

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד

לשכת הסר 'ארטא לאיל'

מס' תיק

לשכת השיכון,

המנהל לבניה כסויה

וישובים חקלאיים -

"הקמת ישובים במרחב
'רושלים - גלילה ראשונה"

1975

מס' תיק מקורי

מחלקה

14538/6-ג

שם תיק: משרד השיכון, המינהל הבניה הכפרית וישובים
חדשים - "הקמת ישובים במרחב ירושלים - בחינ

מזהה פיזי: R0003jap

מזהה פריט: 3-306-8-6-2

כתובת: 16/02/2022 תאריך הדפסה:

משרד השכון

המנהל לבניה כפרית וישובים חדשים

**הקמת ישובים במרחב ירושלים
בחינה ראשונית**

תל-אביב תשל"ה - 1975

בחינה ראשונה של המשמעויות הנובעות
מהקמת ישובים במרחב ירושלמי.

ש.ש., אדריכלים בע"מ

שמואל שקד אדריכל
תכנון וייעוץ כלכלי בע"מ

משרד השכון תשלי"ה-1975

המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים

מבוא

סכום

1 רקע

1.1 גבולות

1.2 תחבורה

1.3 תעשיה

1.4 מגורים

1.5 נושאים מיוחדים

2 המערכת האיזורית

3 תכנית א' - פתוח שלשה ישובים בינוניים ומספר שכונות

3.1 תאור האתרים

3.2 עקרונות לתכנון הישובים המוצעים

3.3 השכונות/הישובים הכפריים במרחב ירושלים

4 תכנית ב' - פתוח ישובים קטנים ושכונות פרבריות במרחב העירוני

5 אוכלוסיה - היקפה ומקורות הגידול האפשריים

5.1 כללי

5.2 תכנית א' - שלשה ישובים בינוניים ומספר שכונות

5.2.1 אלטרנטיבה א-1 - הקמת שלשה ישובים בינוניים עד לשנת 1989

5.2.2 אלטרנטיבה א-2 - הקמת שני ישובים מתוך שלשה ישובים בינוניים עד לשנת 1989

5.3 תכנית ב' - מערכת איזורית הכוללת ישובים קטנים בלבד

תעסוקה	6
כללי	6.1
התעסוקה במערכת הישובים של תכנית א'	6.2
התעסוקה במערכת הישובים של תכנית ב'	6.3
היקף יוממות במערכות האיזורים האלטרנטיביות	6.4
השקעות נדרשות להקמת מערכת ישובים	7
מסגרת הבדיקה והנחות	7.1
אופי הבניה למגורים	7.1.1
עלות הבניה למגורים ופיזורה על פני התקופה	7.1.2
תשתית ופתוח ישובים	7.1.3
חיבור הישובים לרשתות התשתית הארציות	7.1.4
השקעה ברכישת מקרקעין	7.1.5
השקעה כוללת בבניית מגורים ובתשתית	7.2
משמעות הקמת ישובים יהודיים בירושלים רבה על הרכב האוכלוסיה במרחב.	נספח 1
תכנית ארוכת טווח לפתוח עירוני	נספח 2
דרכים ואתרים בערי שומרון ויהודה	נספח 3

נתבקשנו על ידי מנהל המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים במשרד השיכון, מר ש. אבני, על פי הנחייתו של שר השיכון - מר אברהם עופר, לרכז את ההצעות השונות להקמת ישובים במרחב ירושלים, להוסיף משלנו, באם נמצא לנכון, לבחנם ולעמוד על המשמעויות הנובעות מכך והשלכתן על המערכת האיזורית, והמערכת העירונית של ירושלים.

בחינה זו נעשתה בהסתמכנו על מידע אשר לוקט ממקורות שונים מבלי שנערוך סקרים וחקירות משלנו. זאת מתוך ההנחה כי בשלב זה של העיון נסתפק בהתווית תכנית או תכניות עקרוניות בלבד, תכניות אשר תאפשרנה להציג את הבעיות, היקפן ומשמעותן.

לצורך העבודה התוינו תכנית סכמטית ליעדי אוכלוסיה גדלים (שבעה עד שמונה מליון נפש) ללא קביעת שנת המטרה. בכוונתנו להעזר בתכנית זו באמת מידה לבחינת המערכת המרחבית המוצעת על ידינו בהתייחסות למערכת האיזורית ארצית והן בהתייחסות למערכת המקומית (נספח מס' 2).

כאשר ריכזנו את ההצעות השונות לפתוח המרחב המקומי נוכחנו כי ניתן להציג את הבעיות על ידי התווית שתי אלטרנטיבות יסודיות:

האחת; מבוססת על הקמת מספר קטן של ישובים עירוניים בגודל בינוני; השניה; מבוססת על הקמת מספר שכונות פרבריות וישובים כפריים;

מובן מאליו כי קיימות אפשרויות נוספות לשתי האלטרנטיבות הקוטביות המוצגות להלן. בשלב זה של הבחינה הנחנו שלבי פתוח רק באותה מידה הדרושה להצגתן של הבעיות האוכלוסיות וקביעת סדרי גודל של העלויות הכרוכות בביצוע התכניות השונות.

יש לחזור ולהדגיש כי מטרתו העקרית של מסמך זה היא להניח את היסוד כמצע לדיון בשאלת פתוחו של מרחב ירושלים.

המסקנה המתבקשת מלמוד החומר הקיים היא כי בטווח הרחוק יש להעדיף את התכנית הראשונה - הקמת שלשה ישובים בינוניים ומספר שכונות קטנות על פני התכנית השנייה המבוססת על הקמת ישובים קטנים בלבד.

יתרונותיה של תכנית זו מתבטאים בתחומים הבאים:

איכלוס בתחום ירושלים רבה (לרבות רמאללה ובית-לחם) תהווה האוכלוסיה היהודית 58.2% מכלל האוכלוסיה, לעומת 54.6% בתכנית השנייה.

השקעות ההשקעה הנומינלית לתושב בתכנית א' תהיה כ- 53,000 ₪ לנפש, לעומת כ- 75,000 ₪ לנפש בתכנית ב'.

התאמה למערכות תכנוניות תכנית ב' איננה גמישה די הצורך לתמורות בתפיסות תכנוניות בעתיד בהשוואה לתכנית א' המניחה ישובים בגודל של כ-25,000 נפש לשנת 1990. תכנית זו מאפשרת המשך הפתוח של האיזור המטרופוליטני לפי אחת משתי מגמות עיקריות. האחת, פיזור אוכלוסיית ירושלים בריכוזים עירוניים מוגדרים. השנייה, פיזור האוכלוסיה הירושלמית על פני כל המרחב העירוני. במקרה הראשון ניתן להרחיב את הישובים גבעון, אפרת ומעלה-האדומים מעבר לסף של 25,000 נפש (תהליך קל יחסית). במקרה השני ישתלבו הישובים בשכונות פרבריות של ירושלים. תוספת האוכלוסיה באיזור ההר תקלט בישובים גדולים יותר במרחק של כ-35 ק"מ בקו אויר מירושלים - קרית-ארבע ושילה.

במידה ויכרע על אמוץ התכנית הראשונה יש לקבוע מספר הנחיות תכנוניות הקשורות בתנאים המיוחדים של האיזור, לקבוע שלבי גדול מוכתבים מראש. אחת האפשרויות לקביעת ההנחיות הנראות לנו היא תכנון הישובים באופן שאפשר יהיה להתחיל את פתוחן על ידי הקמת שכונות של כ-500-600 יחידות בבניה דלילה. שכונות אשר תהוונה יחידות מושלמות בפני עצמן בשלבי הפתוח הראשונים, ותשתלבנה, בסופו של דבר, במערך הכלל עירוני של הישובים המוצעים.

פעילות הפיתוח בירושלים מתבצעות פורמלית על פי תכנית מתאר 62 המתייחסת לירושלים המערבית ועל פי תכנית מתאר למזרח ירושלים שהוכנה לאחר 1968. תכנית האב 1968, שהוכנה על ידי עיריית ירושלים ומשרדי הממשלה הנוגעים בדבר, מהווה קו מנחה לפעילות התכנונית הנוכחית. נוסף למערכת תכניות אלה, הוכנה תכנית מתאר מחוזית למחוז ירושלים - תכנית פיזית המתייחסת למחוז ירושלים בתחום הקו הירוק. מסמכים תכנוניים נוספים המתייחסים לאיזורים מעבר לתחום ירושלים הוכנו על ידי גורמים שונים, אולם לא הגיעו, למיטב ידיעתנו, לכלל תכנית איזורית מגובשת ומוסכמת.

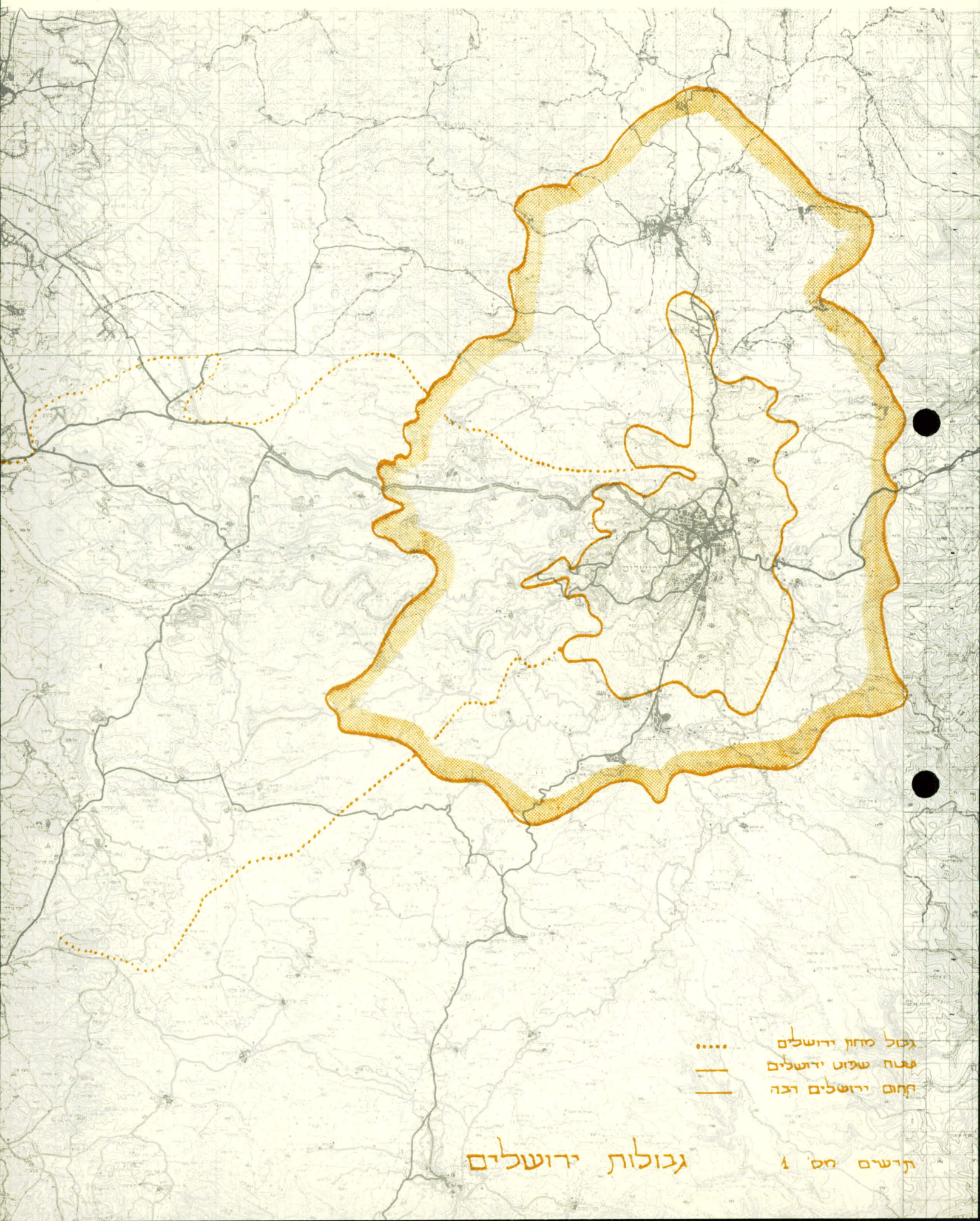
מכלול הפעילויות המתבצעות באיזור ירושלים לאור מסמכי תכנון אלה, מעוררות מספר בעיות המתוארות בהמשך הדברים.

1.1 גבולות ירושלים (2)

שטח השפוט של ירושלים המשתרע על שטח של כ-110 קמ"ר תוחם ופורסם ברשומות - קובץ התקנות מס' 2065 ב-28.6.67. ב-28.9.67 פורסם ברשומות - קובץ התקנות מס' 2113, השינוי במרחב התכנון המקומי אשר חפף את שטח השפוט למעט שטח של 11 קמ"ר - תחום העיר העתיקה אשר נקבע במרחב תכנון מיוחד (בינתיים הועדה המיוחדת חדלה להתקיים).

גבולות אלה הותירו מחוץ לשטח השפוט אתרים ואתורים המהווים חלק אינטגרלי של איזור ירושלים אשר בחלקם הובאו בחשבון בשעת הכנת תכניות האב לירושלים וחלקם נכללו בה. תכנית זו, מטבע בריאתה, הביאה בחשבון איזור רחב יותר - ירושלים רבה אשר השתרעה על שטח של 540 קמ"ר וכללה את רמאללה בצפון, בית-לחם בדרום, נוה-אילן במערב, וענתות במזרח.

(1) החומר מבוסס על סקירה שהוכנה על-ידי אדריכל שחר שפירא, מינהל מקרקעי ישראל



..... גבול מחוז ירושלים
—— עמק שפלת ירושלים
—— חומ ירושלים ובה

גבולות ירושלים

תושים חס' 1

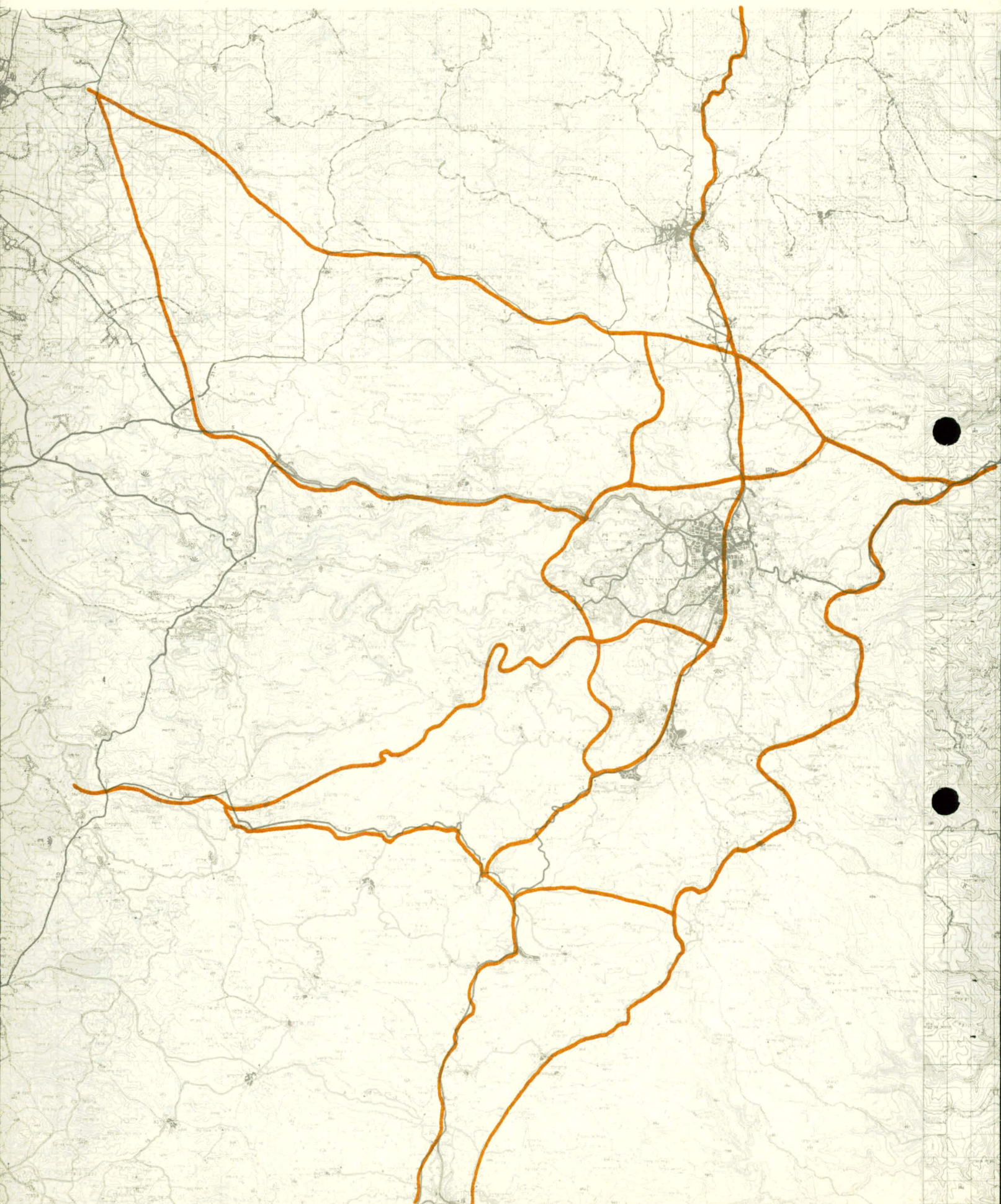
גבולות ירושלים רבה נקבעו בתחום יוממות של מחצית שעת נסיעה ממרכז העיר. מספר נושאים להם השלכה על בעיית גבולות העיר יועלו במהלך הדברים, אולם אין בכוונתנו להכנס ולדון בשלב זה בהיבטים המשפטיים והארגוניים של בעיות אלה.

1.2 ת ח ב ו ר ה

המרחב המתוכנן - (ראה תרשים 2) - התבסס על ציר אורך ראשי אחד - שכס רמאללה - עובר במרכז העיר - בית-לחם-חברון, וציר מערב-מזרח - שער הגיא-מוצא, שם מתפצל הציר לשני צירי משנה החוצים את מרכז העיר. האחד בצפונה של העיר. השני, במרכזה. שני הצירים מתחברים ליד מעלה-האדומים, והציר המאוחד ממשיך ליריחו. בתכנית האב מצויינים שני צירים נוספים בכוון כללי - ממערב למזרח. האחד - מבוא חורון-עטרות-מעלה-האדומים. השני, בית-גוברין - המרכז המשני של ירושלים (ליד גונן ט'), עוקף את בית-לחם ומתחבר לדרך בית-לחם-נבי מוסא. (אפשרי להמשיכו למצפה שלם).

בהתאם למצב הדברים יש לצפות באמצע שנות ה-80 מיצוי מלא של קיבולת התנועה המירבית האפשרית בדרך שער הגיא - המהווה את הקשר הבלעדי בין ירושלים לתל-אביב. נוסף על כך, כפי שהוזכר, ציר זה מגיע למרכז ירושלים ובגלל הפיגור הקיים להערכתנו בשיפור העורקים בעיר ויצירת עורקים חדשים, לא יוכל לתפקד כראוי גם אם הדרך בין תל-אביב וירושלים תושלם במלואה.

על כן יש להתחיל בהכנות ליצירת העורק הנוסף. בבחינה ראשונה נראה לנו הציר הצפוני: דרך בית-חורון, כבעל קדימות גבוהה. תווי זה יכול להתחיל ליד שדה התעופה לוד, להתחבר לדרך לטרון-רמאללה ליד בית-ע'ור א'-תחתא, להמשיך עד אל-ג'יב-קלנדיה (חבור לדרכי האורך העירוניות המתוכננות) ומשם להתחבר עם מעלה-האדומים, דרך ענתות. תווי זה מאפשר גם בניית מסילה היכולה לשמש למערכת הסעה המונית.



תכונתו הבולטת של עורק זה הוא קשר ישיר לנמל התעופה לוד ומרכז התעסוקה המתפתח סביבו, ומכאן קשר ישיר למע"ר של תל-אביב.

יש לבדוק את עיתוי פתוח הציר הדרומי - אשדוד - עמק האלה - ירושלים. במבט ראשון לא נראה ציר זה בקדימות גבוהה.

כפי שהוזכר, קיבולת הדרכים המוליכות לירושלים מותנית לא במעט בכשר העברת התנועה בתוך העיר, מכאן שישנה חשיבות מרובה להמשיך, בקצב מתאים, את פיתוחם של מספר עורקים בתוך העיר.

1.3 ת ע ש י ה

בתכנית האב לירושלים מוצעים איזורי תעשיה. האחת ענתות, השני בדרום-מזרח. משותף לירושלים, בית-לחם ובית-סחור. כן מדובר על הרחבת איזור התעשיה בעטרות (הרחבה אל מעבר לשטח השפוט). בינתיים הוחל בהכשרתו של איזור התעשיה במעלה-האדומים. מאחר והתכנית המקורית באשר לאיזורי תעשיה לא מומשה בשלב זה, נראה לנו כי יש הכרח לבדוק מחדש את הצרכים בשטחים למטרות תעשיה. במידה ויהיה צורך בהועדת שטחים נוספים, נראה לנו כי יש לבחון מחדש את האפשרות לנצל את המישור באיזור ג'בע כאיזור תעשיה. לאתור זה מספר יתרונות - שטח נוח לפיתוח, קרבה לציר עטרות-לוד, וקרבה לנמל תעופה עטרות.

1.4 מ ג ו ר י ם

בתכנית אב ירושלים נקבעו גדלי האוכלוסיה בחלקי העיר השונים. יש להניח כי סך הכל קיבולת האוכלוסיה במרחבה של ירושלים רבה לא ישתנה גם אם תתכננה סטיות מן הקיבולת המתוכננת בחלקי העיר השונים. מבחינה זו לא נעסוק במסגרת סקירה זו באוכלוסיית ירושלים ונאמץ את כל ההנחות והתחזיות הקיימות (ראה נספח 1).

בתחום ירושלים רבה ומעבר לה מדובר על הקמת שכונות או ישובים
נוספים.

מדובר על האתרים הבאים :

בעל חצור;
כוכב השחר;
ג'בל טאוויל;
צומת ביתוניה - ליד אל-ג'יב;
נבי סמואל;
ג'בל מוקטם (איזור בית ע'ור אל תחתא);
מעלה האדומים;
תקוע;
הר-גילה;
אפרת בגוש-עציון;
חפורית;

לגבי אתורים אלה בחנו שתי אלטרנטיבות יסודיות :

א. שלושה ישובים בגודל בינוני - 25,000 עד 50,000 נפש:
גבעון - צומת ביתוניה (צומת התולרים), ליד הכפר אל-ג'יב;
מעלה-האדומים;
אפרת;
בנוסף לישובים אלה תוקמנה שכונות קטנות או ישובים כפריים:
בהר-גילה;
תקוע;
בעל חצור;
איזור בית ע'ור א-תחתא (בית חורון התחתון);

ב. 5 שכונות פרבריות בגודל של כ-5,000 נפש ו-5 שכונות/מושבים:

ב.1 - שכונות פרבריות:

גבעון;
נבי סמואל;
ג'בל טוויל;
מעלה-האדומים;
אפרת;

2.ב - שכונות/מושבים (כפ"יתים):

בעל חצור;

גבעת הרדר;

איזור בית ע'ור א-תחתא;

הר-גילה;

תקוע;

בכל האתרים הנזכרים, אשר לגבי חלקם קיימים מספר אלטרנטיבות, קיימים בדרך כלל שטחים המתאימים לפתוח עירוני. לגבי חלק מן האתרים נערכה בדיקה ראשונית, בעלות הקרקע וסווגה. לגבי אתרים אחרים טרם נבחנה בעיית הקרקע ואפשרויות רכישתה. לאלטרנטיבה הראשונה - שלושה ישובים בינוניים בגבולות ירושלים, השלכות על המערכת המתוכננת בירושלים והשפעה גדולה למדי על המערכת האיזורית של מרחב ירושלים. להערכתנו, לאלטרנטיבה זו יכולה להיות השלכה גם על הגידול של המרחב המטרופוליטני של תל-אביב. לעומת-זאת, לאלטרנטיבה השניה השלכה על המערכת הירושלמית בלבד. לאור זאת, בדיקת האלטרנטיבה השניה, נעשתה בעיקר בתחום גידולי האוכלוסיה, תעסוקה ועלות ההקמה. לעומת זאת, נרחיב את הדיון באלטרנטיבה הראשונה.

1.5 נושאים מיוחדים

ישנם מספר נושאים מיוחדים אשר לא מצאו את פתרונם בתחום השפוט של ירושלים כפי שהוזכרו, לדוגמא - מקומות המהווים מצפי נוף ומהווים תויים טופוגרפיים בולטים:

תל מצפה;

נבי סמואל;

ראס בית-ג'אלה;

קבר רחל;

הכפר במיר;

המוסד החינוכי בדרום אבו-דיס;

לאור המסקנות הנובעות מלימוד נושאי הפיתוח של מרחב ירושלים,
יהיה צורך להתייחס לבעיית גבולות העיר. בשעת הדיון בגבולות יהיה
צורך לשקול מחדש את הכללת או אי הכללת אתרים אלה בתחומי העיר,
ולקבוע את המסגרות לפתוח האיזור.



ירושלים השוכנת על גב ההר מצויה על צומת דרכים מזרח-מערב (תל-אביב, ירושלים ויריחו), וצפון-דרום - (ג'נין, שכם, ירושלים, חברון, באר-שבע).

באיזור יהודה ושומרון קיימת דרך עיקרית אחת נוספת העוברת ממערב-למזרח והיא נתניה - שכם - דמיה.

דרכים בכיוון מערב-מזרח הנמצאות בשמוש נמצאות צפונה לאיזור הר-שומרון בעמק יזרעאל: חיפה - בית-שאן ודרך מדרום להר-חברון - עזה - באר-שבע - סדום.

כל עוד הישובים לא היו מפותחים, דרגת המינוע ורמת הפעילות הכלכלית היו נמוכות, מערכת בסיסית זו פעלה, אולם כאשר הישובים גדלו, בעיקר ירושלים והפעילות הכלכלית ורמת המינוע גברו, המערכת חדלה מלתפקד כהלכה.

שני הצירים מערב-מזרח - דרך שכם ודרך ירושלים, והציר צפון-דרום העובר בגב ההר, חסומים למעשה, בגלל העדר דרכים מתאימות החוצות את השטחים הבנויים. יתרה מזו, לגבי ירושלים האמורה להשתרע מרמאללה עד לבית-לחם - 22 ק"מ בקו אורכי, חציה אחת ממזרח למערב לא תאפשר תפקוד נאות של השטח המטרופוליטני.

על כן נראה כי יש להרחיב את מערכת הדרכים על ידי תוספת צירים ממערב למזרח. מתוך מערכת ההצעות באשר להתוויית דרכים נראה לנו כי בשלב הקרוב לשנת 1992 (תכנית 5,000,000) יש לפתח את הצירים הבאים:

1. ציר צפוני -

נמל תעופה לוד (הדרך המהירה) בית חורון התחתון, גבעון, צומת ביתוניה, ענתות, מעלה האדומים, יריחו.

2. ציר דרומי -

עמק האלה, גוש-עציון, אפרת, תקוע, וחבור אל עבר מעלה-האדומים מצד אחד, ואל עבר מצפה שלם מצד שני.

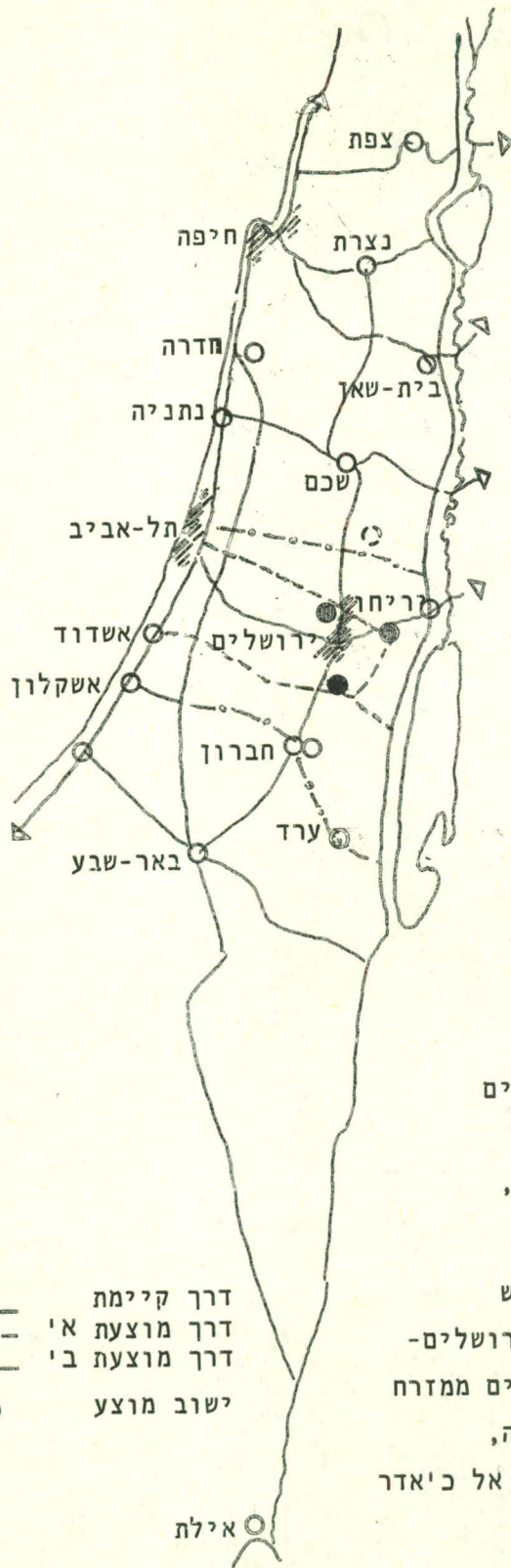
שני צירים אלה יאפשרו הזנת המטרופולין הן מן הצפון והן מן הדרום, ויאפשרו לתנועה העוברת מן המערב למזרח את עקיפת המטרופולין.

בתכניות לטווח הארוך (ראה נספח 2), יש מקום לשני צירים נוספים -

האחד, פתח-תקוה, מעלה-הלבונה/שילה, מעלה אפרים (מצטלבת עם דרך גב ההר ליד הכפר סנג'יל). השני, אשקלון, בית-גוברין, חברון, קרית-ארבע, יטה, ערד.

