

14

מדינת ישראל
משרדי הממשלה

משרד
הביטוח
והאגודה

קטן, מוט

בית נקונס
הצ'יקה הימנא
(אמלגנה, הו אדרי,
(חלל ילחמק)
9/94

שט תיק: בית נקופה - בדיקת התכנות (מבשרת ציון, הו
אדר, נחלת יצחק)
מזוזה פיו
גל-4-62117
מזוזה פריט: 000b3vd
תאריך הדפסה: 02/01/2019
ותובת: 3-307-8-5-5

מחלקה
אגודה
והביטוח
אגודה

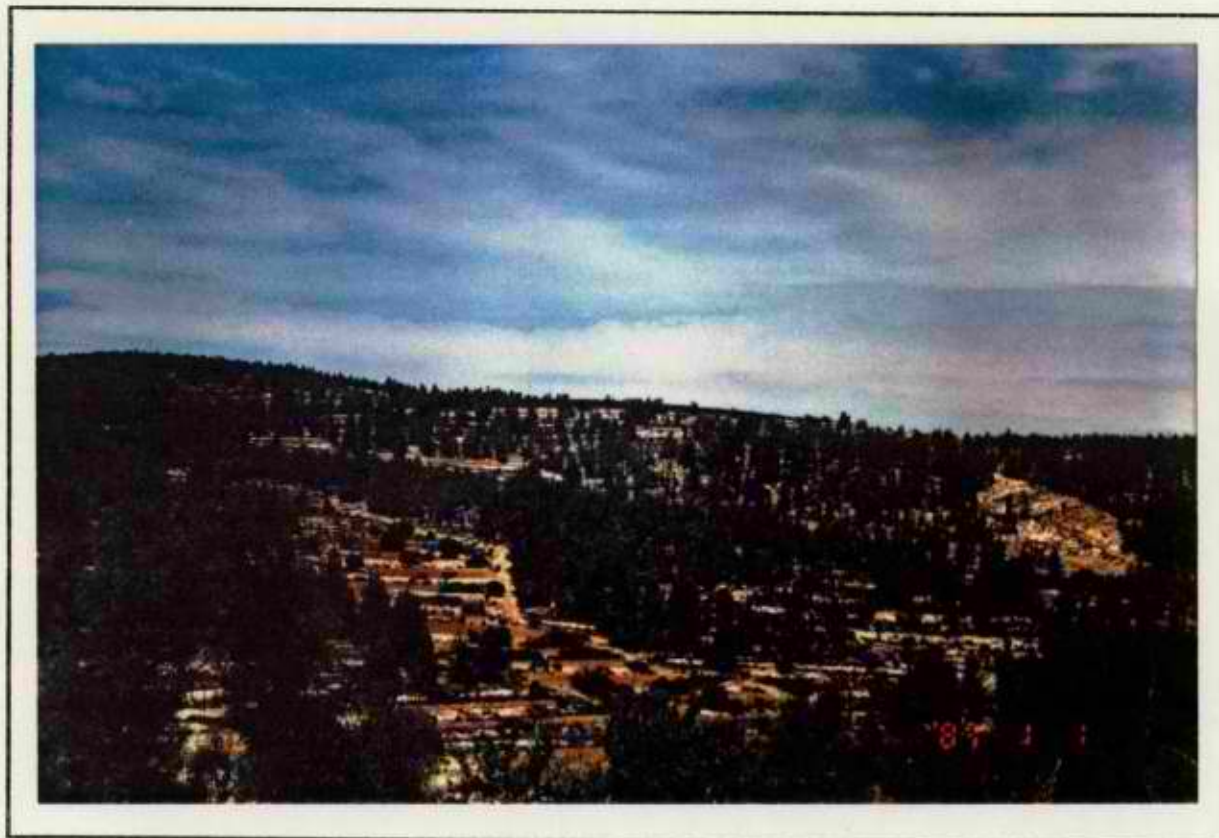
מס. תיק מקורי
5/6

משרד הבינוי והשיכון - אגף תכנון ובינוי ערים

פיתוח "גוש מבשרת"

בדיקה ראשונית

עורך: עמירם דרמן



עמירם דרמן, MSc., מתכנן ערים ואזורים

רח' ששת הימים 35, כפר-סבא 44269

טל. 09-450298, פקס. 09-987647, פלאפון 050-239298

במסמך המוגש בזאת מוצגות האפשרויות ליעוד אזורי מגורים נוספים ב"גוש מבשרת". האזור שנבחר הינו הישוב מבשרת-ירושלים והשטחים המצויים ממערב ובסמוך לו, בתחומי השיפוט של המועצה האזורית "מטה-יהודה". ביסוד הבחינה, הביקוש הכללי לאזורי מגורים בליבת הארץ בכלל, והצורך המודגש למתן מענה לביקוש למגורים באזור ירושלים בפרט. היצע השטחים הריאלי למגורים בירושלים הוא מוגבל, כך גם פוטנציאל הפיתוח הכלכלי שלה לגבי המיגזר היהודי. בנסיבות אלה, מתבקש פיתוחה של ירושלים באוריינטציה מערבה על מנת להישען על הפוטנציאל הכלכלי המצוי בתחומי המטרופולין של תל-אביב. פיתוח "גוש מבשרת" מהווה מענה פיזי לגישה אסטרטגית זו.

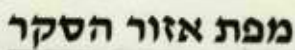
פיתוחה של ירושלים מערבה, לכיוון המטרופולין של תל-אביב מגלם בחובו קונפליקט מהותי ברמה האסטרטגית-תכנונית עם הצורך לשמור על ערכי טבע, נוף ומורשת בהרי ירושלים. חלקים נרחבים של הרי ירושלים מהווים שטחי יער, שמורות טבע, גנים לאומיים, שמורות נוף ואתרים ארכיאולוגיים והיסטוריים - בעלי חשיבות ערכית גבוהה ביותר. הבניה העתידית עלולה לפגוע בערכים הגלומים בשטחים אלה.

אכן, קונפליקט בין שני יעדי תכנון אסטרטגיים-לאומיים, אשר יש למצוא את פתרונו. פתרון הקונפליקט מצוי להערכתי בברור פרטני של תאי השטח השונים (בשיטת "הפינצטה"). המסמך המוגש בזאת, נעשה מתוך גישה זו. הנחות העבודה הבסיסיות למסמך זה:

א. איתור שטחים המתאימים למגורים, על בסיס מדדים אלמנטריים של: שיפוע (פחות מ-30%), נגישות תחבורתית, זיקה למערך שרותים קיים, או "סף-כניסה" כמותי להקמת מערך שרותים עצמאי.

ב. הימנעות מפגיעה בערכי טבע, נוף ומורשת וכד'.

עבודה זו מתייחסת לערכים הפיזיים והתכנוניים בלבד, ועפ"י דרישות המזמין - אין בה התייחסות לפרמטרים של תשתית פיזית קהילתית ומוניציפאלית.



2. נתונים

א. תחומי שיפוט וישובים

"גוש מבשרת" אשר נבחן כאן, כולל את תחומי הישוב "מבשרת - ירושלים", תחומי השיפוט של מועצה אזורית "מטה יהודה" במשבצות של הישובים: בית נקופה, קרית ענבים ומעלה החמישה, וכן תחומי "מטה-יהודה" הנמצאים בתווך, בין שלושת הישובים הנ"ל, לבין מבשרת ירושלים והמכונים בחלקם "נחלת יצחק" ("אדמות-פלר").

תא השטח הנדון גובל בתחומי ירושלים ובתחומי ירושלים המורחבים באגפו הדרום-מזרחי ובתחומי נפת-רמאללה (איו"ש) באגפו הצפוני. ממערב גובל השטח הנדון כאן, בשטחי "מטה-יהודה" נוספים וכן בתחומי הישובים: עין רפה עין נקובא ואבו-גוש.

בחינה ראשונית העלתה שכל פוטנציאל הבינוי הריאלי בתחומי השיפוט של מבשרת ירושלים נמצא בבניה או בהליכי תכנון. עובדות אלה "משחררות" אותנו מעיסוק בתחומי השיפוט של "מבשרת - ירושלים" בהמשך עבודה זו.

ב. בעלות קרקע

כל תא השטח הנדון הינו בבעלות המדינה, למעט מתחם אדמות "נחלת-יצחק" בו ישנה חלוקה למגרשים להם עשרות בעלים פרטיים וכן קרקעות בבעלות במושעא של המדינה עם פרטיים.

אדמות המדינה בשטח הנדון, בחלקן מוכרות לישובים הקיימים באזור: בית נקופה (אין מפת משבצת והסכם חכירה מוסדר), מעלה החמישה וקרית ענבים. חלקים נרחבים הינם אדמות מדינה ללא התחייבות של החכרה.

התכנון הסטאטוטורי

ג.

על האזור הנדון כולו, חלה תכנית המתאר המחוזית למחוז ירושלים (תמ"מ 1) וכן תכנית המתאר המקומית לשטחי המועצה האזורית "מטה-יהודה" (מ.י. 200). שתי תכניות אלה הינן בתוקף, תכנית מ.י. 200 נמצאת בשלבי עדכון (ע"י משרד תו"פ - י. סוקר).

תכנית המתאר המחוזית (ת.מ.מ. 1) - מיעדת את האזור שמצפון לכביש מס' 1 לשטחים חקלאיים, שטחי יעור, גן לאומי, ישובים חקלאיים ו"מרכז גוש". השטחים אשר מדרום לכביש מס' 1 מיועדים לגן לאומי (עין-חמד) ול"מרכז-מוסדות-אזוריים" בתחום "נחלת יצחק"/"אדמות - פלר".

תכנית מ.י. 200, זהה לגבי הקטע שמצפון לכביש מס' 1, באשר לקטע שמדרום לכביש מס' 1 - אזור "נחלת-יצחק"/"אדמות-פלר" מיועד למלונאות.

לישובים מעלה החמישה וקרית ענבים "תכניות-משבצת" (מש"מ), לבית נקופה תכנית מס' מ.י. 308, לקרית ענבים תכנית מס' מ.י. 665. בתחום הסקר, תכנית לגן-לאומי "עין-חמד" מס' מ.י. 101. בתחום אזור המלונאות עפ"י מ.י. 200 (אדמות "נחלת-יצחק") תכנית מפורטת מאושרת למלונאות מ.י. 241 א'. בגבול הסקר ממערב: תכנית אבו גוש מי/במ/113-א (מאושרת 29.10.92) ותכנית עין רפא בית-נקופה, מי/300 (מופקדת 25.7.76).

תכניות בייזום וחכנה:

ד.

(1) הרחבת בית נקופה - מושב בית נקופה יזם תכנית ל"שיכון בנים" בגבעה מיוערת בסמוך למושב. תכנית זו נפסלה ע"י מוסדות התכנון.

(2) בית נקופה - שכונת מגורים - מושב בית נקופה בשיתוף

יזמים פרטיים יזם הכנתה של תכנית מתאר מקומית לשכונת מגורים בתחומי אדמות המשבצת של המושב, על חשבון שטחים חקלאיים, שטחי יער ושטחי בור, (מ.י. 308/ב'). התכנית הוכנה ע"י משרד קולק-קוקלר-אפשטיין והובאה למצב "הגשה" (תשריט ותקנון). התכנית, כפי שהוצגה לי, מקפלת

בתוכה זכויות בניה ל- מגורים - 1 = 1,701 יח"ד

מגורים - 2 = 451 יח"ד

מגורים - 5 = 325 יח"ד

סה"כ = 2,477 יח"ד

בשטח ברוטו של כ- 1,250 דונם

הערה: עפ"י דיווח בע"פ שנמסר לי ע"י אדר' ר. אפשטיין,

בהתאם לבקשת ממ"י-ירושלים, הצפיפות בתכנית הועלתה, והיא מקפלת בתוכה, במהדורתה החדשה, זכויות בניה לכ- 5000 יח"ד.

(3) תכנית "נחלת-יצחק" - תכנית לשינוי יעוד אזור המלונאות

עפ"י מ.י. 200/ועפ"י מ.י. 241/א' - בתחום "נחלת-יצחק" לאזור מגורים ומלונאות. התכנית ביוזמת ממ"י ופרטיים ובעריכתו של אדר' דן-זרעאלי. התכנית משתרעת על שטח של 585 דונם, חלקם פרטיים וחלקם בבעלות ממ"י ומייעדת את השטח ל-886 יח"ד בצפיפות נמוכה. לתכנית אין עדין תוקף סטטוטורי.

