מדינת ישראל

משרדי הממשלה

שם תיק: לשכת ראש-הממשלה גולדה מאיר - ועדת שרים לעניין גוש-עציון וחברון תכנון עירוני להר

מזהה פיזי: 112/2-א

מזהה פריט: 000w3ty

כתובת: 9-1-1-111-2

תאריך הדפסה: 21/06/2016

לשכת ראש הממשלה - לאשכול ב.מ.מ.
ועדת שרים לענין גוש עציון
וחברון - תכנון עירוני להר חברון
29.1.1969 - 15.4.1969

מדינת ישראל
ארכיון המדינה

112/2

43.04

9-1-1-111

א

מחלקה _____

תיק מס. _____

מחלקה _____

תיק מס. _____

הצעה להחלטה בענין רכישת קרקעות

בדף 2

סעיף 4.1

4.2

המברים על ההצעה דף 18 סעיפים: 4,3,2

ודף 19 סעיפים: 4,3,2.

מפת מס' 4.

משרד ראש הממשלה

ארכיון המדינה

טופס מראה מקום להוצאת תעודות יחידות*

חטיבה מס 43.4

מיכל מס׳: 112 k

תיק מס׳: 2

תאריך התעודה: 18-24.4.69

שם מחבר התעודה: מערכת הממשלה

שם הגמון: רשם הממשלה

טוג התעודה (סמן √ במקום המתאים)

- [x] מכתב
- [ ] מברק
- [ ] תזכיר או מזכר
- [ ] דין וחשבון או זכרון דברים משיחה או דיון
- [ ] פרוטוקול של שיחה, דיון או ישיבה

הטופס ימולא בשני עותקים. העותק הירוק יוכנס לתיק במקום התעודה שהוצאה; העותק הלבן יצורף לתעודה שהוצאה.

ישוב
עירוני
בהר
חברון

ישוב עירוני בהר חברון

דו"ח מספר 1

ערוך בידי: ש. שקד אדריכל ומתכנן ערים
ע. לבנת אדריכל ומתכנן ערים

י' שבט תשכ"ט
29 בינואר 1969

ש. שקד תכנון אדריכלות ויערן גבעתיים רח' ברדיצבסקי 33

1. **רשימת מפות**

מס׳ 1 - מפה כללית.

מס׳ 2 - שלושת האתרים הראשיים.

מס׳ 3 - חברון - תת אתרים.

מס׳ 4 - תקוע - תת אתרים.

מס׳ 5 - חברון - שיפועי קרקע.

מס׳ 6 - תקוע - שיפועי קרקע.

מס׳ 7 - חברון - שימושי קרקע (1)

מס׳ 8 - תחום אזורי השפעה (1)

מס׳ 9 - צירי תנועה ראשיים (1)

מס׳ 10 - התפשטות חברון לפי השנים (1)

2. **תוכן**

א. הקמת ישוב יהודי באיזור שבין בית לחם וחברון.

1. מטרת העבודה.
2. מסקנות והמלצות.
3. שיטת העבודה וקביעת אמות מידה לנקיטת עמדה.
4. קביעת מכסות קרקע.
5. שיקולי ההערכות האזורית ושיקולים פיזיים.
6. טבלת העדפות.

ב. נספח קביעת מכסות קרקע.

ג. נספח גאוגרפי.

(1) מתוך הנספח הגאוגרפי.

בית לחם

זעתרה

כפר עציון

א שיוח

1

חברון

מפה כללית

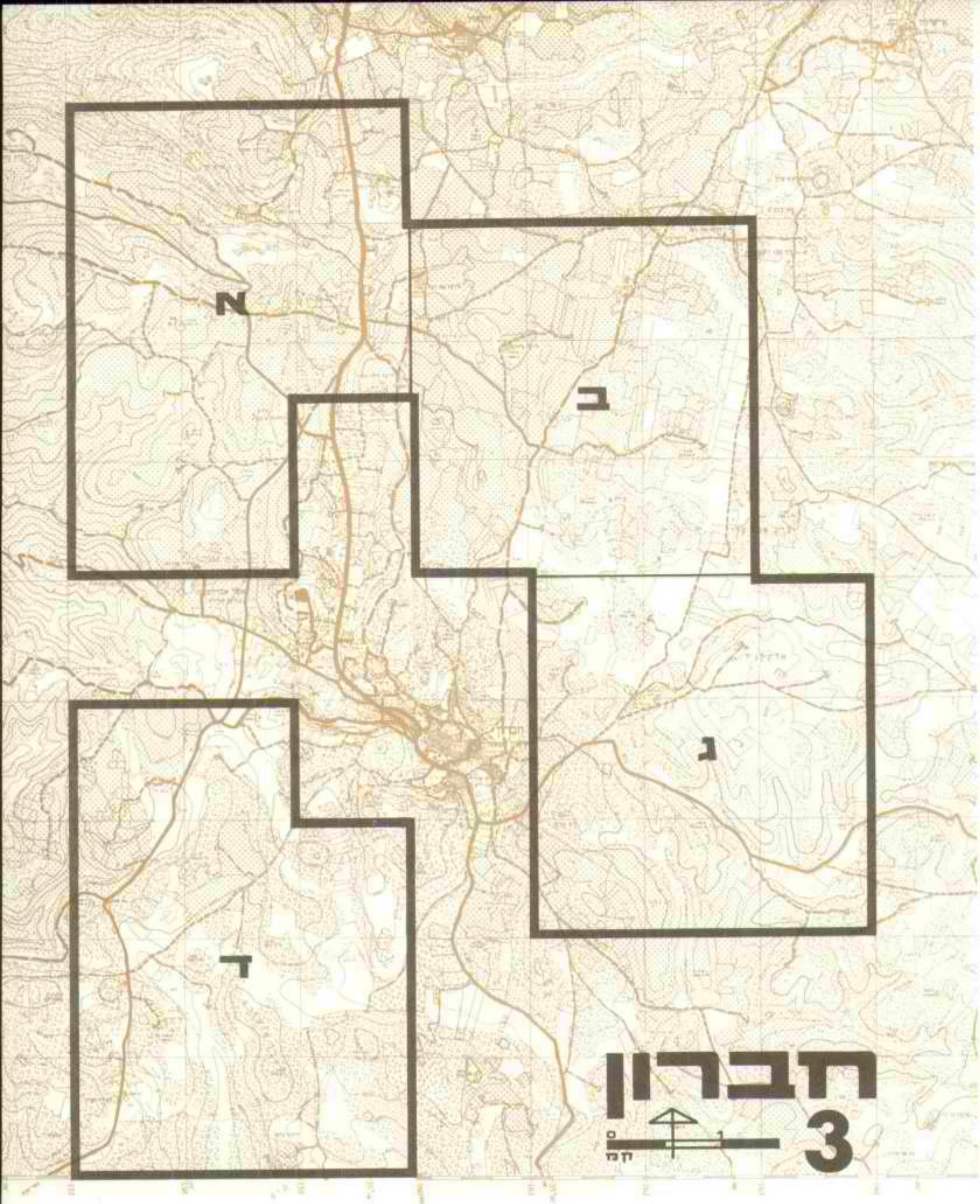
אתר
גוש
עציון

אתר
תקוע

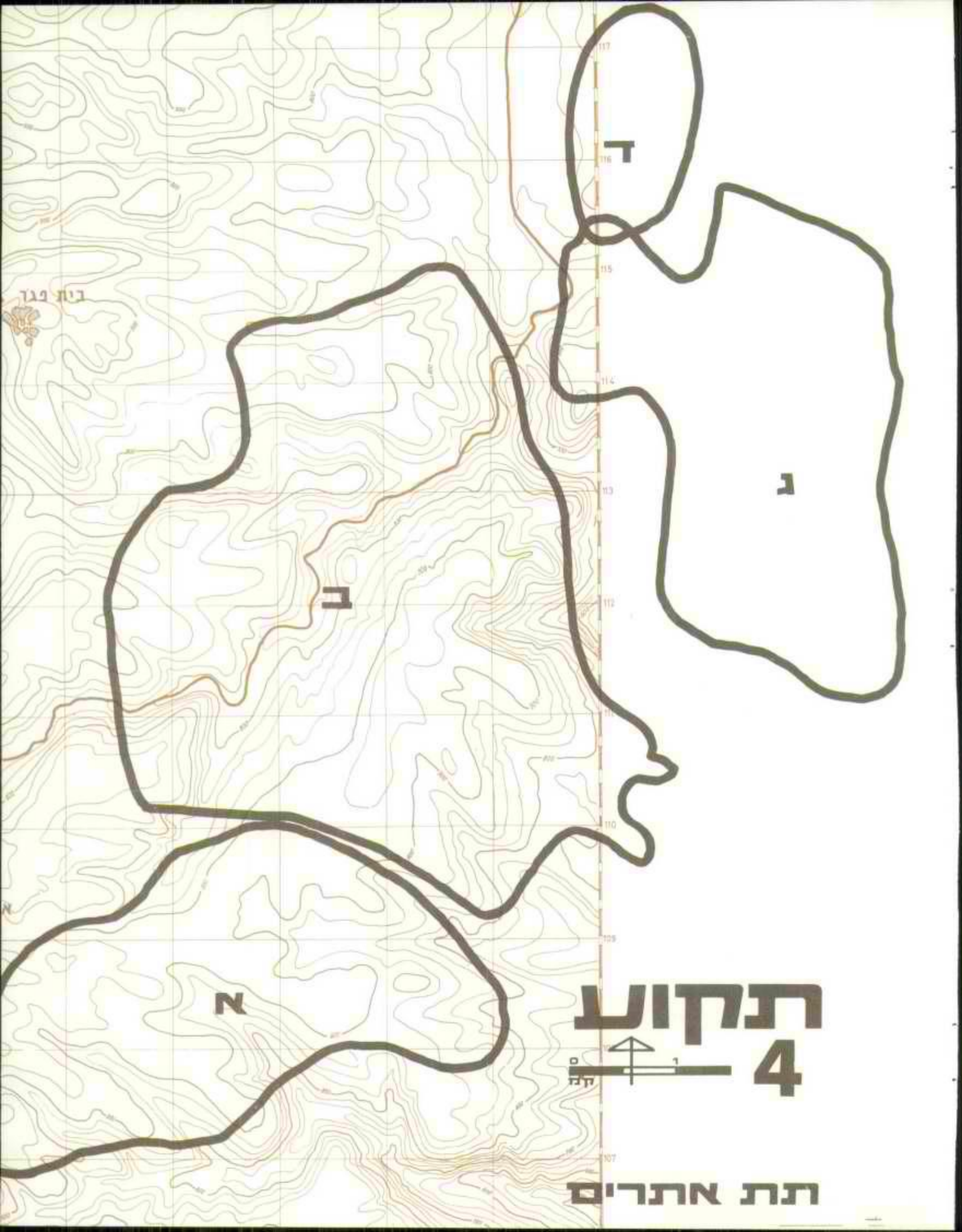
אתר
תבור

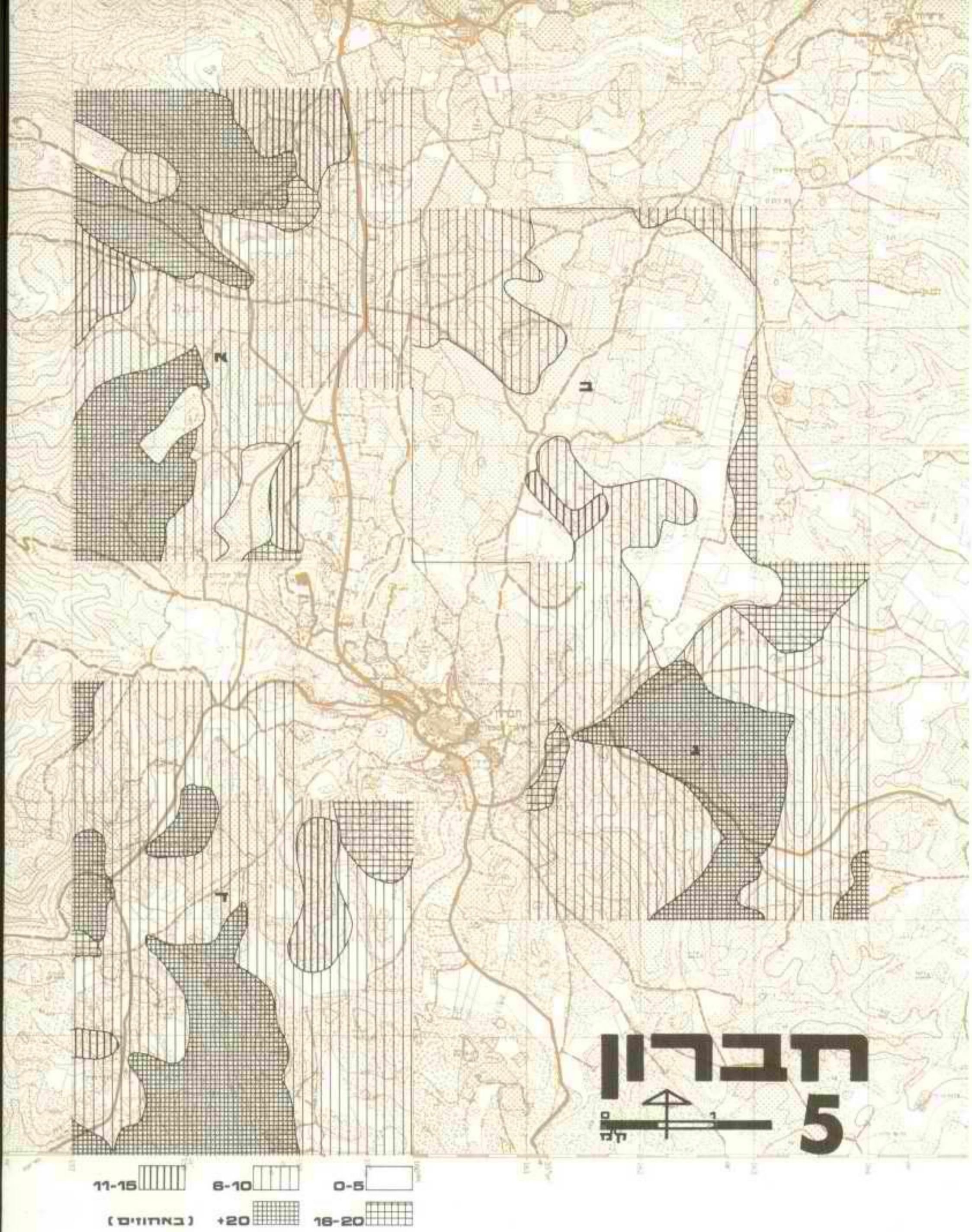
2

שלושת האתרים הראשיים

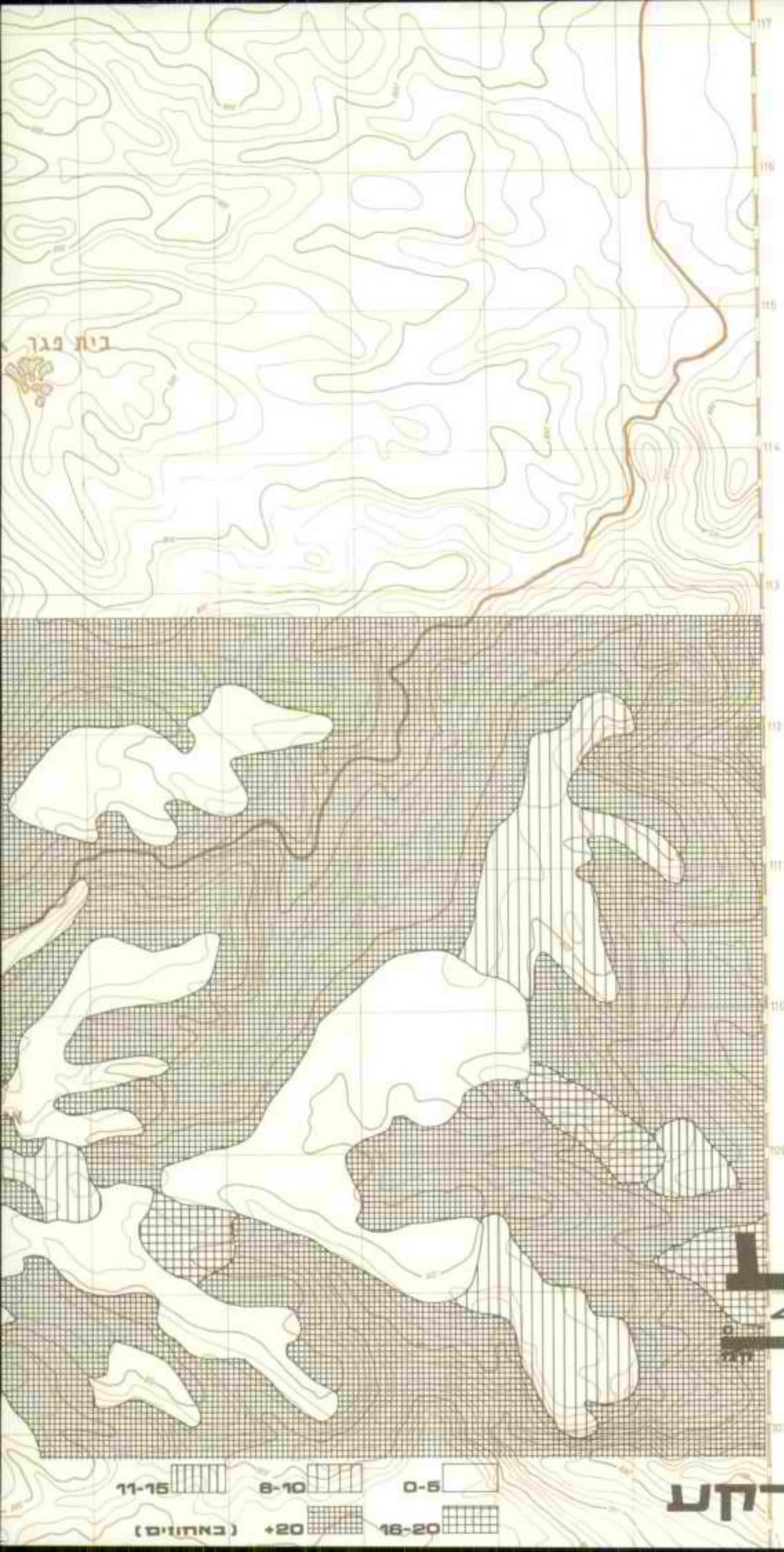


תת אתרים


בית פגר
ד
ג
ב
א
117
116
115
114
113
112
111
110
109
107
N
תקוע
4
0
1
קנה
תת אתרים

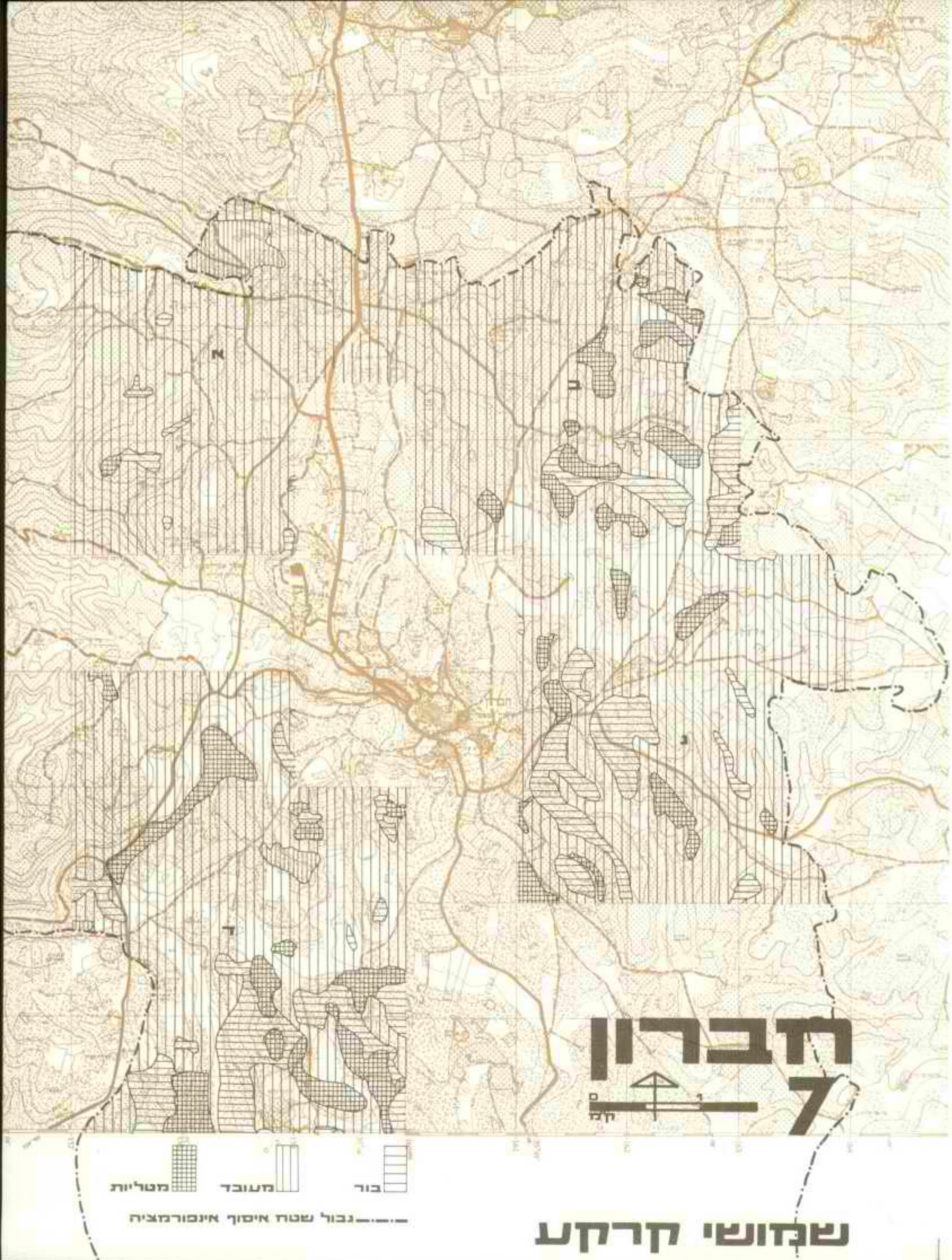


שפועי קרקע

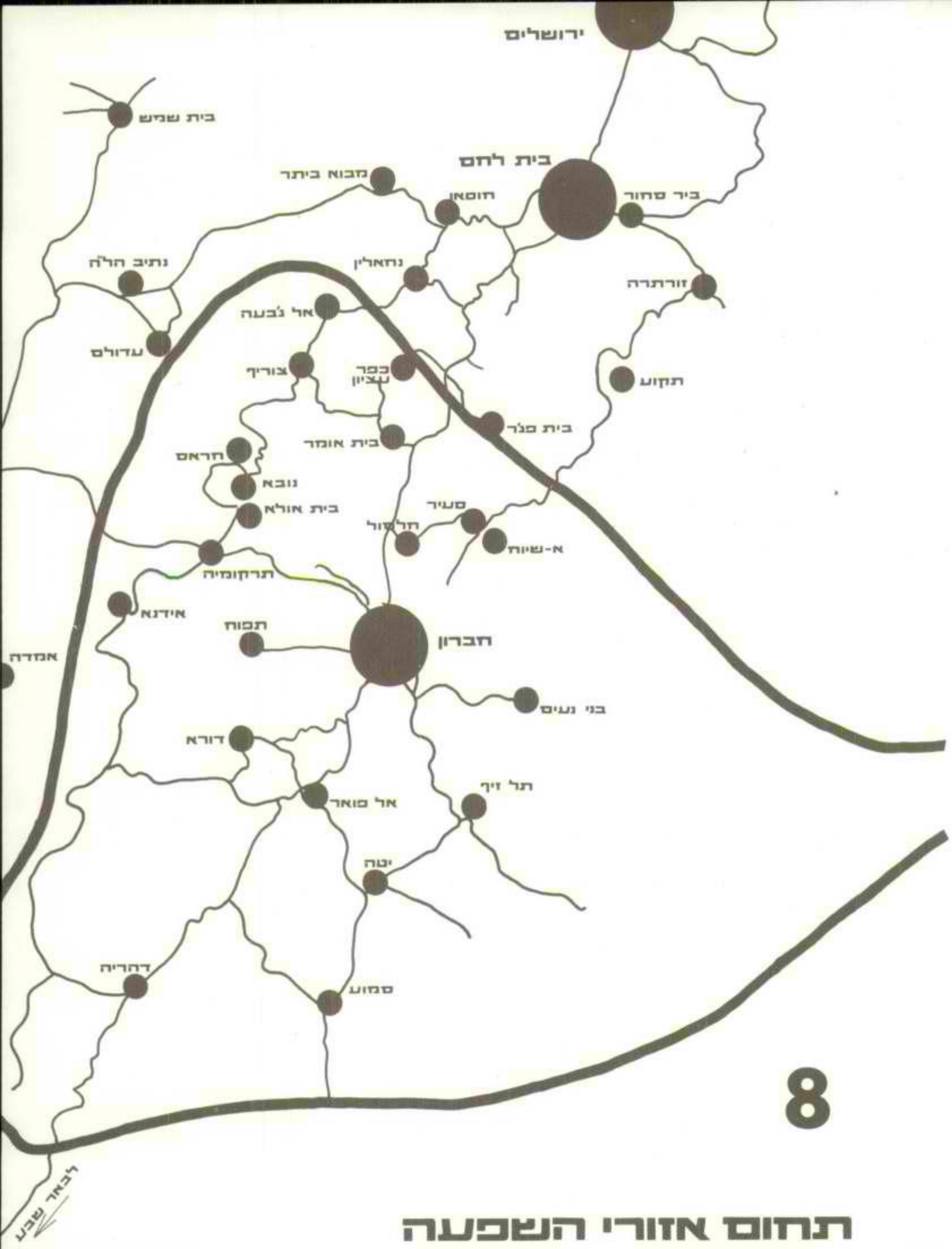


תרגיל 6

שיפועי קרקע

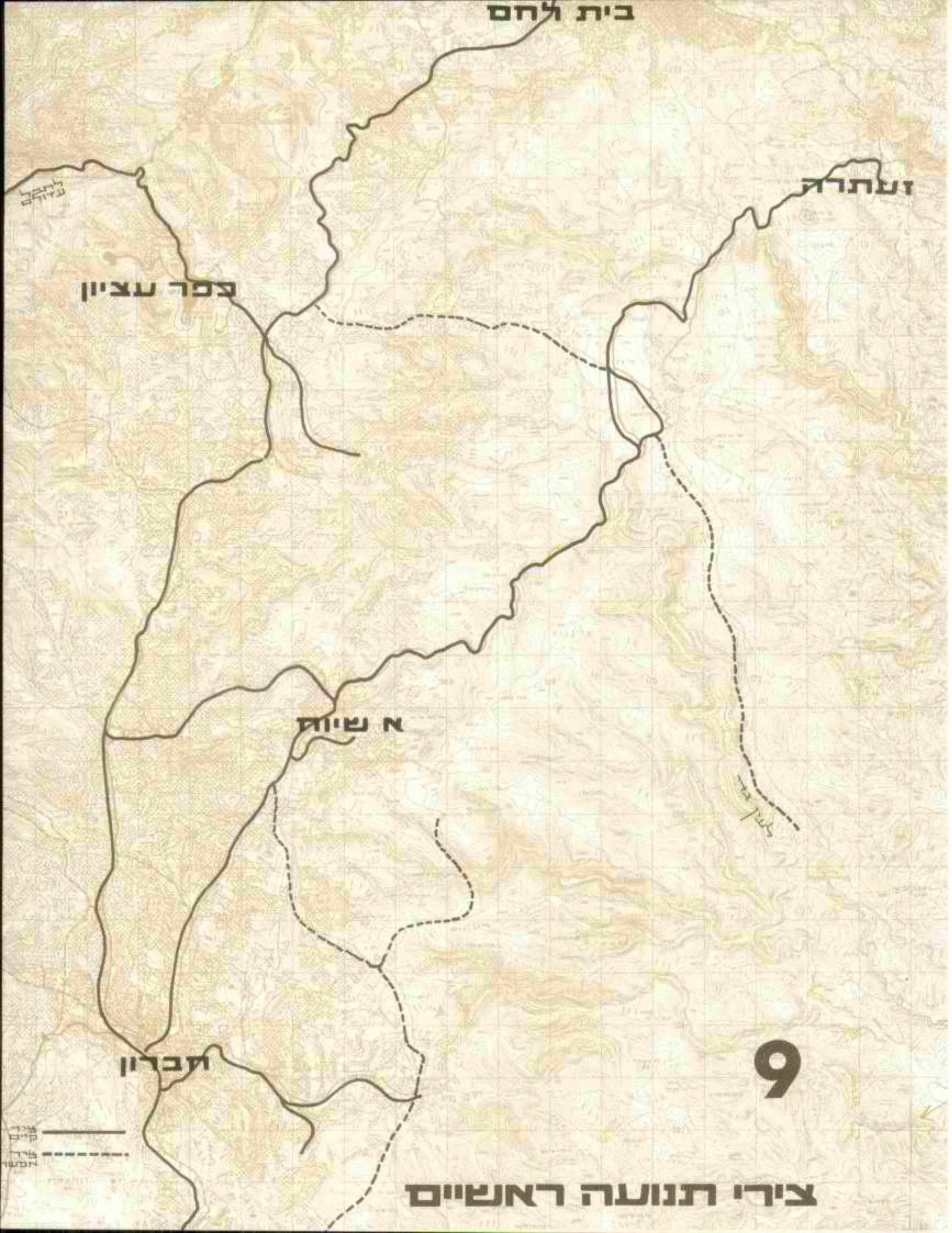


שמושי קרקע



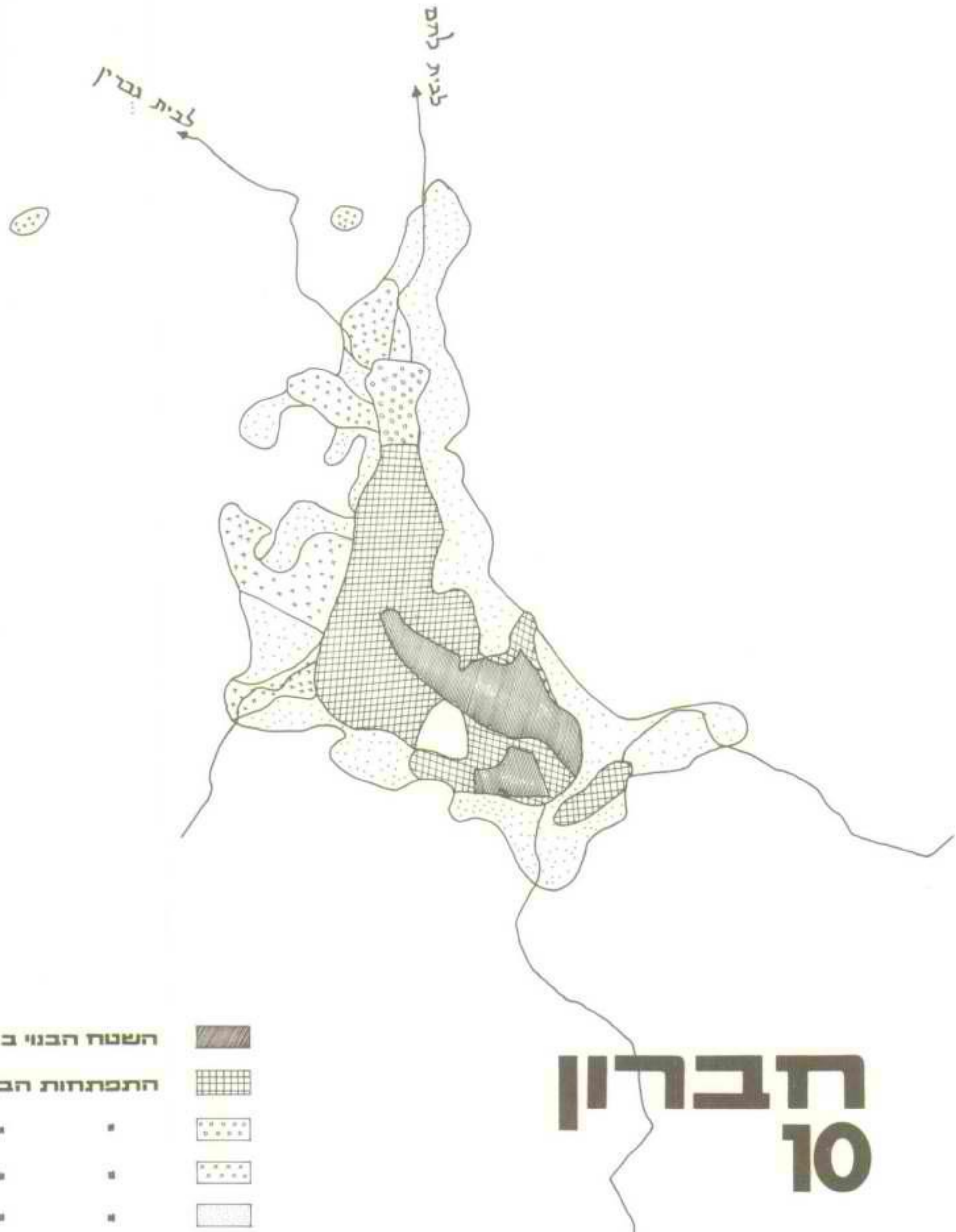
8

תחום אזורי השפעה



9

צירי תנועה ראשיים



חברון 10

התפשטות לפי השנים

הקמת ישוב יהודי באיזור שבין בית-לחם וחברון

דו"ח ראשון

1. <u>מטרת העבודה</u>

ב-15.12.68 נתבקשנו על ידי מר י. תמיר לבחון אפשרויות להקמת יישוב עירוני יהודי באיזור שמשתרע בין בית-לחם לחברון.

אחת ההנחיות העקריות היתה, שעל העיר המיועדת לספק את הצרכים הפיסיים והרוחניים של אוכלוסייתה ברמה נאותה. לאור ההנחיה הוסכם שהאוכלוסיה תכלול כ-50,000 נפש, סדר גודל שיאפשר את סיפוק הצרכים דלעיל.

בחרנו בשלושה אתרים אלטרנטיביים כבאים בחשבון להקמת עיר במרחב דנן.

אתר א' - סביבת חברון - יכונה להלן אתר חברון.

אתר ב' - סביבת הכפר הערבי א-שיוח - יכונה להלן אתר תקוע. ראה מפה 2

אתר ג' - סביבת גוש עציון - יכונה להלן אתר גוש עציון.

כל אחד מהאתרים חולק לתת-אתרים, שמבחינת גודל שטחם באים בחשבון להקמת עיר. המסקנות וההמלצות המובאות בפרק 2 הושתתו על השוואה, שנעשתה בין תת-האתרים בכל אתר ובין אתר לאתר. ראה מפות 4,3.

2. <u>מסקנות והמלצות</u>

2.1. יש למקם את העיר באתר תקוע, מהסיבות הבאות:

א. מיבנה טופוגרפי נוח.

ב. מרבית הקרקעות אינן מעובדות. ראה מפות 9,8,6

ג. רכישת קרקעות נוחה יחסית.

ד. השתלבות במירקם האיזורי.

2.2. העיר צריכה להשתרע על שטח של 8,000 דונם, עבור אוכלוסיה בת 50,000 נפש. מומלץ להבטיח את מיכסת הקרקע הנ"ל, ולתת את הדעת על ייעוד 5,000 דונם נוספים (עבור תוספת אוכלוסיה של 30,000 נפש).

א. הנסיון שנאסף בתכנון ערים חדשות, בארץ ומחוצה לה, מאז מלחמת העולם השניה, הוכיח שסיפוק הצרכים התרבותיים והפיסיים של תושבי העיר מתחיל להתקיים ברמה נאותה, בהיקף אוכלוסין של 50,000 נפש.

נתברר שמתחת לגודל סיפי מסוים אין היקף האוכלוסיה מאפשר קיום שרותי תרבות וחינוך, או התפתחות אינרטית פנימית של עסקים. התהליך הדינמי של הפעלת כוחות יוצרים פנימיים ויזמים מקומיים הנו פונקציה של גודל האוכלוסיה. היות ועלינו להבטיח עצמאיות וחיות של העיר, הננו ממליצים על הסף הנזכר. כן רצוננו להדגיש שהגדלה מעבר לסף האמור תביא ליתרונות נוספים.

ב. מיכסות הקרקע הדרושות נקבעו בהתאם לגודל האוכלוסיה העירונית, ועל סמך ניתוח השוואתי של שטחי קרקע בערים ישנות וחדשות. המיכסות אינן כוללות שטחי יערות ופארקים, שיכולים להיות בקרבת מקום.

ג. עם תהליך ההתפתחות העירונית יש לצפות לרכישת קרקעות בתנאי השוק שישררו אז. כלומר, אם יווצר לחץ להרחבה מעבר ל-50,000 הנפשות, יש להניח שבאותה תקופה תהיה האוכלוסיה המקומית נכונה למכור קרקעות.

2.3. מומלץ ליישב את העיר בשלבים - בשלב הראשון לישבה ב-5,000 תושבים, בשלב השני בעוד 5,000 תושבים וכן הלאה. יש לשאוף לכך שפרקי הזמן שבין שלב לשלב יהיו תכופים. כמו-כן מומלץ לבצע את השלב הראשון של הפיתוח בעוצמה רבה, דהיינו - הבטחת מקורות מימון, יצירת מקורות פרנסה, פיתוח תעשיה, יצירת גרעין אנושי בעל רמה גבוהה, ובהיקף שלא יפול מ-5,000 נפש.

א. אינרצית ההתפתחות העירונית נקבעת הרבה מאד על ידי עוצמת השלב הראשון בפיתוחה. ככל שהעוצמה גדולה יותר, גדל הסיכוי להתפתחות תקינה. הדחף המביא אנשים לעקור לעיר חדשה ללא לחץ חיצוני, אינו ניתן למדידה מדויקת, אולם תהליך מואץ של יצירת מקורות תעסוקה מביא לעידוד ולהגברת זרם ההגירה לעיר.

ב. אם תנוצלנה ההשקעות באופן אופטימלי, תתפתח העיר, משלב פיתוח מסוים והלאה, בכח היצירה והיוזמה הפנימית שלה.

הערה: הסברים להמלצות ולמסקנות - ראה פרקים 6,5,4.

3. <u>שיטת העבודה וקביעת אמות-מידה לנקיטת עמדה</u>

3.1. ניתוח המימצאים והנתונים התנהל בשלב הראשון בשלושה מישורים, שאינם תלויים זה בזה:

א. ניתוח הצרכים הפיסיים הכלליים של העיר הנידונה, ללא קשר למיקומה.

ב. בדיקת היערכות הישובים שבין בית-לחם לחברון, הקשרים ההדדיים שביניהם ומערך הדרכים וצירי התנועה הטבעיים. כאן נבדקה אפשרות הקמת עיר ללא מגבלות של בעלות הקרקעות. ראה כפות 9,8.

ג. הערכת אפשרויות המימוש הפיזיות של העיר המיועדת. כאן נבדקו בעלויות הקרקע ונבחנה משמעות הרקמה הכלכלית הקיימת.

3.2. עם קבלת תוצאות הבדיקות השונות נקבעו אמות-המידה העיקריות לנקיטת עמדה;(1) לפיהן על השטח הנבחר יהיה:

א. לעמוד בדרישות הפיסיות של העיר.

ב. להתמקם על צירי תנועה טבעיים - קיימים או חדשים.

ג. לעמוד בדרישות טופוגרפיות מתאימות.

ד. למעט בפגיעה במערך הכלכלי והחברתי שבאיזור.

ה. להמנע מהפקעת שטחי קרקע מעובדים.

ו. לאפשר קשר מהיר ונוח אל הישובים היהודיים.

ז. להוות בעתיד בסיס לעיר שתהיה חלק אינטגרלי ממערכת הישובים היהודיים והערביים שבאיזור.

הערה: מטרת ההתנחלות היא מדינית - בטחונית במהותה. יש לקחת בחשבון שהתנחלות כזו תפגע בכל מקרה במירקם המקומי; בתחילה בעיקר, ייפגע המירקם הכלכלי, ובהדרגה יבוא שינוי ביחסים שבין הישובים הערבים לבין עצמם, ושינוי ערכים של התושבים המקומיים.

אמות-המידה מובאות לא דווקא לפי סדר חשיבותן.

4. קביעת מיכסות קרקע

ראה נספח "קביעת מיכסות קרקע", שלהלן עיקריו:

א. מיכסת הקרקע לעיר בת 50,000 נפש היא 8,000 דונם.

ב. שטח המרכז העיסקי והתרבותי שלה ישתרע על 275 דונם.

ג. שטח המרכז העיסקי דורש חטיבת קרקע רציפה ששיפועיה נופלים מ-5%.

ד. ל-30,000 תושבים נוספים דרושה מיכסת קרקע נוספת בשיעור של 5,000 דונם.

ה. אין צורך להפקיע היום מיכסה נוספת זו.

5. שיקולי ההערכות האיזורית ושיקולים פיזיים

5.1 דרכים:

א. שלושת האתרים הנבחרים נסמכים על ציר האורך שעל גב ההר. כיוון הציר הוא צפון-דרום, בקצהו הצפוני נמצאת נצרת ובדרומי באר-שבע. אתר חברון ואתר גוש עציון סמוכים לציר האורך. אתר תקוע מוסט ממנו כ- 7 ק"מ מזרחה. ראה מפה 2

ב. מבחינת צירי הרוחב נמצא אתר גוש עציון על הדרך המחברת את חבל עדולם עם ציר ירושלים-חברון; לדרך אפשר לפרוץ המשך אל עין-גדי וים-המלח, כשיקול לצורך התכנון ניתן לקחת בחשבון כאילו הדרך כבר קיימת. במקרה כזה יימצא האתר על ההצטלבות הראשית של דרך ירושלים-חברון עם דרך עדולם-עין-גדי.

ג. אתר תקוע מוסט כאמור, מהציר העיקרי צפון-דרום. מאידך מצטבלות בו שתי דרכים האחת אשקלון-לכיש-יריחו והשניה עדולם-עין-גדי (הדרך המתוכננת). ההסטה מהדרך העיקרית היא חסרון, אך אפשר להקהותו על-ידי התווית דרך מקבילה לציר העקרי, שתעקוף אותו מצד מזרח ותעבור דרך האתר המיועד. ראה מפה 9

ד. לאתר חברון קשה יהיה לפרוץ ציר רוחב כלשהו. התווית דרך רוחבית לאחד היעדים שנימנו, תחייב מאמץ הנדסי מורכב ויקר.

ניתן להשתמש בציר הרוחב תרקומיה-חלחול-ים-המלח העובר בקרבת האתר.

5.2. <u>אוכלוסיה:</u>

א. להלן טבלה המשקפת את אוכלוסית היישובים העירוניים על ציר האורך (1967):

היישוב	אוכלוסיה (אלפי נפש)	הערות
ג'נין	14	
שכם	44	
רמאללה	25	
ירושלים	200	יהודים
	70	לא יהודים
בית-לחם	28	
חברון	39	

נתונים: דו"ח ביניים של הועדה לתכנון השטחים המוחזקים - הצוות לתכנון התיישבותי.

ב. האוכלוסיה הכפרית בנפת חברון מנתה כ-33 אלף נפש, שישבו ב-19 יישובים ובמחנה פליטים.
(ראה נספח גיאוגרפי).

5.3. <u>תנאים טופוגרפיים</u>

א. למטרת השוואה בין האתרים העיקריים יש לבודד את תת-האתר האופטימלי שבכל אתר. תת האתר ייצג את האתר העיקרי ויושוות לאתרים האחרים.
בדקנו ראשית את שיפועי הקרקע עבור תת-האתרים של אזור חברון.
להלן טבלה, המשווה את שפועי הקרקע בתת-האתרים של אתר חברון (בדונמים):

תת-אתר אחוזי שפוע	א׳	%	ב׳	%	ג׳	%	ד׳	%
0 - 5	780	7.3	6330	70.4	680	7.6	-	-
6 - 10	5110	47.3	2300	25.6	5840	6.5	7250	65.9
11 - 15	1230	11.3	120	1.3	-	-	590	5.4
16 - 20	190	1.8	250	2.7	610	6.8	450	4.1
גדול מ-20	3490	32.3	-	-	1870	20.6	2710	24.6
סה"כ	10,800	100	9,000	100	9,000	100	11,000	100

ראה מפה 5

מבחינת השיפועים עדיף אתר ב׳.

ב. להלן טבלה המשקפת, בתת-האתרים של חברון, חטיבת קרקע רציפה ששיפועה אינו עולה על 5% (בדונמים).

כינוי תת האתר	א׳	ב׳	ג׳	ד׳
חטיבת קרקע רציפה (בדונמים)	95	633	68	-

ג. רוב הקרקעות מעובדות בתת-האתרים השונים.
אופיני המצב, שהשטח המתאים לפיתוח עירוני טוב גם לעיבוד חקלאי, ובמקרה זה הוא גם מעובד בעליל.

ראה מפה 7

ד. מבחינת בעלות הקרקע, אפשר לומר בהכללה ש-80% מהקרקע, בכל תת-האתרים, מפוצלת לחלקות שגודלן נופל מ-20 דונם; חלקות אלה נמצאות בידי בעלים שונים.

ה. מבחינה אקלימית אין הבדלים בין תת-האתרים.

ו. מבחינת הקשר וההסמכות על חברון, אין העדפה מהותית לתת-אתר אחד על מישנהו- ניתן לפתח סכימת בינוי עירונית מתאימה בכל אחד מהם. יוצא איפוא שתת-האתרים נבדלים ביניהם - למטרות התכנון - רק במבנם הטופוגראפי. מבחינה זו מוקנית עדיפות לתת-אתר ב׳, ועל כן בחרנו בו כדי לייצג את אתר חברון.

ראה מפה 3

ז. להלן טבלה המשווה את שיפועי הקרקע (באחוזי שיפוע) בין האתרים שנבדקו, כאשר אתר חברון מיוצג על ידי תת-אתר ב דלעיל (בדונמים):

אחוזי שיפוע/אתר	חברון (תת-אתר ב')		תקוע		גוש עציון
0 - 5	6,330	70.4	7,460	21.2	ראה הערה
6 - 10	2,300	25.6	2,730	7,6	ראה מפות 6,5
11 - 15	120	1.3	230	0.6	
16 - 20	250	2,7	1,060	3,0	
גדול מ- 20	-	-	24,340	67,6	
סה"כ	9,000	100	36,000	100	

הערה: לגוש עציון: מצד ימין (צפון כלפי מעלה) לדרך החדשה המוצעת בדו"ח שהוגש עבור איזור גוש עציון ע"י ארכ' ש. שקד נמצאת חטיבת קרקע בגודל מספיק, שעיקר שיפועיה הם עד 10%; בתוכה נמצאת חטיבה מגובשת בת 125 דונם, ששיפועה נופל מ-5%.

5.4. התיחסות למיקום, בתוך מערכת ההשפעות האזורית

מבחינת פילוג הזיקות לעיר חברון ולעיר בית-לחם, עובר קו הגבול, כפי שמצוין במפה מס' 8. הזיקה מתבטאת בהספקת תוצרת, קנית שרותים, שותפויות עיסקיות וכו'. אתר תקוע ואתר גוש עציון נמצאים על קו הגבול המצוין, בעוד שאתר חברון נמצא בלב איזור ההשפעה של חברון. איתור העיר באתר תקוע או באתר גוש-עציון יביא לאי-פגיעה במערכת הכלכלית, בעוד שאיתורה באתר חברון עשוי לשבש את האיזון הכלכלי הקיים באיזור. מבחינת המערכת הכלכלית של הסביבה כולה, עדיפים האתרים בתקוע ובגוש עציון לטווח הקרוב והבינוני. היות ואחת מאמות-המידה העיקריות (ראה פרק 4) היתה לפגוע מעט ככל האפשר במירקם הכלכלי והחברתי הקיים באיזור, נראה שהאתרים בתקוע ובגוש-עציון עדיפים. בחרנו להכריע לפי אמת מידה זו, אולם הנקודה פתוחה להשגה אחרת. (ראה הערה לטבלת ההעדפות בפרק 6).

.5.5 אדמות מעובדות

האתרים בגוש-עציון ובחברון משתרעים על אדמות, שחלקם המתאים לפיתוח עירוני - מעובד. האתר שבתקוע נמצא על גבול העיבוד החקלאי, החלקות קטנות יחסית והן מצויות בידי בעלים מרובים.

.5.6 בעלות קרקע

ההתגברות על בעיות בעלות הקרקעות קשה, כאמור, באתרים של חברון וגוש-עציון, וכנראה קלה יותר באתר תקוע, משום היותם בלתי-מעובדים ובלתי מאוכלסים (ראה נספח גאוגרפי).

.5.7 מים

הספקת המים הנוחה ביותר קיימת באתר תקוע. למרות זאת איננו רואים בכך חשיבות מיוחדת, עקב העובדה, שבאמצעים מודרניים ניתן להעביר מים במרחקים כאלה ללא קושי.

