

שם, ת.ד., מס

7

שם: לשכת השר גבתי - התישבות מעבר ל

6610 / 7 - ג

מזוהה פיוזי: 97.2/2 - 455

מזוהה לוגי: 02-107-10-03-03

כתובת: 374712 מס פריט: 08/09/2013



038-612

השם

המשרד

המתקנה-המדור

המקום

מידנית ישראל

משרד המשלח

כספי
המשלה



מזכירות הממשלה

ירושלים, י' באלול תשכ"ח
3 בספטמבר 1968

אל : ראש הממשלה
שר האוצר
שר החקלאות ✓
שר העבודה
שר הפנים

מאת: מזכירת הממשלה

הנני מתכבדת להביא לתשומת לבכם החלטה
מס. 717 של הממשלה בישיבתה מיום ח' באלול תשכ"ח
(1.9.68):

717. הקמת מרכז כפרי בגוש עציון
(נספח מס. 507 אשר נשלח לחברי הממשלה)

מ ה ל י ט י מ : ועדת שרים תבדוק את
האפשרות להקמת מרכז כפרי בגוש עציון
ותביא הצעותיה לאישור הממשלה.

הרכב הוועדה: ראש הממשלה - יו"ר, שר האוצר,
שר החקלאות, שר העבודה ושר הפנים. נציג
מחלקת ההתיישבות של הסוכנות היהודית יוזמן
לישיבות הוועדה."

ב ב ר כ ה

18/9/68
יעל עוזאי

101

פ ר ט י כ ל

ישיבת ועדת השרים לענין הקמת
מרכז כפרי בגוש-עציון וההתייכות בחברון

ה' בחשרי תשכ"ט - 30.9.68

כספי
לשם
הגנת
המדינה

נכחו השרים : ל. אשכול - יו"ר, מ. בגין, ח. גבתי, מ. דיין,
ח.מ. שפירא, ז. שרף.

נעדר השר: י. אלמוגי.

- | | | |
|-------------|---|-----------------|
| ז. ורהפטיג | - | שר הדתות |
| מ. ארנון | - | מזכיר הממשלה |
| א. אגמון | - | משרד האוצר |
| ט. הלל | - | משרד החוץ |
| ר. וויץ | - | הסוכנות היהודית |
| ע. יפה | - | משרד ראש הממשלה |
| מ. רבינוביץ | - | משרד הבטחון |
| י. תמיר | - | משרד ראש הממשלה |
| א. ליסנסקי | - | מזכיר הועדה |

ראש הממשלה מביא לידיעת חברי ועדת השרים מסקנות והמלצות ועדה המומחים
אשר נחמנתה על ידו לבחינת אפשרויות ההתייכות באזור חברון.

בדיון ששתתפיים השרים ל. אשכול, ח.מ. שפירא, ז. ורהפטיג, מ. בגין, מ. דיין,
ח. גבתי, ז. שרף וה"ה ר. וויץ וי. תמיר.

ההחלטות שמורות במזכירות הממשלה.

המסך הדיון נדחה.

ה י ש י ב ה נ נ ע ל ח

THE UNITED STATES OF AMERICA
DEPARTMENT OF JUSTICE
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
WASHINGTON, D. C. 20535

MEMORANDUM FOR THE DIRECTOR, FBI

DATE: 10/15/64

TO: SAC, NEW YORK
FROM: SAC, NEW YORK
SUBJECT: [Illegible]

RE: [Illegible]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

[Illegible text block]

