

743. ת.ת.ע

מדינת ישראל

משרדי ממשלה

משרד _____

מסמכים ל"הודעה ולמסמך
(מסמך עצמי בלבד)

ת.ת.ק מס' _____

מחלקה _____

שם: לשכת השר אהרן און - תכנית א"ב

ג - 24 / 6603

מזהה פנימי: 97.2/2 - 355
מזהה לוגי: 02-107-10-03-02
כתובת:

מס פרט: 374612
08/09/2013

743. ת.ת.ע



מודפס ומייצר ע"י המשקם
ירושלים טל. 2-226361

א' אדר ב' תשל"ו
3 במרץ 1976

תכנית - אב ליהודה ושומרון

פרופ' עזרה זהר

א. עקרונות:

התכנית מקיפה וברכה ביצוע ליישוב יהודי ביהודה ושומרון חייבת להתבסס על העקרונות הבאים:

1. מניעה ניסול של האוכלוסיה הקיימת מבחיה, אדמתה ומקורות פרנסתה.
2. להביא ליישוב כמות משמעותית של תושבים יהודים.
3. שימוש רציונלי של הקרקע והמים העומדים לרשות ההתישבות היהודית כדי שהם יספיקו ליישב מספר מקסימלי של יהודים.
4. שימוש במשאבים הכספיים המיועדים והמתחזקבים בשנים הבאות לשיכון, והיזדקקות מינימלית לאמצעים כספיים נוספים.
5. קידום משמעותי של פיזור האוכלוסיה - נושא שחשיבותו גדלה והולכת מטעמים בטחוניים-הגנתיים (טילים וכו').
6. להביא פתרון לבעיות האורבניות החמורות הקיימות בריכוזי האוכלוסיה הגדולים בארץ, בראש וראשונה באיזור תל אביב רבתי ובמידה גוברת והולכת בירושלים.

ב. הסבר לעקרונות:

העקרונות הנ"ל מחייבים לבסס את התכנית בעיקרה על יישובים עירוניים. לו ניסינו להקים 100 ישובים כפריים, אפילו שרק חלקם יעסוק בחקלאות, היה זה מצריך את כל הקרקע והמים שניתן לרכז ביהודה ושומרון והחוצאה היחה ליישוב של 50,000 נפש בלבד. לעומת זה השימוש באותן כמות קרקע יאפשר ישוב עירוני גדול פי 10 עד פי 20.

פיתוח עירוני **מתבצע** בישראל באופן רצוף. עשרות אלפי דירות נבנות מדי שנה, בעיקר בערים הגדולות, כאשר הרוב נופל בחלקן של תל-אביב וירושלים. ניתן להעתיק דירות המתוכננות לבניה באזורים אלה למקומות אחרים בתנאים שיפורטו להלן, מבלי שהדבר יצריך השקעה של משאבים נוספים או לפחות לא משאבים נוספים רבים.

בעיה המגלופוליס המתהווה סביב תל-אביב מדאיגה מסיבות רבות. יותר ויותר אדמה חקלאית מעולה, באיזור בו כמות הגשמים מאפשרת גידולים חקלאיים רבים ללא השקאה, נהפכת לשיכונים וקיימת סכנה ממשית שכל האיזור בין נתניה לגדרה ואשדוד יהפך לגוש עירוני רצוף ארוך וצר. החוצאה היא נזקים למבנה הקרקע, למאזן המים, ציפוף גדל והולך של האוכלוסיה על כל הקשיים האורבניים והאקולוגיים הכרוכים בזה, כולל זיהום אויר, סתימת דרכי החבורה, האסרת מהיר הקרקע, יצירת גטאות בטון וכו'. יתר על כן כרוך בזה סיכון בטחוני הסור, שכן כ-60% מהאוכלוסיה היהודית של ישראל גרה ברצועה שאורכה כ-60 ק"מ ורוחבה פחות מ-20 ק"מ.