.5.8 אקלים

האקלים השלושת האתרים הוא בעל אופי מהותי זהה. מבחינה זו אין העדפה של אתר אחד על משנהו.

.6 טבלת העדפות

.6.1 הנושאים שבפרקים הקודמים רוכזו בטבלה, לפי סדר העדיפויות שנתקבל. אמות המידה, ששימשו לקביעת סדר העדיפויות, בפרק 4 דלעיל.

	העדפה א'	העדפה ב'	העדפה ג'
א. דרכים	גוש-עציון	חברון	תקוע
ב. אינפרהסטרוקטורה	תקוע	חברון	גוש-עציון
ג. מערכת השפעות	תקוע,גוש עציון	חברון	-
ד. אדמות מעובדות	תקוע	גוש-עציון	חברון
ה. מים	-	-	-
ו. אקלים	-	-	-
ז. בעלות קרקע	תקוע	גוש עציון	חברון
ח. פגיעה מידית בפרנסת התושבים המקומיים	תקוע	גוש-עציון	חברון

הערות:

(1) לסעיף א - דרכים - בהתחשבות עם התווית צירי רוחב.
(2) לסעיף ב - אינפרהסטרוקטורה - יתרון ניכר מאד לאתר תקוע.
(3) לסעיף ג - מערכת השפעות - כפי שצוין יכול להתקיים הסדר:א. חברון ב. תקוע ג. גוש-עציון. לפי אמות המידה להחלטה בחרנו את ההעדפה המוצעת.
(4) לסעיף ה - מים - העדפה שולית לאחר תקוע.

6.2. למטרות ההחלטה נוותר על על שיטת שיקלול אמות-המידה, מפני שבמקרה זה, גם שיקלול עשוי להביא לידי קביעת המסקנה הבאה: אתר תקוע, שהופיע מספר רב יותר של פעמים בטור א', יענה לבעיה של עדיפות, למרות הנגישות הפחותה יותר, כל עוד יעד האוכלוסיה של העיר יהיה בסדר גודל של 50,000 נפש, שהיא עיר עצמאית. אולם במידה ויעד אוכלוסיה זה לא ימומש, יש להעדיף את גוש-עציון מפאת העדיפות בנגישות.

6.3. בעית גודל האוכלוסיה הנה גורם יסודי לבחירת האתר, ולכן נראה לנו שמן הראוי להקדיש זמן לחקירת הנושאים הקשורים באפשרויות מימוש יעדי אוכלוסיה אלה, וכן להעמיק ולחקור את הנושא האזורי לפרטיו.

סיכום פרק 6 והמסקנות

א. לאתר תקוע יש עדיפות ניכרת על אתר חברון, ופחות ניכרת על אתר גוש עציון.

ב. עדיפות זו נשמרת כל עוד מדובר על אוכלוסיה בסדר גודל של 50,000 נפש.

ג. העדיפות עוברת לאתר גוש עציון, אם מדובר על סדר גודל של 10,000 תושבים בלבד.

נספח א׳

קביעת מכסות קרקע

1. מכסות קרקע כלליות

החומר בפרק זה מסתמך על נתונים בסיסיים שנמסרו לנו ע"י פרופסור י. אילון מהפקולטה לארכיטקטורה ובנין ערים בטכניון.

כדי לקבוע את מכסת הקרקע הדרושה לעיר המיועדת השוונו את מכסות הקרקע הקיימות בערים ישנות, או המיועדות לערים חדשות בנות סדר הגודל של העיר המתוכננת.

להלן טבלת סיכום של הנ"ל

טבלה 1.1

השואת מכסות קרקע בערים המכילות עד 100,000 תושבים
(המכסות מבוטאות בדונם ל-1000 איש)

התיפקוד / העיר	(*) עיר ממוצעת מודיעין	(**) ממוצע בין ערים שונות	(**) באר-שבע	(**) Hook	(**) ממוצע בין ערים קיימות: אנגליה	(**) ממוצע בין ערים קיימות: גרמניה
מגורים	42,5 דירות 6,4 בתי ספר ושרותים 10,1 דרכים פנימיות	40,0 נטו	58,0 נטו	40,0 נטו	76,0 נטו	73,0 נטו
חנוך		8,0	8,0	21,5	16,0	14,0
פונקציות של מרכז עירוני	4,8	6,5	10,0	6,5		
ירק ספורט ונופש	17,8	19,5	3,5	29,0	34,0	23,0
תעשיה ומלאכה	17,0	19,0 2,5 שרותים עירוניים	18,0	36,0	16,0	23,0
תחבורה דרכים וחניה	7,2 דרכים ראשיות בלבד	34,0 רצוי 50,0	23,5	8,0 דרכים ראשיות בלבד	38,0	37,0
בתי קברות		2,5				3,0
שטח למוסדות מיוחדים ורזרבה עירונית		18,0	68,0	3,0		13,0
סה"כ דונם / 1000 תושבים	105,8	150,0 רצוי 165,0	129,6	144,0	180,0	186,0

הערות: א - ברוטו; כולל דרכים ושרותים
נטו ; לא כולל דרכים ושרותים
ב - *) מעובד מתוך "מודיעין, הצעת תכנית לעיר חדשה" המכון לתכנון ופתוח בע"מ
**) מתוך חומר שעובד ע"י פרופסור י. אילון.

2. מכסות קרקע עבור שלבי הפיתוח השונים.

2.1. לשם בדיקת כמות השטח הנחוצה לעיר המיועדת, לפי השלבים, קבענו תחילה את שלבי הפיתוח המשוערים.
קביעת השלבים הראשונים נעשתה לפי ההמלצות והמסקנות שבדו"ח הראשי.

להלן סדר השלבים מבחינת הקף האוכלוסיה העירוני בכל שלב:

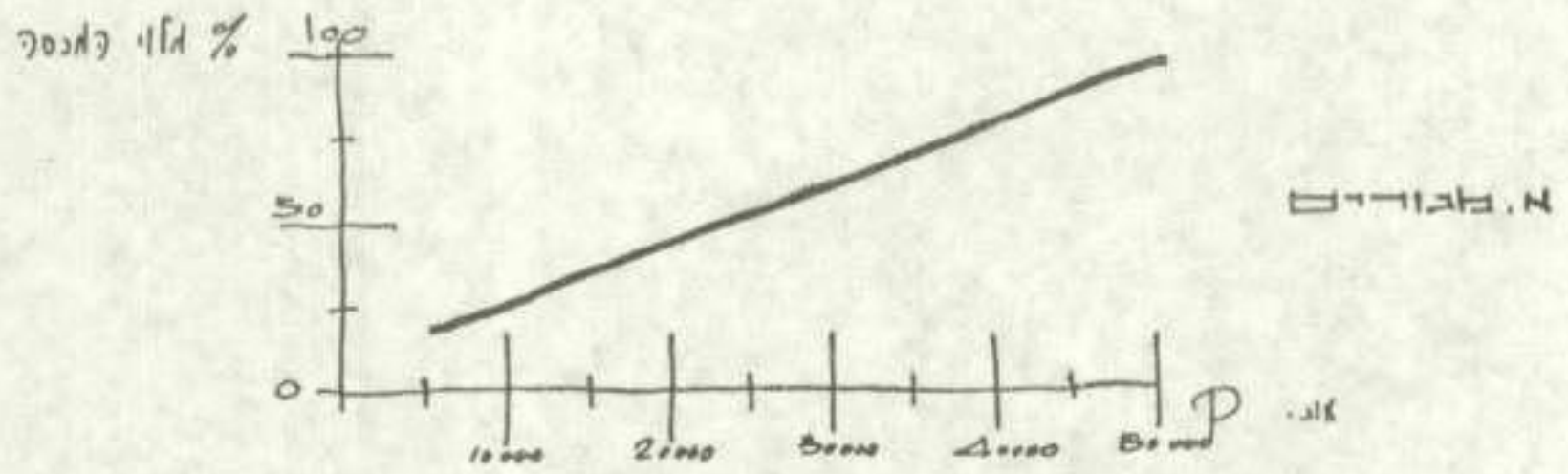
שלב א'	-	5,000	תושבים
שלב ב'	-	10,000	תושבים
שלב ג'	-	20,000	תושבים
שלב ד'	-	35,000	תושבים
שלב ה'	-	50,000	תושבים

2.2. עבור כל שלב חושבה מכסת הקרקע העירונית הדרושה.
ההנחה היתה שפונקצית מלוי שטח הקרקע אינה לינארית.

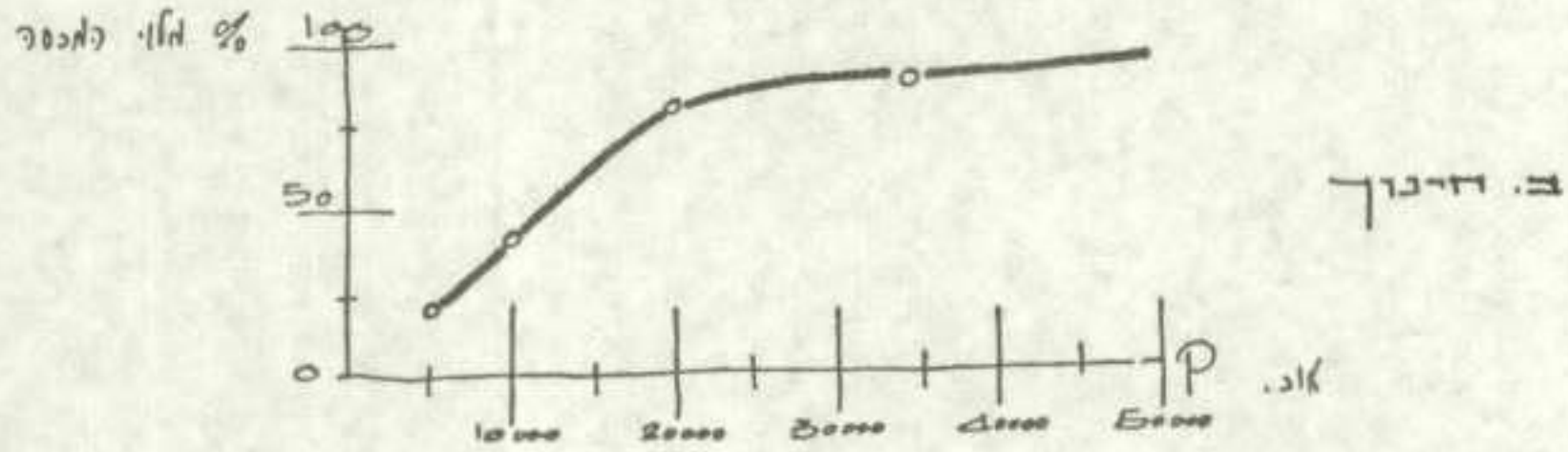
סדרי גודל מסוימים של שרותים מתמלאים רק מעל לסף ידוע של הקף אוכלוסיה.
למשל עבור בית ספר יש להקציב מראש את כל שטח הקרקע למרות שבתחילה הוא עלול להכיל רק מספר כתות.
כן נכון הדבר לגבי פונקציות עירוניות אחרות.

לצורך תכנון העיר הנחנו התנהגות מלוי שטחי הקרקע לפי הגרפים המוצגים להלן:

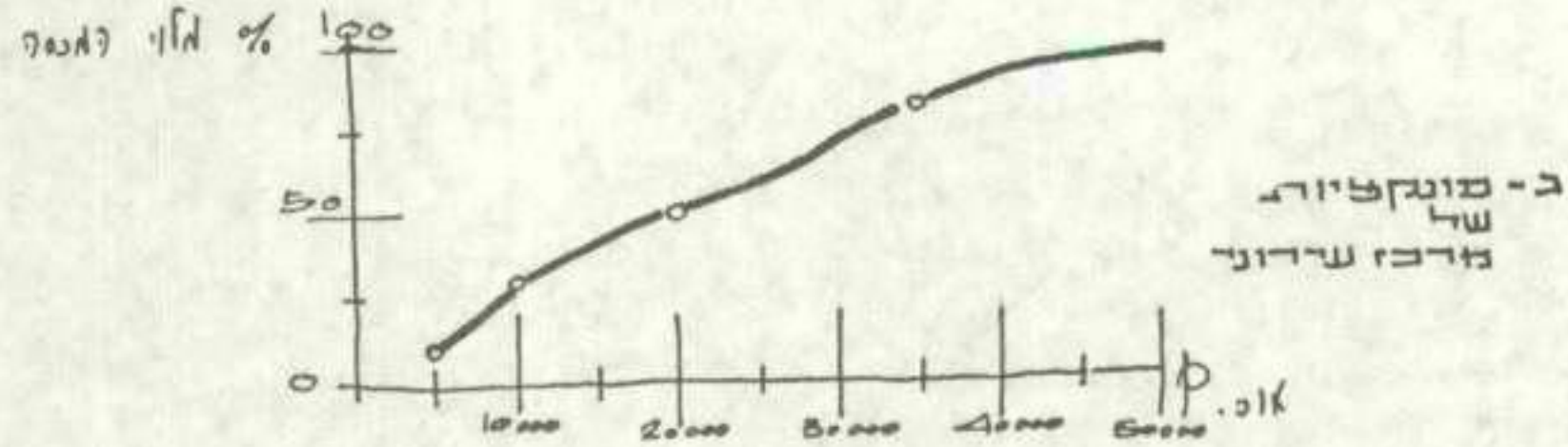
קבוצת גרפים 2.2.



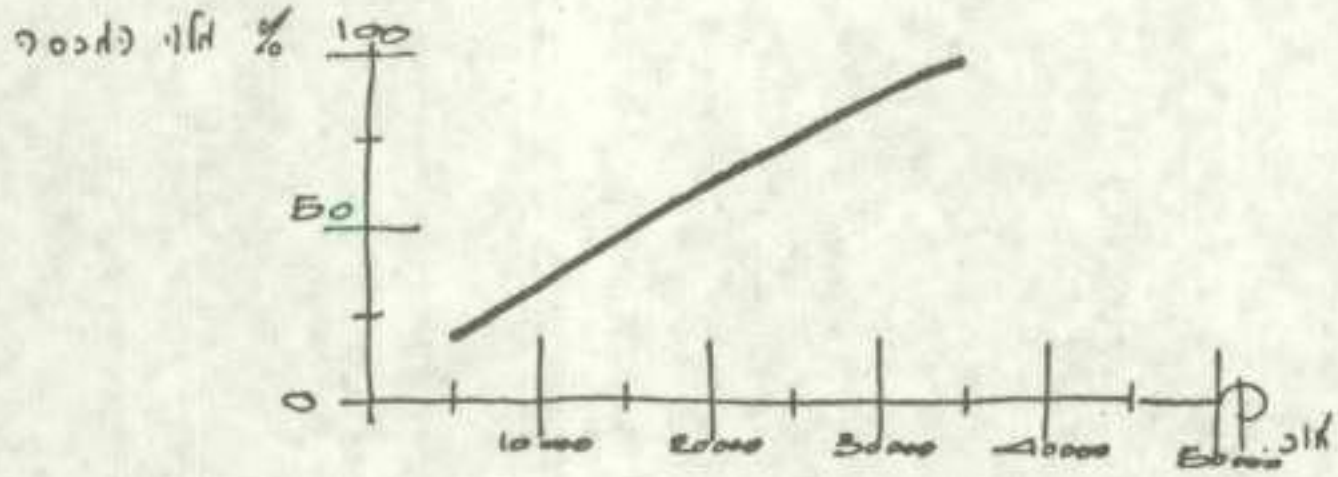
א. בגורים



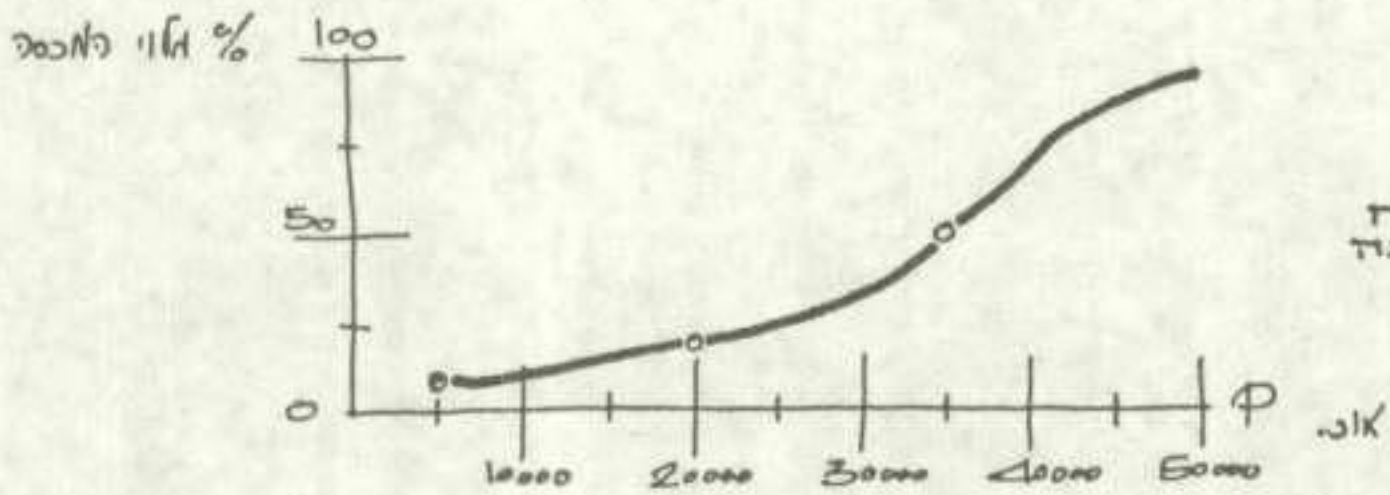
ב. חירבך



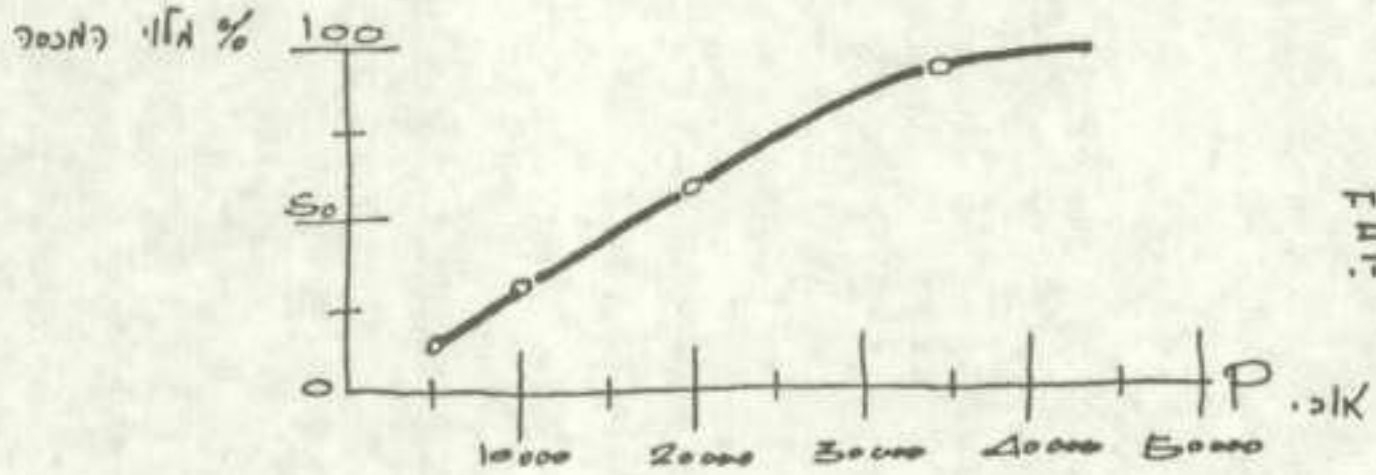
ב- פונקציות
של
מרכז עירוני



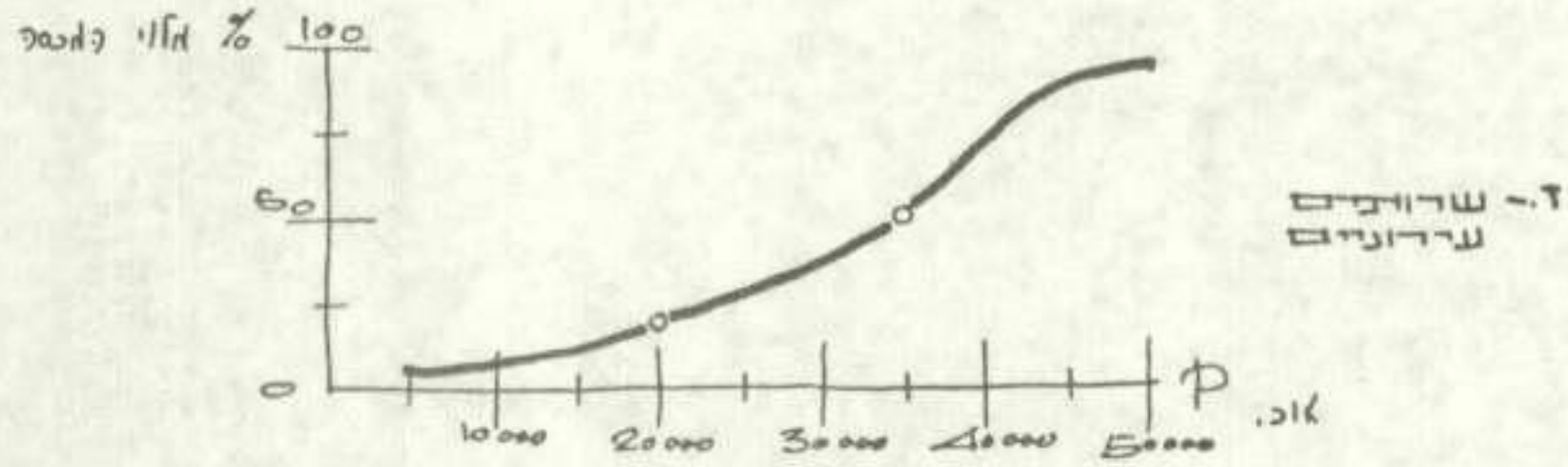
ד- יישוב
סמוך
וגומש

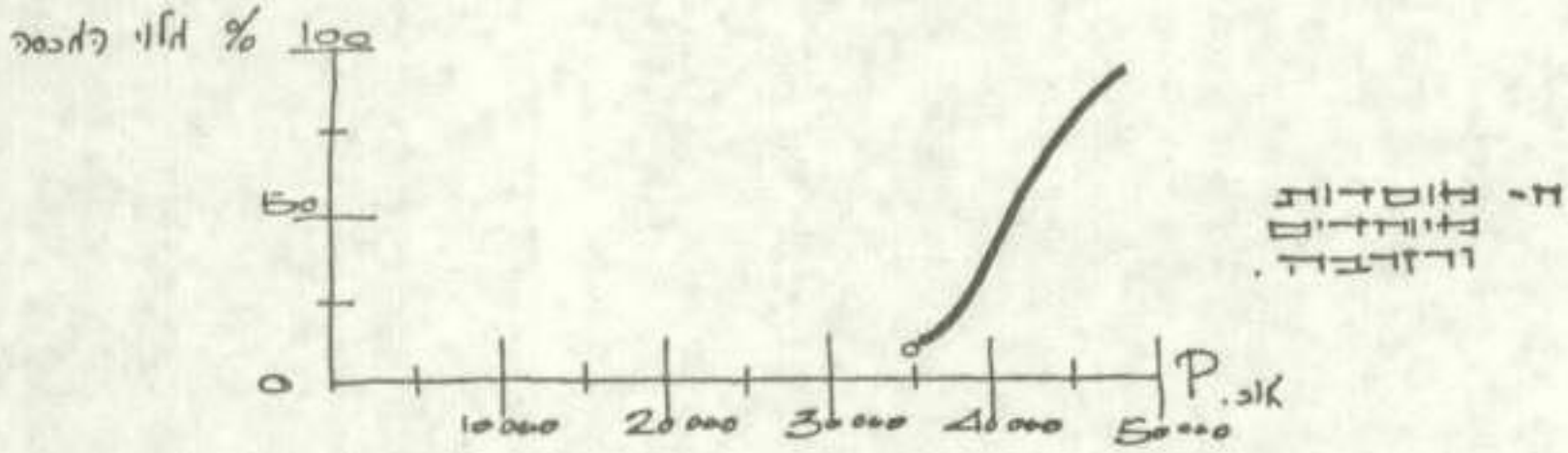


ה. תעשייה
ומלאכה



ו. תחבורה
דרכים
ואניות.





לשם בחירת נקודת המוצא לחישוב בחרנו במכסה כללית בת 158.5 דונם ל-1000 איש.
הנ"ל נתקבלה מתוך בחירה בין הממוצעים שבטלה 1.1. עבור מספר נבחר זה עבדנו את ריכוז התוצאות מהגרפים שלמעלה.

2.3. התוצאות שנתקבלו מההתנהגות המשוערת של הפונקציות השונות רוכזו בטבלה הבאה: עובדו לפי מכסת המוצא (158,5 ד' ל-1000 איש) ורוכזו בטבלה הבאה:

(ראה בדף הבא)

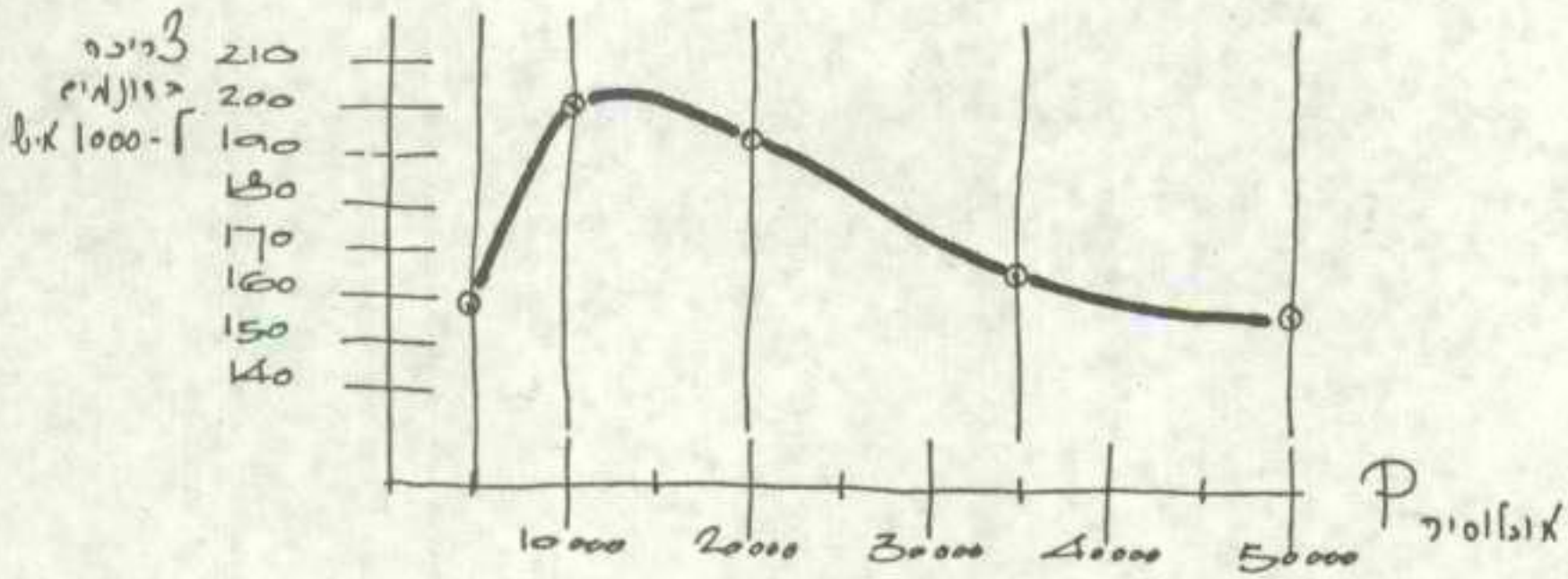
טבלה 2.3.
מכסות שטחי קרקע בדונמים לפי הפונקציות השונות
ולפי שלבי ההתפתחות

(במספרים מוחלטים ובאחוזים)

מס' תושבים לפי השלבים / פונקציה	שלב א 5000	שלב ב 10,000	שלב ג 20,000	שלב ד 35,000	שלב ה 50,000
מגורים (ברוטו)	265 10%	530 20%	1060 40%	1850 70%	2650 100%
חנוך	120 20%	240 40%	480 80%	510 85%	600 100%
פונקציות מע"ריות	27,5 10%	82,5 30%	137,5 50%	220 80%	275 100%
ירק ספורט 1 ונופש פנימיים בעיר	25 5%	167,5 35%	335 70%	475 100%	475 100%
תעשיה ומלאכה	46 5%	370 40%	650 70%	785 85%	925 100%
תחבורה דרכים וחניה	300 15%	600 30%	1200 60%	1800 90%	2000 100%
שרותים עירוניים	12,5 5%	25 10%	50 20%	125 50%	250 100%
ס"ה דונם	796	2015	3912,5	5802,5	7925
ס"ה דונם ל-1000 איש	159	201,5	196	166	158,5

לאחר קיבוץ חוזר של הנתונים קבלנו את גרף התנהגות מלווי המכסות כפי שהוא מוצג להלן:

גרף 2.4.



2.5. התבוננות בגרף מלמדת שצריכת הקרקע לתושב היא הגדולה ביותר בסביבה שבה האוכלוסיה היא בת 10,000 תושבים.
מעבר לסביבה זו הצריכה היחסית הולכת ופוחתת.

לאותה סביבה בגרף יש מספר השלכות אחרות.
יש להניח שמשלב זה (של היקף אוכלוסיה) ואילך תפחת התמיכה הכלכלית החיצונית.
כן מבטא סדר גודל זה את הנקודה שעד אליה רצוי להקים את העיר באתר גוש עציון, וממנה והלאה באתר תקוע.

2.6. מספר נתונים המופיעים בטבלה 2.3. ניתנים לתרגום ישיר של אופי הקרקע הדרושה להם.
הדרישה החזקה מכולם היא: הקף השטח והטופוגרפיה שלו הנחוצים להקמת מרכז עיסקי ותרבותי עירוני.

להלן ריכוז נתונים מטבלה 2.3.

טבלה 2.6.

ריכוז שטחים בדונמים לפי יעדים עיקריים ולפי שלבי הפיתוח

מס' תושבים לפי שלבים / פונקציה	שלב א 5,000	שלב ב 10,000	שלב ג 20,000	שלב ד 35,000	שלב ה 50,000
שטח מרכז עסקים ותרבות	27,5	82,5	137,5	220	275
שאר השטח	768,5	1932,5	3775	5582,5	7650
ס"ה	796	2015	3912,5	5802,5	7925

מהטבלה שלמעלה אנו למדים שמרכז העסקים העירוני יצרוך 275 ד' בשלב האוכלוסיה בת 50,000 הנפש.
על שטח זה להשתרע על חטיבת קרקע רציפה ששיפועיה נופלים מ-5%.

2.7. מכסות הקרקע המומלצות אינן מכילות שטחים של יערות ופארקים כלל עירוניים. כפי שרואים בטבלה 1.1. מקציבים למטרה זו בארצות חוץ כ-15 דונם ל-1000 תושבים.
נראה שאין צורך להרבות בנימוקים על ההכרח של תוספת זו.
לכן הננו ממליצים ליעד שטחי קרקע, נרחבים ככל האפשר, במקום מקורב לעיר, עבור שטחי יערות ופארקים.
השטחים הנ"ל אינם חייבים להיות צמודים ממש לעיר. למשל אפשר ליער את קרקעות גוש עציון ע"מ שישמשו עיר הנמצאת באתר תקוע.

2.8. לפי אותה שיטה הננו ממליצים על השארת מכסת קרקע רזרבית, בת 5,000 דונם, עבור הגדלת אוכלוסיה מ-50,000 ל-80,000 נפש.
אין הכרח לרכוש את הקרקע מיד. נראה שאפשר יהיה לקנות אותה בעתיד בתנאי השוק שישררו אז.

נספח ב'

סקר גאוגרפי

הנספח הגאוגרפי מהווה חלק מעבודת מחקר - הזכויות שמורות למחבר: מר אבשלום שמואלי

הנספח מתחלק לשני חלקים.

א - חברון, נתונים לתכנון עירוני.

ב - סקירה על האיזור הנכלל בצפון נפת חברון ובדרום נפת בית לחם.

תוכן חלק א'

א. אקלים
ב. טופוגרפיה וקרקעות
ג. שטחים מעובדים
ד. צירי תנועה ועבירות
ה. אוכלוסיה
ו. האינפרה סטרוקטורה
ז. תחומי השפעה
ח. כווני התפשטות של העיר חברון

תוכן חלק ב'

א. תחומי השפעה של חברון ופרוט הישובים

1. מנהל כלכלה שרותים ומדיניות
2. פרוט הישובים שמצפון לחברון ומדרום לבית לחם
3. הרכב האוכלוסיה (שבתחום 2 הנפות) ותעסוקתה

ב. נתוח איזור גזרת נחאלין-תקוע (ודרומה)

1. טופוגרפיה וגיאולוגיה
2. משקעים ומים
3. ישובים ודרכים
4. אתרים היסטוריים
5. נתוח אפשרויות ישוב האיזור (להוציא את חברון העיר)

ג. נתוח ארבעת תת האתרים של אתר חברון.

1. כללי
2. נתוח תת אתר א'
3. נתוח תת אתר ב'
4. נתוח תת אתר ג'
5. נתוח תת אתר ד'
6. סיכום

ד. ניתוח תת האתרים של אתר תקוע (גזרת תקוע-א שיוח)

א. חברון - נתונים לתכנון עירוני

(דיון באזור חברון.שטח עירוני וחקלאי של העיר חברון 72000 דונם)

א. אקלים

1. הטמפרטורות

א. השתרעות:- $2^{o}C$ (-) בפברואר 1959 עד 39,2 באוגוסט 1958.

ב. ממצעים:- ממצע החדש הקר ביותר $8,6^{o}C$ בינואר. ממצע החדש החם ביותר $24,2^{o}C$ באוגוסט.

ג. מיקרו אקלים

1. קיימים הבדלים בגב ההר עצמו בין העמקים והגבעות שבינהן הבדלי גבה של כ-100 מ'. העמקים קרים מן הגבעות בלילות. בקיץ בעמקים יותר חם ולח.

2. באזורים שמצפון לעיר הטמפרטורות בחרף נמוכות יותר לעומת האזורים שמדרום לעיר. אזור תל-זיף הנו אזור מדברי למחצה.

2. משקעים

א. ממוצע המשקעים בחברון בין השנים 1931-1960 הנו 466 מ"מ.

ב. האזור שמצפון לעיר מקבל כ-500-550 מ"מ ואלו האזורים שמדרום וממזרח מקבלים פחות - 386 מ"מ באזור בני-נעים ו-350 מ"מ באזורים שמדרום לעיר.

ג. מאחר ותחומה של חברון הנו נרחב 72.000 דונם, ולחברון מספר אזורי משנה בעלי יחוד טופוגרפי גיאוגרפי ואקלימי,קשה להסתמך על ממצעים.

ד. השפעת האקלים - ניכרת בגידולים החקלאיים (גפן ומטעים). האזור שמצפון לעיר סובל מקרה.

ב. טופוגרפיה וקרקעות

1. בעקרן נמצאות אדמות חברון בגבהים שבין 800-1000 מ'. בשולי גבולה הדרומי והמערבי של חברון נמצא גבהים של 700-800 מ' ובעקר בקרקעות הנחלים.

2. האזור הנדון יורד בצורה מתונה מצפון לדרום. לדוגמא - בחתך צפון/דרום מזרח לאורך 11 ק"מ נמצא ירידה של 205מ' בלבד, (מחיר-ח'לת-אל-בטרח,נ"צ 15981066 אל חר'-אל-עמד נ"צ 16300959).

3. בחתך ממזרח למערב נכרת נטיה קלה למערב. הגבהים במזרח הנם בתחום ה-900 מ' ואילו במערב בתחום ה-800 מ'.

4. האזורים הנוחים לתנועה בגב ההר הנם בטוח של עד 2 ק"מ ממזרח ומערב לציר חברון-ירושלים, אלו הם אזורי המדרונות המתונים.

5. אדמות חברון מתחלקות לכמה אזורי משנה:-

א. החלק הצפוני (ממזרח לציר חברון-ירושלים ומצפון לציר חברון-בני נעים) - הגבהים באזור זה הנם 900 מ' ומעלה.
המדרונות ברבם מאורכים ומתונים, העמקים רחבים ושטוחי קרקעות (200-1000 מ') והגבה היחסי הנו 25-50 מ'. זהו אזור גדולי הגפן והמטעים ועיקר

עושרה החקלאי של חברון. בגלל חילופין של קרטון וגיר רך נמצאים גדולים גם בשיאי הגבעות ודרוג הטרסות הנו ברוחים גדולים. בתוך השטח נמצאים מספר איים סלעים ובמיוחד מצפון לעיר ובצמוד לה. הקרקעות בהירות במדרון וכהות ובשלות בעמק.

ב. הגבול הצפון מזרחי - בגבול זה של אדמות חברון מספר רכסים סלעים בקו צפון דרום (ג'בל-ג'ליס - חר' עדיסה). הגבהים באזור זה הנם בתחום 900 מ'-1000 מ' והגבה היחסי 100 מ' ממזרח לקו הרכסים העמקים צרים ומתנקזים אל נחל ערונות. התנועה בקו צפון-דרום באזור הרכסים ומזרח להם, קשה. הסלעים הבונים את האזור הנם סלעי דולומיט וגיר דולומיטי מסיביים ועבור השטח נעשה במטליות בלבד. קוי האפיק מעטים וחנוף טרשי.

ג. האזור הצפוני מערבי (ממערב לציר חברון-ירושלים ומצפון לציר חברון-דהריה) - האופי הכללי של גבעות מאורכות ומתונות נשמר כללית עד לקו אורך 158. הגבה היחסי באזור משנה זה הנו 50מ' - 75 מ' ועדיין מופעים כאן עמקים רחבים עד טוח 1 - 2 ק"מ מערבית מציר חברון - ירושלים. מקו זה ומערבה המדרונות נעשים תלולים יותר, הגאיות צרים יותר, השטח נעשה מבותר הגבה היחסי הנו כבר 100 מ'-150מ' והתנועה קשה בכוון צפון/דרום.
אופי הקרקעות והגדולים זהה לאלו שבאזורה הצפוני של חברון. בחלק התחתון של המדרון קרקעות אדומות של דולומיט וגיר עם רובדי ביניים חרסיים.

ד. האזור הדרום מזרחי (ממזרח לציר חברון-יטה ומדרום לציר חברון-בני-נעים) פרט למובלעת של תל-זיף הרי האזור הינו הררי ומבותר ביותר. העמקים צרים והמדרונות תלולים. הגבה היחסי 75-100 מ'. כוון העמקים הנו בחלקו צפון-דרום ובחלקו מזרח מערב, עובדה זו מקלה במידה מסוימת על התנועה באזור מבותר זה. מספר רכסים של נוף טרשים ומצוקים מסלעי דולומיט וגיר דולומיטי עבוד בגאיות צרים שבין השטחים הסלעיים. במדרונות קרקעות אדומות בטרסות, ברוחב בינוני עד צר, הקשורות לאופקי החרסית החואר והסלע.

ה. האזור הדרום מערבי (ממערב לציר חברון ומדרום לציר חברון חר' כנען) אזור זה הנו האזור הסלעי ביותר בכל אזורי המשנה של חברון, במרכזו מספר רכסים מאורכים ומסולעים בקו צפון דרום, העמקים צרים ובחלקם מטיפוס V המדרונות תלולים (יחסית לאזוריה הצפוניים של חברון), והגבה היחסי הנו כ-100 מ'. באזור הצמוד לעיר מספר עמקים רחבים ושטוחי תחתית והשלוחות הסלעיות מתונות יותר מאשר בדרום. העבוד בדרום הנו בגאיות צרים שבין השטחים הטרשיים. באזור ציר חברון-דהריה מספר אזורים של קרקעות בהירות, טרסות ברוחב בינוני עד צר וקרקעות חואריות וקרטוניות.

6. <u>הבעלות על הקרקע</u>

א. יותר ממחצית הקרקעות החקלאיות שייכות ל-4500 בעלים שלהם חלקות בגודל 1-20 ד'.

ב. אדמות חברון הנן אדמות "וקף" כאשר בטאבו רשום שלבעליהן הזכות להנות מפרי הקרקע (תצרפ), מכירת קרקעות צריכה להעשות להלכה בהסכמת הוקף. המקרה הנ"ל נכון לגבי וקף תמים-א-דארי ואילו לוקף ח'ליל-א-רחמן משלמים מעשר בלבד, (עשר).

ג. שטחים מעובדים

1. מתוך 72,689 ד' של חברון מעובדים כ-60,000. 6000 ד' הנם שטח עירוני והשאר שטחים סלעיים.

2. בין השנים 1950-1966 הוכפל השטח המעובד כמעט פי שתיים ע"י הכשרות קרקע סלעית, בגלל לחץ האוכלוסיה על הקרקע. במקביל הועברו שטחי פלחה וירקות לגדולי מטע וכרם.

3. מתוך סה"כ השטח המעובד חלקם של הגדולים העקריים הנו:-

א. כרמי גפן - 30,000 ד'

ב. כרמי זית - 13,000 ד'.

ג. עצי פרי 4,500 ד'

ד. תבואות 8,500 ד'

ה. ירקות 4,500 ד'

4. פרט לזית מופיעים כל הגדולים בכל אזורי המשנה של חברון בחלקות קטנות ובמעורב. יחד עם זאת מן הראוי להדגיש את האזורים האופיניים:

א. גדול הזית - בדרום.

ב. גדולי ירקות בקרבת השטח הבנוי.

ג. גדולי הגפן ועצי הפרי בעקר בעמק חברון ומצפונו.

ד. גדולי תבואות - באזור תל-זיף.

5. העבוד החקלאי נעשה בתנאי בעל, אך ברמה גבוהה של שימור קרקע ורטיבות וטיפול אינדבידואלי בכל עץ. הרמה המקצועית הגבוהה הנה בגפן ובעצי פרי - גדולים בהם גם היבולים גבוהים.

6. ניצול התוצרת החקלאית לתעשייה עדיין אינו מניח את הדעת.

7. העונתיות המאפיינת את הגדולים העקריים יוצרת אבטלה סמויה בין החקלאים.

8. קיימת נטיה להמשיך בהכשרת קרקעות סלעיים.

9. משקלה של חקלאות חברון בתוך חקלאות נפת חברון הנו נכבד ביותר.

ד. <u>צירי תנועה ועבירות</u>

1. מפאת אופיו ההררי והמעובר של השטח, המדרונות המגודרים והמטורסים והשטחים הסלעיים קשה התנועה שלא בדרכים.

2. חברון נמצאת באזור נח לתעבורה בקו צפון דרום והנה צומת בכוון זה ובמדת מה גם בקו מזרח מערב. מקומה של העיר על צומת תחבורה ובלב שטחים נוחים לעבוד חקלאי כגב ההר, מקנים לה את חשיבותה, ומאפשרים לה להיות הישוב הגדול ביותר באזור.

3. בחברון מצטמתים הצירים המוליכים מצפון לדרום:-

א. ציר ירושלים-בית-לחם-חברון.

ב. ציר ירושלים-בית-סחור-תקוע-סעיר-חברון.

4. מחברון ממשיכים צירי האורך (צפון דרום) דרומה מערבה ודרומה מזרחה:-

א. ציר חברון-דהריה-באר-שבע.

ב. ציר חברון-יטה-סמוע-כביש באר-שבע-ערד.

5. צירי רוחב באזור חברון-חלחול:-

א. באזור חלחול - חבור מציר האורך חברון-ירושלים מזרחה אל סעיר וציר האורך סעיר-חברון-סעיר-ירושלים. חבור מציר האורך חברון-ירושלים מערבה אל ח'רס וחבל עדולם (בדרך עפר).

ב. באזור חברון - חבור מציר האורך חברון-ירושלים מערבה אל בית-גוברין. חבור מאותו ציר מזרחה אל בני-נעים ממנה נתן להכשיר ציר לאזור ערד או לאזור עין גדי.

ג. באזור תל-זיף (5 ק"מ דר' מזר' לחברון) חבור מציר האורך חברון-יטה למשטרת אם-דרג' ולעין גדי.

6. חבורי רוחב נוספים:-

א. בין שני הצירים ציר חברון-דהריה-באר-שבע וציר חברון-יטה-סמוע קיימים חבורי רוחב.

ב. מציר חברון-דהריה קיימים חבורים לדרך הקק"ל בית-גוברין-להב:-

1. כביש דורא - בית עוא.

2. כביש דהריה אל בורג'.

7. עקיפת חברון בקו מזרח מערב:- (דרושה הכשרת ירידות לחוף ים-המלח)

א. בית-גוברין-יטה-ערד או עין גדי.

ב. חבל עדולם-חלחול-סעיר-תקוע-משטרת רג'ם-א-נקה-עין גדי או תקוע-נקב-א-חמר-חוף ים המלח. (ירידה נוחה יחסית).

ג. חבל עדולם-צוריף-צומת כפר-עציון-תקוע-חוף ים-המלח.

8. עקיפת חברון בקו צפון דרום - אפשרית בקטע סעיר-בני-נעים-תל-זיף.

ה. <u>האוכלוסיה</u>

1. גדול האוכלוסיה וההגירה -

א. אוכלוסית חברון מנתה 38.091 נפש במפקד 1967. ב-1952 מנתה אוכלוסית חברון 39.982 נפש.

ב. על סמך חשובי יחס לידות ומקרי מות בשנת 1960 היתה צריכה להיות בעיר אוכלוסיה של 50,000 נפש בעוד שלמעשה הייתה אז בעיר אוכלוסיה של 38,000 נפש מאחר והיתה הגירה מן העיר.

ג. לפי חשובים שנעשו ב-1960 היתה צפויה בשנת 1970 אוכלוסיה של כ-70,000 נפש בחברון במידה ולא היתה הגירה.

ד. במידה ואזור העיר חברון יהפך לאזור פתוח יש סבירות שההגירה תפחת ונתן

לחזות אוכלוסיה של לפחות כ-70,000 בחברון בסוף שנות ה-70.

2. הרכב האוכלוסיה ואפיונה

א. אוכלוסית העיר חברון מונה כשליש מאוכלוסית נפת חברון.

ב. אוכלוסית חברון הנה אוכלוסיה הומוגנית שמרנית ודתית. 99,7% מוסלמים.

ג. אוכלוסית חברון הנה צעירה, - ב-1967 מהווים הגילאים שעד 14 שנה 52% מן האוכלוסיה. (10,000 תלמידים בחברון).

ד. אוכלוסית חברון הנה אוכלוסיה עירונית/חקלאית - 40% מן המפרנסים הנם בעלי קרקעות חקלאיות ופועלים שכירים בחקלאות.

ה. יש להניח שמגעים קרובים ורצופים בין אוכלוסית חברון ואוכלוסיה בעלת מנטליות אחרת יביאו למתח מתמיד.

3. צפיפות האוכלוסיה

א. ב-1960 היתה הצפיפות הכללית בשטח המוניציפאלי 16,7 נפש לדונם והצפיפות בעיר העתיקה 50 נפש לדונם. מאחר שמאז הורחב השטח המוניציפאלי ירדה הצפיפות.

ב. הצפיפות הכללית בחברון (שטח מוניציפאלי ושטח חקלאי) בשנת 1961 היתה 500-999 נפש לקמ"ר.

4. כח העבודה והשירותים

א. כלכלת חברון מושתתת על:-

1. יצוא חקלאי ותעשיתי. 2. מרכז המספק שירותים ומסחר לנפת חברון.
3. ענפי הבנין ותעשיית הבניה. 4. כספים המגיעים מאנשי חברון העובדים בחו"ל, (בתקופת שלטון ירדן).

ב. כשליש מאוכלוסית חברון עוסק בחקלאות, שליש במסחר ובמלאכה ובמקצועות חופשיים וכשליש בבנין ובתעשיית הבנייה מחצבות ומע"ץ, - סה"כ כ-7500 מועסקים.

ג. כח אדם מקצועי:-

1. כ-2170 פועלים מקצועיים במקצועות:- ענף הבניה, חשמלאות, שרברבות, צבע מסגרות, סתות וכד'.

2. 55 מפעלי מלאכה וחרושת (מפעלים של 5 פועלים ומעלה) מעסיקים כ-600-700 (1967) בענפים:- טריקו, בגדים, עורות, נעלים, תעשית-מזון, תעשיית רהיטים וחמרי בנין.

3. מקצועות חפשיים - רופאים מהנדסים וכד' מעטים. מורים ופקידים וכלי קדש - מצויים יותר.

ד. שירותים - מן הראוי להדגיש את השירותים הבאים הקיימים בעיר:-

1. בי"ח 100 מיטות ועוד 4 מרפאות (1 מהן למחלות ריאה) המשרתות גם את הנפה.

