שונים כגון:

- פרוייקט היודאיקה
- שת"פ בין מתנ"סים
- איזור תעשייה משותף
- ביוב
- מוקד חירום איזורי

3. תוכנית הפיתוח והשלכותיה

תוכנית הפיתוח מחולקת לשני שלבים זאת ע"פ ההצעה של משרד רכס אשכול.

שלב א' 50,000

שלב ב' 67,000

תחזית האוכלוסיה מניחה גודל משפחה ממוצעת של 4.3 נפשות.

להלן פירוט תחזית אוכלוסיה לפי גושים ויישובים:

להלן פירוט תחזית אוכלוסיה לפי גושים ויישובים:

תוכנית אב גוש עציון (אוכלוסיה)

מיקום	יישוב	מעמד קיים	אובלוסיה נוכחית	אובלוסיה עתידית שלב א	אובלוסיה עתידית שלב ב
גוש אפרת	אפרת	מ. מקומית	6,000	12,900	21,500
	מגדל עוז	קיבוץ	320	700	700
	מגדל עוז מזרח	---------	---------	3,000	3,000
גוש אלון שבות	אלון שבות	ישוב קהילתי	1,940	2,600	2,600
	אלון שבות ב'	---------	---------	9,500	9,500
	ראש צורים	קיבוץ	320	900	1,500
	גבעות	---------	---------	5,200	8,600
גוש משואות	כפר עציון	קיבוץ	540	900	1,300
	בת עין	ישוב קהילתי	340	900	900
	בת עין מערב	---------	---------	4,300	6,500
	משואות	---------	---------	2,600	4,300
בודדין	נווה דניאל	מושב	610	1,300	1,300
	אלעזר	מושב	470	900	1,100
	חופורית	---------	---------	4,300	4,300
סה"כ			10,540	50,000	67,100

מימוש תוכנית האב תיצור מספר שאלות וסוגיות בנוגע למערך המוניציפאלי.

1. סך האוכלוסיה העירונית קהילתית בתוך שטח השיפוט של המועצה האיזורית יגיע לכדי 32,000 עד 40,000 נפש. במצב זה יהיה רוב גדול לאוכלוסיה עירונית במועצה לעומת האוכלוסיה הכפרית חקלאית.

2. חלק מהישובים יגיע לסף המצדיק הקמת מועצה מקומית נפרדת מהמועצה האזורית כדלהלן:

- יישובים בגודל 3,000-5,000 תושבים:

חפורית	4,300
מגדל עוז מזרח	3,000
משואות	2,600-4,300

- יישובים מעל 5,000 תושבים:

אלון שבות	12,100
גבעות	5,200-8,600
בת עין מערב	4,300-6,500

3. יש למנוע ככל האפשר ייסוד מועצות מקומיות חדשות וזאת בהתאם למדיניות של משרד הפנים, אלא אם יש הצדקה מיוחדת לכך.

4. רצוי ליצור רשויות מקומיות גדולות המסוגלות לנצל יתרונות לגודל. תוכנית האב של גוש עציון מאפשרת יצירת פעילויות, מתקנים ופרוייקטים שהם אכן בעלי סף כניסה גדול מהקיים.

5. קיום יישובים קהילתיים (לא עצמאיים) בתוך מועצה איזורית מפר את האיזון האלקטוראלי בתוך המועצה ויוצר משקל נגד המגזר הכפרי -חקלאי.

6. לחילופין, ניתוק חלק מהישובים המהמועצה האיזורית יחליש את כוחה ויכולתה התפקודית.

7. המבנה האירגוני הקיים של המועצה האיזורית אינו מתאים לאספקת שירותים לישובים עירוניים.

8. בעיות טופוגרפיות, חייצים טבעיים (ואדיות), חייצים מלאכותיים (כבישים) והעדר רצף טריטוריאלי מקשים על יצירת מבנה מוניצפאלי רציונאלי.

9. המרחב אמור לעבור תהליך של פיתוח מואץ תוך פרק זמן של 10-15 שנים. לכן נדרשת מסגרת מוניציפאלית המאפשרת גמישות רבה בפעילותה וכן צימצום הזעזועים והפגיעה בחיי היומיום.

4. חלופות למבנה מוניציפאלי

4.1. עקרונות מובילים

א. יש לשאוף לחיזוק הרשויות המקומיות הקייכות - מ.א. גוש עציון ומ.מ. אפרת.

ב. קיום מערך של שירותים זמינים ונגישים באיכות גבוהה לכל התושבים.

ג. ניצול יתרונות לגודל ודגש על יעילות.

ד. שיוויונות באספקת שירותים ויצוג הולם הן לתושבים החקלאיים-כפריים והן לתושבים העירוניים-קהילתיים.

ה. מניעת הקמת רשויות מקומיות חדשות אלא אם יש הצדקה ברורה לכך.

ו. יצירת מנגנון אפקטיבי וייעול לליווי ישובים חדשים והרחבת יישובים קיימים.

8. בעיות טופוגרפיות, חייצים טבעיים (ואדיות), חייצים מלאכותיים (כבישים) והעדר רצף טריטוריאלי מקשים על יצירת מבנה מוניצפאלי רציונאלי.

9. המרחב אמור לעבור תהליך של פיתוח מואץ תוך פרק זמן של 10-15 שנים. לכן נדרשת מסגרת מוניציפאלית המאפשרת גמישות רבה בפעילותה וכן צימצום הזעזועים והפגיעה בחיי היומיום.

4. חלופות למבנה מוניציפאלי

4.1. עקרונות מובילים

א. יש לשאוף לחיזוק הרשויות המקומיות הקיימות - מ.א. גוש עציון ומ.מ. אפרת.

ב. קיום מערך של שירותים זמינים ונגישים באיכות גבוהה לכל התושבים.

ג. ניצול יתרונות לגודל ודגש על יעילות.

ד. שיוויונות באספקת שירותים ויצוג הולם הן לתושבים החקלאיים-כפריים והן לתושבים העירוניים-קהילתיים.

ה. מניעת הקמת רשויות מקומיות חדשות אלא אם יש הצדקה ברורה לכך.

ו. יצירת מנגנון אפקטיבי וייעול לליווי ישובים חדשים והרחבת יישובים קיימים.

2 .4.הצגת החלופות האפשריות

להלן ארבע החלופות שיוצגו:

א. רשות מקומית מאוחדת

ב. עיר מורחבת לצד המועצה האיזורית

ג. שתי ערים לצד המועצה האיזורית

ד. ארבע ערים קטנות לצד המועצה האיזורית

השוואה גרפית אפשרית:

עיר

עיר	מוא"ז

עיר	עיר	מוא"ז

עיר	מ.מ	מ.מ	מ.מ	מוא"ז

נציין שהחלופות שמתוארות להלן אינן נוגעות לשאר ישובי המועצה האיזורית ואינן כלולות בסיכומי האוכלוסיה.

א. רשות מקומית מאוחדת

איחוד המועצה המקומית אפרת והמועצה האיזורית גוש עציון.

המועצה החדשה תורכב ממספר גושים. בכל גוש מספר ישובים. חלק מהגושים יהיו בעלי אופי כפרי-חקלאי וחלק בעלי אופי קהילתי עירוני.

להלן דוגמא של חלוקת גושים:

- אפרת ומגדל עוז מזרח
- נווה דניאל ואלעזר
- כפר עציון, מגדל עוז וראש צורים
- אלון שבות
- גבעות
- משואות ובת עין, בת עין מערב וחפורית

כל גוש ינוהל בצורה סמי אוטונומי תוך שמירה על אופי ייחודו ומענה לאינטרסים והצרכים שלו. ההסדר המוצע הינו חדשני ובהמשך יחייב עבודה מפורטת המקיפה את מלוא ההיבטים - כלכליים, פיסיקליים, דמוקרטיים, משפטיים, קהילתיים ועוד.

גוש	אופי	אוכלוסיה
אפרת, מגדל עוז מזרח	עירוני	25,000
נווה דניאל ואלעזר	קהילתי	2,400
כפר עציון, מגדל עוז, ראש צורים	שיתופי	3,500
אלון שבות	עירוני	12,000
גבעות	קהילתי	8,600
משואות, בת עין, בת עין מערב, חפורית	קהילתי	16,000

יתרונות

- מקסימום יתרונות לגודל
- מניעת מתחים ותחרות

חסרונות

- התנגדות צפוייה משתי המועצות
- אין ניסיון קודם בארץ להסדר המוצע
- מחייב מהפכה אירגונית ואף שינוי חקיקה

ב. עיר אחת מורחבת לצד המועצה האיזורית

העיר אפרת תורחב ותכלול בתוך שטח שיפוטה את רוב הישובים העירוניים-קהילתיים הגדולים שהם בסמיכות אליה.

העיר המורחבת תכלול את:

- אפרת
- מגדל עוז מערב
- אלון שבות א' ו-ב'
- אלעזר
- גבעות (אופציונאלי)

המועצה האיזורית תכלול את כל היישובים דרומית לכביש 367 שבהם פחות מ- 1,000 י"ד:

- מגדל עוז
- ראש צורים
- גבעות (אופציונאלי)
- כפר עציון
- בת עין (+מערב)
- משואות
- נווה דניאל
- חפורית

המועצה האיזורית תעבור שינוי מבני כך שהיא תתנהל במתכונת של "עיריה" המספקת את מירב השירותים המוניציפאליים. יבוטלו הועדים המקומיים. במקומם תוקם מסגרת חדשה מעין מנהל קהילתי.

לכל מינהל קהילתי/יישוב, ייקבע סל שרותים על פי מפתח המבוסס על גודל אוכלוסיה, שטח קרקע ואופי ההתיישבות.

העיר המורחבת

שכונות העיר	אוכלוסיה
אפרת	21,500
מגדל עוז מזרח	3,000
אלון שבות	12,100
אלעזר	1,100
גבעות (אופציונאלי)	8,600
סה"כ	**38-46,000**

מ.א. גוש עציון

קהילה	אוכלוסיה
מגדל עוז	700
ראש צורים	1,500
גבעות (אופצינאלי)	8,600
כפר עציון	1,300
בת עין	900
משואות	4,300
נווה דניאל	1,300
חפורית	4,300
סה"כ	**14-23,000**

יתרונות:

- יצירת יישוב עירוני גדול אחד המנצל יתרונות לגודל.
- יצירת מועצה איזורית גדולה, חזקה וגם גמישה.

חסרונות:

- מחייב שינוי אירגוני מהותי במבנה ותפקוד המועצה האיזורית.
- הפרת איזון בין מתיישבים חקלאיים לבין המתיישבים הקהילתים בתוך המועצה האיזורית.

ג. שתי ערים לצד המועצה האיזורית

במרחב יפעלו שתי ערים לצד המועצה האיזורית.

שטח השיפוט של אפרת יורחב ויכלול יישובים נוספים.

תוקם עיר חדשה עצמאית נוספת בצד המערבי.

המועצה האיזורית תמשיך לתפקד במתכונת דומה למצב הנוכחי ללא צורך בהיערכות מיוחדת ותכלול את היישובים הבאים:

- קיבוצים - מגדל עוז, כפר עציון, ראש צורים.
- מושבים ויישובים קהילתיים קטנים - נווה דניאל, חפורית ואחרים.

ישנן שתי אופציות לחלוקה עירונית:

אופציה א' - **כביש 60 כקו הפרדה** לצידיו שתי ערים בסדר גודל דומה.

אפרת מורחבת	אלון שבות וגבעות
אפרת	אלון שבות א' ו-ב'
מגדל עוז מזרח	גבעות
אלעזר (אופציה)	משואות
	בת עין

אופציה ב' - **כביש 367 כקו מפריד** עם שתי ערים, גדולה וקטנה.

עיר הצפון (גדולה)	עיר הדרום (קטנה)
אפרת	משואות
מגדל עוז מזרח	בת עין
אלעזר	חפורות
אלון שבות א' ו- ב'	
גבעות	

שתי ערים לצד המועצה האיזורית (אופציה א')

אפרת מורחבת

שכונות העיר	אוכל'
אפרת	21,500
מגדל עוז מזרח	3,000
אלעזר	1,100
סה"כ	**25,600**

אלון שבות וגבעות

שכונות העיר	אוכל'
אלון שבות	12,100
גבעות	8,600
משואות	4,300
בת עין	7,400
סה"כ	**32,400**

מ.א. גוש עציון

קהילה	אוכל'
מגדל עוז	700
כפר עציון	1,300
ראש צורים	1,500
נווה דניאל	1,300
חפורית	4,300
סה"כ	**9,100**

שתי ערים לצד המועצה האיזורית (אופציה ב')

העיר הצפונית הגדולה

שכונות העיר	אוכל'
אפרת	21,500
מגדל עוז מזרח	3,000
אלעזר	1,100
אלון שבות	12,100
גבעות	8,800
סה"כ	**46,300**

העיר הדרומית הקטנה

שכונות העיר	אוכל'
משואות	4,300
בת עין	7,400
חפורית	4,300
סה"כ	**16,000**

מ.א. גוש עציון

קהילה	אוכל'
מגדל עוז	700
כפר עציון	1,300
ראש צורים	1,500
נווה דניאל	1,300
סה"כ	**4,800**

יתרונות:

- כל יישוב עירוני מגיע לסדר סביר של רשות מוניציפאלית עירונית.
- באופציה א' יש איזון בין שתי הערים.

חסרונות:

- מתח ותחרות בין שתי הערים.
- שירותים כפולים ובעיה צפוייה בכניסת שירותים בעלי ספי כניסה גבוהים.
- מחייב הרבה שיתוף פעולה.
- החלשות המועצה האיזורית.

ד. ארבע ערים קטנות

תהיינה ארבע ערים קטנות, כל אחת בסדר גודל של מועצה מקומית למעט אפרת שתגיע למעמד של עיר, זאת בנוסף למועצה האיזורית.

אפרת מורחבת	אלון שבות	גבעות	משואות
אפרת	אלון שבות	מזרח	משואות
מגדל עוז מזרח	א' ו-ב'	מערב	בת עין

המועצה האיזורית תכלול את הקיבוצים, מושבים ויישובים הקהילתיים הקטנים בדומה להצעה של שתי ערים.

ארבע ערים לצד המועצה האיזורית

אפרת	21,500
מגדל עוז מזרח	3,000
סה"כ	**24,500**

אלון שבות	12,100

גבעות	8,600

משואות	4,300
בת עין	7,400
סה"כ	**11,700**

מגדל עוז	7,000
כפר עציון	1,300
ראש צורים	1,500
נווה דניאל	1,300
סה"כ	**4,800**

יתרונות:

- מניעת הקמת עיר דומיננטית.

חסרונות:

- ריבוי מועצות מקומיות, זאת גם בניגוד למגמת משרד הפנים.
- למעט אפרת, אין יתרונות לגודל.
- החלשות המועצה האיזורית.
- כפילויות.
- מניעת כניסת שירותים בעלי ספים בינוניים גבוהים.

ה. סיכום

בבחינת האופציות להסדר מוניציפאלי, חובה להתחשב במדיניות משרד הפנים המעודדת גיבוש רשויות מקומיות גדולות. עקרון זה צריך לעמוד מול מקבלי החלטות בקביעת ההסדר המועדף יחד עם שיקולים אחרים של רווחת הציבור, אפקטיביות, יעילות, נגישות ואחרים

מתוך השוואה בין החלופות והתייחסות ליתרונות וחסרונות, להלן החלופות שנראות הסבירות ביותר:

- עיר אחת גדולה לצד המועצה האיזורית.
- שתי ערים בינונית לצד המועצה האיזורית.

כאמור, יש צורך בעבודות ניתוח מעמיקות יותר בטרם שתתקבל כל המלצה.

5. המלצות כלליות

יש צורך במספר שינויים וצעדים להסדרת מערך מוניציפאלי סביר ומאוזן המתאים לפיתוח מואץ ואספקה סדירה של שירותים מוניציפאלים. צעדים אלו הם בנוסף ומיועדים להשלים את המערך המוניציפאלי החדש כפי שתואר בחלופות לעיל.

1. תגובש היערכות מיוחדת במסגרת המועצה האיזורית אשר תיתן מענה ודגש על פעילות הנחוצה להקמת והרחבת יישובים בתחומה.
   המועצה תפעיל **צוותי הקמה** אשר יפעלו במתכונת של "חממה" עד לשלב של יציבות באיכלוס וקיום קהילה מקומית.

2. יקבעו **סלי שירותים** לכל יישוב או קהילה במועצה האיזורית תוך הבחנה בין אופי היישוב (כפרי או קהילתי-עירוני) וגודלם.

3. מוצע להקים **ועדת תכנון מקומית מרחבית** אשר תהווה סמכות תכנונית בלעדית באיזור. לא תופעלנה ועדות תכנון מקומיות.

4. בכל סדר מוניציפאלי שיקבע, מוצע שחלק מן השירותים (ובעיקר הפיזיים) יסופקו על בסיס **שיתוף פעולה איזורי** ובפרט כאשר מדובר ביתרונות לגודל והעדר צורך ברצף טריטוריאלי.

הכוונה לשירותים הבאים:

- מים
- ביוב
- איכות סביבה
- איסוף אשפה
- שירותים וטרינאריים
- שירותי חרום (כבאות, מד״א, מל״ח, משמר אזרחי, מוקד וכו׳)
- פיתוח כלכלי (איזורי תעסוקה, תיירות וכו׳)
- חינוך על תיכוני

קיימות שלוש אלטרנטיבות אירגוניות לביצוע שיתוף פעולה איזורי:

א. יסוד יישות משותפת המספקת את כלל השירותים הנדרשים. הכוונה לאגד ערים, מועצה חבלית או תאגיד עירוני איזורי.

ב. יסוד תאגידים שונים דיפרנציאלים בהתאם לעניין ולנושא.

ג. טיפול ישיר באמצעות המועצה האיזורית.

5. ככל שהשינוי המוניציפאלי הוא מוגבל ויישארו יותר יישובים במסגרת המועצה האיזורית, כך יש חשיבות וחיוניות רבה יותר ליישום ההמלצות הנ״ל.

6. נדגיש שעבודה זו מתייחסת אך ורק למרחב גוש עציון ואינה נוגעת בישובים של המועצה האיזורית שהם מחוץ לגוש. אולם ברור כי הפיתוח בגוש בכלל ושינויים במערך המוניציפאלי בפרט יקרינו גם על שאר היישובים. לכן בהמשך העבודה, חשוב גם להתחשב בהשלכות הללו ולהערך בהתאם.

♦ ♦ ♦ ♦

לסיכום, יישום תוכנית האב מחייבת שינוי במערך המוניציפאלי הקיים היום. גובשו מספר אופציות הנראות סבירות הן מההיבט של מדיניות ויעילות מוניציפאלית והן מההיבט של האזרח.

במקביל למבנה מוניציפאלי חדש או התאמתו מוצע לערוך סדרה של שינויים וצעדים כהיערכות ליישום תוכנית האב.

כאמור, מסמך זה הוכן כניסיון ראשוני להגדרת מערך מוניציפאלי חדש. בהמשך יש לערוך בדיקה מעמיקה יותר בעצה אחת עם הרשויות הקיימות ומשרד הפנים.

gush-ez/tocnitav

א. רכס-ש. אשכול
אדריכלים ומתכנני ערים

395-125

תכנית אב גוש עציון

חוות דעת: נספח לתכנית אופציות למערך מוניציפאלי בגוש עציון

(הוגש על ידי מ. וייל)

הוכן על ידי משה נהלוני - משרד רכס-אשכול

הנספח העוסק בתכניות אופציונאליות למערך מוניציפאלי בגוש עציון מניח מלכתחילה כי התרחבות הישובים ומעברם מישובים כפריים וקהילתיים לישובים עירוניים מחייב גם היערכות מוניציפאלית שונה. משום כך מוצע למצוא זיקות וקשרים גיאוגרפיים לחלוקת המרחבים ליחידות מוניציפאליות נפרדות.

ההנחה היא שישובים חקלאיים וקהילתיים יהיו מעוניינים לשמור על אופיים היחודי והשירותים הניתנים להם יינתנו על ידי מועצה אזורית מחד ואילו השכונות העירוניות עקב הצרכים השונים ולכן מחוייבים בהתייחסות נפרדת מאידך באופציה השנייה המוצעת על ידי מ. וייל המוגדרת כ"עיר אחת מורחבת לצד המוא"ז מוגדרות החסרונות כהפרת איזון בן מתיישבים חקלאיים לבין המתיישבים הקהילתיים בתוך המוא"ז".

המסקנות של הכותב הן "כי ניתן להגיע לשיתוף פעולה מוניציפאלי **על בסיס שיתוף פעולה אזורי** ובפרט כאשר מדובר ביתרונות לגודל והיעדר צורך ברצף טריטוריאלי".

על כן מוצעות שלוש אלטרנטיבות ארגוניות:

א. יסוד יישות משותפת בצורה של אגד ערים, מועצה חבלית או תאגיד עירוני אזורי.

ב. יסוד תאגידים שונים דיפרנציאליים בהתאם לנושא.

ג. טיפול ישיר באמצעות המוא"ז.

מצאתי לנכון להוסיף חוות דעת זו כדי לנסות לבחון האלטרנטיבות הללו כהנחייה מעשית לאופציה תפעולית שיש לה גם סיכוי למימוש פוליטי.

דרך בית לחם 85, ירושלים, מיקוד:93624, טל:02-6735727, פקס:02-6736707

ההצעה מוסיפה על הנספח המוניציפאלי ומרחיבה בקטע המסקנות המוצעות בו.

אלטרנטיבה א'

האלטרנטיבה המוצעת ***מועצה חבלית או תאגיד עירוני*** כוללני אחר עדיין לא נוסה ולא קיים דגם מעין זה בארץ.

היו מספר ניסיונות להקמת רשות חבלית אך נסיבות פוליטיות שעיקרן ונעוץ בהבדלים בין סוגי הישובים והאוכלוסיות ומידת יצוגן מנע אפשרות של שילוב מעין זה.

ידוע עד כה על ניסיון אחד שעבר את השלבים הראשוניים בלבד של הקמה כארגון של "אגד ערים כוללני". למרות שהיו לו יומרות ליהפך למעין עיריית גג, בפועל נתקע הרעיון ונהפך לאגד ערים לאיכות סביבה (אגד ערים חיפה והקריות).

הלקחים שנלמדו היו שניסיון להקים 'מערכת-על' מרחבית ללא הכנה מתאימה נדון לכישלון מראש.

בנוסף ראוי לבחון התאמת אופייה של האוכלוסייה לרעיון זה.

אלטרנטיבה ב'

הצעה ליסוד **תאגידים שונים דיפרנציאליים** נוסתה באזורים רבים בארץ וגם בגוש עציון הוקמו מספר התאגדויות מעין אלה כאשר המרכזי והמרחבי בהיבט המוניציפאלי הוא איגוד ערים לאיכות הסביבה המשותף לרשויות קרית ארבע, דרום הר חברון, גוש עציון, אפרת, מעלה אדומים, ומגילות ביחד עם המשרד לאיכות הסביבה. וכן איגוד ערים לכיבוי אש הפועל באזור ופעילות משותפת למוא"ז ולאפרת בנושא ביוב. כמו כן ישנן מסגרות משותפות בנושאים של חינוך ואף נבדקה האפשרות להרחיב זאת להקמת מסגרות חינוך אזוריות.

החי"מ עסק לפני שנים, עת הוקמה המועצה באפרת בניסיון לבנות מערך שיתוף פעולה אזורי הבנוי על מספר איגודי ערים שירכזו את הפונקציות שניתן לבצע בהם שיתוף פעולה יעיל בין הרשויות ולמנוע על ידי כך הקמת מחלקות והעסקת כוח אדם מקצועי שיעבוד בכל רשות בנפרד בהספק נמוך מהיכולת התפקודית.

כדוגמה לכך, מחלקת מהנדס העיר במוא"ז, ובאפרת צורכות מהנדס/אדריכל בכיר העומד בראשו, וכן מהנדסי פיקוח ומזכירות כאשר היקפי העבודות המבוצעות בהן בייזום על ידי הרשות אינו מכסה היקף משרות מלאות ונוצר קושי בהשגת כוח אדם מיומן למשרות חלקיות.

ניסיונות להקמת איגודי ערים צלחו רק בחלק קטן של האפשרויות שהוצעו. הוקם איגוד ערים לכיבוי אש וישנו שיתוף פעולה בנושאי פינוי אשפה וביטחון וחירום וכן הוקם איגוד ערים לאיכות סביבה.

כמו כן ישנם מספר גופים בעלי מטרות מוניציפאליות פוליטיות בהם יושבים ראשי הרשויות באזור ביחד כגון מפגשי ירשויות סובב ירושלים' שפעולתה מרוכזת על ידי עיריית ירושלים ומועצת יש"ע המרכזת את הרשויות הישראליות שמעבר לקו הירוק.

אלטרנטיבה ג'

טיפול ישיר באמצעות המועצה האזורית. אלטרנטיבה זו נוסתה ונראה שהייתה לה בהחלט הצלחה בתקופה מסוימת כאשר הוקמה ביתר עלית ועד לשלב שהיו בישוב כמה מאות משפחות, פעלה המוא"ז כגורם פעיל ומפעיל מבחינה מוניציפאלית וראש הרשות הזמנית של ביתר עלית היה קשור למוא"ז גוש עציון. ככל הידוע לנו, הפרדת הרשויות היו פועל יוצא של אכלוס ביתר באוכלוסייה שונה במהותה מאוכלוסיית המועצה האזורית והצורך בפתרונות יחודיים לאוכלוסייה זו.

במשך כל תקופת הקמת העיר ביתר עלית וכן גם בשלבים מקבילים בהקמת מעלה אדומים, פעל משרד השיכון באחריות לכל צורכי התשתיות והבנייה באופן מרוכז באמצעות מינהלת הקמה שבראשה עמדה חברה הנדסית ניהולית ועל ידי כך התפנתה הרשות המקומית לטיפול והכנת היערכות לקליטת האוכלוסייה ולא הייתה אמורה לטפל בנושאים המכבידים על רשויות רבות של תשתיות והתחברות לתשתיות ארציות.

מכאן ששיתוף פעולה בין משרדי ממשלה יעודיים כמו משרד השיכון, משרד הפנים, תשתיות, ומסו"ת והפניית המשאבים שלהם באופן מרוכז למינהלת הפועלת בתיאום עם המוא"ז יכולה להביא לשיתוף פעולה רחב יותר עם משרדי ממשלה נוספים ובהם משרדי החינוך, התיירות והבריאות אשר מעבירים מימון לפעילויות באמצעות רשויות מקומיות.

על פי הניסיון שהצטבר בהקמת ערים וישובים וכן בפעולת הרשויות המקומיות בהרחבת ישוביהם ניתן להגיע למצע פעולה שיחבר את היתרונות של מספר אלטרנטיבות שהוצעו ויאפשר הקמת 'מסגרת-על'.

הצעתנו מבוססת גם על הנחות המועלות בתכנית האב על ידי יועצת הפרוגרמה גבי אירית צ'רניאבסקי כי האכלוס בגוש עציון יבוא בעיקר מאותה אוכלוסייה הקיימת היום בארץ, אלון שבות וכו', וכן כי בקיבוצים ראש צורים ומגדל עוז יש החלטות על הרחבת הישוב למסגרת קהילתית שידוע כי מבחינה כמותית תעלה על מספר המשפחות הקיים היום במסגרת הקיבוצית. כתוצאה מכוונות גידול הישובים תהיינה גם השלכות של שינויים במערך הייצור הפנימי באותם קיבוצים ועל כן הצרכים של כלל האוכלוסייה במרחב יהיו במשתמע די דומים. אפשר אף להרחיב זאת בהגדרות שיש להן השלכות מעשיות לפיתוח כיוונים חינוכיים משותפים ולהרחיב את מעגל האפשרויות בבחירת מוסדות החינוך המיועדים לאוכלוסייה שכיוונה הכללי הוא משותף.

נראה שאין סתירה בין הרחבת אוכלוסייה זו לבין שיתוף של קבוצות אוכלוסייה אחרות בשכונות ו/או בישובים נפרדים כגון משפחות חילוניות המעוניינות בפרברי העיר ומבחינה זו אזור 'גבעות' ואזור צור הדסה אינם שונים. לעומת זאת, אוכלוסייה חרדית לדוגמה תדרוש בוודאי התייחסות שונה גם בניהול הרשות.

בפועל, בהתייחס למצב הקיים כיום, אין סיבה שאוכלוסיית אלון שבות המורחבת - 600 משפחות, יידרשו שירותים מוניציפאליים שונים מאוכלוסיית אפרת וגם להן אין דרישות שונות מאלו שיהיו לרוב המשפחות שישתכנו בשכונות הקהילתיות של ראש צורים ומגדל עוז.

הצעת דרך משלבת

הצעתנו היא **להפריד** בין מערכות ההקמה והבינוי לבין התחזוקה והשירותים המוניציפאליים ועם זאת לקבוע נוהלי תכנון ואישור סטטוטוריים אחידים לכלל המרחב. את שלבי ההקמה של כל השכונות הן קהילתיות והן העירוניות תרכז מינהלת הקמה שההנחיות לפעולתה הן פועל יוצא מיישום תכנית האב הכוללת של מרחב גוש עציון, והמינהלת תיגזור את שלבי ההקמה והלו"ז להקמת השכונות.

בנוסף ייגדרו יעדי איכלוס ובעקבותיהם שלבי ביצוע ע"פ נגזרת יעדי תכניות האב.

על ידי מערכת ניהולית מרוכזת ניתן יהיה לטפל בנושאי הקרקע, התשתיות המרכזיות (מים, ביוב, חשמל, כבישים) **באופן שיקדם את הקמת השכונות במקביל עם התשתיות הנדרשות לסך כל אוכלוסיית היעד** ולמנוע מצב בו יקודמו תשתיות רק לחלק מהשכונות או שלא יכינו מלכתחילה מערכות מרכזיות המותאמות לגידול הצפוי בכלל המרחב.

מינהלת ההקמה תרוכז על ידי משהב"ש וישתתפו בה נציגי המ.א. אזורית קיימות ויהיו חברים בה נציגי המשרדים: תשתיות, פנים, איכות הסביבה, מסות, בריאות וכו'.

המערך המוניציפאלי ירוכז על ידי המועצה האזורית גוש עציון אשר תפעיל מערכת של איגודי ערים יעודיים עם המ"מ אפרת באופן זה המרכיב העיקרי של פעולת הרשויות יהיה משותף ויחולק לפי צורכי האוכלוסייה.

על מנת להתמודד עם קליטת אוכלוסייה בהתאמה לבינוי המואץ המתוכנן ***מוצע להקים מינהלת קליטה ואכלוס*** אשר תגבש שיטות פרסום, שיווק ואכלוס הן מצד האוכלוסייה והן מצד הפיתוח והתעסוקה. איגודי ערים יופעלו בנושאים: כיבוי אש, איכות סביבה, חינוך על-יסודי, חינוך גבוה, סילוק אשפה, פיתוח מרכזים עירוניים ומוקדים גושיים, ועדה משותפת לתכנון ובנייה, פיקוח עירוני, ביטחון קרקעות ובטיחות בדרכים. ניתן גם להקים מינהלת מיוחדת לקליטה, אכלוס ופיתוח.

חלוקה מוניציפאלית זו מאפשרת גמישות רבה יותר גם בייצוג הפוליטי של מרכיבי האוכלוסייה לגווניה השונים וגם הבטחת הטיפול בתכנון ובהקמת השכונות לפי הניסיון שהצטבר ברשויות בבנייה ובקליטה.

נושא לדיון

הצעתנו זו מיועדת להוות מצע ראשוני לדיון שכמובן אינו כולל את כל ההשלכות ליישום תכנית זו ולשם כך יש צורך בבחינה מדוקדקת על ידי גורמים בעלי ניסיון בתחום המוניציפאלי ותכנון מרחבי בשילוב עם ניהול בינוי ערים הנדסי.

הסתדרות הציונית העולמית
החטיבה להתיישבות
חבל ירושלים

לשכת תכנון - יו"ש

תכנית אב - מרחב גוש עציון

ישיבת ועדת היגוי

כ"ו תמוז תשנ"ח - 20.7.1998

טיוטא לדיון

תכנון: א. רכס - ש. אשכול אדריכלים

יגיל הורביץ, משה נהלוני

ארגון ותיאום:	אילנית זהבי - החטיבה להתיישבות
נוף:	עמי גבירצמן, מרב דביש-בן משה
כבישים ותנועה:	שמעון פרהאנג - 'לנדיוז'
פרוגרמה:	יצחק עופר, גיל ליסאי - 'אורגילי'
יועץ מלווה:	בנימין וייל - משהב"ש, מחוז ירושלים
איכות סביבה:	ניצן לוי, אסף חרמון - איגוד ערים לאיכה"ס יהודה
דמוגרפיה וחברה:	דר' ד. סלמוניקה
מים וביוב:	
תיירות:	איתי בקר - החטיבה להתיישבות

הסתדרות הציונית העולמית
החטיבה להתיישבות
חבל ירושלים

לשכת תכנון - יו"ש

תכנית אב - מרחב גוש עציון

ישיבת ועדת היגוי

כ"ו תמוז תשנ"ח - 20.7.1998

טיוטא לדיון

תכנון: א. רכס - ש. אשכול אדריכלים

יגיל הורביץ, משה נהלוני

ארגון ותיאום:	אילנית זהבי - החטיבה להתיישבות
נוף:	עמי גבירצמן, מרב דביש-בן משה
כבישים ותנועה:	שמעון פרהאנג - 'לנדיוז'
פרוגרמה:	יצחק עופר, גיל ליסאי - 'אורגיל'
יועץ מלווה:	בנימין וייל - משהב"ש, מחוז ירושלים
איכות סביבה:	ניצן לוי, אסף חרמון - איגוד ערים לאיכה"ס יהודה
דמוגרפיה וחברה:	דר' ד. סלמוניקה
מים וביוב:	
תיירות:	איתי בקר - החטיבה להתיישבות

תכנית אב גוש עציון

ישיבת ועדת היגוי ביום כ"ו בתמוז תשנ"ח - 20.7.1998

סדר יום ונושאים לדיון:

פתיחה:	עופר לאופמן
תכנית אב, המלצות, הנחיות והצגת תשריט סופי:	אדר' שלמה אשכול
הצגת פרוגרמה:	מר י. עופר
תעסוקה בגוש עפ"י סקר הון אנושי:	גב' אירית צ'רניאבסקי
נוף:	אדר' עמי גבירצמן, אדר' מרב דביש-בן משה
כבישים:	אינג' ש. פראנג
איכות הסביבה:	ניצן לוי, אסף חרמון
דיון	
סיכומים:	רון שכנר - מנכ"ל החטיבה להתיישבות א. דובדבני - ראש החטיבה להתיישבות

תוכן העניינים

1: מטרות עבודת התכנון 1
2: תיאור מטרות התכנית 2
3: עקרונות מנחים 3
4: שלבי הכנת תכנית אב 4
5: סיכום נתוני פוטנציאל גידול לפי גושי התיישבות 5
6: פרוגרמה למתחמי מגורים בגוש עציון 6
7: ריכוז המלצות 8
8: תמצית עקרונות לפיתוח 10
9: המלצות והנחיות לתכנית אב ולתשריט הסופי 15

1: מטרות עבודת התכנון

1. **ביסוס האחיזה הישראלית בגוש עציון** וביסוס מערך ההתיישבות והיישובים באזור זה **כחלק מהמערך המטרופוליני של ירושלים.**

2. ביסוס הרצף הבנוי במרחב האורבני המטרופוליני של ירושלים באמצעות חיזוק המערך ההתיישבותי הבנוי וקידום תשתית תחבורתית הולמת.

3. התכנית תבסס את האחיזה הישראלית בגוש עציון לקראת שינויים גיאופוליטיים אפשריים באזור.

4. התכנית תגדיר:

⇐ **מדיניות פיתוח** לגוש עציון במגזר ההתיישבותי והעירוני;

⇐ **מערכת קשרים פנים ובין-אזורית** במרכיבי הפיתוח;

⇐ **מדיניות אכלוס** במרחב הכפרי והעירוני דהיום (כולל אפרת) תוך שמירה על מסגרות ישוב קיימות ועל הנוף.

⇐ הצגת גוש עציון **כיעד התיישבותי לכלל האוכלוסייה** בארץ **וגיוון סוגי ההתיישבות** בהתאם.

5. התכנית תיקבע:

⇐ שימושי קרקע למגורים, שטחי ציבור ותעסוקה;

⇐ תפרוסת פנימית ביישובים קהילתיים ועירוניים וכן סדרי עדיפות, לוח זמנים, ושלבים לאכלוס;

⇐ מערכות אזוריות וארציות למיקום במרחב התכנון, לקידום הגידול וההטרוגניות באוכלוסייה.

⇐ אופק התכנון והביצוע 2020

2: תיאור מטרות התכנית

1. הגדרת יעדים ומאפיינים דמוגראפיים של ההתיישבות הקיימת והמתוכננת, וקביעת יעדי אכלוס ליישובים קיימים ומתוכננים, בהתאם לאופיים.

2. בחינת פוטנציאל לאוכלוסייה בת כ-185,400 תושבים במערך היישובים במרחב (37080 יח"ד).
   * ביסוס מערך היישובים והרחבתו במרכז הגוש כ- 108,100 נפש (21.620 יח"ד)
   * בגושים התיישבותיים : כ- 77,300 נפש (15,460 יח"ד)

3. בחינת **פוטנציאל הבינוי** במרחב גוש עציון לצורך עיבוי האוכלוסייה היהודית בגושי ההתיישבות במערך כבישים ארצי ואזורי.
   בחינת פוטנציאל האכלוס **במרחב גוש עציון והתאמתו לכל סוגי ורובדי האוכלוסייה בארץ**, על מנת לקדם פיתוח אזורי על בסיס מוסכם ברמות הממשלתיות וההתיישבותיות.

4. התכנית תהווה נדבך חשוב **בפיתוח האורבני במרחב הדרומי של מטרופולין ירושלים.**

5. התייחסות לשינויים גיאופוליטיים כתוצאה מהסכמים שנעשו ו/או ייעשו **ולאפשר לאוכלוסיות הקיימות** באזור לפעול במסגרות המאפשרות איכות חיים **ומעודדות שיתוף פעולה במרחב.**

6. חיזוק הקשרים הפיסיים והמערכתיים בין היישובים הכפריים והעירוניים במרחב התכנון.

7. תכנון לגיוון מערך הזיקות ההדדיות בין מרחב גוש עציון והאזורים הגובלים.

8. בחינת מבנה התעסוקה הקיים ופיתוח תכנית תעסוקה המותאמת ליעדי האיכלוס, תוך חיזוק והרחבה של מפעלי חינוך, בריאות ותיירות יחודיים בגוש עציון.

9. בדיקת מגבלות ואילוצים טופוגרפיים, בעלויות על קרקעות ומצב חוקי והתאמתם לשימושי הקרקע המוצעים.

10. הנחלת מורשת ההגשמה ההתיישבותית בגוש עציון ומורשת הקרב של מתיישבים ולוחמים בהרי יהודה מאברהם אבינו, דוד המלך ועד לוחמי הל"ה ומתיישבי הגוש לדורותיהם.

11. סיום תכנית האב למ.ת.ע. **והגשה כמסמך מדיניות מנחה.**

3: עקרונות מנחים

1. תכנון ניצול פוטנציאל הגידול ביישובים והרחבתם, תוך שמירה על **הזהות ההיסטורית** והערכים הנופיים, ארכיאולוגיים והתיישבותיים הקיימים.

2. ניתוח המרחב תוך בחינת **פוטנציאל הזיקות ההדדיות** עם ירושלים, ים המלח, ביתר, צור הדסה, בית שמש, חבל עדולם, קריית גת, קריית ארבע ויישובי דרום הר חברון ועם האוכלוסייה הפלשתינית מסביב.

3. תכנון לניצול **יתרונות יחסיים ופוטנציאליים** לכניסת פונקציות בעלות ספי כניסה גבוהים:
   - ⇐תיירות מגוונת בגב ההר ובמדבר יהודה
   - ⇐פעילויות חינוך גבוה וייחודי
   - ⇐מערכות בריאות ובית חולים
   - ⇐תעסוקות מותאמות לדרישות האוכלוסייה והסביבה.

4. תכנון יחסי צפיפות הבינוי והפיתוח ושמירה על אופי הבנייה המותאם לאופי ההתיישבות במגזר הקהילתי ודגם יחודי במגזר העירוני - 'עיר גנים'.

5. פיתוח תשתית בהתאם לגידול האוכלוסייה הצפוי ובשלביות.

6. פיתוח מערכות התנועה תוך קביעת סדרי עדיפויות לביצוע:
   - *** דרכים ברמה ארצית**
   - *** דרכים ברמה האזורית**
   - *** דרכים ברמה מקומית**
   - *** השתלבות בתכנית רכבת פרברים של מטרופולין ירושלים**

4: שלבי הכנת תכנית אב

שלב א': נתוני רקע לתכנון

שלב ב': זיהוי ואילוצים, הגדרת מטרות ויעדים

שלב ג': פיתוח חלופות והערכתן

שלב ד': פרוגרמה לפיתוח ושלבי יישום

שלב ה': גיבוש תשריט מוקדם

שלב ו': המלצות והנחיות לתכנית אב תשריט סופי

5: סיכום נתוני פוטנציאל גידול לפי גושי התיישבות

גוש	ישוב	סה"כ לגוש/ יח"ד
מרכז	אלון שבות	
	אלון שבות ב'	
	גבעות	
	משואות 'שלוחה'	
	בת עין	
	בת עין מערב	
	כפר עציון	
	ראש צורים	
	חפורית	**13,358**
צפון	הר גילה	
	נווה דניאל	
	אלעזר	**2,342**
אפרת	מגדל עוז	
	מגדל עוז מזרח	
	אפרת	**5,920**
קידר	מצפה יהודה*	
	רמת קדרון*	
	קידר	**5,560**
הרודיון	אל/דוד-נוקדים	
	אלדד	
	תקוע	**3,700**
דרום	מעלה עמוס	
	אספר	
	מצודות*	
	כרמי צור	**6,200**
	סה"כ	**37,080**

סה"כ יח"ד 37,080 = 185,400 נפש

6: פרוגרמה למתחמי מגורים בגוש עציון

מחולק לפי גושי ישובים
(חלוקה דמוגרפית ללא התייחסות מוניציפלית)

1. אוכלוסייה: להלן לוח המציג את הפיתוח החזוי בשני שלבים:

שלב א' - מצב קיים + פוטנציאל בתכניות מאושרות

שלב ב' - מצב עתידי - אפשרות פוטנציאל לגידול

גוש	ישוב	מס' תכנית מאושרת	קיים (יח"ד)	מתוכנן (יח"ד)	סה"כ	פוטנצ' גידול	סה"כ ליישוב	סה"כ לגוש יח"ד
מרכז	אלון שבות	405/6	380	220	600	580	1,180	
	אלון שבות ב'			1,700	1,700	1,700	1,700	
	גבעות					3,850	3,850	
	משואות ישלוחה'					1,200	1,200	
	בת עין	419	63	137	200	93	293	
	בת עין מערב					2,400	2,400	
	כפר עציון	406	85	115	200	85	285	
	ראש צורים	403/1	60	200	250	800	1,050	
	חפורית					1,400	1,400	**13,358**
צפון	הר גילה	401	80	220	350	750	1,100	
	נווה דניאל	402/2	130	185	315	600	915	
	אלעזר	404/1	87	113	200	127	327	**2,342**
אפרת	מגדל עוז		60	90	150	70	220	
	מגדל עוז מזרח					700	700	
	אפרת	405	1,100	900	2,000	3,000	5,000	**5,920**
קידר	מצפה יהודה*				1,000	2,500	3500	
	רמת קדרון*				260	260	260	
	קידר	421	70	230	300	1,500	1800	**5,560**
הרחיון	אל/דוד-נוקדים	411	90	60	150	2,350	2,500	
	תקוע	312/4	250	450	700	500	1,200	**3,700**
דרום	מעלה עמוס	413/1	50	186	236	700	1,000	
	אספר	414	50	215	265	500	1,000	
	מצודות*						4,000	
	כרמי צור	**416**	70	50	120	80	200	**6,200**
	סה"כ							**37,080**

* ישובים מתוכננים בלבד לפני אישור.