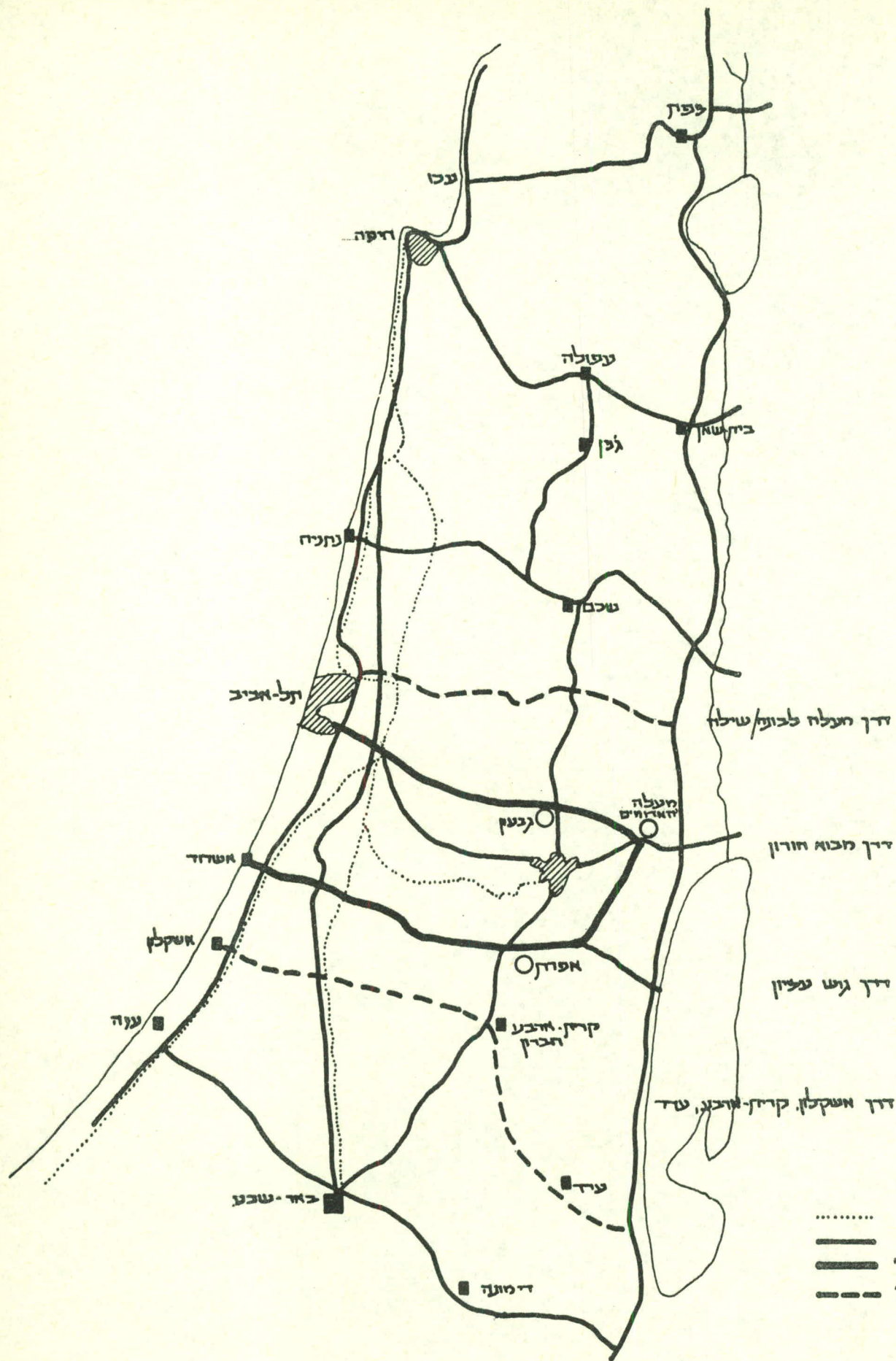
באשר לתנועה מצפון לדרום בגב ההר, נראה כי יש לשפר את התווי של הציר הקיים - שכם-רמאללה-ירושלים-בית-לחם-חברון בתוספת אפשרות של עקיפת ירושלים ממזרח דרך ענתות. ועקיפת העיר ממערב - צומת ביתוניה, מבשרת ציון, איזור בית חולים הדסה, הר-גילה, אל כ'אדר (ברכיות שלמה).

— דרך קיימת
--- דרך מוצעת א'
--- דרך מוצעת ב'
● ישוב מוצע



קטע התווי, ממנחת אל הר-גילה נבדק לאחרונה על-ידי מ.ע.צ. ומהווה חלק מפתוחו של הישוב בהר-גילה. כן מוצע לבדוק ביתר פירוט את האפשרות של המשך התווי מאל-כאדר, גוש-עציון, דרך ערוב, סעיר, קרית-ארבע. תווי זה יאפשר יצירת חבור לדרום הארץ תוך עקיפת הישובים שנבנו והתפתחו לאורך הדרך הקיימת.

כפי שהסבר, מערכת דרכים זו מוצעת לפתוח בשני שלבים. השלב הראשון, צריך להערכתנו להיות חלק אינטגרלי של תכנית 5,000,000, והשלב השני יבוצע בתקופות מאוחרות יותר. שתי התכניות ההיפוטטיות אשר הוו בסיס להערכתנו זו מעוגנות ברשת הדרכים המוצעת לשלב הראשון (ראה תרשים 3).



- מסילת ברזל
- דרכים קיימות
- דרך המעשה שלב א'
- דרך המעשה שלב ב'

3. תכנית א' - פתוח שלשה ישובים עירוניים בינוניים ומספר
שכונות/ישובים כפריים

3.1 תאור האתרים

בגבולות המרחב המטרופולמטני של ירושלים, כפי שתוחם בתכנית האב לירושלים (ראה תרשים 1), ניתן למקם ישובים בינוניים הנמצאים במרחק של כ-14-10 ק"מ ממרכז העיר - מרחק של כמחצית שעת הנסיעה. בחינת המערכת האיזורית כפי שתוארה בסעיף 2 לעיל מעלה את האפשרות של מיקום ישובים בקרבת שלוש הצמתות העקריות שתוצרנה עם פתוח מערכת הכבישים האיזורית:

1. גבעון בצומת ביתוניה;
2. מעלה-האדומים;
3. אפרת בצומת גוש-עציון תקוע;

ישובים אלה, כל אחד מהם בן כ-25,000 נפש, צריכים לספק בראש וראשונה מקום מגורים לתושבים ושירותים ברמה נאותה. בעיית התעסוקה במקום היא משנית מאחר והישובים מהווים חלק אינטגרלי של המערך המטרופוליטני וקרוב לוודאי שהאוכלוסיה תעבוד במרחב ירושלים. עובדה זו מפשטת במידה רבה את בעיית אתור הישוב. התכונות של האתר צריכות להיות מתאימות למגורים מבחינת התכונות הפיזיות של האתר, מבחינת האוריינטציה ומבחינת גודלו.

בנוסף לשלשת הישובים מוצע להקים מספר שכונות או כפרי תעשייה (או צורת התיישבות מיוחדת אחרת) במספר אתרים בעלי חשיבות כגון: בעל חצור, האיזור מזרחית למבוא חורון (ג'בל מוקטם), ג'בל טאויל, כוכב השחר, הר-גילה, תקוע, חפורית.

באתרים שנבחרו מצויה עתודה קרקעית המתאימה מבחינה פיזית לפתוח הישוב בהתאם לגודל המתוכנן. לגבי מרביתם נבדק גם ההיבט של רכישת הקרקעות.

האתרים המוצעים לפתוח ישובים בני כ-25,000 נפש הם:

1. אתר גבעון -

מצוי בצומת הדרכים לטרון-ביתוניה-אל ג'יב (האתר מכונה צומת התולריים). צומת זו ליד גבעון העתיקה, מהווה נקודת מפתח לירושלים. (היא המקום בו הוכרע גורלה של ירושלים בקרבות רבים מימי קדם ועד היום).

האתר מצוי בגובה של 780 מ' מעל פני הים ומשתרע על שטח של 6,000-7,000 דונם רובם ככולם אדמת טרשים. כמחצית השטח מצוי באיזורים שטוחים יחסית. היתרה מצויה באיזורים משופעים אשר בחלק הגדול ניתנים לבניה. מכאן כי קיבולת אתר זה, במידה ויפותח בצפיפות של 2 יחידות לדונם, היא כ-12,000-14,000 יחידות (אוכלוסיה של 42-50,000 נפש).

2. מעלה האדומים -

במעלה האדומים מצויה רזרבה קרקעית אשר ניתן לרכזה למטרות פתוח. בבחינה מוקדמת הוצעו שני אתרים המיועדים למגורים. האחד, אזור החאן במעלה-האדומים, והשני, כ-3 ק"מ מזרחה על רמה הפונה אל עבר בקעת הירדן. בחירה בין שני האתרים יכולה להעשות תוך כדי למוד יותר מדוקדק של הבחינה האקלימית המקומית. מכל מקום, ממצאים ראשוניים מראים כי איזור מעלה-האדומים יכול לשמש כאיזור מגורים טוב למדי. אתר זה בסמוך לאיזור התעשייה במישור האדומים יכול להינות ממציאות איזור תעסוקה קרוב, אולם ברור מאליו כי חלק מתושבי המקום ימצאו תעסוקתם בירושלים, וירושלמים יבואו לעבוד באיזור תעשייה זה.

3. א פ ר ת -

לגבי אתר אפרת קיימות שתי אלטרנטיבות עיקריות. האחת, האתר הדרומי יתאים מאד לפתוח עירוני. מצוי ליד צומת הדרך מחבל עדולם לגוש-עציון ולתקוע, והדרך על גב ההר. באתר זה ניתן לרכז כ-2,000 דונם כמעט ללא מטעים (במידה ותופשרנה קרקעות חקלאיות שטח האתר גדול יותר).

אלטרנטיבה שניה, האתר הצפוני מורכב מחמש גבעות הנפרדות זו מזו על ידי רצועות מעובדות. גם באתר זה ניתן לרכז כ-2,000 דונם אדמות טרשים. אופי הישוב במקרה דנן יהיה שונה.
שני האתרים מאפשרים פתוח ישוב בן כ-20,000-25,000 נפש.

האתרים המוצעים לפתוח ישובים קטנים או ישובים כפריים הם:

1. ג'בל מוקטם -
כ-4 ק"מ בקו אויר צפונית מזרחית למבוא חורון.
3 ק"מ בקו אויר דרומית לבית ע'ור א-תחתא.
שטח הררי המתנשא לגובה של 550 מ' מעל פני הים, משקיף על פני עמק אילון. בראש הגבעה מצוי איזור שטוח יחסית בן כ-800 דונם אשר ברובם אינם מעובדים (לגבי אתר זה לא נעשתה בדיקה קרקעית).
2. באיזור בית ע'ור א-תחתא -
בכוון לצפת בגובה של 375 מ' מעל פני הים בשטח נוח לבנות.
ניתן לרכז כ-500 דונם.
(אף לגבי אתר זה לא הושלמה הבדיקה הקרקעית).
3. ג'בל טאוויל -
מתנשא לגובה של 907 מ' מעל פני הים. מצוי כק"מ אחד מזרחית אל הבירה. ניתן לרכז כ-1000 דונם.
בחלקים של השטח בוצעו עבודות תשתית, לרבות כבישים מצופי אספלט.
4. נבי סמואל -
המדרון הצפוני.
5. גבעת הרדר -
צפונית מזרחית.

6. בעל חצור -

הר בגובה 1016 מ' מעל פני הים. מצוי על אם הדרך המוליכה מיריחו דרך א-טייבה לרמאללה.

7. כוכב השחר -

קיים מאחז.

8. ת ק ו ע -

בגובה 675 מ' מעל פני הים כ-2 ק"מ בקו אויר דרומית-מזרחית להר הורדוס. ניתן לרכז כ-1000 דונם. קיים מאחז.

9. הר-גילה -

מזרחית לבית-ג'אלה בגובה של 925 מ' מעל פני הים. בהמשך לבית-ספר שדה הקיים ניתן לרכז בין 300 ל-700 דונם. (ראה דו"ח מיוחד לגבי אתר זה).

10. חפורית -

גבעה בגובה 550 מ' מעל פני הים. כ-5 ק"מ מזרחית לרוגלית 10-1 ק"מ מערבה לכפר-עציון. מתאים לשוב כפרי.

מתוך האתרים המפורטים לעיל, נראה בכל מקרה כי ישנם מספר ישובים אשר יהיה ניתן להקיםם בכל אחת משתי התכניות:

1. ישוב אחד באיזור בית ע'ור א-תחתא / ג'בל מוקטם;

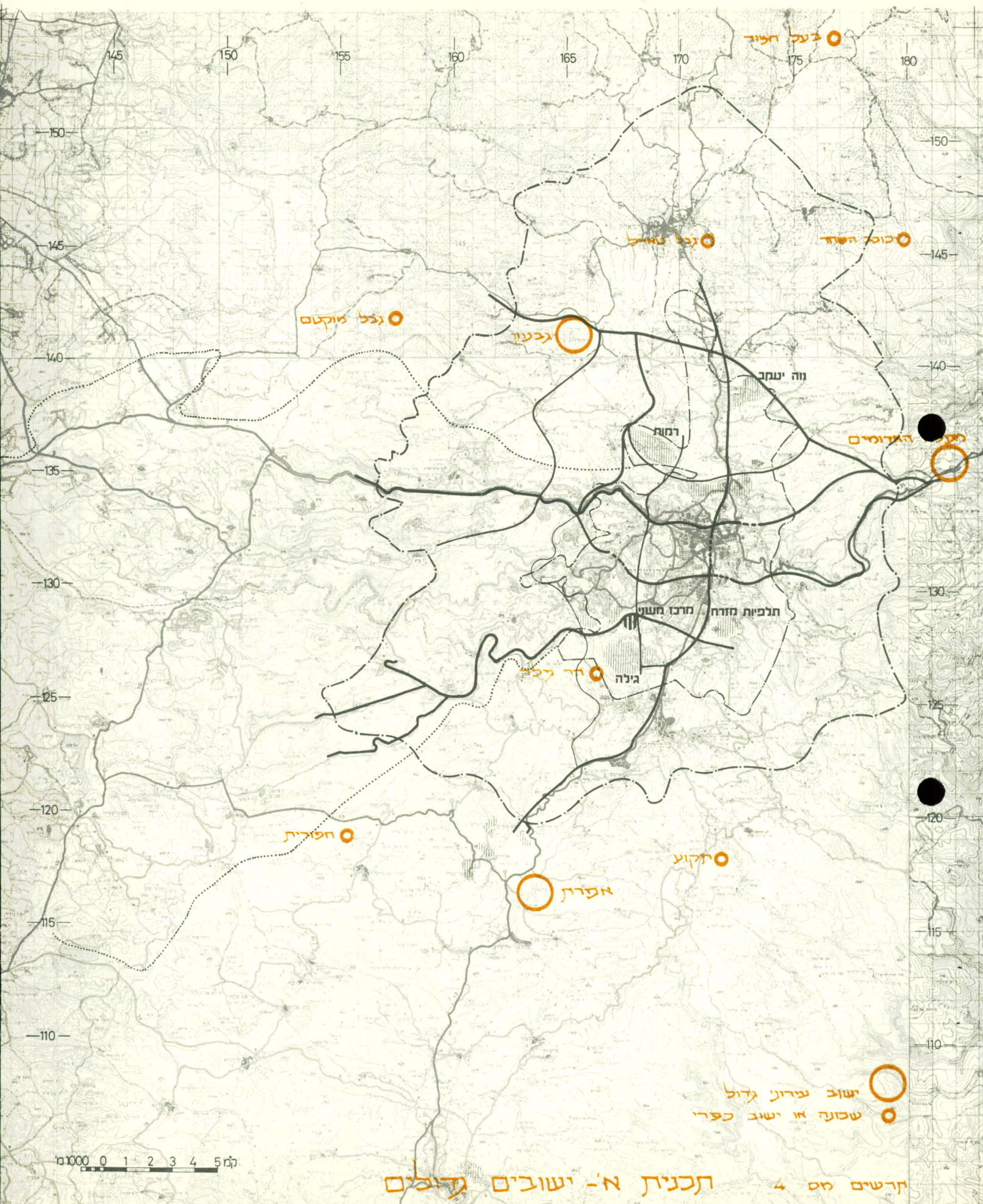
2. כוכב השחר;

3. תקוע;

4. חפורית;

ישובים אלה צריכים להוות חלק ממערך ההתיישבותי הכפרי. (כפרי חקלאי בחלקו או כפרי תעשייתי).

5. הר-גילה יוקם כישוב במסגרת אגודה שיתופית אשר יהווה מוקד לחינוך מיוחד;



לגבי ג'בל טאויל ובעל חצור יש לערוך בדיקה מפורטת בגלל תנאים מקומיים מיוחדים.
באשר לנבי סמואל וגבעת הרדר, נראה כי בתכנית א' אין הצדקה לפתוחם המידי.

3.2 עקרונות לתכנון הישובים המוצעים:

מטרות -

- א. אכלוס איזורים בלתי מיושבים המהווים נקודות מפתח באיזור המטרופוליטני של ירושלים.
- ב. ישוב עירוני אשר יאפשר התארגנות קהילתית של אוכלוסיה המבקשת להטביע דפוסי חיים יחודיים.
- ג. ישוב עירוני המשתלב בנוף ובאיזור.
- ד. ישוב אשר תפעולו ואחזקתו יהיו יעילים ויושגת על העדפת הולך הרגל.

יעדים -

הישובים מתוכננים לכ-6,000 משפחות שיהוו אוכלוסיה של כ-25,000 נפש בשנת 1989. בשלב ביניים, לשנת 1982, ידורו בישובים כ-3,000 משפחות שיהוו אוכלוסיה של כ-12,500 נפש. גדלי אוכלוסיה אלה נבחרו מכמה טעמים. בראש וראשונה מתוך שאיפה להגיע לגודל אוכלוסיה מינימלי המאפשר הספקת שירותים ברמה נאותה. הגורם הדומיננטי מבין השירותים המשפיע על גודל האוכלוסיה היא מערכת החינוך. במקרה דנן, גודל האוכלוסיה המוצע לשלב הפתוח הראשון מספיק כדי לקיים מערכת חינוך מלאה עד לגילאי 18.

גודל האוכלוסיה בשלב הפתוח השני - 25,000, אל אף הדעה המקובלת כיום התומכת בהקמת ערים גדולות יותר, נראה לנו כמתאים להקמת ישוב בתחום של 20-30 דקות נסיעה מירושלמים ומתאים במיוחד לישוב אשר מקורות התעסוקה שלו יהיו סלקטיביים מצד אחד, ומצד שני יאפשר יצירת קהילה בעלת דפוסי חיים יחודיים.

הנחיות תכנוניות -

כל תכנית שתערך צריכה לענות על מספר בעיות עקריות -

- במישור הפיזי:
 - איזור הררי ומכאן פתוח קשה;
 - אקלים קשה;
 - סביבה עויינת, בטחון שוטף, בעיקר בשלבי פתוח ראשונים;
 - הקפדה על מניעת מטרדים אקולוגיים;
- במישור החברתי:
 - התווית מערכת פיזית שתאפשר מגוון פעולות קהילתיות תוך שמירה על פרטיות;
 - יצירת מסגרות חברתיות על עירוניות;
- במישור הכלכלי:
 - יצירת מקורות תעסוקה המיוחדים לסוג האוכלוסיה ולאזור ההר, תוך ידיעה כי אחוז ניכר של התושבים יעבדו בירושלים;

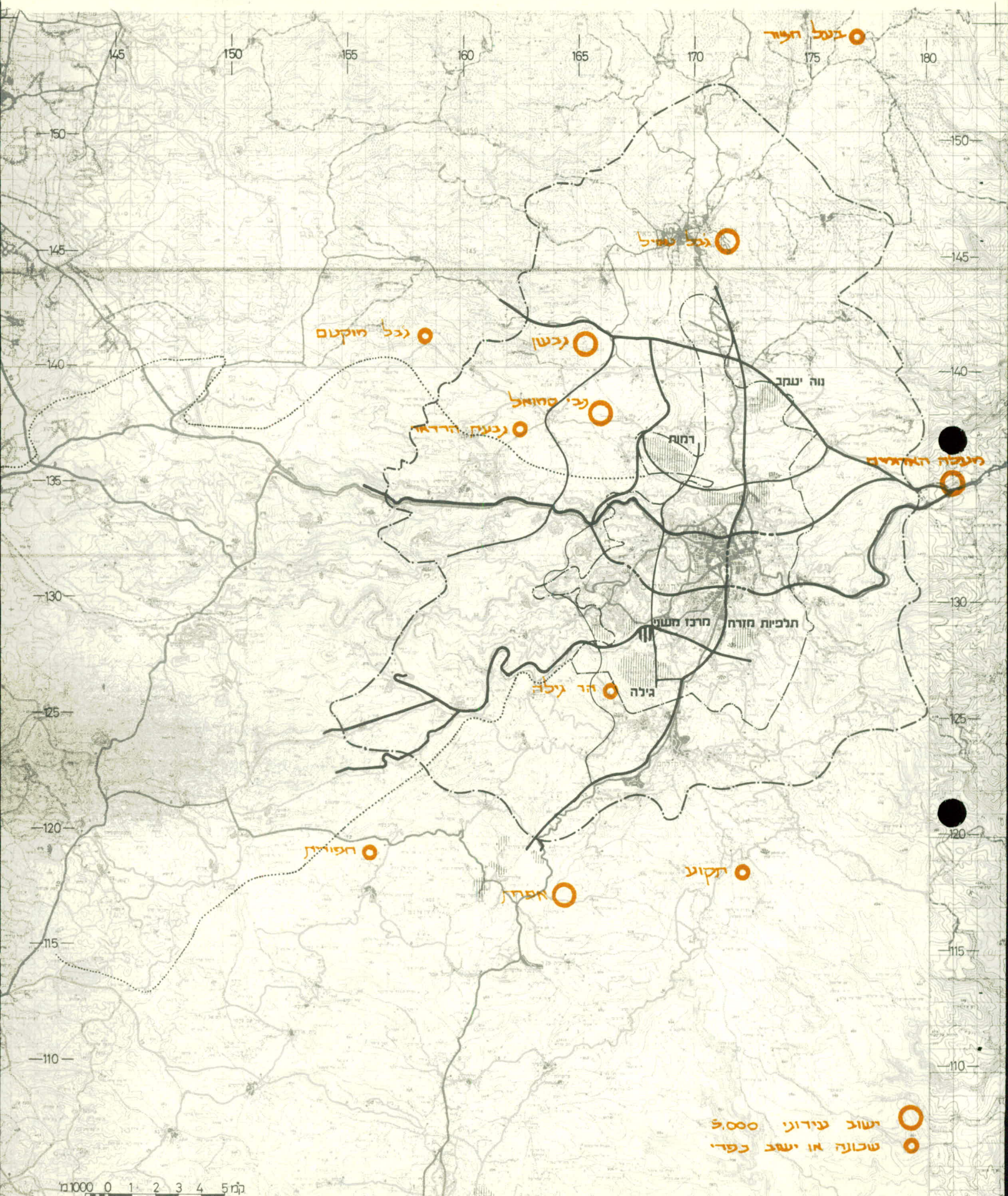
הצעה זו הועלתה מתוך ההנחה כי מרקם של ישובים מעוטי אוכלוסיה לא תשנה באורח מהותי את המערכת הקיימת המבוססת על תכניות מקובלות. תכנית זו מתבססת בעיקרה על אותם אתרים שהוזכרו בתאור הרקע ובתכנית א'. מובן שבתכנית זו אנו מציעים לפתח את כל האתרים הבאים בחשבון.

מוצע לפתח את רשת הדרכים האיזורית באותה מתכונת שבתכנית א', כי הרשת המוצעת באה בראש וראשונה להסדיר בעיות של כלל המרחב הירושלמי. בתכנית א' פריסת הישובים משתלבת בצורה יותר אינטגרלית ברשת מאשר פריסת הישובים המוצעת בתכנית זו.

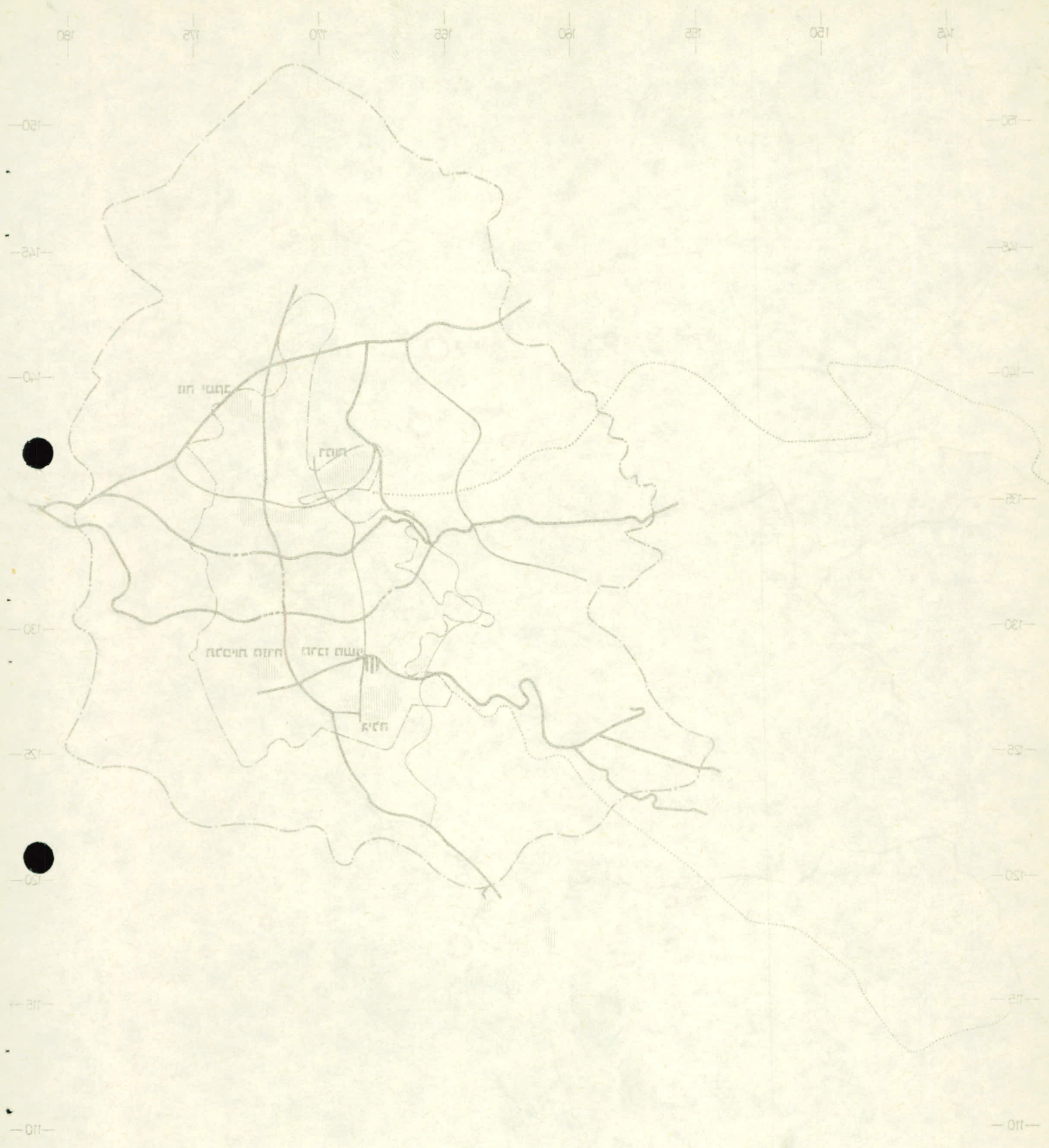
פריסת הישובים מורכבת משתי קבוצות - קבוצת ישובים עירוניים בני כ-5000 נפש כל אחד, וכ-4-5 שכונות או ישובים כפריים.

פריסת הישובים תהיה באתרים הבאים:

- א. ישובים עירוניים בני כ-5000 נפש -
 1. גבעות - צומת ביתוניה. בתחום האתור המוצע בתכנית א'.
 2. נבי סמואל - המדרונות הצפוניים.
 3. ג'בל טאויל - מזרחית לרמאללה. יש להרחיב את תחום האתר בהשואה לתכנית א';
 4. מעלה-האדומים - בתחום האתור המוצע בתכנית א'.
 5. אפרת - במקרה זה של ישוב קטן, אפשר לאתרו בשני אתורים אלטרנטיביים. האחד, קרוב לבית-פג'ר. השני, בקרבת שיך עבדאללה-איברהים - דרומה לבריכות שלמה. האתור הדרומי ליד בית-פג'ר נוח לפתוח, מצוי בקרבת גוש-עציון, יכול לסייע ולהסתייע בשירותי הגוש. לעומת זאת, האתור הצפוני קשה יותר מבחינת הפתוח, רחוק יותר ב-2 ק"מ מישובי גוש-עציון, אולם קרבת בריכות שלמה כאתר תיירות יכולה להרים תרומה לפעילות של הישוב.



תדשים חס' 5 תכנית ב'- ישובים קטנים



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

ב. שכונות או ישובים כפריים -

1. תקוע - בנוסף לישוב המוצע בתכנית יש מקום לבדוק אפשרות של הקמת ישוב שני באותו איזור;
2. בעל חצור;
3. גבעת הרדר - ליד מעלה-החמישה;
4. ישוב באיזור בית ע'ור א-תחתא או ג'בל מוקטם;
5. הר-גילה - ליד בית-ספר שדה הקיים בשטח;

בנוסף לישובים המצויינים לעיל המערכת הקרובה כוללת את שני המאחזים כוכב השחר ותקוע, אשר יש לצפות שיהפכו לישובי קבע.

נתוח ראשוני של שתי התכניות מצביעות כי תכנית ב' אשר איננה משנה את המערכת הקיימת, גם איננה גמישה דייה כדי לאפשר שינוי מגמות פתוח באיזור גב ההר, לעומת זאת תכנית א' שומרת על אופציות פתוחות לגבי מגמות שונות של פתוח האיזור בטווח הרחוק.

המגמה האחת-רכוזית, היינו גידול האוכלוסיה של איזור המטרופולין הירושלמי יקלט בתחום האתר המוגדר בתכנית האב. המגמה השניה היא ביזורית - פתוח מערכת איזורית רחבה יותר (לשנת 2010) כאשר אוכלוסיית הארץ תמנה כ-7,000,000 נפש, ואז יש להביא בחשבון ישובים נוספים המקיימים יחסי גומלים עם ירושלים מחד גיסא, ואיזור החוף והדרום, מאידך גיסא. הכוונה לישובים כמו שילה וקריית-ארבע - חברון.

בשתי מגמות יסודיות אלה תכנית א' עשויה להשתלב באופן אורגני. באפשרות הראשונה גידול האוכלוסיה יקלט בתחום ירושלים והישובים החדשים. ישובים אלה יגדלו מעבר ליעד האוכלוסיה הראשון. באפשרות השניה, הישובים ישתלבו כפרברים של ירושלים ותוספת האוכלוסיה תקלט בישובים החדשים שיוקמו במרחק מן הריכוז המטרופוליטני.

5.1 כ ל ל י

לשם בדיקת המשמעויות הדמוגרפיות של הקמת הישובים בשתי המערכות האלטרנטיביות הונח כי הישובים יאוכלסו בזוגות צעירים ובעולים. זאת כיון ששתי קבוצות אלה יוצרות את עיקר תוספת משקי הבית במשק ובאשר קל יותר, יחסית, להפנותן לישובים מתפתחים. בפועל צפוי כי גם שיעור מסויים של משקי בית ותיקים יעתיקו מגוריהם לישובים החדשים.

הבדיקה נערכה בהנחה כי אוכלוסיית המערכת האיזורית הכוללת 3 ישובים תורכב כמחציתה ממשקי בית של עולים וכמחציתה משקי בית של זוגות צעירים. אוכלוסיית המערכת האיזורית המורכבת מישובים קטנים תהיה בעיקרה זוגות צעירים - כ-80% ממשקי הבית, ושאר משקי הבית - 20%, של עולים. זאת משום שבישובים הגדולים קל יותר, יחסית, לקלוט פרופורציה גבוהה יותר של עולים.

האלטרנטיבה המציעה הקמת 3 ישובי לוויין עירוניים סביב ירושלים, נבחנה בשתי אפשרויות:

האחת (א1) - מניחה ישובן של שלוש הערים סימולטנית, ב-600 משקי בית לשנה, בכל ישוב, כמחצית משקי הבית - זוגות צעירים. בהנחה זו ימנה כל אחד משלושה הישובים כ-6,600 משקי בית ובהם כ-25 אלף נפש, בשנת 1989.

האפשרות השניה (א2) - מציעה דחיית הקמתו של ישוב עירוני במעלה-האדומים לסוף העשור הבא. היינו, עפ"י אפשרות זו ייבנו עד 1989 שני ישובים עירוניים שיקיפו בשנת 1989 25 אלף נפש, כל אחד.

בשתי האפשרויות, לא ימוצה כל פוטנציאל האיכלוס באפרת ובגבעון (30-50 אלף נפש), עד סוף העשור הבא.

איכלוסם של הישובים הקטנים (ב) יתבצע כדלקמן:

בשנים 1979 עד 1981 יאוכלסו 2 ישובים פרבריים ו-4 השכונות/ המושבים הכפריים. קצב איכלוס זה מחייב הפנייתם של קרוב ל-1,300 משקי בית בשלוש השנים הראשונות, 500 לכל ישוב עירוני וכ-100-70 לישובים הכפריים.

בשנים 1982 עד 1984 יאוכלסו שלושה הישובים הפרבריים הנותרים, ב-500 משקי בית בכל ישוב. היינו 1,500 משקי בית לשנה, 80% ממשקי הבית שיתבססו על שנה בישובים הקטנים (עירוניים ואחרים) יהיו זוגות צעירים ויתרם - עולים.

לוח 5.1: הרכב האוכלוסיה במערכות האיזורים האטרנטיות

ישובים קטנים	2-א 2 ישובים	1-א 3 ישובים	
1979-1984	1979-89	1979-1989	1. משך תקופת איכלוס
1,300-1,500	1,200	1,800	2. מספר משקי בית לשנה
1,100-1,200	600	900	מזה: זוגות צעירים
200-300	600	900	עולים חדשים
28,000	50,000	75,200	3. סה"כ אוכלוסיה בסוף התקופה
			מזה: אוכלוסיה נובעת
22,100	28,000	40,000	מזוגות צעירים
			אוכלוסיה נובעת
5,900	22,000	35,200	מעולים

משקי הבית הפוטנציאליים לאיכלוס הישובים המתוכננים הינם מקרב העולים אשר יגיעו במשך התקופה ומשקי בית צעירים בעיקר מירושלים וממחוזות תל-אביב והמרכז; זאת משום היותם של הישובים המתוכננים מערכת איזורית בסביבת ירושלים וכן עקב מדיניות פיזור האוכלוסין, היינו התכניות להאצת איכלוס הגליל ושמירה על קצב איכלוסו של הדרום.