ג. ההצעה:

כדי להביא ליישוב מספר גדול של יהודים ביהודה ושומרון, חוץ שמירה על העקרונות המפורטים בסעיף א' והמטרות הנוספות המפורטות בסעיף ב' - מוצע להתבסס בעיקרו של דבר על ישוב עירוני, שבחלקו הגדול יהיה קשור אורבנית, כלכלית ואורבנית למרכזי האוכלוסיה בתל-אביב, ירושלים ובאר-שבוע. ההצעה מבוססת, איפוא, על העקרונות שפורטו במאמר של

פרופ' יואל דן ועזרה זהר "לשיפור דרכי האיכלוס והעיור בארץ" ("קרקע" - ביטאון המכון לחקר שימושי קרקע, חוברת 10, 1975).

הגישה המובעת במאמר הנ"ל מצדדת בהקמת ערים נלוות סביב מרכזי אוכלוסיה גדולים, במגמה ליצור תנאי עיור נוחים ופוחתמים יותר ולמנוע את פגעי הצפיפות והתהוותה של המגלופוליס, המפורטים לעיל. ערים אלה פזורות במרחק 15 - 30 ק"מ מן העיר הגדולה, ומחזרות אליה במערכות של תכנון אורבני כולל, של מקורות פרנסה, תחבורה, תרבות וכו'.

ד. איזור תל-אביב:

לגבי תל אביב רבתי פרושו של דבר הוא שבמקום להגדיל את הצפיפות בנחניה, כפר סבא, רעננה, פתח תקוה, בה-ים, רשל"צ, רחובות וכו' ובכך לגרום לקשיים ולהוצאות עצומות להחלפת התשתית בערים אלו - תועבר בניה זו לשתי הגזרות ערים הפרוסות מזרחה, צפון-מזרחה ודרום מזרחה מהעיר. כל עיר חייבת ברזרבה קרקעיה עד גודל 50.000 נפש, בתכנון לאוכלוסיה של 20.000 נפש בערך ובבניה התחלתית של 1000 - 2000 דירות, כלומר לאוכלוסיה של 3500 - 8000 נפש. מבחינת ביטוסה הכלכלי, הרי בתחילה מקורות הפרנסה יהיו במפעלים הכלכליים של תל אביב רבתי, במילים אחרות המפרנסים יעבדו באותם מקומות עבודה בהם היו עובדים לו גרו ברשל"צ, ברעננה או בכפר סבא. המרחק מהמגורים למקומות העבודה לא יהיה גדול יותר ממזרח מאשר הוא היום מצפון או מדרום. הקרקע זולה הרבה יותר מאשר לאורך החוף והעלות האמיתית של התשתית נמוכה יותר.

מתחילה תוכל לפרנס העיר החדשה את עובדי השירותים שלה ובמשך הזמן תמשוך לתחומה מפעלים יצרניים, במילים אחרות - הקמת ערים אלו תעלה פחות ובודאי לא יותר מאשר אספקת דיור לאותו מספר אנשים ברצועה החוף בין נתניה ורחובות, ומבחינת מקורות הפרנסה - אין צורך במשאבים נוספים על מה שקיים או מושקע היום בפועל באיזור תל-אביב רבתי.

מוצעות 7 ערים בשתי הגזרות סביב תל-אביב וכן עיר שמינית באמצע הדרך בין תל-אביב לירושלים על הציר הצפוני (עטרות - ביה-חורון - לוד).

הערה: נקודות הציון שליד תאור מקומם של הישובים, מובאות להתמצאות כללית על המפה בלבד ואין הן מסמנות את המקום המדוייק המתאים לישוב, שיכול במקרים מסויימים להיות במרחק מה מנקודת הציון.

- הגזרה פנימית: (מס. 9 במפה) בין בית נחמיה לשוקבא (155/150)
- (מס. 10 במפה) מזרחה לראש העין ליד דיר בלוס (163/150)
- (מס. 11 במפה) סביבת מסחה (168/154)
- (מס. 12 במפה) מזרחה לקלקיליה (177/150)
- הגזרה היזונית: (מס. 13 במפה) מדרום מזרח לעזון (175/150)
- (מס. 14 במפה) ממזרח לטייבה (165/155)
- (מס. 15 במפה) בין חרס לכידיה (167/162)
- (מס. 8 במפה) מצפון-מערב לביה-סירא (145/153)

בהנחה שבאיזור תל-אביב נבנות מדי שנה כ-15 אלף דירות ושאת מחציתן ניתן להעתיק מזרחה - אפשר תוך שלש שנים לבנות כ-20 אלף דירות בערים המתוכננות, כלומר כ-2500 בכל אחת מ-8 הערים, או כ-5000 כ"א ב-4 ערים שהזכנה לעדיפות ראשונה, או כל צידוף אחר שיראה מתאים אורבנית, גיאוגרפית ודמוגרפית.

