26

שם וניק: הרחבת ירושלים -קוברסקי
מזהה פיזי גל-62157/1
מזהה פריט: 000eddy
כתובת: 3-307-8-6-5 תאריך הדפסה: 08/01/2019

א.ת. קרטונג'
1997 בע"מ
טל. 03-5590830 פקס. 03-5590849

משרד הבריאות - השירות לבריאות הנפש
מרכז לבריאות הנפש ירושלים
6/1991 - 3/1991

1/45

קופסא לארכיון
שרוך+גומי
681018

MATEH YEHUDA
REGIONAL COUNCIL

מועצה אזורית מטה יהודה
המחלקה לפיתוח ושרותים חקלאיים

י"ג בשבט תשנ"א
28 בינו' 1991

ספוחמצ10 כ.4

מסלול סיור עם ועדת קוברסקי ליום 4/3/91

07,45 יציאה ממשרד הפנים ירושלים.

08,00 1) בכניסה לאורה אתרי תיירות אורה.
2) עמינדב - צד דרומי אתרים לתיירות.
3) אתר רובינשטיין - תצפית הר-איתן כיוון בית-זית-אגם בית-זית.

09,00 4) סטף - תצפית על אבן ספיר - לולים כענף חקלאי מרכזי.
תצפית על מטעי צובה - היו נטושים.

09,30 5) הר הטייסים - תצפית על הריאה הירוקה של ירושלים בין נחל שורק לנחל כסלון - שמורת הטבע - נחל שורק תצפית צור-הדסה מבוא-ביתר מעבר דרך רמת-רזיאל בכביש הפנימי.

10,00 מועדון צובה - כיבוד.

10,30 6) חזרה לכיוון מבשרת ותצפית על מטעי צובה - כל השטח היה נטוש מספר שנים לשם שיקום הקרקע ושינטוע כחלק מהחלפת מטעים.

11,00 7) להר-אדר דרך קרית ענבים, מ. החמישה - תצפית לכיוון ירושלים רמות והקשר לצפון ירושלים.

11,30 8) דרך מ. החמישה, אבו-גוש לשורש - מלון שורש כיבוד ותצפית לכיוון מזרח קשר לג. יערים, רמת-רזיאל ונחל כסלון.

12,00 **ארוחת צהריים בשורש.**

13,00 9) ירידה בשבע אחיות, תצפית עמק שורק והר-נוף.

13,30 10) בכניסה לכיוון בית-זית, תצפית על האגם ועל נטיעות יער משקי ושיקום מטעים כמיחזור חיי מטע.

14,00 11) חזרה לכביש ירושלים דרך הבית האדום, מחלף מוצא החדש, לצפון ירושלים דרך כביש רמות, תצפית על עמק הארזים ושכונת רמות.

14,30 12) סיכום במועצה האיזורית מטה-יהודה

אבו גוש
אביעזר
אבן ספיר
אדרת
אורה
אשתאול
בית זית
בית מאיר
בית נקופה
בקוע
בר גיורא
גבעת יערים
גבעת ישעיהו
גפן
תראל
זכריה
זנוח
טל שחר
יד השמונה
ישעי
כסלון
כפר אוריה
לוזית
ליאון
מבוא ביתר
מוצא
מחסיה
מטע
מסילת ציון
מעלה החמישה
נוה אילן
נוה מיכאל-רונגלית
נוה שלום
נחושה
נחם
נחשון
נטף
נס הרים
נתיב הליה
ענוב
עין נקובה
עין ראפה
עמינדב
צובה
צור הדסה
צלמון
צפririm
צרעה
קרית יערים-טלז
קרית ענבים
רמת רזיאל
רמת רחל
שדות מיכה
שואבה
שורש
תירוש
תעוז
תרום

איתנים
בית גימל
גבעת-שמש
גיזו
הר טוב
חוות שער-הגיא
עין כרם
קרית יערים מי

בית המושבים, רח' אהליאב 29 רוממה, מיקוד: 94467 ת.ד. 6835 ירושלים טל. 551911, פקסימיליה: 02-551907

אוֹרָה

מושב עובדים
תנועת המושבים

נ"צ 129 164
גובה 800
סמל 780
תושבים 331

יום העליה על הקרקע
כ"ח באייר תש"י
15 במאי 1960

ד"נ הרי יהודה
מיקוד 90880
טלפון ירושלים (02)

משקים 50
בתכנון 60

1 ק"מ משכונת קרית מנחם
6 ק"מ ממרכז ירושלים

תחבורה
מירושלים 21

שם קודם
ג'ורה

מושב עובדים, משתייך לתנועת המושבים, סמוך לירושלים. בנוי על רכס שורק המתמשך לדרום מערב, בין נחל שורק לנחל רפאים.

השם העברי אורה, נגזר מצליל שם הכפר הערבי, שהיה קיים במקום עד למלחמת השחרור ואשר נקרא – ג'ורה. ג'ורה – גומה, בור, או בקעה זעירה.

המלה אורה מוזכרת פעמים רבות במקורות, ועל פיה אפשר ליחס לשם המושב משמעות סמלית, בבחינת "לירושלים היתה אורה", עת תמה מלחמת השחרור, ועל רכסי ההרים מסביבה נרקמה שרשרת אורות, שרשרת ישובים עבריים, מעשה ידי הבנים הלוחמים בני הארץ, ושבי ציון שזה מקרוב באו מכל כנפות תבל.

המתישבים, עולים מתימן, נאחזו בהר הקרח, הכשירו את מדרגות ההר והפכו את מורדותיו לבוסתן פורח, מניב ומפרנס. ברבות השנים הצטרפו אליהם עולים ממרוקו ואחרים.

בתי המושב נבנו בתחילה בכעין גומה, שנוצרה במדרון ההר בראשיתו של נחל הזורם אל נחל שורק. כתוצאה ממצב זה, היה הכפר נתון במחנק של שטח וללא יכולת התפתחות משקית. הכפר תוכנן מחדש כעבור זמן, ומרבית המשקים הועתקו אל המשכו של ההר על במתו הפתוחה, בהתאם לצרכים המתהווים.

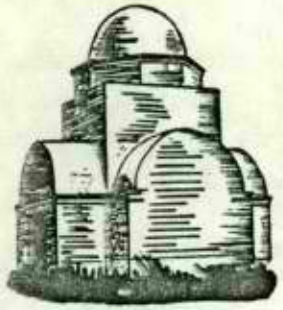
המושב מתוכנן ל־66 משקים, אך כיום קיימים רק 50. למושב מטע עצי פרי נשירים לתפארת, המשתרע במורדות ההר, ובפיסות קרקע בנחל רפאים המקביל למסילת הרכבת היורדת מירושלים, שטח המטע כ־400 ד' ורובו עצי אפרסק. כל הפרי ממוין בתחנת מיון עצמית של הכפר. לפרי המושב יצא מוניטין. בנוסף לכך יש לאורה 650 ד' שלחין וענף לול בשלוחת ההטלה. במושב קימת מסגריה ותחנת מיון ביצים אזורית הקולטת וממינת את תוצרת הביצים של מושבי ההר ומשווקת אותם באמצעות תנובה.

ממרומי הישוב נשקף נופה של ירושלים, העיר נושקת למטעי המושב. בין הריסות הכפר ג'ורה נובע מעין מים "עין שריג", לידו חורבת כנסיה, ריצפת פסיפס הרוסה ובית בד.

במדרון ההר נבנתה כנסיה הידועה בשם "מיס קרי". כיום שוכן בבניני הכנסיה מוסד חסות לבני נוער, "מוסד מסילה".

כנסית מיס קרי

עלמה אנגליה, מיס קרי, בעלת אמצעים כספיים, אמרה להקים מרכז רוחני, שיביא להתקרבות בין שלוש הדתות הסוגדות לאל אחד – המבנים נבנו באמצע שנות השלושים, ונחנכו בשנת תרצ"ו–1936. אך למן ראשיתם לא שימשו למטרות שיעדה להם מיס קרי, אלא שימשו ככנסיה, כבית מרגוע, וכמרפאה לתושבי כפרים בסביבה. הכנסיה והמבנים, נבנו בכספי אותה עלמה אנגליה, ונשאו את שמה. תושבי הסביבה אף כינו את ההר בשמה – ג'בל מיס קרי.



במלחמת השחרור נתפס המקום על ידי כנופיות ערביות, ושימש כבסיס במלחמתם על ירושלים ועל הדרך אליה. אחרי פלישת צבאות ערב לארץ, שימש כבסיס לצבא המצרי שחנה מדרום לירושלים.

צהל כבש את המקום בתום קרבות עשרת הימים, ביום ז' בתמוז תש"ח – 14 ביולי 1948, שעה שחטיבת ירושלים פרצה אל פרברי היער וכבשה את הכפרים מלחה ועין כרם.

מוסד מסילה

מוסד חינוכי של משרד הסעד לנערות הטעונות טיפול מיוחד ועיקבי. מוסד מסילה שוכן במדרון ההר במבנים שהותירה במקום מיס קרי, ובמבנים נוספים שנבנו לצרכי המוסד.

הר אורה

הר אורה הינו הגבוה בפסגות ירושלים עד למלחמת ששת הימים. ההר מתנשא לגובה 850 מטר. שמות קודמים לרכס: ג'בל א־ראב, הר אלוה או הר רבון העולמים וג'בל מיס קרי – על שם העלמה האנגליה שבנתה על ההר את המבנים, ואף התגוררה בהם זמן קצר. יתכן שכאן, מעל לרכס זה, נישאו משואות, אשר התריעו על סכנה קרבה לירושלים, אותן מזכיר ירמיהו בנבואתו.

ליהודים היתה אורה

עַמִּינָדָב

מושב עובדים
תנועת המושבים

נ"צ 128 163
סמל 779
גובה 840
תושבים 292
משקעים 656

יום העליה על הקרקע
כ"א באייר התש"י
15 במאי 1950

ד"נ הרי יהודה
מיקוד 90885
טלפון ירושלים (02)

משקים 53
בתכנון 63

2 ק"מ ממושב אורה
10 ק"מ ממרכז ירושלים

תחכורה
מירושלים 21

שמות קודמים
אל וולג'ה, וולג'ה

מושב עובדים, משתייך לתנועת המושבים, על שלוחת הר בהרי ירושלים, בין נחל שורק לנחל רפאים.

עמינדב, על שם עמינדב. אביו של נחשון נשיא שבט יהודה. הישובים נחשון ועמינדב הנושאים את שמותיהם של האב ובנו, מהווים את גבול ארץ מטה יהודה במזרח ובמערב.

המושב הוקם במסגרת ישוב פרוזדור ירושלים. פיסגה רמה זו נבחרה דווקא להקמת הישוב, בשל צורך בטחוני מובהק לאבטחת קו הגבול עם ירדן, המתמשך לאורך נחל רפאים במקביל למסילת הרכבת ירושלים – תל אביב, וכמשלט אל מול הכפרים ביתר ובית ג'אלה שנותרו בתחום ירדן.

ראשוני המתישבים היו עולים מתימן. חלקם עזבו ואל הנותרים נוספו עולים ממרוקו, אשר באו במבצע "מן האניה אל הכפר". כמו כן הצטרפו למושב משפחות ממקומות שונים בארץ, שהופנו לכאן במסגרת המבצע "מן העיר אל הכפר".

מושב עמינדב נבנה על חורבות הכפר הערבי אל וולג'ה. משהתברר כי אדמות המושב הן זיבוריות ולא תצלחנה לעבודת האדמה, הושתת המשק על ענף הלול בשלוחת ההטלה. בישוב 53 משקים והוא מתוכנן ל־63. למשק מטע בעמק הארזים ו־1000 ד' פלחה. צריכת המים השנתית 700,000 מ"ק.

בקרבת המושב הוקמה יד לזכר ג'ון קנדי – נשיא ארצות הברית. כמו כן מצויה בסביבה שמורת טבע – חורבת סעדים.

אל וולג'ה – כפר ערבי שהיה בנוי במדרון ההר הגולש מזרחה אל עבר מסילת הרכבת. הכפר נכבש על ידי גדוד 8 של חטיבת עציוני, החטיבה הירושלמית של צהל, במבצע יקב. מפקד המבצע היה סגן אלוף משה דיין, אשר לימים היה רמטכ"ל צהל ושר בממשלות ישראל. התושבים, שנטשו את כפרם, בנו כפר חדש מעברה האחר של המסילה, בתחום ירדן, ואף קראו לו כשם כפרם הקודם. במאורעות תרפ"ט־1929 פרצו תושבי אל וולג'ה לשכונת בית וגן בירושלים, שהיתה אז שכונה יהודית בודדת ומרוחקת, פגעו בה ובזזוה.

מבצע יקב נגד הצבא המצרי אשר שלט ברכס בית ג'אלה ובמסילת הרכבת לירושלים. המבצע נערך בימים י"ח־י"ט בתשרי התש"ט, 21–22 באוקטובר 1948, במקביל למבצע ההר. חשיבות רכס בית ג'אלה נבעה מעובדת היותו שולט על בית לחם ופותח צירי דרכים אל עבר גוש עציון. את הרכס לא כבשו כוחותינו בהתערכות או"ם ובלחץ המעצמות נבלמה תנופת המבצע. הצבא המצרי פינה את הר חברון והשטח נמסר לידי הלגיון הירדני. אל וולג'ה נותרה בידינו.

יד קנדי

מצבת עולם לזכר נשיא ארצות הברית שנרצח, ג'ון פיג'רלד קנדי. מצויה בתוך יער החרות ישראל־אמריקה. מבנה המצבה מזדקר על כיפת הר רמה. מן הנקודה נשקף טפס המרהיב של הרי יהודה, העיר ירושלים ושפלת החוף לכל מרחבי העין.

מבנה המצבה דמוי גזע עץ כרות, היונק ונשען על עמודים־שורשים, כמספר המדינות בארצות הברית. גובה המבנה כ־7 מ'. בין עמודי המבנה חלונות המביאים את תחושת הטבע והנוף הסובבים אל תוכו. על גבי העמודים מוצבים סמלי 51 המדינות. הכניסה למבנה העגול משרה תחושת התיחדות עם זיכרו של קנדי. במרכז המבנה נר תמיד, שהוא העתק של נר התמיד המוצב על קברו של קנדי בבית הקברות הצבאי ארלינגטון, שבוושינגטון. דיוקן הנשיא מוצב אל מול הכניסה. עיצוב ותכנון היד נעשה על ידי הארכיטקט דוד רזניק. היד הוקמה במימון תורמים מכל מדינות ארצות הברית בחלק שווה. את עבודת ההקמה ופיתוח המקום עשתה קרן קימת לישראל. ביער החרות המקיף את המבנה ניטעו כ־5 מליון עצים. ליד המצבה מרכז נטיעות של קק"ל. גובה 800 מ'.

חורבת סעדים

שמורת טבע ממערב למושב עמינדב ובה חורשת אלונים, חרובים וצמחית יער מגוונת. בתחום השמורה שרידי בנינים, יסודות, שרידי יקב, קבר, ומשקוף בית ועליו כתובת יונית. בקרבת החורבה שני מעיינות. עין סעדים ועין סהר, לכל מעין מערכת השקיה קדומה.

מניחים שהשרידים במקום הינם ביזנטיים מן המאות החמישית והשישית לספירה. בפי הערבים קרוי המקום חירבת סעידה. סעידה, בערבית – המאושרת. סעדים בעברית, שם אחר לפרי הדודאים – הוא פרי האושר. כך נשתמר צליל השם ומשמעותו בשתי השפות. נ"צ 128 162.

עמק רחב ידים, למרגלות הרי יהודה, גבעות מכל צדדיו. העמק משתרע על פני 22 מרובעים. אורכו כ־9 ק"מ. אדמת העמק פוריה מא

השם אילון כשם עיר שהיתה בגבול בימי התנחלות בני ישראל בארצם.

נחל אילון, נחל שאגן ניקוזו כולל את ה אל ואת החלק הצפוני של הרי ירושלים. הנח בדרכו את העמק ואוסף אליו את יובליו. בדרכו עובר הנחל בתחום העיר תל אביב, שם נשפכים אל נהר הירקון, ומשם אל הים התיכון.

העיר אילון היתה עיר כנענית, אשר עלתה שבט דן. לימים שלטו בה בני יוסף ומלכי על חורבות העיר היה כפר ערבי בשם – יאל הכפר משמר, ולו בשיבוש, את השם אילון. בין ח הכפר נתגלו חרסים מהתקופות הכנענית, הישר והפרסית ועד לתקופה הרומאית ביזנטית. נ"צ 152, גובה 300 מ'.

עמק אילון עטור גבעות נוחות מאד לנ תכונה גיאוגרפית זו ומיקומו של העמק בלב ה הפכוהו לצומת דרכים מהחשובים בארץ ישרא מצטלבות שתי דרכים ראשיות: דרך האורך הק את מצרים אל סוריה, בה עובר כיום כביש עזה – ראם – רמאללה, ודרך הרוחב הנמשכת מן ה ירושלים וממנה אל עבר הירדן מזרחה. בתואי היתה בעבר הדרך מיפו, או מעמק החוף, אל יר וכיום עובר בה כביש תל אביב־ירושלים.

המקום מוכר וידוע למן ראשית החסטור ארץ ישראל ועם ישראל, וקשורים בו ארועים ר רבים בתולדות עמנו. במכתבי אל־עמארנה עבד־חיבה מלך ירושלים על אורחו מצריה נשדדה בעמק אילון על ידי החבירו (אולי חע יהושע היכה את חמשת מלכי האמורי וציו "שמש בגבעון דום וירח בעמק אילון". נצחון בקרב בעמק אילון, איפשר את כיבוש כל דרום שאול המלך ויהונתן בנו רדפו בעמק זה הפלשתים. רחבעם מלך יהודה ביצר את אילון, ש בספר הממלכה. המלך אחז כבשה מידי פל והשיבה למלכות יהודה. בעמק אילון החשמונאים ביונים הסורים וכאן ניצח יהודה ה

במטע משותף עם מושב הרום), 200 ד' פרדס
וכן 2000 ד' גידולי שדה וכותנה. במשק
בשלוחה הודיים ומספר רפתות עם מגמה
ענף. צריכת המים השנתית היא 750,000 מ"ק
מק זה, בנתיב נחל שורק, למרגלות תל בית
רה העגלה אשר נשאה את ארון הברית
שבי הפלשתים. כאן, בשדות מושב ישעי,
של יהושע בית השמשי. : וַיַּעֲמִ
ן יהוה אֶל־הָעֶגְלָה וְאֶת הָאֲרֹנִי וְאֶת עַכְבְּרֵי הַזָּהָב
־בֵי טְחֹרֵיהֶם: וַיִּשְׂרְפָה הַפָּרוֹת בַּדֶּרֶךְ עַל־דֶּרֶךְ בֵּית
בְּסֵלָה אַחַת הָלְכוּ הָלוֹךְ וְגָעוֹ וְלֹא־סָרוּ יָמִין וְשְׂמֹאוֹל
רְשָׁתִים הֹלְכִים אַחֲרֵיהֶם עַד־גְּבוּל בֵּית שֶׁמֶשׁ: וּבֵית
הָעֲרִים קְעִיר־חִטִּים בָּעֵמֶק וַיִּשְׂאוּ אֶת־עֵינֵיהֶם וַיִּרְאוּ
אָרוֹן וַיִּשְׂמְחוּ לִרְאוֹת: וְהָעֶגְלָה בָּאָה אֶל־שְׂדֵה יְהוֹשֻׁעַ
שֶׁמֶשִׁי וַתַּעֲמֹד שָׁם וְשָׁם אֶבֶן גְּדוֹלָה וַיְבַקְּעוּ אֶת־עֲצֵי
וְאֶת־הַפָּרוֹת הֶעֱלוּ עֹלָה לַיהוה: ·

ב המושב והבריו מקדישים תשומת לב רבה
מורשת אבותיהם מתימן, בשירה, במחול
ובספרות. מידי שנה נוהגים לקיים הם,
שמחת תורה, הקפות שניות כדרך המסורת
ת.

בולי שדות המושב, סמוך לבתיו, במקום בו
ות הגבעות, נחשפו מצוקים ובהם פתחי
החצובות בסלע. יש להניח כי אלה מערות
של בני בית שמש, העיר הסמוכה למקום.
יפולי תל בית שמש, ממזרח למושב, מצויות
קבורה דומות וממצאים מענינים נתגלו בהן.

נחל ישעי

אשיתו במורד בית ג'מל והוא חוצה בזרימתו
ושב ואת שדותיו. לא הרחק מגבול המושב,
הנחל אל נחל שורק הנמשך מערבה אל הים
הנחל מנקז את מי הגשמים מגבעות השפלה
מזרח לישוב. נ"צ 126 149, 127 147.

יער ישעי

עבר למושב, מערבה, בשיפולי הגבעות
ת את עמק שורק, נטוע יער אורנים גדול
ע עד בואך מפעלי מנועי בית שמש, מדרום
היער ניטע על ידי תושבי ישעי, עת עבדו
ן קימת לישראל.

מושב עובדים, משתייך לאחוד החקלאי, בהרי ירושלים בצד הדרך צובה-אשתאול. המושב שוכן על שלוחת הר המתמשך מהר הקסטל בינות לנחל שורק ולנחל כסלון.

כסלון היתה עיר כנענית אשר בימי יהושע בן נון הונחלה לבני שבט יהודה. מוזכרת כעיר גבול בין נחלות שבט דן ושבט יהודה. משמעות השם אינה ברורה. יתכן שמקורו מלשון-כסל-במשמעות : בטחון תקווה, מבטח. כסלון-שם פרטי של איש משבט בנימין.

בתקופה הביזנטית ובימי שלטון הנצרות בארץ ישראל היה כאן כפר גדול ששרידים ממנו נותרו בשטח עד היום.

בדורנו עבר השם כסלון גלגולים אחדים. בשנת תש"ח - 1948, התישבו במקום לוחמי האצ"ל, הם בנו את קיבוצם על תל כסלון הקדומה וקראו לו בשמה. לאחר מכן העתיקו את ישובם לגבעה סמוכה במקום קבע והסבו את שמו לרמת רזיאל.

משהוקמה בשנת תש"ר-1950 מעברת בקרבת מקום, ניתן לה השם מעברת כסלון. היתה זו המעברה הראשונה בארץ והיא מנתה כ-1,500 נפשות, כולם עולים מתימן, שדרו בפחונים. לימים חוסלה המעברה ויושביה הועברו למקומות שונים ברחבי הארץ. רבים ממיסדי מושב בקוע היום באו ממעברת כסלון.

מושב כסלון נוסד בשנת תשי"ג-1952, על ידי עולים יוצאי רומניה שעזבוהו לאחר זמן קצר. בימי העליה הגדולה ממרוקו ומצפון אפריקה, בשנים התשי"ד - התשט"ו, 1954 - 1956, יושב המקום על ידי עולים במבצע "מן האוניה אל הכפר".

במושב כיום 40 משקים אשר פרנסתם על לול בשלוחת הטלה. לאחרונה נבנו במקום לולים חדשים שנתנו תנופה גדולה לקידום הענף ולביסוסו המושב. נוסף לענף הלול מעבדים תושבי כסלון 150 ד' מטע משותף. צריכת המים השנתית 150,000 מ"ק.

בקרבת המושב, מצפון, מעבר לגיא חורבות הכפר הערבי כסלא. הכפר ננטש במהלך מלחמת השחרור. במפקד, שנערך כאן בשנת תרצ"א-1931, מנתה אוכלוסית הכפר 299 מוסלמים ויהודי אחד(!). כאן מקומה של כסלון הקדמה. נ"צ 231 551, גובה 625. במקום זה הוקם רמת רזיאל לראשונה.

ממרומי ההר, שבמדרונו שוכן המושב, ניתן לצפות אל נופים נרחבים. אל מישור החוף והשפלה אל האזור שנתכנה "ארץ פלשתים", אל גוש דן ובקעת אונו ואל נופם השגיא של הרי יהודה וירושלים. בסביבות כסלון משתרע יער הקדושים, שניטע על ידי קק"ל לזכר ששה מיליון היהודים שהושמדו בשואה. בפסגת ההר מצבה לזכר השואה והגבורה.

מגילת האש

מצבה בהר, מעל מושב כסלון, בתוככי יער הקדושים. נועדה להנציח את זכר השואה, הגבורה והתקומה. המצבה דמוית מגילת גוילים - מגילת אש. בגויל האחד סיפור השואה, החל ממצעדו של יאנוש קורצ'אק ויתומיו - תלמידיו - אל האש, עבור דרך מרד גיטו ורשה והלוחמים החשופים אל מול מפלצות הפלדה הנאציות וכלה בחורבנה של יהדות אירופה ובעלית שרידיה וניצוליה כמעפילים לוחמים לארץ ישראל. בגויל השני ספור תקומת העם בארצו. מנורת שבעת הקנים שבה למקדשה, לוחמי ישראל בכל הדורות ועיניהם נשואות מזרחה וחקיעת השופר אל מול פני הכותל המערבי במלחמת ששת הימים.

סיפור מגילת האש עוטה הוד על רקע נופו של יער הקדושים. המצבה, מעשה ידי הפסל נתן רפפורט ניצול השואה, יצוקה ברונזה. גובהה 8.5 מטר ומשקלה 12 טונות. המצבה הוצבה במקום זה על ידי קרן קימת לישראל.

נחל כסלון

היובל הצפוני הגדול של נחל שורק נקרא נחל כסלון. ראשיתו באזור מעוז ציון וגבעת הראדר. אפיקו מפותל. לגדותיו מצויים, שמורת הטבע עין חמד, הכפרים עין נקובה ועין ראפה ועל פסגות ההרים המושבים שואבה וגבעת יערים. במעלה ההר המשתפל אל הנחל מתנשא תל כסלון. המשכו של הנחל ביער הקדושים והוא מגיח אל השפלה ליד מושב אשתאול. מכאן מדרים הנחל ומתחבר אל נחל שורק ליד בית שמש. נ"צ 136 164, 129 149.

כְּסָלוֹן

מושב עובדים
האחוד החקלאי

נ"צ 131 154
סמל 859
גובה 570
תושבים 235

מעברת כסלון נוסדה
כ"ט באייר תש"י
16 במאי 1950
יום העליה על הקרקע
כ"א בכסלו תשי"ג
9 בדצמבר 1952

ד"נ הרי יהודה
מיקוד 99786
טלפון ירושלים (02)

משקים 40
בתכנון 60

9 ק"מ מאשתאול (עליה תלולה)
20 ק"מ מירושלים

תחבורה 83, 409
מתל אביב 409

שמות קודמים
כסל, כסלא, שופה, חרבת שופה,
כפר כסלון

רָמַת רָזִיאֵל

מושב עובדים
מושבי חרות

נ"צ 131 157
סמל 460
גובה 725
תושבים 208

יום העליה על הקרקע
ז' בתשרי תש"ט
10 באוקטובר 1948

ד"נ הרי יהודה
מיקוד 99785
טלפון ירושלים (02)

משקים 55
בתכנון 60

18 ק"מ מירושלים
18 ק"מ מצומת שמשון

תחבורה
מירושלים 83, 409
מתל אביב 409

שמות קודמים
כסלה, כסלון

מושב עובדים, משתייך למושבי חרות – ביתר, על במת ההר, בדרך העולה מאשתאול אל עבר הר הקסטל.

רמת רזיאל – על שם דוד רזיאל, מפקדו הראשון של – ארגון צבאי לאומי – אצ"ל.

ראשית הישוב היה בין חורבות הכפר הערבי כסלא. יתכן שכאן מקומה של העיר המקראית כסלון, ואמנם הישוב נקרא בראשונה – כסלון.

המיסדים היו אנשי אצ"ל בירושלים. אלה יצאו את העיר בתום קרבות מלחמת השחרור, וביקשו להתנחל בהרי ירושלים. בתחילה הקימו במקום קבוץ, אולם עד מהרה הפכוהו למושב שיתופי. הם החליפו את שם הישוב לרמת רזיאל על שם מפקדם דוד רזיאל. כעבור זמן מה עברו מכסלון, שהיה ביתם הארעי, אל מקום הקבע על במת ההר, שם נבנו כתי הקבע של הישוב. כעבור פרק זמן נטשו את המקום, ובמקומם באו לכאן אנשי ביתר, שעלו באותה העת משארית הפליטה מאירופה. אלה פירקו את המשק השיתופי והפכוהו למושב עובדים.

כיום, במושב 55 משקים המתבססים בעיקר על לול בשלוחת הטלה. במשק מחסן מיון ביצים הממיין ומשווק את תוצרת הלול במושב, וכן 1,000 ד' פלחה. צריכת המים השנתית 100,000 מ"ק.

בתי המושב בנויים על במת הר, ממנה נשקף נוף מרהיב. בימים של ראות טובה, אפשר לצפות מפיסגה זאת במישור החוף ובשמש השוקעת אל הים התיכון. בשנים האחרונות מסתמנת והולכת מגמה של פיתוח קייט במושב, הן בשל עובדת היותו של המושב ממוקם בפינה גיאוגרפית מיוחדת, והן בשל החוסר בקרקע ובמקורות הכנסה חקלאיים, כבשאר ישובי ההר. במושב נעשו נסיונות לממש רעיונות לפיתוח תעשיה ומלאכה בתחומים שונים, אך לכדי ביצוע של ממש לא הגיעו.

דוד רזיאל

המפקד הראשון של אצ"ל נולד בעיירה ליד וילנה, בשנת תר"ע – 1910, ועלה עם הוריו ארצה והוא בן 3 שנים. בימי מלחמת העולם הראשונה גורשה משפחתו מן הארץ ושבה אליה בשנת התרפ"ג – 1923.

דוד רזיאל היה חבר בארגון ההגנה, אך פרש ממנו. יחד עם אחרים הקים את אצ"ל ונתמנה למפקדו הראשון. בימי הנהגתו קבע דוד רזיאל את אופי הלחימה והמאבק של הארגון בבריטים ובכנופיות הערביות. במלחמת העולם השניה הצטרף אצ"ל למאמץ המלחמה נגד האויב המשותף לנו, לבריטים ולכל העולם הנאור – הנאצים – ודוד רזיאל יצא בשליחות הבריטים לפעילות מבצעית חשאית בעירק. תוך כדי מילוי שליחות זו, נהרג הוא ביום ג' באייר התש"א, 20 במאי 1941. בשנת התשכ"א – 1961 הובאו עצמותיו למנוחת עולמים בהר הרצל בירושלים. במעמד זה התנקה לדוד רזיאל דרגת אלוף בצבא ההגנה בישראל.

חורבת מיש

במדרון ההר, הגולש אל עבר נחל כסלון ויער הקדושים, מצויה חורבה חקלאית הרוסה. היתה זו חורה אופיינית ליושבי ההר המוצאים את מחייתם מאדמתו והקשורים אל המקום בעבותות אהבה. הבית, הגדרות ומדרגות ההר בנויים אבני גויל וגזית, אשר נלקחו ממבנים קדומים שהיו באזור. החוואי חפר-בנה במדרון בור לאיסוף מי הגשמים, לסיפוק צרכי משפחתו ובהמותיו בקיץ. שרידי הערוגות מעידים על גן ירק פורח, שצלח בידיו האמונות של איש האדמה, בעל החווה.

המיש הינו עץ בר הנפוץ בארצות הים התיכון, בעיקר באזורי ההרים. עצו חזק וקשה והוא משמש להכנת קתות, יצולי עגלות, משוטים וכלי עץ אחרים חזקים ואמינים. עלי העץ ועלוותו משמשים מספוא משובח לבהמות. בימי מלחמת העולם הראשונה נכרתו העצים על ידי חילי הצבא התורכי לצורך הסקת קטרי הרכבות, כשל המחסור בפחם.

על הר הבית, בירושלים, גדלים עצי מיש עתיקים זה מאות בשנים. עץ המיש נזכר אף בתלמוד. הערבים מיחסים למיש סגולות מיוחדות. הם עושים מקטעי ענפיו קמיעות נגד עין-הרע ונגד השטן העומד בפתח.

כפי תושבי רמת רזיאל שובש שם המקום והוא נקרא "בית המס".

מושב עובדים, משתייך לתנועת ה
באזור השפלה בצד הדרך עמק האלה – צומת ר

על שם סופר והוגה דעות עברי, מי
בן גריון ברדיצ'בסקי נולד במז'יבוז' שבא
בשנת תרכ"ח-1865 ונפטר בברלין שבגרמני
תרפ"א-1921.

המושב נוסד במסגרת ישוב חבל לכי
תשט"ו-1955. ההתישבות בחבל ארץ זה חח
גל ההתישבות ההמונית באזורים נרחבים בצפ
ובדרומה, לאורך גבולות שביתת הנשק של
ישראל עם מדינות ערב. משהתברר כי האזור
היו ישובים מעטים, הינם פרוצים לפעולות ה
פורעים ואויבים מעבר לגבול, החליט אז ראש ה
דוד בן גוריון, להשלים את הקמת ההתישבות חב
לאורך הגבולות. או אז החלו בהקמת נקודו
צפופות יותר וסמוכות יותר לגבול. בעצה אחת
המחלקה להתישבות של הסוכנות היהודית בימ
לוי אשכול, נקבע חבל לכיש כראשון לה
בסדר העדיפויות הלאומי. חבל זה השתרע מ
של אשקלון ועד לקו שביתת הנשק עם ירדן.
מאמץ התישבותי זה הוקמו גם הישובים גפן
לוזית ושדות מיכה. כעבור זמן, כאשר ח
הבעיות המשקיות של ארבעה ישובים אלה דו
לבעיות של ישובי ההר, הוחלט על העברתכ
חבל ההר במחלקה להתישבות של הסוכנות
אז גם צורפו ארבעת המושבים אל תחום
האזורית אבן העזר, אשר לימים אוחדה למט
מושב שדות מיכה יושב בעולים ממרוקו
כמבצע "מן האניה אל הכפר" במושב 54 מש

איתנים

מוסד רפואי
משרד הבריאות

איתנים עילית
איתנים תחתית

נ"צ 131 159
סמל 886
גובה עילית 775
גובה תחתית 696

תושבים 255

שנת יסוד
תשי"א – 1951

ד"נ הרי יהודה
מיקוד 99790
טלפון ירושלים (02)

3 ק"מ מקבוץ צובה
10 ק"מ מעין כרם
11 ק"מ מאשתאול
18 ק"מ מירושלים

תחבורה
מירושלים 82, 83
עד הכביש 87, 409

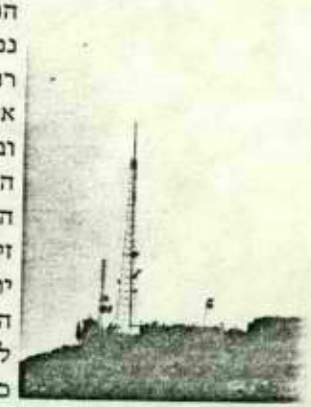
שמות קודמים
דיר עמאר, דיר אל עמאר

בית חולים פסיכיאטרי של משרד הבריאות, מסונף לבית החולים האוניברסיטאי הדסה ירושלים, שוכן על פסגה נישאה לצד הכביש צובה – אשתאול.

משמעות השם סימלית על פי יעודו הרפואי – איתן, חזק, מוצק. שם המקום בערבית דיר עמאר, על שם קדוש מוסלמי, שקברו מצוי במקום. על פסגת ההר מחלקה למבוגרים – איתנים עילית – ובתחתיתו, בבנין נפרד, מחלקת הילדים – איתנים תחתית. לפני כן שימש המקום כבית חולים לחולי שחפת.

המוסד נבנה והורחב בתרומת מלך נורווגיה, המלך האקון השביעי ואזרחי ארצו, ובתרומותיהם של יהודי דניה. בית החולים נושא את שם מלך דניה קריסטיאן העשירי.

בשנים הראשונות לקיום המדינה, היתה מחלת השחפת נפוצה מאד בקרב העולים. מדינת ישראל הצעירה התמודדה עם בעיה זאת ביסודיות וביעילות. בית החולים באיתנים היה מרכז למלחמה בשחפת לריפוי זחולים, להבראתם ולשיקומם. כאשר נמצא מרפא למחלת השחפת, שונה יעודו של המוסד, והוא הפך לבית חולים לחולי נפש. המוסד בנוי על פסגה רמה, שממנה ניבטים איזורים נרחבים בהר ובעמק החוף. בשל גובה המקום הוצבה כאן המשושה (האנטנה) המרכזית של הרדיו, ומאוחר יותר נבנתה במקום גם המשושה של הטלויזיה.



לפני מלחמת השחרור היה כאן מוסד חינוכי לנוער ערבי. המוסד נבנה על ידי המועצה המוסלמית העליונה של ערביי ארץ ישראל, ושימש כבית ספר חקלאי בו שולבו חינוך חקלאי וצבאי. רבים מהחניכים היו יתומים, בניהם של אנשי כנופיות ערביות שנהרגו במאורעות הדמים שהתחוללו בארץ ישראל בשנים תרצ"ו-תרצ"ט–1936-1939.

דיר עמאר נכבש בחודש תמוז תש"ח – יולי 1948 על ידי חילי חטיבת פלמח הראל במבצע דני, אשר במהלכו נכבשו כפרים נוספים, ונפרצה דרך מקבילה לירושלים דרך אשתאול – צובה – קסטל. זמן מה שימש המקום כבסיס לחילי הראל.

בקרבת איתנים מצוי הר הטיסים, עליו אתר התיחדות עם חללי חיל האויר.

הר הטיסים

פסגה נישאה בהרי יהודה עליה מוצב גלעד, לזכר חללי חיל האויר, שנפלו בכל מלחמות ישראל. למרגלות הגלעד מתקיים ביום הזכרון לחללי צהל וביום חיל האויר, הטקס המרכזי לזכר החללים מחיל האויר, שנפלו בכל המערכות.

בקרב המכריע על הצלתה של ירושלים ופריצת הדרך אליה, השתתפו גם טיסי חיל האויר הישראלי, חיל שהיה אז בראשית דרכו. בסער המלחמה ניספו בהרים אלה, ביום א' באייר תש"ח – 10 במאי 1948, ששה אנשי חיל האויר, שסייעו לכוחות הקרקע בקרב שהתחולל אז בגזרת המסרק ובית מחסיר. חלקים מן המטוס שהופל לוקטו והוצבו בראש הגלעד המוצב בהר. מצבה לזכרם מוצבת בתוככי מושב גבעת יערים הסמוך.

הר הטיסים, נ"צ 131 158, בין איתנים לבין רמת רזיאל, שוכן בגובה 795 מטר. מן ההר נישקפת ירושלים, ניבטים הרי יהודה, וניצפים, השפלה ועמק החוף. הר הטיסים הוכרז כשמורת טבע.

גלעד

בלוח הזכרון כתוב: "לזכרו של צוות מטוס חיל האויר שנפל בקרבת פריצת הדרך לירושלים א' אייר תש"ח – 10 במאי 1948. משמש כמקום התיחדות עם זכרם של כל חללי חיל האויר".

לעין כל כשריד וכעדות למבצע ההנדסי
ר, שהיה כרוך בתכנונה ובסלילתה של דרך
בימים ההם. בקטעי דרך אלה אפשר להבחין
ה החציבה הרבה שהושקעה בעיצוב המדרגות
חקשה ובשרידי שביל הבהמות אשר נחצב
ל לדרך. את קטעי הדרך ניתן לראות במורד
המטפס אל מושב מטע מעמק האלה וכן מצפון
בקטע שבין המושב למשטרת בר גיורה.
טע – שם של נחל, מעון ויער, המצויים בקרבת

חל מטע ראשיתו במרומי ההר מצפון מזרח
. אפיק הנחל חוצה את המושב, מטעי החברים
ם לגדותיו. ראשיתו בנ"צ 125 158, המשכו קרוי
ית, מנקז מי נחלים רבים אל נחל שורק.

ין מטע הינו מעין מים חיים המפכים ושופעים
נחל מטע. בעבר שימשו מי המעין את תושבי
אשר הישקו בה את גינות הירק שלהם.
ו 155.

ער מטע ניטע, לאחר קום המדינה, על ידי
ימת לישראל. נטיעת היער היוותה תעסוקה
בים הראשונים של המושב. היער מכסה את
ת ההרים משני צידי נחל מטע, מדרונות שנגאלו
ם בת מאות בשנים.

קרבת המושב שכן בעבר, עד למלחמת השחרור
ר בשם עלאר. מקור השם ופרושו אינם ידועים.
כנותו עלאר אל באסל – עלאר של הבצלים,
ת להבחינו מכפר אחר בשם עלאר המצוי
ן באזור טול־כרם. בין חורבות בתי כפר עלאר
בית בד שלם, על מתקניו הנאים. בית בד זה
יפים מסוגו בארץ.

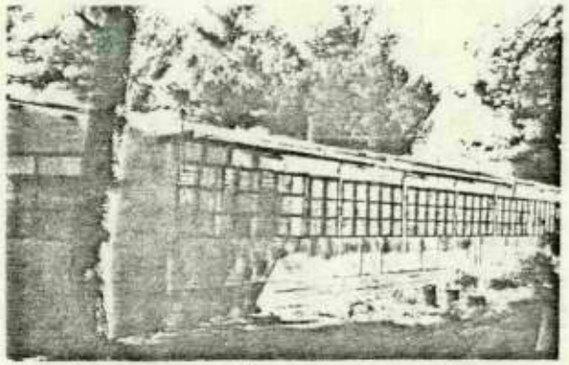
קבוצה, משתייכת לאחוד הקבוצות והקבוצים. שוכנת על פסגה נישאה בהרי ירושלים. מצפון לדרך הראשית ירושלים-תל אביב ובקרבת קבוצת קרית ענבים. חבויה ביערות קרן קימת לישראל וצופה אל קצווי ארץ.

מעלה החמשה-להנצחת זכר חמשה מחבריה, שנהרגו בעבודתם בהרים אלה ולציון שם הגרעין המיסד "המעלה".

קבוצת מעלה החמשה, הוקמה במקום זה על פי רצון חבריה-מיסדיה, ובנגוד לעמדת רבים וקובעים. מאז שנת תר"פ, עת נוסדה קבוצת קרית ענבים, לא נוסד ישוב בהרי ירושלים ובהרי יהודה, וזאת על פי קביעת המוסדות הציונים המישבים והממנים. יתרה מזאת, המוסדות אף דרשו לפזר את קבוצת קרית ענבים ולבטל את ההתישבות במקום, בשל חוסר סיכוי כלכלי לקיים בהרים אלה התישבות חקלאית ריווחית. חברי קבוצת מעלה החמשה נאבקו על זכותם להתיישב כאן ויכלו לכל מתנגדיהם. הימים היו ימי מאורעות דמים בארץ בשנים תרצ"ו-תרצ"ח-תשובת הישוב היתה הקמת ישובים בשיטת חומה ומגדל, ששים ישובים הוקמו במרחבי הארץ, ובהרי יהודה נקודה אחת ויחידה-מעלה החמשה.

הקבוצה נוסדה על ידי שני גרעינים של נוער חלוצי, חברי הנועת "גורדוניה" בפולין. גרעין "מעלה" וגרעין "ויתקיניה". (על שם יוסף ויתקין מהוגי הדעות הראשונים של תנועת העבודה). הם עלו ארצה בשנת תרצ"ד-1934 באנית מעפילים "לוס". קיבלו את הכשרתם במשקים שונים ובעיקר בקבוצת קרית ענבים.

חברי ההכשרה עסקו בכל עבודה בפריצת דרכי יער בהרים, בהכשרת קרקע, ביעור וב[redacted]ידי בטחון שונים. ביום ה' בכסלו תרצ"ח יצאה קבוצת חברים לעבודתם בהר הרוח ביער קרן קימת לישראל ונתקלו במארב. במכת האש נהרגו חמשה בחורים: משה באומגרטן, אהרן אלשיבסקי, אריה מרדכוביץ, יהושוע פונובסקי ויצחק מגדל. מות החמשה זיעזע את הישוב היהודי בארץ והביא להסרת התנגדות המוסדות להתישבות בהר. ספור החמשה הונצח בשירו של המשורר ש. שלום.



אדמת המקום נרכשה על ידי קרן קימת לישראל עוד בראשית תקופת המנדט. תכניות רבות היו לישובה ולישוב המקום בעתיד. אף ניתן לה שם "דולב ב", (קרית ענבים נקראה בראשונה "דולב"), אך תוכניות אלה לא הגיעו לכלל ביצוע.

חברי הקבוצה היו חלוצים בכל תחומי החיים. הם ידעו שאין במקום קרקע חקלאית, ולכן ניסו ביוזמתם לחפש דרכים חדשות ובלתי שיגרתיות וקבלו על עצמם לעבד שטחי גידולים וירק עבור הרפת שלהם במרחק רב, באזור בית דגן שבעמק החוף.

חברים בקבוצה יצרו ופיתחו את זן "כרובית מעלה החמשה" וזן "אפרסק מעלה החמשה". ענף הזרעים שפותח לראשונה במעלה החמשה, הפך לחיוני, כאשר בגין מלחמת העולם השניה נותקה אספקת הזרעים לארץ והקבוצה סיפקה את צרכי גידול הירקות בזרעים. גם בתחום ניצול המים בחקלאות היו הם חלוצים. היו הראשונים, אשר ניצלו

מַעֲלֵה הַחֲמִשָּׁה

קבוצה
אחוד הקבוצות והקיבוצים
תנועה גורדוניה
(מקודם חבר הקבוצות)

נ"צ 163 160
סמל 286
גובה 795
תושבים 335

יום העליה על הקרקע
י"ח בתמוז התרצ"ח
17 ביולי 1938

ד"נ הרי יהודה
מיקוד 90835
טלפון ירושלים (02)

1 ק"מ מאבו גוש
13 ק"מ מירושלים

תחבורה
מירושלים 63, 65,
מירושלים 63, 65, 401, 403 מאסף
מתל אביב 401, 403 מאסף

שם קודם
במעלה

קִרְיַת עֲנָבִים

קבוצה
אחוד הקבוצות והקבוצים

נ"צ 135 161
סמל 078
גובה 670
משקעים 665
תושבים 354

יום העליה על הקרקע
חול המועד פסח
ו' בניסן תר"פ
4 באפריל 1920

ד"נ הרי יהודה
מיקוד 90833
טלפון ירושלים (02)

1 ק"מ מצומת עין חמד
11 ק"מ מירושלים

תחבורה
מירושלים 63, 65, 403
מתל אביב 403

שם קודם
דולב, דילב

קבוצה, משתייכת לאחוד הקבוצות והקבוצים, חבויה בחיק יער ביטת להרי ירושלים בסמוך לדרך הראשית ירושלים-תל-אביב.

השם קרית ענבים הינו תרגום השם הערבי של הכפר השכן אבו גוש - קרית אל ענב. השם בא לספר על כרמי הענבים, אשר גדלו כאן בעבר ועל מקומם החשוב במשק החקלאי ההררי.

הקבוצה הוקמה על ידי גרעין של נוער חלוצי מאוקראינה שברוסיה וכבר בגולה הכשירו את עצמם החברים לעבודה החקלאית. שליחי הגרעין הגיעו לארץ לתור אחר מקום להתישבותם. כאן בהרי ירושלים דבקו באדמת המקום וממנה לא משו. עם הזמן עלו והגשימו שאר חברי הגרעין ואליהם הצטרפו גם אחרים, אשר יחד הקימו את המשק השתופי הראשון בהר. בתור שכזה, שימש המשק כבית מדרש וכתחנת נסיונות להתישבות בהר.

עוד בשנת תר"ע-1910 נעשו נסיונות לקנות ולגאול את אדמת המקום. המשא והמתן נמשך בעצלתיים, ורק בשנת תרע"ד-1914 עלה בידי חברת הכשרת הישוב לרכוש את השטח ולרשום אותו על שם יהודי, ירושלמי ידוע, בשם דוד ילין. מיד עם רכישת האדמה, עלתה לכאן קבוצת פועלים. הם נאחזו במקום והחלו מכשירים ומעבדים את האדמה. ברי היה כי רק עיבוד האדמה יוכל להבטיח את השארות המקום בידים יהודיות. מלחמת העולם הראשונה שיבשה את מימוש החלום והמקום ננטש. עם תום המלחמה שבו פועלים יהודים אל אדמות קרית ענבים לשמרן ולעבדן.

הקרקע הועברה לבעלות קרן קימת לישראל ואז הוחלט על ישוב המקום. קק"ל ביצעה באדמת הטרשים ההררית עבודות פיתוח רבות היקף, שהיו מחד, מקור תעסוקה לבני ירושלים מחוסרי העבודה ומאידך, נקלטו בעבודות הפיתוח במקום מאות רבות של חלוצים, בני העליה השלישית, אשר המקום שימש להם כתחנת קליטה, הכשרה ופרנסה. כך נטעו יערות בהרים השוממים ובנו מדרגות הר, אשר שימרו את האדמה וטייבו אותה ונסלל כביש אל הישוב. היה זה הכביש הראשון שנסלל בידיים עבריות בארץ ישראל.

החלוציות והראשוניות בלטו גם בעבודות היעור שנעשו במקום. כאן ניסו לראשונה שיטות נטיעה, זריעה ועיבוד של עצי יער שונים. כאן בויתו עצים נדירים שהובאו מארצות רחוקות. ואכן יער קרית ענבים היה לבית קליטה וגידול לחלוצים ולעצים בארץ ישראל.

כאשר עלתה הקבוצה לנקודה, המשיכו חבריה לפתח את המשק החקלאי בדבקות. נטעו מטע אם ובו זנים רבים של עצי פרי, אשר ממנו הועברו לימים "רובבים" למטעים בכל רחבי הארץ. ממטע זה נוצרו זני פרי חדשים וכאן הפך עץ האפרסק לעץ פרי כדאי וריווחי בחקלאות הארץ-ישראלית.

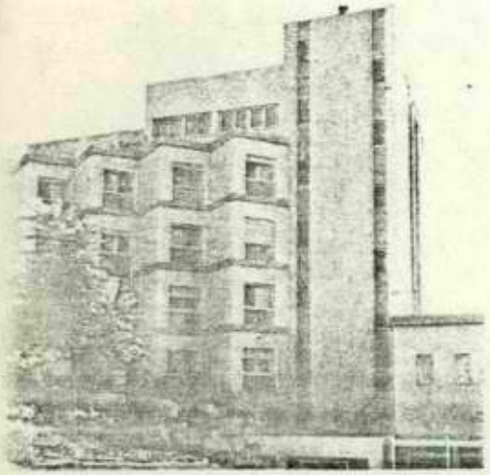
כיאה לקריה של ענבים, ניטע באדמת ההר כרם ענבים לתפארת ובו כ-50 זני גפנים, שהגיעו לכאן מכל קצוי תבל ואשר היו ידועים כזנים משובחים של ענבי מאכל. כאן נאבקו שרשי הגפנים השונים במזיקים ובמחלות, אשר הכחידו צמחים ועצים רבים במשך דורות של שממה - וכאן פותחו וחושלו זנים ארץ ישראליים, אשר היו עמידים במיוחד לאדמת ההר ולתנאי האקלים בארץ.

מקרית ענבים יצאה בשורת החקלאות בהר. הישוב, שהיה חלוץ חישובים בהר, עסק בכל ענפי החקלאות והעיבוד החקלאי. כאן בנה חבר קרית ענבים את מחרשת ההרים אשר הותאמה למטעי ההרים, ולשטחי האדמה הצרים ויעילותה היתה לשם דבר. מפעל המתכת הקטן, שבו פותחה ויוצרה מחרשת קרית ענבים ראה ברכה רבה בחדוש זה. כיום מפותחים במשק מפעלי מתכת המיצרים מוצרים חקלאיים ואחרים באיכות מעולה.

גם בענף בעלי החיים הצטייני חברי
כאן הוקמה הרפת הראשונה בהר שנחשבה רפת
כאן הוקמו לול בשלוחת הטלה ומכוורת
נפלאה. כך, בעבודה חקלאית חלוצית, הפך שט
בהרי ירושלים לארץ חלב ודבש.

קרית ענבים סיפקה את צרכי ירושלים
ותיקי העיר עודם זוכרים איך נשאו חברי הקב
חלב מבית לבית. ביוזמתם של החברים הוקמה
ירושלים". הם שהקימוה, ארגנוה וניהלוה
שנים. התארגנות זו היא שהבטיחה לעיר במצו
תש"ח, את צרכיה באספקה החקלאית. זכו חבר
ענבים, ובמעשיהם הצילו את ירושלים ותושביה

כיאה לחלוצים ולראשונים נטלו חבר
ענבים גם את צרכי הבטחון של ירושלים על כ
במאורעות שפקדו את תושבי הארץ בשנים
תרצ"ח, 1936-1938, היה צורך לאמן א
ההגנה בירושלים בשימוש בנשק של הימ
(אקדח, רובה ורימון יד). חברי הקבוצה או
ספר לטוראים, למפקדי עמדות ולמפקדי כתות,
הגג של הרפת המרכזית בקרית ענבים, במ
זה קיבלו את אימונם הצבאי ואת הכשרתם
חברי ההגנה, ביניהם כ-150 חברות לוחמות.
ההכשרה והאימון היו משלשה ימים עד
פעילות זו נמשכה שבעה חודשים רצופים.



בֵּית זַיִת

מושב עובדים
תנועת המושבים

נ"צ 132 165
סמל 710
גובה 605
תושבים 595

יום העליה על הקרקע
א' בחשון התש"י
24 באוקטובר 1949

ד"כ הרי יהודה
מיקוד 90815
טלפון ירושלים (02)

משקים 95

4 ק"מ מירושלים
דרך יער ירושלים
8 ק"מ מירושלים
דרך מוצא

תחבורה
מירושלים 51

מושב עובדים, משתייך לתנועת המושבים. בהווסדו השתייך למושבי המועצה החקלאית. בשנת תשי"ח-1958 הצטרף לתנועת המושבים. שוכן על שתי גבעות ממזרח לנחל שורק. המושב גובל במזרחו ביער ירושלים ובגבולה המערבי של הבירה.

בית זית – על שום הזיתים הרבים הנטועים על פני הגבעות שעליהן בנויים בתי המושב. ישוב בשם בית זית היה קיים בימי המכבים ושימש כשעתו כשדה קרב בין יהודה המכבי לבין בכחידס שר צבא יוון. מקובל לזהות את בית זית הקדומה עם הכפר הערבי ביר זית, נ"צ 125 169, בקרבת רמאללה. יש המזהים את בית זית הקדומה בחירבת בית זיתא, בצד הדרך ירושלים – חברון באזור גוש עציון, נ"צ 114 116.

ראשוני המתישבים, באו ממחנות העולים שהיו אז ברחבי הארץ. מוצאם של הראשונים היה מיגוסלביה, אליהם הצטרפו עולים ממצרים. לאחר זמן היו חילופי אוכלוסין, ובמקום העוזבים באו אחרים, נבנו משקים ונוספו משקי עזר. רבים ממיסדי המושב התעקשו ונשארו במקום עד היום. הישוב, שבו 80 משקים ו־20 משקי עזר, הינו המושב הגדול ביותר בתחום מטה יהודה. אוכלוסית המושב כיום מעורבת ומגוונת מאד. עובדה זו לא מונעת התגבשות חברתית ופעילות תרבותית עניפה. חברי המושב מטפחים באהבה את גינות הנוי בחצרותיהם וסביב למבני הציבור. במושב בית עם המשרת את הישוב ומשמש אף לאירועים אזוריים, כמו כן קיימת במושב ספריה עשירה.

המשק החקלאי מבוסס על מטע עצי פרי המשתרע על גדות נחל שורק על פני כ־400 ד'. למושב שטח בעל ושלחין בן כ־950 ד'. בשנים האחרונות פותחה תעשית ייבוש פירות ותוצרתה מן המשובחות. במשק התושבים לולים להטלה ולפיטום והמגמה היא להתרכז בשלוחת ההטלה בלבד. צריכת המים השנתית 300,000 מ"ק.

בבית זית מתפתח ענף קייט ביתי הנשען על בריכת שחיה מקומית ועל אירוח נופשים וקייטנים בבתי קייט ובחיק המשפחות. בגבעת עצי זית הסמוכה למושב הוקם חניון קמפינג ושרותי נופש לקבוצות.

ממערב למושב, אגם מלאכותי שהוקם על אדמות שהופקעו לצורך זה. לאחר שהובהר שהאגם אינו עונה על הציפיות, הוחזרו האדמות לבעליהן.

דינוזאורים

בחצר אחד המשקים במושב, במשטח סלע שנחשף, נתגלו עקבות דינוזאורים. להערכת המומחים העקבות הנמצאות בבית זית הן בנות כמאה מיליון שנים. בשטח שנחשף נתגלו עשרות עקבות ובהן סימנים של שלוש אצבעות, כשל ציפור אורך עקבות האצבעות כ־20 - 25 ס"מ. העקבות מרמזות על משפחת דינוזאורים אשר התפלשה באגם הרדוד שהיה אז במקום זה. להערכת המומחים היו אלה דינוזאורים קטנים יחסית שאורכם היה כ־3 מטרים. עקבות דינוזאורים נתגלו בעוד כ־30 מקומות ברחבי תבל. עקבות אלה שנתגלו בבית זית העלו את המושב על מפת הגיאולוגיה של כדור הארץ. את העקבות גילה חוקר ארץ ישראל, מרדכי (מוטקה) סופר, חבר מושב בית זית. המקום פותח והוא משמש כיום אתר תיירות ובו מוזיאון גיאולוגי ודגם של דינוזאור הניצב על משטח הסלע.

אגם עין כרם

בתחומי בית זית, באפיק נחל, שורק, נבנה סכר אשר על פי התכנון היה צריך לאצור את מי הנחל לימות הקיץ להשקיית אדמות המושב. לאחר מעשה הסתבר שמי האגם מחלחלים ותועלתו אפסית. יש הסבורים כי חלחול מי האגם העשיר את מי התהום באזור. בשרשרת קידוחים שנעשו לאורך אפיק נחל שורק, ממוצא ועד אבן ספיר, נתגלו אכן מים טובים לשתיה. המים הנשאבים מוזרמים לירושלים.

מראה האגם בימות הגשמים, עת נאגרים בו המים, הוא מרשים. במים הבוהקים אל מול השמים משתקפים ההרים ועצי הזית מסביב והמראה שובה עין כל. ישנם רעיונות לשלב את האגם בפיתוח ענף הקייט במושב ובאזור בעתיד.

מִבַּשֶׂרֶת צִיּוֹן

ישוב עירוני
מועצה מקומית

נ"צ 134 165 – 133 164
סמל 1015
גובה 750
תושבים 5,500
שטח שיפוט 4,400 ד'

יום העליה על הקרקע
ראשית איכלוס מעברת הקסטל
כ"ה באדר ב' תשי"א
5 באפריל 1951

ד"נ הרי יהודה
מיקוד 90805
טלפון ירושלים (02)

10 ק"מ מירושלים

תחבורה
מירושלים למעוז ציון 57, 56
מירושלים למבשרת ירושלים 55

שמות קודמים
קסטל, מעברת הקסטל
מעוז ציון א', מעוז ציון ב'
מבשרת ירושלים, קולוניא

מבשרת ציון

ישוב עירוני במכואות הבירה, על רמת הר הקסטל, משני עברי הדרך הראשית ירושלים – תל אביב.

המועצה המקומית מבשרת ציון מאחדת בתוכה את הישובים מעוז ציון ומבשרת ירושלים. ראשית ההתנחלות במקום היתה בשנת התשי"א–1951, במעברת הקסטל שנבנתה על הר הקסטל. במעברה שוכנו עולים מהרי כורדיסתאן ולאחר שנים אחדות הועברו לבתי אבן קטנים, שנבנו בסמוך לה.

הישוב החדש, שנקרא מעוז ציון, אמור היה להיות כפר חוצבים. אבני הקסטל משובחות וטובות לבניה, ובמקום היו מחצבות רבות, שהגדולה בהן היום הינה מחצבת אבן וסיד השייכת לחברת בת של סולל בונה. היהודים הכורדיים ידועים בחריצותם ובמומחיותם הרבה בחציבה ובעבודות אבן, ורבים מהם עבדו במחצבות הללו.

כעבור מספר שנים נבנתה בישוב שכונה נוספת. בשם "מעוז ציון" נוספו אותיות. השכונה החדשה נתכנתה מעוז ציון ב' והשכונה הראשונה, הותיקה, נתכנתה מעוז ציון א'.

בשנים התשט"ו–התשט"ז, 1955–1956, בימי העליה הגדולה ממרוקו ומצפון אפריקה, נבנתה שכונה עירונית מעבר לכביש הראשי ירושלים – תל אביב ובסמוך לקו הירנק, כדי לחסמו מבחינה בטחונית. שם השכונה "מבשרת ירושלים".

שלשה ישובים נפרדים אלה: מעוז ציון א', מעוז ציון ב' ומבשרת ירושלים, קיבלו שרותים מהמועצה האזורית הרי יהודה במשך שנים אחדות. משהתברר כי השרותים אינם עונים על דרישות התושבים, בשל אופים העירוני של הישובים, ובשל נבדלותם מישוביה החקלאיים של המועצה, נכונה רשות מקומית נפרדת, היא: מועצה מקומית מבשרת ציון.

צירוף המילים "מבשרת" מהשם מבשרת ירושלים, ו"ציון" מהשם מעוז ציון.

איחוד משולש זה נתבצע בשנת התשכ"ג – 1963. העולים לירושלים, המגיעים לקטע דרך זה, מתבשרים בעלותם על הר גבוה זה, על קרבתם לציון.

השמות לשכונות ולישוב המאוחד נקבעו על סמך דברי הנביא ישעיהו המבשר את ימי התעוררות ירושלים ושיבת ציון.

עוּרִי עוּרִי לִבְשִׁי עֻזֵּךְ צִיּוֹן לִבְשִׁי בִּגְדֵי
תִפְאַרְתֵּךְ יְרוּשָׁלַם עִיר הַקֹּדֶשׁ כִּי לֹא יוֹסִיף יָבֹא־בָךְ עוֹד עָרֵל
עֲלִי הַר־גָּבֹהַ עָלִי־לָךְ מְבַשֶּׂרֶת צִיּוֹן
הָרִימִי בַכֹּחַ קוֹלֵךְ מְבַשֶּׂרֶת יְרוּשָׁלַם

באחרונה מתפתח הישוב בקצב מזורז. ניבנות בו שתי שכונות חדשות, ותושבים רבים מתווספים אליו מידי שנה. אוכלוסית המקום מונה כיום למעלה מ־5.000 נפשות. המועצה המקומית מגבשת תכנית להקפת כל תחומי השרותים: בחינוך, בתרבות וברווחה. היא שואפת להעמקת פעולתה בכל שכבות הציבור. בישוב רשת יעילה ומקיפה בחינוך הקדם־יסודי ובחינוך היסודי, ואילו בחינוך התיכוני מרובה הפרוץ על הקיים. בני המקום פזורים במוסדות חינוך שונים. המועצה המקומית מעודדת מאד את החינוך הגבוה על ידי מתן מילגות לימוד לכל בני הישוב.

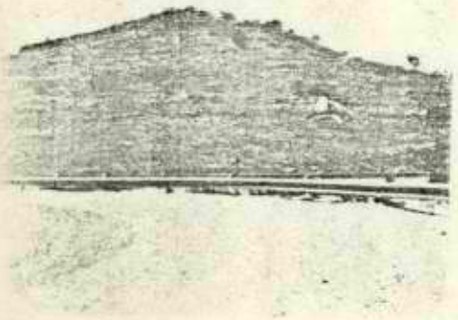
במבשרת ציון קיימים קשיים עובדתיים בתחום העבודה הקהילתית והתרבותית. בשכונותיה מרוכזות שתי אוכלוסיות שונות, תעתה מתווספת אוכלוסיה שלישית, וברור שהצרכים שונים אף הם. כדי להתגבר על קשיים אלה רוכזו כל פעולות התרבות, החינוך הבלתי־פורמלי ופעולות הנוער והספורט במתנ"ס – מרכז תרבות נוער וספורט, הפועל בשתי שלוחות. בשלוחה שבמעוז ציון מודגשת פעילות חברתית המטפחת את הפולקלור הכורדי. בשלוחה שבמבשרת ירושלים מודגשת פעילות חברתית, זו המטפחת את הפולקלור המרוקאי. ריכוז הפעילות במתנ"ס המשותף מביא לתפקוד יעיל וחסכני בשרותי התרבות לישוב. גאוות הישוב בתוצאות הנאות והמרשימות של פעילותו התרבותית ובעיקר בתחום טיפוח תרבות העדות.

במבשרת ציון מרכז קליטה גדול לעולים חדשים. במרכז זה עושים העולים את צעדיהם הראשונים בארץ. כאן הם עוברים שלבים ראשונים לקראת קליטתם הנאותה בחיי החברה והכלכלה בישראל.

במבשרת ציון אזור תעשיה, ובו מספר מפעלים קטנים ובתי מלאכה. המפעל הגדול במקום הוא כאמור

– מחצבת אבן וסיד. במחצבה חוצבים אבן
ויש בה מפעל לעירבול אספלט ולניסור אבן ול
אבן הקסטל משובחת, ומחצבת הקסטל נחשב
המחצבות הגדולות מסוגה במדינה. התפתחו
והתרחבותו הביא לכך, שכיום מהווה המחצ
לתושבים, ויש תכניות לפנות את המחצבה
תחתה אזור תעשיה ומלאכה, אשר ישמ
פרנסה לתושבים.

מבשרת ציון מוקפת מכל עבריה בג
יהודה. מספר שרותים ניתנים במשות
מבשרת ציון ומטה יהודה. במקום פועלת תחנ
אדום, במסגרת אגוד ערים עם מטה יהודה, ו
ערים מטה יהודה משמשת אף כועדת בי
מבשרת ציון. המועצה המקומית שותפה ג
ניקוז נחל שורק המתנהלת על ידי המועצה
מטה יהודה.



מעוז הקסטל

מעל לבתי מעוז ציון, סמוך אל כביש
תל אביב, מתנשא הר השולט על כל ס
המזהים אותו עם הר עפרון, הנזכר בספר
שהיה גבול שבט יהודה עם שבט בנימין. ע
כפר ערבי – קסטל. לפנים היתה במקום מצ
קסטליום – אשר שופצה על ידי הצלב
אותם לשליטה על הדרך לירושלים. במלח

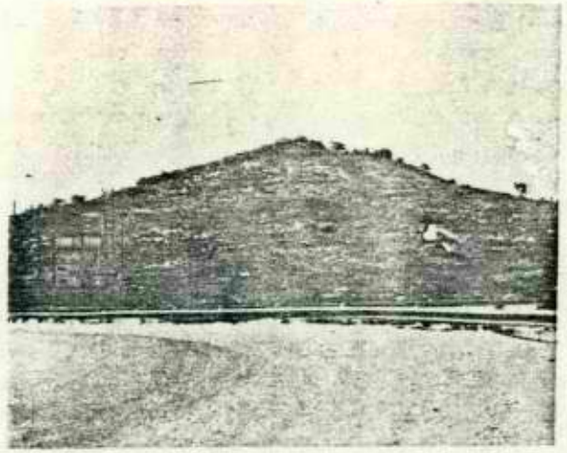
ב על הר גבוה זה, על קרבתם לציון.
מות לשכונות ולישוב המאוחד נקבעו על
רי הנביא ישעיהו המבשר את ימי התעוררות
ושיבת ציון.

עִירִי עוּרִי לְבָשִׁי עֻזֵּךְ צִיּוֹן לִבְשִׁי בִּגְדֵי
תִּךְ יְרוּשָׁלַם עִיר הַקֹּדֶשׁ כִּי לֹא יוֹסִיף יָבֹא־בָךְ עוֹד עָרֵל
עַל הַר־גָּבֹהַּ עֲלִי־לָךְ מְבַשֶּׂרֶת צִיּוֹן
בְּכֹחַ קוֹלֵךְ מְבַשֶּׂרֶת יְרוּשָׁלִַם

חרונה מתפתח הישוב בקצב מזורז. ניבנות
כונות חדשות, ותושבים רבים מתווספים אליו
ה. אוכלוסית המקום מונה כיום למעלה
נפשות. המועצה המקומית מגבשת תכנית
כל תחומי השרותים: בחינוך, בתרבות וברווחה.
אפת להעמקת פעולתה בכל שכבות הציבור.
רשת יעילה ומקיפה בחינוך הקדם־יסודי
היסודי, ואילו בחינוך התיכוני מרובה הפרוץ
ים. בני המקום פזורים במוסדות חינוך שונים.
המקומית מעודדת מאד את החינוך הגבוה
תן מילגות לימוד לכל בני הישוב.
מבשרת ציון קיימים קשיים עובדתיים בתחום
הקהילתית והתרבותית. בשכונותיה מרוכזות
כלוסיות שונות, ועתה מתווספת אוכלוסיה
וברור שהצרכים שונים אף הם. כדי להתגבר
ים אלה רוכזו כל פעולות התרבות, החינוך
מורמלי ופעולות הנוער והספורט במתנ"ס-
תרבות נוער וספורט, הפועל בשתי שלוחות.
ה שבמעוז ציון מודגשת פעילות חברתית
ת את הפולקלור הכורדי. בשלוחה שבמבשרת
ם מודגשת פעילות חברתית, זו המטפחת את
לור המרוקאי. ריכוז הפעילות במתנ"ס המשותף
תפקוד יעיל וחסכני בשרותי התרבות לישוב.
ישוב בתוצאות הנאות והמרשימות של פעילותו
ת ובעיקר בתחום טיפוח תרבות העדות.
מבשרת ציון מרכז קליטה גדול לעולים חדשים.
זה עושים העולים את צעדיהם הראשונים
כאן הם עוברים שלבים ראשונים לקראת
ם הנאותה בחיי החברה והכלכלה בישראל.
מבשרת ציון אזור תעשיה, ובו מספר מפעלים
בתי מלאכה. המפעל הגדול במקום הוא כאמור

– מחצבת אבן וסיד. במחצבה חוצבים אבן לגריסה, ויש בה מפעל לעירבול אספלט ולניסור אבן וללִיטושה. אבן הקסטל משובחת, ומחצבת הקסטל נחשבת לאחת המחצבות הגדולות מסוגה במדינה. התפתחות הישוב והתרחבותו הביא לכך, שכיום מהווה המחצבה מטרד לתושבים, ויש תכניות לפנות את המחצבה ולהקים תחתה אזור תעשיה ומלאכה, אשר ישמש כמקור פרנסה לתושבים.

מבשרת ציון מוקפת מכל עבריה בגבול מטה יהודה. מספר שרותים ניתנים במשותף לתושבי מבשרת ציון ומטה יהודה. במקום פועלת תחנת מגן דוד אדום, במסגרת אגוד ערים עם מטה יהודה. ועדת בנין ערים מטה יהודה משמשת אף כועדת בנין ערים מבשרת ציון. המועצה המקומית שותפה גם ברשות ניקוז נחל שורק המתנהלת על ידי המתעצה האזורית מטה יהודה.



מעח הקסטל

מעל לבתי מעוז ציון, סמוך אל כביש ירושלים – תל אביב, מתנשא הר השולט על כל סביבותיו. יש המזהים אותו עם הר עפרון, הנזכר בספר יהושע, הר שהיה גבול שבט יהודה עם שבט בנימין. על הר זה שכן כפר ערבי – קסטל. לפנים היתה במקום מצודה רומאית קסטליום – אשר שופצה על ידי הצלבנים ושימשה אותם לשליטה על הדרך לירושלים. במלחמת השחרור

הפך הכפר הקטן הזה למחסום ערבי בפני התחבורה היהודית אל ירושלים וממנה.

בחודש אדר ב' תש"ח – אפריל 1948, ששה שבועות לפני הכרזת המדינה, החליטו המוסדות היהודיים ומטה ההגנה לקיים מבצע צבאי בגודל חסר תקדים בימים ההם, ולפרוץ את המצור הערבי הממושך על הבירה, תוך כיבוש כל מעוזי הערבים לצידי הדרך מחולדה ועד לירושלים. היעד המרכזי לכיבוש היה הקסטל. ביום כ"ג באדר ב' – 3 באפריל תקפו כוחות ההגנה את הכפר ואת המצודה שבראשו. במהלך הקרבות השתתפו חילי חטיבת פלמח הראל וחטיבת ירושלים עציוני. חמשה ימים רצופים נמשך הקרב, כאשר הכפר עובר מיד ליד, עד אשר ביום כ"ח באדר ב' – 8 באפריל, נכבש הקסטל סופית בידי לוחמי הראל והפך למעוז עברי השולט על הדרך אל בירת ישראל. זכר הקרב הונצח בבול דואר. כאן, במהלך הקרבות, נהרג מפקד הכוחות הערביים באזור – עבד אל קאדר אל חוסני.

מעשי גבורה ומופת רבים היו בקרב הממושך, העיקש ורב־התהפוכות בקסטל. כאן נוצרה הסיסמה: "טוראים נסוגים ומפקדים מחפים" – סיסמה אשר ישמה הלכה למעשה ומפקדים רבים נפלו כאן בקרב. מפקד כוחות הפלמח היה נחום שושני, שכינויו היה נחשון, ולימים נאמר שהמבצע כולו נקרא על שמו. אולם "מבצע נחשון" היה על שם נחשון בן עמינדב, אשר חצה ראשון את ים סוף בצאת ישראל ממצרים, נחום שושני היה אכן נחשון וגיבור וראוי הוא לאגדה זו שנרקמה סביבו.

בשולי הר הקסטל, אל מול פני המשלט, הוקמה מצבה להנצחת חללי חטיבת פלמח הראל. הגשר הנטוי מעל הכביש הראשי ירושלים – תל אביב מחבר את השכונות מעוז ציון ומבשרת ירושלים ונושא את שם החטיבה. מחלף הכבישים במקום נקרא אף הוא – מחלף הראל.

אתר הקרבות בקסטל הוכרז, ביום י"ח באייר התש"ם – 4 במאי 1980, על ידי ממשלת ישראל כאתר הנצחה וזכרון, המספר לדורות הבאים את מופת לוחמי תש"ח והמנציח את 84 הבחורים, אשר במותם יצרו מופת גבורה זה.

בולי הנצחה

מבין הבולים שהוצאו על ידי דאר ישראל, לציון מופת הגבורה והלחימה של לוחמי תש"ח, מצויים שני בולים המצינים את הקרב על הקסטל ואת הקרב על פריצת הדרך לירושלים הנצורה.

"בול הקסטל" בול בסדרת בולים, שהופיעו לכבוד יום העצמאות התשי"ב–1952, להנצחת קרבות הגבורה במלחמת השחרור במרחבי ישראל, ולציון הקרב על פריצת הדרך לבירה ולהנצחת לוחמי ההגנה, הפלמח, וצהל שלחמו ושנהרגו על פסגת הקסטל. בקרב הקסטל היו גילויי דבקות במשימה, אחוות לוחמים ונאמנות רעים, שהפכו למופת לעם.

"בול גאל ירושלים" מראה את הרי ירושלים ואת הדרך העולה בינותם אל הבירה. נועד להנציח את גיבורי מלחמת השחרור אשר בעוז רוחם פרצו את הדרך אל העיר, ללמדך שירושלים לא נגאלה אלא בפריצת הדרך.

אַבוּ גוֹש

כפר
נ"צ 134 160
סמל 742
גובה 700
תושבים 2,300

ד"נ הרי יהודה
מיקוד 90845
טלפון ירושלים (02)

1 ק"מ מצומת עין חמד
12 ק"מ מירושלים
53 ק"מ מתל אביב בכביש המהיר

תחבורה
מירושלים 401, 403, 63, 67, 70 ו-75
מתל אביב 401, 403, מאסף

שמות קודמים
אבו גוש, אבו ע'וש, אבו ר'וש
קרית על ענב, קרית אבו גוש
אל קריה, עינב

כפר ערבי על אם הדרך ירושלים-תל אביב, בנוי על מדרון הר קרית יערים בתוך משפך המשתפל מבין ההרים אל העמק שלמרגלותיהם.

נקרא על שם משפחת אבו גוש, משפחה מוסלמית שהתישבה בכפר במאה השש עשרה. אחרי כיבוש הארץ על ידי התורכים, נמסר השלטון בכפר לידי משפחה זו. מקור השם אבו גוש - אבי הרעש - אינו ידוע. אבי המשפחה, עיסה מוחמד, היה ראש שבטי הפלחים והבדואים הדרומיים (ימן). כשליט על ציר דרכים גבה מיסי מעבר מעוברי אורח. צאצאיו התמידו בגבית המיסים עד סוף המאה התשע עשרה, עת נשלמה מסילת הרכבת לירושלים. אין ידוע מאין באה המשפחה. יש אומרים שמוצאה מהכפר בית ליקיא, ויש הטוענים שזו משפחה ממלוכית שהתישבה בארץ. צאצאי המשפחה מילאו תפקידים נכבדים במערכת החיים בתקופת שלטון התורכים בארץ: מושלים, גובי מיסים, בעלי שררה, לוחמים עזים ומורדים אמיצים. רבים מתושבי הכפר כיום הינם בני משפחת אבו גוש.

לפנים היה שם המקום קרית אל עינב - קרית ענבים. שם זה מופיע בתעודה מצרית קדומה ובתעודות מימי הביניים. משם זה נגזר שמה של קבוצת קרית ענבים השכנה.

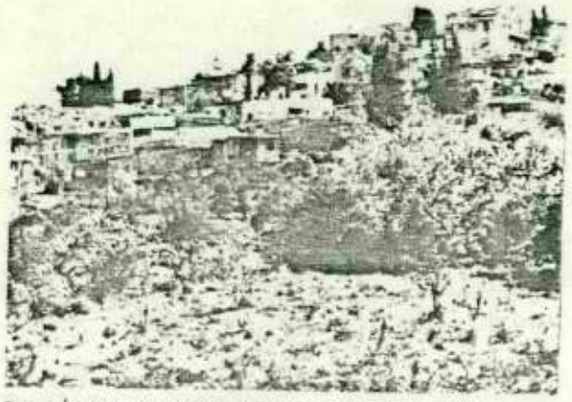
בכפר כ-2,500 תושבים, כולם מוסלמים פרט למספר נזירים נוצרים הגרים במנזרים שבתחום הכפר. פרנסתם של התושבים על חקלאות, אך רבים גם יוצאים לעבודות חוץ באזור ובירושלים, בעיקר בבנין ובאבן.

תושבי אבו גוש הינם עובדי אדמה חרוצים, המתקימים מחקלאות הררית טיפוסית בשטחי המדרגות שבמדרונות ההרים. מסביב לכפר ובעמק שבמורד, מגדלים עצי פרי נשירים, כרמי גפן וזית וירקות למיניהן.

סיפור גידול הכפר בדורות האחרונים, מתגלה בטבלת מספר התושבים, כפי שנמנו במפקדים שנערכו בארץ ישראל בתקופת המנדט ובמדינת ישראל.

שנה	נפשות	שנה	נפשות
1922 - תרפ"ב	475	1965 - תשל"ה	2140
1931 - תרצ"א	926	1972 - תשל"ב	1875
1950 - תש"י	600	1978 - תשל"ח	2300
1961 - תשכ"א	1471	1979 - תשל"ט	2360

מאז ראשית ההתישבות היהודית באזור, מקיימים תושבי אבו גוש יחסי שכנות טובים עם שכניהם היהודים, ובעיקר עם חברי הקיבוצים קרית ענבים ומעלה החמשה. במלחמת השחרור לא נטלו חלק. הכפר שימש במשך כל תקופת מלחמת השחרור בסיס לחטיבת פלמח הראל, אשר לחמה על הדרך לירושלים.



באבו גוש היתה מוצבה מקומית שניהלה את הכפר מאז שנת תש"י - 1950. על דעת התושבים הוחלט לפזרה וביום כ"ח באדר ב' תשל"ג - 1 באפריל 1973 הצטרף אבו גוש כישוב אל המועצה האזורית מטה יהודה, וזאת כדי לשפר את השרותים לתושבי הכפר. אבו גוש הוא הישוב החמישים במטה יהודה.

בכפר בית ספר יסודי לכל ילדי המקום. תלמידי התיכון לומדים היום בבתי ספר שונים בירושלים כפתרון זמני, בעתיד הקרוב יוקם בכפר בית ספר תיכון מקיף, אשר בו ילמדו כל אוכלוסית התלמידים של הכפרים הערביים, אבו גוש, עין רפה ועין נקובה. מספר ניכר מבני הכפר לומדים במוסדות להשכלה גבוהה.

ראשית ההתישבות במקום, היתה לפני כשמונת אלפים שנה, בתקופת האבן החדשה. שרידי מבנים וכלי אבן נתגלו בחפירות ארכיאולוגיות שנערכו במקום. במרכז הכפר בנויה כנסיה ובקרבתה שרידים של חאן גדול. מבנים אלה מספרים את תולדות רציפות הישוב מאז שלטון הרומאים בארץ ועד היום.

הכנסיה נבנתה על ידי הצלבנים, אשר-
במקום בשנת 1411. חברי מסדר האבירים ההוס
בנו מנזר, כנסיה ומבצר בשם פונטנויאד - מע
לאחר שגורשו נפגע המקום ושימש כאורוו
המבנה בכללותו נשאר שלם, עד אשר נרכש
ממשלת צרפת בשנת 1873 ונמסר לידי מסדר
הקתוליים הבנדיקטיים הצרפתיים. אלה בנו
1899 והחזיקו בו עד לעת האחרונה.

כיום מתגוררים במקום נזירים צרפתי
מסדר סנט-לזאר. הם מקיימים בתחום הכנסיה
קטן של עתיקות הארץ.

כל מבני הכנסיה הצלבנית בנויים על יס
מבנים קדומים רומאיים וביזנטיים. בתחום
נובע מעין, אשר מימיו שימשו לצרכי בית מרח
שהיה במקום. בקיר מחוץ לכנסיה נמצאת אבן
חקוקה כתובת לטינית: "גדוד עזר, לגיון
פרטנסוס". מכאן שבמקום זה היתה מצודה
רומאית, אשר שימשה כמשלט קידמי להגנה על
ועל הדרך אליה. הליגיון העשירי נטל חל
מרד היהודים נגד הרומאים.

במסורת הנוצרית נקבעו דברים, שבטע
המיוחסים משום מה לאבו גוש. בעת בנית חפ
הבונים בחושבם שכאן
מקום ענתות, עיר הול-
דתו של הנביא ירמיהו,
ולכן קראו לכנסיה סנט
ירמיה - הקדוש ירמיהו.
לאחר מכן חשבו שכאן
מקומה של אמאוס, אשר
בה נגלה ישו לשני תלמי
ידיו אחרי מותו. אולם
אמאוס שוכנת מערבה
מכאן בעמק אילון. לפי
המסורת הנוצרית התפלל
בכנסיה זאת אחד ממלכי
הצלבנים, ריכרד לב הא
רי, בעלותו לירושלים.

בקרבת הכנסיה מצויות חורבות ש
אכסניה מהתקופה הערבית הקדומה. החאן נ

אנדרטת הפורצים

למושב, מעבר לדרך הראשית, מוצבת אנדרטה לזכרם של פורצי הדרך לירושלים. דרטה משמעותי במיוחד. כאן, במעלה תלת אל העיר במוצא שער הגיא פרצו

הלוחמים את המצור הערבי על ירושלים ועל הדרך. עשויה זרועות פלדה דמויות חיצים, מסמלת את עוצמת לחימתם הנחושה של ל הדרך, היו מחושלים כפלדה, בגופם נם פרצו את כל המחסומים ויכלו

מפעל המים לירושלים

ומתמיד ידעה ירושלים מחסור במים. הקדומה נבנו בעיר מפעלי מים גדולים, לפתור את בעיות חוסר המים בה, ביניהם ת את ניקבת השילוח, את בריכות שלמה יוקטים – הלא הם מובילי המים לירושלים, ם במעיינות שעל גב ההר מדרומה של עלי המים הוקמו וניבנו לאורך ספר

פת המנדט הבריטי גדלה אוכלוסית ירושלים ח לפתור באורח יסודי ומודרני את בעית אז הוחלט על הנחת קו מים ממעיינות המים שבראש העין. הבדלי הגבהים בין נקודת קודת היעד הגיעו לכ-700 מ' והיה הכרח בע תחנות שאיבה לאורך הצינור; בראש אל עין), בעמק אילון (לטרון), בשער הגיא אד) ובשואבה (סריס).

חמת השחרור ניתקו הערבים את צנור ושלים. בדרך זו ביקשו הם להצמיא את כניעה. בתוך מהלך הקרבות על הדרך לפריצת דרך בורמה הונח צנור מים נוסף, קו השילוח", אשר אסף את מימיו מבארות הובות וחולדה וחובר אל העיר.

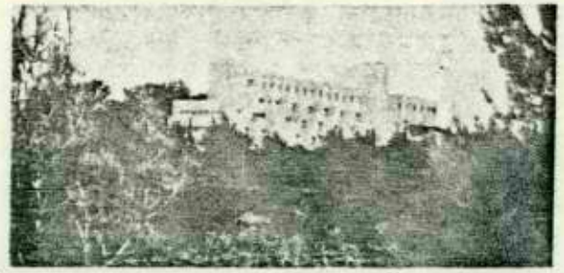
הביאה פריצת דרך בורמה את סם החיים, ם, לתושבי ירושלים. מאז שואבת תחנת בשואבה את המים בצינור זה.

מושב עובדים, משתייך לתנועת העובד הציוני, על גב רכס בהרי ירושלים מעל לשער הגיא.

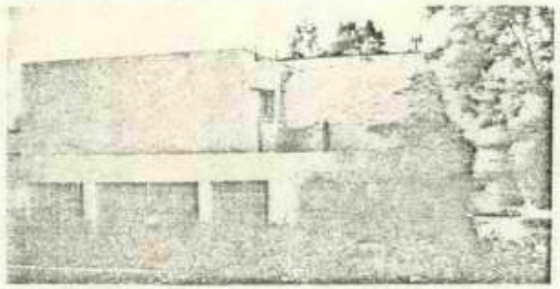
השם שרש מופיע בתרגום השבעים לספר יהושע, כשמה של אחת מערי יהודה בפסוק המתאר את גבול שבט יהודה. השם העברי המקורי נשתמר, בסרוס קל, בשם הכפר הערבי – סריס שהיה במקום עד למלחמת השחרור.

קבוצת "להגשמה" התישבה כאן, על רכס ההר בין שני כפרים ערביים עוינים – בית מחסיר וסריס – אשר היו מעוזי הכוחות הערביים במהלך הלחימה על הדרך לירושלים. שני הכפרים שימשו בסיסי יציאה למתנכלים ולמתנפלים על השיירות אל העיר. כדי לפרוץ את המחסום, נערך מבצע מכבי. המבצע נקרא על שם עולה ממצרים חבר בהגנה ואיש פלמח – מכבי מוצרי – מפקד שיירה, שנהרג בשער הגיא, באחד מנסיונות הפריצה של השיירות לירושלים. משימת המבצע היתה לכבוש את הכפרים ואת המוצבים הערביים באזור שער הגיא. המבצע נמשך עשרה ימים, בימים כ"ט בניסן-ט' באייר התש"ח, 8-18 במאי 1948. כוחות פלמח הראל, אשר נשאו בנטל מבצע מכבי, הגישו כשי למדינת ישראל ביום היווסדה את שני הכפרים. צבא כובש ומתקדם הלאה לתפקידיו האחרים. מתישבים באים בעקבותיו, באים להחזיק לנצח. הם בונים בשדה הקטל את ביתם והופכים אותו לשדה פרחים. כך עשו גם חברי גרעין ל"הגשמה" בהר המסרק.

בשלהי מלחמת השחרור שרדו בפרוזדור ירושלים רק שלשה ישובים עבריים: קרית ענבים, מעלה החמשה ונוה אילן. כל שאר הישובים נכבשו או ננטשו מיושביהם. כך קרה בהרטוב, בכפר אוריה ולפרק זמן אף במוצא.



עוד בטרם תמה המלחמה בחזית ירושלים, הוחל כבר במלאכת ההתישבות בפרוזדור שנוצר במהלך הקרבות. ברור היה עתה, כי החזקת הפרוזדור תיתכן רק באמצעות שיבוץ ישובים חקלאיים בו. הישוב הראשון, אשר, הוקם בפרוזדור ירושלים, היה שרש. בערב ראש השנה תש"ח עלו בני נוער יהודי עולה, חניכי תנועת העובד הציוני בהונגריה, ונאחזו במקום.



הגרעין, שנקרא "להגשמה", עלה ונאחז במרומי "הר המסרק". החברים הקימו משק קיבוצי. חקלאי, הררי טיפוסי. הם עיזקו אבנים ובנו מדרגות הר, הקימו לול, נטעו מטע עצי פרי ואף הקימו מחצבה בהר. בתום חמש שנים לישיבתם במקום ולקראת בניית הבתים, הוחלט על דעת החברים להעתיק את הישוב לנקודת הקבע, כ-2 ק"מ מזרחה מנקודת ההיאחזות הראשונה. הקבוצה הפכה למושב שיתופי. פותח גם ענף קייט, לצד המשק החקלאי, ובו מרכז נופש בעל מוניטין. מלון הרים, מסעדה, מגרשי ספורט ובריכת שחיה. יערות האורן האופפים את המושב, והמבנה הגיאוגרפי ההררי, משווים לנופשים במקום הוד מיוחד ואוירת הרים נשגבת.

בקרבת המושב עברה במלחמת השחרור הדרך, שעקפה את כביש שער הגיא, שהיה חסום על ידי הכוחות הערביים. דרך זו, שהתפתלה ועלתה מאזור הגבעות, זכתה למספר שמות: דרך בורמה, דרך מלאיה או משעול הג'יפים.

נחל שרש

נחל היורד ממרומי הרכס עליו בנוי המושב, במדרון הצפוני, זורם במורדות הר המסרק אל עבר נחל נחשון. בדרכו קולט הנחל את זרימת נחל מאיר.

ג"צ 133, 154, 136, 194.

שרש

מושב שתופי
העובד הציוני

ג"צ 133 156
סמל 456
גובה 680
תושבים 170

יום העליה על הקרקע
כ"ז באלול תש"ח
28 בספטמבר 1948

ד"נ הרי יהודה
מיקוד 90860
טלפון ירושלים (02)

2 ק"מ משואבה
19 ק"מ מירושלים

תחבורה
מירושלים 65, 403
מתל אביב 403

שמות קודמים
להגשמה, הגשמה

מפת אזורי תעשייה ומסחר

מקרא

- גבול מחוז
- גבול נפה
- כביש ראשי
- כביש משני
- דרך
- מסילת ברזל
- קו חשמל
- תחנת כוח
- תחנת משטרה
- בית חולים
- מרכז מסחרי
- אזור תעשייה
- נמל
- שדה תעופה
- מגדל תצפית
- אצטדיון
- גשר
- מנהרה
- מחלף
- שדה
- יער
- מקווה מים
- מפעל
- מכרה
- מחצבה
- מרכז קניות
- מגרש חניה
- מוזיאון
- בית ספר
- בית כנסת
- מסגד
- כנסייה
- בית קברות
- מגדל מים
- מיכל דלק
- מתקן גז
- מתקן חשמל
- מתקן מים
- מתקן ביוב
- מתקן אשפה
- מתקן מיחזור
- מתקן סלילה
- מתקן בנייה
- מתקן כריית חול
- מתקן כריית חצץ
- מתקן כריית סלע
- מתקן כריית אבן
- מתקן כריית פחם
- מתקן כריית ברזל
- מתקן כריית נחושת
- מתקן כריית אלומיניום
- מתקן כריית זהב
- מתקן כריית כסף
- מתקן כריית יהלומים
- מתקן כריית אבני חן
- מתקן כריית מלח
- מתקן כריית גופרית
- מתקן כריית פוספט
- מתקן כריית אשלג
- מתקן כריית נפט
- מתקן כריית גז טבעי
- מתקן כריית פחם
- מתקן כריית אורניום
- מתקן כריית תוריום
- מתקן כריית פלוטוניום
- מתקן כריית מים
- מתקן כריית מלח
- מתקן כריית גופרית
- מתקן כריית פוספט
- מתקן כריית אשלג
- מתקן כריית נפט
- מתקן כריית גז טבעי
- מתקן כריית פחם
- מתקן כריית אורניום
- מתקן כריית תוריום
- מתקן כריית פלוטוניום

קנה מידה 1:1

דואר נכנס
- 5 -08- 1991
אגף תכנון ובינוי ערים

משרד הפנים
המינהל לשלטון ומינהל מקומי
הגף למינהל מוניציפאלי

ירושלים: יד' באב התשנ"א
(25.7.91)
מס' תיק: 6111 כ'

לכבוד
הגב' סופיה אלדור
מנהל אגף הפרוגרמות
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

שלום לך,

הנדון: <u>ועדות גבולות מוניציפאליים</u>

בהמשך לשיחתנו בנושא שבנדון, אני מצ"ב רשימת הועדות לשינויי תחום שיפוטן של רשויות מקומיות.

בכבוד רב,
אנה חזן
ממונה (לשלטון מקומי ותאגידים)

ת.ד. 6158, ירושלים, 91061, קרית בן-גוריון, בנין 2, 02-701411
מס' פקסמיליה: 02-639368

שטחי שיפוט

מס'	מחוז	רשות 1	רשות 2	שטח	נושא השינוי	תאריך מינוי	יושב ראש	שלב בטיפול
1	תל אביב	אור יהודה	אפעל	(רמת פנקס)	צרוף שטח	18-Jun-90	יצחקי דני	ועדה עובדת
2	חיפה	אור עקיבא	חוף הכרמל	(חוף האקוודוס)	צרוף שטח	22-Jan-91	לוי אהרון	בודק עובד
3	דרום	אילת	חבל אילות		שינוי גבול	01-May-88	ברוור משה	מפות בהכנה
4	דרום	אשדוד		נמל אשדוד	צרוף שטח	29-Jan-90	בן דרור עמיחי	יערי
5	דרום	אשדוד	חבל יבנה		צרוף שטח	03-Jun-83	ברזל י.	יערי
6	דרום	אשקלון	חוף אשקלון		שינוי גבול	06-Jun-88	פלור מנחם	מפות בהכנה
7	דרום	אשקלון	חוף אשקלון		צרוף שטח	10-Jul-91	קמחי ישראל	ועדה עובדת
8	מרכז	באר יעקב	מודיעים	מועצה גזר	שינוי גבול	25-Nov-84	פלור מנחם	מפות בהכנה
9	דרום	באר שבע			צרוף שטח	24-May-91	ברזילי יגאל	ועדה עובדת
10	צפון	בועיינה נוג'דאת			צרוף שטח			בדיקת הבקשה במחוז
11	מרכז	בני עי"ש	באר טוביה		צרוף שטח			בדיקת הבקשה במחוז
12	דרום	בני שמעון		צומת שוקת	צרוף שטח			בדיקת הבקשה במחוז
13	מרכז	גן רווה		מעין שורק	צרוף שטח	21-Oct-87	ולפוביץ בנימין	מפות בהכנה
14	חיפה	ג'סר אל-זרקא	חוף הכרמל		צרוף שטח	09-May-90	קמחי ישראל	מפות בהכנה
15	צפון	דבוריה	עמק יזרעאל		צרוף שטח	10-Dec-85	ברזילי יגאל	קפאה עד מינוי בורר ביבי
16	צפון	דיר אל אסד	משגב	(גושים:18810 18820)	צרוף שטח	02-Feb-88	חיון אברהם	התנגדות של הרשויות
17	מרכז	הוד השרון	דרום השרון		צרוף שטח	18-Jun-90	ולפוביץ בנימין	ועדה עובדת
18	מרכז	הרצליה	חוף השרון	(שפיים)	צרוף שטח	29-May-90	חכים שמואל	ועדה עובדת
19	מרכז	זמר	עמק חפר	(גוש 7923 חלקה 7)	צרוף שטח	28-May-90	שגיא יוסף	ועדה עובדת
20	מרכז	חבל יבנה	באר טוביה		צרוף שטח			בדיקת הבקשה במחוז
21	חיפה	חדרה	עמק חפר		צרוף שטח		ולפוביץ בנימין חסר	מפות בהכנה
22	חיפה	חוף הכרמל			שינוי גבול	01-Jan-85	גלזנר משה	בבדיקה
23	חיפה	חיפה		בחוף הים התיכון	צרוף שטח	24-May-91	פרץ יוסי	ועדה עובדת
24	חיפה	חיפה	נשר		צרוף שטח	27-Nov-86		מפות בהכנה
25	צפון	סברייה	מגדל		צרוף שטח	01-Nov-89	צ'מנסקי דניאל	ועדה עובדת
26	מרכז	יבנה	חבל יבנה		שינוי גבול	10-Dec-86	גיבשטיין חנניה	מפות בהכנה
27	צפון	יקנעם עלית	מגידו	(עין העמק)	צרוף שטח	04-Dec-88	חרות צבי	מפות בהכנה
28	ירושלים	ירושלים	מבשרת		צרוף שטח	10-Feb-88	קוברסקי חיים	ועדה עובדת
29	צפון	כאוכב	משגב		צרוף שטח	07-Feb-86	יעקב יעקב	מפות בהכנה
30	מרכז	כוכב יאיר	דרום השרון		צרוף שטח	14-Mar-90	חרות צבי	ועדה עובדת
31	מרכז	כפר ברא	דרום השרון		שינוי גבול	02-May-90	ברזילי יצחק	ועדה עובדת
32	צפון	כפר יאסיף			צרוף שטח	02-Aug-90	ברזילי יגאל	מפות בהכנה
33	מרכז	כפר קאסם	ראש העין		צרוף שטח	26-Mar-87	פלור מנחם	מפות בהכנה
34	צפון	כרמיאל		מפעל ציקלון	צרוף שטח	31-Dec-89	ריכמן שלום	מפות בהכנה
35	צפון	כרמיאל	מרום הגליל		צרוף שטח	16-Jun-91	ברזילי יגאל	ועדה עובדת
36	דרום	להבים	בני שמעון	לכיש	צרוף שטח	29-May-90	אפרתי דוד	בודק עובד
37	צפון	מגדל העמק	עמק יזרעאל	(דרום מערב עד לכביש)	צרוף שטח	04-Mar-91	ברזילי יגאל	מפות בהכנה
38	מרכז	מזכרת בתיה	גזר		צרוף שטח	31-Dec-90	לוי אהרון	בודק עובד
39	דרום	מיתר			צרוף שטח			בדיקת הבקשה במחוז
40	צפון	מנחמיה	עמק הירדן		צרוף שטח	22-May-90	דרמן עמירם	ועדה עובדת
41	חיפה	מנשה	פרדס חנה		שינוי גבול	25-Nov-84	קופלמן חיים	בדיקת הבקשה במחוז
42	דרום	משוש			צרוף שטח	11-Mar-91	קרקובר שאול	ועדה עובדת
43	צפון	נהריה		גבעת שעל (ממזרח)	צרוף שטח			בדיקת הבקשה במחוז
44	מרכז	נתניה	חוף השרון		שינוי גבול	25-Nov-90	סויסה אליהו	ועדה עובדת
45	מרכז	סביון	יהוד		שינוי גבול		אלישיב חיים	בדיקת הבקשה במחוז
46	צפון	עכו	מסה אשר	(צרוף המובלעת)	צרוף שטח	30-Jul-90	קיפניס ברוך	ועדה עובדת
47	צפון	עמק יזרעאל	יפיע	משהד בוסמת ביר אל מכסור זבולון		23-Jun-91	ברזילי יגאל	ועדה עובדת
48	צפון	עמק ירדן	גולן		שינוי גבול	20-Nov-88	קיפניס ברוך	אצל אנה
49	צפון	עפולה	עמק יזרעאל	(אלון תבור)	צרוף שטח	01-Nov-89	רזין ערן	ועדה עובדת
50	צפון	עפולה	עמק יזרעאל	(קיבוץ דברת, כביש עוקף)	צרוף שטח	16-Jan-91	כהן אמיל	מפות בהכנה
51	צפון	עראבה	משגב	סחנין	צרוף שטח	24-Jan-91	קיפניס ברוך	חתימת המנכ"ל
52	דרום	ערד		שטח ח.ס.מ.	צרוף שטח	06-Sep-90	קרקובר שאול	ועדה עובדת
53	מרכז	פתח תקוה	גבעת שמואל		שינוי גבול	20-Oct-87	קיפניס ברוך	אצל אנה

שטחי שיפוט

שלב בטיפול	יושב ראש	תאריך מינוי	נושא השינוי	שטח	רשות 2	רשות 1	מחוז	מס'
ועדה עובדת	ולפוביץ בנימין	22-May-91	שינוי גבול מודיעים		דרום השרון	פתח תקוה	מרכז	54
בדיקת הבקשה במחוז			צרוף שטח	בגבול לב השרון		קדימה	מרכז	55
ועדה עובדת	ברזילי יגאל	15-Jul-90	צרוף שטח		שפרעם	קרית אתא	צפון	56
ועדה עובדת	ברזילי יגאל	11-Dec-90	צרוף שטח	מועצה שפיר	יואב	קרית גת	דרום	57
ועדה עובדת	שמיר משה	01-May-91	צרוף שטח	(מכון רפאל)		קרית ים	חיפה	58
ועדה עובדת	קרקובר שאול	11-Dec-90	צרוף שטח		באר טוביה	קרית מלאכי	דרום	59
ועדה עובדת	סויסה אליהו	02-Jul-91	צרוף שטח		ברנר	קרית עקרון	מרכז	60
מפות בהכנה	רייכמן שלום	19-Jul-89	צרוף שטח	שטח אש 203		ראש העין	מרכז	61
מפות בהכנה	כהנא מרדכי	02-Sep-90	צרוף שטח		דרום השרון	ראש העין	מרכז	62
בדיקת הבקשה במחוז			צרוף שטח	(בי"ח אסף הרופא)	באר יעקב	ראשון לציון	מרכז	63
מפות בהכנה	אגסי יצחק	05-Oct-88	שינוי גבול		ברנר	רחובות	מרכז	64
ועדה עובדת	דגני אבי	22-Nov-89	איחוד		לוד	רמלה	מרכז	65
ועדה עובדת	ברזילי יגאל	23-Jun-87	צרוף שטח	(אזור חעשיה)	מטה אשר	שלומי	צפון	66
יערי לבדיקה	ברזילי יגאל	29-Oct-89	צרוף שטח	שכונה בדואית		שפרעם	צפון	67
מפות בהכנה	גיבשטיין חנניה	25-Jul-89	שינוי גבול		רמת גן	תל אביב	תל אביב	68
חתימת המנכ"ל	ברזילי יגאל		צרוף שטח		מרום הגליל	צפת	צפון	69
חתימת המנכ"ל	חכים שמואל		צרוף שטח		מרחבים	אופקים	דרום	70

דואר נכנס
12 -05- 1991
אגף תכנון ובינוי ערים

דיון וחשבון הוועדה לחקירת גבולות ירושלים — טיוטה מס.2
28.4.1991

תוכן העניינים

א.הקדמה-הקמת הוועדה.הרכב הוועדה.
סדרי עבודת הוועדה - מספר הישיבות. עדויות בכתב ובע"פ
הצגת שאלות וכו.
(בנספח ינתנו שמות העדים וירשם החומר בכתב).סיורים

ב.מבוא - נושא החקירה כחלק מתהליך של פרבור מטרופוליטני.
דרכי התמודדות עם הנושא בישראל ובעולם.
מאפיינים המיוחדים לירושלים.

ג.המלצות הוועדה.

ג.עיריית ירושלים-תמצית הבקשות והנימוקים.

ד.מבשרת ציון - תמצית עמדת המועצה המקומית.
תמצית עמדת התושבים.

ה.המועצה האזורית מטה יהודה - תמצית עמדת המועצה.
תמצית עמדת היישובים.

ו.עמדות גופים נוספים שהובאו בפני הוועדה.

ז.עיקרי השיקולים של הוועדה.
התייחסות לבעיות היסודיות.
קביעת קריטריונים ודרוגם.
הסקת המסקנות וגיבוש ההמלצות.

ח.המלצות ארגוניות לביצוע. קביעת שלביות. תכנון הפיתוח.
הקמת וועדת מעקב.

נספחים:

א. התפתחות הגבולות המוניציפליים של ירושלים מקום המדינה.

ב. רשימת העדים (לפי סעיפים ג - ו לעיל).

ג.רשימת החומר שהוגש לוועדה(תוך ציון מקום ריכוזו).

ג. ה מ ל צ ו ת ה ו ו ע ד ה

הוועדה ממליצה להרחיב את תחום השיפוט של ירושלים מערבה, כפוף להמלצות המפורטות להלן. מן הראוי להדגיש כי ההמלצות ניתנו לאחר בחינה עצמאית של הוועדה לפי העקרונות המקובלים(פיסיים,כלכליים וחברתיים), ונאת למרות הבקשה שהוגשה על-ידי עיריית ירושלים.
השטח המומלץ לצרוף לתחום השיפוט מקיף כ-15 אלף דונם...
(מתוך כ-30 אלף דונם שנכללו בבקשתה המקורית של עיריית ירושלים)
ביצוע ההמלצות מחייב תכנון מפורט.

כמו כן מן הראוי להעיר כי עדים שונים שהופיעו בפני הוועדה התייחסו לכלל כיווני ההתפתחות של ירושלים ולהיותה מרכז מטרופוליני לכל סביבתה, אולם הוועדה לא נכנסה לכך הוות והדבר אינו בתחום סמכותה.

1. הוועדה ממליצה לצרף את תחום השיפוט של המועצה המקומית מבשרת ציון לתחום השיפוט של ירושלים.

2. השטחים הנמצאים בתחום השיפוט של המועצה האזורית מטה יהודה, בין תחומי השיפוט הנוכחיים של מבשרת ציון ושל ירושלים, יצורפו לתחום השיפוט של ירושלים. תחום השטחים מצוין על גבי המפה המצורפת.
מדובר בשטח הנתחם מצפון ע"י הקו הירוק ובמערב על ידי קו תחום התכנון של מבשרת ציון והר-חרת(כולל מוצא עילית) עד לביה"ס החקלאי.....
באשר להר-איתן-מוסכם על הוועדה כי השטח מתאים באופיו, מבנהו והקפו להוות מקום למוסדות ציבור לאומיים לסוגיהם וכי מן הראוי שמוסדות אלו יהיו קשורים לעיר הבירה. על כן מומלץ כי בשלב זה ישמר השטח ולא יעשה בו מעשה פיסי...(המלצה סופית תנתן לאחר שתתקבל חוות דעת האם ניתן ליצור שטח אקס-טריטוריאלי ויתקבלו נתונים על עתודות קרקע למוסדות ציבור בירושלים. כמו כן מן הראוי להזכיר כי צרוף הר-איתן יהפוך את בית זית למובלעת בתוך תחום השיפוט של העיריה).

3. תחום התכנון של ירושלים יוחל על כל השטחים שיועברו לתחום השיפוט של העיריה.

4. שימושי הקרקע בתחום המצורף לירושלים כנ"ל יעשו בשלבים כדלקמן:

4.1. שימוש למגורים יעשה רק לאחר מיצוי הפוטנציאל הקיים בתוך תחום השיפוט הנוכחי של ירושלים.

4.2. שלב ההקצאה הראשון בשטח הרחבת תחום השיפוט יהיה למטרות ת ע ס ו ק ה וכן למוסדות ציבור מתאימים.

4.3. ההרשאה לתכנון שטחים נוספים (מעבר לתעסוקה ולמוסדות ציבור) גם למגורים תהיה בכפיפות לסעיפים 4.1 ו- 4.2.

5. הוועדה ממליצה לצרף לתחום השיפוט של עיריית ירושלים שטחים באזור שמדרום-מערב לעיר ונאת על בסיס העקרון של המנעות מצרוף שטחי היישובים עצמם ושטחים מעובדים הסמוכים אליהם.

צרוף שטחים לתחום השיפוט של ירושלים באזור שמדרום-מערב לעיר

יעשה גם הוא בכפיפות לסעיפים 4.1 ו-4.2. יתר על כן:

5.1. הרחבת תחום השיפוט של ירושלים תעשה רק בקירבת התחום הנוכחי, כמצוין על גבי המפה המצורפת.

5.2. באמור לא יצורפו היישובים עצמם ושטחים חקלאיים הסמוכים אליהם.

5.3. הועדה ממליצה על יזמות משותפת באזורים שיועברו מהמועצה האזורית מטה יהודה לעיריית ירושלים או שימצאו בסמוך לגבול תחום השיפוט החדש. (כדוגמת אזור התעשיה בצומת אחיהוד.....)
כמו כן מצפה הועדה שעיריית ירושלים, בשיתוף המועצה האזורית מטה יהודה, תכין תכנית מפורטת לתעסוקה באזור זה.

6. בקביעת הגבולות, ובכל שלב תכנוני, יעשו מאמצים שלא לפגוע בערכי נוף וטבע ויישמרו מאפייניה המיוחדים של עיר הבירה.

7. הועדה ממליצה כי שר הפנים ימנה וועדת מעקב אשר תפקידיה המוצעים מפורטים בפרק הדן בהמלצות הארגוניות לביצוע המלצות אלו.

8. בנושא צרוף שטחי רמת-רחל לירושלים (להוציא שטח הקיבוץ עצמו והמטע הסמוך אליו) נראה לוועדה כי יש בהעברת השטחים לתחום השיפוט של ירושלים משום תרומה חיונית לבניה למגורים, במיוחד לאור קירבתו לתשתית עירונית ולמרכזים קיימים. יחד עם זאת קיים חשש כי יגרם נזק לקיבוץ כתוצאה מהעברת השטח ושינוי יעודו ועל כן אין לקבל המלצה בטרם יובטחו התנאים שימנעו זאת בהתאם לאפשרויות המפורטות בפרק הדן בהמלצות הארגוניות לביצוע ההמלצות.

כמו כן מומלץ כי תנתן לרמת-רחל האפשרות לחתום על הסכם אספקת שירותים על-ידי עיריית ירושלים, כאשר אחת האפשרויות היא כי השירותים ינתנו בתמורה לתשלומי ארנונה.

ח. המלצות ארגוניות לביצוע

1. המלצות הוועדה, כפי שהובאו בפרק ג.בפתח דו"ח זה, מבוססות על מספר עקרונות לתכנון הפיתוח ועל קביעת שלבים ליישום לגבי חלק מההמלצות.

על מנת להבטיח את קיומם של אלה ממליצה הוועדה כי שר הפנים ימנה וועדת מעקב לביצוע ההמלצות.

2.העקרונות הממולצים לתכנון הם: א.תכנון הפיתוח תוך יזמות משותפת של המועצה האזורית והעיריה בתחום ההרחבה,והכנת תכנית משותפת לתעסוקה באזור זה. ב. שמירה על ערכי נוף וטבע ועל מאפיינים המיוחדים לעיר הבירה.

3 . כמו כן מבוססות ההמלצות על יישום בשלבים של הפיתוח בשטח שיצורף מהמועצה האזורית: מומלץ לבצע בשלב הראשון אך ורק תכניות לתעסוקה ולמוסדות ציבור. הרשאה לתכנון למגורים בשטח זה תעשה רק לאחר מיצוי הפוטנציאל הקיים בתחום השיפוט הנוכחי של ירושלים.

4.הוועדה תעקוב אחר שמירת השטח בהר-איתן למטרת הקמת מוסדות ציבור לאומיים.

5. הוועדה ממליצה על-כן כי לא תאושר תכנית באזור זה אלא בהמלצת וועדת המעקב אשר תבדוק אם מולאו התנאים שנקבעו בסעיף 2. ו\או מולא השלב הקודם לפי סעיף 3.

6.הוועדה תקבל המלצה בנושא צרוף שטחי קיבוץ רמת-רחל לירושלים רק לאחר שעיריית ירושלים תציג לפניה הסכם ליזמות משותפת לעיריה ולקיבוץ, אשר גם יבטיח לקיבוץ מקורות אלטרנטיביים. המטרה היא כי יובטח לקיבוץ שלא יפגע כתוצאה מהעברת השטחים ושיבוי יעודם.

ג. עיקרי ה ש י ק ו ל י ם של הוועדה

השאלות שעמדו בפני הוועדה היו:

1. האם יש מקום להרחבת שטח השיפוט של ירושלים.

2. אם כן - לאלו מטרות(מגורים,תעשיה,מסחר,מוסדות ציבור)

3. אם כן - כיצד מתמודדים עם הבעיות שהעלו הגורמים השונים.

נקודת המוצא לדיוני הוועדה היו שיקולים ל א ו מ י י ם.

העקרונות שקיבלה הוועדה הם:

1. הכרה בעובדה כי יש צורך בנוכחות אוכלוסיה יהודית בעיר ירושלים וכי דרוש ייצוגן של כ ל קבוצות האוכלוסיה, על כל היבטיהן, בתוך תחום העיר.

2. ירושלים הינה אחד מיעדי קליטת העליה.

3. להשגת שני אתי מטרות אלו חיוני למצוא פתרון לבעיות התעסוקה הן עבור האוכלוסיה המתווספת והן לכל קבוצות האוכלוסיה הקיימות כיום בעיר. במקרה המיוחד של ירושלים חשוב שהתעסוקה תמצא בתוך תחום העיר.

4. העיר ירושלים מתפתחת זה עשרות בשנים בסגנון מיוחד, תוך קיום שטחים פתוחים, ויש להמשיך ולשמור על כך. כמו כן מצויים בעיר ערכים טבעיים וארכיטקטוניים החיוניים להשמר ויש להמנע ממעשי פיתוח שיפגעו בהם.

5. קיים צורך להבטחת רזרבות למבנים ולמוסדות ציבור, וזאת תוך מתן אפשרות להמרת שטחים.

6. יש גם להקפיד על שמירה מקסימלית של ערכי נוף וטבע באזור כולו.

הנתונים הבסיסיים לשיקולי הוועדה היו: מצאי קרקע לשימושים השונים, נתוני אוכלוסיה, מגמות פיתוח קיימות, מגמות פיתוח רצויות.

דיוני הוועדה התייחסו למעשה לשני תחומים נפרדים: האחד תחום המועצה המקומית מבשרת ציון והשני תחום המועצה האזורית מטה יהודה. בתחום הראשון מדובר יותר בתוספת אוכלוסיה ובשני -יותר בתוספת שטחים.

בתחום המועצה המקומית מבשרת ציון התבססו שיקולי הוועדה בעיקר על עקרון מס.1 מבין העקרונות הנ"ל - שמירה על האיזון בין כל קבוצות האוכלוסיה.

זאת גם על רקע העובדה כי מעל 80% מתוספת האוכלוסיה שהגיעה למבשרת ציון מתחילת שנות השבעים, באה מירושלים.

כמו כן הכירה הוועדה בכך כי צרוף התחום מבשרת ציון לירושלים יהווה תרומה גם לעקרונות מס.2 ו-3, פיתוח השטח מסביב לירושלים לקליטת עליה ויצירת מקומות תעסוקה.

כל אלה הכריעו בעד ההמלצה לצרף את תחום המועצה המקומית מבשרת ציון לירושלים, החלטה שפירושה למעשה הינו קליטת הפירבור בתוך העיר.

שאלת צרוף יישובים המתפתחים בשולי המטרופולין, כפי שהוצגה במבוא, הוכרעה כאן על רקע המצב המיוחד של ירושלים.

מן הראוי לציין כי נושא אי-תפקודה המתמשך של המועצה המקומית לא היווה בסופו של דבר גורם בהחלטה.

בתחומי המועצה האזורית מטה יהודה התגבשה בוועדה מגמה לאתר את השטחים אשר צרופם האפשרי לא יפגע ביישובים הקיימים מחד, אולם מצד שני יהיה בו כדי להביא תועלת מירבית לירושלים, בהתאם לקריטריונים הנ"ל, בין אם לאלתר ובין אם בשלב מאוחר יותר של התפתחותה. השיקול היה לצרף, ככל האפשר, שטחים שאינם מעובדים, ואשר אינם נמצאים בסמיכות ליישובים עצמם.

שיקול נוסף היה לא לצרף את שטחי היישובים("המחנה")עצמם.

הוועדה הבחינה בין שלושה תחומים בתחום המועצה האזורית אשר היה נשוא דיוניה:
1.התחום שבין מבשרת ציון לירושלים. ההתייחסות לתחום זה נגזרת מההחלטה הנוגעת למבשרת ציון עצמה.

2. התחום אשר מדרום-מערב לעיר, בתחומי היישובים אורה,עמינדב ואבן ספיר. השיקול היה להמליץ על צרוף מינימלי, תוך הבטחת שיתוף-פעולה בין העיריה והמועצה האזורית.

3. תחום רמת-רחל. כאן עמדה לנגד עיני הוועדה היתרון המירבי של שטחי רמת-רחל כיעד לבניה למגורים, על רקע קירבתם לתשתית עירונית קיימת ולמרכזים מצויים. מצד שני היתה הוועדה עירה לאפשרות כי צרוף אדמות

הקיבוץ לתחום העיריה תוך שיבוי ייעודן יהווה פגיעה בקיבוץ ובמקורות פרנסתו.

ועדת החקירה לגבולות עירית ירושלים

ירושלים: ח' באייר התשנ"א
(21.5.91)

לכבוד
מר חיים קוברסקי -יו"ר
גב' סופיה אלדור -חברה
פרופ' דניאל אלעזר -חבר
מר עמיחי בן דרור -חבר
מר יהושע הלרמן -חבר
מר בנימין כהן -חבר
ד"ר אהרון לוי -חבר-מרכז
פרופ' אריה שחר -חבר

שלום רב,

הנדון: <u>ישיבת הועדה ביום ב' 9/6/91</u>

כפי שסוכם בישיבה האחרונה, אנו נתכנס ביום ראשון כ"ז בסיון התשנ"א -9/6/91- בשעה 19^{30} במלון מוריה - ירושלים.

על סדר היום - המשך סיכומי הועדה.

בכבוד רב,

אנה חזן
מזכירת הועדה

העתק: ד"ר מרים גבאי - משרד הפנים

ת.ד. 6158, ירושלים, 91061, קרית בן-גוריון, בנין 2, 02-701411
מס' פקסמיליה: 02-639368

א. הקדמה

ועדת החקירה לבחינת שינוי תחום השיפוט, של עירית ירושלים מונתה ע"י מנכ"ל משרד הפנים ביום כ"ג בשבט התשמ"ח (10 בפברואר 1988), לפי סעיף 8 לפקודת העיריות. ליו"ר הועדה מונה מר חיים קוברסקי.
הרכבה הסופי של של הוועדה הינו כדלקמן:

מר חיים קוברסקי - יו"ר
גב' סופיה אלדור - חברה
פרופ' דניאל אלעזר - חבר
מר עמיחי בן-דרור - חבר
מר יהושע הלרמן - חבר
מר בנימין כהן - חבר
ד"ר אהרון לוי - חבר-מרכז
פרופ' אריה שחר - חבר

הוועדה קיימה 21 ישיבות מהן ישיבות אשר נמשכו יום שלם, כמו כן קוימו 2 סיורים בשטח.

ברוב הישיבות הוקדש עיקר הזמן לקידום ישיבות פומביות לשמיעת עדים (כ-70 במספר) ובהשתתפות הגופים השונים שהופיעו בפני הוועדה (תמצית דבריהם מובא להלן בפרקים ד-ז.

העדיות נמסרו בכתב ובעל-פה, וכללו הצגת שאלות ע"י היו"ר וחברי הוועדה.

כמו כן הוגש לוועדה חומר בסיסי בכתב.

רשימת העדים שהופיע בפני הוועדה ורשימת החומר שהוגש לה מופיעים בנספחים לדו"ח זה.

הבסיס לתחילת עבודתה המעשית של הוועדה היה החומר אשר הוגש לה ע"י עירית ירושלים, באוקטובר 1989 (פרויקט הרחבת גבולות ירושלים).

ג. המלצות הוועדה

הוועדה ממליצה להרחיב את תחום השיפוט של ירושלים מערבה, כפוף להמלצות המפורטות להלן. מן הראוי להדגיש כי ההמלצות ניתנו לאחר בחינה עצמאית של הוועדה לפי העקרונות המקובלים (פיסיים, כלכליים וחברתיים), וזאת למרות הבקשה שהוגשה על-ידי עירית ירושלים.
השטח המומלץ לצרוף לתחום השיפוט מקיף כ-15 אלף דונם.
(מתוך כ- 30 אלף דונם שנכללו בבקשתה המקורית של עירית ירושלים)
ביצוע ההמלצות מחייב תכנון מפורט.

כמו-כן מן הראוי להעיר כי עדים שונים שהופיעו בפני הוועדה התייחסו לכלל כיווני ההתפתחות של ירושלים ולהיותה מרכז מטרופוליני לכל סביבתה, אולם הוועדה לא נכנסה לכך היות והדבר אינו בתחום סמכותה.

1. הוועדה ממליצה לצרף את תחום השיפוט של המועצה המקומית מבשרת ציון לתחום השיפוט של ירושלים.

2. השטחים הנמצאים בתחום השיפוט של המועצה האזורית מטה יהודה, בין תחומי השיפוט הנוכחיים של מבשרת ציון ושל ירושלים, יצורפו לתחום השיפוט של ירושלים. תחום השטחים מצוין על גבי המפה המצורפת. מדובר בשטח הנתחם מצפון ע"י הקו הירוק ובמערב על ידי קו תחום התכנון של מבשרת ציון והר-חרת (כולל מוצא עילית) עד לביה"ס החקלאי. באשר להראות מוסכם על הוועדה כי השטח מתאים באופיו, מבנהו והקפו להיות מקום למוסדות ציבור לאומיים לסוגיהם וכי מן הראוי שמוסדות אלו יהיו קשורים לעיר הבירה. על כן מומלץ כי בשלב זה ישמר השטח ולא יעשה בו מעשה פיסי.

3-5. הועדה ממליצה על יזמות משותפת באזורים שיועברו מהמועצה האזורית מטה יהודה לעירית ירושלים או שימצאו בסמוך לגבול תחום השיפוט החדש. (כדוגמת אזור התעשיה בצומת אחיהוד). כמו-כן מצפה הוועדה שעירית ירושלים, בשיתוף המועצה האזורית מטה יהודה, תכין תכנית מפורטת לתעסוקה באזור זה.

6. בקביעת הגבולות, ובכל שלב תכנוני, יעשו מאמצים שלא לפגוע בערכי נוף וטבע ויישמרו מאפייניה המיוחדים של עיר הבירה.

7. הוועדה ממליצה כי שר הפנים ימנה וועדת מעקב אשר תפקידיה המוצעים מפורטים בפרק הדן בהמלצות הארגוניות לביצוע המלצות אלו.

8. בנושא צרוף שטחי רמת-רחל לירושלים (להוציא שטח הקיבוץ עצמו) נראה לוועדה כי יש בהעברת השטחים לתחום השיפוט של ירושלים משום תרומה חיונית לבניה למגורים, במיוחד לאור קירבתו לתשתית עירונית ולמרכזים קיימים. יחד עם זאת קיים חשש כי יגרם נזק לקיבוץ כתוצאה מהעברת השטח ושינוי יעודו ועל כן
אין לקבל המלצה בטרם יובטחו התנאים שימנעו זאת בהתאם לאפשרויות המפורטות בפרק הדן בהמלצות הארגוניות לביצוע ההמלצות.

כמו-כן מומלץ כי תנתן לרמת-רחל האפשרות לחתום על הסכם אספקת שירותים על-ידי עירית ירושלים, כאשר אחת האפשרויות היא כי השירותים ינתנו בתמורה לתשלומי ארנונה.

ח. ע י ק ר י ה ש י ק ו ל י ם של הוועדה

השאלות שעמדו בפני הוועדה היו:

1. האם יש מקום להרחבת שטח השיפוט של ירושלים.

2. אם כן - לאלו מטרות (מגורים, תעשיה, מסחר, מוסדות ציבור).

3. אם כן - כיצד מתמודדים עם הבעיות שהעלו הגורמים השונים.

נקודת המוצא לדיוני הוועדה היו שיקולים ל א ו מ י י ם, וביסוד שיקולי הוועדה עמדה העובדה כי ירושלים אינה עיר רגילה ואינה עיר בירה רגילה. קיים צורך לאומי בשמירת מעמדה הדומיננטי של העיר, על כן ראתה הוועדה את הפיתוח הכלכלי של ירושלים כחיוני למניעת ההגירה מהעיר, אשר לפי המחקרים של מכון ירושלים לחקר ישראל נובעת בעיקר מהעדר אפשרויות תעסוקה הולמות ובמקום שני מהעדר סיכוי לשיפור תנאי דיור. על-כן נדרשים לעיר שטחים לפיתוח מגורים (כולל מגורים צמודי קרקע), ולפיתוח מקומות תעסוקה. לדעת הוועדה אכן עתיד התעסוקה בירושלים מבוסס בחלקו הגדול על ענף השרותים אך דווקא לכך נדרשים בתחום העיר שטחים מתאימים, בעיקר למוסדות גדולים.
עיקרי השיקולים שהנחו את הוועדה על רקע זה היו:

1. הכרה בעובדה כי יש צורך בנוכחות אוכלוסיה יהודית בעיר ירושלים וכי דרוש ייצוגן של כל קבוצות האוכלוסיה, על כל היבטיהן, בתוך תחום העיר.

2. ירושלים הינה אחד מיעדי קליטת העליה. מדובר בהזדמנות היסטורית של קליטת עליה בעלת מרכיבי תרומה לפיתוח עירוני. אסור כי ירושלים לא תוכל לקלוט עליה במידה שתשמור על חלקה במאזן האוכלוסיה.

3. להשגת שתי מטרות אלו חיוני למצוא פתרון לבעיות התעסוקה הן עבור האוכלוסיה המתווספת והן לכל קבוצות האוכלוסיה הקיימות כיום בעיר. במקרה המיוחד של ירושלים חשוב שהתעסוקה תמצא <u>בתוך</u> תחום העיר.

4. העיר ירושלים מתפתחת זה עשרות בשנים בסגנון מיוחד, תוך קיום שטחים פתוחים, ויש להמשיך ולשמור על כך. כמו כן מצויים בעיר ערכים טבעיים וארכיטקטוניים החייבים להשמר ויש להמנע ממעשי פיתוח שיפגעו בהם.

יש לזכור כי קיימת תחרות בין ירושלים לבין ערים אחרות, כולל עיר פוטנציאלית שתתפתח בסמוך לגבולה המערבי הנוכחי מסביב למבשרת ציון.

הנתונים הבסיסיים לשיקולי הוועדה היו: מצאי קרקע לשימושים השונים. נתוני אוכלוסיה. מגמות פיתוח קיימות. מגמות פיתוח רצויות.

לאור נתונים אלה הגיעה הוועדה למסקנה כי אכן תוך שנים ספורות תחסר קרקע בירושלים הן למגורים והן לתעסוקה, בעיקר למוסדות גדולים.

כמו-כן מצאה הוועדה כי רצוי שהפיתוח האינטנסיבי בשטחים הנוספים על שטח השיפוט הנוכחי, יעשה בתחום שיפוטה של העיריה, וזאת מתוך ראיה כוללת של הקף הפיתוח, טיבו וקצב הפיתוח.

ד. ע י ר י ת י ר ו ש ל י ם - תמצית הבקשות והנימוקים

---

1) השטח המבוקש להרחבת תחום השיפוט

עיריית ירושלים ביקשה רשמית באוקטובר 1989 להרחיב את שטחה מערבה (בהתאם לכתב המינוי של הוועדה) ב- 30,330 דונם, מהם כמחצית ליעוד עירוני והיתר לשטחים ירוקים. מתוך 15 אלף הדונם שליעוד עירוני ייועדו כ-9 אלפים למגורים. חשוב להדגיש כי מדובר בפוטנציאל בלבד ולא על תכנון מפורט יותר. יש לציין כי לא מתבקש שטח למסחר, וכי מדובר בשיפור הגישה למרכז העיר ושמירתו כמע"ר של העיר המורחבת.
לדעת העיריה לא צפויה נדידת המסחר מערבה מעבר למצב הנוכחי.

בבקשת העירה הוגדרו בשטח זה שמונה מרחבים גיאגרפיים והם: מבשרת ציון, עמק הארזים, בית זית, שולי מבשרת (כולל הר חרת ותל צובא), הר איתן (ומחנה סטף), אורה ועמינדב, עמק רפאים (הגן הלאומי) ורמות מערב.

על פי בקשה זו תצורף המועצה המקומית מבשרת ציון לתחום השיפוט של ירושלים וכן ארבעה מיישובי המועצה האזורית מטה יהודה והם: מוצא, בית זית, אורה ועמינדב.

יש לציין כי בהמשך נוספו לבקשת העיריה שטחים נוספים - מדובר בשטחי רמת רחל שהתבקשו על רקע העליה. השטח דרוש לדברי העיריה ליצירת רצ עם השכונה החדשה בהר חומה ולבנית קרוב לשלושת אלפי יחידות. בסוף דיוני הוועדה נוספה גם בקשה לשינוי הגבול באזור אבן ספיר להוסיף שטח לבנית כ- 2500 יחידות.

עבודה שהוזמנה ע"י העיריה בשלב מאוחר יותר ממכון ירושלים לחקר ישראל, ממליצה על הרחבת תחום השיפוט עד לקו הגלישה המערבי (קו המחבר את היישובים נטף - שורש - כסלון - נס הרים מטע - חורבת סנסן) למעט גוש הקיבוצים.

2) קיבולת העיר ירושלים

הטענה העיקרית היא כי השטח המבוקש חיוני להגדלת האוכלוסיה בעיר, ובמיוחד לגידול שיבטיח ייצוג של קבוצות האוכלוסיה על מאפייניהן השונים. בעיר עצמה ניתן לבנות (על בסיס 1989) עוד 30 עד 33 אלף יחידות דיור לכל היותר ואילו תוספת השטח תאפשר קיבולת של עוד כ- 26 אלף יחידות דיור, כולל הקיימות.

מצד שני מובן כי תוספת הדיור הצפויה הינה פונקציה של מדיניות התכנון כגון שמירת הגיאיות כשטחים פתוחים, שמירה על שיפועים מקסימליים לבניה, שמירה על הצפיפויות המקובלות במגזר הערבי. לפי עמדת העיריה חיוני לשמור על כל אלה על מנת להבטיח לירושלים את אופיה המיוחד. העיריה מסרה כי לגבי כל השטח בו מדובר מתבססות התוכניות על שיפוע של 35% ועל קו הגובה 750 מטר.

בהמשך נמסרו נתונים לגבי יעוד וניצול שטחים לפי תכנית מתאר 2000.
יעוד: מתוך 108 אלף דונם: מגורים - 41.8 אלף, שטח ציבורי פתוח -9.5
אלף, שטח נוף פתוח - 43.2 אלף (יחד עם המוסדות - 51 אלף שטחים
ירוקים), מוסדות - 6.4 אלף, תעשיה 5.0 אלף, מסחר 2.1 אלף. לגבי
ניצול , עקב מורכבות החישוב, הובטח למסור את הנתונים מאוחר יותר.
(במפות שימושי קרקע בפועל ל- 11/89 שהוכנו ע"י היחידה למחקר במשרד
הפנים התחלקו שימושי הקרקע כדלקמן: מתוך 108 אלף דונם, היו בשימוש
למגורים 35.4 אלף, לפרקים וגנים ציבוריים 13.2, חסר שימוש 36.9,
שימושים מעורבים 2.1 שימוש מיוחד 3.0, מלאכה ותעשיה 3.2, חקלאי 9.1,
מלונאות 0.3 ומוסדות 4.4 אלף).
עמדת עירית ירושלים היא כי למעמד המוניציפאלי יש משמעות לגבי
הקיבולת שתושג בפועל בשטחים המבוקשים, וכי רצף מוניציפלי יביא לידי
הגדלת הקיבולת.
בישיבה האחרונה נמסרה גם הערכת מתכנן המחוז על קיבולת העיר (ר'
להלן).

3) מאזן האוכלוסיה

המשמעות העיקרית של הקיבולת למגורים הינה כמובן בתוספת האוכלוסיה
לקבוצותיה. במונחי אוכלוסין מדובר, על בסיס הנתונים הנ"ל, בגידול
באוכלוסיה בעוד 120 אלף (על בסיס 1988), דהיינו על אוכלוסיה של כ-
600 אלף נפש. צרוף השטחים הנ"ל לעיר תאפשר גידול נוסף, תלוי בצפיפות
הבניה, וכולל את 15 אלף התושבים המתגוררים כיום בשטח. אולם יש
להדגיש כי לא פחות משמעותית היא ההשלכה של אופי האוכלוסיה המתגוררת,
והצפויה להתגורר, באזור זה. מנקודת מבט זו מקבל המעמד המוניציפלי של
שטחי מגורים אלה משמעות מיוחדת באשר הצרוף לירושלים יוכל להשפיע על
העיר כולה. אל מאזן האוכלוסיה יש להתייחס משני היבטים עיקריים
כדלקמן:

מאזן יהודים - ערבים

כיום מורכבת אולוסיה ירושלים מכ- 72% יהודים ו- 28% ערבים. התחזיות המקובלות על גופי התכנון הארציים הן כי יחס זה יישמר גם עם ההגעה לקיבולת המלאה הנ"ל. אמנם הושמעו בפני הוועדה גם הערכות שונות על ידי נציגים מטעם העיריה המבוססים על הצפיפות הנמוכה בהרבה של הבניה באזורים הערביים בעיר, אולם ניתן לסכם את ולאמר כי במידה ולא תשונה מדיניות הבניה באזורי העיר המאוכלסים ערבים ויישמרו השטחים הפתוחים וצפיפויות הבניה הנמוכות, לא יחול שינוי משמעותי בהיבט זה.

מצד שני הוצג באמצעות עבודה שנעשתה עבור העיריה ע"י מכון ירושלים לחקר ישראל כי צפוי המשך הגידול הדמוגרפי המואץ של הסקטור הערבי משלושת צדדיה של העיר. לפי גישה זו יש להתבונן במרחב העירוני כולו, ולא בתחום המוניציפלי הנוכחי, כאשר תהליך העיור נמשך בכל המעגלים.

הרכב האוכלוסיה מבחינה סוציו-כלכלית

ראשית יש לציין כי בטעוני העיריה הובלע כי מתוך מגמה לחזק את הבסיס הסוציו-כלכלי של העיר יש לשאוף להגדלת אוכלוסיה בעלת כישורים לעבודה בענפים יצרניים. יתר על כן, קיימת נדידה של משפחות מבוססות למבשרת ציון ויישובים אחרים, ואחת הסיבות הוא העדר פוטנציאל לבניה צמודת קרקע בירושלים.

הודגש כי העיר ירושלים זקוקה להרחבת תחום השיפוט כדי לאפשר לה לקיים מאזן דמוגרפי בין יהודים וערבים ובין קבוצות ושכבות אוכלוסיה שונות בתוך העיר.

4) תוספת שטח לתעשיה

לדברי עירית ירושלים מנוצלים כיום, פחות או יותר, כל שטחי התעשיה. בפרוט יתר נמסר כי אזורי התעשיה בתלפיות ובגבעת שאול אכן עברו מסחור וכי אזור התעשיה בעטרות רחוק מאוד מניצול במצב הנוכחי. עמדת העיריה היא כי השטחים המבוקשים חיוניים לפיתוח התעשיה בכלל והתעשיה עתירת הידע בפרט. תוך כדי תקופת עבודת הוועדה אושר המעמד של ירושלים כעיר פיתוח לתעשיה זו, והדבר חיזק את טענת העיריה כי אותם 90 אלף ממ"ר באזור מלחה אינם מספיקים. כמו כן הודגש כי לגבי תעשיות עתירות ידע יש יתרון מכריע לאופיו ולמיקומו של השטח המבוקש לתעשיה בעמק הארזים.

5) תוספת שטח למטרות אחרות

לטענת העיריה קיים פוטנציאל של הקמת מוסדות בירושלים, מהם עתירי שטח שאינו ניתן למימוש בתנאים הנוכחיים. כמו כן זקוקה העיר לתוספת שטח למלונאות עממית, מקומית ברובה, שהינה עתירת שטח על מנת להבטיח בסיס רחב יותר לענף התיירות. כמו כן נדרש שטח למתקנים הנדסיים ולשימושים ספציפיים נוספים.

6) תחבורה ונגישות

עירית ירושלים מדגישה כי המגמה היא לשפר את הנגישות של מרכז העיר הן ע"י כביש מס. 1 והן ע"י גישות מכביש מס. 4. במקביל מתוכננת הרחבה ניכרת בקיבולת החניה במרכז העיר. כמו כן הוצגו התכניות לשיפור הגישה לעיר, כולל כביש מס. 9.

בהמשך הוצגה בפני הוועדה תכנית התחבורה שהוכנה עבור העיריה ע"י קמברידג' סיסטמטיקס. ההחלטה על בסיס התכנית היא כי במקביל להמשך תכנון וביצוע כביש מס. 4 יכנסו לתכנון הטבעת המזרחית ואם אפשר גם המערבית. אחת הבעיות היא שקטעים מכבישי הטבעת עוברים מחוץ לגבולות העיר והחלטה על צרוף השטחים לתחום השיפוט יכולה להיות משמעותית בהקשר זה.

כמו כן עלה בדיונים נושא מחלף מוצא כאשר רצוי היה לדעת העיריה שזה יהיה בתחומה לטיפול המתבקש זה מזמן.

7) ההבט המוניציפלי

הודגש כי העיריה זקוקה להרחבת הבסיס הכלכלי לשם הגדלת ההכנסות העצמיות.
עירית ירושלים מניחה כי עלות הישורתים המוניציפליים לא תגדל עם הרחבת שטח השיפוט וסיפוח היישובים ובראשם מבשרת ציון. כמו כן צוין כי העיריה מספקת כיום בפועל שירותים ליישובים ללא תמורה.

ראש העירה התייחס גם לנושא השלטון התת-עירוני, וציין שמדיניות העיריה היא לעודד קדום המינהלות, אם כי לא במעמד סטטוטורי.

בישיבה האחרונה של הוועדה הושמעו הערותיו והסתיגויותיו של סגן ראש העיריה, הרב מאיר פרוש, לבקשת עירית ירושלים.

א. שטחים נוספים הנדרשים למגורים צריכים להיות לבניה צפופה ולא לבניה רוויה.

ב. מציע להרחיב את גבולות העיר בנקודות בהן הקרקע נוחה לבנית דירות למגורים.

ה. מ ב ש ר ת צ י ו ן - תמצית עמדת התושבים

נציגי התושבים מדגישים את מעורבותם בתחומים שונים במטרה לשפר את תפקוד המועצה המקומית, ורואים בכך גרעיו למנהיגות מקומית שיש בה פוטנציאל להקמת מועצה מקומית שתוכל לתפקד בעתיד. לדעתם הגידול הרב באוכלוסיה מאז הבחירות האחרונות, שלווה בהעלאת הרמה החברתית-כלכלית, יתבטא בהרכב המועצה בבחירות הבאות, ויפתור את בעיות ההנהגה המקומית.

דעת התושבים הובעה הן ע"י תושבים חדשים והן ע"י וותיקים. לדעתם קיים ביישוב תהליך של אינטרגציה בין קבוצות חברתיות-כלכליות שונות, אשר הקיטוב ביניהן היה אחד מבעיות היסוד של היישוב.

כמו כן הדגישו את ההתנגדות הנרחבת ביישוב לסיפוח לירושלים, עובדה שהציגו גם בממצאי סקר לפי 73% מבין תושבי מבשרת ציון מתנגדים לסיפוח היישוב לירושלים.

עיקר חששם של תושבי מבשרת הינו מפגיעה באיכות החיים, אשר אותה קיוו להשיג כאשר עברו מהעיר ירושלים למבשרת ציון. מדובר בעיקר מחשש שיוגדלו צפיפויות הבניה. כמו כן הובע חשש שמא עירית ירושלים לא תוכל להבטיח שירותים ברמה גבוהה לשכונה מרוחקת.

הועלתה שאלת רמת המיסוי העצמי הנמוך. התושבים מסרו שכאשר תהיה מועצה נבחרת שתתן שירותים ברמה מתאימה תשתווה רמת המיסוי לזו הקיימת ביישובים בעלי אופי דומה.

כמו כן מסרו התושבים על תכניות שונות להרחבת הבסיס הכלכלי של היישוב, תוך כדי שמירה על איכות החיים. בעיקר דובר על הפיכת המחצבה לאזור תעשיה עתירת ידע.

מטעם התושבים הוצגו גם ההיבטים התכנוניים על רקע תכנית המתאר המחוזית. לדעת מומחה התכנון אם לא רוצים לשנות את האופי של מבשרת ניתן להוסיף לכל היותר 300 יחידות דיור, ולא 2000 כפי שמניחה תכנית עירית ירושלים (קיבולת האוכלוסין הריאלית על פי נתוני אגף התכנון במשרד הפנים גבוהה ב-6000 נפש מהנוכחית, דהיינו מתאימה לנתוני העיריה).
יתר על כן התפיסה התכנונית של מבשרת היא שמירת הגיאיות.

התושבים מציעים לשקול אפשרות של סיפוח שטחים ולא יישובים, דהיינו להשאיר בשטח המורחב מובלעות מוניציפליות עצמאיות.

הושמעה גם דעה ע"י תושבים כי במצב הנוכחי עדיין מבשרת ציון אינה בשלה לתפקד באופן עצמאי וכי הפתרון הוא לתת לה עוד זמן לגבש מנהיגות, תוך המשך פעילות וועדה קרואה. מצד שני, אם יוחלט על סיפוח יש להעדיף סיפוח מלא ולא דרג ביניים מוניציפלי. הובעה גם דעה כי מבשרת ציון יכולה היתה להינות ממצב שבו תהיה מועצה מקומית עצמאית במסגרת עירית ירושלים בין היתר מהמשאבים שעירית ירושלים תוכל לגייס לפיתוח היישוב.

עמדה מיוחד הוצגה בפני הוועדה על ידי קבוצת בעלי קרקעות שבגבול מבשרת, כאשר הבקשה היא כי במידה ויורחב תחום השיפוט של ירושלים ויכלול את מבשרת, יורחב כך שיכלול גם את שטחיהם (600 דונם להקמת שכונה צמודה למעוז ציון י"א, מדרום לכביש הבינעירוני).

תמצית עמדת הוועדה הקרואה

יו"ר הוועדה הקרואה מדגיש כי מדובר דה-פקטו בוועדה רביעית.
לדעתו יש ליישוב בעיות יסודיות שלא תנתנה גם בעתיד לפתרון במסגרת מקומית, וההתארגנות של תושבים אין בה כדי לתת להן מענה. ההנהגה המקומית לא תשתנה לדעתו בתקופה הקרובה.
הבעיות היסודיות הן: ההרכב החברתי - כלכלי - עדתי. קיים פילוג בין החלק הוותיק של היישוב שעיקרו במעוז ציון א-ב מדרום לכביש לבין החלק שמצפון לכביש הבינעירוני. היישוב מפוצל גם מבחינה פיזית בין שני חלקים אלה. כמו כן מפוזר היישוב יחסית לגודל אוכליסיתו על שטח גדול וצפיפות הדיור ביישוב נמוכה בצורה קיצונית בהשוואה לקיים ביישובים בישראל. פיזור כזה יוצר קושי אדיר בהספקת שירותים מוניציפליים. כמו כן יש להדגיש את ההשענות של היישוב על ירושלים הסמוכה לו, הן מבחינת מיקום העבודה והן מבחינת חינוך, שירותי פנאי וכו'.

גם בצד שיפור המיסוי העצמי לא תוכל המנהיגות שתבחר להתגבר על הבעיה, הקיימת זה זמן רב, ולהגיע להטלת וגבית מסים כפי שמתבקשת.

כל הנאמר לעיל מתייחס לטווח של השנתיים הקרובות. בתקופה זו נדרשות גם השקעות גדולות מאוד בתשתית. השאלה אם רצוי שוועדה קרואה תמשיך לנהל גם בתקופה זו את היישוב, ואם יהיה בכוחה לבצע את ההשקעות הגדולות הנדרשות.

לדעתו הפתרון הינו סיפוח לירושלים, אולם תוך מתן מעמד של רובע עירוני למבשרת ציון. לדעתו, למרות שהנסיון האחד הקודם נכשל יש סיכוי כי הדבר כן יצליח במקרה של מבשרת ציון. אמנם האפשרות של מועצה מקומית בתוך עיריה עדיף מבחינה תאורטית אולם להערכתו אין סיכוי לממשה, ולכן עדיפה האפשרות של רובע עירוני.

יש לציין כי זו דעתו של יו"ר הוועדה הקרואה, וכי יתר חברי הוועדה לא הביעו עמדה שונה.

ו. המוא"ז מ ט ה י ה ו ד ה - תמצית עמדת המועצה

עמדת המוא"ז הוצגה ע"י יו"ר המועצה.
המועצה האזורית מתנגדת להרחבת תחום השיפוט של ירושלים מערבה. יחד עם זאת מצדדת המוא"ז בשיתוף פעולה, כולל אפשרות של הקמת פרויקטים בתחומי המועצה לטובת תושבי ירושלים, כאשר יישובי המועצה כבר מושפעים מהעיר הגדולה, צרכיה ותכניותיה.
המוא"ז הדגישה את חשיבות שמירת השטחים הירוקים, ומניעת הבינוי המסיבי שיתלווה להרחבת תחום השיפוט.

לבקשת המועצה הוכנה ע"י מומחים מהטכניון הערכה של ההשפעות הצפויות של ההצעה להרחיב את גבולות ירושלים מערבה, ומסקנותיה הוצגו כעמדת המוא"ז. לפי הערכה זו ההרחבה לא תשפר באופן משמעותי את הבסיס הפיננסי של העיריה ואולי אף תזיק לו. קיים פער גדול בין הפוטנציאל הקרקעי כפי שצוין לעיל בבקשת העיריה לבין הערכה זו וקיימות לפי ההערכה עתודות קרקע לא מנוצלות למגורים, תעשייה ותיירות בתוך העיר אשר עונות על הביקוש הקיים כיום בעיר. כמו כן יזיק כיוון הצמיחה מערבה לפיתוח העיר, בין היתר יהיו לו השלכות שליליות על כושר משיכתו של המע"ר. לסיפוח עלולות להיות השפעות גיאו-פולטיות בלתי רצויות, בעיקר לגבי יחסי יהודים-ערבים. לפי ההערכה הסיפוח יפגע בתדמיתה הפיסית של ירושלים ובנוף ממערבה. ההערכה מדגישה את ההשפעות השליליות על המועצה האזורית בכלל והיישובים בפרט. לסיפוח יהיו לפיה השפעות שליליות לא מבוטלות על האיזון הכלכלי והחברתי של מערכת היישובם עקב ניתוק ארבעת היישובים החזקים, ואובדן השקעות שנעשו בשטח. כמו כן יגרם נזק רב לחקלאות ולבסיס המשקי של היישובים שיסופחו. יגרם נזק למערכת החינוך ויגרם פירוק חברתי של קהילות כאשר מדובר במושבים הפעילים יותר מהממוצע.

מהנדסת המוא"ז התייחסה לשטחים המבוקשים ע"י עירית ירושלים. לדעתה יש לפסול הקצאת שטחים עצומים כאלה לתעשיה במקומות אלו. באשר למגורים לדעתה כמחצית מהתוספת שעירית ירושלים רואה לנכון להוסיף (18 אלף יחידות דיור) בלתי אפשריות מסיבות תכנוניות, אלא אם כן משנים יעוד לגבי מה שהוצע בתכנית העיריה עצמה. באשר לשטחים למוסדות אין מניעה כי אלה ימוקמו בשטחים הכפריים, כולל התיירות העממית שצוינה ע"י העיריה. הוצגו תכניות לעיבוי היישובים הקיימים וליוזמות חדשות שונות בשטחי המוא"ז.

כמו כן הציגו עמדתם אנשי החינוך במוא"ז. לדעתם העברת היישובים בהם מדובר תהווה בעיה לא לילדי היישובים עצמם שיועברו לירושלים אלא לילדי היישובים האחרים בפריפריה כאשר תפגע רמת בית הספר היסודי כתוצאה מירידה ברמת תלמידיו. באשר לחטיבת הביניים והתיכון קיימת אף סכנת פירוק. כרבע מתלמידי ביה"ס המקיף באים מארבעת היישובים. באשר למערכת החינוך הממלכתי-דתי הריהו נשען כבר כיום על ירושלים.

הנושא החקלאי: אמנם כיום נטשו שטחי חקלאות אך זה מצב של נקודה במחזוריות ואין לראותה כתמידית. שנית-עומדים לפני עידן חדש, חקלאות חדשנית. מודגש כי למרות הכל עובדת המערכת המושבית ביישובים. גם כאן מודגש נושא הקיט בהקשר לאופי הכפרי.

כמו כן הביעו עמדתם נציגי תנועות ההתיישבות. תנועת המושבים: מזכיר התנועה מציג את בעית הפיתוח העירוני על חשבון יישובים כפריים במדינה. לדעתו יש למצוא דרך ביניים שתשמור מחד על קיומם וצביונם המיוחד של היישובים הכפריים ומאידך תאפשר את פיתוח ירושלים. קיימים שני מרכיבים - האחד איכות החיים והשני הנושאים הכלכליים הקשורים למקורות התעסוקה המבוססים על הקרקע. מכיר בעובדה כי כיום הקרקע באיזור בו מדובר אינה מהווה נכס כלכלי מבחינה חקלאית במידה הרצויה, אך מצב זה אינו חייב להמשך וניתן לנצל חלק גדול מהקרקעות שביישובים בהם מדובר בצורה כלכלית בהרבה יותר.
כמו כן יש לדעתו להתחשב בגורם ההיסטורי בו החזיקו היישובים במשבצות הקרקע על הקו הירוק.
גורם שלישי הינו התכנון הכולל כאשר יש לשלב התיישבות כפרית עם עירונית צפופה.
כמו כן יש לראות את המגמה של פתיחת היישובים להתיישבות לא-חקלאית דבר שיאפשר קליטת אוכלוסיה במספרים גדולים יחסית.

מזכיר התנועה הקיבוצית המאוחדת. מתריע על הסכנה שבלקיחת שטחי מחיה של הקיבוץ, בין היתר מתוך חשש לבאות לגבי המסגרת הייחודית של הקיבוץ. הערכתו היא כי הקהילות הכפריות תורמות לגיבוי העיר ירושלים. כמו כן הציג את המגמה העכשווית של הקיבוצים להשתלב במועצות אזוריות עם מושבים.

תמצית עמדת היישובים במוא"ז

א. ארבעת היישובים הכלולים בבקשת עירית ירושלים:

ב י ת - ז י ת: הטענות העיקריות שהושמעו ע"י התושבים המתנגדים לסיפוח:

1. התנגדות לשינוי במעמד שבחרו בו כחברי מושב והפיכתם לתושבי עיר.

2. הסיפוח יפגע בהמשך פיתוח הקייט.

3. הסיפוח יפגע בחקלאות הקיימת.

א ו ר ה: נציגי התושבים המתנגדים לסיפוח העלו בעיקר את הטענות הבאות:

1. זכות היסטורית, והשאיפה לחיות במסגרת הייחודית של המושב תוך חשש מפגיעה במרקם החברתי.
2. הודגש חלקה של החקלאות בפרנסת תושבי המושב והוצגו תכניות לחידוש הענף, כולל המטעים.

3. הוצגו תכניות לעיבוי היישוב (בנים ועולים).
4. קיימות תכניות בתהליך ביצוע לפיתוח קייט, בתי מלאכה ותעשיה זעירה.

ע מ י נ ד ב: הטענות היו בעיקרן דומות לאלו של בני מושב אורה, בתוספת הבעת חשש מפגיעה בנוף הכפרי הפתוח בסביבה.

מ ו צ א - ע י ל י ת: נציגי היישוב הביעו עמדה חד משמעית נגד הסיפוח.
1. הודגש הקיום העצמאי והמיוחד של היישוב משך שנים רבות מאוד.
2. הודגש הצורך בקיומו העצמאי של היישוב בתוך מסגרת של יישובים במוא"ז. בין היתר הודגש נושא החינוך, תוך הצגת תרומתו של היישוב לקיומו של החינוך היסודי, העל-יסודי והלא-פורמלי במסגרת יישובי המוא"ז.
3. לדעת התושבים הינם מקבלים במסגרת הנוכחית שירותים טובים יותר תוך תשלום מסים נמוכים יותר.

ב. קיבוצים אשר חלק משטחיהם כלול בשטח המבוקש.

קיבוץ - צ ו ב א. הקיבוץ מתנגד לצרוף השטח, אשר חלקו נמצא כיום במחזור שטחי עיבוד במטעים וחלק מהווה את הפוטנציאל לפיתוח תיירות (תל-צובא). הודגשה הפגיעה המשמעותית אשר תהיה לסיפוח השטחים לירושלים בבסיס הכלכלי של הקיבוץ.

קיבוץ ק ר י ת - ע נ ב י ם. מתנגדים להוצאת המובלעת שבה מדובר, בין היתר על רקע חשש לפגיעה עתידית במסגרת הקיבוצית. מדובר בשטח המיוחד לפיתוח תיירות וגם כעתודה חקלאית.

שני הקיבוצים בטוחים כי השטחים לא יוכלו להיות חלק מבסיסם הכלכלי במידה ומעמדם המוניציפלי ישתנה והם יהוו חלק מהשטח של עירית ירושלים.

כמו כן הופיעו בפני הוועדה נציגי יישובים נוספים המצויים על גבול התחום המבוקש לסיפוח, כאשר טענותיהם נגד הסיפוח דומות בעיקרן לטענת ארבעת היישובים הכלולים בתחום זה. היישובים הם: צור-הדסה, בית נקופה.

לקראת סיום הדיונים הושמעה ע"י נציג משפטי מטעם מספר יישובים במוא"ז הטענה כי לאור המדיניות החדשה של מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון אין צורך בהעברת קו הגבול המוניציפאלי כדי לאפשר בניה ופיתוח במימדים גדולים. כמו כן העלה את שאלת המשמעות הכספית של לקיחת אפשרית של משבצות על ידי מינהל מקרקעי ישראל.

ז. עמדת גופים נוספים שוהבאו בפני הוועדה

1. נציגי שדולת "ש מ י ר ת ה ט ב ע"

<u>אגף היעור של הקרן הקיימת לישראל.</u>

לא רוצים ליצור רצף עירוני לאורך תתך הרוחב האפייני והחשוב ביותר בישראל. מעבר לכך-במידה ויש צורך בהרחבת העיר עד לקו כלשהוא יש להמשיך ולשמור על שני העקרונות:

1. הגדרת אתר העיר על במת ההר עם מעבר של חגורת ירק "תרבותית" ואחריה נוף פסטורלי.
2. בינוי על הרכסים והשארת כל המורדות המשופעים, הגיאיות והוואדיות פנויים מפיתוח ומבינוי ופתוחים.

דרכי יישום שני העקרונות הנ"ל:
1. שמירה על חגורת הירק הקיימת כבר היום סביב העיר הבנויה בצורה מוגדרת.
2. שמירה על חגורות פתוחות, לאו דווקא מיוערות. מדובר בשטחים פתוחים ויערות לאורך ארבעת צירי הגישה לעיר.
3. שמירה על שטחים פנויים לאורך שני הוואדיות הראשיים (שורק ורפאים).
4. שמירה על כל המוקדים החשובים והייחודיים שמחוץ לעיר.
5. ייעור במורדות המשופעים של הרכסים המוצעים לבינוי מעל 35%.
הודגשה חשיבות יצירת פארק סטטוטורי שבו ברור שלא יהיה בינוי.

בהמשך ציינו אנשי הקק"ל את פרטי המקומות בהם תורגת כיום עירית ירושלים מהמוסכמות בנושא שטחים ירוקים בגיאיות ובמדרונות.

עם ההליכה מערבה הבעיה הולכת ומחריפה עם גידול הגובה היחסי של הרכסים מעל הערוצים.

מוצע כי כל שטח יער קיים שיכנס לתחום עירית ירושלים ישאר כזה. יחד עם זאת הצביעו גם על שטחים שכן ניתן לבנות עליהם: שלוחת בית איכסא, שטחים נוספים במבשרת ציון, אזור "הדסה" אבן ספיר וכן אורה ועמינדב.

2. החברה להגנת הטבע

ההתיחסות הינה משני היבטים - פגיעה בנוף ופגיעה באתרים לשימור מביעים התנגדות לתוספת של 30 אלף דונם לתחום השיפוט של ירושלים, וזאת על רקע נקודות מחלוקת עם העיריה בנושא איכות הסביבה בעיקר בתחומים הבאים - הסדרת הביוב, שפכי עפר, הפיכת דירות למשרדים, פגיעה בשטחי תעשיה, תחבורה. כמו כן הביעו התנגדות להקמת אזור תעשיה בעמק הארזים. מצד אחד קיים פוטנציאל דיור בעיר ומצד שני הפוטנציאל לבינוי בשטח המבוקש קטן מהמוצג בבקשה, בעיקר אם לא תהיה פגיעה בנוף וימנעו מבינוי במורדות המשופעים.

2. מ ש ר ד י ה מ מ ש ל ה

א. משרד הפנים. עמדת המשרד הוצגה על ידי המנכ"ל. נושא איחוד רשויות מקומיות נמצא על סדר יומו של משרד הפנים שנים רבות, אך בתקופה האחרונה החל להיות מטופל ברמה של קביעת מדיניות לפיה יש להקטין את מספר הרשויות המקומיות בישראל, כמובן על בסיס מכלול של שיקולים מקצועיים. הדבר בא לידי ביטוי בתכנית האסטרטגית של המשרד. הדרך להשגת המטרה היא של בחינת אופציות שונות כאשר לגבי כל אחת יש להקים ועדת חקירה. הקריטריונים לבחינה הם ראשית גיאוגרפיים ותכנוניים כמו רציפות בבינוי, דרכי תחבורה משולבות, גורמים אחרים בשטח היוצרים רציפות או הפרדה, שילוב התפקודים המסחריים והאחרים ופוטנציאל ההתפתחות. כל זאת על רקע התפשטות הבניה צמודת הקרקע היוצרת רמת קומפקטיות שהינה בעייתית מבחינת עלות השירותים. נושאים נוספים הם תפקוד הרשות המקומית, איתנות ועמיסות המערכת המינהלית העירונית, פוטנציאל ההכנסות של הרשות המקומית. במקרים רבים יש לבחון פוטנציאל פיתוח, בעיקר בתפר בין שתי הרשויות המקומיות אשר לעתים קרובות מהווה מוקד עיקרי לבחינה. יש לקחת בחשבון השפעה אפשרית של הבחינה על תהליכי שיתוף פעולה. קריטריונים נוספים, שאינם פיסיים הם החברתיים - השפעה מבחינת האיזון בין קבוצות אוכלוסיה, וכן השפעות פוליטיות-ציבוריות.

אינו בעד איחודים בכל מחיר-צריך לבחון לגופו של עניין, בעיקר על רקע הצורך הקיים במעורבות האזרח.

מתכנן המחוז מסר סקירה מקיפה על הקיבולת של העיר.
<u>מגורים</u>: להערכתו, בהנחה שאין מורידים את קו הגובה, היא כי במימוש של כ-5000 יחידות לשנה תאזל הרזרבה הציבורית תוך 4-5 שנים. הגדלת זכויות הבניה בגלעין הוותיק הינו תהליך ארוך ומסורבל ולא ניתן לחזות אפשרויות מימוש.

<u>תעשיה:</u> תכניות מיושנות שאיפשרו אישור שימושים למסחר ולמשרדים הפכו אזורי תעשיה לשימושים אחרים. גם מיקום אזורי התעשיה הפך אנכרוניסטי עקב התקרבות שכונות המגורים וערכי הקרקע הגיעו לרמה שהתעשיה אינה יכולה לעמוד בהם. רק הר חוצבים משמש לתעשיה ואין כמעט רזרבה. עטרות אינה יכולה, עקב מיקומה, למשוך השקעות מחו"ל הדרושות לתעשיה עתירת הידע.

<u>מוסדות ציבור:</u> אין כמעט רזרבות קרקע למוסדות ציבור, מעבר לרזרבה לקרית הממשל.

לגבי השטחים המבוקשים ע"י העיריה - לדעתו גם אם תופנה כמחצית המבוקש מהשטח לשימוש עירוני, יש עדיין לערוך בדיקה פוטנציאל בצורה מפורטת בהרבה יותר. ויש להניח כי הפוטנציאל שימומש יהיה קטן בהרבה מזה שהוצג בחומר של עירית ירושלים. בכל אופן יש לנתק בין נושא הבקשה להרחבת הגבולות לבין התכנון של השטח. אולם, אם מדובר על פיתוח עירוני יש להעדיף שהשטחים יהיו בתחום העיר ירושלים, והסיכוי כי תתממשנה תכניות להגדלה מסיבית של יחידות הדיור שלא על ידי העברת השטחים לתחום העיר הוא קטן. נערכים כיום דיונים, ללא קשר לוועדה, לגבי שטחים שניתן לפתח בכיוון מערבה מבלי לפגוע בעיר ובכניסה אליה:

1. יצירת רצף פיסי בין מבשרת ציון לירושלים - כדי שהתוצאה תהיה סבירה יהיה צורך במעט שטחים מעבר לקו הירוק.
2. בשלוחה לכיוון אורה - עמינדב - אבן ספיר ניתן להוסיף בניה מבלי לפגוע בערכי נוף.

בעשור האחרון חל במוא"ז מטה יהודה תהליך פירבור.
1. בחלק מהיישובים נוספה לתושבים הוותיקים אוכלוסיה הרוצה לגור קרוב לעיר, בשטח גדול ובמחיר נוח.
2. התשתית הופכת, תוך קבלת תאוצה, לשימושים אחרים - מלאכה, אחסון.

ב. מינהל מקרקעי ישראל

להערכת מנהל המינהל עתודות הקרקע של המינהל בירושלים הן ל- 20 אלף יחידות לכל היותר. לדעתו אין מנוס מלהרחיב את הגבול של ירולשים לכיוון מערב, עד קו עין-רפה, אבו-גוש במערב ועד צור-הדסה בדרום. כאן ניתן לדעתו להוסיף 30 עד 50 אלף יחידות. בתחום זה יהיו היישובים אבן-ספיר, אורה ועמינדב ובית זית וכן קרקעות מיישובים אחרים. לדעתו יכולים יישובים לשמור על אופים הקואופרטיבי בתוך תחומי העיריה. כמו כן ציין כי אין קשר בין שינוי יעוד לבין שינוי מוניציפלי, וקיימות קרקעות חקלאיות רבות בעיריות מחד, ומצד שני קיימות מועצות אזוריות שבהן מועטת הקרקע החקלאית.

הבעיה של שינוי בגבולות מוניציפליים לשם תוספת אלפי יחידות דיור מתעוררת כיום בערים רבות, בעיקר לאור העליה הגדולה.

כמו כן ניתן מידע ע"י מחוז ירושלים של מינהל מקרקעי ישראל. ראשית - בהקשר למשבצות של היישובים שבתוכה מצויים המבנים, מבני המשק והשטחים החקלאיים, ואשר אליהן מתייחסים החוזים. מושג שני הינו תחום המחוה, כאשר ההבדל ביניהם הינם שטחי הטרשים והיעור שניתן להוציא מבלי לפגוע בשטחים החקלאים. עצם החלת גבולות שיפוט של עיריה או מועצה מקומית אינו מבטל את גבול המשבצת.

ג. משרד הבינוי והשיכון

הוצג ע"י מנהל המחוז

א. התייחסות לתכנית האב לירושלים 1968, ולעקרון שחיונית הגדרה ברורה בינה לבין הסובב אותה, וכי אין זה רצוי שעיר שרוצים בייחודה תלך ותתפשט בלי סוף.

ב. היבט הקצב. עם כל החיוב שבהגדלת העיר - כפי שחלה ב- 1967, יש גם מחיר לכך - פגיעה במרכז העיר, בעיות תנועה ותחבורה, מחסור במוסדות ציבור, בעית מתן השירותים.

ג. התהליך האורבני של החגורה המערבית. חשש מטשטוש הגבול העירוני של ירושלים. צריך לשמור על החגורה הכפרית.

ד. היבט המשאבים והפתרונות הכלכליים.
לדעתו ניתן להוסיף 25 אלף יח"ד בתחום העיר הנוכחי וקיים פוטנציאל אפשרי של עד 40 אלף יח"ד. מתוך זה 17 אלף יח"ד במתחמים זמינים. גם פוטנציאל התעשיה גדול מאוד, אם לא מנצלים אותו למסחר.

ה. ההרחבה מערבה תפגע במאמץ לאיחוד העיר ולפיתוחה במזרח.
אינו רואה סכנה של הפרת המאזן הדמוגרפי בתחום העיר, לא כן הדבר לגבי המרחב המטרופוליני כולו.

דינוי הוועדה התייחסו למעשה לשני תחומים נפרדים: האחד תחום המועצה המקומית מבשרת ציון והשני תחום המועצה האזורית מטה יהודה. בתחום הראשון מדובר יותר בתוספת אוכלוסיה ובשני - יותר בתוספת שטחים.

בתחום המועצה המקומית מבשרת ציון התבססו שיקולי הוועדה בעיקר על עקרון מס. 1 מבין העקרונות הנ"ל - שמירה על האיזון בין כל קבוצות האוכלוסיה.

זאת גם על רקע העובדה כי מעל 80% מתוספת האוכלוסיה שהגיעה למבשרת ציון מתחילת שנות השבעים, באה מירושלים.

כמו-כן הכירה הוועדה בכך כי צרוף התחום מבשרת ציון לירושלים יהווה תרומה גם לעקרונות מס. 2 ו- 3, פיתוח השטח מסביב לירושלים לקליטת עליה ויצירת מקומות תעסוקה.

כל אלה הכריעו בעד ההמלצה לצרף את תחום המועצה המקומית מבשרת ציון לירושלים, החלטה שפירושה למעשה הינו קליטת הפירבור בתוך העיר.

שאלת צרוף יישובים המתפתחים בשולי המטרופולין לעיר המרכזית, כפי שהוצגה במבוא, הוכרעה כאן על רקע המצב המיוחד של ירושלים.

מן הראוי לציין כי נושא אי-תפקודה המתמשך של המועצה המקומית לא היווה בסופו של דבר גורם בהחלטה.

בתחומי המועצה האזורית מטה יהודה התגבשה בוועדה מגמה לאתר את השטחים אשר צרופם האפשרי לא יפגע ביישובים הקיימים מחד, אולם מצד שני יהיה בו כדי להביא תועלת מירבית לירושלים, בהתאם לקריטריונים הנ"ל, בין אם לאלתר ובין אם בשלב מאוחר יותר של התפתחותה. השיקול היה לצרף, ככל האפשר, שטחים שאינם מעובדים, ואשר אינם נמצאים בסמיכות ליישובים עצמם.

שיקול נוסף היה לא לצרף את שטחי היישובים ("המחנה") עצמם.

הוועדה הבחינה בין שלושה תחומים בתחום המועצה האזורית אשר היה נשוא דיוניה:

1. התחום שבין מבשרת ציון לירושלים. ההתייחסות לתחום זה נגזרת מההחלטה הנוגעת למבשרת ציון עצמה.
2. התחום אשר מדרום-מערב לעיר, בתחומי היישובים אורה, עמינדב ואבן ספיר. השיקול היה להמליץ על צרוף מינימלי, תוך הבטחת שיתוף פעולה בין העיריה והמועצה האזורית.
3. תחום רמת-רחל. כאן עמדה לנגד עיני הוועדה היתרון המירבי של שטחי רמת-רחל כיעד לבניה למגורים, על רקע קירבתם לתשתית עירונית קיימת ולמרכזים מצויים. מצד שני היתה הוועדה עירה לאפשרות כי צרוף אדמות הקיבוץ לתחום העיריה תוך שינוי ייעודו יהווה פגיעה בקיבוץ ובמקורות פרנסתו.

6. המלצות ארגוניות לביצוע

1. המלצות הוועדה, כפי שהובאו בפרק ג. בפתח דו"ח זה, מבוססות על מספר עקרונות לתכנון הפיתוח ועל קביעת שלבים ליישום גבי חלק מההמלצות.

על מנת להבטיח את קיומם של אלה ממליצה הוועדה כי שר הפנים ימנה וועדת מעקב לביצוע ההמלצות.

2. העקרונות המומלצים לתכנון הם:

א. תכנון הפיתוח תוך יזמות משותפת של המועצה האזורית והעיריה בתחום ההרחבה, והכנת תכנית משותפת לתעסוקה באזור זה.

ב. שמירה על ערכי נוף וטבע ועל מאפיינים המיוחדים לעיר הבירה.

3. כמו-כן מבוססות ההמלצות על יישום בשלבים של הפיתוח בשטח שיצורף מהמועצה האזורית: מומלץ לבצע בשלב ראשון אך ורק תכניות לתעסוקה ולמוסדות ציבור. הרשאה לתכנון למגורים בשטח זה תעשה רק לאחר מיצוי הפוטנציאל הקיים בתחום השיפוט הנוכחי של ירושלים.

4. הוועדה תעקוב אחר שמירת השטח בהר-איתן למטרת הקמת מוסדות ציבור לאומיים.

5. הוועדה ממליצה על-כן כי לא תאושר תכנית באזור זה אלא בהמלצת וועדת המעקב אשר תבדוק אם מולאו התנאים שנקבעו בסעיף 2. ו/או מולא השלב הקודם לפי סעיף 3.

6. הוועדה תקבל המלצה בנושא צרוף שטחי קיבוץ רמת-רחל לירושלים רק לאחר שעיריית ירושלים תציג לפניה הסכם ליזמות משותפת לעיריה ולקיבוץ, אשר גם יבטיח לקיבוץ מקורות אלטרנטיביים. המטרה היא כי יובטח לקיבוץ שלא יפגע כתוצאה מהעברת השטחים ושינוי יעודם.

נספח א' התפתחות הגבולות המוניציפאליים של ירושלים מקום המדינה

המידע המשמש בסיס לסקירה תמציתית זו מבוסס על מסמך של גב' אנה חזן - משרד הפנים "שינויי שטח השיפוט בירושלים מאז הקמת המדינה".

התפתחות הגבולות המוניצפליים של ירושלים מאז קום המדינה מתבססת למעשה על שני תהליכים עיקריים - האחד הוא ההתפתחות הבסיסית והמתמדת של העיר מערבה, התפתחות שהחלה למעשה עוד במאה ה-19 עם היציאה מחומות העיר העתיקה והתפתחות השכונות החדשות לאורך צירי הרחובות יפו-הנביאים. התהליך השני מבוסס כמובן על שני הארועים הדרמטיים בחיי העיר - ביתורה על ידי קו שביתת הנשק ב- 1948 ואיחודה מחדש ב- 1967.

ההתפתחות המתמדת של ירושלים מערבה מצאה את ביטויה בשינוי הגבולות הראשון שלאחר קום המדינה, בתחילת שנות החמישים (עד אוגוסט 1952) כאשר סופחו לתחום השיפוט של העיריה שטחי ליפתא, דיר יאסין, הר המנוחות, הר הרצל, עין כרם, קרית יובל ומנחת. משך העשור של שנות החמישים היתה פעילות רבה בתחום הרחבת שטח השיפוט אולם למעשה, להוציא הסדר הגבול באזור בית-צפפה ורמת-רחל ב- 1959 לא בוצע דבר.

ב- 1962 סופח לירושלים השטח שהופקע למען המרכז הרפואי "הדסה - עין כרם" (1700 דונם). כמו כן צורפו שטחים מצומצמים במוצא תחתית ושטח הכפר השוודי. מצד שני הוצאו מתחום העיריה שטחים חקלאיים וכן הוצא בתקופה זו קטע הכביש הראשי ירושלים - תל-אביב מק"מ 3 עד למוצא תחתית, לאור הרחבתו של הכביש העורקי.

הרחבת תחום השיפוט המשמעותית היתה כמובן לאחר מלחמת ששת הימים, כאשר עיקר התהליך היה בבחינת איחודה מחדש של העיר. כתוצאה מכך הוגדל שטח השיפוט של ירושלים ביוני 1967 מ- 38 אלף דונם שהיו תחום השיפוט של העיר המערבית לכ- 110 אלף דונם של ירושלים המאוחדת. מטבע הדברים היתה הרחבת שטח השיפוט בכיוון מזרח וצפון אשר בתחומם בותר השטח העירוני לאחר מלחמת השחרור.

בתחילת שנות השמונים בוצעו עוד תיקונים בתחום שטח השיפוט - באזור רמת רחל, באזור רמות ובאזור אורה - הדסה. התיקונים הללו לוו בהעברות שטחים הדדיות מתחומי השיפוט של עירית ירושלים והמוא"ז מטה יהודה. אולם, משך כל התקופה חזר ועלה הצורך לבחון אפשרות של הרחבת תחום השיפוט של ירושלים מערבה.

נספח ב: רשימת הערים שהופיעו בפני הוועדה (לפי סדר ההופעה בכל קבוצה)

עיריית ירושלים

==========

מר טדי קולק, ראש העיר

מר אברהם כחילה, סגן ראש העיר

הרב מאיר פורוש, סגן ראש העיר

מר עוזי וכסלר, מנהל הרשות לפיתוח ירושלים

מר אהוד תייר, מנהדס העיריה

עו"ד יורם ברסלע

מר יהודה לוי

אדריכל דן וינד

מכון ירושלים לחקר ישראל

פרופ' שלום רייכמן

פרופ' יוסף שביד

מר ישראל קמחי

אחרים

פרופ' עזרה זוהר

אדריכל צבי שפלטר

מבשרת ציון

==========

מר יהושע כהנא - יו"ר הוועדה הקרואה

<u>נציגי תושבים</u>

דר' מילכה דונחין

גב' לאה ליכט

גב' רחל כהן

מר אכרם ברזאני

מר שמעון נידם

מר חיים כהן

מר צבי אמיתי

מר רפי בן-חיים

מר דוד קירמה

מר דוד רחמים

מר שלמה שלמה

עו"ד יוסף בביוף

מר דני מורגנשטרן

אדריכל שלמה אהרונסון

ד"ר שאול פרלברג

מר יעקב אבימור

מר סמי דוגה

המוא"ז מטה יהודה

==========

מר דוד דוד - ראש המוא"ז,

המוא"ז

3. תחום התכנון של ירושלים יוחל על כל השטחים שיועברו לתחום השיפוט של העיריה.

4. שימושי הקרקע בתחום המצורף לירושלים כנ"ל יעשו בשלבים כדלקמן:

4-1. שימוש למגורים יעשה רק לאחר מיצוי הפוטנציאל הקיים בתוך תחום השיפוט הנוכחי של ירושלים.

4-2. שלב ההקצאה הראשון בשטח הרחבת תחום השיפוט יהיה למטרות ת ע ס ו ק ה כולל למוסדות ציבור מתאימים.

4-3. ההרשאה לתכנון שטחים נוספים (מעבר לתעסוקה ולמוסדות ציבור) גם למגורים תהיה בכפיפות לסעיפים 4-1 ו- 4-2.

5. הוועדה ממליצה לצרף לתחום השיפוט של עירית ירושלים שטחים באזור שמדרום-מערב לעיר וזאת על בסיס העקרון של המנעות מצרוף שטחי היישובים עצמם ושטחים מעובדים הסמוכים אליהם.

צרוף שטחים לתחום השיפוט של ירושלים באזור שמדרום-מערב לעיר יעשה גם הוא בכפיפות לסעיפים 4-1 ו- 4-2 יתר על כן:

5-1. הרחבת תחום השיפוט של ירושלים תעשה רק בקירבת התחום הנוכחי, כמצוין על גבי המפה המצורפת.

5-2. כאמור לא יצורפו היישובים עצמם ושטחים חקלאיים הסמוכים אליהם.

האחרים:
על מנת שלא אצטרך עוד לשלם
לך, אשר השוכר המשלם בפועל
הינו הנתבע הנוכחי בלבד.
ב. ניתן להקל על הנתבע בתשלום
ההוצאות השונות בהליך ע"י
חלוקת התשלום לפי שווי
המשקל כפי שנקבע בתקנות
סדר הדין, במקרה שבו
המשקל הנתבע יהיה נמוך
משמעותית מהמשקל של
התובעים.
המרכיב על הקונים וכך
1. מלוכלך איכלוך של מזרון וכיוצ' עם קנסה,
ב. שניכר אף השופט ראוכח מיום המזמן לפני
כינון ופינוי - על - מקומיים
לאחר שלם נוכח את השומעה ניתן
ג. אפשרות לפיצוי פסיכי בגין כולל
באזור
ד. שיפור הליכי האכיפה של הכשירות המקומיות
באמצעי הפרו
ותיפלוגיים עם ישוב מסוים או לקבוע שופט
ה. מינוי ועדת הבחינה כללים, מבנים
או. מיכון המאגר עם אחד השופטים המכהנים
מבשים באים לפני את הצדדים הפאים:
ב' כשירות מקומיות סמכות ויכרת מבנים מוניציפליים
שיני" אזורי בין כשירות מוניציפליות, הקמה או איחוד

שיקום הנקבה 639368 מרים שרון

הפיתוח, הטכנולוגיה משפיעה על תוכן היחידות.
מתוך כוונה לעזור לתלמיד בהבנת הנושא, הפיקה
יחידת הלימוד שיפורה של תוכנה אינטראקטיבית
– הנקראת אלגיבה שפיתחה אוניברסיטת מק סוין שהוצ
בשנת 1990 ע"י פרופ' [illegible] ופרופ' [illegible]
[illegible] ואחרים.

התוכנה מאפשרת לתלמיד השיפור, לאחר
[illegible] מאפיינים בהתאם ובהשוואה לנתוני
הבעיה, מוסדות ושיטות באמצעות הפיתוח.
לאחר כל משוב ניתן שנתים לפיתוח
אלגוריתם.
הפיתוח הכלכלי של הילד ובהקשר אינטרס
הילדים, כך – שהטכנולוגיה אלגוריתמית ומאפשר
לתלמידים לפתח מיומנויות בפתרון בעיות
מורכבות.

מיזון: מטרת הפרויקט של הקורס היא
פיתוח המיומנויות בשטח המחקר בהטמעת
של התשתיות המידעיות יש להתרגל את
הבנין, באמצעות הילד ומשפ ניתן ג'ון
משאבי על הטכנולוגיות השונות בעזרת
מה לא בשביל המחקר ואין
מכתיבן לפרט בהוראה ומבחנים של הקורס, ואין
הקורס מעלה, לדעת הוראה, לעבוד עם
המחשבים אלגוריתם על פי הנושא

בקשת הפיצוי של קטין אוטיסט שלו
הוגשה ~~בתביעת~~ בתביעת נזקי גוף
נגד בית ספר, על כך שלא
הפעיל את הפיקוח הראוי
בהפסקת השיעור שבמהלכו
הותקף הקטין על ידי
תלמיד אחר. בית המשפט
קבע כי לא הוכח
שהאוטיסטיות היא
זו שגרמה לתלמיד
להתנהג באלימות
כלפי הקטין.

על השיקולים שהנחו
את בית המשפט
בקביעת גובה הפיצוי
ראו פסקה 16 לפסק הדין.

בקביעת הפיצוי
התחשב בית המשפט
בכך שהקטין
סובל מהפרעה
נוירולוגית
המשפיעה על
יכולתו
לתקשר
ולהתנהג
בצורה
נורמטיבית.

- יש לציין שפיתוח צידון, מיוחס בסמוך לסיפוק צרכים בסיסיים וביטחוניים.

- יהושפט מצליחה בשמירת שניים מעשרה את אלילי האומה, חשוב שהשמרים שיתפקדו בסמיכות המיידית ישאבו על סמך כמה שם מהמקורות.

דיני אינטרקורסין, וולף, השמרים הפתוחים.

- על מנת לעשות על כיפות הפיתוח של השמר ניתן לציין שבתורה, המיקום הגיאוגרפי של הרשתית הצידונית, המיקום הנקודה הגיאוגרפית את פיתוח המאורים השמרת המאבק בין הנביאים לבין "נביאי" שקר.

- באשר לשמרים המוצלחים הצידונית מלה יהודה, ביחס לשמרים שלמים הקרקעית לשמרים מיצו. מצליחה לשמרים שלמים, אשר ביחס יהושפט יהודה הנוצרה את מעשרת צידון, ושמים אחרי המאבק בין הנביאים לבין נביאי הבעל (שהיו מקורבים לאיזבל) אולם לא הם לגמרי את מעשרת צידון והמיקום הגיאוגרפי של הנביאים בצידון.

- יהושפט מצליחה בשמירת שניים משמר את אלילי האומה, חשוב שהשמרים שיתפקדו בסמיכות המיידית ישאבו על סמך כמה שם מהמקורות.

דיני אינטרקורסין, וולף, השמרים הפתוחים.

- על מנת לעשות על כיפות הפיתוח של השמר ניתן לציין שבתורה, המיקום הגיאוגרפי של הרשתית הצידונית, המיקום הנקודה הגיאוגרפית את פיתוח המאורים השמרת המאבק בין הנביאים לבין נביאי שקר.

- באשר לשמרים המוצלחים הצידונית מלה יהודה, ביחס לשמרים שלמים הקרקעית לשמרים מיצו. מצליחה לשמרים שלמים, אשר ביחס יהושפט יהודה הנוצרה את מעשרת צידון, ושמים אחרי המאבק בין הנביאים לבין נביאי הבעל (שהיו מקורבים לאיזבל) אולם לא הם לגמרי את מעשרת צידון והמיקום הגיאוגרפי של הנביאים בצידון.

- יש לציין שפיתוח צידון, מיוחס בסמוך לסיפוק צרכים בסיסיים וביטחוניים.

⑤ [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

④ [illegible] [illegible]

③ [illegible] [illegible] [illegible]

② [illegible] [illegible]

① [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible] [illegible]

[illegible] [illegible]

[illegible] [illegible]

[illegible] [illegible]

- האיש הזה הוא אחד מהאנשים הכי עשירים בעולם. הוא בעל חברת הטכנולוגיה הגדולה בעולם.
- אני לא מאמין שיש אדם כל כך עשיר בעולם.
- אני לא מאמין שהוא עשיר כל כך.
- אני לא מאמין שהוא כל כך עשיר.
- אני לא מאמין שהוא כל כך עשיר.
- אני לא מאמין שהוא כל כך עשיר

- מספר ה נתן ביקש לשמוע מאיזה סיבות הגיעו הנוסעים
שלקחו חלק בטיול לשמוע מאיזו ה הם הגיעו
ה מהערים שונות.

13.8.91

לכבוד

מר מ. קאסלן,

ר"ב עותק מתוקן
(על פי א. שהר ושלו.)
של ה"הפוך".

בברכה

סופי

ב. שימושי קרקע לתעסוקה - כבר בשלב מיידי עם צירוף השטחים לתחום השיפוט של ירושלים ניתן יהיה לאשר תכניות המיעדות לפיתוח מקורות תעסוקה.

2. מנהל מקומי מבשרת ציון - על מנת לאפשר לתושבי מבשרת ציון לשמור על אופיו של הישוב ולהבטיח את מעורבותם בעיצוב חייהם, הועדה ממליצה לקיים בישוב, גם לאחר צירופו, מסגרת של מינהל מקומי. הועדה מדגישה את החיוניות של מיסוד מינהל זה והבטחת כלים מתאימים שיאפשרו הספקת שירותים ושמירת אופי המקום לפי רצון האוכלוסיה.

3. מתחם למוסדות ציבור לאומיים - מתחם הר זה יתוכנן כתכנית מתאר ארצית, ברמה מתארית ומפורטת, מטעם המועצה הארצית לתכנון ולבניה וייועד למוסדות ציבור לאומיים.

מתחם הר איתן אשר יצורף לתחום השיפוט של ירושלים, יהווה יחידה תכנונית עצמאית.

המלצות

הועדה ממליצה להרחיב את תחום השיפוט של העיר ירושלים בגבולות המסומנים במפה המצ"ב ובכפוף לתנאים המפורטים בהמשך. קו הגבול החדש מתואר מילולית בנספח מס'

בתחום החדש יכללו השטחים הבאים:

- מבשרת ציון (בגבולות תחום התכנון של הישוב)
- מוצא עילית
- עמק ארזים
- הר חרט
- הר איתן
- שטח מצפון-מערב לעין כרם
- שטח בעמק רפאים ומורדותיו
- שטחים ~~בקיבוץ~~ בקיבוץ רמת רחל

פיתוח השטחים המצורפים לתחום שיפוטה של ירושלים יעשה בכפוף להמלצות הבאות:

1. עיתוי הפיתוח

א. פיתוח המגורים - תכניות לפיתוח מגורים בשטח המצורף יאושרו רק לאחר מיצוי הפוטנציאל הקרקעי הקיים למטרה זו בגבולותיה הנוכחיים של העיר ועל פי המלצות של ועדת המעקב (ראה סעיף 6 שלהלן).

6. ועדת מעקב - הואיל ומדובר בעיצוב דמותה של הבירה, ולענין משמעות לאומית, אזורית ומקומית כאחד, ממליצה הועדה לכונן ועדת מעקב שעיקר תפקידה ללוות את יישום ההמלצות שלעיל ולהבטיח את מימושן המלא.

ועדה זו, שתפקידה לייעץ לשר הפנים, תמונה על ידו ותורכב מנציגי משרד הפנים, משרד הבינוי והשיכון, עירית ירושלים ושני נציגי ציבור.

ב. שימושי קרקע לתעסוקה - כבר בשלב מיידי עם צירוף השטחים לתחום השיפוט של ירושלים ניתן יהיה לאשר תכניות המיעדות קרקעות לפיתוח מקורות תעסוקה.

2. מנהל מקומי במבשרת ציון - על מנת לאפשר לתושבי מבשרת ציון לשמור על אופיו של הישוב ולהבטיח את מעורבותם בעיצוב חייהם, ממליצה הועדה לקיים בישוב, גם לאחר צירופו, מסגרת של מינהל מקומי. הועדה מדגישה את החיוניות של מיסוד מינהל זה ואת הצורך בהבטחת כלים מתאימים שיאפשרו הספקת שירותים ושמירת אופי המקום לפי רצון האוכלוסיה.

3. מתחם למוסדות ציבור לאומיים - הר איתן - מתחם הר איתן, אשר יצורף לתחום השיפוט של ירושלים, יהווה יחידה תכנונית עצמאית. מתחם זה יתוכנן כתכנית מתאר ארצית, ברמה מתארית ומפורטת, מטעם המועצה הארצית לתכנון ולבניה וייועד למוסדות ציבור לאומיים.

4. יוזמות פיתוח משותפות - הועדה ממליצה על יוזמות משותפות באזורים בעלי פוטנציאל פיתוח משני עברי תחום השיפוט החדש. כמו כן ממליצה הועדה שעיריית ירושלים יחד עם המועצה האזורית מטה יהודה יכינו תכנית פיתוח על פיה יקודם מימוש הפוטנציאל שבשטחים הללו.

5. שמירת נוף וטבע - בשטחים המצורפים נמצאים מתחמים בעלי ערכים של נוף וטבע מיוחדים. לכן, בכל שלב של תכנון ופיתוח ייעשו מאמצים שלא לפגוע בערכים אלה.
ועדת המעקב (הנזכרת בסעיף 6 שלהלן) תקדיש תשומת לב מיוחדת לענין זה.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

טל. 277-617 (02)
פקס' 823-502(02)
מס' 13891-א1

תאריך: 13.8.91

מבוא

עם הקמתה הוטל על הועדה לבחון את האפשרות לצירוף מבשרת ציון לתחומי העיר ירושלים.
מקורה של דרישה זו בבעיות תיפקוד קשות שאיפיינו את היישוב, שנוהל על ידי ועדות קרואות, במשך תקופה ארוכה.

בשלבי העבודה הראשונים של הועדה הוגדרה המשימה מחדש כבחינה כוללת של שינוי תחום השיפוט של העיר ירושלים. משימה זאת באה ביוזמת העיריה שצפתה מחסור בקרקעות המתאימות לפיתוח בתחומיה הנוכחים של העיר.

עיגינה של הועדה הורחב מבעיה מקומית למכלול רחב של נושאים לאומיים אזוריים ועירוניים. נלמדו הביטים רבים הקשורים בתיפקודם של ירושלים, והאזור, וביתרונות והחסרונות שבשיובים אדמיניסטרטיבים אפשריים של הרשויות והאזורים השונים.

חשוב לציין שתוך כדי עבודתה של ועדת החקירה החלה העליה ההמונית מברית המועצות. לתהליך זה, שלו השפעה מכרעת על תחומי הפיתוח הארץ כולה, חשיבות רבה בשיקוליה של הועדה.

כמו כן התיחסה הועדה לתהליכי הפירבור האופייניים לאזור ירושים, תוך הסתייעות בנסיון הנצבר במקומות אחרים בעולם.

מזה מספר שנים הופכת ירושלים לעיר מרכזית במרחב מטרופוליני, שמורכב מחלקים בעלי מעמד מיוחד ואופי שונה. מתקיים כאן תהליך פירבור, אשר ביטויו הוא אוכלוסיה העוזבת את העיר לפרברים ולשוליים הכפריים כדי למצוא איכות חיים וסביבה חברתית מתאימה, תוך השענות על העיר המרכזית לצורכי תעסוקה וקבלת שירותים.
תהליך הפירבור גורם, כמעט תמיד, להחלשת העיר המרכזית. לעיתים קרובות מבחינים בה בהדרדרות פיסית וחברתית של ממש. בדרך כלל, כאשר מתרחש התהליך המתואר קשה מאוד לעצור אותו, וגם באמצעות הזרמת משאבים לא ניתן תמיד להחזיר לעיר את מעמדה וכוחה.
פיתוח מרכז עירוני נוסף בקרבתה של ירושלים והמשך יציאתן של קבוצות אוכלוסיה מבוססות מתחומיה יהווה בעתיד גורם של החלשה ודירדור של הבירה.
מניעת החלשתה של ירושליים בעקבות תהליכי פירבור, החשובה כשלעצמה, מקבלת משקל יתר בגלל מעמדה הלאומי כעיר בירה ובגלל מצבה הגיאופוליטי המיוחד.

מדינות רבות בעולם המפותח מבצעות בעשרות השנים האחרונות רפורמות מרחיקות לכת של איחוד רשויות מקומיות באזורים מטרופוליניים.
הצורך ברפורמות התעורר, בין השאר, כתוצאה משינויים ביחסי עיר-כפר. שטחים כפריים, הסמוכים לעיר הגדולה הפכו לפרברי מגורים והיה נחוץ ליצור בסיס מיסוי, שיקיף הן את אזורי המגורים והן את מוקדי התעסוקה, המסחר והשירותים.
במקביל חיוני היה ליצור מרחבי תכנון חדשים, שיתאימו למציאות החדשה ויאפשרו תכנון כולל לאזור, הפועל כיחידה אחת בתחומים רבים (כגון

מגורים, תעסוקה, תחבורה, תשתיות, שירותים וכו')
כתוצאה מרפורמות אלה ומבניית מסגרות חדשות למרחב המטרופוליני כולו, קטן מספרן של הרשויות המקומיות ברוב המדינות האירופיות. המערכת השלטונית בארצות אלה ראתה בתהליך זה אמצעי להשגת רווחה כוללת רבה יותר לתושבי האזור כולו.

לסיכום, מכלול כל הבעיות המאפיינות את מעמדה של ירושלים וחובתה של המדינה לחזקה ולבצרה ע"י הגדלת אוכלוסיתה והרחבת בסיסה הכלכלי היוו עיקרון מוביל בדיוני הועדה ובקביעת המלצותיה.
תקופת העליה הגדולה נותנת הזדמנות הסטורית מיוחדת במינה להשגת המטרות האמורות.

המלצות

הועדה ממליצה להרחיב את תחום השיפוט של העיר ירושלים בגבולות המסומנים במפה המצ"ב ובכפוף להמלצות המפורטות בהמשך. קו הגבול החדש מתואר מילולית בנספח מס'

בתחום החדש יכללו השטחים הבאים:

- מבשרת ציון (בגבולות תחום התכנון של הישוב)
- מוצא עילית
- עמק ארזים
- הר חרט
- הר איתן
- שטח מצפון-מערב לעין כרם
- שטח בעמק רפאים ומורדותיו
- שטחים בקיבוץ רמת רחל

פיתוח השטחים המצורפים לתחום שיפוטה של ירושלים יעשה בכפוף להמלצות הבאות:

1. עיתוי הפיתוח

א. פיתוח המגורים - תכניות לפיתוח מגורים בשטח המצורף יאושרו רק לאחר מיצוי הפוטנציאל הקרקעי הקיים למטרה זו בגבולותיה הנוכחיים של העיר ועל פי המלצות של ועדת המעקב (ראה סעיף 6 שלהלן).

ב. שימושי קרקע לתעסוקה - כבר בשלב מיידי עם צירוף השטחים לתחום השיפוט של ירושלים ניתן יהיה לאשר תכניות המיעדות קרקעות לפיתוח מקורות תעסוקה.

2. מנהל מקומי במבשרת ציון - על מנת לאפשר לתושבי מבשרת ציון לשמור על אופיו של הישוב ולהבטיח את מעורבותם בעיצוב חייהם, ממליצה הועדה לקיים בישוב, גם לאחר צירופו, מסגרת של מינהל מקומי.
הועדה מדגישה את החיוניות של מיסוד מינהל זה ואת הצורך בהבטחת כלים מתאימים שיאפשרו הספקת שירותים ושמירת אופי המקום לפי רצון האוכלוסיה.

3. מתחם למוסדות ציבור לאומיים - הר איתן - מתחם הר איתן, אשר יצורף לתחום השיפוט של ירושלים, יהווה יחידה תכנונית עצמאית.
מתחם זה יתוכנן כתכנית מתאר ארצית, ברמה מתארית ומפורטת, מטעם המועצה הארצית לתכנון ולבניה וייועד למוסדות ציבור לאומיים.

4. יוזמות פיתוח משותפות - הועדה ממליצה על יוזמות משותפות באזורים בעלי פוטנציאל פיתוח משני עברי תחום השיפוט החדש. כמו כן ממליצה הועדה שעירית ירושלים יחד עם המועצה האזורית מטה יהודה יכינו תכנית פיתוח על פיה יקודם מימוש הפוטנציאל שבשטחים הללו.

5. שמירת נוף וטבע - בשטחים המצורפים נמצאים מתחמים בעלי ערכים של נוף וטבע מיוחדים. לכן, בכל שלב של תכנון ופיתוח ייעשו מאמצים שלא לפגוע בערכים אלה.
ועדת המעקב (הנזכרת בסעיף 6 שלהלן) תקדיש תשומת לב מיוחדת לענין זה.

6. ועדת מעקב - הואיל ומדובר בעיצוב דמותה של הבירה, ולענין משמעות לאומית, אזורית ומקומית כאחד, ממליצה הועדה לכונן ועדת מעקב שעיקר תפקידה ללוות את יישום ההמלצות שלעיל ולהבטיח את מימושן המלא.

ועדה זו, שתפקידה לייעץ לשר הפנים, תמונה על ידו ותורכב מנציגי משרד הפנים, משרד הבינוי והשיכון, עירית ירושלים ושני נציגי ציבור.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

טל. (02) 277-617
פקס' (02)823-502
מס' א1-13891

תאריך: 13.8.91

מבוא

עם הקמתה הוטל על הועדה לבחון את האפשרות לצירוף מבשרת ציון לתחומי העיר ירושלים.
מקורה של דרישה זו בבעיות תיפקוד קשות שאיפיינו את הישוב, שנוהל על ידי ועדות קרואות, במשך תקופה ארוכה.

בשלבי העבודה הראשונים של הועדה הוגדרה המשימה מחדש כבחינה כוללת של שינוי תחום השיפוט של העיר ירושלים. משימה זאת באה ביוזמת העיריה שצפתה מחסור בקרקעות המתאימות לפיתוח בתחומיה הנוכחים של העיר.

עיגינה של הועדה הורחב מבעיה מקומית למכלול רחב של נושאים לאומיים אזוריים ועירוניים. נלמדו הביטים רבים הקשורים בתיפקודם של ירושלים, והאזור, וביתרונות והחסרונות שבשיוכים אדמיניסטרטיבים אפשריים של הרשויות והאזורים השונים.

חשוב לציין שתוך כדי עבודתה של ועדת החקירה החלה העליה ההמונית מברית המועצות. לתהליך זה, שלו השפעה מכרעת על תחומי הפיתוח הארץ כולה, חשיבות רבה בשיקוליה של הועדה.

כמו כן התייחסה הועדה לתהליכי הפירבור האופייניים לאזור ירושים, תוך הסתייעות בנסיון הנצבר במקומות אחרים בעולם.

מזה מספר שנים הופכת ירושלים לעיר מרכזית במרחב מטרופוליני, שמורכב מחלקים בעלי מעמד מיוחד ואופי שונה. מתקיים כאן תהליך פירבור, אשר ביטויו הוא אוכלוסיה העוזבת את העיר לפרברים ולשוליים הכפריים כדי למצוא איכות חיים וסביבה חברתית מתאימה, תוך השענות על העיר המרכזית לצורכי תעסוקה וקבלת שירותים.
תהליך הפירבור גורם, כמעט תמיד, להחלשת העיר המרכזית. לעיתים קרובות מבחינים בה בהדרדרות פיסית וחברתית של ממש. בדרך כלל, כאשר מתרחש התהליך המתואר קשה מאוד לעצור אותו, וגם באמצעות הזרמת משאבים לא ניתן תמיד להחזיר לעיר את מעמדה וכוחה.
פיתוח מרכז עירוני נוסף בקרבתה של ירושלים והמשך יציאתן של קבוצות אוכלוסיה מבוססות מתחומיה יהווה בעתיד גורם של החלשה ודירדור של הבירה.
מניעת החלשתה של ירושליים בעקבות תהליכי פירבור, החשובה כשלעצמה, מקבלת משקל יתר בגלל מעמדה הלאומי כעיר בירה ובגלל מצבה הגיאופוליטי המיוחד.

מדינות רבות בעולם המפותח מבצעות בעשרות השנים האחרונות רפורמות מרחיקות לכת של איחוד רשויות מקומיות באזורים מטרופוליניים.
הצורך ברפורמות התעורר, בין השאר, כתוצאה משינויים ביחסי עיר-כפר. שטחים כפריים, הסמוכים לעיר הגדולה הפכו לפרברי מגורים והיה נחוץ ליצור בסיס מיסוי, שיקיף הן את אזורי המגורים והן את מוקדי התעסוקה, המסחר והשירותים.
במקביל חיוני היה ליצור מרחבי תכנון חדשים, שיתאימו למציאות החדשה ויאפשרו תכנון כולל לאזור, הפועל כיחידה אחת בתחומים רבים (כגון

מגורים, תעסוקה, תחבורה, תשתיות, שירותים וכו')
כתוצאה מרפורמות אלה ומבניית מסגרות חדשות למרחב המטרופוליני כולו, קטן מספרן של הרשויות המקומיות ברוב המדינות האירופיות. המערכת השלטונית בארצות אלה ראתה בתהליך זה אמצעי להשגת רווחה כוללת רבה יותר לתושבי האזור כולו.

לסיכום, מכלול כל הבעיות המאפיינות את מעמדה של ירושלים וחובתה של המדינה לחזקה ולבצרה ע"י הגדלת אוכלוסיתה והרחבת בסיסה הכלכלי היוו עיקרון מוביל בדיוני הועדה ובקביעת המלצותיה.
תקופת העליה הגדולה נותנת הזדמנות הסטורית מיוחדת במינה להשגת המטרות האמורות.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

טל. 277-617 (02)
פקס' 823-502(02)
מס' 1א-13891

תאריך: 13.8.91

מבוא

עם הקמתה הוטל על הועדה לבחון את האפשרות לצירוף מבשרת ציון לתחומי העיר ירושלים.
מקורה של דרישה זו בבעיות תיפקוד קשות שאיפיינו את הישוב, שנוהל על ידי ועדות קרואות, במשך תקופה ארוכה.

בשלבי העבודה הראשונים של הועדה הוגדרה המשימה מחדש כבחינה כוללת של שינוי תחום השיפוט של העיר ירושלים. משימה זאת באה ביוזמת העיריה שצפתה מחסור בקרקעות המתאימות לפיתוח בתחומיה הנוכחים של העיר.

עיגינה של הועדה הורחב מבעיה מקומית למכלול רחב של נושאים לאומיים, אזוריים ועירוניים. נלמדו הביטים רבים הקשורים בתיפקודם של ירושלים והאזור, וביתרונות והחסרונות שבשיוכים אדמיניסטרטיביים אפשריים של הרשויות והאזורים השונים.

חשוב לציין שתוך כדי עבודתה של ועדת החקירה החלה העליה ההמונית מברית המועצות. לתהליך זה, שלו השפעה מכרעת על תחומי הפיתוח הארץ כולה, חשיבות רבה בשיקוליה של הועדה.

כמו כן התיחסה הועדה לתהליכי הפירבור האופייניים לאזור ירושים, תוך הסתייעות בנסיון הנצבר במקומות אחרים בעולם.

מזה מספר שנים הופכת ירושלים לעיר מרכזית במרחב מטרופוליני, שמורכב מחלקים בעלי מעמד מיוחד ואופי שונה. מתקיים כאן תהליך פירבור, אשר ביטויו הוא אוכלוסיה העוזבת את העיר לפרברים ולשוליים הכפריים כדי למצוא איכות חיים וסביבה חברתית מתאימה, תוך השענות על העיר המרכזית לצורכי תעסוקה וקבלת שירותים.
תהליך הפירבור גורם, כמעט תמיד, להחלשת העיר המרכזית. לעיתים קרובות מבחינים בה בהדרדרות פיסית וחברתית של ממש. בדרך כלל, כאשר מתרחש התהליך המתואר קשה מאוד לעצור אותו, וגם באמצעות הזרמת משאבים לא ניתן תמיד להחזיר לעיר את מעמדה וכוחה.
פיתוח מרכז עירוני נוסף בקרבתה של ירושלים והמשך יציאתן של קבוצות אוכלוסיה מבוססות מתחומיה יהווה בעתיד גורם של החלשה ודירדור של הבירה.
מניעת החלשתה של ירושליים בעקבות תהליכי פירבור, החשובה כשלעצמה, מקבלת משקל יתר בגלל מעמדה הלאומי כעיר בירה ובגלל מצבה הגיאופוליטי המיוחד.

מדינות רבות בעולם המפותח מבצעות בעשרות השנים האחרונות רפורמות מרחיקות לכת של איחוד רשויות מקומיות באזורים מטרופוליניים.
הצורך ברפורמות התעורר, בין השאר, כתוצאה משינויים ביחסי עיר-כפר. שטחים כפריים, הסמוכים לעיר הגדולה הפכו לפרברי מגורים והיה נתון ליצור בסיס מיסוי, שיקיף הן את אזורי המגורים והן את מוקדי התעסוקה, המסחר והשירותים.
במקביל חיוני היה ליצור מרחבי תכנון חדשים, שיתאימו למציאות החדשה ויאפשרו תכנון כולל לאזור, הפועל כיחידה אחת בתחומים רבים (כגון

מגורים, תעסוקה, תחבורה, תשתיות, שירותים וכו')
כתוצאה מרפורמות אלה ומבניית מסגרות חדשות למרחב המטרופוליני כולו, קטן מספרן של הרשויות המקומיות ברוב המדינות האירופיות. המערכת השלטונית בארצות אלה ראתה בתהליך זה אמצעי להשגת רווחה כוללת רבה יותר לתושבי האזור כולו.

לסיכום, מכלול כל הבעיות המאפיינות את מעמדה של ירושלים וחובתה של המדינה לחזקה ולבצרה ע"י הגדלת אוכלוסיתה והרחבת בסיסה הכלכלי היוו עיקרון מוביל בדיוני הועדה ובקביעת המלצותיה.
תקופת העליה הגדולה נותנת הזדמנות הסטורית מיוחדת במינה להשגת המטרות האמורות.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

טל. 277-617 (02)
פקס' 823-502 (02)
מס' 13891-1א

תאריך: 13.8.91

מבוא

עם הקמתה הוטל על הועדה לבחון את האפשרות לצירוף מבשרת ציון לתחומי העיר ירושלים.
מקורה של דרישה זו בבעיות תיפקוד קשות שאיפיינו את הישוב, שנוהל על ידי ועדות קרואות, במשך תקופה ארוכה.

בשלבי העבודה הראשונים של הועדה הוגדרה המשימה מחדש כבחינה כוללת של שינוי תחום השיפוט של העיר ירושלים. משימה זאת באה ביוזמת העיריה שצפתה מחסור בקרקעות המתאימות לפיתוח התחומי הנוכחים של העיר.

עיגינה של הועדה הורחב מבעיה מקומית למכלול רחב של נושאים לאומיים אזוריים ועירוניים. נלמדו הביטים רבים הקשורים בתיפקודם של ירושלים והאזור, וביתרונות והחסרונות שבשיוכים אדמיניסטרטיבים אפשריים של הרשויות והאזורים השונים.

חשוב לציין שתוך כדי עבודתה של ועדת החקירה החלה העליה ההמונית מברית המועצות. לתהליך זה, שלו השפעה מכרעת על תחומי הפיתוח בארץ כולה, חשיבות רבה בשיקוליה של הועדה.
כמו כן התייחסה הועדה לתהליכי הפירבור האופייניים לאזור ירושים, תוך הסתייעות בנסיון הנצבר במקומות אחרים בעולם.

מזה מספר שנים הופכת ירושלים לעיר מרכזית במטרופולין ~~אשר מרחבה~~ המטרופוליני מורכב מחלקים בעלי מעמד מיוחד ואופי שונה. מתקיים כאן תהליך פירבור ~~כאשר~~ ~~זו~~ האוכלוסיה עוזבת את העיר לפרברים ולשוליים הכפריים כדי למצוא איכות חיים וסביבה חברתית מתאימה, תוך השענות על העיר המרכזית לצורכי תעסוקה וקבלת שירותים.

תהליך הפירבור גורם כמעט תמיד להחלשת העיר המרכזית. לעיתים קרובות מבחינים בה בהדרדרות פיסית וחברתית של ממש. בדרך כלל, כאשר מתרחש התהליך המתואר קשה מאוד לעצור אותו, וגם באמצעות הזרמת משאבים לא ניתן תמיד להחזיר לעיר את מעמדה וכוחה.
פיתוח מרכז עירוני נוסף בקרבתה של ירושלים והמשך יציאתן של קבוצות אוכלוסיה מבוססות מתחומיה יהווה בעתיד גורם של החלשה ודירדור של הבירה.

מניעת החלשתה של ירושלים בעקבות תהליכי פירבור ~~הינה חשובה כשלעצמה~~, מקבלת משקל יתר בגלל מעמדה הלאומי כעיר בירה ובגלל מצבה הגיאופוליטי המיוחד.

מדינות רבות בעולם המפותח מבצעות בעשרות השנים האחרונות רפורמות מרחיקות לכת של איחוד רשויות מקומיות באזורים מטרופוליניים.

הצורך ברפורמות התעורר, בין השאר, כתוצאה ביחסי עיר-כפר. שטחים כפריים, הסמוכים לעיר הגדולה הפכו לפרברי מגורים והיה נחוץ ליצור בסיס מיסוי, שיקיף הן את אזורי המגורים והן את מוקדי התעסוקה, המסחר והשירותים.

במקביל חיוני היה ליצור מרחבי תכנון חדשים, שיתאימו למציאות החדשה ויאפשרו תכנון כולל לאזור, הפועל כיחידה אחת בתחומים רבים (כגון מגורים, תעסוקה, תחבורה, תשתיות, שירותים וכו')

כתוצאה מרפורמות אלה ומבניית מסגרות חדשות למרחב המטרופוליני כולו, קטן מספרן של הרשויות המקומיות ברוב המדינות האירופיות. המערכת השלטונית בארצות אלה ראתה בתהליך זה אמצעי להשגת רווחה כוללת רבה יותר לתושבי האזור כולו.

לסיכום, מכלול כל הבעיות המאפיינות את מעמדה של ירושלים ואת חובתה של המדינה לחזקה ולבצרה היוו עיקרון מוביל בדיוני הועדה, על ידי הגדלת אוכלוסית ירושלים והרחבת בסיסה הכלכלי של העיר שמשו עיקרון מוביל בדיוני הועדה ובקביעת המלצותיה.
תקופת העליה הגדולה נותנת הזדמנות הסטורית מיוחדת במינה להשגת המטרות האמורות.

המלצות

ירושלים

הועדה ממליצה להרחיב את תחום השיפוט של העיר בגבולות המסומנים במפה המצ"ב ובכפוף לתנאים המפורטים בהמשך. קו הגבול החדש מתואר בנספח מס'

אזלגית

בתחום החדש יכללו השטחים הבאים:

- מבשרת ציון (בגבולות תחום התכנון של הישוב)
- מוצא עילית
- עמק ארזים
- הר חרט
- הר איתן
- שטח מצפון - מערב לעין כרם
- שטח בעמק רפאים ומורדותיו ~~מקיבוץ רמת רחל~~

- שטחים מקיבוץ רמת רחל

פיתוח השטחים המצורפים לתחום שיפוטה של ירושלים יעשה בכפוף להמלצות הבאות:

1. עיתוי הפיתוח

א. פיתוח המגורים - תכניות לפיתוח מגורים בשטח המצורף יאושרו רק לאחר מיצוי הפוטנציאל הקרקעי הקיים למטרה זו בגבולותיה הנוכחיים של העיר ועל פי המלצות של ועדת המעקב (ראה סעיף 6 שלהלן).

אלו עקרונות ניתן לקבל ומכאן שטענות
הוצאה השתכלה שאין בזה שום סתירה
בין הצאן.
האיסור השונה של פרטנים אלו על פי
האופנים הכלליים ומפרטיים ואמנם
מסקנת הגדול ניתן אולמוסיף, לקבל
הלוחמים, ואלוהים כיוצא. למשל הסכמת
הכתבת הטוב שפרטה של יהושע.
שוטם, לא היו מסקנות שונות לגבי
שלוש, הוצאה מדגישה, שגם אין היה הצאן
שונה לגמרי.
שאשתו הנקבה כי ק"ר שיעור כשלמה
הקופה ארוכה, ואחד קטנה, והאחד
מהשבת בין, שמעלת הי, אחד אחד את השוק
של האשה האופן את השוק
בקבלת התמורה של הוצאה היה גם האיכות
יש לסלק את השקלים הקטנים האחרים.
שם מהשבת בין ושוב הכסף, הוסיף
גם את הבקבוק אחד האיכות. ולכן
שקלים אלו ו

שיעור בית

1. א. הוכיחו שהמשולש ABC שווה-צלעות.
   ב. חשבו את שטח המשולש.
2. נתון משולש ABC שווה-צלעות שאורך צלעו a.
   א. הוכיחו שגובה המשולש הוא $\frac{a\sqrt{3}}{2}$.
   ב. חשבו את שטח המשולש.
3. נתון משולש ABC שווה-צלעות שאורך צלעו a.
   א. הוכיחו שגובה המשולש הוא $\frac{a\sqrt{3}}{2}$.
   ב. חשבו את שטח המשולש.

אבן מצבה לאחד

ראש

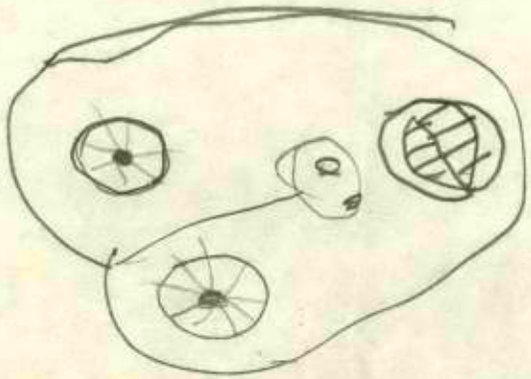
פרחים

רקע

ציור

ציור

ציור



ולא יהיה לך עוד

ד"ר ג'ון ו, החליט לקבל את הצעת
החברה עם ורשע. ס [illegible]
[illegible] על הקונטיינר [illegible]
ל.ג.ב. הציע הוועדה לפרסם
[illegible] ורשע. ס [illegible]
[illegible] ל.ג.ב. [illegible]

ટાઈપ કરવાની ઝડપને કમ્પ્યુટર ટર્મમાં શું કહે છે? (A) ટાઈપિંગ સ્પીડ (B) ટાઈપિંગ રેટ (C) ટાઈપિંગ ટેમ્પો (D) ટાઈપિંગ સ્પીડ

૬૪. ઝડપી ટાઈપિંગ માટેનો યોગ્ય ક્રમ કયો છે? (A) આંખો સ્ક્રીન પર રાખો, હાથ કીબોર્ડ પર રાખો, ટાઈપ કરો (B) આંખો કીબોર્ડ પર રાખો, હાથ સ્ક્રીન પર રાખો, ટાઈપ કરો (C) આંખો અને હાથ બંને સ્ક્રીન પર રાખો, ટાઈપ કરો (D) આંખો અને હાથ બંને કીબોર્ડ પર રાખો, ટાઈપ કરો

૬૫. ટાઈપિંગ કરતી વખતે આંખો ક્યાં રાખવી જોઈએ? (A) કીબોર્ડ પર (B) સ્ક્રીન પર (C) ટેબલ પર (D) બારી બહાર

૬૬. ટાઈપિંગ કરતી વખતે હાથ ક્યાં રાખવા જોઈએ? (A) સ્ક્રીન પર (B) કીબોર્ડ પર (C) ટેબલ પર (D) ખિસ્સામાં

૬૭. ટાઈપિંગ કરતી વખતે ટાઈપ કરવા માટે શું જરૂરી છે? (A) આંખો (B) હાથ (C) કીબોર્ડ (D) ઉપરના બધા

૬૮. ટાઈપિંગ કરતી વખતે કીબોર્ડ પર હાથ ક્યાં રાખવા જોઈએ? (A) ઘરની સ્થિતિ (B) ટેબલ પર (C) ખિસ્સામાં (D) બારી બહાર

૬૯. ટાઈપિંગ કરતી વખતે આંખો ક્યાં રાખવી જોઈએ? (A) સ્ક્રીન પર (B) કીબોર્ડ પર (C) ટેબલ પર (D) બારી બહાર

૭૦. ટાઈપિંગ કરતી વખતે હાથ ક્યાં રાખવા જોઈએ? (A) કીબોર્ડ પર (B) સ્ક્રીન પર (C) ટેબલ પર (D) ખિસ્સામાં

૭૧. ટાઈપિંગ કરતી વખતે શું જરૂરી છે? (A) આંખો (B) હાથ (C) કીબોર્ડ (D) ઉપરના બધા

૭૨. ટાઈપિંગ કરતી વખતે આંખો ક્યાં રાખવી જોઈએ? (A) સ્ક્રીન પર (B) કીબોર્ડ પર (C) ટેબલ પર (D) બારી બહાર

૭૩. ટાઈપિંગ કરતી વખતે હાથ ક્યાં રાખવા જોઈએ? (A) કીબોર્ડ પર (B) સ્ક્રીન પર (C) ટેબલ પર (D) ખિસ્સામાં

૭૪. ટાઈપિંગ કરતી વખતે શું જરૂરી છે? (A) આંખો (B) હાથ (C) કીબોર્ડ (D) ઉપરના બધા

૭૫. ટાઈપિંગ કરતી વખતે આંખો ક્યાં રાખવી જોઈએ? (A) સ્ક્રીન પર (B) કીબોર્ડ પર (C) ટેબલ પર (D) બારી બહાર

המשקל הוא שווה אלה אין קהל

אבל משניהם אין אחרים שונים

אחלאיות הסלוניים שונים

מה עלה לאחלאות הקיבוציות והסלוניות

במו כן מאירת עלת המיוחס שלהם

במו כן מושפת את גדרי הסיבות הוודאיות,

הנובעים מתוך שיקולים שאינם

מתוך המשקל הקשה

במו כן, מתוך שיקולים לתועלת

פתרון מושלם ניתן מתוך רב

מונקטיוס.