להלן תבחן משמעות הקמתן של המערכות האיזוריות האלטרנטיביות מבחינת מקורות גידול האוכלוסיה (רבוי טבעי ועליה), והשלכות הקמת הישובים על איכלוס מרחב ירושלים ובעיקר ירושלים העיר, ועל היקף האוכלוסיה במחוזות תל-אביב והמרכז.

במסגרת מדיניות איכלוס ירושלים נקבע קצב איכלוסה של ירושלים ביהודים ל-3.7% במוצע לשנה⁽¹⁾. משמעות קצב זה הינה האצת גידול אוכלוסייתה היהודית של העיר, מעבר לגידולה הנובע מריבוי טבעי (ילודה בניכוי תמותה) העומד על כ-20% לשנה⁽²⁾.

מקורות גידול האוכלוסיה ה"חיצוניים" לעיר כוללים הגירה פנימית של אוכלוסיה מאיזורי הארץ האחרים ועליה. מאחר וההגירה הפנימית נטו של יהודים לירושלים בעבר היתה אפסית היינו, היקף האוכלוסיה הנכנסת לעיר מישובים אחרים היה דומה להיקף היוצאים⁽³⁾, מהווה העליה למעשה מקור גידול חיצוני בלעדי של אוכלוסיית ירושלים.

הגידול בהיקף אוכלוסיית ירושלים גורם לכך ששמירה על שיעור גידול קבוע של אוכלוסייתה על פני זמן מחייבת הפניית מספר עולים גדל והולך מדי שנה. בהתאם לכך נדרשת תוספת של כ-5 אלפים עולים מדי שנה עד לשנת 1982 הגדלה כדי 8.5 אלף עולים בשנת 1992. בהנחה כי היקף העליה יגיע לכ-60 אלף מדי שנה נטו (היינו בניכוי עולים חוזרים) מגיע חלקה של העליה שיש להפנותה לירושלים לכ-10.7% במוצע מדי שנה במשך שנות השמונים.

מדיניות פיזור האוכלוסין של הממשלה, כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית הפיתוח של משרד השיכון לשנים 1979-80 - 1975⁽⁴⁾ מכוונת להגדלת חלקם של הגליל והדרום בבניה ולפיכך באוכלוסיה, על חשבון ירידה במשקל האוכלוסיה והבניה למגורים ברצועת החוף.

(1) הועדה הבין משרדית לבדיקת קצבי הפיתוח לירושלים, המלצות לקצב פתוח מתואם ומשולב, אוגוסט 1973;

(2) עייס נתוני ל.מ.ס., מדור דמוגרפיה, לשנים 1973 ו-1974;

(3) המקור: ל.מ.ס., רשויות מקומיות בישראל וכן דו"ח הועדה הבין-משרדית לתאום הפיתוח בבירה, אוגוסט 1974, פרק 2;

(4) משרד השיכון, תכנית פיתוח השיכון 1979-80 - 1975, אוקטובר 1974;

5.2.1 מערכת איזורית הכוללת 3 ישובים (א)

שניים מהישובים במערכת זו - אפרת וגבעון יאוכלסו במשך שנות השמונים והתשעים, בעוד מעלה-האדומים יאוכלס בשלמותו עד 1989, שכן מעלה-האדומים אמור להיות הקטן בשלושתם. היקף האוכלוסיה בכל ישוב חזוי להגיע לכ-25 אלף נפש ב-1989-90.

כאמור לעיל, הונח כי כמחצית ממשקי הבית יהיו של זוגות צעירים ומחציתם עולים חדשים.

הריבוי הטבעי המאפיין משקי בית של זוגות צעירים, גבוה משל קבוצות אוכלוסיה אחרות. התפתחות אוכלוסיית הזוגות הצעירים, אשר תופנה לישובים אלה, נאמדה על פי גודל משק בית ממוצע ומספר ילדים ממוצע, לפי משך תקופת הנישואים⁽¹⁾. הונח כי הזוגות הצעירים יעתיקו מגוריהם לישובים החדשים עם נישואיהם, וגודל משק ביתם יעלה בהדרגה מכ-2.9 נפשות בממוצע בשנה השניה לנישואין לכ-5.4 נפשות בממוצע למשקי בית הנישואים כ-11-10 שנה.

בהתאם להנחות אלה צפוי כי הפניית כ-900 משקי בית של זוגות צעירים מדי שנה לישובים החדשים (כ-300 משקי בית לכל ישוב) תביא לכך כי בשנת 1989-90 תמנה האוכלוסיה הנובעת מזוגות צעירים כ-40 אלף נפש (לרבות רבויים הטבעי) בשלושת הישובים.

- סה"כ משקי בית שמקורם בזוגות צעירים

9,900 (900 משקי בית לשנה בתקופה 1979-89)

4.04 גודל משקי בית ממוצע

40,000 סה"כ אוכלוסיה הנובעת מזוגות צעירים

(1) הונח כי גודל משק בית ממוצע של זוגות הנישואים 2-3 שנים - 2.9 נפשות; 4-5 שנים - 3.9 נפשות; 6-9 שנים - 4.5 נפשות; 10-11 שנים - 5.4 נפשות.

מקורות: 1. סקר תנאי דיור 1971, ל.מ.ס., פרסום מיוחד מס' 405, לוח 16;
2. תנועה טבעית 1969-70, ל.מ.ס., פרסום מיוחד מס' 391, לוח 86;
3. תחזית האוכלוסיה בישראל עד 1990 פרסום מיוחד מס' 393, לוח 8;

מספר הנפשות המאפיין משק בית של עולים גבוה מזה של זוגות צעירים (הנשואים שלוש שנים ופחות) ועומד על 3.3 נפשות בממוצע למשק בית⁽¹⁾. לעומת זאת, ריבויים הטבעי נמוך יותר. (0.7% לשנה בקרב עולי אירופה אמריקה וכ-2.7% לשנה בקרב עולי אסיה-אמריקה)⁽²⁾. עם הפניית כ-900 משקי בית של עולים מדי שנה, בתוספת הריבוי הטבעי שלהם, תמנה האוכלוסיה הנובעת מעולים כ-35 אלף נפש בשנת 1989-90 בשלושת הישובים.

- סה"כ משקי בית של עולים	
9,900	(900 משקי בית לשנה בתקופה 1979-89)
- אוכלוסית משקי בית בעת הפנייתם	
32,600	(לפי 3.3 נפשות בממוצע למשק בית)
2,600	- ריבוי טבעי
<u>35,200</u>	- סה"כ אוכלוסיה נובעת מעולים

על פי תחזיות גידול אוכלוסית ירושלים צפוי הריבוי הטבעי של האוכלוסיה היהודית בעיר (ללא תוספת עולים) להגיע לכ-66 אלף נפש בתקופה 1989-1979. במידה והזוגות הצעירים שייקלטו בישובים החדשים מוצאם בירושלים, צפויה לצאת מהעיר אוכלוסיה בהיקף של כ-60% מגידולה הטבעי (היינו ללא תוספת עולים). משמעות התפתחות כזו היא האטת קצב גידולה של אוכלוסיית ירושלים לעומת המומלץ ע"י הועדה לתאום הפיתוח בבירה.

קצב הגידול המומלץ לירושלים עומד על 3.7% בממוצע לשנה, יציאת משקי בית צעירים לישובים החדשים מירושלים תביא לכך כי בתקופה 1989-1979 תגדל אוכלוסית היהודית של ירושלים בכ-2.6% בממוצע לשנה (בהנחה כי היקף העליה המופנית לירושלים יהא בהתאם למומלץ ע"י הועדה).

-
- (1) המשרד לקליטת עליה "קליטת העליה 1973" מרץ 1974;
 (2) תחזית אוכלוסיה בישראל עד 1990, שם, לוחות ע"מ יד'-טו';

אלטרנטיבית, ניתן להגדיל את חלקה של העליה המופנית לירושלים בשנות ה-80 על מנת לא לפגוע בקצב גידולה של העיר עם יציאת הזוגות הצעירים. במקרה זה יגדל מספר העולים שיהא לקלטם בירושלים בשנות ה-80 מכ-71 אלף נפש (לא כולל רבויים הטבעי) עפ"י המומלץ לכ-108 אלף. בהנחה כי היקף העליה השנתי יגיע לכ-60 אלף נפש, יהיה צורך להגדיל את חלקה של העליה המופנית לירושלים מכ-10.7% לכ-16%.

מאחר והונח כי מחצית משקי הבית בישובים החדשים הינם של עולים יש צורך בהפניית כ-33 אלף עולים למרחב ירושלים בנוסף לעולים שישתקעו בעיר. היינו, מהיקף עליה של 60 אלף נפש נטו לשנה בתקופת 1979-1989 כ-5% יופנו לישובים החדשים.

מהמפורט לעיל משתמע כי בתקופה 1979-1989 יהיה צורך בהפניית כ-16% מהעולים (כ-104 אלף נפש) למרחב ירושלים (כולל ירושלים העיר), במידה ומקורה של אוכלוסיית הזוגות הצעירים בישובים החדשים יהיה מירושלים בלבד, יהיה צורך בהגדלת חלקם של העולים המופנים למרחב ירושלים לכ-21% (כ-140 אלף נפש) על מנת לא לפגוע בקצב גידולה המומלץ.

יש להעיר כי היקף עליה נמוך יותר מ-60 אלף נטו לשנה יביא להגדלת חלקם של העולים שיהיה צורך לקלוט במרחב ירושלים.

בלוח להלן מוצגת השפעת הקמת 3 הישובים על פיזור אוכלוסיית העולים, בהנחה כי העליה תקיף 60 אלף נפש לשנה בתקופה 1979-1989, קצב גידול האוכלוסייה היהודית בירושלים ישאר כמומלץ ע"י הועדה הבינמשרדית לתאום הפיתוח בבירה, וכי פיתוח הגליל והנגב ייעשה בהתאם לתכניות, שהותוו במשרד הפנים והשיכון.

איכלוס הישובים בזוגות צעירים מירושלים בלא לשמור על קצב איכלוסה המומלץ של הבירה ואלטרנטיבית איכלוסם בזוגות צעירים מרצועת החוף משפיעים בצורה דומה על פיזור אוכלוסיית העולים, שכן יש צורך בהפניית 5% מהעולים לישובים החדשים על חשבון רצועת החוף, בלא הפניית תוספת עולים לירושלים.

לוח 5.2 השפעת הקמתה של מערכת איזורית של 3 ישובים על

פיזור אוכלוסיית העולים, בשנות ה-80 (אחוזים)

ללא הקמת הישובים	ע מ (1)	ה ק מ ת מ י ר ו ש ל י מ	ה י ש ו ב י מ איכלוסם בזוגות צעירים מרצועת החוף	ס ה " כ רצועת החוף ירושלים 3 הישובים שאר איזורי הארץ קצב גידול שנתי של אוכלוסיית ירושלים
100	100	100	100	
60	50	55	55	רצועת החוף
11	16	11	11	ירושלים
-	5	5	5	3 הישובים
29	29	29	29	שאר איזורי הארץ
3.7%	3.7%	2.6%	3.7%	קצב גידול שנתי של אוכלוסיית ירושלים

(1) רצועת החוף - עפ"י לוחות עבודה של משרד השיכון.

ירושלים - עפ"י "המלצות לקצב פיתוח מתואם ומשולב",
הועדה הבין משרדית לבדיקת קצבי הפיתוח לירושלים,
אוגוסט 1973.

בשנים 1972-73 הגיע היקף העליה לכ-55 אלף עולים לשנה, פיזור העולים
באיזורי הארץ השונים כפי שבא לידי ביטוי בפיזור פתרונות הדיור
לעולים מראה כי כ-9% מהעולים בשנים 1972-73 נקלטו בירושלים העיר
ובאיזורי החוף כ-60% מהעולים. בשנים 1970-1971 היה שיעור פתרונות
הדיור לעולים באיזורי החוף כ-70% מכלל פתרונות הדיור⁽¹⁾.

(1) מקור: קליטת העליה, המשרד לקליטת עליה, שנים מתאימות.

מדיניות פיזור האוכלוסיה גורסת הקטנת חלקה של רצועת החוף בגידול האוכלוסיה והאצת גידול האוכלוסיה בגליל, בדרום ובירושלים. עפ"י תכנית פריסת האוכלוסיה, לפיה תמנה האוכלוסיה כ-4 מליון נפש בסוף שנת 1980⁽¹⁾, חזוי כי היקף האוכלוסיה היהודית ברצועת החוף (תל-אביב, מרכז וחיפה) יגיע לכ-2,290 אלף נפש. בדיקת גידול האוכלוסיה עפ"י המגמות הקיימות שנערכה במשרד השיכון⁽²⁾ מעלה כי המשכת מגמות העבר תביא להיקף אוכלוסיה של 2,420 אלף נפש, היינו בכ-130 אלף מעל ליעד של התכנית.

תכנית פיתוח השיכון עד 1980 תואמת בקויה הכלליים את תכנית פריסת האוכלוסיה. בדיקת משמעות פיזור יחידות הדיור שתבנינה עפ"י תכנית זו מעלה כי בהנחה שכ-60% מהעולים יקלטו ברצועת החוף וכי מרכיבי הביקוש האחרים למעט זוגות צעירים, הינם קשיחים לגבי מיקום פתרונות הדיור, רק לכ-40%-50% מהזוגות הנישאים ברצועת החוף ימצא פתרון דיור ברצועת החוף לעומת המגמות הקיימות.

מאחר ומדיניות פיזור האוכלוסיה צפויה להמשך בשנות ה-80, איכלוס שלושת הישובים החדשים באוכלוסיה ותיקה יביא להקטנת היקף האוכלוסיה ברצועת החוף מעבר למשתמע מתכנית פיתוח השיכון עד 1980. איכלוס הישובים החדשים בכ-10 אלפים זוגות צעירים, שמקורם ברצועת החוף יגרור הקטנת היקף הזוגות הצעירים אשר ינתן להם פתרון דיור ברצועת החוף בכ-5%. היינו, רק כ-35%-45% מהזוגות הנישאים, ברצועת החוף ימצאו פתרון דיור במקום מגוריהם, ואילו היתר יופנו לאיזורי הפיתוח. יש להעיר כי בפועל תיתכן "תחלופה" בין משקי בית של זוגות צעירים לבין משקי בית "ותיקים", ברצועת החוף. עם זאת משמעותה של המדיניות הקיימת, בנוסף על החלטה בדבר הקמתם של הישובים במרחב ירושלים, משמעה כי לחלק ניכר ממשקי הבית שהיו מתגוררים, עפ"י מגמות קיימות, ברצועת החוף, ינתנו פתרונות דיור באיזורים אחרים.

(1) מקור: "תכנית לתפרוסת הגיאוגרפית של אוכלוסית ישראל בת 5 מיליונים", משרד הפנים ומשרד האוצר, יולי 1972;

(2) מקור: דפי עבודה, אגף פרוגרמות, משרד השיכון.

על פי אלטרנטיבה זו, ובהנחה שקצב פיתוחה של הבירה יישמר, יתגוררו במרחב ירושלים, המוגדר בהתאם ל התוית תכנית האב לירושלים בניכוי איזור רמאללה, כ-824 אלף נפש בשנת 1989; 521 אלף יהודים ו-303 אלף לא יהודים. אולם באם יפותחו שלושה הישובים הנוספים על חשבון צמצום קצב גידולה של ירושלים, תקיף האוכלוסיה במרחב 784 אלף נפש, 481 אלף מתוכם יהודים.

בירושלים העיר יעלה חלקה של האוכלוסיה הלא יהודית כדי 29.1%, לעומת 26.9% בסוף 1974⁽¹⁾. אולם במרחב כולו יעלה חלקם של היהודים מכ-59.5% בשנת 1967, כדי 61.4% בשנת 1989⁽²⁾.

5.2.2 אלטרנטיבה א-2 - הקמת 2 ישובים גדולים מתוך שלשה ישובים לשנת 1989:

אלטרנטיבה זו זהה, בכל מרכיביה, ל-א-1 לעיל, פרט לדחיית ראשית הקמתו של מעלה-האדומים, כישוב שנועד לאכלס כ-25 אלף תושב, לשנת 1990.

לפיכך יוחל ב-1977 בעבודות תשתית ראשונות, שנועדו לאפשר ראשית איכלוסם של 2 ישובים עירוניים גדולים, באפרת ובגבעון, החל ב-1979. כל אחד מהישובים יקלוט, מדי שנה, 600 משקי בית; 400 זוגות צעירים ו-300 משקי בית של עולים כמפורט לעיל.

בשנת 1989 ימנה כל ישוב כ-25 אלף תושב; כ-13 אלף נפש שמקורם בזוגות צעירים תושבי ירושלים או רצועת החוף וכ-12 אלף נפש, שמקורם בעליה לישראל.

אם תיושבנה גבעון ואפרת בזוגות בני ירושלים מבלי שיוגדל מספר העולים הנקלט בבירה, תמנה ירושלים, ב-1989 כ-402 אלף יהודים, במקום 428 אלף, כמתוכנן. היהודים יהוו אז בבירה, כ-71.6%, לעומת 73.1% בשנת 1974.

(1) מקור: ל.מ.ס., נתונים שטרם פורסמו;

(2) לפירוט בנושא זה ראה נספח ו' להלן;

אם יהיו הישראלים שיתישבו בגבעון ובאפרת משפלת החוף, וירושלים היהודית תתפתח כמתוכנן, תמנה ירושלים ב-1989 428 אלף יהודים ובמרחב כולו - 496 אלף יהודים, המהווים 72.9% ו-62.1% מתושבי הבירה והמרחב, בהתאמה.

האלטרנטיבה האחרונה (איכלוס הישובים החדשים בלא ירושלמים), משמעה כי 37%-47% מהזוגות הנישאים ברצועת החוף ימצאו שם פתרון דיור. היינו ל-53%-63% מהזוגות שיינשאו ברצועת החוף בתקופת 1979 עד 1989, יסופקו פתרונות דיור מחוץ לאיזורי מגוריהם הנוכחיים.

5.3 מערכת איזורית הכוללת ישובים קטנים בלבד

מערכת זו כוללת 5 ישובים שימנו כ-5 אלפים נפש: מעלה-האדומים, גבעון, נבי סמואל, ג'בל טויל ואפרת, וכ-4 שכונות/מושבים: בתקוע, בעל חצור, גבעת הראדאר ובאיזור בית חורון התחתון.

היקף האוכלוסיה הכולל בישובים אלה קטן יותר מאשר במערכת בת שלושת הישובים. הונח כי בשלב ראשון (1979-1981), יאוכלסו 2 ישובים בכ-1,000 משקי בית לשנה, היינו כ-500 משקי בית בכל ישוב ו-4 השכונות/המושבים בכ-270 משקי בית לשנה (כ-70-100 לישוב כזה). שלושת הישובים הנותרים יאוכלסו בשנים 1982-1984. בהנחות אלה צפויה אוכלוסית ששת הישובים למנות כ-28 אלף נפש בשנת 1984. עם ההתפתחות הטבעית (ריבוי טבעי) תמנה שרשרת ישובים זו כ-35 אלף נפש, בשנת 1989. מאחר וכושר קליטת העליה בישובים קטנים נמוך יותר, יחסית לישובים גדולים, הונח כי 80% ממשקי הבית יהיו של זוגות צעירים ו-20% משקי בית של עולים.

תחזית הרכב האוכלוסיה והיקפה - 1984

עולים	זוגות צעירים	סה"כ	
1,700	6,600	8,300	משקי בית
5,900	22,100	28,000	אוכלוסיה

במידה והישובים יאוכלסו בזוגות צעירים מירושלים צפוי כי קצב גידול העיר יגיע לכ-2.6% בממוצע לשנה בתקופה 1979-1984 (בהנחה כי היקף העליה המופנית לעיר יהיה בהתאם למומלץ), שכן כ-63% מתוספת האוכלוסיה בירושלים הנובעת מריבוי טבעי יופנו לישובים אלה.

על מנת לשמור על קצב גידולה המתוכנן של ירושלים יהיה צורך בהפניית כ-21 אלף עולים בנוסף לכ-36 אלף עפ"י התכניות הקיימות, כתוצאה מאיכלוס הישובים החדשים בזוגות נישאים מירושלים. היינו, בהנחה של 60 אלף עולים לשנה נטו, יהא צורך בהפנייתם של כ-16% מהעולים לירושלים, בהשוואה לכ-10% במידה ולא יוקמו הישובים או שיאוכלסו ע"י זוגות צעירים מרצועת החוף.

חלקם של העולים אשר יופנו לישובים החדשים מגיע לכ-1.6% מהיקף עליה של 60 אלף נפש נטו, בתקופה 1979-1984.

במידה ומקורה של האוכלוסיה הותיקה שתופנה לישובים החדשים ברצועת החוף, תהיה השפעתה דומה לזו הנובעת מהקמת 3 ישובים, שכן, במשך התקופה 1979-1984 יקטן היקף הזוגות הנישאים שינתן להם פתרון דיור במקום מגוריהם בכ-6%, בנוסף לכ-50%-60% הנובעים מתכנית פיזור האוכלוסיה - האצת איכלוס הגליל והדרום.

סיכום השלכות הקמת המערכות האיזוריות האל טרנטיביות על האוכלוסיה בירושלים וברצועת החוף

1 תכניות פיתוח קיימות לירושלים בתחום האוכלוסיה (ללא הקמת הישובים)

<u>1984-1979</u>	<u>1989-1979</u>	
3.7%	3.7%	קצב גידול האוכלוסיה
		תוספת אוכלוסיה:
35	66	מריבוי טבעי (1) (אלפים)
36	71	עולים (2) (ללא רבויים הטבעי, אלפים)
		שיעור עולים מופנים לירושלים
10 %	10.7%	מכלל העליה

2 השלכות הקמת הישובים על אוכלוסית ירושלים בהנחה כי יאוכלסו בזוגות צעירים מירושלים

<u>1984-1979</u>	<u>1989-1979</u>		
<u>שרשרת ישובים קטנים</u>	<u>3 ישובים</u>	<u>2 ישובים</u>	
			2.1 אי שמירה על קצב גידול מומלץ של ירושלים
			שיעור אוכלוסיה ותיקה בישובים החדשים מהריבוי הטבעי בירושלים
63%	61%	42%	קצב גידול שנתי של אוכלוסית ירושלים בתקופה
2.6%	2.6%	3.0%	2.2 שמירה על קצב גידול מומלץ של ירושלים
			תוספת עולים נדרשת לירושלים (אלפים)
21	37	24	שיעור מהעולים בתקופה סך חלקם של העולים שיש להפנות לירושלים על מנת לשמור על קצב גידול מומלץ
5.8%	5.6%	3.6%	
15.8%	16.3%	14.3%	

(1) כולל ריבוי טבעי של העולים שיופנו לירושלים;

(2) מתוך 60 אלף עולים נטו במוצא לשנה; - 31 -

1984-1979	1989-1979	
שרשרת ישובים קטנים	2 ישובים	3 ישובים

3 השלכות הקמת הישובים על
אוכלוסית רצועת החוף

א. בהנחה כי לא יוקמו הישובים -

שיעור עולים משתקעים מכלל
העולים

60% 60% 60%

שיעור זוגות צעירים ברצועת
החוף שימצאו פתרון דיור
במקום מגוריהם

40%-50% 40%-50% 40%-50%

ב. בהנחה שיוקמו הישובים -

שיעור עולים משתקעים ברצועת
החוף (1)

53% 50% 53%

איכלוסם בזוגות צעירים
מרצועת החוף -

שיעור עולים משתקעים ברצועת
החוף

58% 55% 57%

שיעור זוגות צעירים ברצועת
החוף שימצאו פתרון דיור
במקום מגוריהם

44%-34% 45%-35% 47%-37%

(1) בהנחה כי לא יפגע קצב גידול האוכלוסיה בירושלים;

6.1 כ ל ל י

בתחום התעסוקה נבדק היקף הביקוש למועסקים הנובע מאוכלוסית הישובים השונים והיצע כח העבודה בישוב. הבדיקה מתייחסת לביקוש למועסקים שמקורו באספקת הביקוש המקומי של הישובים, לפי גודלם. זאת בהתעלם מביקוש הנובע מענפים "חיצוניים", היינו, שלא נועדו לשרת את אוכלוסיית המקום דוקא, כמו מלונאות ותעשייה. היקף התעסוקה בענפים "חיצוניים" תלוי בהחלטות לגבי היקף ההשקעה ליצירת מקורות תעסוקה בישוב.

תחזית הביקוש כוללת, איפוא, את צרכי חישוב בתחום ענפי המסחר, השירותים האישיים, שירותים ציבוריים, חקלאות (גינן) ובניה. הביקוש המקומי לאותם ענפים נמדד ל-1000 נפש, בהתבסס על תחזיות תעסוקה שנערכו לירושלים⁽¹⁾, ולמבשרת ציון⁽²⁾, וכן לאור בחינת מבנה התעסוקה בעיירות פיתוח בשנת 1972⁽³⁾. תחזיות התעסוקה מתייחסות לישובים בשלב איכלוסם הסופי.

6.2 התעסוקה במערכת איזורית של תכנית א' הכוללת 2 ו-3 ישובים גדולים

עפ"י החזוי ימנה כל ישוב כ-25 אלף נפש בשנת 1989-90. היקף הביקוש למועסקים בענפים המיועדים לספק מוצרים ושירותים לאוכלוסייה המקומית נאמד בכ-135 מועסקים ל-1000 תושב. היקף המועסקים ל-1000 נפש החזוי לירושלים לשנת 1985 מגיע לכ-216 בענפים המשרתים אוכלוסייה מקומית. השיעור הגבוה יותר בירושלים נובע מכך שמספר שירותים (כמו שירותים פיננסיים ועיסקיים, עסקי מסחר מתמחים, שירותי חינוך מסויימים וכד'), זקוקים לעורף אוכלוסייה גדול יותר מהחזוי ל-3 הישובים ולפיכך, יקבלו תושבי הישובים שירותים אלה במרכז המטרופוליטני - בירושלים.

(1) לקראת תכנית מתאר ירושלים, מבנה התעסוקה - 1985, תכנון וייעוץ כלכלי בע"מ, מוגש לעיריית ירושלים - יוני 1973.

(2) תכנית אב למבשרת ציון - פרוגרמה לישוב מורחב ותחזיות תעסוקה, בהנחה כי תמנה 20 אלף נפש בשנת 1985, תכנון וייעוץ כלכלי בע"מ - אפריל 1975.

(3) סקר עיירות וערי פיתוח מס' 1, לתקופה יולי-ספטמבר 1972, בוצע ע"י סמית - מרכז למחקר בע"מ, עבור משרד העבודה ומשרד המסחר והתעשייה.

לוח 6.1: תחזית שיעור מועסקים ל-1000 נפש לישוב המונה 25 אלף נפש ולירושלים, בענפים המספקים שירותים לאוכלוסיה מקומית

יְרוּשָׁלַיִם תחזית ל-1985	ישוב המונה 25 אלף נפש	ס ה"כ
216	134.5	
4	3.5	חקלאות (גינות)
34	35.0	בניה
101	48.0	מסחר, שירותים אישיים ועסקיים
21	4.5	תחבורה, אחסנה וקשר
5	-	חשמל, מים וגז
7	5.0	בריאות
31	28.5	חינוך
13	10.0	שירותי ממשל

היקף המועסקים בכל ישוב המונה 25 אלף נפש, חזוי להגיע איפוא, לכ-3,400 איש על מנת לספק את צרכי האוכלוסיה בישוב, ולכ-10,100 בסה"כ בשלושת הישובים.

אומדן היצע כח העבודה הנובע מהאוכלוסיה במערכת איזורית זו נערך דיפרנציאלית לקבוצות האוכלוסיה שיתגוררו בישובים אלו - זוגות צעירים ועולים.

היקף האוכלוסיה הנובע מזוגות צעירים חזוי להגיע בשלושת הישובים לכ-40 אלף נפש. הונח כי שיעור גילאי 0-13 בקרב אוכלוסיה זו יגיע לכ-44%, שיעור זה גבוה מהמאפיין את כלל האוכלוסיה היהודית בארץ שכן הריבוי הטבעי בקרב אוכלוסיית הזוגות הצעירים גבוה מהממוצע. כמו כן הונח כי שיעור ההשתתפות בכח העבודה של האוכלוסיה בגיל 14 ומעלה יהיה זה המאפיין כיום את ילידי ישראל בגיל 18-34 (למעט גברים בגיל 18-21) העומד על 58.5%⁽¹⁾.

(1) מחושב מתוך שנתון סטטיסטי 1973, ל.מ.ס.

שיעור גילאי 0-13 בקרב אוכלוסית העולים (עם בואם ארצה) עומד על 21%. מאחר ושיעור הריבוי הטבעי של העולים נמוך מזה המאפיין את כלל האוכלוסיה בארץ הונח כי שיעור גילאי 0-13 מכלל האוכלוסיה יעמוד על כ-27%. שיעור ההשתתפות בכח העבודה של אוכלוסיית העולים גבוה מהממוצע הארצי העומד על כ-50%. בקרב העולים שהגיעו ארצה בין השנים 1961-1971 עמד שיעור ההשתתפות בכח העבודה על 58.7% בקרב עולי אסיה-אפריקה ו-62.7% בקרב עולי אירופה אמריקה. הונח כי בשנת 1989 יהיה שיעור ההשתתפות הממוצע בקרב העולים כ-60%.

לוח 6.2: תחזית היצע כח העבודה בישובים הגדולים, 1989

2 י ש ו ב י ם			3 י ש ו ב י ם			
עולים	סה"כ זוגות צעירים		עולים	סה"כ זוגות צעירים		
22.0	28.0	50.0	35.2	40.0	75.2	סה"כ אוכלוסיה (אלפים)
16.1	15.7	31.8	25.7	22.4	48.1	האוכלוסיה בגיל 14 ומעלה (אלפים)
60.0	58.5	59.3	60.0	58.5	59.3	שיעור ההשתתפות בכח העבודה (אחוזים)
9.7	9.2	18.9	15.4	13.1	28.5	היצע כח העבודה (אלפים)

בהנחות לעיל יגיע היצע כח העבודה לכ-28.5 אלף איש בשלושה ישובים בשנת 1989 לעומת ביקוש למועסקים בשירותים מקומיים של כ-10.1 אלף איש. היינו, יהא לכאורה צורך ביצירת מקורות תעסוקה לכ-18.4 אלף מועסק.

הקמתם של 2 ישובים גדולים מתוך השלושה המוצעים, משמעה היצע כח עבודה בן כ-19 אלף איש, מול ביקוש מקומי לכ-6,700 מועסק. באלטרנטיבה זו יהא צורך ליצור לכאורה מקורות תעסוקה לכ-12 אלף איש.

6.3 התעסוקה במערכת האיזורית של תכנית ב' הכוללת שרשרת ישובים עירוניים וכפריים קטנים:

ישוב המונה כ-5 אלפים נפש יוצר מ קורות תעסוקה בשיעור נמוך יותר מהמאפיין ישובים בעלי אוכלוסיה גדולה יותר. שכן, ישוב בסדר גודל של כ-5 אלפים נפש אינו מאפשר הקמת כל מערכת השירותים המוקנית בישובים אשר היקף אוכלוסייתם גדול יותר. מספר העסקים המסחריים והעסקים המספקים שירותים אישיים ל-1000 נפש נמוך יותר, מערכת מוסדות החינוך מצומצמת יותר וכדומה.

בחינת מבנה התעסוקה בעיירות פיתוח קטנות העלתה כי שיעור הביקוש למועסקים ל-1000 נפש בענפי השירותים מגיע לכ-85% מזה של הישובים הגדולים יותר (כ-85 מועסקים ל-1000 נפש בעיירות בהשוואה לכ-96 בישוב המונה 25 אלף נפש).

לצורך ההפשטה הונח כי פרמטר זה יאפיין אף את השכונות/המושבים הקטנים, המונים יחדיו כ-3,000 נפש.