2. מרפאה וטרינארית ומרכז וטרינארי.

3. בי"ס - לבנים ולבנות,עממיים, חטיבת הביניים ותיכוניים (32 בי"ס).
4. מסגדים.
5. תחנת כח לאספקת חשמל לעיר.
6. מפעל מים עירוני (המקור בעין-פואר) הכולל 2 בריכות רזרבואריים.
7. 2 בתי מלון (סה"כ 64 מיטות)
8. תחנת אוטובוסים מרכזית ומוסכים.
9. דואר ומרכזת טלפונים.
10. 4 בנקים (לא כלם פועלים כיום).
11. משטרה.
12. סניפים של משרדי הממשלה.
13. 4 תחנות בנזין.
14. בית מטבחיים.

ו. <u>האינפרא-סטרוקטורה</u>

1. מים

א. חקלאות חברון הנה חקלאות בעל. לשם השקאת בע"ח ושתילים רכים משתמשים במי בורות ובמי מעינות.

ב. מים לשימושים עירוניים (לאספקה ביתית ולצרכי תעשיה) מסופקים מבורות ממעינות קטנים(עשרות מעינות שתפוקתם פחות ממ"ק ליממה) ומרשת מים עירונית.

ג. בורות - בחברון מצויים כ-3000 בורות מים פעילים. בורות אלו מכילים בממוצע כ"א 75 מ"ק או כושר קבול כולל של 225,000 מ"ק/שנה.

ד. תברואה - חלקם של הבורות ורבם של המעינות מהוים מפגע תברואתי.

ה. אספקת מים עירונית - לעיריה מפעל מים המספק את מימיו מקדוחי עין-פואר (7 ק"מ דר' לחברון). כושר השאיבה של מפעל המים העירוני הנו 1500 מ"ק ליממה והוא מספק מים ל-2500 מנויים. (רק משקי הבית בחברון הנם 7,730 ב-1967). ברור שרשת המים העירונית אינה מקיפה את כל האוכלוסיה שבתחום השטח המונציפאלי, ואינה מגיעה לבתים שמחוץ לתחום המונציפאלי. גם לבתים המחוברים לרשת ישנם בורות מים מאחר והאספקה העירונית אינה רצופה משך כל השבוע.

ו. במידה ותגדל האוכלוסיה ו/או יגדל מספר המנויים לא תוכל המערכת הנוכחית לספק את הצרכים. לדוגמא: - לאוכלוסיה של 68,000 נפש לפי חשוב של 31 ליטר ליום יש צורך ב-2.100 מ"ק ליום.

2. ביוב - מערכת הביוב בעיר הנה חלקית. מרבית הבתים והעסקים אינם קשורים למערכת ביוב. העיריה עשתה להוצאת מפעלים המרבים בשמוש במים (כגון מפעלי עבוד עורות) אל מחוץ לעיר.

3. חשמל - בעיר מכון חשמל עירוני המספק חשמל לצריכה ביתית ולתעשיה. הבתים בפרברי העיר אינם מחוברים לרשת.

4. כבישים ודרכים - מערכת הכבישים והדרכים אינה מקיפה את כל השטחים הבנויים שבתחום המונציפאלי ושמחוצה לו. הגישה ברכב למספר שכונות (שנבנו בעשרים השנה האחרונות) הנה קשה או בלי אפשרות בגלל השטח ההררי והסלעי. מאידך נתן לומר שרשת שלדית של כבישים ודרכים חוצה את השטח הבנוי של חברון לאורכו ולרחבו.

ז. <u>כווני ההתפשטות של העיר חברון</u>

1. בין השנים 1945-1967 הוכפל השטח הבנוי של חברון. (בין השנים1947-1967 נבנו 1850 בתים בתחום המונציפאלי בלבד, התחום המונציפאלי שעד 1966).

2. בתחילת שנת 1966 הוכפל השטח המונציפאלי של חברון. בסוף שנת 1966 נקבע תחום נוסף (מחוץ לגבולות המונציפאלים של עיר), שבו חייב התכנון העירוני להעשות במשותף ע"י משרד הפנים של ירדן וע"י עירית חברון. בתחום האחרון האינפרא-סטרוקטורה הנה מזערית ואין סדורי אספקת מים וחשמל ע"י העיריה.

3. השטח הבנוי של חברון מתחלק לשלשה אזורים עקריים:-

א. העיר העתיקה - בניה מזרחית צפופה.

ב. השטח שנבנה בסוף המאה ה-19 ובתחילת המאה ה-20 -בניה כסגנון מעורב, מזרחי ומערבי.

ג. הפרברים - בתי מגורים חד-קומתיים בתוך גנים ומטעים בד"כ.

ד. שני האזורים הראשונים ורחוב המלך עבדאללה (ציר חברון-ירושלים) הנם המע"ר של חברון בו מרוכזים המסחר המלאכה השירותים והמוסדות.

4. עם התרחבות השטח הבנוי נוצרו גרעינים של מרכזים חדשים:-

א. מרכז מנהלי ומסחרי ורכוז מוסדות לאורך רחוב המלך עבדאללה (הציר חברון-ירושלים).

ב. גרעין למרכז מסחרי ומנהלי חדש סביב הצומת לבית-גוברין.

ג. גרעין למרכז תעשיה בציר חברון-יטה.

ד. גרעין למרכז תעשיה בציר חברון - אשל-אברהם.

ה. בשלב זה שומר המע"ר הישן על מקומו המרכזי.

5. התרחבות השטח הבנוי

א. השטח הבנוי של חברון התרחב לכל הכוונים, לאורך הצירים וביניהם, בעמקים ועל הגבעות ובכל סוגי השטח (נטוע, מעובד וסלעי).

ב. הבניה לאורך הצירים הנה צפופה יותר מזו שעל הגבעות וזו שבשטחים הנטועים.

ג. עקר התפשטותו של השטח הבנוי נעשתה בכוון כללי לצפון לאורך הציר חברון-ירושלים ובאגפיו, נוצר שטח בנוי כמעט רצוף מצפון לעמק חברון ועד לחלחול.

ד. התפשטות השטח הבנוי למערב ולמזרח הנה פחות מרשימה מן ההתפשטות לצפון אך עולה על התפשטות השטח הבנוי לדרום שהנה מזערית.

ח. <u>תחומי ההשפעה</u>

1. חברון משמשת כמרכז לאזור נפת חברון בתחומים: - הכלכלי, המנהלי (כולל שירותים), הדתי והפוליטי. תחום ההשפעה של חברון משתרע בצפון עד לקו בית-פג'ר-כפר-עציון-צוריף.

א. כלכלה -

1. אנשי הר-חברון קונים בחברון את מרבית צרכיהם היום יומים וכן בגוד הנעלה רהוט חמרי בנין צרכי חקלאות.

2. צאן תוצרת צאן ועורות משווקים מכפרי הר-חברון באמצעות שוק חברון.

3. חלק מן התוצרת החקלאית של כפרי הר-חברון משווק לשוק חברון.

4. חלק מן התוצרת החקלאית של כפרי הר-חברון משווק לחו"ל באמצעות סוחרים חברונים ומשאיות של תושבי חברון.

5. מאידך חלק מכפרי הר-חברון משווקים את תוצרתם בעקר ליצוא כאופן ישיר. היצור החקלאי של חברון ונפתה בד"כ זהים מכאן שהעיר לא יכולה לקלוט את מרבית תוצרת נפת חברון.

6. חברון מהווה מרכז כספי לאזורה.

ב. אדמינסטרציה - חברון הנה המרכז המנהלי לנפתה בה נמצאות נציגויות של משרדי הממשלה.

ג. בריאות - בי"ח ומרפאות בחברון משרתים את הנפה.

ד. חנוך תיכון - חברון הנה המקום היחיד בנפה זו בו יכולות בנות ללמוד למודים תיכוניים. גם לחלק מהבנים בנפה משמשת חברון כמקום ללמודים תיכוניים.

ה. דת - המסגד שמעל מערת המכפלה משמש כמרכז דתי לסביבה. ביה"ד השראעי של חברון הנו בי"ד לשרות הנפה כלה.

ו. פוליטי - חברון הנה מרכז פוליטי לאזורה. בימי שלטון ירדן הוציאה העיר שרים, חברי פרלמנט ונושאי משרות ממשלתיות נכבדות, מאידך, ישנם מרכזי כח פוליטיים נוספים באזור ולא הכל היה נחתך בחברון.

ז. חברון אינה מהוה מרכז בידור, והנה חסרה מתקני בידור.

ח. בפריטים מסוימים מגיע תחום השפעתה של חברון גם לתוך איזור בית-לחם.

ב. סקירה על האיזור הנכלל בצפון נפת חברון ובדרום נפת בית-לחם

תחומי ההשפעה של חברון ופרוט הישובים

1. חברון הנה בירתה של נפת חברון (בעבר מחוז חברון) ומהווה מרכז לסביבתה בתחומים הבאים: -
המנהל, הכלכלה, השירותים, הדת והפוליטיקה.

2. יחד עם זאת יש להדגיש שלא כל הישובים נזקקים לחברון באותה מידה ולא כלם נזקקים לה בכל התחומים.

3. מנהל - בתחום המנהל נזקקים לחברון כל הישובים הנכללים בגבולות נפת חברון, (גבול צפוני - אל-ג'בעה, - ח' צפא-מעסכר אל-ערוב-תקוע).

4. כלכלה

א. בנקים - המקום היחיד בנפה בו קיימים בנקים הנו חברון.

ב. תחנות דלק - המקום היחיד בנפה בו קיימות תחנות דלק הנו בחברון.

ג. שותפויות כלכליות - הון של אנשי חברון מושקע בנפה במספר נושאים כגון:
שותפיות עם אנשים מקומיים ביטה סמוע ודהריה בחב' אוטובוסים או כגון שותפויות עם אנשים מקומיים בטחנות קמח ביטה, סמוע ובני-נעים.

ד. שמוש במשאיות של אנשי חברון ליצוא פירות וירקות - כפרי הנפה משתמשים במשאיות למטרות הנ"ל. לדוגמא:- כפרים המשתמשים במשאיות מחברון - דירא, דהריה, סעיר, שיוח, (2 האחרונים לוקחים משאיות גם מחלחול).

ה. חברון כשוק המרכזי לנפתה

1. תוצרת הצאן, צאן, עורות וגרעינים המיוצרים בנפה משווקים דרך שוק חברון.

2. תוצרת חקלאית (פירות וירקות), המיוצרת בנפה משווקת בחלקה דרך שוק חברון, בחלקה משווקת לחו"ל ע"י סוחרים חברונים ובחלקה משווקת ישירות מהכפרים לחו"ל או לשוקים אחרים בגדה המערבית. בית-אומר וחלחול משווקות את עקר תוצרתן שלא באמצעות חברון. דורא ודהריה משווקות את תוצרתן בחלקה (30%) ישירות לחו"ל, סעיר ושיוח משוקות רק חלק מתוצרתן דרך חברון. סעיר שיוח חראס בית-כאחיל - משווקות את תוצרתן בחלקה דרך חלחול.

ו. חברון כמרכז קניות לסביבתה - יום השוק הנו יום ו'.

1. הישובים שמדרום לחברון ובני-נעים נזקקים לחברון בכל קניותיהם.

2. הישובים שממערב לחברון (עד צוריף) נזקקים לחברון בכל קניותיהם.

3. הישובים שמצפון לחברון נבדלים בזיקתם לחברון כמרכז לקניותיהם:-

א. אנשי בית אומר עורכים את מרבית קניותיהם בירושלים וחלק מקניותיהם בבית לחם ובחברון.

ב. הכפרים שיוח סעיר וחלחול עורכים את כל קניותיהם בחברון.

ג. התושבים בבית-פג'ר באזור תקוע ובנחאלין עורכים את מרבית קניותיהם בבית לחם.

ד. תושבי מעסכר-אל-ערוב עורכים את עקר קניותיהם בחברון.

4. הערה: במונח קניות הכונה גם לחנונים בישובים הקונים סחורתם אצל סיטונאים בחברון.

5. שירותים

א. חנוך תיכון - פרט לכפרים דורא ובית-אומר אין חנוך תיכון בכפרי הנפה והם נזקקים לחברון כמרכז ללומדים תיכוניים.

ב. כ-350 בנים וכ-100 בנות מכפרי הנפה לומדים בבתי-ספר תיכוניים בחברון.

ג. מורים - מורים בני חברון מלמדים בבתי-ספר רבים בנפה.
לדוגמא:- מורים בני חברון המלמדים בבתי ספר בכפרים

שם הכפר	מורים	מורות
בית אומר	9	3
סעיר	7	1
שיוח	4	3

ד. בריאות - בישובים הגדולים קיימות מרפאות בהן נמצא חובש, רופא מבקר בהן פעם בשבוע. לטפול רפואי מעל לרמה הנזכרת ולאשפוז בבי"ח נזקקים תושבי הנפה לחברון.

ה. דואר - בישובים הגדולים בנפה קיימים סניפי דואר.

ו. סעד - בישובים הגדולים בנפה קיימים סניפי משרד הסעד.

ז. תחנות משטרה - מרכז המשטרה בנפה הנה חברון אך בתקופה שלטון ירדן היו תחנות משטרה במספר ישובים בנפה.

ח. דת - המסגד שמעל מערת המכפלה הנו האתר הדתי החשוב ביותר בנפה והחלק הדתי שבכפרי הסביבה נזקק לו לעתים. ביה"ד השראעי בנפה הנו בחברון.

6. מדיניות

א. מתוך 5 חברים שנבחרו לפרלמנט הירדני ממחוז חברון 3 היו מן העיר חברון ושניים מהכפרים.

ב. שייח' מחמד אל ג'עברי ראש עירית חברון ורשאד אל ח'טיב (לשעבר שר הכלכלה בירדן) מחברון נחשבים לשני האישים המרכזים בהר-חברון אף שלצדם קיימת מנהיגות של עוד כמה אישים בולטים מכפרי האזור.

7. פרוט הישובים מצפון לחברון (מצפון לציר בית נוברין-חברון, בני-נעים-חברון)

א. בנפת חברון - ישובים גדולים - מספר נפשות (מפקד 1967)

1. חלחול	-	6041	5. בית אומר	-	2630
2. בני-נעים	-	4227	6. שיוח	-	1774
3. סעיר	-	4172	7. בית-אולא	-	1614
4. צוריף	-	2998	8. נובא	-	1199
			9. חאבס	-	1364

ב. מחנה פליטים ערוב - (מעשכר-אל ערוב בנפת חברון) 3647

ג. ישובים קטנים (בנפת חברון)

1. בית-כאחיל	936
2. אם עלאס	468

3.	חבילה	392	7.	ג׳בעה	221
4.	קילא	260	8.	חר׳ אל ערוב	191
5.	ביר ג׳אלה	259	9.	חר׳ ג׳אדור	83
6.	חר׳ צפא	245	10.	חר׳ א-דלבה	39

ד. סה"כ בנפת חברון (מצפון לקו בית גוברין חברון בני-נעים)

א.	ישובים גדולים	26019
ב.	מחנה פליטים	3647
ג.	ישובים קטנים	3094
ד.	סה"כ	32760

ה. נפת בית לחם מדרום לקו נחאלין-תקוע
(זיקת הישובים בכל התחומים לבית-לחם)

1.	בית-פג׳אר	2474
2.	תקוע וחר׳א-דאיר	1662
3.	נחאלין	1109
4.	ג׳ורת א-שמעה	263
5.	מעצרה	159
6.	אום צלמונה	195
7.	מרח-רבח	99
	סה"כ	5.961

ו. סה"כ באזור הנדון שבתחום 2 הנפות 38,721 נפש (לא כולל אוכלוסית העיר חברון).

8. הרכב האוכלוסיה ותעסוקתה (בשתי הנפות)

א. הישובים הנכללים בנפת בית לחם קשורים לבית לחם בכל התחומים שנסקרו לעיל, (מנהלי, כלכלי, ושירותים).

ב. האוכלוסיה הנדונה בשתי הנפות הנה מוסלמית.

ג. האוכלוסיה באזורים תקוע, חר׳ א-דאיר, מעצרה וחר׳ א-צפא - הנה ממוצא ברואי, (שבט התעאמרה).

ד. האוכלוסיה של מרח-רבח וחר׳ אס-צלמונה משתייכת לבית-פג׳אר.

ה. האוכלוסיה של ג׳ורת-א-שמעה (וחר׳ עבראללה אבראהים) משתייכת לבית-לחם.

ו. האוכלוסיה הנה חקלאית ומתקיימת מחקלאות ומעבודה שכירה. החקלאות מתבססת על מטעים וכרמים ובמידה פחותה על ירקות ותבואות (שיוח סעיר ובני-נעים - תבואות ירקות מטעים וצאן).

ז. בית פג׳אר הנה מרכז למחצבות והיא מיצאת אבן מסותתת ולא מסותתת לגדמ"ע לישראל ולגדמ"ז.
מחצבות קיימות גם בכפרי נפת חברון (בני-נעים, יטה, דהריה, סמוע, דורא חלחול ועוד).

ח. תושבי מחנה הפליטים בערוב מתקיימים מעבודה שכירה בעקר.

9. אזור ערוב ראוי לציון:-

א. תחנת נסיונות חקלאית ובי"ס.

ב. מקורות מים.

ב. <u>נתוח אזור גזרת נחאלין-תקוע ודרומה</u>

1. טופוגרפיה וגיאולוגיה

א. האזור הנדון משתרע במרובע נחאלין-תקוע-סעיר-תרקומיה. אזור זה הנו בתחום נפות בית-לחם וחברון.

ב. בתחום האזור גב-הר רחב במרכזו, כפיפה חזקה למערב ושבר תרקומיה בגבול השפלה הגבוהה, מורדות של אזור שפת המדבר במזרח. גב ההר רחבו 14 ק"מ בקו חלחול-סעיר ו-11 ק"מ בקו כפר-עציון - תקוע. גב ההר משתרע בגבהים של 800-1000 מ'.

ג. מרכזו הטופוגרפי והגיאולוגי של האזור הנו בחלחול (1018 מ') משם קיימת נטייה של שכבות גיאולוגיות ונטייה טופוגרפית לכל העברים. הנטיה למזרח בתחום האזור הנדון הנה מתונה יחסית ואילו הנטיה למערב חריפה ביותר. הפרשי הגבהים בקו חלחול-בית-אולא הנם 500 מ' לאורך כ-7 ק"מ. מחלחול 7 ק"מ מזרחה אנו נמצאים עדיין בקו ה-900 מ'. בקו כפר-עציון (המנזר) - צוריף אנו יורדים 400 מ' לאורך כ-5 ק"מ ואילו מאותה נקודה בכפר-עציון מזרחה לאורך כ-8 ק"מ עד תקוע אנו יורדים 75 מ' בלבד. בקו דרום צפון קיימת נטיה קלה מדרום לצפון - 1000 מ' באזור חלחול ו-900 מ' באזור כפר-עציון, כלומר ירידה של 100 מ' לאורך כ-8 ק"מ. בקו צפון דרום קיימת נטיה קלה לדרום מ-1018 מ' באזור חלחול ל-930 מ' באזור ג'בל סינדס כלומר ירידה של כ-90 מ' לאורך של 9 ק"מ.

ד. רבו של האזור הנדון בנוי מסלעים קשים מגיל קנומן טורון. בתוך שכבותיהם של סלעים אלו נמצא חלופין של סלע קשה ושכבות משנה של קרטון חואר וחרסית. מחשופים של סלעים רכים אלו מאפשרים חקלאות נרחבת בגב-ההר.

ה. גב-ההר זהה כללית לרכס האנטיקלינאלי המרכזי הבונה את הר יהודה שכוונו העקרי הנו מדרום מערב לצפון מזרח מכאן שהציר העקרי ירושלים-חברון-באר-שבע עובר בקצהו המערבי של רכס זה.

ו. רשת הנקוז הנה רדיאלית ומסתעפת מחלחול לכל הכוונים:-

1. אזור בית-אומר - כפר-עציון, בית-אולא - אל-ג'בעה מתנקז לנחל-האלה.
2. אזור בית-פג'אר - ערוב, סעיר - בני-נעים מתנקז אל נחל ערוגות וים המלח.
3. האזור שממערב לחברון, בית-כאחיל ותרקומיה מתנקז אל נחל לכיש.
4. אזור תקוע מתנקז אל נחל דרג'ה וים המלח.

ז. ביתור גב-ההר

1. המשולש סעיר-חלחול-חברון הנו יחסית פחות מבותר והשטח מנוצל למטעים ולכרמים פרט לרכסים סלעיים שעדיין לא הוכשרו לנטיעה.
2. מערבה מקו צומת חברון-תרקומיה וצפונה דרך בית אומר למשואות יצחק - האזור מבותר ע"י מערכת הנקוז והתנועה בקו צפון דרום קשה ביותר.
3. מזרחה מהקו בית-פג'אר-ארטאס השטח מבותר ע"י מערכת הנקוז והתנועה בקו צפון דרום קשה ביותר.
4. ממזרח לקו סעיר-בית פג'אר קיימת רצועה רמתית ברחב 3-5 ק"מ ובאורך 8 ק"מ בגבהים 750-950 מ' שאינה מיושבת ואינה מעובדת בחקלאות מטע וכרם, בגלל היותה בצל הגשם. מזרחה מרמה זו רשת הנקוז היורדת אל ים-המלח מבתרת את השטח בתור רב.
5. מחלחול צפונה גב ההר עצמו מבותר וקיימים קשיים בהתוית תואי נוח של הכביש הראשי (י-ם -חברון) עצמו.

2. משקעים ומים

א. מפת המשקעים זהה למפה הגיאולוגית והטופוגרפית, כלומר - כוון כללי מדרום מערב לצפון מזרח. הקו בני-נעים - תקוע בגבהים של 950 מ' - 850 מ' מקבל פחות נשמים מהקו חברון - בית-פג'אר, (1000 - 950 מ'). כתוצאה מהמבנה ומן הטופוגרפיה נמצאים אזורים גבוהים יחסית בצל הגשם וחקלאות המטעים והכרם מסתימת במזרח בקו בני-נעים - שיוח - בית-פג'אר ובנותיה.

ב. החקלאות באזור הנסקר הינה חקלאות בעל. מים לאדם, לבהמה ולהשקאת שתילים רכים מסופקים בעקר מבורות וממעינות קטנים.

ג. מערכת הקדוחים/מעינות באזור מספקת מים לרשתות מים מודרניות:-

1. מעינות פואר מדרום לחברון לעיר חברון.
2. קדוחי תקוע - לבית לחם.
3. מעינות ערוב לבריכות - שלמה ולירושלים.
4. מעינות ארטאס, (עיטם) לחקלאות ארטאס.

3. ישובים ודרכים -

1. באזור ישובים גדולים (מעל 1000 נפש) וישובים קטנים, (מתחת ל-1000 נפש). הישובים הגדולים הנם הישובים הותיקים באזור ואילו הישובים הקטנים בד"כ הנם ישובים חדשים יחסית המבטאים את התפתחות האזור והתרחבות השטחים המעובדים בגלל לחץ האוכלוסיה על הקרקע, גם לאחר ההגירה המאפינת את האזור כלו.

2. התרבות החקלאית של האזור הנדון הנה מפותחת ביותר ואיחידה בתחום המטע והכרם. קיים נצול מקסימלי של השטח הנתן לעבוד כולל הכשרת קרקע סלעית.

3. הישובים ממוקמים באזורים המאפשרים עבוד חקלאי מבחינת משקעים וקרקע ועל צירי תנועה בקו צפון דרום או בקו מזרח מערב.

4. צמתות התחבורה העקריות באזור הנדון הינן:-

א. צומת חברון שממנה הסתעפויות לירושלים דרך בית-לחם ודרך תקוע בית סחור. לבאר-שבע דרך דהריה, לערד דרך יטה סמוע, לאזור ים-המלח הדרומי דרך תל-זיף לאזור יריחו תוך עקיפת ירושלים דרך זעתרה והבוקיעה. בקו מזרח מערב מסתעפות מחברון הדרכים לבית גוברין ולבני-נעים (ממנה נתן להכשיר דרך לאזור ים המלח הדרומי-עין גדי).

ב. צומת חלחול - מחברת בין חברון ובית-לחם בקו צפון דרום. מאפשרת חבור רוחב בין ציר תקוע-חברון וציר ירושלים-חברון וכן חבור בין ציר ירושלים-חברון לציר נחאלין-תרקומיה ולציר בית-שמש-בית גוברין.

ג. צומת סעיר/שיוח - מחברת את הציר חברון-תקוע-בית-סחור-ירושלים עם ציר חברון ירושלים. נתן להכשיר תואי סעיר-בני-נעים-תל-זיף.

ד. צומת כפר-עציון-ערוב - צומת כפולה זו מחברת בין 4 צירי האורך, (ציר ירושלים-חברון, ציר נחאלין-תרקומיה, ציר בית-שמש-בית גוברין וציר בית-סחור-חברון).
החבור הנו במערכת כפולה של חבורי רוחב:- א. עדולם-צוריף-בית-אומר-צומת בית-פג'אר-תקוע ב. אזור מבוא ביתר -נחאלין-גוש עציון-ג'ירת-א-שמעה-תקוע.

ה. צמתות אזור תקוע - בקו צפון דרום בין חברון לבית סחור ובית-לחם ולירושלים. מחברת בקו מזרח מערב בין הציר בית-סחור -חברון ושאר

צירי האורך. מחברת בקו מערב מזרח את גב ההר עם אזור ים המלח: - באזור עין-גדי דרך רגם-א-נקה ובאזור נחל חססה דרך ראס-נקב חימר.

4. אתרים היסטוריים -

האזור קשור בתולדות ישראל ולהלן מספר הערות לאופיו ההיסטורי של האזור:-

א. חברון ומערכת המכפלה, - בית קברות יהודי ורובע יהודי.

ב. בית-צור של המכבים - ע"י חלחול בחר' ברג'-א-סיר.

ג. חלחול - לפי המסורת מקום קבורת נד הנביא.

ד. כוזבא - חר' כויזבה בין סעיר ובית פג'אר. יתכן כוזבא המקראית המוזכרת ברשימת צאצאי יהודה.

ה. תקוע - עיר ידועה משך ההסטוריה של יהודה החל בימי דוד, דרך הנביא עמוס "אשר היה בנוקדים בתקוע" ועד שבי ציון מבבל שבנוה שנית. בימי מלחמות המכבים נזכרים שוב תקוע ואזורה. תקוע החזיקה מעמד עד ימי הביניים שאז נחרבה. היתה בירת פלך בתקופה הביזנטית.

ו. הר-הורדוס ובית-הרודי - מבצר שנבנה ע"י הורדוס וגם מקום קבורתו. לרגלי המבצר היתה העיר בית-הרודי וכן בריכת מים שהתמלאה מן האמה שהובילה מעין-ערוב לירושלים.

ז. סעיר - מזוהית עם העיר המקראית ציעור.

ח. עיטם - עיר קדומה ביהודה, ליד ארטאס.

ט. חר' קילה - מזוהית עם קעילה, עיר בנחלת שבט יהודה מוזכרת במקרא בהקשר לדוד ולנחמיה.

י. בית-אולא - קיימת סברה כי זוהי בית-אל שביהודה.

י"א. ח'אראס - מזוהית עם יער-חרת המוזכר בבריחת דוד מפני שאול.

5. נתוח אפשרויות ישוב האזור, (בלי חברון העיר)

א. באזור שתי אפשרויות יסוד להתישבות 1) בגזרת גוש עציון , מכונה בדו"ח הראשי - אתר גוש עציון . 2) בגזרת שיוח'-תקוע, מכונה בדו"ח הראשי אתר תקוע.

ב. יתרונות התישבות באתר גוש עציון

1. על ציר הכביש הראשי ירושלים-חברון ועל ציר הרוחב חבל עדולם-תקוע.

2. גרעין יהודי קיים באזור.

ג. מגבלות התישבות באתר גוש עציון

1. קרבה יתרה לבית-לחם-ירושלים.

2. שטח מצומצם יחסית.

3. אזור נטוע בעקרו.

4. טופוגרפיה קשה.

ד. יתרונות התישבות באתר תקוע (גזרת שיוח-תקוע)

1. על ציר אורך ירושלים-בית-סחור - חברון.

2. על ציר רוחב י-ם - ים-המלח - צירי האורך - ציר בית-גוברין - בית שמש, נתן להקים אזור יהודי בין חבל עדולם לים-המלח שיתבסס על גוש עציון, עיר באזור שיוח'-תקוע וחבור עם עין-גדי.

3. אפשרות לעקוף את חברון ממזרח.

4. מרוחק יחסית מירושלים.

5. אזור לא מיושב ולא נטוע, עם אפשרויות קדוח מים מוכחות.

6. טופוגרפיה נוחה יחסית.

7. שטח נרחב יחסית המתאים להקמת עיר ואפשרות להתרחב.

8. באזור אתרים הסטוריים הקשורים לעברו של עם ישראל.

9. אין קונפליקט עם אוכלוסיה קיימת - עירונית ו/או כפרית.

ה. מגבלות

1. לא על הציר ירושלים-בית-לחם-חברון.

2. לעומת התישבות בתחום אדמות חברון, רחוק מחברון (6-16 ק"מ).

ג. נתוח 4 אתורים בחברון - האתורים זהים לתת האתרים א' ב' ג' ד' של אתר חברון, כפי שהם מוצגים בדו"ח הראשי ובמפות המצורפות.

כללי

1. כל 4 האתורים נמצאים בתחום אדמותיה של חברון.

2. בכל אחד מהאתורים ישנם קטעים הנכללים בתחום המונציפאלי של עירית חברון והם מפריעים להתפתחותה של העיר.

3. כל האתורים הנם בשטח חקלאי נטוע של תושבי חברון.

4. בכל האתורים קיימים קשיים טופוגרפים.

5. כל האתורים נמצאים בתחום 800 - 100 מ' ובתחום המשקעים של חברון (ממצע 460 מ"מ).

6. בכל האתורים קיימת בעייה של התנגשות בין שתי אוכלוסיות על רקע כלכלי ופוליטי/דתי. בכל האתורים קיימת אפשרות להתנגשות על רקע אדמות "וקף".

7. בכל האתורים קיימת בעייה של אספקת מים.

8. כל האתרים נמצאים בתחום המעבר בגב ההר בין ירושלים לחברון ולכוון באר-שבע וסמוע - כביש ערד.

נתוח תת אתר א'

9. האזור הנכלל בתחום תת האתר מיושב בחלקו.

10. זהו אזור מעובד בעקרו (כרם ומטע) והוא מהווה יחד עם אתר ב' את עושרה החקלאי העקרי של חברון. חלקו הצפוני של האזור הנם שטחים מעובדים של חלחול.

11. תת אתר זה יושב על הציר הראשי ירושלים-חברון ועל הצומת חברון-בית גוברין.

12. בגלל אופיו של השטח אין כל אפשרות להתרחב מערבה.

13. בין שני חלקי תת האתר - (החלק שמדרום לציר חברון - בית-נוברין והחלק שמצפונו של ציר זה) התנועה קשה.

13א- כללית הטופוגרפיה נוחה המדרונות מתונים, ההבדלים בגבהים בין ההר והעמק כ-50 מ׳ בחציו הדרומי של האתר וכ-150 מ׳ בחלקו הצפוני ביותר.

נתוח תת אתר ב׳

14. האזור הנכלל בתחום תת האתר מיושב בחלקו.

15. זהו אזור מעובד בעקרו (כרם ומטע) פרט לרכס סלעי צר במזרח ואזור סלעי בצמוד לעיר מצפון אזור זה והאזור שבתחום תת אתר א מהווים את עושרה החקלאי העקרי של חברון.

16. האזור הנכלל בתחום תת אתר זה יושב על ציר סעיר-חברון ובסמוך לציר חברון-ירושלים.

17. בגלל הטופוגרפיה של השטח תהיה התרחבות מזרחה בעתיד קשה ביותר.

18. בתוך רבו של השטח הנכלל באתר התנועה נוחה יחסית המדרונות מתונים וחואריים בחלקם. בחלק המזרחי הגובה היחסי בין הר לעמק כ-100 מ׳.
במזרחו של השטח הטופוגרפיה הנה של עמקים רחבים ושטוחי קרקעית שביניהם רכסים סלעיים שבחלקם הוכשרו לנטיעות ולשטח בנוי.

נתוח תת אתר ג

19. האזור הנכלל בתחום תת האתר, מיושב בחלקו.

20. האזור הנכלל בתחום תת האתר, מעובד בעקרו (כרם ומטע) פרט למספר רכסים סלעיים.

21. האזור הנכלל בתחום הנידון נמצא ממזרח לציר חברון-ירושלים, חברון-באר-שבע ובצמוד לציר חברון-יטה-סמוע, האזור נמצא על צומת סעיר-חברון-בני-נעים עם אפשרות להכשרת תואי לכוון תל-זיף.

22. הטופוגרפיה של האזור קשה והוא מעורץ במרכזו ובדרומו ע"י עמקים צרים ושטוחי תחתית המעובדים ברבם, (כרם ומטע). הרכסים בעקרם מעובדים ובחלקם עדיין רכסים סלעיים שלא הוכשרו. התנועה בקו צפון מזרח - דרום מערב קשה וכן התנועה בקו מזרח-מערב. הבדלי הגבהים בין הר לעמק 50-75 מ׳.

23. כל התרחבות מזרחה תפגע בשטחים חקלאיים מערביים של בני-נעים אשר במזרח היא גובלת במדבר.

נתוח תת אתר ד

24. האזור הנכלל בתחום תת האתר מיושב בחלקו.

25. האזור הנכלל בתחום תת האתר מעובד בחלקו, (כרם מטע ופלחה) בעמקים הצרים שבין הרכסים הסלעיים, באזורים העמודים לשטח הבנוי ובקרבת הצירים, (ציר חברון-יטה וציר חברון - דהריה).

26. האזור הנכלל בתחום תת האתר יושב על הצירים היוצאים מחברון דרומה, אך אינו יושב על הצירים שבקו מזרח מערב שבין חברון לחלחול.

27. התנועה באזור תת האתר קשה בגלל סלעיותו הרבה של השטח. הבדלי הגבהים 75-100 מ׳.

28. כל התרחבות מזרחה ומערבה צפונה תפגע בשטחים חקלאיים.

סכום

29. מבחינת אי פגיעה בשטחים מעובדים ובאוכלוסיה (מטעים וכרם) עדיף תת אתר ד.

30. מבחינת שליטה על צירים וטופוגרפיה נוחה עדיף תת אתר ב שבתוכו יש להכליל את המשבצות המזרחיות של אזור א.

ד. נתוח 3 תת אתרים באתר תקוע

נתוח (גזרת תקוע-שיוח')

1. בסעיף ב 5. מנותח האזור כללית ומוצגים היתרונות והמגבלות של ישובים באזור שיוח'-תקוע מול האפשרות של ישוב עיר בגזרת גוש-עציון. כל תת האתרים המנותחים להלן הנם בגבול בין האזור הים תיכוני והאזור המדברי.

2. נתוח תת אתר א

א. עקרו של האזור נמצא בתחום ה-900 מ' והנו רמה אחידה המבותרת ע"י מספר קטן של ערוצים.

ב. ישוב האזור אינו פוגע בשטחים נטועים.

ג. תת האתר הנו הקרוב ביותר לחברון מבין 4 האתרים הנדונים.
ממרכזו של תת האתר למרכזה של חברון 7 ק"מ ומקצהו הדרומי של האתר לגבולה הצפוני מזרחי של חברון 2 ק"מ.

ד. האזור מוגבל בהתרחבות כלפי מערב ע"י שטחים נטועים של שיוח סעיר וחברון וכלפי מזרח ע"י ואדיות עמוקים.

ה. תת האתר אינו יושב פיסית על ציר תקוע-סעיר-חברון אף שנתן להכשיר תואי ולהתחבר מאזור תת האתר לבני-נעים ולחל-זיף. כן אין תת האתר יושב פיסית על הציר סעיר - חלחול.

ו. צרוף השטח שבין תת האתר ובין תת האתר ב של חברון כולל המשבצת המזרחית של תת האתר ב הנ"ל יכול לפתור חלק מן המגבלות אך צרוף זה יוצר מגבלות חדשות בהכלילו שטחים נטועים בתחום תת האתר וכן שטחים קשים מבחינת הטופוגרפיה.

ז. מבחינת טוחים כדאי להשוות את הטוח מקצהו הדרום מערבי של תת אתר ד אל חברון למרכז העיר 8 5 ק"מ בעוד שהמרחק ממרכז תת אתר א הנדון למרכז חברון הנו 7 ק"מ.

ח. באזור תת האתר כמעט ואין תושבים.

3. נתוח תת אתר ב

א. עקרו של האזור נמצא בתחום הגבהים של 800 מ' - 900 מ'.

ב. ישוב האזור אינו פוגע בשטחים נטועים.

ג. ממרכזו של תת האתר למרכזה של חברון ב-11 ק"מ. מדרומו של תת האתר לצפונה של חברון הטוח הנו כ- 6 ק"מ.

ד. האתר כולל אזור גדול יחסית. ההתרחבות למזרח ולמערב קשה בגלל הטופוגרפיה.

נתן להתרחב לדרום מערב ע"ח השטח הנכלל בתת האתר א דלעיל.

ה. תת האתר יושב פיסית על הציר ירושלים-בית סחור-תקוע חברון ועל הציר סעיר-חלחול.

ו. מאזור תת האתר נתן להתחבר דרך בית-פג'אר לציר ירושלים - חברון, לכפר-עציון ולחבל עדולם.

ז. מאזור תת האתר נתן להתחבר דרך תקוע (3 ק"מ מקצהו הצפוני של האתר) לאזור כפר עציון ולאזור עין-גדי וים-המלח הדרומי.

ח. האזור של תת האתר הנו רמתי כשחלקו המזרחי מעורץ ע"י 4 ואדיות. בין חלקו המזרחי וחלקו המערבי של תת האתר מפריד ואדי סעיר שבו עובר ציר חברון-סעיר-ירושלים. נתן לחבר בין שני חלקי העיר ע"י גשרים עליים מעל הציר הראשי.

ט. בקרבת תת האתר מקורות מים מוכחים (קדוחי תקוע).

י. באזור תת האתר כמעט ואין תושבים.

4. נתוח תת אתר ג

א. תת האתר נמצא ממזרח לואדי סעיר בתחום הגבהים של 600-800 מ'.

ב. ישוב האזור פוגע בשטחים מעובדים אך לא בשטחים נטועים.

ג. תת האתר יושב פיסית על ציר ירושלים-בית-סחור-סעיר-חברון על שלש הצמתות תקוע-כפר-עציון וכן על צומת תקוע-עין-גדי ודרום ים-המלח.

ד. מרכזו של האתר נמצא בטוח 16 ק"מ ממרכזה של חברון.

ה. ובטוח 11 ק"מ מכפר-עציון.

ו. אזור תת האתר הנו רמה המשתפלת למזרח. בדרום ובמערב הנו מוגבל ע"י נחל-סעיר ויובלי ואדי עביאן וחססה, בצפון מוגבל האתר ע"י אל-בקעה הפוריה והמעובדת וע"י ישובי הבדואים ואנשי סעיר באזור תקוע. במזרח מוגבל תת האתר ע"י מערכת הנקוז היורדת אל ים-המלח.

גוש
עציון

הצעה
לתכנון

ג ו ש ע צ י ו ן

הצעה לתכנון אזורי

מוגשת ע"י ועדה בינמוסדית

ירושלים ד' טבת התשכ"ט

תכן הענינים

I מסקנות הועדה

II נספחים:

1. מכתב המינוי מיום 30.9.68
2. דו"ח הישיבה מיום 28.10.68
3. מכתב הבהרה לועדה מיום 3.11.68
4. תכנון אזורי גוש עציון - דו"ח מס. 1 ומפות.

ירושלים, כט׳ כסלו תשכ"ט
20 דצמבר 1968

לכבוד
ד"ר רענן ויץ,
ראש המחלקה להתישבות
ירושלים.

א.נ.,

הנדון: גוש עציון

בהתאם לכתב המינוי (ר׳ נספח מס. 1) החלה הועדה את עבודתה בבדיקת מספר אלטרנטיבות המתייחסות לאפשרות הפיזית של ביצוע ההחלטה שנתקבלה בועדת השרים לעניני גוש עציון בדיוניה מיום 30.9.68.

בישיבתה הראשונה שקיימה הועדה ביום 28.10.68 הוצעו ע"י חבריה מספר הצעות והובעו עמדות אשר חייבו הבהרה נוספת (ר׳ נספח מס.2). לאחר קבלת ההבהרה (ר׳ נספח מס. 3) פניתי לאדריכל מר שמואל שקד ובקשתיו:

1. לבדוק, בתאום עם מינהל מקרקעי ישראל, האגף לתכנון אזורי של המרכז לתכנון וחבל ירושלים, את המשמעויות הפיזיות של אלטרנטיבה ב׳, הכלולה במכתב הח"מ אליך מיום 30.10.68, וההנחיות שנקבעו על ידך במכתבך מיום 3.11.68.

2. להכין את ההצעה בשתי אלטרנטיבות:

א. צמודה לשטחים בבעלות יהודית ושטחים הניתנים להשגה;
ב. ללא התחשבות במגבלות הבעלות. דהיינו, את ההצעה הרצויה ביותר.

לאחר קבלת עבודתו של מר ש. שקד (ר׳ נספח מס. 4) קיימה הועדה דיון, בהשתתפות משלחת מטעם אגודת גוש עציון, בראשות הה"כ מ. חזני ואנשי הקבוץ הדתי, בסיכום הדיון הוחלט להמליץ על ההצעה המסתכמת כדלהלן:

1. הישובים בגוש

תכנון הגוש יכלול:

1.1 שני ישובים קיבוציים: כפר עציון הקיים וקיבוץ שני שמיקומו מוצע באתר של עין צורים ורבדים.

1.2 מרכז אזורי אשר, בנוסף למתן שרותי חינוך ותרבות לאזור עצמו ירכז גם פעילות

חינוכית תרבותית - בעלת צביון מיוחד ובקנה מידה החורג מגבולות האזור.

1.3 מחנה צבאי כפי שיקבע ע"י גורמי הבטחון.

2. ישוב חקלאי שלישי

הישוב החקלאי השלישי שהוצע להקמה בשפולי ההר לכוון מערב, בסביבות אזור עדולם אינו משתלב מבחינה גיאוגרפית וגם תנועתית באזור גוש עציון, אך יש להקימו בהתאם להחלטה שנתקבלה.

3. אפשרות הקמת עיר

בועדה הובעה דיעה שעל מנת להגביר את האכלוס יש להציע הקמת עיר. הצעה זאת לא נדונה מאחר ואין הדבר תואם את ההנחיות שנקבעו בכתב המינוי ובהבהרות שניתנו בכתב ובעל פה. אולם המתכנן התיחס בעבודתו לנושא בהניחו - ובצדק - שיש לבדוק את ההשפעה הפוטנציאלית של מיקום מרכז עירוני באזור על הקונצפציה התכנונית שנתגבשה בועדה ועל הצעתו התכנונית שעובדה בהתאם.

הבדיקה הוכיחה שמבחינה פיזית לא ניתן להקים עיר בשטח המיועד להקמת האזור הכפרי. מאידך - במידה ויוחלט על הקמת ישוב עירוני באזור המקום היחידי הבא בחשבון הינו האזור הנמצא מזרחה מהאזור המתוכנן. למטרה זו יהיה צורך לתקן קטע של תוואי הכביש ירושלים-חברון - דבר שהינו רצוי גם בשביל האזורי הכפרי.

4. רכישת קרקעות

בנספח מס. 4 מפורטים הנתונים המתייחסים לבעלות על הקרקע כפי שהם נמסרו לועדה על ידי נציג מינהל מקרקעי ישראל. בהצעת התכנית השתדלה הועדה להצמיד את התכנון לשטחי הקרקעות שאינם מעוררים בעיות מבחינת הבעלות והחזקה (כ-8200 ד' אדמות קק"ל ובבעלות יהודית פרטית שאינן מתאימות לבנייה בחלקן הגדול).

בבדיקה מדוקדקת התברר שעל מנת לאפשר פיתוח בלתי מופרע של האזור, הכרחי:

4.1 להעמיד מיד לרשות תכנון המרכז המוצע את השטח של 600 ד' הנתון בסכסוך קק"ל-מורקוס. ביחס לשטח זה זכויות הקק"ל יציבות ומוכחות.

4.2 להפקיע:

4.2.1 את האדמות הנמצאות בבעלות יהודית ערבית ששטחן הכולל מגיע ל-880 מהם 260 ד' בבעלות יהודית.

4.2.2 שטח של 725 ד' בבעלות ערבית.

4.3 להמשיך במו"מ המתנהל לרכישת:

4.3.1 שטח נוסף של 308 ד' מתוך חלקה מבעלים הנמצאים בחו"ל;

4.3.2 שטח של 160 ד' השייך לכנסיה הרוסית הלבנה.

5. עקרונות התכנון

אין באפשרות הועדה לערוך תכנית כוללת לפני אשור מסקנותיה הכלליות ובעיקר המלצותיה הכלולות בסעיף 4. ברם - בהתחשב בתנאים האוביקטיביים של האזור על אפרויותיו, מגבלותיו וצביונו המיוחד - סוכם להשתית את תכנונו על עקרונות אלה:

5.1 יש לתכנן את קבוצי האזור בעיקר על בסיס פיתוח מפעלי תעשייה, מלונאות וענפי חצר חקלאים - היות ופיתוח ענפים חקלאיים על בסיס קרקע ראויה לעבוד אינו ניתן בקרבת מקום המגורים.

5.2 יש להעמיד לרשות הישובים החקלאיים באזור שטח קרקע במרחק, כפי שהדבר מקובל למספר ניכר של קבוצים; בעיקר באלה שהוקמו במקומות בהם שטח הקרקע הראויה לעבוד בסביבת מקום המגורים הוא מצומצם.

5.3 יש לקבוע את תנאי המימון לפיתוח מפעלי תעשייה ומלונאות כנהוג באזורי פיתוח סוג א' כפי שזה מונדר בחוק לעדוד השקעות.

5.4 המרכז האזורי יתוכנן כישוב בגודל של כ-150 משפחות אשר יעוסקו במפעלי תרבות וחינוך בהיקף העולה על הצרכים של האזור. המרכז לא יקיים מפעלים בעלי אופי משקי.

5.5 הישיבה שהוחלט להקימה תהווה חלק מהמרכז האזורי.

5.6 באזור יאותר שטח מתאים לצרכי המחנה הצבאי.

5.7 בניית המבנים תכוון לשטחי הקרקע בעלי השפוע המתון ויעודפו בהם המדרונות המזרחיים.

6. שלבי התכנון והביצוע

לאחר קבלת האשור העקרוני להצעה ~~המוגשת~~ המוגשת יעובד לוח זמנים מפורט לתכנון וביצוע שלבי הפיתוח השונים בהתאם לצרכים ואפשרויות.

לוח הזמנים יתבסס על שלושה שלבים עקריים בהם ישולבו פעולות התכנון והביצוע:

6.1 בשלב מידי יש:

6.1.1 למקם את הישובים המוצעים ובראש וראשונה את המרכז האזורי בו

אותר שטח הישיבה.

6.1.2 לגשת להכנת תכנית אב לישיבה ולהכין תכנית מפורטת להקמת מבני המגורים. חלק ממבנים אלה ינוצל עד להקמת חדרי כיתות מתאימים - לצרכי הוראה.

6.1.3 להקים את הישיבה.

6.1.4 להמשיך לפתח את כפר עציון הקיים.

6.2 בשלב שני יש:

6.2.1 להכין תכנית מתאר אזורית.

6.2.2 להכין פרוגרמות לתכנון הישובים על ענפיהם המשקיים.

6.2.3 לגשת ליעור השלוחה לפי תכנית נטיעה מתאימה.

6.3 בשלב שלישי יש:

6.3.1 להקים את הישובים המתוכננים.

6.3.2 להכין את התכנית הכוללת לפיתוח האזור על כל פעילויותיו בשטח המשקי, החינוכי והתרבותי ותוך התחשבות בצביונו המיוחד של האזור.

6.3.3 להכין תכניות ביצוע לפיתוח הדרגתי ומאוזן של כל הישובים באזור על פעילויותיהם השונות.

א. רוזנמן

העתק: חברי הועדה.

נספח 1

THE JEWISH AGENCY
LAND SETTLEMENT DEPT.

Head Office
P.O.B. 92, Jerusalem

פנימי

ד ח ו ף

הסוכנות היהודית
המחלקה להתישבות חקלאית

משרד ההנהלה
ת. ד. 92, ירושלים

ח' תשרי תשכ"ט
30.9.1968

לכבוד
ה"ה ש. אבני
ר. אלוני
י. ארקין
י. דקל
אלוף מ א. חרפינה
א. רוזנמן
א. שילה
י. שרון

א.נ.,

בהתאם להחלטה שנתקבלה בישיבת ועדת השרים לעניני גוש-עציון בישיבתה היום, הנכם מתמנים בזה לועדה אשר תפקידיה יהיו:

1) לערוך תכנית אזורית כוללת לגוש-עציון. התכנית צריכה להביא בחשבון; מחנה צבאי, מרכז אזורי ומספר ישובים.