שיקול.

מ"ר: [illegible]

להשיב את הלקחים המאוחרים:

א. חיבור המערך על אותם הלקחים משותף
מהכתה הנמוכה

ב. מונקציה הלוגית, הדרכות כלליות,
תורתיות והפסוקים של שנת אסרים
או קשורים ושלמים [illegible]

ג. שימור הלקחות המונקציונליים על
הרשתות [illegible]

ד. מתן אפשרות לפיתוח תפיסה
יצירתית בולטת לעבור שלמים
עם מתן משמעות לי"ד, תכנון ופיתוח
על-מתודי.

ה. שמירת אופי הישמים שנותנים
המודע להם

ו. עלויה מונקציונלית של תוכנית,
שכלולה של קשרי המרחב,
הפרדה בין הקשרים השונים.

◇

הצדדים מקבלים שפיטה מרכזי עיון
נוסף בקבוצה של יהושפ"ם ומאשר "בית-דין של
קהילות אורתודוסיה מסוסות מתחומיה יהווה בעלי-ד
ערכים של הפעמה ופיקדון של הדיבה. ◇
לפיכך, מבלון כי הפיקדון מאופיינת את מעמדה
של יהושפ"ם וכאת סופיות של המינים שנקבעו
ובפרט מופיעות אלו בין שאחד המתדיינים
הדיון עדיין תלוי
הדיון עדיין תלוי
מקבלת הפיקדון
אלא בין שאחד המתדיינים
אשר כולן יחד מהווים את הפיקדון המאוחדת
ומכתבת בסיסה הפיקדון של פיקדון. שם שאנו אומרים
הדיון הפיקדון את פיקדון מוסדון פיקדון יהושפ"ם
הסכמת הפיקדון של פיקדון.

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
מועצה אזורית שפיר

שפיר

בקשה מס' 1/2000

בעניין: בקשה לשינוי בהוראות תכנית מס' 1/2000

מתכנן: דוד אבן חן, אדריכל ומתכנן ערים, רח' הגפן 12, שפיר

בעלי הקרקע: משפחת כהן, רח' הגפן 14, שפיר

מגיש הבקשה: משפחת כהן

---

1. **מהות הבקשה**

הבקשה היא לשינוי בהוראות תכנית מס' 1/2000 (להלן: "התכנית המאושרת") בכל הנוגע לקו הבניין הצדדי המערבי של המגרש, כך שיותר יהיה לבנות בקו בניין אפס במקום 3 מטרים כקבוע בתכנית המאושרת.

2. **מיקום המגרש**

המגרש נמצא ברחוב הגפן 14 בשפיר, גוש 12345 חלקה 67, והוא בעל שטח של 450 מ"ר. המגרש גובל ברחוב הגפן מצפון, במגרש מס' 13 ממזרח, במגרש מס' 15 ממערב ובשטח ציבורי פתוח מדרום.

3. **נימוקי הבקשה**

3.1 המבנה הקיים במגרש מס' 15 הצמוד למערב בנוי בקו בניין אפס, ולכן הרחבת המבנה המבוקש תתאים למבנה הקיים.

3.2 הרחבת המבנה תאפשר הקמת יחידת דיור נוספת לבני המשפחה, ללא פגיעה בשטחים הפתוחים.

3.3 לא צפויה פגיעה בשכנים, שכן הקיר המערבי של ההרחבה יהיה ללא פתחים.

4. **פרטי הבקשה**

4.1 שטח ההרחבה המבוקשת: 40 מ"ר.

4.2 גובה ההרחבה: קומה אחת, 3.2 מטרים.

4.3 חומרי הבנייה: בלוקים וטיח, בהתאמה למבנה הקיים.

5. **חתימות**

מגיש הבקשה: _____ תאריך: 12.3.2000

בעלי הקרקע: _____ תאריך: 12.3.2000

מתכנן: _____ תאריך: 12.3.2000

לישובים אחרים,
כמו, אולי נוכל במידה לא אחרת
של הישובים הללו. הדבר בעקר בא'ובה בה'את
לתחום השיפוט של הרשויות המקומיות.
הכוונה עם שטח, אשכלות של ישובים מקומיים
לשות ל'בה שם בעקר הופנה המשקע
הקיים על המשטח המקומי. שם הישובים

ישובים אלה יכול בתחום התכנון שבה
לאומיים. אחרים כי יהיה בתחום השיפוט של
הארצית לתכנון ופיתוח ומוסדות ג'בור
ארצית, כגון המועצה האזורית, מעלים המועצה
ג. הרי אותם אחרים בהשתתפות הרשות המקומית
מיהם,
** ואם, ובהבנה אלו הרשויות המקומיות בא'בה
מלאי לתכנון שלהם ועשיית אישורי ג'ון
ג'ון מהמרכז המקומי הקיבוצי הועדה יהיו
בישוב, גם לאחר ג'רון, מסגרת של בעלי
מקומיים שיפקחו אלו על בזה אחרת
הארגונים ופעילות הרשויות בתחומים אלו.
מלאי

2. המשרד ג'ון - אפשר בתחום של משרדי
ג'ון מהמרכז המקומי הקיבוצי הועדה יהיו
בישוב, גם לאחר ג'רון, מסגרת של בעלי
מקומיים שיפקחו אלו על בזה אחרת
הארגונים ופעילות הרשויות בתחומים אלו.
הארגונים כגון.

* * ואם, ובהבנה אלו הרשויות המקומיות בא'בה
מלאי לתכנון שלהם ועשיית אישורי ג'ון
מיהם,

ג. הרי אותם אחרים בהשתתפות הרשות המקומית
ארצית, כגון המועצה האזורית ומוסדות ג'בור
לאומיים. אחרים כי יהיה בתחום השיפוט של
הארצית לתכנון ופיתוח ומוסדות ג'בור
ארצית, כגון המועצה האזורית ומוסדות ג'בור
ג. הרי אותם אחרים בהשתתפות הרשות המקומית

4. הכוונה עם שטח, אשכלות של ישובים מקומיים
לשות ל'בה שם בעקר הופנה המשקע
הקיים על המשטח המקומי. שם הישובים

ה. בקשת הקיבוץ לפיצוי בגין הפסדי השיפוץ

בקשת הקיבוץ לפיצוי בגין הפסדי השיפוץ שנעשו בבתי הילדים בתקופת הפינוי נדחתה. בית הדין קבע כי הקיבוץ לא הוכיח את גובה הנזק ולא הציג אסמכתאות מספיקות. עם זאת, בית הדין הכיר בכך שהפינוי גרם לעיכובים ולהוצאות נוספות, ולכן הורה לוועדת הפיצויים לבחון מחדש את הבקשה תוך התחשבות בקביעות בית הדין.

ו. [illegible]

[illegible]

ಪ್ರಬಂಧ

ಪ್ರಕೃತಿಯ ಸೌಂದರ್ಯವನ್ನು ಹೆಚ್ಚಿಸುವಲ್ಲಿ ಮಳೆಯ ಪಾತ್ರ ಮಹತ್ವದ್ದಾಗಿದೆ. ಮಳೆಯಿಲ್ಲದೆ ಭೂಮಿಯ ಮೇಲೆ ಯಾವ ಜೀವಿಯೂ ಬದುಕಲಾರದು. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಭೂಮಿಯ ಮೇಲೆ ಹಸಿರು ಹೊದಿಕೆ ಬೆಳೆಯುತ್ತದೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಪ್ರಾಣಿ ಪಕ್ಷಿಗಳಿಗೆ ಆಹಾರ ಸಿಗುತ್ತದೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಮಾನವನಿಗೆ ಆಹಾರ ಸಿಗುತ್ತದೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಕೆರೆ ಕಟ್ಟೆಗಳು ತುಂಬಿ ಹರಿಯುತ್ತವೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಅಂತರ್ಜಲ ಹೆಚ್ಚುತ್ತದೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಬೆಳೆಗಳು ಸಮೃದ್ಧವಾಗಿ ಬೆಳೆಯುತ್ತವೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಜಲಚರಗಳಿಗೆ ಆಹಾರ ಸಿಗುತ್ತದೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಪ್ರಕೃತಿಯಲ್ಲಿ ಸಮತೋಲನ ಕಾಪಾಡಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗುತ್ತದೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಪ್ರಕೃತಿಯಲ್ಲಿ ಹಸಿರು ಹೊದಿಕೆ ಬೆಳೆಯುತ್ತದೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಪ್ರಾಣಿ ಪಕ್ಷಿಗಳಿಗೆ ಆಹಾರ ಸಿಗುತ್ತದೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಮಾನವನಿಗೆ ಆಹಾರ ಸಿಗುತ್ತದೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಕೆರೆ ಕಟ್ಟೆಗಳು ತುಂಬಿ ಹರಿಯುತ್ತವೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಅಂತರ್ಜಲ ಹೆಚ್ಚುತ್ತದೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಬೆಳೆಗಳು ಸಮೃದ್ಧವಾಗಿ ಬೆಳೆಯುತ್ತವೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಜಲಚರಗಳಿಗೆ ಆಹಾರ ಸಿಗುತ್ತದೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಪ್ರಕೃತಿಯಲ್ಲಿ ಸಮತೋಲನ ಕಾಪಾಡಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗುತ್ತದೆ.

ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಪ್ರಕೃತಿಯಲ್ಲಿ ಹಸಿರು ಹೊದಿಕೆ ಬೆಳೆಯುತ್ತದೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಪ್ರಾಣಿ ಪಕ್ಷಿಗಳಿಗೆ ಆಹಾರ ಸಿಗುತ್ತದೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಮಾನವನಿಗೆ ಆಹಾರ ಸಿಗುತ್ತದೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಕೆರೆ ಕಟ್ಟೆಗಳು ತುಂಬಿ ಹರಿಯುತ್ತವೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಅಂತರ್ಜಲ ಹೆಚ್ಚುತ್ತದೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಬೆಳೆಗಳು ಸಮೃದ್ಧವಾಗಿ ಬೆಳೆಯುತ್ತವೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಜಲಚರಗಳಿಗೆ ಆಹಾರ ಸಿಗುತ್ತದೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಪ್ರಕೃತಿಯಲ್ಲಿ ಸಮತೋಲನ ಕಾಪಾಡಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗುತ್ತದೆ.

ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಪ್ರಕೃತಿಯಲ್ಲಿ ಹಸಿರು ಹೊದಿಕೆ ಬೆಳೆಯುತ್ತದೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಪ್ರಾಣಿ ಪಕ್ಷಿಗಳಿಗೆ ಆಹಾರ ಸಿಗುತ್ತದೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಮಾನವನಿಗೆ ಆಹಾರ ಸಿಗುತ್ತದೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಕೆರೆ ಕಟ್ಟೆಗಳು ತುಂಬಿ ಹರಿಯುತ್ತವೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಅಂತರ್ಜಲ ಹೆಚ್ಚುತ್ತದೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಬೆಳೆಗಳು ಸಮೃದ್ಧವಾಗಿ ಬೆಳೆಯುತ್ತವೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಜಲಚರಗಳಿಗೆ ಆಹಾರ ಸಿಗುತ್ತದೆ. ಮಳೆಯಿಂದಾಗಿ ಪ್ರಕೃತಿಯಲ್ಲಿ ಸಮತೋಲನ ಕಾಪಾಡಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗುತ್ತದೆ.

- כך, בעיני הכותב אותם הדברים
[illegible] את הלבבות [illegible]
[illegible] הכתוב מדבר
הלשון [illegible] בהתאמה המפורש
הפעם. על הדברים [illegible]
[illegible] שהם [illegible]
לפעמים כמו תשובה. אלא שהם
מוסף [illegible] ושכולם יתאחדו
בלבו של [illegible]
בדיוק. הלשון מעיד:
בדיבור [illegible] שהם
[illegible] ומכוונים
[illegible]

פירבור האוכלוסייה שעוזבת את העיר לפרברים ולשוליים הכפריים, כדי למצוא איכות חיים וסביבה חברתית מתאימה, מקשה להשען על העיר המרכזית לצורכי תעסוקה וקבלת שירותים.

המציאות מוכיחה, שבאזורי המטרופולין בעולם גורם תהליך הפירבור לגרידת מעמדה של העיר המרכזית. לעתים מבחינים בהדרדרות פיסית וחברתית של ממש. בדרך כלל, כאשר מתרחש התהליך המתואר קשה מאד לעצור אותו, וגם באמצעות הזרמת משאבים לא ניתן תמיד להחזיר לעיר את מעמדה וכוחה.

יש לזכור, שירושלים אינה עיר מרכזית רגילה ואינה דומה לערים מרכזיות, המשמשות ערי בירה. מנקודת מבט לאומית אין לאפשר לירושלים לשקוע ולהדרדר בתוך המרחב המטרופוליני, והדבר מוצא ביטויו גם במדיניות הממשלה, בחוק יסוד ירושלים בירת ישראל, תש"ם-1980.

הצורך ברפורמות התעורר, בין השאר, כתוצאה משינויים ביחסי עיר-כפר. שטחים כפריים, הסמוכים לעיר הגדולה הפכו לפרברי מגורים והיה נחוץ ליצור בסיס מיסוי, שיקיף הן את אזורי המגורים והן את מוקדי התעסוקה, המסחר והשירותים.

במקביל, חשוב היה ליצור מרחבי תכנון חדשים, שיתאימו למציאות החדשה ויאפשרו תכנון כולל לאזור, הפועל כיחידה אחת בתחומים רבים (כגון מגורים, תחבורה ושימושי קרקע אחרים).

כתוצאה מהרפורמות ומבניית מסגרות המרחב המטרופוליני, קטן מאד מספרן של הרשויות המקומיות ברוב המדינות במערב אירופה. המערכת המדינית בארצות אלה ראתה בתהליך זה אמצעי להשגת רווחה כוללת רבה יותר לתושבי המרחבים האלה.

לגבי השלמים המוחרים שמועלים על ביטוח. ביטוח ג'ושעלים ומלבד מאשרת. ביטוח זה הוא הפוליסה המקיפה ביותר שמאשרת ביטוח (כולל השלמים שהוסלמו), אולם רק הם לא יכולים לבדוק את מאשרת ביטוח והשינויים בביטוח, שנעשים מאחר. הוועדה הפוליסה מהמלצה ביטוח, שנעשים מאחר.

- מלאים ואינם עבריינים בפוליסת ג'ושעלים שלהם בדרך, שלא כאשר שהוא שלמים שאינם בפוליסה של הישלמים המלאים. ביטוח ביטוח ג'ושעלים לא יכולים בשלמות מ"מ ביטוח הוועדה לפחות אותם שלמים, אשר יפסיק הוועדה המוסכם ביטוח השלמים, ואשר למשלם המוסכם הוועדה המלצות את מהמלצה ביטוח, שנעשים מאחר. הוועדה הפוליסה מהמלצה ביטוח.

לגבי השלמים המוחרים שמועלים על ביטוח. ביטוח ג'ושעלים ומלבד מאשרת. ביטוח זה הוא הפוליסה המקיפה ביותר שמאשרת ביטוח (כולל השלמים שהוסלמו), אולם רק הם לא יכולים לבדוק את מאשרת ביטוח והשינויים בביטוח, שנעשים מאחר. הוועדה הפוליסה מהמלצה ביטוח.

- ג'ושעלים מלבד מאחר שניים למשאר את אלה המאוחד, חשוב שהשלמים שיתפעלו מסלוקים המיוחד, שאכן על סעיף כמה של הדרך אוטומטית, ואולם השלמים המלאים.

את שם השלמים ביטוח

על משאר למשאר את ביטוח הפיזית של השלמים הבדק, אוטומטי ביטוח ג'ושעלים ומלבד ביטוח. את פיזית המלאים בשלמות המלצת ביטוח ג'ושעלים, ואלה שלמים ביטוח. את ביטוח הוועדה המלצות ביטוח ג'ושעלים, ואלה שלמים ביטוח.

- ג'ושעלים מלבד מאחר שניים למשאר את אלה המאוחד, חשוב שהשלמים שיתפעלו מסלוקים המיוחד, שאכן על סעיף כמה של הדרך אוטומטית, ואולם השלמים המלאים.

מלאים ואינם עבריינים בפוליסת ג'ושעלים ומלבד מאשרת. ביטוח ג'ושעלים ומלבד מאשרת. ביטוח זה הוא הפוליסה המקיפה ביותר שמאשרת ביטוח (כולל השלמים שהוסלמו), אולם רק הם לא יכולים לבדוק את מאשרת ביטוח והשינויים בביטוח, שנעשים מאחר. הוועדה הפוליסה מהמלצה ביטוח.

על הגיר.

הקבלה בין המים לעמידה כי בשניהם ישנה תנועה מתמדת (ראה פירוש מ"ז). לכן נאמר "ויהי" ולא "ויעמד" אלא "ויעבר" את ה' על פני המים כדי שתהיה תנועה מתמדת.

ו. מאפיינים - הבנת מושגים משפטיים מתוך הטקסט

ש. מובא שם ויכוחים בהלכה אך הטקסט עצמו מציג הלכה אחת ברורה.

ב. מוסלמי בכרמי הטקסט את הקונפליקט שלכאורה מתרחש

- מלך מצרים מבקש שם קיסוס מהכרמים
- מוכרו לו גיפן
- ניקח אבל אחרי שנגדל ונמכור
- לך מכור אותן
- הרי מרים
- אתה ארבים
- מצטט הכתוב שם מהשרת שמשקרים בין

ג. קטעים מחפש ובללו המשלים המיוחס:

בין המוכרים ורי
יוחנן אומר שם קודם:
ברי, חזון זה לתקופה
המשיחית.

שם על הגיר

הקבלה, המים מעידה כי בשניהם קיימת תנועה מתמדת (ראה פירוש מ"ז). לכן נאמר "ויהי" ולא "ויעמד" את ה' על פני המים כדי שתהיה תנועה מתמדת

ו. מאפיינים - הבנת מושגים משפטיים מתוך הטקסט

ש. מובא שם ויכוחים בהלכה אך הטקסט עצמו מציג הלכה אחת ברורה.

ב. מוסלמי בכרמי הטקסט את הקונפליקט שלכאורה מתרחש

- מלך מצרים מבקש שם קיסוס מהכרמים
- מוכרו לו גיפן
- ניקח אבל אחרי שנגדל ונמכור
- לך מכור אותן
- הרי מרים
- אתה ארבים
- מצטט הכתוב שם מהשרת שמשקרים בין

ג. קטעים מחפש ובללו המשלים המיוחס:

בין המוכרים ורי
יוחנן אומר שם קודם:
ברי, חזון זה לתקופה
המשיחית.

הפלגות

2. צינור הביוב – כאשר משקה אין, ניתן יהיה לעזוב
הכנת ארוחת בוקר, לצחצוח שיניים וכדומה
באופנים שצוכרו לעתים השימוש על ידי
צרכי: עסוקה* ומוסדות ציבור.

3. מפשרת ביון – אפשרות ריחוקה של מפשרת
ביון מהמרכז הקהילתי** המיועדה לצרכים
שוים, יש לאמר ביהוי, מסיבות של הנקיה
מזוהמת (אינדיה או כל ביזה אחרת), שתאפשר
הקמתם ופעילות השרותים בתחומים אלו.
כאן.

** וכך, בהמשך תוצע אלטרנטיבה שתשתמש בקיים

י. שוטרים אזרחים,
כמו, אין מניע שום סיבה לא ניתן לעזרת
של השוטרים הללו. כאשר ניתן בתחום בהחלט
לעתים שיתוף של ניהול של ניהול של ניהול
ביהלק של שטח, מאידך מאידך של שוטרים מקומיים
לשתף פיזה של תוכנית הפיתוח בתחומים
5. מבנה אין של מספר בתי השוטרים המקומיים -

ניתן לעזרת של ניהול של ניהול של ניהול
לעתים. אך ניתן בתחום של ניהול של ניהול
של השוטרים, כאשר ניתן בתחום של ניהול
ביהלק של שטח, מאידך מאידך של שוטרים מקומיים
לשתף פיזה של תוכנית הפיתוח בתחומים

ציות ומשפחה ושני קיבוץ בבוקר
אחיות אחרים בחיים, אחרים מהיו, ומשכנו,
הולכת, אחרונים אלו, שר החיים מהיו
קיבוץ אחיות את אחותם המבוגרת
אחרונים שלושה שלושה אחיות אחרונים
אחרונים אחיות אחרונים אחיות אחרונים
אחרונים אחיות אחרונים אחיות אחרונים
אחרונים אחיות אחרונים אחיות אחרונים
אחרונים אחיות אחרונים אחיות אחרונים

9. אחרונים אחיות אחרונים אחיות אחרונים
אחרונים אחיות אחרונים אחיות אחרונים
אחרונים אחיות אחרונים אחיות אחרונים
אחרונים אחיות אחרונים אחיות אחרונים
אחרונים אחיות אחרונים אחיות אחרונים
אחרונים אחיות אחרונים אחיות אחרונים
אחרונים אחיות אחרונים אחיות אחרונים
אחרונים אחיות אחרונים אחיות אחרונים

7. אחרונים אחיות אחרונים אחיות אחרונים
אחרונים אחיות אחרונים אחיות אחרונים
אחרונים אחיות אחרונים אחיות אחרונים
אחרונים אחיות אחרונים אחיות אחרונים
אחרונים אחיות אחרונים אחיות אחרונים
אחרונים אחיות אחרונים אחיות אחרונים
אחרונים אחיות אחרונים אחיות אחרונים
אחרונים אחיות אחרונים אחיות אחרונים

8. אחרונים אחיות אחרונים אחיות אחרונים
אחרונים אחיות אחרונים אחיות אחרונים
אחרונים אחיות אחרונים אחיות אחרונים
אחרונים אחיות אחרונים אחיות אחרונים
אחרונים אחיות אחרונים אחיות אחרונים
אחרונים אחיות אחרונים אחיות אחרונים
אחרונים אחיות אחרונים אחיות אחרונים
אחרונים אחיות אחרונים אחיות אחרונים

מעלים על מנת שאנשים יוכלו לראות את הסרטון, אך מוכנה האטרקציה, למרות שאנשים יכולים לראות את הסרטון גם בלי לשלם. אנשים יכולים לראות את הסרטון בחינם ברשת, אך הם לא יוכלו לראות את הסרטון בצורה איכותית ובאיכות גבוהה. כדי לראות את הסרטון באיכות גבוהה, יש לשלם עבור הצפייה בסרטון. כך אנשים יוכלו לראות את הסרטון באיכות גבוהה ולא יצטרכו לחכות זמן רב עד שהסרטון יטען.

כל אלה יבטיחו שיקולים שיווקיים, שלא יגרמו לאנשים לחשוב שהם מפסידים משהו אם לא יראו את הסרטון. אנשים יחשבו שהם מפסידים משהו אם לא יראו את הסרטון, ולכן הם ישלמו עבור הצפייה בסרטון.

ג. ניתן לראות את הסרטון בחינם ברשת, אך לא בצורה איכותית. כדי לראות את הסרטון בצורה איכותית, יש לשלם עבור הצפייה בסרטון.

ד. כדי שלקוח מסוים יבקש את המידע לפיזור על גבי שרתים רבים. משמעות הדבר היא שיהיו תמיד משתמשים שיבקשו את המידע, ולכן לא יהיה צורך לשלוח את המידע פעמים רבות.

ה. ניתן לראות את הסרטון בחינם ברשת, אך לא בצורה איכותית. כדי לראות את הסרטון בצורה איכותית, יש לשלם עבור הצפייה בסרטון. בדרך זו יוכלו אנשים לראות את הסרטון בצורה איכותית ולא יצטרכו לחכות זמן רב עד שהסרטון יטען.

פירבור, האוכלוסייה שעוזבת את העיר לפרברים ולשוליים הכפריים, כדי למצוא איכות חיים וסביבה חברתית מתאימה, מוסיפה להשען על העיר המרכזית לצורכי תעסוקה וקבלת שירותים.

המציאות מוכיחה, שבאזורי המטרופולין בעולם גורם תהליך הפירבור לירידת מעמדה של העיר המרכזית. לעתים מבחינים בהדרדרות פיסית וחברתית של ממש. בדרך כלל, כאשר מתרחש התהליך המתואר קשה מאד לעצור אותו, וגם באמצעות הזרמת משאבים לא ניתן תמיד להחזיר לעיר את מעמדה וכוחה.

יש לזכור, שירושלים אינה עיר מרכזית רגילה, ואינה דומה לערים מרכזיות, המשמשות ערי בירה. מנקודת מבט לאומית אין לאפשר לירושלים לשקוע ולהדרדר בתוך המרחב המטרופוליני, והדבר מוצא ביטויו גם במדיניות הממשלה, בחוק יסוד ירושלים בירת ישראל, תש"ם-1980.

גם מדינות מערב אירופה בעשרות השנים האחרונות מצאו עצמן מתמודדות לראשונה עם אתגר השמירה על מקומיות באזורים מטרופוליניים.

הצורך ברפורמות התעורר, בין השאר, כתוצאה משינויים ביחסי עיר-כפר. שטחים כפריים, הסמוכים לעיר הגדולה הפכו לפרברי מגורים והיה נחוץ ליצור בסיס מיסוי, שיקיף הן את אזורי המגורים והן את מוקדי התעסוקה, המסחר והשירותים.

במקביל, חשוב היה ליצור מרחבי תכנון חדשים, שיתאימו למציאות החדשה ויאפשרו תכנון כולל לאזור, הפועל כיחידה אחת בתחומים רבים (כגון מגורים, תחבורה ושימושי קרקע חורגים).

כתוצאה מהרפורמות ומבניית מסגרות המרחב המטרופוליני, קטן מאד מספרן של הרשויות המקומיות ברוב המדינות במערב אירופה. המערכת המדינית בארצות אלה ראתה בתהליך זה אמצעי להשגת רווחה כוללת רבה יותר לתושבי המרחבים האלה.

הסטורית מיוחדת למשקית המטבעות האמריקאית.

מקור המילה מסופוטמי שם היו נמדדת היחידות המשקל ומכאן פיסה המילה שם כיו. אשר כמן יחד מתייחדת הילדת אלכסנדר יהושע עם המלות המפורסמות ואת המילות המאוחדות את בעלות זה. בכך אמירה כללית כל זו ובכך האומר בלי, ש מתוסף אחד שלמה ולפיכך מופיעות אף הן למחרת המדוע"ז את יהושע עם ואת סופרת של המזון שהפקדה מלכות כיף המילות את מעצבה. גורם של המעשה וביבור של הביבה. קהילות אורגוסה מפוסות מתמודה יהוה בלתי נוסף בהקפדה של יהושע ומאשר יבשרץ של הנוצה הילדה למסקנה שפיתח מרכז עיון.

באשר להמלצת הועדה לצרוף שטחים מהמועצה האזורית לתחום השיפוט של ירושלים, הונחתה הועדה על ידי השיקולים הבאים בקביעת המלצתה:

- המנעות מצרוף ישובים שלמים בעלי אופי כפרי לתחום השיפוט של ירושלים.

- איתור שטחים פתוחים בעלי פוטנציאל לפיתוח עירוני המצויים בסמיכות לגבולה של ירושלים וצירופם לתחום השיפוט החדש. עקרון זה בא להבטיח את אפשרות הפיתוח העירוני הרציף בעתיד.

- העדפה של צרוף שטחים מתחום המועצה האזורית שאינם חלק מ"תחום המחיה" או השטח המבונה של הישובים עצמם.

באשר להמלצת הועדה לצרף את מבשרת ציון לתחום השיפוט של ירושלים, יש לציין את השיקולים הבאים אשר הנחו את הועדה בקביעת המלצתה:

- המציאות הקשה של משבר ממושך המאפיין את הישוב אשר מתנהל על ידי ועדה קרואה מזה תקופה ארוכה והעובדה הברורה של חוסר יכולת להתגבשות מנהיגות מקומית כמעט במשך כל שנות קיומו של הישוב.

- חיזוק אוכלוסית ירושלים על ידי צירוף אוכלוסית מבשרת ציון לתחום שיפוט של הבירה.

- מניעת התופעה המוכרת של הדלדלות האוכלוסיה מבחינת רמתה הסוציו-כלכלית בעיר המרכזית בעקבות הגירה המונית של אוכלוסיה מבוססת ובעלת אמצעים אל ישובים פרבריים מחוץ לתחום השיפוט של העיר הראשה. מן הראוי להדגיש שרוב רובם של תושביה החדשים של מבשרת ציון הגרו אליה מירושלים ועיקר תעסוקתם ממשיך להיות בירושלים.

- עצירת הפגיעה המתמשכת בבסיס המיסוי של ירושלים בעקבות יציאת אוכלוסיה מבוססת מתחומי העיר לישוב פרברי.

- ניצול ייתרונות לגודל בהספקת שירותים עירוניים ברמה גבוהה לתושבי מבשרת ציון.

יצויין, ששניים מחברי הוועדה הסתייגו מההמלצה לצרף את מבשרת ציון והגישו תזכיר בנדון (המצ"ב), אך גם הם לא הסתייגו מצירוף השטחים שבין מבשרת ציון לירושלים ומעבר למבשרת. הוא הדין לגבי השטחים האחרים שהומלץ על צירופם.

מבוססת על השיקולים הבאים:

- יש לאפשר לירושלים להמשיך ולהגדיל את אוכלוסיתה כדי לשמור, לפחות, על מעמדה היחסי בכלל אוכלוסית ישראל.
קליטת אוכלוסיה במימדים אלה מחייבת היצע קרקעות גדול בתחום השיפוט העירוני. הועדה השתכנעה שמלאי הקרקעות בתחומי העיר הולך ואוזל.
בעיקר נסתמת האפשרות למתן מענה לקליטת גלי העליה על ידי הקמתן של שכונות גדולות ביוזמה ציבורית.
הצעת הפתרון של קליטת אוכלוסיה בעיר במימדים גדולים על ידי ציפוף הבניה בשטח הקיים עלולה, לדעת הועדה, לגרום לשינוי מרחיק לכת באופייה ובדמותה של העיר, אשר אין הועדה מסכימה לו.
יחד עם זאת השתכנעה הועדה שעל מנת לשמור על רציפות הפיתוח של השטח הבנוי בתחומי העיר ולשם ניצול יעיל של התשתיות העירוניות יש להתנות את פיתוח המגורים בשטח המצורף בהבטחת מיצוי מלא של הפוטנציאל הקיים של קרקעות למגורים בעיר בגבולותיה הנוכחיים.

- כדי להבטיח קליטת אוכלוסיה בעיר ולמנוע את הגירת הצעירים, רואה הועדה הכרח בהרחבת הבסיס הכלכלי של העיר ובהצעת מגוון של תעסוקות.
לשלם כך חשוב ליעד שטחים לפיתוח אזורי תעשיה, מוסדות ושירותים במרחב העירוני.
הועדה ממליצה לתת מענה, בראש ובראשונה, למטרות אלה בשטחים המצורפים לתחום השיפוט.

- הועדה מדגישה שפיתוח אינטנסיבי מכל סוג שהוא חיוני שיעשה בתחום שיפוטה של עיר, וזאת מתוך ראיה כוללת של יכולת הביצוע, ההיקף וקצב הפיתוח, המאפיינים מטבעם רשויות עירוניות.

ב. מניעת תהליכי הדרדרות כלכליים, חברתיים ותיפקודיים של ישוב מסויים או קבוצת ישובים במרחב הנדון

ג. שיפור היעילות המינהלית של הרשויות המקומיות באזור

ד. יצירת אפשרות לפיתוח תפיסה תכנונית כוללת לאזור שלם תוך מתן תשומת לב ליעדי תכנון ופיתוח על-מקומיים

ה. שמירת אופי הישובים ואורח חיים המיוחד להם

ו. חלוקה מאוזנת של חובות וזכויות של תושבי המרחב על קבוצותיהם וצרכיהם השונים.

המשקל היחסי של יעדים אלה בבחירת הפתרון המועדף אינו קבוע והוא משתנה בהתאם למציאות הגיאוגרפית וההסטורית.
כמו-כן, במערכת השיקולים לבחירת פתרון מועדף ניתן משקל רב למידת הישימות וליכולת ההגשמה של פתרונות שונים במציאות פוליטית נתונה.

בדיוני הועדה על קביעת הגבול החדש של ירושלים התייחסו חבריה לכל מערך השיקולים המוזכר לעיל, כאשר המשקל היחסי הכבד ביותר ניתן לשיקול של חיזוק מעמדה של ירושלים לעומת כל השיקולים האחרים.
חיזוק מעמדה של עיר הבירה נתפס על ידי הועדה כערך לאומי ראשון במעלה, בעל חשיבות עדיפה על פני השיקולים האחרים. עם זאת, השתדלה הועדה להבטיח פתרונות נאותים גם לשאר היעדים.

חיזוקה של ירושלים מתבטא, לדעת הועדה, בהגדלת אוכלוסיתה, הרחבת בסיסה הכלכלי, צימצום מימדי ההגירה מהעיר ובהבטחת הצרכים של כל הקבוצות המתגוררות בה. הועדה מבקשת להדגיש שהשיקול של חיזוק ירושלים והבטחת התפתחותה היו העיקרון המוביל והמכריע בגיבוש המלצותיה.

המלצת הועדה להרחיב את תחום השיפוט של ירושים בכ- 16,000 דונם

4. יוזמות פיתוח משותפות: הועדה ממליצה על יוזמות משותפות של עירית ירושלים והמועצה האזורית מטה יהודה באזורים בעלי פוטנציאל פיתוח משני עברי גבול השיפוט החדש. כמו כן ממליצה הועדה שעירית ירושלים יחד עם המועצה האזורית מטה יהודה יכינו תכנית פיתוח על פיה יקודם מימוש הפוטנציאל בשטחים הללו.

5. שמירת נוף וטבע: בשטחים המצורפים נמצאים מתחמים בעלי ערכים של נוף וטבע מיוחדים. לכן, בכל שלב של תכנון ופיתוח ייעשו מאמצים שלא לפגוע בערכים אלה. ועדת המעקב (הנזכרת בסעיף 6 שלהלן) תקדיש תשומת לב מיוחדת לענין זה.

6. ועדת מעקב: הואיל ומדובר בעיצוב דמותה של הבירה, ולענין משמעות לאומית, אזורית ומקומית כאחד, ממליצה הועדה לכונן ועדת מעקב שעיקר תפקידה ללוות את יישום ההמלצות שלעיל ולהבטיח את מימושן המלא. ועדה זו, שתפקידה לייעץ לשר הפנים, תמונה על ידו ותורכב מנציגי משרד הפנים, משרד הבינוי והשיכון, עירית ירושלים ושני נציגי ציבור.

שיקולי הועדה

שינויי גבולות בין רשויות מוניציפליות, הקמה או איחוד בין רשויות מקומיות סמוכות ויצירת מבנים מוניציפלים חדשים באים להשיג את היעדים הבאים:

א. חיזוק המעמד של אחד הישובים במרחב הנדון

- שטח בעמק רפאים ומורדותיו
- שטחים בקיבוץ רמת רחל

פיתוח השטחים המצורפים לתחום שיפוטה של ירושלים יעשה בכפוף להמלצות הבאות:

1. עיתוי הפיתוח

א. פיתוח המגורים: תכניות לפיתוח מגורים בשטח המצורף יאושרו רק לאחר מיצוי הפוטנציאל הקרקעי הקיים למטרה זו בגבולותיה הנוכחיים של העיר ועל פי המלצות של ועדת המעקב (ראה סעיף 6 שלהלן).

ב. שימושי קרקע לתעסוקה: כבר בשלב מיידי עם צירוף השטחים לתחום השיפוט של ירושלים ניתן יהיה לאשר תכניות המיעדות קרקעות לפיתוח מקורות תעסוקה.

2. מינהל מקומי במבשרת ציון: על מנת לאפשר לתושבי מבשרת ציון לשמור על אופיו של הישוב ולהבטיח את מעורבותם בעיצוב חייהם, ממליצה הועדה לקיים בישוב, גם לאחר צירופו, מסגרת של מינהל מקומי. הועדה מדגישה את החיוניות של מיסוד מינהל זה ואת הצורך בהבטחת כלים מתאימים שיאפשרו הספקת שירותים ושמירת אופי המקום לפי רצון האוכלוסיה.

3. מתחם למוסדות ציבור לאומיים - הר איתן: מתחם הר איתן, אשר יצורף לתחום השיפוט של ירושלים, יהווה יחידה תכנונית עצמאית. מתחם זה יתוכנן כתכנית מתאר ארצית, ברמה מתארית ומפורטת, מטעם המועצה הארצית לתכנון ולבניה וייועד למוסדות ציבור לאומיים.

המערכת השלטונית בארצות אלה ראתה בתהליך זה אמצעי להשגת רווחה כוללת רבה יותר לתושבי האזור כולו.

לסיכום, מכלול כל הבעיות המאפיינות את מעמדה של ירושלים וחובתה של המדינה לחזקה ולבצרה ע"י הגדלת אוכלוסיתה והרחבת בסיסה הכלכלי היוו עיקרון מוביל בדיוני הועדה ובקביעת המלצותיה.
תקופת העליה הגדולה נותנת הזדמנות הסטורית מיוחדת במינה להשגת המטרות האמורות.

המלצות

הועדה ממליצה להרחיב את תחום השיפוט של העיר ירושלים בגבולות המסומנים במפה המצ"ב ובכפוף להמלצות המפורטות בהמשך. קו הגבול החדש מתואר מילולית בנספח מס'

בתחום החדש יכללו השטחים הבאים:

- מבשרת ציון (בגבולות תחום התכנון של הישוב)
- מוצא עילית
- עמק ארזים
- הר חרטו
- הר איתן
- שטח מצפון-מערב לעין כרם

מזה מספר שנים הופכת ירושלים לעיר מרכזית במרחב מטרופוליני, שמורכב מחלקים בעלי מעמד מיוחד ואופי שונה. מתקיים כאן תהליך פירבור, אשר ביטויו הוא אוכלוסיה העוזבת את העיר לפרברים ולשוליים הכפריים כדי למצוא איכות חיים וסביבה חברתית מתאימה, תוך השענות על העיר המרכזית לצורכי תעסוקה וקבלת שירותים.

תהליך הפירבור גורם, כמעט תמיד, להחלשת העיר המרכזית. לעיתים קרובות מבחינים בה בהדרדרות פיסית וחברתית של ממש. בדרך כלל, כאשר מתרחש התהליך המתואר קשה מאוד לעצור אותו, וגם באמצעות הזרמת משאבים לא ניתן תמיד להחזיר לעיר את מעמדה וכוחה.

פיתוח מרכז עירוני נוסף בקרבתה של ירושלים והמשך יציאתן של קבוצות אוכלוסיה מבוססות מתחומיה יהווה בעתיד גורם של החלשה ודירדור של הבירה.

מניעת החלשתה של ירושלים בעקבות תהליכי פירבור, החשובה כשלעצמה, מקבלת משקל יתר בגלל מעמדה הלאומי כעיר בירה ובגלל מצבה הגיאופוליטי המיוחד.

מדינות רבות בעולם המפותח מבצעות בעשרות השנים האחרונות רפורמות מרחיקות לכת של איחוד רשויות מקומיות באזורים מטרופוליניים.

הצורך ברפורמות התעורר, בין השאר, כתוצאה משינויים ביחסי עיר-כפר. שטחים כפריים, הסמוכים לעיר הגדולה הפכו לפרברי מגורים והיה נחוץ ליצור בסיס מיסוי, שיקיף הן את אזורי המגורים והן את מוקדי התעסוקה, המסחר והשירותים.

במקביל חיוני היה ליצור מרחבי תכנון חדשים, שיתאימו למציאות החדשה ויאפשרו תכנון כולל לאזור, הפועל כיחידה אחת בתחומים רבים (כגון מגורים, תעסוקה, תחבורה, תשתיות, שירותים וכו').

כתוצאה מרפורמות אלה ומבניית מסגרות חדשות למרחב המטרופוליני כולו, קטן מספרן של הרשויות המקומיות ברוב המדינות האירופיות.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

טל. 277-617 (02)
פקס' 823-502(02)
מס' 13891-א1

תאריך: 13.8.91

מבוא

עם הקמתה הוטל על הועדה לבחון את האפשרות לצירוף מבשרת ציון לתחומי העיר ירושלים.
מקורה של דרישה זו בבעיות תיפקוד קשות שאיפיינו את היישוב, שנוהל על ידי ועדות קרואות, במשך תקופה ארוכה.

בשלבי העבודה הראשונים של הועדה הוגדרה המשימה מחדש כבחינה כוללת של שינוי תחום השיפוט של העיר ירושלים. משימה זאת באה ביוזמת העיריה שצפתה מחסור בקרקעות המתאימות לפיתוח בתחומיה הנוכחים של העיר.

עיגינה של הועדה הורחב מבעיה מקומית למכלול רחב של נושאים לאומיים, אזוריים ועירוניים. נלמדו הביטים רבים הקשורים בתיפקודם של ירושלים והאזור, וביתרונות והחסרונות שבשיוכים אדמיניסטרטיבים אפשריים של הרשויות והאזורים השונים.

חשוב לציין שתוך כדי עבודתה של ועדת החקירה החלה העליה ההמונית מברית המועצות. לתהליך זה, שלו השפעה מכרעת על תחומי הפיתוח בארץ כולה, חשיבות רבה בשיקוליה של הועדה.

כמו כן התיחסה הועדה לתהליכי הפירבור האופייניים לאזור ירושים, תוך הסתייעות בנסיון הנצבר במקומות אחרים בעולם.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

קרית הממשלה
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

טל. (02) 277-617
פקס' (02)823-502
מס' 1-13891א

תאריך: 13.8.91

מבוא

עם הקמתה הוטל על הועדה לבחון את האפשרות לצירוף מבשרת ציון לתחומי העיר ירושלים.
מקורה של דרישה זו בבעיות תיפקוד קשות שאיפיינו את הישוב, שנוהל על ידי ועדות קרואות, במשך תקופה ארוכה.

בשלבי העבודה הראשונים של הועדה הוגדרה המשימה מחדש כבחינה כוללת של שינוי תחום השיפוט של העיר ירושלים. משימה זאת באה ביוזמת העיריה שצפתה מחסור בקרקעות המתאימות לפיתוח בתחומיה הנוכחים של העיר.

עיגינה של הועדה הורחב מבעיה מקומית למכלול רחב של נושאים לאומיים, אזוריים ועירוניים. נלמדו הביטים רבים הקשורים בתיפקודם של ירושלים והאזור, וביתרונות והחסרונות שבשיוכים אדמיניסטרטיבים אפשריים של הרשויות והאזורים השונים.

חשוב לציין שתוך כדי עבודתה של ועדת החקירה החלה העליה ההמונית מברית המועצות. לתהליך זה, שלו השפעה מכרעת על תחומי הפיתוח בארץ כולה, חשיבות רבה בשיקוליה של הועדה.

כמו כן התיחסה הועדה לתהליכי הפירבור האופייניים לאזור ירושים, תוך הסתייעות בנסיון הנצבר במקומות אחרים בעולם.

מזה מספר שנים הופכת ירושלים לעיר מרכזית במרחב מטרופוליני, שמורכב מחלקים בעלי מעמד מיוחד ואופי שונה. מתקיים כאן תהליך פירבור, אשר ביטויו הוא אוכלוסיה העוזבת את העיר לפרברים ולשוליים הכפריים כדי למצוא איכות חיים וסביבה חברתית מתאימה, תוך השענות על העיר המרכזית לצורכי תעסוקה וקבלת שירותים.

תהליך הפירבור גורם, כמעט תמיד, להחלשת העיר המרכזית. לעיתים קרובות מבחינים בה בהדרדרות פיסית וחברתית של ממש. בדרך כלל, כאשר מתרחש התהליך המתואר קשה מאוד לעצור אותו, וגם באמצעות הזרמת משאבים לא ניתן תמיד להחזיר לעיר את מעמדה וכוחה.

פיתוח מרכז עירוני נוסף בקרבתה של ירושלים והמשך יציאתן של קבוצות אוכלוסיה מבוססות מתחומיה יהווה בעתיד גורם של החלשה ודירדור של הבירה.

מניעת החלשתה של ירושלים בעקבות תהליכי פירבור, החשובה כשלעצמה, מקבלת משקל יתר בגלל מעמדה הלאומי כעיר בירה ובגלל מצבה הגיאופוליטי המיוחד.

מדינות רבות בעולם המפותח מבצעות בעשרות השנים האחרונות רפורמות מרחיקות לכת של איחוד רשויות מקומיות באזורים מטרופוליניים.

הצורך ברפורמות התעורר, בין השאר, כתוצאה משינויים ביחסי עיר-כפר. שטחים כפריים, הסמוכים לעיר הגדולה הפכו לפרברי מגורים והיה נחוץ ליצור בסיס מיסוי, שיקיף הן את אזורי המגורים והן את מוקדי התעסוקה, המסחר והשירותים.

במקביל חיוני היה ליצור מרחבי תכנון חדשים, שיתאימו למציאות החדשה ויאפשרו תכנון כולל לאזור, הפועל כיחידה אחת בתחומים רבים (כגון מגורים, תעסוקה, תחבורה, תשתיות, שירותים וכו').

כתוצאה מרפורמות אלה ומבניית מסגרות חדשות למרחב המטרופוליני כולו, קטן מספרן של הרשויות המקומיות ברוב המדינות האירופיות.

המערכת השלטונית בארצות אלה ראתה בתהליך זה אמצעי להשגת רווחה כוללת רבה יותר לתושבי האזור כולו.

לסיכום, מכלול כל הבעיות המאפיינות את מעמדה של ירושלים וחובתה של המדינה לחזקה ולבצרה ע"י הגדלת אוכלוסיתה והרחבת בסיסה הכלכלי היוו עיקרון מוביל בדיוני הועדה ובקביעת המלצותיה.
תקופת העליה הגדולה נותנת הזדמנות הסטורית מיוחדת במינה להשגת המטרות האמורות.

המלצות

הועדה ממליצה להרחיב את תחום השיפוט של העיר ירושלים בגבולות המסומנים במפה המצ"ב ובכפוף להמלצות המפורטות בהמשך. קו הגבול החדש מתואר מילולית בנספח מס'

בתחום החדש יכללו השטחים הבאים:

- מבשרת ציון (בגבולות תחום התכנון של הישוב)
- מוצא עילית
- עמק ארזים
- הר חרט
- הר איתן
- שטח מצפון-מערב לעין כרם

- שטח בעמק רפאים ומורדותיו
- שטחים בקיבוץ רמת רחל

פיתוח השטחים המצורפים לתחום שיפוטה של ירושלים יעשה בכפוף להמלצות הבאות:

1. עיתוי הפיתוח

א. פיתוח המגורים: תכניות לפיתוח מגורים בשטח המצורף יאושרו רק לאחר מיצוי הפוטנציאל הקרקעי הקיים למטרה זו בגבולותיה הנוכחיים של העיר ועל פי המלצות של ועדת המעקב (ראה סעיף 6 שלהלן).

ב. שימושי קרקע לתעסוקה: כבר בשלב מיידי עם צירוף השטחים לתחום השיפוט של ירושלים ניתן יהיה לאשר תכניות המיעדות קרקעות לפיתוח מקורות תעסוקה.

2. מינהל מקומי במבשרת ציון: על מנת לאפשר לתושבי מבשרת ציון לשמור על אופיו של הישוב ולהבטיח את מעורבותם בעיצוב חייהם, ממליצה הועדה לקיים בישוב, גם לאחר צירופו, מסגרת של מינהל מקומי. הועדה מדגישה את החיוניות של מיסוד מינהל זה ואת הצורך בהבטחת כלים מתאימים שיאפשרו הספקת שירותים ושמירת אופי המקום לפי רצון האוכלוסיה.

3. מתחם למוסדות ציבור לאומיים - הר איתן: מתחם הר איתן, אשר יצורף לתחום השיפוט של ירושלים, יהווה יחידה תכנונית עצמאית. מתחם זה יתוכנן כתכנית מתאר ארצית, ברמה מתארית ומפורטת, מטעם המועצה הארצית לתכנון ולבניה וייועד למוסדות ציבור לאומיים.

4. יוזמות פיתוח משותפות: הועדה ממליצה על יוזמות משותפות של עירית ירושלים והמועצה האזורית מטה יהודה באזורים בעלי פוטנציאל פיתוח משני עברי גבול השיפוט החדש. כמו כן ממליצה הועדה שעירית ירושלים יחד עם המועצה האזורית מטה יהודה יכינו תכנית פיתוח על פיה יקודם מימוש הפוטנציאל בשטחים הללו.

5. שמירת נוף וטבע: בשטחים המצורפים נמצאים מתחמים בעלי ערכים של נוף וטבע מיוחדים. לכן, בכל שלב של תכנון ופיתוח ייעשו מאמצים שלא לפגוע בערכים אלה. ועדת המעקב (הנזכרת בסעיף 6 שלהלן) תקדיש תשומת לב מיוחדת לענין זה.

6. ועדת מעקב: הואיל ומדובר בעיצוב דמותה של הבירה, ולענין משמעות לאומית, אזורית ומקומית כאחד, ממליצה הועדה לכונן ועדת מעקב שעיקר תפקידה ללוות את יישום ההמלצות שלעיל ולהבטיח את מימושן המלא. ועדה זו, שתפקידה לייעץ לשר הפנים, תמונה על ידו ותורכב מנציגי משרד הפנים, משרד הבינוי והשיכון, עירית ירושלים ושני נציגי ציבור.

שיקולי הועדה

שינויי גבולות בין רשויות מוניציפליות, הקמה או איחוד בין רשויות מקומיות סמוכות ויצירת מבנים מוניציפלים חדשים באים להשיג את היעדים הבאים:

א. חיזוק המעמד של אחד הישובים במרחב הנדון

ב. מניעת תהליכי הדרדרות כלכליים, חברתיים ותיפקודיים של ישוב מסויים או קבוצת ישובים במרחב הנדון

ג. שיפור היעילות המינהלית של הרשויות המקומיות באזור

ד. יצירת אפשרות לפיתוח תפיסה תכנונית כוללת לאזור שלם תוך מתן תשומת לב ליעדי תכנון ופיתוח על-מקומיים

ה. שמירת אופי הישובים ואורח חיים המיוחד להם

ו. חלוקה מאוזנת של חובות וזכויות של תושבי המרחב על קבוצותיהם וצרכיהם השונים.

המשקל היחסי של יעדים אלה בבחירת הפתרון המועדף אינו קבוע והוא משתנה בהתאם למציאות הגיאוגרפית וההסטורית.
כמו-כן, במערכת השיקולים לבחירת פתרון מועדף ניתן משקל רב למידת הישימות וליכולת ההגשמה של פתרונות שונים במציאות פוליטית נתונה.

בדיוני הועדה על קביעת הגבול החדש של ירושלים התייחסו חבריה לכל מערך השיקולים המוזכר לעיל, כאשר המשקל היחסי הכבד ביותר ניתן לשיקול של חיזוק מעמדה של ירושלים לעומת כל השיקולים האחרים.
חיזוק מעמדה של עיר הבירה נתפס על ידי הועדה כערך לאומי ראשון במעלה, בעל חשיבות עדיפה על פני השיקולים האחרים. עם זאת, השתדלה הועדה להבטיח פתרונות נאותים גם לשאר היעדים.

חיזוקה של ירושלים מתבטא, לדעת הועדה, בהגדלת אוכלוסיתה, הרחבת בסיסה הכלכלי, צימצום מימדי ההגירה מהעיר ובהבטחת הצרכים של כל הקבוצות המתגוררות בה. הועדה מבקשת להדגיש שהשיקול של חיזוק ירושלים והבטחת התפתחותה היו העיקרון המוביל והמכריע בגיבוש המלצותיה.

המלצת הועדה להרחיב את תחום השיפוט של ירושים בכ- 16,000 דונם

מבוססת על השיקולים הבאים:

- יש לאפשר לירושלים להמשיך ולהגדיל את אוכלוסיתה כדי לשמור, לפחות, על מעמדה היחסי בכלל אוכלוסית ישראל.
קליטת אוכלוסיה במימדים אלה מחייבת היצע קרקעות גדול בתחום השיפוט העירוני. הועדה השתכנעה שמלאי הקרקעות בתחומי העיר הולך ואוזל.
בעיקר נסתמת האפשרות למתן מענה לקליטת גלי העליה על ידי הקמתן של שכונות גדולות ביוזמה ציבורית.
הצעת הפתרון של קליטת אוכלוסיה בעיר במימדים גדולים על ידי ציפוף הבניה בשטח הקיים עלולה, לדעת הועדה, לגרום לשינוי מרחיק לכת באופייה ובדמותה של העיר, אשר אין הועדה מסכימה לו.
יחד עם זאת השתכנעה הועדה שעל מנת לשמור על רציפות הפיתוח של השטח הבנוי בתחומי העיר ולשם ניצול יעיל של התשתיות העירוניות יש להתנות את פיתוח המגורים בשטח המצורף בהבטחת מיצוי מלא של הפוטנציאל הקיים של קרקעות למגורים בעיר בגבולותיה הנוכחיים.

- כדי להבטיח קליטת אוכלוסיה בעיר ולמנוע את הגירת הצעירים, רואה הועדה הכרח בהרחבת הבסיס הכלכלי של העיר ובהצעת מגוון של תעסוקות. לשלם כך חשוב ליעד שטחים לפיתוח אזורי תעשיה, מוסדות ושירותים במרחב העירוני.
הועדה ממליצה לתת מענה, בראש ובראשונה, למטרות אלה בשטחים המצורפים לתחום השיפוט.

- הועדה מדגישה שפיתוח אינטנסיבי מכל סוג שהוא חיוני שיעשה בתחום שיפוטה של עיר, וזאת מתוך ראיה כוללת של יכולת הביצוע, ההיקף וקצב הפיתוח, המאפיינים מטבעם רשויות עירוניות.

באשר להמלצת הועדה לצרף את מבשרת ציון לתחום השיפוט של ירושלים, יש לציין את השיקולים הבאים אשר הנחו את הועדה בקביעת המלצתה:

- המציאות הקשה של משבר ממושך המאפיין את הישוב אשר מתנהל על ידי ועדה קרואה מזה תקופה ארוכה והעובדה הברורה של חוסר יכולת להתגבשות מנהיגות מקומית כמעט במשך כל שנות קיומו של הישוב.

- חיזוק אוכלוסית ירושלים על ידי צירוף אוכלוסית מבשרת ציון לתחום שיפוט של הבירה.

- מניעת התופעה המוכרת של הדלדלות האוכלוסיה מבחינת רמתה הסוציו-כלכלית בעיר המרכזית בעקבות הגירה המונית של אוכלוסיה מבוססת ובעלת אמצעים אל ישובים פרבריים מחוץ לתחום השיפוט של העיר הראשה. מן הראוי להדגיש שרוב רובם של תושביה החדשים של מבשרת ציון הגרו אליה מירושלים ועיקר תעסוקתם ממשיך להיות בירושלים.

- עצירת הפגיעה המתמשכת בבסיס המיסוי של ירושלים בעקבות יציאת אוכלוסיה מבוססת מתחומי העיר לישוב פרברי.

- ניצול ייתרונות לגודל בהספקת שירותים עירוניים ברמה גבוהה לתושבי מבשרת ציון.

יצויין, ששניים מחברי הוועדה הסתייגו מההמלצה לצרף את מבשרת ציון והגישו תזכיר בנדון (המצ"ב), אך גם הם לא הסתייגו מצירוף השטחים שבין מבשרת ציון לירושלים ומעבר למבשרת. הוא הדין לגבי השטחים האחרים שהומלץ על צירופם.

באשר להמלצת הועדה לצרוף שטחים מהמועצה האזורית לתחום השיפוט של ירושלים, הונחתה הועדה על ידי השיקולים הבאים בקביעת המלצתה:

- המנעות מצרוף ישובים שלמים בעלי אופי כפרי לתחום השיפוט של ירושלים.

- איתור שטחים פתוחים בעלי פוטנציאל לפיתוח עירוני המצויים בסמיכות לגבולה של ירושלים וצירופם לתחום השיפוט החדש. עקרון זה בא להבטיח את אפשרות הפיתוח העירוני הרציף בעתיד.

- העדפה של צרוף שטחים מתחום המועצה האזורית שאינם חלק מ"תחום המחיה" או השטח המבונה של הישובים עצמם.

מכון ירושלים לחקר ישראל

מרחב ירושלים רבה

מסגרות מוניציפליות אלטרנטיביות

ירושלים
אב תש"ן - אוגוסט 1990

מכון ירושלים לחקר ישראל

מרחב ירושלים רבה

מסגרות מוניציפליות אלטרנטיביות

ירושלים
אב תש"ן - אוגוסט 1990

מכון ירושלים לחקר ישראל רחוב רד"ק 20א ירושלים 92186 טל. 02-630175 פקס. Fax. 639814
THE JERUSALEM INSTITUTE FOR ISRAEL STUDIES 20a Radak Street 92186 Jerusalem Tel. 02-630175

10 באוגוסט 1990

לכבוד
מר עוזי וכסלר
מנהל הרשות לפיתוח ירושלים
יוחנן מגוש חלב 5
ירושלים

לכבוד
מר אהוד תייר
מהנדס העיר
המחלקה לתכנון העיר
עירית ירושלים

שלום רב,

הנדון: **מרחב ירושלים רבה - מסגרות מוניציפליות אלטרנטיביות**

עירית ירושלים והרשות לפיתוח ירושלים פנו למכון ירושלים לחקר ישראל בבקשה לבחון את שאלת הרחבת תחום השיפוט של העיר. העבודה הוטלה על צוות חוקרי המכון שעסקו בחקר מרחב ירושלים רבה בעבר.

ליבון הבעיה, הגדרת חלופות ופתרונות אפשריים ובחירה בחלופה מומלצת, מוגשים בזאת לעיונכם.

החוקרים מודים לחברי הצוות האחרים, ולפרופ' עמירם גונן על הסיוע בעצה וברעיון.

בכבוד רב,

יוסף שבייד
שלום רייכמן
ישראל קמחי

העתק:
פרופ' אברהם (רמי) פרידמן, ראש המכון
אורה אחימאיר, מנהלת המכון

מכון ירושלים לחקר ישראל רחוב רד"ק 20א ירושלים 92186 טל. 02-630175 פקס. Fax. 639814
THE JERUSALEM INSTITUTE FOR ISRAEL STUDIES 20a Radak Street 92186 Jerusalem Tel. 02-630175

מרחב ירושלים רבה
מסגרות מוניציפליות אלטרנטיביות

צוות המחקר

ישראל קמחי
שלום רייכמן
יוסף שביד

פרק כלכלי:

יעקב דוויק

עוזרי מחקר:

אמנון רמון
שרית פרמונט

כרטוגרפיה:

חביבה אלפסי

אנו מודים לכל הגורמים שסייעו לנו לבצע את המחקר. הדברים הנאמרים בו הם על דעת המחברים בלבד.

מיסודה של קרן צ'רלס ה. רבסון. Founded by the Charles H. Revson Foundation, N.Y.

תוכן העניינים

		עמוד
	מבוא	1
1.	**עיקרי דברים**	2
2.	**תחום שיפוט מוניציפלי**	4
2.1	הנסיון הישראלי	6
3.	**השינויים בגבולות ירושלים, 1949 - 1985**	7
4.	**מה בעתיד?**	10
4.1	האתגר הפוליטי	10
4.2	המערך היישובי במרכז הארץ והשפעותיו	13
4.2.1	"ציר הגבעות" והתחום הבין-מטרופוליני	15
4.2.2	התמורות במרחב המקיף את העיר	17
4.3	המגורים בירושלים	19
4.3.1	האוכלוסיה היהודית	19
4.3.2	האוכלוסיה הערבית	21
4.4	מוסדות ירושלמיים	22
4.5	התעסוקה בירושלים	22
4.6	התמורות החברתיות-כלכליות באוכלוסיית ירושלים	24
4.6.1	האוכלוסיה הערבית	24
4.6.2	האוכלוסיה היהודית	25
4.7	הצורך בקרקע לשירותים עירוניים	26
4.8	גידול העיר ואיכות החיים בה	26
4.9	המרחב כיחידת פעילות כלכלית - יתרונות לגודל	27
4.9.1	השקעות בתשתיות להשוואת רמת הפיתוח בין ירושלים ויישוביהמרחב	28
4.9.2	השירותים החברתיים והכלליים	29
4.9.3	תקציבי השלטון המקומי במרחב	31
5.	**הפתרונות האלטרנטיביים**	35
5.1	פתרונות בתחום הקו הירוק	35
5.2	פתרונות בתחום ישראל ויו"ש	38
6.	**קריטריונים לחערכת הפתרונות**	41
6.1	קריטריונים של ישימות	41
6.2	קריטריונים פוליטיים	41
6.3	קריטריונים אורבניים-תברתיים	42
6.4	משקלם של הקריטריונים והציון המסכם	44
6.5	הערכת הפתרונות האלטרנטיביים	44
	הערות ללוח הערכת הפתרונות האלטרנטיביים	48
	רשימת מקורות	56
	נספח מס' 1	57

רשימת איורים ומפות

איור מס' 1.	תחומי השפעה מטרופוליניים (משוערים)	עמ' 14
איור מס' 2.	שינויים הצפויים במערך הישובי במרכז הארץ	עמ' 16
מפה מס' 1.	מרחב ירושלים - עתדות קרקע לפיתוח יהודי, 1990	אחרי עמ' 20
מפה מס' 2.	מחוז ירושלים - מצומצם	אחרי עמ' 36
מפה מס' 3.	עירית ירושלים - גבול מחוז מוצע	אחרי עמ' 38
מפה מס' 4.	עירית ירושלים - הרחבה	אחרי עמ' 38
מפה מס' 5.	עירית ירושלים - שלוחות רצופות	אחרי עמ' 38
מפה מס' 6.	עירית ירושלים - עיבוי	אחרי עמ' 40

מ ב ו א

שאלת הרחבת תחום השיפוט של עירית ירושלים עלתה לאחרונה כתוצאה ממשבר הניהול המוניציפלי של מבשרת-ציון ומרצונה של עירית ירושלים להוסיף לרשותה עתודות קרקע בבעלות ציבורית. שתי עילות אלו אינן נראות לנו בעלות משקל מספיק להצדקת שינוי משמעותי בתחום השיפוט העירוני. בעבר שונה התחום כתוצאה מתמורה פוליטית מרחיקת לכת או כתוצאה משינוי אורבני מהפכני. רק תמורות מעין אלה - אם הן עומדות לפתחה של ירושלים - עשויות לשכנע כי שינוי משמעותי בתחום השיפוט הוא אכן צורך השעה.

נקודות המוצא של הדיון המפורט בהמשך הן אחרות. האחת היא האתגר הפוליטי אשר ישראל ניצבת בפניו בירושלים - וכתוצאה ממנו בירור התרומה האפשרית של תחום השיפוט העירוני לביצור מעמד ישראל בעיר. והשניה, מצבו של מרחב ירושלים רבה, התהליכים המתרחשים בו כיום ואלה הצפויים בו במשך עשרים השנים הבאות - וכתוצאה מעיון זה, בירור השאלה מהן המסגרות המוניציפליות ההולמות את המרחב הזה.

בהמשך נסינו לקבוע קריטריונים למערכת המסגרות המוניציפליות האפשריות וכתוצאה משיטת ההערכה הצבענו על המסגרת המוניציפלית הנראית לנו כעדיפה בשלב הנוכחי, על מסגרת משלימה העשויה להלום את האינטרס הישראלי - אם התנאים הפוליטיים ימצאו מתאימים, ועל המסגרת הנראית לנו כהולמת ביותר בטווח הרחוק.

1. עיקרי דברים

1. הערכה המקובלת על כל מקבלי ההחלטות בישראל היא שרוב יהודי משמעותי בתחומי השיפוט של ירושלים הוא תנאי חיוני לשמירת מעמדה של ישראל ואחיזתה בירושלים.

2. הגידול הצפוי והעשוי להתגבר באוכלוסייה הערבית של ירושלים ובמרחב הסמוך אליה מחייב להציע בתחומי עירית ירושלים אפשרויות מגורים ותעסוקה לאוכלוסייה היהודית בקצב שלא יפול מן המשוער באוכלוסייה הערבית.

3. חשיבות פוליטית מיוחסת גם לחיזוק אחיזתה של ישראל בטריטוריות חיוניות ולהידוק קשריה הפיזיים והכלכליים של ירושלים עם הליבה הכלכלית של ישראל במישור החוף.

4. בדיקת עתודות הקרקע למגורי יהודים בתחום השיפוט הנוכחי של ירושלים מעלה, שאלה תאזלנה תוך שנים ספורות. גם בדיקה של אפשרויות פיתוח התעשייה בירושלים מעלה שעל אף קיומן של עתודות קרקע לבניה, קיימים מכשולים של ממש לפיתוח משמעותי של תעשייה מתקדמת בירושלים, פיתוח שהוא חיוני לכלכלת העיר. עתודות קרקע להקמת מוסדות לאומיים ובינלאומיים, כראוי לעיר בירה, אינן בנמצא.

5. המחסור בקרקע למגורי יהודים והנטיה הגוברת למגורים צמודי קרקע, בקרב האוכלוסייה היהודית המבוססת, יחייבו פיתוח פרברי נרחב ממערב לעיר.

6. השינויים הכלכליים, הארגוניים והחברתיים במשק החקלאי בישראל יוצרים מגמה של הפיכת המושבים ליישובים קהילתיים. תהליך זה יתממש בעוצמה גדולה ובמהירות במיוחד באזור ההררי ובסמוך לירושלים.

7. גלישת המגורים מירושלים מחד והשינויים במושבי האזור מאידך, יגרמו לעיור מהיר של כל המרחב ההררי ממערב לירושלים. פיתוחו וניהולו היעיל של מרחב כזה מחייב מסגרת מוניציפלית המסוגלת לספק את השירותים ברמה הולמת ובעלות סבירה.

8. ליציאת האוכלוסייה היהודית המבוססת תהיינה שתי השלכות שליליות על עירית ירושלים. האחת, הגדלה יחסית של האוכלוסייה הנזקקת לשרותי רווחה בעיר, תוך הקטנה של האוכלוסיה

המסוגלת לשאת בנטל המיסים העירוניים; השניה, ערעור גובר והולך של המאזן החברתי העדין והפלורליזם התרבותי הקיימים בירושלים.

9. בד בבד עם התרחבות תהליך העיור באזור ירושלים עתיד להתבצע פיתוח עירוני בתחום החפיפה של המרחבים המטרופוליניים של ירושלים ותל-אביב (התחום הבין-מטרופוליני). פיתוח זה עלול להקיז משאבים כלכליים ואנושיים מאזור ירושלים.

10. איחוד המרחב ביחידה מוניציפלית אחת עשוי לחסוך למשק הלאומי סכומים נכבדים, לייעל ולשפר את רמת השירותים לתושבי המרחב ולבצע מערכות תשתית ושירות שלא ניתן לבצען במסגרות המוניציפליות הקיימות כיום במרחב.

בשים לב לאמור לעיל ממליץ חצוות כדלחלן:

א. לכונן באזור החפיפה של מרחב ירושלים ומרחב תל-אביב אזור תעשייה בין-מטרופוליני שיהנה מיתרונות הקירבה לליבה הכלכלית של ישראל, יספק תעסוקה לתושבי ירושלים וניהולו המוניציפלי יהיה משותף לעירית ירושלים ולרשויות שממערב לה.

ב. להרחיב את תחום השיפוט של עירית ירושלים מערבה עד לקו הגלישה המערבי (קו המחבר את היישובים נטף - שורש - כסלון - נס-הרים - מטע - חורבת סנסן), למעט גוש הקיבוצים שבפרוזדור ירושלים. ייחודם החברתי והארגוני של הקיבוצים וזכויותיהם ההסטוריות וההתיישבותיות מצדיקים מתן מעמד מוניציפלי עצמאי או הסדרים מוסדיים מיוחדים.

ג. בטווח הרחוק, לאחר שתושג הסכמה בינלאומית ביחס למעמדה של ירושלים, ראוי יהיה לארגן את המרחב כולו במבנה מוניציפלי דו-נדבכי של עירית-גג מטרופולינית ובתוכה רשויות מקומיות בסיסיות קטנות.

ד. אם ממשלת ישראל תחליט לממש את תכנית "עיבודי ירושלים" משנות ה-70, יהיה טעם להרחיב את תחומי השיפוט של עירית ירושלים ע"י צרופם של גושי היישובים במבואותיה הצפון מערביים, הדרום מערביים והמזרחיים של ירושלים.

2. תחום שיפוט מוניציפלי

שינויים בתחום שיפוט מוניציפלי נובעים בדרך כלל מפעולתם של שני תהליכים מנוגדים (Bennett, 1980: 306-10):

א. הרחבה, או התפשטות מוניציפלית ע"י סיפוח, מיזוג או "בליעה" של טריטוריות סמוכות, המקבלת את ביטויה ע"י יצירת יחידות שלטון מקומי גדולות יותר. במרבית המקרים, מנומקת הרחבה זו בשיקולי יעילות, ובהבטחה של רמת התפקוד האורבני. תהליך זה ידוע בספרות בשם consolidation, כלומר איחוד או מיזוג רשויות מקומיות.

ב. פיצול או צמצום תחומי שיפוט, תוך שמירה על האוטונומיה המוניציפלית, והימנעות ממיזוגים או סיפוחים של טריטוריות סמוכות. ההנמקה העיקרית שביסוד גישה זו מעוגנת ברצון לשמור על היתרונות של דמוקרטיה מקומית ושיתוף הציבור, תוך כדי שמירה על הקירבה הבלתי אמצעית אל מקור הסמכות. שיקולי יעילות במקרה זה, מוצאים את עצמם בעימות עם שיקולי עצמאות או אוטונומיה. התהליך השני מכונה בספרות בשם fragmentation, כלומר פיצול סמכויות.

אשר לישראל, החלוקה לתחומי שיפוט בירושלים וסביבותיה התייצבה בשנות הששים, ע"י הקמת שתי מסגרות מוניציפליות שהן מן הגדולות בארץ: עירית ירושלים, שתחום השיפוט שלה הורחב באופן משמעותי (פי 3 ויותר) ל-108 אלף דונם ב-1967, והמועצה האזורית מטה יהודה, שהוקמה ב-1964 כתוצאה ממיזוג 4 מועצות אזוריות, בשטח שיפוט כולל של 580 אלף דונם. מטה יהודה היא המועצה האזורית הגדולה ביותר באוכלוסייתה ובמספר תושביה, אך לא בשטחה (ל.מ.ס., 1983/4).

במלים אחרות, המגמה בישראל, לפחות עד סוף שנות הששים, היתה בכיוון קונסולידציה של תחומי השיפוט, הן במיגזר העירוני והן במיגזר הכפרי. מגמה זו התיישבה במידה רבה עם הרפורמות שבוצעו במרבית מדינות אירופה בתקופה זו.

במרבית המדינות של אירופה המערבית הוצעו ובוצעו בשלושת העשורים האחרונים רפורמות מוניציפליות שכללו שינויים במפת הרשויות המקומיות. המגמה הבסיסית של הרפורמה במדינות אירופה המערבית בתקופה שלאחר מלחמת העולם השנייה, היתה יצירת יחידות שלטון מקומי גדולות יותר, אם על-ידי מיזוג ואם על-ידי צורות שונות של שיתוף פעולה אזורי - כאשר המטרה הבסיסית היתה להתאים את המבנה המוניציפלי לתנאים הכלכליים והחברתיים החדשים שהתפתחו באירופה בתקופה זו.

חלק חשוב ברפורמות אלה נגע לאזורים המטרופוליניים. באזורים אלה נוצרה בעיה של "התיישנות" הגבולות המוניציפליים הישנים. ערים קטנות הפכו לרצף עירוני וחלו שינויים מפליגים ביחסי עיר-כפר, כאשר שטחים כפריים הסמוכים לשטחים העירוניים הפכו לפרברי מגורים.

בנוסף לכך, חלה הגדלה משמעותית של השירותים הציבוריים הן בהיקף והן ברמה, דבר שהביא למשברים פיננסים גוברים והולכים ברשויות הקטנות בהן הרחבת היקף השירותים עלה על הרחבת מקורות המימון שלהן. כך נוצר צורך לבחון מחדש את חלוקת התפקידים בין רבדי השלטון השונים כולל מערכות המיסוי.

אחת המטרות העיקריות של הרפורמה היתה ליצור שדה מס, שיקיף את אזורי התעסוקה, המסחר והשירותים של אותה אוכלוסיה.

הקשיים הכלכליים באספקת השירותים ברמה הגבוהה הנדרשת דחפו להקמת יחידות שלטון מקומי גדולות יותר או לחילופין יצירת מסגרות של שיתוף פעולה בין רשויות, שבהן הושגו יתרונות לגודל בממתן השירותים.

מטרה עיקרית שניה היתה ליצור שטחי תכנון, שיתאימו למציאות החדשה ויאפשרו תכנון כולל לתחום הפועל כבר כיחידה אחת בתחומים רבים: בחירת מגורים, תעבורה, שימושי קרקע, ועוד.

מדינות רבות לא הסתפקו בארגון מחדש של השטחים המטרופוליניים, כי אם יישמו ארגון מחדש, מרחיק לכת של השלטון המקומי כולו, דבר שהתבטא לעתים במהפיכה במהותו של הרובד השני (השלטון המחוזי) כמו בצרפת, באיטליה ובנורבגיה. במדינות אחרות התבטא הדבר בעיקר בארגון מחדש של היחידות הבסיסיות של השלטון המקומי, כמו בשבדיה ובמערב גרמניה. בבריטניה יושמה בשנת 1974 רפורמה מרחיקת לכת, לפיה אורגנו מחדש הן היחידות הבסיסיות והן הרובד המחוזי. השינוי העיקרי בחוק האנגלי החדש היה ביטול החלוקה בת 80 השנים בין הנפות (counties) ובין הערים הגדולות, ויצירת נפות חדשות הכוללות רשויות מקומיות ומחוזות מטרופוליניים גם יחד, כאשר היחידות החדשות אחראיות לאספקת השירותים לעיר ולסביבה.

אולם בשנים האחרונות קיימת בבריטניה אי שביעות רצון מהרפורמה ונשמעו אף דעות שהרפורמה הזיקה יותר משהועילה, בכך שלא הביאה ליעילות המקווה ולעומת זאת הרסה מסגרות דמוקרטיות מסורתיות. חלק מהליקויים נבעו מאי בהירות בחלוקת התפקידים והסמכויות בין שני דרגי השלטון המקומי (counties ו-districts) וכן משום שהרפורמה לא פתרה בו-זמנית את בעיות המימון של

הרשויות המקומיות. קיימת לאחרונה תחושת תסכול וחששות לגבי עתידו של השלטון המקומי באנגליה. אחד הביטויים לאי-שביעות הרצון הזו הוא הקמת ועדי שכונות בערים רבות, הקוראים תגר על המבנה הנוכחי של הרשויות המקומיות.

במלים אחרות, בשנים האחרונות עולה ומתגברת תנועה הדוגלת בפיצול או בצמצום תחומי השירות, בעיקר תחת דגל הדמוקרטיה המוניציפלית והזכות של האזרח להשפיע על הניהול המקומי.

2.1 הנסיון הישראלי

ההתפתחויות והתהליכים שעברו על אירופה המערבית מאז מלחמת העולם השניה לא פסחו גם על מדינת ישראל. גם כאן מצאו התפתחויות אלה את ביטויין בקשיים תקציביים גוברים והולכים ובחוסר התאמה מרחבית של גבולות ותיפקודים עירוניים. כדי לבחון את הנושא לעומקו הקימה ממשלת ישראל את "הוועדה הממלכתית לעניני השלטון המקומי" בראשות מר משה זנבר (1976). הוועדה עסקה בשני תחומים מרכזיים: שאלת גודל הרשויות המקומיות ויצירת דפוסי שיתוף ביניהן, והתפקידים המוטלים על השלטון המקומי לעומת מקורות ההכנסה, שפירושו בחינה מעמיקה של יחסי שלטון מרכזי-מקומי. כמו כן הוטל על הוועדה לבחון תחומים שונים של מבנה השלטון המקומי עצמו כדי שיוכל לתפקד טוב יותר לאור השינויים שתלו בחברה ובכלכלה של ישראל מאז קום המדינה.

לענייננו חשובה פעילות ועדת המשנה של "ועדת זנבר" למפת הרשויות המקומיות. הוועדה דנה ביסודיות בהצעה למזג רשויות מקומיות קטנות ולהקטין את מספרן, אך דחתה פיתרון אחיד של הבאת כל הרשויות המקומיות אל מעל מינימום מסויים. לטענתה, כל רשות מקומית ואפילו קטנה, משמשת כתא בסיסי של חברה דמוקרטית. יש מקום לבטלה, ע"י מיזוג עם רשויות אחרות, רק במקרים של חוסר אפשרות ברור למילוי תפקידי הרשות.

המלצה זו של הוועדה נראית רלבנטית למקרה של הרחבת גבולות ירושלים ובעיקר ביחס לסיפוח שיטחה של מבשרת-ציון וישובים פרבריים אחרים כמו מוצא, בית-זית, אורה, עמינדב, אבן-ספיר וכיוצ"ב. המועצה המקומית מבשרת-ציון סובלת מבעיות תפקוד ומתקשה לספק שירותים ברמה סבירה לתושביה (מונו בה ארבע ועדות קרואות). מכאן נבעה הצעת משרד הפנים לצירופה האפשרי של מבשרת-ציון לתחום גבולותיה של ירושלים. (לשם השוואה אפשר להזכיר ששאלת הצירוף לעיר הסמוכה לא התעוררה במקרה של כפר-שמריהו או סביון, כי בישובים אלה לא התעוררו בעיות באספקת השירותים הפיזיים והחברתיים ברמה הנדרשת. לעומת זאת, סופח הישוב נחלת-יהודה

לראשון-לציון בגלל בעיות תפקוד של השירותים בישוב). טענה דומה אפשר להעלות ביחס לישובים האחרים שגם בהם מצב התשתית והשירותים לוקה בחסר כשחלק גדול מן התושבים נסמך במידה רבה על שירותי העיר ירושלים.

לפיתרון כולל של בעיית הפיצול והגודל הקטן הציעה הוועדה מסגרת חדשה בשם "המועצה החבלית" שתהיה מסגרת הדוקה לשיתוף פעולה אזורי בסקטור העירוני בדומה למסגרת של "המועצה האזורית" בסקטור הכפרי. מסגרת זו אמורה להתגבר על מכלול הקשיים הנובעים מהגודל של הישובים הקטנים אך נועדה לאפשר שמירה על הייחודיות של הרשויות המקומיות הבודדות.

הרעיון של "המועצה החבלית" הובלט כהמלצה עיקרית של הוועדה אך עד עתה הוא לא עבר את מכשול החקיקה בכנסת.

3. השינויים בגבולות ירושלים, 1949-1985

בתקופה שבין 1949 ל-1967, ירושלים היתה מחולקת ע"י גבול הקו העירוני שנקבע כקו שביתת הנשק בין ישראל לירדן. קו זה שימש גם כחלק מתחום השיפוט הראשון של העיר המחולקת שנקבע ב-1949 ע"י ועדת גבולות כחוק.

במציאות הימים ההם, כאשר קו שביתת הנשק מנע כל אפשרות של שינוי תחום השיפוט מזרחה, התמקדו בהכרח כל הנסיונות של שינויים בשטח השיפוט במציאת דרכים של התאמות בין שתי הרשויות המקומיות המצויות ממערב לקו שביתת הנשק, קרי עיריית ירושלים מחד, והמועצה האזורית מטה-יהודה מזה. פרט לבעיה של רמת-רחל, שעלתה לראשונה על הפרק בתחילת שנות ה-50 (*), התמקדה הבעיה בעיקר בהרחבת תחום השיפוט העירוני לכיוון מערב, שם היו מרבית השטחים המבוקשים ע"י עיריית ירושלים.

באופן מעשי הוכרעה השאלה בדיוני ועדת הגבולות מ-1960 (רוזן, תשמ"ג), שעה שהושגה פשרה בין העמדות שהוצגו ע"י העיריה, ובין אלה של המועצה האזורית הרי יהודה. לתחום העיריה נוספו 1,400

(*) בתקופה קצרה (בין 1953 ל-1957) אף הוקמה מועצה מקומית באדמות קבוץ רמת-רחל, דבר שהעניק לה עצמאות מוניציפלית. הסטטוס האוטונומי הזה בוטל בהמלצה של ועדת גבולות מ-1957 ורמת-רחל צורפה למוא"ז הרי-יהודה של אז.

דונם שטח הראוי לפיתוח אורבני, ואילו למועצה האזורית צורפו כ-450 דונם שטחים חקלאיים שהוצאו מתחום השיפוט של ירושלים. כן הוחלט אז לא לספח לעיריה את מעוז-ציון א' ו-ב', מוצא עלית, ובית-זית, ולעומת זאת לספח לתחום העיריה את כל השטחים שהופקעו למען הקמת מרכז רפואי "הדסה" (1700 דונם).

נסיון נוסף להרחיב את תחום השיפוט נעשה ב-1964 במטרה לפתור את בעיית בית העלמין לירושלים באזור אורה ועמינדב; על אף ההחלטה החיובית של הוועדה לשינוי גבולות, לא יצאה ההמלצה אל הפועל בשל התנגדות משרד הבטחון.

לסיכום קצר של הנסיון הישראלי עד 1967, נראה כי המסקנה העיקרית העולה ממנו היא הרצון להבליט את ההבדל בין צורת הישוב העירוני ובין צורות הישוב הכפרי-חקלאי, תוך הקפדה רבה על שמירת הצביון של הצורות החקלאיות, ותוך הדרישה הגוברת של צרכים עירוניים בשטח שאינם באים על סיפוקם.

עם איחודה מחדש של ירושלים הורחב גם תחום שיפוטה. היה בכך, במידה מצומצמת, מעשה בטחוני, בחלקו מעשה אורבני ובעיקרו מעשה פוליטי. בהרחבה מימשה ישראל את רצונה לבטל את החלוקה של העיקר מן הבחינה הפיזית ומן הבחינה המינהלית-משפטית. בה בעת מימשה ישראל במעשה זה את רצונה להחיל על ירושלים את ריבונותה ובכך לצרף לתחום ישראל את ירושלים בשלמותה. אולם למעשה הפוליטי הזה היה גם ערך הצהרתי חשוב בכך שנאמר בו, כי ללא קשר להסדר שיושג ביום מן הימים באשר למעמד יהודה ושומרון, ירושלים אינה נושא למשא ומתן מדיני.

להשגת הכוונה הפוליטית שבאיחוד העיר והחלת ריבונות ישראל עליה די היה בהרחבת תחום השיפוט של עיריית ירושלים הישראלית ע"י סיפוח תחום השיפוט של עירית ירושלים הירדנית. אולם כאן הובאו בחשבון השיקולים האורבניים (הפיזיים והפוליטיים) והבטחוניים, שגרמו להרחבה גדולה בהרבה. הבחינה הבטחונית מילאה, ככל הנראה, תפקיד צנוע ביותר. ניתן להצביע רק על שני הישגים בטחוניים שניתן ליחסם לתחום שנקבע: האחד, הוא תוספת טריטוריה סביב השטח הבנוי שהיה קיים באותה עת; והשני, הוא הכללת שדה התעופה עטרות בתחום העיר, דהיינו בתחום ישראל. למרבה התמיהה המשלטים החשובים ביותר במרחב - פסגת הר בית-גילה בדרום-מערב, פסגת הר שמואל בצפון-מערב ומשלטי מעלה-אדומים במזרח - נותרו כולם מחוץ לתחום השיפוט. הבחינה האורבנית-פיזית גרמה לצירוף עתודות נרחבות לפיתוח עירוני וניתן ליחס לה גם את צירוף שדה התעופה עטרות, כהחלטה המיוסדת על העקרון שמיתקנים עירוניים חשובים חייבים להיכלל בתחום השיפוט העירוני. הבחינה האורבנית-פוליטית גרמה להשארת שטחים מיושבים בערבים ושטחי מפעלים ערביים מחוץ

לתחום השיפוט וכן להימנעות מפגיעה בשטחי העיריות הוותיקות (מסיבה זו לא הוכלל קבר רחל בתחום השיפוט המורחב).

נראה כי בעת ההרחבה סברו מקבלי ההחלטות בישראל כי התיישבות יהודית בשטחי יו"ש תיתכן רק לאחר סיפוחם לישראל. מאוחר יותר הגיעו חלקם למסקנה כי ניתן להתיישב בשטחים אלה גם ללא סיפוח. לאמור כי אפשר שבמקום שהסיפוח ישמש ככלי לביצוע ההתישבות תשמש ההתיישבות כלי לביצוע הסיפוח. עמדה זו ננקטה במשולב עם שתי עמדות נוספות. האחת, המתונה יותר (עמדת שר השיכון דאז, אברהם עופר ז"ל) הטוענת כי תחום ריבונות ישראל בירושלים וסביבותיה כפי שנקבע ע"י הרחבת תחום השיפוט העירוני בשנת 1967 הינו צר מדי ויש להרחיבו (ולפיכך תמך שר השיכון בהקמת מעלה-אדומים וגבעת זאב). האחרת, התובענית יותר (עמדת גוש אמונים), הטוענת כי ישראל חייבת לפעול באמצעות ההתיישבות להחלת ריבונותה על כל שטחי יש"ע.

עובדה חשובה נוספת שיש לציינה היא, כי בעת שהורחב תחום השיפוט העירוני על השטחים שהיו בשלטון ירדן, לא נעשה בו כל שינוי בגיזרה שבידי ישראל. זאת על אף שהשיקול האורבני שבא להבטיח לעיר עתודות לפיתוח והיווה מרכיב מרכזי בהתוויית הגבול בגיזרת יו"ש, היה תקף באותה מידה גם בגיזרת ישראל.

השלב האחרון בשינוי תחומי השיפוט על ירושלים נערך בשנות ה-80 ואף הוא נובע מהצורך בהתאמות מיבניות. באזור תלפיות-מזרח נגרע מרמת-רחל שטח המהווה השלמה לשכונה, וכתמורה נמסר לרמת-רחל שטח נוח מאד עד לכביש לארמון הנציב. בשכונת רמות צורף שטח למגורים שנגרע ממטה יהודה וכתמורה נמסרו שטחי מטעים שהיו בתוך ירושלים לישוב אורה. הכל במסגרת של "תן וקח" נקודתי מבלי לראות את התמונה בכללותה.

4. מה בעתיד?

להלן נבחן מכמה היבטים את מצבה של ירושלים, את השינויים העשויים לחול במצבה, את הערכותה לקראת השינויים הללו ואת המסקנות שניתן להסיק מבירור זה לגבי תחום השיפוט של ירושלים.

4.1 האתגר הפוליטי

רוב רובה של הקהיליה הבינלאומית טרם השלימה עם ריבונותה של ישראל בירושלים. מדינות ספורות הכירו בריבונות ישראל על חלקי העיר שהיו בשליטת ישראל מ-1949 עד 1967 (החלקים המכונים "מערב העיר") אך סרבו להכיר בריבונות ישראל על חלקי העיר שהיו עד 1967 בשליטת ירדן (החלקים המכונים "מזרח העיר"). לא ברור עד כמה הגורמים הבינלאומיים גורסים עדיין, כי יש לבצע את החלטת האו"ם משנת 1947 בדבר בינאום ירושלים או חלק ממנה - החלטה שנועדה לקדם את האינטרסים של הנוצרים בירושלים ולקיים בה דריסת רגל של מספר מדינות אינטרסנטיות - אך אין ספק שרוב הגורמים הבינלאומיים אינם מסכימים לכך שמעמד ירושלים ייקבע על ידי ישראל לבדה ללא הסכם בינלאומי או הסכם עם הערבים. בין הערבים יש התובעים להחזיר את כל ארץ ישראל לשלטון ערבי, אך יש גם המציעים, כי במסגרת הסכם לפתרון הסכסוך הישראלי-ערבי תחולק ירושלים לחלק שיימצא בריבונות ישראל וחלק שיימצא בריבונות ערבית-פלשתינאית או ירדנית.

השגת הכרה בינלאומית נרחבת בריבונות ישראל בירושלים השלמה היא האתגר הפוליטי הקשה ביותר הניצב בפני ישראל. כדי להתמודד עם אתגר זה פועלת ישראל (בעיקר באמצעות העיריה) להבטחת תיפקודה התקין של ירושלים כעיר אחת בלתי-מחולקת - על אף שהיא מורכבת מפסיפס של קהילות שונות ונבדלות, לקיום רוב יהודי באוכלוסיית העיר ולהדגשת הנוכחות היהודית וסמלי ריבונות ישראל בעיר,תוך כיבוד הזכויות והסמלים של המוסלמים והנוצרים.

העקרון הקובע כי הכרחי לקיים בעיר רוב מכריע של תושבים יהודים, גם כדי לבצר את מעמדה של ירושלים בדעת הקהל הבינלאומית כעיר יהודית, גם כדי להבטיח שניהול העיריה לא ישותק עקב יחסי כוחות שווים, היווה גורם חשוב ביותר בעת שהותווה גבולה של ירושלים המאוחדת בשנת 1967, והוא מקובל גם כיום כעקרון מרכזי במדיניות ישראל בירושלים. בשנים שלאחר 1967, משהובררו כי על אף משיכתה המיוחדת של ירושלים לגבי היהודים, גידול האוכלוסיה הערבית בעיר מהיר מגידול האוכלוסיה היהודית, נגזר מעקרון זה מאמץ להאיץ את גידול מספרם של היהודים.

כאן ראוי לתת את הדעת לכך שמרוץ הגידול של האוכלוסיות היהודית והערבית בירושלים עלול

להתרחש בעתיד בתהליכים שונים לחלוטין מאלה שראינו עד היום, תהליכים שהשליטה בהם תהיה קשה ביותר ואולי בלתי אפשרית לחלוטין.

גידול האוכלוסיה היהודית בירושלים נובע משלושה גורמים: ריבוי טבעי; מאזן ההגירה בין העיר לבין יתר ישובי הארץ; וחלקה של ירושלים במאזן העליה לארץ והירידה ממנה. על הריבוי הטבעי קשה להשפיע, אך על מאזן ההגירה בתוך הארץ ועל הכושר למשוך עולים ניתן להשפיע בעשיה בשלושה תחומים: האחד, יצירת מלאי מגורים שיענה על צרכי האוכלוסיה החזויה; השני, יצירת מקומות עבודה לאוכלוסיה הנדונה; והשלישי, הבטחת איכות חיים גבוהה ע"י שמירה על איכות הסביבה ואספקת שירותים מעולים בתחומי החברה, הדת, הבריאות, החינוך, התרבות והבידור. ראוי להדגיש, כי כשמדובר במגורים יש לתת את הדעת לטיפוסי הדירות המבוקשות, למיקומן, למחיריהן ולכך שתידרשנה הן דירות בבעלות והן דירות בשכירות.

גידול האוכלוסיה הערבית בירושלים משנת 1967 ועד היום נבע ממקור אחד - הריבוי הטבעי. הגירת ערביי ירושלים אל מחוצה לה היתה מצומצמת ביותר הן בשל מדיניות ההיאחזות מטעמים פוליטיים (ה"צומוד") הן בשל הרצון האישי שלא לאבד את היתרונות שמקנה מעמד התושב בישראל (בעיקר הזכות לביטוח לאומי). הגירת ערבים מיו"ש ומירדן אל ירושלים הותרה ע"י שלטונות ישראל רק בהיקף מצומצם מאד במקרים של איחוד משפחות. מאידך, משיכה של אוכלוסיה ערבית אל הישובים הצמודים לגבול שיפוט העיר נמשכה בקצב גובר והולך. כמו כן יושבים בתוך ירושלים ערבים רבים שאינם נושאים תעודת זיהוי ירושלמית. יש האומדים את מספרם בלמעלה מעשרים אלף. הגירת ערבים ישראלים מישובים אחרים בישראל אל ירושלים היתה זניחה. מצב דברים זה עשוי להשתנות בשני אופנים: האחד, בהתנהגותם של ערביי ישראל העשויים להגר אל העיר, אם כדי למצוא בה עבודה או כדי לקבוע בה עובדה פוליטית (בתמיכה כספית של מדינות ערב); והשני, בקביעת הסדרים חדשים בין ישראל ליו"ש, העשויים לגרום להגירה חופשית בין שני התחומים. הימנעותם של יהודי ישראל מעיסוק בעבודות שאינן מושכות ונטישת המגורים בשכונות היהודיות הישנות עשויות לגרור הגירה ניכרת של תושבים ערבים עניים אל ירושלים. שילוב הוגן יותר של משכילים ערבים בחברה ובמשק הישראלים עשוי לגרור הגירה ניכרת של תושבים ערבים אמידים אל ירושלים.

המסקנה המתבקשת מהסברות שהועלו לעיל היא שאם ישראל אינה רוצה להפסיד במירוץ הדמוגרפי, עליה ל"רוץ" יותר מהר, לאמור, עליה ליצור תנאים שיאפשרו לאוכלוסיה היהודית של ירושלים לגדול בקצב מהיר מבעבר.

שתי פעולות אחרות נתפסו, לפחות ע"י חלק מקובעי המדיניות בישראל, כבעלות ערך לחיזוק

אחיזתה של ישראל בירושלים. האחת, הרחבת תחום השליטה הישראלית סביב ירושלים. והשניה, הידוק הקשר בין ירושלים לבין הליבה הכלכלית-חברתית של ישראל באזור המטרופולין של תל-אביב. הפעולה הראשונה התבטאה בהקמת מיתקנים צבאיים וישובים אזרחיים בשטחים שמסביב לירושלים, במיוחד במקומות בעלי ערך בטחוני. הפעולה השניה התבטאה בסלילת כביש מעלה בית-חורון.

קשה לחזות מה צפוי לירושלים מן הבחינה הפוליטית בשנים הבאות. על אף הלחצים הבינלאומיים קיימה ישראל את המצב שנוצר במהלך השנים הראשונות שלאחר מלחמת 1967, לפחות עד לפריצת האינתיפדה בסוף שנת 1987. יתכן שישראל תרצה ותוכל לקיים את המצב הזה, או מצב דומה, למשך תקופה ממושכת. אולם, אין להוציא מכלל אפשרות כי תוך שנים ספורות תיווצר מערכת יחסים חדשה בין ישראל לבין ערביי יו"ש, וכי למערכת יחסים זו תהיינה השלכות על ירושלים.

אפשרות זו, כמו גם הצורך בהאצת גידול האוכלוסיה היהודית בירושלים, מחייבים בחינה מחודשת של תחום השיפוט העירוני כאחד הכלים העומדים לרשות ישראל במאבק על קביעת מעמדה הפוליטי. בירור ההשלכות של תחום השיפוט הנוכחי על יכולתה של ירושלים לספק את הביקוש החזוי למגורים וליצור את מקומות העבודה הדרושים ייעשה להלן בסעיפים 4.3 - 4.5. השלכות תחום השיפוט על הרחבת תחום השליטה הישראלית במרחב ירושלים פשוטות מאד - כל הרחבה של שטח השיפוט העירוני בתחום יו"ש תוסיף לתחום שליטת ישראל וכל הרחבה שתכלול מישלטים חשובים תגביר את ערכה הבטחוני של השליטה. אולם השאלה הכרוכה בקביעה הזאת אינה פשוטה: האם התגובות הבינלאומיות הקשות שתתעוררנה בעקבות הרחבת שטח השיפוט בתחום יו"ש במצבה הבינלאומי הנוכחי של ישראל לא תסבנה נזק פוליטי השקול כנגד היתרון הבטחוני שבהרחבה?

השלכות תחום השיפוט על הידוק הקשר של ירושלים עם מטרופולין תל-אביב נראות גם הן פשוטות יחסית - כל קירוב של תחום השיפוט של ירושלים אל אזור תל-אביב יקל על יצירת זיקות חזקות יותר בין שני המרחבים. הרחבת תחום השיפוט של ירושלים בכיוון מערב ללא חריגה מהקו הירוק עשוייה להיתקל בהתנגדות ישראלית ואולי גם במורת רוח בינלאומית. אולם אין להניח שעוצמתן של אלו תהיינה גדולות.

שינוי מערכת היחסים בין ישראל לערביי יו"ש יגרום בלי שום ספק ללחצים ערביים ובינלאומיים לשינויים במצב בירושלים. התביעות תמוקדנה בראש ובראשונה על מעמד המקומות הקדושים או על המעמד של העיר העתיקה והר-הזיתים. תביעות תקיפות פחות תועלינה ביחס למעמד השכונות הערביות הסמוכות לעיר העתיקה ולהר-הזיתים, ותביעות מתונות יותר עשויות לעלות ביחס למעמד

השכונות הערביות המרוחקות מהעיר העתיקה. היערכות ישראל לקראת תביעות אלו חייבת להיעשות באתרים הנזכרים או בקירבתם המיידית. להרחבת תחום השיפוט העירוני לא תהא כל השלכה על כושרה של ישראל לעשות את כל שאפשר לביצור אחיזתה באתרים הנזכרים, אף כי יתכן שהעיסוק בפיתוחם של שטחים פריפריאליים חדשים יסיח את דעת מקבלי ההחלטות מהצורך לעשות בליבה של ירושלים.

4.2 המערך היישובי במרכז הארץ והשפעותיו

המסגרת הגאוגרפית של איזור הבדיקה נגזרת משילובם של שני גורמים אשר לא תמיד הם עקביים זה לזה:

1. הגורם הקטגורי, המדגיש את היסודות הספציפיים-ייחודיים של חבל-ארץ נתון, המייחדים אותו מחבל-ארץ אחר. במקרה שלנו, הכוונה כמובן לחלק מגב-ההר המרכזי של ארץ ישראל בו שוכנה ירושלים, והוא מצוי במרכזה של הארץ, בין השפלה במערב, עד למבואות מדבר יהודה במזרח.

2. הגורם של הרציפות, המדגיש את היסודות האוניברסליים של חבל-ארץ כלשהו, בהיותו חלק מן המרחב הפיסי, ואין בו גבולות או מחסומים א-priori. אחת האפשרויות להציג את המרחב הרציף היא ע"י השתרעות ריכוזי האוכלוסיה העירונית הצפופה שבו (קרי, תחומי השפעה מטרופולינייים), במיוחד כאשר נראה שישנה חפיפה (בשוליים) בין תחומי ההשפעה.

שתי מסקנות נובעות מן הדיון דלעיל: ראשית, המסגרת הגאוגרפית לבדיקת גבולות השיפוט, ראוי שתתייחס לתכונת הרציפות המרחבית, ומכאן צריך השטח הנבדק לצורך קביעת הגבולות להשתרע בדרך כלל על פני שטח מקיף יותר מאשר השטח שיוחלט עליו לבסוף. שנית, התכונה הקטגורית של המרחב, מן הראוי שתביא גם להתייחסות לתאי שטח לא-רציפים, בעיקר מסיבות מוסדיות, כגון השטחים של מועצות מקומיות בתוך התחום של מועצות אזוריות בתוך תחום השיפוט של עיריות (כגון רמת-רחל). במילים אחרות, ישנו מרחב העשוי להיות מובלעת בתוך מרחב אחר.

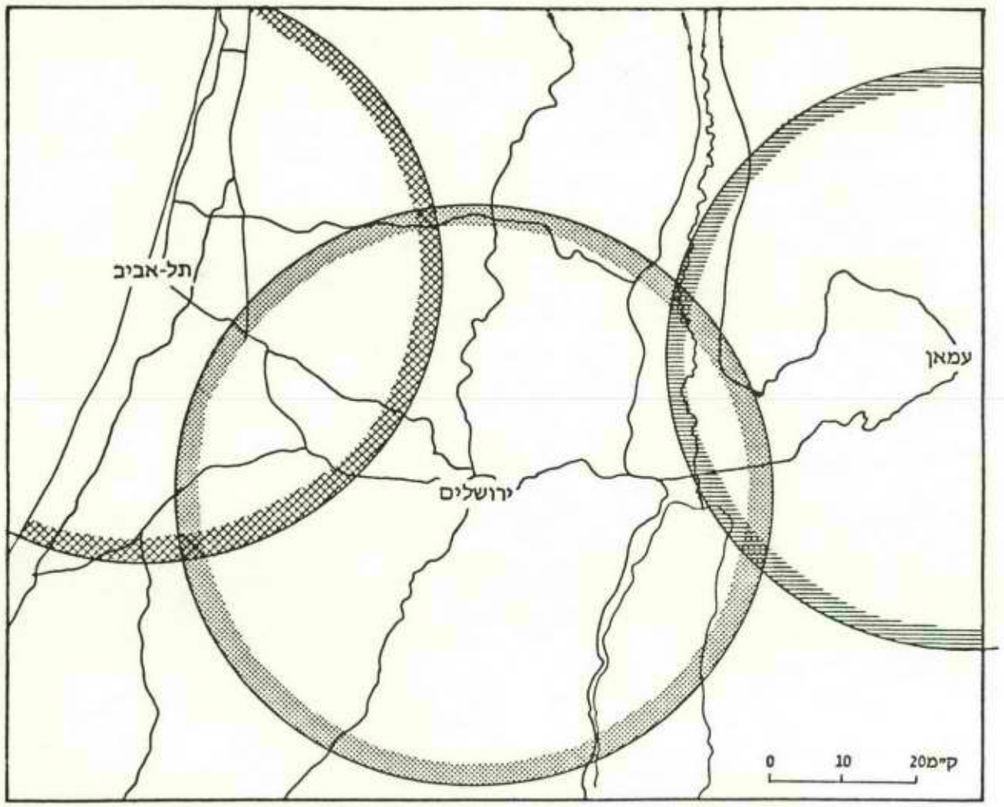
המימד השני, פרט לנתוני הזירה, הוא מימד הזמן. שנת היעד לבדיקה היא בעוד 20 שנה, כלומר שנת 2010, כאשר אנו בדעה כי בתוך תקופה זו יחולו שינויים מבניים, חלקם הניתנים לזיהוי לאלתר וחלקם שהשפעתם המלאה והמצטברת, תורגש רק בעתיד. באופן עקרוני ניתן לסווג את התחומים

בהם עשויים לחול שינויים אלה, כפי שהם משתקפים במפת שימושי הקרקע הצפוייה, דהיינו:

התפתחויות בתחום היישובי והדמוגרפי-כלכלי;

התפתחויות בתחום מערכות התשתית ההנדסית;

התפתחויות בתחום המינהלי-מוסדי.



איור מס' 1: תחומי השפעה מטרופולינייים (משוערים)

4.2.1 "ציר הגבעות" וחתחום חבין-מטרופוליני

ההתפתחויות היישוביות הבולטות הצפויות במרכז הארץ בתקופה הנסקרת, אינן פועלות בהכרח לכיוון חיזוק מעמדה של ירושלים. מזה תריסר שנים ויותר שולטת הקונספציה של פיתוח אזורים למגורים עירוניים ב"ציר הגבעות" (*) בסמיכות למישור החוף, ולפי קונספציה זו הוקמה כוכב-יאיר בסמיכות לכפר-סבא, ראש-העין (מזרח) עוברת הרחבה מסיבית תוך שנה-שנתיים, ומתוכנן להקים מרכז עירוני חדש ממזרח ללוד ולרמלה, הלא היא מחדיין. כל המרכזים העירוניים הללו, שהיקף אוכלוסייתם נאמד בעשרות אלפי תושבים, מהווים הרחבה והתפשטות של אזור המטורופולין של תל-אביב.

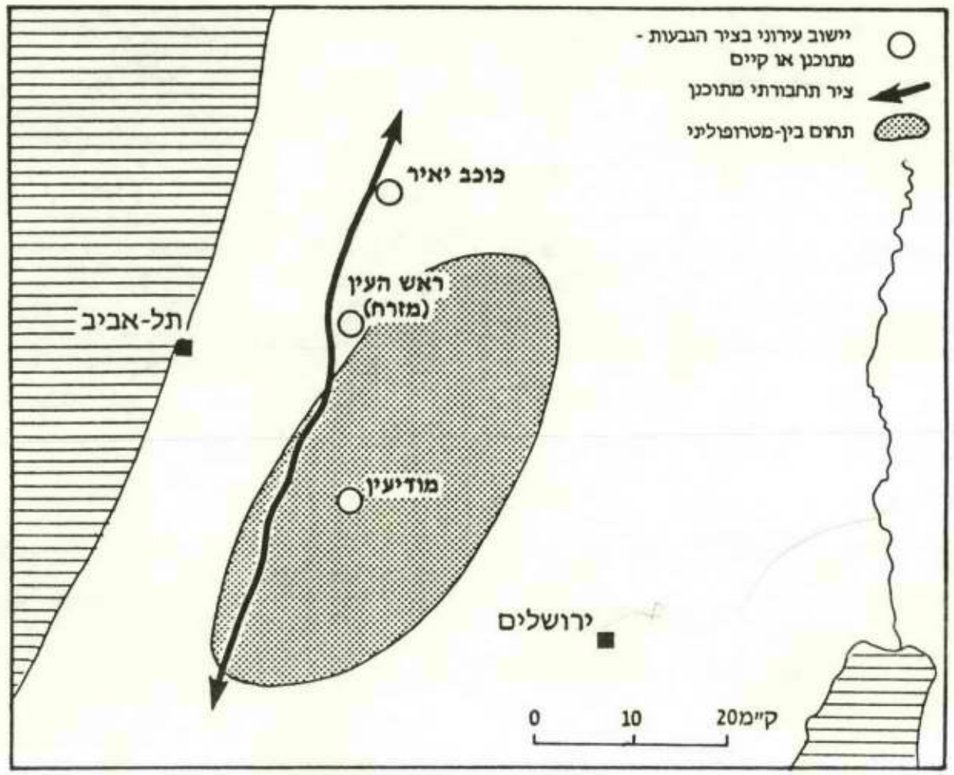
התפתחות שניה, משמעותית אולי אף יותר מבחינת הטווח הארוך היא סלילתו של כביש רב-קיבולת (מס' 6), העובר ליד כל היישובים העירוניים החדשים סמוך לתוואי של מסילת הברזל המזרחית. באזור לוד-רמלה התוויית הכביש מוסטת מערבה אל הגבעות בסמוך לדרך מס' 1, ציר ירושלים-ת"א. מעצם טיבו, פיתוח נתיב תחבורתי עתיר קיבולת במקביל למטרופולין ת"א ובקרבתו משנה את הנגישות הכוללת של האזור, ואת מדדי המרכזיות של רשת התחבורה לטובת תל-אביב ולרעת ירושלים, על כל מה שמשתמע מכך.

האזור בו עתידים לחול מרבית השינויים כתוצאה מהתפתחויות ישוביות ותחבורתיות אלה הוא התחום הבין-מטרופוליני, הנמצא בתווך בין קו 40 ק"מ מירושלים וקו 40 ק"מ מתל-אביב. מבחינת תחומי השיפוט המוניציפליים מדובר באזור הכלול במועצה האזורית מדיעין בצפון, מועצה אזורית גזר במרכז ומועצה אזורית מטה יהודה. זהו האזור בו יורגשו מרבית ההשלכות של הפיתוח החדש, ושבו יתמקדו תוספות הרנטות הקרקעיות הנובעות מההשקעות השונות.

השיפורים במערכות התחבורה במטרופולין תל-אביב, גידול האוכלוסיה בו והתרחבות התפרסותה, יוצרים אפשרות לפרוס גם חלק מאזורי התעסוקה המטרופוליניים, במיוחד את אזורי התעשיה. פיתוח כזה, אם ייעשה בתחום החפיפה של אזור המטורופולין של ירושלים עשוי לספק את הביקוש הצפוי במטרופולין של תל-אביב ובה בעת לתרום לחיזוקה של ירושלים. אזורי תעשיה שיוקמו בתחום החפיפה יימצאו במרחק קצר מתל-אביב וייהנו מהשרותים המגוונים שמטרופולין תל-אביב מסוגל לספק להם ומן הקירבה לנמל-התעופה בן-גוריון ולנמל אשדוד. בה בעת הם יימצאו במרחק קצר

(*) הפוטנציאל לפיתוח מגורים עירוניים בציר הגבעות, החברה ליישוב, אוניברסיטת חיפה, 1978.

משכונות המגורים של ירושלים ויספקו לתושביה תעסוקה במפעלים שאינם מוכנים להרחיק יותר מתל-אביב. העמדת אזורי תעשיה בין-מטרופוליניים אלה תחת שלטון מוניציפלי מיוחד שלירושלים יהיה בו חלק, תאפשר לעירית ירושלים גם להשפיע על פיתוחם וניהולם, גם ליהנות מההכנסות מהם.



איור מס' 2: שינויים צפויים במערך היישובי במרכז הארץ

4.2.2 התמורות במרחב המקיף את העיר

המרחב של ירושלים וסביבותיה הינו הררי. בחלקו הסמוך לקו פרשת המים ניתן למצוא שטחים נוחים לפיתוח, אך ככל שמרחיקים ממנו מזרחה ומערבה הופך התבליט משופע יותר ומבותר יותר. בשל מיעוט הגשם במזרח, השטח מדברי ואינו מיושב, ואילו במערב מצויים יערות ויישובים חקלאיים קטנים. בשל קשיי התבליט לא פותחה במרחב מערכת דרכים ענפה. דרכים בכיוון צפון-דרום יש רק על קו פרשת המים - במרכז המרחב, בבקעת הירדן ולרגלי מדרגות ההר הגבוה במזרח ובמערב. בשולי המרחב יש מספר דרכים בכיוון מערב-מזרח, אולם רק דרך מס' 1 נסללה ברמה גבוהה (כביש מעלה בית-חורון הולך ונסלל אך טרם הושלם).

שטחו של מרחב ירושלים הוא כ-900 קמ"ר; מתוך זה 110 קמ"ר בתחום השיפוט של ירושלים (יחד עם המובלעת של רמת-רחל), 590 קמ"ר בתחום יו"ש ו-200 קמ"ר בתחום ישראל (מזה 135 קמ"ר בתחום אזור הגלישה המערבי המוגדר בקו הישובים נטף-שורש-מטע).

בתחום יו"ש מצויים חמש עיריות ערביות וכ-50 כפרים ערביים, שלוש מועצות מקומיות יהודיות ו-15 יישובים כפריים יהודיים. האוכלוסייה הערבית בתחום זה נאמדת ב-240,000 נפש. האוכלוסייה היהודית נאמדת ב-26,000 נפש. בתחום ישראל מצויים שלושה כפרים ערביים, מועצה מקומית יהודית אחת (מבשרת-ציון), שני פרברים יהודיים (קרית טלז-סטון ומוצא), ושלושה-עשר יישובים כפריים יהודיים (בנוסף לרמת-רחל שבתוך תחום השיפוט של ירושלים), מהם שלושה קיבוצים יהודיים ועשרה מושבים. האוכלוסייה הערבית בתחום זה מונה כ-4,000 נפש והאוכלוסייה היהודית כ-21,300 נפש; מתוכה כ-13,000 במבשרת-ציון, 1,500 בקיבוצים (ועוד כ-300 ברמת-רחל), וכ-6,500 ביישובים האחרים.

באיזור הגלישה המערבי של ירושלים - המגזר שבתחום ישראל - יש כ-14 קמ"ר שמורות טבע, כ-27 קמ"ר של גנים לאומיים ושמורות נוף, כ-24 קמ"ר יערות, בנוסף לאלה הכלולים בשמורות הטבע ובגנים הלאומיים, כ-4.5 קמ"ר שטחים חקלאיים (בעיקר מטעים), וכ-7.5 קמ"ר שטחים בנויים (כולל שטחים פנויים בתחום היישובים). המשק החקלאי של היישובים החקלאיים באיזור זה כולל, בנוסף על השטחים החקלאיים המצומצמים שבהר, שטחים חקלאיים מרוחקים וכן לולים (ומיכסות ייצור לעופות וביצים). בקיבוצים יש גם מפעלי תעשייה ומפעלי נופש. ביישובים האחרים מהווה תעסוקת חוץ את מקור ההכנסה העיקרי.

במרחב הכפרי שממערב לירושלים מתרחש תהליך איטי של פירבור. איטיותו של התהליך מוסברת בראש ובראשונה בכך שעד לפני שנים מועטות רוב הביקוש למגורים בירושלים היה למגורים בצפיפות

עירונית ובצמוד לעיר, והלחצים לפיתוח מגורים פרבריים היו חלשים. מאידך, הבעלות הציבורית על מרבית הקרקע במרחב זה, ההתיישבות החקלאית המאורגנת במסגרות מוסדיות קשיחות, יחד עם הבקרה התכנונית החזקה-יחסית, בלמו את הלחצים לפיתוח פרברי. אולם, הקשיים הפנימיים ההולכים ומצטברים במיגזר החקלאי בישראל, והדחפים שמקורם בגידולה של ירושלים מבטיחים שינויים במרחב זה.

הדחפים הנובעים מירושלים מצמיחים פרברי-מגורים כפריים או כפריים למחצה, שצורות אירגונם שונות, אך כולם אינם יישובים חקלאיים ותעסוקת תושביהם היא ברובה בירושלים. דחפים אלה גורמים לאחרונה גם להקמת עסקים ביישובי המרחב הכפרי הזה, בעיקר עסקי-אחסנה. מאידך, אנו עדים לכך שהמשק החקלאי במתכונות המקובלות בישראל אינו מסוגל לפרנס בכבוד את כלל תושבי היישובים החקלאיים. הקיבוצים מתמודדים עם הבעיה ע"י הקמת מפעלי תעשייה ומפעלי נופש. המושבים אינם ערוכים לשינוי מיבני כזה. הקשיים הללו עתידים להחמיר מאד, הן בשל ההכרח הצפוי להקטין את מיכסות המים להשקייה והן בשל תביעות חקלאים באזורים פריפריאליים להגדיל להם את מיכסות ייצור הביצים ובשר העוף - דבר שיבוא בהכרח על חשבון יישובים באזורים אחרים ובתוכם יישובי פרוזדור ירושלים. קשיי המגורים והתעסוקה של בני המושבים אף הם יחריפו את הבעיה. בתנועת המושבים בכללותה מדובר עתה על הכפלת קיבולת המגורים של המושבים כתוצאה מן האפשרות להעמיד לרשות בנים שאינם ממשיכים בעיבוד המשק החקלאי, חלקות קרקע לבניית בתים במתכונת "בנה ביתך". בשים לב לשינויים שכבר החלו, אין ספק, כי המשק החקלאי במרחב הנדון עתיד להצטמצם, בעוד אוכלוסיית היישובים החקלאיים עתידה לגדול. תהליכים אלה יגרמו לכך, שלפחות חלק מהיישובים החקלאיים במרחב יהפכו לפרברי-מגורים, כאשר תעסוקת תושביהם תסתמך יותר ויותר על ירושלים.

במרחב השפעתה של ירושלים בתחום יו"ש - מרחב המקיף למיצער את רמאללה בצפון ובית-לחם בדרום, וכולל במזרח את מעלה-אדומים - מתרחשים תהליכים שונים אך דומים, שתוצאתם היא עיור אוכלוסיית המרחב וצמיחת התיישבות פרברית לצד היישובים העירוניים הוותיקים. התיישבות זו מתבטאת במספר צורות שונות. צורה אחת היא היישובים היהודיים העירוניים הקטנים והבינוניים שהוקמו ע"י ממשלת ישראל, והם מספקים בחלקם ביקוש להתיישבות מטעמים אידיאולוגיים ובעיקרם ביקוש למגורים זולים של זוגות צעירים מירושלים. צורה אחרת היא היישובים הערביים הכפריים, שהמשק החקלאי שבהם מצטמק, תעסוקה חלופית אינה מתפתחת, אך המגורים מתרבים מאד והם הופכים במהירות לפרברים עירוניים. וצורה שלישית היא ההתיישבות המפוזרת של הבדואים בדרום-מזרח המרחב, שגם בה אין מקורות תעסוקה. היישובים העירוניים הוותיקים שבמרחב (בית-לחם ובנותיה בדרום, רמאללה ואל-בירה בצפון) פיתחו מקורות תעסוקה עצמיים. עם זאת, ירושלים

היא מוקד התעסוקה העיקרי של תושבי היישובים הפרבריים השונים.

עיורו של המרחב היה עד כה בעיקר בסמוך לדרכים הנוחות: חלקו הגדול, הערבי ברובו, בסמוך לדרך גב-ההר, וחלקו הקטן, היהודי ברובו, בסמוך לדרך מס' 1. המשך עיורו של המרחב יחייב פיתוח מערכת דרכים ענפה ברמה גבוהה. כתוצאה ממיבנה התבליט רוב עתודות הקרקע הנוחות לפיתוח עירוני מצויות ממזרח ומצפון לירושלים - בתחום יו"ש. איתור העתודות העיקריות שבמרחב מופיע במפה מס' 1.

שטחן של העתודות העיקריות בתחום יו"ש הוא כ-35 קמ"ר ואילו בתחום ישראל הוא מגיע לכ-30 קמ"ר.

התמורות המתרחשות במרחב סביב ירושלים, תמורות שתואצנה בעתיד הקרוב, הן בשל העליה הגדולה הצפויה והן בשל מיצוי עתודות הקרקע בירושלים, מחייבות היערכות חדשה גם במסגרות המוניציפליות.

המסגרות האלטרנטיביות האפשריות נידונות בפרק 5.

4.3 המגורים בירושלים

4.3.1 האוכלוסיה היהודית

האוכלוסיה היהודית בתחום השיפוט של עיריית ירושלים גדלה בין השנים 1967-1989 בשיעור של 84% ועומדת כיום על כ-365 אלף איש. יחד עם האוכלוסיה שעברה להתגורר בישובים הלווייניים של ירושלים (מבשרת-ציון, מעלה-אדומים, גבעת-זאב ובנותיה, אפרת) היה הגידול בשנים דלעיל בשיעור של 94%. מקורות הגידול בתקופה זו היו: ריבוי טבעי - 21.5 לאלף (בממוצע לעשור האחרון), מאזן הגירה פנים-ארצי שלילי של כ-6700 איש, והפנייה ראשונה של 2,700 עולים בממוצע לשנה לאותה תקופה. לפי תחזית אוכלוסיה שנערכה לאחרונה ע"י מומחים מהאוניברסיטה (•) תגיע האוכלוסיה היהודית בירושלים ב-1998 ל-440 אלף (בשיעור גידול שנתי של2.3%), ובשנת 2018 ל-657 אלף (בשיעור גידול שנתי של 2%); אם נניח שירושלים תקלוט 8% מהעליה הצפוייה בעשור הקרוב, וזו תגיע

(•) דב פרידלנדר ואחרים - שינויים סוציו-כלכליים, תהליכים דמוגרפיים והזדקנות האוכלוסיה בישובים בישראל, עמ' 73-75.

ל-1 מיליון נפש, עשוייה האוכלוסיה היהודית בעיר להגיע ל-520 אלף לקראת סוף העשור ול-650 אלף בסוף העשור הראשון למאה הבאה.

הבניה למגורי יהודים בירושלים בעשר השנים האחרונות, עמדה על ממוצע שנתי של כ-2,300 יח"ד. בישובי הלוויין נבנו באותה תקופה כ-700 יח"ד לשנה ובסה"כ - 3000 יח"ד שענו על ביקושי האוכלוסיה היהודית בירושלים ובנותיה. היקף הבניה גדול בדרך-כלל מהנגזר מגידול האוכלוסיה. זאת בשל גריעת דירות מהמלאי הקיים, הן משום גריטה ונטישה של דירות ישנות, הן משום הפיכת דירות לשימושים אחרים והן משום איחוד דירות קטנות. תהליכים אלה יוסיפו להתקיים בחלקי העיר הוותיקים. לפיכך, ניתן לאמוד את הביקוש הצפוי בעשור הקרוב עבור האוכלוסיה היהודית בירושלים בכ-25 אלף דירות. אומדן זה עשוי להשתנות אם יילקח בחשבון האיכלוס המואץ הנובע מקליטת עולים חדשים בעיר. גם בהנחה מתונה שהיקף הפניית עולים לעיר ידמה לזה של המחצית הראשונה של שנה זו, כ-6.5% מסך כל העולים, (כ-1,200 משקי בית) הרי לשנה צפוי ביקוש נוסף שינוע בין 2,000 ל-2,400 יחידות דיור. גם אם נניח שתהליך מואץ זה יימשך רק 3 שנים ,עשוי מספר הדירות המבוקש בעיר בעשור הקרוב להגיע ל-33 אלף. אם העליה תימשך יותר מכך וחלק גדול יותר יופנה לירושלים, עשוי הביקוש בעשור הקרוב להגיע ל-54,000 דירות. בעשור השנים שלאחר מכן עשוי הביקוש השנתי להגיע ל-4,200 - 4,500 דירות לשנה, ויסתכם ב-42,000 עד 45,000 דירות.

היצע הקרקעות למגורים מניח מיצוי של אתרי הבניה האפשריים בעיר. (ראה נספח מס' 1). לפי הערכותינו, מתוך קיבולת אפשרית של 39,000 יחידות דיור, ניתן לממש בעיר בעשור הקרוב כ-27,000 יחידות ואת היתרה בעשור השני.

המסקנה איפוא, שאם ייעשה מאמץ מיוחד לפתח את עתודות הקרקע בעיר בעשור הראשון, תספיק העתודה היותר זמינה רק ל-8 שנים. כל העתודה הקרקעית לבניה למגורים עשויה להתמצות בתוך 12-10 השנים הקרובות.

בישראל כולה ואף בירושלים קיים ביקוש ניכר למגורים צמודי קרקע (בסוף שנות ה-80 כשליש מהדירות שנבנו בישראל היו צמודות קרקע). קשה לדעת אם נטייה זו תימשך בהיקף הנוכחי לאורך תקופה ארוכה, אך אין ספק שחלק גדל והולך של הביקוש הצפוי למגורי יהודים בירושלים יופנה למגורים מסוג זה. בתוך תחום השיפוט הנוכחי ניתן לספק מגורים כאלה בהיקף מצומצם ביותר. לפיכך, רוב הביקוש יופנה אל אזור ההר שממערב לירושלים. לעומת הביקוש הנגזר לעיל, שמקורו במשפחות מבוססות, קיים בעיר ביקוש ניכר למגורים זולים יחסית, לאוכלוסיה חרדית, לזוגות צעירים, למשפחות בוגרות דלות אמצעים ולעולים החדשים. אם תספק ירושלים את רוב הביקוש הזה בגבולותיה הנוכחיים, ייווצר חוסר איזון חברתי-מרחבי שבו תלך ירושלים ותאבד את האוכלוסיה המבוססת לטובת הפריפריה כשהיא ממשיכה לקלוט אוכלוסיה דלה יותר, הצורכת שירותים רבים.

מרחב ירושלים

1. עתודות קרקע
לפיתוח יהודי · 1990

מקרא

- עתודות בתחום שפוט ירושלים
- עתודות בתחום מטה יהודה
- עתודות בתחום יו"ש
- אזור תעשיה
- מתקן עירוני
- אתר הישוב המתוכנן-מודיעין
- אתרים אלטרנטיבים לאזורי תעשיה בין מטרופולינים
- תחום שפוט עירוני
- גבול מועצה אזורית
- מטה יהודה
- "הקו הירוק" לשעבר
- כביש ראשי קיים
- כביש ראשי מוצע

0 1 2 3 4 5 ק"מ

קנה-מידה 1:100,000

4.3.2 האוכלוסיה הערבית

האוכלוסיה הערבית בירושלים גדלה מאז איחוד העיר בשיעור העולה על 110%; כמעט כל הגידול מקורו בריבוי הטבעי; הגירה של ערביי יו"ש וחבל עזה אל ירושלים, אינה מתקיימת משום האיסור המינהלי על השתכנות ערביי יש"ע בתחומי ישראל (ככל הנראה מתגוררים בעיר בניגוד לחוק כמה אלפי ערבים מיו"ש, אך אין הם כלולים בסטטיסטיקה הרשמית). הגירה של ערבים מירושלים אל תחומי יו"ש מצומצמת ומכוונת ברובה אל האזורים הגובלים בתחומי השיפוט. לאזורים אלה נמשכת גם אוכלוסיית מהגרים מהר חברון ומאזורי יו"ש האחרים. למרות הירידה הגדולה בשיעורי הריבוי הטבעי של האוכלוסיה הערבית בירושלים ומיעוט ההגירה המדווחת אל העיר, עדיין שיעור הגידול באוכלוסיה הערבית גבוה מזה המתקיים במגזר היהודי.

עד עתה לא התקיימה הגירה משמעותית של ערבים ישראלים אל ירושלים, אך סביר להניח כי בשנים הבאות, עם התגברות תהליכי העיור בחברה הערבית הישראלית, נראה הגירה כזאת (ואולי גם במימדים ניכרים). די אם נעקוב אחר הגידול במספר הסטודנטים הערבים בעיר כדי לאמוד את העתיד להתרחש.

במרחב הכפרי הערבי ובישובי הלוויין הערביים שבמרחב המטרופוליני של ירושלים התרחש בעשרים השנה האחרונות גידול מואץ באוכלוסיה. נכון שאין נתונים מוסמכים על אוכלוסיה זו אך ניתן לאומדה. בשנת 1967 גרו במרחב זה כ-109,000 ערבים. בשנת 1987 נאמד מספרם באותו מרחב (*) בכ-240,000, כלומר שיעור הגידול של הערבים במרחב סביב לעיר היה גבוה מזה של האוכלוסיה הערבית המתגוררת בתחומי השיפוט של ירושלים. אוכלוסיית המרחב צפוייה לגדול במהירות גם בשנים הבאות. יתכן שהריבוי הטבעי יפחת במקצת אך מאידך עשוייה ההגירה לאזור לסגור את הפער שייווצר בשיעורי הגידול, ולכן עשוייה האוכלוסיה במרחב הנזכר להגיע בעוד 20 שנה ל-450 אלף נפש ויותר.

ההיבט הפוליטי של ממדי הגידול הערבי והיהודי במרחב כבר נדונו לעיל; הנתונים רק מחדדים את הבעיה.

(*) המרחב כולל את נפת ירושלים של אז, והערים בית לחם ובנותיה, רמאללה ואל-בירה, והכפרים הסמוכים אליהם (ראה מפה מס' 3).

4.4 מוסדות ירושלמיים

בשל משמעותה הדתית והתרבותית מושכת ירושלים מוסדות רבים. היותה בירת ישראל מחייב לשכן בה את המוסדות הבירתיים של מדינת ישראל. כאשר תוכר ירושלים ע"י מדינות העולם כבירת ישראל דה-יורה יגדל הביקוש למוסדות במידה רבה. בעשרים השנים האחרונות נבנו בעיר כ-260 אלף מ"ר למוסדות בירתיים מיוחדים, מוסדות בריאות ומוסדות דת לא-שכונתיים (זאת ללא משרדי ממשלה וחברות ארציות שונות) - רובם מוסדות ישראליים. תרגומו של ביקוש בהיקף כזה לקרקע הוא בעייתי, משום שחלק גדול מהבניה נערך במיתחמים שהוקצו לכך מראש כקריות (מוזיאון ישראל, האוניברסיטה, הדסה, וכו') שתוכננו לספק את הביקוש לאורך זמן ניכר. קריות אלה הן צרכניות גדולות של שטח. אם נניח שבעתיד יתווספו לעיר מספר קריות נוספות, עשוי ההיקף הקרקעי שיידרש למוסדות להגיע ל-1,800 - 2,000 דונם.

האוכלוסיה הערבית מעוניינת להקים בעיר מוסדות מקבילים למוסדות היהודיים. ענין זה בא לידי ביטוי חלקי בהקמת מוסדות החינוך הגבוה בביר-זית, רמאללה, בית-לחם ואבו-דיס. אין ספק, כי אם יותר להם ע"י ישראל (בהסדר כזה או אחר) לבנות גם בתוך ירושלים, ייווצר ביקוש ניכר לקרקע למטרה זו.

כאשר תוכר ירושלים כבירת ישראל ע"י העולם כולו ייווצרו, כאמור, ביקושים נוספים גם למוסדות בינלאומיים, לשגרירויות ולמוסדות דת נוצריים.

4.5 התעסוקה בירושלים

על מבנה התעסוקה בירושלים נכתב רבות ולא כאן המקום לפרט את בעיותיו, אולם ברור כי בעטיו של מבנה זה מהגרים מהעיר רבים מבניה, שאינם מוצאים בה תעסוקה בענפים המבוקשים על ידם, ורבים אחרים אינם באים להשתקע בה משום חוסר הגיוון במשלחי היד שהעיר מסוגלת להציע. בעטיו של מבנה התעסוקה נמוכה גם הכנסתם הממוצעת של תושבי העיר בהשוואה להכנסתם של תושבי חיפה ותל-אביב. לפי פרסומי מחלקת המחקר של משרד הפנים, מיקומה של ירושלים במידרג "רמת העושר" של הרשויות המקומיות בארץ הוא מהנמוכים ביותר (במקום ה-63 מתוך 94 הרשויות).

הענף הפחות מפותח בעיר הוא התעשיה, זאת הן מסיבות הסטוריות והן משום הקשיים בהקמת תעשיות באזור ההר. יחד עם זאת מפעלים עתירי ידע שהוקמו בעשרים השנה האחרונות בירושלים, הם לרוב מפעלים משגשגים הנשענים על רמת הכשרה גבוהה של כח-אדם אוניברסיטאי, ושל כח-אדם

שקיבל הכשרתו במכללות הקיימות בעיר. במאמר מוסגר ראוי לציין שכושר הקליטה של התעשיה בעיר נמוך בהרבה מהיקף כח האדם שההכשרה המקצועית בעיר מעמידה לרשות התעשיה.

בעיר ובסביבתה הקרובה תשעה אזורי תעשיה, שניים מהם מחוץ לתחומי השיפוט. על פי בדיקות מפורטות שנערכו לצורך עבודה זו, מתחלקות העתודות האפשריות לבניה כדלהלן:

א. באזורי תעשיה בתחום ירושלים ובמסגרת ה"קו הירוק" לשעבר -
כ-790,000 מ"ר (שטח רצפות);
ב. באזורי תעשיה בתחום ירושלים אך מחוץ ל"קו הירוק" לשעבר -
כ-840,000 מ"ר (" ");
ג. באזורי תעשיה שמחוץ לירושלים ניתן לבנות כ-1,500,000 מ"ר (" ").

במילים אחרות, בתוך תחומי השיפוט אפשר עדין לבנות לשימוש התעשיה כ-1.6 מיליון מ"ר, והיקף דומה באזורים הסמוכים לעיר.

נתוני הביקוש בעשור האחרון מראים כי בממוצע רב-שנתי נבנו בעיר מדי שנה כ-21,000 מ"ר ליעודי תעשיה ומלאכה. בהנחה ששליש מהשטח משמש בפועל למטרות אחרות (מסחר, משרדים, וכו'), הרי שבעיר נבנו בממוצע כ-14,000 מ"ר לתעשיה ומלאכה כל שנה. גם אם ייעשה מאמץ מיוחד והבניה לתעשיה תעלה ל-40,000 מ"ר לשנה (בממוצע לעשור הבא), עשוי השטח הזמין לבניה שבתחומי השיפוט ובמסגרת הקו הירוק להספיק לעשרים שנה; יתרת העתודה עשוייה להספיק לעוד תקופה דומה.

אולם למרות האמור לעיל, יש להביא בחשבון את הגורמים הבאים המבטלים במידה רבה את האפשרויות המעשיות להקמת מבני תעשיה בחלק מאזורי העיר:

1. במערכת מחירי הקרקע שנוצרה, בעיקר באזורי תלפיות וגבעת-שאול, קשה יהיה לפתח תעשיה. יש אפוא לנקוט בצעדים משולבים (מינהליים וכלכליים) שיביאו להורדת מחירי הקרקע.
2. ממדי המגרשים באזורים הוותיקים הם קטנים יחסית, ואם ייווצר ביקוש למפעלים שהם צרכני קרקע גדולים, או המבקשים עתודה גדולה להתרחבות בעתיד, אין היצע מספיק של שטח מבונה ויש צורך לחפש עתודות קרקע של מגרשים גדולים (מעל 10 דונם למשל).
3. אזורי התעשיה הוותיקים בעיר סובלים מנגישות גרועה יותר מחלקי העיר האחרים. כל עוד לא תיפתר בעיה זאת קשה יהיה לשכנע יזמים להגיע לאזורים אלה.
4. נגישות נמוכה יחסית קיימת גם אל נמלי היצוא של ישראל באוויר ובים.

לכן, הקמת אזור תעשיה ממערב לירושלים היא משמעותית, משום היותו בגבול הקו הירוק ועל ציר התנועה למרכז הארץ.

4.6 התמורות החברתיות-כלכליות באוכלוסית ירושלים

בדיון שלהלן כוונתנו היא לעסוק רק באותן תמורות חברתיות-כלכליות שעשויות להיגזר מהן מסקנות לגבי שטח השיפוט העירוני.

4.6.1 האוכלוסיה הערבית

בהיעדר מחקרים מפורטים על האוכלוסיה הערבית של ירושלים, נראה לנו כי דגם ההתנהגות היחיד שיש לו משמעות לגבי תחום השיפוט הוא העדפת צורת המגורים ומקום המגורים. כאן ראוי להבחין בין הערבים הכפריים שבתחום העיר לבין הערבים העירוניים שבה.

תופעה שהתרחשה בכל המיגזר הכפרי ביו"ש ובולטת גם בכפרים הערביים שסופחו לירושלים, היא היעלמות צורת המגורים המשותפת של המשפחה המורחבת סביב החצר של אבי המשפחה. עליית רמת המחיה, מעבר רוב בני המשפחה מתעסוקה חקלאית בנחלה המשפחתית לתעסוקה לא-חקלאית מחוץ לכפר, וקליטת דפוסי חיים מערביים-מודרניים, גרמו לכך שהזוגות הצעירים מעדיפים להקים להם על קרקע של המשפחה בית חד-משפחתי נפרד מבית האב. עם זאת, גם בשל היתרון הכלכלי שבהקמת בית על קרקע שבבעלות המשפחה, גם בשל הדבקות החברתית בקהילה הכפרית, ההעדפה הבולטת היא שלא לחרוג מתחום אדמות הכפר. התוצאה של העדפות אלו היא, כי למשך שלב הפיתוח המאופיין בהן - היינו כל עוד יש בתחום אדמות הכפר עתודות מספיקות - צפיפות הבינוי למגורים היא נמוכה יחסית, ובוודאי נמוכה כשמדובר באזורי מגורים עירוניים.

ההעדפה למגורים בבית חד-משפחתי על מגרש מרווח, אינה ייחודית לכפריים הערביים; היא נפוצה גם בקרב הערבים העירוניים וגם בקרב היהודים העירוניים. אולם, המחיר הגבוה של הקרקע העירונית אינו מאפשר לאלה כמו גם לאלה לממש העדפה זו, אלא אם כן הינם בעלי אמצעים גדולים. האוכלוסיה הערבית העירונית, ובתוכה גם הירושלמית, החלה כבר מזמן להסתגל למגורים בבתי דירות. היקפם של מגורים אלה בירושלים כיום אינו גדול, אך סביר להניח, כי אילוצי המחסור בקרקע ומחיר הקרקע מכאן, והנכונות לאמץ דפוסי מגורים מערביים מכאן, יגרמו לכך שצורת מגורים זו תתפשט בשכונות הערביות ותגיע בסופו של דבר גם אל הכפרים שבתחום ירושלים. כתוצאה מתהליכים אלה תגדל קיבולת המגורים של השכונות הערביות שבעיר.

העליה ברמת המחיה ואימוץ דפוסי חיים מערביים אמורים לגרום לכך, שבמשך הזמן יקטן גודלו

של משק הבית הערבי ותקטן צפיפות הדיור שלו. כלומר, שבאותה כמות של דירות תתגורר אוכלוסיה קטנה יותר. מסתבר שעל אף הירידה שחלה בריבוי הטבעי של ערביי ירושלים, גודל משק הבית נותר עדיין גדול כפי שהיה בשנות השבעים, וצפיפות הדיור גם היא לא קטנה כל כך.

אם תתממש ההנחה בדבר הגדלת קיבולת המגורים בשכונות הערביות של ירושלים וצפיפות הדיור לא תפחת באופן משמעותי, תוכלנה השכונות הללו לספק מגורים לאוכלוסיה ערבית גדולה בהרבה מזו שמתגוררת בהן כיום.

4.6.2 האוכלוסיה היהודית

מן התהליכים המתרחשים באוכלוסיה היהודית של ירושלים ראוי לדעתנו להצביע על שניים שיש להם משמעות לגבי תחום השיפוט. תהליך המתקיים בעיר מזה זמן ניכר הוא עליית מחיר הדירות הגורם לזוגות צעירים מעוטי אמצעים לצאת מן העיר. חלקם ממשיכים לעבוד בירושלים ועוברים לגור בישובים הלווייניים של ירושלים בשטחי יו"ש, שמחיר הדירות בהם נמוך, וחלקם עוברים לעבוד ולהתגורר בישובים שונים ברחבי הארץ. כתוצאה מתהליך זה מאבדת העיר אוכלוסיה צעירה ובריאה שיש לה סיכויים טובים לשפר את מעמדה בעתיד ולתרום לחיי העיר. גידול האוכלוסיה היהודית בעיר מואט והאוכלוסיה מזדקנת.

תהליך שני המתרחש בעיר הוא יציאתן ממנה של משפחות אמידות-יחסית בגילי הביניים, המבקשות דיור מרווח בדגמים צמודי קרקע. תהליך זה מוכר היטב בארה"ב כתהליך שמצד אחד יוצר את פרברי המגורים הדלילים המשתרעים סביב הערים הוותיקות, ומצד שני מריק את הערים הוותיקות מהאוכלוסיה החזקה מבחינה חברתית וכלכלית ומותיר אותן עם אוכלוסיה מזדקנת ועניה. כתוצאה מתהליך זה גדל עומס שירותי הסעד המוטל על העיריות הוותיקות בעוד שבסיס המס שלהן הולך וקטן.

בירושלים יש לשני התהליכים דלעיל השלכה נוספת: רוב רובם של היוצאים מהעיר, הן הזוגות הצעירים מעוטי האמצעים והן המשפחות האמידות, אינם נמנים על האוכלוסיה החרדית שבירושלים. יציאתם גורמת לכך שמשקלה של האוכלוסיה החרדית בעיר הולך ועולה. נסיון השנים האחרונות בעיר מלמד, כי כשהקהילות החרדיות חשות שהן מהוות רוב בסביבתן הן כופות את כללי התנהגותן גם על המיעוט הלא-חרדי. משום כך, הגידול במשקלה של האוכלוסיה החרדית בעיר נתפס על ידי חלק נכבד

מהאוכלוסיה החילונית בעיר כאיום על אורח חייה. אין ספק, כי הדו-קיום השבריר בין חרדים לחילונים, שהושג בירושלים בעמל כה רב, תוך גיוס הרצון הטוב של המתונים שבשני המחנות, עלול להתמוטט אם תהליכי היציאה הנזכרים יימשכו. התמוטטותו של דו-קיום זה תגרום נזק חמור לחיי העיר.

הרחבת שטח השיפוט העירוני כדי שייכללו בו פרברי הגנים המושכים את המשפחות האמידות ופרברי הדיור הזול שיספקו את צרכי הזוגות מעוטי האמצעים, עשוייה למנוע מירושלים את הנזקים לגידול האוכלוסיה היהודית ולשלום הבית בתוכה הצפויים מהמשכם של התהליכים שתוארו לעיל. ראוי להדגיש עם זאת כי הנזקים הכרוכים בהזדקנותה של האוכלוסיה בשכונות מרכזיות ובהידרדרותם של משכנות עוני לא יתוקנו על ידי הרחבת התחום ורק טיפול מכוון באוכלוסיות ובשכונות הנוגעות בדבר עשוי למונעם.

4.7 הצורך בקרקע לשירותים עירוניים

שירותים עירוניים רבים זקוקים לקרקע. כמה מהם, כגון מיתקנים לטיהור שפכים, בתי עלמין, מיתקנים גדולים לספורט ונופש, אתרי פינוי לפסולת מוצקה, וכו', זקוקים לקרקע בעלת מאפיינים סגוליים. חלק מצרכים אלה סופקו בתחום השיפוט וחלק מחוצה לו. חלק מהקרקעות האלה הוקצו מחוץ לתחום השיפוט באזורים שעשויים להיות שנויים במחלוקת מבחינה פוליטית. ראוי אפוא להכין לשימושים אלה עתודות קרקע חלופיות באזורים שאינם שנויים במחלוקת. סביר גם להניח כי השטחים הנוספים שיידרשו למטרות אלה בעתיד יימצאו רק מחוץ לתחום השיפוט ובמרחקים הולכים וגדלים.

4.8 גידול העיר ואיכות החיים בה

עיר גדולה יוצרת מיגוון עשיר של תעסוקה, הזדמנויות חברתיות רבות ושירותי תרבות ופנאי מפותחים. אבל בה בעת מחמירות בה בעיות התנועה הממונעת ומתרבים המפגעים הסביבתיים. התפשטות העיר במרחב כרוכה בדרך כלל בפגיעה בנוף הטבעי. קשיים אלה גדולים יותר כאשר גידול העיר מתרחש בקצב מהיר.

נסיונות שנעשו בעולם להפסיק את גידולן של ערים גדולות (המדובר במערך התיפקודי העירוני של הערים - לאו דוקא בעיר ההסטורית המהווה את מרכזו של המערך) לא זכו להצלחה רבה, אולם

קיימות דרכים להאט את קצב הגידול.

קשיי התנועה הממונעת בירושלים והפגיעות בנופה, שברור כי ילכו ויחמירו, מעלים את השאלה אם לא הגיע הזמן לנסות לבלום את הגידול. האתגר הפוליטי שאומות העולם מציבות בפני ישראל בירושלים והגידול הנמרץ של האוכלוסיה הערבית בירושלים (בתחום השיפוט ומסביב לו) - גידול שכל נסיון לבולמו יתקבל בתנאים הנוכחיים כפעולה גזענית ומרושעת - כל אלה מוליכים למסקנה שכל נסיון להאט את קצב גידולה של העיר חייב להידחות עד לאחר שמעמדה הפוליטי של העיר ייקבע בהסכמה בינלאומית נרחבת. עד למועד זה תוסיף ירושלים לגדול בקצב מהיר. לפיכך, מן הראוי שגידול זה ייעשה במתכונות שיפחיתו ככל האפשר את הנזקים לנוף הטבעי ויבססו את תנועת הנוסעים במידה רבה ככל האפשר על אמצעי תחבורה ציבורית. להשגת יעדים אלה הכרחי שהמרחב כולו יתוכנן, יפותח וינוהל כחטיבה תיפקודית אחת. ארגון המרחב במסגרות מוניציפליות צריך להיעשות אף הוא תוך ראיית הכורח הזה.

4.9 המרחב כיחידת פעילות כלכלית - יתרונות לגודל

בגבולה המערבי של העיר שוכנים כיום יישובים חקלאיים "המחזיקים" בשטחי קרקע נרחבים המוגדרים כקרקע חקלאית, בעוד מרבית תושביהם עובדים בעבודות שונות בירושלים ומתפרנסים מחוץ למשק. הדבר נכון גם לגבי היישוב מבשרת-ציון שלמעלה מ-2/3 מתושביו מוצא את פרנסתו בירושלים. שינוי הגבולות עשוי לאפשר למפרנסי המרחב נקודת "הסתכלות" שונה על מרחב הקרקעות "שמשמש" כיום כקרקע חקלאית ולמעשה אינו מפרנס את בעליו, ועל המרחב כולו כיחידה כלכלית מסחרית אחת. במצב השורר כיום קיימת למעשה הקצאה בלתי יעילה של גורם הייצור, הקרקע, מאחר שהגדרתו כקרקע חקלאית באזורים נרחבים נובעת בראש וראשונה מאופיים ומהגדרת תפקידם של היישובים בשנות ה-50 ולא מהפעילות המעשית שלהם כיום.

הקצאת מקורות לשירותים השונים כגון חינוך, תרבות, רווחה, תשתיות עירוניות וכד', תקבל התייחסות שונה במידה שכל יישובי המרחב ייכללו במסגרת תקציבית מאוחדת שתקצה את משאביה על פי מערכת עדיפויות אחידה. במצב הקיים כיום עירית ירושלים גובה למשל בעקיפין ארנונת עסקים מתושבים המגיעים מחוץ לעיר ומועסקים בה, מבלי שאלו מוחזרים, באמצעות השירותים העירוניים, לתושבי החוץ ששילמו אותם. מאידך, ירושלים נושאת בנטל שירותים רבים הניתנים לתושבי המרחב מבלי שמתאפשר לה לגבות החזר עבור שירותים אלו. לדוגמה, בנושא החינוך העל-יסודי, החינוך המיוחד, בנושא תרבות, רווחה, תשתיות, ועוד. מנגד, כאשר תושבי יישובים קטנים מוצאים כי ניתן

ליהנות משירותים במקומות אחרים, הם עשויים להקטין את שיעורי השתתפותם בתשלומי מסים או להשתמש במיסיהם בצורה לא יעילה. ואכן מצב כזה שרר במבשרת-ציון עד לפני מספר שנים, והוא שורר כיום במידה מסויימת גם ביישובי מטה יהודה.

ראיית המרחב המטרופוליני של ירושלים ויישובי ההר כיחידה משקית אחת תאפשר לתושבי המרחב לתכנן גם את השימושים ברזרבות הקרקעיות בצורה יעילה יותר לרווחת כלל האוכלוסייה. אוכלוסיית המרחב זקוקה לשטחי קרקע נוספים למגורים, ברמה גבוהה, ורזרבות הקרקע הקיימות באזור מבשרת-ציון ויישובי ההר מאפשרים זאת. יתירה מכך, במושבים אורה ועמינדב נמצאת בהכנה תוכנית לקליטת מאות משפחות ולהוספת אוכלוסייה כדי להפוך ליישוב קהילתי. הגדלת מספר התושבים ביישוב תאפשר העלאת רמת החיים של התושבים הוותיקים הן ע"י העלאת ערך הקרקעות שבבעלותם והן ע"י יצירת חברה גדולה יותר והזרמת "דם חדש" שיאפשר מתן שירותים טובים יותר עפ"י העקרון של יתרון לגודל. גם תכנון אזורי התעסוקה השונים במרחב, לרבות תעשייה ומסחר, יתאפשר בצורה רציונאלית אם נקודת המבט התכנונית תהיה כוללת ורחבה יותר. תכנון כולל ובעיקר ביצוע יעיל של מערכות דרכים ותשתיות בהיקף רחב, יכול להיעשות רק על ידי רשות מרכזית גדולה וחזקה, כמו זו של ירושלים. לרשות כזאת הידע והאמצעים לביצוע מערכות בהיקף גדול. כיום מתקיימות במרחב הנדון רשויות קטנות, חלשות מבחינה כלכלית ולרוב בעלות אינטרסים וסדרי עדיפויות מנוגדים. אלה, לא יהיו מסוגלות לפתח מערכת דרכים ותשתיות לרווחתם של תושבי האזור כולו.

4.9.1 השקעות בתשתיות להשוואת רמת הפיתוח בין ירושלים ויישוב המרחב

שינוי בגבולות המוניציפליים והחלת תחום השיפוט של ירושלים על שטחים מהמועצה האזורית מטה-יהודה ומבשרת-ציון יחייב בשלב ראשון השקעות בתשתיות היישובים על מנת להתאימם לרמת התשתיות בירושלים. בבדיקה שנערכה בשנת 1989 ע"י אמ"ן יועצים בע"מ, התברר כי יש להשקיע סכום של כ-14.1 מיליון ש"ח (במחירי 1988) בתשתיות המועצה המקומית מבשרת-ציון על מנת להביאן לרמה נאותה. להערכת אנשי מבשרת הסכומים צריכים להיות נמוכים יותר מאחר שבשנה האחרונה בוצעו חלק מההשקעות בתשתיות שהוצגו ע"י אמ"ן. מאידך יש להוסיף לסכומים אלו השקעות בתשתיות של היישובים האחרים על מנת לצרפם לרשת התשתיות בירושלים. קשה להעריך במדוייק בשלב זה בכמה עשויות להסתכם השקעות אלו. ראוי רק להדגיש שמקור המימון לביצוען צריך להיות מחוץ לתקציב הרשות המוניציפלית שתוקם.

מניסיון איחוד נחלת-יהודה וראשון-לציון עולה כי ההשקעות בהתשתיות שנאלצה עיריית ראשון לבצע בתחום נחלת-יהודה (יישוב קטן מאוד בשטחו ובמספר תושביו, והוא מצוי בתוך ראשון-לציון), הסתכמו בכ-16 מיליון ש"ח, במחירי 1988/9. לאור האמור יש לבצע בדיקה מקפת בכל אחד מנושאי התשתית בהם יש צורך להשקיע ע"מ לקבל תמונה מדוייקת יותר מה עשוי להיות גובה ההשקעה הכולל.

4.9.2 השירותים החברתיים והכלליים

השירותים העירוניים נחלקים באופן עקרוני לשירותים מקומיים ושירותים ממלכתיים. בטבלה הבאה מוצגים השימושים בתקציבי הרשויות המקומיות של ירושלים, מבשרת-ציון, חיפה, מטה-יהודה וקרית-טבעון, מבוטאים בהוצאה שנתית לנפש.

לוח 1. **התפלגות ההוצאות בירושלים וברשויות מוניציפליות אחרות (הוצאה שנתית לנפש בש"ח)**

86/87	ירושלים	מבשרת ציון	מטה יהודה	חיפה	קרית טבעון
הוצאה כוללת לנפש	464	517	826	618	620
מזה: הנהלה וכלליות	71 (15%)	112(22%)	152 (18%)	41 (7%)	63 (10%)
שירותים מקומיים	128 (28%)	110 (21%)	101 (12%)	173 (28%)	147 (23%)
שירותים ממלכתיים	171 (37%)	244 (47%)	489 (59%)	257 (41%)	281 (45%)
מפעלים	92 (20%)	49 (9%)	55 (7%)	68 (11%)	73 (12%)
הוצאות אחרות	-	-	27 (3%)	78 (13%)	55 (9%)

נתוני למ"ס 1986/7, פרסום מיוחד מס' 860.

מהטבלה ניתן להסיק את המסקנות הבאות:

א. הוצאות הנהלה וכלליות:

הוצאות הנהלה וכלליות בירושלים הן מן הגבוהות בארץ. לעומת 7% בחיפה, 6% בתל-אביב ו-10% בטבעון, ההוצאות בירושלים עומדות על 15%. ההוצאות על הנהלה וכלליות במבשרת-ציון הן אף גבוהות יותר מאשר בירושלים ובהשוואה ליישובים קטנים אחרים גם כן. סביר להניח ששינוי במבנה המוניציפלי יאפשר לירושלים "לקלוט" את ניהול המערכת המוניציפלית של מבשרת-ציון והמושבים בסביבה ללא הגדלת ההוצאה הכללית ובכך ניתן לחסוך כ-1.2 מ' ש"ח לשנה שהם ההוצאה השנתית של מבשרת בסעיף זה (בתקציב 1986/7).

ב. הוצאות לשירותים מקומיים:

בנושא זה יש לערוך בדיקה מפורטת יותר ולזהות באילו סעיפים ניתן לחסוך, אם בכלל, ע"י שינוי האחריות המוניציפלית. כללית, מהשוואת נתוני 1986/7 ניתן לראות כי ההוצאה לנפש דומה במרבית היישובים. נראה כי בנושאים הקשורים באדמיניסטרציה, כגון בתכנון ובפיקוח עירוני, ניתן לחסוך בהוצאות כפולות, אולם בפעילות זו סביר להניח שהחסכון יהיה זניח.

ראוי לציין כי "קליטת" המפות, הנכסים, הפיקוח, וכו', במערכת העירונית הירושלמית עקב שינוי הגבולות המוניציפליים, עשוייה לגרום לעלות חד-פעמית הכרוכה בהתאמת המיפוי ו"ההשתלטות" על החומר הקיים. המדובר בעיקר במיפוי ובנכסי המועצות.

ג. הוצאות על שירותים ממלכתיים (חינוך, תרבות, בריאות, רווחה, דת):

ירושלים מוציאה בממוצע לנפש "מעט" יחסית על שירותים ממלכתיים. בשנת 1986/7 הוצאו 171 ש"ח לנפש על שירותים ממלכתיים בירושלים לעומת 490 ש"ח בתל אביב, 257 ש"ח לנפש בחיפה, 244 ש"ח במבשרת ו-281 ש"ח בטבעון. ההוצאות העיקריות בסעיף זה הן לחינוך ורווחה. ירושלים מוציאה כמחצית ההוצאה לחינוך לנפש בהשוואה למקומות אחרים (ירושלים 81, חיפה 140, תל אביב 280, טבעון 132, מבשרת 162). ההוצאה לתלמיד מסתכמת בכ-443 ש"ח בירושלים, לעומת כ-704 ש"ח לתלמיד בחיפה, ובמבשרת כ-890 ש"ח לתלמיד. בבדיקת מספר התלמידים הממוצע לכיתה, נמצא כי המספרים בירושלים דומים למקומות אחרים (להוציא מטה-יהודה, שם מספר התלמידים בכתה נמוך יותר). אין ספק כי ההוצאה הנמוכה יחסית של עיריית ירושלים בסעיף השירותים הממלכתיים בכלל והחינוך והתרבות בפרט מבטאים קושי אמיתי בהקצאת מקורות כספיים לסעיפים אלו, וכן את העובדה שלירושלים אוכלוסיה חלשה מאד. ערים "עשירות" יותר כת"א וחיפה מוציאות סכומים גבוהים יותר ונותנות שירותים ברמה גבוהה יותר. ההוצאה הגבוהה יחסית על שירותים ממלכתיים במבשרת-ציון ובמטה-יהודה מתאפשרת הודות לסיוע הממשלתי "המסיבי" יותר ליישובים אלו.

ההוצאה הגבוהה יחסית לחינוך במועצה האזורית מטה-יהודה ובמבשרת מבטאת חסרון יחסי הנגרם מפיזור היישובים באזור ומהצורך לממן הסעות יומיומיות ופתיחת כיתות קטנות יחסית (במיוחד במטה-יהודה). איחוד השירותים הממלכתיים של ירושלים, מבשרת-ציון ומטה-יהודה ,עשוי לחסוך בהוצאות, ובמידה שסכומי המענקים הממשלתיים לא יקטנו, עשוי גם לשפר את השירותים הניתנים לתושבי ירושלים בסעיפים אלו.

מהנתונים לעיל ניתן ללמוד כי קיים יתרון לגודל במתן השירותים הממלכתיים יותר מאשר בשירותים המקומיים. אין להתעלם גם מהאפשרות לחסוך את הוצאות ההנהלה והכלליות הקשורות לסעיף השירותים הממלכתיים, או לפחות את רובן, כתוצאה מאיחוד מערכות וגם בכך יש יתרון משמעותי.

4.9.3 תקציבי השלטון המקומי במרחב

מיסי הארנונה מהווים כ-45% מתקציב עירית ירושלים ושיעור זה נשמר, פחות או יותר, בשנים האחרונות. מאידך במבשרת וגם במועצה האזורית מטה יהודה, שיעור מיסי הארנונה מכלל התקציב עומד על שיעור של 21% וזאת לאחר שבשנת 1986 עמד על 11% בלבד. במטה יהודה שיעור הארנונה מכלל התקציב עמד על 5.2% בשנת 1986 וכלל המיסים על התושבים היו בשיעור 17.7%. שיעור המיסוי הגבוה יותר בירושלים מקורו בגביית ארנונה על עסקים, בעוד שבמבשרת ובמטה יהודה הארנונה, ברובה המוחלט, מתקבלת מארנונת מגורים.

ניתוח מעמיק יותר מראה כי נטל המיסוי בשנת 1990 על משפחה ירושלמית (ארנונת מגורים בלבד), הוא בממוצע 774 ש"ח לשנה לעומת 1,090 ש"ח לשנה למשפחה המתגוררת במבשרת. הפרש זה נובע מגודלן של הדירות במבשרת, גם באזורים הוותיקים וגם באזורי המגורים החדשים. זאת, למרות שמבשרת מפגרת אחרי ירושלים בקביעת סכום הארנונה למ"ר למגורים. במאמר מוסגר ייאמר כי ההתייחסות לממוצע מטעה במידת-מה. בעלי דירות גדולות בירושלים משלמים למעשה ארנונת מגורים כפולה מבעלי דירות גדולות במבשרת.

הטבלה הבאה מלמדת על נטל המיסים העירוניים וחלוקתו בין בתי האב בירושלים ובמבשרת-ציון.

לוח מס. 2. תלוקת המקציב לפי בתי אב בירושלים ובמבשרת ציון

	ירושלים				מבשרת-ציון			
	1990(תקציב)		1986		1990(תקציב)		1986	
	סה"כ אלפי ש"ח	ש"ח לנפש	סה"כ אלפי ש"ח	ש"ח לנפש	סה"כ אלפי ש"ח	ש"ח לנפש	סה"כ אלפי ש"ח	ש"ח לנפש
ארנונה למגורים	103,000	203	47,000	100	2,616	218	406	38
ארנונה לא למגורים	140,000	277	55,000	118	984	82	152	14
סה"כ הכנסות מארנונה	243,000	480	102,000	218	3,600	300	559	52
סה"כ מקורות	535,000	1,060	231,000	493	16,675	1,390	5,121	483
סה"כ אוכלוסין	505,000		468,000		12,000		10,600	
מספר יח"ד	133,000		124,000		2,400		1,800	
ששה מגורים לחיוב ארנונה (אלפי מ"ר)	8,645				270			
חיוב ארנונת מגורים ליחידת דיור	774 ש"ח	203 ש"ח	379 ש"ח	100 ש"ח	1,090 ש"ח	218 ש"ח	225 ש"ח	
חיוב ארנונת מגורים למ"ר מרובע	11.9 ש"ח		5.8 ש"ח		7.3 ש"ח		1.5 ש"ח	
ששה ממוצע ליח"ד	65 מ"ר				150 מ"ר (הנחה)		150 מ"ר (הנחה)	

למרות שסכומי הארנונה לחדר נמוכים במבשרת במידה משמעותית מאשר בירושלים, נטל המיסוי על משק בית ממוצע גבוה יותר. לאור העובדה שהכנסת המשפחות במבשרת דומה לזו שבירושלים, קשה להניח שניתן יהיה להעלות את סכומי הגבייה למשפחה במבשרת הרבה מעבר לסכומים המשולמים היום. אין זה סוד שהתנגדות תושבי מבשרת לאיחוד עם ירושלים נובעת, בין היתר, מן החשש שיתבקשו לשלם סכומי ארנונה למגורים כפי שמשלמים בעלי דירות גדולות בירושלים. פירושה המעשי של החלטה כזו היא הכפלת סכומי הארנונה למגורים על היחידות המשפחתיות במבשרת.

בדיקת הנתונים לשנים 1985/6 ו-1986/7 מראה שבמבשרת-ציון ובמטה-יהודה, אחוז ההכנסות העצמיות עומד על 30-35 אחוזים כאשר השתתפויות הממשלה מכסות בין 45-55 אחוזים מכלל ההכנסות. שיעור ההכנסות העצמיות במבשרת-ציון עלה ל-42% בשנת 1990. בירושלים התפלגות ההכנסות דומה לאורך השנים. ביישוב קטן אחר לדוגמה, קרית-טבעון, שיעור ההכנסות העצמיות עומד על 85%.

לוח 3. **מקורות התקציב לרשויות המוניציפליות**[1]
(הכנסה לנפש לשנה בשקלים חדשים)

	ירושלים	מבשרת ציון	מטה יהודה	חיפה	קרית טבעון
הכנסה כוללת	493	483	750	645	602
מקורות					
הכנסות עצמיות	329(66%)	156(32%)	269(36%)	507(78%)	511(85%)
מענק כללי	54(11%)	71(15%)	106(14%)	2	-
השתתפות מיועדת של הממשלה	78(16%)	31(27%)	274(37%)	110(17%)	78(13%)
הכנסות מועברות	31(6%)	124(26%)	99(13%)	26(4%)	13(2%)

(1) למ"ס, פרסום מיוחד מס. 860, הרשויות המקומיות בישראל, לשנת 1986/7

מהלוח נראה כי על אף שההכנסות העצמיות לנפש בירושלים גבוהות מאלה של מבשרת-ציון, עדין סך כל ההכנסות הכוללות לנפש דומות, דבר הנובע מסכום גדול יותר של המענק לנפש הניתן על ידי משרד הפנים לתושבי מבשרת-ציון. למרות השיעור הגבוה של השתתפויות הממשלה עדיין סה"כ ההכנסה הכוללת של העיריות בירושלים ובמבשרת נמוך מאשר באזור חיפה והמפרץ ונמוך בהשוואה לתל-אביב, כשהסיבה העיקרית לכך היא גביית ארנונה מעסקים. סה"כ גביית הארנונה מעסקים בירושלים נמוכה בשיעור ניכר מהגבייה בתל-אביב ובחיפה שבהן יש יותר עסקים ועל שטחים גדולים יותר. בהנחה שלא ניתן יהיה להעלות את שיעורי המיסוי במרחב ירושלים בצורה משמעותית, השינוי באחריות לשירותים המוניציפליים עשוייה לשפר את מצבם של תושבי מבשרת, אולם אין בה כדי לאפשר לממשלה להקטין את סכומי המענק הכללי וההשתתפויות האחרות לירושלים וליישובים האחרים במרחב.

למבשרת-ציון וליישובי מטה-יהודה חסרון יחסי בקבלת שירותים, שנובע משתי סיבות עיקריות: א) תשלום מיסי ארנונת עסקים לעירית ירושלים; ב) חסרון לגודל - כלומר ביצוע פעילויות בקנה מידה קטן יחסית, ומפוזר (בעיקר במטה יהודה), המחייב הוצאות קבועות גבוהות לנפש. חסרון יחסי זה עשוי לקטון בראיה כוללת, על המרחב כולו, כיחידה מוניציפלית אחת.

ולבסוף ראוי להעיר שהנושאים הכלכליים-תקציביים דלעיל נגעו רק בעיקרי הבעיות ולא כיסו למלוא עומקן שאלות נוספות. אין ספק שיש לחזור ולהעמיק בנושא הכלכלי בשלבי העבודה הבאים, הן על ידי איסוף נתונים מעודכנים שאינם בנמצא כיום, וכן בחקר תהליכי העיור ומשמעותם הכלכלית למרחב.

5. הפתרונות האלטרנטיביים

הפתרונות המתוארים בזה הינם פתרונות עקרוניים המשורטטים בקוויהם הכלליים. בעת יישומם בפועל ניתן לעשות בכל אחד מהם שינויים לא-עקרוניים - בעיקר שינויים בהתווייית הגבולות. הפתרונות נחלקים לשתי קבוצות ראשיות: אלה המניחים כי מבחינה פוליטית לא ניתן או לא רצוי לעשות בתחום השיפוט של ירושלים שינויים פיזיים המשנים את הגבול בין ישראל ליו"ש, או שינויים מוסדיים המשנים את היחסים בין ישראל ליו"ש, ולכן הם עוסקים רק בשינויים בתחום הקו הירוק; ואלה המניחים כי ניתן ורצוי לעשות שינויים כנ"ל, ולכן הם עוסקים בשינויים הן בתחום ישראל והן בתחום יו"ש. לא כל הפתרונות מוציאים זה את זה מכלל אפשרות. יש פתרונות היכולים להוות חלק מפתרונות אחרים. לכל הפתרונות משותפת ההצעה לפתח אזור תעשיה גדול בין-מטרופוליני בעמק איילון או בין צרעה לתל-מיקנה או בשני האתרים. לאזורים אלה יינתן מעמד מוניציפלי מיוחד, כאשר לעירית ירושלים חלק במינהלת האזורים.

כל הפתרונות מבוססים על ההנחה שאין גבול סגור המחלק את המרחב המטרופוליני של ירושלים.

5.1 פתרונות בתחום הקו הירוק

המרחב הנדון בפתרונות אלה מקיף את תחום השיפוט הנוכחי של עירית ירושלים ואת אזור הגלישה המערבי של ירושלים, לאמור האזור שבתחום הקו הירוק ממערב לירושלים המשתרע עד לקו הגבעות המגיעות לגובה של 600 מטר מעל פני הים ואשר תיפקודים ירושלמיים שונים, כגון מגורים של ירושלמים, מוסדות ומיתקנים ירושלמיים, גולשים אליו מתוך העיר (ראה מפה מס' 2). כללית מגיע האזור עד לקו הישובים נטף, נווה-אילן, שורש, נס-הרים וחרבת סנסן.

א1. לא יחול כל שינוי (או יחולו שינויים מיזעריים) בתחום השיפוט הנוכחי של עירית ירושלים. הישובים הפרבריים (ישובים שכל כולם שכונות מגורים והם נסמכים על ירושלים כמרכז התעסוקה העיקרי שלהם וכמרכז לשירותים ברמות הגבוהות - לדוגמה מבשרת-ציון בשלב התפתחותה הנוכחי או קרית טלז-סטון) והישובים הלווייניים (ישובים שיש בהם גם מקורות תעסוקה מקומיים מעבר לתעסוקה בשירותים המקומיים - לדוגמה מבשרת-ציון לאחר שיפותח בה איזור התעשיה המתוכנן) - הן אלה הקיימים (מבשרת-ציון, קרית טלז-סטון וצור-הדסה) והן אלה החזויים (על הרכס המשתרע מאורה ועד מפגש נחל רפאים ונחל שורק, בהר חרת, בהר איתן, בנוה-אילן

ובסביבות צור-הדסה) יקבלו במשך הזמן מעמד מוניציפלי עצמאי כמועצות מקומיות. המועצה האזורית מטה יהודה תוסיף לשמש כמסגרת המוניציפלית של הישובים הכפריים הקטנים - קיבוצים, מושבים וישובים קהילתיים.

א2. כנ"ל, אולם המרחב הנ"ל ייכלל כולו בתחום מרחב התכנון של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים. כמו כן מיתקנים המצויים מחוץ לתחום השיפוט של ירושלים אך המשרתים בעיקר את ירושלים, כגון בתי-עלמין, מיתקני שידור, מזבלות, מכוני טיהור שפכים, יועברו לבעלות עירית ירושלים.

ב1. קו הגבול הנוכחי שבין תחום השיפוט של עירית ירושלים לבין תחום השיפוט של המועצה האזורית מטה יהודה לא ישונה (או יחולו בו שינויים מיזעריים) אולם שטחי הישובים הפרבריים או הלווייניים שיוחלט על הקמתם באיזור הגלישה המערבי של ירושלים יסופחו לתחום שיפוטה של עירית ירושלים כמובלעות בתוך שטח השיפוט של המועצה האזורית.

ב2. כנ"ל, אולם גם מבשרת-ציון תסופח לתחום שיפוטה של עירית ירושלים כמובלעת בתוך שטח השיפוט של המועצה האזורית.

ג1. כל איזור הגלישה המערבי של ירושלים, כמוגדר לעיל, יסופח לתחום השיפוט של עירית ירושלים, אולם הישובים השונים הקיימים באיזור הגלישה (מבשרת-ציון, הפרברים הקטנים, הישובים הקהילתיים, הכפרים הערביים, המושבים והקיבוצים) יישארו כמובלעות בתחום השיפוט העירוני ויוסיפו להתנהל מבחינה מוניציפלית באופן עצמאי (כמבשרת-ציון) או במסגרת המועצה האזורית בדומה למצבה של רמת-רחל כיום. הישובים הפרבריים או הלווייניים שיוחלט על הקמתם יפותחו כשכונות חדשות של ירושלים.

ג2. כנ"ל, אולם מבשרת-ציון, שלא כיתר הישובים שבאיזור הגלישה, תסופח מיד לתחום השיפוט של עירית ירושלים.

ד1. כל איזור הגלישה המערבי של ירושלים יסופח לתחום השיפוט של עירית ירושלים, כאשר הישובים הקיימים באיזור יישארו כמובלעות זמניות. ינוהל מו"מ עם כל ישוב בדבר המועד והתנאים לסיפוחו. סביר להניח כי תוך שנים ספורות יסופחו כל הישובים לעיריה פרט לקיבוצים שיעדיפו להישאר כמובלעות עצמאיות, אם במסגרת המועצה האזורית (בדומה לרמת-רחל כיום) או במסגרת אחרת משותפת למובלעות.

2. מחוז ירושלים (מצומצם)

גבול אזור הגלישה המערבי

גבול החגורה הראשונה של אזור הגלישה המערבי

ישוב לוויני מתוכנן

(פתרונות א·2, ב·1)

מרחב ירושלים

1. עתודות קרקע לפיתוח יהודי · 1990

מקרא

- עתודות בתחום שפוט ירושלים
- עתודות בתחום מטה יהודה
- עתודות בתחום יו"ש
- אזור תעשיה
- מתקן עירוני
- אתר הישוב המתוכנן-מודיעין
- אתרים אלטרנטיבים לאזורי תעשיה בין מטרופולינים
- תחום שפוט עירוני
- גבול מועצה אזורית
- מטה יהודה
- "הקו הירוק" לשעבר
- כביש ראשי קיים
- כביש ראשי מוצע

0 1 2 3 4 5 ק"מ

קנה-מידה 1:100,000

ד2. כל איזור הגלישה המערבי של ירושלים על הישובים הפרבריים והמושבים שבו יסופח לתחום השיפוט של עיריית ירושלים. הגוש הכולל את הקיבוצים (מעלה-החמישה וקרית-ענבים בצפון וצובא בדרום) ואת הכפרים הערביים שבין הקיבוצים (אבו-גוש, עין-רפה ועין-נקובה) יישאר כמובלעת בתחום השיפוט בדומה לרמת-רחל כיום. ינוהל מו"מ עם הכפרים הערביים ועם הקיבוצים באשר לסיפוחם או למציאת הסדרים מתאימים לניהולם המוניציפלי, תוך שמירה על עצמאותם המשקית והחברתית.

ד3. החגורה הראשונה של איזור הגלישה המערבי של ירושלים תסופח לתחום השיפוט של עיריית ירושלים. החגורה הראשונה הנ"ל מוגדרת כשטח המשתרע מתחום השיפוט הנוכחי של עיריית ירושלים ועד לגוש הכולל את הקיבוצים והכפרים הערביים ולמפגש נחל שורק ונחל רפאים. גבול החגורה מצפון הוא הקו הירוק ומדרום מסילת הברזל. (ראה מפה מס' 2). החגורה כוללת בתוכה את הישובים מבשרת-ציון, בית-זית, מוצא, אורה, עמינדב, ואבן-ספיר. פתרון זה קרוב מאוד להצעת ההרחבה של תחום השיפוט שהוגשה ע"י עיריית ירושלים. ההבדל בין הפתרון לבין הצעת העיריה הוא בכך שהעיריה הציעה לצרף בדרום מערב רק את השטח של אורה ועמינדב.

ה1. תחום השיפוט הנוכחי של עיריית ירושלים לא ישונה (או יחולו בו שינויים מיזעריים). הישובים הפרבריים והלוויינים, הן הקיימים והן אלה שיוקמו בעתיד, יקבלו מעמד מוניציפלי עצמאי. הישובים החקלאיים יישארו במסגרת המועצה האזורית מטה יהודה (או במסגרת מועצה אזורית קטנה שתיפרז ממטה יהודה ותשלוט על המרחב הכפרי שבאיזור הגלישה המערבי של ירושלים). אולם תוקם עיריה מטרופולינית שתחלוש על כל המרחב הנדון ותותיר בידי הרשויות המקומיות שבמסגרתה רק חלק מהסמכויות המוניציפליות וחלק מאספקת השירותים המוניציפליים. מועצת העיריה המטרופולינית תורכב מנציגים נבחרים של הישובים שבמסגרתה. בשל גודל האוכלוסיה של ירושלים יהיה לה מעמד מרכזי במועצה זו. פתרון זה - מבנה מוניציפלי דו-נדבכי - מחייב שינוי בחקיקה המוניציפלית בישראל.

ה2. כנ"ל, אולם תחום השיפוט של עירית ירושלים יורחב מערבה ויכלול את החגורה הראשונה של איזור הגלישה המערבי של ירושלים. הרחבה זו נועדה לאפשר הגדלה ניכרת של האוכלוסיה היהודית של ירושלים, כדי לקיים רוב יהודי מובהק בתחום השיפוט העירוני. אמנם, אפשר להשיג רוב יהודי מובהק בירושלים ע"י הפרדה מתחום שיפוט העיריה ומתן מעמד מוניציפלי עצמאי לשטחים המאוכלסים במספר רב של ערבים, אולם פעולה כזאת עלולה להתפרש כנכונות ישראלית לוותר על חלקים מירושלים השלמה, ולכן ספק רב אם הפתרון הזה בא בחשבון בעתיד הנראה לעין.

ו. יוקם גוף מוניציפלי חדש בשם מחוז ירושלים, שתינתנה לו סמכויות בדומה למחוז קולומביה בארה"ב, וינוהל ע"י מועצה ממונה מטעם ממשלת ישראל. המחוז יקיף את תחום עיריית ירושלים ואת איזור הגלישה המערבי של ירושלים. מאחר שתושבי המחוז יאבדו את זכותם לשלטיון מקומי, יתכן שיינתן להם פיצוי חלקי בכך שיוקמו במחוז תת-עיריות, או מינהלות שכונתיות. סביר להניח, כי במקרה כזה יוקמו גופים אלה לקהילות הומוגניות בהיקף שכונתי ולא לאוכלוסיות גדולות ככלל אוכלוסית ירושלים. פתרון זה מחייב חקיקה מיוחדת.

5.2 פתרונות בתחום ישראל ויו"ש

המרחב הנדון בפתרונות אלה מקיף את תחום השיפוט של עיריית ירושלים ואת כל איזור הגלישה של ירושלים. גבולו של איזור זה במערב תואר לעיל. גבולו בצפון נמשך צפונית לכביש מעלה בית-חורון, מקו הגבעות המגיעות לגובה של 600 מטר מעל לפני הים ועד לגבול הכפר ביר-זית והוא כולל בתוכו את גבעת-זאב ובנותיה ואת רמאללה ואל-בירה והכפרים סביבן. במזרח עובר הגבול לאורך דרך אלון וחובק במזרח את מעלה אדומים ובדרום מזרח את שטחי ההתיישבות הבדואית ואת אל-עיזריה ואבו-דיס. בדרום מקיף הגבול את הישובים אפרת וביתר והוא כולל בתוכו את בית-לחם, בית-גילא ובית-סחור. במגזר המרחב המצוי בתחום יו"ש כלולים כחמישים כפרים ערביים (ראה מפה מס' 3).

ז. תחום השיפוט של עירית ירושלים יישאר בעקרון כמות שהוא אולם ייעשו בו תיקונים מיזעריים ע"י סיפוח שטחים קטנים מתחום יו"ש, כדי להכליל בתחום העיריה את כל שטחם של הכבישים העורקיים וכדי ליצור רציפות בשטחי הבינוי העירוני (ראה מפה מס' 4).

ח1. שטחי הישובים הפרבריים היהודיים והישובים הלוויינים היהודיים הסמוכים לתחום עירית ירושלים, הן קיימים והן מוצעים, הן בקו הירוק והן ביו"ש, יסופחו לתחום השיפוט של עירית ירושלים כשלוחות רצופות (ראה מפה מס' 5). יש לשים לב לכך, שבעוד שסיפוח מבשרת-ציון, גבעת-זאב ומעלה-אדומים ניתן להעשות בצורות גיאומטריות פשוטות יחסית בלי שיהיה צורך לכלול בשלוחות ישובים ערביים, סיפוח אפרת, גוש עציון וביתר כשלוחה רצופה מחייב התווייה מעוקלת.

ח2. אזור הגלישה המערבי של ירושלים, וכן שטחי הישובים הפרבריים והלוויינים היהודיים שבתחום יו"ש יסופחו לתחום השיפוט של עירית ירושלים יחד עם השטחים הכפריים הערביים, אך ללא שטחי רמאללה, אל-בירה, ביתוניה וא-ראם בצפון, שטחי אל-עיזריה ואבו-דיס במזרח, ושטחי

מרחב ירושלים
גבולות מחוז

מקרא

עתודות קרקע לבניה

אזור תעשיה

אזור תעשיה בין מטרופוליני

המערך הישובי

ערבי	יהודי	
■	■	ישוב עירוני
▲	▲	ישוב כפרי
	●	ישוב מתוכנן
	◆	מתקן תעסוקה
○		מחנה פליטים

3. מחוז ירושלים

גבול מחוז ירושלים

גבול מחוז ירושלים (מצומצם)

(פתרונות ה·1,ו,י,יב)

0 4 8 ק"מ

קנה - מידה

4.עירית ירושלים (הרחבה)

מובלעות בתחום העיריה

מובלעת קיבוצית או של כפר ערבי

הרחבות מיזעריות בתחום יו"ש

גריעות מתחום השפוט לטובת יו"ש

(פתרונות ג·1,ג·2,ד·1,ד·2,ז יא2)

מרחב ירושלים

1. עתודות קרקע
לפיתוח יהודי · 1990

מקרא

- עתודות בתחום שפוט ירושלים
- עתודות בתחום מטה יהודה
- עתודות בתחום יו"ש
- אזור תעשיה
- מתקן עירוני
- אתר הישוב המתוכנן-מודיעין
- אתרים אלטרנטיבים לאזורי תעשיה בין מטרופולינים
- תחום שפוט עירוני
- גבול מועצה אזורית מטה יהודה
- "הקו הירוק" לשעבר
- כביש ראשי קיים
- כביש ראשי מוצע

0 1 2 3 4 5 ק"מ

קנה-מידה 1:100,000

5.עירית ירושלים
שלוחות רצופות

שלוחות א.ב.ג.

I הרחבה של שלוחה

(פתרון ח·1)

II
I

מרחב ירושלים

1. עתודות קרקע
לפיתוח יהודי · 1990

מקרא

- עתודות בתחום שפוט ירושלים
- עתודות בתחום מטה יהודה
- עתודות בתחום יו"ש
- אזור תעשיה
- מתקן עירוני
- אתר הישוב המתוכנן-מודיעין
- אתרים אלטרנטיבים לאזורי תעשיה בין מטרופולינים
- תחום שפוט עירוני
- גבול מועצה אזורית מטה יהודה
- "הקו הירוק" לשעבר
- כביש ראשי קיים
- כביש ראשי מוצע

0 1 2 3 4 5 ק"מ

קנה-מידה 1:100,000

בית-לחם ובנותיה בדרום. תוכנית זו מממשת את הכוונות שהונחו ביסודה של תוכנית עיבוי ירושלים שהועלתה בשנות השבעים על ידי שר השיכון אברהם עופר ז"ל - לאמור, להרחיב את פרוזדור ירושלים ואת תחומה של ירושלים (ראה מפה מס' 6).

ח3. כנ"ל, אולם בלא לצרף את מעלה אדומים.

ט. כל איזור הגלישה של ירושלים, כמתואר לעיל, יסופח לעירית ירושלים. סיפוח זה יצרף לירושלים את כל הישובים היהודיים והערביים שנזכרו לעיל, וייווצר מצב בו מספר הערבים המתגוררים בתחום העיריה יתקרב מאד למספר היהודים שבה, ותוך שנים ספורות מספר הערבים אף יעלה על מספר היהודים. סביר להניח כי הקיבוצים יתבעו ואף יקבלו מעמד מיוחד - מידה של עצמאות על אף הכללתם בתחום העיריה. לפיכך, יתכן, כי יהיה צורך להציע מידה של עצמאות גם לקהילות אחרות בתחום השיפוט - הערבים העירוניים, הערבים הכפריים, הבדואים, היהודים החרדים, וכו'.

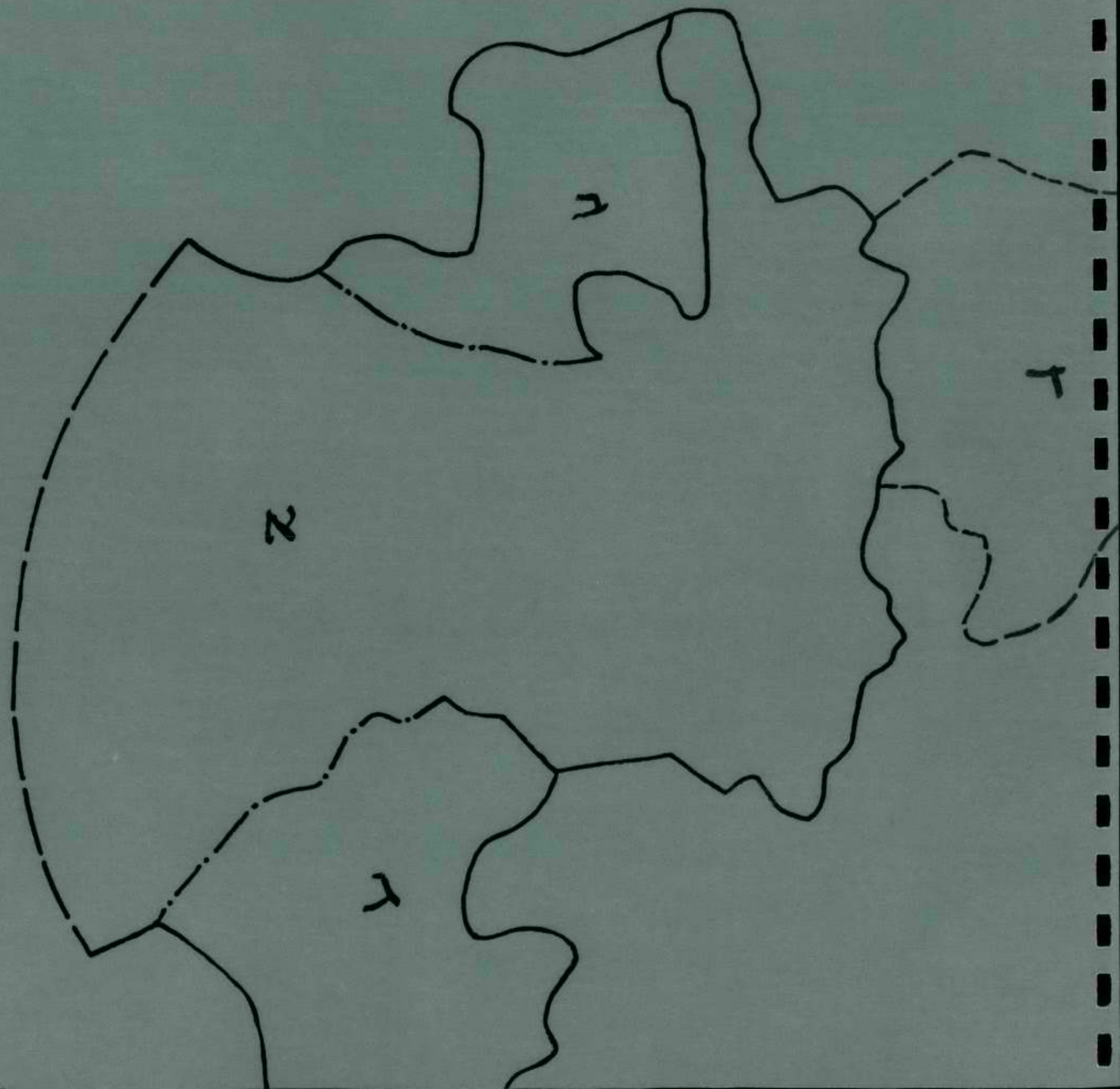
י. תחום השיפוט הנוכחי של עירית ירושלים לא ישונה (או יחולו בו שינויים מיזעריים), הישובים הפרבריים והלוויינים ממערב לעיר, הן הקיימים והן אלה שיוקמו בעתיד, יקבלו מעמד מוניציפלי עצמאי. אולם, תוקם מסגרת מינהלתית מיוחדת לתיאום התכנון הפיזי ואספקת השירותים המוניציפליים בין עירית ירושלים והרשויות המקומיות שבאיזור הגלישה המערבי (בתחום הקו הירוק), לבין הרשויות המקומיות היהודיות והערביות שביתר גיזרות איזור הגלישה (בתחום יו"ש). מסגרת זו תורכב מנציגי הגופים הממשלתיים הנוגעים בדבר (הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מינהל מקרקעי ישראל, משרדי הבטחון, הפנים התחבורה, הבינוי והשיכון, וכיו"ב), ונציגי הרשויות המקומיות שבתחום הקו הירוק מצד אחד, ומן נציגי הרשויות הממשלתיות המקבילות ביו"ש (הקמ"טים והוועדות המתאימות ונציגי הרשויות המקומיות היהודיות והערביות שבתחום יו"ש. ברור שיידרש שינוי מהפכני באקלים הפוליטי בטרם יסכימו הרשויות המקומיות הערביות לקחת חלק בפורום זה. לביצוע פתרון זה אין צורך בשינויים בחוק.

יא1. תחום השיפוט הנוכחי של עירית ירושלים לא ישונה (או יחולו בו שינויים מיזעריים), הישובים השונים באיזור הגלישה של ירושלים - הן בתחום הקו הירוק והן ביו"ש - יקיימו מעמד מוניציפלי עצמאי (כעיריות, מועצות מקומיות או מועצות אזוריות), אולם תוקם עיריה מטרופולינית שתחלוש על מלוא המרחב ותותיר בידי הרשויות המקומיות שבמסגרתה רק חלק מהסמכויות המוניציפליות וחלק מאספקת השירותים המוניציפליים. מועצת העיריה המטרופולינית תורכב מנציגי הישובים שבמסגרתה. לעירית ירושלים יינתן מעמד מרכזי במועצה זו. הסדר זה ניתן לבצע תוך השארת החלוקה הקיימת בין ישראל ליו"ש,או לאחר סיפוח כל המרחב לישראל. בכל מקרה

תידרש לביצועו חקיקה חדשה, או בישראל בלבד, או בישראל וביו"ש.

יא2. יוחל על המרחב ההסדר המתואר לעיל ב-יא1, אולם תחום השיפוט של עירית ירושלים ישונה כך שהרוב היהודי בתוכו יגדל. שינוי זה ניתן לעשות בשתי דרכים: האחת, צירוף פרברים יהודים; והאחרת, הפרדה מהעיר של שכונות ערביות שתקבלנה מעמד של רשויות עצמאיות או תצורפנה אל רשויות ערביות עצמאיות סמוכות. מאחר שההגיון הפנימי שבמיבנה המוניציפלי הדו-דרגי הוא בכך שניהול המרחב התיפקודי הגדול נעשה ע"י העיריה המטרופולינית בעוד שהעצמאות של הרשויות המקומיות בדרג הנמוך נועדה להבטיח את היתרונות שיש במסגרות קהילתיות קטנות יחסית, יהיה זה עקבי יותר אם השינוי ייעשה בדרך של הפרדת השכונות הערביות מעירית ירושלים.

יב. יוקם גוף מוניציפלי חדש בשם מחוז ירושלים, שתינתנה לו סמכויות בדומה למחוז קולומביה בארה"ב, וינוהל ע"י מועצה ממונה מטעם ממשלת ישראל. המחוז יקיף את תחום עירית ירושלים ואת מלוא איזור הגלישה של ירושלים. מאחר שתושבי המחוז יאבדו את זכותם לשלטון מקומי, יתכן שיינתן להם פיצוי חלקי בכך שיוקמו במחוז תת-עיריות, או מינהלות שכונתיות. סביר להניח, כי במקרה כזה יוקמו גופים אלה לקהילות הומוגניות בהיקף שכונתי ולא לאוכלוסיות גדולות ככלל אוכלוסית ירושלים (מפה מס' 3). פתרון זה מחייב סיפוח חלקי יו"ש לישראל וחקיקה מיוחדת.



6.עירית ירושלים
הרחבת "הפרוזדור" (עיבוי)

מרחב עיבוי א, ב, ג, ד.

(פתרונות ח·2, ח·3)

ס.קרקע רגילה
מרחק "מהירות" (קרק)

מרחב קרקע א, ב, ג, ד.

(מהירות ס-3, ס-4)

מרחב ירושלים

1. עתודות קרקע
לפיתוח יהודי · 1990

מקרא

- עתודות בתחום שפוט ירושלים
- עתודות בתחום מטה יהודה
- עתודות בתחום יו"ש
- אזור תעשיה
- מתקן עירוני
- אתר הישוב המתוכנן-מודיעין
- אתרים אלטרנטיבים לאזורי תעשיה בין מטרופולינים
- תחום שפוט עירוני
- גבול מועצה אזורית
- מטה יהודה
- "הקו הירוק" לשעבר
- כביש ראשי קיים
- כביש ראשי מוצע

0 1 2 3 4 5 ק"מ

קנה-מידה 1:100,000

6. קריטריונים להערכת הפתרונות

נראה לנו כי קיימים שלושה סוגים של קריטריונים להערכת הפתרונות: קריטריונים של ישימות הבוחנים אלו קשיים ניצבים בפני מבצעי הפתרון במצב הספציפי הקיים כיום בירושלים; קריטריונים פוליטיים הבוחנים אלו יתרונות ואלו חסרונות פוליטיים כרוכים בכל פתרון מנקודת ראותה של ישראל; וקריטריונים נורמטיביים, אורבניים-חברתיים, הבוחנים אלו יתרונות ואלו חסרונות כרוכים בכל פתרון על פי המקובל בחברות דמוקרטיות-ליברליות.

6.1 קריטריונים של ישימות

במקרה של ירושלים אנו מבחינים בארבעה קריטריונים:

(1) <u>ישימות משפטית</u> - האם הפתרון ניתן לביצוע ע"י שימוש בחוק הקיים ובנהלים המקובלים, או שיש צורך בשינוי החוק והנהלים כתנאי מוקדם לביצוע. ככל שהשינויים הנדרשים בחוק גדולים יותר ערכו של הפתרון על פי קריטריון זה נמוך יותר.

(2) <u>הסכמה ישראלית</u> - האם הפתרון יתקבל ברצון ע"י תושבי ישראל והתאגדויות ישראליות שיש להם עניין ישיר בפתרון (תושבי הישובים המעורבים בפתרון, אגודות המעורבות בו, רשויות מוניציפליות הנוגעות בענין), או שייתקל בהתנגדות - רפה או חזקה - של מעטים או רבים. ככל שההתנגדות הצפוייה לפתרון גדולה יותר ערכו על פי קריטריון זה נמוך יותר.

(3) <u>הסכמה בינלאומית</u> - האם הפתרון יתקבל ע"י גורמים בינלאומיים הרגישים למעמד ירושלים ולפעולותיה של ישראל בעיר או שייתקל במחאות ובלחץ - מתון או עז - שלא לבצעו. ככל שההתנגדות הבינלאומית לפתרון גדולה יותר ערכו לפי קריטריון זה נמוך יותר.

(4) <u>חוסן הפתרון</u> - האם הפתרון ניתן בתכונות המקנות לו חוסן מפני ביקורת - גבולות טבעיים, גיאומטריה פשוטה, התאמה למציאות תיפקודית, חברתית או פוליטית, או שהוא נראה מלאכותי ושרירותי. ככל שהפתרון משכנע יותר בתכונותיו ערכו על פי קריטריון זה גבוה יותר.

6.2 קריטריונים פוליטיים

במקרה הנדון נראה לנו כי מבחינתה של ישראל קיים קריטריון אחד:

(5) <u>חיזוק אחיזת ישראל בירושלים</u> - האם הפתרון יוצר תנאים שיבצרו את מעמדה של ישראל בעיר או כאלה שיחלישו אותו. חיזוק האחיזה הישראלית בירושלים מותנה, על פי המקובל בישראל, בכמה גורמים המוסכמים על רוב הציבור:

- ★ קיום רוב יהודי מובהק באוכלוסיית העיר;
- ★ תיפקוד עירוני תקין, ובמיוחד קיום השלום והבטחון בעיר;
- ★ שמירה על המקומות הקדושים ועל חופש הפולחן לבני כל הדתות שירושלים מקודשת להם.

בין אלה רק השאלה הדמוגרפית עשוייה להיות מושפעת ע"י החלטות בדבר תחום השיפוט העירוני. חיזוק האחיזה בירושלים מותנה לדעת חלק ממקבלי ההחלטות בישראל בשני גורמים נוספים:

- ★ שליטה ישראלית בשטחים המקיפים את ירושלים, ובמיוחד במישלטים הסמוכים לעיר;
- ★ הידוק הקשרים התיפקודיים והכלכליים, של ירושלים עם הליבה הכלכלית-חברתית של ישראל במטרופולין של תל-אביב.

ערכו של הפתרון על פי קריטריון זה יהיה גבוה ככל שתרומתו לשיפור המאזן הדמוגרפי תהא גדולה יותר. הבטחת שליטה ישראלית סביב העיר והידוק קשריה עם השפלה יוסיפו במידת-מה לערך הפתרון.

6.3 קריטריונים אורבניים-חברתיים

בין קריטריונים אלה נראו לנו חמישה כבעלי חשיבות מיוחדת במקרה של ירושלים:

(6) <u>תועלת תיפקודית-כלכלית</u> - קריטריון זה מסכם לדעתנו שישה קריטריונים חלקיים:

- ★ יעול שירותי עירית ירושלים - פתרון המאפשר לעירית ירושלים ליעל את שירותיה עדיף על פתרון שאינו מאפשר זאת;
- ★ יעול השירותים של ישובי איזור הגלישה - פתרון המאפשר ליעל את השירותים הללו עדיף על פתרון שאינו מאפשר זאת;
- ★ חיזוק כלכלת ירושלים - פתרון המאפשר לעירית ירושלים לפתח את כלכלתה, ובמיוחד את התעשיה, עדיף על זה שאינו תורם לכך;
- ★ חיזוק כלכלת ישובי איזור הגלישה - פתרון שייצור הזדמנויות תעסוקה מגוונות נוספות לתושבי

איזור הגלישה עדיף על זה שלא יתרום לכך;

★ יעול השימוש בקרקע - פתרון שיאפשר שימוש יעיל יותר בקרקעות המרחב עדיף על זה שלא יאפשר זאת.

★ איזון תקציב עירית ירושלים - פתרון שייצור בסיס מס מוצק יותר ויבטיח הכנסות כנדרש לסיפוק כל שירותי העיריה עדיף על פתרון שיותיר את העיריה עם אוכלוסיה חלשה הזקוקה לשירותים רבים ואינה מסוגלת לשלם מסים גבוהים.

פתרון שיזכה ליותר ציונים חיוביים בששת הקריטריונים החלקיים ייחשב כבעל ערך גבוה יותר.

(7) <u>קיום פלורליזם חברתי בירושלים</u> - בשל קדושתה של ירושלים, חשיבותה הלאומית, וערכים נוספים, נמשכים אליה אנשים שונים וקבוצות אנושיות שונות. הקיום-ביחד בשלום של הקבוצות השונות הללו הוא אחד מערכיה של העיר, והשמירה על פלורליזם חברתי זה הוא אחד האינטרסים החשובים שלה. לפיכך, המידה בה מסייע פתרון כלשהו לקיום פלורליזם זה, הינה קריטריון חשוב להערכת הפתרונות.

(8) <u>שמירת מסגרות שלטון קהילתי</u> - השלטון המוניציפלי בחברה דמוקרטית-ליברלית נועד לא רק לספק שירותים מוניציפליים בצורה יעילה, אלא גם להבטיח שהשירותים יתאמו להעדפותיהם של תושבי כל מקום ומקום ויתרמו לקיומו של אורח החיים הרצוי לקהילה, ושההחלטות בדבר ניהול חיי הקהילה ייעשו בדרך שתאפשר לכל תושב להשפיע עליהן. קיומה של משאלה זו עשוי לעמוד בניגוד לרצון לקיים בירושלים פלורליזם חברתי, שכן הדרך המבטיחה שלטון קהילתי ללא פשרות היא לאפשר לקהילות הומוגניות להתבדל במסגרות מוניציפליות נפרדות. לעומת זאת אנו מוצאים כי תופעות של שלטון מקומי מושחת שכיחות יותר בקהילות הומוגניות קטנות מאשר ברשויות מקומיות גדולות והטרוגניות. לפיכך, ציון גבוה לפי קריטריון זה יינתן לפתרונות המאפשרים עצמאות מוניציפלית לקהילות בינוניות.

(9) <u>השוואת שירותים בעיר ובמרחב</u> - קריטריון זה בוחן את מידת יישומו של עקרון השוויון בתחום אספקת השירותים המוניציפליים. בדרך כלל מספקת עיריה גדולה שירותים רבים וטובים מאלה המסופקים בישובים קטנים. פתרונות המבטיחים שהשירותים הניתנים בישובים הקטנים יתקרבו בכמותם ובאיכותם לאלה המסופקים בירושלים יוערכו כטובים יותר על פי קריטריון זה.

(10) <u>איכות הסביבה</u> - קריטריון זה מורכב מכמה גורמים:

★ איכות האויר;

★ כמות הרעש;

★ איכות המים;

★ איכות הסביבה הבנוייה;

★ מידת השמירה על הנוף הטבעי והחקלאי.

מבין גורמים אלה נראה לנו כי איכות המים ואיכות הסביבה הבנוייה מותנים בתכנון נאות ובבקרה נאותה ואינם רגישים כל כך לפתרונות השונים המוצעים לתחום השיפוט העירוני. איכות האוויר וכמות הרעש עשויים להחמיר במערך התישבותי המבוסס בעיקר על שימוש ברכב פרטי, בעוד שהם עשויים להשתפר במערך המבוסס על מערכת תחבורה ציבורית יעילה. אולם, נראה, כי בשל תבליט פני הקרקע המבותר כל-כך באיזור הגלישה המערבי, ספק רב אם אפשר יהיה לספק בו מערכת תחבורה ציבורית יעילה. לפיכך המבחן המשמעותי היחיד לאיכות הסביבה בפתרונות השונים יהיה מידת הפגיעה בנוף הטבעי והחקלאי. ככל שהפגיעה המשוערת תהיה גדולה יותר יוערך הפתרון כנמוך יותר בערכו.

6.4 משקלם של הקריטריונים והציון המסכם

בהערכת הפתרונות השונים לפי הקריטריונים המנויים לעיל ניתן ליחס לכל הקריטריונים משקל שווה או לקבוע כי קריטריונים מסויימים יהיו בעלי משקל קטן ואחרים בעלי משקל גדול. קביעת ערכיהם של הקריטריונים עשוייה להשתנות מאדם לאדם בהתאם לסולם הערכים המקובל עליו. נראה לנו כי סביר להניח שבעיני רוב מקבלי ההחלטות בישראל יהיה משקלם של הקריטריונים של הישימות ושל הקריטריונים האורבניים-חברתיים פחות או יותר שווה; וכי יימצאו כאלה שייחסו לקריטריון הפוליטי משקל שווה לאחרים, כשם שיימצאו כאלה שייחסו לו משקל גדול בהרבה מהאחרים. אולם בחינת ההחלטות הגדולות שנעשו על ידי ממשלות ישראל בירושלים מאז קום המדינה ועד היום, מלמדת כי לקריטריון הפוליטי ניתן תמיד משקל מכריע. לפיכך ייחסנו לקריטריון הפוליטי משקל גבוה העשוי לנוע בין 1 (הערך הנמוך ביותר האפשרי) לבין 28, ולכל יתר הקריטריונים ערך שווה העשוי לנוע בין 1 לבין 8. בשיטת ציון זו הערך המצטבר הנמוך ביותר שניתן לייחס לפתרון הגרוע ביותר יהיה 10 בעוד הערך המצטבר שניתן לייחס לפתרון הטוב ביותר יהיה 100.

6.5 הערכת הפתרונות האלטרנטיביים

הערכת הפתרונות מוצגת להלן בלוח.

הערכת הפתרונות האלטרנטיביים לשינוי תחום השיפוט של עירית ירושלים בתחום הקו הירוק

	הפתרון	הצירון על פי הקריטריונים												
		קריטריונים של ישימות					קריט' פוליטי	קריטריונים אורבניים-חברתיים (נורמטיביים)						צירון מסכם
		1 ישימות משפטית	2 הסכמה ישראלית	3 הסכמה בין-לאומית	4 חוסן הפתרון	5 ציון מצטבר ישימות	6 חיזוק אחיזת ישראל בי-ם	7 חועלת תפקודית-כלכלית	8 קיום פלורליזם חברתי בי-ם	9 שמירת מסגרות שלטון קהילתי	10 השוואת שרותים עיר-מרחב	11 איכות הסביבה	12 ציון מצטבר	13
ללא שינוי	א1 הפרברים/לוויינים של ירושלים (קיימים וחדשים) יזכו למסגרות מוניציפליות עצמאיות.	8	5	5	6	24	1	1	2	7	1	4	15	39
	א2 מרחב התכנון של עירית י-ם יורחב ויכלול את כל איזור הגלישה המערבי של י-ם. מיחקנים עירוניים באיזור הגלישה יוקנו לעיריה.													
שינויים פיזיים	ב1 הפרברים/לוויינים המתוכננים באיזור הגלישה המערבי של ירושלים יסופחו לעירית י-ם כמובלעות בתחום המוא"ז מטה יהודה.													
	ב2 כנ"ל, אך מבשרת מסופח גם היא.	8	4	4	2	18	20	6	7	5	5	4	27	65
	ג1 איזור הגלישה המערבי של י-ם יסופח לעירית י-ם, אך הישובים הקיימים באיזור ישארו כמובלעות במעמד מוניציפלי עצמאי (בדומה לרמת-רחל).													
	ג2 כנ"ל, אך מבשרת מסופח לעירית י-ם.													
	ד1 איזור הגלישה הנ"ל יסופח לעירית י-ם, אך הישובים הקיימים באיזור ישארו כמובלעות זמניות. ינוהל מו"מ עם כל ישוב בדבר המועד והתנאים לסיפוחו. (נראה שהקבוצים ישארו כמובלעות.)													
	ד2 כנ"ל, אך הישובים הפרבריים והמושבים יסופחו מיד.	8	2	3	8	21	28	7	8	3	7	4	29	78
	ד3 מסופח לעירית י-ם החגורה הראשונה של איזור הגלישה המערבי על כל הישובים שבחוכה.													
שינויים מוסדיים	ה1 חוקם עיריה מטרופולינית כדרג שלטוני מעל לעירית י-ם ולרשויות המקומיות שבאיזור הגלישה המערבי של י-ם.													
	ה2 כנ"ל, אך תחום השיפוט של עירית י-ם ישונה כך שחלקה היחסי של האוכלוסיה היהודית בעיר יגדל.	3	4	3	8	18	20	8	7	6	8	5	34	72
	ו יוקם גוף מוניציפלי חדש - מחוז י-ם - שיקיף את תחום עירית י-ם ואיזור הגלישה המערבי של י-ם וינוהל ע"י מועצה ממונה מטעם ממשלת ישראל (בדומה למחוז קולומביה בארה"ב). תיחכנה בחוכו תת-עיריות.													

הערכת הפתרונות האלטרנטיביים לשינוי תחום השיפוט של עירית ירושלים בתחום ישראל ויו"ש

	הפתרון	הצירון על פי הקריטריונים												
		קריטריונים של ישימות					קריט' פוליטי	קריטריונים אורבניים-חברתיים (נורמטיביים)						צירון מסכם
		1 ישימות משפטית	2 הסכמה ישראלית	3 הסכמה בין-לאומית	4 חוסן הפתרון	5 ציון מצטבר ישימות	6 חיזוק אחיזת ישראל בי-ם	7 חועלת תפקודית-כלכלית	8 קיום פלורליזם חברתי בי-ם	9 שמירת מסגרות שלטון קהילתי	10 השוואת שרותים עיר-מרחב	11 איכות הסביבה	12 ציון מצטבר	13
שינויים פיזיים	ז יעשו תיקונים מיזעריים בתחום השיפוט של עירית י-ם כדי לאפשר התווייית דרכים ורציפות השטח המבונה בתוך תחום העיריה.	6	5	2	5	18	4	2	2	7	1	4	16	38
	ח1 שטחי הפרברים/לוויינים היהודיים בכל איזור הגלישה של י-ם - קיימים כמתוכננים - יסופחו לעירית י-ם כשלוחות רצופות.													
	ח2 תחום השיפוט של עירית י-ם יעובה ע"י צרוף ישובים יהודיים ושטחים כפריים ערביים מעוטי אוכלוסיה.	6	5	1	6	18	24	7	7	3	7	4	28	70
	ח3 כנ"ל, אולם בלא סיפוח במזרח.													
	ט כל איזור הגלישה של י-ם יסופח לעירית י-ם, כולל הישובים הקיימים - יהודים כערבים. (יש להניח כי הקבוצים ישארו כמובלעות עצמאיות.)													
שינויים מוסדיים	י חוקם מסגרת מינהלתית מיוחדת לתיאום בין עירית י-ם והרשויות המוניציפליות שממערב לבין הרשויות המוניציפליות הסמוכות ביו"ש.													
	יא1 חוקם עיריה מטרופולינית שתנהל את תחום עירית י-ם ואת כל איזור הגלישה של י-ם (כמוגדר לעיל). לעירית י-ם ינתן מעמד מרכזי במועצת העיריה המטרופולינית.	1	4	3	7	15	1	7	2	7	8	7	31	57
	יא2 כנ"ל, אך ת"ש העיריה יוקטן לצמצום אוכל' ערבית.													
	יב יוקם גוף מוניציפלי חדש - מחוז י-ם - שיקיף את תחום עירית י-ם וכל איזור הגלישה של י-ם בישראל וביו"ש וינוהל ע"י מועצה ממונה מטעם ממשלת ישראל. תיחכנה בחוכו תת-עיריות.													

הערכה זו נעשתה על ידי צוות החוקרים והיא מבטאת את ההסכמה שהגיעו אליה תוך שקלא וטריא ושכנוע הדדי. מובן, כי צוות אחר עשוי להגיע למסקנות שונות מאלו; אך נראה לחוקרים כי הערכת הרוב בישראל תהיה קרובה להערכת הצוות.

הצוות החליט שלא לתת ציונים לכל מיגוון הפתרונות שתוארו לעיל, אלא להצטמצם בהערכתו לפתרונות שניתן לראותם כאבות-טיפוס, בלי לדון ביתרונות ובחסרונות של הווריאנטים השונים של אבות-טיפוס אלו. לדעת הצוות ניתן לראות בווריאנטים תיקונים והתאמות של אבות-הטיפוס, או שלבים זמניים במהלך מימושם; אך הבחירה העקרונית ראוי שתיעשה בין הפתרונות העקרוניים.

המימצא הראשון העולה מן ההערכה הוא כי השארת תחום השיפוט ללא שינוי (פתרון א1) הינה פתרון נחות ביותר. המימצא אינו מפליא בשים לב לתהליכים השליליים שלדעת הצוות יוסיפו להתקיים במצב זה. העובדה שפתרון זה מציב גבול נמוך למדי לגידול האוכלוסיה היהודית של ירושלים מעניקה לו ציון נמוך בקריטריון הפוליטי והעובדה שמאזן היתרונות והחסרונות הנובעים מהקפאת תחום השיפוט אינו צובר הרבה נקודות, מציבות פתרון זה במקום הנחות.

גם פתרון ז׳ המציע תיקונים מיזעריים בגבול תחום יו״ש ניצב במקום נחות בשל אותן סיבות - אין הוא מתמודד עם הבעיות העיקריות של ירושלים.

בין הפתרונות המתייחסים רק לשטח שבתוך הקו הירוק בולטים שניים: האחד, שהוא הפתרון המועדף (ד2), הינו הסיפוח הגורף של איזור הגלישה המערבי של ירושלים, להוציא את הגוש הכולל את הקיבוצים והכפרים הערביים. הפתרון ישים, חסון ויוצר אפשרות נוחה להתמודד עם מרבית בעיותיה של העיר. יתכן, כי במישאל בין תושבי המרחב הכפרי יתברר שהסיפוח לעיר מקובל עליהם יותר מהמשוער כיום - עובדה שתעלה את הציון שניתן לפתרון הזה.

השני הוא הפתרון הדו-נדבכי (ה2), שבבסיסו רשויות מקומיות בעלות סמכויות חלקיות ובראשו עיריה מטרופולינית והוא חל על מרחב העיריה ומלוא איזור הגלישה המערבי. אין ספק שפתרון מעין זה הוא הטוב ביותר לניהולו של מרחב מטרופוליני מורכב כזה של ירושלים (מעמד הישובים המאורגנים במסגרת המועצה האזורית הוא בעצם מעמד של רשות בסיסית במיבנה דו-נדבכי), עם זאת הוא לוקה בשני מומים: הראשון הוא הצורך בשינוי החוק הנוהג בישראל, שינוי שסיכוייו להתקבל בכנסת אינם ברורים; והשני הוא בכך שהחלת מיבנה שלטוני כזה עלולה להוליד לחצים עצומים לפירוקה של ירושלים לרשויות מקומיות בדלניות קטנות ואף לרשויות מקומיות שתהיינה כפופות לריבונויות נבדלות (יש בישראל כאלה שיראו בכך יתרון, אך הם מיעוט קטן). מאחר שרוב יהודי בתחומי העיריה המטרופולינית הוא בעל משקל פחות מבחינה פוליטית מרוב יהודי בתחומי העיריה הבסיסית, ומאחר

שהרכב חברתי פלורליסטי בתחומי העיריה המטרופולינית אינו זהה עם הרכב חברתי פלורליסטי בתחומי העיריות הבסיסיות, תנאי מוקדם להחלת המיבנה הדו-נדבכי הוא בהרחבת תחום השיפוט הבסיסי של עיריית ירושלים. תנאי זה הונח בפתרון שהוערך בלוח; בלעדיו היה הפתרון זוכה לציון נמוך בהרבה.

ראוי להוסיף ולציין כי יתרונו המשמעותי ביותר של פתרון הסיפוח הגורף בהשוואה לפתרון הדו-נדבכי הוא בתחום הפוליטי. לאמור, לאחר שתושג הסכמה בינלאומית ביחס למעמדה של ירושלים ומשקלם של הקריטריונים האורבניים יהפוך למכריע, יוכר הפתרון הדו-נדבכי כפתרון עדיף בהרבה על הפתרונות האחרים. נכון יהיה, אם כך, לומר, כי ראוי לראות במיבנה הדו-נדבכי פתרון לטווח הרחוק. בטווח המיידי יש להעדיף את פתרון הסיפוח הגורף, או אחד הווריאנטים שלו.

הבעייתיות הפוליטית והחברתית הכרוכה בפתרון הדו-נדבכי מתבלטת עוד יותר כשהוא מוצע לגבי מלוא אזור ירושלים בישראל וביו״ש (פתרון יא1); זאת בשל המשקל הדמוגרפי השווה שיש ליהודים ולערבים במרחב זה. כאן בוודאי שאין מקום לשקול פתרון זה (אלא אם כן רואים בו מראש חלק מפתרון פוליטי המבוסס על ריבונות משותפת או על חלוקת הריבונות).

מבין הפתרונות המתייחסים גם לשטח יו״ש נראה הפתרון הממשם את כוונות תוכנית עיבוי ירושלים משנות השבעים (פתרון ח1) כבעל ערך גבוה למדי. אם תחליט ממשלת ישראל כי ראוי לפעול בכיוון זה וכי השעה כשרה לכך - יהווה פתרון זה תוספת מאוחרת לפתרון ד2 הנזכר לעיל.

הערות ללוח הערכת הפתרונות האלטרנטיביים

ההערות להלן מסבירות את השיקולים שהינחו את המחברים במתן הציונים לכל פתרון לפי כל קריטריון. ההערות מתייחסות לכל המשבצות שבלוח, למעט המשבצות שבעמודות המסכמות את הציונים. כל משבצת מזוהה בסימנו של הפתרון (א1, ד3, וכדומה), ובמספר העמודה (1, 2, 3 וכו׳).

א1-1 השארת תחום השיפוט הנוכחי כמות שהוא והענקת מעמד מוניציפלי לישובים לווייניים חדשים שיוקמו ממערב לירושלים אינה כרוכה בשום בעיה משפטית.

א1-2 סביר להניח שתושבי ירושלים כתושבי הישובים השונים במרחב שממערב לירושלים לא יתנגדו להשארת תחום השיפוט העירוני הנוכחי כמות שהוא, גם לא להענקת מעמד מוניציפלי עצמאי

לישובים פרבריים חדשים שיוקמו במרחב. צפוייה התנגדות של המועצה האזורית מטה יהודה שסמכותה תפחת לגבי מסגרות מוניציפליות עצמאיות חדשות.

א1-3 היעדר שינוי בתחום השיפוט הנוכחי לא יעורר תשומת לב בינלאומית ודיון מחודש בגבולות העיר, אף שאין בכך כדי לשנות את העמדות המסורתיות הנקוטות בקהיליה הבינלאומית ביחס למעמד ירושלים.

א1-4 היעדר שינוי בתחום השיפוט הנוכחי מעניק לתחום תוקף של תחום היסטורי בעל ותק מסויים.

א1-6 אם תחום השיפוט הנוכחי של י-ם לא יורחב יימשכו התהליכים הנוכחיים שיגרמו לכך שחלקה היחסי של האוכלוסיה הערבית בעיר יגדל.

א1-7 ירידה בתקבולי העיריה כתוצאה מהגירת תושבים מבוססים אל פרברי-גנים ממערב לי-ם וקשיים בייעול השימוש בקרקע בתחום השיפוט העירוני - בשל הקושי לעשות שימוש עירוני בקרקע שמחוץ לתחום - יגרמו לירידה בתיפקוד העיריה ובכלכלתה. מצד שני, בהיעדר כלים ארגוניים ופיננסיים מתאימים (בשל האוכלוסיה הקטנה והמפוזרת) לא יצליחו מרבית ישובי אזור הגלישה המערבי של י-ם לשפר את מצבם הכלכלי.

א1-8 יציאת תושבים יהודיים מבוססים, בעיקר חילונים, אל פרברי הגנים שממערב לי-ם תשלול מירושלים קבוצה חברתית המסייעת לקיים בעיר סובלנות חברתית.

א1-9 השארת תחום השיפוט העירוני הנוכחי ללא שינוי והענקת עצמאות מוניציפלית לישובים שיוקמו ממערב לעיר תאפשר לקבוצות האוכלוסיה המעוניינות בקיום אורח חיים קהילתי נבדל לנהל את ישוביהם כרצונם. יכולתם של יחידים לקחת חלק בשלטון המקומי תגדל עם ביזור השלטון.

