

24419

נספח
נידון

תאריך

נפתח:

9/24

נסגר:

מסמך מס' 8538/19-חצ



שם תיק: ישראל-ירושלים (נספח)

מסמך מס' 8538/19-חצ

מסמך פריט: 0001026

תאריך הדפסה: 13/12/2018

כתובת: 2-120-1-4-1

מנ

1111

ה צ ע ה ל ה ח ל ט ה

מ ח ל י ט י מ : א. להקים בעננות איזור תעשייה שבו ימוקמו בית מטבחים, מפעלי תעשייה, בתי מלאכה ושירותים.

ב. להקים צוות בינמשרדי לביצוע ההחלטה הנ"ל, שיהיה מורכב כדלהלן: נציגי משרדי האוצר, הבטחון, השיכון, המסחר והתעשייה, המשפטים, מינהל מקרקעי ישראל, מפקדת אזור יו"ם והשירות לשמירת איכות הסביבה.

דברי הסבר

1. בהחלטה מס' 1008 מיום ה' באלול תשל"ג (2.9.1973) החליטה הממשלה: -

"להיענות לבקשת עיריית ירושלים להקדיש באזור עננות שטח של כ-2,000 דונם להקמת מרכז לתעשייה ולשירותים לאזור.

למלא ידי ראש הממשלה, בהתיעצות עם השרים והגורמים הנוגעים בדבר, להורות על נקיטת הצעדים הנדרשים לביצוע ההחלטה."

2. ביום י"ב סיון תשל"ד (2.6.74) החליטה הממשלה:

"החלטה הממשלה מס' 1008 מיום ה' באלול תשל"ג (2.9.73) עומדת בעינה. ראש הממשלה יעביר מתן הוראה ביצוע ההפקעה למסך חודש ימים בערך על מנת לתת שעות לבירור הצעות בדבר פתרון אלטרנטיבי לעניין הקרקע לצורך המרכז האזורי התעשייתי לאזור ירושלים.

אם תוך חודש ימים בערך לא תוגשנה הצעות כאמור, יהיה ראש הממשלה מוסמך להורות על ביצוע ההפקעה בלי סתקיים בעניין דיון נוסף במליאת הממשלה."

3. בדיון הנערך אצל ראש הממשלה ביום כ"ה באב תשל"ד (13.8.74) סוכס כדלהלן:

"שר המשפטים על יסוד עבודה של צוות בינמשרדי סירכיב, יביא בישיבת הממשלה ביום 25.8.74 סמי הצעות לעניין אזור התעשייה לירושלים:

1. אזור התעשייה יוסתת על עננות (כולל בית מטבחים);

2. הצעה אלטרנטיבית: הקמת אזור תעשייה קלה בקרבת עטרות ופתרון בעית בית המטבחים בדרך אחרת."

The first part of the report deals with the general situation of the country. It is a very interesting and informative study of the country's development. The author has done a great deal of research and has gathered a wealth of material. The report is well written and is a valuable contribution to the study of the country's development.

The second part of the report deals with the economic situation of the country. It is a very interesting and informative study of the country's economic development. The author has done a great deal of research and has gathered a wealth of material. The report is well written and is a valuable contribution to the study of the country's economic development.

The third part of the report deals with the social situation of the country. It is a very interesting and informative study of the country's social development. The author has done a great deal of research and has gathered a wealth of material. The report is well written and is a valuable contribution to the study of the country's social development.

The fourth part of the report deals with the political situation of the country. It is a very interesting and informative study of the country's political development. The author has done a great deal of research and has gathered a wealth of material. The report is well written and is a valuable contribution to the study of the country's political development.

4. בעקבות החלטה זו הרכיב סר המספטים צוות בראשותו של היועץ המספטי לממשלה אשר כלל נציגי עיריית ירושלים, מינהל מקרקעי ישראל, משרדי הטיכון, המסחר והתעסוקה, האוצר, תיאום הפעולה בטכנים, מפקדת האזור יהודה ושומרון והסירות לשמירת איכות הסביבה.
5. הצוות הנ"ל ביקש דחיית פגוע הדיון בממשלה כדי לאפשר לו להשלים את מלאכתו.
6. הצוות הגיש את הדו"ח שלו ביום 12.9.74.
7. בעקבות סיכומי הנוכחים והמסקנות של הצוות, מוגשת עתה הצעת ההחלטה הנ"ל.
8. להצעת החלטה זו מצורף הדו"ח של הצוות הבינמשרדי.

כ"ס באלול תשל"ד

16.9.1974

מובח ע"י סר המספטים

ירושלים, כ"ה באלול תשל"ד
12.9.74

ס ו ד י

אל: שר המשפטים

אדוני השר,

הנדון: איזור תעשיה בירושלים

ה נ נ ו ש א

1. בדיון שקויים אצל ראש הממשלה ביום 13 באוגוסט 1974 סוכם כדלהלן:

"שר המשפטים, על יסוד עבודה של צוות בינמשרדי מיינח, יביא בישיבת הממשלה ביום 25.8.74 שחי הצעות לענין איזור התעשיה לירושלים:

(1) איזור התעשיה יושחת על ענחות (כולל בית מטבחים);

(2) הצע: אלטרנטיבית: הקמת איזור תעשיה קלה בקירבת עטרות ופתרון בעית בית המטבחים בדרך אחרת."

ד י ו נ י ה צ ו ו ת

2. (א) בעקבות החלטה זו הורכב צוות בינמשרדי שכלל נציגי עיריית ירושלים, מינהל מקרקעי ישראל, משרדי הטיכון, המסחר והתעשיה, האוצר והמשפטים, תיאום הפעולה בשטחים במשרד הבטחון, מפקדת איזור יהודה ושומרון והשרות לממירת איכות הסביבה במשרד ראש הממשלה.

(ב) בדיוני הצוות סוכם לבחון את הנושא של מיקום איזור התעשיה לפי

א ר ב ע אפשרויות פתוחות והן -

א. עטרות

ב. ענחות

ג. גבע-בנימין (ג'בעה)

ד. מעלה (מיסור) האדומים

אחרי חום דיוני הצוות העלה המינהל הצעה לבדוק גם התאמתו של אזור ביו"ס שהוא מערבית מעטרות, אך הנתונים בקשר לכך שרם נבדקו.

(ג) החלופות נבדקו לפי רשימה של נתונים-מפתח ומשמעויות, שמטרתם לסקר עיקרי ההיבטים, לפיהם יש לבחון את הנושא הנדון.

(ד) בשל הצורך בעיבוד מפורט של נתונים אלה נחקקה ונתקבלה ארכה להכנת החומר עד ליום 15.9.74.

1911-1912

1911-1912

1911-1912

1911-1912

1911-1912

1911-1912

1911-1912

1911-1912

1911-1912

1911-1912

1911-1912

1911-1912

1911-1912

1911-1912

1911-1912

1911-1912

1911-1912

1911-1912

1911-1912

1911-1912

1911-1912

1911-1912

ס י כ ו מ י נ ח ו נ י ס

3. (א) הצוות בחן כאמור ארבע חלופות למיקום איזור התעשייה והן:
א. עטרות
ב. ענתות
ג. גבע-בנימין (ג'בעה)
ד. מעלה (מישור) האדומים
(ב) צרכי ירושלים בשטח נוסף לתעשייה הוצגו ע"י העיריה בתזכיר המצורף כנספח א'.
4. (א) לוטה הנני מצרף -
(1) מפה 1:20,000 בה מטומנים השטחים החילופיים המוצעים בצבע סגול;
(2) תסקיף המביא סקר של ס ו ג י ה ב ע ל ו ה על המקרקעין, בכל אחד מארבעת האתרים;
(3) תסקיף המסמן את ה ש י מ ו ש י ס הנוכחיים בקרקע, בכל אחד מארבעת האתרים (בחלוקה לפי אדמה מעובדת, מטע, מבנים).
- (ב) במפה מותווים גם תחום שיפוט ירושלים, גבולות גושים, צירי תנועה ראשיים וגבולות ההפקעות הקודמות מאז 1967.
5. נספח ב' הוא, לצד המפות והתסקיפים, הנספח המרכזי לדו"ח זה. מובא בו ריכוז הנחונים המרכזיים לגבי כל אחד מארבעת האתרים. כפי שנאמר לעיל, נבחרו לצורך ההשוואה אותם נחונים שהיו לדעת הצוות, בעלי משמעות ישירה לענין הנושא שלפנינו.
6. כנספחים ג', ד', ה', ו' ו-ז' מובאים סקרים מספריים על חלוקת סוגי הבעלויות בקרקע, בנפרד לגבי כל אחד מארבעת האתרים.
7. כנספח ח' מובאים נחונים על עלויות הפיתוח בכל אחד מן האתרים, בחלוקה על-פי השקעה כוללת ועל-פי השקעה לדונם נטו.
8. (א) כנספח ט' מובאים נחונים על המחיר המשוער של הקרקע, לצורך קביעת עלות ההפקעה.
(ב) בהקשר זה צריך לזכור כי לצורך השוואת העלויות הכוללות יש לחבר את העלות של ההפקעה עם העלות של פיתוח התשתית, כי רק בדרך זו ניתן להגיע להשוואת עלויות בין האתרים החילופיים. סיכום זה יובא בהמשך הדו"ח.
9. כנספח י' מובא הדו"ח האקולוגי שהוכן על-ידי הרשות לשמירת איכות הסביבה בענין מיקום בית המטבחים.

מ ס ק נ ו ת

10. לאור ההגדרה של תפקידיו, לא ראה הצוות להמליץ על אפשרות מסוימת כעל אפשרות נבחרת, אך חוץ דיוני הצוות התגבשו מספר מסקנות כלליות, אותן אציג בהמשך דברי, כדי שיטמנו לעזר בקביעת ההחלטה הסופית.

11. (א) ההצעה של אחר עשרות שונה, בין היתר, משלושת ההצעות האחרות בכך שהיא בתחומי המדינה, בגבולותיה מאז 28 יוני 1967, בו בזמן שלוש ההצעות האחרות מתייחסות לאתרים ביהודה והשומרון.

לכאורה יש איפוא הבדל, מבחינה מדינית בין הצעת עשרות לבין יתר שלוש ההצעות.

לענין הפקעה ביהודה ושומרון יש לציין כי כללי המשפט הבינלאומי סוללים בדרך כלל סמכות המימשל הצבאי להפקיע מקרקעין בשטח מוחזק; עם זאת, יש אסמכתאות לכך שמותר להפקיע לצרכי האוכלוסיה המקומית תמורת תשלום פיצויים. בהתבסס על כך הפקענו בעבר מקרקעין לצרכי דרכים ומבני ציבור, ואפשר לבסס על כך גם הפקעה לצרכי איזור תעשיה שיטרת גם את יהודה ושומרון, ושהקמתו תאושר עפ"י חוקי התכנון והבניה המקומיים.