2) לבדוק אם הבתים המוצעים לשפוץ ומיועדים להפעלת המרכז האזורי לאלתר, יהיו בר-שימוש קבע לפי הקוים הכלליים של התכנון האזורי. את התשובה לשאלה זו אבקש להחיש ככל האפשר.

מר א. רוזנמן ישמש כיו"ר הועדה ומזכירה יהיה מר י. דקל.

בברכת שנה טובה
וגמר חתימה טובה,

רענן ויץ
ראש המחלקה להתישבות

העתק ראש הממשלה

טופס 01697 — 3000 — 7.60

נספח 2

ירושלים, ח' חשון תשכ"ט
30 אוקטובר 1968

אל: ד"ר ר. ויץ

מאת: אברהם רוזנמן

בדיון הועדה שהתקיים בכפר עציון, ביום ב', 28 לאוקטובר 1968, בהשתתפות ה"ה ש. אבני, א. אלטמן (במקום י. שרון), י. ארקין, י. דקל, א. חרסינה, אל"מ, א. רוזנמן, מ. ריין (במקום ר. אלוני) וא. שילה.

חברי הועדה מאוחדים בדעה שמטרת תכנון האזור היא הגברת האיכלוס היהודי. חברי הועדה היו מחולקים במתן הפרוש המעשי להשגת מטרה זו. ענין זה אף לא הונדר במפורש בכתב המינוי.

חברי הועדה העלו שלש אלטרנטיבות עקריות שונות. סוכם שהועדה תמשיך בעבודה לאחר שהגורמים המוסמכים לכך יצביעו בצורה ברורה על האלטרנטיבה אותה יש להעדיף.

האלטרנטיבות מובאות לפי הסדר שהועלו בדיון:

אלטרנטיבה א' -

בנוסף לשני הישובים הנחשבים כחקלאיים יוקם מרכז אזורי מורחב שיאוכלס ע"י 200-400 משפחות. המרכז יספק שרותי חנוך לשני הישובים שיקיים מפעלים בעקר חנוכיים ואחרים, אשר יתנו בסיס לקיום אוכלוסיתו.

בהתאם לתפישה זו, אין שני הישובים השתופיים זקוקים למרכז שרותים אשר יהווה בסיס להקמת ישוב נפרד. ללא שאלת האכלוס של האזור, רצוי היה להצמיד את השרותים לאחד הישובים או לפזרם בין שניהם, מבלי להקים ישוב נפרד. הקמת ישוב שלישי, ללא זיקה לשני הישובים הקיימים, על בסיס מתן שרותים והקמת ענפים מתחרים לישובים אלה, מחטיאה את המטרה של יצירת אזור על כל המשמעויות הנובעות מכך.

על ידי שילוב תפקיד מתן שרותים והקמת מפעלים מתאימים במרכז המורחב, אפשר יהיה להגיע לאוכלוסיה של כמה מאות תושבים כישוב בעל צביון כפרי משולב באזור.

אלטרנטיבה ב' -

העקרון המונח ביסוד אלטרנטיבה זו הוא הפרדה ברורה בין אזור כפרי ומרכז עירוני. לפי תפישה זו יש להקים בגוש עציון שלשה ישובים כפריים - כולל כפר עציון הקיים

ולהוציא הישוב שאתורו יהיה בקרבת גוש ישובי עדולם - שנים מהישובים האלה יהיו בעלי אופי שיתופי או קואופרטיבי והשלישי ישלב בתוכו שרותי חנוך, מוסדות חנוך ודומיהם ויגלם במהותם את האופי הרוחני המיוחד של האזור.

ישוב זה צריך להיות מוגבל בגדלו ומבחינת העיסוק של תושביו, יבטיח השתלבות התואמת את צביונו המיוחד של האזור, לפיכך אין הוא יכול להיות במרכז עירוני.

מה שקשור עם הקמת ריכוז אוכלוסיה גדול יותר בסביבה, שהוא בהכרח חייב להיות ישוב עירוני, נשארת בעית מיקומו, גדלו והפרוגרמה שלו, פתוחה עד לקבלת החלטה מוסמכת.

אלטרנטיבה ג' -

בנוסף לישוב האחד - כפר עציון - הקיים, הוצע להקים ישוב גדול בעל צביון עירוני, או עירוני למחצה ולהקים בו מפעלים המתאימים לישוב עירוני. עם קבלת הצעה זו, יהיה צורך לבטל את ההחלטה על הקמת ישוב כפרי נוסף, היות וגם לישוב הקיים אין בסוס חקלאי באזור.

סכום ראשוני

רב חברי הועדה תמכו באלטרנטיבה ב'. הועדה החליטה להטיל על מתכנן פיזי בעל יכולת, לבדוק את המשמעויות הפיזיות של אלטרנטיבה זו.

בכל אחת מהאלטרנטיבות עומדת השאלה באיזו מידה נהיה חפשיים לבחון את ההצעות מבחינת המיקום הפיזי או שאנו מוגבלים לאותן חטיבות קרקע, אשר לפי מינהל מקרקעי ישראל, ניתנות להשגה.

כאמור, מחכה הועדה לקבלת הנחיה ברורה בהתחשב גם בנימוקים אחרים הרלבנטיים לנושא ואשר הועדה לא ראתה עצמה מוסמכת לדון בהם.

אשר לבעיה הקונקרטית, מיקום הישיבה בהר עציון, סוכם לבקש מכפר עציון לאכסן באופן זמני את הישיבה באכסניה הנוער שלו. זאת לאור האפשרות לקבוע מקום הקבע של הישיבה בזמן קצר ולהקימה במתכונת נאותה במקומה המיועד. נמסר שמרגע קבלת החלטה לגבי אחת משלשת האלטרנטיבות ניתן לסיים הקמת הישיבה תוך ששה חדשים.

א. רוזנמן

העתק: לחברי הועדה

נספח 3

ירושלים, יב' חשון תשכ"ט
3 נובמבר 1968

ה ע ת ק

אל: מר א. רוזנמן

מאת: רענן ויץ

הנדון: גוש עציון

בתשובה למכתבך מה-31.10.68 באתי להבהיר כמה הנחיות אשר נתקבלו בישיבת ועדת השרים לענין גוש-עציון וחברון.

א. אין להביא בחשבון הקמת מרכז עירוני בגוש. באופן כזה נופלת אלטרנטיבה ג' אשר במכתבך הנ"ל.

ב. האלטרנטיבה השניה תואמת יותר את רוח הדברים אשר דובר עליהם בועדה.

ג. עם זאת, יש לבחון באיזו מידה יש בכוחה של אלטרנטיבה ב' לתת תשובה לתביעות האיכלוס האזרחי הנובעות ממיקומו של המבנה הצבאי.

ד. על הועדה להביא בחשבון את השטח הדרוש למחנה הצבאי בהתאם להנחיות שר הבטחון שיובאו לועדה ע"י אל"מ א. חרסינה.

ה. יש להביא בחשבון גם ישוב אחד סמוך יותר לעדולם על-מנת לשמור את הקשר והרציפות עם הגוש וזאת בהנחיה ברורה משר הבטחון.

ו. יש להסתמך בעיקר באדמות אשר בבעלות יהודית עם תוספות הניתנות להשגה.

(-) רענן ויץ

נספח 4

תכנון אזורי גוש עציון

דו"ח מספר 1

ערוך בידי

ש. שקד, אדריכל ומתכנן ערים

ע. לבנת, אדריכל ומתכנן ערים

15 בדצמבר 1968

ש. שקד תכנון אדריכלות ויערן, גבעתיים רח' ברדצ'בסקי 33

א. רשימת מפות

מספר 1	-	מפת האזור.
מספר 2	-	שיפועי קרקע.
מספר 3	-	סקר מדרונות מזרחיים.
מספר 4	-	בעלות קרקע.
מספר 5	-	הצעה עקרונית לתכנון האזור.

ב. תוכן הפרקים

פרק 1	-	מטרת העבודה.
פרק 2	-	אמות מידה עקריות לנקיטת עמדה.
פרק 3	-	תאור טופוגרפי ואקלימי.
פרק 4	-	תאור בעלות הקרקע באזור התכנון.
פרק 5	-	אופי ההתישבות בעלת מירב היתרונות היחסיים,הבאה בחשבון.
פרק 6	-	עקרונות התכנון והצעת מבנה המערך האזורי.
פרק 7	-	המלצות לביצוע.

הסבר למפה

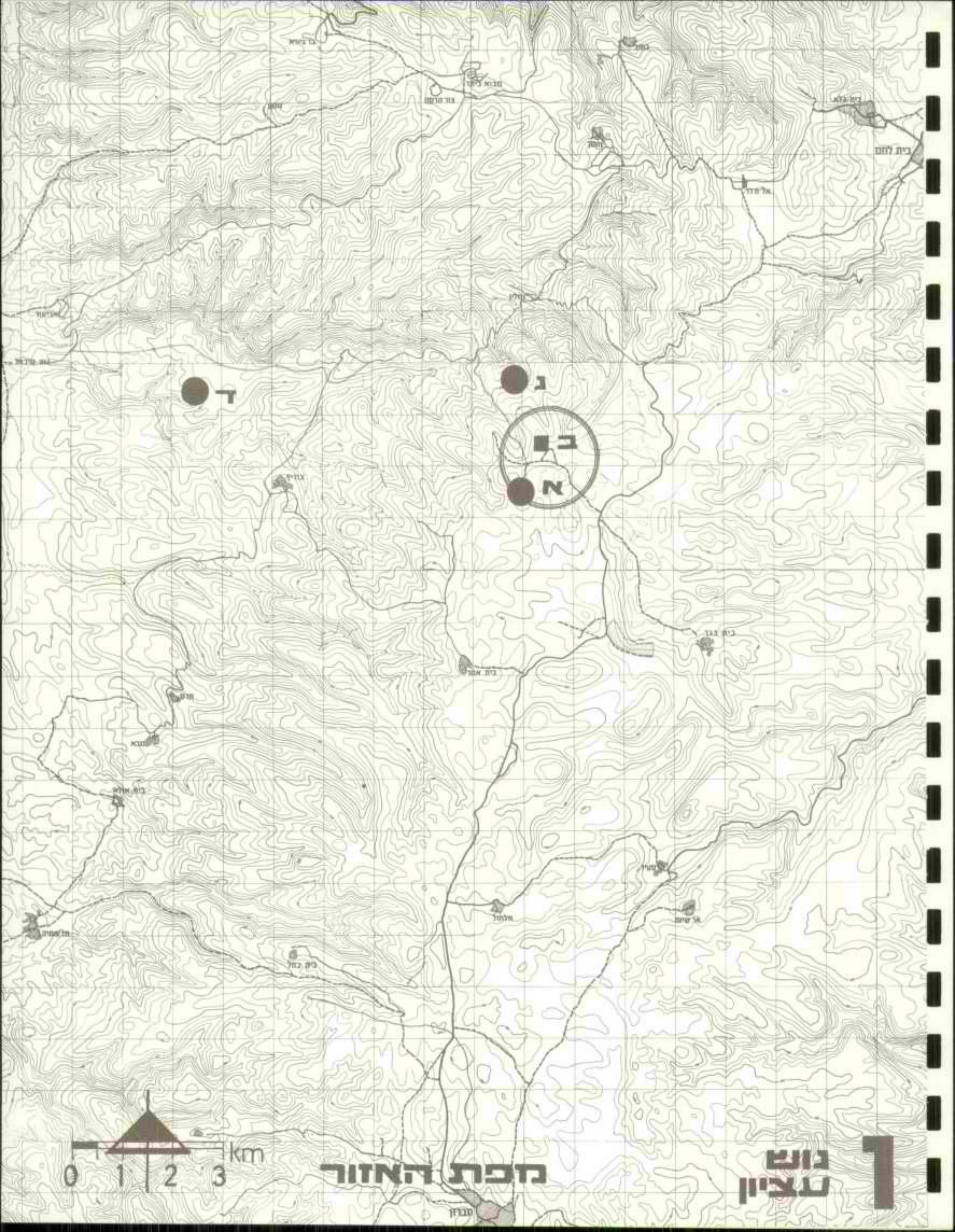
האזור יכלול שלושה ישובים ומרכז שרותים:

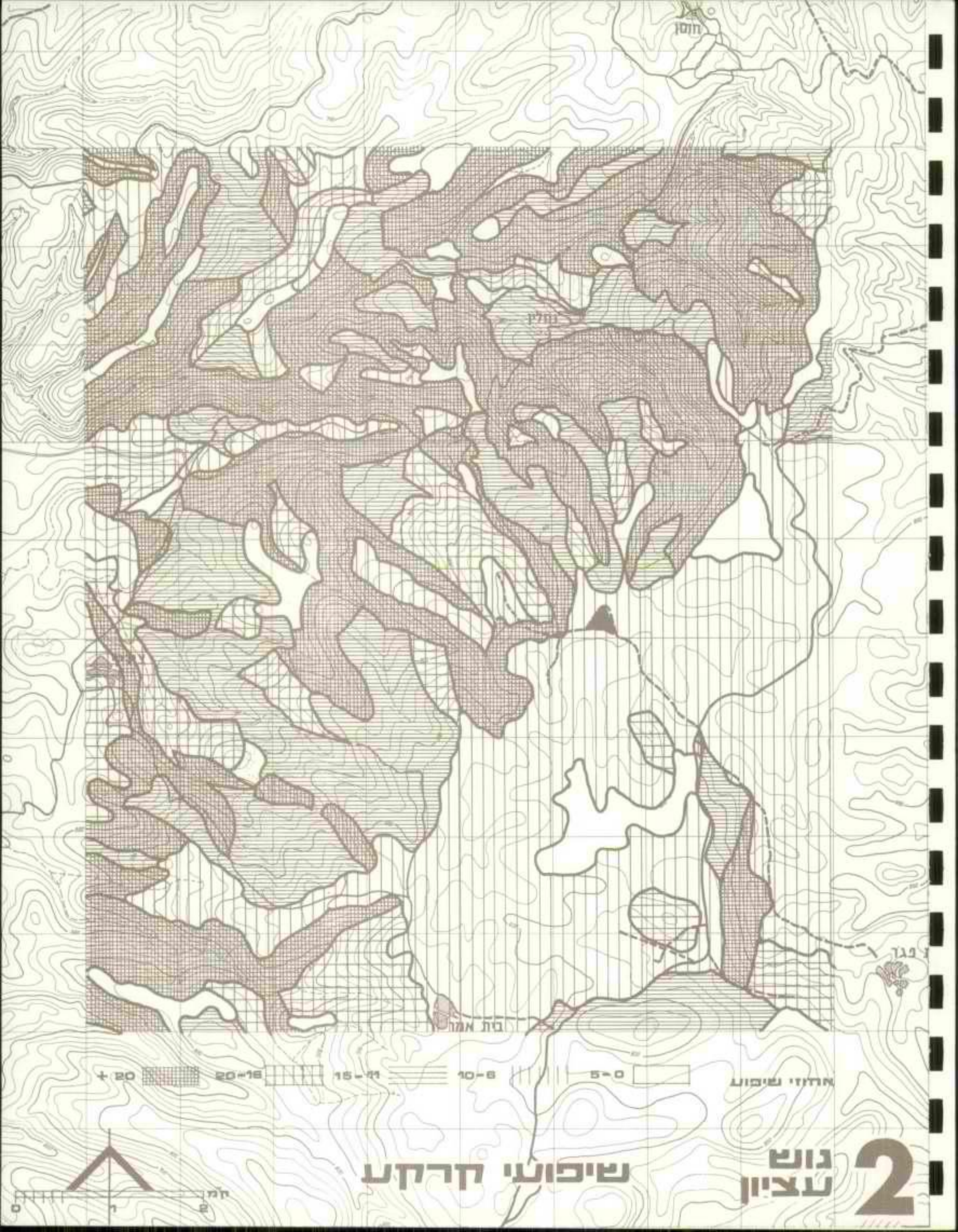
א. כפר עציון הקיים

ב. מרכז שרותים

ג. קיבוץ באזור עין צורים-רבדים

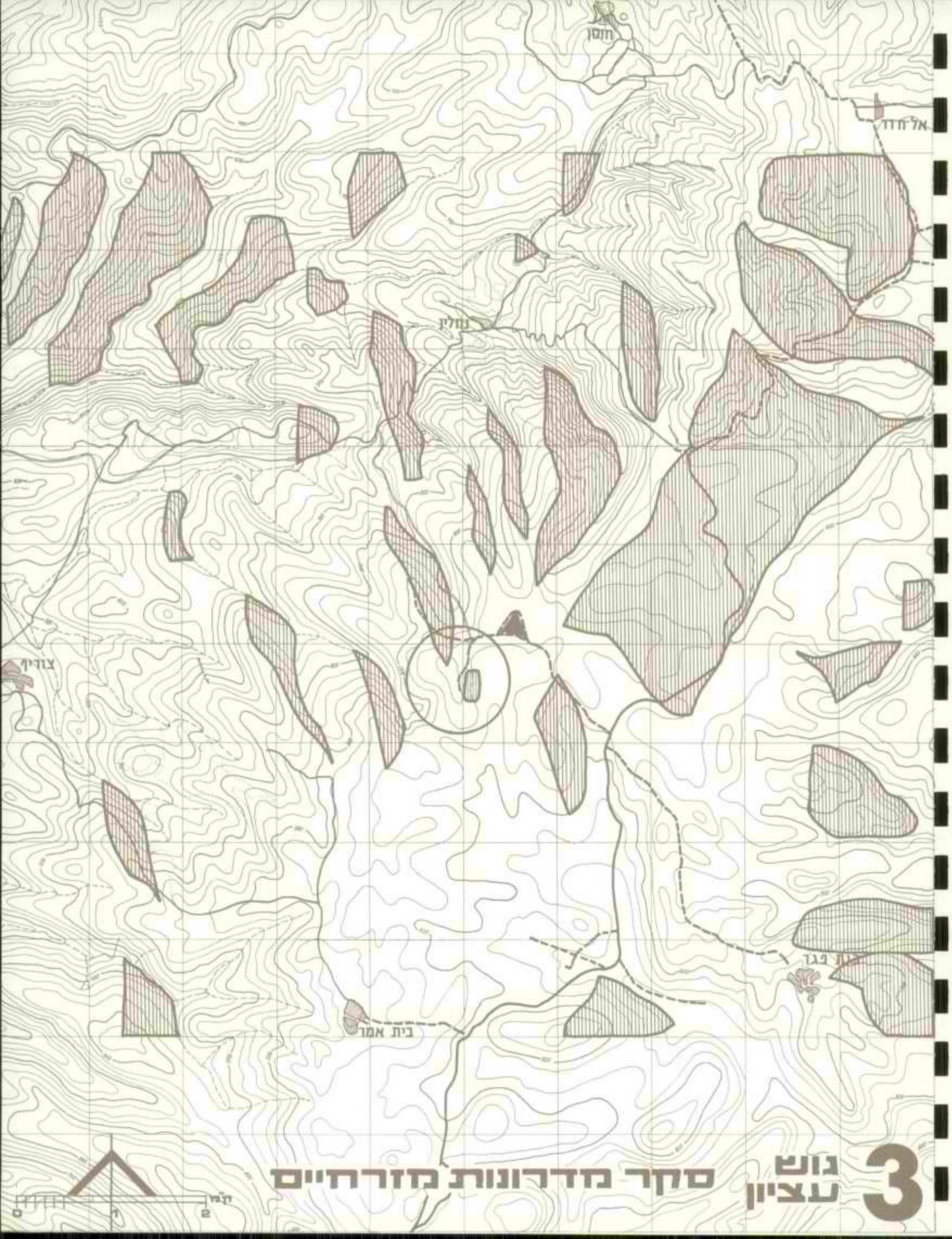
ד. ישוב בעל זיקה לחבל עדולם


ד
ג
ב
א
0 1 2 3 km
מבת האזור
נוף
עציון

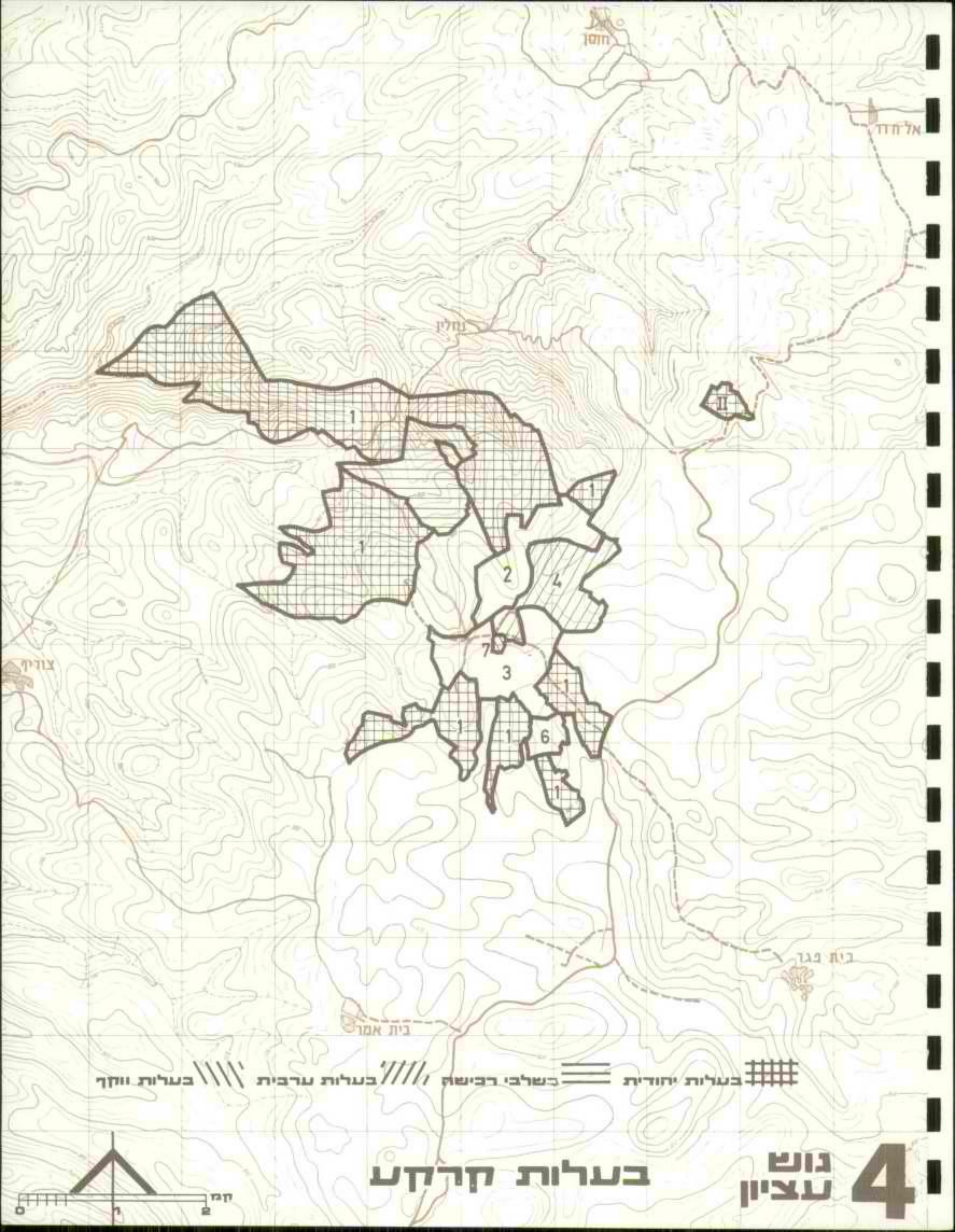


2 גוש עציון

שיפועי קרקע



3 גוש עציון סקר מדרונות מזרחיים



בערות קרקע

נוש עציון 4

תקציר ההמלצות

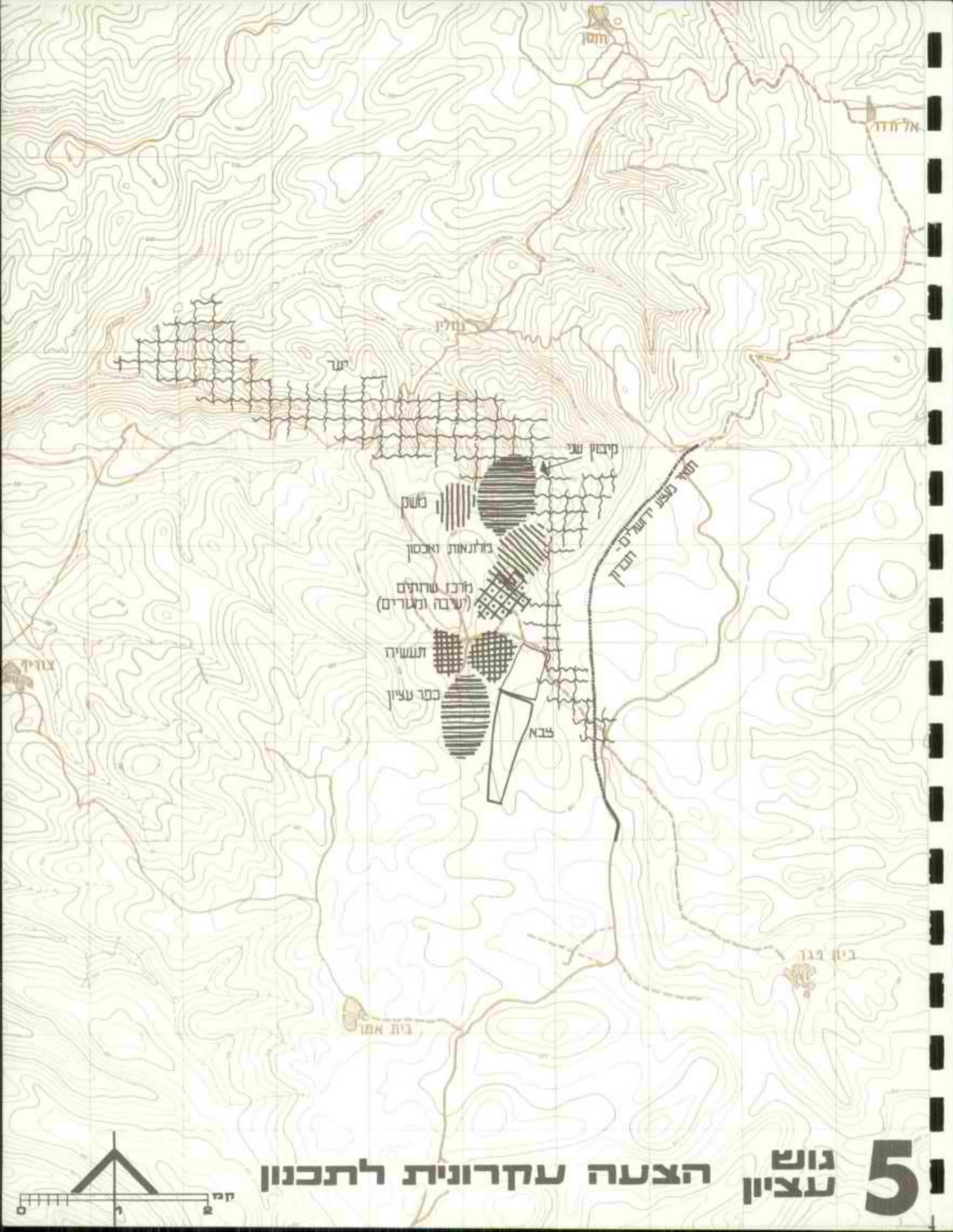
א. קיבוץ כפר עציון יפותח במקומו הנוכחי, מבני המגורים שלו יאותרו על המדרון המזרחי.

ב. מרכיבי החקלאות של הקיבוץ יאותרו ויפותחו בצורה שתמנע הפרעה לפיתוח תעשיה בעתיד.

ג. הישיבה תאותר במרכז השרותים, בלב השטח.

ד. קיבוץ שני יאותר באיזור עין-צורים-רבדים.

ה. האדמות בבעלות יהודית, המשתרעות לעבר אל ג׳בעה, תיוערנה ותשמשנה בעתיד כאזור קיט ונופש.



גוש עציון 5 הצעה עקרונית לתכנון

פרק 1 - מטרת העבודה

מטרת דו"ח זה היא להמליץ על איתור מידי של מספר אלמנטים התישבותיים בגוש עציון. על האלמנטים האלה להוות בעתיד חלק ממערך התישבות אזורי.

פרק 2 - אמות מידה ראשיות לנקיטת עמדה

2.1 על כל המלצה על איתור לשלב את הדרישות הספציפיות של הפונקציה המאותרת, עם הדרישה שלא לחסום, בשום פנים, אפשרות פיתוח נוסף בעתיד.

2.2 במשך כל שלב ושלב של הפיתוח, ובמערך ההתישבות הסופי, על האלמנט הקבוע במקום הנבחר, להתאים לצרכים באותו הזמן.

2.3 בכל מקרה חייבת להשאר רזרבה מספיקה של קרקע צמודה לפונקציה הנבחרת, כדי לאפשר התרחבות פנימית בעתיד.

2.4 יש לחפש את השילוב האופטימלי של דרישת הפונקציה עם התנאים הטופוגרפיים והאקלימיים.

2.5 המערך האזורי המוצע, בכל שלב ושלב, ובמצבו הסופי, לא יחסום אפשרות של פיתוח עירוני סמוך, אם יוחלט על פיתוח כזה.

פרק 3 - תאור טופוגרפי ואקלימי

מבחינה טופוגרפית בנוי האזור מגבעות עם מעברים נוחים ביניהם. רוב שיפועי המדרונות נעים בין 10 ל-20 אחוז שיפוע. תחום שבו התכנון לא נוח, או אפילו קשה, אבל עדיין אפשרי. יתרת השטח הנמצא בבעלות יהודית מצוי בשטחים המשופעים אף יותר. חלקים מספר נמצאים בשיפוע של עד 10% ועליהם נוח יחסית לאתר מגורים. חלק מבוטל אינו משופע כלל (עד 5%). לנ"ל ראה מפה 2.

אקלים האזור הוא מהקשים בארץ ובתקופת החורף. מבחינת עצמת רוחות קרים עולה עליו רק הר כנען.

התפלגויות כווני הרוח, בתקופת הגשמים הם כלהלן: כ-57% מכוון מערב, כ-30% מכוון דרום מערב, כ-9% מכוון צפון מערב, והשאר מהכוונים האחרים. כלומר הרוחות הנושבות בחצי המעגל הצפוני מערבי דרומי מסתכמות ב-96% (!) משאר כווני הנשיבה.

המסקנה המידית היא שכל המדרונות הפונים לחצי המעגל הנ"ל לא נוחים להפנית

חזיתות או מבנים.

עצמת הרוח בינואר, מכוון מערב, ומכוון דרום מערב נעה בין 20 ל-60 קמ"ש בלמעלה מ-50% מזמן הנשיבה. הטמפרטורה הצפויה באותה תקופה נעה בין 6 ל- 12 צלזיוס.

עובדה זו מחזקת את המסקנה הקודמת.

המשקעים באזור נעים בין 800 - 600 מ"מ בממוצע והטמפרטורה הצפויה בינואר תנוע בין 7°-8° צלזיוס.

עקב העובדה הנ"ל נסקרו כל המדרונות המזרחיים הנוחים יותר לבניה ומאפשרים תנאי מגורים יותר טובים. לנ"ל ראה מפה מספר 3.

פרק 4 - בעלויות קרקע

לצורך פרק זה עוגלו כל שטחי הקרקע הנזכרים בו לקרוב של 10 דונם.
בבעלות יהודית מוחלטת נמצאים כ- 8200 דונם. התפרסות השטחים שבבעלות יהודית מונעת תכנון רציונלי. השטחים מפוצלים מאד.

אפשר להוציא מהדיון באזור הגוש את השטחים מספר I ומספר II הנמצאים במרחק ניכר מאזור התכנון. שטח החלקות האלה הוא 1150 דונם. חלקה מספר I נמצאת על גבול הקו הירוק ליד חבל עדולם. חלקה מספר II נמצאת ליד השליש העליון של המפה מצד ימין.

נשארים איפוא 7150 או כ-7000 דונם שבעלותם היהודית הנה ללא עוררין.
גם שטח זה אינו ניתן לניצול אפקטיבי. הטופוגרפיה אינה נוחה, ובעלות הקרקע מפוצלת כאמור.

בסביבה המידית של הקרקע היהודית נמצאות מספר חלקות בתהליך רכישה.
חלקות אלו נלקחו בחשבון כאפשרויות לתכנון.

מובן שתכנון אחיד ומגובש, אשר מימושו יתאפשר עם רכישת החלקות האלה, יביא לתוצאות טובות יותר.

להלן פרוט ניתוח בעלויות הקרקע והבעיות הקשורות בהן כפי שנמסרו ע"י חבר הועדה מטעם מנהל מקרקעי ישראל.

בעלויות קרקע (ראה מפה מס. 4)

לצורך התכנית המוצעת נבדקה בעית בעלויות הקרקע.
להלן עקרי הדברים (סופקו על ידי חבר הועדה מטעם מנהל מקרקעי ישראל).

1. **אדמות קק"ל ובבעלות יהודית פרטית** כ-8200 ד' ונרכשו לפני 1948 ואין בשלב' זה כל מגבלות מבחינת הבעלות והחזקה.

2. **אדמות בסכסוך** (מורקוס חרבות א-זכריה וקק"ל) כ-600 דונם שטח זה הדרוש לבנוי בשלב המיידי ועליו ממוקם המרכז המוצע.

להלן פרוט נושאי הסכסוך.

2.1 קק"ל רכשה בשנת 1944 600 ד' באדמות צוריף מיוסף עיסא מורקוס ונצרי יוסוף עיסא מורקוס במקום הידוע בשם חרבת א-זכריה. מיד עם תשלום התמורה במלואה שלמה קק"ל פיצויים כספיים לפנוי המחזיקים שהיו בשטח כולל מבני החירבה.

2.2 החזקה עברה לקק"ל מיד עם הרכישה, באמצעות עמיל מקומי שלה.

2.3 מאז הרכישה ותפיסת החזקה בשטח ועד פנוי גוש עציון בשנת 1948 לא היו ערעורים והתנגדויות לרכישה ולחזקה.

2.4 בזמן העדרה של קק"ל מן השטח עד לאחר מלחמת ששת הימים פלשו מקומיים לחלקים מן השטח ועבדום.

2.5 הוברר כי אשה אחת, קרובת משפחת המוכרים בקשה לסלק את ידם של משיגי הגבול הנ"ל בצו משפטי. המשפט התנהל עד למלחמת ששת הימים וטרם נסתיימה.
דבר זה נעשה תוך התעלמות מוחלטת של שני הצדדים במשפט מזכויות קק"ל בשטח.

2.6 זכויות קק"ל בשטח יציבות ומוכחות מעבר לכל ספק לפי מיטב ידיעותינו המסתמכות על מסמכי הרכישה המצויים בידינו.

3. **אדמות בבעלות משותפת** (ערבית יהודית). השטח כולל 880 דונם ובו נרכשו על ידי יהודים כ-260 דונם לפני 1948. השטח דרוש כולו בשלב מיידי של הפתוח.

3.1 בשנים בהן נעדרנו מן האזור השתלטו מקומיים על כלו ונטעו כרמים בחלקים מן השטח.

4. **אדמות בבעלות ערבית** בשטח של כ-725 דונם החיוני לבניה כשלב מידי וכשטח הדרוש לפתוח בעתיד הנראה בעין. השטח נטוע בחלקו ובנויים עליו מספר מבנים.

5. **אדמות קק"ל שנרכשו בשנת 1968**. השטח כולל 2 חלקות. אחת בת 52 דונם שכלה בידינו. השניה 460 מתוך 768 החלק שנרכש אינו מוגדר. מתנהל מו"מ לרכישת יתר החלקים מבעליהם הנמצאים בחו"ל.

6. **אדמות הכנסיה הרוסית** (הלבנה). שטח בן 160 דונם (הנמצא ליד המחנה הצבאי) מתנהל מו"מ בחו"ל לרכישתו.

7. **אדמות הווקף המוסלמי**. שטח בגודל 23 דונם מהווה אי בתוך השטחים המתוכננים.

המלצות לרכישת קרקעות

לצרכי הבנוי והפתוח של גוש עציון הכרחי לרכז הקרקעות מבחינת הבעלות והחזקה כדלהלן:-

1. אדמות קק"ל והאדמות בבעלות יהודית פרטית בהן אין מגבלות 8200

2. האדמות בסכסוך מורקוס-קק"ל 600

2.1 יש להתייחס אל המקומיים שתפסו חזקה בשטח זה כאל משיני גבול.

2.2 יש לאפשר לעלות על השטח מיד ולבצע כל פעולה הדרושה במסגרת התכנון - בנית הישיבה שאותרה בשטח זה. לשם כך יש לקבל מראש אישורה של הרשות המוסמכת לנקיטת הצעדים המשפטיים או המנהליים אשר ידרשו במידה ותוגש כל התנגדות כל שהיא לתפיסת החזקה בשטח.

2.3 ברור מעל לכל ספק, כי אין להשאיר את הדיון המשפטי בזכויות קק"ל בידי בית דין מקומי ערבי בפניו התנהל הדיון עד למלחמת ששת הימים והופסק ע"י קמ"ט בתי המשפט באיזור יהודה והשומרון.

3. אדמות בבעלות משותפת יהודית ערבית יש להפקיעו בשלמות 880

4. אדמות בבעלות ערבים - יש להפקיע שטח זה. 725 דונם

5. אדמות קק"ל שנרכשו בשנת 1968. 768 דונם

יש להמשיך במו"מ לרכישת 308 הד' הנותרים

מבעליהם הנמצאים בחו"ל.

6. אדמות הכנסיה הרוסית הלבנה 160 דונם

יש להמשיך במו"מ המתנהל לרכישתו.

במידה והשטח ידרש להרחבת המתקן הצבאי יש לזרז המו"מ.

מבחינת אמת המידה של בעלות בלבד, ללא התחשבות בתנאים טופוגרפיים או אקלימיים, מרמזים הנתונים על יתרון בקביעת מרכז כובד ההתנחלות בסביבת הקבוץ השני.

אמת מידה זו תיבחן מאוחר יותר בהקשר לנתונים אחרים.

פרק 5 - סוגי ההתישבות הבאים בחשבון, בעלי יתרון יחסי באיזור

אמת המידה העקרית בבחירת העיסוק של ההתישבות העתידה באזור גוש עציון חייבת להניח שמטרת ההתישבות היא אי תלות כלכלית בעתיד הקרוב ככל האפשר.

בחירת העיסוק משפיעה מיד על התכנון הפיזי.

תנאי הסביבה והחוסר בקרקע מונעים פיתוח חקלאי המבוסס על שטחי אדמה גדולים.

מכאן שיש לפנות לעיסוק עיקרי מסוג אחר. על העיסוק הזה להיות בעל יתרונות יחסיים המוקנים ע"י סוג המתנחלים ואפיים ועל רקע הסביבה.

אפשר למצוא יתרונות כאלה בעיסוקים מסוג: תעשית מדע, מרכזי לימוד בינלאומיים ליהדות, אכסניות ומלונאות, נופש מסוג מיוחד וכן ענפי חקלאות חצר.

לכל המנויים למעלה יתרונות רבים. כולם גם אינם דורשים שטחי קרקע נרחבים, ולמעשה ניתן לאחרם ולהקצות עבורם קרקעות במסגרת השטחים הנמצאים בבעלות יהודית והשטחים הסמוכים שיש לרכשם.

אופי המתנחלים - צעירים משכילים במסגרות של קיבוץ - מאפשר תעשיית מדע או תעשיה אחרת, כשהיועצים המיוחדים יבואו מהאוניברסיטה העברית הקרובה.

כן אפשר לפתח על סמך רקע המתנחלים גם מלונאות ואכסניות המשולבים בסמינריונים ובלמודי דת ויהדות.

ריכוז הסמינריונים עצמם וכן שרותי הלימוד לכל הארץ וליהדות התפוצות, יעשה ע"י קבוצת אנשים שיעסקו בהוראה ובלימוד. קבוצה זו לא תהיה שייכת למסגרות הקיבוצים. אנשיה יתגוררו בסמיכות למרכז הלימוד וישמשו בהוראה ובמחקר.

מכאן מתבהר מבנה מערך התחזוקה הכללי, של אנשי הקיבוצים המתנחלים. הוא יהיה מורכב בעיקרו מתעשיה וממלונאות מסוג מיוחד.

המתישבים העוסקים בהוראה ובלימוד, שאינם שייכים למסגרת הקיבוצים, יהוו גרעין של מרכז שרותי חינוך אזורי עבור הקיבוצים וגרעין שמסביבו יתגבש במשך הזמן מרכז ישיבות ברמה אוניברסיטאית עבור הארץ ועבור חו"ל.

פרק 6 - עקרונות התכנון והצעת מבנה המערך האיזורי

עקרונות התכנון והנחיותיו הושפעו במידה מרובה מדו"חות האנשים והועדות שטפלו עד כה בנושא. כל הצעה נידונה לגופה ונלקחו ממנה אותם החלקים והרעיונות המתאימים למערך האזורי המוצע.

להלן פרוט הנחיות התכנון העיקריות:

6.1 במקום יוקמו שני ישובים במסגרת קיבוצית. (אחד כבר התנחל)

6.2 ישובים אלה יאוכלסו בצעירים דתיים.

6.3 עיקר העיסוק של תושבי הקיבוצים הנזכרים במקום יהיה תעשיה ומלונאות מיוחדת.

6.4 עיסוקים נוספים יהיו על בסיס חקלאות שאינה דורשת שטחי קרקע נרחבים במקום או על בסיס אזורי חקלאות מחוץ לאיזור.

6.5 במקום יאותר מרכז לחנוך יהודי לארץ ולתפוצות.

6.6 המרכז יאוכלס ע"י משפחות, שאינן שייכות למסגרת הקיבוצים, אשר תעסוקנה בהחזקתו ובהוראה.

6.7 מטעמים שאינם תלויים בהתישבות עצמה, יוקצה שטח למחנה צבאי.

6.8 יש לכוון את בנית המבנים לשטחי הקרקע בעלי השיפוע והמתון ובכל מקרה להעדיף בניה על המדרונות המזרחיים.

על יסוד הנחיות אלה ובשילוב התנאים המעשיים במקום נוסחה הצעת התכנון העקרונית.

אמת המידה של "אי חסימה של התפתחות עירונית, אם יוחלט על כזו", קבלה בה תוקף משנה.

להלן תאור ההצעה:

הכביש המחבר את חבל עדולם עם כביש ירושלים חברון יהווה ציר שמעליו ומתחתיו יתפתח מערך ההתישבות האזורי.

מדרום, במקום בו הוא נמצא היום, יפותח כפר עציון בין הכפר לבין הכביש יאותר אזור תעשיה.קיבוץ שני יוקם מצפון לכביש באיזור עין צורים-רבדים.

בין הקבוץ הצפוני לבין הכביש יאותר המרכז החינוכי. ליד מרכז זה, בפריפריה שלו, יבנו האכסניות והמלונות הנשענים עליו והניזונים ממנו.

הפעלת המלונות והאכסניות תהיה, כאמור, בידי אנשי הקבוצים.

השלוחה דמוית האצבע הנמצאת בחלק הצפוני וכוונה מזרח-מערב, תיוער היום ותשמש בעתיד כשטח בסיסי עבור מלונאות במימדים נכרים, שתפותח באזור.

בגבול המזרחי של שטח התכנון מוצע תואי חדש ומתוקן של כביש ירושלים חברון.

כביש בין עירוני זה ישמש בעתיד כחיץ בין העיר, אם תקום כזו, אשר תמוקם בחלק המזרחי, ובין מרכז החינוך והקיבוצים.

מחנה הצבא נשאר במקומו. השטחים שלפניו, בכמות שתדרש, ישמשו לצרכי הבטחון.

תכנית זו מאפשרת קשר עין בין כל הישובים, המתנחלים בשטח "עוין", תרתי-משמע - הסביבה אינה אוהדת הן מבחינת אוכלוסיה מקומית והן מבחינת אקלים חורפי קשה.

גבולות השטחים המסומנים במפה מספר 5, והמיועדים לפונקציות השונות, אינם בהכרח קוי התיחום הסופיים. הם מצביעים רק על סדר הגודל הרצוי ועל האיתור הכללי הרצוי.

פרק 7 - המלצות לביצוע

7.1 המלצות לביצוע מידי

7.1.1 להמשיך ולפתח את כפר עציון במקומו.

7.1.2 לאתר את מבני המגורים בכפר עציון על המדרון המזרחי.

7.1.3 לאתר איזורי תעשיה ומשק.

7.1.4 לאתר את הישיבה במקום המוצע במפה מספר 5.

7.1.5 להכין תכנית אב עבור פיתוח הישיבה והמגורים שבסביבה.

7.1.6 לאתר את הישוב השני במקום המוצע במפה מספר 5.

7.2 המלצות לשלב א' של התכנון.

7.2.1 להכין תכנית מתאר אזורית.

7.2.2 להכין תכנית מפורטת עבור הישיבה, כולל תכניות ביצוע למבנים השונים.

7.2.3 לעבד פרוגרמה מפורטת לישוב השני.

7.2.4 לעבד פרוגרמה עבור המלונאות והאכסניות.

7.2.5 לעבד פרוגרמה עבור התעשיות.

7.2.6 לגשת ליעור שלוחת האצבע לפי תכנית נטיעה המיועדת למלונאות בעתיד.

7.3 המלצות לשלב ב' של התכנון.

7.3.1 להכין תכנית אב מפורטת עבור הישוב השני, כולל איתור המבנים השונים.

7.3.2 להכין תכנית אב מפורטת עבור המלונאות, כולל איתור המבנים השונים.

7.3.3 להכין תכנית אב מפורטת עבור אזור התעשיה, כולל איתור המבנים, אספקת חכח וכו'.

7.3.4 להכין תכנית אב מפורטת עבור המרכז המורחב, כולל איתור המבנים השונים.

7.4 המלצות לשלב ג' של התכנון.

להכין תכניות ביצוע עבור כל מבנה בזמן ההחלטה על הקמתו.

גוש
עציון

הצעה
לתכנון

ג ו ש ע צ י ו ן

הצעה לתכנון אזורי

מוגשת ע"י ועדה בינמוסדית

ירושלים ד' טבת התשכ"ט

תכן הענינים

I מסקנות הועדה

II נספחים:

1. מכתב המינוי מיום 30.9.68
2. דו"ח הישיבה מיום 28.10.68
3. מכתב הבהרה לועדה מיום 3.11.68
4. תכנון אזורי גוש עציון - דו"ח מס. 1 ומפות.

ירושלים, כט׳ כסלו תשכ"ט
20 דצמבר 1968

לכבוד
ד"ר רענן ויץ,
ראש המחלקה להתישבות
ירושלים.

א.נ.,

הנדון: גוש עציון

בהתאם לכתב המינוי (ר׳ נספח מס. 1) החלה הועדה את עבודתה בבדיקת מספר אלטרנטיבות המתייחסות לאפשרות הפיזית של ביצוע ההחלטה שנתקבלה בועדת השרים לעניני גוש עציון בדיוניה מיום 30.9.68.

בישיבתה הראשונה שקיימה הועדה ביום 28.10.68 הוצעו ע"י חבריה מספר הצעות והובעו עמדות אשר חייבו הבהרה נוספת (ר׳ נספח מס.2). לאחר קבלת ההבהרה (ר׳ נספח מס. 3) פניתי לאדריכל מר שמואל שקד ובקשתיו:

1. לבדוק, בתאום עם מינהל מקרקעי ישראל, האגף לתכנון אזורי של המרכז לתכנון וחבל ירושלים, את המשמעויות הפיזיות של אלטרנטיבה ב׳, הכלולה במכתב הח"מ אליך מיום 30.10.68, וההנחיות שנקבעו על ידך במכתבך מיום 3.11.68.

2. להכין את ההצעה בשתי אלטרנטיבות:

א. צמודה לשטחים בבעלות יהודית ושטחים הניתנים להשגה;
ב. ללא התחשבות במגבלות הבעלות. דהיינו, את ההצעה הרצויה ביותר.

לאחר קבלת עבודתו של מר ש. שקד (ר׳ נספח מס. 4) קיימה הועדה דיון, בהשתתפות משלחת מטעם אגודת גוש עציון, בראשות הה"כ מ. חזני ואנשי הקבוץ הדתי, בסיכום הדיון הוחלט להמליץ על ההצעה המסתכמת כדלהלן:

1. **הישובים בגוש**

תכנון הגוש יכלול:

1.1 שני ישובים קיבוציים: כפר עציון הקיים וקיבוץ שני שמיקומו מוצע באחר של עין צורים ורבדים.

1.2 מרכז אזורי אשר, בנוסף למתן שרותי חינוך ותרבות לאזור עצמו ירכז גם פעילות

חינוכית תרבותית - בעלת צביון מיוחד ובקנה מידה החורג מגבולות האזור.