ה. ירושלים:

רכוז אוכלוסיה גדל והולך בירושלים הביא בשנים האחרונות לתוצאות תמורות. אם יתבצע תוספת הבינוי והאיכלוס כמתוכנן בחומש הבא, עשוי הדבר לא רק לפגוע קשות ביופיה וייחודה של ירושלים, אלא גם לגרום תוצאות הרוח אסון לגבי המערכת האורבנית כולה, שאילווציה

ומגבלותיה בסביבה הררית הם מרובים ממילא. חכנית עיר-הלוויין מתבקשת כאן כמעט כפתרון היחיד האפשרי, ואמנם בנין שכונת נוח יעקב היה בבחינת הליכה בכיוון הנכון וכמו כן גם התכנון של גבעון (מ.ס. 2 במפה 142/166) וג' בל מוקטם (מ.ס. 1 - 142/158). בנוסף לאלה מוצעות ערים חדשות באיזור המחנות והמפקדה בית-אל (מ.ס. 3 - 148/172) ושרשרת של 4 ערים במזרח, דרום-מזרח ודרום: מעלה אדומים - (מ.ס. 4 - 135/181) שבחכנונה הוחל. אליה יהרוספו ג' בל-אל-מנטר (מ.ס. 5 - 127/183), הורקניה (מ.ס. 6 - 125/185) וחקוע (מ.ס. 7 - 117/171).

ג. באר-טבע:

גם כאן מוצעת עיר-לוויין אחת, אולי בשלב מאוחר יותר, בין תל-שווק ודהרית (מ.ס. 19 - 86/148), באזור הררי ומיוער שהוא נוח אקלימית.

ד. ערים עצמאיות:

נוסף על 16 ערי הלוויין המפורטות לעיל מוצע להקים 3 ערים עצמאיות שכל אחת מהן היא בעלת אופי ומגמה מיוחדים.

1. שילה (מ.ס. 16 - 163/183)

בכל בקעת הירדן המרכזית (בין כביש הבקעה לכביש החדש במעלה החר, ובין כביש שכס-דסיה בצפון וכביש רמאללה-יריחו בדרום) מתוכננת אוכלוסיה כפרית בלבד. גם אם נניח שיהיו באיזור זה 15 כפרים, הרי סך האוכלוסיה לא יעלה על 7500 נפש. זהו מספר שאינו עונה מבחינה התישבותית ובעיקר בטחונית. יש צורך בעיר אזורית שתמלא לא רק תפקידי שירותים כלליים, אלא גם תרבותיים וחינוכיים ובעיקר תספק את תוספת האוכלוסיה הדרושה להבטחת הגנה מרחבית יעילה ואת יתר משימות הבטחון, כולל מחסני חרום. המקום המתאים לעיר זו הוא איזור של גבעות טרשים, נוחות לבינוי, המצוי כ-7 ק"מ מזרחית לשילה התנכית, מול הכפר דומה, במרחק קילומטר אחד מערבה לכביש החדש חמרה-מעלה אדומים. המקום נוח אקלימית, בעל גוף מרהיב, קרוב למרבית הישובים ובעל סיכויים רבים למשוך אוכלוסיה שתעסוק באספקת שירותים להתישבות הקלאית, בתיירות ובמפעלים שונים שיוקמו עם הזמן.