א1-10 השארת תחום השיפוט העירוני הנוכחי ללא שינוי תותיר את הישובים שבמרחב שממערב לעיר עם השירותים המצומצמים שיש בכוחם לספק. גם פרברי הגנים החדשים שיוקמו לא יוכלו במשך תקופה ארוכה לספק את השירותים שבכוחה של עירית י-ם לתת.

א1-11 ההנחה היא שברשויות המקומיות הקטנות יישמר טוב יותר הנוף הכפרי. אך מאידך יקשה עליהן לתת טיפול סביבתי הולם למערכות הביוב.

ב2-1 אין קושי משפטי בצירוף השטחים המוצעים.

ב2-2 עיקר ההתנגדות תבוא מהמועצה האזורית מטה יהודה שתאבד חלק משטחה. ככל הידוע צירוף מבשרת עשוי לעורר התנגדות של חלק מתושביה.

ב2-3 הרחבת תחום השיפוט מערבה תעורר התנגדות בינלאומית משני טעמים: האחד, כי ברור שהרחבה זו נועדה להגדיל את חלקה של האוכלוסיה היהודית בעיר; והשני, כי הרחבה זו משנה את השתרעות ירושלים ע"י צירוף טריטוריה המוכרת כחלק מישראל אל תחום ירושלים הנוכחי שגבולו המערבי דומה למדי לתחום שועדת החלוקה של האו"ם קבעה לטריטוריה של ירושלים הבינלאומית (ה"קורפוס ספרטום").

ב2-4 היעדר הרציפות בין שטחי הישובים המתוכננים לבין תחום השיפוט העירוני, והדילוג מעבר לנחל שורק מתווים תחום שיפוט הנראה מלאכותי. בנוסף, סיפוח מבשרת נוגד את העקרון שאין ממזגים רשויות מקומיות שגיבשו לעצמן זהות מוגדרת.

ב2-6 צירוף שטחי הישובים הפרבריים והלוויניים המתוכננים באזור הגלישה המערבי של י-ם אל עירית י-ם יגדיל את חלקה של האוכלוסיה היהודית בתחום העיריה. סיפוח מבשרת יגדיל עוד יותר ומוקדם יותר את חלקה של האוכלוסיה היהודית בעיר.

ב2-7 צירוף שטח אזור הגלישה אל י-ם יתן לעירית י-ם מרחב תמרון ויקל עליה ליעל את שירותיה, ליעל את השירותים של הפרברים/לווייניים, ליעל את השימוש בקרקע, לחזק את כלכלתה ע"י פיתוח מקורות תעסוקה חדשים במרחב ויגדיל את תקבולי העיריה ממסים שתגבה מהאוכלוסיה האמידה שתצא לפרברים/לווייניים. התועלת תגבר עם צירוף מבשרת, על אף העלות הנוספת הכרוכה בהשלמת מערכות התשתית והשירותים בישוב.

ב2-8 צירוף מבשרת והפרברים/לווייניים המתוכננים אל י-ם ישאיר בתחום העיריה את קבוצות האמידים-יחסית המעוניינים במגורים פרבריים, וכן קבוצות תושבים המועסקים בשפלה. הפסיפס החברתי הקיים בעיר כיום ישאר פחות או יותר כמות שהוא.

ב2-9 מניעת שלטון מקומי עצמאי מתושבי הפרברים המתוכננים מותיר תושבים אלה במעמד שהיה להם כל זמן שהתגוררו בירושלים. צירוף מבשרת ישלול גם מתושביה את השלטון העצמאי.

ב2-10 הכללת הפרברים המתוכננים בתחום העיריה מבטיחה להם שירותים שווים לאלה המסופקים בעיריה. צירוף מבשרת ישווה גם את השירותים הניתנים בה לשירותים הניתנים בעיריה.

ב2-11 ההנחה היא ששליטת עירית י-ם במרחב הכפרי תאיץ את כרסום הנוף הכפרי ע"י הפיתוח העירוני. דחפי הפיתוח של העיריה עשויים לכרסם יותר בנוף, אך לעומת זאת הטיפול בשפכים, באשפה ובגנים יהיה טוב יותר.

ד2-1 אין קושי משפטי בצירוף זה.

ד2-2 תתנגד המוא"ז שתאבד חלק משטחה, ויתנגדו חלק מתושבי הישובים המסופחים שיאבדו חלק מעצמאותם המוניציפלית ויחוייבו במסים עירוניים.

ד2-3 הרחבת תחום השיפוט מערבה תעורר התנגדות בינלאומית משני טעמים: האחד, כי ברור שהרחבה זו נועדה להגדיל את חלקה של האוכלוסיה היהודית בעיר; והשני, כי הרחבה זו משנה את השתרעות ירושלים ע"י צירוף טריטוריה המוכרת כחלק מישראל אל תחום ירושלים הנוכחי שגבולו המערבי דומה למדי לתחום שוועדת החלוקה של האו"ם קבעה לטריטוריה של ירושלים הבינלאומית (ה"קורפוס ספרטום").

ד2-4 צירוף אזור הגלישה העירוני הוא פתרון חסון.

ד2-6 גידול האוכלוסיה היהודית במרחב יתקיים בתחום העיריה. קרבתה של העיריה לליבה הכלכלית של ישראל יהדק את קשריה הכלכליים ויחזק את מצבה הכלכלי.

ד2-7 צירוף שטח אזור הגלישה אל י-ם יתן לעירית י-ם מרחב תמרון ויקל עליה ליעל את שירותיה, ליעל את השירותים של הפרברים/לוויינים, ליעל את השימוש בקרקע, לחזק את כלכלתה ע"י פיתוח מקורות תעסוקה חדשים במרחב ויגדיל את תקבולי העיריה ממסים שתגבה מהאוכלוסיה האמידה שתצא לפרברים/לוויינים.

ד2-8 צירוף מבשרת והפרברים/לוויינים המתוכננים אל י-ם ישאיר בתחום העיריה את קבוצות האמידים-יחסית המעוניינים במגורים פרבריים, וכן קבוצות תושבים המועסקים בשפלה. הפסיפס החברתי הקיים בעיר כיום ישאר פחות או יותר כמות שהוא. הצירוף לעיריה של קבוצות אוכלוסיה בעלות סגנון חיים כפרי (הגרות כיום במושבים ובישובים קהילתיים) יגדיל

את מיגוון האוכלוסיה של י-ם.

ד2-9 הכללת הישובים בתחום השיפוט העירוני תקטין את השתתפות התושבים בשלטון העצמי בשל גודלה של אוכלוסיית י-ם. כמו כן היא תכפה על תושבי ישובים קהילתיים אורח חיים עירוני.

ד2-10 סיפוח הישובים יעניק לרוב תושבי האזור שירותים שווים לאלה הניתנים בעיר.

ד2-11 ראה ב2-11.

ה2-1 שינוי זה מחייב שינוי בחקיקה המוניציפלית הקיימת.

ה2-2 המוא"ז מטה יהודה תאבד את השליטה באזור הגלישה לטובת רשויות מוניציפליות קטנות שתהיינה מיוצגות בעיריה המטרופולינית. סביר להניח כי למול התנגדות מסוימת של המוא"ז ושל תושבים שיעדיפו עצמאות מלאה על עצמאות מוגבלת בשל הכפיפות לעיריה המטרופולינית, ימצאו תושבים רבים שיעדיפו את הצרוף של עצמאות מוגבלת בתחום הישוב ושותפות בניהול העיריה המטרופולינית. אולם הרחבת תחום השיפוט של עירית י-ם הכרוכה בסיפוח מבשרת והמושבים הסמוכים לעיר תעורר התנגדות.

ה2-3 ראה הטיעון הטריטוריאלי בפתרון ב1. סביר להניח כי שיקול דומה יועלה כלפי עיריה מטרופולינית.

ה2-4 הקמת מיבנה מוניציפלי מטרופוליני דו-נדבכי המקיף את המרחב התיפקודי של העיר המרכזית הוא פתרון המקובל כחסון ביותר.

ה2-6 הרחבת תחום השיפוט של עירית ירושלים תאפשר להגדיל את האוכלוסיה היהודית של העיר.

ה2-7 ראה ב2-7.

ה2-8 ראה ב2-8.

ה2-9 סביר להניח כי שיתופן של רשויות מקומיות במסגרת עירית-על תשפר את תיפקודן של

הרשויות הקטנות ותספק להן גם הזדמנות לקחת חלק בניהול עירית-העל. לעומת זאת סיפוח הישובים הסמוכים יבטל את עצמאותם המוניציפלית.

ה2-10 מערך מוניציפלי דו-נדבכי המקיף את כל המרחב יבטיח השוואת שירותים לכל תושבי המרחב.

ה2-11 ההנחה היא, כי על אף הכרסום הצפוי בנוף הטבעי, העיריה המטרופולינית ועיריות המישנה ייטיבו לשמור על נוף המרחב.

ז-1 תיקוני גבול אלה ניתן לבצע באותו הליך שבוצע איחוד י-ם בשנת 1967.

ז-2 סביר להניח שלא תהיה התנגדות ישראלית לתיקוני גבול כאלה.

ז-3 סביר להניח שנגיסה נוספת של ישראל בשטחי יו״ש תעורר התנגדות בינלאומית.

ז-4 תיקוני גבול מסיבות אורבניות-פיזיות מקובלים כפתרון חסון. עם זאת תושאר צורתו הגיאומטרית הבלתי-רגילה של התחום הנוכחי.

ז-6 תיקוני הגבול הנזכרים לא ישפיעו על התהליכים שיגרמו לכך שחלקה היחסי של האוכלוסיה הערבית בעיר יגדל.

ז-7 התיקונים יקלו במידת-מה על עירית י-ם לטפל במערכות התשתית שלה ולספק שירותים מסויימים. אך הקשיים המתוארים ב-א1-7 לא ישתנו.

ז-8, 9, 10, 11 תיקונים אלה לא ישנו את התהליכים הצפויים אם תחום השיפוט העירוני יישאר כמות שהוא כיום.

ח2-1 ראה ז-1.

ח2-2 צירוף ישובים שגיבשו לעצמם זהות מוגדרת, במיוחד ישובים שבתוך הקו הירוק, עלול לעורר התנגדות של תושביהם.

ח2-3 סיפוח שטחים גדולים מתחום יו״ש לתחום ישראל יעורר התנגדות בינלאומית תקיפה.

ח2-4 הצורה הגיאומטרית שתיווצר תהיה משכנעת במערב ובצפון, סבירה בדרום ובעייתית במזרח.

ח2-6 סיפוח הפרברים/לוויינים היהודיים לירושלים יגדיל באופן ניכר את האוכלוסיה היהודית בעיר. סיפוח הפרברים/לוויינים שבתחום יו״ש יכלול בתחום השיפוט של העיר שטחים בעלי חשיבות בטחונית. פרוזדור ירושלים יורחב והעיר תתקרב לליבה הכלכלית של ישראל. עם זאת הסיפוח יצרף לעיר אוכלוסיה כפרית ערבית לא-מבוטלת.

ח2-7 ראה ב2-7. סיפוח הישובים היהודים שבתחום יו״ש יצרף לעיר עתודות ניכרות לפיתוח ושטחי מיתקנים עירוניים חשובים (בית עלמין, מזבלה, מכון טיהור שפכים).

ח2-8 צירוף הפרברים/לוויינים שממערב לעיר ישאיר בתחום העיריה את קבוצות התושבים האמידים-יחסית המעוניינים במגורים פרבריים. צירוף הלוויינים היהודים שבתחום יו״ש ישאיר בתחום העיריה את קבוצות התושבים מעוטי האמצעים ששיפרו את תנאי מגוריהם בצאתם לישובים הללו. הפסיפס החברתי הקיים בעיר כיום ישאר פחות או יותר כמות שהוא.

ח2-9 צירוף ישובים הנהנים משלטון עצמי ישלול זכות זו מתושביהם.

ח2-10 צירוף הישובים ישווה את השירותים הניתנים בהם לשירותי העיריה.

ח2-11 ראה ב2-11.

יא1-1 לביצוע פתרון זה יש צורך בסיפוח חלקים מיו״ש בדרך שונה במקצת מהדרך בה הורחבה י-ם בשנת 1967, וכן לשנות את החקיקה המוניציפלית הישראלית.

יא1-2 לצד התנגדות צפוייה של המוא״ז מטה יהודה ימצאו ישראלים רבים שיברכו על הקמת העיריה המטרופולינית.

יא1-3 קשה להעריך מה תהיה תגובת הערבים בישובים שיסופחו לי-ם ומה תהיה תגובת הקהיליה הבינלאומית. מחד סיפוח שטחים נוספים מיו״ש לי-ם יעורר התנגדות חריפה. מאידך צירוף האוכלוסיה הערבית הגדולה לי-ם ייצור תנאים נוחים להפיכת י-ם לעיר דו-ריבונית, מצב העשוי לזכות בברכתם של הערבים ושל הקהיליה הבינלאומית.

יא1-4 הקמת עיריה מטרופולינית שתקיף את מלוא אזור הגלישה של י-ם הוא פתרון חסון ביותר.

יא1-6 היחס המספרי בין יהודים וערבים בתחום העיריה המטרופולינית ייצור תנאים נוחים להפיכת המרחב המטרופוליני כולו לדו-ריבוני. לאמור, יפחית במידה רבה את אחיזת ישראל בעיר.

יא1-7 הכפפת ירושלים וכל אזור הגלישה שלה לעיריה מטרופולינית יביא תועלת תיפקודית-כלכלית רבה בשל כושר התמרון הניכר והאפשרויות לתיאום מלא במרחב.

יא1-8 ללא שינוי בתחום השיפוט של עירית ירושלים לא יחול שיפור בעניין זה.

יא1-9 המיבנה הדו-נדבכי מבטיח את קיומן של מסגרות השלטון הקהילתי.

יא1-10 העיריה המטרופולינית מבטיחה השוואת שירותים בכל מרחב שליטתה.

יא1-11 ההנחה היא כי העיריה המטרופולינית תיטיב לשמור את הנוף הפתוח ולטפל במערכות הביוב, סילוק האשפה והתחבורה הציבורית.

רשימת מקורות

1) גבאי מ., רפורמות מוניציפליות באירופה המערבית בשנים האחרונות, עיר ואזור, כרך 4 חוברת 3, סיון תשמ"א, עמ' 77-82.

2) גבאי מ., רפורמה בשלטון המקומי בישראל: הוועדה הממלכתית לענייני השלטון המקומי, עיר ואזור, כרך 4 חוברת 4, כסלו תשמ"ו, 1986.

3) דור י., הרמה הכלכלית-חברתית של הרשויות המקומיות, משרד הפנים, המחלקה למחקר, ירושלים 1986.

4) פרידלנדר, ד. ואחרים, שינויים סוציו-כלכליים, תהליכים דמוגרפיים והזדקנות האוכלוסיה ביישובים בישראל, מכון ירושלים לחקר ישראל, 1990.

5) קמחי י. ואחרים, מרחב ירושלים - זיקות וגבולות 1982 (2 חלקים - פנימי לא לפרסום).

6) קמחי י., רייכמן ש., שביד י., לתיחומו של מטרופולין ירושלים, מכון ירושלים לחקר ישראל, 1984.

7) קמחי י., רייכמן ש., שביד י., הישוב הערבי במרחב התיפקודי העירוני של ירושלים, מכון ירושלים לחקר ישראל, תשמ"ו.

8) רוזן ד., ועדת גבולות לרשויות מקומיות, ירושלים, תשמ"ג (פנימי לא לפרסום).

9) הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הרשויות המקומיות בישראל, פרסומים מיוחדים מס' 778, 860.

10) מינהל מקרקעי ישראל, אגף תכנון ופיתוח, עתודות הקרקע, אפריל 1990.

11) ועדת ההיגוי לחיזוק מעמדה של ירושלים (דו"ח קוברסקי), יולי 1986.

12) משרד הפנים, מרשם התושבים ביו"ש, 1987 (פנימי).

13) המשרד לקליטת העליה, דו"ח עולים ינואר-יולי 1990.

14) עיריית ירושלים, פרוייקט הרחבת גבולות ירושלים, אוקטובר 1989.

15) שלטון מקומי בישראל, הוועדה הממלכתית לענייני שלטון מקומי - דין וחשבון, ירושלים, יוני 1981 (ועדת זנבר).

16) שנתונים סטטיסטיים לירושלים, מכון ירושלים לחקר ישראל, 1982-1988.

17) Bennett R.J., The Geography of Public Finance, London, 1980

18) Rowat D.C. (ed.), International Handbook on Local Government Reorganization, U.S.A. 1980.

נספח מס' 1

קיבולת הבניה ביחידות דיור לפי תת-רובעים בירושלים - 1990*

תת-רובע	אזור	יח' דיור קיימות 1988	תוספת אפשרית	סה"כ קיבולת למגורים	שלביות מימוש: עשור ראשון	שלביות מימוש: עשור שני	הערות
11	רמת אשכול, גבעת המבתר, מעלות דפנה, סנהדריה מורחבת	4,040	410	4,450	400	--	
12	מאה שערים, בית ישראל, בוכרים תל ארזה	6,600	1,800	8,400	800	600	לחלק יהיו בעיות מימוש בשל קשיים של בעלות ומערך פיזי מיושן
13	מורשה, ממילא	600	465	1,065	500	--	--
14	מרכז העיר	2,200	1,150	3,350	600	600	בעיות מימוש עקב פיצול בעלויות
15	רחביה, ק. שמואל	3,700	560	4,260	300	300	
16	מחנה יהודה, שערי חסד נחלאות, זכרונות	3,600	1,050	4,560	כ00	300	את היתרה יהיה קשה לממש בשל בעיות בעלות ומבנה פיזי ירוד
17	גאולה, כרם אברהם, מקור ברוך, זכרון משה	5,400	1,520	6,920	300	800	בהנחה ששנלר יבנה בחלקו למגורים
21	רוממה, ק. צאנז, ק. מטרסדורף	3,900	400	4,300	400	--	
22	גבעת שאול, הר נוף	3,900	1,300	5,200	1,000	300	בעשור השני השלמות בלבד
23	בית הכרם, ק. משה	5,900	2,330	8,230	1,500	1,000	בהנחה שיפתרו בעיות הבעלות
24	גבעת רם, נוה שאנן, ניות	650	400	1,050	400	--	
25	בית וגן, ר. שרת, ר. דניה	5,200	1,570	6,770	1,500	100	השלמות בעשור השני
31	ק. היובל (דרום)	3,200	--	3,200	--	--	
32	ק. היובל (צפון), עין כרם	3,750	385	4,135	400	(200)	יש עתודה נוספת ל-200 יח"ד

* מבוסס על אומדני היחידה למדיניות תכנון בעירית ירושלים, מרץ 1990.

תת-רובע	אזור	יח' דיור קיימות 1988	תוספת אפשרית	סה"כ קיבולת למגורים	שלביות מימוש: עשור ראשון	שלביות מימוש: עשור שני	הערות
33	ק. מנחם, עיר גנים, רכס מנחם, ג. משואה	3,450	2,840	6,290	2,800	200	השלמות מעטות בשעור השני
41	הקסטונים, פת	6,830	140	6,970	200	100	שינוי בשעורי בינוי יאפשר תוספת
42	רסקו, גבעת הורדים גבעת מרדכי	4,580	170	4,750	500	--	
51	קטמון הישנה, עמק רפאים	3,900	550	4,450	600	--	
52	טלביה, מוגרבים, דוד המלך	1,740	240	1,980	100	100	ללא פיחוח למגורים בימק"א
53	בקעה, אבו-תור, אלנבי	3,000	370	3,370	500	--	בהנחה שחלק מאלנבי יבנה למגורים
54	תלפיות, מקור חיים	3,100	250	3,350	400	--	לא כולל אדמות רמת רחל והשטח המופקע ע"י מוצב הפעמון
6	העיר העתיקה - הרובע היהודי	460	--	460	--	--	
71	רכס שועפט	--	2,200	2,200	2,200	--	
72	רמות	8,100	800	8,900	800	--	אפשרות לעוד כ-500 ע"י הרחבה צפונה
73	נוה יעקב, פסגת זאב	5,500	8,500	14,000	8,500	--	
74	הגבעה הצרפתית, הר הצופים	2,100	500	2,600	500	--	
82	הר חומה	--	7,500	7,500	--	7,500	היקף היחידות נראה גבוה מאד, ראוי ליעד חלק גדול לבניה צמודת קרקע, שיש לה ביקוש רב בעיר
	גבעת יעל	--	(4,000)	(4,000)	--	--	הפיחוח מוטל בספק - בעיות בעלות
83	מזרח תלפיות	4,100	300	4,400	300	--	
84	גילה	7,600	1,400	9,000	1,200	200	
	סה"כ	107,100	39,100	146,200	27,000	12,000	

עיריית ירושלים

מחלקת מהנדס העיר

פרויקט הרחבת גבולות ירושלים

ירושלים אוקטובר 1989

א. <u>הקדמה</u>

נושא הרחבת גבולות ירושלים עלה ונדון פעמים רבות בשנים האחרונות.
גבולות העיר הקיימים נקבעו בעבר על ידי החלטות מזורזות וללא לימוד מספיק כתוצאה מעיתות משבר, מלחמות ואחרים.

באחרונה הועלתה פעם נוספת פנית גורמי משרד הפנים לספח את שטח המועצה המקומית מבשרת ציון.

בדיונים שהתקיימו בנושא העלו נציגי העיר את רצונם להרחיב את שטח השיפוט על מנת לספק את צרכי העיר המתפתחת בשטחים לשימוש תעשיה, ייצור, מוסדות ומתקנים עתירי שטח, מגורים בכלל ומגורים איכותיים בפרט, תשתיות עירוניות ואחרים.
בענין זה הוסכם, כי עיריית ירושלים תגיש מסמך מנומק ובו הצעה מפורטת להרחבת שטח השיפוט, כחלק מבחינת נושא סיפוח מבשרת ציון.

נושא גיבוש ההצעה הופקד בידי צוות מקצועי אינטרדיסיפלינרי אשר עסק בשלושה תחומים:

- היבט תכנוני-פיסי.
- היבט מוניציפלי-כלכלי.
- היבט משפטי.

צוות הפרויקט כלל:

<u>תכנון פיסי</u> -

- מרכז הפרויקט - י. סוקר - תו"פ יועצים והנדסה בע"מ.
מתכננים - א. ברג, ע. דרמן - תו"פ יועצים והנדסה בע"מ.

<u>יעוץ כלכלי</u> - א. הכט - א.מ.ן יועצים בע"מ.

<u>יעוץ משפטי</u> - י. בר סלע, ר. פינשטיין - עו"ד.

עוד סייעו בשלבי העבודה המוקדמים של לימוד ובחינת נתוני האזור:
אדר' א. ניב ומר ג'ו סביצקי כמנחים, בסיוע צוות אדריכלי נוף - ע. סגל, מ. עוזרמן.

עבודות הפקת המפות והכנתן - מר ירקוני, ע. הלוי, י. ישראלי.
עבודות כתיבה, עריכה והדפסה - ד"ר א. ארנון, א. קלנר, א. גליקסמן - תו"פ יועצים והנדסה בע"מ.

צוות ההיגוי לפרויקט כלל את ה"ה:

ע. וכסלר - מנהל הרשות לפיתוח ירושלים.

א. תייר - מהנדס העיר ירושלים.

א. הכט - א.מ.ן יועצים בע"מ.

י. בר סלע - עו"ד.

ר. פינשטיין - עו"ד.

א. בן חורין - המרכז לתכנון בערים הסטוריות ירושלים.

י. סוקר - תו"פ יועצים והנדסה בע"מ.

ב. תוכן העניינים

	עמוד
א. הקדמה.	
ב. תוכן ענינים.	
ג. עיקרי הממצאים	
פרק I - ההיבט התכנוני-פיסי	
1. רקע אזורי ופיסי	2
2. מטרת הפרויקט	3
3. מתודולוגיה ושלבי העבודה	4
3.1 כללי	4
3.2 הנחות מוצא	5
3.3 קריטריונים להגדרת גבולות העיר	6
3.4 הגדרת "מרחב היחוס הראשוני" וחלוקתו למרחבים גאוגרפיים	7
3.5 קריטריונים להגדרת יעודי שטח פוטנציאליים	8
3.6 איתור השטחים לפיתוח ולבינוי	8
3.7 קביעת קו גבול ההרחבה המומלץ	9
3.8 סיכום הקיבולות הפוטנציאליות לפיתוח ובינוי	9
4. פירוט ממצאים	
4.1 כללי	10
4.2 פירוט השטחים לפיתוח ובינוי על פי חלוקה למרחבים גאוגרפיים	11
4.3 סיכום עיקרי הממצאים	21
פרק II - ההיבט המוניציפלי	25
5. המערכת המוניציפלית.	26
5.1 מבשרת ציון.	26
5.1.1 רקע כללי	26
5.1.2 שטחים ויעוד	27
5.1.3 אפיון מבשרת ציון ברמה כלכלית וחברתית	28
5.1.4 בעיות מרכזיות של הישוב	30
5.1.5 שירותים ותשתיות מוניציפליות	31
5.1.5.1 כבישים ומדרכות	31
5.1.5.2 תאורת רחוב	31
5.1.5.3 משק המים	32
5.1.5.4 ניקוז	33
5.1.5.5 ביוב	33
5.1.5.6 פסולת מוצקה ומפגעים	34
5.1.5.7 גינון	34
5.1.5.8. חינוך	35
5.1.5.9 מתנ"ס	35
5.1.5.10 שרותי רווחה ושיקום שכונות	36
5.1.6. השקעות ותשתית במבשרת ציון	37
5.1.7 מערכת הכספים	39
5.2. ישובי המועצה האזורית מטה יהודה	40
5.2.1 מוצא	40
5.2.2 בית זית	41
5.2.3 אורה ועמינדב	42
5.3. עיקרי מסקנות	43
פרק III - ההיבט הכלכלי	44
א. כללי	45
ב. השקעות בפיתוח והכשרת "תשתית על"	45
ג. השקעות בפיתוח והכשרת מגרשי בניה ותשתית עירונית	46
ד. השקעות בפיתוח ובנית השרותים והמוסדות הציבוריים	47

נספחים

רשימת טבלאות

טבלה מספר 1: קיבולות פוטנציאליות לפיתוח מרחב גאוגרפי מספר 1 12

טבלה מספר 2: קיבולות פוטנציאליות לפיתוח מרחב גאוגרפי מספר 2 13

טבלה מספר 3: קיבולות פוטנציאליות לפיתוח מרחב גאוגרפי מספר 3 14

טבלה מספר 4: קיבולות פוטנציאליות לפיתוח מרחב גאוגרפי מספר 4 15

טבלה מספר 5: קיבולות פוטנציאליות לפיתוח מרחב גאוגרפי מספר 5 16

טבלה מספר 6: קיבולות פוטנציאליות לפיתוח מרחב גאוגרפי מספר 6 17

טבלה מספר 7: קיבולות פוטנציאליות לפיתוח מרחב גאוגרפי מספר 7 18

טבלה מספר 8: קיבולות פוטנציאליות לפיתוח מרחב גאוגרפי מספר 8 19

טבלה מספר 9: סיכום קיבולות פוטנציאליות לפיתוח ע"פ המרחבים הגאוגרפיים. 20

טבלה מספר 10: סיכום קיבולות פוטנציאליות לפיתוח ע"פ חלוקה לשני אזורי משנה. 22

טבלה מספר 11: סיכום רשימת תאי שטח במרחב (דונמים). 23

טבלה מספר 12: איפיון מבשרת ציון ברמה כלכלית חברתית. 28

טבלה מספר 13: הערכות שטחים לבינוי ופיתוח מרחב גאוגרפי מספר 1 48

טבלה מספר 14: הערכות שטחים לבינוי ופיתוח מרחב גאוגרפי מספר 2 49

טבלה מספר 15: הערכות שטחים לבינוי ופיתוח מרחב גאוגרפי מספר 3 50

טבלה מספר 16: הערכות שטחים לבינוי ופיתוח מרחב גאוגרפי מספר 4 51

טבלה מספר 17: הערכות שטחים לבינוי ופיתוח מרחב גאוגרפי מספר 6 52

טבלה מספר 18: הערכות שטחים לבינוי ופיתוח מרחב גאוגרפי מספר 8 53

טבלה מספר 19: סיכום שטחי בניה ופיתוח בשטח ההרחבה. 54

טבלה מספר 20: סיכום שטחי בניה ופיתוח בשטח ההרחבה - מערכת החינוך. 55

רשימת תשריטים

תשריט מספר 1: מפת תבליט.

תשריט מספר 2: מפת שיפועים.

תשריט מספר 3: מפת יעודי קרקע.

תשריט מספר 4: מפת תשתיות.

תשריט מספר 5: מפת שימושי קרקע "ירוקים".

תשריט מספר 6: מפת גבולות הרחבת העיר.

תשריט מספר 7: מפת פריסת מרחבים גאוגרפיים.

תשריט מספר 8: מפת מיקום לתאי שטח.

<u>רשימת חלקית של סקרים ומקורות</u>

- סקר הידרולוגיה ומעינות כללי.

- סקר שטחי מטעים.

- סקר יערות, ק.ק.ל.

- תכנית אב תחבורה, עיריית ירושלים.

- סקר גיאוטכני - גיאולוגיה, מורפוטקטוניה, קרקעות, לתולוגיה, הידרוגרפיה, ומסלע.

- נוף ונופש בהרי יהודה, המחלקה להתישבות, מוא"ז מטה יהודה.

- צפיפות מגורים ברוטו, משב"ש, אגף פרוגרמות, מאי, 1981.

- דרישות לקרקע לצרכי ציבור בשכונות מגורים, הטכניון, 1988

- שטחים ציבוריים בתכנון עיר, בן- אלול, יכין, א.א.א.י 1975

- צפיפות מגורים במערך עירוני ואיכות החיים והסביבה, משרד האנרגיה, 1978

- מכסות קרקע לתכנון - מערכת חינוך, הטכניון 1979.

- שירותי בריאות, הטכניון, 1981.

- מכסות קרקע לתכנון - שילוב מערכות, הטכניון, 1985.

- בינוי ופיתוח באזור ההר, משב"ש, מאי, 1984.

- קבוצת המגורים הנחיות פרוגרמתיות לתכנון, א.א.א.י., 1980

- מבשרת ציון, תכנית פיתוח מקיפה, ערים - חברה לפיתוח עירוני בע"מ.

ג. <u>עיקרי הדברים</u>

מטרת העבודה המוצגת במסמך זה היתה לבחון את קיבולות הבניה והפיתוח הקשורים בהרחבת גבולות ירושלים (בכוון מערב), לזהות את פוטנציאל הפיתוח של מרחבי השטח הגאוגרפי ותרומתם לפתרון צרכיה של העיר תוך שימת דגש על צרכי הפיתוח למגורים איכותיים, לתשתיות עירוניות כלכליות ולשימושים עירוניים עתירי שטח.

גיבוש גבולות ההרחבה וזיהוי פוטנציאל הפיתוח נעשה בתהליך דינמי של מיון שטחים וסיווגם לתבניות מרחביות מודולריות ובהתבסס על מערכת הנחות, קריטריונים ושיקולים שונים, המנחים את תהליכי התכנון בכלל ומרחב ירושלים בפרט.
תהליך העבודה כלל את עיקרי הפעולות הבאות:

- גיבוש מערכת קריטריונים והנחות תכנוניות.
- קביעת גבולותיו של "מרחב היחוס הראשוני".
- בחינה ולימוד נתוני המרחב.
- בחינה מפורטת לעידון ולקביעת הגבולות הסופיים המוצעים.
- סיכום והצגת קיבולות הפיתוח והבינוי של השטח.

תכנית ההרחבה של גבולות ירושלים, שבסיסה הונח בעבודה זו, אימצה את קווי הגבולות אשר תאמו במידה רבה (אך לא מלאה) את שטחי "מרחב היחוס הראשוני".

עיקרי הצעתינו להרחבת שטחה של העיר מסתכמים בכ-30,330 דונם והיא כוללת הקצאת שטחים לשמושי קרקע שונים בשעורים אלו:

שטחים למגורים (בנוי, מתוכנן ומוצע)	כ-9,120 דונם	(כ-30%).
שטחים לתעשיה	כ-950 דונם	(כ-3.1%).
שטחים למוסדות	כ-1540 דונם	(כ-5%).
שטחים לבתי עלמין	כ-350 דונם	(כ-1%).
שטחים למתקנים הנדסיים	כ-330 דונם	(1%).
שטחים למלונאות ותיירות	כ-770 דונם	(כ-2.5%).
שטחים לשמושים כלל עירוניים	כ-280 דונם	(כ-0.9%).
שטחי נב"ט	כ-1030 דונם	(כ-2%).
שטחי יער	כ-4350 דונם	(כ-14.3%).
סה"כ השטחים האורבניים כולל מגורים	כ-15410 דונם	(כ-51%).
סה"כ השטחים הירוקים	כ-14920 דונם	(כ-49%).

מספר יח"ד הקיימות בתחום שטח ההרחבה הינו כ-3,360 יח"ד.

מספר יח"ד המתוכננות על-פי תכניות מתאר מאושרות קיימות הינו כ-2,110 יח"ד.

בהנחה כי מרחבי השטח שזוהו כמתאימים למגורים יבונו בצפיפות ממוצעת של כ- 2-4 יח"ד לדונם (ברוטו-שכונתי) תתרום תכנית הרחבת הגבולות לתוספת פוטנציאלית של כ-17,500 יח"ד.

בסה"כ תסתכם קיבולת יח"ד (קיימות, מתוכננות ומוצעות) בכל שטח ההרחבה בהיקף של כ-26,400 יח"ד.

הרחבת שטח השיפוט של ירושלים על פי התכנית המוצעת תצרף אל גבולות ירושלים את המועצה המקומית מבשרת ציון וארבעה מישובי המועצה המקומית מטה יהודה (מוצא, בית זית, אורה ועמינדב).
אף כי כל השרותים המוניציפליים מסופקים כיום בעיקרם על ידי מועצה מקומית מבשרת ציון והמועצה האזורית "מטה יהודה", הרי שחלק ניכר משרותים אלו ושאר צרכי התושבים נסמכים במידה רבה על שרותי העיר ירושלים.

סקירת מצב התשתיות מעלה, כי חסרים בהן חלקים ניכרים והחלקים הקיימים טעונים שיפור.

בהתחשב בנ"ל תוכל העיר להבטיח מתן שירותים נאותים ובאורח מסודר אם יתמלאו התנאים הבאים:

- השלמת התשתיות בכל הישובים והבאתם לרמה תקינה ומספקת.
  ההשקעות הנחוצות לכך הוערכו בכ-17 מיליון ש"ח במבשרת ציון ולפחות 5 מיליון ש"ח בישובים האחרים (בעיקר לצורך הקמת מערכת ביוב מרכזית).

- המשך העמדת המענק הכלכלי של משרד הפנים בערכו הריאלי למשך מספר שנים על מנת לבסס את רמת השרותים (בנוסף להעלאת רמת ההכנסות העצמיות).

- הבאת מערכת הכבישים העורקיים לרמה נאותה לפני העברתם לעירית ירושלים.

השקעות בתשתית ובמוסדות ציבור -

עקב סמיכות הבניה החדשה לכבישים ותשתיות "העל" הקיימות, נראה כי אין צורך בהשקעות נפרדות ומיוחדות לצורך אספקת תשתיות נוספות.
את המקורות הכספיים שידרשו לפיתוח מתחמי הבינוי החדשים ניתן יהיה לגבות ממפתחי השטחים ורוכשי הנכסים בעתיד.

ההשקעה המינימלית אשר תדרש לצורך בניה ופיתוח של מוסדות הציבור (חינוך, בריאות, נוער וספורט, דת) עשויה להגיע לכ- 126 מיליון $ מהם כ-75% למוסדות חינוך.

בעת פיתוחו של כל אזור לבינוי יהיה צורך להבטיח מימון להשקעת הנחוצות במוסדות.

פרויקט גבולות ירושלים

קנ"מ: 1:20,000

0 500 1000 1500

תחום מוניציפלי ירושלים

גבול אידוד מתוכנן

תו"פ יועצים והנדסה בע"מ

11 010002 02 SG -02

[redacted]

[redacted]

1. <u>רקע אזורי ופיסי</u>

אזור ירושלים מאופיין בקיומם של רכסי הרים גבוהים ובולטים היוצרים "נוף פסגות".
נוף זה נראה כמישור אשר התרומם על פני סביבתו. ערוצי הנחלים העמוקים מעניקים לאזור אופי הררי תוך הדגשת הניגודים שבין הערוצים לגבעות התרחמות אותם.
שלושה הם היסודות העיקריים היוצרים את נוף הרי יהודה:
רכסי הרים, הנחלים העמוקים ונקודות המוקד החזותיות.
תשתיתו החזותית של האזור בנויה רכסים אפקיים הנמשכים בכיוון כללי מזרח-מערב ועליהם שרשראות גבעות מעוגלות.
רוב נקודות התצפית מגלות מספר רב של רכסים, זה מעבר לזה, היוצרים תמונת נוף דינמי.
הנחלים העמוקים והצרים - בעיקר נחל שורק ויובליו, נחל רפאים ונחל כסלון אינם בולטים למרחוק, אולם במבט מקרוב, הם מהווים יסוד דרמטי ופתאומי בבתרם חתכים חדים בנוף הגבעות המעוגל המשמש להם כרקע.
השכבות הגאולוגיות, הבונות טרסות, נראות בברור בשל דלות האדמה והצמחיה. הן מהוות יסוד נוסף המאפיין את נוף הרי יהודה והמגביר אצל הצופה את תחושת הראשוניות.
בתמונת הנוף הכללית ניכרות נקודות מוקד חזותיות משני סוגים עיקריים - גופים גדולים ומוצקים המעניקים תחושה של התמצאות בשטח, ביניהם הרים בודדים, בולטים על סביבתם, כגון הרי איתו.
שכיחות יותר הן "כיפות" הרכסים שהפכו עקב תוספת בינוי וצמחיה לנקודות ציון - קסטל, צובא ועוד.
מבחינה חזותית חשובה תחושת השערים בפתחי נחל שורק ונחיתת הקמר לכיוון מערב.
הבנת המבנה החזותי חשובה לתכנון ופיתוח האזור.
תכניות ישוב ויעור חייבות להדגיש את נקודות המוקד ולא להסתירן.

בנספח לעבודה מפורטים נתונים וסקרים אשר הוכנו במיוחד לצורך עבודה זו ובהם נתונים גאולוגים, הידרולוגים, מורפוטקטונים, קרקעות מסלע וכיוצ"ב.
עוד עובדו לצורך העבודה מספר מפות פיסיות במטרה לספק תחושה והבנה טובים לנושאי התבליט, והצומח מחד ותשתית הפיתוח כולל פרוזדורי התשתית. הכבישים ושימושי הקרקע מאידך.

---

* מקור: נוף ונופש בהרי יהודה, מ.א. מטה יהודה.

2.0 <u>מטרת הפרויקט</u>

פרוייקט הרחבת תחום השיפוט של העיר ירושלים מחייב בחינה מעמיקה של פוטנציאל הפיתוח הגלום בה ובאזור כולו, תרומתו לפיתוח העיר ירושלים, לשיפור תבניותיה התכנוניות והמרחביות, ולפתרון צרכי העיר המתפתחים.
צרכים אלה מתייחסים לנושאים שונים כולל הגדלת היצע השטחים למגורים, לקליטת עליה והגדלת אוכלוסיית העיר, הבטחת שטחים למגורי איכות, איתור שטחים לשימושי תעשיה וייצור, הבטחת רזרבת שטחים לשימושים ומוסדות עתידי שטח ועוד.

בחינה זו חייבת להיעשות מתוך ראיה כוללת של מגבלות הפיתוח ואילוצי השטח תוך שמירת אופיה המיוחד של ירושלים וסביבתה.

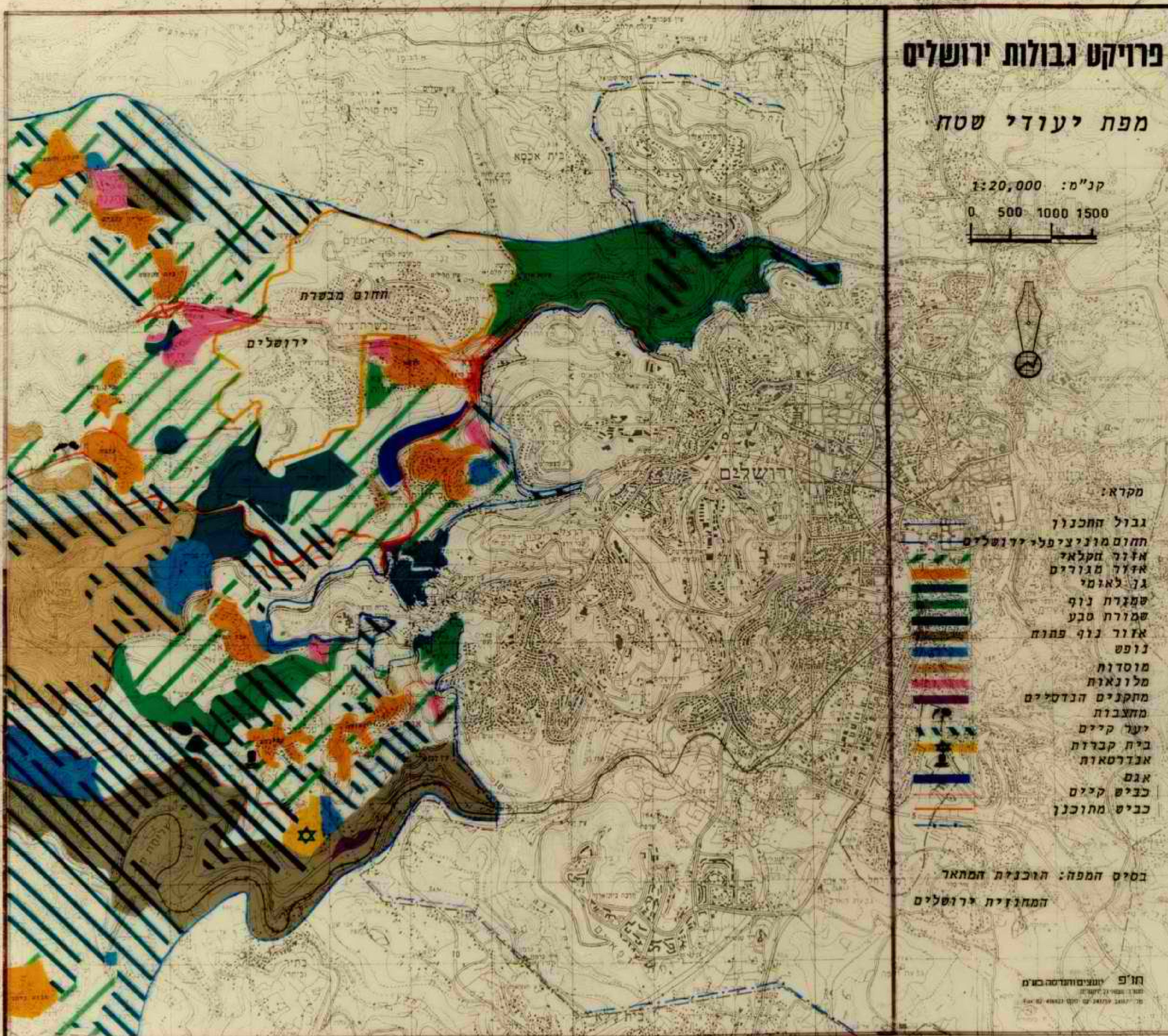
מטרת העבודה היתה איפוא <u>לבחון את פוטנציאל הפיתוח הטמון בהרחבת גבולות העיר ירושלים (בכיוון מערב) ולזהות את קיבולות הפיתוח האפשריים ותרומתם לקידום צרכיה של העיר.</u>

ניתן להשיג מטרה זו באמצעות תכנון דינמי הבודק על ידי דיפרנציאציה של שטחים וקומבינציה של תבניות מודולריות, את פוטנציאל הבינוי והפיתוח שמופק מכל מרחב התיחסות.

בעבודה זו נבחנו בהרחבה ההיבטים התכנוניים: סביבתיים של שמושי הקרקע ונתוני האיזור, תוך התייחסות ראשונית וזהירה לפוטנציאל הפיתוח והבינוי של השטח.

משום חשיבותה ומרכזיותה של ירושלים וסביבותיה כפי שהן מושרשות בתודעת תושבי האזור והארץ, נבחנו כיווני הפיתוח תוך הקפשה על נושאי איכות הסביבה ותוך שימת לב מרובה ושימור אתרים וערכי טבע המיוחדים לעיר ולאזור בכללותו.

בנוסף הוכן ניתוח כלכלי ראשוני שכלל ניתוח השקעות ראשוני לצורך קבלת אומדנים כלכליים כוללים של הפרוייקט.


פרויקט גבולות ירושלים
מפת יעודי שטח
קנ"מ: 1:20,000
0 500 1000 1500
מקרא:
גבול התכנון
תחום מוניציפלי ירושלים
אזור חקלאי
אזור מגורים
גן לאומי
שמורת נוף
שמורת טבע
אזור נוף פתוח
נופש
מוסדות
מלונאות
מתקנים הנדסיים
מחצבות
יער קיים
בית קברות
אנדרטאות
אגם
כביש קיים
כביש מתוכנן
בסיס המפה: תוכנית המתאר
המחוזית ירושלים
תו"פ יועצים והנדסה בע"מ
תחום מבשרת
ירושלים
בית אכסא
ירושלים

0 NNI0+I0- 0+

0 0I000Z 0Z 85 -04

פרויקט גבולות ירושלים

מפת תבליט
ואגני הקוות

קנ"מ 1:20,000

0 500 1000 1500

מקרא:

- תחום מוניציפלי ירושלים
- קו רכס עיקרי
- קו רכס משני
- קו רכס שלישוני
- ערוץ זרימה ראשי
- ערוץ זרימה משני
- ערוץ זרימה שלישוני

אזורי גובה

- נמוך - ~600m-
- בינוני - ~600m-700m
- גבוה - ~700m+
- קו רום - 650

תו"פ יוצרים והנדסה בע"מ

0 -03-04-02NN

8 010002 02 85 -06

3.0 מתודולוגיה ושלבי העבודה

3.1 כללי

בחינת קיבולות הפיתוח הגלומים בהרחבת גבולות העיר ותרומתם לפיתוחה ולהרחבת התשתית בה, נעשתה בתהליך של תכנון דינמי והיזון חוזר.
במהלך העבודה נבדקו מצרפים מודולריים שונים של שטחים, בהתאם לקריטריונים מוגדרים ומפורטים אשר הוכנו מבעוד מועד.
בהכללה ניתן לחלק את העבודה לשלבים אלו:

שלב א' - הגדרת הנחות המוצא לתיחום ראשוני של גבולות הפרוייקט.

שלב ב' - קביעת פרופיל קריטריונים לצורך קביעת גבולות ההרחבה ברמת "מרחב ייחוס ראשוני".

שלב ג' - קביעת "מרחב היחוס הראשוני" ברמה כללית של גבולות העיר וחלוקתו למספר מרחבים גאוגרפיים.

שלב ד' - הגדרת מערכת קריטריונים לקביעת שימושים ויעודי שטח פוטנציאלים.

שלב ה' - איתור ומיפוי השטחים לצורך פיתוח ובינוי בעתיד.

שלב ו' - בחינה מפורטת לקביעת קו הגבול הסופי הממולץ להרחבה.

שלב ז' - אומדן וסיכום הקיבולות הפוטנציאליות לפיתוח ובינוי בכל שטח ההרחבה.

בגלל מורכבותו של תהליך המיון והסלקציה של שטחים, איחודם וסיווגם, נפרט רק את עיקרי השיקולים והקריטריונים שעמדו בבסיס העבודה.

עבודה זו אינה באה במקום תכנית מתאר אשר תדרש בעתיד אם יתקבלו המלצות העבודה להרחבת גבולות העיר כמפורט בדוח.

3.2 הנחות מוצא

כללי המסגרת אשר הוגדרו בתחילת העבודה הגדירו את העקרונות הראשוניים אשר הנחו אותנו במהלכה.

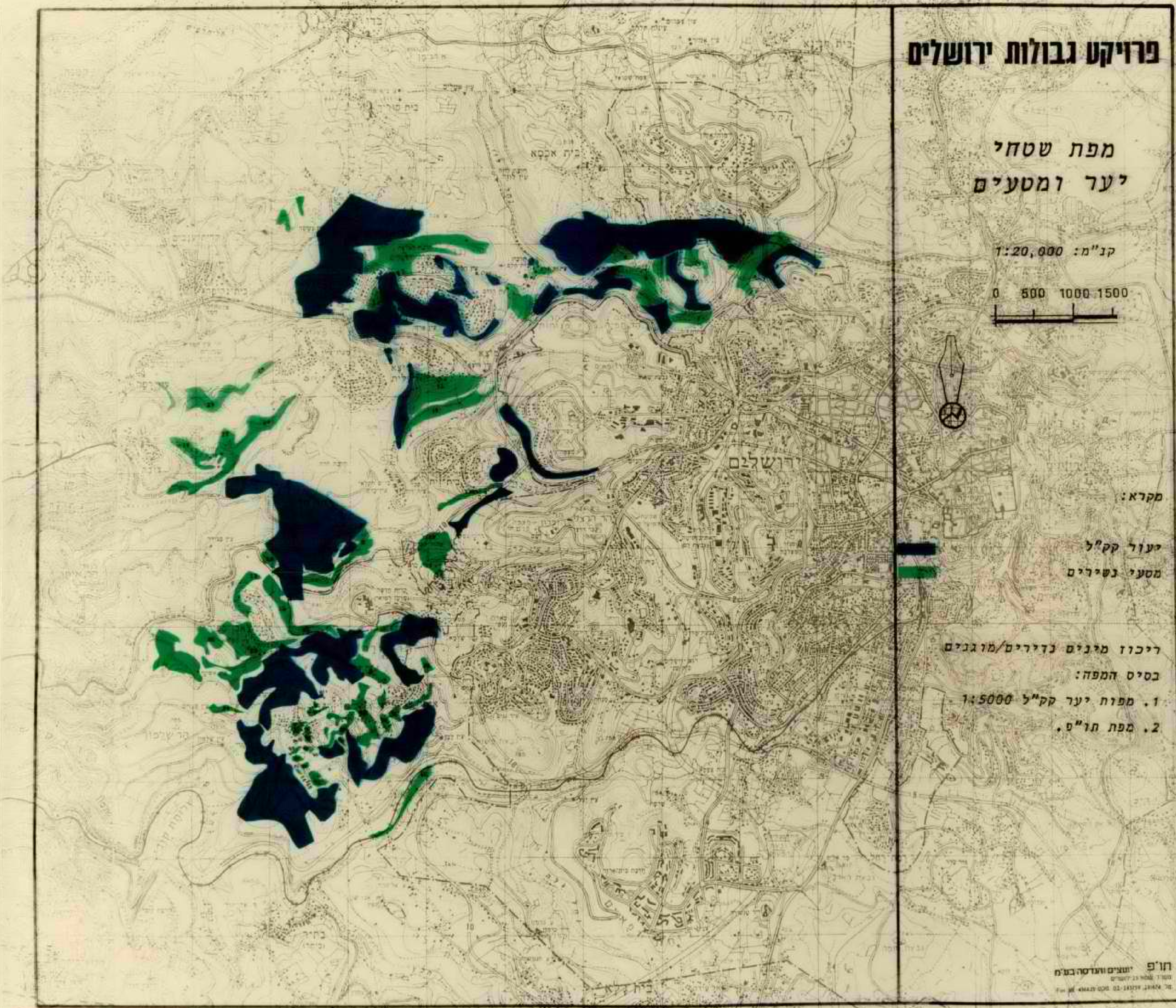
מבין כללים אלו נדגיש את ההנחות הבאות:

א. בעבודה <u>לא נכללו שטחים מעבר לקו הירוק</u>. זאת משיקול של מניעת קונפליקטים פוליטיים ומדיניים העלולים להקשות ולהכשיל את הפרוייקט להרחבת הגבולות.
בחינת שטחים נוספים להרחבה וסיפוח מעבר לקו הירוק תבחן במסגרת פרויקט נפרד.
עקרון זה עמד כבסיס במרבית שלבי העבודה למעט בסביבת שכונת רמות-מערב בה מצאנו לנכון לאמץ התיחסות גמישה יותר.

ב. יש לשמור ככל האפשר על עקרונות <u>תכנית המתאר המחוזית</u> המדגישה את הצורך בשמירת אופיה המיוחד של העיר וסביבותיה.
עקרונות אלו מעניקים משקל רב לשמירה על אתרי התישבות, אתרי עתיקות ואתרים הסטוריים אחרים, לניצול מירבי של תואי הדרכים הקיימות, לשמירת ערכי הנוף, היער ועוד.

ג. אין הצדקה לקיומם של <u>שטחים חקלאיים</u> לאורך זמן במרחב העירוני המורחב ותהליכי עיור טבעיים יביאו לשינוי ביעודי הקרקע.
הנחה זו נסמכת על תהליך קיים, לפיו השטחים החקלאיים הסמוכים לעיר מפסיקים מלמלא את יעודם. תהליך זה יואץ לאורך שנים עם הפיכת המרחב לשטח עירוני.

ד. מפעת מרכזיותה וחשיבותה של ירושלים בתודעה העירונית - איזורית בפרט והלאומית בכלל, צפוי כי כל פעולת הרחבה של גבולות העיר, תלווה בדיון ובקורת ציבוריים המחייבים עבודת תכנון כוללת ומעמיקה.


פרויקט גבולות ירושלים
מפת שטחי
יער ומטעים
קנ"מ: 1:20,000
0 500 1000 1500
מקרא:
יעור קק"ל
מטעי נשירים
ריכוז מינים נדירים/מוגנים
בסיס המפה:
1. מפות יער קק"ל 1:5000
2. מפת תו"פ.
ירושלים
בית אכסא
תו"פ יועצים והנדסה בע"מ

0 NN 0+Z0-I0-

95 0I000Z 0Z 85 -0Z

3.3 קריטריונים להגדרת גבולות העיר ברמה הכללית

בשלב ב' של העבודה הוגדר פרופיל משתנים וקריטריונים לצורך הגדרת "מרחב היחוס הראשוני" של גבולות העיר ברמת מקרו:
בפרופיל זה קובצו בעיקר השיקולים הבאים:

א. הכללת שטחים המתחברים לעיר באופן טבעי מבחינה חברתית יוממות, תעסוקה, שרותים וכו'.

ב. הבטחת רצף טריטוריאלי.

ג. קיומם של גבולות אדמיניסטרטיביים והקטנת סיפוחים מוניציפלים.

ד. קיומם של מחסומים טבעיים-פיסיים כתוואים הניכרים בשטח לצורך התמצאות, שליטה, רצף תשתיות וכו'.

ה. שמירת אופיה של ירושלים כעיר הרריית בה העמקים משמשים כשטחים ירוקים פרודזורי תשתית וכבישים ושימושים עירוניים עתירי שטח אחרים.

ו. הבטחת שליטה על משאבים טבעיים והיסטוריים הכוללים אתרים לאומיים אתרים היסטוריים וכו', ומעורבות בתהליכי הפיתוח והניהול של משאבים אלה.

ז. הבטחת נגישות מירבית ברמה של רשת דרכים ראשיות או עורקיות.

ח. שיקולי נוף וחזות ומזעור הפגיעה בהם.

ניתוח תכונות המרחב נסמך גם על מערכת רחבה יותר של קריטריונים כלליים יותר כגון:
מרחקי תעסוקה ואספקת שרותים.
היבטים חברתיים.
מרחקים לביקור משפחות.
מסגרות דתיות ועוד.

3.4 הגדרת "מרחב היחוס הראשוני" וחלוקתו למרחבים גאוגרפיים

מערכת הקריטריונים שהוגדרה לעיל שימשה בסיס למיון ראשוני של שטחים.
תיחום גבולות "מרחב היחוס הראשוני" וחלוקתו למרחבים גאוגרפיים נעשו על בסיס נתוח ומיפוי תכונות השטח ומאפיינים רלוונטיים שעיקריהם מצוינים להלן:

א. ניתוח שיפועים בארבע רמות (באחוזים): 0-15, 15-25, 25-35, 35 ומעלה.

ב. ניתוח נתונים הידרולוגיים ומערכות ניקוז טבעיות ומלאכותיות ובכלל זה מיפוי מעיינות, נחלים ואתרים של קידוחי מים.

ג. מיפוי אתרים בעלי רגישות סביבתית גבוהה ובעיקר איתורם של גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים ארכיאולוגיים, אתרים לשימור ועוד.

ד. מיפוי השטחים הירוקים לרבות שטחי היער הנטוע והמטעים.

ה. ניתוח התכונות הגיאולוגיות של האזור, תצורותיו, הרכבו ועוד.

ו. ניתוח הפוטנציאל הנופי של השטח ויחודו הוויזואלי.

ז. בחינת תפרושת כל שימושי הקרקע הקיימים והמתוכננים על פי תכניות מאושרות.

בהסתמך על מערכת הקריטריונים שהוגדרה לעיל ומיפוי תכונות השטח, הוגדר "מרחב היחוס הראשוני".
"מרחב היחוס הראשוני" חולק בשלב הבא, לאחר תהליך נוסף של בחינה, מיון ואלימינציה למספר מרחבים גאוגרפיים.
הגדרת "מרחב היחוס הראשוני" מוצגת בהמשך.

פרויקט גבולות ירושלים

מפת תשתיות

קנ"מ: 1:20,000

0 500 1000 1500

מקרא:

הקו הירוק

תחום מוניציפלי ירושלים

דרך מהירה

דרך ארצית עיקרית

קו מים ראשי

קו מים משני

קדוח מים

מאגר מים

מסדרון חשמל

קו ביוב קיים

קו ביוב מתוכנן

מתקן טיהור מי שפכים מוצע

בית קברות

מתקן צבאי

מסדרון תשתית

חו"פ יועצים והנדסה בע"מ

ירושלים

בית אכסא

0 -02-03-01NN

-02 85 02 01000Z 2

3.5 קריטריונים לקביעת יעודי שטח פוטנציאלים

קביעת יעודי שטח פוטנציאלים במרחב היחוס הראשוני נעשתה על בסיס מספר קריטריונים כדלקמן:

- מיון השטחים על פי רמת השיפוע הטופוגרפי.
  רמות שיפועים אלו כללו כאמור את כל קבוצות היחוס - 0-15%, 15-25%, 25-35%, 35+%.
  אף כי ידוע היה, כי במרחב ירושלים מתקיימת בניה מעל 35% שיפוע הנחנו, כי גבול 35% יהווה גבול התיחסות עליון בפרויקט זה.

- הבניה למגורים באזור המדרונות תגיע לגבול 1/2-1/3 המדרון התחתון. באופן זה לא ישמשו העמקים כשטחים למגורים.

- יש לשאוף לכך, כי צפיפות הבינוי למגורים איכותיים תהיה עד 4-5 יח"ד לדונם (ברוטו שכונתי).

- בתאי שטח רגישים מבחינה נופית יש להקטין צפיפויות הבינוי בהתאם.

- קו הבניה למגורים לא ירד מקו גובה 650+ על מנת לשמור על אופיה של ירושלים כעיר הררית.

- גודל שטח ליעוד מגורים לא יקטן מ-200 דונם לתא שטח. במיקרים של תנאי רצף לבינוי קיים - לא נקבע קריטריון מינימום.

- מיקום שימושי קרקע לתעשיה יעשה באתרים בעלי רגישות סביבתית נמוכה. לפיכך יש למקם שטחים אלה באתרים מוסתרים ככל הניתן, באזורים פגועים מבחינה נופית, בקירבת צירי נגישות וכיוצ"ב.

3.6 איתור השטחים לפיתוח ולבינוי

מידת התאמתם של השטחים לפיתוח ולבינוי נקבעה על פי הקריטריונים והשיקולים שפורטו לעיל במסגרת ההתיחסות למרחבים הגאוגרפיים המרכיבים את פסיפס שטח ההרכבה.
פרישת השטחים לפיתוח ולבינוי מצויה במפה המסכמת לפרויקט.

3.7 קביעת קו גבול ההרחבה המומלץ

קביעה סופית ומדויקת של קו הגבול (מעבר להגדרת גבולות "מרחב היחוס הראשוני") נעשתה על סמך בחינה מפורטת של קווי הגבול שנקבעו ברמה הכללית ובהתבסס על שיקולים נוספים כדלקמן:

- תיקוני גבול על פי תשתית דרכים ופריצות דרך קיימים.
- תיקוני גבול על פי נקודות ציון בשטח לצורך התמצאות בגבולות העיר.
- תיקוני גבול לצורך שיפור תהליכי הפיקוח העירוני והשליטה במרחב.

3.8 סיכום הקיבולות הפוטנציאליות לפיתוח ובינוי

הקיבולות הפוטנציאליות של השטחים אשר אותרו בשלב הקודם ושטחים המתאימים לפיתוח למגורים נגזרים משני פרמטרים אלו:
- גודל השטח.
- צפיפות הבינוי.

לצרכי אמדן ראשוני של הקיבולת הפוטנציאלית הנחנו בהכללה כי צפיפות הבינוי המינימלית למגורים תגיע עד כ- 4-5 יח"ד לדונם ברוטו שכונתי.
אמדן הקיבולת הפוטנציאלית בשטחים חדשים המוצעים לבניה למגורים, נעשה בהתבסס על ההנחה, כי הבינוי בהם יהיה בצפיפות נמוכה ואטרקטיבית כדי למשוך אוכלוסיה ברמה גבוהה.
איתור האזורים ואמדן השטחים לצורך פיתוח שימושי הקרקע האחרים (להוציא מגורים) כמו אזורי תעשיה, אזורים לתיירות ולמלונאות התבסס על זיהוי פוטנציאל הפיתוח של שימושים אלו במרחב.
פוטנציאל הפיתוח נבחן על פי פרופיל הקריטריונים שהוזכר לעיל ועל ידי תהליך של מיון ואלמינציה של שטחים אשר סווגו כאזורים מועדפים למגורים.
אמדן השטחים הדרושים לפיתוח תשתיות (כגון תשתית דרכים, תשתית למוסדות) נקבעו על פי סוג שימושי הקרקע ושיעורי התפלגות אופינית של השטחים המוקצים למטרות אלו באזורים עירוניים שונים בארץ.
תוצאות העבודה המתבססות על השיטה, השלבים ומערכת הקריטריונים והשיקולים שתמציתם פורטה לעיל מוצגות בפרק 4.0 בדו"ח בהמשך.

פרויקט גבולות ירושלים

מפת ניתוח שיפועים

קנ"מ: 1:20,000

0 500 1000 1500

מקרא:

שטח השיפוע בדונם

0-15%	8380	
15-25%	9738	
25-35%	9624	
35%	7945	
סה"כ שטח	36,688	

גבולות ניתוח השטח

אגם

תו"פ יועצים והנדסה בע"מ

מחוז מוניציפלי

מבשרת

ירושלים

בית אבקא

ירושלים

מחוז מוניציפלי

ירושלים

0 NN 0+02-10-

97 010002 02 05 -04

4. עיקרי המימצאים

4.1 כללי

בהתבסס על מתודולוגית הניתוח ועיבודי הנתונים שפורטו בפרק 3 הנ"ל הוגדרו גבולות "מרחב הייחוס הראשוני" שתאורם הכללי הינו:

בצפון - גבול הקו הירוק.
בדרום - גבול הקו הירוק.
במזרח - גבולות העיר ירושלים.
במערב - הגבול הנוצר על ידי חיבור הנקודות הבאות: נחל כסלון, בית נקופה, עין חמד, עין רפא, צובא, הר איתן, אבן ספיר, בתיר.

"מרחב הייחוס הראשוני" חולק למספר מרחבים גאוגרפיים מודולריים לאחר תהליך מורכב של לימוד השטח ובחינתו, בהסתמך על מערכת השיקולים והקריטריונים שפורטו לעיל.

במהלך ניתוח השטח נעשו "תיקוני גבולות" לתחומי "מרחב הייחוס הראשוני" על פי השיקולים אשר פורטו בפרק 3.7 הנ"ל.

בהמשך נסקור את עיקרי הממצאים המתייחסים לכל שטח הרחבת הגבולות.

4.2 פירוט השטחים לפיתוח ובינוי על פי חלוקה אזורית

בשלב הראשון הוגדרו שמונה מרחבים גאוגרפיים:
פירוט המרחבים שתיאורם כדלקמן:

1. מרחב "מבשרת ציון" - מתייחס לכל שטח השיפוט של מבשרת ציון.

2. מרחב "עמק הארזים" - מתייחס לכל השטח התחום בין אזור הגשר מוצא לכיוון מזרח עד לשטח "הר החוצבים".

3. מרחב עמק "בית זית" - מתייחס לבקעה סביב מושב בית זית.

4. מרחב "שולי מבשרת" - מתייחס לסביבת הר חרת, תל צובא, סביבת עין חמד ושולי השטח שבין נחל כסלון וגבול מבשרת.

5. מרחב רכס "הר איתן" - מתייחס למחנה סטף והר איתן.

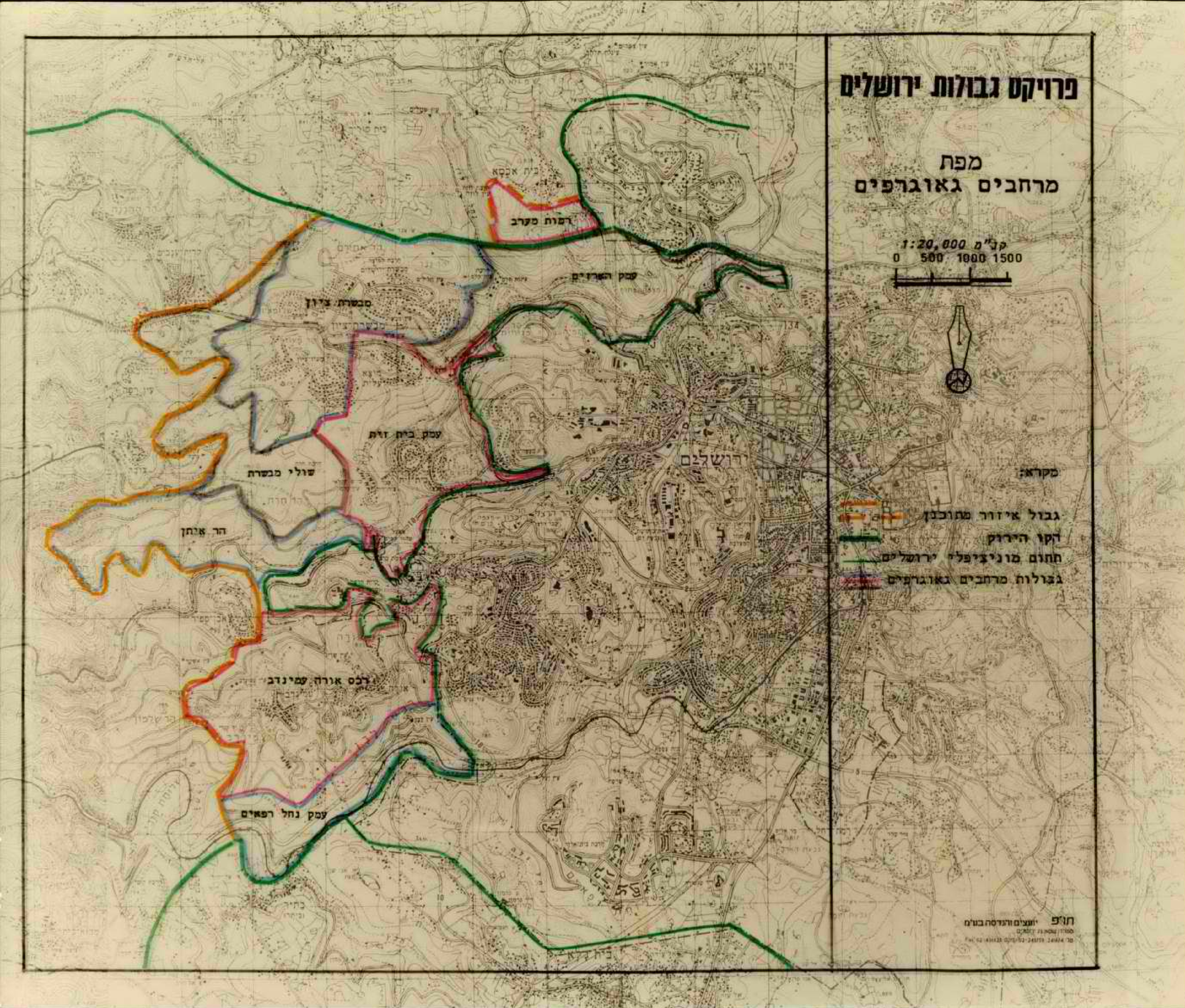
6. מרחב רכס "אורה - עמינדב" - מתייחס לרכס המושבים אורה ועמינדב.

7. מרחב נחל "עמק רפאים" - מתייחס לגן הלאומי בנחל רפאים השייך לג.ל. "הרי יהודה".

8. מרחב "רמות מערב" - מתייחס לשטח שבין שכונת רמות (בנה ביתך) להר "מצפה נפתוח", אשר מעבר לקו הירוק.

פירוט ממצאי ניתוח הקיבולות הפוטנציאליות לבינוי ופיתוח, בכפוף לרשימת הקריטריונים שפורטו לעיל, נעשה בטבלאות מספר 8-1 בהמשך.
סיכום כולל לקיבולות הפיתוח והבינוי בכל המרחבים הגאוגרפיים מפורט בטבלה מספר 9.
על ידי אינטגרציה של המרחבים הגאוגרפיים ויצירת רצף של שטחים הוגדרו שני אזורי משנה עיקריים המרכיבים את כל שטח ההרחבה המבוקש.

אזורי המשנה כוללים את המרחבים הגאוגרפים הבאים:
אזור "צפון" - כולל את המרחבים הגאוגרפים (8),(1)-(5).
אזור "דרום" - כולל את המרחבים הגאוגרפים (7)-(6).
בטבלה מספר 10 בהמשך מפורטים קיבולות הפיתוח והבינוי על פי חלוקה לאזורי משנה אלו.



פרויקט גבולות ירושלים
מפת
מרחבים גאוגרפים
קנ"מ 1:20,000
0 500 1000 1500
מקרא:
גבול איזור מתוכנן
הקו הירוק
תחום מוניציפלי ירושלים
גבולות מרחבים גאוגרפים
רמות מערב
עמק הארזים
מבשרת ציון
עמק בית זית
שולי מבשרת
הר איתן
רכס אורה עמינדב
עמק נחל רפאים
ירושלים
תו"פ יועצים והנדסה בע"מ

4 010002 02 85 -02

-02-03-01^N 0

טבלה מס' 1: קיבולות פוטנציאליות לפיתוח מרחב גיאוגרפי 1 - מבשרת ציון

מס"ד	יעודי שטח	שטח בדונמים	שטח באחוזים	הערות*
1	סה"כ תוספת שטח-הצעה	5600	100.00%	
2	שטח למגורים - בנוי	1585	28.30%	(1) - מבשרת ציון
3	שטח למגורים מתוכנן מאושר	915	16.34%	(2) - מבשרת - 915 דונם - לפי ת.מ. 250
4	שטח למגורים - מוצע	300	5.36%	(56) - מבשרת -300 דונם ע"ח ירוק
5	שטח למגורים - סה"כ	2800	50.00%	
6	שטח למוסדות	60	1.07%	(11) - הר חרת
7	שטח לשימושים כלל עירוניים	30	0.54%	(12) - מסחר
8	שטח למלונאות ותיירות	-		
9	שטחים למתקנים הנדסיים	-		
10	שטח המיועד לתעשיה וייצור	400	7.14%	(5) - מחצבת "קסטל"
11	שטח לבתי עלמין	-		
12	שטח לחכנון בעתיד	-		
13	סה"כ שטח לשימושים אורבניים כולל מגורים	3290	58.75%	
14	שטח פיתוח לנב"ט ונופש	150	2.68%	(8) - עין חלילים
15	שמורות טבע וגנים לאומיים	140	2.50%	(9) - קסטל
16	שטח יער	1100	19.64%	
17	ש.צ.פ ואחר	920	16.43%	
18	סה"כ שטחים ירוקים	2310	41.25%	
19	מספר יח"ד בנוי	2660		
20	מספר יח"ד מתוכנן - מאושר	2110		על פי ת.מ. 250 במבשרת
21	מספר יח"ד מוצע - עיבוי	2730		גלעין מבשרת 780, שכ. מבשרת 1550 עד 4 יח"ד לדונם
22	מספר יח"ד מוצע - חדש	600		(2 יח"ד* 300)
23	מספר יח"ד - סה"כ	8100		

* המספרים המופיעים בסוגרים (*) מציינים תאי שטח

טבלה מס' 2: קיבולות פוטנציאליות לפיתוח מרחב גיאוגרפי 2-עמק הארזים

מס"ד	יעודי שטח	שטח בדונמים	שטח באחוזים	הערות*
1	סה"כ תוספת שטח-הצעה	5600	100.00%	
2	שטח למגורים - בנוי	-		
3	שטח למגורים מתוכנן מאושר	-		
4	שטח למגורים - מוצע פוטנציאלי	950	16.96%	(3),(52) - עמק הארזים
5	שטח למגורים - סה"כ	950	16.96%	
6	שטח למוסדות	-		
7	שטח לשימושים כלל עירוניים	-		
8	שטח למלונאות ותיירות	80	1.43%	(6) נפתוח
9	שטחים למתקנים הנדסיים	100	1.79%	(57) עמק הארזים בין כביש 4 ו-9
10	שטח המיועד לתעשיה וייצור	100	1.79%	(4) עמק הארזים
11	שטח לבתי עלמין	-		
12	שטח לחכנון בעתיד.	1450	25.89%	
13	סה"כ שימושים אורבניים (כולל מגורים)	2680	47.86%	
14	שטח פיתוח לנב"ט ונופש	100	1.79%	(7)
15	שמורות טבע וגנים לאומיים	-		
16	שטח יער	500	8.93%	הר אחירם - שלום ציון, יער כביש הקסטל
17	ש.צ.פ כבישים ואחר	2320	41.43%	
18	סה"כ שטחים ירוקים	2920	52.14%	
19	מספר יח"ד - בנוי	-		
20	מספר יח"ד מתוכנן - מאושר	-		
21	מספר יח"ד מוצע - עיבוי	-		
22	מספר יח"ד מוצע - חדש	2850		(3 יח"ד* 950 דונם)
23	מספר יח"ד - סה"כ	2850		

* המספרים המופיעים בסוגרים (*) מציינים תאי שטח

טבלה מס' 3: קיבולות פוטנציאליות לפיתוח מרחב גיאוגרפי 3-עמק בית זית

מס"ד	יעודי שטח	שטח בדונמים	שטח באחוזים	הערות*
1	סה"כ תוספת שטח-הצעה	4550	100.00%	
2	שטח למגורים - בנוי	770	16.92%	(13) - מוצא - 350, (14) - בית זית - 420
3	שטח למגורים - מתוכנן מאושר	-		
4	שטח למגורים - מוצע פוטנציאלי	-		
5	שטח למגורים - סה"כ	770	16.92%	
6	שטח למוסדות	80	1.76%	(23) - מוסד עין כרם
7	שטח לשימושים כלל עירוניים	-		
8	שטח למלונאות ותיירות	470	10.33%	(18) - 150, (19),(20),(21) - 100 ד' כ"א
9	שטחים למתקנים הנדסיים	30	0.66%	(26) - ביוב
10	שטח המיועד לתעשיה וייצור	-		
11	שטח לבתי עלמין	-		
12	שטח לתכנון בעתיד	520	11.43%	(55) - עמק בית זית
13	סה"כ שטח לשימושים אורבניים כולל מגורים	1870	41.10%	
14	שטח פיתוח לנב"ט ונופש	100	2.20%	(21) - מאגר בית זית
15	שמורות טבע וגנים לאומיים	-		
16	שטח יער	800	17.58%	מורדות הר נוף, עין כרם ומוצא
17	ש.צ.פ כבישים ואחר	1780	39.12%	
18	סה"כ שטחים ירוקים	2680	58.90%	
19	מספר יח"ד - בנוי	400		במוצא כ-200, בבית זית כ-200
20	מספר יח"ד מתוכנן מאושר	-		
21	מספר יח"ד מוצע - עיבוי	400		(14) - בית זית- 300, (13) - מוצא-100
22	מספר יח"ד מוצע - חדש	-		
23	מספר יח"ד - סה"כ	800		

* המספרים המופיעים בסוגרים (*) מציינים תאי שטח

טבלה מס' 4: קיבולות פוטנציאליות לפיתוח מרחב גיאוגרפי 4-שולי מבשרת

מס"ד	יעודי שטח	שטח בדונמים	שטח באחוזים	הערות*
1	סה"כ תוספת שטח-הצעה	3850	100.00%	
2	שטח למגורים - בנוי	-		
3	שטח למגורים - מתוכנן מאושר	-		
4	שטח למגורים - מוצע פוטנציאלי	1670	43.38%	(15) - 1000, (16) - 220, (17) - 450
5	שטח למגורים - סה"כ	1670	43.38%	
6	שטח למוסדות	-		
7	שטח לשימושים כלל עירוניים	100	2.60%	(24) - צה"ל
8	שטח למלונאות ותיירות	120	3.12%	(38) - עין חמד
9	שטחים למתקנים הנדסיים	100	2.60%	(25) - נחל כסלון
10	שטח המיועד לתעשיה וייצור	350	9.09%	(54) - הר חרת
11	שטח לבתי עלמין	-		
12	שטח לתכנון בעתיד	-		
13	סה"כ שטח לשימושים אורבניים כולל מגורים	2340	60.78%	
14	שטח פיתוח לנב"ט ונופש	-		
15	שמורות טבע וגנים לאומיים	280	7.27%	(40) - עין חמד - 80, (46) - צובא-200
16	שטח יער	300	7.79%	מפוזרים
17	ש.צ.פ כבישים ואחר	950	24.68%	
18	סה"כ שטחים ירוקים	1530	39.74%	
19	מספר יח"ד - בנוי	-		
20	מספר יח"ד מתוכנן מאושר	-		
21	מספר יח"ד מוצע - עיבוי	-		
22	מספר יח"ד מוצע - חדש	5950		(15) 1000*4, (16) 200*3, (17) 450*3
23	מספר יח"ד - סה"כ	5950		

* המספרים המופיעים בסוגרים (*) מציינים תאי שטח

טבלה מס' 5: קיבולות פוטנציאליות לפיתוח מרחב גיאוגרפי 5-הר איתן

מס"ד	יעודי שטח	שטח בדונמים	שטח באחוזים	הערות*
1	סה"כ תוספת שטח-הצעה	3050	100.00%	
2	שטח למגורים - בנוי	-		
3	שטח למגורים - מתוכנן מאושר	-		
4	שטח למגורים - מוצע פוטנציאלי	-		
5	שטח למגורים - סה"כ	-		
6	שטח למוסדות	1350	44.26%	(48) - מוזיאון צה"ל
7	שטח לשימושים כלל עירוניים	-		
8	שטח למלונאות ותיירות	-		
9	שטחים למחקנים הנדסיים	-		
10	שטח המיועד לתעשיה וייצור	-		
11	שטח לבתי עלמין	-		
12	שטח לתכנון בעתיד	100	3.28%	(51) - צפונית לאבן ספיר
13	סה"כ שטח לשימושים אורבניים כולל מגורים	1450	47.54%	
14	שטח פיתוח לנב"ט ונופש	400	13.11%	(45) - ספף
15	שמורות טבע וגנים לאומיים	-		
16	שטח יער	700	22.95%	(61) - נחל שורק
17	ש.צ.פ כבישים ואחר	500	16.39%	(60) - נחל שורק
18	סה"כ שטחים ירוקים	1600	52.46%	
19	מספר יח"ד - בנוי	-		
20	מספר יח"ד מתוכנן מאושר	-		
21	מספר יח"ד מוצע - עיבוי	-		
22	מספר יח"ד מוצע - חדש	-		
23	מספר יח"ד - סה"כ	-		

* המספרים המופיעים בסוגרים (*) מציינים תאי שטח

border8e

טבלה מס' 6: קיבולות פוטנציאליות לפיתוח מרחב גאוגרפי 6 - רכס אורה עמינדב

מס"ד	יעודי שטח	שטח בדונמים	שטח באחוזים	הערות*
1	סה"כ תוספת שטח-הצעה	4450	100.00%	
2	שטח למגורים - בנוי	630	14.16%	(27),(28) - 330, (29) - 300
3	שטח למגורים - מתוכנן מאושר	-		
4	שטח למגורים - מוצע פוטנציאלי	1450	32.58%	(30) - 1200, (31) - 250
5	שטח למגורים - סה"כ	2080	46.74%	
6	שטח למוסדות	50	1.12%	(70) - צומת אורה
7	שטח לשימושים כלל עירוניים	150	3.37%	(35) - צה"ל
8	שטח למלונאות ותיירות	100	2.25%	(32) - מזרחית לאורה
9	שטחים למחקנים הנדסיים	-		
10	שטח המיועד לתעשיה וייצור	100	2.25%	(47) - דרומית לעמינדב
11	שטח לבתי עלמין	350	7.87%	(36) - נחל רפאים
12	שטח לתכנון בעתיד	-		
13	סה"כ שטח לשימושים אורבניים כולל מגורים	2830	63.60%	
14	שטח פיתוח לנב"ט ונופש	200	4.49%	(33) - 50, (34) - 150
15	שמורות טבע וגנים לאומיים	100	2.25%	(43) - חרבת סעדים
16	שטח יער	750	16.85%	(63) - עין עמינדב
17	ש.צ.פ כבישים ואחר	570	12.81%	
18	סה"כ שטחים ירוקים	1620	36.40%	
19	מספר יח"ד - בנוי	300		
20	מספר יח"ד מתוכנן מאושר	-		
21	מספר יח"ד מוצע - עיבוי	330		(330 * 1)
22	מספר יח"ד מוצע - חדש	5550	.	(1200 * 4), (250 * 3)
23	מספר יח"ד - סה"כ	6180		

* המספרים המופיעים בסוגרים (*) מציינים תאי שטח

border8f

טבלה מס' 7: קיבולות פוטנציאליות לפיתוח מרחב גיאוגרפי 7-עמק רפאים

מס"ד	יעודי שטח	שטח בדונמים	שטח באחוזים	הערות*
1	סה"כ תוספת שטח-הצעה	2380	100.00%	
2	שטח למגורים - בנוי	-		
3	שטח למגורים - מתוכנן מאושר	-		
4	שטח למגורים - מוצע פוטנציאלי	-		
5	שטח למגורים - סה"כ	-		
6	שטח למוסדות	-		
7	שטח לשימושים כלל עירוניים	-		
8	שטח למלונאות ותיירות	-		
9	שטחים למתקנים הנדסיים	100	4.20%	(50) - נחל רפאים - ביוב
10	שטח המיועד לתעשיה וייצור	-		
11	שטח לבתי עלמין	-		
12	שטח לתכנון בעתיד	-		
13	סה"כ שטח לשימושים אורבניים כולל מגורים	100	4.20%	
14	שטח פיתוח לנב"ט ונופש	80	3.36%	(44) - עין כנו
15	שמורות טבע ונגים לאומיים	1550	65.13%	(41) - נחל רפאים - גן לאומי
16	שטח יער	200	8.40%	
17	ש.צ.פ כבישים ואחר	450	18.91%	(62) - נחל רפאים
18	סה"כ שטחים ירוקים	2280	95.80%	
19	מספר יח"ד - בנוי	-		
20	מספר יח"ד מתוכנן מאושר	-		
21	מספר יח"ד מוצע - עיבוי	-		
22	מספר יח"ד מוצע - חדש	-		
23	מספר יח"ד - סה"כ			

* המספרים המופיעים בסוגרים (*) מציינים תאי שטח

טבלה מס' 8: קיבולות פוטנציאליות לפיתוח מרחב גיאוגרפי 8 - רמות מערב

מס"ד	יעודי שטח	שטח בדונמים	שטח באחוזים	הערות
1	סה"כ תוספת שטח-הצעה	850	100.00%	
2	שטח למגורים - בנוי	-		
3	שטח למגורים - מתוכנן מאושר	-		
4	שטח למגורים - מוצע פוטנציאלי	850	100.00%	(53) - מערבית לרפות
5	שטח למגורים - סה"כ	850	100.00%	
6	שטח למוסדות	-		
7	שטח לשימושים כלל עירוניים	-		
8	שטח למלונאות ותיירות	-		
9	שטחים למתקנים הנדסיים	-		
10	שטח המיועד לתעשיה וייצור	-		
11	שטח לבתי עלמין	-		
12	שטח לתכנון בעתיד	-		
13	סה"כ שטח לשימושים אורבניים כולל מגורים	850	100.00%	
14	שטח פיתוח לנב"ט ונופש	-		
15	שמורות טבע ונגים לאומיים	-		
16	שטח יער	-		
17	ש.צ.פ כבישים ואחר	-		
18	סה"כ שטחים ירוקים	-		
19	מספר יח"ד - בנוי	-		
20	מספר יח"ד מתוכנן מאושר	-		
21	מספר יח"ד מוצע - עיבוי	-		
22	מספר יח"ד מוצע - חדש	2550		
23	מספר יח"ד - סה"כ	2550		(850*3) (53)

* המספרים המופיעים בסוגרים (*) מציינים תאי שטח

טבלה מספר 9: פרויקט גבולות ירושלים - סיכום קיבולות פיתוח על פי מרחבים גאוגרפיים

מספר	יעוד שטח	מרחב גאוגרפי 1	2	3	4	5	6	7	8	סה"כ
1	סה"כ תוספת שטח-הצעה	5600	5600	4550	3850	3050	4450	2380	850	30330
2	שטח למגורים - קיים	1585	-	770	-	-	630	-		2985
3	שטח למגורים - מתוכנן מאושר	915	-		-	-		-		915
4	שטח למגורים - מוצע פוטנציאלי	300	950	-	1670	-	1450	-	850	5220
5	סה"כ שטחי מגורים	2800	950	770	1670	-	2080	-	850	9120
6	שטח למוסדות	60	-	80	-	1350	50	-	-	1540
7	שטח לשימושים כלל עירוניים	30	-	-	100	-	150	-	-	280
8	שטח למלונאות ותיירות	-	80	470	120	-	100	-	-	770
9	שטחים למתקנים הנדסיים		100	30	100	-		100	-	330
10	שטח המיועד להעשיה וייצור	400	100	-	350	-	100	-	-	950
11	שטח לבתי עלמין	-	-	-	-	-	350	-	-	350
12	שטח לתכנון בעתיד	-	1450	520	-	100		-	-	2070
13	סה"כ שטח לשימושים אורבניים כולל מגורים	3290	2680	1870	2340	1450	2830	100	850	15410
14	שטח פיתוח לנב"ט וכופש	150	100	100	-	-	200	80	-	630
15	שמורות טבע וגנים לאומיים	140	-	-	280	400	100	1550	-	2470
16	שטח יער	1100	500	800	300	700	750	200	-	4350
17	ש.צ.פ כבישים ואחר	920	2320	1780	950	500	570	450	-	7490
18	סה"כ שטחים ירוקים	2310	2920	2680	1530	1600	1620	2280	-	14940
19	מספר יח"ד קיים	2660	-	400	-	-	300	-	-	3360
20	מספר יח"ד מתוכנן מאושר	2110	-	-	-	-		-	-	2110
21	מספר יח"ד מוצע - עיבוי	2730	-	370	-	-	330	-	-	3430
22	מספר יח"ד מוצע - חדש	600	2850	-	5950	-	5550	-	2550	17500
23	מספר יח"ד - סה"כ	8100	2850	770	5950	-	6180	-	2550	26400

מקרא:

1 - מבשרת ציון
2 - "עמק נחל הארזים"
3 - עמק "בית זית"
4 - שולי "מבשרת ציון"
5 - רכס "הר איתן"
6 - רכס "אורה עטינדב"
7 - עמק "נחל רפאים"
8 - שולי "רמות מערב"

4.3 סיכום עיקרי הממצאים

סיכום עיקרי הממצאים נעשה על בסיס חלוקה שטח ההרחבה המבוקשת ל-2 אזורי משנה עיקריים - "צפון" ו"דרום" כמפורט בפרק 2-4 לעיל.

פירוט מלא של פוטנציאל קיבולות הפיתוח והבינוי מוצג בטבלה מספר 10 בהמשך.

עיקרי הממצאים מפורטים להלן:

- סה"כ שטח השיפוט הקיים בירושלים כ-108500 דונם.
- סה"כ תוספת שטח מבוקשת כ-30300 דונם.
- שעור תוספת השטח המבוקשת מסתכמת בכ-28%.

- **מרכיבי שטח ההרחבה כוללים:**

  - שטחים לשימושים אורבניים (כולל מגורים) כ-15410 דונם (כ-51%).
  - שטחים לשימושים ירוקים כ-14940 דונם (כ-49%).

- **עיקרי קיבולות השטחים לפיתוח על פי יעודי קרקע פוטנציאליים:**

  - סה"כ שטחים למגורים - בנוי, מאושר לבניה, מוצע כ-9120 דונם (30%).
  - סה"כ שטחים למוסדות כ-1540 דונם (5%).
  - סה"כ שטחים לתעשיה וייצור כ-950 דונם (3%).
  - סה"כ שטחים לבית עלמין כ-350 דונם (1%).
  - סה"כ שטחים למתקנים הנדסיים כ-330 דונם (1%).
  - סה"כ שטחים למלונאות ותיירות כ-770 דונם (2.5%).

- **פירוט יח"ד למגורים:**

  - סה"כ יח"ד מגורים בנויים בשטח כ-3360 יח"ד.
  - סה"כ יח"ד מגורים מאושרות לבניה על פי תכניות קיימות כ-2110 יח"ד.
  - סה"כ יח"ד מגורים לעיבוי שטחים בנויים כ-3430 יח"ד.
  - סה"כ יח"ד מגורים חדשות - פוטנציאל מוצע כ-17500 יח"ד.
  - סה"כ יח"ד כללי במרחב כ-26400 יח"ד.

טבלה מס' 10: סיכום קיבולות פוטנציאליות לפיתוח על פי חלוקה לשני אזורי משנה

מס' סעיף	יעוד שטח	אזור עפון(*1) דונמים	אזור עפון(*1) אחוזים	אזור דרום(*2) דונמים	אזור דרום(*2) אחוזים	סה"כ שטח דונמים	סה"כ שטח אחוזים
1	סה"כ תוספת שטח-הצעה	23500(*3)	100%	6830	100%	30300(*3)	100%
2	שטח למגורים - בנוי	2355	10.02%	630	9.22%	2985	9.85%
3	שטח למגורים - מתוכנן מאושר	915	3.89%	-		915	3.02%
4	שטח למגורים - מוצע פוטנציאלי	3770(*3)	16.04%	1450	21.23%	5220(*3)	17.20%
5	סה"כ שטחי מגורים	7040	29.96%	2080	30.45%	9120	30.10%
6	שטח למוסדות	1490	6.34%	50	0.73%	1540	5.08%
7	שטח לשימושים כלל עירוניים	130	0.55%	150	2.20%	280	0.92%
8	שטח למלונאות ותיירות	670	2.85%	100	1.46%	770	2.54%
9	שטחים למתקנים הנדסיים	230	0.98%	100	1.46%	330	1.09%
10	שטח המיועד לתעשיה וייצור	850	3.62%	100	1.46%	950	3.14%
11	שטח לבתי עלמין	-		350	5.12%	350	1.16%
12	שטח לתכנון בעתיד	2070	8.81%	-		2070	6.83%
13	סה"כ שטח לשימושים אורבניים כולל מגורים	12480	53.11%	2930	42.90%	15410	50.86%
14	שטח פיתוח לנב"ט וכופש	750	3.19%	280	4.10%	1030	3.40%
15	שטורות חיצ וגנים לאומיים	420	1.79%	1650	24.16%	2070	6.83%
16	שטח יער	3400	14.47%	950	13.91%	4350	14.36%
17	ש.צ.פ כבישים ואחר	6470	27.53%	1020	14.93%	7490	24.72%
18	סה"כ שטחים ירוקים	11020	46.89%	3900	57.10%	14920	49.24%
19	מספר יח"ד - בנוי	3060		300		3360	
20	מספר יח"ד מתוכנן מאושר	2110		-		2110	
21	מספר יח"ד מוצע - עיבוי	3100		330		3430	
22	מספר יח"ד מוצע - חדש	11950(*4)		5550		17500(*4)	
23	מספר יח"ד - סה"כ	20200(*4)		6180		26400(*4)	

*1 אזור העפון כולל את אזור "רמות - מערב", עמק "נחל האריים", מבשרת ציון, עמק "בית זית", שולי "מבשרת", ורכס "הר איתן"
*2 אזור הדרום כולל את רכס "אורה עמינדב" ועמק "נחל רפאים"
*3 כולל כ-850 דונם במרחב שבין שכונת רמות לגבעת מי נפתוח (מעבר לכו הירוק)
*4 כולל כ-2550 יח"ד במרחב שבין שכונת רמות לגבעת מי נפתוח (מעבר לכו הירוק)

border8:

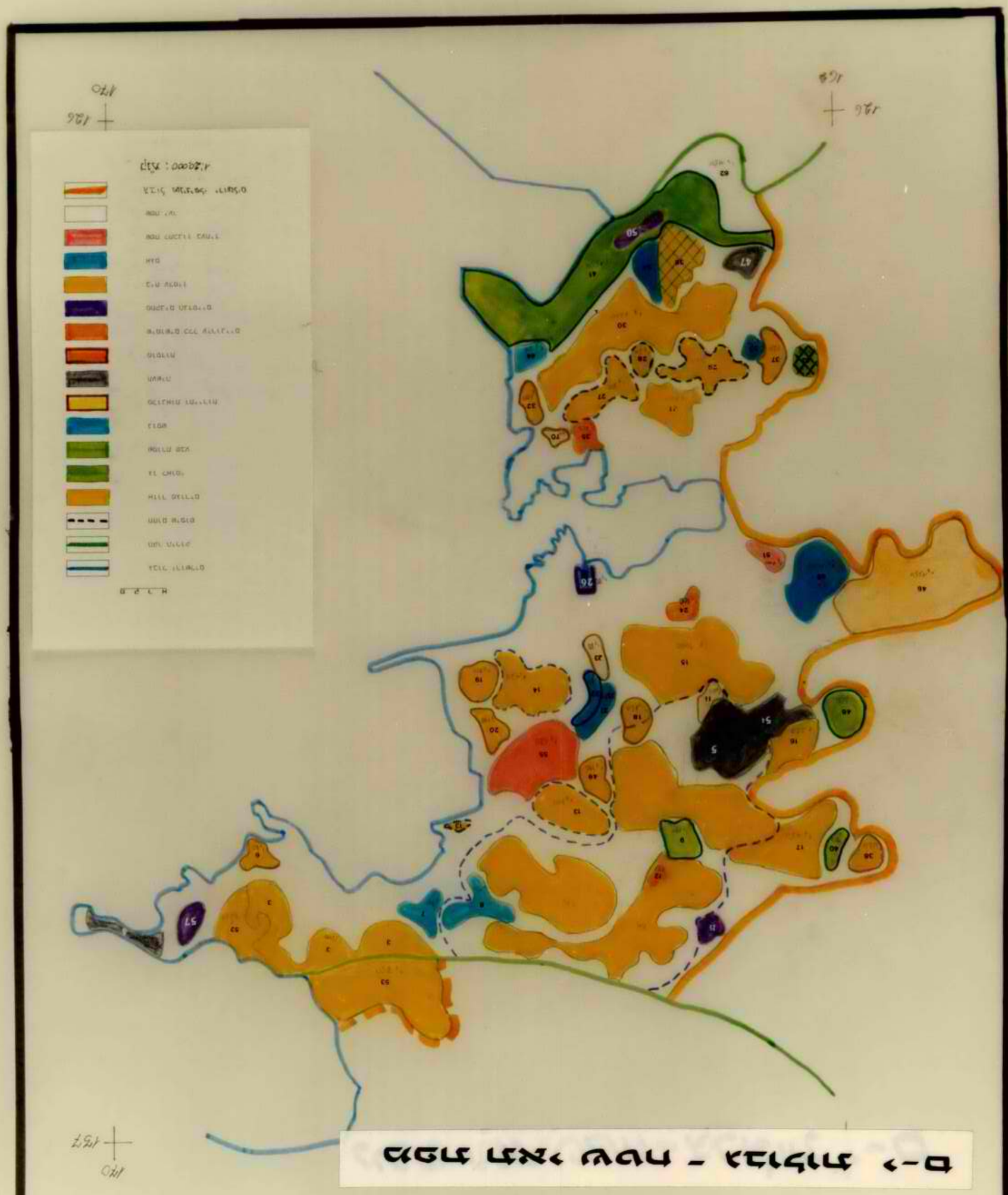
טבלה מספר 11: סיכום שטחים לפי "תא שטח" במרחב (דונמים)

מרחב גאוגרפי	תא שטח	שטח בדונמים	יעוד קיים	יעוד מוצע	שם מקום
1 מבשרת ציון	1	1585	מגורים		מבשרת ציון
	2	915		מגורים	מבשרת ציון
	5	400		תעשיה	מבשרת ירושלים
	8	150		נב"ט	עין חליליים
	9	140	גן לאומי		הכסמל
	10				בוטל
	11	60		מוסדות	מבשרת
	12	30		שימוש עירוני	מבשרת
	56	300		מגורים	מבשרת ע"ח ירוקים
	58	1100	יער		מבשרת
2 עמק הארזים	3	700		מגורים	נפתוח
	4	100		תעשיה	הר חוצבים
	6	80		תיירות	נפתוח
	7	100		נב"ט	
	52	250		מגורים	נפתוח
	57	100		מתקן הנדסי	ביו כביש 4 ל-9
	59	600	יער		לא מסומן
3 עמק בית זית	13	350		מגורים	מוצא
	14	420		מגורים	בית זית
	18	150		תיירות	גבעת הזיתים
	19	100		תיירות	גבעת הברושים
	20	100		תיירות	בית זית עפון
	49	100		תיירות	מוצא עילית
	21	100		נב"ט.	אגם
	22	80	אגם		מאגר בית זית
	23	80		מוסדות	בי"ס תקלאי
	26	30	(מתקן הנדסי)	מתקן הנדסי	(40 ד' בירושלים)+ביוב
	55	520		תכנון בעתיד	עמק בית זית
4 שולי מבשרת	15	1000		מגורים	הר חרת
	16	220		מגורים	צובא
	17	450		מגורים	פלר
	24	100	כלל עירוני		צה"ל
	25	100		מתקן הנדסי	נחל כסלון
	38	120		תיירות	עין חמד - מערב
	40	80	גן לאומי		עין חמד
	46	200	גן לאומי		צובא
	54	350		תעשיה	הר חרת
5 הר איתן	45	400	נב"ט		סמך
	48	1350		מוסדות	מוזיאון צה"ל
	51	100		תכנון בעתיד	עפון מזרחית לאבן ספיר
	60	500	שצ"פ		נחל שורק
	61	700	יער		נחל שורק

טבלה מספר 11: סיכום שטחים לפי "תא שטח" במרחב (דונמים) - המשך

מרחב גאוגרפי	תא שטח	שטח בדונמים	יעוד קיים	יעוד מוצע	שם מקום
	27	300	מגורים		אורה
	28	30	מגורים		אורה
	29	300	מגורים		עמינדב
6	30	1200		מגורים	צפונית לגן לאומי
רכס אורה	31	250		מגורים	צפונית לעמינדב
עמינדב	32	100		תיירות	מזרחית לאורה
	33	50	נב"ט		יד קנדי
	34	150	נב"ט		צפונית לגן לאומי
	35	150	מוסדות		צה"ל
	36	280	בית עלמין		בית עלמין
	37	120		תיירות	יד קנדי - מזרח
	42	100	שמורת טבע		עין עמינדב
	43	120	שמורת טבע		חרבת מעדים
	47	100		תעשיה	נחל רפאים
	63	250	יער		עין עמינדב
	70	50		מוסדות	צומת אורה
	41	1300	גן לאומי		נחל רפאים
	44	80		נב"ט	עין לבן
7	50	100	מתקן הנדסי		
עמק רפאים	62	450	ש.צ.פ		נחל רפאים - ביוב
					נחל רפאים
8					
רמות מערב	53	850		מגורים	רמות - מערב

border8



خريطة الأراضي والمياه - الجزائر ٢-٥

91 010002 02 05 -02

-02-04-02NN 0

פרק ב' - המערכת המוניציפלית

5. המערכת המוניציפלית

5.1 מבשרת ציון

המערכת המוניציפלית כוללת בעיקרה את מבשרת ציון ואת ישובי המועצה האזורית מטה יהודה וסקירת המערכת התקימה במספר היבטים מרכזיים ובכלל זה בסקירת הרקע הפיסי, החתך הדמוגרפי, השרותים והתשתיות המוניציפליות והמצב הכספי.
להלן מפורטים עיקרי הסקירה לישובים ולנושאים הנ"ל.

5.1.1 רקע כללי

המועצה מקומית מבשרת ציון מורכבת מהישובים מעוז ציון א', מעוז ציון ב' ומבשרת ירושלים. נקודות ישוב אלו תוכננו מלכתחילה כישובים חקלאיים: בתים בני קומה אחת ולידם שטחי קרקע גדולים (יחסית) כמשקי עזר. בשנת 1964 אוחדו שלושת הישובים למסגרת מוניציפלית אחת, עם איחוד מספר מועצות אזוריות, ובהן "הרי יהודה" למסגרת מו"א "מטה יהודה" והוקמה המועצה המקומית מבשרת ציון.
שטח המועצה כיום כ-5600 דונם. העיירה ממוקמת באזור גב ההר.
למבשרת ציון זיקה הדוקה לירושלים והיא קרובה אליה מהלך 10 דקות נסיעה (לכניסה) בשני נתיבים עיקריים: הכביש הראשי ירושלים-ת"א וכביש סטף-עין כרם.
לישוב גם נגישות גבוהה למוקדי תעסוקה בשפלה.
מאז 1980 צמח הישוב וגדל עם איכלוסן של מספר שכונות חדשות המאופיינות ע"י עליה מהמערב והגירה פנימית מישובים אחרים בארץ ובעיקר ירושלים. אוכלוסיה זו מבוססת כלכלית ושונה באופיה מאוכלוסית המקור הבנויה על יוצאי כורדיסטאן במעוז ציון ויוצאי צפון אפריקה (מרוקו) מעבר לכביש - במבשרת ירושלים. גם חלק מהאוכלוסיה החדשה השתכן בבניה נמוכה ובפיזור גיאוגרפי זה.
הישוב מונה ב-1989 כ-12,000 איש בכ-2,600 בתי אב. תוכנית המתאר לישוב צופה כ-20,000 איש בכ-5,500 בתי אב. שתי שכונות נמצאות היום בגמר תכנון וממתינות להתחלת בניה בשנת 90-89.
לישוב תדמית חברתית גרועה ביותר כתוצאה משורה של משברים כלכליים וחברתיים לאורך תקופת קיומו. מתחים עדתיים השפיעו על אופי הנהול ומאבקי כוח מנעו נהול תקין. משרד הפנים מינה במקום כבר מספר ועדות קרואות. היום פועלת בישוב ועדה קרואה מס' 4 במניו.

5.1.2 שטחים ויעוד

תוכנית המתאר הקיימת למבשרת ציון הוכנה בשנות ה-70.
השטח העירוני הפוטנציאלי לבניה הינו כ-2,500 דונם המהווים כ-45% משטח המועצה.
ועדת בנין ערים היתה משותפת למועצה המקומית ולמועצה האזורית מטה יהודה והופרדה לאחרונה.
הישוב עומד בפני בניה של 2 שכונות חדשות בהיקף של 250 יח' דיור כל אחת. אחת מצפון לכביש ירושלים תל אביב והשניה מדרום לו (קיים ביקוש מוכח של מגורים באזור - ראה תוצאות מכרז מנהל ל-40 יח"ד אחרונות).
בינוי בתי עסק, בתי מלאכה ומפעלי תעשיה הינו קטן יחסית וכולל כ-30,000 מ"ר בלבד - פחות מ-10% מהשטח הבנוי בישוב.
לפי הסכם העומד להחתם עם חברת אבן וסיד ומינהל מקרקעי ישראל עומד להתפנות שטח של כ-300 דונם מחצבות לטובת אזור תעשיה קלה אשר יאפשר פיתוח תעשייתי ותעסוקתי לישוב. (המחצבות אינן מהוות גורם תעסוקה מרכזי כבעבר).
הישוב נוצה כיום ל-4 רבעים עיקריים ע"י 2 כבישים צולבים: האוטוסטרדה לירושלים וכביש צפון דרום העובר בישוב (המתוחזק ע"י מע"צ).
קיימות בישוב חריגות בניה ופלישה לשטחים ציבוריים שנהפכו כבר ל"חזקות" ואין בכח המועצה לטפל בבעיה.

5.1.3. <u>אפיון מבשרת ציון ברמה כלכלית חברתית של האוכלוסיה - בהשוואה לירושלים</u>

טבלה מספר 12: איפיון מבשרת ברמה כלכלית חברתית

	הנושא		ירושלים	מבשרת ציון
א.	מדד כלכלי חברתי:	ערך המדד	-0.61	-0.12
		דירוג בין רשויות	31	44
		דירוג ושיוך לאשכול (מתוך 10)	3	4
ב	אוכלוסית בני 15 ומעלה:	אחוז מועסקים	51.7	55.1
		מתוכם בתעשיה	11.4	9.0
		מתוכם אקדמאים, חופשי, מנהלה וטכני	36.4	29.6
ג	אחוז בעלי השכלה תיכונית:		49.7	47.5
ד	אחוז משקי בית הגרים בדירות:	עם שני בתי שימוש	19.5	37.7
		בעלות 4 חדרים או יותר	22.6	50.3
		בבעלותם	63.0	74.8
ה	ממוצע נפש בחדר:		1.3	1.3
ו	אחוז משקי בית שברשותם מכונית:		40.2	81.6
ז	הכנסה חודשית ממוצעת לנפש (שכירים):		12.2	12.4
ח	חציון גיל		22.8	21.4
ט	ממוצע ילדים למשק בית:		2.9	2.5
י	אחוז משקי בית עם 4 ילדים או יותר:		27.2	20.0
יא	יחס תלות (גילאי 0-19 ו65+ לעומת 20-64)		1.096	1.032
יב	שעור תמותת תינוקות מתוך 1000 לידות		15.8	14.2
יג	אחוז מקבלי הטבה סוציאלית מתוך מקבלי קיצבת זיקנה		48.2	77.6

* הערות

1. הנתונים אינם עדכניים. חלק מהנתונים נשאבו ממפקד 1983 ומאז חלו שינויים רבים בשתי הרשויות, ובמיוחד במבשרת ציון, בה גדלה האוכלוסיה ב-40%, בהרכב סוציואקונומי גבוה כך שנתוני מבשרת ציון בפועל טובים יותר.
2. הנתונים הם ממוצעים לכל השכונות הן במבשרת ציון והן בירושלים. בשתיהן יש שוני רב בין האזורים השונים.

המקור: פרסום מחקר ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומשרד הפנים.

<u>עיקרי המסקנות העולות מההשוואה הינן:</u>

א. לכאורה מצבה של מבשרת ציון טוב מעט מזה של ירושלים במצב הכולל, אולם יש לזכור שבירושלים כלולה האוכלוסיה הערבית שתכונותיה ההשכלתיות והתעסוקתיות מורידות את הממוצע באופן ניכר וכן חלקים באוכלוסיה היהודית שאין כדוגמתם במבשרת ציון כגון האוכלוסיה החרדית.

ב. אחוז המועסקים במבשרת ציון יותר גבוה אך בירושלים יותר עוסקים בתעשיה מצד אחד ובמקצועות אקדמיים, חפשיים, טכניים ומינהליים מצד שני.

ג. רמת הדיור ומספר המכוניות במבשרת ציון יותר גבוהה בממוצע.

ד. ההכנסה החדשית בירושלים מעט יותר נמוכה. יש לזכור שבירושלים אוכלוסיה חרדית רבה שבה בד"כ מפרנסת אחת ולעיתים גם זה לא. ראה, לכן, אחוז המועסקים.

ה. אחוז משקי הבית עם משפחות גדולות ויחס התלות יותר גבוהים בירושלים אך במבשרת ציון אחוז מקבלי הטבה סוציאלית בין הקשישים יותר גבוה באופן ניכר.

5.1.4 <u>ועיות מרכזיות של הישוב</u>

מבשרת ציון עברה לפני מספר שנים זעזועים "פוליטים" שחייבו פיזור המועצה, כשנתיים לאחר הבחירות ומינוי ועדה קרואה. לאחר זמן נסגר המתנ"ס שנקלע לקשיים בהפעלה ולקשיי מימון. תופעות אלו ואחרות משקפות בעיות יותר עמוקות שזוהו מחדש בסקרים שונים. הבעיות העיקריות הן:

א. הטרוגניות בהרכב האוכלוסיה. האוכלוסיה מורכבת ב-1987 מכ-45% ילידי ישראל שמהם כ-60% ממוצא הורים אסיה/צפון אפריקה, וכ-40% ילידי אסיה ואפריקה והנותרים ילידי אמריקה ואירופה. ממוצע הוותק בישוב הוא כ-18 שנים(!) כאשר הממוצע של ילידי ישראל הוא כ-12 שנים ויוצאי אירופה-אמריקה כ-8 שנים.

ב. קיים פיזור ופיצול בינוי הנגרם על ידי העדר מרכז ישובי אחד, פיזור ופיצול מוסדות חינוך וציבור והעדר תחבורה ציבורית פנימית.

ג. מצב התשתיות ירוד, חסרים מתקנים ומצבם של חלק מן הקיימים אינו תקין: מים, ביוב, כבישים, מבני חינוך ותרבות, גינון ומגרשי משחקים.

ד. בישוב אבטלה לא נמוכה. רוב תעסוקת התושבים אינה במקום וקיימת פשיעת נוער בהיקף לא מבוטל.

ה. הישוב תלוי במידה רבה בעיר ירושלים: אין בישוב מוסדות תרבות ובידור, חינוך על יסודי, מרכזי קניות (פרט לחנויות מכולת וירקות) שירותים פיננסיים וכדומה.

5.1.5. <u>שירותים ותשתיות מוניציפליות</u>

5.1.5.1 <u>כבישים ומדרכות</u>

בשטח ה"עירוני" של הישוב כ-50 ק"מ כביש וכ-35 ק"מ מדרכה.
אחזקת הכביש הינה באחריות היחידה הטכנית ומבוצעת ברובה על ידי קבלן.
עבודות הפתוח והבינוי בישוב ומעבר של כלי רכב למחצבה פוגעים קשות בתשתית הכבישים באופן שוטף ורובם זקוקים כיום לשיפוץ.
התושבים אינם מחויבים בדמי סלילה של כבישים ומדרכות כתוצאה מתקדימים ולחצים קודמים ולכן העומס הכלכלי על המועצה כבד ביותר.
עם בניתן של השכונות החדשות והשלמות הסלילה במקום יש לסלול עוד כ-15 ק"מ כבישים פנימיים. חלקם יהיה קשה לסלילה בשל פלישת השכנים.
ההערכה להיקף ההשקעה המינימלית הדרושה בתשתית הנ"ל, לפי מחירי 1988 כפי שנעשתה על ידי המועצה היא כ-5.3 מיליון ש"ח.
הכביש החוצה את הישוב מצפון לדרום נמצא באחריות מע"צ אשר לוחצת להעבירו לרשות המועצה. מצבו רעוע ביותר במספר קטעים ודורש השקעה.
האוטוסטרדה בקטע מבשרת ציון - ירושלים כוללת קטעים קשים לתנועה המחייבים אחזקה שוטפת רבה (לשמירת הקיים) בנקודה הנמוכה ביותר מתוכנן מחלף מוצא. כן קיימים מספר צמתים בתוך הישוב המהווים סיכון תעבורתי ויש לשפרם ולהסדירם.

5.1.5.2 <u>תאורת רחוב</u>

בישוב כ-1,500 עמודי תאורת רחוב אבל בפועל פועלים כ-65%-75% מהם בלבד.
חלקם סובל ממיקום לא מוצלח וחלקם מביסוס גרוע אך הבעיה המרכזית באחזקתם היא הואנדליזם.
לשיפור התאורה נחוצים, לפי אומדן המועצה כ-900,000 ש"ח (מחירי 1988).

5.1.5.3 <u>משק המים</u>

תוכנית האב למשק המים במבשרת ציון עודכנה לאחרונה בשנת 1968 והתבססה על אוכלוסיה צפויה של כ-12,000 איש בשכונות שהיו קיימות אז.
הישוב ניזון כיום משני הקווים העיקריים המובילים מים לירושלים.
האחד הוא הקו הישן בקוטר "18 העובר בתחום הישוב לאורך הכביש לירושלים והשני הוא קו חדש יחסית בקוטר "36 העובר בנחל שורק.
בישוב 4 בריכות אגירה, אחת בתכולה של 5,000 מ"ק ו-3 של 1,000 מ"ק כל אחת (כיום שתי בריכות לא פעילות). לישוב, אם כן, עתודת מים מכסימלית במאגרים ליממה וחצי ועתודה ממוצעת ליממה.
בישוב בעיה של אזורי לחץ עקב הפרשי גבהים מ- +700 מטר עד 800+ מטר וכן שיפועים של 20%. ולפיכך חולק הישוב ל-3 אזורי לחץ.
פחת המים בישוב הוא כיום מן הגבוהים בארץ כ-300,000 קוב בשנה המהווים 29% מתצרוכת המים.

להלן נתונים עיקריים:

שנה	סה"כ צריכה	סה"כ מכירה	פחת במ"ק	פחת ב-%
1969	240,100	208,602	31,498	13%
1970	254,300	211,422	42,878	16.5%
1985	1,113,460	836,864	276,596	24.8%
1986	1,044,070	732,619	311,451	29.8%

בשנים 1987,1988 לא חל שיפור במגמה.

בישוב מערכת מיושנת של צנרת בחלקים הוותיקים ומערכת שהותקנה באיכות ירודה בחלק מן השכונות החדשות ובכולן נגרמות נזילות ופיצוצים בתדירות גבוהה.
גבית אגרת המים מהתושבים אינה סדירה. המועצה פועלת עם המינהל למים עירוניים למיפוי והחלפת צנרת מים. ההשקעות הנחוצות מגיעות לכ-1,600,00 ש"ח לכל הפחות.

5.1.5.4 <u>ניקוז</u>

אין תוכנית אב לניקוז במבשרת ציון.
המצב הטופוגרפי של הישוב (על גב ההר) מחלק את הישוב לשלושה אגני ניקוז המהווים בסופו של המהלך אגן הקוות משותף והוא נחל שורק.
שפועי הקרקע הם בד"כ חריפים באזור מגורים (5%-25%) ומי גשמים מתנקזים בד"כ במהרה.
בעיית הניקוז המהיר היא סחיפה של קרקע הגורמת סתימה של מעברים מתחת לכבישים ומדרכות.
יש צורך לבצע עבודות שימור קרקע ועבודות ניקוז לאורך הכבישים והמדרכות וכן לשפר זרימת מי הגשמים במעברי מים ולאורך הכבישים בעלות של כ-540,000 ש"ח.

5.1.5.5 <u>ביוב</u>

מערכת הביוב בישוב נשענה בראשיתה על מערכת בורות ספיגה.
הקמתה של מערכת ביוב מרכזית החלה עם בניית מרכז הקליטה ולאחר מכן חיבורה של מבשרת ירושלים והמשך הפרוייקט במעוז ציון.
השכונות החדשות נבנות עם מערכת ביוב מאז שנות ה-70.
למצב זה שתי השלכות עיקריות:

1. חלק מהבתים אינו יכול להתחבר למערכת מרכזית בגלל בעיות חברתיות ואחרות (אי מתן רשות מעבר לצנורות ביוב בשטחים פרטיים).
2. התושבים רגילים לקבלת שירות ניקוז ניקוי ושאיבת בורות ללא תמורה ושרות זה מהווה נדבך מרכזי בדרישות התושבים לשרות מהמועצה.

כיום יש בישוב כ - 30 ק"מ קווים שכונתיים
כ - 10 ק"מ קווים מאספים
כ - 4 ק"מ קווי סניקה

הקוים השכונתיים הם באיכות ירודה (גם בבניה החדשה) ודורשים טיפול תחזוקתי יקר.
יש צורך בתכנון החיבור של שכונה חדשה ואולי אף חלק מהשכונות הקיימות לקו ביוב מפרויקט ארצי בנחל כסלון ממערב לישוב.
העלות לאחזקה והשלמת מערכת הביוב בישוב מוערכת בכ- 3,240,000 ש"ח.

5.1.5.6 פסולת מוצקה ומפגעים

אשכיה - למועצה 2 משאיות אשפה, אחת ישנה ואחת חדשה המפנות אשפה לאתר הפינוי של עירית ירושלים באבו דיס. השרות מתבצע אחת ליומיים אם כי בעתות לחץ רמת השרות יורדת ושוכרים קבלן לבצוע האסוף וההובלה.
עיקר הפינוי מבוסס על עגלות אשפה 400/800 ליטר וכ-20 מיכלים של 4,000 ליטר כל אחד.
פינוי גזם וגרוטאות - נעשה כשרות של המועצה ומתבצע על ידי משאית מנוף ללא תשלום נוסף (אובדן מקור הכנסה למועצה משירות שאינו מקובל ברוב המועצות).
פינוי פסולת תעשייתית נעשה פעמיים בשבוע על ידי מכונית אשפה.
טאוט רחובות נעשה לפי תוכנית: בממוצע אחת לשבוע ביעילות נמוכה יחסית עקב מצבם של הכבישים והמדרכות.
רסוס עשביה נעשה שנתית כחלק מפעולות הניקיון של המועצה.
הדברת מזיקים (מכרסמים) נעשית על ידי המועצה בפקוח של מדביר מורשה.

5.1.5.7 גינון

בישוב 18 גנים, גינות נוי ומגרשי משחקים בשטח כולל של כ-100 דונם.
קיים צוות של 3 אנשים המטפל בכל גינות הישוב אך בשל הפער והגיוון הרב אין באפשרותם לטפל בכל.
הגנים הציבוריים וכן רכוש ציבורי אחר כגון ספסלים, פחי אשפה, נדנדות סובלים מואנדליזם מעל ומעבר למקובל.
צריכת המים של הגננות היא כ-25,000 קוב לשנה + פחת, ונראית כמוגזמת בעיני מפעל המים של המועצה.
אתר הקסטל אינו נכלל במסגרת הגנים של המועצה והוא מהווה שטח המנוהל על ידי רשות הגנים הלאומיים.
אין בתוכנית להקים גנים חדשים וההוצאה המתוכננת מבוססת על אחזקה ושיפוץ בלבד + פעילות יעור, ההשקעה מסתכמת בכ-730,000 ש"ח.

5.1.5.8 חינוך

גני ילדים ובתי ספר:
בישוב פועלים 22 גני ילדים במסגרת פורמלית וכן פעוטון במסגרת החרדית (לא נתמך רשמית על ידי המועצה).
החינוך מתחלק ל-50% במסגרת החינוך הממ"ד ו-50% ממלכתי.
בישוב 4 בתי ספר יסודיים ובי"ס לחטיבת ביניים. סה"כ מספר התלמידים בישוב כ-2,000.
סה"כ כיתות - 63.
סה"כ כיתות טיפוליות שונות - 9.
בישוב כ-169 תלמידי תיכון הלומדים מחוץ לישוב ועוד כ-50 נערים הלומדים במסגרות אחרות מחוץ לישוב והמקבלים החזר הוצאות.
הוצאות הנסיעה לבתי ספר למיניהם בישוב עצמו משולמות על ידי המועצה בעזרת כרטיסיות אגד לכ-900 מהתלמידים.

שרותים נוספים (במסגרת מערכת החינוך):

שרות פסיכולוגי
מרפאת שיניים
תמיכה בילדים מחוננים
שרותי תרבות לנוער, מוסיקה, תיאטרון, מחול
חוגי ספורט
אחזקת בתי הספר לקויה וסובלת מונדאליזם של התלמידים והסביבה הקרובה. לדעת המועצה חסרים שיעורי עזר וחינוך מיוחד וכן פעולות העשרה והשלמה רבות.

5.1.5.9 מתנ"ס

המתנ"ס כפוף ישירות לראש המועצה, מקיף פעולות שונות בתחומי תרבות וספורט ואינו משרת רק נוער אלא מהווה מרכז קהילתי לתרבות, חנוך והכשרה.
עקב ניהול כושל של המתנ"ס הוקפאה בו הפעילות למשך שנתיים ובשנת 1988 הוא מחדש פעילותו הסדירה לראשונה.

5.1.5.10 שרותי רווחה ושיקום שכונות

שרותי הרווחה בישוב ניתנים על ידי שני גופים:
א. המחלקה לשרותי רווחה.
ב. פרוייקט שיקום השכונות.
חלוקת התפקידים בין שני הגופים די ברורה אם כי יש חפיפה מסויימת בנושאים אחדים.
שני הגופים ובעיקר המחלקה לשרותי רווחה, סבלו מקיצוצים ניכרים בתקציב ההפעלה ולמרות המחזור הגדל ניתן להצביע על קיצוץ ריאלי בתקציב החופשי של המחלקה.
במועצה כ-430 תיקים של מטופלים. (1-4 נפשות בכל תיק).
מתוכם: 130 במעקב חד שנתי או חצי שנתי
182 במעקב רבעוני
113 במעקב חודשי
50% מהקשישים (כ-200 מתוך 400) בטיפול של המחלקה.
לדעת המועצה חיוני ששיקום שכונות ומחלקת הרווחה יטפלו באופן יותר מעמיק בגיל הרך, בנוער מנותק בנושא סמים ועבריינות נוער חבורות רחוב ובריאות הנפש וכן שתימשכנה פעולות יותר מקיפות לטיפוח מנהיגות וחברה תוך מגמה לאינטגרציה.

5.1.6. השקעות ותשתיות במבשרת ציון

כמפורט לעיל לקויות התשתיות בעיירה והן טעונות השקעות להשלמת חלקים שחסרים. כן טעונות התשתיות הקיימות חידוש או שיפוץ.
בשנת 1988 ערכה המועצה בדיקה מקיפה של הצרכים ואומדן מפורט של העבודות שיש לבצע. האומדנים נבחנו ואושרו על ידי הועדה הקרואה כתכנית פיתוח של המועצה למספר שנים וממנה נגזרים התקציבים לכל שנה והתביעות למשרדי הממשלה לסיוע במימון.

להלן תמצית הצרכים - במחירי 1988:

1.	השלמת תכנית מיתאר ותכנית מפורטת לשכונה י"א	130,000 ש"ח
2.	סלילת כבישים, מדרכות ושבילים ציבוריים	3,900,000 ש"ח
3.	שיפור 5 צמתים ועריכת סקר תנועה	200,000 ש"ח
4.	צפוי ושיפוץ כבישים,מדרכות ושבילים	1,200,000 ש"ח
5.	הקמת קוי תאורה ברחובות חדשים	600,000 ש"ח
6.	שיפור התאורה הקיימת ומערכות החשמל	300,000 ש"ח
7.	מיפוי צנרת המים, תכנית אב למים, מערכת בקרה והחלפת צנרת	1,600,000 ש"ח
8.	התקנת מערכת תיעול לניקוז מי גשמים בשכונות וותיקות	55,000 ש"ח
9.	השלמת תכנון ביוב בשכונות ומיפוי	130,000 ש"ח
10.	השלמת קווים (ביבים, מאספים וסילוק) ותחנת שאיבה במעוז ציון	2,100,000 ש"ח
11.	קווים במבשרת ציון (בעיקר רחובות חדשים)	800,000 ש"ח
12.	רכישת ביובית לנקוי קווים והורקת בורות	200,000 ש"ח
13.	רכישת ציוד ומיכלים לפחי אשפה	180,000 ש"ח
14.	שיפוץ והשלמת גנים ציבוריים קיימים	350,000 ש"ח
15.	הקמת גנים חדשים, יער ומתקני משחקים	380,000 ש"ח
16.	שיפוצים במוסדות חינוך מועדוני נוער ותחנות לבריאות המשפחה	1,150,000 ש"ח
17.	רכישת מערכות מיחשוב לבתי ספר ציוד ורהוט למועדונים	380,000 ש"ח
		==========
		14,150,000 ש"ח

ההשקעות המינימליות הנחוצות להשלמת התשתיות והבאת מוסדות הציבור לרמה מקובלת מגיעות ליותר מ-14 מליון ש"ח במחירי 1988 ועשויים להגיע לכ-17 מיליון ש"ח.
יש לציין כי חלק מן המשאבים עשוי להיגבות מהבונים בשכונות החדשות, ובמידה מסויימת אף הוותיקות, על ידי אגרות והיטלים. כן ממומן חלק מהעבודות על ידי המינהל למים עירוניים ופרוייקט הביוב הארצי שהכירו בצורך לתקצב את מערכות המים והביוב בעיירה.

5.1.7. <u>מערכות הכספים</u>

- למועצה המקומית מבשרת ציון היה ב-1988 תקציב הוצאות של כ-10,820 אלפי ש"ח ותקבולים בהיקף 10,250 אלפי ש"ח - הווה אומר שנוצר גרעון שוטף של כ 570,000 ש"ח.
- הגרעון שנצבר לסוף 1988 נמוך מ-1 מליון ש"ח כלומר אינו מגיע ל-10% מן התקציב הרגיל ועל כן אינו עשוי לגרום נטל מיוחד - וההנחה היא שבמשך 1989 ימצא פתרון לסילוק החובות.
- התקציב ממומן בכ-47% מהכנסות עצמיות (לפי נתוני 1987) מהם כמחצית מארנונה כללית. למועצה המקומית מענק כללי ממשרד הפנים בהיקף של כ-25% מהתקציב. הסכום לנפש גבוה פי כמה מאשר בירושלים. גם השתתפות משרדי החינוך והרווחה גבוהה באופן יחסי במבשרת ציון מאשר בירושלים.
- על אף שרמת השירותים במבשרת ציון נמוכה מאשר בירושלים, ההוצאה לנפש גבוהה ב-30%. ניתן להניח שבשל המימדים הקטנים של הישוב ההוצאות הקבועות מתחלקות על מספר יותר קטן של מקבלי שירותים ואינן מנוצלות ביעילות.
- היקף המילוות של המועצה נמוך והגיע ב 31.3.88 לכ-2.9 מיליון ש"ח יתרת קרן משוערכת. פרעון המילוות הגיע לכ-7% מתקציב המועצה וזה שיעור נמוך באופן ניכר מן המקובל בעיירות ובמועצות מקומיות.
- שיעורי הארנונה הכללית הן למגורים והן לתעשיה ומסחר נמוכים באופן ניכר מאשר בירושלים. כן נמוכים היטל הביוב ואגרת הביוב. אין היטל ברור לכבישים וגם גביתו לוקה. אגרת הנחת צנורות נמוכה מאשר בירושלים אך בפער יותר קטן מהקודמים.
הווה אומר שהעלאת שיעורי הארנונה הכללית והאגרות, בהדרגה עשויה להביא להכנסות נוספות בהיקף ניכר.

5.2 ישובי המועצה האזורית מטה יהודה

בתחומי הגבולות שנבדקו כפוטנציאל להרחבת שטח השיפוט של עיריית ירושלים לכיוון מערב נמצאים ארבעה ישובים:
מוצא, בית זית, אורה ועמינדב.
להלן תיאור קצר של הישובים תוך דגש על ההיבטים המוניציפליים.
כל הישובים שייכים למועצה האזורית מטה יהודה, כשכל אחד מהם הוא ועד והוא מיוצג במועצה.
האחריות למתן שירותים מוניציפליים היא בידי המועצה האזורית.
המועצה האזורית מנהלת רשת בתי ספר אזוריים, יסודיים ועל יסודיים, וביכולתה לדאוג לפתרונות חינוך לכל ילדי האזור. אכן, כמעט כל התלמידים נזקקים להסעה כדי להגיע למקום הלימודים.
ההסעה מתבצעת בדרך כלל על ידי אוטובוסים של המועצה או חברת הפיתוח שלה, ובמיעוטה על ידי קבלנים.
המועצה היא ועדת תכנון מקומית ואחראית לתכניות מיתאר, רישוי ופיקוח על הבניה.

להלן מאפייני הישובים:

5.2.1 מוצא

הישוב שהוא ועד מקומי אחד, שאינו קואופרטיבי, מורכב משני חלקים: מוצא תחתית ומוצא עילית.
מוצא תחתית היא הישוב הותיק אשר שוכן משני צידי כביש ירושלים ת"א בסמוך לגשר שעל נחל שורק. חלק זה של מוצא הוא בן למעלה מ-100 שנים.
במוצא תחתית גרות כ-10 משפחות מהן 3 משפחות ליד בית הכנסת העתיק ויתר המשפחות בסמוך ל"רמת מוצא" (אשר שייכת לתחום השיפוט של עיריית ירושלים).
במוצא עילית כ-190 משפחות. בישוב פוטנציאל גידול קטן - שכונה חדשה של כ-50 משפחות במדרון לכיוון בית זית. במחשבה לעתיד יותר רחוק - להפוך שטח חקלאי בלתי מעובד/רווחי לשטח בינוי.
היוזמה לכך היא של המועצה האזורית לגבי קרקע של המינהל שחלקו במשבצת של בית זית וכולו מיועד כיום לחקלאות (לפי תב"ע).
החברה לפיתוח של המועצה האזורית גם מסרה לתכנון ראשוני פרויקט לתיירות עממית בשטח שבין מוצא לבית זית ולכיוון דרום.
בישוב ועד מקומי פעיל. ב-1988 היה התקציב 270,000 ש"ח שמהם יועדו 100,000 ש"ח להחלפת צנרת מים.

המועצה נותנת שירותי חינוך (במערכת האזורית), איסוף אשפה, פעוטונים. מועדון קשישים ותרבות מתבצעים במשותף במושב בית זית.
תושבי מוצא קונים חלק ממוצרי הצריכה בצרכניה של בית זית.
חוגי מוסיקה ואמנות עומדים לרשות התושבים במרכז האזורי שבאבן העזר אך למעשה התושבים מקבלים בירושלים שרותי תרבות.
במוצא אין כמעט שטח חקלאי ורק תושב אחד עוסק בחקלאות ממש.
לישוב מכינים כעת תכנית מתאר חדשה, בהזמנת הישוב, בתאום עם המועצה והועדה המקומית לתכנון.
לישוב תכניות אב למים וביוב. הישוב מקבל מים מהצנור לירושלים ומתבצעת תכנית נרחבת להחלפת צנרת מים בסיוע המינהל למים עירוניים.
ביוב - כיום בורות שופכין. לבית ההחלמה "ארזה" ו"מעון הרופא" שלידו - בור רקב, ללא סילוק מספיק.
בעתיד - הכוונה להזרים השפכים למאסף הצפוני של ירושלים.
כבישים ומדרכות אינם מספיקים ויש לשקם ולהרחיב.

5.2.2 בית זית

הישוב מונה כ-100 משפחות חברים במושב וכ-100 משפחות נוספות של בנים.
משבצת הישוב משתרעת על כ-4000 דונם מהם כ-450 דונם מטעים שמחציתם נטושה. כ-1000 דונם מרעה וטרשים.
המרעה מופעל על ידי בעל דיר צאן שמגדל בעיקר טלאים לבשר (משפחה יחידה).
כ-100 דונם מוחכרים לחברת מקורות להפעלת סכר בית זית על נחל שורק מדרום לישוב.
הישוב מאורגן כמושב, ועד המושב פעיל ומתפקד גם כועד מקומי.
הישוב מחשיב עצמו כחקלאי (לפי ידיעת הנהלת המועצה האזורית).
בישוב מעט "עירוניים" שאין להם זיקה כלל לחקלאות.
כ-20 משפחות בישוב מתפרנסות מענף הלול.
כ-25 משפחות עוסקות בעונת הקיץ בקיט: הפעלת בונגלוס ובריכה השוכנים במורד היורד מהר-נוף.
רוב התושבים עוסק לפרנסתו בעבודת חוץ.
לחברה לפיתוח ולישוב תכניות לפיתוח קיט ברמה עממית בהחבסס על האזור הקרוב לסכר - ולפתח אגם מלאכותי שימשוך "תיירות מים".

5.2.3 אורה ועמינדב

שני מושבים סמוכים על גב פסגת הר גבוה המשקיף לכיוון ירושלים וסביבתה. כל אחד מהם פרוש על 500-600 דונם - השטח המדוייק לא ידוע.

בכל אחד מהמושבים 70 נחלות וכ-150 משפחות.

פחות מ-20% מהתושבים מתפרנס מחקלאות. כמעט כל התושבים עוסקים לפרנסתם בעבודות חוץ בדרך כלל בירושלים.

בישובים אין באופן רשמי תעשיה ומלאכה, אף כי כמה מהלולים הוסבו במשך השנים לשימושים אחרים. באורה אולם שמחות פעיל המופעל באורח עסקי. לאורה תחנת דלק. לשני המושבים מטעים בעיבוד משותף וכן .לול רביה.

ילדי הישובים לומדים בבי"ס עין הרים ליד עין כרם. לשני הישובים גן ילדים משותף.

למושבים אורה ועמינדב אין תוכניות מיתאר ולכן כל אישור בניה הוא נקודתי. הישובים חויבו להכין תכניות וכוונת המועצה האזורית היא שיהפכו לישובים קהילתיים ובהם מגרשים של כ-750 מ"ר ליחידת דיור.

פוטנציאל כלכלי קיים רק בתכנית מאושרת לנופש ותיירות ליד עמינדב לכיוון "יד קנדי". חברה משותפת לשני המושבים מחפשת משקיעים.

בשני המושבים ועדים פעילים. גבית מסי המועצה נעשית באורה מרועד המושב ובעמינדב בגביה אינדיבידואלית.

במושבים אין ביוב מרכזי.

אורך הכבישים באורה: 600 מטר כביש גישה, 2500 מטר כביש פנימי.
בעמינדב: 2600 מטר כבישים ששופצו לאחרונה בצורה יסודית.

המושבים מקבלים מים מהצנור לירושלים.

5.3 עיקרי מסקנות

הרחבת שטח השיפוט של ירושלים תצרף לתחומה את המועצה המקומית מבשרת ציון. יש מקום לשקול גם את צירופו של הישוב מוצא לעיר וכן את עתידם של המושבים ובמיוחד עד כמה ישולבו בדרך פורמלית ומעשית בשירותי עיריית ירושלים.

העיריה תוכל לקבל על עצמה מתן שירותים באורח מסודר אם יתמלאו התנאים הבאים:

(1) יושלמו התשתיות בכל הישובים ויובאו למצב תקין. ההשקעות הנחוצות במבשרת ציון הן בסכום של כ-17 מיליון ש"ח. בישובי מוא"ז מטה יהודה הבעיה המרכזית תהיה התקנת ביוב מרכזי שעשויה לעלות כ-4 מיליון ש"ח (לפי חישוב של לא פחות מ-3000 $ למשפחה ליותר מ-700 משפחות). לאחר התקנת הביוב יהיה מן הראוי להשלים התקנת כבישים, מדרכות, ניקוז ותאורה.

(2) כדי לבסס את שרותי מבשרת ציון ולהעלותם לרמת המקובלות בשכונות המפותחות בירושלים - יהיה צורך בהמשך העמדת המענק הכללי בשיעור המקובל ב-1989 למשך חמש שנים נוספות ורק לאחר מכן לבדוק את צרכי הישוב במשולב עם העיריה בירושלים - וכן לגבי כל וועד מקומי.

(3) לממן השלמת תכניות מתאר ותכניות אב למים, ניקוז, דרכים וכדומה לכל הישובים.

(4) לדאוג להבאת הכבישים העורקיים לרמה נאותה ולהעלות התיקצוב לאחזקת כבישים עורקיים בהתאם.

[redacted]

[redacted]

א. כללי

אמדן והערכת ההשקעות הדרושות לפיתוח ולבינוי חלופות התכנית בפרויקט גבולות ירושלים מורכב משלושה מרכיבים:

1. השקעות בפיתוח והכשרת "תשתית על".
2. השקעות בפיתוח והכשרת מגרשי בניה כולל תשתית עירונית.
3. השקעות בפיתוח ובניית שירותים ומוסדות ציבור.

(בהמשך יפורטו הערכות והתייחסויות שונות עפ"י שלושת המרכיבים הנ"ל)

ב. השקעות בפיתוח והכשרת "תשתית על"

ב.2. הגדרות

"תשתית על" מוגדרת כתשתית עירונית ראשית הכוללת התייחסות ל -
- קווי אספקת מים ראשיים לעיר.
- קווי חשמל ראשיים, קווי אספקת דלק ואנרגיה אחרים.
- כבישי גישה ראשיים.
- מערכת מאספים ומכוני טיהור וסילוק שפכים עירונית.

ב.2. הנחות מוצא

1. תוספת שטחי הבינוי והפיתוח לשימושי קרקע שונים, עפ"י חלופות התכנון השונות יהיו מפוזרות על פני שטחים נרחבים, בהיקף ובכמות קטנים יחסית (בהשוואה לקנ"מ עירוני).
חלופות התכנון השונות מלמדות על פוטנציאל בניה למגורים בהיקף של עד כ-13,000 יח"ד בחלופת מכסימום.
יחידת השטח הגדולה ביותר מסתכמת בריכוז של כ-..... יח"ד.

2. עיקר הפתוח יעשה בסמיכות למוקדי ישוב, שכונות ותשתית קיימים.

3. לו"ז למימוש פוטנציאל הפיתוח יתפרש על פני 10 שנים ויותר.

ב.3. סיכומים

בהנחות אלה אפשר וניתן להניח כי תוספת הפיתוח עפ"י החלופות השונות תהיה "זניחה" בהקשר לדרישות תשתית "העל" אשר ידרשו למימושן.
מערכות תשתית "העל" הקיימות בירושלים יכולה לקלוט את תוספת הפיתוח ללא צורך בקווים עיקריים נוספים.

ג. השקעות בפיתוח והכשרת מגרשי בניה ותשתית עירונית

ג.1. הגדרות

הכשרת מגרשי בניה כוללת: - בנית קירות תמך, ניקוז ואחרים.
תשתית עירונית כוללת: מערכות מאספים לניקוז, ביוב, סילוק שפכים, מים, חשמל, טלפונים, תקשורת, גינון ופיתוח שטח וכיו"ב.
מבדיקה שערכנו במספר אתרי בניה בהיקפים דומים לנ"ל נמצא -
- פרויקט בנה ביתך ברמות - עלות פיתוח כוללת למגרש בן כ-500 מ"ר כ-30-35,000 $.
- פרויקט במבשרת ד' - עלות פיתוח כוללת למגרש בן כ-400 מ"ר כ-30-35,000 $.
- פרויקט גבעת הר אדר - עלות פיתוח כוללת למגרש בן כ-600 מ"ר כ-22,000 $.
- פרויקט הרחבת צור הדסה - עלות פיתוח כוללת למגרש בן כ-500 מ"ר כ-30,000 $.
- פרויקט עירוני רכסים או פסגת טל - עלות פיתוח כוללת למגרש בן כ-500 מ"ר כ-22,500 $.

ג.2. הנחות מוצא

1. אופי הפיתוח והיקפו ינוע מרמת שכונה בודדת בהיקף של 200-250 דונם ועד לשכונות בנות כ-1,000 דונם.
2. צפיפות הבנוי למגורים הצפויה עד תהיה בין 2-4 יח"ד לדונם (ברוטו שכונתי).

ג.3. סיכומים

בהנחות דומות לנ"ל אפשר וניתן להניח כי עלות הפיתוח והכשרת מגרשי הבניה והתשתית העירונית הדרושה להם תועמס על רוכש/חוכר הקרקע כחלק "מדמי פיתוח".
ומכאן שהקופה הציבורית לא תישא במימון העבודות.

בפיתוח ובניית השירותים והמוסדות הציבוריים

רו

גרמת פיתוח השירותים והמוסדות הציבוריים מורכבת מקבוצות התייחסות
ת כולל: מוסדות ושירותי חינוך
מוסדות ושירותי בריאות
מוסדות ושירותי דת
מוסדות תרבות נוער וספורט

ת מוצא

ימת הטרוגניות רבה בהיקפים, בצפיפות ובביקושים השונים לשירותים
י ריים.

תייחס לכל תת אידור לסיפוח בנפרד.

א המרחקים הקצרים יחסית ניתן להניח כי כל תת אידור לסיפוח יכול
שען (ולו בצורה חלקית) על תשתית שירותים ומוסדות קרובה קיימת.

דל משפחה ממוצע בכל תאי השטח לפיתוח - 3.5 נפשות.

דל שנתון אוכלוסיה ממוצע בכל תאי השטח לפיתוח - 2%.

ת הביקוש לשירותים משתנה עפ"י סוג השירותים.

שר ד הביקוש לשטחי מוסדות ושירותים ציבוריים מניחים כי יש צורך
דל מוסד מינימלי. הנחה זו מבוססת על צפיפות דיור נמוכה, צורך
ספ זרמי חינוך, לו"ז ארוך ומתמשך לפיתוח וכיו"ב.

שת יפורטו פרוגרמות שטחים לבינוי ופיתוח עפ"י תתי האיזורים
זכרים בפרויקט.

טבלה 13: הערכות שטחים לבינוי ופיתוח - מרחב גאוגרפי מס' 1 - מבשרת ציון

מרחב גאוגרפי	יח"ד	מערכת	פונקציה	מס' כיתות דרושות	שטחי בניה במ"ר	שטחי פיתוח במ"ר	הערות
1	5440	חינוך	מעונות-יום 0-3	28	3860	11150	138 מ"ר לכיתה 60% ביקוש 199 יח"ד לכיתה
			גן-ילדים 5-4	22	2750	14400	125 מ"ר לכיתה 100% ביקוש 250 יח"ד לכיתה
			גן-חובה 5	11	1370	6900	125 מ"ר לכיתה 100% ביקוש 500 יח"ד לכיתה
			יסודי	11	2310	6870	210 מ"ר לכיתה 100% ביקוש כ-500 יח"ד לבי"ס כל 6 כיתות = 1 בי"ס
			ביניים	31	6200	19000	18 כיתות, 200 מ"ר לכיתה 175 יח"ד לכיתה.
			מקיף	31	11160	17200	18 כיתות, 360 מ"ר לכי
			סה"כ	134	27650	75520	
		בריאות	תחנה לבריאות המשפחה	11	1500	2200	500 יח"ד ליחידה
			מרכז יום לקשיש	1	750	2000	200 קשישים ליחידה
			מרפאה שכונתית	1	920	1000	1 מ"ר ל-12 נפש 1 יח"ד לכ-8000 נפש
			סה"כ	-	3170	5200	לא כולל מרפאה מקצועית, לשכת בריאות, תחנת מד"א
		דת	בית-כנסת	6	1800	4500	בי"כ קטן לכ-3500 נפש
			מקווה בית-מרחץ	2	900	600	1 לכל 10000 נפש
			סה"כ	-	2700	5100	
		שירותי תרבות נוער וספורט	מתנ"ס	3	3000	6000	1 יחידה ל-7000 נפש
			מועדון שכונתי	3	1500	6000	1 יחידה ל-7000 נפש
			בית-נוער	6	1020	12000	
			סה"כ	-	5520	24000	
		סה"כ כללי		-	39040	109820	

טבלה 14: הערכות שטחים לבינוי ופיתוח - מרחב גאוגרפי מס' 2

מרחב גאוגרפי	יח"ד	מערכת	פונקציה	מס' כיתות דרושות	שטחי בניה במ"ר	שטחי פיתוח במ"ר	הערות
2	2850	חינוך	מעונות-יום 0-3	15	2070	5970	138 מ"ר לכיתה 60% ביקוש 199 יח"ד לכיתה
			גן-ילדים 5-4	12	1500	7850	125 מ"ר לכיתה 100% ביקוש 250 יח"ד לכיתה
			גן-חובה 5	6	750	3750	125 מ"ר לכיתה 100% ביקוש 500 יח"ד לכיתה
			יסודי	36	7560	22500	210 מ"ר לכתה 100% ביקוש 100% ביקוש כל 6 כיתות = 1 בי"ס
			ביניים	18	3600	11000	18 כתות, 200 מ"ר לכתה 175 יח"ד לכתה
			מקיף	18	6480	10000	18 כיתות, 175 יח"ד לכתה 360 מ"ר לכתה
			סה"כ	105	21960	61070	
		בריאות	תחנה לבריאות המשפחה	11	1650	2200	500 יח"ד ליחידה
			מרכז יום לקשיש	2	1500	4000	200 קשישים ליחידה
			מרפאה שכונתית עירונית	2	1840	2000	1 מ"ר ל-12 נפש 1 יח"ד לכ-8000 נפש
			סה"כ		4990	8200	לא כולל מרפאה מקצועית, לשכת בריאות, תחנת מד"א
		דת	בית-כנסת	3	900	2250	בי"כ עדתי קטן ל3500 נפש 17955:3500 = 6
			מקווה בית-מרחץ	1	450	300	1 לכל 10000 נפש
			סה"כ	-	1350	2550	
		שירותי תרבות נוער וספורט	מתנ"ס	2	2000	4000	1 יחידה ל-15000 נפש
			מועדון שכונתי	2	1000	4000	1 יחידה ל-15000 נפש
			בית-נוער	5	850	10000	
			סה"כ		3850	18000	
			סה"כ כללי		27790	73820	

טבלה 15: הערכות שטחים לבינוי ופיתוח - מרחב גאוגרפי מס' 3

מרחב גאוגרפי	י.ד	מערכת	פונקציה	מס' כיתות דרושות	שטחי בניה במ"ר	שטחי פיתוח במ"ר	הערות
3	370 חדש+ עיבוי	חינוך	מעונות-יום 0-3	2	275	800	138 מ"ר לכיתה 60% ביקוש 199 יח"ד לכיתה
			גן-ילדים 5-4	2	250	1300	125 מ"ר לכיתה 100% ביקוש 250 יח"ד לכיתה
			גן-חובה 5	1	125	630	125 מ"ר לכיתה 100% ביקוש 500 יח"ד לכיתה
			יסודי	-	-	-	100% ביקוש, 210 לכיתה 6 כיתות ל-1 בי"ס כ-500 יח"ד לכיתה.
			ביניים	-	-	-	18 כיתות כ-175 יח"ד לכיתה
			מקיף	-	-	-	
			סה"כ	5	650	2730	
		בריאות	תחנה לבריאות המשפחה	-	-	-	500 יח"ד ליחידה
			מרכז יום לקשיש	-	-	-	200 קשישים ליחידה
			מרפאה שכונתית	-	-	-	1 מ"ר ל-12 נפש 1 יח"ד לכ-8000 נפש
			סה"כ	-	-	-	לא כולל מרפאה מקצועית, לשכת בריאות, תחנת מד"א
		דת	ביכ"נ	-	-	-	בי"כ עדתי קטן ל3500 נפש
			מקווה בית-מרחץ	-	-	-	1 לכל 10000 נפש
			סה"כ	-	-	-	
		שירותי תרבות נוער וספורט	מתנ"ס	-	-	-	1 יחידה ל-7000 נפש
			מועדון שכונתי	-	-	-	1 יחידה ל-7000 נפש
			בית-נוער	-	-	-	כ-300 משתמשים למועדון
			סה"כ	-	-	-	
					650	2730	

טבלה 16: הערכות שטחים לבינוי ופיתוח - מרחב גאוגרפי מס' 4

תת איזור	יח"ד	מערכת	פונקציה	מס' כיתות דרושות	שטחי בניה במ"ר	שטחי פיתוח במ"ר	הערות
4	5950	חינוך	מעונות-יום 0-3	30	4140	11940	138 מ"ר לכיתה 60% ביקוש 199 יח"ד לכיתה
			גן-ילדים 5-4	24	3000	15700	125 מ"ר לכיתה 100% ביקוש 250 יח"ד לכיתה
			גן-חובה 5	12	1500	7500	125 מ"ר לכיתה 100% ביקוש 500 יח"ד לכיתה
			יסודי	72	15100	45000	210 מ"ר לכיתה, 100% ביקוש, כ-500 יח"ד לבי"ס, כל 6 כתות=1 בי"ס
			ביניים	34	12240	18880	18 כיתות, 200 מ"ר לכתה 175 יח"ד לכיתה
			מקיף	34	3120	6660	18 כיתות, 360 מ"ר לכתה 175 יח"ד לכיתה
			סה"כ	-	42780	119820	
		בריאות	תחנה לבריאות המשפחה	12	1600	2400	500 יח"ד ליחידה
			מרכז יום לקשיש	1	750	2000	200 קשישים ליחידה
			מרפאה שכונתית	3	2760	3000	1 מ"ר ל-12 נפש 1 יח"ד לכ-8000 נפש
			סה"כ	-	5110	7400	לא כולל מרפאה מקצועית, לשכת בריאות, תחנת מד"א
		דת	בית-כנסת	6	1800	4500	בי"כ עדתי קטן ל3500 נפש
			מקווה בית-מרחץ	2	900	600	1 לכל 10000 נפש
			סה"כ	-	2700	5100	
		שירותי תרבות נוער וספורט	מתנ"ס	3	3000	6000	1 יחידה ל-7000 נפש
			מועדון שכונתי	3	1500	6000	1 יחידה ל-7000 נפש
			בית-נוער	6	1020	12000	כ-300 משתמשים למועדון
			סה"כ	-	5520	24000	
					56110	156320	

טבלה 17: הערכות שטחים לבינוי ופיתוח - מרחב גאוגרפי מס' 6

תת איזור	יח"ד	מערכת	פונקציה	מס' כיתות דרושות	שטחי בניה במ"ר	שטחי פיתוח במ"ר	הערות
6	5880	חינוך	מעונות-יום 0-3	30	4140	11940	138 מ"ר לכיתה 60% ביקוש 199 יח"ד לכיתה
			גן-ילדים 5-4	24	3000	15700	125 מ"ר לכיתה 100% ביקוש 250 יח"ד לכיתה
			גן-חובה 5	12	1500	7500	125 מ"ר לכיתה 100% ביקוש 500 יח"ד לכיתה
			יסודי	72	15100	45000	210 מ"ר לכיתה, 100% ביקוש, כ-500 יח"ד לבי"ס, כל 6 כתות=1 בי"ס
			ביניים	34	6800	20800	18 כיתות, 200 מ"ר לכתה 175 יח"ד לכיתה
			מקיף	34	12240	18880	18 כיתות, 360 מ"ר לכתה 175 יח"ד לכיתה
			סה"כ	-	42780	119820	
		בריאות	תחנה לבריאות המשפחה	12	1600	2400	500 יח"ד ליחידה
			מרכז יום לקשיש	1	750	2000	200 קשישים ליחידה
			מרפאה שכונתית	3	2760	3000	1 מ"ר ל-12 נפש 1 יח"ד לכ-8000 נפש
			סה"כ	-	5110	7400	לא כולל מרפאה מקצועית, לשכת בריאות, תחנת מד"א
		דת	ביכ"נ	6	1800	4500	בי"כ עדתי קטן ל0053 נפש
			מקווה בית-מרחץ	2	900	600	1 לכל 10000 נפש
			סה"כ	-	2700	5100	
		שירותי תרבות נוער וספורט	מתנ"ס	3	3000	6000	1 יחידה ל-7000 נפש
			מועדון שכונתי	3	1500	6000	1 יחידה ל-7000 נפש
			בית-נוער	6	1020	12000	כ-300 משתמשים למועדון
			סה"כ	-	5520	24000	
					56110	156320	

טבלה 18: הערכות שטחים לבינוי ופיתוח - מרחב גאוגרפי מס' 8

תת אינור	יח"ד	מערכת	פונקציה	מס' כיתות דרושות	שטחי בניה במ"ר	שטחי פיתוח במ"ר	הערות
8	2550	חינוך	מעונות-יום 0-3	13	1800	5170	138 מ"ר לכיתה 60% ביקוש 199 יח"ד לכיתה
			גן-ילדים 5-4	11	1370	7200	125 מ"ר לכיתה 100% ביקוש 250 יח"ד לכיתה
			גן-חובה 5	6	750	3750	125 מ"ר לכיתה 100% ביקוש 500 יח"ד לכיתה
			יסודי	30	6300	18750	210 מ"ר לכיתה, 100% ביקוש, כ-500 יח"ד לבי"ס, כל 6 כתות=1 בי"ס
			ביניים	15	3600	9200	18 כיתות, 200 מ"ר לכתה 175 יח"ד לכיתה
			מקיף	15	5400	8330	18 כיתות, 360 מ"ר לכתה 175 יח"ד לכיתה
			סה"כ	-	18620	52400	
		בריאות	תחנה לבריאות המשפחה	6	900	1200	500 יח"ד ליחידה
			מרכז יום לקשיש	1	750	2000	200 קשישים ליחידה
			מרפאה שכונתית	3	2760	3000	1 מ"ר ל-12 נפש 1 יח"ד לכ-8000 נפש
			סה"כ	-	2570	4200	לא כולל מרפאה מקצועית, לשכת בריאות, תחנת מד"א
		דת	ביכ"נ	3	900	2250	בי"כ עדתי קטן ל0053 נפש
			מקווה בית-מרחץ	1	450	300	1 לכל 10000 נפש
			סה"כ	-	1350	2550	
		שירותי תרבות נוער וספורט	מתנ"ס	1	500	2000	1 יחידה ל-7000 נפש
			מועדון שכונתי	1	500	2000	1 יחידה ל-7000 נפש
			בית-נוער	2	340	2000	כ-300 משתמשים למועדון
			סה"כ	-	1340	6000	
					23880	65150	

טבלה מס' 19: סיכום שטחי בניה ופיתוח באינורי הפרוייקט

תת אינור	שטחי בניה במ"ר	שטחי פיתוח במ"ר
1	39040	109820
2	27790	73820
3	650	2730
4	56110	156320
5	0	0
6	56110	156320
7	0	0
8	23880	65150
סה"כ	203580	564160
עלות בניה	$ 400	$ 80
סה"כ השקעה	$ 81,432,000	$ 45,132,800
מצטבר	$ 126,564,800	

טבלה מס' 20: סיכום שטחי בניה ופיתוח מערכת-החינוך

תת איזור	שטחי בניה במ"ר	שטחי פיתוח במ"ר
1	27650	75520
2	21960	61070
3	650	2730
4	42780	119820
5	0	0
6	42780	119820
7	0	0
8	18620	52400
סה"כ	154440	431360

דואר נכנס
23 -04- 1991
אגף תכנון ובינוי ערים

21.4.1991

אל:חברי הוועדה לחקירת גבולות ירושלים

1.ר"ב טיוטת הפרקים של הדו"ח המחייבים התייחסות ואישור.

2.זאת לקראת ישיבת הוועדה ביום 26.4.91.

3. הרשו לי להזכירכם כי החומר הינו עדיין בבחינת "שמור".

בברכה,

מ. רוזן שרגאי

דין וחשבון הוועדה לחקירת גבולות ירושלים

תוכן העניינים

א.הקדמה-הקמת הוועדה.הרכב הוועדה.
סדרי עבודת הוועדה - מספר הישיבות. עדויות בכתב ובע"פ
הצגת שאלות וכו.
(בנספח ינתנו שמות העדים וירשם החומר בכתב).סיורים

ב.מבוא - נושא החקירה כחלק מתהליך של פרבור מטרופוליטני.
דרכי התמודדות עם הנושא בישראל ובעולם.
מאפיינים המיוחדים לירושלים.

ג.המלצות הוועדה.

ג.עירית ירושלים-תמצית הבקשות והנימוקים.

ד.מבשרת ציון - תמצית עמדת המועצה המקומית.
תמצית עמדת התושבים.

ה.המועצה האזורית מטה יהודה - תמצית עמדת המועצה.
תמצית עמדת הישובים.

ו.עמדות גופים נוספים שהובאו בפני הוועדה.

ז.עיקרי השיקולים של הוועדה.
התייחסות לבעיות היסודיות.
קביעת קריטריונים ודרוגם.
הסקת המסקנות וגיבוש ההמלצות.

ח.המלצות ארגוניות לביצוע. קביעת שלביות. תכנון הפיתוח.
הקמת וועדת מעקב.

נספחים:

א. התפתחות הגבולות המוניציפליים של ירושלים מקום המדינה.

ב. רשימת העדים (לפי סעיפים ג - ו לעיל).

ג.רשימת החומר שהוגש לוועדה(תוך ציון מקום ריכוזו).

ג. ה מ ל צ ו ת ה ו ו ע ד ה

1. הוועדה ממליצה לצרף את תחום השיפוט של המועצה המקומית מבשרת ציון לתחום השיפוט של ירושלים.

2. השטחים הנמצאים בתחום השיפוט של המועצה האזורית מטה יהודה, בין תחומי השיפוט הנוכחיים של מבשרת ציון ושל ירושלים, יצורפו לתחום השיפוט של ירושלים.

3. הנאמר בסעיף 2 אינו כולל בשלב זה את משבצת היישוב בית-זית. בכל מקרה אין הוועדה ממליצה לצרף לתחום השיפוט של ירושלים את שטח היישוב עצמו. לגבי השטחים הלא-מיושבים והלא-מעובדים של המשבצת ממליצה הוועדה
לצרף אותם לירושלים רק אם יתברר כי ניתן לבנות בהם יותר מ-500 יחידות דיור. (לפי הערכה עדכנית ניתן להוסיף, מעבר להגדלת הקיבולת בנחלות הקיימות, עוד 120 יח"ד).

4. תחום התכנון של ירושלים יחול על כל השטחים שיועברו לתחום השיפוט של העיריה.

5. שימושי הקרקע בתחום המצורף לירושלים כנ"ל יעשו בשלבים כדלקמן:

1.5. שימוש למגורים יעשה רק לאחר מיצוי הפוטנציאל הקיים בתוך תחום השיפוט הנוכחי של ירושלים.

2.5. שלב ההקצאה הראשון בשטח הרחבת תחום השיפוט יהיה למטרות ת ע ס ו ק ה וכן למוסדות ציבור מתאימים.

3.5. ההרשאה לתכנון שטחים נוספים (מעבר לתעסוקה ולמוסדות ציבור) גם למגורים תהיה בכפיפות לסעיפים 1.5. ו-2.5.

6. צרוף שטחים לתחום השיפוט של ירושלים באזור שמדרום-מערב לעיר יעשה גם הוא בכפיפות לסעיפים 1.5 ו-2.5. יתר על כן:

1.6. הרחבת תחום השיפוט של ירושלים תעשה רק בקירבת התחום הנוכחי.

2.6. לא יצורפו היישובים עצמם ושטחים חקלאיים הסמוכים אליהם.

3.6. הועדה ממליצה על יזמות משותפת באזורים שיועברו מהמועצה האזורית מטה יהודה לעיריית ירושלים או שימצאו בסמוך לגבול תחום השיפוט החדש. (כדוגמת אזור התעשיה בצומת אחיהוד.....)
כמו כן מצפה הוועדה שעיריית ירושלים, בשיתוף המועצה האזורית מטה יהודה, תכין תכנית מפורטת לתעסוקה באזור זה.

7. בקביעת הגבולות, ובכל שלב תכנוני, יעשו מאמצים שלא לפגוע בערכי נוף וטבע ויישמרו מאפייניה המיוחדים של עיר הבירה.

8. הוועדה ממליצה כי שר הפנים ימנה וועדת מעקב אשר תפקידיה המוצעים מפורטים בפרק הדן בהמלצות הארגוניות לביצוע המלצות אלו.

9. בנושא צרוף שטחי רמת-רחל לירושלים (להוציא שטח הקיבוץ עצמו) נראה לוועדה כי יש בהעברת השטחים לתחום השיפוט של ירושלים משום תרומה חיונית לבניה למגורים, במיוחד לאור קירבתו לתשתית עירונית ולמרכזים קיימים. יחד עם זאת קיים חשש כי יגרם נזק לקיבוץ כתוצאה מהעברת השטח ושינוי יעודו ועל כן אין לקבל המלצה בטרם יובטחו התנאים שימנעו זאת בהתאם לאפשרויות המפורטות בפרק הדן בהמלצות הארגוניות לביצוע ההמלצות.

3. עיקרי ת ש י ק ו ל י ם של הוועדה

השאלות שעמדו בפני הוועדה היו:

1. האם יש מקום להרחבת שטח השיפוט של ירושלים.

2. אם כן - לאלו מטרות (מגורים, תעשיה, מסחר, מוסדות ציבור)

3. אם כן - כיצד מתמודדים עם הבעיות שהעלו הגורמים השונים.

נקודת המוצא לדיוני הוועדה היו שיקולים ל א ו מ י י ם.

העקרונות שקיבלה הוועדה הם:

1. הכרה בעובדה כי יש צורך בנוכחות אוכלוסיה יהודית בעיר ירושלים וכי דרוש ייצוגן של כל קבוצות האוכלוסיה, על כל היבטיהן, בתוך תחום העיר.

2. ירושלים הינה אחד מיעדי קליטת העליה.

3. להשגת שני אתי מטרות אלו חיוני למצוא פתרון לבעיות התעסוקה הן עבור האוכלוסיה המתווספת והן לכל קבוצות האוכלוסיה הקיימות כיום בעיר. במקרה המיוחד של ירושלים חשוב שהתעסוקה תמצא בתוך תחום העיר.

4. העיר ירושלים מתפתחת זה עשרות בשנים בסגנון מיוחד, תוך קיום שטחים פתוחים, ויש להמשיך ולשמור על כך. כמו כן מצויים בעיר ערכים טבעיים וארכיטקטוניים החייבים להשמר ויש להמנע ממעשי פיתוח שיפגעו בהם.

5. קיים צורך להבטחת רזרבות למבנים ולמוסדות ציבור, וזאת תוך מתן אפשרות להמרת שטחים.

6. יש גם להקפיד על שמירה מקסימלית של ערכי נוף וטבע באזור כולו.

הנתונים הבסיסיים לשיקולי הוועדה היו: מצאי קרקע לשימושים השונים. נתוני אוכלוסיה. מגמות פיתוח קיימות. מגמות פיתוח רצויות.

דיוני הוועדה התייחסו למעשה לשני תחומים נפרדים: האחד תחום המועצה המקומית מבשרת ציון והשני תחום המועצה האזורית מטה יהודה. בתחום הראשון מדובר יותר בתוספת אוכלוסיה ובשני - יותר בתוספת שטחים.

בתחום המועצה המקומית מבשרת ציון התבססו שיקולי הוועדה בעיקר על עקרון מס. 1 מבין העקרונות הנ"ל - הגדלת האוכלוסיה היהודית בכלל ותוספת לאוכלוסיה בעלת מאפיינים [illegible] בפרט.
זאת גם על רקע העובדה כי מעל 80% מתוספת האוכלוסיה שהגיעה למבשרת ציון מתחילת שנות השבעים, באה מירושלים.

כמו כן הכירה הוועדה בכך כי צרוף התחום מבשרת ציון לירושלים יהווה תרומה גם לעקרונות מס. 2 ו-3, פיתוח השטח מסביב לירושלים לקליטת עליה ויצירת מקומות תעסוקה.

כל אלה הכריעו בעד ההמלצה לצרף את תחום המועצה המקומית מבשרת ציון

לירושלים, החלטה שפירושה למעשה הינו קליטת הפירבור בתוך העיר.

שאלת צרוף יישובים המתפתחים בשולי המטרופולין, כפי שהוצגה במבוא, הוכרעה כאן על רקע המצב המיוחד של ירושלים.

מן הראוי לציין כי נושא אי-תפקודה המתמשך של המועצה המקומית לא היווה בסופו של דבר גורם בהחלטה.

בתחומי המועצה האזורית מטה יהודה התגבשה בוועדה מגמה לאתר את השטחים אשר צרופם האפשרי לא יפגע ביישובים הקיימים מחד, אולם מצד שני יהיה בו כדי להביא תועלת מירבית לירושלים, בהתאם לקריטריונים הנ"ל; בין אם לאלתר ובין אם בשלב מאוחר יותר של התפתחותה. השיקול היה לצרף, ככל האפשר, שטחים שאינם מעובדים, ואשר אינם נמצאים בסמיכות ליישובים עצמם.

שיקול נוסף היה לא לצרף את שטחי היישובים("המחנה")עצמם.

הוועדה הבחינה בין שלושה תחומים בתחום המועצה האזורית אשר היה נשוא דיוניה:

1. התחום שבין מבשרת ציון לירושלים. ההנתיחסות לתחום זה נגזרת מההחלטה הנוגעת למבשרת ציון עצמה.

2. התחום אשר מדרום-מערב לעיר, בתחומי היישובים אורה,עמינדב ואבן ספיר. השיקול היה להמליץ על צרוף מינימלי, תוך הבטחת שיתוף-פעולה בין העיריה והמועצה האזורית.

3. תחום רמת-רחל. כאן עמדה לנגד עיני הוועדה היתרון המירבי של שטחי רמת-רחל כיעד לבניה למגורים, על רקע קירבתם לתשתית עירונית קיימת ולמרכזים מצויים. מצד שני היתה הוועדה עירה לאפשרות כי צרוף אדמות הקיבוץ לתחום העיריה תוך שינוי ייעודן יהווה פגיעה בקיבוץ ובמקורות פרנסתו.

ח. המלצות ארגוניות לביצוע

1. המלצות הוועדה, כפי שהובאו בפרק ג' בפתח דו"ח זה, מבוססות על מספר עקרונות לתכנון הפיתוח ועל קביעת שלבים ליישום לגבי חלק מההמלצות.

על מנת להבטיח את קיומם של אלה ממליצה הוועדה כי שר הפנים ימנה וועדת מעקב לביצוע ההמלצות.

2. העקרונות הממולצים לתכנון הם: א. תכנון הפיתוח תוך יזמות משותפת של המועצה האזורית והעיריה בתחום ההרחבה, והכנת תכנית משותפת לתעסוקה באזור זה. ב. שמירה על ערכי נוף וטבע ועל מאפיינים המיוחדים לעיר הבירה.

3. כמו כן מבוססות ההמלצות על יישום בשלבים של הפיתוח בשטח שיצורף מהמועצה האזורית: מומלץ לבצע בשלב ראשון אך ורק תכניות לתעסוקה ולמוסדות ציבור. הרשאה לתכנון למגורים בשטח זה תעשה רק לאחר מיצוי הפוטנציאל הקיים בתחום השיפוט הנוכחי של ירושלים.

4. הוועדה ממליצה על-כן כי לא תאושר תכנית באזור זה אלא בהמלצת וועדת המעקב אשר תבדוק אם מולאו התנאים שנקבעו בסעיף 2. ו\או מולא השלב הקודם לפי סעיף 3.

5. הוועדה תקבל המלצה בנושא צרוף שטחי קיבוץ רמת-רחל לירושלים רק לאחר שעיריית ירושלים תציג לפניה הסכם ליזמות משותפת לעיריה ולקיבוץ, אשר גם יבטיח לקיבוץ מקורות אלטרנטיביים. המטרה היא כי יובטח לקיבוץ שלא יפגע כתוצאה מהעברת השטחים ושינוי יעודם.

22 באפריל 1991

נציגות התושבים / ועד הפעולה
למען מבשרת-ציון עצמאית

<u>גילוי דעת</u>

בעקבות פרישתו הפתאומית של יהושע כהנא ביקשנו להפגש עם שר הפנים בדרישה לקיים בחירות מיידיות בישובנו.

ב-21 באפריל נתקבלה נציגות התושבים לפגישה אצל מנכ"ל המשרד, מר דב קהת, והעלתה בפניו את הנקודות הבאות:

א. משרד הפנים מוחזק כאחראי לניהול הכושל של ישובנו מאז 1986: פיזור המועצה הנבחרת, מינוי ועדות ממונות ומניעת זכותנו הדמוקרטית לבחירות מקומיות.

ב. התמשכות הדיונים ב"ועדת קוברסקי" מקפיאה, זה שלוש שנים, כל טיפול ענייני בתביעתנו לניהול עצמי.

ג. משרד הפנים אינו ער לצמיחה המהירה והתבססות ישובנו בשנים האחרונות.

ד. התושבים הוכיחו בארבע השנים האחרונות מעורבות בלתי נלאית בחיי הישוב, דבר המעיד על יכולת ההנהגה העצמית.

מר קהת לא הסתיר את עמדתו בזכות סיפוחה של מבשרת-ציון וישובים נוספים לירושלים.

נציגות התושבים השתכנעה כי ללא מאבק עיקש ורחב מימדים נגד מגמת הסיפוח ובעד קיום בחירות מיידיות בישובנו, יתממש הסיפוח בקרוב.

אדריכל צבי שפלטר
ZVI SPALTER ARCHITECT
רח' דוסתאי 6, ת"ד 4259 P.O.B
טל' 02-668668, 638533 TEL.
ירושלים JERUSALEM

בס"ד י"א אייר תשנ"א
25.4.91

לכ'

הועדה לבדיקת התכנית גבולות העיר
ירושלים.

הערות והצעות לתוכנית "פרויקט התכנית גבולות ירושלים.
לאחר בדיקת התומר הרב המרוכב בתוכנית ובדיקת ההמלצות
והתכוונות להלן הערותי:

1. מרבית השטחים הנוספים הם שטחי יער ושמורת טבע 49%
העומדים כבר כעת לשמוש תושבי העיר ויש סמך ביתרון הוספתם
לשטח המוניציפלי של העיר. מוצע להקטין השטחים הנוספים בסה"כ
שכולם שטחים קשים לבניה וממילא אינם מיועדים לכך.

2. מתוך לשטח התוכנון ובצמוד אליו מצויים שטחים נותי
שיפועים ובעלי נגישות המאפשרים פיתוח אורבני ומומלץ
לצרפם לתכנית. השטח הנוסף כ 7,750 דונם.

3. גם בשטחי המגורים המוצעים הצפיפות המוצעת הכללית
קטנה מ-ב יח"ד לדונם ובתלוקה אזורית התמונה דומה.
נראה כי צרכי העיר והמצב השורר בישראל היום מת"ב
מאמץ להגדלת הצפיפות לפחות ל 4.5 יח"ד\דונם בשטח המוצע
המגורים דבר שיוסיף 10,100 יח"ד בשטח התוכנון ויחד עם
35,000 יח' בשטח הנוסף המוצע בסעיף ב' יתווספו 65,000 יח"ד.

4. בכל השטח אין מוצע פיתוח בכבלי"שות שיאפשר כניסה לתושבים
הנוספים ויחסק בכבלית את ירושלים. התכנית כוללת רק 3%
מהשטח לתעשיה ו-2.5% למלונאות ותיירות ונאת באזור נוף
מובהק ובסמוך לעיר אוניברסיטאית כירושלים בה כותל מדעים
מעולים. מומלץ להכפיל את השטחים הנל ולהגיע ל 11%
שטח לתעשיה למלונאות ולתיירות.

בברכה רבה

שפלטר צבי

ב' אונה מגן

עירית ירושלים
המינהל לתכנון, הנדסה ותחבורה

بلدية اورشليم القدس
إدارة التنظيم - الهندسة والمواصلات

ירושלים

דואר נכנס
23 -04- 1991
אגף תכנון ובינוי ערים

כג' ניסן תשנ"א
7 אפריל 1991

לכבוד
מר חיים קוברסקי
יושב ראש הועדה לענין תחום שיפוט ירושלים
<u>משרד הפנים</u>

א.נ.

אתכבד להגיש לכב' מסמך המהווה תמצית סיכום עמדתה של עירית ירושלים שבא בנוסף למסמכים שעירית ירושלים מוציאה לועדה הנכבדת שאתה עומד בראשה ובנוסף לכל הטיעונים שנציגי העיריה השמיעו בפניכם.

תשומת לבכם לכך שהמפות המצורפות למסמך סיכום זה כוללות בתחום המוצע להרחבת גבולות ירושלים התיחסות גם לרמת רחל וגם לאבן ספיר.

אנו שמחים על ההודעה שמסרת בראשית הישיבה האחרונה, לפיה תהיה אותה ישיבה הישיבה הפומבית האחרונה. עם זאת אם תחליט הועדה לקיים דיון פומבי נוסף, מבקשים אנו לאפשר לנציגי עירית ירושלים להשמיע דברי הסבר ותגובה קצרים לאור הדברים שנשמעו בישיבות האחרונות.

מסמך הסיכום מצ"ב ב-20 עותקים, ואודה לך אם תורה להפיצו לכל חברי ועדת החקירה.

בברכה

אהוד תייר
מהנדס העיר

העתק: מר טדי קולק - ראש העיריה
מר עמוס מר חיים מ"מ ראש העיריה
מר אברהם כחילה - סגן ראש העיריה
מר מיכאל גל - מנכ"ל העיריה
מר עוזי וכסלר - מנכ"ל הרל"י

ועדת החקירה לגבולות עירית ירושלים

ירושלים: כו' בניסן התשנ"א
(10.4.91)

לכבוד
הרב מאיר פורוש
סגן ראש העיר
עירית ירושלים
ירושלים

מכובדי,

הנדון: <u>הופעה בפני הועדה</u>

1. הריני מאשר קבלת מכתבך בנושא שבנדון.

2. אני מניח שקרה שיבוש בתקשורת פנימית כיון שפנייתך לא הגיעה אלי

3. ברצון נשמע עמדתך גם בשלב זה של דיונינו.

4. בקרוב תקבל הזמנה למתן עדות בפני הועדה, אך כבר עתה, תוכל לרשום בפניך את המועד והמקום.

יום שישי י"ב באייר התשנ"א (26/4/91)

בשעה 9^{30} בבקר, במלון מוריה בירושלים רח' קרן היסוד.

5. נעריך מאד אם תוכל להמציא לנו לקראת מתן עדותך, תזכיר קצר בכתב אשר ישקף את עמדתך.

בכבוד רב,
ח. קוברסקי
יו"ר ועדת החקירה

העתק: חברי ועדת החקירה

ת.ד. 6158, ירושלים, 91061, קרית בן-גוריון, בנין 2, 02-701411
מס' פקסמיליה: 02-639368

ועדת החקירה לגבולות עירית ירושלים

ירושלים: כה' בניסן התשנ"א
(9.4.91)

לכבוד
פרופ' עזרה זהר
ששת הימים 20
ירושלים 97804

פרופ' זהר הנכבד,

הנדון: <u>מכתבך מיום 31.3.91</u>

1. הריני מאשר קבלת מכתב מתאריך 31.3.91 (ט"ז בניסן התשנ"א).

2. אכן, הודעתי לך בשעתו - בתגובה למכתבך מיום 15.1.90 - כי תינתן לך אפשרות להעיד בפני הוועדה.

3. האמור בכתבה ב"כל-העיר" לא שיקף נכונה את עמדתה של הוועדה ולא את מצב הדברים בדיוניה.

4. לגופו של ענין: הוועדה תקיים ישיבתה הקרובה ביום יב' באייר התשנ"א - 26.4.91 - במלון "מוריה" בירושלים (רח' קרן היסוד), וברצון נשמע עדותך בתאריך הנ"ל בשעה 9°° בבוקר.

נעריך מאוד אם תוכל להמציא לנו, לקראת מתן עדותך הנ"ל, תזכיר קצר בכתב של עמדתך לקראת עדותך האמורה.

מכבוד רב,

ת. קוברסקי
יו"ר ועדת החקירה

העתק: חברי ועדת החקירה

ת.ד. 6158, ירושלים, 91061, קרית בן-גוריון, בנין 2, 02-701411
מס' פקסמיליה: 02-639368

ירושלים
הרחבת תחום השיפוט

ריכוז הטיעונים בעד הרחבת תחום השיפוט במערב ירושלים ויתרונותיו

הטיעון הדמוגרפי/ציוני/לאומי – כדי לבצר את מעמדה של ירושלים בדעת הקהל הבינלאומית כעיר יהודית, וכדי להבטיח שניהול העיריה לא ישותק עקב יחסי כוחות שונים, הכרחי לקיים בעיר **רוב יהודי/ציוני מכריע**. קיבולת הבניה והפיתוח של העיר בגבולותיה הנוכחיים אינם מאפשרים בניה למגורים ויצירת מקומות תעסוקה, שיאפשרו גידול חיוני של האוכלוסיה היהודית. הרחבת תחום השליטה הישראלית סביב העיר הוא תנאי חיוני לחיזוק אחיזתה של ישראל בירושלים.

הטיעון הפוליטי־טריטוריאלי/גאוגרפי – הרחבת תחום השליטה הישראלית סביב העיר הוא תנאי הכרחי. בתנאים הפוליטיים הקיימים והצפויים מהווים השטחים שממערב לעיר כיוון ההרחבה היחידי והבלעדי, שאינו סותר את המחוייבות לפיתוח שטחי מזרח העיר.

הצורך בשטחים לבניית מלאי מגורים – רק הרחבת תחום השיפוט תאפשר לישראל שלא להפסיד במרוץ הדמוגרפי. ההרחבה בכיוון מערב תאפשר את גידול האוכלוסיה היהודית בעיר מ־340,000 תושבים כיום (1990) לכ־520,000 תושבים בעשור הקרוב (עד שנת 2000). הפוטנציאל הקרקעי של תחום ההרחבה מאפשר בניית כ־45,000 יחידות מגורים נוספות לקליטת הגידול הצפוי של כ־180,000 תושבים.

הצורך בשטחים ליצירת מקורות תעסוקה – קיבולת הפיתוח של העיר הפנימית אינה מאפשרת גידול משמעותי ביצירת מקומות העבודה והפיתוח התעשייתי, החיוניים לגידול החזוי של האוכלוסיה היהודית. תחום ההרחבה המוצע מאפשר הכשרת כ־1,000 דונם לתעשיה ולשטחים גדולים נוספים לשרותי נופש ומלונאים, שבהם יעבדו עשרות אלפי מפרנסים. הנגישות הנוחה לשטחים אלה ממרכז הארץ תדרבן ותאיץ את פיתוחם.

היתרון הטריטוריאלי־תחבורתי – תחום ההרחבה חיוני ליצירת קשר פיזי ותחבורתי הדוק עם הליבה כלכלית של ישראל במישור החוף. מעמדה של ישראל בירושלים מותנה בחיזוק אחיזתה בטריטוריה זו.

היתרון התכנוני "נטו" (גבולות טבעיים) – למושג "גבולות טבעיים" אין הגדרה אובייקטיבית. זהו מושג סובייקטיבי. תחום ההרחבה המוצע, המוגדר על ידי שורת הישובים הראשונה שממערב לעיר, הוא גבול "טבעי" חדש, הנובע מאילוצים וממגבלות פוליטיים, דמוגרפיים, כלכליים ואחרים.

היתרון התכנוני־סביבתי־איכותי – ההרחבה היא אמצעי לשימור אופיה הפיסי־מסורתי־ייחודי של העיר והעמקים הפתוחים שבה. בניה בגיאיות והגדלת צפיפות הבניה בעיר הפנימית יגרמו להשחתת אופיה הייחודי וסוד קסמה של ירושלים.

הטיעון הכפרי־חקלאי – יש לבטל את הניצול הבלתי־יעיל של צורת התיישבות, שאינה צורך לאומי חיוני. בשטחי ההרחבה המוצעים, הולך ונשחק האופי הכפרי־חקלאי ובמקביל מואץ תהליך העיור, הפירבור והשינוי בייעודי הקרקע. מרבית תושבי תחום ההרחבה המוצע מתפרנסים מעבודות חוץ.

יתרון הגודל – מסגרת ארגונית וביצועית של רשות עירונית אחת, גדולה וחזקה עדיפה על מסגרות מוניציפליות רבות, קטנות ונפרדות. תכנון, ביצוע ופיקוח המתבצעים במסגרת ארגונית אחת מאפשרים יעילות אופרטיבית וכלכלית רבה בפיתוח תשתיות ואספקת שרותים החיוניים לתושבים.

הטיעון הכלכלי (השקעות) – הצורך הלאומי הדחוף בחיזוקה של ירושלים וסדרי העדיפות הפוליטים המי[illegible]ים מהבחינה הפוליטית־דמוגרפית־תעסוקתית, שקולים כנגד הנטל הכלכלי הנוסף, הנובע מעלות התשתית והבניה היקרה שבתחומי ההרחבה.

הטיעון הכלכלי (מיסוי) – אין כל הדצקה לשימושי החינם שעושים התושבים של ישובי ההרחבה, שרובם בעלי הכנסה גבוהה מהממוצע, בשרותים המוניציפליים והאחרים של ירושלים.

הטיעון הכלכלי־קנייני – בעיית הסדרת הזכויות במקרקעין ומימוש נכסי התושבים ניתנת לפתרון בדרך של משא ומתן והסכמה הדדית בין התושבים לרשויות הממלכתיות והעירוניות. זאת, בדרך הדומה להסדר שבוצע בעבר במבשרת ציון, בין מינהל מקרקעי ישראל לתושבים, שזכה להצלחה והביא לעיור האזור ופיתוחו.

21.4.1991

אל:חברי הוועדה לחקירת גבולות ירושלים

1.ר"ב טיוטת הפרקים של הדו"ח המחייבים התייחסות ואישור.

2.זאת לקראת ישיבת הוועדה ביום 26.4.91.

3. הרשו לי להזכירכם כי החומר הינו עדיין בבחינת "שמור".

בברכה,

מ. דרעי

דין וחשבון הוועדה לחקירת גבולות ירושלים
==========

תוכן העניינים

א.הקדמה-הקמת הוועדה.הרכב הוועדה.
סדרי עבודת הוועדה - מספר הישיבות. עדויות בכתב ובע"פ
הצגת שאלות וכו.
(בנספח ינתנו שמות העדים וירשם החומר בכתב).סיורים

ב.מבוא - נושא החקירה כחלק מתהליך של פרבור מטרופוליטני.
דרכי התמודדות עם הנושא בישראל ובעולם.
מאפיינים המיוחדים לירושלים.

ג.המלצות הוועדה.

ג.עיריית ירושלים-תמצית הבקשות והנימוקים.

ד.מבשרת ציון - תמצית עמדת המועצה המקומית.
תמצית עמדת התושבים.

ה.המועצה האזורית מטה יהודה - תמצית עמדת המועצה.
תמצית עמדת היישובים.

ו.עמדות גופים נוספים שהובאו בפני הוועדה.

ז.עיקרי השיקולים של הוועדה.
התייחסות לבעיות היסודיות.
קביעת קריטריונים ודרוגם.
הסקת המסקנות וגיבוש ההמלצות.

ח.המלצות ארגוניות לביצוע. קביעת שלביות. תכנון הפיתוח.
הקמת וועדת מעקב.

נספחים:

א. התפתחות הגבולות המוניציפליים של ירושלים מקום המדינה.

ב. רשימת העדים (לפי סעיפים ג - ו לעיל).

ג.רשימת החומר שהוגש לוועדה(תוך ציון מקום ריכוזו).

ג. ה מ ל צ ו ת ה ו ו ע ד ה

1. הוועדה ממליצה לצרף את תחום השיפוט של המועצה המקומית מבשרת ציון לתחום השיפוט של ירושלים.

2. השטחים הנמצאים בתחום השיפוט של המועצה האזורית מטה יהודה, בין תחומי השיפוט הנוכחיים של מבשרת ציון ושל ירושלים, יצורפו לתחום השיפוט של ירושלים.

3. הנאמר בסעיף 2 אינו כולל בשלב זה את משבצת היישוב בית-זית. בכל מקרה אין הוועדה ממליצה לצרף לתחום השיפוט של ירושלים את שטח היישוב עצמו. לגבי השטחים הלא-מיושבים והלא-מעובדים של המשבצת ממליצה הוועדה
לצרף אותם לירושלים רק אם יתברר כי ניתן לבנות בהם יותר מ-500 יחידות דיור. (לפי הערכה עדכנית ניתן להוסיף, מעבר להגדלת הקיבולת בנחלות הקיימות, עוד 120 יח"ד).

4. תחום התכנון של ירושלים יוחל על כל השטחים שיועברו לתחום השיפוט של העיריה.

5. שימושי הקרקע בתחום המצורף לירושלים כנ"ל יעשו בשלבים כדלקמן:

1.5. שימוש למגורים יעשה רק לאחר מיצוי הפוטנציאל הקיים בתוך תחום השיפוט הנוכחי של ירושלים.

2.5. שלב ההקצאה הראשון בשטח הרחבת תחום השיפוט יהיה למטרות ת ע ס ו ק ה וכן למוסדות ציבור מתאימים.

3.5. ההרשאה לתכנון שטחים נוספים (מעבר לתעסוקה ולמוסדות ציבור) גם למגורים תהיה בכפיפות לסעיפים 1.5. ו-2.5.

6. צרוף שטחים לתחום השיפוט של ירושלים באזור שמדרום-מערב לעיר יעשה גם הוא בכפיפות לסעיפים 1.5 ו-2.5. יתר על כן:

1.6. הרחבת תחום השיפוט של ירושלים תעשה רק בקירבת התחום הנוכחי.

2.6. לא יצורפו היישובים עצמם ושטחים חקלאיים הסמוכים אליהם.

3.6. הועדה ממליצה על יזמות משותפת באזורים שיועברו מהמועצה האזורית מטה יהודה לעיריית ירושלים או שימצאו בסמוך לגבול תחום השיפוט החדש. (כדוגמת אזור התעשיה בצומת אחיהוד.....)
כמו כן מצפה הוועדה שעיריית ירושלים, בשיתוף המועצה האזורית מטה יהודה, תכין תכנית מפורטת לתעסוקה באזור זה.

7. בקביעת הגבולות, ובכל שלב תכנוני, יעשו מאמצים שלא לפגוע בערכי נוף וטבע ויישמרו מאפייניה המיוחדים של עיר הבירה.

8. הוועדה ממליצה כי שר הפנים ימנה וועדת מעקב אשר תפקידיה המוצעים מפורטים בפרק הדן בהמלצות הארגוניות לביצוע המלצות אלו.

9. בנושא צרוף שטחי רמת-רחל לירושלים (להוציא שטח הקיבוץ עצמו) נראה לוועדה כי יש בהעברת השטחים לתחום השיפוט של ירושלים משום תרומה חיונית לבניה למגורים, במיוחד לאור קירבתו לתשתית עירונית ולמרכזים קיימים. יחד עם זאת קיים חשש כי יגרם נזק לקיבוץ כתוצאה מהעברת השטח ושינוי יעודו ועל כן אין לקבל המלצה בטרם יובטחו התנאים שימנעו זאת בהתאם לאפשרויות המפורטות בפרק הדן בהמלצות הארגוניות לביצוע ההמלצות.

3. עיקרי ת ש י ק ו ל י ם של הוועדה

השאלות שעמדו בפני הוועדה היו:

1. האם יש מקום להרחבת שטח השיפוט של ירושלים.

2. אם כן - לאלו מטרות(מגורים,תעשיה,מסחר,מוסדות ציבור)

3. אם כן - כיצד מתמודדים עם הבעיות שהעלו הגורמים השונים.

נקודת המוצא לדיוני הוועדה היו שיקולים ל א ו מ י י ם.

העקרונות שקיבלה הוועדה הם:

1. הכרה בעובדה כי יש צורך בנוכחות אוכלוסיה יהודית בעיר ירושלים וכי דרוש ייצוגן של כל קבוצות האוכלוסיה, על כל היבטיהן, בתוך תחום העיר.

2. ירושלים הינה אחד מיעדי קליטת העליה.

3. להשגת שני אתי מטרות אלו חיוני למצוא פתרון לבעיות התעסוקה הן עבור האוכלוסיה המתווספת והן לכל קבוצות האוכלוסיה הקיימות כיום בעיר. במקרה המיוחד של ירושלים חשוב שהתעסוקה תמצא בתוך תחום העיר.

4. העיר ירושלים מתפתחת זה עשרות בשנים בסגנון מיוחד, תוך קיום שטחים פתוחים, ויש להמשיך ולשמור על כך. כמו כן מצויים בעיר ערכים טבעיים וארכיטקטוניים החייבים להשמר ויש להמנע ממעשי פיתוח שיפגעו בהם.

5. קיים צורך להבטחת רזרבות למבנים ולמוסדות ציבור, וזאת תוך מתן אפשרות להמרת שטחים.

6. יש גם להקפיד על שמירה מקסימלית של ערכי נוף וטבע באזור כולו.

הנתונים הבסיסיים לשיקולי הוועדה היו: מצאי קרקע לשימושים השונים. נתוני אוכלוסיה. מגמות פיתוח קיימות. מגמות פיתוח רצויות.

דיוני הוועדה התייחסו למעשה לשני תחומים נפרדים: האחד תחום המועצה המקומית מבשרת ציון והשני תחום המועצה האזורית מטה יהודה. בתחום הראשון מדובר יותר בתוספת אוכלוסיה ובשני - יותר בתוספת שטחים.

בתחום המועצה המקומית מבשרת ציון התבססו שיקולי הוועדה בעיקר על עקרון מס.1 מבין העקרונות הנ"ל - הגדלת האוכלוסיה היהודית בכלל ותוספת לאוכלוסיה בעלת מאפיינים [illegible]בפרט.
זאת גם על רקע העובדה כי מעל 80% מתוספת האוכלוסיה שהגיעה למבשרת ציון מתחילת שנות השבעים, באה מירושלים.

כמו כן הכירה הוועדה בכך כי צרוף התחום מבשרת ציון לירושלים יהווה תרומה גם לעקרונות מס.2 ו-3, פיתוח השטח מסביב לירושלים לקליטת עליה ויצירת מקומות תעסוקה.

כל אלה הכריעו בעד ההמלצה לצרף את תחום המועצה המקומית מבשרת ציון

לירושלים, החלטה שפירושה למעשה היגו קליטת הפירבור בתוך העיר.

שאלת צרוף יישובים המתפתחים בשולי המטרופולין, כפי שהוצגה במבוא, הוכרעה כאן על רקע המצב המיוחד של ירושלים.

מן הראוי לציין כי נושא אי-תפקודה המתמשך של המועצה המקומית לא היווה בסופו של דבר גורם בהחלטה.

בתחומי המועצה האזורית מטה יהודה התגבשה בוועדה מגמה לאתר את השטחים אשר צרופם האפשרי לא יפגע ביישובים הקיימים מחד, אולם מצד שני יהיה בו כדי להביא תועלת מירבית לירושלים, בהתאם לקריטריונים הנ"ל, בין אם לאלתר ובין אם בשלב מאוחר יותר של התפתחותה. השיקול היה לצרף, ככל האפשר, שטחים שאינם מעובדים, ואשר אינם נמצאים בסמיכות ליישובים עצמם.

שיקול נוסף היה לא לצרף את שטחי היישובים("המחנה")עצמם.

הוועדה הבחינה בין שלושה תחומים בתחום המועצה האזורית אשר היה נשוא דיוניה:
1.התחום שבין מבשרת ציון לירושלים. ההנתיחסות לתחום זה נגזרת מההחלטה הנוגעת למבשרת ציון עצמה.

2. התחום אשר מדרום-מערב לעיר, בתחומי היישובים אורה,עמינדב ואבן ספיר. השיקול היה להמליץ על צרוף מינימלי, תוך הבטחת שיתוף-פעולה בין העיריה והמועצה האזורית.

3. תחום רמת-רחל. כאן עמדה לנגד עיני הוועדה היתרון המירבי של שטחי רמת-רחל כיעד לבניה למגורים, על רקע קירבתם לתשתית עירונית קיימת ולמרכזים מצויים. מצד שני היתה הוועדה עירה לאפשרות כי צרוף אדמות הקיבוץ לתחום העיריה תוך שינוי ייעודן יהווה פגיעה בקיבוץ ובמקורות פרנסתו.

ח. המלצות ארגוניות לביצוע

1. המלצות הוועדה, כפי שהובאו בפרק ג' בפתח דו"ח זה, מבוססות על מספר עקרונות לתכנון הפיתוח ועל קביעת שלבים ליישום לגבי חלק מההמלצות.

על מנת להבטיח את קיומם של אלה ממליצה הוועדה כי שר הפנים ימנה וועדת מעקב לביצוע ההמלצות.

2. העקרונות הממולצים לתכנון הם: א. תכנון הפיתוח תוך יזמות משותפת של המועצה האזורית והעיריה בתחום ההרחבה, והכנת תכנית משותפת לתעסוקה באזור זה. ב. שמירה על ערכי נוף וטבע ועל מאפיינים המיוחדים לעיר הבירה.

3. כמו כן מבוססות ההמלצות על יישום בשלבים של הפיתוח בשטח שיצורף מהמועצה האזורית: מומלץ לבצע בשלב ראשון אך ורק תכניות לתעסוקה ולמוסדות ציבור. הרשאה לתכנון למגורים בשטח זה תעשה רק לאחר מיצוי הפוטנציאל הקיים בתחום השיפוט הנוכחי של ירושלים.

4. הוועדה ממליצה על-כן כי לא תאושר תכנית באזור זה אלא בהמלצת וועדת המעקב אשר תבדוק אם מולאו התנאים שנקבעו בסעיף 2. ו\או מולא השלב הקודם לפי סעיף 3.

5. הוועדה תקבל המלצה בנושא צרוף שטחי קיבוץ רמת-רחל לירושלים רק לאחר שעיריית ירושלים תציג לפניה הסכם ליזמות משותפת לעיריה ולקיבוץ, אשר גם יבטיח לקיבוץ מקורות אלטרנטיביים. המטרה היא כי יובטח לקיבוץ שלא יפגע כתוצאה מהעברת השטחים ושינוי יעודם.

שינויי שטחי שיפוט בירושלים מאז הקמת המדינה

מאת: אנה חזן - משרד הפנים

עוד ב -15.10.48, פנה קצין מחוז ירושלים אל המחלקה לאדמיניסטרציה כללית במשרד הפנים, בתל אביב בנושא שכונות במערבה של ירושלים והרחבת שטחה של העיריה הוא המליץ אז להקים ועדה שתערוך חקירה מקיפה. ואכן ב - 16.1.49, שר הפנים בממשלה הזמנית, יצחק גרינבויים, מינה ועדת חקירה לדון בבקשתה של עירית ירושלים להרחבת אזור שיפוטה בהתאם לסעיף 5(1) לפקודת העיריות (סעיף 8 דהיום) .כדאי לציין את הרכבה כוון שהוא אופייני לראשית עצמאותנו המתחדשת ומכוון שהיום לא יעלה על הדעת למנות ראש עיר לדון בהרחבת תחום שיפוטה של העיריה שלו.

(1) מר יעקב קיסילוב, אשר היה מנהל המחלקה לאדמיניסטרציה כללית במשרד הפנים - והוא שימש כיושב ראש הועדה.
(2) מה דניאל אוסטר, ראש עירית ירושלים.
(3) ד"ר א. פורדר, בא-כח המושל הצבאי בירושלים.
(4) מר ראו, בא-כח המינהל לתכנון של משרד העבודה והבינוי.
(5) מר ש. שלאין, מטעם השכונות שממערב ירושלים.
(6) מר ש.ב. ישעיה, קצין מחוז ירושלים.

ועדה זו קיימה ישיבות ודיונים מרתוניים.
מה היו דרישותיה של ירושלים אשר אגב הוצגו על ידי ראש העיר שהוא כאמור לעיל חבר הועדה? את פירוט בקשותיו, ניתן לקרוא בדו"ח ועדת החקירה אשר הוגש לשר הפנים ב-30.3.49: "צרכיה של ירושלים העברית גדלו במידה כזאת ששוב לא יספיק לה אפילו השטח הנכלל בתחומים "הנוכחיים של בנין ערים." כן ציין ראש העיריה את העובדה כי התפתחותה של ירושלים במשך השנים האחרונות היתה בכיוון מערבה, ועל כן הרחבת אזור שיפוטה יהיה גם כן בעיקר מערבה."

הוא הגדיר את דרישותיה של העיריה כדלקמן:

א - <u>בצפון:</u> לכלול בגבולותיה של העיריה את הכפר שועפאת מטעמים של בטחון ולצרכי פתוח; ואת הגבעה הצרפתית מפאת גבהה והתאמתה לבריכות, למפעל המים וכן לצורך התקנת גן ציבורי גדול.
ב - <u>במזרח:</u> להכניס לתחומי העיריה את כל הר הצופים ובכללו את שטחי הדסה, האוניברסיטה, ובנין אוגוסטה ויקטוריה צפונית מזרחית, ואת כל הר הזיתים.
ג - <u>בדרום:</u> להרחיב את השטח עד רמת רחל ולכלול את אדמות הקיבוץ עד מעבר לגבול הנוכחי של בנין ערים ומשם עד מר אליאס ובית צפאפה.
ד - <u>בדרום-מערב:</u> לכלול את הכפרים מלחה, עין כרם, קלוניה וארזה וכל אדמותיהם. השטח הזה יקיף כמובן את כל שכונות המערב הקיימות וכן את מחנה עולים ג' (דיר יאסין).
ועוד הוא מוסיף:

"סבורים שבמוצא ישנן עתיקות חשובות וכן דובר על אפשרות של קדיחת מים במקום וכבר מתנהל משא ומתן בעניין העתיקות עם החברה לסקירת ארץ ישראל ועתיקותיה, והעיריה תוכל אולי לעזור לחברה בהנהלת החפירות במקום. מטעמים אלה, מעוניינת העיריה שמוצא תכלל בגבולות העיריה."

לדעתו של ראש העיר "יוכלו השטחים הקיצוניים בגבולות המורחבים לשמש אזור חקאלי רחב או חקלאי למחצה, שיקיף את העיר סביב ויספק לתושביה את הדרוש להם בתוצרת חקלאית כגון ירקות ופירות, עופות וביצים. דבר זה חשיבותו מרובה הואיל והוא עשוי להקטין את תלותה של העיר באספקת מזון מחוץ ולחזק את כח התנגדותה בשעת חרום."

כקוריוז יצויין כי ב - 12.10.48, יו"ר ועד בית הכרם שלח מכתב לשר החוץ ובו הוא מזכיר כי "יש מקום לטעון שהמעמד הבין-לאומי אשר יוטל על ירושלים (אם יוטל ח"ו) לא צריך לחול על שכונות המערב אשר צריכות להספח לפרוזדור.

...אנו מזדהים עם עמדת כל הישוב היהודי בדרישה להכללת ירושלים באזור המדינה, אולם מתוך חרדה למקרה שבאי-כחנו יהיו נאלצים תחת הלחץ שלא יוכלו לעמוד נגדו להסכים לבין-לאומיותה של ירושלים, אנו חושבים שיש לזכור את העובדות דלקמן:

א - השכונות שבמערב ירושלים, בית וגן, יפה נוף, בית הכרם, קרית משה וגבעת שאול, למרות היותן בשטח אזור בנין ערים, הן הוכרזו בזמנו על ידי ממשלת המנדט (באוגוסט 1932) בתור יחידות כפריות, ועד היום הזה, אינן קשורות לאזור עירית ירושלים.

ב - השכונות דלעיל יחד עם השכונות שנוספו: בני ברית, שכונת הפועלים, שושנת ציון, שכונת המקשר, הפועל המזרחי ובתי עץ חיים התנהלו כל הזמן באופן עצמאי, איש לא פיקפק בזכותן לעצמאות עד לידי כך שמושל ירושלים בשעתו פנה לשכונות הללו בהצעה ליצור אחוד של הישובים הללו למועצה מקומית.

ג - צירוף השכונות הללו לפרוזדור של המדינה יתן את האפשרות לפתח את הישוב באזור זה על גבול ירושלים ועי"כ יוקם מבצר עוז שיהיה בו משום הבטחת הקיום של הישוב היהודי בקרית ירושלים הבן-לאומית.

אנו חושבים שאת הנקודות הנ"ל יש להעביר לתשומת לב באי-כח המדינה העומדים כעת במערכה בפני מוסדות האו"ם."

שר הפנים דאז משה שפירא חתם על האכרזה על הרחבת האיזור של עירית ירושלים. - יש לשים לב לניסוח האכרזה, כוון שמאז ועד היום ובניגוד למקובל, לאכרזה של בירת ישראל, אין עדיין גושים וחלקות כמקובל לגבי רשויות מקומיות רבות.

"איזור עירית ירושלים כמפורט תחת השם "ירושלים" בתוספת הראשונה לפקודת העיריות, 1934 יורחב ויכלול גם את השטחים שתחומיהם מסומנים, מעבר אחד בקו ירוק (המסמן את גבולות איזור העיריה הקים), ובעבר שני בקו הכחול, במפה של ירושלים החתומה על יד שר הפנים וכו'.

יש לציין כי הדו"ח בנוגע לאכרזה זו הוגש לשר הפנים ביום 5.8.49, בעוד האכרזה נושאת תאריך רטרואקטיבי של 10.5.49, כדי שתתאים עם "היום הקובע" לצורך הכנת פנקס הבוחרים ("התאריך הקובע" היה אז 10.3.49.)

כשלשה חודשים לאחר פירסום אכרזה זו ברשומות, ראש עירית ירושלים פנה למחוז והודיע שמועצת העיריה החליטה לבקש משר הפנים להרחיב את גבולות העיריה על ידי הכנסת אזור בית מיזמיל לתחום שיפוטה".

עוד במאי 1950, הממונה על מחוז ירושלים פנה למנכ"ל משרד הפנים וציין כי מאז האכרזה של 1949 חלו שינויים ניכרים בתוכניות לפיתוחה של ירושלים וסביבתה המחייבים שינויים בגבולות העירוניים. וכי "יש הכרח על כן לבחון מחדש את בעית גבולותיה העירוניים של ירושלים, ובכלל זאת הבעיות המיוחדות של עין כרם, מלחה וכו"....והוא כמובן מציע למנות ועדת חקירה אשר תדון ותציע הצעות לשר הפנים; ויום לאחר מכן הוא שוב פונה ומבקש אישורו להודיע לעיריה שהם יכולים להתחיל בתוכניות פתוח בשטח זה, כאילו היה כבר השטח בגבולות העיריה".

גם נציג האוצר בירושלים לא מרפה ולוחץ "כבר זמן רב בעניין הכללת כל השטחים המיועדים לשיכון בתחום השיפוט של ירושלים". שר האוצר פונה לשר הפנים באותו עניין.

כעבור כמה חודשים, הממונה פונה שוב ומבקש למנות ועדה אשר תדון גם בבקשתה של "רמת רחל לפרוש מאיזור שיפוטה של העיריה וגם באפשרות הקמת מועצה אזורית חדשה בדרום ירושלים"

בסוף מאי 1951, פנה ראש עירית ירושלים (ש.ז. שרגאי) לממונה על המחוז כדי להביא לדעתו את החלטות מועצת העיר. מיום 6.5.51 כדלקמן:

א - מועצת העיריה רואה את גבולותיה המערביים של ירושלים בשער הגיא, והיא פונה לממשלה לקחת זאת בחשבון במסגרת התכנון הכלכלי-ארצי.

ב - המועצה מחליטה על הרחבת אזור שפוטה של העיריה עד הקסטל מצד מערב ועד עין כרם מצד דרום, כולל מלחה, בית מזמיל, מיס קרי ועד בכלל, מתוך הנחה שאיזור מורחב זה יכלול בתוכו גם איזורים חקלאים.

המועצה פונה לממשלה לאשר הרחבה זו בהקדם.

ג - המועצה תקיים דיון מיוחד בשאלת האזורים החקלאיים ובשאלת השירותים והמיסים בשטח המורחב.

ראש העיר מתריע על "חוסר הבהירות הקיים הואיל ומצד אחד נדרשת העיריה לספק שירותים לשטחים שמחוץ לשיפוטה כגון בית מזמיל, משקיעה בהם הוצאות על סלילת כבישים וכו', ומצד שני אין כל בסיס משפטי לפעולותיה.

ביום 18.1.51 שר הפנים מינה ועדת חקירה לגבולות ירושלים.

כעבור כחצי שנה היא הגישה דין וחשבון למנכ"ל. יש להדגיש כי הועדה ראתה את עצמה נאלצת לבחון לא רק בעיות הרחבת איזור שיפוטה של העיריה אלא גם הנתונים השונים המחייבים שינויים בגבולות המועצה האזורית הקיימת במחוז (מועצה אזורית הרי יהודה) והמועצה המקומית אבו גוש, וכן להציע הצעות ליצירת תאים מוניציפאלים ומועצות אזוריות במרחב מחוז ירושלים.

הועדה הגישה אם כן שורה של המלצות בנוגע למחוז בכללו, אך כאן נציין רק את עיקרי המלצותיה בנוגע לגבולות ירושלים.

א - הגבול העירוני והגבול המדיני חייב להיות זהה בצפון, מזרח ודרום.

ב - קיבוץ רמת רחל יוצא מגבולות העיריה ויהיה יחידה מוניציפאלית נפרדת אם בתור מועצה מקומית ואם כחלק ממועצה אזורית.

ג - השטח צפונה לסנהדריה בואכה מי נפתוח יכלל בגבולות העיריה.

ד - במערב, הגבול כולל את שטח בית מזמיל, עיר גנים, מורדות גבעת שאול ב' בואכה כביש ירושלים - מוצא, במעלה הנחל.

כמו כן רוב חברי הועדה עמדו על כך שיש לכלול את שטח עין כרם בגבולות העירוניים.

ב- אוגוסט 1952 שר הפנים חתם על אכרזה על הרחבת התחום של עירית ירושלים.

נוסח האכרזה דומה לקודמתה פחות או יותר והיא קובעת בין השאר:

"תחום עירית ירושלים, כמפורט תחת השם "ירושלים" בתוספת הראשונה לפקודת העיריות, 1934, יורחב ויכלול גם את השטחים שתחומיהם מסומנים בקו כחול מלא במפה של ירושלים החתומה ביד שר הפנים בתאריך כ"ד באייר תש"ב (19 במאי 1952)" וכו'...

אך העיריה סירבה להעניק שירותים לשלשת הישובים שסופחו לה: בית מזמיל, מנחה (מלחה) ועין כרם. עד ראשית שנת התקציב 1953 ישובים אלה היו בטיפולה של המחלקה לישובי עולים במשרד הפנים. העיריה לא גילתה רצון לשלבם במרקם המוניציפאלי שלה ועקב כך התגברו הידיעות בעתונות כי משרד הפנים ייאלץ להוציאם מחוץ לשטח שיפוטה של העיריה ועד אז הוא ימשיך לטפל בהם. העיריה טענה מצידה כי בעקבות השמועות כאילו בכוונת שר הפנים להוציא שוב את הישובים הנ"ל מתחום שיפוטה, אין היא מוכנה לקיים את ההסכם לאספקת שירותים לשטחים המסופחים. תושבי הישובים הללו אגב ניצלו את המצב וסירבו לשלם מיסים לועדים שפעלו לפני סיפוחם לעיריה, וגם לא לעיריה.

ואכן ביום 21.6.53, שר הפנים, ישראל רוקח מינה ועדה חקירה לאזור שיפוט ירושלים.

המלצות הועדה אשר נתקבלו פה אחד היו כדלקמן:

(א) להשאיר את כל השטחים שסופחו לתחום שיפוט עירית ירושלים בחודש אוגוסט 1952 ובתאריכי סיפוח קודמים, בתחומיה המוניציפאליים של העיריה. הכוונה לשטחי ליפתא, דיר יאסין, הר המנוחות, הר הרצל, עין כרם, קרית יובל ומנחת.

(ב) כדי להקל על העיריה במתן שירותים מוניציפאליים בישובים עין כרם, קרית יובל, ומנחת, רצוי כי הממשלה תושיט לה עזרה כספית מסויימת למשך תקופה של שנתיים ימים, החל משנת הכספים 1953/4.

(ג) עקב חשיבותו המיוחדת של מרכז רפואי הדסה לעיר ולמדינה, ולאור העובדה ששטח זה נקבע למטרה זו, יש לצרף את השטח וסביבתו המיידית בגודל כ - 1800 דונמים לתחום שיפוטה עירית ירושלים; הגבול מוצע לאורך תווי הכביש לשטח הדסה כולל "הכפר השודי", ומהווה גבול טבעי במקום זה".

אך עקב מינוי ועדה קרואה לעירית ירושלים דבר לא נעשה מדו"ח ועדת החקירה הנ"ל.

כעבור כשלוש שנים 1956, מנהל המחלקה לרשויות מקומיות פנה לשר הפנים ולמנכ"ל בעניין "רמת רחל".
הוא מציין כי הממונה על המחוז מחדש את הצעתו להחזיר את רמת רחל לחיקה של ירושלים, והוא עצמו מוסיף כי "אין ספק שרמת רחל כעמדת מגן קדמית בדרום, מהווה חלק אינטגרלי של ירושלים, יתר על כן, במשך ארבע שנות קיומה העצמאי, הוכיחה רמת רחל שאין לה זכות קיום כרשות מקומית עצמאית..
מאחר וגם אנשי רמת רחל מסתייגים מההצעה בדבר סיפוחם למו"א הרי יהודה, שאין גם בינהם רציפות, הרי אם השר מסכים עקרונית לסיפוח רמת רחל לירושלים, יש למנות תחילה ועדת חקירה לפי סעיף 5 לפקודת העיריות".

באותה הזדמנות, ראש אגף רשום והסדר קרקעות במשרד המשפטים פנה למנכ"ל משרד הפנים בעניין צירוף שטח הנמצא במדינת ישראל לעירית ירושלים; המדובר באיזור בית צפאפה שבגוש 30131, וזאת מכוון שאין אפשרות להסדירו כיחידה נפרדת. העיריה מצידה מסכימה לבצע את התיקון.

ביום 10.11.57 שר הפנים, ישראל בר-יהודה, מינה ועדת חקירה לירושלים העולה היחידה הפעם, היא "רמת רחל" אשר היתה דווקא כלולה כמה שנים לפני כן, בתחום שיפוטה של עירית ירושלים וכעת מבקשים להחזירה לחיקה כוון שבמשך 4 שנות קיומה העצמאי, היא לא הוכיחה את עצמה ומכוון שאנשיה התנגדו לסיפוחה למועצה האזורית הרי יהודה, הרי האלטרנטיבה היא סיפוח תוזר לירושלים.

ואכן הועדה המליצה בפני השר ביוני 1958:

א - ביטולה של המועצה המקומית רמת רחל כרשות מקומית נפרדת.

ב - לקבוע את עתידה של רמת רחל אחרי בירור נוסף עם אנשי המקום במישרין או באמצעות הממונה על המחוז.

ג - סיפוח של השטח שבין הגבול הדרומי של גוש 30131 וגבול המדינה, סמוך לבית צפאפה, לתחום שיפוטה של עירית ירושלים.

ד - סיפוח המחצית הצפונית של גוש 30139 ליד רמת רחל לתחום שיפוטה של עירית ירושלים. לא יהיה צורך בתיקון זה אם יוחלט על סיפוח כל השטח של רמת רחל ובכלל זה השטח הנדון, לתחום שיפוטה של ירושלים.

בפברואר 1959, שר הפנים אשר אימץ את המסקנות הועדה חתם על האכרזה על הרחבת תחום של עירית ירושלים.
ושוב יש להדגיש, כי אכרזה זו דומה לקודמותיה השינוי הכמעט בלעדי הוא תאריך תחימת השר על מהפה. אך המפה מעניינת שכן היא מציינת כי הגבול העירוני בכחול ובסוגרים "בין הנקודות" א - ב מחבר הגבול העירוני לאורך הקו המדיני זאת כאשר האות א' מצוייה דרומה ל

במחצית 1959, הממונה על המחוז מבקש את הערותיו של ראש העיר ירושלים בנושא תחום העיריה. במה מדובר הפעם? וכך מסביר הממונה במכתבו.
..בזמן האחרון נוכננה קבוצה להקמת יחידות של משקי עזר חקלאיים במדרון שבין מוצא תחתית לבין הכביש לבית זית .
בבדיקת השטח נתברר כי כ-40 דונם נמצאים בתחום עירית ירושלים. משקי העזר החדשים מוקמים באזור חקלאי והם עשויים לחזק את הישוב מוצא תחתית הנמצא בתחומה של המועצה האזורית הרי יהודה. על כן הועלתה הצעה להוציא את 40 הדונמים הנ"ל מתחומה של עירית ירושלים ולספחם לתחומה של המועצה האזורית הרי יהודה על מנת שכל השטח של משקי העזר יהיו בתחומה של רשות מקומית אחת - המועצה האזורית הרי יהודה"
תגובת העיריה לא איחרה לבוא: ראש העיר דאז, גרשון אגרון צירף לתשובתו לממונה על המחוז את דו"ח ועדת הנהלת העיריה לגבי הרחבת תחום שיפוט העיריה.

עיקרי בקשת העיריה לשם פיתוח העיר וביצורה במובן הכלכלי והבטחוני ל 25 השנים הבאות היו: סיפוח של כ- 22.500 דונם - הבקשה כללה את האזורים הבאים: מי-נפתוח, מוצא עילית ותחתית, מבשרת ירושלים, מעוז ציון א-וב', בית זית, שטח המחצבה "אבן וסיד" ליד מעוז ציון, הכפר השבדי, שטח המזבלה העירונית ליד צובה וכן המרכז הרפואי של הסדה מעבר לעין כרם. יש לציין את העדרה של רמת רחל מבקשת עירית ירושלים - כזכור, רמת רחל היתה דווקא נושא לחקירה מיוחדת בשנת 1958 - אגב כל השטחים שהעיריה ביקשה לספח כלולים בתחום שיפוטה של המועצה האזורית "הרי יהודה" (מטה יהודה דהיום)

ב- 19.2.60 כתב סגן הממונה על מחוז ירושלים לעוזר מנכ"ל משרד הפנים:....אבקש להסב תשומת לב לדו"ח ועדת החקירה שנתמנתה ע"י שר הפנים ב 21.6.53 ושהוגש לעיון והחלטת השר בחודש ספטמבר באותה שנה - בדו"ח זה בהמלצה מס' 3 נאמר כדלהלן "עקב חשיבותו המיוחדת של מרכז רפואי הדסה לעיר ולמדינה ולאור העובדה ששטח זה נקבע למטרה זו, יש לצרף את השטח וסביבתו המיידית בגודל כ-1800 דונמים לתחום שיפוט עירית ירושלים, הגבול המוצע לאורך תווי הכביש לשטח הדסה כולל "הכפר השבדי", ומהווה גבול טבעי במקום זה". והוא ממשיך "במפה שהיתה מצורפת לדו"ח סומן השטח בנקודות כחולות על רקע כתום <u>המלצה זו לא בוצעה ואיני יודע הסיבה</u>. בינתיים בניית המרכז כמעט נגמרה, הכביש נסלל ורצוי ביותר לצרף השטח לתחום שיפוט העיריה על סמך ההמלצה בדו"ח הנ"ל."

ביום 21/2/1960 מונתה ועדת חקירה נוספת לשינוי תחום שיפוטה של ירושלים.