1.3 מחנה צבאי כפי שיקבע ע"י גורמי הבטחון.

2. ישוב חקלאי שלישי

הישוב החקלאי השלישי שהוצע להקמה בשפולי ההר לכוון מערב, בסביבות אזור עדולם אינו משתלב מבחינה גיאוגרפית וגם תנועתית באזור גוש עציון, אך יש להקימו בהתאם להחלטה שנתקבלה.

3. אפשרות הקמת עיר

בועדה הובעה דיעה שעל מנת להגביר את האכלוס יש להציע הקמת עיר. הצעה זאת לא נדונה מאחר ואין הדבר תואם את ההנחיות שנקבעו בכתב המינוי ובהבהרות שניתנו בכתב ובעל פה. אולם המתכנן התיחס בעבודתו לנושא בהניחו - ובצדק - שיש לבדוק את ההשפעה הפוטנציאלית של מיקום מרכז עירוני באזור על הקונצפציה התכנונית שנתגבשה בועדה ועל הצעתו התכנונית שעובדה בהתאם.

הבדיקה הוכיחה שמבחינה פיזית לא ניתן להקים עיר בשטח המיועד להקמת האזור הכפרי. מאידך - במידה ויוחלט על הקמת ישוב עירוני באזור המקום היחידי הבא בחשבון הינו האזור הנמצא מזרחה מהאזור המתוכנן. למטרה זו יהיה צורך לתקן קטע של תוואי הכביש ירושלים-חברון - דבר שהינו רצוי גם בשביל האזורי הכפרי.

4. רכישת קרקעות

בנספח מס. 4 מפורטים הנתונים המתייחסים לבעלות על הקרקע כפי שהם נמסרו לועדה על ידי נציג מינהל מקרקעי ישראל. בהצעת התכנית השתדלה הועדה להצמיד את התכנון לשטחי הקרקעות שאינם מעוררים בעיות מבחינת הבעלות והחזקה (כ-8200 ד' אדמות קק"ל ובבעלות יהודית פרטית שאינן מתאימות לבנייה בחלקן הגדול).

בבדיקה מדוקדקת התברר שעל מנת לאפשר פיתוח בלתי מופרע של האזור, הכרחי:

4.1 להעמיד מיד לרשות תכנון המרכז המוצע את השטח של 600 ד' הנתון בסכסוך קק"ל-מורקוס. ביחס לשטח זה זכויות הקק"ל יציבות ומוכחות.

4.2 להפקיע:

4.2.1 את האדמות הנמצאות בבעלות יהודית ערבית ששטחן הכולל מגיע ל-880 מהם 260 ד' בבעלות יהודית.

4.2.2 שטח של 725 ד' בבעלות ערבית.

4.3 להמשיך במו"מ המתנהל לרכישת:

4.3.1 שטח נוסף של ~~208~~ 3 ד' מתוך חלקה מבעלים הנמצאים בחו"ל;

4.3.2 שטח של 160 ד' השייך לכנסיה הרוסית הלבנה.

5. עקרונות התכנון

אין באפשרות הועדה לערוך תכנית כוללת לפני אשור מסקנותיה הכלליות ובעיקר המלצותיה הכלולות בסעיף 4 ברם - בהתחשב בתנאים האוביקטיביים של האזור על אפשרויותיו ~~אפרוויותיו~~, מגבלותיו וצביונו המיוחד - סוכם להשתית את תכנונו על עקרונות אלה:

5.1 יש לתכנן את קבוצי האזור בעיקר על בסיס פיתוח מפעלי תעשייה, מלונאות וענפי חצר חקלאים - היות ופיתוח ענפים חקלאיים על בסיס קרקע ראויה לעבוד אינו ניתן בקרבת מקום המגורים.

5.2 יש להעמיד לרשות הישובים החקלאיים באזור שטח קרקע במרחק, כפי שהדבר מקובל למספר ניכר של קבוצים; בעיקר באלה שהוקמו במקומות בהם שטח הקרקע הראויה לעבוד בסביבת מקום המגורים הוא מצומצם.

5.3 יש לקבוע את תנאי המימון לפיתוח מפעלי תעשייה ומלונאות כנהוג באזורי פיתוח סוג א' כפי שזה מוגדר בחוק לעדוד השקעות.

5.4 המרכז האזורי יתוכנן כישוב בגודל של כ-150 משפחות אשר יעוסקו במפעלי תרבות וחינוך בהיקף העולה על הצרכים של האזור. המרכז לא יקיים מפעלים בעלי אופי משקי.

5.5 הישיבה שהוחלט להקימה תהווה חלק מהמרכז האזורי.

5.6 באזור יאותר שטח מתאים לצרכי המחנה הצבאי.

5.7 בניית המבנים תכוון לשטחי הקרקע בעלי השפוע המתון ויעודפו בהם המדרונות המזרחיים.

6. שלבי התכנון והביצוע

לאחר קבלת האשור העקרוני להצעה ~~המגובשת~~ הנוכחית יעובד לוח זמנים מפורט לתכנון וביצוע שלבי הפיתוח השונים בהתאם לצרכים ואפשרויות.

לוח הזמנים יתבסס על שלושה שלבים עקריים בהם ישולבו פעולות התכנון והביצוע:

6.1 בשלב מידי יש:

6.1.1 למקם את הישובים המוצעים ובראש וראשונה את המרכז האזורי בו

אותר שטח הישיבה.

6.1.2 לגשת להכנת תכנית אב לישיבה ולהכין תכנית מפורטת להקמת מבני המגורים. חלק ממבנים אלה ינוצל עד להקמת חדרי כיתות מתאימים - לצרכי הוראה.

6.1.3 להקים את הישיבה.

6.1.4 להמשיך לפתח את כפר עציון הקיים.

6.2 בשלב שני יש:

6.2.1 להכין תכנית מתאר אזורית.

6.2.2 להכין פרוגרמות לתכנון הישובים על ענפיהם המשקיים.

6.2.3 לגשת ליעור השלוחה לפי תכנית נטיעה מתאימה.

6.3 בשלב שלישי יש:

6.3.1 להקים את הישובים המתוכננים.

6.3.2 להכין את התכנית הכוללת לפיתוח האזור על כל פעילויותיו בשטח המשקי, החינוכי והתרבותי ותוך התחשבות בצביונו המיוחד של האזור.

6.3.3 להכין תכניות ביצוע לפיתוח הדרגתי ומאוזן של כל הישובים באזור על פעילויותיהם השונות.

א. רוזנמן

העתק: חברי הועדה.

THE JEWISH AGENCY
LAND SETTLEMENT DEPT

Head Office
P.O.B. 92, Jerusalem

הסוכנות היהודית
המחלקה להתישבות חקלאית

משרד ההנהלה
ת. ד. 92, ירושלים

פנימי

ח' תשרי תשכ"ט
30.9.1968

ד ח ו ף

לכבוד
ה"ה ש. אבני
ר. אלוני
י. ארקין
י. דקל
אלוף/מ א. חרסינה
א. רוזנמן
א. שילה
י. שרון

,.נ.א

בהתאם להחלטה שנתקבלה בישיבת ועדת השרים לענייני גוש-עציון בישיבתה היום, הנכם מתבקשים בזה לועדה אשר תפקידיה יהיו:

1) לערוך תכנית אזורית כוללת לגוש-עציון. התכנית צריכה להביא בחשבון; מחנה צבאי, מרכז אזורי ומספר ישובים.

2) לבדוק אם הבתים המוצעים לשפוץ ומיועדים להפעלת המרכז האזורי לאלתר, יהיו בר-שימוש קבע לפי הקוים הכלליים של התכנון האזורי. את התשובה לשאלה זו אבקש להחיש ככל האפשר.

מר א. רוזנמן ישמש כיו"ר הועדה ומזכירה יהיה מר י. דקל.

בברכת שנה טובה
וגמר חתימה טובה,

רענן ויץ
ראש המחלקה להתישבות

העתק: ראש הממשלה

מרמס 01697 — 3000 — 7.60

ירושלים, ח׳ חשון תשכ"ט
30 אוקטובר 1968

אל: ד"ר ר. ויץ

מאת: אברהם רוזנמן

בדיון הועדה שהתקיים בכפר עציון, ביום ב׳, 28 לאוקטובר 1968, בהשתתפות ה"ה ש. אבני, א. אלטמן (במקום י. שרון), י. ארקין, י. דקל, א. חרסינה, אל"מ, א. רוזנמן, מ. ריין (במקום ר. אלוני) וא. שילה.

חברי הועדה מאוחדים בדעה שמטרת תכנון האזור היא הגברת האיכלוס היהודי. חברי הועדה היו מחולקים במתן הפרוש המעשי להשגת מטרה זו. ענין זה אף לא הוגדר במפורש בכתב המינוי.

חברי הועדה העלו שלש אלטרנטיבות עקריות שונות. סוכם שהועדה תמשיך בעבודה לאחר שהגורמים המוסמכים לכך יצביעו בצורה ברורה על האלטרנטיבה אותה יש להעדיף.

האלטרנטיבות מובאות לפי הסדר שהועלו בדיון:

אלטרנטיבה א׳ -

בנוסף לשני הישובים הנחשבים כחקלאיים יוקם מרכז אזורי מורחב שיאוכלס ע"י 200-400 משפחות. המרכז יספק שרותי חנוך לשני הישובים שיקיים מפעלים בעקר חנוכיים ואחרים, אשר יתנו בסיס לקיום אוכלוסיתו.

בהתאם לתפישה זו, אין שני הישובים השתופיים זקוקים למרכז שרותים אשר יהווה בסיס להקמת ישוב נפרד. ללא שאלת האכלוס של האזור, רצוי היה להצמיד את השרותים לאחד הישובים או לפזרם בין שניהם, מבלי להקים ישוב נפרד. הקמת ישוב שלישי, ללא זיקה לשני הישובים הקיימים, על בסיס מתן שרותים והקמת ענפים מתחרים לישובים אלה, מחטיאה את המטרה של יצירת אזור על כל המשמעויות הנובעות מכך.

על ידי שילוב תפקיד מתן שרותים והקמת מפעלים מתאימים במרכז המורחב, אפשר יהיה להגיע לאוכלוסיה של כמה מאות תושבים כישוב בעל צביון כפרי משולב באזור.

אלטרנטיבה ב׳ -

העקרון המונח ביסוד אלטרנטיבה זו הוא הפרדה ברורה בין אזור כפרי ומרכז עירוני. לפי תפישה זו יש להקים בגוש עציון שלשה ישובים כפריים - כולל כפר עציון הקיים

ולהוציא הישוב שאתורו יהיה בקרבת גוש ישובי עדולם - שנים מהישובים האלה יהיו בעלי אופי שיתופי או קואופרטיבי והשלישי ישלב בתוכו שרותי חנוך, מוסדות חנוך ודומיהם ויגלם במהותם את האופי הרוחני המיוחד של האזור.

ישוב זה צריך להיות מוגבל בגדלו ומבחינת העיסוק של תושביו, יבטיח השתלבות התואמת את צביונו המיוחד של האזור, לפיכך אין הוא יכול להיות במרכז עירוני.

מה שקשור עם הקמת ריכוז אוכלוסיה גדול יותר בסביבה, שהוא בהכרח חייב להיות ישוב עירוני, נשארת בעית מיקומו, גדלו והפרוגרמה שלו, פתוחה עד לקבלת החלטה מוסמכת.

אלטרנטיבה ג' -

בנוסף לישוב האחד - כפר עציון - הקיים, הוצע להקים ישוב גדול בעל צביון עירוני, או עירוני למחצה ולהקים בו מפעלים המתאימים לישוב עירוני. עם קבלת הצעה זו, יהיה צורך לבטל את ההחלטה על הקמת ישוב כפרי נוסף, היות וגם לישוב הקיים אין בסוס חקלאי באזור.

סכום ראשוני

רב חברי הועדה תמכו באלטרנטיבה ב'. הועדה החליטה להטיל על מתכנן פיזי בעל יכולת, לבדוק את המשמעויות הפיזיות של אלטרנטיבה זו.

בכל אחת מהאלטרנטיבות עומדת השאלה באיזו מידה נהיה חפשיים לבחון את ההצעות מבחינת המיקום הפיזי או שאנו מוגבלים לאותן חטיבות קרקע, אשר לפי מינהל מקרקעי ישראל, ניתנות להשגה.

כאמור, מחכה הועדה לקבלת הנחיה ברורה בהתחשב גם בנימוקים אחרים הרלבנטיים לנושא ואשר הועדה לא ראתה עצמה מוסמכת לדון בהם.

אשר לבעיה הקונקרטית, מיקום הישיבה בהר עציון, סוכם לבקש מכפר עציון לאכסן באופן זמני את הישיבה באכסנית הנוער שלו. זאת לאור האפשרות לקבוע מקום הקבע של הישיבה בזמן קצר ולהקימה במתכונת נאותה במקומה המיועד. נמסר שמרגע קבלת החלטה לגבי אחת משלשת האלטרנטיבות ניתן לסיים הקמת הישיבה תוך ששה חדשים.

א. רוזנמן

העתק: לחברי הועדה

ה ע ת ק

ירושלים, יב' חשון תשכ"ט
3 נובמבר 1968

אל: מר א. רוזנמן

מאת: רענן ויץ

הנדון: גוש עציון

בתשובה למכתבך מה-31.10.68 באתי להבהיר כמה הנחיות אשר נתקבלו בישיבת ועדת השרים לענין גוש-עציון וחברון.

א. אין להביא בחשבון הקמת מרכז עירוני בגוש. באופן כזה נופלת אלטרנטיבה ג' אשר במכתבך הנ"ל.

ב. האלטרנטיבה השניה תואמת יותר את רוח הדברים אשר דובר עליהם בועדה.

ג. עם זאת, יש לבחון באיזו מידה יש בכוחה של אלטרנטיבה ב' לתת תשובה לתביעות האיכלוס האזרחי הנובעות ממיקומו של המבנה הצבאי.

ד. על הועדה להביא בחשבון את השטח הדרוש למחנה הצבאי בהתאם להנחיות שר הבטחון שיובאו לועדה ע"י אל"מ א. חרסינה.

ה. יש להביא בחשבון גם ישוב אחד סמוך יותר לעדולם על-מנת לשמור את הקשר והרציפות עם הגוש וזאת בהנחיה ברורה משר הבטחון.

ו. יש להסתמך בעיקר באדמות אשר בבעלות יהודית עם תוספות הניתנות להשגה.

(-) רענן ויץ

תכנון אזורי גוש עציון

דו"ח מספר 1

ערוך בידי

ש. שקד, אדריכל ומתכנן ערים

ע. לבנת, אדריכל ומתכנן ערים

15 בדצמבר 1968

ש. שקד תכנון אדריכלות ויערן, גבעתיים רח' ברדצ'בסקי 33

א. רשימת מפות

מספר 1 - מפת האזור.

מספר 2 - שיפועי קרקע.

מספר 3 - סקר מדרונות מזרחיים.

מספר 4 - בעלות קרקע.

מספר 5 - הצעה עקרונית לתכנון האזור.

ב. תוכן הפרקים

פרק 1 - מטרת העבודה.

פרק 2 - אמות מידה עקריות לנקיטת עמדה.

פרק 3 - תאור טופוגרפי ואקלימי.

פרק 4 - תאור בעלות הקרקע באזור התכנון.

פרק 5 - אופי ההתישבות בעלת מירב היתרונות היחסיים,הבאה בחשבון.

פרק 6 - עקרונות התכנון והצעת מבנה המערך האזורי.

פרק 7 - המלצות לביצוע.

הסבר למפה

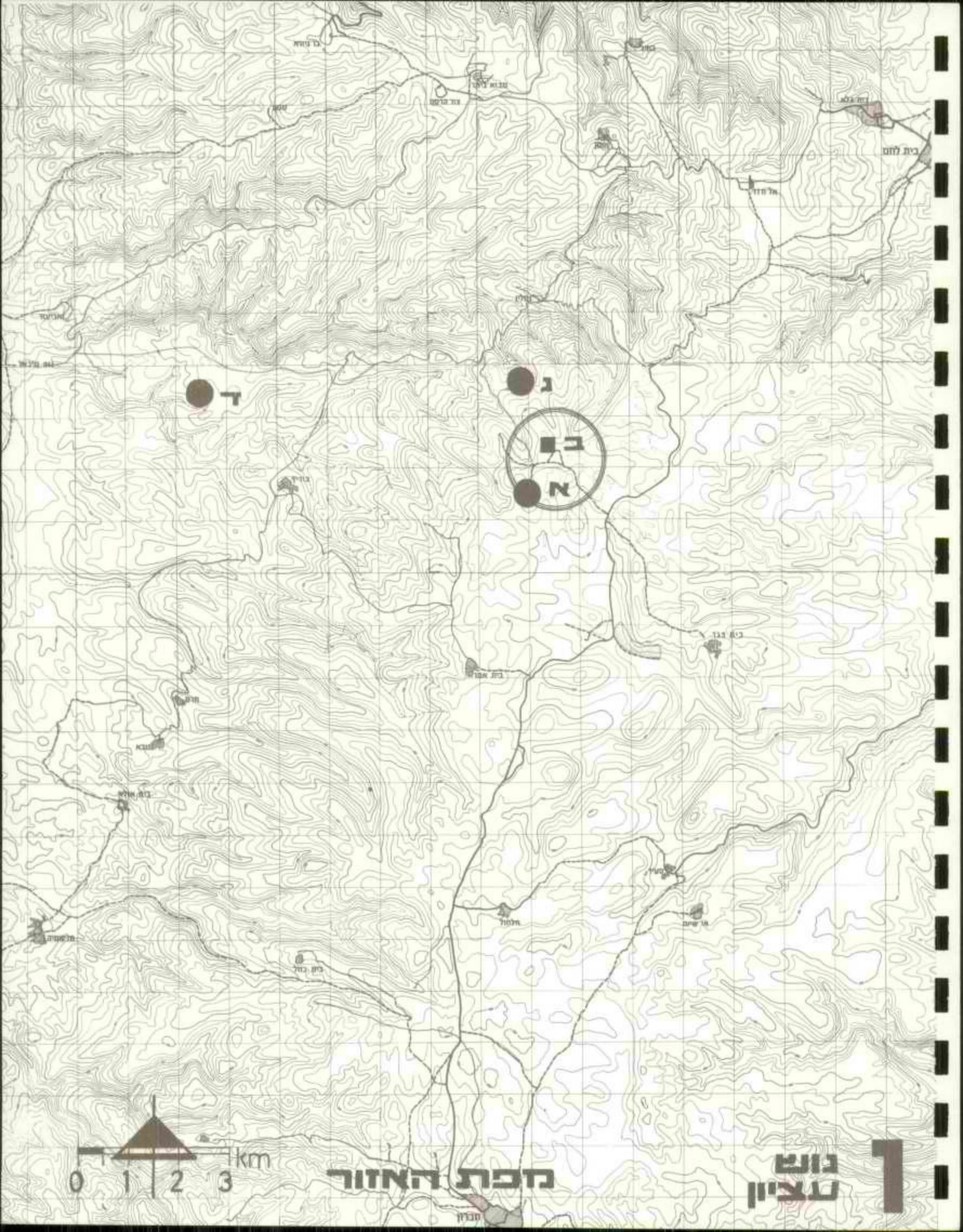
האזור יכלול שלושה ישובים ומרכז שרותים:

א. כפר עציון הקיים

ב. מרכז שרותים

ג. קיבוץ באזור עין צורים-רבדים

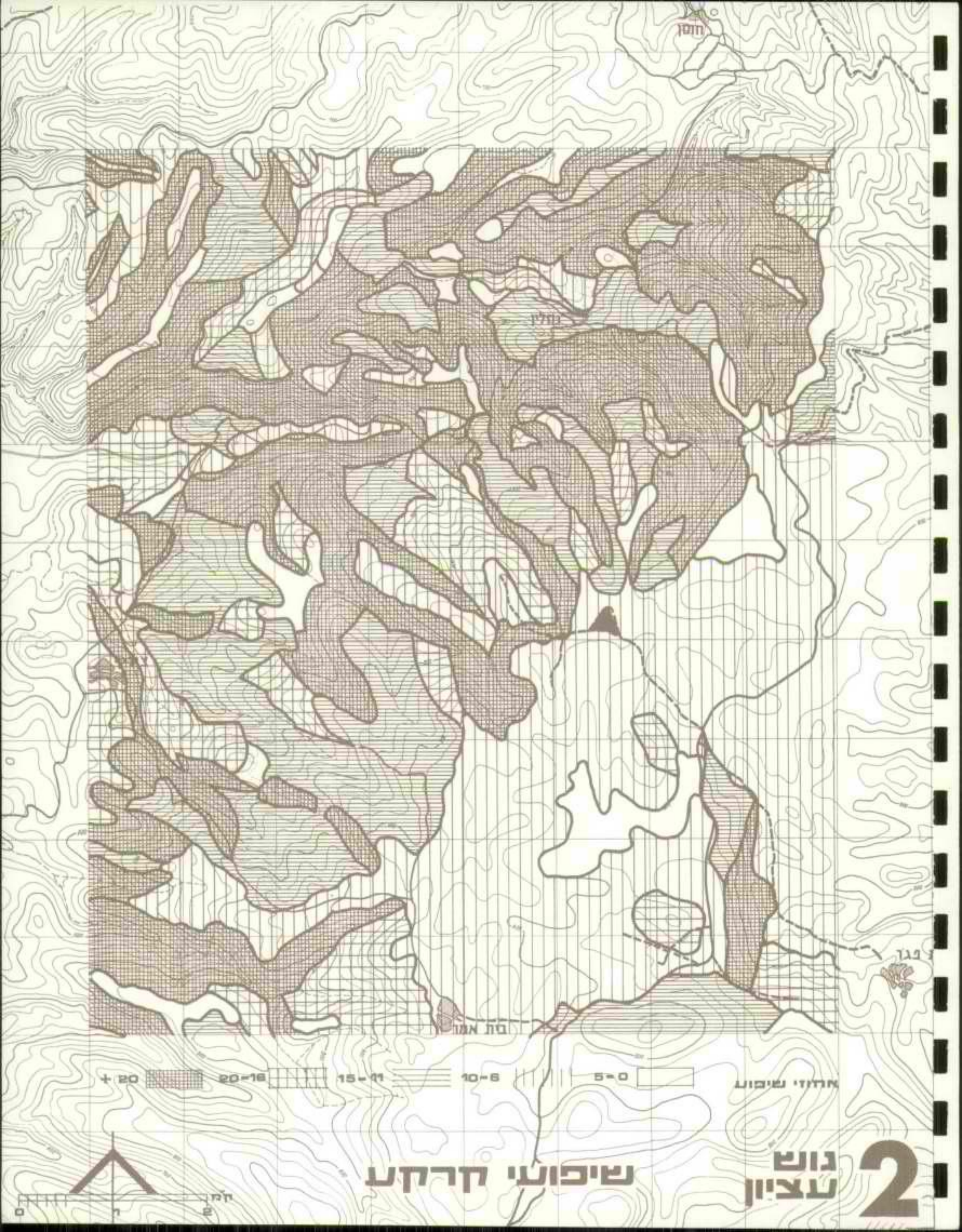
ד. ישוב בעל זיקה לחבל עדולם



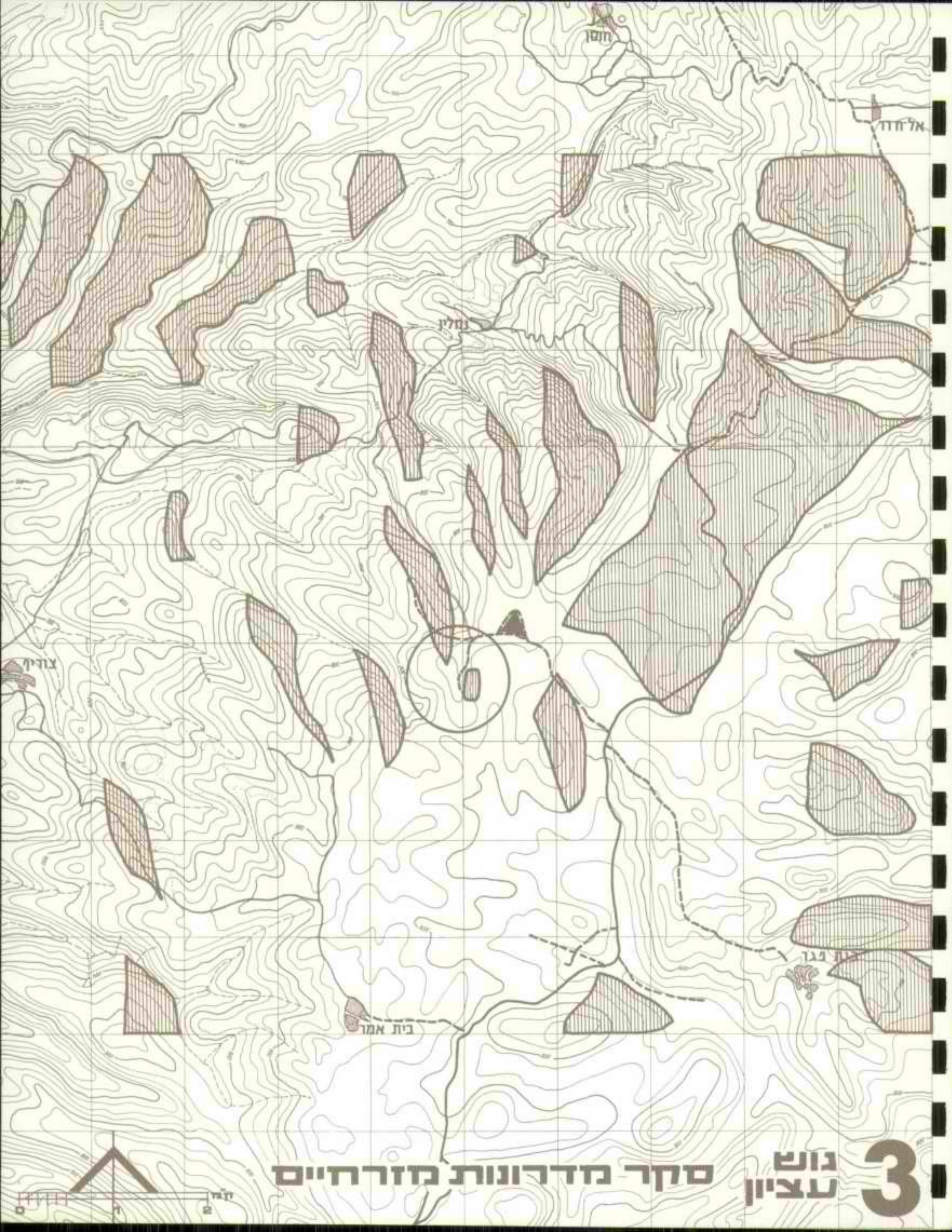
מפת האזור

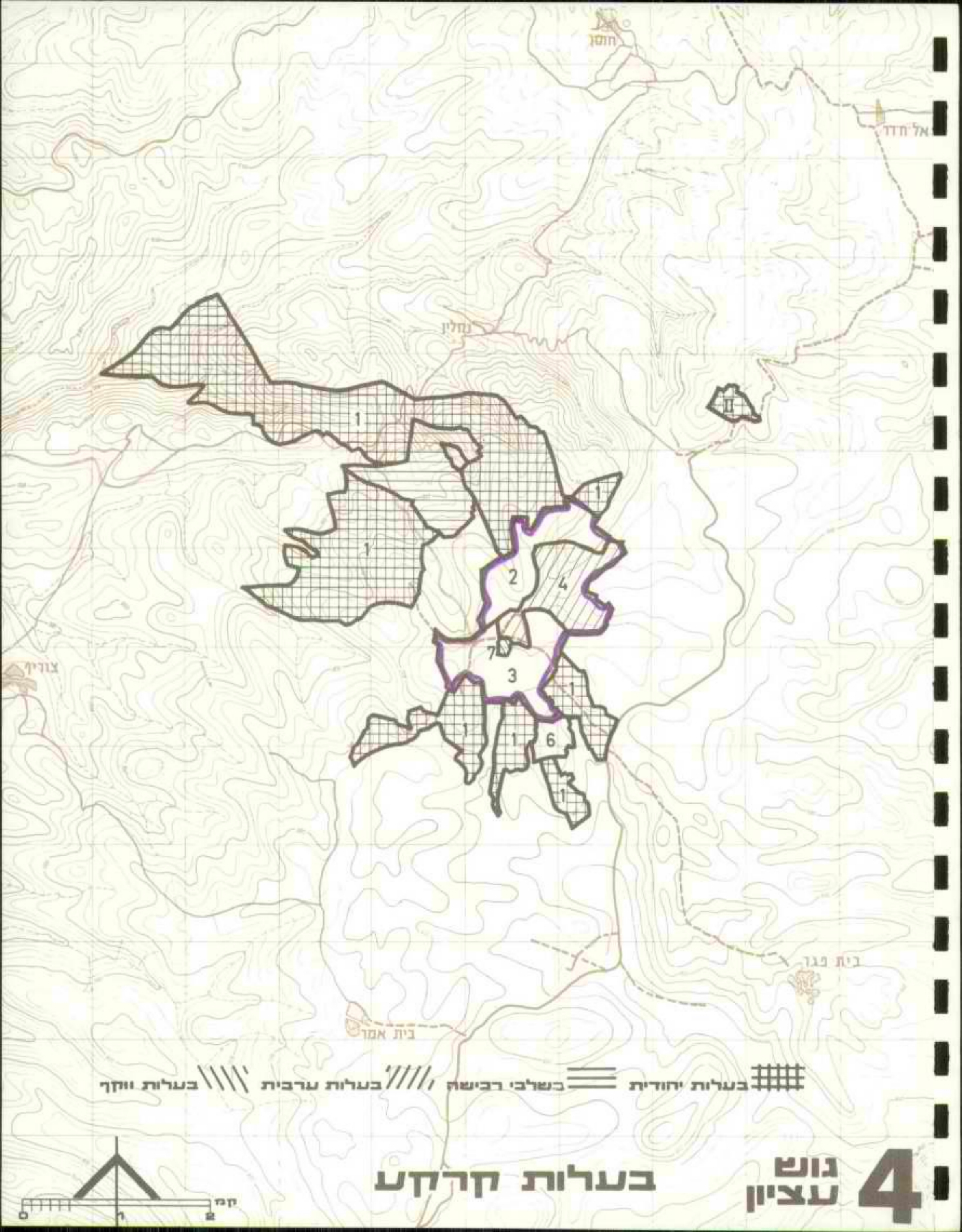
נוף עציון

1



2 גוש עציון
שיפועי קרקע


חוסן
אל־חדר
נחלין
צוריף
בית אמר
בית פגר
3
גוש עציון
סקר מדרונות מזרחיים
0
1
2
קמ"ר



גוש עציון 4

בעלות קרקע

תקציר ההמלצות

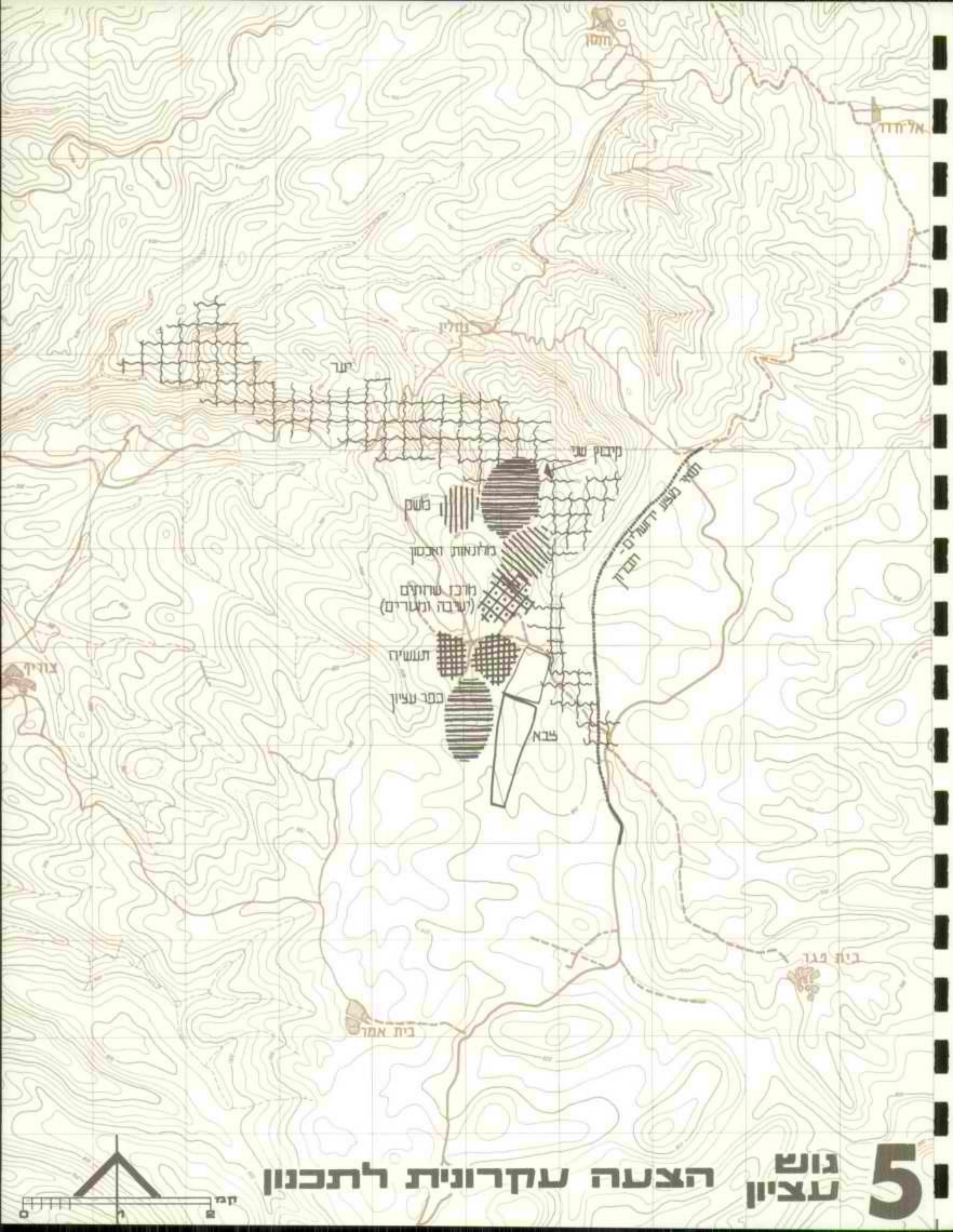
א. קיבוץ כפר עציון יפותח במקומו הנוכחי, מבני המגורים שלו יאותרו על המדרון המזרחי.

ב. מרכיבי החקלאות של הקיבוץ יאותרו ויפותחו בצורה שתמנע הפרעה לפיתוח תעשיה בעתיד.

ג. הישיבה תאותר במרכז השרותים, בלב השטח.

ד. קיבוץ שני יאותר באיזור עין-צורים-רבדים.

ה. האדמות בבעלות יהודית, המשתרעות לעבר אל ג'בעה, תיוערנה ותשמשנה בעתיד כאזור קיט ונופש.



גוש עציון 5

הצעה עקרונית לתכנון

פרק 1 - מטרת העבודה

מטרת דו"ח זה היא להמליץ על איתור מידי של מספר אלמנטים התישבותיים בגוש עציון. על האלמנטים האלה להוות בעתיד חלק ממערך התישבות אזורי.

פרק 2 - אמות מידה ראשיות לנקיטת עמדה

2.1 על כל המלצה על איתור לשלב את הדרישות הספציפיות של הפונקציה המאותרת, עם הדרישה שלא לחסום, בשום פנים, אפשרות פיתוח נוסף בעתיד.

2.2 במשך כל שלב ושלב של הפיתוח, ובמערך ההתישבות הסופי, על האלמנט הקבוע במקום הנבחר, להתאים לצרכים באותו הזמן.

2.3 בכל מקרה חייבת להשאר רזרבה מספיקה של קרקע צמודה לפונקציה הנבחרת, כדי לאפשר התרחבות פנימית בעתיד.

2.4 יש לחפש את השילוב האופטימלי של דרישת הפונקציה עם התנאים הטופוגרפיים והאקלימיים.

2.5 המערך האזורי המוצע, בכל שלב ושלב, ובמצבו הסופי, לא יחסום אפשרות של פיתוח עירוני סמוך, אם יוחלט על פיתוח כזה.

פרק 3 - תאור טופוגרפי ואקלימי

מבחינה טופוגרפית בנוי האזור מגבעות עם מעברים נוחים ביניהם. רוב שיפועי המדרונות נעים בין 10 ל-20 אחוז שיפוע. תחום שבו התכנון לא נוח, או אפילו קשה, אבל עדיין אפשרי. יתרת השטח הנמצא בבעלות יהודית מצוי בשטחים המשופעים אף יותר. חלקים מספר נמצאים בשיפוע של עד 10% ועליהם נוח יחסית לאתר מגורים. חלק מבוטל אינו משופע כלל (עד 5%).
לנ"ל ראה מפה 2.

אקלים האזור הוא מהקשים בארץ ובתקופת החורף. מבחינת עצמת רוחות קרים עולה עליו רק הר כנען.

התפלגויות כווני הרוח, בתקופת הגשמים הם כלהלן: כ-57% מכוון מערב, כ-30% מכוון דרום מערב, כ-9% מכוון צפון מערב, והשאר מהכוונים האחרים. כלומר הרוחות הנושבות בחצי המעגל הצפוני מערבי דרומי מסתכמות ב-96% (!) משאר כווני הנשיבה.

המסקנה המידית היא שכל המדרונות הפונים לחצי המעגל הנ"ל לא נוחים להפנית

חזיתות או מבנים.

עצמת הרוח בינואר, מכוון מערב, ומכוון דרום מערב נעה בין 20 ל-60 קמ"ש בלמעלה מ-50% מזמן הנשיבה. הטמפרטורה הצפויה באותה תקופה נעה בין 6 ל- 12 צלזיוס.

עובדה זו מחזקת את המסקנה הקודמת.

המשקעים באזור נעים בין 800 - 600 מ"מ בממוצע והטמפרטורה הצפויה בינואר תנוע בין 7°-8° צלזיוס.

עקב העובדה הנ"ל נסקרו כל המדרונות המזרחיים הנוחים יותר לבניה ומאפשרים תנאי מגורים יותר טובים. לנ"ל ראה מפה מספר 3.

פרק 4 - בעלויות קרקע

לצורך פרק זה עוגלו כל שטחי הקרקע הנזכרים בו לקרוב של 10 דונם.
בבעלות יהודית מוחלטת נמצאים כ- 8200 דונם. התפרסות השטחים שבבעלות יהודית מונעת תכנון רציונלי. השטחים מפוצלים מאד.

אפשר להוציא מהדיון באזור הגוש את השטחים מספר I ומספר II הנמצאים במרחק ניכר מאזור התכנון. שטח החלקות האלה הוא 1150 דונם. חלקה מספר I נמצאת על גבול הקו הירוק ליד חבל עדולם. חלקה מספר II נמצאת ליד השליש העליון של המפה מצד ימין.

נשארים איפוא 7150 או כ-7000 דונם שבעלותם היהודית הנה ללא עוררין.
גם שטח זה אינו ניתן לניצול אפקטיבי. הטופוגרפיה אינה נוחה, ובעלות הקרקע מפוצלת כאמור.

בסביבה המידית של הקרקע היהודית נמצאות מספר חלקות בתהליך רכישה.
חלקות אלו נלקחו בחשבון כאפשרויות לתכנון.

מובן שתכנון אחיד ומגובש, אשר מימושו יתאפשר עם רכישת החלקות האלה, יביא לתוצאות טובות יותר.

להלן פרוט ניתוח בעלויות הקרקע והבעיות הקשורות בהן כפי שנמסרו ע"י חבר הועדה מטעם מנהל מקרקעי ישראל.

בעלויות קרקע (ראה מפה מס. 4)

לצורך התכנית המוצעת נבדקה בעית בעלויות הקרקע.
להלן עקרי הדברים (סופקו על ידי חבר הועדה מטעם מנהל מקרקעי ישראל).

1. **אדמות קק"ל ובבעלות יהודית פרטית** כ-8200 ד' ונרכשו לפני 1948 ואין בשלב זה כל מגבלות מבחינת הבעלות והחזקה.

2. **אדמות בסכסוך** (מורקוס חרבות א-זכריה וקק"ל) כ-600 דונם שטח זה הדרוש לבנוי בשלב המיידי ועליו ממוקם המרכז המוצע.

להלן פרוט נושאי הסכסוך.

2.1 קק"ל רכשה בשנת 1944 600 ד' באדמות צוריף מיוסף עיסא מורקוס ונצרי יוסוף עיסא מורקוס במקום הידוע בשם חרבת א-זכריה. מיד עם תשלום התמורה במלואה שלמה קק"ל פיצויים כספיים לפנוי המחזיקים שהיו בשטח כולל מבני החירבה.

2.2 החזקה עברה לקק"ל מיד עם הרכישה, באמצעות עמיל מקומי שלה.

2.3 מאז הרכישה ותפיסת החזקה בשטח ועד פנוי גוש עציון בשנת 1948 לא היו ערעורים והתנגדויות לרכישה ולחזקה.

2.4 בזמן העדרה של קק"ל מן השטח עד לאחר מלחמת ששת הימים פלשו מקומיים לחלקים מן השטח ועבדום.

2.5 הוברר כי אשה אחת, קרובת משפחת המוכרים בקשה לסלק את ידם של משיגי הגבול הנ"ל בצו משפטי. המשפט התנהל עד למלחמת ששת הימים וטרם נסתיימה.
דבר זה נעשה תוך התעלמות מוחלטת של שני הצדדים במשפט מזכויות קק"ל בשטח.

2.6 זכויות קק"ל בשטח יציבות ומוכחות מעבר לכל ספק לפי מיטב ידיעותינו המסתמכות על מסמכי הרכישה המצויים בידינו.

3. **אדמות בבעלות משותפת** (ערבית יהודית). השטח כולל 880 דונם ובו נרכשו על ידי יהודים כ-260 דונם לפני 1948. השטח דרוש כולו בשלב מיידי של הפתוח.

3.1 בשנים בהן נעדרנו מן האזור השתלטו מקומיים על כלו ונטעו כרמים בחלקים מן השטח.

4. **אדמות בבעלות ערבית** בשטח של כ-725 דונם החיוני לבניה כשלב מידי וכשטח הדרוש לפתוח בעתיד הנראה בעין. השטח נטוע בחלקו ובנויים עליו מספר מבנים.

5. **אדמות קק"ל שנרכשו בשנת 1968**. השטח כולל 2 חלקות. אחת בת 52 דונם שכלה בידינו. השניה 460 מתוך 768 החלק שנרכש אינו מוגדר. מתנהל מו"מ לרכישת יתר החלקים מבעליהם הנמצאים בחו"ל.

6. **אדמות הכנסיה הרוסית** (הלבנה). שטח בן 160 דונם (הנמצא ליד המחנה הצבאי) מתנהל מו"מ בחו"ל לרכישתו.

7. **אדמות הווקף המוסלמי**. שטח בגודל 23 דונם מהווה אי בתוך השטחים המתוכננים.

המלצות לרכוש קרקעות

לצרכי הבנוי והפתוח של גוש עציון הכרחי לרכז הקרקעות מבחינת הבעלות והחזקה כדלהלן:-

1. אדמות קק"ל והאדמות בבעלות יהודית פרטית בהן אין מגבלות 8200

2. האדמות בסכסוך מורקוס-קק"ל 600

2.1 יש להתייחס אל המקומיים שתפסו חזקה בשטח זה כאל משיגי גבול.

2.2 יש לאפשר לעלות על השטח מיד ולבצע כל פעולה הדרושה במסגרת התכנון - בנית הישיבה שאותרה בשטח זה. לשם כך יש לקבל מראש אישורה של הרשות המוסמכת לנקיטת הצעדים המשפטיים או המנהליים אשר ידרשו במידה ותוגש כל התנגדות כל שהיא לתפיסת החזקה בשטח.

2.3 ברור מעל לכל ספק, כי אין להשאיר את הדיון המשפטי בזכויות קק"ל בידי בית דין מקומי ערבי בפניו התנהל הדיון עד למלחמת ששת הימים והופסק ע"י קמ"ט בתי המשפט באיזור יהודה והשומרון.

3. אדמות בבעלות משותפת יהודית ערבית יש להפקיעו בשלמות 880

4. אדמות בבעלות ערבים - יש להפקיע שטח זה. 725 דונם

5. אדמות קק"ל שנרכשו בשנת 1968. 768 דונם

יש להמשיך במו"מ לרכישת 768 הד' הנותרים

מבעליהם הנמצאים בחו"ל.

6. אדמות הכנסיה הרוסית הלבנה 160 דונם

יש להמשיך במו"מ המתנהל לרכישתו.

במידה והשטח ידרש להרחבת המתקן הצבאי יש לזרז המו"מ.

מבחינת אמת המידה של בעלות בלבד, ללא התחשבות בתנאים טופוגרפיים או אקלימיים, מרמזים הנתונים על יתרון בקביעת מרכז כובד ההתנחלות בסביבת הקבוץ השני.

אמת מידה זו תיבחן מאוחר יותר בהקשר לנתונים אחרים.

פרק 5 - סוגי ההתישבות הבאים בחשבון, בעלי יתרון יחסי באיזור

אמת המידה העקרית בבחירת העיסוק של ההתישבות העתידה באזור גוש עציון חייבת להניח שמטרת ההתישבות היא אי תלות כלכלית בעתיד הקרוב ככל האפשר.

בחירת העיסוק משפיעה מיד על התכנון הפיזי.

תנאי הסביבה והחוסר בקרקע מונעים פיתוח חקלאי המבוסס על שטחי אדמה גדולים.

מכאן שיש לפנות לעיסוק עיקרי מסוג אחר. על העיסוק הזה להיות בעל יתרונות יחסיים המוקנים ע"י סוג המתנחלים ואפיים ועל רקע הסביבה.

אפשר למצוא יתרונות כאלה בעיסוקים מסוג: תעשית מדע, מרכזי לימוד בינלאומיים ליהדות, אכסניות ומלונאות, נופש מסוג מיוחד וכן ענפי חקלאות חצר.

לכל המנויים למעלה יתרונות רבים. כולם גם אינם דורשים שטחי קרקע נרחבים, ולמעשה ניתן לאתרם ולהקצות עבורם קרקעות במסגרת השטחים הנמצאים בבעלות יהודית והשטחים הסמוכים שיש לרכשם.

אופי המתנחלים - צעירים משכילים במסגרות של קיבוץ - מאפשר תעשיית מדע או תעשיה אחרת, כשהיועצים המיוחדים יבואו מהאוניברסיטה העברית הקרובה.

כן אפשר לפתח על סמך רקע המתנחלים גם מלונאות ואכסניות המשולבים בסמינריונים ובלמודי דת ויהדות.

ריכוז הסמינריונים עצמם וכן שרותי הלימוד לכל הארץ וליהדות התפוצות, יעשה ע"י קבוצת אנשים שיעסקו בהוראה ובלימוד. קבוצה זו לא תהיה שייכת למסגרות הקיבוצים. אנשיה יתגוררו בסמיכות למרכז הלימוד וישמשו בהוראה ובמחקר.

מכאן מתבהר מבנה מערך התחזוקה הכללי, של אנשי הקיבוצים המתנחלים. הוא יהיה מורכב בעיקרו מתעשיה וממלונאות מסוג מיוחד.

המתישבים העוסקים בהוראה ובלימוד, שאינם שייכים למסגרת הקיבוצים, יהוו גרעין של מרכז שרותי חינוך אזורי עבור הקיבוצים וגרעין שמסביבו יתגבש במשך הזמן מרכז ישיבות ברמה אוניברסיטאית עבור הארץ ועבור חו"ל.

פרק 6 - עקרונות התכנון והצעת מבנה המערך האיזורי

עקרונות התכנון והנחיותיו הושפעו במידה מרובה מדו"חות האנשים והועדות שטפלו עד כה בנושא. כל הצעה נידונה לגופה ונלקחו ממנה אותם החלקים והרעיונות המתאימים למערך האזורי המוצע.

להלן פרוט הנחיות התכנון העיקריות:

6.1 במקום יוקמו שני ישובים במסגרת קיבוצית. (אחד כבר התנחל)

6.2 ישובים אלה יאוכלסו בצעירים דתיים.

6.3 עיקר העיסוק של תושבי הקיבוצים הנזכרים במקום יהיה תעשיה ומלונאות מיוחדת.

6.4 עיסוקים נוספים יהיו על בסיס חקלאות שאינה דורשת שטחי קרקע נרחבים במקום או על בסיס אזורי חקלאות מחוץ לאיזור.

6.5 במקום יאותר מרכז לחנוך יהודי לארץ ולתפוצות.

6.6 המרכז יאוכלס ע"י משפחות, שאינן שייכות למסגרת הקיבוצים, אשר תעסוקנה בהחזקתו ובהוראה.