(ב) עם זאת תהיה בכך טעות אם ננסה להעריך את המשמעות המדינית של בחירת האתר, רק על-פי הטאלה אם הוא נמצא בחוץ גבולות המדינה או מחוצה להם: מבחינה הערבים שלא הכירו באיחוד ירושלים^{מועט}, ההבדל בין הפקעה בירושלים לבין הפקעה ביהודה ושומרון. לגבי דידם כל ההפקעות הללו הן בשטח כבוס ונוגדים המשפט הבינלאומי. כל הפקעה בחוץ מזרח ירושלים היא על כן בעלת הדים נרחבים. שנית, יש לראות את ההפקעה המוצעת כמחוספת להפקעות של 18,000 דונם לערך אותן ביצענו כבר במזרח ירושלים מאז 1967. לשון אחרת, אפשר לטעון כי גם מנקודת ראות אובייקטיבית, הגענו במידה מסוימת לנקודת רוויה באשר להפקעות בחוץ מזרח ירושלים. שלישית, ההד המדיני מותנה לא רק במיקום הגיאופוליטי של השטח, אלא גם בסוג המקרקעין במחינת בעלות ואפשרויות שימוש. במקרה של עטרוח מדובר על אדמה שהיא כולה פרטית, ומחולקת בין כ-1500 בעלים פרטיים; מספר ניכר של נפגעים מספיע במישרין על עצמת התגובה, ומה עוד שיחכן וחלקם כבר נפגע מן ההפקעות האחרות בצפון ירושלים.

12. מבחן אחר אשר צריך להמשיך לקביעת העדיפויות בין ההצעות, הוא המבחן המבדיל בין אדמה חקלאית או בנויה לבין אדמת טרשים שאיננה מעובדת או לעתים גם אינה ניתנת לעיבוד. אין ספק שבסקולר הכולל צריך לתת משקל רב יותר לחלופה המתכננת שימוש תעשייתי בקרקע שאינה משמשת אותה יעדה לפרנסתם של חקלאים.

13. כפי שכבר צויין לעיל, צריך לבחון את מחירי הקרקעות יחד עם העלות הצפויה של התשתית לפי דונם נטו. מבחינה זו מגרעתה של עטרת היא הגדולה ביותר, הואיל ומחירי המקרקעין גבוהים ואפשרות ניצול השטח נטו היא הפחותה מבין ארבעת האפשרויות. הסיכומים של מחיר דונם נטו לגבי עלות תשתית ועלות מקרקעין הם כדלהלן:

א. עטרת - 341,000 ל"י

ב. ענחות - 82,500 ל"י

ג. גבע-בנימין - 74,500 ל"י

ד. מעלה האדומים - 101,300 ל"י

14. (א) הנושא שהוגדר לבדיקתה של הועדה הוא בחירה אחר "איזור תעשייה", אך למעשה מתחלק הנושא לשלושה חלקי-מסנה אשר ראוי לבחנם בנפרד, ואלו הם:

- (1) בית מטבחים;
- (2) איזור למלאכה ושירותים (כגון מוסכים);
- (3) תעשייה, כפשוטה.

(ב) לענין בית המטבחים - יש טיקולים הסותרים זה את זה לכאורה, אך אשר ניתן לגשר על פניהם: הדו"ח האקולוגי של הרשות לסמירת איכות הסביבה המצורף כנספח י' מצביע על הקריטריונים לבדיקת הנושא ועל העדיפויות כפי שהן נראות בעיני הרשות האמורה. מבחינה זו ישנה עדיפות ראשונה לאותו אתר המרוחק ביותר מאיזורי מגורים, היינו - למעלה האדומים, ואשר אין בו סיכון לזיהום מקורות המים, כדוגמת הסיכון לוודי קלט הנוצר אם ימוקם בית המטבחים בגבע בנימין. עד כאן נקודת ראות אחת המטה את כפות המאזניים לכוון הרחקת בית המטבחים מן העיר. מאידך, יש לזכור כי כדי שבית המטבחים יהיה את מטרותו, אסור לו להיות מרוחק במידה רבה מדי מירושלים, הואיל ואחרת תגבר השחיסה השחורה בתוככי ירושלים, וחוגים ערביים ויהודיים מסוימים גם יחד, לא יזקקו לבית המטבחים באתרו המרוחק.

האתר אשר יש בו סינתזה של אמות-המידה השונות, היינו - צמצום הנזק האקולוגי ומרחק סביר מהעיר, הוא אתר ענתות.

(ג) המרחק ממרכז העיר קובע גם לענין מיקום אחר למלאכות ולשירותים: לדוגמא: התכנית להעביר מוסכים מ-וואדי ג'וז אל מחוץ לעיר לא תצלח, מבחינת הבעלים של המפעלים והלקוחות גם יחד, אם יהיה מדובר על מרחק רב מדי מן העיר. לא ניתן על-כן למקם מלאכות ושירותים במעלה האדומים או בגבע-בנימין.

15. לדעת הצוות מתאימים האחרים בעטרת, ענתות ומעלה האדומים גם ליעוד למגורים.

16. (א) האמור לעיל מצביע על עדיפותו של אחר ענתות לצרכי מיקום בית מטבחים, מלאכות, שירותים ואפשרות קיומה של תעשיה. מבחינה אקולוגית, מאידך, ישנן המעלות הרבות ביותר למעלה האדומים.

(ב) האמור כאן טעון בחינה נוספת: ראוי לחת את הדעה גם לאמור בסעיפים 11 ו-12 לעיל המתייחסים למשמעות המדינית והמעשית של הפקעת אדמה פרטית, בדרך כלל וזו המשמשת לחקלאות, בפרט. לאור משמעויות אלה יהיה מקום לחזור ולברוק אם אפשרי הוא שטח ההפקעה המוצע בענתות יצומצם בשיעור כלשהו כדי לנסות ולהוריד מן האתר המוצע חלק מן האדמה הפרטית המעובדת. עם זאת, ברור כבר עתה כי צמצומו של שטח ענתות לא יוכל להיות משמעותי הואיל והחלק המערבי של אחר ענתות - בו נמצא עיקר ריכוז האדמה הפרטית, הוא המתאים יותר לפתוח הן מבחינה טופוגרפית, הן מבחינת מרחקי הנסיעה והן מבחינת עלות התשתית לדונט;

לענין צמצום אזור ענתות: איזור תעשיה כפשוטו (ימח"ים, תע"ס, תעשיה פרטית) יכול להיות ממוקם בין בענתות ובין במעלה האדומים, ועל כן ניתן יהיה למקם בענתות מלאכות, שירותים ובית מטבחים ולחכנן את מיקום התעשיה כפשוטה במעלה האדומים.

17. ההצעה של גבע-בנימין (ג'בעה) היא הגרועה מבין ארבע החלופות: בחירתה יוצרת סיכון אקולוגי בשל אפשרות הזרימה של שפכים לוואדי קלט, המרחק מן העיר הוא גדול יחסית וחלק מן האדמה היא הן בבעלות פרטית והן מעובדת.

18. בנספח י"א מובא ריכוז של המעלות והמגבלות העיקריות, לגבי כל אחת מן ההצעות.

ס ל ב י ב י צ ו ע

19. (א) אם יוחלט על מיקום אזור התעשיה בעטרת, עליה חל משפט מדינת ישראל הרי מחייב הדבר בצו הפקעה ע"י טר האוצר, מכוח סמכויותיו לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

(ב) אם יוחלט על המיקום באחד או יותר מן האתרים שביו"ס הרי יחייב הדבר:

(א) החלטה על יעוד השטח כאזור תעשייה לפי חוק התכנון והבניה הירדני, לאחר שהחוק יחוקק עפ"י צו מפקד האזור, כדי לאפשר הקמת ועדת תכנון מיוחדת ולקבוע בו מספר התאמות נוספות. הצעה לעניין זה הוכנה כבר ע"י האום הפעולה בשטחים ומפקדה פצ"ר; לאחר מכן,

(ב) הפקעת השטח עפ"י החוק הירדני בדבר רכישת מקרקעין לצרכי צבור, מסנת 1953 כפי שחוקק בשעתו ע"י צו מפקד האזור (צו 321 מיום 28.3.69).

ס י כ ו ם

20. כאמור לעיל לא הוטל על הצוות להמליץ על האפשרות הנבחרת לאזור תעשייה לירושלים, אך לצורך סיכום המעלות והמגבלות ניתן לדעתנו ללכת בדרך האלימינציה ולהיעזר בקווים המנחים הבאים:

- (א) ההצעה של גבע בנימין איננה עונה לצרכים שהוצגו בפני הצוות;
- (ב) ההצעה של עטרות נראית כגרועה מבין שלוש האפשרויות הנותרות בשל היותה כרוכה בהפקעת אדמה של כ-1500 בעלים פרטיים, העלות הגבוהה, אפשרות הניצול המוגבלת של השטח מסיבות סופוגרפיות והמגבלות האקולוגיות;
- (ג) ענתות מתאימה למיקום בית המסבחים, מלאכות, שירותים ותעשייה.
- (ד) מעלה האדומים מתאים לאיזור תעשייה, למעט מלאכות שירותים ובית מחבתיים.

בברכה,

מאיר שמגר
היועץ המשפטי לממשלה

צרכי ירו א"ח בשטח לתעשייה (הוכן על-ידי החברה
הכלכלית לירושלים עבור עיריית ירושלים)

נ ת ו נ י ם

האוכלוסיה כיום:	כ- 320,000 חושבים
כוח העבודה:	כ- 160,000 "
עובדים בתעשייה:	כ- 27,000 " (כ-17% מכח העבודה)
<u>הנחה:</u> קצב גידול האוכלוסיה	כ- 3.8% לשנה במוצע.
<u>הוצאה:</u> תוספת חושבים לשנה:	כ- 12,000 חושבים
תוספת לכוח עבודה לשנה	כ- 6,000 "
תוספת עובדים לתעשייה לפי 14% -	כ- 850 איש
" " " "	כ- 1,000 איש. 17%

שטחים נדרשים עבור תוספת תעשייה בירושלים

ה מ ו ד ד	לפי תוספת 14%	לפי תוספת 17%
(א) לפי שטח בנוי לעובד - 25 מ"ר	21,000 מ"ר	26,000 מ"ר
(ב) " " " " - 40 מ"ר	34,000 "	41,000 "
שטח בדונם ברוטו לפי 7 עובדים לד'	120 דונם	150 דונם

שטח דיור חלוף לתעשייהנתונים

מצב קיים:	כ- 1,000 מפעלים
שטח המפעלים:	כ- 300,000 מ"ר
צריכים דיור חלוף:	70% מהמפעלים המחזיקים בכ-30% מהשטח הבנוי, היינו כ-90,000 מ"ר.
קצב החילוף:	10 שנים היינו כ- 3% לשנה.

הוצאה

שטח דרוש לדיור חלוף לתעשייה במ"ר רצפה לשנה:	כ- 9,000 מ"ר
" " " " בדונם ברוטו לשנה:	כ- 50 דונם.