פרוגרמה למתחמי מגורים בגוש עציון

מחולק לפי גושי ישובים

גוש	ישוב	אפיון הבנייה	שטח בדונם	צפיפות יח"ד/דונם	כמות יח"ד	סה"כ ליישוב	סה"כ לגוש
מרכז	אלון שבות	קיים	293	2.0	600		יח"ד
		קהילתי/פרברי	583	2.0	580	1,180	
	אלון שבות ב'	עיר גנים	720	3.0	1,700	1,700	
	גבעות	עיר גנים	1,750	3.0	3,850	3,850	
	משואות 'שלוחה'	קהילתי/פרברי	787	2.0	1,200	1,200	
	בת עין	קיים/כפרי	84	0.6	63		
		הרחבה קהילתית	259	1.0	230	293	
	בת עין מערב	עיר גנים		3.0	2,400	2,400	
	כפר עציון	קיים/כפרי	222	0.6	85		
		הרחבה קהילתית	222	1.0	200	285	
	ראש צורים	קיים/כפרי	163	0.6	50		
		הרחבה קהילתית	346	1.0	300		
		קהילתי /פרברי	495	2.0	700	1,050	
	חפורית	קהילתי/פרברי	770	2.0	1,400	1,400	13,358
צפון	הר גילה	קהילתי	250	1.5	350		
		פרברי	300	2.5	750	1,100	
	נווה דניאל	קהילתי	149	0.6	115		
		קהילתי/פרברי	583	2.0	800	915	
	אלעזר	קיים/קהילתי	115	0.6	87		
		הרחבה קהילתית	267	1.0	240	327	2,342
אפרת	מגדל עוז	קיים/כפרי	151	0.6	60		
		הרחבה קהילתית	182	1.0	160	220	
	מגדל עוז מזרח	עיר גנים	644	3.0	700	700	
	אפרת	עירוני/פרברי	4,000	1.5	5,000	5,000	5,920
קידר	מצפה יהודה'	קהילתי/פרברי	1,700	2.0	2,500	3500	
	רמת קדרון'	קהילתי	260	1.0	260	260	
	קידר	קהילתי/פרברי	500	2.0	1,800	1,800	5,560
הרודיון	אל/דוד-נוקדים	קהילתי	400	1.0	600		
	אלדד	הרחבה קהילתית	1,400	1.5	1,900	2,500	
	תקוע	הרחבה קהילתית	1,000	1.5	1,200	1,200	3,700
דרום	מעלה עמוס	קהילתי	1,800	0.6	1,000	1,000	
	אספר	קהילתי	1,200	1.0	1,000	1,000	
	מצודות'	**קהילתי/פרברי**	4,600	1.0	4,000	4,000	
	כרמי צור	**קהילתי**	416	0.6	200	200	6,200
	סה"כ						37,080

7: ריכוז המלצות

1. עיבוי וחיזוק המערך ההתיישבותי במרחב גוש עציון כחלק בלתי נפרד ממרחב ירושלים ופיתוח צירי תנועה וגישה לירושלים מהאגפים הדרומיים והמזרחיים של המטרופולין.

2. ניתוח פוטנציאל הבניה בגוש עציון מסתמך על נתונים טופוגרפיים בתנאי שטח משתנים ומותאמים לאופי האזור והסביבה הנופית.

3. **פיתוח הפוטנציאל ושימושי הקרקע** מותנה בקיום **מערכת כבישים ותשתיות** אשר יאפשרו תנועה מסורגת במרחב.
מרחב גוש עציון הינו גורם רוחבי משמעותי **המחבר את מרחב שפלת החוף-אשדוד עם אזור ים המלח** ומאפשר צירי תנועה ארציים בין ים התיכון וים המלח עם קישורים למרחב ירושלים מצפון ולמעלה אדומים וכביש 45 ממזרח.

4. **צירי הכבישים** העוברים במרחב **יהוו ציר מרכזי לפיתוח ובינוי בהיקף** מרוכז יותר על ידי מימוש הפוטנציאל הגלום בשטחים הסמוכים להם בהתאם לשימושים השונים שבתכנית.

5. תכנון צירים ייחודיים לתנועות עורקיות במרחב מבלי ליצור עומסים על צירים מרכזיים המובילים תנועות ארציות.

6. לאורך צירי הכבישים ובסמוך לצמתים ימוקמו מוקדי פעילות. מיקום זה מאפשר "התנקזות" של פעילות מקומית ואזורית מתוך אזורי המגורים אל המרכזים (ולהיפך).

7. ייקבע **מערך דירוגי לתשתיות וכבישים** והתאמתם ללו"ז לביצוע ולקידום הפיתוח בשטחים הבנויים הסמוכים אליהם, על מנת ליצור זיקה וקשר בין הפיתוח בשטחים הבנויים והפיתוח האורבני במרחב כולו.

8. **יצירת מערך בינוי פרברי במרחב גוש עציון המורכב ממספר תת-אזורים** אשר בהם ניתן לפתח בינוי וקביעת יחסי צפיפות בנייה **המותאמים לאופי אוכלוסיית היעד** וצרכיה הייחודיים.
תשומת לב מיוחדת תינתן לשמירה על אופיים של היישובים הכפריים והקהילתיים הקיימים בצד הרחבתם הפיזית.

לשם כך **נקבעו מספר סוגים של רמות צפיפות** בהתאם לאופי האוכלוסייה המיועד ומותאם למסגרות היישוביות הקיימות והמתוכננות.

9. **מרכזי תעסוקה, מסחר ותחבורה ישולבו בתכנון המרחבי כחלק ממרקם התעסוקה והפיתוח של האזור** ומותאמים לאופי האוכלוסייה וצרכיה בהתייחס למיקומם של היישובים במרחב **והזיקות הקיימות לירושלים וליישובים אחרים.**

10. **התייחסות לערכי נוף** וטבע ייחודיים לאזור גב ההר מחד, ומדבר יהודה מאידך.
קביעת מגבלות נוף ואיכות סביבה לבניה ולפיתוח התשתיות **ויצירת נורמה מחייבת לתכנון מפורט המתחשב בערכי הטבע** ומשלב את השטחים הפתוחים והנוף הייחודי להרי יהודה עם הבניה והפיתוח.

11. קביעת **יעדי הקרקע לשימושים וצרכים ציבוריים** ביישובים ובערים המאפשרים גישה נוחה וניצול השטחים הציבוריים בהתאם לגודל האוכלוסייה אותם הם משרתים.

12. קביעת יעדי פיתוח והדרכים להשגתם על ידי הכנת תכניות חומש והקצאת התקציבים למימושם.
קביעת עדיפויות בהצגת היעדים, ומתן עדיפות בפיתוח ובסיוע ליישובי מזרח גוש עציון ולגבעת עיטם באפרת בהיותם הקשר בין מרחב בית שמש במערב, ים המלח במזרח, וירושלים מצפון.

8: תמצית עקרונות לפיתוח

תהליך איסוף החומר נעשה באמצעות ההסתדרות הציונית - חבל ירושלים, ובשיתוף המועצה האזורית גוש עציון ומ"מ אפרת, וכן ראשי מוסדות וגופים כלכליים, חינוכיים ותיירותיים באזור.

במהלך העבודה התקיימו מספר דיונים בפורומים רחבים שכללו גם הצגת התכניות שנעשו עם משהב"ש, בפני פורום המועצה האזורית גוש עציון והמועצה המקומית באפרת ואנו מודים לראשי המועצות על הזמן והנכונות שהקצו להצגת התכנית ומשמעויותיה.

התכנית הוצגה בפני ועדת היגוי בתאריך 29.6.98 ובהתאם להחלטותיה מוצגות החלופות שנבחרו.

ברצוננו לציין כי השלמנו את מערך מטרות התכנית, עקרונות התכנון ויעדי האכלוס ואף הוגדרו מסגרות האילוצים הקיימים באזור ובהם מצבים גיאופוליטיים ופיתוח התיישבותי מוצע.

לאחר אישורה, תוצג התכנית במסגרות שנקבעו בפני מ.ת.ע. בתוספת תקנון מנחה שיתווה את המסלול לאישור תכניות מתאריות ומפורטות והמשך תהליכי פיתוח במרחב.

התכנית המוצגת לגוש עציון נוגעת למרחב הדרומי והמזרחי של מטרופולין ירושלים וכוללת התייחסות וזיקות למערכים עירוניים והתיישבותיים סמוכים ובהם אזור הדרום - באר-שבע ואזור המרכז: קריית גת, בית שמש והצירים המרכזיים לאשדוד ותל-אביב, מצד אחד ולים המלח ומעבר אלנבי - רבת עמון מצד שני.

התייחסות מיוחדת היתה לנושא הבעלויות על הקרקעות שכן ללא מיצוי הפוטנציאל הקרקעי האמיתי העומד לרשות המתכנן אין אפשרות לבסס את המספרים המתייחסים לאפשרויות האכלוס והשימושים הקרקעיים.

במשך תקופת הכנת התכנית מתקיימים דיונים במסגרות ממשלתיות אשר יהיו להם השפעות גיאופוליטיות בעלות משקל רב לגבי חלק מהיישובים ואף על היכולת לנצל שטחים הנמצאים היום בהגדרה של אזורי C, לכן רצוי לתכנן בהם שימושים אף אם אינם במסגרת המתוחמת ליישובים הקיימים היום.

התכנית מתייחסת לשילוב האוכלוסיות השונות במרחב ומחייבת פתרונות מקומיים לאפשרות של השתלבות כפרים פלשתיניים בתוך אוכלוסייה ישראלית ולהיפך.

בוועדות ההיגוי והיועצים לתכנית מוסכם כי יש להציג את ישובי גוש עציון במערב הגוש ובמזרחו כיעד התיישבותי המותאם לכל רובדי האוכלוסייה בארץ.

על הגורמים המופקדים על ביצועה של התכנית **תהא החובה להכין תכנית אכלוס הפונה לכל מגזרי האוכלוסייה ולבדוק את יעדי האכלוס בהתאם לביקושים** במרחב ירושלים ובארץ בהתאמה לכלל האוכלוסייה, להציג את סוגי ההתיישבות הקיימת והמתפתחת באזור בהתאם לגווניהם וההטרוגניות המאפיינת את האזור.

א. שימושים קרקעיים

מרכיב נכבד בתכנית השימושים הקרקעיים נועד לנושא הכבישים והתנועה ועל כך נרחיב בנפרד במסגרת נספח הכבישים.

ככלל, התכנית מבוססת על ההנחה ש**כביש 367** (כביש הל"ה) והמשכו מזרחה עד ים המלח הינו **כביש בעל משמעות אסטרטגית ארצית**, מוליך תנועה לרוחב ומנקז תנועות מכבישים ארציים החוצים אותו: כביש 6 (חוצה ישראל), כביש 60, כביש 70 (אינו מספרו הסטטוטורי אלא מופיע במערכת מספור אזורית בלבד), כביש 80, כביש 90. ומכיוון שזהו הבסיס הדרומי של מטרופולין ירושלים, הרי **להתקשרותו עם כביש 45 בצפון** מזרח מרחב גוש עציון חשיבות רבה.

מערכות הכבישים הנ"ל מקשרות את גושי היישובים הקיימים והמתוכננים ובהתאם לעדיפות שתינתן לביצוע הכבישים הללו ניתן לפתח גושי היישובים בלא ליצור תלות מוחלטת של התקדמות גוש אחד בגוש אחר.

ב. שימושים קרקעיים לבניה

התכנית מתייחסת לגושי היישובים, אשר אינם מהווים יחידות פונקציונליות או סטטוטוריות, אלא מבטאים גישה גיאוגרפית אזורית בלבד. להלן הגושים:

1) **גוש צפון** - מתחום שיפוט ירושלים - הר גילה, המרחב שבין הר גילה לצומת כביש 60 - 368, נווה דניאל ואלעזר.
2) **גושים מרכז ומערב** - כולל את עיקר ישובי מרכז הגוש ובהם: אלון שבות המורחבת, כפר עציון, ראש צורים, אלון שבות ב', גבעות, חפורית.
3) **גוש אפרת** - כולל העיר אפרת, מגדל עוז, מגדל עוז מזרח.
4) **גוש קידר-הורקניה** - מקידר ודרומה לשטחים שבבעלות המדינה ו/או פרטיים מצפה יהודה ורמת קדרון.
5) **גוש הרודיון** - היישובים אלדד, נוקדים, תקוע.
6) **גוש דרום** - כולל את היישובים: כרמי צור, אספר, מעלה עמוס ומצודות - שטח (כנוב) הנמצא מדרום לאספר ומעלה עמוס, ומהווה יחידת שטח גדולה לפיתוח (כ-4,000 יח"ד).

גושי היישובים אינם הומוגניים מבחינת סוגי ההתיישבות ואוכלוסייתם והם כוללים מרחב גדול של אפשרויות:

- ישובים קיבוציים בעלי כוונות הרחבה קהילתית
- ישובים קהילתיים בעלי יחוד חברתי ודתי
- ישובים קהילתיים מעורבים.
- ישובים קהילתיים לציבור הדתי
- ישובים עירוניים בשיטת "עיר גנים" הכוללים בניה רוויה ובניה עצמית.
- ישובים עירוניים בעלי גוון יחודי ובניה רוויה בעיקר.

במסגרת התקנון המנחה שהוכן במצורף לתכנית האב, ישנה התייחסות ייחודית לכל אחד ממרכיבי הקבוצות הללו. בהתאם למטרות התכנית הדורשות תיחום של התיישבות כפרית והפרדתה ממערכות עירוניות בעלות אופי שונה. על כן נקבעו מספר קריטריונים לצפיפות בניה אשר יהוו את התשתית התכנונית להמשך הפיתוח והבניה.

צפיפות הבנייה:

1. שטח חקלאי ובנייה כפרית/קהילתית **0.6-1.0** יח"ד לדונם בצבע צהוב
2. הרחבת ישוב קהילתי/כפרי **1.0-1.5** יח"ד לדונם בצבע כחול
3. שטח בנייה קהילתי/פרברי **2.0-3.0** יח"ד לדונם בצבע אוקר
4. שטח לבנייה עירוני/פרברי (עיר גנים) **3.0-3.6** יח"ד לדונם בצבע כתום

ג. שימושים קרקעיים ציבוריים וכלליים:

גידול אוכלוסייה במכפלות המוצגות בתכנית בהתאם לפוטנציאל הקרקעי לבניה ניתן לביצוע רק אם ילווה במערכים תעסוקתיים ושימושים ציבוריים הנלווים לבניה למגורים. **המצב כיום יוצר תלות גבוהה מדי של ישובי הגוש במטרופולין ירושלים.**

הבסיס הקיים של מוסדות חינוך 'המייבאים' אליהם משתמשים מירושלים ואף מכל רחבי הארץ לגוש עציון מאפשר להניח כי ניתן להרחיב אפיק תעסוקתי זה המיוחד לגוש עציון.

ניתן למצוא גורמים נוספים כגון תיירות וכו', שיאפשרו פיתוח של האזור בהסתמך על קרבתו למטרופולין ירושלים.

שטחי מסחר ותעסוקה משולבים במוקדים סביב צמתים הקשורים בכביש 367 לכל אורכו. פיזור מערכי תיירות - בעיקר כפרית המתמחה בתחומים ייחודיים של תיירות פנים וחוץ ארצית במשולב עם היישובים שענפים אלה יהוו ענף כלכלי חשוב בהם.

בנושאי תעסוקה ותעשייה הזמין משהב"ש סקר ביקושים שמטרתו לבחון את רמת הביקושים לדיור ותעסוקה בגוש עציון ולנסות למפות את הצרכים התעסוקתיים שניתן להיענות להם בתנאי השטח הקיימים, הקרבה ליישובים והפגיעה האפשרית בנוף או באיכות הסביבה.

אולם, סקר זה יתמקד באוכלוסייה הדתית-לאומית כאוכלוסיית יעד, ולגבי אזורי מערב ומרכז הגוש.
בנושא ישובי מזרח הגוש **יש חשיבות רבה בהקצאת משאבים ומאמצים לביצוע בדיקות וסקרים אוכלוסיית היעד.**

התכנית גורסת כי המצב הקיים היום בו ליישובים יש מערכות תעסוקתיות או תעשייתיות צמודות להן, ניתן להמשיך בהן ואף לשכלל זאת, בתנאי שאלו תעשיות נקיות בלבד מלכתחילה.
במסגרת התכנית ישנם איתורים בהם ניתן להכניס שימושים האופייניים לאזור כגון עבודות חציבה ואבן אשר יסייעו לקידום הבניה באזור, אך עם זאת יהיו במרחק מתאים ממרכזי היישוב.

בנושא תעסוקות חקלאיות ותעשיות חקלאיות התכנית בוחנת שתי חלופות שניתן יהיה להשתמש באחת מהן או אף בשתיהן במשולב, ולקבל החלטות במועדים מאוחרים יותר בהתאם לתכניות וביצועם בשטח:

א. המשך המצב הקיים ביישובים החקלאיים/כפריים בו מתקיימים ענפי משק חקלאיים בצד המגורים, תוך שמירה על מרחקים קיימים.

ב. במצב בו יבקשו אותם ישובים להתרחב ולא ניתן יהיה לקיים ענפים חקלאיים בסמוך למגורים, ניתן יהיה להעתיק את מירב המערכות החקלאיות ובעיקר ענפי בעלי החיים ולרכזם במיקום שיהיה סמוך ליישוב אך גם במרחק מספק על מנת ליצור "מרחב ללא מפגע".
במקום הריכוז יוקמו רפתות ולולים וירוכזו שם פעילויות נוספות המשתייכות למגזר תעסוקה זה.

התכנית תציע את שתי החלופות במקביל.

ד. תשתיות

נושא פיתוח התשתיות נדון במפורט בתכנית הגושים המרכזיים והמערביים של גוש עציון **לגבי האזור המזרחי טרם הסתיימה הכנת תכנית מקבילה.** התכנית המפורטת מציעה פתרון נושא השפכים באמצעות **הולכת השפכים למערכות ארציות מערבה לגוש וניצול השפכים במטה יהודה.**

מערכת זו מחליפה במשולב ובהדרגה את המערכות הקיימות של טיהור שפכים בגוש עציון, וזאת גם משום שהבניה באזור תפחית את כמות המטעים המשתמשים במים מטוהרים מחד, ותגדיל את כמויות השפכים מעבר ליכולת הקליטה הקיימת שם מאידך.

בנושא המים והביוב הפיתרונות למרכז ומערב הגוש הובהרו אך יש צורך לבחון את הפיתרונות לגושי היישובים במזרח ובדרום ויתכן אף שניתן לבצע חיבורים בין הגושים שיאפשרו גם פתרונות נוספים על צירי קווי ביוב או מים.

9: המלצות והנחיות לתכנית אב ולתשריט הסופי

שלב החלופות שנדון בישיבה ביום 29.6.98 התייחס בעיקר לשטחים הנמצאים במזרח גוש עציון (מזרחית לציר כביש 60) ועד למפגש עם תחום שיפוט מוא"ז מגילות (ים המלח).

הקטעים המערביים המרכזיים נדונו בישיבות משותפות עם משהב"ש, להוציא את הר גילה המטופלת בהרחבה במסגרת זו.

תכנית האב בשלב זה של המלצות והנחיות המלוות את התשריט הסופי מתייחס לכלל השטח, אך היות שהאזור המרכזי והמערבי נדון בישיבות משותפות עם משהב"ש, מתרכזות ההמלצות באזור המזרחי, בעדיפויות שיש לתת במרחב זה.

גושי היישובים הינם על פי החלוקה גיאוגרפית מקומית וללא שיוך סטטוטורי קיים.
בנושא המוניציפלי נזכיר את חוות הדעת של מייק וייל המצורפת בנספח לתקנון המנחה.

א. גוש צפון

היישובים הקיימים : הר גילה ונווה דניאל יושבים היום על ציר 60 (כביש המנהרות), כאשר בקטע זה מערך ההתיישבות סביב הכביש צר מאוד ונסמך על ציר תנועה המחבר את העיר ירושלים עם גוש עציון.

הר גילה מבחינת סמיכותו לירושלים ומרחב האפשרויות לפיתוחו יכול להתפתח במקביל לכביש העוקף (וולאג'ה) ולהתחבר עם שכונת משואה ועין יעל. חיבור זה יהווה פיתוח מרכזי של העיר ירושלים באזור הדרום-מערבי, ולמעשה מאפשר לזהות את הר גילה, בסופו של תהליך, כחלק **בלתי נפרד מירושלים**.

הבינוי באזור זה חייב להיות תואם את צורכי העיר ירושלים, אך מתחשב בנוף ובאופיו הייחודי של רכס הר גילה ונחל חלץ. המרחב המוקצה ליישוב הקהילתי הקיים יתוחם עם שלב מעבר לקהילתי/פרברי, באופן שיאפשר חיבור במערך עירוני כולל מערכות כבישים ומותאם לצורכי אוכלוסיית ירושלים.

באזור שמדרום לנחל חלץ ועד לצומת כביש 60 קיים שטח אשר מהווה נקודת מפתח בפיתוח הגוש הצפוני. מיקומו בצומת הכבישים 60 ו-375 מהווה מפתח ליצירת זיקות הן למרחב והן לבית"ר וצור הדסה. משום הייחודיות הנופית של האתר רצוי למקם בו **שימושים המשתלבים עם הסביבה הנופית והמאפשרים לפתח בו מערכות ציבוריות** עם נגישות ברמה גבוהה ופיתוח נופי

כגון מערך בריאות (הסמיכות לבתי חולים קיימים אינה מאפשרת פיתוח בתי חולים, אלא מערכות משלימות) או מוסד חינוכי ציבורי ברמה ארצית ופרוייקטים תיירותיים. לשטח הנ"ל הוצאה הרשאה לתכנון במסגרת משרד המסו"ת.

ביישוב נווה דניאל רזרבות קרקעיות המאפשרות בינוי קהילתי/פרברי ואפשרות גידול לכ-900 יח"ד. חשיבות רבה יש לפיתוח תיירותי מקומי שיאפשר גם זיקות ותנועות בין היישובים הר גילה - נווה דניאל - אלון שבות.

ב. גוש מרכז גוש עציון ומערב

זהו עיקר השטח הבנוי כיום במרכז הגוש. תכנית אב שהוכנה על ידי משרד הבינוי והשיכון הושלמה לגבי האזור ועל כן תכנית זו אינה מוסיפה או משנה את שימושי הקרקע העיקריים.

צירי כבישים - **הציר המרכזי במרחב הוא כביש 367.**
במסגרת התכנית נבחנו אלטרנטיבות לשיפור הכביש והפיכתו לכביש ברמה ארצית עם קיבולת תנועה גבוהה ומשמעותית. לצורך זה נבחרה חלופה הכוללת מנהרה מתחת לרכס של אלון שבות ב', ומשנה את ציר הכביש מהמערכת הקיימת להתחברות עם כביש 60 באזור הכניסה לאפרת. לשינויים אלה יש השלכות לתכנית המוקדים של גבעות, הכניסה לכפר עציון, וצומת הגוש.

היות שהתכנית תבוצע בשלבים בכפוף לפתרונות של בעלויות קרקע, אין צורך לבצע שינויים מהותיים בתכנית השימושים שהוכנה.

מערך כבישים בין שכונות - מערכת הכבישים הפנימיים בין השכונות ואף חיבורים מרכזיים כמו כביש 386 המחבר את גבעות עם צור הדסה ומאפשר תנועה בין כביש 367 לכביש 60.
הכבישים נבחנים בהתאם להגבלות הנופיות הקיימות בשטח, ונבדקו על ידי יועצי הנוף כאשר כל תכנית מפורטת תצטרך לענות על הנחיות סביבתיות מחמירות.

צורף - מדרום לחפורית סמוך לתחום המוא"ז מטה יהודה והיישוב רוגלית, מצוי שטח נרחב שחלקו המזרחי הוא היאחזות הנחל צורף, השטח בבעלות של ההסתדרות הציונית/חטיבה להתיישבות.

החיבור לחפורית בלתי אפשרי ולכן נדון הנושא עם נציגי ממ"י במגמה למצוא זיקות **התיישבותיות עם מרחב עדולם** תוך ניצול שטח זה לבנייה על ידי חיבורו לתכניות הרחבת ישובי רוגלית או נחושה.

היות שטרם הושלמו הבדיקות, עדיין לא נקבעו השימושים המפורטים ולא הוכנסו נתוני הבנייה. מבחינת הפוטנציאל קיימת בשטח זה אפשרות סבירה לבניית כ-1,000 יח"ד, וזאת על פי החלטות שיתקבלו לגבי שטח זה.

ג. גוש אפרת

גוש זה כולל את העיר אפרת, המהווה רשות מקומית בפני עצמה, ומגדל עוז. היות שהתכנון אינו עוסק בחלוקות אדמיניסטרטיביות, אלא גיאוגרפיות, צורפו הקטעים ההתיישבותיים לגוש אחד.

אפרת מתוכננת להיות עיר על שטח כולל של כ-4,000 דונם ולאוכלוסייה הכוללת כ-5,000 יח"ד. העיר נבנתה מדרום כלפי צפון לאורך שדרה מרכזית (כביש 300) המתחבר זמנית לכביש תקוע - גוש עציון, בשלבי תכנון המשך הכביש מגבעת הזית דרך גבעת הדגן והתמר ולהתחבר סמוך לבריכות שלמה לכביש 60.

מסיבות גיאופוליטיות שונות הבנייה מרוכזת כעת בגבעת הזית כאשר המשך פיתוחה של אפרת מותנה בקידום הבינוי המתוכנן בגבעות: תמר, דגן, עיטם.

גבעת עיטם - באזור הצפוני-מזרחי של אפרת, גבעה בשיפועים נוחים יחסית לבנייה. הגבעה נמצאת על ציר המים והנוף המחבר את כביש 60 - צפון אפרת - עם ההרודיון.
קיימים שטחים בבעלות יהודית ואפשרות מימוש מיידית.
קידום התכנית בגבעת עיטם יהווה מנוף חשוב לפיתוח המרחב המזרחי (גוש הרודיון) וההתחברות בכביש הצפוני.
יש לקדם תכנית זו במעמד גבוה בכל תכנית ביצועית בהיותה מפתח חשוב לביסוסה ופיתוחה של אפרת והמרחב כולו.

התכנית מציעה לייעד את **הגבעות תמר ועיטם לבנייה למגורים, וגבעת הדגן לפרוייקט תיירות** ברמה גבוהה וזאת בשל קרבתו לבריכות שלמה והאפשרות לחבר תיירות צליינית המגיעה לבית לחם, באמצעות **כביש הציר הנופי** המגיע להרודיון (ומאפשר התחברות לים המלח). ציר נופי זה יכונה מעתה **ציר המים**.

גבעת הזית הנמצאת במרכז השטח של אפרת מיועדת למרכזים חינוכיים ומסחריים ברמה עירונית במשולב עם מגורים.

בגבעת התאנה קיים שטח בן כ-30 דונם עם יעוד של תעשיית היי-טק משולב עם מגורים בסמוך. בשלב זה נבנה מבנה דו-קומתי יחיד שטרם אוכלס במלואו.

מגדל עוז - מגדל עוז מחוברת בציר כביש המוביל לבית פאג'ר.
כיישוב בעל אופי קיבוצי יישמר אופיו הייחודי עם תוספת משמעותית של הרחבה קהילתית באגפו הדרומי של היישוב.

כיום יש התחברות נוספת ליישוב מצומת אפרת דרך אזור מוסדות החינוך הגבוה הסמוך לאפרת.
באזור הצפוני של היישוב קיימת רפת.

מגדל עוז מזרח - תכנית האב שהוכנה עבור משהב"ש הציעה בנייה עירונית של 1,500 יח"ד על כ-400 דונם שטח התכנית.
הרשויות באזור והחטיבה להתיישבות מעוניינות לייעד את השטח לתעשייה מתקדמת (היי-טק), ולכך הוכנה תכנית על ידי משרד התמ"ס.

התקיימו דיונים על משמעות קביעת השימושים הללו באופן בלבדי. קיימת אפשרות לשלב את צורכי התעסוקה הנדרשים בגוש עציון עם התאמה לשטחי הבינוי וליצור שטחים לתעסוקה ברמה גבוהה המשולבים עם אזורי מגורים בדומה לשטח התעסוקה באפרת.

סוכם בשלב זה לייעד השטח לבניית 700 יח"ד למגורים ובנוסף תעשייה מתקדמת על פי תנאים סביבתיים מחמירים.

נושא זה יידון במסגרות ועדות ההיגוי והמסגרות הסטוטוריות לניסוח הסופי של שילוב השימושים.

צירים נוספים - המאפיין של גוש אפרת - מגדל עוז הוא צמידותו לכביש 367 משני צידיו.
על מנת ליצור מרחב מוגדר יותר להתרחבות השימושים הקרקעיים ולמנוע ניקוז התחבורה בציר אחד, מוצע לפתח שני צירים מקבילים ל-367 מצפון ומדרום.

- **ציר המים**

הציר הנופי - מצפון יחבר את כביש 60 - גבעת הדגן - גבעת עיטם והרודיון. זהו ציר בעל משמעות רבה להיווצרות תנועה תיירותית בין בית לחם והרודיון ויאפשר לחבר את גושי היישובים הרודיון וגוש צפון בלא צורך להשתמש בכבישים המרכזיים העמוסים. במרכז הציר מוסדות החינוך והמרכז המסחרי העירוני בגבעת הזית.

- **ציר האבן**

ציר תעשיות האבן - מדרום למגדל עוז ולכביש 367 ועד גבעה 809 קיימות מחצבות אבן רבות.
הכוונה לפתח את אזור גבעה 809 למרכז לעיבוד אבן ובנייה יחייב פיתוח ציר אלטרנטיבי לתנועה כבדה שתנוע בכביש זה מצומת גוש עציון ועד גבעה 809.

ד. גוש קידר-הורקניה

מיקומו בצפון מזרח מרחב המועצה האזורית גוש עציון ובסמיכות למעלה אדומים, מאפשר לראותו **כמרכיב מרכזי בהרחבת העיר מעלה אדומים**.

היות שהמרחב המזרחי של ירושלים מקבל דגש בפיתוח ישנם סיכויים רבים לקידום תכנית זו גם על גוש קידר.
מדרום ליישוב קידר ישנם שטחים הנמצאים בשימוש צה"ל ובבעלות המדינה ו/או פרטיים.
מימוש הפוטנציאל הקרקעי יאפשר תכנון מפורט אשר יכפיל את אוכלוסיית מעלה אדומים ועל כן יש לבחון את צירוף גוש קידר למעלה אדומים, תוך זמן קצוב, ולבדוק את המשמעויות של פיתוח האזור בהיבט הכולל על פי הפוטנציאל הקרקעי וקידום התכנית לביצוע כביש 80 אשר אמור לחבר את מרחב גוש הורקניה עם כביש 367 ושאר גושי היישובים שבמזרח גוש עציון.

בשלב זה התכנית מגדירה באופן כמותי את היישוב קידר בלבד ומותירה את תכנון מצפה יהודה ורמת קדרון לשלב הבא ובהתאם להחלטות שיתקבלו.

ה. גוש הרודיון

מיקומו באגף המזרחי של גוש עציון ובמרכז מרחב הגוש; כולל את היישובים כפר אלדד, אלדוד-נוקדים, תקוע.
למרחב זה מתוכננת תכנית מפורטת בנפרד על ידי ההסתדרות הציונית, המציעה 2,500 יח"ד בנוקדים ואל-דוד.

כיום סובלים היישובים מכבישים ברמה נמוכה כשחלקם עוברים בתוך שטחי B, ולכן נוצר קושי בהרחבת היישובים וגידולם, כאשר דווקא ביישובים אלה קיים פוטנציאל גבוה, בהיותם ישובים מעורבים.

לצורך פיתוח משמעותי במרחב זה, יש לקדם תשתית הכבישים ולהפוך את היישובים הללו לחלק מרכזי מהשימושים המוצעים בחיבור כביש 367 באמצעות כביש 70 לכביש 45.
חיבור זה של שתי מערכות כבישים מרכזיות ארציות ישנה את כל המערך ההתיישבותי והתעסוקתי באזור.
כביש 70 אינו מספר סטטוטורי אלא מונח זמני במסגרת אזורית בלבד, ומתייחס לכביש הטבעת המזרחית המתחיל בצפון בענתות דרך הר חומה לתקוע ונוקדים, צומת ה-T ויורד דרך אספר, מצודות, לקריית ארבע.

לכן, מושם **דגש בפיתוח כביש 70** וכן נקודות ההתחברות של כביש 367 עם כביש 70 (צומת ה-T) ועם כביש 80 (מעלה עמוס).

אנו מייחסים חשיבות מרכזית בפיתוח כביש 70 והיישובים המתוכננים סביב ציר זה. וזאת ברמת קדימות גבוהה.

המשאב העיקרי לפיתוח מרחב זה הוא התיירות ועל כן יורחבו הפרקים בפרוגרמה ובתיירות.

כמו כן מוצע לפתח במרחב זה שני מוקדי תעסוקה:
1) מוקד **תעשיות האבן** בנ.ג. 807, שטח הכולל כ-2,200 דונם.
2) מוקד **תיירות** בסמוך להרודיון.

בנוסף, יפותחו פארקים לתיירות בתל תקוע, בנחל חריטון ובהרודיון.
גוש הרודיון יחבר מבחינה התיישבותית, את אזור דרום מטרופולין ירושלים, הר חומה וכביש הטבעת המזרחית עם צומת מעלה עמוס ויתפצל לכביש היורד לים המלח, וכביש 70 הדרומי לאספר וקריית ארבע בדרום.

גוש הרודיון, בשל מרכזיותו, צירי הכבישים המתוכננים בו ותעסוקותיו המגוונות יהווה מרכז למרחב הדרום ומצודות, ויחובר גם בציר הנופי-תיירותי לגבעת עיטם ואפרת ולמרכז התיירות שבצפון אפרת בואכה בית לחם.

ו. גוש דרום

מיקומו באגף הדרומי של המועצה ויישוביו מצויים מדרום לציר הכביש 367. הוא כולל את היישובים: כרמי צור, אספר, מעלה עמוס ומצודות (ישוב חדש המוצע בתכנית).
קיים קושי בחיבור כרמי צור לגוש זה משום היותו יחידה נפרדת מבחינה גיאוגרפית ומיקומו על ציר כביש 60 - עוקף בית אומר לקריית ארבע. מבחינת פוטנציאל הקרקע, מוגבל היישוב לפיתוח.
מעלה עמוס ואספר מצויים על שני צירים נפרדים, ובאזור בעל רגישות נופית וייחודית שתפורט בנספח הנופי.
מבחינת אוכלוסייה, יש דמיון מסוים בין האוכלוסיות, והפיתוח האפשרי לשתי קבוצות אלה הוא ברמת היישוב הקהילתי או הרחבה קהילתית.

היישוב מעלה עמוס ממוקם על ציר כביש 367 והמשכו לים המלח. בסמוך לציר זה אוכלס המרחב בתהליך ישוב הבדווים משבט הרשאיידה.

כביש 367 מהווה את המפתח לפיתוח תיירותי באזור כולו ולכן יפורטו בהמשך שימושים יחודיים לגוש זה כולל המוקדים המתוכננים בו.

מוקדים תעסוקתיים:

א) אזור תעשייה מעלה עמוס צפון - שטח המיועד לאזור תעשייה (בתכנית מאושרת) כ-700 דונם. מיועד לשימושי דרך ומרכז תיירות עוברת, מוסכים וכו', וכן הקצאת שטח נרחב להעתקת ענפים חקלאיים הגורמים להפרעות בתוך מרחב היישובים במרכז הגוש וביסוסם והרחבתם במיקום זה.

ב) שטח למרכזי מסחר, תעסוקות, חינוך וכו'. המיקום הסופי טרם נקבע והוא יקבע על פי התאמה למגבלות הנוף והסמיכות לצירים ראשיים ומקומיים.

מצודות - שטח נרחב הכולל אלפי דונמים מדרום לאספר ומעלה עמוס. השטח נמצא באזור רמתי וגבוה (רכס כנוב) ובו ערוצי נחלים היורדים אל ים המלח.
כוונות התכנון לייעד שטחים המצויים בשולי האזור המיועד לשימור נופי ולאפשר בנייה קהילתית פרברית.
תכנית שימושים מפורטת תבוצע לאחר קבלת החלטות לפיתוח השטח.

10: נתוני אוכלוסייה ושטח -
מרחב המועצה האזורית גוש עציון

נתונים מרכזיים בבדיקות שערכנו במרחב המועצה האזורית גוש עציון מציגים את תמונת המצב בנושא חלוקת השטח בין ישובים ישראליים ופלשתיניים, וכן מצב דימוגרפי מותאם לסקר שהתקיים ביישובים היהודיים על פי דוחות של המועצה להסתדרות הציונית נכון לאוקטובר 96' ובערים ובכפרים הפלשתיניים על פי נתונים המינהל האזרחי לחודש מאי 95'

שטחים

סה"כ שטח המועצה האזורית גוש עציון	673,762 דונם
סה"כ שטחים בהסכם אוסלו מעמד A	18,341 דונם
סה"כ שטחים בהסכם אוסלו מעמד B	174,757 דונם
סה"כ שטחים בהגדרת שטחים לתכנון RJ-5	46,437 דונם
סה"כ שטחים בהגדרת מעמד C בחזקת המועצה האזורית גוש עציון	480,664

אוכלוסייה

סה"כ אוכלוסייה פלשתינית בתחום המועצה האזורית הכולל:	136,285 נפש
סה"כ אוכלוסייה ישראלית בתחום המועצה האזורית הכולל:	18,157 נפש

טבלת נתוני אוכלוסייה ביישובי מרחב גוש עציון

שם היישוב	סוג היישוב	מס' נפשות נכון ל-1990	מס' נפשות נכון לסוף 1996	שיעור גידול האוכלוסייה בין 1996 ל-1997
כפר עציון	קיבוץ	450	509	1.13
ראש צורים	קיבוץ	300	277	0.92
מגדל עוז	קיבוץ	170	269	1.58
אלון שבות	ישוב קהילתי	1,400	1,788	1.27
הר גילה	ישוב קהילתי	240	340	1.41
אלעזר		250	454	1.81
תקוע		420	811	1.93
מעלה עמוס		220	328	1.5
נוקדים		105	331	3.15
נוה דניאל		140	582	4.15
קידר		110	221	2.00
כרמי צור		140	306	2.18
אספר (מיצד)		180	317	1.76
בת עין		100	357	3.57
אפרתה	מועצה מקומית	2,342	5,700	2.43
ביתר עלית	מועצה מקומית	800	5,567	6.95
סה"כ		**7,367**	**18,157**	

הוכן על ידי: אילנית זהבי - מתכננת אזורית בחבל ירושלים
איציק עופר - מלווה מקצועי

מאי, 1997

נספח: ישוב כפרי ועירוני:

רשימת היישובים והכפרים הערביים שבתחום התכנית

נתונים מהמינהל האזרחי ביו"ש לשנת 1995

שם היישוב	הרכב דתי	שלטון מקומי	מס' נפשות	מעמד
בית לחם	מוסלמים + נוצרים	עיריה	16244	אוסלו A
בית ג'אלה	מוסלמים + נוצרים	עיריה	9974	אוסלו A
בית אומר	מוסלמים	מועצה כפרית	5076	אוסלו B
בדווים אום דרג'	מוסלמים	מוכתרים	3000	אוסלו B
חיר' אל ערוב	מוסלמים	מוכתרים	650	אוסלו B
חיר' צאפא	מוסלמים	מוכתרים	518	אוסלו B
חיר' אל זכריה	מוסלמים	מוכתרים	50	אוסלו C
מ.פ. אל ערוב	מוסלמים	מוכתרים	5622	אוסלו B
צוריף	מוסלמים	מועצה כפרית	6684	אוסלו B
מראח רבאח	מוסלמים	מועצה כפרית	640	אוסלו B
אל ג'בעה	מוסלמים	כפרית	320	אוסלו B
ואדי פוכין	מוסלמים	מוכתרים	645	אוסלו B
חיר' א-דיר	מוסלמים	מוכתרים	300	אוסלו B
חיר' אבדאללה איברהים	מוסלמים	מוכתרים	893	אוסלו B
נחלין	מוסלמים	מוכתרים	3480	אוסלו B
חוסן	מוסלמים	מוכתרים	2880	אוסלו B
בתיר	מוסלמים	מועצה כפרית	2604	אוסלו B
חיר' אום סלמונה	מוסלמים	מוכתרים	454	אוסלו B
גורת-א-שמעה	מוסלמים	מוכתרים	1193	אוסלו B
אלמעצרה	מוסלמים	מוכתרים	615	אוסלו B
בית פג'אר	מוסלמים	מועצה כפרית	5469	אוסלו B
תקוע (ער')	מוסלמים	מוכתרים	4166	אוסלו B
חרמל	מוסלמים	מוכתרים	522	אוסלו B
רשאיידה (בדואים)	מוסלמים			אוסלו B
זעתרה	מוסלמים	מוכתרים	2758	אוסלו B
סוואחרה השרקיה	מוסלמים	מוכתרים	3500	אוסלו B
עובדייה	מוסלמים		2361	אוסלו B
וואלג'ה	מוסלמים	מוכתרים	1430	אוסלו B
חלחול	מוסלמים	מועצה כפרית	10577	אוסלו B
סעיר	מוסלמים		5760	אוסלו B
א-שיוח'	מוסלמים		2770	אוסלו B
נובא	מוסלמים	מוכתאר	2127	אוסלו B
בית כאחל	מוסלמים	מוכתאר	2562	אוסלו B
בית אולה	מוסלמים		2838	אוסלו B
חירס	מוסלמים	מועצה כפרית	3175	אוסלו B
בית סחור	נוצרים+מוסלמים	עירייה	10267	אוסלו A
דהישה		מ.פ.	6724	אוסלו A
אלחידר		מועצה כפרית	4880	אוסלו A+B
ארטאס		מוכתאר	2557	אוסלו A
סה"כ			**136285**	



אורגיל
יעוץ עסקי וכלכלי

הכתובת : בית-פיש השילוח 13 קרית מטלון ת.ד.7061 פ"ת מיקוד 49170
טלפון 03-9225461 פקס 03-9210478 פלאפון 050-287555
E-Mail : shalom7@mail.iol.co.il

תוכנית אב גוש עציון - מזרח

49,500 תושבים

פרוגרמה לשימושי קרקע

שאינם למגורים

טיוטה לדיון

הוכן על ידי : **איציק עופר , גיל ליסאי**

יוני 1998

ראשי פרקים :

עמוד

1. תמצית והמלצות 3
2. הנחות עבודה ונתונים בסיסיים 4
3. טבלת שימושי קרקע 6
4. מוקדי תעסוקה 7
5. שירותים ציבוריים 13
6. שמושי קרקע לפי מוקדים ותפקודים בדונם, לכלל הגוש 18

1. תמצית ההמלצות :

אנו ממליצים להקים באזור התכנון שלושה מוקדי תעסוקה בעלי אופי שונה זה מזה תוך ניצול היתרונות של האזור בכלל ומיקום אזורי התעסוקה בפרט .