(4) תכנית לכביש מס' 425 - בית-נקופה - הר-אדר. תכנית מס'

מ.י. 814/ - תכנית ביוזמת משרד הבינוי והשיכון-מע"ץ, אגף הכבישים. התכנית מציעה תוואי דרך לחיבור בין כביש מס' 1 (מחלף עין-חמד) להר-אדר. התוואי עובר דרך הכביש העובר ב"נחלת-יצחק", גשר מעל כביש מס' 1 ותוואי דרך בקטעים של נחל כסלון עד הר-אדר ובהמשך להר-שמואל. לתכנית הכביש הוכן תסקיר השפעה על הסביבה ע"י משרד תו"פ (י.סוקר) והיא נמצאת בהליכי אישור סטטוטוריים.

(5) תכנית לגן לאומי במרחב תל-צובא - הר-חרת - תכנית

רעיונית, ביוזמת רשות הגנים הלאומיים ובתכנון אדריכלי נוף עמית סגל ואיתמר רעיוני (מבית-נקופה). הרעיון המרכזי בתכנית הוא לחבר את הגוש הצפוני של הגן הלאומי המוכרז הרי יהודה באזור הר-הרוח והר ההגנה עם החלק הדרומי של אותו גן לאומי באזור נחל רפאים, וליצור ע"י כך "חומה ירוקה" לאגף המערבי של הירושלים. חומה זו תתחום את התפתחותה של ירושלים מערבה.

באזור הנדון כאן התכנית מבקשת ליעד את כל השטח לגן לאומי (חלק ממתחמים E ו-A). לתכנית זו אין עדין כל מעמד סטטוטורי.

ה. שימושי קרקע

השטח אשר מצפון לכביש מס' 1 באזור "משבצת" בית נקופה ובקרבתה משמש בעיקרו ליער (קק"ל) (בהתאם למסומן בתמ"א-22 כפוף לתיקוני סטיות קלות בפועל) ולחקלאות (בהתאם למפת שימושי קרקע בית נקופה). בין שטחי היער והחקלאות מובלעות של שטחי טרשים. בשימוש לחקלאות ניתן להגדיר שתי רמות ניצול:

(1) מערך של טרסות נטושות במעלה ההר, באזור הקרוב יותר לכביש מס' 1 (טרסות אלה נחרשו לאחרונה).

(2) שטח מטע-קיים בבמת ההר בחלק המרוחק מכביש מס' 1.

היער בעיקרו הינו יער צפוף, אשר רק קטעים מצומצמים ביותר ממנו משמשים לנופש בחיק הטבע. בחלקי היער השונים אתרי הנצחה, הבולט בהם אתר הנצחה למורים: "יער המורים". השימושים העיקריים של היער: יצירת אפקט נופי יפה, "ריאה ירוקה" וכלי לשמירת שטחים.

בקטע שמדרום לכביש מס' 1, מצוי גן לאומי "עין חמד". שאר השטח הינו אזור טרשים ומספר טרסות חקלאיות במורדות "נחלת-יצחק" לכיוון כביש מס' 1. במקום בית מגורים.

ו. ערכי טבע, נוף ואתרים

כאמור, בתחום הרי-יהודה, ככלל, לערכי הטבע הנוף והמורשת משמעות מיוחדת, וכל פרויקט של בניה חייב להיבחן בצורה קפדנית על מנת למנוע פגיעה בערכים אלה. במקרה שלפנינו השטח נסקר והוערך בסקר החברה להגנת הטבע שהוכן בשנת '89. במסגרת הסקר נבדקו ערכי טבע, נוף ואתרים, ונערך תהליך הערכתם ע"י טובי המומחים (בשיטת גידליון). לענייננו התייחסנו למפה ולנתונים המסכמים את הסקר לגבי הקטע הנדון: "מפת התאמה לשימור טבע, נוף ואתרים".

עפ"י מפה זו, האזור שמצפון לכביש מס' 1 מוגדר כבעל התאמה "בינונית" לשימור טבע נוף ואתרים, והאזור שמדרום לכביש מס' 1 (אזור "נחלת-יצחק"), כבעל התאמה "גבוהה" לשימור טבע, נוף ואתרים.

בסקר הנ"ל הוגדרו ארבע דרגות התאמה: "מירבית", "גבוהה", "בינונית" ו"נמוכה". בתחומי האזור הנבחן: אין שטח בעל התאמה "מירבית", עיקר השטח הינו בעל התאמה "בינונית" (אחת לפני הדרגה הנמוכה ביותר), וחלקים נרחבים בעלי התאמה "גבוהה". (דווקא שטחים אלה בעלי התאמה "גבוהה" לשימור, כבר יועדו במישור הסטאטוטורי לבניה למלונות!). הערכה הנ"ל הינה פרי שקלול של הערכת נתוני טבע ונוף במכלול אחד.

מבחינת התאמה לשימור טבע, ללא התייחסות לנושא הנוף: מרבית תת-תאי השטח באזור הנדון זכו בסקר הנ"ל לציון 1, היינו בעלי חשיבות מועטה. כך: יער קק"ל (ב 4 KH), מטע שיזפים (ב 4 M), מטעים (ב 6 M), מטעים (ב 8 M) - זכו לציון 1.

מספר טרסות נטושות, בהן: בתת סירה (ב 5 B) ובתת סירה וזקן (ב 7 TN) זכו לציון 2, היינו כבעלי חשיבות בינונית לשמירת טבע. רק גבעת המושב, מצפון לבית נקופה (ב 10 GH), זכתה לחשיבות גבוהה לשמירת טבע ציון 3, בהיותה כתם של צומח טבעי: סירה קוצנית, קידה שעירה, אלון מצוי, אלה א"י, שלהבית דביקה, מרווה משולשת ולוטם מרווני - בתוך יער נטוע.

תת-תאי השטח אשר מדרום לכביש זכו גם הם לציון הנמוך 1: (ה 4
(B), (M), (KH 61). אזור גן לאומי עין חמד (H3) זכה לציון
הגבוה 3.

האזור שמצפון לגן הלאומי עין חמד (ה 2 TN, עין טייסים) זכה
לציון 2 - ערך בינוני. כמו כן האזור שממערב לגן הלאומי (15)
(BK).

באזור הנסקר מספר אתרים היסטוריים: חורבת מרור, חורבת אל
חנש, עין נקופה ועין חמד. מבין אתרים אלה: עין חמד בתחומי
גן לאומי מוכרז וחורבת מרור, סומנה בסקר, כבעלת ערך "גבוה"
לשימור.

(פרטים על חרבת מרור עיין/י: מנחם מרקוס, הרי ירושלים, סקר
נוף ומסלולי טיול, עמ' 43, על עין נקופה, שם, שם, עמ' 54,
ועל עין חמד, שם, שם, עמ' 66).

מבחינה נופית יש חשיבות לנוף הנצפה מאתר מסויים ולמראהו של
האתר, כפי שהוא נצפה ממקומות שונים. השילוב של האופי
הטופוגרפי באזור הנדון ובניה לא גבוהה - יכולים להבטיח,
בתכנון נאות, מניעת הסתרתם של אזורים שונים מנקודות תצפית
שונות.

שינוי תאי השטח הנצפים כתוצאה מבינוי, הוא איפוא הנושא
למבחן ולא הסתרת נופים. בהקשר זה נבחנו תאי השטח הנצפים תוך
כדי נסיעה בכביש מס' 1 מתל-אביב לירושלים ובחזרה. העובדות
בנושא זה מופיעות במפה להלן. באופן מילולי ניתן לומר כי
ישנם מיפתחי נוף מוגבלים ביותר, לנוסע על כביש מס' 1 לעבר
האזור הנדון. הטופוגרפיה, היעור ותנוחת הכביש - גורמים לכך
שעיקר השטח הנדון מצוי ב"שטחים מתים" לגבי הצופה מכיוון
כביש מס' 1.

מעבר לתכנים עצמם, לנושא הטבע והנוף יש גם מימד פורמלי סטאטוטורי. יעודי הקרקע: שמורת טבע, שמורת נוף, גן לאומי ויער - מייצגים לענייננו את השטחים שהתכנון הסטאטוטורי מצא לנכון להגן עליהם במסגרת סטאטוטורית. נושאי הגנים הלאומיים, שמורות הטבע ושמורות הנוף - מעוגנים בתכנית המתאר הארצית לגנים לאומיים ושמורות טבע (תמ"א-8), וחלקם מוגנים ב"חישוק" נוסף שנקרא "הכרזה" עפ"י חוק גנים לאומיים ושמורות טבע.

נושא היער מעוגן בתכנית המתאר הארצית ליער וייעור (תמ"א-22) הנמצאת בהליכי אישור.

כל היעודים הנ"ל מוטמעים בתכנית המתאר המחוזית למחוז ירושלים (תמ"מ-1), וכן בתכנית המתאר המקומית למועצה האזורית "מטה יהודה" (מ.י. 200).

ניתן, איפוא, לקבוע כהנחת עבודה, שמרבית השטחים בעלי חשיבות מבחינת ערכי טבע ונוף יועדו לכך בתכניות הסטאטוטוריות הנ"ל.

באזור הנדון אין אף "שמורת-טבע" ואף "שמורת-נוף". חלקים מהאזור בהר ההגנה ובעין-חמד, מיועדים ומוכרזים כ"גן-לאומי". חלקים מהאזור בעיקר מצפון לכביש מס' 1 מיועדים ל"יער".

3. הערכה

השאלה בדבר אפשרות הבניה למגורים באזור הנסקר הועמדה למבחן על בסיס מספר מדדים.

- א. מניעת פגיעה בערכי טבע, נוף ומורשת.
- ב. נגישות תחבורתית נאותה.
- ג. שיקולים פיזיים (שיפועים, מיקרו-אקלים וכד').
- ד. בעלות על הקרקע.
- ה. יכולת אספקת שירותים.

א. ערכי טבע, נוף ומורשת

בנושא זה הנחיית העבודה היתה, איפוא, מניעת פגיעה בערכי טבע, נוף ומורשת. מופו האתרים הערכיים בתחום זה, ולאחר ניפוי שטחי היער, השטחים הנצפים נופית, שטחי הגנים הלאומיים (הר ההגנה ועין חמד) ושטחי האתרים ההיסטוריים - נותרו שני מתחמי שטח בהם אין פגיעה בערכי טבע ונוף: האזור הבמתי של מטעי בית נקופה ואזור "נחלת יצחק".

במסגרת הליך סריקה זה, הוקפד על שמירה על עקרון ניצול האזורים ההרריים, הקובע: מיקום תשתיות במורד ההר (בוואדיות), שטחים ירוקים - במדרון, ובניה - בבמת ההר.

כאן המקום לציין, כי עפ"י סקר החברה להגנת הטבע, אזור "נחלת יצחק" זכה לערך "גבוה" לשמירת טבע ונוף. בבדיקה פרטנית מסתבר, שהציון הגבוה ניתן בעיקר בשל ערכי נוף ולא בשל ערכי טבע. ניתוח חוזר של הנתונים מורה שאכן מדובר בשלוש גבעות יפות-נוף ובעין חמד, ואולם חלקים נרחבים מאזור זה אינם נצפים מכביש מס' 1. בנוסף, ראוי להדגיש כי אזור "נחלת יצחק" כבר יועד ל"מלונאות" במסגרת תכנית המתאר המקומית ל"מטה יהודה" (מי/200) ובמסגרת התכנית המפורטת (מי/241א'). לפיכך: אזור "עין חמד" (הגן-הלאומי), הגבעה שממערב לו והמדרון אשר מתחת לכביש "נחלת יצחק" - נקבעו כאן כאזורים בעלי ערכי-נוף גבוהים, האסורים לבניה. שאר שטח נחלת יצחק, אפשרי בהחלט לניצול לבניה.

ב. נגישות תחבורתית

שני המתחמים המוצעים כאן לפיתוח:

- (1) נחלת יצחק.
- (2) מטעי בית נקופה.

הינם בעלי פוטנציאל נגישות גבוה, הן לכביש מס' 1 והן למבשרת ירושלים.

נחלת יצחק - שעונה בכביש קיים על מחלף "עין-חמד" "היושב" על כביש מס' 1. כמו כן, ניתן לחבר את השכונה באמצעות דרך, ליד שכונה י"א המתוכננת במעוז ציון, אל מעוז ציון ומבשרת ירושלים. כביש נוסף המתוכנן מאזור מחצבת "הקסטל" אל מחלף "עין-חמד", יוכל לשרת גם הוא את נחלת יצחק, הן בקשר למחלף "עין-חמד" והן בקשר למבשרת ירושלים.