2. יריחו (מ.ס. 17 - 133/192)

דרך האורך החשובה שבגבולה המזרחי של המדינה, אין בה אף ישוב עירוני בין אילת לסכרה. יריחו היא במרכז של דרך זו ובהצטלבות דרך האורך המזרחית עם דרך הרוחב המרכזית של ישראל המחברת את תל-אביב ואשדוד לירושלים ולבקעת הירדן. יתר על כן יריחו היא כבר היום השער לירדן, על דרך ירושלים רבת-עמוך. אין להניח אותה ללא ישוב יהודי. חרף האקלים החם בקיץ, יש למקום אפשרויות רבות מבחינת שרותים, מסחר ובעיקר כמרכז לתיירות חורף בעיר עצמה ולאורך חוף ים-המלח.

3. שכס (מ.ס. 18 - 175/173)

קריה יהודית בשכס מתבקשת בעיקר מטעמים מדיניים ודתיים. בשלב ראשון יש מקום להקים בהר-גריזים, בנוסף לישוב השומרונית, ישוב שיתבסס בתחילה בעיקר על ישיבות, אולפנים ומוסדות דומים - תוך הנחה שעם הרחבת הישוב היהודי בשומרון, תוכל גם שכס העברית להתבסס כלכלית ולמשוך אוכלוסיה רבה יותר.

ח. ישובים חקלאיים:

מוצע להמשיך, בעיקרו של דבר, בהקמת ישובים חקלאיים לאורך גבול הירדן ובקו שני, קרוב יחסית, מערבה. יש לצופף רשת ישובים זו, במידה והתנאים מאפשרים זאת, לכל אורך הירדן בין בית-שאן לעין-גדי. בחכניה זו מוצגת הצעת מינימום, תוך רצון להצביע על המגמה. במידה ותנאי הקרקע והמים יאפשרו זאת, יש להקים - כמובן - ישובים נוספים באיזור זה.

- 2 נקודות כפריות מוצעות באיזור מדבר יהודה (ג' במפה), האחת בין קליה למצפה-שלם והשניה בין הר-הורדוס למצפה-שלם.
- 2 נקודות לאורך הכביש, צפונית ודרומית לכוכב השחר. (ד' במפה)
- 4 נקודות בין מחולה לבקעות, מזרחית להבץ (ה' במפה)
- 2 נקודות אחת צפונית אחת דרומית למלכישוע (ו' במפה)
- 2 נקודות מערביה לגוש-עציון (ב' במפה)
- 4 נקודות באיזור מעון, כרמל, סוסיא בדרום הר-הברון, בדרך בין ערד לחברון (א' במפה).

ט. סכום:

תכנית זו יכולה להשיג חרך 5 שנים ישוב של כ-400.000 יהודים ביהודה ושומרון, תוך ניצול משאבים קיימים ומתקצבים למטרות שכון והזדקקות מינימלית לאמצעים נוספים. יתר על כן יש בה כדי לפתור בעיות אורבניות, אקולוגיות ואחרות החייבות בפתרון שבדרכים אחרות יעלה סכומים גדולים מאוד, אותם ניתן לחסוך ע"י ביצוע התכנית שבפנינו. הגשמת התכנית פרושה ישוב יהודי בעל משמעות מספרית ב-6 מתוך 7 הנפות שביהודה ושומרון, ואולי השגת רוב באחדות מהן. אין בתכנית פתרון לאיכלוס משמעותי של נפה ג' ניון (השומרון הצפוני). זוהי תכנית המתבססת, כאמור, על אמצעים קיימים בעין, על מתישבים המצויים בפועל ועל פתרונות כלכליים בתחום התעסוקה שאינם מחייבים השקעה נוספת על הקיימת והמתוכננת בין כה. במידה ויהיו אמצעים נוספים לישוב יהודי ביהודה ושומרון ובמידה ויהיו מתישבים נוספים - אפשר להוסיף על התכנית הזו.

נספח

חישובי עלות:

1. מרכיבי העלות - חישוב העלות צריך לצאת מההנחה שמסך הומש השנים הבא מתוכננים לבניה רבנות יחידה דיוור באזורים המטרופוליטניים של תל אביב ושל ירושלים. התוכנית המוצעת כאן אומרת לבנות דירות אלה לא בתוך השטח העירוני של ירושלים או תל-אביב והערים שבסביבתה, אלא בערי-לוויין שגודלן הראשוני צריך להגיע ל-20 - 25 אלף נפש, המרוחקות 15 - 30 ק"מ מהעיר.