"מוקד הרודיון "- המוקד העיקרי שיכלול נושאי תיירות , מסחר ושרותים עסקיים ואישיים . בנושא תיירות תהיה זיקה עם אתרי תיירות במרכז הגוש לרבות ברכות שלמה ואפרת באמצעות ציר תיירותי / נופי.

"מוקד האבן" - המוקד הגדול ביותר 1,200 דונם שבו ירוכזו מפעלי אבן ובניה ונושאים נילווים. מוקד זה גדול ומגוון וישמש את כלל גוש עציון ויהווה אחד ממרכזי התעסוקה האיזוריים .
200 דונם באזור הסמוך לאספר, ולכביש 70 (קטע דרומי) מיועד כמוקד לבעלי חיים וחקלאות.

"מוקד מעלה עמוס" - מוקד לשרותי דרך ומסחר לעוברי דרך מדרום לצפון וממערב למזרח וכן לתושבי אזור התכנון.
מרכז להכרת חיי האוכלוסיה ותרבות הבדואים.
כמו כן , אנו מתיחסים בעבודה לפארק הארכיאולוגי בשטח של כ- 500 דונם בתחומי הישוב מצודות - השטח שופע ממצאים ארכיאולוגים , לפיכך ניתן לבצע שיחזור ולהקים מוזיאון מקומי , ואתרי תיירות .

תקוע נוקדים - אנו ממליצים לבחון הקמת מוקד טכנולוגי שיכלול מיכללה למקצועות המחשב וההי-טק ובסמוך לו פארק תעשייה לתעשיות עתירות ידע בגודל של 10,000 מ"ר .
השרותים הציבוריים חושבו ע"פ הנורמות המקובלות ובהתאם להיכרותינו עם האזור , ובהתחשב בתכונותיו הייחודיות .

2. הנחות עבודה ונתונים בסיסיים :

נתונים בסיסיים:

מספר יחידות דיור :	9,900	
ממוצע נפשות למשפחה	5	
סך הכל נפשות	49,500	
גודל שנתון ב - %	3,2	(החישוב עד גיל 18.)
מספר ילדים בשנתון	1,584	

יחידות דיור מתוכננות

שם הגוש	שם היישוב	אפיון הבנייה	שטח בדונם	צפיפות יח"ד/ד'	כמות יח"ד	סה"כ נפשות
הרודיון	אלדד/ נוקדים	קהילתי / הרחבה	3,000	1,0	2,500	12,500
	תקוע	קהילתי / והרחבה			1,200	6,000
סה"כ גוש הרודיון			3,000		3,700	18,500
דרום	מעלה עמוס	קהילתי	2,000	1,0	1,000	5,000
	מיצד—אספר	קהילתי			1,000	5,000
	מצודות	קהילתי / פרברי	6,000	1,0	4,000	20,000
	כרמי צור	קהילתי			200	1,000
ס"כ גוש דרום			8,000		6,200	31,000
סך הכל			**11,000**		**9,900**	**49,500**

הנחת העבודה : היא כי תפותח מערכת כבישים כזאת שתחבר את אזור התכנון אל ירושלים בכביש 70 , אל מרכז עציון ולמערב בכביש 367, אל ים המלח בואך מצפה שלם, ולקריית ארבע והלאה לדרום.

האסטרטגיה המתבקשת מפריסת היישובים ומערכות הכבישים במרחב ומהסמיכות המיידית של האזור למטרופולין ירושלים, מכתיבה את אופי פעילות התושבים והיישובים בכללם - בשלושה " מעגלי תפקוד".

המעגל הראשון הוא **" הפנים יישובי"** בו יימצא התושב את השירות הציבורי והעסקי הבסיסיים.

המעגל השני הוא **" הפנים אזורי"** בו יימצא התושב את השירות הציבורי והעסקי בעלי ספי הכניסה הגבוהים יותר, אשר יאפשרו ויספקו לו מגוון רחב יותר של שירותי ציבור, ובסיס רחב יותר של תעסוקות - בשירות הציבורי, במגזר העסקי, בתעשייה ומלאכה, בתיירות במפעלי חינוך ייחודיים , ועוד.

המעגל השלישי הוא **" החוץ אזורי"** אשר מתייחס למאגרי השירות הציבורי, העסקי , התעסוקתי והזיקות בעיקר בירושלים. יימצאו כאלה ברמה ועוצמה נמוכים יותר בגזרות אחרות במערב הגוש עצמו. ובחלקי הארץ אליהם תהיה מערכת כבישים טובה, אשר יאפשרו יוממות אל מחץ לאזור בתנאים סבירים.

בהתאם למסקנות אלו מוצגת שיטת הקצאת השטחים המיועדים לשירות הציבור לעסקים ותעסוקות במגוון רחב ככל שהבחינה הכלכלית מאפשרת, ולשימושי קרקע נוספים שלא מיועדים למגורים.

חשוב להדגיש כאן, כי בחישוב השטחים הפתוחים לקחנו בחשבון את המרב, זאת כדי לשמר את מכמני הנוף והטבע לתועלת תושביו, ובהיותם משאב כלכלי בפיתוח התיירות, והטיילות באזור בהיותו מרחב מדברי ייחודי, המקשר בין השבר הסורי אפריקאי, לבמת ההר, בואך ירושלים.

3. שימושי הקרקע לפי מוקדים ותפקודים בדונמים :

	מוקדים ביישובים	מוקד האבן "809"	מוקד מעלה עמוס	מוקד תקוע נוקדים	מוקד הרודיון	מוקד סך הכל
מוסדות חינוך	420				100	520,0
מוסדות בריאות	15,0					15,0
מוסדות דת	102,0					52,0
תרבות נוער וספורט	122,0				100	222,0
שטח ציבורי פתוח	150,0					150,0
כלל יישובי	19,0					19,0
מגרשים רזרביים	21,0					21,0
שטחי מסחר	28,0		50,0		38,0	116,0
שירותים אישים ועסקיים	10,0			10,0	12,0	32,0
תעשיה ומלאכה	10,0	1,200		30,0		1,240
שלטון מקומי וממשלה	5,0			10,0		15,0
תיירות	*500,0		50,0		150,0	1200,0
ענפי חקלאות ומוצריהם	300,0		400,0			700,0
סך הכל	**1,702**	**1,200**	**500**	**50**	**200**	**4,302**

* גן ארכאולוגי במצודות

** שטח לתעשיות הי - טק הוקצה באפרת : 30 דונם ; בתוכנית של אירית צ'רנייבסקי : 30 דונם ; ובמגדל עוז מוקד מרכזי של מפעלי הי-טק. הי-טק בתקוע מוצע על שטח של 30 דונם, וסמוך לו הקמת מכללה טכנולוגית. כל נושא פיתוח ההי-טק בגוש יטופל בצורה פרויקטלית לכלל תחום גוש עציון.

4. מוקדי תעסוקה :

תעסוקה כללי :

רוב כח התעסוקה הקיים ושיתווסף לגוש ימצאו את תעסוקתם מחוץ לגבולות האזור. ככל שתגדל האוכלוסייה ויוצרו מקומות עבודה בגוש, יקטן שיעור היוממות ואף יתכן כי יגדל שיעור היומיים אל הגוש.

בסיסי התעסוקה מתוכננים להיות מגוונים, ובחלקם ייחודיים לאזור כדי לאפשר ליזמים למצוא את המוקד המתאים לעיסוקיו.

מגוון התעסוקות יהווה כוח משיכה של יזמים ומועסקים מחוץ לאזור אל מוקדי התעסוקה.

אפשר להניח כי אופיים של העיסוקים ומוקדי התעסוקה במזרח, ישלימו את כלל קשת התעסוקות במרחב הגוש.

חשוב להדגיש כי בנוסף למרכזי תעסוקה שיוקמו, מקובל היום לתכנן על תעסוקות המבוססות על עבודה מן הבית. בודאי לגבי אכלוסיה ייחודית כגון זו שבגוש, המאפשר גם לנשים להיכנס למעגל התעסוקה, מאחר והיא מאפשרת לעבוד חלקי ימים בשעות הנוחות מבחינתן לטפל גם בילדים, וללא צורך לנסוע למרחקים מן היישוב, ובשל כך לוותר על יזמתן, או מקצוען. לשם כך יש להקצות את השטחים הדרושים.

מוקדי התעסוקה המוצעים בתוכנית נובעים משיקולים הקשורים לכוח המשיכה של ירושלים , צרכי האוכלוסייה בעציון - מזרח וההדדיות האזורים .

תיירות :

התיירות מהווה את אחד המשאבים החשובים באזור, כמקור תעסוקה ופרנסה . עיסוק זה משתלב היטב במרחב התיירותי הרחב והמשמעותי שבמרכזו ירושלים וחיבור עם ים המלח.
הפירוש המעשי לנושא בפרוגרמה זאת, היא שילוב השימוש במתקני תיירות באזור, כגון המוקד הגדול במרכז הגוש, שבחלקו כבר מתפקד, ומתוכננת לו הרחבה גדולה ומגוונת, או כמו המלונות המתוכננים באפרת ובישובים עצמם במסגרת תיירות כפרית.

הפרויקטים העיקריים המוצעים בתחום זה הם:

<u>פארק ההרודיון - עוגן תיירותי מרכזי :</u>

- מרכז מבקרים, כולל מרכז להכרת מנזרי המדבר באזור .
- אכסניית נוער / מלונית .
- מכללה ללימוד המדבר .
- הקמת מרכז לשדאות מדבר, כולל לטיולי 4x4 .
- מרכז מסחרי גדול ומגוון, המתאים לצורכי התיירים, הטיילים, הנוסעים באזור, לשם כך יש צורך להקצות שטח של 200 דונם.

<u>פארק המצודות :</u>

לאור הריכוז הגדול של הממצאים, מתבקשת הקמה של פארק ארכיאולוגי אשר יהווה חוליה חשובה בכוח המשיכה של התיירות והטיילות לאזור.
לשם כך יש צורך להקצות שטח של 500 דונם.

<u>מוקד מעלה עמוס :</u>

מוצע להקים מרכז **להכרת חיי הבדווים** במוקד מעלה עמוס. לצורך זה יש להקצות כ - 50 דונם. בנוסף אפשר להקים פעילות שתשתלב היטב באופי המוקד שיכלול גם שירותי דרך ומסחר על שטח של כ - 50 דונם.

<u>מסחר ושירותים :</u>

שטחי המסחר והשירותים יבנו בשתי רמות :

א. רמה שכונתית

ב. רמה יישובית

המסחר השכונתי :

המסחר השכונתי מאופיין במרכזוני מסחר קטנים שכוללים מסחר בסיסי - מכולת , חנות ירקות , מספרה וכו' . סכ"ה 2-5 חנויות בכל מרכזון , לצורך צרכים בסיסיים של תושבי השכונה .

המסחר ברמת הישוב :

המסחר ברמת הישוב יתמקד במרכזים מסחריים שיספקו את צרכי השכונות - סופרמרקט , חנות הלבשה הנעלה , בית מרקחת , חנות כלי עבודה וחומרי בנין , בנקים , סוכנות ביטוח , עו"ד וכו' .

חישובי שטחים :

המפתח המקובל לחישוב שטחים למסחר ושרותים אישיים הינו 1 מ"ר לכל 1,000 נפש .

מיקום אזור התכנון לאזור ירושלים בפרט וירושלים בכלל , לאור פיתוח מערכת כבישים טובה מאד שתאפשר להגיע לתלפיות תוך זמן סביר אל ירושלים ולאור היוממות הגבוהה אל ירושלים , אנו צופים צריכה של שרותים ומסחר בירושלים לכן אנו מניחים 200 מ"ר למסחר ו- 200 מ"ר לשרותים עיסקיים ומסחריים באזור התכנון .

סה"כ שטח מתוכנן למסחר ושרותים 8,500 מ"ר , שטח זה יחולק בין השטחים המסחריים בשכונות לבין לבין מרכזי המסחר הראשיים - בישובים .

במסגרת הפרוט של מוקדי התעסוקה אנו מציעים מוקד מסחרי ושרותים עסקיים /אישיים במוקד הרודיון . במוקד זה יהיה שילוב של מרכז מסחרי גדול יותר , מרכז למשרדים לשרות תושבי האזור ושרותי תיירות .

שטחי משרדים לשרותים אישיים ועסקים :

בעציון מזרח בפיתוח מלא - תהיה אוכלוסיה של 49,500 נפש . נתונים מקובלים לנושא משרדים הינה 200-400 מ"ר שטחי משרד ל- 1,000 נפש . בגלל קרבתו של האזור לירושלים והשפעתה של ירושלים על האזור התכנון אנו מניחים 200 מ"ר משרדים ל- 1,000 נפש , כלומר סה"כ 8,500 מ"ר משרדים ושרותים אישיים ועיסקיים בכל שטח התכנון .

חלוקת שטחי המשרדים היא כדלקמן :

מוקד מצודות	-	4,000 מ"ר .
מוקד תקוע	-	1,000 מ"ר .
נוקדים	-	2,000 מ"ר .
מעלה עמוס	-	750 מ"ר .
מיצד	-	750 מ"ר .
סכ"ה		8,500 מ"ר .

4.1 "מוקד הרודיון " :

במוקד הרודיון אנו נרכז פעילות התיירות של האזור וכן המרכז המסחרי המשמעותי של האזור .

4.1.1 מוקד הרודיון חלק תיירותי -

אתר הרודיון הינו אתר בעל חשיבות היסטורית ובעל מראה ואופי ייחודי , יתרונו בקרבתו לירושלים והיותו על צירים מרכזיים מירושלים לים המלח.

כאשר יפותח האתר יתאים למגוון רחב של תיירים וטיילים . מרכז לתיירות ספר המדבר . במרכז התיירות אנו מציעים מוקד קידמי ליציאה למדבר , לחובבי טיולי חוויה ואתגר , וקרבה לטבע , פלח שוק בתיירות העולמית והארצית הנמצא בצמיחה תוך איפיון ייחודי וחיפוש אחר אתרים חדשים .

הפעילויות המתוכננות באתר :

- פיתוח אתר הרודיון כולל העלאת התיירים לראש האתר באמצעים נוחים .
- פיתוח האתר הארכיאולוגי למרגלות ההר - ארמונות בריכות וכו' .
- מסעדות .
- חניות מזכרות .
- מלון דרכים 100-50 חדר / אכסנית נוער .
- מרכז לטיולי 4x4 - לימוד נהיגה בשטח , טיפול ברכב , השכרת מדריך , השכרת רכב וכו' .
- מרכז להכוונת טיולים .
- בית ספר לטיולי השרדות וטיולי מדבר .
- מוסך לכלי רכב 4x4 .
- חנות למכירה והשכרת ציוד לטיולי מדבר .
- מוקד הצלה ופיקוח .
- מרכז לטיולי גמלים חמורים וכו' .
- מסעדות .
- בריכת שחיה .
- מזנונים .
- חנויות למזכרות .
- מרכז מבקרים - ספר המדבר .
- חוות בע"ח לרכיבה ותיירות מדברית.

השטח הנדרש 150 דונם .

4.1.2 המרכז המסחרי - המרכז המסחרי הצמוד לאתר התיירותי יכלול את כל סוגי המסחר המתאימים לתיירות לטילות וכן את המרכז המסחרי העיקרי לתושבי אזור התכנון , ואף לעוברי אורך . בהיותו ממוקם על צומת דרכים מרכזית בין אזור התכנון לאזור ירושלים , ומרכז תנועה מהאזורים הדרומיים מאזור התכנון לאזור ירושלים .

- המרכז המסחרי יתוכנן ל- 40-50 חנויות בגדלים שונים ובהם יכללו עסקים שסף הכניסה שלהם גבוה יחסית .
- כגון סופר מרקט , חנות נעלים , חנות צורפות ציוג קמפינג , חנות מחשבים וכו' .

4.2 מוקד מעלה עמוס - מוקד זה יכלול שרותי דרך מורחבים כולל תיירות וכן מוקד לתעשיות חקלאיות .

4.2.1 מוקד בעלי חיים - בישובי גוש עציון רפתות , לולים הנמצאים בסמוך מאד לאזורי מגורים . לאור הפיתוח המואץ או המתוכנן במטרה לאפשר הרחבת הישובים ושמירה על איכות חיים נאותה לתושבים וכן שמירה על אמצעי הייצור ואף הרחבה ויעול ענפים אלו אנו מציעים הקמת מרכז בע"ח שאליו יועברו הרפתות והלולים מהישובים תוך אפשרות למתן שרותים מרכזיים משותפים כגון : מרכז מזון , מכון חליבה , מדגרה , שרותים וטרינריים , ואף ניהול משותף כאלטרנטיבה .

- ניתן לבחון בעתיד הקמת מפעלי עיבוד בשר עם כשרות שתואמת את דרישות הקהילות השונות .
- ניתן לבחון אפשרות שבמרכז בעלי החיים ימכרו שרותים לתושבי הסביבה כגון - וטרינריה , מזון ממרכז המזון וכו' .
- לאור תמיכת משרד החקלאות בנושא העקרוני , ותמיכתו בנושא ברמת הגולן , בקעת הירדן יתכן וישמש כמנוף לתוספת מכסות .

לולים ורפתות קיימים - מגדל עוז , ראש צורים , כפר עציון , אלעזר .

שטח נחוץ - 400 דונם .

4.2.2 "מרכז שרותי דרך " - מרכז שרותי דרך מפותח שמבוסס על האוכלוסיה הקיימת באזור וכן כלי רכב שיעברו בכבישים הסמוכים למרכז .מיקומו סמוך למשפך הכבישים - הצירים המרכזיים באזור הינם גורם מכריע באיפיון השימושים במוקד זה . שרותי הדרך יכללו :

- תחנות דלק .
- פנצריה .
- מוסך לכלי רכב פרטיים .
- מסעדת דרכים .

- מזנון מהיר .
- מספר חנויות .
- שטח תיירות - מרכז להכרת חיי הבדואים .

שטח נדרש 100 דונם .

4.3 "מוקד תעשיות האבן" - האזור מאופיין במרבצי אבן טבעית לבניה , אנו מציעים לנצל את המשאב ע"י הקמת קומפלקס שיספק מוצרי בניה ואבן .

העסקים המומלצים לאזור זה :

א. מפעלי עיבוד אבן ומוצרי בניה - גריסה ניסור , סיתות ועיבוד אבן פראית .

ב. מפעלי קונסטרוקציה , קירות מסך וכו' - בשילוב בטון ואבן טבעית .

ג. מרכז בעלי מלאכה - אלומיניום , מסגרות , פירזול .

ד. מרכז עיבוד אומנותי לאבן .

ה. מרכז שיווק מוצרי בניה .

ו. מרכז לשיווק כלי עבודה וציוד לבניה - מכירה השכרה וכו' .

ז. מוסך מרכזי למשאיות וצ.מ.ה. - מוסך דיזל .

הערכה זו מבוססת על סמך אומדן הביקוש הצפוי באזור :

1. ביקוש לצורכי בניה לאור תוכניות הבניה באזור ירושלים .
2. מפעלי הבניה המסורתיים בירושלים נמצאים על קרקעות יקרות , פיתוח בסביבתם הנוכחית מביאה אותם לחפש מקומות חילופיים הקרובים לירושלים .
   - השטח המיועד הוא בגודל של 1,200 דונם .

4.4 "מוקד - תקוע" -חלופה לדיון אנו מציעים לנצל את קירבתה של הישוב לירושלים לאחר גמר ביצוע כביש 70 לצורך הקמתו של מרכז טכנולוגי ושטח לתעשיות הי- טק .

תעשיות ההי - טק באזור התכנון יהנו מיתרון של קרבה לירושלים - קרבה למוסדות מחקר ומדע , לספקים כוח אדם , קבלני משנה , ויועצים .

זמינות קרקע מידית ואפשרויות פיתוח נגישות גבוהה (כביש 70) , ריבוי של אוכלוסיה משכילה באזור לרבות אוכלוסיה המועסקת כיום מחוץ לאזור התכנון בענפי ההי - טק .

קרבה וצמידות לבתי ספר תיכוניים ועל תיכוניים - מכללה ללימודים טכנולוגיים שתוקם בסמוך למכללה .

- שטח אזור התעשייה הנדרש - 10,000 מ"ר .
- שטח למכללה טכנולוגית - 30 דונם .

5. שירותים ציבוריים :

5.1 חינוך :

הנחת העבודה הבסיסית היא, כי החינוך לכל שלביו הפורמליים יתקיים בתוך האזור.
עם זאת ייתכנו מעברים וחלופות בתוך כלל הגוש, אך אפשר להניח כי מספר היוצאים יתקזז עם מספר הנכנסים.

חינוך טרום חובה וגן ילדים חובה יתקיימו כל אחד ביישובו.

בחינוך הייסודי יש אפשרות לקיים בית ספר משותף לנוקדים ולתקוע, ו/ או לקיים בית ספר נוסף במצודות.

ביישובים: מעלה עמוס ומיצד, יהיו בתי ספר המתאימים לנהוג בקהילות אלו.

בחינוך העל ייסודי, קרי: חטיבת הבניים, והחטיבה העליונה קיימות החלופות הבאות:

למקם אותם בשתי קריות חינוך, האחת במצודות, והשניה בתקוע.

החלופה הנוספת היא למקם אותם בקרית חינוך מרכזית וגדולה.

החינוך המיוחד, והחינוך הנושאי (מוסיקה, אומנות, ועוד) ישולבו במסגרת הגושית הכוללת.

מפעלי חינוך כגון- פנימיות בעלות צביון חינוכי ייחודי דתי או חילוני, (כמובן גם מעורב) יתקיימו בתוך יישובים ו/ או במוקדים שיתאימו לכך, כגון מכללה ללימודי המדבר".

גודל שנתון מתוכנן הוא בן 1,360 ילד. ההנחה כי הרוב ישתמשו בשירותי החינוך גם לפני חינוך החובה. לפי כך יהיה צורך בהקצאת שטחים למוסדות המפורטים:

מוסד	מספר כיתות	סה"כ שטח בדונם
מעונות	204	51,0
גני ילדים	85	51,0
גן חובה	42,5	25,5
ב"ס ייסודי	233	116,5
חט' עליונה	233	174,5
סך חינוך	**797,5**	**418,5**

5.2 בריאות :

שירותי הבריאות המקובלים יינתנו ביישובים עצמם,
בסדר גודל אוכלסיה כזה אפשר להקים מרפאות מקצועיות לשירות תושבי הגוש במזרח,
ואפשריות למעשה כמה חלופות. להגדיל את המוקד המתוכנן לשירות זה במערב הגוש,
אפשר למקמו ביישוב הגדול בחלק המזרחי קרי: במצודות.

המוסד	מספר כיתות	סה"כ שטח בדונמים
תחנה לאם וילד	6	3,0
מרפאה שכונתית/ יישובית	6	9,0
מרפאה מקצועית	1	3,0
סך בריאות		**15,0**

5.3 מוסדות דת :

שירותי הדת יסופקו בתחומי היישובים, לכל אחד ואחד לפי אופיו ומנהגיו.
בתי עלמין ימוקמו בגוש דרום ובגוש הרודיון. בשלב ביניים ישמש בית הקברות הנוכחי בתקוע.

המוסד	מספר כיתות	סה"כ שטח ד'
בית כנסת מרכזי	7	21,0
בית כנסת גדול	2	4,0
בתי כנסת קטנים	42	21,0
מקוואות	8	6,0
בתי עלמין		5,0
סה"כ דת		**102,0**

5.4 תרבות חברה נוער וספורט :

על קירבתו של האזור למרכזי התרבות בירושלים, יש צורך בהקצאת שטחים גם לתפקוד זה, באזורי החיים והמגורים של התושבים.

בנושא הספורט בודאי יש צורך בהקצאת שטחים למתקנים, ולפעילויות ספורט מגוונות .

המתנ"סים ומגרשי הספורט כוללים גם את בריכות השחייה אותן יש להקים בכל יישוב, בנוסף לבריכות ולמתקני הספורט שיוקמו במוקדים המרכזיים של התיירות.

המוסד	מספר כיתות	סה"כ שטח בדונם
מתנ"ס	3	9,0
מועדון למבוגרים	4	8,0
מועדון נוער שכונתי	5	15,0
מועדון נוער תנועתי	5	10,0
מגרשי ספורט יישובי		80,0
סה"כ תרבות, נוער, וספורט		**122,0**

5.5 שטח ציבורי פתוח :

חשוב להדגיש כאן, כי בחישוב השטחים הפתוחים לקחנו בחשבון את המרב, זאת כדי לשמר את מכמני הנוף והטבע לתועלת תושביו, ובהיותם משאב כלכלי בפיתוח התיירות, והטיילות באזור מדברי ייחודי, המקשר בין השבר הסורי אפריקאי, לבמת ההר, בואך ירושלים.

אף שהקצאות השטחים לשטחים ציבוריים חושבו ע"ב הנורמות הגבוהות, יש לציין כי האופי הטופוגרפי של האזור תורם לנושא השטחים הפתוחים, ובאמצעותם לאיכות חיי תושביו.

המוסד			סה"כ שטח ד'
שטח ציבורי פתוח			212,5
גינות ציבוריות			42,5
מגרשי משחקים לילדים			42,5
סה"כ			**297,5**

5.6 שירותים כלל יישוביים :

אלה כוללים את את שירותי הכיבוי וההצלה, מחסנים מרוכזים של הרשות המקומית והאזורית, מרכזות טלפון, מתקני חשמל, תחנת אוטובוסים מרכזית, לשכות הרווחה ואת משרדי השלטון המקומי, האזורי, וחלק מתפקודי משרדי הממשלה.

המוסד			סה"כ שטח בדונם
תפקודים כלל עירוניים			19,0

5.7 רזרבה לבניה :

ל 850 יחידות דיור יישמרו 21,0 דונם כרזרבה.

שמושי קרקע לפי מוקדים ותפקודים, בדונמים - סך הכל לגוש עציון

	יישובים שכונות "ואחר"	צומת הגוש	מרכז הגוש	מוקד מערב י	מוקד האבן	מוקד מעלה עמוס	מוקד תקוע נוקדים	מוקד הרודיון	ס"הכל
מוסדות חינוך	540		101						641
מוסדות בריאות	18		5	1					24
מוסדות דת	132								132
תרבות נוער וספורט	139	70	8	2					219
שטח ציבורי פתוח	1080								1080
כלל יישובי	19	30							49
מסחר שרותים אישיים	52	5	17	8		50		38	170
משרדים פרטיים שרותים עסקיים	25	5	20	5			10	12	77
תעשיה מלאכה	10				1200				1210
היי-טק	30	30					30		90
שרותי תירות	500* 70	3	40			50		150	813
מרכז כח	20								20
שלטון מקומי ממשלתי	5 19						10		34
ענפי חקלאות ייחודי	300					400			700
מגרשים רזרביים במזרח	21								21
סך הכל	2,980	143	191	16	1,200	500	50	200	5,280

* במצודות

הערה: לכל חישובי השטחים בדונמים הוספנו 15% לגמישות כי ייתכנו שינויים בתכנון בפרט זה או אחר.

גוש עציון - 60,000-90,000 תושבים

תעסוקה

טיוטא לדיון

משרד הבינוי והשיכון

מחוז ירושלים

הוכן על ידי

אירית צ'רניאבסקי

בדיקה ראשונית המתבססת על סקר הון אנושי (נערך ע"י החטיבה להתיישבות)

נערך עבור תכנית אב גוש עציון - משהב"ש במערב ובמרכז הגוש

פברואר 1998

תעסוקה בגוש עציון

בנושא התעסוקה בגוש עציון קיימות שתי סוגיות נפרדות:

1. תעסוקת תושבי גוש עציון
2. מקומות תעסוקה בגוש עציון

ברוב היישובים אין זהות בין שני אלמנטים אלה ומספר מקומות התעסוקה בתוך האזור אינו זהה למספר המועסקים תושבי האזור. בנוסף אין בדרך כלל התאמה מלאה בין הפרופיל המקצועי של המתגוררים באזור לבין מקומות התעסוקה המצויים בו וכתוצאה מכך מתרחש תהליך של יומנות (תעסוקה מחוץ לאזור המגורים). תופעת היומנות מקובלת בכל המשקים המודרניים והיקפה ואופיה תלויים בגורמים רבים, בין היתר גודל היישוב, מיקומו הגאוגרפי והפרופיל המקצועי של תושביו. נושא היומנות בגוש עציון יידון בהמשך.

מקומות התעסוקה באזור שייכים לשני סוגים:

1. מקומות תעסוקה המשרתים את האוכלוסיה המתגוררת באזור. לכאן שייכים ענפים כגון: מסחר, משרדים פרטיים וציבוריים, שרותים אישיים, שרותי ציבור, מלאכה וכד'

2. מקומות תעסוקה "אקסוגנים" - אלה אינם תלויים באוכלוסיה המתגוררת אלא בפיתוח מוקדי תעסוקה במקום. לקטגוריה זו שייכים: תעשייה, הי-טק, משרדים ושרותים שמשרתים אוכלוסיה שמחוץ ליישוב.

נבחן את התעסוקה הנוכחית והחזויה בגוש עציון בהתאם לקטגוריות אלה.

שעור, היקף ואופי המועסקים תושבי גוש עציון

עקב מחסור בנתונים ישירים על המועסקים תושבי הגוש, נעזר הנתונים עקיפים על מנת לאמוד את ההיקף החזוי של המועסקים תושבי הגוש.

סביר כי ניתן ללמוד על הפרופיל המקצועי והתעסוקתי של תושבי הגוש מתוך נתונים על תושבי יו"ש ועזה היהודים.

להלן מספר לוחות המפרטים את ממצאי סקר כח אדם ביו"ש ועזה:

לוח 1 : היקף המועסקים הגרים ביישובים היהודיים ביו"ש ועזה, 1994 ו-1995

שנה	אוכלוסיה	מספר המועסקים	שעור המועסקים מכלל האוכלוסיה
1994	127,800	40,400	31.6%
1995	133,200	42,900	32.2%

ב-1997 נערך על ידי החטיבה להתישבות בהסתדרות הציונית סקר "ההון האנושי בגוש עציון". בסקר זה, אשר נערך בקרב מדגם של מבוגרים בגוש עציון נמצא כי 77% מהנשאליים היו מועסקים. אם נניח כי שעור הבוגרים באוכלוסיה הוא 45%, אזי שעור המועסקים מכלל האוכלוסיה הוא כ- 34%.

לוח 2 : מעמדם בעבודה של מועסקים יהודים המתגוררים ביישובים היהודיים ביו"ש ועזה, 1995 - אחוזים

	כל הארץ- יהודים	תושבי יו"ש ועזה - יהודים
סה"כ מועסקים	100	100
מזה: שכירים	84.3	88.8
עצמאיים	6.4	5.4
מעבידים או חברי קואופרטיב	4.9	4.8
חברי קיבוץ	3.7	1.0
אחרים	0.7	-

מקור: סקר כח אדם 1995, לוח 31

מתוך לוח 2 עולה כי שעור השכירים בקרב תושבי יו"ש ועזה גבוה משעור השכירים בכלל האוכלוסיה בארץ.

לוח 3 : המועסקים היהודים המתגוררים ביו"ש ועזה לפי ענף כלכלי, 1995 - אחוזים

ענף כלכלי	יישובי יו"ש ועזה	כל הארץ
חקלאות	3.0	2.9
תעשייה	14.8	20.7
חשמל ומים	0.8	1.0
בינוי	4.1	7.2
מסחר ותיקון כלי רכב	9.4	12.7
שירותי אירוח ואוכל	1.9	4.2
תחבורה אחסנה ותקשורת	4.3	5.9
בנקאות,ביטוח, פיננסים	2.2	3.5
שרותים עסקיים	7.0	9.0
מינהל ציבורי	12.0	5.5
חינוך	25.3	12.1
שרותי בריאות רווחה וסעד	8.5	8.8
שרותים קהילתיים חברתיים ואישיים	4.9	4.7
שרותים למשק בית על ידי פרטיים	1.8	1.7
סה"כ	100	100

מקור: סקר כח אדם 1995 לוח 32

תושבי יו"ש ועזה מועסקים הרבה יותר - בשעור כפול - מתושבי כל הארץ במינהל ציבורי ובשרותי חינוך ופחות מתושבי כל הארץ בענפי תעשיה, בינוי,שרותים עסקיים ופיננסים,מסחר והארחה.

לוח 4 : מקומות התעסוקה ביישובי יו"ש ועזה לפי ענפים, 1995 - אחוזים

ענף כלכלי	יישובי יו"ש ועזה	כל הארץ
חקלאות	6.2	2.9
תעשייה	14.9	20.7
חשמל ומים	0.4	1.0
בינוי	4.6	7.2
מסחר ותיקון כלי רכב	7.9	12.7
שירותי אירוח ואוכל	1.2	4.2
תחבורה אחסנה ותקשורת	1.7	5.9
בנקאות,ביטוח, פיננסים	-	3.5
שרותים עסקיים	3.7	9.0
מינהל ציבורי	13.3	5.5
חינוך	30.3	12.1
שרותי בריאות רווחה וסעד	7.1	8.8
שרותים קהילתיים חברתיים ואישיים	6.2	4.7
שרותים למשק בית על ידי פרטיים	2.5	1.7
סה"כ	100	100

מקור: סקר כח אדם 1995, לוח 34

שעור המועסקים בחינוך ובמינהל ציבורי ביישובי יו"ש ועזה גבוה במידה ניכרת מהממוצע הארצי והוא מקיף כ-44% מכלל המועסקים ביישובים אלה.

סך המועסקים ביישובי יו"ש ועזה היה ב- 1995 - 24,200. מספר מועסקים תושבי יישובים אלה היה באותה שנה 42,900, כלומר קיימת יוממות נטו בשעור של כ-% 44 מן המועסקים. להלן לוח המציג את היקף ויעודי היוממות של תושבי יישובי יו"ש ועזה.

לוח 6 : מקום עבודתם של מועסקים תושבי יו"ש ועזה - 1994

מקום העבודה	מועסקים תושבי יו"ש ועזה - אלפים	מועסקים תושבי יו"ש ועזה - אחוזים	נשים מועסקות - יו"ש ועזה - אלפים	נשים מועסקות יו"ש ועזה - אחוזים
יו"ש ועזה	17.5	43	9.9	52
ירושלים	13.2	33	5.5	29
אזור המרכז ותל אביב	7.0	17	2.4	13
אחר	2.7	7	1.1	6
סה"כ	40.4	100	18.9	100

מקור: סקר כח אדם 1994 , לוח 35

יעד היוממות העיקרי של תושבי יו"ש ועזה היא ירושלים בה מועסקים שליש מתושבי יו"ש ועזה.

בקרב הנשים גבוה יותר שעור המועסקות בתוך יישובי יו"ש ועזה, אך גם בקרבן יעד היוממות העיקרי היא ירושלים.

מסקר הון אנושי של החטיבה להתישבות עולה כי התפלגות מועסקים תושבי הגוש לפי מקום עבודתם היא כדלקמן:

מועסקים בגוש - 48%
מועסקים בירושלים - 47%
מקומות אחרים - 5%

ירושליםמהווה את היעד הכמעט בלעדי ליוממות של תושבי גוש עציון.

תחזית התעסוקה בגוש עציון

הפרוגרמה המוצעת לגוש עציון ממליצה להקצות שטחי תעסוקה כדלקמן:

א. שרותים לשרות תושבי המקום - שטח מבונה

ענף כלכלי	לאוכלוסיה של 60,000	לאוכלוסיה של 90,000
מסחר	36,000מ"ר	60,000מ"ר
משרדים פרטיים	30,000מ"ר	50,000מ"ר
משרדים ציבוריים	15,000מ"ר	25,000מ"ר
מלאכה ומוסכים	25,000מ"ר	40,000מ"ר

בנוסף יוקצו שטחים לבתי ספר, מרכזי ספורט, תרבות וקהילה

ב. מרכזי תעסוקה אזוריים ו"יצוא שרותים"

* מוסדות חינוך לתושבי חוץ - 10 מוסדות
* מתקני תיירות - 10 מתקנים
* אזור הי - טק - 30,000 מ"ר
* מרכז כח - 15,000 מ"ר

נעריך את מספר המועסקים בשטחי התעסוקה הללו.

א. תעסוקה לשרות תושבי המקום

1. שרותי ציבור וקהילה

שרותי ציבור וקהילה כוללים מוסדות החינוך, תרבות וקהילה.

ב-1994 הועסקו בענפים אלה ביישובי יו"ש ועזה 9,300 מועסקים. באותה שנה התגוררו ביישובים אלה 127,800 תושבים. יחס מועסקים/תושבים הוא 72.8 מועסקים ל-1000 תושבים.

אם נניח יחס דומה גם בהמשך, מספר המועסקים בשרותי ציבור יהיה - 4,400 ל-60,000 תושבים ו- 6,500 ל-90,000 תושבים.

2. שרותי מסחר

השטח ל- 60,000 תושבים - 36,000 מ"ר.
השטח ל- 90,000 תושבים - 60,000 מ"ר.

שטח למועסק - 15 מ"ר.

מספר המועסקים - ל-60,000 תושבים - 2,400
ל- 90,000 תושבים - 4,000

3. משרדים פרטיים

השטח ל- 60,000 תושבים - 30,000 מ"ר
השטח ל- 90,000 תושבים - 50,000 מ"ר

שטח למועסק - 25 מ"ר

מספר מועסקים במשרים פרטיים : ל- 60,000 תושבים - 1,200 מועסקים
ל- 90,000 תושבים - 2,000 מועסקים

4. משרדים ציבוריים

השטח ל- 60,000 תושבים - 15,000 מ"ר
השטח ל- 90,000 תושבים - 25,000 מ"ר

שטח למועסק - 25 מ"ר

מספר מועסקים במשרדים ציבוריים - ל- 60,000 תושבים - 600 מועסקים
ל- 90,000 תושבים - 1000 מועסקים

5. מלאכה ומוסכים

מספר המועסקים ל-1000 תושבים בבתי מלאכה ומוסכים נאמד ב- 6.5 (סקר ביקוש והצע לנדל"ן עסקי, ארגון הקבלנים, 1994).

על פי יחס זה יידרשו לאוכלוסיה של 60,000 תושבים 400 מועסקים ולאוכלוסיה של 90,000 תושבים - 600 מועסקים בענפים אלה .

6. סיכום: מועסקים בענפים לשרות התושבים

ענף	מספר המועסקים	
	ל-60,000 תושבים	ל- 90,000 תושבים
שרותי ציבור וקהילה	4,400	6,500
מסחר	2,400	4,000
משרדים פרטיים	1,200	2,000
משרדים ציבוריים	600	1,000
מלאכה ומוסכים	400	600
סה"כ *	9,000	14,100

ב. תעסוקה באזורי תעסוקה ו"יצוא שרותים"

7. מוסדות חינוך

על פי ההערכה קיים פוטנציאל ל-10 מוסדות חינוך. 5 קטנים ובינוניים - 70 תלמידים בממוצע ו- 5 בינוניים וגדולים - 200 תלמידים בממוצע. כל המוסדות יהיו פנימיתיים.

סה"כ - 1000-1500 תלמידים .

יחס מועסקים לתלמידים: יחס מספר תלמידים למורה בבתי ספר העל יסודיים בכל הארץ - 7.5. בישיבת הר עציון באלון שבות ב-500 תלמידים וכ- 150 מועסקים, כלומר היחס במוסד פנימייתי הוא מועסק אחד לכל 3-4 תלמידים. נניח להלן יחס של מועסק לכל 4 תלמידים.

מספר מועסקים - 250-370 ובממוצע - 300 מועסקים.

---

* בתמ"א 31 חושב היחס מועסקים/תושבים ברמה שכונתית, עירונית וארצית. מספר המועסקים ברמה השכונתית והעירונית הוא 150 מועסקים ל- 1000 תושבים. (תמ"א 31, דו"ח ביניים מס' 17). בחישוב לעיל התקבל: 150 מועסקים ל-1000 ל-60,000 תושבים ו- 157 מועסקים ל-1000 ל- 90,000 תושבים.

8. תיירות

הפוטנציאל למתקני תיירות מוערך ב- 10 מתקני תיירות קטנים.

נניח כי בכל אחד מהם יועסקו 10 עובדים

סה"כ מועסקים בתיירות - 100

9. חקלאות

ב-1994 הועסקו בכל יו"ש ועזה 1400 איש בחקלאות. סביר כי חלק הארי ממועסקים אלה היו ביישובי רצועת עזה. נניח כי מספר המועסקים בחקלאות בגוש עציון יעמוד על כ-100. (היום מועסקים בחקלאות כמה עשרות עובדים).

10. הי-טק

השטח המומלץ להי טק הוא 30,000 מ"ר. לפי יחס של 25 מ"ר למועסק, מספר המועסקים בתחום זה יגיע ל- 1200.

11. מרכז כח

מומלץ להקצות שטח למרכז כח בהיקף של 15,000 מ"ר. שטח למועסק מוערך ב- 40 מ"ר .

מספר המועסקים - 350.

12. סיכום: מועסקים במרכזי תעסוקה ו"יצוא שרותים"

ענף	מספר מועסקים
הי טק	1200
מרכז כח	300
יצוא שרותי חינוך	300
תיירות	100
חקלאות	100
סה"כ	2000

13. מועסקים בדירות מגורים ובבחו"ל

בין תושבי הגוש מספר גבוה של אקדמאים ובעלי מקצועות חופשיים. קיימת נטיה הולכת וגוברת לעבוד מתוך דירות מגורים. סביר כי תופעה זו תתקיים ג בגוש עציון. נערידאת מספר המועסקים בדירות בגוש עציון בסדר גודל של 2-3% מכלל המועסקים.

מאזן מועסקים תושבי הגוש והמועסקים בגוש עציון

<u>מספר המועסקים תושבי הגוש:</u>
שעור המועסקים מבין תושבי הגוש היה % 31.6 ב-1994 ו- 32.2% ב-1995. נניח כי שעור זה ישאר יציב בשנות התחזית וינוע סביב 32%.

מספר המועסקים תושבי הגוש יהיה לפיכך:
לאוכלוסיה של 60,000 תושבים - 19,000 מועסקים
לאוכלוסיה של 90,000 תושבים - 29,000 מועסקים

המועסקים בגוש עציון ויוממים תושבי הגוש

	60,000 תושבים	90,000 תושבים
מספר מועסקים תושבי גוש עציון	19,000	29,000
מועסקים בגוש עציון - בענפים לשרות התושבים	9,000	14,000
מועסקים בגוש עציון - באזורי תעסוקה וביצוא שרותים	2,000	2,000
מועסקים בדירות מגורים ובחו"ל	500	700
סה"כ מועסקים בגוש עציון	11,500	16,700
מספר יוממים - נטו	7,500	12,300
אחוז יוממים נטו מסך המועסקים תושבי הגוש	39%	42%

מסקנות:

1. על פי התכנית המוצעת ירד שעור היוממות נטו מ- 52% היום ל- סביבות 40% בעתיד

2. תעסוקה "תלוית אוכלוסיה, תספק כ- 80% ממקומות התעסוקה בגוש ואלו התעסוקה ה"אקסוגנית" אשר אינה תלויה באוכלוסית הגוש תספק 20% נוספים.