כספך - ת"א

נושא
שצ"ח

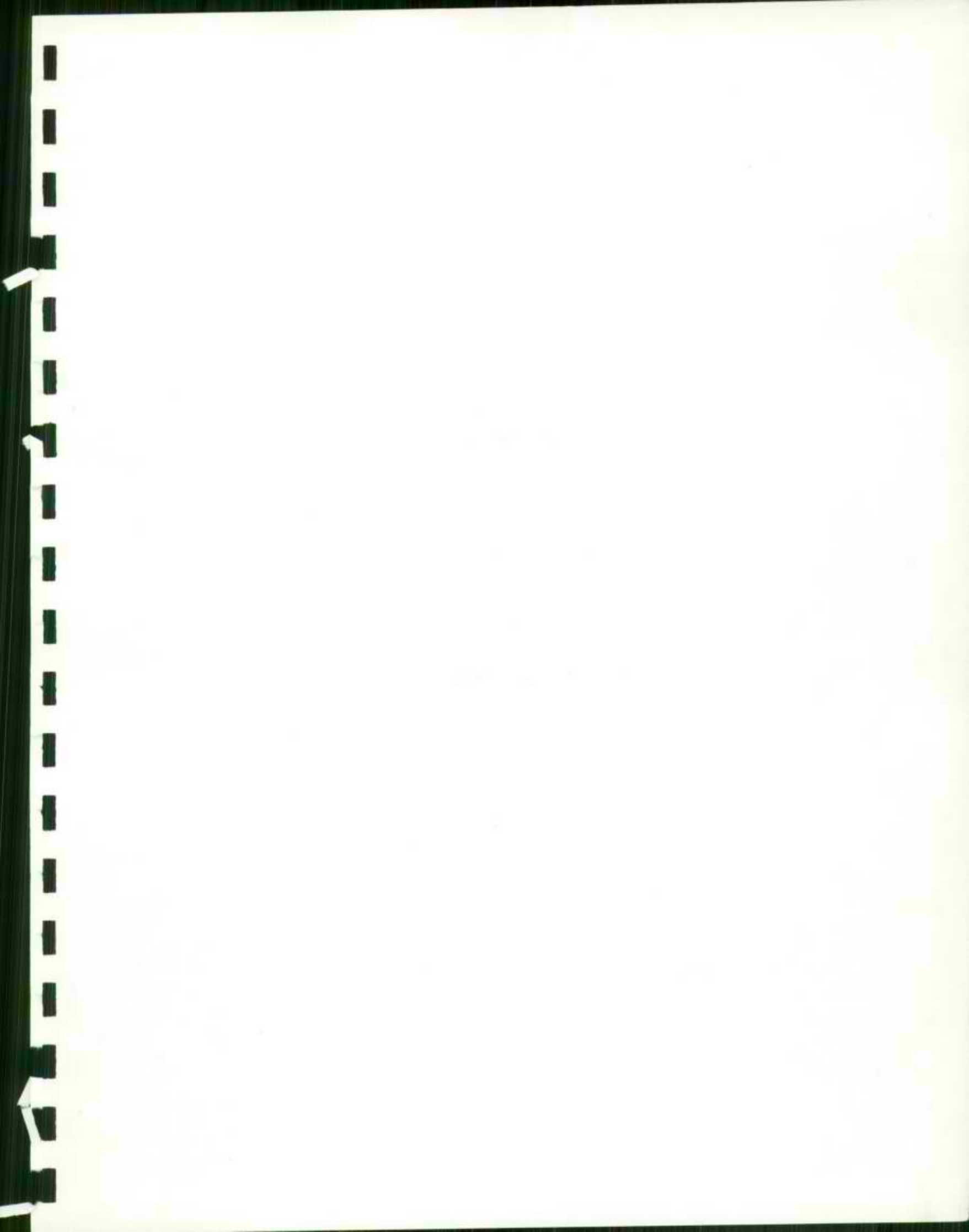
הצעה
לתכנון

גוש עציון

הצעה לתכנון אזורי

מרגשת ע"י ועדה בינמוסרית

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 בכדיקת מספר אלטרנטיבות המתייחסות לאפשרות הפיזית של ביצוע ההחלטה שנתקבלה בוועדת השרים לעניני גוש עציון בדיוניה מיום 30.9.68.

בישיבתה הראשונה שקיימה הועדה ביום 28.10.68 הוצעו ע"י חבריה מספר הצעות והוכעו 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 לחכנון אזורי של המרכז לחכנון וחבל ירושלים, את המשמעויות הפיזיות של אלטרנטיבה ב', הכלולה במכתב הח"מ אליך מיום 30.10.68, וההנחיות שנקבעו על ידך כמכתבך מיום 3.11.68.

2. להכין את ההצעה כשהי 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 ח"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 כהניחו - ובצדק - שיש לבדוק את ההשפעה הפוטנציאלית של מיקום מרכז עירוני באזור על הקונצפציה התכנונית שנתגבשה בועדה ועל הצעתו התכנונית שעוכדה בהתאם.

הבדיקה הוכיחה שמבחינה פיזית לא ניתן להקים עיר בשטח המיועד להקמת האזור הכפרי. מאידך - במידה ויוחלט על הקמת ישוב עירוני באזור המקום היחיד הכא כחשבון 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 לוועדה 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 ובעלות יהודית פרטית שאינן מתאימות לבנייה בחלקן הגדול).

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

4.1 להעמיד מיר 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 מניע 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 ³⁰⁸208 ד' מתוך חלקה מבעלים הנמצאים בחו"ל;

4.3.2 שטח של 160 ד' השייך לכנסייה הרוסית הלבנה.

5. עקרונות התכנון

אין באפשרות הועדה לערוך תכנית כוללת לפני אשור מסקנותיה הכלליות ובעיקר המלצותיה הכלולות בסעיף 4. ברם - בהתחשב בתנאים האובייקטיביים של האזור על אפרינתו, 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 לערוד 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 יאוחר 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 העירוני להצעה המגובשת 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 והתרכותי 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.

Head Office
P.O.B. 92, Jerusalem

פנימי

ד ח ו פ

ח' חשרי תשכ"ט
30.9.1968

משרד ההנהלה
ת. ד. 92, ירושלים

לכבוד

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

א.נ.א.

בהתאם להחלטה שנחקבלה בישיבת ועדת השרים לעניני
גוש-עציון בישיבתה היום, הנכם מתמנים בזה לוועדה 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 לשפוך ומיועדים
להפעלת המרכז האזורי לאלתר, יהיו ברי-שימוש
קבע לפי הקוים הכלליים של התכנון האזורי.
אם התשובה לשאלה זו אבקש להחיש ככל האפשר.

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

בברכת שנה טובה
וגמר חתימה טובה,

רענן ויץ
ראש המחלקה להתישבות

העתק ראש הממשלה

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 הנברת 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 עקרויות 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 אוכלוסייתו.

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 חושביו, 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 ונגם 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 הקונקרטיה, 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

ירושלים, יב" חשון חשכ"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 נחקלו 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 בוועדה.
- ג. עם זאת, יש לבחון באיזו מידה יש בכוחה של אלטרנטיבה ב' לתת תשובה לתביעות האיכלוס האזרחי הנובעות ממיקומו של המבנה הצבאי.
- ד. על הוועדה להביא בחשבון את השטח הדרוש למחנה הצבאי בהתאם להנחיות שר הבטחון שיובאו לוועדה ע"י אל"מ א. חרטינה.
- 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 חוספות הניתנות להשגה.