מה היו הייעודים לדעת העיריה של ה- 22.500 דונם? בין השאר כ - 8000 דונם היו מיועדים לבינוי - 4.000 ד' לתעשייה ודרכים ו 4.000 ד' לבניית כ- 25.000 יחידות דיור (כ- 6 יחידות לדונם, וכ- 3 נפשות למשפחה) ס"ח התחזית של מהנדס העיריה דיברה על תוספת אוכלוסיה של 75.000 תושבים ל- 20 - 25 שנה הבאות. הנימוקים של העיריה היו בעיקר הבטחת "עתודה קרקעית לתכנונה היעיל וההתפתחותה של העיר בעתיד. ההרחבה תמנע יצירת עובדות בשטחים הסמוכים לתחום שיפוטה הנוכחי של העיריה העשויות להכביד אח"כ על פתוחה על יסודות נכונים, ביחוד דרושה ההרחבה לצורך קביעת שטחים מתאימים נוספים לתעשיה בירושלים - שטחים שאין להשיגם בתחום העירוני הקיים.

כן הדגיש ראש העיריה כי "מתוך השטח של כ-37,000 דונם העומד לרשות העיריה כעת, חלק לא קטן מיועד למטרות כלכליות ציבוריות כגון לקריות המשמלה והאוניברסיטאות לשדה התעופה המוצע, להר הרצל ולבתי העלמין השונים, ואיננו יכול לשמש לצרכי הפיתוח העירוני; לשטחים אלה יש להוסיף גם את השטחים הרחבים אשר מטעמים טופוגרפיים ואחרים יועדו לשטח ירק ואף הם אינם באים בחשבון לצרכי פיתוח.

לעומת זאת הדגיש ראש העיריה כי השטחים המבוקשים לספוח הם במערבה של ירושלים והישובים הקרובים בהם הם ישובים עירוניים או עירוניים למחצה, שתושביהם קשורים לעיר בפרנסתם ובעיינים אחרים ועל כן אפשר לומר שהם חלק בלתי נפרד ממנה.

השטחים המוצעים לסיפוח יתנו לעיריה את האפשרות לייעד מקומות לערי-גנים, הדרושות מאד לעיר, למפעלי תעשיה ולמפעלים ציבוריים אחרים, שאין למצוא בשבילם מקומות מתאימים בתחום

הקיים. ביחד עם זאת תשתדל העיריה למנוע פגיעה בשטחים החקלאיים, ונהפוך הוא, היא אפילו מתכוונת לעודד את החקלאות, כפי שהיא עושה כבר כיום ע"י אספקת מי-שופכין להשקאת אדמות חקלאיות וע"כ להגביר את בטחונה של ירושלים מבחינה כלכלית.

אשר למרכז הרפואי והאוניברסיטאי של הדסה בעין כרם, הרי לכל הדעות הוא מוסד ירושלמי מובהק - ועל כן סבור ראש העיריה שיש לספחו לתחום העירוני בהקדם."

כן הזכיר ראש העיריה כי "החלטתה של מועצת העיריה נתקבלה פה אחד, על דעת כל סיעותיה, ומתוך ידיעה ברורה כי הסיפוח יטיל על העיריה נטל כספי ניכר, המועצה היתה סבורה כי העיריה צריכה לקבל על עצמה את העומס הזה כדי להקל על פיתוחה של העיר בעתיד".

אלה היו דברי חיזוק שראש העיר דאז, איש שלום שלח לשר הפנים, עם סיום עבודתה של הועדה אשר מסקנותיה נתגבשו ברוב ומיעוט.

ראש העיר מבקש בסיום מכתבו לשר הפנים "הריני מרשה לעצמי שלפני שתיפול ההכרעה ותתקבל החלטה סופית בדבר, תואיל נא לשמוע את דעת המיעוט בועדת החקירה ותתן לי הזדמנות נוספת להשמיע דברי להבהרת עמדתנו" ואכן הפגישה התקיימה וראש העיר חזר על בקשתו ובין השאר: סיפוח איזור בית החולים הדסה, הרצועה החקלאית הנמשכת מסנהדריה עד מוצא תחתית כ-400 דונם - מבשרת ירושלים בגלל הרציפות הטריטוריאלית ובגלל אופיה העירוני ותלותה הכלכלית והתרבותית בירושלים.

ביום 16.4.62, כלומר כעבור יותר משנתיים מיום מינויה של ועדת החקירה, שר הפנים דאז, ח.מ. שפירא אימץ את המלצות אחד מחברי הועדה, דהיינו: סיפוח לירושלים של המרכז הרפואי הדסה, של מבשרת ירושלים, מעוז ציון א' וב', הכפר השבדי, שיכון משקי עזר במוצא, לעומת זאת יוצאו מתחום שיפוטה של ירושלים ויסופחו למועצה האזורית הרי יהודה כמה מאות דונם של אדמה חקלאית כולל מטעים בעמק הארזים.

יש לציין כי המלצות הועדה אשר התקבלו ברוב ומיעוט זרעו מחלוקת בקרב פקידי המשרד, אך לפני החתימה על האכרזה והמפות, מנכ"ל משרד הפנים דאז, (סילברסטון) הניח שהשר ירצה לשקול בעניין סיפוח מבשרת ירושלים ומעוז ציון לתחום העיריה.

ואמנם ביום 28.12.62, השר אכן שינה את דעתו ואישר סופית את ההחלטות הבאות:

א - לספח לתחום השיפוט של עירית ירושלים את השטח המיועד לשיכונים (משקי עזר) במוצא, מזרחה לכביש לבית זית (30 דונם בערך).

ב - לספח לתחום עירית ירושלים את השטח הידוע בשם הכפר השבדי (80 דונם).

ג - להוציא מתחום שיפוטה של עירית ירושלים ולספח לתחום שיפוטה של המועצה האזורית "הרי יהודה" את השטחים החקלאים שבגבולות העיריה המשובצים במשבצות הישובים החקלאיים (450 דונם בערך).

ד - לקבוע את קו הגבול העירוני דרומית מזרחית לאורך דרך השדה הקיימת.

ה - לספח לתחום השיפוט של עירית ירושלים את כל השטחים שהופקעו למען המרכז הרפואי "הדסה" מעבר לעין כרם (1700 דונם בערך).

ו- להוציא את הישובים מעוז ציון א' ומעוז ציון ב' מתחום שיפוטה של המועצה האזורית הרי יהודה ולהעניק להם מעמד של מועצה מקומית נפרדת".

בינתיים, בעקבות תוכניותיה, מע"ץ החלה להרחיב את כביש ירושלים - תל-אביב, ממוצא ועד סמוך לכניסה לשכונת גבעת שאול. כדי לבצע הרחבה זו ולדאוג להחזקת הכביש לאחר מכן, ביקשה מע"ץ להעביר את הקטע של הכביש לטיפולה ככביש עורקי, על ידי הוצאותו מתחום עירית ירושלים והעברתו לתחומה של המועצה האזורית הרי-יהודה. מועצת העיריה אישרה את השינוי - אך לא די בכך, כידוע צריך ועדת תקירה לפני שהשר יאשר את השינוי - משום כך הוחלט שאותה ועדה שמונתה ב 21.2.1960 תדון בעניין זה. וכך אומנם היה: ביום 3.3.63 הועדה המליצה בפני שר הפנים על הוצאת קטע כביש ירושלים - תל אביב מק"מ מס' 3 למוצא תחתית, מתחום עירית ירושלים וסיפוחו לתחום המועצה האזורית הרי יהודה כמפורט במפה שצורפה להמלצה.

ביום 20.3.63 שר הפנים חתם על האכרזה על הרחבת תחום שיפוטה של עירית ירושלים על יסוד ההמלצות הנ"ל.

בעקבות פנייתו מיום 29.11.63 של ראש עירית ירושלים אשר נתמכה על ידי שר הדתות לספח שטח בית העלמין החדש, דרומה לעמינדב, שר הפנים מינה ב-26.7.64 ועדת תקירה.

מה היו נימוקי העיריה?

בית העלמין בהר המנוחות הולך ומתמלא והשטחים הפנוים לא יספיקו אלא לשנתיים שלוש בלבד, וזהוא גם הזמן הדרוש להכשרת שטח חדש לבית עלמין, סלילת הדרך אליו והקמת בניני השרותים.

גם ועדת האיתורים המיוחדת שמונתה על ידי המחוז המליצה על השטח דרומה לעמינדב מגם שהעיריה כבר שילמה למינהל מקרקעי ישראל עבור קרקע זו מה גם הסיפוח הוא הכרחי לפיתוח השטח ואחזקתו כראוי-נימוק כבד משקל נוסף הוא.

-לא יתכן שבית העלמין של ירושלים הבירה והמקודשת לא ימצא בתוך תחומיה העירונים, כשרבים מתושביה החיים בעיר הקודש וכן אנשים אחרים מהארץ ומחו"ל, דורשים להקבר באדמה ששמה של ירושלים נקרא עליה. - מה עוד שהשטח הנדון הוא אדמת טרשים שלא נכלל, בתחומי האדמות שהוקצו לישובים אורה ועמינדב ואין בו כל תועלת חקלאית למתישבים.

רוב חברי הועדה שוכנעו מנימוקי העיריה והמליצו לשר במרץ 1965 לספח את השטח הנ"ל - כ- 500 דונם לעירית ירושלים.

המלצה זו עוררה מחלוקת בתוך משרד הפנים, כאשר נציג המועצות האזורית היה סבור שאין צורך בסיפוח בית הקברות לירושלים ושדי שתפקח ותטפל בו. הוא אף הצביע על סעיף 261 לפקודת העיריות המאפשר לעיריה להתקין חוקי עזר במקום מיוחד, מחוץ לתחום העיריה המתנהל על ידי העיריה או המוקנה לה. לדעתו של אותו פקיד - "שימוש בסעיף זה ימנע צורך בחיפוש אמצעים מלאכותים של צירוף מקום בית הקברות לתחום שיפוטה של עירית ירושלים".

במהלך הכנת המפות לקראת האכרזה, פנתה הלשכה לענייני ועדות שביתת הנשק במשרד החוץ ועמדה על כך כי הגבול המדיני במזרחה של ירושלים (שהוא גם הגבול המזרחי של העיריה) איננו ברור כל צרכו, ועל כן מוטב להמנע מציין אותו במפות רשמיות. וזאת בניגוד לגבול שצויין במפות שצורפו לדו"ח ועדת החקירה.

במפות שהוכנו מחדש, אכן לא צויין הגבול המזרחי.

אגב, גם באכרזה החדשה לא צויינו הגושים והחלקות, ולא רק בגבול המזרחי של ירושלים - וזאת "משום שהסדר הקרקעות טרם הושלם לאורך רובו של קו הגבול וטרם סומנו ע"י משרד רשום הקרקעות ומחלקת המדידות והיה צורך להכריז שהגבול הרשמי הוא כפי שצויין בקו כחול במפה הנושאת חתימת שר הפנים מתאריך החתימה, כפי שנהגו כאן בפעמים הקודמות" עד כאן לשון הממונה במכתבו למזכיר שר הפנים. הממונה על חקיקת המשנה במשרד המשפטים אשר מטפל בפירסום צווים ברשומות, העיר גם כן שרצוי לציין גושים וחלקות באכרזה כמקובל מה גם שלגבי תביעות בבית משפט יש צורך להוכיח כי מגרש נמצא בתוך שטח מסויים. על כן הוא ביקש לשקול אפשרות של תיאור תחום העיריה בצורה מלאה ככל האפשר בגוף האכרזה.
היועץ המשפטי של משרד הפנים השיב כי לא כל השטח מסומן כבר וכי ירושלים נמצאת על הגבול ויש קושי לציין גושים מבלי להזדקק לועדת שביתת הנשק והוא מוסיף כי מסיבות הנ"ל היו גם האכרזות הקודמות בצורה זו".

שר החקלאות והמטכ"ל התנגדו להקמת בית עלמין בשטח שאותר למרות שהוצע פיצו לישובי אורה ועמינדב על אובדן שטח זה אשר כולם מסכימים שהוא אינו- חקלאי שר החקלאות הציע להביא את הנושא להכרעת הממשלה.

דבר לא נעשה בהמלצות ועדה זו עד למלחמת ששת הימים כאשר סופח לירושלים כל השטח שסופח למדינת ישראל באיזור זה - (ראה ק"ת 2064, מיום 28.6.67 עמ' 2690 - 2691, או האכרזה עצמה על הרחבת תחום עירית ירושלים אשר שר הפנים התקין בתוקף סמכותו לפי סעיף 8א לפקודת העיריות, סעיף אשר כידוע הותקן במיוחד לכבוד המאורע ההסטורי.

עד מלחמת ששת הימים שטח שיפוטה של ירושלים מנה כ- 38.000 דונם לאחר מכן התווספו לה 72.000 דונם ביום 28.6.67, וזאת ללא ועדת חקירה אלא ששר הפנים השתמש בסמכותו לפי סעיף 8א לפקודת העיריות. כדאי להתעכב על כך:

זהוא תיקון לפקודת העיריות (תיקון תשכ"ז) בעניין הרחבת תחום השיפוט במקרים מסויימים; אותו סעיף קובע בין השאר:

(א) רשאי השר, לפי שיקול דעתו וללא עריכת חקירה לפי סעיף 8, להרחיב באכרזה את תחומה של עיריה פלונית על ידי הכללת שטח שנקבע בצו לפי סעיף 11ב לפקודת סדרי השלטון והמשפט, תש"ח-1948.

תיקון זה לפקודת העיריות וכן "צו סדרי השלטון והמשפט (מס' 1) תשכ"ז-1967" פורסמו באותו יום ברשומות (28.6.1967) כאמור לעיל.

צו סדרי השלטון והמשפט זה קבע למעשה שהשטח המתואר בתוספת נקבע כשטח שבו חלים המשפט, השיפוט והמינהל של המדינה, הווה אומר שטח שסופח למדינת ישראל, ואלה הם גם כל אותם שטחים שסופחו לתחום שיפוטה של ירושלים לאחר מלחמת ששת הימים וזאת בעקבות אכרזת שר הפנים וללא התסקיר המסורתי של ועדת חקירה, לא פחות מסורתית, אלא לפי שיקול דעתו כאמור.

ניתן לאמר שסעיף 8א חוקק למען ירושלים במיוחד; עד כה זהוא אכן השימוש היחיד שנעשה בתיקון הנ"ל.

ב - 24.8.75 מונתה ועדת חקירה לגבולות ירושלים, כאשר הפעם, העילה היא פניית המרכז הרפואי הדסה לספח שטחים השייכים לו אך מצויים בתחום שיפוטה של המועצה האזורית מטה יהודה. מדובר בכ - 200 דונם - "וזאת משום שחלוקת הסמכויות בין שתי רשויות מקומיות מקשה על עבודת המרכז הרפואי אשר צריך לפנות באורח מקביל לעיריה ולמועצה האזורית להסדרת העניינים" ולכן מנכ"ל הדסה ביקש לכלול בתחום העירוני את השטח האמור.

אגב הרכבה של ועדה זו כולו על טהרם של עובדי משרד הפנים ללא כל נציג ציבור, ובניגוד להוראות פקודת העיריות.

לאחר ששמעה את נציגי העיריה, המועצה האזורית, ומנכ"ל "הדסה" ועדה זו סיכמה בין השאר:

(א) בדעת עירית ירושלים לפנות בבקשה לשר הפנים לשנות גבולותיה בקטעים שונים של תחום שיפוטה הגובלים עם המועצה האזורית מטה יהודה, וזאת לאחר מו"מ מוקדם עם המועצה האזורית.

(ב) בקשת המרכז הרפואי "הדסה" להוציא ממטה יהודה ולספח לירושלים שטח שחכרה ממינהל מקרקעי ישראל (כ 200 דונם) שמשום מה לא נכלל בשטח הנרחב של בית החולים שהועבר בשנת 1963 ממטה יהודה לתחום שיפוטה של ירושלים - כלול במסגרת הבקשה של העיריה הנזכרת בסעיף א לעיל...

והוסכם על כל הצדדים

(1) להקפיא כעת את הדיון בועדת החקירה לשנוי גבולות עד שתתקבל בקשתה של עירית ירושלים כנזכר לעיל .

(2) על מרכז רפואי "הדסה" לפנות לועדה המקומית לתכנון ולבנייה של עירית ירושלים לצורך הגשת תוכנית להפקדה בדבר תווי דרך גישה לבית החולים. בתוכנית יצויין כי היא כלולה בתחומן של שני מרחבי תכנון מקומיים עירית ירושלים ומטה יהודה.

ב- 12.9.78 טדי קולק פנה לממונה על המחוז בבקשה לספח את החלק משכונת רמות המצוי בתחום שיפוטה של מטה יהודה. ראש המועצה האזורית התנה את הסכמתו בתיקוני גבולו הדדיים, ולאחר פגישה משותפת (15.8.79) בין נציגי העיריה המועצה האזורית ומשרד הפנים סוכם על תיקוני גבולות באזורים רמות, מזרח תלפיות, אורה, עין כרם ורמת מוצא.

יש לציין כי בינתיים פרשו לגמלאות כל חברי ועדת החקירה אשר מונתה ב- 1975 מבלי לסיים עבודתם ולהגיש המלצות לשר הפנים, ולכן ביום 17.3.80 שר הפנים מינה ועדת חקירה לשינוי תחום שיפוטה של ירושלים.

במרץ 1981, שר תהפנים אימץ מסקנות ועדת החקירה אשר המליצה כדלקמן:

א - בנושא מזרח תלפיות, רמת רחל, יש להעביר את השטח הגובל בשכונת מזרח תלפיות מתחום שיפוט המועצה האזורית מטה יהודה לתחום שיפוט עירית ירושלים עפ"י התשריט.

שטח המעובד כיום ע"י רמת רחל והנמצא בתחום שיפוט עירית ירושלים בו מצוי בית האריזה יועבר מתחום שיפוטה של עירית ירושלים לתחום שיפוטה של המוא"ז מטה יהודה עפ"י התשריט מס' 1 .

ב - בנושא שכונת רמות, אותו קטע מתוכנית- 2644 שכונת רמות- הכלול בתחום שיפוטה של המועתה האזורית מטה יהודה, למעט פס הירק הגובל במטעי מטה יהודה, יועבר לתחום שיפוטה של עירית ירושלים, פס הירק ישאר בתחום שיפוטה של המועצה האזורית מטה יהודה, הכל עפ"י התשריט מס' 2 הרצ"ב.

ג - בנושא אזור אורה - הדסה שטח הנמצא כיום בתחום שיפוטה של עירית ירושלים יועבר לתחום שיפוטה של המועצה האזורית מטה יהודה עפ"י תשריט מס' 3 הרצ"ב.

כחודשיים לאחר ששר הפנים אימץ המלצות אלה, ראש העיר טדי קולק פנה למנכ"ל משרד הפנים, מר ח. קוברסקי בנושא "ועדת חקירה לעניין סיפוח אפשרי של מבשרת ציון וסביבותיה לירושלים. והוא מציין בין השאר: "לדעתי סיפוח כזה יהיה נכון יותר אם ייעשה לפי רצף מקו הרכסים רמות - מבשרת ציון, מה שייתן מבנה הגיוני יותר מבחינת צרכי העיר". והוא מסיים..."אני מקוה שבימים הקרובים אכן נתבשר על הקמתה של הועדה הנ"ל בהתאם לחוק".

תשובתו של מנכ"ל משרד הפנים לא איחרה והיתה:

"בודאי זכור לך כי את הנושא העלית אני מחדש בעת שיחתנו בחודש מרץ שמחתי כי הפעם היתה נכונות מצדך לתמוך ברעיון זה".

טדי חידש את בקשתו רק ב - 1988.

הואיל והאכרזה והמפה לגבי המלצות ועדת החקיה אשר מסקנותיה אומצו ב-1981 התעכבו כשלש-ארבע שנים לאחר מכן, פקידי העיריה התריעו על האבסורד "באשר חלק מרחוב נתון מצוי בתחום שיפוט ירושלים וחלקו האחר בתחום שיפוט אחר, מצב הגורם טרדה רבה לתושבים המתגוררים דה יורה מחוץ לתחום שיפוט ירושלים.

אשר על כן שלוחה בקשתנו כי תדאג לפרסומה של האכרזה באשר לשינוי בשלשת האתרים הנ"ל מבלי לדחוק הדבר בשינויים חוקיים נוספים המתייחסים לקטעי גבול אחרים". דברי סגן מהנדס העיר.

העיכוב בפירסום האכרזה נבע מחוות דעתו של היועץ המשפטי של משרד הפנים אשר ביקש בהזדמנות זו של שינויים ספציפיים להידרש לטיפול חוקי במקומות נוספים.

רק ב - 12.2.85, לאחר עבודה מפרכת בעיריה להכנת המפות, שר הפנים חתם על עוד אכרזת ירושלים (שינוי תחום העיריה). במהדורת התשמ"ה-1985.

אך בזאת לא תמה המלאכה ובתשובת היועץ המשפטי של משרד הפנים לסגן מהנדס העיר, הוא מציין "נדמה לי שאם עשינו משהוא כי אז העלינו את הבעיות יותר מאשר מצאנו פתרון לרובן, המלאכה עדיין לא תמה, היא תגמר רק כאשר נצליח לפרסם גבולות לכל אורכן".

עריכת האכרזה ארכה זמן רב כי היה בכוונת משרד הפנים להכין אכרזה מתוקנת על כל הגבול של העיר, ותוך כדי עבודה התברר שמסיבות שננגרמו בעיקר על ידי אופן ונסיבות איחוד העיר בתשכ"ז, לא יוכל לעשות זאת מבלי להעביר את כל העניין לפחות לועדת שרים לבטחון, ולכן הוכנו מפות המלוות האכרזה בשלשת הקטעים אליהם התייחסה ועדת החקירה, ולא מפה כוללנית כנהוג.

יש להעיר כי באותה הזדמנות תוקנו צווי התכנון והבנייה של ירושלים ושל מרחב תכנון מקומי מטה יהודה.

עם מינוייה של ועדת חקירה לפי סעיף 38 לפקודת המועצות המקומית ב 1988 לבדיקת תפקודה של המועצה המקומית מבשרת ציון, עלה שוב הרעיון לספחה לעירית ירושלים אשר הביעה נכונות לבחון את הרעיון לאור היסוסיה בעבר.

ב - 10.2.88, מנכ"ל משרד הפנים דאז הרב אריה דרעי מינה ועדת חקירה לעירית ירושלים כאשר המנדט הספציפי שלה הוא: "לערוך חקירה בעניין צירוף המועצה המקומית מבשרת ציון לתחום שיפוטה של עירית ירושלים."

כעבור חצי שנה, ראש העיר טדי קולק ביקש מהמנכ"ל לתקן את כתב המינוי של הועדה כדי לקבוע "שהועדה אינה מוגבלת בקביעת מסקנות לתחום מסויים והיא תוסמך להמליץ על התיחום האופטימלי הנראה לה".

וכך אומנם היה; כתב המינוי לועדת החקירה תוקן ובמקום המנדט הספציפי של "צירוף המועצה המקומית מבשרת ציון לתחום שיפוטה של עירית ירושלים" הוא הורחב ל: "תחום שיפוטה של עירית ירושלים ובמיוחד האם לצרף אליו את תחום המועצה

המקומית מבשרת ציון". במילים אחרות, מנדט ועדת החקירה כולל כל האופציות לרבות סיפוח המועצה המקומית מבשרת ציון לירושלים.

הוועדה לחקירת גבולות ירושלים

דין וחשבון

אב תשנ"א

אוגוסט 1991

ועדת חקירה
לגבולות ירושלים

ירושלים: י' באלול התשנ"א
20 באוגוסט 1991

לכבוד
הרב אריה דרעי
שר הפנים
ירושלים

מכובדי,

הנדון: ועדת חקירה לגבולות ירושלים

1. ביום כ"ג בשבט התשמ"ח, (10.2.88), בעת כהונתך כמנכ"ל משרד הפנים, הטלת עלינו בתוקף הסמכות שהואצלה לך על פי סעיף 8 לפקודת העיריות, "לערוך חקירה בענין צירוף המועצה המקומית מבשרת ציון לתחום שיפוטה של עירית ירושלים" ומינית אותנו להיות ועדה לשם ביצוע חקירה זו. ביום ט"ו באלול התשמ"ח (28.8.88) תיקנת את כתב המינוי ובמקום החקירה הנ"ל הטלת עלינו לערוך חקירה בענין "תחום שיפוטה של עירית ירושלים ובמיוחד האם יש לצרף אליו את תחום המועצה המקומית מבשרת ציון".

הוועדה סיימה עבודתה והיא מתכבדת להגיש לך את הדו"ח המסוכם ואת המלצותיה.

2 בנוסף לדו"ח הננו מתכבדים להגיש לך את החומר המפורט להלן:

א. פרוטוקולים מישיבות הוועדה (בצירוף ניירות עמדה ותזכירים שהוגשו לה בעת מתן העדויות).

ב. "פרוייקט הרחבת גבולות ירושלים" - מסמך שהוגש מטעם עירית ירושלים והוכן על ידי מחלקת מהנדס העיר, באוקטובר 1989.

ג. "הערכת ההשפעות הצפויות של ההצעה להרחיב את גבולות ירושלים מערבה", עבודה שהוכנה במרכז לחקר העיר והאזור,הטכניון חיפה, בנובמבר 1990, עבור המועצה האזורית מטה יהודה.

ד. "מרחב ירושלים רבה-מסגרות מוניציפאלית אלטרנטיביות" של מכון ירושלים לחקר ישראל.
ה. "עמדות תושבי מבשרת ציון לגבי אפשרות הסיפוח לירושלים" (מרץ 1990).

3. הוועדה קיימה 21 ישיבות מהן ימי דיון מלאים וערכה סיורים. הופיעו לפניה כ-70 עדים. הישיבות היו פתוחות לציבור, למעט דיונים פנימיים של הוועדה לקראת סיום עבודתה.

4. עבודת הוועדה נתמשכה מעבר לצפוי, בשל כובד משקלו של הנושא ומורכבותו, הצורך לשמוע את העדים הרבים שהופיעו לפניה ולאפשר להם מיצוי זכותם להשמיע טיעוניהם בלא להגבילם.

בשלבים שונים של עבודתה, היה על הוועדה להיענות גם לבקשות שהופנו אליה ע"י הגורמים לאפשר להם הכנת עבודות מקיפות שהצריכו זמן.

לקראת סיכום עבודתה וגיבוש עמדתה היה על הוועדה לחזור וללמוד את החומר הרב שהוגש לה ולקרוא את הפרוטוקולים המפורטים, לקיים דיונים פנימיים בכל ענין ונושא שהועלה בפניה. ורק לאחר מכן - ניסחה את הדו"ח המסכם ואת המלצותיה וכן הכינה את המפות הנדרשות.

5. הוועדה מקווה שהמלצותיה לכשתואשרנה, תתרומנה לחיזוקה של ירושלים ופיתוחה, ולרווחתו של האזור שקשרי גומלין קיימים בו ויתקיימו גם בעתיד.

6. תודת הוועדה נתונה לד"ר מרים גבאי, שליוותה עבודתנו כיועצת ועוזרת אקדמית וסייעה לגיבוש הדו"ח המסכם. כן מודה הוועדה לאנה חזן, ששימשה מזכירת הוועדה, הגישה לחבריה כל עזרה נדרשת ודאגה לסדירות עבודתה. הן מילאו תפקידיהן באחריות, במסירות, בנאמנות ובכשרון רב.

חיים קוברסקי
יושב ראש הוועדה

אדר' סופיה אלדור
חברת הוועדה

פרופ' דניאל אלעזר
חבר הוועדה

עמיחי בן דרור
חבר הוועדה

יהושע הלרמן
חבר הוועדה

מר בנימין כהן
חבר הוועדה

ד"ר אהרון לוי
חבר-מרכז הוועדה

פרופ' אריה שחר
חבר הוועדה

העתק: מנכ"ל משרד הפנים, מר דב קהת

תוכן העניינים

א. הקדמה.....5

ב. מבוא - הצגת הבעיה.....7

ג. המלצות הוועדה.....10

ד. השיקולים העיקריים של הוועדה.....13

ה. עיריית ירושלים - תמצית הבקשות והנימוקים.....18

ו. המועצה האזורית מטה יהודה - תמצית עמדת המועצה והישובים ומזכירי תנועת המושבים והתנועה הקיבוצית!.....27

ז. עמדת היישוב מבשרת ציון.....34

ח. עמדות גופים נוספים.....41

ט. דעת מיעוט.....43

נספחים:

1) מפת הגבולות החדשים של ירושלים.....52

2) סקירה על שינוי תחום שיפוט עירית ירושלים בשנים 1948-1988..56

3) רשימת העדים.....59

4) רשימת מסמכים שהוגשו לוועדה (המסמכים עצמם - בתיק נפרד)....63

5) פרוטוקולים מישיבות הוועדה (וניירות עמדה שהוגשו לוועדה (בתיק נפרד).....65

א. ה ק ד מ ה

ביום כ"ג בשבט התשמ"ח (10 בפברואר 1988) מונתה על ידי מנכ"ל משרד הפנים ועדה לביצוע חקירה בענין צירוף המועצה המקומית מבשרת ציון לתחום שיפוטה של עירית ירושלים, לפי סעיף 8 לפקודת העיריות.

ביום ט"ו באלול התשמ"ח (28 באוגוסט 1988) תוקן כתב המינוי והוטל על הוועדה לבצע חקירה בענין "תחום שיפוטה של עירית ירושלים ובמיוחד האם לצרף אליו את תחום המועצה המקומית מבשרת ציון".

הרכבה של הוועדה:

מר חיים קוברסקי - יו"ר
גב' סופיה אלדור - חברה
פרופ' דניאל אלעזר - חבר
מר עמיחי בן-דרור - חבר
מר יהושע הלרמן - חבר
מר בנימין כהן - חבר
ד"ר אהרון לוי - חבר-מרכז
פרופ' אריה שחר - חבר

גב' אנה חזן - מזכירת הוועדה
ד"ר מרים גבאי - יועצת הוועדה

הוועדה קיימה עשרים ואחת ישיבות, חלקן ישיבות שנמשכו יום שלם. הוועדה במליאתה וועדות משנה מטעמה קיימו חמישה סיורים בשטח. מרבית הישיבות היו ישיבות פומביות ועיקר הזמן הוקדש לשמיעת כ-70 עדים ונציגי גופים שונים שהופיעו בפני הוועדה (תמצית הדברים להלן, בפרקים ה'-ח'). כל מי שביקש להופיע בפני הוועדה הוזמן לעשות כן. רשימת העדים שהופיעו בפני הוועדה כלולה בנספח 3 לדו"ח זה.

העדויות נמסרו בכתב ובעל-פה, וכללו תשובות לשאלות שהציגו יושב הראש וחברי הוועדה. כמו כן הוגש לוועדה חומר בסיסי בכתב, כמפורט בנספח 4 לדו"ח זה.

עיקר הטענות של עיריית ירושלים, של המועצה האזורית מטה יהודה, של מבשרת ציון ושל יישובים אחרים נכללים במסמכים הבאים:

1. "פרויקט הרחבת גבולות ירושלים" - מסמך שהוגש מטעם עיריית ירושלים והוכן על ידי מחלקת מהנדס העיר באוקטובר 1989.

   החומר שימש בסיס לבקשת עיריית ירושלים לצרף שטחים לתחום השיפוט שלה, והוא עוסק בהיבטים התכנוניים-פיסיים, המוניציפאליים והכלכליים של הבקשה.

2. עבודה שהכינו שאול עמיר, רחל אלתרמן ואמנון פרנקל מהמרכז לחקר העיר והאזור, הטכניון, חיפה בנובמבר 1990 עבור המועצה האזורית מטה יהודה. העבודה בוחנת את יעדי התכנית שהציגה עיריית ירושלים, ומעריכה את הסיכויים להשיגם. כמו-כן עוסקת העבודה בהשפעות שיהיו לירושלים המורחבת על שימושי הקרקע ועל היבטים שונים של החיים במועצה האזורית מטה יהודה.

3. נציגות התושבים למען מבשרת ציון הגישה סקר שערך מכון תצפית בדבר "עמדות תושבי מבשרת ציון לגבי אפשרות הסיפוח לירושלים" במרץ 1990.

ציפור הפקידה את ציוריה בבית הדפוס, על מנעולי הארון הברזל,
על מכונת צילום ושאר ציוד הכרחי לעבודתה:

1. "בית הדפוס הראשון לבנים בארץ" - מסוף שנות השבעים לציוריה
הראשונים נחשף על ידי מוזיאון מגדל העיר בשנת 1989.

הארגז מילא כמה תפקידים בציוריה הרבה מעבר למשמעותו
העיקרית שלו, ולעתים קרובות הפכה לדמות-כוכב,
מתרחשת בפנים ובחוץ.

2. בציור הזה אנחנו רואים את הארגז מחוץ לבית הדפוס
הגדול ביותר בארץ, הנמצא בירושלים. הוא מוקף בחומת
הציורים הראשונים, שהיו מוכרים היטב לקוראי העיתונים
והספרים באותה תקופה. הארגז עצמו מכוסה בכתובות
ציוריה הראשונים של הדפוס הארמני בירושלים, שהוקם
בשנת 1833 על ידי הבישוף יוחנן.

3. בציור הארגז מוצג לראשונה בפני הקהל הרחב. הוא
נראה "עדיין חדש ומבריק ולא נשברו עדיין פינותיו"
כפי שכתב ביולי.

ב. מבוא - הצגת הבעיה

עם הקמתה הוטל על הוועדה לערוך חקירה בענין צירוף מבשרת ציון לתחומי העיר ירושלים.

בשלבי העבודה הראשונים של הועדה הוגדרה המשימה מחדש ומשמעותה גם חקירה כוללת של תחום השיפוט של העיר ירושלים. זאת מכיון שעירית ירושלים צפתה מחסור בקרקעות המתאימות לפיתוח בתחומיה הנוכחים של העיר.

עיניינה של הוועדה הורחב אפוא למכלול רחב של נושאים לאומיים, אזוריים ועירוניים. משום כך נלמדו היבטים רבים הקשורים בתיפקודם של ירושלים והאזור וכן היתרונות והחסרונות שבשיוכים אדמיניסטרטיבים אפשריים של הרשויות והאזורים השונים.

חשוב לציין שתוך כדי עבודתה של ועדת החקירה החלה העליה ההמונית מברית המועצות. לתהליך זה, שלו השפעה מכרעת על תחומי הפיתוח בארץ כולה, חשיבות רבה בשיקוליה של הוועדה.

כמו כן התיחסה הוועדה לתהליכי הפירבור האופייניים לאזור ירושלים, תוך הסתייעות בנסיון הנצבר במקומות אחרים בעולם.

מזה מספר שנים הופכת ירושלים לעיר מרכזית במרחב מטרופוליני, שמורכב מחלקים בעלי מעמד מיוחד ואופי שונה. מתקיים כאן תהליך פירבור, אשר ביטויו הוא אוכלוסיה העוזבת את העיר לפרברים ולשוליים הכפריים כדי למצוא איכות חיים וסביבה חברתית מתאימה, תוך השענות על העיר המרכזית לצורכי תעסוקה וקבלת שירותים.

תהליך הפרבור גורם, כמעט תמיד, להחלשת העיר המרכזית. לעיתים קרובות מבחינים בה בהדרדרות פיסית וחברתית של ממש. בדרך כלל, כאשר מתרחש התהליך המתואר קשה מאוד לעצור אותו, וגם באמצעות הזרמת משאבים לא ניתן תמיד להחזיר לעיר את מעמדה וכוחה.

פיתוח מרכז עירוני נוסף בקרבתה של ירושלים והמשך יציאתן של קבוצות אוכלוסיה מבוססות מתחומיה יהווה בעתיד גורם של החלשה ודירדור של הבירה.

מניעת החלשתה של ירושלים בעקבות תהליכי פירבור, החשובה כשלעצמה, מקבלת משקל יתר בגלל מעמדה הלאומי כעיר בירה ובגלל מצבה הגיאופוליטי המיוחד.

יצוין שמדינות רבות בעולם המפותח מבצעות בעשרות השנים האחרונות רפורמות מרחיקות לכת של איחוד רשויות מקומיות באזורים מטרופוליניים.

הצורך ברפורמות התעורר, בין השאר, כתוצאה משינויים ביחסי עיר-כפר. שטחים כפריים, הסמוכים לעיר הגדולה הפכו לפרברי מגורים והיה נחוץ ליצור בסיס מיסוי, שיקיף הן את אזורי המגורים והן את מוקדי התעסוקה, המסחר והשירותים.

במקביל חיוני היה ליצור מרחבי תכנון חדשים, שיתאימו למציאות החדשה ויאפשרו תכנון כולל לאזור, הפועל כיחידה אחת בתחומים רבים (כגון מגורים, תעסוקה, תחבורה, תשתיות, שירותים וכו').

כתוצאה מרפורמות אלה ומבניית מסגרות חדשות למרחב המטרופוליני כולו, קטן מספרן של הרשויות המקומיות ברוב המדינות האירופיות. המערכת השלטונית בארצות אלה ראתה בתהליך זה אמצעי להשגת רווחה כוללת רבה יותר לתושבי האזור כולו.

לסיכום, מכלול כל הבעיות המאפיינות את מעמדה של ירושלים וחובתה של המדינה לחזקה ולבצרה ע"י הגדלת אוכלוסיתה והרחבה בסיסה הכלכלי היוו עיקרון מוביל בדיוני הוועדה ובקביעת המלצותיה. תקופת העליה הגדולה נותנת הזדמנות היסטורית מיוחדת במינה להגשמת המטרות האמורות.

ג. המלצות הוועדה

==========

הוועדה ממליצה להרחיב את תחום השיפוט של העיר ירושלים בגבולות המסומנים במפה המצ"ב ובכפוף להמלצות המפורטות בהמשך. קו הגבול החדש מתואר מילולית בנספח 1 לדו"ח זה.

מודדים מוסמכים יקבעו את הקו המדוייק בהתאם להמלצות כפי שיאושרו על ידי שר הפנים.

בתחום החדש יכללו השטחים הבאים:

- מבשרת ציון (בגבולות תחום התכנון של הישוב)
- מוצא עילית
- עמק ארזים
- הר חרת
- הר איתן
- שטח מצפון-מערב לעין כרם
- שטח בעמק רפאים ומורדותיו
- שטחים בקיבוץ רמת רחל

פיתוח השטחים המצורפים לתחום שיפוטה של ירושלים יעשה בכפוף להמלצות הבאות:

1. עיתוי הפיתוח

פיתוח המגורים: תכניות לפיתוח מגורים בשטח המצורף יאושרו רק לאחר מיצוי הפוטנציאל הקרקעי הקיים למטרה זו בגבולותיה הנוכחיים של העיר ועל פי המלצות של ועדת המעקב (ראה סעיף 6 שלהלן).

ב. שימושי קרקע לתעסוקה: כבר בשלב מיידי, עם צירוף השטחים לתחום השיפוט של ירושלים, ניתן יהיה לאשר תכניות המיעדות קרקעות לפיתוח מקורות תעסוקה.

2. מינהל מקומי במבשרת ציון: כדי לאפשר לתושבי מבשרת ציון לשמור על אופיו של הישוב ולהבטיח את מעורבותם בעיצוב חייהם, ממליצה הוועדה לקיים בישוב, גם לאחר צירופו, מסגרת של מינהל המקומי. הוועדה מדגישה את החיוניות של מיסוד מינהל זה ואת הצורך בהבטחת כלים מתאימים שיבטיחו הספקת שירותים ושמירת אופי המקום תוך התחשבות עם רצון האוכלוסיה.

3. מיתחם למוסדות ציבור לאומיים - הר איתן: מיתחם הר איתן, אשר יצורף לתחום השיפוט של ירושלים, יהווה יחידה תכנונית עצמאית.

מיתחם זה יתוכנן כתכנית מתאר ארצית, ברמה מתארית ומפורטת, מטעם המועצה הארצית לתכנון ולבניה וייועד למוסדות ציבור לאומיים.

4. יוזמות פיתוח משותפות: הוועדה ממליצה על יוזמות משותפות של עיריית ירושלים והמועצה האזורית מטה יהודה באזורים בעלי פוטנציאל פיתוח משני עברי גבול השיפוט החדש. כמו כן ממליצה הוועדה שעיריית ירושלים יחד עם המועצה האזורית מטה יהודה יכינו תכנית פיתוח על פיה יקודם מימוש הפוטנציאל של השטחים הללו.

5. שמירת נוף וטבע: בשטחים המצורפים נמצאים מיתחמים בעלי ערכים של נוף וטבע מיוחדים. לכן, בכל שלב של תכנון ופיתוח ייעשו מאמצים שלא לפגוע בערכים אלה. ועדת המעקב (הנזכרת בסעיף 6 שלהלן) תקדיש תשומת לב מיוחדת לענין זה.

6. ועדת מעקב: הואיל ומדובר בעיצוב דמותה של הבירה ולענין משמעות לאומית, אזורית ומקומית כאחד ממליצה הועדה לכונן ועדת מעקב שעיקר תפקידה ללוות את יישום ההמלצות שלעיל ולהבטיח את מימושן המלא. ועדה זו, שתפקידה לייעץ לשר הפנים, תמונה על ידו ותורכב מנציגי משרד הפנים, משרד הבינוי והשיכון, עיריית ירושלים ושני נציגי ציבור.

ד. השיקולים של הוועדה

שינויי גבולות בין רשויות מוניציפליות, הקמה או איחוד בין רשויות מקומיות סמוכות ויצירת מבנים מוניציפלים חדשים באים להשיג את היעדים הבאים:

א. חיזוק המעמד של אחד הישובים במרחב הנדון.

ב. מניעת תהליכי הדרדרות כלכליים, חברתיים ותיפקודיים של ישוב מסויים או קבוצת ישובים במרחב הנדון.

ג. שיפור היעילות המינהלית של הרשויות המקומיות באזור.

ד. יצירת אפשרות לפיתוח תפיסה תכנונית כוללת לאזור שלם תוך מתן תשומת לב ליעדי תכנון ופיתוח על-מקומיים.

ה. שמירת אופי הישובים ואורח חיים המיוחד להם.

ו. חלוקה מאוזנת של חובות וזכויות של תושבי המרחב על קבוצותיהם וצרכיהם השונים.

המשקל היחסי של יעדים אלה בבחירת הפתרון המועדף אינו קבוע והוא משתנה בהתאם למציאות הגאוגרפית וההיסטורית.
כמו-כן, במערכת השיקולים לבחירת פתרון מועדף, ניתן משקל רב למידת הישימות וליכולת ההגשמה של פתרונות שונים במציאות פוליטית נתונה.

בדיוני הוועדה על הרחבת תחום השיפוט של ירושלים התייחסו חבריה לכל מערך השיקולים המוזכר לעיל, כאשר המשקל היחסי הכבד ביותר ניתן לשיקול של חיזוק מעמדה של ירושלים לעומת כל השיקולים האחרים. חיזוק מעמדה של עיר הבירה נתפס על ידי הוועדה כערך לאומי ראשון במעלה, בעל חשיבות עדיפה על פני השיקולים האחרים. עם זאת, השתדלה הוועדה להבטיח פתרונות נאותים גם לשאר היעדים.

חיזוקה של ירושלים מתבטא, לדעת הוועדה, בהגדלת אוכלוסייתה, הרחבת בסיסה הכלכלי, צימצום ממדי ההגירה מהעיר ובהבטחת הצרכים של כל הקבוצות המתגוררות בה. הוועדה מבקשת להדגיש שהשיקול של חיזוק ירושלים והבטחת התפתחותה היו העיקרון המוביל והמכריע בגיבוש המלצותיה.

המלצת הוועדה להרחיב את תחום השיפוט של ירושלים בכ-16,000 דונם מבוססת על השיקולים הבאים:

- יש לאפשר לירושלים להמשיך ולהגדיל את אוכלוסייתה כדי לשמור, לפחות, על מעמדה היחסי בכלל אוכלוסית ישראל ובאזור הסמוך לה.
  קליטת אוכלוסיה בממדים אלה מחייבת היצע קרקעות גדול בתחום השיפוט העירוני. הוועדה השתכנעה שמלאי הקרקעות בתחומי העיר הולך ואוזל.
  בעיקר יש לתת מענה לקליטת גלי העליה על ידי הקמתן של שכונות גדולות ביוזמה ציבורית.

הצעת הפתרון, של קליטת אוכלוסיה בעיר בממדים גדולים על ידי ציפוף הבניה בשטח הקיים עלולה, לדעת הוועדה, לגרום לשינוי מרחיק לכת באופייה ובדמותה של העיר, אשר אין הוועדה מסכימה לו.

יחד עם זאת השתכנעה הוועדה שכדי לשמור על רציפות הפיתוח של השטח הבנוי בתחומי העיר ולשם ניצול יעיל של התשתיות העירוניות יש להתנות את פיתוח המגורים בשטח המצורף בהבטחת מיצוי מלא של הפוטנציאל הקיים של קרקעות למגורים בעיר בתחום שיפוטה הנוכחי.

- כדי להבטיח קליטת אוכלוסיה בעיר ולמנוע את הגירת הצעירים, רואה הוועדה הכרח בהרחבת הבסיס הכלכלי של העיר ובהצעת מגוון של תעסוקות, לשם כך חשוב ליעד שטחים לפיתוח אזורי תעשיה, מוסדות ושירותים במרחב העירוני.
הוועדה ממליצה לתת מענה, בראש ובראשונה, למטרות אלה בשטחים המצורפים לתחום השיפוט.

- הוועדה מדגישה שפיתוח אינטנסיבי מכל סוג שהוא חיוני שיעשה בתחום שיפוטה של עיר, וזאת מתוך ראיה כוללת של יכולת הביצוע, ההיקף וקצב הפיתוח, המאפיינים מטבעם רשויות עירוניות.

באשר להמלצת הוועדה לצרף את מבשרת ציון לתחום השיפוט של ירושלים, יש לציין את השיקולים הבאים אשר הנחו את הוועדה בקביעת המלצתה:

- המציאות הקשה של משבר ממושך המאפיין את הישוב אשר מתנהל על ידי ועדה קרואה מזה תקופה ארוכה והעובדה הברורה של חוסר יכולת להעמיד מנהיגות מקומית, שתעמוד במבחן הניהול העצמי, כמעט במשך כל שנות קיומו של הישוב.

- חיזוק אוכלוסית ירושלים על ידי צירוף אוכלוסית מבשרת ציון לתחום שיפוט של הבירה.

- מניעת התופעה המוכרת של הדלדלות האוכלוסיה מבחינת רמתה הסוציו-כלכלית בעיר המרכזית בעקבות הגירה המונית של אוכלוסיה מבוססת ובעלת אמצעים אל ישובים פרבריים מחוץ לתחום השיפוט של העיר הראשה. מן הראוי להדגיש שרוב רובם של תושביה החדשים של מבשרת ציון הגרו אליה מירושלים ועיקר תעסוקתם ממשיך להיות בירושלים. השראתה של מבשרת כיחידה מוניציפאלית עצמאית עשויה לגרור בעתיד צירוף יישובים סמוכים ליחידה זו ותוצאת התפתחות זו ונסיבות אחרות עשויות להוביל להתפתחותה של עיר נוספת בערפה של ירושלים. התפתחות כזו תוצאתה החלשת הבירה ופגיעה במעמדה.

- עצירת הפגיעה המתמשכת בבסיס המיסוי של ירושלים בעקבות יציאת אוכלוסיה מבוססת מתחומי העיר לישוב פרברי.

- ניצול יתרונות לגודל בהספקת שירותים עירוניים ברמה גבוהה לתושבי מבשרת ציון.

יצויין, ששניים מחברי הוועדה ייצגו תפישה שונה בכמה מנושאי התיחסותה ובמיוחד הסתייגו מההמלצה לצרף את מבשרת ציון והגישו תזכירים נפרדים בנדון המובאים כדעת מיעוט בדו"ח זה להלן.

באשר להמלצת הוועדה לצרף שטחים מהמועצה האזורית לתחום השיפוט של ירושלים, הונחתה הוועדה על ידי השיקולים הבאים בקביעת המלצתה:

- המנעות מצרוף ישובים שלמים בעלי אופי כפרי והתישבותי לתחום השיפוט של ירושלים.

- איתור שטחים פתוחים בעלי פוטנציאל לפיתוח עירוני המצויים בסמיכות לגבולה של ירושלים וצירופם לתחום השיפוט החדש. עקרון זה בא להבטיח את אפשרות הפיתוח העירוני הרציף בעתיד.

- העדפה של צרוף שטחים מתחום המועצה האזורית שאינם חלק מ"תחום המחיה" או השטח המבונה של הישובים עצמם.

כמה עדים העלו בפני הוועדה עמדה בדבר הרחבת תחום שיפוטה של ירושלים גם בכיוונים ובמרחבים אחרים, שמחוץ לתחום שיפוטה של ירושלים, בעיקר במזרחה של העיר. הוועדה לא נקטה עמדה לגבי הצעות אלו, כיוון שהעלה במסגרת פקודת העיריות, שאינה חלה על מרחבים אלה והצעות אלו הן מחוץ לגדר סמכותה של הוועדה.

ה. עמדת עיריות - תמצית הבקשות והנימוקים, שעניינם הרחבת תחום השיפוט*

==========

1) <u>תיאור השטח המבוקש</u>

באוקטובר 1989 ביקשה עיריית ירושלים רשמית להרחיב את שטחה לכיוון מערב (בהתאם לכתב המינוי של הוועדה) ולכלול בו כ-30,330 דונם. מחציתם יועדו לשימושי קרקע עירוניים והיתר ישמשו שטחים ירוקים. מתוך 15.000 הדונם שייעודם שימושי קרקע עירוניים, ייועדו כ-9.000 דונם למגורים. חשוב להדגיש, כי מדובר בפוטנציאל פיתוח בלבד ולא בתכנון מפורט. צוין שבהצעה לא נכללו שטחי מסחר חדשים, והיא עוסקת רק בשיפור הגישה למרכז העיר ובשמירת מרכז העסקים הראשי (המע"ר) של העיר המורחבת.

לדעת העירייה לא צפויה נדידה והתפשטות שטחי המסחר מערבה מעבר לגבולם כיום. בבקשת העירייה הוגדרו שמונה מרחבים גיאוגרפיים, והם: מבשרת ציון, עמק הארזים, בית זית, שולי מבשרת (כולל הר חרת ותל צובא), הר איתן (ומחנה סטף), אורה ועמינדב, עמק רפאים (הגן הלאומי) ורמות מערב.

---

* ראה העבודה <u>"פרויקט הרחבת גבולות ירושלים", אוקטובר 1989</u> המצורפת לדו"ח זה.

על פי בקשה זו תצורף המועצה המקומית מבשרת ציון לתחום השיפוט של ירושלים וכן ארבעה מיישובי המועצה האזורית מטה יהודה: מוצא, בית זית, אורה ועמינדב. בהמשך הדיונים הוסיפה העירייה לבקשתה שטחים נוספים: את שטחי רמת רחל ביקשה העירייה לצרף לתחומה כדי ליצור רצף מגורים עם השכונה החדשה בהר חומה, רצף שיאפשר בנייה של 3.000 יחידות דיור לעולים חדשים. בסוף דיוני הוועדה ביקשה העירייה לשנות גם את הגבול באזור אבן ספיר, כדי להוסיף שטחים לבניית כ- 2.500 יחידות דיור.

בשלב מאוחר יותר הזמינה העירייה עבודה במכון ירושלים לחקר ישראל. בעבודה כלולה המלצה להרחיב את תחום השיפוט עד לקו הגלישה המערבי (קו המחבר את היישובים נטף, שורש, כסלון, נס הרים, מטע וחורבת סנסן), למעט גוש הקיבוצים.

2) <u>קיבולת העיר ירושלים</u>

הצורך להגדיל אוכלוסיית העיר באופן שיבטיח ייצוג הולם של קבוצות האוכלוסייה, הינו הטיעון העיקרי העומד מאחורי בקשות ההרחבה. תוספת השטח תאפשר הגדלת קיבולת הדיור של העיר כ-26.000 יחידות בנוסף לכ-30.000-33.000 יחידות, אותן ניתן לבנות בגבולות הקיימים (בסיס החישוב שנת 1989).

יש לזכור, שחישוב התוספת מותנה בשמירת מדיניות התכנון הגורסת שמירת השטחים הפתוחים בגיאיות, שמירה על שיפועי בנייה מקסימליים ושמירת צפיפויות הבנייה המקובלות במגזר הערבי. העירייה סבורה, שחיוני לשמור על כל אלה על מנת להבטיח את אופיה המיוחד של ירושלים. העירייה מסרה, כי התכניות לגבי השטח כולו לוקחות בחשבון שיפוע של 35% ואת קו הגובה 750 מטר.

בהמשך נמסרו נתונים, שעניינם ייעוד וניצול שטחים בהתאם לתכנית המתאר 2000.

להלן תמצית הדברים: מתוך 108.000 דונם, שטחים שיועדו לפיתוח בתכנית, יוקצו למגורים 41.800 דונם. 9.500 דונם ישמשו שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי הנוף הפתוח יהיו 43.200 דונם (סך השטחים הירוקים והמוסדות יגיע ל- 51.000 דונם), שטחי מוסדות 6.400 דונם, שטחי תעשייה 5.000 דונם ושטחי המסחר 2.100 דונם.

ראוי לציין, שעל פי נתוני היחידה למחקר במשרד הפנים, המתבססים על ניתוח מפות שימושי קרקע מנובמבר 1989, ניתן לאמוד את מידת ניצולם של 108.000 דונם - סה"כ שטחי התכנית כמפורט להלן: מגורים 35.400 דונם, פארקים וגנים ציבוריים 13.200 דונם, ללא שימוש 36.900 דונם, שימושים מעובים 2.100 דונם, שימושים מיוחדים 3.000 דונם, מלאכה ותעשייה 3.200 דונם, שטחים חקלאיים 9.100 דונם, מלונאות 300 דונם ושטחי מוסדות 4.400 דונם.

לדעת עיריית ירושלים אפשרויות קביעת קיבולת המגורים בשטחים המבוקשים, מושפעות מהמעמד המוניציפאלי, ויצירת רצף מוניציפאלי תבטיח הגדלת הקיבולת.
מתכנן המחוז העריך בהמשך את קיבולת העיר (ראה להלן).

3. מאזן האוכלוסייה

המשמעות המרכזית של הגדלת קיבולת המגורים היא כמובן תוספת אוכלוסייה על קבוצותיה השונות. ביצוע תכנית המתאר 2000, יאפשר גידול של כ- 120.000 נפש (מאז שנת 1988). כלומר, על בסיס הנתונים שפורטו למעלה, תמנה אוכלוסיית ירושלים כ- 600.000 נפש. הגדלת שטחי השיפוט של העיר תאפשר גידול נוסף של אוכלוסיית העיר, והיא תכלול גם את 15.000 התושבים, המתגוררים כיום בשטחים אלה (מידת הגידול מותנית בצפיפות הבנייה).

מאזן האוכלוסייה נבדק משני היבטים עיקריים, כמפורט להלן:

מאזן יהודים - ערבים

כיום מורכבת אולוסיית ירושלים מכ- 72% תושבים יהודים ומכ- 28% תושבים ערבים. על פי התחזיות של גופי התכנון בדרג הארצי, יחס זה יישמר גם כשתגיע העיר לקיבולת המתוכננת.

ניתן לסכם ולומר: במידה שלא תשונה מדיניות הבנייה באזורי העיר המאוכלסים ערבים ויישמרו השטחים הפתוחים וצפיפויות הבנייה העכשוויות, לא יחול שינוי משמעותי בנושא זה. אם יחולו תהליכי הצטופפות, וקיבולת הבניה לאוכלוסיה הערבות תעלה, אזי יעלה גם חלקה היחסי בכלל אוכלוסית העיר.

בנוסף לאמור לעיל רצוי לציין עבודה שעשה מכון ירושלים לחקר ישראל עבור עיריית ירושלים. העבודה קובעת, שבשלושת צדי העיר צפוי המשך הגידול הדמוגרפי המואץ של הסקטור הערבי. על פי גישה זו יש לבחון את המרחב כמכלול, ולא להתייחס רק לתחום המוניציפאלי הנוכחי, משום שתהליך העיור נמשך בכל המעגלים.

הרכב האוכלוסייה מבחינה סוציו-כלכלית

בטיעוני העירייה כלולה הכוונה לחזק את הבסיס הסוציו-כלכלי של העיר על ידי הגדלת האוכלוסייה, שהוכשרה לעבוד בענפים יצרניים. הבטחת רזרבה קרקעית לבניית מגורים צמודי קרקע היא אחד האמצעים להניע אוכלוסייה מבוססת להתגורר בעיר. כיום יש נדידה של משפחות מבוססות למבשרת ציון ולייישובים אחרים, ואחת
הסיבות נעוצה בהיעדר פוטנציאל לבנייה צמודת קרקע בירושלים.

הודגש, כי העיר ירושלים זקוקה להרחבת תחום השיפוט כדי לאפשר לה לקיים מאזן דמוגרפי בין יהודים וערבים ובין קבוצות ושכבות אוכלוסייה שונות בתוך העיר.

4) תוספת שטח לתעשייה

לדברי עיריית ירושלים מנוצלים כיום, פחות או יותר, כל שטחי התעשייה בעיר. ביתר פירוט ניתן לומר, כי לאזורי התעשייה בתלפיות ובגבעת שאול פלשו שימושי קרקע של עסקים ומסחר,ואילו שטחי אזור התעשייה בעטרות רחוקים מלהיות מנוצלים במלואם. העירייה גורסת, שהשטחים המבוקשים חיוניים לפיתוח התעשייה בכלל ולפיתוח התעשייה עתירת הידע בפרט. בתקופת עבודת הוועדה אושר מעמדה של ירושלים כעיר פיתוח לתעשייה עתירת ידע, והדבר חיזק את טענת העירייה, כי 90,000 ממ"ר שטחי התעשייה, המתוכננים באזור מלחה, אינם מספיקים.

כמו כן הודגש, שאופיו ומיקומו של השטח בעמק הארזים אותו מבקשים לייעד לתעשייה עתירת ידע, מקנים לו יתרונות מכריעים, כאשר מדובר בצורכי תעשייה מסוג זה.

5) <u>תוספת שטח למטרות אחרות</u>

לטענת העירייה, בירושלים יש ביקוש רב להקמת מוסדות, חלקם עתירי שטח שאינו ניתן למימוש בתנאים הנוכחיים. כמו כן זקוקה העיר לתוספת שטחים למלונאות ונופש. פיתוח מתקנים עתירי שטח לתיירות עממית, מקומית ברובה, יבטיח חיזוק והרחבה של ענף התיירות בעיר. בנוסף נדרש שטח למתקנים הנדסיים ולשימושים ספציפיים אחרים.

6) <u>תחבורה ונגישות</u>

עיריית ירושלים מדגישה, כי המגמה היא לשפר את הגישה למרכז העיר בכביש מספר 1 ובכביש מספר 4. במקביל מתוכננת הרחבה ניכרת של קיבולת התנייה במרכז העיר. הוצגו גם התכניות לשיפור דרכי הגישה לעיר, לרבות בכביש מספר 9.

בהמשך הוצגה בפני הוועדה תכנית התחבורה, שהוכנה עבור העירייה על ידי חברת קמברידג' סיסטמטיקס. על בסיס תכנית זו התקבלה ההחלטה, כי במקביל להמשך התכנון והביצוע של כביש מספר 4, יתוכננו כבישי הטבעת המזרחית והמערבית. העובדה, שקטעים מכבישי הטבעת עוברים מחוץ לגבולות העיר יוצרת בעיה, והחלטה על צירוף השטחים לתחום השיפוט של העיר יכולה להיות משמעותית בהקשר זה.

כמו כן עלה בדיונים נושא 'מחלף מוצא'. לדעת העירייה כבר מזמן רצוי היה, שהנושא יטופל על ידה.

7) <u>ההיבט המוניציפאלי</u>

הודגש, כי העירייה זקוקה להרחבת הבסיס הכלכלי לשם הגדלת הכנסותיה. עיריית ירושלים מניחה, כי עלות השירותים המוניציפאליים לא תגדל עם הרחבת שטחי השיפוט וצירוף היישובים ובראשם מבשרת ציון. כמו כן צוין, כי בפועל מספקת העירייה גם כיום שירותים ליישובים שונים ללא תמורה.

ראש העירייה התייחס גם לנושא השלטון התת-עירוני, וציין, שהעירייה מעודדת קידום המינהלות בשכונות, אם כי לא במעמד סטטוטורי.

לבקשת העירייה שמעה הוועדה בישיבה האחרונה הערותיו והסתייגויותיו של סגן ראש העירייה, הרב מאיר פרוש:

א. שטחים נוספים הנדרשים למגורים צריכים לשמש לבנייה צפופה ולא לבנייה צמודת קרקע .

ב. מציע להרחיב את גבולות העיר באזורים בהם הפוטנציאל הקרקעי מתאים לבניית דירות מגורים.

ו. עמדת המועצה האזורית מטה יהודה*

את עמדת המועצה האזורית הציג יושב ראש המועצה.

המועצה האזורית מתנגדת להרחבת תחום השיפוט של ירושלים לכיוון מערב. יחד עם זאת המועצה האזורית מעודדת שיתוף פעולה בין שתי הרשויות, ושוקלת אפשרות לפתח בתחומי המועצה פרויקטים, שישרתו את תושבי ירושלים. יישובי המועצה מושפעים כבר ממילא מהעיר הגדולה, מצורכיה ומתכניותיה. נציג המועצה האזורית הדגיש את חשיבות השטחים הירוקים ושימורם, וביקש למנוע את הבינוי המסיבי, שילווה את הרחבת תחום השיפוט.

לבקשת המועצה העריכו מומחים מהטכניון את ההשפעות הצפויות, שיהיו להרחבת גבולות ירושלים מערבה. מסקנות העבודה הוצגו כחלק מעמדת המועצה האזורית. החוקרים סברו, שהרחבת גבולות העיר לא תשפר באופן משמעותי את הבסיס הפיננסי של העירייה ואולי אף תזיק לו. למעשה יש פער גדול בין צורכי הפיתוח הקרקעי שהציגה עיריית ירושלים, לבין הערכה של מומחי הטכניון. לדעתם בירושלים יש כיום עתודות קרקע לא מנוצלות למגורים, לתעשייה ולתיירות, אשר עונות על הביקוש. כיוון הצמיחה מערבה רק יזיק לפיתוח העיר, ובין היתר יהיו לו השלכות שליליות על האטרקטיביות של מרכז העסקים הראשי. לסיפוח עלולות להיות השפעות גיאו-פוליטיות בלתי רצויות, בעיקר על יחסי יהודים ערבים. הסיפוח יפגע בדמותה הפיסית של ירושלים ובנוף ממערב לעיר. לפיתוח בכיוון זה יהיו השפעות שליליות על המועצה האזורית בכלל ועל היישובים בפרט.

---

* ראה גם עבודה " הערכת ההשפעות הצפויות של ההצעה להרחיב את גבולות ירושלים מערבה" נובמבר 1990 המצורפת לדו"ח זה.

לצירוף יהיו השפעות שליליות לא מבוטלות על האיזון הכלכלי והחברתי של מערכת היישובים, עקב ניתוק ארבעת היישובים החזקים, ואובדן השקעות שנעשו בשטח. נזק ייגרם למערכת החינוך, וייתכן פירוק חברתי של קהילות.

מהנדסת המועצה האזורית התייחסה בדבריה לשימושי הקרקע בשטחים, שמבקשת עיריית ירושלים לספח. לדעתה יש לפסול הקצאת שטחים עצומים לתעשייה באתרים המוצעים. באשר למגורים, מסיבות תכנוניות, ללא שינויי ייעוד קרקע בתכנית העירייה, לא ניתן יהיה לממש כמחצית מתוספת המגורים (18.000 יחידות דיור), שמתכננת עיריית ירושלים לבנות בשטחי הסיפוח. לעומת זאת אין למנוע פיתוח מתקני תיירות עממית והקמת מוסדות בשטחים הכפריים. המהנדסת הציגה תכניות לעיבוי היישובים הקיימים ותכניות ליזמות פיתוח בשטחי המועצה.

ז. עמדת היישוב מבשרת ציון*

נציגי התושבים הדגישו, שמטרתם לשפר את תפקוד המועצה המקומית באמצעות מעורבות בתחומים שונים, צעדים שיובילו לצמיחת מנהיגות מקומית בעלת יכולת להקים ולהפעיל מועצה מקומית. לדעתם, הגידול המואץ באוכלוסיית היישוב ושינוי רמתה החברתית-כלכלית, ימצאו ביטויים בהרכב המועצה בבחירות הבאות ויאפשרו פתרון בעיות ההנהגה המקומית.

תושבים חדשים וותיקים שהביעו דעתם, סברו, שהיישוב עובר תהליך של אינטגרציה, הממתן את הקיטוב בין קבוצות חברתיות-כלכליות שונות, ומבטיח פתרון אפשרי לאחת מבעיות היסוד של היישוב.

כמו כן הדגישו הדוברים את ההתנגדות הנרחבת ביישוב לצירוף היישוב לירושלים, עובדה שמצאה ביטויה גם בממצאי סקר: 73% מבין תושבי מבשרת ציון מתנגדים לסיפוח היישוב לירושלים.

תושבי היישוב חוששים בעיקר מפגיעה באיכות החיים, אשר אותה קיוו להשיג, כאשר עזבו את העיר ועברו להתגורר במבשרת ציון. הפגיעה באיכות החיים יכולה להיגרם אם יוגדלו צפיפויות הבנייה. כמו כן הובע חשש, שמא עיריית ירושלים לא תוכל להבטיח שירותים ברמה גבוהה לשכונה המרוחקת.

---

* ראה גם עבודה בדבר "עמדות תושבי מבשרת ציון לגבי אפשרות הסיפוח לירושלים", מרץ 1990, המצורפת לדו"ח זה.

סוגיית רמת המיסוי העצמי הנמוך הועלתה אף היא. התושבים הניחו, שכאשר תהיה מועצה נבחרת, שתיתן שירותים ברמה מתאימה, תשתווה רמת המיסוי במבשרת לזו הקיימת ביישובים בעלי אופי דומה.

התושבים דיווחו גם על תכניות שונות להרחבת הבסיס הכלכלי של היישוב, תוך שמירה על איכות החיים. התכנית להפוך המחצבה לאזור תעשייה עתירת ידע, מהווה דוגמא בולטת בנושא זה.

בשם התושבים הוצגו גם ההיבטים התכנוניים של היישוב, המעוגנים בעקרונות תכנית המתאר המחוזית. לדעת מומחה התכנון, אם לא רוצים לשנות את אופיה של מבשרת, ניתן יהיה להוסיף ולבנות בה לכל היותר 300 יחידות דיור, ולא 2000 יחידות, כפי שהוצע בתכנית של עיריית ירושלים (קיבולת האוכלוסייה הריאלית של מבשרת על פי נתוני מינהל אגף התכנון במשרד הפנים, מאפשרת תוספת של כ-6.000 נפש. הנחה זו מתאימה לנתוני העירייה).

יתר על כן, התפיסה התכנונית של מבשרת היא שמירת הגיאיות.

התושבים מציעים לשקול אפשרות של סיפוח שטחים ולא יישובים, כלומר, להשאיר בשטח המורחב של עיריית ירושלים מובלעות מוניציפאליות עצמאיות.

היו תושבים שסברו, כי במצב הנוכחי מבשרת ציון עדיין איננה בשלה לתפקד באופן עצמאי. לגיבוש מנהיגות נחוץ זמן נוסף ויש להמשיך ולהפעיל ועדה קרואה. אולם, אם יוחלט על צירוף לירושלים יש להעדיף סיפוח מלא ולא להתיר קיומו של דרג ביניים מוניציפאלי. הובעה גם דעה, כי מבשרת ציון עשויה ליהנות ממצב, שיבטיח לה מעמד עצמאי במסגרת עיריית ירושלים, ובעיקר מהמשאבים שעיריית ירושלים תוכל לגייס לפיתוח היישוב.

קבוצת בעלי קרקעות בגבול מבשרת ציון הציגו עמדה משלהם. אנשיה ביקשו לכלול את השטחים שבבעלותם בתחום השיפוט של ירושלים אם יוחלט לכלול את מבשרת בשטחי השיפוט של העיר, ולאפשר הקמת שכונת מגורים צמודה למעוז ציון, מדרום לכביש הבינעירוני, על שטח של כ-600 דונם.

<u>תמצית עמדת הוועדה הקרואה</u>

יושב ראש הוועדה הקרואה הדגיש, כי מדובר דה-פקטו בוועדה רביעית. לדעתו יש ליישוב בעיות יסודיות, שגם בעתיד לא ניתן לפתרן במסגרת מקומית. התארגנות התושבים אין די בה כדי לפתרן. ההנהגה המקומית לא תשתנה לדעתו בתקופה הקרובה.

הבעיות היסודיות הן: ההרכב החברתי-כלכלי-עדתי. יש חיכוך בין תושבי החלק הוותיק של היישוב שעיקרו במעוז ציון א' ו- ב' מדרום לכביש, לבין התושבים שבחלקי היישוב שמצפון לכביש הבינעירוני. גם מבחינה פיזית היישוב מפוצל. יחסית לגודל האוכלוסייה מפוזרים בתי היישוב על שטח גדול וצפיפות הדיור נמוכה בצורה קיצונית בהשוואה ליישובים אחרים. הפיזור יוצר קושי רב באספקת שירותים מוניציפאליים. בנוסף יש להדגיש, שמבשרת ציון נשענת על ירושלים הסמוכה, בכל הקשור למקומות התעסוקה, לנושאי החינוך ולשירותי המסחר והפנאי.
על בעיית המיסוי העצמי לא תוכל המנהיגות המקומית להתגבר. הבעיה קיימת זמן רב, והסיכוי, שהנבחרים יצליחו להטיל מסים ולגבותם כחוק, קלוש.

כל הנאמר לעיל מתייחס לטווח הזמן של השנתיים הקרובות. בתקופה זו נדרשות השקעות גדולות מאוד בתשתית. יש לשקול, אם רצוי, שוועדה קרואה תמשיך לנהל את היישוב גם בתקופה זו, ואם יהיה בכוחה לגייס את ההשקעות הגדולות הנדרשות לניהול התקין.

לדעת יושב ראש הוועדה הקרואה, צירוף לירושלים הוא פתרון הולם, אם יובטח למבשרת ציון מעמד של רובע עירוני. לדעתו, למרות שהניסיון האחד הקודם ברובע קריית חיים נכשל, יש סיכוי להצליח במקרה של מבשרת ציון. אמנם האפשרות להפעיל מועצה מקומית בתוך עירייה עדיפה מבחינה תיאורטית, אולם בהיעדר סיכוי לממשה, עדיף לבחור באופציה של הפעלת רובע עירוני.

יתר חברי הוועדה לא הביעו עמדה שונה מעמדתו של יושב ראש הוועדה הקרואה , שעיקריה פורטו לעיל.

אנשי החינוך במועצה האזורית הציגו אף הם את עמדתם. ייפגעו בעיקר ילדי היישובים, שלא יסופחו לירושלים. רמת בית הספר תרד ויש סכנה, שחטיבת הביניים ובית הספר התיכון ייסגרו. יש לזכור, שכרבע מילדי בית הספר המקיף הם ילדי ארבעת המושבים, המיועדים לסיפוח. מערכת החינוך הממלכתי-דתי במועצה ממילא נשענת כיום על ירושלים.

למרות נטישה זמנית של שטחי חקלאות במועצה, הציגו הדוברים אפשרויות לפיתוח חדשני של הענף. פיתוח שירותי הקיט קשור גם הוא לשמירה הכרחית של האופי הכפרי של האזור.

עמדת נציגי תנועות ההתיישבות: מזכיר תנועת המושבים הציג את בעיית הפיתוח העירוני על חשבון יישובים כפריים. לדעתו יש למצוא דרך ביניים, אשר תאפשר לשמור על צביון היישובים הכפריים מבלי לפגוע בפיתוח ירושלים. יש לקבל החלטות על בסיס שמירת איכות החיים והיכולת לנצל בעתיד את קרקעות היישובים, ולהפכן לנכס כלכלי של ממש. גם לגורם ההיסטורי, לעובדה שהיישובים התזיקו ועיבדו משבצות קרקע על הקו הירוק, יש משמעות ומשקל. אסור להתעלם מהתכנון הקודם, ויש לשלב במרחב התיישבות כפרית לצד פריסה עירונית צפופה.

בנוסף, יש לעודד את המגמה של פתיחת היישובים למגורי אוכלוסייה לא חקלאית, כדי לאפשר גידול האוכלוסייה.

מזכיר התנועה הקיבוצית המאוחדת התריע על הסכנה הטמונה בהפקעת שטחי מחיה של הקיבוץ, בין היתר, מתוך חשש לעתידה ושלמותה של המסגרת הייחודית. להערכתו תורמות הקהילות הכפריות לגיבוי העיר ירושלים.
המועצה האזורית מתחזקת עם התפתחות המגמה, המצביעה על רצונם ועל יכולתם של הקיבוצים להשתלב בפעילות משותפת עם המושבים במועצות האזוריות.

<u>תמצית עמדת היישובים במועצה האזורית</u>

ארבעת היישובים הכלולים בבקשת עיריית ירושלים:

ב י ת - ז י ת

הטענות העיקריות שהשמיעו התושבים המתנגדים לסיפוח:

1. התנגדות לשינוי במעמד שבחרו בו כחברי מושב והפיכתם לתושבי עיר.
2. הסיפוח יפגע בהמשך פיתוח הקיט.
3. הסיפוח יפגע בחקלאות.

א ו ר ה

נציגי התושבים המתנגדים לסיפוח העלו בעיקר את הטענות האלה:

1. זכות היסטורית, והשאיפה לחיות במסגרת הייחודית של המושב תוך חשש מפגיעה במרקם החברתי.

2. הודגש חלקה של החקלאות בפרנסת תושבי המושב והוצגו תכניות לחידוש הענף, כולל המטעים.

3. הוצגו תכניות לעיבוי היישוב (בנים ועולים).

4. בהליך ביצוע נמצאות תכניות לפיתוח קיט, בתי מלאכה ותעשייה זעירה.

ע מ י נ ד ב

בעיקרן היו הטענות דומות לטענותיהם של בני מושב אורה. בנוסף הובע חשש מפני פגיעה בסביבה ובנוף הכפרי הפתוח.

מ ו צ א - ע י ל י ת

נציגי היישוב הביעו עמדה חד משמעית נגד הסיפוח:

1. הודגש הקיום העצמאי והמיוחד של היישוב משך שנים רבות מאוד.

2. הודגש הצורך בקיומו העצמאי של היישוב במסגרת של יישובים כפריים במועצה האזורית. בין היתר הודגש נושא החינוך, תוך הצגת תרומתו של היישוב לקיומו של החינוך היסודי, העל-יסודי והלא-פורמלי במסגרת יישובי המועצה האזורית.

3. לדעת התושבים, כיום - במסגרת הקיימת, הם מקבלים שירותים טובים יותר ומשלמים פחות מסים.

להלן תמצית עמדת הקיבוצים אשר חלקים משטחיהם כלולים בשטחי ההרחבה המבוקשים:

קיבוץ צ ו ב ה

אנשי הקיבוץ מתנגדים לצירוף שטחים,וביניהם שטחי מטעים ושטחים, המיועדים לפיתוח תיירות (תל צובא) לשטח השיפוט של ירושלים. הודגשה במיוחד הפגיעה המשמעותית בבסיס הכלכלי של הקיבוץ, כתוצאה מסיפוח השטחים לירושלים.

קיבוץ ק ר י ת - ע נ ב י ם

חברי הקיבוץ מתנגדים להוצאת המובלעת שבה מדובר, בין היתר על רקע החשש מפגיעה במסגרת הקיבוצית בעתיד. מדובר בשטח מיוחד לפיתוח תיירות, המשמש גם כעתודה חקלאית.

חברי שני הקיבוצים סבורים שהשטחים לא יוכלו עוד לשמש לביסוסם הכלכלי, אם מעמדם המוניציפאלי ישתנה והם יהוו חלק מהשטח של עיריית ירושלים.

בנוסף למתואר למעלה הופיעו בפני הוועדה נציגי יישובים נוספים הממוקמים על גבול השטחים, שמבקשת עיריית ירושלים לספח לשטחה. טענותיהם נגד הסיפוח דומות בעיקרן לטענות ארבעת היישובים, הכלולים בתחום זה. היישובים הם: צור-הדסה ובית נקופה.

לקראת סיום הדיונים טען הנציג המשפטי של מספר יישובים במועצה האזורית, כי המדיניות החדשה של מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון, מאפשרים בנייה ופיתוח בממדים גדולים, בלי שהדבר מחייב 'הזזת' הגבול המוניציפאלי.

כמו כן העלה הנציג המשפטי את שאלת המשמעות הכספית של הפקעה אפשרית של משבצות קרקע על ידי מינהל מקרקעי ישראל.

ח. עמדות גופים נוספים שהוצגו בפני הוועדה*

1. נציגי שדולת "שמירת הטבע"

<u>אגף הייעור של הקרן הקיימת לישראל:</u>

מתנגדים ליצירת רצף עירוני לאורך חתך הרוחב האופייני והחשוב ביותר בישראל. מעבר לכך, במידה שיש צורך להרחיב ולפרוס את העיר, יש להמשיך ולשמור על שני העקרונות:

1. יש לקבוע את תחום העיר על במת ההר, ולשמור על אופיה כעיר "מכונסת", כאשר "חומה" ברורה ומוגדרת של בינוי תוחמת את אתר העיר.

2. יש לבנות על הרכסים בלבד ולהשאיר את כל המורדות המשופעים, הגיאיות והוואדיות פתוחים ופנויים מפיתוח ומבינוי.

ראה גם פרוטוקול ותזכיר "הרחבת גבולות ירושלים", אגף הייעור של הקק"ל, יולי 1990 המצורפים לדו"ח זה.

הדרכים ליישום העקרונות הנ"ל:

1. שמירה על חגורת הירק, שכבר היום פרוסה סביב העיר הבנויה.

2. שמירה על חגורות פתוחות, לאו דווקא מיוערות. מדובר בשטחים פתוחים ויערות לאורך ארבעת צירי הגישה לעיר.

3. שמירה על שטחים פנויים לאורך שני עמקי הנחלים (נחל שורק ועמק רפאים).

4. שמירה על אתרים ייחודיים מחוץ לעיר, שערכם אינו נופל מאתרים הסטוריים וארכיאולוגיים בתוך העיר.

5. ייעור במורדות, שהשיפוע שלהם יותר מ- 35% ועל הרכסים שלהם מתוכננת בנייה.

הודגשה חשיבות התכנון והפיתוח של פארק עירוני סטטוטורי, בהליך שיבטיח השטח מפני כוונות ופעולות בינוי.

אנשי קק"ל הביאו לידיעת הוועדה פרטים אודות גיאיות ומדרונות, בהם חרגה עיריית ירושלים מהכללים המחייבים, שעניינם שמירת השטחים פתוחים ונקיים. בנוסף, הוצע לוועדה לקבוע, שכל שטח יער שייכלל בעתיד בתחום עיריית ירושלים, יישאר כזה.

יחד עם זאת, הצביעו אנשי קק"ל גם על שטחים שניתן לבנותם: שלוחת בית איכסא, שטחים נוספים במבשרת ציון, אזור "הדסה", אבן ספיר וכן אזור אורה ועמינדב.

<u>החברה להגנת הטבע:</u>

נציגי החברה התייחסו לשני היבטים: פגיעה בנוף ופגיעה באתרים שנועדו לשימור. החברה התנגדה לתוספת של 30.000 דונם לתחום השיפוט של ירושלים, על רקע נקודות מחלוקת עם העירייה בנושאי איכות הסביבה: הסדרת הביוב, שפכי עפר, הפיכת דירות למשרדים, פגיעה בשטחי תעשייה ונושאי תחבורה. כמו כן הביעו נציגיה התנגדות להקמת אזור תעשייה בעמק הארזים. לטענת החברה יש פוטנציאל דיור בעיר, ומאידך פוטנציאל בינוי בשטח המבוקש קטן מהמוצג בבקשה, בעיקר אם לא תהיה פגיעה בנוף והעירייה תימנע מבינוי המורדות המשופעים.

2. מ ש ר ד י ה מ מ ש ל ה

<u>משרד הפנים:</u>

עמדת המשרד הוצגה על ידי המנכ"ל.

נושא איחודן של רשויות מקומיות נמצא על סדר יומו של משרד הפנים שנים רבות. בתקופה האחרונה נקבעה מדיניות, לפיה יש להקטין את מספר הרשויות המקומיות בישראל. ביצוע המדיניות מתבסס על מכלול שיקולים מקצועיים, והדבר בא לידי ביטוי בתכנית האסטרטגית של המשרד. בדרך להשגת המטרה נוחנים אופציות שונות. הקריטריונים לבחינה הם גיאוגרפיים ותכנוניים: רציפות בבינוי, שילוב דרכי תחבורה, גורמים בשטח היוצרים רציפות או הפרדה, שילוב תפקודים מסחריים ואחרים ופוטנציאל הפיתוח. כל אלה נבדקים בהקשר לכמות הבנייה צמודת הקרקע, וצפיפות דיור נמוכה ובעיתית מבחינת עלות השירותים. נבדקים גם נושאים נוספים: תפקוד הרשות המקומית, תוסן ועומס על המערכת המינהלית העירונית ופוטנציאל ההכנסות של הרשות המקומית. במקרים רבים יש לבחון את פוטנציאל הפיתוח, בעיקר בתפר בין שתי הרשויות המקומיות. בטיפול בנושא לוקחים בחשבון השפעה אפשרית של הבדיקה על תהליכי שיתוף הפעולה.

לאורם של קריטריונים חברתיים, שאינם מרכיבים פיסיים, נבחנות ההשפעות של שינוי אפשרי על האיזון בן קבוצות אוכלוסייה וכן השפעות פוליטיות - ציבוריות.

המשרד אינו בעד איחוד בכל מחיר. צריך לבחון לגופו של עניין, בעיקר על רקע הצורך הקיים במעורבות האזרח.

עמדת התכנון הוצגה ע"י מתכנן המחוז. הוא סקר סקירה מקיפה את קיבולת המגורים בעיר ואת מערך שימושי הקרקע שלה.

<u>מגורים</u>:

להערכת מתכנן המחוז, אם לא ישנו ויורידו את קו הגובה מתחתיו אין בונים כיום, ובקצב בנייה של כ-5000 יחידות לשנה, תאזל הרזרבה הקרקעית הציבורית לבנייה תוך ארבע או חמש שנים. הגדלת זכויות הבנייה בגלעין הוותיק של העיר הינה תהליך ארוך ומסורבל, ולא ניתן לחזות מראש את הקמב ואת אפשרויות המימוש.

<u>תעשייה</u>:

תכניות ישנות אפשרו כניסת מסחר ומשרדים לאזורי תעשייה מתוכננים, ואלו שינו את ייעודם המקורי. שכונות המגורים התקרבו לאזורי התעשייה הישנים וערכי הקרקע הגיעו לרמה, שהתעשייה אינה יכולה לעמוד בהם. רק הר חוצבים משמש לתעשייה ובמקום כמעט שאין רזרבה קרקעית. שטח התעשייה בעטרות אינו יכול, בשל מיקומו, למשוך השקעות מחו"ל הדרושות לתעשייה עתירת הידע.

<u>מוסדות ציבור</u>:

בעיר אין כמעט רזרבות קרקע המיועדות להקמת מוסדות ציבור, להוציא את הרזרבה הקרקעית להקמת קריית הממשל.

השטחים שמבקשת העירייה לצרף:

לדעת מתכנן המחוז גם אם תופנה כמחצית השטח המבוקש לשימוש עירוני, יש לערוך בדיקה הרבה יותר מפורטת של פוטנציאל הפיתוח. יש להניח, כי פוטנציאל הפיתוח שימומש, יהיה קטן בהרבה מההערכות שהציגה עיריית ירושלים. בכל מקרה, יש לנתק את הקשר בין הבקשה להרחבת הגבולות, לבין נושאי התכנון של השטח.

אולם, אם מדובר בפיתוח עירוני, יש להעדיף שהשטחים יהיו בתחום העיר ירושלים. אין כמעט סיכוי לממש תכניות להגדלה מסיבית של קיבולת הדיור אם לא יועברו שטחים לתחום העיר. כיום, ללא קשר לעבודת הוועדה, דנים באפשרויות הפיתוח של שטחים בכיוון מערב מבלי לפגוע בעיר ובכניסה אליה.

בהקשר זה נבדקות האפשרויות האלה:

1. יצירת רצף פיסי בין מבשרת ציון לירושלים. כדי לאפשר פיתוח תכנוני מתקבל על הדעת, יהיה צורך לספח מעט שטחים מעבר לקו הירוק.

2. בשלוחה לכיוון אורה - עמינדב - אבן ספיר ניתן להוסיף שטחי בנייה מבלי לפגוע בערכי נוף.

בעשור האחרון חל במועצה האזורית מטה יהודה תהליך פירבור:

1. חלק מהיישובים הוותיקים קלטו אוכלוסייה, המעוניינת לגור קרוב לעיר, ולבנות על שטח גדול במחיר נוח.

2. יש במושבים תהליך מואץ של חדירת תפקודים כגון מלאכה, תעשייה זעירה ושטחי אחסון, לתוך חלקות המשקים.

מינהל מקרקעי ישראל:

להערכת מנהל המינהל עתודות הקרקע של המינהל בירושלים, מבטיחות בנייה של כ-20.000 יחידות דיור ולא יותר. לכן, אי אפשר שלא להרחיב את גבול השיפוט של ירושלים לכיוון מערב עד קו עין רפה-אבו גוש במערב, וצור הדסה בדרום. ההרחבה תאפשר תוספת של 30.000- 50.000 יחידות דיור.

היישובים אבן ספיר, אורה, עמינדב ובית זית וקרקעות של יישובים אחרים ייכללו בתחום המורחב של ירושלים. להערכתו יכולים היישובים לשמור על אופיים הייחודי גם בתוך תחומי העירייה. להערכתו אין לקשור את שינוי הייעוד לשינוי המוניציפאלי. בשטחי עיריות ניתן למצוא קרקע חקלאית ויש מועצות אזוריות ששטחיהן החקלאיים מועטים. כמו כן, הודגש כי אין קשר בין השיוך המוניציפלי לבין הזכויות בקרקע.

הצורך בשינוי גבולות מוניציפאליים כדי להוסיף אלפי יחידות דיור מתעורר כיום בערים רבות, בעיקר בשל העלייה הגדולה.

משרד הבינוי והשיכון:

עמדת המשרד הוצגה על ידי מנהל המחוז:

א. התייחסות לתכנית האב של ירושלים משנת 1968, מלמדת, שהגדרת גבולות ברורה בין העיר לבין סביבתה הינה עיקרון חיוני. לא רצוי שעיר ייחודית כמו ירושלים תתפשט יתר על המידה.

ב. לקצב גידול מהיר יש מחיר: פגיעה במרכז העיר, בעיות תנועה ותחבורה, מחסור במוסדות ציבור וקושי באספקת שירותים.

ג. תהליך העיור של החגורת הפיתוח המערבית, עלול לגרום לטשטוש הגבול העירוני של ירושלים. צריך לשמור על החגורה הכפרית.

ד. להערכת הדובר ניתן להוסיף 25,000 יחידות דיור בגבולות הקיימים של העיר. הקיבולת המרבית בגבולות אלה היא 40,000 יחידות דיור. כבר עתה ניתן לממש בנייה בהיקף של 17.000 יחידות דיור במתחמים בהם קרקע זמינה לבנייה. גם פוטנציאל התעשייה גדול מאוד, אם לא מנצלים את השטחים למסחר.

ה. ההרחבה מערבה תפגע במאמץ לאיחוד העיר ולפיתוח חלקה המזרחי. הדובר אינו רואה סכנה של הפרת המאזן הדמוגרפי בתחום העיר, אך לא כך הדבר לגבי המרחב המטרופוליני.

ט. דעת מיעוט

להלן מובאת דעת המיעוט של שניים מחברי הוועדה - פרופ' דניאל אלעזר ומר עמיחי בן-דרור.

הוועדה להרחבת גבולות ירושלים
דו"ח מיעוט

פרופ' דניאל י. אלעזר

בראש ובראשונה ברצוני להביע רחשי כבוד לעמיתי חברי הוועדה וליושב הראש הנכבד ואת הערכתי המלאה להליכי עבודתה של הוועדה. עבודתה של הוועדה התנהלה על הצד הטוב ביותר באופן שכל ועדה ממלכתית בכל מקום אחר בעולם היתה גאה בהם.

הוועדה האזינה לכל חוות דעת, עודדה את כל המעוניין להופיע בפניה, עיינה בכל פיסת חומר רלבנטית, ערכה מספר ביקורים בשטח על מנת להבין היטב את המצב במקום ובאופן כללי וסקה במשימה המוטלת עליה באופן מקיף ומעמיק. אני חש גאוה מהיותי חבר בוועדה זו ומהקשר עם עמיתי, עימם ישבתי על המדוכה. כולם הגיעו לכלל החלטה על בסיס שיקולים לאומיים ובשום מקרה לא הושפעו על ידי שיקולים צרים יותר.

אולם, לאחר שעיינתי בכובד ראש בנושא על כל היבטיו, אני חש חובה להגיש דו"ח מיעוט זה; אמנם ההלטות הרוב דברי טעם הם, אך אני מאמין כי ההמלצות הכוללות נוקטות באמצעים מיושנים. אני סבור כי הגיעה העת לגישה חדשה לחלוטין בהתמודדות עם הסוגיות אשר עמדו בפנינו.

אין ספק כי נודעה חשיבות רבה לנושאים העיקריים בהם עסקה הוועדה. אכן יש להעניק מרחב התפשטות לגידול באוכלוסייתה היהודית של ירושלים וכן יש חשיבות חיונית לפיתוח כלכלי באזור ירושלים על מנת לספק מקומות עבודה - לא רק לתושביה החדשים של האזור אלא לתושבים המתגוררים כיום בירושלים ובסביבותיה. חילוקי הדעות בינינו נוגעים לאופן ביצוע המשימה. אני מאמין כי הרחבת גבולותיה ובדיעבד גם הגדלת אוכלוסייתה של העיר יהיו כרוכים בעלויות לואי גבוהות ובסופו של חשבון יצא שכרו בהפסדו. הסיבות לעמדתי הן כדלקמן:

1. אמנם האפשרויות לבינוי נופש בתחומי ירושלים של היום הינן מוגבלות למדי, אולם יש ביכולתנו לדעת כי גודל אוכלוסייתה של ירושלים כעיר הגיע למידה האפקטיבית המירבית וכי כל גידול נוסף באוכלוסיה זו עלול לפגוע ברמת החיים בתחומי העיר. המומחים

העוסקים בנושא זה לא הגיעו לחשובות חד-משמעיות כלשהן באשר לגודלה האופטימלי של העיר, אך המחקרים אשר הופיעו עד כה מצביעים על יתרונות לגודל באזורים עירוניים באוכלוסיה עד 250,000 איש. כאשר האוכלוסיה נעה בין 250,000 ו-750,000 קיים פחות או יותר, איזון בין יתרונות לגודל ובין החסרונות לגודל, ההולכים ומחגלים. מעל 750,000 קטנים היתרונות לגודל.

ירושלים כיום נמנית על הקבוצה המובילה של ערי העולם המנוהלות באופן המוצלח ביותר, אולם בהקשר הישראלי אין סיכוי כי עיר גדולה יותר תשמור על רמה ביצוע מינהלי זה. אין ספק כי חל שיפור בניהולה של תל-אביב, לדוגמא, כאשר הפכה לעיר בעלת מימדים קטנים יותר המוקפת באזור מטרופולין. גידול משמעותי בירושלים לא יתרום למצבה הנוכחי של העיר.

חושבים נוספים אשר עוברים לגור באזור ירושלים יכולים לקבוע את מושבם מחוץ לגבולות המוניציפליים באזורים סמוכים. המאזן הדמוגרפי האזורי יכלול חושבים אלה באותה מידה כמו חושבי ירושלים גופא. יש לזכור כי המגבלות על צמיחתה של ירושלים נוגעת לאוכלוסיה הלא-יהודית והיהודית במידה שווה והסוגיה העומדת עתה על הפרק היא מאזן דמוגרפי אזורי ולא מוניציפלי.

2. אכן יש לדאוג למקורות תעסוקה נוספים באזור ירושלים עבור חושבי העיר בהווה ובעתיד, אך אין צורך למקם את מקומות העבודה בתחומי העיר. ירושלמים יכולים לצאת מספר קילומטרים מחוץ לגבולות העיר בדרכם למקום עבודתם. גם כיום נוסעים חושבים רבים מרחק 30 ק"מ או יותר אל מקום עבודתם ללא טרוניות. הבה נעודד הקמתם של מקורות תעסוקה נוספים באזור ירושלים, אך אין צורך לעמוד על מיקום בתוככי העיר על מנת לאפשר גישה סבירה לחושבי העיר.

3. ערים בכל העולם כבר למדו שאין דרך לעצור את התפתחותם של פרברים. יהא גודל תחום העיר אשר יהא - תמיד יימצאו חושבים המעדיפים אורח חיים פחות עירוני בקהילה קטנה יותר מחוץ לגבולות המוניציפליים. במקרה כזה יגרום סיפוחם של אזורים אלה להרחקת הפרברים למקומות מרוחקים יותר.

על כן, סיפוחם של מבשרת ציון ושטחים אחרים, מתוך מגמה למניעת החפחחוחם של פרברים מסביב לירושלים, יגביר את הבניה לכיוון מערבה מעבר למבשרת. הפסקת החפחחוחם של פרברים ממערב לעיר יגרור סיפוח אזורים עד לים התיכון ובעקבותיו יצמחו הפרברים מצפון ומדרום. מתוך הנסיון המצטבר בעולם הרחב, אנו למדים כי ערים גדולות נדרשות להסתגל לתהליך פיחות הפרברים ולמצוא דרכים להתמודדות עם הבעיות המתעוררות בנסיבות אלה - לאו דוקא באמצעות סיפוח האזורים ההולכים וצומחים סביבן.

כבר עתה מתברר כי המחיר שתידרש ירושלים לשלם עבור סיפוחה של מבשרת ציון יעלה על ההכנסות שתתקבלנה באמצעות תוספת מיסוי. באזורי מטרופולין ותיקים נוטה להיווצר מאזן של הוצאות והכנסות בין היחידות המוניציפליות השונות - כפי שמצביעים נתוני מחקר קיימים. יחד עם זאת, ניתן ללמוד מן הנסיון שאין יתרונות לגודל באמצעות סיפוח.

התסבוכות הצפויים נספגים במהרה על ידי הצורך בתוספת הוצאות על תשתית, ציוד וביורוקרטיה, על מנת לשרת את הגידול בשטח. בכל ה"רפורמות" המוניציפליות שבוצעו באירופה בשנות ה-60 וה-70 הסתמנה עליה בהוצאות ולא ירידה כצפוי.

4. יתר על כן, העליה בהוצאות היתה מלווה בירידה ברוח המעורבות של האזרח, כאשר שטחי שיפוט קטנים נבלעו בתוך גדולים מהם. כך הנחית הסיפוח מהלומה על מימשל עצמי דמוקרטי ועל מעורבות התושבים - מגמה הזוכה כיום לעידוד בישראל.

5. מוסכם כי הסיפוח המוצע נועד למטרות פיתוח אולם האזור העומד על הפרק איננו מתאים במיוחד לפיתוח עירוני, אשר יגבה מחיר כבד מאיכות הסביבה והחיים באזור ירושלים, בנוסף להוצאות תשתית גבוהות ביותר.

לאור אופיו הפוליטי של תהליך קבלת ההחלטות בנושאי פיתוח עירוני, הרי השטח המסופח יהיה נתון ללחצים שונים לקידום יוזמות פיתוח, ללא התחשבות במימד האסתטי ובאיכות החיים - זאת על אף אזהרות הדו"ח המתריע על תוצאות אלה.

השמירה על הפרברים - בין אם מדובר במושבים סמוכים לעיר או ערי לוויין קטנות בעלות פיתוח לא צפוף ביותר הינה דרך טובה לאין שיעור לטיפול בנוף מאשר בניה מסיבית או גבוהה.

די אם נביט בפגיעה בנוף בשכונות רמות, הר-נוף וגילה בניגוד למצב במבשרת ציון, בית זית, מוצא או מוצא עלית - ההבדל ניכר לעין.

אנו מחוייבים לא רק לדאוג לקורת גג לאוכלוסיה ההולכת וגדלה אלא גם לשמירה על הנוף והסביבה בישראל לדורות הבאים, בעיקר באזור ירושלים. ירושלים ניצבת כיהלום בראש ההר, מוקפת בהרים עוטי ירוק וזהב - הבה נשמור על יופיה ולא נעכיר את הנוף הקסום באספלט ובטון.

כיצד ניתן, אם כן, להתמודד עם הבעיות האמיתיות הכרוכות באזור מטרופולין מחפתח שהוזכרו בדו"ח. אני סבור כי הגיעה העת להתנשא מעבר לתרופות בלתי הולמות ולפתח אמצעים אחרים לפתרון בעיות אזוריות.

1. יש להקים רשות אזורית לשרותים מטרופוליטניים אשר יהיה אחראי לתכנון אזורי ולגביית מס מטרופולין בסיסי אשר יממן שרותים של רשויות מוניציפליות שונות עבור אזור המטרופולין כולו.
   אזור מטרופולין מעין זה יעניק מסגרת מתאימה לצמיחה מוניציפלית ללא קשר לשטח השיפוט המוניציפלי.

2. דרך חלופית שניה הינה ביצועה של חוכנית מקיפה לחלוקת מדינת ישראל לרשויות אזוריות בדומה לפרובינציות בבלגיה ובהולנד, ה-COUNTIES בארה"ב ובאנגליה, וה-KRIESE בגרמניה. רשויות אלה כוללות רשויות מקומיות ומועצות אזוריות בחוך שטחן ומספקות עבורן שרותים אזוריים משותפים בתחומים מסוימים.

הרשויות המקומיות העירוניות והכפריות בישראל אינן שותפות למסגרת אחת מחמת סיבות הסטוריות הקשורות בהבדל בין מודלים שונים של התיישבות במגזרים השונים. על רקע עובדה זו יתעוררו קשיים במאמץ ליצירת שיתוף פעולה ביניהם ותורגש העדרה של מסגרת מקומית הולמת להתמודדות עם בעיות אזוריות. חלוקתה של המדינה לאזורים (מספרם יכול לנוע בין 9 לבין 18) תפתור בעיות רבות, איתן מתמודד כיום משרד הפנים באמצעות מיזוג או סיפוח - פתרונות אשר אינם מוכחרים בהצלחה.

אני ממליץ, אם כן, על שמירת גבולותיה הנוכחיים של ירושלים אך בעת ובעונה אחת על הקמתו של רשות אזורית לשרותים מוניציפליים רב-חכליתיים, או לחילופין, איזור אשר יכלול את ירושלים דהיום יחד עם הערים, הישובים, המושבים, הקיבוצים והשטחים משורש או שער הגיא במערב, אשר יזכה לפיתוח הולם את צרכי חושביו.

1.0 מבוא:

1.1 ירושלים בירת ישראל בעלת מעמד יחודי בארץ ובעולם. ירושלים מהווה מרכז עולמי של שלושת הדתות ובעלת רקע היסטורי שאלפי שנות קיומה השאירו בה את חותמן.

1.2 בספרות, בכתבי ההיסטוריה והגיאוגרפיה הישראלים והעולמיים מצויינת ירושלים כמרכז רוחני, דתי ופולחני שכל הבא בשעריה אופפת אותו תחושת קודש ורטט משק כנפי ההיסטוריה.

1.3 סגנון הבניה המיוחד (מבני אבן) - מגדלים, צריחים ובתי תושביה מתוארים בתמונות וציורים בהתמזגם עם ההרים והגאיות הסובבים אותה.

1.4 ירושלים - בירת ישראל - מרכזת בתוכה את המוסדות הממלכתיים, מוסדות האקדמיה הגדולים, מרכזי התרבות והדתות.

2.0 ועדת החקירה

2.1 על ועדת החקירה הוטלה משימה לבחון את פניית העיריה להגדיל את שטח העיר לצורכי הגדלת מספר תושביה והגדלת שטחי המלאכה והתעשייה ולשם יצירת מקומות תעסוקה.

2.2 כמו כן על הועדה לשקול את האפשרות לצירופה של מבשרת־ציון לתחום השיפוט של עיריית ירושלים משתי סיבות:
א. להענות לנאמר בסעיף 2.1.
ב. לפתור את בעית ניהולה המוניציפלי של מבשרת ציון.

2.3 חברי הועדה העמיקו לחקור את הנושא בכל המשמעויות שבו ולאור העדויות, המחקרים, התרשימים והמפות שהוצגו בפניהם, יש בידם מידע מקיף המאפשר להם להביא בפני שר־הפנים את המלצותיהם.

2.4 בפני הועדה הובאו עדויות ומסמכים המורים על תהליך הגירה שלילית וכן שרבים מבניה ותושביה הותיקים עוקרים למבשרת־ציון ולמקומות אחרים.

2.5 בפני הועדה לא הוצגו עדויות שהגדלת שטח העיר יעצור את התהליך או שבידי קברניטי העיר קיימת תוכנית שתיצור שינוי במגמה זו.

2.6 בפני הועדה הובאו עדויות כי צירוף מבשרת־ציון ירחיב את אפשרויות פיתוח ירושלים, אך לא הובאו עדויות שהדבר לא יפגע בפיתוחה של מבשרת־ציון.

3.0 הרחבת גבולות ירושלים

3.1 שוכנעתי כי יש צורך להרחיב את גבולות ירושלים ולאפשר לה להגדיל את מספר תושביה.

3.2 כעיר בירה ומאפייניה המיוחדים - יש להגביל את גידולה של העיר מעבר לצרכיה הטבעיים־הבסיסיים (גידול טבעי וקליטת עליה) כדי לשמור על יחודה.

3.3 כמו ערי־בירה אחרות בעולם - על ירושלים לשמר את אתריה המיוחדים ולהגביל את גידולה אך ורק לצרכי מילוי יעודה כעיר בירה, (האג, וושינגטון ואחרות).

3.4 על־לה לירושלים להתחרות בערים אחרות בישראל או במטרופולין התל־אביבי, בפיתוח מפעלי תעשייה - כאמצעי ליצירת תעסוקה והגדלת הכנסות בעיריה.

3.5 על ירושלים להמשיך ולפתח את אותם האתרים והיעדים של שירותים ממלכתיים, תרבותיים ודתיים תוך פיתוח מסחר ותעשייה זעירה בלבד.

3.6 לשם מיצוי היעדים האלו יש לצרף לירושלים את השטחים המערביים והדרומיים שאינם כוללים שטחים מוניציפליים עצמאיים אחרים וכן את השטח של רמת־רחל (למעט שטח המחנה).

3.7 ע"י הרחבה זו תוכל העיר להגדיל את מספר תושביה עד 520,000 תושבים ויש להגבילה במספר זה (ראה התיחסותי לעיל).

3.8 תעסוקה לתושביה תמצא בפיתוח מפעלי תעשייה באיזור הקרוב, אך מחוץ לגבולותיה, וע"י פיתוח יזמות לתעשייה זעירה בתחום העיר.

3.9 יש לעודד העברת מוסדות לאומיים וממלכתיים (הסתדרות וכו') וחברות גדולות לירושלים.

3.10 על העיריה להגיע להסדר עם הממשלה להגדלת הכנסותיה ממקורות ממלכתיים שמוסדותיהם משתכנים בירושלים ולא מתשלום ארנונה על משטחי מפעלי תעשייה.

3.11 הגדלת שטח העיר במימדים רחבים יותר ייצור חלל בפיתוח השטחים בתחומי העיר כיום ומאידך יעמיס הוצאות כבדות על המערכת המוניציפלית שתצטרך להרחיב את שירותי העיריה בשטחים נרחבים ובמרחקים גדולים שיעמיסו על קופת העיריה הוצאות מעבר להכנסות האפשריות מאותם שטחים.

3.12 הרחבת שטח העיר במימדים גדולים יגרום במישרין לאיבוד סגנונה המיוחד ואופייה היחודי של ירושלים. כל המשקיף היום על מבשרת־ציון מחד ועל הר־נוף מאידך - חרד מהתוצאה של הרחבה בלתי מבוקרת של גבולות העיר ופיתוח מפעלי תעשייה בתחומה. דבר זה יגמד את ההוד וההדר של אתריה ההיסטוריים ומוסדותיה הדתיים והתרבותיים.

3.13 צירופה של מבשרת־ציון לירושלים לא יפתור את בעיותיה בתחום התעסוקה, איזון דמוגרפי או כמקור הכנסה מתושביה. צירופה של מבשרת־ציון יטיל על עירית ירושלים מחויבויות לבעיות קשות בתחום החברתי, ברווחה ובפיתוח המטרידות כיום את מבשרת־ציון. צירופה יהווה דחיה של פתרונות בהתאם לסדרי העדיפויות של עיריית ירושלים.

4.0 מבשרת־ציון

4.1 היישוב מבשרת־ציון מורכב מאיחודם של מבשרת ירושלים ומעוז־ציון א' + ב'. ומונה כיום 16,000 תושבים.

4.2 איחודם של הישובים לא הביא עדיין לאינטגרציה מלאה באוכלוסיה המורכבת מיוצאי ארצות המזרח, צפון אפריקה ואחרים שבנו ביתם במבשרת ציון.

4.3 כביש מס' 1, החוצה את היישוב, וחוסר ההצלחה לגשר בין העדות העמיקו את הקרע והקשיים בתיפקוד מנהיגות מקומית כתוצאה מכך מונהגת המועצה ע"י ועדה קרואה המנסה לחזק מנהיגות מקומית חדשה.

4.4 למעלה מ־75% מתושביה החדשים של מבשרת־ציון מוצאם מירושלים. משפחות אשר משיקולים שונים בחרו להתרחק מתחום העיר הגדולה ולבנות את ביתם ביישוב קטן, תוך ידיעה ברורה שבהווה – רמת השירותים המוניציפליים נחותה משרותי עיריית ירושלים.

4.5 אוכלוסיה זו משקיעה מאמץ לגשר על הפערים בין קבוצות אוכלוסיה שונות ורבים מתוכם לוקחים חלק בפעילות ציבורית בהתנדבות ומגלים מעורבות ועניין בגורלו של היישוב.

4.6 מבשרת־ציון נמצאת בתהליך מואץ של בניה לקליטת עליה וזוגות צעירים, וזקוקה לתמיכה ממלכתית כדי לפתח את השכונות הותיקות ולהביאן לרמת פיתוח זהה לזו של השכונות החדשות.

4.7 ע"י עידוד הציבור במקום ושיתופו בקביעת איכות החיים ביישוב תצמח מנהיגות חדשה שתהיה מסוגלת לנהל את ענייני המועצה המקומית באופן עצמאי.

4.8 יש לצרף את מוצא־עלית למבשרת־ציון וע"י כך לחזק אותה ולאפשר לה בעתיד גם עצמאות כלכלית (מחלף מוצא יהווה גבול טבעי עם ירושלים).

4.9 עקרונית, אני מתנגד לפיזורן של מועצות מקומיות שמספר תושביהן מעל 10.000 תושבים וצירופן לערים אחרות כדי לחזק אותן.

לדעתי, ישנן דרכים אחרות לחזק מועצות מקומיות שמספר תושביהן מעל 10.000 תושבים, ע"י טיפוח המנהיגות המקומית, ויצירת תשתית עירונית חזקה ועצמאית.

5.0 סיכום

5.1 אני מסתייג מהמלצה מס' 1 (מטיוטת המלצות הועדה) בדבר צירוף תחום שיפוט של המועצה המקומית מבשרת־ציון לירושלים.

5.2 אני מצטרף לכל יתר הסעיפים הכלולים בהמלצות הועדה.

5.3 השיקולים שפורטו על־ידי בפרק 3.0 ובפרק 4.0 שונים מהפירוט שנכתב בטיוטת שיקולי הועדה המתייחסת לצירוף מבשרת־ציון לתחומה של ירושלים.

5.4 אני מסתייג מההנחה שיש להרחיב את גבולות עיריית ירושלים לשם פיתוח מפעלי תעשייה, כמקור להרחבת אפשרויות התעסוקה, מתוך אמונה כי בדרך זו תאבד ירושלים את יחודה ההיסטורי, המעמדי והחברתי.

5.5 אני מסתייג מההנחה שצירוף מבשרת־ציון יביא לפיתרון כל־שהוא לבעיותיה של ירושלים בשלושת התחומים: שמירה על רוב יהודי־ציוני, חיזוקה הכלכלי ותעסוקה לתושביה.

בכבוד רב,

עמיחי בן־דרור

חבר הועדה

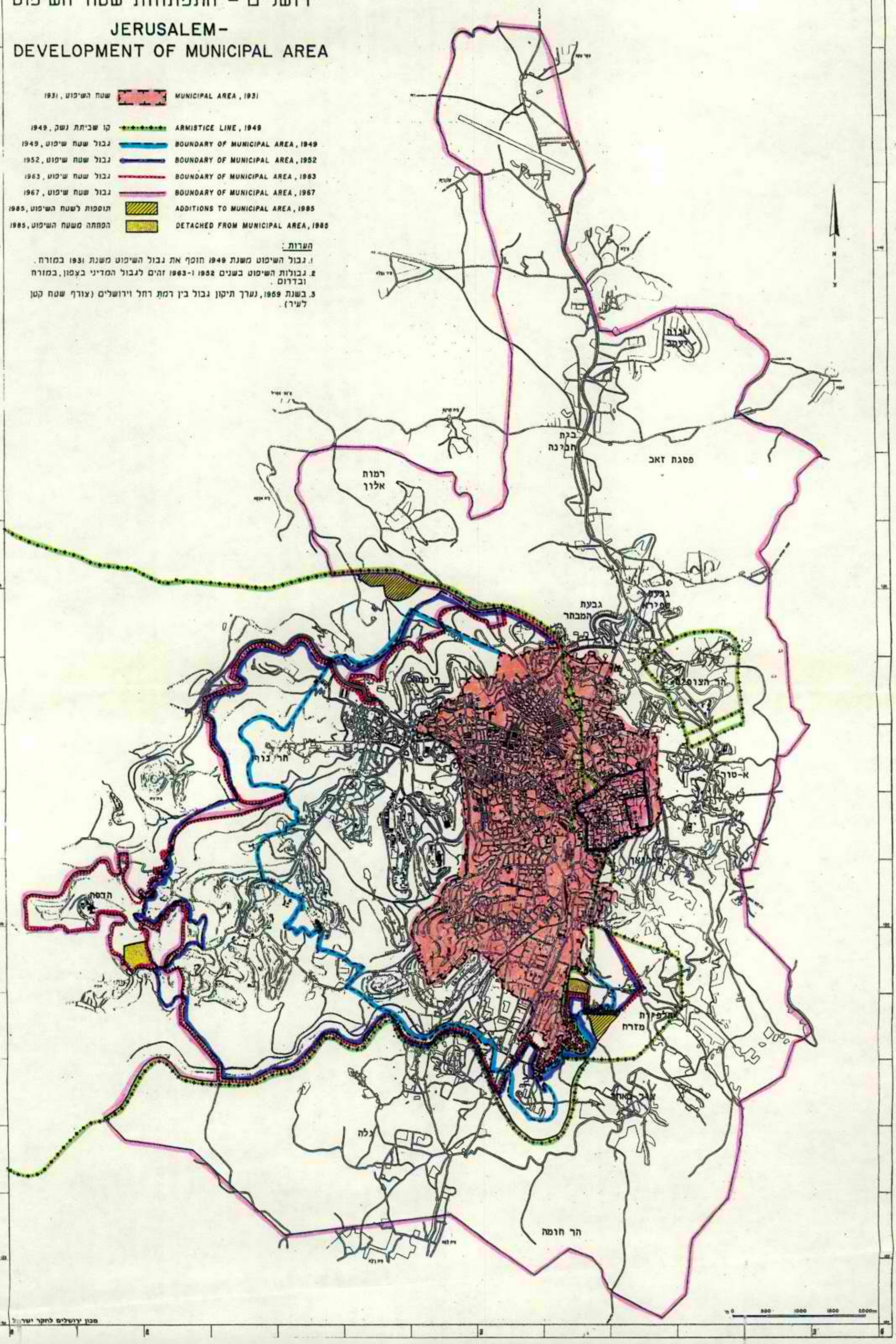
ירושלים - התפתחות שטח השיפוט

JERUSALEM- DEVELOPMENT OF MUNICIPAL AREA

שטח השיפוט, 1931	MUNICIPAL AREA, 1931
קו שביתת נשק, 1949	ARMISTICE LINE, 1949
גבול שטח שיפוט, 1949	BOUNDARY OF MUNICIPAL AREA, 1949
גבול שטח שיפוט, 1952	BOUNDARY OF MUNICIPAL AREA, 1952
גבול שטח שיפוט, 1963	BOUNDARY OF MUNICIPAL AREA, 1963
גבול שטח שיפוט, 1967	BOUNDARY OF MUNICIPAL AREA, 1967
תוספות לשטח השיפוט, 1985	ADDITIONS TO MUNICIPAL AREA, 1985
הפחתה משטח השיפוט, 1985	DETACHED FROM MUNICIPAL AREA, 1985

<u>הערות:</u>

1. גבול השיפוט משנת 1949 חופף את גבול השיפוט משנת 1931 במזרח.
2. גבולות השיפוט בשנים 1952 ו-1963 זהים לגבול המדיני בצפון, במזרח ובדרום.
3. בשנת 1959, נערך תיקון גבול בין רמת רחל וירושלים (צורף שטח קטן לעיר).



מכון ירושלים לחקר ישראל

נספח 1: מפת הגבולות החדשים של ירושלים - תאור התשריט

א. <u>מבשרת ציון והשינויים במערב העיר</u>

1) בנקודה העיקרית של תחום השיפוט הנוכחי במקום שהוא נפגש עם קו שביתת הנשק (הקו הירוק) לשעבר והקו החדש של ירושלים כפי שנקבע לאחר מלחמת ששת הימים. מוצע שהגבול יהיה חופף את קו שביתת הנשק לכל אורכו עד למרחב התכנון המקומי של מבשרת ציון.

2) מכאן מוצע שתחום השיפוט יהיה חופף את מרחב התכנון המקומי של מבשרת ציון וילך דרומה לאורכו של גבול זה עד הכביש המחבר את מעוז ציון לכביש צובה - עין-כרם.

3) מכאן יהיה הגבול חופף את תוואי הכביש המחבר את מעוז-ציון לכביש צובה עין-כרם אולם יקיף מצפון את הגבעה ששימשה במעבר כאתר מזבלה לירושלים ויכלול גם אותה בתוך השטח שיצטרף לירושלים.

ב. <u>עמק הארזים</u>

1) כל השטח שבין הגבול המערבי של ירושלים דהיום לבין תחום השיפוט של מבשרת ציון "והקו-הירוק", שנמצא מצפון לכביש הראשי ירושלים-ת"א והנקרא כיום עמק הארזים יסופח לתחום השיפוט של ירושלים.

2) כמו כן השטח שמדרום לכביש זה הכולל את מוצא תחתית ואת מוצא עלית כולה וכל המורדות עד לתחום המשבצת של המושב בית-זית ייכלל אף הוא בתחום השיפוט החדש של ירושלים.

<u>הר חרת</u>

הקו באיזור זה יהיה חופף את גבול המשבצת של בית-זית ואת גבול מבשרת ציון דהיום ויקיף את בית-הספר החקלאי עין-כרם ואת המחנה הצבאי בית-זית ממערב, עד לדרך העפר החוצה את יער הקק"ל שבהר חרת, ימשיך לאורך הדרך עד התחברות דרך זו לכביש עין-כרם - צובה.

תוואי זה יאפשר את הכללת כל השטחים של הר חרת (להוציא המדרון החלול הדרומי שמיוער בלאו הכי) הנמצאים מדרום לתחום השיפוט של מבשרת דהיום בתחום השיפוט של ירושלים.

ג. <u>הר איתן</u>

כל השטח המכונה כיום הר איתן - בעיקר בחלקו העליון כולל המחנה הצבאי סטף יסופח לתחום השיפוט של ירושלים. הצרוף יתאפשר ע"י מתיחת קו הגבול מהנקודה הצפונית של התחברות קו הגבול לכביש עין כרם צובה וימשיך מערבה ויקיף מצפון את הר איתן בכוון לדרום ומשם יחזור מזרחה בקו שמתחת למחנה הצבאי סטף עד להתחברות עם כביש עין-כרם צובה.

ד. <u>איזור עין-כרם</u>

כל השטחים שמצפון-מערב לעין-כרם שבין השכונה לבין תחום המשבצת של בית-זית שהיו כלולים במטה יהודה ייכללו בתחום ירושלים והקו החדש של תחום השיפוט באיזור זה יהיה חופף את גבול השטחים המעובדים של מושב בית-זית עד למכון הטיהור של השפכים והתחברות עם הגבול הקיים של ירושלים.

ה. <u>איזור והכיבש המוביל לבית חולים הדסה</u>

לא יהיה שינוי בתוואי תחום השיפוט בשטחים שמדרום וממערב לבית-חולים הדסה. אולם כל השטחים הנמצאים מצפון לכביש הדסה-קרית יובל ושהיו בתחום מטה-יהודה ייכללו בתחום השיפוט של ירושלים והגבול יהיה חופף את תוואי הכביש קרית-יובל בית-חולים הדסה.

ו. <u>תחנת דלק אורה והגבעה שמדרום לה</u>

באיזור זה יתוקן תחום השיפוט של ירושלים. ויזוז מערבה עד לצומת אורה כך שיכלול את תחנת הדלק ואת הגבעה שעליה היתה בנויה תחנת מיון הרצים. הקו החדש יעבור בנחל שממערב לגבעה זו וירד בתוך הנחל לכוון נחל רפאים.

ז. <u>נחל רפאים ומורדותיו</u>

הקו שיורד מצומת אורה. לתוך נחל רפאים. בנקודה שיתחבר לדרך העפר התחתונה ויפנה מערבה בתוואי הדרך הזו עד לחורבות הכפר וולג'ה. משם באפיק הנחל ירד בקו ישר דרומה לתוך נחל רפאים יחצה את הנחל ואת מסילת הברזל ויתחבר עם תחום השיפוט הקיים של העיר מדורם למסילת הברזל.

ח. <u>שטחים בקיבוץ רמת רחל</u>

שטח המשבצת של הקיבוץ רמת-רחל כולל היום כ- 1400 ד' שטח זה כולל את איזור המגורים, את האיזור המשקי, את איזור הנופש והקייט וכן כ- 100 דונם קטעים ועוד שטחים הנטועים זתים.

שטח המשבצת של הישוב יקטן ב- 700 דונים בקירוב.

הקו החדש של הגבול מבוסס על שני עקרונות:

א. להשאיר בחלק הישוב את כל איזורי המגורים והמשק וכן את איזור המלונאות והנופש ועוד שטחים לפיתוח בעתיד.

ב. תוואי הגבול החדש ייקבע סופית על פי שיקולים תיכנוניים.

נספח 2: שינוי תחום שיפוט עירית ירושלים 1948 - 1988

התפתחות הגבולות המוניציפאליים של ירושלים מאז קום המדינה מתבססת למעשה על שני תהליכים עיקריים: הראשון הינו ההתפתחות הקבועה והמתמדת של העיר מערבה, התפתחות שהחלה למעשה עוד במאה ה-19 עם היציאה מחומות העיר העתיקה, והתפתחות השכונות החדשות לאורך צירי הרחובות יפו-הנביאים. התהליך השני מבוסס כמובן על שני האירועים הדרמטיים בחיי העיר - ביתורה על ידי קו שביתת הנשק בשנת 1948 ואיחודה מחדש בשנת 1967. להלן מובאת טבלה המפרטת את שינויי תחום השיפוט.

שינוי תחום שיפוט עירית ירושלים
1988 - 1948
מאת: אנה חזן - משרד הפנים

הסיבות והגורמים לשינויים	תאריכי מינוי ועדות החקירה	המלצות ועדות החקירה	החלטות שר הפנים	תאריכי פירסום האכרזות	ה ע ר ו ת
(1) בקשת הממונה על המחוז להרחיב את ירושלים ולצרף לה את שכונות המערב. (2) ראש העיר: "צרכי ירושלים גדלו והתחום הנוכחי שוב לא מספיק"	16.1.49	צירוף קיבוץ רמת רחל, מקור חיים, בית וגן, יפנה-נוף, מחנה עולים ג', גבעת שאול עד כביש ירושלים-תל-אביב, ואדי שמאי, לפיתא, שנלר ועד שועפאת, הגבעה הצרפתית עד האוניברסיטה העברית, אוגוסטה ויקטוריה, הר-הצופים	לאמץ את המלצות הועדה (לאחר התייעצות עם משרד ראש הממשלה ומשרד החוץ)	14.9.49 21.9.49	בגלל "היום הקובע" לבחירות תחילת תוקפה של האכרזה הוקדם, ולכן המהדורה השנייה של האכרזה
(1) החלטות מועצת העיריה לצרף את בית מזמיל, והרחבת הגבול עד שער הגיא. (2) הממונה: -(א) שינויים ניכרים בתוכניות לפיתוח ירושלים וסביבתה המחייבים מתן שירותים מוניציפאליים על ידי העיריה - (ב) בעיית רמת רחל	18.1.51	(1) זהות בין הגבול העירוני לגבול המדיני בצפון, מזרח ודרום. (2) הוצאת קיבוץ רמת רחל. (3) צירוף מי נפתוח, בית מזמיל, מלחה, עיר גנים, מורדות גבעת שאול ב' עד כביש ירושלים - מוצא, עין כרם.	לאמץ את המלצות הועדה	14.8.52	קיבוץ רמת רחל הופך למועצה מקומית ב-1953 -הועדה דנה גם במפת הרשויות המקומיות של מחוז ירושלים והגישה המלצות בנושא זה
משרד הפנים: כוון שהעיריה לא העניקה שירותים לישובים שסופחו לה -(מלחה, בית מזמיל ועין כרם)- בגלל בעיות תקציב ובעיות קואליציוניות, בתוך העיריה	21.6.53	(1) להשאיר את כל השטחים שסופחו ב-1952 ולפני כן- (ליפתא, דיר יאסין, הר המנוחות, הר הרצל, עין כרם קריית יובל ומנחת). (2) לצרף את שטח בית החולים "הדסה".	אין	אין	מינוי ועדה קרואה בעירית ירושלים בגלל אי-יציבות קואליציונית
משרד הפנים מבקש להחזיר את רמת רחל לירושלים כוון "שאין לה זכות קיום עצמאי" ובאותה הזדמנות, לצרף לירושלים חלק מגוש 30139 ליד ארנונה)	10.11.57	(1) ביטול המועצה המקומית רמת רחל כרשות מקומית נפרדת. (2) סיפוח של שטח שבין הגבול הדרומי של גוש 30139 ליד רמת רחל לתחום שיפוטה של ירושלים	לאמץ את המלצות הועדה	5.3.59	חיקון גבול המועצה המקומית רמת רחל.

-פניית הממונה לראש העיר להעביר למועצה האזורית הרי-יהודה כ-40 דונם של יחידות משקי עזר שבין מוצא תחתית לבין הכביש לבית-זית. -ותגובת ראש העיר לספח עוד 22.500 דונם "לשם פיתוח העיר וביצורה במובן הכלכלי והבטחוני ל-25 השנים הבאות."	21.2.60	-צירוף: שטח משקי העזר במוצא, הכפר השבדי, שטחי המרכז הרפואי "הדסה". גריעת 450 דונם של משבצות הישובים וצירופם למוא"ז מטה יהודה וקו הגבול העירוני דרומית - מזרחית לאורך דרך השדה הקיימת.	לאמץ את המלצות הועדה. קודם לכן השר שקל לאמץ המלצת המיעוט לצרף לירושלים את מבשרת ירושלים ומעוז ציון א'ו-ב'	16.5.63	(1) רמת רחל הופכת לועד מקומי במוא"ז מטה יהודה (2) מבשרת ציון הופכת למועצה מקומית
פניות ראש העיר לספח שטח בית העלמין החדש -דרומה לעמינדב - בתמיכת שר הדתות, וזאת משום "שבית העלמין בהר המנוחות הולך ומתמלא"	26.7.64	לצרף לעיריה את שטח בית העלמין (כ-500 דונם)	לאמץ את המלצות הועדה	אין	החנגדות שר החקלאות והמטכ"ל ובקשתם להכרעת הממשלה
מלחמת ששת הימים: העיר המאוחדת ממשלת ישראל החליטה לספח למדינת ישראל בצו לפי סעיף סעיף 11ב' לפקודת סדרי השלטון והמשפט - את אותם שטחים שיצורפו לעיריית ירושלים	אין	אין	הכללת כל השטחים שנקבעו בהחלטת ממשלה לאחר מלחמת ששת הימים. מדובר בתוספת של 70.000 דונם.	28.6.67	על פי סעיף 8א לפקודת העיריות אין צורך בועדת חקירה, די בשיקול דעתו של שר הפנים
פניית המרכז הרפואי "הדסה" לצרף לירושלים 200 דונם השייכים לו אך מצויים במטה יהודה - דבר הגורם סירבולים.-	24.8.75	הועדה החליטה להקפיא את דיוניה כוון שבדעת העיריה לפנות לשר הפנים לשנות את גבולה עם מטה יהודה בקטעים שונים.	אין	אין	
פניית ראש העיר לצרף חלק משכונת רמות המצוי בתחום שיפוטה של מוא"ז מטה יהודה	17.3.80	-צירוף לירושלים של: (א) השטח הגובל בשכונת מזרח תלפיות. (ב) קטע תוכנית 2644 של שכונת רמות. -צירוף למטה יהודה של שטחים ליד: (א) רמת רחל (ב) אורה	לאמץ את המלצות הועדה	10.3.85	מדובר בחיקוני גבול הדדיים וקלים בין שתי הרשויות המקומיות
מינוי ועדת חקירה לבדיקת חיפקודה של המועצה המקומית מבשרת ציון ושינוי עמדת העיריה אשר התנגדה עד כה לצרף אליה את המועצה המקומית. כמו כן, ראש העיר מבקש "שהועדה לא תהיה מוגבלת בקביעת מסקנות לתחום מסויים והיא תוסמך להמליץ על התיחום האופטימלי הנראה לה"	10.2.88 ותיקון כתב המינוי ביום 28.8.88.				כתב המינוי הראשון היה מוגבל לצירוף המו"מ מבשרת ציון בלבד, ואילו התיקון הרחיב את המנדט של הועדה. (מעשית לכיוון מערב בלבד

נספח 3: רשימת היישובים והגופים, שהופיעו בפני הוועדה

(לפי סדר ההופעה בכל קבוצה)

==========

עיריית ירושלים:

==========

מר טדי קולק, ראש העיר

מר אברהם כחילה, סגן ראש העיר

הרב מאיר פורוש, סגן ראש העיר

מר עוזי וכסלר, מנהל הרשות לפיתוח ירושלים

מר אהוד תייר, מנהדס העירייה

עו"ד יורם ברסלע

מר יהודה לוי

אדריכל דן וינד

<u>מכון ירושלים לחקר ישראל</u>

פרופ' שלום רייכמן

פרופ' יוסף שביד

מר ישראל קמחי

<u>אחרים</u>

אדריכל שלמה אהרונסון

פרופ' עזרא זוהר

אדריכל צבי שפלטר

מבשרת ציון:

==========

מר יהושע כהנא - יו"ר הוועדה הקרואה

<u>נציגי תושבים</u>

דר' מילכה דונחין

גב' לאה ליכט

גב' רחל כהן

מר אכרם ברזאני

מר שמעון נידם

מר חיים כהן

מר צבי אמיתי

מר רפי בן-חיים

מר דוד קירמה

מר דוד רחמים

מר שלמה שלמה

עו"ד יוסף בביוף

מר דני מורגנשטרן

ד"ר שאול פרלברג

מר יעקב אבימור

מר סמי דוגה

המועצה האזורית מטה יהודה:

==========

מר דוד דוד, ראש המועצה האזורית

מר מאיר ויזל, סגן ראש המועצה האזורית

גב' רננה ירדני-גולן, מהנדסת המועצה

מר דוד זכריה

מר אלימלך ברקן

עו"ד נילי גרינברג

<u>המרכז לחקר העיר והאזור:</u>

פרופ' שאול עמיר

פרופ' רחל אלתרמן

מר אמנון פרנקל

<u>נציגי יישובים במועצה האזורית:</u>

מר בנימין פלר - נחלת יצחק

מר אברהם גורן - בית זית

מר יעקב הוכמן - בית זית

ד"ר יפרח זילברמן - צור הדסה

מר יעקב לוי - צור הדסה

מר שמואל שני - צובה

עו"ד משה באדר - בית נקופה

מר מאיר בן-שוען - עמינדב

מר אברהם זריהן - אורה

מר שלום אבדר - אורה

מר נחום רונן - קרית ענבים

ד"ר אהוד זיו - מוצא עילית

מר דוד תרזה - מוצא עילית

מר דוד גבאי - גבעת יערים

עו"ד זוהר נאור - שואבה

עו"ד שרגא בירן - נציג יישובים במועצה האזורית

<u>אגף הייעור - קרן קיימת לישראל:</u>

מר גרשון אבני

גב' איריס ברנשטיין

מר צבי אבני

<u>החברה להגנת הטבע:</u>

גב' ציפי רון

<u>תנועת המושבים:</u>

מר נסים זוויליי

<u>התנועה הקיבוצית המאוחדת:</u>

מר מוקי צור

<u>משרד הבינוי והשיכון:</u>

מר שמריהו כהן

<u>משרד הפנים:</u>

מר דב קהת, מנכ"ל המשרד

מר משה כהן, מתכנן המחוז

<u>מינהל מקרקעי ישראל:</u>

מר גדעון ויתקון, מנהל

מר אברהם פינצי

נספח 4: רשימת מסמכים שהוגשו לוועדה

בנושאים המפורטים להלן הוגשו על ידי הגופים השונים שהופיעו בפני הוועדה מסמכים בכתב והם מרוכזים במשרד הפנים, באגף למינהל ולשלטון מקומי.

<u>עיריית ירושלים:</u>

"פרויקט הרחבת גבולות ירושלים", אוקטובר 1989.

"מרחב ירושלים רבה - מסגרות מוניציפאליות אלטרנטיביות", מכון ירושלים לחקר ישראל, אוגוסט 1990.

"ירושלים- הרחבת תחום השיפוט", מסמך מסכם, אפריל 1991.

<u>נציגות התושבים למען מבשרת ציון:</u>

עמדות תושבי מבשרת ציון לגבי אפשרות הסיפוח לירושלים. "תצפית", מרץ 1990. לקט עובדות, יוני 1990.

עיקרי הטיעונים 11.11.90.

מועצה אזורית מטה יהודה:

"הערכת ההשפעות הצפויות של ההצעה להרחיב את גבולות ירושלים מערבה", המרכז לחקר העיר והאזור, הטכניון, נובמבר 1990.

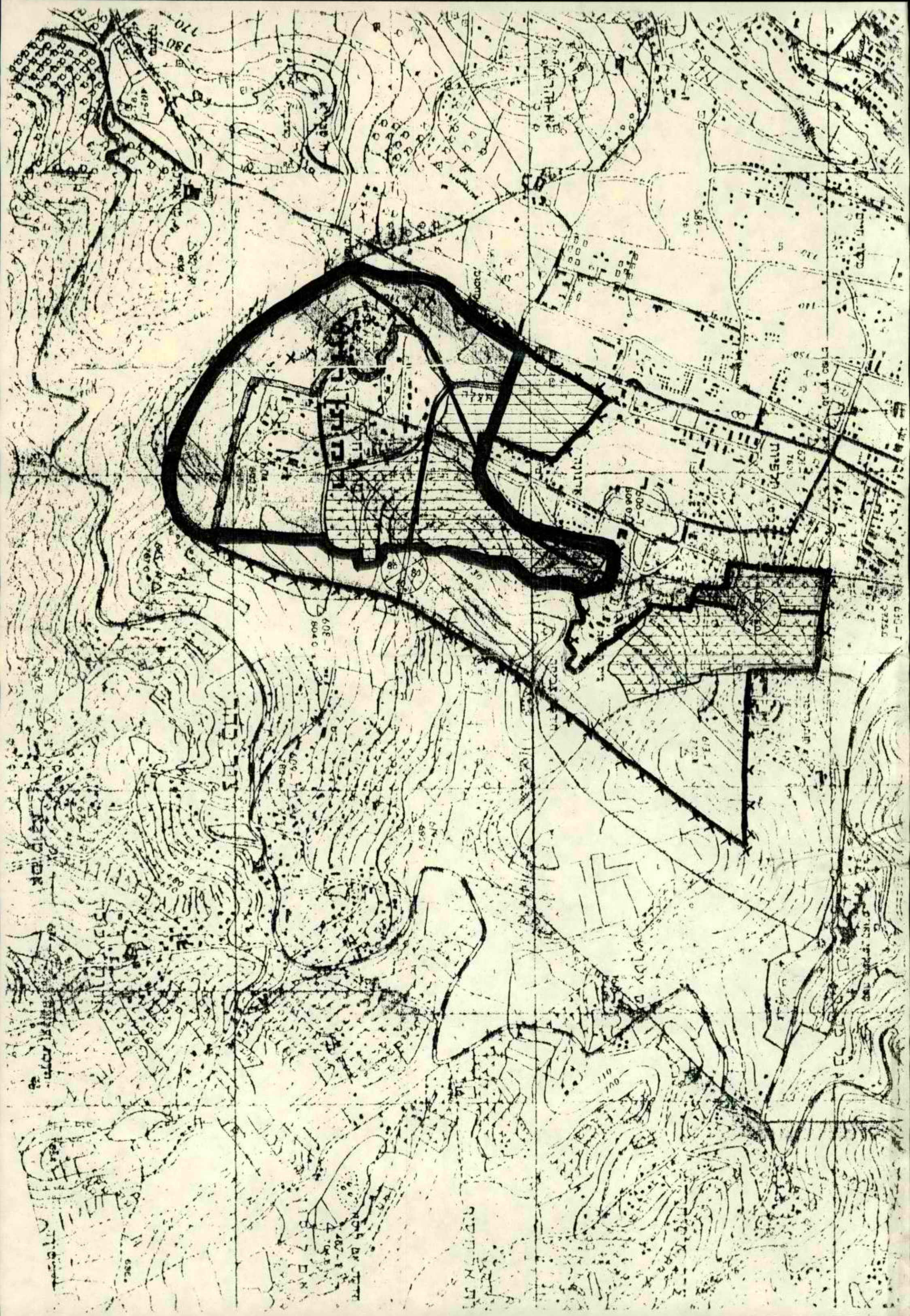
מזכרים מטעם היישובים האלה: בית זית; צור הדסה; פלמ"ח צובה; נחלת פלר.

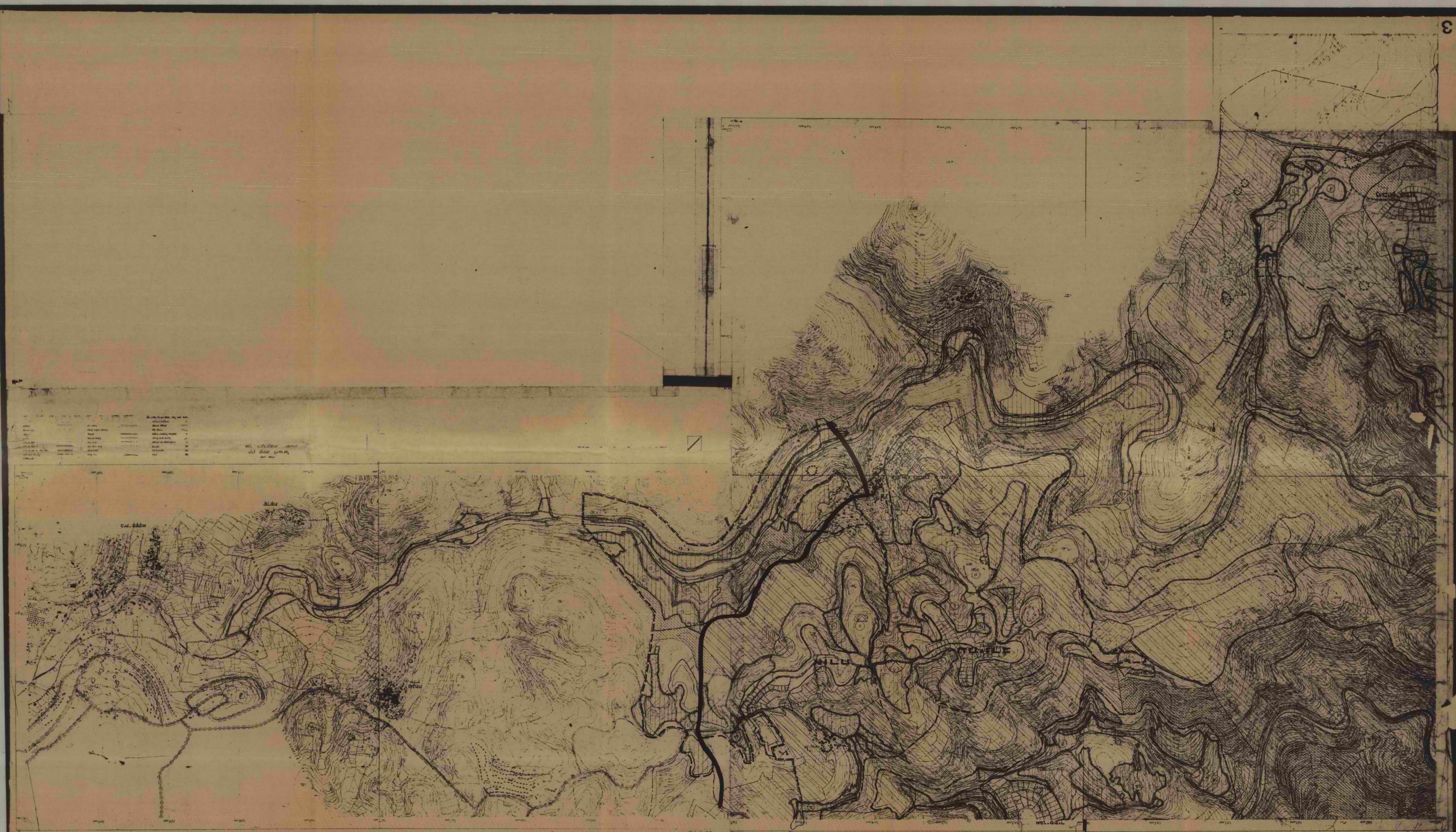
אחרים:

קרן קיימת לישראל. אגף הייעור, חבל ירושלים. הרחבת גבולות ירושלים. יולי 1990.

אדריכל צבי שפלטר, "הערות והצעות לחוברת פרויקט הרחבת גבולות ירושלים", 25.4.91.

כמו כן הגישו חלק מהתושבים שהופיעו בפני הוועדה את טיעוניהם גם בכתב.





הערכת ההשפעות הצפויות של ההצעה להרחיב את גבולות ירושלים מערבה

הטכניון - מכון טכנולוגי לישראל
המרכז לחקר העיר והאזור
ע"ש פיליפ ואתל קלצניק

הערכת ההשפעות הצפויות של ההצעה להרחיב את גבולות ירושלים מערבה

שאול עמיר רחל אלתרמן אמנון פרנקל

עוזרת מחקר: אסתר לוינסון

דו"ח סופי

נובמבר 1990

המרכז לחקר העיר והאזור

הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים

הטכניון - מכון טכנולוגי לישראל

קרית הטכניון, חיפה 32000

עיבוד תמלילים: נעמי הנרי

(C) כל הזכויות שמורות לחוקרים ולמוסד הטכניון למחקר ולפיתוח

דו"ח זה משקף את דעות המחברים והמלצותיהם, ואיננו משקף בהכרח את דיעותהם של הטכניון ומוסד הטכניון למחקר ופיתוח בע"מ. מוסד הטכניון למחקר ופיתוח בע"מ איננו אחראי לדיוק הנתונים הכלולים בדו"ח ולמסקנותיו, ואין הדו"ח מהווה הנחיה או המלצה שלו.

תוכן העניינים

	עמ' מס'
תקציר המסקנות	1
פתיחה	11
פרק 1: מבנה העבודה	13
תכנית ההרחבה כבסיס לקבלת החלטות	13
בחומר שהוגש אין מידע מספיק לקבלת החלטה	13
ההסבר בדבר כיוון ההרחבה אינו עקבי ואינו מספק	14
מבנה הדו"ח	15
מקורות המידע	16
חלק א: <u>יעדי ירושלים והערכת כושרה של תכנית הסיפוח להשיגם</u>	17
פרק 2: האם דרושה הרחבת גבולות כדי לקדם את יעדי האוכלוסייה של ירושלים?	19
מדיניות השמירה על מאזן דמוגרפי יהודי-ערבי	19
עמדת ירושלים	19
מדיניות האוכלוסייה באזור ובעיר על פי התכנית הארצית לתפרוסת האוכלוסייה	20
מדיניות האוכלוסייה בתכניות המקומיות	21
העילה לשינוי מדיניות - שמירה על איזון דמוגרפי	21
מדיניות המצדדת בשמירת מאזן בתחום המרחב המטרופוליטני	22
מדיניות עיריית ירושלים המצדדת בשמירת מאזן בתחום העיר ירושלים	24
האם קיימת בעיה דמוגרפית בעיר	25
משקלה של ירושלים באוכלוסית המדינה	26
ריבוי טבעי	26
תנאי הדיור של האוכלוסייה הלא יהודית	27

התחלות בניה 28

הגירה 29

האם קיים צורך בעתודות קרקע נוספות להשגת מאזן דמוגרפי בעיר 30

פוטנציאל עתודות הקרקע בעיר 32

סיכום נתוני קיבולת 37

השגת יעד המאזן הדמוגרפי באמצעות חלופות של עתודות קרקע 37

קליטת עליה והצורך בהרחבת שטח העיר 40

חלקה של ירושלים בקליטת עלייה ומשמעותו לעיר 41

קליטת עלייה בתוך העיר היא אפשרית ועדיפה 42

מיקום שכונות עולים בשטח ההרחבה ייקר את עלות הדיור והקליטה 42

פרק 3: הערכת כושרה של התכנית להשיג את יעדיה 44

סיכום היעדים ביוזמת ירושלים 44

צורכי העיר ירושלים וביטוים בתכנית הרחבת הגבולות 46

בדיקת פוטנציאל הקרקע לקליטת אוכלוסייה נוספת 49

בדיקת התאמתם של האמצעים להשגת יעדים חברתיים-כלכליים 53

אספקת קרקע למגורים כאמצעי לשינוי מבנה האוכלוסייה בעיר 53

אספקת קרקע למגורים כאמצעי לשיפור הבסיס הפיננסי של העיר 55

אספקת קרקע לתעשייה כאמצעי לשינוי פרופיל התעסוקות בעיר 61

אספקת קרקע למלונאות ונופש כאמצעי לשיפור הבסיס הכלכלי של העיר 67

אספקת קרקע למוסדות ציבור כאמצעי לביסוס מעמד העיר 72

חלק ב': <u>השפעות צפויות על העיר ירושלים</u> 73

פרק 4: השפעות אפשריות של הסיפוח על פיתוחה של ירושלים 74

מדיניות של פיתוח ירושלים 74

מדיניות אודות כיווני התפתחות 74

תכניות אב כביטוי למדיניות עירונית 76

השפעה צפויה של ההרחבה על השכונות הותיקות 78

השפעות על מרכז העסקים הראשי 81

השפעות גיאו-פוליטיות 84

סיכום ההשפעות 86

פרק 5: ההשפעות של הסיפוח על תדמיתה של ירושלים ועל הנוף הסובב אותה 87

השפעתה של הצעת הפיתוח על תדמית קיימת ורצויה של העיר והאזור 89

גבולות 89

שבילים ודרכים 90

אזורים 91

ניתוח ההשפעות הצפויות מהסיפוח 92

סיכום ההשפעות 95

חלק ג': <u>השפעות צפויות על המועצה האזורית מטה יהודה</u> 97

פרק 6: השפעות על המערכת המוניציפלית של מטה יהודה 98

תיאור המועצה האזורית ומקומו של השטח המיועד לסיפוח 98

השפעות על הבסיס הפיננסי של מטה יהודה 99

הפסד מיסים נוכחי ועתידי ממגורים 99

אבדן הכנסות משימושים שאינם למגורים 102

אבדן הכנסות מפיתוח לקיט ונופש 103

השינוי בנטל ההוצאות ובאספקת שירותים עקב הסיפוח 105

אבדן השקעות 107

הגדלת עומס פרעון מלוות 108

יחסי גומלין פיננסיים עם ירושלים 109

הערה בענין מצבה הפיננסי של מבשרת ציון 110

סיכום ההשפעות 110

פרק 7: השפעות צפויות של הסיפוח על משק החקלאות והתייירות 113

ענפי החקלאות 113

ענף המטעים 115

ענף הלול 115

ענפי חקלאות אחרים 116

מקורות הכנסה אחרים 116

פיתוח התייירות והמלאכה 117

נזקים צפויים של הסיפוח לחקלאות ותייירות 118

נזקים של הסיפוח בטווח הארוך 119

דמות הכפר המודרני בעתיד 120

פרק 8: השפעות צפויות על מערכת החינוך והתרבות 122

מערכת החינוך האזורית 122

תיאור המערכת הקיימת 122

התארגנות חדשה של מערכת החינוך באזור 126

השפעות צפויות מאובדן האוכלוסייה עקב הסיפוח 127

השפעות על מערכת החינוך 127

השפעות הנובעות מאובדן כמותי של אוכלוסיית התלמידים 127

השפעות על איכות מערכת החינוך באזור 129

השפעות על מערכת התרבות 133

השפעות הצפויות מאובדן השקעות ונכסים במערכת החינוך 134

השפעות הצפויות משינוי מעמד מוניציפאלי 136

סיכום 136

פרק 9: השפעות חברתיות על ישובים וקהילות 138

השפעות חברתיות על היישובים המיועדים לסיפוח 138

מושב אורה 138

מושב עמינדב 141

מושב בית זית 142

מוצא 143

הקשר עם מקבלי ההחלטות 143

משקל חברתי-פוליטי של היישובים המיועדים לסיפוח 144

השפעה על שיתוף הפעולה בין הסקטור היהודי לערבי 144

סיכום ההשפעות החברתיות על ישובים וקהילות 145

חלק ד': <u>הערכת ההשפעות</u> 147

פרק 10: שיקולים לאומיים ותכנוניים 148

תקדים לאומי של סיפוח ישובים כפריים פעילים 148

משמעות במישור של תכנון ארצי 149

השלכות גיאו-פוליטיות לאומיות 150

סיכום ההשלכות הארציות 151

פרק 11: הערכת ההשפעות 152

אמות מידה להערכת ההשפעות 152

שיקולים מנחים בקבלת החלטה 163

עיקרי הטיעון של מטה יהודה 163

נספח א': רשימת המרואיינים 165

נספח ב': מפת שימושי קרקע מוצעים באזור המוצע לסיפוח בהצעת עיריית ירושלים 167

נספח ג': מפת אתרים קיימים ומוצעים באזור המוצע לסיפוח בהצעת עיריית ירושלים 168

רשימת מקורות 169

רשימת לוחות ואיורים

חלק א'

איור מס' 1: יעדים ויעדי משנה של יוזמת ירושלים 17

פרק 2

לוח מס' 1: סיכום קיבולת הבנייה למגורים במרחב ירושלים ועתודות לעתיד 23

לוח מס' 2: סיכום עתודות קרקע למגורים בשכונות ותיקות (גוש בנוי מרכזי+ שיכונים במערב העיר) בניה חדשה 33

לוח מס' 3: קיבולת הבנייה למגורים (יח"ד) בשכונות החדשות שנבנו בירושלים ועתודות לעתיד 34

לוח מס' 4: סיכום קיבולת הבנייה למגורים בשכונות ואתרים חדשים המתוכננים בירושלים 34

לוח מס' 5: גודל אוכלוסיה חזוי במיצוי עתודות קרקע בירושלים לפי חלופות אפשריות בחלוקה לקבוצות אוכלוסייה 39

פרק 3

לוח מס' 1: שטח וקיבולת לשימושי הקרקע המוצעים בתכנית הרחבת גבולות ירושלים 48

לוח מס' 2: כושרה של התכנית להשיג את קיבולת המגורים המוצעת (יח"ד) 51

לוח מס' 3: התפלגות תוספת יח"ד לפי צפיפויות הבינוי המוצעות בתכנית הרחבת הגבולות 52

לוח מס' 4: התפלגות ההכנסות מארנונה בפועל לפי מקור ההכנסה 1987/88 56

לוח מס' 5: הכנסה עצמית מיח"ד בממוצע לשנה בירושלים, בהתפלגות לפי שכונות (ש"ח לשנת המס 1987/88) 58

לוח מס' 6: מאזן תקציבי באחזקת שכונות עירוניות בירושלים על בסיס הכנסות מארנונה מול הוצאות 1987/88) 60

לוח מס' 7: אתרי תעשייה קיימים ומתוכננים בירושלים ושטחי ריצפה בהם 65

לוח מס' 8: נתוני היצע וביקוש בענף המלונאות בירושלים בהשוואה לתל-אביב, 1988 68

לוח מס' 9: יוזמות מלונאות ונופש בתכנית ירושלים החופפות ליוזמות מקומיות 70

פרק 4

לוח מס' 1: מאזן הגירה כולל ובתוך ירושלים בחלוקה לפי שכונות 1983-1988 80

פרק 6

לוח מס' 1: הפסד של הכנסות מארנונה למגורים לשנת 1990 ואמדן ההפסד משטחים מתוכננים (בערכים נומינלים נוכחיים) 100

לוח מס' 2: הפסד של הכנסות מארנונה לשימושים שאינם מגורים, 1990 102

לוח מס' 3: אומדן הפסד של הכנסות מארנונה הצפויות מפיתוח באזור הפיתוח על פי תכניות העבודה) 103

לוח מס' 4: ההשקעות העיקריות בשירותים מוניציפליים באזור 107

פרק 7

לוח מס' 1: אמצעי הייצור באזור המוצע לסיפוח 114

פרק 8

איור מס' 1: מערכת ההשפעות והתוצאות הנובעות מכך 123

לוח מס' 1: בתי הספר שבתחום המועצה האזורית מטה יהודה ומאפייניהם, תש"ן 125

לוח מס' 2: התפלגות המועסקים מחוץ למשק לפי משלח יד ואזור גיאוגרפי, תשמ"ג 130

לוח מס' 3: התפלגות האוכלוסייה בגיל 15+ לפי רמת השכלה ואזור גיאוגרפי, תשמ"ג 131

לוח מס' 4: שיעורי תלמידים שנגשו לבחינות הבגרות והעוברים את הבחינות במחזורי השנים תשמ"ז-תשמ"ט, ביה"ס הרי יהודה 132

פרק 11

לוח מס' 1: אמות מידה להערכת חומרתן של השפעות צפויות 153

לוח מס' 2: הערכת ההשפעות על ירושלים 156

לוח מס' 3: הערכת ההשפעות על מטה יהודה (השפעות על בסיס פיננסי ועל אספקת שירותים) 159

לוח מס' 4: הערכת ההשפעות על מטה יהודה (השפעות על שירותי חינוך ותרבות) 160

לוח מס' 5: הערכת ההשפעות על מטה יהודה (השפעות משקיות - חקלאות ותיירות) 161

תקציר המסקנות

תקציר זה מסכם את התכנים שתוארו בפרקים ושל המסקנות אליהן הגענו בכל פרק בנפרד. לא נציג כאן את כל המסקנות אלא רק את המרכזיות מביניהן. התקציר אינו כולל נתונים לביסוס הממצאים. לשם זאת יש לקרוא את הדו"ח עצמו.

מטרת עבודת ההערכה

מטרת עבודה זו היא להעריך את יוזמת עיריית ירושלים לסיפוח חלקים ממטה יהודה. החלק הראשון מוקדש להערכת כושרה של התכנית המוצעת להשיג את יעדיה. החלק השני של הדו"ח מוקדש לחיזוי ולהערכה של ההשפעות הצפויות אם יבוצע הסיפוח על נושאים נבחרים הנוגעים למדיניות הפיתוח של ירושלים כיום ובעתיד ועל תדמיתה הפיסית של העיר. החלק השלישי מוקדש לבדיקת השפעותיה של תכנית הסיפוח על המועצה האזורית מטה יהודה, ישוביה ותושביה.

לא מקובלת עלינו ההנחה של דוברי העיריה לפיה ניתן לקבל החלטות על עתידה של העיר לחמישים שנה, כדבריהם, על פי החומר שהוגש ועל סמך הנימוקים שהוגשו בדבר צרכיה של ירושלים. העבודה, שיוזמיה מציגים כ"בדיקת פוטנציאל" בלבד, חסרה שני שלבים חשובים, שהם יסודותיה של כל עבודה תכנונית: בדיקת חלופות והערכת השפעות.

בהיעדר בדיקות אלה מטעם העירייה, נאלצנו לספק להן תחליף כמיטב יכולתנו, במגבלות שניצבו לפנינו בדבר גישה לחומר הנמצא בידי עיריית ירושלים ובזמן המצומצם שעמד לרשותנו. מטרתנו לא היתה לספק תשובות חד-משמעיות, אלא להעלות את השאלות הראויות למענה ולהצביע על הכיוונים הראויים לבדיקה.

כושרה של הצעת הסיפוח להשיג את יעדיה

הגדרת היעדים ואופן הערכתם

המטרה המרכזית של יוזמי התכנית היא להוסיף עתודות קרקע לשטח הנוכחי של העיר אשר יאפשרו השגת שני יעדי-על מוצהרים:

1. שמירה על המאזן הדמוגרפי יהודי-ערבי בגבולות העיר, כפי שהוגדר בעבר בהחלטות הממשלה

2. הרחבת הבסיס הפיננסי של העירייה וחיזוק הבסיס הכלכלי תעסוקתי של העיר.

שני היעדים קשורים ביניהם ביעדי משנה המהווים אמצעים להשגת יעדי העל. ביצוע יוזמת העירייה יתבסס על בנית כ-23,000 יח"ד למשיכת אוכלוסייה חזקה מבחינה כלכלית, פיתוח תעשיות מדע ומלונאות, והרחבת בסיס המיסוי של העירייה. יעד משנה נוסף, על פי עמדות העירייה, הוא אספקת צרכים לאומיים הדורשים שטח להקמת מוסדות ציבור.

כדי להעריך את יעדי ירושלים שאלנו בשלב הראשון שתי שאלות עיקריות: האחת, האם נוצר מצב חדש בנושא הדמוגרפי המצדיק שינוי במדיניות כפי שהוא מוצג ביוזמה בדבר הרחבת הגבולות; והשניה, באיזו מידה תואמים פרטי היוזמה המוצעת את יעדי העיר ואת התכניות הארציות, האזוריות והעירוניות. בשלב השני בדקנו את עצם נחיצותה של היוזמה כפתרון בלעדי להשגת שני היעדים, בחנו את כושרה של התכנית להשיגם, ושאלנו אם אפשר להשיגם בדרכים חלופיות.

לאחר בדיקה של הנתונים, עלה ספק בדבר עצם קיומה כיום של הבעיה הדמוגרפית כבעיה מרכזית בירושלים. כמו כן עלה ספק אודות אופן הגדרת הבעיה הכלכלית וחומרתה לאור תפקידה המיוחד של העיר כבירה בעלת תכונות מיקומיות ותנאים פיסיים מיוחדים.

לא מקובלים עלינו חלק מההנחות, החישובים וההערכות באשר להיקף פוטנציאל הפיתוח של השטח המיועד לסיפוח ובאשר להנחות בדבר מידת הביקוש החזוי והאטרקטיביות למיקום מגורי אוכלוסייה חזקה או למיקום תעשיה באזור זה. לא שוכנענו שפתרון הרחבת גבולה הפיסי של העיר הוא התשובה לבעיותיה החשובות של העיר כיום או לתקופה הניתנת לאמידה.

איזון דמוגרפי - בעיה בספק

השמירה על רוב יהודי בעיר ירושלים היא בבחינת יעד לאומי. בתחילת שנות ה-70 התקבלה החלטת ממשלה שקבעה כי המאזן הדמוגרפי בירושלים צריך להישמר ביחס של 28% אוכלוסיה לא-יהודית לעומת 72% אוכלוסיה יהודית. פעולות הממשלה שנעשו בנושא זה מאז ועד היום נעשו על מנת לשמור על איזון זה.

תוצאות ניתוח הנתונים אינן תומכות בהנחות העירייה באשר לחומרת המצב והצורך היום לנקוט בצעד דרסטי. על פי הערכתנו, יעד שמירת האיזון הדמוגרפי בירושלים כפי שהוגדר בעבר על ידי מקבלי החלטות בדרג ארצי, הושג בעבר ומושג היום. יתר על כן: המגמות המתרחשות כיום של גידול טבעי באוכלוסייה היהודית עקב העלייה ואופי ההגירה הפנים-אזורית של האוכלוסייה הירושלמית, יש בהן כדי להפיג את החשש בדבר הפרת האיזון הדמוגרפי. לבסוף, בדיקת עתודות הקרקע הקיימות כיום לעומת גדלי אוכלוסייה שונים מראה שניתן להשיג יעדי איכלוס גדולים מאלו שצויינו על ידי העירייה אף ללא הרחבה.

סיפוח האזור המערבי עלול להקשות על השגת המאזן הדמוגרפי בתחום המטרופולין

התנגדותה של ירושלים לפיתוח במרחב נוגדת תהליכי התפתחות טבעיים ופרבור באזורים אורבניים בישראל ובארצות אחרות, ועלולה להיות לה השפעה שלילית על מאזן האוכלוסייה במרחב. הנסיון להילחם בתהליכים טבעיים אלה על ידי הרחבת גבולות העיר ובליעת הפרברים פנימה עלול להביא לתוצאה הפוכה. במקרה כזה קיים חשש כי חלק מהאוכלוסייה הרוצה לצאת מהעיר אך מוכן להישאר במרחב (כשליש מהעוזבים כיום) יעבור ליישובים ולערים המרוחקים מחוץ לתחום המטרופולין של ירושלים. הסיפוח יפגע במאזן הכללי של האוכלוסייה היהודית באזור ירושלים, ובאפשרות להציע צורות חיים מגוונות לאלו העוזבים את העיר אך המעדיפים להתיישב בקרבתה.

יעדי קליטת העלייה הריאליים יושגו טוב יותר בגבולות הקיימים

אחד הנימוקים המוצגים על ידי ירושלים להרחבת שטח העיר מערבה הוא הצורך שלה לספק בו דיור לעולים שיגיעו לעיר. לא מקובלת עלינו עמדה זו, אשר ממנה משתמע כאילו דחיית יוזמת הסיפוח תפגע במימוש של היעד הלאומי של קליטת עלייה בעיר. מימצאינו מראים שגישתה של העירייה בנושא זה מוטעית מהטעמים הבאים:

1. יעד הקליטה כפי שהגדירה העירייה אינו תואם את המדיניות המוצהרת ברמה הארצית לפיה ירושלים אמורה לקלוט בין 9% ל-12% מהעולים.

2. משמעותה של קליטת 30% מהעולים בעיר לא נבדקה לעומק. לפי מדיניות זו, ובהנחה שמדובר בעלייתם של כמיליון עולים, יהיה על העיר להיערך לקליטת 300,000 עולים בעשור הקרוב. התוצאה תהיה שינוי מרחיק לכת של אופי העיר, והבאתה אל סף של גודל שיעורר קשיים בניהול העיר, וספק אם המדיניות הארצית תתמוך בירושלים כה גדולה.

3. שני יעדי האיכלוס אשר מציעה עתה העירייה עבור שטח הסיפוח - משיכת אוכלוסייה חזקה וקליטת עולים - הם יעדים המתחרים זה עם זה במידה מסוימת. כל אחד מיעדים אלה לחוד, לא יושג במידה המירבית לה מצפה העירייה.

4. בניית שכונות מגורים לעולים בתנאים הפיסיים של שטח הסיפוח דווקא תייקר את קליטת העלייה, וספק אם המוסדות הלאומיים המתקצבים, והעולים עצמם, יהיו מעוניינים בכך.

לאור הנאמר למעלה אנו מעריכים שהסיפוח של השטח המוצע על ידי ירושלים לא יקדם את יעד קליטת העלייה אלא יערים בפניה קשיים של עלות נוספת ושל אובדן הזדמנויות עדיפות בתוך הגבולות הקיימים.

פיתוח בתוך הגבולות הקיימים הוא אפשרי ועדיף

לאור הנאמר למעלה, מן הראוי שהעירייה תנצל את הגל הבא של הביקוש למגורים ותתעל פוטנציאל זה אל שטח השכונות או בצמוד להן באזור מרכז העיר. בנושא זה סקרנו את האפשרות לבסס את הפיתוח העתידי של ירושלים על ידי התחדשות ומיחזור קרקעות בשכונות הותיקות בירושלים וכן על הרחבתן של שכונות קיימות על ידי בנייה בשטחים הנמצאים בשיפוליהן המנועים מפיתוח כיום עקב מגבלת קו הגובה. תהליך זה דורש שינויים תכנוניים כגון העלאת צפיפות בינוי בתכניות קיימות, חלוקה חדשה, וכדומה. אמנם, חלופה זו דורשת תהליך של שינוי תכניות סטטוטריות, העלול להיות תהליך ממושך שיתפרס על שנים רבות וידרוש בקרה תכנונית קפדנית, אולם היא אינה בהכרח קשה יותר מאשר המאמץ התכנוני שידרש בפיתוח שטח הסיפוח במערב.

גישה כמו זו שהוצעה לעיל תביא לפתרון שתי בעיות בבת אחת: הגדלת רזרבות הקרקע למגורים בעיר ומתן שהות לעיר לאמץ מדיניות של פיתוח המבוססת על התחדשות

והתפתחות. תהליך זה אופייני היום לערים מודרניות בעולם המערבי הדלות ברזרבות קרקעיות. במובן מסוים, יוזמת ירושלים לפתרון בעיותיה על ידי התרחבות, מהווה נסיגה. היא מתעלמת מבעיות שנוצרו בגלל מדיניות זהה בעבר הלא רחוק.

הרחבת הבסיס הפיננסי והכלכלי של העיר לא תושג באופן משמעותי על ידי הסיפוח

כושרה של תכנית הרחבת הגבולות להשיג את יעדיה בתחום הכלכלי והפיננסי מוגבל מהסיבות הבאות:

- האפשרות לערוך שינוי במבנה האוכלוסייה העירוני מוגבלת עקב כושר המשיכה המצומצם של ירושלים לאוכלוסייה המוכנה לשלם מיסים עירוניים גבוהים.

- יכולתה של תכנית ההרחבה לקלוט באזור הסיפוח מספר גדול של עולים מוגבלת כאמור לעיל עקב עלות הפיתוח והצפיפויות שעליהן מבוססת ההצעה.

מסקנות בדבר השגת יעדים

תכנית ההרחבה של ירושלים לאור יעדיה הביאה אותנו למסקנות הבאות:

1. ההרחבה לא תשפר באופן משמעותי את הבסיס הפיננסי של העירייה ואולי אף תזיק לו.

2. קיים פער גדול בין הפוטנציאל הקרקעי המוערך על ידי מכיני ההצעה לבין הפוטנציאל שהוערך על ידינו. מימצא זה מטיל ספק בתרומתה של ההצעה להרחבת הגבולות לפיתוח העיר לעומת חלופות אחרות בעיר.

3. קיימות עתודות קרקע לא מנוצלות למגורים, תעשייה ותיירות בתוך העיר אשר עונות על הביקוש הקיים כיום בעיר.

השפעה על ירושלים

כיוון הצמיחה מערבה יזיק לפיתוח העיר

בדיקתנו מראה שבהעדפת הצמיחה בכיוון מערבה עיריית ירושלים חוזרת על עקבותיה ומאמצת מדיניות שהתאימה לתנאים בהם העיר היתה מחולקת, על אף שהתנאים היום שונים. התכנית גם נוגדת את צרכיה העכשוויים של העיר ואת מדיניותה לעודד פיתוח והתחדשות בשכונות שסביב מרכז העיר ולחזק את ליבת העיר. לדעתנו, ביצוע מדיניות ההרחבה מערבה תצמצם את האפשרות לתקן את הנזק שנגרם בעבר לליבת העיר עקב הקמתן של השכונות וערי הלווין בשוליה החדשים של העיר. במובן מסוים, תהיה ההשפעה הצפויה של התכנית המערבית על הליבה דומה להשפעות הפיזור בעבר, אולם עלולות להיות לה השפעות שליליות מעבר לכך.

עיריית ירושלים שמה מזה שנים רבות דגש רב במדיניותה על חיזוק מרכז העסקים הראשי של העיר. כדאיותן של השקעות עצומות אלה תהיה בסכנה אם תפוזר האנרגיה הכלכלית של תושבי העיר על פני אתרי מסחר ושירותים נוספים, או אם אזורי המגורים שיפותחו יהיו בעלי זיקה תחבורתית לשירותי מסחר זולת המע"ר. ניתן לשער שלתכנית ההרחבה יהיו השלכות שליליות על כושר משיכתו של המע"ר מארבעה היבטים: ראשית, אתרי המגורים החדשים יהיו ממוקמים באזור שבו הגישה לתל-אביב נוחה, הן במונחי קירבה גיאוגרפית, והן במונחים של נגישות קלה לכביש הארצי. שנית, אם תימשך העליה בקצב הנוכחי, צפוי לקום גורם משיכה נוסף בין ירושלים לתל-אביב. לתושבי האזור המערבי יהיו מוקדי קניות זמינים נוספים בעלי נגישות גבוהה, הכרוכים בנסיעה קצרה של כעשרים דקות. שלישית, פיתוח בכיוון מערב עשוי לחזק מרכזי משנה המוקמים כיום בירושלים, על חשבון המע"ר. רביעית, לאט לאט נחזה בתזוזה נוספת של מרכז הכובד של ירושלים מערבה, על ידי העברתם ה"טבעית" של חלק מתפקידי מרכז העיר הנוכחי, לשוליים המערביים של העיר, בכיוון הירידה לשפלה.

המסקנה היא שהסיפוח יוביל לדחיפה חזקה יותר של כוח קניה לכיוון אזור השפלה והחוף, להקטנת כושר התחרות של המע"ר הנוכחי, ולחיזוק מרכזי המשנה. עידוד צמיחה אורבנית במערב לא רק שתסכן את פיתוחה הפיסי של ליבת העיר, אלא גם את מעמד העיר בטווח הארוך.

לסיפוח עלולות להיות השפעות גיאו-פוליטיות בלתי רצויות

לסיפוח המוצע עלולות להיות השלכות לגבי יחסי יהודים וערבים, הן במישור העירוני, והן במישור הלאומי. במישור העירוני, הסיפוח עלול להביא לשינוי בדפוסי המגורים הנוכחיים של ערביי ירושלים. עקב החלשת המרכז בעקבות הסיפוח, עשויים תושבים ערבים להתחרות עם בעלי עסקים על שכירות או קניה של יחידות הדיור המתפנות.

אנו צופים שלסיפוח לכיוון מערב יהיו השלכות גיאו-פוליטיות גם במישור הלאומי, המתייחס למעמדה של ירושלים כלפי סביבתה הערבית. גבולות הסיפוח כפי ששורטטו על ידי עיריית ירושלים, משאירות את שלושה היישובים הערביים של מטה יהודה מחוץ לשטח המסופח, וסמוך לגבול החדש. עד כה, בצד המערבי, היה לירושלים "גבול יהודי" של מועצה אזורית מטה יהודה. אם יאומץ הסיפוח בגבולות המוצעים, "תרכוש" לעצמה ירושלים צד נוסף בגבולה ההיקפי, שמעברו השני נמצאים ריכוזים של אוכלוסייה ערבית. ה"חלון היהודי" יוקטן, על כל המשמעות שעלולה להיות לכך במישור הבינלאומי ובמישור של בטחון פנים.

הסיפוח יפגע בתדמיתה הפיסית של ירושלים ובנוף ממערבה

בהערכת ההשפעה הצפויה של הסיפוח עולות שתי שאלות: האחת, על איזו ירושלים רצוננו לשמור והשניה, האם התכנית המוצעת שומרת ומבטיחה את המשך קיומה של אותה ירושלים. ניתוח התדמית הפיסית הקיימת והצפויה לאחר הסיפוח של האזור במערב איפשר לנו לקבוע את הדברים הבאים:

1. ההצעה אינה מאמצת במלואם עקרונות נכונים של פיתוח פיסי אשר היו עד כה הבסיס למדיניות השמירה על ציביונם של גבולות העיר לעומת האזור.

2. הפיתוח המוצע ממוקם בצורה שאינה תואמת את גבולה הטבעי של העיר. הפיזור יטשטש את חדותו של הגבול בין אזור הבמה למורדות ההר שבמערב.

3. ביצועה של ההצעה יגרום לתחילתם של תהליכי פיתוח אשר בטווח הארוך יגרמו לאובדן ייחודו החזותי של אזור מערב העיר שבו ממוקמת הכניסה החשובה לעיר.

4. בגלל אופיה ה"לא גמור" של ההצעה, היא מהווה מסמך אשר אישורו עלול לגרום לתהליכי זחילת פיתוח לא רצויים, אשר יגרמו בעתיד לאובדן תדמיתו של אזור כפרי ירוק המהווה רקע וגבול לעיר החומה.

השפעותיו החזויות של הסיפוח על מטה יהודה

ההצעה להרחבת הגבולות אינה עוסקת ככל בהשפעות והשלכות שיהיו לסיפוח המוצע על תושבי מטה יהודה, ומן הסתם לא שקלו מגישי התכנית השפעות אלה בעת שהכינו את הצעתם. הדו"ח שהגישה ירושלים מניח כאילו מצידו השני של גבול ירושלים ישנן רק קרקעות, ללא תושבים, ישובים, קהילות, רשויות מקומיות, השקעות וזהויות.

צפויות השפעות שליליות על המערכת המוניציפלית

בניתוח ההשפעות החזויות של הניתוק המוצע על המערכת המוניציפלית - בסיסה הפיננסי ומערך השירותים הניתנים על ידה - מצאנו שמשקלם של ארבעת היישובים והשטחים הנלווים שינותקו, אם תאומץ הצעת ירושלים, עולה בהרבה על משקלם האריתמטי. מדובר בניתוק של ישובים שהם בין החזקים מבחינות רבות בין ישובי המועצה, ובסיפוח של שטחי קרקע שהם עידית לפיתוח עתידי. לסיפוח יהיו השפעות לא מבוטלות על האיזון הכלכלי והחברתי של מערכת היישובים המאוגדים במועצה.

לניתוק של ארבעה ישובים חזקים יהיו השפעות על הבסיס הפיננסי של המועצה. מטה יהודה נוהגת מדיניות של סבסוד אופקי כדי לאזן פערים חברתיים: ההכנסות מיישובי ההר החזקים משמשות בחלקן לתמיכה ביישובי השפלה החלשים על ידי כך שההכנסות כולן נכנסות לקופה אחת ומשמשות את המועצה למימון צרכים של היישובים כולם. בנוסף להכנסות ממגורים, עסקים, מסחר ושרותי תשתית שתאבד המועצה, יאבדו גם הכנסות צפויות מפיתוח לקיט ונופש.

באופן כללי, שירותי המועצה יקרים עקב הפיזור הרב של היישובים, ועקב המרחקים הגדולים. מסקנתנו היא שאף שצפוי חיסכון מסוים באספקת השירותים, הרי חיסכון זה יהיה קטן, ולא יהיה שקול כנגד חלקם היחסי של היישובים המיועדים לסיפוח בסך כל תקבולי הארנונה. הסיבות לכך נעוצות בצורך לקיים מנגנון שירותים ליתר ישובי המועצה, שהחסכון בו יהיה שולי. עלות ניהול השירותים שתספק המועצה לאחר הסיפוח, תהיה גבוהה יותר לנפש מאשר במצב הנוכחי.

הסיפוח המוצע יביא לאובדן של השקעות כלכליות שהמועצה כבר השקיעה באזור. עם הקטנת אוכלוסיית המועצה האזורית, יגדל עומס פרעון המלוות על יתר האוכלוסייה, ולכך תהיה משמעות תקציבית לא מבוטלת, נוכחית ועתידית.

הסיפוח יגרום נזק רב לחקלאות ולבסיס המשקי של היישובים שיסופחו

הסיפוח ייעוד מחדש של שימושי הקרקע המשתמעים ממנו ישפיעו על המערכת המשקית של האזור המסופח ועל אזור המועצה בכללותה. ההשפעה תתבטא באובדן אמצעי יצור קיימים ובאובדן יוזמות כלכליות, הנמצאות בשלבי פיתוח או תכנון. תוצאות הסיפוח יתבטאו בטווח הארוך באובדן של שטחי חקלאות ותיירות ושל השקעות שנעשו בתשתית חקלאית שלא ניתן יהיה לנצלם יותר. האובדן הישיר יגרם משינוי מעמד הקרקע המהווה היום אמצעי לייצור חקלאי, מאובדן מכסות יצור חקלאיות אחרות, ומאובדן של קרקעות בעלות פוטנציאל פיתוח תיירותי או פעילות מלאכה לאוכלוסייה המקומית. בטווח הקצר, תכניות הסיפוח גורמות היום ויגרמו בעתיד ליצירת תנאים סביבתיים אשר יקשו על המשך קיום פעילות חקלאית באזור עירוני, או ליצירת מצב של חוסר וודאות מתמשך וכל המשמעות השלילית מהדבר. הסיפוח המוצע הוא אובדן כולל ומוחלט של ישות, זהות, אמצעי יצור ובסיס הכנסה של היישובים, ושל עבר ועתיד משותפים של המתיישבים.

הסיפוח יגרום נזק קשה למערכת החינוך של המועצה

להרחבת גבולות ירושלים על פי התכנית המוצעת תהיה השפעה שלילית על מערכת החינוך והתרבות של המועצה האזורית, ובמידה רבה תגרום נזק קשה למערכת העוברת בתקופה האחרונה שינויים וארגון מחדש. הנזק יבוא לידי ביטוי בחמישה מישורים:

1. שיבוש המערך האירגוני של שירותי החינוך באזור.

2. הפחתת סף אוכלוסית השירות יבטל את האפשרות לשפר את ההיצע של מסלולי לימוד.

3. פגיעה באיכות וברמה שתגרם מניתוק האוכלוסייה החזקה של ארבעה היישובים מהמערכת הקיימת ובעקבות זאת, ירידה ברמת החינוך באזור.

4. פגיעה במבנה פעילויות התרבות והקטנת אוכלוסיית המשתתפים מתחת לסף המאפשר מתן שירות יעיל.

5. אובדן נכסים והשקעות רבות שנעשו בשנתיים האחרונות במערכת החינוך.

הסיפוח יגרום לפירוק חברתי של קהילות מובילות במועצה

בטיעוניה מציגה עיריית ירושלים את עניין היישובים המיועדים לסיפוח כאילו מדובר ביישובים שעברו תהליכי עיור מובהקים, ושקיומם הנפרד אינו אלא בבחינת מותרות. בדיקתנו העלתה שהמצב לאשורו הוא הפוך: שלושה המושבים המיועדים לסיפוח נמנים דווקא עם המושבים הפעילים יותר מהממוצע בישראל. לשלושה אלה ולמוצא זהות קהילתית והסטורית מובהקת, וביניהם מיוצגים ערכים קהילתיים-חברתיים ייחודיים. אחת ההשפעות החריפות ביותר והבלתי הפיכות שיביא הסיפוח לטווח הקצר והארוך הוא הרס צפוי של ארבע קהילות חיות, אשר תושביהן בחרו באופן מודע לגור בכפר, ובמקרה של שלושה המושבים - בחרו באורח חיים בעל היבט שיתופי. מרבית תושבי ארבעה היישובים, וכן הנציגים הנבחרים של ארבעתם, מתנגדים באופן ברור ונחרץ לסיפוח לירושלים. כמו כן הגענו למסקנה חד משמעית שלא ניתן למנוע את פירוקן ההדרגתי - או המהיר - של הקהילות בתור קהילות, ולא יועילו הבטחות וחסיונים למיניהם, שתוקפן המשפטי והמעשי נראה לנו בספק רב.

לתקדים של סיפוח ארבעה ישובים חיים על תושביהם, ארגוניהם וכלכלתם, ישנה גם משמעות לאומית, הראויה לבחינה זהירה על ידי ועדת החקירה ועל ידי מוסדות התכנון הארציים.

סיכום ההשפעות על מטה יהודה

על פי מימצאינו מהערכת ההשפעות על מטה יהודה, צפויות השפעות שליליות קשות למדי בכל אחד מארבעה המישורים שבדקנו, הן לטווח הקצר והן לטווח הארוך, ולעומתן צפויות מעט מאוד השפעות חיוביות. ניתוק של ארבעה ישובים חזקים יביא נזק למערכת המוניציפלית - לבסיסה הפיננסי ולמערכת השירותים שהיא מפעילה; יחליש את הבסיס המשקי בחקלאות, בתיירות ובנופש של היישובים שיסופחו ושל היישובים הסמוכים ויפגע במקורות הפרנסה של תושביהם; יגרום לערעור חמור של מערכת החינוך המסתמכת במידה רבה על שירותים הממוקמים באזור שיסופח; יביא להרס המערכות החברתיות של ארבעה יישובים כפריים פעילים; ויגרום צער רב לשלושה דורות של תושביהם אשר בחרו באורח חיים כפרי, השקיעו בו שנות עמל רבות, ועומדים על זכותם להמשיך בו.

פתיחה

עירית ירושלים יזמה את רעיון הרחבת גבולותיה כלפי מערב, והפנתה בקשה לשר הפנים להתחיל בהליכי הבירור לקראת הפעלת סמכויותיו בהקשר זה. מועצה אזורית מטה יהודה מצאה את עצמה נאלצת להתגונן ופנתה אלינו כדי לסייע לה במשימה זו. מבדיקה ראשונית שערכנו בטרם הסכמנו להיענות לבקשתה של מטה יהודה עלה, כי לנוכח מגבלותיו של החומר הכתוב שהגישה עיריית ירושלים, ולנוכח אופייה התקדימי ומרחיק הלכת של הבקשה לסיפוח, לא יוכל תהליך קבלת ההחלטה של הוועדה ושל שר הפנים להיות שלם ללא* בחינה מעמיקה של השלכות הסיפוח**, וללא ייצוג מקצועי של עמדתה של מטה יהודה.

חשוב להדגיש את ההבדל בין מצבה של מטה יהודה למצבה של ירושלים: מתפקידה של האחרונה היה ליזום תהליך של תכנון שיגדיר יעדים, יבחן חלופות שונות להשגתם, ויוכיח לוועדה, שהפתרון של סיפוח הוא אמנם נחוץ, והוא הטוב ביותר במאזן אינטרסים כולל. זאת, לפי הערכתנו, עיריית ירושלים לא עשתה. לעומת זאת, תפקידה המתגונן של מטה יהודה מצטמצם **בהערכה** של תכניתה של ירושלים, ובעיקר - בהצבעה על **ההשפעות** הצפויות מאימוצה. אם נוכיח שהיוזמה אינה הפתרון היחיד או הטוב ביותר, ואם נראה שהיוזמה תביא השפעות שליליות חמורות, מלאנו בכך את תפקידנו והעברנו את נטל ההוכחה חזרה לירושלים. תבוא היא היוזמת לוועדת החקירה, ותוכיח שתכניתה אמנם נחוצה, טובה, ושמאזן האינטרסים בין ירושלים ליישובים שסביבה מצדיק החלטה כה מרחיקת לכת כסיפוח של חמישה יישובים פעילים ו-30,000 דונם.

---

* **הערה בדבר מינוח:** התלבטנו בדבר המינוח המתאים לתיאור יוזמת ירושלים. אנו מודעים לרגישותה של הוועדה למונח "סיפוח", והעדפתה למונחים אחרים כמו "הרחבת גבולות" (ראה פרוטוקולים מיום 8.3.90, 29.3.90, 2.8.90 ועוד). לאחר מחשבה וניתוח לשוני, החלטנו שלא ניתן להימנע משימוש במונח "סיפוח" משום שאין לו תחליף הולם, שהרי "הרחבת גבולות" הוא מונח הגזור מנקודת השקפתה של ירושלים, ואילו עבור מטה יהודה, המונח המקביל צריך להיות "הצרת גבולות". למען האיזון, החלטנו להזדקק מפעם לפעם גם למונח "סיפוח", שהוא גם המונח הנכון מבחינה משפטית כאשר מדובר בשינוי ארגוני-פורמלי לפיו גוף או אזור שהיה בעבר ישות ארגונית-משפטית עצמאית (או חלק ממנה) מצורף באופן פורמלי ליישות משפטית-ארגונית אחרת.

** אף שמבשרת ירושלים לא כלולה במטה יהודה, התייחסנו אליה, כמובן, בניתוח מידת השגת היעדים הצפויה לתכנית הסיפוח, ובדיון על השפעות הסיפוח על ירושלים. מאידך, לא עסקנו בהשפעות הצפויות ישירות על מועצה מקומית מבשרת ירושלים ועל תושביה משום שלא נתבקשנו לעסוק בנושא זה.

לפיכך, דו"ח זה בנוי לא **כתהליך תכנון** המציע פתרונות חלופיים כוללים - הללו אינם מתפקידה של מטה יהודה - אלא כתהליך של **הערכת השפעות**, הדומה לתהליך שבו נערכים תסקירי השפעה על הסביבה. תהליך זה כולל חמישה שלבים שעל פיהם בנוי דו"ח זה:

1. זיהוי והגדרת הבעיה או הבעיות שאותם רוצה יוזמת ירושלים לפתור,
2. בדיקה באשר לנחיצותה ותועלתה של יוזמת הסיפוח לעומת דרכים אחרות לפתרון הבעיות,
3. זיהוי השפעות והשלכות נלוות שצפויות להיגרם עקב הסיפוח על מערכות שונות של העיר, ושלא קיבלו ביטוי ושקלול בהנמקה שנתנה ירושלים ליוזמת הסיפוח,
4. זיהוי השפעות והשלכות של הסיפוח על מועצה אזורית מטה יהודה - הן על האזור והיישובים שיסופחו והן על יתר מטה יהודה,
5. הערכה מסכמת של המימצאים באשר לנחיצותה של היוזמה והשפעותיה הצפויות.

נדגיש שמשימתה של עבודה זו היא <u>להעריך את ההשפעות</u> הצפויות של תכנית הסיפוח, ואין היא מתיימרת לעסוק בקבלת החלטות או בתכנון; הללו הם מטלותיה של ועדת החקירה ושל גופי התכנון המוסמכים.

הדו"ח בנוי ממבוא ומארבעה חלקים:
חלק א' - יעדי ירושלים והערכת כושרה של תכנית הסיפוח להשיגם
חלק ב' - השפעות צפויות על העיר ירושלים
חלק ג' - השפעות צפויות על המועצה האזורית מטה יהודה
חלק ד' - הערכת ההשפעות.

בראשיתו או בסופו של כל חלק או פרק, כללנו סיכום קצר של מימצאים. סיכום כולל של המימצאים מופיע בתקציר.

אנו תקווה שדו"ח זה יסייע לוועדת החקירה ולשר הפנים לקבל תמונה מקיפה יותר ומדוייקת יותר של השלכותיה של יוזמת הסיפוח ויועיל להם בקבלת החלטותיהם.

בעריכת עבודה זו הזדקקנו לשיתוף פעולה מצד אנשים רבים. זכינו לעזרתם הנדיבה של נציגי ציבור, אנשי מקצוע ובעלי תפקידים, שנאותו להעשיר אותנו בידיעותיהם ובשיקול דעתם, וסיפקו לנו מקורות מידע חשובים. רשימת שמותיהם מופיעה בנספח. נפעמנו מתושבי מטה יהודה, מאהבתם וממחויבותם לאזור. תודתנו נתונה לכולם.

פרק 1: מבנה העבודה

פרק זה מציג את דרך העבודה שאימצנו להערכת הצעתה של עיריית ירושלים. ראשית, נבחן את החומר הכתוב שהגישה עיריית ירושלים ונעריך את מידת התאמתו לשמש כבסיס לקבלת החלטות על ידי הוועדה ושר הפנים. לאחר מכן נציג את מבנה העבודה הנוכחית ואת שיטת הבדיקה, ונסכם את תמצית המסקנות.

תכנית ההרחבה כבסיס לקבלת החלטות

בחומר שהוגש אין מידע מספיק לקבלת החלטה

הצורך בדו"ח הנוכחי נובע בחלקו מאופיים של המסמכים שהגישה עיריית ירושלים לבסוס בקשתה לספח שטחים במערב.

הצעת עיריית ירושלים להרחיב את העיר מעבר לגבולה המערבי (ראה מפות בנספחים ב' ו-ג'), מהווה שינוי משמעותי מתפישות הפיתוח של העיר בעבר ובהווה. היוזמה חורגת מתכניות ארציות, אזוריות ועירוניות קיימות, ונוגדת את עמדתם של חלק מגורמי הפיתוח הלאומיים. היינו מצפים, שבבואה של רשות מקומית לתבוע שינוי כה מרחיק לכת, היא תציג בדיקה מקיפה של הקשר בין השינוי למדיניות קיימת, תנתח באופן יסודי את השלכותיו הצפויות, ותבחן חלופות שונות בדבר הכיוון הרצוי לפיתוח העיר. במקום זאת, הסבר העיריה באשר לסיבת השינוי כפי שהוא משתמע ממסמכי היוזמה, נסוב סביב ניתוח הפוטנציאל של השטח המיועד לסיפוח כדרך למילוי אחר צרכים-לכאורה של העיר. המסמכים והדוברים לא מסבירים צרכים אלה באופן שיטתי וממצה. ההשפעות הצפויות של ההרחבה המוצעת על חלקיה הנוכחיים של העיר ועל איזור הסיפוח עצמו, אינן זוכות כלל לטיפול במסמכים שהוגשו. ממצב זה משתמע שהעיריה לא נתנה משקל רב לשיקולים אלה בעת שגיבשה את הצעתה להרחבת הגבולות.

לא מקובלת עלינו ההנחה של דוברי העיריה לפיה ניתן לקבל החלטות על עתידה של העיר לחמישים שנה, כדבריהם,[1] על פי החומר שהוגש ועל סמך הנימוקים שהוגשו בדבר צרכיה של ירושלים. העבודה חסרה שני שלבים חשובים, שהם יסודותיה של כל עבודה תכנונית: בדיקת חלופות והערכת השפעות.

---

1. פרוטוקול דיוני ועדת החקירה מיום 8.3.90, עמ' 30.

בהיעדר בדיקות אלה מטעם העיריה, נאלצנו לספק להן תחליף כמיטב יכולתנו, במגבלות שניצבו לפנינו בדבר גישה לחומר הנמצא בידי עיריית ירושלים ובזמן המצומצם שעמד לרשותנו. מטרתנו לא היתה לספק תשובות חד-משמעיות, אלא להעלות את השאלות הראויות למענה ולהצביע על הכיוונים הראויים לבדיקה.

מבדיקת החלופות שערכנו מצאנו, לפחות לכאורה, שקיימות חלופות פחות מכאיבות העומדות באילוץ הפוליטי, עונות על יעדי העיריה, ובחלקן מתבססות על מדיניות פיתוח קיימת. על פי דעתנו, יש מקום לבדוק חלופות אלה באופן יסודי לפני קבלת החלטה על שינוי גבולות העיר.

הבדיקות שערכנו בדבר ההשפעות הצפויות על ירושלים מצביעות על חשש רציני שהרחבת הגבולות המוצעת תביא להשפעות שליליות בנושאים חשובים המהווים כיום עמודי תווך במדיניות העירונית של ירושלים, כמו חיזוק מרכז העיר וייחסה לאזור המטרופוליטני הסובב אותה.

ההסבר בדבר כיוון ההרחבה אינו עקבי ואינו מספק

אחת מהנחות היסוד של התכנית היא שיש להימנע מלהתמודד עם האפשרות להרחיב את שטח השיפוט לכיוונים שבהם יש צורך בסיפוח שטחים מעבר לקו הירוק.[1] מצד שני, אין ויתור מוחלט על אופציות אלו, ולהפתעתנו, נקבע במפורש בתכנית כי יבדקו אופציות נוספות במסגרת "פרויקט נפרד".[2] יתר על כן: התכנית להתרחב לכיוון מערב אינה נראית ליוזמים עצמם כתכנית הטובה ביותר, כפי שהתבטא מהנדס העיר: "אם תיאורטית ירושלים היתה צריכה לבדוק את עצמה להיכן היא רוצה באמת להתפשט הרי זה יהיה לא דווקא במערב. מי שמכיר את האזורים הצפוניים יודע שיש בהם פוטנציאל הרבה יותר גדול, אבל לא מדברים על זה".[3]

אין בכוונתנו להביע דעה בדבר השאלות הפוליטיות העומדות מאחורי המגבלה לבחון את כיוון ההרחבה למערב בלבד. אנו מעלים נושא זה משום שניתן ללמוד ממנו על דרך החשיבה העומדת מאחורי תכנית העיריה.

---

1. ראו הסברים בפני ועדת הגבולות בישיבתה מיום 8.3.90, כפי שהושמעו על ידי דוברים שונים, לדוגמה מר ברסלע, בעמ' 29.

2. ראו מסמכי תכנית הגבולות, עמ' 5 סעיף 32.

3. אהוד תייר בהרצאה שנשא בפני "פורום של אגודת האדריכלים בירושלים", שנערך ב-18.1.90.

דרך התייחסותה של העירייה אינה עקבית או שלמה. על אף ההנחיה הפוליטית, אין ולא היתה מניעה לבדיקת חלופות נוספות כאמצעי להערכה של החלופה היחידה. אם הממצאים היו מראים את יתרונותיה, הדבר היה מחזק את ידי יוצריה ואם מראים את חסרונותיה, הדבר היה מאפשר למקבלי ההחלטות לשקול את עלות אישורה ולאור זאת להחליט אם לקבלה אם לאו. מגבלות העבודה שנעשתה, אם כן, אינן נובעות מהאילוץ הפוליטי אלא מצורת ההכנה. סמכויותיה של ועדת החקירה אמנם הוגבלו לבחינת אפשרויות הרחבת הגבול לכיוון מערב בלבד, אולם הבסיס העובדתי עליו צריכים להתבסס שיקוליה של הועדה לא הוגבל.

שלוש מסקנות בדבר הליכי התכנון משתמעות מהנאמר לעיל ודורשות דיון:

1. ההכנה שנערכה על ידי העירייה היא חלקית. היא לא בדקה חלופות כחלק מפתרון הבעיה התכנונית. הדו"ח אינו מהווה תכנית במובן של תהליך של חשיבה תכנונית אלא "בדיקת פוטנציאל" בלבד.

2. העבודה שנערכה אינה מתייחסת למדיניות קיימת באשר לכיוון הפיתוח ואינה מסבירה את התפנית שהיא מבטאת.

3. בדיקת ההשפעות הצפויות מהרחבת הגבולות, אינה כלולה בהצעה. לפיכך, הדו"ח אינו מהווה בסיס הולם לקבלת החלטה בדבר אישורה או דחייתה של יוזמת הסיפוח.

לפי דעתנו, מגבלותיו של החומר שהגישה ירושלים, בהיותו "בדיקת פוטנציאל" לעומת תהליך תכנון, ובהיעדר בדיקות של חלופות והשפעות צפויות מביצוע ההרחבה, הופכים את החומר למסמך שאינו מתאים כבסיס לקבלת החלטה שקולה על ידי הוועדה.

מבנה הדו"ח

מטרת עבודה זו היא להעריך את יוזמת עיריית ירושלים לסיפוח חלקים ממטה יהודה. החלק הראשון מוקדש להערכת כושרה של התכנית המוצעת להשיג את יעדיה. הבדיקה התיחסה בשלב הראשון לקשר שבין יוזמת עיריית ירושלים למדיניות פיתוח קיימת בעיר ובמרחבה. בשלב השני בדקנו את עצם נחיצותה של היוזמה כפתרון בלעדי להשגת היעדים, בחנו את כושרה של התכנית להשיג, ושאלנו אם אפשר להשיג בדרכים חלופיות.

החלק השני של הדו"ח מוקדש לחיזוי ולהערכה של ההשפעות הצפויות, אם יבוצע

הסיפוח, על נושאים נבחרים הנוגעים למדיניות הפיתוח של ירושלים כיום ובעתיד. ועל תדמיתה הפיסית של העיר. זיהינו השפעות אפשריות על הגירה פנימית בין שכונות העיר, על מרכז העיר, ועל הבטים גיאו-פוליטיים הכרוכים ביחסי יהודים-ערבים בעיר.

החלק השלישי מוקדש לבדיקת השפעותיה של תכנית הסיפוח על המועצה האזורית מטה יהודה, ישוביה ותושביה. הצבענו על השלכות מוניציפליות, השלכות משקיות, השלכות על שירותי החינוך והשלכות חברתיות.

החלק האחרון מציג הערכה מסכמת של ההשפעות הצפויות ומציג בקצרה את עיקרי המסקנות. מטרתן לסייע לוועדה לראות נכונה את מכלול ההשפעות הצפויות ולהגיע להחלטה בדבר המדיניות הרצויה. את עצם השקלול בין יעדים והשפעות מחד, ובין השפעות מסוגים שונים, מאידך, אנו משאירים, כמובן, לחברי הוועדה.

מקורות המידע

במגבלות הזמן והנגישות לנתונים, הסתמכנו בעבודה זו בעיקר על ידע הקיים במקומות שונים, שאותו עיבדנו וניתחנו בהתאם לצרכי הבדיקה, ומעט על איסוף נתונים ראשוני. מקורות המידע היו משלושה סוגים: הסוג הראשון הוא ראיונות עם רשימה ארוכה של בעלי תפקידים ונציגי ציבור במישור הארצי, מחוזי, עירוני ובמטה יהודה. רשימת המתראיינים כלולה בנספח א'. המקור השני כולל מידע שנתפרסם במקומות שונים - דו"חות של למ"ס, דו"חות של עיריית ירושלים, מטה יהודה, מחקרים ומסמכים אחרים. רשימתם כלולה אף היא בנספח. המקור השלישי הוא ניתוח של שטחים, שיפועים ונוף שביצענו בהסתמך על מפות של השטח המיועד לסיפוח ומפות של מרחב ירושלים.

חלק א'

יעדי ירושלים והערכת כושרה

של תכנית הסיפוח להשיגם

חלק א

יעדי ירושלים והערכת כושרה של תכנית הסיפוח להשיגם

עיריית ירושלים הגדירה את הבעיה המרכזית בפיתוחה של העיר לטווח חמישים השנים הבאות, כמתן מענה לצרכיה הדמוגרפיים והכלכליים הנוכחיים והעתידיים. הנחת יוזמי תכנית הסיפוח היא שהגדלה כיום של שטח העיר מערבה על ידי צירוף חמישה ישובים ושלושים אלף דונם קרקע לשטח העיר, יהיו הפתרון המתאים לבעיה. פתרון זה מוצע על ידי משרד מהנדס העיר והחברה הכלכלית לפיתוח ירושלים כהכרחי, מיידי, וכחלופה בלעדית לריפוי חוליה הנוכחי של העיר כפי שהוגדר על ידם.

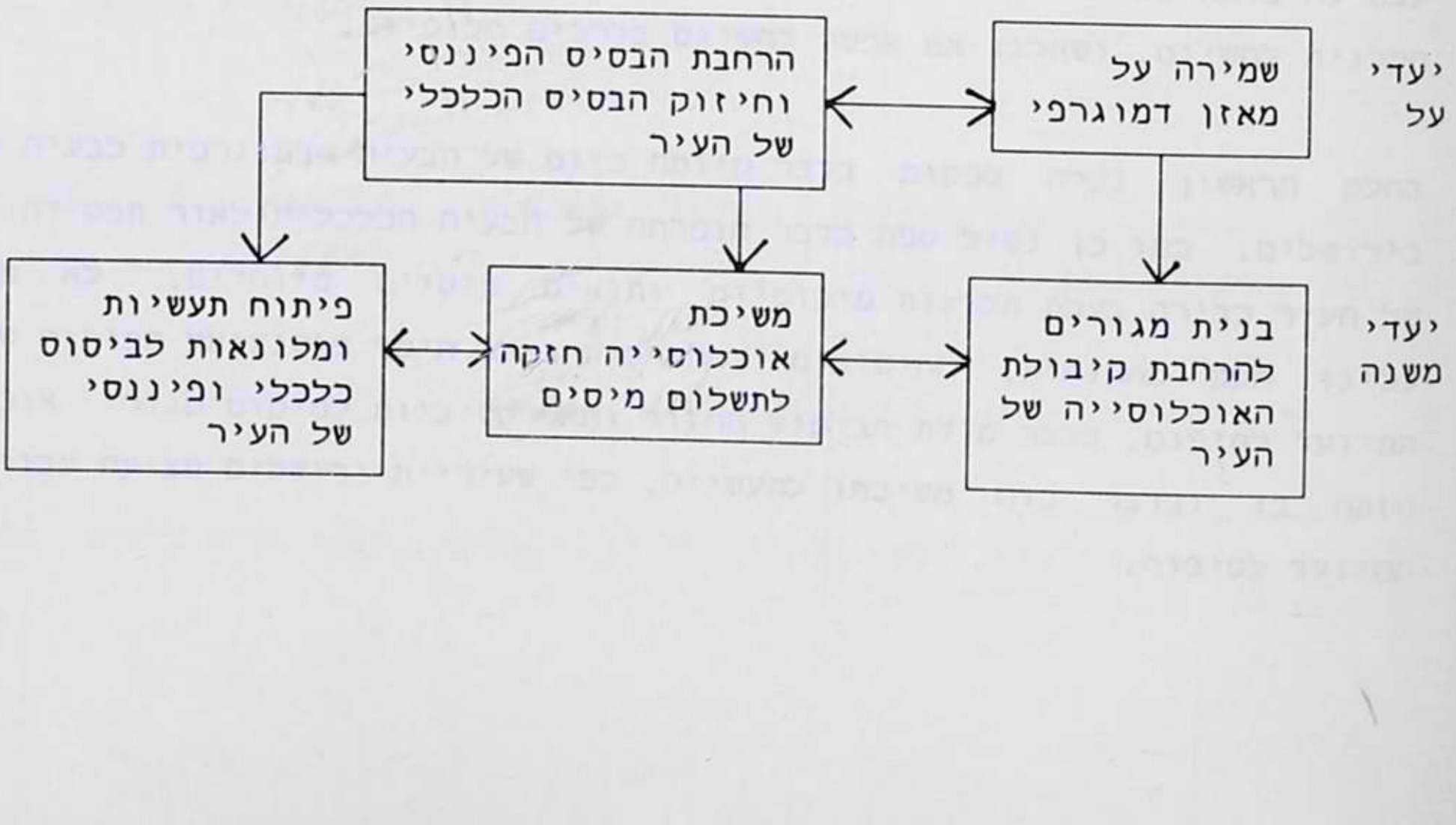
המטרה המרכזית של יוזמי התכנית היא להוסיף עתודות קרקע לשטח הנוכחי של העיר אשר יאפשרו השגת שני יעדי-על מוצהרים:

1. שמירה על המאזן הדמוגרפי יהודי-ערבי בגבולות העיר כפי שהוגדר בעבר בהחלטות הממשלה

2. הרחבת הבסיס הפיננסי של העירייה וחיזוק הבסיס הכלכלי תעסוקתי של העיר.

שני היעדים קשורים ביניהם ביעדי משנה המהווים אמצעים להשגת יעדי העל. ביצוע יוזמת העירייה יתבסס על בנית כ-23,000 יח"ד למשיכת אוכלוסייה חזקה מבחינה כלכלית, פיתוח תעשיות מדע ומלונאות, והרחבת בסיס המיסוי של העירייה. יעד משנה נוסף, על פי עמדות העירייה, הוא אספקת צרכים לאומיים הדורשים שטח להקמת מוסדות ציבור. את הקשר בין יעדי עיריית ירושלים ניתן להראות כמוצג באיור 1:

איור 1: יעדים ויעדי משנה של יוזמת ירושלים



לפי עמדת היוזמים, האמצעים להשגת היעד הדמוגרפי בירושלים, קשורים ביצירת עתודות קרקע אשר יספקו בעיקר את צרכי האוכלוסייה היהודית. התכנית להרחבת הגבולות מבוססת על תרחיש לפיו הגדלת שטח העיר במערב ובניית מגורים באיכות גבוהה, ימשכו אוכלוסייה חזקה מבחינה כלכלית אשר תגור באזור. פיתוח השטח גם יאפשר לאוכלוסייה כזו לעבוד בתעשיות עתירות מדע אשר יוקמו בו.

היוזמה מבוססת על מספר הנחות חשובות אשר יש לבדקן:

א. שאין לירושלים בגבולותיה הנוכחיים עתודות קרקע לבינוי מגורים בהיקף שיאפשר שמירה על מאזן דמוגרפי יהודי ערבי,

ב. שחולשתה הכלכלית של העיר, כפי שתוארה על ידי העירייה, נובעת גם מחוסר רזרבות קרקע לתעשייה ותיירות,

ג. שסוג הפיתוח המוצע והמשתמע מהפעילויות הצפויות יוסיף וישפר את הבסיס הפיננסי של קופת העירייה ובסיסה הכלכלי-תעסוקתי של העיר,

ד. שליוזמה המוצעת תהינה השפעות חיוביות ושהן תעלנה בקנה אחד עם מדיניות עירונית קיימת בחלקים אחרים של העיר.

חלק זה, הראשון בדו"ח, מוקדש להערכת כושרה של התכנית המוצעת להשיג את יעדיה. הבדיקה התיחסה בשלב הראשון לקשר שבין יוזמת עיריית ירושלים למדיניות פיתוח קיימת בעיר ובמרחבה. בשלב זה נשאלו שתי שאלות עיקריות: האחת, האם נוצר מצב חדש בנושא הדמוגרפי הדורש שינוי מדיניות כפי שהוא מוצג על ידי דוברי עיריית ירושלים, והשניה, באיזו מידה תואמים פרטי היוזמה המוצעת את יעדי העיר, ואת התכניות הארציות, האזוריות והעירוניות הנוגעות לנושא. בשלב השני בדקנו את עצם נחיצותה של היוזמה כפתרון בלעדי להשגת שני היעדים, בחנו את כושרה של התכנית להשיגם, ושאלנו אם אפשר להשיגם בדרכים חלופיות.

בחלק הראשון נעלה ספקות בדבר קיומה כיום של הבעיה הדמוגרפית כבעיה מרכזית בירושלים. כמו כן נטיל ספק בדבר חומרתה של הבעיה הכלכלית לאור תפקידה המיוחד של העיר כבירה בעלת תכונות מיקומיות ותנאים פיסיים מיוחדים. לא מקובלות עלינו חלק מההנחות, החישובים וההערכות בדבר היקף פוטנציאל הפיתוח של השטח המיועד לסיפוח, בדבר מידת הביקוש החזוי והאטרקטיביות למיקום מגורי אוכלוסייה חזקה בו ובדבר כוח משיכתו לתעשייה, כפי שעיריית ירושלים מציעה עבור האזור המיועד לסיפוח.

פרק 2: האם דרושה הרחבת גבולות כדי לקדם את יעדי האוכלוסייה של ירושלים?

פרק זה בוחן את יעדיה המוצהרים של ירושלים בנושאי האוכלוסייה: מאזן דמוגרפי בין יהודים לערבים ומדיניות קליטת עלייה. מטרתנו לבדוק באם הצרכים שעליהם הצביעה ירושלים להצדקת יוזמת הסיפוח, הם אמנם צרכים חיוניים ובני השגה.

מדיניות השמירה על מאזן דמוגרפי יהודי ערבי

השמירה על רוב יהודי בעיר ירושלים היא בבחינת יעד לאומי. בראשית שנות ה-70 התקבלה החלטת ממשלה שקבעה כי המאזן הדמוגרפי בירושלים צריך להישמר ביחס של 28% אוכלוסייה לא יהודית לעומת 72% אוכלוסייה יהודית. כל פעולות הממשלה שנעשו מאז ועד היום נעשו על מנת לשמור על איזון זה. לשם כך הושקע מאמץ גדול בבנית השכונות.

עמדת ירושלים

על פי הנתונים שנתפרסמו, המאזן נשמר פחות או יותר עד היום. אולם, לדברי מהנדס העיר, מאחר שירושלים הערבית מתפקדת כאזור מטרופוליטני, הגלעין מושך אוכלוסייה וכיום, להערכתו, יש לחצי הגירה של אוכלוסייה לא יהודית מחוץ לעיר, אל תוכה[1]. על פי הערכת העירייה, המצב חמור מאחר שהשטחים ממזרח, מצפון ומדרום לעיר רובם אינם בבעלות יהודית. בחלק מן האזורים האלה נוצר רצף של אוכלוסייה ערבית בתוך ומחוץ לשטח השיפוט. מבחינה אורבנית מטרופוליטנית, רצף זה מהווה מקשה אחת, ומשקלה של אוכלוסייה זו גדול יותר מאשר משקפים נתוני הסטטיסטיקה הרשמיים.

על פי ניתוח זה, חוששת עיריית ירושלים שהאיזון לא יישמר בעתיד ותחול בעיה בביצוע מדיניות הממשלה. לפיכך קבעה העירייה שדרושה הרחבת תחום השיפוט במיוחד לכיוון המערב, בתקוה שהרחבה זו תספק עתודות קרקע לטווח ארוך לביסוסה היהודי של ירושלים ותאפשר לאזן את משקל האוכלוסייה היהודית בעיר (קמחי 1989).

---

1. אהוד תייר בהרצאה שנשא בפני "פורום אגודת האדריכלים בירושלים" ביום 18.1.90.

שלוש הנחות משתמעות מיוזמת ירושלים:

1. היעדים במדיניות האוכלוסין שנקבעו על ידי גופים ארציים, אזוריים ועירוניים בעבר אינם מושגים ולא יושגו, ועל כן יש צורך בהערכות חדשה.
2. מגמות השינוי בהגירה והגידול הטבעי בשנים האחרונות מהווים סיכון לאיזון הדמוגרפי.
3. חל שינוי בפוטנציאל קיבולת הקרקע של העיר אשר אינו מאפשר השגת היעד הדמוגרפי.

המסקנה העולה מתוך ניתוח הנתונים שנציג להלן אינה תומכת בהנחות העירייה. הערכתנו היא שהיעד של שמירת האיזון הדמוגרפי בירושלים כפי שהוגדר בעבר על ידי מקבלי ההחלטות, הושג בעבר ומושג גם היום. יתר על כן: המגמות המתרחשות כיום של גידול טבעי באוכלוסייה היהודית עקב העלייה, ואופי ההגירה הפנים-אזורית של האוכלוסייה הירושלמית, יש בהן כדי להפיג את החשש בדבר הפרת האיזון הדמוגרפי. לבסוף, בדיקת עתודות הקרקע הקיימות כיום לעומת גדלי אוכלוסייה שונים מראה שניתן להשיג יעדי איכלוס גדולים מאלו שצויינו על ידי העירייה אף ללא ההרחבה.

.

מדיניות האוכלוסייה באזור ובעיר על פי התכנית הארצית לתפרוסת האוכלוסייה

מתכנני מדיניות תפרוסת האוכלוסייה בישראל דנו בשאלה של גידול מתאים לאוכלוסיית העיר ירושלים והאזור סביבה. תכנית המתאר הארצית לתפרוסת אוכלוסיית מדינת ישראל בת שבעה מיליון תושבים לשנת 2010 (1985)[1], מייעדת את ירושלים לשמש כקוטב גידול ובהתאם לכך, נקבעו לה שיעורי גידול גבוהים. על מנת לשמור על משקלה כבירת ישראל, מציעה התכנית את החלופות הבאות:

1. הרחבת העיר לקיבולת מגורים של 800,000 תושבים.
2. הקמת שלוש-ארבע ערי לווין במרחב המטרופולין שתקלוטנה 100,000 יהודים.
3. שילוב של שתי החלופות.

התכנית אינה מעדיפה אחת משלוש החלופות הנ"ל אלא משאירה גמישות תכנונית לדרגים מחוזיים ומקומיים. על פי החלופות המוצעות, גודלה של ירושלים ינוע בין 800,000-700,000 נפש, כאשר הסף הנמוך מבוסס על הערכה באשר לפוטנציאל הקרקע של ירושלים. ב-1985 לא אישרה הממשלה את התכנית הארצית מתוך הנימוק שיש בה הטיה כלפי מעלה.

---

1. לתכנית אין תוקף חוקי משום שטרם אושרה על ידי הממשלה, אך מוסדות התכנון נוהגים בדרך כלל על פיה.

מניתוח מדיניות אוכלוסייה ארצית באזור אנו מסיקים:

1. שהדרג הארצי של מקבלי ההחלטות לא פסל את האפשרות שיעד האוכלוסיה יושג באזור המטרופוליטני.
2. מיכסת ירושלים עם 800,000 נפש כיעד אוכלוסייה ריאלי נחשבה כמוטה כלפי מעלה.
3. טווח גידול עירוני של 730,000 היה מקובל בעיקר בגלל התאמתו אז לעתודות הקרקעיות של העיר.

מדיניות האוכלוסייה בתכניות המקומיות

לירושלים תכנית מתאר מקומית בתוקף משנת 1959 ושינויים רבים כטלאים לה. ב-1968 הוכנה תכנית מתאר חדשה שנגנזה. ב-1975 הוכנה תכנית מתאר אשר אושרה על ידי מועצת העירייה (8.7.77) והוגשה לדיון בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה. הליכי אישורה שם נפסקו. אף שהתכנית לא אושרה, מבחינה מעשית, עקרונותיה הינחו את מדיניות הפיתוח של העירייה בשנים האחרונות. בדברי ההסבר לתכנית זו נאמר כי במסגרת השטח המוניציפלי העירוני מצויות רזרבות קרקע נוספות שניתן ליעדן למגורים ל-650,000 נפש, ואפשר להעלות את קיבולת האוכלוסייה האפשרית אל מעבר ל-700,000 תושבים כנדרש.

על פי תכנית הרחבת הגבולות, יעד האוכלוסייה של ירושלים הוא להגיע לגודל עיר בת 800,000 נפש (עתודות קיימות 707,000 ועתודות בהרחבה 91,000 נפש, סה"כ 798,000 נפש). גודל זה הוא הסף העליון בתכנית הארצית שלא התקבל על ידי הממשלה. הוא גם שונה ממדיניות אוכלוסייה עירונית של 700,000. מסקנתנו היא שההרחבה מהווה חריגה משמעותית מהמדיניות הארצית והעירונית באשר לתפרוסת האוכלוסייה.

העילה לשינוי מדיניות - שמירה על איזון דמוגרפי

העילה החשובה ביותר לשינוי במדיניות בדבר גודלה הרצוי של ירושלים אינה נובעת מניתוח גודלה האידיאלי של העיר. ניתוח כזה לא הוצג בתכנית הרחבת הגבולות. לו הוצג היה אולי מכוון את תשומת הלב לחשיבה תכנונית כוללנית החסרה עתה. העילה לשינוי במדיניות נעוצה ביעד של שמירת האיזון הדמוגרפי היהודי-ערבי בעיר. נעלה שלוש שאלות בסוגיה זו:

1. האם קיימת הסכמה בדבר נשוא האיזון: העיר או המרחב?

2. האם ישנה נסיגה או התקדמות בהשגת היעד כפי שירושלים מגדירה אותו?

3. עד כמה נחוצה, או מתאימה, ההרחבה כאמצעי לטיפול בבעיה הדמוגרפית?

מדיניות המצדדת בשמירת מאזן בתחום המרחב המטרופוליטני

מדיניות משרד הבינוי והשיכון[1] גורסת, שיעדי האוכלוסייה באזור חייבים להיות מיושמים היום בתחומי המרחב כולו ולא בתחומי העיר בלבד. מדיניות זו רואה חשיבות רבה ביצירת מטרופולין יהודי במרחב. על פי דעה זאת, יוזמת ההרחבה של ירושלים מתעלמת מנתוני יסוד המצביעים על מאזן דמוגרפי של 50% לכל אחת משתי האוכלוסיות במרחב, מאזן שהושג בעמל רב. לפי דעה זו, הבעיה הדמוגרפית וכל המשתמע ממנה מבחינה טריטוריאלית בעתיד, קיימת יותר ביחסי גודל האוכלוסייה במרחב המטרופוליטני מאשר בעיר עצמה, משום שבמרחב קיימת דינמיות רבה יותר הנובעת מהפוטנציאל הקרקעי הקל יותר למימוש. דעה זו אינה פוסלת את מדיניות הממשלה לאיזון דמוגרפי בתוך העיר, אלא גורסת שחשיבות הטיפול בבעית האיזון במרחב היא דחופה יותר. היום, מעבר למשמעות הפוליטית-אידיאולוגית שניתן ליחס לעמדה זו באשר לגבולות העתידיים של המדינה, יש מקום גם לבחון עמדה זו מנקודת ראות אוביקטיבית-תכנונית, כך שתתאפשר שמירה על אופציות בתנאים בהם קיימת אי-הסכמה, כבמקרה זה. מדיניות של שמירה על האיזון במרחב כיום מאפשרת גמישות החלטה למקבלי ההחלטות. תפישה זו מעריכה שסיכון אובדן אופציות גדול היום יותר במרחב מאשר בשטח ההרחבה, אך אין היא חוסמת את האפשרות להרחיב את גבולות ירושלים מערבה בעתיד, אם וכאשר יווצר איום ממשי על קיומו של האיזון בעיר.

מדיניות אוכלוסייה עם תפישה מרחבית מהווה זה מספר שנים בסיס לפיתוח מרחב ירושלים. במסגרת זו פותחה חגורת ישובים יהודיים מסביב לעיר בהם נבנו כ-7,500 יח"ד. הקיבולת הסופית ביישובים אלה מוערכת ב-34,000 יח"ד, כלומר עדיין ניתן להקים ביישובים אלה כ-26,000 יח"ד וכך ליצור מרחב יהודי מסביב לעיר בו יתגוררו כ-90,000 תושבים. הנתונים מוצגים בפירוט בלוח מס' 1.

---

1. כפי שהוצגה בראיון שערכנו עם מר שמריהו כהן, מנהל מחוז ירושלים, מיום 9.5.90.