3. אופי התעסוקה

על פי התכנית הוצעת בתחום התעסוקה יושם דגש על הענפים הבאים: חינוך ושרותי ציבור וקהילה, הי-טק, תיירות.

על פי סקר הון אנושי של החטיבה להתישבות מאפיני כח האדם בגוש עציון הם:

- שעור גבוה מאד של אקדמאים (72%) ובעלי הכשרה מקצועית (26%)
- שעור גבוה של עוסקים בחינוך (28%) , כלכה וניהול (11%) ורפואה ופקידות (8% בכל אחד מענפים אלה)

אם נניח כי האוכלוסיה העתידית בגוש תהיה בעלת מאפינים הדומים לאוכלוסיה הנוכחית, הצע התעסוקה אשר יווצר על פי התכנית המוצעת יתאים מאד לחתך זה של אוכלוסיה.

א ד ר י כ ל י ג ו ף

מרב דביש בן משה
עמי גבירצמן

ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות
חבל ירושלים

תכנית אב גוש עציון - נספח נופי

תמוז תשנ"ח
יולי 1998

10 הר גילה 90907, 02-9931798
56 אלעזר 90942, 02-9938005
052-634495 פקס- 02-9934515

תוכן העניינים:

1. מבוא ותודות 3
2. מתודולוגיה 4
   2.1. תהליך העבודה 4
   2.2. עקרונות 4
3. איסוף ולימוד נתונים 5
   3.1. גיאומורפולוגיה 5
   3.2. גאולוגיה, ליתולוגיה, קרקעות 5
   3.3. הדרולוגיה וניקוז 5
   3.4. צומח וצמחיה 5
4. ניתוח והערכה 7
   4.1. יחידות נוף 7
      4.1.1. מתודולוגיה 7
      4.1.2. יחידות ראשיות 7
      4.1.3. יחידות המשנה 8
   4.2. ניתוח חזותי ונצפות 8
      4.2.1. נצפות 8
      4.2.2. ה"מילון החזותי" 9
   4.3. מפגעים נופיים 10
5. תכנון 11
   5.1. רגישות יחידות הנוף 11
      5.1.1. מתודולוגיה - שיטת הערכה 11
      5.1.2. יישום 11
      5.1.3. עקרונות פיסיים לפיתוח ושימור 12
   5.2. דגשים לפיתוח ושימור נופי 12
      5.2.1. שימור ושיקום 14
      5.2.2. צומח וצמחייה : 14
      5.2.3. דרכים נופיות: 15
      5.2.4. אתרים 15
   5.3. דרכים וצירי תנועה 15
   5.4. סדרי עדיפות, שלביות וממשק 17
      5.4.1. סדרי עדיפות ושלביות 17
      5.4.2. ממשק 17
6. נספחים: 19
   6.1. נספח מספר 1 : פרוט יחידות הנוף 19
   6.2. נספח מספר 2 : רשימת מקורות 30

1. מבוא ותודות

תכנית האב לגוש עציון מקיפה חבל ארץ גדול ומיוחד הן בהופעה הפיזית נופית והן בערכי התרבות והמורשת הקיימים בו. לחבל ארץ זה חשיבות תרבותית לאומית ובטחונית. במרחב התכנון ערכי טבע ונוף רבים המספרים את יחודו כאזור מחבר ומקשר המכיל את רצף תמונות הנוף בין הארץ הנושבת לישימון המדבר. אזור התכנון אינו תחום כיחידה גיאוגרפית שגבולה הוא גבול טבעי של מסלע ותבליט, אך הנוף הטבעי והתרבותי שנוצר בו עם השנים משפיע ומושפע רבות מסביבתו הקרובה והרחוקה ומהנופים בהם הוא נוגע.

מטרת הנספח הנופי המוצג להלן לתחום ולאפיין איכויות אלה, ולהגדיר את הפוטנציאל הטמון בהם. התכנון יציע דרכי פעולה על מנת להגן ולשמור על משאבי הטבע והנוף מחד ולפתח איכויות אלה כמשאב ערכי וכלכלי מאידך.

איכויות הטבע והנוף מתפתחות על בסיס המערכת הפיסית – גאוגרפית - אקלימית הבונה את הנוף ועל השפעת הסובב הרחב ותרבות האדם המעצבים אותו. המורשת ההתיישבותית לדורותיה צמחה על בסיס זה תוך הכרה, לימוד וכיבוד איכויות השטח, רגישויותיו וכושר נשיאתו. לימוד מאפיינים אלה וניתוח מעמיק של אפשרויות הפיתוח תוך שמירה והקפדה על האיזון העדין בין השתלבות הנוף לבין השתלטות עליו, הוא העיקרון המנחה העומד מאחורי העבודה. תהליך זה מבטיח צמיחה תוך שמירה על יחסים כמותיים ואיכותיים נכונים בין האזורים הבנויים לפתוחים, במטרה להגיע לשיווי משקל מאוזן ויציב בין הפיתוח הנדרש לבין ערכי הטבע, הנוף והמורשת.

צוות התכנון מבקש להודות לאנשי השטח הרבים היוצאים לשטח מדי יום ביומו והשומרים עליו כעל ביתם השני. אנשים אשר ליוו אותנו ונתנו את נקודת הראות האישית שלהם לנוף, ובמיוחד – פקחי רשות שמורות הטבע – אבים א.ת.ר, אלי דרור, ופרופ. גדליה גבירצמן. על כולם תבוא התודה והברכה.

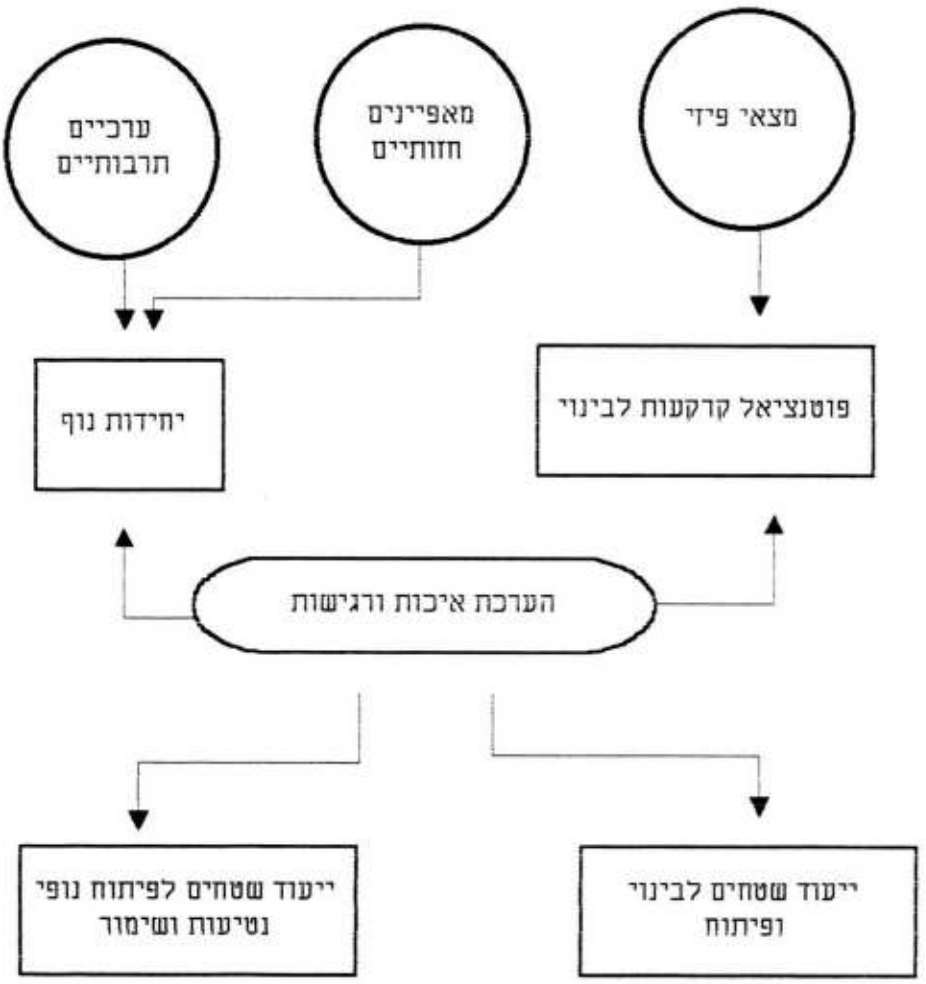
2. מתודולוגיה

2.1. תהליך העבודה

הנחת היסוד בעבודה זו כמו ברבות אחרות היא כי הגורמים המעצבים את פני הקרקע, הצומח והנוף הם המסלע והאקלים ולכן שמשו בסיס עיקרי להבנת האזור וחלוקתו ליחידות עבודה, הן יחידות הנוף. תהליך איסוף הנתונים כלל לימוד המצאי הפיסי - מסלע, תבליט, קרקע, קווי הגשם, אגני היקוות, צומח וחי, תרבות - ארכאולוגיה והתיישבות, מאפיינים חזותיים, נצפות ועוד. תהליך הניתוח כלל עיבוד המצאי ליצירת יחידות נוף הומוגניות בעלות מאפיינים מורפולוגיים וגבולות ברורים. יחידות אלה שמשו מעתה כאבני בניין להגדרת תכונות ומשאבים עיקריים של היחידה כמכלול. על סמך נתונים אלה והגדרת ערכים תרבותיים תוך מתן ערכיות לממצאי המורשת, מגוון הנוף, מידת ההשתמרות ועוד. הוערכה רגישות השטח לפיתוח ובינוי והוערך פוטנציאל וכושר הנשיאה לשימושי נוף, נופש וחזות. הערכת רגישות התוואים המוצעים למערכת הכבישים העתידית בחנה בעיקר את מידת השתלבות הכביש בנוף הקרוב והרחוק ויכולת השיקום של היחידה לאחר הפגיעה בה. בשלב התכנון הסופי הוכנה תכנית כוללת המשמרת ומפתחת את השטח בהתאם למאפייניו תוך השתלבות מרבית בנוף וחשיפת אוצרותיו היחודיים לגר ולמבקר בו. התכנית ממליצה גם על פיתוח ונטיעות מבוקרות ליצירת אזורי נופש פעילים ולשיקום אזורים פגועים.

2.2. עקרונות

- תכנון ופיתוח מבוקר המבוסס הערכת איכויות השטח והמערכת הפיסית – אקולוגית המרחבית. תוך הבטחת שיקום מלא לאזורים שיפגעו במהלכו.
- מציאת איזון בין השטח הבנוי לפתוח בהתאם ליחידות הנוף, המתחם האזורי - ארצי אותו הוא מרחיב, וצרכי האוכלוסייה המיועדת.
- שיקום מפגעים קיימים ויצירת "עתודות נוף" המביאות למיצוי מירבי של איכויות הנוף כמשאב תיירותי וכלכלי.



תרשים 1 - תהליך עבודה

3. איסוף ולימוד נתונים

איסוף הנתונים כלל מיפוי ולימוד המערכת הפיסית והנופית הכוללת, תהליך זה לא הושלם וחסרים בו מרכיבים עיקרים המתייחסים למסלע, קרקע, אקלים והידרולוגיה. נתונים אלה אינם מופיעים כאן אך נבדקו ברמה ראשונית ושמשו מרכיב חשוב בהבנת הכלול והניתוח.

3.1. גיאומורפולוגיה

מפת הגבהים המציגה את מבנה השטח בוצעה בעזרת מחשב לפי מודל תלת מימדי. קווי הגובה מופיעים בצבע בהפרשים של 50 מ'. מפה זו מראה את תבליט השטח וההשתנות המרחבית במעבר מגב ההר בקו פרשת המים הארצית מזרחה אל המדבר וים המלח, ונחיתת הגובה במצלעות תלולות מערבה אל שפלת יהודה והים התיכון.

מפת אגני הניקוז מראה את חלוקת השטח הראשית ממערב לקו פרשת המים וממזרח לה, ההתפצלות לשלוחות ונחלים ראשיים, ערוצי המשנה, אזורי ההתחתרות בקניונים, התרחבות הנחלים ומפגש בין ערוצים. לימוד מבנה זה שימש גורם עיקרי בחלוקה ליחידות הנוף והגדרתן.

מפת השיפועים מראה את פני השטח וההשתנות האנכית לאורכו. מפה זו מלמדת על מידת התלילות המגדירה את אפשרויות הפיתוח והבינוי ומאפשרת להעריך באופן גס את עלויות הביצוע ומגבלותיו. ניתוח המפה והבנת מגבלות השטח הם מרכיב עיקרי בהגדרת רגישות היחידה לשינויים ויכולת ההשתקמות הטבעית.

3.2. גאולוגיה, ליתולוגיה, קרקעות

ייעוץ גאולוגי.

3.3. הדרולוגיה וניקוז

לימוד המערך ההידרולוגי ומערכת הניקוז עוסק במשאב החשוב והיקר ביותר בגבול המדבר והארץ הנושבת -מים. מערכת הכוללת את הנגר התחתי - מי תהום ומלמדת על הפוטנציאל הקיים למציאת מים ויכולת השימוש בהם. הנגר העילי מתייחס לזרימת הנחלים , עוצמה, כמות, ואיכות. לניתוח זה חשיבות רבה בהגדרת משאבי הטבע כפוטנציאל תיירותי ונופשי עתידי. כמות בורות המים שהייתה פעילה בו בעבר והמנוצלת כיום בעיקר ע"י הרועים הבדויים מראה כי יש מקום לבחון נושא זה לעומק.

3.4. צומח וצמחיה

אזור התכנון הוא אזור פגוע מבחינה צמחית ותמונת הנוף הקיימת בו היום מראה את תוצאות ניצול היתר של התכסית הטבעית שהתקיימה בו בעבר. כיום נשארו ממנה רק שרידים מועטים של חורש ופרטים יפים

של אורן ירושלים בודדים המלמדים על אפשרות עתידית. אזור גב ההר הוא אזור גבוה בעל אדמה עמוקה המתפתחת על מסלע גיר ודולומיט עם חילופי חוואר וכמות ממטרים של מעל ל - 700 מ"מ גשם בממוצע שנתי. מצע המאפשר התפתחות חורש ים תיכוני מגוון ועשיר במינים, חברת אלון מצוי -קטלב הכוללת גם אלון תולע, אלה א"י, לבנה רפואי, אגס סורי ומלוויהם. חורש זה נכחד ברובו בשל כריתה ורעיית יתר שעדויות לה נמצאות כבר מהמאה ה - 19. באזור קיים יער אחד מפותח ויפה, המוכרז כשמורת טבע, המלמד על פוטנציאל להתפתחות חורש ים תיכוני בוגר משולב במחטניים -"חורשת השועלים" הנמצאת בסמוך לבית אומר. ברוב השטח שאינו מעובד שולטת בתה נמוכה של סירה קוצנית ומלוויה עם פרטים מעוצים בודדים. מיפוי של פרטים אלה נמצא בהכנה ע"י רשות שמורות הטבע ורות"ם, מידע זה יאפשר מיפוי הכתמים ושמירה עליהם תוך בדיקת אפשרות שיקום והרחבה. בגבול המדבר המוגדר ע"י הירידה מקו 200 מ"מ גשם שולטים חד שנתיים וגאופיטים. אזורי הנחלים והערוצים העשירים יותר במים מגדלים פרטים שונים של שיחים ובני שיח השייכים לחברת המלחית הקשקשנית ויפרוק המדבר.

מאפיין הנוף העיקרי והחשוב ביותר באזור הוא נוף האדם וההתיישבות המופיע בצורות שונות. חקלאות הררית מסורתית, עשירה ומגוונת של מטעי זיתים ועצי פרי נשירים בטרסות, כרמים וגידולי בעל ושלחין במטליות קטנות. באזורי התרחבות הנחלים מופיעים רצף שטחים גדולים יותר, כמו באזורי המטעים המעובדים ע"י יהודים בשיטות מודרניות. המידע על פיזור החקלאות והפסקת העיבוד עם הקרבה למדבר נאסף מתצ"א חלקית בקנ"מ 1:25000

היעור בן זמננו מופיע בדמות יערות אורן ירושלים בוגרים שנטעו או שרדו כחורשות חד מיניות אשר נשמרו בשל קדושת האתרים בסביבתם . דוגמה יפה לכך ניתן לראות בשמורת "אבו סודא" ליד מגדל עוז. ייעור נוסף, מגב ההר מערבה בגבולות הקו הירוק, ניטע במהלך 20 השנים האחרונות ע"י קק"ל, בעיקר לצורך תפיסת קרקע. יערות אלה הנמצאים מחוץ לקו הירוק אינם מוגנים בתמ"א -22 ליער וייעור. לאור הפוטנציאל התיירותי - נופשי הקיים ביער שבגר בינתיים ראוי לבחון את איכויותיו ואפשרויות שילובו כחלק מן הבינוי המוצע.

מפת התכסית מציגה את המידע שנאסף בנושאים אלה.

4. ניתוח והערכה

4.1. יחידות נוף

4.1.1. מתודולוגיה

החלוקה ליחידות נוף מבוססת על ההנחה שניתן למצוא יחידות שטח הומוגניות בתחום התכנון להן ניתן לייחס תכונות דומות ומאפיינים ברורים מבחינה מורפולוגית-פני השטח, האקלים, והשימושים העיקריים. ליחידה גבולות ברורים המבחינים בין היחידות והמגדירים יחידות תכנון ראשיות ומשניות.

הגדרת היחידות מהווה חלק עיקרי בניתוח ולימוד השטח ומשמשת כבסיס להגדרת הפוטנציאל, רגישויות, ומגבלות. הגדרת היחידה תשמש כבסיס לניתוח מאפייני הנוף האחרים, צומח וצמחיה, בתי גידול, חזות, אתרים ועוד.

החלוקה ליחידות שטח מבוססת על הגישות המתודולוגיות המופיעות בתכנית האב לישראל בשנות האלפיים [ישראל 2020]. ובעבודות קודמות אחרות.

הניתוח והחלוקה ליחידות יתייחס למתחם בגבולות היחידות הבונות אותו.

תיחום יחידות הנוף נעשה על פי התבליט הפיסי - מרחבי, המחלק את הנוף ובונה את הרצף החזותי. המרכיבים הפיסיים העיקריים הם המסלע והתבליט היוצרים בתנאי אקלים שונים בתי גידול השונים זה מזה בתכסית, צומח, ואפשרויות השימוש בהן. הכל לפי הקרקע שהתפתחה במקום על מסד הסלע ותהליכי הבליה שעברו. לימוד הארכאולוגיה, ההיסטוריה וההתיישבות הנוכחית כרובד אחרון בניתוח, מלמד על יחס האדם למקום וההשתלבות בו בדרכים מסורתיות - חקלאות, כרייה מרעה, או בניצול ושינוי הנוף לצרכיו- בינוי, דרכים, ניצול יתר ומפגעים.

4.1.2. יחידות ראשיות

החטיבות הראשיות המרכיבות את השטח מתבססות על מבנה המסלע והתבליט כאמור ונגזרות בכיוון כללי לפי ציר הקמרים והקערים שכיוונו הכללי הוא צפון- צפון מזרח ודרום-דרום מערב על ציר זה עובר גם קו פרשת המים הארצית.

במעבר ממערב למזרח קו הרקיע הבולט והגבוה ביותר מורכב מיחידת הקמר הראשי הבונה את גב ההר, היחידה מורכבת משלושה קמרים ראשיים -הרי חברון, יהודה ורמאללה. קמר הרי חברון מהוה בונה את השדרה המרכזית גוש עציון. המדרונות המערביים התלולים - מצלעות מנקזים את המים היורדים מקו פרשת המים ויוצרים רצף ערוצים תלולים המפרידים בין ההר לשפלה ומגדירים גבול טבעי ממערב, במזרח זהו גבול אקלימי התואם את האיזוהייטה [״קו שווה גשם״] של 200 מ״מ גשם בשנה. קו שיש לו מופע צמחי ברור בנוף במעבר מצומח מעוצה לעשבוני והתוחם את העיבוד החקלאי של מטעים ושלחין. קו הגבול הפיסי ממזרח הוא מצוק ההעתקים המגדיר גבול טופוגרפי, המתאפיין בחילופי מסלע ושינוי מבני התואם גם את קו הגשם של 100 מ״מ. המצוק תוחם את נוף הגבעות הרך והבהיר הבונה את רמת המדבר התחומה ביניהם. מקו פרשת המים מזרחה חוצים חמישה נחלים עיקריים שכיוונם ממערב-צפון מערב

למזרח-דרום מזרח, נוף הערוצים מתרחב ומוצר חליפות לפי המסלע והתבליט אותם חוצה הערוץ, נחלים אלה חוצים גם את מערכת הקמרים המשנית – בני נעים- תקוע ומונטאר – מרסבא ואת קער בית צחור ובקעת הורקניה. כך נוצרו לאורכו גם מתלולים עמוקים בצורת U בחציית מסלע גיר קשה ודולומיט וערוץ רחב בצורת V עם יובלים רבים, בחציית סלעי הקירטון הרכים. סדר הנחלים מדרום לצפון הוא נחל ערוגות, נחל עמוס, נחל תקוע, נחל דרגה, נחל קדרון, ונחל אוג ופרת [ואדי קלט] שני האחרונים אינם בגבולות אזור התכנון.

גבול היחידה הדרומי הוא נחל ערוגות ורכס הכנוב הנמצא ממזרח לבמת ההר הראשית רכס גבוה היוצר מתלולים חריפים ומתנקז ליובלי משנה הזורמים כולם אל העמק המרכזי שיצר נחל ערוגות.

גבול היחידה הצפוני הוא גבול מוניציפלי שרירותי המפריד בין תחום עירית ירושלים ומעלה אדומים לבין הישוב הצפוני ביותר במועצה -קדר.

4.1.3. יחידות המשנה

החלוקה לחטיבות הראשיות מבוססת על המבנה הגיאולוגי הבונה ומגדיר את התבליט והמסלע וכיוונו על פי צירי הקמרים והקערים הראשיים צפון - דרום. יחידות הנוף המשניות המוצגות במפה להלן, נבנו על בסיס מבנה החלוקה הברור שנוצר באזורים התחומים בין הנחלים הראשיים שכיוונם ממערב למזרח. החלוקה מתבססת על השונות המורפולוגית ותנאי האקלים שעצבו את הנוף. המתודולוגיה של החלוקה ליחידות נוף מוצגת בתרשים מספר 2 להלן. תאור גבולות היחידה, המבנה הפיסי , ערכי הטבע, נוף וחזות, פרוט שימושי הקרקע, ההתיישבות ופוטנציאל הקרקעות בבעלות יהודית מופיעים בנספח מספר 1 המפרט את המפה המציגה את היחידות. מרכיבי המורשת -ארכאולוגיה והתיישבות ממוספרים עפ"י החלוקה ליחידות ומפורטים בנספח שהוכן ע"י הארכאולוג דוד עמית.

4.2. ניתוח חזותי ונצפות

4.2.1. נצפות

האגן החזותי הנמצא בגבולות אזור התכנון הוא רחב ידים ויש בו נקודות תצפית רבות בהם ניתן לתפוס את המכלול, כמו גם השוני בין היחידות והמגוון בתוכן. יחידת גב ההר היא היחידה הבולטת ביותר בנוף והיא חלק מהרכס שבראשו העיר ירושלים, במתחם הרי יהודה. רכס הרי חברון בנוי מרצף הישובים של גוש עציון והערים חברון וחלחול. מאפיין עיקרי נוסף הוא ההרודיון, חרוט מלאכותי השולט על סביבותיו ונצפה מכל מקום. שיאים מקומיים נוספים בנוף הקרוב הם הר המונטאר, רכס הכנוב, ותל תקוע.

הניתוח החזותי שנעשה בעזרת מחשב נועד לבחון באופן מדויק ומפורט את איכות השטחים המיועדים לפיתוח מבחינת רגישותם החזותית, היינו עד כמה יראה הפיתוח בהם מכלל השטח, ועד כמה השטחים הם בעלי איכות חזותית. כך שטחים בעלי ערכיות גבוהה הם אלה שניתן לצפות מהם על מתחם רחב, ולחילופין שטחים בעלי ערכיות נמוכה אינם נצפים כמעט מהאזור הרחב ואין מהם תצפית רחבה.

בחירת הנקודות נעשתה על סמך ניתוח השטח - מפת הגבהים למול השטחים המיועדים לבינוי ופיתוח ותוואי הכבישים המתוכננים. במודל נבחרו גם נקודות גבוהות מתוך המתחם הבנוי ומוקדי התיירות הקיימים והעתידיים. עד כמה תושפע תמונת הנוף הקרוב והרחוק כתוצאה מהפיתוח המוצע.

באזור כולו נבחרו 9 נקודות, לגבי כל אחת מהן נערך ניתוח צבעוני המראה את השטחים הנצפים מהנקודה. כל האזורים שאין בהם צבע משמשים שטח מת לגבי נקודת התצפית. לאחר הניתוח הנקודתי אוחד המידע במפה מצרפית המסכמת ומראה את איכויות האזור כולו בשלוש דרגות: הנצפות הטובה ביותר כוללת אזורים שנצפו מ - 6 נקודות ומעלה, הנצפות הבינונית כוללת אזורים שנצפו מ - 4 נקודות ומעלה, הנצפות הנמוכה כוללת אזורים שנצפו מ – 2 נקודות ומעלה. ניתוח זה הוא כלי חשוב ומדויק המאפשר למקם פיתוח נכון בהתאם להשפעתו על המכלול. כך לדוגמה ניתן לרכז פיתוח מוקדי תיירות באזורים נצפים ולהרחיק "אזורים מלוכלכים " - תעשיה מזהמת, כרייה, מזבלות מאזורים נצפים. כמו כן ניתן להעריך בעזרת כלי זה על מידת הרגישות או האדישות החזותית של אתר מוצע למיקום אנטנות או תוואי כביש קיים ומתוכנן ולהסיטו או לבחור באופן הטיפול הנכון בו מבחינה חזותית. הניתוח החזותי הוא מרכיב חשוב ביותר בהערכת רגישות יחידת הנוף הכוללת.

4.2.2. ה"מילון החזותי"

המילון החזותי הוא הביטוי הוויזואלי להגדרה ומתן דגשים ערכיים למאפייני הנוף הכוללים:

נופי טבע :

- גב ההר והמצלעות
- מסרקי אורנים בראשי ההרים
- חורש ים תיכוני מעורב במחטניים
- מדבר מסלע קשה - "חבורת יהודה"
- מדבר נוף רך קירטון - "חבורת הר הצופים"

ונופי התיישבות :

- חקלאות הררית מסורתית בטרסות
- חקלאות ברצפים גדולים בהתרחבות נחלים ראשיים
- חקלאות על גבול המדבר - בערוצי הנחלים
- ארכאולוגיה – ההרודיון, מצודת הורקניה, תל תקוע ועוד.
- נזירות במדבר - המרסבא

המופע המתקבל מן התמונות משמש כתמונת נוף רצויה בעתיד הרחוק ומגדיר את סוגי הנוף בעלי ערכי תרבות ומורשת נופית לשימור ולפיתוח. קביעת התמהיל הנכון, החיבור בין תמונות הנוף ויצירת הרצפים החזותיים תסתמך על לימוד מאפייני היחידות באופן מפורט ותותאם לדרישות התכנוניות האחרות. דרכים וצירים נופיים

באזור התכנון מתוכננות שלוש דרכים ראשיות הקושרות את גוש עציון למערכת הארצית והופכות אותו למתחם מרכזי מקשר במערכת התיירות והנופש הארצית. דרך המובילה מהים תיכון לים המלח או ממרכז הארץ אל מדבר יהודה. לעובדה זו חשיבות עליונה בהערכת פוטנציאל התיירות והנופש של המבקרים העוברים והשוהים באזור, כמו גם אנשי האזור אשר חיבורם למרכז הארץ פותח עבורם אפשרויות תעסוקה רבות ומגוונות.

כביש 367 - הוא כביש רוחב המחבר בין מערב למזרח. בהסתכלות קרובה עובר הכביש בין מרכז הגוש וצומת אפרת אל המדבר בתוואי דרך עפר קיימת. כביש זה חוצה יחידות נוף רבות ומגוונות מהן ברגישות נופית גבוהה.

כביש 70 - הוא כביש אורך מצפון לדרום העובר כולו באזור מיושב בצפיפות. הכביש ירחיב . תוואי צר הסלול כבר ברובו .

כביש 80 - גם הוא כביש אורך מצפון לדרום העובר רובו ככולו באזור מדברי בלתי מופר, הציר חוצה יחידות נוף רבות ומגוונות ברגישות נופית גבוהה. הגדרתו ככביש מהיר קובעת סטנדרטים תנועתיים המחייבים עבודות רחבות היקף להן השפעה מרחבית ארוכת טווח, שתשנה את פני הנוף הקיים לבלי הכר. בחלק מן היחידות ללא יכולת שיקום.

כן מתוכננים כבישים רבים נוספים בהיררכיה נמוכה הנובעת מהבינוי והפיתוח החדש. בחירת התוואי מחייבת תשומת לב מיוחדת לרגישות יחידות הנוף ומגבלות הביצוע הנובעות מהמבנה הפיסי הקיים, שנבדק כאן רק באופן ראשוני.

מפת הרגישות הנופית מראה אזורים רגישים במיוחד בהם יש חובה לבחון חלופות תכנוניות הן ברמת ההתוויה והן בתכנון הנופי המפורט לביצוע.

כמו כן יש להבטיח ליווי צמוד של אדריכל נוף לפני כל תכנון לביצוע של כל דרך בהיררכיה הגבוהה מדרך עפר.

4.3. מפגעים נופיים

במתחם התכנון מפגעים רבים בעיקר באזורי האוכלוסייה הערבית, חלקם נובעים מאיכויות האזור דווקא והתאמתו לכרייה והספקת אבן לבנייה, המחצבות הרבות הקיימות בשטח, ביחידת בית פג'ר – סעיר [יחידה 6], מוקמות ללא רשיון ופיקוח. הפסולת מתעשיית האבן ואשפה לסוגיה מפוזרת לאורך צירי הדרכים. איגוד הערים לאיכות סביבה החל בימים אלה במיפוי המפגעים מתוך כוונה להציע פתרונות מעשיים לתיקון המצב. בעתיד מוצע להגביר את הפיקוח והאכיפה על הקבלנים והמחצבות המוקמות ברשיון. לספק איתור מתאים ונגיש לשפיכת פסולת, ולשקם ולנקות את הצירים הקיימים.
איתור עתידי של מחצבות ייעשה על סמך מפת הרגישות והנצפות ויבטיח הכנת תכניות לשיקום בליווי אדריכל נוף משלב הרישוי וההקמה.
מפגע נופי חזותי נוסף הוא אתרי האנטנות ההולכים ומתרבים באזור זה בשל גובהו הרב. לפני אישור אתרים נוספים או הגדלת הקיימים יש לבחון את המערך הכולל על סמך הניתוח החזותי. אנו ממליצים לא לאשר איתור נקודתי ההופך עם הזמן לקבוע.

5. תכנון

5.1. רגישות יחידות הנוף

5.1.1. מתודולוגיה - שיטת הערכה

להערכת רגישות יחידות הנוף חשיבות מכרעת בקביעת פוטנציאל ומגבלות פיתוח. השיטה לפיה נבחנת הרגישות והקריטריונים הבונים אותה קובעת במידה רבה את מהימנות ההערכה ותקפותה לאורך זמן. ההערכה שנעשתה בתכנית זו אמצה את שיטת הערכה של התכנית הארצית "ישראל 2020 " מתוך הנחה שזוהי הגישה הארצית המובילה בתכנון לקראת העשור הבא. לפי שיטה זו המפורטת להלן בקיצור רב, מוגדרים 4 שלבי עבודה ראשיים :

שלב ראשון : המגדיר ותוחם את יחידות הנוף, תוך לימוד וניתוח מאפייני הנוף ומשאבי האדם והסובב.

שלב שני : הבוחן את רגישות יחידות הנוף עפ"י מערכת קריטריונים מקצועית ומגדיר לאחר שיקלול הנתונים והערכתם את רגישותן והפוטנציאל האופטימלי לפיתוח.

שלב שלישי : הבודק את רציפות השטח הפתוח, כמות והיקף בהשוואה לכלל מערך השטחים הפתוחים וביחס לכמות, צפיפות ופרישת השטח הבנוי.

שלב רביעי : מתן ערכיות ודרוג איכות השטחים הפתוחים תוך שיקלול דרגת הרגישות ומידת הרציפות.

תאור השלבים מוצג בתרשים 2 להלן.

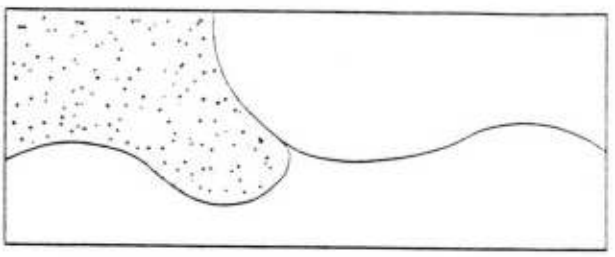
5.1.2. יישום

בבחינת הרגישות התייחסה עבודה זו רק לאזורים בבעלות יהודית והמוצעים לפיתוח ובינוי על פי הצרכים הפרוגרמטיים. כן נבדקו תוואי הכבישים הארציים המוצעים לפיתוח והרחבה - כביש 367, 70, 80. במפת הרגישות המוצגת להלן סומנו אזורים רגישים חזותית, ואזורים רגישים נופית בהסתמך על ניתוח יחידות הנוף, שיפועי הקרקע, תבליט ותכסית. אין להסיק מכך שאין אזורים רגישים אחרים מחוץ לגבולות התכנון, בתחום יחידות הנוף עצמן או בתוואי כבישים. בעיקר מכיוון מזרח – ים המלח והמדבר למשל אשר לא נבדקו במודל זה.

השלב הראשון של ההערכה המוצג בעבודה זו בפרק 4 לעיל, נערך בהסתמך על מסד נתונים חלקי וחסרים בו פרקים עיקריים המתארים את המבנה הגאולוגי - ליתולוגי והמלמדים על המבנה ההידרולוגי. מסיבות אלה לא נבחנה רגישות יחידות הנוף לפי השיטה שהוצגה בפרק המתודולוגיה. לחילופין מוצגת מפת רגישויות המסתמכת על הנתונים שנלמדו עד כה תוך שימת דגש על שלושה מרכיבים עיקריים :

1. מפת הנצפות המציגה את הניתוח החזותי – תרבותי בהתאם למרכיבי ה"מילון החזותי" שהוצג בפרק 4.2.2.
2. לימוד וניתוח המשאבים הפיסיים, אקלימיים וצמחיים - גיאומורפולוגיה, גבהים, שיפועים, אגני ניקוז, משקעים, תכסית - ייעור, חקלאות ושמורות טבע.
3. הערכת אתרי הארכאולוגיה וההתיישבות לפי הנספח שהוכן ע"י הארכאולוג דוד עמית.

שלב א': קביעה ותיחום של חטיבות נוף



שלב ב': הערכת רגישות חטיבות נוף



שלב ג': רציפות שטחים פתוחים



שלב ד': קביעת ערכיות כפונקציה של הרגישות והרציפות



אזורים שסומנו כרגישים יוערכו בהמשך לפי דרגת השימור הרצויה, או יוצעו לפיתוח מבוקר ומתאים שינצל את המשאב התיירותי - נופי שזוהה כבעל ערך.

העיקרון המנחה בהערכה מגדיר משאבי טבע ונוף כבעלי ערך איכותי עצמאי וכגורם המעלה את ערכיות השטחים הבנויים בסביבתו. תהליך התכנון המפורט יבטיח מציאת איזון והגדרת הזיקה בין הפתוח לבנוי. להלן פרוט המתחמים המופיעים במפה:

- **האזורים הרגישים נופית** -הם רכס הרודיון , ורכס נוקדים, מפגש כביש 70 -, רכס מצד והשכונות הצפוניות של אפרת.
- **האזורים הרגישים חזותית** - הם נחל תקוע, נחל ערוגות, נחל קדרון ורכס הכנוב.
- **שמורות טבע מוכרזות ומוצעות** – שמורות טבע ונוף אשר אותרו ע"י רשות שמורות הטבע.
- **אמת מים עתיקה** – שרידי אמת המים המובילה אל המרסבא, ו"אמת הערוב" שהזינה גם היא את ברכות שלמה. חלקים מן האמות מוצעים לחפירה, שימור ושחזור עפ"י הנחיות הארכאולוג דוד עמית.
- **דרך קדומה** – דרך עתיקה המאפשרת חיבור על ציר הזמן והמקום וקושרת בין אתרי הארכאולוגיה וההתיישבות שהתפתחו סביבה.
- **רגישות בתוואי הכביש** – אזורים רגישים לפיתוח וסלילת כביש נופית וחזותית. בחירת התוואי תיעשה ע"י מהנדס הכבישים ואדריכל הנוף במשותף במטרה למצוא את הציר המתאים ביותר בהתחשב במכלול השיקולים התכנונים והאמצעים הדרושים למזעור הפגיעה בנוף. כך שיתאפשר שיקום טבעי של היחידה.

5.1.3. עקרונות פיסיים לפיתוח ושימור

הכללים המפורטים להלן מניחים את הבסיס לתכנון מערך השטחים הפתוחים באזור. כלי ראשוני זה מצביע על מגמות הפיתוח בעתיד. המבט על האזור הוא במסגרת צרה מתוך תקווה שעם הזמן תקבל התכנית תוקף חוקי ותשתלב בתכנון המערכתי הארצי לשנות האלפיים, בתמ"א 35 הנמצאת בהכנה בימים אלה. המערכת הציבורית הפתוחה תהיה חלק מהתכניות האזוריות והמקומיות ותשתלב עם תמ"א 8- לגנים לאומיים ושמורות טבע, ותמ"א – 22 ליער וייעור.

- מערכת השטחים הפתוחים תשמור על רציפות פיסית וחזותית רבה ותקשור בין השטחים "הקטנים" במתחם היישובי לבין השטחים "הגדולים" במרחב האזורי והארצי.
- ייעוד מתחם לפיתוח או שימור בתכנית זו הוא כללי וראשוני ומצביע על אופי הטיפול הרצוי בו, פרוט המאפיינים ותיחום פרטני ייעשו עם מתן תוקף חוקי כחלק מן התכנון המפורט.
- דרגת הפיתוח או השימור הרצויה לאזור מסוים תיקבע לאחר תכנון מקצועי מפורט עם השלמת איסוף הנתונים והערכה אקולוגית כוללת של יחידות הנוף.

5.2. דגשים לפיתוח ושימור נופי

המרחב הפתוח והבנוי של גוש עציון הוא חבל ארץ רחב וגדול בעל איכויות ייחודיות הנובעות מהעובדה שהוא נמצא "בין לבין". רכס הרי החוצה את הארץ ומפצל את זרימת הנחלים, בין מזרח למערב. בין הים

התיכון לבין ים המלח. מתחם האוצר בתוכו את המדבר מצד אחד ואת החקלאות והחורש המפותח והירוק של במת ההר הגבוהה והגשומה, מצד שני.

הרכס ההררי הרצוף הבנוי מסלע קשה יוצר נוף חשוף וטרשי באקלים קיצוני המושלג לעיתים בחורף. קו פרשת המים הארצי והתמעטות הגשמים ככול שמתקדמים מזרחה יצרו תנאים ומופע שונה לגמרי שהוביל להתפתחות פעילות אנושית שונה מאוד משני עברי הרכס. במערב מתנקזים הנחלים במתלולים מרשימים שיצרו את נוף המצלעות ,המפריד בין גב ההר לבין גבעות השפלה המתונות. בו גם נופי ההתיישבות והלחימה המלמדים על המאבק העיקש של אנשי הגוש הנאחזים במקום מאז ועד עתה. במזרח, נוצרו מתחמים סגורים של עמקים עמוקים המעובדים לאורך הדורות בטרסות הנטועות זיתים ועצי פרי נשירים. מטליות של גידולי שלחין וכרמי יין המשתפלים לאורכם. עם ההתקדמות מזרחה הולך ופוחת האזור המעובד, והארץ הנושבת הופכת לישימון מדברי. מצוק ההעתקים הוא גבול טבעי של אזור התכנון ממנו ניתן לצפות אל ים המלח ועין גדי. במקום זה חיו בתקופות שונות אנשים רבים - יהודים, נוצרים ומוסלמים, שהשאירו עדות מרשימה לחיים מלאים. מהם נותרו שרידי מבנים חקלאיים, מבצרים ואמות מים לאורך דרכים עתיקות. כיום חיים במקום רועים בדויים ונזירים בנאות מדבר קטנות.

חווית המעבר הנופי הקיצוני והמרשים, ניתן לגמוע בקלות בטיולי מדבר רכובים על בע"ח ורכבי שטח, ובקצב הליכה רגלי. בטווח זמן של כ -מחצית השעה בלבד בנסיעה ומהלך חצי יום בהליכה.

איכויות נופיות אלה המוצגות ב"מילון החזותי" [ראה פרק 4.2.2] הן התמצית בבחינת" מוכרחים לשמר" כחלק מן המתחם הפתוח והבנוי לטובת תושבי המקום החיים בו. ובבחינת "מוכרחים לראות" בהקשר התיירותי של מרחב גוש עציון .

מפת הדגשים לשימור ופיתוח מציגה את היישום של עקרונות הפיתוח והשימור כפי שהוצגו במפת הרגישות הנופית והחזותית שבחנה את המתחמים המוצעים לבינוי, פיתוח וסלילת כבישים. תכנית זו היא תכנית אזורית המתייחסת לפוטנציאל הפיתוח בתנאים הקיימים. מתוך תקווה שבעתיד תיערך תוכנית כוללת שתתייחס לפוטנציאל השלם של יחידות הנוף, השונות האנושית והסובב הרחב.

המפה מציעה תיחום אזורים שונים לשימור על פי מאפיינים תוכניים. פרוט פעולות מותרות ואסורות והנחיות עבודה יימסרו בזמן מתן תוקף חוקי לתכנית ועל סמך בדיקה מפורטת של האזורים המיועדים. המפה מייעדת אזורים לנטיעה, ושיקום נופי מתוך כוונה ליצירת עתודות שטח לפעילות נופשית ותיירותית בטווח רחוק. הצירים הנופיים והמדבריים שסומנו בה מציגים את הנגישות ומערכות הקשרים בין מתחמים פתוחים המיועדים לביקור ושהיה, אל מערכת הכבישים הראשית. פרוט הצירים והפרישה התוכנית מובאים בפרק 5.3 להלן.

האתרים הנקודתיים המסומנים במפה מציגים את המקומות החשובים ביותר במערכת הנופית הרחבה. אתרים המתפקדים כנקודת כובד המושכת פעילות ומבקרים ומחברת בין מקומות על ציר הזמן. מפה זו יש לקרוא יחד עם מפת האתרים והארכאולוגיה המפורטת שהוכנה ע"י ארכאולוג דוד עמית. הפיתוח והיישום בפועל ייעשו עפ"י הנחיות הפרוגרמה שהוכנה ע"י משרד "אורגיל" ותכנית האב לפיתוח התיירות שהוכנה בהסתדרות הציונית- החטיבה להתיישבות, חבל ירושלים.