6.7 מטעמים שאינם תלויים בהתישבות עצמה, יוקצה שטח למחנה צבאי.

6.8 יש לכוון את בנית המבנים לשטחי הקרקע בעלי השיפוע והמתון ובכל מקרה להעדיף בניה על המדרונות המזרחיים.

על יסוד הנחיות אלה ובשילוב התנאים המעשיים במקום נוסחה הצעת התכנון העקרונית.

אמת המידה של "אי חסימה של התפתחות עירונית, אם יוחלט על כזו", קבלה בה תוקף משנה.

להלן תאור ההצעה:

הכביש המחבר את חבל עדולם עם כביש ירושלים חברון יהווה ציר שמעליו ומתחתיו יתפתח מערך ההתישבות האזורי.

מדרום, במקום בו הוא נמצא היום, יפותח כפר עציון בין הכפר לבין הכביש יאותר אזור תעשיה.קיבוץ שני יוקם מצפון לכביש באיזור עין צורים-רבדים.

בין הקבוץ הצפוני לבין הכביש יאותר המרכז החינוכי. ליד מרכז זה, בפריפריה שלו, יבנו האכסניות והמלונות הנשענים עליו והניזונים ממנו.

הפעלת המלונות והאכסניות תהיה, כאמור, בידי אנשי הקבוצים.

השלוחה דמוית האצבע הנמצאת בחלק הצפוני וכוונה מזרח-מערב, תיוער היום ותשמש בעתיד כשטח בסיסי עבור מלונאות במימדים נכרים, שתפותח באזור.

בגבול המזרחי של שטח התכנון מוצע תואי חדש ומתוקן של כביש ירושלים חברון.

כביש בין עירוני זה ישמש בעתיד כחיץ בין העיר, אם תקום כזו, אשר תמוקם בחלק המזרחי, ובין מרכז החינוך והקיבוצים.

מחנה הצבא נשאר במקומו. השטחים שלפניו, בכמות שתדרש, ישמשו לצרכי הבטחון.

תכנית זו מאפשרת קשר עין בין כל הישובים, המתנחלים בשטח "עוין", תרתי-משמע - הסביבה אינה אוהדת הן מבחינת אוכלוסיה מקומית והן מבחינת אקלים חורפי קשה.

גבולות השטחים המסומנים במפה מספר 5, והמיועדים לפונקציות השונות, אינם בהכרח קוי התיחום הסופיים. הם מצביעים רק על סדר הגודל הרצוי ועל האיתור הכללי הרצוי.

פרק 7 - המלצות לביצוע

7.1 המלצות לביצוע מידי

7.1.1 להמשיך ולפתח את כפר עציון במקומו.

7.1.2 לאתר את מבני המגורים בכפר עציון על המדרון המזרחי.

7.1.3 לאתר איזורי תעשיה ומשק.

7.1.4 לאתר את הישיבה במקום המוצע במפה מספר 5.

7.1.5 להכין תכנית אב עבור פיתוח הישיבה והמגורים שבסביבה.

7.1.6 לאתר את הישוב השני במקום המוצע במפה מספר 5.

7.2 המלצות לשלב א׳ של התכנון.

7.2.1 להכין תכנית מתאר אזורית.

7.2.2 להכין תכנית מפורטת עבור הישיבה, כולל תכניות ביצוע למבנים השונים.

7.2.3 לעבד פרוגרמה מפורטת לישוב השני.

7.2.4 לעבד פרוגרמה עבור המלונאות והאכסניות.

7.2.5 לעבד פרוגרמה עבור התעשיות.

7.2.6 לגשת ליעור שלוחת האצבע לפי תכנית נטיעה המיועדת למלונאות בעתיד.

7.3 המלצות לשלב ב׳ של התכנון.

7.3.1 להכין תכנית אב מפורטת עבור הישוב השני, כולל איתור המבנים השונים.

7.3.2 להכין תכנית אב מפורטת עבור המלונאות, כולל איתור המבנים השונים.

7.3.3 להכין תכנית אב מפורטת עבור אזור התעשיה, כולל איתור המבנים, אספקת הכח וכו׳.

7.3.4 להכין תכנית אב מפורטת עבור המרכז המורחב, כולל איתור המבנים השונים.

7.4 המלצות לשלב ג׳ של התכנון.

להכין תכניות ביצוע עבור כל מבנה בזמן ההחלטה על הקמתו.

ישוב
עירוני
בהר
חברון

ישוב עירוני בהר חברון

דו"ח מספר 1

ערוך בידי: ש. שקד אדריכל ומתכנן ערים
ע. לבנת אדריכל ומתכנן ערים

י' שבט תשכ"ט
29 בינואר 1969

ש. שקד תכנון אדריכלות ויערן גבעתיים רח' ברדיצבסקי 33

1. רשימת מפות

מס׳ 1 – מפה כללית.

מס׳ 2 – שלושת האתרים הראשיים.

מס׳ 3 – חברון – תת אתרים.

מס׳ 4 – תקוע – תת אתרים.

מס׳ 5 – חברון – שיפועי קרקע.

מס׳ 6 – תקוע – שיפועי קרקע.

מס׳ 7 – חברון – שימושי קרקע (1)

מס׳ 8 – תחום אזורי השפעה (1)

מס׳ 9 – צירי תנועה ראשיים (1)

מס׳ 10 – התפשטות חברון לפי השנים (1)

2. תוכן

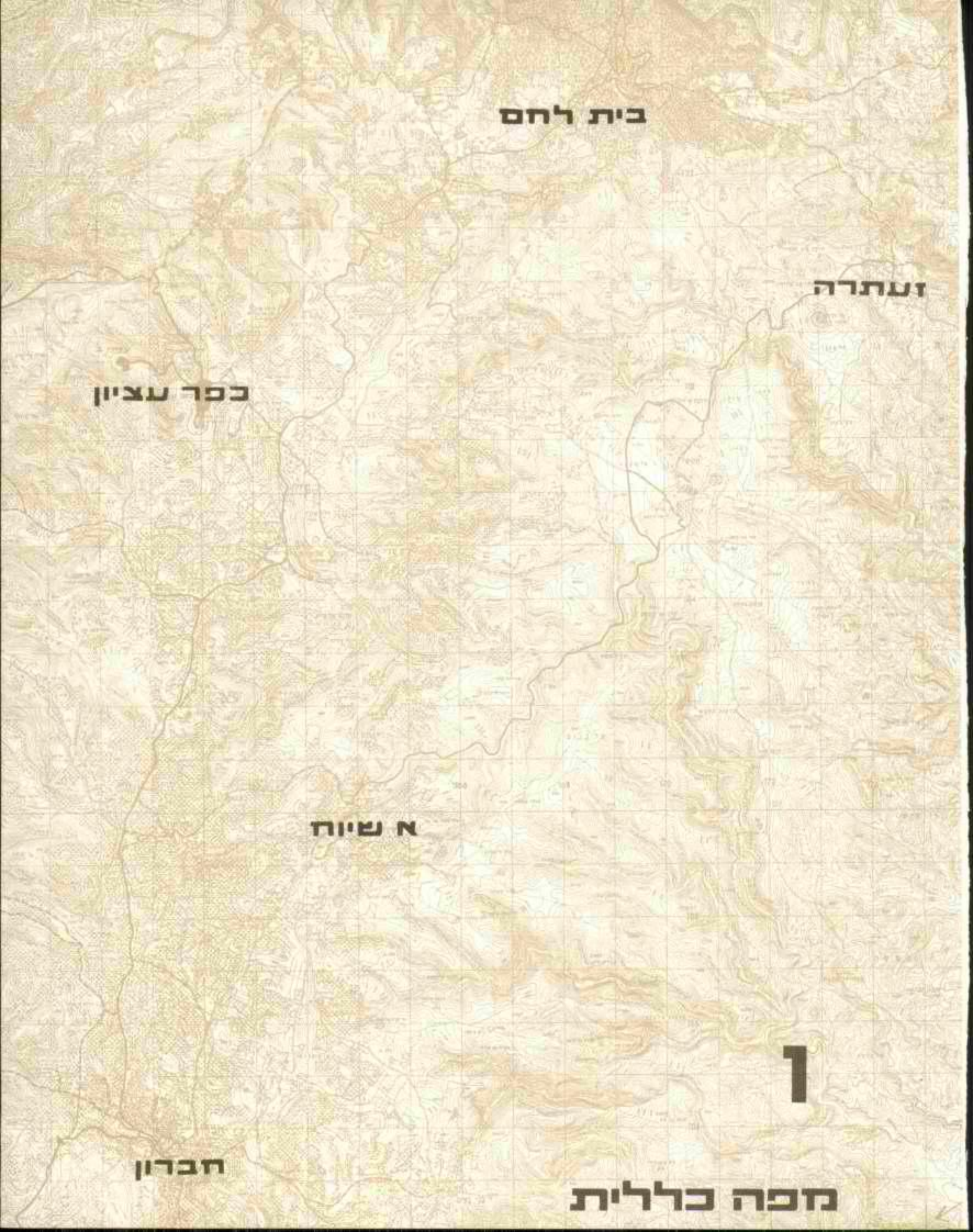
א. הקמת ישוב יהודי באיזור שבין בית לחם וחברון.

1. מטרת העבודה.
2. מסקנות והמלצות.
3. שיטת העבודה וקביעת אמות מידה לנקיטת עמדה.
4. קביעת מכסות קרקע.
5. שיקולי ההערכות האזורית ושיקולים פיזיים.
6. טבלת העדפות.

ב. נספח קביעת מכסות קרקע.

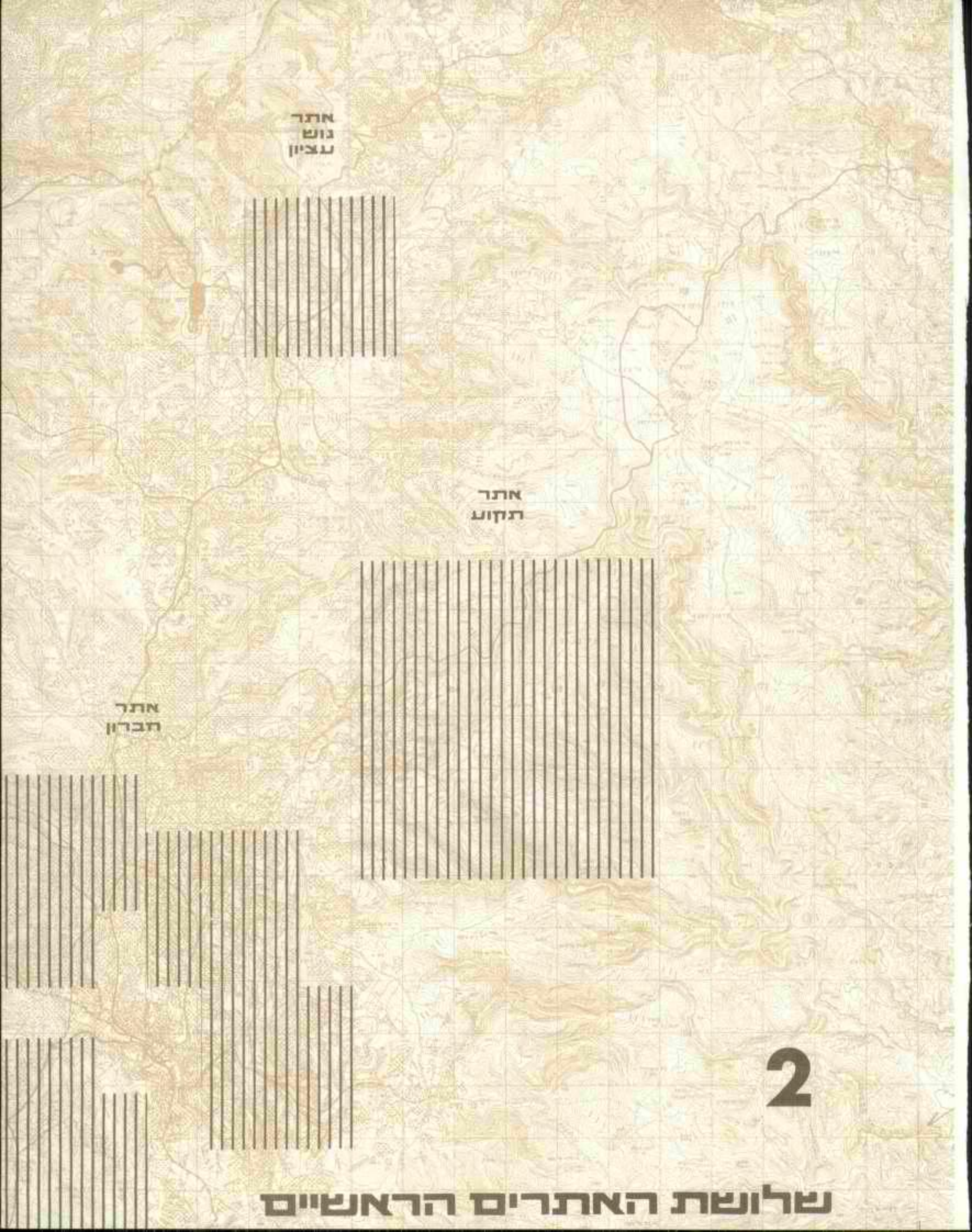
ג. נספח גאוגרפי.

(1) מתוך הנספח הגאוגרפי.



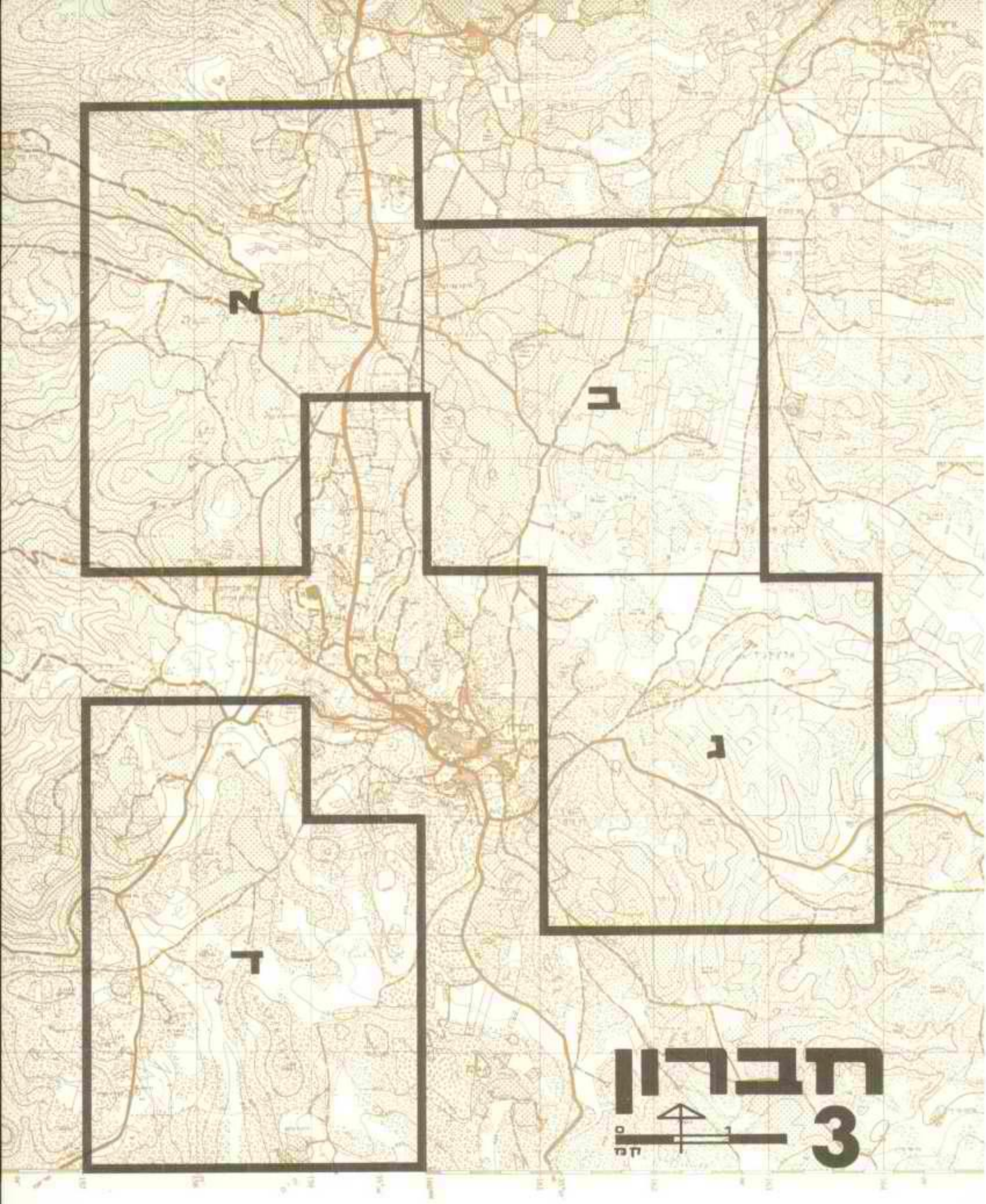
1

מפה כללית

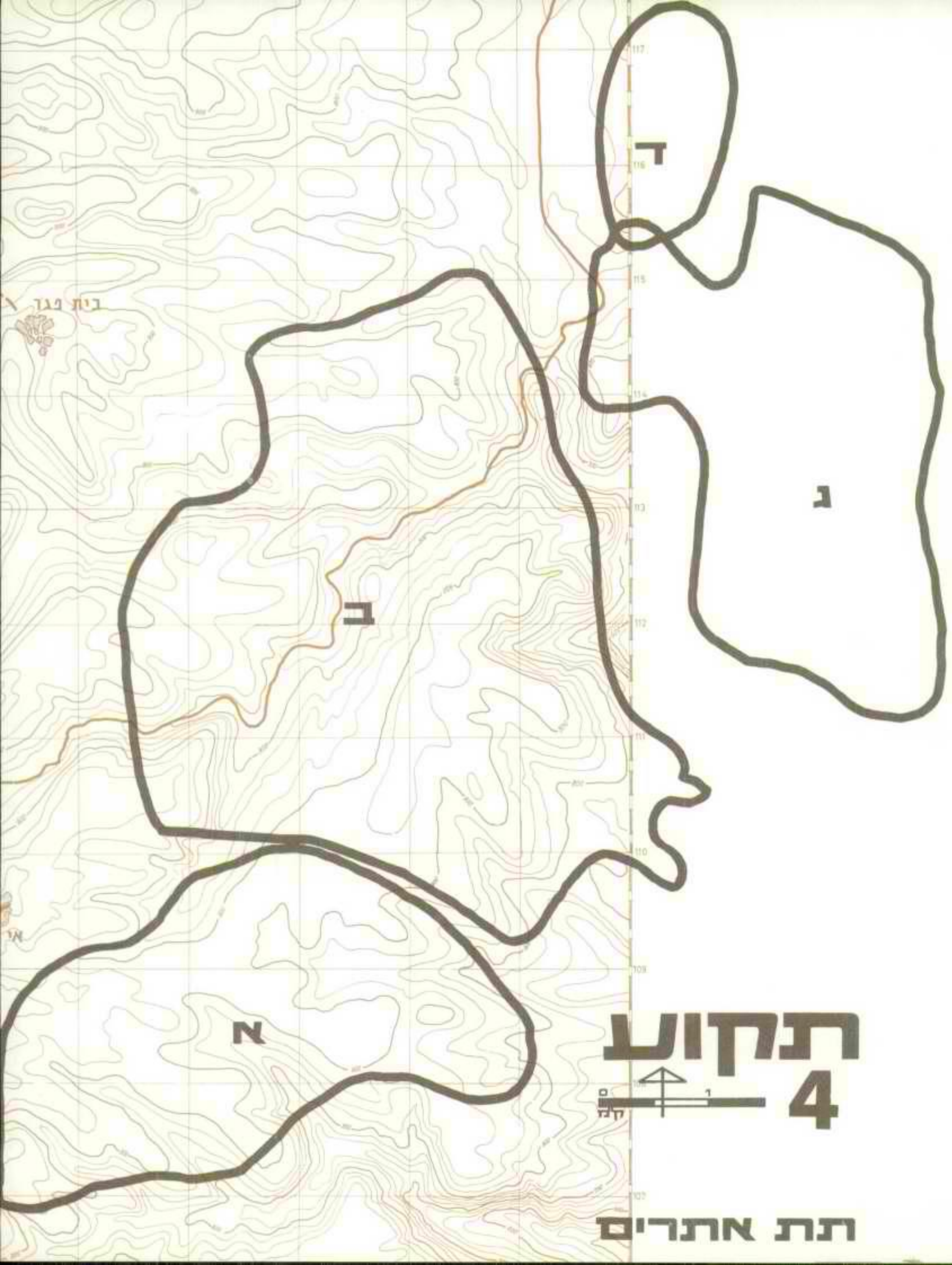


2

שלושת האתרים הראשיים

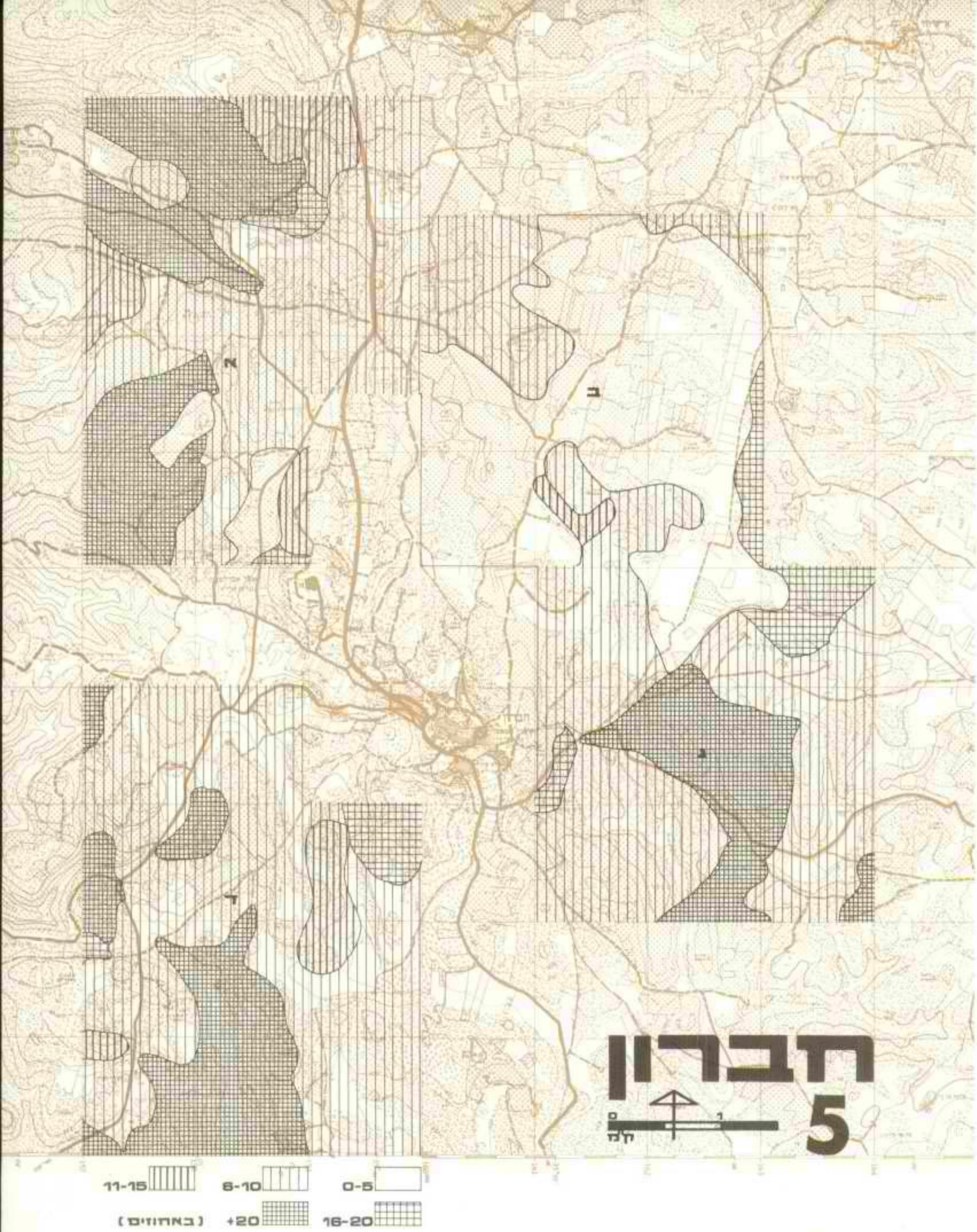


תת אתרים

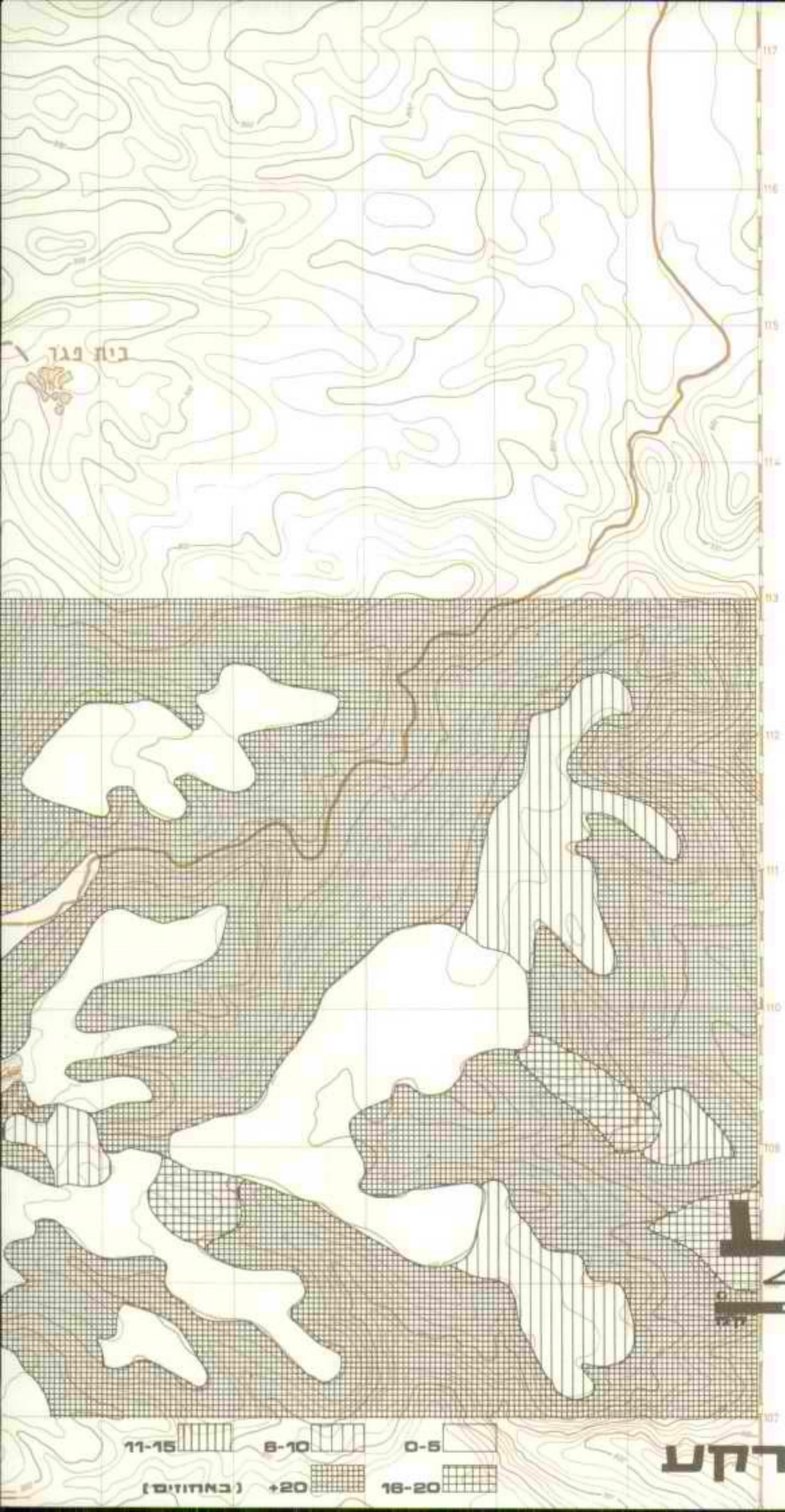


תקוע 4

תת אתרים



שפועי קרקע

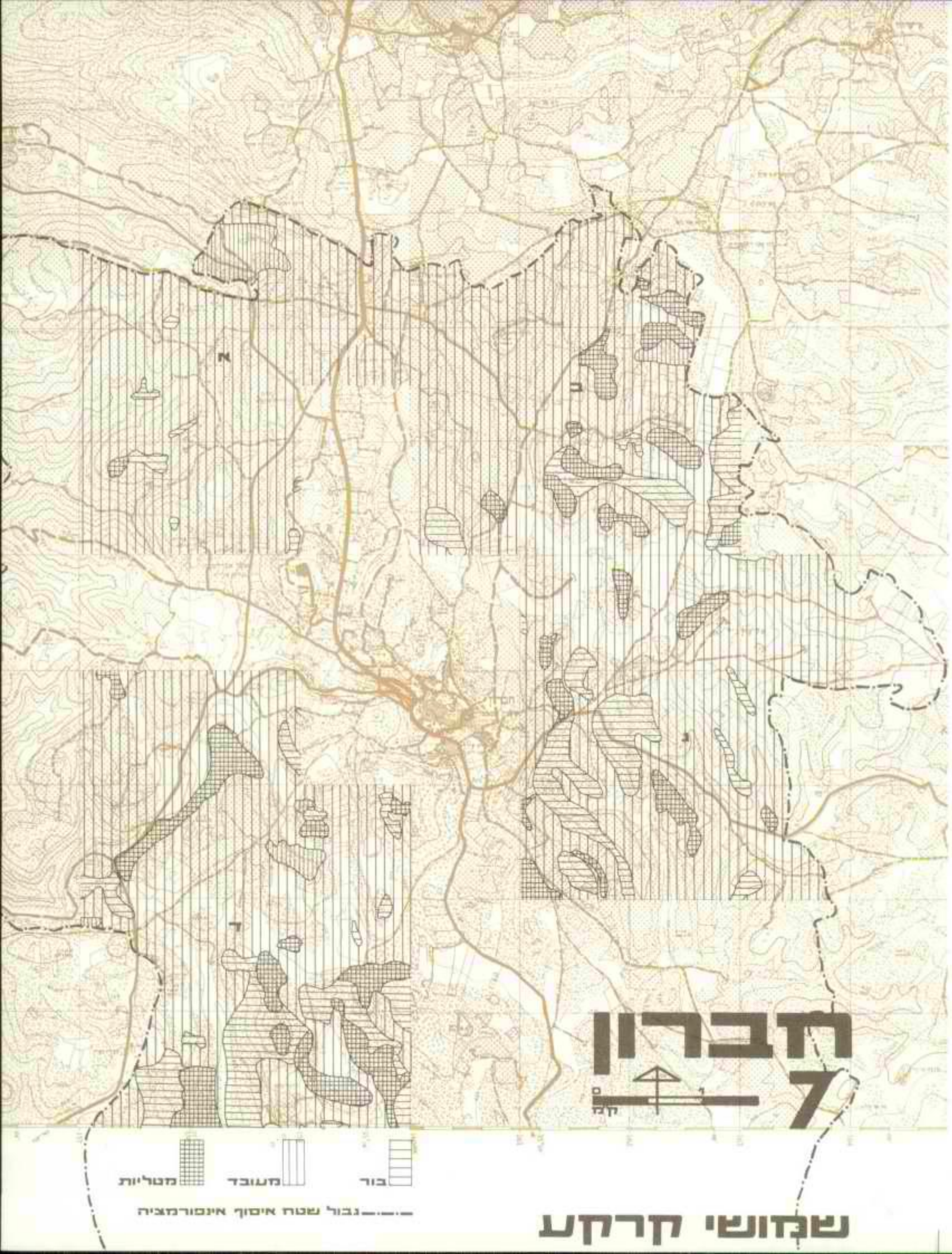


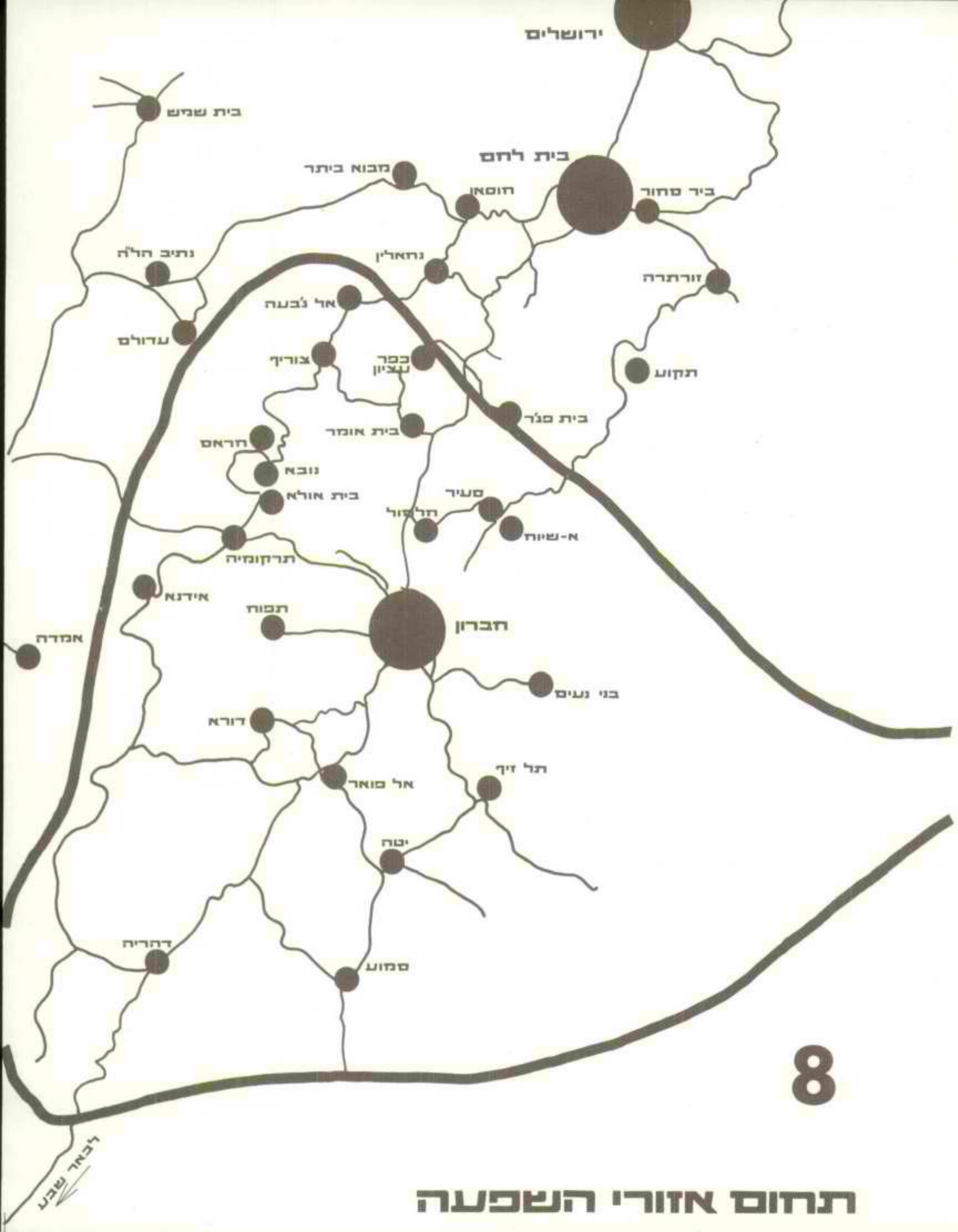
תחום 6

שיפועי קרקע

חברון

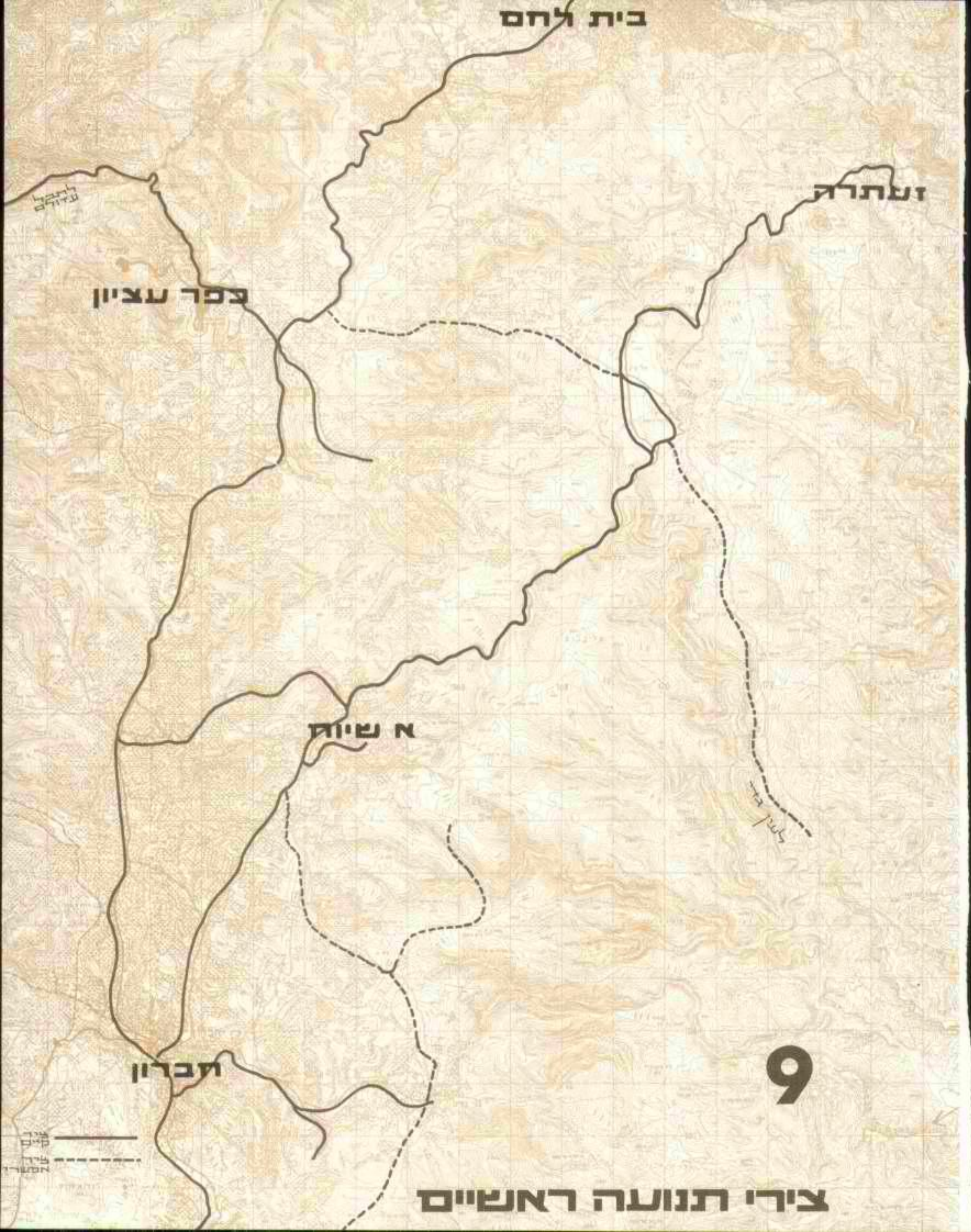
שמושי קרקע





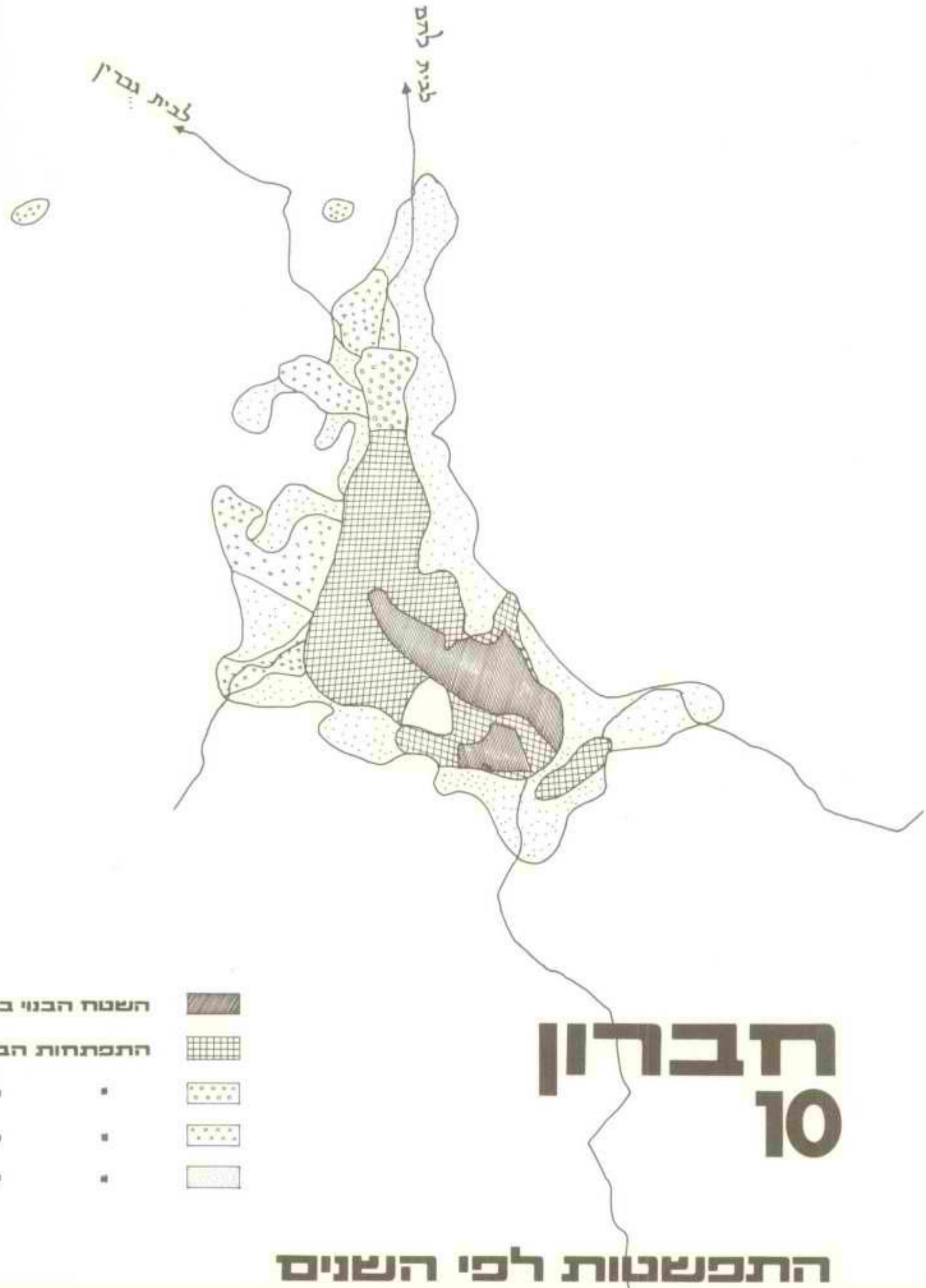
8

תחום אזורי השפעה



9

צירי תנועה ראשיים



חברון 10

התפשטות לפי השנים

הקמת ישוב יהודי באיזור שבין בית-לחם וחברון

דו"ח ראשון

1. <u>מטרת העבודה</u>

ב-15.12.68 נתבקשנו על ידי מר י. תמיר לבחון אפשרויות להקמת יישוב עירוני יהודי באיזור שמשתרע בין בית-לחם לחברון.
אחת ההנחיות העקריות היתה, שעל העיר המיועדת לספק את הצרכים הפיסיים והרוחניים של אוכלוסייתה ברמה נאותה. לאור ההנחיה הוסכם שהאוכלוסיה תכלול כ-50,000 נפש, סדר גודל שיאפשר את סיפוק הצרכים דלעיל.

בחרנו בשלושה אתרים אלטרנטיביים כבאים בחשבון להקמת עיר במרחב דנן.

אתר א' - סביבת חברון - יכונה להלן אתר חברון.
אתר ב' - סביבת הכפר הערבי א-שיוח - יכונה להלן אתר תקוע. ראה מפה 2
אתר ג' - סביבת גוש עציון - יכונה להלן אתר גוש עציון.

כל אחד מהאתרים חולק לתת-אתרים, שמבחינת גודל שטחם באים בחשבון להקמת עיר. המסקנות וההמלצות המובאות בפרק 2 הושתתו על השוואה, שנעשתה בין תת-האתרים בכל אתר ובין אתר לאתר. ראה מפות 4,3.

2. <u>מסקנות והמלצות</u>

2.1. יש למקם את העיר באתר תקוע, מהסיבות הבאות:
ראה מפות 9,8,6
א. מיבנה טופוגרפי נוח.
ב. מרבית הקרקעות אינן מעובדות.
ג. רכישת קרקעות נוחה יחסית.
ד. השתלבות במירקם האיזורי.

2.2. העיר צריכה להשתרע על שטח של 8,000 דונם, עבור אוכלוסיה בת 50,000 נפש. מומלץ להבטיח את מיכסת הקרקע הנ"ל, ולתת את הדעת על ייעוד 5,000 דונם נוספים (עבור תוספת אוכלוסיה של 30,000 נפש).

א. הנסיון שנאסף בתכנון ערים חדשות, בארץ ומחוצה לה, מאז מלחמת העולם השניה, הוכיח שסיפוק הצרכים התרבותיים והפיסיים של תושבי העיר מתחיל להתקיים ברמה נאותה, בהיקף אוכלוסין של 50,000 נפש.

נתברר שמתחת לגודל סיפי מסוים אין היקף האוכלוסיה מאפשר קיום שרותי תרבות וחינוך, או התפתחות אינרטית פנימית של עסקים. התהליך הדינמי של הפעלת כוחות יוצרים פנימיים ויזמים מקומיים הנו פונקציה של גודל האוכלוסיה. היות ועלינו להבטיח עצמאיות וחיות של העיר, הננו ממליצים על הסף הנזכר. כן רצוננו להדגיש שהגדלה מעבר לסף האמור תביא ליתרונות נוספים.

ב. מיכסות הקרקע הדרושות נקבעו בהתאם לגודל האוכלוסיה העירונית, ועל סמך ניתוח השוואתי של שטחי קרקע בערים ישנות וחדשות. המיכסות אינן כוללות שטחי יערות ופארקים, שיכולים להיות בקרבת מקום.

ג. עם תהליך ההתפתחות העירונית יש לצפות לרכישת קרקעות בתנאי השוק שישררו אז. כלומר, אם יווצר לחץ להרחבה מעבר ל-50,000 הנפשות, יש להניח שבאותה תקופה תהיה האוכלוסיה המקומית נכונה למכור קרקעות.

2.3. מומלץ ליישב את העיר בשלבים - בשלב הראשון לישבה ב-5,000 תושבים, בשלב השני בעוד 5,000 תושבים וכן הלאה. יש לשאוף לכך שפרקי הזמן שבין שלב לשלב יהיו תכופים. כמו-כן מומלץ לבצע את השלב הראשון של הפיתוח בעוצמה רבה, דהיינו - הבטחת מקורות מימון, יצירת מקורות פרנסה, פיתוח תעשיה, יצירת גרעין אנושי בעל רמה גבוהה, ובהיקף שלא יפול מ-5,000 נפש.

א. אינרציית ההתפתחות העירונית נקבעת הרבה מאד על ידי עוצמת השלב הראשון בפיתוחה. ככל שהעוצמה גדולה יותר, גדל הסיכוי להתפתחות תקינה. הדחף המביא אנשים לעקור לעיר חדשה ללא לחץ חיצוני, אינו ניתן למדידה מדויקת, אולם תהליך מואץ של יצירת מקורות תעסוקה מביא לעידוד ולהגברת זרם ההגירה לעיר.

ב. אם תנוצלנה ההשקעות באופן אופטימלי, תתפתח העיר, משלב פיתוח מסוים והלאה, בכח היצירה והיוזמה הפנימית שלה.

הערה: הסברים להמלצות ולמסקנות - ראה פרקים 6,5,4.

3. <u>שיטת העבודה וקביעת אמות-מידה לנקיטת עמדה</u>

3.1. ניתוח המימצאים והנתונים התנהל בשלב הראשון בשלושה מישורים, שאינם תלויים זה בזה:

א. ניתוח הצרכים הפיסיים הכלליים של העיר הנידונה, ללא קשר למיקומה.

ב. בדיקת היערכות הישובים שבין בית-לחם לחברון, הקשרים ההדדיים שביניהם ומערך הדרכים וצירי התנועה הטבעיים. כאן נבדקה אפשרות הקמת עיר ללא מגבלות של בעלות הקרקעות. ראה סמות 9,8.