מטעי בית נקופה - הגישה למטעי בית נקופה תהיה דרך כביש 425 המתוכנן להר אדר. כביש זה עתיד לחבר בין מחלף עין-חמד להר-אדר, באמצעות גשר על כביש מס' 1. כמו כן, ניתן להישען על תוואי דרך עפר קיימת ולהכשירה לדרך אשר תחבר את השכונה במטעי בית-נקופה עם מבשרת-ירושלים.

ג. שיקולים פיזיים

האזור הינו אזור הררי, המקפל בתוכו רמות שיפועים שונות. נערכו לגבי שני המתחמים הנ"ל מפות שיפועים (ע"י רוזנבאום-עמיר-מונטה), המתחמים המוצעים לבניה, נתונים בעיקרם בשיפועים של פחות מ-12% ובחלקם בשיפוע של עד 25%. אלה שיפועים בהחלט סבירים, הניתנים לניצול בבנייה מדורגת, המשתלבת בנוף. אזורים בעלי שיפועים שמעבר לכך, נפסלו במסגרת בחינה זו.

מבחינת מיקרו אקלים האזורים, הם אזורים הרריים גבוהים עם תנאים מאד נוחים בקיץ. בחורף האזורים עלולים להיות נתונים לרוחות עזות ושלגים, אך לא יותר מאלה הקיימים באזורי הישובים הסמוכים: מבשרת-ירושלים, מעלה החמישה והר-אדר. כך שגם במישור זה, ניתן לאמר שהאתרים, בהחלט מתאימים לבניה למגורים.

ד. בעלות קרקע

לשם פעולה של בניה ע"י משרד השיכון, יש לדבר על אדמת מדינה. בפועל: אזור מטעי בית-נקופה הינם אדמת מדינה ב"משבצת" בית-נקופה. אדמות "נחלת יצחק", חלקן אדמות פרטיות, חלקן אדמות מדינה וחלקן אדמות בבעלות במושעא של פרטיים עם המדינה. גם אזור "נחלת יצחק" מתאים איפוא לפרוייקט בניה ממלכתי, אם כי במגבלות של שיתוף עם הבעלים הפרטיים. (מפת חלוקה פרטנית בידי אדר' דן יזרעאלי).

ה. אספקת שרותים

בנושא זה הכוונה לשרותים קהילתיים: חינוך, תרבות, בריאות, דת וכד', לשרותים פיזיים: ביוב, אספקת מים, פינוי אשפה, טיאוט וכד', ולשרותי מסחר.

השרותים הקהילתיים ניתנים באופן מעשי ע"י הרשות המוניציפאלית המקומית. השטחים שאותרו כמתאימים לבניה: מטעי בית-נקופה ונחלת יצחק - מצויים שניהם בתחומי המועצה האזורית "מטה-יהודה". יש לבחון מספר חלופות לאספקת השרותים המוניציפאליים:

- (1) השארת מצב קיים - בתחום "מטה יהודה".
- (2) הקמת רשות מוניציפאלית חדשה לשכונות החדשות.
- (3) סיפוח למבשרת ירושלים.

השארת מצב קיים - בתחום "מטה יהודה"

"מטה יהודה" הינה מועצה אזורית של ישובים כפריים. להערכתי, מבחינה ארגונית, אלקטורלית, חברתית - המועצה אינה ערוכה ל"בלוע" בקרבה "ישוב קהילתי" של אלפי יחידות דיור. רק לאחרונה הוצאו מתחומיה הישובים אבו-גוש וקרית-יערים - מאותה סיבה. לפיכך, ומבלי להיכנס לפירוט - כל עוד המועצה האזורית "מטה יהודה" נושאת את מאפייניה ומתכונתה הקיימים - יש להוציא את השכונות המתוכננות מתחומיה.

הקמת מועצה מקומית עצמאית

כמות יחידות הדיור בהן מדובר (כ-3,000 יח"ד), מהווה בהחלט סף מתאים להקמת מועצה מקומית עצמאית. בהקשר זה (כפוף לאילוצים מדיניים), ניתן לצרף לתחומי המועצה המקומית הנדונה גם את הישוב הר-אדר (כמה מאות יח"ד) ולקבל רשות מוניציפאלית אחת שתיכלול את: בית-נקופה-עלית (ללא המושב), נחלת-יצחק והר-אדר (מעל 3,500 יח"ד).

מבחינה תחבורתית - כביש 425 מחבר בין שלושת המתחמים ומאפשר קיומה של ישות מוניציפאלית עצמאית.

סיפוח למבשרת ירושלים

השכונות הנ"ל: בית-נקופה-עלית, נחלת-יצחק והר-אדר, נמצאות בקרבה יתירה למבשרת ירושלים באופן, שלמרות שיש להן סף-קיום לרשות עצמאית, אין הצדקה להקים רשות עצמאית לשלושת השכונות הנ"ל ויש לצרפן למבשרת-ירושלים.

כלל מנחה של משרד הפנים, מסיבות ארגוניות של תקורות כח אדם, מבנים וציוד הוא, לאחד רשויות ככל שהדבר ניתן. במקרה שלפנינו, זוהי דוגמה קלאסית של עדיפות לסיפוח השכונות לרשות מוניציפאלית קיימת.

הכח הגרביטציוני של מבשרת-ירושלים והיתרון לגודל, יפעלו במקרה זה, לא רק לטובת החסכון בהפעלת המנגנון, אלא, ובעיקר, לטובת היקף ורמת השרותים שהאוכלוסיה תקבל. לפיכך, המלצתי לספח את בית-נקופה-עלית ונחלת יצחק למבשרת ירושלים, בהתאם לתוואי המסומן במפה. במידה ואין בעיות מדיניות/משפטיות - מוצע לצרף לכך גם את הר-אדר וליצור בכך מירקם עירוני גדול ב"גוש מבשרת".

שרותי מסחר יוכלו התושבים לקבל הן ברמה המקומית של שכונותיהם: בית-נקופה-עלית ונחלת יצחק, הן באמצעות דרכי החיבור במבשרת ירושלים והן בירושלים ואף בתל-אביב, באמצעות כביש מס' 1.

4. התכנית המוצעת

לאור הנתונים והערכה לעיל, מוצע להקים שכונה במטעי בית נקופה, אשר בבמת ההר (בית-נקופה-עלית), לשמור את מורד ההר כ"שטח ירוק". השטח ברוטו לבניה במטעי בית נקופה הוא כ-520 דונם. הנחת התכנית היא, ש"השטחים הירוקים" וחלק מבנייני הציבור יהיו בשטחי המעטפת המוקפאים לבניה מסיבות נופיות. לפיכך, ההפרשות לצרכי ציבור בתחומי המתחם הבנוי תהיינה בעיקר עבור כבישים, חניות וכד'.

כמו כן, יש לקחת בחשבון הפחתות בגין טופוגרפיה ואילוצים שונים, כך שניתן לדבר על 65% בניה נטו בתוך מתחם זה. השטח הינו בעל כושר נשיאה נופי של עד 6 יחידות לדונם (הערכה אינטואיטיבית). מעבר לכך, יהיה צורך בבנייה אינטנסיבית לגובה - דבר שייפגע במרקם הנופי של האזור. במידה ואכן תיבחר צפיפות מקסימלית זו, אזי השטח יכול, בעקרון, לקלוט: $2,028 \text{ יח}^2 = 6 \times 0.65 \times 520$.

אזור "נחלת יצחק" מומלץ לבניה למגורים מקו כביש נחלת יצחק ודרומה. בשטח זה פוטנציאל בינוי של כ-1,000 יח"ד. בסך הכל מדובר כאן איפוא, בפוטנציאל בינוי של כ-3,000 יח"ד ברמות הצפיפות הנ"ל.

השכונות הנ"ל תחוברנה באמצעות כביש 425 לכביש מס' 1 (ירושלים-ת"א) וכן באמצעות כבישים פנימיים למעוז ציון ולמבשרת ירושלים.

המדרונות באזור בית נקופה ובאזור נחלת יצחק ישארו "ירוקים" ואף יטופחו ויטופלו ככאלה. לא ייפגע שום שימוש קיים או שטח בעל מעמד סטאטוטורי "ירוק" קיים - היינו: יערות וגנים לאומיים.

מקורות

1. גיל שרון, ד"ר יעקב כח, 1988/89, ניתוח והערכה של משאבי טבע ונוף למטרות תכנון שימושי קרקע, הר-ירושלים.
2. מנחם מרקוס, 1993, הרי ירושלים, סקר נוף ומסלולי טיול.
3. אהרונסון שלמה, נוף ונופש בהרי יהודה.
4. סוקר יוסי (תו"פ), 1994, כביש 425 - הר אדר, תסקיר השפעה על הסביבה.
5. שיחות עם אדר' עופר קולקר ואדר' רנדי אפשטיין בענין תכנית בית נקופה.
6. שיחה עם אדר' דן יזרעאלי בענין תכנית נחלת יצחק.
7. שיחה עם אברהם פינצ'י, ממ"י-ירושלים, בענין בעלויות קרקע ותכנון באזור.
8. עמית סגל, איתמר רעיוני, 1994, גן לאומי במרחב תל-צובא - הר-חרת, חומר רקע לדיון.
9. דרמן עמירם, 1994, תכנית מתאר מטה-יהודה, השטחים הפתוחים.



בית נקופה - טרסות חקלאיות, שיפועים נוחים לבניה.
השטח אינו נצפה מכביש מס' 1.



בית נקופה - טרסות חקלאיות, שיפועים נוחים לבניה.
השטח אינו נצפה מכביש מס' 1.



בית נקופה - טרסות במעלה ההר. שיפועים נוחים לבניה.
השטח אינו נצפה מכביש מס' 1.



בית נקופה - טרסות במעלה ההר. שיפועים נוחים לבניה.
השטח אינו נצפה מכביש מס' 1.



בית נקופה - מטע שזיפים בבמת החר. שטח כמעט מישורי.
בלתי נצפה מכביש מס' 1. לב השטח המוצע לבניה.



אדמות נחלת יצחק - מראה כללי, ברקע מעוז ציון.



"אדמות פלר" - הגבעה הסמוכה לכביש מס' 1.
מוצעת לשמירת נוף.



גבעה מערבית לעין חמד - בתחומי משבצת בית נקופה.
מוצעת לשמירת נוף.