לסיכום, תכנית זו יש לראות כמכוונת ומצביעה על מגמות אשר יתרחבו ויתפתחו עם הגידול באזור, ממנה יגזרו בעתיד קטעים לתכנון ופיתוח מפורט שיונחה גם ע"י יוזמות מקומיות, שיקולי בטחון וכוחות השוק.

להלן פרוט המתחמים המוצגים במפה :

5.2.1. שימור ושיקום

שמורת נוף: אזורים בעלי מאפיינים ייחודים המיועדים לשימור. **לא ייעשה בהם כל פיתוח אשר ישנה את אופי היחידה הקיים**. לא תותר הרחבת דרכים היוצרת מפגעי נוף שאינם ניתנים לשיקום. הגדרה זו היא הגדרה תכנונית מנחה. כאשר התכנית תקבל מעמד חוקי תינתן הכרזה מתאימה הכוללת גם הגדרת מרחב זיקה בטווח של כ- 50 מ'. התוחם קרבה של שימושים אחרים.

השמורות המוצעות במפה הן : נחל חלץ, מצלעות - צורף, נחל קדרון, נחל תקוע – חריטון, נחל ערוגות – רכס הכנוב.

שמורה מדברית ארכאולוגית : המרחב המוגדר בין האתרים במשולש, הר מונטאר – המרסבא – מצודת הורקניה. שמורה נופית שיש בה ממצאים ארכאולוגיים רבים בדרגת חשיבות והשתמרות גבוהה בנוף מדברי בראשיתי בלתי מופר. התכנית מציעה לשמור על המקום כמו שהוא ללא שינוי ופגיעה. למעט פעולות נקודתיות המשחזרות את האתרים והופכות אותם ל"חיים" עבור המבקר. כל פעולה תתחשב באופן מלא בערכי המקום ומגבלותיו ותיעשה לאחר תכנון מפורט ופיקוח של הגורמים המקצועיים המתאימים.

אזורים לשיקום נופי : אזורים פגועים בעיקר בחציבה לא מבוקרת ומתוכננת ובפסולת מסוגים שונים. אזורים אלה מיועדים לשיקום במסגרת תכנון מפורט. במפה סומנו רק אזורים פגועים אשר יש להם חשיבות במערכת הנופית המוצגת כאן. במקביל יש לתכנן את שיקום כל המפגעים באזור לאחר השלמת הסקר הנערך ע"י "איגוד ערים לאיכות סביבה יהודה". האזורים העיקריים שסומנו לשיקום הם אזורי המחצבות והמנסרות ליד כביש 60, כביש עוקף חברון, ואזור בית פג'ר – סעיר [יחידה 6].

5.2.2. צומח וצמחייה :

יער לשימור : חלקים מתוך יער מחטני שניטע ע"י קק"ל לפני כ- 20 שנה, לצורך תפיסת שטח. כיום זהו יער בוגר היכול לתת תשובה לצורכי נופש המוני וכאזורי חיץ, כחלק מהייעוד לשטחים ציבוריים פתוחים בבינוי המתוכנן.

חקלאות : שטחים חקלאים קיימים, מעובדים בעיקר ע"י ערבים, חלקות אלה הן מרכיב הנוף החשוב ביותר באזור ויש לשמור עליהם כמשאב חזותי ותיירותי עיקרי. התכנון יתחשב במגבלות צרכי העיבוד וידאג לאפשר נגישות טובה לעובדים ולמבקרים באזור. שטחי החקלאות המעובדים ,ע"י הקיבוצים ברובם, הם שטחים רחבים של מטעים שגם להם חלק חשוב בנוף הכפרי כאזורי חיץ וכראות ירוקות פתוחות בעלות ערך נופי כפרי יחודי. יש לשמור גם עליהם כחלק מהמרקם הפיזי ולא "למכור" אותם כעתודות קרקע זמינות לפיתוח.

ייעור מתוכנן : נטיעת מחטניים ורחבי עלים באזורים המיועדים לפעילות נופש עתידית. קביעת המינים וצפיפות הנטיעה תיעשה בהתאם למאפייני היחידה ויכולת הביצוע של הקק"ל. אזורי הייעור החדשים

מוקמו לאורך הצירים הנופים, כעיבוי לכתמי ייעור קיימים, לצורך הסתרת מפגעים והפרדה בין מתחמים בנויים.

נטיעות "דמוי בוסתן" : נטיעת רחבי עלים באזורים המיועדים לנוף, לטיול, ולנופש נקודתי עתידי. הנטיעה לפי דגם חקלאי בשורות מסודרות במרווחים המתאימים, תוך שילוב בין עצי פרי וסרק המתאימים ליחידת הנוף, כדוגמת- זית ארופאי, שקד מצוי, אלה אטלנטית, חרוב מצוי, לבנה רפואי ועוד. הטיפול בשטחים יכלול השקיית עזר בשלוש שנים ראשונות וחריש. אזורי הנטיעה מוקמו בהמשך לשטחי חקלאות פעילים או כחלק מהם, לאורך צירי התנועה והפעילות של מטיילים.

5.2.3. דרכים נופיות:

צירים נופים : צירים פתוחים ראשים המחברים בין מתחמים המיועדים לפיתוח תיירות ונופש. הגדרת היררכית הפיתוח והתאמת הציר לרכב פרטי, רכב שטח או רגל ובע"ח תיעשה בשלב התכנון המפורט. עם זאת יש להדגיש שהכוונה היא לצירים נופים המשתלבים באופי המתחם הקיים ומחברים בין המבקר לנוף ולכן לא יאפשרו נסיעה מהירה וקצרה. בנוסף מטרתם היא לאפשר תנועה רצופה בשטח פתוח והמשכי ללא מפגש עד כמה שאפשר עם אזורים בנויים וצפופים. חלקי הציר השונים יקבלו אפיון תוכני המתאים לאזור ולאתרים בקרבתם הוא עובר, כך למשל, "ציר המים", "ציר אמת המים", ציר נזירות במדבר" ועוד.

דרך מדברית : הכוונה לדרך העוברת במדבר ומותאמת באופן צנוע ללא עבודות עפר מיותרות לתוואי השטח. הדרך מיועדת לרכבי שטח, רגל ובע"ח ומחברת בין מתחמי תיירות פעילים אל המדבר וממנו.

ראה פרוט המסלולים בפרק 5.4 להלן

5.2.4. אתרים

אתרים נקודתיים : אתרי ארכאולוגיה והתיישבות עיקריים [מתוך הנספח הארכאולוגי שהוכן ע"י הארכאולוג דוד עמית], מצפורים ואתרי תיירות לפיתוח. אתרים אלה הם אתרים חשובים המתקשרים למתחמים וצירי הנוף המוצגים במפה ולכן סומנו כמוקד משיכה לפיתוח. הפיתוח ייעשה במסגרת תכנון מערכת התיירות המפורטת ועל פי ההנחיות המקצועיות.

5.3. דרכים וצירי תנועה

הגורם המשפיע ביותר בפגיעת הכבישים בנוף הם המרכיבים הנקבעים בתחילת התכנון – מהירות התכן, המכתיבה את השיפועים האנכים והאופקים ורדיוסי הסיבוב. יש להקטין ככול האפשר את מהירות התכן, באזורים המוגדרים רגישים במפת הרגישות ולשלב מתכנני נוף ואדריכלים כבר בשלב ההתוויה ולא כגורם משקם לאחר מעשה.

מערכת הדרכים הראשית משמשת כעורק חיים חיוני שאינו נקבע לפי שיקולים נופים. כאן נבחנה האפשרות להפוך כביש ראשי לדרך בעלת דגשים נופים – עיצובים גם אם אינה מוגדרת ככזו על פי מהירות התכן. לפיכך מפורטות הדרכים להן חשיבות אם בשל הנופים לאורכם היא עוברת או בשל האזורים אליהם היא מובילה ומחברת.

- **כביש 367 / 369** – כביש ראשי המוביל משפלת יהודה לים המלח. לאורכו ימוקמו מרכזים עסקיים, תחנות מידע והצטיידות לפני יציאה לשטח.
- **כביש 70** – כביש ראשי המוביל מצפון לדרום בתוך מתחם בנוי וצפוף לאורכו כניסה ראשית למתחם ההרודיון, אתר התיירות המרכזי באזור. ולתל תקוע המוצע כפארק ארכאולוגי.
- **כביש 80** - כביש ראשי המוביל מצפון לדרום העובר רובו ככולו במדבר ובסמוך מאוד לשמורה המדברית המוצעת. הכוללת את האתרים מצודת הורקניה, הר המונטאר, ומנזר המרסבא. **תוואי** הכביש חוצה את מהלך הנחלים הראשיים שכיוונם ממערב למזרח – נחל קדרון, נחל דרגה, נחל תקוע ונחל ערוגות. העברת כביש בתוואי המוצע, מפרה את הרצף הטבעי והשמור של המדבר. **מנקודת מבט נופית – חזותית** יש לשקול האם יש לכביש זה מקום היות ולא נראה שיש יכולת [כלכלית בעיקר] לסלול אותו ללא פגיעה בלתי הפיכה באחד מהנופים היקרים ביותר לדמות הארץ.
- **דרך ה"אבות"** -דרך קדומה [" בשדמות בית לחם בדרך אפרתה..."] המחברת את הנוסע [רכב שטח] וההולך בה עם נופי ההתיישבות מתקופת התנ"ך עד ימינו, ומשקיפה גם על ציר הגבורה של לוחמי הל"ה. הדרך מתחברת אל "ציר המים" המוביל למדבר ומובילה גם לברכות שלמה ו"ציר אמת המים". על מנת להבין וללמוד על התקופה שבה היה שביל זה דרך ראשית, חובה לשמור את המרחב הקרוב פתוח.
- **דרך המים** – דרך מקשרת בין גב ההר לבין אתרי ההתיישבות והארכאולוגיה הגדולים שעל סף המדבר, ההרודיון ותל תקוע. הדרך חוצה שטחי חקלאות מגוונים ורבים כחלופה לכביש 369, המוגדר ככביש מהיר וראשי. לאורכה מוצע עיבוי נטיעות המיועד לנקודות שהיה וביקור עתידיות. הנטיעות ייעשו ברוח המקום – "דמוי בוסתן" [ראה פרוט בפרק 5.1.6].
- **דרך הכנוב** – ציר נופי חשוב המפריד בין המתחם הבנוי המוצע לבין שמורה נופית ארכאולוגית המציגה נוף קדומים ושרידים רבים מן התקופה הרומית -ביזנטית. **תוואי** הכביש המוצע עובר בציר דרך קדומה, ומשמש מעין שער למדבר הנפרס ממזרח.
- **דרך האבן** – דרך הקושרת בין אזור מחצבות ומנסרות אבן לבין מרכז הגוש. דרך זו חוצה את ציר אמת הערוב, המוצע לחפירה ושילוב בפארק ארכאולוגי [ראה נספח ארכאולוגי]. לכן **תוואי** הדרך והפיתוח המרחבי יתחשבו במגבלות אלו באופן מלא. בתכנון המפורט יש להקפיד על חסימת כל אפשרות לשפיכת פסולת חדשה ולשיקום המפגעים הקיימים. הנטיעות המוצעות לאורך הציר מיועדות ליצירת הפרדה בין הדרך בה תתקיים תנועת רכב עמוסה וכבדה, לבין ההתיישבות הכפרית לאורכה זאת על מנת לשפר את איכות החיים בקרבתה. הנטיעות החדשות יחזקו ויגדילו את היער הקדוש, המוכרז כשמורת טבע- "אבו סודא", ליד מגדל עוז.
- **דרך אמת המים** – דרך המלווה את אמת המים הקדומה ומשחזרת חלקים ממנה. חשיבותה העיקרית היא בחיבור בין מוקד ציר האבן למוקד ציר המים ויצירת קשר רצוף בין מתחמים ירוקים כחלופה לנסיעה מהירה ורצופה בכביש 70 או 60.
- **הדרך לים המלח** – דרך מדברית על ציר דרך עתיקה היוצרת את הקשר בין ההרודיון – מוקד תיירות מרכזי, לבין מצוקי דרגות, עין גדי וים המלח. הדרך עוברת על ציר הרכס בין נחל תקוע לנחל דרגה ומאפשרת תצפית יפה למתלולי הנחלים והמערות בסלע.
- **הדרך המדברית** – דרך המובילה אל ה"שמורה הנופית- מדברית" המוצעת ואל נחל קדרון, ומתחברת אל הציר היוצא מן הישוב קדר - "שער" הכניסה לביקור במדבר יהודה הצפוני. **תוואי** הדרך

קיים כבר ומיועד לרכבי שטח, בע"ח ורגל, אין כוונה לשנות את אופיו אך יש להוסיף לאורכו נקודות עצירה ותצפית מתאימות.

- **הדרך מגב ההר לשפלת יהודה** – דרך נופית המאפשרת מגע עם המצלעות המאפיינות את הנחיתה בגובה של קו הרכס מערבה. דרך זו מאפשרת לחבר בין אזור בית גוברין ואתרי התיירות סביבו לבין גוש עציון כחלופה תיירותית לדרך הראשית, כביש 367.
- **הדרך לנחל רפאים** – דרך רגל המקשרת בין גוש עציון – הר גילה וציר דרך האבות, יורדת בנחל חלץ אל ירושלים והגן הלאומי נחל רפאים. הדרך עוברת בנוף חקלאי הררי טיפוסי של טרסות חקלאיות ומעיינות שכבה המלווים את קווי הגובה. דרך זו מקבילה לכבישים הממוקמים בגבולות היחידה מצפון ומדרום המאפשרים תצפית טובה על המתחם המוצע לשימור.

5.4. סדרי עדיפות, שלביות וממשק

5.4.1.סדרי עדיפות ושלביות

תכנית זו מציגה המלצות והנחיות שמטרתן לשמור ולהגן על ערכי טבע, נוף ותרבות ולהדגיש את חשיבותם במערכת השיקולים התכנונים. כוח העמידה של מערכת השטחים הפתוחים נמצא בסכנה מתמדת למול צרכי בינוי, יזמות ועניינים בוערים אחרים. לכן יש חשיבות גדולה להתוות את ה"קווים האדומים" ולספק כלים חוקיים ומקצועיים שיאפשרו הגנה על משאבים אלה ההולכים ואוזלים. מפת הדגשים מציגה חלופות תכנוניות העומדות במבחן המציאות והמותאמות לכוונות הפיתוח העתידיות בהתאם למשאבי האזור. שלבי התכנון והביצוע המפורטים להלן מתחייבים מאימוץ התכנית ונספחיה כתכנית אב.

1. עיגון סטטוטורי- בתב"ע כוללת או עפ"י תכניות אזורית ונקודתיות. תוך מתן הנחיות שימור או פיתוח ברורות. הגדרת הגבולות המדויקים והמינוח החוקי ייעשה ע"י אנשי מקצוע.
2. תכנון מפורט למתחמים נופים ראשיים, ולשטחים המוצעים כעתודות לתיירות ונופש עתידי.
3. כל שינוי במערך הכבישים והדרכים הקיים ייעשה בתיאום ובתכנון מפורט של אדריכל נוף, משלבי התכנון הראשונים.
4. אישור להקמת מחצבות חדשות ואתרי אנטנות יבחן עפ"י הרגישות החזותית והנופית תוך הקצאת משאבים והכנת תכנית שיקום.
5. ביצוע בשלבים עפ"י סדרי עדיפויות הנובעים מכיווני הגידול והתקדמות הפיתוח ביישובים.

5.4.2. ממשק

לקביעת הממשק הנכון חשיבות עצומה בהבטחת השמירה על איכות השטחים וכושר נשיאתם תוך התאמה לצרכים המשתנים. קביעת האחריות והפנית תשומת הלב אליהם מבטיחה שיהפכו אזורים פעילים וחשובים לגר והמבקר באזור.

ההגדרה החוקית הקובעת את הגוף האחראי ותחומי אחריותו מכתיבה למעשה את אופי הטיפול והאחזקה לאורך זמן. לא דומה מתחם המוחזק ע"י הרשות לשמירת טבע והגנים הלאומיים, למתחם בתחום אחריות הקק"ל. לגופים אלה מדיניות שונה לגבי אופן הטיפול בשטח ומידת התערבות האדם בעיצובו ולכן הגדרה זו תיעשה רק לאחר גמר הערכה הכוללת של פוטנציאל יחידות הנוף במרחב. יש

להדגיש את חשיבות מציאת החיבור הנכון עם אנשי המקום הגרים בסמוך כך שייוצר הקשר בפועל בין אדם לנוף ויובטח הטיפול והטיפוח היום יומי.

כן יש לערב בתהליך את אנשי ביה"ס השדה בכפר עציון ובהר גילה של החברה להגנת הטבע העוסקים בהדרכה ומטיילים בו לאורך כל ימות השנה.

6. נספחים:

6.1. נספח מספר 1 : פרוט יחידות הנוף

להלן פרוט יחידות הנוף המופיע במפת יחידות הנוף. פרוט זה יש לקרוא בהתאמה לנספח הארכאולוגי שהוכן ע"י הארכאולוג דוד עמית.

1. יחידת גב ההר -חברון - הר גילה

גבולות :יחידה זו היא יחידה ברורה ומובחנת היטב בנוף ויש בה התאמה מלאה בין המבנה הטופוגרפי לבין המבנה הגאולוגי- תבליט ומסלע. במערב עובר הגבול בין גבול הרמה לבין מתלולי המצלעות, במגע בין המסלע הגירי הקשה לבין המסלע הרך, הגבול המזרחי הוא גבול מתון היוצר הפרדת בין ראש הרכס לקו הרמה היורדת ממנו. הגבול עובר בין קמר זה לבין הקמר המקומי בני נעים- תקוע. הגבול הצפוני הוא גבול מבני המבחין בין האוכף של הרי ירושלים העובר בין קמר הרי חברון לבין קמר רמאללה, גבול האוכף הוא בשולי הישוב הר גילה. גבול היחידה מדרום הוא השלוחות הדרומיות היורדות מחברון וקריית ארבע לבקעת באר שבע.

שטח : 56 אלף דונם, באזור התכנון.

פני השטח : יחידה זו מציינת את אחד האזורים הגבוהים ביותר בישראל ומגדירה את קו פרשת המים הארצית. קו הרקיע בולט למרחקים מחופי ים התיכון ועד לים המלח. והוא חשוף לרוחות מערביות חזקות ותנאי אקלים קשים בעונת החורף. הבמה היא במה רציפה ברום של בין 750 מ' מעל פני הים [העיר בית לחם] לבין 950 מ' מעל פני הים באזור בית אומר, לאורך של כ- 20 ק"מ , ברוחב משתנה בין 1 - 5 ק"מ. שיאו של הקמר הוא בצומת אלוני ממרא - חלחול והוא מגיע ל - 1020 מ' מעל פני הים. הבמה היא במה סלעית, טרשית בחלקה. הנוף כאן מפולס ומטורס בהתאם למדרגות המסלע, הנוף הוא נוף התיישבות מגוון וצפוף של שטחי חקלאות מסורתיים, מטעי זיתים ועצי פרי נשירים בטרסות, כרמים וגידולי בעל ושלחין. בכל היחידה נשמרו שרידי חורש השונים זה מזה בדרגת הגיוון ההולכת וקטנה ככול שמדרימים.

שימושי שטח: בקו הרכס הגבוה המציין את היחידה מתפתל כביש ארצי מס' 60, המוביל משכם לירושלים ומשם אל הנגב. אזורי הכפרים הערבים מתאפיינים בפסיפס צפוף של חקלאות מסורתית ומגורים, ובמסלע מתאים גם אזורי כריית אבן ומנסרות. הישובים היהודיים במקום הם ישובים קהילתיים העוסקים חלקית בחקלאות מטעים ובמלאכה זעירה, אין בו שטחים רחבים המנוצלים לתעשייה או מסחר רחבי היקף. השטח שאינו מעובד, חשוף וטרשי, ומשמש לרעייה. החלק הצפוני מהר גילה ועד לכפר עציון נמצא בגבול 700 מ"מ גשם ונשמרו בו אזורים טבעיים של חורש מעורב ועשיר, חברת אלון מצוי- קטלב הכולל בנוסף לאלון המצוי והאלה האי"י גם אלון תולע, קטלב, לבנה, אגס סורי ומלויהם דוגמה טובה לכך ניתן לראות ב"חורשת השועלים", כתמי היער הנטוע אינם רבים, שמורת יער "אבו סודא" בה נשמרו עצים גדולים בודדים של אורני ירושלים, בשל קדושת המקום למוסלמים, מלמדת על פוטנציאל אפשרי ליעור מעורב במחטניים.

התיישבות: ביחידה רצפי התיישבות, יהודית קהילתית, ורצפי התיישבות ערביים עירונית וכפרית. בצפון נמצאים מרבית הישובים היהודיים - הר גילה, נווה דניאל , אלון שבות, כפר עציון, ראש צורים, מגדל עוז, מרכז גוש עציון הקיים והמתוכנן והעיר אפרת. בדרום- העיר חברון, חלחול, בית אומר וכן קרית ארבע וכרמי צור הבעלות על השטח מתחלפת בהתאם. רוב המתיישבים היהודיים והערבים דתיים ובעלי משפחות גדולות.

פוטנציאל לפיתוח והתיישבות יהודית: שטחים הנמצאים ברובם בשולי היישוב הקיים מיועדים להרחבה עפ"י תכניות מתאר מאושרות, למבנה של התיישבות כפרית - עירונית צפופה יותר. סך כ- 5.5 אלף דונם. המוגדרים כ- בבעלויות שונות. לאזור איכויות רבות הנמצאות על יחידת שטח קטנה בנגישות מרחבית טובה ולכן הוא מתאים ביותר לפיתוח מרכז אזורי, נופש ותיירות.

2. יחידת בית לחם - ירושלים

גבולות :יחידה זו היא יחידת המשך ליחידת גב ההר חברון - הר גילה במערב עובר הגבול בקו הרכס הר גילה, נווה דניאל, הגבול המזרחי הוא גבול מתון היוצר הפרדת בין ראש הרכס לקו הרמה היורדת ממנו. בגבול הר חומה. הגבול הצפוני הוא גבול מבני התוחם את האוכף של הרי ירושלים, גבול היחידה מדרום הוא ערוצי נחל חלץ המתחבר ממזרח לנחל תקוע.
יחידה זו נמצאת מחוץ לגבול התכנון ולכן לא תתואר בפרוט.

3. יחידת המצלעות

גבולות : יחידה ברורה ומובחנת היטב בנוף בעלת מאפיינים יחודיים. במזרח עובר הגבול בקו במת ההר, יחידת חברון - הר גילה - בית לחם, הגבול המערבי הוא גבול טופוגרפי חד בין המסלע הקשה לרך, בפתחי המצלעות היורדות מן ההר לשפלה, הגבול הצפוני הוא גבול מבני המבחין בין האוכף של הרי ירושלים לבין קמר הרי חברון, העובר בנחל חלץ. גבול היחידה מדרום הולך ומתרחב ומגיע מתחת לרכס הרי חברון כביש תרקומיה.

שטח : כ- 60 אלף דונם, באזור התכנון.

פני השטח : המצלעות מתאפיינות בירידה טופוגרפית תלולה מגובה 900 מ' מעל פני הים, לגובה של כ- 600 מ' מעל פני הים, לאורך של כ - 2 ק"מ הינו שיפוע של 20%-30, המצלעות הצפונית הן תלולות ויפות ביותר, מבנה המצלעות הולך ומתרחב - מתמתן עם הירידה דרומה. כל מצלעה היא יובל המנקז את המים מקו פרשת המים מערבה. אל הנחלים הראשיים, נחל האלה, נחל לכיש, ונחל גוברין ומשם לים התיכון. המתלולים החשופים והטרשיים יצרו מעין "חומה" טבעית המבדילה בין השפלה להר.

שימושי שטח: מורדות המצלעות סביב כביש 367 החוצה את היחידה, ניטעו ע"י קק"ל לצורכי תפיסת שטחים. כיום הם מכוסים ביערות מחטניים מפותחים בני כ- 20 שנה, מדרונות המצלעות האחרות מכוסים בחורש ברמת התפתחות נמוכה ושטחי טרשים חשופים. ערוצי הנחלים מעובדים ברובם, לאורך היובלים מתקיימת גם צמחית נחל אופיינית למדבר.

התיישבות: ביחידה רצפי התיישבות, יהודים - בת עין , גבעות היושבים בשער המצלעה העילי. העיר החרדית ביתר וכפריים ערביים גדולים - צוריף, ג'בע, ונחלין בשערים התחתונים ועל מורדות המצלעות.

הבעלות על השטח מתחלפת בהתאם. היחידה נחצית ע"י שני כבישים העוברים לאורך השלוחות ,כביש 367, כביש תרקומיה ומספר דרכי עפר.

פוטנציאל לפיתוח והתיישבות יהודית: שטחים הנמצאים ברובם בשולי היישוב הקיים והמיועדים להרחבתו סך כ- 4 אלף דונם. המוגדרים בבעלויות שונות, והמיועדים להקמת ישובים חדשים, ליחידה פוטנציאל לשימור ופיתוח נופשי מגוון ורחב, תוך חיזוק הקשר בין גוש עציון לאזור בית גוברין

4. יחידת ואדי פוכין

גבולות :יחידה זו מגדירה ותוחמת את יחידת המצלעות ממערב ואת יחידת גב ההר מצפון אך אינה נכללת בתחום התכנון הנדון ולכן אינה מתוארת בפרוט .

5. יחידת נחל רפאים

גבולות : יחידה זו מגדירה ותוחמת את אזור גוש עציון ומתחברת אל נחל חלץ המבחין בין יחידות גב ההר, אך אינה נכללת בתחום התכנון הנדון ולכן אינה מתוארת בפרוט .

6. יחידת בית פג'ר - סעיר

גבולות: היחידה תחומה מצפון וממערב בגב ההר הוא קו פרשת המים בין הר גילה למרכז הגוש. בקו הרכס בין הנחלים ערוגות לעמוס. ממערב ומדרום ברמה בין הרי חברון לבין רכס הכנוב, וואדי סעיר.

שטח : 36 אלף דונם

פני השטח : רצף שלוחות מאורכות המהוות מעין אוכף התחום בין גב ההר לבין רכס הכנוב, השלוחות שכיוונן הוא מערב - מזרח תחומות בין שני ערוצים עמק ברכה ממערב וואדי סעיר ממזרח, אלה נשפכים לנחלים ראשיים - ערוגות ותקוע החוצים את הקמרים בכיוון צפון מערב - דרום מזרה. השלוחות יורדות בשיפוע מתון מגובה 900 מ' מעל פני הים לגובה 800 מ', ערוצי הנחלים הנמצאים בגובה של כ- 600 מ' יוצרים מתלולים בנפילתם מהמדרגה ההררית, הנוף הוא נוף אחיד וחזרתי של שלוחות וואדיות נוחים עם ריבוי יובלים.

שימושי שטח: רוב השטח חשוף וטרשי, וזרועים בו אתרי מחצבות רבים פעילים ומוזנחים פסולת המנסרות מפוזרת לאורך צירי הדרך. בין אתרי החציבה מתקיימת חקלאות הררית מסורתית הנמשכת גם לאורך הואדיות ומבוססת על מטעים וכרמים בעיקר. אזורי החקלאות הולכים ומצטמצמים עם ההתקדמות מזרחה והירידה בכמויות הגשם.

אין שרידי חורש מפותחים בשל לחצי הרעייה והכריתה בעבר ובשטח שולטת בתת סירה קוצנית ומלוויה, כן מתאפיינים המדרונות בפריחה עונתית ומעטה דגניים חד שנתיים הקמל בקיץ. המפנים הצפונים של השלוחה היורדים לנחל ערוגות ניטעו לאחרונה ע"י קק"ל ואף נפרצו בהם דרכים חדשות.

התיישבות: ביחידה גוש התיישבות ערבי גדול. בדרום הכפרים סעיר וא-שיוח ובצפון נמצאים השוליים המזרחיים של בית פג'ר ומרח רבח רוב תושבי האזור מתפרנסים מחקלאות הררית מסורתית, רעייה. ומחציבת אבן ועיבודה.

פוטנציאל לפיתוח והתיישבות יהודית: ממזרח בין מרח רבח לערוץ נחל ערוגות כ - 550 דונם רצף של שטח ובו איים קטנים המוגדר כאדמות מדינה והכרזה.

7. יחידת בינות נחלים עמוס - ערוגות

גבולות : היחידה משתרעת משני צדי כביש 367, גבולה מצפון הוא קו הרכס המתנקז לנחל עמוס, הגבול המערבי רכס אפרתה, מפגש הנחלים ערוגות ויובלי נחל עמוס. הגבול הדרומי הוא קו הרכס המתנקז לנחל ערוגות בשולי המצוק ששיאו קרן אל ג'מוס. הגבול המזרחי הוא גבול שנקבע עפ"י השתנות המסלע והתבליט מדרום למעלה עמוס.

שטח : 13 אלף דונם

פני השטח : יחידה מאורכת בכיוון צפון- מערב, דרום -מזרח כביש 367 מחלק אותה משמש כקו פרשת מים מקומית, הערוצים הדרומיים מתנקזים בקניון תלול אל נחל ערוגות היוצר נוף הדומה לנוף הקשה התלול והמחורץ של רכס הכנוב, חלקה הצפוני של היחידה יורד במתינות ומתנקז אל נחל עמוס,. היחידה יורדת מגובה 900 מ' ל 700 מ', לאורך של כ- 9 ק"מ. רום הערוצים הצפוניים הוא כ- 700 מ' מעל פני הים ואילו הערוצים הדרומיים יורדים מגובה של כ- 800 מ' מעל פני הים.

שימושי שטח: רוב השטח הוא שטח חקלאי הררי מסורתי העיבוד ממשיך מן הרמה לאורך הואדיות ומבוסס על מטעי זיתים ונשירים וכרמים. בהתרחבות הערוץ יש עיבודי שלחין ובעל. החלקות הולכות וקטנות עם הקרבה למדבר דרומה ומזרחה. בלב האזור נמצאת צומת ה - T המקשרת בין שני כבישים ארציים מתוכננים כביש 369, המשכו של כביש 367 המוביל ממערב למזרח וכביש ארצי מס' 70 מצפון לדרום. בקרבתה מבוצע קידוח ניסיון של מי תהום ע"י חברת הנדסה מארה"ב, עבור הרשות הפלשתינאית. אין שרידים לחורש בשל לחצי הרעייה והכריתה בעבר.

התיישבות: בשולי היחידה הצפוניים גוש התיישבות בינוני- תקוע הערבית הצמודה לתל תקוע, רוב תושבי האזור מתפרנסים מחקלאות הררית מסורתית, ורעייה.
בשולי היחידה הדרומיים נמצא היישוב החרדי מעלה עמוס.

פוטנציאל לפיתוח והתיישבות יהודית: בשולי מגדל עוז ממערב כ - 500 דונם המוגדרים כאדמות חוזה הסתדרות. ויער מגדל עוז - יער בוגר המתאים לפיתוח נופש ותיירות.

8. יחידת שלוחת אפרת - תקוע

גבולות : היחידה מהווה חלק מקמר, רמת בית פג'ר- סעיר גבולה מדרום הוא קו הרכס המתנקז לואדי אל ג'סר המתנקז לנחל עמוס, הגבול המערבי הוא בין רכס אפרתה, הגבול הצפוני הוא ארטס וברכות שלמה. הגבול המזרחי הוא גבול שנקבע עפ"י השתנות המסלע והתבליט מדרום בשולי הקמר בני נעים - תקוע, הקטע התלול של נחל תקוע.

שטח : כ- 18 אלף דונם

פני השטח : היחידה מתאפיינת, בשלוחות מתונות מדורגות בכיוון מערב-מזרח, ריבוי ערוצים המתנקזים אל ואדי אל עול המוליך לנחל תקוע. הערוץ מתפתל במסלע קשה אך אינו יוצר קניון עמוק. חלקה הצפוני של היחידה מתנקז אל ודי א-תין הנשפך גם הוא לנחל תקוע הרמה יורדת מגובה 927 מ' מעל פני הים ל 700

מ' מעל פני הים, לאורך של כ- 5 ק"מ. בחלק הדרומי ואילו החלק הצפוני מתון יותר ויורד מגובה 800 מ' מעל פני הים ל 700 מ' מעל פני הים לאורך 5 ק"מ.

שימושי שטח: רוב השטח חשוף ופתוח חלקו מעובד בחקלאות מסורתית, ברמה ולאורך הואדיות. במדרגים המתונים מתקיימים עיבודי שלחין ובעל. החלקות הולכות וקטנות עם הקרבה למדבר והירידה בכמות הגשם. אין עדות לחורש בשל לחצי הרעייה והכריתה שהתקיימו בו בעבר.

התיישבות: רוב היחידה פנויה מבינוי והתיישבות. לאורך הדרכים הסלולות חלקית פזורים בתים ערבים בהמשך לכפר ארטס, אל מעצרה חרמל וחרבת א-דיר. רוב תושבי האזור מתפרנסים מחקלאות. בשולי היחידה מתוכנן כביש ארצי מס' -70 המוביל מדרום לצפון.

פוטנציאל לפיתוח והתיישבות יהודית: כ - 3000 דונם בהמשך לעיר אפרתה. רצף השטחים הפתוחים מתאים לייעור, נופש ותיירות כעורף ירוק פתוח לישובי גב ההר.

9. יחידת רמת הרודיון

גבולות : היחידה מהווה חלק ממדרגת הכפיפה המערבית, על גבי קו הקמר תקוע- בני נעים, גבולה מדרום הוא קו הרכס המתנקז לנחל תקוע, הגבול המערבי הוא קו פרשת המים הארצי גב ההר -אזור בית לחם, הגבול הצפוני הוא יחידת בית צחור - הר חומה בין נחל דרגה לנחל קדרון, הגבול המזרחי הוא מזלג קניון נחל תקוע.

שטח : כ- 15 אלף דונם

פני השטח : יחידה במתית בכיוון מערב-מזרח, שלוחות מדורגות מתונות, ריבוי ערוצים המתנקזים אל ואדי אל קוף , ואדי אם א-ציצן, ואל ודי אבו מחרב, הנשפכים כולם למזלג נחל תקוע הרמה יורדת מגובה 777 מ' מעל פני הים ל 423 מ' מעל פני הים, לאורך של כ- 9 ק"מ. ההרודיון, גבעה מלאכותית הגבוהה ב כ- 100 מ' מעל סביבתה, הממוקם במרכז היחידה חולש על האזור כולו ונצפה מסביבתו הקרובה והרחוקה.

שימושי שטח: רוב השטח משמש לחקלאות. העיבוד ממשיך מן הכפר בית צחור, לאורך הואדיות ומבוסס על מטעי זיתים, נשירים וכרמים. במדרגים המתונים מתקיימים עיבודי שלחין ובעל. אין שרידים לחורש בשל לחצי הרעייה והכריתה שהתקיימו בו בעבר.

התיישבות: מדרום וממזרח להר נמצאים שני ישובים קהילתיים נוקדים ואלדד, השטח מצפון וממערב להרודיון מיושב בערבים בבתים פזורים לאורך הדרכים הסלולות בהמשך לבית צחור, וזעתרה. רוב תושבי האזור הערבים מתפרנסים מחקלאות. בשולי היחידה מתוכנן כביש מס' 70 -עוקף תקוע הערבית המוביל לירושלים.

פוטנציאל לפיתוח והתיישבות יהודית: כ- 1300 דונם - אדמות חוזה הסתדרות מסביב ליישוב נוקדים ומדרום לאלדד. אתר תיירות מרכזי ההרודיון.

10. יחידת בית צחור - הר חומה

גבולות : גבולה מדרום הוא קו הרכס של רמת הרודיון, הגבול המערבי הוא גב ההר של ירושלים בין בית לחם לרמת רחל, הגבול הצפוני הוא קו הרכס המתנקז אל נחל קדרון, הגבול המזרחי הוא גבול הקמר מרסבא - מונטאר.

שטח : כ - 30 אלף דונם

פני השטח : בקעה רחבה התחומה בין שני צירי קימוטים גאולוגים, המשמשת מעין אגן ניקוז רחב המתנקז ברובו אל נחל דרגה, המשכה של היחידה הוא יחידת בינות הנחלים, שנוצרה בשל השתנות המסלע והפיצול בין נחל תקוע לנחל דרגה, אורכו של המקטע הוא כ- 8 ק"מ והוא יורד מגובה 774 מ' מעל פני הים לגובה של כ- 570 מ' מעל פני הים.

שימושי שטח: רוב רובה של היחידה נטוע זיתים ועצי פרי נשירים בטרסות, כרמים וחלקות קטנות בעל ושלחין הזרועים כפסיפס בין בתי הכפרים בית צחור ועובדייה. אין באזור כל שרידי צומח טבעי בשל לחצי ההתישבות והרעייה לאורך השנים. הר חומה היא גבעה מיוערת באורנים.

התיישבות: ביחידה שלושה גושי התיישבות גדולים - זעתרה, בית צחור ועובדייה. הר חומה הנמצא בשטח שיפוט העיר ירושלים מיועד לבנייה צפופה ליהודים, ביחידה עובר כביש ארצי מס' 70 מצפון לדרום.

פוטנציאל לפיתוח והתיישבות יהודית: הר חומה

11. יחידת הר מונטאר - קדר

גבולות : גבולה הצפוני הוא קו הרכס של רמת קדר המתנקז אל נחל אוג, הגבול המערבי הוא גב ההר של ירושלים בין בית לחם לרמת רחל, הגבול הדרומי הוא קו הרכס המתנקז אל נחל קדרון מדרום, הגבול המזרחי קמר מונטאר - מרסבא וגבול הרכס המתנקז אל נחל קדרון.

שטח : כ - 30 אלף דונם.

פני השטח : רמה רחבה התחומה בין שני קמרים גאולוגים, המשמשת מעין אגן ניקוז רחב המתנקז ברובו אל נחל קדרון , הר המונטאר החולש על סביבה הקרובה והרחוקה בגובה 524 מ' מעל פני הים הוא נקודת ציון מרכזית ביחס לכל מדבר יהודה. שולי היחידה המערביים מתונים ומתחברים אל גב ההר השוליים המזרחים של היחידה בקו הרכס מתחברים אל יחידת המרסבא ואין ביניהם הפרדה בפועל, קו זה הוא תוואי הדרך המחברת ביניהם. אורכו של המקטע הוא כ- 10 ק"מ והוא שומר על קו הגובה של כ 500 מ' מעל פני הים. קטע נחל קדרון העובר בשטח זה חתור ברובו במסלע קירטוני רך בעומק רב עד כ - 200 מ', הברך הגדולה [פנייה של 90 מעלות] הנמצאת מתחת לכפר עובדייה ומנזר תאודוסיוס מציינת את המעבר מן המסלע הקשה אל המסלע הרך ומתחתרת במתלול מרשים האופייני למעבר כזה.

שימושי שטח: רוב רובה של היחידה חשוף, המורדות משמשים למרעה בחורף ובאביב, על ראש הגבעה שרידי התיישבות מתקופות שונות ובורות מים פעילים. התרחבות נחל קדרון מנוצלת למטעי זיתים ועצי פרי נשירים בטרסות, כרמים וגידולי בעל ושלחין למרות שהמים הזורמים בנחל הם מי ביוב. אין באזור כל שרידי צומח טבעי המתקיים לאורך כל השנה בשל לחצי ההתישבות והרעייה לאורך השנים.

התיישבות: ביחידה שלושה גושי התיישבות גדולים המהווים המשך רציף לירושלים המזרחית, - אבו דיס, עובדייה, וגוש קדר- מעלה אדומים.

פוטנציאל לפיתוח והתיישבות יהודית: כ- 2000 דונם בגוש קדר ועוד כ- 1000 דונם במתחם מעלה אדומים.

12. יחידת נחל חצצון

גבולות : היחידה משתרעת מצפון לכביש המתוכנן 367, גבולה מצפון הוא קו הרכס מדרום לנחל עמוס, ראס אל מוטרדיה, הגבול המערבי הוא כביש 367. הגבול המזרחי הוא גבול שנקבע עפ"י השתנות המסלע והתבליט, מצוק ההעתקים.

שטח : כ- 37 אלף דונם

פני השטח : יחידה רחבה בעלת תוואי שטח רכים וערוצים רבים המתנקזים לערוץ המרכזי של נחל חצצון, היחידה יורדת במתינות מגובה 600 מ' ל 420 מ', לאורך של כ - 6 ק"מ.

שימושי שטח: הצומח האופיני הוא צומח ספר המדבר והמדבר בגבול האקלימי של 250 מ"מ גשם, לכן אין בו שטחי חקלאות הפעילים באופן קבוע, חברת הצומח השלטת היא חברת האוכם המדברי והמלחית הקשקשנית ומלויהם. האזור משמש למרעה בחורף ובאביב. מקומות בהם שהו העדרים הפכו מצע טוב לצומח ספר בשל אחוז החנקות הגבוה.

התיישבות: אין התיישבות קבע , הבדויים רועים באזור בחורף ובאביב וחיים בו כדי לשמור על העדרים, רוב השטח הוא שטח אש . כביש 367 התוחם את היחידה חושף אותה למטייל הנוסע למדבר.

פוטנציאל לפיתוח והתיישבות יהודית: אין אדמות בבעלות יהודית.

13. יחידת נחל עמוס

גבולות : גבולה מדרום הוא קו הרכס המתנקז לנחל חצצון, הגבול המערבי הוא יחידת רמת תקוע, הגבול הצפוני הוא יחידת נחל תקוע, הגבול המזרחי הוא גבול שנקבע עפ"י השתנות המסלע והתבליט , ההתחברות של נחל עמוס לנחל תקוע ורכס מוטרדיה מנקושיה.

שטח : כ- 31 אלף דונם

פני השטח : הנחל שראשיתו בתחתית הקמר בני נעים - תקוע, הוא שלוחה המנקזת את רמת תקוע באזור בו המסלע והתבליט נוחים, הערוץ הוא ערוץ V אופייני למעבר במסלע רך, קטע זה מקביל לקטע המרכזי של נחל תקוע מצפון, בהמשך חוצה הערוץ מסלע קשה, אורכו של המקטע הוא כ- 4 ק"מ והוא יורד מגובה 600 מ' מעל פני הים לגובה של כ- 400 מ' מעל פני הים. הקטע המרכזי הוא הקטע המרשים ביותר מבחינה נופית בשל הצרות הנחל והנפילה מגובה של כעשרה מטרים, גם קטע זה מקביל לקטע המרשים של נחל תקוע, אך הוא תלול פחות, כאן אורכו של המקטע הוא כ - 3 ק"מ והוא יורד מגובה 300 מ' מעל פני הים לגובה של כ- 200 מ' מעל פני הים, בקטע ההתחברות לנחל תקוע הערוץ, ההתרחבות מנוצלת לגידולי בעל ומאגרי מים במדרונות.

שימושי שטח: בחלקים העליונים של הנחל מספר בורות מים החפורים במדרגות הקירטון, חלקם פעילים גם כיום ומשמשים לשתייה, כחלק מאתרי חנייה לרועים הבדויים ולעדריהם. בהתרחבויות הערוץ ובמדרגים המתונים מתקיימים עיבודי בעל. ומתקיימת בו גם צומח מדבר מגוון הנהנה משפע מים יחסי במקטע המתון. חבורת הצומח היא של יפרוק המדבר ומלוויו, בערוץ הרחב מצויים ריכוזים של שיח אברהם.

התיישבות: היחידה אינה מיושבת ומשמשת כשטח אש ולמרעה בחורף ובאביב.