ס י כ ו ם

גידול 17%	גידול 14%	
35,000	30,000	(א) סה"כ תוספת שטח לתעשייה במ"ר רצפה לשנה:
50,000	43,000	(ב) סה"כ תוספת שטח לתעשייה במ"ר רצפה לשנה:
200	170	סה"כ תוספת שטח לתעשייה בדונם ברוטו לשנה:

	נחונים ומשמעויות	עסרות דרום	ענחות	גבע בנימין (ג' בע)	מישור מעלה אדומים
		א'	ב'	ג'	ד'
1	שטח האחר המוצע ברוטו בדנ"מ	1,100	4,200	6,000 (2,500 + 3,500)	4,500 (4,000 + 500)
		(ניצול אפשרי נטו - הנמוך ביותר)			
2	בעלות הקרקע וזכויות במקרקעין	כולו פרטי. מחולק בין כ- 1,500 בעלים	693 ד' בעלות מדינה 3430 דונם פרטי (השטח מוסדר)	1,500 הוסדרו 4,500 ללא הסדר לגבי כ- 2,000 ד' אפשר לסעון לבעלות מדינה (טרשים)	כ- 1,000 ד' הופקעו עוד ע"י הירדנים תביעות לבעלות פרטית ביתר השטח לכאורה אינן נראות מבוססות.
3	אומדן ערך הקרקע לדנ"מ	100,000 לירות לדונם	10,000 לירות לדונם	3,000 לירות לדונם	1,500 לירות לדונם
4	קרבה למגורים קיימים	גובל בשכונת מגורים ערבית. האוכלוסיה מהשכבות הבינונית והאמידה	גובל עם הכפר ענתא שבו כ- 2,000 תושבים. במרחק כ- 2 ק"מ מעיסויה והר- הצופים.	גובל בכפר ג'בע שבו כ- 600 תושבים. במרחק כ- 2 ק"מ משכונת נוה-יעקב	אין מגורים בסביבה
5	קרבה למגורים מתוכננים	בשכונת המגורים הנ"ל עתודה קרקעות גדולה לפיתוח נוסף	בשלוחת ענחות מוצעת שכונת מגורים.	ראה ענחות. המשך אותה שלוחה	אין עדיין תכנון
6	אפשרויות יעוד (שמוש) תלופיות של השטח	אזור פיתוח למגורים	אזור פיתוח למגורים	אזור פיתוח למגורים	אין עדיין
7	הוצאות פתוח התשתית ב-ל" (אומדן)	כ- 26,500 מליון ברוטו כ- 68,000 ל" לדנ"מ נטו	כ- 69 מליון ברוטו כ- 64,000 ל" לדנ"מ נטו	כ- 180 מליון ברוטו כ- 64,000 ל" לדנ"מ נטו	כ- 136 מליון ברוטו כ- 97,000 ל" לדנ"מ נטו

	נחונים ומשמעויות	עסרות דרום	ענחות	גבע בנימין (ג' בע)	מישור מעלה אדומים
	א'	ב'	ג'	ד'	
8	השפעה אקולוגית (א) בית מטבחיים	אינו מתאים	מתאים	אינו מתאים (סכנה לודי קלס)	מתאים
	(ב) אזור תעשיה	מתאים	מתאים	מתאים	מתאים
9	דרכי גישה (ממוקד העיר לאחר)	6 ק"מ כביש קיים	5 ק"מ כביש חלקי משובש	12 ק"מ מהם 10 ק"מ כביש קיים חלקית משובש	17 ק"מ כביש קיים
10	הספקת מים	השתלבות בהספקת המים של ירושלים	שלב א' - מעיין עין פרה שלב ב' - השתלבות בהספקת המים של ירושלים	השתלבות בהספקת המים של ירושלים	כשלב א' - מעיין עין פרה שלב ב' - השתלבות בהספקת המים של ירושלים
11	הספקת חשמל	חב' החשמל המזרח ירושלמית	חב' החשמל המזרח ירושלמית	חב' החשמל המזרח ירושלמית	חב' החשמל המזרח ירושלמית
12	שמוש נוכחי מבנים מטעים פלחה/מרעה	איין (מטע זיתים ופלחה כ- 650 דנ"מ)	כ-20 על כ-30 דנ"מ כ-50 דנ"מ כ-1870 דנ"מ (מפוזרים)	איין כ-60 דנ"מ כ-2850 דנ"מ (רובם מרוכזים)	איין איין איין
13	התאמה לתעשיה יהודית	עונה חלקית בלבד	עונה	עונה	עונה
14	התאמה למלאכה ושרותים יהודיים	עונה	עונה	איננו עונה	איננו עונה
15	התאמה למלאכה ושרותים ערביים	עונה	עונה	איננו עונה	איננו עונה
16	התאמה לבית מטבחיים	מבחינת מרחק מתאים (אולם ראה 8 (א) לעיל)	מתאים	רחוק מדי. ראה גם 8 (ג) לעיל	רחוק מדי

גבע בנימין (ג'בע) סווג קרקעות
האתר, ההרחבה וסביבתם הקרובה

שם הכפר	גוש כפרי מס'	שטח כללי (דנ"מ)	סוג ב/3 (עצים) (דנ"מ)	סוג 6 (דנ"מ)	סוג 7 (דנ"מ)	סוג 8 (דנ"מ)	סוג 9 (דנ"מ)	סוג 11 דנ"מ
ג'בע	2	1,407	44	943	334	68		13
ג'בע	3	8,030	241	23	1,372	4,387	352	1,650
ג'בע	5	50	?	?	?	?	?	?
סה"כ ביניים		9,487	285	971	1,706	4,455	352	1,668
חיצוה גושים מוסדרים	2, 3, 4	1,500						
		10,987						

נתונים והערות נוספים:-

- שטח האתר 2,500 דנ"מ כ- 1.
- שטח ההרחבה 3,500 דנ"מ כ- 2.
- מהם כ- 1,500 דנ"מ בגושים מוסדרים 2, 3, 4, חיצוה ויתרת השטח כ- 4,500 דנ"מ 6,000 דנ"מ כ- 3.
- באדמות ג'בע בגושים כפריים מס' 2, 3, 5.
- כמחצית משטח האתר וההרחבה (כ- 3,000 דנ"מ) נמצאים בתוך חחום השטח הסגור "כ" ששטחו כ- 70,000 דנ"מ. (המדובר בעיקר בשטח ההרחבה).
- פסק-דין של בית משפט ירדני קובע שאדמות טרשים מסוג 11 כנ"ל הם אדמות המדינה.

אוגוסט 1974

ע נ ת ו ת. (בעלות)

-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-

שם האתר או המקום	שטח האתר (בדנ"מ)	הפקעות (בדנ"מ)	בעלות מדינה (בדנ"מ)	יהודים במושע (בדנ"מ)	בבעלות אחרים (בדנ"מ)	ה ע ר ו ת
ענתות	4,160 ₁ (*)	-	693	37	3,430 ₂ (*)	שטח האתר עבר תהליך הסדר וקיימים לגביו גושים וחלקות
-	-	-	-	-	-	
ס.ה.	4,160		693	37	3,430	

ה ע ר ו ת :

1(*) שטח בן כ-3,800 דנ"מ מתוך השטח הכללי של 4,160 דנ"מ נכלל בשטח הסגור "כ" ששטחו הכולל הינו בן כ-70,000 דנ"מ.

2(*) מתוך השטח בבעלות אחרים קיים שטח מזערי ידוע כוקף מוסלמי או בסווג כזה מאתר "הינו קבר-שיח כמו-כן מתוך השטח הנ"ל ידוע על כמה עשרות דונמים לא משמעותיים בבעלות של נפקדים או בשוחפותם.

ש מ ו ש י מ :

(א) קיימים בשטח 11 מבני מגורים קטנים ומאוכלסים.

(ב) 4 "קירות" חציבה פרימיטיביים פועלים.



11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

מישור אדומים (בעלות)

שם האתר או הכפר	שטח כללי בדנ"מ	הפקעה בדנ"מ	ה ע ר ו ת
משור אדומים	4,000	1,000	* 450 דנ"מ נוספים משתרעים מערבה מהאתר וגובלים אתו.
אדומים עיסויה (חלק)	1,600	-	השטח לא עבר הסדר מקרקעין. כל אדמות עיסויה באתר נכללות בשטח "כ".
אדומים א-חור (חלק)	200	150	כל אדמות א-חור באתר נכללות בשטח "כ".
אדומים חאן אל אחמר (חלק)	2,200	850	* ראה הערה.

ה ע ר ו ת

- שטח ההפקעה הירדנית הינו בן כ-1,450 דנ"מ, מהם כ-1,000 דנ"מ בתחום האתר.
מומלץ לכלול/את יתרת השטח המופקע בתחום האתר הנ"ל.
- פרטים על ההפקעה הירדנית:
 - (א) מס' הבעלים/החובעים שהוכרו ע"י הטלטונות הירדניים הוא 57.
 - (ב) השטח שהוכר לתשלום פצויים הינו בגודל של 1,125 דנ"מ. מסקנה: 325 דנ"מ נקבעו כנכסי המדינה מקדמת דנא.
 - (ג) מתוך 57 הבעלים/החובעים הנ"ל ערערו על גובה הפיצויים 25 איש (התנגדות בכתב).
 - (ד) ועדה ממלכתית ירדנית קבעה שערך הקרקע לדנ"מ באזור זה הינו 7 דינר, (אפריל 1967).
 - (ה) לא ידוע לנו מה עלה בגורל תשלום הפצויים והמשך הספול בהתנגדויות. (המלחמה קטעה הספול).
 - (ו) אותה ועדה קבעה שאדמות ההפקעה אינן ראויות לעבוד חקלאי.

מישור אדומים (סוג קרקעות)
(האתר וסביבתו הקרובה)

שם הכפר	שטח כללי של הכפר בדנ"מ שטח באזור (חלק)	סוג 6 (דנ"מ)	סוג 9 (דנ"מ)	סוג 11 (דנ"מ)	לא מזוהה כסוג (דנ"מ)	הערות
חאן אל-אחמר (חלק)	16,380 2,200	1,910 ?	4,300 ?	8,590 ?	1,580 ?	מתוך 2,200 דנ"מ של חלק מהאתר 850 דנ"מ מופקעים
א-חור (חלק)	- 200	-	-	-	-	מהם 150 מופקעים
עיסויה (חלק)	- 1,600	-	-	-	-	אין נתונים מפורטים. ראה גם טבלת בעלות.

הערות

אין שום עיבוד בשטח ולאור עובדה זו וסוג האדמה התביעות לבעלות אינן נראות לכאורה פכוססות.

עטרות (דרום). בעלות

שם הכפר או האתר	גוש (זמני)	השטח האתר (בדנ"מ)	הבעלות *	הערות
בית חנינה	5	230	{ פרטית	גושים 5, 6, 7 מוסדרים
עטרות-דרום	6	475		
	7	155		גוש 12 אינו מוסדר.
	12	215		
ס. ה.		1,075		

הערות

1. בשטח האתר כ-1,500 בעלים - לא ניתן לקבוע נפקדותם או נוכחותם של בעלים אלה כלא בדיקה פומבית.
2. לא נמצאו אדמות כנסיות נוצריות ו/או וקפים מושלמיים בין שמות הבעלים, אולם אפשרי שהכנסיות רכשו קרקעות בשמות מושאלים בכדי לעקוף את החוק הירדני שאסר עליהם רכישת נכסים.