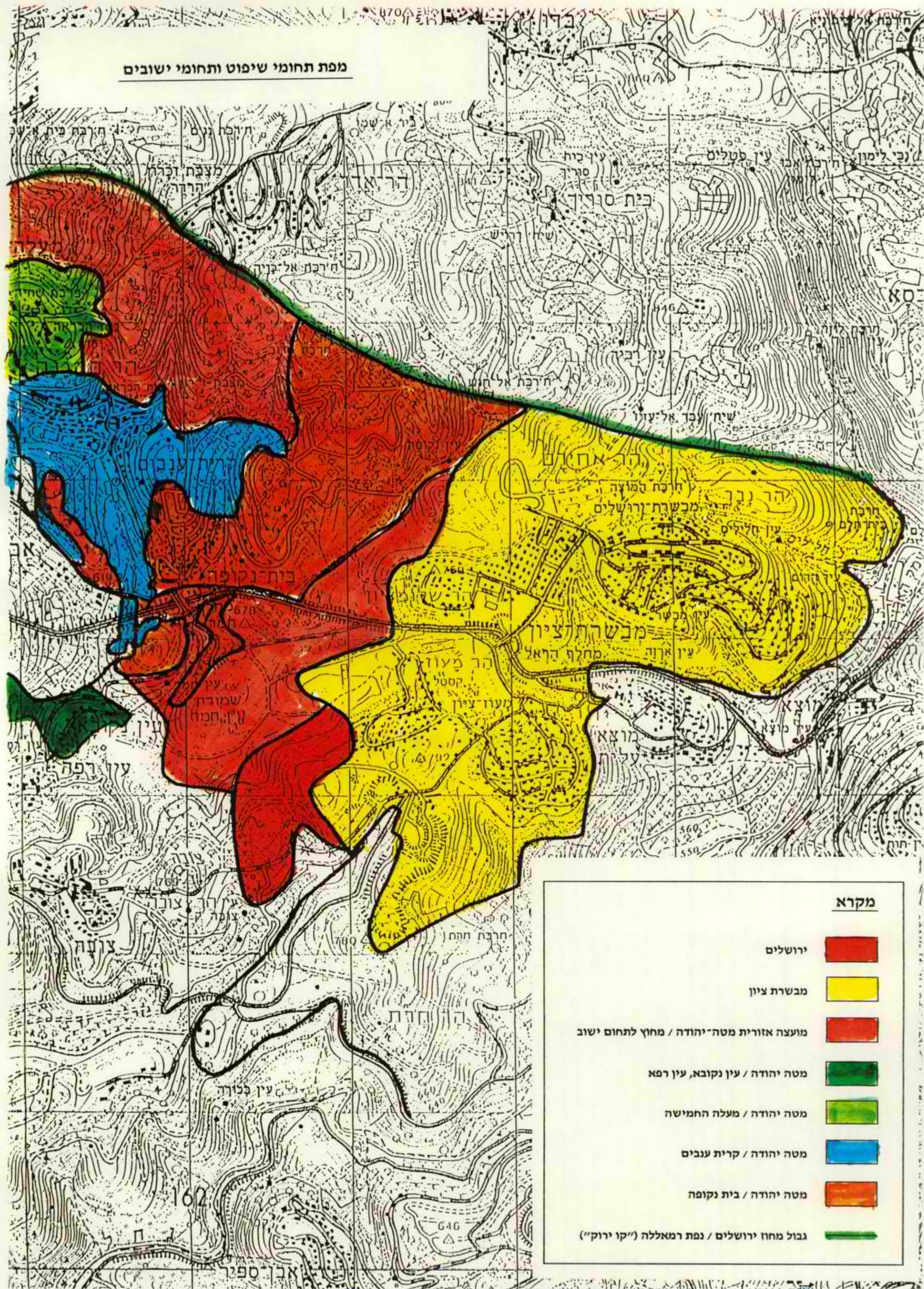


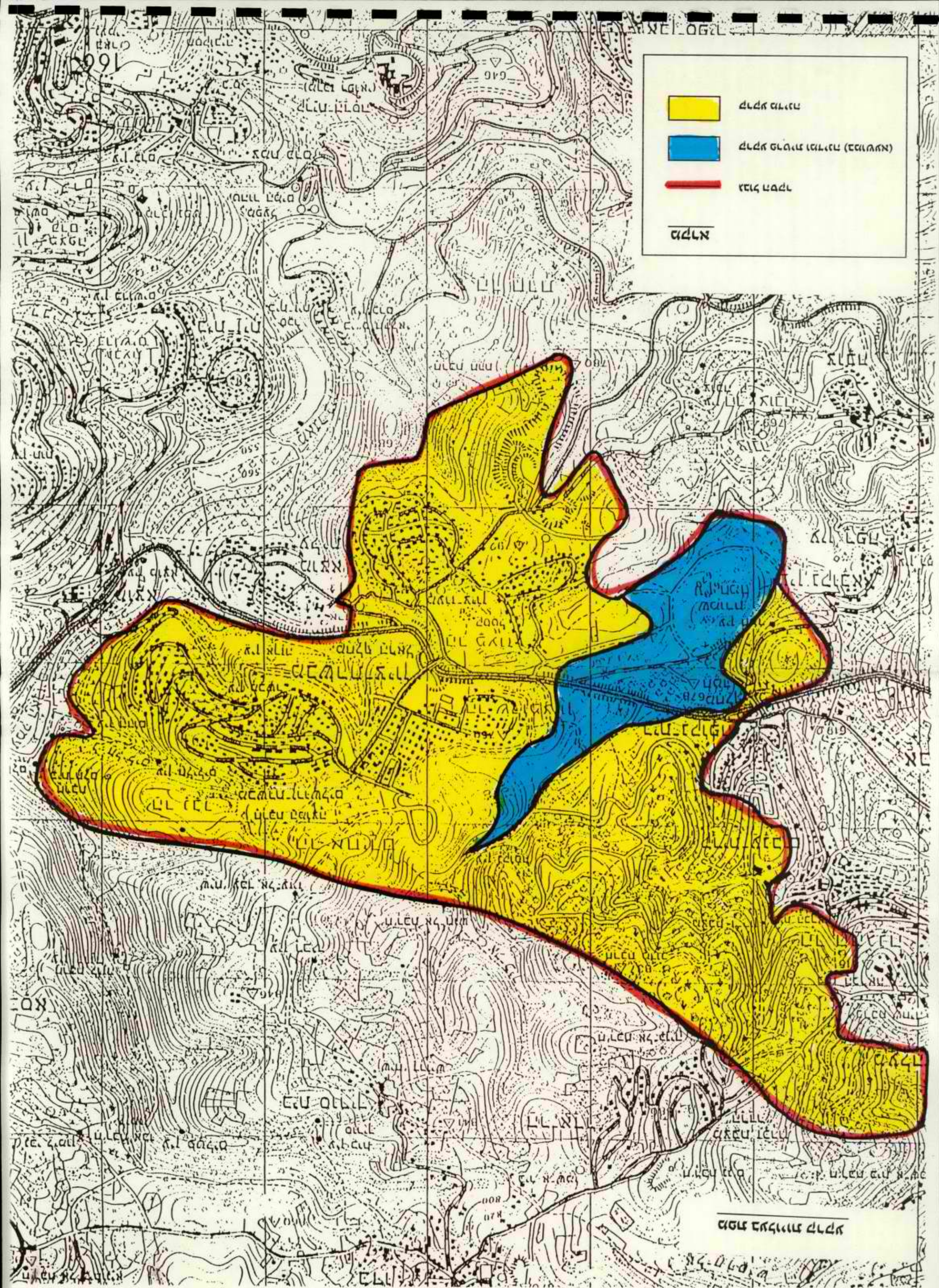
אדמות נחלת יצחק - בלתי ניצפות מכביש מס' 1 -
מוצעות לבניה.



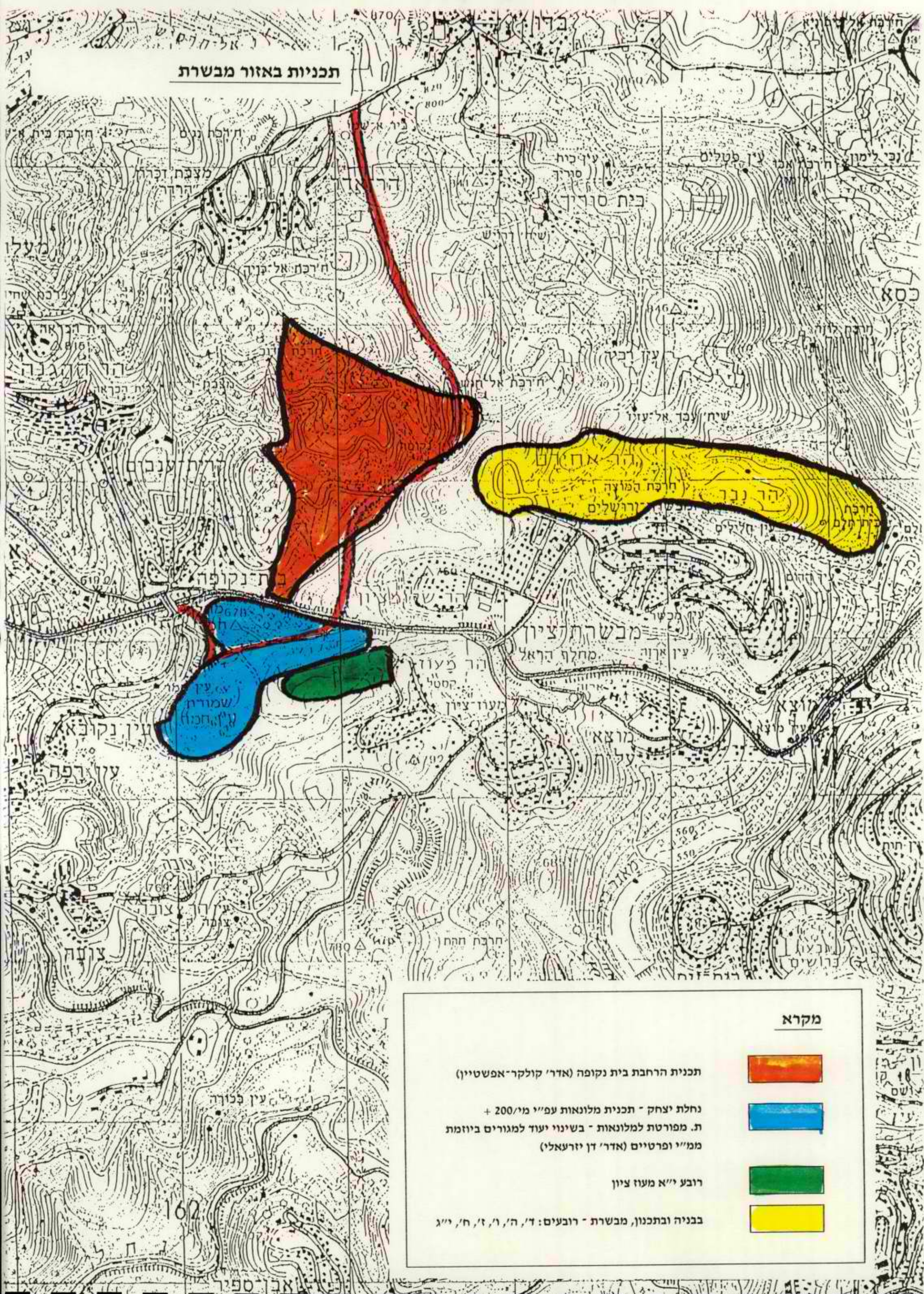
אדמות נחלת יצחק - בלתי ניצפות מכביש מס' 1 -
מוצעות לבניה.

מפת תחומי שיפוט ותחומי ישובים





תכניות באזור מבשרת



מקרא

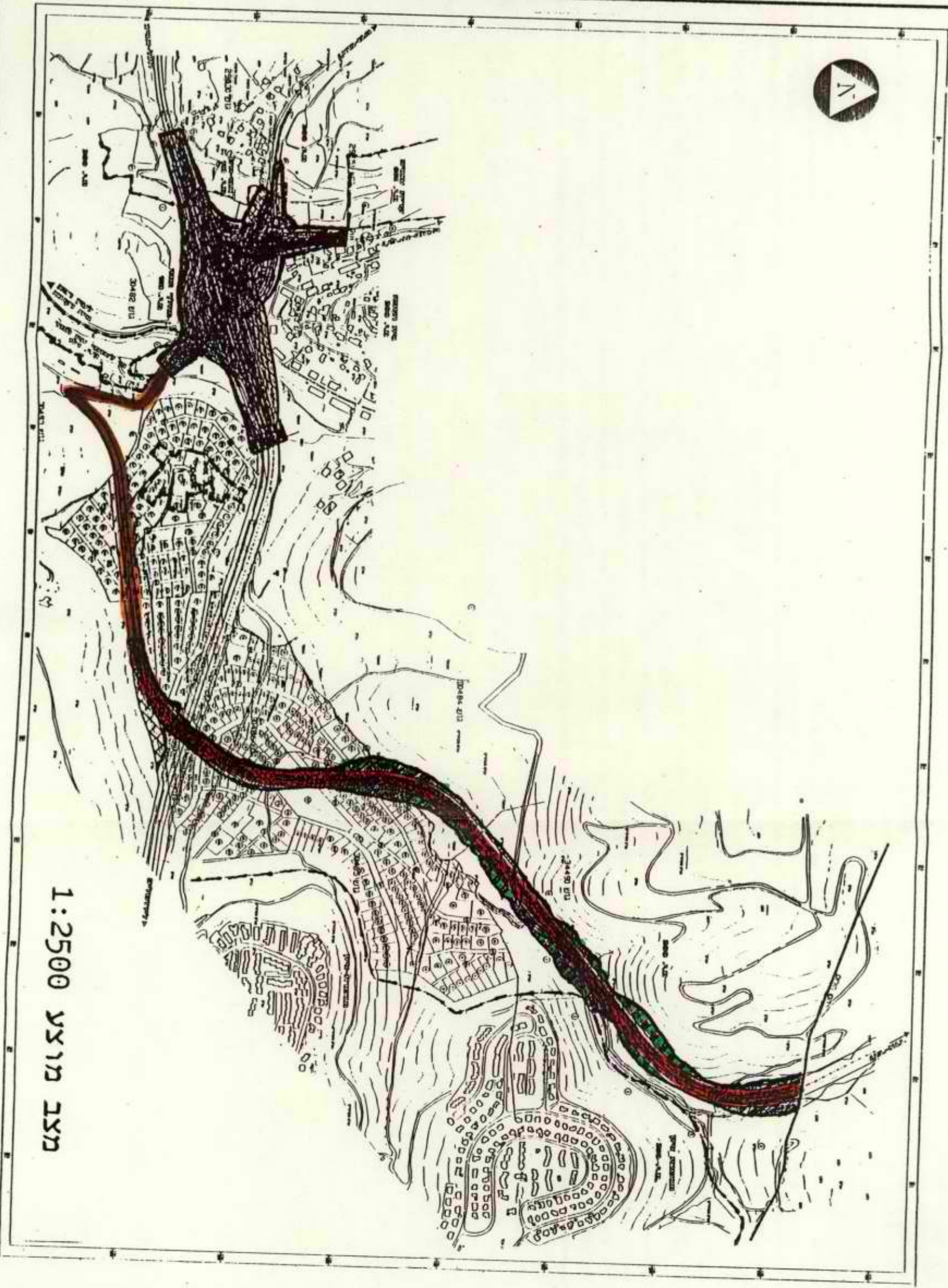
תכנית הרחבת בית נקופה (אדר' קולקר-אפשטיין)