בחישוב העלות יש לקחת בחשבון את הנתונים הבאים: עלות הבניה, מחיר הקרקע, עלות החשתי, הקדמת הוצאות, עלות הפיתוח, העמסה על המע"ר.

כחוברת "הקמה ישובים במרחב ירושלים - בחינה ראשונית", הוצאת משרד השיכון, 1975, מובאת טבלת מרכיבי ההשקעה באחוזים (עמ' 48):

| | |
|-------|------------------------------|
| 0.8 | 1. רכישת מקרקעין |
| 1.9 | 2. חיבור לרשתות חשמית ארציות |
| 8.6 | 3. חשמית על-ישובית |
| 11.5 | 4. חשמית שכונתית |
| 71.6 | 5. בניה למגורים |
| 5.7 | 6. פיתוח צמוד |
| 100.0 | סה"כ |

לפי אותו מקור הוערכה העלות הכוללת ליחידה דיוור בעיר-לוויין באזור ירושלים בסך 200.000 ל"י ליחידה (במחירי מרץ 1975).

להלן נבדוק באילו סעיפים תהיה הבניה בערי-לוויין יקרה ובאילו זולה יותר מאשר בניה בתוך או בסמוך לעיר.

2. רכישת מקרקעין - סעיף זה הוערך ב- 0.8% מכלל העלות, או 1.600 ל"י ליחידה. לא יכול להיות כל ספק שהקרקע זולה יותר במרחק 15 - 30 ק"מ מהעיר מאשר בחוכה או בשכנוחה.

בין שמדובר על רכישת קרקע, בין שמדובר על ערך הקרקע ובין שנשתמש בכל מדד אחר, מסך שנים רבות תהיה הקרקע של ערי הלוויין זולה יותר באופן ניכר מאשר בערים הגדולות. מרכיב ערי-לוויין, הן באזור תל-אביב והן באזור ירושלים, מוצע שחיכונה על אדמת טרשים או באזורים שחונים, לעומת קרקע עירונית או חקלאית (בעיקר באזור תל-אביב). יתרה מזאת, איפוא, סביר להניח שבמחיר הקרקע תהיה הוזלה ניכרת לעומת הבניה בעיר, הוזלה בסדר גודל של אלף עד אלפיים לירות ליחידה לפחות, כלומר הוזלה של 0.5 - 1 אחוז.

3. חשמית - בסעיף זה קיימת הקדמת הוצאות כמה שנוגע לחשמית על-ישובית (כגון בי"ס חיכון, מרכזי קניות וכו'), שהוערכו ב- 0.5% מכלל העלות. החשמית השכונתית הוערכה ב- 11.5%. סך החשמית הוא, איפוא, כ- 20% מהעלות או כ- 40.000 ל"י ליחידה דיוור.

לשם השוואה יש לבדוק את עלות החשמית בשכונה עירונית, לדוגמה חכנית 'ל' בתל אביב או רעננה.

תוספת 20.000 או אפילו 10.000 חושבים בתכנית 'ל' מהייבט כבישים רחבים מרובים בשכונה ובקרבתה, וכן רישזור, סדור צמחים, אולי גם גשר וכו'. כל זה בסדר גודל שאינו עומד בשום יחס לנדוש בעיר בת 20.000 תושבים. ההוצאה לרשת החבורה בלבד תהיה, איפוא, גדולה פי 3 ואולי גם הרבה יותר - תלוי במיקומה המדויק של השכונה.

יהיה צורך לחבר את הכיוב למערכת הכיוב העירונית. מערכת זו עמוסה בין כה וכה מעל ליכלת קיבולה. יהיה צורך בהגדלת מכון הקליטה והטיהור ובסידורים אחרים העלולים להסתכם בסכומים שלא ניתן כלל לחזותם מראש. עשוי גם להתעורר צורך בחוספת החורגת מתשתית שכונתית לגבי חשמל, מים וטלפון.