לוח 6.3: שיעור מועסקים ל-1000 נפש בענפים המספקים שירותים לאוכלוסיה מקומית בעיירות פיתוח, 1972

שירותים	חקלאות	בנין	סה"כ	אוכלוסיה (אלפים)	
73.1	-	31.2	107.0	9.3	אופקים
104.0	-	34.2	138.1	10.1	בית שמש
57.2	16.4	22.8	96.4	5.3	חצור
78.4	-	15.3	94.8	5.8	ירוחם
105.3	-	131.6	236.8	3.8	כרמיאל
89.6	9.1	21.3	185.9	5.6	נתיבות

מקור: סקר עיירות פיתוח, שם.

הביקוש למועסקים בכל הישובים המוצעים חזוי להגיע, לכן, לכ- 115 מועסקים ל-1000 נפש, היינו לכ-3,200 מועסקים.

היצע כח העבודה נאמד בהתאם להנחות אשר פורטו לעיל לגבי שיעורי המשתתפים בכח העבודה לפי קבוצת אוכלוסיה. שיעור האוכלוסיה בגיל 14 ומעלה במערכת איזורית זו גבוה יותר שכן נחזתה התפתחות אוכלוסיית הזוגות הצעירים במשך 6 שנים בהשוואה ל-11 שנה בישובים הגדולים.

לוח 6.4: תחזית היצע כח העבודה בשרשרת הישובים, 1984

עולים	זוגות צעירים	סה"כ	
5.9	22.1	28.0	סה"כ אוכלוסיה (אלפים)
4.3	13.3	17.6	אוכלוסיה בגיל 14 ומעלה (אלפים)
60.0	58.5	59.1	שיעור השתתפות בכח העבודה (אחוזים)
2.6	7.8	10.4	היצע כח העבודה (אלפים)

היצע כח העבודה בשרשרת הישובים חזוי להגיע לכ-10.4 אלף איש בהשוואה לביקוש של כ-3.2 אלף מועסקים הנובע מהאוכלוסייה שתגור בישובים, היינו, במערכת איזורית זו יש ליצור מקורות תעסוקה לכ-7.2 אלף מועסקים.

6.4 היקף יוממות במערכות האזוריות האטרנטיביות

על פי התחזיות לעיל יהיה צורך ביצירת מקורות תעסוקה בישובים עצמם או בירושלים על מנת לענות על עודף הביקוש למועסקים. ענף התעסוקה הייחצוני העיקרי הינו התעשייה. איזור מעלה-האדומים מהווה חלק מהמערכת האזורית המוצעת בשתי האטרנטיבות. השטח המיועד לתעשייה במעלה-האדומים מקיף כ-3,500 דונם ברוטו ומהווה פוטנציאל לכ-14 אלף מועסקים⁽¹⁾. לפיכך עשוי איזור מעלה-האדומים להיות מוקד תעסוקתי לישובים החדשים, כאשר היקף היוממות למעלה-האדומים תלוי במרחק בין הישוב למוקד התעסוקה.

(1) מקור: עיריית ירושלים, מח' התכנון "מאזן פתוח ובעלויות שטחי תעשייה ומלאכה בירושלים" - פברואר 1975.

היקף היוממות מהישובים צפוי להיות אף גבוה מהיקף עודף היצע כח העבודה המחושב לעיל שכן בחלק ממקומות העבודה בישובים יועסקו יוממים מחוץ לישוב. בדיקה שנערכה במרחב המטרופוליטני של תל-אביב העלתה כי בישובים המרוחקים יחסית מהמרכז המטרופוליטני - העיר תל-אביב, שיעור היוממות לישוב נמוך יחסית ליוממות לישובים הקרובים יותר, למעט רמלה ולוד המהוות מוקד תעסוקה תעשייתי. שיעור היוממים אל מחוץ לישוב מכלל מקומות העבודה בישוב יורד עם ההתרחקות מהמרכז המטרופוליטני.

לוח 6.4.1: מדדי יוממות באיזור המטרופולין של תל-אביב, 1971

ישוב	מקומות עבודה בישוב	יוממי פנים (1) מהאיזור	יוממי חוץ (2)	מרחק מתל-אביב (ק"מ)
רמת-גן	100	61	154	4
בני-ברק	100	43	143	7
גבעתיים	100	24	243	4
חולון	100	36	149	6
בת-ים	100	35	347	6
פתח-תקוה	100	35	56	12
הרצליה	100	23	69	12
לוד	100	67	16	16
רמלה	100	33	46	18
נס ציונה ורחובות	100	16	36	15-19
כפר סבא ורעננה	100	13	61	16-18

(1) יוממי פנים מהאיזור - מועסקים מישובים אחרים באיזור העובדים בישוב.

(2) יוממי חוץ - כל המועסקים של הישוב שאינם עובדים בישוב עצמו.

מקור: הגדרת המרחב המטרופוליטני של תל-אביב, תכנית מתאר למחוז תל-אביב - תכנון וייעוץ כלכלי בע"מ.

הונח כי היקף היוממות לישובים יגיע לכ-10% ממקומות העבודה המספקים שירותים "מקומיים" בישוב במערכת האיזורית הכוללת שרשרת ישובים קטנים, ולכ-20% במערכת האיזורית הכוללת 2 או 3 ישובים גדולים. היקף היוממות מהישוב יגיע לכ-7.5 אלף מועסק במערכת הכוללת שרשרת ישובים קטנים לעומת כ-20.4 אלף מועסק במערכת הכוללת 3 ישובים וכ-13.5 אלף ב-2 ישובים. זאת בהנחה הקיצונית כי מוקדי התעסוקה ליוממים מהישובים יהיו מחוץ לישובים אלה, בעוד שצפויה תנועת יוממות בין ישובית לפחות למעלה-האדומים אשר יהווה מוקד תעסוקה תעשייתי.

יש להזכיר, בהקשר זה כי עפ"י התחזיות צפוי בירושלים, בשנת 1985 מחסור בן כ-34 אלף מועסק. עם זאת מתמקד רב המחסור הצפוי בידיים עובדות בדרגים הנמוכים. נקו'ה זו, טעונה איפה, בחינה נוספת במשולב עם השאלה האם יש ליצור בישובים עצמם מקורות תעסוקה נוספים ובאיזה הרכב, מיקום וכיו"ב.

לוח 6.4.2: תחזית תעסוקה ויוממות במערכות האיזוריות האלטרנטיביות (אלפים)

1 9 8 4	1 9 8 9	
שרשרת ישובים	2 ישובים	3 ישובים
3.2	6.7	10.1
10.4	18.9	28.5
0.3	1.3	2.0
7.5	13.5	20.4

ביקוש למועסקים⁽¹⁾ בישובים

היצע כח העבודה בישובים

יוממות לישובים

יוממות אל מחוץ לישובים

(1) בענפים המספקים שירותים ל אוכלוסיה המקומית

7.1 מסגרת הבדיקה והנחות הבדיקה

האומדן להלן מתייחס, בשלב זה, להשקעות הנדרשות להקמת יחידות הדיור, על הכרוך בהן בתחום תשתית. היינו, הבדיקה לא מתייחסת לבניית שירותי ציבור ואף לא ליצירת מקורות התעסוקה, הנדרשים לצמצום הפער בין היצע כח העבודה החזוי בישובים, לבין הביקוש ה"מקומי" לידיים עובדות.

האומדן נערך להיקף הבנייה הנדרש לאיכלוס עד שנת 1989 בהנחות הבאות.

7.1.1 אופי הבניה למגורים (צפיפות בינוי)

הישובים העירוניים הגדולים ייבנו בצפיפות ממוצעת של 4.8 יחיד לדונם; 40% מיחידות הדיור תיבנה בצפיפות של 3 יחידות לדונם ברוטו (שכונתי), ואילו 60% מתוכן, בצפיפות של 6 יחידות לדונם.

בשנים הראשונות יהיה חלקה של הבניה הדלילה יחסית, גבוה, על מנת למשוך אוכלוסיה לישובים אלה. לפירוט הרכב הבניה המונחת - ראה לוח 7.1 להלן. מדי שנה תיבנה 1,200 יחיד משך 11 שנה, החל בשנת 1978 (שנה לפני ראשית האיכלוס) בחמשת הישובים, המתוכננים להקיף 1,500 משקי בית כל אחד, תהיה בניה דלילה יחסית, של 3 יחידות דיור לדונם שכונתי. קצב הבניה - 500 יחידות דיור לשנה, משך 6 שנים.

השכונות/המושבים, המונים 150-300 משקי בית ייבנו בצפיפות נמוכה, בת 1.3 יחיד לדונם, 270 לשנה, תוך שלוש שנים, החל ב-1978.

7.1.2 עלות הבניה למגורים ופיזור עפ"י התקופה

הונח כי יחידות הדיור שתיבנה, בכל הישובים יהיו בנות 85 מ"ר ברוטו, כל אחת. עלות מ"ר בניה ליחידה רגילה (6 יחיד לדונם) נאמדה ב-1,600 ₪, היינו בכ-7% יקרה מהמחיר של בניה ציבורית בירושלים.

עפ"י תחשיבי משרד השיכון הונח כי הבניה הדלילה, החזויה לשכונות/מושבים, יקרה ב-20% מבנייתן של דירות רגילות, ולפיכך תסתכם בכ-1,950 ל"ל למ"ר.

בנייתן של יחידות דיור בצפיפות הביניים, המונחת ל-5 הישובים הקטנים ול-40% מהדירות ב-2-3 הישובים הגדולים, תהא כרוכה בהשקעה של כ-1,850 ל"ל למ"ר.

עלות בנייתן של הדירות יהיו איפוא כדלקמן:
בערים בנות 25-50 אלף נפש, 144 אלף ל"ל בממוצע; 136 אלף ל"ל ל-60% מהדירות ו-156 אלף ל"ל ל-40% מתוכן.
בשכונות עירוניות, בני 5,000 נפש 156 אלף ל"ל ליחידה.
בשכונות/מושבים - 165 אלף ל"ל ליחידה.

ההשקעה הנומינלית הכוללת, בבניית דירות, עד לשנת 1989 תסתכם, בהתאם להנחות דלעיל ב-1.9 מיליארד ל"ל, ל-2 ישובים בני 25 אלף נפש, 2.85 מיליארד ל"ל, וכ-1.3 מיליארד ל"ל בשרשרת הישובים הטקנים, שמסביב לבירה.

לוח 7.1: הרכב הדירות הנבנה (יחיד/דונם) בכ"א משלוש צורות הישוב הנבנות, לפי שנה

שנת בניה/	ישוב עירוני גדול אחד			5 ישובים עירוניים קטנים		4 שכונות/מושבים תעשייתיים
	סה"כ	3 יחיד	6 יחיד	3 יחיד	1.3 יחיד	
ס ה"כ	6,600	2,650	3,950	7,500	800	
1978	600	400	200	1,000	270	
1979	600	350	250	1,000	270	
1980	600	300	300	1,000	260	
1981	600	280	320	1,500		
1982	600	250	350	1,500		
1983	600	220	380	1,500		
1984	600	200	400			
1985	600	180	420			
1986	600	170	430			
1987	600	150	450			
1988	600	150	450			

אופי הדירות הנבנה בשכונות/מושבים הינו היקר ביותר, בגודל נתון (85 מ"ר, כאמור), וזול ביותר - בישוב העירוני הגדול.

עם זאת, כיון שהונח ששלבי הקמתו הראשונים של ישוב כזה יתרכזו בבניית דירות בצפיפות נמוכה יחסית, משמע כי מחיר הדירה הממוצעת הנבנה שם גבוה יחסית בשנה הראשונה והולך וזול לקראת סוף התקופה.

7.1.3 תשתית ופיתוח בישובים

הפיתוח בישוב עצמו, למעט הבניה, מורכב משלושה אלמנטים:

- תשתית על המשרתת את הישוב כולו (למעט חיבורה לרשתות תשתית ארציות);
- תשתית שכונתית, הניזונה מתשתית העל ומשרתת את השכונה לרבות חיבור הרשתות ליחידות הדיור;
- פיתוח צמוד - פיתוח חצרות, גידור וכיו"ב;

ההשקעה הכרוכה בשלושת מרכיבים אלה נגזרה מנתונים חלקיים של משרד השיכון ומניתוח אומדן עלויות לפיתוח מבשרת ציון.

עפ"י האומדן מסתכמת ההשקעה הנומינלית לשלושת המרכיבים בכ-44 אלף ₪ ליח"ד, בבניה צפופה (6 יח"ד לדונם), 64 אלף ליח"ד בבניית שכונות בצפיפות של 3 יח"ד לדונם ובכ-105 אלף ליח"ד, בצפיפות הנמוכה ביותר, כמפורט להלן (אלפי ₪);

לוח 7.2:

מרכיבי השקעה	(יח"ד / דונם)	צפיפות	בינוי
		6	3
		—	1.3
ס ה" כ		44	64
		15	21
תשתית על לישוב		20	28
תשתית שכונתית		9	15
פיתוח צמוד			40
			65 (1)

(1) הונח כי במקרה של הקמת ישוב בן 300-150 משקי בית - זהה ההשקעה הנדרשת לתשתית שכונתית לזו הנדרשת לשכונה ולמערכת על. הסכום בן 65 אלף ₪ הנקוב לעיל נגזר מבדיקת הכרוך בבניה דלילה במבשרת (בניכוי השקעה בתשתית על).

בעוד קצב ההשקעה בפיתוח צמוד ובתשתית השכונתית זהה, פחות או יותר, לקצב בניית יחידות הדיור, הרי שחלק מההשקעות בתשתית העל ישובית חייב להקדים את התחלת הבניה.

עפ"י בדיקות ראשוניות המתייחסות למבשרת ציון הונח כי כ-6% מכלל ההשקעה בתשתית העל בישוב קטן (כלל ישובית), מבוצעים שנה קודם להתחלת הבניה וכ-7% נוספים מתוכה - בשנה השניה. שאר ההשקעות מתחלקות באופן פרופורציוני, פחות או יותר, לקצב הבניה. הקדמת ההשקעות בתשתית העל ישובית, בישובים המונים 25-50 אלף נפש, נעשית ב-2 שלבים: 7% בשנתיים הראשונות לפיתוח, היינו בשנים 1977 ו-1978, ו-6% נוספים עם הגיעם לכ-10 אלפים נפש, היינו בשנים 1982 ו-1983.

הונח כי בשכונות/מושבים נעשית ההשקעה בד בבד עם הבניה, היינו מ-1978 ואילך.

היקף ההשקעה הנומינלי הכולל בתשתיות עד לשנת 1989, נאמד בכ- 590 מיליון ₪, במחירי מרץ 1975, להקמתם של 2 ישובים עירוניים גדולים, מול 510 מיליון ₪, להקמת שרשרת ישובים קטנים, סביב ירושלים.

לוח 7.3: השקעה כוללת בתשתיות ובפיתוח צמוד, בשלוש האלטרנטיבות לעיבוי ירושלים עד 1989 (מיליוני ₪, מחירי מרץ 1975)

מרכיבי השקעה	אלטרנטיבות			לישובים
	2 גדולים	3 גדולים	שרשרת ישובים קטנים	
סה"כ	682.3	1,026.7	509.8	
תשתית על ישובית	225.6	341.6	210.0*	
תשתית שכונתית	306.2	459.4	157.3**	
פיתוח צמוד	150.5	225.7	142.5	

* סכום זה כולל כל ההשקעה בתשתית הכרוכה בהקמת מושבים/שכונות בגודל של 150-300 יחיד למושב/שכונה.

** התשתית השכונתית של 4 השכונות/מושבים כלולה בשורה הבאה.

לפיכך מתקבל זרם ההשקעות בתשתית הישובית והשכונתית, בכ"א
מהאלטרנטיבות, כדלקמן:

לוח 7.4: זרם השקעות בתשתית הישובים, ב-3 האלטרנטיבות,
לפי שנים, עד 1989, מחירי מרץ 1975, מיליוני לירות

שנה	אלטרנטיבות			לישובים
	2 גדולים*	3 גדולים*	שורת ישובים	
סה"כ	225.6	341.6	157.3	
1977	6.9	10.4	3.9	
1978	28.8	43.3	22.6	
1979	19.1	28.6	18.2	
1980	18.5	27.7	24.1	
1981	18.2	28.1	34.0	
1982	24.8	37.2	27.3	
1983	24.5	37.6	27.3	
1984	17.3	26.0		
1985	17.0	26.3		
1986	17.0	26.3		
1987	17.7	25.1		
1988	17.8	25.1		

* הפרשים בין שנה לשנה מקורם בשינוי הרכב הדירות הנבנה.

7.1.4 חיבור הישובים לרשתות התשתית הארציות

סעיף זה נבחן בהנחה שניתן לחבר את הישובים הנבדקים לרשתות הארציות
בישובים היהודיים הסמוכים אליהם, או לחילופין לצמתי הכבישים
הסמוכים אליהם, בהם עוברות רשתות תשתית ארציות.
רשתות אלה מתייחסות לכבישים, מים, חשמל וטלפונים.

העלויות לחיבור התשתיות נאמדו על ידינו, על סמך אינפורמציה שנתקבלה מקבלנים העוסקים בתחומים אלה, למרץ 1975. יש להעיר כי אומדנים אלה הינם ראשוניים בלבד, ומחייבים בדיקה מעמיקה יותר. עפ"י האומדנים כרוכה השקעה בק"מ תשתית - לחבור רשת כלל ארצית במחירים המפורטים להלן:

מיליוני ₪ לק"מ אורך	התשתית	ס ו ג
2.00	כביש גישה (7 מ' רוחב)	
0.30 - 0.45	מים	
1.50	חשמל - קו מתח גבוה	
(2) 0.30	טלפון	

הונח כי בישובים העירוניים הגדולים ירוחב הכביש, עם מנות הישוב 10,000 נפש. ההשקעה הכרוכה בהרחבתו נאמדה ב-420 אלף ₪ לק"מ אורך. הונח כי שאר מרכיבי התשתית מבוצעים משך שנתיים, החל בשנת 1977, היינו שנה קודם להתחלת הבניה למגורים.

באשר למערכות הביוב, נאמד חיבורן ב-15 מיליון ₪, לשני ישובים, ו-20 מיליון לירות לשלשה. 60% מההשקעה יבוצעו בשנתיים הראשונות לפיתוח, היינו בשנים 1977 ו-1978. 40% הנותרים יושקעו עם מנות הישובים 10,000 נפש, בשנים 1982 ו-1983.

בישובים המונים 5,000 נפש תגיע ההשקעה, במתקן ביוב לכ-3 מיליון ₪, לכל ישוב שיושקעו בשנים הראשונות - בשנים 1977 ו-1978, וב-3 האחרונים בשנים 1980 ו-1981.

מתקני ביוב ראשיים בשכונות/מושבים הקטנים נאמדים בכ-0.8 מיליון ₪, והקמתם תתבצע בשנים 1977 ו-1978.

מרחקי הישובים המוצעים מישובים או כבישים ראשיים סמוכים, מפורטים להלן:

- (1) החיבור לישובים הקטנים 300 אלף ₪ לק"מ אורך ולגדולים 450 אלף ₪.
- (2) סעיף זה כולל חיבור בלבד, ללא מרכזיות וכיו"ב. אין ספק שזהו אומדן חסר, אך לא ניתן להשלימו בשלב זה. הנושא נמצא בבדיקה.

ק	י ש ו ב	י ש ו ב
3	אפרת	2 ישובים גדולים: 2 ישובים
5-6	גבעון	
3	אפרת	3 ישובים
6	גבעון	
3 (מאיזור התעשיה)	מעלה-האדומים	
3	מעלה-האדומים	5 ישובים בני 5 אלפים נפש
3	אפרת	
5-6	גבעון	
2	בית חורון	
2	נבי סמואל	
1 לכביש	תקוע (2 שכונות)	4 שכונות/מושבים
8 לשאר המערכות		
1	בעל חצור	
1	גבעת הראדאר	

היקף ההשקעה הכוללת בחיבורה של שרשרת הישובים הקטנים גדול, איפוא, מזו הכרוכה בחיבורן של שתיים ואפילו 3 ערים. זאת לא רק משום היתרון לגודל של ישוב, אלא אף משום ריבויים של מספר הישובים: 9 ישובים באלטרנטיבה השלישית. ריבוי זה מחייב התחברויות מצרפיות באורך של כ-25 ק"מ, מול 9 עד 15 ק"מ, בחיבורן של 2 או 3 ערים גדולות לתשתית הארצית.

לוח 7.5: ההשקעה הנומינלית הנדרשת בחיבורי הישובים לתשתית ארצית, לפי אלטרנטיבות ומועדי הביצוע (מיליוני ₪, מחירי מרץ 1975)

שנה	אלטרנטיבות לישובים		
	2 גדולים	3 גדולים	שרשרת ישובים קטנים
סה"כ	<u>54.6</u>	<u>73.6</u>	<u>96.5</u>
1977	22.6	30.5	30.5
1978	22.6	30.5	29.7
1979	-	-	-
1980	-	-	-
1981	-	-	-
1982	6.4	8.6	18.1
1983	3.0	4.0	18.1

כאמור לעיל, אותרו המקומות המוצעים בריכוזים של אדמות טרשים. עפ"י אומדנים ראשוניים, כרוכה רכישת המקרקעין בסביבות גוש-עציון בכ-7 אלפים ל"ל לדונם ובאתורים האחרים, בכ-3 אלפים ל"ל לדונם. הונח כי עד 1989 יירכשו כ-3,000 דונם עבור כל אחד מהישובים שנועדו למנות 25 אלף תושב, באותה שנה. הישובים שנועדו להקיף כ-5 אלפי תושב יחייבו רכישתם של כ-600 דונם כל אחד, היינו כ-3,000 דונם. השכונות/המושבים, הנבנים בדלילות יצריכו כ-400 דונם, כל אחד, כל הקרקעות תרכשנה שנתיים לפני מועד האיכלוס. ההוצאה הנומינלית הכוללת, הנדרשת להקמת 2 ישובים בני 25 אלף נפש כ"א (עד 1989), מחייבת, איפא הוצאה בת 30 מיליון ל"ל; 21 מיליון ל"ל לאפרת ו-9 מיליון ל"ל לגבעון. רכישת קרקע לצורך הקמת 3 הישובים הגדולים- תסתכם בכ-30 מיליון ל"ל; 21 מיליון הני"ל בתוספת 9 מיליון ל"ל עבור הישוב במעלה-האדומים. הקמת שרשרת הישובים הקטנים - תצריך הוצאה בת כ-30 מיליון ל"ל, עבור רכישת המקרקעין (2).

-
- (1) ההערכות בסעיף זה ראשוניות בלבד, ויש צורך לבחון אותן מחדש.
 (2) תחום ממוצע בין מחיר דונם של 7 אלפים ל"ל לבין 30 אלף ל"ל לדונם בנבי סמואל ו-10 אלפים ל"ל בגבעת הראדאר. בתחום נע בין 22 ל-38 מיליון ל"ל, לפיכך הובא סכום "ממוצע" בן 30 מיליון ל"ל.

7.2 השקעה כוללת במקרקעין בבניית מגורים ובתשתית עד 1989

אומדן ההשקעה הכוללת, עד 1989 מתעלמת, בשלב זה, מההשקעה הנדרשת במבני ציבור ובמקורות תעסוקה "חיצוניים", בכל אחד מהישובים או בריכוז איזור תעסוקה עבורם.

ההשקעה שנבחנה בשלב זה מורכבת מרכישת מקרקעין הנדרשת לבנייה עד 1989 לערך, בניית דירות על התשתית הכרוכה בכך.

האומדנים נעשו במחירי מרץ 1975, אולם יש לראות בהם משום סדר גודל בלבד, בהעדר תכניות ספציפיות ובדיקות פיזיות מפורטות, על הכרוך בהן. עפ"י אומדן זה תחייב הקמת 2 או 3 ישובים גדולים שיקיפו 25 אלף תושב, כל אחד, בשנת 1989, השקעה נומינלית בת 2.7 או כ-4.0 מילארד ל"י, בהתאמה.

ההשקעה ביחידת דיור הינה כ-200 אלף ל"י. לעומת זאת, הקמת שרשרת ישובים קטנים, כרוכה בהשקעה נומינלית בת כ-2 מיליארד ל"י. ההשקעה ליחידת דיור נאמדת בכ-240 אלף ל"י; כ-230 אלף ל"י ליחיד ביישוב בן 5,000 תושב, מול 325 אלף ל"י ליחיד בשכונה/מושב, בן כ-700 עד 800 נפש.

לוח 7.6: מרכיבי ההשקעה (נומינלית) באלטרנטיבות הנבחנו לעיבוי ירושלים, מחירי מרץ 1975

אלטרנטיבות ל י ש ו ב י ם			
2 גדולים	3 גדולים	שרשרת ישובים קטנים	
מיליוני ל"י			
<u>2,659</u>	<u>3,982</u>	<u>2,006</u>	ס ה " כ
21	30	30	רכישת מקרקעין
55	74	96	חיבורים לרשתות תשתית ארציות
226	342	210	תשתית על ישובית
306	459	157	תשתית שכונתית
1,901	2,851	1,370	בנייה למגורים
150	226	143	פיתוח צמוד
א ח ו ז י ם			
<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	ס ה " כ
0.8	0.8	1.5	רכישת מקרקעין
2.1	1.9	4.8	חיבורים לרשתות תשתית ארציות
8.5	8.6	10.5	תשתית על ישובית
11.5	11.5	7.8	תשתית שכונתית
71.5	71.6	68.3	בנייה למגורים
5.6	5.7	7.1	פיתוח צמוד

ערכם הנוכחי של זרמי ההוצאה החזויים עד 1989 חושב בשער נכיון של 15% לשנה, לשנת ה"אפס" 1976. זאת בהנחה ששנה זו תוקדש לתכנון ולקבלת החלטות.

במסגרת מכלול ההנחות והאומדנים דלעיל, מסתכם ערכו הנוכחי של זרם ההוצאה הכרוך ב-2 או 3 ערים גדולות בכ- 1,150 או כ-1,720 מיליוני ל"י. ערכה הנוכחי של ההשקעה הנדרשת ליצירת שושרת ישובים קטנים הינה כ-1,100 מיליוני ל"י.

היינו, ערכן הנוכחי של ההשקעות ליחידת דיור בישוב עירוני גדול הינה 87 אלף ל"י, מול 134 אלף ל"י ביחיד בשרשרת ישובים קטנים.

ההפרש הניכר (למעלה מ-50%) בערכן הנוכחי של זרמי ההשקעות מוסבר בשורת גורמים:

- עיתוי ההקמה של מערכת הישובים;
- ריבויים היחסי של השכונות והישובים הקטנים, הכרוכים בהוצאות מרובות לחיבורי תשתית;
- יתרון לגודל של הישובים המונים 25 אלף תושב ומעלה בתחום התשתיות;
- אופי, הבינוי השונה, המשפיע הן על עלות הבניה למגורים והפיתוח צמוד לו והן על הוצאות התשתית השכונתית והישובית.

**נספח 1 - משמעות הקמת ישובים יהודיים בירושלים רבה על
הרכב האוכלוסיה במרחב**

1. כללי

תחומי ירושלים רבה, כפי שהוגדרו ע"י תכנית האב לירושלים, הקיפו בדצמבר 1967 כ-383 אלף נפש; כ-206 אלף (54%) יהודים וכ-176 אלף לא יהודיים. עיקר האוכלוסיה היהודית, (כ-198 אלף תושב) התרכזה בירושלים⁽¹⁾.

ניכוי של איזור רמאללה (ראה מפה להלן) שמנה כ-36 אלף לא יהודים, משמעו אוכלוסיה בת 346 אלף נפש, 59.5% ממנה - יהודים.

הרכב האוכלוסיה בירושלים רבה, דצמבר 1967

ירושלים רבה ללא איזור רמאללה		ירושלים רבה		סה"כ
אלפים	אחוזים	אלפים	אחוזים	
<u>346.4</u>	<u>100.0</u>	<u>382.7</u>	<u>100.0</u>	
206.2	59.5	206.2	53.9	יהודים
197.7	57.1	197.7	51.6	מתוכם בירושלים
140.2	40.5	176.5	46.1	לא יהודים
68.6	19.8	68.6	17.9	מתוכם בירושלים

מהלוח עולה כי בעוד עיקר האוכלוסיה היהודית מתרכזת בעיר, הרי שתושבי ירושלים הלא יהודים היוו כ-49%-39% מכלל האוכלוסיה הלא יהודית המתגוררת בתחומי ירושלים רבה. התחום הנמוך (39%) מתייחס לגבולות ירושלים רבה בשלמותם, הגבוה - בניכוי איזור רמאללה.

(1) תכנית האב לירושלים, דו"ח ביניים נספח א' - לוח 1.

2.1 תחזית התפתחות האוכלוסיה הלא יהודית

עפ"י תחזיות ראשוניות תגדל האוכלוסיה הלא יהודית ביהודה ובשומרון בקצב שנתי ממוצע בן 3.2%⁽¹⁾. אוכלוסייתה הלא יהודית של ירושלים תגדל, ככל הנראה, בקצב בן 3.7% לשנה, לפחות⁽²⁾.
על פי הנחות אלה תקיף האוכלוסיה הלא יהודית, בתחומי ירושלים רבה, כ-320 אלף נפש, בשנת 1984 ו-375 אלף נפש, בסוף 1989; 133 ו-160 אלף מתוכם, בהתאמה, בירושלים.
היקף האוכלוסיה הלא יהודית החזוי ללא איזור רמאללה הינו כ-256 אלף נפש, בשנת 1984, וכ-303 אלף נפש, בשנת 1989.

תחזית אוכלוסיה לא יהודית ירושלים רבה
לשנים 1984 ו-1989 (אלפים)

1989	1984	
<u>374</u>	<u>317</u>	<u>ירושלים רבה - סה"כ</u>
159	133	ירושלים
215	184	מרחב ירושלים
<u>303</u>	<u>256</u>	<u>ירושלים רבה - ללא איזור רמאללה</u>
159	133	ירושלים
144	123	מרחב (ללא איזור רמאללה)

יש להדגיש כי תחזיות אלה מניחות המשך ההתפתחות בדיעבד, ומתעלמות מהשפעה אפשרית של חיזוק תנועת ההגירה לתחומי ירושלים רבה, עקב פיתוח האיזור.

(1) ל.מ.ס., נתונים שטרם פורסמו רשמית.

(2) תכנון וייעוץ כלכלי בע"מ - "תחזית האוכלוסיה 1985, לקראת תכנית מתאר ירושלים".

חיזוק מימדי הגירה מאפיין כיום את אוכלוסייתה הלא יהודית של ירושלים, ולפיכך קצב גידולה מהיר מהחזוי לה, לעיל. תופעה זו מוסברת, ככל הנראה בכח המשיכה של ירושלים שהתפתח עקב הגברת מימדי הפעילות הכלכלית בבירה, מאז מלחמת ששת הימים.

יתכן, איפוא, שפיתוח מוקדים נוספים של אוכלוסיה יהודית, בתחומי ירושלים רבה, יגרור בעקבותיו גידול מואץ של האוכלוסיה הלא יהודית באיזור.

2.2 תחזיות גידול האוכלוסיה היהודית, ללא הקמת הישובים הנוספים על פי החלטות הממשלה ותכניותיה, תמנה אוכלוסייתה היהודית של ירושלים 362 ו-428 אלף נפש, בשנים 1984 ו-1989, בהתאמה.

האוכלוסיה היהודית במרחב תקיף, עפ"י האומדן, כ-12 עד 13 אלף נפש, באם לא תורחב מבשרת ציון⁽¹⁾. פיתוחה של מבשרת ציון, עפ"י התכניות הפיזיות, עשוי להגדיל אוכלוסיית המרחב הכפרי של ירושלים כדי 20 עד 23 אלף תושב, בשנים הנקובות⁽²⁾.

עיקר האוכלוסיה החיצונית שתעתיק מגוריה למבשרת ציון צפויה להיות ירושלמית. לפיכך, על מנת לשמור על קצב איכלוסה של ירושלים, יהא צורך בהפניית תוספת עולים לעיר, מעבר לנדרש, אלמלא פיתוח מבשרת.

האוכלוסיה היהודית בירושלים רבה תקיף, איפוא, כ-374 אלף נפש ב-1984. בשנת 1989 תמנה האוכלוסיה היהודית של ירושלים רבה כ-441 אלף נפש, ללא פיתוח מבשרת ציון, וכ-451 אלף נפש, אם אמנם תפותח מבשרת לפרבר עירוני-כפרי, של ירושלים.

(1) אומדן זה מושתת על בחינת ההתפתחות בתקופת מאי 1961 עד דצמבר 1973. בתקופה זו התפתחה האוכלוסיה היהודית במחוז ירושלים (בניכוי ירושלים, בית-שמש) בקצב בן 1.7% לשנה. הונח כי קצב זה יעמד על 2% לשנה, בתקופה 1974 עד 1989.