נחלת יצחק - תכנית מלונאות עפ"י מי/200 +
ת. מפורטת למלונאות - בשינוי יעוד למגורים ביוזמת
ממ"י ופרטיים (אדר' דן יורעאלי)

רובע י"א מעוז ציון

בבניה ובתכנון, מבשרת - רובעים: ד', ה', ו', ז', ח', י"ג

תשריט מס' 15: הת.ב.ע. של התוכנית
 קנ"מ 1:10.000



מצב מוצע 1:2500

תכנית מפורטת מס' ת.י. 814
 שנית להכנות מתאר מפורטת מ.י. 200
 שנית להכנות מפורטת מ.י. 150
 מחוז: ירושלים
 נמל: ירושלים

היום: מערך הבניין והשכונות
 מע"צ אגף הכבישים
 המשרד הראשי ירושלים
 בעד הפרסום: מנהל משרדו ישראל ואח"י.
 חש"ט: פנים 1:2500

מקור

- גבול התכנית
- גבול תכנית מאושרת
- דרך חדשה או הרחבת דרך
- דרך קיימת \ מאושרת
- איזור חבלאי א'
- דרך לביטול
- סימול נתי
- שצ"ס



היום ומשח התכנית:
 בעד הפרסום:
 עורך התכנית:

תשריט דפוס: חתום על ידי
 המשרד: 20 ירושלים 1946
 תל: 252514-02

רשות הגנים הלאומיים

מרחב גן לאומי

חרת צובא

גן לאומי מוצע

הגדרת יחידות שטח על בסיס מפות פוטוצואל א', ב'
קנה מידה : 1 : 40,000

D גן לאומי מוכרז

היחידה הצפונית : הר החרח - הר הרעננה

היחידה המרכזית : אקוה בלה - צובא - סטף - עין חדק

היחידה המזרחית : הר חרת, וארז חרת ומטע עין כרם

היחידה הדרומית : מרדות שורק - שלמון, יד קדור, חרבת סעדים.