פוטנציאל לפיתוח והתיישבות יהודית: היחידה מתאימה לפיתוח טיולי מדבר לרכבי שטח, בע"ח ורגל.

14. יחידת נחל תקוע

גבולות : גבולה מדרום הוא קו הרכס המפריד בין נחל תקוע ולנחל עמוס, הגבול המערבי הוא המעבר של נחל תקוע מערוץ V רחב , לערוץ U קניוני הגבול הצפוני הוא רמת ההרודיון ויחידת בינות הנחלים דרגה-תקוע. הגבול המזרחי הוא גבול שנקבע עפ"י השתנות המסלע והתבליט במעבר חזרה מערוץ U קניוני, לערוץ V רחב בהתיישרות וההתחברות לנחל עמוס.

שטח : כ- 11 אלף דונם

פני השטח : הנחל שראשיתו בגב ההר ליד אפרתה, מתחלק ליחידות משנה אשר נוצרו לפי המסלע והתבליט בו עובר הנחל. הקטע העילי המכונה גם נחל חריטון הוא תלול וקניוני, קטע זה של הנחל מתפתל במסלע הקשה ויוצר צנירים ומערות לרוחב השכבות כמו לעומקן, מערת חריטון מייצגת היטב את יופיו של הנחל. אורכו של המקטע הוא כ- 8 ק"מ והוא יורד מגובה 600 מ' מעל פני הים לגובה של כ- 400 מ' מעל פני הים. הקטע המרכזי הנקרא גם ואדי מעלק תחום בין החריטון עד לואדי אל קוסיר וההתחברות לנחל עמוס. קטע זה הוא קטע רחב ושטוח העובר במסלע קירטוני המנוצל לחקלאות ומאגרי מים. אורכו של המקטע הוא כ- 3 ק"מ והוא יורד מגובה 400 מ' מעל פני הים לגובה של כ - 200 מ' מעל פני הים. הקטע האחרון הוא הקטע המרשים ביותר מבחינה נופית, אך זה, אינו נמצא בגבולות התכנון.

שימושי שטח: קטעי הנחל התלולים והמערות שימשו בעבר כמנזרים ואתרי התבודדות ומשמשים כיום כאתרי חנייה לרועים הבדויים ולעדריהם. בהתרחבויות הערוצים ובמדרגים המתונים מתקיימים עיבודי בעל. וצומח מדברי מגוון הנהנה משפע מים רב יותר במקטע המתון. חבורת הצומח היא של יפרוק המדבר ומלוויו, בערוץ הרחב מצויים גם ריכוזים של שיח אברהם.

התיישבות: היחידה אינה מיושבת אך משמשת שטח מרעה בחורף ובאביב וכוללת אתר קבורה בדווי גדול של שבט התעמרה המגיע לפקוד אותו.

פוטנציאל לפיתוח והתיישבות יהודית: אין. המתחם מתאים ביותר לפיתוח תיירות בנושאי נזירות במדבר, ולימוד השימוש המערות כחלק ממתחם ההרודיון. יש להגדיר ולשמור על המקומות הקדושים לבדויים, ולבחון תיירות בנושא זה גם כן.

15. יחידת בינות נחלים תקוע - דרגה

גבולות : גבולה מדרום וממערב הוא אגן הניקוז של נחל תקוע , יחידת רמת הרודיון היא הגבול המערבי, הגבול המזרחי הוא מזלג הנחלים בו מתחברים ערוצי נחל תקוע - דרגה לפני חציית מצוק ההעתקים. הגבול הצפוני הוא גבול קו הרכס המתנקז לנחל דרגה.

שטח : כ- 21 אלף דונם.

פני השטח : רמה המשכית בקטע מסלע רך קירטוני "חבורת הר הצופים" אשר יצר תנאים נוחים ליצירת קשר בין רמת המדבר, וההרודיון לים המלח בציר בו עברה פעם דרך רומית לים המלח. היחידה כולה יורדת מגובה 550 מ' מעל פני הים לגובה של כ- 100 מ' מעל פני הים לאורך של כ- 10 ק"מ. התרחבות הערוץ אינה מנוצלת ברובה לגידולי בעל בשל העובדה שהיחידה נמצאת ברובה מתחת לקו 200 מ"מ גשם.

שימושי שטח: רמה זו משמשת כציר מעבר מן ההר אל המדבר, שרידים לנתיב עתיק זה נמצאו כאמור בשטח. בנוסף נמצאות על הציר נקודות תצפית רבות הצופות על שורת הנפתולים החרוטים בקניון נחל תקוע. חבורת הצומח היא של יפרוק המדבר ומלוויו.

התיישבות: היחידה אינה מיושבת.

פוטנציאל לפיתוח והתיישבות יהודית: אין. ישנה אפשרות לפיתוח ציר לרכב שטח המקשר בין ההר למדבר.

16. יחידת נחל דרגה

גבולות : גבולה מצפון הוא קו הרכס קרן אל חג'ר ,הגבול המערבי הוא הכפר זעתרה, הגבול המזרחי הוא מפגש הנחלים תקוע - דרגה ובקעת הורקניה. הגבול הדרומי הוא רכס ראס אל דורה.

שטח : כ- 22 אלף דונם

פני השטח : הנחל שהמנקז את הקער הגדול של בית צחור, מתחלק ליחידות משנה אשר נוצרו לפי המסלע והתבליט בו עובר הנחל. הקטע העילי המכונה בפי הבדואים ואדי תעמרה ,הקטע התיכון מכונה ואדי משאש [״נחל תמילה״], הקטע התלול המתחבר לנחל תקוע נקרא ואדי חלתמה. באזור התכנון נמצא רק חלקו העליון של הנחל ולכן רק קטע זה יפורט, ראשית הקניון במפל צנוע של 3 מ׳ החוצה אזור מסלע קשה המתרחב לנקיק סלע שרוחבו 2 מ׳ ועומקו 5-8 מ׳., בהמשך הופך הנחל לקניון U אופיני. המעבר חזרה למסלע הרך הוא גבול אזור התכנון. חלקיו היפים של הנחל המוגדרים כשמורת טבע נמצאים באזור המזרחי שלי יחידת הנוף. אורכו של המקטע הוא כ - 7 ק״מ והוא יורד מגובה 560 מ׳ מעל פני הים לגובה של כ - 440 מ׳ מעל פני הים.

שימושי שטח: בקטעי הנחל התלולים גדל צומח אופיני למדבר יהודה ובו אוג קוצני, אוכם מדברי וחבורת המלחית הקשקשנית. לעיתים ניתן לראות באזורים אלה גם שפני סלע ויעלים. חקלאות אינה מתקיימת כלל באזורים אלה בשל הירידה מתחת לקו 200 מ״מ גשם. לאורכה של היחידה עוברת דרך ג׳יפים טובה המקשרת בין מזרח למערב.

התיישבות: היחידה אינה מיושבת אך משמשת שטח מרעה בחורף ובאביב.

פוטנציאל לפיתוח והתיישבות יהודית: הרחבת תחום שמורת הטבע.

17. יחידת נחל גורפן

גבולות : גבולה מדרום הוא גבול טופוגרפי המציין את גבול הקמר קרן אל חג'ר. הגבול המערבי הוא הכפר עובדיה, הגבול המזרחי גם הוא גבול טופוגרפי המציין את סף הקער הנשפך אל בקעת הורקניה. הגבול הצפוני הוא גבול הקמר מרסבא - מונטאר.

שטח : כ- 36 אלף דונם

פני השטח : נחל גורפן הוא יובל של נחל קדרון המנקז את הרמה של בית צחור - הר חומה הנחל ויובליו עוברים בקטע מסלע קירטוני רך בעל יובלים רבים ורק בשוליו המערביים הוא מתחתר במסלע קשה, נוף הנחל מונוטוני ואחיד ואין בו מצוקים, בשל המסלע והטופוגרפיה הנוחה נחפרו לאורכו בורות מים רבים

המשמשים לחקלאות ולהשקיית הצאן. שולי היחידה ממערב מעובדים ע"י בני שבט התעמרה. אורכו של המקטע הוא כ - 9 ק"מ והוא יורד מגובה 600 מ' מעל פני הים לגובה של כ - 300 מ' מעל פני הים.

שימושי שטח: בקטעי נחל התלולים גדל צומח אופיני למדבר יהודה ובו אוג קוצני, אוכם מדברי וחבורת המלחית הקשקשנית. לעיתים ניתן לראות באזורים אלה גם שפני סלע ויעלים. חקלאות מתקיימת בגבול קו 200 מ"מ גשם, לאורך ציר הנחל הנוח ובקרבת בורות המים.

התיישבות: היחידה אינה מיושבת אך משמשת שטח מרעה בחורף ובאביב.

פוטנציאל לפיתוח והתיישבות יהודית: אין.

18. יחידת מרסבא

גבולות : גבולה הצפוני הוא קו הרכס של רמת קדר, הגבול המזרחי הוא גבול טופוגרפי ברור של שולי הקער בקעת הורקניה, הגבול הדרומי הוא, קו הרכס המתנקז אל נחל קדרון מצפון, הגבול המערבי קמר מונטאר - מרסבא. בו ניתן להבחין עם השתנות המסלע והתבליט.

שטח : כ- 32 אלף דונם

פני השטח : רמה מתונה רחבה התחומה בין שני מבנים גאולוגים ברורים, קמר המונטאר - מרסבא המתנקז לנחל קדרון , והקער הגדול של בקעת הורקניה. יחידה זו יחודית בכך שהיא משמרת אתרי התיישבות קדומים של נזירות המדבר ואמת מים מתקופת החשמונאים המלווה את קו המצוק המזרחי בגבול המסלע הקשה עד למצודת הורקניה. המנזר נדבק לגדת הקניון המערבית בקטע הפיתול שאורכו כ- 3 מ' ועומקו כ- 100 מ'. קירות הקניון נחשפים בדרגשי סלע בהם חצובות מערות וכוכים רבים. שולי היחידה המערביים מתונים ומתחברים אל רכס המונטאר ואילו השוליים המזרחים של היחידה הם גבול הקמר הנוחת מגובה של כ- 300 מ' מעל פני הים לבקעת הורקניה בגובה של כ- 50 מ' מעל פני הים לאורך כ - 3 ק"מ.

שימושי שטח: רוב רובה של היחידה חשוף, הצומח המלווה את מצוקי הקניון אופיני למסלע גירי קשה, צלף קוצני, אוג קוצני, שרביטן ומלויהם המורדות משמשים למרעה בחורף ובאביב, על ראש הגבעה שרידי התיישבות מתקופות שונות ובורות מים פעילים. ההתרחבות של נחל קדרון מנוצלת למטעי זיתים ועצי פרי נשירים בטרסות, כרמים וגידולי בעל ושלחין למרות שהמים הזורמים בנחל הם מי ביוב. באזור שרידי צומח טבעי עציים מועטים עצי אשל, טבק השיח, עץ תאנה ושני שיחי קיקיון הנהנים כנראה מתוצרי החומר האורגני.

התיישבות: אנשי המנזר וסביבתו.

פוטנציאל לפיתוח והתיישבות יהודית: ביחידה אתר מרכזי ידוע ומיוחד היכול לרכז סביבו פעילות תיירותית יחודית. מהיחידה יורדת דרך ג'יפים נוחה לעבר מצודת הורקניה והבקעה.

19. יחידת רכס הכנוב ונחל ערוגות

גבולות : היחידה משתרעת בין גב ההר במערב , קו פרשת המים העובר ברכס הרי חברון, שולי עמק ברכה, הגבול המזרחי הוא ציר הרכס בו עובר כביש 367 מעל ערוץ נחל ערוגות, הגבול הנופי הדרומי הוא שולי

הקמר בני נעים, בציר הרכס בין ואדי עבדאללה וואדי אל חביש לבין ואדי אל קצרין וואדי אל אל קריה ציר הדרך המסומנת בשחור, הגבול הצפוני הוא אזור בינות הנחלים ערוגות -תקוע.

שטח : כ- 60 אלף דונם

פני השטח : רצף הררי מרשים ביותר של שלוחות מאורכות במסלע קשה וכהה שכיוונן צפון-מערב, דרום מזרח. בינהם מתחתרים סדרת יובלים - ואדי איברהים, ואדי אל מגילס- אל עקדה, ואדי אל כלת, ואדי סיף- אל חמם, המתנקזים כולם לערוץ הראשי של נחל ערוגות. גובה השלוחות אחיד כ - 850 מ' מעל פני הים. הנחלים יורדים מרום של כ- 500 מ' מעל פני הים. ליחידה אופי אחיד של קניונים ראשיים תלולים, ללוא יובלי משנה החותכים את ההר. במופע הנחלים בנוף אין הבדלים ניכרים.

שימושי שטח: רוב השטח חשוף וטרשי, אין בו כלל כתמי חורש ששרדו את לחצי הרעייה והכריתה שעדות לה נמצאה כבר בתחילת המאה ה - 19, הרעייה ממשיכה גם כיום ע"י שבט התעמרה המתגורר בקרבת כביש 367 בהתיישבות קבע. בשטח שולטת בתת סירה קוצנית ומלוויה, המעבר לגבול המדבר הוא קו גבול 300-200 מ"מ גשם נראה בברור בשטח במעבר לחברת צומח מדברית, אוג קוצני ומלוויו, כן מתאפיינים המדרונות בפריחה עונתית ומעטה חד שנתיים הקמל בקיץ.

אתרי החקלאות ההררית המסורתית מתחילים במערב והולכים ומתמעטים מזרחה עם הירידה בכמות הגשם, כאן ישנה עדיפות למפנים הצפוניים. במקום מפגעי נוף רבים הנובעים מחציבה והשלכת פסולת לא מבוקרת לאורך הדרכים

התיישבות: ביחידה שני גושי התיישבות, בצפון מיצד-אספר ישוב חרדי קהילתי קטן. בדרום ממערב למזרח, הכפר בני נעים אשר תושביו מתפרנסים מחקלאות, חציבת אבן ועיבודה במנסרות. ביחידה התיישבות קבע של בדויים בני שבט התעמרה, המתפרנסים מחקלאות מסורתית ורעייה.

פוטנציאל לפיתוח והתיישבות יהודית: כ- 12000 דונם המוגדרים אדמות חוזה הסתדרות. איכויות שטח יחודיות לשימור.

6.2. נספח מספר 2 : רשימת מקורות

ס.בן יוסף, "מדריך ישראל – מדבר יהודה ובקעת הירדן", כתר משרד הבטחון, 1979

מ.מרקוס , "מדבר יהודה הצפוני", רשות שמורות הטבע, ספריית מעריב - 1986

מ.מרקוס/דוד עמית, "הר חברון", רשות שמורות הטבע, ספריית מעריב 1989

מ. זהרי , "נופי הצומח של הארץ", עם עובד תשמ"ב - 1982

מ. הראל, "מסעי מדבר יהודה וים המלח", עם עובד- 1973

י. בן יעקב, "גוש עציון", בי"ס שדה כפר עציון, הקיבוץ הדתי, 1983

ד. שמש עורך, "גוש עציון- בר מצווה לחידוש היישוב", משרד החינוך והתרבות, המועצה האזורית גוש עציון, החברה להגנת הטבע, בי"ס שדה כפר עציון, ירושלים – 1981

מ. נאור עורך, "גוש עציון מראשיתו ועד תש"ח", יד יצחק בן צבי –עידן 7 ,ירושלים – תשמ"ו

י.ד. שוורץ ,"מלחמת השחרור של עם ישראל", הוצאת ראובן מס, ירושלים - 1969

ד.עמית עורך, "מבצרי המדבר בימי בית שני", בי"ס שדה כפר עציון, תשל"ז

י. אברהמי, "מדיניות הייעור לשיקום נופי ארצנו ולעיצובם- אתגר צורינו", טבע וארץ כד[4] 164-168 , 1982

א. רמון, "הליך הערכה וניתוח של תפקודי השטח הפתוח ותכונותיו לצורכי תכנון – תיאוריה ומעשה", בהדרכת ד"ר ערן פייטלסון, 12.96

ד"ר י. כח, "סקר טבע, נוף ואתרים, הליך ניתוח למטרות הערכת שימושי קרקע בשטחים הפתוחים, טיוטא, יח. הסקרים החברה להגנת הטבע, 1992

"ישראל 2020"

ד. בועז, א.כהן, מ. קפלן, ש. אהרונסון, ס.רטוביץ, "תכנית פיתוח לאזור הרי ירושלים – דו"ח מס. 1, משרד השיכון, ממ"י, חברה מנהלת "אהוד תייר ניהול והנדסה", ירושלים - 1997

מפות סימון שבילים, 1:50000, החברה להגנת הטבע

מפות גאולוגיות של א"י, 1:250000, המכון הגאולוגי

מיפוי מידע יערני, קק"ל – 1998

מיפוי צמחים נדירים – רות"ם - 1998

4395-140

נספח 1: ארכיאולוגיה ואתרים היסטוריים / דוד עמית

מבוא

1. סקירה גיאוגרפית-היסטורית

השטח המוניציפלי של מועצה אזורית גוש עציון שאליו מתייחסת תכנית האב, כולל רצף של מספר יחידות גיאוגרפיות נבדלות זו מזו בתנאים הגיאומורפולוגיים, בתנאי האקלים, במסלע ובקרקע. שינויים אלה נתנו את אותותיהם בתולדות ההתיישבות ביחידות השונות, מהתקופות הפריהיסטוריות ועד ימינו.

במערב השטח הנדון מצויה היחידה הדומיננטית של במת הר חברון ומורדותיה המערביים. הקמר הגיאולוגי הראשי - קמר חברון - שיצר את במת ההר, שבראשו מצוי גם קו פרשת המים הארצי, הכתיב את מערכת הדרכים ופריסת היישובים לאורך במת ההר בזיקה לדרך ההר (היא 'דרך האבות' או 'דרך אפרתה' המקראית) - ציר האורך הראשי של ארץ ישראל. בתקופה הכנענית, וביתר שאת בתקופת המלוכה - ימי הבית הראשון - הוקמו על במת ההר ערים מרכזיות כדביר, חברון, חלחול, בית צור, פעור, עיטם ובית לחם.

ממזרח לבמת ההר משתרע מדבר יהודה. ברצועת הספר, שבין רמת המדבר לגב הר חברון, עיצב את הנוף קמר בני נעים - הרודיון, המקביל לקמר הראשי (קמר חברון). על גבי קמר זה הוקמו כמה מהיישובים המרכזיים של ספר המדבר כגון תקוע - עיר מרכזית בתקופת המקרא, הרודיון - מבצר ומרכז מינהל בתקופת בית שני. על רכס הכנוב שבמרכז קמר זה נסקרה מערכת של מצודות ודרך ספר שהוקמו בתקופות הרומית-ביזאנטית שנועדו להגן על ישובי הקבע מפני שבטי המדבר.

ממזרח לקמר בני נעים-הרודיון משתרעת רמת מדבר. תנאי האקלים והאיכות הירודה של הקרקע, היקשו על התיישבות חקלאית במרחב זה. מאידך גיסא, נאות המדבר שלאורך חוף ים המלח ובקעת הורקניה הפוריה שממזרח לרמת המדבר, משכו מתיישבים כבר בתקופת המקרא. נוסדו בהם חוות, כפרים ומצודות ופותחו בהם מערכות חקלאיות של ניצול מי מעיינות, שטפונות ונגר עילי.

לאור האמור לעיל, ברוב התקופות ההיסטוריות לא הייתה התיישבות קבע ברמת המדבר, והיא נותרה כרצועה מקשרת בין ישובי במת ההר וספר המדבר שממערב ליישובי בקעת הורקניה וחוף ים המלח שממזרח. אך לא פחות חשוב מזה - היא שימשה כמרחב המרעה ('המדבר' - במשמעותו המקורית כאזור להדברת הצאן) של ישובי ספר המדבר באזור בית לחם-תקוע-חלחול. תפקידיה

אלה של רמת המדבר התבטאו במפעלי האדם שרישומם ניכר בנוף הטבעי, בסוגי האתרים הארכיאולוגיים השכיחים במרחב זה: בורות ומאגרי מים, מכלאות צאן, גרנות, אתרי חנייה ארעיים ומערכת של דרכים עתיקות, שירדו מבמת ההר לעבר ים המלח, ובעיקר לעין גדי. דרכים אלה הן התשתית לשבילי הרועים עד היום. לאורכן מרובים 'קברי-דרך' קדומים, הבולטים בשטח כרגמים עגולים (טומולוס - ביחיד, טומולי - ברבים), וכן קברי שיח' ובתי קברות של בדווים מהדורות האחרונים.

הנחלים הראשיים היורדים במרחב הנדון, מפרשת המים הארצית שבבמת ההר, אל עבר ים המלח - נחל קדרון, נחל דרגה ונחל ערוגות - חוצים בדרכם את קמר בני נעים-הרודיון. הם חתרו בשכבות הגיר הקשה של קמר זה קניונים מרשימים. במערות ובכוכים הרבים שנוצרו בתהליכי ההמסה של הגיר (קארסט) התיישב האדם כבר בתקופות הפריהיסטוריות. כמה מהאתרים המרכזיים במחקר הפריהיסטורי של ארץ ישראל נתגלו ונחקרו החל בשנות השלושים במערות נחל תקוע, הוא ואדי חריטון.

למערות הרבות שבשלושת הנחלים הגדולים וביובליהם הייתה שוב עדנה בתקופה הביזאנטית (מאות רביעית-שביעית לספירה), כאשר המוני נזירים התיישבו בהן. אז הוקמו עשרות מנזרים שבמרכזם מנזרי חריטון ומר-סבא, ולהם 'סניפים' רבים של מנזרים שיתופיים (קוינוביה) ומנזרי מתבודדים (לאורות). המדבר קם אז לתחיה ושקק חיים עד שדמה לעיר, כהגדרת צ'ייטי - אחד מחוקריה הראשיים של תנועת הנזירות במדבר יהודה.

2. הפרק היישומי

אתרי במת ההר שבתחום ישובי גוש עציון פורטו בנספח הארכיאולוגי של תכנית האב המצומצמת (משרד השיכון). לחלק מהם יש פוטנציאל תיירותי המותנה בחפירות ארכיאולוגיות ובפעולות שימור ופיתוח. בראש ובראשונה אמורים הדברים במערכת המים של **ואדי ביאר** שממערב לעיר אפרת. מערכת זו מהווה גם יחידת נוף הראויה לשימור.

ביחידת הנוף המרכזית של המורדות המזרחיים של במת ההר (יחידה 6 - יחידת בית פגיר - סעיר), מתפתלת **אמת הערוב**, שאף היא כמו אמת הביאר, אחת האמות שהזינו את בריכות שלמה ואת ירושלים החל מימי בית שני. בהנחה שאזור מעיינות ערוב יהיה בשליטה פלשתינאית, אין טעם לתכנן תכניות לגביו, אך קטע ניכר מתוואי האמה, הכולל מנהרות קצרות, עובר בשטח המתוכנן לפיתוח תעשייתי. יש לייעד בו מראש 'שטח ירוק', שבו מוצע לבצע חפירות שיחשפו קטעי אמה ומנהרה אשר ישולבו בפארק ארכיאולוגי, בעל פוטנציאל תיירותי.

ברצועת ספר המדבר (בחלקן העליון של יחידות הנוף 9, 14, 13, 7) מצויים מספר אתרים מרכזיים, המייצגים את ההתיישבות באזור לאורך התקופות השונות: **תל-תקוע** - אתר התיישבות חשוב

מתקופת המקרא וכן מתקופת בית שני והתקופה הביזנאטית. עד היום נעשו בו רק חפירות בדיקה. חפירה ארכיאולוגית נרחבת שבעקבותיה פעולות שימור, שחזור ופיתוח יאפשרו את הפיכתו לאתר תיירות מהשורה הראשונה.

הרודיון - מבצר, ארמון ומרכז מינהלי מתקופת בית שני; מקום מפלט ומסתור בתקופת מרד בר-כוכבא; מרכז נזירי ובו קבוצת כנסיות מהתקופה הביזאנטית. מכלול עצום זה זכה לחפירות ארכיאולוגיות נרחבות, והוא עתה גן לאומי מוכרז ומטופל, אך לא תמה המלאה ויש להשקיע בו עוד מספר עונות חפירה, כדי למצות את מלוא הפוטנציאל המדעי והתיירותי.

חריטון - קניון נחל תקוע כולל מערות פריהיסטוריות שנחפרו בשנות השלושים והארבעים, את המערה הגדולה ביותר בארץ - המהווה אטרקציה למטיילים וחובבי אתגרים ושרידים מרשימים של ההתיישבות הנזירית מהתקופה הביזנאטית. באלה האחרונים נעשו רק חפירות חלקיות ויש מקום להרחבה ולפיתוח הפוטנציאל הגלום בהם.
יש להתייחס למכלול כולו כיחידה אורגנית-נופית וארכיאולוגית, וכל פעולות פיתוח בו צריכות לקחת בחשבון את ההיבטים של שמירת טבע ושל שימור העתיקות.

מוקד נוסף של אתרים מצוי בדרום מערב רצועת הספר בין הכפר שויוח לקריית ארבע: שני תלים של ישובים מתקופת המקרא, מספר מצודות הקשורות במערך הדרכים וריכוז אתרים - בעיקר כנסיות מפוארות, שנחפרו לאחרונה - **בעמק בית ענון**. פיתוח מכלול זה מותנה בעתיד האזור. בכל מקרה לכנסיות בית ענון יש ללא ספק פוטנציאל תיירותי. האתרים האחרים נתונים זה שנים להרס מתמשך כתוצאה מפעולות חציבה, בנייה ושוד עתיקות.

בין המוקד של בית ענון לתל תקוע מתנשא לגובה מרשים רכס כנוב שלאורכו נסללה כאמור דרך הספר הרומית-ביזאנטית, ונבנו מצדים ומצודות. חלק ניכר מהשרידים נהרס כבר, אך יש לתכנן את שמירת קו הרכס (גם מהיבטים נופיים), על הנקודות שעוד ניתן לשמור לאורך הדרך, וכן קטעים נבחרים מתוך תוואי הדרך עצמה.

מקמר ספר המדבר יורדות אל רמת המדבר מספר דרכים עתיקות ולאורכן אתרים נקודתיים, שחשיבותם כמכלול ולא כאתרים בודדים. כך הן הדרכים היורדות מהרודיון לעין גדי, מתקוע לעין גדי, ומרכס הכנוב לעין גדי. זו האחרונה היא דרך שהשרידים שבה (מצדים, אתרי חניה, גדרות צאן ובורות) הם ברובם מתקופת המקרא (תקופת הברזל ב') ומכאן חשיבותה היתירה.

בכל פעולות הפיתוח ותכנון הכבישים החדשים, יש להתחשב בתוואי הדרכים הקדומות ולהימנע ככל הניתן מפגיעה בשרידים שבהן. קטעים נבחרים ראויים לשימור ושילוט הולם.

מכלול של אתרים מרכזיים בצפון-מזרחו של מרחב רמת המדבר, הוא המשולש **הר מונטר - מר סבא - הורקניה**. סביב כל אחד מקודקודי המשולש יש שפע של אתרים מסוגים שונים ובמרכז המשולש מצויה מערכת המים הקדומה של מצודת הורקניה ומערך של דרכים ואלמנטים נוספים. יש למזער ככל האפשר את הפגיעה בקודקודי המשולש ובמרחב הפנימי שלו ובכל מקרה - כל תכנית פיתוח צריכה להיעשות 'עם פינצטה', תוך ידיעת כל הנתונים הארכיאולוגיים. נתונים אלה מובאים בקצרה בתיאורי האתרים לפי יחידות הנוף שלהלן, אך אין להסתפק בכך וחשובה כאן גם "התורה שבעל-פה".

יש לזכור היטב שבבקעת הורקניה, אשר ממזרח למשולש הנדון (אמנם מחוץ לשטח המועצה האזורית גוש עציון) - אימוני הצבא הרסו לחלוטין מערכת נדירה של אתרי התיישבות, מצודות, מערכות השקייה וחקלאות ודרכים עתיקות (כולם מתקופת בית ראשון!). אסור בשום פנים שתכניות פיתוח עתידיות ייפגעו במשולש מונטר - מר סבא - הורקניה, המהווה מכלול נופי-היסטורי וארכיאולוגי ייחודי! הפוטנציאל התיירותי הטמון בו מחייב תכנון של חפירות ופעולות שימור והכנת תשתית תיירותית, אך בשום פנים לא סלילה מאסיבית של כבישים שמשמעותה הרס חסר תקנה של שמורת קדומים זו.

3. תולדות המחקר ומקורות המידע

השטח הנדון כאן זכה למחקרים רבים הנמשכים זה יותר ממאה שנה, החל מהמחצית השניה של המאה הי"ט ועד למחקרים שיטתיים בשנים האחרונות. חלק מהמחקרים התמקדו בנושאים ספציפיים או נקודתיים, כגון הפעילות הפריהיטסורית במערות הנחלים שבספר המדבר (ואדי חריטון ונחל ערוגות העליון), או הנזירות במדבר יהודה.

סקר ארכיאולוגי שיטתי, המתייחס לכל התקופות ולכל סוגי האתרים, נערך בחלקים מהשטח לאחר שנפתח בפני המחקר הישראלי, מיד לאחר מלחמת ששת הימים.

חוליה בראשותו של משה כוכבי סקרה את הר חבורן ומורדותיו המזרחיים, כולל חלקים מספר המדבר (ראה: כוכבי תשל"ב). חוליה שניה, בראשותו של פסח בר-אדון, סקרה את ספר המדבר ורמת המדבר (ראה: בר אדון תשל"ב).

סקרים מדוקדקים ומפורטים בהרבה, במסגרת 'סקר ישראלי' (שבו יחידת הסקר הבסיסית היא מפה של 10x10 ק"מ, שנסקרת רגלית, על כל אתריה) נעשו על ידי יזהר הירשפלד במפת הרודיון, המכסה את החלק המרכזי של שטח תכנית האב (ראה: הירשפלד תשמ"ה), ועל ידי יוסף פטריך במפת דיר מר סבא, המכסה את החלק הצפוני-מזרחי של השטח הנדון (ראה: פטריך תשנ"ה).

במבואות של ספרי הדו"ח של שני סקרים אלה יש חומר רב ערך על תולדות המחקר. בחלק מאזור במת ההר ביצע אבי עופר סקר מפורט שטרם פורסם, אך עיקרו מופיע בעבודת הדוקטור שלו (ראה: עופר תשנ"ג). מנחם מרקוס ודוד עמית התייחסו לאתרים רבים במרכז במת ההר (אזור גוש עציון - חברון) בסקר הנוף שלהם (מרקוס ועמית 1989).

סקרים נושאיים שסיפקו מידע חשוב על מרכיבים שונים בשטח, הם סקר אמות המים הקדומות לירושלים של עמיחי מזר (ראה: מזר תשל"ג; מזר 1989), סקר המצודות הביזאנטית ודרך הספר המזרחית של יזהר הירשפלד (ראה: הירשפלד תשל"ט), וסקר הדרך המקראית מרכס הכנוב לעבר עין גדי של דוד עמית (ראה: עמית תשנ"ב).

ברשימות האתרים שיובאו להלן, לפי החלוקה ליחידות הנוף השונות, מופיע בסוגריים, ליד שם האתר, שם הסוקר שממנו נלקח המידע ומספר האתר בדו"ח שלו. באתרים מרכזיים ובמכלולי אתרים חשובים, שהמידע לגביהם מפורט מאוד, וכולל חומר איורי (אשר חיוני לכל תכנון עתידי של פיתוח במקום), הובאה הפנייה ביבליוגרפית מסומנת ב-*, המכוונת לדו"ח המקורי.

4. דירוג ומיון האתרים

ברשימות האתרים דורגו האתרים לפי רמת חשיבותם ולפי סוגו של האתר. הדירוג נעשה באותיות א-ג, מהחשוב יותר לפחות חשוב. באתרים מדרג ג' נקבעה חלוקה טיפולוגית, על פי מספרים 1-2. האות ד' מציינת אתר מסלולי, כגון דרך או אמת-מים. במפה נקבעו סימנים מוסכמים (עיגול, ריבוע, נקודה) בהתאם לדירוג א'-ג'. לאתרים מסלוליים נקבע סימון ספציפי.

להלן פרטי הדירוג:

א - אתרים בעלי חשיבות מדעית ופוטנציאל תיירותי גבוה.

ב - אתרים בעלי חשיבות מדעית ופוטנציאל תיירותי בינוני-נמוך.

ג - אתרים בעלי חשיבות מדעית נמוכה וללא פוטנציאל תיירותי.

1) חורבה (מבנה גדול ומורכב, או מכלול מבנים, מתקנים ועוד).

2) אתר נקודתי (מבנה קטן, מתקן, בור, ריכוז, כלי צור).

ד - אתר מסלולי הנמשך לאורך תוואי מסוים (מאות מטרים עד מספר ק"מ). לעתים בשילוב אתרים נקודתיים הצמודים אליו: דרך עתיקה, אמת-מים, קירות תיחום.

ביבליוגרפיה

בר-אדון, פ'

תשל"ב. "הסקר במדבר יהודה ובבקעת יריחו", בתוך: יהודה, שומרון וגולן - סקר ארכיאולוגי בשנת תשכ"ח, ירושלים, עמ' 99-149.

הירשפלד, י'

תשל"ט. "שרשרת מצודות ביזאנטיות לאורך דרך הספר המזרחית של הר חברון", קדמוניות, 46-47, עמ' 78-84.

הירשפלד, י'

תשמ"ה. סקר ארכיאולוגי של ישראל - מפת הרודיון (הר הורדוס), ירושלים.

כוכבי, מ'

תשל"ב. "הסקר בארץ יהודה", בתוך: יהודה, שומרון וגולן - סקר ארכיאולוגי בשנת תשכ"ח, עמ' 17-89.

מזר, ע'

תשל"ג. "אמות המים הקדומות לירושלים", קדמוניות, 19-20, עמ' 120-124.

מזר, ע'

תשל"ג. "אמות המים הקדומות לירושלים", בתוך: ד' עמית ואחרים (עורכים), אמות המים הקדומות בארץ ישראל, ירושלים, עמ' 169-195.

מרקוס, מ' ועמית, ד'

1989. הר חברון - סקר נוף ומסלולי טיול, רשות שמורות הטבע.

נצר, א'

תשנ"ח. "הרודיון", בתוך: ג' ברקאי וא' שילר (עורכים), בית לחם אפרתה (אריאל 128-129), עמ' 127-152.

עופר, א'

תשנ"ג. הר יהודה בתקופת המקרא, עבודת דוקטור - אוניברסיטת תל-אביב.

עמית, ד'

תשנ"ב. "דרך קדומה מהר חברון אל עין גדי", ארץ ישראל, כ"ג, עמ' 345-362.

פטריך, י'

תשנ"ה. סקר ארכיאולוגי ביהודה ובשומרון - מפת דיר מר סבא, ירושלים.

אתרים ארכיאולוגיים ביחידת נוף מס' 6: יחידת בית פג'ר - סעיר

הערה: ברשימה כלולים בעיקר אתרים המצויים בשטחים הפתוחים שבמרכז היחידה הנדונה. האתרים שבתחום ההתיישבות הערבית הצפופה לא נמנו (מידע לגביהם מצוי אצל כוכבי תשל"ב)

1. **אמת הערוב**

אמת מים באורך כ-40 ק"מ, שנבנתה בימי בית שני, לצורך הובלת מי מעיינות בקעת ערוב אל בריכות שלמה ומשם לירושלים. היא מפותלת מאוד ואורכה פי ארבעה מהמרחק האווירי בין המקור ליעד. נבנתה בשיפוע זעיר של 1 פרומיל - דבר נדיר ביותר שדרש ידע ויכולת הנדסית יוצאי דופן. לאורכה מצויות מספר מנהרות קצרות, אשר מומלץ לחפור שתיים מהן ולשלבן עם קטעי אמה במסגרת פארק ארכיאולוגי.

* מזר תשל"ג; מזר 1989. **ד**

2. **ח'רבית אל ערוב**

חורבה שבה שרידים מתקופות שונות ובעיקר מהתקופה הרומית והביזאנטית. השרידים הקדומים כוסו בבנייה חדשה של כפר-בת של הכפר סעיר. בסמוך מעיינות אל ערוב והבריכה המנקזת אותם, שממנה יצאה אמת המים לבריכות שלמה. **גג**

3. **ח'ירבת א-דילבה** (כוכבי, 75)

חורבה קטנה ליד עין א-דילבה, ממקורותיה של אמת הערוב. מבנים, מערות ובורות מהתקופות הביזאנטית והצלבנית-ממלוכית. במקום גם התיישבות חדשה. **גג**

4. **עין כוזיביה**

המעיין הראשון בקבוצות המעיינות שהזינו את אמת הערוב. כולל מספר נביעות, שבצידן שרידי מתקני נביעה ומבנים מהתקופה הרומית. כיום בשימוש חקלאי. **ב**

5. **ח'ירבת כויזיבה** (כוכבי, 83)

חורבה ובה שרידי מבנים המשולבים בטרסות חקלאיות. בחלק מהמבנים בניית גזית עם סיתות שוליים וזיז בולט. חרסים מהתקופות הרומית, הביזאנטית וימי הביניים. ייתכן שכאן שכן כוסבא/כוזבה - כפר הולדתו של בר-כוכבא. **ב**

6. **דרך קדומה ערוב-זעפרן** (כוכבי, 84)

דרך רוחב רומית המקשרת את דרך במת ההר עם דרך הספר המזרחית תקוע-זיף. לאורכה שרדו אבני שפה ואבני ריצוף. ייתכן שייסודה כבר בתקופת בית ראשון והיא חלק מדרך עמק ברכה - עין גדי. **ד**

7. **ח'ירבת א-זוויה** (כוכבי, 85)

תל ובראשו מצודה (25x22 מ') שממנה שרדו בעיקר קטעי חומות וחלק מהקירות הפנימיים. עיבוד חקלאי וחפירות שוד פגעו בשרידים הקדומים. התל מתקופת הברזל (ימי בית ראשון), והמצודה - חלק מביצורי פחוות יהד של התקופה הפרסית. ב

8. **מסל שיח' אברהים** (כוכבי, 90)

קבוצת עצי בר קשישים, ששרדו במקום בשל קדושתו. לא ברור אם יש במקום שרידים קדומים, אך חשיבותו היא כאתר תצפית ונוף.

* מרקוס ועמית 1989 : 32. ב

9. **ראס טוורה**

תל קדום בראש רכס, שגובהו 1012 מ' מעל פני הים. שרידי אחד היישובים המרכזיים מתקופת הברונזה הקדומה בהר חברון.

* עופר, תשנ"ג. ב

10. **ח'ירבת א-רובעיה** (כוכבי, 86)

מצודה גדולה (כ- 40x40 מ'), בנויה אבני גזית (עם סיתות שוליים וזיז בולט). נועדה כנראה לשלוט על דרך הרוחב ערוב-זעפרן (אתר 6, לעיל). ב

11. **מצד**

מצד קטן, או מגדל תצפית (2.8x3.0 מ') על גב שלוחה נבנה כחלק ממערך הדרכים באזור לשליטה. על המעלה המחבר את דרך הרוחב ערוב-זעפרן עם דרך הספר תקוע-זיף. ג1

12. **קצר חליפה** (כוכבי, 112)

מצד בדרך הספר תקוע-זיף בנקודות הסתעפות של דרך היורדת מזרחה למדבר, במבנה - מגדל מסיבי ריבועי (8.1x8.1 מ') שהשתמר עד תקרתו, ולפניו חצר מלבנית גדולה.

* הירשפלד, תשל"ט. ב

13. **ח'ירבת ראס א-טוויל** (כוכבי, 111)

תל בראש גבעה מוגנת היטב שגובהה 1,013 מ'. שטח התל 20-30 דונם. שרידי קירות, מערות קבורה, מערות ובורות. לפי החרסים ואופי המקום ברור ששכן כאן ישוב בנחלת יהודה של תקופת המקרא (תקופות הברזל א'-ב') אך הוא אינו מזוהה בשמו המקראי. ב

14. **ח'ירבת דוויר**

בית חווה מתקופת בית שני בצד הכביש עוקף חלחול. בחפירה במקום נחשפו חומה היקפית, חדרי מגורים ושירות, מקוואות טהרה ומערכת מסתור. ב

אתרים ארכיאולוגיים ביחידת נוף מס׳ 7: יחידת בינות נחלים עמוס-ערוגות

1. **אמת הערוב**

ראה יחידת נוף מס׳ 6 - אתר 1. **ד**

2. **תל תקוע** (הירשפלד, 37)

שרידיה של העיר תקוע מתקופת המקרא (תקופות הברזל א׳-ב׳) ומתקופות בית שני, הרומית, הביזאנטית, הערבית הקדומה וימי הביניים.

שטח התל יותר מ-70 דונם. אתר בעל פוטנציאל תיירותי רב המותנה בחפירה מקפת.

* הירשפלד תשמ״ה: 63-66. **א**

3. **תל תקוע - צפון** (הירשפלד, 38)

מתחם בצפונו של התל ובו חפיר ושרידי חומות הקשורים כנראה להתיישבות הצלבנית במקום. **א**

5. **קצר אבו לימון** (הירשפלד, 39)

מבנה בודד של מצודה או כנסיה מהתקופה הביזאנטית עם תוספת מימי הביניים. **ג1**

6. **קצר ענתר** (הירשפלד, 40)

שרידי מבנה קפלה מסיבי (15.4x10.6 מ׳) ובו אפסיס. מתחתיו קריפטה שבה תא קבורה קטן. **ג1**

7. **גת** (הירשפלד, 52)

גת קטנה חצובה במחשוף סלע. **ג2**

8. **טראסות קדומות** (הירשפלד, 54)

שלוש טראסות בעלות קירות תמך מאסיביים, בערוץ שמדרום לקצר ענתר (אתר מס׳ 6, לעיל). **ג1**

9. **מעגל אבן** (הירשפלד, 55)

בראש שלוחה, סמוך לשביל קדום היורד מתקוע מזרחה קוטרו 5.5 מ׳. **ג2**

10. **ח׳ירבת מניה** (הישפלד, 51, 53)

שרידי מבנים, מתקנים חצובים, מערות מהתקופות הרומית והביזאנטית. התיישבות בדווים בימינו (שהועתקה דרומה בינתיים) פגעה קשות בשרידים הקדומים.

כ-200 מ' לדרום-מזרח מצוי בית חווה ריבועי 12x11.5 מ') בנוי בבנייה מאסיבית. ג1

11. **בית חווה ורגמים** (הירשפלד, 58-60)

מבנה מלבני (7.5x5.5 מ') ממערב לדרך הקדומה תקוע-עין גדי (הכביש הנוכחי). במקום גם חרסים מתקופת הברזל ב', המעידים על קיומה של הדרך כבר בתקופת המקרא.