(2) ראה: "מבשרת ציון - פרוגרמה ליישוב מורחב ותחזית תעסוקה" תכנון וייעוץ כלכלי בע"מ - 30.4.75 - עבור חברת "ערים" בע"מ.

**תחזית האוכלוסיה היהודית בירושלים רבה (ללא הקמת הישובים הנבחנים)
לשנים 1984 ו-1989 (אלפים)**

1989	1984	ס ה " כ
<u>440.9-451.0</u>	<u>373.7-381.0</u>	<u>=====</u>
428.0	362.0	ירושלים
12.9-23.0	11.7-19.0	מרחב כפרי*

* התחום הגבוה - פיתוח מבשרת ציון לישוב פרברי כפרי למחצה של ירושלים.

בשנת 1984 תמנה, איפוא, ירושלים רבה (בגבולות שהותוו לה בתכנית האב). כ-695 אלף נפש. חלקה של האוכלוסיה היהודית ישמר על כ-54% בשנת 1984 בהשוואה ל-53.9%, בשנת 1967. חלקם של היהודים יישאר בעינו גם בשנת 1989, בה תמנה ירושלים רבה כ-820 אלף נפש.

הקמת 2 ישובים יהודיים מתוך 3 הישובים הגדולים ואיכלוסם בקצב המונח לעיל, תגדיל חלקם של היהודים בירושלים רבה.

באם יאוכלסו 2 הישובים הללו בעולים ובזוגות צעירים שיעתיקו מגוריהם משפלת החוף, מבלי לפגוע בקצב איכלוסה של ירושלים, תקיף ירושלים רבה כ-719 אלף נפש. חלקם של היהודים במרחב יעלה מכ-54% בשנת 1967 כדי 56% ב-1984.

הקמתם של שלושה ישובים באותה מסגרת הנחות, משמעה אוכלוסיה כוללת בת כ-732 אלף תושב, 415 אלף מתוכם (56.7%) יהודים.

הקמתה של מערכת ישובים קטנים, במקום 2-3 ישובים יהודיים גדולים תתבטא, כאמור, באוכלוסיה בת כ-28 אלף נפש. אם לא יאוכלסו ישובים אלה בתושבי ירושלים וקצב פיתוחה המומלץ אמנם יתבצע, תקיף ירושלים רבה בשנת 1984 723 אלף נפש, 406 אלף מתוכם (56.2%) יהודים.

בשנת 1989 תמנה אוכלוסית ירושלים רבה 870, 895 או 855 אלף נפש, בהתאם לשלוש האלטרנטיבות לעיל. היהודים יהוו, איפא, 56% עד 58% מכלל האוכלוסיה.

תחזית כלל האוכלוסיה בירושלים רבה לפי לאום, 1984
 ו-1989 עם הקמת ישובים יהודיים נוספים בהנחות אלטרנטיביות

איכלוס הישובים החדשים בתושבי ירושלים ובעולים			שמירת קצב איכלוס ירושלים ביהודים תוך הקמת ישובים יהודיים חדשים			
שְׂרָשֶׁרֶת יִשׁוּבִים קִטְנִים	3 גְּדוּלִים	2 גְּדוּלִים	שְׂרָשֶׁרֶת יִשׁוּבִים קִטְנִים	3 גְּדוּלִים	2 גְּדוּלִים	
			1 9 8 4			
<u>701</u>	<u>714</u>	<u>707</u>	<u>723</u>	<u>732</u>	<u>719</u>	סה"כ אוכלוסיה
<u>384</u>	<u>397</u>	<u>390</u>	<u>406</u>	<u>415</u>	<u>402</u>	יהודים - סה"כ
340	344	350	362	362	362	ירושלים העיר
16	16	16	16	16	16	מרחב כפרי*
28	37	24	28	37	24	ישובים חדשים
<u>317</u>	<u>317</u>	<u>317</u>	<u>317</u>	<u>317</u>	<u>317</u>	לא יהודים - סה"כ
133	133	133	133	133	133	ירושלים העיר
184	184	184	184	184	184	ירושלים רבה
			1 9 8 9			
<u>825</u>	<u>855</u>	<u>843</u>	<u>855</u>	<u>895</u>	<u>870</u>	סה"כ אוכלוסיה
<u>451</u>	<u>481</u>	<u>469</u>	<u>481</u>	<u>521</u>	<u>496</u>	יהודים - סה"כ
398	388	401	428	428	428	ירושלים העיר
18	18	18	18	18	18	מרחב כפרי*
35	75	50	35	75	50	ישובים חדשים
<u>374</u>	<u>374</u>	<u>374</u>	<u>374</u>	<u>374</u>	<u>374</u>	לא יהודים - סה"כ
159	159	159	159	159	159	ירושלים העיר
215	215	215	215	215	215	ירושלים רבה

* ממוצע בין תחומי מינימום ומ כסימום.

תחזית כלל האוכלוסיה בירושלים רבה לפי לאום, 1984
 ו-1989 עם הקמת ישובים יהודיים נוספים בהנחות אלטרנטיביות (אחוזים)

איכלוס הישובים החדשים בתושבי ירושלים ובעולים			שמירת קצב איכלוס ירושלים ביהודים תוך הקמת ישובים יהודיים חדשים			
שְׂרָשֶׁרֶת יִשׁוּבִים קֶטְנִים	3 גדולים	2 גדולים	שְׂרָשֶׁרֶת יִשׁוּבִים קֶטְנִים	3 גדולים	2 גדולים	
						1 9 8 4
<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	סה"כ אוכלוסיה
54.8	55.6	55.2	56.2	56.7	55.9	יהודים - סה"כ
48.5	48.2	49.5	50.1	49.5	50.4	ירושלים העיר
2.3	2.2	2.3	2.2	2.2	2.2	מרחב כפרי
4.0	5.2	3.4	3.9	5.0	3.3	ישובים חדשים
<u>45.2</u>	<u>44.4</u>	<u>44.8</u>	<u>43.8</u>	<u>43.3</u>	<u>44.1</u>	לא יהודים - סה"כ
19.0	18.6	18.8	18.4	18.2	18.5	ירושלים העיר
26.2	25.8	26.0	25.4	25.1	25.6	ירושלים רבה
						1 9 8 9
<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	סה"כ אוכלוסיה
54.6	56.3	55.6	56.3	58.2	57.0	יהודים - סה"כ
48.2	45.4	47.6	50.1	47.8	49.2	ירושלים העיר
2.2	2.1	2.1	2.1	2.0	2.1	מרחב כפרי
4.2	8.8	5.9	4.1	8.4	5.7	ישובים חדשים
<u>45.4</u>	<u>43.7</u>	<u>44.4</u>	<u>43.7</u>	<u>41.8</u>	<u>43.0</u>	לא יהודים - סה"כ
19.3	18.6	18.9	18.6	17.8	18.3	ירושלים העיר
26.1	25.1	25.5	25.1	24.0	24.7	ירושלים רבה

התמונה ללא איזור רמאללה, ובהנחה שהקמת הישובים הנוספים תעשה ע"י זוגות צעירים משפלת החוף משמעה כי בשנת 1984 יקיף האיזור כולו בין 658 ל-671 אלף נפש; 61.1% עד 61.8% מתוכם יהודים.

חלקם של היהודים יעלה עדי 61% עד 63% מאוכלוסית המרחב, בשנת 1989, כמפורט בלוח להלן.

באם יאוכלסו הישובים החדשים בזוגות צעירים ירושלמיים, יעלה חלקם של הלא יהודים בבירה מכ-27% כיום כדי 29% לערך בשנת 1989. באלטרנטיבה זו יעלה חלקם של היהודים במרחב כולו (למעט איזור רמאללה), באם יפותחו ישובים עירוניים גדולים לכ-61% ב-1989 לעומת כ-59.5% ב-1967. אם יפותחו הישובים הקטנים ע"י ירושל ים (5 ישובים קטנים בצד 4 שכונות וכפרים תעשייתיים), ישמר חלקם של היהודים במרחב.

**תחזית כלל האוכלוסיה בירושלים רבה - בניכוי רמאללה,
לפי לאום, 1984 ו-1989 עם הקמת ישובים יהודיים נוספים
בהנחות אלטרנטיביות**

א יכלוס הישובים החדשים בתושבי ירושלים ובעולים			שמירת קצב איכלוס ירושלים ביהודים תוך הקמת ישובים יהודיים חדשים			
שרשרת ישובים קטנים	3 גדולים	2 גדולים	שרשרת ישובים קטנים	3 גדולים	2 גדולים	
1 9 8 4						
<u>640</u>	<u>653</u>	<u>646</u>	<u>662</u>	<u>671</u>	<u>658</u>	סה"כ אוכלוסיה
384	397	3 90	406	415	402	יהודים - סה"כ
340	344	350	362	362	362	ירושלים העיר
16	16	1 6	16	16	16	מרחב כפרי *
28	57	24	28	37	24	ישובים חדשים
<u>256</u>	<u>256</u>	<u>2 56</u>	<u>256</u>	<u>256</u>	<u>256</u>	לא יהודים - סה"כ
133	133	133	133	133	133	ירושלים העיר
123	123	123	123	123	123	ירושלים רבה
1 9 8 9						
<u>754</u>	<u>784</u>	<u>772</u>	<u>784</u>	<u>824</u>	<u>799</u>	סה"כ אוכלוסיה
451	481	4 69	481	521	496	יהודים - סה"כ
398	388	401	428	428	428	ירושלים העיר
18	18	18	18	18	18	מרחב כפרי *
35	75	50	35	75	50	ישובים חדשים
<u>303</u>	<u>303</u>	<u>303</u>	<u>303</u>	<u>303</u>	<u>303</u>	לא יהודים - סה"כ
159	159	159	159	159	159	ירושלים העיר
144	144	144	144	144	144	ירושלים רבה

* ממוצע בין תחומי מינימום ומכסימום.

תחזית כלל האוכלוסיה בירושלים רבה - בניכוי רמאללה
לפי לאום, 1984 ו-1989 עם הקמת ישובים יהודיים נוספים
בהנחות אלטרנטיביות (אחוזים)

איכלוס הישובים החדשים בתושבי ירושלים ובעולים			שמירת קצב איכלוס ירושלים ביהודים תוך הקמת ישובים יהודיים חדשים			
ש.רשרת ישובים קטנים	3 גדולים	2 גדולים	ש.רשרת ישובים קטנים	3 גדולים	2 גדולים	
<u>1 9 8 4</u>						
<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>סה"כ אוכלוסיה</u>
<u>60.0</u>	<u>60.8</u>	<u>60.4</u>	<u>61.3</u>	<u>61.8</u>	<u>61.1</u>	<u>יהודים - סה"כ</u>
53.1	52.7	54.2	54.7	53.9	55.0	ירושלים העיר
2.5	2.4	2.5	2.4	2.4	2.4	מרחב כפרי
4.4	5.7	3.7	4.2	5.5	3.7	ישובים חדשים
<u>40.0</u>	<u>39.2</u>	<u>39.6</u>	<u>38.7</u>	<u>38.2</u>	<u>38.9</u>	<u>לא יהודים - סה"כ</u>
20.8	20.4	20.6	20.1	19.8	20.2	ירושלים העיר
19.2	18.8	19.0	18.6	18.4	18.7	ירושלים רבה
<u>1 9 8 9</u>						
<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>סה"כ אוכלוסיה</u>
<u>59.8</u>	<u>61.4</u>	<u>60.7</u>	<u>61.4</u>	<u>63.2</u>	<u>62.1</u>	<u>יהודים - סה"כ</u>
52.8	49.5	51.9	54.6	51.9	53.6	ירושלים העיר
2.4	2.3	2.3	2.3	2.2	2.2	מרחב כפרי
4.6	9.6	6.5	4.5	9.1	6.3	ישובים חדשים
<u>40.2</u>	<u>38.6</u>	<u>39.3</u>	<u>38.6</u>	<u>36.8</u>	<u>37.9</u>	<u>לא יהודים - סה"כ</u>
21.1	20.3	20.6	20.3	19.3	19.9	ירושלים העיר
19.1	18.3	18.7	18.3	17.5	18.0	ירושלים רבה

מערכת התכניות הארציות והאיזוריות אשר הוכנו על ידי מוסדות התכנון קובעות בדרך כלל יעדי אוכלוסיה למקומות הישוב השונים לשנת מטרה. הנוהג לערוך תכניות לתקופת זמן מוגדרת (תקופות של 5 שנים לתכניות כלכליות ועד לתקופה של 20 שנה בתכניות פיזיות), מקובל ומובן. אפשר לאמור כי תכנון בטכניקות התכנוניות המקובלות, תכנון כולל (רב מקצועי) איננו אפשרי ללא מימד הזמן, אולם מאחר ופרקי הזמן קצרים יחסית ביחס לשעור הגידול, הרי שלעיתים מזומנות מערכות שנקבעו לפני זמן לא רב אינן מסוגלות לקלוט את התמורות מבלי להכנס להשקעות עצומות הקשורות בשינוי המערכת. לדוגמא, ישוב עירוני שהוחל בהקמתו בשנת 1956 במסגרת יעדי אוכלוסיה של 10,000 נפש, ובהתאם לכך נבחרה הצפיפות, נקבע מרכז העיר וגודלו. ב-1966 מנתה האוכלוסיה 14,000 והוחל בהכנת תכנית אב לאוכלוסיה של כ-70,000 נפש. עם השלמת התכנית התברר כי יהיה צורך בהפעלת תהליכי שיקום של האיזור המרכזי של הישוב.

במילים אחרות, תוך תקופה של כ-15 שנה היה צורך לפעול בישוב חדש שתוכנן בשטח ריק ללא כל בעיות פיזיות כבישוב ותיק הכולל מלאי מגורים עתיק וחרב הדורש שיקום.

דוגמה זו היא קיצונית ואינה אופיינית לכלל הפיתוח העירוני. קיימות גם דוגמאות מתחומים אחרים (השמוש הנכון בקרקע). מכל מקום, דוגמאות אלה מצביעות על הצורך בבחינת נושאי הפתוח העירוני, לאור צרכים ארוכי טווח הרבה מעבר למקובל כיום. על-כן, למרות הקושי התכנוני, העדר יכולת להפעיל ולחזות מערכות כלכליות, הקושי בחזוי התמורות הטכנולוגיות, יש צורך בהכנת תכניות ארוכות טווח אשר תעסוקנה בבניית מערכות מתאימות לסיפי אוכלוסיה גבוהים יותר ותקצנה שטחים בהתאם למכסות קרקע חזויות.

לאור זאת, ננסה להתוות מערכת ישובית לאוכלוסיה בת 7-8 מליון נפש, כאשר העקרון של חלוקה נאותה של האוכלוסיה ישמר, תוך התחשבות במציאות הקיימת, התחשבות ברזרבות הקרקעיות, במגמה לשמור על קרקע חקלאית, ולהביא לאזון בין השטחים הבנויים לשטחים הפתוחים והירוקים.

עקרונות המערכת -

המערכת תתבסס על ארגון הישובים במסגרות איזוריות עירוניות - (City Regions). העדפת מערכת זו מבוססת על ההנחה שהמערכת הכפרית-התיישבותית תמשיך לשמור על המסגרות הארגוניות הקיימות - מסגרות אוטונומיות הקשורות בינן לבין עצמן, בו בזמן שהקשר בינן לבין המערכת העירונית היא קטנה למדי.

גורם נוסף אשר תרם להעדפת הטפול ב"איזורים עירוניים" הוא התוצאה התכנונית של טפול נפרד על ידי רשויות בודדות בישובים הבודדים, תוך העדפת האינטרסים האגואיסטיים של כל ישוב וישוב. אפשר לראות בגורם זה את אחד הגורמים המכריעים בהתוויית ה"זחילה האורבנית", וביצירת מטרדים אקולוגיים בין ישוביים.

עובדות היסוד אשר יש להביאם בחשבון:

- עיקר האדמה החקלאית הפוריה מצויה באיזור שפלת החוף.
- אדמה יעילה יותר מאשר איזור הנגב מבחינת השמוש, ואיזור זה בהיותו בלתי מבונה עשוי לתרום תרומה רבה יותר למאזן המים מאשר בהיותו מבונה.
- עיקר הקרקעות הנמצאות בבעלות פרטית מרוכזת באיזור החוף.
- צפיפות התושבים באיזור היא הגבוהה ביותר בארץ.
- המערכות העירוניות מתמוטטות והולכות ובניית מערכות חדשות קשורות בהשקעות עצומות.
- התרבות התופעות החברתיות השליליות הקשורות בצפיפות ובדחיסות של המטרופולין התל-אביבי.

באם נשאיר את המערכת התכנונית כמו שהינה כיום, התהליך התכנוני שהוחל בו ב-1950 ימשך במתכונתו הנוכחית, היינו מדי כמה שנים תוכן תכנית ארצית לפיזור האוכלוסיה אשר תותאם מחדש למציאות המתפתחת באורח סטירי למדי.

חלוקת האוכלוסיה לפי המחוזות בהתאם לתכניות חלוקת האוכלוסיה

אוכלוסיה לפי תכניות ארציות (אלפים)

מחוז	(1) 1 9 5 1 אוכלוסיה %	(1) 1 9 5 7 אוכלוסיה %	(1) 1 9 6 3 אוכלוסיה %	(2) 1 9 7 2 אוכלוסיה %
הצפון	602	22.7	582	17.9
חיפה	460	17.4	526	16.2
מרכז	481	18.1	593	18.3
תל-אביב	450	17.0	809	24.9
ירושלים	275	10.4	261	8.0
הדרום	382	14.4	479	14.7
	2,650	100.0	3,250	100.0
שטחים				
			4,000	100.0
			63	1.3
			5,000	100.0

(1) "ערים חדשות בישראל" - אריקה שפיגל

(2) תכנית לפיזור האוכלוסיה - יולי 1972

אוכלוסיה בפועל (אלפים) (1)

מחוז	1 9 6 3	1 9 7 3	
	אוכלוסיה %	אוכלוסיה %	
הצפון	382	511.7	15.3
חיפה	404	509.5	15.3
מרכז	442	617.9	18.5
תל-אביב	755	946.8	28.4
ירושלים	209	362.7	10.9
הדרום	238	385.7	11.6
	2,430	3,334.3 (2)	100.0

(1) ל.מ.ס.

(2) האוכלוסיה לסוף שנת 1973 מבוססת על אומדנים ממפקד 1961 ומסתכמת ב- 3,337.7 (אלפים). לוח ב-4, שנתון מס' 25, הערה ע"מ 16.

בתכנית 1951 אוכלוסיית שפלת החוף (מחוזות חיפה, מרכז ותל-אביב) אמורה היתה להיות 52.5% מכלל האוכלוסיה, בו בזמן שבפועל ב-1963, האוכלוסיה בכל הארץ הגיעה ליעדי התכנית, הוותה אוכלוסיית שלושת המחוזות 65.9%.

סכום אוכלוסיית שלושת המחוזות עדיין לא מצביע על כל ממדי הבעיה כי אוכלוסיית מחוזות הצפון והדרום מאכלסים את רצועת החוף כך שמרבית אוכלוסי המדינה מצטופפים ברצועת החוף.

כדי לשנות באופן מהותי את המערכת יש לחתור לארגונה מחדש. אחת הדרכים הנראות לנו בהתחשב בפוטנציאל הצמיחה הקיים בישובים השונים ובהתחשב בממדים הקטנים של המדינה, נראה לנו כי יש לנתק מבחינה תפיסתית את הקשר בין מקום מגורים למקום התעסוקה. אמוץ רעיון זה מחייב פתוח תשתית המתאימה לאפשר את התנועות הנובעות מכך.

המסקנה הבסיסית הנובעת מכך היא פתוח חבלי ארץ חדשים אשר ישנו את מגמות הפתוח הקיימות המתרכזות ברצועת החוף, בכוון כללי צפון-דרום. יש על כן להעתיק את מרכז הכובד של הפתוח אל הגבעות במזרח שפלת החוף ואיזור ההר לאורך צירים נבחרים.



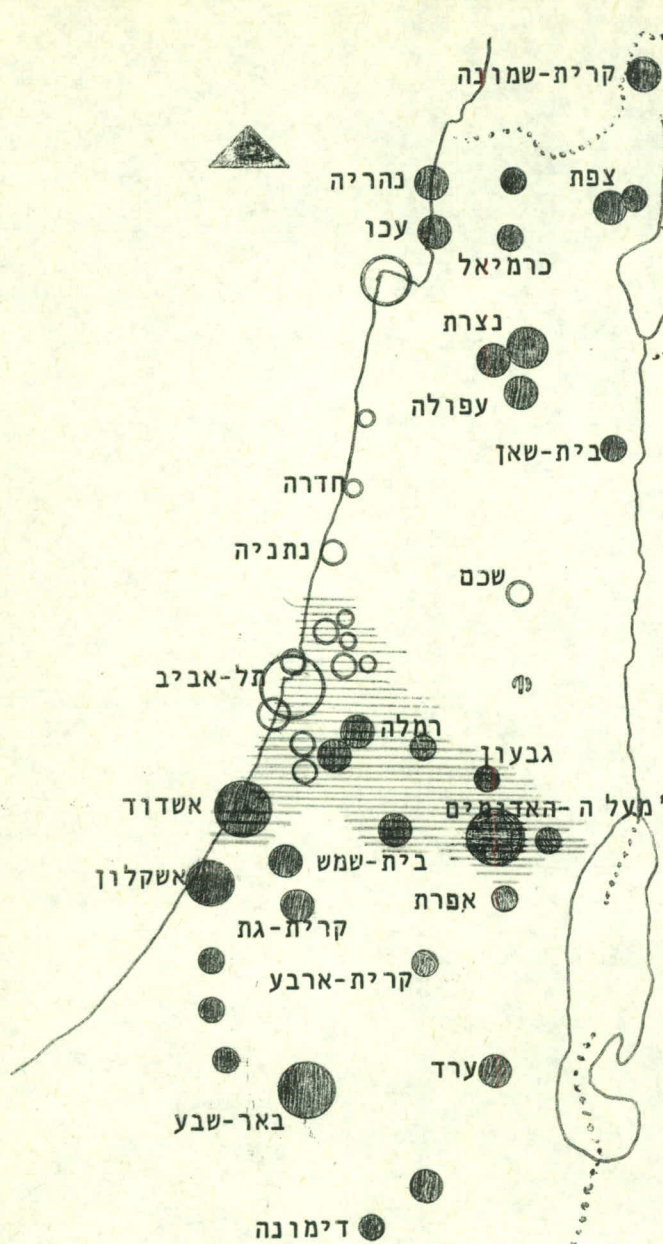
מאחר והנושא המעסיק אותנו
הוא איזור ירושלים, נסתפק
בהתווית אותו קטע מן
התכנית הקשור לעניינינו.

יש לשנות את כוון הפתוח של איזור
המטרופולין הנוכחי - מדרון-לצפון
לכוון מערב-מזרח.

מזרחה לאיזור המטרופולין מצויות
הגבעות החולשות על עמק אילון.
פתוח ישובים באיזור זה והקמת מספר
ישובים לאורך ציר מבוא חורון,
יתרמו לגיבוש המבוא הצפוני לירושלים
וישמשו עתודה לקליטת האוכלוסיה
הגדלה. אוכלוסיה אשר תהנה ממבחר
אפשרויות התעסוקה של מרחב תל-אביב
לוד וירושלים.

המגורים באיזורים הגבוהים יותר,
הנוחים מבחינה אקלימית ומצויים
בדרך כלל באדמות שאינן ראויות
לעבוד חקלאי, יאפשרו לספק מגורים
במגוון רב יותר מהמקובל כיום.

תרשים - מגמות פיתוח קיימות



כדי לשנות את מגמות הפתוח
הקיימות כיום באיזור השפלה
יש לספק קרקע מפותחת באיזורים
הרריים ולהתקין מערכות הסעה
אל מקורות התעסוקה.
ככל שיוחל בפתוח בשלבים מוקדמים
הרי שניתן יהיה לנצל את הכוחות
הכלכליים המפעילים את המערכת
ההתיישבותית.

אם נקבל את התחזיות שהוכנו עבור
תכנית המחוזות לאיזור המרכז אשר
מניחות כי במחוז תל-אביב בשנת 1990
יווצרו כ-100,000 מקומות עבודה
לתושבים אשר לא ימצא להם מקום במחוז
הרי שניתן בהחלט, על ידי התקנת
מערכת הסעה מהירה בין מרחב ירושלים
לתל-אביב, לקלוט את האוכלוסיה על
ציר מערב-מזרח. יש להניח כי התקנת
מערכת הסעה מהירה בין ירושלים
לתל-אביב תהיה באופן יחסי זולה יותר
מאשר מערכת ההסעה ההמונית במרחב
תל-אביב אשר מחייבת פתרונות יקרים
והוצאות עצומות לרכישת קרקע.

מכאן שפרט להספקת המגורים הפיזיים יש
לדון בביצוע חלקים נוספים במערכת דרכים
(הסעה מהירה), ארגון השירותים, הכוונת הפתוח
התעשייתי לאיזורים בעלי נגישות מתאימה לכלל
המרחב.

צירי פתוח - מערב-מזרח נוספים יש לקבוע באיזור
הגליל ובדרום.

תרשים - מגמות פיתוח מוצעות

כאמור התווית תכנית זו באה רק כדי להמחיש את
האפשרויות לשינוי המגמות הקיימות
בהתייחס לפתוחו של מרחב ירושלים.

1. ציר פתח-תקוה, מעלה הלבונה, בקעת הירדן

הציר עוקב אחרי מהלכו של נחל שלה מפתח-תקוה מזרחה. סמוך לחירבת קיס מתפצל הנחל לשניים. התואי עוקב אחרי היובל הדרומי וחוצה את דרך ההר הראשית בעמק שלרגלי מעלה הלבונה, בגובה של כ-550 מ' בלבד מעל פני הים, בקירבת הכפר לובן שרקה. מכאן ממשיך התואי המוצע מזרחה ועובר ליד חורבות שילה העתיקה בגובה של כ-700 מ' מעל פני הים. מנקודה זו קיימים שני תואים אלטרנטיביים לירידה לבקעת הירדן. הצפוני, דרך הכפר מגידל בני פדל ומעלה אפריים. הדרומי דרך בקעת שילה, הרכס דרומית לדומה ומשם לפצאל בבקעת הירדן.

עיקרו של הציר המוצע מטפס בהדרגה במקביל לשיפולי הנוחים של נחל שילה. הירידה התלולה מקו פרשת המים לבקעת הירדן היא בלתי נמנעת בכל מקרה, כאשר דרך מעלה אפריים כבר קיימת למעשה. אין הדרך לאורך נחל שילה ידועה כדרך היסטורית. בתקופה העתיקה העדיפו דרכי הרוחב בהר לטפס על גב שלוחה מאשר בגיא שם היתה הארץ הנושבת - ריכוזי הכפרים והאדמות המעובדות, בעוד הגיאיות בעלי המדרונות התלולים היו מיוערים בלתי מיושבים ומסוכנים. תואי הכבישים המודרניים עקבו אחרי העובדות ההתישבותיות ההיסטוריות ונחל שילה נשאר עד ימנו כתואי ללא דרך. היתרונות בהווה - ניתן לסלול כאן כביש בשיפועים נוחים יחסית ללא צורך לחצות שטחי עיבוד כפריים וכבישים קיימים בכל הקטע שבין הקו הירוק וקו פרשת המים. באזור המזרחי של הציר המוצע שני אתרים מתאימים להתישבות.

1-א' שילה

בקעה פוריה מעובדת בשטח של מעל ל-4000 דונם. ידועה בשמה הערבי סהל כפר אסתונה. מצפון לבקעה בגובה של 680 מ' מעל פני הים ובמרחק של כ-4 ק"מ מהכביש הראשי נמצאות חורבות שילה שהיתה עיר מפורסמת בתקופת המקרא. כאן היה המרכז הדתי לשבטי ישראל לפני כיבוש ירושלים ובניית בית המקדש. חפירות ארכיאולוגיות נערכו במקום משך מספר עונות.

1-ב' איזור הגבעות מזרחה לתל שילה, גבעות המשקי פות על מעלה הלבונה, מצויים שטחים בחלקם לא מעובדים ובחלקם מעובדים בגידולים חד-שנתיים המאפשרים פתוח ישוב.

1-ג' דומה

כפר ערבי קטן ממזרח לקו פרשת המים, על המדרגה הראשונה היורדת לבקעת הירדן בגובה של כ-620 מ' מעל פני הים, 3 ק"מ דרומית לכפר מג'דל בני פדל. מצפון ומדרום לכפר עוברים התואים הנוחים לירידה לבקעת הירדן.

2. בעל חצור

הר בעל חצור הוא הגבוה בהרי שומרון - 1016 מ' מעל פני הים. ההר נמצא במרחק קטן צפונה לכביש אל-בירה יריחו. השטח המתאים לפיתוח משתרע מצפון ומצפון-מזרח לפיסגה, בעיקר בין הכביש לכפר מלך והכביש למזרעה אל שרקיה. האתר נזכר במקרא פעם אחת בקשר לאבשלום בן דוד. שמו הערבי תל עפור. התנאים האקלימיים בהר בעל חצור הם הקרים והלחים שבכל הר שומרון. לא ידוע על ישוב קבע שהתקיים באתר בעבר.

3. ציר מבוא בין חורון, ענתות, מעלה-האדומים

הקטע המערבי של הציר, בתואי מעלה בית-חורון - גבעון, הוא הצפוני מבין שתי הדרכים העיקריות אשר משך כל התקופות ההיסטוריות קשרו את אזור במת ההר וירושלים עם מישור החוף במערב. צירים אלו היו ידועים כדרכי שיירות עד תחילת המאה ה-20 ונכללו ככבישי אספלט בתקופת המנדט. ציר בית-חורון גבעון עובר באשדות הצפוניים מערביים של הרי יהודה. זהו איזור של שלוחות צרות ומאורכות ביניהן חוצצים ואדיות עמוקים.

מכל השלוחות באזור זו היחידה המאפ שרת עליה רצופה ממישור החוף לבמת
ההר, למרות מספר קטעים תלולים למדי. עדות לחשיבותו של הציר הם
הקרבות הרבים שהתרחשו בו במהלך ההיסטוריה. החל מקרבות יהושוע בן-נון,
מלחמות שאול ודוד בפלישתים, מלחמות יהודה המכבי, המרד הגדול ברומאים
ועד הכיבוש הבריטי ב-1918 ומלחמת ששת הימים.

הציר ממשיך מזרחה לכביש רמאלה ירושלים ומתחבר לכביש ירושלים יריחו
כ-4 ק"מ ממערב למעלה האדומים. ניתן לקצר את התואי דרך אתר ג'בעה
באזור נוה-יעקב.

הציר המוצע, העובר ברובו בתואים של כבישים קיימים תוך שינויים
מסוימים יהיה התואי הנוח ביותר לקשור בין מרכז מישור החוף, במת
ההר ובקעת הירדן, מבלי לחצות את ירושלים.

ג ב ע ו ן .4

באזור שבין רמאלה וירושלים מתרחבת במת הר יהודה כדי 6-8 ק"מ.
יש כאן שילוב של רמות הרריות מישוריות למדי ודרכי שתי וערב מקבילות.
זוהי צומת הדרכים החשובה ביותר של הרי יהודה והמפתח לשליטה בירושלים.
כובשים שרצו לכבוש את ירושלים או להבטיח את הקשר אליה נלחמו כאן
בכל הדורות, החל מיהושוע בן נון, הצלבנים, יחידות הפלמ"ח במלחמת
השחרור וחטיבת אורי בן-ארי במלחמת ששת הימים. תנאי הקרקע האקלים
והתחבורה באזור הם הטובים ביותר להתישבות בהר יהודה, ואכן אנו מוצאים
כאן מספר רב של ערים היסטוריות. גבעון - התל העתיק, הכפר הערבי
אל ג'יב והאתר המוצע לפיתוח נמצאים בשיפולים המערביים של האזור הרמתי
בצומת דרך הרוחב ההיסטורית העולה מבית חורון עם הדרך העוקפת מראמלה
לביתוניה אל ג'יב ונוה-יעקב. האתר נמצא בגובה של כ-750 מ' מעל פני
הים במרחק של כ-9 ק"מ מצפונה של ירושלים. גבעון העתיקה הנמצאת בסמוך
היתה עיר מפורסמת בתקופת המקרא ונודעה בייחוד בתקופת ההתנחלות
ובתקופת המלכים. שרידים ארכיאולוגיים רבים נמצאו בחפירות.