ה. הוצאת עלויות פיתוח

הטוואת עלויות הפיתוח בודקת 4 הצעות חילופיות, כאשר שתיים מהן מופיעות בשתי אפטריות מבחינת גודל החשב.

הוצאות הבדיקה מוצגות בשני נחונים:

(א) סה"כ ההסקה במליוני לירות לפיתוח התשתית של כל האיזור.

(ב) סה"כ ההסקה באלפי לירות לפיתוח התשתית לדונם קרקע נטו.

<u>ה א י ז ו ר</u>	<u>ה ש ט ח</u>	<u>הסקה כוללת</u>	<u>הסקה לדונם נטו</u>
ענתות	4,000 דונם ברוטו	98.5 מליון לירות	61,500 לירות
	2,800 דונם ברוטו	69.0 מליון לירות	61,500 לירות
גבע בנימין	6,000 דונם ברוטו	160.0 מליון לירות	67,000 לירות
מיסור האדומים	4,000 דונם ברוטו	136.0 מליון לירות	97,000 לירות
עטרת דרום	500 דונם ברוטו	12.0 מליון לירות	66,000 לירות
	1,100 דונם ברוטו	26.5 מליון לירות	66,000 לירות

הערה: (1) הוצאות הפיתוח נקבעו ע"פ הערכה לפי המחירים לחודס מאי 1974, כאשר ההוצאה הצפויה תתפרט על 4 - 3 שנים.

(2) האומדנים טעונים לדעת מינהל מקרקעי ישראל בדיקה יסודית יותר של מסרד השכון ומע"צ.

RECEIVED

THE SECRETARY OF THE ARMY
WASHINGTON, D. C.

TO THE SECRETARY OF THE ARMY

FROM THE SECRETARY OF THE ARMY

SUBJECT: [Illegible]

[Illegible text block containing several lines of text, possibly a list or a detailed report.]

[Illegible text block, possibly a signature or a concluding statement.]

[Illegible text block, possibly a date or a reference.]

השוואת מחירי קרקע

השוואת מחירי הקרקע בודקת את ההצעות החילופיות, לפי מחירי/המחבסטים על המידע
 שבידינו על מחירי מקרקעין ביום החופשי:

עטרת: 100,000 לירות לדונם.

גבע: 3,000 לירות לדונם.

ענתות: 10,000 לירות לדונם.

מיסור האדומים: 1,500 לירות לדונם.

האיזור	הצח	סה"כ ההצעה	הצעה לדונם נטו
ענתות	4,000 דונם ברוטו	40.0 מליון לירות	26,000 לירות
	2,800 דונם ברוטו	28.0 מליון לירות	26,000 לירות
גבע	6,000 דונם ברוטו	18.0 מליון לירות	7,500 לירות
מיסור האדומים	4,000 דונם ברוטו	6.0 מליון לירות	4,300 לירות
עטרת דרום	500 דונם ברוטו	50.0 מליון לירות	275,000 לירות
	1,100 דונם ברוטו	110.0 מליון לירות	275,000 לירות

מסד ראש הממשלה
השירות לשמירת איכות הסביבה

בדיקת השלכה סביבתית על בית מטבחים - ירושלים

התוכן:

- 1.0 הרקע ומקורות המידע
- 2.0 סיכום ומסקנות
- 3.0 שיטת העבודה
- 4.0 הערכה כללית

נספחים: I לוח סקר
II לוח הערכה השוואתית
III מקורות

27.8.74

הוכן ע"י דליה כ. ליצפילד

1.0 הרקע

הצוות הבינמשרדי לאתור אזורי תעשיה בירושלים דן בישיבתו ב-19.8.74 בשאלת איתור בית המטבחים החדש, והטיל על השרות לאיכות הסביבה לאחון את ההשלכות הסביבתיות הצפויות מבניית בית המטבחים באתרים אלטרנטיביים:

ענרות
עטרות
מישור אדומים
גבע בנימין

בניתוח החמר הסתייענו בעצה מפי מומחים בתחומים שונים, במקורות כתובים מהארץ ומחו"ל, ובסיוורים בבית המטבחים ובאתרים המוצעים (ראהנספח III).

2.0 סיכום ומסקנות

2.1 מימצאי רקע

לשם השוואת ההשלכות הסביבתיות של בית המטבחים בארבעה האתרים המוצעים, בחנו את המיפגעים שיכולים להיוצר בתחומים הבאים:

תנועת רכב
חזות מבחוץ
זיהומים במפעל
זיהום באמצעות שפכים
קולות געירה
ריח זבל וצחנת שפכים

הבדיקה העלתה, כי ההשלכה הסביבתית של המיפגעים בלונה יותר באמצעים שיינקטו למניעת המפגעים במקור מאשר בבחירת האיתור. בהערכת האיתורים הנחנו כי ייבנו מספר מתקנים המקובלים כחלק בלתי נפרד של בית מטבחים מודרני, והעיקריים שבהם:

- מערכת כפולה של מחקני סינון והפרדה לשומן ופסולת ותיעול נפרד של דם;
- משרפה לחלקים מוחרמים;
- אמצעי שטיפה, ניקוי ונקוזה לכל המבנים;

- הולכת סגורה של שפכים אל מחקן טיהור;
- בית קרור;
- מפעל לעבוד פסולת (רצוי בעיקר מבחינה כלכלית);
- מערכת נסיעות סביב המפעל.

תכנון המפעל מחייב תשומה מקצועית מעולה וקפדנית.

2.2 הערכת האחרים

במידה ויינקטו האמצעים הבסיסיים הנ"ל, יהיו הבדלים דקים בלבד בין ענחות, גבע בנימין ומישור אדומים.

עטרות תהיה במצב נחות בהשוואה לאחרים מכמה סיבות:

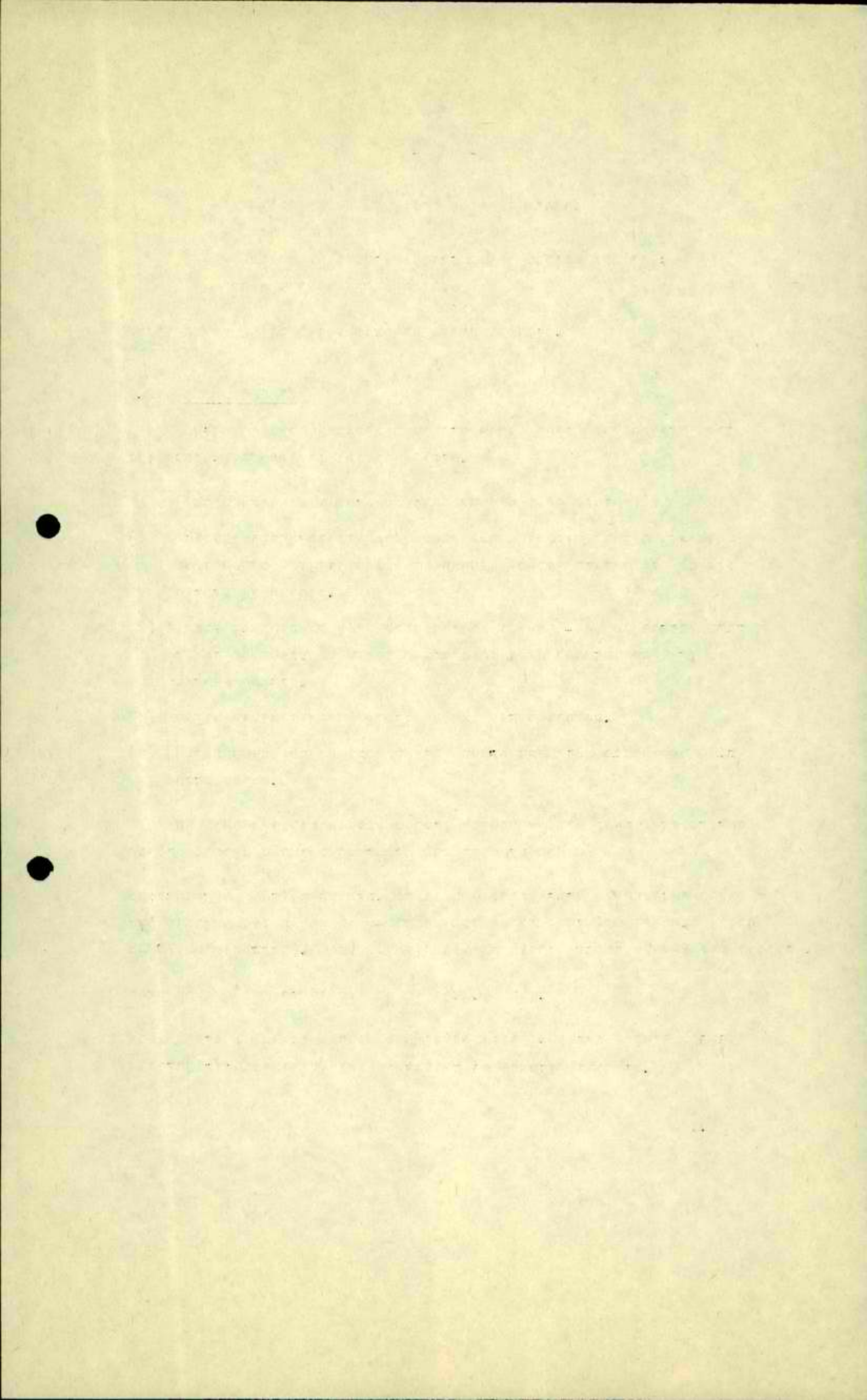
- (1) מיגבלות השטח יחייבו לתכנן את המפעל במיתקנים סגורים בלא חופש זפועלה שיכול להיווצר באתרים האחרים לפתרון ביניים של מתקנים סגורים או פתוחים.
- (2) במקרה של תקלה במתקנים ייתכנו זהום וריחות - המרתק וכיוון הרוח יביאו את המפגע אל אזורי המגורים הסמוכים לעטרות, מה שאין כן באתרים האחרים.
- (3) קולות הגעיה ניתנים למיתון אך לא למניעה מוחלטת.
- (4) חשיפת השטח בעטרות למבט מחייבת השקעה רבה יותר בבניה לשם השגת חזות נעימה.

ההשוואה בין ענחות, גבע בנימין ומישור אדומים מראה שאין ביניהם הבדלים ניכרים מהבחינה הסביבתית פרט לנושאים הבאים:

מרחקי נסיעה: מישור אדומים, בהשוואה לענחות, יסיל על קמעונאי הבשר ועל עובדי המפעל תוספת של כ-20 ק"מ בכל נסיעה לירושלים וחזרה. (נניח כ-300 נסיעות ביום). גבע בנימין בהשוואה לענחות תוספת של כ-8 ק"מ לנסיעה.

מחיר ההשקעה בסדורי ביוב: ראה סעיף 3.2 להלן.

רכוז השחיטה: על-פי הערכות שלא יכלנו לבדוק, עשויה ההרחקה למישור אדומים ליצור פיתוי לשחיטה פרטית בשטחים שמצפון לירושלים.