D E A B C

רעיונות רשות הגנים הלאומיים

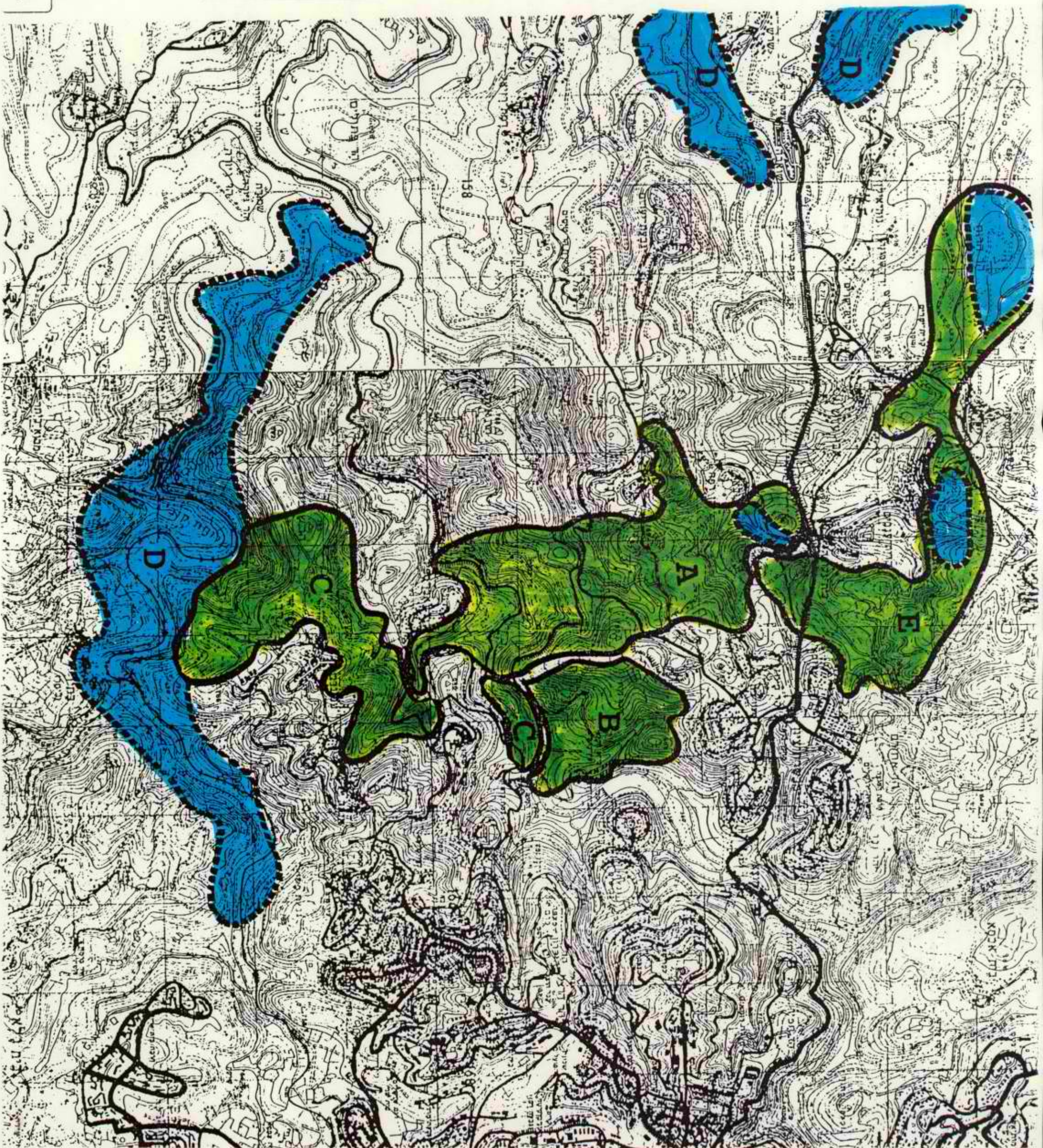
לעוד שטחים לגן לאומי

מקרא

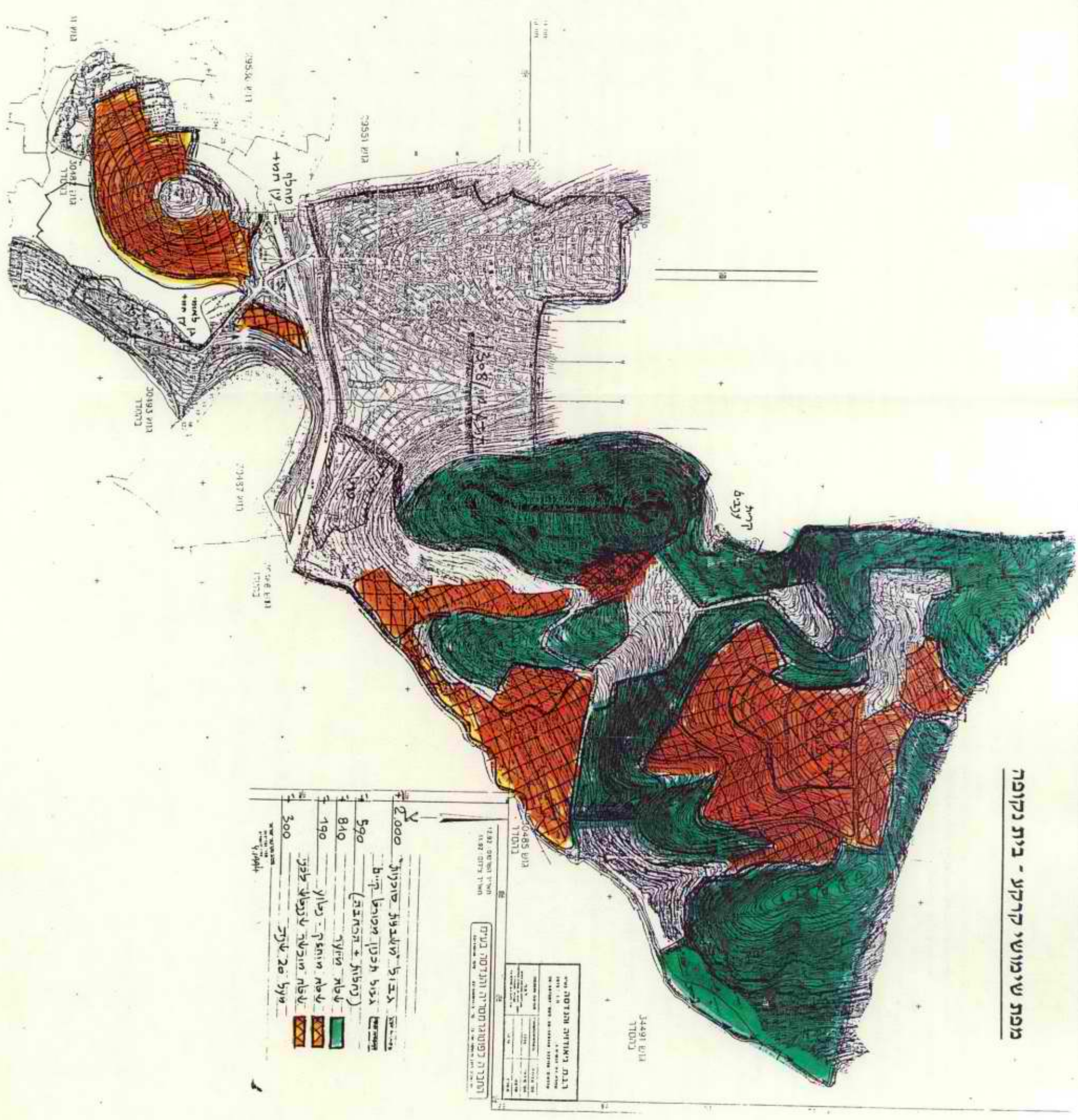
גן לאומי מוכרז



גן לאומי מוצע



מפת שימושי קרקע - בית נקופה



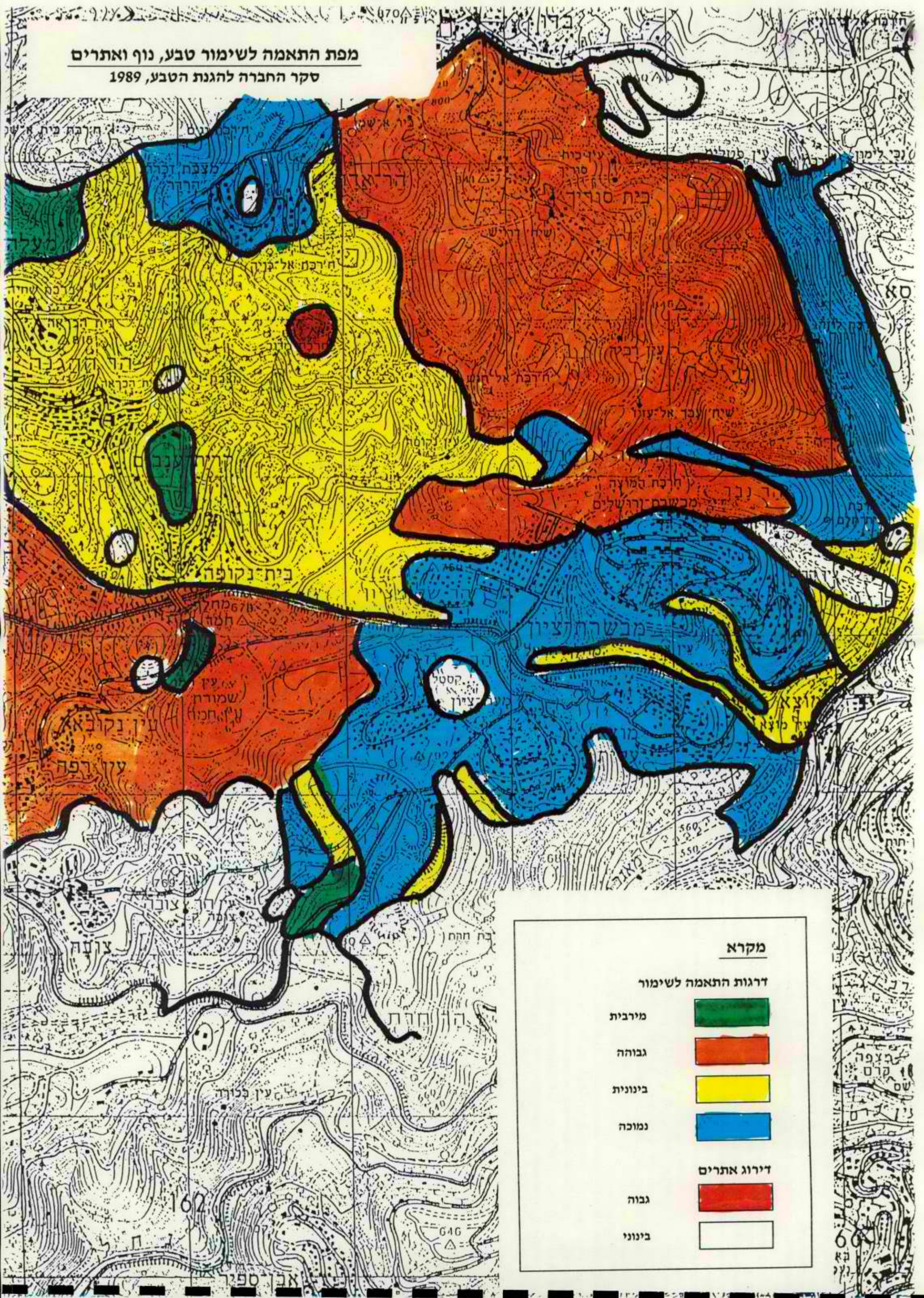
רמת נאמנות המידע	
100%	מבוסס על תצלומי אוויר
75%	מבוסס על תצלומי אוויר ונתונים מקומיים
50%	מבוסס על תצלומי אוויר ונתונים מקומיים
25%	מבוסס על תצלומי אוויר ונתונים מקומיים
0%	מבוסס על תצלומי אוויר ונתונים מקומיים

מחוז תל אביב - נתניה
מחוז ירושלים - ביתר
מחוז חיפה - ביתר
מחוז נפתלי - ביתר
מחוז גליל - ביתר
מחוז צפת - ביתר
מחוז יזרעאל - ביתר
מחוז כנרת - ביתר
מחוז חבל הירדן - ביתר
מחוז הנגב - ביתר
מחוז יהודה - ביתר
מחוז שומרון - ביתר
מחוז יהודה - ביתר
מחוז שומרון - ביתר
מחוז יהודה - ביתר
מחוז שומרון - ביתר

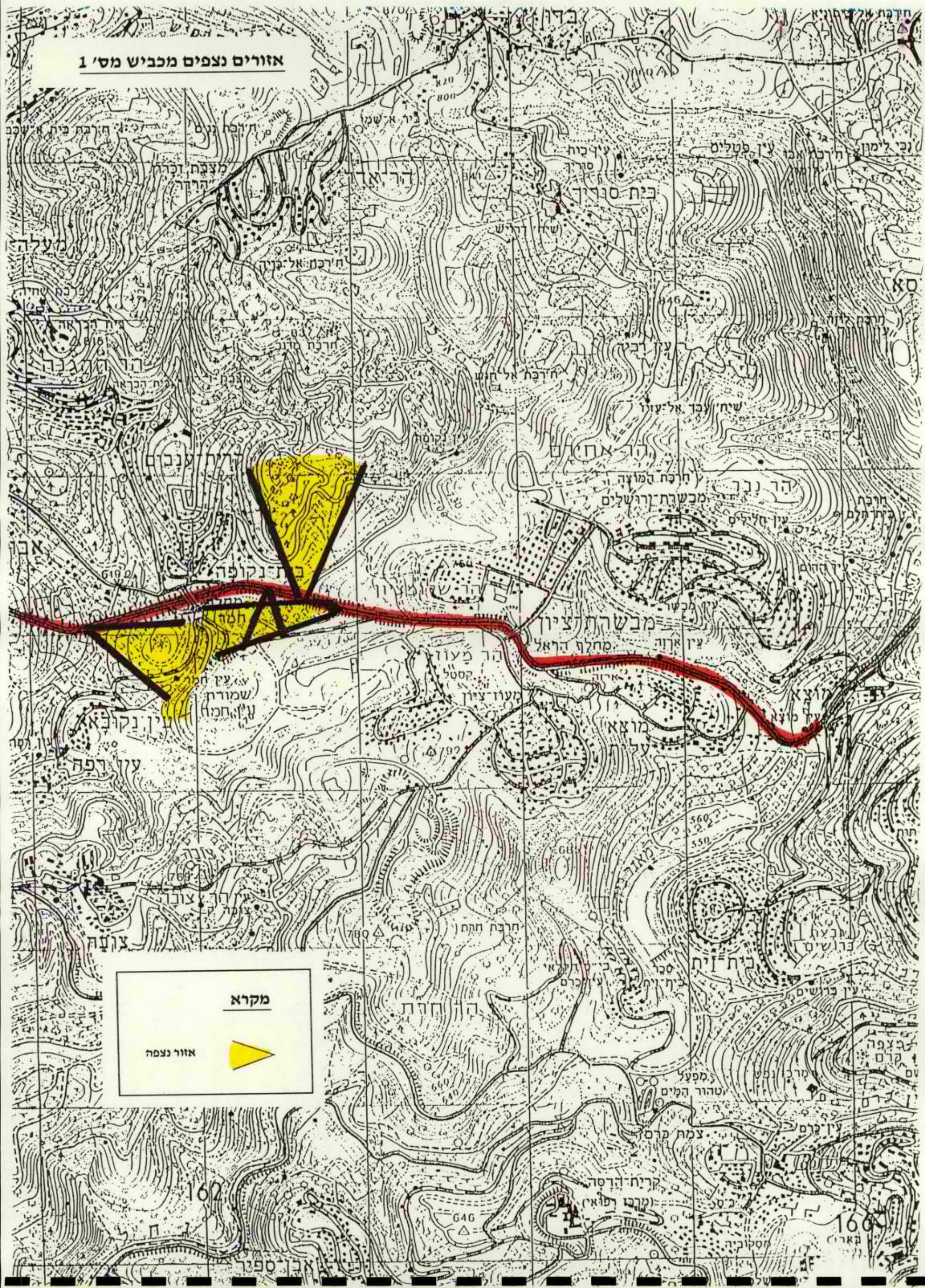
צבע	תיאור
2000	גבול מועצה מקומית
590	גבול מועצה מקומית
840	גבול מועצה מקומית
190	גבול מועצה מקומית
300	גבול מועצה מקומית