החישוב לגבי רעננה מביא למסקנות קשות יותר: רעננה (או רחובות או כפר-סבא וכו') תוכננו כמושבה, כלומר למספר מועט של תושבים הגרים בדלילות רבה. חוספת רבבה או שתי רבבות של תושבים תחייב להאיץ באופן ניכר את תהליך העיור. פרושו של דבר לא רק חוספת ברשתות חשמל, אלא במקרים רבים החלפת רשתות התשתית הקיימות בחדשות יין שמדובר בחשמל, במים, בטלפון, בכבישים או בכיוב - יש להניח שיהיה צורך בהחלפה או אפילו בויתור על רשתות קיימות ובנית חדשות. יהיה צורך בהפקעת שטחים להרחבת כבישים, בהריסת מבנים ועוד אילוצים. התוצאה תהייה בהכרח הוצאות גדולות ביותר מבלי שניתן יהיה בכל מקרה להשיג את ההוצאות המבוקשות.

לא ניתן להביע את ההוצאות הנוספות שתדרשנה בסעיף זה בבניה בתוך העיר במספר מוגדר, שכן הדבר תלוי בתנאים המקומיים בהם עשוי להיות הבדל ניכר ממקום למקום. עם זאת קשה מאד להניח שהסכומים שיידרשו למעשה בשיפור התשתיות בערים או בהחלפתן לא יאזנו (קרוב לודאי בעודף גדול) את ההוצאות בהקדמת ההוצאות לתשתית על-ישובית בערי הלוויין.

4. יוממות והעמסת על המרכז העירוני - ההנחה היא שכשנים הראשונות יעבדו מרבית המפרנסים הגרים בערים החדשות מחוץ לעירם, במרכזי התעשייה והמסחר של המטרופולין. מכאן שהיוממות תכלול עד 70% של המפרנסים. יתר על כן הרי התושבים יזדקקו לשירותים של המטרופולין בבידור, בסוגים מסויימים של קניות ובעוד שירותים. נחוניה אלה יש לבדוק לעומת העומס שיוטל על המרכז העירוני של המטרופולין מתוספת אוכלוסייה במספר זהה בתוך העיר או בסמוך לה.

נחונים מהארץ ומהעולם מלמדים שככל שעיר לווין רחוקה מהמטרופולין הולכת וקטנה היוממות אליו. התושבים מעדיפים תכופות ללכת לקולנוע המקומי או להזמין להקת תיאטרון אליהם, לרכוש קניות לנסיעה אחת וכו'. מבחינה זו אין ספק שהעומס על המע"ר יהיה קטן יותר אם תשובן תוספת האוכלוסייה בערי לווין מאשר בתוך העיר.

הוא הדין בקשר ליוממות למקומות עבודה. חלק מהגרים בערי הלוויין ללא ספק יעבדו בעיר, במסחר, במקצועות חפשיים, פקידות, אוניברסיטה וכו'. אך חלק אחר יסע לאזורי תעשייה המצויים מחוץ לעיר. בסביבת ירושלים, לדוגמה, יעבדו כודאי רבים באזורי התעשייה של עטרות או מעלה אדומים ובמסעט אל העבודה וממנה לא יעברו את העיר. לעומת דרי העיר או השכונה הקרובה אליה, יעברו בחלקם הלא-מבוטל ברחובות העיר ובכבישים בדרךם לעבודה וממנה. הזדקקותם למע"ר בקניות ובבידור תהיה גדולה יותר ותחייב שינויים בתשתית של המע"ר, כולל מגרשי-חניה, הרחבת כבישים וכו'.

מכאן ששיכון תושבי האזור המטרופוליני בערי-לוויין יביא לצמצום בהזדקקות למע"ר ובחסכון לגבי הצורך להשקיע בהתאמתו לגידול אוכלוסייה.