ההערכה בדבר אתור בית המטבחים צריכה להיות **סלונה** בשני שיקולים

נוספים:

- (א) הקף המפעל: האם יוקם רק בית מטבחים עם מתקני העזר הנזכרים לעיל, או תוקם תשלובת הכוללת גם **משטח** ומפעלי לוואי.
- (ב) אופי הבינוי: על מנת למנוע **נפצת** מחלות, אפשר לבחור בין בינוי על פני שטח רחב במיתקנים פתוחים, או בינוי מרוכז במתקנים סגורים.
- לשתי השאלות השלכות כלכליות: על עלות ההקמה והתפעול של המפעל, על רווחיותו ועל צריכת הקרקע שלו. הנושא מחייב לימוד מפורט יותר. אחת המסקנות שתימכנה היא, שבעטרות כדאי יותר להקים את המפעל הנפרד ובאתרים האחרים כדאית יותר התישלוּבָת.

2.3 אלטרנטיבה חמישית

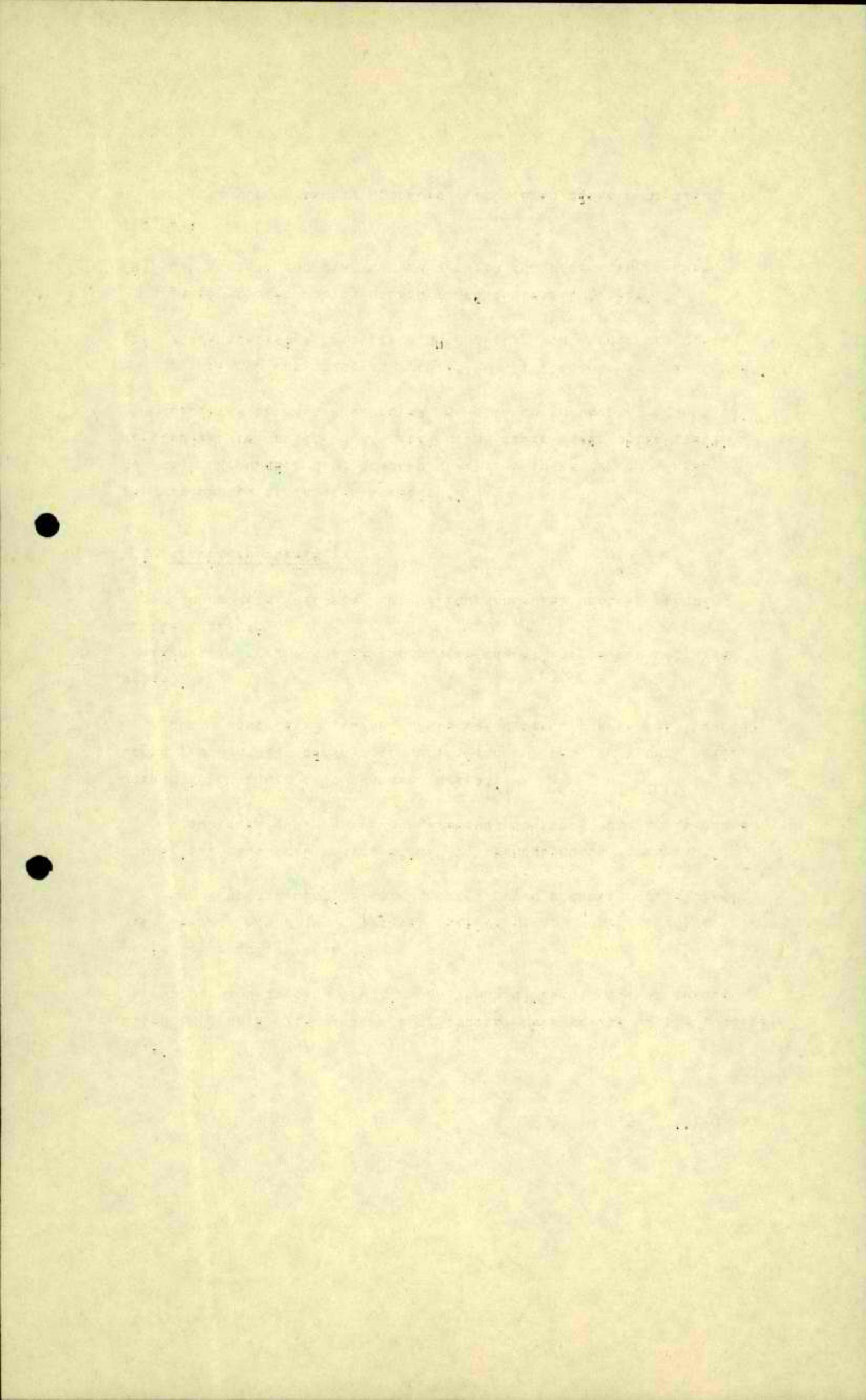
אחת ממסקנות הממצאים היא, שקיימת אלטרנטיבה תכנונית נוספת הראויה לבדיקה: דחיית ההשקעה בבית המטבחים החדש לשנים מעטות, ושיפור בית המטבחים הקיים.

ארבע אלטרנטיבות הקודמות מניחות השקעה ניכרת שתחליל מיד, ותאפשר העברת בית המטבחים **כעבור** כשלוש שנים. במשך תקופה זאת יימשכו מפגעי הזיהום, הרעש והריח מבית המטבחים הקיים.

האלטרנטיבה החמישית מניחה שדחיית ההשקעה במפעל החדש לשנים מעטות תחסוך, לפי שערי רבית המקובלים, כמה מליוני ל"י כרביית על ההשקעה.

ההנחה הנוספת היא, כי מניעת המפגעים בבית המטבחים הקיים תיתכן מיד, ובהשקעה שלא תעלה על 1 מליון ל"י, וכי כושר התפוקה של המפעל הקיים מספיק לתקופה ארוכה.

הנחות אלה טעונות בדיקה, אך אם תתאמתנה, יוכל פתרון זה להקדים רווחה לאוכלוסייה סביב המפעל הקיים, ולחסוך הוצאה צבורית של 4 - 1 מליון ל"י.



השיפורים הנדרשים על-פי הנחות אלה הם:

- בנית משרפה
- הפרדת שומן ופסולת
- שיפור מתקני החימצון
- בנית חדר קירור
- תיקון משטחי המכלאות
- התקנת מכסים לעגלות הזבל

עם זאת, יתכן ופתרון זה גורם הפסדים עקב אי פינוי האתר הנוכחי.

בחירה בין האלטרנטיבות

הבחירה הסופית בין האלטרנטיבות צריכה להעשות על יסוד כלל השיקולים התכנוניים והכלכליים, כולל אפשרויות הביצוע, כאשר השיקול הסביבתי מהווה חלק מהם. מספר המרכיבים הכלכליים והאחרים בשיקול הוא רב, ודומה שיש טעם בעריכת השוואה שיטתית של עלות ותועלת כל המרכיבים עבור כל אחת מהאלטרנטיבות.

3.0 בדיקת השלכה סביבתית של בית מסבחים - שיטת עבודה

ההשלכה הסביבתית של בית המסבחים יכולה לחול בכל אחד משלבי התהליך, למן הובלת בעלי החיים על המיתקן ועד הובלת המוצרים המוגמרים על השוק, מן המפעל או ממפעלים המסונפים אליו.

כל אחד מהשלבים החלו עלול ליצור מפגעים במקור, כלומר פליטת מזהמים, רעש וכו' במקום הפעולה. מפגעים אלה מותנים בסוג תהליך הייצור, בצורת הטיפול בחמרים הנפלטים ובאמצעים הנוקטים למניעת השפעת מזיקות.

כל אחד מהמפגעים במקור יכול להפיק השלכות סביבתיות שונות, בהתאם לתנאים הסביבתיים המיוחדים: הרעש מפריע לאזור מגורים יותר מאשר לאזור מדברי; מי שטיפה יגרנו זהום, אם יחלחלו אל מי התהום, אך לא יפריעו באותה מידה אם קיימים סדורי כיוב או אם אינם עוברים על פני שכבות מחלחות; וכד'.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

PHYSICS DEPARTMENT

5300 S. DICKINSON AVE.

CHICAGO, ILL. 60637

TEL. 733-9328

TELETYPE 733-9328

CABLE 9328

OFFICE OF THE DEAN OF PHYSICS

ADMISSIONS

For information regarding admission to the University of Chicago, please contact the Office of the Dean of Physics. The Office of the Dean of Physics is located in the Physics Department building, 5300 S. Dickinson Ave., Chicago, Ill. 60637. The Office of the Dean of Physics can be reached by telephone at 733-9328 or by teletype at 733-9328. The Office of the Dean of Physics can also be reached by cable at 9328.

ADMISSIONS TO THE PHYSICS DEPARTMENT

The Physics Department at the University of Chicago is one of the leading departments in the world. It is a department of international reputation, and it is a department that is constantly growing. The Physics Department at the University of Chicago is a department that is constantly growing, and it is a department that is constantly growing.

The Physics Department at the University of Chicago is a department that is constantly growing, and it is a department that is constantly growing. The Physics Department at the University of Chicago is a department that is constantly growing, and it is a department that is constantly growing.

The Physics Department at the University of Chicago is a department that is constantly growing, and it is a department that is constantly growing. The Physics Department at the University of Chicago is a department that is constantly growing, and it is a department that is constantly growing.

לצורך ניתוח ההשלכות הסביבתיות של בית המטבחים נקטנו בצעדים

הבאים:

- א. איתרנו את השלבים הקריטיים בתהליך;
- ב. סקרנו את הנוהגים הקיימים מבחינת תהליכי הייצור לכל אחד מהשלבים, ולמדנו על נוהגים אלטרנטיביים היכולים להקטין את המפגעים במקור;
- ג. סקרנו את התנאים הסביבתיים של כל אחד מהאתרים המוצעים;
- ד. הערכנו את ההשלכות הסביבתיות כתנאי ייצור שייתכנו בעתיד.

את הממצאים ערכנו בשני לוחות הנספחים:

נספח I - לוח סקר : - שלבי התהליך
- סוג המפגעים הצפויים במקור
- המפגע כתנאי הייצור הנוכחיים
- המפגע כתנאי ייצור הרצויים, ובהנחה של הכפלת האוכלוסיה.

נספח II - לוח הערכה : - סוג המפגע
- תאור ההשלכה הסביבתית לכל אתר
- דרוג האתרים לגבי כל מפגע

סעיף 4.0 מכיל סקירה כללית של נתוני התכנון והייצור ושל הבעיות והמפגעים הכרוכים בהם, וכן דרכי מניעת המפגעים, ולאור זאת, הערכת יתרונותיהם היחסיים של האתרים המוצעים.

4.0 הערכת כללית

4.1 נתוני התכנון העיקריים והשלכותיהם

הקף הייצור: בית המטבחים החדש מתוכנן לשרת אוכלוסיה כפולה מזו הנוכחית.

קיימות שתי אסכולות בדבר היקף הייצור: האחת (ד"ר קשהיין וד"ר בולמנפלד) מבקשות לראות את בית המטבחים כחלק מ"מרכז ייצור בשר" שיכלול

1. The first part of the report deals with the general situation of the country and the progress of the work during the year. It also mentions the results of the various expeditions and the collections made.

2. The second part of the report deals with the results of the various expeditions and the collections made. It mentions the names of the expeditions and the names of the collectors.