מפת התאמה לשימור טבע, נוף ואתרים

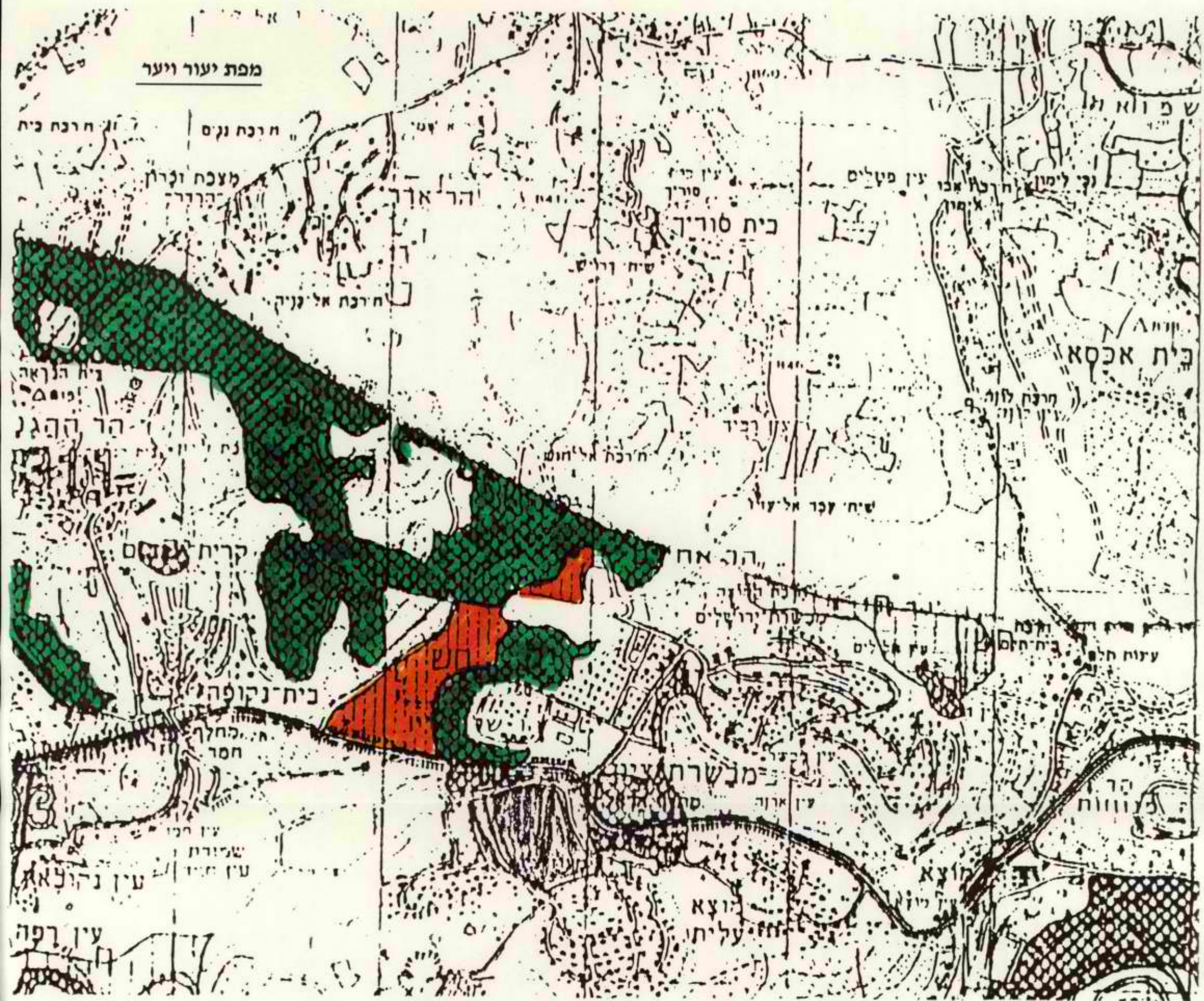
סקר החברה להגנת הטבע, 1989



אזורים נצפים מכביש מס' 1



מפת יעור ויער



מקרא

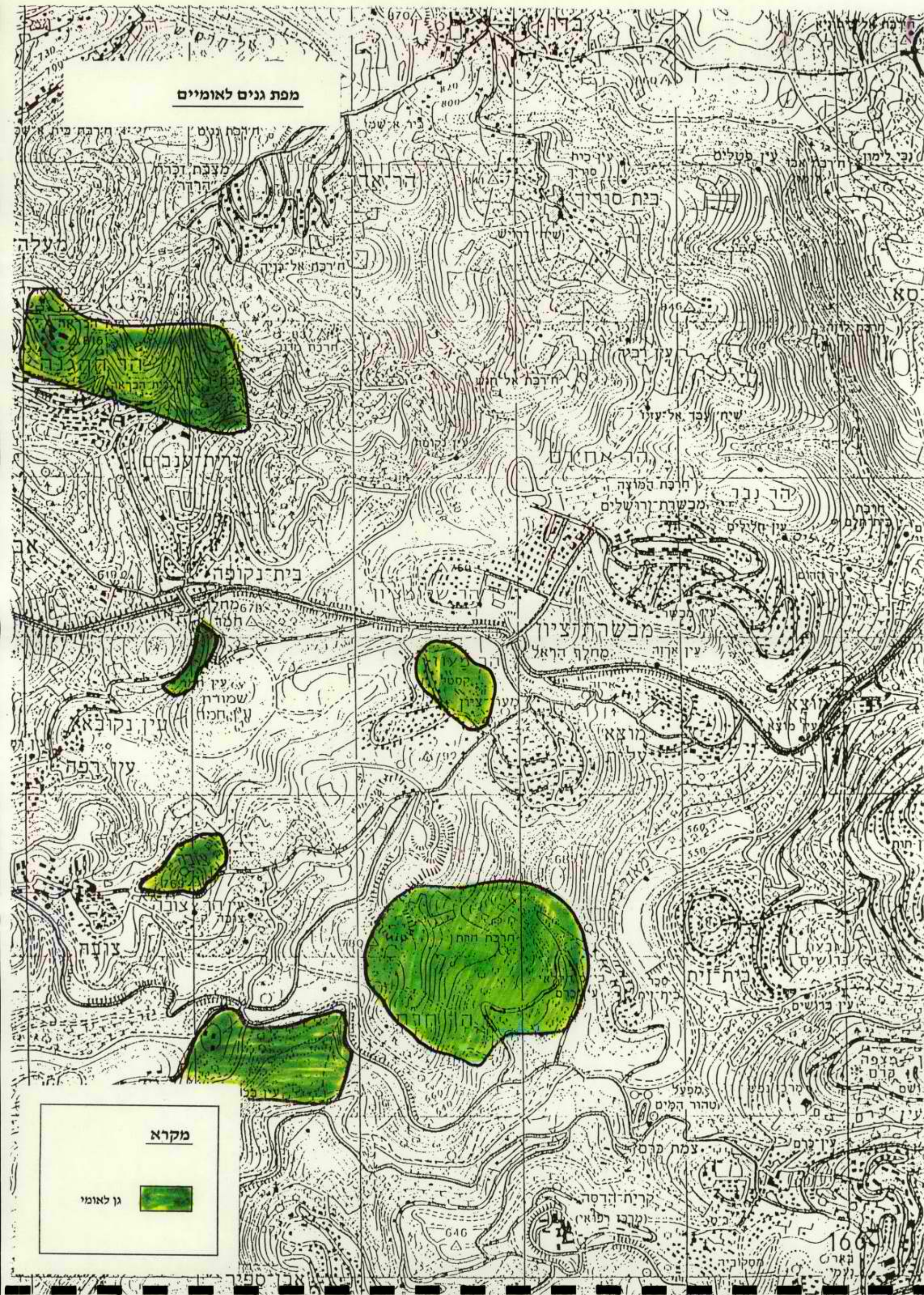
יער קיים



חורש לשימור

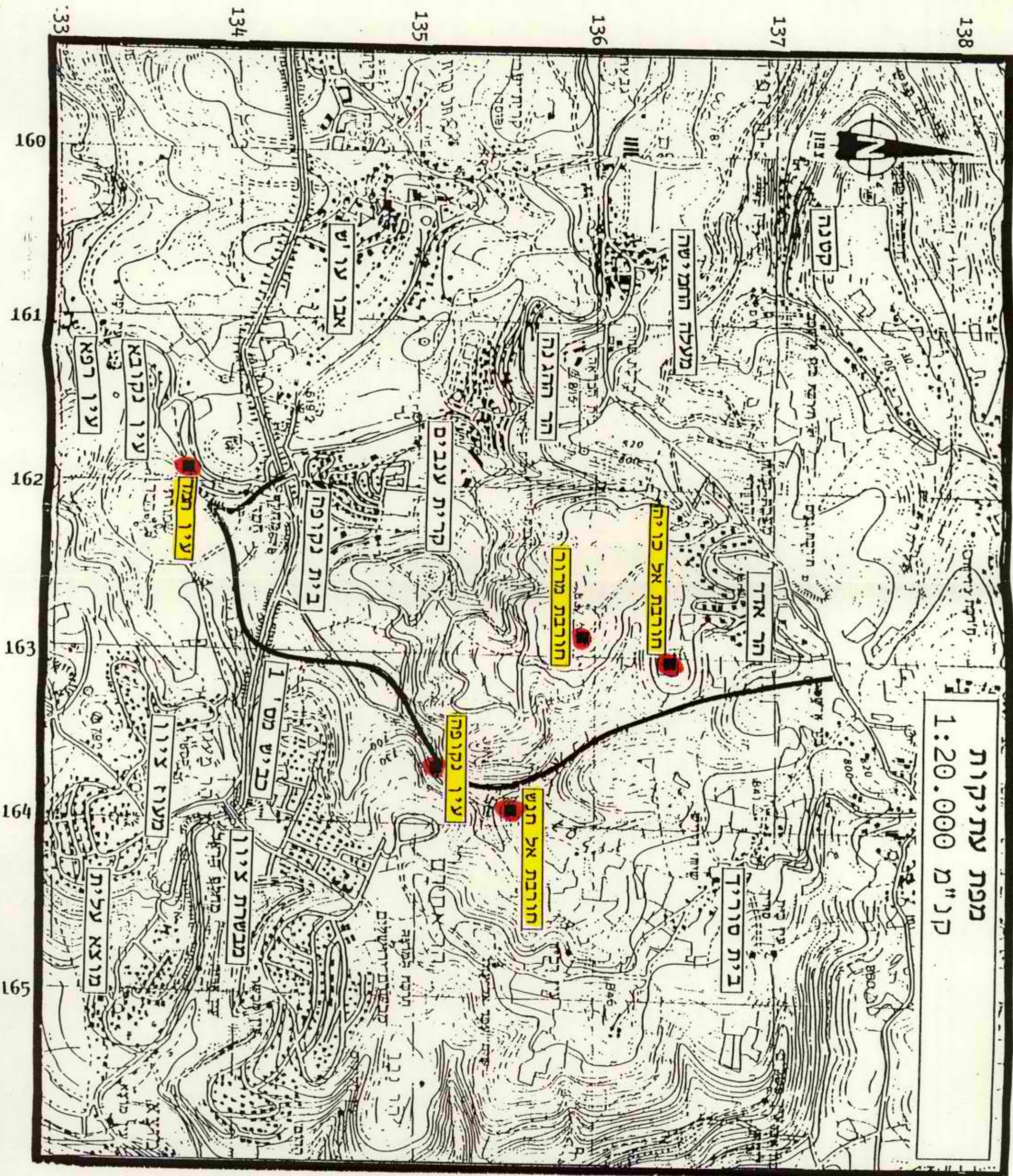


מפת גנים לאומיים

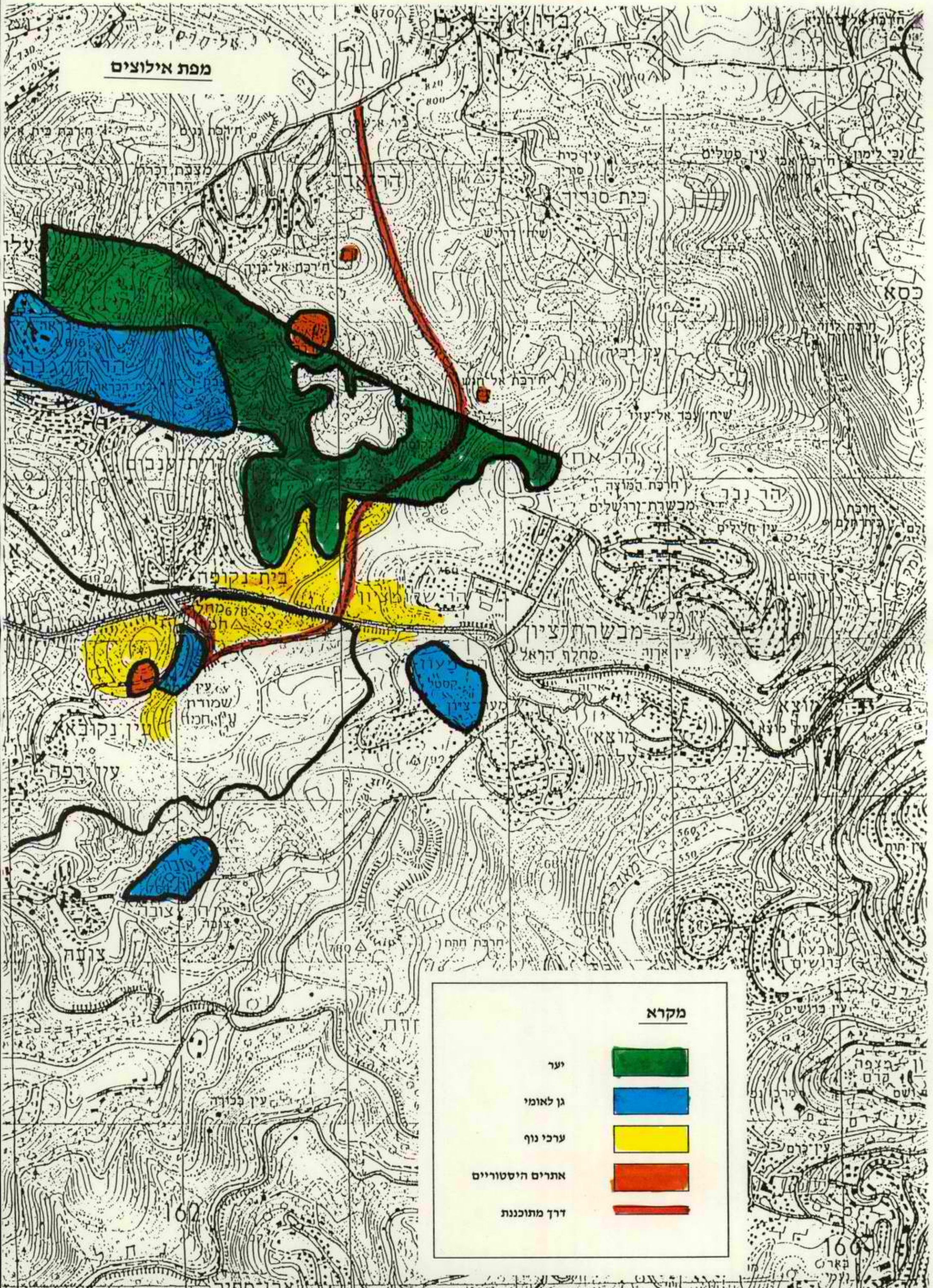


מפת עת'קה
קנ"מ 1:20.000

קנ"מ 1:20.000



מפת אילוצים



התכנית המוצעת

מקרא

- מגורים באדמות בית נקופה
- מגורים באדמות נחלת יצחק
- גבול שיפוט קיים - מבשרת ירושלים
- גבול שטחים המוצעים לסיפוח למבשרת
- גבול שטחים אפשריים לסיפוח למבשרת בעתיד (סיפוח הר-אדר)
- דרך מוצעת

מקרא	
מגורים באדמות בית נקופה	
מגורים באדמות נחלת יצחק	
גבול שיפוט קיים - מבשרת ירושלים	
גבול שטחים המוצעים לסיפוח למבשרת	
גבול שטחים אפשריים לסיפוח למבשרת בעתיד (סיפוח הר-אדר)	
דרך מוצעת	