ג. הערכת אפשרויות המימוש הפיזיות של העיר המיועדת. כאן נבדקו בעלויות הקרקע ונבחנה משמעות הרקמה הכלכלית הקיימת.

3.2. עם קבלת תוצאות הבדיקות השונות נקבעו אמות-המידה העיקריות לנקיטת עמדה;(1) לפיהן על השטח הנבחר יהיה:

א. לעמוד בדרישות הפיסיות של העיר.

ב. להתמקם על צירי תנועה טבעיים - קיימים או חדשים.

ג. לעמוד בדרישות טופוגרפיות מתאימות.

ד. למעט בפגיעה במערך הכלכלי והחברתי שבאיזור.

ה. להמנע מהפקעת שטחי קרקע מעובדים.

ו. לאפשר קשר מהיר ונוח אל הישובים היהודיים.

ז. להוות בעתיד בסיס לעיר שתהיה חלק אינטגרלי ממערכת הישובים היהודיים והערביים שבאיזור.

הערה: מטרת ההתנחלות היא מדינית - בטחונית במהותה. יש לקחת בחשבון שהתנחלות כזו תפגע בכל מקרה במירקם המקומי; בתחילה בעיקר, ייפגע המירקם הכלכלי, ובהדרגה יבוא שינוי ביחסים שבין הישובים הערבים לבין עצמם, ושינוי ערכים של התושבים המקומיים.

אמות-המידה מובאות לא דווקא לפי סדר חשיבותן.

4. קביעת מיכסות קרקע

ראה נספח "קביעת מיכסות קרקע", שלהלן עיקריו:

א. מיכסת הקרקע לעיר בת 50,000 נפש היא 8,000 דונם.

ב. שטח המרכז העיסקי והתרבותי שלה ישתרע על 275 דונם.

ג. שטח המרכז העיסקי דורש חטיבת קרקע רציפה ששיפועיה נופלים מ-5%.

ד. ל-30,000 תושבים נוספים דרושה מיכסת קרקע נוספת בשיעור של 5,000 דונם.

ה. אין צורך להפקיע היום מיכסה נוספת זו.

5. שיקולי ההערכות האיזורית ושיקולים פיזיים

5.1. דרכים:

א. שלושת האתרים הנבחרים נסמכים על ציר האורך שעל גב ההר. כיוון הציר הוא צפון-דרום, בקצהו הצפוני נמצאת נצרת ובדרומי באר-שבע. אתר חברון ואתר גוש עציון סמוכים לציר האורך. אתר תקוע מוסט ממנו כ- 7 ק"מ מזרחה. ראה מפה 2

ב. מבחינת צירי הרוחב נמצא אתר גוש עציון על הדרך המחברת את חבל עדולם עם ציר ירושלים-חברון; לדרך אפשר לפרוץ המשך אל עין-גדי וים-המלח, כשיקול לצורך התכנון ניתן לקחת בחשבון כאילו הדרך כבר קיימת. במקרה כזה יימצא האתר על ההצטלבות הראשית של דרך ירושלים-חברון עם דרך עדולם-עין-גדי.

ג. אתר תקוע מוסט כאמור, מהציר העיקרי צפון-דרום. מאידך מצטבלות בו שתי דרכים האחת אשקלון-לכיש-יריחו והשניה עדולם-עין-גדי (הדרך המתוכננת). ההסטה מהדרך העיקרית היא חסרון, אך אפשר להקהותו על-ידי התווית דרך מקבילה לציר העקרי, שתעקוף אותו מצד מזרח ותעבור דרך האתר המיועד. ראה מפה 9

ד. לאתר חברון קשה יהיה לפרוץ ציר רוחב כלשהו. התווית דרך רוחבית לאחד היעדים שנימנו, תחייב מאמץ הנדסי מורכב ויקר.

ניתן להשתמש בציר הרוחב תרקומיה-חלחול-ים-המלח העובר בקרבת האתר.

5.2. אוכלוסיה:

א. להלן טבלה המשקפת את אוכלוסית היישובים העירוניים על ציר האורך (1967):

היישוב	אוכלוסיה (אלפי נפש)	הערות
ג'נין	14	
שכם	44	
רמאללה	25	
ירושלים	200	יהודים
	70	לא יהודים
בית-לחם	28	
חברון	39	

נתונים: דו"ח ביניים של הועדה לתכנון השטחים המוחזקים - הצוות לתכנון התיישבותי.

ב. האוכלוסיה הכפרית בנפת חברון מנתה כ-33 אלף נפש, שישבו ב-19 יישובים ובמחנה פליטים.
(ראה נספח גיאוגרפי).

5.3. תנאים טופוגרפיים

א. למטרת השוואה בין האתרים העיקריים יש לבורר את תת-האתר האופטימלי שבכל אתר. תת האתר ייצג את האתר העיקרי ויושווה לאתרים האחרים.
בדקנו ראשית את שיפועי הקרקע עבור תת-האתרים של אזור חברון.
להלן טבלה, המשווה את שפועי הקרקע בתת-האתרים של אתר חברון (בדונמים):

תת-אתר אחוזי שפוע	א'	%	ב'	%	ג'	%	ד'	%
0 - 5	780	7.3	6330	70.4	680	7.6	-	-
6 - 10	5110	47.3	2300	25.6	5840	6.5	7250	65.9
11 - 15	1230	11.3	120	1.3	-	-	590	5.4
16 - 20	190	1.8	250	2.7	610	6.8	450	4.1
גדול מ-20	3490	32.3	-	-	1870	20.6	2710	24.6
סה"כ	10,800	100	9,000	100	9,000	100	11,000	100

ראה מפה 5

מבחינת השיפועים עדיף אתר ב'.

ב. להלן טבלה המשקפת, בתת-האתרים של חברון, חטיבת קרקע רציפה ששיפועה אינו עולה על 5% (בדונמים).

כינוי תת האתר	א'	ב'	ג'	ד'
חטיבת קרקע רציפה (בדונמים)	95	633	68	-

ג. רוב הקרקעות מעובדות בתת-האתרים השונים. אופיני המצב, שהשטח המתאים לפיתוח עירוני טוב גם לעיבוד חקלאי, ובמקרה זה הוא גם מעובד בעליל.

ראה מפה 7

ד. מבחינת בעלות הקרקע, אפשר לומר בהכללה ש-80% מהקרקע, בכל תת-האתרים, מפוצלת לחלקות שגודלן נופל מ-20 דונם; חלקות אלה נמצאות בידי בעלים שונים.

ה. מבחינה אקלימית אין הבדלים בין תת-האתרים.

ו. מבחינת הקשר וההסמכות על חברון, אין העדפה מהותית לתת-אתר אחד על מישנהו- ניתן לפתח סכימת בינוי עירונית מתאימה בכל אחד מהם. יוצא איפוא שתת-האתרים נבדלים ביניהם - למטרות התכנון - רק במבנם הטופוגראפי. מבחינה זו מוקנית עדיפות לתת-אתר ב', ועל כן בחרנו בו כדי לייצג את אתר חברון.

ראה מפה 3

ז. להלן טבלה המשווה את שיפועי הקרקע (באחוזי שיפוע) בין האתרים שנבדקו, כאשר אתר חברון מיוצג על ידי תת-אתר ב דלעיל (בדונמים):

אחוזי שיפוע/אתר	חברון (תת-אתר ב')		תקוע		גוש עציון
0 - 5	6,330	70.4	7,460	21.2	ראה הערה
6 - 10	2,300	25.6	2,730	7,6	ראה מפות 6,5
11 - 15	120	1.3	230	0.6	
16 - 20	250	2,7	1,060	3,0	
גדול מ- 20	-	-	24,340	67,6	
סה"כ	9,000	100	36,000	100	

הערה: לגוש עציון: מצד ימין (צפון כלפי מעלה) לדרך החדשה המוצעת בדו"ח שהוגש עבור איזור גוש עציון ע"י ארכ' ש. שקד נמצאת חטיבת קרקע בגודל מספיק, שעיקר שיפועיה הם עד 10%; בתוכה נמצאת חטיבה מגובשת בת 125 דונם, ששיפועה נופל מ-5%.

5.4. התיחסות למיקום, בתוך מערכת ההשפעות האזורית

מבחינת פילוג הזיקות לעיר חברון ולעיר בית-לחם, עובר קו הגבול, כפי שמצוין במפה מס' 8. הזיקה מתבטאת בהספקת תוצרת, קנית שרותים, שותפויות עיסקיות וכו'. אתר תקוע ואתר גוש עציון נמצאים על קו הגבול המצוין, בעוד שאתר חברון נמצא בלב איזור ההשפעה של חברון. איתור העיר באתר תקוע או באתר גוש-עציון יביא לאי-פגיעה במערכת הכלכלית, בעוד שאיתורה באתר חברון עשוי לשבש את האיזון הכלכלי הקיים באיזור. מבחינת המערכת הכלכלית של הסביבה כולה, עדיפים האתרים בתקוע ובגוש עציון לטווח הקרוב והבינוני. היות ואחת מאמות-המידה העיקריות (ראה פרק 4) היתה לפגוע מעט ככל האפשר במירקם הכלכלי והחברתי הקיים באיזור, נראה שהאתרים בתקוע ובגוש-עציון עדיפים. בחרנו להכריע לפי אמת מידה זו, אולם הנקודה פתוחה להשגה אחרת. (ראה הערה לטבלת ההעדפות בפרק 6).

5.5. אדמות מעובדות

האתרים בגוש-עציון ובחברון משתרעים על אדמות, שחלקם המתאים לפיתוח עירוני - מעובד. האתר שבתקוע נמצא על גבול העיבוד החקלאי, החלקות קטנות יחסית והן מצויות בידי בעלים מרובים.

5.6. בעלות קרקע

ההתגברות על בעיות בעלות הקרקעות קשה, כאמור, באתרים של חברון וגוש-עציון, וכנראה קלה יותר באתר תקוע, משום היותם בלתי-מעובדים ובלתי מאוכלסים (ראה נספח גאוגרפי).

5.7. מים

הספקת המים הנוחה ביותר קיימת באתר תקוע. למרות זאת איננו רואים בכך חשיבות מיוחדת, עקב העובדה, שבאמצעים מודרניים ניתן להעביר מים במרחקים כאלה ללא קושי.

5.8. אקלים

האקלים השלושת האתרים הוא בעל אופי מהותי זהה. מבחינה זו אין הערפה של אתר אחד על משנהו.

6. טבלת העדפות

6.1. הנושאים שבפרקים הקודמים רוכזו בטבלה, לפי סדר העדיפויות שנתקבל. אמות המידה, ששימשו לקביעת סדר העדיפויות, בפרק 4 דלעיל.

	העדפה א'	העדפה ב'	העדפה ג'
א. דרכים	גוש-עציון	חברון	תקוע
ב. אינפרהסטרוקטורה	תקוע	חברון	גוש-עציון
ג. מערכת השפעות	תקוע, גוש עציון	חברון	-
ד. אדמות מעובדות	תקוע	גוש-עציון	חברון
ה. מים	-	-	-
ו. אקלים	-	-	-
ז. בעלות קרקע	תקוע	גוש עציון	חברון
ח. פגיעה מידית בפרנסת התושבים המקומיים	תקוע	גוש-עציון	חברון

הערות:

(1) לסעיף א - דרכים - בהתחשבות עם התווית צירי רוחב.
(2) לסעיף ב - אינפרהסטרוקטורה - יתרון ניכר מאד לאתר תקוע.
(3) לסעיף נ - מערכת השפעות - כפי שצוין יכול להתקיים הסדר:א. חברון ב. תקוע ג. גוש-עציון. לפי אמות המידה להחלטה בחרנו את ההעדפה המוצעת.
(4) לסעיף ה - מים - העדפה שולית לאתר תקוע.

6.2. למטרות ההחלטה נוותר על על שיטת שיקלול אמות-המידה, מפני שבמקרה זה, גם שיקלול עשוי להביא לידי קביעת המסקנה הבאה: אתר תקוע, שהופיע מספר רב יותר של פעמים בטור א', יענה לבעיה של עדיפות, למרות הנגישות הפחותה יותר, כל עוד יעד האוכלוסיה של העיר יהיה בסדר גודל של 50,000 נפש, שהיא עיר עצמאית. אולם במידה ויעד אוכלוסיה זה לא ימומש, יש להעדיף את גוש-עציון מפאת העדיפות בנגישות.

6.3. בעית גודל האוכלוסיה הנה גורם יסודי לבחירת האתר, ולכן נראה לנו שמן הראוי להקדיש זמן לחקירת הנושאים הקשורים באפשרויות מימוש יעדי אוכלוסיה אלה, וכן להעמיק ולחקור את הנושא האזורי לפרטיו.

סיכום פרק 6 והמסקנות

א. לאתר תקוע יש עדיפות ניכרת על אתר חברון, ופחות ניכרת על אתר גוש עציון.

ב. עדיפות זו נשמרת כל עוד מדובר על אוכלוסיה בסדר גודל של 50,000 נפש.

ג. העדיפות עוברת לאתר גוש עציון, אם מדובר על סדר גודל של 10,000 תושבים בלבד.

נספח א׳

קביעת מכסות קרקע

1. מכסות קרקע כלליות

החומר בפרק זה מסתמך על נתונים בסיסיים שנמסרו לנו ע"י פרופסור י. אילון מהפקולטה לארכיטקטורה ובנין ערים בטכניון.

כדי לקבוע את מכסת הקרקע הדרושה לעיר המיועדת השוונו את מכסות הקרקע הקיימות בערים ישנות, או המיועדות לערים חדשות כנות סדר הגודל של העיר המתוכננת.

להלן טבלת סיכום של הנ"ל

טבלה 1.1

השואת מכסות קרקע בערים המכילות עד 100,000 תושבים
(המכסות מבוטאות בדונם ל-1000 איש)

העיר / התיפקוד	*) עיר ממוצעת מודיעין	**) ממוצע בין ערים שונות	**) באר-שבע	**) Hook	**) ממוצע בין ערים קיימות: אנגליה	**) ממוצע בין ערים קיימות: גרמניה
מגורים	42,5 דירות 6,4 בתי ספר ושרותים 10,1 דרכים פנימיות	40,0 נטו	58,0 נטו	40,0 נטו	76,0 ~~נטו~~ ברוטו	73,0 ~~נטו~~ ברוטו
חנוך		8,0	8,0	21,5	16,0	14,0
פונקציות של מרכז עירוני	4,8	6,5	10,0	6,5		
ירק ספורט ונופש	17,8	19,5	3,5	29,0	34,0	23,0
תעשיה ומלאכה	17,0	19,0 2,5 שרותים עירוניים	18,0	36,0	16,0	23,0
תחבורה דרכים וחניה	7,2 דרכים ראשיות בלבד	34,0 רצוי 50,0	23,5	8,0 דרכים ראשיות בלבד	38,0	37,0
בתי קברות		2,5				3,0
שטח למוסדות מיוחדים ורזרבה עירונית		18,0	68,0	3,0		13,0
סה"כ דונם / 1000 תושבים	105,8	150,0 רצוי 165,0	129,6	144,0	180,0	186,0

הערות: א - ברוטו; כולל דרכים ושרותים
נטו ; לא כולל דרכים ושרותים
ב - *) מעובד מתוך "מודיעין, הצעת תכנית לעיר חדשה" המכון לתכנון ופתוח בע"מ
**) מתוך חומר שעובד ע"י פרופסור י. אילון.

2. מכסות קרקע עבור שלבי הפיתוח השונים.

2.1. לשם בדיקת כמות השטח הנחוצה לעיר המיועדת, לפי השלבים, קבענו תחילה את שלבי הפיתוח המשוערים.
קביעת השלבים הראשונים נעשתה לפי ההמלצות והמסקנות שבדו"ח הראשי.

להלן סדר השלבים מבחינת הקף האוכלוסיה העירוני בכל שלב:

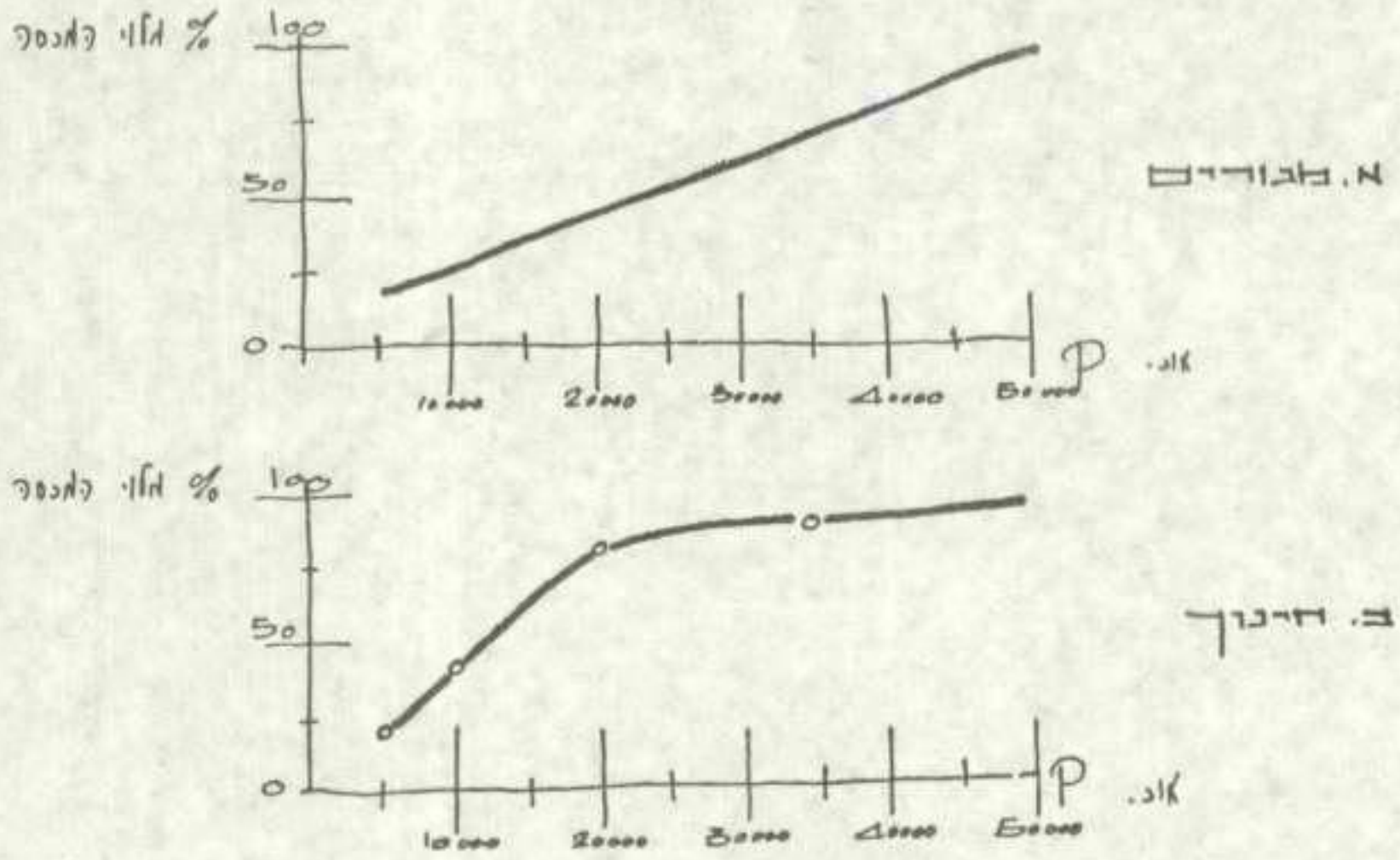
שלב א'	-	5,000	תושבים
שלב ב'	-	10,000	תושבים
שלב ג'	-	20,000	תושבים
שלב ד'	-	35,000	תושבים
שלב ה'	-	50,000	תושבים

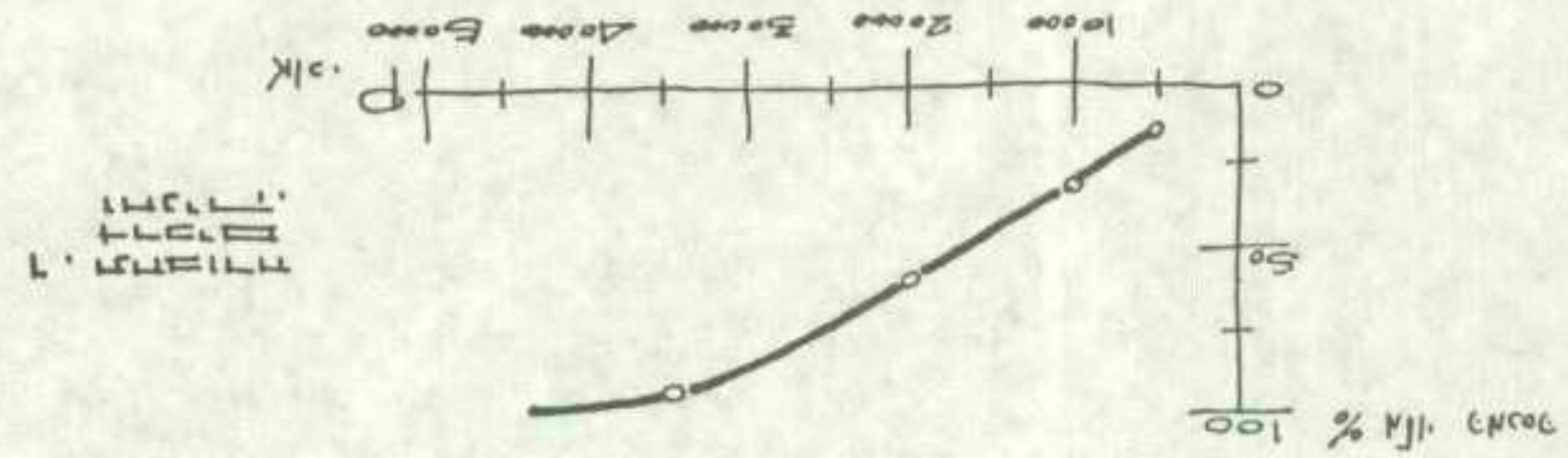
2.2. עבור כל שלב חושבה מכסת הקרקע העירונית הדרושה.
ההנחה היתה שפונקצית מלוי שטח הקרקע אינה לינארית.

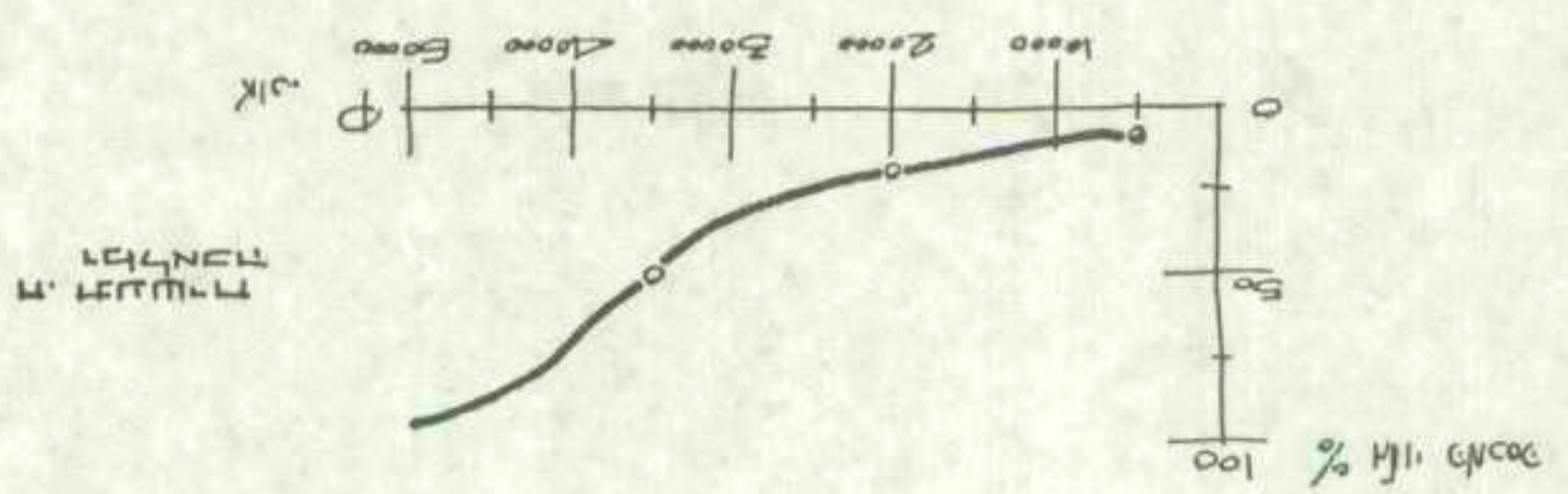
סדרי גודל מסוימים של שרותים מתמלאים רק מעל לסף ידוע של הקף אוכלוסיה.
למשל עבור בית ספר יש להקציב מראש את כל שטח הקרקע למרות שבתחילה הוא עלול להכיל רק מספר כתות.
כן נכון הדבר לגבי פונקציות עירוניות אחרות.

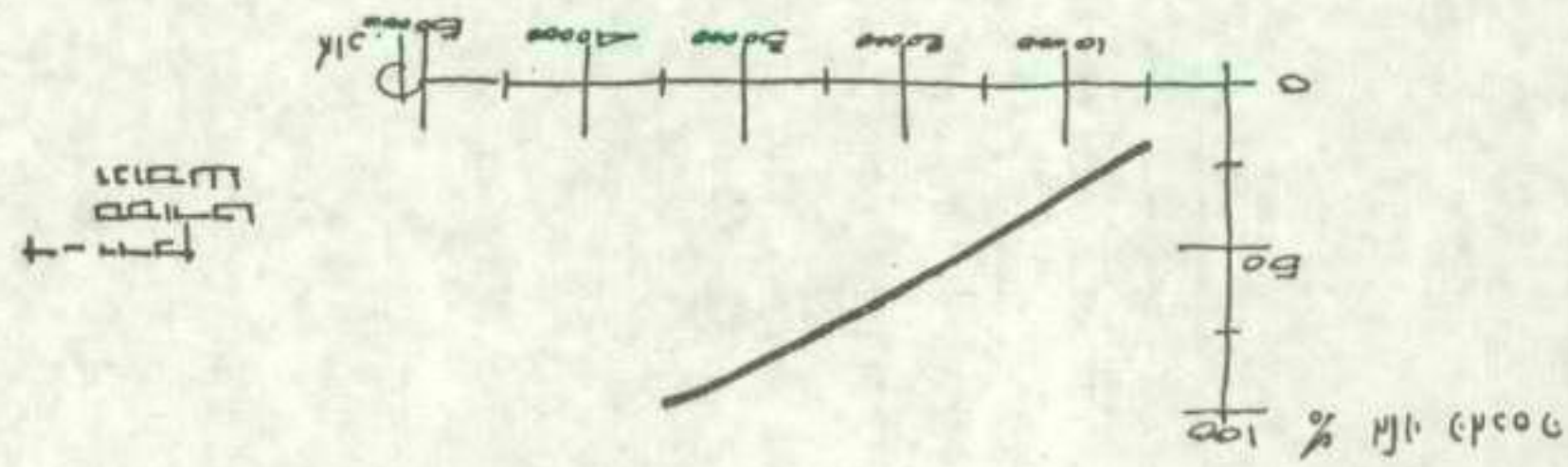
לצורך תכנון העיר הנחנו התנהגות מלוי שטחי הקרקע לפי הגרפים המוצגים להלן:

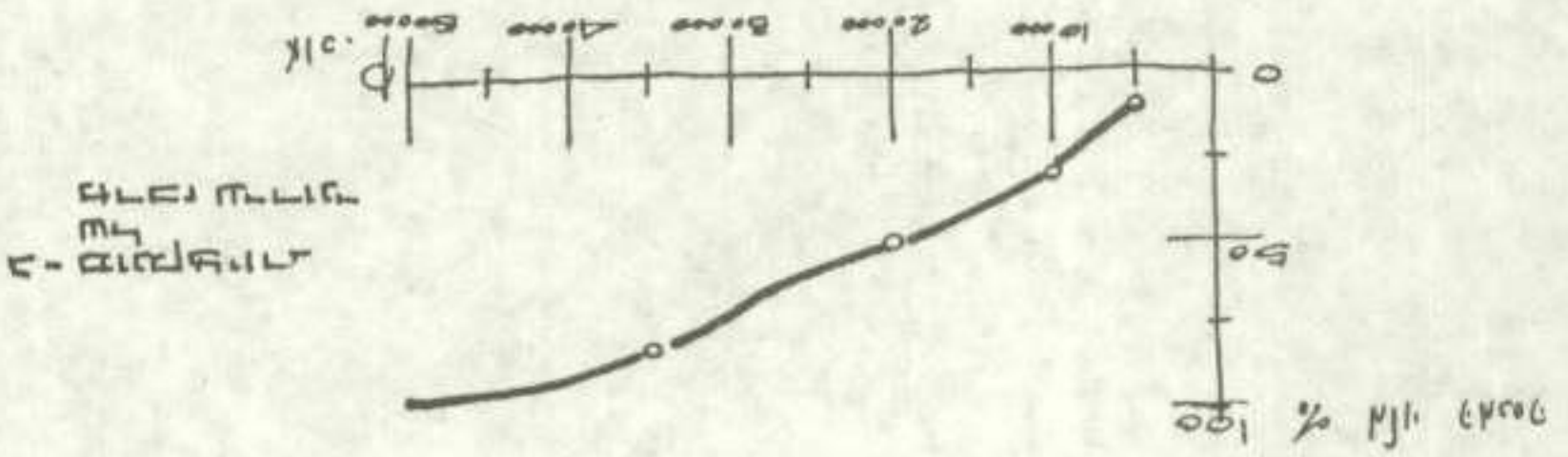
קבוצת גרפים 2.2.

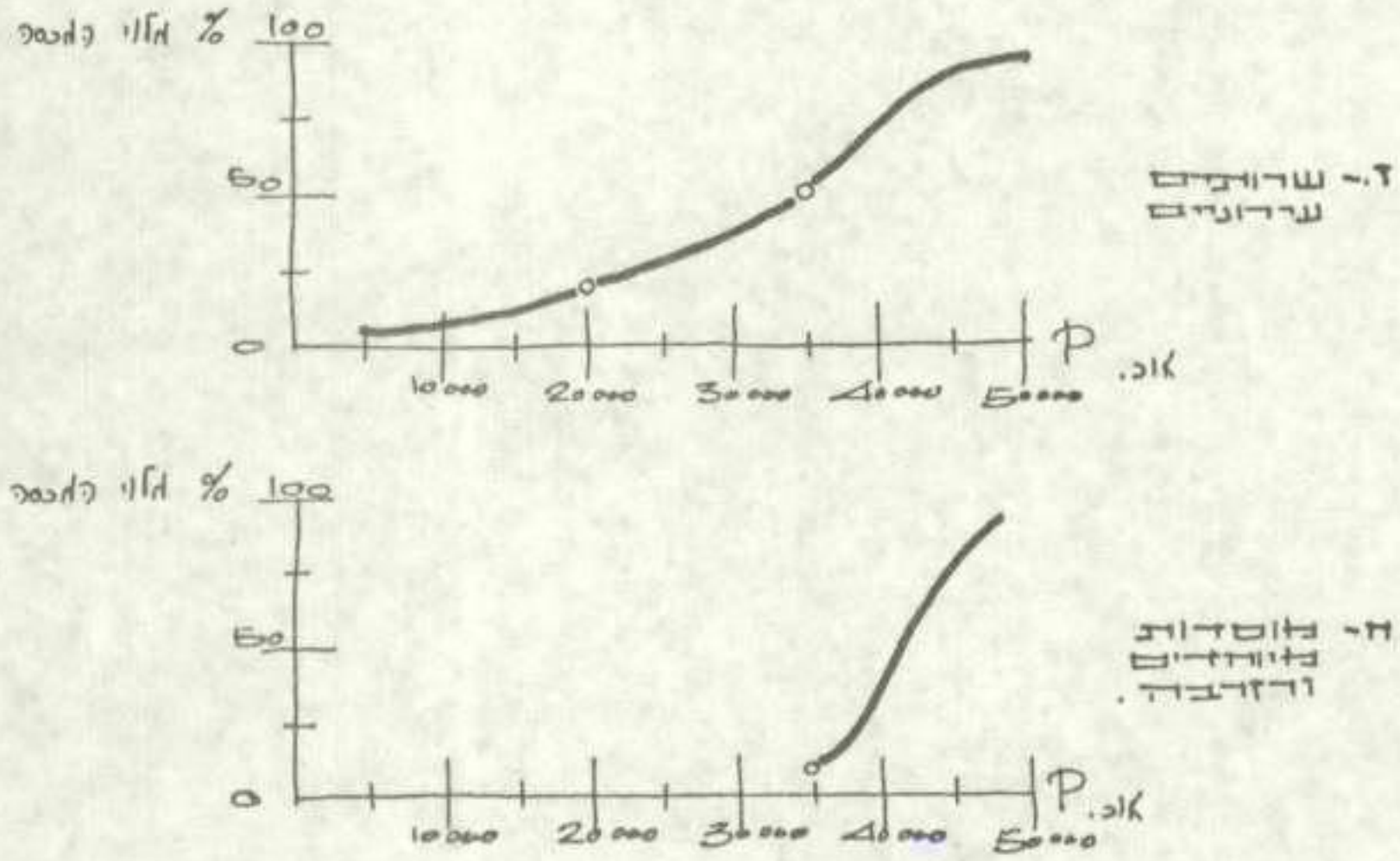



1. ГРАФИК
ПРОГРЕССИИ
ДЛЯ
ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТИ
P, кг
0
10000
20000
30000
40000
50000
50
100
ПОДАЧА ИЛИ %


2. ГРАФИК
ПРОГРЕССИИ
P, кг
0
10000
20000
30000
40000
50000
50
100
ПОДАЧА ИЛИ %


3. ГРАФИК
ПОДАЧИ
ЖИДКОСТИ
P, кг
0
10000
20000
30000
40000
50000
50
100
ПОДАЧА ИЛИ %


4. ЗАВИСИМОСТЬ
МЕЖДУ
ПОДАЧЕЙ ЖИДКОСТИ
И ДАВЛЕНИЕМ
P, кг
0
10000
20000
30000
40000
50000
50
100
ПОДАЧА ИЛИ %



לשם בחירת נקודת המוצא לחישוב בחרנו במכסה כללית בת 158.5 דונם ל-1000 איש.
הנ"ל נתקבלה מתוך בחירה בין הממוצעים שבטלה 1.1. עבור מספר נבחר זה עבדנו את ריכוז התוצאות מהגרפים שלמעלה.

2.3. התוצאות שנתקבלו מההתנהגות המשוערת של הפונקציות השונות רוכזו בטבלה הבאה: עובדו לפי מכסת המוצא (158,5 ד' ל-1000 איש) ורוכזו בטבלה הבאה:

(ראה בדף הבא)

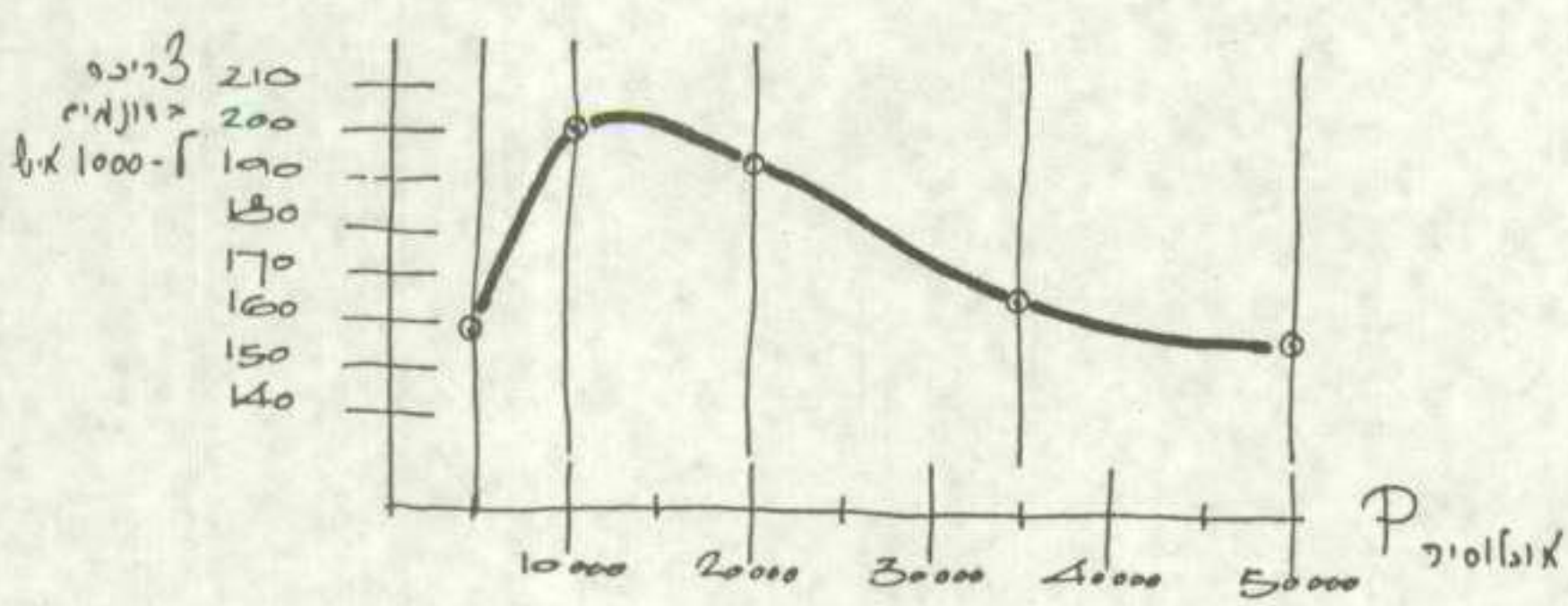
טבלה 2.3.
מכסות שטחי קרקע בדונמים לפי הפונקציות השונות ולפי שלבי ההתפתחות

(במספרים מוחלטים ובאחוזים)

מס' תושבים לפי השלבים / פונקציה	שלב א 5000	שלב ב 10,000	שלב ג 20,000	שלב ד 35,000	שלב ה 50,000
מגורים (ברוטו)	265 10%	530 20%	1060 40%	1850 70%	2650 100%
חנוך	120 20%	240 40%	480 80%	510 85%	600 100%
פונקציות מע"ריות	27,5 10%	82,5 30%	137,5 50%	220 80%	275 100%
ירק ספורט 1 ונופש פנימיים בעיר	25 5%	167,5 35%	335 70%	475 100%	475 100%
תעשיה ומלאכה	46 5%	370 40%	650 70%	785 85%	925 100%
תחבורה דרכים וחניה	300 15%	600 30%	1200 60%	1800 90%	2000 100%
שרותים עירוניים	12,5 5%	25 10%	50 20%	125 50%	250 100%
ס"ה דונם	796	2015	3912,5	5802,5	7925
ס"ה דונם ל-1000 איש	159	201,5	196	166	158,5

לאחר קיבוץ חוזר של הנתונים קבלנו את גרף התנהגות מלווי המכסות כפי שהוא מוצג להלן:

גרף 2.4.



2.5. התבוננות בגרף מלמדת שצריכת הקרקע לתושב היא הגדולה ביותר בסביבה שבה האוכלוסיה היא בת 10,000 תושבים.
מעבר לסביבה זו הצריכה היחסית הולכת ופוחתת.

לאותה סביבה בגרף יש מספר השלכות אחרות.
יש להניח שמשלב זה (של היקף אוכלוסיה) ואילך תפחת התמיכה הכלכלית החיצונית.
כן מבטא סדר גודל זה את הנקודה שעד אליה רצוי להקים את העיר באתר גוש עציון, וממנה והלאה באתר תקוע.

2.6. מספר נתונים המופיעים בטבלה 2.3. ניתנים לתרגום ישיר של אופי הקרקע הדרושה להם.
הדרישה החזקה מכולם היא:הקף השטח והטופוגרפיה שלו הנחוצים להקמת מרכז עיסקי ותרבותי עירוני.

להלן ריכוז נתונים מטבלה 2.3.

טבלה 2.6.

ריכוז שטחים בדונמים לפי יעדים עיקריים ולפי שלבי הפיתוח

מס' תושבים לפי שלבים פונקציה	שלב א 5,000	שלב ב 10,000	שלב ג 20,000	שלב ד 35,000	שלב ה 50,000
שטח מרכז עסקים ותרבות	27,5	82,5	137,5	220	275
שאר השטח	768,5	1932,5	3775	5582,5	7650
ס"ה	796	2015	3912,5	5802,5	7925

מהטבלה שלמעלה אנו למדים שמרכז העסקים העירוני יצרוך 275 ד' בשלב האוכלוסיה בת 50,000 הנפש.
על שטח זה להשתרע על חטיבת קרקע רציפה ששיפועיה נופלים מ-5%.

2.7. מכסות הקרקע המומלצות אינן מכילות שטחים של יערות ופארקים כלל עירוניים. כפי שרואים בטבלה 1.1. מקציבים למטרה זו בארצות חוץ כ-15 דונם ל-1000 תושבים.
נראה שאין צורך להרבות בנימוקים על ההכרח של תוספת זו.
לכן הננו ממליצים ליעד שטחי קרקע, נרחבים ככל האפשר, במקום מקורב לעיר, עבור שטחי יערות ופארקים.
השטחים הנ"ל אינם חייבים להיות צמודים ממש לעיר. למשל אפשר ליער את קרקעות גוש עציון ע"מ שישמשו עיר הנמצאת באתר תקוע.

2.8. לפי אותה שיטה הננו ממליצים על השארת מכסת קרקע רזרבית, בת 5,000 דונם, עבור הגדלת אוכלוסיה מ-50,000 ל-80,000 נפש.
אין הכרח לרכוש את הקרקע מיד. נראה שאפשר יהיה לקנות אותה בעתיד בתנאי השוק שישררו אז.

נספח ב׳

ס ק ר ג א ו ג ר פ י

הנספח הגאוגרפי מהווה חלק מעבודת מחקר - הזכויות שמורות למחבר: מר אבשלום שמואלי

הנספח מתחלק לשני חלקים.

א - חברון, נתונים לתכנון עירוני.

ב - סקירה על האיזור הנכלל בצפון נפת חברון ובדרום נפת בית לחם.

תוכן חלק א'

א. אקלים
ב. טופוגרפיה וקרקעות
ג. שטחים מעובדים
ד. צירי תנועה ועבירות
ה. אוכלוסיה
ו. האינפרה סטרוקטורה
ז. תחומי השפעה
ח. כווני התפשטות של העיר חברון

תוכן חלק ב'

א. תחומי השפעה של חברון ופרוט הישובים

1. מנהל כלכלה שרותים ומדיניות
2. פרוט הישובים שמצפון לחברון ומדרום לבית לחם
3. הרכב האוכלוסיה (שבתחום 2 הנפות) ותעסוקתה

ב. נתוח איזור גזרת נחאלין-תקוע (ודרומה)

1. טופוגרפיה וגיאולוגיה
2. משקעים ומים
3. ישובים ודרכים
4. אתרים היסטוריים
5. נתוח אפשרויות ישוב האיזור (להוציא את חברון העיר)

ג. נתוח ארבעת תת האתרים של אתר חברון.

1. כללי
2. נתוח תת אתר א'
3. נתוח תת אתר ב'
4. נתוח תת אתר ג'
5. נתוח תת אתר ד'
6. סיכום

ד. ניתוח תת האתרים של אתר תקוע (גזרת תקוע-א שיוח)

א. חברון - נתונים לתכנון עירוני

(דיון באזור חברון.שטח עירוני וחקלאי של העיר חברון 72000 דונם)

א. אקלים

1. הטמפרטורות

א. השתרעות:- $2^{o}C$ (-) בפברואר 1959 עד 39,2 באוגוסט 1958.

ב. ממצעים:- ממצע החדש הקר ביותר $8,6^{o}C$ בינואר. ממצע החדש החם ביותר $24,2^{o}C$ באוגוסט.

ג. מיקרו אקלים

1. קיימים הבדלים בגב ההר עצמו בין העמקים והגבעות שבינהן הבדלי גבה של כ-100 מ'. העמקים קרים מן הגבעות בלילות. בקיץ בעמקים יותר חם ולח.

2. באזורים שמצפון לעיר הטמפרטורות בחרף נמוכות יותר לעומת האזורים שמדרום לעיר. אזור תל-זיף הנו אזור מדברי למחצה.

2. משקעים

א. ממוצע המשקעים בחברון בין השנים 1931-1960 הנו 466 מ"מ.
ב. האזור שמצפון לעיר מקבל כ-500-550 מ"מ ואלו האזורים שמדרום וממזרח מקבלים פחות - 386 מ"מ באזור בני-נעים ו-350 מ"מ באזורים שמדרום לעיר.
ג. מאחר ותחומה של חברון הנו נרחב 72.000 דונם, ולחברון מספר אזורי משנה בעלי יחוד טופוגרפי גיאוגרפי ואקלימי,קשה להסתמך על ממצעים.

ד. השפעת האקלים - ניכרת בגידולים החקלאיים (גפן ומטעים). האזור שמצפון לעיר סובל מקרה.

ב. טופוגרפיה וקרקעות

1. בעקרן נמצאות אדמות חברון בגבהים שבין 800-1000 מ'. בשולי גבולה הדרומי והמערבי של חברון נמצא גבהים של 700-800 מ' ובעקר בקרקעות הנחלים.

2. האזור הנדון יורד בצורה מתונה מצפון לדרום. לדוגמא - בחתך צפון/דרום מזרח לאורך 11 ק"מ נמצא ירידה של 205מ' בלבד, (מחיר-ח'לת-אל-בטרח,נ"צ 15981066 אל חר'-אל-עמד נ"צ 16300959).

3. בחתך ממזרח למערב נכרת נטיה קלה למערב. הגבהים במזרח הנם בתחום ה-900 מ' ואילו במערב בתחום ה-800 מ'.

4. האזורים הנוחים לתנועה בגב ההר הנם בטוח של עד 2 ק"מ ממזרח ומערב לציר חברון-ירושלים, אלו הם אזורי המדרונות המתונים.

5. אדמות חברון מתחלקות לכמה אזורי משנה:-

א. החלק הצפוני (ממזרח לציר חברון-ירושלים ומצפון לציר חברון-בני נעים) - הגבהים באזור זה הנם 900 מ' ומעלה.
המדרונות ברבם מאורכים ומתונים, העמקים רחבים ושטוחי קרקעות(200-1000 מ') והגבה היחסי הנו 25-50 מ'. זהו אזור גדולי הגפן והמטעים ועיקר

עושרה החקלאי של חברון. בגלל חילופין של קרטון וגיר רך נמצאים גדולים גם בשיאי הגבעות ודרוג הטרסות הנו ברוחים גדולים. בתוך השטח נמצאים מספר איים סלעים ובמיוחד מצפון לעיר ובצמוד לה. הקרקעות בהירות במדרון וכהות ובשלות בעמק.

ב. הגבול הצפון מזרחי - בגבול זה של אדמות חברון מספר רכסים סלעים בקו צפון דרום (ג'בל-ג'ליס - חר' עדיסה). הגבהים באזור זה הנם בתחום 900 מ'-1000 מ' והגבה היחסי 100 מ' ממזרח לקו הרכסים העמקים צרים ומתנקזים אל נחל ערוגות. התנועה בקו צפון-דרום באזור הרכסים וממזרח להם, קשה. הסלעים הבונים את האזור הנם סלעי דולומיט וגיר דולומיטי מסיביים ועבור השטח נעשה במטליות בלבד. קוי האפיק מעטים והנוף טרשי.

ג. האזור הצפוני מערבי (ממערב לציר חברון-ירושלים ומצפון לציר חברון-דהריה) - האופי הכללי של גבעות מאורכות ומתונות נשמר כללית עד לקו אורך 158. הגבה היחסי באזור משנה זה הנו 50מ' - 75 מ' ועדיין מופעים כאן עמקים רחבים עד טוח 1 - 2 ק"מ מערבית מציר חברון - ירושלים. מקו זה ומערבה המדרונות נעשים תלולים יותר, הגאיות צרים יותר, השטח נעשה מבותר הגבה היחסי הנו כבר 100 מ'-150מ' והתנועה קשה בכוון צפון/דרום.
אופי הקרקעות והגדולים זהה לאלו שבאזורה הצפוני של חברון. בחלק התחתון של המדרון קרקעות אדומות של דולומיט וגיר עם רובדי ביניים חרסיים.

ד. האזור הדרום מזרחי (ממזרח לציר חברון-יטה ומדרום לציר חברון-בני-נעים) פרט למובלעת של תל-זיף הרי האזור הינו הררי ומבותר ביותר. העמקים צרים והמדרונות תלולים. הגבה היחסי 75-100 מ'. כוון העמקים הנו בחלקו צפון-דרום ובחלקו מזרח מערב, עובדה זו מקלה במידה מסוימת על התנועה באזור מבותר זה. מספר רכסים של נוף טרשים ומצוקים מסלעי דולומיט וגיר דולומיטי עבוד בגאיות צרים שבין השטחים הסלעיים. במדרונות קרקעות אדומות בטרסות, ברוחב בינוני עד צר, הקשורות לאופקי החרסית החואר והסלע.