לוח מס' 1: סיכום קיבולת הבנייה למגורים במרחב ירושלים ועתודות לעתיד

שם היישוב	קיבולת יח"ד מתוכננות	מס' יח"ד שנבנו	מס' יח"ד כיום בבניה+ עתודות לבניה בעתיד
מעלה אדומים	11,100	3,000	8,100
בית"ר	8,200	100	8,100=7,500+600
אפרת	3,000	450	2,550=2,050+500
גבעת זאב	2,500	1,000	1,500
אדם	2,000	40	1,960
הר אדר	1,000	350	650
הר שמואל	320		320
מבשרת ציון	5,500	2,600	2,900
סה"כ	33,620	7,540	26,080=24,980+1,100

מקור: בנימין ויייל, משרד הבינוי והשיכון מחוז ירושלים, יולי 1990. הנתונים על מבשרת ציון לא התקבלו ממשרד הבינוי והשיכון אלא נלקחו מהנתונים המובאים בתכנית הרחבת הגבולות לפי קיבולת תכנית המתאר של היישוב.

מדיניות המדגישה את האיכלוס היהודי במרחב הובעה גם על ידי נציג משרד הפנים[1]. לפיה, לירושלים חסר כיום מטרופולין יהודי שיאזן את המטרופולין הערבי. תכנית שהתפרסמה ב-1980 (אפרת) מצדדת בפיתוח אזור מטרופוליטני אשר יקיף את ירושלים בהתיישבות כפרית אשר תכלול מערכת ישובים שיאורגנו בצורת גושי התיישבות שיפוזרו באופן בלתי-שווה על פני המרחב. התכנית באה להשלים את מערכת היישובים החסרה באזור ירושלים ואין בכוונתה להתחרות בעיירות פיתוח או בירושלים.

ב-1984 פירסמה החטיבה להתיישבות של הסוכנות היהודית תכנית רעיונית לכל המרחב המציעה גידול אוכלוסייה בכל האזור ל-750,000-700,000 נפש בשנת 2010. הדגש בתכנית הוא על המרחב ולצורך זה נערך מיון שטחים סביב ירושלים על פי מידת חשיבותם לפיתוח. בתכנית נקבע כי לשטחים שממערב לעיר יש "חשיבות שלילית", כלומר פיתוחם יפגע בהצלחת התכנית (נעים וישראל 1984).

---

1. ראיון עם מר אורי בן אשר, מתכנן מחוז ירושלים (באותה העת) מיום 12.5.90.

מדיניות עיריית ירושלים המצדדת בשמירת מאזן בתחום העיר ירושלים

בניגוד למדיניות המטרופוליטנית הרווחת בין מקבלי ההחלטות בדרג הארצי וההתיישבותי, עמדת העירייה רואה בחיזוק המטרופולין מגמה שלילית אשר באה על חשבון גידול האוכלוסייה בעיר. העירייה חוששת כי מתן עדיפות לפיתוח ערי לווין תעודד את מגמת היציאה של האוכלוסייה מתוך העיר ובכך תקשה על השגת האיזון הדמוגרפי. מימצאים של מחקר אשר בדק את דפוסי ההגירה של האוכלוסייה היוצאת מהעיר בחמש השנים האחרונות, מראים שרק שליש מהעוזבים נשארו לגור במטרופולין ושני שליש עזבו אותו. אלה שנשארו במרחב נוטים להעדיף מקום מגורים הסמוך לעיר והמאפשר תעסוקה ושירותים בעיר (חשין וקמחי, 1989). מתוך נתונים אלה ניתן להסיק שתהליך עזיבת העיר, שהוא בלתי נמנע בנתוני ירושלים הקיימים, זוכה לצמצום בשליש על ידי קיומה של האופציה להישאר במרחב ירושלים.

התנגדותה של ירושלים לפיתוח במרחב, נוגדת תהליכי התפתחות טבעיים ופרבור באזורים אורבניים בישראל ובארצות אחרות, ועלולה להיות לה השפעה שלילית על מאזן האוכלוסייה במרחב. הנסיון להילחם בתהליכים טבעיים אלה על ידי הרחבת גבולות העיר ובליעת הפרברים פנימה עלול להביא לתוצאה הפוכה. במקרה כזה קיים חשש כי חלק מהאוכלוסייה הרוצה לצאת מהעיר (כשליש מהעוזבים כיום) יעבור ליישובים ולערים המרוחקים מחוץ לתחום המטרופולין של ירושלים. חשיבותם של היישובים הקיימים באזור המוצע לסיפוח, כמו של ישובים אחרים במרחב, רבה בשמירת חלק מהעוזבים בתחום המטרופולין, במיוחד לנוכח העובדה שאין כיום תכנית להקמה של ישובים עירוניים חדשים סמוכים לעיר. היישוב העירוני היחיד המתוכנן הוא מודיעין שמיקומו מצביע על זיקה אל מטרופולין תל אביב יותר מאשר לירושלים.

במחקר אשר בדק את תיחומו של המטרופולין באזור ירושלים (קמחי, רייכמן ושבייד 1984) טוענים החוקרים כי קרבתה היחסית של תל אביב לירושלים מצמצמת את אזור ההשפעה של ירושלים במערב. לדעתם, כל פיתוח בצד המערבי או דרום-מערבי עלול להתגלות בסופו של דבר כתרומה לחיזוק המרחב של תל אביב ובאר שבע דווקא, ולא לחיזוקו של מרחב ירושלים.

מתוך ניתוח תפישתה של עיריית ירושלים הרואה את בעיית האיזון הדמוגרפי כנוגעת לאיזון בתוך העיר לעומת תפישות המוצאות את שורש הבעיה בפתרון בשטחים במרחב ירושלים, אנו מסיקים את המסקנות האלה:

1. בעיית האיזון הדמוגרפי על ידי הרחבת העיר על חשבון פרבריה במערב נוגדת את מדיניותם של מקבלי החלטות בדרג הארצי והמחוזי שהתיחסו לפיתוח אזור ירושלים.

2. היוזמה לסיפוח ישובים במערב העיר נוגדת תהליכים טבעיים של התפתחות אזורים אורבניים בישראל ובארצות אחרות, וסותרת את יחסי הגומלין וזכות הקיום התפקודית שיש לפריפריה כפרית ועירונית סביב המרכז העירוני.

3. הסיפוח יפגע במאזן הכללי של האוכלוסייה היהודית באזור ירושלים ובאפשרות להציע צורות חיים מגוונות לאלו העוזבים את העיר אך המעדיפים להתיישב בקרבתה.

4. פיתוח מוגבר במערב יחליש את כוח המשיכה של מרחב ירושלים לעומת המרחבים של תל-אביב ובאר-שבע.

מסקנתנו מהטיעונים שהעלינו למעלה היא שיוזמת ההרחבה אינה מדיניות מתאימה להתמודדות עם הבעיה הדמוגרפית בעיר. יתר על כן: כפי שנראה להלן, המגמות הנוכחיות של הדמוגרפיה הירושלמית אינן מעידות על סכנה קרובה של הפרת האיזון הדמוגרפי ואינן מצדיקות צעד דרסטי כמוצע בתכנית הסיפוח.

האם קיימת בעיה דמוגרפית בעיר

הנתונים שיובאו להלן מצביעים על כך כי מגמת גידול האוכלוסייה הלא יהודית בעיר אינה כזו שיש בה כדי להפר באופן משמעותי את האיזון שנקבע כיעד רצוי. מסקנה זו אינה תואמת את העמדה שהציגה עיריית ירושלים בפני ועדת החקירה, לפיה המאזן בין שתי האוכלוסיות (סה"כ - 493.5 אלף תושבים ב-1988) הופר באופן משמעותי. הנתונים מראים שבמקום 73% יהודים לעומת 27% ערבים עומד המאזן עתה על 71.7% לעומת 28.3%. להפרש כזה קשה ליחס משמעות רבה. לטענת ירושלים, המגמה השלילית צפויה להימשך, אלא אם העיר תורחב כמוצע ביוזמת הסיפוח. מהנדס העיר מסביר שקיימים לחצי הגירה של אוכלוסייה לא יהודית אל תוך גלעין העיר מתוך המטרופולין הערבי שהתפתח באזור ירושלים[1].

לפי טענת העיריה, הנתונים הרשמיים אינם משקפים את המציאות והיקף האוכלוסייה הערבית בעיר גדול מאשר מדווח באופן רשמי (קמחי 1989). לא השתכנענו מטענה

---

1. אהוד תייר בהרצאה שנשא בפני "פורום אגודת האדריכלים בירושלים" ביום 18.1.90.

זו: ניתן לבחון את אמיתות הנתונים הרשמיים על ידי בדיקה צולבת של כמה וכמה משתנים, כגון ניתוח השינויים בגודל האוכלוסייה, מגמות הגידול בשיעור הריבוי הטבעי, ומגמות ההגירה של שתי הקבוצות בעיר. משתנים אלה כולם משפיעים על ההיצע וביקוש הדיור בעיר. ניתוח של כלל הנתונים הרשמיים מצביע על מגמות של שיפור ולא על מגמות החמרה בבעיה הדמוגרפית.

משקלה של ירושלים באוכלוסית המדינה

ניתוח נתוני האוכלוסייה הארציים מצביע כי משקלה של העיר ירושלים בכלל אוכלוסיית המדינה נמצא בעליה מאז 1967, לאורך כל התקופה הנסקרת. בשנת 1988, 11% מאוכלוסיית המדינה ו-12.3% מהאוכלוסייה העירונית גרו בירושלים. מגמה הפוכה מזו ניתן לראות במעמדן של תל אביב וחיפה; משקלן בכלל האוכלוסייה נמוך משמעותית מזו של ירושלים ונמצא במגמת ירידה. הנתונים מצביעים ללא ספק על התחזקותה של ירושלים כעיר הגדולה במדינה. זו גם מגמה הנמשכת לאורך כל התקופה, דבר המבסס את הערכתנו לפיה מגמת השיפור במאזן הדמוגרפי אינה אקראית. השינויים שחלו במאזן הדמוגרפי ב-20 השנים מאז איחוד העיר מצביעים על ירידה של 1.6% בלבד במשקלה של האוכלוסייה היהודית מכלל אוכלוסיית העיר. עוד יש לציין שבעשור האחרון הסתמנה מגמה של יציבות במאזן הדמוגרפי המתבטאת בשמירה על יחס קבוע בין שתי האוכלוסיות בעיר. מאז 1980 משקלה של האוכלוסייה היהודית אינו משתנה ועומד על 71.7% לאורך כל התקופה[1].

ריבוי טבעי

שיעורי הריבוי הטבעי של האוכלוסייה הלא יהודית בירושלים נמצאים בירידה לעומת עליה מתונה בשיעורי הריבוי הטבעי בקרב האוכלוסייה היהודית בעיר. באוכלוסייה הלא יהודית ירד שיעור הריבוי הטבעי בעיר מ-37.8 לאלף נפש ב-1978 ל-24.4 ב-1988 ואין לנו בסיס להניח שמגמה זו לא תימשך. באותה תקופה הסתמנה עליה מתונה אך עיקבית בשיעורי הריבוי הטבעי באוכלוסייה היהודית בעיר - מ-20.7 ועד 23.1 לאלף נפש בהקבלה. חשוב לציין ששיעורי הריבוי הטבעי באוכלוסייה היהודית בירושלים גבוה מאוד בהשוואה לזה של האוכלוסייה היהודית בישראל, שבשנת 1988 הגיע ל-13.1 לאלף נפש בלבד. ההסבר לכך טמון בשיעורי הילודה הגבוהים בקרב

---

1. מבוסס על נתונים המתפרסמים בשנתון הסטטיסטי לירושלים 1988.

האוכלוסייה הדתית החרדית המהווה חלק נכבד מאוכלוסיית ירושלים. אין לנו בסיס להניח שמשקלה של אוכלוסייה זו ירד ותרומתה לריבוי הטבעי תפחת.

שיעורי ריבוי טבעי בירושלים לאלף נפש

	1978	1988	% השינוי
יהודים	20.7	23.1	+11.6% עליה
לא יהודים	37.8	24.4	-54.9% ירידה

מקור: שנתון סטטיסטי לירושלים, 1988.

לעומת מגמות הגידול של אוכלוסייה יהודית בעיר, ירידת שיעורי הריבוי הטבעי באוכלוסייה הלא יהודית נובעת בעיקרה מהירידה בשיעור הלידות. השוואת שיעורי הילודה בין האוכלוסייה הלא יהודית בירושלים לאוכלוסייה הלא יהודית בארץ מאפשרת להסביר את התופעה. עד אמצע שנות ה-80 היה שיעור הלידות באוכלוסייה הלא יהודית בעיר גבוה מזה של אותה קבוצה במדינה. משנת 1985 ואילך הצטמצם שיעור הילודה לקבוצה זו באופן ניכר והוא נמוך מהשיעור המקביל במדינה.

תנאי הדיור של האוכלוסייה הלא יהודית

משתנה שלישי המאפשר הערכה של יכולת העיר לשמור על איזון דמוגרפי הוא תנאי הדיור של האוכלוסיות. הערכתנו היא שאחת הסיבות למגמה שצוינה למעלה היא מצוקת הדיור בה נמצאת האוכלוסייה הלא יהודית בעיר. אבחנה זו מבוססת על נתוני צפיפות מגורים וזמינות דירות.

הנתונים הסטטיסטיים הרשמיים מציינים ש-87% מהאוכלוסייה הלא יהודית בירושלים מתגוררים בשמונה תתי-רובע בעיר[1]. מספר יחידות הדיור באזורים אלו בנובמבר 1988 הגיע ל-17,055 והן מהוות 13% בלבד מכלל יחידות הדיור בעיר. זאת לעומת משקלה של האוכלוסייה הלא יהודית מכלל האוכלוסייה בעיר המגיע ל-28%. ניתן

---

1. תתי הרובעים הם: תת רובע 61 - הרובע הנוצרי; תת רובע 62 - הרובע הארמני; תת רובע 64 - הרובע המוסלמי; תת רובע 75 - עסוייה, א-טור, הר הזיתים ואדי אל ג'וז; תת רובע 76 - שיך ג'ראח, דרך שכם, באב א-זאהרה והמושבה האמריקאית; תת רובע 71 - בית חנינה, שיכוני נוסייבה, שועפאת וכפר עקב; תת רובע 81 - ואדי חילווה, כפר סילואן, ראס אל עמוד ואבו תור; תת רובע 82 - ערב א-בוחרה, אום ליסון, צור באהר, אום טובא, בית צפאפה ושרפת.

להסביר, באופן חלקי, נתון זה בשוני שבגודל משק בית ממוצע בין שתי האוכלוסיות בעיר, שבשנת 1988 היה 5.8 נפשות באוכלוסייה הלא יהודית בהשוואה ל-3.5 נפש באוכלוסייה היהודית[1]. גורם נוסף הוא צפיפות הדיור הגבוהה במגזר הלא יהודי אשר אחת מסיבותיה היא המחסור בדירות. בשנת 1988 התגוררו 7,300 משקי בית לא יהודים בצפיפות של מעל ל-3 נפשות לחדר, שהם שליש ממספר משקי הבית בקבוצת אוכלוסייה זו. לעומתם רק 1,600 משקי בית יהודיים גרו בצפיפות מקבילה והם מהווים 1.6% בלבד מכלל משקי הבית היהודיים בעיר[1]. נתונים אלה מצביעים ללא ספק על מצוקת דיור חריפה בקרב האוכלוסייה הלא יהודית בעיר, אשר כפי שנפרט בהמשך, דוחפים חלק ממנה לצאת אל מחוץ לעיר על מנת למצוא פתרונות דיור.

התחלות בניה

ניתוח מגמות התחלות הבניה לאורך זמן אינו מצביע על שיפור ברווחת הדיור בקרב האוכלוסייה הלא יהודית. בשנים 1984-1988 נרשמו כ-640 התחלות בניה של דירות מגורים בכל שמונה תתי-הרובע. בממוצע היו 130 התחלות בנייה. לעומת זאת, סך כל התחלות הבניה בעיר עמד על 7,825 יח"ד בין 1984-1988 וכ-1,565 דירות בממוצע לשנה[2]. הפיגור בשיפור תנאי הדיור של האוכלוסייה הלא יהודית התבטא במספר התחלות בנייה נמוך ועמד על 8.1% בלבד מסך כל ההתחלות הבנייה בעיר. באותה עת עמד משקלה של האוכלוסייה הערבית על 28% מכלל אוכלוסיית העיר[2].

שיפור תנאי הדיור בסקטור הערבי אינו תלוי בזמינות של קרקע, אלא באישור תכניות סטטוטוריות עבור השטחים הפנויים המצויים בבעלות פרטית ערבית בעיר. לדברי יועץ ראש העיר לענייני ערבים[3], עיקר רזרבות הקרקע של האוכלוסייה הערבית מצויות בחלק הצפוני של העיר. על שטחים אלו הוכנה תכנית מתאר המאפשרת הקמתן של 7,500 יח"ד. היא אמורה להיות מוגשת בקרוב לדיון בוועדה מקומית. הערכתו של היועץ היא שיעבור זמן רב עד אשר התכנית תאושר ועד שיוכנו לה תכניות מפורטות ויוצאו היתרי בניה. עתודות קרקע נוספות מצויות בתכניות מפורטות אשר יזמה עיריית ירושלים לעיבוי הבנייה בכפרים הערביים שהפכו לשכונות עירוניות.

---

1. מבוסס על נתונים המתפרסמים בשנתון סטיסטי לירושלים 1988.

2. הנתונים על התחלות בנייה שהוצגו לעיל מבוססים על דיווחים רשמיים. ייתכן שחלק מהביקוש לדיור מסופק על ידי בניה לא חוקית שאין בידינו נתונים על היקפה. על אף החשיבות בהכללתה בהערכת מצב הדיור, להערכתנו היא אינה יכולה לשמש פתרון סביר לאורך זמן.

3. הדברים נמסרו בראיון עם מר אמיר חשין, יועץ ראש העיר לענייני ערבים, מיום 18.6.90.

אישורן מתעכב בוועדות תכנון מזה שנים רבות, דבר אשר מגביל את האפשרות לתת היתרי בניה כחוק. מצב זה יכול להיות הסבר נוסף לקיומו של פער בין צרכי האוכלוסייה הערבית למגורים לבין יכולתה לספק אותם בתחום העיר ירושלים.

הגירה

נתוני ההגירה הרשמיים בשנים האחרונות אין בהם בכדי לאמת את הגירסה בדבר קיומם של לחצים כבדים מצד האוכלוסייה הלא יהודית להגר אל תוך העיר. הנתונים מצביעים על כך שבתקופה 1983-1988 היה מאזן ההגירה של אוכלוסייה זו בעיר 162- תושבים. יתר על כן: סביר להניח שמצוקת הדיור הקשה בעיר תאלץ חלק מהתושבים הלא יהודים להגר אל מחוץ לעיר, לשכונות הערביות בתחום המטרופולין. הערכה זו יש לה סימוכין בממצאי מחקר אשר ניתח תנועות הגירה מירושלים החוצה (חשן וקמחי 1989). המחקר קובע ששיקולי ההגירה של אוכלוסייה ערבית מהעיר מוכתבים על פי קריטריונים של זמינות קרקע, נוחיות הבניה ועלות הפיתוח. להערכתנו ולהערכתו של יועץ ראש העיר לענייני ערבים, אפשרויות מציאת פתרונות דיור בשכונות המגורים שהתפתחו בסמוך לעיר מצפון לתחום המוניציפלי הן גדולות.

נתוני הגירה פנימית בתוך העיר ותנאים אובייקטיביים בשטחים המתפתחים בכיוון צפון מבססים את המגמה של האוכלוסייה להגר אליהם. מאז 1967 ניתן להבחין בתופעה של יציאת אוכלוסייה ערבית מהעיר העתיקה לאזורים שמחוץ לה בצפון, במזרח ובדרום (שמלץ 1987). ניתוח תנועת ההגירה הפנימית בשנים 1983-1988 בין רובעים בהם מתגוררת מירב האוכלוסייה הלא יהודית, מצביע על יציאה לרובעים בשולי העיר. בשנים אלו היה מאזן הגירה נטו בתתי-רובע שבמרכז העיר 1,933- נפש. לעומת זאת, נשמר מאזן חיובי של 2,360+ נפש בתתי-רובע הממוקמים בשוליים. עיקר התוספת (1,529 נפש) היה בצפון - האזור בו מצויות מרבית עתודות הקרקע הערביות.[1] הסיבה להתפתחות המהירה של האוכלוסייה בצפון, בשטחים שמחוץ לעיר, מוסברת על ידי יועץ ראש העיר לענייני ערבים, מר אמיר חשין, בכך שקיימות עתודות קרקע, בהן קבלת היתרי בניה קלה יותר, אין מגבלה לגבי גובה קומות (בניגוד לעיר), והפיקוח והבקרה על הבניה אינם קפדניים במיוחד.

הערכה מדויקת של מימדי ההתפתחות וההגירה אל מחוץ לעיר קשה ואין היא באה לביטוי בנתונים הרשמיים המראים מאזן הגירה של 162-. במקרה זה ניתן להצביע על כיוון הפער בין הנתונים הרישמיים לבין המציאות. מספר היוצאים מהעיר כנראה

---

1. מבוסס על הנתונים המתפרסמים בשנתון הסטטיסטי לירושלים 1987.

גדול יותר מהמדווח בשל הימנעותם של היוצאים מהעיר מלדווח על יציאתם. דיווח לשלטונות יגרום מיידית לאובדן הזכאות לתעודת זהות ישראלית, על כל המשתמע מכך לגבי זכויות ביטוח לאומי וקבלת מספר רישוי ישראלי לרכב וזכויות אחרות.[1]

בניתוח הדינמיקה של האוכלוסייה היהודית והלא יהודית בירושלים, לא מצאנו נתונים אשר תומכים בדעת העירייה לפיה יש צורך בהרחבת שטח העיר כאמצעי לפתרון בעיות השמירה על מאזן דמוגרפי מתערער. נהפוך הוא, המצב משתפר. להלן סיכום ממצאנו בנושא זה:

1. אמנם היתה לאחר 20 שנה ירידה מזערית בת 1.6% בשיעור היחסי של האוכלוסייה היהודית בירושלים, לעומת האוכלוסייה הערבית, אולם מגמות ההשתנות של שתי האוכלוסיות בשנים האחרונות מצביעות על האפשרות שהיעד של יחס של 72% לעומת 28% יחזור בשנים הקרובות.

2. קיים שיפור משמעותי בריבוי הטבעי של האוכלוסייה היהודית לעומת ירידה משמעותית באוכלוסייה הלא יהודית. מגמות אלו מצביעות בברור על מצב שאינו קריטי או מדרדר, אלא יציב ומשתפר, ושומר על איזון דמוגרפי קבוע מזה כעשר שנים.

3. קיימים תנאים מנהליים אובייקטיביים הקשורים באופיו של תהליך הפיתוח וקצבו, המקשים על השימוש בעתודות קרקע לבנייה בסקטור הלא יהודי. מאידך, קיימים תנאים המעודדים הגירה ומגורים של ערבים באזורים מחוץ לעיר, שבהם זמינות הקרקע ופיתוחה נוחים יותר.

האם קיים צורך בעתודות קרקע נוספות להשגת מאזן דמוגרפי בעיר

דוברי העירייה הקדישו זמן רב בעדותם בפני הוועדה להצגת המחסור בקרקעות לבנייה ליהודים כנימוק מרכזי לצורך בסיפוח, אולם הם לא הציגו מימצאים שיטתיים המצביעים על בדיקה יסודית של חלופות להגדלת הקיבולת לבניית מגורים בתוך גבולותיה הנוכחיים של העיר.

---

1. ראיון עם יועץ ראש העיר לענייני ערבים, מר אמיר חשין, מאי 1990.

אין זה מתפקידנו לעשות את עבודתה של ירושלים במקומה. כדי לסייע לוועדה בהחלטותיה, ערכנו בדיקה ראשונית וגולמית למדי על פי מקורות זמינים, בדבר חלופות אפשריות להגדלת קיבולת העיר בתוך גבולותיה הנוכחיים. מימצאינו אינם בבחינת מסקנות, אלא בבחינת שאלות הראויות לבדיקה מעמיקה יותר על ידי המועצה בטרם תחליט על סיפוח של שטח נוסף לירושלים.

בדקנו את ההשלכות הדמוגרפיות שיהיו לניצול עתודות הקרקע על פי ארבע חלופות שונות, המתייחסות לקשר בין עתודות קרקע ומדיניות תכנון מחד, ובין המאזן הדמוגרפי, מאידך. ממצאינו מראים שייתכן שניתן לשמור על המאזן הדמוגרפי תוך ניצול עתודות קרקע קיימות הניתנות לפיתוח.

החלופות שבדקנו, ייתכן שיש בהן כדי לענות על צרכי הקרקע למגורים של עיר בת 800,000 נפש ללא הסיפוח. חלופות אלה מבוססות על בדיקה ראשונית או על מימצאי עבודות מעמיקות יותר של אחרים. שוכנענו מבדיקה ראשונית שמידת הזמינות של עתודות הקרקע המיועדות לסיפוח, אינה בהכרח עולה על זו של העתודות הקיימות בירושלים בגבולותיה הנוכחיים. לפני כל קבלת החלטה על הגדלת שטחה של העיר ב-28%, על כל המשתמע מכך, יש מקום שהיזמים יבדקו לעומק חלופות פחות מכאיבות העונות על הצרכים הדמוגרפים של העיר. מבדיקתנו הראשונית עולה שאין לעירייה תכנית המתייחסת לעתידם של שטחים שונים, לא נעשה מאמץ תכנוני כולל הרואה את העיר והשטחים השונים כיחידת טיפול אחת, וכזה הכולל בדיקת חלופות בהנחות שונות באשר לשימוש בקרקע ובטווחי זמן שונים.

פוטנציאל עתודות הקרקע בעיר

בבדיקתנו לאיתור פוטנציאל עתודות הקרקע הקיים בעיר הסתייענו במידע שנמסר לנו על ידי משרד הבינוי והשיכון, מינהל התכנון המחוזי, מינהל מקרקעי ישראל, ופרסומים בעתונות. חלקו של המידע מבוסס על תכניות סטטוטריות שונות שבתוקף או בהליכי אישור[1]. חלקו האחר נשען על סקר מפורט של עתודות קרקע שבוצע על ידי מינהל מקרקעי ישראל[2]. כמו כן נמסרו לנו אומדנים בדבר עתודות קרקע בידי הסקטור הפרטי, והערכות בדבר האפשרויות להגדלת עתודות הקרקע הקיימות באמצעות החלטות תכנוניות שיש לנקוט[3]. את עתודות הקרקע למגורים בעיר נחלק לשלוש קבוצות: עתודות קרקע פנויות וזמינות; עתודות שיווצרו מהגדלת צפיפות או בינוי מחדש של אזורים קיימים; ועתודות שיווצרו אם יונמך קו הגובה המנחה לבניה במדרונות. נפרט כל אחד מסוגים אלה.

קבוצה א - עתודות קרקע זמינות

בקבוצה זו כללנו את עתודות הקרקע שמקורן בתכניות סטטוטוריות קיימות, תכניות המצויות בשלבי הכנה ו/או אישור, ושטחים לגביהם יש כוונות להכין תכניות מפורטות. מרבית עתודות אלה מצויות על קרקעות שבבעלות המדינה, בניהול מקרקעי ישראל ונמסרו לצורך פיתוח לגופים שונים, כגון משרד הבינוי והשיכון, מינהל מקרקעי ישראל, עיריית ירושלים, חברת ערים, ארגון הקבלנים ושו"פ. את העתודות חילקנו לשלושה סוגים: האחד, תוספת מתוכננת בשכונות הוותיקות של העיר כולל מרכז העיר והסובב אותו והשיכונים שבמערב העיר (ראו לוח מס' 2); השני, עתודות מתוכננות כתוספת בינוי בשכונות החדשות שחלקן נמצא בתהליך של בנייה (ראו לוח מס' 3); והשלישי, עתודות מתוכננות בשכונות חדשות שטרם הוחל בבניתן (ראו לוח מס' 4).

---

1. עיקר הנתונים הושגו באמצעות מר בנימין וייל, רכז מידע ופרוגרמות במשרד הבינוי והשיכון מחוז ירושלים.
2. חוברת עתודות קרקע אפריל 1990 שהוצאה על ידי אגף תכנון ופיתוח במינהל מקרקעי ישראל.
3. הערכות נמסרו על ידי מר אורי בן אשר, ממלא מקום מתכנן מחוז ירושלים, מינהל התכנון המחוזי משרד הפנים וכן על ידי מר שמריהו כהן, מנהל מחוז ירושלים במשרד הבינוי והשיכון.

על פי הנתונים שהוצגו בלוחות, עולה כי מאז איחוד ירושלים, נבנו ביוזמת משרד הבינוי והשיכון 30,000 יח"ד בשכונות חדשות שהוקמו. הקיבולת הסופית בשכונות אלו נאמדת ב-45,000 יח"ד, מהן נמצאות כיום בבניה כ-1,700 יח"ד. סך כל עתודת הבנייה למגורים בשכונות אלה עד למיצוי מכסימום הקיבולת, נאמדת בכ-12,650 יח"ד. נוסף על אלה, מתוכננות שכונות נוספות שבהן טרם החלה הבנייה. בשכונות החדשות שתיבננה, מוערכת הקיבולת המתוכננת בכ-12,630 יח"ד. תוספת הקיבולת בשכונות ותיקות שבגוש הבנוי המרכזי של העיר ובשיכונים המערביים, מוערכת בכ-3,420 יח"ד. בנוסף לאלה, על פי הערכת משרד הבינוי והשיכון, בידי הסקטור הקבלני הפרטי בירושלים עתודות קרקע שיאפשרו הקמתן של כ-8,500 יח"ד. סה"כ עתודות הקרקע הכלולות בקבוצה זו נאמדות אם כן ב-37,200 יח"ד, חלקן בזמינות מידית וחלקן תהינה זמינות בטווח של השנים הקרובות.

לוח מס' 2: סיכום עתודות קרקע למגורים בשכונות ותיקות (גוש בנוי מרכזי+ שיכונים במערב העיר) בניה חדשה

שם השכונה	תוספת בינוי למגורים (ביח"ד)
אונסדורף	140
סנהדריה מורחבת	330
גבעת מרדכי	140
גבעת בית הכרם	1,000
אזור התפר	58
טלביה	40
מוזאון הטבע	20
מתחם דיפלומט	60
עין כרם	90
צומת פת-גולומב	75
קרית יובל	120
קרית מנחם	1,000
רוממה	80
דגניה	50
רמת שרת	176
שד' הרצל	40
סה"כ	3,419

לוח מס' 3: קיבולת הבנייה למגורים (יח"ד) בשכונות החדשות שנבנו בירושלים ועתודות לעתיד

שם השכונה	קיבולת מתוכננת	מס' יח"ד שנבנו	מס' יח"ד כיום בבניה+ עתודות לבניה בעתיד
מעלות דפנה	5,500	5,500	אין
רמות אשכול			
גבעת שפירא			
רמות אלון	8,800	7,500	1,300=800+500
גילה	10,000	7,000	3,000=2,500+500
תלפיות מז.	4,100	3,850	250=100+150
נוה יעקב	3,700	3,700	אין
נוה יעקב מז.	700	טרם נבנו	700
פסגת זאב מר.	2,850	2,500	350=250+100
פסגת זאב מע.	900	טרם נבנו	900=380+520
פסגת זאב מז.	4,500	טרם נבנו	4,500
פסגת זאב צפ.	750	טרם נבנו	750
הר נוף	3,100	2,200	900
סה"כ שכונות קיימות	44,900	30,050	12,650=10,980+1,670

לוח מס' 4: סיכום קיבולת הבנייה למגורים בשכונות ואתרים חדשים המתוכננים בירושלים

שם השכונה/אתר	קיבולת מתוכננת ביח"ד
גבעת משואה	1,100
רכס שועפאט	2,200
מחנה אלנבי	טרם נקבע
הר חומה	4,000
מיתחם ממילא	400
מלחה	930
מרכז העיר[1]	3,000
13-1	1,000
סה"כ	12,630

1. אתר שיחבר את נווה יעקב לגבעה הצרפתית, יכיל את המרכז המסחרי של צפון ירושלים. הקיבולת עדיין לא סופית, יהיו לפחות 1,000 דירות.

נתונים אלה מצטלבים עם אומדן עיריית ירושלים לגבי עתודות קרקע זמינות לבנייה למגורים בירושלים. סמוך לכתיבת דו"ח זה (קיץ 1990), נמסר כי עיריית ירושלים ערכה סקר מקיף לקבלת אומדן מעודכן על היקף עתודות אלה. האומדן מצביע על

קיומן של עתודות בסדר גודל של 39,000 דונם המתחלקים כדלקמן:

8,500 יח"ד בתכניות מאושרות

18,500 יח"ד בתכניות המצויות בטיפול

6,500 יח"ד בתכניות רעיוניות

5,500 יח"ד מילוי במרכז העיר.

מספר זה דומה מאוד לאומדן שהציג משרד השיכון.

קבוצה ב' - מיצוי הפוטנציאל לבינוי מחדש

בקבוצה זו כללנו עתודות קרקע שהם בבחינת פוטנציאל שיש ליצור אותו על ידי שינוי תכניות קיימות ותוספות או שינוי במרקם הקיים. כוונתנו להגדלת צפיפויות בניה בשכונות מגורים קיימות ומיחזור קרקעות בשכונות הוותיקות בעיר. על פי אומדן שנמסר לנו ממשרד הבינוי והשיכון, ניתן יהיה להגדיל את עתודות הקרקע למגורים בירושלים באמצעות תהליכים של בינוי מחדש בכ-20,000 יח"ד[1]. זהו ללא ספק אומדן אופטימי למדי, אך גם אם בפועל ניתן יהיה להשיג תוספת קטנה מזו, היא עשויה להיות חלק חשוב מסך כל הרזרבות הנחוצות לירושלים.

חשיבותה של אופציה זו אינה מתמצית אך ורק בתרומתה האפשרית לרזרבות הקרקע למגורים בעיר. לתהליך התחדשות מרכז העיר והשכונות הוותיקות, חשיבות רבה גם באספקט של עצירת התהליך של התרוקנות אזורים אלה. הבנייה החדשה בירושלים, מאז איחודה של העיר, מתמקדת ברובה בשולי העיר וגורמת באופן שיטתי ליציאת אוכלוסייה מן המרכז אל השוליים ובהדרגה להתרוקנות המרכז. הגדלת צפיפות הבנייה בשכונות ותיקות במרכז, עשויה לתמרץ בנייה למגורים באזורים אלו ולהביא למניעת בריחה של האוכלוסייה החוצה (דיון מפורט בסוגיה זו ראו בחלק ב' הדן בהשפעות התכנית על ירושלים).

תהליך ההתחדשות הכרוך בשינויי תכניות, העלאת צפיפויות וכו', מטבעו הינו תהליך ממושך המתפרס על שנים רבות ודורש בקרה תכנונית קפדנית. יחד עם זאת, התהליך הוא חיובי ואין להירתע ממנו. מיצויו יביא להגדלת רזרבות הקרקע למגורים בעיר ובכך יוכל לשמש חלופה בהשגת קרקע למגורים, על פני החלופה המוצעת על ידי פיתוח חדש בשוליים לאחר הרחבת הגבולות. בסקר העמדות שערכנו, ציינו רבים מהמרואינים את מעלותיה של מדיניות ההתחדשות. מומלץ לשקול את האפשרות להעלאת צפיפויות בשכונות העולים שנבנו בחיפזון בשנות החמישים והשישים, כמו הקטמונים, חלק מהנחלאות, תלפיות וקרית יובל.

---

1. ראיון עם מר שמריהו כהן, מנהל משרד הבינוי והשיכון מחוז ירושלים, 9.5.90.

כמו כן, יש מקום לדעתנו להגדיל את צפיפות המגורים במרכז העיר. צפיפות הבנייה המקובלת במרכז ירושלים אינה גבוהה ונופלת בהרבה מהצפיפויות המקובלות במרכזים אורבנים אחרים. העלאת צפיפויות במרכזי ערים אינה מביאה ליצירת שכונות מצוקה. רצוי שמעצבי המדיניות האורבנית בירושלים יביאו בחשבון את הצורך שבחיזוק המגמה של חזרה אל תוך העיר, מגמה המלווה תהליכים אורבנים המתחוללים בערים גדולות בעולם. הפניית האנרגיה העירונית לבינוי במתחמים המערביים החדשים, אם יסופחו, עלולה להביא להחמצת ההזדמנות לרכז את המאמצים בשכונות הוותיקות ובמרכז העיר.

קבוצה ג' - בניה במדרונות מתחת לקו גובה 620+ מ'

עתודות הקרקע הכלולות בקבוצה זו גם הן מסוג הפוטנציאל שעדיין אינו זמין וניתן יהיה לממשו אם ינקטו צעדים תכנוניים חדשים. בירושלים קיימת החלטה עקרונית, המעוגנת בתכניות סטטוטריות, שאין לבנות מתחת לקו גובה של 620 מ' מתוך כוונה להשאיר את העמקים והואדיות שבשטח העיר פנויים מבינוי. כתוצאה מהוראה תכנונית זו, משופעת ירושלים בשטחים ציבוריים פתוחים נרחבים המשתרעים על יותר מ-50% משטח השיפוט.

כחלק מהערכות לקראת קליטת עלייה, ערכה העירייה סקר מקיף לבדיקת פוטנציאל אפשרי של עתודות קרקע למגורים, שבמסגרתו נבדקה האפשרות של בנייה מתחת לקו הגובה המקובל כיום.[1] ממצאי הבדיקה הראו כי אם תתאפשר בנייה עשרים עד שלושים מ' מתחת לקו הגובה שנקבע, בשולי שכונות מגורים קיימות, ניתן יהיה להגדיל את עתודות הקרקע הקיימות ב-30,000 עד 35,000 יח"ד. בטרם יוחלט על הסיפוח, מומלץ לבחון היטב את עלותה ותועלתה של אפשרות זו. להערכתנו מימוש פוטנציאל זה עדיף על החלופה המוצעת בתכנית הרחבת הגבולות, שכן הבניה בחלופה זו תהיה זולה יותר משום שניתן יהיה להשתמש בקוי תשתית של שכונות קיימות. יתרון נוסף הוא בכך שהקרקע בואדיות היא ציבורית ואין צורך להפקיעה, דבר המביא לחיסכון נוסף. חלק ניכר מהאישים שרואינו בסקר העמדות תמך במימוש אפשרות זו. סיפוח הואדיות הירוקים של מטה יהודה יביא לפגיעה משמעותית בנוף (ראו בחלק ב'). לפני החלטה, מן הראוי לשים על כף המאזניים את הפגיעה בנוף הסובב לעומת התפשרות על עקרון קו הגובה.

---

1. נתונים אודות סקר זה נמסרו בראיון עם מתכנן המחוז (באותה העת) במשרד הפנים, מר אורי בן אשר, מיום 21.5.90.

סיכום נתוני קיבולת

נתוני הקיבולת אשר הוצגו לעיל מצביעים, לפחות על פניהם, על קיומן של עתודות קרקע למגורים בהיקף נרחב. אמנם רק העתודות הכלולות בקבוצה א' (37,200 יח"ד) הן זמינות לבנייה בטווח השנים הקרובות. העתודות הכלולות בקבוצות ב' ו-ג' הן בבחינת פוטנציאל שמימושו תלוי בנקיטת צעדים תיכנוניים שיתמשכו על פני תקופה ארוכה יותר. כמו כן אנו ערים לעובדה שמדובר בהערכות קיבולות בלבד ומהנסיון ידוע שכאשר ניגשים לתכנון מפורט בפועל, מתברר כי האומדן הראשוני נמצא כאופטימי בהרבה מהניתן להשגה. יחד עם זאת, עדיין יש בפוטנציאל שזוהה, עתודות קרקע הרבה מעבר לעתודות שבאופצית הסיפוח המוצעת על ידי העירייה. גם הפוטנציאל שזוהה על ידי העירייה הינו בבחינת זיהוי ראשוני ללא תכנון, וכפי שנראה בהמשך, גם הערכתם לוקה ככל הנראה בהגזמה כלפי מעלה. מכל מקום, לא נראה לנו כי זמינותן של עתודות הקרקע שאותרו באזור המוצע לסיפוח, גבוהה יותר מאשר זמינותן של חלק מהעתודות שעליהן הצבענו. גם באזור הסיפוח דרושים הליכי תכנון, אלא שבמקרה זה דרושים שינויים לא רק בתכניות מקומיות, אלא גם בתכנית מחוזית ותכניות ארציות.

פיתוח חלופות באמצעות נקיטת צעדים למיחזור קרקעות בשכונות ותיקות, מילוי שטחים ריקים בין השכונות בעיר וירידה בבינוי מקו הגובה שנקבע, עשוי להיות זול יותר מהחלופה היחידה שנבדקה והוצעה על ידי העירייה בתכנית הרחבת הגבולות. הפיתוח בשטחים שממערב לעיר יהיה יקר מאוד הן בשל תוואי השטח הקשים באזור והן בשל העדרן של מערכות תשתית קיימות המסוגלות לקלוט את התוספת המוצעת של מגורים. הארכת קוי התשתית כנדרש מתכנית הרחבת הגבולות תהווה נטל כלכלי על העירייה.

השגת יעד המאזן הדמוגרפי באמצעות חלופות של עתודות קרקע

כדי להמחיש את המשמעות שתהיה לניצול מקסימלי של עתודות הקרקע הקיימות על המאזן הדמוגרפי, ערכנו בדיקה ראשונית של פוטנציאל הקרקע במצבים שונים של מדיניות השימוש בעתודות הקרקע הקיימות. מימצאינו מראים שייתכן מאוד שלא יהיה צורך בעתודות קרקע נוספות מעבר לקיים בעיר על מנת לשמור על המאזן הדמוגרפי. מסקנה זו התבססה על בדיקת נתוני הפוטנציאל הקרקעי העומד לרשות שתי האוכלוסיות בתנאי הפשרה שונים.

עתודות הקרקע שהוצגו איננו כוללות את עתודות הקרקע שבידי הסקטור הערבי שבעיר. אלו מוערכות ב-14,500 יח"ד (כולל 3,000 יח"ד במסגרת התכנית לאזור מערב קלנדיה

שבאחריות משרד השיכון). בהשוואה לכך, עתודות הקרקע בירושלים לאוכלוסייה היהודית עשויות להגיע עד כדי 92,000 יח"ד במיצוי מקסימלי של כל האפשרויות הקיימות. הנתונים המוצגים בארבע החלופות בלוח מס' 5, ממחישים את הקשר בין מימוש פוטנציאל פיתוח לבין מידת השגת היעד הדמוגרפי.

בחישוב החלופות בטבלה נהגנו במשנה זהירות והינחנו שתי הנחות אשר מטות את פוטנציאל קיבולות האוכלוסייה היהודית כלפי מטה ואת זו הערבית כלפי מעלה. ההנחה הראשונה היא שגודל משק בית בכל אחת מהחלופות לא יהיה שונה מהממוצע לשנת 1988. חישוב כזה אינו מביא בחשבון את המגמות לשינוי בשתי האוכלוסיות שצוינו לעיל. שם ראינו שישנה מגמה של ירידה בגודל משק הבית בקרב המגזר הלא יהודי לעומת עליה במגזר היהודי. מגמה זו יש בה רק כדי לתרום לשמירה על המאזן הדמוגרפי. ההנחה השניה מביאה בחשבון הפשרה מלאה של עתודות קרקעיות במגזר הלא יהודי לעומת הפשרה חלקית בסקטור היהודי. על פי הנחה זו, העתודות תספקנה את הביקוש ל-15 שנה, בהסתמך על קצב הגידול הנוכחי. בפועל, המצב התכנוני של קרקעות אלו וזמינותן לפיתוח, כפי שתואר למעלה, ככל הנראה יאלץ חלק מהאוכלוסייה למצוא פתרון מעבר לתחום המוניציפלי. מצב זה גם כן יתרום לטובת השמירה על המאזן הדמוגרפי. נתוני הלוח מביאים למסקנות הבאות:

1. רק במיצוי עתודות הקרקע, כמוגדר בחלופה א', יופר המאזן הדמוגרפי בעיר. כאמור, חלופה זו מביאה בחשבון הפשרה מלאה של עתודות קרקע אפשריות במגזר הלא יהודי, לעומת ניצול עתודות זמינות בלבד במגזר היהודי, ללא מהלכי תכנון נוספים.

2. כל אחת מהחלופות האחרות תביא לשיפור המאזן הדמוגרפי.

3. בחלופות ב'-ד', גם אם לא ימוצו עד תום כל האפשרויות של ניצול עתודות הקרקע במגזר היהודי, לא תחול הרעה במאזן הדמוגרפי.

4. בחלופה ד', (שהיא הפחות מציאותית), מיצוי מלא של העתודות האפשריות יביא לשיפור ניכר במאזן הדמוגרפי.

לוח מס' 5: גודל אוכלוסיה חזוי במיצוי עתודות קרקע בירושלים לפי חלופות אפשריות בחלוקה לקבוצות אוכלוסייה

החלופה	המהות	הסקטור	עתודות קרקע למגורים במספר יח"ד	תוספת אוכלוסייה חזויה	סה"כ אוכלוסייה	מאזן דמוגרפי ב-%
א	ניצול עתודות קרקע זמינות למגורים במגזר היהודי[1]	יהודי	37,200	130,200	484,100	68.4
	הפשרת עתודות קרקע לאוכלוסייה לא יהודית בעיר[2]	ערבי	14,500	84,100	223,700	31.6
		סה"כ	51,700	214,300	707,800	100.0
ב	ניצול עתודות קרקע זמינות למגורים במגזר היהודי[1]	יהודי	57,200	200,200	554,100	71.2
	ניצול מלא של אפשרויות לרה בינוי בשכונות קיימות					
	הפשרת עתודות קרקע לאוכלוסייה לא יהודית בעיר[2]	ערבי	14,500	84,100	223,700	28.8
		סה"כ	71,700	284,300	777,800	100.0
ג	ניצול עתודות קרקע זמינות למגורים במגזר היהודי[1]	יהודי	72,200	252,700	606,600	73.1
	ניצול אפשרויות על ידי בנייה מתחת לקו גובה 620+ מ'					
	הפשרת עתודות קרקע לאוכלוסייה לא יהודית בעיר[2]	ערבי	14,500	84,100	223,700	26.9
		סה"כ	86,700	336,800	830,300	100.0
ד	ניצול עתודות קרקע זמינות למגורים במגזר היהודי[1]	יהודי	92,200	322,700	676,600	75.2
	ניצול מלא של אפשרויות לרה בינוי בשכונות קיימות					
	ניצול אפשרויות על ידי בנייה מתחת לקו גובה 620+ מ'					
	הפשרת עתודות קרקע לאוכלוסייה לא יהודית בעיר[2]	ערבי	14,500	84,100	223,700	24.8
		סה"כ	106,700	406,800	900,300	100.0

הערה: גודל משק בית ממוצע שנלקח לחישוב גודלי האוכלוסייה הוא 3.5 נפש באוכלוסייה היהודית ו- 5.8 נפש באוכלוסייה הערבית.

1. ניצול שטחים עליהם קיימות או מוצעות תכניות סטטוטוריות וכן קרקעות למגורים בבעלות של פרטים.

2. אישור כלל תכניות המתאר המוצעות בשטחים שבבעלות פרטית לא יהודית.

הנתונים שהצגנו מראים שנושא הקיבולת ומשמעותו למאזן הדמוגרפי ראוי לבדיקה מעמיקה. משמעות הממצאים היא ששמירת המאזן הדמוגרפי היא מטרה הניתנת להשגה בתוך הגבולות הנוכחיים של העיר ואין צורך בסיפוח שטחים נוספים. הנתונים מצביעים על כך שבכל החלופות, פרט לראשונה, קיימת קיבולת גידול אוכלוסיית העיר הרבה מעבר ליעד האוכלוסייה שנקבע בתכנית המתאר (730,000 נפש), וזאת ללא תוספת שטח לתחום המוניציפלי.

קליטת עליה והצורך בהרחבת שטח העיר

אחד הנימוקים המוצגים על ידי ירושלים להרחבת שטח העיר מערבה הוא הצורך לספק בו דיור לעולים שיגיעו לעיר. עמדתה של העירייה היא כי עתודות הקרקע למגורים תספקנה ל-5-4 השנים הקרובות בלבד. עמדה זו מתבססת על קצב ביקושים למגורים חזוי ועל יעד של קליטת 30% מהעולים שיגיעו לארץ בעיר.

לא מקובלת עלינו עמדה זו, אשר ממנה משתמע כאילו אי אישור הסיפוח יפגע במימוש של יעד לאומי של קליטת עלייה בעיר. נהפוך הוא, מימצאינו מראים שגישתה של העירייה בנושא זה מוטעית מארבעה הטעמים הבאים:

1. יעד הקליטה כפי שהגדירה העירייה אינו תואם את המדיניות המוצהרת ברמה הארצית.

2. הערכתנו שמשמעותה של קליטת 30% מהעולים בעיר לא נבדקה לעומק.

3. איכלוס שטח הסיפוח בעולים נוגד את יעדה המרכזי של יוזמת הסיפוח המבוססת על רצון לעודד בשטחי הסיפוח קליטה של אוכלוסייה חזקה מבחינה כלכלית. לעומת זאת, קליטת עולים בתוך העיר אפשרית ועדיפה יותר.

4. בניית שכונות מגורים לעולים דווקא בתנאים הפיסיים של שטח הסיפוח תייקר את קליטת העלייה, וספק אם המוסדות הלאומיים המתקצבים, והעולים עצמם, יהיו מעוניינים בכך.

לאור הנאמר לעיל אנו מעריכים שהסיפוח של השטח כמוצע על ידי ירושלים לא יקדם את יעד קליטת העלייה אלא יגרום לעיכובה בכל הקשור בנושא הדיור.

חלקה של ירושלים בקליטת עלייה ומשמעותו לעיר

חשיבותה של קליטת העלייה אינה עומדת בספק, כמו גם מרכזיותה של ירושלים בתהליך זה. יחד עם זאת, מן הראוי לברר מה ההיקף של העולים המיועד והרצוי לעיר בשנים הקרובות. לדברי מנהל הרשות לפיתוח ירושלים, מדיניות העירייה קובעת שיש לקלוט כשליש מן העולים המגיעים ארצה.[1] משמעות מדיניות זו, בהנחה שמדובר בעלייתם של כמיליון עולים, היא היערכות עירונית לקליטת 300,000 עולים בעשור הקרוב. קליטה בהיקף כזה תביא למצב, בו אוכלוסית העולים תהווה 40% מהאוכלוסיה היהודית בעיר. לא נראה לנו שמדיניות עירונית זו והשלכותיה על המבנה החברתי של העיר נבדקו בצורה מעמיקה.

לעומת מדיניות זו מצאנו הערכות של גורמים חוץ-עירוניים לפיהן חלקה של ירושלים ינוע בין 9% ל-12% מכלל העולים. לאחרונה גובשה מדיניות על ידי צוות בין מקצועי ממשרדי הממשלה המרכזיים הקשורים בתכנון, אשר שיקפה תפישה כוללנית של מפת התיישבות העולים המיועדים להגיע ארצה בעשור הקרוב.[2] בקוי המדיניות שגובשו נקבע כי חלקה של ירושלים ב"עוגת העלייה" יעמוד על 9% מכלל העלייה, שיעור הדומה לזה שמהווה אוכלוסיית העיר מאוכלוסיית המדינה.

מתחקיר בדבר עמדתם של גורמים ארציים ומחוזיים אחרים בנושא זה נמסר לנו במשרד הפנים כי לא רצוי ששיעור העולים שיופנו לירושלים יעלה על 10%-12.5% מכלל העולים.[3]

המשמעות הנובעת מכך היא שהעיר עשויה לקלוט כ-100 אלף עולים בשנים הקרובות, יעד שללא ספק הינו בגדר יכולת סבירה מבחינת עתודות הקרקע הקיימות כפי שמוסבר להלן.

---

1. עוזי וכסלר בהרצאה שנשא בפני "פורום אגודת האדריכלים בירושלים" שנערך ב-18.1.90.

2. הצוות כלל את יונתן גולני מנהל מינהל התכנון במשרד הפנים, מר אורי שושני מנהל אגף תכנון והנדסה במשרד הבינוי והשיכון, מר אליאס גיטלין מנהל אגף התכנון במינהל מקרקעי ישראל ומר איזי קפלן ממשרד האוצר. קוי המדיניות תוארו גם בעיתון ג'רוזלם פוסט מ-23.3.90.

3. נמסר בראיון שערכנו עם גב' דינה רצ'בסקי, הממונה על התכנון הארצי במשרד הפנים ביום 21.5.90, וראיון נפרד עם מר אורי בן אשר, מתכנן מחוז ירושלים (באותה העת), מיום 12.5.90.

קליטת עלייה בתוך העיר היא אפשרית ועדיפה

הבדיקה הראשונית בדבר פוטנציאל עתודות הקרקע אשר תיארנו לעיל, הצביעה על קיומן של עתודות בהיקף של 37,000 יח"ד אשר עשויות להיות זמינות בטווח של השנים הקרובות (עתודות בקבוצה א' לעיל). עתודות אלו תספקנה דיור לאיכלוס של כ-100 אלף נפש. בבדיקה המתוארת הסתבר כי קיים פוטנציאל נוסף של עתודות קרקע שניתן לפתח (קבוצה ג') ויתכן שבעזרתו ניתן יהיה להגדיל באופן משמעותי את פתרונות הדיור בעיר במיוחד לקליטת עולים. מבין עתודות אלו נראה כי יש יתרון בולט במיוחד לתוספת הבינוי בשכונות הקיימות על ידי הירידה מקו הגובה שעד אליו בנו כיום. כאמור, עתודת הקרקע אשר תתווסף לעתודות הקיימות כתוצאה מכך עשוייה להגיע עד כדי 35,000 יח"ד (ראה פירוט חלופות כמוצג לעיל).

לשימוש באופציה קרקעית זו יתרונות מיוחדים כאשר מדובר בקליטת עולים, והיא עדיפה על קליטת עלייה בשטח הסיפוח. להרחבת שטח השכונות הוותיקות כלפי מטה יתרונות מספר: השטחים על המדרון זמינים מנהלית וברוב המקרים לא תדרשנה הפקעות. כמו כן, שטחים אלו מציעים אפשרות לבניית מתחמי בינוי רציפים ומאפשרים השענות על תשתית פיסית וחברתית קיימת של השכונות הוותיקות. למצב זה יתרון כאשר מדובר בקליטת אוכלוסיות עולים, בבנייה ציבורית זולה בצפיפות יחסית גבוהה שאינה דורשת פיתוח רב של תשתיות חדשות.

מיקום שכונות עולים בשטח ההרחבה ייקר את עלות הדיור והקליטה

הפיתוח באזור המוצע בתכנית הגבולות יהיה יקר יותר מאשר עלות בנייה בחלקים אחרים של אזור החוף ובדרום או בחלקים אחרים בעיר ירושלים, הן בגלל תוואי השטח הקשים המצויים בו והן בגלל היעדר תשתית מקומית קיימת המסוגלת לקלוט בנייה מאסיבית. כמו כן, הרחבת הגבולות תהיה כרוכה בהשקעה בפיתוח תשתית חדשה להתחברות נוספת אל העיר ותהיה כרוכה בהארכה רבה של קווי התשתית הקיימים.

הבחירה דווקא באלטרנטיבה המייקרת את עלויות הבנייה ואשר יכולה להיות לה השפעה שלילית על מחירי הבינוי לעולים, אינה תואמת את יעדי השעה, במיוחד כאשר ישנן חלופות זולות יותר להשגת יעדי קליטה בתוך העיר.

לסיכום, בנוסף לגורם העלות, בניה לעולים כפי שהיא מוכתבת על ידי צפיפויות משרד הבינוי והשיכון שונה מהמוצע בתכנית הסיפוח. אבחנה זו מחזקת את הערכתנו לפיה יעד העיר בדבר מספר העולים שייקלט, גבוה מספר מונים מהחלק שיועד לה במדיניות ארצית בנושא. כמו כן, טיעונה של העירייה כאילו קיים הכרח בהרחבת

העיר להשגת יעד קליטת העלייה בשטח המורחב, אינו עומד במבחן המציאות של מדיניות דיור ציבורית, במיוחד בגלל עלותה הגבוהה של בניית מגורים בשטח מיוחד זה. לבסוף, עצם הצעת שטח ההרחבה כמקום לשיכוני עולים נוגד את יעד האיכלוס של יוזמת הסיפוח. ההצעה מייעדת את השטח לקליטת אוכלוסיה חזקה מבחינה כלכלית, (פרוט בנושא זה ראה בפרק 3 הדן בכשירותה של התכנית להשגת יעדיה).

פרק 3: הערכת כושרה של התכנית להשיג את יעדיה

מטרת פרק זה היא להעריך את השינוי המוצע ביוזמת ירושלים ואת מידת נחיצותו לאור היעדים שהוגדרו על ידי היוזמים. חלקו הראשון של הפרק מסכם את עמדת ירושלים באשר לצרכיה, חלקו השני מתאר את עתודות הקרקע הקיימות והחדשות בשטח המוצע לסיפוח. שני החלקים מהווים בסיס לחלק השלישי של הפרק בו נעשתה הערכה בדבר ההתאמה של האמצעים המתוכננים בהצעה להשגת יעדי העירייה.

תוצאות ההערכה מציינות את המימצאים הבאים:

1. קיים פער גדול בין הפוטנציאל הקרקעי המוערך על ידי מכיני ההצעה לבין הפוטנציאל שהוערך על ידנו. פער זה מטיל ספק בתרומתה של ההצעה להרחבת הגבולות לפיתוח העיר לעומת חלופות אחרות.

2. שני יעדי האיכלוס אשר מציעה עתה העירייה עבור שטח הסיפוח - משיכת אוכלוסייה חזקה וקליטת עולים - הם יעדים המתחרים זה עם זה במידה מסויימת.

3. כל אחד מיעדים אלה לחוד, לא יושג במידה המירבית לה מצפה העירייה:
   - הכושר לערוך שינוי במבנה האוכלוסייה העירוני מוגבל לנוכח מגבלת הביקוש של אוכלוסייה מצומצמת זו בירושלים.
   - יכולת שטח הסיפוח לקלוט כמות גדולה של עולים מוגבלת עקב עלות הפיתוח והצפיפויות שעליהן מבוססת ההצעה.

4. ההרחבה לא תשפר משמעותית את הבסיס הפיננסי של העירייה ואולי אף תזיק לו.

5. קיימות עתודות קרקע לא מנוצלות למגורים, תעשייה, ותיירות בתוך העיר אשר עשויות לענות על הביקוש כפי שהוא קיים כיום העיר.

סיכום היעדים ביוזמת ירושלים

ההצעה להרחיב את גבולות ירושלים כפי שהוגשה לוועדת החקירה היא בעיקרה בדיקה של עתודות הקרקע באזור שממערב לעיר כאופציה אפשרית לאספקת צרכים חסרים. האחראים על מדיניות הפיתוח של העיר גורסים כי לירושלים יש צרכים בתחומים שונים אשר לא ניתן לענות עליהם בגבולות הקיימים. לדעתם יש להרחיב את שטח השיפוט על מנת לכלול בו עתודות קרקע שיתנו מענה לצרכים אלה.

מטרת העל של המשימה שהוטלה על צוות המתכננים הוגדרה על ידי נציגי העיר כדלקמן: "להרחיב את שטח השיפוט על מנת לספק את צרכי העיר המתפתחת בשטחים לשימוש תעשייה, יצור, מוסדות, ומתקנים עתירי שטח, מגורים בכלל ומגורים איכותיים בפרט, תשתיות עירוניות ואחרים"[1].

המענה על הצרכים השונים אמור, לדעת הממונים על פיתוח ירושלים, לסייע בהשגתם של יעדים לאומיים ויעדים חברתים וכלכליים של העיר. יעדים אלו לא נוסחו בתכנית שהוגשה אך ניתן ללמוד עליהם ממקורות אחרים המציגים את המניעים, הנימוקים והיעדים של העירייה בבואה להציע את הרחבת הגבולות[2].

אין בדעתנו להתווכח על מידת חשיבותם וחיוניותם של היעדים שנקבעו על ידי הממונים על פיתוח העיר. היעדים שנקבעו מהווים עבורנו נתון קבוע, ומטרתנו כאן היא לבדוק באיזו מידה תוכל התכנית שהוגשה להשיגם, ומה ההשפעות, התועלות והעלויות שיתלוו לתכנית, אם תמומש. הדיון ביעדים מבוסס על מקורות מגוונים[3].

ניתוח תכנית הרחבת הגבולות מצביע כי הדגש העיקרי בתכנית הושם על הרחבת עתודות הקרקע למגורים. לדברי היוזמים, עתודות אלה דרושות על מנת לשמור על המאזן הדמוגרפי היהודי-ערבי ועל מנת לקלוט עלייה. הללו הם יעדים לאומים[4]. נושאים אלו נדונו בפרק הקודם ולכן לא נרחיב בהם כאן. הרחבת עתודות הקרקע למגורים

---

1. עיריית ירושלים, מחלקת מהנדס העיר, <u>פרוייקט הרחבת גבולות ירושלים</u>, ירושלים אוקטובר 1989, עמ' א.

2. כמקור עיקרי לזיהוי היעדים נסתייענו בתמליל מדיון שנערך במסגרת פורום של אגודת האדריכלים בירושלים ב-18 לינואר 1990, בו הציגו אנשי העירייה את תכנית הרחבת הגבולות וציינו את הנימוקים העומדים מאחוריה והיעדים שיושגו באמצעותה. נציגי העירייה היו מר אהוד תייר, מהנדס העיר, ומר עוזי וכסלר, מנהל הרשות לפיתוח ירושלים. מקור נוסף לזיהוי יעדים הוא מסמך רקע בנושא, אשר הוכן באוקטובר 1989 על ידי מר ישראל קימחי, לשעבר מנהל האגף למדיניות התכנון בעיריית ירושלים.

3. לימוד תכניות קיימות הנוגעות לירושלים וסביבתה, ניתוח נתונים דמוגרפים, וסקירת עמדות של גופים ממשלתיים וציבוריים הקשורים בפיתוח העיר והאזור. סקר העמדות נערך בחודשים מאי - אוגוסט 1990 באמצעות ראיונות אישיים עם ממלאי תפקידים בכירים בגופים שנסקרו (רשימת המרואיינים מצורפת בנספח א'). מהנדס העיר ירושלים העדיף שלא להתראיין והיפנה אותנו לפרוטוקולים של ועדת החקירה בפניהם הופיעו נציגי העירייה והציגו עמדותיהם. לפיכך למדנו על עמדות עיריית ירושלים מתוך דברי נציגי העירייה בפני ועדת החקירה וכן בפני פורום של איגוד האדריכלים בירושלים שהזכרנו לעיל.

4. יעד העלייה הועלה תוך כדי מהלך הדיונים בסוגית הרחבת הגבולות. והמצב שהתהווה בתחום זה. לדברי היוזמים עתודות הקרקע הקיימות אינן מספיקות לענות על היעד של קליטת עלייה כנגזר מצורכי המדינה ויש על כן ליצור אופציות נוספות באמצעות הרחבת גבולות העיר.

נחוצה אף להשגתם של יעדים חברתיים-כלכליים, קליטת אוכלוסייה חזקה ושיפור הבסיס הפיננסי של העירייה. לדעת הממונים על פיתוח ירושלים, אוכלוסיית העיר היא בעלת שיעור גבוה של אוכלוסייה חלשה, ומשום כך הפיכת העיר למקור משיכה לאוכלוסייה חילונית מהמעמד הבינוני ומעלה הוא יעד חשוב. עתודות הקרקע בעיר לא מאפשרות לדעתם השגת יעד זה. בהרחבת הגבולות הם רואים אפשרות לפתח אזורי מגורים נוספים באיכויות גבוהות ובכמות גדולה.

יעד אחר החשוב לפרנסי ירושלים הוא הרחבת בסיס המס העירוני. היוזמים טוענים כי בסיס מקורות ההכנסה של העירייה ובמיוחד בסיס המיסים הוא צר מדי. כפועל יוצא, נחלשת יכולתה של העירייה לספק שירותים ברמה גבוהה. הציפיה היא שהסיפוח יביא להכנסות ממסים שישלמו התושבים באזורים יוקרתיים אלה. אוכלוסייה זו עשויה להשפיע על התפתחות שירותי המסחר ושירותים עסקיים ברמה גבוהה יותר בעיר, ובכך להרחיב את בסיס המס העירוני.

גם פיתוח התעשייה והמלונאות המוצע בתכנית, מיועד ליצור בסיס כלכלי עירוני בעל תרומה חיובית לעיר, אשר קשור בהתפתחותם של שימושי קרקע יצרניים. הערכת היוזמים היא שהפיתוח יביא ליצירת מקורות תעסוקה שיתרמו אף הם לבסיס ההכנסות העירוני. לבסוף, התכנית מייחסת חשיבות לאספקה של עתודות קרקע למוסדות שונים. המחסור בשטח נובע, לטענת העירייה, ממעמדה של ירושלים כבירת ישראל ומהקושי שלה להיענות לביקוש של מגרשים גדולים מ-30 דונם.

צורכי העיר ירושלים וביטויים בתכנית הרחבת הגבולות

עורכי ההצעה להרחבת הגבולות זיהו שימושי קרקע עירוניים שונים שלדעתם דרושים להמשך פיתוח ירושלים וניתן יהיה להשיגם כאשר יצורפו שטחים נוספים לשטח השיפוט העירוני. שימושי הקרקע שהתכנית מציעה הם כדלקמן:

- מגורים
- תעשייה
- מלונאות ותיירות
- מוסדות ציבור
- שימושים כלל עירוניים
- מתקנים הנדסיים
- שטחים פתוחים כולל: גנים לאומיים, שמורות טבע ונוף ונב"טים.

בחרנו להתמקד כאן בארבעת שימושי הקרקע הראשונים והצרכים שהם משקפים. הממונים על פיתוח העיר סבורים כי אספקתם של צרכים אלה תביא להשגת יעדים בתחום החברתי-

כלכלי וכן יעדים לאומיים. לעומת זאת, השימושים הכלל עירוניים והשימוש למתקנים הנדסיים, מבטאים צורך הנובע ממחסור בקרקע בלבד. צורך זה אינו יכול להוות עילה להרחבת גבולות וניתן בהחלט להשיגו על ידי הקצאת קרקע לשימושים אלה בתחום שיפוטה של המועצה האזורית, כפי שנעשה כבר בעבר. השימוש לשטחים פתוחים נשען למעשה על שימושים קיימים בשטח והמתאימים לו. הכללת שימושים אלה בתכנית נעשתה לא מחמת המחסור בשטחים שכאלו בתוך הגבולות הקיימים, אלא במטרה להצביע על פיתוח השומר על יחס נאות של שטח בנוי לשטח פתוח באזור שיסופח, בדומה ליחס הקיים כיום בעיר ירושלים.

לוח מס' 1 מציג את קיבולת התכנית לכל אחד משימושי הקרקע שהוצעו על ידי עורכי התכנית. עבור כל סוג של שימוש קרקע, מציג הלוח ארבעה מספרים: סך כל השטח הפוטנציאלי שמזהה התכנית; שטח השימושים הקיימים כיום, כך שאין בהם משום תוספת; מתוך הפוטנציאל שזוהה, השטח אשר יועד למטרות זהות בתכניות מאושרות של מטה יהודה או כאלו המצויות בתהליכי אישור; ולבסוף, השטח שהוא תוספת נטו מעבר למתוכנן כיום.

יש להדגיש כי תכניתה של עיריית ירושלים אינה חלה על אזור ריק מתוכן אשר עמד בשיממונו וחיכה לגואל שיבוא להפריחו. יש כאן כניסה לתוך אזור חי בעל ישות מוניציפאלית בעלת יוזמות פיתוח משלה. הלוח מצביע באיזו מידה הצעותיה של תכנית הרחבת הגבולות למעשה כבר באו לידי ביטוי בתכניות קודמות. במקרים אלה יש משום החלפת בעל הבית ללא תרומה ממשית לפיתוח האזור והמרחב.

לוח מס' 1: שטח וקיבולת לשימושי הקרקע המוצעים בתכנית הרחבת גבולות ירושלים

סוג שימוש הקרקע	סה"כ שטח לכל שימוש קרקע (יח"ד למגורים)	מזה: שימושים קיימים בשטח	מזה: שימושים מיועדים בתכניות	מזה:שימושים חדשים כתוספת נטו
מגורים	9,120 דונם 26,430 יח"ד	2,985 דונם 3,360 יח"ד	915 דונם 2,740 יח"ד	5,220 דונם 20,330 יח"ד
תעשייה	950 דונם	———	400 דונם	550 דונם
מלונאות ותיירות	1,050 דונם	———	720 דונם	330 דונם
מוסדות ציבור	1,540 דונם	80 דונם	1,350 דונם	110 דונם

הבהרות ללוח:

הערה: השטחים המופיעים בלוח הם סה"כ השטח כאשר בתכנית הגבולות ישנה חלוקה לאתרים שונים כדלקמן:

מגורים קיים: מבשרת ציון 1,585 ד' 2,660 יח"ד; מוצא 350 ד', 200 יח"ד; בית זית 420 ד', 200 יח"ד; אורה 330 ד', 150 יח"ד; עמינדב 300 ד', 150 יח"ד.
מגורים מתוכנן: מבשרת 915 ד', 2,110 יח"ד; בכל המושבים עיבוי מתוכנן בתוך שטח קיים: בית זית 200 יח"ד; מוצא 100 יח"ד; אורה 165 יח"ד; עמינדב 165 יח"ד.
מגורים תוספת נטו: מבשרת ציון עיבוי בשטח קיים 2,730 יח"ד, תוספת ע"ח שטח פתוח 300 ד', 600 יח"ד; בעמק הארזים מדרום לשכונת רמות 950 ד', 2,850 יח"ד; בית זית עיבוי בשטח קיים 100 יח"ד; באזור שמדרום למבשרת ציון 1,000 ד', 4,000 יח"ד; ממערב למבשרת ציון ע"ח מטעים של קיבוץ צובה 220 ד', 600 יח"ד; אדמות פלר ממערב למבשרת ציון 450 ד', 1,350 יח"ד; מצפון לאורה ועמינדב 250 ד', 750 יח"ד; מדרום לאורה ועמינדב 1,200 ד', 4,800 יח"ד; ממערב לשכונת רמות מעבר לקו הירוק 850 ד', 2,550 יח"ד.

תעשייה מתוכנן: מחצבת הקסטל במבשרת ציון, מיועדת להפוך בחלקה לאזור תעשייה.
תעשייה תוספת נטו: הרחבת אזור תעשייה (מחצבת הקסטל) בהר חרת 350 ד'; הרחבת אזור התעשייה הקיים בהר החוצבים לכיון עמק הארזים 100 ד'; אזור תעשייה ליד עמינדב 100 ד'.

מלונאות מתוכנן: בית זית 200 ד'; אורה 100 ד'; עמינדב (יד קנדי) 120 ד'; ממערב לגן לאומי עין חמד 120 ד'; פרוייקט אגם בית זית 180 ד'.
מלונאות תוספת נטו: מדרום למוצא 150 ד'; מצפה נפתוח 80 ד'; דרומית למבשרת 100 ד'.

מוסדות ציבור קיים: בי"ס החקלאי עין כרם 80 ד'.
מוסדות ציבור מתוכנן: מוזאון צה"ל בהר איתן 1,350 ד'.
מוסדות ציבור תוספת נטו: הר חרת 60 ד'; אורה 50 ד'.

בדיקת פוטנציאל הקרקע לקליטת אוכלוסייה נוספת

שני היעדים הלאומיים אשר זיהינו כיעדי התכנית להרחבת הגבולות, הם השמירה על מאזן דמוגרפי יהודי-ערבי בירושלים ומתן מענה לקליטת העלייה. על פי עמדת העירייה, על מנת לאפשר את השגתם של יעדים אלה, יש צורך ליצור עתודות קרקע למגורים מעבר למצבור הקיים בגבולותיה הנוכחיים של העיר.

הבעייה הדמוגרפית וסוגיית קליטת העלייה בירושלים נדונו בהרחבה בפרק 2'. המסקנה שם היתה שהמגמות הנוכחיות ממתנות את הבעייה הדמוגרפית ובפועל, אין היא חמורה עוד. על כן, מבחינת היעד הדמוגרפי אין צורך בסיפוח שטחים חדשים. גם לו סברנו שקיים צורך חריף, בדיקת הפוטנציאל הקרקעי למגורים שמציעה תכנית הרחבת הגבולות מעלה ספק באשר לביטוי הממשי שניתן לצורך זה בתכנית, כפי שנסביר להלן.

עורכי התכנית ודוברי העירייה מדגישים שהצעת הגבולות מתמקדת בבדיקת פוטנציאל השטח ולא בתכנונו המפורט. זיהוי הפוטנציאל על ידי עורכי התכנית כולל שלוש קבוצות של מגורים:

קבוצה א', מגורים קיימים אשר יסופחו לירושלים ובהם 3,360 יח"ד, וכן קיבולת מתוכננת בתכנית המתאר המאושרת של מבשרת ציון בסך 2,110 יח"ד; סה"כ 5,470 יח"ד.

קבוצה ב', עיבוי ישוביים קיימים, כולל עיבוי מבשרת ציון בשטחים הבנויים כיום על ידי תוספת של 2,730 יח"ד ועיבוי היישובים הכפריים בתוספת של 730 יח"ד.

קבוצה ג', תוספת של אזורי מגורים חדשים באתרים שונים שהוגדרו על ידי עורכי התכנית כעונים על הקריטריונים שהוצבו; סה"כ יתווספו כתוצאה מכך 17,500 יח"ד.

5,470 יחידות הדיור שבקבוצה א' יתווספו לירושלים עם סיפוח היישובים ובניית יח"ד המאושרות בתכנית המתאר של מבשרת ציון. לעומת זאת, רק חלק מהתוספת המוצעת כעיבוי ישוביים קיימים היא תוספת ריאלית. עיבוי המושבים תואם פחות או יותר את הפיתוח שיוזמת המועצה האזורית מטה יהודה להגדלת ארבעת היישובים המיועדים לסיפוח. לעומת זאת, על פי עדותו של האדריכל שלמה אהרונסון[1] אשר הכין את תכנית המתאר של מבשרת ציון ומכיר את המגבלות הקיימות בשטח, העיבוי המוצע בשטח הבנוי של ישוב זה אינו ריאלי. להערכתו, ניתן יהיה להוסיף רק 300

---

1. פרוטוקול ועדת החקירה לגבולות עיריית ירושלים מישיבתה ביום ה' 5.7.1990, עמ' 36-46.

יח"ד בשטח הבנוי ולא 2,730 יח"ד כמוצע. כלומר, התוספת הריאלית מעיבוי ישובים קיימים תהיה עד כ-1,000 יח"ד בלבד.

התוספת המוצעת לאתרים חדשים למגורים באזור גם היא אינה ריאלית. לשם בדיקת הקיבולת המוצעת על ידי עורכי התכנית, ביצענו בדיקה מדגמית של שניים מבין האתרים החדשים שאותרו על ידם. בחרנו בשני האתרים הגדולים שלדעתנו מהווים את עיקר התוספת. מאחר שאתרים אלה כוללים שיפועים טיפוסיים לשטח בכללותו, התייחסנו לבדיקה זו כמייצגת, פחות או יותר, את כלל פוטנציאל הבינוי באזור.

האתר הראשון משתרע על שטח של 1,200 דונם מדרום למושבים אורה ועמינדב (מסומן בתכנית כתא שטח מס' 30). על פי התכנית ניתן יהיה לבנות באתר זה כ-4,800 יח"ד בצפיפות ברוטו שכונתית של 4 יח"ד לדונם. האתר השני נמצא בהר חרת מדרום למבשרת ציון ומשתרע על שטח של כ-1,000 דונם (מסומן בתכנית כתא שטח מס' 15). באתר זה מציעה התכנית 4,000 יח"ד לפי 4 יח"ד לדונם ברוטו שכונתי. ממצאי בדיקתנו העלו כי באתר הראשון מצויים 32% מהשטחים בשיפוע של מעל 35% ובאתר השני, 28% מהשטחים. אלה רמות שיפוע שעורכי התכנית קבעו, ובצדק, שאין לבנות בהם מגורים. בניה ברמות שיפוע הגבוהות מ-35% אינה בלתי אפשרית, אך פגיעתה בנוף כתוצאה מעבודות פיתוח השטח, הקמת קירות תומכים בהיקף גדול והשפך שעלול להיווצר, תפגע מאוד בנוף ובנוחיות ותייקר מאוד את הבנייה. אם ננכה מהשטחים שמציעה התכנית את השטח שבשיפועים הגבוהים, נקבל על פי צפיפויות המגורים שנקבעו, 6,150 יח"ד במקום 8,800 שמציעה התכנית.

בדיקה מדגמית לעומק שביצענו במספר אתרים שזוהו על ידי עורכי התכנית כמתאימים למגורים, העלתה שהזיהוי נעשה בצורה שיטחית וללא עמידה בקריטריונים שנקבעו על ידי מגישי התכנית עצמם[1]. כ-30% מהפוטנציאל שהגדירו אינו עומד במבחן המציאות. מהחלק שנותר יש להפחית את האתר המוצע להרחבת שכונת רמות מערב משום שאזור זה נמצא מעבר לקו הירוק, ואינו במסגרת סמכויותיה של ועדת החקירה. על שטח זה מציעים עורכי התכנית להקים 2,550 יח"ד ואין יוזמה זו תלוייה בהחלטה האם לספח שטחים משטח המועצה האזורית, או מבשרת ציון לירושלים. לאחר תיקון אומדני הקיבולת למגורים, עומדים אלה על כ-10,500 יח"ד בלבד. אם נוסיף מספר זה למספר יח"ד הקיימות והעיבוי המתוכנן כבר ממילא, נגיע לאומדן כולל של כ-17,000 יח"ד בלבד שניתן להשיג מסיפוח השטח בן 30,000 הדונם לירושלים.

---

1. הקריטריונים שהגדירו לזיהוי פוטנציאל עתודות הקרקע למגורים היו כדלקמן: 1. שיפועי הקרקע יהיו נמוכים מ-35%. 2. הבנייה למגורים באזור המדרונות תגיע לגבול שליש עד חצי המדרון התחתון 3. קו הבניה למגורים לא ירד אל מתחת לקו גובה 650+.

פוטנציאל זה מהווה רק 64% מזה שהוערך בהצעת ירושלים ואשר עמד שם על 26,400 יח"ד. סיכום נתונים אלה מוצג בלוח מס' 2 שלהלן.

לוח מס' 2: כושרה של התכנית להשיג את קיבולת המגורים המוצעת (יח"ד)

מיקום יח"ד המוצעות	יוזמת ירושלים	כושרה של התכנית	הפרש
מגורים קיימים + תכניות מאושרות	5,470	5,470	——
עיבוי ישובים קיימים	3,460	1,000	-2,460
בנייה חדשה	14,950	10,465	-4,485
רמות מערב	2,550	לא רלבנטי	-2,550
סה"כ יח"ד	26,430	16,935	-9,495
אחוז	100%	64%	36%

מגורים ועלייה - בדיקת הפוטנציאל שאותר בשטח כפי שתואר דלעיל, מצביע על כך שתועלתה הצפוייה של התכנית לקליטת העלייה ההמונית, מצומצמת למדי. כפי שהראינו, תוספת הקיבולת למגורים מכל הסוגים בשכונות החדשות שיפותחו מסתכמת בכ-10,500 יח"ד. מתוך מכסה זו, תשאף ירושלים להקצות חלק נכבד למימוש היעד של קליטת אוכלוסייה ברמה סוציו-כלכלית גבוהה, שהודגש על ידה כחשוב לקידום המטרות החברתיות והכלכליות של העיר. תרומתו של האזור לקליטת עולים תהיה נמוכה בהרבה בהשוואה לציפיות שהיו ליוזמי התכנית.

נקודה חשובה אחרת שיש לשים לב אליה, קשורה בתחרות הקיימת בתכנית בין היעדים השונים שהוגדרו על ידי יוזמיה. השימוש למגורים הוגדר בין השאר כצורך חיוני על מנת לעצור תהליכים שליליים של הגירת אוכלוסייה חזקה אל מחוץ לעיר ולהביא למשיכה של אוכלוסייה כזו אל תוך העיר. לשם כך נקבע בתכנית שצפיפות המגורים תהיה נמוכה כך שתאפשר הקמת שכונות מגורים איכותיות - כהגדרת יוזמי התכנית. חלוקת תוספת יחידות הדיור שמציעה התכנית על פי צפיפות המגורים מוצגת בלוח 3.

מנתוני הלוח אנו מסיקים כי שיעור הבנייה לעולים לא יהיה הדומיננטי בתכנית זו. יוזמי התכנית לא התכוונו לשיכונים ציבוריים המיועדים לעולים שיבנו בבנייה רוויה. כוונתם באה לידי ביטוי במטרות ובהנחיות התכנית, והיא להקים שכונות

יוקרתיות שיכילו בתים צמודי קרקע בצפיפויות נמוכות יחסית. בדיקה השוואתית שביצענו בתכניות שהוכנו ביוזמת משרד הבינוי והשיכון בשכונות החדשות בעיר, העלתה כי בבניה רוויה הגיעה צפיפות המגורים לדונם ברוטו מעל ל-4 יח"ד לדונם וצפיפות הנטו מ-8 יח"ד ועד 13 יח"ד לדונם[1]. העלאת צפיפויות הבניה מעבר למוצע בתכנית הגבולות אינה פשוטה כלל ועיקר. האזור בו מדובר הוא פחות מתאים לבניה רוויה וזולה מאשר שטחים אחרים בירושלים. מגבלותיו נובעות מתוואי הטופוגרפיה הקשים, עלות גבוהה של עבודות פיתוח שטח וחשש מפגיעה הרסנית בנוף הייחודי שבאזור זה.

לוח מס' 3: התפלגות תוספת יח"ד לפי צפיפויות הבינוי המוצעות בתכנית הרחבת הגבולות

צפיפות בינוי (יח"ד לדונם)		מספר יח"ד	אחוז
ברוטו שכונתי	נטו שכונתי*		
עד 2 יח"ד	3 יח"ד	3,440	14.9
3 יח"ד	5 יח"ד	8,100	35.1
4 יח"ד	6-7 יח"ד	11,530	50.0
ס ד ה כ ו ל		23,070	100.0

מקור: דו"ח פרוייקט הרחבת גבולות ירושלים, אוקטובר 1989.

* חישוב צפיפות נטו עשינו בהנחה ש-50% מן השטח יופרשו לצרכי ציבור. בהסתמך על סדרת מחקר מיכסות קרקע בתכנון של המרכז לחקר העיר והאזור (אלתרמן והיל, 1985), ניתן לקבוע כי בשל תוואי הטופוגרפיה לא ניתן יהיה להסתפק בהפרשה לצורכי ציבור של 40% בלבד, ויש להניח בחישוב גס שהיא תגיע לפחות ל-50%.

אם תיטען ירושלים בתשובה לניתוח שהצגנו, שהקמת שכונות מגורים יוקרתיות באזור הסיפוח תגרום לפינוי של דירות אחרות בירושלים שבהן ישתכנו העולים, נשיב לה

---

1. בבדיקת תכניות שביצענו מצאנו לדוגמה, בשכונת גילה תכנית מס' 2415 צפיפות של 5.0 יח"ד לדונם ברוטו ו-12.8 יח"ד לדונם נטו. בתכנית 2825, צפיפות של 6.4 יח"ד לדונם ברוטו ו-9.3 יח"ד לדונם נטו. בשכונת תלפיות מזרח: בתכנית 1995א', צפיפות של 7.4 יח"ד לדונם ברוטו ו-10.7 יח"ד לדונם נטו. בשכונת נווה יעקב: בתכנית 1978, צפיפות של 5.4 יח"ד לדונם ברוטו ו-12.9 יח"ד לדונם נטו. בשכונת רמות: בתכנית 2625, צפיפות של 5.9 יח"ד לדונם ברוטו ו-9.2 יח"ד לדונם נטו; בתכנית 1700, צפיפות של 6.3 יח"ד לדונם ברוטו ו-10.1 יח"ד לדונם נטו. בשכונת מעלות דפנה: בתכנית 1439 א', צפיפות של 5.0 יח"ד לדונם ברוטו ו-14.5 יח"ד לדונם נטו.

שפיתרון זה דינו להתממש רק באופן חלקי מאוד. מזה זמן רב ידוע מן בספרות הבינלאומית כי תאורית "הטיפטוף למטה" תוצאותיה חלקיות, ולא ניתן לבסס באמצעותה מדיניות של אספקת דיור לשכבות הדורשות תמיכה ציבורית. משיחות לא רשמיות עם מקבלי החלטות בישראל בתקופה זו, נראה לנו כי גם הם מודעים למגבלה זו ועל כן חלק גדול מהבנייה החדשה לעולים מתוכנן במישרין עבורם. מרבית העולים יזדקקו לדיור זול יחסית שקל יותר להבטיחו בבנייה מוסדית חדשה מאשר באמצעות שוק הדירות מיד שנייה. אולם, כמוסבר לעיל, אין השטח המוצע לסיפוח מתאים ברובו לבנייה המתאימה ליעדי הדיור של קליטת עלייה. בתוך גבולות העיר קיימות אופציות גדולות יותר ומתאימות יותר להשגת יעד זה, כפי שפרטנו בפרק ב'.

מסקנתנו היא כי כושרה של ההצעה להרחבת הגבולות להשיג את יעדי המגורים שקבעה העירייה, הוא מוגבל והתקוות שתולים בה קברניטי ירושלים, דינן לנחול אכזבה. הצפיפות המתוכננת תביא להערכתינו לבנייה שתהיה רק בחלקה יוקרתית, ובחלקה תהיה צפופה יחסית אך בעלויות גבוהות ועל כן לא תתאים לבנייה לעולים, שבה שוקד האוצר על פתרונות זולים.

בדיקת התאמתם של האמצעים להשגת יעדים חברתיים-כלכליים

היעדים החברתיים והכלכליים שיוזמי התכנית מקווים להשיגם באמצעותה, הם שלושה: שינוי הרכב האוכלוסייה, שינוי הבסיס הכלכלי והרחבת בסיס המיסוי העירוני. יוזמי התכנית רואים בהספקת צורכי העיר בתחום המגורים, התעשייה והמלונאות אמצעים אשר יביאו להשגת יעדים אלה. להלן נעריך את מידת התאמתם של כל אחד מהצרכים.

אספקת קרקע למגורים כאמצעי לשינוי מבנה האוכלוסייה בעיר

באמצעות אספקת קרקע למגורים והקמתם של שכונות מגורים יוקרתיות מקווים יוזמי התכנית להביא לשינוי הרכב האוכלוסייה בעיר, תוך הגדלת שיעור האוכלוסייה היצרנית ותוספת של אוכלוסייה חזקה. בכך מקווים יוזמי הצעת הסיפוח כי ניתן יהיה להרחיב את בסיס המס העירוני על ידי גביית ארנונה משמעותית בשכונות מגורים יוקרתיות שתיבננה לאוכלוסייה זו.

מתוך סדרת הראיונות עם מקבלי החלטות הקשורים בפיתוח ירושלים, עולה שאמנם

קיימת בעייה אמיתית בפרופיל האוכלוסייה הנוכחי של העיר. יחד עם זאת, אנו חוששים כי אין בכוחה של התכנית המוצעת לשלוט על השגת היעדים הכלכליים-פיננסיים. כפי שהראנו לעיל, מספר יחידות הדיור שניתן יהיה להקים בפועל יהיה קטן בהרבה ממה שצפו יוזמי הסיפוח. יתר על כן: הקמת שכונות מגורים אין בה בהכרח כדי למשוך אוכלוסייה השונה מפרופיל האוכלוסייה הנוכחי בירושלים, כל עוד לא שונה הבסיס התעסוקתי של העיר. אנו מעלים ספקות בדבר יכולת העיר לבצע שינוי ממשי בבסיס התעסוקה באמצעות תכנית הסיפוח, כפי שנראה להלן בדיון על אספקת קרקע לתעשייה ומלונאות.

הקמת שכונות מגורים אין בה בפני עצמה כדי להוביל לשינוי הרכב האוכלוסייה בעיר. בהיעדר אמצעי שליטה מיוחדים, סביר להניח שאיכלוס השכונות שתיבננה באזור המוצע, יהיה בחתך אוכלוסייה הדומה במאפייניו לאוכלוסייה הנוכחית של ירושלים. כל הנתונים מצביעים על כך כי לירושלים אין כושר משיכה מיוחד לאוכלוסייה מבוססת.

בימים אלה מתבצע מחקר במכון ירושלים לחקר ישראל, הבוחן את מאפייני המהגרים אל העיר והשיקולים להגירתם. ממצאי מחקר זה עדיין לא ניתנים לפרסום, אך בקרוב הם צפויים להתפרסם ואנו ממליצים לחברי הוועדה לעין בהם. אנו בינתיים הסתפקנו בבדיקת נתוני ההגירה בירושלים בשנים האחרונות (1985-1988). מצאנו כי כמות הנכנסים לעיר מידי שנה מגיעה ל-9,100 נפש או כ-2,500 משקי בית. בדיקת יעדי המגורים של האוכלוסייה הנכנסת לפי שכונות מגורים, יכולה לרמוז במידה לא מעטה על הרמה החברתית-כלכלית של סוג האוכלוסייה המהגרת אל העיר. רק כ-15% מאוכלוסייה זו נכנסים לאזורי המגורים המבוססים שבעיר כמו, רחביה, ק.וולפסון, ק.שמואל, גבעת מרדכי, גבעת אורנים, גונן, מרחביה, טלביה, המושבה הגרמנית, המושבה היוונית, מחנה ישראל, ימין משה, גאולים, מחנה אלנבי, תלפיות וארנונה. השכונות הוותיקות שבמרכז העיר, וכן אזור רמות אשכול, סנהדריה המורחבת וכו', קלטו כ-28% מהאוכלוסייה המהגרת, השיכונים הוותיקים במערב העיר קלטו כ-20%, השכונות החרדיות החדשות בעיר (רמות והר נוף) קלטו כ-18%, והשכונות החדשות, נווה יעקב, פסגת זאב, גבעת שפירא, תלפיות מזרח וגילה, קלטו כ-20%.

הנתונים בדבר התפלגות אזורי היעד מצביעים על כך שחלק ניכר מהאוכלוסייה המהגרת לירושלים היא אוכלוסייה חרדית. אוכלוסייה זו מתיישבת הן בשכונות החרדיות הוותיקות שבמרכז העיר והן בשכונות החדשות שנבנו בשוליים. השכונות הלא חרדיות שנבנו בשולי העיר בהכוונה וביוזמה של משרד הבינוי והשיכון, אף הן מושכות חלק גדול מאוכלוסיית המהגרים. על סמך ממצאים אלה ניתן להסיק שחלקה של האוכלוסייה ברמה החברתית-כלכלית הגבוהה מכלל האוכלוסייה הנמשכת לעיר, אינו גבוה. לפיכך, יש יסוד סביר להניח שהאוכלוסייה הנוטה לעבור ולהתגורר בעיר, בחלקה הגדול

איננה האוכלוסייה העשויה להביא לשינוי משמעותי בחתך החברתי-כלכלי של אוכלוסיית העיר.

העירייה אינה תולה את תוספת האוכלוסייה לאזור שיסופח, בהגירה בלבד. היא צופה כי חלק מהתושבים החדשים באזור שיסופח יהיו משפחות מבוססות המתגוררות כיום בירושלים, אך מחפשות איכות מגורים טובה וזולה יותר. דבר זה יוביל בפועל לחילופי אוכלוסייה שאין בהם בכדי לתרום לשינוי הרכב האוכלוסייה הכולל בעיר. אולם, לנוכח צפיפויות הבנייה שמציעה התכנית סביר להניח שחלק ניכר מבניית המגורים תהיה בסטנדרטים הדומים למגורים שהוקמו בשכונות החדשות בירושלים ולא בסטנדרטים של הבנייה החדשה במבשרת ציון, שאותם אולי ראו יוזמי התכנית לנגד עיניהם. אנו מניחים כי השכונות החדשות תמשוכנה אליהן אוכלוסייה הדומה במאפיניה לאוכלוסייה המתגוררת כיום בשכונות החדשות בירושלים. אם לשפוט על פי נסיון העבר, הרי שהרחבת העיר הביאה למעבר של האוכלוסיה הצעירה לשוליים, בשעה שבשכונות הותיקות נותרו קשישים ונכנסו חרדים. הלחצים הקיימים לפתרונות דיור בקרב זוגות צעירים ובאוכלוסייה החרדית, סביר כי יופנו לעבר הפוטנציאל החדש שיתפתח, ואין כל סיבה להאמין כי יהיה בידי העירייה לשלוט על אופי האיכלוס במקום. ירושלים היא גורם משיכה לאוכלוסיות מסויימות עקב מעמדה המיוחד ואין לנו כל סיבה להאמין כי לא יהיה כך גם בעתיד. אנו לא רואים כי בכוחה של תכנית הרחבת הגבולות לקדם את היעדים במידה שיוזמי ההצעה מקווים.

אספקת קרקע למגורים כאמצעי לשיפור הבסיס הפיננסי של העיר

ניסינו להעריך את האפשרות הטמונה באזורי המגורים המוצעים כדי לשפר את המאזן הפיננסי העירוני. בדיקת מקורות התקציב של עיריית ירושלים[1] העלתה כי ההכנסות העצמיות של עיריית ירושלים מהוות 74.2% מסך כל התקציב הרגיל השנתי. גביית הארנונה מהווה כ-63% מההכנסות העצמיות. מהתפלגות ההכנסות מארנונה לפי מקור ההכנסה המוצגת בלוח מס' 4, ניתן לראות כי חלקה של הארנונה למגורים מכלל הארנונה העירונית, גבוה משאר שימושי הקרקע למעט מסחר והגיע בשנת התקציב 1987/88 ל-44.9%. בניגוד לשימושים האחרים, שכונות המגורים הן הצרכניות הגדולות ביותר של שירותים עירוניים, ואחזקתן גוזלת חלק נכבד מההוצאות בתקציב העירוני. על כן, יש להתייחס לתרומתם נטו למאזן המיסוי.

---

1. בניתוח התקציבי שבוצע, התבססנו על נתוני התקציב משנת המס 1987/88 אשר פורסמו בשנתון הסטטיסטי לירושלים 1988 שיצא זה עתה לאור.

לוח מס' 4: התפלגות ההכנסות מארנונה בפועל לפי מקור ההכנסה 1987/88

מגורים	תעשייה	מסחר	מלונאות	אחר	סה"כ
44.9%	3.6%	44.6%	5.0%	1.6%	100.0% 144 מליון ש"ח

מקור: שנתון סטטיסטי לירושלים 1988.

את התרומה נטו יש לחשב כהפרש המתקבל מהפחתת סך כל ההוצאות השוטפות שיש לעירייה בתחזוקת השכונות מסך כל ההכנסות שמקורן בגביית הארנונה באזורים אלה. בצד ההוצאות השתמשנו בנתוני ההוצאה הממוצעת של העירייה בשכונות מגורים מסוימות בעיר, כאינדיקציה להוצאה שתהיה במקביל בשכונות שתתפתחנה באזור המערבי (ראה פירוט בהמשך).

בצד ההכנסות ניתן היה לפעול בשני כיוונים: האחד, להשתמש בתעריפי הארנונה שנקבעו על ידי העירייה על פי התפלגות גדלי דירות חזויים באזורים החדשים והשני, לחשב על פי ממוצע הכנסות המתקבלות מגביית ארנונה בעיר, וליישם ממוצע זה לאומדן התקבולים מהשכונות של אזור הסיפוח. העדפנו את הדרך השנייה משום שחישוב הממוצע ליחידת דיור באזור, מביא בחשבון תפריט מגוון של יחידות דיור, פטורים שונים הניתנים על ידי העירייה, ויכולתה לגבות את המס בפועל. על פי נתוני הגבייה בתחום הארנונה למגורים, אחוז הגבייה בפועל מסך כל החיוב הגיע בשנת המס 1987/88 לכ-80%, ובגביית ארנונה מנכסים שאינם מגורים לכ-60% בלבד.

חישוב ההכנסה של העירייה מארנונה בממוצע מיחידת דיור לשנה, התקבלה מחלוקת ההכנסות שמקורן בגבייה בפועל (חיוב כפול אחוז גבייה) במספר יחידות הדיור. החישוב שביצענו הראה שקיימת שונות גבוהה בין אזורים בעיר, והיא נובעת משוני בגדלי הדירות וסיווגן לאזורי מס שונים. ירושלים מחולקת לארבעה אזורי מס (אזורים א - ד). באזור א' (הגבוה בסולם) כלולות שכונות היוקרה בעיר כמו רחביה וטלביה, וגם חלק מהשכונות החדשות שנבנו בשולי העיר כמו הר נוף, גבעת שפירא, תלפיות מזרח, הגבעה הצרפתית. שכונות גילה, ורמות אלון כלולות בחלקן באזור א' וחלקן באזור ב' ושכונות פסגת זאב ונווה יעקב באזור ב'. לצורך החישוב הינחנו שאזורי המגורים החדשים שיבנו באזור המערבי, יסווגו בדומה לשכונות הכלולות באזורי המס א' ו-ב' בעיר. במידה ואזורים אלו ייועדו לבנייה יוקרתית, הסיווג יש להניח יטה לסיווג של אזור א'. הקמת מגורים בסטנדרטים ציבוריים כמקובל בשכונות כמו גילה, פיסגת זאב, או רמות, יש להניח שתביא לסיווגם כאזור ב'.

שיעור המס משתנה גם בהתאם לארבעה טיפוסי בנין (טיפוסים 1 - 4). הבדיקה שביצענו הראתה שטיפוס בנין 1 ו-2 בלבד הם רלבנטים לצורכי החישוב. טיפוס בנין 1 מוגדר בצו הארנונה הכללית של עיריית ירושלים כבנין שבו דירה אחת או יותר, בגודל של 120 מ"ר לפחות. בנין מטיפוס 2 הוא בנין בו לפחות דירה אחת הבנויה

מבנייה קשיחה. טיפוסי בנין מס' 3 ו-4 הם בנינים בהם מצויות דירות ללא שירותים מלאים, ו/או הבנויות מבנייה לא קשיחה, לכן לא נכללו בחישוב הממוצע. התפלגות הדירות בעיר על פי טיפוסי הבנין, מראה שמבין 131,396 יחידות הדיור שבעיר אשר חויבו בתשלום ארנונה בשנת 1988, רק 3.8% סווגו כטיפוס בנין 1 ואילו 74% הוגדרו כטיפוס בנין 2. גם באזורים היוקרתיים בעיר כמו רחביה וטלביה לא עלה אחוז הבנינים מטיפוס 1 ליותר מ-4.5%. לעומת זאת בשכונות החדשות בעיר כמעט ולא נמצאות דירות מטיפוס בנין 1.

בלוח מס' 5 מוצגים נתוני ההכנסה הממוצעת מיחידת דיור באזורים השונים בירושלים. הנתונים מראים שקיימת שונות רבה בין השכונות ובמיוחד ישנם פערים משמעותיים בין טיפוסי בנין. בשכונות היוקרה בהן נעשה החישוב לשני טיפוסי הבנין, מצאנו כי ההכנסה הממוצעת מיח"ד מטיפוס בנין 1 גדולה פי 2.75 מזו המתקבלת מטיפוס בנין 2. ההכנסה הממוצעת מיח"ד בממוצע בשכונות היוקרה בטיפוס בנין 2, גבוהה פי 1.5 מהמקבילה לה בשכונות החדשות ואילו ההכנסה הממוצעת מיח"ד בממוצע לשכונות היוקרה מטיפוס בנין 1, גבוהה פי 4.25 מזו המתקבלת בממוצע מיח"ד מטיפוס בנין 2 בשכונות החדשות. הפערים נובעים הן מגודל הדירות המאפיינות את טיפוסי הבנינים השונים והן מסיווג אזורי המס. לדוגמה ההכנסה הנמוכה ביותר שהתקבלה בשכונות נווה יעקב ופיסגת זאב מהווה פחות מ-20% מההכנסה מיח"ד ברחביה.

ומה תהיה התרומה לבסיס המיסוי מהשכונות שתיבננה באזור המערבי? אין זה סביר להניח ששכונות אלו יסווגו ברובן בסיווגי המס הגבוהים ביותר, משום שסיווג זה מבוסס הן על גודל דירה והן על יוקרתו הנוכחית של האזור בהשוואה ליתר שכונות העיר. אחוז יח"ד המצויות כיום בצירוף הגבוה בשכונות שבדקנו עמד בשנת 1988 על פחות מ-5% (634 יחידות בלבד). אין זה סביר להניח כי באזור המערבי יבנו עשרות אלפי יח"ד בסטנדרט דומה. יתר על כן: אם אמנם תייעד עיריית ירושלים חלק גדול משכונות המגורים שיבנו באזור המערבי לשמש לקליטת עלייה, יש להניח שסטנדרט הבנייה יהיה דומה לזה הקיים בשכונות נווה יעקב ופיסגת זאב. תרומתן של דירות כאלה להרחבת בסיס המס, לא תהיה רבה ובמאזן של הכנסות לעומת הוצאות, תרומתה של בנייה כזו באזור בעל טופוגרפיה קשה והעדר שירותים קיימים, תהיה שלילית.

לוח מס' 5: הכנסה עצמית מיח"ד בממוצע לשנה בירושלים, בהתפלגות לפי שכונות
(ש"ח לשנת המס 1987/88)

השכונה ואזור המס	טיפוס בנין 1	טיפוס בנין 2
רחביה וקרית וולפסון	1,749	646
גבעת מרדכי, גבעת הורדים, גבעת ארנים, גבעת אורן	1,607	560
גונן, מרחביה, המושבה היונית, עמק רפאים	1,640	584
טלביה, מחנה ישראל	1,718	688
סה"כ שכונות יוקרה (אזור מס א')	1,672	608
תלפיות מזרח		396
רמות אלון		402
נווה יעקב ופיסגת זאב		332
גילה		425
סה"כ שכונות חדשות (אזורי מס א' ו-ב' במשולב)		392

מקור: עיבוד מנתוני גביית הארנונה למגורים לפי סוג בנין ותת רובעים, שנתון סטטיסטי לירושלים 1987.

הסבר ללוח:
הנתונים במקור מפולגים לפי תת רובעים, על כן החישוב נעשה לאותן שכונות בהן נמצאה התאמה מלאה בין גבולות התת רובע לגבולות השכונה. בחירת השכונות כללה הן שכונות ותיקות הנחשבות לאזורי מגורים יוקרתיים, והן שכונות חדשות שהוקמו בשולי העיר בשנים האחרונות. אנו מניחים שבחירה זו עשויה לשקף את המצב הצפוי באזור המערבי לאחר סיפוחו לעיר ירושלים והקמת השכונות החדשות בו. בשכונות היוקרתיות חושבה ההכנסה הממוצעת לשני טיפוסי הבנין הרלבנטים, ובשכונות החדשות לטיפוס בנין 2 בלבד.

בצד ההכנסות בתקציב, תוספת שכונות המגורים תביא גם להוצאות. התפלגות נתוני ההוצאה בתקציב מוצגת על בסיס יעודי ולא על בסיס גיאוגרפי. לפיכך, לא נוכל לבחון את ההוצאות על פי שכונות. נתבסס איפא על ההוצאה הממוצעת על יחידת דיור בעיר כולה. יש בנתון זה הטייה מסויימת כלפי מעלה, משום שההוצאות בכלל העיר, משקפות לא רק שירותים שכונתיים, אלא גם צורכים כלל עירוניים. כדי למתן השפעה

זו, הקפדנו שלא לכלול בחישוב סעיפי הוצאה שאין להם זיקה ישירה שכונתית[1].

סעיפי ההוצאה מתחלקים ל"תקציב הרגיל" המיועד להוצאות השוטפות ול"תקציב הבלתי רגיל", הוא תקציב הפיתוח של הרשות המקומית. ההוצאות בתקציב הפיתוח מיועדות להשקעה בפיתוח חדש, ו/או שיפוץ מערכות קיימות בתחומים של תשתית, מוסדות, נכסים ציבוריים וכו'. בחישוב ההוצאה הממוצעת נכללו ההוצאות הנגזרות משני התקציבים גם יחד משום שבשכונות החדשות יהיה צורך בהשקעות פיתוח רבות למשך תקופת זמן ארוכה.

ההוצאה הממוצעת ליחידת דיור בירושלים בשנת המס 1987/88 היתה 1,837 ש"ח, מתוכה 1,400 ש"ח היו הוצאות שנזקפו לתקציב הרגיל ו-437 ש"ח הוצאות שנזקפו לתקציב הבלתי רגיל. אם נשווה נתונים אלה להכנסות העצמיות מגביית ארנונה הצפויות בשכונות המגורים (ראה לוח 5), נמצא כי רק ההכנסות העצמיות מארנונה לדירות מגורים גדולות (טיפוס בנין 1), בצירוף של אזור מגורים יוקרתי, יכולות לכסות את ההוצאות הישירות שתיווצרנה. אפילו ההכנסה מדירות מגורים רגילות (טיפוס בנין 2) בצירוף של אזור יוקרתי, תכסה רק שליש מההוצאה הכוללת, או 43% מההוצאה המיוחסת לתקציב הרגיל בלבד. ההכנסה הצפויה מדירות מגורים רגילות (טיפוס בנין 2) בסטנדרט הקיים בשכונות החדשות בירושלים, תכסה רק 21% מההוצאה הכוללת, או 28% מההוצאה המיוחסת לתקציב הרגיל בלבד. חישוב המאזן התקציבי על בסיס השכונות שנבדקו המוצג בלוח מס' 6, מראה כי באף אחת מהשכונות, על פי תפריט המגורים הקיים, אין ההכנסות מכסות את הוצאות אחזקתן של השכונות. ההפרש יצטרך לבוא ממקורות אחרים כגון גביית מיסים משימושי קרקע עתידי מס כמו מסחר ועסקים, הטלים ואגרות, והשתתפות הממשלה באחזקת שירותים מקומיים וממלכתיים.

ממצאי בדיקתנו מראים שכדי לכסות את ההוצאות על ידי הכנסות עצמיות ובכך להביא לאיזון פיננסי ולהרחבה משמעותית של בסיס המס העירוני, צריכות השכונות שתיבננה באזור המערבי להיות שכונות יוקרה בדומה לשכונות ירושלמיות כמו רחביה, טלביה, קרית וולפסון וכו'. בנוסף לכך כ70%-75% מהדירות שיבנו בהן צריכות להיות בסטנדרט הגבוה ביותר (טיפוס בנין 1) ורק 25%-30% בסטנדרט הרגיל (טיפוס בנין מס' 2). בהתחשב בעובדה שכיום רק 4.5% מהדירות בשכונות היוקרה שבדקנו, ופחות

---

1. סעיפים שלא נכללו בחישוב הם: הוצאות בגין מינהל העירייה, הוצאות על מפעלים שונים של הרשות ותשלומים לא רגילים. סעיפי ההוצאה אשר נכללו בחישוב הם: שירותי נקיון ותברואה, פיקוח וטריניר וסילוק שופכין; תכנון ובנין עיר; אחזקת מבני ציבור, כבישים וגנים; שירותים שונים, כולל מבצעים תרבותים יזומים על ידי הרשות, פעולות שוטפות לפיתוח כלכלי ופיקוח על ביצוע חוקי העזר; אחזקה שוטפת של מערכת החינוך (להוציא משכורות מורים וגננות); שירותי תרבות; שירותי בריאות; שירותי סעד ושירותי דת.

לוח מס' 6: מאזן תקציבי באחזקת שכונות עירוניות בירושלים על בסיס הכנסות מארנונה מול הוצאות 1987/88)

השכונה	אחוז ההכנסה מההוצאה	
	בתקציב כולל*	בתקציב רגיל בלבד
רחביה וקרית וולפסון	38%	50%
טלביה	40%	53%
תלפיות מזרח	22%	28%
רמות אלון	22%	29%
נוה יעקב ופסגת זאב	18%	24%
גילה	23%	30%
מגורים יוקרתיים[1]	91%	119%

* כולל תקציב רגיל + תקציב פיתוח

1. כולל 4.5% מהדירות בשכונות טלביה ורחביה המסוגות בצירוף של אזור א' וטיפוס בנין 1.

מכך בסה"כ העיר מסווגות בסטנדרט זה, אין להניח שתפריט דיור שכזה יווצר באזור המערבי. אנו מודעים לעובדה שבניית הרווחה בשנים האחרונות מאופינת בהקמת דירות גדולות, בשיעורים גבוהים בהרבה ממה שהיה נהוג בעבר. יחד עם זאת, גם אם ננית כי שיעור הדירות הגדולות שיבנה באזור החדש יהיה גדול פי שנים ושלושה מהשיעור השכיח בעיר כיום, גם אז לא יוצר איזון בין ההוצאות וההכנסות.

הקמת שכונות המגורים תכלול גם שירותים שכונתיים שונים שגם הם משלמי ארנונה. נכסים אלה כוללים בשכונות מגורים שירותי מסחר, משרדים, אולמות ואחרים. על מנת להביא גם גורם זה בחשבון, נבדקו ההכנסות מגביית הארנונה מנכסים אלה בשכונות מגורים מובהקות. לצורך זה שימשו השכונות החדשות בלבד מאחר ובשכונות היוקרתיות שבמרכז העיר התפתחו שירותים עיסקיים בהיקף כלל עירוני ולא רק שכונתי. גודל שכונה קובע במידה רבה את היקף השירותים השכונתיים אשר יתפתחו באזור. לפיכך, חילקנו את ההכנסות שנתקבלו משירותים בשכונות שונות בירושלים, במספר יחידות הדיור. תוצאת חישוב זה העלתה כי בשכונות מגורים מובהקות, כמו גילה, תלפיות מזרח, רמות, נוה יעקב ופיטגת זאב, ההכנסה הממוצעת ליחידת דיור נעה בטווח של 67-127 ש"ח בלבד. ניתן להניח שהתוספת להכנסות העצמיות אשר תיוצר בשכונות מגורים מובהקות שייבנו באזור המערבי, תהיה דומה, ולא תשנה

באופן משמעותי את היקף ההכנסות העצמיות.

לסיכום, הקמת מגורים באזור המוצע לסיפוח לא יהיה בכוחה כדי לחזק את בסיס המיסוי הירושלמי באופן משמעותי. אף שאין אנו מקילים ראש בתרומה פיננסית כלשהי צנועה ככל שתהיה, הרי יש לייחס לה את משקלה הנכון בעת שנעריך את התועלת שמייחסת עיריית ירושלים לתכנית הסיפוח, לעומת העלויות שיתלוו לה.

אספקת קרקע לתעשייה כאמצעי לשינוי פרופיל התעסוקות בעיר

יוזמי התכנית להרחבת גבולות ירושלים מסבירים את נחיצותה בין השאר בצורך לספק עתודות קרקע לתעשייה בשל המחסור בקרקע הקיים לטענתם, בגבולות הקיימים. יוזמי התכנית מניחים שפיתוח תעשייה באזור יביא לשינוי בפרופיל התעסוקות של העיר ויתרום להרחבת בסיס המס העירוני.

לא שוכנענו בקיומו של צורך בהרחבת גבולות העיר לשם יצירת אזורי תעשייה חדשים. התעשייה לא היוותה מעולם בירושלים ענף כלכלי דומיננטי, ולמרות זאת לא נעצרה התפתחות העיר. הסיבה למצבה הכלכלי של העיר איננה קשורה להערכתנו במחסור בקרקע להקמת מפעלי תעשייה. עדיין קיימות רזרבות קרקעיות בעיר והעירייה אף יוזמת הקמה של שלושה אזורי תעשייה חדשים בעיר, כפי שנפרט בהמשך. הסיבה האמיתית קשורה בעובדה שבירושלים לא התפתחו תנאים מיקומיים המושכים אליהם תעשייה, ואין זה ריאלי לצפות שהם יתפתחו דווקא הודות להקצאת שטח הרחי נוסף לתעשייה בכניסה לעיר.

ירושלים פיתחה בסיס כלכלי שאינו נשען על התעשייה כענף תעסוקתי מוביל. בדומה לערי בירה לא מעטות אחרות בעולם, היא נשענת בעיקר על המינהל הציבורי כענף תעסוקה מוביל, מוסדות ממשלה ומחוז - בצירוף של עיר אוניברסיטאית הבנוייה על מוסדות השכלה רבים (חילונים ודתים). יש הלימה בין אופי האוכלוסייה הנמשכת להתגורר בעיר מסיבות שונות לבין אופיה זה של העיר. אחוז המועסקים בירושלים בענף התעשייה הוא נמוך ועמד על 11.3% בלבד מכלל המועסקים בשנת 1988, בהשוואה ל-18.1% בתל-אביב ו-20.2% בחיפה. לעומת זאת, שיעור המועסקים בענף שירותים ציבוריים וקהילתיים גבוה מאוד, והגיע בשנת 1988 ל-42% מכלל המועסקים בעיר, בהשוואה ל-20% בתל-אביב ו-28% בחיפה[1]. בדיקת ההתפלגות לאורך זמן מגלה

---

1. נתוח הנתונים מבוסס על הנתונים המתפרסמים בשנתון סטטיסטי לירושלים 1987, 1988.

יציבות רבה בפרופיל זה. ניתן להסיק מכך כי ירושלים איננה עיר תעשיתית וספק רב אם תהפוך לכזאת, מסיבות שנעמוד עליהן להלן.

בחינה של פרופיל התעשייה שהתפתחה בירושלים, מראה כי בעיר הוקמו מפעלים קטנים יחסית המשתייכים בחלקם הגדול לענפי התעשייה המסורתיים. מספר המפעלים בעיר בשנת 1987 הגיע ל-514. הענף התעשייתי הגדול מכולם הוא ענף בתי הדפוס וההוצאה לאור, המקיף כרבע מן המפעלים בעיר ומעסיק כ-15% מכלל המועסקים בתעשייה. ענפי תעשייה עיקריים אחרים שהתפתחו בעיר הם ענפי ההלבשה, העץ ומוצרי מתכת. אלה ענפי תעשייה מסורתיים ושאינם נחשבים לענפים מתקדמים ומובילים, ובהם כלולים כרבע ממספר המפעלים וממספר המועסקים בתעשייה בעיר. מספר המפעלים הכלולים בין ענפי התעשייה עתירת הידע בעיר[1], קטן ואינו מגיע ל-5% (פלזנשטיין, 1988).

מחקרים אשר בדקו את שיקולי המיקום של מפעלים עתירי ידע בתפרוסת כלל ארצית (שפר ופרנקל 1986) ושל מפעלי תעשייה בכלל, בערי פיתוח פריפריאליות במדינת ישראל (שפר ופרנקל, 1989), הראו כי הגורמים החשובים ביותר הקובעים את מיקומם ויכולת תפעולם של מפעלי תעשייה הם הקירבה לשירותים, לספקים ולשווקים. ירושלים, למרות היותה עיר גדולה, כפי הנראה אינה מספקת תנאים אלה ברמה הנדרשת כדי לפתח תעשייה מתוחכמת. בהר החוצבים בירושלים הוקם פארק לתעשיות עתירות ידע במטרה לפתח קרית מדע דומה לזו שהוקמה בסמוך למכון ויצמן שברחובות. מחקר אשר בחן את התפתחות התעשייה עתירת הידע בירושלים, מצא כי בירושלים חסרים שירותים שאינם המשרתים את התעשייה, וכך מאבדת העיר מכפיל מיקומי חשוב. כמו כן נמצא שקיימת נטייה מצד המפעלים לצרוך את השירותים המשמעותיים יותר, בעלי הערך המוסף הגבוה וספי הכניסה הגבוהים בתל-אביב (פלזנשטיין, 1988).

המחקר שהוזכר (פלזנשטיין, 1988) בחן גם את גורמי המשיכה של העיר למפעלים עתירי ידע. החוקר הגיע למסקנה שמתן התמריצים הנובע מסיווגה של ירושלים כאזור פיתוח א', הוא גורם המשיכה העיקרי למפעלים לעיר. גורם זה זוהה במחקר אחר כגורם דומיננטי במשיכת מפעלים לערי הפיתוח בארץ ולמרות זאת אין הוא מצליח ליצור מסה של פיתוח תעשייתי בהן, כמו גם בירושלים (שפר ופרנקל, 1989). גורמים אחרים שצוינו במחקר על התעשייה עתירת הידע בירושלים - תנאים פיסים וזמינות שטח ומבנים - מורים על קיומו של פוטנציאל מקומי. לעומת זאת, גורמים כמו השגת כוח אדם אקדמאי, נוחיות היזם מבחינת מקום מגוריו והקירבה לאוניברסיטה, לא הוכחו כבעלי משמעות.

---

1. 25 מפעלים בעיר מסוג זה ובהם מיוצגים ענפי האלקטרוניקה, אלקטרו-אופטיקה, כימיה, ביוטכנולוגיה, מכונות ומתכת.

מספר המפעלים שאינם מרוצים ממיקומם בירושלים עלה על אלה שהביעו שביעות רצון מהמיקום. האכזבה נבעה במידה רבה מבעיות הקשורות לתנאים פיסים וכלכליים הבאים לידי ביטוי בעלויות הקרקע והבנייה הגבוהות בירושלים, בתמריצים שהיו נמוכים מהצפוי, במבנים גרועים ובקשיים בהשגת כוח אדם מיומן. המימצאים הראו כי ירושלים חסרה חלק מהתנאים המביאים לצמיחת תעשייה עתירת ידע. בין המכשולים העיקריים לפיתוח צוינו גם מיכשולים בירוקרטיים ומערכת המיסוי העירונית הניתנים לשליטה על ידי העירייה (פלזנשטיין, 1988).

הנתונים שהוצגו לעיל מעלים ספק רב בדבר יכולתה של ירושלים להפוך את התעשייה לענף תעסוקתי מוביל בשל תנאיה המיקומיים, הרכב אוכלוסייתה ומעמדה המדיני. מכאן שלא סביר לדרוש סיפוח שטחים למען הוספת שטחי תעשייה חדשים לעיר, שספק אם יתפתחו בכיוון ובעוצמה שעיריית ירושלים תולה בהם תקווה, מה עוד שהמחסור בשטח לא הוזכר כאחת המגבלות לפיתוח.

גם לו סברנו שדרושים עוד שטחים לתעשייה, ספק רב אם יש באזור המוצע לסיפוח כדי לספק שטחים נוחים לתעשייה בכמות גדולה. מרבית שטח התעשייה המוצע בתכנית הסיפוח (750 ד' מתוך 950 ד' המוצעים), מצוי באתר מחצבת הקסטל הנוכחית בתחומה של מבשרת ציון. הפיכתה של המחצבה לאזור תעשייה אינו רעיון חדש ופרנסי מבשרת ציון גם הם מעוניינים בפיתוח זה וכללו אותו בתוכניתם ליצור בסיס כלכלי-תעסוקתי נוסף ליישוב. אמנם ספק אם יתפתח באזור אתר תעשייה אטרקטיבי למשיכת מפעלים מתוחכמים, ואולם דרישתה של ירושלים להרחיב את גבולותיה על מנת לכלול בה את אתר המחצבה מעלה תמיהות. שהרי אם יתפתח אזור התעשייה המוצע ויהפוך למקור למקומות עבודה לתושבים, אין נפקא מינה לאיזו מסגרת מוניציפאלית יהיה שייך. גם אם ישאר בתחום מבשרת ציון, האתר יתרום לבסיס הכלכלי של האזור והעיר גם יחד, ותושבי ירושלים יוכלו למצוא בו תעסוקה. ההפסד היחיד שיהיה לירושלים מאי הכללתו של אזור התעשייה, קשור למעשה ברצון להשיג תקבולים לקופת העירייה מארנונה אשר תוטל על המפעלים. רצון זה הגם שהוא לגיטימי אין בו לפי עניות דעתינו, כדי להצדיק סיפוח של ישובים, שטחים, ואין הוא תקף כנגד הנזקים שיגרמו למערכות ולתושבים השכנים.

גם באשר להפסד זה, מן הראוי לומר כי ההכנסה מארנונה המוטלת על כלל מפעלי התעשייה בעיר היוותה בשנת התקציב 1987/88 רק 3.6% מכלל ההכנסות העירייה מארנונה כפי שהוצג בלוח מס' 4 דלעיל, או 2.1% מסך כל ההכנסות העצמיות. על מנת להשיג תוספת משמעותית של ההכנסות העצמיות, יש צורך בהגדלה משמעותית יותר של ענף התעשייה, אך לאור המגמות שהצבענו עליהן, ספק אם ניתן יהיה לממש יעד זה בירושלים בעתיד הקרוב.

אזור תעשייה נוסף מציעים יוזמי התכנית למקם בעמק הארזים על ידי הרחבה של אתר הר החוצבים. אתר זה משתרע על שטח של 100 ד' ומצוי בקצה שטח השיפוט של מטה יהודה הגובל בירושלים. אם אמנם יש צורך אמיתי בסיפוח אתר זה, והוועדה תגיע למסקנה שהתועלת לירושלים עולה על הנזק לתושבי מטה יהודה (אנו לא שוכנענו בכך), ניתן יהיה לפתור זאת על ידי תיקוני גבול מיזעריים ואין בנימוק התעשייתי, משום סיבה לבליעת כל האזור על ידי העיר.

אם תראה הוועדה לנכון לשקול כיוון פעולה כזה, מן הראוי שתשקול שני שיקולים נוספים: האחד קשור לתדמיתה של ירושלים שבכניסה לה ימצא אזור תעשייה. נושא זה יטופל בחלק ב', בהקשר להשפעות היוזמה על העיר ירושלים.

הטיעון השני קשור בבעייה אקולוגית. באתר הר חוצבים נתגלו מפגעים של איכות אויר, ביוב, שפכים וסילוק פסולת רעילה. ההנחה המוקדמת היתה שהתעשייה עתירת ידע היא תעשייה "נקיה" ולפיכך לא ניקבעה מדיניות ברורה בנושא איכות הסביבה. בפועל התברר כי לא כך הדבר ונוצרו מפגעים רבים. כאשר בוחנים את האפשרויות לאיתור אזורי תעשייה חדשים כמוצע בתכנית הרחבת הגבולות, יש להביא נושא זה בחשבון. מדובר בהקמת מפעלים אשר לא ימצאו מחוץ לגבולות העיר אלא בסמוך לאזורי מגורים חדשים שייבנו, אזורים שעל פי מדיניות העירייה אמורים להיות אזורי יוקרה. על פי המקרה של פארק המדע בהר חוצבים הרי שגם התעשייה עתירת הידע עלולה לגרום למיפגעים סביבתיים חמורים וסמיכותה לאזורי מגורים אינה רצויה. במיוחד אמורים דברים אלה לגבי האתר המוצע בעמק הארזים. המבנה הטופוגרפי של העמק מגביר את הסיכון של פגיעה אקולוגית ממקורות מזהמים.

רזרבות קרקע לתעשייה - שאלת הערכה נוספת היא באיזו מידה ישנן חלופות אחרות להשגת היעדים ואשר לא נבחנו על ידי יוזמי התכנית. לשם כך ניסינו לבדוק את עתודות הקרקע הקיימות לתעשייה, במסגרת הגבולות הנוכחיים. בדיקה ראשונית הצביעה על הימצאותן של רזרבות קרקעיות בגבולות הנוכחיים של העיר.

מפעלי התעשייה בעיר פרוסים בארבעה אתרים קיימים שבחלק מהם עדיין לא מוצו עתודות הקרקע עד תום. בנוסף על אלה, מתוכננים שלושה אזורי תעשייה חדשים בהם יש עתודות קרקע נוספות. התפלגות שטחי הריצפה לתעשייה באתרים אלה מוצגת בלוח מס' 7.

אזור התעשייה עטרות הוא בעייתי מחמת מיקומו בצפון העיר מעבר לקו הירוק. מפעלי תעשייה לא מעוניינים להתמקם בו, למרות רזרבות הקרקע הגדולות באתר. לבעיות הביטחון הקיימות באתר ומקשות על פיתוחו, מצטרפות בעיות של הפניית השקעות לאתר שמחוץ לתחום הקו הירוק. באזור עטרות לא פועלים כיום מפעלי

תעשייה וקשה לראות בו אתר שיכול למשוך אליו מפעלים.

אם נתעלם מעטרות, הרי שנתוני לוח מס' 7, מצביעים כי סה"כ עתודות הקרקע לתעשייה בעיר שטרם פותחו עולות על השטח הקיים כיום. אמנם, אין נתונים אלה מצביעים על מידת הזמינות של עתודות קרקע אלה, אך גם שטחי התעשייה המוצעים בתכנית הרחבת הגבולות עדין לא פותחו וזמינותן איננה גדולה יותר. חלק מהרזרבות הקיימות מצוי באתרים שכבר פותחו שבהם מצויה תשתית להמשך פיתוח, ולכך יתרון משמעותי. מן הראוי לבחון היטב את אפשרויות הפיתוח של אתרים אלה קודם שיוחלט על סיפוח של אזור חדש.

לוח מס' 7: <u>אתרי תעשייה קיימים ומתוכננים בירושלים ושטחי ריצפה בהם</u>

אזור התעשייה	שטח ריצפה בנוי לתעשייה	עתודת שטח ריצפה לפיתוח בעתיד
תלפיות מזרח	132,000	100,000
גבעת שאול	113,000	79,000
הר חוצבים	82,000	10,000
[עטרות		[216,000
פסגת זאב	לא בנוי	130,000
גן טכנולוגי מנחת	לא בנוי	83,000
שוק סיטונאי	לא בנוי	6,500
סה"כ (ללא עטרות)	327,000	408,500

מקורות הנתונים:

1. תלפיות מזרח וגבעת שאול - סקר שדה שנערך על ידי דוד פיק מעיריית ירושלים בשנת 1987 באזורי תעשייה אלו. בסקר לא נמסר על עתודת שטח ריצפה לפיתוח עתידי אלא רק בשטח קרקע. אנו הערכנו עתודות אלו על סמך רזרבת הקרקע שעדיין לא נבנתה באתר המגיעה ל-176 ד'. על פי אחוזי הבנייה המותרים באזורי התעשייה בעיר (224%), ניתן לבנות על רזרבה זו כ-400,000 מ"ר. לאור הקשיים במיצוי אחוז בנייה כה גבוה, באזור התעשייה הנ"ל, הערכתנו מוטה כלפי מטה באופן ניכר עד כדי רבע בלבד מהשטח המותר.

2. הר חוצבים - סקר שדה שנערך ב-1986 במסגרת מחקר שבוצע על ידי דניאל פלזנשטיין במכון ירושלים לחקר ישראל, הדן בסוגיות בהתפתחותה של תעשייה עתירת ידע בירושלים.

3. עטרות, פסגת זאב, גן טכנולוגי ושוק סיטונאי - סקר עתודות קרקע, אגף תכנון ופיתוח במינהל מקרקעי ישראל 1990.

באזור תעשייה אחר, תלפיות מזרח הממוקם בתוך העיר, מסתמנת מגמה של דחיקת התעשייה שבמקומה הולכים ותופסים את השטח שימושי קרקע מסחריים באינטנסיביות רבה. השטח למסחר מהווה כבר היום כ-16% מכלל השטח הבנוי באתר. התפתחות המסחר במקום מהווה אינדיקציה לחוסר המשיכה של האתר לתעשיות. בשטח זה נמסר כי עתודות הקרקע משתרעות על שטח של 176 דונם, אך הן מחולקות לחלקות קטנות המקשות על אפשרות הקמתם של מפעלים גדולים. בשל מגבלה זו, לא ניתן לנצל בפועל את זכוית הבנייה הגדולות הקיימות באתר. למעשה, בכל אזורי התעשייה בעיר לא נוצלו אחוזי הבנייה המותרים (224%), בגלל סיבות דומות או משום שזכויות בנייה כאלה מתאימות להקמתם של מבני תעשייה מודרנים הנבנים במספר קומות עבור תעשיות מתוחכמות. לעומת זאת, התעשיות המסורתיות ובעיקר השימוש למלאכה, הנפוץ בעיר, דורשים אולמות יצור גבוהים במבנים צמודי קרקע ואין הם מנצלים את האפשרויות לבנייה בקומות.

הנתונים שהצגנו מצביעים על קיומן של רזרבות רבות בעיר שטרם נוצלו. אין אנו מנסים לסתור את טענות העירייה שלא ניתן לספק מידית ביקושים להקמת מפעלים מסויימים. נציגי העירייה טענו בפני הוועדה שעומדות מכשלות מינהליות - משפטיות המגבילות את כושרה של העירייה להקפיד על ניצול אתרי התעשייה לשימושי תעשייה. הנימוקים שהוצגו קשורים ככל הנראה בחשש מתביעות פיצויים בגין נזקי תכנון לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, וכן בצורך לערוך חלוקה חדשה של השטח. אף שהליכים אלה עלולים ללא ספק להיות כבדים, נראה לנו שעל העירייה לבחון ביתר רצינות את עלותם ותועלתם לפני שתרצה לכבוש שטח חדש ירוק. לדוגמה, תביעות פיצויים לפי סעיף 197 אינן בהכרח גזירה משמים, ולא כל השאלות בדבר היקפן המשפטי של הזכויות הטעונות פיצוי כבר קיבלו תשובה בפסיקה של ביהמ"ש העליון. יתכן שכדאי היה, בנסיבות, להעיז לבחון את הצד המשפטי ואם תהיה הצלחה לעירייה, תוכל היא בהזדמנות זו "להרויח" כלי חשוב לתכנון טוב יותר בנושאים אחרים בעיר. באשר להליכי חלוקה חדשה הנדרשים אולי באתרי התעשייה הישנים, הרי אף שהליכים אלה עשויים להיות מורכבים, הרי הם אינם בהכרח ארוכים יותר מאשר הליכי תכנון בדרג מקומי ומחוזי, הליכי רישוי ופעולות פיתוח, של שטח תעשייה חדש.

המסקנות אליהן אנו מגיעים לאור הנתונים שהוצגו הן כדלקמן:

1. הביקוש הצפוי לתעשייה בירושלים אינו מצדיק הרחבת גבולות העיר.

2. מרבית הפיתוח המוצע הוא החלפת יוזמה קיימת, ועל כן אין בו בכדי להוסיף תוספת נטו לתעסוקה באזור.

3. ישנן חלופות קיימות ומתוכננות להקמת מפעלי תעשייה בעיר בקיבולת העולה על זו המוצעת באזור הסיפוח.

עדיף שהעירייה תתרכז במאמציה בטיפול בשטחי התעשייה הקיימים בעיר במקום לפתח שטחים חדשים הכרוכים בפגיעה נופית גדולה ונזק לתדמית העיר.

אספקת קרקע למלונאות ונופש כאמצעי לשיפור הבסיס הכלכלי של העיר

שימוש הקרקע הנוסף שיוזמי התכנית רואים בו גורם חשוב בהרחבת הבסיס הכלכלי והפיננסי של העיר הוא מלונאות ונופש. לדברי מהנדס העיר, יכולתה של העירייה לספק קרקע לפיתוח מלונאות לתיירות פנים מצומצמת, במיוחד לאור העובדה שמלונאות מסוג זה היא צרכן קרקע גדול במיוחד. בסיפוח השטח המוצע רואה העירייה אפשרות לספק את השטחים החסרים למטרה זו. לדברי הממונים על פיתוח העיר, ירושלים בגבולותיה הנוכחיים חסרה עתודות קרקע לפיתוח תעשייה ומלונאות. סך כל הפוטנציאל לפיתוח התעשייה בעיר עומד על כ-780 דונם בלבד. בעיה דומה קיימת בשימוש הקרקע למלונאות ונופש. בירושלים כיום כ-8,000 חדרים ב-73 מלונות. לטענתם מלונות המושכים תיירות פנים כמעט ולא קיימים בעיר ואין כל אפשרות בגבולות העיר לספק מלונות נופש שהם צרכני קרקע גדולים.

הנחתנו היא כי אספקת שטחים חדשים לעיר להקמתם של בתי מלון ונופש היא צורך אמיתי אם אמנם ישנו ביקוש גדל והולך לשימוש זה ובמיוחד לסוג זה של תיירות אותו הגדירה העירייה כנמצא במחסור. הנתונים אשר בחנו מצביעים על מגמה הפוכה מזו, שאינה מצדיקה את הסיפוח המוצע מאספקט זה.

לירושלים מעמד מיוחד ומוביל בענף התיירות, יותר מכל עיר אחרת בישראל. העיר מהווה מקור משיכה לתיירות בינלאומית ומקומית. בשנת 1988 היו בירושלים 98 בתי מלון מהם 69 הוגדרו כמלונות תיירות. כדי לעמוד על התאמת ההיצע לביקוש, נציג בלוח מס' 8 נתונים המשווים את ירושלים עם תל-אביב.

הנתונים מצביעים על היצע גדול לחדרי מלון בירושלים. כמו כן ניכרת עדיפותה של ירושלים בענף זה בהשוואה לתל-אביב, הן כמותית והן איכותית. בירושלים שיעור גבוה יותר של מלונות בדרגת תיירות גבוהה (4 כוכבים ומעלה; הנתון כולל את הדרוג החדש של משרד התיירות שנכנס לתוקף ב-1988).

הביקוש ללינות בירושלים אף הוא גדול מזה שבתל-אביב. הנתונים מראים כי מספר הלינות של ישראלים בירושלים ובתל אביב כמעט זהה. לעומת זאת, במספר הלינות של תיירים יש לירושלים עדיפות גדולה. אנו מסיקים מכך שירושלים אטרקטיבית יותר לתיירות חוץ מאשר לתיירות פנים בהשוואה לתל-אביב. את הסיבה לכך לא ניתן לתלות במחסור במלונות עממים בעיר משום שמספר חדרי המלון בדרגת תיירות של 3 כוכבים ולמטה בירושלים גבוה בהרבה מההיצע בתל-אביב.

מהנתונים ניתן ללמוד שבירושלים קיים עודף היצע על הביקוש. מספר הלינות בירושלים ב-1988 היווה 19% מכלל הלינות בבתי המלון בארץ בשנה זו, והוא נמצא בירידה במשך השנים. בשנת 1980 היה מספר זה 24%. אחוז התפוסה במלונות בירושלים נמוך אף הוא. ב-1988 הגיע בחישוב שנתי למטה מ-50%, שיעור נמוך מהשיעור הארצי. במשך השנים ניכרת ירידה באחוז התפוסה שבשנת 1980 הגיע ל-61%.[1]

לוח מס' 8: נתוני היצע וביקוש בענף המלונאות בירושלים בהשוואה לתל-אביב, 1988

צד	המשתנה	ירושלים		תל-אביב	
		מספר	אחוז	מספר	אחוז
ההיצע	סה"כ מספר חדרים במלונות תיירות	7,148	100.0	4,345	100.0
	מזה: במלונות 4 כוכבים ויותר	4,941	69.1	2,857	65.8
	מזה: במלונות 3 כוכבים ופחות	2,207	30.9	1,488	34.2
הביקוש	סה"כ מספר לינות (אלפים) (במלונות תיירות)	2,302	100.0	1,875	100.0
	מזה: לינות של תיירים (אלפים)	1,817	78.9	1,384	73.8
	מזה: לינות של ישראלים (אלפים)	485	21.1	491	26.2
		ירושלים	כלל ארצי	תל-אביב	אילת
התפוסה	תפוסת מיטות	42.5%	52.6%	51.3%	75.7%
	תפוסת חדרים	47.3%	57.6%	——	——

מקורות: 1) שנתון סטטיסטי לירושלים, 1988. (חדרים, מספר לינות ותפוסה בירושלים). 2) נתוני תפוסה אחרים - שנתון סטטיסטי לישראל, 1989.

---

1. שנתון סטטיסטי לירושלים 1988, עיריית ירושלים ומכון ירושלים לחקר ישראל, תש"ן.

אין זה מפליא שירושלים היא מקור משיכה לתיירות חוץ יותר מאשר לתיירות פנים, כראוי לעיר בעלת חשיבות מבחינה הסטורית ודתית, המושכת כנסים בינלאומיים. ספק אם תיירי חוץ יהיו מעוניינים במלונות לנופש עממי מן הסוג המוצע לפתח באזור המערבי שאין בו את הייחודיות הקשורה באופייה המיוחד של ירושלים.

תיירות הפנים בישראל מתבצעת בעיקר בחודשי הקיץ ומבוססת על נופש הקשור בדרך כלל לחופי ים ולמקומות בילוי ובידור. אלה הם לא מסוג השירותים המפותחים בירושלים, והם מוגבלים במיוחד בסופי שבוע או חגים. נראה כי אלו הן הסיבות המגבילות את כושר משיכתה של העיר לתיירות פנים. להערכתנו, פיתוח מלונות נופש בהרי יהודה לאחר סיפוח השטחים לעיר ירושלים, לא ישנה מצב זה. באזור קיימים כיום מספר בתי הארחה. נמסר לנו שהללו מתקשים למשוך תיירים בכמות שתאפשר את קיומם הכלכלי. עונת התיירות עבור סוג זה של אירוח חלה בחודשי הקיץ, ותקופה זו אינה מספיקה כדי לספק קיום כלכלי על פני השנה כולה. כתוצאה מכך, בתי ההארחה משכירים את המקום בשאר חודשי השנה למוסדות המעוניינים בקיום השתלמויות עובדים. לעומת זאת, יש באזור המערבי פוטנציאל לנופש בחיק הטבע מן הסוג ההולך ומתפתח בשמורות טבע ונוף בגליל ובנגב (פירוט ראה בחלק ג' הדן בהשפעות של התכנית על האזור). תיירות מסוג זה אינה נשענת על בתי מלון ולא תיצור בסיס כלכלי ופיננסי לעיר.

האם תכנית הגבולות מציעה פיתוח חדש מעבר ליוזמות שכבר נקטה המועצה האזורית מטה יהודה? בדיקת האתרים השונים שאותרו בתכנית הפוטנציאל שהגישה העירייה, מגלה כי בחלק גדול של האתרים מדובר בחפיפה מלאה על יוזמות תיירות הנמצאות בהליכים שונים של אישור ובדיקה על ידי המועצה האזורית. לנתון זה משנה חשיבות שכן אזור ההר הגבוה במועצה האזורית אינו מבורך בשטחים חקלאיים בדומה לשפלה. לפיכך, חיפשו המתיישבים והמועצה האזורית אמצעי מחיה חלופיים תוך ניצול משאביו הטבעיים של האזור (פירוט בנושא השפעת התכנית על משק האזור ראה בפרק 7). לוח 9 משווה את הצעות ירושלים למלונאות ונופש באזור, עם יוזמות מטה יהודה.

נתוני הלוח מראים שהחפיפה בין ההצעות שהגישה עיריית ירושלים לבין היוזמות המקומיות, מקיפה 720 דונם, שהם כ-69% מכלל האתרים שהוצעו לפיתוח על ידי עיריית ירושלים. בדומה לתעשייה, גם במלונאות באה היוזמה הירושלמית להחליף יוזמות קיימות אחרות בשטח. גם במקרה זה המניע מן הסתם קשור בבסיס הפיננסי של העירייה ולא ברצונה ליצור מקומות תעסוקה לתושבי ירושלים, משום שלשייכות מוניציפאלית אין ולא כלום עם מקום מגוריהם של המועסקים בענף.

מעבר לכך, ספק אם יש בכוחו של ענף המלונאות והנופש לקדם את יעדי ירושלים בדבר שינוי המבנה של הבסיס הכלכלי בעיר ויצירת מקומות תעסוקה לבני השכבות

החברתיות-כלכליות הבינוניות ומעלה. ענף המלונאות בארץ מושתת בעיקרו על שיעור גבוה של מועסקים בלתי מקצועיים, בתוכם עדיין גבוה במיוחד שיעור בני המיעוטים. בסקר שדה שנערך במלונות שעל חוף ים המלח במסגרת מחקר שבדק את האפשרויות ליצירת מקורות תעסוקה חדשים בערי פיתוח נמצא שאחוז העובדים הבלתי מקצועיים מכלל העובדים במלונות (חדרניות, עובדי נקיון וכו'), היה 54%, מבינהם 70% בני מיעוטים (שפר ופרנקל, 1989). התעסוקה שענף זה מייצר היא ברובה בתחום השירותים ומתאימה לשכבות הסוציו-כלכליות הנמוכות. לפיכך, להערכתנו לא תביא היוזמה בכיוון זה לשינוי של הבסיס הכלכלי של העיר.

לוח מס' 9: יוזמות מלונאות ונופש בתכנית ירושלים החופפות ליוזמות מקומיות

יוזמות ירושלים			יוזמות המועצה האזורית מטה יהודה			
מס' תא שטח	שטח בדונם	מיקום	מספר תכנית	יעוד הקרקע	מעמד התכנית	שטח בדונם
19	100	גבעת הברושים	מי/582	שטח לנופש בית זית	אושרה להפקדה במחוזית	35
20	100	בית זית צפון	מי/197	מלונאות ונופש	מאושרת	90
32	100	מזרחית לאורה	מי/620	מלונאות ונופש	מאושרת	11
37	120	יד קנדי מזרח	מי/467	מלונאות, בריכת שחיה מתקני ספורט ונופש עמינדב	מאושרת	81
38	120	עין חמד מערב	מי/459	קאנטרי-קלאב בית נקופה	בדיונים במקומית	148
21+22	180	אגם בית זית	———	פארק אגם נופש ומלונאות	תכנית רעיונית בלבד	600
סה"כ	720					965

מקור: פרוייקט הרחבת הגבולות ירושלים; הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מטה יהודה.

במישור הפיננסי, ברור שסיפוח שטחים לירושלים בהם יוקמו בתי הארחה יגדיל את בסיס המס. התפלגות ההכנסות מארנונה בירושלים לפי מקור כמוצג בלוח מס' 4 דלעיל, מראה שבשנת התקציב 1987/88 הגיע שיעור הארנונה שניגבתה מכל בתי המלון בעיר רק ל-5% מכלל ההכנסות העירייה מארנונה או 3% מסך כל ההכנסות העצמיות. כדי שתהיה תרומה פיננסית משמעותית לסיפוח אזורי מלונאות ונופש, שטחים אלה צריכים להיות רבים ויקרים, אך במצב הביקוש והמגמות שתארנו לעיל, לא נראה שהיקף הפיתוח הצפוי באזור יענה על תקוות אלה.

האם קיימות חלופות לפיתוח מלונאות בגבולות העיר הנוכחיים? בירושלים מצויות כיום רזרבות המאפשרות תוספת של לפחות 1,200 חדרי מלון נוספים, אשר יגדילו ב-17% את ההיצע הקיים[1]. רוב המרואיינים סברו שישנן עתודות קרקע למלונאות שלא נוצלו עד תום. לדוגמה: בשטח של מחנה אלנבי ישנו מתחם המיועד להקמת ארבעה בתי מלון ברמה של שלושה כוכבים; במרכז העיר נסגרו לאחרונה מספר בתי מלון מסיבות שונות, דבר המצביע על רפיון בביקוש; בית המשפט העליון החדש ייבנה על שטח שהיה מיועד לבית מלון; שגרירות ארצות הברית קיבלה שטח לבניה שיועד מלכתחילה למלונאות (השטח מיועד להקמת בנין השגרירות אם וכאשר יוחלט על העברתה לירושלים); מחנה משמר הגבול שנמצא היום במחנה אלנבי אמור לעבור לצפון העיר לשטח שיעודו המקורי הוא מלון. כלומר, יש ויתור על יעוד קרקע למלונאות בעוד שמנגד מושמעת טענה כאילו יש מחסור בקרקע.

התנובה הפיננסית ממלונאות לא צפויה להיות רבה כפי שאולי מקווים נציגי ירושלים. השטחים שהוסבו נמצאים ברובם באזור המרכזי של ירושלים, מקום בו ערכי הקרקע גבוהים. הסבתם של שטחים אלה מצביעה על כך שהביקוש לסוג המלונאות שיש בו זיקה ישירה לירושלים דווקא, ומעונין להתמקם בליבה, מוצה. עבור מבקשי התיירות העממית המוכנים לגור בבתי מלון בהרי יהודה, אין זה משנה באם השייכות המוניציפאלית תעבור לירושלים אם לאו.

לסיכום, לא נראה כי אמנם קיים צורך חריף בתוספת שטחים למלונאות בגבולות העיר ירושלים דווקא. כיום ההיצע למלונות בירושלים גדול מהביקוש. סוג המלונאות שהעירייה מתכוונת לפתח באזור המיועד לסיפוח אינו זקוק להשתייכות מוניציפאלית לירושלים דווקא.

---

1. מינהל מקרקעי ישראל, אגף תכנון ופיתוח, סקר עתודות קרקע 1990.

אספקת קרקע למוסדות ציבור כאמצעי לביסוס מעמד העיר

מעמדה הבינלאומי של ירושלים ומעמדה כעיר הבירה מביא עימו ביקושים רבים מצד מוסדות שונים המעוניינים להתמקם בעיר. על פי נציגי עיריית ירושלים, קיים כיום מחסור בקרקע זמינה שניתן להעמידה לרשות המבקשים. יוזמי התכנית להרחבת הגבולות רואים באזור הסיפוח פוטנציאל ליצירת עתודות קרקע בהן ניתן יהיה להשתמש למטרות אלה ולבסס את מעמדה של ירושלים בארץ ובעולם.

בטיעון זה יש לדעתנו, ממש, משום שללא ספק כתובת ירושלים עשוייה להיות חשובה עבור חלק ממוסדות הציבור המבקשים להתמקם בעיר (אם כי לא כולם). אולם מעבר לנימוקים הכלליים וההגיוניים - לא סיפקה עיריית ירושלים נתונים שיאפשרו לוועדה - ולנו - לבחון מהו היקף הביקוש הממשי שלא ניתן למצוא עבורו קרקעות כיום בתחום העיר, ומהי התפלגות המוסדות המבקשים להתמקם באזור ירושלים על פי מידת תלותם בכתובת ירושלים דווקא. לדוגמה, ראוי להבחין בין בקשה למקם מוזאון של תולדות צה"ל - שלפי דעתנו אין לו צורך להיות בתוך דווקא, לבין בקשה מארגון דתי כלשהו המייחס למיקום בירושלים משמעות מיוחדת.

בדיקת היקף וסוג האתרים שמציעה תכנית הגבולות לייעד למוסדות ציבור, מעלה ספק מסויים בדבר משקלו של שיקול זה ביוזמת הרחבת הגבולות. בשטח המיועד לסיפוח אותרו 1,540 דונם למוסדות ציבור. מרבית השטח משמש למתקנים קיימים כמו ביה"ס החקלאי בעין כרם, או עבור מה שכבר יועד בתכניות קודמות, כגון מוזאון צה"ל בהר איתן, יעוד שאושר עוד בתכנית המתאר המחוזית.

מתוך הראיונות שקיימנו, לא נתרשמנו שקיימת מצוקת קרקע חריפה למוסדות ציבור בעיר. ככל שיכולנו לברר, חלק ניכר מהביקוש למוסדות ציבור קשור במוסדות דת וחינוך תורני. לחלק ממוסדות אלה, מיקום בהרי יהודה, לא יהיה תחליף נאות למיקום בסמוך לעיר ההסטורית. סוג אחר של מוסדות דתיים קשור באופן הדוק בשכונות מגורים. מומלץ שהעירייה תשקול היטב את ההשלכות האפשריות של הקצאת קרקעות למוסדות כאלה באזור המוצע לסיפוח, ואת המידה שהשלכות אלה עולות בקנה אחד עם יעדים בדבר אופיה של האוכלוסייה שתתיישב באזור הסיפוח.

עד כאן עסקנו בהערכת כושרה של תכנית הסיפוח להשיג את היעדים שיוזמיה מעוניינים בהשגתם. בחלק הבא נצביע על ההשפעות שתהיה ליוזמת הרחבת הגבולות על העיר ירושלים ובחלק השלישי על מטה יהודה.

חלק ב'

השפעות צפויות על העיר ירושלים

חלק ב'

השפעות צפויות על העיר ירושלים

בחלק זה ננסה לזהות את ההשפעות שעשויות להתלוות לאימוץ הצעת הסיפוח.

הפרק הראשון מוקדש להשפעות משוערות על פיתוח העיר ומעמדה.

הפרק השני מתמקד בהשפעות חזויות של הסיפוח על התדמית הפיסית של ירושלים, על נופיה ועל הזיקה בין העיר לסביבתה הכפרית.

בניתוח שבחלק זה נאלץ להתמודד עם אי-ודאות באשר לאופיו של הבינוי באזור, אם יסופח, ובאשר להתפתחויות אחרות שעשויות להתרחש בירושלים. חרף מגבלות אלה, נודעת חשיבות רבה לנסיון לצפות את ההשלכות האפשריות שיתלוו ליוזמת הסיפוח, ולא ניתן לאמץ תכנית סיפוח ללא חיזוי כזה.

פרק 4: השפעות אפשריות של הסיפוח על פיתוחה של ירושלים

בבדיקת התאמתה של תכנית הסיפוח למדיניות הפיתוח הפיסי של ירושלים, התיחסנו לתכניות בהן העיר נמצאה באחד משלושה מצבים: לאחר חלוקתה בשנת 1948, לאחר איחודה בשנת 1967 ובמצבה כיום. התייחסנו להשלכותיו של הסיפוח המוצע על מדיניות כיוון צמיחה רצוי, עדיפות פיתוחם של חלקי העיר השונים, מעמדו של מרכז העיר, וההשלכות הגיאו-פוליטיות.

ממצאינו מעידים על כך שבהעדפת צמיחה בכיוון מערבה עיריית ירושלים חוזרת על עקבותיה ומאמצת מדיניות שהתאימה לתנאים בהם העיר היתה מחולקת, על אף שהתנאים היום שונים. התכנית גם נוגדת את צרכיה העכשויים של העיר ואת מדיניותה לעודד פיתוח והתחדשות בשכונות שסביב מרכז העיר ולחזק את ליבת העיר. לדעתנו, ביצוע מדיניות ההרחבה מערבה תצמצם את האפשרות לתקן את הנזק שנגרם בעבר לליבת העיר עקב הקמתן של השכונות וערי הלווין בשוליה החדשים של העיר. במובן מסוים, תהיה ההשפעה הצפויה של התכנית המערבית על הליבה דומה להשפעות הפיזור בעבר, אולם עשויות להיות לה השפעות מעבר לכך. פיתוח מוקד גידול ומיקומו באזור בעל נגישות ארצית גבוהה, מהווה אמצעי יעיל ליצירת צמיחה לכיוון ריכוזי האוכלוסייה בשפלה, בחוף ובתל-אביב. זוהי צמיחה, שאין ירושלים חפצה בה. עידוד צמיחה אורבנית במערב לא רק שתסכן את פיתוחה הפיסי של ליבת העיר, אלא גם תוביל להשלכות גיאו-פוליטיות על מעמדה בטווח הארוך.

מדיניות של פיתוח ירושלים

מדיניות אודות כיווני התפתחות

ניתוח המדיניות התבסס על לימוד שלבי הפיתוח של חלקיה של העיר המתרחבת, על ניתוחן של שלוש תכניות המתאר שפורסמו בשנים 1959, 1968 ו-1975 ועל חומר ביבליוגרפי אחר. חומר זה מתעד את רצונות מקבלי ההחלטות, בכל אחד משלושת השלבים ההיסטוריים שהוזכרו למעלה.

בימי המנדט הבריטי עודדו את הפיתוח של העיר ירושלים לכיוון מערב מתוך רצון לבלום את התרחבותה מזרחה, ועל מנת לשמור על הצביון המסורתי של העיר וסביבתה. לאחר מלחמת העצמאות, התפשט החלק הישראלי כלפי מערב - הכיוון היחידי שהיה אפשרי אז. תכנית המתאר שאושרה בשנת 1959 שאפה "למשוך" את המרכז המסחרי מערבה לכיוון רוממה והתחנה המרכזית (ברוצקוס, 1984).

איחוד ירושלים בשנת 1967 יצר מצב חדש והביא להחלטת הממשלה להרחיב את גבולות העיר, עד שהגיעה לשטח של 108,000 דונם. הגבולות נקבעו לפי שיקולים רגשיים, תכנוניים וצבאיים. הגבול נמתח בין נקודות בעלות יתרון טופוגרפי כלשהו (שבייד, 1987). לאחר קביעת הגבולות הופנתה תשומת הלב להשלכות הדמוגרפיות שיש לגבולות שנקבעו.

בשלב ראשון לאחר איחוד העיר, נעשה מאמץ מרוכז ליצור חבירה בין השכונות בצפון העיר להר הצופים. נוצר רצף פיסי בין האוניברסיטה לבין שכונות סנהדריה ושמואל הנביא (קמחי 1986, עמירן 1986). בשלב זה נבנו השכונות **סנהדריה מורחבת, רמות אשכול, מעלות דפנה, גבעת המבתר וגבעת שפירא.** על ידי כך נוצרה חגורה הכוללת 5,500 יח"ד **שמוקמו מעבר לקו הירוק.** באותה עת שוקם הרובע היהודי בעיר העתיקה.

בתחילת שנות השבעים מוקד המאמץ ביצירת חגורה חיצונית של שכונות מגורים לעיר. בשלב זה באה לביטוי, בצורה קיצונית ביותר עד כה, מדיניות פיזור הפיתוח ובניית שכונות המנותקות לגמרי מליבת העיר. ארבע שכונות הוקמו בשוליים שהתהוו עם הרחבת הגבולות: **גילה, תלפיות מזרח, רמות אלון ונוה יעקב.**

מסוף שנות השבעים החלו שני תהליכי פיתוח:

1. תהליך של פיתוח חוץ עירוני, אשר כלל את יסוד מערך היישובים מחוץ לתחומי השיפוט של ירושלים, והקמתם של שלושה ישובים עירוניים חדשים: מעלה אדומים (1979), **גבעת זאב** (1981) ו**אפרתה** (1982) המיועדים לאכלס 20,000 משפחות.

2. תהליך הפיתוח האחר בתקופה זו, אשר נמשך עד היום, כלל הקמת שתי שכונות חדשות בתחומי העיר. הוא בא לסגור על פערים מרחביים שנוצרו עם הקמתן של השכונות בשלבים הראשון והשני. בין **נוה יעקב** ל**גבעת שפירא** הוקמה **פסגת זאב**, ובמערב העיר הוקמה **הר נוף**.

פיתוח שתי השכונות האחרונות מבטא, לדעתנו, עדיין באופן חלקי, את מגמת הפיתוח העונה על חלק מצרכיה של העיר כיום. מדיניות זו שואפת בעיקר לצמצם את הפיזור וליצור רצף פיתוח אורבני. היא מבוצעת על ידי **פיתוח שטחים הממוקמים בין שכונות השוליים לשכונות בחלק המרכזי של העיר (פסגת זאב) או שטחים הקרובים לליבת העיר (הר נוף).** תכנית ההרחבה נוגדת מדיניות זו. במקום למלא את השטחים בטבעת הביניים היא תגביר את הפיזור ועל ידי כך תגביר את השפעתה השלילית של מדיניות הבנייה בשולי העיר על ליבת העיר.

תכניות אב כביטוי למדיניות עירונית

תוכניות 1968 ו-1975 על אף שלא הגיעו לשלב האישור, ביטאו בעצם הכנתן סיכום והגדרה של תפישת הפיתוח של ירושלים והיתה להן השפעה על כיווני הפיתוח של העיר.

בתכנית אב לירושלים שהוכנה ב-1969 נקבעו עקרונות אחדים, שחלקם היווה את הבסיס לפיתוח העיר לאחר איחודה (ברוצקוס, 1984; שביי"ד, 1987):

א. בינוי מסיבי בשטח ליבת העיר הקיימת, תוך הגבלת צפיפות הבינוי.

ב. הרחבה מסיבית של שטחים בנויים לכיוון דרום ומעט לכיוון מזרח לעומת בלימה מירבית של הבנייה לכיוונים צפון ומערב.

ג. השארת המרכז המסחרי הראשי במקומו והרחבתו עד החומה של העיר העתיקה, גם כאמצעי "לאחד" את שני חלקי העיר.

אמנם התכנית נדחתה ב-1970 על ידי שר השיכון שקבע סדר עדיפויות שונה ושלבי פיתוח שונים, אך קוי היסוד שלה השפיעו במידה לא מעטה על מדיניות הפקעת הקרקעות לצרכי בינוי ועל כיוון התכנון ופעילות השיכון בעיר. התכנית הובילה להקמת השכונות תלפיות מזרח וגילה והצדיקה את תכנון פרויקט ממילא. בניגוד להמלצות התכנית, נתנו גורמים מקצועיים בעיריית ירושלים עדיפות ברורה לפיתוח בכיוון הצפוני. הדגש שנתנה תכנית 69' על בינוי בליבת העיר בא לביטוי בתכנית להגדלת המרכז המסחרי לכיוון מזרח-צפון-מזרח ועל ידי יצירת שדרה מרכזית מהר הרצל להר הצופים. בתקופה זו קויימה מדיניות בלימת הפיתוח במערב.

בשנת 1975 הוכנה תכנית מתאר מקומית חדשה על ידי העירייה. היא אושרה על ידי מועצת העיר ב-8.7.77, אולם הליכי אישורה הופסקו בשלב הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה. אחדים מבין העקרונות שנקבעו בתכנית מתיחסים לכיוון הפיתוח הרצוי ולעידוד המרקם הפיסי של העיר (שביי"ד, 1977):

א. שמירה על אחדות העיר על ידי מיקום שכונות בצורה שתיצור פסיפס של קהילות נעדר קטבים; איחוד וחיבור מערכות תשתית ומערכות גנים; קישור מרכזי העסקים הראשיים.

ב. פיתוח העיר כמרכז מטרופוליטני על ידי פיתוח מערכת תנועה וקביעה כי אזורים תעשייתים גדולים יוקמו מחוץ לגבולות המוניציפליים.

ג. שמירה על איכות הסביבה בעיר, בין השאר על ידי **מניעה של בנייה מפוזרת** כדי לאפשר הקפדה על רמת שירותים נאותה.

ד. פיתוח העיר בהתאם לצרכי תושביה ובהתאם למדיניות הממשלה ביחס לגודל האוכלוסייה. לשם כך יקבע מיקום הדיור הדרוש לגידול הצפוי בהתאם ליכולת העיריה לספק שרותים ולכושר הקיבול של מערכות התשתית שנבנו בשכונות החדשות.

על פי תכנית זו, **איחודה של ירושלים יחוזק על ידי בלימת בנייתן של שכונות במערב העיר**, האצת הבינוי והרחבת השכונות החדשות. מדיניות הפיתוח בתכנית זו, אף שלא אושרה סופית, באה לביטוי מאוחר יותר במדיניות הקצאת קרקעות ובינוי במזרח, בצפון ובדרום העיר. התכנית מציעה הקצאה של שטחים נרחבים וזיהוי עתודות לבינוי מדרום לצור באחר, ממערב לגוש הבינוי שועפאט-בית חנינא ומסביב לשדה התעופה עטרות ובין הגבעה הצרפתית לנוה יעקב. כמו כן ממליצה התכנית על בנייה של 18,000 יח"ד בגילה, תלפיות מזרח, רמות ובפסגת זאב.

לאור כיווני הפיתוח שהתרחשו מאז הכנת התכנית ב-1975, אנו רואים בתכנית זו מסמך המבטא את מדיניות העיריה בשנים שלאחר מכן. לעומתה, התכנית הנוכחית להרחבת הגבולות למערב שונה ממדיניות זו ואינה תואמת את המדיניות הקיימת בשלושה היבטים חשובים:

1. היא מציעה כיוון פיתוח מערבי הנוגד כיווני הפיתוח המועדפים בדרום ובצפון.

2. היא גורמת לפריסה נוספת של אזורי מגורים בשוליים ויוצרת צורך בפיתוח תשתיות חדשות. היבטים אלו נוגדים מדיניות קיימת המעודדת היצמדות אל פיתוח קיים במרכז והישענות על תשתיות קיימות.

3. תכנית 1975 התיחסה לצורך בתיקון גבולות מוניציפליים, אולם התיקונים שנדרשה אליהם, לא כללו הרחבת גבול שיפוט בכיוון ובהיקף המוצע היום על ידי ירושלים.[1]

כיוון הצמיחה מערבה כמוצע ביוזמת ירושלים מנוגד למדיניות עירונית עכשוית כפי שהוגדרה דלעיל. ההצעה מאמצת עקרונות פיתוח וכיוון צמיחה פיסי של העיר

---

1. בתכנית 1975 הוצעו תיקונים בגבולות המוניציפליים של העיר בארבעה אזורים: הכללת קיבוץ רמת רחל; הכללת אזור אל עזריה ואבו-דיס במזרח בהתאם לתוואי הדרך; הכללת כל שכונת רמות בהתאם לתוואי הדרך הראשית ותיקוני גבול באזור עטרות.

שהתאימו לתנאים שלפני האיחוד וכל המשתמע מכך פוליטית. ההרחבה לא תענה על הבעיות המרחביות שנוצרו כתוצאה מהשינוי במרקם הפיסי העירוני של העיר מאז איחודה.

התנגדותנו ליוזמת ירושלים מתבססת לא רק על אי עקביותה עם מדיניות קיימת, אלא גם על ההשפעות השליליות הצפויות מההרחבה מערבה על השכונות הותיקות, על מרכז העיר ועל תדמיתה הפיסית של העיר.

השפעה צפויה של ההרחבה על השכונות הותיקות

הקמת השכונות החדשות גרמה ליציאה של בני המעמד הבינוני והבינוני-נמוך מהשכונות הישנות אשר היגרו לשכונות החדשות שניבנו. השכונות הישנות מהן יצאה אוכלוסייה זו הפכו יעד מבוקש לשתי אוכלוסיות. האחת, אוכלוסיית בני המעמד הבינוני-גבוה אשר חיפשו איכות מגורים ומצאו אותה במאגר המגורים הישנים אותם שיפצו, והשניה, אוכלוסייה חרדית אשר מצאה בהם פתרונות דיור זולים צמודים לשכונות חרדיות קיימות במרכז העיר. התהליך קיים בשכונות נחלאות, שערי חסד, מוסררה, חלקים משכונת מזכרת משה, אהל משה, מחנה ישראל, גונן, עמק רפאים, גאולים, גבעת חנניה, דרום מערב שיכון ותיקים בקרית יובל, עיר גנים א', עין כרם ומנחת (גונן וכהן, 1989).

מחקר אשר ניתח את נתוני ההגירה מירושלים, מדווח על **תהליך מזורז של הזדקנות השכונות הותיקות וצמצום אוכלוסיתן. תהליך זה, בהשוואה לידוע בעולם, הוא מהיר ביותר בירושלים.** הסבר התופעה טמון בשלושה גורמים: האחד, עוצמתה וקצב ביצועה המהיר של מדיניות פיזור הפיתוח לשוליים שאפיינה את התקופה לאחר האיחוד; השני, אי נקיטת צעדים דרסטיים באותה העת לשיקום ולשיפור השכונות הותיקות; והשלישי, **ההעדפה שניתנה בצורות שונות, לפיתוח של שטחי מגורים מחוץ למרכז הותיק.** תוצאת מצב זה היא יציאה של אוכלוסייה מיחידות דיור שלא תמיד מתאכלסות מחדש. חלקן הגדול נתפש כיום על ידי משרדים ושירותים. תהליך זה דוחף ביתר שאת יציאה של תושבים החוצה (חשין וקמחי, 1989).

תהליך ההגירה של האוכלוסייה מהשכונות הותיקות במרכז העיר החל איפוא עקב גורמי המשיכה של השכונות החדשות בשוליים, ומסתייע כיום בגורמי דחיפה של מסחר ושירותים המתחרים עם פונקצית המגורים.

ניתוח נתוני הגירה במעגל השכונות המהוות חלק מהגוש הבנוי המרכזי בעיר שנבנו סמוך לאיחוד העיר, מראה שגורם המשיכה משפיע גם עליהן. קיימת נהירה גם מהן אל

השכונות החדשות יותר. הנתונים המוצגים בלוח מס' 1 משווים את מאזן ההגירה בשכונות שבגוש המרכזי והשיכונים המערביים שהוקמו בשנות השישים, עם השכונות החדשות שנבנו במעגל החיצוני של העיר.

ניתוח תנועות האוכלוסייה מלמד כי בתקופה 1983-1988 היה מאזן הגירה שלילי כמעט בכל השכונות הותיקות שבגוש המרכזי. במקביל, נרשם מאזן הגירה חיובי בשש השכונות החדשות שנבנו במעגל החיצוני של העיר. אם נתמקד במאזן ההגירה הפנימי, נראה שגם אז קיים מאזן הגירה פנימי שלילי בכל תתי הרובעים הכוללים את השכונות הותיקות בגוש הבינוי המרכזי שבעיר. ההפסד נטו בסך כל אזורי מגורים אלו, הגיע ליותר מ-27,000 נפש אשר עזבו את אזורי המגורים שבמרכז העיר לטובת אזורים אחרים. סך כל מאזן ההגירה השלילי באזורים אלו נמוך במקצת, הודות להשתקעות ראשונה של עולים. במקביל באותה תקופה נרשם מאזן הגירה חיובי כולל בשש השכונות החדשות בשולי העיר. לשכונות אלו נוספו כ-40,000 נפש, מתוכם כ-29,000 הם תוספת נטו של אוכלוסייה המהגרת מתוך העיר.

נתונים אלה מצביעים באופן כללי על מעבר תושבים מהאזורים הותיקים בעיר אל השכונות החדשות שנבנו בשולי העיר. התנגדותנו לתכנית ההרחבה מערבה מבוססת, בין השאר, על ההשפעה השלילית האפשרית אשר היא תגרום לשכונות אלו. ההרחבה תהווה עוד שכונת שוליים, אף אם יוקרתית יותר, ותחזק את המגמה העלולה להביא לדלדול מרכז העיר. בטווח הארוך תהיה לכך השפעה שלילית על אופיה המרחבי של העיר והמרקם העירוני שלה.

במקום להמשיך את מדיניות הפיזור והחלשת הליבה של העיר, שיהיו תוצאות אפשריות ממדיניות ההרחבה, מן הראוי שהעירייה תנצל את הגל הבא של הביקוש למגורים ותתעל פוטנציאל זה אל שטח השכונות או בצמוד להן באזור מרכז העיר. שאלת זמינות עתודות הקרקע לצורך כך נדונה לעיל, בפרק 3. שם בחנו פתרון המבסס את הפיתוח העתידי של ירושלים על ידי התחדשות ומיחזור קרקעות בשכונות הותיקות והרחבתן של שכונות קיימות על ידי בנייה בשטחים הנמצאים בשיפוליהן המנועים מפיתוח כיום, בגלל מגבלת קו הגובה. תהליך זה דורש שינויים תכנוניים כגון העלאת צפיפות בינוי בתוכניות קיימות, חלוקה חדשה, וכדומה. אמנם, חלופה זו דורשת תהליך של שינוי תוכניות סטטוטוריות, העלול להיות תהליך ממושך שיתפרס על שנים רבות וידרוש בקרה תכנונית קפדנית, אולם יתכן שהשינויים שנערכו בחוק התכנון והבניה לאחרונה (יולי 1990) בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), עשויים לסייע גם בצמצום מכשול זה. להערכתנו, דרך זו אינה בהכרח קשה יותר מאשר המאמץ התכנוני שידרש בפיתוח שטח הסיפוח במערב.

לוח מס' 1: מאזן הגירה כולל ובתוך ירושלים בחלוקה לפי שכונות 1983-1988

תת רובע	השכונות	מאזן הגירה הגירה כולל	מאזן הגירה בתוך העיר
	הגוש הבנוי המרכזי בעיר:		
11	רמת אשכול, גבעת המבתר, מעלות דפנה, סנהדריה מורחבת,	-914	-1,100
12	מאה שערים, בית ישראל, שכונת הבוכרים, סהנדריה, תל ארזה	-3,215	-3,734
13	מורשה, ממילא	-744	-510
14	מרכז העיר	-1,141	-1,081
15	רחביה, קרית שמואל	-888	-1,153
16	מחנה יהודה, נחלאות, זכרונות, שערי חסד	-2,892	-2,896
17	גאולה, כרם אברהם, מקור ברוך, זכרון משה	-4,102	-4,615
21	רוממה	+354	-419
23	בית הכרם, קרית משה	-1,425	-1,348
24	גבעת רם, נווה שאנן	+155	+26
25	בית וגן, רמת שרת, הר הרצל	+2	-696
32-31	קרית יובל, עין כרם	-3,591	-3,398
33	קרית מנחם, עיר גנים	-1,354	-922
41	שיכוני גונן	-2,585	-1,925
42	רח' טשרניחובסקי, גבעת הורדים, גבעת מרדכי	-1,350	-1,596
51	גונן (קטמון), המושבה היונית עמק רפאים (המושבה הגרמנית)	-1,290	-1,369
52	קוממיות, רח' דוד המלך	-557	-671
53	גאולים	+234	+355
54	תלפיות, מקור חיים	+213	+395
74	גבעת שפירא, הר הצופים	-406	-730
	סה"כ גוש בנוי מרכזי	-25,496	-27,387

לוח 1: (המשך)

תת רובע	השכונות	מאזן הגירה הגירה כולל	מאזן הגירה בתוך העיר
גוש השכונות החדשות בשולי העיר:			
22	גבעת שאול, הר נוף	+6,574	+4,291
72	רמות אלון	+14,474	+11,034
73	נוה יעקב, פסגת זאב	+6,034	+4,900
83	תלפיות מזרח	+3,306	+2,119
84	גילה	+9,189	+6,681
סה"כ שכונות חדשות בשולי העיר		+39,577	+29,025

מקור: עיבוד מתוך שנתון סטטיסטי לירושלים 1988.

הרחבת העיר היא צעד אשר תוצאותיו יעודדו תהליכים שליליים בחלקים אחרים של העיר ואשר בכל מקרה דורשים וידרשו טיפול על ידי העיר בעתיד. לעומת זאת, פתרון מהסוג שהוצע לעיל עשוי להביא להתחדשות האזורים הותיקים בעיר ועצירת הדלדלותם. מיצויו יביא לפתרון שתי בעיות בבת אחת, הגדלת רזרבות הקרקע למגורים בעיר ומתן שהות לעיר לאמץ מדיניות פיתוח המבוססת על התחדשות והתפתחות. תהליך זה אופיני היום לערים מודרניות בעולם המערבי הדלות ברזרבות קרקעיות. הוא מהווה חלופה שכיחה למדיניות הדוגלת בהתרחבות וסיפוח. במובן מסוים, יוזמת ירושלים לפתרון בעיותיה על ידי התרחבות, מהווה נסיגה. היא מתעלמת מבעיות שנוצרו בגלל מדיניות זהה בעבר הלא רחוק.

השפעות על מרכז העסקים הראשי

לפי הערכתנו, אין ספק שלהרחבת גבולות העיר לכיוון מערב, ולפיתוח בהיקף המוצע, צפויות להיות השלכות משמעותיות על מרכז העסקים של ירושלים. אולם נושא זה הוא הקשה ביותר, בשלב זה, למתן אומדן כמותי כלשהו. על כן נצביע על סוגי השפעות משוערות.

עיריית ירושלים שמה מזה שנים רבות דגש רב במדיניותה על חיזוק מרכז העסקים הראשי של העיר. אין ספק שמרכז זה מתקשה למשוך אליו עסקים ושירותים בכמות ובאיכות שיהיו הולמים וראויים למרכזה של הבירה. תכניות עתירות מאמצים והשקעה כמו תכנית ממילא מיועדות לחיזוק מרכז העיר. כדאיותן של השקעות עצומות אלה

תהיה בסכנה אם תפוזר האנרגיה הכלכלית של תושבי העיר על פני אתרי מסחר ושירותים נוספים, או אם אזורי המגורים שיפותחו יהיו בעלי זיקה תחבורתית לשירותי מסחר זולת המע"ר.

ניתן לשער שלתוכנית ההרחבה יהיו השלכות שליליות על כושר משיכתו של המע"ר מארבעה היבטים:

ראשית, אתרי המגורים החדשים יהיו ממוקמים באזור שבו הגישה לתל-אביב נוחה, הן במונחי קירבה גיאוגרפית, והן במונחים של נגישות קלה לכביש הארצי. ללא פקקי העיר, תהיה הנגישות לתל-אביב קלה יותר עבור תושבי האזור המערבי מאשר עבור מרבית תושבי ירושלים כיום. אם נבחן את דפוסי התעסוקה והקניות של תושבי מבשרת ירושלים כיום, אנו משערים שנמצא שאחוז המועסקים בתל-אביב גבוה מהאחוז המקביל לכלל תושבי ירושלים, וגם אחוז גבוה יותר של תושבים העורכים קניות בתל-אביב באופן שוטף. ידוע, שנסיעות לעבודה כרוכות אצל צרכנים רבים גם בעריכת קניות. אין בכוונתנו לומר שכל הקניות, או מרבית הקניות, יערכו בגוש-דן, אלא להצביע על כך שחלק מכושר הקניה של תושבי האזור המערבי החדשים, כ-17,000 יח"ד על פי אומדנים ו-26,000 יח"ד על פי תקוות מגישי התכנית, יגלוש לאזור החוף והשפלה וילך לאיבוד לירושלים. מצב זה יהיה שונה אם יחידות אלה ימוקמו בלב העיר או בשטחים הצמודים לו.

ההיבט השני נוגע לפיתוח חזוי של שירותי מסחר בשפלה. בעת שמנתחים את התחרות בין ירושלים לבין אזור השפלה והחוף, יש לקחת בחשבון שאזורי השפלה והחוף לא יישארו במצבם הנוכחי והזיקה בינם לבין ירושלים תשתנה מאליה. בתוך העשור הקרוב מתוכננת הקמה של עיר בגודל בינוני באזור מכבים-מודיעין. גורמי התכנון הממלכתיים סוברים שעקב גל העלייה, יואץ מאד קצב הפיתוח של עיר זו, וכבר בשנה הקרובה הוקצו לה יחידות דיור במסגרת הפרוגרמה של משרד השיכון. כמו כן צפויה הרחבה של בית שמש בעקבות העליה, ואולי גם עקב תהליכים של הגירה פנימית. בנוסף לכך, יש מקום להזכיר כאן את תכנית המרכז לחקר ההתישבות לקליטת עליה.[1] תכנית זו נעדרת עדיין מעמד ממלכתי ו/או סטטוטרי והדיונים אודותיה רק התחילו. מבלי לחוות דיעה עליה, אנו רואים חובה להזכיר את המלצתה להקים עיר נוספת באזור שבין בית שמש לירושלים.

---

1. רענן וייץ ואח', תכנית משלימה לקליטה ופיתוח, מרכז ללימודי הפיתוח, רחובות, יוני 1990.

גם בהנחה שרק חלק מיוזמות אלה יצאו מן הכח אל הפועל, המסקנה הבלתי נמנעת היא שאם תימשך העליה בקצב הנוכחי, צפוי לקום גורם משיכה נוסף בין ירושלים לתל-אביב. לתושבי האזור המערבי יהיו מוקדי קניות זמינים נוספים בעלי נגישות גבוהה, הכרוכים בנסיעה קצרה של כעשרים דקות. ערכי קרקע נמוכים יותר באזור החדש לעומת ירושלים או תל-אביב, עשויים להתבטא במחירים זולים יותר ובכוח משיכה לתושבי האזור המערבי, שיתחרה עם כוח המשיכה של מרכז ירושלים. פיתוח ירושלים בכיוון מערב עלול איפוא לחזק את אזור השפלה והחוף, ולהחליש את מרכז ירושלים.

ההיבט השלישי נוגע למרכזי המשנה בירושלים על חשבון המע"ר. בשנים האחרונות, מספקת מדיניות הפיתוח של ירושלים מרכזי משנה כאלה למכביר. תושבי האזור המערבי ייצטרכו לשקול בכל פעם שייצאו לערוך קניות, את כדאיות הנסיעה בציר העמוס למרכז העיר, העובר באזור הפקוק של הכניסה לעיר, על פני נסיעה לאחד ממרכזי המשנה, כמו המרכז המתהווה בקרית שאול, או המרכז הענק המתוכנן במלחה. מרכזים נוספים צפויים ללוות באופן טבעי את כבישי הטבעת המתוכננים סביב ירושלים. אף שלא ניתן לאמוד כיום את היקפו הכמותי של דפוס זה משום שלא כל הכבישים העוקפים ומרכזי המשנה כבר קיימים, הרי שעל כיוון ההשפעה הצפוי קשה לחלוק.

ההיבט הרביעי והאחרון נוגע להשלכות של פיתוח כבישים חדשים על מיקומן העתידי על פונקציות מסוימות של מרכז העיר הנוכחי. ידוע שעיריית ירושלים מתכננת שסיבוב מוצא יהפוך לצומת של כביש מס' 1 הארצי וכביש הטבעת של ירושלים. צומת זו צפויה להיות צומת עיקרית שלתוכה תנוקז תנועה רבה מכל חלקי העיר ואליה. בתכנית שהגישה עיריית ירושלים, אזור זה נותר ללא כל ציון או ייעוד. אנו מפנים את תשומת לב הוועדה לכך, שצומת כזו צפויה להיות מקום טבעי למיקום תחנה מרכזית או מרכז קניות. אם יהיה אזור זה בתחום השיפוט של ירושלים, קשה יהיה לנמק מדוע יש למנוע מצב כזה. כיום נזקקים לכלי בקרה תכנוניים חריפים הכלולים בתכנית המתאר המחוזית ובתכנית המתאר של מטה יהודה, שמטרתם לשמור על אזור פרוזדור ירושלים לשעבר, כאזור בעל אופי כפרי, ולמנוע את הכניסה של שירותי מסחר גדולים לאזור זה. ספק בעינינו אם ירושלים תוכל, או תרצה, להמשיך במדיניות זו לכשיהיה השטח בתחום שיפוטה. לאט לאט נחזה בתזוזה נוספת של מרכז הכובד של ירושלים מערבה, על ידי העברתם ה"טבעית" של חלק מתפקידי מרכז העיר הנוכחי, לשוליים המערביים של העיר, בכוון הירידה לשפלה. מצב זה יחריף עוד יותר את המגמות שציינו לעיל: הוא יוביל לדחיפה חזקה יותר של כח קניה לכוון אזור השפלה והחוף, להקטנת כושר התחרות של המע"ר הנוכחי, ולחיזוק מרכזי המשנה.

ירושלים נאבקת מזה ארבעה עשורים בתהליכים של צעידה במקום ואולי דעיכה של

מרכזה הראשי. ירושלים מגייסת משאבים רבים כדי לנסות ולשנות מגמות אלה. דווקא בעיר זו היינו נזהרים מאד מחיזוק התפתחות העיר לכיוון היחיד המעמיד אותה בתחרות גוברת עם מוקדים עירוניים מתחרים.

השפעות גיאו-פוליטיות

לסיפוח המוצע עלולות להיות השלכות לגבי יחסי יהודים וערבים, הן במישור העירוני, והן במישור הלאומי. במישור העירוני, הסיפוח עלול להביא לשינוי בדפוסי המגורים הנוכחיים של ערביי ירושלים. כיום, ערבים ויהודים בירושלים נוטים להתגורר בשכונות נפרדות, וככל הידוע, מעטים התושבים הערביים אשר התיישבו עד כה בשכונות המאוכלסות בעיקר ביהודים. התחזיות הדמוגרפיות שעורכת ירושלים מתבססות במידה רבה על ההנחה שדפוס זה יימשך, אולם אין כל ערובה לכך. נזכיר את הניתוח שהצגנו לעיל בדבר מגמות ההגירה החוצה של תושבי השכונות הפנימיות של העיר. אמרנו שם, שבמקום הדירות המתפנות, נכנסים כיום עסקים ומשרדים. עקב החלשת המרכז בעקבות הסיפוח, עשויים תושבים ערבים להתחרות עם בעלי עסקים על שכירות או קניה של יחידות הדיור המתפנות. דפוס זה יתחזק אם ייחלש כוח המשיכה של מרכז העיר לעסקים, כפי שאנו צופים שיתרחש כאשר יתבצע הפיתוח המתוכנן לכיוון מערב.

מקבלי ההחלטות ואנשי המקצוע בירושלים יכולים ללמוד על התהליכים אשר עשויים להתרחש, אם יבחנו את הדוגמה של הדר הכרמל בחיפה (אזור מרכז העסקים הקמעוני ושכונות הליבה). בחיפה, התרוקן אזור זה באופן הדרגתי מתושביו היהודים. החל משנות השישים, החל מעבר של תושבים לכרמל. תושבים ערביים רבים וכן תושבים חרדיים רכשו דירות באזור זה, ורחובות רבים הפכו בשנים האחרונות לרחובות עם אוכלוסיה מעורבת. במדיניותה של עיריית חיפה "להחזיר את הצעירים להדר", הושקעו מאמצים רבים, ונחלו הצלחה חלקית בלבד (עתה, גל העליה שינה את המצב).[1] תהליך דומה החל בשנה-שנתיים האחרונות אפילו בשכונות "פועליות" מובהקות כמו קרית אליעזר, שם הקרקע היא ציבורית. תהליכים אלה מונהגים על ידי תהליכי שוק, ואין כלים למנוע אותם באופן מוחלט. בחיפה תהליכים אלה נערכים בנועם ומלווים במעט מאד מתחים בולטים, אך כמובן שבירושלים ההשלכות הגיאו-

---

1. אין להקיש מהיקף תהליך קליטת העליה בהדר להיקף המקביל בירושלים. לחיפה כח משיכה חזק במיוחד לעולים עקב תעשייתה ומאגר הדיור הזול והנאה בהדר הכרמל - זול בהרבה ממקבילים לו בירושלים.

פוליטיות עשויות להיות אחרות מאשר בחיפה. מחמת המתחים בירושלים, התהליך עשוי להידחות או להיות מוגבל יותר מאשר בחיפה, אולם אין דרך למנוע אותו לחלוטין גם בירושלים. מן הראוי שמתכנני העיר ירושלים ומקבלי ההחלטות בה ישקלו בכובד ראש את ההשלכות האפשריות של הסיפוח על המאזן הדמוגרפי וכן על יחסי יהודים וערבים בעיר. אף שהשלכות אלה אינן ניתנות לחיזוי ודאי ולאומדן כמותי, הרי ספק אם יהיה מי שירצה להסתכן ב"ניסוי בשטח" ולומר אחר כך "אופס, טעינו".

אנו צופים שלסיפוח לכוון מערב יהיו השלכות גיאו-פוליטיות גם במישור הלאומי, המתייחס למעמדה של ירושלים כלפי סביבתה הערבית. גבולות הסיפוח כפי ששורטטו על ידי עיריית ירושלים, משאירות את שלושה היישובים הערביים של מטה יהודה מחוץ לשטח המסופח, וסמוך לגבול החדש.[1] לאחר הסיפוח, העיר תהיה מוקפת במזרח על ידי השכונות הלא-יהודיות של ירושלים, בצפון על ידי בית-אכסא ובית סוריק, במערב על ידי אבו גוש, עין נקובה ועין רפה, ובדרום על ידי בתיר ושולי בית ג'לא.[1]

עד כה, בצד המערבי, היה לירושלים "גבול יהודי" של מועצה אזורית מטה יהודה. היישובים הערביים לא גבלו בירושלים, והתערו היטב בתוך המועצה האזורית, שרוב רובה מורכב מיישובים יהודיים. נדגיש גם, ששלושה כפרים ערביים אלה ידועים ככפרים שתושביהם מצטיינים בנאמנות למדינה, ומעטים מאוד הביטויים העוינים שיצאו עד כה משם. אם יאומץ הסיפוח בגבולות המוצעים, "תרכוש" לעצמה ירושלים צד נוסף בגבולה ההיקפי, שמעברו השני נמצאים ריכוזים של אוכלוסיה ערבית. ה"חלון היהודי" יוקטן על כל המשמעות שעלולה להיות לכך במישור הבינלאומי ובמישור של ביטחון פנים.

בקרב אנשים העוסקים בשיתוף פעולה שוטף בין המועצה האזורית מטה יהודה לבין הישובים הערבים והמכירים את הלך הרוח שם, הועלה חשש מסוים - אם כי נדגיש שמדובר בחשש בלבד ולא בתחזית בעלת וודאות גבוהה - שמיקומם החדש של שלושה היישובים הערביים כחלק מהגבול ההיקפי של ירושלים, עלול בהדרגה להביא להחלשת זיקתם לתושבי מטה יהודה היהודים, ולחזק את זיקתם ליישובים הערביים האחרים המקיפים את ירושלים. היה מי שהעלה חשש שיופעל לחץ לאומני על תושבי הכפרים "למלא את תפקידם" כאיבר נוסף בחגורה הערבית סביב העיר.

---

1. למצב זה צפויות השלכות במישור של יחסי יהודים-ערבים בתוך מטה יהודה, ובכך נדון בחלק ג', בפרק המנתח את ההשלכות החברתיות של הסיפוח.

סיכום ההשפעות

סיכום ההשפעות המשוערות על פיתוח ירושלים מוצג ברשימה שלהלן:

א. השפעות על מערך שכונות המגורים

1. עידוד להמשך ההגירה החוצה של בני המעמד הבינוני מהשכונות הוותיקות בעיר ואף מהשכונות שנבנו בסמוך ל-1967, כלפי הטבעת החיצונית.

2. שינוי חתך האוכלוסייה בשכונות הוותיקות (הזדקנות; כניסת אוכלוסייה חרדית).

3. גלישת אוכלוסייה שאינה רוצה לגור בעיר, לכיוון מורדות ההר והשפלה.

ב. החלשת מרכז העסקים הראשי

4. כניסת מסחר לשכונות הליבה במקום יח"ד, בשכירות נמוכה.

5. אובדן חלק מכוח הקניה של תושבי אזור הסיפוח עקב -
   5.1 כוח משיכה של מרכזי מסחר נגישים יותר במערב או לאורך כבישי הטבעת.
   5.2 בריחת חלק מכוח הקניה של תושבי המערב לאזור השפלה והחוף.

6. העתקת מרכז הכובד של מרכז העיר לכיוון מערב, לדוגמה - "סכנת צומת מוצא".

ג. השלכות גיאו-פוליטיות

7. כניסת משפחות ערביות לליבה המתרוקנת של העיר שמשמעותה -
   7.1 שינוי אפשרי במאזן הדמוגרפי.
   7.2 השלכות על יחסי יהודים-ערבים בעיר.

8. הרחבת החגורה הערבית סביב העיר גם לאזור צפון-מערב, והקטנת ה"חלון היהודי" של מטה יהודה.

פרק 5: ההשפעות של הסיפוח על תדמיתה של ירושלים ועל הנוף הסובב אותה

השמירה על תדמיתה של ירושלים וסביבותיה היא בעיה הקשה להתיחסות אובייקטיבית. בהערכת תדמית אנו משתמשים בשיקולים הבאים מן הרגש האישי ומועברים על ידי ההתנסות של צפייה בסביבה המוערכת, שהייה ומעבר בה.

כדי לענות על השאלה האם ההצעה להרחבה של העיר למערב תשנה ותפגע בתדמית של ירושלים, נחוץ שתהיה הסכמה על שני נושאים:

1. הסכמה בדבר אופיה של התדמית שאותה רוצים לשמר או להשיג.

2. הסכמה בדבר האמצעים הפיזיים שבהם ניתן להשתמש להשגת התדמית הרצויה.

בהערכת ההשפעה הצפויה של ההצעה עולות שתי השאלות הבאות: איזו ירושלים ברצוננו לשמור ומה זיקתה לסביבתה הפיסית; והאם התכנית המוצעת שומרת ומבטיחה המשך קיומה של אותה ירושלים וסביבתה. בעת ניתוח נושאים סובייקטיביים אלו, נמנענו מלהטיל קביעות אישיות בדבר ערכן של איכויות אסתטיות המבטאות את התדמית הרצויה. נראה לנו שירושלים שייכת לעם ישראל ואסור שדעה אחת תקבע את תדמיתה. מסיבה זו סיכמנו את מרחב הדעות שעמד לרשותנו המתאר איכויות חזותיות שונות של העיר והשוליים שלה. בשלב השני הערכנו את מידת ההשפעה הצפויה של הפיתוח המוצע על התדמית המוסכמת.

את התדמית של עיר או אזור ניתן לתאר בעזרת חמישה מרכיבים פיסיים (Lynch 1960). ביטוי חזותי של אלמנטים אלו בעיר מהווה את מכלול תדמיתה. החמישה הם:

1. גבולות העיר וכאלו שבתוכה,
2. שבילים ודרכים העוברים בעיר ואליה,
3. אזורים מוגדרים מהם מורכבת העיר,
4. מוקדים המקשרים אזורים ודרכים,
5. עצמים בנוף בעלי ייחוד אסתטי, היסטורי או מיקומי.

הבסיס להערכת השינוי העתידי שיגרם לחזות האיזור עקב הסיפוח התבסס על השוואה של תכונותיו החזותיות של כל מרכיב באזור היום, עם השינויים שיופיעו בעתיד. במקרה זה נתנו את דעתנו בעיקר לשלושה המרכיבים הראשונים.

להערכת ההשפעה השתמשנו בעקרונות המקובלים בהערכות חזותיות של סביבות פיסיות.

ארבעה העקרונות הבאים מאפשרים הערכה של מידת השפעתו של השינוי המוצע על שמירה או פגיעה באיכות החזותית של מקום ושל תדמיתו:

1. רמת בהירות המבנה של העיר והאיזור (Legibility),
2. אופי התדמית המצטיירת של העיר והאזור (Image),
3. אופי המבנה והזהות של חלקי העיר והאזור (Structure, Identity),
4. אופין של תכונות חזותיות מרשימות המעוררות עניין מיוחד, ושיש להן השפעה על תדמית של העיר או האזור (Imaginability).

ההצעה אמנם מוגדרת על ידי כותביה כבדיקת פוטנציאל ולא כתכנית, אך בנושא הניתוח החזותי היא מהווה בסיס מתאים לניתוח השפעותיה החזויות, זאת לנוכח סוגי ההחלטות שנעשו בהצעה בנושאים פיסיים הדומים להחלטות המאפיינות תכנית. החלטות המיקום מתבססות על שיקולים גיאוגרפיים וגיאודטיים. כמו כן נקבעו בה מיקומם של שימושים שונים, צפיפות בינוי וגדלים של שטחים וכל אלה ניתנים לדימוי. תכונות אלו יספיקו לניתוח ההשפעה הצפויה של הסיפוח על התדמית הקיימת.

ניתוח התדמית החדשה הצפויה איפשר לנו לקבוע את הדברים הבאים:

1. התכנית אינה מאמצת בצורה שלמה עקרונות פיתוח פיסי הרווחים במקום, אשר היו עד כה הבסיס למדיניות השמירה על צביונם של העיר והאזור.

2. תוצאות הסיפוח יגרמו לאובדן חלקי או מלא של איכויות חזותיות המהוות מרכיבים חשובים של תדמית העיר.

3. הסיפוח יגרום לתחילתם של תהליכי פיתוח אשר בטווח הארוך יגרמו לאובדן ייחודה הפיסי של מערב העיר ואופי הכניסה לעיר.

4. אופיה ה"לא גמור" של הצעת הסיפוח והטענה שהיא אינה אלא בדיקת פוטנציאל, עשוי לגרום לתהליכי זחילת פיתוח לא רצויים אשר יפגעו בערכים החזותיים הקיימים של האזור ובתדמיתה של ירושלים.

השפעתה של הצעת הפיתוח על תדמית קיימת ורצויה של העיר והאזור

גבולות

לגבולותיה הטבעיים של העיר יש משמעות חזותית מיוחדת. גבולותיה של העיר בשיפולי המדבר במזרח ובחורש הים תיכוני במערב. מבחינה חזותית שטח העיר עצמו שונה מסביבתו ואינו אופייני לשטח לא מוגדר שלעיתים נמצא בין אזורים מוגדרים. לירושלים תדמית מוגדרת בעלת זהות חזותית מיוחדת. התנשאותה של העיר מעל סביבתה במזרח ובמערב מגדירה גבול שהוא קו רקיע חזותי ברור. העיר יושבת על רמה הנצפית ממזרח וממערב. הגדרת הגבול נעזרת על ידי מורדותיה הירוקים והצהובים, במערב ובמזרח בהתאמה, שנשארו לא בנויים. אלו יוצרים ניגוד חזותי וגבול ברור בין עיר ואזור.

מדיניות התכנון בעבר ובהווה עמדה על חשיבותו של גבול העיר כמרכיב חשוב בשמירה על תדמיתה. בתכנית אב לירושלים (1967), שהוכנה לפני איחודה של העיר, נאמר:

"תכנית האב מושתתת על הדיעה כי הגדרה ברורה של תחום השתרעותה של ירושלים היא חיונית ביותר. אנו רואים בירושלים מהות פיזית מיוחדת. יש להגדיר את גבולותיה כך שכל הקרב אליה יוכל לזהותה ויוכל להבחין בינה לבין הסובב אותה. אין זה רצוי כי עיר שרוצים בייחודיותה תלך ותתפשט כדרך שמתפשטים הכרכים בימינו, ותגיע למצב שבו הגבול בין העיר גופה לבין פרבריה יעבור באופן מקרי בלב השטח הבנוי".[1]

אופיו של הגבול הקיים של העיר הוא ההיבט החשוב ביותר בשמירה על תדמיתה כעיר חומה הניצבת בראש הר. תכנית הסיפוח מציעה לפתח שכונות מגורים ושימושי קרקע אחרים שיתוו המשך לעיר. הפיתוח מפוזר בשטח נמוך יותר שאינו תואם את גבולה הטבעי של העיר. פיזור זה יקהה את חדותו של הגבול בין אזור הבמה למורדות במערב. התכנית תשנה את הנוף של מספר שטחים פנויים אשר היום משמשים כרקע לעיר ממערב. פיתוח של שטחים הקרובים לגבול והנצפים ממערב או מדרום מערב באזור מי נפתוח או מורדות אורה ועמינדב, יהווה דוגמה של זחילת פיתוח אל אזורים נמוכים. בניה כזו תטשטש את תדמיתה של ירושלים כעיר חומה ותישבור את בהירותו החזותית של קו הגבול אשר כיום מוגדר על ידי הבינוי בשכונות הנמצאות מעליו במזרח ועל ידי שטחי המטעים מתחתיו במערב.

---

1. אביה השמשוני ואחרים (1972), תכנית אב ירושלים 1968.

שבילים ודרכים

ההתנסות החזותית של האדם הנמצא בנוף מתקיימת ברוב המקרים כאשר הוא הולך על שביל או נוסע על דרך. מרבית הצפיה מתקיימת מדרכים או מריכוזי אוכלוסייה גדולים. תכונות אלו מעניקות לדרכים חשיבות רבה במיוחד עבור אזורים ונקודות בנוף הנשקפות מהן. כמו כן, אופי החוויה מהשהיה והצפיה ממקום תצפית שונה מאופי החוויה של תצפית תוך כדי נסיעה בכלי רכב, שאז התמונות משתנות לעיני הנוסע. הנסיעה כהתנסות מציעה "סיפור" אשר יש בו שלבי התחלה וסוף. איכות החוויה מושפעת מאיכותם של גורמים המשפיעים על הצפיה מן הדרך.

תדמיתה של ירושלים קשורה בחווית הנסיעה לירושלים ממערב, בצפיה אליה ואל עברי הדרך ובחווית הכניסה שהיא מעניקה. הסיפור מתחיל מהכניסה אל שער הגיא הממקד את עיני הנוסע בגלל סגירותו. עם היציאה מהגיא נפתחת פנורמה רחבה בה הנוסע מתנסה חזותית בנוף ההר הגבוה ושל צפיה מלמעלה על האזור ולמרחקים. מנקודה זו הוא עובר נקודות ציון היסטוריות הקשורות בירושלים כמו הקסטל, מוצא ונקודות אחרות לאורך הדרך בנוף זה. קיימת הומוגניות בנוף הקרוב והרחוק המושגת על ידי המשכיות של שטחים ירוקים עם שטחי חקלאות המופרעים מעט על ידי שטחי בניה דלילה. המשכיות זו נקטעת פתאומית בנקודה שבה עיני הצופה מזהות את העיר. דבר זה מתרחש בנקודה קרובה למדי לעיר, והנוסע מקבל איתות שהוא עומד בשערי העיר. מבחינה חזותית, המעבר מהאזור לעיר ברור.

תדמית זו והחוויה שהיא מעוררת היו תמיד אחד הנכסים החשובים שמתכנני העיר בעבר עמלו על שימורה. בהוראות תכנית מחוזית ירושלים (פרק ג', סעיף 14) נאמר "לא תערכנה תכניות מפורטות ולא ינתנו היתרים אשר יש בהם כדי לעודד פיתוח של ישובים פרבריים נוספים לאורך הדרך המהירה ירושלים-תל-אביב ובקירבתה". בתכנית מ-1975 (בלוד ואייזנרייך 1975), העירו המתכננים שיש להקדיש תשומת לב למבנה העיר כפי שהוא נצפה מדרכי הגישה העיקריים ולנופים הנשקפים ממנו.

אחד מקוי מדיניות הנטיעות של הקק"ל באזור ירושלים היא ליצור חגורות פתוחות לצירי הכניסה אל העיר.[1] משמעות הנחיות אלה היא שיש לשמר מסדרון ירוק הנצפה מדרך הכניסה אל העיר. שימורו משיג את יעד השמירה על תדמית העיר. לא נראה לנו שתוכנית הסיפוח אימצה בשלמות הנחיות חשובות אלו. הצעת הסיפוח מייעדת שטח לפיתוח בפרוזדור של הדרך הראשית מת"א לירושלים ובסמוך לו. ההצעה ממליצה לפתח לפחות שלושה אתרים ליד הכביש: שכונות מגורים חדשות במתחם פלר מדרום לכביש, עיבוי שכונות על המורדות הדרומיים של מבשרת ציון ויעוד אזור

---

1. ראה פרוטוקול ועדת החקירה לגבולות ירושלים מיום 26.7.90

גדול לפיתוח, בואדי שבין מוצא לבית זית. כל האתרים הללו חשופים לצפיה מהכביש. אתרי פיתוח נוספים בהצעה יחשפו עם סלילתם של כבישים נוספים כמו עוקף בית זית או כבישים אחרים אשר ישמשו כניסה לעיר.

הפיתוח המוצע יקלקל את חווית ההגעה אל העיר. רכס הבינוי של רמת שאול הקוטע את המשכיות האזור הירוק לאורך הדרך מהווה סימן פיסי בולט לצופה שהגיע לעיר. יוזמת הסיפוח אינה מציעה מבנה חלופי וזהות מוגדרת לכניסה לעיר המורחבת. על כן, הפיתוח המוצע לאורך הדרך ישנה ויחליש את תדמית העליה לעיר החומה. תדמית זו מאד ברורה לצופה כיום ומהווה חלק מתדמית העיר. השינוי בחזות אזור הסיפוח לאורך הדרך יבלבל את הצופה וישבש את תפישתו בדבר מיקום העיר במרחב ומיקום הכניסה אליה. חוויה זו קיימת ומורגשת כיום הודות לקיומו של הניגוד בין שני האזורים בעלי האיכויות החזותיות השונות. הפיתוח יטשטש את הגבול ועל ידי כך יפגע בערך חזותי ייחודי של חלק זה של ירושלים.

אזורים

בירושלים, ההבחנה בין אזורים שונים קשורה באופן הדוק עם תפקיד גבולות העיר. באזור הסובב את העיר, ישנם ערכים חזותיים מיוחדים המעניקים לעיר ולאזור את תדמיתם המיוחדת. ייחוד התדמית היא של עיר המוקפת בשטחים פנויים. במערב, שטחים אלה נשארו ירוקים הודות לחקלאות וליער הטבעי והנטוע. הפיתוח באזור דליל, ומרוכז ביישובים כפריים קטנים או ביישובים בעלי חזות כפרית. הבניה המותרת היא בגובה ובצפיפות נמוכים. ישובים אלו מופרדים על ידי ואדיות והרים עם מורדות חדים. שטח זה שונה מהשטח עליו יושבת העיר בכך שהוא הררי ומבותר יותר. הוא מהווה יחידת נוף של ההר הגבוה הירוק, אשר מפרידה בין ירושלים לבין השפלה. תכונות אלה מעניקות לשטח ייחוד ויזואלי של אזור הררי כפרי, השונה מזה של אזור אורבני. את המאמץ של השמירה על תדמיתו הכפרית ועל תכונותיו החזותיות המיוחדות של האזור, מן הראוי לראות כמאמץ התורם לחיזוקה ולשמירתה של תדמיתה של ירושלים כעיר חומה, ולא רק לשימור תדמיתו של האזור. תדמיתה של העיר ותדמיתו של האזור שסביבה קשורים זה בזה ואינם ניתנים להפרדה.

מעצבי המדיניות בתכנון העיר והאזור נתנו דעתם על חשיבות השמירה על ניגוד בין שני סוגי האזורים כאמצעי לשמירה על תדמיתה של ירושלים. בתכנית שהוכנה מיד לאחר איחוד העיר ב-1968, ראו המתכננים צורך בהתווית גבול חד בין השטח העירוני הבנוי לבין המרחב הכפרי והמדברי מסביב (ברוצקוס, 1984; שבייד, 1987).

בעקרונות התכנון שהוגדרו בתכנית המתאר שהוכנה ב-1975 (שבייד, 1977), נקבעה החשיבות הרבה של השמירה על יופי נופה של ירושלים לא רק על ידי עיקרון הגבול,

אלא גם על ידי שימור אופי הנוף הסובב את העיר - חבלי המדבר ממזרח וחבלי החורש והחקלאות המסורתית ממערב. עקרונות אלה התבססו על עקרונות תכנון נוף שהוגדרו בתכנית מאותה תקופה (בלוך ואייזנרייך 1975). על פי תכנית זו, שמירת הנוף והניגוד בין עיר ואזור יושגו על ידי שני קוי מדיניות: בינוי מרוכז בראש ההר כדי לשמור על הנוף המדברי במזרח והנוף הים תיכוני ממערב; הגנה על קרקע חקלאית ועל מטעים בצורתם הקיימת כדי לפקח על התפשטות העיר.

השמירה על אופיו הכפרי של האזור המיועד לסיפוח הוא יעד התואם את מדיניותה של הקק"ל באזור ירושלים.[1] תכנית הקק"ל ליער ירושלים מתבססת על פיתוח יער שיהווה באזור זה חגורת ירק התוחמת את גבולה של העיר. התכנית מגדירה שלושה עקרונות נוספים כאמצעים ליישום המדיניות לשימור השטח הפתוח מסביב לעיר והשמירה על תדמיתו של השטח כאזור כפרי ירוק:

1. השמירה באזור זה על ואדיות פתוחים. במקרה זה צויינו הנחלים שורק ורפאים.

2. הגבלת הבניה לחלקו העליון של המדרון (40%).

3. הימנעות מבניה על שטחים בעלי שיפוע הגדול מ-30%.

סיכום המדיניות הקיימת בנושא שמירת התדמית של השטח כאזור כפרי וירוק מראה שזה יעד חשוב ביותר לשמירה על תדמיתו של השטח ממערב לעיר ירושלים. מרכיבים חשובים של הצעת הסיפוח נוגדים מדיניות זו ויפגעו בהמשך קיומה. ביצוע ההצעה יתבטא בפיתוחו של אזור בעל נוף מקוטע המורכב מפסיפס מקרי של שטחי עיור.

ניתוח ההשפעות הצפויות מהסיפוח

ההשפעות הצפויות של ההצעה נובעות משתי הנחות:

1. שאפשר לקבוע את צורתו החזותית העתידית של האזור על ידי בדיקת פוטנציאל הפיתוח של חלקות נפרדות והצגתן כתוצאה אחת.

2. שניתן ליישם עקרונות זהים של שימור נוף באזורים בעלי תכונות שונות.

---

1. דברים שנאמרו בפני ועדת החקירה לקביעת גבולות ירושלים - פרוטוקול מהישיבה מ-26.7.90.

לאזור הסיפוח צורה טבעית ברורה מאוד של הרים גבוהים עם רמות צרות וביניהם ואדיות צרים. צורות אלה נותנות לאיזור את צורתו ויש לראותן כמקשה אחת. טיפול בפוטנציאל הבינוי של חלקות בודדות אינו מחזק את הצורה הטבעית של הנוף. מיקומם של האתרים שהתכנית מציעה לייעד לבינוי הוא אקראי מבחינת צורת הנוף הקיימת ותדמיתו החזותית בעתיד. נסיונה של תכנית הסיפוח ליישם את העקרונות לשימור הנוף החלים בירושלים[1] על האזור המיועד לסיפוח, הוא נסיון מטעה ומזיק. אין עקרונות אלה מתאימים ליישום עיוור בשטח הסיפוח. נדון בכך בשלושה היבטים: אופי תבליט האזור, הערכה מוגזמת של פוטנציאל השטח לבניה וחוסר עקביות ביישום עקרונות. חוסר התייחסות להיבטים אלו מבטא מצב מסוכן של הידרדרות הנוף כתוצאה מפיתוח לא מתאים.

תבליט אזור הסיפוח שונה מזה של ירושלים. הוא מבותר יותר, והואדיות עמוקים ובדרך כלל צרים יותר. יש בהם הבדלים גדולים יותר בין הר וגיא, וברוב המקרים הם משופעים יותר. פיתוח על מדרונות כאלה יהיה מאולץ יותר וידרוש עלויות פיתוח רבות שידרשו כדי לצמצם את נזק הפגיעה. דוגמה לקשיים הצפויים מפיתוח בתנאים אלה ולנזק שיווצר לתדמיתה של העיר ולאיכויות החזותיות של האזור הוא הטיפול שנעשה במדרון המערבי של הר נוף. לא מקובלת עלינו הטענה שהמקרה של הר נוף נובע מטעות שניתן היה למנוע. אנו למדים מנסיון זה שבתנאים הכלכליים שבהם נעשה הפיתוח בירושלים כיום, יהיה קשה עוד יותר להתמודד עם העלויות הרבות הדרושות לפיתוחם של אזורים מבותרים מבלי לפגוע בנוף. מעבר למגבלה הכלכלית, הצורך בשמירה על הנוף ידרוש הקטנה של פוטנציאל הפיתוח.

מניתוח השיפועים באתרים נבחרים שבתכנית, מצאנו שקיבולת השטחים כפי שחושבה על ידי העירייה גבוהה ב-30% ויותר מהקיבולת האפשרית אם תעמוד העירייה במגבלות שקבעה לעצמה.

מניתוח המפות של הצעת ההרחבה, מצאנו שלפחות במקרה אחד - השטח בין מוצא לבית זית - יועד שטח גדול באזור ואדיות לפיתוח עתידי. לא צויין שאזור זה מיועד לנופש דווקא. הצעה זו אינה עומדת במבחן העקרונות שהוצגו למעלה.

---

1. העקרונות כללו הגבלת הפיתוח למחציתו העליונה של המדרון או שני שלישים של הואדי, תוך המנעות מבניה על מדרונות בעלי שיפוע גדול מ-35% ובשטחים מתחת לקו גובה של 650 מ' מעל פני הים.

שלוש הנקודות מראות שההנחות בהקשר לשמירת הנוף העומדות ביסוד הצעת הסיפוח, וההנחות אודות קיבולת האזור, אינן בסיס נאות לקבלת החלטה בדבר סיפוח השטח. התנגדותנו להצעת הסיפוח נובעת מכך שהפוטנציאל הפיסי של השטח כפי שתואר בהצעה לא הוכח כקיים. אישורו על ידי הועדה, לעומת זאת, יצור ציפיות מהעיריה למילוי הפוטנציאל בעתיד. דבר זה ייצור תנאים שיעודדו את הרס הנוף.

חששותינו בנושא זה נובעות גם מהמצב התכנוני הלא מחייב לפיו נקבע הפוטנציאל. מאחר שהעירייה אינה רואה בהצעה תכנית מחייבת גם בנושאים גם של יעוד, מיקום וצפיפות בניה, ויתכנו בה שינויים רבים[1], נוצר מצב שבו הוועדה נדרשת לאשר פרוגרמה לפיתוח הצפויה להיהפך לפרוגרמת מינימום, ולא תכנית מחייבת. כיצד תוכל הוועדה להעריך את מחירה של ההצעה מבחינת הנזק שתגרום לנוף של האזור ולתדמיתה של ירושלים?

פסיפס הפיתוח המוצע בתכנית הסיפוח אינו משקף מחשבה על תדמית עקבית הקשורה בנוף הקיים של הר וגיא ושל נוף אדם שנוצר על ידי ההתישבות בחמישים השנים האחרונות. פיתוח של מגורים על המורדות ושל אזורי תיירות ושל שטחים שיעודם לא הוגדר, יגרום להעלמותם של שטחים ירוקים רבים של יער טבעי, חקלאות עתיקה ושטחי מטעים. ההצעה תחלק את הנוף ותהפכו לנוף מקוטע של מוקדי פיתוח. במבנה הקיים כיום, יש רצף של שטחים גדולים ירוקים המקיפים שטחים מצומצמים של בניה ביישובים הממוקמים על גב ההר. הנוף הטבעי הקיים מהווה ניגוד חזותי למרקם הבנוי של ירושלים וקובע את גבולה הנוכחי.

הצורה העתידית המוצעת היא של אזור מעין-פרברי. יהיה זה אזור שלא יהיה בעל אופי עירוני ממש, אך גם לא בעל אופי כפרי דליל. אופי הפיתוח יהיה מעורב. אם תבוצע התכנית, יהפוך אזור אורה-עמינדב, בעל האופי החקלאי כיום, לאזור מעורב חסר מבנה בהיר, שבו ידורו בכפיפה אחת, שכונות חקלאיות למחצה, שכונות מגורים צפופות למדי, פרויקטים של נופש ותיירות, בית קברות חדש, וגן לאומי. באזור זה, יישארו מדי פעם רצועות פנויות מפיתוח על שטחי המצוקים והשיפועים החדים.

בפיתוח כזה, הקשר בין האזורים הבנויים לבין הצורה הפיסית הטבעית יהיה רופף ואקראי. יחסים חזותיים כאלו הם טיפוסיים ומצויים באזור בו הפיתוח זוחל - sprawl - וכאן הוא דווקא מתוכנן והזחילה מולידה אזורים חסרי תדמית ברורה. לא רק שמצב זה אינו תואם את הרצון להבטיח את המשך השמירה על תדמיתה של ירושלים

---

1. פרוטוקול ועדת החקירה לגבולות ירושלים בישיבתה מיום 29.3.90.

כעיר חומה, הוא נוגד גם את קוי המדיניות האמורה לשמור על הנוף של סביבת העיר ומהווה סכנה להמשך קיומו של נוף זה.

הסכנה קיימת בגלל חוסר הגדרה של מבנה פיסי חזק ומחייב הדרוש למניעה בעתיד של תהליך זחילת הפיתוח. סכנה כזו קיימת בעובדה שהקטע הרגיש ביותר ובעל הפוטנציאל הרב לפיתוח - המיתחם שבין מוצא לבית זית - שימושו אינו מוגדר עדיין, אפילו לא כהצהרת כוונות. בתנאים אלה, אישור ההצעה יתן לעירייה אפשרות לכלול בשטח בעתיד כל דבר שייקבע כנחוץ לירושלים. ניתוח מרחבי ראשוני שערכנו בדבר תכונות המיקום והנגישות של שטח זה באזור המתוכנן על ידינו, הראה שהשטח מתאים ביותר למיקום התחנה המרכזית הבאה של ירושלים, או למרכז מסחרי פריפריאלי אשר ישרת את מערב העיר והאזור, או לאזור תעשייה. דוגמה זו מראה שההצעה במתכונתה אינה מונעת מיקום של שימוש קרקע העלול להזיק מאוד לנוף ולסביבה. היוזמה לסיפוח עלולה לשמש כמנוף מסוכן שיגרום לתהליך זחילה של העיר מערבה, עם כל המשתמע מכך לגבי תדמיתה החזותית של ירושלים והסביבה המהווה לה רקע וכניסה.

סיכום ההשפעות

הפיתוח בשטח המיועד לסיפוח יטשטש את בהירות ההבחנה הפיסית הקיימת בין עיר בנויה לאזור כפרי. פיזורו של הפיתוח באזור יפגע קשות בתדמיתו של אזור כפרי ירוק המהווה רקע וגבול לעיר חומה. פיתוח מפוזר לאורך הכביש לירושלים יגרום לאובדן חוויה קיימת של העליה לעיר והזיהוי של נקודת הכניסה לעיר. לבסוף נקודות חשובות בהיסטוריה של העם והמאבק על ירושלים המהווים חלק מהדרך אל העיר, כמו הקסטל ומוצא, יבלעו על פי ההצעה לתוך העיר. שינוי בהשתייכות המוניציפלית של אתרים אלה וביטול קיומם על ה "דרך לירושלים", מהווה שינוי של חוויה הרצופה בזכרונות היסטוריים המהווים חלק מתדמית ירושלים.

סיכום ההשפעות המשוערות על תדמית העיר והאזור מוצג ברשימה להלן.

1. ההצעה אינה מאמצת במלואם עקרונות נכונים של פיתוח פיסי אשר היו עד כה הבסיס למדיניות השמירה על ציבונם של גבולות העיר לעומת האזור.

2. הפיתוח המוצע ממוקם בצורה שאינה תואמת את גבולה הטבעי של העיר. הפיזור יטשטש את חדותו של הגבול בין אזור הבמה למירדות ההר שבמערב.

3. ביצועה של ההצעה יגרום לתחילתם של תהליכי פיתוח אשר בטווח הארוך יגרמו לאובדן יחודו החזותי של אזור מערב העיר שבו ממוקמת הכניסה החשובה לעיר.

4. בגלל אופיה ה"לא גמור" של ההצעה, היא מהווה מסמך אשר אישורו עלול לגרום לתהליכי זחילת פיתוח לא רצויים, אשר יגרמו בעתיד לאובדן תדמיתו של אזור כפרי ירוק המהווה רקע וגבול לעיר החומה.

חלק ג'

השפעות צפויות על המועצה האזורית מטה יהודה

חלק ג'

השפעות צפויות על המועצה האזורית מטה יהודה

ההצעה להרחבת הגבולות שהגישה עיריית ירושלים אינה עוסקת כלל בהשפעות ובהשלכות שיהיו לסיפוח המוצע על תושבי מטה יהודה, ומן הסתם לא שקלו מגישי התכנית השפעות אלה בעת שהכינו את הצעתם. הדו"ח שהגישה ירושלים מדבר במונחים של קוי רכס, שיפועים ומתחמים. מתקבלת התחושה כאילו מצידו השני של גבול ירושלים ישנן רק קרקעות, ללא תושבים, ישובים, קהילות, רשויות מקומיות, השקעות וזהויות.

בחלק זה של הדו"ח נבחן את ההשפעות הצפויות להתחולל מסיפוח השטח לירושלים. נחלק את הניתוח לארבעה מישורים:

- השפעות על המערכת המוניציפלית - בסיס פיננסי ואספקת שירותים.
- השפעות משקיות על היישובים והפרט.
- השפעות על מערכת החינוך והתרבות.
- השפעות חברתיות על היישובים והקהילות.