5. ציר גוש עציון, תקוע, מצפה שלם

בקטע גוש עציון תקוע תואם התואי לדרך העפר המסתעפת מכביש בית-
לחם חברון כקילומטר וחצי צפונית לצומת גוש עציון ומוליכה ישר
מזרחה עד שהיא מתחברת עם הכביש המשני בית-לחם חברון בבקעה שלרגלי
תקוע. הקשר הנוח למצפה שלם וחוף ים השטח הוא בדרך ההיסטורית היורדת
מבית לחם, חוצה את הכביש הנ"ל בזעתרה וממשיכה בכוון דרום-מזרח
במקביל לאפיקו של נחל דרגה. כיום בחלקה של הדרך כביש סלול ובחלקה
דרך עפר. תואי זה מוצע כדרך אזורית בתכנית המתאר לאזור צפון-מערב
ים המלח*.

6. ציר תקוע, מעלה האדומים

מבנהו של מדבר יהודה המשתפל מזרחה במדרגות מדרגות מאפשר קשר
בכוון צפון-דרום על אחת ממדרגות אלו. ציר אפשרי מערבי הוא זה
הקושר את הדרך המוצעת זעתרה מצפה שלם, דרך מר סבא וכן אל אחמר
לנקודה הנמצאת מערבית למעלה האדומים.
ציר זה עובר בגובה של כ-250 מ' מעל פני הים. חסרונו הוא שהקטע
המחבר באורך כ-5 ק"מ מדרום למנזר מר סבא מתרומם לגובה של כ-400 מ'
מעל פני הים. הוא מבוזר, קשה למעבר, ואינו מוצע כדרך בתכניות השונות.
ציר אלטרנטיבי נמצא על המדרגה הנמוכה יותר של אל בוקיעה בגובה ממוצע
של כ-50 מ' מעל פני הים ומוצאו לכביש ירושלים יריחו באזור נבי מוסא.
חסרונו הגדול של תואי זה לגבי הקשר תקוע מעלה-האדומים שהוא מאריך
את הדרך וגורר ירידה ועליה חוזרת של כ-250 מ'. התואי החוצה את
הבוקיעה מהווה חלק מכביש הארצי המוצע יריחו-ערד*.

* אדריכלים גלעד: פתוח צפון-מערב ים-המלח - 16.3.73

דרך היסטורית חשובה שהוותה קטע מהתואי ירושלים-אילת.
הדרך יצאה מחברון ועברה בדרכה דרומה לבקעת ערד את הישובים זיף,
כרמל, מעון קריות וערד. לשיא חשיבותה הגיעה בתקופת הרומית
ביזנטית ויש עדויות לכך שהיתה בשימוש גם בתקופה הצלבנית.
כיום סלול הקטע מחברון לתל זיף וקטע התואי מחר יכרמל לכביש ערד
באר-שבע קיום כדרך עפר.

משרד השכון

המנהל לבניה כפרית וישובים חדשים

**הקמת ישובים במרחב ירושלים
בחינה ראשונית**

תל-אביב תשל"ה - 1975

בחינה ראשונה של המשמעות הנובעות
מהקמת ישובים במרחב ירושלמי.

ש.ש., אדריכלים בע"מ
שמואל שקד אדריכל
תכנון וייעוץ כלכלי בע"מ

משרד השכון תשל"ה-1975

המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים

מבוא	
סכום	
1	רקע
1.1	גבולות
1.2	תחבורה
1.3	תעשיה
1.4	מגורים
1.5	נושאים מיוחדים
2	המערכת האיזורית
3	תכנית א' - פתוח שלשה ישובים בינוניים ומספר שכונות
3.1	תאור האתרים
3.2	עקרונות לתכנון הישובים המוצעים
3.3	השכונות/הישובים הכפריים במרחב ירושלים
4	תכנית ב' - פתוח ישובים קטנים ושכונות פרבריות במרחב העירוני
5	אוכלוסיה - היקפה ומקורות הגידול האפשריים
5.1	כללי
5.2	תכנית א' - שלשה ישובים בינוניים ומספר שכונות
5.2.1	אלטרנטיבה א-1 - הקמת שלשה ישובים בינוניים עד לשנת 1989
5.2.2	אלטרנטיבה א-2 - הקמת שני ישובים מתוך שלשה ישובים בינוניים עד לשנת 1989
5.3	תכנית ב' - מערכת איזורית הכוללת ישובים קטנים בלבד

תעסוקה	6
כללי	6.1
התעסוקה במערכת הישובים של תכנית א'	6.2
התעסוקה במערכת הישובים של תכנית ב'	6.3
היקף יוממות במערכות האיזורים האלטרנטיביות	6.4
השקעות נדרשות להקמת מערכת ישובים	7
מסגרת הבדיקה והנחות	7.1
אופי הבניה למגורים	7.1.1
עלות הבניה למגורים ופיזורה על פני התקופה	7.1.2
תשתית ופתוח ישובים	7.1.3
חיבור הישובים לרשתות התשתית הארציות	7.1.4
השקעה ברכישת מקרקעין	7.1.5
השקעה כוללת בבניית מגורים ובתשתית	7.2
משמעות הקמת ישובים יהודיים בירושלים רבה על הרכב האוכלוסיה במרחב.	נספח 1
תכנית ארוכת טווח לפתוח עירוני	נספח 2
דרכים ואתרים בערי שומרון ויהודה	נספח 3

נתבקשנו על ידי מנהל המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים במשרד השיכון, מר ש. אבני, על פי הנחייתו של שר השיכון - מר אברהם עופר, לרכז את ההצעות השונות להקמת ישובים במרחב ירושלים, להוסיף משלנו, באם נמצא לנכון, לבחנם ולעמוד על המשמעויות הנובעות מכך והשלכתן על המערכת האיזורית, והמערכת העירונית של ירושלים.

בחינה זו נעשתה בהסתמכנו על מידע אשר לוקט ממקורות שונים מבלי שנערוך סקרים וחקירות משלנו. זאת מתוך ההנחה כי בשלב זה של העיון נסתפק בהתווית תכנית או תכניות עקרוניות בלבד, תכניות אשר תאפשרנה להציג את הבעיות, היקפן ומשמעותן.

לצורך העבודה התוינו תכנית סכמטית ליעדי אוכלוסיה גדלים (שבעה עד שמונה מליון נפש) ללא קביעת שנת המטרה. בכוונתנו להעזר בתכנית זו באמת מידה לבחינת המערכת המרחבית המוצעת על ידינו בהתייחסות למערכת האיזורית ארצית והן בהתייחסות למערכת המקומית (נספח מס' 2).

כאשר ריכזנו את ההצעות השונות לפתוח המרחב המקומי נוכחנו כי ניתן להציג את הבעיות על ידי התווית שתי אלטרנטיבות יסודיות:

האחת; מבוססת על הקמת מספר קטן של ישובים עירוניים בגודל בינוני; השניה; מבוססת על הקמת מספר שכונות פרבריות וישובים כפריים;

מובן מאליו כי קיימות אפשרויות נוספות לשתי האלטרנטיבות הקוטביות המוצגות להלן. בשלב זה של הבחינה הנחנו שלבי פתוח רק באותה מידה הדרושה להצגתן של הבעיות האוכלוסיות וקביעת סדרי גודל של העלויות הכרוכות בביצוע התכניות השונות.

יש לחזור ולהדגיש כי מטרתו העקרית של מסמך זה היא להניח את היסוד כמצע לדיון בשאלת פתוחו של מרחב ירושלים.

המסקנה המתבקשת מלמוד החומר הקיים היא כי בטווח הרחוק יש להעדיף את התכנית הראשונה - הקמת שלשה ישובים בינוניים ומספר שכונות קטנות על פני התכנית השנייה המבוססת על הקמת ישובים קטנים בלבד.

יתרונותיה של תכנית זו מתבטאים בתחומים הבאים:

איכלוס בתחום ירושלים רבה (לרבות רמאללה ובית-לחם) תהווה האוכלוסיה היהודית 58.2% מכלל האוכלוסיה, לעומת 54.6% בתכנית השנייה.

השקעות ההשקעה הנומינלית לתושב בתכנית א' תהיה כ- 53,000 ₪ לנפש, לעומת כ- 75,000 ₪ לנפש בתכנית ב'.

התאמה למערכות תכנוניות תכנית ב' איננה גמישה די הצורך לתמורות בתפיסות תכנוניות בעתיד בהשוואה לתכנית א' המניחה ישובים בגודל של כ-25,000 נפש לשנת 1990. תכנית זו מאפשרת המשך הפתוח של האיזור המטרופוליטני לפי אחת משתי מגמות עיקריות. האחת, פיזור אוכלוסיית ירושלים בריכוזים עירוניים מוגדרים. השנייה, פיזור האוכלוסיה הירושלמית על פני כל המרחב העירוני. במקרה הראשון ניתן להרחיב את הישובים גבעון, אפרת ומעלה-האדומים מעבר לסף של 25,000 נפש (תהליך קל יחסית). במקרה השני ישתלבו הישובים בשכונות פרבריות של ירושלים. תוספת האוכלוסיה באיזור ההר תקלט בישובים גדולים יותר במרחק של כ-35 ק"מ בקו אויר מירושלים - קרית-ארבע ושילה.

במידה ויכרע על אמוץ התכנית הראשונה יש לקבוע מספר הנחיות תכנוניות הקשורות בתנאים המיוחדים של האיזור, לקבוע שלבי גדול מוכתבים מראש. אחת האפשרויות לקביעת ההנחיות הנראות לנו היא תכנון הישובים באופן שאפשר יהיה להתחיל את פתוחן על ידי הקמת שכונות של כ-500-600 יחידות בבניה דלילה. שכונות אשר תהוונה יחידות מושלמות בפני עצמן בשלבי הפתוח הראשונים, ותשתלבנה, בסופו של דבר, במערך הכלל עירוני של הישובים המוצעים.

פעילות הפיתוח בירושלים מתבצעות פורמלית על פי תכנית מתאר 62 המתייחסת לירושלים המערבית ועל פי תכנית מתאר למזרח ירושלים שהוכנה לאחר 1968. תכנית האב 1968, שהוכנה על ידי עיריית ירושלים ומשרדי הממשלה הנוגעים בדבר, מהווה קו מנחה לפעילות התכנונית הנוכחית. נוסף למערכת תכניות אלה, הוכנה תכנית מתאר מחוזית למחוז ירושלים - תכנית פיזית המתייחסת למחוז ירושלים בתחום הקו הירוק. מסמכים תכנוניים נוספים המתייחסים לאיזורים מעבר לתחום ירושלים הוכנו על ידי גורמים שונים, אולם לא הגיעו, למיטב ידיעתנו, לכלל תכנית איזורית מגובשת ומוסכמת.

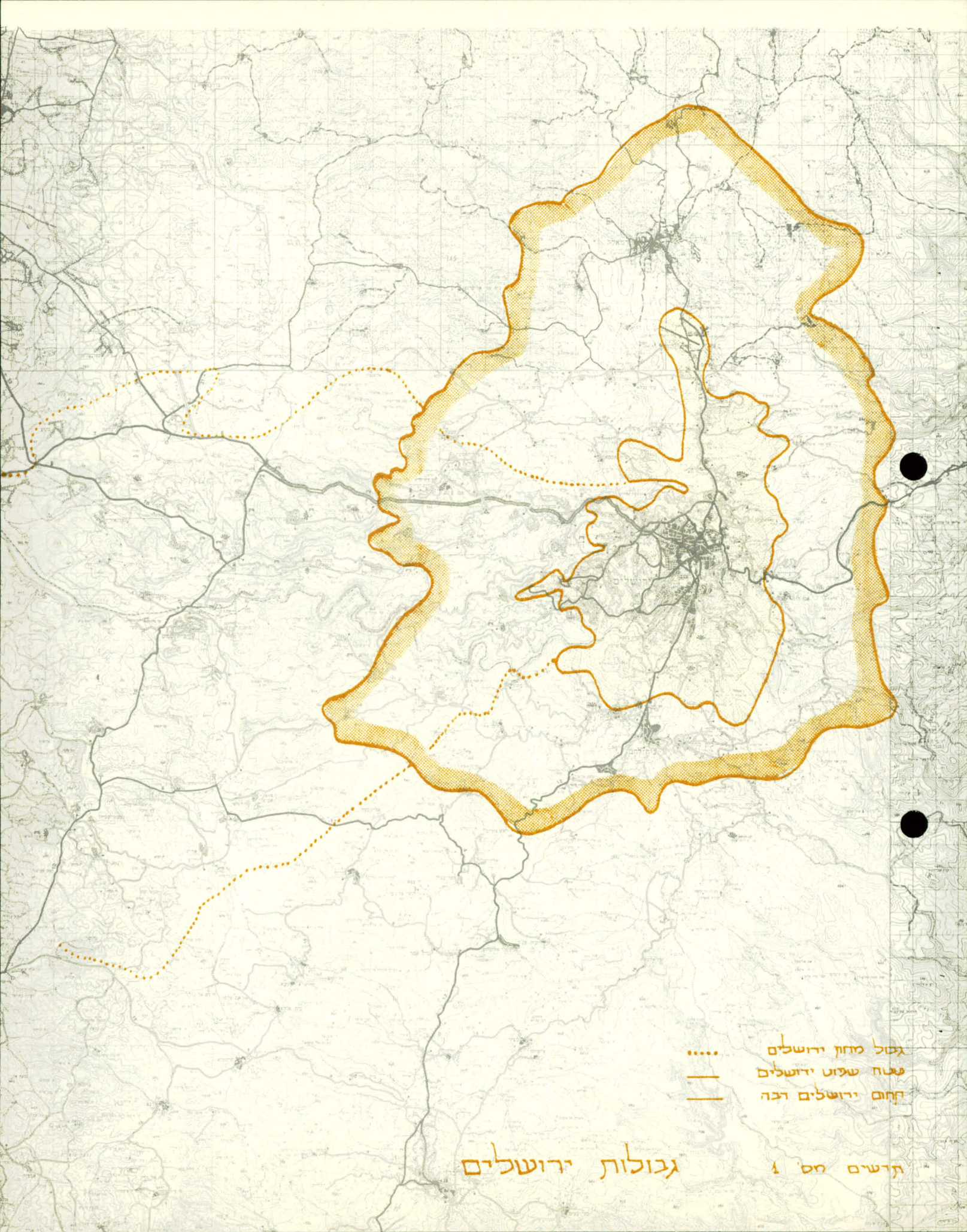
מכלול הפעילויות המתבצעות באיזור ירושלים לאור מסמכי תכנון אלה, מעוררות מספר בעיות המתוארות בהמשך הדברים.

1.1 גבולות ירושלים (2)

שטח השפוט של ירושלים המשתרע על שטח של כ-110 קמ"ר תוחם ופורסם ברשומות - קובץ התקנות מס' 2065 ב-28.6.67. ב-28.9.67 פורסם ברשומות - קובץ התקנות מס' 2113, השינוי במרחב התכנון המקומי אשר חפף את שטח השפוט למעט שטח של 11 קמ"ר - תחום העיר העתיקה אשר נקבע במרחב תכנון מיוחד (בינתיים הועדה המיוחדת חדלה להתקיים).

גבולות אלה הותירו מחוץ לשטח השפוט אתרים ואתורים המהווים חלק אינטגרלי של איזור ירושלים אשר בחלקם הובאו בחשבון בשעת הכנת תכניות האב לירושלים וחלקם נכללו בה. תכנית זו, מטבע בריאתה, הביאה בחשבון איזור רחב יותר - ירושלים רבה אשר השתרעה על שטח של 540 קמ"ר וכללה את רמאללה בצפון, בית-לחם בדרום, נוה-אילן במערב, וענתות במזרח.

(1) החומר מבוסס על סקירה שהוכנה על-ידי אדריכל שחר שפירא, מינהל מקרקעי ישראל



..... גבול מחוז ירושלים
—— שטח שפוז ירושלים
—— קרחם ירושלים דכה

גבולות ירושלים תרשים מס' 1

גבולות ירושלים רבה נקבעו בתחום יוממות של מחצית שעת נסיעה ממרכז העיר. מספר נושאים להם השלכה על בעיית גבולות העיר יועלו במהלך הדברים, אולם אין בכוונתנו להכנס ולדון בשלב זה בהיבטים המשפטיים והארגוניים של בעיות אלה.

1.2 ת ח ב ו ר ה

המרחב המתוכנן - (ראה תרשים 2) - התבסס על ציר אורך ראשי אחד - שכס רמאללה - עובר במרכז העיר - בית-לחם-חברון, וציר מערב-מזרח - שער הגיא-מוצא, שם מתפצל הציר לשני צירי משנה החוצים את מרכז העיר. האחד בצפונה של העיר. השני, במרכזה. שני הצירים מתחברים ליד מעלה-האדומים, והציר המאוחד ממשיך ליריחו. בתכנית האב מצויינים שני צירים נוספים בכוון כללי - ממערב למזרח. האחד - מבוא חורון-עטרות-מעלה-האדומים. השני, בית-גוברין - המרכז המשני של ירושלים (ליד גונן ט'), עוקף את בית-לחם ומתחבר לדרך בית-לחם-נבי מוסא. (אפשרי להמשיכו למצפה שלם).

בהתאם למצב הדברים יש לצפות באמצע שנות ה-80 מיצוי מלא של קיבולת התנועה המירבית האפשרית בדרך שער הגיא - המהווה את הקשר הבלעדי בין ירושלים לתל-אביב. נוסף על כך, כפי שהוזכר, ציר זה מגיע למרכז ירושלים ובגלל הפיגור הקיים להערכתנו בשיפור העורקים בעיר ויצירת עורקים חדשים, לא יוכל לתפקד כראוי גם אם הדרך בין תל-אביב וירושלים תושלם במלואה.

על כן יש להתחיל בהכנות ליצירת העורק הנוסף. בבחינה ראשונה נראה לנו הציר הצפוני: דרך בית-חורון, כבעל קדימות גבוהה. תווי זה יכול להתחיל ליד שדה התעופה לוד, להתחבר לדרך לטרון-רמאללה ליד בית-ע'ור א'-תחתא, להמשיך עד אל-ג'יב-קלנדיה (חבור לדרכי האורך העירוניות המתוכננות) ומשם להתחבר עם מעלה-האדומים, דרך ענתות. תווי זה מאפשר גם בניית מסילה היכולה לשמש למערכת הסעה המונית.



תכונתו הבולטת של עורק זה הוא קשר ישיר לנמל התעופה לוד ומרכז התעסוקה המתפתח סביבו, ומכאן קשר ישיר למע"ר של תל-אביב.

יש לבדוק את עיתוי פתוח הציר הדרומי - אשדוד - עמק האלה - ירושלים. במבט ראשון לא נראה ציר זה בקדימות גבוהה.

כפי שהוזכר, קיבולת הדרכים המוליכות לירושלים מותנית לא במעט בכשר העברת התנועה בתוך העיר, מכאן שישנה חשיבות מרובה להמשך, בקצב מתאים, את פיתוחם של מספר עורקים בתוך העיר.

1.3 ת ע ש י ה

בתכנית האב לירושלים מוצעים איזורי תעשיה. האחת ענתות, השני בדרום-מזרח. משותף לירושלים, בית-לחם ובית-סחור. כן מדובר על הרחבת איזור התעשיה בעטרות (הרחבה אל מעבר לשטח השפוט). בינתיים הוחל בהכשרתו של איזור התעשיה במעלה-האדומים. מאחר והתכנית המקורית באשר לאיזורי תעשיה לא מומשה בשלב זה, נראה לנו כי יש הכרח לבדוק מחדש את הצרכים בשטחים למטרות תעשיה. במידה ויהיה צורך בהועדת שטחים נוספים, נראה לנו כי יש לבחון מחדש את האפשרות לנצל את המישור באיזור ג'בע כאיזור תעשיה. לאתור זה מספר יתרונות - שטח נוח לפיתוח, קרבה לציר עטרות-לוד, וקרבה לנמל תעופה עטרות.

1.4 מ ג ו ר י ם

בתכנית אב ירושלים נקבעו גדלי האוכלוסיה בחלקי העיר השונים. יש להניח כי סך הכל קיבולת האוכלוסיה במרחבה של ירושלים רבה לא ישתנה גם אם תתכננה סטיות מן הקיבולת המתוכננת בחלקי העיר השונים. מבחינה זו לא נעסוק במסגרת סקירה זו באוכלוסיית ירושלים ונאמץ את כל ההנחות והתחזיות הקיימות (ראה נספח 1).

בתחום ירושלים רבה ומעבר לה מדובר על הקמת שכונות או ישובים
נוספים.

מדובר על האתרים הבאים :
בעל חצור;
כוכב השחר;
ג'בל טאויל;
צומת ביתוניה - ליד אל-ג'יב;
נבי סמואל;
ג'בל מוקטם (איזור בית ע'ור אל תחתא);
מעלה האדומים;
תקוע;
הר-גילה;
אפרת בגוש-עציון;
חפורית;

לגבי אתורים אלה בחנו שתי אלטרנטיבות יסודיות :

א. שלושה ישובים בגודל בינוני - 25,000 עד 50,000 נפש:
גבעון - צומת ביתוניה (צומת התולרים), ליד הכפר אל-ג'יב;
מעלה-האדומים;
אפרת;
בנוסף לישובים אלה תוקמנה שכונות קטנות או ישובים כפריים:
בהר-גילה;
תקוע;
בעל חצור;
איזור בית ע'ור א-תחתא (בית חורון התחתון);

ב. 5 שכונות פרבריות בגודל של כ-5,000 נפש ו-5 שכונות/מושבים:

1. ב. - שכונות פרבריות:

גבעון;
נבי סמואל;
ג'בל טויל;
מעלה-האדומים;
אפרת;

ב.2 - שכונות/מושבים (כפ"יתים) :

בעל חצור;

גבעת הרדר;

איזור בית ע'ור א-תחתא;

הר-גילה;

תקוע;

בכל האתרים הנזכרים, אשר לגבי חלקם קיימים מספר אלטרנטיבות, קיימים בדרך כלל שטחים המתאימים לפתוח עירוני. לגבי חלק מן האתרים נערכה בדיקה ראשונית, בעלות הקרקע וסווגה. לגבי אתרים אחרים טרם נבחנה בעיית הקרקע ואפשרויות רכישתה.

לאטרנטיבה הראשונה - שלושה ישובים בינוניים בגבולות ירושלים, השלכות על המערכת המתוכננת בירושלים והשפעה גדולה למדי על המערכת האיזורית של מרחב ירושלים. להערכתנו, לאטרנטיבה זו יכולה להיות השלכה גם על הגידול של המרחב המטרופוליטני של תל-אביב.

לעומת-זאת, לאטרנטיבה השניה השלכה על המערכת הירושלמית בלבד. לאור זאת, בדיקת האטרנטיבה השניה, נעשתה בעיקר בתחום גידולי האוכלוסיה, תעסוקה ועלות ההקמה. לעומת זאת, נרחיב את הדיון באלטרנטיבה הראשונה.

1.5 נושאים מיוחדים

ישנם מספר נושאים מיוחדים אשר לא מצאו את פתרונם בתחום השפוט של ירושלים כפי שהוזכרו, לדוגמא - מקומות המהווים מצפי נוף ומהווים תויים טופוגרפיים בולטים:

תל מצפה;

נבי סמואל;

ראס בית-ג'אלה;

קבר רחל;

הכפר בתיר;

המוסד החינוכי בדרום אבו-דיס;

לאור המסקנות הנובעות מלימוד נושאי הפיתוח של מרחב ירושלים,
יהיה צורך להתייחס לבעיית גבולות העיר. בשעת הדיון בגבולות יהיה
צורך לשקול מחדש את הכללת או אי הכללת אתרים אלה בתחומי העיר,
ולקבוע את המסגרות לפתוח האיזור.



ירושלים השוכנת על גב ההר מצויה על צומת דרכים מזרח-מערב (תל-אביב, ירושלים ויריחו), וצפון-דרום - (גי'נין, שכם, ירושלים, חברון, באר-שבע).

באיזור יהודה ושומרון קיימת דרך עיקרית אחת נוספת העוברת ממערב-למזרח והיא נתניה - שכם - דמיה.

דרכים בכיוון מערב-מזרח הנמצאות בשמוש נמצאות צפונה לאיזור הר-שומרון בעמק יזרעאל: חיפה - בית-שאן ודרך מדרום להר-חברון - עזה - באר-שבע - סדום.

כל עוד הישובים לא היו מפותחים, דרגת המינוע ורמת הפעילות הכלכלית היו נמוכות, מערכת בסיסית זו פעלה, אולם כאשר הישובים גדלו, בעיקר ירושלים והפעילות הכלכלית ורמת המינוע גברו, המערכת חדלה מלתפקד כהלכה.

שני הצירים מערב-מזרח - דרך שכם ודרך ירושלים, והציר צפון-דרום העובר בגב ההר, חסומים למעשה, בגלל העדר דרכים מתאימות החוצות את השטחים הבנויים. יתרה מזו, לגבי ירושלים האמורה להשתרע מרמאללה עד לבית-לחם - 22 ק"מ בקו אירי, חציה אחת ממזרח למערב לא תאפשר תפקוד נאות של השטח המטרופוליטני.

על כן נראה כי יש להרחיב את מערכת הדרכים על ידי תוספת צירים ממערב למזרח. מתוך מערכת ההצעות באשר להתוויית דרכים נראה לנו כי בשלב הקרוב לשנת 1992 (תכנית 5,000,000) יש לפתח את הצירים הבאים:

1. ציר צפוני -

נמל תעופה לוד (הדרך המהירה) בית חורון התחתון, גבעון, צומת ביתוניה, ענתות, מעלה האדומים, יריחו.

2. ציר דרומי -

עמק האלה, גוש-עציון, אפרת, תקוע, וחבור אל עבר מעלה-האדומים מצד אחד, ואל עבר מצפה שלם מצד שני.

שני צירים אלה יאפשרו הזנת המטרופולין הן מן הצפון והן מן הדרום, ויאפשרו לתנועה העוברת מן המערב למזרח את עקיפת המטרופולין.

בתכניות לטווח הארוך (ראה נספח 2), יש מקום לשני צירים נוספים -

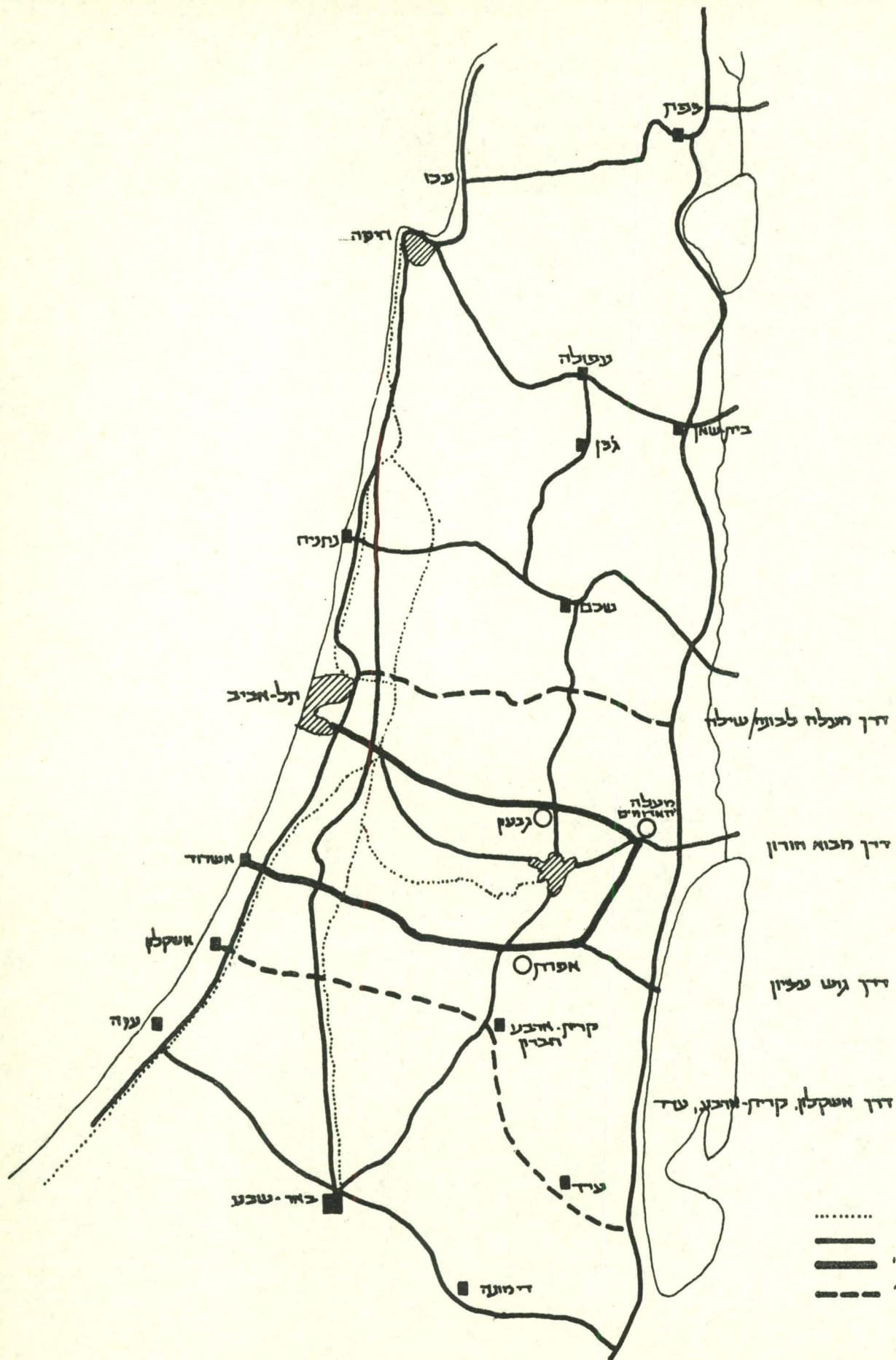
האחד, פתח-תקוה, מעלה-הלבונה/שילה, מעלה אפרים (מצטלבת עם דרך גב ההר ליד הכפר סנג'יל). השני, אשקלון, בית-גוברין, חברון, קרית-ארבע, יטה, ערד.

באשר לתנועה מצפון לדרום בגב ההר, נראה כי יש לשפר את התווי של הציר הקיים - שכם-רמאללה-ירושלים-בית-לחם-חברון בתוספת אפשרות של עקיפת ירושלים ממזרח דרך ענתות. ועקיפת העיר ממערב - צומת ביתוניה, מבשרת ציון, איזור בית חולים הדסה, הר-גילה, אל כ'אדר (ברכיכות שלמה).



קטע התווי, ממנחת אל הר-גילה נבדק לאחרונה על-ידי מ.ע.צ. ומהווה חלק מפתוחו של הישוב בהר-גילה. כן מוצע לבדוק ביתר פירוט את האפשרות של המשך התווי מאל-כאדר, גוש-עציון, דרך ערוב, סעיר, קרית-ארבע. תווי זה יאפשר יצירת חבור לדרום הארץ תוך עקיפת הישובים שנבנו והתפתחו לאורך הדרך הקיימת.

כפי שהסבר, מערכת דרכים זו מוצעת לפתוח בשני שלבים. השלב הראשון, צריך להערכתנו להיות חלק אינטגרלי של תכנית 5,000,000, והשלב השני יבוצע בתקופות מאוחרות יותר. שתי התכניות ההיפוטטיות אשר הוו בסיס להערכתנו זו מעוגנות ברשת הדרכים המוצעת לשלב הראשון (ראה תרשים 3).



רשת דרכים באזור ירושלים

תחום מס' 3

3. תכנית א' - פתוח שלשה ישובים עירוניים בינוניים ומספר
שכונות/ישובים כפריים

3.1 תאור האתרים

בגבולות המרחב המטרופוליטני של ירושלים, כפי שתוחם בתכנית האב לירושלים (ראה תרשים 1), ניתן למקם ישובים בינוניים הנמצאים במרחק של כ-10-14 ק"מ ממרכז העיר - מרחק של כמחצית שעת הנסיעה. בחינת המערכת האיזורית כפי שתוארה בסעיף 2 לעיל מעלה את האפשרות של מיקום ישובים בקרבת שלוש הצמתות העקריות שתוצרנה עם פתוח מערכת הכבישים האיזורית:

1. גבעון בצומת ביתוניה;

2. מעלה-האדומים;

3. אפרת בצומת גוש-עציון תקוע;

ישובים אלה, כל אחד מהם בן כ-25,000 נפש, צריכים לספק בראש וראשונה מקום מגורים לתושבים ושירותים ברמה נאותה. בעיית התעסוקה במקום היא משנית מאחר והישובים מהווים חלק אינטגרלי של המערך המטרופוליטני וקרוב לוודאי שהאוכלוסיה תעבוד במרחב ירושלים. עובדה זו מפשטת במידה רבה את בעיית אתור הישוב. התכונות של האתר צריכות להיות מתאימות למגורים מבחינת התכונות הפיזיות של האתר, מבחינת האוריינטציה ומבחינת גודלו.