(-) רענן ויץ

ת כ נ ו ן א ז ו ר י ג ו ש ע צ י ו ן

דו"ח מספר 1

ערוך בידי
ש. שקד, אדריכל ומחנן ערים
ע. לבנת, אדריכל ומחנן ערים

15 בדצמבר 1968

א. רשימת מפות

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

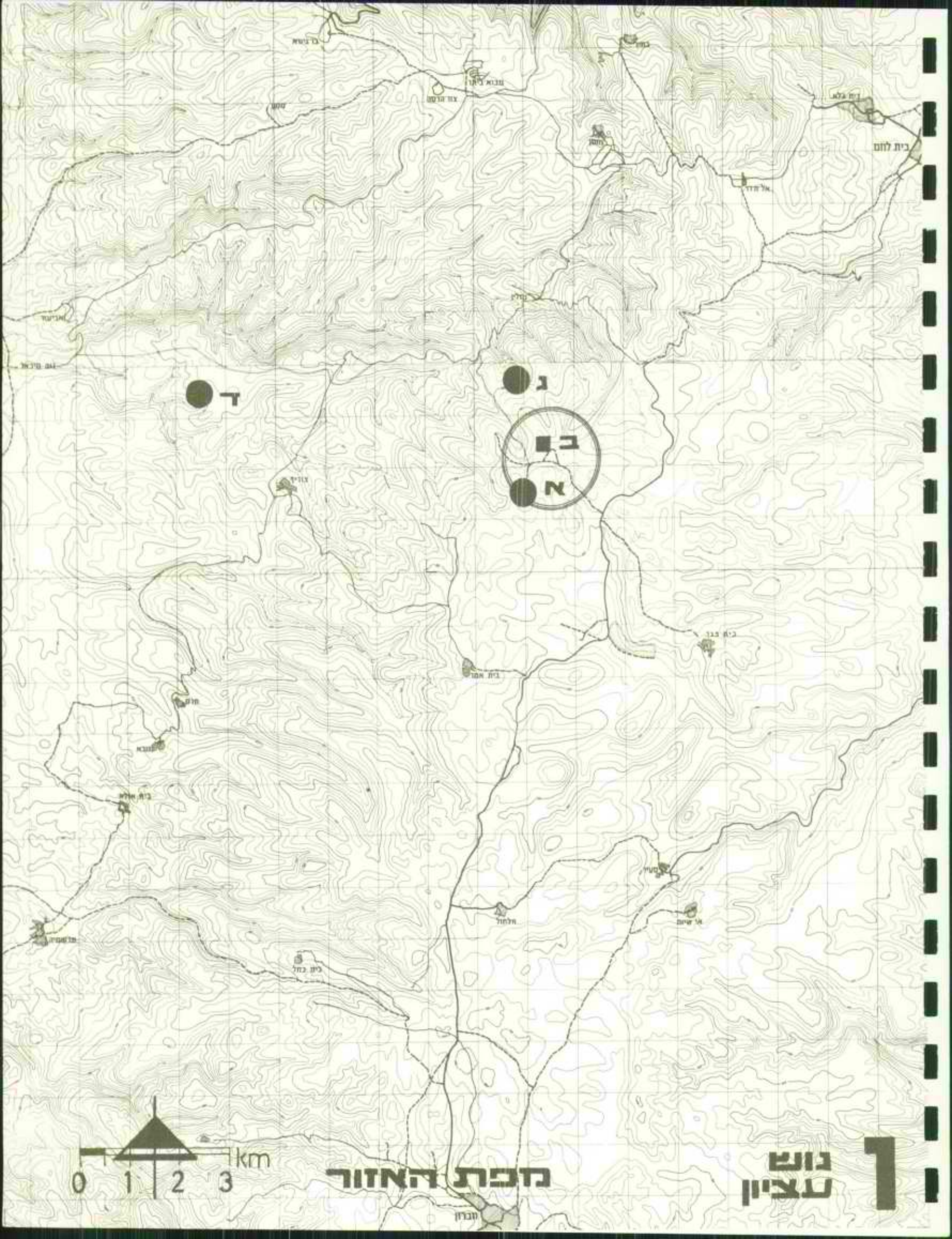
ב. תוכן הפרקים

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

ה ס ב ר ל מ פ ה

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

ב

ב

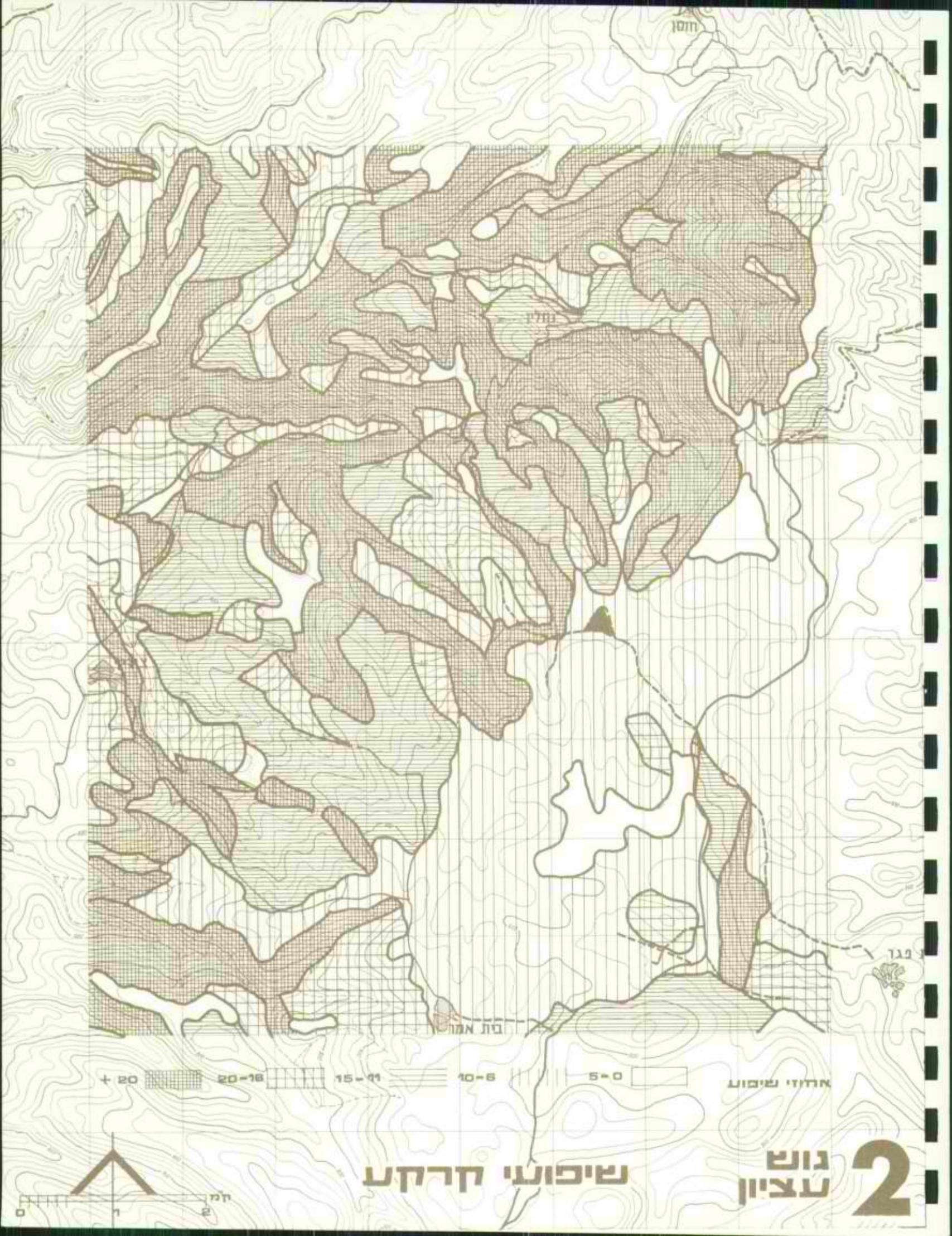
ז



מפת החזור

נפת טלזין

1



הר הזית

הר המנוחה

בית המדרש

הר המנוחה

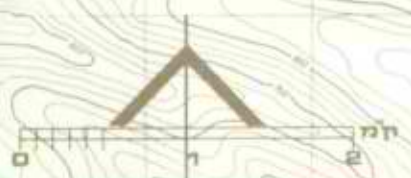
+ 20 20-16 15-11 10-6 5-0

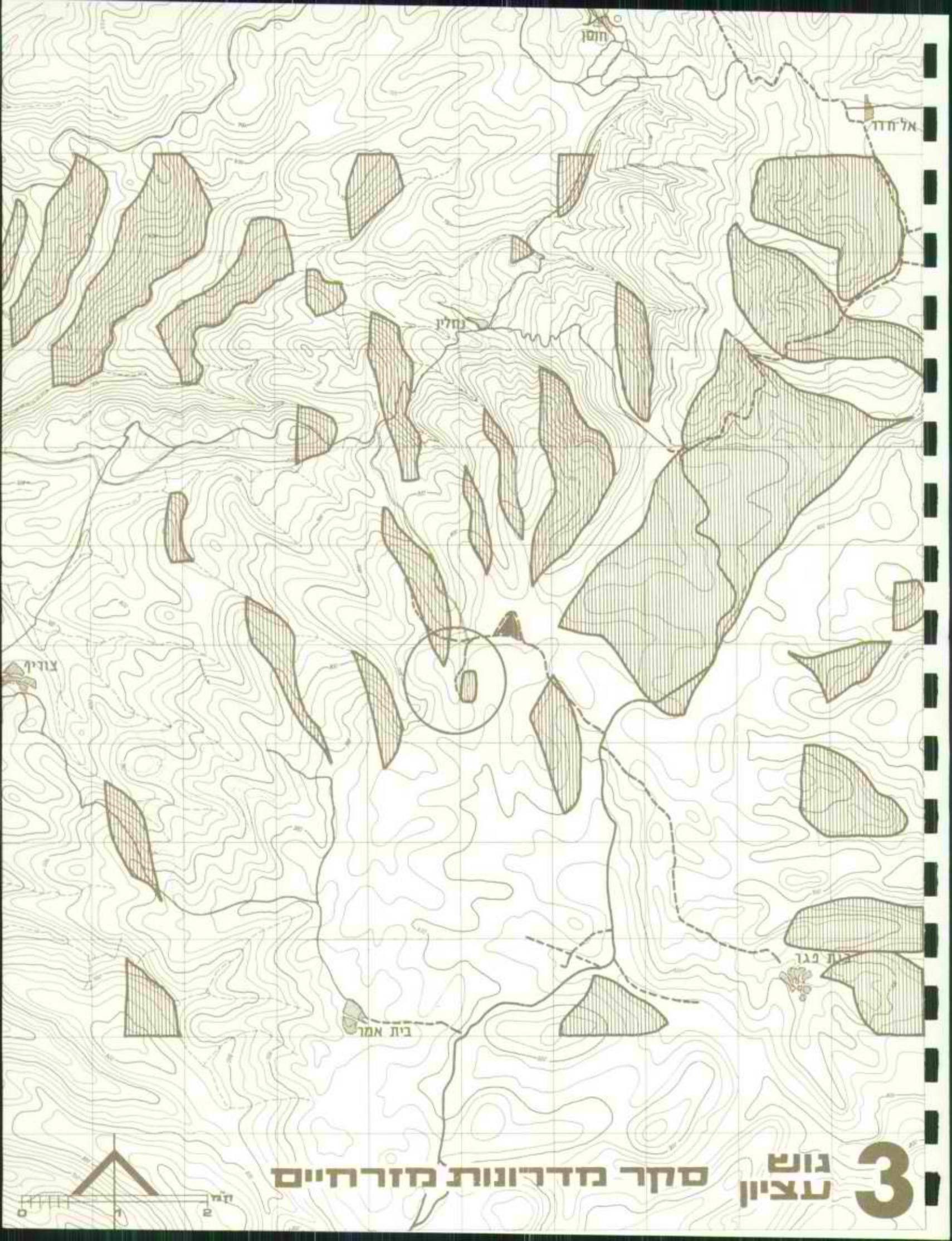
אחידות שיכונות

שיכונות ירושלים

נוש תציון

2





חוסן