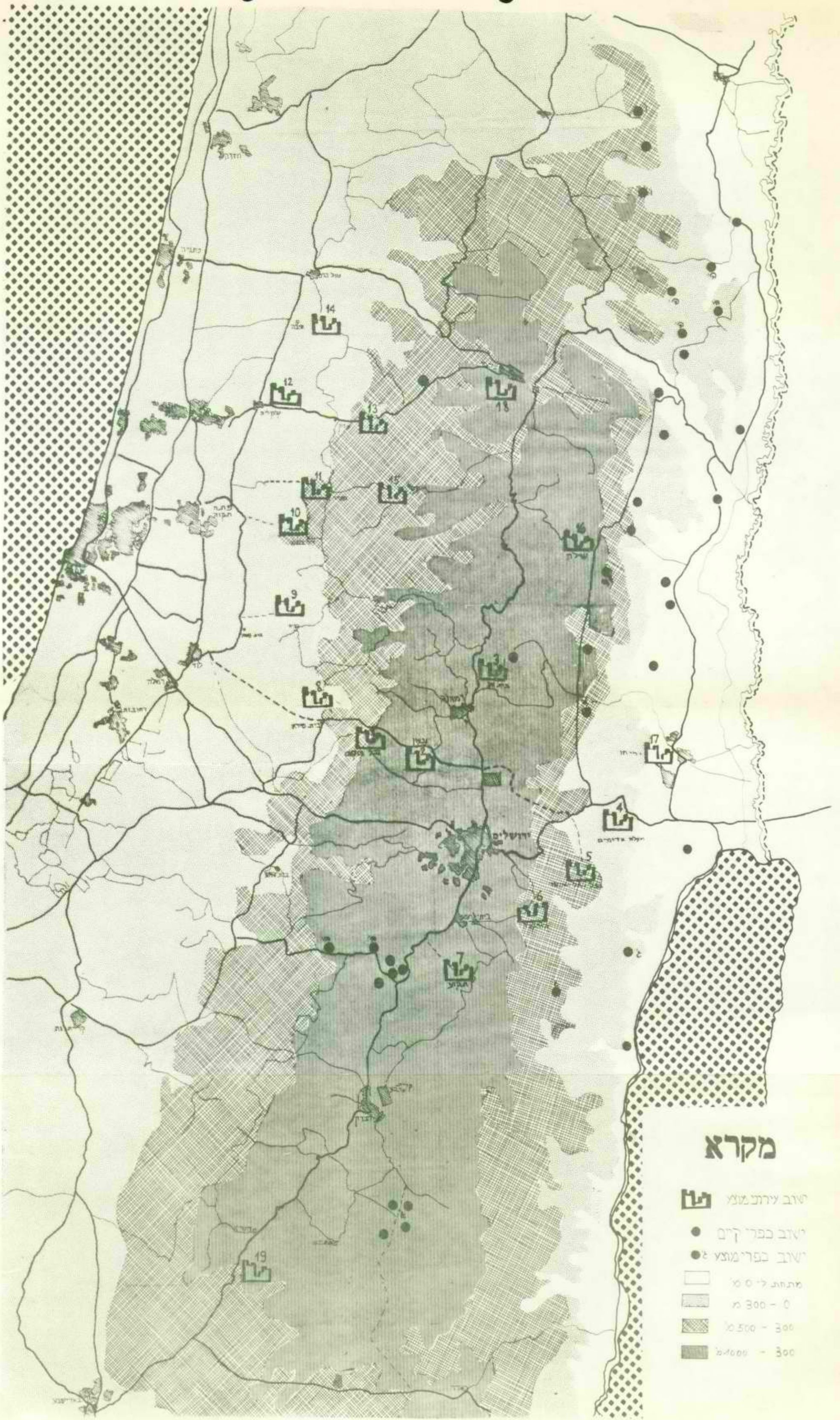
5. חיבורים לרשתות תשתית ארציות - סעיף זה הוערך בפחות מ 2% מהעלות. סוכן שבסעיף זה קיים שוני גדול ממקום למקום, שכן האיתור של הישוב החדש עשוי להיות קרוב מאד לרשתות התשתית הארציות, בו בזמן שהאיתור של ישוב אחר מרוחק. בשני המקרים ההוצאה הנוספת אינה גדולה אחוזה. עוד יש לקחת בחשבון שהוצאות מסויימות של חיבור לרשת תשתית ארצית קיימות גם לגבי שכונות חדשות בתוך עיר גדולה קיימת (למשל גילה או מזרח תלפיות וכו'). יש לקחת בחשבון שלגבי רשת הכיוב, לא יהיה צורך בחיבור לתשתית ארצית, אלא בשלבים מאוחרים, כך שיש כאן איחור ולא הקדמת הוצאות. ברוב הערים החדשות ניתן יהיה למצוא פתרונות מקומיים לכיוב, פתרונות זולים שאין אפשרות לאמץ דוגמתם בעיר הגדולה.