בסמוך לו שני רגמים (טומלי) של קברי דרך עתיקים. ג1

12. **מתחם** (הירשלפלד, 63)

מבנה ריבועי (17.5 מ' הצלע) קטור, מהתקופה הביזאנטית. ג1

13. **מתחם** (הירשפלד, 64)

מבנה דומה לנ"ל. (מידותיו 16x14 מ'). רובד באדמה חקלאית - אולי בוסתן קדום. ג1

14. **מתחם** (הירשפלד, 61)

מתחם טרפזי (32x26 מ') בנוי אבני גוויל גדולות. קשור כנראה לדרך תקוע - עין גדי. ג1

15. **מתחם** (הירשפלד, 62)

מתחם מרובע דומה באופיו ובתפקודו לנ"ל. (מידותיו 21x20 מ'). ג1

16. **רוגם** (הירשפלד, 78)

טומולוס עגול על הדרך הנ"ל. ג2

17. **מעגל אבן** (הירשפלד, 80)

קוטרו 17 מ'. ג1

18. **בית חווה** (הירשפלד, 76)

בניין מרובע (9x8.5 מ') שבפינתו חדר קטן. קשור לדרך הנ"ל. מיוחס לתקופות הרומית והביזאנטית. ג1

19. **מצד(?)** (הירשפלד, 77)

מבנה מלבני (6.3x3.9 מ') מאסיבי עם חצר מדרומו. קשור לדרך הנ"ל. ג1

20. **ח'ירבת א-תינה** (הירשפלד, 81)

שרידי מנזר ביזאנטי ובו כנסיה, חצר פנימית, תאי מגורים, מערה, מחסנים, מגדל ומאגרי מים.

* הירשפלד תשמ"ה - 94-97. ב

21. **מעגל אבן** (הירשפלד, 79)

קוטרו 14.5 מ'. ג1

22. **עורקוב צחבה** (בר-אדון, 146)

מצודה רומית ריבועית (23.5x23 מ') בצמוד לדרך הקדומה מתקוע לעין גדי. ג1

23-24, 28. **רגמים** (הירשפלד, 91-93)

מבני קבורה עגולים (טומולי) בצד הדרך הנ"ל. ג2

25. **ריכוז פריטי צור** (הירשפלד, 99)

ריכוז צפוף של כלי צור על שלוחה שטוחה הפונה מזרחה. הכלים מהתקופה האפיפליאוליתית (10,000-18,000 לפנה"ס). ג2

26. **משטח סלע** (הירשפלד, 97)

משטח ועליו ספלולים ומכתשים, סביבו פריטי צור מסוגים שונים מהתקופות האפיפליאוליתית והניאוליתית. ג2

27. **אתר פריהיסטורי** (הירשפלד, 98)

אתר פגוע על שפת ערוץ מהתקופה הניאוליית הקדם קיראמית (6,000-8,000 לפנה"ס). ג1

29. **ח'ירבת צחבה** (הירשפלד 95-96)

מצודה רומית ריבועית (19 מ' הצלע) הכוללת חצר ומגדל פינתי מאסיבי. בנויה מאבנים גדולות. מיקומה בצד הדרך מתקוע לעין גדי והתצפית הטובה ממנה מלמדים על ייעודה.

ממזרח לה אתר פריהיסטורי סחוף שנותרו בו מכתשים וספלולים חצובים וריכוזי פריטי צור מהתקופות האפיפליאוליתית (נטופית מאוחרת). ב

אתרים ארכיאולוגיים ביחידת נוף מס׳ 8: יחידת שלוחת אפרת תקוע

הערה: רוב אתרי יחידה זו מצויים בתחום כפרי הבת של בית לחם ויישובי הבדווים מהתעמרה. ברשימה שלהלן הם לא הובאו.

1. **אמת הערוב**

ראה יחידת נוף מס׳ 6 - אתר 1. **ד**

2. **גת** (יזהר, 1)

גת קטנה חצובה בראש גבעה, כוללת משטח דריכה (1x0.9 מ׳) ובור איסוף (עומק 1.4 מ׳). **ג2**

3. **ח׳ירבת א-דיר**

חורבה עתיקה שנהרסה כליל עם בניית כפר בדווי על שטחה. **ג1**

אתרים ארכיאולוגיים ביחידת נוף מס' 9: יחידת רמת הרודיון

1. **ח'ירבת בד פלוח** (כוכבי, 49)

חורבה שנהרסה עקב בנייה חדשה. על פי ממצא החרסים שראשיתם בתקופת הברזל ב' מזוהה המקום עם 'נטופה' (נחמיה ז, כו ועוד). **ג1**

2. **גת** (הירשפלד, 3)

חצובה במדרון הגבעה הצופה להרודיון, כוללת משטח דריכה חצוב (2.3x2 מ') ובור איסוף ריבועי (0.9 מ' הצלע). **ג2**

3. **הרודיון**

מבצר, עיר ומרכז מינהלי חשוב מתקופת הורדוס ועד מרד בר כוכבא (מאה א' לפנה"ס - מאה ב' לסה"נ). מנזר שכלל מספר כנסיות ומבנים נוספים מהתקופה הביזאנטית.

נצר, תשנ"ח. **א**

4. **דרך עתיקה** (הירשפלד, 12)

קטע שמור, כ-150 מ', של דרך מהרודיון לעין גדי, ובו אבני שוליים וערמות סיקול. רוחב הדרך 3-5 מ'. **ד**

5. **ביר אל ח'שם** (הירשפלד, 30-32)

בית חווה ביזאנטי שבחצרו בור מים (משמש גם כיום) כ-100 מ' ממנו מגדל צמוד לחלקה מעובדת (מידותיו 6.6x5.6 מ'). מהבור יורד שביל מפותל, עם קירות תמך קדומים, אל עבר הדרך הנ"ל. **ג1**

6. **מצד** (הירשפלד, 34)

מצד ריבועי (6.5x6 מ') מוקף גדרת אבן סגלגלה. חרסים מתקופה הברזל ב' מעידים על קדמותה של הדרך שבצדה נבנה המצד, דרך בית לחם - עין גדי. **ג2**

7. **מכלאה** (הירשפלד, 33)

גדרת אבן סגלגלה (16x14 מ' לערך). **ג2**

8. **בור מים** (הירשפלד, 35)

בור מים קדום באפיק הוואדי. הקמרון וסוג הטיח מעידים על היותו קדום ביחס לבורות הבדווים. **ג1**

9. **גדר אבן** (הירשפלד, 5)

קטע באורך 60 מ' בערך של גדר אבן הבנויה על שלוחה ממערב להרודיון. זהו קטע מקו גידור ארוך המקיף את רמת ההרודיון (ראה אתר מס' 4 ביחידת נוף מס' 14).

ד

אתרים ארכיאולוגיים ביחידת נוף מס' 11: יחידת הר מונטאר-קידר

1. **מצד** (פטריך, 11)

מבנה רבוע (5 מ' הצלע) על צד שלוחה, ממערב לדרך. חרסים מהתקופה הרומית. 30 מ' מצפון-מזרח למצד - גורן סגלגלה. **ג2**

2. **גורן** (פטריך, 11א')

גורן רבועה במדרון. **ג2**

3. **חורבה** (פטריך, 23)

שרידי מבנים שדודים לצד השביל המוליך ממערב אל הר מונטר. חרסים מהתקופה הערבית הקדומה. **ג1**

4. **ג'ורת א-שרפה** (פטריך, 24)

מכלול מבנים, כנראה של חווה, ששטחו 25x22 מ'. בחלק המערבי שורת חדרים ולפניהם חצר גדולה, תחומה בגדר אבן. מהפינה הצפונית-מזרחית של החצר נמשך במורד השלוחה קיר שאורכו יותר מ-500 מ'. סמוך לו גורן רבועה. **ג1**

5 **מתקן** (פטריך, 25)

שקע סגלגל בקרקע שבהיקפו סדורות אבנים. בדרומו אבנים שבהן גומה שאליה מתנקזים חריצים (בודדה).

מדרום למתקן גל אבנים (אולי טומולוס). **ג2**

6. **קיר תיחום** (פטריך, 26)

קיר באורך כ-300 מ' ובעובי 1 מ' על גב הר מונטר. **ד**

7. **ביר מונטר** (פטריך, 27)

בור מים המשמש גם כיום את הרועים הבדווים. במרחק כ-100 מ' במורד - שרידי בריכת אגירה. **ג2**

8. **קיר תיחום** (פטריך, 22)

קטע מגדרת אבן ארוכה, או קיר תיחום, שנועד לתחום את שטחי המנזר הפטסטומוס, שייסד סבאס בשנת 510 לספירה, מפני חדירת זרים. **ד**

9. **תא נזירים** (פטריך, 42)
מבנה בודד (8x7 מ') ששימש כתא להתבודדות נזירים והשתייך למנזר הפטסטומוס מהמאה השישית. **ג2**

10. **ח'ירבת אל מונטר** (פטריך, 43)
שרידי מנזר הסכולריוס בפסגת הר מונטר, 524 מ', הגבוהה בפסגות מדבר יהודה. זה הגדול והחשוב במנזרים השיתופיים (מנזרי קוינוביה) שהקים סבאס בתחילת המאה השישית.
שטח מלבני (58x44 מ') שהוקף בחומה ובתחומו היו מבנים שונים, בורות מים ועוד. חפירות שוד ופעולות פיתוח פגעו במקום קשות.
* פטריך תשנ"ה: 53-54. **ב**

11. **הר מונטר** (פטריך, 44)
שרידי מבנים בהשתמרות גרועה בפסגה הדרומית של הר מונטר (נ"ג 514). ביניהם בולט מבנה רבוע (5x5 מ') שניתן לזהותו עם 'מגדל אבדוקיה', שהוקם על ידי הקיסרית אבדוקיה, ונודע מכתביו של קריליוס מסקיתופוליס, מהמאה השישית.
* פטריך תשנ"ה: 55. **ב**

הערה לאתרים 10-11: בשל ייחודו הנופי של הר מונטר וחשיבותם ההיסטורית של אתריו, יש להימנע מכל פגיעה נוספת במכלול ההר על שתי פסגותיו. ראוי ליזום חפירה ארכיאולוגית לפיתוח תיירותי של המקום, ולתכנן במקום אתר שיכלול את השרידים הקדומים, מצפור ותחנה במסלולי תיירות המדבר.

12. **קבר מסעף** (פטריך, 58)
קבר שיח' ליד מפגש ואדיות, בקרבת הדרך מהר מונטר אל מנזר מר סבא. כ-50 מ' ממנו עץ שיזף מקודש (א-סדרה). **ג2**

13. **ביר אל חטאבה** (פטריך, 59)
מאגור (19x6 מ') חצוב בגדה הדרומית של נחל קדרון. כלפי הערוץ סוגר על הפתח קיר בנוי ובאמצעו פתח. בתחתית אחר ממזוזות הפתח חקוק המספר 150 וכתובת בערבית. **ג2**

14. **שיח' מסיף** (פטריך, 60)
בית קברות על הגדה המזרחית של נחל קדרון, בקרבת הדרך מהר מונטר אל מנזר מר-סבא.
במרכז בית הקברות בולט קבר השיח'. **ג1**

15. **ביר אבו אל-כלאב** (פטריך, 61)

מאגור (11x8 מ') בגדה הצפונית של אחד מיובלי נחל קדרון. קיר עבה (1.5 מ') סוגר על הפתח. ממערב למאגור בור מים פעמוני המשמש אף כיום את הרועים הבדווים. **גג**

אתרים ארכיאולוגיים ביחידת נוף מס' 12: יחידת נחל חצצון

1. **ח'ירבת א-תינה** (הירשפלד, 100)

מתחם אבן מאסיבי, כמעט רבוע (25.3x24.2 מ'). שלושה פתחים באמצע הצלעות הדרומית, המזרחית והצפונית. חרסים מהתקופה הביזנאטית. **ג1**

2. **בית חווה** (הירשפלד, 101)

מבנה בודד מלבני (4.9x3 מ'). בצמוד לקיר הצפוני נבנתה מכלאה עגולה (קוטר 17.3 מ'). חרסים מהתקופה הביזנאטית. **ג1**

3. **מתחם** (הירשפלד, 102)

מתחם מרובע (28x27 מ' בערך) דומה למס' 1 הנ"ל. **ג1**

4. **שיח' בדר** (הירשפלד, 117)

קבר שיח' ממוקם באוכף, בסמוך לצומת שבילים. מוקף מעגל אבן סגלגל (כ- 8.2x5.5 מ'). **ג1**

5. **ח'ירבת דיר עלא** (הירשפלד, 119)

רוגם (טומולוס) בראש גבעת נ"ג 582. שני מעגלים חד-מרכזיים (קוטר החיצוני 5.8 מ' והפנימי - 2.5 מ'). חרסים מהתקופות הביזנאטית והערבית. **ג2**

6. **רוגם** (הירשפלד, 118)

רוגם בראש גבעת נ"ג 583. שני מעגלים חד-מרכזיים (קוטר החיצוני 4 מ' והפנימי - 1.4 מ'). חרסים מהתקופות הישראלית, הרומית והערבית הקדומה. **ג2**

7. **בית חווה** (הירשפלד, 120)

מבנה מבודד, בנוי ברישול. רוחבו 7 מ'. חרסים מהתקופות הרומית והערבית. **ג1**

8. **גלי אבן** (הירשפלד, 104)

גלי אבן, כנראה קברים, ומעגל אבן (בקוטר 10.3 מ') על פני מדרון מעל מפגש נחלים. **ג1**

9. **קבר עביאן** (בר אדון, 155)

מספר מבנים דרומית-מערבית לוואדי עביאן: מבנה בצורת ר"ש מאבני צור; מבנה עגול הרוס; מבנה מלבני (5.6x10 מ'). ממצא חרסים בכולם מהתקופה הרומית. **ג1**

10. **רוג'ם קדח** (בר אדון, 156)

שלושה מבנים עגולים על ראש ההר: בפסגה - מבנה בקוטר פנימי 8.5 מ' ולידו גדר (11 מ') ומפולת אבנים; החרסים מתקופות הברזל א'-ב'. לרגלי הפסגה - שני מבנים נוספים בקוטר קטן יותר, מהתקופות הרומית והביזאנטית. **ג1**

11. **מתחמים וגדר** (בר אדון, 159)

מתחם עגול (קוטרו 13 מ'), לידו מבנה דמוי במה (5x3 מ') ומספר מתחמים קשתיים, בסמוך - גדר אבן באורך 23 מ' החוצה את ואדי עביאן ונחל חצצון. **ג1**

12. **מבנה** (בר אדון, 160)

מבנה דמוי פרסה סגורה (6x7 מ') על פסגת גבעה בין שני הוואדיות הנ"ל. חרסים מהתקופות הרומית והביזאנטית. **ג1**

13. **מתחמים ובריכה** (בר אדון, 161)

שלושה מתחמים צמודים, בנויים קירות חזקים. צלעם המערבית מעוגלת. בקרבתם "בריכת דפורה", שמידותיה 15x7x6 מ'. מצפונה קיר מאסיבי. **ג1**

14. **מבנים בנחל חצצון** (בר אדון, 162)

מבנה עגול (קוטר 2 מ') ומבנה מלבני (2.3x1.5 מ') באפיק הנחל. חרסים מהתקופה הרומית. **ג1**

15. **מבנה** (בר אדון, 163)

מבנה רבועי (3.9 מ' הצלע) מצפון לנחל הנ"ל. **ג2**

16. **מבנים לצד הדרך** (בר אדון, 173)

שלושה מבנים עגולים (בקוטר 3, 1.5, 1.4 מ'); מבנה מלבני (3.8x4.2 מ') הרוס בחלקו ומבנה סגלגל (1x2 מ'). מיקומם בצד הדרך העתיקה מתקוע לעין גדי מעיד על שייכותם לדרך זו. **ג1**

17. **אבו זומיטיר** (בר אדון, 174)

מקבצי מבנים ומצדים ממזרח לדרך הנ"ל. כוללים מבנה עגול (קוטר פנימי 3.2 מ'); שני מגדלים עגולים ומתחתם חצי עגול; ומבנה מרובע שמצפונו מגדל עגול וממערבו גדר. החרסים מתקופת הברזל ומהתקופה הרומית. **ג1**

18. **מבנה** (בר אדון, 175)

מבנה מלבני 8x4.8 מ') מדרום לנחל חצצון. סביבו מספר תנורים עגולים. החרסים מתקופות הברזל א'-ב' והביזאנטית. **ג1**

19. **מבנים מצפון לנחל** (בר אדון, 167)

ארבעה מבנים: שלושה עגולים (קוטרם 3-4 מ') ואחד - סגלגל (4.6x5.2 מ'). החרסים מתקופת הברזל. **ג1**

20. **מבנה באפיק** (בר אדון, 168)

מבנה בנוי אבני צור (מידותיו: 5.8x6.2 מ'), באפיק יובל של נחל חצצון. החרסים מתקופת הברזל. **ג2**

21. **רוג'ם א-קראט** (בר אדון, 169)

שני מצדים (?) סגלגלים (אורך מירבי 3.5-4 מ') במרחק 100 מ' זה מזה, על פסגת גבעה. החרסים מתקופת הברזל. **ג1**

יחידת נוף מס׳ 13: יחידת נחל עמוס

1. **דרך עתיקה** (הירשפלד, 41)

קטע סלול (1,200 מ׳) של דרך קדומה (רוחבה 4-5 מ׳) שקישרה בין תקוע לבין המנזר שנתגלה בח׳ירבת אל-עמד (להלן אתר 9). ד

2. **גורן (?) קדומה** (הירשפלד, 43)

משטח מפולס ומרוצף בעל צורה עגולה (קוטרו כ-10 מ׳). שימש כנראה כגורן. ג2

3. **אום נקוס** (הירשפלד, 44)

מערה בגדה הדרומית של נחל תקוע (ואדי חריטון) שנערכו בה חפירות ארכיאולוגיות ונחשפו בה שכבות של התיישבות פריהיסטורית מהתקופה הפליאוליתית התיכונה (35,000 לפנה״ס) והעליונה (17,000 לפנה״ס). ב

4. **ציורי סלע** (הירשפלד, 42)

חריטות של צלבים, אותיות ביוונית וסימנים שונים על מחשוף סלע. ב

5. **ח׳ירבת רביעה** (הירשפלד, 66)

שרידי מנזר בנוי במדרון מדרום לנחל עמוס. מכלול של חדרים סביב חצר פנימית שצורתה דמויית ר״ש. (מידותיו של המכלול 22.2x18.5 מ׳), שבה מאגר מים פעיל אף היום. מדרום מערב לחצר מגדל מלבני (5.1x3.4 מ׳). ב

* הירשפלד תשמ״ה: 82-84.

6. **מתחם** (הירשפלד, 67)

מתחם מרובע (22x20 מ׳) בנוי במדרון. נחתם על ידי אפיק הערוץ הזורם ממזרח לו. ג1

7. **בור מים** (הירשפלד, 56)

בור פעמוני חצוב מדרום וסביבו מערכת איסוף, בריכת שיקוע ושוקת. כנראה שאינו קדום. ג2

8. **סדרת א-זערור** (הירשפלד, 68)

עץ שיזף בודד וקשיש בערוץ נחל עמוס. זה העץ היחיד בכל האזור והוא שרד בגלל קדושתו לבדווים. על שמו מכונה הוואדי הסמוך ובור המים שממערב לו.

9. **ח'ירבת אום אל עמד** (הירשפלד, 69)

שרידי מנזר ביזאנטי הכוללים מבני כנסייה, מגדל, מאגר מים, חדרי מגורים, חצרות וחומה היקפית. בקרבת המכלול הבנוי מצויים כוכים ומחסות סלע ששימשו כתאי התבודדות לנזירים.

* הירשפלד תשמ"ה: 86-90.

ב

10. **בית חווה** (הירשפלד, 70)

מבנה מלבני (6.2x3 מ') שממערבו משתרעת חצר, החרסים מהתקופות הרומית והביזאנטית. ג1

11. **ח'ירבת א-טבק** (הירשפלד, 71)

ריכוז של מכלאות אבן באוכף צר שכיוונו צפון-דרום. נראה שאינן קדומות. ג1

12. **קבר שיח' סאלם** (הירשפלד, 72)

קבר שיח' בצד שביל היורד מתקוע אל לב המדבר. סביבו בית קברות קטן. אין בו שרידים קדומים לתקופה העות'מאנית. ג2

13. **בית חווה** (הירשפלד, 65)

מבנה מרובע (5.5x4.5 מ') ולידו בור מים, סמוך לשביל היורד מתקוע מזרחה על גבי שלוחה. ג2

14. **מכלאה** (הירשפלד, 82)

מכלאה סגלגלה (17x4 מ') בנויה על שלוחה. ג2

15. **מבנה** (הירשפלד, 83)

מבנה מבודד בראש גבעה, שמצב השתמרותו הגרוע לא מאפשר לעמוד על תוכניתו. ג2

16. **בור מים** (הירשפלד, 84)

בור מים חצוב באפיק נחל עמוס. בצד פתח הבור נחרתו בסלע אותיות וציורים. ג2

17. **רוגם** (הירשפלד, 85)

מעגל אבן (קוטרו 4 מ') ובמרכזו אבן גדולה - מצבה(?). ג2

18. **נקיק סלע** (הירשפלד, 103)

נקיק טבעי במפגש נחלים, לאורך כ-150 מ'. חשיבותו כאתר נופי. ב

19. **רגמים** (הירשפלד, 105)

שלושה מעגלי אבן (קוטרם 3-2.5 מ') שנשדדו. ממוקמים באוכף, סמוך לדרך הקדומה מהרודיון לעין גדי. **ג1**

20. **דרך קדומה** (הירשפלד, 121)

מקום חציית אחד מיובלי נחל עמוס על יד הדרך הקדומה מהרודיון לעין גדי. לצורך מעבר המכשול נבנו קירות תמך מדרום לאפיק. **ד**

21. **גל אבנים** (הירשפלד, 122)

גל אבנים גבוה. מטרתו אינה ברורה. מצוי בראש שלוחה היורדת למזלג הנחלים תקוע ועמוס. **ג2**

22. **ח'ירבת אל קוציר** (הירשפלד, 123)

אתר המזוהה עם "סוזכים" - מקום ההתבודדות של קיריאקוס הקדוש. האתר כולל מבנה קפלה, מערת התבודדות, בור מים ובוסתן. **ב**

* הירשפלד תשמ"ה: 122-128.

יחידת נוף 14: יחידת נחל תקוע

1. **ערק אל-אחמר** (הירשפלד, 8)

מחסה סלע בגדתו הצפונית של נחל תקוע. נחפר על ידי נוויל שגילה בו שרידים פריהיסטוריים מתקופות שונות, החל מהתקופה הפליאוליתית התיכונה (35,000 לפנה"ס). **ב**

2. **מתחמים** (הירשפלד, 11)

שלושה מתחמים מלבניים מדרום להרודיון, הצפוני (27.4x8.3 מ') נשתמר טוב יותר מהאחרים. כ-100 מ' מדרומו - המתחם האמצעי (26.3x6 מ'), וכ-250 מ' מדרומו המתחם השלישי שהשתמרותו גרועה. **ג1**

3. **אום קולעא** (הירשפלד, 9)

אתר פריהיסטורי שנחפר על ידי נוויל. נמצאו שידים מהתקופה הכלקוליתית. **ב**

4. **גדר היקפית** (הירשפלד, 10)

קטע (100 מ') של גדר אבן מאסיבית, המקיפה את השלוחות היורדות מהרודיון דרומה. נראה שנועדה לתחום את אדמות המנזר והכנסיות של הרודיון מהתקופה הביזאנטית. **ד**

5. **מתחם** (הירשפלד, 19)

מתחם מרובע (27x21 מ' לערך) בקצה שלוחה הצופה על נחל תקוע. 40 מ' ממערב ומדרום לקיר המקיף את הרודיון (אתר 4, לעיל). **ג1**

6. **מערת אום קטפה** (הירשפלד, 18)

מערה גדולה בגדתו המזרחית של נחל תקוע, מול מנזר חריטון.

נחפרה על ידי נוויל, שגילה בה שכבות פריהיטסורייות מהתקופה הפליאוליתית התחתונה (כ-100,000 שנה לפנה"ס) ועד התקופה הכלקוליתית. למרגלות המערה נתגלה מדף סלע ובו ריכוז של ספלולים בעלי צורה אובאלית. **ב**

7. **ח'ירבת חריטון** (הירשפלד, 17, 26-27)

שרידי מנזר ביזאנטי מן הגדולים והחשובים במנזרי מדבר יהודה, שהוקם על ידי חריטון במאה הרביעית - המכלול כולל שלושה מגדלים, חומה היקפית, קירות תמך של מבנים שהתמוטטו ומאגרי מים כחצי ק"מ משרידי המנזר מצוי מקבץ של כ-10 תאי מגורים של נזירים, שהשתייכו למנזר. בצמוד לרוב התאים מצויים בורות מים ובמרכז שטח התאים נובעים שני מעיינות קטנים.

מדרום לקבץ התאים מצויה "המערה התלויה" של חריטון: סדרת מערות, כוכים ובורות מים בשלושה מפלסים שונים. **א**

* הירשפלד תשמ"ה: 36-48, 53-57.

8. **עין א-סחרי** (הירשפלד, 27-29)

מעיי וסביבו שרידי מנזר ביזאנטי שנבנה על גבי מדף סלע טבעי. ממזרח לו שרידי טראסות קדומות שהשתייכו כנראה למנזר. המנזר מזוהה עם "המנזר הקטן" הנזכר במקורות התקופה. **ב**

* הירשפלד תשמ"ה: 58-60.

9. **סלע הצלבים** (הירשפלד, 45)

קיר סלע מעוטר בצלבים, מערה גדולה וגרם מדרגות חצוב בסלע המקשר ביניהם. המכלול מצוי במצוקי הגדה הצפונית של נחל תקוע. **ב**

* הירשפלד תשמ"ה: 72-74.

10. **מבנה** (הירשפלד, 46)

מבנה ריבועי (2.5 מ' הצלע) מאסיבי באפיק נחל תקוע. **ג2**

11. **אל-ח'יאם** (הירשפלד, 47)

טראסה בגדה הדרומית של נחל תקוע. בחפירות שנערכו במקום ב-1933 וב-1962 נמצאו שרידים פריהיסטוריים מרצף תקופות החל מהתקופה הפליאוליתית העליונה ועד לתקופה הניאוליתית הקדם-קיראמית ב'. **ב**

12. **מבנה** (הירשפלד, 20)

מבנה מרובע (4.2x3.9 מ') באוכף מעל ואדי אל קוץ. החרסים מהתקופות הרומית והביזאנטית. **ג2**

13. **רוגם** (הירשפלד, 21)

רוגם (טומולוס) עגול (קוטרו 4.3 מ') על רכס הצופה לערוצים שסביבו. לצידו הצטלבות שבילי עפר. **ג2**

14. **שיח' חרב** (הירשפלד, 73)

קבר שיח' צמוד לדרך הקדומה היורדת מהרודיון לעין גדי. **ג2**

15. **שיח' חומיד אל פאליק** (הירשפלד, 86)

קבר שיח', כ-120 מ' מדרום מערב לאפיק נחל ערוגות. סמוך לו עוברת הדרך הקדומה הנ"ל. **ג2**

16. **רוגם** (הירשפלד, 106)

רוגם עגול (טומולוס) על שלוחה מצפון לנחל תקוע. ג2

17. **רוגם** (הירשפלד, 107)

רוגם עגול (קוטרו כ-5 מ'), כ-350 מ' מדרום-מזרח לרוגם הנ"ל. ג2

אתרים ארכיאולוגיים ביחידת נוף 15: בינות נחלים תקוע-דרגה

1. **מאגור** (הירשפלד, 13)

מאגור ריבועי (10x10 מ') חצוב במחשוף סלע קירטוני היורד לנחל דרגה. הדופן בחזית הבנויה כקיר מאסיבי מטויח בטיח הידראולי. **ג2**

2. **מכלאה** (הירשפלד, 22)

מכלאת אבן סגלגלה (40x30 מ'), בראש רכס הצופה אל אגן נחל דרגה. בתוך המכלאה ניכרת חלקוה פנימית על ידי גדרות, שנבנו כנראה בשלב מאוחר. החרסים מתקופת הברזל ב' מעידים כי זה אתר מתקופת בית ראשון, מן היחידים באזור. **ג1**

3. **גושי סלע** (הירשפלד, 23)

קבוצה של גושי סלע כ-120 מ' מדרום למכלאה הנ"ל. על פניהם נחצבו בודידות (מתקני סחיטה) ונחרטו אותיות, צלב וציורי סלע. **ג2**

4. **רוגם** (הירשפלד, 24)

רוגם (טומולוס) עגול (קוטר 2.7 מ'), בראש שלוחה הצופה היטב אל כל סביבותיה. **ג2**

5. **רוגם** (הירשפלד, 36)

רוגם עגול (קוטר 3 מ') שבמרכזו אבן גדולה (מצבה?). כ-60 מ' מצפונו קטע דרך סלולה. **ג2**

6. **גל אבנים** (הירשפלד, 49)

גל אבנים (קוטרו 3 מ' וגובהו כ-1 מ') בראש כיפה הצופה אל אפיק נחל תקוע. **ג2**

7. **מעגל אבן** (הירשפלד, 48)

מעגל אבן (קוטרו 6 מ') על רכס הצופה אל אפיק נחל תקוע. מדרום-מזרח למעגל קטע של דרך סלולה. **ג2**

8. **מבנה** (הירשפלד, 50)

שרידי מבנה טרפזי (1.2x0.8 מ') בקצה שלוחה הצופה דרומה לעבר נחל תקוע. מעט חרסים מהתקופה הביזאנטית. **ג2**

אתרים ארכיאולוגיים ביחידת נוף מס' 16: יחידת נחל דרגה

1. **רגמים** (הירשפלד, 6)

קבוצת רגמים (טומולי) על הרכס שמצפון לנחל דרגה. שניים מהם השתמרו היטב. **ג2**

2. **מאגור** (הירשפלד, 14)

מאגר מים (חירבה) בערוץ נחל דרגה, חצוב בגדה הצפונית. מידותיו כ- 14.2x10 מ'. על מעקה האבן חקוק צלב. **ג2**

3. **קברים** (הירשפלד, 15)

5-4 קברי ארגז מלבניים, ששניים מהם שלמים יחסית. נבנו מאבנים שטוחות. **ג2**

אתרים ארכיאולוגיים ביחידת נוף מס' 17: יחידת נחל גורפן

1. **גדרה** (הירשפלד, 7)

מכלאת אבן בצד דרך מקומית. צורתה סגלגלה (37x21.5 מ'). חרסים מתקופות הברזל ב' (שבר בודד), הביזאנטית והערבית הקדומה. **ג1**

2. **רוגם** (פטריך, 127)

רוגם (טומולוס) פרוץ בקוטר 5 מ' בראש גבעה. **ג2**

3. **מתקן** (פטריק, 127)

משטח כתישה קטן (1.5x1 מ' בקירוב) במחשוף סלע, כולל ספלול וחריצים מעוקלים המתנקזים אליו. **ג2**

4. **רוגם** (פטריך, 118)

רוגם (טומולוס) פרוץ בקוטר 5.5 מ' על כתף שלוחה. **ג2**

5. **רוגם** (פטריך, 107)

רוגם בקוטר 3.2 מ' בראש גבעה. בקרבתו 6 גלי אבנים. **ג2**

6. **רוגם** (פטריך, 128)

רוגם פרוץ בקוטר 6 מ' על שלוחה. 200 מ' מערבה - רוגם רבוע. **ג2**

7. **בית קברות** (פטריך, 129)

בית קברות מוסלמי. נמנו כ-60 קברים בשטח של 120x80מ'. **ג1**

אתרים ארכיאולוגיים ביחידת נוף מס׳ 18: יחידת מרסבא

1. **זהרת אל-הוא** (פטריך, 12)

רוגם (טומולוס) מעוגל (קוטרו 4.8) בצד הדרך. ממערב לו ששה גלי אבנים (טומולי?). **ג2**

2. **א-טיאן** (פטריך, 31)

בית קברות מוסלמי בצד הדרך המוליכה לבקעת הורקניה, כ-20 קברים ערוכים בשורות. בקרבתו - שני בורות מים. **ג1**

3. **ואדי א-זראניק** (פטריך, 14)

מכלול שרידים שהשתייכו למנזר (הלאורה) של ירמיאס, מתלמידי סבאס. השרידים הכוללים תריסר תאי התבודדות, בורות מים ומתקנים שונים, מצויים בשלושה ריכוזים, לאורך כקילומטר אחד, מצפון ומדרום לערוץ הנחל.

* פטריך תשנ״ה: 38-40. **ג1**

4. **כבשן סיד** (פטריך, 15)

כבשן (בקוטר כ-8 מ׳) בערוץ צדדי של ואדי א-זראניק. נראה שהשתייך למנזר הנ״ל. **ג2**

5. **מתקן** (פטריך, 16)

מתקן כתישה/סחיטה על משטח סלע מוחלק. נראה שהשתייך למנזר הנ״ל. **ג2**

6. **תאי נזירים** (פטריך, 17)

קבוצה של שמונה תאי התבודדות שהשתייכו ללאורה של ירמיאס הנ״ל. **ג1**

* פטריך תשנ״ה: 41-43.

7. **ח׳ירבת א-זראניק** (פטריך, 28)

תא התבודדות מלבני שהשתייך למנזר הנ״ל. **ג2**

8. **תאי נזירים** (פטריך, 29)

שני תאי התבודדות בגדת הנחל, בריחוק 17 מ׳ זה מזה, שהשתייכו אף הם למנזר הנ״ל. **ג2**

9. **כבשן סיד** (פטריך, 30)

כבשן (בקוטר 8 מ׳) בגיא. נראה שהותקן לצורך טיוח מרכיבים שונים של הלאורה של ירמיאס הנ״ל. **ג2**

10. **מע'רת א-סדה** (פטריך, 31)

מאגור חצוב(6.5x8.5 מ') במדרון שמעל בקעת הורקניה. הדופן הפונה אל המורד בנויה. **ג2**

11. **כבשן סיד** (פטריך, 32)

כבשן (קוטר פנימי 3.7 מ') במדרון שלוחה. כ-200 מ' מצפונו - ביר אום אל פוס שממנו יוצאת דרך אל בקעת הורקניה. **ג2**

12. **מבנה** (פטריך, 45)

יסודות מבנה מלבני (7.25x4.4 מ') - אוהל או סוכה - על גב שלוחה בדרום-מזרח הר מונטר. **ג2**

13. **כבשן סיד** (פטריך, 46)

שרידי כבשן בגיא במורד הדרומי-מזרחי של הר מונטר. **ג2**

14. **מבנה** (פטריך, 47)

מבנה סגלגל (9x7.5 מ') בראש גבעה, מדרום לבורות אל-עמרה. חרסים מהתקופות הערבית הקדומה והממלוכית. **ג2**

15. **סכר** (פטריך, 48)

סכר של אמת המים הצפונית להורקניה בערוץ נחל סככה, בנוי מאבנים גדולים (אורכו 17.5 מ' ורוחבו 4-5 מ'). **ג2(ד)**

* פטריך 1989.

16. **גדרת אבן** (פטריך, 49)

גדרה ארוכה ומפותלת בנויה טור כפול של אבנים ומילוי בתווך. נראה שנועדה לתחום את אדמות "מנזר המערה" - ביר אל-קטר (אתר 27, להלן). **ד**

17. **מאגור** (פטריך, 77)

מאגור (13.4x8.3 מ') חצוב בגדה של ואדי אל חיאת. הדופן הפונה לכיוון הערוץ בנויה. **ג2**

18. **מכלול נזירי** (פטריך, 82)

שרידים שדודים של מכלול בנוי שהשתייך ל"לאורה הגדולה" של מנזר מר-סבא. שרידי קירות, חציבות ובורות מים. **ג1**

19. **אמת המים** (פטריך, 83)

קטעים מאמת המים הדרומית של הורקניה (אמת הקדרון).

* פטריך תשנ"ה: 90-92.

ד

20. **"הלאורה הגדולה" - מנזר מר-סבא** (פטריך, 84, 94-98)

מכלולי מבנים ותאי נזירים שהשתייכו ל"לאורה הגדולה" של סבאס (מנזר מר סבא).

* פטריך תשנ"ה: 92-93, 100-175.

א

21. **ריכוזי מבנים** (פטריך, 85)

שלושה ריכוזי מבנים מוקפים חומה על גבעה צרה וארוכה מצפון-מזרח למכלול של הלאורה הגדולה הנ"ל. יתכן שכאן היה מנזר שיתופי - "הקוינוביון הקטן" - שיסד סבאס בסוף המאה החמישית.

ג1

22-23. **גשרים** (פטריך, 86-87)

שרידי שני גשרים באמת המים הדרומית של הורקניה, שנועדו להעביר את האמה מעל ערוצים של ואדי אל-מכרי.

ג1(ד)

24. **מאגור** (פטריך, 88)

מאגור (15.5x13.5 מ') חצוב בצלע הערוץ של ואדי אל עידרווי. הדופן הפונה לערוץ בנויה.

ג2

25. **בית קברות** (פטריך, 89)

בית קברות על מדרגה בגדתו של אחד מיובלי ואדי אל מכרי. כולל חמש תלוליות אבן סגלגלות שבראש כל אחת אבן בולטת. בסמוך - טראסות, שרידי מאהל ושני ריכוזים של מערות ומחסות סלע. החרסים מתקופת הברזל ב' ומן התקופות הרומית והממלוכית.

ג1

26. **גשר** (פטריך, 62)

שרידי גשר באמת המים הדרומית של הורקניה (בדומה לנקודות 22-23 לעיל).

ג2(ד)

27. **ביר אל קטאר** (פטריך, 63)

שרידים של "מנזר המערה" (ספלאיון) - מנזר שיתופי (קוינוביון) שנוסד על ידי סבאס ותלמידיו. השרידים פזורים על מצוקי הגדה הצפונית של נחל סככה.

המבנים נבנו בשלושה מפלסים על פני המצוק וכללו חומות, קירות תמך, אולמות, מאגרי מים ומתקנים שונים חצובים בסלע.

ב

28. **מאגורים** (פטריך, 64)

שני מאגורים חצובים בסלע הקירטון, בריחוק 100 מ' זה מזה, בגדות יובל צפוני של נחל סככה, ממזרח לביר אל-קטר. **ג2**

29. **ביר אבו שעלה** (פטריך, 65)

מאגור דמוי פרסה, שבו שני חללים (הצפוני: 12.3x6 מ'; הדרומי: 10.3x5 מ' וביניהם מסדרון רחב (5.5 מ'). הדופן הפונה לערוץ - בנויה. **ג2**

30. **מנהרה** (פטריך, 66)

מנהרה מדורגת חצובה בדופן ערוצו של נחל סככה. נמנו 50 מדרגות עד מקום הסתימה. תפקידה אינו ברור, וייתכן שנועדה לכרייה (ראה נקודה 35 להלן). **ב**

31-33. **גשרים** (פטריך, 67-69)

שלושת הגשרים הגדולים, המזרחיים ביותר של אמות המים שהובילו להוקניה. המערבי (נקודה 31) היה באורך כ-150 מ'; האמצעי (נקודה 32) היה באורך כ-50 מ' והמזרחי (נקודה 33) - שנבנה באוכף צר שהועמק בחציבה לרגלי המבצר - היה באורך 112 מ'. ניכרים בו שלבים מהתקופה החשמונאית ומתקופת הורדוס.

* פטריך תשנ"ה: 72-76. **ב**

34. **הוקניה** (פטריך, 70)

שרידי המבצר מימי החשמונאים וימי הורדוס ועליהם שרידי מנזר קסטליון שהקים במקום סבאס בסוף המאה החמישית. **א**

* פטריך תשנ"ה: 76-82.

35. **צמד בורות** (פטריך, 90)

שני בורות עגולים (קוטרם 0.9-1.2 מ', עומקם 4.5 מ') חצובים באוכף. ביניהם פתח (בגובה 2.0 מ'). ייתכן שזה מתקן כרייה למחצב כלשהו, בזיקה למצבר הורקניה ולמנהרות המדורגות (לעיל, נקודה 30). **ג2**

36-38. **רגמים** (פטריך, 99-100, 119)

שלושה רגמים (טומולי) בנקודות שונות (קוטרם 3, 5.4, 4.3 מ' בהתאם). **ג2**

אתרים ארכיאולוגיים ביחידת נוף מס׳ 19: רכס הכנוב ונחל ערוגות

1. **מעלה הכנוב** (הירשפלד, שרשרת, 2)

מצד מרובע (5x4.5 מ׳) וחצר לפניו, שפולסה בעזרת קיר תמך (באורך כ-16 מ׳). המצד שומר על המעלה התלול של הדרך הקדומה מתקוע לזיף בעלותה לראש רכס הכנוב, שעיקוליה ניכרים בקירות התמך המוצקים ששרדו בשטח. הדרך נפגעה קשות בעת פריצת תוואי להנחת קו מים. **ד**

2. **הדרך הקדומה** (הירשפלד, שרשרת,3 ; כוכבי, 92)

קטעים של הדרך הנ״ל הניכרים בשטח בגל ארוך של אבנים שסוקלו. במרחקים בלתי קבועים תקועות בו אבני גוויל אנכיות הבולטות ממנו כדי חצי מטר בקירוב. רוחב הדרך 5-6 מ׳ וניכרים בה גם אבני תשתית ומשטחי סלע שיושרו. **ד**

3. **ח׳ירבת זעפרן** (כוכבי, 101)

חורבה בצד הדרך הנ״ל במיקום נחות ולא נוח להגנה. שרידים דלים של קירות, בורות מים. החרסים בעיקר מהתקופה הביזאנטית. הזיהוי עם ״באר אספר״ של התקופה החשמונאית (מקבים א׳,ט) מוטל בספק, לנוכח היעדר שרידים מהתקופה הזו. **ג1**

4. **ח׳ירבת א-דליה** - לא נסקרה.

5. **ח׳ירבת א-סמך** - לא נסקרה.

6. **רס ג׳ירג׳יס** (הירשפלד, שרשרת, 8 ; כוכבי, 120)

מצד בראש פסגה מן הגבוהות באזור (1,010 מ׳ מעל פני הים) שולט על דרך הספר תקוע - זיף בקטע ירידתה מרכס הכנוב. למצד שני חלקים חצר קדמית מלבנית (8.8x12.0 מ׳) במזרח, ומגדל מבוצר (7.0x8.8 מ׳), בעל שני אגפים, במערב.

למרגלות הפסגה, ליד הדרך, נבנה מצד נוסף - מבנה ריבועי (אורך צלעותיו 6.7 מ׳) בעל קירות מאסיביים. **ב**

7. **ח׳ירבת אבו ריש** (כוכבי, 119)

כנסייה חרבה בעמק בית ענון. שרדו היסודות וחלקי עמודים. מדרום - בור מים גדול מאוד. **ב**

8. **ח׳ירבת אל עודיסה** (כוכבי, 123)

תל נישא בראש כיפה (1010 מ׳ מעל פני הים) מעברו המזרחי של עמק בית ענון. כיום מעובד ומיושב וקשה לעקוב אחרי השרידים. שטחו היה 20-30 דונם. למרגלותיו - מערות קבורה רבות, רובן נשדדו.

חרסים מהתקופות הברזל (עיקר הממצא), הפרסית, ההלניסטית, הרומית והביזאנטית. **ב**

9. **דרך קדומה: כנוב - עין א-רשיידה**

תוואי קדום של דרך רוחב שירדה מרכס הכנוב מזרחה והתחברה לדרך תקוע-עי וגדי, על שלוחה צרה וארוכה בין יובלי נחל ערוגות העליון. לאורכה נתגלו כ-25 אתרי דרך: בורות, מצדים, מכלאות ועוד - רובם מתקופת הברזל. יש לראות את כל הקטע הנ"ל כיחידה אחת הראויה לשימור! **ד**

* עמית תשנ"ב.