אל חודו

נחל

צדוק

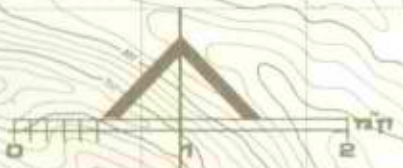
גולן

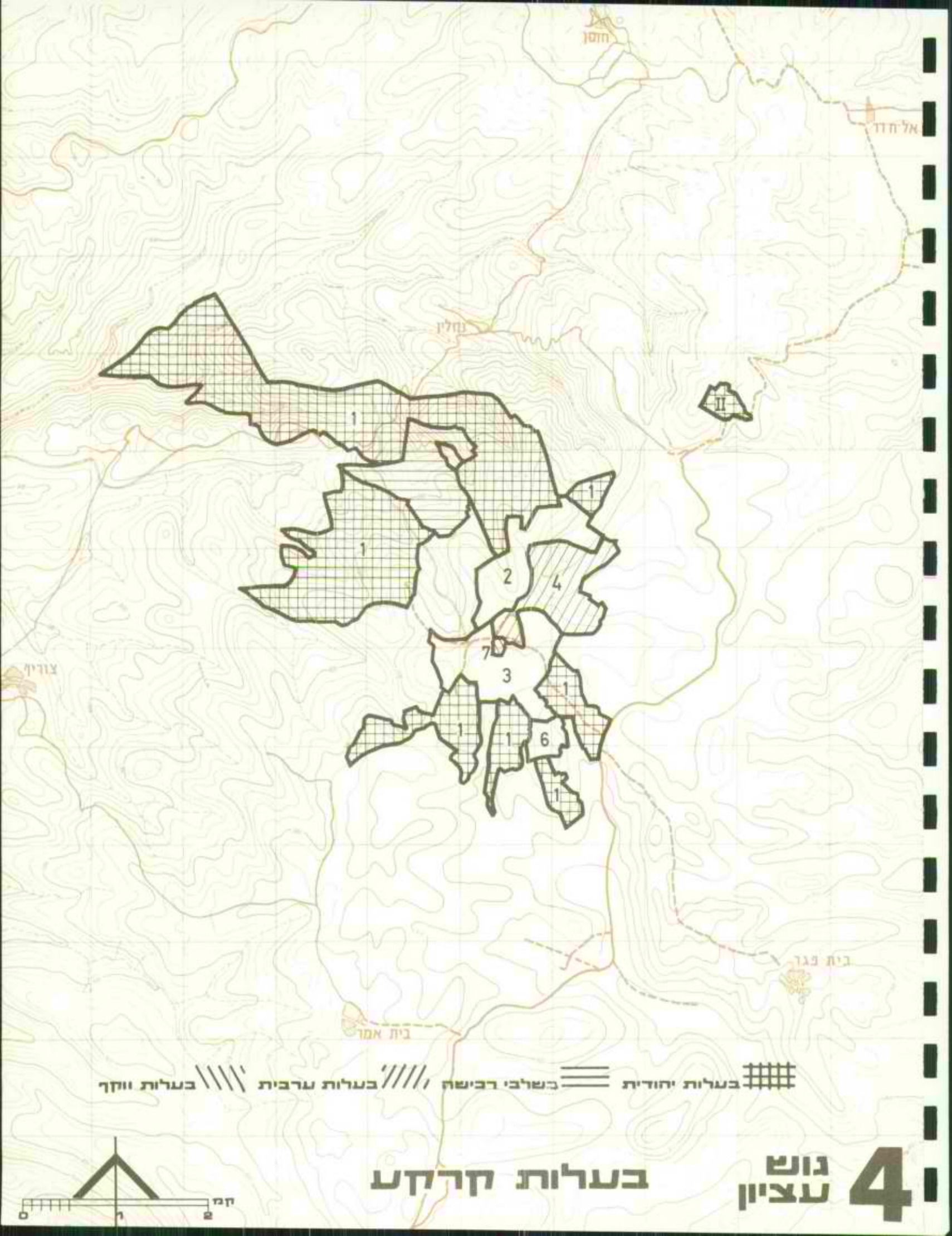
אמל ע"ה

סקר מדרונות מזרחיים

גוש
הציון

3





אל יחזו

חזסן

נחלין

צוריק

בית אמו

בית פגו

II

בעלות ווקר

בעלות ערבית

כשלבי רכישה

בעלות יהודית

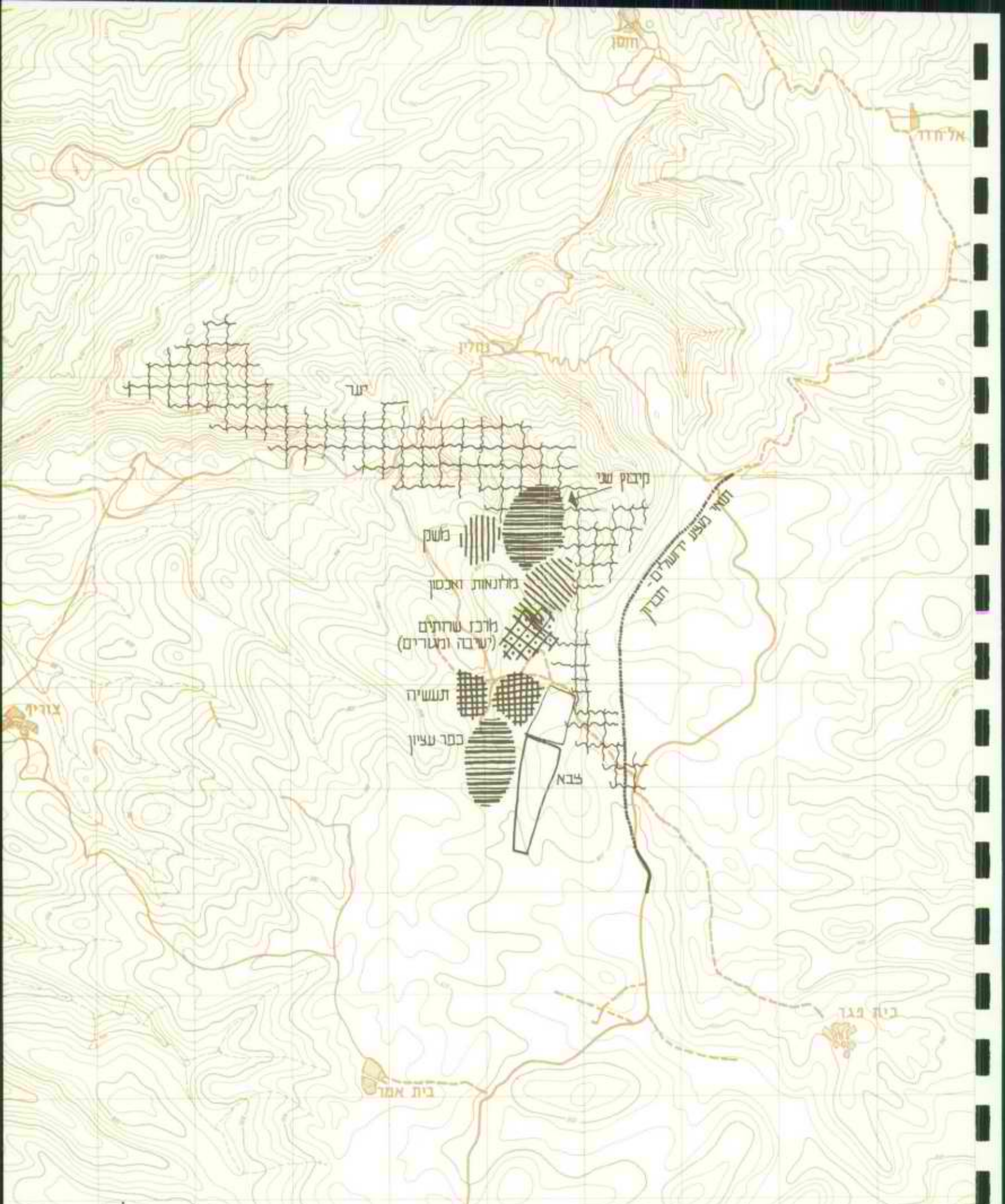


בעלות קרקע

**נוש
טציון 4**

תקציר ההמלצות

- א. קיבוץ כפר עציון יפותח במקומו הנוכחי, מבני המגורים שלו יאוחרו על המדרון המזרחי.
- ב. מרכיבי החקלאות של הקיבוץ יאוחרו ויפותחו בצורה שתמנע הפרעה לפיתוח תעשיה בעתיד.
- ג. הישיבה תאוחר במרכז השרותים, בלב השטח.
- ד. קיבוץ שני יאוחר באיזור עין-צורים-רבדים.
- ה. האדמות כבעלות יהודית, המשתרעות לעבר אל ג' בעה, תיוערכנה ותשמשנה בעתיד כאזור קיט ונופש.