ההשפעות הן מארבעה סוגים:

1. השפעות ישירות על ידי סיפוח של התושבים עצמם.
2. השפעות ישירות על ידי סיפוח שטחים שבהם יש לתושבי האזור זכויות וענין.
3. השפעות עקיפות על ישובים שלא יסופחו, אך יהיו ליד הגבול החדש.
4. השפעות על מועצה אזורית מטה יהודה כולה לאחר הסיפוח.

על פי מימצאינו, צפויות השפעות שליליות קשות למדי בכל אחד מארבעה המישורים שבדקנו, הן לטווח הקצר והן לטווח הארוך, ולעומתן צפויות מעט מאד השפעות חיוביות. ניתוק של ארבעה יישובים חזקים יביא נזק למערכת המוניציפלית - לבסיסה הפיננסי ולמערכת השירותים שהיא מפעילה; יחליש את הבסיס המשקי בחקלאות, בתיירות ובנופש של היישובים שיסופחו ושל היישובים הסמוכים ויפגע במקורות הפרנסה של תושביהם; יגרום לערעור חמור של מערכת החינוך המסתמכת במידה רבה על שירותים הממוקמים באזור שיסופח; יחבל ללא תקנה בנוף הטבעי ובתדמיתה הירוקה של הכניסה לירושלים; יביא להרס המערכות החברתיות של ארבעה יישובים כפריים פעילים, ויגרום צער רב לשלושה דורות של תושביהם אשר בחרו באורח חיים כפרי, השקיעו בו שנות עמל רבות, ועומדים על זכותם להמשיך בו.

פרק 6: השפעות על המערכת המוניציפלית של מטה יהודה

תיאור המועצה האזורית ומקומו של השטח המיועד לסיפוח

במועצה אזורית מטה יהודה מאוגדים 59 ישובים - 56 ישובים יהודיים ו-3 ישובים ערביים. שינוי הגבולות המוצע ינתק ארבעה ישובים ויספחם לירושלים וכן שטח כולל של 25,000 דונם (נוסף על 5,000 דונם של מבשרת ציון, הכלולה אף היא בהצעה לסיפוח). מספר תושבי המועצה מנה ב-31.12.89 24,272 תושבים, מזה 4,441 תושבים ערביים. בארבעה היישובים המיועדים לסיפוח גרו ביום 31.12.89, 2,354 אנשים לפי החלוקה הבאה:

		אוכלוסיה קבועה	הערכה לגבי שוכרים
	בית זית	826	
	מוצא	750	תוספת של כ-15%
	אורה	382	353
	עמינדב	396	
	סה"כ תושבים ביישובים המיועדים לסיפוח	2,354	

בנוסף ליישובים אלה, יפגעו משבצות הקרקע של חמישה ישובים:

		אוכלוסיה קבועה	הערכה לגבי שוכרים
מושבים:	בית נקופה	278	
	גבעת יערים	459	תוספת של כ-10%
	כסלון	223	181
קיבוצים:	קרית ענבים	394	
	צובה	454	
	סה"כ תושבים ביישובים המושפעים ישירות	1,808	

מקור: נתונים למ"ס 1989, כפי שנמסרו על ידי מזכיר המועצה, אוגוסט 1990.

המועצה האזורית נחשבת כמופת לשיתוף פעולה בין צורות שונות של יישובים - מושבים, קיבוצים, יישובים קהילתיים וכפרים ערביים. בין יישובים אלה ובמיוחד בין המושבים, המהווים את רוב היישובים, ישנם פערים חברתיים-כלכליים ניכרים. במיוחד בולט הפער בין יישובי ההר הגבוה לבין יישובי השפלה ובעיקר יישובי חבל עדולם. בעוד שבהר הגבוה נמצאים מושבים ויישובים קהילתיים שהם בין החזקים מסוגם, הרי בחבל עדולם ישנם מושבים שהם דווקא בין החלשים בישראל.

בפרק זה נבחן את ההשפעות החזויות של הניתוק המוצע על המערכת המוניציפלית - בסיסה הפיננסי ומערך השרותים הניתנים על ידה. ממצאינו מראים שמשקלם של ארבעת היישובים והשטחים הנלווים שינותקו, אם תאומץ הצעת ירושלים, עולה בהרבה על משקלם האריתמטי. מדובר בניתוק של יישובים שהם בין החזקים מבחינות רבות בין יישובי המועצה, ובסיפוח של שטחי קרקע שהם העדית לפיתוח עתידי. לסיפוח יהיו השפעות לא מבוטלות על האיזון הכלכלי והחברתי של מערכת היישובים המאוגדים במועצה, ומכך נובעות השלכות על הבסיס הפיננסי והמערכת הארגונית של המועצה.

השפעות על הבסיס הפיננסי של מטה יהודה

אף ששינויי גבולות אינם מוכרעים על פי שיקולים של מימון השלטון המקומי בלבד, הרי ועדת הבדיקה ושר הפנים ירצו ללא ספק לקחת גם נושא זה בחשבון.

לניתוק של ארבעה יישובים חזקים יהיו השפעות על הבסיס הפיננסי של המועצה. מטה יהודה נוהגת מדיניות של סבסוד אופקי כדי לאזן פערים חברתיים: ההכנסות מיישובי ההר החזקים משמשות בחלקן לתמיכה ביישובי השפלה החלשים יותר, על ידי כך שההכנסות כולן נכנסות לקופה אחת ומשמשות את המועצה למימון צרכים של היישובים כולם. נחלק את הניתוח התקציבי לחמישה ראשים: הפסד מיסים נוכחי ועתידי ממגורים, אבדן הכנסות מפיתוח שאינו למגורים, השינוי בנטל ההוצאות, אבדן השקעות והגדלת עומס פרעון החובות. לסיום, ניגע בקצרה ביחסי הגומלין הפיננסיים בין מטה יהודה לירושלים.

הפסד מיסים נוכחי ועתידי ממגורים

תקבולי הארנונה למגורים מהווים כיום 22% מתקציב המועצה האזורית. בעבר לא נהגה המועצה האזורית לגבות ארנונה פרטנית מהתושבים אלא הסתפקה ב"מכסה" - מס הנגבה על הנחלה החקלאית כולה, ללא קשר עם גודלה וגדלי המבנים בה. משנת 1986 הוחלה גביית ארנונה פרטנית באופן הדרגתי (בשלב הראשון, ביישובים שבהם לא פעל

ועד מושב וכן ביישובים הערביים). המעבר לשיטת מיסוי זה עדיין בתהליך הדרגתי. בעת כתיבת שורות אלה (יולי 1990) עומדת ההצעה לגבות ארנונה פרטנית בכל היישובים של 10 ש"ח למ"ר בנוי לשנה (תעריף הנהוג עתה גם במבשרת ציון). בין אם יערך המעבר המלא לשיטת מיסוי זו בשנה הנוכחית ובין אם לאו, הרי מגמת המיסוי ברורה, וזו עולה בקנה אחד עם המדיניות הכוללת של שר הפנים התומכת אף היא במעבר לארנונה פרטנית במושבים.

בלוח הבא מוצגים תקבולי הארנונה למגורים לשנת המס 1990 מארבעת היישובים המיועדים לסיפוח, וכן תקבולים על פי פיתוח עתידי מתוכנן למגורים.

לוח מס' 1: הפסד של הכנסות מארנונה למגורים לשנת 1990 ואמדן ההפסד משטחים מתוכננים (בערכים נומינלים נוכחיים)

	מוצא	בית זית	אורה	עמינדב	סה"כ תקבולים
מ"ר בנוי 1990	24,000	40,000	22,000	16,500	
תקבולי ארנונה (לפי 10 ש"ח למ"ר)	240,000	400,000	220,000	165,000	1,025,000
מספר יח"ד מתוכננות (בהליכי אישור)	200	200	200	200	
אבדן מ"ר תוספת	32,000 *	32,000	32,000	32,000	
תקבולי ארנונה עתידיים מהתוספת (לפי 10 ש"ח למ"ר; בהנחה של מימוש כל הפוטנציאל המתוכנן)	320,000	320,000	320,000	320,000	1,280,000
סה"כ תקבולים מבינוי נוכחי + מתוכנן מירבי (על פי רמת המיסוי הנוכחית ובערכים נומינליים)	560,000	720,000	540,000	485,000	2,305,000

מקור: נתונים שמסר גזבר המועצה, מר ישראל אקסלרוד, יולי 1990, ונתונים שמסר סגן ראש המועצה, מר מאיר וייזל, אוגוסט 1990.

* על פי 160 מ"ר ליחידת דיור. כיום זהו השטח המירבי המותר על ידי התכניות הקיימות, אולם אנו ננית שבעתיד יהיה זה השטח הממוצע לבניה החדשה.

לפי לוח זה, יהיה אבדן ההכנסות מארנונה לשנת 1990 (בהנחה של גביה פרטנית לפי 10 ש"ח למ"ר) 1,025,000 ש"ח. בשנים הקרובות, עם מימוש הבניה בקיבולת הנמצאת בשלבי אישור, יחול אבדן של כמיליון ש"ח נוספים לשנה.

נראה בהמשך, שהחסכון בשירותים למגורים שיבוא בעקבות הקטנת האוכלוסייה והשטח נופל בהרבה במונחים יחסיים, מהתקבולים ממיסי הארנונה למגורים שיאבדו. אבדן ההכנסות מהווה נתח של כ-12.5% מהתקבולים הצפויים מארנונה לשנת 1990, שגובהם הצפוי במועצה כולה 8.2 מיליון ש"ח[1].

מאחר שהיישובים המיועדים לסיפוח נמנים עם היישובים החזקים יותר במועצה, לאורך זמן יהיו לאבדן ההכנסות השלכות מוגברות על היישובים החלשים. נתח התקבולים הצפוי מהארנונה מהיישובים המיועדים לסיפוח מהווה כבר כיום חלק גדול יותר משיעורם בקרב אוכלוסיית המועצה: 12.5% תקבולים לעומת 9.6% אוכלוסייה בשנת 1990. משמע, ארבעת היישובים צפויים לשלם בשנת 1990 כ-30% יותר מאשר חלקם היחסי על פי מנין התושבים. תרומה נוספת זו עולה בקנה אחד עם מדיניות הסבסוד האופקי של המועצה, ומאפשרת השבחת השירותים ביישובים החלשים יותר.

פער הסבסוד צפוי לגדול בעתיד משלוש סיבות: אחת, תוחלת הפיתוח של ישובי ההר הגבוה טובה יותר מזו של ישובי השפלה; שתיים, עקב רמת החיים הממוצעת הגבוהה יותר של תושבי ההר הגבוה (אם זו תמשיך), סביר להניח ששטחי הבתים או הדירות שייבנו יהיו בממוצע גדולים יותר ממקביליהם בישובי השפלה; ושלוש, עם הכנסת שיטת הגביה הפרטנית לתלם, סביר להניח שתערך הבחנה בין אזורי גביה שונים. על אזור ההר הגבוה תוחל רמת מיסוי גבוהה יותר מזו של אזור השפלה, כענין של מדיניות. נוסיף לכך גם את העובדה שבמושבים חזקים, כדוגמת המיועדים לסיפוח, נהוג לגבות גם מיסוי פנימי של הועד המקומי. לפיכך, אבדן ארבעת היישובים יוביל לאבדן של נתח הכנסות משמעותי בתקציב המועצה האזורית, הן במונחים אבסולוטיים, והן במשמעות היחסית של ניתוק איבר המניב הכנסות גבוהות יותר, שחלקן משמש לסבסוד שירותים ליישובים החלשים יותר.

בנוסף לארנונה ממגורים, תאבד המועצה הכנסות נוכחיות גם משימושים שאינם למגורים הפועלים בשטח המיועד לסיפוח - בעיקר מארנונה מעסקי אחסנה, ממסחר ומשירותי תשתית, וכן ארנונה משטחי חקלאות כמוצג בסעיף הבא.

---

1. על פי נתונים שנמסרו לנו על ידי מר ישראל אקסלרוד, גזבר המועצה, יולי 1990.

אבדן הכנסות משימושים שאינם למגורים

בלוח מס' 2 נציג את התקבולים הנוכחיים (1990) משימושים שאינם מגורים:

לוח מס' 2: <u>הפסד של הכנסות מארנונה לשימושים שאינם מגורים, 1990</u>

היישוב	השימוש	היטל למ"ר דונם	שטח במ"ר	תקבולים שנתיים
אורה	מחסנים בלולים לשעבר עסקים ומסחר תחנות דלק - בנוי - פתוח סה"כ אורה	6 ש"ח 9.5 ש"ח 11.4 ש"ח 8.2 ש"ח	12,000 מ"ר 2,500 מ"ר 196 מ"ר 2450 מ"ר	72,000 ש"ח 23,750 ש"ח 2,234 ש"ח 20,090 ש"ח 118,074ש"ח
עמינדב	מחסנים בלולים לשעבר עסקים סה"כ עמינדב	6 ש"ח 9.5 ש"ח	800 מ"ר 2,550 מ"ר	4,800 ש"ח 24,225 ש"ח 29,025 ש"ח
בית זית	טרם חויבו			
מוצא	בית הבראה של קופ"ח, "הבית האדום", מקורות ואחרים סה"כ מוצא	3 ש"ח	6,000 מ"ר	18,000 ש"ח 30,000 ש"ח 48,000 ש"ח
סה"כ באזור כולו	קרקע חקלאית	9 ש"ח לדונם	אמדן גס של השטח שבאזור הסיפוח - כ-2,200 דונם	הערכה גסה - כ20,000 ש"ח
סה"כ הפסד כולל				215,099 ש"ח

מקור: עיבוד של נתונים שמסר מר אלי חורי, מנהל מחלקת הגבייה, מ"א מטה יהודה, אוגוסט 1990.

מתוך לוח מס' 2 עולה שהתקבולים מארנונה לשימושים לא-מסחריים נמוכים לעומת תקבולי ארנונה למגורים. הם מהווים רק כ-3% מסך כל תקבולי הארנונה הצפויים לשנת 1990. בשלב זה, מעטות הן התוכניות לפיתוח יזום של שטחי מסחר נוספים. אובדן הכנסות מוחשי הרבה יותר, צפוי מפיתוח מתוכנן לקיט ונופש, שבו נדון עתה.

אבדן הכנסות מפיתוח לקיט ונופש

בנוסף להכנסות ממגורים, עסקים, מסחר ושירותי תשתית שתאבד המועצה, יאבדו גם הכנסות צפויות מפיתוח לקיט ונופש. בנושא זה האובדן הוא עתידי כמעט כולו, משום שהפיתוח לקיט ונופש נמצא עדיין בשלבי תכנון. דווקא בשלב זה יהיה האובדן קשה משום שכבר נעשו השקעות בתכנון, אך טרם היתה למועצה ההזדמנות להנות מהפירות.

בלוח מס' 3 מוצגים אומדנים באשר להפסד של הכנסות צפויות מפיתוח מתוכנן לקיט ונופש.

לוח מס' 3: <u>אומדן הפסד של הכנסות מארנונה הצפויות מפיתוח באזור הסיפוח (על פי תכניות העבודה)</u>

שימושי קרקע	בסיס לחישוב	הכנסות צפויות באלפי ש"ח					
		אגם בית זית	בית זית	עמינדב	אורה	מוצא	סה"כ
שטחים פתוחים-קיט	2500 ש"ח לדונם	700 ד' 1750 ש"ח	80 ד' 200 ש"ח	60 ד' 150 ש"ח	80 ד' 200 ש"ח	-- --	2300ש"ח
בינוי-קיט	10 ש"ח למ"ר	2000 מ"ר 20 ש"ח	1000 מ"ר 10 ש"ח	1000מ"ר 10 ש"ח	1000מ"ר 10 ש"ח	--- ---	50 ש"ח
הכנסות		1770 ש"ח	210 ש"ח	160 ש"ח	210 ש"ח	---	2350ש"ח

מקור: אומדנים שהכין מר מאיר ויזל, סגן ראש המועצה והמופקד על תיק הפיתוח. נכון לאוגוסט 1990.

מתוך הלוח עולה, שכבר בטווח הבינוני, עם מימוש התכניות הנמצאות עתה בשלבי תכנון או בתהליכי אישור, צפויות למועצה האזורית הכנסות ניכרות מארנונה שלא למגורים, בסך של 2.35 מליון ש"ח.

כדי לקבל מושג על משמעותו התקציבית של סכום כזה, במונחים נומינליים של שווי נוכחי, נשווה אותו עם היקף ההכנסות העצמיות כיום, העומד, כזכור, על 8.2 מליון ש"ח. מדובר איפוא על הפסד פוטנציאלי בגובה נכבד ביותר, של כ-30% תוספת להכנסות הנוכחיות (כמובן, בפועל עשויה התוספת היחסית להיות קטנה יותר אם יתרחשו יוזמות פיתוח נוספות באזורים אחרים של המועצה).

הפיתוח הכלכלי לקיט ונופש הוא רק בראשיתו במטה יהודה, והפוטנציאל שרואה מטה יהודה באזור המוצע לסיפוח איננו מתמצה בתכניות הנמצאות עתה ב"צנרת". אחת ממטרותיה העקריות של המועצה האזורית מטה יהודה, בעת שנקטה ביוזמת הפיתוח, היתה להרחיב את בסיס המס מעבר לארנונה למגורים, ועל ידי כך לחתור להעשרת השירותים שנותנת המועצה לכלל ישוביה. לאור מדיניות הסיבסוד האופקי שנוקטת המועצה מזה שנים רבות, יהיו בין המפסידים העיקריים של הסיפוח דווקא היישובים החלשים יותר, שלא באזור המיועד לסיפוח. מאחר ולשטח המיועד לקיט ולנופש אין תחליף אחר בתחום גבולות המועצה שיוותרו אחרי הסיפוח המוצע, יהיו להפסד השלכות כלל-מרחביות ולטווח הארוך.

בנוסף להפסד הכנסות מארנונות, יתכן שיהיו למועצה הפסדים פיננסיים אחרים, כגון מדמי שימוש או היטלים מיוחדים שהכנסותיהם עשויות להיות גבוהות מההוצאות. לדוגמה: כבר עתה, בעת המשא ומתן הראשוני שנערך עם מינהל מקרקעי ישראל בדבר תנאי העברת המקרקעין באזור אגם בית זית ליזמים, גיבשה לעצמה המועצה מדיניות רצויה באשר לדמי הפיתוח שייגבו מהיזמים. עמדת המועצה (שמינהל מקרקעי ישראל עדיין אינו שותף לה), היא שמן הראוי להטיל על היזמים באגם בית זית חובת תשלום של עלויות פיתוח מעבר לתשתית הדרושה באופן ישיר ומיידי להתחברות לאתרים שיפותחו. הכוונה היא לדרוש השתתפות גם בשיפור תשתיות שאינן באתר עצמו, מתוך השקפה שמן הראוי שפיתוח כלכלי חדש ישא לא רק בעלויות הישירות שהוא מטיל, אלא גם בעלויות העקיפות.[1] מקור פוטנציאלי זה של אמצעי מימון לשיפור התשתיות באזור, ילך אף הוא לאיבוד אם יאושר הסיפוח.

לפי דעתנו, הפסד רציני נוסף עשוי להיות היטל השבחה, שהתקבולים ממנו - אם יוטל - עשויים להיות גבוהים מאוד. מצבה המשפטי של מועצה אזורית הוא מיוחד בהקשר להיטל ההשבחה. במרחבי תכנון "רגילים" חובה להטיל את היטל ההשבחה על כל עליית שווי קרקע שנוצרה עקב אישור תכניות, הקלה, או שימוש חורג, אלא אם חל אחד מסעיפי הפטור. שיעור ההיטל הוא 50%. אולם, במועצות אזוריות חל הסדר משפטי מיוחד על פי סעיף 12א לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. אם יורשה לנו "לנדב" פרשנות משפטית למועצה האזורית, נציין שבסעיף זה נאמר שבמרחב תכנון שבו כלולה מועצה אזורית, עצם הטלת ההיטל וגובהו נתונים לשיקול דעתה של המועצה המקומית. אולם היתר זה לגמישות מותנה בכך ש"האגודות השיתופיות להתישבות שבתחומו [של מרחב התכנון; ר.א] או חבריהן או הגרים בתחום מרחב התכנון האמור

---

1. על פי ראיון עם גב' אביבה ויגדור-קפלן, יועצת משפטית של המועצה, יולי 1990. עבור דיון תאורטי בשאלות של הטלת עלויות פיתוח על יזמים, עיינו Alterman 1988, וכן אלתרמן 1990 עבור ההקשר הישראלי.

נושאים בהוצאות שלהן מיועד ההיטל...". לפי דעתנו, עם מעבר המועצה האזורית לשיטת הארנונה הפרטנית, ללא ספק מרבית השירותים המוניציפליים יסופקו על ידי המועצה האזורית באופן ישיר, במקום על ידי האגודות השיתופיות, ולא יחול עוד התנאי המאפשר שיקול דעת בגביית היטל ההשבחה.

עד כה, לא נגבה ההיטל, ככל הנראה מחמת הסעיף הנ"ל וכן משום שהתכניות שאושרו היו בעיקר למגורים, והזכויות לתוספת לבנים ממשיכים היו כבר מובטחות באמצעות החלטות מועצת מקרקעי ישראל.[1] לפי הערכתנו, עם אישור תכניות חדשות לפעילות כלכלית, לא תהיה עוד הצדקה משפטית או ציבורית שלא לגבות את היטל ההשבחה. מאחר שכיום אין זכויות בניה רחבות בשטח, סביר להניח שאישורן של התכניות לקיט ונופש, ובעיקר הללו הכרוכות בפיתוח אינטנסיבי ובבניה, יביא לעליה תלולה בשווי הקרקע. לפיכך פירותיו של היטל ההשבחה צפויים להיות גבוהים מאוד (לא נוכל לתת להם אומדן נוכחי). אם יסופח השטח, יהיה בכך הפסד פיננסי רב למטה יהודה ועשיית רווח רב לירושלים. אך לא ירושלים היא שהגתה את רעיונות פיתוח השטח לקיט ונופש, ולא היא זו שהשקיעה מאמצים לקידום התכנון והיזמות. הסיפוח המוצע יביא לירושלים פירות של עצים שגידל השכן, עד ששכנו הזיז את הגדר, וקטף את פירותיהם. בעוד שיוזמות פיתוח אלה אינם משמעותיים לבסיס המיסוי של ירושלים כפי שראינו לעיל (חלק א' בדו"ח), הן עשויות להיות משמעותיות מאוד לבסיס הפיננסי המצומצם יותר של המועצה האזורית מטה יהודה.

השינוי בנטל ההוצאות ובאספקת שירותים עקב הסיפוח

קשה יותר לאמוד את השינויים בנטל ההוצאות שיביא הסיפוח המוצע מאשר את השינוי בהכנסות. נציג איפוא את השינויים הצפויים בקוים כלליים בלבד.

ניתן לסווג את שירותי המועצה לשירותים הנדסיים ושירותים חברתיים-מנהליים. באופן כללי, שירותי המועצה יקרים עקב הפיזור הרב של היישובים והמרחקים הגדולים. הסיפוח המוצע כמעט שלא יחסוך בשירותים חברתיים-מנהליים. לדוגמה, מתוך 207 קווים שמפעילה המועצה להסעת ילדים למוסדות החינוך, אין אנשי המועצה צופים שהסיפוח יביא לחיסכון משמעותי עקב צורת פיזור היישובים הנותרים[2].

---

1. על פי ראיון עם היועצת המשפטית למועצה האזורית, גב' אביבה ויגדור-קפלן, אוגוסט 1990.

2. מתוך ראיון עם מנהל מחלקת החינוך, מר זכריה דוד, יולי 1990.

מספר העובדים במועצה כיום הוא 550, כולל אנשי מינהל, הנדסה, חינוך ורווחה. ניתוק ארבעת היישובים צפוי להביא לשינוי קטן מאוד במצבת העובדים - כ-8 עובדים, (בעיקר גננות ועובדי חינוך ותרבות אחרים)[1].

סיפוח ארבעת היישובים לירושלים עלול אף לגרום לשינוי לרעה בשירותים שינתנו ליישובים אלה. אף שבאופן תיאורטי ניתן לחשוב על העלאת רמת השירותים שיביא סיפוח לעיר גדולה, ככל הנראה לא יהיה זה כך במטה יהודה משום שרמת השירותים שמעניקה המועצה גבוהה למדי כבר כיום. אנשי מקצוע באזור חוזים דווקא ירידה ברמה של חלק מהשירותים. לדוגמה, מנהלת מחלקת הרווחה שמחלקתה עוסקת כיום כל כולה בבעיות ישובי האזור, ונשענת על שיתוף הפעולה של ועדי היישובים, צופה שסיפוחו יביא לירידת תשומת הלב, הניתנת ליישובים יחסית לשכונות הגדולות בירושלים. ניתן להניח כי שירותי הרווחה ליישובים שיסופחו יאורגנו במסגרת של לשכה בתוך מרחב, ולכל היותר כמרחב שירות בתוך העיר - אחד מיני רבים[2]. (חששות מעין אלה העלו גם תושבי מבשרת ירושלים בתזכירים ובעדויות שהגישו בפני ועדת החקירה.)

לעומת זאת, בשירותים ההנדסיים-קווים יתכן חסכון מסוים אשר נתקשנו לתת לו אומדן כמותי. לדוגמה, סביר ששירות איסוף האשפה שידלג על ארבעת היישובים יעלה פחות מאשר השירות בהיקפו הנוכחי, אולם החיסכון לא צפוי להיות רב משום שעל המשאיות לעשות כברת דרך ארוכה ממילא מחמת צורת השטח. גם בענין שיפוץ דרכים פנימיות יחול חיסכון, אך קשה לנו לתת אומדן כספי אודותיו.

מסקנתנו היא שאף שצפוי חיסכון מסוים באספקת שירותים, הרי חסכון זה יהיה שולי, ולא יהיה שקול כנגד חלקם היחסי של היישובים המיועדים לסיפוח בסך כל תקבולי הארנונה. הסיבות לכך נעוצות בצורך לקיים מנגנון שירותים ליתר ישובי המועצה, שהחסכון בו יהיה שולי. עלות ניהול השירותים שתספק המועצה לאחר הסיפוח, תהיה גבוהה יותר לנפש מאשר במצב הנוכחי.

---

1. על פי הערכת מזכיר המועצה, מר חיים חזן, ראיון, יולי 1990.
2. ראיון עם הגב' שולמית בן אהרון, מנהלת מחלקת הרווחה, אוגוסט 1990.

אבדן השקעות

הסיפוח המוצע יביא לאבדן של השקעות כלכליות שהמועצה כבר השקיעה באזור. השקעות אלו הן גבוהות יחסית להשקעות הממוצעות ביתר שטחי המועצה, משום שהאזור המיועד לסיפוח הוא בעל פוטנציאל לפיתוח, והמועצה לא טמנה ידיה בצלחת, והשקיעה בשנים האחרונות מאמצים לא מעטים למימוש פוטנציאל זה.

ראשית, נבחן את ההשקעות בשירותים מוניציפליים "רגילים" המוצגות בלוח מס' 4, ונעבור לאחר מכן להשקעות לקראת פיתוח לתיירות ונופש.

לוח מס' 4: <u>ההשקעות העיקריות בשירותים מוניציפליים באזור</u>

השירות	ההשקעות		
בית ספר עין הרים	2,500,000		הקמת כיתות חדשות
	300,000		שיפוץ כיתות קיימות
	800,000		חניון וסככת המתנה (שלב מכרז)
סה"כ חינוך	3,600,000	ש"ח	
<u>כבישים:</u>			
אזור בית זית	100,000	ש"ח	
אזור עמינדב	250,000	ש"ח	
אזור אורה	100,000	ש"ח	
אזור מוצא	100,000	ש"ח	
<u>רשת מים:</u>			
מוצא	250,000	ש"ח	
סה"כ רשת קווית	800,000	ש"ח	
<u>תכנון:</u>			
אגם בית זית	30,000	ש"ח	
בית זית	60,000	ש"ח	
עמינדב	60,000	ש"ח	
אורה	60,000	ש"ח	
מוצא	60,000	ש"ח	
סה"כ תכנון	270,000	ש"ח	
סה"כ השקעות בשטח המיועד לסיפוח	4,670,000	ש"ח	

מקור: אומדנים שהכין מר מאיר ויזל, סגן ראש המועצה והמופקד על תיק הפיתוח. נכון לאוגוסט 1990.

ההשקעות שירדו לטמיון עבור מטה יהודה אם יסופח השטח הן גבוהות מאוד יחסית למחזורה הכספי של מטה יהודה. ההשקעות משקפות מאמצים כלכליים-ארגוניים רבים שנעשו בשנים האחרונות במטרה לקדם את פיתוח ההר הגבוה לתועלת המועצה כולה. ההשקעה הגבוהה ביותר היתה בבית הספר עין הרים. את תפקידו החשוב במערכת החינוך של המועצה ננתח להלן. במקרה של בית ספר זה, יהיה צורך בהקמת קמפוס חדש משום שאין לביה"ס תחליף במבנים הקיימים. בעוד שההשקעה בביה"ס עין הרים היתה זולה יחסית, משום שהפיתוח הסתמך על תשתית מבנים קיימת, אם יתרחש הסיפוח, לא ניתן יהיה למצוא "הזדמנות" מקבילה, ויהיה צורך בהקמת בית ספר חדש מן היסוד. הערכה כוללת של עלות פרויקט כזה הוא 15 מליון ש"ח, במחירים נוכחיים.

הגדלת עומס פרעון מלוות

עם הקטנת אוכלוסית המועצה האזורית, ובעיקר עם הקטנת בסיס המס וההכנסות הצפויות בשיעור רב יותר מאשר חלקה היחסי של האוכלוסייה שתסופח, יגדל עומס פרעון המלוות על יתר האוכלוסייה.

ב-1990 היה עומס פרעון המלוות השנתי 2,640,000 ש"ח. כיום, על פי ארנונה למגורים בגובה של 8.2 מליון ש"ח ומענק משרד הפנים בגובה 9.7 מליון ש"ח, מהווה עומס הפרעון 14.5% מסך כל התקבולים לשנת 1990[1].

עקב הסיפוח, יקטנו התקבולים מהארנונה. כמו כן, עשוי שר הפנים לשקול הקטנת המענק. לדוגמה, אם יוקטן המענק על פי יחס האוכלוסייה שתפחת, הוא יעמוד על 8.7 מליון ש"ח. על פי שתי חלופות - הקטנת המענק ושמירתו ברמה הנוכחית - יהיה עומס הפרעון כדלקמן:

<u>חלופה א:</u>	סה"כ הכנסות מארנונה (מוקטן)	7.2 מליון ש"ח
	מענק שר הפנים ברמה הנוכחית	9.7 מליון ש"ח
	סה"כ הכנסות	16.9 מליון ש"ח
	עומס פרעון מלוות בגובה 2.64 מליון ש"ח	15.4%

1. הנתונים שבפרק זה נמסרו על ידי מר ישראל אקסלרוד, גזבר המועצה, בחודשים יולי-אוגוסט 1990.

<u>חלופה ב:</u>	מענק שר הפנים מוקטן יחסית להקטנת האוכלוסייה	8.7 מליון ש"ח
	סה"כ הכנסות	15.9 מליון ש"ח
	עומס פרעון מלוות בגובה 2.64 מליון ש"ח	16.6%

לסיכום, עומס פרעון המלוות, על פי רמתו הנוכחית, יגדל מ-14.5% כיום ל-15.4% עד 16.6% (תלוי במדיניות שר הפנים באשר לשמירת גובה המענק הנוכחי). גידול זה מהווה 0.9% עד 2.1% מההיקף התקציבי ויש לו משמעות תקציבית לא מבוטלת, נוכחית ועתידית.

יחסי גומלין פיננסיים עם ירושלים

אחת הטענות שמעלים דוברי עיריית ירושלים להצדקת הסיפוח היא שירושלים מספקת לישובי המועצה האזורית הסמוכים שירותים שונים מבלי לקבל עליהם גמול תקציבי[1].

ככל שעלה בידינו לברר נקודה זו לא מצאנו בה ממש, מכל מקום, לא במידה ובהיקף המשתמעים מדברי נציגי העירייה. דוברים אלה אמרו שירושלים מחזיקה "את בתי הספר ואת בתי הספר התיכוניים ואת החינוך המיוחד ואת מערכות הביוב ואת חלק מבעיות הכבישים"[2].

בנושא החינוך, ניתנים מרבית השירותים, כולל חינוך על יסודי, על ידי המועצה האזורית. יוצאים מן הכלל הם שירותים מסוימים שיש להם סף-כניסה מטרופוליטני-אזורי (כמו החינוך המיוחד), או שיש גם לירושלים ענין בהם, כדוגמת הרצון בתוספת ילדים מבחוץ (כמו בחינוך הממלכתי-דתי). מכל מקום, בכל מקרה משלמת המועצה האזורית אגרת חינוך לירושלים בגובה הנדרש על ידי משרד החינוך. סכום ההעברות הכולל בגין חינוך לעיריית ירושלים היה בשנת תש"ן 61,000 ש"ח. אף אם יש פער עלויות כלשהו, הוא אינו גדול וללא ספק אינו מצדיק את הטענה כאילו מטה יהודה סמוכה על שולחנה של ירושלים בענין שירותי החינוך, ואין בו כדי לגרור את

---

1. ראו בפרוטוקול ישיבות ועדת החקירה מיום 29.3.90, עמ' 23, דברי מר וכסלר, וכן דבריו בפורום האדריכלים, שנערך בירושלים בפברואר 1990.

2. שם, בעמ' 23.

"עונש" הסיפוח. נושאים כספיים ניתן להסדיר באמצעות שיתוף פעולה אזורי שגרתי. טענת עירית ירושלים באשר לתלות כביכול במערכות ההנדסיות אינה ברורה. אין תלות במערכת הביוב בירושלים משום שביישובי מטה יהודה אין עדיין מערכת ביוב. אם בכלל עולה נושא זה, ניתן להצביע דווקא להיפך - שהביוב של ירושלים זורם במצב בלתי מטוהר בנחלי מטה יהודה ותושבי האזור הם אלה הסובלים מצחנתו. בענין כבישים גם כן לא ברורה הטענה שכן מטה יהודה מממנת את כבישיה הפנימיים. אמת הדבר שירושלים משתתפת באחזקת הכביש הארצי הראשי לעיר, כביש מספר אחד, אך הייתכן לחטיל את אחזקתו על תושבי האזור, שהם מיעוט קטן מבין הנוסעים בכביש הארצי?

הערה בענין מצבה הפיננסי של מבשרת ציון

נתח לא מבוטל מזמנה של הוועדה בדיוניה הוקדש לנושא המצב הפיננסי של מבשרת ציון עקב העדויות בענין זה שהובאו בפני הועדה. אף שהצוות שלנו לא הוזמן לבדוק את מצבה הפיננסי של מבשרת ציון, אנו רואים מקום לציין שלפי הערכתנו נושא זה הוא לכל היותר ענין לטווח הקצר, ולא שיקול שראוי שינחה החלטות מרחיקות לכת כמו סיפוח לירושלים. שהרי למבשרת ירושלים נתונים אוביקטיביים מבחינת הרכב אוכלוסייה, אופי בינוי, קצב גידול, פוטנציאל בר-מימוש לפיתוח תעשייה בשטח המחצבה, ואפשרות של פיתוח מסחר, אשר יביאו תוך זמן לא ארוך (שנים ספורות) לביטול הצורך במענק איזון. כך היה הדבר ביישובים דומים בארץ בעלי גודל דומה, כמו בקרית טבעון, שגם שם נחלק הישוב בעבר לאזור אמיד יותר (טבעון) ואזור עני יותר (קרית עמל). גם קרית טבעון משכה ומושכת אוכלוסייה מאזור חיפה וממוקמת במרחק דומה מחיפה כפי שמבשרת ציון ממוקמת יחסית לירושלים, ובכל זאת נמצאות כיום קרית טבעון ודומותיה במצב של תקציב מאוזן. אם לא נניח שתושבי מבשרת ציון לוקים בתסמונת מסתורית כלשהי שלא תוכל לאפשר להם, לאורך זמן, להתארגן מבחינה פוליטית לעצמאות פיננסית, לא יהיה לנו מנוס אלא לצפות, על פי נתוניה האוביקטיביים של המועצה המקומית, שהתהליך המוביל לעצמאות פיננסית יתרחש מאליו בשנים הקרובות.

סיכום ההשפעות

סיכום של ההשפעות המשוערות על המערכת המוניציפלית-פיננסית של מטה יהודה מוצג ברשימה הבאה.

השפעות על המערכת המוניציפלית-פיננסית של מטה יהודה

א. אובדן הכנסות (אומדנים כלליים בלבד)

1. אובדן הכנסות ממסי ארנונה נוכחיים למגורים (אומדן 1990) בהיקף של 1,025,000 ש"ח, שהוא 12.5% מסך כל התקבולים הצפויים מארנונה לשנת 1990 (8.2 מליון ש"ח).

2. תחזית להפסד מסים מארנונה למגורים מתוכננים (בערכים נומינליים נוכחיים) - 1,280,000 ש"ח.

3. אובדן הכנסות מארנונה לשימושים שאינם למגורים - 215,000 ש"ח.

4. אובדן הכנסות צפויות מפיתוח לקייט ונופש - 2,350,000 ש"ח (בערכים נומינליים נוכחיים).

5. הפסד של היטל השבחה מפיתוח כלכלי חדש.

6. הפסד של נטלי פיתוח מיוחדים.

ב. אובדן כספים שהושקעו בשטח המיועד לסיפוח

7. השקעות בשירותי חינוך - 3,600,000 ש"ח.

8. השקעות ברשת קווית - 800,000 ש"ח.

9. השקעות בתכנון - 270,000 ש"ח (לא כולל השקעות בהתגוננות בפני הצעת הסיפוח).

ג. הגדלת עומס פרעון מלוות עקב הקטנת ההכנסות

חלופה א' - נטל של 15.4% לעומת 14.5% מההכנסות כיום

חלופה ב' - נטל של 16.6% לעומת 14.5% מההכנסות כיום

ד. השפעות על שירותים שנותנת המועצה

10. פגיעה בהכנסות מהיישובים החזקים שמשקלם ביצירת ההכנסות כיום גבוה ב-30% ממשקלם באוכלוסיה; "פער הסבסוד" היה צפוי לגדול בעתיד אם לא יהיה סיפוח; נטל מימון שירותים גבוה יותר לנפש.

11. עקב מדיניות הסבסוד האופקי - פגיעה בשירותים הניתנים ליישובים החלשים של מטה יהודה.

12. חסכון שולי בלבד בעלות השירותים עקב ניתוק ארבעה היישובים, המצטמצם בחסכון משוער קטן בעלויות שירותי תשתית, וחסכון שולי מאד בכוח אדם.

13. ירידה צפויה בנגישות התושבים לשירותים מסוימים שתיתן ירושלים לאזור שיסופח לעומת רמתם כיום.

פרק 7: השפעות צפויות של הסיפוח על משק החקלאות והתיירות

הסיפוח והייעוד מחדש של שימושי הקרקע המשתמעים ממנו ישפיעו על המערכת המשקית של האזור המסופח ועל אזור המועצה בכללותה. ההשפעה תתבטא באובדן אמצעי יצור קיימים ובאובדן יוזמות כלכליות, הנמצאות בשלבי פיתוח או תכנון. תוצאות הסיפוח יתבטאו בטווח הארוך באובדן של שטחי חקלאות, תיירות ושל השקעות שנעשו בתשתית חקלאית שלא ניתן יהיה לנצלם יותר. האובדן הישיר יגרם משינוי מעמד הקרקע הנמצאת בייצור, מאובדן מכסות יצור חקלאיות ומאובדן קרקעות בעלות פוטנציאל פיתוח תיירותי ואחר. בטווח הקצר, תכניות הסיפוח גורמות היום ויגרמו בעתיד ליצירת תנאים סביבתיים אשר יקשו על המשך קיום פעילות חקלאית באזור עירוני, או ליצירת מצב של חוסר ודאות מתמשך עם כל המשמעות השלילית הנלווית לו.

ענפי החקלאות

לוח מס' 1 מסכם את אמצעי היצור אשר יהוו אובדן ישיר ליישובים באזור וליישובים אחרים הנמצאים מחוץ לאזור, אולם להם יש אמצעי יצור בתוך האזור. מכסות היצור הקיימות של ביצים, פטמים ושל מכסות מים מנוצלות עד תומן. כמו כן נמצאים באזור שיסופח כ-2,000 דונם של מטעים בשלבים שונים של תנובה, נטיעה והחלפה. לשינוי המתוכנן תהיה השפעה על אובדן הכנסה מחקלאות ל-109 משפחות החיות באזור המוצע לסיפוח ומתפרנסות גם מחקלאות, שהן כמחצית ממספר בתי האב במושבים.

בבית זית 96 משפחות עם נחלאות חקלאיות. כיום יש 15 משפחות העוסקות בחקלאות בלבד. לפי סקר מ- 1983[1] 13 משפחות חקלאיות עבדו גם בחוץ. הערכתנו היא שסך הכל 29% מהמשפחות מתפרנסות גם מחקלאות. 15% משאר בעלי המשקים הועסקו אז באגודה וביישובים כפריים והשאר בעיר. ביישובים אחרים מרבית המשפחות מתפרנסות לפחות באופן חלקי מחקלאות. בעמינדב 50 מתוך 67 מהמשפחות ובאורה רוב המשפחות - כ-40 במספר הן חקלאיות. על פי דיווח המתיישבים 50%-60% מההכנסה המשפחתית בשנתיים האחרונות, שהיו קשות במיוחד לחקלאות, היא מחקלאות מקומית.

---

1. בתוך נספח לתכנית המתאר למושב בית זית 1989.

לוח מס' 1: <u>אמצעי הייצור באזור המוצע לסיפוח</u>

ישובים סה"כ אמצעי יצור	אורה	עמינדב	בית זית	ישובים אחרים שמחוץ לאזור הסיפוח, להם קרקעות שיסופחו
מכסות מים באלפי קוב מים - 900	300	300	300	
מכסת ביצים שנתית במליון ביצים 38.6	14 מליון	18 מליון	6.6 מליון	
מיכסת פיטום שנתית בטון בשר - 494	240 טון	134 טון	120 טון	
קרקע לגידולים חקלאיים לא באזור 2,190 דונם	640 ד' ליד כ.מנחם	700 ד' תל צופית	850 ד' ליד כ.מנחם	
שטחי מטע נשירים בשלבים שונים מטעים 2,418 דונם	460 ד'	360 ד'	413 ד'	קרית ענבים 60 ד' גבעת יערים 360 ד' צובה 100 ד' כסלון 665 ד'
ענפים נוספים	3 ד' משתלות ופרחים 250 כוורות	חממה	עדר כבשים 200 ראש	
יוזמות תיירות סה"כ 1,192 דונם	תיירות והבראה 80 דונם	תיירות 40 ד' 105 ביתני קיט ליד יד קנדי, מסעדה ובריכה	אזור מלונאות 80 דונם. נב"ט גבעת הזיתים 44 דונם. פרוייקט אגם בית זית 600 דונם.	תל צובה 200 דונם בית נקופה 148 דונם

לחקלאי, אובדן קרקע ומכסות מבטאים השפעות ישירות, אולם בהערכת ההשפעה יש לקחת בחשבון השפעות עקיפות שלעיתים אינן נמדדות כמותית אלא איכותית ולהן יש חשיבות רבה ליציבות המשקית והחברתית של המושב והקהילה בה הוא חי. אובדן כולל של ענף הכנסה יגרום בעתיד לאובדן אפשרות להמשך קיומו של היישוב כאגודה, קהילה, כפר ומשפחה על שלושת דורותיה.

בגלל המבנה הדמוגרפי של חלק מהאוכלוסייה, בה חלק מהמשקים הם של אוכלוסייה מבוגרת, חלקם יפלט מהחקלאות ללא אפשרות לעבור למקצוע אחר וליצור מקור הכנסה חלופי.

ענף המטעים

במקרים בהם ההשפעה היא על המטעים יאבד אמנם רק חלק מאמצעי הייצור אולם הדבר עלול לחבל בכדאיותו של ענף זה ובהכנסה כוללת של המתיישב או היישוב. כדוגמה למקרה כזה יכול לשמש הסיפוח המתוכנן של כ-100 דונם מטעים מניבים של קיבוץ צובה המהווה היום כ-22% מכלל ענף המטעים הכולל 450 דונם. המטע מהווה מרכיב הכנסה חשוב של המשק ובשנה האחרונה הכניס כשני מליון ש"ח. על פי הערכת נציג הקיבוץ, צמצום שטח המטע, לא יצמצם יחסית את ההוצאות של גורמי הייצור, אלא יוריד את יעילות הייצור במטע. הסיפוח יעמיד בספק את המשך כדאיותו של הענף. השפעה זהה תהיה על נחלתו של קיבוץ קרית ענבים המתפרנס בחלקו מחקלאות והמטע הוא חלק מהכנסה זו. תכנית הסיפוח תבטל 23% משטח המטע (60 מתוך 260 דונם). בשני המקרים המטעים נמצאים באזור ההר הגבוה בעל תנאי אקלים יחודיים המאפשרים חקלאות מטעים רווחית.

בחלק מהמושבים, רמת הרווחיות של המטעים ירדה בשנים האחרונות והענף נמצא בשלב המתנה. מצב זה נובע ממחלות שתקפו זנים מסוימים ובגלל הזדקנותו של המטע. במקרים אלו יש צורך להחליף את העצים. כמו כן יש ליישם שיטות יצור חקלאיות אשר הצליחו בקיבוצים באזור אולם עדיין לא נקלטו במסגרות מושביות.

מלימוד תכניות הפיתוח של ענף זה במושב אורה נמצא שמתוך 460 דונם קרקעות מטעים, 80 דונם נושאי פרי היום, 80 דונם נמצאים בהכנה לנטיעה בעונות 90-92, 140 דונם בעונות 92-94, ו-160 דונם לנטיעה בעונות 94-96. מגמות דומות נמצאו ביישובים אחרים. התאמות המטע לתנאים חדשים יעלו בעתיד את רמת ההכנסות מקרקעות המטעים כענף יצור.

ענף הלול

מקור הכנסה חשוב בחבל ההר ובחלק מהיישובים המוצעים לסיפוח הוא ענף לול ההטלה והפיטום. במושב אורה ישנם 50 חברים ויצרנים המתחלקים במכסה של 14 מליון ביצים לשנה. בנוסף לזאת למושב מכסת פיטום שנתית של 240 טון המיוצרת בלולים מבוקרים הדורשים התמחות רבה ולהם דרישות מיקום מתאימות המופרדות משטח היישוב. בעמינדב חשיבות ותלות משקית בלול דומה. מכסת הייצור השנתית היא 18 מליון ביצים ומכסת הפיטום 120 טון בשר. בעתיד, בגלל אילוצים של חוסר מכסות וקרקע פוריה, לא יגדל חלקם של ענפי הלול והמטעים כמקור הכנסה, ויהיה צורך בפיתוח ענפים נוספים. הסיפוח המתוכנן יפגע קשות בענף זה ובהכנסתם של החקלאים.

ענפי חקלאות אחרים

הסיפוח יקטין את המשבצת הקרקעית של חלק מהיישובים ושל הקרקע הדרושה להרחבת הייצור בענפים קיימים בהם אין הגדלת מכסות קיימות ולפיתוח ענפים חדשים. בעבר, צומצמה המשבצת במושבים כמו אורה ועמינדב, דבר אשר פוגע בהם עד היום. ליישובים אחרים, כמו קרית ענבים, לא הושלמה המשבצת המיועדת. צורכי הקיבוץ ל-1,000 דונם נוספים הוכרו על ידי הוועדה העליונה לקרקעות שהתחייבה להשלימם בעתיד. פרוק המושבים יפרק גם את המשבצות החקלאיות שלהם. דבר זה יגרום גם לאובדן מקורות יצור נוספים של 2,190 דונם קרקע הנמצאות כיום בעיבודם. קרקעות אלו הן חלק מהמשבצת ואחד ממרכיבי ההכנסה של המושבים אולם נמצאות מחוץ לאזור הסיפוח.

עתידו המשקי של הסקטור הכפרי בכלל ושל המתיישבים באזור זה הוא בפיתוח ענפים חדשים וכאלו אשר יגודלו ליצוא. תהליך זה החל במושבים אלו. תחילתו של התהליך הוא פיתוח ענפים המבוססים על תשתית קיימת וסופו בשימוש בקרקע ובשירותים. ניתן כבר היום למצוא משקים בעלי ענפים מיוחדים כגון: משק עם חממה או בית עיבוד למוצרי סויה במושב עמינדב. שני משקים עוסקים בגידול פרחים ובמשתלה, בשטח בן 3 דונם, במושב אורה, ותכניתם להרחיבו עד 10 דונם. שתי משפחות נוספות במושב עוסקות בגידול דבורים. היקף הענף כיום 250 כוורות. מתוכננת הרחבה ל-500 כוורות.

מקורות הכנסה אחרים

עם עליית רמת החיים והתרחבות האוכלוסייה במושבים על ידי קליטת הבנים, התפתחו מקורות הכנסה נוספים שאינם קשורים לחקלאות אולם מאפשרים ליישובים לעבור את המשבר בחקלאות אשר ידרוש מהם תשלום הלוואות במשך 15 השנים הבאות. רבים משלימים הכנסתם על ידי עבודות חוץ חלקיות, עונתיות, או על ידי עבודה קבועה של אחד מבני המשפחה. אמצעי הכנסה נוסף בטווח הקצר הוא שימוש יעיל יותר ברכוש ובתשתית פיסית של לולים, סככות ושטחי אחסנה אחרים שהתפנו לאחר המעבר ללול מודרני מבוקר, או בגלל החלשתו הזמנית של ענף המטע. יש לראות בהתפתחות בתי מלאכה, השכרת מבנים לאחסנה, ופעילות כלכלית לא חקלאית אחרת, משום תופעה חיובית אשר מטרתה העשרת מקורות ההכנסה של המשפחות כדי לאפשר תשלום חובות עד שיקומם או פיתוחם של מקורות הכנסה אחרים.

פיתוח התיירות והמלאכה

ביסוס המיידי והרחבת היישובים מעבר ליחידות המשק הקימות וקליטת הבנים, יהיו טעונים פיתוח של ענפים אחרים שאינם מבוססים על חקלאות, אלא על תיירות ומלאכה. ענפים אלו ישתמשו באמצעי היצור הנותרים שהם עתודות קרקעיות הנמצאות בתוך היישובים אשר בגלל איכות הקרקע אין להם ערך לגידולים חקלאיים. לניצול אמצעים אלו דרושה תמיכה של מערכת פיתוח אזורית. היישובים באזור הסיפוח לא היו עומדים בפני הטלטלות המשקיות והתמורות בחקלאות שעמדו בפניהן בשנים האחרונות ללא היותם חלק מהמסגרת האזורית של המועצה. תכנון הפיתוח וההדרכה בנושא החקלאי מרוכזים על ידי ועדה חקלאית המשרתת את כלל היישובים במועצה. היישובים באזור זה הם חלק ממערכת יצור אזורית ומשרתים משקית ישובים אחרים. דוגמה לכך היא אספקת פרגיות ממושב אורה לפי הזמנה של ההתארגנות האזורית. מושבים אלו רוכשים גורמי יצור המיוצרים בחלקים אחרים של האזור.

חברת הפיתוח האזורית תומכת ביוזמות תיירותיות מקומיות ואזוריות והשקיעה בשנים האחרונות באזור הסיפוח בתשתית לביוב, מים וכבישים. השקעות אלו מיועדות לשיפור תנאי המחיה של תושבי אזור הסיפוח ובהעלאת כושרו כמוקד תיירותי.

המועצה בונה עתידה על תיירות ונופש משום שלענפים אלו יתרון רב באזור ההר הגבוה. תנאי האקלים הנוחים בקיץ, הנוף ורמת הנגישות הגבוהה של האזור לאתרים מעניינים באזור ירושלים ולמרכזי האוכלוסיה הארציים בדרום ובמרכז, הופכים ענף זה לכלכלי במיוחד; המועצה היתה בין הראשונות בישראל שהכינה תכנית בשנות ה-70 לפיתוח תיירות ונופש (הסוכנות היהודית לא"י, ללא תאריך).

כיום קיימות יוזמות אחדות לפיתוח תיירות באזור הסיפוח. למושב עמינדב תכנית ראשונית לפיתוח אתר קייט שישתרע על שטח של 40 דונם באזור יד קנדי, ויכלול 105 ביתני קייט, מרכז קייט ושרותי תיירות. במושב אורה הוצאה בשנת 88/89 תכנית קייט והבראה בהיקף של 80 דונם אשר תמוקם בשטח שמאחורי תחנת הדלק של היישוב. לקיבוץ צובה תכנית לפיתוח תיירותי בתל צובה, המעין והחקלאות העתיקה שבסביבתו. בבית זית קיימים זה מספר שנים שירותי נופש בצורת השכרת חדרים. כמו כן מתוכנן פרויקט תיירות בגבעת הזיתים. תכנית המתאר של המושב כוללת שטח של 80 דונם למלונאות.

במקביל לפיתוח יוזמות מקומיות, המועצה וחברת הפיתוח שלידה נמצאות בדיונים על פיתוח פרויקט נופש באגם בית זית. אתר זה יחודי ואין לו תחליף בשטח המועצה ובאזור מרחב ירושלים המערבית בכלל. שטח התכנית הוא כ-600 דונם והוא יכלול פיתוח אגם קבוע בגודל המאפשר פעילות נופש מים. כמו כן יפותחו מבנים להשכרת

חדרים ושירותי תיירות נוספים. שטח זה יהיה המרכזי בענף התיירות בחלק ההררי של המועצה. הוא ישלים וישרת נופשים מאתרי נופש מקומיים ביישובים הממוקמים בתוך או מחוץ לאזור המוצע לסיפוח.

במקביל לפיתוח תיירות, יוזמת המועצה פיתוח אזורי תעשייה ומלאכה. עיקר הפיתוח התעשייתי, לא יתקיים באזור המוצע לסיפוח, אלא בפרויקט משולב תיירותי ותעשייתי בעמק איילון ובאזור עדולם. פיתוח בין ישובי באזור מיועד לתיירות בלבד.

על מנת לענות על צרכים וביקוש עתידיים לשטחי מלאכה של תושבי האזור המחפשים מקומות עבודה מקומיים, מתכננת המועצה פרויקט "בנה תעשיתך" בו יתמקמו ענפי מלאכה. הפרויקט אשר עדיין לא מוקם, יאפשר מקור הכנסה נוסף לתושבי האזור, ימנע הצורך בנסיעות למרחקים ארוכים וישרת את הביקוש למלאכה באזור כפרי. זכות ההשתתפות בפרויקט תוגבל לבני היישובים. מיקומו יהיה מחוץ לגבול משבצת מחנה היישוב, על קרקע שאינה חקלאית, זאת על מנת לשמור על אופיו הכפרי של היישוב ועל אמצעי היצור החקלאיים שבו.

נזקים צפויים של הסיפוח לחקלאות ותיירות

את הנזקים מיוזמת עיריית ירושלים ניתן להעריך בשני טווחי זמן, הקצר והארוך. נזקים בטווח הקצר החלו ומורגשים כיום בשטח. העובדה שהמועצה משקיעה כיום חלק ממשאביה בהתגוננות במקום להמשיך בפיתוח ובהענקת שירותים, מהווה עדות של נזק בתקופה קשה זו. נזק נוסף החל מאז הזמנת עבודת התכנון ופרסום קיומה של הוועדה. נזק זה מתבטא ביצירת חוסר בטחון בין תושבי האזור המוצע לסיפוח באשר לעתידם. מצב זה יוצר תהליכים מנוגדים ושליליים באזור. במקום להמשיך ולטפח מטע, אשר על-פי תכנית הסיפוח שטחו מיועד לבנייה, מחליטים בעלי המטעים לטפח חלקות אחרות שאינן מיועדות לבנייה. מצב דומה קיים לגבי השקעות בתשתית לחקלאות ולתיירות.

במקביל לפגיעה בקיים, מתחיל תהליך של עצירת יוזמות לפרויקטים חדשים כדוגמת נטיעת מטעים. לפחות במקרה של פרויקט תיירותי אחד, דווח שעד שלא יתבהרו דברים ממאן היזם להשקיע אפילו אגורה נוספת. תהליכים אלו יובילו להתפתחות שלילית של מגמות הנוגדות את יעדי הפיתוח של האזור והיישובים. יוזמת הסיפוח יוצרת בין אחדים מהתושבים ציפיות כלכליות אישיות אשר לדעתנו הן ציפיות שווא לקצירת רווחים בעתיד מהקרקע אשר ברשותם. התהליך יוצר תחילתו של קרע בין חברי המושבים. בסיכום, השפעות בטווח הקצר של יוזמות הסיפוח מתבטאות בתהליך התפוררות זוחלת, עצירת יוזמות להתחדשות, ועידוד מגמות הנוגדות את התהליכים

החיוביים בהם שרה האזור לפני האיום על שלמותו.

נזקים של הסיפוח בטווח הארוך

שלב זה אשר יתחיל עם אישור הסיפוח יזמין לחצים לזרוז היישום של תכניות לעיורם של היישובים. דבר זה יגרום ללחצים להפיכת קרקע חקלאית לשטחי בנייה. יהיה זה נאיבי לחשוב שניתן באמצעות כלי התכנון הסטטוטרי להבטיח לאורך זמן את קיומם של שימושי חקלאות אלה חרף הסיפוח. אובדן הקרקע יתבטא באובדן אמצעי יצור עתידיים להרחבת בסיס הכנסתו של המתיישב בעתיד.

עיור השטחים והעלאת צפיפויות באזורים כפריים ובשטחים סמוכים תיצור לחצים של משתכנים חדשים ותביא לסילוקם של ענפי הלול, כוורות הדבורים, דירים של בעלי חיים, חממות פרחים ומטעים. שטחי ענפים אלו יהפכו לקרובים מדי לאזורי המגורים ופעילויות אורבניות אחרות. לפעילות חקלאית לא יהיה מקום במסגרת העירונית החדשה. השימושים החקלאיים יוגדרו כשימושים מטרידים. גם במקרה זה משאבים אשר מהווים מרכיבים קבועים בהכנסתו של המתיישב יאבדו בגלל הסיפוח.

במקביל לאובדן הקרקע והענפים, מכסות המים המיועדות לשטחים אלו תאבדנה. ישובים ללא קרקע לא יוכלו להשתמש במכסות אלו למטרות להן יועדו. בנוסף לאובדן הכנסה מייצור, המתיישבים יאבדו השקעות בתשתית יצור כמו לולים, מערכות השקיה, מבנים חקלאיים ואחרים. היכולת לממש השקעות אלו על ידי מכירתן כרכוש תהיה אפסית.

בתכנית הסיפוח יאבדו למועצה ולייישובים שטחים אשר היום מיועדים לפיתוח תיירות בהיקף של 1,992 דונם. אומנם בתכנית הסיפוח מיועדים כ-670 דונם לתיירות ולמלונאות, אולם ההכנסות מיוזמות אלו אשר בחלקן חופפות את תכניות היישובים כפי שהוצג לעיל בחלק א' של הדו"ח, תגענה לקופת עיריית ירושלים ולא למועצה ולייישובים. חלק מהיוזמות המשקיות של המועצה, כמו פרוייקט תיירות באגם בית זית, אמור ליצור הכנסות נוספות אשר מיועדות להשקעה לפיתוח תשתיות בחלקים אחרים של שטח המועצה, כמו בעדולם, בהם ההכנסה ממיסוי נמוכה מהשירותים הניתנים[1]. העברת האגם לשטח השיפוט של ירושלים יביא לאובדן הכנסה צפויה זו עבור האזורים החלשים יותר של מטה יהודה. צמצום הייצור החקלאי והתיירותי

---

1. יחסית, להכנסות אלו יש חשיבות רבה יותר מאשר חשיבותן המזערית לבסיס הפיננסי של עיריית ירושלים כפי שהיצגנו בחלק א' של הדו"ח.

יפגעו בהכנסה של המועצה אם בגלל העלאת עלויות יחסיות של ניהול ושירותים, או בגלל צמצום יכולתה לאזן את רמת השירותים הניתנים באזורים השונים. אזור הסיפוח מהווה מקור חשוב להכנסות המועצה ממסוי ואגרות וימשיך להיות כך בעתיד (כפי שתואר לעיל).

הנתונים המספריים המוצגים בלוח מס' 1 דלעיל, הובאו כאמצעי לתיעוד עובדות המתארות חלק מהאובדן הצפוי. ההיקפים של ההשפעות הצפויות מהספוח יכולים להתפרש כהפסד קטן לעומת פוטנציאל הפיתוח של הקרקע לשימושים עירוניים חלופיים. אולם יש לראות את האובדן של המשאבים רק כאחד מהביטויים של תהליך ההשתנות של היישובים כגוף חי והפיכתו למקום מחיה של זהות עירונית השונה בתכליתה מהכפר.

דמות הכפר המודרני בעתיד

חולשתם הרגעית של היישובים אשר על גורמיה עמדנו למעלה, אסור שתובן כרצון של המתיישבים להידמות למקום עירוני. היישובים ממשיכים לשמור על צורה האופינית לקהילה כפרית המתאימה עצמה להשפעות של גורמים חיצוניים בסביבתה. היישובים באזור הסיפוח עוברים שלבים ותמורות דומים ליישובים כפריים אחרים בארץ בדרכם לגיבוש מחדש של הכפר המודרני הישראלי. מבחינה משקית הם עברו ממצב של משק משפחתי מעורב למתמחה. ארגון מחדש של ענף הלול למבנה כלל מושבי של לולים מבוקרים והתמחות בפטמים, והופעת ניצנים של יוזמות בענפים מתמחים כמו כוורות, צמחי נוי, פרחים ותיירות, הם כולם תופעות חיוביות התואמות תהליך התפתחות של משק כפרי מודרני. השלמת הכנסה באמצעים פחות כפריים מאפשרת לכפר לעבור את שלבי הביניים. בכל מקרה, בגלל חוסר אמצעי היצור הנוספים, ימשיכו עבודות החוץ או ענפי המלאכה להיות חלק חשוב מכלכלת הקבע של הכפר המודרני בעתיד ובמיוחד באזורים הרריים דלי משאבים טבעיים. תוספת הכנסה בעיסוקים שלא מחקלאות מאפשרת לקיים גודל מינימלי של ישוב אשר יכול לשאת בעלויות פעילות חברתית ורמת שירותים מינימלית. טעות היא לפרש תהליכים אלה כמבטאים תהליכי עיור. הללו מבטאים שינוי שחל במבנה הכלכלי של הכפר הישראלי. הם הכרח כלכלי של חלק מהאוכלוסייה ביישוב על מנת להמשיך ולהאחז בקרקע, ולאפשר את המשך קיומו של היישוב כקהילה כפרית בעלת איכויות חיים מועדפות על חבריה והשונה מזו של העיר.

תכנית הסיפוח המוצעת שונה מסיפוחים חלקיים שנעשו באזור זה בעבר. במקרים קודמים נלקחו קרקעות ממושב אורה ועמינדב, דבר אשר השפיע על על בסיסם הכלכלי, אולם הם הצליחו להמשיך להתקיים על ידי חיזוקו או פיתוחו של ענף אחר. בסיפוחים קודמים המועצה פוצתה על ידי הרחבת שטחה בדרומה. פתרונות אלו אינם

דומים כלל ועיקר למוצע בתכנית הסיפוח הנוכחית. הרזרבות הקרקעיות שאינן חקלאיות מיועדות כיום לקליטת בנים ולשמירה על מבנה אוכלוסייה בן שלושה דורות. במקרים כמו בבית זית החלקות תוכננו גם לבתי נופש כפרי. 1-2 בתים נוספים לכל חלקה, יהוו את הבסיס לגיוונו והתאמתו של הבסיס המשקי של משפחת החקלאי עם הזדקנותה או התרחבותה. יוזמת ירושלים תשים קץ לחיים אלו.

תוצאות הסיפוח המוצע והשפעתן על היישובים אינן ניתנות לפיצוי כספי. אנו דנים כאן באובדן דרך חיים שנבחרה על ידי מרבית המתישבים לפני 40 שנה. התכנית המוצעת תמנע המשך קיומם של היישובים כישות כפרית פעילה ותהפוך אותם תוך זמן קצר לשכונות עירוניות עם כל המשתמע מכך לגורל האוכלוסייה החיה בהם כיום. הסיפוח המוצע הוא אובדן כולל ומוחלט של ישות, זהות, אמצעי יצור ובסיס הכנסה, ושל עבר ועתיד משותפים של המתיישבים.

פרק 8: השפעות צפויות על מערכת החינוך והתרבות

להרחבת גבולות ירושלים על פי התכנית המוצעת תהיה השפעה משמעותית ביותר על מערכת החינוך והתרבות של המועצה האזורית, ובמידה רבה תביא להתמוטטותה של המערכת העוברת בתקופה האחרונה שינויים ואירגון מחדש.

עיקר ההשפעה תתבטא בשיבוש חמור של ארגון ותכנון מערך בתי הספר האזוריים בשטח השיפוט של המועצה האזורית מטה יהודה, אשר הוחל בהפעלתו לאחרונה, והוא יופעל בשנת הלימודים הקרובה (תשנ"א). תהיה פגיעה משמעותית ביעדים אליהם חותרת המועצה האזורית במטרה לשפר את רמת השירותים הניתנת כיום וביטול האפשרויות להפעלת חלופות אחרות. בטווח הקצר תתבטא ההשפעה באובדן נכסים והשקעות שנעשו בהקמת ושיפוץ מבנים המשמשים את מוסדות החינוך והתרבות. אובדן זה יגרור בעקבותיו צורך במציאת חלופות של היערכות פיסית, ולפיכך ידרוש הקצאת משאבים גדולה להקמתן. נוסף לכך תהיה פגיעה ביכולת ההשפעה של האוכלוסייה שתסופח על קבלת החלטות במערכת החינוך. בטווח הארוך יהיה לסיפוח המוצע השפעה שלילית על יכולת הגיוון במערכת החינוך והאפשרויות שניתן יהיה להעמיד לרשות התלמידים. בטווח המידי הוא יביא לירידה ברמת התלמידים ורמת החינוך הנגזרת מכך. בטווח הארוך עלול הנזק שיגרם למערכת החינוך העל יסודי להיות בלתי הפיך והסיפוח המוצע יגרום לתהליך מואץ של התפוררות המערכת באזור ההר הגבוה במטה יהודה. מערכת ההשפעות והתוצאות הנובעות מהן מוצגת באיור מס' 1 בעמוד הבא.

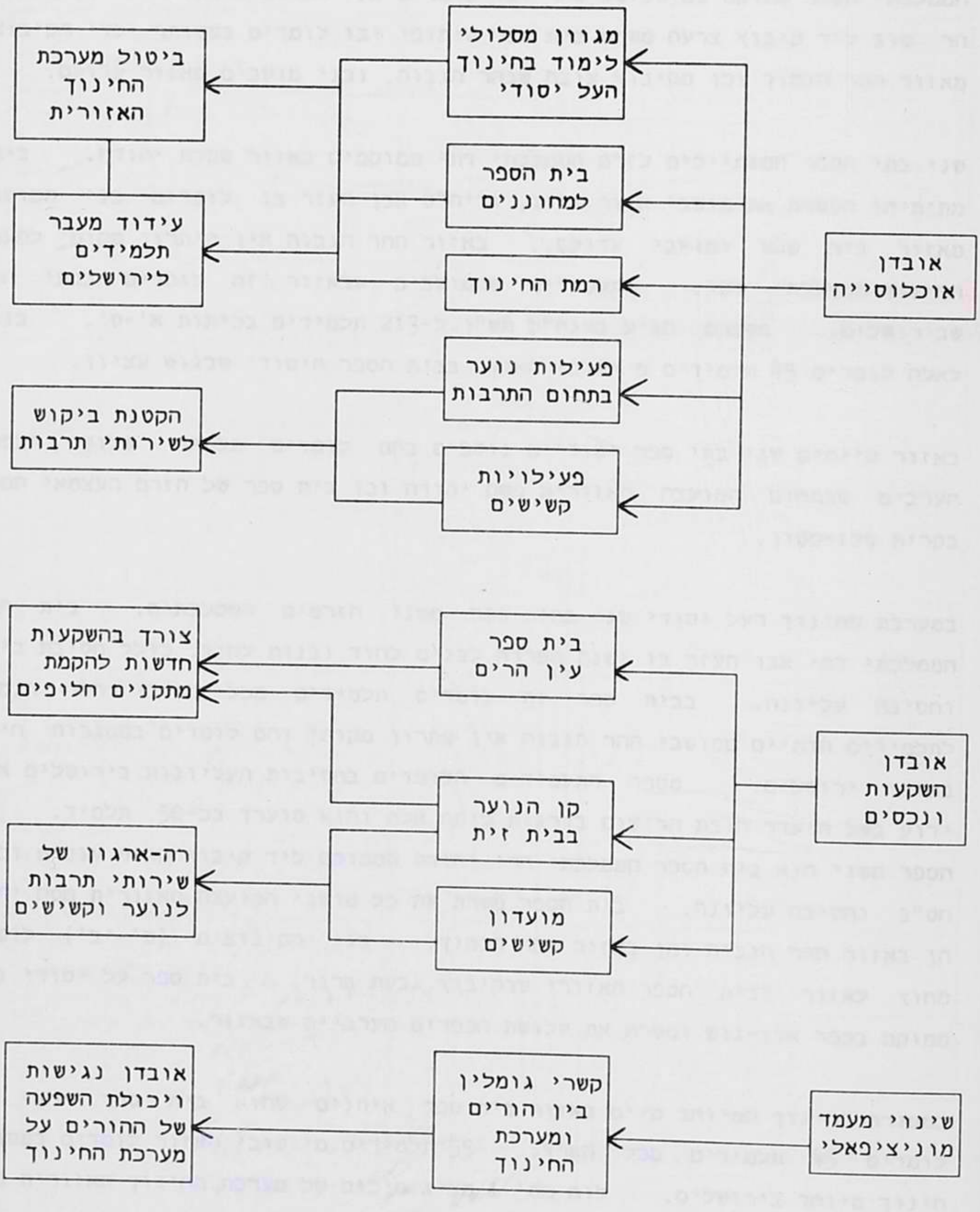
לפני שנדון בכל אחת מן ההשפעות הצפויות מיישום תכנית הרחבת הגבולות על מערכת החינוך בנפרד, נסקור את מערכת החינוך האזורית והשינויים שחלו בה לאחרונה כחלק מההתארגנות.

מערכת החינוך האזורית

תיאור המערכת הקיימת

מערכת החינוך האזורית הפועלת במועצה האזורית מטה יהודה, משקפת במידה רבה את המירקם החברתי הקיים וקשרי הגומלין בין שני החלקים הטבעיים של האזור וישוביו: ישובי הרי יהודה, המכונים על ידי התושבים כיישובי ההר הגבוה, ויישובי שפלת יהודה, המכונים על ידי התושבים כיישובי ההר הנמוך. במערכת החינוך האזורית למדו בשנת הלימודים תש"ן כ-4,850 תלמידים מיישובי המועצה האזורית. אלה למדו בתשעה בתי ספר יסודיים ושלושה בתי ספר על יסודיים מכל הזרמים החינוכיים כפי שנפרט להלן.

איור מס' 1: מערכת ההשפעות והתוצאות הנובעות מכך



באזור ההר הגבוה ממוקמים שני בתי ספר יסודיים מהזרם הממלכתי, בית ספר עין הרים המשרת את מושבי ההר הגבוה וביה"ס אלון שבקיבוץ מעלה החמישה בו לומדים בני הקיבוצים מאזור זה. באזור ההר הנמוך שני בתי ספר ממלכתיים: ביה"ס הממלכתי השחר ממוקם במושב טל שחר ובו לומדים בני המושבים מאזור גיזו, וביה"ס הר טוב ליד קיבוץ צרעה משמש בית ספר שיתופי ובו לומדים במשותף ילדי הקיבוצים מאזור ההר הנמוך וכן מקיבוץ צובה שבהר הגבוה, ובני מושבים מאזור עדולם.

שני בתי הספר המשתייכים לזרם הממלכתי דתי ממוקמים באזור שפלת יהודה. ביה"ס מתיתיהו המשרת את מושבי אזור גיזו, וביה"ס אבן העזר בו לומדים בני המושבים מאזור בית שמש ומושבי עדולם. באזור ההר הגבוה אין פיתרון מקומי למערכת החינוך הממלכתי דתי. התלמידים מהמושבים שבאזור זה לומדים בבתי הספר שבירושלים. מספרם הגיע בשנה"ל תש"ן ל-213 תלמידים בכיתות א'-ט'. בנוסף לאלה לומדים 45 תלמידים מיישובי האזור בבית הספר היסודי שבגוש עציון.

באזור קיימים שני בתי ספר יסודיים נוספים בהם לומדים תלמידי שלושת הכפרים הערבים שבתחום המועצה האזורית מטה יהודה וכן בית ספר של הזרם העצמאי המצוי בקרית טלז-סטון.

במערכת החינוך העל יסודי שני בתי ספר משני הזרמים הממלכתים. בית הספר הממלכתי דתי אבן העזר בו ישנה הפרדה לבנים לחוד ובנות לחוד, כולל חטיבת ביניים וחטיבה עליונה. בבית ספר זה לומדים תלמידים מכל מושבי ההר הנמוך. לתלמידים הדתיים ממושבי ההר הגבוה אין פתרון מקומי והם לומדים במסגרות חינוך באזור ירושלים. מספר התלמידים הלומדים בחטיבות העליונות בירושלים אינו ידוע בשל היעדר חובת הרישום בדרגות כיתה אלה והוא מוערך בכ-50 תלמיד. בית הספר השני הוא בית הספר הממלכתי הרי יהודה הממוקם ליד קיבוץ קרית ענבים וכולל חט"ב וחטיבה עליונה. בית הספר משרת את כל מושבי המועצה האזורית מטה יהודה הן באזור ההר הגבוה והן באזור ההר הנמוך. בני הקיבוצים (ט'-י"ב) לומדים מחוץ לאזור בבית הספר האזורי שבקיבוץ גבעת ברנר. בית ספר על יסודי נוסף ממוקם בכפר אבו-גוש ומשרת את שלושת הכפרים הערביים שבאזור.

במסגרת החינוך המיוחד קיים באזור בית ספר איתנים שהוא בית ספר ארצי ובו לומדים 45 תלמידים מכל הארץ. 55 תלמידים מיישובי האזור לומדים במסגרות חינוך מיוחד בירושלים. לוח מס' 1 מציג סיכום של מערכת החינוך האזורית כיום ומאפיניה.

לוח מס' 1: בתי הספר שבתחום המועצה האזורית מטה יהודה ומאפייניהם, תש"ן

בית הספר	מיקום	זרם החינוך	דרגות כיתה	מספר תלמידים	היישובים והאזור הגיאוגרפי המשורת
השחר	מושב טל שחר	ממלכתי	יסודי א'-ו'	171	מושבי ההר הנמוך באזור ג'זו
עין הרים	ממערב לבית זית	ממלכתי	יסודי א'-ו'	800	מושבי ההר הגבוה
אלון	מעלה החמישה	ממלכתי	יסודי א'-ח'	233	קיבוצי ההר הגבוה
מתיתיהו	מרכז ג'זו	ממלכתי דתי	יסודי א'-ו'	282	מושבי ההר הנמוך באזור ג'זו
אבן העזר	מרכז אבן העזר ליד מושב נחם	ממלכתי דתי	יסודי א'-ו'	388	מושבי ההר הנמוך באזור בית שמש ומושבי עדולם
			על יסודי ז'-י'ב'	280 בנים	
			על יסודי ז'-י'ב'	257 בנות	
הרי יהודה	ליד קיבוץ ק. ענבים	ממלכתי	על יסודי ז'-י'ב'	575	כל מושבי ההר הגבוה וההר הנמוך
טלז סטון	קרית טלז-סטון	העצמאי	יסודי א'-ח'	170 בנים	תלמידים חרדים המתגוררים בקרית טלז-סטון
				147 בנות	
אבו גוש	הכפר אבו-גוש	ממלכתי	יסודי א'-ו'	462	הכפר אבו גוש
אבו גוש	הכפר אבו-גוש	ממלכתי	על יסודי ז'-י'ב'	461	הכפרים אבו גוש, עין נקובה ועין ראפה
עין ראפה	הכפר עין ראפה	ממלכתי	יסודי א'-ו'	220	הכפר עין ראפה ועין נקובה

מקור: מחלקת החינוך של המועצה האזורית מטה יהודה.

התארגנות חדשה של מערכת החינוך באזור

על מנת לארגן בצורה יעילה יותר את מערכת החינוך באזור ולעודד את הישארות התלמידים בני האזור בפיקוח מערכת זו, יזמה המועצה האזורית שינויים ארגוניים במערך בתי הספר שמרביתם מתבטאים בשיפור מערכת החינוך העל יסודי כפי שיפורט להלן.

השינוי העיקרי יתבטא בביטול בית הספר הממלכתי העל יסודי הרי יהודה. מתקני בית הספר מיושנים ואינם עומדים בסטנדרטים הנדרשים כיום. בכוונת המועצה לבטל בית ספר זה ובמקומו להרחיב את בית הספר היסודי שבעין הרים לקרית חינוך שתקיף את כל דרגות הכיתות א' - יב'. בית הספר בעין הרים צמוד כיום לפנימיה החקלאית עין כרם שבמקום, ומטרת התכנית לשלבה במסגרת קרית החינוך שתוקם. בית הספר בעין הרים שכבר כיום הוא בית הספר היסודי הגדול ביותר במועצה האזורית, יהפוך לקרית חינוך בה ילמדו לפחות כ-1,500 תלמידים מכיתה א' ועד יב'. שילוב המוסדות בקרית חינוך אחת יצור יתרון לגודל אשר יאפשר לפתח מגוון גדול של מסלולי לימוד והתמחות.

קרית החינוך מיועדת לשרת את מושבי ההר הגבוה. תלמידים הלומדים כיום בביה"ס הרי יהודה ומתגוררים במושבי ההר הנמוך, יופנו לביה"ס בהר טוב המשותף לבני הקיבוצים ובני מושבים. בית הספר הכולל כיום א'-ו' כיתות יורחב עד ל-ח' כיתות. על פי התכנית מכיתה ט' ומעלה ילמדו תלמידים אלה בבית הספר האזורי שבקיבוץ גבעת ברנר, יחד עם כל בני הקיבוצים מהאזור. בנושא זה מתקיימים כיום מגעים וישנו כבר סיכום לקליטת בני מושבי עדולם בבית ספר זה.

הפעלת הרפורמה במערך בתי הספר מתוכננת להתחיל כבר בשנה"ל הקרובה שבה ילמדו תלמידי כיתות ז' שבבית הספר הרי יהודה בבית ספר עין הרים. בשנה האחרונה השקיעה המועצה האזורית בבנייתן של 12 חדרי כיתות חדשות בבית הספר היסודי וכן בשיפוצן של כיתות קיימות בקרית החינוך המיועדת. כמו כן מתוכננות השקעות נוספות אשר יכשירו את בית הספר לקליטת כיתות ח'-יב' משנה"ל תשנ"ב. הרפורמה המוצעת תואמת את ההמלצות אשר גובשו בתכנית האב לחינוך שהוכנה בשנת 1987 עבור המועצה האזורית. מיקומה של הפנימיה החקלאית ליד בית הספר היסודי בה כ-17 כיתות לימוד שאינן מאוכלסות במלואן, יאפשר בזמן קצר להתחיל במימוש הרפורמה הארגונית כלומר מעבר בית ספר התיכון לקמפוס זה ואיחודו עם הפנימיה שתהווה חלק ממנו. רעיון זה אושר על ידי האגף לחינוך התיישבותי שבמשרד החינוך.

השפעות צפויות מאובדן האוכלוסייה עקב הסיפוח

השפעות על מערכת החינוך

תכנית הרחבת הגבולות תגרום לאובדן אוכלוסיית תלמידים ולכך תהיה השפעה שלילית חזקה על מערכת החינוך. אנו מניחים שסיפוחם לירושלים של ארבעת היישובים: מוצא, בית זית, אורה ועמינדב יגרור הוצאתם של התלמידים המתגוררים ביישובים אלה ממערכת החינוך של המועצה האזורית, והעברתם למערכת החינוך בירושלים. לאובדן התלמידים יש משמעות משני היבטים: ההיבט הכמותי וההיבט האיכותי.

השפעות הנובעות מאובדן כמותי של אוכלוסיית התלמידים

בהיבט הכמותי, תיווצר ירידה משמעותית במספר התלמידים הלומדים כיום במערכת החינוך היסודי והעל יסודי באזור. עקב כך יתהווה צורך למציאת פתרון חלופי לתלמידים הנותרים. בית הספר היסודי א'-ו' עין הרים מאכלס כיום (שנה"ל תש"ן) 800 תלמידים בני מושבים מההר הגבוה. סיפוחם של ארבעת היישובים לירושלים כמוצע בתכנית הרחבת הגבולות, יביא באופן טבעי (אם לא ייעשה הסדר מיוחד כלשהו) להוצאתם של 207 תלמידים המתגוררים ביישובים אלה ובנוסף עליהם עוד 19 תלמידים המתגוררים בירושלים (רמת מוצא) ולומדים כיום בבית ספר זה הממוקם באזור המוצע לסיפוח. הסיפוח יביא אם כן לירידה של כ-28% בגודל אוכלוסיית התלמידים במערכת החינוך היסודית האזורית.

אובדן האוכלוסייה ישפיע באופן משמעותי יותר על החינוך העל יסודי. במערכת זו אשר כיום מבוססת על בית הספר הרי יהודה למדו בשנה"ל תש"ן 575 תלמידים מכל מושבי המועצה האזורית. המחסור במגוון מסלולי לימוד בבית ספר זה, היה הסיבה העיקרית לבריחת תלמידים ממערכת החינוך האזורית אל בתי הספר בירושלים. בתכנית האב לחינוך שהוכנה עבור המועצה האזורית ב-1987, נקבע כי הפיזור הגיאוגרפי הגדול של ישובי המועצה והפיצול האידאולוגי והארגוני, הקשו לאורך שנים על הצלחתן של פעולות שונות שנעשו במטרה להרחיב את המסגרות החינוכיות. עורכי התכנית קבעו שאחד מהחסרונות העיקריים של המערכת קשור במתכונת המפוצלת של בתי הספר אשר צימצמה לחלוטין את היכולת לספק מגוון של אופציות לימודיות שיענו על הנטיות והכישורים של התלמידים. דבר זה הביא ליציאה של תלמידים ובעיקר החזקים מבינהם אל בתי ספר בירושלים ובכך הונצחה חולשתה של המערכת המקומית. חברי הצוות ראו בהיקף אוכלוסיית התלמידים וריכוזם במערכות גדולות וריכוזיות, אמצעי מפתח לפיתוח מגוון מסלולים והתמחויות המהווים גורם אטרקטיבי הן לאוכלוסיית התלמידים והן למורים איכותיים. לדברי מחברי התכנית, הקמת

מרכזי חינוך גדולים הינו יעד באמצעותו ניתן יהיה לפרוץ את מגבלת ההיקף המספרי ולהתמודד עם בריחת האוכלוסייה אל מסגרות חוץ אזוריות בעלות עדיפות איכותית (גדור ואחרים, 1987). מתברר כי כיום כ-30% ממסימי חט"ב בבית הספר הרי יהודה אינם ממשיכים ללמוד במוסד זה, אלא פונים לחטיבות עליונות בבתי הספר בירושלים בגלל ההיצע הדל של מסלולי הלימוד. מספרם של אלה מוערך בכ-100 תלמידים.

המועצה האזורית כאמור נערכה לבצע שינויים ארגוניים במבנה בתי הספר ברוח ההמלצות של תכנית האב לחינוך. השינוי העיקרי במסגרת הרפורמה המוצעת הוא כאמור הרחבת בית הספר בעין הרים אשר יהפך לבית ספר מקיף התיישבותי וישמש את ילדי המועצה האזורית באזור ההר הגבוה. יעד נוסף הוא קליטת תלמידים מכל הארץ בבית ספר זה במגמות יחודיות אשר יוצעו בו. כיום בבית הספר הרי יהודה מתקיימים הלימודים במסגרת העיונית במסלולי לימודים רגילים בלבד. במסגרת המקצועית שלושה מסלולי לימוד: מטפלות וחונכות, ציור ואופנה, ומכונאות רכב. במסגרת התכנית המוצעת ינתן תגבור כבר בחט"ב במקצועות: מחשבים, אומנויות ולימודי סביבה, ואלה יהוו בסיס למסלולי התמחות בהמשך. בחטיבה העליונה יפתחו מגמות לימוד יחודיות במסגרת הלימודים העיוניים אשר יכללו: לימודי הסביבה וארץ ישראל, מדעי החיים והחקלאות, גרפיקה עיצובית, ציור ואופנה. במסגרת הלימודים המקצועית יוסיפו את מגמת המכניקה למגמות הקיימות היום. תכנית זו גובשה על ידי האגף לחינוך התיישבותי שבמשרד החינוך בתיאום עם ועדת החינוך של המועצה האזורית ואושרה על ידי הנהלת המועצה ועל ידי המליאה.

קרית החינוך תכלול בנוסף ל-800 תלמידי בית הספר היסודי כ-450 תלמידים בחינוך העל יסודי ממושבי ההר הגבוה אשר למדו עד כה בבית ספר הרי יהודה (120 מתלמידי בית הספר המתגוררים במושבי ההר הנמוך יעברו ללמוד בבית הספר השיתופי בצרעה). אליהם יצטרפו כ-200 תלמידי הפנימיה החקלאית שבמקום. הממונים על מערכת החינוך מקווים כי על ידי הגדלת היצע מגוון מסלולי הלימוד כמתוכנן, ניתן יהיה גם למנוע את התופעה של בריחת התלמידים מסיימי חט"ב ולצמצמה עד למינימום וכן לקלוט תלמידים מבחוץ אשר יגלו ענין במסלולים היחודיים שינתנו במסגרת זו. המערכת העל יסודית בקמפוס המתוכנן תימנה לפחות כ-650 תלמידים בנוסף ל-800 התלמידים שבחינוך היסודי. ניצול ההזדמנויות שתיוצרנה כתוצאה מארגון מערכת החינוך יביא לשיפור משמעותי בשירותי החינוך האזוריים, להעשרת המערכת וישפיע באופן חיובי על רמת החינוך.

אובדן האוכלוסייה הצפוי מתכנית הרחבת הגבולות יפגע קשות בתכנון המוצע. מבין 450 התלמידים שבמערכת העל יסודית המתגוררים במושבי ההר הגבוה, 102 תלמידים מתגוררים בארבעה היישובים המוצעים לסיפוח. נוסף על כך סיפוח פיסי של בית הספר החקלאי בעין כרם כמוצע בתכנית הרחבת הגבולות, יביא להקטנה נוספת של מספר

התלמידים מאחר שגם התלמידים הלומדים כיום בפנימיה החקלאית ואשר תוכנן לצרפם לקרית החינוך (ראה לעיל), לא ישתייכו עוד למועצה האזורית. לפיכך, מספר התלמידים שייותרו במערכת החינוך העל יסודי בעקבות הסיפוח יהיה כ-350 תלמיד בלבד שהם כ-60% ממספר התלמידים הלומד כיום בבית הספר בהרי יהודה וכמחצית ממספר התלמידים המתוכנן ללמוד בקמפוס המוצע.

לאובדן שיעור כה גבוה מאוכלוסיית השירות תהיה השפעה מכרעת על הרפורמה המוצעת במערכת החינוך האזורי. היא תביא לירידת סף הכניסה לפתיחתן של כל המגמות הייחודיות שתוכננו. אובדן האוכלוסייה יגרור הרס תכנית העשרה אשר יזמה המועצה האזורית ובפועל לביטול הרעיון של הקמת מערכת אזורית גדולה מגובשת ומגוונת. אובדן האוכלוסייה יביא לעידוד המגמה של בריחת תלמידים לבתי הספר בירושלים, בגלל אי יכולת מערכת החינוך האזורית לספק את מגוון המסלולים המבוקש. אובדן האוכלוסייה יביא להמשך הפיצול של מוסדות חינוך קטנים שאינם מאפשרים מתן מגוון של אופציות לימודיות ובכך ינציח את חולשתה של המערכת. התוצאה הבלתי נמנעת היא הרס מערכת החינוך באזור ההר הגבוה בניגוד לרצונם של חלק גדול מבני המקום הפועלים רבות בהתנדבות על מנת לסייע בעיצובה של מערכת מגוונת שתענה על הצרכים הקיימים ותביא לשיפור רמת החינוך.

השפעות על איכות מערכת החינוך באזור

עד כאן סקרנו את ההשפעה שתהיה לאובדן האוכלוסייה בהיבט הכמותי. לא פחות חשוב הוא ההיבט האיכותי, כלומר, ההשפעה הצפויה על רמת החינוך האזורית כתוצאה מאובדן האוכלוסייה. ההיבט האיכותי בא לידי ביטוי בהבדלי הרמה הקיימים בין היישובים שבאזור הסיפוח לבין שאר היישובים. לחלוקה הגיאוגרפית של שטח המועצה לשני חלקים - ההר הגבוה ושפלת יהודה - יש משמעות לא רק במובן הגיאורפי והטופוגרפי, אלא גם, ובאופן בולט ביותר, ברמה הסוציו-כלכלית של האוכלוסייה. אזור ההר הגבוה כולל ישובים מבוססים יותר מבחינה כלכלית ובהם מצויה האוכלוסייה החזקה של המועצה האזורית בהשוואה לאזור שפלת יהודה. בין יישובי ההר הגבוה בולטים ארבעת היישובים המוצעים לסיפוח.

עורכי תכנית האב לחינוך מדגישים את חשיבותה של הרמה החברתית-כלכלית של המשפחה כקשר ישיר לרמת החינוך של הילדים. לדבריהם רמה גבוהה יותר משפיעה לחיוב על המוטיבציה והמוכנות של הילדים ועל רמת השגיהם במסגרות הלימודיות. כמקור לנתונים אשר באמצעותם אפשר לאפיין את הרמה החברתית-כלכלית של האוכלוסייה השתמשנו בנתוני המפקד החקלאי משנת תשמ"ג. הנתונים שהתפרסמו במפקד זה לא כללו את הקיבוצים ואת היישובים הקהילתיים וכן לא כללו שלושה מהמושבים באזור: ההר הגבוה בולטים ארבעת היישובים המוצעים לסיפוח.

שורש, שואבה וטל שחר. יחד עם זאת ראינו לנכון להציג נתונים נבחרים הכוללים מדדים של רמת השכלה ושל התפלגות המועסקים מחוץ למשק לפי משלח יד. אנו מניחים שלמרות שחלפו שבע שנים מאז המפקד, לא חלו שינויים משמעותיים במשתנים אלה באוכלוסייה וניתן באמצעותם להציג תמונה כללית אשר תצביע על הבדלי הרמות שבין המושבים המיועדים לסיפוח ושאר מושבי האזור. הנתונים מיצגים רק את המושבים אך זו קבוצת האוכלוסייה העיקרית שבתחום השיפוט של מטה יהודה (69% מכלל האוכלוסייה היהודית ב-1989). נוסף לכך יש בכך התאמה לנושא הנדון, משום שבית הספר בהרי יהודה וקרית החינוך בעין הרים משרתים בעיקר את בני המושבים. בלוח מס' 2 מוצגת התפלגות האוכלוסייה לפי משלח היד. אנו בחרנו להציג את שלושת קבוצות משלח היד (מבין תשע הקבוצות) המצויות בחלק הראשון של סיווג המקצועות על פי הגדרת הל.מ.ס, כאינדיקציה לרמה החברתית-כלכלית של האוכלוסייה.

מנתוני הלוח ניתן לראות כי שיעור המועסקים במקצועות הצוארון הלבן הגבוה (שלושת סוגי משלח היד המוצגים בלוח) בשלושת המושבים שיסופחו, הוא כפול מהשיעור המקביל בשאר מושבי האזור. במיוחד בולט הפער במקצועות האקדמים ומנהלים. הבדלים אלה מצביעים על כך שהאוכלוסייה במושבים אלה היא "האוכלוסייה החזקה" של מושבי מטה יהודה וללא ספק ניתוקם משאר האזור ישפיע באופן שלילי על המערכת החברתית שתיותר ככלל ועל מערכת החינוך בפרט.

לוח מס' 2: התפלגות המועסקים מחוץ למשק לפי משלח יד ואזור גיאוגרפי, תשמ"ג

משלח היד	שלושת המושבים שבאזור הסיפוח		שאר מושבי מטה יהודה	
	מספר	אחוז	מספר	אחוז
סה"כ מועסקים	424	100.0	2,948	100.0
מקצועות אקדמים	25	5.9	48	1.6
בעלי מקצועות חופשים	78	18.4	320	10.9
מנהלים	33	7.8	92	3.1
סה"כ מקצועות אלה	136	32.1	460	15.6

מקור: המפקד החקלאי דמוגרפי תשמ"ג.

בלוח מס' 3 מוצגים נתונים מקבילים לגבי רמת ההשכלה של האוכלוסייה במושבי מטה יהודה אשר גם הם מצביעים על הפער החברתי בין המושבים המיועדים לסיפוח ושאר מושבי האזור.

נתוני הלוח מצביעים על כך שרמת ההשכלה של תושבי המושבים שיסופחו גבוהה בכל שלושת הממדים שהוצגו, מהרמה המקבילה בשאר מושבי המועצה האזורית. נתון זה אף הוא מחזק את הממצא שהוצאתם של מושבים אלה מהמועצה האזורית משמעותה הוצאת האוכלוסייה החזקה ולכך תהיה השפעה שלילית על האוכלוסייה שתיותר ובמיוחד על מערכת החינוך.

לוח מס' 3: <u>התפלגות האוכלוסייה בגיל 15+ לפי רמת השכלה ואזור גיאוגרפי, תשמ"ג</u>

האזור / רמת השכלה	שלושת המושבים שבאזור הסיפוח		שאר מושבי מטה יהודה	
	מספר	אחוז	מספר	אחוז
סה"כ בני 15+	853	100.0	7,526	100.0
בעלי תעודת בגרות	280	32.8	1,806	24.0
על תיכונית ללא תעודה	60	7.0	286	3.8
על תיכונית עם תעודה	84	9.8	191	2.5

מקור: המפקד החקלאי תשמ"ג.

אנו סבורים שלתלמידים המתגוררים במושבים שיסופחו תרומה חשובה ביותר לאינטגרציה של מערכת החינוך שבאזור. תרומה זו באה בעיקר לידי ביטוי במשקלם האיכותי הגבוה מעבר למשקלם הכמותי. כאינדיקציה למידת החשיבות של המרכיב האיכותי של תלמידים אלה, ישמשו הנתונים אודות מספר התלמידים הניגשים לבחינות הבגרות ומספר העוברים בחינות אלה בבית ספר הרי יהודה. בדקנו נתונים אלה בהשוואה בין כלל תלמידי בית הספר (במחזור 'ב') ותלמידים המתגוררים ביישובים שיסופחו. הבדיקה נעשתה לשלוש השנים האחרונות לגביהן ישנם נתונים: תשמ"ז, תשמ"ח ותשמ"ט. בהיבט הכמותי הרי שבשלוש השנים הללו למדו במחזור 'ב' 227 תלמידים מתוכם 48 היו בני ארבעת היישובים שיסופחו (כולל מוצא). משקלם הכמותי של תלמידים אלה מכלל תלמידי בית הספר הגיע ל-21%. בהשוואה לכך, שיעור התלמידים שניגשו לבחינות הבגרות שהם תושבי ארבעת היישובים מכלל התלמידים שניגשו לבחינות הבגרות עמד על 29%, ושיעור העוברים בחינות אלה הגיע עד כדי 35% בהתאם. יחס זה מצביע ללא ספק על המשקל הייחודי שיש לתלמידים מארבעת היישובים שיסופחו בתרומתם האיכותית למערכת החינוך העל יסודית שבאזור מעבר למשקלם הכמותי באוכלוסייה.

על הפערים האיכותיים שבין קבוצת תלמידים אלה ושאר התלמידים במחזורי השנים שנבדקו מלמדים הנתונים שבלוח מס' 4. הנתונים מדגישים למעשה את תרומתם

החיובית וחשיבותם של תלמידים אלה למערכת החינוך העל יסודית באזור.

ניתוקם של ישובים אלה מהמערכת האזורית תהווה פגיעה בהיקף שאינו עומד ביחס להיקף הכמותי בלבד של האוכלוסייה. המערכת האזורית תישאר ללא החלק החזק שבה. שילובם של התלמידים החזקים, שהם בני ארבעת היישובים שיסופחו, במערכת האזורית תרמה לאינטגרציה חיובית ולהעלאת רמת החינוך. הוצאתם תקשה על החלק הנותר להתמודד לבדו ויש להניח כי רמת החינוך תיפגע. הפגיעה האיכותית בנוסף לביטול האפשרויות של מתן אופציות לימודיות מגוונות בגלל ההיבט הכמותי, יביאו לעידוד בריחת אוכלוסייה למערכות לימוד בירושלים ולהרס מערכת החינוך האזורית.

לוח מס' 4: שיעורי תלמידים שנגשו לבחינות הבגרות והעוברים את הבחינות במחזורי השנים תשמ"ז-תשמ"ט, ביה"ס הרי יהודה

	תלמידי ארבעת היישובים המוצעים לסיפוח	תלמידי שאר היישובים בבית הספר
סה"כ מספר התלמידים במחזור	48	179
שיעור הניגשים לבחינות הבגרות מכלל התלמידים במחזור	100%	65%
שיעור העוברים את הבחינות מכלל תלמידי המחזור	58%	29%
שיעור העוברים את הבחינות מכלל התלמידים שנגשו לבחינות	58%	44%

מקור: ביה"ס הרי יהודה.

מוסד נוסף העלול להיות מושפע מאובדן האוכלוסייה הוא בית הספר למחוננים. בית הספר למחוננים מרחבים אשר פעל בבית שמש הועבר להרי יהודה משנת הלימודים הבאה. בית ספר זה משרת את ילדי המועצה האזורית מטה יהודה, מבשרת ציון ובית שמש. בבית הספר זה ילמדו 120 ילדים אשר ישולבו בשמונה קבוצות עבודה. מספר התלמידים שהם תושבי המועצה האזורית יגיע לכ-40 תלמיד, מהם כ-10 תלמידים שייכים לארבעת היישובים שיסופחו. תכנית הסיפוח תביא לאובדן רבע ממספר תלמידי החינוך המיוחד של המועצה האזורית מטה יהודה. הלימוד בביה"ס הוא בקבוצות של עד 15 תלמידים ועל כן אובדן האוכלוסייה עלול להקטין את מספר קבוצות העבודה המתוכננות. הנתון אף הוא מהווה אינדיקציה לרמה של האוכלוסיה ביישובים אלו ומדגיש את המשמעות שתהיה לאובדן היישובים על המערכות החברתיות בכלל ומערכת החינוך בפרט של המועצה האזורית מטה יהודה.

לאובדן זה יכולה להיות גם משמעות כלכלית. הורי התלמידים משתתפים בהוצאות

אחזקת ילדיהם בבית הספר בשיעור שהגיע בשנת הלימודים תש"ן לכ-400 ש"ח לתלמיד. הקטנת מספר התלמידים יכולה לפגוע בהכנסות הצפויות מהשתתפות ההורים ועל כן לעלייה בשיעור ההשתתפות מהחלק שנותר, ולא תביא לחיסכון משמעותי בהוצאות.

השפעות על מערכת התרבות

לאובדן האוכלוסייה תהיה השפעה גם על מערכת שירותי התרבות האזורית. מערכת זו נישענת במידה רבה על אוכלוסיית ההר הגבוה כשבינהם בולטים מאוד תושבי ארבעת היישובים שיסופחו. הצריכה הגבוהה של שירותי התרבות על ידי תושבים אלו באה לידי ביטוי בפעילות האינטנסיבית המתקיימת בקן הנוער התנועתי שבבית זית.

<u>פעילות לנוער:</u>

קן הנוער מאגד בתוכו כ-180 ילדים בפעילויות מגוונות ומשרת את ילדי המושבים בית זית, מוצא, שורש, שואבה, בית נקופה, נטף ונווה אילן. הסיפוח המוצע יביא להקטנת אוכלוסיית השירות בצורה דרסטית. כ-40 ילד המשתתפים כיום בפעילויות השונות שבקן התנועתי מתגוררים במושבים שיותרו באזור לאחר הסיפוח. אוכלוסייה זו קטנה בגודלה וספק רב אם ניתן יהיה לקיים פעילויות ברמה ובמגוון שניתן היום. חלופה אחרת היא שילובם של בני נוער אלה בקן התנועתי הפועל במרכז גיזו שבשפלת יהודה ואשר בשל ריחוקו מקטין עוד יותר את הסיכוי להענות לחלופה זו.

<u>פעילות למבוגרים:</u>

בקן הנוער שבבית זית מתקיימים גם פעילויות למבוגרים במועדים מסוימים במשך השנה הכוללים חגיגות מרכזיות, טיולים וכו', בהם משתתפים מבוגרים מיישובי הסביבה. הסיפוח יביא כליה גם על פעילות זו לגבי התושבים מהמושבים שיותרו באזור לאחר הסיפוח. השפעה שלילית תהיה גם על תושבי המושבים שיסופחו. כיום הפעילויות מאורגנות על בסיס מסגרת חברתית של התושבים באוירה כפרית המיוחדת למגזר הכפרי בארץ. סיפוחם של היישובים לירושלים והפיכתם לשכונות עירוניות, תבטל לכידות זו, הם יטמעו בעיר ופעילות זו תעלם. חומרתה של הפגיעה נובעת גם ממשקלם הכמותי היחסי של תושבי ארבעת היישובים המשתתפים בפעילויות אלו. יתרה מזאת, תושבים אלו הם המובילים בהתפתחות מגוון שירותי התרבות. בלעדיהם לא תיווצר "המסה הקריטית" הדרושה להמשך פעילויות התרבות והבידור אשר נבנו בעמל רב באזור והעבודה הרבה שהושקעה תרד לטמיון.

<u>פעילות לקשישים:</u>

פעילות תרבותית אחרת העלולה להיפגע היא פעילותם של הקשישים. בבית זית מתקיימת פעילות לקשישים במסגרת מועדון קשישים בו מאורגנים 35 קשישים.

המשתתפים בפעילות מגיעים מבית זית, מוצא וכן מקיבוצי הסביבה, כולל רמת רחל, מעלה החמישה וקרית ענבים. סיפוח בית זית ומוצא לירושלים תפגע בפעילות זו, משום שהאוכלוסייה שתיוותר באזור תכלול רק 13 קשישים (על פי המשתתפים כיום), והיא קטנה מכדי לקיים סף כניסה לשירות מסוג זה.

השפעות הצפויות מאובדן השקעות ונכסים במערכת החינוך

את ההשפעות הצפויות מאובדן נכסים והשקעות ניתן לחלק לשני סוגים: הסוג האחד הם ההשקעות שנעשו בשנים האחרונות במוסדות הקשורים במערכת החינוך אשר מצויים באזור שיסופח לעיריית ירושלים, ולפיכך מבחינתה של המועצה האזורית ירדו לטמיון. הסוג השני קשור לאובדן נכסים כתוצאה מסיפוח שטחים עליהם מצויים מוסדות ומתקנים והצורך בבנייתם של מוסדות חלופיים.

מבחינת מערכת החינוך, ההפסד הישיר המידי שהשלכותיו יבואו לידי ביטוי הן בטווח הקצר והן בטווח הארוך קשור לאובדן מתקני בית ספר עין הרים הממוקם באזור המוצע לסיפוח. האובדן הפיסי של מתקני בית הספר מבטלים למעשה את רעיון הארגון מחדש של מערכת החינוך האזורית. בשנתיים האחרונות השקיעה המועצה האזורית בסיוע משרד החינוך והתרבות בהקמתם של 12 כיתות חדשות ומקלט דו תכליתי אשר ישרתו את בית הספר היסודי בסכום כולל של 2.5 מליון ש"ח. בנוסף שופצו 6 כיתות באגף הקיים של הפנימיה החקלאית בסכום כולל של 300 אלף ש"ח, על מנת לקלוט את התלמידים אשר יעברו כבר בשנת הלימודים הקרובה לכאן מבית ספר הרי יהודה (כיתות ז'). בימים אלו, (אוגוסט 1990), יצאה המועצה האזורית במכרז לפיתוח חניון, גישה לחניון וסככת המתנה שישמשו את האוטובוסים המביאים את התלמידים במערכת ההסעות שמפעילה המועצה האזורית. הסכום הכולל לביצוע הפרוייקט הוא 800 אלף ש"ח.

אובדן המתקנים יביא לצורך במציאת מתקנים חלופיים. במסגרת הרפורמה הארגונית נבחר בית ספר עין הרים לשמש מרכז אזורי ליישובי ההר הגבוה משלוש סיבות עיקריות: האחת, מיקומו הגיאוגרפי במרכז האזור הופך אותו למועמד טבעי למטרה זו ויקל על תכנון מערך ההסעות הנדרש במערכת חינוך אזורית הפרוסה על אזור גיאוגרפי גדול. השנייה, קיומה של תשתית מתקנים המשמשת כיום את הפנימיה החקלאית ואינה מנוצלת במלואה, תאפשר חיסכון כספי. תשתית זו עשויה לספק בשלב הראשון פתרונות איכלוס לתלמידים אשר יעברו לבית ספר זה ולאפשר שהות זמן על מנת לפתח ולהרחיב את המתקנים הקיימים בהתאם לתכנית אב מקיפה. הסיבה השלישית והחשובה מכולם היא האפשרות הפיסית להרחבה בעתיד הקיימת באתר זה.

עם העברתו של האתר על מתקניו לתחום שיפוטה של עיריית ירושלים, יאבד למועצה נכס שאין לו כיום תחליף באיכות דומה באזור ההר הגבוה. כדי לספק שירותי חינוך לאוכלוסייה שתיוותר לאחר הסיפוח, המועצה תצטרך למצוא פתרון למאות התלמידים הלומדים כיום בבית ספר עין הרים. מדובר ב-574 תלמידי החינוך היסודי המתגוררים במושבים שלא כלולים באזור הסיפוח ולומדים כיום בבית ספר זה. החלופה הנדרשת עבורם הוא בית ספר יסודי בן 18 כיתות הכולל 3 כיתות בכל דרגת כיתה ושיש לפותרה בטווח הקצר והמיידי. בית הספר התיכון שבהרי יהודה אינו יכול לשמש יעד חלופי להקמתה של קרית חינוך במקום אתר עין הרים, משום שאינו עונה על הקריטריונים אשר צויינו דלעיל ועל כן נבחר אתר עין הרים על פניו. מתקני בית הספר הרי יהודה מיושנים ואין בהם מקום לקליטת תוספת תלמידים, מיקומו הגיאוגרפי הוא בצפון האזור ועל כן אינו נגיש ונוח, אך יותר מכל, האתר מוגבל בשיטחו ואינו מאפשר הרחבה והגדלה. בטווח הארוך, אם יהיה בכוונת המועצה האזורית להקים קמפוס חינוכי מקיף חלופי לזה אשר הוחל בביצועו באתר עין הרים, יהיה עליה למצוא אתר חדש אשר יצטרך להיות מוכשר מלכתחילה ולהיבנות מן היסוד. קמפוס כזה יצטרך לכלול מקום ל-574 תלמידי בית הספר היסודי ול-350 תלמידי החינוך העל יסודי. אומדן התקציב שידרש למימון ההשקעה בחלופה זו הוא 13-15 מליון ש"ח[1].

כמובן, ניתן גם להציע שתלמידי המושבים באזור ההר הגבוה יישארו ללמוד בבית ספר עין הרים גם לאחר שזה ישתייך למערכת החינוך של ירושלים. מגמה זו מבטלת את אחד התפקידים החשובים ביותר של רשות מקומית, קרי אספקת שירותי חינוך לתושבים אשר בחרו במנהיגות המקומית והשפעתם בבחירה זו אמורה לשקף את מידת שביעות רצונם מן השירותים שהם מקבלים. ספק אם תושבי האיזור, הגרים בו מתוך רצון, יסכימו לפתרון כזה. הליכה לפתרון זה למעשה תרוקן מתוכן את תפקידה של מחלקת החינוך של המועצה האזורית. במיוחד לאור חשיבותו של אזור ההר הגבוה במרקם החברתי האזורי כפי ששצויין לעיל. נוסף לכך לא ברור עד כמה יהיה מקובל הפתרון על עיריית ירושלים שכן דובריה בהצעת הסיפוח הם שהעלו טענות נגד תושבי האזור השולחים את בניהם ללמוד במערכות הלימוד בירושלים. לפי גירסה זו, מטיל הדבר עומס כספי על עיריית ירושלים. בנקודה זו מן הראוי להבהיר כי המועצה האזורית משלמת לעיריית ירושלים אגרת חינוך שנתית עבור כל תלמיד המתגורר בישובי המועצה. אגרה זו הגיעה בשנה שחלפה ל- 212 ש"ח עבור תלמיד בחינוך היסודי, 319 ש"ח בחט"ב, 425 ש"ח בחטיבה העליונה ו-1,570 - 3,198 ש"ח בחינוך המיוחד על פי הרמה.

---

1. על פי תחשיב שנעשה עלידי מר ישראל אכסלרויד, גזבר המועצה ומר מאיר ויזל סגן ראש המועצה, המופקד על תיק הפיתוח, אוגוסט 1990.

בתחום שירותי התרבות אין למועצה האזורית מתקנים ומוסדות כלל אזוריים. כל מושב או קיבוץ מקימים בתחומם את בתי התרבות המשרתים את התושבים המקומיים. יחד עם זאת כפי שציין, הקן התנועתי הפועל בבית זית משרת לא רק את תושבי המושב אלא אוכלוסיית צרכנים גדולה מכל האזור. כנ"ל לגבי מועדון הקשישים הפועל במקום. סיפוח בית זית לירושלים יותיר את הצרכנים הללו ללא מקום פיסי לביצוע פעילויות התרבות.

השפעות הצפויות משינוי מעמד מוניציפאלי

לשינוי המעמד המוניציפאלי של המושבים שבאזור הסיפוח ולהפיכתם לשכונות עירוניות תהיה השפעה על קשרי הגומלין ויכולת ההשפעה של ההורים בקביעת תכנית הלימודים של ילדיהם. המערכת האזורית מאורגנת כך שכל מושב מתפקד כרשות חינוך המאצילה מסמכותה למועצה האזורית. למועצה יש ועדות חינוך המחולקת לתת-ועדות העוסקות בתכנון המערכת. בועדות אלה חברים תושבי המושבים ולאו דווקא נבחרי ציבור. מבנה זה מבטיח פתיחות גבוהה של המערכת לתושבים. ועדי ההורים משתתפים באופן קבוע בתכנון תכנית הלימודים בבית הספר בעין הרים. ועד ההורים יחד עם המפקח בוחנים את מערכת הלימודים לאורך כל שנת הלימודים. סיפוחם של המושבים והפיכתם לשכונות עירוניות תבטל את המעמד המיוחד ממנו הם נהנים כיום ויקטין את נגישותם למערכת ויכולתם להשפיע עליה ולכוון אותה בהתאם למערכת ההעדפות שלהם.

סיכום

הנתונים שהיצגנו לעיל, מצביעים על הנזקים העלולים להיגרם למערכת החינוך והתרבות של מטה יהודה באזור ההר הגבוה ככתוצאה מסיפוח ארבעת היישובים לירושלים. הנזק יבוא לידי ביטוי בחמישה מישורים:

1. שיבוש המערך האירגוני של שירותי החינוך באזור.

2. הפחתת אוכלוסיית השירות מתחת לסף המאפשר העשרה של מסלולי הלימוד.

3. פגיעה איכותית שתתבטא בניתוק האוכלוסייה החזקה מהמערכת הקיימת ותביא לירידה ברמת החינוך באזור.

4. פגיעה במבנה פעילויות התרבות והקטנת אוכלוסיית המשתתפים מתחת למינימום המאפשר מתן שירות יעיל.

5. אובדן נכסים והשקעות שנעשו בשנתיים האחרונות במערכת.

פרק 9: השפעות חברתיות על ישובים וקהילות

בטיעוניה בכתב ובעל פה מציגה עיריית ירושלים את ענין היישובים המיועדים לסיפוח כאילו מדובר ביישובים שעברו תהליכי עיור מובהקים, ושקיומם הנפרד אינו אלא בבחינת מותרות. בדיקתנו העלתה שהמצב לאשורו הוא הפוך: שלושה המושבים המיועדים לסיפוח נמנים דווקא עם המושבים הפעילים יותר מהממוצע בישראל, אם כי בדרגות שונות שנפרט להלן. לשלושה אלה ולמוצא זהות קהילתית והסטורית מובהקת, וביניהם מיוצגים ערכים קהילתיים-חברתיים ייחודיים. אחת ההשפעות החריפות ביותר והבלתי הפיכות שיביא הסיפוח לטווח הקצר והארוך הוא הרס צפוי של ארבע קהילות חיות. גם מנושא זה מתעלמת הצעת עיריית ירושלים ולא ייחסה לו משקל כלל.

בנוסף להשפעות המיידיות והישירות על ארבעת היישובים המיועדים לסיפוח, ניתן לשער שיהיו גם השפעות חברתיות בטווח הארוך על היישובים שיהיו סמוכים לגבול החדש.

השפעות חברתיות על היישובים המיועדים לסיפוח

מושב אורה

מושב אורה הוא היישוב הסמוך ביותר לירושלים מבין ארבעת היישובים המיועדים לסיפוח. עליו התמקדו טיעוני עיריית ירושלים כאילו מתרחשים תהליכי עיור מואצים באזור המיועד לסיפוח, והועלה הנימוק שאין הבדל רב בינו לבין קרית יובל הגובלת. למרבה האירוניה, דווקא אורה הוא מושב בעל לכידות וחסינות פנימית חברתית וכלכלית שהם בין החזקים בארץ. לפיכך נרחיב את הדיבור על אורה.

כדי לברר את מיקומם היחסי של שלושה המושבים בין קשת המושבים בישראל, ערכנו סבב ראיונות קצר עם מספר מצומצם של אנשי מקצוע ונבחרי ציבור הבקיאים במתרחש במגזר המושבים בישראל. אורה דורגה ברבעון העליון, ואולי אף בעשירון העליון, של מושבים בעלי חוסן פנימי איתן. נדגיש שחוסן פנימי זה ראוי למשקל יתר כאשר זוכרים שאורה הוא מושב הגובל באופן פיסי בירושלים וחלק מכלכלתו בנוי על יחסי גומלין עם תושבי ירושלים. ולמרות זאת, שמר היישוב וממשיך לשמור על מסגרתו החברתית-שיתופית בקפדנות רבה, במשך 40 שנה. אם יוסר איום הסיפוח, ניתן לצפות בוודאות רבה שאורה תמשיך לפעול כמושב וכקהילה עוד שנים רבות.

בשלושה דברים זוכה אורה לאפיון כמושב בעל חוסן פנימי רב: בקהילתה, באגודתה, ובכלכלתה.

בקהילתה, בולטת אורה בהיותה חברה מלוכדת ומופנמת השומרת על המשכיות וסגירות מזה 40 שנה, כבר דור שני ושלישי. באורה מתגוררות כיום כ-150 משפחות. תושבי אורה מוצאם משתי קהילות - תימן ומרוקו. שתי תרבויות שונות אלה חברו יחדיו ליצור קהילה בעלת ייחוד ולכידות רבה. תושבי אורה חוו ביחד הסטוריה לא קלה של מושב עולים שעלה על הקרקע באזור שבו הפרנסה קשה, ונשא בסבל של פעולות עוינות. היישוב השכיל להתגבר על הקשיים הפנימיים והחיצוניים וליצור מערכת קהילתית תוססת המבוססת על מורשת חברתית, דתית והסטורית משותפת.

היישוב היה בראשיתו מרוחק במרחק רב משטחה הבנוי של ירושלים. העיר נתקרבה אליו (ולא הוא לעיר). התושבים טוענים שבעבר כבר סופחו שטחים גדולים ממשבצתו של היישוב לעיר[1]. חרף סמיכות המקום לקרית מנחם, ישנם גם הבדלים פיסיים המבחינים את אורה מירושלים (אף שלדעתנו אין הכרח בהבדלים כאלה). אורה ועמינדב ממוקמים על רכס נפרד. ביניהן לבין קרית מנחם מבדילים שני שימושי קרקע ההולמים לשמש כחיץ - כביש ותחנת דלק. הכביש החוצץ מיועד, ככל הנראה, להיות חלק מכביש טבעת שיקיף את ירושלים, ועם מימוש תכנית זו, יהווה חיץ בולט עוד יותר.[2]

במשך 40 שנה, היתה מדיניותו של ועד המושב שלא לפתוח את שעריו לזרים (להוציא מקרה אחד או שניים על רקע של שינויים במשפחה).[3] המושג "נחלה לדורות" מתממש כלשונו באורה, כאשר מרבית בני הדור השני מעוניינים להישאר במשק כבנים ממשיכים או בנים נוספים. לפני שנים אחדות הוסיף המושב יחידות לבנים ממשיכים, ועתה נמצאת בהליכי אישור תכנית לתוספת עוד יחידות לבנים ממשיכים. מבנה חברתי זה של מושב אורה הוא כמעט "לפי הספר" של רעיון המושב, ומאפשר להשיג המשכיות דמוגרפית וחיזוק כלכלי על ידי הדור הצעיר עבור הדור המזדקן. יש בו בקרה מלאה על כניסת תושבים חדשים ליישוב באמצעות קבלת החלטות של כלל היישוב (על ידי הועד). חומת דרכי הקבלה טרם נפרצה באורה - שלא בדומה למושבים רבים אחרים.

---

1. לא היתה לנו ההזדמנות לוודא לאשורה את ההסטוריה של הסיפוחים באזור ירושלים משום שבמשרד הפנים טרם אושרה בקשתנו לעיין בתיקים של וועדות חקירה לעניני גבולות.

2. דווח על תכניות כבישים חזויות נתפרסם ב"הארץ" 5.9.90 על ידי נדב שרגא.

3. ראיון עם נבחרי היישוב, וכן עם מר יעקב הוכמן, סמנכ"ל המחלקה להתישבות בסוכנות היהודית, אוגוסט 1990.

הבחירה העצמאית של מגורים בצוותא הוא מאבני היסוד של רעיון הכפר השיתופי והקהילה הוולונטרית בישראל. בכך מתבטא אחד ההבדלים החזקים בין מושב חי ופעיל לבין עקרון החיים המאפיין עיר בישראל ששעריה פתוחים לכל, והכניסה אליה מווסתת על פי היצע וביקוש בלבד.

גם באגודתה, בולטת אורה לחיוב. בתקופה זו, שבה מתפרקות אגודות שיתופיות של מושבים רבים, מצטיינת האגודה השיתופית של אורה בשליטה על הרסן ובקבלת החלטות אפקטיביות. אורה היתה המושב הראשון (או אולי בין הראשונים) שבחר לערוך הסדר חובות בשיטה האגודתית (להבדיל מהשיטה הפרטנית). האגודה השיתופית של אורה אף השכילה בעבר, באמצעות ניהול טוב, להמנע מצבירת חובות רבים. על כן הספיקה כבר אורה לסיים את סילוק חובותיה.[1]

ולבסוף, גם בכלכלתה מבטאת אורה את חוסנה כמושב שיתופי. בפרק המוקדש להשפעות המשקיות, תיארנו בפרוטרוט את בסיסה הכלכלי של אורה, המושתת במידה רבה מאוד גם כיום על משק חקלאי (במרבית המשפחות מהווה החקלאות חלק לא מבוטל של ההכנסה). עם זאת, נדגיש שוב, שאין אנו רואים בעיסוק החקלאי תנאי הכרחי - ואף לא תנאי מספיק - לזכות קיומו של מושב. עם השתנות המבנה הכלכלי של הישוב הכפרי בכל חלקי המדינה, אין לצפות ששיניים אלה יפסחו על מושב כאורה, במיוחד משום שמלכתחילה לא היו המוסדות המיישבים נדיבים באמצעי הייצור שהעניקו למושבי העולים בהר.

לפיכך, אין אנו מייחסים לתופעה של השכרת שטחי לולים לשעבר לצרכי אחסנה ומלאכה, את המשמעות שמייחסים לתופעה זו דוברי עיריית ירושלים. אין אנו רואים בכך סימנים של תהליך עיור כלל ועיקר. כפי שהסברנו, המבנה החברתי-ניהולי-כלכלי של אורה הוא כפרי באופן כה מובהק עד שאין זה סביר כלל לדבר על תהליך של עיור. התופעה של השכרת שטחים היא ביטוי המקובל כיום בקיבוצים ובמושבים ברחבי הארץ, של ניצול יתרון של מיקום, שטחים או מתקנים כדי לגוון את הבסיס הכלכלי. הקירבה לירושלים הופכת את השכרת הלולים שהפעלתם החקלאית אינה כדאית כיום, לתחליף כדאי. אין אנו רואים בפעילות זו, המלווה עבור השוכר בחיסכון של דמי ארנונה, לעומת תעריפי ירושלים, הבדל משמעותי לעומת פעילויות אחרות המקובלות במשקים כפריים - לדוגמה - השכרת בריכות שחיה על ידי קיבוצים לעריכת מסיבות חתונה של תושבי ערים סמוכות. כמובן, המשך השימוש בלולים-לשעבר או שימושים דומים, טעון הסדר משפטי באמצעות הליכי תכנון ורישוי נאותים. תופעת השימושים החורגים בשטחי לולים היא תופעה כלל ארצית ומן הסתם תזכה בקרוב להסדר משפטי

---

1. ראיון עם מר יעקב הוכמן, סמנכ"ל המחלקה להתישבות בסוכנות היהודית, אוגוסט 1990.

מתאים.

אורה היא עבורנו מעין סמן קיצוני: מושב המשלב מיקום בדרגת הסמיכות הרבה ביותר לרצף הבנוי של ירושלים, עם מבנה מושבי מסורתי פנימי, המאופין בחוסן קהילתי, ארגוני וכלכלי רב. סיפוח לירושלים של מושב אורה פירושו, באופן מציאותי, התפרקות הקהילה והארגון תוך זמן קצר, תוך כאב מרובה לתושבים. התעלמות מתוצאה זו, וגיוס נימוקים שונים כגון הבטחה לשמור על זהות אירגונית או להימנע מתכנון פוגע, אין בהם ולא כלום במציאות של קבלת החלטות בעיר גדולה. החלטה לבלוע מושב חי ופעיל - בין הפעילים ביותר בארץ - צריכה שיהיו כנגדה נימוקים כבדי משקל מאוד.

מושב עמינדב

מושב עמינדב אף הוא מושב חי ופעיל בשלוש הדרכים שמנינו - קהילה, ארגון, וכלכלה, אולם הוא מתאפיין בפחות סגירות ולכידות חברתית מאשר מושב אורה.

הקהילה המקורית של מושב עמינדב מורכבת מעולים שעלו לפני כ-40 שנה, יוצאי תורכיה, תימן וצפון אפריקה. בשנים האחרונות הצטרפו למושב ירושלמים בעלי רקעים שונים. בניגוד לאורה, מקל הוועד של עמינדב על חברים חדשים להתקבל למושב. אף שהבקרה החברתית איננה קפדנית, הרי נדגיש שהמושב מקפיד על הליכי הקבלה הקבועים בתקנות - כולל בדיקת התאמה וקבלת אישור המוסדות - הסוכנות היהודית וגופים אחרים. יחד עם זאת, בשנים האחרונות במרבית המקרים אין הוועד נוהג להתערב בהחלטות הפרטיות של העברת הזכויות[1]. מרבית המשפחות במושב הן עדיין המשפחות המקוריות, אך תהליך התחלופה משמעותי.

האגודה השיתופית של עמינדב פעילה למדי. עמינדב הצטרפה אף היא להסדר חובות אגודתי. גם מושב זה לא צבר חובות רבים. נציין גם שלמושב ישנם אמצעי ייצור משותפים, המופעלים בהצלחה. הללו כוללים מכסות לול ומטעים משותפים.

כלכלתה של עמינדב עברה שינויים הדומים לאלה של אורה. גם בעמינדב ענף החקלאות מהווה עדיין ענף משקי חשוב עבור מרבית המשפחות (50 מתוך 67). גם כיום,

---

1. ראיון עם מר יעקב הוכמן, סמנכ"ל המחלקה להתיישבות, הסוכנות היהודית, אוגוסט 1990.

כמחצית ההכנסה המשפחתית הממוצעת נובעת מעבודות חקלאיות - ברובן בזמן חלקי[1]. על פני טווח המושבים בישראל, ניתן לדרג את עמינדב ב"מקום טוב באמצע" מבחינת המשך חיותו כמושב.

חרף השינויים ההדרגתים החלים באוכלוסיית המושב, הוא עדיין בבחינת מושב חי - קהילה וולונטרית בעלת מבנה שיתופי, אורח חיים ומורשת המשותפים למרבית החברים. סיפוחו לירושלים יביא תוך שנים ספורות למחיקת הקהילה במצבה הנוכחי.

מושב בית זית

בית זית שונה מאורה ומעמינדב בהרכבה החברתי והכלכלי. מבחינה כלכלית עברה בית זית שינוי רב יותר מאשר עמינדב ואורה ורק מיעוט התושבים עוסק כיום בחקלאות. מאידך, לבית זית מאפיינים חברתיים-קהילתיים חזקים ובולטים.

תושבי בית זית המקוריים מהווים עדיין כשני שליש מהתושבים. במושב גרות כיום כ-170 משפחות של חברים ובנים ממשיכים. זוהי התיישבות של "יש ברירה". המייסדים שעלו על הקרקע בשנת 1950 ו-1958 היו חדורים במוטיבציה חזקה, בהכרה וברצון לממש את האידיאל של חיים שיתופיים בכפר. קבוצת 1958 נקראה תנועת "מן העיר אל הכפר". לאחר מלחמת ששת הימים, הצטרפו משפחות נוספות שהיו שותפות להשקפת עולם זו.

הכניסה ליישוב מבוקרת על פי הכללים הנהוגים במושבים, בדומה לעמינדב. המבנה החברתי שיצרו תושבי בית זית ביודעין, הוא בעל ייחוד רב, ומהווה מרכיב חשוב בתודעתם ואורח חייהם של התושבים. היישוב נבנה מאז ייסודו על רעיון של שילוב בין יוצאי עדות מזרח ומערב: יוצאי מצרים יחד עם יוצאי יוגוסלביה. התושבים יצרו דרכים מיוחדות לשיתוף פעולה, כפי שבא לידי ביטוי בבית הכנסת שבו נוהגים להתפלל בנוסח מיוחד, ספרדי-אשכנזי משולב שיצרו התושבים.

בית זית הוא מושב המאופיין על ידי פעילות וולונטרית - קהילתית עניפה. הועד פעיל מאד ונחשב באזור כועד לדוגמה. הועד יזם את בנית בריכת השחיה הראשונה במועצה (להוציא את הקיבוצים). הוא נוהג לארגן קייטנות ופעילויות לשכבת בני הנוער כולה. לתושבים שבאו לגור במושב חשוב היה אורח החיים הכפרי והמסגרת

---

1. על פי ראיון עם מזכירי המושבים באזור, אוגוסט 1990.

המשותפת וגאוותם על כך רבה. אין זה מפליא שדווקא בבית זית התפתחו שירותים קהילתיים-תרבותיים אשר בהדרגה החלו למשוך תושבים מהאזור כולו, כמו מרכז התרבות ומועדון הקשישים.

האגודה השיתופית של בית זית בחרה להצטרף להסדר החובות בשיטה הפרטנית ובקרוב יסתיים ההסדר באופן חיובי. החברים כולם - אלה החקלאים ואלה שאינם חקלאים - חייבים להשתתף, ואמנם השתתפו, בפרעון החובות. סיפוח לירושלים יבלע מאמץ אישי גדול שעשו כל חברי האגודה בבית זית, למען האפשרות לשמור על מסגרת הקהילה הכפרית.

מוצא

מוצא מאוגד כיישוב קהילתי שמרבית תושביו בעלי מעמד סוציו-כלכלי בינוני-גבוה. גרעין היישוב מורכב מתושבים ותיקים בארץ, אשר בחרו באורח החיים הכפרי-קהילתי במתכוון וביודעין, והעדיפו אותו על העיר הגדולה. לתושביו יש "גאוות יחידה" גבוהה, הפעילות החברתית-קהילתית במוצא נמוכה יותר מאשר בבית זית, והדגש הוא על הפרטיות המשפחתית.

מוצא מייצגת אורח חיים ההולך ומתפשט בישראל - היישוב הקהילתי. רבים מהיישובים הקהילתיים סמוכים לערים הגדולות, וצפוי שמושבים לא מעטים יהפכו בשנים הקרובות ליישובים קהילתיים. על כן לסיפוח מוצא ישנה משמעות מעבר ליחסי הגומלין בינו לבין ירושלים.

הקשר עם מקבלי ההחלטות

פן נוסף של אורח החיים הכפרי במועצה האזורית נוגע לקשר בין התושבים לבין הנציגים הנבחרים ופקידי המועצה. אחת האיכויות שעל שמירתה נאבקים תושבי האזור כפי שעלה באופן ברור כל כך מעדויותיהם של תושבי מבשרת ציון בפני הוועדה, היא הנגישות הקרובה של התושבים למוקדי ההחלטה. ערך זה משמעותי במיוחד עבור תושבי הישובים הכפריים, שעבורם הנגישות המשופרת היא כפולה: ועדי היישובים משמשים לעיתים תכופות כצינור יעיל לחיזוק הקשר בין נותני השירותים לאזרחים ולהעברת מידע. כך, לדוגמה, ממלאים נבחרי הוועדים תפקיד חשוב עבור מערכת שירותי הרווחה כאשר הם מדווחים על בעיות סוציאליות אישיות בהן נתקלים תושבים, ומסייעים כגורם מתווך למציאת הפתרון המתאים. כאשר חבר מושב נתקל בבעיה של מצוקה כלכלית, עשוי להיות לו או לה קל יותר לפנות למזכירות המושב כדי שזו

תתווך בבקשת ההקלה או העזרה, מאשר לפנות ישירות למוסדות האחראים. שירותים אלה ילכו לאיבוד במסגרת של עיר גדולה מאד כירושלים, ואין במסגרת של מינהלת שכונתית - שאף היא גדולה - משום תחליף להם.[1]

המועצה האזורית אף היא נגישה לתושבים יותר מאשר משרדיה של העיר הגדולה בישראל. נוהלי הקבלה על ידי הפקידים הם גמישים, אין צורך בדרך כלל בתיאום מראש, וקיימת מעורבות רבה למדי של הפקידים הבכירים בחיי הקהילות.

סביר להניח שתשומת הלב שתינתן לצרכיהם של תושבי האיזור תהיה נמוכה יותר, ואמות המידה להחלטה תהיינה שונות, אם יסופח השטח לירושלים.

משקל חברתי-פוליטי של היישובים המיועדים לסיפוח

כבר הדגשנו פעמים אחדות לעיל שאוכלוסיית היישובים המיועדים לסיפוח תורמת תרומה מיוחדת, מעבר למשקלה הכמותי, למשק הכלכלי והפיננסי של המועצה האזורית. ליישובים אלה נועד גם תפקיד חשוב בין מנהיגי האזור. משקלם רב בקרב מקבלי ההחלטות הנבחרים, ובקרב בעלי תפקידים בכירים במועצה, במוסדות לאומיים, ובארגונים הקשורים בהתישבות ובמפעליה. 2 מתוך 16 חברי המועצה הם תושבי 59 יישובים אלה, משקל המהווה יצוג-יתר לעומת משקלם הכמותי של 4 יישובים בין יישובי המועצה. משקלם של תושבי ארבעה היישובים ניכר גם בקרב התושבים הפעילים בועדות ובארגונים שונים שמטרתם לקדם את רווחת תושבי האזור כולו.[2]

השפעה על שיתוף הפעולה בין הסקטור היהודי לערבי

המועצה האזורית מטה יהודה נחשבת בין אנשי מקצוע העוסקים בסקטור הערבי כדגם לשיתוף פעולה טוב בין שני הסקטורים הלאומיים. יש התולים שיתוף פעולה זה בכך שהיישובים הערביים מרגישים כשווים בין מכלול היישובים במועצה, ולא כאוכלוסיית מיעוט בעלת צביון פוליטי בעיר הגדולה. ניכרת מעורבותם בין מקבלי ההחלטות שבמועצה האזורית. שיעור האוכלוסייה הערבית בסך כל אוכלוסיית המועצה הוא 18%, ושיעור היישובים הערביים בסך כל היישובים הוא 5%. בוועדת ההנהלה ובכל אחת מ-

---

1. לפי מידע שנמסר על ידי גב' שולמית בן אהרון, מנהלת מחלקת הרווחה במ.א. מטה יהודה, אוגוסט 1990.

2. מידע מתוך תזכיר על נושאי תפקידים מהיישובים השונים, שהכין מר חיים חזן, מזכיר המועצה, מיום 12.8.90.

13 הוועדות האחרות יש יצוג לסקטור הערבי ההולם את ייצוגם במנין היישובים, להוציא את הוועדה החקלאית וועדת מל"ח[1].

גורמים הבקיאים ביחסים עם הסקטור הערבי במרחב ירושלים[2] העלו חשש שמרקם שיתוף הפעולה עלול להיפגם באופן קשה בעקבות הסיפוח המוצע. יש שיפרשו את תוואי גבולות השטח המיועד לסיפוח כאילו במכוון הושארו הכפרים הערביים "מחוץ לגדר".

תלונה ברוח זו, מלווה בתחושת קיפוח, כבר הושמעה בפני היועץ לענייני ערבים לראש העיר ירושלים. יש הזוקפים את מתינותה הפוליטית של האוכלוסיה הערבית בכפרי האזור לזכות שילובם הטוב במסגרת שיתוף הפעולה האזורי, ותחושת הנגישות לקבלת ההחלטות במועצה האזורית. הועלה חשש כי היחסים הטובים, והמתינות הפוליטית, עלולים להיפגע עקב הסיפוח. (עוד על נושא זה, בהיבט מרחבי גיאו-פוליטי, בפרק העוסק בהיבטים אלה.)

סיכום השפעות חברתיות על יישובים וקהילות

סיפוח לירושלים של ארבעת היישובים פירושו פירוק של אורח חיים של ארבע קהילות עצמאיות שוקקות חיים, אשר תושביהן בחרו באופן מודע לגור בכפר, ובמקרה של שלושה המושבים - בחרו באורח חיים בעל היבט שיתופי. נציין שמרבית תושבי ארבעת היישובים, וכן הנציגים הנבחרים של ארבעתם, מתנגדים באופן ברור ונחרץ לסיפוח לירושלים. התנגדותם איתנה חרף טובות ההנאה הכלכליות-אישיות אשר ייתכן שיבואו לתושבים עקב עלייה בערכי הקרקע שבהחזקתם. למרות פיתוי זה, התרשמנו חזק מרצונם של התושבים להמשיך לחיות חיי מושב או כפר. כמו כן הגענו למסקנה חד משמעית שלא ניתן למנוע את פירוקן ההדרגתי - או המהיר - של הקהילות בתור קהילות, ולא יועילו הבטחות וחסיונים למיניהם (שתוקפן המשפטי והמעשי נראה לנו בספק רב).

---

1. ראיון עם מר חיים חזן, מזכיר המועצה האזורית מטה יהודה, אוגוסט 1990.
2. שיחה עם מר אמיר חשין, יועץ ראש העיר ירושלים לענייני ערבים, 16.8.90

להלן מוצג רשימה מסכמת של ההשפעות החברתיות המשוערות על ישובים וקהילות:

א. פגיעה באורח חיים כפרי ושיתופי

1. פירוק וודאי כבר בטווח הקצר או הבינוני של קהילות רצוניות בעלות ייחוד במבנה חברתי ובבקרה חברתית.

2. פגיעה בחופש הבחירה של הפרטים והמשפחות אשר בחרו באורח חיים כפרי דווקא, והשקיעו משאבים רבים בו במשך עשרות שנים.

3. פגיעה בהתאגדויות פעילות וניהול כלכלי עצמאי של שלושה המושבים.

4. פגיעה בבסיס הכלכלי של משפחות רבות מבין תושבי שלושה המושבים.

ב. נגישות לקבלת החלטות

5. פגיעה בנגישות הנוחה של התושבים למקבלי ההחלטות במועצה האזורית.

6. אובדן תפקיד התווך החשוב שממלאים וועדי היישובים בסיוע למשפחות ובאספקת שירותים.

ג. אובדן מאגר של מנהיגות למועצה כולה ואובדן יישובים ששימשו מודל לפיתוח קהילתי ושיתופי.

ד. חשש מהשפעה שלילית על המשך שיתוף הפעולה המצויין בין הסקטור הערבי לסקטור היהודה במסגרת מטה יהודה.

חלק ד'

הערכת ההשפעות

חלק ד': הערכת ההשפעות

בחלק אחרון זה נבחן את ההשפעות שעליהן הצבענו במהלך העבודה. בחלק שני פרקים: הראשון מציג שיקולים לאומיים ותכנוניים שלאורם ניתן לראות את הצעת הסיפוח. הפרק השני מציג שיטה שעל פיה ניתן למיין ולהעריך את ההשפעות השונות שהוזכרו בפרקים דלעיל.

פרק 10: שיקולים לאומיים ותכנוניים

מעבר להשפעות על העיר ירושלים ועל מטה יהודה, נודעת להצעת צירוף מטה יהודה השלכות במישור הלאומי. מן הראוי להעניק להשלכות אלה תשומת לב מיוחדת.

תקדים לאומי של סיפוח יישובים כפריים פעילים

השערתנו בתחילת הבדיקה היתה שיש בסיפוח המוצע משום תקדים ראשון בישראל של רצון לספח לעיר ישובים כפריים פעילים - שלושה מושבים ויישוב קהילתי. כדי לאשש השערה זו, חיפשנו חומר על כתבי המינוי של ועדת הגבולות מאז קום המדינה ועד היום ועל החלטותיהן. מצאנו בכתובים סיכום ומיון של הוועדות עד לשנת 1987[1]. פנינו למשרד הפנים וביקשנו לעיין בתיקי ועדות הגבולות מאז ועד היום, אך הדבר טרם נתאפשר. כתחליף ביניים, ראיינו אישים המכירים את מערכת היישובים הכפריים במבט ארצי והיסטורי[2]. שאלנו אותם על תקדימים אפשריים וביקשנו שיעשו "שיעורי בית" במשרדיהם כדי לברר אם היו מקרים דומים של סיפוח, ולאחר מכן שוחחנו עימם שוב. מתוך התחקיר הקצר שעשינו עולה שככל הנראה, **מעולם לא סופח בישראל ישוב כפרי פעיל** לתוך גבולותיה המוניציפליים של עיר.

הסיפוחים שנערכו עד כה ניתנים למיון לשלוש קבוצות עיקריות: סיפוח של שטח חקלאי (בבעלות יהודים **או** ערבים) אך ללא היישוב עצמו; מיזוג של שתיים או יותר רשויות מקומיות בעלות אופי עירוני או עירוני למחצה (ושאינם מושבים); וצירוף של חלק מרשות מקומית אחת לריעותה. בעבר הרחוק היו אמנם תקדימים אחדים של סיפוח של יישוב מעין-שיתופי, אולם היו אלה "שכונות פועלים" שבהם פעלו משקי עזר, ולא היו אלה מושבים של ממש. בעבר וגם כיום אין מדובר בסיפוח של יישוב כפרי **פעיל** אם שוקלים צירוף כזה במקום אחר (כיום, יש מקרה כזה באזור המשולש שבו השיקולים הם בטחוניים), הרי מדובר במושב שאינו פעיל עוד כמושב. על אחת כמה וכמה, מעולם לא היה תקדים של סיפוח **אזור** כפרי שלם, הכולל ארבעה יישובים כפריים פעילים ושטחים נרחבים המשמשים בפועל לחקלאות או כבסיס כלכלי אחר ליישובים הכפריים.

---

1. משרד הפנים, עורך: דב רוזן, סקר מוניציפלי תשל"ג - 1973, ירושלים, התשל"ג.

2. מר מוקי צור מזכ"ל התק"מ; ח"כ גדליה גל מתנועת המושבים; מר יעקב הוכמן ממחלקת ההתישבות בסוכנות.

העובדה שככל הנראה מדובר בתקדים לאומי ראשון אין בה, כמובן, בשל עצמה להעלות או להוריד בסמכות הוועדה. זו האחרונה מוסמכת להמליץ לשר הפנים על הסיפוח המוצע, ואין מאומה בחוק המונע משר הפנים להפעיל את סמכותו לשינוי הגבולות, אם הוא רואה שהדברים מוצדקים. עם זאת, העובדה שבתקדים עסקינן, ראוי לה שתעורר בוועדה רצון לשאול שתי שאלות: מדוע עד כה נמנעו מקבלי ההחלטות מלאפשר "בליעה" של ישובים כפריים שלמים; ומה יהיו ההשלכות הלאומיות של פריצת הגדר שהציבו לעצמם ועדות החקירה ושרי הפנים לכל אורך ההיסטוריה של מדינת ישראל.

יתכן שהזהירות המיוחדת שננקטה עד כה היתה מעוגנת בתפיסה של איזון לאומי רצוי בין אזור כלכלי-נופי כפרי לאזור עירוני, ובין אורח חיים כפרי לאורח חיים עירוני. יתכן שמשנה הזהירות שבה נקטו מקבלי ההחלטות ביחס ליישובים כפריים היה מעוגן בחשש שבמדינה כה קטנה כשלנו, שבה המרחקים בין ערים לבין אזורים כפריים הם קטנים מאוד, תביא פריצת הגדר לבליעתם של אזורים כפריים רבים הנמצאים כיום סמוך מאד ליישובים עירוניים שגדלו והתרחבו, ועל ידי כך - להפרה משמעותית של המאזן בין האזורים הכפריים לאזורים העירוניים בישראל.

משמעות במישור של תכנון ארצי

כמוסבר בפרק 4, אנו צופים שגלישת ירושלים כלפי מערב תביא לשינוי במרכז הכובד של העיר. לשינוי זה ישנן השלכות חשובות במישור של תכנון ארצי. במידה זו או אחרת, ישתנו יחסי הגומלין בין שני המטרופולינים הגדולים של המדינה - גוש דן ואזור ירושלים - שאינם רחוקים זה מזה גם כיום. ישנן דעות שונות בדבר הזיקה הרצויה בין שני גושים אלה: יש הגורסים שחשוב מאוד לשמור על המרחק הקצר המפריד כיום בין שתי הערים (כ-45 דקות נסיעה) ולהקפיד על מניעת התקרבות והתמזגות של שני הגושים. לעומתם, יש הגורסים שיש דווקא לעודד מערך עירוני או עירוני-למחצה דו-קוטבי, כציר עירוני ראשי של מדינת ישראל אשר ימנע את השארת ירושלים עם גבה לאזור יהודה ושומרון.

בינתיים, מתרחשים שינויים בתווך בין שתי הערים: גוש מודיעין-מכבים עומד בפני פיתוח מואץ של עיר חדשה, שמימושה הפך לריאלי עקב גל העליה. בית שמש וסביבתה אף הן לא יישארו כפי שהן כיום. לפיכך, לאלה התומכים במדיניות של שמירת חיץ הולם בין ירושלים לתל-אביב, צפויה מלאכה קשה בעתיד. הרחבת גבולות ירושלים מערבה תחזק את הזיקה בין ירושלים - במיוחד בין התושבים הגרים במערב העיר - לבין אזור מורדות ההר והשפלה, ותקשה עוד יותר על שמירת חיץ של שטח פתוח ונוף שונה בין ירושלים לתל-אביב.

מבלי שנמליץ על עמדה זו או אחרת בסוגיה של הזיקה הרצויה בין ירושלים לתל-אביב, ברצוננו להפנות את תשומת ליבה של הוועדה לכך שלא ניתן לשקול את הסיפוח המוצע במישור הירושלמי-אזורי בלבד. אין מנוס, לפי עניות דעתנו, מלהעלות שאלות הגזורות מהמישור של תכנון ארצי ושל שיקולים לאומיים-פנימיים וגיאו-פוליטיים. ייתכן שרצוי היה אף לבקש את התייחסותה של המועצה הארצית לתכנון ולבניה להצעת הסיפוח, כדי שזו תיתן את דעתה על ההשלכות במישור של התכנון הארצי, ותבחן את השאלות הדורשות ליבון בטרם ייקבעו עובדות תכנוניות עקב החלטות במישור המוניציפאלי.

נזכיר גם, שלסיפוח המוצע יש השלכות לגבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות: הרחבת הגבולות תדרוש, כמובן, לערוך שינויים מפליגים בתכנית מתאר מחוז ירושלים, שעקרונותיה כיום מושתתים על שימור קפדני של אזור מטה יהודה, ובמיוחד אזור הכביש הארצי, כחיץ ירוק וכיחידה נופית שבהם מוגבלות מאוד אפשרויות הפיתוח. למעשה, נראה לנו שהרחבת הגבולות תדרוש הכנה של תכנית מתאר מחוזית חדשה, ולא ניתן יהיה להסתפק בעריכת שינויים לתכנית הקיימת משום שעקרונות היסוד בתכנית יפגעו. בנוסף לכך, יש להרחבת הגבולות המוצעת השלכות על תכנית המתאר הארצית לתפרוסת אוכלוסיה ואולי גם על תכניות מתאר ארציות נוספות.

השלכות גיאו-פוליטיות לאומיות

בפרקים 4 ו-9 הצבענו על השלכות צפויות או אפשריות של הסיפוח המוצע על יחסי יהודים וערבים בתוך ירושלים ובגבולותיה. לא נחזור כאן על הנאמר שם, אלא נפנה את הקורא שוב לסעיפים הרלוונטיים של הפרקים הנ"ל. אין צורך לציין שלאור מעמדה הלאומי והבינלאומי של ירושלים, יש להשפעות אפשריות אלה משמעות לאומית.

סיכום ההשלכות הארציות

נציג להלן רשימה מסכמת של ההשפעות וההשלכות במישור הארצי והלאומי.

א. משמעות הסיפוח של שלושה מושבים פעילים ויישוב קהילתי כתקדים לאומי

1. משמעות לייחסי ערים עם הפריפריה הכפרית במדינה כולה

2. משמעות לגבי אורח החיים השיתופי והקהילתי בישראל

הערה: דיון בדבר היעדר אפשרות חוקית ובת-ביצוע להבטיח קיומם של מושבים פעילים בתוך ערים

ב. משמעות לגבי תכנון ארצי

1. הצורך בניתוח של המשמעות של הסיפוח לגבי היחס הרצוי בין ירושלים לבין גוש דן והשטחים שבתווך: ירושלים כמוקד נפרד, או קונאורבציה עירונית בין ירושלים לתל-אביב.

2. הצורך בניתוח המשמעות לגבי ההנחות שביסוד התכנית הארצית לתפרוסת האוכלוסיה

ג. משמעות גיאו-פוליטית לאומית

פרק 11: הערכת ההשפעות

בפרק זה נציג גישה להערכת ההשפעות הצפויות מתכנית הרחבת גבולות ירושלים. נדגיש כבר בפתיחה שהגישה שנציג מיועדת לסייע בהערכה של כל אחד מסוגי ההשפעות לחוד. אין היא מתיימרת לענות על השאלה העומדת בפני ועדת החקירה כגוף מקבל החלטות - כיצד ניתן לשקלל השגת יעדים כנגד השפעות שליליות, וכיצד ניתן להעמיד זו מול זו, השפעה על ירושלים לעומת השפעה על מטה יהודה. קביעת השקלול ומאזן האינטרסים הוא ענין לוועדה הציבורית ולשר הפנים.

אמות מידה להערכת ההשפעות

בספרות בנושא של תסקירי השפעות על הסביבה מצאנו דיון באמות מידה שונות להערכת השפעות. כאן התבססנו על אמות המידה שפותחו על ידי עמיר (AMIR 1990) והתאמנו אותן, בשינויים, לצרכי המשימה הנוכחית. רשימת אמות המידה מוצגת בלוח מס' 1. מניינו תשע אמות מידה להערכת חומרתן של ההשפעות הצפויות על ירושלים ועל מטה יהודה.

הקורא עשוי לשאול: מדוע אמרתם "חומרה" דווקא? האין השפעות חיוביות? התשובה היא שכללנו את כל ההשפעות החיוביות שזיהינו בתור **יעדים** של תכנית הסיפוח, שהרי התייחסנו בחלק א' למידת השגת היעדים שייחסנו לתכנית, והללו כללו לא רק את היעדים המיידים הכרוכים בהקמת יחידות הדיור, התעשייה והנופש המתוכננות, אלא גם בהשפעות חיוביות נוספות על מערכות שונות של העיר, כמו שמירה על המאזן הדמוגרפי, חיזוק הבסיס הכלכלי-חברתי וחיזוק בסיס המס של העירייה. לפיכך, ההשפעות שנותרו הן השפעות שליליות לא מתוכננות. בעורכנו הבחנה זו, אנו קרובים לגישה המקובלת בתסקירי השפעה על הסביבה, הנוהגים להבחין בין יעדים שתשיג התכנית לבין השפעות נוספות לא מתוכננות שהיא עשויה להביא.

לכל אמת מידה נציין שלוש דרגות. הציונים הולכים מהכבד אל הקל, כאשר ציון 1 הוא הכבד או החמור ביותר וציון 3 הוא הקל ביותר. הדרגה הראשונה - 1 - מתייחסת להשפעה בעלת רמת חומרה רבה מבחינת דרגת וודאות, מיידיות, היקף מידת הנזק וכדומה. הדרגה השלישית מציינת רמת חומרה נמוכה. ריכוז של ציוני 1 או 2 מעיד על השפעה חמורה, בעלת היקף נזק ישיר ניכר, ודאי ובלתי הפיך, הנוגע לאוכלוסייה גדולה ונוגד מדיניות נוכחית. באופן תיאורטי,

ההערכה על פי כל אחת מאמות המידה היא בלתי-תלויה בריעותה. ההערכה נעשתה על ידנו, על פי מיטב שיקול דעתנו. במסגרת עבודה זו, לא ערכנו סקר עמדות של מומחים או נציגים. לפיכך, מוזמנים הקוראים וחברי הוועדה לשפוט בעצמם, ויוכלו להחליף את הציונים שנתנו אנו לאמות המידה השונות, בציונים אחרים לפי שיקול דעתם.

לוח מס' 1: אמות מידה להערכת חומרתן של השפעות צפויות

1. טווח זמן	- 1) קצר	2) בינוני	3) ארוך
2. מידת וודאות	- 1) גבוהה	2) בינונית	3) נמוכה
3. ישירות ההשפעה	- 1) ישירה	2) ישירה באופן חלקי	3) עקיפה
4. היקף מרחבי	- 1) ארצי	2) עירוני/אזורי	3) תת-עירוני/תת-אזורי
5. היקף אוכלוסיה מושפעת	- 1) קבוצה גדולה	2) קבוצה בינונית	3) קבוצה קטנה
6. מידת הנזק/פגיעה באינטרס	- 1) גבוהה	2) בינונית	3) נמוכה
7. מידת הפיכיות	- 1) בלתי הפיך	2) הפיך בחלקו	3) הפיך
8. מידת תחליפיות	- 1) ללא תחליף	2) תחליף חלקי	3) תחליף מלא
9. מידת התאמה למדיניות	- 1) לא מתאים	2) מתאים באופן חלקי	3) מתאים מאוד

נסביר את כל אחת מאמות המידה בקצרה.

1. **טווח זמן:** השפעה שלילית המתרכזת בטווח זמן קצר וממשיכה לטווח הארוך היא חמורה יותר מהשפעה הצפויה להתרחש רק בטווח הארוך. הגדרנו טווח קצר כשנים אחדות, עד סוף הקמת הפרוייקט, ואילו טווח ארוך הגדרנו כמספר השנים שבאופק החיזוי, בדרך כלל כמה עשרות שנים.

2. **מידת וודאות:** לעיתים תכופות כרוכה הערכת ההשפעה בחיזוי של התרחשות שאינה דטרמיניסטית אלא הסתברותית, ועל כן מתלווה לה מידה של אי-וודאות. כאשר ההסתברות גבוהה, ניתן ציון 1, וכאשר היא נמוכה, ניתן ציון 3.

3. **ישירות ההשפעה:** מידת אי-הוודאות תלויה בקשר הסיבתי - דהיינו, במספר המשתנים המתערבים, שאם לא יתרחשו לא תחול ההשפעה הנדונה. לאמת מידה זו קראנו "ישירות ההשפעה". כאשר התרחשות ההשפעה תלויה בכמה וכמה משתנים מתערבים שהתרחשותם אינה וודאית, סווגנו את ישירות ההשפעה כנמוכה. לעומת זאת, כאשר הקשר בין הקמת הפרוייקט לבין התרחשות ההשפעה הוא קשר סיבתי ישיר, סווגנו את מידת ההשפעה כ"ישירה". קרי, ששתי אמות המידה האחרונות קשורות זו בזו, אך הן גם בעלות הגדרה ותחולה עצמאית זו מזו.

4. **היקף מרחבי:** היה עלינו לקבל החלטה כיצד נתייחס להיקף ההשפעות על ירושלים ועל מטה יהודה. החלטנו שכאשר מדובר בהשפעות על ירושלים כבירת המדינה, נסווג אותן כהשפעות ארציות; ואילו השפעות על ירושלים כעיר ועל מטה יהודה כמועצה אזורית, נסווג כהשפעות בדרג שני - עירוני/אזורי. להשפעות על שכונה מסוימת בירושלים התייחסנו כהשפעות בדרג 3, כפי שהתייחסנו לתת-אזור במטה יהודה, ובכלל זה האזור המיועד לסיפוח.

5. **היקף אוכלוסיה מושפעת:** לנוכח ההבדלים הניכרים בגודל האוכלוסיה בין ירושלים העיר לבין מטה יהודה ועל אחת כמה וכמה בין ישוב בודד במטה יהודה לבין ירושלים, היה צורך לקבוע מדיניות דירוג ברורה. כדרג 1 התייחסנו להשפעה על תושבי ירושלים או המבקרים בה בכללם, או על חלק ניכר מתושבי העיר. השפעה על תושבי מטה יהודה בכללם דירגנו כ-2 ואילו השפעה על תושבי אזור הסיפוח כולו או על ישוב מסויים דירגנו כ-3. גישת דירוג זו משקפת ומבליטה את ההבדלים הניכרים בגדלי האוכלוסיות בין ירושלים לבין מטה יהודה.

6. **מידת הנזק/פגיעה באינטרס:** מידת הנזק הוא לעיתים ענין אובייקטיבי שניתן למדוד אותו במונחי כסף או מונחים כמותיים אחרים, ולעיתים אין היא ניתנת

למדידה אלא במונחים איכותיים או סובייקטיביים. על פי הגדרתנו, מידה גבוהה של נזק באה לביטוי כאשר הקבוצה הנפגעת מוכנה להשקיע מאמצים ומשאבים רבים בנסיון למניעת הנזק או לתיקונו; ואילו פגיעה נמוכה באה לביטוי כאשר ענין הנזק אינו תופס מקום חשוב בסדרי העדיפויות של הקבוצה הנפגעת.

7. **מידת הפיכיות:** מושגים אלה הם קרובים אך לא זהים. הפיכיות מתיחסת למידת היכולת להחזיר את הגלגל אחורה ולבטל את ההשפעה של הסיפוח במועד מאוחר יותר. תחליפיות, לעומת זאת, מתייחסת לכושר להחליף את המשאב שנפגע במשאב אחר. בדרך כלל הולכות אמות מידה אלה במקביל, אך לא בהכרח. מידת הפיכיות נמוכה היא המצב החמור יותר, המקבל ציון 1. במצב זה, אין התהליך מסוגל לתקן את עצמו. במצב הביניים, ניתן להחזיר לקדמותה חלק מהמערכת, אך לא את כולה; ובמצב הקל יותר (ציון 3) ניתן להחזיר את הגלגל אחורה בשלב מאוחר יותר ולהחזיר את המצב לקדמותו - פחות או יותר.

8. **מידת תחליפיות:** המצב החמור יותר (ציון 1) הוא כאשר המשאב שנפגע הוא ללא תחליף, או כמעט ללא תחליף במקום כלשהו באזור. מצב הביניים (ציון 2) הוא כאשר יש תחליף חלקי באזור, ואילו במצב הקל יותר (ציון 3), יש תחליף מלא למשאב שנפגע באזור הקרוב.

9. **מידת התאמה למדיניות:** לגבי אמת מידה זו, היה עלינו להחליט באיזו מדיניות מדובר: זו של עירית ירושלים, זו של מטה יהודה, או זו של גורם ממלכתי או גורם אחר. החלטנו שהדרך המתאימה בהקשר הנוכחי שבו ישנם חילוקי דיעות בדבר המדיניות הראויה, היא להתייחס בכל מקרה למדיניות של הגוף הנדון. כך, כאשר מדובר בהשפעות על ירושלים, נתייחס למדיניות אודות פיתוח ירושלים (בין אם היא מוסכמת או שנוייה במחלוקת); ואילו כאשר מדובר בהשפעות על מטה יהודה, נתייחס למדיניות בדבר מטה יהודה. כמובן, לעיתים ישנו ניגוד בין מדיניותן של הרשויות השונות.

לוחות 2-5 מציגים את תוצאות ההערכה. בראש כל לוח, הצגנו בחלק האופקי את תמצית סוגי ההשפעות בתחום הנדון, ובחלק האנכי את תשע אמות המידה להערכה. נדון בקצרה בכל אחד מהלוחות.

לוח מס' 2: הערכת ההשפעות על ירושלים

השפעות	השפעות על פיתוח ירושלים					השפעות על תדמית העיר והנוף			
אמות מידה	האצת ההגירה משכונות ותיקות לטבעת החיצונית	החלשת מרכז העסקים הראשי	בריחת אוכלוסיה וכח קניה לשפלה	השלכות גיאו-פוליטיות בתוך העיר	השלכות גיאו-פוליטיות סביב העיר	פגיעה בבהירות של גבולות העיר ובתדמיתה	אובדן החוויה של העליה לירושלים והכניסה לעיר	טשטוש ההבדל בין אופי העיר והאזורים הסובבים	פגיעה בזכרונות היסטוריים בעליה לירושלים
1. טווח זמן	2,1	2,1	2,3	2	1,2	2,3	1,2	2,3	1,2
2. מידת וודאות	1	2	2	2	2	1	1	2	1
3. ישירות ההשפעה	2	3	2	3	1	1	1	2	1
4. היקף מרחבי	2	1	2	1	1	2	3	2	3
5. היקף אוכלוסיה מושפעת	1	1	2	1	1	1	1	1	1
6. מידת ההשפעה /נזק	2	2	1	1	2	2	1	2	3
7. מידת הפיכות	2	2	1	1	1	1	1	1	1
8. מידת תחליפיות	2	2	1	2	1	1	1	1	2
9. מידת התאמה למדיניות	1	1	1	1	1	1	1	1	2

בלוח מספר 2 מוצגות ההשפעות המשוערות של הסיפוח על ירושלים. הלוח מחולק לשני אגפים: השפעות על פיתוח ירושלים, והשפעות על תדמית העיר והנוף. דפוסי ההשפעה שונים למדי בין שני אגפים אלה.

מהערכת ההשפעות על פיתוח ירושלים עולה תמונה של השפעות רבות-היקף מבחינת אוכלוסיתה הגדולה של ירושלים (אמת מידה 5). השפעות אלה צפויות להביא נזק רב או בינוני (אמת מידה 6). את הנזק הנובע מהאצת ההגירה לשכונות החיצוניות ומהחלשת מרכז העסקים סווגנו כנזק בינוני, משום שנזק זה ניתן לתיקון חלקי (אמת מידה 7) על ידי מדיניות תכנון ותחבורה נאותה, וניתן לספק תחליף חלקי לפונקציות שייחלשו (אמת מידה 8). את ההיקף הגיאוגרפי של ההשפעה (אמת מידה 4) סווגנו כבינוני כאשר מדובר בהשפעות בדרג עירוני אך לא ארצי-לאומי. כך ראינו את ההשפעה על הגירה מהשכונות הוותיקות ואת בריחת אוכלוסייה לשפלה. מאידך, ישנן השפעות על ירושלים שתהיינה להן השלכות על מעמדה ואופייה של ירושלים כבירת המדינה. כך ראינו את החלשת מרכז העסקים וכמובן - את ההשלכות הגיאו-פוליטיות בתוך העיר ובסביבה.

מקבוצת אמות המידה 1-3 ניתן להסיק על מאפיין נוסף של ההשפעות על פיתוח ירושלים: ההשפעות אינן נובעות בדרך כלל באופן ישיר מהסיפוח אלא מדובר במצב מורכב של מערכות עירוניות שלובות זו בזו ומשתנים מתווכים רבים שהסיפוח יחולל בהן שינוי משוער בכיוון שצפינו. על כן, סווגנו את רמת הוודאות (אמת מידה 2) בדרך כלל כבינונית, ואת טווח הזמן ראינו כמשתרע על תקופה ארוכה למדי - טווח קצר עד בינוני או ארוך.

לבסוף, נסקור את אמת המידה האחרונה - מידת התאמה למדיניות. מכאן עולה תמונה של ניגוד חריף בין ההשפעות הצפויות לבין מדיניות פיתוח העיר הנוגעת למערכות שייזוקו. הללו כוללות את המבנה השכונתי-מרחבי, מרכז העיר, זהותה של העיר לעומת השפלה וכמובן - ההיבטים הגיאו-פוליטיים. ניגוד זה אינו, כמובן, מתוכנן, ומציעי הצעת הסיפוח אינם רוצים שייתרחש. אולם לפי הערכתנו, יחולו ההשפעות השליליות שציינו כפועל יוצא בלתי-מכוון מביצוע הסיפוח.

מתוך הלוח כולו עולה תמונה של אובדן הזדמנויות לחיזוק ירושלים ושכונותיה, לחיזוק המרכז ולמניעת בריחת אוכלוסייה וכוח קניה לשפלה.

ההשפעות על תדמית העיר ונופיה (המוצגות באגף השני של לוח 2) מצביעות על דפוס השפעה שונה במקצת מהדפוס שניתחנו לעיל. ניתן להבחין בהבדל בקבוצת אמות המידה הראשונה 1-3. משם עולה שההשפעה על תדמית העיר היא בדרך כלל ישירה וודאית יותר, ללא משתנים מתווכים, ונובעת באופן ישיר ומיידי

מהסיפוח. השפעות אלה תפעלנה בטווחי זמן שונים - חלקן יחולו באופן מיידי עם תחילת הסיפוח (הפגיעה בכניסה לעיר) וחלקן יחולו רק בטווח הבינוני או הארוך (טשטוש גבולות העיר), אך עדיין ברמה גבוהה. היקף האוכלוסיה המושפעת בנושאי התדמית הוא ארצי (אמת מידה 5) משום שתדמיתה של ירושלים היא נכס לאומי. את הנזק שייגרם למערכות השונות סווגנו כבינוני בהקשר לתדמית העיר וגבולותיה אך בנושא החוויה של העלייה לעיר, שרוב תושבי המדינה חווים אותה, סווגנו את הנזק כחמור. מאידך, את הפגיעה בהקשר ההסטורי סווגנו כנמוכה מחמת הסובייקטיביות של נזק זה. השפעות שליליות אלה הן, לפי הערכתנו, בלתי הפיכות ולא ניתנות לריפוי על ידי תחליף, מחמת המבנה הגיאוגרפי-נופי של העיר, שאם תפגע זהותו לא נוכל להשיבה. לעומת זאת, בעניין הזכרונות ההסטוריים ראינו אפשרות לתחליף חלקי באמצעות שימוש באמצעי המחשה. לבסוף - הפגיעה בבהירות גבולות העיר, באופייה המרחבי-חזותי, בזיקתה לאזורים הסובבים אותה ובמשמעות החוויה של העלייה לעיר - נוגדת באופן ברור את המדיניות העיקבית שבאה לידי ביטוי במסמכי התכנון במשך עשרות השנים האחרונות, ושעיקרה - גבולות ברורים לעיר בכל צדדיה וגם במערב, ולא sprawl מתמשך.

לוחות 3-5 מציגים את הערכת ההשפעות על מטה יהודה בשלוש ממערכותיה: הבסיס הפיננסי, אספקת שירותים, משק החלקאות והתיירות ושירותי החינוך והתרבות. אף שלא הצגנו בשקף את ההשפעות החברתיות שניתחנו בפרק 9, נתייחס להן כאן במונחים כלליים.

דפוסי ההערכה העולים מהלוחות על מטה יהודה שונים למדי מדפוסי ההערכה של ההשפעות על ירושלים.

בכל שלושת הלוחות בולט דפוס ההערכה האחיד כמעט בשלוש אמות המידה הראשונות: טווח הזמן, מידת הוודאות וישירות ההשפעה. ניכר שההשפעות שצפוי הסיפוח להביא על מטה יהודה הן בדרך כלל ישירות, וודאיות, וצפויות כבר בטווח המיידי של תקופת ההחלטה על הסיפוח והקמת הפרוייקטים שבעקבותיה. דפוס זה שונה למדי מההשפעות על ירושלים, שם ראינו שבדרך כלל מדובר בהשפעות בלתי ישירות, שבהן "משחקים" משתנים שונים ושיעבור זמן בינוני או רב עד שיתרחשו. כך, בלוחות 3-5, הציונים שבאמות מידה 1-3 הם בדרך כלל 1, ולעיתים 2. יוצא מן הכלל הוא טווח הזמן שבלוח 5 העוסק בהשפעות המשקיות. שם סברנו אמנם שהפגיעה היא וודאית. אין לנו כל ספק שהמושבים יאלצו לשנות את אופיים הכלכלי-חברתי לאחר הסיפוח באופן שענפי פרנסה ניכרים ייעלמו וחלק מהמתפרנסים יפגעו. אולם בעניין טווח הזמן סברנו שחלק מההשפעות יתרחשו רק בטווח הבינוני, כאשר המשתכנים החדשים ידרשו את חיסול הלולים, תכניות

לוח מס' 3: הערכת השפעות על מטה יהודה

השפעות	השפעות על הבסיס הפיננסי						השפעות על אספקת שירותים		
אמות מידה	הפסד ארנונה נוכחי	הפסד מסים עתידי ממגורים	אובדן הכנסות מפיתוח מתוכנן לקייט ונופש	אובדן השקעות	הגדלת עומס פרעון מלוות	ייקור שירותים לנפש	אובדן מקור לסבסוד לחלשים	ירידה בנגישות לשירותים מסויימים באזור שיסופח
1. טווח זמן	1	2	2,3	1	1	1	1	1
2. מידת וודאות	1	1	2	1	1	1	1	1
3. ישירות ההשפעה	1	1	1	1	1	1	2	2
4. היקף מרחבי	2	2	2	2	2	2	2	3
5. היקף אוכלוסיה מושפעת	2	2	2	2	2	2	2	3
6. מידת ההשפעה /נזק	2	2	1	2	3	2	2	3
7. מידת הפיכיות	2	2	1	1	2	2	2	2
8. מידת תחליפיות	3	2	1	2	3	-	2	2
9. מידת התאמה למדיניות	1	1	1	-	1	1	2	-

לוח מס' 4: הערכת ההשפעות על מטה יהודה

השפעות	השפעות על שירותי חינוך ותרבות					
אמות מידה	שיבוש המערך הארגוני של ביה"ס	ירידה מתחת לסף העשרת מסלולים ותכניות	פגיעה באינטגרציה וירידה ברמה	צורך בהשקעות חלופיות גבוהות	פגיעה בסף הכניסה לשרותי תרבות וחברה	פגיעה באינטגרציה ואיכות שירותי התרבות
1. טווח זמן	1	1	1	1	1	1
2. מידת וודאות	1	1	1	1	1	2
3. ישירות ההשפעה	1	1	1	1	1	2
4. היקף מרחבי	2	2	2	2	2	2
5. היקף אוכלוסיה מושפעת	2	2	2	2	3	3
6. מידת ההשפעה /נזק	1	1	1	2	2	2
7. מידת הפיכות	1	1	1	-	-	-
8. מידת תחליפיות	2	2	2	3	2	2
9. מידת התאמה למדיניות	1	1	1	1	1	1

לוח מס' 5: הערכת ההשפעות על מטה יהודה

השפעות	השפעות משקיות - חקלאות ותיירות							
אמות מידה	פגיעה במשבצות החקלאיות של שבעה יישובים	חיסול האפשרות לעסוק בענף הלול	פגיעה בענף המטעים	אובדן מכסות מים ויצור	פגיעה בהכנסה נוכחית משימושים אחרים בקרקע	אובדן שטחים יחודים לפיתוח לתיירות ולנופש	פגיעה בפרנסת הוותיקים המתקשים בהסבה	אובדן השקעות משפחתיות באמצעי יצור
1. טווח זמן	1,2	2	1,3	1	1,2	2,1	2	1
2. מידת וודאות	1	1	1	1	2	1	1	1
3. ישירות ההשפעה	1	2	1	1	1	1	1	1
4. היקף מרחבי	2	2	2	2	2	2	2	2
5. היקף אוכלוסיה מושפעת	3	3	3	3	3	2	3	3
6. מידת ההשפעה /נזק	1	1	1	1	2	1	2	2
7. מידת הפיכיות	1	1	1	1	2	1	1	1
8. מידת תחליפיות	2	2	1,2	2	2	1	2	2
9. מידת התאמה למדיניות	1	-	-	-	-	1	1	-

המיתאר ישונו ולא יאפשרו הפעלתם, והתושבים יתקשו גם בהפעלת ענפי חקלאות אחרים בתוך אזור עירוני או עירוני-למחצה.

מסקנה נוספת העולה מהלוחות נוגעת לאמות מידה 4 ו-5 בענין היקף מרחבי והיקף אוכלוסייה. בניגוד לירושלים, שם מדובר בהיקף השפעה רחב מבחינת מרחב וגודל אוכלוסייה משום שאוכלוסייתה של ירושלים גדולה ובחלק מהנושאים יש לעיר אף השלכות כלל-ארציות, הרי במטה יהודה מדובר בהיקף מרחבי אזורי של כלל המטה או של ישובים מסוימים בו, ובאוכלוסייה קטנה יותר מזו המושפעת בירושלים.

אופיו של הנזק הצפוי מהסיפוח (אמות מידה 6-8) אינו אחיד בלוחות השונים. בנושא ההשפעה על הבסיס המוניציפאלי, סברנו שאף שהנזק ישיר ומיידי (כמוסבר לעיל), יש לדרגו כבינוני בדרך כלל, ולא כנזק חמור משום שמדובר בכסף הניתן לפיצוי ובהשפעה שהיא הפיכה או שיש לה תחליף פיננסי חלקי לפחות. מאידך, ישנם גם נושאים שראינו בהם נזק חמור יותר, בלתי תחליפי ובלתי הפיך. מדובר באובדן הכנסות מפיתוח מתוכנן לקיט ונופש, שאין לו תחליף במועצה האזורית משום שהאזורים שיסופחו הם בעלי איכויות ייחודיות. יחד עם זאת, יש להדגיש שההערכה המתונה יחסית שהצגנו בדבר חומרת הנזק היא אולי אופטימית מדי, משום שהיא מניחה שתהיה נכונות מצד משרד הפנים, מינהל מקרקעי ישראל ומוסדות אחרים לפצות את המועצה האזורית על הכנסות והשקעות שירדו לטמיון. הנחה זו אולי מוטעית בשעה שהתקציבים הציבוריים מתדלדלים. אם לא יהיה פיצוי כספי, או שהפיצוי יהיה קטן, הרי יש לשנות את הסווג של ההשפעה לחמורה יותר.

בניגוד ללוח על ההשפעות המוניציפאליות (לוח 3), עולה מסקנה שונה מהלוחות האחרים (לוחות 4 ו-5). הערכתנו היא שבנושאי חינוך, תרבות, חקלאות, תיירות, ומבנה קהילתי-חברתי, צפוי נזק רב מאוד מהסיפוח (אמת מידה 6). מערכות אלה הן רגישות מאד לשינויים הצפויים ולא יוכלו "לספוג" אותם בקלות.

מערכת החינוך נמצאת במצב עדין של איזון חברתי ובמערך מבנים פיסיים נתון. הסיפוח ידרוש למעשה הקמה של מערכת חינוך חדשה, הכרוכה בהשקעות ניכרות, שגם אחרי שיושקעו, לא יוכלו להחזיר אחורה את הגלגל מבחינת האיזון החברתי בין תלמידים חזקים וחלשים (על כן ציינו שמידת ההפיכיות היא קטנה, אך שיש תחליף חלקי - אמות מידה 7 ו-8).

המערכת המשקית של חקלאות ותיירות תסבול גם היא נזק רב. כושרן של מערכות אלה לספוג את השינוי הוא נמוך. מידת ההפיכיות של שטח חקלאי שסופח לאזור עירוני היא, להערכתנו, נמוכה ביותר (ועל כן ריבוי ציוני '1' באמת מידה 7). כך הדבר, אף שיש לענפים שיפגעו תחליף חלקי האפשרי באופן תיאורטי (אם כי

אולי תיאורטי בלבד) במשבצות חקלאיות מרוחקות יותר (ומשום כך ריבוי ציוני '2' באמת מידה 8).

נסיים בדיון קצר בנושא החברתי-קהילתי שעבורו לא הכנו לוח מיוחד. כאן אנו צופים נזק חמור בטווח הבינוני, שיהיה נזק בלתי הפיך. צפוי שהקהילות בעלות אופי כפרי או כפרי-שיתופי ובעלות נגישות ומעורבות גבוהה למקבלי ההחלטות, ישתנו בתוך שנים אחדות ולא ניתן יהיה לשמר את אופיין לאורך זמן במסגרת עירונית, או אפילו במסגרת של מינהלת שכונתית-עירונית.

שיקולים מנחים בקבלת ההחלטה

לא שוכנענו שפתרון הרחבת גבולה הפיסי של העיר הוא התשובה היחידה או הטובה ביותר לבעיות החשובות של העיר כיום ולתקופה הניתנת לאמידה. אנו צופים שיעדי העירייה יושגו באופן חלקי בלבד. לעומת זאת, מצאנו באופן ברור שביצועה של תכנית הרחבת הגבולות תוביל להשפעות שליליות על חלקיה השונים של העיר ולהחמצת ההזדמנות לרתום את הגידול הצפוי לפתרון בעיות קיימות בשטח העיר הנוכחי. כמו כן צפויות השפעות שליליות על המועצה האזורית מטה יהודה, על היישובים המיועדים לסיפוח והגובלים בגבול החדש, ועל התושבים שבחרו לגור באזור הכפרי במבנהו הנוכחי.

עיקרי הטיעון של מטה יהודה

1. המסמכים הכתובים שהגישה ירושלים לחיזוק בקשתה להרחבת גבולותיה אינם בסיס מספיק לקבלת החלטות.

2. ירושלים לא הוכיחה שקיימים צרכים דחופים שלא ניתן למלאם בגבולות העיר הנוכחיים. בין היעדים שהגדירה ירושלים יש כאלה שאינם משקפים צרכים חיוניים, ויש כאלה שמשקפים ציפיות שאינן בנות השגה.

3. כושרה של התכנית המוצעת להשיג את היעדים שהגדירה העירייה הוא חלקי. בין היעדים ישנם כאלה שספק אם ימומשו, ואחרים שמידת השגתם הצפויה היא חלקית.

4. ניתן לזהות פתרונות חלופיים להשגת מרבית היעדים בגבולותיה הנוכחיים של ירושלים. עלותם הצפויה של חלק מפתרונות אלה נמוכה מהפתרונות המקבילים בשטח המיועד לסיפוח, ותועלתם רבה יותר. פתרונות אחרים, צפויים להניב

בשטח המיועד לסיפוח, ותועלתם רבה יותר. פתרונות אחרים, צפויים להניב תועלת רבה יותר מפתרון הסיפוח בכך שיימנעו השפעות שליליות קשות על העיר.

5. קיים סיכון שלאימוץ תכנית הסיפוח יתלוו השפעות שליליות על מערכות חשובות של ירושלים. אנו צופים שייווצרו ניגוד ותחרות בין יעדי הפיתוח כלפי מערב לבין יעדים מוצהרים אחרים של העיר. הסיפוח עלול להביא להחמצת הזדמנויות לפיתוח העיר בגבולותיה הנוכחיים. מסקנות אלה הן בגדר השערות, ולא ניתן כיום לחזות את היקפן של ההשפעות. שוררת אי-ודאות באשר לפרטים של הבינוי באזור המערבי, אם יסופח, ובאשר לתהליכים והחלטות אחרים העשויים להתרחש בירושלים במשך השנים הקרובות. יחד עם זאת, ניתן לשער שלפחות חלק מההשפעות השליליות שעליהן הצבענו, יתממשו אם יסופח השטח.

6. ניתן לומר בוודאות גבוהה שסיפוח השטח טומן בחובו השפעות שליליות על מועצה אזורית מטה יהודה, ישוביה ותושביה בכמה וכמה תחומים. ביישובים שיסופחו, צפויות השלכות שליליות חמורות למדי, בטווח המיידי ובטווח הרחוק. את מרביתן של השפעות אלה לא ניתן יהיה לתקן, או להפוך הגלגל אחורה באמצעות פיצוי כספי או בדרך אחרת.

7. לעומת ההשפעות השליליות על מטה יהודה, זיהינו מעט מאד השפעות חיוביות, אם בכלל, שצפוי הסיפוח להביא למטה יהודה.

8. אנו ממליצים לוועדה ולשר הפנים לשים על כף המאזניים, מחד את אי-הוודאות בדבר השגת יעדיה של ירושלים, ומאידך את הסיכון שלסיפוח יתלוו השפעות שליליות על מערכות שונות של העיר, ואת הוודאות שהסיפוח ישפיע באופן שלילי וחריף למדי על מערכות רבות של מועצה אזורית מטה יהודה, על היישובים שיסופחו, ועל תושביהם.

9. אין בכוונתנו או ביכולתנו להציע לוועדה כיצד עליה לשקלל את התועלות הצפויות מתכנית הסיפוח (שלדעתנו הן צנועות למדי) כנגד ההשפעות השליליות הצפויות. תפקידנו הוא להצביע על ההשפעות המשוערות ולהעריכן, ואילו תפקיד הוועדה הוא לקבוע מדיניות ועל פיה להעמיד תועלות מול ההשפעות השליליות ולשקלל השפעות שליליות שונות זו מול זו.

נספחים

נספח א: רשימת המרואיינים

מר שמריהו כהן - מנהל מחוז ירושלים, משרד הבינוי והשיכון, 9.5.90

גב' רינה זמיר - סגנית מנהל מחוז ירושלים, משרד הבינוי והשיכון, 9.5.90

מר אורי בן אשר - מתכנן מחוז ירושלים (באותה העת), משרד הפנים, 21.5.90

גב' דינה רצ'בסקי - הממונה על תכניות מתאר ארציות, משרד הפנים, 21.5.90.

מר גדעון ויתקון - מנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל, 28.5.90

אדריכלית רננה גולן - מהנדסת הוועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה 28.5.90.

מר גיל יניב - יועץ לאיכות הסביבה, משרד הפנים, הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים, 6.6.90.

מר יעקב הוכמן - סמנכ"ל המחלקה להתיישבות בסוכנות היהודית, 11.6.90.

מר זוהר נאור - חבר המועצה האזורית מטה יהודה, 18.6.90.

אדריכל ברוך יוסקוביץ - לשעבר מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מטה יהודה ומתכנן באזור, 20.6.90

גב' ציפורה רון - החברה להגנת הטבע סניף ירושלים, 8.7.90.

מר דוד דוד - ראש המועצה האזורית מטה יהודה, 30.7.90

מר דוד חזן - מזכיר המועצה האזורית מטה יהודה, 30.7.90.

מר דוד זכריה - מנהל מחלקת החינוך והתרבות במועצה האזורית מטה יהודה, 30.7.90

מר ישראל אכסלרויד - גזבר המועצה האזורית מטה יהודה, 30.7.90

מר אלימלך ברקן - רכז הוועדה החקלאית במועצה האזורית מטה יהודה, 30.7.90.

גב' אביבה ויגדור קפלן - יועצת משפטית של המועצה האזורית מטה יהודה, 30.7.90.

מר מאיר ויזל - סגן ראש המועצה האזורית מטה יהודה ומופקד על תיק הפיתוח, 1.8.90

מר יונתן אורן - מזכיר מושב עמינדב, 1.8.90

מר ישראל בן עמי - מרכז המשק בקיבוץ קרית ענבים, 1.8.90.

מר שלום אבדר - חבר ועד מושב אורה, 1.8.90.

מאיר בן שוען - יו"ר מושב עמינדב, 1.8.90.

מר דוד גבאי - יו"ר ועד מושב גבעת יערים, 1.8.90

מר מוקי צור - מזכיר תנועת התק"ם, 13.8.90.

ח"כ גדליה גל - תנועת המושבים, 8.8.90.

מר יעקב ליאור - מתיישב ממושב בית זית, 1.8.90

מר שמואל שני - נציג קיבוץ צובה, 1.8.90.

מר אברהם זהריאן - נציג מושב אורה, 1.8.90.

מר דוד תרזה - נציג הישוב מוצא, 1.8.90.

מר יפרח זילברמן - נציג הייישוב צור-הדסה, 1.8.90.

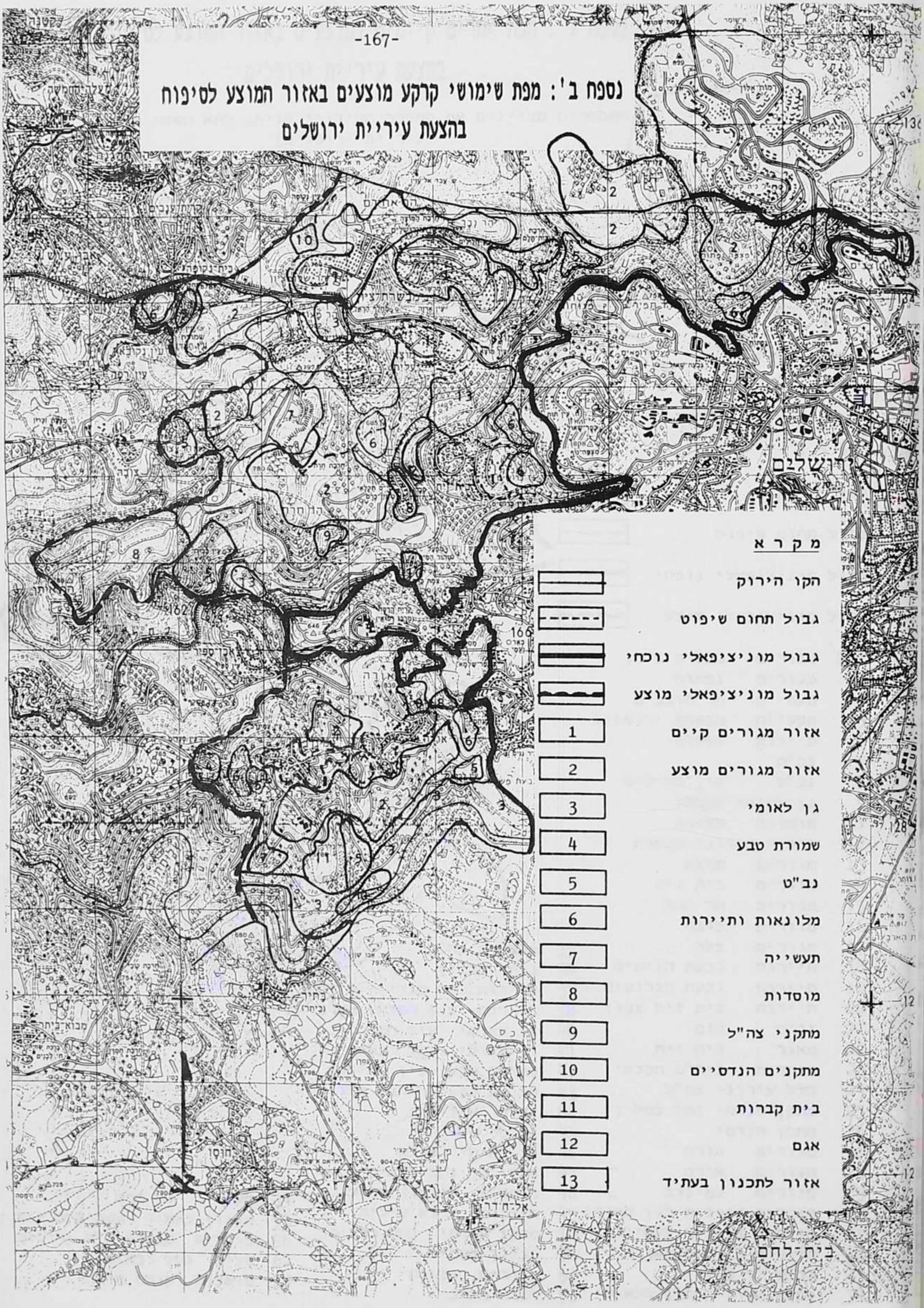
גב' ולרי ברכיה - אחראית על תכנון סביבתי, משרד לאיכות הסביבה, 8.8.90.

גב' שלומית בן אהרון - מנהלת מחלקת הרווחה במועצה האזורית מטה יהודה, 13.8.90.

מר נפתלי כהן - רכז צוות הרי יהודה ברשות שמורות הטבע, מחוז ירושלים, 2.9.90.

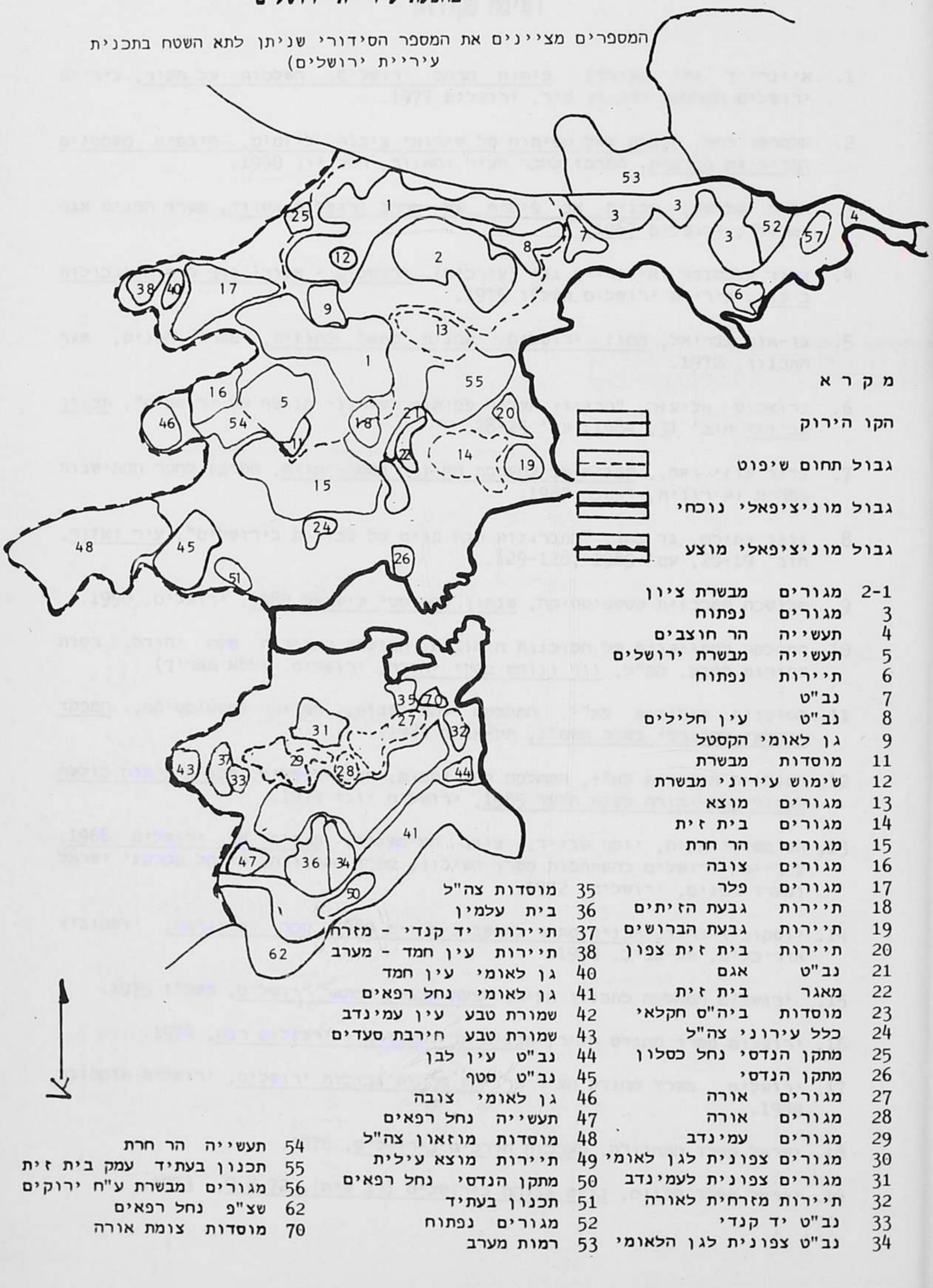
ד"ר מילכה דונחי - מבשרת ציון

נספח ב': מפת שימושי קרקע מוצעים באזור המוצע לסיפוח בהצעת עיריית ירושלים



נספח ג': מפת אתרים קיימים ומוצעים באזור המוצע לסיפוח בהצעת עיריית ירושלים

המספרים מציינים את המספר הסידורי שניתן לתא השטח בתכנית עיריית ירושלים)



מ ק ר א

הקו הירוק

גבול תחום שיפוט

גבול מוניציפאלי נוכחי

גבול מוניציפאלי מוצע

1-2	מגורים	מבשרת ציון
3	מגורים	נפתוח
4	תעשייה	הר חוצבים
5	תעשייה	מבשרת ירושלים
6	תיירות	נפתוח
7	נב"ט	
8	נב"ט	עין חלילים
9	גן לאומי	הקסטל
11	מוסדות	מבשרת
12	שימוש עירוני	מבשרת
13	מגורים	מוצא
14	מגורים	בית זית
15	מגורים	הר חרת
16	מגורים	צובה
17	מגורים	פלר
18	תיירות	גבעת הזיתים
19	תיירות	גבעת הברושים
20	תיירות	בית זית צפון
21	נב"ט	אגם
22	מאגר	בית זית
23	מוסדות	ביה"ס חקלאי
24	כלל עירוני	צה"ל
25	מתקן הנדסי	נחל כסלון
26	מתקן הנדסי	
27	מגורים	אורה
28	מגורים	אורה
29	מגורים	עמינדב
30	מגורים צפונית	לגן לאומי
31	מגורים צפונית	לעמינדב
32	תיירות מזרחית	לאורה
33	נב"ט	יד קנדי
34	נב"ט צפונית	לגן הלאומי
35	מוסדות	צה"ל
36	בית	עלמין
37	תיירות	יד קנדי - מזרח
38	תיירות	עין חמד - מערב
40	גן לאומי	עין חמד
41	גן לאומי	נחל רפאים
42	שמורת טבע	עין עמינדב
43	שמורת טבע	חירבת סעדים
44	נב"ט	עין לבן
45	נב"ט	סטף
46	גן לאומי	צובה
47	תעשייה	נחל רפאים
48	מוסדות	מוזאון צה"ל
49	תיירות	מוצא עילית
50	מתקן הנדסי	נחל רפאים
51	תכנון	בעתיד
52	מגורים	נפתוח
53	רמות	מערב
54	תעשייה	הר חרת
55	תכנון	בעתיד עמק בית זית
56	מגורים	מבשרת ע"ח ירוקים
62	שצ"פ	נחל רפאים
70	מוסדות	צומת אורה

רשימת מקורות

1. איזנרייך גדי (עורך), פיתוח מרחב ירושלים: השלכות על העיר, עיריית ירושלים המחלקה לתכנון עיר, ירושלים 1977.

2. אלתרמן רחל, העברת נטל הפיתוח של שירותי ציבור ליזמים, היבטים משפטיים ומדיניות חברתית, המרכז לחקר העיר והאזור, הטכניון 1990.

3. אפרת אלישע, תכנית אב פיסית של מרחב ירושלים-אשדוד, משרד הפנים אגף התכנון, ירושלים 1967.

4. בלוך אלכסנדר ואיזנרייך גדי (עורכים), ירושלים - אזורי נוף פיתוח וגבולות בינוי, עיריית ירושלים תשל"ו 1975.

5. בן-אור גבריאל, מחוז ירושלים: תכנית מתאר מחוזית, משרד הפנים, אגף התכנון, 1972.

6. ברוצקוס אליעזר, "הכיוון העדיף לפיתוח העירוני הנוסף של ירושלים", תכנון סביבתי חוב' 31, 1984, עמ' 25-28.

7. גדור עוזי ואח., תכנית-אב למערכת החינוך במטה-יהודה, המרכז לחקר ההתישבות כפרית ועירונית, דצמבר 1987.

8. גונן עמירם, גד כהן, "התברגנות רבת פנים של שכונות בירושלים", עיר ואזור, חוב' 19-20, עמ' 1989, 128-129.

9. הלישכה המרכזית לסטטיסטיקה, שנתון סטטיסטי לישראל 1989, ירושלים, 1990.

10. המחלקה להתיישבות של הסוכנות היהודית, המועצה האזורית מטה יהודה, רשות שמורות הטבע, קק"ל, נוף ונופש בהרי יהודה, ירושלים. (ללא תאריך)

11. הסוכנות היהודית לא"י, המחלקה להתיישבות, המדור לסטטיסטיקה, המפקד החקלאי-דמוגרפי בשנת תשמ"ג, תל-אביב 1984.

12. הסוכנות היהודית לא"י, המחלקה להתיישבות, חבל ירושלים, תכנית פיתוח כוללת לאזור מטה-יהודה לשנת היעד 1985, ירושלים יוני 1974.

13. השימשוני אביה, יוסף שבייד, ציון השימשוני, תכנית אב ירושלים 1968, עיריית ירושלים בהשתתפות משרד השיכון, משרד התחבורה, מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הפנים, ירושלים, 1972.

14. יוסקוביץ ברוך, תכנית מתאר למושב בית זית 1989 סקר ופרוגרמה, יוסקוביץ אדריכלים, תל-אביב, 1990.

15. ירושלים המחלקה לתכנון העיר, הצעת תכנית המתאר ירושלים, תשל"ז 1975.

16. ירושלים משרד מהנדס העיר, תכנית אב לתחבורה - ירושלים רבה, 1974.

17. ירושלים, משרד מהנדס העיר פרויקט הרחבת גבולות ירושלים, ירושלים אוקטובר 1989.

18. ישראל משרד התחבורה, מערכות הדרכים בירושלים, 1976.

19. ישראל משרד הפנים, בניה גבוהה בירושלים (רב שיח), 9.8.72, 1973.

20. מכליס גאול, אטלס ירושלים והסביבה, יבנה, תל-אביב 1981.

21. מרחב תכנון מקומי מטה יהודה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה, תכנית מתאר מקומית "מטה יהודה", מי/200, תשריט ותקנון, 1977.

22. מרינוב יואל, קיבולת משקי בית ואוכלוסייה בירושלים, עיריית ירושלים, המחלקה לתכנון עיר, ירושלים 1975.

23. מרכז השלטון המקומי בישראל, היחידה לכלכלה ומחקר, צווי הארנונה הכללית ברשויות המקומיות, שנת התקציב 1989.

24. משרד הפנים, דב חזן עורך, סקר מוניציפאלי תשל"ג - 1973, ירושלים 1973.

25. מדינת ישראל, תכנית מתאר ארצית לתפרוסת הגיאוגרפית של אוכלוסייה בת 7 מליון תושבים בישראל, ת/מ/א/1/6, ירושלים התשמ"ה 1975.

26. נעים יוסף וישראלי יצחק, "ירושלים רבתי תכנית רעיונית" אפקים בגיאוגרפיה 11-12, עמ' 164-177.

27. עירון גד, י. מרינוב, ח. ויסקורש, ירושלים: מערכות תשתית כלל עירוניות- מצב קיים ותחזיות. עיריית ירושלים, המחלקה לתכנון עיר, ירושלים 1975.

28. עיריית ירושלים, מכון ירושלים לחקר ישראל, שנתון סטטיסטי לירושלים מס' 6 - 1987, ירושלים תשמ"ט.

29. עיריית ירושלים, מכון ירושלים לחקר ישראל, שנתון סטטיסטי לירושלים מס' 7 - 1988, ירושלים תש"ן.

30. עמירן דוד, "איחוד ירושלים והשפעתו על התפתחות העיר", אריאל ח', 1986, עמ' 46-59.

31. פיק דוד, סקר שימושי קרקע באזור תעשיה בגבעת שאול 4/88, האגף למדיניות התכנון, עיריית ירושלים, ירושלים 1988.

32. פיק דוד, סקר קרקע באזור תלפיות מזרח 1/1988, האגף למדיניות התכנון, עיריית ירושלים, ירושלים 1988.

33. פלזנשטיין דניאל, סוגיות בהתפתחותה של תעשייה עתירת ידע בירושלים, מכון ירושלים לחקר ישראל, ירושלים 1988.

34. קמחי ישראל, שלום רייכמן ויוסף שביד לתחומו של מטרופולין ירושלים, מכון ירושלים לחקר ישראל, ירושלים 1984.

35. קמחי ישראל, "התפתחותה של ירושלים בשנים 1967-1984", אריאל ח', 1986, עמ' 57-78.

36. קמחי ישראל, העיר ירושלים הרחבת תחום השיפוט, תזכיר רקע שנכתב בירושלים באוקטובר 1989.

37. קמחי ישראל, מאיה חשן, שרית עוזיאלי, הגירה מירושלים - מאפיני העוזבים והסיבות לעזיבה", עיר ואזור, חוב' 19-20, עמ' 91-105, 1989.

38. קרן קיימת לישראל, מנהל פיתוח הקרקע, אגף היעור, תכנית רעיונית לפיתוח היער בישראל, ירושלים 1973.

39. קרק רות, שכונות בירושלים, יד יצחק בן-צבי, המחלקה לפעולות חינוך והדרכה, ירושלים 1978.

40. שביד יוסף, "איחוד ירושלים - ההיבט התכנוני", כיוונים חוב' 35, 1987, עמ' 109-120.

41. שמלץ עוזיאל, תמורות באוכלוסיית ירושלים, מכון ירושלים לחקר ישראל בשיתוף עם המכון ליהדות זמננו, 1987.

42. שפר דניאל ואמנון פרנקל, מיקום ותפעול תעשיות עתירות ידע בישראל, מוסד שמואל נאמן, הטכניון, חיפה 1986.

43. שפר דניאל ואמנון פרנקל, יצירת מקורות תעסוקה בערי פיתוח, מוסד שמואל נאמן והמרכז לחקר העיר והאזור, הטכניון, חיפה 1989.

44. תייר אהוד, מכתב למר חיים קוברסקי בנושא: הרחבת תחום השיפוט של ירושלים, עיריית ירושלים, המחלקה לתכנון העיר, 15 לאוקטובר 1989.

45. Alterman, Rachelle (ed.) Private Supply of Public Services: Evaluation of Real Estate Exactions, Linkage and Alternative Land Policies, New York, New York University Press, 1988 and 1990.

46. Amir, Shaul (1990), Evaluation of Environmental Impacts of Large Scale Physical Development in Central Galilee: Role of Experts and Policy Makers. "Environmental Management", Vol. 14, No. 6

47. K.Lynch, The Image of The City, MIT Press, 1960

הטכניון - מכון טכנולוגי לישראל
TECHNION - ISRAEL INSTITUTE OF TECHNOLOGY

THE PHILIP M. AND ETHEL KLUTZNICK
CENTER FOR URBAN AND REGIONAL STUDIES

המרכז לחקר העיר והאזור
ע"ש פיליפ ואתל קלצניק

המרכז לחקר העיר והאזור

המרכז לחקר העיר והאזור, הוקם בשנת 1969 בטכניון ע"י פרופסור משה היל ז"ל, והיה הראשון מסוגו בישראל. המרכז שוכן בפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים. מטרתו - לקדם את המחקר הנוגע לתהליכים של פיתוח מרחבי ולסייע בקביעת המדיניות הציבורית לפיתוח עירוני ואזורי.

צוות החוקרים הפעילים במרכז כולל מומחים בתחומים הבאים: תכנון שימושי קרקע, תכנון אזורי, פיתוח כלכלי, הבטים משפטיים של התכנון, אדריכלות נוף, הסטוריה של הארכיטקטורה, היבטים חברתיים של תכנון עירוני, סימולציה של קבלת החלטות, שיטות מחשב בתכנון, עיצוב עירוני, הבטים פסיכולוגיים של יחס אדם-סביבה.

מחקרים תקדימיים חשובים בישראל, שפילסו את הדרך לתחום כולו נערכו במסגרת המרכז.

בין הנושאים שעסק המרכז נזכיר את הבאים: תסקיר ההשפעה הסביבתי הראשון בישראל - הבדיקה למיקום תחנות הכוח; מחקרים בענייני מדיניות איכות הסביבה ושטחים פתוחים; נושאים רבים הקשורים בערי הפיתוח; סדרה בת 7 כרכים של מדריכים לתכנון שירותי ציבור, חזוכה לשימוש נפוץ בקרב משרדי ממשלה, רשויות מקומיות ומתכננים פרטיים; הספר "מדריך לשיתוף הציבור בתכנון"; מחקרים רבים בתחומי הדיור, שיקום שכונות וההיבטים החברתיים והפסיכולוגיים של התנהגות האדם בסביבה הבנויה; מחקרים בתחומים של יזמות כללית ופיתוח כלכלי ציבורי בערי הפיתוח, בכפרים ערביים ובערים ותיקות; נושאים הקשורים במדיניות הקרקע הלאומית - בעלות, ניהול והקצאה; מחקרים רבים אודות ההיבטים המשפטיים והמנהליים של תכנון וזכויות בפיתוח הקרקע.

קיים קשר הדוק בין המרכז לחקר העיר והאזור לבין מסלול לימודי מוסמכים בתכנון ערים ואזורים, קשר זה מתבטא באפשרויות השונות לעריכת מחקרים ועבודות גמר לתואר שני ושלישי בהנחיית חוקרים במרכז ושימוש באפיקי הפרסום של המרכז להפצת תוצאות המחקרים.

להפצת ידע על התפתחויות ושיטות חדשות בתכנון העיר והאזור, מוציא המרכז לאור סדרת פרסומים עניפה של מחקרים. אפיקי הפרסום: סדרה של טיוטות מחקר בעברית ובאנגלית, דוחות מחקר וספרים בנושאים נבחרים.

המרכז יוזם ומארח סמינרים, ימי עיון וסימפוזיונים ציבוריים. בשנים האחרונות עורך המרכז סדרות של השתלמויות לבעלי מקצוע; מקבלי החלטות, או נבחרי ציבור, בקשת הנושאים הרחבה שבתחומי התמחות המרכז.

קריה הטכניון, חיפה 32000 , טל. (04)294019. Technion City, Haifa 32000, Israel, Tel.
פקס. 04-294617 Fax.

135
130
125
120
115
110
200
195
190
185

עיריית ירושלים
המחלקה לתכנון עיר

הרשות לפיתוח ירושלים

ירושלים
הרחבת תחום השיפוט

מסמך מסכם

ירושלים
הרחבת תחום השיפוט

מסמך מסכם

ניסן תשנ"א, אפריל 1991

השינוי המהפכני בהתפתחותה
האורבנית של ירושלים, יחד עם העלייה
הגדולה הפוקדת אותנו בימים אלה
והתמורות הפוליטיות העומדות לפיתחה של
העיר בעתיד – עושים את הרחבת
תחום השיפוט העירוני לצורך
חיוני ולצו השעה.

תוכן העניינים

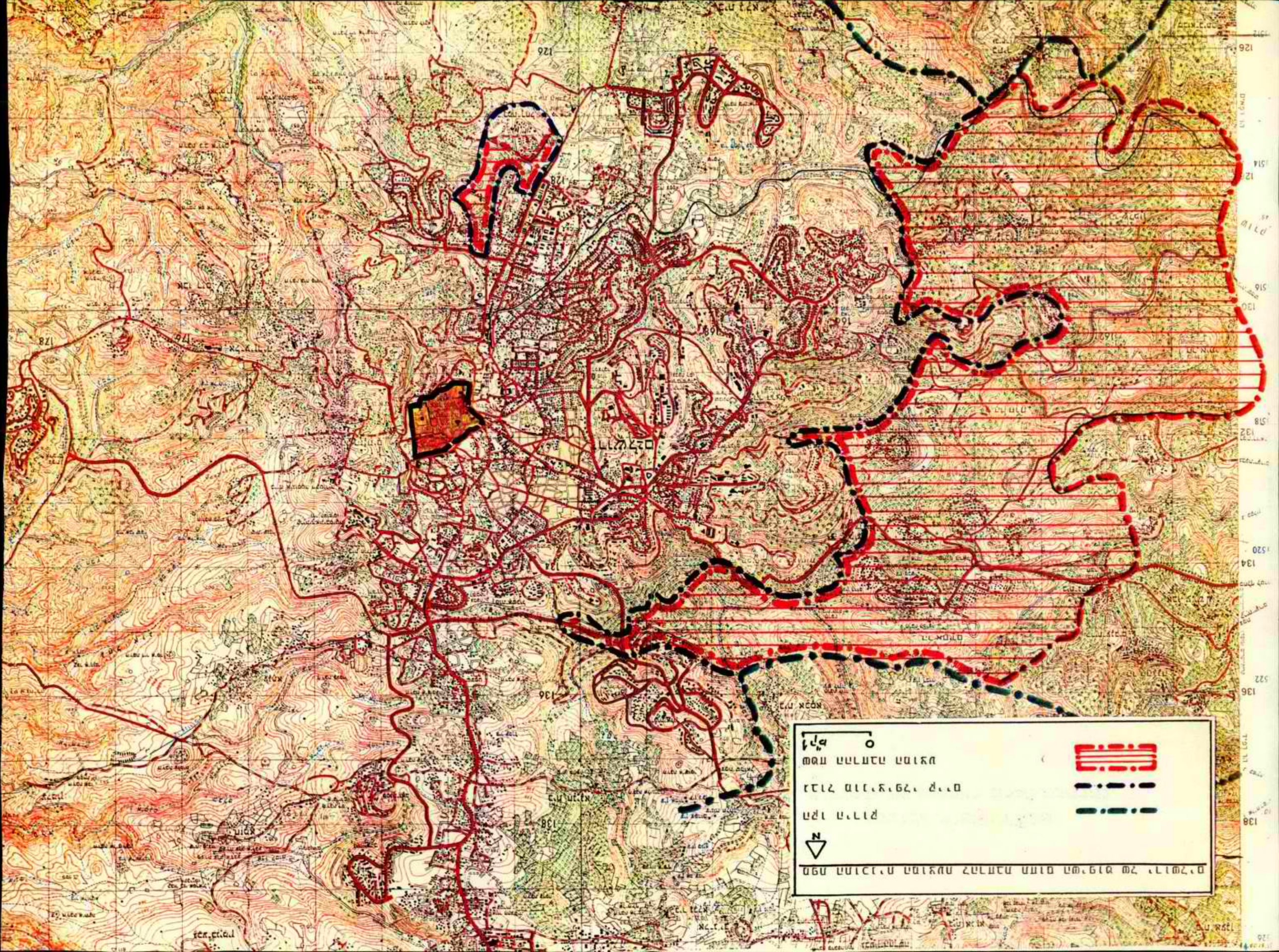
	עמוד
הקדמה	1
פרק ראשון: תוכנית ההרחבה והצגתה בפני ועדת החקירה	2
א. תהליך הכנת תוכנית הרחבת תחום השיפוט ועקרונותיה	
ב. תפקיד ועדת החקירה וסמכותה	
ג. הצגת תוכנית ההרחבה על ידי העיריה ועל ידי המתנגדים	
פרק שני: שלבי הרחבת תחום השיפוט של ירושלים	4
א. הגורמים לשינויים בגבולות המוניציפליים	
ב. השינויים בתחום השיפוט בתקופה 1949–1967	
ג. איחוד העיר והרחבתה בשנת 1967	
פרק שלישי: המצב הקיים והצפוי בירושלים ובסביבתה	7
א. המאזן הדמוגרפי והמחסור בעתודות קרקע לבניית מגורים, פיתוח תעשייתי ושימושים אחרים בירושלים גופה	
ב. התמורות בהתפתחות אזורי המרחב המקיפים את העיר	
ג. המצב הפוליטי והתנאים החיוניים לחיזוק מעמדה של ישראל בירושלים	
פרק רביעי: הנימוקים בעד הרחבת תחום השיפוט בכיוון מערב ויתרונות ההרחבה	18
פרק חמישי: הטענות והנימוקים כנגד ההרחבה המוצעת	25
סיכום	29
מקורות וביבליוגרפיה	30

הקדמה

מטרת מסמך זה היא ריכוז וסיכום נושא ההצעה להרחבת תחום השיפוט של ירושלים. המסמך עוסק ברקע להכנת ההצעה, בהשלכותיה וביתרונותיה, וכן בטענות שהועלו כנגדה.

מסמך זה אינו אמור לחזור על כל פרטי הבדיקות, הנתונים הסטטיסטיים, הניתוחים והחלופות שהוצגו בדו"חות, בסקרים, בניירות העמדה ובמסמכים שונים ורבים שהוכנו במשך השנים האחרונות על ידי גופים ואנשים שונים. פרוט הידע בנושאים שונים הקשורים בהצעת ההרחבה יכול להעשות בדרך של לימוד תוכן הפרסומים המצויינים בפרק האחרון שבמסמך זה.

בעת כתיבת שורות אלה (מרץ 1991) טרם הסתיימו דיוני ועדת החקירה בנושא הרחבת תחום השיפוט. הוועדה תמשיך בעבודתה ותגיש את מסקנותיה לשר הפנים בתקופה הקרובה.


N
0

מפת התוכנית המוצעת
להרחבת תחום השיפוט של ירושלים

פרק ראשון: תוכנית ההרחבה והצגתה בפני ועדת החקירה

א. תהליך הכנת תוכנית הרחבת תחום השיפוט ועקרונותיה

משרד הפנים פנה ביוזמתו אל עיריית ירושלים בבקשה לבחון את האפשרות של צרוף מבשרת ציון (שנקלעה לקשיים מוניציפליים) לתחום שיפוטה. העיריה לא הסתפקה בבחינה המצומצמת של צרוף מבשרת ציון לתחום שיפוטה, והקימה צוות בין־מקצועי, שעסק בבדיקת האפשרות של צרוף מרחב טריטוריאלי שלם ממערב העיר לתחומה. הצוות המקצועי, שכלל מתכנני ערים, כלכלנים ומשפטנים, בחן את הנושא מהבחינה הפיסית־תכנונית, מהבחינה המוניציפלית (מינהלית, ארגונית וכלכלית) ומהבחינה המשפטית. שני הנושאים החשובים והבולטים ביותר שנבדקו ונבחנו הם: פוטנציאל וקיבולת הפיתוח הקיימים בתחום השיפוט הנוכחי של ירושלים ופוטנציאל וקיבולת הפיתוח באזורים שממערב לעיר.

גבול האזור שנבדק מחוץ לתחומי העיר כולל – מצפון לדרום – את: מעלה החמישה, קריית ענבים, אבו גוש, עין נקופה, עין רפא וצובה. דרומה משם, עבר הגבול במפגש הנחלים נחל צובה בצפון־מערב ונחל רפאים בדרום־מערב. הבדיקות הראו שבאזור זה קיימים שטחים עם פוטנציאל משמעותי לפיתוח של בנייה למגורים, לתעשיה, למוסדות ציבור כלל־עירוניים וממלכתיים ולשטחי נופש ותיירות. בהמשך לבדיקה זו, שכללה בחינה של מספר חלופות תכנוניות, הכינה עיריית ירושלים הצעה לצרף לתחומה שטח של כ־30,000 דונם, המשתרע בין ירושלים ועד לקו נטף, שורש ומטע שממערב. שטח זה כולל חמישה ישובים: מבשרת ציון, מוצא, בית זית, אורה, עמינדב ואת קיבוץ רמת רחל. בהתאם לנתוני הצוות הבין־מקצועי של העיריה, ניתן לבנות בשטח זה כ־45,000 יחידות מגורים, לפתח כ־1,000 דונם לצרכי תעשיה (באזור המחצבות של אבן וסיד ליד מעוז ציון), להכשיר שטחים גדולים לפעילויות של נופש ותיירות (אגם בית זית וסביבתו) ולפתח אזורים מיוחדים למוסדות כלל־ארציים (הר איתן).

ב. תפקיד ועדת החקירה וסמכותה

בהתאם להצעה זו, פנתה עיריית ירושלים, על פי הליכים הקבועים בחוק, לשר הפנים בבקשה להרחבת גבולותיה. לאחר ששר הפנים שקל ומצא כי יש טעם לכאורה לבקשה זו, הוא מינה ועדת חקירה על פי החוק, בראשות מר חיים קוברסקי. תפקיד הוועדה (בשמה הפורמלי: "הוועדה לחקירת גבולות ירושלים") היה: לחקור ולדון בסוגיית ההרחבה ולשמוע את טיעוני הצדדים הישירים לעניין, כולל נציגי התושבים

וכל מי שיש לו עניין להופיע בפני הוועדה. מנדט הוועדה מתייחס אך ורק לאפשרות הרחבת העיר בתחומי "הקו הירוק". לכשתסיים את דיוניה ובדיקותיה, תמליץ הוועדה בפני שר הפנים על דרך פעולתו. סמכות ההחלטה וההכרעה הבלעדית היא בידי שר הפנים.

ג. הצגת תוכנית ההרחבה על ידי העיריה ועל ידי המתנגדים

עיריית ירושלים הכינה את חומר הרקע להצעתה בצורת נייר עמדה מפורט, שבו מצויינים צרכיה ורצונותיה והנתונים הכמותיים והאיכותיים לגבי פוטנציאל הפיתוח הקיים בירושלים גופה ובתחום ההרחבה המוצע, כולל הרקע האורבני־תכנוני הרלוונטי. העיריה מיוצגת בדיוני הוועדה על ידי גורמי התכנון שלה (מהנדס העיר ואחרים), גורמים עירוניים הקשורים בפיתוח העיר (הרשות לפיתוח ירושלים) ויועצים משפטיים. בפני הוועדה הופיעו גם נציגים אחדים של גופים ממלכתיים (כמו מינהל מקרקעי ישראל).