ה. האזור הדרום מערבי (ממערב לציר חברון ומדרום לציר חברון חר' כנען) אזור זה הנו האזור הסלעי ביותר בכל אזורי המשנה של חברון, במרכזו מספר רכסים מאורכים ומסולעים בקו צפון דרום, העמקים צרים ובחלקם מטיפוס V המדרונות תלולים (יחסית לאזוריה הצפוניים של חברון), והגבה היחסי הנו כ-100 מ'. באזור הצמוד לעיר מספר עמקים רחבים ושטוחי תחתית והשלוחות הסלעיות מתונות יותר מאשר בדרום. העבוד בדרום הנו בגאיות צרים שבין השטחים הטרשיים. באזור ציר חברון-דהריה מספר אזורים של קרקעות בהירות, טרסות ברוחב בינוני עד צר וקרקעות חואריות וקרטוניות.

6. <u>הבעלות על הקרקע</u>

א. יותר ממחצית הקרקעות החקלאיות שייכות ל-4500 בעלים שלהם חלקות בגודל 1-20 ד'.

ב. אדמות חברון הנן אדמות "וקף" כאשר בטאבו רשום שלבעליהן הזכות להנות מפרי הקרקע (תצרפ), מכירת קרקעות צריכה להעשות להלכה בהסכמת הוקף. המקרה הנ"ל נכון לגבי וקף תמים-א-דארי ואילו לוקף ח'ליל-א-רחמן משלמים מעשר בלבד, (עשר).

ג. שטחים מעובדים

1. מתוך 72,689 ד' של חברון מעובדים כ-60,000. 6000 ד' הנם שטח עירוני והשאר שטחים סלעיים.

2. בין השנים 1950-1966 הוכפל השטח המעובד כמעט פי שתיים ע"י הכשרות קרקע סלעית, בגלל לחץ האוכלוסיה על הקרקע. במקביל הועברו שטחי פלחה וירקות לגדולי מטע וכרם.

3. מתוך סה"כ השטח המעובד חלקם של הגדולים העקריים הנו:-

א. כרמי נפן - 30.000 ד'

ב. כרמי זית - 13,000 ד'.

ג. עצי פרי 4,500 ד'

ד. תבואות 8,500 ד'

ה. ירקות 4,500 ד'

4. פרט לזית מופיעים כל הגדולים בכל אזורי המשנה של חברון בחלקות קטנות ובמעורב. יחד עם זאת מן הראוי להדגיש את האזורים האופיניים:

א. גדול הזית - בדרום.

ב. גדולי ירקות בקרבת השטח הבנוי.

ג. גדולי הגפן ועצי הפרי בעקר בעמק חברון ומצפונו.

ד. גדולי תבואות - באזור תל-זיף.

5. העבוד החקלאי נעשה בתנאי בעל, אך ברמה גבוהה של שימור קרקע ורטיבות וטיפול אינדבידואלי בכל עץ. הרמה המקצועית הגבוהה הנה בגפן ובעצי פרי - גדולים בהם גם היבולים גבוהים.

6. ניצול התוצרת החקלאית לתעשייה עדיין אינו מניח את הדעת.

7. העונתיות המאפיינת את הגדולים העקריים יוצרת אבטלה סמויה בין החקלאים.

8. קיימת נטיה להמשיך בהכשרת קרקעות סלעיים.

9. משקלה של חקלאות חברון בתוך חקלאות נפת חברון הנו נכבד ביותר.

ד. <u>צירי תנועה ועבירות</u>

1. מפאת אופיו ההררי והמעובד של השטח, המדרונות המגודרים והמטורסים והשטחים הסלעיים קשה התנועה שלא בדרכים.

2. חברון נמצאת באזור נח לתעבורה בקו צפון דרום והנה צומת בכוון זה ובמדת מה גם בקו מזרח מערב. מקומה של העיר על צומת תחבורה ובלב שטחים נוחים לעבוד חקלאי בגב ההר, מקנים לה את חשיבותה, ומאפשרים לה להיות הישוב הגדול ביותר באזור.

3. בחברון מצטמתים הצירים המוליכים מצפון לדרום:-

א. ציר ירושלים-בית-לחם-חברון.

ב. ציר ירושלים-בית-סחור-תקוע-סעיר-חברון.

4. מחברון ממשיכים צירי האורך (צפון דרום) דרומה מערבה ודרומה מזרחה:-

א. ציר חברון-דהריה-באר-שבע.

ב. ציר חברון-יטה-סמוע-כביש באר-שבע-ערד.

5. צירי רוחב באזור חברון-חלחול:-

א. באזור חלחול - חבור מציר האורך חברון-ירושלים מזרחה אל סעיר וציר האורך סעיר-חברון-סעיר-ירושלים. חבור מציר האורך חברון-ירושלים מערבה אל ח'רס וחבל עדולם (בדרך עפר).

ב. באזור חברון - חבור מציר האורך חברון-ירושלים מערבה אל בית-גוברין. חבור מאותו ציר מזרחה אל בני-נעים ממנה נתן להכשיר ציר לאזור ערד או לאזור עין גדי.

ג. באזור תל-זיף (5 ק"מ דר' מזר' לחברון) חבור מציר האורך חברון-יטה למשטרת אם-דרג' ולעין גדי.

6. חבורי רוחב נוספים:-

א. בין שני הצירים ציר חברון-דהריה-באר-שבע וציר חברון-יטה-סמוע קיימים חבורי רוחב.

ב. מציר חברון-דהריה קיימים חבורים לדרך הקק"ל בית-גוברין-להב:-

1. כביש דורא - בית עוא.

2. כביש דהריה אל בורג'.

7. עקיפת חברון בקו מזרח מערב:- (דרושה הכשרת ירידות לחוף ים-המלח)

א. בית-גוברין-יטה-ערד או עין גדי.

ב. חבל עדולם-חלחול-סעיר-תקוע-משטרת רג'ם-א-נקה-עין גדי או תקוע-נקב-א-חמר-חוף ים המלח. (ירידה נוחה יחסית).

ג. חבל עדולם-צוריף-צומת כפר-עציון-תקוע-חוף ים-המלח.

8. עקיפת חברון בקו צפון דרום - אפשרית בקטע סעיר-בני-נעים-תל-זיף.

ה. <u>האוכלוסיה</u>

1. גדול האוכלוסיה וההגירה -

א. אוכלוסית חברון מנתה 38.091 נפש במפקד 1967. ב-1952 מנתה אוכלוסית חברון 39.982 נפש.

ב. על סמך חשובי יחס לידות ומקרי מות בשנת 1960 היתה צריכה להיות בעיר אוכלוסיה של 50,000 נפש בעוד שלמעשה הייתה אז בעיר אוכלוסיה של 38,000 נפש מאחר והיתה הגירה מן העיר.

ג. לפי חשובים שנעשו ב-1960 היתה צפויה בשנת 1970 אוכלוסיה של כ-70,000 נפש בחברון במידה ולא היתה הגירה.

ד. במידה ואזור העיר חברון יהפך לאזור פתוח יש סבירות שההגירה תפחת ונתן

לחזות אוכלוסיה של לפחות כ-70,000 בחברון בסוף שנות ה-70.

2. הרכב האוכלוסיה ואפיונה

א. אוכלוסית העיר חברון מונה כשליש מאוכלוסית נפת חברון.

ב. אוכלוסית חברון הנה אוכלוסיה הומוגנית שמרנית ודתית. 99,7% מוסלמים.

ג. אוכלוסית חברון הנה צעירה, - ב-1967 מהווים הגילאים שעד 14 שנה 52% מן האוכלוסיה. (10,000 תלמידים בחברון).

ד. אוכלוסית חברון הנה אוכלוסיה עירונית/חקלאית - 40% מן המפרנסים הנם בעלי קרקעות חקלאיות ופועלים שכירים בחקלאות.

ה. יש להניח שמגעים קרובים ורצופים בין אוכלוסית חברון ואוכלוסיה בעלת מנטליות אחרת יביאו למתח מתמיד.

3. צפיפות האוכלוסיה

א. ב-1960 היתה הצפיפות הכללית בשטח המונציפאלי 16,7 נפש לדונם והצפיפות בעיר העתיקה 50 נפש לדונם. מאחר שמאז הורחב השטח המונציפאלי ירדה הצפיפות.

ב. הצפיפות הכללית בחברון (שטח מונציפאלי ושטח חקלאי) בשנת 1961 היתה 500-999 נפש לקמ"ר.

4. כח העבודה והשירותים

א. כלכלת חברון מושתתת על:-

1. יצוא חקלאי ותעשיתי. 2. מרכז המספק שירותים ומסחר לנפת חברון.
3. ענפי הבנין ותעשיית הבניה. 4. כספים המגיעים מאנשי חברון העובדים בחו"ל, (בתקופת שלטון ירדן).

ב. כשליש מאוכלוסית חברון עוסק בחקלאות, שליש במסחר ובמלאכה ובמקצועות חופשיים וכשליש בבנין ובתעשיית הבנייה מחצבות ומע"ץ, - סה"כ כ-7500 מועסקים.

ג. כח אדם מקצועי:-

1. כ-2170 פועלים מקצועיים במקצועות:- ענף הבניה, חשמלאות, שרברבות, צבע מסגרות, סתות וכד'.

2. 55 מפעלי מלאכה וחרושת (מפעלים של 5 פועלים ומעלה) מעסיקים כ-600-700 (1967) בענפים:- טריקו, בגדים, עורות, נעלים, תעשית-מזון, תעשיית רהיטים וחמרי בנין.

3. מקצועות חפשיים - רופאים מהנדסים וכד' מעטים. מורים ופקידים וכלי קדש - מצויים יותר.

ד. שירותים - מן הראוי להדגיש את השירותים הבאים הקיימים בעיר:-

1. בי"ח 100 מיטות ועוד 4 מרפאות (1 מהן למחלות ריאה) המשרתות גם את הנפה.

2. מרפאה וטרינארית ומרכז וטרינארי.

3. בי"ס - לבנים ולבנות,עממיים, חטיבת הביניים ותיכוניים (32 בי"ס).
4. מסגדים.
5. תחנת כח לאספקת חשמל לעיר.
6. מפעל מים עירוני (המקור בעין-פואר) הכולל 2 בריכות רזרבואריים.
7. 2 בתי מלון (סה"כ 64 מיטות)
8. תחנת אוטובוסים מרכזית ומוסכים.
9. דואר ומרכזת טלפונים.
10. 4 בנקים (לא כלם פועלים כיום).
11. משטרה.
12. סניפים של משרדי הממשלה.
13. 4 תחנות בנזין.
14. בית מטבחיים.

ו. <u>האינפרא-סטרוקטורה</u>

1. מים

א. חקלאות חברון הנה חקלאות בעל. לשם השקאת בע"ח ושתילים רבים משתמשים במי בורות ובמי מעינות.

ב. מים לשימושים עירוניים (לאספקה ביתית ולצרכי תעשיה) מסופקים מבורות ממעינות קטנים(עשרות מעינות שתפוקתם פחות ממ"ק ליממה) ומרשת מים עירונית.

ג. בורות - בחברון מצויים כ-3000 בורות מים פעילים. בורות אלו מכילים בממוצע כ"א 75 מ"ק או כושר קבול כולל של 225,000 מ"ק/שנה.

ד. תברואה - חלקם של הבורות ורבם של המעינות מהוים מפגע תברואתי.

ה. אספקת מים עירונית - לעיריה מפעל מים המספק את מימיו מקדוחי עין-פואר (7 ק"מ דר' לחברון). כושר השאיבה של מפעל המים העירוני הנו 1500 מ"ק ליממה והוא מספק מים ל-2500 מנויים. (רק משקי הבית בחברון הנם 7,730 ב-1967). ברור שרשת המים העירונית אינה מקיפה את כל האוכלוסיה שבתחום השטח המונציפאלי, ואינה מגיעה לבתים שמחוץ לתחום המונציפאלי. גם לבתים המחוברים לרשת ישנם בורות מים מאחר והאספקה העירונית אינה רצופה משך כל השבוע.

ו. במידה ותגדל האוכלוסיה ו/או יגדל מספר המנויים לא תוכל המערכת הנוכחית לספק את הצרכים. לדוגמא: - לאוכלוסיה של 68,000 נפש לפי חשוב של 31 ליטר ליום יש צורך ב-2.100 מ"ק ליום.

2. ביוב - מערכת הביוב בעיר הנה חלקית. מרבית הבתים והעסקים אינם קשורים למערכת ביוב. העיריה עשתה להוצאת מפעלים המרבים בשמוש במים (כגון מפעלי עבוד עורות) אל מחוץ לעיר.

3. חשמל - בעיר מכון חשמל עירוני המספק חשמל לצריכה ביתית ולתעשיה. הבתים בפרברי העיר אינם מחוברים לרשת.

4. כבישים ודרכים - מערכת הכבישים והדרכים אינה מקיפה את כל השטחים הבנויים שבתחום המונציפאלי ושמחוצה לו. הגישה ברכב למספר שכונות (שנבנו בעשרים השנה האחרונות) הנה קשה או בלי אפשרות בגלל השטח ההררי והסלעי. מאידך נתן לומר שרשת שלדית של כבישים ודרכים חוצה את השטח הבנוי של חברון לאורכו ולרחבו.

ז. <u>כווני ההתפשטות של העיר חברון</u>

1. בין השנים 1945-1967 הוכפל השטח הבנוי של חברון. (בין השנים1947-1967 נבנו 1850 בתים בתחום המונציפאלי בלבד, התחום המונציפאלי שעד 1966).

2. בתחילת שנת 1966 הוכפל השטח המונציפאלי של חברון. בסוף שנת 1966 נקבע תחום נוסף (מחוץ לגבולות המונציפאלים של עיר), שבו חייב התכנון העירוני להעשות במשותף ע"י משרד הפנים של ירדן וע"י עירית חברון. בתחום האחרון האינפרא-סטרוקטורה הנה מזערית ואין סדורי אספקת מים וחשמל ע"י העיריה.

3. השטח הבנוי של חברון מתחלק לשלשה אזורים עקריים:-

א. העיר העתיקה - בניה מזרחית צפופה.

ב. השטח שנבנה בסוף המאה ה-19 ובתחילת המאה ה-20 -בניה בסגנון מעורב, מזרחי ומערבי.

ג. הפרברים - בתי מגורים חד-קומתיים בתוך גנים ומטעים בד"כ.

ד. שני האזורים הראשונים ורחוב המלך עבדאללה (ציר חברון-ירושלים) הנם המע"ר של חברון בו מרוכזים המסחר המלאכה השירותים והמוסדות.

4. עם התרחבות השטח הבנוי נוצרו גרעינים של מרכזים חדשים:-

א. מרכז מנהלי ומסחרי ורכוז מוסדות לאורך רחוב המלך עבדאללה (הציר חברון-ירושלים).

ב. גרעין למרכז מסחרי ומנהלי חדש סביב הצומת לבית-גוברין.

ג. גרעין למרכז תעשיה בציר חברון-יטה.

ד. גרעין למרכז תעשיה בציר חברון - אשל-אברהם.

ה. בשלב זה שומר המע"ר הישן על מקומו המרכזי.

5. התרחבות השטח הבנוי

א. השטח הבנוי של חברון התרחב לכל הכוונים, לאורך הצירים וביניהם, בעמקים ועל הגבעות ובכל סוגי השטח (נטוע, מעובד וסלעי).

ב. הבניה לאורך הצירים הנה צפופה יותר מזו שעל הגבעות וזו שבשטחים הנטועים.

ג. עקר התפשטותו של השטח הבנוי נעשתה בכוון כללי לצפון לאורך הציר חברון-ירושלים ובאגפיו, נוצר שטח בנוי כמעט רצוף מצפון לעמק חברון ועד לחלחול.

ד. התפשטות השטח הבנוי למערב ולמזרח הנה פחות מרשימה מן ההתפשטות לצפון אך עולה על התפשטות השטח הבנוי לדרום שהנה מזערית.

ח. <u>תחומי ההשפעה</u>

1. חברון משמשת כמרכז לאזור נפת חברון בתחומים: - הכלכלי, המנהלי (כולל שירותים), הדתי והפוליטי. תחום ההשפעה של חברון משתרע בצפון עד לקו בית-פג'ר-כפר-עציון-צוריף.

א. כלכלה -

1. אנשי הר-חברון קונים בחברון את מרבית צרכיהם היום יומים וכן בגוד הנעלה רהוט חמרי בנין צרכי חקלאות.

2. צאן תוצרת צאן ועורות משווקים מכפרי הר-חברון באמצעות שוק חברון.

3. חלק מן התוצרת החקלאית של כפרי הר-חברון משווק לשוק חברון.

4. חלק מן התוצרת החקלאית של כפרי הר-חברון משווק לחו"ל באמצעות סוחרים חברונים ומשאיות של תושבי חברון.

5. מאידך חלק מכפרי הר-חברון משווקים את תוצרתם בעקר ליצוא באופן ישיר. היצור החקלאי של חברון ונפתה בד"כ זהים מכאן שהעיר לא יכולה לקלוט את מרבית תוצרת נפת חברון.

6. חברון מהווה מרכז כספי לאזורה.

ב. אדמינסטרציה - חברון הנה המרכז המנהלי לנפתה בה נמצאות נציגויות של משרדי הממשלה.

ג. בריאות - בי"ח ומרפאות בחברון משרתים את הנפה.

ד. חנוך תיכון - חברון הנה המקום היחיד בנפה זו בו יכולות בנות ללמוד למודים תיכוניים. גם לחלק מהבנים בנפה משמשת חברון כמקום ללמודים תיכוניים.

ה. דת - המסגד שמעל מערת המכפלה משמש כמרכז דתי לסביבה. ביה"ד השראעי של חברון הנו בי"ד לשרות הנפה כלה.

ו. פוליטי - חברון הנה מרכז פוליטי לאזורה. בימי שלטון ירדן הוציאה העיר שרים, חברי פרלמנט ונושאי משרות ממשלתיות נכבדות, מאידך, ישנם מרכזי כח פוליטיים נוספים באזור ולא הכל היה נחתך בחברון.

ז. חברון אינה מהוה מרכז בידור, והנה חסרה מתקני בידור.

ח. כפריטים מסוימים מגיע תחום השפעתה של חברון גם לתוך איזור בית-לחם.

ב. סקירה על האיזור הנכלל בצפון נפת חברון ובדרום נפת בית-לחם

תחומי ההשפעה של חברון ופרוט הישובים

1. חברון הנה בירתה של נפת חברון (בעבר מחוז חברון) ומהווה מרכז לסביבתה בתחומים הבאים: -
המנהל, הכלכלה, השירותים, הדת והפוליטיקה.

2. יחד עם זאת יש להדגיש שלא כל הישובים נזקקים לחברון באותה מידה ולא כלם נזקקים לה בכל התחומים.

3. מנהל - בתחום המנהל נזקקים לחברון כל הישובים הנכללים בגבולות נפת חברון, (גבול צפוני - אל-ג'בעה, - ח' צפא-מעסכר אל-ערוב-תקוע).

4. כלכלה

א. בנקים - המקום היחיד בנפה בו קיימים בנקים הנו חברון.

ב. תחנות דלק - המקום היחיד בנפה בו קיימות תחנות דלק הנו בחברון.

ג. שותפויות כלכליות - הון של אנשי חברון מושקע בנפה במספר נושאים כגון:
שותפיות עם אנשים מקומיים ביטה סמוע ודהריה בחב' אוטובוסים או כגון שותפויות עם אנשים מקומיים בטחנות קמח ביטה, סמוע ובני-נעים.

ד. שמוש במשאיות של אנשי חברון ליצוא פירות וירקות - כפרי הנפה משתמשים במשאיות למטרות הנ"ל. לדוגמא:- כפרים המשתמשים במשאיות מחברון - דירא, דהריה, סעיר, שיוח, (2 האחרונים לוקחים משאיות גם מחלחול).

ה. חברון כשוק המרכזי לנפתה

1. תוצרת הצאן, צאן, עורות וגרעינים המיוצרים בנפה משווקים דרך שוק חברון.

2. תוצרת חקלאית (פירות וירקות), המיוצרת בנפה משווקת בחלקה דרך שוק חברון, בחלקה משווקת לחו"ל ע"י סוחרים חברונים ובחלקה משווקת ישירות מהכפרים לחו"ל או לשוקים אחרים בגדה המערבית. בית-אומר וחלחול משווקות את עקר תוצרתן שלא באמצעות חברון. דורא ודהריה משווקות את תוצרתן בחלקה (30%) ישירות לחו"ל, סעיר ושיוח משוקות רק חלק מתוצרתן דרך חברון. סעיר שיוח חראס בית-כאחיל - משווקות את תוצרתן בחלקה דרך חלחול.

ו. חברון כמרכז קניות לסביבתה - יום השוק הנו יום ו'.

1. הישובים שמדרום לחברון ובני-נעים נזקקים לחברון בכל קניותיהם.

2. הישובים שממערב לחברון (עד צוריף) נזקקים לחברון בכל קניותיהם.

3. הישובים שמצפון לחברון נבדלים בזיקתם לחברון כמרכז לקניותיהם:-

א. אנשי בית אומר עורכים את מרבית קניותיהם בירושלים וחלק מקניותיהם בבית לחם ובחברון.

ב. הכפרים שיוח סעיר וחלחול עורכים את כל קניותיהם בחברון.

ג. התושבים בבית-פג'ר באזור תקוע ובנחאלין עורכים את מרבית קניותיהם בבית לחם.

ד. תושבי מעסכר-אל-ערוב עורכים את עקר קניותיהם בחברון.

4. הערה: במונח קניות הכונה גם לחנונים בישובים הקונים סחורתם אצל סיטונאים בחברון.

5. שירותים

א. חנוך תיכון - פרט לכפרים דורא ובית-אומר אין חנוך תיכון בכפרי הנפה והם נזקקים לחברון כמרכז ללומדים תיכוניים.

ב. כ-350 בנים וכ-100 בנות מכפרי הנפה לומדים בבתי-ספר תיכוניים בחברון.

ג. מורים - מורים בני חברון מלמדים בבתי-ספר רבים בנפה.
לדוגמא:- מורים בני חברון המלמדים בבתי ספר בכפרים

שם הכפר	מורים	מורות
בית אומר	9	3
סעיר	7	1
שיוח	4	3

ד. בריאות - בישובים הגדולים קיימות מרפאות בהן נמצא חובש, רופא מבקר בהן פעם בשבוע. לטפול רפואי מעל לרמה הנזברת ולאשפוז בבי"ח נזקקים תושבי הנפה לחברון.

ה. דואר - בישובים הגדולים בנפה קיימים סניפי דואר.

ו. סעד - בישובים הגדולים בנפה קיימים סניפי משרד הסעד.

ז. תחנות משטרה - מרכז המשטרה בנפה הנה חברון אך בתקופת שלטון ירדן היו תחנות משטרה במספר ישובים בנפה.

ח. דת - המסגד שמעל מערת המכפלה הנו האתר הדתי החשוב ביותר בנפה והחלק הדתי שבכפרי הסביבה נזקק לו לעתים. ביה"ד השראעי בנפה הנו בחברון.

6. מדיניות

א. מתוך 5 חברים שנבחרו לפרלמנט הירדני ממחוז חברון 3 היו מן העיר חברון ושניים מהכפרים.

ב. שייח' מחמד אל ג'עברי ראש עירית חברון ורשאד אל ח'טיב (לשעבר שר הכלכלה בירדן) מחברון נחשבים לשני האישים המרכזים בהר-חברון אף שלצדם קיימת מנהיגות של עוד כמה אישים בולטים מכפרי האזור.

7. פרוט הישובים מצפון לחברון (מצפון לציר בית גוברין-חברון, בני-נעים-חברון)

א. בנפת חברון - ישובים גדולים - מספר נפשות (מפקד 1967)

1. חלחול	-	6041	5. בית אומר	-	2630
2. בני-נעים	-	4227	6. שיוח	-	1774
3. סעיר	-	4172	7. בית-אולא	-	1614
4. צוריף	-	2998	8. נובא	-	1199
			9. חאבס	-	1364

ב. מחנה פליטים ערוב - (מעשכר-אל ערוב בנפת חברון) 3647

ג. ישובים קטנים (בנפת חברון)

1. בית-כאחיל	936
2. אם עלאס	468

3.	חבילה	392	7.	ג׳בעה	221
4.	קילא	260	8.	חר׳ אל ערוב	191
5.	ביר ג׳אלה	259	9.	חר׳ ג׳אדור	83
6.	חר׳ צפא	245	10.	חר׳ א-דלבה	39

ד. סה"כ בנפת חברון (מצפון לקו בית גוברין חברון בני-נעים)

א.	ישובים גדולים	26019
ב.	מחנה פליטים	3647
ג.	ישובים קטנים	3094
ד.	סה"כ	32760

ה. נפת בית לחם מדרום לקו נחאלין-תקוע
(זיקת הישובים בכל התחומים לבית-לחם)

1.	בית-פג׳אר	2474
2.	תקוע וחר׳א-דאיר	1662
3.	נחאלין	1109
4.	ג׳ורת א-שמעה	263
5.	מעצרה	159
6.	אום צלמונה	195
7.	מרח-רבח	99
	סה"כ	5.961

ו. סה"כ באזור הנדון שבתחום 2 הנפות 38,721 נפש (לא כולל אוכלוסית העיר חברון).

8. הרכב האוכלוסיה ותעסוקתה (בשתי הנפות)

א. הישובים הנכללים בנפת בית לחם קשורים לבית לחם בכל התחומים שנסקרו לעיל, (מנהלי, כלכלי, ושירותים).

ב. האוכלוסיה הנדונה בשתי הנפות הנה מוסלמית.

ג. האוכלוסיה באזורים תקוע, חר׳ א-דאיר, מעצרה וחר׳ א-צפא - הנה ממוצא בדואי, (שבט התעאמרה).

ד. האוכלוסיה של מרח-רבח וחר׳ אם-צלמונה משתייכת לבית-פג׳אר.

ה. האוכלוסיה של ג׳ורת-א-שמעה (וחר׳ עבדאללה אבראהים) משתייכת לבית-לחם.

ו. האוכלוסיה הנה חקלאית ומתקיימת מחקלאות ומעבודה שכירה. החקלאות מתבססת על מטעים וכרמים ובמידה פחותה על ירקות ותבואות (שיות סעיר ובני-נעים - תבואות ירקות מטעים וצאן).

ז. בית פג׳אר הנה מרכז למחצבות והיא מיצאת אבן מסותתת ולא מסותתת לגדמ"ע לישראל ולגדמ"ז.
מחצבות קיימות גם בכפרי נפת חברון (בני-נעים, יטה, דהריה, סמוע, דורא חלחול ועוד).

ח. תושבי מחנה הפליטים בערוב מתקיימים מעבודה שכירה בעקר.

9. אזור ערוב ראוי לציון:-

א. תחנת נסיונות חקלאית ובי"ס.

ב. מקורות מים.

ב. <u>נתוח אזור גזרת נחאלין-תקוע ודרומה</u>

1. טופוגרפיה וגיאולוגיה

א. האזור הנדון משתרע במרובע נחאלין-תקוע-סעיר-תרקומיה. אזור זה הנו בתחום נפות בית-לחם וחברון.

ב. בתחום האזור גב-הר רחב במרכזו, כפיפה חזקה למערב ושבר תרקומיה בגבול השפלה הגבוהה, מורדות של אזור שפת המדבר במזרח. גב ההר רחבו 14 ק"מ בקו חלחול-סעיר ו-11 ק"מ בקו כפר-עציון - תקוע. גב ההר משתרע בגבהים של 800-1000 מ'.

ג. מרכזו הטופוגרפי והגיאולוגי של האזור הנו בחלחול (1018 מ') משם קיימת נטייה של שכבות גיאולוגיות ונטייה טופוגרפית לכל העברים. הנטיה למזרח בתחום האזור הנדון הנה מתונה יחסית ואילו הנטיה למערב חריפה ביותר. הפרשי הגבהים בקו חלחול-בית-אולא הנם 500 מ' לאורך כ-7 ק"מ. מחלחול 7 ק"מ מזרחה אנו נמצאים עדיין בקו ה-900 מ'. בקו כפר-עציון (המנזר) - צוריף אנו יורדים 400 מ' לאורך כ-5 ק"מ ואילו מאותה נקודה בכפר-עציון מזרחה לאורך כ-8 ק"מ עד תקוע אנו יורדים 75 מ' בלבד. בקו דרום צפון קיימת נטיה קלה מדרום לצפון - 1000 מ' באזור חלחול ו-900 מ' באזור כפר-עציון, כלומר ירידה של 100 מ' לאורך כ-8 ק"מ. בקו צפון דרום קיימת נטיה קלה לדרום מ-1018 מ' באזור חלחול ל-930 מ' באזור ג'בל סינדס כלומר ירידה של כ-90 מ' לאורך של 9 ק"מ.

ד. רבו של האזור הנדון בנוי מסלעים קשים מגיל קנומן טורון. בתוך שכבותיהם של סלעים אלו נמצא חלופין של סלע קשה ושכבות משנה של קרטון חואר וחרסית. מחשופים של סלעים רכים אלו מאפשרים חקלאות נרחבת בגב-ההר.

ה. גב-ההר זהה כללית לרכס האנטיקלינאלי המרכזי הבונה את הר יהודה שכוונו העקרי הנו מדרום מערב לצפון מזרח מכאן שהציר העקרי ירושלים-חברון-באר-שבע עובר בקצהו המערבי של רכס זה.

ו. רשת הנקוז הנה רדיאלית ומסתעפת מחלחול לכל הכוונים:-

1. אזור בית-אומר - כפר-עציון, בית-אולא - אל-ג'בעה מתנקז לנחל-האלה.
2. אזור בית-פג'אר - ערוב, סעיר - בני-נעים מתנקז אל נחל ערוגות וים המלח.
3. האזור שממערב לחברון, בית-כאחיל ותרקומיה מתנקז אל נחל לכיש.
4. אזור תקוע מתנקז אל נחל דרג'ה וים המלח.

ז. ביתור גב-ההר

1. המשולש סעיר-חלחול-חברון הנו יחסית פחות מבותר והשטח מנוצל למטעים ולכרמים פרט לרכסים סלעיים שעדיין לא הוכשרו לנטיעה.
2. מערבה מקו צומת חברון-תרקומיה וצפונה דרך בית אומר למשואות יצחק - האזור מבותר ע"י מערכת הנקוז והתנועה בקו צפון דרום קשה ביותר.
3. מזרחה מהקו בית-פג'אר-ארטאס השטח מבותר ע"י מערכת הנקוז והתנועה בקו צפון דרום קשה ביותר.
4. ממזרח לקו סעיר-בית פג'אר קיימת רצועה רמתית ברחב 3-5 ק"מ ובאורך 8 ק"מ בגבהים 750-950 מ' שאינה מיושבת ואינה מעובדת בחקלאות מטע וכרם, בגלל היותה בצל הגשם. מזרחה מרמה זו רשת הנקוז היורדת אל ים-המלח מבתרת את השטח בתור רב.
5. מחלחול צפונה גב ההר עצמו מבותר וקיימים קשיים בהתוית תואי נוח של הכביש הראשי (י-ם -חברון) עצמו.

2. משקעים ומים

א. מפת המשקעים זהה למפה הגיאולוגית והטופוגרפית, כלומר - כוון כללי מדרום מערב לצפון מזרח. הקו בני-נעים - תקוע בגבהים של 950 מ' - 850 מ' מקבל פחות גשמים מהקו חברון - בית-פג'אר, (1000 - 950 מ'). כתוצאה מהמבנה ומן הטופוגרפיה נמצאים אזורים גבוהים יחסית בצל הגשם וחקלאות המטעים והכרם מסתימת במזרח בקו בני-נעים - שיוח - בית-פג'אר ובנותיה.

ב. החקלאות באזור הנסקר הינה חקלאות בעל. מים לאדם, לבהמה ולהשקאת שתילים רכים מסופקים בעקר מבורות וממעינות קטנים.

ג. מערכת הקדוחים/מעינות באזור מספקת מים לרשתות מים מודרניות:-

1. מעינות פואר מדרום לחברון לעיר חברון.
2. קדוחי תקוע - לבית לחם.
3. מעינות ערוב לבריכות - שלמה ולירושלים.
4. מעינות ארטאס, (עיטם) לחקלאות ארטאס.

3. ישובים ודרכים -

1. באזור ישובים גדולים (מעל 1000 נפש) וישובים קטנים, (מתחת ל-1000 נפש). הישובים הגדולים הנם הישובים הותיקים באזור ואילו הישובים הקטנים בד"כ הנם ישובים חדשים יחסית המבטאים את התפתחות האזור והתרחבות השטחים המעובדים בגלל לחץ האוכלוסיה על הקרקע, גם לאחר ההגירה המאפינת את האזור כלו.

2. התרבות החקלאית של האזור הנדון הנה מפותחת ביותר ואיחידה בתחום המטע והכרם. קיים נצול מקסימלי של השטח הנתן לעבוד כולל הכשרת קרקע סלעית.

3. הישובים ממוקמים באזורים המאפשרים עבוד חקלאי מבחינת משקעים וקרקע ועל צירי תנועה בקו צפון דרום או בקו מזרח מערב.

4. צמתות התחבורה העקריות באזור הנדון הינן:-

א. צומת חברון שממנה הסתעפויות לירושלים דרך בית-לחם ודרך תקוע בית סחור. לבאר-שבע דרך דהריה, לערד דרך יטה סמוע, לאזור ים-המלח הדרומי דרך תל-זיף לאזור יריחו תוך עקיפת ירושלים דרך זעתרה והבוקיעה. בקו מזרח מערב מסתעפות מחברון הדרכים לבית גוברין ולבני-נעים (ממנה נתן להכשיר דרך לאזור ים המלח הדרומי-עין גדי).

ב. צומת חלחול - מחברת בין חברון ובית-לחם בקו צפון דרום. מאפשרת חבור רוחב בין ציר תקוע-חברון וציר ירושלים-חברון וכן חבור בין ציר ירושלים-חברון לציר נחאלין-תרקומיה ולציר בית-שמש-בית גוברין.

ג. צומת סעיר/שיוח - מחברת את הציר חברון-תקוע-בית-סחור-ירושלים עם ציר חברון ירושלים. נתן להכשיר תואי סעיר-בני-נעים-תל-זיף.

ד. צומת כפר-עציון-ערוב - צומת כפולה זו מחברת בין 4 צירי האורך, (ציר ירושלים-חברון, ציר נחאלין-תרקומיה, ציר בית-שמש-בית גוברין וציר בית-סחור-חברון).
החבור הנו במערכת כפולה של חבורי רוחב:- א. עדולם-צוריף-בית-אומר-צומת בית-פג'אר-תקוע ב. אזור מבוא ביתר -נחאלין-גוש עציון-ג'ירת-א-שמעה-תקוע.

ה. צמתות אזור תקוע - בקו צפון דרום בין חברון לבית סחור ובית-לחם ולירושלים. מחברת בקו מזרח מערב בין הציר בית-סחור -חברון ושאר

צירי האורך. מחברת בקו מערב מזרח את גב ההר עם אזור ים המלח: - באזור עין-גדי דרך רגם-א-נקה ובאזור נחל חססה דרך ראס-נקב חימר.

4. אתרים היסטוריים -

האזור קשור בתולדות ישראל ולהלן מספר הערות לאופיו ההיסטורי של האזור:-

א. חברון ומערכת המכפלה, - בית קברות יהודי ורובע יהודי.

ב. בית-צור של המכבים - ע"י חלחול בחר' ברג'-א-סיר.

ג. חלחול - לפי המסורת מקום קבורת גד הנביא.

ד. כוזבא - חר' כויזבה בין סעיר ובית פג'אר. יתכן כוזבא המקראית המוזכרת ברשימת צאצאי יהודה.

ה. תקוע - עיר ידועה משך ההסטוריה של יהודה החל בימי דוד, דרך הנביא עמוס "אשר היה בנוקדים בתקוע" ועד שבי ציון מבבל שבנוה שנית. בימי מלחמות המכבים נזכרים שוב תקוע ואזורה. תקוע החזיקה מעמד עד ימי הביניים שאז נחרבה. היתה בירת פלך בתקופה הביזנטית.

ו. הר-הורדוס ובית-הרודי - מבצר שנבנה ע"י הורדוס וגם מקום קבורתו. לרגלי המבצר היתה העיר בית-הרודי וכן בריכת מים שהתמלאה מן האמה שהובילה מעין-ערוב לירושלים.

ז. סעיר - מזוהית עם העיר המקראית ציעור.

ח. עיטם - עיר קדומה ביהודה, ליד ארטאס.

ט. חר' קילה - מזוהית עם קעילה, עיר בנחלת שבט יהודה מוזכרת במקרא בהקשר לדוד ולנחמיה.

י. בית-אולא - קיימת סברה כי זוהי בית-אל שביהודה.

י"א. ח'אראס - מזוהית עם יער-חרת המוזכר בבריחת דוד מפני שאול.

5. נתוח אפשרויות ישוב האזור, (בלי חברון העיר)

א. באזור שתי אפשרויות יסוד להתישבות 1) בגזרת גוש עציון , מכונה בדו"ח הראשי - אתר גוש עציון . 2) בגזרת שיוח'-תקוע, מכונה בדו"ח הראשי אתר תקוע.

ב. יתרונות התישבות באתר גוש עציון

1. על ציר הכביש הראשי ירושלים-חברון ועל ציר הרוחב חבל עדולם-תקוע.

2. גרעין יהודי קיים באזור.

ג. מגבלות התישבות באתר גוש עציון

1. קרבה יתרה לבית-לחם-ירושלים.

2. שטח מצומצם יחסית.

3. אזור נטוע בעקרו.

4. טופוגרפיה קשה.

ד. יתרונות התישבות באתר תקוע (גזרת שיוח-תקוע)

1. על ציר אורך ירושלים-בית-סחור - חברון.

2. על ציר רוחב י-ם - ים-המלח - צירי האורך - ציר בית-גוברין - בית שמש, נתן להקים אזור יהודי בין חבל ערולם לים-המלח שיתבסס על גוש עציון, עיר באזור שיוח'-תקוע וחבור עם עין-גדי.

3. אפשרות לעקוף את חברון ממזרח.

4. מרוחק יחסית מירושלים.

5. אזור לא מיושב ולא נטוע, עם אפשרויות קרוח מים מוכחות.

6. טופוגרפיה נוחה יחסית.

7. שטח נרחב יחסית המתאים להקמת עיר ואפשרות להתרחב.

8. באזור אתרים הסטוריים הקשורים לעברו של עם ישראל.

9. אין קונפליקט עם אוכלוסיה קיימת - עירונית ו/או כפרית.

ה. מגבלות

1. לא על הציר ירושלים-בית-לחם-חברון.

2. לעומת התישבות בתחום אדמות חברון, רחוק מחברון (6-16 ק"מ).

ג. נתוח 4 אתורים בחברון - האתורים זהים לתת האתרים א' ב' ג' ד' של אתר חברון, כפי שהם מוצגים בדו"ח הראשי ובמפות המצורפות.

כללי

1. כל 4 האתורים נמצאים בתחום אדמותיה של חברון.

2. בכל אחד מהאתורים ישנם קטעים הנכללים בתחום המונציפאלי של עירית חברון והם מפריעים להתפתחותה של העיר.

3. כל האתורים הנם בשטח חקלאי נטוע של תושבי חברון.

4. בכל האתורים קיימים קשיים טופוגרפים.

5. כל האתורים נמצאים בתחום 800 - 100 מ' ובתחום המשקעים של חברון (ממצע 460 מ"מ).

6. בכל האתורים קיימת בעייה של התנגשות בין שתי אוכלוסיות על רקע כלכלי ופוליטי/דתי. בכל האתורים קיימת אפשרות להתנגשות על רקע אדמות "וקף".

7. בכל האתורים קיימת בעייה של אספקת מים.

8. כל האתרים נמצאים בתחום המעבר בגב ההר בין ירושלים לחברון ולכוון באר-שבע וסמוע - כביש ערד.

נתוח תת אתר א'

9. האזור הנכלל בתחום תת האתר מיושב בחלקו.

10. זהו אזור מעובד בעקרו (כרם ומטע) והוא מהווה יחד עם אתר ב' את עושרה החקלאי העקרי של חברון. חלקו הצפוני של האזור הנם שטחים מעובדים של חלחול.

11. תת אתר זה יושב על הציר הראשי ירושלים-חברון ועל הצומת חברון-בית גוברין.

12. בגלל אופיו של השטח אין כל אפשרות להתרחב מערבה.

13. בין שני חלקי תת האתר - (החלק שמדרום לציר חברון - בית-גוברין והחלק שמצפונו של ציר זה) התנועה קשה.

13א- כללית הטופוגרפיה נוחה המדרונות מתונים, ההבדלים בגבהים בין ההר והעמק כ-50 מ׳ בחציו הדרומי של האתר וכ-150 מ׳ בחלקו הצפוני ביותר.

נתוח תת אתר ב׳

14. האזור הנכלל בתחום תת האתר מיושב בחלקו.

15. זהו אזור מעובד בעקרו (כרם ומטע) פרט לרכס סלעי צר במזרח ואזור סלעי בצמוד לעיר מצפון אזור זה והאזור שבתחום תת אתר א מהווים את עושרה החקלאי העקרי של חברון.

16. האזור הנכלל בתחום תת אתר זה יושב על ציר סעיר-חברון ובסמוך לציר חברון-ירושלים.

17. בגלל הטופוגרפיה של השטח תהיה התרחבות מזרחה בעתיד קשה ביותר.

18. בתוך רבו של השטח הנכלל באתר התנועה נוחה יחסית המדרונות מתונים וחואריים בחלקם. בחלק המזרחי הגובה היחסי בין הר לעמק כ-100 מ׳.
במזרחו של השטח הטופוגרפיה הנה של עמקים רחבים ושטוחי קרקעית שביניהם רכסים סלעיים שבחלקם הוכשרו לנטיעות ולשטח בנוי.

נתוח תת אתר ג

19. האזור הנכלל בתחום תת האתר, מיושב בחלקו.

20. האזור הנכלל בתחום תת האתר, מעובד בעקרו (כרם ומטע) פרט למספר רכסים סלעיים.

21. האזור הנכלל בתחום הנידון נמצא ממזרח לציר חברון-ירושלים, חברון-באר-שבע ובצמוד לציר חברון-יטה-סמוע, האזור נמצא על צומת סעיר-חברון-בני-נעים עם אפשרות להכשרת תואי לכוון תל-זיף.

22. הטופוגרפיה של האזור קשה והוא מעורץ במרכזו ובדרומו ע"י עמקים צרים ושטוחי תחתית המעובדים ברבם, (כרם ומטע). הרכסים בעקרם מעובדים ובחלקם עדיין רכסים סלעיים שלא הוכשרו. התנועה בקו צפון מזרח - דרום מערב קשה וכן התנועה בקו מזרח-מערב. הבדלי הגבהים בין הר לעמק 50-75 מ׳.

23. כל התרחבות מזרחה תפגע בשטחים חקלאיים מערביים של בני-נעים אשר במזרח היא גובלת במדבר.

נתוח תת אתר ד

24. האזור הנכלל בתחום תת האתר מיושב בחלקו.

25. האזור הנכלל בתחום תת האתר מעובד בחלקו, (כרם מטע ופלחה) בעמקים הצרים שבין הרכסים הסלעיים, באזורים הצמודים לשטח הבנוי ובקרבת הצירים, (ציר חברון-יטה וציר חברון - דהריה).

26. האזור הנכלל בתחום תת האתר יושב על הצירים היוצאים מחברון דרומה, אך אינו יושב על הצירים שבקו מזרח מערב שבין חברון לחלחול.

27. התנועה באזור תת האתר קשה בגלל סלעיותו הרבה של השטח. הבדלי הגבהים 75-100 מ׳.

28. כל התרחבות מזרחה ומערבה צפונה תפגע בשטחים חקלאיים.

סכום

29. מבחינת אי פגיעה בשטחים מעובדים ובאוכלוסיה (מטעים וכרם) עדיף תת אתר ד.

30. מבחינת שליטה על צירים וטופוגרפיה נוחה עדיף תת אתר ב שבתוכו יש להכליל את המשבצות המזרחיות של אזור א.

ד. נתוח 3 תת אתרים באתר תקוע

נתוח (גזרת תקוע-שיוח')

1. בסעיף ב 5. מנותח האזור כללית ומוצגים היתרונות והמגבלות של ישובים באזור שיוח'-תקוע מול האפשרות של ישוב עיר בגזרת גוש-עציון. כל תת האתרים המנותחים להלן הנם בגבול בין האזור הים תיכוני והאזור המדברי.

2. נתוח תת אתר א

א. עקרו של האזור נמצא בתחום ה-900 מ' והנו רמה אחידה המבותרת ע"י מספר קטן של ערוצים.

ב. ישוב האזור אינו פוגע בשטחים נטועים.

ג. תת האתר הנו הקרוב ביותר לחברון מבין 4 האתרים הנדונים.
ממרכזו של תת האתר למרכזה של חברון 7 ק"מ ומקצהו הדרומי של האתר לגבולה הצפוני מזרחי של חברון 2 ק"מ.

ד. האזור מוגבל בהתרחבות כלפי מערב ע"י שטחים נטועים של שיוח סעיר וחברון וכלפי מזרח ע"י ואדיות עמוקים.

ה. תת האתר אינו יושב פיסית על ציר תקוע-סעיר-חברון אף שנתן להכשיר תואי ולהתחבר מאזור תת האתר לבני-נעים ולחל-זיף. כן אין תת האתר יושב פיסית על הציר סעיר - חלחול.

ו. צרוף השטח שבין תת האתר ובין תת האתר ב של חברון כולל המשבצת המזרחית של תת האתר ב הנ"ל יכול לפתור חלק מן המגבלות אך צרוף זה יוצר מגבלות חדשות בהכלילו שטחים נטועים בתחום תת האתר וכן שטחים קשים מבחינת הטופוגרפיה.

ז. מבחינת טוחים כדאי להשוות את הטוח מקצהו הדרום מערבי של תת אתר ד אל חברון למרכז העיר 8 5 ק"מ בעוד שהמרחק ממרכז תת אתר א הנדון למרכז חברון הנו 7 ק"מ.

ח. באזור תת האתר כמעט ואין תושבים.

3. נתוח תת אתר ב

א. עקרו של האזור נמצא בתחום הגבהים של 800 מ' - 900 מ'.

ב. ישוב האזור אינו פוגע בשטחים נטועים.

ג. ממרכזו של תת האתר למרכזה של חברון כ-11 ק"מ. מדרומו של תת האתר לצפונה של חברון הטוח הנו כ- 6 ק"מ.

ד. האתר כולל אזור גדול יחסית. ההתרחבות למזרח ולמערב קשה בגלל הטופוגרפיה.

נתן להתרחב לדרום מערב ע"ח השטח הנכלל בתת האתר א דלעיל.

ה. תת האתר יושב פיסית על הציר ירושלים-בית סחור-תקוע חברון ועל הציר סעיר-חלחול.

ו. מאזור תת האתר נתן להתחבר דרך בית-פג'אר לציר ירושלים - חברון, לכפר-עציון ולחבל עדולם.

ז. מאזור תת האתר נתן להתחבר דרך תקוע (3 ק"מ מקצהו הצפוני של האתר) לאזור כפר עציון ולאזור עין-גדי וים-המלח הדרומי.

ח. האזור של תת האתר הנו רמתי כשחלקו המזרחי מעורץ ע"י 4 ואדיות. בין חלקו המזרחי וחלקו המערבי של תת האתר מפריד ואדי סעיר שבו עובר ציר חברון-סעיר-ירושלים. נתן לחבר בין שני חלקי העיר ע"י גשרים עליים מעל הציר הראשי.

ט. בקרבת תת האתר מקורות מים מוכחים (קדוחי תקוע).

י. באזור תת האתר כמעט ואין תושבים.

4. נתוח תת אתר ג

א. תת האתר נמצא ממזרח לואדי סעיר בתחום הגבהים של 600-800 מ'.

ב. ישוב האזור פוגע בשטחים מעובדים אך לא בשטחים נטועים.

ג. תת האתר יושב פיסית על ציר ירושלים-בית-סחור-סעיר-חברון על שלש הצמתות תקוע-כפר-עציון וכן על צומת תקוע-עין-גדי ודרום ים-המלח.

ד. מרכזו של האתר נמצא בטוח 16 ק"מ ממרכזה של חברון.

ה. ובטוח 11 ק"מ מכפר-עציון.

ו. אזור תת האתר הנו רמה המשתפלת למזרח. בדרום ובמערב הנו מוגבל ע"י נחל-סעיר ויובלי ואדי עביאן וחססה, בצפון מוגבל האתר ע"י אל-בקעה הפוריה והמעובדת וע"י ישובי הבדואים ואנשי סעיר באזור תקוע. במזרח מוגבל תת האתר ע"י מערכת הנקוז היורדת אל ים-המלח.