3. The third part of the report deals with the results of the various expeditions and the collections made. It mentions the names of the expeditions and the names of the collectors.

4. The fourth part of the report deals with the results of the various expeditions and the collections made. It mentions the names of the expeditions and the names of the collectors.

5. The fifth part of the report deals with the results of the various expeditions and the collections made. It mentions the names of the expeditions and the names of the collectors.

6. The sixth part of the report deals with the results of the various expeditions and the collections made. It mentions the names of the expeditions and the names of the collectors.

7. The seventh part of the report deals with the results of the various expeditions and the collections made. It mentions the names of the expeditions and the names of the collectors.

8. The eighth part of the report deals with the results of the various expeditions and the collections made. It mentions the names of the expeditions and the names of the collectors.

9. The ninth part of the report deals with the results of the various expeditions and the collections made. It mentions the names of the expeditions and the names of the collectors.

10. The tenth part of the report deals with the results of the various expeditions and the collections made. It mentions the names of the expeditions and the names of the collectors.

גם משחטת עופות, מפעל לעיבוד פסולת (דם, תכן קיבות, חלקי נפל וכו') שישרת משחטות נוספות בירושלים ומפעלים למעדני בשר (נקניקים וכו'). כל אלה יסתייעו במתקני שירות כגון משרפה לחלקים מוחרמים (בע"ח נגועים), מעבדות, בית קירור, שירותי החבורה, ועוד.

האסכולה השנייה (ד"ר זרקובר) מעדיפה לראות את בית המטבחים נבדל מממשחטות וממפעלי הלוואי, אולם מחייבת גם היא התקנת משרפה, בית קרור ומפעל מצומצם לעבוד דם ותוכן קיבות.

שטח המפעל: שילוב בית המטבחים והמשחטות במרכז הבשר תחייב זהירות יתר מבחינת איתור היחידות השונות ועיצובן, על מנת למנוע העברת מחלות בין עופות, בקר, פגרים ומוצרי בשר. צורת התכנון תקבע את השטח הנדרש עבור התשלובת, והוא יכול לנוע לכאורה בין 35 דונם לכ-200 דונם, כאשר האפשרות האחת מבוססת על אסכון והובלת בעלי החיים במתקנים סגורים וממוזגי אויר, בעוד השנייה מניחה שימוש במתקנים פתוחים לאורור טבעי ולהעברת חיידקים באמצעות הרוח.

בית המטבחים על-פי ההכונת הנפרדת רגיש פחות להעברת חיידקים בין המרכיבים השונים, והוא עשוי להסתפק בכ-25 דונם.

במידה ויוחלט על הקמת התשלובת, יהיה צורך להנחות את אופי התכנון, בעיקר על יסוד ניתוח כלכלי. טביר להניח שההשקעה בבניית מתקנים ומעברים סגורים לבעלי החיים קטנה מאשר ההכנסה הצפויה ממכירת כ-150 דונם (שיחסכו באופן זה) לשימוש של תעשיות אחרות. אולם יהיה צורך לבחון כל פתרון לגופו, כאשר ייתכנו גם פתרונות ביניים, ע"י ניצול קרקע בלתי שמישה (שיפוע גדול, למשל) כשטח הפרדה בין המתקנים, ע"י התאמת כיווני גישה לרוחות וכו'.

במידה ויש הבדלים בזמינות הקרקע ומחירה בין 4 האתרים המוצעים, יהיו הבדלים במידת הלחץ לתכנון מתקנים סגורים, ועטרת בודאי תוביל בראש כוון זה.

המיקום המסויים המוצע בענתות מרמז על אפשרות תכנון סביב ערוץ שממילא אינו שמש למטרות אחרות, אולם יתכן וניתן למצוא מיקום דומה גם בגבע בנימין ובמישור אדומים.

תנועה רכב: כמות תתנועה שתיווצר ע"י תשלובת מרכז הבשר תהיה גדולה מאשר ע"י בית המטבחים הנפרד. בשני המקרים מדובר בכ-20 משאיות המובילות בקר מהגליל דרך הבקעה בימי ההובלה השבועיים, ובמספר גדול בהרבה של כלי רכב קטנים, המובילים מוצרים מוגטרים מהמפעל לירושלים.

במידה ותימשך הסעת בעלי החיים דרך הבקעה או מכיוון שכם, יעברו המשאיות מחוץ לאזורי מגורים בכל האלטרנטיבות פרט לאיתור בעטרות. כלי הרכב הקמעונאים מיועדים ממילא לעבור דרך ירושלים בכל המקרים. ומבחינה זאת אין הבסל בין האלטרנטיבות.

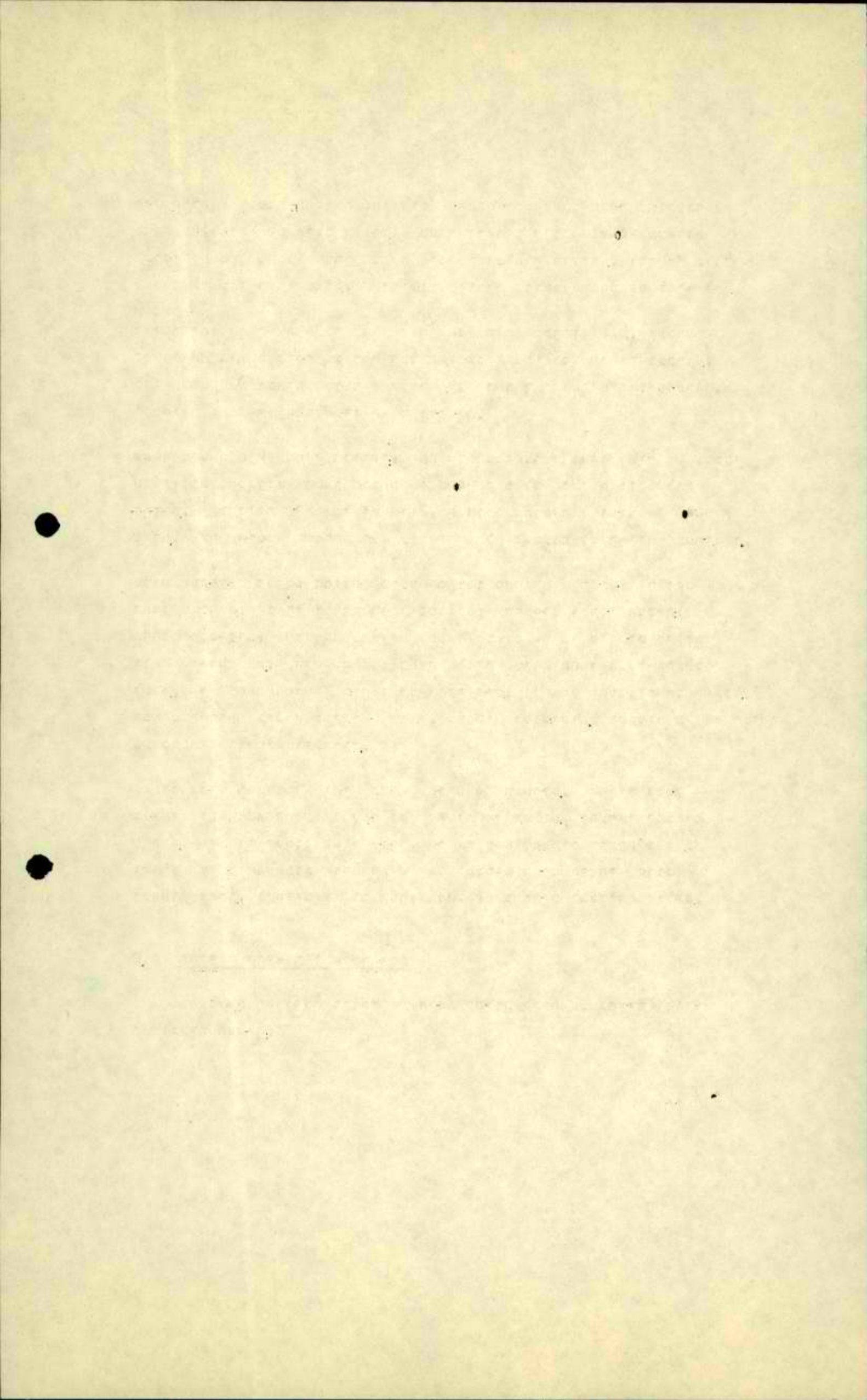
שאלה נוספת היא מרחקי הנסיעה: האיתור במישור אדומים יטיל על עובדי המפעל ועל קמעונאי הבשר תוספת של כ-20 ק"מ לכל נסיעה לירושלים וחזרה. אם נניח 300 נסיעות ביום, המדובר בהוצאה לאומית של 6000 ק"מ ליום. אך התוספת השולית לנוסע תהיה בעלת משמעות קטנה יותר מבחינתו.

חזרת מבחן: ההיבט החזותי נובע במקורו מחמישה גורמים: חלוקת המבנים בשטח; גודל וצורת גושי המבנים; החמרים ופרטי הבניה; גדרות ונסיעות. כל אלה ניתנים לתכנון נאות אף כי עלולים לעלות יותר בצורה זאת. ההשלכה הסביבתית תלויה במידת החשיפה של המפעל למבט, או במספר האנשים שיחזו בו מידי יום, ובמרחק שממנו יראה המפעל. מבטים מרחוק רגישים בעיקר לבינוי, לגושים ולנסיעות. מבטים מקרוב רגישים גם לחמרים ופרטים ולגדרות.

האיתור במישור אדומים יהיה חשוף פחות מכל האחרים. האיתור בגבע בנימין יחשף את המפעל למספר קטן יחסית של אנשים, ובעיקר למבטים מרחוק. איתור ענתות חשוף יותר, אך גם הוא למבטים מרחוק בלבד. ואילו האיתור בעטרות חושף את המפעל למבטים רבים ביותר מקרוב ומרחוק כאחד, ויחייב עיצוב קפדני והשקעה בחמרים ובבניה מעולים.

4.2 תהליכי היצור והשלכותיהם

ההשלכות החמורות ביותר שעשויות להיות לבית המטבחים ינבעו מהמפגעים הבאים:



- זהומים עיליים
- זהום מי תהום
- קולות געיה
- ריחות זבל וצחנה שפכין

זהומים במפעל: אלה יכולים להופיע כתוצאה מבע"ח נגועים במקור או כתוצאה מטפול בלתי נאות בפסולת בית המטבחים. השפעות אלה ניתן למנוע לחלוטין ע"י בניית מתקנים מתאימים כגון משרפה, בית קרור, סדורי שטיפה והפרדה פסולת, וע"י הקפדה על צורת העבודה והאחזקה במפעל, ובהמשך ע"י טפול נאות בשפכים היוצאים מן המפעל.