בנוסף לשלשת הישובים מוצע להקים מספר שכונות או כפרי תעשייה (או צורת התיישבות מיוחדת אחרת) במספר אתרים בעלי חשיבות כגון: בעל חצור, האיזור מזרחית למבוא חורון (ג'בל מוקטס), ג'בל טאויל, כוכב השחר, הר-גילה, תקוע, חפורית.

באתרים שנבחרו מצויה עתודה קרקעית המתאימה מבחינה פיזית לפתוח הישוב בהתאם לגודל המתוכנן. לגבי מרביתם נבדק גם ההיבט של רכישת הקרקעות.

האתרים המוצעים לפתוח ישובים בני כ-25,000 נפש הם:

1. אתר גבעון -

מצוי בצומת הדרכים לטרון-ביתוניה-אל ג'יב (האתר מכונה צומת התולר"ים). צומת זו ליד גבעון העתיקה, מהווה נקודת מפתח לירושלים. (היא המקום בו הוכרע גורלה של ירושלים בקרבות רבים מימי קדם ועד היום).
האתר מצוי בגובה של 780 מ' מעל פני הים ומשתרע על שטח של 6,000-7,000 דונם רובם ככולם אדמת טרשים. כמחצית השטח מצוי באיזורים שטוחים יחסית. היתרה מצויה באיזורים משופעים אשר בחלק הגדול ניתנים לבניה. מכאן כי קיבולת אתר זה, במידה ויפותח בצפיפות של 2 יחידות לדונם, היא כ-12,000-14,000 יחידות (אוכלוסיה של 42-50,000 נפש).

2. מעלה האדומים -

במעלה האדומים מצויה רזרבה קרקעית אשר ניתן לרכזה למטרות פתוח. בבחינה מוקדמת הוצעו שני אתרים המיועדים למגורים.
האחד, אזור החאן במעלה-האדומים, והשני, כ-3 ק"מ מזרחה על רמה הפונה אל עבר בקעת הירדן. בחירה בין שני האתורים יכולה להעשות תוך כדי למוד יותר מדוקדק של הבחינה האקלימית המקומית.
מכל מקום, ממצאים ראשוניים מראים כי איזור מעלה-האדומים יכול לשמש כאיזור מגורים טוב למדי. אתר זה בסמוך לאיזור התעשייה במישור האדומים יכול להינות ממצאות איזור תעסוקה קרוב, אולם ברור מאליו כי חלק מתושבי המקום ימצאו תעסוקתם בירושלים, וירושלמים יבואו לעבוד באיזור תעשייה זה.

3. א פ ר ת -

לגבי אתר אפרת קיימות שתי אלטרנטיבות עיקריות. האחת, האתר הדרומי יתאים מאד לפתוח עירוני. מצוי ליד צומת הדרך מחבל עדולם לגוש-עציון ולתקוע, והדרך על גב ההר. באתר זה ניתן לרכז כ-2,000 דונם כמעט ללא מטעים (במידה ותופשרנה קרקעות חקלאיות שטח האתר גדול יותר).

אלטרנטיבה שניה, האתר הצפוני מורכב מחמש גבעות הנפרדות זו מזו על ידי רצועות מעובדות. גם באתר זה ניתן לרכז כ-2,000 דונם אדמות טרשים. אופי הישוב במקרה דנן יהיה שונה.
שני האתרים מאפשרים פתוח ישוב בן כ-25,000-20 נפש.

האתרים המוצעים לפתוח ישובים קטנים או ישובים כפריים הם:

1. ג'בל מוקטם -
כ-4 ק"מ בקו אויר צפונית מזרחית למבוא חורון.
3 ק"מ בקו אויר דרומית לבית ע'ור א-תחתא.
שטח הררי המתנשא לגובה של 550 מ' מעל פני הים, משקיף על פני עמק אילון. בראש הגבעה מצוי איזור שטוח יחסית בן כ-800 דונם אשר ברובם אינם מעובדים (לגבי אתר זה לא נעשתה בדיקה קרקעית).
2. באיזור בית ע'ור א-תחתא -
בכוון לצפת בגובה של 375 מ' מעל פני הים בשטח נוח לבנות.
ניתן לרכז כ-500 דונם.
(אף לגבי אתר זה לא הושלמה הבדיקה הקרקעית).
3. ג'בל טאוויל -
מתנשא לגובה של 907 מ' מעל פני הים. מצוי כק"מ אחד מזרחית אל הבירה. ניתן לרכז כ-1000 דונם.
בחלקים של השטח בוצעו עבודות תשתית, לרבות כבישים מצופי אספלט.
4. נבי סמואל -
המדרון הצפוני.
5. גבעת הרדר -
צפונית מזרחית.

6. בעל חצור -

הר בגובה 1016 מ' מעל פני הים. מצוי על אם הדרך המוליכה
מיריחו דרך א-טייבה לרמאללה.

7. כוכב השחר -

קיים מאחז.

8. ת ק ו ע -

בגובה 675 מ' מעל פני הים כ-2 ק"מ בקו אויר דרומית-מזרחית
להר הורדוס. ניתן לרכז כ-1000 דונם. קיים מאחז.

9. הר-גילה -

מזרחית לבית-ג'אלה בגובה של 925 מ' מעל פני הים.
בהמשך לבית-ספר שדה הקיים ניתן לרכז בין 300 ל-700 דונם.
(ראה דו"ח מיוחד לגבי אתר זה).

10. חפורית -

גבעה בגובה 550 מ' מעל פני הים. כ-5 ק"מ מזרחית לרוגלית
ו-10 ק"מ מערבה לכפר-עציון. מתאים לשוב כפרי.

מתוך האתרים המפורטים לעיל, נראה בכל מקרה כי ישנם מספר ישובים
אשר יהיה ניתן להקים בכל אחת משתי התכניות:

1. ישוב אחד באיזור בית ע'ור א-תחתא / ג'בל מוקטם;

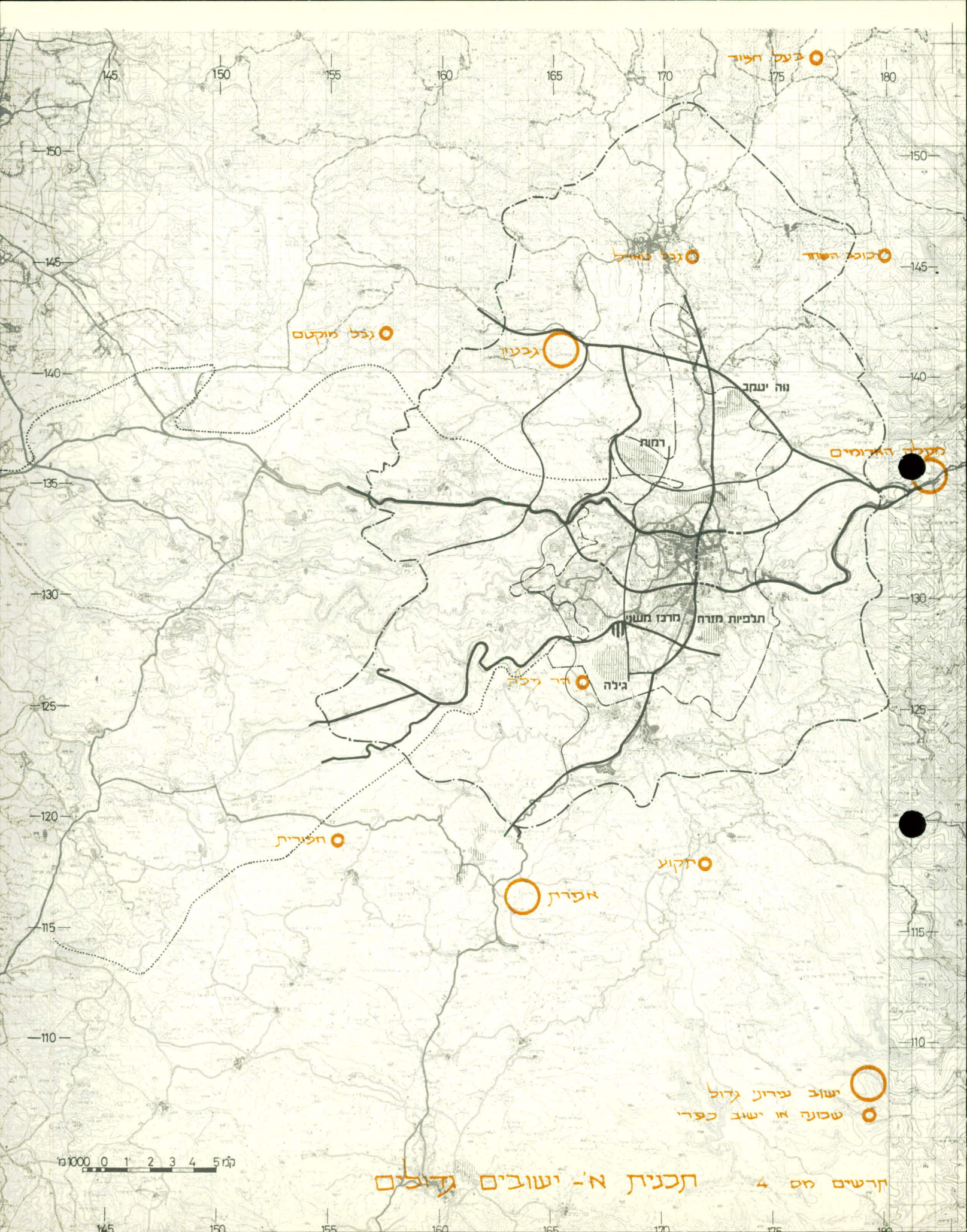
2. כוכב השחר;

3. תקוע;

4. חפורית;

ישובים אלה צריכים להוות חלק ממערך ההתיישבותי הכפרי.
(כפרי חקלאי בחלקו או כפרי תעשייתי).

5. הר-גילה יוקם כישוב במסגרת אגודה שיתופית אשר יהווה מוקד
לחינוך מיוחד;



בעל חיות

גבע טאול

כוכב השחר

גבע מוקטם

גבעין

נוה יעקב

רמות

מחנה האדומים

תלפיות מזרח

מרכז משג

גבע

גילה

חפורית

חקוע

אפרת

ישוב עירון גדול

שכונה או ישוב כפרי

ק"מ 0 1 2 3 4 5

תכנית א'- ישובים גדולים

פרטים מס 4

לגבי ג'בל טאויל ובעל חצור יש לערוך בדיקה מפורטת בגלל תנאים מקומיים מיוחדים.
באשר לנבי סמואל וגבעת הרדר, נראה כי בתכנית א' אין הצדקה לפתוחם המידי.

3.2 עקרונות לתכנון הישובים המוצעים:

מטרות -

- א. אכלוס איזורים בלתי מיושבים המהווים נקודות מפתח באיזור המטרופוליטני של ירושלים.
- ב. ישוב עירוני אשר יאפשר התארגנות קהילתית של אוכלוסיה המבקשת להטביע דפוסי חיים יחודיים.
- ג. ישוב עירוני המשתלב בנוף ובאיזור.
- ד. ישוב אשר תפעולו ואחזקתו יהיו יעילים ויושגת על העדפת הולך הרגל.

יעדים -

הישובים מתוכננים לכ-6,000 משפחות שיהוו אוכלוסיה של כ-25,000 נפש בשנת 1989. בשלב ביניים, לשנת 1982, ידורו בישובים כ-3,000 משפחות שיהוו אוכלוסיה של כ-12,500 נפש. גדלי אוכלוסיה אלה נבחרו מכמה טעמים. בראש וראשונה מתוך שאיפה להגיע לגודל אוכלוסיה מינימלי המאפשר הספקת שירותים ברמה נאותה. הגורם הדומיננטי מבין השירותים המשפיע על גודל האוכלוסיה היא מערכת החינוך. במקרה דנן, גודל האוכלוסיה המוצע לשלב הפתוח הראשון מספיק כדי לקיים מערכת חינוך מלאה עד לגילאי 18.

גודל האוכלוסיה בשלב הפתוח השני - 25,000, אל אף הדעה המקובלת כיום התומכת בהקמת ערים גדולות יותר, נראה לנו כמתאים להקמת ישוב בתחום של 20-30 דקות נסיעה מירושלמים ומתאים במיוחד לישוב אשר מקורות התעסוקה שלו יהיו סלקטיביים מצד אחד, ומצד שני יאפשר יצירת קהילה בעלת דפוסי חיים יחודיים.

הנחיות תכנוניות -

כל תכנית שתערך צריכה לענות על מספר בעיות עקריות -

במישור הפיזי:

- איזור הררי ומכאן פתוח קשה;

- אקלים קשה;

- סביבה עויינת, בטחון שוטף, בעיקר בשלבי

פתוח ראשונים;

- הקפדה על מניעת מטרדים אקולוגיים;

במישור החברתי:

- התווית מערכת פיזית שתאפשר מגוון פעולות

קהילתיות תוך שמירה על פרטיות;

- יצירת מסגרות חברתיות על עירוניות;

במישור הכלכלי:

- יצירת מקורות תעסוקה המיוחדים לסוג

האוכלוסיה ולאזור ההר, תוך ידיעה כי אחוז

ניכר של התושבים יעבדו בירושלים;

הצעה זו הועלתה מתוך ההנחה כי מרקם של ישובים מעוטי אוכלוסיה לא תשנה באורח מהותי את המערכת הקיימת המבוססת על תכניות מקובלות. תכנית זו מתבססת בעיקרה על אותם אתרים שהוזכרו בתאור הרקע ובתכנית א'. מובן שבתכנית זו אנו מציעים לפתח את כל האתרים הבאים בחשבון.

מוצע לפתח את רשת הדרכים האיזורית באותה מתכונת שבתכנית א', כי הרשת המוצעת באה בראש וראשונה להסדיר בעיות של כלל המרחב הירושלמי. בתכנית א' פריסת הישובים משתלבת בצורה יותר אינטגרלית ברשת מאשר פריסת הישובים המוצעת בתכנית זו.

פריסת הישובים מורכבת משתי קבוצות - קבוצת ישובים עירוניים בני כ-5000 נפש כל אחד, וכ-4-5 שכונות או ישובים כפריים.

פריסת הישובים תהיה באתרים הבאים:

- א. ישובים עירוניים בני כ-5000 נפש -
 1. גבעות - צומת ביתוניה. בתחום האתור המוצע בתכנית א'.
 2. נבי סמואל - המדרונות הצפוניים.
 3. ג'בל טאויל - מזרחית לרמאללה. יש להרחיב את תחום האתר בהשואה לתכנית א';
 4. מעלה-האדומים - בתחום האתור המוצע בתכנית א'.
 5. אפרת - במקרה זה של ישוב קטן, אפשר לאתרו בשני אתורים אלטרנטיביים. האחד, קרוב לבית-פג'ר. השני, בקרבת שיך עבדאללה-איברהים - דרומה לבריכות שלמה. האתור הדרומי ליד בית-פג'ר נוח לפתוח, מצוי בקרבת גוש-עציון, יכול לסייע ולהסתייע בשירותי הגוש. לעומת זאת, האתור הצפוני קשה יותר מבחינת הפתוח, רחוק יותר ב-2 ק"מ מישובי גוש-עציון, אולם קרבת בריכות שלמה כאתר תיירות יכולה להרים תרומה לפעילות של הישוב.



בנימין חנין

גבעל עמיל

גבעל חוקים

גבעון

נבי סחאל

גבעת הרדא

נוה יעקב

רמות

חנין

חלפיות מזרח

מרכז חשון

הר גילה

בניה

חפזית

תקוע

אסתר

שוב עידוני 5,000
שכונה או ישוב כפרי

תכנית ב'- ישובים קטנים

ק"מ 0 1 2 3 4 5

ב. שכונות או ישובים כפריים -

1. תקוע - בנוסף לישוב המוצע בתכנית יש מקום לבדוק אפשרות של הקמת ישוב שני באותו איזור;
2. בעל חצור;
3. גבעת הרדר - ליד מעלה-החמישה;
4. ישוב באיזור בית ע'ור א-תחתא או ג'בל מוקטם;
5. הר-גילה - ליד בית-ספר שדה הקיים בשטח;

בנוסף לישובים המצויינים לעיל המערכת הקרובה כוללת את שני המאחזים כוכב השחר ותקוע, אשר יש לצפות שיהפכו לישובי קבע.

נתוח ראשוני של שתי התכניות מצביעות כי תכנית ב' אשר איננה משנה את המערכת הקיימת, גם איננה גמישה דייה כדי לאפשר שינוי מגמות פתוח באיזור גב ההר, לעומת זאת תכנית א' שומרת על אופציות פתוחות לגבי מגמות שונות של פתוח האיזור בטווח הרחוק.

המגמה האחת-רכוזית, היינו גידול האוכלוסיה של איזור המטרופולין הירושלמי יקלט בתחום האתר המוגדר בתכנית האב. המגמה השניה היא ביזורית - פתוח מערכת איזורית רחבה יותר (לשנת 2010) כאשר אוכלוסיית הארץ תמנה כ-7,000,000 נפש, ואז יש להביא בחשבון ישובים נוספים המקיימים יחסי גומלים עם ירושלים מחד גיסא, ואיזור החוף והדרום, מאידך גיסא. הכוונה לישובים כמו שילה וקרית-ארבע - חברון.

בשתי מגמות יסודיות אלה תכנית א' עשויה להשתלב באופן אורגני. באפשרות הראשונה גידול האוכלוסיה יקלט בתחום ירושלים והישובים החדשים. ישובים אלה יגדלו מעבר ליעד האוכלוסיה הראשון. באפשרות השניה, הישובים ישתלבו כפרברים של ירושלים ותוספת האוכלוסיה תקלט בישובים החדשים שיוקמו במרחק מן הריכוז המטרופוליטני.

5.1 כ ל ל י

לשם בדיקת המשמעויות הדמוגרפיות של הקמת הישובים בשתי המערכות האלטרנטיביות הונח כי הישובים יאוכלסו בזוגות צעירים ובעולים. זאת כיון ששתי קבוצות אלה יוצרות את עיקר תוספת משקי הבית במשק ובאשר קל יותר, יחסית, להפנותן לישובים מתפתחים. בפועל צפוי כי גם שיעור מסויים של משקי בית ותיקים יעתיקו מגוריהם לישובים החדשים.

הבדיקה נערכה בהנחה כי אוכלוסיית המערכת האיזורית הכוללת 3 ישובים תורכב כמחציתה ממשקי בית של עולים וכמחציתה משקי בית של זוגות צעירים. אוכלוסיית המערכת האיזורית המורכבת מישובים קטנים תהיה בעיקרה זוגות צעירים - כ-80% ממשקי הבית, ושאר משקי הבית - 20%, של עולים. זאת משום שבישובים הגדולים קל יותר, יחסית, לקלוט פרופורציה גבוהה יותר של עולים.

האלטרנטיבה המציעה הקמת 3 ישובי לוויין עירוניים סביב ירושלים, נבחנה בשתי אפשרויות:

האחת (א1) - מניחה ישובן של שלוש הערים סימולטנית, ב-600 משקי בית לשנה, בכל ישוב, כמחצית משקי הבית - זוגות צעירים. בהנחה זו ימנה כל אחד משלושה הישובים כ-6,600 משקי בית ובהם כ-25 אלף נפש, בשנת 1989.

האפשרות השניה (א2) - מציעה דחיית הקמתו של ישוב עירוני במעלה-האדומים לסוף העשור הבא. היינו, עפ"י אפשרות זו ייבנו עד 1989 שני ישובים עירוניים שיקיפו בשנת 1989 25 אלף נפש, כל אחד.

בשתי האפשרויות, לא ימוצה כל פוטנציאל האיכלוס באפרת ובגבעון (30-50 אלף נפש), עד סוף העשור הבא.

איכלוסם של הישובים הקטנים (ב) יתבצע כדלקמן:

בשנים 1979 עד 1981 יאוכלסו 2 ישובים פרבריים ו-4 השכונות/ המושבים הכפריים. קצב איכלוס זה מחייב הפנייתם של קרוב ל-1,300 משקי בית בשלוש השנים הראשונות, 500 לכל ישוב עירוני וכ-100-70 לישובים הכפריים.

בשנים 1982 עד 1984 יאוכלסו שלושה הישובים הפרבריים הנוותרים, ב-500 משקי בית בכל ישוב. היינו 1,500 משקי בית לשנה, 80% ממשקי הבית שיתבססו על שנה בישובים הקטנים (עירוניים ואחרים) יהיו זוגות צעירים ויתרם - עולים.

לוח 5.1: הרכב האוכלוסיה במערכות האיווריות האטרנטיות

ישובים קטנים	א-2 2 ישובים	א-1 3 ישובים	
1979-1984	1979-89	1979-1989	1. משך תקופת איכלוס
1,300-1,500	1,200	1,800	2. מספר משקי בית לשנה
1,100-1,200	600	900	מזה: זוגות צעירים
200-300	600	900	עולים חדשים
28,000	50,000	75,200	3. סה"כ אוכלוסיה בסוף התקופה
			מזה: אוכלוסיה נובעת
22,100	28,000	40,000	מזוגות צעירים
			אוכלוסיה נובעת
5,900	22,000	35,200	מעולים

משקי הבית הפוטנציאליים לאיכלוס הישובים המתוכננים הינם מקרב העולים אשר יגיעו במשך התקופה ומשקי בית צעירים בעיקר מירושלים וממחוזות תל-אביב והמרכז; זאת משום היותם של הישובים המתוכננים מערכת איוורית בסביבת ירושלים וכן עקב מדיניות פיוור האוכלוסין, היינו התכניות להאצת איכלוס הגליל ושמירה על קצב איכלוסו של הדרום.

להלן תבחן משמעות הקמתן של המערכות האיזוריות האלטרנטיביות מבחינת מקורות גידול האוכלוסיה (רבוי טבעי ועליה), והשלכות הקמת הישובים על איכלוס מרחב ירושלים ובעיקר ירושלים העיר, ועל היקף האוכלוסיה במחוזות תל-אביב והמרכז.

במסגרת מדיניות איכלוס ירושלים נקבע קצב איכלוסה של ירושלים ביהודים ל-3.7% בממוצע לשנה⁽¹⁾. משמעות קצב זה הינה האצת גידול אוכלוסייתה היהודית של העיר, מעבר לגידולה הנובע מריבוי טבעי (ילודה בניכוי תמותה) העומד על כ-20% לשנה⁽²⁾.

מקורות גידול האוכלוסיה ה"חיצוניים" לעיר כוללים הגירה פנימית של אוכלוסיה מאיזורי הארץ האחרים ועליה. מאחר וההגירה הפנימית נטו של יהודים לירושלים בעבר היתה אפסית היינו, היקף האוכלוסיה הנכנסת לעיר מישובים אחרים היה דומה להיקף היוצאים⁽³⁾, מהווה העליה למעשה מקור גידול חיצוני בלעדי של אוכלוסיית ירושלים.

הגידול בהיקף אוכלוסיית ירושלים גורם לכך ששמירה על שיעור גידול קבוע של אוכלוסייתה על פני זמן מחייבת הפניית מספר עולים גדל והולך מדי שנה. בהתאם לכך נדרשת תוספת של כ-5 אלפים עולים מדי שנה עד לשנת 1982 הגדלה כדי 8.5 אלף עולים בשנת 1992. בהנחה כי היקף העליה יגיע לכ-60 אלף מדי שנה נטו (היינו בניכוי עולים חוזרים) מגיע חלקה של העליה שיש להפנותה לירושלים לכ-10.7% בממוצע מדי שנה במשך שנות השמונים.

מדיניות פיזור האוכלוסין של הממשלה, כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית הפיתוח של משרד השיכון לשנים 1979-80 - 1975⁽⁴⁾ מכוונת להגדלת חלקם של הגליל והדרום בבניה ולפיכך באוכלוסיה, על חשבון ירידה במשקל האוכלוסיה והבניה למגורים ברצועת החוף.

(1) הועדה הבין משרדית לבדיקת קצבי הפיתוח לירושלים, המלצות לקצב פתוח מתואם ומשולב, אוגוסט 1973;

(2) עייס נתוני ל.מ.ס., מדור דמוגרפיה, לשנים 1973 ו-1974;

(3) המקור: ל.מ.ס., רשויות מקומיות בישראל וכן דו"ח הועדה הבין-משרדית לתאום הפיתוח בבירה, אוגוסט 1974, פרק 2;

(4) משרד השיכון, תכנית פיתוח השיכון 1979-80 - 1975, אוקטובר 1974;

5.2.1 מערכת איזורית הכוללת 3 ישובים (א)

שניים מהישובים במערכת זו - אפרת וגבעון יאוכלסו במשך שנות השמונים והתשעים, בעוד מעלה-האדומים יאוכלס בשלמותו עד 1989, שכן מעלה-האדומים אמור להיות הקטן בשלושתם. היקף האוכלוסיה בכל ישוב חזוי להגיע לכ-25 אלף נפש ב-1989-90.

כאמור לעיל, הונח כי כמחצית ממשקי הבית יהיו של זוגות צעירים ומחציתם עולים חדשים.

הריבוי הטבעי המאפיין משקי בית של זוגות צעירים, גבוה משל קבוצות אוכלוסיה אחרות. התפתחות אוכלוסיית הזוגות הצעירים, אשר תופנה לישובים אלה, נאמדה על פי גודל משק בית ממוצע ומספר ילדים ממוצע, לפי משך תקופת הנישואים⁽¹⁾. הונח כי הזוגות הצעירים יעתיקו מגוריהם לישובים החדשים עם נישואיהם, וגודל משק ביתם יעלה בהדרגה מכ-2.9 נפשות בממוצע בשנה השניה לנישואין לכ-5.4 נפשות בממוצע למשקי בית הנישואים כ-11-10 שנה.

בהתאם להנחות אלה צפוי כי הפניית כ-900 משקי בית של זוגות צעירים מדי שנה לישובים החדשים (כ-300 משקי בית לכל ישוב) תביא לכך כי בשנת 1989-90 תמנה האוכלוסיה הנובעת מזוגות צעירים כ-40 אלף נפש (לרבות רבויים הטבעי) בשלושת הישובים.

9,900	- סה"כ משקי בית שמקורם בזוגות צעירים (900 משקי בית לשנה בתקופה 1979-89)
4.04	גודל משקי בית ממוצע
40,000	סה"כ אוכלוסיה הנובעת מזוגות צעירים

(1) הונח כי גודל משק בית ממוצע של זוגות הנישואים 2-3 שנים - 2.9 נפשות; 4-5 שנים - 3.9 נפשות; 6-9 שנים - 4.5 נפשות; 10-11 שנים - 5.4 נפשות.

מקורות: 1. סקר תנאי דיור 1971, ל.מ.ס., פרסום מיוחד מס' 405, לוח 16;
2. תנועה טבעית 1969-70, ל.מ.ס., פרסום מיוחד מס' 391, לוח 86;
3. תחזית האוכלוסיה בישראל עד 1990 פרסום מיוחד מס' 393, לוח 8;

מספר הנפשות המאפיין משק בית של עולים גבוה מזה של זוגות צעירים (הנשואים שלוש שנים ופחות) ועומד על 3.3 נפשות בממוצע למשק בית⁽¹⁾. לעומת זאת, ריבויים הטבעי נמוך יותר. (0.7% לשנה בקרב עולי אירופה אמריקה וכ-2.7% לשנה בקרב עולי אסיה-אמריקה)⁽²⁾. עם הפניית כ-900 משקי בית של עולים מדי שנה, בתוספת הריבוי הטבעי שלהם, תמנה האוכלוסייה הנובעת מעולים כ-35 אלף נפש בשנת 1989-90 בשלושת הישובים.

- סה"כ משקי בית של עולים	
9,900	(900 משקי בית לשנה בתקופה 1979-89)
- אוכלוסית משקי בית בעת הפנייתם	
32,600	(לפי 3.3 נפשות בממוצע למשק בית)
2,600	- ריבוי טבעי
<u>35,200</u>	- סה"כ אוכלוסיה נובעת מעולים

על פי תחזיות גידול אוכלוסית ירושלים צפוי הריבוי הטבעי של האוכלוסיה היהודית בעיר (ללא תוספת עולים) להגיע לכ-66 אלף נפש בתקופה 1989-1979. במידה והזוגות הצעירים שייקלטו בישובים החדשים מוצאם בירושלים, צפויה לצאת מהעיר אוכלוסיה בהיקף של כ-60% מגידולה הטבעי (היינו ללא תוספת עולים). משמעות התפתחות כזו היא האטת קצב גידולה של אוכלוסיית ירושלים לעומת המומלץ ע"י הועדה לתאום הפיתוח בבירה.

קצב הגידול המומלץ לירושלים עומד על 3.7% בממוצע לשנה, יציאת משקי בית צעירים לישובים החדשים מירושלים תביא לכך כי בתקופה 1989-1979 תגדל אוכלוסיתה היהודית של ירושלים בכ-2.6% בממוצע לשנה (בהנחה כי היקף העליה המופנית לירושלים יהא בהתאם למומלץ ע"י הועדה).

(1) המשרד לקליטת עליה "קליטת העליה 1973" מרץ 1974;
 (2) תחזית אוכלוסיה בישראל עד 1990, שם, לוחות ע"מ יד'-טו';

אלטרנטיבית, ניתן להגדיל את חלקה של העליה המופנית לירושלים בשנות ה-80 על מנת לא לפגוע בקצב גידולה של העיר עם יציאת הזוגות הצעירים. במקרה זה יגדל מספר העולים שיהא לקלטם בירושלים בשנות ה-80 מכ-71 אלף נפש (לא כולל רבויים הטבעי) עפ"י המומלץ לכ-108 אלף. בהנחה כי היקף העליה השנתי יגיע לכ-60 אלף נפש, יהיה צורך להגדיל את חלקה של העליה המופנית לירושלים מכ-10.7% לכ-16%.

מאחר והונח כי מחצית משקי הבית בישובים החדשים הינם של עולים יש צורך בהפניית כ-33 אלף עולים למרחב ירושלים בנוסף לעולים שישתקעו בעיר. היינו, מהיקף עליה של 60 אלף נפש נטו לשנה בתקופת 1979-1989 כ-5% יופנו לישובים החדשים.

מהמפורט לעיל משתמע כי בתקופה 1979-1989 יהיה צורך בהפניית כ-16% מהעולים (כ-104 אלף נפש) למרחב ירושלים (כולל ירושלים העיר), במידה ומקורה של אוכלוסיית הזוגות הצעירים בישובים החדשים יהיה מירושלים בלבד, יהיה צורך בהגדלת חלקם של העולים המופנים למרחב ירושלים לכ-21% (כ-140 אלף נפש) על מנת לא לפגוע בקצב גידולה המומלץ.

יש להעיר כי היקף עליה נמוך יותר מ-60 אלף נטו לשנה יביא להגדלת חלקם של העולים שיהיה צורך לקלוט במרחב ירושלים.

בלוח להלן מוצגת השפעת הקמת 3 הישובים על פיזור אוכלוסיית העולים, בהנחה כי העליה תקיף 60 אלף נפש לשנה בתקופה 1979-1989, קצב גידול האוכלוסייה היהודית בירושלים ישאר כמומלץ ע"י הועדה הבינמשרדית לתאום הפיתוח בבירה, וכי פיתוח הגליל והנגב ייעשה בהתאם לתכניות, שהותוו במשרד הפנים והשיכון.

איכלוס הישובים בזוגות צעירים מירושלים בלא לשמור על קצב איכלוסה המומלץ של הבירה ואלטרנטיבית איכלוסם בזוגות צעירים מרצועת החוף משפיעים בצורה דומה על פיזור אוכלוסיית העולים, שכן יש צורך בהפניית 5% מהעולים לישובים החדשים על חשבון רצועת החוף, בלא הפניית תוספת עולים לירושלים.