הנפגעים, לכאורה, מהצעת ההרחבה, שהם המועצה האזורית מטה יהודה, הוועדה המקומית מבשרת ציון ותושבי הישובים שבתחום ההצעה, מופיעים בפני הוועדה יחד ולחוד עם גורמים מקצועיים (מהנדס הוועדה המקומית מטה יהודה), משפטנים ויועצים אחרים. כדי לבסס את טיעוניה מבחינה מקצועית־תכנונית, הזמינה המועצה האזורית מטה יהודה דין וחשבון תכנוני־מחקרי, מהמרכז לחקר העיר והאזור של הטכניון בחיפה, העוסק בהערכת ההשפעות וההשלכות שיש ליוזמת ההרחבה. דין וחשבון זה, שנקרא: "הערכת ההשפעות הצפויות של ההצעה להרחיב את גבולות ירושלים מערבה" (ספטמבר 1990), הוכן על ידי צוות הטכניון: שאול עמיר, רחל אלתרמן ואמנון פרנקל.

כשהתקבל הדין וחשבון, הוא נלמד ונבדק ביסודיות על ידי נציגי העיריה, שהצביעו על אי דיוקים מהותיים בנתונים ובמסקנות, וטענו שהמסמך מגמתי וחד־צדדי. אחד הנתונים החשובים שהוצגו בדין וחשבון, והמשקף אי דיוק משמעותי, היא ההנחה שגודלה של האוכלוסיה הערבית בעתיד קבוע ובלתי משתנה. זאת, בניגוד למציאות הדמוגרפית, המראה שהגידול באוכלוסיה הערבית מתמיד וגדול מזה של האוכלוסיה היהודית (למרות המאמצים הגדולים שנעשו מאז איחוד העיר להגדלת האוכלוסיה היהודית, שהתבטאו בהשקעות עתק בבניית השכונות ההיקפיות, קטן חלקה של האוכלוסיה היהודית מכלל אוכלוסיית העיר מ־74.2% ב־1967 ל־71.7% ב־1989).

פרק שני: שלבי הרחבת תחום השיפוט של ירושלים

א. הגורמים לשינויים בגבולות המוניציפליים

התפתחות ירושלים מאז ראשית היציאה מחוץ לחומות, באמצע המאה ה-19, היא תהליך מתמיד של התרחבות והתפשטות: מהשכונות היהודיות המסורתיות של סוף המאה ה-19 ותחילת המאה ה-20, שסביב ציר רחוב יפו ורחוב מאה שערים, ועד לשכונות ההיקפיות שנבנו על גבעות הטרשים שסביב העיר הפנימית בשנות ה-70 וה-80 של המאה הנוכחית.

השינויים שחלו בגבולה המינהלי-מוניציפלי של ירושלים משקפים תמורות פוליטיות מרחיקות לכת ו/או שינוי אורבני רב-משמעות ו/או רצון להבטחת רמה גבוהה ויעילה יותר של תפקוד אורבני. גבולות מוניציפליים משתנים כתוצאה מ"התיישנות" הנובעת משינויים מפליגים ביחסי עיר וכפר ופיתוחם של האחרונים במתכונת פרברי מגורים של העיר הגדולה. בתקופת המנדט, היתה שכונת בית הכרם (שנוסדה בראשית שנות ה-20) בעלת האופי הכפרי-פרברי, יחידה מוניציפלית עצמאית. רק בשנות ה-50 הראשונות, צורפה השכונה לשטח המוניציפלי של העיר, וזאת לאחר מאבק קשה, שהיה כרוך, בין היתר, בתמורה כלכלית מתאימה, שהתבטאה בהגדלה משמעותית של זכויות הבנייה בשכונה.

ב. השינויים בתחום השיפוט בתקופה 1949–1967

בתקופה שבין 1949 ל-1967 היתה ירושלים מחולקת על ידי גבול הקו העירוני, שנקבע כקו שביתת הנשק בין ישראל לירדן. קו זה שימש גם כחלק מתחום השיפוט הראשון של העיר המחולקת, שנקבע ב-1949 על ידי ועדת הגבולות כחוק.

במציאות הימים ההם, כאשר קו שביתת הנשק מנע כל אפשרות של שינוי תחום השיפוט מזרחה, התמקדו בהכרח כל הנסיונות של שינויים בשטח השיפוט במציאת דרכים של התאמות בין שתי הרשויות המקומיות המצויות ממערב לקו שביתת הנשק: עיריית ירושלים מזה והמועצה האזורית מטה יהודה מזה. פרט לבעיה של רמת רחל, שעלתה לראשונה על הפרק בתחילת שנות ה-50, התמקדה הבעיה בעיקר בהרחבת תחום השיפוט העירוני לכיוון מערב, שם היו מרבית השטחים המבוקשים על ידי עיריית ירושלים. בתקופה קצרה שבין 1953 ל-1957 אף הוקמה מועצה מקומית באדמות קיבוץ רמת רחל, דבר שהעניק לה עצמאות מוניציפלית. הסטטוס האוטונומי הזה בוטל בהמלצת ועדת הגבולות מ-1957 ורמת רחל צורפה למועצה האזורית הרי יהודה של אז.

באופן מעשי, הוכרעה השאלה בדיוני ועדת הגבולות מ-1960, שבה שהושגה פשרה בין העמדות שהוצגו על ידי העיריה לבין אלה של המועצה האזורית הרי יהודה. לתחום העיריה נוספו 1,400 דונם שהיו ראויים לפיתוח אורבני, ואילו למועצה האזורית צורפו כ-450 דונם, שהיו שטחים חקלאיים שהוצאו מתחום השיפוט של ירושלים. כן הוחלט אז לא לספח לעיריה את מעוז ציון א' ו-ב', מוצא עלית ובית זית, ולעומת זאת לספח לתחום העיריה את כל השטחים שהופקעו למען הקמת המרכז הרפואי "הדסה" (1,700 דונם).

נסיון נוסף להרחיב את תחום השיפוט נעשה ב-1964 במטרה לפתור את בעיית בית העלמין לירושלים באזור אורה ועמינדב. על אף ההחלטה החיובית של הוועדה לשינוי גבולות, לא יצאה ההמלצה אל הפועל בשל התנגדות משרד הבטחון.

לסיכום קצר של הנסיון הישראלי עד 1967, נראה כי המסקנה העיקרית העולה ממנו היא הרצון להבליט את ההבדל בין צורת הישוב העירוני לבין צורות הישוב הכפרי-חקלאי, תוך הקפדה רבה על שמירת הצביון של הצורות החקלאיות, ותוך דרישה גוברת של צרכים עירוניים בשטח שאינם באים על סיפוקם.

ג. איחוד העיר והרחבתה בשנת 1967

עם איחודה מחדש של ירושלים ב-1967, הורחב תחום שיפוטה מ-38,000 דונם ל-108,000 דונם. היה בכך, במידה פחותה, מעשה בטחוני, בחלקו מעשה אורבני ובעיקרו מעשה פוליטי. בהרחבה זו מימשה ממשלת ישראל את רצונה לבטל את החלוקה של העיר מהבחינה הפיזית ומהבחינה המינהלית-משפטית. במעשה זה מימשה ממשלת ישראל את רצונה להחיל על ירושלים את ריבונותה ובכך לצרף לתחום ישראל את ירושלים בשלמותה. אולם, למעשה הפוליטי הזה היה גם ערך הצהרתי חשוב בכך שנאמר בו, כי ללא קשר להסדר שיושג ביום מן הימים באשר למעמד יהודה ושומרון, ירושלים אינה נושא למשא ומתן מדיני.

להשגת הכוונה הפוליטית שבאיחוד העיר והחלת ריבונות ישראל עליה, די היה בהרחבת תחום השיפוט של עיריית ירושלים הישראלית על ידי סיפוח תחום השיפוט של עיריית ירושלים הירדנית. אולם, כאן הובאו בחשבון השיקולים האורבניים (הפיזיים והפוליטיים) והבטחוניים, שגרמו להרחבה גדולה בהרבה. הבחינה הבטחונית מילאה, ככל הנראה, תפקיד צנוע ביותר. ניתן להצביע רק על שני השגים בטחוניים שניתן לייחסם לתחום שנקבע: האחד - תוספת טריטוריה סביב השטח הבנוי, שהיה קיים באותה עת; והשני - הכללת שדה התעופה עטרות בתחום העיר, דהיינו בתחום מדינת ישראל. למרבה התמיהה, המשלטים החשובים ביותר במרחב - פסגת הר הבית, גילה בדרום-מערב, פסגת הר שמואל בצפון-מערב ומשלטי מעלה אדומים במזרח - נותרו כולם מחוץ לתחום השיפוט. הבחינה האורבנית-פיזית גרמה

לצרוף עתודות נרחבות לפיתוח עירוני וניתן לייחס לה גם את צרוף שדה התעופה עטרות, כהחלטה המיוסדת על העקרון שמתקנים עירוניים חשובים חייבים להכלל בתחום השיפוט העירוני. הבחינה האורבנית־פוליטית גרמה להשארת שטחים המיושבים בערבים ושטחי מפעלים ערביים מחוץ לתחום השיפוט, וכן להמנעות מפגיעה בשטחי העיריות הוותיקות (מסיבה זו לא הוכלל קבר רחל בתחום השיפוט המורחב).

נראה, כי בעת ההרחבה סברו מקבלי ההחלטות כי התיישבות יהודית בשטחי יהודה ושומרון תתכן רק לאחר סיפוחם לישראל. מאוחר יותר, הגיעו חלקם למסקנה כי ניתן להתיישב בשטחים אלה גם ללא סיפות. כלומר, במקום שהסיפוח ישמש כלי לביצוע ההתיישבות, תשמש ההתיישבות כלי לביצוע הסיפות. עמדה זו ננקטה במשולב עם שתי עמדות נוספות. האחת, המתונה יותר (עמדת שר השיכון דאז, אברהם עופר ז"ל), טוענת כי תחום ריבונות ישראל בירושלים וסביבותיה, כפי שנקבע על ידי הרחבת תחום השיפוט העירוני ב־1967, הינו צר מדי ויש להרחיבו (ולפיכך תמך שר השיכון בהקמת מעלה אדומים וגבעת זאב). האחרת, התובענית יותר (עמדת "גוש אמונים"), טוענת, כי ישראל חייבת לפעול באמצעות ההתיישבות להחלת ריבונותה על כל שטחי יהודה, שומרון ועזה.

עובדה חשובה נוספת שיש לציינה היא, כי בעת שהורחב תחום השיפוט העירוני על השטחים שהיו בשלטון ירדן, לא נעשה בו כל שינוי בגיזרה שבידי ישראל. זאת, על אף שהשיקול האורבני שבא להבטיח לעיר עתודות לפיתוח והיווה מרכיב מרכזי בהתוויית הגבול בגיזרת יהודה ושומרון, היה תקף באותה מידה גם בגיזרת ישראל.

השלב האחרון בשינוי תחומי השיפוט על ירושלים נערך בשנות ה־80 ואף הוא נובע מהצורך בהתאמות מבניות. באזור תלפיות־מזרח, נגרע מרמת רחל שטח המהווה השלמה לשכונה, וכתמורה נמסר לרמת רחל שטח נוח מאוד עד לכביש לארמון הנציב. בשכונת רמות, צורף שטח למגורים שנגרע ממטה יהודה וכתמורה נמסרו שטחי מטעים שהיו בתוך ירושלים לישוב אורה. הכל במסגרת של "תן וקח" נקודתי, בלי להתייחס לתמונה התכנונית־תפקודית הכוללת.

פרק שלישי: המצב הקיים והצפוי בירושלים ובסביבתה

א. המאזן הדמוגרפי והמחסור בעתודות הקרקע לבניית מגורים, פיתוח תעשייתי ושימושים אחרים בירושלים גופה

(1) עקרון המאזן הדמוגרפי

בעת איחוד העיר ב-1967 היה המאזן הדמוגרפי בתחומי השיפוט של ירושלים 74.2% יהודים למול 25.8% ערבים. החלטת הממשלה מאותה עת היתה לנסות ולשמור על מאזן זה. במשך השנים התערער המאזן, והוא עמד ב-1989 על 71.7% יהודים (346,000 תושבים) לעומת 28.3% לא יהודים (136,500 תושבים). גידול זה של 2.5% באוכלוסיה הערבית חמור במיוחד לאור העובדה שהמאמץ הלאומי הכביר שהושקע בשימור המאזן לא נשא פרי (בניית עשרות אלפי יחידות המגורים בשכונות ההיקפיות סביב ירושלים). לזאת, מתווספת העובדה שבאזורים הסמוכים, שבשוליה החיצוניים של העיר, גדל שיעור האוכלוסיה הערבית בשיעור גדול בהרבה מזה שבתחום השיפוט.

(2) הגידול באוכלוסיה היהודית

האוכלוסיה היהודית בתחום השיפוט של עיריית ירושלים גדלה בין השנים 1967-1989 בשיעור של כ-80% ועומדת כיום על כ-340 אלף איש. יחד עם האוכלוסיה שעברה להתגורר בישובים הלווייניים של ירושלים (מבשרת ציון, מעלה אדומים, גבעת זאב ובנותיה ואפרת), היה הגידול בשנים דלעיל בשיעור של 94%. מקורות הגידול בתקופה זו היו: ריבוי טבעי - 21.5 לאלף (בממוצע לעשור האחרון), מאזן הגירה פנים-ארצי שלילי של כ-6,700 איש, והפנייה ראשונה של כ-2,700 עולים בממוצע לשנה לאותה תקופה. לפי תחזית אוכלוסיה שנערכה לאחרונה, תגיע האוכלוסיה היהודית בירושלים ב-1998 לכ-440 אלף (בשיעור גידול שנתי של 2.3%), ובשנת 2018 לכ-657 אלף (בשיעור גידול שנתי של 2%); אם נניח שירושלים תקלוט כ-11% מהעליה הצפוייה בעשור הקרוב, וזו תגיע ליותר ממיליון נפש, עשוייה האוכלוסיה היהודית בעיר להגיע לכ-520 אלף לקראת סוף העשור ולכ-650 אלף בסוף העשור הראשון למאה הבאה.

(3) המבנה הפלורליסטי והיחס שבין חילוניים לחרדים

הנושא הדמוגרפי קשור גם במעמדה הפלורליסטי של ירושלים ובמאזן החברתי הרגיש שבין חילוניים לדתיים שבתוך המגזר היהודי בעיר. כ-25%-30% מכלל האוכלוסיה היהודית בעיר משתייכים למגזר החרדים. עיקר הגידול באוכלוסיה היהודית בעיר הוא במגזר החרדי, זאת, בדרך של ריבוי טבעי ובדרך של הגירה (כולל עליה מחוץ לארץ). חוסר האיזון לטובת האוכלוסיה החרדית, ההולך וגדל, יוצר ניגודים ומתחים רבים בינה לבין האוכלוסיה החילונית, בעיקר בכל הקשור לתחומי החינוך והתרבות וצורת התפקוד של העיר בימי שבתות וחגים.

(4) המחסור בעתודות קרקע לבניית מגורים יהודית

בעשר השנים האחרונות, הבנייה למגורי יהודים בירושלים, עמדה על ממוצע שנתי של 2,300 יחידות דיור. בישובי הלוויין נבנו באותה תקופה כ-700 יחידות דיור לשנה, ובסה"כ 3,000 יחידות דיור, שענו על ביקושי האוכלוסיה היהודית בירושלים ובנותיה. היקף הבנייה גדול, בדרך כלל, מהנגזר מגידול האוכלוסיה. זאת, בשל גריעת דירות מהמלאי הקיים, הן משום גריטה ונטישה של דירות ישנות, הן משום הפיכת דירות לשימושים אחרים והן משום איחוד דירות קטנות. תהליכים אלה יוסיפו להתקיים בחלקי העיר הוותיקים. לפיכך, ניתן לאמוד את הביקוש הצפוי בעשור הקרוב, עבור האוכלוסיה היהודית בירושלים, בכ-25 אלף דירות. אומדן זה עשוי להשתנות אם יילקח בחשבון האיכלוס המואץ הנובע מקליטת עולים חדשים בעיר. גם בהנחה מתונה, שהיקף הפניית עולים לעיר ידמה לזה של המחצית הראשונה של שנה זו, כ-6.5% מסך כל העולים (כ-1,200 משקי בית), הרי לשנה צפוי ביקוש נוסף, שינוע בין 2,000 ל-2,400 יחידות דיור. גם אם נניח שתהליך מואץ זה יימשך רק 3 שנים, עשוי מספר הדירות המבוקש בעיר בעשור הקרוב להגיע לכ-33 אלף. אם העליה תמשך יותר מכך, וחלק גדול יותר של עולים יופנה לירושלים, עשוי הביקוש בעשור הקרוב להגיע לכ-54,000 דירות. בעשור השנים שלאחר מכן, עשוי הביקוש השנתי להגיע לכ-4,200-4,500 דירות לשנה, ויסתכם בכ-42,000 עד 45,000 דירות.

היצע הקרקעות למגורים מניח מיצוי של כל אתרי הבנייה האפשריים בעיר. לפי הערכותינו, מתוך קיבולת אפשרית של כ-39,000 יחידות דיור, ניתן לממש בעיר בעשור הקרוב כ-27,000 יחידות, ואת היתרה בעשור השני.

המסקנה, איפוא, שאם ייעשה מאמץ מיוחד לפתח את עתודות הקרקע בעיר בעשור הראשון, תספיק העתודה היותר זמינה רק ל-8 שנים. כל העתודה הקרקעית לבנייה למגורים עשויה להתמצות בתוך 8-10 השנים הקרובות.

בישראל כולה, ואף בירושלים, קיים ביקוש ניכר למגורים צמודי קרקע (בסוף שנות ה-80 כשליש מהדירות שנבנו בישראל היו צמודות קרקע). קשה לדעת אם נטייה זו תמשך בהיקף הנוכחי לאורך תקופה ארוכה, אך אין ספק, שחלק גדל והולך של הביקוש הצפוי למגורים יהודיים בירושלים יופנה למגורים מסוג זה. בתוך תחום השיפוט הנוכחי, ניתן לספק מגורים כאלה בהיקף מצומצם ביותר. לפיכך, רוב הביקוש יופנה אל אזור ההר שממערב לירושלים, שם נמצאת עתודת הקרקע היחידה לסוג זה של בניית מגורים. לעומת הביקוש הנגזר לעיל, שמקורו במשפחות מבוססות, קיים בעיר ביקוש ניכר למגורים זולים יחסית, לאוכלוסיה חרדית, לזוגות צעירים, למשפחות בוגרות דלות אמצעים ולעולים החדשים. אם תספק ירושלים את רוב הביקוש הזה בגבולותיה הנוכחיים, יווצר חוסר איזון חברתי-מרחבי, שבו תלך ירושלים ותאבד את האוכלוסיה המבוססת לטובת הפריפריה, כשהיא ממשיכה לקלוט אוכלוסיה דלה יותר, הצורכת שירותים רבים.

(5) הגידול באוכלוסיה הערבית ועתודות הקרקע להתפתחותה

מאז איחוד העיר, גדלה האוכלוסיה הערבית בירושלים בשיעור העולה על 110%. כמעט כל הגידול מקורו בריבוי הטבעי. הגירה של ערביי יהודה, שומרון וחבל עזה לירושלים אינה מתקיימת, משום האיסור המינהלי על השתכנות ערביי יהודה, שומרון ועזה בתחומי ישראל (ככל הנראה מתגוררים בעיר בניגוד לחוק כמה אלפי ערבים מיהודה ושומרון, אך אין הם כלולים בסטטיסטיקה הרשמית). הגירה של ערבים מירושלים אל תחומי יהודה ושומרון מצומצמת, ומכוונת ברובה אל האזורים הגובלים בתחומי השיפוט. לאזורים אלה נמשכת גם אוכלוסיית מהגרים מהר חברון ומאזורי יהודה ושומרון האחרים. למרות הירידה הגדולה בשיעורי הריבוי הטבעי של האוכלוסיה הערבית בירושלים ומיעוט ההגירה המדווחת אל העיר, עדיין, שיעור הגידול באוכלוסיה הערבית גבוה מזה המתקיים במגזר היהודי.

עד עתה, לא התקיימה הגירה משמעותית של ערבים מישראל אל ירושלים, אך סביר להניח כי בשנים הבאות, עם התגברות תהליכי העיור בחברה הערבית הישראלית, תהיה הגירה כזאת ואולי אף במימדים ניכרים.

במרחב הכפרי הערבי ובישובי הלוויין הערביים שבמרחב המטרופוליני של ירושלים, התרחש ב-20 השנים האחרונות גידול מואץ באוכלוסיה. אין נתונים מוסמכים על אוכלוסיה זו, אך בכל זאת ניתן לאומדה. ב-1967 גרו במרחב זה כ-109,000 ערבים. ב-1987 נאמד מספרם באותו מרחב בכ-240,000. כלומר, שיעור הגידול של הערבים במרחב סביב לעיר היה גבוה מזה של האוכלוסיה הערבית המתגוררת בתחומי השיפוט של ירושלים. אוכלוסיית המרחב צפויה לגדול במהירות גם בשנים הבאות. יתכן, שהריבוי הטבעי יפחת במקצת, אך מאידך עשוייה ההגירה לאזור לסגור את הפער שייווצר בשיעורי הגידול, וכך בעוד כ-20 שנה עשויה האוכלוסיה במרחב הנזכר להגיע לכ-450 אלף נפש ויותר.

לאוכלוסיה הערבית יש עתודות קרקע פנויות בקנה מידה גדול בצפון-מזרח ובדרום-מערב העיר, לבניית מגורים ופיתוח לשימושים מסוגים שונים. השטחים הלא פנויים שבאזורים אלו מבונים בצפיפות נמוכה ביותר, אך צפויים להתפתח בעתיד בצפיפויות דומות לאלו המקובלות במגזר היהודי.

(6) מאזן צפיפויות הבנייה באזורים השונים

המצב כיום הוא ש-71.7% מהאוכלוסיה הירושלמית (היהודית) מתרכזת ב-52% משטחה של העיר, בעוד ש-28.3% מהאוכלוסיה הערבית מתרכזת ב-48% משטחה של העיר. הצפיפות המוצעת של האוכלוסיה היהודית היא, איפוא, כ-8.6 יחידות מגורים לדונם, בעוד שהצפיפות הממוצעת של האוכלוסיה הערבית היא כ-3.3 יחידות מגורים לדונם. מכאן, שהצפיפות המוצעת באזורים המאוכלסים על ידי יהודים גדולה פי 2.5 מזו שבאזורים המאוכלסים על ידי ערבים. המסקנה העיקרית והחשובה ביותר מנתונים אלה היא, שבתוך זמן קצר ביותר יגמרו עתודות הבנייה למגורים עבור האוכלוסיה היהודית. זאת, בניגוד למצב במיגזר הערבי, שבו עתודות הקרקע הגדולות של שטחים פנויים וצפיפויות הבנייה הנמוכה יאפשרו לאוכלוסיה המקומית לגדול בהיקף ניכר, ולבנות עשרות אלפי יחידות מגורים מעבר לקיים היום.

(7) המחסור בעתודות קרקע לתעשיה, למוסדות עירוניים ולאומיים ולשימושים כלל-עירוניים

כמחצית מהמועסקים בירושלים הם עובדי ה"צוואון הלבן", המועסקים במיגזר הציבורי. חלק גדול אחר מכוח העבודה הירושלמי עוסק בלימוד בישיבות ובמוסדות חינוך אחרים. זהו מבנה תעסוקה של עיר עניה, שבה ההכנסה הממוצעת של תושביה נמוכה בהרבה מהכנסתם של תושבי חיפה ותל אביב (במדרג "רמת העושר" של הרשויות המקומיות, מדורגת ירושלים כאחד המקומות הנמוכים ביותר בארץ - מקום 63 מתוך 94 רשויות). במשך השנים האחרונות, נעשו נסיונות רבים לשינוי במבנה התעסוקה ומעבר למקורות תעסוקה יצרניים. מרבית המפעלים שהוקמו בשנים האחרונות הם מפעלים עתירי ידע, הנשענים על רמת הכשרה גבוהה של כוח אדם אוניברסיטאי וכוח אדם טכני, שקיבל את הכשרתו במוסדות האקדמיים והטכניים הרבים שבעיר. עתודות הקרקע להקמת מבני תעשיה הולכות וכלות. עתודות הקרקע המעטות הקיימות (כמו בתלפיות ובגבעת שאול), הן באזורי תעשיה קיימים, שבהם נמוכה הכדאיות הכלכלית להקמת מפעלי תעשיה. זאת, בשל הרמה הגבוהה של מחירי הקרקע באזורים אלו, שנוצרה במשך השנים האחרונות (בגלל כניסת המסחר) ושאינה כלכלית להקמת מבני תעשיה. מימדי המגרשים שעדיין נותרו פנויים באזורי התעשיה הוותיקים קטנים יחסית, ואם יווצר ביקוש למפעלים שהם צרכני קרקע גדולים, או המבקשים עתודה גדולה להתרחבות בעתיד, אין היצע מספיק של שטחים. עובדה זו מחייבת חיפוש שטחים נוספים לקיימים היום, שבהם ניתן לפתח מגרשי תעשיה גדולים (מעל 10 דונם, למשל). מחסור דומה קיים גם בתחום השטחים הדרושים להקמת מלונות, מתקני תיירות שונים ואתרי נופש. חשיבותם של אלה גדלה במיוחד מאז שהונהג שבוע העבודה המקוצר, שהביא לביקושים גדולים לפעילויות פנאי.

בשל משמעותה הדתית והתרבותית, מושכת ירושלים מוסדות רבים. היותה בירת ישראל מחייב לשכן בה את המוסדות הבירתיים של מדינת ישראל. כאשר תוכר ירושלים על ידי מדינות העולם כבירת ישראל דה-יורה, יגדל הביקוש למוסדות במידה רבה. ב-20 השנים האחרונות נבנו בעיר כ-260 אלף מ"ר למוסדות בירתיים מיוחדים, ברובם ישראליים, מוסדות בריאות ומוסדות דת לא שכונתיים (זאת, ללא משרדי ממשלה וחברות ארציות שונות). תרגומו של ביקוש לקרקע בהיקף כזה הוא בעייתי, משום שחלק גדול מהבנייה נערך במתחמים שהוקצו לכך מראש

כקריות (מוזיאון ישראל, האוניברסיטה, הדסה וכו'), שתוכננו לספק את הביקוש לאורך זמן ניכר. קריות אלה הן צרכניות גדולות של שטח. אם נניח שבעתיד יתווספו לעיר מספר קריות נוספות, עשוי ההיקף הקרקעי שיידרש למוסדות להגיע ל-1,800-2,000 דונם.

האוכלוסיה הערבית מעוניינת להקים בעיר מוסדות מקבילים למוסדות היהודיים. עניין זה בא לידי ביטוי חלקי בהקמת מוסדות חינוך גבוה בביר זית, רמאללה, בית לחם ואבו דיס. אין ספק, כי אם ממשלת ישראל תתיר באמצעות הסדר כזה או אחר לבנות גם בתוך ירושלים, יווצר ביקוש ניכר לקרקע למטרה זו. כאשר תוכר ירושלים כבירת ישראל על ידי העולם כולו, יווצרו, כאמור, ביקושים נוספים גם למוסדות בינלאומיים, לשגרירויות ולמוסדות דת נוצריים.

הפוטנציאל הקרקעי הקיים בירושלים אינו מאפשר הקמת מוסדות עירוניים ולאומיים בהיקף החזוי.

שירותים עירוניים, כגון מתקנים לטיהור שפכים, בתי עלמין, מתקנים גדולים לספורט ולנופש, אתרי פינוי לפסולת מוצקה וכו' זקוקים לשטחי קרקע גדולים. חלק מצרכים אלה סופקו עד כה חלקם בתחום השיפוט של העיר וחלקם מחוצה לו. חלק מהקרקעות האלה הוקצו (או תוכננו להקצאה) מחוץ לתחום השיפוט, באזורים השנויים במחלוקת מבחינה פוליטית (כמו למשל ההצעה להקמת בית עלמין בשטח שבין ירושלים למעלה אדומים). גידול האוכלוסיה הצפוי והמחסור בעתודות קרקע בתוך תחום השיפוט, יחייבו הכנת עתודות קרקע מתאימות מחוץ לתחום השיפוט באזורים שאינם שנויים במחלוקת.

המסקנה המתחייבת - מצב דברים זה של מחסור בעתודות קרקע למגורים, לתעשיה, לתיירות, לנופש ולשימושים כלל-עירוניים שונים, עשוי לגרום לכך שבעתיד הלא רחוק לא ניתן יהיה לבנות ולפתח את העיר בהיקפים הנדרשים לשמירת רוב יהודי משמעותי - עובדה העשויה לפגוע קשה במעמדה של ישראל ובאחיזתה בירושלים.

ב. התמורות בהתפתחות אזורי המרחב המקיפים את העיר

(1) אזור הגלישה המערבי של ירושלים

אזור הגלישה המערבי של ירושלים שבתחומי ישראל מוגדר כשטח שבין ירושלים לקו הנתחם על ידי הישובים נטף, שורש ומטע. בתחום זה,

ששטחו כ-135 קמ"ר (מתוך 900 הקמ"ר שבשטח מרחב ירושלים), יש בסך הכל כ-7.5 קמ"ר שטחים בנויים (כולל שטחים פנויים בתחום הישובים), וכ-4.5 קמ"ר שטחים חקלאיים (בעיקר מטעים). כל היתרה הם שמורות טבע, גנים לאומיים, שמורות נוף ויערות.

(2) החלשות המבנה החקלאי ותהליך הפירבור

במרחב הכפרי שממערב לירושלים מתרחש, בעיקר מאז 1967, תהליך איטי של פירבור. איטיותו של התהליך מוסברת, בראש ובראשונה, בכך שעד לפני שנים מועטות רוב הביקוש למגורים בירושלים היה למגורים בצפיפות עירונית ובצמוד לעיר, והלחצים לפיתוח מגורים פרבריים היו חלשים. מאידך, הבעלות הציבורית על מרבית הקרקע במרחב זה, ההתיישבות החקלאית המאורגנת במסגרות מוסדיות קשיחות, יחד עם הבקרה התכנונית החזקה יחסית, בלמו את הלחצים לפיתוח פרברי. אולם, הקשיים הפנימיים ההולכים ומצטברים במיגזר החקלאי בישראל, והדחפים שמקורם בגידולה של ירושלים, מבטיחים שינויים במרחב זה.

הביקוש הגדל למגורים בצפיפות נמוכה ובצמידות לקרקע, מצמיח פרברי מגורים כפריים או כפריים למחצה, שצורות ארגונם שונות, אך כולם אינם ישובים חקלאיים מובהקים ותעסוקת תושביהם היא ברובה בירושלים. דחפים אלה גורמים, לאחרונה, גם להקמת עסקים בישובי המרחב הכפרי הזה, בעיקר עסקי אחסנה. המשק החקלאי במתכונות המקובלות בישראל אינו מסוגל לפרנס בכבוד את כלל תושבי הישובים החקלאיים. הקיבוצים מתמודדים עם הבעיה על ידי הקמת מפעלי תעשיה ומפעלי נופש. המושבים אינם ערוכים לשינוי מבני כזה. הקשיים הללו עתידים להחמיר מאוד, הן בשל ההכרח הצפוי להקטין את מיכסות המים להשקייה והן בשל תביעות חקלאים באזורים פריפריאליים להגדיל להם את מכסות ייצור הביצים ובשר העוף - דבר שיבוא בהכרח על חשבון ישובים באזורים אחרים ובתוכם ישובי פורזדור ירושלים. קשיי המגורים והתעסוקה של בני המושבים, אף הם יחריפו את הבעיה. בתנועת המושבים בכללותה מדובר עתה על הכפלת קיבולת המגורים של המושבים, כתוצאה מן האפשרות להעמיד לרשות בנים שאינם ממשיכים בעיבוד המשק החקלאי, חלקות קרקע לבניית בתים במתכונת "בנה ביתך". בשים לב לשינויים שכבר החלו, אין ספק, כי המשק החקלאי במרחב הנדון עתיד להצטצמם, בעוד אוכלוסיית הישובים החקלאיים עתידה לגדול. תהליכים אלה יגרמו לכך, שלפחות חלק מהישובים החקלאיים במרחב יהפכו לפרברי מגורים, כאשר תעסוקת תושביהם תסתמך יותר ויותר על ירושלים.

(3) עיור המרחב הערבי

במרחב השפעתה של ירושלים בתחום יהודה ושומרון, מרחב המקיף למיצער את רמאללה בצפון ובית לחם בדרום, וכולל במזרח את מעלה אדומים – מתרחשים תהליכים שונים אך דומים, שתוצאתם היא עיור אוכלוסיית המרחב וצמיחת התיישבות פרברית לצד הישובים העירוניים הוותיקים. התיישבות זו מתבטאת במספר צורות שונות. צורה אחת היא – הישובים היהודיים העירוניים הקטנים והבינוניים שהוקמו על ידי ממשלת ישראל, והם מספקים בחלקם ביקוש להתיישבות מטעמים אידאולוגיים ובעיקרם ביקוש למגורים זולים של זוגות צעירים מירושלים. צורה שניה היא הישובים הערביים הכפריים, שהמשק החקלאי שבהם מצטמק, תעסוקה חלופית אינה מתפתחת, אך המגורים מתרבים מאוד והם הופכים במהירות לפרברים עירוניים. צורה שלישית היא ההתיישבות המפוזרת של הבדואים בדרום־מזרח המרחב, שגם בה אין מקורות תעסוקה. הישובים העירוניים הוותיקים שבמרחב (בית לחם ובנותיה בדרום, רמאללה ואל בירה בצפון) פיתחו מקורות תעסוקה עצמיים. עם זאת, ירושלים היא מוקד התעסוקה העיקרי של תושבי הישובים הפרבריים השונים.

ג. המצב הפוליטי והתנאים החיוניים לחיזוק מעמדה של ישראל בירושלים

(1) השגת הכרה בינלאומית מלאה לריבונות ישראל בירושלים

רוב רובה של הקהיליה הבינלאומית טרם השלימה עם ריבונותה של ישראל בירושלים. מדינות ספורות הכירו בריבונות ישראל על חלקי העיר שהיו בשליטת ישראל מ-1949 עד 1967 (החלקים המכונים "מערב העיר"), אך סרבו להכיר בריבונות ישראל על חלקי העיר שהיו עד 1967 בשליטת ירדן (החלקים המכונים "מזרח העיר"). לא ברור עד כמה הגורמים הבינלאומיים גורסים עדיין, כי יש לבצע את החלטת האו"ם משנת 1947 בדבר בינאום ירושלים או חלק ממנה – החלטה שנועדה לקדם את האינטרסים של הנוצרים בירושלים ולקיים בה דריסת רגל של מספר מדינות אינטרסנטיות. אך, אין ספק, שרוב הגורמים הבינלאומיים אינם מסכימים לכך שמעמד ירושלים ייקבע על ידי ישראל לבדה ללא הסכם בינלאומי או הסכם עם הערבים. בין הערבים, יש התובעים להחזיר את כל ארץ ישראל לשלטון ערבי, אך יש גם המציעים, כי במסגרת הסכם לפתרון הסכסוך הישראלי־ערבי תחולק ירושלים לחלק שיימצא בריבונות ישראל וחלק שיימצא בריבונות ערבית־פלשתינאית או ירדנית.

השגת הכרה בינלאומית נרחבת בריבונות ישראל בירושלים השלמה היא האתגר הפוליטי הקשה ביותר הניצב בפני ישראל. כדי להתמודד עם אתגר זה פועלת ישראל (בעיקר באמצעות העיריה) להבטחת תפקודה התקין של ירושלים כעיר אחת בלתי־מחולקת – על אף שהיא מורכבת מפסיפס של קהיליות שונות ונבדלות, לקיום רוב יהודי באוכלוסיית העיר ולהדגשת הנוכחות היהודית וסמלי ריבונות ישראל בעיר, תוך כיבוד הזכויות והסמלים של המוסלמים והנוצרים.

(2) הצורך ברוב יהודי/ציוני מכריע

העקרון הקובע כי הכרחי לקיים בעיר רוב מכריע של תושבים יהודים, גם כדי לבצר את מעמדה של ירושלים בדעת הקהל הבינלאומית כעיר יהודית, וגם כדי להבטיח שניהול העיריה לא ישותק עקב יחסי כוחות שווים, היווה גורם חשוב ביותר בעת שהותווה גבולה של ירושלים המאוחדת בשנת 1967. עיקרון זה מקובל גם כיום כעיקרון מרכזי במדיניות ישראל בירושלים. בשנים שלאחר 1967, משהוברר כי על אף משיכתה המיוחדת של ירושלים לגבי היהודים, גידול האוכלוסיה הערבית בעיר מהיר מגידול האוכלוסיה היהודית, נגזר מעיקרון זה המאמץ להאיץ את גידול מספרם של היהודים.

כאן ראוי לתת את הדעת לכך שמרוץ הגידול של האוכלוסיות היהודית והערבית בירושלים עלול להתרחש בעתיד בתהליכים שונים לחלוטין מאלה שראינו עד היום, תהליכים שהשליטה בהם תהיה קשה ביותר ואולי אף בלתי אפשרית לחלוטין.

(3) התנאים החיוניים: מגורים, תעסוקה ואיכות חיים

גידול האוכלוסיה היהודית בירושלים נובע משלושה גורמים: ריבוי טבעי; מאזן ההגירה בין העיר לבין יתר ישובי הארץ וחלקה של ירושלים במאזן העליה לארץ והירידה ממנה. על הריבוי הטבעי קשה להשפיע, אך על מאזן ההגירה בתוך הארץ ועל הכושר למשוך עולים ניתן להשפיע בעשיה בשלושה תחומים: האחד, יצירת מלאי מגורים שיענה על צרכי האוכלוסיה החזויה; השני, יצירת מקומות עבודה לאוכלוסיה הנדונה והשלישי, הבטחת איכות חיים גבוהה על ידי שמירה על איכות הסביבה ואספקת שירותים מעולים בתחומי החברה, הדת, הבריאות, החינוך, התרבות והבידור. ראוי להדגיש, כי כשמדובר במגורים יש לתת את הדעת לסוגי הדירות המבוקשות, למיקומן, למחיריהן ולכך שתדרשנה הן דירות בבעלות והן דירות בשכירות.

גידול האוכלוסיה הערבית בירושלים משנת 1967 עד היום נבע ממקור אחד - הריבוי הטבעי. הגירת ערביי ירושלים אל מחוצה לה היתה מצומצמת ביותר הן בשל מדיניות ההאחזות מטעמים פוליטיים (ה"צומוד"), והן בשל הרצון האישי שלא לאבד את היתרונות שמקנה מעמד התושב בישראל (בעיקר הזכות לביטוח לאומי). הגירת ערביים מיהודה, משומרון ומירדן אל ירושלים הותרה על ידי שלטונות ישראל רק בהיקף מצומצם מאוד ובמקרים של איחוד משפחות. מאידך, משיכה של אוכלוסיה ערבית אל הישובים הצמודים לגבול השיפוט של העיר נמשכה בקצב גובר והולך. כמו כן, יושבים בתוך ירושלים ערבים רבים שאינם נושאים תעודת זיהוי ירושלמית. יש האומדים את מספרם בלמעלה מעשרים אלף. הגירת ערבים ישראליים מישובים אחרים בישראל אל ירושלים היתה זניחה. מצב דברים זה עשוי להשתנות בשני אופנים: האחד, בהתנהגותם של ערביי ישראל העשויים להגר אל העיר, אם כדי למצוא בה עבודה או כדי לקבוע בה עובדה פוליטית (בתמיכה כספית של מדינות ערב), והשני, בקביעת הסדרים חדשים בין ישראל ליהודה ולשומרון, העשויים לגרום להגירה חופשית בין שני התחומים. הימנעותם של יהודי ישראל מעיסוק בעבודות שאינן מושכות ונטישת המגורים בשכונות היהודיות הישנות, עשויות לגרור הגירה ניכרת של תושבים ערביים עניים אל ירושלים. שילוב הוגן יותר של משכילים ערביים בחברה ובמשק הישראליים עשוי לגרור הגירה ניכרת של תושבים ערביים אמידים אל ירושלים.

המסקנה: הצורך בגידול בקצב מהיר מבעבר - המסקנה המתבקשת מהסברות שהועלו לעיל היא, שאם ישראל אינה רוצה להפסיד במרוץ הדמוגרפי, עליה "לרוץ" יותר מהר. לאמור, עליה ליצור תנאים שיאפשרו לאוכלוסיה היהודית של ירושלים לגדול בקצב מהיר מבעבר.

שתי פעולות אחרות נתפסו, לפחות על ידי חלק מקובעי המדיניות בישראל, כבעלות ערך לחיזוק אחיזתה של ישראל בירושלים. האחת, הרחבת תחום השליטה הישראלית סביב ירושלים, והשניה, הידוק הקשר בין ירושלים לבין הליבה הכלכלית-חברתית של ישראל באזור המטרופולין של תל אביב. הפעולה הראשונה התבטאה בהקמת מתקנים צבאיים וישובים אזרחיים בשטחים שמסביב לירושלים, במיוחד במקומות בעלי ערך בטחוני. הפעולה השניה התבטאה בסלילת כביש מעלה בית חורון.

קשה לחזות מה צפוי לירושלים מן הבחינה הפוליטית בשנים הבאות. על אף הלחצים הבינלאומיים קיימה ישראל את המצב שנוצר במהלך השנים

הראשונות שלאחר מלחמת 1967, לפחות עד לפריצת האינתיפדה בסוף 1987. יתכן שישראל תרצה ותוכל לקיים את המצב הזה, או מצב דומה, למשך תקופה ממושכת. אולם, אין להוציא מכלל אפשרות כי תוך שנים ספורות תיווצר מערכת יחסים חדשה בין ישראל לבין ערביי יהודה ושומרון, וכי למערכת יחסים זו תהיינה השלכות על ירושלים.

פרק רביעי: הנימוקים בעד הרחבת תחום השיפוט בכיוון מערב ויתרונות ההרחבה

נציגי עיריית ירושלים הציגו בפני חברי ועדת החקירה את נימוקיהם להרחבת תחום השיפוט ואת היתרונות וההשלכות החיוביות שיהיו להרחבה זו לגבי ירושלים וישובי תחום ההרחבה כאחד.

א. הטיעון הדמוגרפי/ציוני/לאומי

כדי לבצר את מעמדה של ירושלים בדעת הקהל הבינלאומית כעיר יהודית, וכדי להבטיח שניהול העיריה לא ישותק עקב יחסי כוחות שונים, הכרחי לקיים בעיר **רוב יהודי/ ציוני מכריע**. קיבולת הבניה והפיתוח של העיר בגבולותיה הנוכחיים אינם מאפשרים בניה למגורים ויצירת מקומות תעסוקה, שיאפשרו גידול חיוני של האוכלוסיה היהודית. הרחבת תחום השליטה הישראלית סביב העיר הוא תנאי חיוני לחיזוק אחיזתה של ישראל בירושלים.

ב. הטיעון הפוליטי־טריטוריאלי/גאוגרפי

מערב, הוא כיוון ההרחבה היחידי והבלעדי, שאינו סותר את המחוייבות והצורך בפיתוח שטחי מזרח העיר: בתנאים הפוליטיים הקיימים והצפויים, הרחבת ירושלים בכיוון מזרח וצפון־מזרח אל מעבר ל"קו הירוק" היא בלתי אפשרית ובלתי מעשית. ביצועה יסבך את ישראל בצורה קשה ביותר במישור הבינלאומי. מדינת ישראל לא תוכל לשכנע את אומות העולם בהתפתלויות סמנטיות, להציג כל הרחבה שהיא בכיוונים אלה כ"שינוי קוסמטי", "תיקון עיוותים" או "תיקוני גבול קלים". כל נסיון הרחבה שינוסח כ"הרחבת סמכות העיריה לאזורים הדרושים לעיר מן הבחינה התכנונית ללא החלת החוק הישראלי על אזורים אלה" לא יתקבל על ידי הקהילה הבינלאומית. במאזן הכולל אין היתרונות התכנוניים־אורבניים "נטו", שעשויים להיות להתרחבות מזרחה וצפונה, שקולים כנגד החסרונות, הסיבוכים והסכנות הכרוכים בביצוע הצעה זו. בנוסף לעובדות אלה, ראוי לזכור שמרבית השטחים שממזרח, מצפון ומדרום לעיר אינם בבעלות יהודית. בחלק מהאזורים האלה נוצר רצף של אוכלוסיה ערבית בתוך ומחוץ לתחום השיפוט. פיתוח יהודי בתוך רצף ערבי זה, המהווה מיקשה אורבנית ומטרופוליטנית אחת, שמשקלה האמיתי גדול בהרבה מנתוני הסטטיסטיקה הרשמיים, הוא בעייתי במיוחד.

המצדדים בהרחבה בכיוון מערב מאמינים שצריך להתמקד בפיתוח העיר בגבולות שלא שנויים במחלוקת ומבלי שהדבר יהיה כרוך בתיעוש ובניה מעבר ל"קו הירוק"

ו/או השתלטות או הפקעת שטחים ואדמות של ישובים ערביים. מדינות זרות, כמו ארה"ב וארצות אירופאיות רבות, נמנעות מלסייע ואינן מאפשרות ליזמים מארצותיהם להשקיע באזורים שמעבר לקו זה.

אין בהרחבת העיר ובפיתוחה בכיוון מערב משום נטישת או הזנחת אזוריה המזרחיים. המחוייבות הלאומית-עירונית לפיתוח משמעותי של אזורים אלה, שבתחומי ה"קו הירוק", בעינה עומדת. באזורי מזרח העיר (שבתחומי ה"קו הירוק") נעשו בשנים האחרונות מאמצים רבים של בניה ופיתוח, שבמסגרתם מוצו מרבית השטחים הפוטנציאליים של המגזר היהודי. הריכוז העיקרי של בניה למגורים כיום הוא באזור הצפון-מזרחי של העיר, שבין פסגת זאב לגבעה הצרפתית, שבו נבנות ומתוכננות כיום כ-6,000 יחידות דיור. מאז 1967, נבנו באזורי מזרח העיר: מצודת כפיר באזור נוה יעקב, השכונות - רמות אשכול, מעלות דפנה, גבעת המבתר והגבעה חצרפתית; קמפוס האוניברסיטה העברית ושיקום המרכז הרפואי הדסה בהר הצופים; קריית הממשלה ובנייני מטה המשטרה בשייח ג'ראח ומלון הייאט בהר חצופים. אחת משכונות המגורים הגדולות ביותר בעיר מתוכננת כיום באזור הר חומה שמדרום-מזרח לעיר, על שטח גדול, המשתרע בין שולי רמת רחל לבית לחם (שבתוך תחום השיפוט הקיים).

ג. הצורך בשטחים לבניית מלאי מגורים

רק הרחבת תחום השיפוט תאפשר לישראל שלא להפסיד במרוץ הדמוגרפי: ההרחבה בכיוון מערב תאפשר את גידול האוכלוסיה היהודית בעיר מ-340,000 תושבים כיום (1990) לכ- 520,000 תושבים בעשור הקרוב (עד שנת 2000). הפוטנציאל הקרקעי של תחום ההרחבה מאפשר בניית כ-45,000 יחידות מגורים נוספות לקליטת הגידול הצפוי של כ-180,000 תושבים.

ד. הצורך בשטחים ליצירת מקורות תעסוקה

קיבולת הפיתוח של העיר הפנימית אינה מאפשרת גידול משמעותי ביצירת מקומות העבודה והפיתוח התעשייתי, החיוניים לגידול החזוי של האוכלוסיה היהודית: תחום ההרחבה המוצע מאפשר הכשרת כ-1,000 דונם לתעשיה ולשטחים גדולים נוספים לשירותי נופש ומלונאות, שבהם יעבדו עשרות אלפי מפרנסים. הנגישות חנוחה לשטחים אלה ממרכז הארץ תדרבן ותאיץ את פיתוחם.

ה. היתרון הטריטוריאלי־תחבורתי

תחום ההרחבה חיוני ליצירת קשר פיזי ותחבורתי הדוק עם הליבה הכלכלית של ישראל במישור החוף: מעמדה של ישראל בירושלים מותנה גם בחיזוק אחיזתה בטריטוריה החיונית שבין העיר לליבה הכלכלי־עסקי של המדינה במישור החוף. חלק מטריטוריה חיונית זו הם האזורים שממערב לעיר, הכוללים, בין היתר, את דרכי הגישה/כניסה העיקריות לעיר. עיריית ירושלים הכינה לאחרונה, בסיועה של החברה האמריקאית קימברידג' סיסטמטיקס, בדיקה יסודית של תוכנית מערכת הכבישים לעיר, כולל דרכי הגישה אליה. התוכנית המוצעת, שתמנע חנק תחבורתי מהעיר, תתבסס, בין היתר, על טבעת כבישים חיצונית, מזרחית ומערבית. טבעת הכבישים המערבית תעבור ממערב לעיר בתוואי כללי שבין מבשרת בצפון, הקסטל, צובה, עין כרם, אורה והר גילה (כביש 10 בתוכנית האב העירונית) עם חיבור בכיוון צפון־מזרח בכביש 9 (עירוני) לכביש מעלה אדומים. מערכת מורכבת ויקרה מסוג זה, החיונית לתפקודם היעיל של ירושלים וסביבתה, יכולה לקום רק בשיתוף פעולה הדוק בין ממשלת ישראל ורשות עירונית גדולה אחת. רק ירושלים, כרשות גדולה, יעילה וחזקה, תוכל לרכז ביד אחת ולשלוט בכל מרכיבי ושלבי התכנון והפיתוח ובתהליך של השגת המשאבים הדרושים למימון תשתית זו (בדרך של השגת אשראי, גביית היטלים, כספי השבחה וכד').

ו. היתרון התכנוני "נטו" (גבולות טבעיים)

קביעת גבול "טבעי" חדש כפועל יוצא מאילוצים וממגבלות פוליטיים, דמוגרפיים, כלכליים ואחרים: למושג "גבולות טבעיים" אין הגדרה אובייקטיבית. זהו מושג סובייקטיבי ו"גמיש", שניתנו לו הגדרות רבות ושונות בתקופות שלאורך התפתחותה האורבנית של ירושלים (כמו גם בהתפתחות של ערים רבות אחרות בעולם). המציאות של אילוצים ומגבלות אובייקטיביים היא הקובעת, ולא ההגדרות התאורטיות שבספרי לימוד. האילוצים והמגבלות הפוליטיים/דמוגרפיים/תעסוקתיים מחייבים גבול "טבעי" חדש, המוגדר בצורה ברורה וחד־משמעית באמצעות שורת הישובים הראשונה, המשתרעת ממערב לעיר. תיחום והגדרה פיזית כזו אינם נחותים מול כל הגדרה אחרת, המתבססת על המבנה הטופוגרפי של אתר העיר או על טיעונים אחרים.

ז. היתרון התכנוני־סביבתי־איכותי

ההרחבה, כאמצעי לשימור אופיה הפיסי־מסורתי של העיר והעמקים הפתוחים שבה: שטחה הגדול לכאורה של ירושלים (כ־108,000 דונם) מוגבל מאוד מבחינת פוטנציאל הפיתוח והבניה. כ־50% מכלל שטח זה הם שטחים פתוחים בגאיות ושטחי יערות

ונטיעות, שאין לבנותם על פי תוכנית המתאר. כדי לשמור על אופיה המסורתי של העיר, מקפידה עיריית ירושלים שלא להתיר בנייה בעמקים ובתחתית המדרונות ולרכז את כל הבניה בראש הרכסים ובחלקם העליון של המדרונות. מאז המנדט הבריטי, הקפידו רשויות התכנון בירושלים על עיקרון בניה זה, שהוא (יחד עם הבניה באבן) מרכיב חשוב בסוד יופיה, קסמה וייחודיותה של ירושלים.

בנוסף לפגיעה בשטחים הפתוחים, עשויה מניעת ההרחבה להביא לצורך בהגדלת צפיפויות הבניה במרקמים האורבניים הקיימים בצורה של הקמת בניינים חדשים בין בניינים קיימים, תוספת אגפים, תוספת קומות וכו'. הגדלת הצפיפות במתכונת זו תפגע באופי הבניה המסורתי של העיר ובאיכות החיים שבה.

ההצעות הראשוניות לגבי שטחי והיקף הבניה שעל עתודות הקרקע הפוטנציאליות לפיתוח שבתחומי ההרחבה, מראות שבכוונת העיריה להמשיך במדיניות שימור העמקים הפתוחים גם בשטחי ההרחבה המוצעים.

ח. הטיעון הכפרי־חקלאי

יש לבטל את הניצול הבלתי־יעיל של צורת התיישבות שאינה צורך לאומי חיוני: האופי הכפרי־חקלאי של הישובים שבתחום ההרחבה המוצע נמצא זה שנים ארוכות בתהליך מתמשך של שחיקה. כ־50% מהקרקעות המבונות באזור זה אינן מנוצלות לשימושים חקלאיים, בין היתר כתוצאה מחוסר במים. השטחים החקלאיים הסמוכים לעיר עוברים תהליך טבעי ומואץ של עיור, פירבור ושינוי ביעודי הקרקע, כאשר מרבית התושבים מתפרנסים זה שנים רבות בעיקר מעבודות חוץ, מעט לול, מעט מטעים ומעט קייט.

גם המועצה האזורית מטה יהודה וגם המועצה המקומית מבשרת ציון הדגישו, שרוב השטחים הנזכרים בהצעת העיריה כמיועדים לבניה מיועדים גם במסגרת תוכניותיהן לפיתוח ועיור הדרגתי. זאת, באינטנסיביות פחותה ובאיטיות רבה יותר, אך בהיקף כללי דומה.

עם זאת, אין עיריית ירושלים מעוניינת בסיפוח קיבוץ רמת רחל (שלו מסגרת חברתית קהילתית־שיתופית) לתחומה, ומציעה לו "אוטונומיה" ניהולית משנית והפרדה פיזית מכל פיתוח עתידי, העשוי לפגוע במבנה הייחודי שלו. השינוי בגבולות אדמת הקיבוץ יעשה בהתאם להגיון האורבני של פיתוח העיר ובתאום עם הקיבוץ, ולא על פי השימוש החקלאי המקורי (והלא כלכלי) הקיים במשך השנים.

ט. יתרון הגודל

מהבחינה האופרטיבית-כלכלית-תכנונית-ביצועית של פיתוח תשתית ואספקת שירותים: הנסיון הישראלי והבינלאומי הראה שהגדלה משמעותית של השירותים הציבוריים - הן בהיקף והן ברמה - הביאה למשברים כלכליים גוברים והולכים בעיקר ברשויות הקטנות, בהן הרחבת היקף השירותים עלתה על הרחבת מקורות המימון שלהם. קשיים אלה מחייבים הקמת מסגרות שלטון מקומי גדולות יותר, בהן ניתן לנצל את המקורות הכספיים המוגבלים בצורה כלכלית ויעילה יותר. החסרון של רשויות קטנות משתקף, בין היתר, במצב השירותים במועצה המקומית מבשרת ציון. רמת השירותים במועצה זו נמוכה בהרבה מזו המקובלת בירושלים, וזאת על אף העובדה שההוצאה לנפש לשירותים ציבוריים גבוהה ב-30% מאשר בירושלים. בישוב בעל ממדים קטנים מסוג זה, מתחלקות ההוצאות הקבועות על מספר קטן יותר של מקבלי שירותים, ואינן מנוצלות ביעילות.

מסגרת מוניציפלית גדולה עדיפה על הרבה מסגרות קטנות, גם מבחינת התכנון והביצוע. תכנון וביצוע של מערכות ביוב, מים, חשמל, טלפון, ניקוז, כבישים ותכנון אזורי מגורים, תעשיה, מסחר ושטחים פתוחים במסגרת יחידה אחת, עדיף על תכנון וביצוע מפוצלים. הפיצול גורם לבעיות קשות של תאום ופיקוח ולעלויות גבוהות יותר.

חשיבות הגודל והצורך ברשות עירונית גדולה, שתשלוט בתכנון, בביצוע ובפיקוח של מערכות גדולות ומורכבות בולטת במיוחד בתחום פיתוח ואחזקת התשתיות והשירותים הנדרשים בתחומים רבים. תחום ההרחבה המוצע, שבו אנו עוסקים, הוא תחום אגן הניקוז הטבעי של ירושלים. רוב האזור המיושב (מבשרת ציון) נשען כבר היום על ביבי ירושלים, הנאלצים לקלוט, בין היתר, גם את גבעת זאב. רק פיתוח אינטנסיבי של מערכת הביוב של ירושלים וסביבתה, כולל מכוני טיהור, הנמצאים בשלבי תכנון מתקדמים (ואשר תושבי ירושלים החלו כבר לשאת במימונם), יכול לפתור את בעיות הביוב הקיימות והצפויות באזור כולו. העובדה, שמוצא אינה מחוברת לביוב וכי מבשרת ציון מחוברת לביוב ירושלים מבלי לשאת בנטל, אינה מוצדקת. כך גם במערכת המים. רק גוף גדול וחזק כעיריית ירושלים יוכל להכניס סדר בבעיות קשות של חוסר איגום, חוסר צנרת, העדר רציונליזציה בחיבורים שבין מערכות ראשיות ומשניות וכו'. מסגרת ישובית קטנה, העוברת תהליך בלתי נמנע של עיור הדרגתי, אינה יכולה לספק בעצמה שירותים חיוניים של אישפוז, קבורה, טיפול בחינוך מיוחד, חינוך על-יסודי ועוד עשרות של שירותים רבים, כמו פינוי אשפה ובתי מטבחיים. רק מסגרת עירונית גדולה כמו ירושלים, יכולה לספק רמה גבוהה של שירותים מסוג זה.

י. הטיעון הכלכלי (השקעות)

הצורך הדחוף בחיזוקה של ירושלים מהבחינה הפוליטית־דמוגרפית־תעסוקתית שקול כנגד הנטל הכלכלי הנוסף הכרוך בהרחבה: עיריית ירושלים מעוניינת להתרחב ולצרף לתחומה ישובים רבים, על אף העובדה שמרביתם אינם במצב וברמה המקובלת בשכונות המפותחות של ירושלים. מרבית תשתית הכבישים, המים, הביוב, הניקוז והתאורה היא ברמה כפרית ירודה ומוזנחת. לישובים כמו מוצא, אורה ועמינדב, למשל, אין ביוב מרכזי והם מקבלים מים מהצנרת לירושלים. מצב דברים זה יחייב את עיריית ירושלים בהשקעות ענק, הדרושות לתיקון המצב הקיים (ושתהיינה כרוכות בסיוע ממשלתי). לעלויות הגבוהות של פיתוח התשתית מצטרפות, כמובן, גם העלויות הגבוהות של פיתוח ובניית מגורים ותעשיה בטופוגרפיה הררית תלולה. בניה בתנאים אלה בעייתית ויקרה פי כמה מאשר באזור שפלת החוף.

עיריית ירושלים מאמינה שהצורך הלאומי וסדרי העדיפות הפוליטיים המיידיים שקולים כנגד הנטל הכלכלי הנוסף המתחייב מעלות התשתית והבניה היקרה.

יא. הטיעון הכלכלי (מיסוי)

אין הצדקה לשימוש שעושים התושבים של ישובי ההרחבה בשירותים המוניציפליים והאחרים של ירושלים ללא תשלום תמורה: המיסים שמשלמים תושבי תחום ההרחבה נמוכים בהרבה מהמיסים העירוניים המשולמים על ידי תושבי ירושלים. זאת, בגלל העובדה שהרשויות המוניציפליות שבאזור זה זוכות לתמיכה ציבורית ניכרת (סיבסוד) מקופת המדינה. זאת, בהיקף גבוה בהרבה מהמקובל בממוצע התמיכה הארצי. במצב הקיים כיום נהנים תושבי האזור, שרבים מהם בעלי רמת הכנסה גבוהה מהממוצע, מכל השירותים המוניציפליים והאחרים שירושלים מעניקה להם, ללא תשלום תמורה כלשהי.

יב. הטיעון הכלכלי־קנייני

בעיית הסדרת הזכויות במקרקעין ומימוש נכסי התושבים ניתנת לפתרון בדרך של משא ומתן והסכמה הדדית בין התושבים והרשויות הממלכתיות והעירוניות: כל הטיעונים כנגד ההרחבה, שהתבססו על נימוקים תכנוניים, סביבתיים, אקולוגיים, חינוכיים ואחרים הם כיסוי לבעיה האמיתית של התושבים, המבקשים להבטיח לעצמם מקסימום רווח ממימוש נכסיהם הקרקעיים. זאת, בדרך של זכויות בניה מקסימליות ומיסי השבחה מינימליים. עיריית ירושלים סבורה שבתהליך מסודר של משא ומתן ניתן יהיה להגיע להסדר כלכלי נאות, לשביעות רצון התושבים וכל יתר הנוגעים בדבר: משרד הפנים, מינהל מקרקעי ישראל, המועצה האזורית מטה יהודה,

המועצה המקומית מבשרת ציון ועיריית ירושלים. הסדר דומה, שבוצע בעבר במבשרת ציון בין מינהל מקרקעי ישראל לתושבים, זכה להצלחה והביא לעיור ולפיתוח האזור. בעיית מימון עלות התשתית לא נפתרה במקרה זה, כיוון שהמועצה המקומית לא היתה צד להסדר. מכאן, שבכל הסדר עתידי חייבת המועצה האזורית מטה יהודה להיות שותפה מלאה להסדר.

פרק חמישי: הטענות והנימוקים כנגד ההרחבה המוצעת

להלן סיכום הטיעונים העיקריים כנגד ההרחבה המוצעת, כפי שהוצגו בפני חברי ועדת החקירה על ידי המועצה האזורית מטה יהודה, המועצה המקומית מבשרת ציון, נציגי הישובים שבתחום ההרחבה המוצעת ועל ידי אנשי הטכניון ואחרים. לצד טיעוני הנגד, מצויינות תשובות העיריה והסבריה.

א. הטיעון הפוליטי־לאומי־עקרוני

המשמעות הפוליטית־לאומית של הסכנה שבהזנחת מזרח העיר והעדפת הפיתוח בכיוון מערב: המתנגדים לתוכנית הרחבת תחום השיפוט מערבה טוענים שבעצם ההצעה יש משום ביטוי פוליטי מוצהר להזנחת הפיתוח והבניה בחלקיה המזרחיים והצפוניים של העיר, כניעה לארועי האינתיפאדה וויתור על תנאים מינימליים החיוניים בעת משא ומתן עתידי בין ישראל לארצות ערב ו/או הפלשתינאים. כדי להדגיש את החשיבות הפוליטית של האזורים שממזרח לעיר, מציעים חלק מהמתנגדים לספח לעיר את השטחים שבינה לבין מעלה אדומים במזרח וכן את האזורים שבין שכונת רמות וגבעת זאב שבמעבר ל"קו הירוק" בכיוון צפון.

חשוב להדגיש, כי המנדט של ועדת החקירה לא כלל את בדיקת האפשרות להרחבת תחום השיפוט של ירושלים אל מעבר לגבולות ה"קו הירוק", וזאת כדי למנוע קונפליקטים פוליטיים, העשויים להכשיל את הרעיון כולו. העיריה הסבירה, כי בתנאים הפוליטיים הקיימים והצפויים, מהווים השטחים שממערב לעיר את כיוון ההרחבה המעשי והבלעדי. כיוון התפתחות זה אינו סותר את המחוייבות לפיתוח שטחי מזרח ירושלים, שבהם כפי הידוע רוכזו מאז 1967 מרבית מאמצי הבניה והפיתוח.

ב. הטיעון הדמוגרפי

יש להעדיף את הגידול היהודי בתחומי המטרופולין על זה שבתחומי ירושלים גופה: הגדלת היחס שבין יהודים לערבים בתחומי המטרופולין חשוב מייצוג המאזן הדמוגרפי בעיר עצמה. במטרופולין היחס כיום הוא 1:1, ומשתנה בהדרגה לרעת המגזר היהודי. במקרה של הסדר פוליטי, המתבסס על גבולות פתוחים, יהיה למעמד הדמוגרפי של העורף חשיבות גדולה מאשר למעמד הדמוגרפי של ירושלים גופה.

בתשובה לטענה זו, הסבירה העיריה, כי הסכנה לשיתוק ניהול העיריה כתוצאה מיחסי כוחות שווים בין יהודים לערבים תיקבע על ידי היחס הדמוגרפי שבתוך תחום השיפוט של העיר ולא על ידי היחס הדמוגרפי בתחומים שמחוץ לעיר.

ג. הטיעון התכנוני "נטו"

תחום ההתרחבות הטבעי הוא בכיוון צפון־מזרח ולא מערב: המתנגדים טוענים שתוכנית ההרחבה בכיוון מערב נוגדת את תחומי ההתרחבות האורבניים הטבעיים של העיר. מהבחינה התכנונית "נטו", רצוי להרחיב את העיר בכיוון צפון וצפון־מזרח. באזורים אלה ישנם שטחים גדולים, שבהם התנאים הטופוגרפיים שטוחים ונוחים יותר לבניה ולפיתוח מאלה שעל המדרונות התלולים שממערב לעיר. לשטחים בצפון תהיה בקרוב נגישות טובה לשפלה ולמרכז הארץ בתוואי כביש בית חורון.

בתשובה לטענה זו, הסבירה העיריה שהמושג "תחום התרחבות טבעי" הוא מושג סובייקטיבי. תחום ההרחבה המוצע, המוגדר על ידי שורת הישובים הראשונה שממערב לעיר, הוא גבול טבעי חדש, הנובע מאילוצים וממגבלות פוליטיים, דמוגרפיים, כלכליים ואחרים.

ד. הטיעון הסביבתי־חברתי

הצורך בשמירת האופי הכפרי־חקלאי של האזורים שממערב לעיר: הישובים שבתחום ההרחבה המוצעת מבקשים לשמור על אופיים הסביבתי והחברתי כישובים כפריים. צורת החיים הכפרית במבנה העכשווי שלה אינה רק עניין של זכויות בקרקע, מכסות מים וביצים, אלא מושג ערכי של איכות חיים מאוד מיוחדת, שאינה ניתנת למדידה או להערכה אובייקטיבית. הצרוף לירושלים יגרום, לדעת התושבים, לפגיעה בלתי נמנעת באורחות חייהם ובמירקם החברתי־שמרני הסגור, שבמסגרתו בחרו לחיות.

קיימת החלשות והצטמצמות מסויימת במעמד החקלאי־כפרי של הישובים מאז ראשית הקמתם בשנות ה־50. עם זאת, יש לישובים עדיין מעמד חקלאי חזק. שלושת המושבים שבאזור מתפקדים ככאלה לכל דבר, כשהניהול הכולל של הישובים מתבצע באמצעות המזכירות. לישובים יש מכסת לול מוגדרת, המנוצלת במלואה, והשייכת למושב כולו ולא למשפחות הבודדות. ישנם שטחים של מטעים וגידולים אחרים, הנראים כנטושים. במציאות, נמצאים רבים משטחים אלה במצב של "מנוחה" ו"הפוגה" כחלק מתהליך המחזוריות של גידולים שונים. בצובה, למשל, היה מטע גדול שננטע לפני 20 שנה והזדקן. המטע נעזב לזמן מה ולפני שנה ננטע מחדש.

לטענת הקיבוצים שבתחומי ההרחבה, יפגע העיור בהם במיוחד. זאת, בשל העובדה שהחיים הקהילתיים־שיתופיים הייחודיים של הקיבוץ זרים לאופי הפיתוח והחיים במבנה עירוני. אחרים, שראו עצמם נפגעים במיוחד הם רבים מתושבי מבשרת ציון, שהם תושבי ירושלים לשעבר. רובם בני המעמד הבינוני העליון, שביקשו לברוח מהמסגרת העירונית הצפופה ומהשיכון הציבורי והבית המשותף אל צורת חיים ומסגרת כפרית־פרברית. הם טוענים, שהרחבת תחום השיפוט תהיה מבחינתם "חזרה" מאונס אל העיר ממנה ברחו.

בתשובה לטענה זו הסבירה העיריה, כי הטיעון הסביבתי־כפרי־חקלאי אינו עומד למול הצורך בביטול הניצול הבלתי־יעיל של צורת התיישבות, שאינה צורך לאומי חיוני. זאת, בעיקר באזורים שעוברים זה שנים תהליך טבעי ומתמשך של עיור, פירבור ושינוי בייעודי קרקע.

ה. חסרון הגודל

המגבלות שב"יתרון" הגודל: לגודל שטח השיפוט יש יתרונות מסויימים רק עד לנקודה מסויימת. מעבר לנקודה זו, עשויים היתרונות להפוך לחסרון הנובע מצורת התפקוד הלא יעילה של מערכת עירונית גדולה ומסורבלת, שאינה פנויה לעסוק ב"קטנות" של אזורי השוליים. התושבים חוששים ששטחי ההרחבה שממערב העיר יהפכו ל"אזורי שוליים" של עיריית ירושלים, שתעדיף להשקיע את מיטב מאמציה ואמצעיה לאספקת שירותים ולביצוע עבודות פיתוח באזורים מרכזיים יותר של העיר.

במענה לטענה זו הסבירה העיריה, כי מסגרת ארגונית וביצועית של רשות עירונית חזקה אחת מאפשרת תכנון, ביצוע ופיקוח יעילים וכלכליים פי כמה מאשר מסגרות מוניציפליות רבות, קטנות ונפרדות. עיריית ירושלים לא תקפח את הישובים שבשטחי ההרחבה ותספק להם את אותם היקף ורמה של שירותים ועבודות פיתוח, כפי שנהוג בעיר הפנימית.

ו. הטיעון הכלכלי (השקעות)

תמורה קטנה יחסית להשקעה גדולה: כדי להביא את רמת התשתית והשירותים באזורי ההרחבה לרמה של אלה המקובלים בירושלים, יהיה על העיריה/ממשלה להשקיע סכום של כ־150 מליון דולר. סכומים אלה נובעים, בין היתר, מהעלות הגבוהה של פיתוח ובניה באזורים הרריים. התמורה שתתקבל חשובה, אך אינה מצדיקה את המאמץ. ההשקעות הגדולות, הדרושות לבניה למגורים באזורים הרריים, בתנאים של מצוקה כלכלית קשה, אינם מוצדקים. סדרי העדיפות הכלכליים־לאומיים האמיתיים מחייבים לבנות את 45,000 יחידות המגורים המוצעות לא בתחומי ההרחבה המוצעת, אלא באזור השפלה, שם ניתן להקימן במחצית או בשליש המחיר.

העיריה הסבירה, כי הצורך הלאומי הדחוף בחיזוקה של ירושלים וסדרי העדיפות הפוליטיים מיידיים מהבחינה הפוליטית־דמוגרפית־תעסוקתית, שקולים כנגד הנטל הכלכלי הנוסף, הנובע מעלות התשתית והבניה היקרה בתחומי ההרחבה.

ז. הטיעון הכלכלי (מיסוי)

אי היכולת לעמוד בתנאי מיסוי עירוניים: המיסוי הנוכחי בישובים שממערב לעיר נמוך בהרבה מזה שבירושלים (כ-60% ממיסי עיריית ירושלים). התושבים חוששים שלא יוכלו לעמוד במחיר שאותו תגבה עיריית ירושלים עבור שירותיה.

בתשובה לטענה זו הסבירה העיריה, כי אין כל הצדקה לשימוש חינם שעושים התושבים של ישובי ההרחבה (שרובם בעלי הכנסה גבוהה מהממוצע) בשירותים המוניציפליים והאחרים של ירושלים.

ח. הטיעון החינוכי

הריסת המערכת החינוכית הקיימת: האוכלוסיה החזקה בתחומי שטח ההרחבה המוצע היא במוצא ובבית זית. סיפוחם של ישובים אלה לירושלים תחליש את האינטגרציה הקיימת כיום בין בני הישובים החזקים לבני הישובים החלשים יותר (שיש בהם אחוז גבוה של טעוני טיפוח) שבבתי הספר האזוריים שבמרחב ותהרוס את בסיס המסגרת החינוכית כולה.

במענה לטענה זו הסבירה העיריה, שאוכלוסיית הילדים בארבעת הישובים הכלולים בתחום ההרחבה היא רק חלק קטן מסה"כ אוכלוסיית הילדים שב-59 הישובים הכלולים בתחום המועצה האזורית הרי יהודה. צרוף ישובים אלה לירושלים לא יפגע במערכת החינוכית הקיימת בתחום המועצה האזורית, שרבים מתלמידיה לומדים כבר היום במוסדות חינוך שונים בירושלים, ולא בתחום המועצה.

סיכום

הרחבת תחום השיפוט של ירושלים בכיוון מערב הוא אתגר בעל משמעות היסטורית, שיאפשר באופן מיידי את ביצור מעמדה של ישראל בירושלים. כדי לחזק את מעמדה של ירושלים כעיר יהודית, להבטיח שניהול העיריה לא ישותק עקב יחסי כוחות שווים בין שני מיגזרי האוכלוסיה העיקריים, וכדי לנצח במאבק הפוליטי על ירושלים, הכרחי לקיים בעיר רוב יהודי/ציוני מכריע. קיבולת הבניה והפיתוח של העיר בגבולותיה הנוכחיים אינם מאפשרים בניה למגורים ויצירת מקומות תעסוקה, שיאפשרו גידול חיוני זה של האוכלוסיה היהודית.

כל מי שמבקש להגדיל את צפיפות הבניה הקיימת בעיר הפנימית ולבנות בגיאיות הפתוחים, מסכן את קנה המידה המסורתי של ירושלים ומקור קסמה ויופיה. השחתת אופיה הפיסי-ייחודי של העיר רק תפגע באחד ממקורות המשיכה העיקריים שלה.

הצורך הפוליטי-לאומי-כלכלי מחייב, לכן, את הרחבת גבולות השיפוט. בתנאים הפוליטיים הקיימים והצפויים, אפשרות ההרחבה היחידה היא בכיוון מערב, וזאת מבלי להזניח את המשך פעילויות הפיתוח המקיפות, שבוצעו באזורי מזרח העיר וצפונה (בתחומי ה"קו הירוק") מאז 1967.

בעשור הקרוב, צפוי גידול באוכלוסיית העיר של כ-180,000 תושבים. גידול זה (מכ-340,000 תושבים ב-1990 לכ-520,000 תושבים בשנת 2000)* מחייב בניית כ-45,000 יחידות מגורים ויצירת מקורות תעסוקה רבים. רוב רובו של פוטנציאל הבניה והפיתוח למילוי צרכים אלו מצוי בתחומי ההרחבה המוצעים. כל מי שמתנגד להרחבה בכיוון מערב, גוזר על העיר קפאון ומונע כל אפשרות לפיתוח העיר ובניה משמעותית בתחום המגורים, התעסוקה והכלכלה, שבלעדיהם לא תצליח העיר להתחזק ולעמוד במרוץ הדמוגרפי.

* אוכלוסיה יהודית

ביבליוגרפיה ומקורות

חלקים גדולים מהפרקים השני והשלישי במסמך זה לקוחים מהפרק "השינויים בגבולות ירושלים 1949–1985" (עמ' 7–10) ומהפרק "מה בעתידו?" (עמ' 10–31) שבחוברת **מרחב ירושלים רבה – מסגרות מוניציפליות אלקטיביות**, שהוכנה על ידי ישראל קמחי, שלום רייכמן ויוסף שביד, מכון ירושלים לחקר ישראל, ירושלים, אוגוסט 1990.

הערות לדו"ח המרכז לחקר העיר והאזור, עיריית ירושלים – המינהל לתכנון, הנדסה ותחבורה, ירושלים, ספטמבר 1990 (מסמך פנימי – 4 עמודים).

סביצ'קי ג'ו, סידי נירה, **רמת רחל – בדיקת קיבולת ראשונית**, עיריית ירושלים – היחידה למדיניות תכנון, 31.5.1990 (מסמך פנימי).

סוקר יוסף, **גבולות ירושלים – הערות לדו"ח טכניון 9/90**, תו"פ יועצים והנדסה בע"מ, 28.10.1990 (מסמך פנימי – 6 עמודים).

סיכום קיבולת המגורים בירושלים, עיריית ירושלים – המחלקה לתכנון העיר, היחידה למדיניות תכנון, יוני 1990 (מסמך פנימי – טבלאות 2 עמודים).

עמיר שאול, אלתרמן רחל, פרנקל אמנון (לוינסון אסתר, עוזרת מחקר), **הערכת ההשפעות הצפויות של ההצעה להרחיב את גבולות ירושלים מערבה**, המרכז לחקר העיר והאזור, הטכניון – מכון טכנולוגי לישראל, חיפה, ספטמבר 1990.

פרוטוקולים של ישיבות ועדת השיפוט מתאריכים: 24.5.90, 16.8.90, 2.8.90, 18.9.90, 14.1.91,

פרוייקט הרחבת גבולות ירושלים, עיריית ירושלים, מחלקת מהנדס העיר, אוקטובר 1989.

קמחי ישראל, **הרחבת תחום השיפוט – רקע**, אוקטובר 1989 (מסמך פנימי – 2 עמודים).

שרגאי נדב, "ירושלים לא תספח שטחים", **הארץ**, 15.9.1988.

נכנס
14-04-91
ייעוץ ערים

ועדת החקירה לגבולות עירית ירושלים

ירושלים: כד' בניסן התשנ"א
(8.4.91)

לכבוד
מר חיים קוברסקי -יו"ר
גב' סופיה אלדור -חברה
פרופ' דניאל אלעזר -חבר
מר עמיחי בן דרור -חבר
מר יהושע הלרמן -חבר
מר בנימין כהן -חבר
ד"ר אהרון לוי -חבר-מרכז
פרופ' אריה שחר -חבר

שלום רב,

הנדון: (1) שינויי שטח שיפוטה של ירושלים מאז קום המדינה
(2) רובע קרית חיים בחיפה - נסיון מוניציפאלי שנכשל

במהלך העדויות השונות של ועדת החקירה, וכן בדיונים הפנימיים בין החברים הועלה לא אחת, עניין המבנה הארגוני העתידי של המועצה המקומית מבשרת ציון
והוזכר בנשימה אחת הנסיון של רובע קרית חיים בחיפה.

ברשותכם, אני מצ"ב את המאמר שלי בנושא זה - ואשר פורסם ב"עיר ואיזור" האחרון.

כמו כן אני מצ"ב כמובטח טיוטת מאמר אחר, ואשר בחלקו נוגע לשינויי שטח שיפוטה של ירושלים .

לשיקול דעתכם.

בכבוד רב,

אנה חזן
מזכירת הועדה

העתק: ד"ר מרים גבאי - כאן

ת.ד. 6158, ירושלים, 91061, קרית בן-גוריון, בנין 2, 02-701411
מס' פקסמיליה: 02-639368

דואר נכנס
14 -04- 1991
אגף תכנון ובינוי ירים

ועדת החקירה לגבולות עירית ירושלים

ירושלים: כד' בניסן התשנ"א
(8.4.91)

לכבוד
מר חיים קוברסקי -יו"ר
גב' סופיה אלדור -חברה
פרופ' דניאל אלעזר -חבר
מר עמיחי בן דרור -חבר
מר יהושע הלרמן -חבר
מר בנימין כהן -חבר
ד"ר אהרון לוי -חבר-מרכז
פרופ' אריה שחר -חבר

שלום רב,

הנדון: <u>ישיבת הועדה ביום שישי 26/4/91</u>

בתום הישיבה האחרונה אשר התקיימה בחול המועד פסח (3.4.91) סוכם כי נפגש שנית ביום שישי יב' באייר התשנ"א 26/4/91 בין השעות 8^{30} - 12^{30} במלון מוריה ירושלים.

על סדר היום - המשך הדיון הפנימי.

כזכור לכם, תאריך היעד להגשת הדין וחשבון הוא 21/5/91!

- רצ"ב פרוטוקול הישיבה מיום 25.3.91.

בכבוד רב,

אנה חזן
מזכירת הועדה

העתק: ד"ר מרים גבאי - כאן

ת.ד. 6158, ירושלים, 91061, קרית בן-גוריון, בנין 2, 02-701411
מס' פקסמיליה: 02-639368

אדריכל צבי שפלטר
ZVI SPALTER ARCHITECT
רח' דוסתאי 6, ת"ד 4259 P.O.B
טל' 02-668668, 638533 TEL.
ירושלים . JERUSALEM

בס"ד י"א אייר תשנ"א
25.4.91

לכ

הועדה לבדיקת התכנית גבולות העיר
ירושלים.

הערות והצעות לתוכנית "פרויקט התכנית גבולות ירושלים.
לאחר בדיקת התומר הרב המרוכב בתוכנית ובדיקת ההמלצות
והתכוונות להלן הערות:

1. מרבית השטחים הנוספים הם שטחי יער ושמורת טבע 49%
העומדים כבר כעת לשמוש תושבי העיר ויש סתם בתכנון הוספתם
לשטח המוניציפלי של העיר. מוצע להקטין השטחים הנוספים ב 11,500 דונם
שכולם שטחים קשים לבניה וממילא אינם מיועדים לכך.

2. מתוך לשטח התוכנון ובצמוד אליו מצויים שטחים נותי
שיקוע ובעלי נגישות המאפשרים פיתוח אזורני ומומלץ
לצרפם לתכנית. השטח הנוסף כ 7,750 דונם.

3. גם בשטחי המגורים המוצעים הצפיפות המוצעת הכללית
קטנה מ- 6 יח"ד לדונם ובחלוקה אזורית התמונה דומה.
נראה כי צרכי העיר והמצב השורר בישראל היום מחייב
מאמץ להגדלת הצפיפות לפחות ל 4.5 יח/דונם בשטחי המוצע
המגורים דבר שיוסיף 10,100 יח"ד בשטח התוכנון ויתד עם
35,000 יח' בשטח הנוסף המוצע בסעיף ב' יתוספו 65,000 יח"ד.

4. בכל השטח אין מוצע פיתוח כלכלית שיאפשר פרנסה לתושבים
נוספים ויתנק כלכלית את ירושלים. התכנית כוללת רק 3%
מהשטח לתעשיה ו-2% למלונאות ותיירות וצאת באזור נוף
מובהק ובסמוך לעיר אוניברסיטאית כירושלים בה כותת מדעיים
מעולים. מומלץ להכפיל את השטחים הנל ולהגיע ל 11%
שטח לתעשיה למלונאות ולתיירות.

בברכה רבה

TRANSLATORS' POOL
חבר
מקבוצת חבר המתרגמים בע"מ
JERUSALEM 34 BEN YEHUDA St. בן יהודה 34 ירושלים
TEL: 02-234265 טל:

ועדת חקירה - גבולות ירושלים
פרוטוקול ישיבה מיום 2.8.90

מגוון שרותי חבר

* רישום פרוטוקולים בועידות, בוררויות, בתי משפט
* הקלטות ופיענוח סרטים וקסטות
* ציוד אור־קולי, הגברת קול, וידיאו, מקרני שקפים ושקופיות
* תרגומים מקצועיים
* הספקת כח אדם מקצועי משרדי וטכני
* הדפסות על מחשב

סניפנו הנוספים

* תל־אביב, 03־5101420 TEL AVIV * חיפה 04־663966 HAIFA
* ראשל"צ 03־9666139 RISHON LE ZION

ועדת חקירה - גבולות ירושלים
פרוטוקול ישיבה מיום 2.8.90

חיים קוברסקי: אני רוצה להציג את החברים. מר בן דוד. בני כהן, הוא עכשיו בדרך מן הקפה אל מושבו. ד"ר אהרון לוי הוא חבר הועדה ומרכז הועדה. אני עבדכם יו"ר הועדה. סופיה אלדור. יגיע עוד פרופי אריה שחר. פרופי אלעזר נמצא במכון שלו בפילדלפיה.
העדה הראשונה היום היא הגבי רננה ירדני גולן, היא מהנדסת הועדה המקומית של מרחב התכנון מטה יהודה, אז בבקשה.

דוד דוד: אולי לפני רננה אני מבקש למסור הודעה. בשבוע שעבר אמרתי מי זה וקסלר, כנראה שהשאלה הזאת שלי הגיע לאזניו והוא כתב לי אתמול מכתב. אני רוצה להגיד למר וקסלר שלא נמצא פה, אם הוא נפגע כששאלתי אותו מי זה וקסלר, כמו שהשר אולמרט שאל מי זה עזריקא מינץ שיחליט בשביל ביתי"ר ירושלים, אנחנו לא נסכים. אז אם הוא ראה את עצמו נפגע, אני מבקש סליחה.

חיים קוברסקי: אני באמת חייב לומר, שכיו"ר אני לא זכרתי את העובדה הזאת. אני זכרתי שהוזכר השם וקסלר, שהתלוננתם על כך שהוא פנה ודרש ותובע. אבל אילו הייתי שם לב שמישהו שאל מי זה וקסלר, הייתי אני מעיר, אבל טוב שעשית את זה בעצמך ודבריך נרשמו בפרוטוקול.
בכל אופן אנחנו עוברים לסדר היום, ראשית הדיבור לרננה ירדני גולן.

רננה ירדני גולן: אני הייתי רק רוצה להקדים ולומר שאופי הערותי מטבע הדברים יהיו כמובן לרקע התכנוני הפיזי בעיקר של מטה יהודה עצמה. אני ארצה להסביר כמה דברים הן לגבי התכנון בעבר, הן לגבי הראיה שלנו מבחינת התכנון הפיזי במקום בהוה, במסגרת הועדה המקומית לתכנון ובניה במרחב מטה יהודה שדוד דוד הוא יושב הראש שלה, והן לגבי תכניות עתידיות כאלה שכבר נמצאות בהליך של תכנון, וכאלה שכמובן יתוכננו עוד בעתיד, ואנחנו כבר יכולים לצפות אותם מראש.
לפני כן אני חייבת לציין שלאותו עניין של תכנון פיזי, יש כמובן איזשהי אופנסיבה שאנחנו חייבים להציג במסגרת אותה תכנית שהוצגה לכם מצד ירושלים.

חיים קוברסקי: אני הייתי רוצה להבין, באמת את תתייחסי לכל המועצה האיזורית מטה יהודה?

רננה ירדני גולן: לא, העיקר יהיה לעניין התפר והאיזור שבו מדובר לעניין השיפוע, כאשר אני אדבר בצורה כללית, כדי להציג כמובן את הנושא.

חיים קוברסקי: יש לי מישאלה. לתת לנו על העבר באמת איזה משפטי מבוא כוללים. אנחנו לא היסטוריונים, אנחנו עוסקים בבעיה שהובאה לפנינו, ואנחנו משאירים לך לרכז בעיקר את דברייך במשחו יותר ויותר נוגע לאופי הבעיה שאנחנו דנים בה.

רננה ירדני גולן: זו בהחלט הכוונה. אם יורשה לי אני אשמח להקדים בכמה מילים לעניין התכנון הפיזי, כפי שרואים אותה בעירית ירושלים ומתכנני התכנית, בכדי להבהיר כמה דברים לגבי האפשרות קיום של הדברים שהוצגו שם, או אפשרות הביצוע יותר נכון, והפערים בין התכנון לאפשרויות הביצוע למעשה.

הוצגה כאן תכנית שמתייחסת לאיזור מבותר מאוד, איזור שכנראה כבר הוצג בפניכם, או הוצגו בפניכם הבעיות הטופוגרפיות שלו. אתם בודאי מודעים כבר למפה הישובית של המקום, אז אני חושבת שהדברים שהובאו במבוא והן בגוף התכנית, של החברה שכמובן כתבה את התכנית וכן של עירית ירושלים, הוצגו בצורה לא יסודית, ויש הרבה פערים בין מה שידוע לנו לבין מה שכתוב כאן.

עיקר העניין נוגע לעניין שיפועים ואפשרויות הביצוע של 18,000 יחידות דיור במקום. לגבי 30,000 דונם אין כאן מה. ברור שמדובר ב-30,000 אבל השאלה מה ניתן לבצע יותר ממה שמטה יהודה מתכננת, להוציא לרגע את העניין של האופי הכפרי שכמובן כבר הובא בפניכם ועוד יובא על ידי בהמשך.

אני הייתי רוצה להציג כאן במסגרת השיקופיות, הבאנו מעט, את התכנית של השיפועים באיזור. אני אקדים ואומר, שאני מתבססת במקרה הספציפי הזה ועוד בכמה נושאים שאותם אני אציג, על תכנית אב של ירושלים 1968 שכמובן לא הופקדה ולא עברה את כל התהליכים הסטטוטוריים, אבל היא בודאי מוכרת לכם מהספרות. לצערי בספרות, אני בכל אופן כבעלת מקצוע, רואה כאן סקר מאוד מעמיק, הרבה יותר מעמיק ממה שנכתב כאן לצורך הויכוח, מעמיק אפילו במידה כזו שניתן להסיק מסקנות עשרים ויותר שנה לאחר מכן.

אני אציג כאן מפה של השיפועים שנלקחה מתוך זה, כאשר אנחנו יודעים שאת המפות התכנוניות לא אוכל להציג, כי כמובן עברנו תהליכים ושינויים רבים. לגבי השיפועים זה דבר שנשאר, וכוונתנו שישאר גם בהמשך.

מכיוון שמדובר בכתמי צבע, אולי חדברים לא לגמרי ברורים, אבל ברור שהשטח המרכזי כאן הוא מירושלים נכון לעכשיו, כאשר הקו שאתם רואים כאן הוא הקו של אותו איזור לפי התכנית נכון להיום.
האיזור שמעבר לקו הזה הוא האיזור שמיועד לפיתוח, כאשר ראינו את המפה המורחבת יותר של כל השיפועים לאותו כיוון מערבי.
מה שברור הוא, שמדובר כאן על איזשהו קו רכס מסוים שממנו יש שיפולי קרקע. עוד מעט אני בפניכם גם תכנית שמראה את הראיה החזותית של האיזור שמעבר לאותו קו, לכיוון מטה יהודה של היום.
מה שאני מנסה להציג פה, הנתונים שנמצאים ממש על הקו, הם הנתונים של הר-נוף וכל האיזור של קרית יובל, לקראת עין-כרם וכו', שצופים אל מטה יהודה. הפרשי הגובה בין האיזור הגבוה לבין האיזור הנמוך הם מאוד משמעותיים, מדובר במאות מטרים, והחפרש הזה הוא שיוצר למעשה את האחידות של ירושלים מבחינה תכנונית, ולא כל כך ברור לי איך מר תייר בהסבר שלו בפני הועדה אומר, שבאופן טבעי הוא קובע קו אחר שעובד או מדבר עם אותו תכנון ראשוני של ירושלים משנת 59, שאגב היא תכנית המיתאר האחרונה של העיר, וגם זו נקודה לא ברורה.
אם כך, אני מציגה כאן מצב שבו ירושלים תוכננה כירושלים הרים סביב לה, כאשר הכוונה לאו דוקא, בימי התנ"ך הכוונה להרים סביב לה כאשר אנחנו מדברים על הר המוריה, האיזור של העיר העתיקה, ואז באמת הרים סביב לה. כאשר אנחנו מדברים על העיר העליונה שלנו של היום, לא העיר העתיקה, הר ציון מצד דרום, כמובן הר הזיתים מצד מערב, הצפון, מצפון תיפתח הרעה ולכן הוא נשאר באמת המישור הפתוח. אגב, זה גם עובד באמת בהתפתחות העיר שלנו שתמיד היתה צפונית, מהסיבה הפשוט של טופוגרפיה נוחה, ואילו מצד מערב בעניין הזה אנחנו שוב רואים כאן הרים סביב לה, אלא הכוונה הפעם להרים נמוכים ממנה, ואני רואה את זה בחחלט כעיקרון תכנוני שיש להתייחס אליו.
הקו שסורטט במסגרת תכנית הפיתוח, הקו שעובר דרך איזור בית נקופה, עין חמד, חותך לאיזור צובה, השטחים של צובה בכל אופן ודרומה עד לרכס אורה עמינדב, איננו קו טבעי בשטח, ואת זה ניתן להוכיח על ידי מודל שטח בצורה ברורה ביותר, שאגב מודל כזה נמצא במוזיאון לתולדות העיר בעיר העתיקה, ולכן אני חושבת שיש להתייחס כאן לנושא השיפועים בצורה הרבה יותר יסודית, יש כאן מקום לחקור את העניין על ידי מדידת שטח ברורה, ולא בצורה של תכנית פשטנית שאיננה מוכיחה את תנקודה שהוצגה כאן.
כאן אני עוברת למטה יהודה, אז אני אעצור לרגע ואני אמשיך עם העניין של התכנית שהוצגה.

טדי קולק בדבריו כאן בפני הועדה מציין, שאחד העקרונות שלו בעניין שמירת אופי העיר, דבר שאנחנו טוענים שסותר את התכנית, טוען שאחד הסיבות שהוא איננו רוצה לעבות את האיזור של הבניה הכפרית הערבית, היא מכיוון שהוא טוען שהיום, כאשר עומדים לדוגמא בארמון הנציב, בתצפית הנפלאה שנבנתה שם, אנחנו בעצם רואים איזשחי פסטורליות, כאשר העיר המודרנית טיפה נסתרת, בואו נגיד שרואים רק את השוליים שלה ולא רואים את עומקה. ברור שרואים באמת את הכפרים הערביים של כפר שילוח וכו' המשתקפים לכיוון ים המלח ולכיוון מדבר יהודה, בצפיפות שונה מזו הנהוגה בעיר היהודית, זה ברור. אבל כאשר אומר קולק שאנחנו עושים את הכל כדי שהסביבה הערבית תישאר כפי שהיא בתקופת התנ"ך, הרי שאני למול הדברים האלה יכולה לומר דבר בדיוק סותר, שמדבר על הגישה לתוך ירושלים כפי שהביא אותה ד"ר אביה שמשוני שכתב את התכנית הזו.

בתכנית הזו נאמר במפורש, יש כאן סקירה מלאה, אני אשמח להעביר את הספר אם יהיה צורך בכך. אבל שחדרך המובילה לעיר החדשה, מאפשרת לעיני העולים בדרך לראות את ירושלים מתנוססת מראש ההר, מן הדרך נשקפים מראות נחל שורק, נאבי-סמואל והנוף המסורתי של הרי יהודה. עם הכניסה לעיר נשקפים מדרום גבעת רם ובניין הכנסת וכו' וכו', הכל ממרחק. כלומר, הכוונה כאן שאותה ראיה תנ"כית היא ניתנת להמחשה גם בעניין של הכניסה לעיר ולאו דוקא בתוכה בתצפית מארמון הנציב, ואני תוהה, האם צריך לבדוק את הדברים רק מבפנים, או שניתן גם להראות את העניין מבחוץ, כפי שהסברתי כאן. זה לגבי התכנית.

אני רק רוצה להעלות כמה דברים שאמנם מר קוברסקי העלה בעצמו תוך כדי הפתיחה עם הקברניטים של עירית ירושלים, אבל יש כאן עניין של תכנית שאנחנו מדברים עליה, שהיא לגמרי שונה מתכנית המיתאר של ירושלים ולא מבוססת על סקרים מדוייקים. כל הנושא של תעשיה כדוגמא, ואני לא אפרט באמת, אבל כל הנושא של תעשיה לדוגמא, לא ראינו כאן בכל התכנית זו איזשהו סקר שמראה על הצרכים האמיתיים. אינני יכולה להעיד מבחינה כלכלית, אני משערת שמאירקה יכנס לזה קצת יותר, אבל אין לי ספק שיש כאן מקום לספר רציני יותר. כל תכנית מיתאר או תכנית מפורטת שמובאת לפנינו, אנו דורשים או תזכיר כלכלי, או תזכיר שמאפשר לנו להבין את הצרכים של הישוב שקרוב לאותה תכנית, או כמובן את התזכיר של איכות הסביבה, כלומר, השוואות כלפי חוץ של אותה תעשיה, או אותה עתודה קרקעית לצורך זה או אחר, ולכן לדעתי יש מקום כאן לדרוש מטעם הועדה הזו, או מטעמי ועדות אחרות שצריכות לדון בתכנית, או שר הפנים, מה באמת הצרכים של ירושלים מבחינת תעשיה, האם באמת מדובר כאן בתעשיה קלה בלבד, עם עיבוי כזה של תושבים, האם יש צורך בכל כך הרבה תעשיה קלה

באיזור של ירושלים. כולם יודעים מה המצב הדמוגרפי של ירושלים מבחינה עיסוקים, וכולנו יודעים שהיא לא מתבססת בעיקר על תעשיה, לא לחלוטין, אבל בהחלט המאזן בין תעשיה לבין עבודות פקידות, או מימשל וכו', כל הדברים האלה מקבלים פרופורציות יותר נכונות לפי סקר נכון להיום.
אני קטנה מלהגיד מה הצרכים לעתיד, אבל אין ספק שכאן לא נעשתה עבודה שיכולה להוכיח את זה.

<u>חיים קוברסקי:</u> יש לי פה שאלה, או הערה. אנחנו לא ועדת תכנון שמכינה תכנית מיתאר, אנחנו דנים על בעיית צורך עתידי, שצורך עתידי יכול גם להיגזר מגישה מדינית של מדינה. עכשיו, כשאת אומרת שהפרופורציות היום בתעסוקה הן כאלה, ומשום כך רצון לאיזורי תעשיה חדשים הם בניגוד לפרופורציה זאת, הרי את לא טוענת טענה חזקה, מפני שבכל הסקרים שהיו על העבר, או על המציאות הקיימת, יש אי שביעות רצון מהמגמות התעסוקתיות הנוכחיות בירושלים, ואחד האתגרים שהם בגדר מוסכמה קיימת, אני מדבר על ירושלים, שצריך בעיר הזאת לשנות סדרי תעסוקה, ואם נניח יקלטו עולים מברית המועצות בהיקפים גדולים, זה בעצמו יכול להוות הצדקה, או שעת כושר לשינוי מגמות שהם מגמות שליליות של העיר. האם את פוסלת את המאמץ של עיר לשנות מגמות לא חיוביות בתוכה?

<u>רננה ירדני גולן:</u> לא, אינני פוסלת את זה, אני תוהה אבל בתור תושבת האיזור, אם באמת המגמה השלילית יכולה לחיות מתוקנת על ידי מגמה של הכנסת תעשיה כבדה לדוגמא, או תעשיה אפילו קלה, כאשר לעיר אין כל פסול בכך, אין כל פסול בכך שעיר מקבלת ציביון מסויים, ואפילו ציביון של סוג תעסוקה מסויים. לא כל עיר צריכה להתבסס על תעשיה בכמות כזו, כפי שמוצגת בפנינו. לא מוצגת בפנינו, אבל לפי המספרים הרצויים מבחינת הקצאת דונמים לצורך העניין.
אני חושבת שאופי ירושלים הוא לא הדבר שמפריע לנו, האופי הוא בסדר. הבעיה שלנו באמת היא מציאת תעסוקה. את הדבר הזה ניתן לפתור אולי באמת בתעשיה, אבל אני מאוד מאוד פוסלת את הגישה של קביעת תעשיה בצורה כל כך כוללנית ולא ברורה, והקצאת שטחים עצומים, והשטחים שמדובר כאן הם עצומים.
אני רק רוצה להזכיר, שלי לא ידועה דוגמא נוספת, לא ידוע לי על דוגמא קודמת במצב כזה שבו יש כוונה לסיפוח לאיזור עירוני של 30,000 דונם, כאשר מתוכה החלק העיקרי הוא לעניין התעשיה. החלק של המגורים אני אדבר מיד מבחינה תכוננית. זו דעתי לגבי התעשיה.
לגבי המגורים, אם נדבר לעניין הזה. לכל אדריכל או מתכנן ידוע שיש איזשהו גבול בבניה כדאית, אם רבויה או בלתי רבויה מבחינת השיפוע

המינימלי, או סליחה, המקסימלי הדרוש, היכול להיות לצרכי בניה למגורים.

אנחנו מדברים כאן על שטח שהוא מבותר בצורה רצינית ביותר, דבר המקנה איכויות נופיות אדירות לתושבי האיזור, זה נכון. דבר שגם מקשה על אפשרויות הפיתוח של הישובים.

כאשר אני אגיע לתכניות העתידיות של מטה יהודה, אני גם אגע לדוגמא, ושוב כדי לא להאריך בזמן, לדוגמא בשני ישובים שכבר הגישו לנו תכניות מיתאר חדשות לישובים, מדובר בבית זית ואורה, אשר מציגים לנו תכנית אפשרית לעיבוי הישוב שלהם עצמם, אם לצרכי בנים ממשיכים במסגרת הישובים, ואם במסגרת של קליטת חברים נוספים. מה שברור הוא, שגם הם במסגרת התכנון הקטן שלהם הגיעו למקסימום של רביה מבחינת אפשרות הפרצלציה במגרשים סבירים לבניה, ואם אני אחזור לשניה אחת לאותה מפת שיפועים.

לצערי כפי שהסברתי קודם, אין לי את המפה החמשכית, אבל אותם כתמים צהובים שלא הסברתי קודם לכן, הם כתמים שמראים על כל האיזורים שבהם השיפועים הם מעל ל-30%, מעל 30% שיפוע כל בעל מקצוע יאמר כאן בודאות, הוא כמעט בלתי אפשרי לבניה.

לנו יש איזור לבניה במבשרת ירושלים, שאגב הועדה המקומית שלנו ממונה גם עליה, מבחינת בניה כמובן, והבעיה שם היא במפורש שפכים אדירים, פגיעה רצינית ביותר בנחל חלילים באיזור, וכמובן שמדובר שם על פגיעה נופית ממדרגה ראשונה. אני לא רוצה אפילו לחשוב מה תהיה הפגיעה במקרה של בניה ביותר מ-30% באיזורים האלה. גם כך למבשרת יש בעיה, פינוי וכל זה, אני לא רוצה להיכנס אפילו להשלכות הכלכליות של העניין של פינויים, אבל זה כמעט בלתי אפשרי הלכה למעשה.

באיזורים האלה של הכתמים הצהובים אני כבר יכולה להתריע ולומר, שיותר ממחצית יחידות הדיור, מתוך 18,000 או 17,500 שעירית ירושלים רואה לנכון להוסיף לאיזור, בלתי אפשריות מסיבות תכנוניות פשוטות לביצוע. לא ברור לי היכן רוצים לעשות את זה, אלא אם כן הם משנים יעודים של מה שהוצהר כאן בתכנית, ואני מדברת כאן על שטחים של עמק הארזים, שטחים נוספים שיועדו מלכתחילה לצרכי תעשיה.

שם כמובן ההתנגדות שלנו לבניה, אם כזו ואם לתעשיה היא התנגדות של ערכים נופיים. אבל ברור לי שבשטחים שבהם כן דובר לעיבוי אוכלוסיה מבחינת מגורים, אין כמעט סיכוי שיגיעו לרביה שכזו.

נוסף לכך הייתי רוצה לציין, שיש גם את העניין של ישובים קיימים. אז אם נניח לרגע נושא שגם יועלה בקרוב, של עניין של האופי הכפרי שתושבים בחרו ורוצים להישאר בו, חרי שאני חייבת לציין שיש שם יחידות בנויות

קיימות. האדם חתם על נחלה מסויימת, יש לו נחלה, אז או.קי. במקום שתי יחידות דיור אנחנו נאפשר לו 4 יחידות. כרגע מדובר על שלוש, כאפשרות להתפתחות בקרוב על ידי תיקון תכנית המיתאר שלהם בקרוב.

נאמר שמדובר ב-4 יחידות, ואומר 2,000 מ"ר כמינימום, חלקי 4, 500 מ"ר, מצב סביר מבחינת מבשרת ציון, מבחינת עוד ישובים בסגנון כפרי כזה או אחר, ואני מדברת על עוד 20 שנה, אף אחד לא מעוניין בזה כיום, אני מדברת באמת על העתיד הרחוק יותר.

אין לי ספק שכל מגמה של תוספת מעבר לכך בתוך בית זית, בתוך אורה, בתוך עמינדב, בתוך מוצא וכו', יפגע קשות בציביון. זה דבר אחד. זה דבר שקשה להעריך אותו במספרים. אבל ביכולת הבניה, מכיוון שיש בתים מבונים. אנחנו הולכים להרוס את הכל, פשוט לשטח ולבנות מחדש, עם קומות ועם הכל, או שאנחנו הולכים לשמר, להוסיף, אבל לעבות בלי לשנות את האופי, וזה דבר בלתי אפשרי במסגרת 18,000.

אני לא עשיתי תזכיר מעמיק, לא היה לנו את האפשרות לעשות את זה. ברור לי שהגורם שיציג בפניכם את המסמך הרציני במקביל לתכנית של העיריה, יציג גם מספרים בנושא הזה, אבל זה נושא תכנוני ממדרגה ראשונה, ולא נראה לי שהתכנית של עירית ירושלים מתבססת על נתונים בטוחים.

<u>בנימין כהן:</u> רגע סליחה. עד כמה שאני זוכר, התכנית של ה-18,000 יחידות דיור של ירושלים לא התבססה על שטחי הישובים.

<u>רננה ירדני גולן:</u> היא התבססה על האיזורים הנוספים בין הישובים, שבהם יש בעיית שיפועים לא פחות.

<u>בנימין כהן:</u> לא על השטחים הבנויים של הישובים, אל על מה שאנחנו קוראים המחנה של הישובים הקיימים, אלא בשטחים הפנויים שנטועים אולי, או השיפועים, וזה את צודקת. עד כמה שאני זוכר את זה לא הביאו בחשבון.

<u>רננה ירדני גולן:</u> בנימין אני חייבת להעיר להערה שלך. אתה מצד מדבר על כך שהישובים יתכן שיש להם בעיית שיפועים, אבל יש ביניים. אני רוצה להצהיר בתור מהנדסת הועדה כאן, שכל השטחים, וזה רק הגיוני. כאשר באו ובנו את הישובים בסביבה, בחרו את האיזורים המתאימים לישוב מלכתחילה. אין הרבה כאלה, אין הרבה. אז בחרו מראש את הכיפות, בחרו את השוליים, או השיפולים הנוחים לבניה של 30% ומטה שיפוע, וברור שאם יש בעיה אפילו במקומות האלה של התפתחות בגלל שיפועים, על אחת כמה וכמה בשטחים אלה, ולכן ההערה הזו רק מחזקת את גישתי.

יש סעיף בתוך רשימת המבוא של עירית ירושלים, בתזכיר שלה, שמדבר על שיקולי נוף וחדות. לדעתי זה הנושא שאני יכולה להפחית בדברים, כיוון שהדברים ברורים. אני רק אזכיר אותם במעט.

כפי שהזכרתי קודם מהספר, ויש הרבה עדויות כאן מתוך הספרים של השמשוני, שמבחינתי הם תכנית מיתאר לא פחות מתכנית המיתאר הנכונה מ-59, ובהחלט יותר מהתכנית המוצגת בפניכם, שהיא בסיס לתכנית מיתאר המשכית, למרות שזו לא ועדה מקצועית לענייני תכנון.

מדובר כאן על נוף ואחדות במזעור הפגיעה בהם, ואני סותרת, או אני מתנגדת לעניין הזה. כלומר, בואו נגיד שאני חושבת שמה שנאמר איננו עומד במבחן הדברים, ואומר שיש כאן פגיעה ממדרגה ראשונה בכל הנושא של נוף וחזות. אנחנו צריכים לזכור שיש מבנה טופוגרפי מאוד ברור של כל הרכס באיזור.

זאת לא מפה כמובן שיכולה להסביר טופוגרפיה, אבל רק כדי להראות את האיזור. כאן מדובר על הכביש המהיר מס' 1 לכיוון תל-אביב. ירושלים עם הגבול שלה כאן, והאיזור של הבניה שבה מדובר זה פחות או יותר כאן, ההר הגבוה, ואני מדברת כרגע על כל שיפולי ההר לכיוון הזה, שמקבלים כיוון אלכסוני למפה, כלומר לכיוון דרום מערב. האצבעות האלה, כל האצבעות האלה הם מבנה טופוגרפי מאוד מאוד ברור של נוף, ובאמת יש הרבה שמורות נוף בדרך, כאשר האחרונה ביניהם היא יער סנסן. מבנה הוא של רכסי הרים וביניהם עמקים, עמק כסלון, נחל רפאים, נחל שורק כמובן הצפוני ביותר וכו' וכו'. יש כאן מבנה טופוגרפי מאוד ברור.

אני התייחסתי בבדיקת השטחים לבניה, אם בכלל, לאותם רכסים, כאשר אם נתייחס חזרה לאותה מפה ראשונה שהראתי, העמקים המעטים שאפשריים לעיבוד כלשהו מבחינה חקלאית מנוצלים עד תום. מדובר על שטחים שפחות או יותר מסומנים כאן בכחול. האיזורים האלה היום נמצאים במסגרת משבצות חקלאיות של הישובים שלנו, נציגי הישובים ידברו בקרוב ויסבירו את הצורך, את הטיפול, את כל המאמצים שהושקעו באיזורים האלה משך השנים שנתנו להם על ידי המוסדות, מה פתאום מערבבים אליהם וכו' וכו'.

אין לי ספק שאותם עמקים, כל פגיעה מבחינת בינוי בהם היא פגיעה ממדרגה ראשונה בהיגיון התכנוני פיזי של איזור מבותר שכזה, ולגבי נושא החרים, הרי שהזכרתי קודם.

אני הייתי רוצה לדבר לגבי שימושי הקרקע המוצעים בתכנית, ואני עדיין מתרכזת בתשובות למעשה לתכנית, כמובן שאני לא אוכל לכסות את כולם.

לגבי שימושי הקרקע, אני מביעה בזאת התנגדות לעיקרון שהוצג, שחסר שטחים למשל למוסדות במסגרת העיר ירושלים. אני לא מופקדת על תכנון העיר ירושלים, אולי לצערי, אבל אין לי ספק שגם אם יש צורך במוסדות, הרי שאינני רואה שום סיבה שהמוסדות האלה יהיו דוקא באיזור העירוני של ירושלים. אין שום בעיה בנגישות נאמר למוסד זה או אחר במסגרת כפרית, אני רק רואה בזה יתרונות לאותם אלה שמשתמשים במוסדות. מדובר על מערכת

תחבורתית נוחה מאוד בין שני האיזורים, הנגישות קרובה. יש לנו איזורים מיועדים כבר במסגרת מ"י/200 שהיא תכנית המיתאר שלנו, ומסגרת של תכניות מפורטות נוספות שאני אראה מיד שכבר יש בהם את היעוד של מוסדות. אין שום בעיה לגשת מחר עם תכנית בקשה לרישוי, אין שום בעיה. יש לנו שטחים למוסדות, צריך הרחבה, אפשר הרחבה, ניתן לעשות הרחבה. אני לא רואה שום סיבה לפתח איזור ולו רק לצורך העניין הזה, ואני לא רואה שום הצדקה, אלא אם כן יש עיבוי עירוני סביבתי מסביב לאותם מוסדות, כפי שהסברתי בבסיס דברי, בעצם אין אפשרות. זה לגבי המוסדות.

אגב, כמה מהמוסדות כבר קיימים. כנ"ל לגבי תיירות. אני חושבת שבאיזור כפרי כזה אין שום מקום לעיבוי תיירותי עירוני, כפי שקיים במרכז ירושלים, כפי שקיים בשכונות הקרובות למרכז ירושלים. יש בהחלט מקום לעיבוי של מבני תיירות, או מרכזי תיירות של נופש פעיל, של אטרקציה נופית כזו או אחרת, של קייט ברמה הישראלית שלנו. כלומר, כשמדובר בתיירות נכנסת, לא נכנסת, אלא תיירות שלנו מקומית, הרי שאין שום בעיה לפתח דברים אצלנו, יש תכניות, אני מיד אראה אותם.

לגבי תיירות נכנסת, לדעתי העיקרון של שמירת הנוף כפי שהוא במבואות ירושלים יותר חשוב, ואם יש מלון פה ושם, כמו למשל גן חיים שעכשיו הולך ומפתח באיזורנו, אין שום בעיה, זה רק יתרון לאיזור התיירותי הזה. אין שום סיבה לפתח את האיזור לאיזור עירוני, ולו גם כדי לעבות את התיירות, אפשר לעשות את זה במסגרת מטה יהודה, ולדעתי אפילו בצורה יותר מוצלחת.

יתכן ששכחתי מספר נקודות, הרשימה ארוכה אצלי. אבל אני חושבת שלצורך הדיון אני אעבור למטה יהודה ואני אסביר כמה עקרונות תכנון שהיו והווים, כדי שאני אוכל על בסיס זה להמשיך לתכניות.

התכנית הזו כמו שאתם רואים היא בשימוש. אני מצטערת על הצורה שלה אבל בכוונה הבאתי. זאת תכנית המיתאר של מטה יהודה מ"י/200 שמה, היא עומדת להיות בסיס לשינויים גדולים, וכבר השתמשנו באפשרות פרסום על פי חוק התכנון והבניה של סעי, 77, שמאפשר לנו המשך תכנון, או יותר נכון, התחשבות בפתיחת אפשרויות לתכנון בעתיד על בסיס תכנית זו, אבל עם שיקול דעת של הועדה לצורך שינויים, ואומר, שאם אנחנו חושבים שבמוצא כדוגמא יש מקום לחשוב על אפשרות לפתיחת כבישים, לאפשרויות בינוי חדשות ומישהו מגיש לי תכנית בינוי, הרי אני מתחשבת מראש באפשרות החיא, תוך ראיה כוללנית עד כמה שניתן כל עוד אין תכנון, ובמקרה שאני רואה לנכון, אני יכולה לעצור את אותה תכנית עד אשר תהיה תכנית מיתאר לישוב.

עכשיו, זה עיקרון מאוד חשוב, מכיוון שאחרת לא מתאפשרת התקדמות, יתכן שדברים יהפכו לעובדה בשטח, וכמובן זה לא יאפשר המשך תכנון.
הדבר הזה כבר נמצא בביצוע בועדה שלנו ואני נתקלת בזה יום יום ולכן אין ספק שאנחנו בקרוב נתחיל בתכנון הכללי.
כפי שהזכרתי קודם, יש שני ישובים שכבר הקדימו אותנו וכבר הגישו לנו תכניות מיתאר חדשות לישובים שלהם עצמם, ואנחנו מנסים שאותו תקנון ותסריט יתאימו לכוונות התכנוניות של מ"י/200 כפי שאנחנו נוהגים לקרוא לו היום.
הנקודות הלבנות שאתם רואים על גבי התכנית, הם נקודות שבהן קיימות כבר תכניות מפורטות נקודתיות, או מקומיות, שבהם יש תכנון, אם לצרכי מגורים, אם לצרכים של מוסדות תיירות, הרבה קייט, הרבה נוף גם, כלומר שמורות נוף, הכרזות וכו', וגם כמובן מתקנים הנדסיים שנחוצים בדרך.
דוד דוד דיבר כמובן על הקשר בין ירושלים לבין מטה יהודה גם מהבחינות האלה, ואין ספק שזה גם חלק מהנטל שאנחנו לוקחים על עצמנו מבחינה תכנונית, להתייחס לאותם תשתיות שמשקשרות אותנו עם ירושלים, או יותר נכון את ירושלים אל השפלה, ושאנחנו רואים אותו כסטטוס קוו, כמצב קיים, שצריך רק לבנות סביבו או להתייחס אליו.
הנקודות מתייחסות לתכניות מיתאר שחלקם מובאות כאן. אני רק אציין שהקו הכחול הוא הקו הכחול של התכנית שלנו, יחסית לירושלים שנמצאת כאן. רכס אורה עמינדב נמצא כאן. הכתם הזה, הכניסה הזו היא כמובן הכניסה של מעוז ציון מהצד האחד של האוטוסטרדה, כאשר מהצד השני כמובן מבשרת ירושלים. מעוז ציון ביחד עם מבשרת ציון, ולכן הקו הכחול בעצם מעיד על תכנית אחרת שאני גם יכולה בעצם להעיד עליה שהיא מ"י/250, תכנית המיתאר של מבשרת ציון.
הועדה שלנו בעצם מתחלקת פחות או יותר בעבודה של 50% על מבשרת ציון ו-50% על יתר מטה יהודה מבחינת איכות הפעילות. אבל אין ספק שהערכים הנופיים והדברים שאנחנו מתגוננים עליהם, לצערי במצב זה מתגוננים, מתייחסים יותר למ"י/200 ולכן הבאתי אותה הנה.
בית זית נמצאת כאן, וזאת צובה שעליה אדבר גם כן. מוצע עלית, או מוצא נמצאת כאן. מוצא תחתית אגב גם כן באיזור שלנו. רק רמת מוצא משום מה קשורה לירושלים, אני לא רוצה להשתמש במילה מסופחת, וכל האיזורים הירוקים שאתם רואים, הם בעלי איזשהי נטיה לעניין הנופי. אם יער קיים ואם גן לאומי, אז כך שלא כל כך חשוב ההגדרות הפנימיות, אבל כך אתם יכולים להתייחס לאותם כתמים ירוקים.
כמובן למעלה אותו עמק ארזים ידוע, שהוא למעשה נמצא כאן כירוק במטה יהודה, לו היתה לוקחת שיקולים כלכליים גרידא, היתה מזמן מפתחת את זה.

אנחנו רואים את עצמנו בתור מגיני ירושלים, במובן שאנחנו רוצים באמת לשמור על הנוף החזותי בכניסה לעיר, כפי שהצגתי מתוך תכנית האב 68 שאיננה תקפה, ואני חושבת שעמדנו בזה יפה.

חוץ מהעניין של ירושלים לעניין רמות שבזמנו היו חילופי מקרקעין בעניין הזה, שם ברור שמדובר על בניה לצורך עיבוי העיר. יש איזורים שאסור לגעת בהם לטעמנו מבחינה תכנונית, והעיקר מדובר על אותם עמקים.

חיים קוברסקי: גם מהם השיפועים ברמות בחלקים מסויימים?

רננה ירדני גולן: ברמות האיזור הבנוי הוא, אני כמובן לא סקרתי את העניין, אבל למיטב ידיעתי הוא עד 30, כאשר האיזורים היותר קשים מגיעים ל-35.

חיים קוברסקי: גם ל-40.

רננה ירדני גולן: אם מגיע ל-40, חרי שמדובר בבניה קשה מאוד. שטחים במשרת אני הזכרתי קודם שמדובר בבניה קשה. האיזור בשכונה ט' של מבשרת שאגב היא נבנת, ואני לא בטוחה שלא התייחסו לזה.

בנית זה דוגמא של איזור מפותח, 48 יחידות דיור - קוטגים. יש שם בעיה של שפכים, הצגתי את זה קודם, נחל חלילים, כל הסיפור הזה. מאוד קשה היום לחזור על מה שנעשה בחציבה. אין לי ספק שיהיה בעיה של שיקום האיזור הנופי שנפגע. על אחת כמה וכמה כשמדובר באיזור כל כך רחב וכל כך מסיבי לבניה.

חיים קוברסקי: אני שאלתי את השאלה בבדיקה למפה קודמת שהראת לנו וניסית להזהיר ואתה לגבי מיגבלות השיפועים. מכיוון שהזכרת חלק שהיה בידי מטה יהודה ואחרי כן נבנו שם, לכן שאלתי את השאלה, פשוט להשלמת אינפורמציה.

רננה ירדני גון: כששאלת, אני אגב עניתי בצורה פוזטיבית. כלומר, אני לא מוחה על כך שנבנה משהו ברמות, בהחלט לא. השטחים טובים לבניה, הם סבירים, באמת העיקרון של שמירת בניה על הגובה וירידה כלפי מטה עד הגבול האפשרי, אולי קצת הגזימו, אני לא מכירה את העניין של ה-40%, לדעתי זו בניה קשה, כשאין ברירה עושים אותה, אבל היא מעט מאוד באיזור ירושלים כפי שאתה רואה אותה. חוץ מבניה ערבית, בבניה ערבית באמת זה קיים ושם יש גישה אחרת לעניין הזה.

חיים קוברסקי: סליחה, יש פה, אבל זה באמת לא נוגע לך, זה כשנדבר עם האנשים, כיוון שאת מציגה פה הצגה מקצועית, אני רוצה להגן עליך שתוכלי להציג אותה בכל זאת בלי הפרעה. עצם ההצגה הזאת, אנחנו ניקח אותה בחשבון במשקל ההתרשמות אחרי שתהיה לנו תמונה כוללת, אבל אני לא רוצה להפריע במאמץ שלך להציג הצגה מקצועית.

רננה ירדני גולן: תודה. אני חייבת רק לומר שלעניין רמות, הבניה היתה הגיונית, כלומר עניין הסיפוח היה הגיוני במקום ההוא, הן מבחינת הקשר של אותה שכונה ספציפית על שני הצדדים שלה לכיוון ירושלים, והן מבחינת השיקולים הנופיים. אבל אין לי ספק שלא הועלתה שצריכה להתבסס העובדה, שבניה מעבר ל-30%, ויתכן שחסרה היתה לי מפה כאן של עוד צבע באותה מפה עם הצהוב והלבן, שמגדיר מעל 40%. לצערי אין לי אותה, יתכן שאני אמליץ לאותם אנשים שעושים עבורנו את הסקר המקצועי האמור, מפה שכזו כדי להסביר שמעבר ל-40% גם האיש המקצועי הזה יסכים איתי שכמעט הוא בלתי אפשרי.

לגבי מטה יהודה גופא. אני הייתי רוצה רק לציין, שלגבי אורה, בית זית ומוצא, יש תכניות מיתאר, שתיים מוצגות כאן, אני עכשיו אדבר עליהם. אחת מוצא, עדיין נמצאת בשלבי תכנון ראשוניים, ולכן היא לא מוצגת. עמינדב בדיוק עומדת באותם קריטריונים של אורה מבחינתנו, הן מבחינת סוג ההתיישבות, מדובר על מושב עובדים. הן מבחינת אפשרויות התכנון וההתפתחות.

עכשיו, אנחנו כאשר אנחנו בוחנים תכנית, אנחנו מתייחסים לסוג האוכלוסיה, לסוג הפעילות בתוכה, וכמובן גם לסוג התעסוקה הנהוגה על ידי אותה אוכלוסיה. מבחינה זו אני חושבת שזה יפה שיש לנו אפשרות כאן להציג שתי דוגמאות שונות. האחת של אורה עם אורינטציה יותר לכיוון תעשיה מקומית, והכוונה לתעשיה קטנה, או יותר נכון מלאכה בהיקפים קטנים, אשר הכוונה לעסקים משפחתיים כאלה ואחרים, או לדברים אחרים, אבל ביוזמה פרטית קטנה, ולעומת זאת בית זית, ששם האורינטציה היא יותר באמת לווינית, במובן שהתושבים יוצאים לצורך עבודה, יש שם יותר פקידי מימשל וכוי כידוע לכולנו. יש קצת תעשיה, אבל במימדים אחרים מאשר באורה. בכל אופן הדברים האלה מוצגים יפה בתכניות.

אם אני אציג לדוגמא כאן את תכנית בית זית. את תכנית בית זית אפשר לראות את המצב הקיים ואת המצב המוצע. התכנית הזו עדיין לא סטטוטורית, היא תכנית שלפני דיון בועדה מקומית, אבל כמובן עברתי יחד איתם את שלבי התכנון השונים.

התכנית מציגה כאן מצב של רכסי שתי פסגות שמוכרות לכולנו של בית זית, עם הבניה סביבם, והשתפלות של שטחים חקלאיים מסביב, כאשר התפר בין הפסגות הנ״ל, הם למעשה מיועדות למבני ציבור, תפר שהוא מאוד הגיוני. התפר הזה אגב מציג את המצב של מרכז איזורי, לאו דוקא ישובי, של נעמ״ת, של מועדון, של קן נוער, קן צופים, נוער עובד, וכל הדברים האלה מתרכזים כאן ומשמשים קהילות נוספות באיזור, ואנחנו רואים בזה רק טוב.

נוסף לכך, האוכלוסיה הזו היתה רוצה לעזור לעצמה עד כמה שניתן, ולכן הם החליטו ליעד את פיסגת ההר כאן בבניה שטוחה עד כמה שניתן, על פי התכנית שאני הראתי, לצורך מעון קשישים, ואומר, הם רוצים לטפל בבעיות הפנימיות החברתיות שלהם במסגרת הישוב עד כמה שניתן, זה לא מונע אפשרות של כניסה של אנשים מבחוץ, אבל אין לי ספק שיש כאן גישה יפה של טיפול בבעיות חברתיות, בעיות שיכולות להיות בעתיד הקרוב במסגרת הישוב עצמו. יש התייחסות לעתיד.

כל הנושא כאן של הסחר הוא נושא שעל בסיסו אנחנו מתכוונים ביחד איתם וביחד עם מוצא שבצד השני של אותו ואדי כאן, לפתח פרוייקט תיירותי ממדרגה ראשונה, כאשר הוא לא מבוסס על בנייני ענק, לא מבוסס על 8 קומות ויותר, אלא בפירוש על פארק אגם, פארק שמיועד לנופש, לקייט, לכל מה שניתן עם מינימום בניה.

אמנם אני ממונה בעצם על נושא הבניה, אבל לפעמים אי בניה היא גם תכנון, ולפעמים תכנון שלא לבניה הוא יותר חשוב מאשר החיפך, וזה הכוונה שלנו במטה יהודה לגבי התפקוד שלנו כועדה מקומית, בגישה הזו אני מיד אדבר.

זה אומר שהשטח הזה בהחלט אנחנו רואים אותו כיעוד אפשרי לנופש פעיל. בצד השני מוצא באיזור הזה.

לעניין השטחים החקלאיים. אין ספק שכולנו יודעים את מצב החקלאות בארץ, ואני לא ארחיב את הדברים על עניין החקלאות כמובן, זה לא מתפקידי, אני חושבת שיש הרבה דוברים נוספים בעניין, אבל אין ספק שכדי לחפש עתודות אפשרויות, או שימושים אחרים באותו שטח שמאבד את הנחיצות שלו לצרכי חקלאות, הרי שאנחנו לוקחים בחשבון א' שיקולי נוף, ב' שיקולים של החלפה עם תעשיה, עם איזורי מגורים כאלה ואחרים, ועם איזורים לדרכים טובות, נופש פעיל וכו'. לכן כאשר אתם מסתכלים משמאל לימין אתם רואים באמת צמצום של אותו שטח שמקובקב בירוק, שטח שהיה מיועד לחקלאות, ועם הנטיעה של הולק"ח של הועדה לקרקעות חקלאיות להפשיר קרקעות לצרכי יעודים אחרים, הרי שכאן גם הנטיעה בבית זית נעשתה, אבל שימו לב לכמות השטחים החקלאיים שמשנים יעוד.

<u>חיים קוברסקי:</u> פה עושים את הדברים בלי סקרים?

<u>רננה ירדני גולן:</u> לא, זה גם מלווה בסקר. אין לי ספק שהולק"ח הוא הגוף בעצם, עד לועדה המשותפת החדשה למבנה מגורים, הרי שהולק"ח בעצם היתה, או עדיין היא מחסום די כבד לעניין הזה. כלומר, כל דבר נבדק מהיסוד ביחד איתם עוד לפני הגשת התכנית, כדי לא להיתקל בבעיות לאחר מכן, זה ברור, והולק"ח לקח על עצמו את העניין של שמירת הערך החקלאי, אם מבחינת הצרכים ואם מבחינת הערכים הבסיסיים שלנו כתושבי

הארץ, בבדיקה מעמיקה האם אפשר להפשיר, או לא ניתן להפשיר, ואומר שבצעם הם מורידים ממני את הצורך לסקור את זה, ומבחינת סקרים של איכות סביבה תמיד, או כמעט תמיד, אם אנחנו שיש לנו יועץ צמוד למטה יהודה, או יותר נכון לאיזור, או למחוז, ועם היועץ של הועדה המחוזית, תמיד מצרפים תמונה ומצרפים סקירה נרחבת.

מבחינת סקרים של שימושים וצרכים, חרי שהישוב עצמו נותן לנו את הסקר לעניין הזה. אנחנו רואים את זה כמסמך לכל דבר, הם יודעים הכי טוב מה הצרכים שלהם. אם יש צורך בבדיקה נוספת עושים אותה.

לגבי תחבורה לדוגמא, שוב יש את היועצים, תמיד אנחנו מפנים ליועץ שנותן לנו את המצב האופטימלי, אם התכנון מתאים או לא מתאים.

כביש עוקף בית זית הוא נושא בעייתי, ההתנגדות של התושבים היא ברורה. אני לא רוצה לחלוק עליך כרגע אם היא נחוצה או לא נחוצה לירושלים, אין לי ספק שבשביל זה יש סקרים, אבל היא נמצאת מחוץ לגבול התכנית, ואומר שבית זית בעצם לא לוקחים על עצמם את העניין הזה, חוץ מחלקים מסויימים אגב של אותו כביש שעוברים בתוך השטחים במשבצת של בית זית, ואומר שכאשר יגיעו לביצוע או לתכנון מפורט של אותו כביש יצטרכו לבוא בדין ודברים. מדובר כאן באנשים שעומדים להיות על האוטוסטרדה.

<u>חיים קוברסקי:</u> עם כל הכבוד לך, את מאוד מעניינת בהצגה, אבל נדמה לי שאת לא ממקדת, אם השתמשת במילה תפר, לתפר שבין תפקידי הועדה ובין ההרצאה הזאת. קצת יותר למקד.

<u>רננה ירדני גולן:</u> בסדר, אני עוברת לאורה כדוגמא. אורה היא ישוב בעל אופי אוכלוסיתי שונה, והיא גם בנויה באיזור קשה מבחינת הדיניאריות שלו, יחסית לבית זית. באורה אם אתם מסתכלים, אולי אני אציג כאן את הכתם הצהוב של אורה. הכתמים הצהובים מהוים בעצם את הקו הכחול, או את גבול התכנית יותר נכון של הישובים על פי תכנית המיתאר שלנו, וחקו הכחול של אורה כפי שאתם רואים, עוקב אחרי רכסים של הרים, זה שיקולים אפשריים לבניה.

באיזור הזה אנחנו רואים את הכתמים הצהובים שהם על פי התכנית, תכנית המיתאר שלנו, כאשר השטחים שמקובקבים בכתום ובצהוב, הם בקשה שלהם לעיבוי הישוב, אם לצרוך פרצלציה, לצורך בנים ממשיכים, ואם לצורך אפשרות של קליטת חברים נוספים.

לעומת בית זית, היתה כאן הצהרה מפורשת, שמה שהם מבקשים כרגע הוא לבנים ממשיכים בלבד, כאשר הם רואים אופציה של תוספת אנשים, אבל רק בשלב יותר מאוחר. לעומת זאת בית זית, רואים בהחלט את האופציה המושלבת.

מה שחשוב כאן לראות, את מרכז הכפר שנמצא כאן, את החמשכיות של הבינוי, ותאמינו לי ולהם, שיהיה כאן נציג, הם מנסים להגיע למקסימום אפשרויות ניצול של האיזור.

אני חוזר לאחד מדברי בהתחלת ההרצאה, שבאמת השיפולים שלא נבנו, הם לא נכנסים לתחום הישוב לא בגלל שהם לא רוצים בהם, או לא צריכים אותם, אלא בגלל שזה בלתי אפשרי. אז אם זה בלתי אפשרי, הם כבר משאירים את זה ירוק, וזה העיקרון שאני רוצה להסביר, שעוקב אחר כל הישובים, ומתושבתי אליך בנימין, הרי שהשטחים ביניהם הדבר הוא מובן מאליו. שם לא ניתן היה ולכן אין שם ישובים פחות או יותר. יש עיכובים נקודתיים קטנים למוסדות.

אם נמשיך כאן, הרי שיש כאן בהחלט כוונות להתפתחות נוספת בכיוון של תעסוקה, לוא דוקא לעניין חקלאות, האחד מלונאות ונופש, שיש כאן בעצם טאבה, או תכנית מפורטת מאושרת, יש כאן הרחבה של אותה תכנית מאושרת, ועם לצרכים של מוסדות כאלה ואחרים, גם כאן חשבו על מישאל לאנשים מבוגרים, לקשישים. הצרכים וכו' עדיין לא נבדקו, אבל יש כאן איזשהי נטיה לעובדות כאלה, מהסוג הזה, וכמובן כל האיזור של התעסוקה מסוג המלאכות הקטנות, זה התעשיות במסגרת של בתי אב וכו'.

לגבי האיזורים האלה אני אגיד רק בכמה מילים מעטות. העיקרון היה לנצל את אותם שטחים שהיו פעם לולים כדוגמא, שעדיין משמשים אותם. כלומר, אנחנו לא מוחקים את החקלאות מהמפה. יבוא תושב אורה ויגיד לכם, רוב הלולים עדיין בשימוש, אבל אין ספק שיש כאן כניסה של שימושים חורגים נכון לעכשיו, שאנחנו רוצים באמת לאשר אותם כחוקיים לחלוטין על ידי תכנית זו. אנחנו לא מצמידים אותם ישירות למבנים, אלא משתמשים בטופוגרפיה כזו שמאפשרת הפרשי גובה וריכוז של איזורי תעשיה בשולי המגורים, בנפרד לאיזורי המגורים עצמם, עם הגדרות מאוד נוחות לגבי איזה סוג תעשיות, בחינה בתזכיר של איכות הסביבה עמוקה ככל שניתן לגבי ההשלכות, אם לישוב עצמו ואם לסביבה הנופית שמסביב לישוב. הדברים האלה נבדקים הלוך וחזור כל פעם שתכנית על ידי ישוב כלשהו מוגשת בפנינו. העיקרון הזה מאוד חשוב, אני רוצה רק להדגיש אותו, מכיוון שאני רק אגיד כאן דבר שאולי היה צריך להגיד בנפרד, אני לא רוצה לשכוח אותו. הועדה המקומית שלנו היא ועדה מקומית של מרחב, היא קצת חריגה אגב בקונטקסט של ועדות בארץ, מכיוון שאנחנו בעצם מאבדים בתוכנו.

<u>חיים קוברסקי:</u> אנחנו יודעים את זה.

<u>רננה ירדני גולן:</u> טוב. אז הבעיה שלנו היא בעצם לשמור איכויות כפריות כאלה ואחרות במסגרת הסביבה, כאשר כאן יש לנו את העניין של

ישוב שצריך להתפתח, אנחנו מגבילים גם אותו, במיוחד בנושא התעשיות והשימושים.

אני רק יכולה להגיד, שרוב, סליחה, לא רוב אלא כל התעשיות שבהם מדובר, או יותר נכון המלאכות, נגריות, מסגריות וכו', מהסוג שמובאים כאן, וגם הקטנים אגב שאני יודעת שאולי יש ביקורת עליהם, אבל גם על כך אני אשמח להשיב, הרי שהם בבעלות, בשימוש וביוזמה של תושבי המקום, וזה העיקרון השונה מאיזורי תעשיה עירוניים, כפי שהם קיימים בירושלים ובערים אחרות, ולכן אני רואה את האיזור התעשייתי, המלאכה הזה, איזור המלאכה הזה שונה לגמרי באופיו מאיזור מלאכה עירוני.

חיים קוברסקי: יש לי רק שאלת הבהרה אינפורמטיבית שהיא כן דרושה לנו. כל התכניות המקוריות שאת מציגה בפנינו, שהן תכניות מיתאר חלקיות של הועדה המקומית, הן תכניות באיזה מצב סטטוטורי?

רננה ירדני גולן: תכנית בית זית מובאת בחודש הבא לועדה המקומית.

חיים קוברסקי: זאת אומרת שהיא לא קיימת. אני מבקש שתעברי תכנית תכנית, ותגידי לנו עכשיו, תזהי את מצבה.

רננה ירדני גולן: טוב. אם ככה אני מאמינה שאתם כבר הבנתם את הגישה של שתי התכניות. היה לי חשוב להסביר גם את המצב הקיים וגם את הגישה הכללית.

חיים קוברסקי: זאת היתה הדגמה יפה ותורמת. אבל היינו רוצים לדעת למען הדיוק הפורמאלי, מה המצב הסטטוטורי של כל תכנית, האם היא בשלב של תכנית מוצעת.

אני מקבל את ההצעה, היא יותר טובה משלי. אני מבקש להמציא למזכירות הועדה רשימת כל התכניות המקומיות של מועצת מטה יהודה, שהוצגו לפנינו, שהיא מצאה לנכון להציג אותם כרולוונטיות לענייננו, ועל כל אחד לתת שטח מצבה של התכנית, האם היא תכנית מוצעת, האם היא תכנית מופקדת, האם היא תכנית מאושרת, כי יש שוני בין דברים.

רננה ירדני: בהחלט. אני רק אציין שאמנם התכניות האלה לא מאושרות סטטוטורית, אבל תקופת העבודה עליהם, הם לפעמים גולשים לשנים, וזה חשוב לציין שאנחנו הגענו כאן למצב לאחר שנתיים של עבודה, לפני שחשבו על סיפוח.

חיים קוברסקי: קודם כל אני משבח את זה. בי לועדה אין עדיין שום עמדה לגבי העניין שלשמה היא נתמנתה, היא בשלב של לימוד. אבל כשהיא לומדת היא חייבת לקבל אינפורמציה מדוקדקת, זה חסר לנו לעניין הזה. המגמות הוצגו בפנינו בצורה יפה, אנחנו נרצה רשימה מפורטת, תכנית תכנית עם הגדרת מעמדה.

רננה ירדני גולן: אני אפרט אולי לפי סוגי תכניות.

חיים קוברסקי: לא, אין צורך כבר, כי ביקשנו להגיש לנו את הרשימה בכתב.

רננה ירדני גולן: כן, אבל יש לי כאן כמה דוגמאות שאולי כדאי אם הם כבר מוצגות כאן, להעיר את תשומת לביכם לדברים שכבר באיזור.

בנימין כהן: הנקודות הלבנות האלה על המפה זה לא הישובים, זה תכניות חדשות שהוגשו למטה יהודה, שקובעות את יעודו של השטח.

רננה ירדני גולן: קובעות את יעודו, רוב רובו, אני אסקור אם אתם רוצים כמה מאושרות. יש מעל ל-10 תכניות מאושרות.

מדובר כאן על איזור אורה, יש כאן למעשה תכנית אחת מוצעת כפי שראיתם של הישוב עצמו, תכנית מיתאר של הישוב. יש כאן שתי תכניות מאושרות.

חיים קוברסקי: יש לי בקשה, אני מציע סדר זה. אני מבקש, הדברים שלך נקלטו כאמירתם. לגבי התכניות הנוספות, אני אינני בדעה שנצליח לשמוע בפרטי פרטים. אני מבקש להגיש לנו מסמך בכתב, תכנית תכנית עם הסבר רקע, כפי שעשית את זה פה בהצגה בעל פה ואנחנו נקרא את זה, כי אני אינני חושב שאנחנו נוכל, אנחנו ב-9.50, זה כבר 40 דקות מעת ששאלתי, ואני לא רוצה להפסיד את האפשרות שאנחנו עד לישיבה הבאה נקרא את החומר ונאפשר לך עוד פעם להופיע בפנינו אם יהיו לנו שאלות.

בנימין כהן: מר קוברסקי, אני קצת חושב שונה. יש לי הצעה, אני כאדם שמכיר את האיזור, ולראות כל כך הרבה נקודות לבנות על פני השטח, נקודות לבנות זאת אומרת תכניות חדשות, זה אומר קביעה של יעודו של השטח.

אנחנו קיבלנו מעירית ירושלים הצגה של נושאים מסויימים שהנה יש שטחים, ואגב הם לא דיברו על שטחי הישובים, הם דיברו על שטחים שבין הישובים. לפי תפיסתם הם הראו לנו אפשרויות של בניה של 18,000-20,000 יחידות דיור בשטח הזה. עכשיו, אז אני מוציא מכלל אפשרות את הישובים, נניח שאפילו אם השתמע, או אפילו נניח באמת אין לנו עמדה עדיין כמו שאמר היו"ר, אבל אנחנו בכל זאת מתייחסים לאפשרויות של בניה עירונית כפי שחציעה עירית ירושלים, בשטחים שבין הישובים, והנה בשטחים שבין הישובים אתם מראים כל כך הרבה תכניות מפורטות שקובעות עובדות בשטח. חשוב לנו באמת לדעת מה מצבם של התכניות האלה, ומהם הדברים האלה שאתם הולכים לאשר אותם מבחינת הבניה, כדי שנדע באמת אותו שטח שעירית ירושלים התייחסה אליו, מה באמת ברוטו ומה באמת נטו מבחינת שטחים פנויים לבניה. זאת הנקודה שלי נראת חשובה.

רננה ירדני גולן: אני אשמח אם אפשר, כדי לקצר את העניין. אני חושבת שהנכון יהיה להציג בצורה תמציתית וברורה, גם עם תכניות פרוסות,

וגם עם אלה שלא פרוסות, אם בשם את התכניות, כדי שתבינו על מה מדובר.
אני אעכוב נקודה נקודה, זה יקח בדיוק סקירה של 10 דקות.
בכל מקרה, אם אתם תעכבו אחרי אני אציג נקודה נקודה. באיזור של אורה.
אורה מדובר על תכנית אב של ישוב, שבה מדובר על שטחים גם בין ישובים כפי שהגדרתי, כלומר גם שטחים שירושלים לא הועידה לבניה.
ב. האיזורים כאן הם איזורים של תחנת תדלוק, תחנה של אורה שמוכרת לכולנו עם אם הדרך לכיוון חדסה.
יש עוד תכנית מלונאות ונופש שהסברתי שהיא קיימת אם אתם זוכרים, קיימת כאן בתכנון בצורה עקיפה יותר פרוסה, יותר מוגדלת.
בקיצור התכניות האלה קיימות של מלונאות ונופש, עד גבול ירושלים.
אני ממשיכה הלאה, בעמינדב אין עדיין תכנית מיתאר כללית לישוב, יש כוונה לבצע אותה בקרוב. יש תכנית למלונאות ונופש, יותר נופש פעיל באיזור הבריכה. במקרה בחודש שעבר היו אצלי כבר יזמים מעוניינים לפיתוח עתידי במקום. התכנית מאושרת.
נקודה אחת לבנה פחות מורה על התכנית שדיברנו בה קודם. גם כאן התרחבות ישוב לאיזורים שבתפר בין הישובים, אותו איזור שהם חשבו לבניה בעצמם בירושלים.
נוסף על כך יש תכנית לא מאושרת של מלונאות שנמצאת ברכס כאן. התכנית הזו היתה בהפקדה ולא קיבלה תוקף עדיין. לא עדיין, אלא פשוט נעצר ההמשך מבחינות כלכליות. כלומר, אין כאן בעיה עם עצם היעוד למלונאות, אלא אין יזמות.
נושא של נופש פעיל גם כן שוב באיזור של בריכת בית זית.
אני רק יכולה להגיד שזה רק מבורך שבקירבה כזו לירושלים, יש אפשרויות שתושבי ירושלים בזמן קצר להגיע למקומות האלה ולהנות מנופש פעיל, גם אנשים אחרים.
בהמשך מוסדות בריאות. לאו דוקא בריאות בעצם. המוסדות נקבעו כבריאות, אבל עם שימושים חילופיים אחרים אפשריים. האחד מ"י/191 מאושרת, מוסדות שנמצאים באיזור צובה - גבעת יערים, זה מחוץ לתחום של אותו איזור פיקוח. אני רק מראה על יעודים קיימים, כאשר אם תסתכלו בצורה יותר מפורטת על המפה.

<u>חיים קוברסקי:</u> אני מבקש לא לקרוא לו איזור סיפוח, כי איש לא החליט לספח אותו. איזור מוצע לצירוף.

<u>רננה ירדני גולן:</u> אני בשמחה מקבלת את החערה. אם ככה, האיזור המוצע לצירוף. בכל אופן, האיזור הזה מיועד למוסדות בריאות וחינוך, כאשר כבר יש יוזמה אחת למוסד שכזה. אגב, היתה פניה של איזשהי אנדרטה נופית שמשתלבת יפה בנוף מגורם מחו"ל, שחשב לפתח שם איזשהי עמדה.

חיים קוברסקי: הנקודה הזו למשל היא בלתי חשובה לדיון שלנו.

רננה ירדני גולן: יש כאן איזור מוצע למוסדות תיירות ומוסדות נופש ובריאות. היום נמצא בהליך בניה, כמובן שהתכנית מאושרת, נמצא כבר בהליך בניה מוסד שנקרא גן חיים, שמגדיר את עצמו כמלון בריאות. זה אומר שבאים ליום יומיים והמקום הזה הוא מרכז בריאות.

נוסף על כך, יש עמותה בשם עמותת שבילים, מוסד חינוכי במקורו, שנמצא בקירבת מקום באותה משבצת כתומה כפי שאתם רואים כאן, וזה מסביר עד עכשיו את 3 שטחי המוסדות שאני תארתי כרגע.

נוסף על כך, קרית ענבים שוב מחוץ האיזור המוצע לצירוף, שנמצא בין בית נקופה לקרית ענבים, עם הפיסגה, או הרכס של אבו-גוש מן הצד השני מצד מערב. האיזור במרכז מובא כאן בתכנית. אני בחרתי להציג את נספח חבינוי ולא את התסריט עצמו, זה אומר נספח שינוי אפשרויות. התכנית הזו כבר הגיעה לועדה המחוזית, היתה בדיון בנושא התנגדויות, וחזרה לדיון בגלל שהנסיבות שבהם הורידו את התכנית, אין ספק שיש כאן מצב של תכנית מאוד מאוד רלוונטית לאיזור. יש בעיה אולי בין הישובים והמקום מבחינת הפיתוח, אבל מבחינת המועצה אין ספק שיש איזשהו יתרון לפיתוח נופי שכזה. שוב מדובר בנופש פעיל על בסיס של אתר אגמים, מבוסס על הנוף מסביב ולא על בניינים גבוהים.

אם לעצור לשניה, הרי שדיברתי כאן על קרית יערים. כאן אני מדברת על איזור מוסדות הבריאות והחינוך שמצפון לכביש שנכנס לכיוון צובה וגבעת יערים. כאן יש לנו את התכנית של עמינדב שהזכרתי קודם לכן לנושא מלונאות. יש נספחי בניה שלא הצגתי כאן, וכאן אני מגיעה לתכנית חדשה נוספת, תכנית עין חמד. לא חדשה, סליחה, תכנית נוספת, תכנית שמאושרת כגן לאומי עם נופש פעיל שוב, וכל האיזור שנמצא מהעבר השני של הכביש המהיר, שמוחזק על ידי בית נקופה.

נוסף לכך, מעבר לכביש יש איזור שנקרא נחלת יצחק. האיזור הזה יש בו תכנית, ואם אני אחזור למפה הזו, אני דיברתי כרגע על התכנית שנמצאת כאן של קרית ענפים בית נקופה, כאן התכנית של הקווה בלה, ועכשיו אני עוברת לתכנית הזו בנחלת יצחק. נחלת יצחק יוצאת מהצד השני של בית נקופה. יש תכנית המייעדת את האיזור לתיירות.

יש כאן מצב שאני רוצה להסביר. הטאבה המאושרת למקום הזה, הטאבה למלונאות, יש לנו את בית נקופה ממול שיש לה בעיות רציניות. השטחים ממול של בית נקופה הם קטנים מלהרחיב, יש שם כוונה להרחיב את הישוב. בית נקופה גופא לא נמצאת בתכנית המוצעת כאן, אלא האיזור שממול מאוד רלוונטי לתכנית ולכן אני מרחיבה את הדיבור.

האיזור ממול אנחנו בהחלט רואים כאפשרות לתוספת שטחים לאותו ישוב בית נקופה ונמצא בכפיפה אחת עם עין חמד שבלאו הכי מתופעל על ידי אותו ישוב.

זאת רשימת התכניות שמצויות נכון לחיום. יש הרבה יוזמות שראיתי לנכון לא להציג כאן, עד אשר הן תקבלנה איזשהי גושפנקא סטטוטורית, אבל ברור שיש הרבה יוזמות, והכוונה שלנו לפתח, ושוב אני רוצה לחזור על נקודה אחת.

ועדה מקומית היא לא עירונית אלא איזורית. אני חושבת שיש חשיבות מדרגה ראשונה לעובדה שאנחנו בועדה המקומית שלנו, לפני הצגת הדברים בועדה המחוזית שמעל לשני האיזורים, אנחנו רואים לנכון תמיד להציג את הנושא מהבחינה של שמירת הנוף וערכי הטבע, נוסף כמובן על עצם העובדה שהאוכלוסיה מתרחבת, הצרכים של האוכלוסיה הולכים וגוברים, ואנחנו צריכים לענות גם על הדברים האלה, אבל תמיד במחשבה של החזות והנוף סביב, ולכן אני חושבת שזה רק לטובת הועדה המחוזית, שיכולה גם לדעת מהצד הזה של ועדה שכל כולה ממונה על עניין כפרי, רואה את הדברים בעיניים כאלה, שוקלת אפשרויות פיתוח בצורה כזו, למול ועדה עירונית שאני רואה ועדה מקומית עירונית, שאני גם עובדת מולה לפעמים, לא בתפקידי זה. השיקולים שלה שונים לחלוטין, הקטגוריות שהם דנים בתכניות עשיה הם שונות במידה זו או אחרת, ולכן אני חושבת שהגיוון הזה של ועדה מקומית שיכולה לדון גם בעיניים מסויימות, מאוד חשוב לועדה מחוזית בשפיטה של פרוייקטים, הן למוסדות והן למגורים באיזורים שכאלה.

שוב אני אומרת, איזור מגורים לא חייב להיות עירוני כדי לעבות אפשרות, אין שום סיבה שהמטרופולין של ירושלים יתרחב. אבל אין ספק שאפשר לעשות את זה גם באוירה כפרית, גם בעיבוי הישובים הקיימים, וגם ביוזמות חדשות, אבל עם שמירת הערכים שהועדה המקומית רואה את עצמה ממונה עליהם.

<u>חיים קוברסקי:</u> תודה רבה לך. את מיצית את הזמן עד שעה 10.00, שמענו אותך גם בעניין וגם בסבלנות, אם כי בכמה מקומות אפשר היה אולי למקד קצת יותר ואני מודה על ההצגה. בכל אופן דבר אחד בולט, שאת אוהבת את האיזור, וזה דבר מאוד חשוב.

אני למרות שאת הסברת לנו כאן ליד המפה את הדברים, אני מבקש להגיש לנו רשימת כל המקומות האלה עם הפרטים שהזכרתי קודם, שיהיה לנו ברשימה מרוכזת שהם התכנית, לאיזה מסגרת ישובית, מה מצבה הסטטוטורי, מה גודל השטח שלה, מהן הצפיפויות, כמה מרכיבים עיקריים, ואנחנו במרוכז נראה ונדע את זה.

ב. אנחנו, ההערה האחרונה שלך אנחנו במפורש מתכוונים להזמין לועדה גם את הועדה המחוזית לבוא ולומר את דעתה, מפני שהסמכויות הם בידיה. כל מה שירושלים מציעה במסגרת תכנון כשאין תכנית מיתאר מקומית קיימת, וכל מה שאתם מציעים, הם בגדר תגשה לדיון בועדה המחוזית. סמכות ההחלטה היא בידה, ואנחנו יודעים את העניין ואני מניח שזאת אחת מהחובות שלנו לשמוע אותם ונעשה את זאת במהלך עבודתנו.

הערה שלישית. אנחנו היום לא נדון ולא נציג שאלות. אם שאלה אחת אז אפשרי, אבל אני רוצה להציע שכל חבר ועדה שיש לו בעקבות הסקירה שאלות, יתן את זה למזכירה וזה יכנס לפרוטוקול, לסטנוגרמה, שזה יהיה חלק, את תמסרי לו וזה יועבר לכם ואתם תתבקשו להשיב עליהם. זה כדי שאנחנו נמצא את זמן הישיבה בצורה נכונה. אני חושב שיהיה יותר קל לקיים את הדיון לאחר שנקרא גם את ההרצאה שלך, כי היא היתה כל כך רחבה, שבסופה קשה לנו להתמודד בשאלות אפילו. אבל שאלה אחת כן.

<u>עמי בן דרור:</u> אני רוצה פשוט באמצעותך להבין, האם ידוע לך מה בתכנית האוכלוסיה בשנות האלפיים נאמר, מה ידוע לך לגבי האיזור הזה, שני האיזורים?

<u>חיים קוברסקי:</u> תרשמי לך את השאלה. אני רוצה להציע לך עוד אתגר שהוא כללי לעוד רבים. נקטת עמדה מנקודת ראות מקצועית, ואנחנו מעריכים את ההתמודדות הזאת, היא עוזרת לנו גם לחדור יותר לעומק העניין. נניח שטעמים לאומיים יחייבו תפיסה שירושלים צריכה להיות גודלה יותר, ירושלים העיר, ועל זה לא יחליטו לא בועדה מקומית זו או אחרת, אלא יש פה שאלה של מדיניות לאומית, עם כל הבעייתיות שכרוכות מסביב לירושלים. אז את טענת טענה אחת, או טענו, יש בתוך ירושלים עצמה עוד שטחים, הושמעה בפנינו טענה כזאת ואנחנו נבדוק אותה.

נניח שצורך לאומי יחייב בינוי נוסף, בין על פי תפיסתך, שזה יכול להיות בינוי בתוך התחומים של המסגרות הישוביות בתוך מטה יהודה, או בין על פי תפיסה של עירית ירושלים שצריך להרחיב אתה עיר, ואנחנו ברגע זה בעניין זה לא נוקטים עמדה. יש לכם איזה תפיסה ארכית של דרגות הרגישות לשטחים שמבוקש לצרפם? ואני רוצה לומר, אני מבין את הקושי לענות על שאלה כזאת, כי ברגע שאתם מתחילים לסווג שטחים, אתם כאילו מתחילים כבר להסכים לדברים. אני לא אומר את זה. נניח שזה יהיה בתוך הישובים שלכם, או בירושלים מורחבת. אני ברגע זה ואף אחד מאיתנו איננו יודע מה יהיה בסופו של תהליך החקירה שלנו. יש לכם יכולות לומר לנו, זה אצלנו בדרגת. אנחנו מתנגדים לכל וזה בדרגת רגישות שלעולם ועד אנחנו לא יכולים, ופה אפשר לחשוב על פתרונות אחרים, אם צרכים לאומיים יחייבו את זאת? אל תעני לי במקום, תחשבי על זה.

רננה ירדני גולן: השאלה עלתה אצלי גם לפני שהיא נשאלה. אין ספק שיש כאן מצב כזה, שלמרות שבשטח זה או אחר שניתן לפתח יותר מאשר, ניתן לצרף יותר מאשר אחר. אני לא חושבת שעל זה עומדת הועדה הזו. אין לי ספק אבל, שכאשר אני, ולדעתי הנושא של תיקון פיזי הוא מדרגה ראשונה בעניין של הועדה הזו. לצערי נותר לי זמן מעט יחסית להרחיב, אני חושבת שהרבה נקודות שרשמתי בפני לא הועלו, ואני כן ראיתי טעם לביצוע כאן, שהאחד מתנגש בשני.

חיים קוברסקי: את יכולה לצרף את זה בכתב, אנחנו נקרא, אין צורך דוקא. תכתבי כל מה שאת רוצה, אנחנו נהיה אסירי תודה.

סליחה, יש לך נטיה להתפרע ואני מציע להתרכז. אני שאלתי, האם אתם יכולים, אני מבקש להתייחס לשאלה שלי, אבל אני מאפשר לך לא לענות על זה היום, להיפך, כי אני לא לוחץ עלייך לתת לנו תשובה עכשיו, אני רוצה שתהרהרו.

כשועדה ציבורית בודקת עניין, ועדת חקירה, היא רוצה בכל זאת לדעת איפה, מהי דרגת הרגישות לדברים שבהם קיימת ההתנגדות, זה כך וכך דרגות רעש שזה סכנת נפשות, זה פחות. אנחנו בכל זאת חושבים שעמדתנו צודקת, זה אני לא מציע לך שתוותרי על עמדתך.

רננה ירדני גולן: לא, אני הייתי רוצה לחזק אותה בכך שאומר בקצרה, שלא רק שעמדתנו לדעתנו צדוקת כמובן, אלא שאנחנו רואים את כל רעיון התכנית הזו כמעולה. כלומר, הכוונה בכלל להתפשט מערבה הוא אילוץ בגלל מצב פוליטי כזה או אחר.

חיים קוברסקי: נו אז מה, זה בכלל לא קיים. אילו היינו יכולים לא לחשוב שבצפון אי אפשר, ובדרום אי אפשר, ובמזרח אי אפשר אז היה מצב המדינה יותר טוב.

אנחנו יודעים שמהרבה בחינות מימי הכניסה הראשונה של ישראל לארץ הם הלכו מן המזרח אל המערב, מה לעשות ששיבת ציון הלכה מן המערב אל המזרח, בגלל זה לא צריך היה לחקים מדינה?

בנימין כהן: סליחה, אני רוצה משפט. אני רואה את הדברים מזוית הכי פשוטה יכולה להיות. אנחנו ישבנו ושמענו סקירה של עיריית ירושלים שרוצה את השטחים האלה לצרף בגלל שהיא זקוקה להם למטרות א, ב, ג, ד. אבל היא רוצה לעשות פה אי, רוצה לעשות פה גי כי זה צרכים של ירושלים, ואנחנו באמת ועדה שמביאים בחשבון את הצרכים של ירושלים.

באה ההוצאה של היום ואמרה לא, זה לא נכון, בשטחים האלה אי אפשר לעשות את הדברים שעירית ירושלים עשתה, או אפשר הרבה הרבה פחות, עד כדי כך פחות שזה הופך.

חיים קוברסקי: לא, זה לא הייתי אומר שאת זה אני הבינותי כך. זה נאמר, אבל נאמרו גם דברים אחרים. היתה פה גישה עקרונית שאמרה, שאנחנו רואים את ההתפתחות באופי כפרי בלבד, גם בשטחים הפנויים עדיין, כדבר מנחה שהוא ערך מעל לכל הערכים, זה מה שנאמר לנו, אני צודק?

בנימין כהן: זה אחר כך, אני לא גמרתי את השאלה שהיו"ר הציג.

חיים קוברסקי: לכן אני רציתי לדעת בשמירת ערך זה. האם לערך זה יש גם כן גבולות פיזיים.

בנימין כהן: לא משנה אגב מדוע אני הגעתי למסקנה הזאת. זה נכון מפני שיש תכנון מסויים כפרי פה שתופס את השטחים. אם ככה אני שואל אתכם. אתם הזמנתם עבודה בטכניון, ובעוד שבועיים יבואו אנשים יסבירו מעבר לדברים האלה שנאמרו היום, מה בעצם יראו לנו אנשי הטכניון?

רננה ירדני גולן: אם ככה, אנשי הטכניון יכניסו למספרים ולמפות ולזכירים ולתחזיות את כל הנושאים שבעצם הועלו כאן ועוד יועלו היום.

בנימין כהן: זאת אומרת הם יעמיקו את מה שנאמר היום.

רננה ירדני גולן: בהחלט. אם יורשה לי, אני שקלתי לפני שבאתי הנה, אם להיכנס לעומק למה שאני רואה כלא נכון בהיבט המקצועי בתכנית המוצעת כאן. כלומר, גם מכיוון שאמרו את זה לפני שמריהו ואחרים, וגם מבחינת העובדה שלא באתי לשם כך הנה. אבל אם להיות נציגת הועדה המקומית לתכנון ובניה עד הסוף, אני יכולה בהחלט לומר, שאי יש קרקעות טבעיות לגבי טיפול הקרקעות מבפנים. ב' אין תכנית מיתאר בכלל משנת 59, ולא ברור לנו איך ניתן בכלל לחשוב על התפשטות החוצה, בלי לסקור עד הסוף בתכנית מפורטת, עם תזכירים כפי שישנם. את עתודות הקרקע במרכז, אני לא נגד שטחים טבעיים בירושלים, על זה היא מבוססת, אבל יש קצת הרבה.

חיים קוברסקי: את לא עונה על השאלה שלי. מה שאת אומרת לגבי ירושלים זה בהחלט זכותך לבוא ולומר, ואני מבין ואני יודע את עמדתך. את אומרת, יש בירושלים עצמה שטחים רבים שיכולים למצות אותם, ואין אותה דחיפות בכלל לצאת מחוץ לתחומי הגבול. אני נוהג במשפט קצר.

רננה ירדני גולן: אני התכוונתי לענות על שאלתך במשפט הבא ולומר, שגם בהתפתחות לכיוון כלשהו יש גבול. לישראל יש גבול מערבי שזה הים, ואני חושבת שבמקרה הזה הים התיכון הוא גבול פיזי, או גבול גיאוגרפי לא פחות מאותו רבד שהזכרתי.

חיים קוברסקי: את לא עונה לי על השאלה, אני אנסח אותה מחדש. אני ברגע זה לא שואל עד היכן צריכה ירושלים להתפתח, על זה אמרת

לנו, אנחנו מבינים שאת מציעה שירושלים נמצאת בקו הטבעי המערבי הנכון התוחם אותה. הבנתי אותך בדיוק.

אני עכשיו שואל אותך, לכם יש רבבות דונמים שעדיין לא מיושבים, אלפים בתוך הנקודות החשקה של הגבולות, עד היכן בתפר מה שאת קראת, מהו הגבול האחרון שאת רוצה לראות בהתפתחות הישובית שלכם? כלומר, אז אני אנסח. האם התרשמתי נכון שאת בדעה, שאותו אופי ישובי של המועצה האיזורית מטה יהודה צריך להגיע למיצוי מלא ובלתי נפסק עד לקו הגבול הנוכחי של ירושלים, זאת עמדתך?

רננה ירדני גולן: וזאת האמת.

חיים קוברסקי: בסדר, קיבלתי תשובה.

רננה ירדני גולן: אני רק חייבת להוסיף ולומר, שכדי לבחון את הדברים נכונה, הייתי צריכה לקחת כל איזור ואיזור ולהסביר מדוע.

חיים קוברסקי: את הסברת לנו כבר על כל האיזורים, מעבר למה שהיה לנו צורך כל כך בו. הרי אנחנו דנים בראיית מקרו, אנחנו לא מתכננים, אנחנו לא מכינים תכנית מיתאר, וכבר היו דברים מעולם, של הרחבת תחומים של מקומות בשטח רחב יותר, או קטן יותר וכדומה, ואחרי כן היתה ראיה כוללת ונתלוננו ביטויים פיזיים בהמשך.

רננה ירדני גולן: אני חושבת שהעבודה שנעשית כאן היא בפירוש מקבילה לעבודה של תכנית מיתאר, לכן התייחסתי לזה, כי זה באמת כך.

סופיה אלדור: אני אבקש עוד פעם הצגה, זה משהו שגם ביקשתי בפעם הקודמת, אבל מכיוון שאני מרגישה. אני חוזרת על בקשתי. כמובן שאתם גם יכולים לומר שהבקשה הזאת לא מתקבלת אקסיומטית. מדינת ישראל צריכה בשלב זה לפתח אלפי דונם לפיתוח אינטנסיבי למגורים. אני מדברת על מגורים בקטע זה.

חיים קוברסקי: סליחה שאני מפריע לך. אני רוצה להזכיר לך שאני אמרתי שאני מבקש את ברשותך את תשובתי לשתי האפשרויות. כאשר נרצה להשתמש בקרקעות אצלכם, כיוון שזה מתקשר אל מה שסופיה עומדת לדבר, או כאשר נרצה להרחיב את ירושלים. אבל כשיהיה צורך אמרתי מפורש וברור למיצוי קרקעות לצורך בינוי, מעבר למגמות שמסתמנות אצלכם.

רננה ירדני גולן: האם בהכרח בקונטקסט עירוני?

חיים קוברסקי: סליחה, אני שאלתי אותך שאלה, הצעתי לך שתחשבי עליה.

סופיה אלדור: או.קי. אני בהחלט ממשיכה עם אותו כיוון וגם אני שאלתי בפעם הקודמת. אין שום ספק שאנחנו נצטרך ברמה לאומית קרקעות בחיקפים אדירים לפיתוח. אני מדברת על מגורים, אבל בודאי גם לנושאים אחרים, כי הם משלימים וכו'.

אני בכל זאת חושבת. כלומר אתם יכולים לומר שמטה יהודה ישאר ברמת פיתוח הנוכחי, ואולי יצטופף כפי שהצגת את זאת מרמה של שתי יחידות לשני דונם, או יחידה אחת לשני דונם, ולרמה של 4 יחידות לשני דונם בעוד 20 שנה. זאת בהחלט תשובה לגיטימית. אבל אני גם בפעם הקודמת שאלתי, ונאמר ואין ברירה, באיזור ירושלים, והכוונה העיר ירושלים ומטה יהודה יצטרכו לקלוט פיתוח בהיקפים נרחבים, האם יש לכם הצעה אלטרנטיבית להצעת עירית ירושלים, כיצד לקלוט את הפיתוח הזה במסגרת מטה יהודה, ולא בהיקפים שהוזכרו פה. אני מדברת על שוני בקנה מידה.

<u>בנימין כהן:</u> אני אגיד את זה בשלושה משפטים סופיה.

<u>סופיה אלדור:</u> אני לא מבקשת את התשובה היום, אני חושבת שכדאי שתערכו לה לעוד שבועיים. אני רק רוצה להזכיר שמדובר עכשיו באיתור לשנים הקרובות ב-400,000 יחידות דיור, זאת אומרת, זה יותר משליש מכלל יחידות הדיור שיש.

<u>בנימין כהן:</u> זה בכל מדינת ישראל.

<u>סופיה אלדור:</u> נכון, אבל בודאי אין להניח על הדעת, או שאולי זה מה שאתם מנסים, שאיזור כל כך נרחב ממדינת ישראל לא יקבל, או רק בשוליים, חלק מהפריסה הזאת.

<u>בנימין כהן:</u> בתאמת שלושה משפטים קצרים.

<u>חיים קוברסקי:</u> סליחה, אני רוצה עוד הערה. אתם צריכים לחשוב היטב לפי דעתי מטה יהודה, כשאתם תגיעו בהמשך. הרושם שאני קיבלתי היום, אני לא בטוח שאני צודק, שאתם למעשה רוצים להגביל את שימושי קרקע הלאום למן מליזציה מעבר ליכולת הסכמתה של המדיניות הלאומית הכוללת, עד כמה שאני יודע שהיא קיימת, ומתוך הצגה זאת בפרמטרים שהצגתם, אתם עלולים לעורר לפי דעתי את הנקודות ההפוכות ממה שאתם רוצים להשיג, מפני שאת אומרת שאתם מחזיקים מה משאבי לאום בהיקפים אדירים ויש בעיות לאום, ואתם רוצים למעשה לומר, להעניק כושר קליטה מקביל מאוד לאפשרות של עלית יהודים, כאשר שאחת מהמגמות הלאומיות הקיימות לחיזוק העיר ירושלים, וגם הגברת הנוכחות פשוט של בני אדם בהופעה של ירושלים. זאת היתה ההתרשמות, ונדמה לי לכן את העירות כאן את הערתך. היה ראוי שתשקלו את העניין.

---------- אני מניח שעד סוף העדויות שלנו, בעוד ישיבה אחת או שתיים, אם צריך יותר, תינתן תשובה לנושא הזה. ראינו את זה בפרוטוקולים הקודמים, דוד הזכיר את זה בדברים שלו. יש לנו תשובות, לוא דוקא בין בית זית ואורה עמינדב.

<u>סופיה אלדור:</u> יפה, בפירוש גם אחרי הסקירה של הפעם הקודמת ואחרי הסקירה של היום, לכן אני מבקשת את זה עוד פעם. תשימו לב, הרושם

שלנו, גם של מר קוברסקי וגם שלי המתקבל, שאתם רוצים לעשות, זאת אומרת, לשמור על הקצב הנוכחי של הפיתוח.

---------- אז אני מודיע חד משמעית, שעד סוף העדויות שלנו, יכול להיות שלא ניתן תשובה לכל ה-20,000 או 18,000 יחידות שעליהם מדברים, או משהו כזה.

סופיה אלדור: לא, אנחנו מדברים על הרבה יותר. אני חושבת שאתם צריכים באמצעות המומחים שמתעסקים, לראות מה צריך להיות חלקכם במנה.

חיים קוברסקי: סליחה, השאלה נרשמה, היא שאלה חשובה ביותר. אני מציע שנקבל באחת הפגישות הבאות תשובה מוסמכת של ראש המועצה האיזורית מטה יהודה, מה העמדה העקרונית הבסיסית שלכם גם לעניין הזה.

רננה ירדני גולן: רק להעיר על מה שנאמר בעקבות דברי שנית. אני התייחסתי לאיזור כפי שהגדרתי אותו, השטח המוצע לצירוף ירושלים והשטח שקרוב אליו. אנחנו מדברים כאן על מטה יהודה גדול ביותר, 58 ישובים מכל האיזורים שביניהם, שבודאי ובודאי האחראי לפיתוח וגם ראש המועצה ידברו עליהם. ראש מחלקת פיתוח וראש המועצה.

אין לי ספק שהדברים האלה יובאו כאלטרנטיבות בהחלט לעיבוי. השאלה שלנו העקרונית היא, שאלה רטורית מבחינתנו. האם העיבוי הזה צריך להעשות במסגרת של העיר ירושלים בחלק הקרוב לה. לא, אנחנו חושבים שלא, אני גם הצגתי בתכניות לעומת זאת, שאולי יש לנו עתודות קרקע כאלה ואחרות בתפר, באיזור המוצע, אלא שהאיזורים האלה אנחנו יש לנו תכניות, אנחנו בוחנים אותם בשבע עיניים, מאפשרים מקסימום פיתוח, אבל במסגרת ההנחיות כפי שאנחנו רואים אותם לנכון.

חיים קוברסקי: סליחה, אם אתם תוכלו לסתור את הנחות היסוד של עירית ירושלים לגבי שטחים הנמצאים בתחומיה, שהם לא מתמצים מיצוי מלא, אתם תעשו בזה שליחות גדולה, לא רק מבחינת ההגנה על האיזור שלכם לפי הבנתכם, אלא גם לעיר ירושלים, לאינטרסים של המדינה. אבל, אם יתברר תאורטית בהמשך שבירושלים יש יכולת פיזית איקס, והמדינה בדעה, המערכות הלאומיות, שירושלים צריכה להיות יותר גדולה, ואתם תעמידו שני ערכים זה מול זה, את הבעיות שאת ניסית להעמיד אותם היום, שנוגעות לעשרות משפחות במקום אחד, למאות משפחות במקום אחר, לעומת אינטרס לאומי שהבירה שלו תהיה עיר גדולה יותר וחזקה יותר, בלי שאתם מראים בכל זאת באיזה מקומות ניתן להשיג את המגמה הלאומית הזאת, אתם לא תמלאו טוב את החובה כלפי עצמכם, זה מה שרציתי לומר.

רננה ירדני גולן: לצורך זה באמת שכרנו את שירותיהם של הטכניון, כדי להציג את זה בצורה המקצועית ביותר האפשרית, ואין ספק

שהעבודה הזאת נעשתה הן מבפנים והן מבחוץ, בראיה כוללת של כל מטה יהודה.

דוד דוד: ברשותך שלושה משפטים קצרים באמת. אנחנו קראנו בחומר שהונח בפניכם, אני קראתי על כל פנים שישראל קינדהם אומר, שירושלים של היום יכולה לקלוט 700,000 נפש במימדים שלה.

אנחנו מדברים, אנחנו חלק מעם ישראל, חלק מאזרחי מדינת ישראל, ורוצים גם בעליה, וקצת איך אומרים, אחזה בי צמרמורת כשמר קוברסקי אמר, זה כאילו אנחנו, אני פרשתי זאת, מניעת עלית יהודים. חס וחלילה, אנחנו מדברים על הרחבת ישובים.

חיים קוברסקי: אני לא אמרתי את זה.

דוד דוד: לא, אני אומר, אני הרגשתי כאילו שאנחנו מונעים כזה דבר כתוצאה מההתנגדות שלנו, אז אנחנו מדברים על הרחבת ישובים, אנחנו מדברים על בניית ישובים חדשים שפירושו קליטה, קליטה גדולה מאוד מכפי שחשבנו.

אני גם בדברי לפני שבוע דיברתי על שיתוף פעולה ודיברתי על יעוד שטחים לטובת גם ירושלים וגם אזרחי מדינת ישראל לצרכי פיתוח ונופש.

אחרון אחרון, אני לא רוצה להיכנס לגלישה נוספת. אנחנו נניח נייר שיהיה בו תשובות לכמה שאלות, ואם זה לא יספיק, אני זוכר מה ביקשת סופיה, ואנחנו נעשה זאת לשביעות רצונכם ולטובת העניין.

חיים קוברסקי: תודה רבה. חברי ועדה שעוד ירצו שאלות, יואילו להעביר את זה במהלך הישיבה בפתק למזכירה, וזה יכנס לפרוטוקול ואתם תוכלו, אתם תקבלו את הפרוטוקול.

אני מוסר עכשיו את רשות הדיבור לד"ר יפרח זילברמן יו"ר ועדת החינוך של המועצה.

ד"ר יפרח זילברמן: בוקר טוב לכולם. אולי אני אגיד במה אני עוסק. אני עוסק במחקר, הייתי אומר תחליכי הגירה לירושלים, בעיקר לצידה המזרחי, האוכלוסיה הפלשתינאית בעיר. מכל מקום אני גם תושב האיזור, אני נבחר ציבור, חבר מליאת המועצה, ואני אנסה לשלב את דברי. תושב צור חדסה.

אני אנסה לשלב את דברי בשני תחומים. יחסית בקצרה אני אדון בנושא החינוך, כי אחרי ידבר ראש מחלקת החינוך, ואני משוכנע שהוא ירחיב, יוסיף הרבה דברים חשובים, ואחר כך אני אנסה להתמודד גם עם השאלה האורבנית ולחעלות מספר שאלות הנוגעות לתכנית המצורפת, ואולי אני אהיה קצת יותר חופשי בתגובה לאתגר שהצגתם, מכיוון שכאמור אני נבחר ציבור ויכול לשמור על דעותי, ואין אני עובד של המועצה.

בנושא החינוך בצורה מאוד בגדול, בקוים גדולים אני רוצה לומר, שמשמעות סיפוחם של מוצא, בית זית לירושלים הינה, איך להגיד את זה בצורה זהירה, הינה פשוט הרס של מערכת החינוך בהר הגבוה.

מטה יהודה ניתן לחלק אותו בקוים כלליים לשני איזורים שהם גם גיאוגרפיים, אבל גם ישוביים קהילתיים. אחד זה ההר הגבוה והשני כמובן זה האיזור של השפלה.

בהר הגבוה מערכת החינוך שלנו מתלבטת בבעיות קשות של אינטגרציה. יש שם קיבוצים שפועלים במסגרות שלהם, ישנם ישובים שחינם דתיים ממלכתיים באופיים, הם שולחים לבתי ספר דתיים ממלכתיים, וישנה קבוצה מסיבית של ישובים שסה חילוניים, או ישובים שהם בשלבי מעבר, מדומיננטיות של החינוך הממלכתי דתי למעבר לחינוך חילוני. יש מושבים, יש גם ישובים חזקים יותר, מבוססים יותר, כמו מוצא, כמו בית זית שהם אמנם גדולים מאוד מאוד בהיקפם, והאינטגרציה, היחס הקלאסי, מדובר על 60% לא טעוני טיפוח ו-40% טעוני טיפוח, מתקיימת בצורה סבירה במטה יהודה, בעצם הודות למוצא ובית זית, הודות לאוכלוסיה החזקה של מוצא ובית זית.

מכיוון שדפוס החינוך אצלנו הוא הסעת ילדים מישובי הפריפריה, מצור הדסה דרך בר-גיורא, דרך נס הרים, דרך כיסלון, מתווה איזה מעגל וממשיך הלאה ומגיע לבית נקופה, ומגיע אפילו לשואבה וכו', ומגיע לישובים ממש במן רדיוס, מן קשת כזאת מחייתי אומר ממזרח, הייתי אומר דרום, מערב וחוזר בחזרה למזרח. הרי הבית ספר שלנו שמוקם בקמפוס של עין-כרם, בית ספר יסודי בקמפוס של עין-כרם ניזון מכל אותו מאגר, וכאמור חלב הכמותי והאיכותי שלו הינם הישובים מוצא בית זית.

הוצאת הישובים הללו, הייתי אומר העברתם לתחום ירושלים, להם לא תגרום בעיה, הילדים שלהם יסעו לבתי ספר בירושלים. אבל כל הפריפריה, כל אותם ישובים שמניתי כרגע, הקשת הגדולה הזאת, כ-20, עשרים וכמה ישובים, בעצם יאבדו חלק משמעותי מהילדים שאינם טעוני טיפוח, והבית ספר זה בית ספר שאינו טעון טיפוח, יהפוך לבית ספר טעון טיפוח, זה ברמה של היסודי.

יתר על כן אני רוצה להרחיב ולומר, מחלקת החינוך יפרט אחר כך. אני חושב שלא תהיה ברירה אלא לסגור את התיכון של ההר הגבוה, את תיכון הרי יהודה שמיעד לעבור לעין-כרם, זה יפורק אחר כך, ואני חרד גם שיהיה צורך לסגור את חטיבת הביניים. כלומר למעשה, הפקעת הישובים מוצא ובית זית יתחיל תהליך לדעתי מואץ מאוד, שבסיכומו של דבר מערכת החינוך בהר הגבוה תתפרק. זו מערכת שהשקענו בה הרבה שנים של עבודה, אני חושב שהיא נמצאת במסלול של שיפור איכותי ומה שיעשה פשוט זה, למעשה הייתי אומר לחסל אותה.

נכון שהוזכרו פה הצרכים הלאומיים החריפים של המדינה, ואני לא מתכחש לחם, ואני בהחלט אגע בהם אחר כך. אבל מצד שני, אני לא חושב שהעברתם של מוצא ובית זית כישובים מירושלים, ואני לא נכנס לבעיות של מקרקעין, תכניות וכו', הינה חיונית לכל תכנית שהיא של פיתוח לאומי, או לכל תכנית שהיא של גדילת ירושלים, וכאמור אני חוזר ומדגיש את המשמעות הכבדה והקשה לחינוך.

עכשיו, החינוך זה לא רק חינוך, כי מעבר לחינוך הרגיל יש חינוך לא פורמאלי. למשל בבית זית ממוקם הסניף של תנועת הנוער שמכסה את כל האיזור של המרכז והצפון, כולל בית נקופה, עד נטף למעשה. המשמעות ברורה לחלוטין. תכניות שונות של חינוך לא פורמאלי בנויות על הסעות ילדים, העברתם למרכזים, פיתוח מרכזים נוספים. גם זה בעצם לא יוכל להתקיים, ומעבר לכך יש מושג של קהיליה כפרית. אני לא יודע אם רווחתם של כך וכך אלפי אנשים שמתגוררים באיזור מטה יהודה, ואלפים רבים שהתווספו במהלך 10 השנים הבאות, שקולה כנגד אולי שיקולים אחרים, אבל אני חושב שהרעיון של לקחת ישובים ולספח אותם לירושלים, ממוטט בעצם שלוש מערכות חשובות, חינוך, חינוך לא פורמאלי וכל יחסי קהיליה כפרית.

<u>חיים קוברסקי:</u> אשאל אותך פה שאלה. זה לא מייצג עמדה, אני אומר במפורש, זה רק לצורך חידוד ובירור. נאמר שמוצא, בית זית וכל אלה שהזכרת שהם חשובים לאינטגרציה החינוכית, ישארו בתחום המועצה האיזורית מטה יהודה, כשם שקיבוץ רמת רחל הוא בתוך ירושלים והוא שייך למועצה האיזורית מטה יהודה, ונפתרה לך בעיית החינוך. מה אז יהיה בגישה של איזון שטחים, אם הם דרושים לירושלים, עוד לא הוכח לנו, אם הם דרושים.

<u>ד"ר יפרח זילברמן:</u> בחלק השני של דברי באופן פחות או יותר מסודר אני אנסה לענות לשאלה שאתה מציג. אין ספק שמבחינתי כאדם שדן כרגע בחינוך, החשיבות הגדולה של הישובים האלה.

<u>בנימין כהן:</u> אם השינוי לא יקרה אז אין לו בעיה, הוא בא רק בגלל שהשינוי עומד לקרות מבחינתו.

<u>ד"ר יפרח זילברמן:</u> לא, לא, יש לי חלק שני שאני דן בכל המכלול. מבחינה זאת אם מוצא ובית זית נשארים כישובים חיים, כקיהליות חיות בתוך תחום מטה יהודה, ספציפית לחינוך אין בעיה.

אני רוצה גם להזכיר, שהקמפוס של עין-כרם שהוא בית ספר חקלאי ארצי, אחד מהשניים או שלושה שהמדינה מחזיקה בין בתי הספר החקלאיים ארציים ולכן חשיבותו. אותו הקמפוס הוא בעצם גם הקמפוס שלנו, ואנחנו חושבים שגם הוא חיוני לנו. התשובה היא ברורה, כלומר אם הילדים נשארים בתחום

המועצה, בתחום התיחום, הבעיה שאני העלתי כאן. התשובה תבוא, הוא הביא את הנתונים. אני כעת רוצה לעבור לנושא השני.

עכשיו מבחינת התכנית שהוצגה לנו פה. אני רוצה, אני חושב שראש הועדה הציג את הדברים בצורה מאוד משמעותית ועניינית, מהבחינה הזו שהועדה עוסקת בנושאים של המקרו, היא לא באה לדון בנקודות של מקומות קטנים. אם כך אני שואל שאלה פשוטה, מהם בעצם גבולות ירושלים העיר, היכן הגבולות?

בעבר לפני כך וכך שנים קיבלו את הרעיון שעמקי הסורק ורפאים, אני עושה את זה בגדול, מתעלם מכל מיני מובלעות קטנות, הם הגבול הטבעי של ירושלים. כלפי מערב וגם במידה מסויימת כלפי דרום. היה בכך היגיון מסויים, תגברו את זה על ידי הרעיון של חגורת ירק מסביב לירושלים, והתפיסה היתה שישנה עיר שמתפתחת בתוך גבולותיה, וישנו איזה רצף מסויים שמשתרע מהעיר מערבה, מהעיר ודרום מערב, רצף של ישובים חקלאיים לגמרי, אם כי החקלאות קצת איבדה את משמעותה בשנים האחרונות, רצף של ישובים שהם פרבריים באופיים, ואותו רצף בעצם משתלב במירקם הגדול של המטרופולין, תורם ולו ונותן לו, ואין כל רע ביום עימות בתנועה מפרבר מסויים לתוך ירושלים, ואין כל רע בפיתוח מסויים של תיירות ונופש, להיפך זה דבר רצוי בתוך אותו מירקם, ונדמה לי שנוצרו יחסי גומלין מאוד מאוד חיוביים בין המועצה האיזורית מטה יהודה, כאותו נרחב של יום יומות ומרחב של נופש ותיירות, ובין העיר ירושלים.

דוגמא אחת קטנה שאני אזכיר, עכשיו מתפתח דפוס מסויים של תיירות, מלונות מטיפוס מסויים, ואילו המרחב של מטה יהודה פיתח כפרי נופש, בתי הארחה באופן בסיסי, כל מיני איזורי קמפינג, ויצר בעצם אולי איזור מסויים, היה ניסיון של בניית קייט בית, יצר דפוס אחר לגמרי של תיירות.

אנחנו גם יודעים שירושלים ממוקמת, המרחב האורבני של ירושלים, אותו מעגל של 40 ק"מ חופף ומשיק למרחב האורבני של תל-אביב. יש מצב ששני גושים אורבניים מאוד מאוד גדולים מתפתחים, וישנו כמובן לחץ לצאת החוצה, לחץ חברתי ולחץ כלכלי, ולחצים שנובעים כרגע מהתהליך של העליה, ובאיזשהו מקום שני הגופים הללו, אם אל נדע לעצור ואם לא נשאל את השאלה הזאת, איפה הגבול של ירושלים יפגשו באיזשהו מקום, ואותה אוכלוסיה גדולה, שהיא עיקר האוכלוסיה של המדינה תימצא ללא ריאות ירק, ללא מרחבים של נופש, ללא אותה תחושה שניתן לצאת מהעיר ולהיות בכפר, שזה חלק חשוב מקיומנו כאנשים עירוניים, או אני חצי עירוני, לא משנה. כקיומנו בתוך המרחב העירוני הזה.

השאלה אני חושב שהועדה צריכה לשאול, ואני אחריף את זה ואדגיש את זה, הנה בעצם היכן הגבול של ירושלים.

אני מסכים לאתגר שפה נזרק, ישנם גלי עליה מאוד מאוד גדולים ויש צורך לישב אותם. לישב לוא דוקא בדפוס עירוני.

אני גם רוצה להעלות מאוד בקצרה, אני חושב שאני צריך לפתח את זה אחר כך בדיון אולי פוליטי בתוך המועצה ויותר מקצועי, את הרעיון שאותו איזור של מטה יהודה, אותו איזור כפרי חייב לתת את התשובה לאתגר על ידי יצירת אוגנים ישוביים חזקים חצי עירוניים בתוך המרחב הזה, בנקודות קריטיות שגם תפתחנה, תיתנה תשובות לבעיות של האוכלוסיה במטה יהודה, אבל גם תקלוטנה בתוכם מספרים מאוד משמעותיים של משפחות, של עולים חדשים, של זוגות צעירים, וגם משפחות שתרצנה לצאת מהעיר ממעמדות משכילים, מבוססים יותר וכו'.

אותו מירקם יכול להיות משולבים, יש פה גם אלמנטים של תיעוש קל, או אלמנטים של פיתוח מסויים, אין בכך כל רע. אבל, זה תוך כדי שימור הרעיון של קיום קהיליה כפרית. כלומר, הניגוד בין ירושלים מצד אחד ותל-אביב מצד שני, בין המועצות האיזוריות שבאמצע, הוא ניגוד גם של תפיסת עולם, לא רק ניגוד של הזזת ישובים, של בניית שיכונים, אלא של תפיסת עולם. נכון, צריכים לשאת בחלקנו, אולי אפילו לשאת בצורה מאוד משמעותית בחלקנו, וזה צריך להתבצע בדפוס אחר, וקיים צורך לדפוס האחר, כמו שקיים צורך לדפוס העירוני.

עכשיו, אני חושב בירושלים תמיד ניסתה ליצור פרבריזציה של האיזור מסביב לה. תמיד ניסתה למנוע התפתחות של מוקדים של פרברים, לטענתם אלה פרברים טפיליים, האנשים גרים בכפר בתנאים טובים, את הארנונה משלמים למועצה האיזורית וחיים בירושלים.

אני חושב שאפשר לחלוק מקצועית על התפיסה הזאת, כי פרברים כמו שאמרתי, הם חלק חיוני מהמירקם של המטרופולין. אבל מעבר לכך, לדעתי בתכנית שירושלים מציגה כאן, היא מאיצה את הפרבריזציה. אז אולי פרברים יקראו ירושלים, אבל יהיו פרברים.

מה עושה בעצם ירושלים בכך שהיא נעה קדימה, מדלגת מעבר לעמקים שלה, בעמק עמק השורק העלי, מעבר לסחר של בית זית לכיוון מוצא. היא בעצם פותחת מקום לאי אלו אלפי יחידות דיור ברמה של וילות, וגורמת לכך, ללגיטימציה של יציאת אוכלוסיה משכילה מתוך העיר. ירושלים לא תוכל לעמוד בלחצים הגדולים של האוכלוסיה המשכילה. עמותות למיניהם, עמותת הארזים, עמותה כזאת ועמותה אחרת שתרצה לצאת ולבנות בניה לרווחה. בעצם יוצר שינוי של הדפוס של ירושלים. במקום הדפוס האידיאלי שבתוך איזורי השיכונים, כמו רמות וכמו גילה, מפתחים גם איזורים של וילות, גם

איזורים של איכות יותר טובה, ובתוכם גרים קבוצות שונות של אוכלוסין, קבוצות מירקם עירוני בריא. תצא זרימה מתוך העיר ולא יהיה ניתן לעמוד בה, כי כשהאדמות יהיו של ירושלים, לא תעמוד בלחץ הזה. תצא זרימה החוצה, אל אותם מרחבים שמסומנים באיזור הר איתן, בשוליים של מוצא, בשוליים של אורה עמינדב. זה בעצם יוצר מצב שהעיר תשנה את המשקל שלה, ואני לא בטוח ששקלו את זה עד הסוף.

בעיה אחת נוספת מעבר לתכנון, מעבר לצרכים לאומיים. אדמה זה כח, אדמה זו עוצמה, ואני רוצה להזכיר נקודה אחת קטנה, להמחיש למה אני מתכוון. קיים הסחר של בית זית עם האגם, כאשר המועצה האיזורית כבר מזה שנים מחפשת דרכים לפתח אותו כאתר נופש, לתרום את הסחר, לתרום את האגם, למלא אותו מים, והנה אותה תכנית בדיוק אני קורא בפרוטוקולים של הנציגים של ירושלים שמציגים אותה בגאוה כתכנית. זכותם המלאה, אין לי טענות נגד זה. מעבר לכך, שזה, שאותם איזורים שהם מבקשים אותם נדחסים ביניהם גם כמוקד פיתוח, שלדעתי הדפוס הזה הוא דפוס פיתוח שיותר כפרי ושייך לאיזור כפרי ולא שייך לאיזור עירוני.

עכשיו מחדש אני רוצה לחזור ולהדגיש ואני אומר את הדברים שאני אומר לא מתוך קנטרנות אלא מתוך רצון להדגיש אותם. לפני מספר שנים היתה ועדה מאוד מכובדת בראשות מר קוברסקי. מיד אני אמצא את המקום הזה. אותה ועדה, חברת היגוי לחיזוק מעמדה של ירושלים. אותה ועדת היגוי אני חוזר ואומר, אני לא רואה בזה קנטרנות, אלא מתוך להציג את דפוסי ההתפתחות, אותה ועדה דנה בבעיות של ירושלים, הציגה לפי המלצות מאוד מאוד חשובות, אבל אחד הדברים המעניינים, שבתוך כל הטענות של עירית ירושלים לא נזכרת הטענה של הצרכים הגדולים מאוד שלה באינטרלנט של מטה יהודה. אני מסכים שהשתנו הזמנים, יש גלי עליה חזקים וכו' וכו', אבל הטענה, אותה טענה על דרך ירושלים לא נזכרת כהוא זה. אבל לעומת זאת, ישנה הצעה מאוד מאוד חשובה, אני לא אצטט פה בדיוק את המילים. ישנה הצעה מאוד חשובה, ניסיון להציע מעין ועדת תכנון שתעסוק בתכנון ובתיאום בין ירושלים לבין האינטרלן שלצערי זה לא התבצע.

אני חושב, ואת זה אני רוצה לקשור לדברי, שועדה כזו, או דפוס כזה, הועדה הזאת צריכה לבוא ולשאול את השאלה החשובה, איפה הגבולות של ירושלים. כי אם היום זינקנו קדימה מעבר לנחל שורק, לכיוון הר איתן, יצרנו דפוס שהוא לא מוגדר גאוגרפית חזק, דפוס שהוא בעצם מאוד מורווה מבחינת בעלויות על הקרקע, ניצלנו משיקים שבעצם זה אילוצים, מצד אחד צובה, מצד שני אבו גוש, מבשרת ירושלים, אבל לא קבענו תחום ברור להתפשטות של ירושלים, ונדמה לי שיש בכך טשטוש שהוא מאוד מאוד מסוכן. עכשיו בהקשר לכך נוצרת בעיה שניה.

במקביל לדיונים של הועדה הזו ישנם הדיונים של ועדה שקשורה בשערי ירושלים. אתמול הופעתי בכנסת בדיון שהיה קשור בכך, והנה אותה ועדה, מדובר על מה שהם קוראים מודול, יחידה של 10,000 משפחות, משולבת עם מה שהם קוראים איזור תיעוש מטרופוליטני, שצריך להיות ממוקם היכן שהוא בתחום מטה יהודה, לפי תפיסת העולם שלהם. הם שקלו לשתול את המודל בעמק נחל סנסן, בדרום. הם שקלו לשתול את אותו מודול של 10,000 משפחות, עם אפשרות לגדול בדרום האיזור של מטה יהודה.

לדעתנו זו טעות אורבנית, זו טעות מהרבה בחינות, הצעה לא נכונה. כרגע הם בבדיקה שלהם נתקלו באותן בעיות אורבניות של שתילת המודול באותו עמק מסויים, מחפשים אתר אחר, מחפשים מקום אחר. מדובר על איזור תעשיה מאוד גדול ומאוד מפותח. כל אותם דברים הינם גם כן, מתוך אותם צרכים לגיטימיים של גלי עליה, הצורך להתפתח ולהשתנות, ומחדש אני שואל את השאלה, איפה זה ימוקם, איך זה משתלב במה שאנחנו מדברים כאן. האם לא כדאי לחגיד לירושלים, על תקן אותו אתגר שזרקתם, דברים מסויימים שהם חיוניים לכם אפשר לחשוב עליהם, את הזינוק קדימה, פתיחת גבולות המטרופולין לא עושים בלוח זמנים כזה. לא עושים בלחץ כזה.

עכשיו מעבר לכך, ואני קורא באותו דו"ח שנמצא כאן, בשלווה גמורה אומרים מחברי הדו"ח, אותו מודול שנשתול בתוך נחל סנסן, מדובר במן דפוס ארוך, שטח של כ-15 ק"מ מרובע שמשתרע במקביל חייתי אומר משהו מהסוג הזה, נדמה לי דבר כזה, ומדובר באיזור הזה, מדובר בשלווה גמורה באותה חוברת שהבאתי לכאן. בא רעיון שאותו איזור בעצם יצורף למטרופולין מירושלים עם פרוזדור מגשר.

מה אנחנו מקבלים? מחדש אותה שאלה, איפה הם גבולות ירושלים. האם אנחנו כאן יכולים בעקבות הדיונים החשובים שלכם, לפתוח לרווחה את האפשרות של ירושלים להתפשט מערבה ודרום מערבה, כי אם זינקנו שלב אחד קדימה, בלי שקבענו מקצועית לעומק מהם הגבולות האמיתיים של ירושלים והצרכים שלה, תבואו בלחץ החשוב והחיוני, אבל גם נורא של בואם של גלי העליה. השלב הבא יהיה זינוק לכיוון אחר, ועוד פעם, אנחנו יוצרים מצב שהמטרופולין עצמו פוגע בעצמו, ואם ירושלים טוענת בטענות שלה באותה בועדה לפני 4 שנים, יש להם בעיות של שירותים, הם פרוסים על שטחים גדולים מדי, קשה לתת שירותים, קשה לספק, קוי תחבורה ארוכים וכל זה. עד לאיפה תגיע העיר? ואני מדבר עוד פעם לא רק כתושב האיזור וכאינטרסנט, לגיטימי, אלא גם כאדם שחרד לירושלים, שחרד לפיתוח האורבני של ירושלים, לאיזון באוכלוסין שלה, אבל גם לדפוסים שבהם ירושלים תתפשט.

עכשיו אולי אני אקצר ואתחיל לסכם. אין ספק שצריכים לאתר שטחים. אני חושב שהתהליך הזה נמצא בעיצומו ויהיו סקירות בנושא הזה, יהיו תשובות

בנושא הזה, בתום התחום של מטה יהודה, לוא דוקא צמוד לגבולות ירושלים. לאתר שטחים שבהם ניתן יהיה לקלוט כמויות משמעותיות של אוכלוסיה, בדפוס קצת שונה מדפוס חצי עירוני.

עכשיו, אין כל ספק שמצד שני צריכים לשמר את המרחב של הפרוזדור, את הריאה הירוקה, במרחב הפתוח שנמצא בין ירושלים לתל-אביב.

עכשיו מצד שני אני חושב שצריך לתת תשובה מאוד מאוד ברורה, היכן הגבול של ירושלים, וצריכים לבחון. אני ניסיתי להדגיש ולהראות שהתהליכים אולי מזנקים מעבר למנדט של הועדה, כי הועדה לא התבקשה לקבוע שדרום הפרוזדור שייך לירושלים, אבל יש כבר הצעות מהסוג הזה, ומה שהייתי מבקש.

<u>חיים קוברסקי:</u> סליחה, פה אני חייב להעמיד על מקומך. הועדה הזאת איננה עושה את עבודתה, לא לפי מה שמתפרסם בעיתונים, לא לפי מאמרים של עיתונאים, ולא לפי הצעות שמישהו מגיש. הועדה הזאת פועלת על פי חוק, ויש משקל של ניסיון, פרקטיקה מקובלת מאז הקמת המדינה, שכאשר שר הפנים רואה צורך להרחיב תחום שיפוטה של עיר, זה סמכותו, והוא שקבע שהוא רואה צורך בהרחבה, כך גם כתוב בלשון החוק. הוא לא יחליט אלא אם כן הוא מינה ועדת חקירה שבדקה את העניין והמליצה לפניו את המלצותיה. אנחנו בסך הכל ועדה ממליצה, וכשמגישים יכול שר הפנים לקבל את ההמלצה, אפשר לדחות.

אתה עכשיו קושר דברים שהם איזה הופעות וולונטריות יפות, נחמדות של מגישי תכניות למאמץ סטטוטורי של תהליך ושל חוק. אלה הם שני דברים.

<u>ד"ר יפרח זילברמן:</u> תרשה לי לחלוק עליך בנקודה אחת. הצוות הזה הוא צוות שמונה על ידי הממשלה, הוא קיבל סכום מכובד, חצי מיליון שקל להציע את ההצעות הללו. ההצעות הללו תגענה לממשלה. עכשיו, הסיבה שאני העלתי את זה, זה לא כדי לעורר חילוקי דעות.

<u>חיים קוברסקי:</u> זה שייך לעניין עבודתה של הועדה, אלא אם כן אותו צוות ירצה להופיע לפני הועדה ויציע לה הצעות, לא מעבר לזה. זה שהממשלה משלמת כסף בסדר, יש כאלה עשרות בתחומים שונים.

<u>ד"ר יפרח זילברמן:</u> תראה, עדיין אני חש שיש לכך השלכה על הדיונים בועדה. אני חש שיש לכך השלכה על אותו דבר שאני חזרתי והדגשתי, הצורך לקבוע איזשהו גבול אורבני ברור, שהשיקולים הם לא שיקולים.

<u>חיים קוברסקי:</u> תודה רבה. אני רוצה לצרף את הקטע שיש ביחס לועדה שקיבלתי, ואני חייב לומר שלא עסקנו בפועל בבעיה הזאת שם, אין לזה כל קשר. שמה היתה בעיה של קביעת, הכנת מסמך למדיניות הממשלה

בנושא ירושלים, זה היה נקודת המוצא של הועדה החיא, ובנושא זה יש שורת המלצות.

אתה צדקת בדבר עובדתי אחד, שהראתי לי המלצה שהמלצנו והיא לא בוצעה. אני באמת מצטער על כך. אני לצערי מכיר הרבה המלצות שהייתי מעורב בהם והם לא בוצעו, זו שאלה אחרת. אבל אנחנו לא עסקנו באותה ועדה, בכלל בנושא גבולותיה של ירושלים. בכל אופן אני מודה לך על ההצגה שהוסיפה ככה, פתחה כמה אשנבים למחשבות בכמה דברים שאתה הערת כאן, ואתה מוזמן להישאר איתנו.

<u>דוד זכריה:</u> אני לא אתחיל מהנקודה שבה ידידי יפרח בנושא החינוך. אני אתן סקירה כוללת מאוד על מערכת החינוך ועל מה שקרה לה ב-10 השנים האחרונות.

<u>חיים קוברסקי:</u> אני מבקש את זה לא לתת לנו, להגיש לנו בכתב. תדלג על זה, תעסוק בבעיות ובהערות הנוגעות לענייננו. אנחנו נשמח לקרוא את הסקירה בכתב.

<u>דוד זכריה:</u> הסיכום של אותה סקירה שרציתי לומר הוא, שנוצרו מספר בתי ספר על בסיס של גושים באיזור שפלת יהודה כפי שהזכיר יפרח, יסודיים אני מדבר כרגע, ובבית ספר עין הרים.

בית הספר עין הרים כולל בתוכו 830 תלמידים, מתוכם 203 מהישובים שעליהם הויכוח, מוצא, בית זית, אורה ועמינדב.

בסיס התפיסה של בית הספר הגדול הזה, עין כרם, הוא הקמתה של קרית חינוך כוללת, מהיסודי ועד חטיבה ותיכון, כאשר במהלך, או כפי שאומרים חנוער, בקנה, מדובר על צירופו של בית ספר הרי יהודה, הוא חטיבה ותיכון שממוקם בקרית ענבים לקמפוס המדולדל היום של בית הספר החקלאי עין-כרם. איחודם של שני בתי הספר יהפוך גם את המבנה של בית הספר החקלאי מבית ספר חקלאי פרופר לבית ספר משותף, הרי יהודה, עין-כרם, שבו תהיה מגמה לחקלאות בלבד, ולא כבית ספר חקלאי מלא.

בתפיסה זו בעצם בנינו את כל המערך החינוכי שלנו, נכון לחינוך הממלכתי בכל איזור ההר הגבוה והמזלג.

בחינוך הממלכתי דתי לצערינו נסגרו כל בתי הספר, זה היה יכול להיות כלול בסקירה שהייתי סוקר, כי 4 או 5 בתי ספר נסגרו וכולם לומדים בירושלים. אז יש לנו דוגמא של שיתוף פעולה עם ירושלים.

אני מרגיש, וחבל שזה יכנס לפרוטוקול, כבן ערובה בנושא הזה בירושלים. כל אירוע קל שבקלים של מערכת יחסים שלא קשורה בכלל בחינוך, בעצם לפעמים עוצרת את קבלת התלמידים שלנו לירושלים, עם כל הכבוד, ואני אתן דוגמא.

לאחרונה התפרסמו קצת קשיים כלכליים או כספיים של המועצה, וכל הרישום הטבעי של המיפוי והרישום של ילדי מטה יהודה לעירית ירושלים נעצרו, הופסקו, ההורים לא הוזמנו לרישום, התלמידים לא הוכנסו לכיתות, ושום דבר לא נעשה עד אתמול, ואני לא יודע אם אתמול כבר הועברה ההוראה לכל בתי הספר לקלוט את הילדים, בעקבות איזשהו מכתב שחגשנו למנח"י. זה בנושא הזה.

אם ניקח את המספרים של ילדי הישובים האלה שעליהם מדובר לצירוף, הם כרבע מכלל התלמידים של בית הספק המקיף עין הרים.

חיים קוברסקי: אתה מתכוון לישובים.

דוד זכריה: אני מתכוון לישובים המיועדים לצירוף, זה אמרתי, נזהרתי במילה סיפוח, אני אשתדל גם לא להשתמש בה. אבל מספר הילדים בישובים האלה של מוצא, בית זית, עמינדב ואורה הוא אמרתי 203 תלמידים מתוך 802, 830, כ-24% זה מהישובים האלה, וכבר הודגשה כאן העובדה שעניין האינטגרציה, רמתה ומשמעותה על הבית הספר הזה הוא בעצם התנאי לצירופם של 3 בתי ספר קודמים שהיו בפריפריה לבית ספר עין הרים כבית ספר כולל, הוא העניין האינטגרטיבי, ובעצם פרט לקיבוצים שפרשו בזמנו מהבית ספר המשותף, כל הישובים של הממלכתי, אפשר להגיד משער הגיא עד ירושלים לומדים בעין הרים. זה תפיסה חינוכית שהיא הובעה גם בועדה שהוקמה מטעם משרד החינוך, ועדת שבתן, היא מיפתה את כל בתי הספר שלנו, וגם בעקבות המלצותיה שברובם התקבלו, באו השינויים על מבנה בתי הספר שלנו.

כעת מסגרות נוספות שאנחנו מנסים לפתח וזה במטה יהודה, ובעיקר בקטע הזה של האיזור.

חיים קוברסקי: אני רוצה לחזור לעניין הקודם, אותה שאלה ששאלתי את ד"ר זילברמן, ואם לא יפגע העניין הזה, יש עוד בעיה עם הנושא?

דוד זכריה: יש לי בעיה בכלל עם הנושא של מנח"י בירושלים.

חיים קוברסקי: זו שאלה אחרת.

דוד זכריה: היא קשורה בזה.

חיים קוברסקי: אנחנו לא מדברים על מנח"י פה. אנחנו מדברים עכשיו על בית ספר ממלכתי, שאתה טוען שחיום הוא אינטגרטיבי, והאינטגרציה מחוייבת אחוזיות יחסית מסויימת שהם רוצים לשמור עליה, והוצאת הישובים האלה יכולה לפגוע במגמה חינוכית, ומתוך כך לפגוע באיזור כולו בבית הספר התיכון הממלכתי. כך אני הבינותי את הבעיה גם מד"ר זילברמן.

אז אני שואל גם אותך את אותה השאלה, ואם נניח ימצא הסדר, אני לא יודע, מותר להעלות פה רעיון, כי אין לנו עמדה, שהישובים האלה כישובים נשארים בתוך מטה יהודה, שועדי ישובים על כל המשתמע מכך, אז יש לך עוד איזשהו קושי מנקודה זאת? אני לא מדבר על דברים אחרים.

דוד זכריה: ברגע שבית חספר ימשיך לחיות ולרשום, מספר התלמידים לא ישתנה, לא על בסיס של אישור יהודה, חוץ מכפי שקיים היום, אלא כחלק אורגני. אני לא יודע אם אני מספיק למדתי את החומר, להתייחס לקטעים נוספים בעניין.

אולי פן נוסף שהוא יכול להיות נובע מההשערה הזאת, שיש לו קשר חינוכי לתחום הערבוב. אנחנו מנסים בתוכנו, בתוך מטה יהודה לקיים מסגרות חינוכיות נוספות, ולצערי הם ניתנות באמת במנות קצובות בירושלים, והם יפגעו פגיעה מוחלטת עם העברתם של הישובים האלה. לדוגמא, ישנו בית ספר תיכון אופק בירושלים, שאחוזי ההתקבלות הם מאוד מאוד סגורים.

חיים קוברסקי: זה נקרא אופק מצומצם.

דוד זכריה: כן, מאוד מצומצם לצערי, והחלטתי לפתוח מרחבים, מן האופק יצאתי למרחבים. במחוז ירושלים בשיתוף ביחד עם מטה יהודה נפתח בית ספר למחוננים שקוראים לו מרחבים, במטה יהודה, שהוא מאגד בתוכו כמה רשויות, מבשרת, בית שמש ומטה יהודה, והוא הוקם בבית ספר הרי יהודה, ואחוז התלמידים, ואולי אני לא אהיה מספיק דייקן אם אני לא אומר את המספרים, כי אין לי אותם בפני. תלמידים במספר גדול יותר מהישובים האלה, בין בית זית למוצא לומדים בבית הספר הזה. ברגע שהם לא יהיו שייכים אליו, מדובר על סך הכל 120 תלמידים.

חיים קוברסקי: אתה למעשה חוזר על אותה בעיה.

דוד זכריה: לא, אבל בתחום יחודי, בתחום שאין אפשרות כניסה לירושלים. לא שכמו כל בתי הספר הממלכתיים דתיים שלנו נסגרו, כל הילדים לומדים בירושלים. יש לנו למעלה מ-219 ילדים שלומדים בירושלים במסגרות שונות.

אגב, רמת מוצא למשל לא לומדים בירושלים, הם לומדים אצלנו, למרות שהם שייכים לירושלים. בית ספר איתנים שייך לנו עם כל הצער. יש שם למעלה מ-17 תלמידים מירושלים שהם למעלה מ-50% מכלל התלמידים שם. זה ת"פ שלנו אם נאמר כך, היא גם שייכת למשרד הבריאות בחלק שלה. זה פחות או יותר לעניין הזה.

יש גם הנושא של הפעילות התרבותית כפי שחוזכרה. בבית זית ממוקם באמת קן לתפארת, שהוא מאגד בתוכו לא רק את הישובים האלה שמדובר עליהם, אלא כ-6 ישובים פלוס, זה שואבה, שורש, בית זית עצמו, מוצא, בית נקופה, נטף, נוה אילן. הקן הזה הוא פשוט מוצלח באופן מיוחד. יש לנו 4 קנים

כאלה, 4 מסגרות חינוכיות, מעין מתנ"סים, והוא למיטב הבנתי המקצועית, ואני במקרה גם עובד קהילתי במקצוע, לא רק איש חינוך, הוא מהמוצלחים באיזור. ישנה פעילות חוגית, פעילות תנועתית, ופעילות מה שנקרא כלל מועצתית, כמו יש מושג שנקרא חג המעלות, מושגים של הפעילות התרבותית. הוא מאוד מוצלח.

ניתוקו של הדבר הזה בעצם ימוטט את המערך הזה, שהוא נבנה ב-4 השנים האחרונות אפשר להגיד בדי עמל.

לא קל היום לקיים פעילות מה שנקרא בלתי פורמאלית בישובים. מספר התלמידים בכל שיכבת גיל בישוב אינה מצדיקה פתיחת מסגרת, רק באגד של הישובים האלה בפעולות משותפות בהעברות מישוב לישוב, ניסתה לבצע פעולות חוגיות, מעין מתנ"סים איזוריים, וזאת הדרך היחידה לפעמים לדבר הזה. כי אם 6-7 תלמידים. אתן דוגמא במספרים בישובים האלה שמדובר עליהם. אם במוצא עילית יש לנו כ-60 תלמידים שלומדים בעין הרים בכל שכבות הגיל, מה אפשר לעשות? אם תחלק את זה ל-6-7 שכבות, 6-7 ילדים בהם תטפלו. אבל הצירוף הזה, וזה לא רק שם. בגלל המרחקים הגדולים יש לנו 4 מוקדים כאלה, זה חשוב מאוד לעניין הזה, בקיום חיי קהילה בעצם. היום איך אומרים לי החברה כשאני הולך אליהם, האור הדולק העיקרי בישובים הוא הפעילות הבלתי פורמאלית בישוב, כי החקלאות היא כבר לא חקלאות וכו', אני לא אפרט, משבר המושבים מדבר בעד עצמו, וזה נקודת האור היחידה.

<u>חיים קוברסקי:</u> תודה רבה. יש לי שאלה למר דוד אינפורמטיבית בעניין הזה. כמה תושבים יש היום במוצא?

<u>דוד דוד:</u> יש היום 176 משפחות. מאחר והרוב השולט הוא לא מעדות המזרח, נגיד 5 למשפחה, לא 10, סדר גודל של 800 נפש.

<u>חיים קוברסקי:</u> כמה ישנם בבית זית?

<u>דוד דוד:</u> בערך 700 נפש. אורה ועמינדב כ-1,000 נפש ביחד. בית הספר עצמו יש כ-25 משפחות, בבית הספר החקלאי עין-כרם כ-25 משפחות.

<u>חיים קוברסקי:</u> כמה יש היום נפשות או משפחות בקרית טלסטון?

<u>דוד דוד:</u> 210 משפחות.

<u>חיים קוברסקי:</u> הם גם כן חלק מהמועצה האיזורית?

<u>דוד דוד:</u> בהחלט, אבל עתידה לגדול טלסטון בקרוב ב-90 או 110.

<u>חיים קוברסקי:</u> תודה רבה. אנחנו עוברים לעד הבא. מרכז הועדה החקלאית מר אלימלך ברקן.

<u>אלימלך ברקן:</u> בוקר טוב חברי הועדה. אני רכז הועדה החקלאית מטה יהודה למעלה מ-23 שנים, והבסיס המקצועי שלי הוא ביטול מטעים, משתלות ועצי פרי.

אני שמעתי שטסתם מעל השטח המבוקש וקיבלתם איזשהי התרשמות, ואני אתמקד בתחום החקלאי. נתחיל במטעים.

בשטח המבוקש לסיפוח נכללים 3 מושבים מלאים, זה בית זית, אורה ועמינדב. שטחי מטעים של כיסלון, גבעת יערים ושטחי צובה ממערב לקסטל. בתוך זה אנחנו מדברים על שטח שהוכשר על חשבון הישובים, על חשבון תקציב הישובים, על ידי המחלקה בהיקף של 2,200 דונם, עם רשות של כל השטחים, כל השטחים הם תחת מים עם רשות מרכזית.

עכשיו לתיאור המצב הקיים. שטח לא קטן מזה עומד היום נטוש. בהתרשמות של איש לא מקצועי יכולה להיות, היהודים ברחו מהשטח. אז אני רוצה, וזה תהיה מישאלה שלי בסוף, לבקש את חברי הועדה שיאותו להסתובב איתנו, עם העיניים שלנו במיניבוס לשעתיים שלוש, ואנחנו נראה להם איך אנחנו מסתכלים על זה.

האנשים הותיקים פה, לא כולם יש להם שיערות שיבה, לבודדים, זוכרים את תקופת העקירות במושבות של גפנים, שקדים, פרדסים ונטיעה הפוכה, ואם מישהו היה עוצר בפרק זמן של איזשהי שנה, חותך מאזן בוחן, הוא היה מסתכל ומקבל הצעת תקציב מאוד חד צדדית ולא נכונה.

השטח של צובה, יש שם מטע בן שנה שהוכשר לפני 3 שנים, והוא היה מטע לפני 20 שנה וניטש במשך 4-5 שנים. זאת אומרת, בפרק הזמן אם הועדה היתה מתנהלת לפני שנה וחצי, הם היו אומרים אנשי צובה, מזניחים קרקעות ולא עושים את העבודה, וזה היה נכון לאותו פרק זמן, זה לא היה נכון לגבי התהליך איך מגדלים מטעים בכל האיזורים בארץ, ובודאי באיזור ההר, שבו יש בעיה של קרקעות שטחיות, שאי אפשר לחדש מטעים בגלל השורשים של המטעים הקודמים.

לכן אני אומר, אם נסתכל. אותו דבר הפוך, מטעי גבעת יערים, כיסלון, עמינדב שמצפון לכביש המחיר לתל-אביב, מה שנקרא עמק הארזים, רובו עומד היום בשממונו, רק חלק קטן עוד מעובד. המצב היה בכלל אחר לפני שנתיים, כי הוא לא היה ירוק, ואני מאמין שהתהליך עולה ויורד במחזוריות, ולכן נקודת המצב שאתם מסתכלים עליה היום, היא נקראת כמו מאזן בוחן בהנחלת חשבונות רב שנתי. נושא ראשון.

נושא שני. אנחנו בנושא גידולים חקלאיים נכנסים קצת לעידן חדש, מה שנקרא הייפר בחקלאות, ביחד עם הסוכנות היהודית, המחלקה להתישבות, המועצות האיזוריות, גוש עציון, בנימין ושומרון, הקמנו מו"פ - מחקר ופיתוח, מומחים ממכון וולקני, מלווה על ידי מדריכי שח"מ והסוכנות

היהודית, שיעסקו בכל התחומים ששייכים לחקלאות, כולל מטע, תרחיב, גידולי שדה וכו'.

אנחנו מאמינים שההצעות שיוגבשו בתוצאות של המחקרים האלה, יתנו פתרונות חדשים לקרקעות ולמים. אנחנו מדברים פה על מיכסת מים של 2 מיליון קוב שמיועדת לשטחים האלה שדיברתי עליהם.