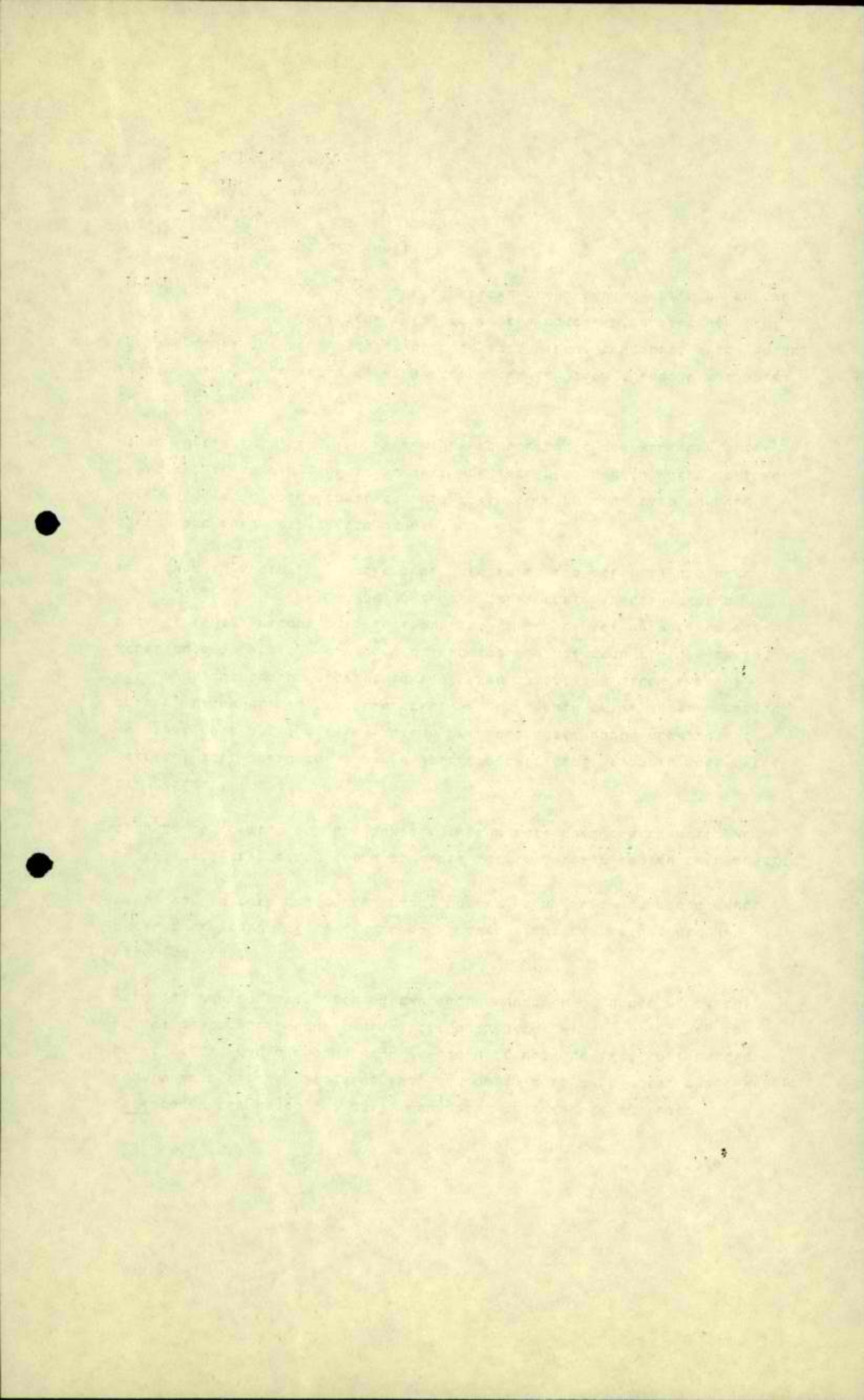
הבטחת מתקנים ותהליכי עבודה נאותים היא הכרחית במפעל בכל אתר שהוא, ולכן אין בענין זה עדיפות לאתר זה או אחר, אלא למקרים שחלה תקלה חמורה המוציאה מכלל פעולה מספר אמצעי בסחון גם יחד. במקרה נדיר אך בלתי נעים זה תהיה עטרת במצב נחות מאוד משלושת האחרים.

זהום באמצעות שפכים: שפכים בלתי מטוהרים יכולים לגרום לזיהום חיצוני כאשר הם זורמים באופן גלוי, להפרעות בעבודת מכון טיהור ע"י העמסתו בשומנים ובמוצקים, וכן לזיהום מי תהום בעברם מעל שכבות קרקע מחלחלות. הקטנת סכנת הזיהום במקור תיתכן בכמה צורות: ראשית, העול נפרד לדם והפרדה שומנים, ופסולת מוצקת במפעל, טרם הזרמת השפכים; שנית - הזרמת השפכים בצינורות סגורים אל מפעל טהור מקומי של אזור התעשייה או למפעל טהור כללי; שלישית - הזרמת הקילוחין ממפעל הטהור להשקיה. או לחילופין טפול מתקדם במכון הטהור הכולל גם טפול כימי, והטפאשר שמוש מוגבל במי הקולחין.

נוסף על כך יש צורך בסדורים מתאימים להבטחה בפני תקלה במערכת הביוב או הטהור, כגון סדור מערכת כפולה של סינון ושיקוע לשומנים ופסולת בתוך המפעל.

הפרדת הפסולת בתוך המפעל הכרחית בכל המקרים, בלא קשר באתר. שפכים שעברו תהליך הפרדה נאות יכולים להמשיך למכון טהור כלשהו ללא סכנת זיהום או הפרעה לפעולתו.

הבדל בין האתרים יכול לעלות כתוצאה מעלות ההתחברות של המפעל אל מערכת הביוב: מישוב אדומים מחייב הקמה מכון טהור מקומי או דרך ארוכה אל רשת הביוב הכללי. עטרת מאפשרת חבור קל יחסית אל הרשת הכללית, ושני האחרים נמצאים במצב ביניים. אם לעומת זאת יוקם ממילא מכון טהור מקומי באחד האתרים לפני הפעלת בית המטבחים, חקטן עלות החבור של המפעל עד למינימום.



לפיכך צריך להבהיר את תכנית הפעולה הכללית לבירוב ולבדוק את עלות ההתחברות אליו, בכדי לקבוע עדיפות בין האחרים.

קולות געיה: קולות געיה מושמעים ע"י בעלי חיים במיכלאות ולא בעת שחיטה, אולם הטעות הרווחת בענין זה גורמת מועקה נפשית כנה לצבור השומעים.

מפגע זה אפשר להקטין באמצעים טכניים (נסיעות, מחיצות אזבסט, ציפויים אקוסטיים), אך קשה למנוע כליל במכלאות פתוחות. על-פי הערכת היועץ האקוסטי, איתור המכלאות במרחק 500 מ' והלאה ממזרח לאזורי מגורים, בחוספת נסיעת עצים בצורה מסויימת לשם חציצה, תבטיח מפני מעבר הרעש.

מחוץ לאתור בעטרות, מבטיחים כל האחרים, בהתאם לתכנון הקיים, מרחק המגורים הגדול פי כמה מ-500 מ'. במידה והמגורים יקרבו מדרום לאזור התעשייה בענתות, עדיין ישאירו תנאי הקרקע מרחק של 500 מ'.

במידה ויוקם המפעל בעטרות, יהיה צורך בבינוי ותכנון קפדני להקטנת המיפגע.

ריחות זבל: ריחות הזבל נובעים ממשחתי המכלאות כאשר אינם נקיים לגמרי, וממיכלי הזבל הממתינים להעברה לצורך סילוק או ניצול. שתי הבעיות ניתנות לפתרון ע"י כנית משסחים מנוקזים, הניתנים לניקוי בנקל, וע"י התקנת מכסים למיכלי הזבל.

לפי עדות בעלי נסיון, אפשר למנוע את ריחות הזבל באופן שלא יטרידו גם בנושבי הרוח אל אזור המגורים. בהשוואת האיתורים השונים יש איפוא להביא בחשבון רק תקלות באחזקה. במקרה כזה תהיה עטרות במצב נחות, ובכל האחרים לא יהיה המטרד ניכר בשל רחוק אזורי המגורים.

צחנה שפכין: הצחנה נובעת כיום מהעדר הפרדה ושריפה של חמרי פסולת, ומהזרמתם אל בריכת המצוץ תחת עומס יתר. המפעל החדש מתוכנן לכלול מתקני הפרדה, משפחה וטהור שפכין נאות. בביצוע ובתפעול נאות תמנע כליל צחנת השפכין. התכנון צריך להכיל גם סדורים למקרה של תקלה במערכת, ולפי אופי סידורית אלה אין לצפות להבדל כחוצאה בין ארבעה האחרים, בלי קשר לקרבת הישוב.

מיפגעים במקור לפי סוגי התהליך ותנאי הייצור בהנחה
של הכפלת האוכלוסיה

שלב התהליך	מפגעים במקור	בתנאי ייצור קיימים	בתנאי הייצור הרצויים
1. הובלת בעלי חיים הובלת חמרים ועובדים	עומס תנועת משאיות בכבישים עומס תנועת רכב בכבישים	20 ביום, מהגליל דרך הבקעה מכוניות ספורות ביום	התואי עשוי להתשנות בעתיד. - תלוי בהיקף המפעלים הנלווים.
2. אכסון בע"ח טרם שחיטה	קול געיה	חמור בימי האכסון	- אפשר להקטין אך לא לסלק כליל ע"י בידוד, נסיעות והקמת קירות מגן.
	ריח זבל ממכלאות	חמור בתנאי רוח מזרחית	- אפשר למנוע ע"י תכנון משטחים מתאימים וניקוי יום יומי.
	ריח זבל מעגלות זבל	חמור כנ"ל	- אפשר למנוע ע"י החקנת מכסים לעגלות.
3. שיחטה והפרדת חלקים - חלקים מוחרמים שומן דם חלקי נפל	- סכנת זיהומים עיליים באמצעות שפכים - סכנת סתימה ביוב בסילוק לביוב - סכנת זיהום מי תהום בהעדר טהור	כריכת חמצון מעלה צחנה; הזרמה עם מי שטיפה לוואי חוף סכנת מחלות וזיהום מקורות מים	התהליך הרצוי ימנע זיהומים: הסית דם לניצול מחדש הפרדת שומן לניצול מחדש העברת נפל לניצול מחדש שריפת חלקים מוחרמים במשרפה טהור מי שטיפה ושפכין
עורות	תחבן בעיה באכסון ממושך של כמויות גדולות	העברה מיידית לסוחר העורות	אכסון בבתי קרור ימנע הבעיה
תהליכי שטיפה וניקוי	צריכת מים גבוהה	איבוד המים לשפכים לוואי	חסכון ע"י מיחזור המים למטרות מסוימות (לא למזון). 12/..

שלבי התהליך	מפגעים במקור	בתנאי ייצור קיימים	בתנאי הייצור הרצוי
4. הובלת מוצרים מוגמרים	עומס תנועה על כבישים	8 משאיות ביום בהובלה סיטונאית	עם הפעלת בית קרור תתכן הובלה קמעונאית וכן הובלה ממפעלי הלוואי. מספר המכוניות יגדל במידה ניכרת.
5. חזרת כללית	"חזקורת" לאוכלוסיה הסביבה על קיום בית מטבחים במקום	דימוי מובהק של בית מטבחים	מבנה נאה יכול להשכיח את הדימוי הנ"ל.