הצעה עקרונית לתכנון

**גוש
עציין**

5



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 המאוחרת, עם הדרישה שלא לחסום, בשום פנים, אפשרות פיתוח נוסף בעתיד.
- 2.2 במשך כל שלב ושלב של הפיתוח, ובמערך התישבות 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 במוצע 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. כבעלות 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 ובעלות 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 המידי ועליו ממוקם המרכז המוצע.
להלן פרוט נושאי הסכסוך.
 - 2.1 קק"ל רכשה בשנת 1944 600 ד' באדמות צוריף מיוסף עיסא מורקוס ונצרי יוסף עיסא מורקוס במקום הידוע בשם חרבת א-זכריה. מיד עם תשלום התמורה במלואה שלמה קק"ל פיצויים כספיים לפני המחזיקים שהיו בשטח כולל מכני 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 הנכול 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 בדינו.
3. אדמות בבעלות משותפת (ערבית יהודית). השטח כולל 880 דונם ובו נרכשו על ידי יהודים כ-260 דונם לפני 1948. השטח דרוש כולו בשלב מידי 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 בדינו. השניה 460 מחוך 768 החלק שנרכש אינו מוגדר. מתנהל מו"מ לרכישת יתר החלקים מבעליהם הנמצאים בחו"ל.
6. אדמות הכנסייה הרוסית (הלכנה). 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 מנגבלות 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 - בניית 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' הנוותרים

מבעליהם הנמצאים בחו"ל.