אני מדבר על עוד איזה רעיון שאנחנו מדברים עליו. יכול מאוד להיות שבאיזורים האלה, באיזור מאוד מרודד, אם נצליח לשכנע את המגדלים שיכנסו ליזמים פרטיים מהישובים, כי המערכת המרכזית לא מסוגלת להרים את המשא של חידוש נטיה. אבל יזמים פרטיים עושים את זה. יש לנו כמה מושבים למטה, ובנס הרים יש לנו כבר סנונית ראשונה של אדם פרטי שהתחיל לגדל מטעים.

אנחנו מדברים על חקלאות אורגנית וביורדיט, ולזה יש ביקוש גם בתחום הארצי, ועוד יותר בחו"ל.

בואו נעבור לענף השני שנקרא לול. לכל אחד משלושת הישובים פה יש מיכסת לול מאוד מוגדרת. חלק בפיטום, חלק בהתלה, חלק בגידול פרגיות. אף אחד משלושת הישובים לא הפסיד גרם אחד ממיכסות הפיטום שלו, או ביצה אחת. יתרה מזאת, חלקם מדי שנה, או מדי כמה שנים חורגים מהמיכסה, אין ויתור על המיכסות ועל הייצור החקלאי.

רציתי להמליץ על משהו, על המבנה של המושב שהוא דבר עקרוני מבחינת החקלאות. שלושת המושבים האלה, למרות צוק העיתים מתפקדים כמושב. יש מזכירות, יש משרד להנהלת חשבונות, השיווק מאורגן. כל המערכת עוברת דרך המזכירות, והיא בעצם עמוד השידרה הכלכלי של הפעילות.

דיברו פה על בית זית שהיא מהווה איזשהו מרכז לנושא פעילות חברתית. כל השלד של הפעילות החברתית הזאת נשען, אם אין קמח אין תורה, נשען על פעילות כלכלית גם כן.

רציתי להגיד עוד דבר אחד חשוב. עם כל הבעיות, מיכסות הלול של המושבים הן לא רשומות פרטית על היצרנים, אלא הם שמורות לכל מגדל. ברגע שנגיד מגדלים שיצאו ורוצים לחזור אליו, או כאלה שקיימים בו ורוצים לצאת ממנו, המיכסה היא של המושב. עד כדי כך הארגון הישובי חזק פועל.

למרות שגידול עופות בישובים שיש בהם קייט ונופש, גורמת לבעיות למשל של זבובים וריחות, והטיפול במניעת זבובים עולה כסף לציבור, וזה חלק מהעניין.

יתרה מזאת. משקים שנרכשים על ידי אנשים זרים חיצוניים, יודעים שהם נכנסים למושב שבו ישנם מפגעים של זבובים, של ריחות לול, והוא יודע למה הוא בא. זהו האופי הכפרי והחקלאי שהמתישב החדש, והישנים בודאי, יודעים שלשם זה הם באו, ובזה הם רוצים להתקדם.

יש לנו מקרה חריג אחד. בבית זית יש עדר צאן של 200 ראש, פרנסה של משפחה, אב ובן ממשיך. הם רואים במדרונות מחוץ לשטחי הסורק עצמו, על שני המדרונות של השורק לכיוון מבשרת ולכיוון ירושלים, על המדרונות של השורק ממערב וממזרח.

פתרון נוסף לתעסוקה החקלאית או המקומית של הישובים היא הנושא של קייט ונופש, וגם פה צילום זמני של מצב לא נותן תמונה לאורך זמן.

בבית זית ענף הקייט היה מאוד מפותח עד לפני שלוש שנים. עכשיו הקמפינג נמצא בשיאו והקייט ביהודה, ואני שומע על התחלה התארגנות בחזרה לנושא קייט.

באורה ובעמינדב ישנן תכניות מאוד מגובשות לכניסה לענף הקייט. זאת אומרת, הענף הזה יהיה גם כן למקור פרנסה מחישובים בתוכם. כמובן שזה מבוסס על זה שהישוב הוא כפרי.

שירותי המועצה האיזורית לחקלאים. המועצה האיזורית נותנת שירותים מגוונים מאוד, ובעלי המקצוע האחרים בטח סיפרו לכם עליהם, אני לא נכנס. אני אדבר על השירותים שהחקלאים מקבלים מאיתנו. אלה שירותי מעבדה למחלות עופות, שירות שדה, הדרכה, קידום מקצועי, חברות בועדות מגדלים משותפות לנו ולמועצות האיזוריות האחרות שאמרתי, בשיתוף עם חקלאי האיזור. ברגע שהדבר הזה לא יהיה קיים, הם ינותקו מהעניין הזה, הם לא יהיו חלק אורגני מהמערכת.

אני הייתי רוצה להתקרב למצב שחס וחלילה אם האיזור יסופח, יצורף. להערכתי החקלאים בישובים לא יוותרו על זכותם להתפרנס מחקלאות ולחיות בקהילה שחקלאות רוח הישוב. לול, מטעים, קייט ונופש.

יתרה מזאת, במידה ותהיה גלישה של מגורים שאין להם את המודעות של פרנסה וחקלאות, מטרד הריחות, האבק והזבובים יגרום לתלונות, עד שכח אחד יתגבר. זה ברור לי שהכח של הרי אדם יעמוד בפני פרנסה, וזה יאמר חיסול החקלאות.

מטעים אותו הדבר. יש לנו ניסיון, זה לא כל כך טוב. עם הקירבה של מטעים למגורים, הריסוסים, הלחץ של חמרי ההדברה גורם לצרות לבתים סמיכים. זה תלוי בכיווני הרוח. יכול באמת לגרום לבעיות בריאות לאנשים.

לכן אני אומר, בהתנגשות הזאת בין צרכי אדם שיש לו מודעות בריאותית, או רגילה סבירה לבעיה של הכנסה חקלאית ממטעים, ההתנגשות הזאת היא בלתי נמנעת.

אני רוצה לסכם. פגיעה בענפי חקלאות של ששת הישובים האלה. שלושה שהקו כולל אותם, ושלושה שהקו כולל את חלקותיהם, יחייב פגיעה קשה ביותר

כלכלית בשטחים שלהם, בפוטנציאל הכנסה מחקלאות, ובעצם יכול לפורר אותם מבחינת השלד החקלאי שהחקלאות וההכנסות ממנה מהוות שלד שלהם.
אני חוזר על הבקשה שלי. להציע לחברי הועדה במידה ותאותו, לערוך סיור בן כמה שעות ולהציג בפניכם, בראיה שלנו בתוך הישובים, עם כל הבעיות שיש לנו, איך מגדלים לולים, איך מתפרנסים ממטעים, ואיך נראה מטע שעמד שנים. תודה רבה.

חיים קוברסקי: תודה רבה לך. האם יש שאלות לחברי הועדה? בבקשה מר בן דרור.

בן דרור: האם אתה יכול להצביע על נסיגה, או שינויים שנעשים מבחינת האחוזים, להוציא את החקלאות באופן ישיר, באלה שמוצמדים לחקלאות לאורך זמן, והאם הפתרונות של הפרנסה החלופית נמצאים במקום, או במקומות סמוכים.

אלימלך ברקן: ברור שמתיישב שגר במרחק של ק"מ, 2 ק"מ ו-4 ק"מ מירושלים, אפשרויות התעסוקה והפרנסה שם הם מאוד זמינים, וזה לא מיוחד לשלושת הישובים האלה. אבל ישובים רבים בארץ חקלאיים מתפרנסים מעבודת חוץ. אני אחלק, זה שלושה ישובים, כל אחד בעל גוון שונה.
בעמינדב יש שישים וכמה משפחות, מתוכם מתפרנסות מחקלאות. קיימים כ-50 מגדלי עופות. באורה המצב עומד, ואני אומר תוך שמירת כל המיכסות, מיכסות לא הולכות לאיבוד.
באורה יש כשישים וכמה משפחות, ומתוכם חקלאים בפועל כ-40.
בבית זית המצב שונה. בבית זית יש 100 חברים, מתוכם כ-15 עוסקים בחקלאות בפועל.
אם שאלת אותי על תנודה, המצב באורה השתנה מבחינת יציאה מחקלאות והעברה לעבודות חוץ. היה ב-3-4 השנים האחרונות בהיקף של 5-7 מגדלים. בעמינדב זה יציב, ובבית זית התנועה היתה, היו 25 מגדלים לפני 4 שנים וירדו ל-15.

בן דרור: השאלה השניה, המגמה של חלוקת מגרש, או הנחלה, חלוקת יחידות מגורים, האם התשובה תבוא מתוך אוכלוסיה מקומית, של בנים חוזרים או ממשיכים, או שזה חלק גדול מבחוץ?

אלימלך ברקן: אני אגיד לך, אני עוסקים בזה בכל מטה יהודה במסגרת שלושת הישובים האלה, זה יהיה מעורב. חלק יעשו את זה מביניהם, וחלק נקלוט יחידות נוספות, אנשים מתקבלים מבחוץ.
כמובן, כאן שוב ההערה. האנשים שיבואו לאורה ידעו שבאורה מגדלים לול וימשיכו לגדל לול, ובמטעים מסביב ירססו.

בן דרור: זו השאלה בעצם שאליה רציתי להגיע. בתקנות, בהסברים של האגודות השונות שמחוות היום את הישובים האלה, זה בעצם

לפתוח את השערים בפני קליטה מבחוץ, ובאמת מסירת קרקע שהיתה מיועדת לחקלאות לצורך מגורים בלבד.

<u>אלימלך ברקו:</u> לא, לא, זה לא יעשה. האיתורים של השכונות להגדלה יהיו בשטחים מוסכמים ומסודרים עם המינהל, ועדת בניין ערים, בעיקר על שטחי טרשים, לא יעלו על שטחי חקלאות. מה שיצטרכו, זה יצטרכו להחליף את היעוד, ויש שטח טרשים, או שטח סלעים שהיה מיועד למרעה. זה הדבר היחידי. לא יעלו על שטחי החקלאות. אחד.

שתיים, תהיה ועדת קבלה שהמועצה האיזורית תהיה מיוצגת בה וגם הישוב, ובודאי שיודיעו למתיישב, למתקבל, למועמד, שהתנאי הוא המשך אופי חקלאי של אותו ישוב.

<u>חיים קוברסקי:</u> תודה רבה. אחרון להיום הוא מר ויזל, הוא הוזמן ל-11.30. אני רוצה שתיים שלוש דקות.

אנחנו בישיבה הבאה ב-16.8 נשמע את נציגי הישובים שביקשו להופיע בפנינו, או ראשי הועדים בישובים, וזה לפי רשימה שקיבלתי באמצעות מר דוד דוד, אנחנו ברצון נשמע אותם.

אני ביקשתי ממר דוד דוד, שכל מי שרוצה להופיע בפנינו, יואיל להגיש לנו תזכיר קצר שבו יכלול את עיקרי העובדות והנתונים שהוא רואה כתורמים, שיהיו בפנינו בכתב מראש, שגם הוא חוסך את עמדתו ואת עיקרי טיעוניו ועמדתו בכתב, כדי שבזמן שהוא יופיע, אנחנו נהיה בכיוון החומר וביקשתי שזה יומצא לנו תוך שבוע ימים.

אותו הדבר אני מבקש לגבי המועד שיופיעו אנשי... אנחנו לא חושבים שזה יועיל אם אנחנו שומעים באותו זמן, יש להם חומר בכתב, הם ימציאו לנו אותו מראש, אנחנו רוצים לשמוע, לעשות בירורים, ללמוד אותו, והתרצאה שלהם צריכה להיות מוגשת רק בהדגשים, ואנחנו על ידי כך נהיה מוכנים טוב יותר לקיום איזה בעיה, שאחרת אנחנו לא מקבלים את התועלת, את החומר העצום בזמן הישיבה, וזה אגב בראשית הדרך גם כתבנו לכולם, וגם פרסמנו שכל מי שרוצה להופיע, יגיש לנו תזכיר בכתב, ואנחנו דוקא עם המתנגים נהגנו לקולה, אל הקפדנו. אבל אנחנו פשוט מתוך יעילות עבודה שלנו, שנתנהל בצורה יעילה, טוב שתמיד יהיה לנו חומר לפני הישיבה, ואני מבקש שזה ירשם בפרוטוקול.

האחרון היום הוא מר מאיר ויזל, אתה סגן ראש המועצה האיזורית. אז בבקשה.

<u>מאיר ויזל:</u> טוב, אז אני סגן ראש המועצה לענייני המחלקות לפיתוח, חקלאות והנדסה. אני נבחר, אני חבר קיבוץ נתיב הל"ה, ואני קודם כל כנבחר אני מוכרח לומר מילה אחת, שאני מייצג את רוב התושבים, אם לא את כולם, לא עשיתי מישאל, שהם מתנגדים לסיפוח. חד וחלק, כמובן

זאת גם עמדתי, ואני כאן אסביר כמה דברים, ויתכן שאני אחזור על עמדות שנשמעו היום, שבחלקם נוגעות לשטחים שאני עוסק בהם.

אני לא אעסוק בעניין של ירושלים, אם היא יכולה להתפתח פנימה, אם היא הכי פרוסה בעולם, אם השניה הכי פרוסה בעולם, את זה אני משאיר לחברי'ה יותר מקצוענים בעניין הזה ממני.

בניגוד למה שמקובל לחשוב בדרך כלל, שישובי הר הם תמיד יותר עניים. פעם יוסף וייץ המנוח שרצה לתת לנו, נתיב הל"ה זה לא ישוב אב בדיוק. הוא החליט שאנחנו צריכים לחיות בחרובים. אמרנו לו, הרי לא יכול להיות שנתקיים מחרובים, אז הוא אמר, תראו, ישובי הר תמיד בכל העולם הם יותר עניים. מזלנו, אני לא יודע אם זה מזלנו, כי אני שייך לישוב מהשפלה. המצב במטה יהודה הוא בדיוק הפוך, הישובים החזקים הם אלה, הם ישובי ההר, והכוונה היא הישובים הקרובים יותר לירושלים. זה לא מפני שהם קרובים לירושלים הם חזקים, אני לא יודע, אולי האוכלוסיה. יש לנו אולי יתרונות יחסיים, לא יודע מה קרה.

יש לנו גם ישובים חזקים בשפלה, אבל הריכוז הגדול של הרמה היותר גבוהה חברתית וכלכלית, זה דוקא בישובים הקרובים, ובעיקר 4 הישובים האלה. כי הם פשוט הקרובים לירושלים, ואם ניקח גם הקיבוצים כך דרך אגב. צובה במצב טוב, קרית ענבים, מעלה החמישה, וככל שמתרחקים המצב יותר קשה, ואני לא יודע אם יש קשר לזה שצובה קרובה לירושלים או לא.

עכשיו אני מוכרח לפני שאני אכנס לדברים של המועצה, קצת לייצג את הסקטור שלי כקיבוץ ואני מוכרח להגיד את זה.

אנחנו בחרנו לחיות חיים מיוחדים, חיים יחודיים. רובנו לא נולדנו בקיבוצים, רובנו אנשי עיר. אני יליד תל-אביב ורציתי להתרחק את העיר. אז טוב, אז תפסתי את נתיב הל"ה, יכולתי לתפוס את צובה.

מה שנעשה היום, זה מקרבים את העיר לקיבוץ שחבריו מתנגדים להיות קרובים לעיר.

כאן נשאלה שאלה על ידי חיים קוברסקי, כמה פעמים, דוקא בשאלת החינוך. מה יקרה לבית הספר אם נניח בית זית ישאר כישוב כמו רמת רחל.

קיבוץ זה מבחינה קהילתית חברה הרבה יותר חזקה, ואנחנו, ואני מכיר היטב, כולנו, כל אנשי מטה יהודה מכירים את הקשיים שרמת רחל חיה בהם, כל יום מחדש מאבקים. אני לא מדבר על זה שירושלים, ניקח שטחים לא ניקח שטחים. לא שני הילדים שרצו לנסוע וחטפו אותם. אבל בלי קשר לזה, זה מאבק על צורת חיים כזאת שמוקפת בעיר, זו בעיה. מושב לא יעמוד בזה, מושב לא יעמוד בזה שיהיה מובלעת בתוך עיר, זה לא יעזור. זה לא יתבצע. בית זית שתהיה מוקפת בירושלים, בעיר, הילדים לא ילמדו בעין-כרם. כל השירותים לא ינתנו על ידי מטה יהודה, וכשיש קיבוץ עוד איכשהו.

עכשיו אני רוצה לומר עוד דבר. למרות זה דעו לכם, שישובים, לפחות קיבוצים, ככל שהם קרובים לעיר, יש להם יתרונות כלכליים, יש, יכולים לנצל אותם. הקיבוצים חד משמעי והמושבים, לא מעוניינים בעקרונות הכלכליים כשמעמידים את זה מול העירוב של צורת החיים שאותם הם בחרו, הרי כל אחד חי שם מתוך רצון, כי הוא בחר לחיות.

אני לא עשיתי סטטיסטיקה, אבל אני מניח שכ-50% מהאוכלוסיה בה מדובר, יצאה מהעיר לחיות חיי כפר.

טוב, אני מילה אחת מוכרח לדבר על החקלאות. יש כאן הרגשה שזה לא ישובים חקלאיים או כן ישובים חקלאיים. תראו מה קרה. קודם כל בשום מקום לא כתוב שכפר זה דוקא 100% חקלאים. חיי כפר זה לא אומר חיי חקלאות, זה לא אחד קשור בשני. אבל בואו נראה מה קרה בשנים האחרונות. בסך הכל לפני כ-20 שנה, או 15 שנה, 100% או 90% מתושבי אותם מושבים חיו בחקלאות. מה קרה מאז? החקלאות התיעלה בצורה כזאת, שאי אפשר לחיות רק ממנה. מצד שני, אין צורך בכל כך הרבה ימי עבודה כדי לנצל את אותם אמצעי הייצור. אז יש עכשיו כל מיני פתרונות אם רוצים להמשיך לחיות. מה עושה קיבוץ שפעם היו 80% מחבריו עבדו בחקלאות, או 70%, כי היתר בשירותים, וזה ירד ל-20%. תבינו שכל קיבוץ עכשיו החקלאי ביותר אין לו מעל 25% מועסקים בחקלאות. אז מה הוא עשה? הביא מפעלים אליו, ואין קיבוץ באיזור שאין לו מפעל אחד או שניים, או בארץ כמעט.

מה במושב? הם לא בנויים בצורה כזאת. מה הוא עושה? תלוי באופי החברים. או שהוא מביא לו את המלאכה אליו, ראו אורה עמינדב, או שהוא יוצא החוצה לעבודת חוץ. אבל אי אפשר לבוא ולומר זה כבר לא מושב, זה כבר לא כפר.

אנחנו, רננה הזכירה, לנו יש ויכוחים בועדה המקומית, ולכן אנחנו משנים את זה, שאם מושבניק מסויים, ואני קורא לו מושבניק, באורח, לקח את הלול שלו והוא מבין שהוא מהמיכסה יחיה פחות טוב, היות והמיכסה באגודה, והוא יעשה שם נגריה, כתעשיה זעירה, או מסגריה, או משהו כזה, זה סותר את חייו כמושבניק?

תמיד נשאלת השאלה איזה מן, מן שאלה כך קצת קנטרנית, גם בפרוטוקולים, כמה חקלאים יש, מה זה שיידך? מה זה שיידך?

הכפר בעתיד, ועל זה אני מניח תשמעו חרצאה טובה מהטכניון, מהפרופסורים מהטכניון. הכפר בעתיד לא יראה כמו בעבר, לא יוכל להראות כך, גם אחוז החקלאים במדינה ירד. כל זה כתוצאה מהתייעלות.

טוב, אני רוצה עכשיו לעבור לנושא שאני עוסק בו יותר, וזה עניין הפיתוח. לנו במטה יהודה אחרי שאנחנו מתחשבים בכל אותם גורמים, ואני חבר גם בועדה המחוזית, וגם שם אנחנו כמטה יהודה נלחמים על הריאה

הירוקה, על האופי הכפרי, על הבניה הנמוכה, ואני כל יום, מנתיב הל"ה לנסוע לירושלים, אני צריך לראות את המראה המרהיב, שאם לא נעצור בו היום, אנחנו נראה את זה בעתיד, וזה הר נוף, וכולם מסבירים שלא לזה התכוונו. בודאי שלא לזה התכוונו.

לא לזה התכוונו, אנחנו כבר רואים רמת מוצא שהיא שכונה של ירושלים והיא במדרון, אני לא יודע איך יצא שהיא לא שייכת למטה יהודה. אנחנו רואים איזה מן בניית שטיח נעשית שם. אני לא צריך להיות אדריכל, אני לא אדריכל, אבל עין קצת אסטטית יש לי. שיקום מישהו ויגיד שזה אסטטי לראות את הבית הזה של ה-8 קומות האלה, או 9.

אנחנו לא יכולים חרי לעסוק במטה יהודה בבניית מפעלים גדולים, למרות שאנחנו רבים במפעלים הגדולים ויפים האלה שקשורים אלינו איכשהו. עוף ירושלים בתחום שלנו, זאת המשחטה הגדולה ביותר שיש בארץ, המודרנית והיעילה ביותר. אחרות נסגרות והמשחטה הזאת עובדת. אותו דבר תדמיר, מפעל התערובת. זה כבר תעשיית שירותים כאילו לעצמאים.

אנחנו לא נקים קרית פלדה, לא לזה אנחנו בנויים, אנחנו הולכים לפיתוח שמתאים לנו. פיתוח שמתאים לנו זה מן נופש מיוחד, מן תיירות מיוחדת, ותעשיה מיוחדת שאני אעמוד עליה. אז כמה איזורים יש לנו שהם באמת נדרשים או יבואו יזמים? אנחנו עושים מאמצים גדולים לעשות פיתוח תיירותי, ותאמינו לי, אני גר באיזור, כל יזם שמגיע, קודם כל דוחפים אותו לאדולם, וזה לא מצליח, ומזה כפי הנראה בשנים הקרובות לא נוכל לפתח, שם לא נוכל לפתח.

נשארו לנו עוד שני איזורים, אחד מהם זה איזור לטרון, או עמק איילון, שזאת בעיה בפני עצמה ולא פה המקום להעלות, ויש לנו את המקום, את האיזור בין מוצא - בית זית, מה שנקרא איזור הסחר, נחל שורק.

לנו יש תכניות, מעבר לתכניות שיש מ-64 של תה"ל, יש לנו תכניות, 2 אדריכלים חכינו, אנחנו בודקים מה יותר טוב. יש שם בעיה, הקרקע מוחכרת למקורות, אנחנו במשא ומתן איתם. אני מקוה שבימים הקרובים נקבל תשובה. אנחנו שלוש שנים מתעסקים עם הנושא הזה מסביבו.

זאת לא בעיה כלכלית, כי להרים עסק כזה לא צריך להיות עירית ירושלים, כי יזמים לעניין הזה רצים.

הרי אתם יודעים, כשבא יזם או משקיע, הוא לא אוהב להגיד את שמו. יש לי 3 שממתינים, אבל אני לא יכול להתחיל לנחל משא ומתן היום, כאשר אנחנו יודעים מה זה הבעיות הסטטוטוריות, איך מתגברים על הועדות וכו', כאן זה לא שיקול.

סטף ורטהיימר מנסה לבנות אצלנו פארק תעשייתי שלוש שנים, וכשנפגשתי איתו לפני שלוש שנים, או שנתיים וחצי, סיכמנו על אפריל 1988 שהוא

מניח אבן פינה. עד היום, יונתן גולני לא בטוח שהוא מסכים, אז הועדה הזאת לא בטוחה, הקרקע הזאת לא מסודרת, בקרן קיימת יש איזה 3 עצים שבדיוק כאלה אין, וזה סיפור, ואדון סטף ורטהיימר כיזם ומשקיע אומר, אני רוצה שהפרוייקט הזה יהיה.

חיים קוברסקי: אנחנו לא ועדת יעול.

מאיר ויזל: אני יודע. סטף ורטהיימר טוען שהוא רוצה שפרוייקט אחד שלו יהיה על יד כביש מס' 1, יהיה מצפה מכביש מס' 1. עברנו שם 4-5 אתרים.

גם עניין של אגם בית זית שאנחנו מקדמים אותו, לא מתקשר עם יזם או משקיע, עד שלא נדע שעברנו את ההליכים הסטטוטוריים האלה, כי אנחנו יודעים כמה מהר, והמשקיעים הם בדרך כלל לא מהארץ, כמה מהר הם בורחים ומשאירים שתגמרו את הבירוקרטיה, נחזור אליכם.

אנחנו עוסקים בדבר נוסף, כדי שתבינו את האופי שלנו. מה זה איזור תעשיה, לקחת את עמק הארזים לעשות ממנו איזור תעשיה? זה המקום המתאים, בכניסה לירושלים איזור תעשיה? אז זה נכון שכל התכנית כאן. אני מוכרח לומר מילה אחת על התכנית של ירושלים.

כל התכנית של ירושלים היא טרום תכנית לתכנית לשינויים, כי בסך הכל הרי מה יש שם? אין שם שום דבר, לא התחלה של משהו שמחייב. אז יכול להיות שתעשיה כזאת, יכול להיות שלא. יכול להיות שבתים דו-קומתיים, ויכולים להגיע גם ל-8 קומות. עוד אין תקנון, עוד אין שום דבר, עוד לא עשו תכנית מיתאר, אז הכל יכול לקרות, הכל.

להכניס את ירושלים, או להיכנס לירושלים בגבולותיה של היום דרך איזור תעשיה, לא מבין, אפילו אם זה כתוב היום ההיפך, לא יודע.

אנחנו מפתחים, או מתכננים פיתוח של איזורי תיירות כפי שאמרתי, ואיזורי תעשיה זעירה, כפי שהזכרתי בתחילה. יש לנו בעיה עם המושבניקים שלנו שלא יכולים לחיות מחקלאות, אין, זה לא עובד, ואנחנו עכשיו לקחנו איזור תעשיה שלנו באיזור הר-טוב, הפכנו אותו, שינינו את הטאבה כדי שיהיה חלקות קטנות, 2-3 דונם, ואנחנו מחכירים את זה לבני האיזור שלנו, כדי שהם יוכלו שם לפתח את המוסכים, את הסככות לקבלנים אם יש להם טרקטורים, ואחד רוצה לעשות שם תעשיה קטנה של חומרי הדברה וכו' וכו'. זה הכיוון שלנו, כדי להשאיר את אנשי מטה יהודה אצלנו באיזור. אנחנו מוכרחים לתת להם.

אתם יודעים שדבר כמו אגם בית זית, אחרי שנאטום, ואחרי שיהיה שם מן נופש, לא מלונות רבי קומות, זה צריך לתת תעסוקה לכמה עשרות, אם לא מאות אנשים מהאנשים שלנו, ואנחנו לזה דואגים.

דרך אגב, נשאלו פה שאלות. אנחנו לא ניגשים לפרוייקטים כאלה בלי תחשיבים כלכליים, אני לא יודע אם פה זה המקום. אבל עוד לא ניגשנו לפרוייקט אחד בלי שכלכלנים יבדקו אותו מכל הכיוונים ומכל הצדדים.
יש לנו נכסים במסגרת הזאת, אבל שלא יגידו לנו נחזיר לכם את הנכסים. יש לנו נכסים, דבר שנקרא עין-כרם. עין-כרם תהיה מוקפת, היא לא תשמש בית ספר אני מקוה, היא לא תשמש בית ספר בתוך ירושלים, היא לא תשמש, וזה נכס שאנחנו מאבדים, וזה שנים אנחנו עובדים עליו. אין לנו הרבה נכסים כלכליים באיזור, חוץ מאשר משבצות בתוך הישובים. בתוך הישובים יש לנו הרבה מתנ"סים, מועדונים, הרבה כסף השקענו שם. אבל לא זאת הבעיה. אני רציתי רק להדגיש נכס אחד שישנו.
כשהיה מכון הטיהור של ירושלים, היה בשטח שלנו, בהסכמים עשינו שינוי גבול, נתנו את הקטע הזה, מילא. כל זמן שזה מטוהר שיהיה בתחום ירושלים, ברגע שזה לא מטוהר זה עובר אלינו. אז אמרנו בסדר.
אני מוכרח להזכיר כאן עניין שנשאל בעניין תוספות. זה עוד לא מוסמך, אבל אני רוצה לומר לכם. החברה לפיתוח שלנו עוסקת עכשיו בהגדלה מעבר להכפלה, מוסיפים 100% או 150% של אוכלוסיה של מגרשים כמעט בכל המושבים, כמעט בכל המושבים. ערכו כבר בקשות להרשאה לתכנון למינהל, יש לנו קצת בעיות.
אכן בבית זית כפי שראיתם, מוצא, עמינד, אורה ועד לוזית וכל ישובי אדולם, בחלק מהם אנחנו כבר במצב של הפקדת תכניות ואנחנו מכפילים את המושבים.
אני לא רוצה להיכנס כאן למספרים, כל אחד יוכל לעשות חשבון מה זה אומר. אנחנו מדברים על איזור שיפרח חי בו, צור הדסה, שעכשיו גומרים לאכלס 250 יחידות, ואנחנו כבר הגשנו בקשה ועומדים לאשר לנו לעוד הכפלה של הישוב הזה.
אנחנו לא יכולים לדבר במיליונים, מצטער, לא יכולים. יכול להיות שיבואו אלינו ויגידו, אתם יודעים מה, נרחיב קצת את גבולות בית שמש, מה קרה, אי אפשר לקלוט שם? יכול להיות. אני אומר, אז זה לא בתחום מטה יהודה. אז יבואו אלינו, תשב ועדת קוברסקי אחרת אולי בפחות ישיבות, עם בית שמש ויגידו, אנחנו רוצים את הגבעה הזאת, את הגבעה הזאת. תאי, או המובלעת של בית שמש קצת תגדל בתוך תחום מטה יהודה.
אני כבר לא מדבר שבית זיוון שם נמכרה קרקע פרטית והולכים להקים שם קריה נוספת, כ-1,000 או משהו כזה. אנחנו לא ניתן פה פתרונות למאות אלפים. נכון, יש לנו 550,000 דונם, נכון. אז רוצים בבקשה, יכול להיות שיש מה לדבר להקים עיר חדשה שם, בין לוזית ללכיש, אני לא יודע מה. לנו יש תכניות על כמה אלפים, וזה אני מעדיף שהטכניון ימסור בדברים

שלו, כי הם יותר אקדמאים, נקרא להם יותר מבוססים, מאשר אני לא אשלוף, למרות שיש לנו תכניות, אבל אני לא רוצה. יתחילו לומר לי, השיפוע הזה מתאים, השיפוע ההוא לא מתאים, בניה רבויה, פחות רבויה. יש לי מספיק ויכוחים עם יוסי שווייג על הנושא הזה, איך צריך לבנות, ככה או ככה. מעבר לזה, יש מקצוענים שבשביל זה הם מקבלים את הכסף.

כמה מילות סיכום. אנחנו פתחים כדי להישאר באוירה כפרית, וכדי לגרום לתוצאות כלכליות, וכלכליות אני מתכוון לוא דוקא הכנסות למועצה, אלא גם תעסוקה לבני האיזור. האופי הכפרי ישאר בתחום מטה יהודה, ואנחנו לא רואים שום סיבה בעולם להרחיב את ירושלים על חשבון השטחים שלנו, ואנחנו לא נבוא ונדבר פה על עדיפויות.

עקרונית אנחנו מייצגים את דעת התושבים, רובם ככולם, של ארבעת הישובים האלה, והישובים הסמוכים כמו קרית ענבים, בית נקופה, צובה, אבן ספיר, הישובים שהגבול מתקרב אליהם, וגבול ירושלים מתקרב אליהם, שהם מתנגדים לזה בכל תוקף.

<u>חיים קוברסקי:</u> קודם כל אני משבח את ההצגה. בבקשה שאלות אם יש. אין שאלות?

<u>יהושע הלרמן:</u> הייתי רוצה לשאול שאלה אחת. יש לכל אורך הדרך, כאן היה על צרכים למגורים, ומתברר שהצורך העיקרי הוא דוקא לאיזורי תעשיה, כמובן לא 2 דונם, תעשיה קלה. צרכים של תעשיה מתקדמת שתספק תעסוקה לחלק ניכר מהאוכלוסיה של ירושלים. יש לכם תכניות כלשהם, מחשבות כלשהם, שאולי זה יקבל פתרון במסגרתכם?

<u>מאיר ויזל:</u> אני רוצה לומר לכם כך. יכול להיות שאני מקדים מדי, ואולי אסור לי עדיין לדבר, מפני שיש לנו עורכי דין יותר מקצוענים. אנחנו ויתרנו על שטחים לאיזור תעשיה, מה שאתה מתכוון, לטובת בית שמש, מה שנקרא איזור התעשיה המערבי של בית שמש, מנועי בית שמש. נסיעה מירושלים, ירושלים של היום לבית שמש בכביש החדש. שם עוד מחדשים כמה קטעים, זה סיפור של 20-25 דקות. איזור התעשיה הזה ניתן להרחבה.

סטף ורטהיימר כשהוא בונה את התכנית שלו על פארק תעשייתי, והוא לא מדבר על איזור תעשיה, והתניה היא על פארק תעשייתי. כשהוא גומר את האינקובציה של התעשיות הקטנות האלה ומתחיל להגיע לסככות ולמפעלים, הוא יודע שהוא צריך להעביר אותם מכביש מס' 1 אל עבר בית שמש, אל עבר איזור התעשיה הר-טוב. יש מה לדבר על זה. יש מה לדבר. יש לנו תכניות כלליות, אין לנו עדיין נתונים מה רוצה המדינה לעשות, להכין כגב כאיזור תעשיה לירושלים.

גם רענן וייץ נדמה לי בתכנית שלו, שאני מאוד מקוה שלא תתקבל, שערי ירושלים, הוא גם בונה את זה על נסיעה של 20 דקות לבית שמש, מאיזור צור הדסה סנסן. איזור התעשיה של בית שמש.

לכן 20-25 דקות נסיעה, אם על זה מדובר, לדעתי אנחנו צריכים לעשות את זה בתחום שלנו, ולא בכניסה לירושלים, באיזור היפה ביותר.

בן דרור: מה היית מציע לליווי המקום הזה, באיזור הקסטל, המחצבה המפורסמת.

מאיר ויזל: מחצבה נעזוב, זה יכול להיות איזור תעשיה, זה לא הבעיה. ה-50, 70, או 80 דונם אלה שהם במילא מתוכננים לאיזור תעשיה כשהמחצבה תתפנה משם.

אני אומר קודם כל, בכניסה לירושלים, אמרתי, זה איזור אטרקטיבי ממדרגה ראשונה. לגבינו זה סם החיים. יש לנו 2 מקומות כאלה והזכרתי, לטרון ופה, אין מקומות אחרים שנוכל לחיות מהם. לפתח שם אגם, ירושלים גיבורה בדיוק כמונו. גם הם לא ישימו את הכסף וגם לא אנחנו. נמצא מי כן ישים את הכסף. אז אולי עוזי וקסלר יותר מומחה ממני, או מדוד לחפש, אז יקח עוד חודשיים.

נכון, זאת הכוונה, שאנחנו מדברים שם על נופש שלא ישנה את האופי של האיזור, ואם יגידו ירושלים תעשה את זה, אז רגע, למה לא אנחנו, מה קרה?

אני הסברתי מקודם את העניין שאמרת, שאתם לא ועדת יעול. העניין הזה של אגם בית זית שאנחנו עובדים על זה אינטנסיבית, יש לנו תיקים, יש מתכננים, וכבר הוצאנו הון עתק, וברגע שתקבל את האישורים או מה, זה יוכל לקפוץ ואז אפשר לפרסם את זה, ואז אפשר לזוז.

חיים קוברסקי: האם הייתם מתייחסים לאפשרות של הקמת איזורי תעשיה משותפים?

מאיר ויזל: השאלה באיזה איזור. עקרונית למה לאז דוד הזכיר כאן על שיתוף הפעולה שהוא תומך בכולה.

דוד דוד: אם אנחנו יכולים לקחת נאמר באיזור מסילת ציון שטח שיהיה איקס טריטוריאלי ושם נפתח תעשיה משותפת.

מאיר ויזל: דוד הזכיר את זה, על שיתוף פעולה בכל מיני שטחים, ואם זה לא בעיה בשנות האלפיים 20-30 ק"מ נסיעה לאיזור תעשיה, מה הבעיה? אני קודם כל חושב שזה יותר זול, זה יותר קרוב לנמלים. נעזוב את זה. אבל בעיקרון, יושבים במרכז הארץ, נעודד את זה. יגידו עירית ירושלים שהם רוצים לעשות שותפות, שיתוף פעולה איתנו באיזור אדולם, אני חותם מחר בבוקר. מה קרה, אני כל יום נוסע 30 דקות נסיעה.

חיים קוברסקי: טוב, אנחנו מודים לכם.

TRANSLATORS' POOL
חבר
מקבוצת חבר המתרגמים בע"מ
JERUSALEM 34 BEN YEHUDA St. בן יהודה 34 ירושלים
TEL: 02-234265 :טל

ועדת וזקירה לגבולות ירושלים
פרוטוקול ישיבה מיום 25.3.91

מגוון שרותי חבר

* רישום פרוטוקולים בועידות, בוררויות, בתי משפט
* הקלטות ופיענוח סרטים וקסטות
* ציוד אור־קולי, הגברת קול, וידיאו, מקרני שקפים ושקופיות
* תרגומים מקצועיים
* הספקת כח אדם מקצועי משרדי וטכני
* הדפסות על מחשב

סניפנו הנוספים

* תל־אביב, 03־5101420 TEL AVIV * חיפה 04־663966 HAIFA
* ראשל"צ 03־9666139 RISHON LE ZION

ועדת חקירה לגבולות ירושלים
פרוטוקול ישיבה מיום 25.3.91

חיים קוברסקי: בוקר טוב. אני קודם כל רוצה להתנצל לפני הנוכחים על כך שברגע זה נמצא רק יו"ר הועדה. אני חושב שבחיי ציבור שמירת זמן וכיבוד מועד זה חלק מן הדברים שאסור להתפשר עליהם, ועל כן נראה לי שאנחנו חרף העובדה שלא נוכחים פה כל חברי הועדה, נקיים את השמיעה.

למעשה הועדה גמרה את שמיעת כל העדויות וכל הגורמים שביקשו לפניה להופיע, או שהיא ביוזמתה גם דאגה וחשבה שחשוב שיופיעו לפניה. הואיל ואנחנו רושמים שטנוגרמה מפורטת, הרי חברי הועדה שאינם כאן יוכלו לקרוא את החומר כולו, ובמידה שירצו להציג שאלות הבהרה, אני מקוה שמי שיופיעו לפנינו היום יהיו אדיבים ויהיו מוכנים להשיב על שאלותיהם גם אם הם יפנו וינהלו תרשומות אישיות, חברי הועדה שירצו, יהיו מעוניינים בכך, בשאלות שירצו להציג בעקבות קריאת החומר שבטנוגרמה.

קיבלנו בקשה מעו"ד בירן להופיע בפנינו, ובדרך כלל הסדר שלנו היה שגם קיבלנו תסקיר, בעיקר כי רצינו שישארו דברים כתובים, וזה אפשר לנו להציג אחר כך שאלות הבהרה. אבל אני הבינותי שד"ר בירן מעדיף, מר בירן, לא ד"ר בירן, אז אנחנו נשמע אותו, ואני מציע שהמזכירה תשפיע עליו שהוא יכנס.

מר בירן, לכבודך אני אחזור על כמה משפטים, אתה היית בזמן וראיתיך. אני כבר התנצלתי על כך שחברי הועדה אינם בהרכב הנדרש, אבל הודעתי שאנחנו בכל זאת נשמע, משום שכל הדברים נרשמים, ואני מקוה שגם תסכים אם מישהו מחברי הועדה שאיננו נוכח, לאחר קריאת החומר ירצה לבקש ממך שאלת הבהרה, אם יראה צורך בכך, תסכים בודאי שיפנה אליך. אז אני נותן לך את רשות הדיבור, כי היוזמה להופעתך היתה מצידך. בבקשה.

עו"ד שרגא בירן: בעצם לישיבה הראשונה לפני מספר חודשים, או זמן מה, אנחנו הוזמנו ואז הישיבה משום מה, או שאני ביקשתי לדחות והתאריך לא תאם. אני חשבתי שזאת יוזמה של הועדה להזמין את נציגי הישובים להביע את דעתם.

חיים קוברסקי: אתה ביקשת להופיע בשם ישובים שכבר הופיעו בפנינו.

עו"ד שרגא בירן: על כל פנים, למרות שיש לנו כמה טענות פורמאליות גם כן, הרי זה לא עיקר הדבר, ואנחנו באנו הנה לטעון בפני הועדה את ההקשר האמיתי, את התוצאות האמיתיות שנובעות מפעילותה של הועדה הזאת.

אני כבר רוצה לומר בפתח דברי, שכיום קיומה של הועדה, ועם כל הכבוד ליו"ר הנכבד, ועם כל הכבוד והיקר לכל אחד מחברי הועדה שאת מרביתם אני מעריך ומוקיר, את כל אלה שאני מכיר לפחות, ואני רוצה לומר לכם בצורה הגלויה והברורה ביותר, הועדה הזאת הוקמה בפברואר נדמה לי 1988, לפני כ-3 שנים בנסיבות ציבוריות פוליטיות כלכליות שונות לחלוטין מפברואר 1991. הנסיבות השתנו, התשתית הכלכלית שיכלה לשמש כבסיס לחשיבה על הרחבת גבולה של ירושלים השתנה לחלוטין, עבר זמנו בטל קורבנו.

אנחנו הולכים להגיש לשר הפנים בקשה ומפאת הכבוד שאנחנו רוכשים לועדה, אנחנו לא עשינו את זה עד הרגע הזה ורצינו להופיע קודם לכן בפניכם, כי ישקול לאור הטיעון המשפטי, הציבורי והכלכלי שאנחנו עומדים להביא בפניו, להורות להפסיק את פעילותה של הועדה הזאת.

אנחנו חושבים עם כל הכבוד, ואני מקוה רבותי, אני אומר את זה בצורה הברורה והאישית גם בשם המושבים, גם בשם הקיבוצים וגם בשמי האישי, רבותי אנא תשפטו את דברי בצורה האוביקטיבית ביותר ולא חלילה וחס, אנא אל תתייחסו בשום פנים ואופן לעניין הזה כאיזשהו עניין אישי.

אני אומר את זאת לאחר שהזהרתי את עצמי אלף ואחד פעמים אם אני עושה מעשה נכון, לא רק כנציג הישובים אלא גם כאיש ירושלים, ואני חושב שאני עושה דבר נכון, משום שמה שקורה כרגע הוא, שכתוצאה מהדיונים היכן יעבור הקו המונציפאלי של ירושלים, או של המועצה האיזורית מטה יהודה, יש הרבה מאוד דברים שלא נעשים לא פה ולא שם. הדבר מעכב בצורה הברוטלית ביותר קבלת הכרעות, כאילו, כאילו הקו המונציפאלי יש לו איזשהי משמעות במערכת הבניה של ירושלים רבתי, אפילו אם השלטון המונציפאלי של העיריה יעבור את הגבול הזה לכאן או יעבור לשמה, אפשר לבנות גם פה וגם שמה, ובינתיים לראות מה קורה מבחינה מונציפאלית, זאת איננה הבעיה הלאומית שעומדת על סדר יומה של ירושלים ושל המדינה.

היתה מכונה משומנת ביותר, שבמשך שנה שנתיים עבדה והצליחה בתוך העיתונות ליצור כותרות גדולות מאוד שאין אפשרות יותר לבנות את ירושלים, ואין שקר יותר גדול מזה. מרבית ירושלים איננה בנויה, ואני מכיר את ירושלים.

אני קראתי את הדו"ח של הטכניון ואין לי מה להוסיף, יש לי מה להתסייג ממנו, משום שהוא לא הבליט, הוא לא נתן את הביטוי הבוטה והנחרץ ביותר לכך שישנן שכונות, עשרות שכונות ותיקות שניתן לבנות ולחיבנות בה, ושהם מחליאות מבחינת התנאים הסוציאליים, מבחינת תנאי התברואה, מבחינת רמת החיים שלהם, אז צריך לפרוץ, צריך לקחת את בית זית, או צריך לקחת את אורה ואת עמינדב, זאת הבעיה של ירושלים?

הבעיה של ירושלים היא במקום אחר לגמרי, זאת העיר העניה ביותר, הבלתי נבנת ביותר. זאת עיר שהיא היתה יכולה להיות כח משיכה אדיר לעליה, ויש לי כאן מספרים ואני יודע שאתם מכירים את אותם המספרים ולא באים, משום שאין פרנסה, אין רמת חיים, אין משיכה כזאת ואחרת.

רבותי, הבעיה איננה בעיה של בניין ירושלים, שמוצע הפוטנציאל של הבניה ושל הקליטה, ירושלים איננה בונה את מה שיש לה.

חיים קוברסקי: אני אבקש את רשותך להעיר פה הערה, אם אתה מסכים. אתה פתחת בהערה שיש לך לגבי הועדה, ההערה הזאת אני מציע היא לא שייכת לועדה אלא לאלה שמינו אותה. רק למען הדיוק אני רוצה לומר, גם אם הדברים נאמרו בצורה מאוד יפה, פשוט מתעלמים מעובדות שאחת לאחת הן אינן עומדות בהתאמה עם התרעומת ועם הטענה.

נכון שהועדה נתמנתה במועד מסויים, אבל נכון גם לומר שהגורם שביקש את מינוי הועדה לצורך הרחבת תחום השיפוט היה דרוש לו שנה בערך כדי להגיש את החומר שהוא טרח בהכנתו, והגורם שהבקשות הללו לפי הכרתו יכלו לפגוע בו, ביקש פרק זמן ניכר מאוד כדי להכין את עצמו בצורה מעמיקה ועל יסוד של בדיקת עובדות שהוא רצה לבדוק אותן ולהסתייע בגורמים, והועדה מצידה, אני רק רוצה להגן על הועדה בכל מה שנוגע להתייחסותה היא לנושא, לא שבתה ממלאכתה ובכל העת היתה פעילה ופעלה ברציפות.

אני מצאתי לנכון להעיר, ואני מציע לך עכשיו, עכשיו אני עובר לצד העניייני. אנחנו לא עוסקים פה לא בקונספטים, אנחנו עוסקים בבירור שאלה שהוטלה עלינו, ואני מבין שאתה רוצה לייצג ישובים שאנחנו כבר שמענו אותם, והם נכחו בכל הישיבות, כי ישיבותינו היו פתוחות. אני מציע לך שתאמר לנו את דעתך בשם הישובים האלה, במידה שאתה רוצה להשמיע אותה לפנינו ושנהיה מודעים לה. בבקשה.

עו"ד שרגר בירן: לא היתה לי שום טרוניה, אני עברתי על חלק מהחומר שנאסף כאן, ואני חושב שצריך להעלות על נס את העבודה הקשה ביותר שהועדה הזאת עשתה במשך השנים, ואני איננני, לא באתי לטעון, ואני חושב שהכרעות מסוג כזה דורשות העמקה ובדיקה, ובחינה של כל העניין מכל ההיבטים האפשריים, לכן הטענה שלי איננה, אין בה כדי להטיל ולו את הצל, או פגם כלשהו בפעילותה של הועדה.

אני אומר שאוביקטיבית, ואנחנו הולכים לפנות לשר הפנים בעניין זה. אבל אני חושב שזה יהיה לכבוד, אני חושב שזה יהיה רק נכון מבחינת הנימוס והטעם הטוב מבחינת התרבות של החיים הציבוריים, אם אני בא ומסביר לועדה הזאת את הפניה הזאת, ומנסה להבהיר לה מדוע אני עושה זאת.

דבר שני, אנחנו יש לנו כמה טענות משפטיות שהייתי מציע לועדה הזאת לקחת לתשומת ליבה. אנחנו אחת הטענות המרכזיות והמכריעות שלנו היא בכך

שאנחנו מטילים ספק, האם לשר הפנים יש סמכות להזיז אוכלוסיות שלמות בניגוד לדעתם ובניגוד לרצונם מתחום שיפוט אחד לתחום שיפוט שני.
יש לנו אסמכתאות רבות לכך שהדבר הזה שלא יעלה על הדעת במסגרת של שלטון מוניציפאלי דמוקרטי, שאוכלוסיות שלמות תזוזנה מפה לשם בניגוד לרצונן. זה קודם כל בתחום הדמוקרטיה, ואם יביאו לי פסקי דין משנות החמישים בארץ ישראל, במדינת ישראל שהיו תזוזות כאלה, מגבעתיים לנחלת יצחק, מפה לשם, דברים קטנים, אז זאת היתה מערכת אחרת, ניסיון אחר, הדמוקרטיה פעלה אחרת, כל תחום החשיבה היה שונה. אנחנו חיים היום ב-1991 והטרנט של החקיקה של הכנסת במשך כל השנים האלה היא, לתת יותר ויותר עצמאות ודמוקרטיה אינטימית של תושבים אל מול הנבחרים שלהם, ובשום פנים ואופן, בשום פנים ואופן אין להעלות על הדעת שאותם אלפים של משפחות שחיו והתבססו במסגרת שלטונית קניינית תכנונית עם ציפיות של מסגרות שהם חיים בתוכן, יוזזו בצורה שרירותית, לא במובן זה שזה משרת איזשהו אינטרס של מישהו שחושב אותו, אלא שרירותית מבחינתם, הכבוד לרצון של האדם להמשיך ולחיות במסגרת מוניציפאלית מסויימת, זה רצון שצריך לקדש אותו ולכבד אותו. אם משפחת גמליאלי בעמינדב גרה שם ארבעים ומשהו שנה ושמה בנתה את ביתה, והיא רוצה לחיות הלאה, אני מודיע לכם שהמשמעות של ההזזה של עמינדב לעירית ירושלים זה ימין מושיזציה של המערכת של עמינדב, אם אתם יודעים למה אני מתכוון, משום שאין אף אחד שיגן על המערכת הסוציאלית, על המערכת המשפחתית, על המערכת הכלכלית של התושבים האלה.
נכון שבעמינדב ובאורה, פה ושם ישנם 10%, 15% של אנשים שבאו ומצבם הוא כזה שיכולים להרשות לעצמם לחיות כך או אחרת, אבל הבסיס שחי שם במשך 40 שנה פירושו של דבר לסלק אותם מהמקום, ארנונות, חוסר התחשבות בהם, נישולם מהקרקע, זה המשמעות של העניין הזה אדוני היו"ר, ואני רוצה לקרוא לעניין הזה בשמו, משום שמכסים כאן בסיסמאות על האמת הכלכלית, זה שיפ של אושר מתחום אחד לתחום שני, ולכן רציתי להופיע בפניך, משום שאני מכיר את המצפון שלך, ומשום שאי אפשר לכפות בסיסמאות יפות, בדיבורים כלליים על מעשים שפירושם לנסות לקחת אושר שנצבר לטובת אותם התושבים שחיו שמה בצריפונים, באסבסטונים, בכל חולי ובכל מצב משנות החמישים, ואני ראיתי אותם במו עיני, לקחת ולהזיז אותם עכשיו כשבאו ימי ישע וגאולה לעם ישראל. אז מה, הם לא צריכים להנות מזה, מי צריך להנות מזה?
בימין משה ב-1967 חיו כך וכך תושבים, אנשים שחיו שמה מ-50-49 ושמרו על הגבול, הליגיונרים ירו שם ממול, ואני הכרתי אותם, וחיו שם כמה גינות, כמה פרדסים קטנים, קצת ירק וכך וכך מאות משפחות. כשבאה שנת 67

ואני ייצגתי ולחמתי על כך, תנו לאנשים להנות עכשיו מהחומות השלבות, מיחודה של ירושלים, אמרה עירית ירושלים, אותה עיריה עצמה אמרה לא, אנחנו צריכים לפתח כאן. מה התפתח? התפתח שעכשיו כל אחד מהתושבים האלה, אני נלחמתי שהוא יקבל 20,000 דולר, עכשיו כל חלקה כזאת שוה מיליון דולר.

תדעו לכם דבר אחד, על זכרון אנושי וקולקטיבי של העדות האלה, של המשפחות האלה ילך מדור לדור, ויהיה לך עוד פעם סיפור של הקודנוס הכירגנים, עוד לא קראתי אותו עד הסוף, לכן יכול להיות שחדימוי שלי איננו מדוייק, אבל כך אני חש את זה משום מה בדימוי הספרותי שלי.

על כל פנים אני אומר לכם דבר אחד, המשמעות של העניין הזה הוא, יש, ואני יודע שיביאו לי את הכמה אנשים טובים שבאו זה עתה, ויש שם פה ושם גם בריכה, אם אתם תראו את התצות, יש בריכות פה ושם, יש גם וילה. אבל התשתית האנושית היא שונה לגמרי. לכן יש מי שמתפעל מהאורבניזציה של ימין משה, ויש מי שלא ישכח עד סוף ימי חייו את אותן המשפחות שחיו שם 20 שנה, או כמעט 20 שנה, עד 67 ולא נהנו מיחודה של ירושלים ולא מגאולתה.

צריך לשקול את העניין הזה באופן אנושי, באופן חברתי, וזאת טענה משפטית אדוני היו"ר, ואני מבקש ממך לשקול אותה עכשיו ולא לעכב את זה עד הסוף, משום שהבקשה הזאת היא בקשה מקדמית, ואני אעשה את הכל, ככל שיכולתי מגעת, אעשה את הכל כדי למצות את הטענה הזאת בערכאות עד הסוף.

אדוני היו"ר, יש גיל מסויים בתוך המערכת הציבורית שמאפשר לבני אדם לומר את האמת בלי שום שיקולים, בלי שיקולים צדדיים. יש מעט מאוד אנשים שמצליחים להיתלות לעניין הזה, אבל יש ככה איזושהי אפשרות לומר את האמת והאמת צריכה להאמר.

מה פירוש הדבר שהישובים האלה יסופחות מבחינה משפטית לעירית ירושלים? המשמעות המשפטית השניה היא, שהמערכת של תכנית המיתאר של ירושלים תחול על הישובים האלה, זאת אומרת, התוצאה אם ההמלצות שלכם חלילה תהיינה להרחיב את הגבול המונציפאלי של ירושלים מערבה, המשמעות של העניין הזה, שעל התחום הזה תחתה של תכנית המיתר, תחתה של התכנית של המועצה האיזורית מטה יהודה תחול תכנית המיתאר של ירושלים. פירושו של דבר שהמשמעות היא שינוי תכנוני, זאת החלה של תכנית על ישובים מסויימים. לפי חוק התכנון והבניה משמעות העניין הזה שנפתח לאזרחים שנפגעים, אם נפגעים כתוצאה משינוי תכנוני, לתבוע פיצויים.

אני מצהיר כאן בשם אותם הישובים שאני מייצג אותם, שמדובר על תביעות של מאות מיליוני דולרים, אני לא מדבר בסדרי גודל של עשרות של מיליוני

דולרים, מאות מיליוני דולרים של נזקים. מי יוכל לשאת בזה? ואין שום ספק, שום ספק ששינוי תחום השיפוט הוא שינוי במסגרת תכנונית, הוא החלת תכנית אחרת, הוא שינוי תכנוני, ואני אני ניזוקותי יש לי תביעת פיצויים לפי חוק התכנון והבניה. אני מצהיר כאן בפניכם, אנחנו נעשה זאת, ואם נעשה זאת פירושו של דבר שמישהו, אם הדין ימוצה ונזכה, יצטרך לשלם את זה.

לכן מנקודת ראות משפטית אני חושב, שגם מבחינה זאת לא יעלה על הדעת שהמערכת שלנו צריכה להטיל על עצמה ועל הציבור פיצויים מסוג כזה, למה, מדוע, מה קרה, זה הכרחי?

הנזק הקנייני, וזה הטענה השלישית שלי, הוא לא פחות חמור, משום שמה המשמעות של התכנית הזאת? המשמעות של התכנית הזאת היא, שרוצים לקחת מהמשבצות של הישובים למעלה מ-20,000 דונם. אני במשך כחצי שנה, שלושת רבעי שנה, אולי שנה אפילו מתדפק על הדלתות של עירית ירושלים ומנסה לדבר איתם, בואו תדברו איתנו, אני רוצה לדבר איתכם, בואו נדבר. אני גמליאלי יש לי מה לומר, אז אני נתקל רק במשפטים ובניסיון לנשל את הישובים האלה.

מה פירוש לנשל? הרי צריך לראות את העניין הזה. מדובר על אנשים שהתישבו במשבצות האלה בשנת 1950 נניח, אני לא זוכר בדיוק, אני מדבר על הישובים החדשים, או רמת רחל לפני 70 שנה, או.קי.? ישנם משבצות שהמערכת של ההתישבות החקלאית ראתה במשבצות האלה דבר מקודש, היו החלטות של התנועות המתישבות בשנות העשרים, עוד עם ברל כצנלסון ובן-גוריון, וויכוחים כבדים מאוד, ואמרו שלא יעלה על הדעת שההתישבות העובדת תשב על קרקע פרטית, ואפילו אם רמת רחל קנתה ממשפחת מוזס ומהכשרת הישוב מקצת מהשטח, היא מסרה את זה לקרן הקימת והקרן הקימת החזירה את זה חזרה לגוף המתישב, לא עלה על הדעת שגופים, שקיבוצים או מושבים ישבו על קרקע פרטית.

עכשיו, בשנות החמישים נקבעו המשבצות, והמשבצות האלה בעצם עובדו בצורה זאת או אחרת. מעולם החקלאות בישובי ההר לא היתה מתפארת החקלאות וצריך לומר את האמת, וכבר בתקופתו של דיין כשהוא היה שר החקלאות דובר על כך שצריך לשנות את האופי הכלכלי של הרבה מאוד מהישובים, ישובי ההר ולפתוח את הדלת ואת השער לפיתוח אחר.

מכל מקום, הישובים האלה כשהתישבו במקום שהתישבו והיו שם תרשים, וחיו כפי שחיו, הם קיבלו לידיהם, לחזקתם, הם קיבלו קרקעות מסויימים, מקצת מהקרקעות האלה עובדו, מקצת הוחזקו. אבל על כל פנים, המערכת הזאת סבלה במשך 30-40 שנה והיא הגיע לכך שאותו פיתוח ואותו טיפוח, ואותם ערכים שנותן ישוב חי, שנותנים ילדים, גינון, צמחיה, ואתו ריח של ישוב הפך

חלק מהישובים האלה למקום מאוד מבוקש במערכת האורבנית שסביב ירושלים. כרגע באה עירית ירושלים, וזה המשמעות של התכנית הזאת ואומרת ככה, אם יש לך משבצת של 1,000 דונם אתה בעצם תישאר בתוך המחנה, אבל את ה-800 דונם אנחנו ניקח, ומינהל מקרקעי ישראל בשלבים מסויימים היה מוכן לשתף פעולה בעניין הזה, אבל ברוך השם כרגע חל מפנה, כרגע פירושו של דבר, מאז שהחלה הרפורמה הגררית במדינת ישראל באמצעות השר שרון, וקרו שני דברים בתוך מינהל מקרקעי ישראל, ולמרות שבירוקרטיה מסויימת מנסה בהתמדה לתרפד את הרפורמה הגררית הזאת, אז היא קורת, ואני מקוה שהיא תמשיך, וזה איננו שייך בכלל להתייחסות זו או אחרת מבחינה פוליטית. צריך לשפוט את העניין הזה במסגרת הערכים הכלכליים שהדבר הזה הולך לתת לישובים ולקיבוצים, ומה המשמעות של העניין הזה? המשמעות של העניין הזה היא, שאם קרקע מומרת כיום מיעודה החקלאי ליעוד לבניה, מותר לקיבוץ ולמושב לפי החלטות חדשות של מועצת מקרקעי ישראל, להיות יזם ולתכנן ולפתח ולבנות במשבצות שלו, ואם קיים ויכוח אז הויכוח קיים אך ורק לגבי מה שיעור הזיכוי שהמושב או הקיבוץ יקבל בגין היותו המחזיק במסגרת המשבצת של אותה קרקע.

פירושו של דבר, שאין כיום יותר מונופול על בניה בישובי ההר לגוף כלשהו, אלא מושבים וקיבוצים בהר מסביב לירושלים, על פי החלטות מוסמכות של מועצת מקרקעי ישראל רשאים ומסוגלים לבנות, ואם ישנו מושב, או קיבוץ שחייב לבנקים 30 מיליון שקל כתוצאה מזה שהוא בסך הכל בנה וחי והריבית אכלה לו בבשרו החי, אז כיום אם הוא יכול במסגרת הקרקעות שהוא מחזיק אותם 50, או 40, או 70 שנה, אם הוא יכול במסגרת ההחלטות המוסמכות של מינהל מקרקעי ישראל לבנות ולהיות יזם של הבניה הזאת צריך לברך על כך, והנושא האם זה יהיה בתחום שיפוטה של עירית ירושלים, או בתחום שיפוטה של המועצה האיזורית מטה יהודה איננה רלוונטית להחלטה הזאת. פירושו של דבר, הסיסמה לבנות ולקלוט עליה אין לה קשר לגבולות המונציפליים היום, זה היה נכון ב-88. ב-88 המערכת התייחסה לקרקעות במסגרת הישובים האלה כקרקעות אך ורק לחקלאות, ונאסר עליהם לחלוטין להשתתף בפעולות הבניה מחוץ למשבצת לצרכים העצמיים.

זה היה החסכם הבסיסי של מינהל מקרקעי ישראל למושבים ולקיבוצים. השר שרון שינה את העניין הזה, זה עבר את כל "החקיקה" של מינהל מקרקעי ישראל ולכן כרגע האורבניזציה של המועצה האיזורית מטה יהודה אין לה שום קשר לבניה בה, זה דבר לחלוטין לא קשור, ואפשר לעשות את זאת כאן ואפשר לעשות את זה שם ללא שום קשר. זאת החלטה אחת, שהמושבים והקיבוצים רשאים להיות יזמים.

דבר שני, גם במסגרת הנורמות שנקבעו על ידי משרד החקלאות, ומינהל מקרקעי ישראל החליט לעשות את הדברים האלה בלי ועדת התכנון העליונה של משרד החקלאות שהיתה בדרך כלל עוסקת בעניין הזה במשך תקופות ארוכות מאוד, והיתה גורמת לסחבת איומה בתהליך קבלת ההחלטות של הרחבת הישובים האלה.

כיום ישנה החלטה עקרונית של מועצת מקרקעי ישראל שמדברת על כך שניתן להרחיב את הישובים האלה לפחות, אני כבר לא מדבר על הפיכתם למרכזים קהילתיים, אני מדבר על הרחבה, ואני רוצה לומר לכם, המשמעות של העניין הזה, שניתן לקלוט על בסיס התשתיות הקיימות של הישובים הקיימים במסגרת ההחלטות הקיימות כיום של מועצת מקרקעי ישראל ושל משרד השיכון, ניתן כיום להגיע לבניה של כ-100,000 תושבים במסגרת המועצה האיזורית הרי יהודה, ללא שום צורך בשינוי גבולות.

אם ישנם 65 ישובים ומדובר על תוספת של כ-200-250, 300, ואפילו יותר, ואני כבר לא מדבר על הרחבות קהילתיות נוסח מבואות ביתר וכו', אני מדבר על תוספת של 250-350, 400, זה פחות או יותר המודוס שהולך, שמתקבל על הדעת, פירושו של דבר כ-1,000-1,500 תושבים נוספים לכל מושב, תוך שמירה על האופי שלו, תוך ניצול התשתיות שלו והמסגרת הישובית שלו. פירושו של דבר על ה-65 מושבים האלה של המועצה האיזורית מטה יהודה, פירושו של דבר בניה של בערך כ-100,000 תושבים, וזה דבר הרבה יותר קל, הרבה יותר אפשרי והרבה יותר נכון, משום שהמסגרות האלה קיימות.

בהגדלת הישוב איקס שאני לא רוצה לנקוב בשמו, מבערך 100 יחידות, 100 בתים ל-400 בתים, זה הרבה יותר קל, הרבה יותר אנושי, הרבה יותר קולטני, הרבה יותר אפשרי והרבה יותר זול מאשר לקחת ולחתוך את הישוב הזה מהרזרבה הקרקעית שלו ולהתחיל על הגיבל שליד הישוב שלו לפתח שכונה חדשה, כאילו אין מספיק גיבלים בתוך ירושלים עצמה שעדיין לא נבנו.

לכן אדוני היו"ר אני אומר, שכיום מנקודת ראות של הבניה והפיתוח, לאור החלטות מינהל מקרקעי ישראל ומשרד השיכון, אין שום צורך להעביר את הקו המונציפאלי מחצד ההוא של הגבול כדי לאפשר את הבניה הזאת, וניתן בהחלט להגיע לבניה במימדים עצומים, כאשר הבניה הזאת תעשה על ידי אותם מושבים, או יזמים עם המושבים, והדבר הזה ניתן בחוזה החדש של מינהל מקרקעי ישראל, המאפשר למושבים להכניס לבניה הזאת שותפים עד לגבול של 49% מאותו פרוייקט. פירושו של דבר שהמושב או הקיבוץ יכולים להנות מהסיטואציה החדשה שנוצרה, של פיתוח ובניה והרחבת הישובים האלה בצורה מבוקרת, בצורה נכונה, תוך מילוי המשימה הלאומית של קליטת עליה, אבל

יחד עם זה תוך ניסיון של הרחבה של המסגרות שלהם למימדים שהם מסוגלים לחיות בה ולהחזיק בה.

אמרתי שהמשמעות של העניין הזה היא בעצם סיפוח המושבים לעיר, זה איננו נכון. אמרתי שמדובר כאן על נושא של נישול המושבים מהקרקעות שמוחזקות על ידם במשך עשרות בשנים. באותו רגע שגבול השיפוט של עירית ירושלים יעבור לשם, המשמעות שאותן המשבצות שהסברתי תפסקנה להיות משבצות, ומינהל מקרקעי ישראל יקח אותם. יש משמעות כלכלית רבת משמעות לעניין הזה.

מינהל מקרקעי ישראל מוכן לשלם כיום עבור כל דונם של שלחין שהוא לוקח, סדר גודל של 5,000 שקל, ועבור כל דונם של מטעים בערך 10,000 שקל. המשמעות של העניין הזה, זה מה שנקרא במינהל מקרקעי ישראל פידיון זכויות. אם תראו את זה בקנה מידה לאומי, המשמעות של הנושא הזה היא הפעלת תקציבי ענק כדי לשלם לתושבים, למושבים, לקיבוצים פיצויים בגין פידיון זכויות. כאשר הסכומים האלה של ה-10,000 וה-5,000 כמובן אינם מבטאים בשום פנים ואופן את הערכים החדשים של אותם המקרקעין כאשר יעודם יומר, משום שאם יעודם יומר לפי כל קנה מידה, אני מדבר על סדרי גודל, הקפיצה הערכית של הנכסים האלה היא בדרך כלל פי 5, פי 8, ולפעמים אפילו יותר. דונם שנלקח כמטע ומשולם, והמינהל מוכן לשלם עבורו למתישב 10,000 שקל, אותו דונם עצמו של 10,000 שקל יכול להניב סדר גודל של 3-4, ואולי אפילו 5 יחידות דיור, תלוי איפה. אבל נדבר אפילו על 4 יחידות, אותם 4 יחידות דיור, הקרקע לאותן 4 יחידות דיור היא פי כמה שוה יותר, וכל אחד מכם מכיר את הסיטואציה הכלכלית הזאת, שוה פי כמה יותר מאשר השטח הזה בתור שטח שיעודו חקלאי.

אנחנו הרי לא באנו לשנות את היעוד של הקרקעות האלה משום כך שחלמנו יום אחד חלום באספניה שצריך להמיר את היעוד, נוצרה סיטואציה לאומית שיש צורך להרחיב ישובים ולקלוט עליה. השאלה היא, האם האורבניזציה הזאת, או מעין יעור בתוך המושבים, איך הוא צריך לעשות, על חשבונו של מי, ומדוע צריך להטיל את הסכומים האלה על כתפי משלם המיסים ועל כתפי האוצר, כאשר ניתן להפעיל את אותה בניה עצמה באמצעות התושבים בלי לשלם פיצויים? יותר מזה, לא זאת בלבד שהאוצר לא יסבול, אלא גם התושב, התושב יהנה.

עכשיו, החלק השני של אותה רפורמה גררית שקרתה במדינת ישראל היא, שהקרקעות היום משווקות באמצעות טבלאות מחירים שהם מחירי טבלה, שהם בצורה משמעותית ביותר שונים מהמחירים שהיו מקובלים בשוק של השמאים, ששמו את הקרקעות של מינהל מקרקעי ישראל, שבסך הכל תמיד נגררו אחרי

מכרזים מועטים מאוד שיצאו לשוק, ועל ידי כך נוצרה הספירלה תמיד עולה של מחירי קרקעות.

פירושו של דבר, שכיום אם מדינת ישראל לוקחת את הקרקעות האלה מהמתישבים ומוסרת אותם לאחרים, היא מצד אחד משלמת פידיון זכויות ומטילה את התשלומים האלה על כתפי משלם המיסים, ומצד שני היא משווקת אותם במחירי טבלה שהם מחירים נמוכים ביותר, או מחירים נמוכים. פירושו של דבר, היא מפסידה, היא מצד אחד לוקחת ומצד שני מפסידה, כאשר היא יכולה לתת את זה למושבים ולקיבוצים, וכך החליט שר השיכון, וכך המינהל מסוגל לנהוג, לשווק את הדבר הזה באמצעות המושבים והקיבוצים.

עכשיו, אין שום ספק שאם אתם מעבירים את קו הגבול של ירושלים מפה לשם, המשמעות שכל התהליך הזה שבו המושב והקיבוץ מסוגלים להנות במימדים שלהם מהתכנון והפיתוח והבניה, התהליך הזה יפסק, זה סיקול המדיניות של השר הזה, של משרד השיכון הזה, ושל מינהל מקרקעי ישראל הזה, זאת המשמעות של העניין הזה, וחבל, אין שום צורך בכך.

אני גם רוצה לומר לכם שאני מטיל ספק, מהספק במספרים שהוצגו על ידי העיריה עוד בתחילת הדיונים, לגבי ההיקפים והקיבולות שניתן לבנות בחלק מהשטחים. אני אתן לכם רק דוגמא אחת.

כאן במסמך שלפני דובר על כך שברכס של אורה ועמינדב ניתן לבנות לא פחות ולא יותר בסדר גודל של כ-6,180 יחידות דיור, אני מכיר את הרכס של אורה ועמינדב, החלטתי קצת לבדוק באמצעות היועצים והאמצעים הצנועים שעומדים לרשותי, ולראות אם באמת הרכס של אורה ועמינדב יכול להכיל קיבולות כאלה.

אני בסך הכל מזמין את הועדה כטסט קייס לבחון את העניין הזה, משום שאם תגיעו למשל שמדובר אולי בחצי מהקיבולת הזאת, אולי אפילו ברבע, אז צריך להטיל ספק בכל הסיפור הזה.

אני יודע בדיוק מה פירוש קיבולות של בניה, ואני יודע מה ניתן להוכיח כאשר רוצים להוכיח קיבולות, ואיזה מימדעים אפשר לנפח לכיוון זה או אחר. אבל ביושר אנחנו תמיד יודעים פחות או יותר מהי האמת, ושים לב לטופוגרפיה ולמיקום והעלויות היחסיות והפיתוח, אפשר בכל מדרון תלול של 30 ו-40, נדמה לי שאפשר לבנות, וראיתי בכמה מקומות בעולם שגם במדרונות כאלה בנו ופתחו, אבל אנחנו מדברים בצורה סבירה, בצורה עם איזשהו יושר אינטלקטואלי.

אני אומר, אני מזמין אתכם לבדוק את הנושא הזה של הקיבולות המוצגות כאן, משום שהקיבולות שאני מדבר עליהם כקיבולות אלטרנטיביות שהישובים לבד מסוגלים לבצע באמצעות יזמים, או בצורה כזאת או אחרת, יכול להיות שהן הרבה יותר ראליסטיות, הן הרבה יותר אמיתיות מבחינת אופי הישובים,

והן יכולות גם לתרום לקליטת העליה. אני לא מדבר על כל השטחים, יש שטחים כאלה ויש שטחים אחרים, אבל אני מדבר על אותם השטחים שהם חלק מתוך הצגת התמונה על ידי מהנדס העיר דאז ב-1988.

ראוי לציין עוד כמה דברים. בשנת 1988 עד היום הזה מעולם, לא במסגרת הבחירות המוניציפליות של המועצה האיזורית חרי יהודה, ולא במסגרת הבחירות של עירית ירושלים, ולא במסגרת של איזשהו טיקט של אחד הנבחרים מפה ומשם, לא הועמד העניין של הסיפוח לטעמו של הבוחר. הרי זאת עזות מצח וחוצפה שאין כמוה, הרי מישהו הגה את הרעיון הזה לפני שהוא רץ לבחירות, האם לא היה צריך להעמיד את זה למבחן הבוחר, כדי שהבוחר ידע? הרי זה זלזול בסופו של דבר בקולו האמיתי. מה חשוב יותר לתושב של אורה ועמינד ואבן ספיר מאשר אם הוא יסופח לירושלים או לא יסופח לירושלים. אז יעלה על הדעת שאישו שכל דבר ישמש נושא למערכת הבחירות, רק לא היכן הוא יגור בירושלים, או במועצה איזורית חרי יהודה?

הסיסמה של ירושלים גדולה היא אחת הסיסמאות שמדברות ללב כולנו, אנחנו כולנו היינו רוצים שירושלים תפרח, תשגשג, תהיה גדולה ויפה ונהדרת, אבל אני שואל אתכם באמת עם היד על הלב, מישהו שעולה לירושלים רואה את בית זית כחלק מירושלים, האם זה באמת יחזק את ירושלים? זה כמעט כל אחד מאיתנו יודע היכן נמצאת מנחטן, מה זהותה של מנחטן, מה זאת רומא, מי זאת רומא, איפה ג'נבה וגבולותיה האמיתיים, ואפילו אם יש מסביב כפרים ועירות הם נמשכים מכאן ועד להודעה חדשה. אבל כל אחד יודע את הזהות האורבנית של עיר, בעיקר ירושלים להבדיל אלפי הבדלות מכל אלה שהזכרתי קודם. כל אחד יודע בדיוק את הזהות ההיסטורית, הגיאוגרפית, הטופוגרפית, את הריח ואת הגבולות של ירושלים.

עכשיו השאלה היא בסך הכל דבר אחד, אני אומר לכם ושאלתי את עצמי אלף שאלות, אם אני הייתי מהצד השני של הבריקדה, האם הייתי מסוגל לטעון את הטענה בכיוון הפוך, הרי זאת הטענה המקובלת כנגד עורכי דין שמסוגלים לייצר טענות לכל כיוון.

אדוני היו"ר אני רוצה לומר לך, לא הייתי טוען, משום שאני חושב, ואני הזהרתי את עצמי כמו שאמרתי, אין אמת בטענה הזאת, שכדי לפתח, להרחיב את גבולה הפיזי ולחזק את ירושלים, וכולנו בעד חיזוקה של ירושלים, אין צורך להרחיב את המוניציפליה של ירושלים.

המונציפליה של עירית ירושלים היא קשה, היא בירוקרטית מאוד, היא מנוקרת מאוד מהתושבים. כדי לקבוע פגישה לא מספיק 4 טלפונים, צריך 8 טלפונים כדי להגיע לכל אחד משליטי העיריה, קשה מאוד להגיע אליהם, קשה מאוד לדבר איתם, התקציבים כאן הם מנופחים, המערכת היא מאוד

בירוקרטית, ואני לא בא בטענות לאף אחד, אני בסך הכל קובע כעובדה, הקדימויות של עיריית ירושלים הם שונות לחלוטין מאשר של חישובים.
אני ראיתי כאן, ואני נותן את זה רק כדוגמא, אני ראיתי כאן את תכנית הפיתוח של ירושלים, את התכנית הרגילה של ירושלים ב-1971 ואני קורא לכם ממה שקורה.
אני קורא מסעיף 9801021 "בית העיריה 200 מיליון שקל. 9801027 כדור-רגל 49 מיליון שקל. 9801032 גן החיות החדש 20 מיליון שקל. סך הכל 269 מיליון שקל". למה? לפקידות ולחיות.
עכשיו אני לא רוצה להישמע ציני, אני מודיע לכם שבסך הכל הלב כואב על העניין הזה, משום שזה בסך הכל משעבד את עתידה של ירושלים, ויש עניין של קדימויות.
אני למשל בשנת 1991 כשירושלים רוצה לקלוט לא 3% אלא 10% מהעליה ולא באים אליה, לא באים אליה לא בגלל סיבות אלה או אחרות, אלא אני יודע בדיוק מה הסיבות. הולכים לרחובות, הולכים לרחובות, ולא משום שאין שמה, הולכים ליד פה וליד שמה, לא משום כך, הרי יש איזשהם קדימויות, איזשהם מימדים אנושיים למערכות האלה שניתן להיקלט בתוכם.
המערכת כאן היא קשה, היא לא קולטנית, היא עובדת קשה מאוד, עם כל המאמצים שנעשים, אין פרנסה, יש סטודנטים, יש פקידים, יש בחורי ישיבה, ובונים כדור-רגל, בונים בית עיריה, כל המערכת הזאת היא קשה. מישהו יכול לבוא ולומר שהוא נגד בית העיריה? מה יכול להיות יותר יפה ויותר גדול לטובת עירית ירושלים, לטובת בירת ישראל מאשר לבנות את בית העיריה?
אני מכיר את בית העיריה של ניו-יורק, ואני יודע כמה שנים עובד שמה, ואפשר היה, בודאי שבניו-יורק יש קצת יותר משאבים כדי לבנות בתי עיריה, ושמעתי שבדיסלדורף בנו בית עיריה ב-250 מיליון דולר.
רבותי, אנחנו איננו רוצים לשלם ארנונות כדי לבנות איצטדיונים, גני-חיות ובתי עיריה, לא רוצים, וזאת שאלה מכרעת שצריכים לשאול אותנו, לא רוצים. המערכת החינוכית ומערכת השירותים המוניציפליים אנחנו נספק אותם.
אני רוצה לומר לכם רבותי את האמת, ממילא התקציבים של הפיתוח של התשתיות הגדולות ושל עלויות הפיתוח הישירות באות מתקציבי המדינה.
הרי תפקחו את העיניים מה קרה בעירית ירושלים בשני עשורים, מה קרה, מי בנה את השכונות הגדולות סביב ירושלים, עירית ירושלים? הרי האמת צריכה להאמר. אני לא אומר שעירית ירושלים היתה צריכה או לא היתה צריכה. אני רק יודע דבר אחד, היא לא בנתה.

כל השכונות של ירושלים, כל השכונות של ירושלים שנבנו לאט לאט, לאט לאט, עם תכנונים של עשרות בשנים, וכשאתה כבר מגיע לתכנית שמקבלת תוקף, אז אותה עיריה עצמה, יש מהנדס עיר חדש, יש מחשבות חדשות, יש מכון חדש, יש נייר חדש, מתחילים לתכנן את זה מחדש.

בתוך ירושלים רבתי רבותי מה שנבנה נבנה ביוזמה של הממלכה ולא ביוזמה של העיריה. השכונה היחידה התעשיתית שהיתה ביוזמת עירית ירושלים במשך עשרים השנים האחרונות היתה תלפיות, איזור התעשיה של תלפיות שזה פאר היצירה של התעשיה העברית בירושלים, שצריכה לתת פרנסה באולמות חתונה, בדיסקוטקים למיניהם, במרכולים מהסוג הידוע. זה אפריקניזציה של ירושלים.

אני לא יודע אם אתם הייתם ביערות של אפריקה כדי לראות איך נראת עיר אפריקאית, המוסכים, המלאכה הקטנה הבלתי מוסדרת, המסחר הקטן, וכל זה זוחל לתוך העיר למקומות היפים ביותר, ואתה לא יודע למה, מה פתאום, למה על ידי הדברים הקטנים ביותר. אפשר היה לעשות את זה.

גבעת שאול, למרות שזאת היתה יוזמה של איזור תעשיה מחימים החם, מה קרה לגבעת שאול, כמה יש שם תעשיה וכמה יש שם מסחר?

.לכן אני אומר דבר אחד, בסופו של דבר השכונות האלה שנבנו והגדילו את תחומה של ירושלים, הם בסופו של דבר יהיו יוזמה ממלכתית, מכיוון שהיו יוזמה ממלכתית, מבחינה ממלכתית ניתן לבצע זול יותר את המערכות האלה של הקליטה והבניה בתוך הישובים, מבלי להיזקק לכל המעמסות וההעמסות של המערכת של העיריה, אין צורך בכך.

אני רוצה לומר לכם רבותי, אני לא יודע אם מישהו מכם עבר את שבעת מדורי הגיהנום של הוצאת היתרי בניה בעירית ירושלים, או של אישור תכנון בעירית ירושלים. אז לצידה של אותה רפורמה הגדרית הצליח משרד השיכון והשר שרון, הצליח להגיע גם לרפורמה במערכת התכנון, ואף אחד לא העלה בדעתו שזה יקרה בדור הזה, שניתן יהיה לחתוך את המערכת התכנונית באיזשהו מקום, ואני לא יודע אם התוצאה הסופית תהיה טובה, אני לא בטוח, אבל איכשהו הדבר הזה נחתך ואפשר להגיע בצורה סבירה בזמן מתקבל על הדעת, כמו בגינבה, שאם אתה מגיש בקשה להיתר ואתה לא מקבל תשובה, אתה יכול לקבל היתר תוך 45 יום. אבל צריך לתת לך תשובה, והתשובה פירושו של דבר לא לא, אלא מה נותנים לך כן לבנות. אז כיום יש איזה מערכת תכנון חדשה, והמערכת התכנון החדשה הזאת מסוגלת להתמודד עם הנושא של הבניה בתחום המטרופוליטני של עירית ירושלים, בתחום המועצה האיזורית הרי יהודה, היא יכולה להתמודד בעניין הזה כועדה מחוזית מבלי להיזקק לכל המערכת של עירית ירושלים.

עוד דבר אחד רבותי, הנושא הזה של התכנון, ואף אחד שלא יעלה לי נימוק שהדבר הזה יכול לפגוע מבחינה תכנונית בירושלים. ניתן לתאם את הדברים האלה בצורה הטובה ביותר, ניתן לתאם אותם, ניתן ליצור מערכת של תאומים נפלאה אם יש רק רצון טוב, כדי לא לפגוע באינטרסים זה בזה וזה בזה, אין שום צורך לפגוע באינטרסים החדדיים, אפשר לעשות את זה, וישנו ניסיון עצום שהצטבר בארץ בשנים האחרונות. ישנו איגוד מכבי-אש, וישנו איגוד הניקוז, וישנו איגוד כזה וישנו איגוד אחר. יש הרבה מאוד איגודים מטרופוליטניים שמתאמים מערכות של תשתיות, מערכות של שירותים מסויימים שמטבע בריאתם הם דורשים שטחים ושיתוף פעולה, מבלי לכפות אחד את רצונו על השני.

אני מזמין את הועדה הזאת לבחון את העניין הזה ולראות שניתן בהחלט לתאם את המערכות האלה בלי לספח, כאשר קורבן התשובים הוא כל כך גדול והם מצהירים כאן בפניכם שהם ילחמו בכל דרך אפשרית, מבחינה חוקית, ציבורית ופוליטית כדי שהדבר הזה לא יקרה.

יותר מזה, ישנם שטחים שאפשר לבנות אותם. באנו לעיריה באמצעות שליחים, שגרירים ומסרים ואמרנו להם, רבותי ניתן לבנות, ניתן לתכנן, ניתן לתאם את הדברים ונראה מה יקרה מחר. נראה אם השירותים של עירית ירושלים טובים יותר מהשירותים של המועצה האיזורית מטה יהודה, ואם אנחנו זקוקים לכם, ואם אתם זקוקים לנו, נבחון את העניין הזה אחד לאחד.

הרי מה הטענה המרכזית של העיריה? היא אומר, איך אני יכולה לתת לכם את שירותי בתי הספר ואת שירותי הניקיון, וכל טוב סלע שאני מעניקה לתושבים בתחום שיפוטי, מבלי שאתם תשלמו את הארנונות אצלי? לכאורה יש אמת בטענה הזאת, והדבר הזה הוא בלתי סביר, לקחת מאחד ולתת לשני.

התמונה שניסיתי לצייר לכם מנקודת ראות הבסיסית של המעבר הזה, מתחום השיפוט של המועצה האיזורית הרי יהודה לתחום השיפוט של עירית ירושלים הוא הפוך מבחינה קניינית, משום שהמשמעות של העניין הזה שכל תקציבי הפיתוח, כל האגרות, כל היטלי ההשבחה, כל המערכת הזאת שבחיקפים של 30,000 יחידות דיור מסתכמת בלמעלה מ-400 מיליון דולר, פירושו של שדבר שיפט של כל המערכת הזאת של הזרמה כספית מהמועצה האיזורית הרי יהודה לעירית ירושלים, לירושלים.

אז קודם כל, על זה לא יכולה להיות מחלוקת, יכולה רק להיות מחלוקת אם זה טוב או לא טוב, אבל זה שזה שיפט, שזה ההסבה, העברה של מקורות עושר, תקציבים, מערכות פיתוח מהישובים לעיריה, אין שום ספק שזה כך, ואני את המספרים שלי יכול להוכיח לכם, אנחנו בדיוק יודעים את העלויות ואת ההסברים לטובת התושבים או שלא לטובת התושבים, שפיתוח מואץ כזה נותן למערכת.

זה דבר אחד, ועל זה לפי דעתי עם היד על הלב אף אחד לא יכול לסתור את זה, את העובדה הזאת.

השאלה השניה שונה ממנה. נניח שכבר הוקמו כל המערכות האלה, המערכות קיימות, מה קורה הלאה? ואז באה העיריה ואומרת, כשליד רמות צריכה לקום שכונה של 500 יחידות דיור, וה-500 יחידות דיור האלה הן תהננה מהמערכת, מהתשתיות של המועצה האיזורית, של עירית ירושלים, לא יעלה על הדעת שזה יקרה.

אז קודם כל אני רוצה לומר לכם רבותי, ודוקא ישנה פסיקה על כך. היה איזשהו מקרה בשנות החמישים או השישים שרצו להעביר, באה מועצה איזורית מסויימת וטענה, שההעברה הזאת גורמת לה נזק, והגיעו להסדרים של תשלומים, יש תקדים כזה, וזה לא דבר פסול.

אבל מהי האמת כאן? האמת כאן שישנם שטחים בתחום שיפוטה של עירית ירושלים שזוכים לשירותים שלא בתחום שיפוטה של עירית ירושלים, והשירותים האלה למשל במוצא אינם מהוים איזשהו דגם מפואר, אבל אני לא אומר שזה כך, אני יוצא מתוך הנחה לטענה זאת, שעירית ירושלים בעוד שנה שנתיים תיתן את השירותים הטובים ביותר, אז אפשר להגיע להסדרים בין המערכות האלה, אין שום סיבה, אין שום סיבה להכריע כרגע מראש, לפני שהתכנון והפיתוח והמערכת הממלכתית שממילא עושה את העניין הזה, שתכבול את ידיה לגבי הענקת השירותים בעתיד, משום שהדבר הזה גורם להשחתת מידות אדוני היו"ר.

מיד לקבל את הכל לכיס בלי שהמערכת תצטרך להוכיח את עצמה, למה? תנו למערכת הזאת קצת תחרות, ואני רוצה לומר לכם רבותי, עד אשר הקדוש ברוך הוא ימציא מוטיבציות אחרות, מוטיבציות של שליטה ושל רווח, יש להם כנראה תפקיד חשוב בהתקדמות האנושית.

מכיוון שזאת מוטיבציה שאנחנו מכירים, ומוטיבציות אחרות איכשהו חוסלו ועברו מן העולם בעשורים האחרונים ובמאה הזאת, אני מציע לכם לתת לירושלים אתגר, שהיא תתציע לתושבים האלה בישובים האלה רמת שירותים כזאת, כדי שהתושבים ירימו את היד ויגידו, עוזי וכסלר אתה נפלא, אנחנו אוהבים אותך, רוצים אותך, ולא כמו היום שאומרים לו, לא רוצים אותך, לך הביתה, תישאר אצלך, אנחנו לא רוצים אותך. תן לו את האפשרות, איש צעיר, איש נמרץ, איש בעל פעלים, אמביציוזי מאוד, רוצה להוכיח את עצמו, אדרבא, אבל שיוכיח, שיוכיח הלכה למעשה בפועל שיש לו שירותים טובים, ואז אני מבטיח לכם, אם עדיין יהיה לי כח במותני, אני אשתדל לייצג את הישובים ככה שיצביעו פה אחד ללכת קדימה. לא עכשיו, משום שמה אתם רוצים לעשות עכשיו? אתם רוצים לתת לו מתנה?

חיים קוברסקי: הועדה לא אמרה מה שהיא רוצה.

עו"ד שרגא בירן: ברוך השם.

חיים קוברסקי: מכיוון שאין לה עדיין רצון, היא שומעת.

עו"ד שרגא בירן: ברוך השם. אני יוצא מתוך הנחה, אני יוצא מתוך הנחה שליבכם פתוח, ראשכם פתוח, ואתם חשים בחשיבות הסוגיה הזאת לגבי המשך תולדותיה של ירושלים והמועצה האיזורית הרי יהודה.

אני אתן לכם דגם של הרחבה. ראיתי אז שהרחיבו למשל והתחילו לבנות את עטרות, אתם זוכרים את איזור התעשיה של עטרות? תראו מה שקרה. אני אומר, תקחו למשל את איזור התעשיה של עטרות, איזור התעשיה של עטרות אילו היה נבנה בזה, ואנחנו ראינו מהרגע הראשון שיש שדה תעופה מצד אחד, וישנם ישובים ערביים מצד שני, וישנו כל מה שהיה סביב אלבירה, רמאלה ושעופט, ואפשר היה ליצור דרכי קשר, פיתוח, יוזמות וכו', וקרה מה שקרה, ולמרות שזה בתחום שיפוטה של ירושלים, העניין הזה בעיקר כתוצאה מהמצב הפוליטי, אבל גם כתוצאה ממחדלי תכנון, ואני מדגיש, בעיקר כתוצאה מהמצב הפוליטי, אבל כתוצאה ממחדלי תכנון וחשיבה.

ברגע שמערכת מקבלת מתנות לכיסה, משופעת בתקציבים, זה משחית את מידותיה, היא איננה מסוגלת להתמודד, היא לא רוצה ללכת אחרי הקול של התושבים, היא שולטת בהם. אין שום סיבה לחלק מתנות למערכות בירוקרטיות, שתוכיח את עצמה.

בסך הכל אני אומר לכם חברי הועדה, ניסיתי להצביע על כך שניתן לתכנן, ניתן לפתח, וניתן לבנות את כל המערכות האלה במסגרת המועצה האיזורית מטה יהודה.

אתם צריכים להבין עוד דבר אחד, המאבק הפוליטי על השליטה באיזורים האלה הגיע כבר למימדים כאלה שישנה מערכת של השמצות ולחצים פוליטיים שעוברת כל גבול, כי נגד המערכת של המועצה האיזורית מטה יהודה, כדי להפיש את שמה, וכדי לעשות כל דבר אחר, כדי לגרום לה לדיסקרטיזציה של המערכת הזאת, ואין שום צידוק לדבר הזה, הרי זה מה שקורה.

מכיוון שהועדה טרם החליטה, ומכיוון שיכול להיות שהיא תחליט גם אחרת, אז לא רק צריך להוכיח שאנחנו יותר טובים, אלא צריך גם להוכיח שהם יותר גרועים.

רבותי, תתפלאו לשמוע, הם נפלאים, למה הם נפלאים? קודם כל אפשר לדבר איתם. ב. אפשר לפגוש אותם. ג. הם גם שומעים ולא רק מדברים. ד. כשהם מדברים הם מדברים בצנעה יחסית. אז זה לא עלה להם לראש, אין להם תחושות אימפריאליות, הם לא רוצים לבנות מצודות פראוניות בירושלים, הם רוצים עדיין לחיות בתוך הישובים שלהם.

אני אישית נגד פראוניזם בבניה בירושלים, זה בדרך כלל גרם לכך, זאת העיר המתוכננת ביותר, עם מספר הועדות והקונסיליות הגדול ביותר, עם מספר הועידות לתכנון הטוב ביותר, וכשאני מסתכל על כמה בניינים שנבנו בבניה האוריזונטלית של ירושלים, כשאני מסתכל ממשרדי בקומה 15 עוברת בי חלחלה, מה בעצם נעשה כתוצאה מעודפי תכנון אדירים אלה בירושלים. אבל זאת איננה סיפור. יש כל כך הרבה שלטים מכוערים, יש כל כך הרבה סימטאות בלתי מפותחות, יש כל כך הרבה שטחים שלא פותחו, יש כל כך הרבה מה לעשות עם התושבים לטובת התושבים בירושלים, תעזבו את המועצה האיזורית מטה יהודה לחיות את חייה במסגרת המערכת של משרד הפנים, של משרד השיכון, של מינהל מקרקעי ישראל, תנו לה לחיות, מה אתם רוצים, חסר לכם?

אני רוצה להגיד לכם, ראיתי את הדו"ח של הטכניון ששמה נאמר שיש לירושלים עדיין מלאי של 40,000 יחידות דיור, שקר וכזב, יש הרבה יותר, הרבה יותר. אני כבר לא מדבר על גבעת משואה, רכז שועפט, מחנה אלנבי, הר חומה, מיתחם ממילא, מלחה, מרכז העיר, ועוד דברים שלא נבנו בפסגות זאב, רמת זאב ופה ושם.

רבותי, כאן האנשים האלה שכחו, אם את חיפה הם שכחו, הם לא מכירים כנראה כל כך טוב את ירושלים. מרבית ירושלים העתיקה הותיקה, כל הנחלאות, מה קרה איתם? כל רחוב יפו, כל המערכות האלה מה קרה איתם? תסתכלו, תשוו את הצילומים של כניסת אלנבי לירושלים ב-1918 לכניסתי הבוקר לירושלים ב-1991 להבדיל, ותראו שגם אני ואלנבי עברנו בערך באותה ארכיטקטורה ובאותה בניה בחלק רציני מרחוב יפו ירושלים.

אדוני, אני אסביר לך בדיוק מה היופי של ירושלים לטעמי. ישנו מול ברקליס בנק ברחוב יפו, מול שני הנמרים, מול מפאי, חבניין של מפאי מה שנקרא, ישנו שם בניין של שתי קומות ליד הירקן מזרחי שהיה פעם, שנשרף לפני 50 שנה, מאז הוא עומד ככה. אז זה למשל אני אילו היתה לי שליטה ואילו הייתי ראש עירית ירושלים, הייתי מסתכל על הבניין הזה, הייתי משקם אותו, משפץ אותו, עושה ממנו משהו.

את עיקר הדברים אני אמרתי, ואם אתם לחוצים בזמן אני אפסיק. אני רק רוצה לסכם ולומר ככה, גם מבחינה פוליטית הסיסמה הזאת של הרחבה של ירושלים מערבה, לטענתי היא סיסמה נבובה וחסרת תוכן. היפוכו של דבר, היא רק תזיק, ואני לא נכנס כרגע לבעית המאזן הדמוגרפי של ירושלים. אני רק נכנס לדבר אחד, אנחנו לא יכולים להתעלם, כי במשך 40 השנים האחרונות, וכנראה זה לא ירד מסדר היום הבינלאומי, תמיד חוזרים וחוזרים על כך שיש צורך לחלק את ירושלים, וצריך לעשות קונטוניזציה של ירושלים. תנושא הזה של חלוקת ירושלים איננו יורד מסדר היום הבינלאומי

של כל שונאי ישראל, לא יורד, זה כל חזמן יופיע, וכנראה יופיע בדור הזה, והנושא מופיע.

תדעו לכם דבר אחד, ואני רוצה לתמצת את הטענה הזאת, דבר גדול יותר קל לחלק מאשר דבר קטן. את ירושלים במסגרותיה ההיסטוריות הרבה יותר קשה לדבר על חלוקתה מאשר ירושלים שכוללת בתוכה את צובה, את מבשרת, את אורה ואת עמינדב, יש לכם ירושלים.

אני רוצה לומר לכם דבר אחד, עצם הנגיעה בנושא של גבולות ירושלים כרגע, ואל תגידו לי שהדבר הזה איננו חשוב, זה דבר בעל חשיבות עליונה. הטענה, אחת הטענות המרכזיות שיש בהם אמת לגבי ההתנגדות שלנו לאיחודה של ירושלים זה לא רק הזכות ההיסטורית שלנו על ירושלים, אלא גם על העובדה שזאת יחידה אורגנית אמיתית היסטורית, שכך נוצרה במשך כל אותם אלפי שנה, לעשות את שאת נס הזה, וזה שאת נס לצרף הרים וגבעות שלא היו ולא נבראו באף אחד מתולדותיה של ירושלים בתחומה של ירושלים, אין להם את הריח של ירושלים. מדוע להחיל את תקנות קנדל, שצריך לבנות באבן במורדות של עמינדב, מדוע, איזה סיבה טובה יש לזה, זה חלק מירושלים, זה אי פעם היה שם?

מכל מקום אני אומר, מבחינה פוליטית הנושא הזה של הדיון בנושא של גבולות ירושלים והרחבתה המלאכותית רק עלולה חלילה וחס להזיק בכך שיאמרו, הנה יש לכם את האלטרנטיבה, בבקשה תקחו אותה.

לכן אני אומר, שגם מבחינה כלכלית, וגם מבחינה ציבורית, וגם מבחינה פוליטית, הסיסה הזאת של הרחבת ירושלים בהחלט איננה עולה בקנה אחד עם האמת.

אני רוצה לחזור חזרה ולומר לכם רבותי, אני כנראה אגיש את בקשתי בפני שר הפנים, כפי שאמרתי בתחילת דברי, ושוב פעם אני מדגיש, לא חלילה וחס מתוך איזשהו זלזול או פגיעה, ראיתי את העבודה העצומה שנעשתה ואני מעלה אותה על נס. אבל יחד עם זה אני חושב, שעצם העובדה שהנושא של הגבולות של ירושלים והמערכת התכנונית לוקחת את זה בחשבון, ממשיכה להיות על סדר היום הציבורי של מערכות התכנון, הבניה והפיתוח של הארץ, ובעיקר של ירושלים והאיזורים שלה, זה מעכב יותר משזה מסייע, ולכן אם תחשבו על העניין הזה ותוכלו לקבל, וזאת אני מזמין אדוני היו"ר אותך, להחליט כהחלטה מקדמית, אם אין מקום בגלל הדיון הזה, להמליץ בפני שר הפנים אכן להפסיק את פעילותה של הועדה הזאת, כדי לא לדון בנושא של גבולותיה של ירושלים, למען חיזוקה של ירושלים וגבולותיה הקיימים, ולמען פיתוח הישובים במועצה האיזורית היהודה, לטובתם ולטובת עם ישראל. תודה רבה.

חיים קוברסקי: תודה רבה לעו"ד בירן. אנחנו לא מתערבים בשיקול דעתך ובזכותך לפנות לשר הפנים, זה בהחלט עניין שבינך לבין שר הפנים, הועדה איננה צד לעניין הזה. הועדה רואה לעצמה צורך כל עוד לא בוטל קיומה. שר הפנים מינה אותה וביקש להגיש לו המלצות, בסך הכל ההחלטה תתקבל על ידו ולא על ידי הועדה, הוא חייב לעיין בדו"ח של ועדת חקירה, אבל לוא דוקא גם לקבל אותה. אנחנו נעשה כמיטב יכולתנו כדי להשלים את עבודתנו בהקדם. אנחנו מודים לך על התרומה לבירור הדיון, כל ישיבה מוסיפה לנו. לועדה אין עדיין דעה, כי עדיין לא קיימה את הדיונים הפנימיים בתוכה, היא חשבה להתחיל בהם כבר לפני זה, אבל כשבאה לפנינו פניה נוספת שלך להופיע לפנינו, אף על פי שהופיעו הישובים ברצון נענו על כך, ואנחנו מודים לך על כך.

אנחנו נקרא את החומר לאחר שיפוענח, ואם יהיו לנו שאלות אליך אז בודאי אנחנו נוכל לקבל, להטריד אותך ולהציג שאלות ככל שיעלה מקריאת הדברים שלך בעיון על ידי כל חברי הועדה. תודה רבה.

אני חושב שבסדר שלנו כאן לא נהגנו לקיים פה התמודדות בין עד שהופיע, רק חברי הועדה הציגו לו שאלות, ואני רוצה מאוד לשמוע, אני מתנצל, אבל אני מאוד רוצה לשמוע על הסדר. אני בטוח גם כשהזכיר מר בירן את שמך, הוא לא התכוון אליך אישית, אלא הוא התכוון לביטוי, לכתובת מוסדית, כך אני מפרש את דבריך.

אני גם אומר, אם באיזשהו מקום נשמע פה, ותוך כדי הישיבות שלנו לפעמים גם נשמעו דברים שאני הייתי שמח שלא היו נשמעים, אבל זה דרך העולם ואני לא הייתי רוצה לסטות מנוהלי הועדה ונוהגיה בעניין זה.

אנחנו נעבור לעד הבא, למר משה כהן. הואיל והעד הוזמן ביוזמתה של הועדה, אני הייתי רוצה להציג לפניו כמה שאלות, שכמתכנן המחוז היינו רוצים להסתייע בו להבנת כמה דברים ולהבהרתם.

כמתכנן המחוז אתה הרי מודע לפוטנציאל של שטחים קיימים עדיין בירושלים עצמה, ומהו בערך מצאי פוטנציאל זה מבחינת שימושים נדרשים בעיר למגורים, לתעשיה, למבני ציבור, אנחנו מתכוונים לעיר, בתחום התכנון הקיים, והיינו מאוד שמחים לקבל בעניין זה ממך אינפורמציה מוסמכת.

דבר שני, אתה בודאי מודע לשטחים המבוקשים על ידי עירית ירושלים לצירוף לצורך אלמנטים כפי שפורטו בחומר שהגישה לנו, והיינו רוצים גם בעניין זה לשמוע מהן המיגבלות, האם ההנחות המופיעות שם משתלבות בראיה התכנונית המחוזית, ואני מניח שאם חברי ועדה רוצים להוסיף שאלות, בבקשה.

משה כהן: אולי אנחנו נתחיל בשאלות האלה ואנחנו נמשיך. טוב, אני אתחיל עם מגורים דוקא, ואני מסתמך על בדיקות שנעשו לאחרונה. אני

קראתי את כל החומר שהוגש לועדה, החומר הגדול, זאת אומרת הדו"חות שהכינה עירית ירושלים והמועצה האיזורית מטה יהודה, ומופיעים שם מספרים שלא תמיד כשאתה קורא אותם מבין על מה הם מסתמכים, גם בדו"ח של המועצה האיזורית מטה יהודה וגם בדו"ח שהוכן על ידי עירית ירושלים, כאשר בחלק מהמקרים מדובר על כוונות תכנוניות שלא תמיד עולות בקנה אחד עם עקרונות בניה בירושלים, ולא בהכרח תכניות כפי שיוגשו, או כפי שמתכוונים להגיש אותם יאושרו.

עכשיו לגבי איזורי מגורים, על פי הבדיקה שלי, ואני מדבר, אני רוצה לעשות הבחנה בין רזרבות קרקע גדולות לבניה למגורים לבין אינפיל בשטחים הקיימים שמיועדים על פי תכניות, ויש הבדל גדול מאוד אם אני מדבר על שכונות גדולות עם רזרבות מוכחות ותכניות מאושרות, לבין אינפיל והגדלת זכויות בניה בגלעין הותיק של העיר ירושלים.

על פי הבדיקה שלי מספר יחידות הדיור שעדיין ניתן לממש בשכונות אלה או אחרות בירושלים, לא עולה על כ-15,000 יחידות דיור, כאשר יחידות הדיור האלה הם במספר שכונות שבהם יש תכניות מאושרות, ושכונה אחת שאנחנו עכשיו נמצאים בהתדיינות תכנונית, שהיא שכונה מאוד בעיתית בגלל המבנה הטופוגרפי של השטח. בשלב זה אני מדבר רק על תחום השיפוט הקיים.

השכונות שהם יוזמה ממשלתית ציבורית, מדובר על מלחה, משואה, רכס שועפט ופסגת זאב, ושכונה נוספת שנמצאת עכשיו על שולחן הניתוחים, שזה הר חומר, במקרה הטוב ביותר אנחנו נגיע לרזרבה מוכחת שאפשר לממש אותה, לבערך 14,000 יחידות דיור תוספת על מה שקיים היום, זאת אומרת, קיבולת מאושרת שעדיין לא מומשה.

---------- על מה שקיים או ממה שכבר בתהליך?

<u>משה כחו:</u> לא, לא, אלה הן תכניות מאושרות שטרם התחילו בביצועם. בנקודה הזאת אני רוצה להעיר הערה. גם בדו"ח שהוכן על ידי מועצה איזורית מטה יהודה, וגם בדו"ח שהוכן על ידי עירית ירושלים, הבדיקות נעשו בקנה מידה מאוד מאוד לא מפורט. הבדיקה של עירית ירושלים הוכנה בקנה מידה 1 ל-20,000. הבדיקה שהוכנה על ידי המועצה האיזורית מטה יהודה הוכנה בקנה מידה שאני לא יודע, אבל אני מניח שהם מסתמכים על אותה בדיקה.

מניסיון העבר ברור לנו שבטופוגרפיה ההררית של ירושלים, כאשר מדובר על קיבולת של שטח מסויים, כדי להגיע לאמת אתה לא יכול לבדוק את זה בקנה מידה 1 ל-20,000. כדי להגיע לנתון מדוייק אתה צריך לעשות את הבדיקות בקנה מידה של 1 ל-5,000.

כדי להמחיש, תכנית המיתאר של גילה שהוכנה אי שם בתחילת שנות השבעים, דיברה על שכונה שיהיו בה 12,500 יחידות דיור, והבדיקה הסתמכה על תכנית שהוכנה בקנה מידה 1 ל-5,000.

כאשר התחילו לממש את התכנית והוכנו תכניות מפורטות, הקיבולת קטנה בכ30%-, הגענו רק ל-10,000, 9,500 יחידות דיור.

בפיסגת זאב זה אותו שטח אחרון שהפקיע ממשלת ישראל, שזה 5,000 יחידות דיור, 5,000 דונם. דובר בהתחלה על 12,000 יחידות דיור. היום ברור לנו שאנחנו לא נגיע ליותר מאשר 9,000-10,000 יחידות דיור, ולכן צריך מאוד להיות זהירים לגבי פוטנציאל השטחים שמדברים בהם. זה לגבי הרזרבה המוכחת של תכניות מאושרות.

---------- וזה על פי קנה מידה של 1 ל-20,000?

<u>משה כהן:</u> לא, לא, זה על סמך תכניות מדויקות.

---------- זה כבר מתוקן על ידך לפי תכניות מדויקות?

<u>משה כהן:</u> זה תכניות מדויקות, זה לגבי רזרבה מוכחת בפרויקטים ציבוריים גדולים. יש גם שטחים נוספים בתוך העיר. השכונה היחידה הגדולה בגלעין הותיק של העיר זאת גבעת בית הכרם ששם ניתן להוסיף כ-1,600 יחידות דיור על סמך תכנית מאושרת, ומגבעת בית הכרם אני רוצה לעבור לרגע לגלעין הותיק של העיר.

התרגיל האחרון של הגדלת זכויות הבניה בעיר, וזה אחד הרעיונות שעלה בדו"ח של המועצה האיזורית מטה יהודה, והם מתיחסים אליו גם בדו"ח של עירית ירושלים. לפי הבדיקות המפורטות שעירית ירושלים עשתה, מדובר על תוספת של כ-20,000 יחידות דיור, זה תוספת זכויות בניה, או תוספת יחידות דיור בגלעין הותיק של העיר, כאשר הדבר הזה כרוך בהרבה הרבה מאוד מאמץ.

הניסיון האחרון להגדיל את זכויות הבניה נעשה בשנת 1959 במסגרת תכנית המיתאר המאושרת של ירושלים, ששם העלו את זכויות הבניה בצורה מכנית מבלי לבדוק את הדבר. אז ברחביה, בבקעה, במושבה היונית, במושב הגרמנית העלו את זכויות הבניה שהוקנו מכח תכניות המיתאר המנדטוריות מ-50% ל-80%. זה תהליך שכבר נמשך יותר מאשר שנות דור, ועדיין לא הגיע לכלל מימוש. זאת אומרת, כל תהליך של העצמה של שימושי קרקע בגלעין המרכזי של העיר, או בשכונות הקיימות, זה תהליך ארוך מאוד, מאוד מסורבל. גם אם נגמור את התהליך התכנוני, תהליך המימוש הוא מורכב מאוד, משום שמדובר בקרקע שהיא מפוצלת בין מספר רב של בעלים, ואני לא מאמין שניתן לעשות תחזית לגבי אפשרויות המימוש של השטח הזה.

עכשיו טענה אחרת שעלתה בדו"חות היתה, בואו ננסה לרדת מעט מעקרונות הבניה בירושלים ובכך נגדיל את הקיבולת של ירושלים, ונזרקו כאן מספרים שלדעתי הם סיסמאות שאין להם על מה לסמוך.

הדו"ח של הטכניון מדבר, או הדו"ח של המועצה האיזורית מטה יהודה מדבר על קו גובה של 620. הדו"ח שהכינה עירית ירושלים מדבר על קו גובה של 650.

עם כל הכבוד אני רוצה לומר, ששתי הטענות, או שתי ההנחות האלה בטעות יסודן, משום שלבוא ולומר שקו גובה של 650 או 620, אם אנחנו נרד לאותו קו גובה אנחנו נגדיל את קיבולת הבניה בצורה משמעותית, היא לא ראיה תכנונית ולא משכלה תכנונית, משום שעד לאיזה קו גובה אני בונה זאת שאלה איפה השטח נמצא, מה המבנה הטופוגרפי של השטח.

כדי להמחיש את הדברים, בגילה למשל יש איזורים שבהם אנחנו הגבלנו את הבניה עד לקו גובה של 800 מ'. ברמות הגבלנו את קו הגובה ל-755 מ'. ברכס שועפט שזאת התכנית האחרונה שהועדה לבניה למגורים אישרה, הגבלנו את קו הגובה לבניה ל-740 מ' במדרון אחד, ול-800 מ' במדרון אחר. כך שגם אם מישהו חושב שבצורה מכנית ניתן לקבל החלטה שאני מוריד את קו הבניה, את קו הגובה לבניה, זה בלתי אפשרי.

אין לנו היום אפשרות ללכת ולבחון את הדברים בקנה המידה כפי שהדברים נעשו והובאו בפני הועדה, ולכן האופציה הזאת לא קיימת.

אחת הטענות שעלתה במסגרת המסמכים שהוגשו לועדה, שהרחבת הגבולות תפגע בתדמיתה ובדימויה של העיר. להערכתי הסכנה בסיסמאות שנזרקו כאן, להגדיל את קיבולת הבניה במירקם העירוני על ידי הורדת קו הגובה, היא חמורה יותר וקשה יותר לגבי בינויה של העיר.

לכן, אם התחזיות לגבי התחלות הבניה בירושלים ב-5 השנים הקרובות, של כ-5,000 יחידות דיור לשנה יתממשו, כי אז הרזרבה למגורים, הרזרבה לבניה למגורים על ידי יוזמות ציבוריות תתממש להערכתי תוך מספר שנים מועט, ולכן המצב הוא שאנחנו נגיע למימוש מלא של הקיבולת של התכניות המאושרות תוך מספר מועט של שנים.

-------- כמה בערך?

<u>משה כהן:</u> בהנחה שיתחילו לבנות 5,000 יחידות דיור לשנה חדשות על ידי בניה ציבורית בשכונות הגדולות החדשות, קרי פיסגת זאב, מלחה, משואה, רכס שועפט, הר חומה, האינפיל המועט שנשאר עדיין ברמות, בגילה, בתלפיות מזרח ונוה יעקב, להערכתי אנחנו נגמור את הרזרבה הזאת תוך 4-5 שנים, בהנחה שיתחילו 5,000 יחידות דיור לשנה. במידה ומשרד השיכון אכן יממש את התחזיות שלו, או את המדיניות שלו לבצע 5,000 התחלות בניה בשנה. זה לגבי המגורים.

לגבי מוסדות ציבור. לגבי תעשיה, אני אומר לגבי תעשיה. גורל איזורי התעשיה בירושלים הוא בעצם גורל איזורי התעשיה בכל הארץ, והתוצאה האומללה שאנחנו עדים לה בירושלים היא תוצאה של תכניות מנדטוריות, ויפרוש קצת קלוקל של הוראות של אותן תכניות, הוא בסיוע אדיב מאוד של עורכי דין שהופיעו בפנינו במשך השנים, שעל פי התכניות האלה מותר היה לבנות באיזורי תעשיה גם משרדים, או ניתן היה לפרש שבאיזורי תעשיה ניתן לאשר שימושים מסחריים. כתוצאה מכך שלושת איזורי התעשיה הגדולים בירושלים, רוממה, גבעת שאול ותלפיות למעשה ניתן לומר שחלקים ניכרים מהם לא משמשים בפועל לתעשיה.

קרה דבר נוסף שאני מניח שהוא ברור, שהמיקום של איזורי התעשיה במירקם העירוני הזה של ירושלים שהתפתח מאז 1948 נעשה אנרכוניסטי לחלוטין. לבוא היום ולומר שצריך לשמור על חלקים של איזור התעשיה בגבעת שאול כאיזור תעשיה בכל מחיר זה בלתי אפשרי. הוא הדין לגבי רוממה. פשוט שכונות המגורים שהתפתחו במשך השנים התקרבו אליהם, במידה כזאת שלהמשיך ולקיים תעשיה באיזורים האלה זה דבר בלתי אפשרי, ולכן מבחינה תכנונית היה נכון לבטל את האנכרוניזם הזה, וכדי להסדיר את הדבר הזה עירית ירושלים יזמה תכניות גם לגבי רוממה, גם לגבי חלקים ניכרים של איזור התעשיה בגבעת שאול, והיום אנחנו עומדים לדון גם באיזור התעשיה בתלפיות, ולשנות את היעוד בצורה ש-אי היעודים יתאימו למיקום במערך העירוני. יחד עם זה, ערכי הקרקע הגיעו להיקפים כאלה ששום תעשיה לא יכולה להתמקם באיזורים האלה.

כאשר אתה צריך לשלם מחיר לתעשיה ברוממה, או בגבעת שאול, או בתלפיות כמעט כמו למשרדים, אז שום תעשיה לא תבוא ותתמקם באיזורים האלה.

איזור התעשיה היחיד שמשמש בפועל כאיזור תעשיה היום הוא איזור התעשיה בהר החוצבים, ששם מראש דאגו לכך שהפירצה הזאת של משרדים ומסחר יכולים להיכנס לאיזור התעשיה לא יהיה, ולכן השטח הזה משמש היום לתעשה בפועל. השטח הזה נדמה לי, נדמה לי יתרות השטח לתעשה בהר חוצבים הצטמצם ל-2-3 מגרשים ולא יותר, כאשר יש היום יוזמה להגדיל את איזור התעשיה בכמה עשרות דונם. מעבר לזה, בירושלים אין שום רזרבה לתעשיה.

יש גם בעיה נוספת שהיא בעיה חמורה. לכאורה איזור התעשיה עטרות עדיין יש רזרבות מוכחות לתעשיה שלא התממשו, אבל יש בעיה. מאחר ותעשיות עתירות ידע ותעשיות אחרות הם השקעה כלכלית גדולה מאוד, כדי לקבל הלואות ואשראי שבא מבחוץ, הם מציבים תנאי ראשוני שזה לא יהיה מעבר לקו הירוק, ולכן שום תעשיה רצינית עם השקעה במימון זר לא מגיע לאיזור התעשיה עטרות, או לשום איזור תעשיה שהוא מחוץ לקו הירוק, ולכן היום ניתן לומר במידה רבה של ביטחון, שהרזרבה המוכחת לתעשיה בירושלים

מצטמצמת למשהו כמו כמה עשרות דונם, ולכל היותר 100-150 דונם ולא יותר.

לגבי מוסדות ציבור - הנושא בהגדרה רחבה שלו כולל גם מתקנים הנדסיים, בית קברות וכו'.

אנחנו בדיונים מאוד אינטנסיביים לפני מספר שנים הגענו לכלל מסקנה, שנכון יהיה למצוא למשל אתר לבית קברות שלא יהיה במערב העיר, ואחת הבעיות שניסינו להתמודד איתה היתה, שהמועצה האיזורית מטה יהודה, או הגבול המערבי של ירושלים לא יהפך להיות החצר האחורית של ירושלים, ולכן גיבשנו המלצה שהובאה בפני מנכ"ל משרד הפנים לשעבר, שבית הקברות של ירושלים החדש לא יהיה במערב ירושלים אלא במזרח ירושלים.

בדיונים האחרונים שמתקיימים בעצם לא במוסדות תכנון אלא בפורומים משפטיים אלה או אחרים, ספק אם יהיה אפשר להקים את בית הקברות במזרח ירושלים.

לגבי מבנה ציבור או אחרים - מוסדות ציבור כלל עירוניים גדולים היום נמצאים במצב, אנחנו נמצאים במצב שכמעט ואין רזרבות קרקע. בשכונות הותיקות, או בשולי השכונות הותיקות כאשר לדוגמא התקן להקמת בית ספר יסודי זה חצי דונם לכתה ואנחנו צריכים 8 דונם לבית ספר יסודי רגיל, אנחנו מתפשרים היום עם המציאות ואנחנו מקנים, או מקצים מגרשים של בין 3 ל-5 דונם לבית ספר.

מוסדות ציבור יותר גדולים בעצם כמעט ולא קיימים, והתהליך הזה החל כאשר לדוגמא קבעו שרשות השידור תתמקם ברמות.

כתוצאה מאותם לחצים שאנחנו עדים להם, של מיעוט רזרבות קרקע לבניה, אז בתהליך איטי אבל עקבי, כל רזרבות הקרקע למוסדות ציבור כלל עירוניים שהוקצו בשכונות החדשות חלכו ונאכלו למגורים. רזרבת הקרקע הגדולה ביותר שיש לנו היום בעיר היא רזרבת הקרקע שמתחילה באיזשהו מקום ליד מוזיאון ישראל ונגמרת בבנייני האומה, ששם אנחנו מנסים ומשתדלים לשמור על הרזרבה הזאת, כדי שבסופו של דבר קרית הממשלה תקום במקום שהיא מוקצת.

אני לא רואה היום בעיר רזרבות קרקע גדולות וחטיבות קרקע רצופות שניתן להקצות לבניה למגורים. יש מחנה אלנבי, יש מחנה שנלר, אבל יש כאן בעיה קשה. אתה לא יכול לקחת קרקע כמו למשל מחנה שנלר שתפוס על ידי מערכת הביטחון ומערכת הביטחון באה ואומרת, אני מוכנה לצאת מהמקום הזה, ובתנאי שאתה תציב, או תעמיד לרשותי את המחנה הזה בכל מקום אחר שאתה תמצא לנכון, אבל בתנאי שאתה תממן את ההעברה, וכדי להביא את הנכס הזה ותוכל למכור אותו, אתה לא יכול לעשות את זה באמצעות הקצאה של השטח

הזה למוסדות ציבור, ולכן מוסדות ציבור בהיקף גדול כפי שמתחייב ממעמדה של העיר היום אין לנו, אין לנו רזרבות כאלה מוכחות בעיר.
עכשיו לגבי הפוטנציאל של השטחים. אני הקדמתי ואמרתי, השטחים החדשים שמבקשים.

--------- המוצעים.

משה כהן: המוצעים, כן. אני קראתי בעיון את כל הדו"חות האלה. על פי ההצעה של עירית ירושלים, או על פי הבקשה של עירית ירושלים, מבקשים להקצות שטח של בערך 30,000 דונם, 30,000 דונם לצרף לעירית ירושלים. מתוכם הם מדברים על תוספת של 15,000 דונם לשטחים לשימושים עירוניים, בגדול, מגורים, מוסדות. ב-15,000 דונם האלה מדברים על תוספת יחידות דיור בהיקף מסויים שלהערכתי אי אפשר היום לבוא ולומר שהתוספת הזאת היא אכן תתממש.
יש מספר הנחות תכנוניות שלא בהכרח יתקבלו על דעת הועדות. יש היום מספר תכניות שמתגלגלות, חלקן ביוזמה של הישובים שמופיעים, שמבקשים לא להרחיב את תחום השיפוט, חלקם על ידי משרד השיכון, חלקם על ידי מינהל מקרקעי ישראל.
להערכתי, גם אם נצא מתוך הנחה שמתוך 30,000 הדונם 15,000 דונם הם שטחים עם פוטנציאל לשימושים עירוניים, על פי הניסיון שלנו מתוך 15,000 הדונם האלה, כ-50% כנראה נופלים בגלל בעיות טופוגרפיות, בגלל הקצאות לצרכי ציבור, ולכן ההערכה כפי שהיא מופיעה בדו"חות שהוגשו אני חושב שהיא מוטעת כלפי מעלה בצורה מוגזמת.
כדי לתת תשובה מוסמכת בעניין הזה חייבים לבדוק את הפוטנציאל הזה בצורה הרבה יותר מפורטת, הרבה יותר מדוייקת. יש שטחים שאני מניח שאני נצטרך להתכתש עם מי שיגיש לנו את התכנית, כי לא בהכרח נהיה מוכנים שבאיזורים מסויימים יהיו מבני מגורים או איזורי תעשיה.
בשלב הזה לבוא ולהפוך את הנושא של הרחבת גבולות השיפוט לאישו תכנוני אני חושב שזה מוקדם מדי. כדי לדעת בדיוק מה ניתן לעשות בשטחים האלה אנחנו צריכים לשבת ולתכנן אותם, לתכנן אותם לא ברמת הפירוט כפי שהגישו לנו.
על פי דו"ח שהכין מינהל מקרקעי ישראל בשטחים מסויימים שחלקם נופלים בשטחים שמבקשים להרחיב את גבולות השיפוט, יש גם דברים לא הגיוניים שחלק מהשטחים האלה נופלים מעבר לקו הירוק, זאת אומרת, חלק מהשטחים שמבקשים לתכנן. כדי ליצור איזשהי ישות תכנונית נכונה אתה צריך להתייחס גם לשטחים שהם מעבר לקו הירוק, ולכן קשה לבוא ולומר שעל פי הערכה 15,000 הדונם שמיועדים לשימושים עירוניים אכן על פי הממוצעים

כפי שאנחנו מכירים אותם, של 4 יחידות דיור לדונם, נגיע ל-20 או 30, תוספת של 20 או 30 יחידות דיור.

זה נושא שצריך לשקול אותו לא בשלב הזה אלא בשלב אחר במישור דיון שונה לחלוטין מאשר אם להרחיב את גבולות העיר או לא להרחיב את גבולות העיר.

<u>פרופי אריה שחר:</u> סליחה, אני רוצה להבין את הנקודה הזאת. העיריה הרי לא הגישה תכנון לשטח הזה, היא לא התבקשה, היא גם לא היתה מצופה להגיש תכנון לשטח הזה. מה שהעיריה עשתה, היא אמרה, בתחום המבוקש על ידינו ישנו פוטנציאל, בהנחות תכנוניות מסויימות, לא מאוד מפורטות, לא מאוד מדויקות, יש פוטנציאל לתוספת של כך וכך יחידות מגורים.

עכשיו, ברור שהפוטנציאל הזה יכול לעלות או לרדת כאשר תעשה עבודה תכנונית מדויקת. השאלה היא, האם אתה מערער בכלל על האפשרות של שימוש בשטחים האלה לתוספת מגורים?

<u>משה כהן:</u> לא, לא, אז לא הסברתי את עצמי.

<u>פרופי אריה שחר:</u> אני פשוט חושב בנקודה הזאת שהעיריה לא היתה מצופה להגיש תכנון לשטח הזה. השאלה היא, יש שם שטח לעוד כמה עשרות אלפי יחידות מגורים או לא, זאת השאלה היחידה.

<u>משה כהן:</u> יש בהחלט שטחים במסגרת 30,000 הדונם שיהיה נכון מבחינה תכנונית לבנות בהם.

<u>פרופי אריה שחר:</u> בסדרי גודל, אתה יודע גרוס אומודו, הרי אנחנו פה לא נכנסים לפרטים של העניין. אם אתה תערער על עצם האפשרות לבנות שם.

<u>משה כהן:</u> לא, אני לא מערער על עצם האפשרות, לא אמרתי את זה.

<u>פרופי אריה שחר:</u> אם לא אז אני אומר.

<u>משה כהן:</u> לא, אני לא הבהרתי, אני רק אמרתי שהיום. תראה, לגבי הנתונים הקודמים דיברתי על ביטחון מוחלט. לבוא היום ולומר לך שבמסגרת השטחים שעירית ירושלים מבקשת לספח, ניתן לבנות 20,000 יחידות דיור. זאת אומרת, כדי לתת לך תשובה אני יכול לבוא ולומר, בין 10,000 ל-30,000 יחידות דיור, כי אז זאת תשובה מספיק מספקת אתכם, כי הרי יכול להיות שבמסגרת בדיקות מפורטות נגיע למסקנה שאפשר לבנות 30,000 יחידות דיור. יכול להיות שבגלל המיגבלות, שאנחנו נרצה לשמור על אותם דברים ששרגא דיבר לפני רגע, שאנחנו רוצים לשמור על דימויה של העיר, על תדמיתה של העיר, כי אז אנחנו נצטרך להגביל את מספר יחידות הדיור ואת מערך השימושים בצורה כזאת שיאפשרו רק 10,000 או 15,000 יחידות דיור. אבל מאחר ומדובר במספרים. הטעות גם יכולה להיות גדולה. אבל אני

מאמין שבין 15,000 ל-30,000 יחידות דיור בהחלט ניתן, כי בשום מקום לא כתוב שאם עד היום בניתי את השכונות החדשות בירושלים עם צפיפות של 4 יחידות לדונם ברוטו, שמחר אני לא אחליט שאפשר לבנות 5 יחידות דיור לדונם ברוטו, כמו שנעשה בתכנית האחרונה שדנו בה ברכס שועפט, גם בגלל מיגבלות של היצע קרקעות שכבר מדלדל בעיר ירושלים. אבל, אני מניח שהפוטנציאל קיים.

עכשיו, אחד הדברים החשובים שאני רוצה להדגיש, שבמסגרת אותם שטחים שמבקשים לכלול בתחום העיר ירושלים, יש שטחים שלעת מען דפליג שאפשר לבנות בהם. זאת אומרת, אין לי שום ספק שכתוצאה מההתפתחות של העיר במשך 40 או 50 השנים האחרונות זה אנכרוניסטי שיהיה שימוש איקס כפי שהוא קיים היום, וניתן בהחלט לבנות אותו. בביטחון מלא אני יכול לומר לגבי שטח מסויים שניתן לבנות אותו. בשטחים אחרים כדי לאפשר בניה במקום הזה אנחנו צריכים לשבת ולתכנן את זה. זאת אומרת, צריך לשבת ולראות בראיה מפוקחת.

הדבר המסוכן ביותר שניתן לעשות זה לבוא ולומר, אני מספח, או אני מרחיב את הגבולות של העיר ירושלים כדי שיבנו תוספת של 30,000 יחידות דיור.

אני לא הייתי רוצה ליצור מצב שהועדה היום אגב הרחבת גבולות העיר נותנת גושפנקא לקביעות תכנוניות שאיש לא מתיימר לעשות.

<u>מר קוברסקי:</u> זה גם לא בסמכותה. סיימת משה?

<u>משה כהן:</u> לגבי השאלות ששאלת כן.

<u>מר קוברסקי:</u> תודה רבה. בבקשה שאלות.

<u>יהושע קלרמן:</u> בכל מה שהזכרת בקשר לאיזורי תעשיה, יש איזשהו דינמיקה לגבי שטחי מסחר, משרדים ואינטראקציה בין השימושים. בהנחה שהיה ניתן להביא לפתרון, להבטיח פתרונות חלופיים לצרכי המסחר והמשרדים, איך זה היה משפיע על צרכי העיר לכיוון התעשיה?

ב. הייתי מודה לשמוע את תפיסתך לגבי פיתוחה של העיר ברמה האסטרטגית בשאלות מערבה, מזרחה, שאלות לגבי השלכות בקשר בין ירושלים לתל-אביב, גוש דן, השלכות הפיתוח מערבה על כל הכניסה לעיר.

בתוך ה-30,000 בהנחה שאנחנו מדברים על אותם 30,000 שהעיריה הציגה, מה לדעתך, או איפה לדעתך הרגישויות והעדיפויות העיקריות שאנחנו צריכים להיות ערים להם?

<u>משה כהן:</u> לא, אני לא מבין את השאלה, הרגישויות מאיזה בחינה?

<u>יהושע קלרמן:</u> רגישויות משמורות טבע לדוגמא. איפה שבפירוש לא היה רצוי בכל מקרה לגעת בהם.

מר קוברסקי: ואני אוסיף קטע לשאלה הזאת, רגישויות של ישובים קיימים והגנה על אורח חיים ועל דברים שיקרים לישובים קיימים.

יהושע קלרמן: הועלו טענות בפנינו לגבי גישתה של עירית ירושלים כמתכנן ביחס לשמירת ערכי נוף. הייתי מודה על התייחסותך.

לחזור לנושא התעשיה. נמסר לנו על תכנית אחת בין מבשרת לירושלים, עמק הארזים, אני אודה על התייחסותך לתכנית הזאת.

בנימין כהן: שאלה אחת רק. לממש את הפוטנציאל הזה, אם הוא קיים בכלל, של 30,000 יחידות דיור בשטח המבוקש, האם זה מחייב שינוי של יעודים של שטחים קיימים, יעודים קיימים של שטח, וכשאתה מדבר יש אפשרות כזאת, האם זה מתבסס על תכניות המיתאר הקיימות, כלומר להתבסס על התכנית המחוזית, או שצריך יהיה לשנות, ואני לא מדבר על קרקע חקלאית, שינוי של יעוד של קרקע חקלאית אלא יעודים אחרים.

משה כהן: לגבי איזורי תעשיה והפתרונות החלופיים. את השאלה הזאת, או את הדבר הזה היה צריך להציג לפני משהו כמו 30 שנה, לא היום. היום להחזיר את הגלגל אחורה לגבי איזורי התעשיה שדיברתי עליהם, זה דבר כמעט בלתי אפשרי, ואני אסביר לך מדוע.

למישהו היה נדמה לפני 40 שנה שאם יקנו זכויות בניה מופלגות באיזורי התעשיה בירושלים, כי אז זה יהיה תמריץ לבניה של תעשיה בירושלים, ולכן הקנו זכויות בניה של 224% לתעשיה באיזורי התעשיה, בכל איזורי התעשיה בירושלים.

רק כדי להמחיש לך את האבסורד, במרכז העירוני שבדרך כלל בכל מקום בעולם צפיפות הבניה היא הגבוהה ביותר, אז צפיפות הבניה לאיזורי המסחר בעיר היא 150%, אז נולד אבסורד תכנוני אי שם בתחילת שנות החמישים, כתוצאה מכך רמת הציפיות של בעלי הקרקע המריאה לשמים.

עכשיו, יש הוראה בתכנית המיתאר שמדברת שבאיזור תעשיה מותר את כל השימושים שמותר באיזור מסחרי.

אנחנו למיטב זכרוני בהתיעצויות שקיימנו לפני 5, 8 ו-7 שנים הגענו עד למשנה ליועץ המשפטי לממשלה באיזה מידה אנחנו אי יכולים לסייג את השימושים בצורה שבה יהיו רק, תהיה רק תעשיה ולא שימושים מסחריים, ובאיזה מידה ניתן להקטין את זכויות הבניה, כי הרי בסופו של דבר תעשיה אמיתית לעולם לא מגיעה ל-224%, ולקומה 5, או לקומה 4.

הסתברו לנו שני דברים. ראשית, להקטין את זכויות הבניה הכרוך בתשלום פיצויים בהיקף אדיר שאף אחד לא יוכל לעמוד בו. לסייג את השימושים רק לתעשיה גם הוא כורך בתשלום פיצויים, ולכן להערכתי היום כאשר שטחים גדולים מאוד כבר בפועל משמשים, או משמשים את שאת נז הזה של מגורים, סליחה, של מסחר ותעשיה, זה בלתי אפשרי, בלתי אפשרי. זאת אומרת, הדבר

היחידי שאנחנו יכולים לעשות וזה מה שנעשה, שכאשר איזור תעשיה הופך להיות אבסורד תכנוני מבחינת המיקום שלו במערך יעודי הקרקע או שימושי הקרקע בעיר, ללכת ולמצוא לו את השימושים הנכונים.

אני רק כדי להמחיש את הבעיתיות אני אתן דוגמא של מגרש אחד באיזור התעשיה גבעת שאול. יש מגרש אחד שהיה עליו פעם בית החרושת פרידמן, זה מגרש ששטחו בערך 3.5 דונם, כאשר ברור לנו, וברור גם לבעלים, שתעשיה במקום לא יכולה להתקיים. התכנית יעדה את זה למוסד, הם הגישו תביעת פיצוייסשל 20 מיליון שקל על המרת היעוד מאיזור תעשיה למוסד. אנחנו נמצאים היום בהתדיינות תכנונית ומשפטית כדי להגיע לפתרון תכנוני נכון לגבי ה-3.5 דונם האלה. עכשיו, תסיק מה המשמעות של איזורי תעשיה בהיקף כפי שיש בירושלים לגבי שינוי היעוד.

לגבי עמק הארזים. אני שמעתי את הרעיון, זאת אומרת, הרעיון הוא מתגלגל כבר הרבה שנים.

<u>מר קוברסקי:</u> מה גודלו של השטח?

<u>משה כהן:</u> השטח הוא גדול, זה בעצם מתחיל מהכניסה לעיר ליד מי נפתוח ונגמר אי שם קרוב למבשרת, הוא שטח גדול בשיפועים לא קלים.

--------- 2,000 דונם.

<u>משה כהן:</u> 2,000 דונם, כאשר רוב רובו של השטח הוא מיוער היום.

-------- יש מישהו שהציע 10,000 יחידות דיור על השטח הזה, יש הצעה בכתב שהוגשה לשר הבינוי.

<u>משה כהן:</u> כמו שאמרתי, הוא שטח מיוער, משופע מאוד, במיקום טופוגרפי שבדרך כלל אנחנו לא איפשרנו עד היום בניה.

אחד הרעיונות שהועלו, אני מניח שזה אותו רעיון, אני לא יודע אם זה אותו רעיון, כי לא ראיתי עד היום שום תכנית שמתייחסת לשטח הזה. שאנחנו נעשה, או שינסו לאתר איים של מגרשים לתעשיה בתוך היער, או בתוך החורש הזה.

אם הכוונה לרעיון שאתה לוקח שטחים מסויימים, או איים מסויימים בשטח טופוגרפי שניתן יהיה לבצע את הדבר הזה, כי אז הרעיון יכול להיות מוצלח ונכון.

אם מתכוונים ליעד 200, או 400, או 500 דונם לתעשיה בתוך השטח, כי אז זה בלתי אפשרי וגם לא נכון מבחינה תכנונית.

לגבי השאלה לפיתוח העיר ברמה האסטרטגית. בנושא הזה אני רוצה לומר לך שבעצם שום אלטרנטיבה אחרת לא קיימת, כי אם אני מנתח את הגבולות של העיר מזרחה, דרומה וצפונה, הצד השני למד יפה מאוד את הציונות והם הבינו יפה מאוד שכשיושבים על קרקע איש לא יזיז אותם משם. אז בדרום העיר יש לי את בית לחם, בית ג'אלה ובית סחור, כאשר הם בתכתיבים שברור

מעל לכל ספק שהם באו מגבוה, ויתרו על שטחים שהיו בקירבה בלתי אמצעית לגלעינים של ההרים האלה, ובנו על הגבול המוניציפלי של העיר ירושלים. זאת אומרת, היום אנחנו נמצאים באיזורים של בית ג'אלה, בית סחור ובית לחם, בבתים שמועצת התכנון העליונה אם מרצון או מתוך התעלמות נבנו בתים במרחק של 5 מ' או 10 מ' מהגבול המוניציפלי של העיר, כאשר שטחים גדולים מאוד, נרחבים מאוד בין האיזורים האלה שעל גבול ירושלים לבין הגלעינים של ההרים עדיין ריקים. זה לגבי דרום העיר. אני לא מאמין שבדרום העיר ניתן באיזשהו מקום לעשות הרחבה.

הוא הדין לגבי אותה אצבע ארוכה בצפון ירושלים. ארם והשטחים שמצפון לאיזור שדה התעופה עטרות, כפר עכב וכו', גם הם בנו בקירבה כזאת שבעצם אין מקום לחשוב אפילו על אפשרות שאפשר להרחיב את גבולות העיר צפונה.

לגבי מזרח העיר אותו דבר. בראיה אסטרטגית אני חושב שבעצם אין ראיה אסטרטגית של הרחבה מזרחה, דרומה וצפונה, כי האופציה הזאת לא קיימת היום, היא לא קיימת.

השאלה המרכזית, מה פוגע יותר, האם הרחבת העיר כלפי מערב, או ניסיון להגיע ליעדים לאומיים אלה או אחרים שהם בכלל לא במישור תכנוני, אלא זאת שאלה של מדיניות לאומית, האם אתה רוצה שתהיה ירושלים גדולה על חשבון הערכים בתוך העיר, או הרחבה כלפי מערב, כאשר הניסיון בהרחבה כלפי מערב יכול להעשות בצורה כזאת שאתה שומר על אותם עקרונות.

להערכתי ובדיונים תכנוניים שהיה לנו בלי שום קשר לועדה באיזשהו תרגיל שעשינו בעבר, מהם האיזורים שניתן לאפשר פיתוח מערבה מבלי לפגוע בצורה משמעותית במירקם העירוני, או בעיר, אז אני מניח שהגענו לפחות או יותר לאותן מסקנות שיש שתי שלוחות שניתן לבנות מבלי שתהיה פגיעה חמורה בעיר ובכניסה לעיר. האחת זה יצירת הרצף הפיזי בין מבשרת ירושלים לירושלים עצמה, כאשר כדי שהתוצאה התכנונית תהיה סבירה אנחנו צריכים מעט שטחים מעבר לקו הירוק, כי זה יהיה מצחיק שאתה בונה שכונה עד לקו הרכס כאשר מצפון לקו הרכס הזה לא קורה שום דבר, זה איזור אחד.

האיזור השני זה השלוחה, או האצבע שהיא לכיוון אורה, עמינדב, אבן ספיר, אלה הן שתי השלוחות שהיינו, אנחנו חושבים שאפשר לעשות תוספת בניה משמעותית לעיר מבלי לפגוע בערכים אלה או אחרים.

לגבי השאלה של בנימין. אין שום ספק שכדי לאפשר בינוי או בניה בשטחים אתה צריך ללכת ולשנות תכניות קיימות. אין לי היום תכניות במועצה האיזורית מטה יהודה שמאפשרות בניה בהיקף שעירית ירושלים רוצה בשטחים האלה, מבלי לשנות תכניות קיימות.

אנחנו נשתדל מאוד שאותם איזורים שבהם יש ערכים, ערכי נוף, שמורות טבע, גנים לאומיים, לא לפגוע בהם. אבל מעבר לזה, הבית הראשון שאתה

תרצה לבנות במסגרת התחום הזה, אם בתוך ירושלים או אם מחוץ לתחום ירושלים, על פי מה ששרגא בירן הציע, מחייב שינוי של יעודי קרקע בצורה מסיבית, ואני לא מדבר רק על קרקע חקלאית, גם שטחים שהוגדרו כשטחים ליעור, ואתה מכיר אותם יפה מאוד.

זה מתקשר לגבי הטענות שהועלו כלפי ירושלים לגבי רגשותיה של העיר ביחס לשמירה על ערכי נוף.

מר קוברסקי: מה בדבר נושא הפיצויים שם, במקרה של שינויים עתידיים בתכניות מיתאר, אם יהיו?

משה כהן: להערכתי אין פיצויים אלא רק תהיה השבחה. עד כמה שהשכלתי המשפטית מגיע, אם יהודי יושב על נכס שהוא יכול לבנות היום בית אחד עם 400 מ', זאת אומרת, 2 מבנים עם 3 יחידות, זאת אומרת בעל הנחלה, דירה לבן ממשיך ויחידת הורים, ויש לו עוד 5 דונם או 10 דונם שצמודים לנחלה, ואני אאפשר שם בניה בצפיפות עירונית זאת או אחרת, אז לא רק שאין הפחתה בערך הקרקע אלא שיש השבחה רצינית מאוד. לכן אני לא חושב שיש בכלל שאלה של פיצויים אלא להיפך, יש שאלה של העלאת ערכי הקרקע.

בנימין כהן: זה אתה מדבר במקרה של רפורצלציה של הישובים.

משה כהן: לא, פה אתה צריך לעשות הבחנה בנימין, רפרצלציה של הישובים הקיימים יש לי בעצם שני סוגי שטחים בכל הישובים האלה. יש לי שטח אחד שהוא הנחלה, ויש לי את השטח שהוא במשבצת החקלאית של הישובים האלה. לגבי שטח הנחלה אני מניח שאם נצטרך למצוא הסדר זה או אחר תכנוני, אני לא מדבר על הסדרים כספיים, כי זה לא מענייני. איך לאפשר בניה במתכונת פרברית בשטח שהיה נחלה כפרית, והדוגמאות לכך קיימות, גני יהודה באיזור תל-אביב, סביון, גני תקוה וכו'. למיטב זכרוני אף תושב לא יצא ניזוק מרפרצלציה כזאת, להיפך, הוא רק קיבל תמורה על קרקע שהוא ישב עליה.

לגבי השטחים שהם שטחים במשבצת החקלאית, אז לא רק רפרצלציה, זה תכנון, זה השבחה אדירה, מקרקע ששוה היום נניח גם במחירים ספקולטיביים כפי שהגענו אליהם היום ל-30,000-40,000 דולר לדונם קרקע חקלאית באיזור תל-אביב, ברגע שאתה משנה את היעוד למגורים עם צפיפות זאת או אחרת המחיר קופץ לפי כמה וכמה יותר. לכן לא נראה לי שיש בכלל.

חיים קוברסקי: משה, אולי היית מוכן לומר משהו יותר ברור לנו, נדמה לי שלא קיבלנו תשובה בנוגע להתייחסות לרגישויות קיימות באיזור.

משה כהן: כן, אני התחלתי לומר. התחלתי עם הטענה כלפי עירית ירושלים שהיא לא מספיק רגישה, לשמירה על ערכי נוף. עם כל הביקורת

שיש כלפי עיריית ירושלים, במאזן הכולל כאשר אני מסתכל על מה שנעשה בעיר, בהשוואה לערים אחרות עם אותם ערכים, ואני רוצה לקחת לדוגמא את העיר חיפה, שהיא גם כן עיר הררית עם ערכי נוף אלה או אחרים. אני חושב שעיריית ירושלים הרבה יותר רגישה, והתוצאות התכנוניות הרבה יותר סבירות מאשר מה שאנחנו רואים בעיר הררית דומה כמו חיפה.

אם אני היום נוסע בכביש החוף לחיפה ומסתכל ימינה, מסתכל לכיוון הר הכרמל, הפגיעות הנופיות החמורות שיש בחיפה הם לאין ארוך גדולות יותר מאשר יש בירושלים.

אני חזרתי ממילואים לפני שבועיים והסתכלתי על פרויקט שנבנה בזכרון יעקב, קוראים לו נדמה לי רמות הנדיב, או רמות הברון. הסתכלתי על הפרויקט ושאלתי את עצמי וכמעט עשיתי תאונה, כי נהגתי. שאלתי את עצמי אם פרויקט כזה היה עובר בירושלים. לי אין שום ספר, ואין צל צילו של ספק שפרויקט מעין זה לא היה עובר בירושלים. אני חושב שגם בית חולים כרמל כפי שהוא נבנה לא היה עובר בירושלים.

לכן הרגישויות בירושלים, עם כל הביקורת, הן גדולות יותר מאשר כל מקום אחר בארץ, ואני חושב שאת הדברים שמעתם גם במרומז מה שאמר שרגא, שהביקורת התכנונית פה בעיר הרבה יותר קשה מערים אחרות.

אני חושב, אם אני מסתכל בגדול על כל העיר, השגיאות החמורות בעיר, יש שגיאות, אין שום ספק שיש שגיאות, אבל השגיאות האלה אם אתה לא עושה אתה לא עושה שגיאות, יש שגיאות שנעשו. אבל אני חושב, אם אני שם על מאזניים את התוצאות התכנוניות בירושלים, עם הנושא של רגישות לנוף, כי אז אני חושב שיש לירושלים מאזן זכות ולא מאזן חובה.

עצם העובדה שבלחצים הספקולטיביים הקיימים נותרו בעיר הזאת קביעות תכנוניות שנקבעו לפני 50 שנה והעמקים נשארו פתוחים, עמדנו, וכאן אני חושב שזה מאבק משותף גם של העיריה וגם של משרד הפנים. בלחצים קשים מאוד לגבי שטחים שכל גרגר אפשר לשקול בזהב, של כל הפארק סביב חומות העיר העתיקה, עמק המצלבה, טיילת ארמון הנציב, רק כדי להמחיש לכם. טיילת ארמון הנציב היתה מיועדת על פי התכניות ששר הפנים חתם עליה, לתוספת של נדמה לי כ-1,000 יחידות דיור.

לכן להערכתי, לבוא בטענות כלפי העיריה שהיא לא מספיק רגישה, אני חושב שלא עושים צדק עם הנושא, כי מה היה יותר קל מאשר לבנות עוד 1,000 יחידות דיור בטיילת ארמון הנציב, או ברכס במקום הזה?

אני רק כדי להמחיש את הדבר. התכנית האחרונה שהוגשה לנו היתה כנית רכס שועפט, שעל פי התכניות שהוגשו על ידי משרד השיכון ועיריית ירושלים, דובר על מספר יחידות גדול יותר וירידה לקו גובה של 715 או 710. בניתוח התכנוני שעשינו בשלב מתן התוקף הסתבר שעשינו טעות, וכדי לשמור

על אותם ערכים אנחנו העלנו את קו הגובה ל-740, ובמציאות הקיימת כאשר אתה בא בתכנית ומוריד משהו כמו 10% מקיבולת הבניה זה דבר משמעותי. לכן להערכתי הרגישות קיימת והיא תהיה קיימת גם בעתיד.

אותם איזורים שבהם אנחנו נצטרך לשמור על הנכסים של העיר הזאת, אנחנו נעשה את זה בצורה קשה. אני מניח שההתכתשות בינינו לבין יוזמי תכנית עתידית לא תהיה קלה, אבל זה דיון במישור תכנוני.

אני מכיר את העמדה של החברה לחגנת הטבע כפי שהיא באה לידי ביטוי בהופעה שלהם בועדה כאן.

עם כל הביקורת כלפי עבודות שנעשו בעיר, באותם מקרים שגם נעשו שגיאות, עירית ירושלים התחייבה לתקן את השגיאות האלה שנעשו. לעיתים יש תכניות בהיקף גדול מאוד שמתעכבות כל עוד לא מביאים לנו את התשובה לבעיות הנופיות שמתעוררות. אז לדוגמא כביש מס' 1 היום שהוא כביש עורקי חשוב מאוד בעיר הזאת מתעכב כבר נדמה לי קרוב לחצי שנה. התכנית הגיעה אלינו לדיון, אנחנו מעכבים את הדיון עד שהם יביאו לנו תכניות לטיפול נופי לאורך כל תוואי הכביש הזה.

אני לא מכיר הרבה ערים בארץ שהרגישות לנושא הזה קיימת כפי שהיא קיימת אצלנו.

עכשיו לגבי הגנה על אורח חיים של ישובים קיימים. פה אני רוצה לומר לכם, אני עובד הרבה שנים עם המועצה האיזורית מטה יהודה, ואני חושב שאנחנו עובדים בתיאום מלא.

ב-5 השנים, או 10 השנים האחרונות חל תהליך של פרבור של הישובים האלה. תהליך הפרבור הזה הוא בעצם בשני מישורים. אי מבחינת מי גר בישובים האלה, ולהערכתי אין שום ספק שיש עדיין בחלק מהישובים התושבים המקוריים שהגיעו לשם עם כל הזכויות שמגיעות להם, אני לא רוצה להיות שופט מה מגיע להם ואיך, אבל חלק ניכר מהישובים האלה זה מוצא, זה בעצם המקום שבו אדם שרוצה לגור קרוב מאוד לעיר, קונה במחיר של דירה בירושלים 3 או 4 יחידות דיור. אבל לא רק חבעיה של המגורים. הבעיה היא גם לגבי השימושים האחרים. תשתית חקלאית שהוקמה בישובים האלה הופכת בהדרגה, והתאוצה בנושא הזה היא חזקה מאוד בימים האחרונים, בשנים האחרונות, לולים הופכים להיות למחסנים, לולים הופכים להיות לאיזורי מלאכה, מבני מלאכה. זהו תהליך שאם לא תהיה ביקורת תכנונית טובה עליו, בעצם אנחנו נראה מן פרברים עירוניים שהמירקם הקיים היום לא יתקיים בו הרבה זמן, כי הפיתוי לממש את הנכס, את ערכו של הנכס היום הוא אדיר לגבי אנשים שיושבים הרבה שנים, וזאת הזדמנות טובה מאוד לממש את הנכס שהם יושבים עליה.

לגבי ההשלכות של הפיתוח מערבה והקשר של ירושלים לתל-אביב. אנחנו נמצאים בתקופה שמדובר על שתי ערים חדשות גדולות בשטח שבין תל-אביב לירושלים, בפרוזדור הזה שבין ירושלים לתל-אביב, האחת מודיעין עם 150,000 תושבים, והשניה בית שמש, שאני חושב שזאת החלטה תכנונית נבונה, להביא אותה למשהו בסדר גודל של גם 140,000 תושבים.

אנחנו מדברים על מערך שונה לחלוטין של ישובים עם זיקות למרכז המטרופוליטני של תל-אביב ולירושלים.

ירושלים עד היום לא משמשת בעצם כמקום מרכזי, היא עיר בירה שבה מרוכזים כל משרדי הממשלה, אבל קשה להגיד שהיא מרכז מסחרי זה או אחר. גם בדיון שהיה על העיר מודיעין, וסופיה השתתפה בו, וגם בדיונים התכנוניים שהיה לנו לגבי בית שמש, אנחנו חושבים שכדי שירושלים תמלא לא רק תפקיד של עיר בירה, או עיר פקידים, אלא תשמש גם כמקום מרכזי למתן שירותים לעורף זה או אחר בסדר גודל זה או אחר, צריך להיות קשר תחבורתי עם דרכי גישה טובים מאוד לירושלים.

עכשיו, אם השלום יפרוץ מחר וירושלים תמלא את התפקיד ההיסטורי שהיא מילאה כמקום מרכזי לישובי ההר, כי אז המערך הזה שקיים היום ישתנה. אבל אם המצב הפוליטי הזה ימשך הרבה שנים, אז להערכתי קשה מאוד יהיה להפוך את ירושלים לעיר מתחרה בתל-אביב במתן שירותים לעורף זה או אחר. לכן להערכתי אם אתה מתייחס למסקנות של הדו"ח שהוכן על ידי מטה יהודה, שפיתוח מערבה יגביר את הזיקה לתל-אביב, אני חושב שזאת הגזמה פיוטית. נאמר תושבים שגרים במרחק של 10 ק"מ מהמרכז העירוני יעדיפו ליסוע 50 ק"מ כדי לקבל את השירותים במקום ליסוע 10 ק"מ, אני חושב שזאת הערכה יותר מאשר פרועה. גם היום נוסעים עדיין לתל-אביב כדי לקבל שירותים, אבל אלה הם שירותים בסוג של מסחר שניתן היה להשיג רק בתל-אביב. אני לא מאמין שאדם כדי לקנות מוצרים מסויימים יסע 50 ק"מ במקום ליסוע 10 ק"מ.

לכן להערכתי מערך הזיקות עשוי להשתנות אם גם מודיעין וגם בית שמש המורחבת או הגדולה יהיה להם קשר טוב לירושלים, כי אני חושב שירושלים כעיר שיהיו בה אותו סדר גודל אוכלוסיה שאנחנו מדברים עליו, תהיה מסוגלת להגיש את אותם שירותים יום יומיים כפי שהיא יכולה להגיש, ולא בהכרח ניתן יהיה, יהיה צריך ליסוע לתל-אביב כדי לקבל את אותם שירותים.

<u>חיים קוברסקי:</u> נדמה לי שענית לנו על כל השאלות.

<u>בנימין כהן:</u> רק שאלה קטנה נוספת. מתוך הפוטנציאל של 30,000 יחידות דיור להערכתך, כמה מתוך זה בתחום מה שנקרא היום מבשרת ציון?

משה כהן: על פי תכנית המיתאר המאושרת של מבשרת, ובדקתי את עצמי פעם נוספת, תכנית המיתאר של מבשרת ירושלים יש נדמה לי משהו בסדר גודל של 5,000 יחידות דיור. 5,000 יחידות דיור מאושרות, כאשר מדובר על אופי בניה פרברי של בניינים עד שתי קומות עם בתים טוריים, בעיקר צמודי קרקע, אין לי שם בניינים בני 3, 4 ו-5 קומות. יש איים אלה או אחרים קטנים של בניה, יותר בניה לפתרון של בעיות לזוגות צעירים תושבי המקום. אבל מעבר לזה, חלק הארי או 95% של יחידות הדיור הם באופי של בניה צמודת קרקע פרברית ולא מעבר לזה.

פרופי אריה שחר: עוד דבר אחד משה להבהרה. אתה רוצה להתייחס לשאלה באיזה מידה יש סיכויי מימוש ביעודי הקרקע, בלי שינוי מעמד מוניציפלי. אתה אמרת שבכדי לממש את אותו פוטנציאל למגורים חיוני לעשות שינויים בתכניות הקיימות, בתשובה לשאלה של בנימין. אני שואל אותך, האם יש סיכוי לשינויים אלה במסגרת השטחים האלה במועצה מטה יהודה? זאת אומרת, אולי תצביע לנו עלה קשר מבחינתך כמתכנן בין שינוי ביעודי קרקע לבין ההשתייכות המוניציפלית.

משה כהן: בצפיפות עירונית כמו למשל תלפיות מזרח, זאת השאלה?

פרופי אריה שחר: בודאי, בהחלט. כאן בעצם נופלת השאלה הבסיסית, האם יש סיכוי לממש גידול של ירושלים בקליטה של עליה בקנה מידה גדול, בלי שינוי מעמד מונציפלי של השטחים האלה.

משה כהן: זה מהפך אדיר בחשיבה שלי לפחות, אני לא יודע מה של אחרים. אני גם לא מכיר איזשהי החלטה של גורם ממלכתי זה או אחר שיאפשר לישוב זה או אחר לבנות בסגנון עירוני. אבל אני חושב שיש כאן איזשהי סתירה בין הטענות ששמענו לפני רגע לבין הרעיון שאתה מדבר עליו.

שרגא, וגם בדו"ח מדובר על ריקמת חיים כפרית חקלאית שקיימת בישובים האלה. אם אני רוצה לשמור על הריקמה הזאת הכפרית, ואני אומר כפרית ולא פרברית, כי אז אני יכול לעשות את זה, אם אני מגדיל את הישובים האלה עד לסדר גודל של 150 יחידות, עד 200 יחידות, אני לא מאמין שניתן לשמור בישובים שנסמכים לירושלים או קרובים לירושלים על ריקמת חיים כפרית ויחד עם זאת לאפשר בניה עירונית בתחומה, כי הרי זה יפר לחלוטין את היחסים הקיימים בקהילה הזאת.

אני גם שמעתי, אנחנו נבנה קרוב לישוב 1,000 יחידות דיור, אנחנו נהיה העמותה הכפרית הוא החקלאית בישוב, ולידינו יגורו עוד 1,000 משפחות שיהיה להם מעמד זה או אחר בישוב. לי נראה שרעיון מעין זה הוא מהפך כל כך אדיר בתפיסה של מה זה ישוב חקלאי, מה זה ישוב כפרי, מה זה פרבר

עירוני, מה זה עיר, שאני לא הייתי חושב שאני אמליץ עליו בחיוב, אם תכנית כזאת תגיע לדיון בועדות.

אני לא יודע מה תהיה עמדת הועדה, או מה תהיה העמדה של החברים, אבל נראה לי שאם אני בא וטוען, אני רוצה לשמור על קהילות קיימות, אז אני יכול לקחת את הקהילות האלה ולהגדיל אותם באופן יחסי לפי שניים. אני לא אוכל להגדיל את הקהילות האלה ולשמור על אותם חיים קהילתיים כפי שהם היום, אם אני אגדיל את מספר יחידות הדיור ב-2,000 או ב-3,000. יוזמות תכנוניות של גורמים אלה או אחרים שאני כבר שמוע עליהם, מדברות על תוספות של אלפי יחידות דיור באותם שכונות.

אם אני מדבר על פיתוח עירוני, כי אני מעדיף שזה יהיה בתחום העיר ירושלים. אני לא רוצה. זאת אומרת, אני אשתדל שלא יהיה מצב שרחוב מסויים, גדה אחת שלו תהיה ירושלים וגדה שניה שלו תהיה ישות מוניציפלית אחרת, רק משום שלפני 40 שנה היו שתי ישויות שונות לחלוטין אחת סמוכה לשניה. לכן להערכתי סיכוי שנאשר תכניות להגדלת מספר יחידות הדיור בצורה מסיבית בשטחים שלא על ידי העברת השטחים האלה לתחום העיר ירושלים הוא קטן.

<u>מר קוברסקי:</u> תודה רבה משה, אנחנו מודים לך שבאת ונתת לנו את עמדתך לגבי השאלות שציפינו לשמוע מהועדה המחוזית, ואם יהיה צורך אנחנו עוד נפנה אליך לביקוש עובדות ונתונים, ובודאי תהיה מוכן לסייע לנו. אנחנו עוברים לעד האחרון היום, מר פינצי.

השטח שמדובר בו במועצה האיזורית מטה יהודה, הרבה פעמים הופיע כאן לפנינו בעית הזכויות, בעית הזכויות בקרקע, בעית המשבצות, ושמענו, הגיע שמועה אלינו שממך יש סיכוי שנקבל אינפורמציה בדוקה ומהימנה מה המשמעות של הזכויות, והיינו רוצים גם לשמוע ממך כיצד מתפתחות זכויות כאלה, עתידות להתפתח בעתיד, תוך התייחסות מפורטת לזכויות, אם יש הבחנה, זכויות בשטח מבונה, זכויות בשטח מעובד, זכויות בשטח שהוא אמנם חלק מהמשבצת, אבל הוא אדמת תרשים, וכל מה שתוכל לומר לנו בעניין זה בצורה מרוכזת יסייע לנו כאשר אנחנו נצטרך לשבת בתוך עצמנו לנתח את כל חומר העדויות שהיה בפנינו, או המשאלות ולנקוט עמדה. זה אחד האלמנטים שאנחנו חייבים לדעת בו יותר ממה שאנחנו יודעים. בבקשה.

<u>אברהם פינצי:</u> אני חושב שבחומר שהכנתי קלעתי למטרה הזאת. טוב, בכל אופן מבחינת גבולות השטח שאני אתייחס אליו, יש פה רצף של מפות שאני אסביר אותם ואחר כך ננתח את הדברים.

גבול שיפוט ירושלים, גבול שיפוט מבשרת, הקו הירוק משני הצדדים, מה שאני קראתי גבול מחוז ולא הקו הירוק, וזה השטח או הגבול שאני התבקשתי

לגביו לפחות לחכין את הבדיקה, הקו לגמרי נראה לי ארביטררי כזה, סתמי, אבל זה לפחות הגבול שקיבלתי.

--------- זה הקו המבוקש על ידי העיריה, זאת הנקודה?

<u>אברהם פינצי:</u> כנראה, כך אני מניח, הוא נראה לי ככה יותר מדי סתמי, לכן אמרתי סתמי. אני עכשיו נכנס בדיוק לשאלה שאתה שאלת. אי שם בשנות החמישים כשהסוכנות היהודית העלתה את הישובים שבשטח הבדיקה על הקרקע, הסוכנות היהודית היא זאת שקבעה את המושג של גבול משבצת ועל איזשהן מפות, במקרה זה זאת, קבעו את גבול המשבצת שתוחמת את הישובים. מסומן כאן במפה בקו אדום.

מה שזה אמר לנו, מה שזה אמר לנו, שזה השטח שתוחם את הישוב מבחינת כל מה שיש לישוב הזה, מבחינת כל הזכויות שיש לישוב, איזשהו קו חיצוני שבתוכו לישוב הזה יש את שטחי המגורים, מבנה המשק והשטח החקלאי.

מבחינה חוזית המינהל העניק לישובים את הזכות בתחום השטח האדום, על פי החוזה שאני עכשיו מציג לפניכם ואני אקרא תיכף מתוכו קטעים נבחרים.

<u>מר קוברסקי:</u> תוכל להשאיר לנו גם את החוזה?

<u>אברהם פינצי:</u> אני הבאתי.

<u>מר קוברסקי:</u> אני מודה לך.

<u>אברהם פינצי:</u> זה מודפס. עכשיו, מבלי להיכנס לאותיות הקטנות המרובות, עיקר הדברים. מה אומר החוזה הזה? יש לנו פה את מושב בית זית, בית נקופה, אבן ספיר, אורה, עמינדב בתחום הבדיקה, עם איזשהו איתור אדום חיצוני, כשמה כולל החוזה, או מה הזכויות שהמינהל העניק למושב בתחום הקו האדום.

אין חוזה זה, ואני קורא את עיקרי הדברים לענייננו. "אין חוזה זה חל על שטחים שבהם ימצא נפט, מעינות מים, בארות, מחצבי אבן וחול וכדומה, אוצרות טבעיים, וכן לא על שטחי חולות או שטחים אחרים בגבולות המשבצת, שאינם ראויים לעיבוד חקלאי", ואני מדגיש את זה, משום שמתוך הקו האדום הגדול והנרחב הזה של צובה או של כל ישוב כאן, אפשר להבין שלצובה או לכל ישוב כאן, אני סתם לוקח דוגמא, יש פה זכויות על 7,000 דונם, ולא היא, בא החוזה ואומר נכון, לקיבוץ צובה יש את הזכויות בתחום גבול המשבצת בשטח שהוא בנוי, מבנה משק, או בשטחים חקלאיים, או הראויים לעיבוד חקלאי. זה מה שאומר גבול המשבצת והחוזה שנספח לזה.

---------- לכל אחד יש חוזה חתום?

<u>אברהם פינצי:</u> לכל ישוב אמור להיות חוזה חתום. אני כרגע יכול להראות לכם, בר-גיורא, לא חשוב שזה כרגע לא עם משק.

---------- לא, השאלה אם יש כאלו שאין אפילו חוזה?

<u>אברהם פינצי:</u> לדעתי לכל הישובים האלה צריך להיות חוזה מהסוג שאני מקריא, כי זה חוזים זמניים שמאריכים אותם מדי שנה או מדי שלוש שנים. זה מה שצריך להיות, לא בדקתי, זה מה שצריך להיות. הסדר הטוב אומר שצריך להיות.

אי שם בשנת 75 בנימין כהן היה ראש המועצה האיזורית.

<u>בנימין כהן:</u> סליחה, אני רוצה להבהיר, אם יש חוזה, אז זה מה שהוא אמר אלה הם הזכויות, אם אין חוזה אז אין חוזה.

---------- אבל הסדר הטוב זה לא הצד החזק שלנו.

---------- אבל יש מצב כזה שאין חוזים בכלל?

<u>אברהם פינצי:</u> תראי, לא צריך להיות מצב כזה.

---------- אבל בפועל?

<u>אברהם פינצי:</u> לא צריך להיות מצב כזה. את יודעת מה, אם השאלה היא זאת, אפילו אם אין חוזה, אלה הם הזכויות.

אי שם בשנת 75 בנימין כהן היה ראש המועצה האיזורית מטה יהודה, התגלה צורך להכין תכנית מיתאר למועצה האיזורית לפי החוק וכו', ואז בנימין מזכיר שהוא זה שקבע את השם חזה, בסדר, אפשר, ואז קבענו את המונח של תחום מחיה. ראינו מתוך הניסיון, גם אנחנו כמינהל מקרקעי ישראל, וגם הישובים, וגם המועצה האיזורית, שבתחום המשבצות הגדולות האלה אי אפשר לחיות, אי אפשר לפעול, כי אז יש איזשהו תחום מסגרת גדול מאוד שאומר מעט מאוד, ואז תכנית המיתאר מטה יהודה תבעה, או קבעה את המושג הזה של תחום מחיה, ואכן במסגרת תכנית המיתאר יש לו ביטוי של קו שחור מרוסק.

אני פה הדגשתי את זה בקו אדום, וזה מצמצם, זה מצמצם את אותו גבול המשבצת לשטח יותר אמיתי מבחינת חזקה של אותה ההגדרה שבחוזה. זה תוחם, הקו הזה תוחם פחות או יותר את השטח הבנוי, מבנה המשק ואיזשהו איתור חיצוני של גבולות העיבוד, כשכמובן זה כולל בתוכו שטחים של תרשים, יעור, אוצרות נפט, זהב וכו' שהחוזה בעצמו באופן מילולי מוציא את זה. אבל, זה בתחום האיתור של המשבצת, וזה נותן לישוב זכויות על פי החוזה במסגרת השטח המצומצם של תחום מחיה.

ההבדל בין תחום המחיה לבין גבול המשבצת זה כל אותם שטחי התרשים והיעור שיכולנו להוציא מבלי לפגוע בשטחים החקלאיים.

<u>מר קוברסקי:</u> אם היית יכול לומר לנו מה הרישא בין תחום המחיה ותחום המשבצת בממוצע. אל תדייק.

<u>אברהם פינצי:</u> מה הפער?

<u>מר קוברסקי:</u> מה בערך היחס.

אברהם פינצי: באיזור הזה פה, ועכשיו אני קצת.

חיים קוברסקי: מותר לך לטעות, רק שיהיה לנו מושג.

אברהם פינצי: לא משמעותי באופן מיוחד, 70%-80%, כלומר, לא שחתכנו ל-50%.

חיים קוברסקי: הבנתי, כלומר תחום המחיה מחוח כ-70%.

אברהם פינצי: מתחום המשבצת, סדר גודל, כן. לא שהורדנו ל-40%, 50%, היינו קרובים מאוד. בהר זה גם די ברור, משום ששטחי העיבוד בגלל האופי והטופוגרפיה, כי הם לא מצומצמים אלה הם מפוזרים, ואז תחום המחיה כדי לאתר את כל אותם שטחי העיבוד היה די קרוב לשטחי המשבצת כפי שקבעה הסוכנות היהודית בשנות החמישים כשהכשירה את השטחים לישובים החדשים שעלו על הקרקע.

חיים קוברסקי: יש הרכיה פנימית בין תחום המבנה לתחום העיבוד?

אברהם פינצי: לא, לא, אני אומר את זה לא ואני אומר את זה, כי גם היום כאשר אנחנו כבר הרבה יותר משוחררים ומכינים מפות משבצת מפורטות בקנה מידה גדול על סמך סקרים, אין איזשהי הרכיה, אנחנו מאוד קרובים, ואני יכול להגיד את זה למשל על בית זית, שזה ישוב שעמד לנו עכשיו, בשנה שנתיים האחרונות עבדנו עליו בזכוכית מגדלת. אנחנו קרובים מאוד במפת המשבצת הסופית שנעשית אחרי עבודה וסקרים בשטח, אנחנו קרובים מאוד לתחום המחיה הזה שאנחנו נמצאים בו, ואני מאמין שגם לגבי יתר הישובים אנחנו נהיה באותו מצב. כלומר, גם בעבודה הרבה יותר מפורטת, מדויקת, בקנה מידה גדול, עם בדיקה של כושר לחימות, אנחנו לא נהיה רחוקים משטחי תחומי המחיה כפי שנקבעו כאן.

בנימין כהן: כן, אבל לא באופן משמעותי.

אברהם פינצי: לא באופן משמעותי. מה שיש לנו בשטח הבדיקה או עד לגבולות הבדיקה שלי. אני אתחיל קצת מהצפון, יש לנו את מטעי עמק הארזים, מטעי עמק הארזים זאת חיה משונה. זה 3 ישובים שיש להם ואין להם שם זכויות, עמינדב, גבעת יערים וכיסלון. אבל, שטחים שיש להם איזשהם זכויות, אני כרגע לא רוצה להיכנס לזכויות היום, אבל יש להם איזה זכויות לשלושת הישובים, איתרתי אותם כאן בשטח אדום.

זה לא תחום מחיה במובן של תחום מחיה לגבי יתר הישובים, כי אין פה שטח בנוי. אלה שטחים חקלאיים שהיתה כוונה, היא לא מומשה הלכה למעשה ובאופן פורמאלי. לצרף את השטחים האלה לשטחי המשבצות של הישובים, עמינדב, כיסלון וגבעת יערים.

בהמשך יש לנו כמובן את גבול השיפוט של מבשרת ציון, גבול השיפוט כשכאן מצפון יש לנו את מושב בית נקופה, צובה, מושב בית זית, בית ספר חקלאי

עין-כרם, מושב אבן ספיר ואורה ועמינדב. פרט לזה במה שהראתי מבחינת גבולות משבצת ותחומי מחיה אין לנו יותר שום דבר.

בנימין כהן: סליחה, אני רואה את הקו הכחול של מבשרת והוא לא נושק לקו הירוק, איך זה?

אברהם פינצי: אמת, אמת, זה נכון.

פרופי אריה שחר: אותו הדבר עם מטעי עמק הארזים לגבי הקו הירוק. מה קורה עם השטחים האלה?

אברהם פינצי: לגבי זה אתה שואל. תראו, זה נכון, גבול השיפוט החתום על ידי שר הפנים של מועצה מקומית, אתה יודע את זה, מבשרת ציון, הוא לא הקו הזה שהוא גבול תכנית המיתאר של מ"י/250 אלא הוא הקו הזה, וזה הקו שהועתק ממפה חתומה על ידי שר הפנים, וזה נכון.

בנימין כהן: כלומר תכנית המיתאר כן מגיעה לקו הירוק.

אברהם פינצי: כן, כן.

מר קוברסקי: תחום השיפוט של כל ישוב כולל בתוכו את כל תחום המשבצות, או יש איזה הבחנה ביניהם?

אברהם פינצי: אני למשל לא מכיר מה זה תחום שיפוט של ישוב, ואני לא התייחסתי לזה, אני לא מכיר את המושג הזה, תחום שיפוט של ישוב.

מר קוברסקי: תחום השיפוט מופיע בדרך כלל ליד המועצה האיזורית.

אברהם פינצי: אולי במפת גבולות שיפוט של המועצה יש איתורים של הישובים, אבל אין לזה מושג של גבול שיפוט של ישוב, לא מוכר לי. אני סימנתי פה גבול שיפוט ירושלים, ובהחלט בנימין צודק. גבול השיפוט הפורמאלי החתום לא מגיע עד לקו הירוק, שזה גבול הקו הכחול של תכנית המיתאר, זה נכון.

דן: לפי דעתי היתה הרחבה שלא מופיעה אצלך, היא נחתמה בזמנו והשטח למטה, האצבע ירדה ונוספה שכונה יא', כאן נוספה למעלה, ירדה למטה אצבע ונוספה שכונה יא'.

אברהם פינצי: דן יכול להיות, לא ידוע לי.

מר קוברסקי: אין תיאום בין תחום התכנון?

אברהם פינצי: כן, כן, וזה בולט כאן.

מר קוברסקי: הדבר הזה נובע מכך שבמהלך כל שנות המדינה פעלו בנפרד ועדות גבולות, ותחומי תכנון לא תמיד הותאמו.

פרופי אריה שחר: פינצי רגע, לפני שאתה שם את זה, יש שטחים אקס טריטוריאליים שלא במשבצת ולא בתחום מועצה מקומית?

אברהם פינצי: בודאי.

פרופי אריה שחר: מה קורה כאן למשל, בשטח הזה תראה, בין בית זית לבין מבשרת, בשטח כאן סביב עמק הארזים, מה קורה עם השטחים האלה?

אברהם פינצי: אני אסביר, אני לא רציתי להיכנס לפירוט יתר, אבל אני אסביר. כמובן שיכול להיות מצב שזה בוא נגיד בתחום שטח הבדיקה, לא נכלל בתוך המשבצת או תחום המחיה, הוא לא אקס טריטוריאלי. למשל השטח הזה פה שטח תרשים לא מוקצה, פנוי מכל הקצאה, אנחנו כיום מתכננים את השטח הזה, יש לנו רעיון תכנוני לגבי השטח הזה. כמובן שיכול להיות.

טוב, לא נדבר על מוצא, כל השטחים האלה כאן, יש לנו פה את מחנה סטף, יש לנו את ההתחלה של הר איתן, יש לנו את הר חרט, יש לנו את השטחים, פה כביש עוקף צובה החדש, יש לנו שטחי תרשים. אלה שטחים לא מוקצים, לא תחום מחיה, ואולי היו משבצת, אבל במסגרת תחום המחיה ירדו, זה ה-30% שאמרתי בין ה-100% וה-70%, בהחלט שיכול להיות מצב כזה.

בנימין כהן: והם באחריות המינהל והם לא "שייכים" לשום יחידה.

אברהם פינצי: בדיוק כך, והם לא מוקצים, הם פנויים, קרקע פנויה. יכול להיות שיש על זה יער, יכול להיות שיש על זה איזשהו תכנון, מחנה צבאי, יער, או הר איתן, המוזיאון למערכות ישראל הגדול המתוכנן שהוא בשטח, בודאי שיכול להיות. או סתם שטח תרשים, בודאי שיכול להיות, זאת דוגמא בולטת. בודאי שיכול להיות, בודאי שיכול להיות.

עוד דבר שרציתי להציג, אני לא יודע עד כמה זה יעניין אתכם, אבל זה בכל זאת מעניין. ניסיתי לבדוק מבחינה קדסטרלית, מבחינת הסדר קרקעות איפה אנחנו עומדים באיזור הזה. אז כמובן שאני חוזר על אותם צבעים בגדול. הכחול גבולות שיפוט והירוק ירוק, והכתום גבול הבדיקה. האדום, וזה מה שרציתי להדגיש. השטחים האדומים להוציא מכל יתר השטחים הם קרקעות פרטיות, קרקע בבעלות פרטית. יש לנו בצורה המשונה הזאת ככה, את נחלת יצחק, הכפר הערבי עין נקובה, ומתחת לו הכפר הערבי הקטן יותר, עין רפה. זה שני כפרים שיושבים על קרקע פרטית של תושבי המקום הערביים, ונחלת יצחק.

מר קוברסקי: אבל נחלת יצחק זה יהודים.

אברהם פינצי: פלר, נחלת יצחק, כן. עכשיו, פה למטה זה, כאן המושב אורה, מצפון ומדרום למושב אורה יש קרקע פרטית מתקופת המנדט של יהודים, לא הופקעה, לא נרכשה, בבעלות פרטית. על חלק מהשטחים האלה כאן יש יעור, ויתר השטחים פשוט קרקע פנויה, וכמובן לא משבצת, לא

מחיה, קרקע פרטית. אלה הכתמים הפרטיים. יתר השטחים הם שטחים מוסדרים שיש גוש וחלקה, להוציא השטחים שאיתרתי פה בשחור מרוסק, שהם שטחים בניהול מינהל מקרקעי ישראל, שטחים שטרם הוסדרו, טרם עברו את שלבי ההסדר והקדסטר טרם הסתיימו, הם בהליך של הסדר קרקעות. הבעלות על הקרקע שלנו טרם נרשמה בטבו.

--------- בעלות מדינה?

<u>אברהם פינצי:</u> לא, לא מוכרח להיות מדינה, או רשות פיתוח או מדינה, לא חייב להיות, דוקא לא מדינה, דוקא לא מדינה.

<u>בנימין כהן:</u> מה קורה עם המשבצת של בית הספר החקלאי עין כרם?

<u>אברהם פינצי:</u> יש חוזה נפרד עם משרד החקלאות - האגף לחינוך לגבי שטח, כמו שאתה רואה את זה פה, במסגרת תחום המחיה של בית ספר חקלאי. לפי תחום המחיה חוזה חכירה עם משרד החקלאות, כמו שעושים חוזים בינמשרדיים, הם אגף חקלאי של משרד החקלאות.

<u>מר קוברסקי:</u> האגף לחינוך חקלאי של משרד החינוך, זה היה עמי אסף.

<u>אברהם פינצי:</u> זהו, זה מה שיכולתי להציג וזה מה שהיה לי ככה. נדמה לי שעניתי על השאלות.

<u>מר קוברסקי:</u> אני חושב שהאינפורמציה הזאת באמת רצינו לקבל. אנחנו מודים לך.

<u>פרופי אריה שחר:</u> אני רוצה לשאול אותו דבר אחד. מה המשמעות של שינוי הגבול מבחינת המינהל? אני מתכוון להגיד, הנה מחר, לא חשוב על הקו הזה או קו אחר.

<u>אברהם פינצי:</u> זאת שאלה כללית, אתה לא שואל פה.

<u>פרופי אריה שחר:</u> לגבי המשבצות, לגבי השטחים.

<u>אברהם פינצי:</u> אבל זאת שאלה שאתה יכול לשאול אותי גם, מה השינוי אם ישנו את הגבול בין עכו לאני לא יודע איפה, באיזשהו מקום אחר.

<u>פרופי אריה שחר:</u> בטוח, בודאי.

<u>סופיה אלדור:</u> אבל לגבי משבצות יש לזה מעמד קצת שונה.

<u>אברהם פינצי:</u> למה?

<u>מר קוברסקי:</u> אנחנו שואלים.

<u>אברהם פינצי:</u> גם אני שואל, הלא יהודי עונה בשאלה.

<u>סופיה אלדור:</u> אתה הראת לנו איזשהו חוזה, אני לא בטוחה שלעכו יש נושא כזה כן. מה משמעות העניין הזה של משבצת?

<u>פרופי אריה שחר:</u> פינצי אני אגיד לך, אין עוד בהיסטוריה שלנו. רגע, אני אסביר לך את השאלה. סיטואציה שלקחו שטח שהיה

משבצת חקלאית והעבירו אותו לתוך תחום שיפוט עירוני מוניציפלי. אני שואל אותך, מה המשמעות מבחינת המינהל והבעלות של הקרקע?

אברהם פינצי: אני אתן לך דוגמא למשל. בקרית מלאכי היה שטח של משבצת קבע של מושב באר טוביה ולא קרה שום דבר. היה חוזה קבע עם משבצת מושב באר טוביה בתחום שיפוט מועצה מקומית קרית מלאכי. באנלוגיה, האם, אולי, כלומר אני לא רואה פסול גדול שמשבצת קבע של מושב, מה יש לנו פה? בית זית, יהיה בתחום שיפוט ירושלים. כרגע זה לא.

פרופי אריה שחר: יש דוגמאות כאלה בחדרה.

בנימין כהן: יש משבצת של ישובי גדרות בתוך גן יבנה.

אברהם פינצי: אני רוצה לומר, לחשוב ככה, עצם החלת גבולות שיפוט ירושלים זה לא מבטל את גבול המשבצת, זה ככה בשליפה מהמותן נראה לי.

פרופי אריה שחר: אתה אומר רמת רחל זה בעצם הדוגמא?

אברהם פינצי: זה דוגמא שהיתה נכונה עד לפני מספר שנים.

מר קוברסקי: היא לא בתחום ירושלים.

אברהם פינצי: למה אני אומר עד לפני מספר שנים? כי גבולות השיפוט של ירושלים בשנת 86 שונו, כדי להוציא את רמת רחל כולה. אבל, עד 86 רמת רחל היתה בחלקה.

---------- פרי הר.

אברהם פינצי: פרי הר זה בדיוק לא הדוגמא הזאת, כי פרי הר זה לא משבצת, פרי הר היה חוזה נפרד. לא חשוב, היה עם איזה אגודה שנקרא פרי הר. זאת לא הדוגמא. יש דוגמאות, פרי הר זאת לא הדוגמא.

מר קוברסקי: הואיל וסופיה היא בעלת הפטנט של הזמנתך, אנחנו בודאי נאפשר לה לשאול.

סופיה אלדור: זה תהליך כללי מה שאני שואלת. השאלה שלי לא נוגעת לוא דוקא למקום הזה אלא לתהליך כללי. אני מתארת לעצמי שהיו בעבר, כל הזמן מתרחשים תהליכים של חפיכת קרקע שבתוך המשבצת לקרקע לבניה. אני מתארת לעצמי שזה קורה. מה המשמעות, במה זה מלווה?

---------- פינצי, אחרי השאלה הזאת תענה גם על זכויות הבניה.

אברהם פינצי: למה זאת שאלה טובה? כי אנחנו עכשיו הווים מקרה כזה. מושב בית זית הוא מושב שמתוכנן 60 או 80 נחלות, אני לא זוכר בעל פה. אתה יודע מה, 96, המספר המדוייק הוא 96. מושב בית זית מאושר ל-96 נחלות חקלאיות. לפני שנתיים יזמו, זה הסתיים ממש בשבועות אלה, כי זה נדון עכשיו לאחרונה דרך הבל"ל, כי הם הגישו תכנית לתוספת

של עוד 120 יחידות, מגרשים למגורים. זאת השאלה ששאלת. 120, בית זית כמובן יושב פה, יש לנו פה את גבעת אורנים היפה, הם רוצים לבנות את זה פה למעלה ולהוסיף פה 120 מגרשים בתוך המשבצת. אושר, קיבל את האישור של כל המוסדות, מבחינת המינהל, משרד החקלאות, יש שם אגף הפרוגרמות של משרד החקלאות, אישר למושב בית זית. יתכן מצב כזה, בהחלט יתכן מצב כזה.

עכשיו, כמובן שזה יצא מהחוזה החקלאי של מושב בית זית, יחתם חוזה נפרד, זה כבר לא יהיה בתחום, לא תחום מחיה ולא תחום המשבצת של בית זית, יחתמו אני מניח 120 חוזים חדשים עם מתישבים חדשים, משהו כמו, או על תקן של מה שאנחנו מכירים בנח ביתך. לגבי האיכלוס, מי שיושב בועדת הקליטה זה יהיה הועד או הנציגות המוסמכת של בית זית. זה מה ששאלת.

<u>סופיה אלדור:</u> כן, אבל אני רוצה להרחיב את השאלה שלי. אתה מדבר על יוזמה שיצאה מתוך בית זית.

<u>אברהם פינצי:</u> כן.

<u>סופיה אלדור:</u> הלא יש גם יוזמות למשל של המינהל, להפוך קרקע של משבצות חקלאיות לקרקע לבניה.

<u>אברהם פינצי:</u> אני רוצה להגיד לך מתוך הניסיון שלי, והוא רב שנים. לא במקרה שאנחנו מינהל מקרקעי ישראל יזמנו ללא שיתוף מלא והסכמה מלאה איזשהי פעילות תכנונית בתוך הקו האדום שמוגדר תחום מחיה.

<u>סופיה אלדור:</u> משבצת.

<u>אברהם פינצי:</u> תחום מחיה, מהמשבצת כבר עברנו, אני כבר מדבר על מחיה. עוד לא היה מקרה כזה. כלומר, גם לא הגענו לעימות כזה, גם לא נוצר העימות, כי לא יצרנו פעולה כזאת, לא יזמנו פעולה כזאת, אין לי דוגמא כזאת, אני גם לא רואה שבעתיד הקרוב, אלא אם יהיו איזשהם מהפיכות. אנחנו בתחום הקו האדום של תחום המחיה של אורה, ניזום פה איזה שיפור בלי תיאום ושיתוף מלא של מושב אורה, שמכל מיני סיבות לא הם יזמו אלא אנחנו ניזום.

<u>פרופי אריה שחר:</u> אני רק רוצה לשאול אותך, חדוגמא של בית זית אפשר ללמוד ממנה שאם תהיינה יוזמות נוספות, מחר אורה ירצה להוסיף 200 יחידות דיור שם, או 200 מגרשים ליחידות דיור, יש סיכוי שהמינהל ילך עם העניין הזה?

<u>אברהם פינצי:</u> לא רק ילך, יקבל את זה בברכה, יקבל את זה בברכה, כי יש מגמה היום במינהל לעודד הרחבה של ישובים. מי שחולך על זה בצורה רצינית ביותר זה המינהל לבניה כפרית במשרד השיכון. בתוך

תחום המחיה הזה של בית זית, לא יוצאים מהקו האדום, בתוך הקו של התחום מחיה, מעבר לשטח הבנוי קיימים שטחים.

---------- הרחבת השטח הבנוי?

אברהם פינצי: הרחבת היעוד לבניה ותוספת מגרשים למגורים.

סופיה אלדור: מה לגבי הקרקעות שמחוץ לגבול המחיה, אותם ה-30% שהם כאילו גבול המשבצת הפורמאלית, האם לגבי הקרקעות האלה כן היו יוזמות של פיתוח ומה המשמעות?

אברהם פינצי: של המינהל?

סופיה אלדור: של המינהל.

אברהם פינצי: בואי אני אגיד לך ככה, באיזור ההררי הזה זה לא פשוט, כי בדרך כלל ה-30% האלה זה או שטח מיוער, או שטח מאוד משופע, או תרשי, ולא זכור לי כרגע שאנחנו יזמנו איזשהי פעילות תכנונית, אולי משהו, אבל נקודתי, איזה בית מלון כאן, איזה בית הארחה שם, נקודתי, לא בחיקף משמעותי.

פרופי אריה שחר: אני פינצי רציתי לברר איתך את הנקודה, מי נהנה מה-120 יחידות האלה בבית זית?

אברהם פינצי: מי שיהנה מזה זה אלה שיגורו שם.

פרופי אריה שחר: לא, זה ברור. לגבי המגרשים, היחידות, זה המינהל בוחר אותם? אני שואל אותך בצורה ישירה, מה האינטרס של בית זית להוסיף עוד 120 יחידות למגורים אצלם?

אברהם פינצי: כמובן שיש להם אינטרס. מי שיפתח, מי שיהנה מהוצאות הפיתוח, יכול להיות שזה יהיה בית זית או איזשהו גורם חיצוני שבית זית יוביל אותו. כנראה שיש לבית זית אינטרס כלכלי לגדול. היום אנחנו כבר עדים לזה שמושב על 80, 90 יחידות קשה לו לקיים צרכניה, מרפאה ושירותים בסיסיים, לכן יש מגמה להרחיב את המושבים.

סופיה אלדור: מי זוכה, מי נהנה, מי מקבל את הכסף?

אברהם פינצי: כרגיל, בעל הקרקע, מינהל מקרקעי ישראל מקבל את ערך הקרקע, זה ברור.

בנימין כהן: לפי איזה מפתח, לפי איזה תחשיב?

אברהם פינצי: שמאות או טבלאות. במקום הזה יש טבלאות עם ערכי קרקע לפי ישובים, וכל ישוב, לא הבאתי את זה איתי, אבל היום אנחנו בנויים ככה, כדי לא להזדקק לשומה, יש טבלאות שמכסות את כל המדינה, פרטנית לכל ישוב.

בנימין כהן: עם ערך כלכלי.

אברהם פינצי: כלכלי מינוס.

פרופי אריה שחר: אפשר רק בנקודה הזאת שאתה נמצא כאן. אפשר את אדון בירן עוד לשאול שאלה? מפני שאנחנו מנסים כעת להבין יותר לעומק בעצם את הטענה שהתחלת בה היום, שכל שינוי גבול בהכללה של שטחים שהיום הם בתחום משבצות לעירית ירושלים, הוא העברה של עושר, כך קראת לזה, ועל ההעברה הזאת בודאי הישובים יתבעו פיצויים. אני רוצה אולי עכשיו שתבהיר לנו יותר לעומק את הנקודה הזאת של העברת העושר. זאת אומרת, היכן אתה רואה את הנזק שיגרם לישובים בגלל העברה של הגבול, ואני שואל את זאת בעקבות ההסבר ששמענו כעת מאיש המינהל, מה בעצם קורה כאשר אתה מוסיף יחידות, מי הנהנה מזה, ואני לא התרשמתי מהתשובה שלו, שהישובים הם הנהנים מהעברה של יחידות.

אני רוצה לשאול, אולי אתה תאיר את עיני, איפה הנקודה של הפיצויים, איפה היא הנקודה של ההפסד בערך של האוכלוסיה בגלל העברת הגבול?

עו"ד בירן: אילו כולם היו כמוהם, אני לא יודע אם אתה זוכר את זה.

פרופי אריה שחר: לא היתה בעיה.

עו"ד בירן: הסיטואציה היא כמובן שונה. ההנחה של התכנית של עירית ירושלים לגבי הסיפוח של הישובים האלה מניחה את נישול הישובים מתוך הקרקעות האלה, ולא כמו שתאר אותם בפינצי, דהיינו, שכל דבר יעשה בתיאום עם הישובים, בהסכמה של הישובים ובצורה מבוקרת עם הישובים, לטובת הישובים. עכשיו, מה פירוש לטובת הישובים?

פרופי אריה שחר: אם רק תוכל להסביר לנו למה אתה מתכוון במושג נישול. או על מה אתה מתבסס בהגדרה של נישול?

עו"ד בירן: פירושו של דבר, אם אתה לוקח את המשבצת של עמינדב, היום יש בעמינדב נניח 60-70 יחידות דיור, הם הולכים להגדיל אותם לבנים עוד 38 יחידות דיור. בעמינדב יש אפשרות על הרכסים שממש נמצאים, לבנות בערך עוד כ-300 עד 400 יחידות. מתוכם במסגרת המשבצת הקלאסית מותר להם לבנים ממשיכים עוד 100, נניח 38 בכך וכך, יהיה עוד 105. אם ניתן לבנות שמח עוד 300, יש להם נכס קרקעי שהוא 300 יחידות דיור. הטענה שלי כלפי מינהל מקרקעי ישראל היא, שהקרקע הזאת היא בעצם קרקע שלנו, היא קרקע בבעלות המינהל, מוחזקת על ידינו, ומה שנקרא חוזה המשבצת בעצם נתן לנו כמעט, כמעט בעלות על הקרקע. זאת עמדת העיריה.

פרופי אריה שחר: זאת נקודה שאתה צריך להסביר לנו, איך אתה מניח, באיזה צורה, חוזה המשבצת נותן לך בעלות על הקרקע?

עו"ד בירן: הויכוח הזה עם יורם זה בדיוק הויכוח שקיים. אני טוען שהקרקע הזאת, הבעלות שלה היא קרקע לאום, אבל אני משום שישבתי ופיתחתי, והחזקתי את הישוב הזה במשך כך וכך שנים, אז השטח הזה

אני צריך לקבל אותו לידי, לתכנן ולפתח, ולשווק אותו לטובת הישוב, ולא יעלה על הדעת שאני אשלם עבור הקרקע שיעודה הומר מקרקע חקלאית לקרקע עירונית. אותו דבר עצמו כמו הקבלן זיזה שמשתתף במכרז, או מקבל במסגרת הפרוגרמה של משרד השיכון בפטור ממכרז לבנות את הבתים האלה.

יש שוני ביני, שישבתי בישוב הזה 40 שנה, לבין "בייסטנדר" כזה שישב את ה-40 שנה במקום אחר וחוא עכשיו בא לבנות.

<u>מר קוברסקי:</u> אתה אומר שיש חבדל בין חפרים ובין בעל מספר ירוק.

<u>עו"ד בירן:</u> נכון, נכון מאוד.

<u>פרופ' אריה שחר:</u> זוהי טענה משפטית שלך, זה לא איזשהו מצב. באופן עובדתי אני שואל אותך. לא, אני באמת רוצה להבין מה הטענה שלך לגבי אותם 300 יחידות בעמינדב. הטענה שלך.

<u>עו"ד בירן:</u> אם יש לכם 5 דקות אני אסביר את זה.

<u>פרופ' אריה שחר:</u> בסדר, אז כדאי שתסביר לנו, שנבין מאיפה נבעה טענת הפיצויים הזאת.

<u>עו"ד בירן:</u> בנאדם חכר קרקע, קרקע עירונית, ואתם מכירים את זה מהפרקטיקה שלכם. אם אדם חכר וחתם על חוזה עם מינהל מקרקעי ישראל על קרקע עירונית לבנית 5 יחידות דיור, הוא שיפר, משום מה הרשויות נתנו לו אפשרות לבנות 10 יחידות דיור, יש תוספת של ניצול, הוא משלם למינהל מקרקעי ישראל מה שנקרא דמי היתר, שזה 50% מהפרש הערך בין ערך הקרקע לפני, לבין ערך הקרקע אחרי, שינוי היעוד, או תוספת הניצול, או הפיצול, לא חשוב. התוספת הזאת מהיתר אלה אומרים שהזכות שיש לי בתוקף היותי המחזיק של הקרקע ביעודה הקודם מזכה אותי לעומת 90% בשיעור של 40%, נותנים לי זיכוי של 40%.

קיימנו 3 ישיבות גנרליות עם שר השיכון והבינוי ואמרנו, באותו רגע שאתה ממיר שטח, אתה רוצה לפתח, לנצל את התשתיות של התושבים האלה לא נגדם אלא איתם, אתה צריך לתת להם מוטיבציה בשיתוף פעולה שגם הם יהנו מזה. איך הם יהנו? באותו שיעור עצמו, דהיינו, בשיעור של 40%. משמע, שאני גם לטענתך מינהל מקרקעי ישראל לא הופלה מפני מי שהיה לו חוזה עירוני לגבי קרקע עירונית, ואצטרך לשלם רק 50%. פירושו של דבר, אקבל זיכוי של 40%.

ב. היה נהוג במינהל מקרקעי ישראל, ויש על כך החלטות למכביר של מועצת מקרקעי ישראל שקבעו, וזה מצב סטטוטורי נתון, משום שהחלטות של מועצת מקרקעי ישראל יש להם תוקף קובע, והם עולות על פני מה שכתוב בחוזים אלה או אחרים, משום שאלה הנורמות, משום שבכל החוזים האלה תמיד כתוב "ובהתאם לנוהלי מינהל מקרקעי ישראל והחלטותיו".

מה הסצנריו בישובים חקלאיים, או לגבי פרדסנים במערכת של מינהל מקרקעי ישראל? היו אומרים, אם יש המרה של יעוד ויש לך חוזה ארוך טווח, במקרה כזה יש לך ברירה, או לקבל פיצוי חקלאי ולוותר על הקרקע, או להיות היזם ולתכנן ולפתח ולבנות את השטח הזה, ואז אתה מקבל זיכוי של 25% מהשווי החדש של הקרקע לאחר המרה, יש לך זכויות בהמרה בשיעור של 25%, בצירוף הפיצוי החקלאי ולא למעלה מ-40%.

החלטת מועצת מקרקעי ישראל שעל פיה המינהל נהג במשך אני לא יודע, 10 שנים, 12 שנה, תקופה ארוכה מאוד, זאת היתה הקונסטוציה של מינהל מקרקעי ישראל. הקונסטוציה הזאת חלה עלי לא פחות מאשר על פרדסנים מרחובות, ופינצי מכיר את התקדימים, או על המקרה של נעמ"ת וויצו בפתח-תקוה, או במקרה של יפאורה ביהוד, או כל מיני מקרים אחרים ששמה גורמים שונים קיבלו או את האופציה לקבל 25% מהשווי החדש בצירוף הפיצוי החקלאי, או לשלם 50%, לקבל זיכוי של 40%, לשלם 50% ולתכנן ולפתח את הקרקע.

כל זה מניח שמינהל מקרקעי ישראל חולך יחד איתנו ונותן למושבים ולקיבוצים את האפשרות לפתח ולבנות במסגרות, במשבצות שלו את הבניה שאנחנו מדברים בה.

ההנחה של התכנית של עירית ירושלים היא הפוכה, היא מדברת על כך שכל המשבצות שתוארו כאן בצורה נפלאה, כולל שטחי המחיה, למשל של אורה ועמינדב, למשל של עמק הארזים, עמק הארזים זה 1,700 דונם שהם חלק מהמשבצת בחוזה חתום עם כיסלון, גבעת יערים ועמינדב, 1,700 דונם ששם הם הפסידו מיליונים כבדים מאוד במשך השנים, על ידי כך שהקימו סככות. הקימו בתי אריזה, השקיעו כסף. היום הם שקועים בחובות ובתביעות של המערכת הבנקאית נגדם במסגרת הסדר המושבים, ואותו כסף שזה כרגע רוצים במסגרת התכנית הזאת לקצץ את זה, לקחת ביחד אחת עם חחלק ממינהל מקרקעי ישראל.

מה זה חלקו מינהל מקרקעי ישראל זה לא איזשחו מערכת אחת ואחידה. אילו נבואתו ותפילתו של פינצי היתה מתקבלת, וכך באמת נהגו במשך השנים, ואין שום סיבה שלא לנהוג ככה, ניתן היה באמת לתכנן ולפתח ולבנות במסגרת המשבצות האלה בצורה מבוקרת ויפה, ובאמת לחרחיב את גבולה, לא המונציפלי, אלא הפיזי, האמיתי, המטרופוליטני של ירושלים, בלי להלחם, בלי לתבוע ובלי להתבע. המערכת הזאת של עירית ירושלים בכל מקום שרק יכלה הגישה תביעות, בכל מקום. אנחנו מדברים על משפטים שקיימים כרגע.

פירושו של דבר הקדושה הזאת שהיתה קיימת במשך עשרות בשנים במינהל מקרקעי ישראל שלא לוחמים נגד ישובים, לא מגישים למשל משפט.

אני מייצג את קרית ענבים ומעלה החמישה, לא מגישים משפט נגד קרית ענבים ומעלה החמישה, מפני שבכל זאת יש לה איזה זכויות היסטוריות במערכת של ההתישבות והבניה של ירושלים רבתי, לא מגישים. אפשר להסתדר, לא מדובר על חבורה של חוליגנים, מדובר בסך הכל על אנשים טובים שמוכנים להגיע להסדרים הוגנים עם המערכת.

את התמונה הזאת אנחנו הצגנו במסגרת עם שר השיכון והבינוי בישיבות רבתי, ואני חשבתי שאנחנו מקבלים את התמיכה שלו לבנות ביחד עם התושבים ולא נגדם, לבנות בתיאום איתם, שגם הם יהנו, שכפי שהם נתנו להם עד היום הזה במסגרת החוזים הקיימים למושב או לקיבוץ, מותר היה לפתח במסגרת תחום המחיה שלו, מותר היה לו לפתח תעשיה, מלונאות, נופש, לא מגורים, בגלל סיבות אלה או אחרות. כרגע, כפי שפינצי מכיר את זאת, מועצת מקרקעי ישראל החליטה.

<u>מר קוברסקי:</u> סליחה, חשבתי שרק אני לא מבין, אני רציתי לבחון את עצמי. מה אמר פינצי? ששינוי גבול מוניציפלי לכאן או לכאן אינו משנה מהיחס של המינהל אל המשבצת ומזכויותיו של בעל המשבצת. האם הבינותי אותך נכון? אני מבקש סליחה שנכנסתי לתוך דבריך, פה אין התאמה בין ההסבר שפה אנחנו מקבלים, לבין ההסבר כפי שאנחנו הבינונו אותו ממר פינצי.

<u>עו"ד בירן:</u> אמרתי בתחילת דברי שאני מפלל שעמדתו של פינצי תהיה עמדת המינהל כולו. בדרך כלל בעיריות או במועצות מקומיות שמשתפות פעולה עם מינהל מקרקעי ועם התושבים, מה שקורה, וזה 6 חודשים שאני מתדפק על שעריהם הנעולות של האנשים האלה. אני מודיע לכם שמה שקורה בעיריה, ואני מספר לכם, באה עיריה פלונית ואומרת, מינהל מקרקעי ישראל תראו, יש כאן על ידי 900 דונם נפלאים שיכולים גם להוסיף למושב ולתת להם נשימה ומערך כלכלי לאור מה שקורה בארץ, וזה גם עוזר לנו, בואו ניתן יד. לא חמים במינהל מקרקעי ישראל להעניק, ממליצים בפני מינהל מקרקעי ישראל ואומרים, תנו להם את הזכויות, אנחנו נקים מינהלה, המינהלה הזאת תתכנן ותפתח בשיתוף פעולה בין השניים, אתם נהנו ואנחנו נעשה כך.

אנחנו לצורך הישובים האלה הקמנו מינהלה לפי אותה מסגרת עצמה והעמדנו בראשה את אחד האנשים שיש לו רקורד של 30-40 שנה בתכנון ובפיתוח, בעיקר בפיתוח, שהוא ניהל את מחלקת הפיתוח של הקרן הקימת, אדון מאיר שמיר. אמרנו בבקשה, יש כאן אדם שבצורה אוטנטית, יש לו רקורד עצום בפיתוח.

מר קוברסקי: הוא גם מכיר את חוקי מינהל מקרקעי ישראל.

עו"ד בירן: הוא גם מכיר את חוקי מינהל מקרקעי ישראל. אז אמרנו בבקשה תשתפו איתנו פעולה, לא, התשובה היתה לא. משום שעירית ירושלים מניחה את הדבר שאנחנו בדיוק לוחמים נגדו, היא מניחה שהתכנון והפיתוח הזה במידה וגבולות ירושלים יורחבו ויכללו את המשבצות האלה, יעשה על ידה בצורה חד צדדית, על ידי גדיית המשבצות האלה וחיתוכן וצירופן לעירית ירושלים, תוך סילוקם של הישובים מהמשבצות האלה. זאת ההנחה.

עכשיו, אני לא נכנס כרגע לויכוח המשפטי. כבר אמרת את זאת, חרי אפשר לייצר טענות כאלה או אחרות, אני מדבר על ההגירה המשפטית, על ההגינות המשפטית, על ההגינות הציבורית.

אני בסך הכל אומר, אם בעמק ארזים, וזרקו את זה כאן, אם בעמק הארזים אני קיבלתי, אני חייב היום לבנקים 30 מיליון שקל ויש נגדי תביעות, אז לשלם ריבית קצוצה לבנקים, אני איש עסקים, אני טוב מאוד, וכדי לפתח את עמק הארזים אני אפס אפסיים מרגלי, מה קרה, ככה זה עובד, זאת ההגינות העסקית, מה יש?

מר קוברסקי: אשאל אותך שאלה.

עו"ד בירן: אז אני אומר, אני החזקתי את זה כך וכך. או תקחו את רמת רחל, הנציג שלהם איננו כאן, תקחו את רמת רחל. ברמת רחל אני קניתי את הקרקע לפני 70 שנה, זה קרקע שלי, מישהו יכול לעלות על הקרקע של רמת רחל ולהזיז בה אצבע אחת? חרי אין שופט שיעשה זאת.

באחד המשפטים אדוני היו"ר, רק סבלנות דקה. באחד המשפטים היתה שופטת נכבדה, אז כשבאו כדי לקבל צו סילוק יעד, היא סיפרה להם את הסיפור הבא, נגד אחד הישובים האלה. היא אמרה להם, לפני כמה חודשים בא אלי בנאדם וביקש צו סילוק יעד ואף אחד לא התגונן. שאלתי אותו, מי זה הנתבע? הוא אמר, זה האמא שלי. אז הוא אומר, איך אתה מגיש משפט נגד אמא? הוא אומר, יש לי זכות, יש לי חוזה. היא אמרה, תדע לך, ובת כמה היא? היא בת 80, אבל היא מתעקשת, היא לא רוצה לעזוב את הבית שלה. אמרתי לו, אתה תופיע אצלי בעוד שנה, ואני כבר מודיעה לך שבעוד שנה אני אדחה את זה לעוד שנה, עד שתגמור את חייה בשלום ובשלוה בביתה. אז יש אפשרות להעלות על הדעת שמישהו יוריד את הגרזן על רמת רחל?

מר קוברסקי: אשאל אותך שאלה. אילו היה מובטח שזכויות מוקנות היום על פי גירסה שאתה מייצג פה לא תיפגענה, זה היה משנה את גישתך?

עו"ד בירן: רק בדבר אחד. אני אמרתי, אני משתדל לומר באמת את האמת עד כמה שאני חש אותה. העניין הזה איכשהו חורג מהמסגרת של

חשיבה משפטית יבשה. אני הייתי בוחן את העניין והייתי ממליץ בכל לב לישובים לבחון את העניין 5 דקות לאחר שהתכנון והבניה יבוצעו, 5 דקות. למה? אני מפחד משכנות עם זאבים, אני מפחד, הם יותר מדי חזקים, הם יותר מדי אימפריאליים, הם יותר מדי קשים, אין לי את האמצעים להתגונן בפניהם, ותבינו את מה שאני אומר לכם בצורה אנושית ביותר. אין לי, אי אפשר להתמודד עם המערכת הזאת איך שהיא שוחקת אותך, זה קשה.

עדוני היו"ר תדע לך, האמריקאים אומרים "נבר פייט דסיטי הול", משום שאין, אתה נדמה לך שאתה כבר ניצחת אם מכים אותך בצד ימין, אתה מדבר איתם. כעובדה, אתה מדבר איתם על הפיתוח של עמק ארזים, הם מכים אותך על בית ספר במקום אחר לגמרי. אני מספר את זה כעובדה, זה קשה מאוד. אני לא רוצה, אני טוב לי עם דוד דוד, טוב לי, אני לא רוצה מישהו אחר. אני רוצה עכשיו להתמקד לצד הכספי.

<u>מר קוברסקי:</u> אולי ברשותך נסתפק בזה.

<u>פרופי אריה שחר:</u> אני רק רציתי לשאול שאלה פורמאלית. אני מבקש כבוד היו"ר ברשותך. את מי אתה מייצג, אנחנו רוצים רק לדעת, אתה מייצג את המועצה האיזורית מטה יהודה?

<u>עו"ד בירן:</u> לא, לא.

<u>פרופי אריה שחר:</u> בעצם הייתי צריך בהתחלה לשאול אותך. אז אני מבקש כעת אולי אתה תסביר לנו את מי אתה מייצג?

<u>מר קוברסקי:</u> בתיק כתוב, 6 ישובים, נכון?

<u>פרופי אריה שחר:</u> אני רוצה לשמוע את זה לפרוטוקול, אני רוצה לדעת.

<u>עו"ד בירן:</u> לא את מועצה איזורית מטה יהודה.

<u>פרופי אריה שחר:</u> לא את המועצה האיזורית, מפני שאני התרשמתי בהתחלה. אז אולי תגיד לנו בדיוק את מי אתה מייצג, אז אנא, אני מבקש שתאמר לנו. לפרוטוקול את מי אתה מייצג.

<u>עו"ד בירן:</u> אנחנו מייצגים את רמת רחל, את קרית ענבים, את מעלה החמישה, את אבן ספיר, את עמינדב, גבעת יערים וכיסלון. את אורה לא.

<u>פרופי אריה שחר:</u> עכשיו, הישובים האלה, אולי תסביר לנו איזה צירוף משפטי הם, זאת אומרת, מה בעצם מחבר אותם יחד?

<u>עו"ד בירן:</u> כל אחד יש לו זהות האינטרסים בכך שהישובים האלה בין היתר יש להם משבצות קרקעיות בתחום שרוצים, שנמצא, או שרוצים לצרף אותו לעירית ירושלים, ושהם מעוניינים לפתח את השטחים האלה, מעוניינים לפתח ולבנות את השטחים האלה במפורש, ולהשתלב במסגרת הפרוגרמות של משרד השיכון, בתיאום עם משרד השיכון, והמערכת הבנקאית מוכנה ללכת עם כל אחד מהם כדי לפתח את השטחים האלה.

פרופי אריה שחר: זה מפתיע מה שאתה אומר, אני מוכרח להגיד לך. סליחה, זה באמת נקודה שאני קצת תמהה על העניין. האם הישובים האלה יצאו מהאחריות של המועצה האיזורית וכעת המועצה. אני באמת תמהה, אולי קצת להבין יותר את הנקודה הזאת.

אנחנו שמענו אני אומר גם את המועצה האיזורית כללית, גם את הנציגים של הישובים, אז חלק מהישובים שאתה הזכרת, והעמדה שהם הציגו היתה שונה. אז לכן אני רוצה פשוט שתאיר את עינינו, מה המעמד שלך כעת כאן כשאתה מופיע בפני הועדה?

עו"ד בירן: יש לי יפוי כח מטעם הישובים האלה לייצג אותם בכל הנושאים שקשורים במינהל מקרקעי ישראל, בתכנון, פיתוח ובניה במסגרת המשבצות שלהם, ובהתנגדות לצירופם לעירית ירושלים. זה יפוי הכח שלי. עכשיו, יפוי הכח הזה הוא בעקבות אסיפות כלליות של המושבים והקיבוצים האלה בפניהם הופעתי לפי הזמנתם, הבהרתי להם פחות או יותר את מה שאני אומר לכם, וקיבלתי את הסמכות אני חושב בהצבעות פה אחד של הישובים האלה. פירושו של דבר, שהאקט הדמוקרטי של הישובים האלה הסמיך אותי לומר לכם בדיוק מה שאני אומר.

אני רק רוצה לומר לכם דבר אחד. הנושא שמה יקרה מחרתיים לא נדון בצורה לעומק, זה יותר מהרהורי לבי. אמרתי לכם שאם מחרתיים הדברים האלה יבנו במסגרת פרוגרמות מתואמות עם משרד השיכון ונגיע להסדר הוגן עם מינהל מקרקעי ישראל, במקרה כזה אנחנו נשקול לאור פיתוח המוסדות והשירותים הציבוריים, האם יש מקום או אין מקום להסכים לפי סעיף 8 לפקודת העיריות לצירופם של הישובים האלה לעירית ירושלים.

לכן כל כך המלצתי בכל לב לדחות את קיומה של הועדה עד אחרי שהדברים יקרו, משום שאין שום סיבה, אין שום סיבה שהדברים בולי"ל, בועדה המיוחדת למגורים לא יתוכננו בצורה מחירה ונכונה, ובכל התיאומים המקצועיים, ואנחנו יודעים לעשות את המלאכה, מבלי לכפות עלינו את התחום המוניציפלי של עירית ירושלים.

פרופי אריה שחר: מר בירן, אתה משפטן ואני לא. אני רק רוצה להגיד לך שאתה מכריח אותי עכשיו כחבר הועדה בעצם לקרוא לשני דברים מחדש. אני אבקש מחדש את המועצה האיזורית שתבוא להעיד מה דעתה על כל אותן הצעות שאתה העלת. המועצה האיזורית בתור מייצגת את הגופים האלה, ולא זו בלבד, אלא אני אבקש לקרוא מחדש לועדים של הישובים האלה שאתה מייצג אותם ולבקש מהם לחזור על עדותם. מפני שמה שקרה כאן היום, אני אומר לך, הוא דבר שפשוט השכל הישר לא תופס.

אני לא מדבר על העניין המשפטי, אני מדבר כעת על השכל הישר. פשוט אתה היום הופעת וייצגת עמדה שונה לחלוטין מאשר העמדה שהוצגה פה על ידי אי

המועצה האיזורית שהיא המייצגת של כל הישובים האלה, ו-בי הישובים האלה עצמם, או חלק מהם. אז לכן אני מבקש רק שתהיה מודע לכך, שבעצם אתה כעת פותח מחדש אני אומר שמיעה נוספת של עדויות.

עו"ד בירן: לא, אולי רק תסלח לי, שאני פשוט אבין. אני רואה שאתה חש בעניין הזה לעומק. במה, מה הניגוד בדיוק בעניין?

פרופי אריה שחר: אני לא רוצה להיכנס לעניין בפרטים.

עו"ד בירן: במשפט אחד.

פרופי אריה שחר: לא אני הנחקר.

עו"ד בירן: גם אני לא נחקר.

פרופי אריה שחר: מה שאני אומר לך הוא כללית, שמח שאתה הצגת פה ברוח הדברים, שונה לחלוטין ממה שהוצג פה על ידי המועצה האיזורית ועל ידי חלק מהישובים האלה עצמם. אז לכן אני אומר, בגלל הפער הזה, זה יכריח אותנו לחזור ולבדוק מה קורה כאן. זאת השאלה.

עו"ד בירן: אין בעיה, אני אשמח מאוד לשתף איתכם פעולה כדי להבהיר את העניין הזה עד תום. אני רק רוצה להבהיר לכם דבר אחד. אני מייצג אותם בסדר גודל של שנה אני מאמין, או שלושת רבעי שנה, חלק אפילו כחצי שנה, ואני רוצה לומר לכם, זאת העמדה שלהם ושלי, אני בעד הפיתוח, אני בעד קידום הפיתוח והבניה, אני אינני בעד פסטורליזציה של המערכת ולעכב בניה. אני רק אומר שצריך לעשות את זה במסגרות מסויימות, במסגרות דמוקרטיות מסויימות, על דעת ולטובת הישובים. זה הכל, זאת כל הנקודה.

מר קוברסקי: תודה רבה. אני רק רוצה להעיר שהישובים האלה הופיעו בחלקם לפנינו לא מזמן, וגם נכחו כמו שנוכחים כאן היום, רבים מהם היו מופיעים ומתחלפים ויושבים איתנו. אבל ידוע לי, אם אינני טועה גם הגיע מכתב מהם, שהם ביקשו אותנו שלא לסכם עד שנשמע אותך. אם אני לא טועה. כלומר, יש פה פניה שאתה הבעת אותה, אבל אני לא מציע שאנחנו פה נעסוק. אני נועל בזה את הישיבה.

עו"ד בירן: אני רק ברשותך רוצה להציג בפניך יפוי כח חתום של כל המושבים והקיבוצים.

מר קוברסקי: בסדר, בחחלט. אנחנו נותנים לדבר רק לעדים שזומנו לאותו יום, אחרת אנחנו מבלבלים את כל סדרי הדיון שלנו, ואני מתנצל פשוט. אחרת אנחנו נהפוך את הישיבות שלנו לדפוס שאנחנו לא נצא מזה.

אני קיבלתי מכתב בשעתו והפניה הזאת היתה פניה, וטוב שהעלת אותה כאן, ויש לנו המכתב הזה, כי המכתב הזה הופנה.

אנחנו מתוך גישה שאנחנו שומעים כל מי שפונה, למרות שזה עיכב אותנו פרק זמן נוסף, ואז כמובן תהיה טענה שבינתיים משתנים דברים, אבל אנחנו רצינו לגלות אורח רוח ואפשרנו גם את חדיון חזה חיום.

אני מודה לאלה שחופיעו בפנינו חיום, האחרון שבחם מר פינצי.

יש לי גם מישאלה אם אפשרי, שתעניק לנו את חמפות הללו שיוכלו לסייע בידינו. אז אנחנו גם מודים על כך ותודה רבה.