השיקול או סוג המפעל	א. עטרות	ב. ענחות			ג. גבע בנימין		ד. מישור אדומים	איתור מועדף
		עדיפות	השלכה	עדיפות	השלכה	עדיפות		
1. משאיות עם בע"ח באזורי מגורים	20 משאיות ביום בכביש רמאללה	4	אין	1	אין	1	1	ב ג ד
2. קולות געייה	לא ניתן למנוע	4	ניתן למנוע גט 2 בעתיד רחוק ע"י נסיעות בעוד מועד	1	אין	1	1	ג ד
3. ריחות זבל ושפכין	סכנת תקלה	4	אין	1	אין	1	1	ב ג ד
4. זהומים באמצעות שפכים מגורים	סכנת תקלה לסביבת מגורים	4	סכנת תקלה מינימלית לואדי קלט	1	סכנת תקלה לואדי קלט	3	1 סכנת תקלה מינימלית	ב ד
5. הובלת מוצרים מוגמרים מהמפעל	מרחק הגישה הקצר ביותר	1	מרחק גישה קצר	2	8 ק"מ לנסיעה יותר מענחות	3	20 ק"מ לנסיעה יותר מענחות	א
6. חשיפה למבטים מהסביבה	חשיפה רבה למבטים קרובים ורחוקים	4	חשיפה בינונית למבטים רחוקים	3	חשיפה מעטה למבטים רחוקים	2	1 חשיפה מועטה ביותר	ד
7. רכוז הסחיטה	קרובה למרכזי- יישוב מקומי	1	קרובה כנ"ל	1	קרובה כנ"ל	1	4 רחוקה יותר ממרכזי היישוב המקומי	א ב ג
8. זמינות קרקע לחלובת ייצור בשר	טטהים מצומצמים יחסית	4	טטהים מספיקים	2	טטהים מספיקים	2	1 טטהים נרחבים	ד
מס' שיקולים לפיהם מועדף:								
סה"כ נקודות יורדות בסולם העדיפות	עטרות	26	ענחות	13	גבע בנימין	14	מישור אדומים	14
								$\frac{1}{6} \frac{2}{4} \frac{3}{4} \frac{4}{2}$

בניתוח החומר הסתייענו במקורות הבאים:

- שיחות ודיונים:

- (1) ד"ר טומי בלומנפלד, מנהל השרות הוטרינרי, עיריית ירושלים.
- (2) ד"ר קטיין, מנהל ארצי, המחלקה לפיקוח על מוצרי החי (השרות הוטרינרי משרד החקלאות).
- (3) ד"ר ז'רקובר, רופא ארצי לפיקוח על בתי מטבחים (השרות הוטרינרי משרד החקלאות).
- (4) שלמה בלקינד, מנהל החברה הכלכלית לירושלים.
- (5) נסים מוזס; יועץ לאקוסטיקה.

- חומר כתוב:

- (7) New Source Performance Standards - Feed Lots / U.S. E.P.S.
- (8) New Source Performance Standards - Red meat processing / U.S. E.P.S.
- (9) תכנון בית מטבחים בירושלים / חברת אונטגרה (מהנדס אהרוני).
- (10) אזור תעשייה ענתות / מחלקת מהנדס העיר, עיריית ירושלים.
- (11) קריית תעשייה במישור אדומים - סקר ראשוני / ת.ה.ל. מהנדסים יועצים.

- סיורים:

- (1) בית המטבחים הקיים וסביבתו
- (2) אתרי התעשייה המוצעים.

השירות לשמירת זכויות הסביבה

בדיקת השלכה סביבתית - איזור העשייה

ההערות הבאות מתייחסות רק להשלכות הסביבתיות מהקמת איזור העשייתי בארבעה האתרים המוצעים.

ע ט ר ו ת - הקמת בית המטבחים הגרומ לבעיות חמורות לסביבה הקרובה במקום המוצע לתעשייה זו. (ראה סעיף 2.2 לדו"ח). בעיות סביבתיות שיחזורו בהקמת מוסכים ניתנות לפתרון קל יותר ולכן אין לשירות החנגדות להקמת מוסכים באחר זה.

גבע בנימין - אחר זה נמצא באגן ההקוות של נחל קלט. אמנם יש בפחרונות טכנולוגיים מתקדמים למנוע נזקים לוואדי קלט, משפכים וניקוז, אולם האפשרות של חקלה גורמת לסכנה מתמדת לוואדי שיש גם שמורת נוף בחלק העליון ושמורת טבע בחלק התחתון.

מישור אדומים - מנקודת הסתכלות סביבתית, אחר זה מתאים לאיתור איזור העשייה. אך שקלנו גם את האפשרות של אי שימוש באחר עקב ריחוקו מירושלים. אם אמנם ימשיכו לשחוט בואדיות צפונה מירושלים במקום בבית המטבחים החדש צפויות המשך הבעיות הסביבתיות הקיימות.

ע נ ת ו ת - הקמת איזור העשייה באחר ענתות ירוכה בהוצאות גדולות יותר מאשר במישור אדומים. אך הוצאות אלה הן סבירות ודרכן אפשר יהיה להקים איזור העשייה עם פגיעה מינימאלית בסביבה. חנאי השירות להקמת איזור העשייה בענתות הם כדלקמן:

1. יש לשמור בקפדנות על ואדי קלט כאחר נופש וכפר ענתה כמקום מגורים, ממטרדים העלולות להיגרם מרעש, ריח ופגיעות בנוף.
2. אין להרשות פיתוח איזור התעשייה לתוך אגן ההקוות של ואדי קלט מבלי להסדיר את טפכי התעשייה במערכת סגורה של ניקוז וביוב.

3. אין להרשות הזרמת ביוב גולמי או ביוב לאחר טיפול ראשוני לוואדי א-סדר (ראה מפה 9) אלא במקרה חירום.

REPORT OF THE COMMISSIONER OF THE GENERAL LAND OFFICE

TO THE HOUSE OF REPRESENTATIVES
IN SENATE AND HOUSE
JANUARY 1881

ALBANY: PUBLISHED BY THE
UNIVERSITY OF THE STATE OF NEW YORK
1881

THE COMMISSIONER OF THE GENERAL LAND OFFICE
ALBANY, N. Y.

PRINTED BY THE
UNIVERSITY OF THE STATE OF NEW YORK
1881

ALBANY, N. Y.

1881

4. אין להרשות הפעלת המפעלים עד להתחברות למערכת ביוב הקטורה למכון לטיהור שפכים נחל קידרון ועד להפעלת המכון הזה. ניתן לטהר טיהור ראשוני של הכיוב באזור התעסיה ולהשתמש בקולחים אלה למטרות גנון וגמיעה.
5. אין להרשות זרימת ניגר עילי לואדיות ללא טיהור.
6. יש לשלב את תכנון האתר עם הטופוגרפיה הטבעית, כגון: שימוש במדרונות החלולים כמחסומים טבעיים או פסים ירוקים.
7. תנאים לפיתוח בית המטבחים לפי הכתוב בסעיף 2.1 לדו"ח.
8. לפני פיתוח האזור יש להתייעץ עם אנשי רשות שמורת הטבע בכל הקשור לשמירת נוף ושמירת איכות מי התהום.

אזור העשיה - ירושלים
חלופות מוצעות - מעלות ומגבלות עיקריות.

1. ע ט ר ו ת

מעלות

מגבלות

- | | |
|--|--|
| 1. בחור תחומי מדינת ישראל | 1. כל המקרקעין בבעלות פרטית (כ-1,500 בעלים). |
| 2. דרכי בישה קצרות ויפחור על כן בצורה טובה את בעיית המיקום לצרכי מלאכה וטירותים. | 2. מעל מחצית השטח בעבוד חקלאי. |
| 3. מתאים לתעשיה | 3. בחור תחומי מזרח ירושלים בה הופקעו כבר כ-18,000 דונם. צפויים על-כן הדים מדיניים משמעותיים. |
| 4. עלות הוצאות פתוח החשתיים נמוכות יחסית (26,5 מליון) (אך העלות לדונם נטו זהה לזו של ענחות). | 4. מחיר המקרקעין הגבוה (100,000 ₪ לדונם). |
| | 5. אפשרות ניצול השטח נטו היא הקטנה מבין ארבע החלופות. |
| | 6. מסיבות אקולוגיות איננו מתאים למיקום בית משבחים. |

2. ע נ ת ו תמעלותמגבלות

1. קירבת מקום יחסית לירושלים
(מבחינת נוחיות חנועה וזיקה לעיר)
(אחרי עמרו - האתר הקרוב ביותר).
2. קל יותר בעתיד לפעול לגבי השטח לפי
סעיף 11 ב' לפקודת סדרי הטלטון
והטשפת, חס"ח-1948.
3. יוכל לשמש כאזור תעשייה המעסיק
תושבי רמאללה ואל-בירה.
4. אם יותקנו המיתקונים הטכניים כהצעת
הרשות לסמירת איכות הסביבה, מתאים
למיקום בית המטבחים ולמיקום
מלאכות שירותים ותעשייה.
5. מוזיר הקרקע אינו יקר יחסית.
1. נמצא ביו"ש.
2. בטל קירבת המקום לירושלים עלול
להתפרסם בעולם כהפקעה בירושלים.
3. חלק מן האדמה בבעלות פרטית.
4. חלק מן האדמה בעבוד חקלאי.
5. יהיה צורך להתקין סדורים טכנולוגיים
להגבלת הנזק האקולוגי.

3. גבע-בנימין (ג'בע)מעלותמגבלות

1. מחיר הקרקע זול יחסית.
2. שטח נרחב (כ-6,000 דונם)
1. נמצא ביו"ש.
2. חלק ניכר הוא אדמה חקלאית ופרטית.
3. מרחק רב יחסית מירושלים (12 ק"מ
ממרכז העיר).
4. אינו עונה לצרכי מלאכות ושירותים.
5. אינו מתאים מבחינה אקולוגית
למיקום בית המטבחים. (סיכון
לואדי קלט).
6. הוצאות תשתית הן הגבוהות ביותר
מבין ארבע החלופות.

4. מעלה אדומים

- | <u>מעלות</u> | <u>מגולות</u> |
|---|---|
| 1. חלק הארי אדמה ממסלחית, אדמה מופקעת (ע"י הירדנים) או מואת. | 1. נמצא ביו"ש, באמצע הדרך ליריחו, ולכן בעל משמעויות מדיניות. |
| 2. אדמה בלחי מעובדת | 2. המרחק מירושלים (17 ק"מ ממרכז העיר). |
| | 3. החסתיח לפתוח פנימי היא יקרה ביותר מבין ארבע החלופות (כבישים, חשמל, מים). |
| בשל 1 ו-2 לעיל פעולת ההפקעה לצרכי ציבור היא פחות משמעותית, ובכל מקרה מחיר הקרקע נמוך. | |
| 3. אינו יוצר מפגע אקולוגי או מאפשר, לפחות, לאור המרחבים הגדולים, תכנון - המרחיק את הסיכון האקולוגי. | |
| 4. התנועה נוטה (כביש ראשי רחב). | |