160 דונם

6. אדמות הכנסיה הרוסית הלבנה

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: תעשיית 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 תעשייה אחרת, כשהיועצים המיוחדים יבואו מהאוניברסיטה העברית הקרובה.

כן אפשר לפתח על סמך רקע המתנחלים גם מלונאות ואכסניות המשולבים כסמינריונים 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 יאוותר 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 תעשייה. קיבוץ שני יוקם מצפון לכביש באיזור עין צורים-רכדים.

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 כעתיד 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 כעתיד 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 כשטח "עוין", הרתי-משמע - הסביבה אינה אוהדת הן מבחינת אוכלוסיה מקומית והן מבחינת אקלים חורפי קשה.

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

פרק 7 - המלצות לביצוע

7.1 המלצות לביצוע מירי

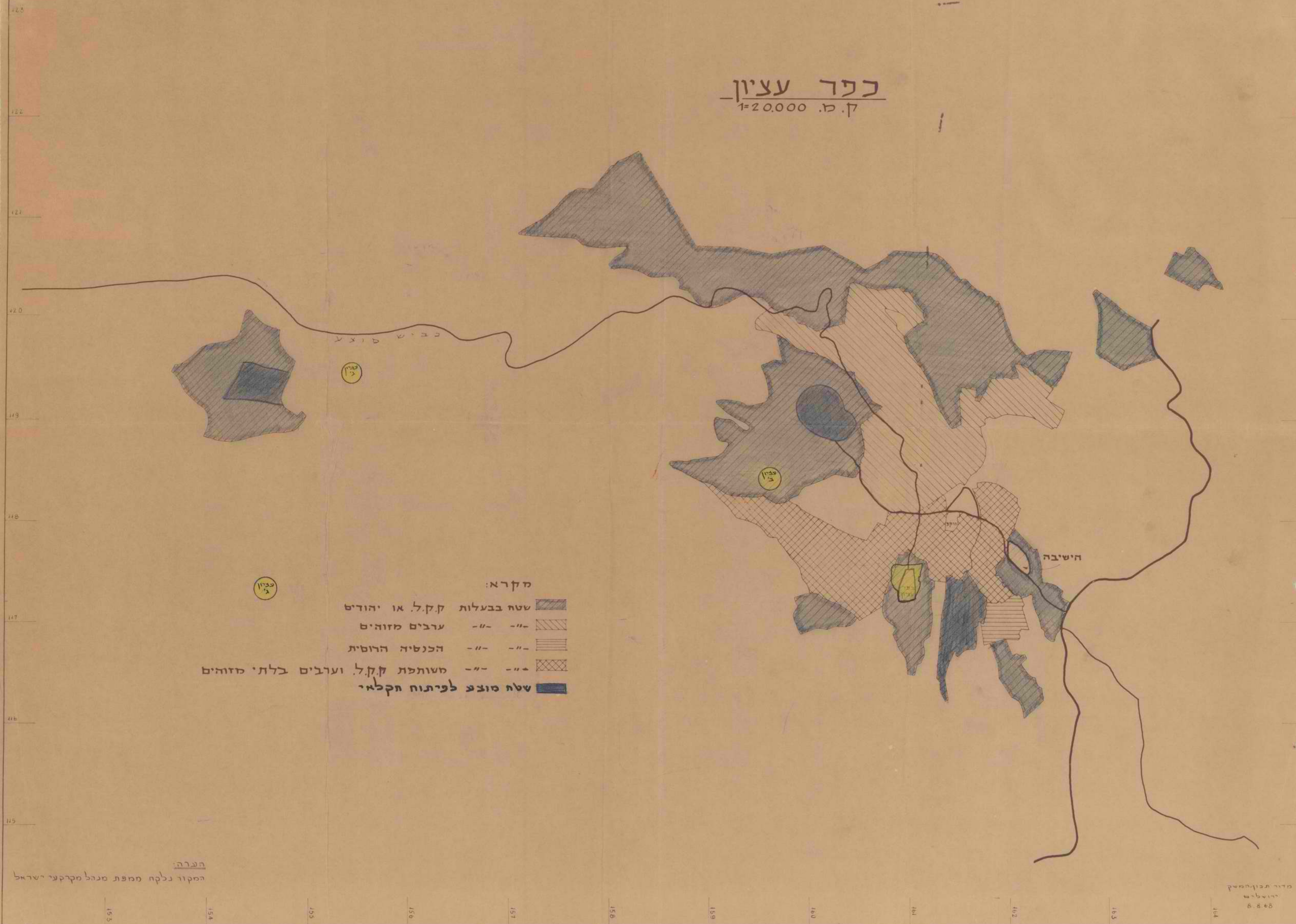
7.1.1 להמשיך ולפתח את כפר עציון במקומו.

7.1.2 לאתר את מבני המגורים בכפר עציון על המדרון המזרחי.

- 7.1.3 לאתר איזורי תעשייה 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 התעשייה, 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.