10. **ביר אל וער** (הירשפלד, 87)

שרידי מנזר גדול בוואדי אל ג'יחר, מיובלי נחל ערוגות העליון. השרידים פזורים על שטח נרחב (כ-280x70 מ'), במדרון תלול ומבותר, למרגלות מצוק גבוה. בין השאר, אותרו מבנה הכנסיה, גן המנזר, 12 בורות מים ומערכת תעלות הזנה, ולמעלה מ-40 תאי התבודדות לנזירים הפזורים סביב גרעין הלאורה. הירשפלד מזהה כאן את "הלאורה החדשה" (הניאה לאורה), הנזכרת בכתבי קיריליוס מסקירתופוליס, שהוקמה בראשית המאה השישית.

* הירשפלד תשמ"ה: 90-105. **ב**

11. **ספלול** (הירשפלד, 90)

ספלול (קוטרו 12 ס"מ) על משטח סלע צר בבסיס מצוק. **ג2**

12. **רוגם** (הירשפלד, 90)

רוגם עגול, קוטרו כ-3.5 מ') על שלוחה היורדת מנ"ג 821 לכיוון דרום-מזרח. **ג2**

13. **מתחם** (הירשפלד, 88)

מתחם רבוע (כ-20 מ' הצלע) סמוך לאפיק אחד מיובלי נחל ערוגות העליון. שימש כנראה כמכלאת צאן בתקופה הביזאנטית. **ג1**

14. **מבנה** (הירשפלד, 110)

מבנה מרובע (8.3x7 מ') על שלוחה 'בנוי בבניה יבשה. **ג1**

15. **רוגם** (הירשפלד, 109)

רוגם עגול (קוטרו 5.7 מ') על שלוחה. **ג2**

16. **ספלולים** (הירשפלד, 115)

מקבץ של 16 ספלולים על משטח סלע במחסה סלע בוואדי תלול המסתעף מוואדי ג'יחר. **ג2**

17. **מערת צחבה** (הירשפלד, 114)

מערה גדולה בגדה הצפונית-מערבית של ערוץ קטן היורד אל נחל ערוגות. בחזית המערה נערכו חפירות ארכיאולוגיות ונתגלו שרידים פריהיסטוריים מהתקופות הפליאוליתית התיכונה והעליונה. על משטח סלע מצפון למערה - מקבץ של 23 ספלולים דומים לנ"ל (אתר 16). ב

18. **ח'ירבת א-נג'מה** (הירשפלד, 108)

מצד רבועי (9.5x9.4 מ')בראש כיפה (נ"ג 792) השולטת על מבואות נחל ערוגות ורמת המדבר. המצד מחולק לשני אגפים ובפינתו הדרומית-מזרחית היה כנראה מגדל שהתנשא לגובה שתי קומות. החרסים מהתקופה הביזאנטית.

המצד השתייך למערך המצודות שנבנו לאורך ספר מדבר יהודה בתקופה הביזאנטית, כדי להגן על המנזרים ויישובי הקבע מפני פלישות מן המדבר. ג2

19. **מבנה** (הירשפלד, 111)

מבנה מרובע (5.5x4.5 מ') על כתף שלוחה. מדרום לו משתרעת גורן (14x11 מ' לערך). החרסים מהתקופה הביזאנטית. ג1

20. **מצד** (הירשפלד, 112)

מצד מרובע (6.5x5.4 מ') על שלוחה היורדת אל אחד מיובלי נחל ערוגות. השרידים מלמדים שבמבנה היו שתי קומות. על פי סגנון הבנייה והחרסים ניתן לייחס גם מצד זה למערכת מצודות הספר הנ"ל, בדומה לח'ירבת א-נג'מה (אתר 18), שיש לו קשר עין עמה. ג2

21. **מערה** (הירשפלד, 116)

מערה במדרון המערבי של ואדי ג'יחר. בחזיתה שני ספלולים ובתוכה - שלושה ספלולים. לא נמצאו כלי צור. ג2

22. **רוגם** (הירשפלד, 113)

רוגם עגול (קוטרו כ-5 מ') על שלוחה היורדת אל נחל ערוגות. החרסים מהתקופות הרומית-ביזאנטית. ג2

23-24. **ח'ירבת א-זוויתינה** (בר אדון, 154)

מכלול שרידים נרחב, הכולל מבנה מרכזי (ח'אן?) , שרידי מבנים מרובעים ועגולים, מתחם ורגמים עגולים (טומולי), לצידי הדרך הקדומה תקוע - עין גדי.

על פי אופי השרידים וממצא החרסים וכלי הצור ניתן לייחס חלק מהשרידים לתקופות הכלקוליתית והברונזה הקדומה, חלק אחר לתקופת הברזל וחלק נוסף לתקופות הרומית והביזאנטית. ממצא כלי הצור מעיד גם על התיישבות בתקופה הפליאוליתית העליונה. ב

25. **זהרת אל מקטח** (בר אדון, 172)

מכלול מבנים ומתחם לצד הדרך מתקוע לעין גדי. המכלול כולל: מבנה מרובע (9x19 מ') שממערבו בור מים; מבנה עגול ולידו מתחם סגלגל (16x20 מ'); מצד רבועי (7x7 מ') מוקף חצר, המצד - מתקופת הברזל ב' והמבנים האחרים מהתקופה הרומית. ב

ההסתדרות הציונית העולמית

תכנית אב גוש עציון

מערכות תחבורה

יולי 1998

לנדיוז תכנון ופתוח הנדסי בע"מ לינקולן 9 ת"א 03-5615155/6

תכנית אב גוש עציון - מערכות תחבורה

מבוא

הדו"ח מציג ניתוח מצאי קיים של מערכת התחבורה לתכנית אב גוש עציון, מצב מתוכנן ומצב סטטטורי של מערכת הדרכים באיזור. בנוסף הדו"ח מציג ניתוח מערכות הדרכים ברמות השונות במרחב התכנון.

קיימת חשיבות רבה למערכת התחבורה בתכנון תפרוסת שימושי הקרקע. בתכנית אב גוש עציון, הושם דגש לתכנון משותף ונכון של מערכת הדרכים עם תפרוסת שימושי הקרקע.

מערכת תחבורה טובה מאפשרת פיתוח אזורי ופיזור אוכלוסייה למוקדים השונים וזאת על ידי צמצום המרחבי הגיאוגרפי במונחים של זמן ועלות נסיעה.

קיימת קוראלציה ברורה בין איכות תחבורתית לבין רמת פעילות כלכלית וחברתית. ככל שהמערכת התחבורתית ברמה גבוהה יותר, רמת הפעילות הכלכלית יעילה יותר מבחינת פיזור הפעילויות, מקומות תעסוקה ואזורי מגורים.

רקע

מערכת הדרכים ביו"ש נקבעה ע"י תוכנית מתאר אזורית לכבישים ת.מ. 50, שהופקדה בשנת 1987 ואושרה למתן תוקף בשנת 1992.

בתוכנית הנ"ל, נקבעה ההיראכיה לכבישים, הכוללת כבישים ראשיים, אזוריים ומקומיים. עד היום, תוכננו מערכות דרכים שעברו הליכים סטטטוריים ללא שינוי בת.מ. 50.

עם הסכמי אוסלו, חלו שנויים בסיווג ובהיראכיה של מערכת הדרכים וכן שנויים בתוכניות סטטטוריות שאושרו למתן לתוקף. כמו כן, תוכננו ובוצעו מערכות דרכים על פי הליך סטטטורי אזרחי וצווי תפיסה צבאיים.

כל התכנונים והשנויים הנ"ל, לא קיבלו את ביטויים בת.מ. 50.

לאחרונה, קיימת מגמה להכין שינוי לתכנית ת.מ. 50, לאור הדרכים החדשות שנסללו ותוכננו ולאור שינויים שחייבו הסכמי אוסלו.

מערכת דרכים קיימת

מערכת ראשית קיימת

במרחב גוש עציון עוברים שלושה כבישים ראשיים קיימים. כביש מס' 60, כביש מס' 1 בצפון, כביש מס' 35 בדרום.

כביש מס' 60

כביש מס' 60 הוא ציר אורך ראשי, המתחיל בצפון המרחב ככביש המנהרות עד לכביש עוקף חלחול חברון בדרום.

הכביש נסלל ככביש ראשי במסלול אחד עם שולים מיוצבים באספלט עד לצומת עם כביש מס' 367 (צומת הגוש). דרומה מצומת התוואי הוא כביש ישן העובר בסמוך לאל - ערוב ועובר בישוב בית עומר עד לצומת הכניסה לכרמי צור. הכביש בקטע הנ"ל, ברמה נמוכה ולא עומד בסטנדרטים הנדסיים המקובלים לדרך ראשית.
מכרמי צור דרומה עד לגבול מרחב הגוש, הכביש ממשיך ככביש עוקף חלחול חברון שנסלל בשנת 1995/6 ככביש ראשי חדש.

כביש מס' 1

בגבולו הצפון מזרחי של מרחב גוש עציון עובר כביש ראשי מס' 1, המחבר כיום את ירושלים - מישור אדומים לים המלח.
הכביש הקיים בתחום מרחב הגוש הוא באורך כ- 5 ק"מ וברמה הנדסית יחסית נמוכה.

כביש מס' 35 - קטע עוקף צפוני לחברון

כביש מס' 35 הוא כביש רוחב ראשי העובר בגבולותיו הדרומיים של המרחב התכנון. הדרך הנ"ל מחברת את כביש מס' 4 וכביש מס' 40 עד לכביש מס' 60 הקיים בקטע עוקף חלחול חברון. התוואי נסלל במסגרת הכבישים העוקפים בגבול הצפוני של חברון.

מערכת דרכים אזורית

בכל מרחב הגוש קיימות שלוש מערכות דרכים אזוריות, כביש מס' 375, כביש מס' 367 וכביש מס' 356.

כביש מס' 375

הכביש מתחיל בכביש מס' 60 ליד אל - חד'ר לכיוון צומת האלה. במרחב התכנון, הכביש עובר מדרום לחוסן עד למבוא ביתר - צור הדסה.

התוואי נסלל לאחרונה ברמת כביש אזורי עם שוליים מיוצבים מאל - חדר עד חוסן.

כביש מס' 367

כביש מס' 367, הוא ציר רוחב חשוב באזור גוש עציון. הכביש מתחיל בצומת עם כביש מס' 60 במזרח, חוצה את מערך הישובים הקיימים בגוש עציון, עובר בסמוך לישוב גבעות, עד לכביש מס' 375 ממזרח לנתיב הל"ה.

הכביש הקיים מתפתל ומאופיין בסטנדרטים נמוכים של החתך האופקי והאנכי (שיפוע אורכי תלול ורדיוס סיבוב קטנים).

כמו כן מאופיין הכביש בקטעים רבים ללא שדה ראיה עם אפשרות מוגבלת להגברת מהירות הנסיעה.

כביש מס' 356:

הכביש הנ"ל מסווג ברשת דרכים הארצית ככביש אזורי. התוואי מתחיל מיטא בדרום, עובר בסמוך לעיר חברון וממשיך צפונה דרך סעיר עד צומת ה- T. משם ממשיך לזעתרה, בית סחור עד לכביש מס' 60 מצפון לבית לחם. הכביש הנ"ל ברמת שרות נמוכה ועובר במערך הבנוי של זעתרה ובית סחור.
הכביש מאפשר נגישות בין היישובים תקוע היהודית נוקדים ואתר ההרודיון לכיוון ירושלים ולאפרת.

כביש עוקף בית לחם ממערב (עוקף וולג'ה)

הכביש הנ"ל נסלל במסגרת הכבישים העוקפים. הכביש מתחיל בנחל רפאים ומסתיים בכביש המנהרות.

הקטע מנחל רפאים עד לכביש הגישה לוולג'ה, נסלל ברמה אזורית ובהמשך עובר התוואי לאורך כביש הגישה לוולג'ה עד לכניסה לבית ספר שדה הר גילה.

ניתוח המערכת הקיימת

מניתוח המערכת הקיימת, יוצא שבכל המרחב של הגוש, מלבד כביש מס' 60 לירושלים, קיים חוסר בכבישים ברמה סבירה. כביש מס' 367, המחבר את הגוש לכיוון אשדוד - אשקלון הוא כביש ברמה נמוכה, בסטנדרטים הנדסיים שאינם מקובלים לכביש אזורי.

כבישים מס' 368 ו - 357, המחברים את מרכז הגוש אל הישובים נוקדים - תקוע וירושלים, נמצאים ברמת תכן נמוכה ומתפקדים ככבישים מקומיים אשר עוברים במערך הבנוי הצפוף של יישובים ערביים. כמו כן, לא קיים כלל חיבור בין מרחב הגוש לכיוון ביתר וצור הדסה.

<u>מערכת דרכים בסיווג מקומי</u> :

<u>כביש מס' 368 (3517)</u>

כביש מס' 3517 מתחיל מצומת אפרת ומסתיים בצומת ה- T. התוואי הוא ברוחב 6 מ' עם שוליים צרים. הצמתים הקיימים נמצאים בעקומות וורטיקליות עם שדה ראיה מצומצם.

<u>כביש מס' 3698</u>:

דרך המחברת את צומת ה- T עם כביש מס' 90 בסמוך לים המלח. התוואי עובר דרך מעלה עמוס, אתרים צבאיים ומצוקי דרגות.

קטע מהדרך הנ"ל היא דרך סלולה ברמה הנדסית נמוכה מאוד ובהמשך התוואי עובר בדרך עפר.

מערכת דרכים: מצב תכנון וסטטוטורי

כביש מס' 356, קטע עוקף זעתרה - חיבור לכביש מס' 70 [1] (כביש הטבעת המזרחית)

התוואי עוקף את מערך הבנוי של זעתרה ובית סחור, עובר בפרוזדור צר של שטח C ומתחבר לכביש הטבעת המזרחית בגבול המוניציפלי של ירושלים.

התוואי תוכנן ברמת שרות בינונית ואושר ע"י משרד המשפטים בהליכים צבאיים לצו תפיסה.

כביש מס' 356 (המשך 35) קטע כביש מס' 60 (עוקף חלחול חברון מזרחי) - צומת ה-T

הקטע הנ"ל הוא המשך לכביש מס' 35, תוכנן במסגרת העוקפים. בדרום, קטע העוקף את סעיר מזרח וממשיך לאורך נחל סעיר בסמוך לכביש הקיים, עד לחרבת אל מניה - צומת ה - T.
התוואי אושר בצו תפיסה צבאי ומתוכנן ברמת תכנון מפורט לביצוע.

כביש מס' 60 קטע ירושלים - צומת הגוש

הקטע הנ"ל תוכנן לדו מסלולי, למעט קטע המינהרות אושר סטטוטורית ב- 1978, כולל מחלף בבית ג'לא לחיבור עם כביש עוקף מערבי של ירושלים (עוקף וולג'ה), ומחלף באל - חד'ר לחיבור עם כביש מס' 375. כמו כן אושר למתן תוקף שיפורים בקטע אליעזר עד צומת הגוש.

כביש מס' 60 קטע צומת הגוש - כרמי צור (עוקף אל ערוב)

הקטע הנ"ל תוכנן במסגרת משרד הבטחון ככביש ראשי העוקף את מחנה הפליטים אל ערוב ובית אומר, עד לכביש מס' 60 הקיים סמוך לכניסה לכרמי צור.

ההליכים המשפטיים לקבלת צו תפיסה צבאי הושלמו ותכנון מפורט לביצוע הושלם.

כביש מס' 80 [2]

תוואי כביש מס' 80, מתחיל מכביש מס' 1 בסמוך למישור האדומים לכיוון מעלה עמוס עובר בסמוך למעון עד תל קריות לכביש מס' 31 באר - שבע - ערד.

---

[1] מס' הכביש (70) אינו מספר סטטוטורי אלא במערכת מיספור אזורית בלבד.

[2] בשנת 1997, הוחלט ע"י ממשלת ישראל לקדם תכנון כביש מס' 80. מע"צ החלה בתכנון הדרך ככביש ראשי במהירות תכן 80-75 קמ"ש.

התוואי הוצע במסגרת תכנית מתאר מס' 50, עם החלת הסכמי האוטונומיה, התברר שחלק מהתוואי עובר בשטח B.

הליכי ההתוויה נתקלו בקשיים רבים בגלל רגישות נופית ושטח אש פעיל.
במסגרת התכנון נבחנו חלופות עם מנהרות בקטעים שיש בהם רגישות נופית גבוהה ושטחי אש פעילים.
בקטע העובר בסמוך לחרבת אל מניה (מצפון למעלה עמוס), תוכנן חיבור מכביש מס' 80 לכיוון כביש מס' 367 לכיוון אפרת.
תכניות הוגשו לוועדת משנה לכבישים. נערכו דיונים מוקדמים - אין החלטה להפקדה.

כביש מס' 1 (45) קטע משור האדומים שומרוני הטוב

בקטע הצפוני של מרחב גוש עציון עובר כביש מס 1, מתוכנן כיום ככביש מהיר מס' 45, כציר בינלאומי העוקף את ירושלים מצפון לכיוון ת"א ואשדוד בחיבור עם כביש מס' 80, מתוכנן מחלף וכן מחלף בכניסה לעיר מעלה אדומים. התכנית טרם פורסמה להפקדה.

כביש מס' 39:

ציר אורך ראשי העובר בשולי המועצה מאזור נחל רפאים לכיוון נתיב הל"ה. התוואי מתוכנן במספר מינהרות. התוואי לא אושר להפקדה.

כביש מס' 70: [3]

כביש טבעת מזרחית לירושלים. התוואי מתחיל בדרום כהמשך לכביש מס' 356 (כביש אמריקאי), לכיוון הר חומה, עובר את אבו דיס ממערב, חוצה את כביש מס' 1 , ירושלים - מעלה - אדומים ומתחבר לכביש מס' 45 במחלף מזרח לענתה.
התוואי מתוכנן במערכת מנהרות , נמצא בשלבים סטטטוריים מתקדמים.

כביש מס' 356 קטע עוקף תקוע (חרבת א' דיר)

הקטע הנ"ל תוכנן ב- 1992 ואושר למתן תוקף. התוואי עוקף את חרבת א' - דיר.
בהסכמי אוסלו חלק מהתוואי סומן כשטח B, לכן הוחלט על שינוי בתכנון התוואי.
התוואי אמור לעקוף את הקטע הבנוי של חרבת א' דיר לכיוון תקוע ונוקדים.

[3] מס' הכביש (70) אינו מספר סטטטורי אלא במערכת מיספור אזורית בלבד.

כביש מס' 368 (3517) קטע צומת - אפרת - צומת ה- T

(המשכו המזרחי של כביש מס' 367)

התוואי תוכנן להרחבה למסעה של 7 מ' ושולים של 2 מ' לכל צד. מאחר ולא נערכו שינויים בתוואי האופקי והאנכי, הוחלט על שינוי מקום הצמתים, כדי להגביר את בטיחות הנסיעה לאורך הכביש.

כביש מס' 367:

מסתמנת מגמה לקדם תכנון לאורך כביש מס' 367, מצומת עם כביש מס' 375 במערב עד לכביש מס' 60 בצומת אפרת.

התוואי מתוכנן ככביש ראשי דו מסלולי, כאשר בקטע של גוש עציון התוואי עובר במנהרה בין אלון שבות לראש צורים. בתוואי הנ"ל יתוכננו מחלפים אחד על כביש מס' 60 (צומת אפרת) והאחר בסמוך לגבעות לחיבור לביתר וצור הדסה. מחלף נוסף יתוכנן בחיבור עם כביש מס' 375.
כמו כן, מתוכנן מעבר עלי בחציית כביש אל גבע צוריף.

כביש גבעות צור הדסה:

הכביש עוקף את נחלין מדרום ואת צור הדסה ממערב ומתחבר לכביש מס' 375 ליד גבעות ביתר. התוואי תוכנן ע"י משרד הבינוי והשיכון וטרם הוגש להפקדה.

כביש מחבר צפוני לאפרת:

התוואי מתחיל בסמוך לצומת בית לחם בכביש מס' 60, עוקף את חרבת אליה מדרום וממשיך דרומה בחיבור לעורק הראשי של אפרת. התוואי אושר למתן תוקף והתכנון המפורט הושלם לביצוע.

כביש מס' 3676 - עוקף נחלין

בשנת - 1992, תוכנן באמצעות המינהל לבנייה כפרית, כביש העוקף את נחלין ממערב. התוואי תוכנן ברמת תכנון מוקדם, לא אושר סטטוטורית.

ניתוח מערכת דרכים מוצעת במרחב התכנון:

קווים מנחים להכנת התוכנית

1. מענה לאינטראקציה העתידית בין הפעילויות השונות ושימושי הקרקע במרחב הפיזי.

2. אספקת אמצעי תחבורה אטרקטיביים בין אזורי התעסוקה והמגורים.

3. אבטחת מערכת נגישות יעילה בין מרחב התכנון למטרופולין ירושלים ות"א וכן לאשדוד ואשקלון.

4. אבטחת מערכת דרכים טובה בין מרחב גוש עציון לשאר חלקי הארץ.

5. יצירת קשרי תחבורה נאותים בין גוש עציון לאזורי התיירות בים המלח.

6. נתינת מענה תחבורתי נכון והתאמתו לתחזיות גידול האוכלוסייה ופתוח השטח האזורי.

7. יצירת מערכת דרכים פנימית בין מתחמי התכנון הקיימים והמוצעים.

8. התאמת מערכת התחבורה כחוליות מקשרות במערכת התחבורה הבינלאומית.

9. מזעור העליות החברתיות של שרותי התחבורה מבחינת פגיעה באיכות סביבה וקרקע.

10. התאמת תכנון מערכת הדרכים למדיניות הפיתוח המרחבי הכולל של גוש עציון.

<u>מערכת דרכים ראשית ומוצעת</u>:

דרך מס' 367 המוצעת בתכנית כדרך הראשית במקום כביש מס' 39, מהווה חלק מטבעת מרחבית של פרוזדור ירושלים.

טבעת הדרכים, במרחב ירושלים כוללת בצפון את כביש מס' 45, (מכביש מס' 6 במערב עד קלנדיה ומשם לכיוון מישור האדומים), במזרח מוצעים כבישים מס' 70, 80 ובדרום מוצע כביש מס' 367 והמשכו ככביש ראשי.

ההצעה להעלות ברמה את כביש מס' 367 לכביש ראשי המחבר את אזור הדרום (אשדוד - אשקלון) לירושלים , תורמת לפיתוח של גוש עציון ושילובה כחלק אינטגרלי ממרקם המטרופוליני של ירושלים.

מן האמור לעיל, יוצא שכביש מס' 39, האמור לחבר את ירושלים לבית שמש החדשה, אינו עונה על הצרכים ההתיישבותיים והתחבורתיים של מטרופולין ירושלים המורחב.

תכנית מרחב גוש עציון מציעה חלופה אחרת לחיבור ירושלים בית שמש:

1. הרחבת דרך מס' 60 מירושלים לצומת אפרת - מוצעת הוספת מסלול נוסף, הכולל מנהרות נוספות ליד הקיימות וגשר נוסף בסמוך לגשר הקיים, כולל מחלפים בצומת אפרת ובצומת אל - חדר בכניסה לגילה (רחוב רוזמרין).

2. סלילת כביש מס' 367, ככביש חדש ארצי לאורך פרוזדור הכביש הקיים, למעט קטע של 2 ק"מ של מנהרה בין אלון שבות וראש צורים.
כמו כן בסמוך לגבעות מוצע מחלף, אשר יאפשר פיזור תנועה למתחמי הגוש בחלק הדרומי והצפוני ונגישות לכיוון צור הדסה.
כביש מס' 367 הקיים בקטע הנ"ל יסווג ככביש מקומי.

עלות ביצוע כביש מס' 60 וכביש מס' 367 כפי שהוצע לעיל הוא 530 מש"ח. עלות, הנמוכה יחסית מביצוע כביש מס' 39.

כביש מס' 367 והמשכו מזרחה, בהתחברות לכביש מס' 90 (ים המלח) וכן לאורך כביש מס' 80 עד מישור האדומים, הוא עורק תחבורתי ראשי המאפשר נגישות טובה לכל מוקדי הפעילויות המוצעות בתכנית.

<u>מערכות דרכים אזוריות מוצעת</u>

מלבד מערכת הדרכים הראשית המאפשרת חיבור לירושלים, התכנית מציעה מערכות דרכים אזוריות לחיבור הישובים הקיימים והמתוכננים בגוש עציון ולמרחב ירושלים.

בחלק המערבי של התכנית, מוצע כביש גבעות צור הדסה המאפשר יחסי גומלין כלכליים בין ירושלים לבין יישובי גוש עציון.

בחלק המזרחי של התכנית, מוצע כביש מס' 70, עוקף תקוע ועוקף זעתרה, המתחברים בסמוך להר חומה לטבעת המזרחית של ירושלים ותורמים נגישות סבירה למרחב המזרחי של ירושלים ומאפשרים גישה מהירה בין מטרופולין ירושלים לתקוע, לקרית ארבע, לאספר, מצודות ונוקדים.

בנוסף, מוצע דרך מס' 356 (חלחול מזרחי) כהמשך לכביש מס' 35, המאפשר נגישות בין הישוב אספר לישוב מעלה עמוס.

דרך נוספת מוצעת לחיבור גוש עציון לכיוון ים - המלח, היא דרך מס' 369, הדרך תתוכנן כדרך נופית במהירות תכן נמוכה, המחברת את אזורי התיירות של ים המלח לאיזורי התיירות המוצעים בגוש עציון.
שיפור דרך מס' 369 עונה על האינטרסים של תכנית התיירות של ים המלח ותכנית המתאר מגילות.

<u>מערכת דרכים בינלאומית:</u>

כביש מס' 90, לאורך ים המלח, מהווה ציר עתידי לחיבור אפריקה ומצרים לאירופה בהתאם להחלטות אחרונות בוועידה בקהיר.

מניתוח תיירותי סביבתי לאורך ים המלח מתברר, שפיתוח דרך דו מסלולית לאורך ים המלח יהווה פגיעה קשה בנוף המדברי התיירותי באיזור.

לכן, יש מקום לדיון מחדש לגבי אופי ומטרות כביש מס' 80 ככביש בינלאומי לחיבור ירדן למצרים כפי שסוכם בעבר בהסכמי קימפ דיוויד.

<u>מערכות דרכים פנימיות:</u>

במתחם גוש עציון שממערב לכביש מס' 60, מוצעים הרחבות לשימושי קרקע חדשים בראש צורים, אלון שבות, בת עין, משואות, גבעות וכפר עציון.

מערך הישובים הנ"ל והאזורים המתוכננים מתפרסים על מערכת טופוגרפית הררית עם ערוצי נחלים עמוקים.
בתכנית מוצעת, מערכת דרכים פנימית המאפשרת נגישות בין המתחמים השונים למרכז הגוש וחיבור למערכת מחלפים לכביש מס' 367 לחיבור עם מישור החוף לירושלים.

בסמוך לגבעות, מוצע מחלף המשולב עם מערכות דרכים מקומיות המוצעות בתכנית. המחלף מאפשר נגישות מכביש מס' 367 ליישובים בת עין משואות וכפר עציון מחד ומאידך לראש צורים אלון שבות וגבעות.

מערכות הדרכים הנ"ל מחוברות לכביש גבעות - צור הדסה, המאפשרות את חיבור מרחב התכנון של גוש עציון למרחב התכנון של ביתר צור הדסה וירושלים.

<u>ציר המים והנוף</u>: יוצא מצומת כביש מס' 60 מדרום לאלחדר, עוקף את גבעת הדגן והזית דרך גבעת עיתם להרודיון.

<u>ציר האבן</u>: יוצא מצומת גוש עציון - תחנת הדלק , עוקף את מגדל עוז מדרום ומנקז את פעילות תעשיות האבן עד גבעה מס' 809 והתחברות לכביש מס' 70 ליד אספר.

Gosh5had

איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה

גבעת המייסדים, מעלה אדומים 90610. טל/פקס: 02-5900090/41

16 יולי 1998

כללי

"רגע של חזון":

כתוכנית אב לטווח ארוך יש לצפות שההנחיות, התקנים והביצוע של הוראות איכות הסביבה יעמדו בסטנדרטים הגבוהים ביותר שקיימים היום בעולם, ובארץ בודאי. כמו כן עלינו להיות ערוכים לשיפורים ולעליה מתמדת בדרישות. לתכנית זו מצורפות הנחיות והמלצות

- משאב הקרקע בארצנו הוא יקר מאד ומועט. יש לשמור על מקסימום שטחים פתוחים, תוך שמירה על איכות חיים גבוהה.
- יש לתכנן לפי כללי תכנון בר-קיימא בראיה עתידית לדורות הבאים.
- ניתן למזער מפגעים סביבתיים, ע"י טיפול באמצעים טכנולוגיים . צריך להשתמש בטכנולוגיה הטובה ביותר האפשרית (BTA-Best Technology Available).
- רבים מהמפגעים יוצרים נזק שאיננו ניתן לתיקון. במקרים בהם ניתן לתקן-מחיר התיקון גבוה. לרב יקר יותר לתקן נזק, מאשר למנוע אותו מלכתחילה, ולכן יש לבצע כבר היום את ההכנות למניעת המפגעים.
- הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, באזור גוש עציון, היא "איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה". היא תלווה את התכנון, הביצוע, והפיקוח לכל אורך הדרך- (תכניות מתאר, תכניות מפורטות, היתרי בניה ורשיונות עסק).
- יש לנקוט בגישה שבה "המזהם-משלם", כלומר כל בעל תוכנית או נכס יהיה אחראי למניעת המפגעים שהוא יוצר.
- נושאי איכות הסביבה הם נושאים החוצים גבולות גיאוגרפיים, מוניציפליים, וגיאופוליטיים. הם עניין לכל התושבים באזור- ישראלים ופלסטינאים. ככל ששיתוף הפעולה יהיה גדול יותר, כך גדל הסיכוי לשיפור איכות הסביבה.
- יש לבצע תסקירי השפעה על הסביבה, עפ"י הנחיות הנישרד לאיכות הסביבה. התסקירים מהווים כלי בידי המתכננים ומקבלי ההחלטות, שבאמצעותו ניתן לדעת מהם המפגעים שעלולים להיווצר, וכיצד לטפל בהם.

כבישים

- כביש 367 : עקב השיפועים הגדולים צפויות עבודות חציבה ומילוי גדולות ועלולה להיות פגיעה משמעותית בנוף. יש לעבוד באופן צמוד עם אדריכלי הנוף עוד בשלב התכנון ולא להשאיר להם את עבודת השיקום בלבד, כמו כן יש לבדוק חלופות המוצעות על ידם. יש להיצמד לתוואי הקיים ככל האפשר, ולהימנע מירידה לתחתית הנחל, או לחילופין לרכז את כל הדרכים היורדות מהגוש מערבה על "המצלעה" הפגועה כיום ולמנוע פגיעה נוספת "בשמורת המצלעות". בכל מקרה חלופת המנהרה עדיפה.
- יש לתכנן את המחלפים כך שלא יפגעו ב"שמורת המצלעות".
- יש למנוע שפיכה לואדי של עודפי עפר או מילוי, יש לפנות עודפים לאתרי שפיכה מאושרים.
- הקטע מצומת הגוש למצוקי דרגות וים המלח יוגדר כ"כביש נופי" עם כל המשתמע מכך בתמ"א 3.
- כביש 80 : בכל חלופה של הכביש יש להתייעץ עם אדריכלי הנוף כנ"ל.

איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה

גבעת המייסדים, מעלה אדומים 90610. טל/פקס: 02-5900090/41

פסולת

- יש להכין תוכנית אב לתברואה הכוללת איסוף וניתוח נתונים, הנחיות לשיטת איסוף ופינוי, אס"פים, תחנות מעבר, מפג"שים, אתרי שפיכה, תחנות מיחזור וכו'.
- יש למנוע מיטרדים בזמן הבניה.
- יש לתת פתרון בתוך התוכנית (-הקו הכחול) לעודפי העפר שיווצרו כתוצאה מעבודות עפר, פיתוח, או הריסה, לחילופין יש להציג תוכנית לפינוי העודפים לאתר שפיכה מאושר.

אזורי תעשיה

- יש לרכז את המפעלים כולל מפעלים חקלאיים באזורי תעשיה/תעסוקה.
- יש להקים מנהלות לאזורי התעשייה שיפקחו על המפעלים הנכנסים והפועלים בהם-איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה יהיה חבר קבוע במנהלות.
- אזורי התעשייה ככלל וכל מפעל כפרט, ינקטו בכל האמצעים האפשריים למזעור המפגעים שהם יוצרים.

אזורי מגורים

- המבנים יבנו עפ"י הנחיות ל"בניה ירוקה" שמטרתן חיסכון באנרגיה ובמשאבי טבע, מיזעור מפגעי רעש, זיהום אויר, קרינה, וחזות.
- יש "לבודד" אזורים רגישים כגון מוסדות חינוך, מוסדות רפואיים וסיעודיים, מקומות ציבוריים וקהילתיים, ע"י עטיפתם בשטח ציבורי פתוח. כמו כן ניתן "לבודד" גם אזורים בעלי פוטנציאל ליצירת מפגעים כגון אזורי תעשיה, אתרי סילוק פסולת, מתקנים חקלאיים, כבישים וכו'.
- בתקנוני הישובים יש להקדיש פרק לנושאי איכות הסביבה.

- פריצת דרכים תלווה בפיקוח של פקח יעודי עובד הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים, במימון היזם.
- לכל תוכניות הכבישים תצורף תוכנית שיקום נופי שהיא חלק מהתוכנית וכלולה בכתב הכמויות שלה ותכלול: לו"ז, תשריט, חתכים, פרוט סוגי הצמחייה וטכנולוגיה השתילה ויצוב המדרונות, עצים להעתקה וכו'.
- יש לשמור על מרחק מינילי בין כבישים ואזורי ניגורים, ולתכנן מיגון אקוסטי יעיל במידת הצורך. כל זאת על בסיס סקר או תסקיר השפעה.

<u>שפכים ומים</u>

- יש לטפל בכל השפכים באמצעות מכון טיהור שפכים, ולהשיב את הקולחין לחקלאות, להחדרה למי התהום, או לכל שימוש אחר שיגרום לחיסכון במים שפירים.
- יש להתייעץ עם אדריכלי הנוף בשלב התכנון בעת קביעת מיקום הקווים ותחנות הסניקה.
- יש לתכנן גם למזרח הגוש.
- לכל התוכניות יצורפו תוכניות שיקום לאחר הנחת הקווים כחלק מהתוכנית.
- הנחת הקווים ופריצת דרכים תלווה בפיקוח של פקח יעודי עובד הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים, במימון היזם.
- תחנות שאיבה וסניקה יתוכננו כך שלא יווצרו מפגעי רעש וריח, גם בזמן תקלות (משאבות גיבוי, סקרברים, מיגון אקוסטי, וכו').

<u>נוף</u>

- נכון להיום, חסרה שכבת מידע על הגיאולוגיה של האזור בקנה מידה מתאים לניתוח נופי.
- יש להתייעץ עם אדריכלי הנוף <u>עוד בשלב התכנון</u> בכל תוכנית הדורשת פגיעה בנוף כגון פריצת דרכים, הנחת קווי תשתיות, חציבה ומילוי, וכו').
- אזור גוש עציון חובק שטחים פתוחים, פינות חמד, ואתרים היסטוריים וארכיאולוגיים. יש לשמור על כל אלה כהמלצת יועצי הנוף.

<u>מחצבות</u>

- יש להגדיר את אזורי הכריה והחציבה לאחר הגשת תסקירי השפעה על הסביבה.
- יש להגיש תוכניות לשיקום נופי כחלק מתוכניות החציבה.
- לתוכניות החציבה יצורף תקנון הפעלה שיחייב את המפעיל לנקות בכל האמצעים למניעת מפגעים.

איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה

גבעת המייסדים, מעלה אדומים 90610. טל/פקס: 02-5900090/41

סעיף שמירת איכות הסביבה בתקנון לאזור תעשייה.

1. איכות הסביבה.

1.1 בחינה וקבלה של מפעלים

א. יש למלא שאלון סביבתי ולהגישו לאיגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה. בשאלון יפורט סוג המפעל ותוצריו נתונים בסיסיים על תהליכי הייצור ופליטות שפכים, פסולת, מזהמי-אויר, רעש וכו'. על פי שאלון יקבע האם המפעל צריך להגיש תסקיר השפעה על הסביבה ו/או סקר סיכונים.

ב. שימושים מותרים

בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים.

ג.. שימושים אסורים:

1. אסבסט
2. מכון פסדים
3. תשלובות כימיות ונפט
4. ייצור ואחסון נפיצים
5. גריסת וטחינת אבן
6. ייצור חומרי הדברה
7. ייצור דשנים נוזליים
8. אספלט
9. היתוך ויציקת מתכות
10. ייצור גזים דליקים
11. אחסון וייצור חומרים מסוכנים
12. ציפוי מתכות
13. בריכות חמצון
14. משחטות
15. מתקני טיהור אזוריים

1.2 מפגע סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לפגיעה באיכות הסביבה (האוויר הקרקע והמים – העיליים והתחתיים) או העלולים לחרוג מתיקני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בחי, בצומח, ובערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
הגדרת "מפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

1.2 תסקיר השפעה על הסביבה

מוסד התכנון ידרוש תסקיר בדבר השפעות סביבתיות צפויות כאשר לדעתו ו/או לדעת איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים . ההנחיות לתסקיר יינתנו ע"י האיגוד.

1.4 אמצעים טכנולוגיים

1.4.1 שפכים

1) יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן הטיפול האזורי. טרם הוצאת היתרי בניה תוגש תוכנית ביוב לאזור התעשייה וחיבורו למתקן האזורי לאישור וועדת משנה לאיכות הסביבה.

2) איכות השפכים התעשייתיים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים, ובמכון הטיהור.

3) קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם הזרמתם למערכת המרכזית. יובטח פינוי מיוחד לשפכים שלא מתאימים למערכת הביוב האזורית. המתקנים יצוידו במדי ספיקה רושמים ורציפים למי רשת ולשפכים. הם יהיו עיליים, מקורים, מגובים במאצרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות. המאצרה תמוגן בפני דליפה באיטום לפי סוג השפכים. התעשיות הרטובות תצוידנה גם במערכת בקרה on-line למזהמים עיקריים בהנחיית איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

4) איגום אופרטיבי

יתבצע איגום אופרטיבי של 6 שעות שפיעה ממוצעת של השפכים בסוף הקו המאסף הראשי של אזור התעשייה לוויסות וטיפול בשפכים חריגים. האיגום ילווה בניטור רציף עם התראה של המזהמים העיקריים.

1) הגנה על מי תהום

כל מערכות קדם הטיפול בשפכים בתחום המפעלים תהיינה גלויות ועל גבי מאצרות מתאימות. חלקי המערכת שלאחר טיפול הקדם בשטח המפעל ומחוצה לו יונחו בצורה כזו שתמנע נזילות לקרקע או חדירה של נגר עילי.

2) הפרדת זרמים

השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטריים, שפכים תעשייתיים ותימלחות. שמנים מינרליים יופרדו במקור ויישלחו למיחזור. תימלחות תיאספנה במערכת נפרדת ותובלנה ע"י מכליות סגורות או קו איסוף תימלחות לאתר סילוק יעודי.

3) בקרה

יש לקבוע שוחות דגימה במוצא הביוב של כל מפעל. בנוסף לבקרה הפנים מפעלית יותקן מד שפכים רציף ורושם על קו המאסף הראשי של אזור התעשייה.

1.4.2 פסולת

1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או בטיחותיים.
2) בתחום אזור התעשייה ייקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה המוסדר.
3) מתקני אצירה וטיפול בפסולת יוצבו בתחומי המגרשים או בשטח הריכוז הכללי.
4) הפסולות יסולקו לאתרי סילוק פסולת לפי סוג הפסולת בהנחיית איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.
5) פסולת רעילה תטופל בנפרד ותפונה לאתר לפסולת רעילה ברמת חובב.

1.4.3 רעש

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר)-התש"ן 1990, יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים.

1.4.4 איכות אויר

1) בכל מקרה של זיהום אויר בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (איכות אויר) התשנ"ב- 1992, יידרשו תכנון והקמה של אמצעים טכנולוגיים למניעת הזיהום.

2) אנרגיה

יותר שימוש במקורות האנרגיה הבאים: חשמל, גז, נפט, סולר, אנרגיה סולרית. לא יותר שימוש בפחם ובמזוט.

3) מניעת אבק

במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי הייצור או הפסולת גורמים אבק, ייעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, המטרה, מסננים, נטיעות וכו'. כל זאת לפי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

4) קרינה

מפעלים או מתקנים הפולטים קרינה רדיואקטיבית או אלקטרומגנטית לסוגיה השונים יעמדו בתקנים המותרים לפי הנחיית איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

5) ניטור

במפעלים בעלי פוטנציאל זיהום אויר יבוצע ניטור תקופתי או רצוף בארובות. במידה ופוטנציאל הזיהום מכלל המפעלים גדול, יש להקים מספר תחנות ניטור סביב אזור התעשייה.

1.4.5 דלקים וחומרים מסוכנים

מפעלים המשתמשים או מאחסנים דלקים ו/או חומרים מסוכנים יגישו בקשה להיתר רעלים מאיגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה, וסקר סיכונים לפי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה. אחסון חומרים מסוכנים יתבצע לפי קבוצות נפרדות של חומרים, יהיה מקורה ומגובה ע"י מאצרות המנוקזות למכלי איסוף ובהם אמצעי שאיבה למערכת הטיפול. יש לנהוג לפי המלצות סקר הסיכונים בדבר מערכות ניטור וגילוי, והטיפול בחומרים בזמן אירוע שריפה או אירוע חמ"ס. פינוי פסולת רעילה או מסוכנת תבוצע לאתר סילוק פסולת רעילה ברמת חובב. אין לאכסן פסולת רעילה יותר משלושה חודשים.

1.4.6 ניקוז

תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז של הנגר העילי לבין מערכת הביוב במפעל.

1.5 הוראות להיתר בניה

1.5.1 לבקשה להיתר בניה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

1) יעוד שטחים ושימושי קרקע- שטחי ייצור ואחסון, מתקני אנרגיה, מתקני טיפול בשפכים פסולת וזיהום אויר, מכלי דלקים וחמ"ס.
2) חזות ועיצוב.
3) שלבי ביצוע כולל תשתית.
4) שאלון סביבתי מלא.
5) תסקיר השפעה על הסביבה וסקר סיכונים במידה ונידרש.
6) כל האמצעים הטכנולוגיים למניעת זיהום ומפגעים שבסעיף 1.4.
7) פתרון לסילוק עודפי עפר עקב הקמת המפעל.

1.5.2 הוראות נוספות מיוחדות למבנה תעשייה רב-תכליתי ומבנה להשכרה:

1) בתכנון יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם לשפכים טרם חיבורם למערכת המרכזית, מקני טיפול במזהמי אויר, ובפסולת.
2) במידה וישנו שימוש נוסף במבנה יש לבדוק התאמה בין השימושים והשלכותיהם ההדדיות.
3) יוקצה מקום לאחסון חומרי דלק.
4) כניסת תעשיות למבנים תותנה בעמידתם בכל הסעיפים כמו בהיתר בניה.

1.5.3 לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת והנחיית איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

1.5.4 לא יינתן רשיון עסק אלא לאחר שהמפעל עמד בכל הסעיפים של היתר הבניה וקיומם בפועל.