השיקולים הנ"ל מלמדים שאם הסיכום הכולל של החיבורים לרשתות התשתית הארציות הוערך ב-2% מעלות הבניה, הרי התוספת הממשית בהשואה לבניה בתוך העיר הגדולה אינה, כנראה, יותר מ-1%.





6. סיכום - לפי הערכת מחברי החוברת "הקמת ישובים במרחב ירושלים, בחינה ראשונית" (משרד השיכון, 1975) העלות הכוללת של יחידת הדיור בעיר לווין היא 210.000 ל"י (במחירי מרץ 1975). התשתית השכונתית, הבניה למגורים והפיתוח הצמוד מסתכמים ב-88.8% של הבניה ובסעיפים אלה לא נראה שקיים הבדל בין בניה בתוך העיר ומחוצה לה.

בניתוח הסעיפים האחרים מסתבר שהקרקע היא זולה באופן ניכר בערים המרוחקות 15 - 30 ק"מ ממרכז העיר מאשר בתוך העיר או בסביבתה הבלתי-אמצעית. ההפרש יהיה לפחות 1000 - 2000 ל"י ליחידה (בתנאי צפיפות זהים), כלומר יוזיל את עלות היחידה ב-1% - 0.5%. חיבורים לרשתות תשתית ארציות, יחייבו הקדמת הוצאות ותוספת הוצאות בסך 1.5% - 1.1%. בסעיף זה יהיה שוני על פי איתור הישוב החדש. בסעיף תשתית תהיה תוספת מסויימת (עד 8.5% על פי מחברי החוברת הנ"ל), בעיקר על ידי הקדמת הוצאות לגבי התשתית העל-ישובית. לעומת זה ניתן יהיה לחסוך סכומים ניכרים מאד בהשואה להוצאות הכוללות של התשתית בשכונות חדשות בתוך העיר הגדולה. הובאו שיקולים המראים שתוספת אותו מספר תושבים בשכונת 'ל' לדוגמה, או במושבה לשעבר כרעננה - יצריכו תשתית שכונתית ועל-שכונתית יקרים בהרבה מאשר בערי-לווין ובמקרים מסויימים החלפת רשתות ישנות בחדשות, אילוצים ופתרונות לא שלמים. ההזדקקות של תושבי ערי הלווין למע"ר תהיה קטנה יותר מאשר אם אותו מספר תושבים ישוכנו בתוך העיר או בשכונות הסמוכות לה.

מכאן שעלותה של יחידת דיור בעיר-לווין, על הקרקע, התשתית, הפיתוח וכו' הכלולים בה, תהיה בחשבון כולל שזה פחות או יותר לעלות של יחידת דיור באותו גודל לו הוקמה בעיר או בסמוך לה. עשויים להיות הבדלים של אחוזים בודדים לכאן או לכאן, בהתאם לתנאים המקומיים. הטענות שהושמעו בעבר לא פעם, כאילו התשתית להקמת עיר חדשה יקרה בהרבה מההוצאות לתשתית בתוספת אוכלוסין בעיר קיימת או בשכונה סמוכה - נמצאו טענות-שוא שאין להן על מה לסמוך. זאת מבלי לקחת בחשבון גורמים נוספים כגון שימור קרקע חקלאית, איכות חיים, בעיות אקולוגיות, פיזור אוכלוסייה מטעמי הגנה אזרחית ועוד - שגם להם יש מחיר בסופו של דבר, מבלי לדבר על חשיבותם ומשמעותם הכוללית.



מקרא

-  ישוב עירתי מוצי
-  ישוב כפר קיים
-  ישוב כפרי מוצי
-  מתחם ל' 0 מ'
-  0 - 300 מ'
-  300 - 500 מ'
-  300 - 600 מ'