כפר עציון

ק.מ. 1:20,000



מקרא:

- שטח בבעלות ק.ק.ל. או יהודים
- ערבים מזוהים
- הכנסייה הרוסית
- שטח מוצע לפיתוח חקלאי

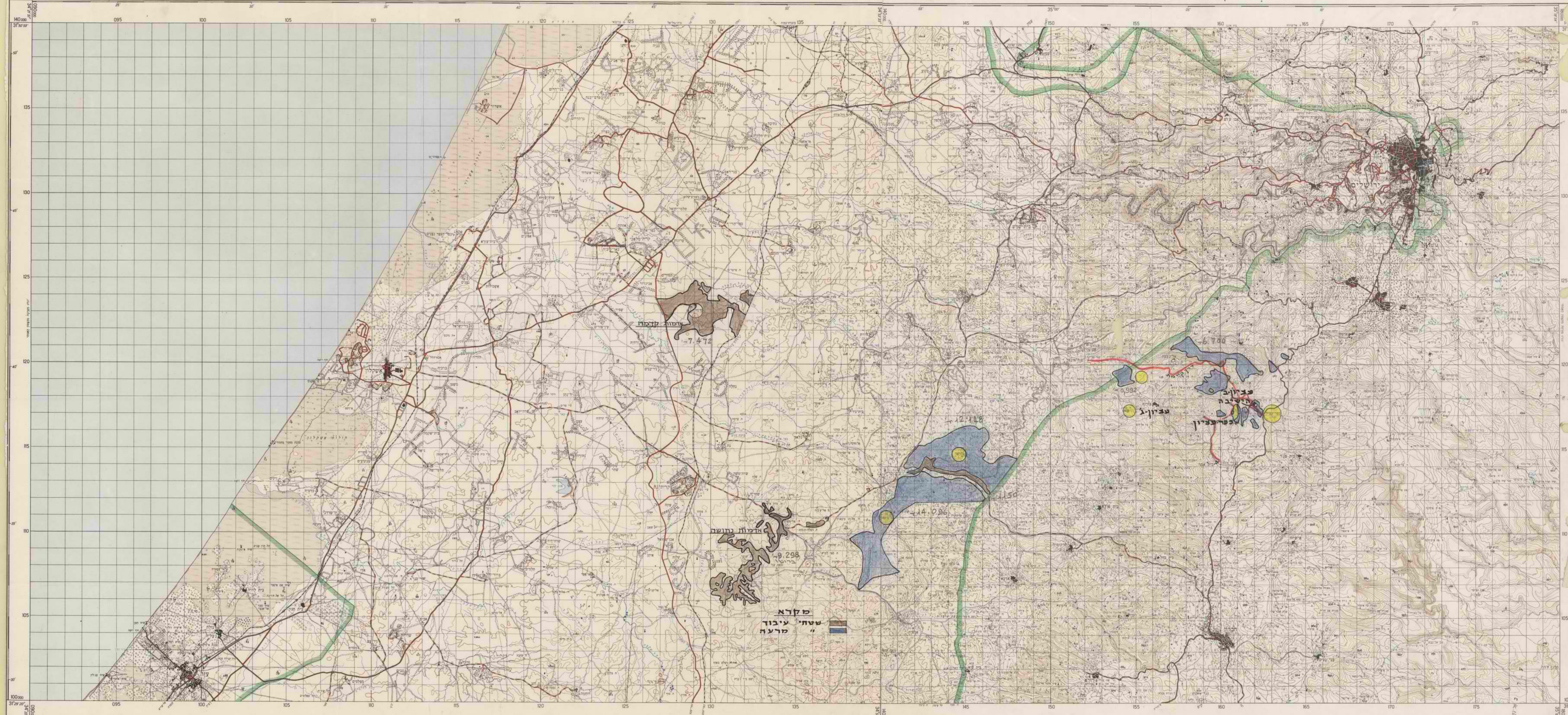
הערה:

המקור נלקח ממצות מנהל מקרקעי ישראל

1138 - 200



1696

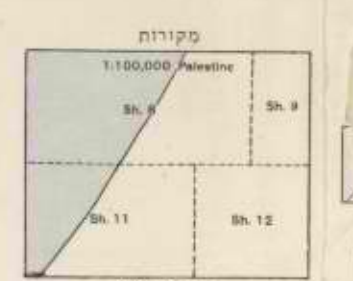
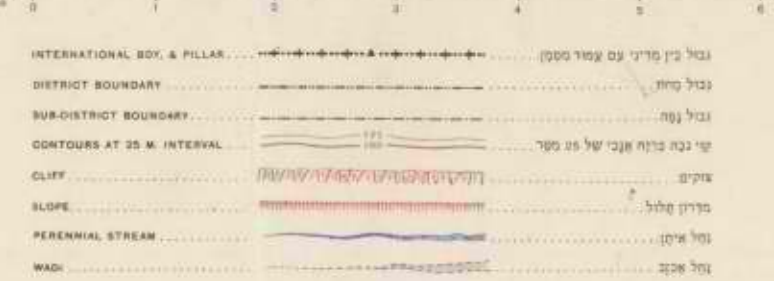
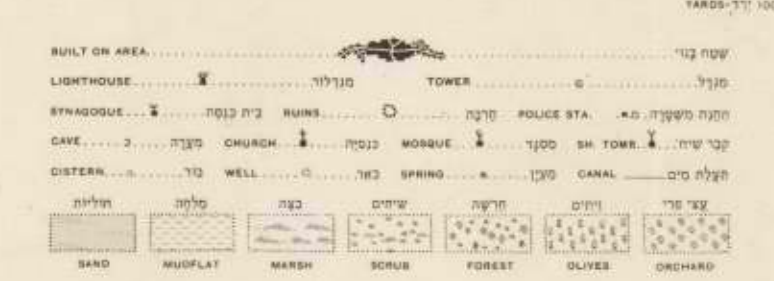


כל הזכויות שמורות - כל חוקי ישראליים
 Copyright strictly reserved - vide Ordinance No. 16 of 1924

קנה מידה 1:100,000
 SCALE 1:100,000
 METERS / KILOMETERS

כל הזכויות שמורות - כל חוקי ישראליים
 Copyright strictly reserved - vide Ordinance No. 16 of 1924

קנה מידה 1:100,000
 SCALE 1:100,000
 METERS / KILOMETERS



Armistice Demarcation Line
 Demilitarized Zone Boundary
 Division Line

1184 200



1138 - 200