100

האזור המוצע לבינוי ב"משבצת" בית נקופה



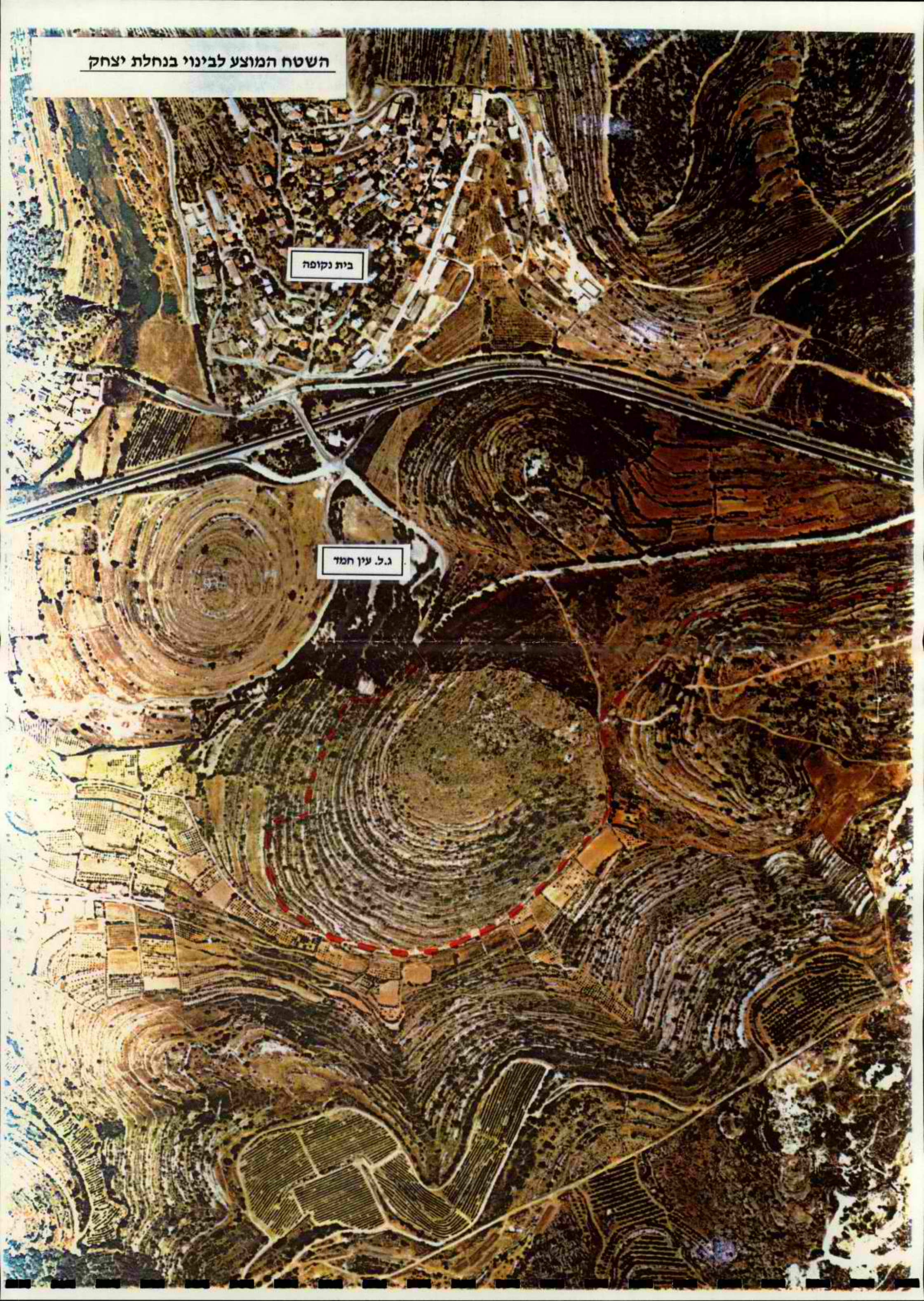
בית נקופה

מבשרת ירושלים

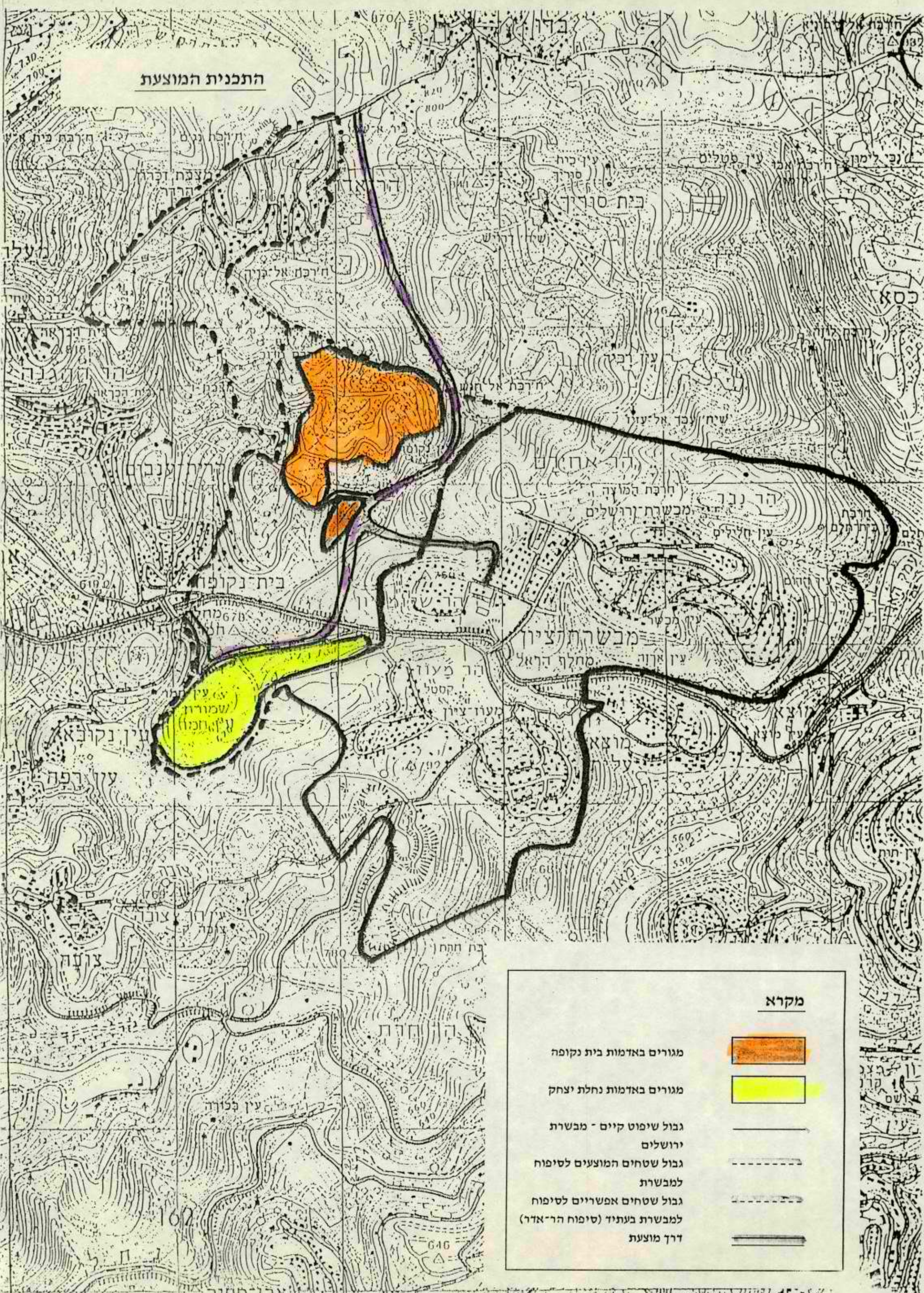
השטח המוצע לבינוי בנחלת יצחק

בית נקופה

ג.ל. עין חמד



התכנית המוצעת



מקרא

- מגורים באדמות בית נקופה
- מגורים באדמות נחלת יצחק
- גבול שיפוט קיים - מבשרת ירושלים
- גבול שטחים המוצעים לסיפוח למבשרת
- גבול שטחים אפשריים לסיפוח למבשרת בעתיד (סיפוח הר-אדר)
- דרך מוצעת

התכנית המוצעת

מגורים באדמות בית נקופה

מגורים באדמות נחלת יצחק

גבול שיפוט קיים - מבשרת ירושלים

גבול שטחים המוצעים לסיפוח למבשרת

גבול שטחים אפשריים לסיפוח למבשרת בעתיד (סיפוח הר-אדר)

דרך מוצעת

מקרא	
מגורים באדמות בית נקופה	
מגורים באדמות נחלת יצחק	
גבול שיפוט קיים - מבשרת ירושלים	
גבול שטחים המוצעים לסיפוח למבשרת	
גבול שטחים אפשריים לסיפוח למבשרת בעתיד (סיפוח הר-אדר)	
דרך מוצעת	

26.6.94

הצגה בדיוק הימבול - ביה נקוסה
זמירות דימון

מרבית הפסח בנחלה יצחק נחלק למגורשים קטנים רבים
(אי לכך, ייווצר אב.ב.) - מחייב חלוקה ואיחוד מחדש
[40% פרי - מושול, 60% צבאי וגם כאן חלק מושול].

מבניה בשלבי גפון:

- * הרחבה ביה נקוסה - קואר/אפסטין: 500, יחד ברפואה גדולה
 - * נחלה יצחק (אדמה פורי) - דן יצואאי: 825 יחד
 - * מבניה כביש 425 [גמר מלא כביש 1] הושגה אולציה
- המקומות, כולל מבקרי השפעה על הפרידה.

נשגו הפנים האנושים השתבש מבניה כ"ח מלחמה ידוקה"
צפון-דרום, מלחמה אי-ם, שגשגיל את העמלה הבין.
חלק מהשטחים המוצעים לסטטוס 'אני' לאומיים חופפים
בדיוק את הפסח הנבדק.

רצף בדיקת היגיינה - ביר נקודה
זמנים דינאמי

מרבית הפעם בנחלה יצחק נחלק למעשים קטנים רבים
 (אי. אכר, יו"ר אכר. ב. ב.) - מחייב חלוקה ואיחוד אחד
 [40% פה - מושל, 60% צבאי, וגם כאן חלק מושל].

מבניה השלישי גשען:

- * הרחבה ביר נקודה - קווקר/אפסטין: 5,000 יח"ד בצפיפה גבוהה
- * נחלה יצחק (אדמה פרה) - זן יבולתי: 885 יח"ד
- * מבנה כביש 425 [גשר מלא כביש 1] הוגשה למועצה
 המקומית, כולל ביקור השפעה על הסביבה.

בשם חברים האומיים השתתפו ב"חלום יבוקה"

צפון-דרום, מרחבי איים, למעלה את היעדים הבינוניים.
 חלק מהשטחים המוצעים לסטטוס 'אזנים' לאומיים חופשיים
 בדיקת אור הפעם הנבדק.

Dear Sir,
I have the honor to acknowledge the receipt of your letter of the 10th inst.

and in reply to inform you that the same has been forwarded to the proper authorities for their consideration.

I am, Sir, very respectfully,
Your obedient servant,

J. H. [Signature]
[Name]
[Address]
[City]

Very truly yours,
[Signature]
[Name]
[Address]
[City]

12.10.94

הדיוקן הימנע - ביה נקלפה

צמיים דונס מנאליף א שני נסחים :

ביה נקלפה - 520 דונס

נחלה יצחק - 400 דונס

מבחינת מוניציפלייט - אצבעם למבטח.

בהנחה של 4 ית"ד אדונס נטו, מנאליף בסה"כ

בין 2,000 ית"ד :

ביה נקלפה - 1,500 ית"ד

נחלה יצחק - 1,000 ית"ד

שני האזורים ישלכו א כביש אורך למאסן 425,

הנקלש א כביש לט" 1 אהר אהר אהר שמאלי.

האזר בבית נקלפה יקלש (דנר אפס ק"מ) למבטח.

אילו צימ : * צרכי נוף - רב השטח בפונה אצונו בן צנן

* סיני גבד (מאונאל) - נחלה יצחק.

... ..
... ..
... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..
... ..

... ..
... ..

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: ו' תשרי תשנ"ד
11 ספטמבר 1994
סמנו: תשרי

סיכום פגישה מיום 31.8.94 בנושא:

בית נקופה והסביבה - בדיקת היתכנות

השתתפו: רנה זמיר, בנימין וייל - משהב"ש, מחוז ירושלים
עמירם דרמן - מתכנן

1. במהלך הפגישה הוגדר איזור הבדיקה, שמתמקד באדמות בית נקופה ויבדוק שימושי קרקע אפשריים והקשרים פונקציונליים עם היישובים הסמוכים: מבשרת ציון, נחלת יצחק, אדומות פלר, הר אדר.
2. בעבודה תבדוק ע. דרמן היתכנות ופוטנציאל הקמת איזור מגורים בבית נקופה, תוך התייחסות לערכי טבע ונוף וכן לאילוצים ובעלויות על הקרקע.
3. בנוסף ייבדקו רצפים וזיקות פונקציונליים בין היישובים הקיימים והמוצעים, ביחס לכבישים קיימים ומתוכננים.
4. לו"ז לביצוע העבודה: עד סוף חודש 9/94.

רשם: ב. וייל

העתק: המשתתפים
ס. אלדור - מנהלת אגף בינוי ערים
א. כהן - אדריכל המחוז
ע. בורנשטיין - אגף בינוי ערים ✓