לוח 5.2 השפעת הקמתה של מערכת איזורית של 3 ישובים על
פיזור אוכלוסיית העולים, בשנות ה-80 (אחוזים)

לא	ע	ה	ק	מ	ת	ה	י	ש	ו	ב	י	ם
הקמת הישובים (1)	איכלוסם בזוגות צעירים	איכלוסם בזוגות צעירים	איכלוסם בזוגות צעירים	איכלוסם בזוגות צעירים	איכלוסם בזוגות צעירים	איכלוסם בזוגות צעירים	איכלוסם בזוגות צעירים	איכלוסם בזוגות צעירים	איכלוסם בזוגות צעירים	איכלוסם בזוגות צעירים	איכלוסם בזוגות צעירים	איכלוסם בזוגות צעירים
קצב גידול ירושלים כמומלץ	קצב גידול ירושלים כמומלץ	קצב גידול ירושלים כמומלץ	קצב גידול ירושלים כמומלץ	קצב גידול ירושלים כמומלץ	קצב גידול ירושלים כמומלץ	קצב גידול ירושלים כמומלץ	קצב גידול ירושלים כמומלץ	קצב גידול ירושלים כמומלץ	קצב גידול ירושלים כמומלץ	קצב גידול ירושלים כמומלץ	קצב גידול ירושלים כמומלץ	קצב גידול ירושלים כמומלץ
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
רצועת החוף	60	50	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
ירושלים	11	16	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
3 הישובים	-	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
שאר איזורי הארץ	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
קצב גידול שנתי של אוכלוסיית ירושלים	3.7%	3.7%	2.6%	2.6%	2.6%	2.6%	2.6%	2.6%	2.6%	2.6%	2.6%	2.6%

(1) רצועת החוף - עפ"י לוחות עבודה של משרד השיכון.
 ירושלים - עפ"י "המלצות לקצב פיתוח מתואם ומשולב",
 הועדה הבין משרדית לבדיקת קצבי הפיתוח לירושלים,
 אוגוסט 1973.

בשנים 1972-73 הגיע היקף העליה לכ-55 אלף עולים לשנה, פיזור העולים באיזורי הארץ השונים כפי שבא לידי ביטוי בפיזור פתרונות הדיור לעולים מראה כי כ-9% מהעולים בשנים 1972-73 נקלטו בירושלים העיר ובאיזורי החוף כ-60% מהעולים. בשנים 1970-1971 היה שיעור פתרונות הדיור לעולים באיזורי החוף כ-70% מכלל פתרונות הדיור⁽¹⁾.

(1) מקור: קליטת העליה, המשרד לקליטת עליה, שנים מתאימות.

מדיניות פיזור האוכלוסיה גורסת הקטנת חלקה של רצועת החוף בגידול האוכלוסיה והאצת גידול האוכלוסיה בגליל, בדרום ובירושלים. עפ"י תכנית פריסת האוכלוסיה, לפיה תמנה האוכלוסיה כ-4 מליון נפש בסוף שנת 1980⁽¹⁾, חזוי כי היקף האוכלוסיה היהודית ברצועת החוף (תל-אביב, מרכז וחיפה) יגיע לכ-2,290 אלף נפש. בדיקת גידול האוכלוסיה עפ"י המגמות הקיימות שנערכה במשרד השיכון⁽²⁾ מעלה כי המשכת מגמות העבר תביא להיקף אוכלוסיה של 2,420 אלף נפש, היינו בכ-130 אלף מעל ליעד של התכנית.

תכנית פיתוח השיכון עד 1980 תואמת בקויה הכלליים את תכנית פריסת האוכלוסיה. בדיקת משמעות פיזור יחידות הדיור שתבנינה עפ"י תכנית זו מעלה כי בהנחה שכ-60% מהעולים יקלטו ברצועת החוף וכי מרכיבי הביקוש האחרים למעט זוגות צעירים, הינם קשיחים לגבי מיקום פתרונות הדיור, רק לכ-50%-40% מהזוגות הנישאים ברצועת החוף ימצא פתרון דיור ברצועת החוף לעומת המגמות הקיימות.

מאחר ומדיניות פיזור האוכלוסיה צפויה להמשך בשנות ה-80, איכלוס שלוש הישובים החדשים באוכלוסיה ותיקה יביא להקטנת היקף האוכלוסיה ברצועת החוף מעבר למשתמע מתכנית פיתוח השיכון עד 1980. איכלוס הישובים החדשים בכ-10 אלפים זוגות צעירים, שמקורם ברצועת החוף יגרוור הקטנת היקף הזוגות הצעירים אשר ינתן להם פתרון דיור ברצועת החוף בכ-5%. היינו, רק כ-35%-45% מהזוגות הנישאים, ברצועת החוף ימצאו פתרון דיור במקום מגוריהם, ואילו היתר יופנו לאיזורי הפיתוח. יש להעיר כי בפועל תיתכן "תחלופה" בין משקי בית של זוגות צעירים לבין משקי בית "ותיקים", ברצועת החוף. עם זאת משמעותה של המדיניות הקיימת, בנוסף על החלטה בדבר הקמתם של הישובים במרחב ירושלים, משמעה כי לחלק ניכר ממשקי הבית שהיו מתגוררים, עפ"י מגמות קיימות, ברצועת החוף, ינתנו פתרונות דיור באיזורים אחרים.

(1) מקור: "תכנית לתפוסת הגיאוגרפית של אוכלוסית ישראל בת 5 מיליונים", משרד הפנים ומשרד האוצר, יולי 1972;

(2) מקור: דפי עבודה, אגף פרוגרמות, משרד השיכון.

על פי אלטרנטיבה זו, ובהנחה שקצב פיתוחה של הבירה יישמר, יתגוררו במרחב ירושלים, המוגדר בהתאם ל התוית תכנית האב לירושלים בניכוי איזור רמאללה, כ-824 אלף נפש בשנת 1989; 521 אלף יהודים ו-303 אלף לא יהודים. אולם באם יפותחו שלושה הישובים הנוספים על חשבון צמצום קצב גידולה של ירושלים, תקיף האוכלוסיה במרחב 784 אלף נפש, 481 אלף מתוכם יהודים.

בירושלים העיר יעלה חלקה של האוכלוסיה הלא יהודית כדי 29.1%, לעומת 26.9% בסוף 1974⁽¹⁾. אולם במרחב כולו יעלה חלקם של היהודים מכ-59.5% בשנת 1967, כדי 61.4% בשנת 1989⁽²⁾.

5.2.2 אלטרנטיבה א-2 - הקמת 2 ישובים גדולים מתוך שלשה ישובים לשנת 1989:

אלטרנטיבה זו זהה, בכל מרכיביה, ל-א-1 לעיל, פרט לדחיית ראשית הקמתו של מעלה-האדומים, כישוב שנ ו עד לאכלס כ-25 אלף תושב, לשנת 1990.

לפיכך יוחל ב-1977 בעבודות תשתית ראשונות, שנועדו לאפשר ראשית איכלוסם של 2 ישובים עירוניים גדולים, באפרת ובגבעון, החל ב-1979. כל אחד מהישובים יקלוט, מדי שנה, 600 משקי בית; 400 זוגות צעירים ו-300 משקי בית של עולים כמפורט לעיל.

בשנת 1989 ימנה כל ישוב כ-25 אלף תושב; כ-13 אלף נפש שמקורם בזוגות צעירים תושבי ירושלים או רצועת החוף וכ-12 אלף נפש, שמקורם בעליה לישראל.

אם תיושבנה גבעון ואפרת בזוגות בני ירושלים מבלי שיוגדל מספר העולים הנקלט בבירה, תמנה ירושלים, ב-1989 כ-402 אלף יהודים, במקום 428 אלף, כמתוכנן. היהודים יהוו אז בבירה, כ-71.6%, לעומת 73.1% בשנת 1974.

(1) מקור: ל.מ.ס., נתונים שטרם פורסמו;

(2) לפירוט בנושא זה ראה נספח 1 להלן;

אם יהיו הישראלים שיתישבו בגבעון ובאפרת משפלת החוף, וירושלים היהודית תתפתח כמתוכנן, תמנה ירושלים ב-1989 428 אלף יהודים ובמרחב כולו - 496 אלף יהודים, המהווים 72.9% ו-62.1% מתושבי הבירה והמרחב, בהתאמה.

האלטרנטיבה האחרונה (איכלוס הישובים החדשים בלא ירושלמים), משמעה כי 37%-47% מהזוגות הנישאים ברצועת החוף ימצאו שם פתרון דיור. היינו ל-63%-53% מהזוגות שיינשאו ברצועת החוף בתקופת 1979 עד 1989, יסופקו פתרונות דיור מחוץ לאיזורי מגוריהם הנוכחיים.

5.3 מערכת איזורית הכוללת ישובים קטנים בלבד

מערכת זו כוללת 5 ישובים שימנו כ-5 אלפים נפש: מעלה-האדומים, גבעון, נבי סמואל, ג'יבל טויל ואפרת, וכ-4 שכונות/מושבים: בתקוע, בעל חצור, גבעת הראדאר ובאיזור בית חורון התחתון.

היקף האוכלוסיה הכולל בישובים אלה קטן יותר מאשר במערכת בת שלושת הישובים. הונח כי בשלב ראשון (1979-1981), יאוכלסו 2 ישובים בכ-1,000 משקי בית לשנה, היינו כ-500 משקי בית בכל ישוב ו-4 השכונות/המושבים בכ-270 משקי בית לשנה (כ-100-70 לישוב כזה). שלושת הישובים הנותרים יאוכלסו בשנים 1982-1984. בהנחות אלה צפויה אוכלוסית ששת הישובים למנות כ-28 אלף נפש בשנת 1984. עם ההתפתחות הטבעית (ריבוי טבעי) תמנה שרשרת ישובים זו כ-35 אלף נפש, בשנת 1989. מאחר וכושר קליטת העליה בישובים קטנים נמוך יותר, יחסית לישובים גדולים, הונח כי 80% ממשקי הבית יהיו של זוגות צעירים ו-20% משקי בית של עולים.

תחזית הרכב האוכלוסיה והיקפה - 1984

<u>עולים</u>	<u>זוגות צעירים</u>	<u>סה"כ</u>	
1,700	6,600	8,300	משקי בית
5,900	22,100	28,000	אוכלוסיה

במידה והישובים יאוכלסו בזוגות צעירים מירושלים צפוי כי קצב גידול העיר יגיע לכ-2.6% בממוצע לשנה בתקופה 1979-1984 (בהנחה כי היקף העליה המופנית לעיר יהיה בהתאם למומלץ), שכן כ-63% מתוספת האוכלוסיה בירושלים הנובעת מריבוי טבעי יופנו לישובים אלה.

על מנת לשמור על קצב גידולה המתוכנן של ירושלים יהיה צורך בהפניית כ-21 אלף עולים בנוסף לכ-36 אלף עפ"י התכניות הקיימות, כתוצאה מאיכלוס הישובים החדשים בזוגות נישאים מירושלים. היינו, בהנחה של 60 אלף עולים לשנה נטו, יהא צורך בהפנייתם של כ-16% מהעולים לירושלים, בהשוואה לכ-10% במידה ולא יוקמו הישובים או שיאוכלסו ע"י זוגות צעירים מרצועת החוף.

חלקם של העולים אשר יופנו לישובים החדשים מגיע לכ-1.6% מהיקף עליה של 60 אלף נפש נטו, בתקופה 1979-1984.

במידה ומקורה של האוכלוסיה הותיקה שתופנה לישובים החדשים ברצועת החוף, תהיה השפעתה דומה לזו הנובעת מהקמת 3 ישובים, שכן, במשך התקופה 1979-1984 יקטן היקף הזוגות הנישאים שינתן להם פתרון דיור במקום מגוריהם בכ-6%, בנוסף לכ-50%-60% הנובעים מתכנית פיזור האוכלוסיה - האצת איכלוס הגליל והדרום.

סיכום השלכות הקמת המערכות האיזוריות האל טרנטיביות על האוכלוסיה בירושלים וברצועת החוף

1 תכניות פיתוח קיימות לירושלים בתחום האוכלוסיה (ללא הקמת הישובים)

<u>1984-1979</u>	<u>1989-1979</u>	
3.7%	3.7%	קצב גידול האוכלוסיה
		תוספת אוכלוסיה:
35	66	מריבוי טבעי ⁽¹⁾ (אלפים)
36	71	עולים ⁽²⁾ (ללא רבויים הטבעי, אלפים)
		שיעור עולים מופנים לירושלים
10 %	10.7%	מכלל העליה

2 השלכות הקמת הישובים על אוכלוסית ירושלים בהנחה כי יאוכלסו בזוגות צעירים מירושלים

<u>1984-1979</u>	<u>1989-1979</u>		
<u>שרשרת ישובים קטנים</u>	<u>3 ישובים</u>	<u>2 ישובים</u>	
			2.1 אי שמירה על קצב גידול מומלץ של ירושלים
			שיעור אוכלוסיה ותיקה בישובים החדשים מהריבוי הטבעי בירושלים
63%	61%	42%	קצב גידול שנתי של אוכלוסית ירושלים בתקופה
2.6%	2.6%	3.0%	2.2 שמירה על קצב גידול מומלץ של ירושלים
			תוספת עולים נדרשת לירושלים (אלפים)
21	37	24	שיעור מהעולים בתקופה סך חלקם של העולים שיש להפנות לירושלים על מנת לשמור על קצב גידול מומלץ
5.8%	5.6%	3.6%	
15.8%	16.3%	14.3%	

(1) כולל ריבוי טבעי של העולים שיופנו לירושלים;

(2) מתוך 60 אלף עולים נטו במוצא לשנה;

1984-1979	1989-1979	
שרשרת ישובים קטנים	2 ישובים	3 ישובים

3 השלכות הקמת הישובים על

אוכלוסית רצועת החוף

א. בהנחה כי לא יוקמו הישובים -

שיעור עולים משתקעים מכלל העולים

60% 60% 60%

שיעור זוגות צעירים ברצועת החוף שימצאו פתרון דיור במקום מגוריהם

40%-50% 40%-50% 40%-50%

ב. בהנחה שיוקמו הישובים -

שיעור עולים משתקעים ברצועת החוף (1)

53% 50% 53%

איכלוסם בזוגות צעירים
מרצועת החוף -

שיעור עולים משתקעים ברצועת החוף

58% 55% 57%

שיעור זוגות צעירים ברצועת החוף שימצאו פתרון דיור במקום מגוריהם

44%-34% 45%-35% 47%-37%

(1) בהנחה כי לא יפגע קצב גידול האוכלוסיה בירושלים;

6.1 כ ל ל י

בתחום התעסוקה נבדק היקף הביקוש למועסקים הנובע מאוכלוסית הישובים השונים והיצע כח העבודה בישוב. הבדיקה מתייחסת לביקוש למועסקים שמקורו באספקת הביקוש המקומי של הישובים, לפי גודלם. זאת בהתעלם מביקוש הנובע מענפים "חיצוניים", היינו, שלא נועדו לשרת את אוכלוסיית המקום דוקא, כמו מלונאות ותעשייה. היקף התעסוקה בענפים "חיצוניים" תלוי בהחלטות לגבי היקף ההשקעה ליצירת מקורות תעסוקה בישוב.

תחזית הביקוש כוללת, איפוא, את צרכי חישוב בתחום ענפי המסחר, השירותים האישיים, שירותים ציבוריים, חקלאות (גינות) ובניה. הביקוש המקומי לאותם ענפים נמדד ל-1000 נפש, בהתבסס על תחזיות תעסוקה שנערכו לירושלים⁽¹⁾, ולמבשרת ציון⁽²⁾, וכן לאור בחינת מבנה התעסוקה בעיירות פיתוח בשנת 1972⁽³⁾. תחזיות התעסוקה מתייחסות לישובים בשלב איכלוסם הסופי.

6.2 התעסוקה במערכת איזורית של תכנית א' הכוללת 2 ו-3 ישובים גדולים

עפ"י החזוי ימנה כל ישוב כ-25 אלף נפש בשנת 90-1989. היקף הביקוש למועסקים בענפים המיועדים לספק מוצרים ושירותים לאוכלוסייה המקומית נאמד בכ-135 מועסקים ל-1000 תושב. היקף המועסקים ל-1000 נפש החזוי לירושלים לשנת 1985 מגיע לכ-216 בענפים המשרתים אוכלוסייה מקומית. השיעור הגבוה יותר בירושלים נובע מכך שמספר שירותים (כמו שירותים פיננסיים ועיסקיים, עסקי מסחר מתמחים, שירותי חינוך מסויימים וכד'), זקוקים לעורף אוכלוסייה גדול יותר מהחזוי ל-3 הישובים ולפיכך, יקבלו תושבי הישובים שירותים אלה במרכז המטרופוליטני - בירושלים.

- (1) לקראת תכנית מתאר ירושלים, מבנה התעסוקה - 1985, תכנון וייעוץ כלכלי בע"מ, מוגש לעיריית ירושלים - יוני 1973.
- (2) תכנית אב למבשרת ציון - פרוגרמה לישוב מורחב ותחזיות תעסוקה, בהנחה כי תמנה 20 אלף נפש בשנת 1985, תכנון וייעוץ כלכלי בע"מ - אפריל 1975.
- (3) סקר עיירות וערי פיתוח מס' 1, לתקופה יולי-ספטמבר 1972, בוצע ע"י סמית - מרכז למחקר בע"מ, עבור משרד העבודה ומשרד המסחר והתעשייה.

לוח 6.1: תחזית שיעור מועסקים ל-1000 נפש לשוב המונה 25 אלף נפש ולירושלים, בענפים המספקים שירותים לאוכלוסיה מקומית

ס ה"כ	ישוב המונה 25 אלף נפש	ירושלים תחזית ל-1985
	134.5	216
חקלאות (גינן)	3.5	4
בניה	35.0	34
מסחר, שירותים אישיים ועסקיים	48.0	101
תחבורה, אחסנה וקשר	4.5	21
חשמל, מים וגז	-	5
בראות	5.0	7
חינוך	28.5	31
שירותי ממשל	10.0	13

היקף המועסקים בכל ישוב המונה 25 אלף נפש, חזוי להגיע איפוא, לכ-3,400 איש על מנת לספק את צרכי האוכלוסיה בשוב, ולכ-10,100 בסה"כ בשלושת הישובים.

אומדן היצע כח העבודה הנובע מהאוכלוסיה במערכת איזורית זו נערך דיפרנציאלית לקבוצות האוכלוסיה שיתגוררו בישובים אלו - זוגות צעירים ועולים.

היקף האוכלוסיה הנובע מזוגות צעירים חזוי להגיע בשלושת הישובים לכ-40 אלף נפש. הונח כי שיעור גילאי 0-13 בקרב אוכלוסיה זו יגיע לכ-44%, שיעור זה גבוה מהמאפיין את כלל האוכלוסיה היהודית בארץ שכן הריבוי הטבעי בקרב אוכלוסיית הזוגות הצעירים גבוה מהממוצע. כמו כן הונח כי שיעור ההשתתפות בכח העבודה של האוכלוסיה בגיל 14 ומעלה יהיה זה המאפיין כיום את ילידי ישראל בגיל 18-34 (למעט גברים בגיל 18-21) העומד על 58.5%⁽¹⁾.

(1) מחושב מתוך שנתון סטטיסטי 1973, ל.מ.ס.

שיעור גילאי 0-13 בקרב אוכלוסית העולים (עם בואם ארצה) עומד על 21%. מאחר ושיעור הריבוי הטבעי של העולים נמוך מזה המאפיין את כלל האוכלוסיה בארץ הונח כי שיעור גילאי 0-13 מכלל האוכלוסיה יעמוד על כ-27%. שיעור ההשתתפות בכח העבודה של אוכלוסיית העולים גבוה מהממוצע הארצי העומד על כ-50%. בקרב העולים שהגיעו ארצה בין השנים 1961-1971 עמד שיעור ההשתתפות בכח העבודה על 58.7% בקרב עולי אסיה-אפריקה ו-62.7% בקרב עולי אירופה אמריקה. הונח כי בשנת 1989 יהיה שיעור ההשתתפות הממוצע בקרב העולים כ-60%.

לוח 6.2: תחזית היצע כח העבודה בישובים הגדולים, 1989

2 י ש ו ב י ם			3 י ש ו ב י ם			
עולים	סה"כ זוגות צעירים		עולים	סה"כ זוגות צעירים		
22.0	28.0	50.0	35.2	40.0	75.2	סה"כ אוכלוסיה (אלפים)
16.1	15.7	31.8	25.7	22.4	48.1	האוכלוסיה בגיל 14 ומעלה (אלפים)
60.0	58.5	59.3	60.0	58.5	59.3	שיעור ההשתתפות בכח העבודה (אחוזים)
9.7	9.2	18.9	15.4	13.1	28.5	היצע כח העבודה (אלפים)

בהנחות לעיל יגיע היצע כח העבודה לכ-28.5 אלף איש בשלושה ישובים בשנת 1989 לעומת ביקוש למועסקים בשירותים מקומיים של כ-10.1 אלף איש. היינו, יהא לכאורה צורך ביצירת מקורות תעסוקה לכ-18.4 אלף מועסק.

הקמתם של 2 ישובים גדולים מתוך השלושה המוצעים, משמעה היצע כח עבודה בן כ-19 אלף איש, מול ביקוש מקומי לכ-6,700 מועסק. באלטרנטיבה זו יהא צורך ליצור לכאורה מקורות תעסוקה לכ-12 אלף איש.

6.3 התעסוקה במערכת האיזורית של תכנית ב' הכוללת שרשרת ישובים עירוניים וכפריים קטנים:

ישוב המונה כ-5 אלפים נפש יוצר מקורות תעסוקה בשיעור נמוך יותר מהמאפיין ישובים בעלי אוכלוסיה גדולה יותר. שכן, ישוב בסדר גודל של כ-5 אלפים נפש אינו מאפשר הקמת כל מערכת השירותים המוקנית בישובים אשר היקף אוכלוסייתם גדול יותר. מספר העסקים המסחריים והעסקים המספקים שירותים אישיים ל-1000 נפש נמוך יותר, מערכת מוסדות החינוך מצומצמת יותר וכדומה.

בחינת מבנה התעסוקה בעיירות פיתוח קטנות העלתה כי שיעור הביקוש למועסקים ל-1000 נפש בענפי השירותים מגיע לכ-85% מזה של הישובים הגדולים יותר (כ-85 מועסקים ל-1000 נפש בעיירות בהשוואה לכ-96 בישוב המונה 25 אלף נפש).

לצורך ההפשטה הונח כי פרמטר זה יאפיין אף את השכונות/המושבים הקטנים, המונים יחדיו כ-3,000 נפש.

לוח 6.3: שיעור מועסקים ל-1000 נפש בענפים המספקים שירותים לאוכלוסיה מקומית בעיירות פיתוח, 1972

שירותים	חקלאות	בנין	סה"כ	אוכלוסיה (אלפים)	
73.1	-	31.2	107.0	9.3	אופקים
104.0	-	34.2	138.1	10.1	בית שמש
57.2	16.4	22.8	96.4	5.3	חצור
78.4	-	15.3	94.8	5.8	ירוחם
105.3	-	131.6	236.8	3.8	כרמיאל
89.6	9.1	21.3	185.9	5.6	נתיבות

מקור: סקר עיירות פיתוח, שם.

הביקוש למועסקים בכל הישובים המוצעים חזוי להגיע, לכן, לכ-115 מועסקים ל-1000 נפש, היינו לכ-3,200 מועסקים.

היצע כח העבודה נאמד בהתאם להנחות אשר פורטו לעיל לגבי שיעורי המשתתפים בכח העבודה לפי קבוצת אוכלוסיה. שיעור האוכלוסיה בגיל 14 ומעלה במערכת איזורית זו גבוה יותר שכן נחזתה התפתחות אוכלוסיית הזוגות הצעירים במשך 6 שנים בהשוואה ל-11 שנה בישובים הגדולים.

לוח 6.4: תחזית היצע כח העבודה בשרשרת הישובים, 1984

עולים	זוגות צעירים	סה"כ	
5.9	22.1	28.0	סה"כ אוכלוסיה (אלפים)
4.3	13.3	17.6	אוכלוסיה בגיל 14 ומעלה (אלפים)
60.0	58.5	59.1	שיעור השתתפות בכח העבודה (אחוזים)
2.6	7.8	10.4	היצע כח העבודה (אלפים)

היצע כח העבודה בשרשרת הישובים חזוי להגיע לכ-10.4 אלף איש בהשוואה לביקוש של כ-3.2 אלף מועסקים הנובע מהאוכלוסיה שתגור בישובים, היינו, במערכת איזורית זו יש ליצור מקורות תעסוקה לכ-7.2 אלף מועסקים.

6.4 היקף יוממות במערכות האזוריות האטרנטיביות

על פי התחזיות לעיל יהיה צורך ביצירת מקורות תעסוקה בישובים עצמם או בירושלים על מנת לענות על עודף הביקוש למועסקים. ענף התעסוקה ה"יחצוני" העיקרי הינו התעשייה. איזור מעלה-האדומים מהווה חלק מהמערכת האיזורית המוצעת בשתי האטרנטיבות. השטח המיועד לתעשייה במעלה-האדומים מקיף כ-3,500 דונם ברוטו ומהווה פוטנציאל לכ-14 אלף מועסקים⁽¹⁾. לפיכך עשוי איזור מעלה-האדומים להיות מוקד תעסוקתי לישובים החדשים, כאשר היקף היוממות למעלה-האדומים תלוי במרחק בין הישוב למוקד התעסוקה.

(1) מקור: עירית ירושלים, מח' התכנון "מאזן פתוח ובעלויות שטחי תעשייה ומלאכה בירושלים" - פברואר 1975.

היקף היוממות מהישובים צפוי להיות אף גבוה מהיקף עודף היצע כח העבודה המחושב לעיל שכן בחלק ממקומות העבודה בישובים יועסקו יוממים מחוץ לישוב. בדיקה שנערכה במרחב המטרופוליטני של תל-אביב העלתה כי בישובים המרוחקים יחסית מהמרכז המטרופוליטני - העיר תל-אביב, שיעור היוממות לישוב נמוך יחסית ליוממות לישובים הקרובים יותר, למעט רמלה ולוד המהוות מוקד תעסוקה תעשייתי. שיעור היוממים אל מחוץ לישוב מכלל מקומות העבודה בישוב יורד עם ההתרחקות מהמרכז המטרופוליטני.

לוח 6.4.1: מדדי יוממות באיזור המטרופולין של תל-אביב, 1971

ישוב	מקומות עבודה בישוב	יוממי פנים (1) מהאיזור	יוממי חוץ (2)	מרחק מתל-אביב (ק"מ)
רמת-גן	100	61	154	4
בני-ברק	100	43	143	7
גבעתיים	100	24	243	4
חולון	100	36	149	6
בת-ים	100	35	347	6
פתח-תקוה	100	35	56	12
הרצליה	100	23	69	12
לוד	100	67	16	16
רמלה	100	33	46	18
נס ציונה ורחובות	100	16	36	15-19
כפר סבא ורעננה	100	13	61	16-18

(1) יוממי פנים מהאיזור - מועסקים מישובים אחרים באיזור העובדים בישוב.

(2) יוממי חוץ - כל המועסקים של הישוב שאינם עובדים בישוב עצמו.

מקור: הגדרת המרחב המטרופוליטני של תל-אביב, תכנית מתאר למחוז תל-אביב - תכנון וייעוץ כלכלי בע"מ.

הונח כי היקף היוממות לישובים יגיע לכ-10% ממקומות העבודה המספקים שירותים "מקומיים" בישוב במערכת האיזורית הכוללת שרשרת ישובים קטנים, ולכ-20% במערכת האיזורית הכוללת 2 או 3 ישובים גדולים. היקף היוממות מהישוב יגיע לכ-7.5 אלף מועסק במערכת הכוללת שרשרת ישובים קטנים לעומת כ-20.4 אלף מועסק במערכת הכוללת 3 ישובים וכ-13.5 אלף ב-2 ישובים. זאת בהנחה הקיצונית כי מוקדי התעסוקה ליוממים מהישובים יהיו מחוץ לישובים אלה, בעוד שצפויה תנועת יוממות בין ישובית לפחות למעלה-האדומים אשר יהווה מוקד תעסוקה תעשייתי.

יש להזכיר, בהקשר זה כי עפ"י התחזיות צפוי בירושלים, בשנת 1985 מחסור בן כ-34 אלף מועסק. עם זאת מתמקד רב המחסור הצפוי בידיים עובדות בדרגים הנמוכים. נקו'ה זו, טעונה איפה, בחינה נוספת במשולב עם השאלה האם יש ליצור בישובים עצמם מקורות תעסוקה נוספים ובאיזה הרכב, מיקום וכיו"ב.

לוח 6.4.2: תחזית תעסוקה ויוממות במערכות האיזוריות האטרנטיות (אלפים)

1984	1989	1989	1989
שרשרת ישובים	2 ישובים	3 ישובים	
3.2	6.7	10.1	ביקוש למועסקים ⁽¹⁾ בישובים
10.4	18.9	28.5	היצע כח העבודה בישובים
0.3	1.3	2.0	יוממות לישובים
7.5	13.5	20.4	יוממות אל מחוץ לישובים

(1) בענפים המספקים שירותים ל אוכלוסיה המקומית

7.1 מסגרת הבדיקה והנחות הבדיקה

האומדן להלן מתייחס, בשלב זה, להשקעות הנדרשות להקמת יחידות הדיור, על הכרוך בהן בתחום תשתית. היינו, הבדיקה לא מתייחסת לבניית שירותי ציבור ואף לא ליצירת מקורות התעסוקה, הנדרשים לצמצום הפער בין היצע כח העבודה החזוי בישובים, לבין הביקוש ה"מקומי" לידיים עובדות.

האומדן נערך להיקף הבנייה הנדרש לאיכלוס עד שנת 1989 בהנחות הבאות.

7.1.1 אופי הבניה למגורים (צפיפות בינוי)

הישובים העירוניים הגדולים ייבנו בצפיפות ממוצעת של 4.8 יחיד לדונם; 40% מיחידות הדיור תיבנה בצפיפות של 3 יחידות לדונם ברוטו (שכונתי), ואילו 60% מתוכן, בצפיפות של 6 יחידות לדונם.

בשנים הראשונות יהיה חלקה של הבניה הדלילה יחסית, גבוה, על מנת למשוך אוכלוסיה לישובים אלה. לפירוט הרכב הבניה המונחת - ראה לוח 7.1 להלן. מדי שנה תיבנה 1,200 יחיד משך 11 שנה, החל בשנת 1978 (שנה לפני ראשית האיכלוס) בחמשת הישובים, המתוכננים להקיף 1,500 משקי בית כל אחד, תהייה בניה דלילה יחסית, של 3 יחידות דיור לדונם שכונתי. קצב הבניה - 500 יחידות דיור לשנה, משך 6 שנים.

השכונות/המושבים, המונים 150-300 משקי בית ייבנו בצפיפות נמוכה, בת 1.3 יחיד לדונם, 270 לשנה, תוך שלוש שנים, החל ב-1978.

7.1.2 עלות הבניה למגורים ופיזורה עפ"י התקופה

הונח כי יחידות הדיור שתיבנה, בכל הישובים יהיו בנות 85 מ"ר ברוטו, כל אחת. עלות מ"ר בניה ליחידה רגילה (6 יחיד לדונם) נאמדה ב-1,600 ₪, היינו בכ-7% יקרה מהמחיר של בניה ציבורית בירושלים.

עפ"י תחשיבי משרד השיכון הונח כי הבניה הדלילה, החזויה לשכונות/מושבים, יקרה ב-20% מבנייתן של דירות רגילות, ולפיכך תסתכם בכ-1,950 ל"ל למ"ר.

בנייתן של יחידות דיור בצפיפות הביניים, המונחת ל-5 הישובים הקטנים ול-40% מהדירות ב-2-3 הישובים הגדולים, תהא כרוכה בהשקעה של כ-1,850 ל"ל למ"ר.

עלות בנייתן של הדירות יהיו איפוא כדלקמן:
בערים בנות 25-50 אלף נפש, 144 אלף ל"ל בממוצע; 136 אלף ל"ל ל-60% מהדירות ו-156 אלף ל"ל ל-40% מתוכן.
בשכונות עירוניות, בני 5,000 נפש 156 אלף ל"ל ליחידה.
בשכונות/מושבים - 165 אלף ל"ל ליחידה.

ההשקעה הנומינלית הכוללת, בבניית דירות, עד לשנת 1989 תסתכם, בהתאם להנחות דלעיל ב-1.9 מיליארד ל"ל, ל-2 ישובים בני 25 אלף נפש, 2.85 מיליארד ל"ל-3, וכ-1.3 מיליארד ל"ל בשרשרת הישובים הטקנים, שמסביב לבירה.

לוח 7.1: הרכב הדירות הנבנה (יחיד/דונם) בכ"א משלוש צורות הישוב הנבנות, לפי שנה

4 שכונות/מושבים תעשייתיים	5 ישובים עירוניים קטנים	ישוב עירוני גדול אחד			צפיפות לדונם שנת בניה/
		3 יחיד	6 יחיד	3 יחיד	
1.3 יחיד	3 יחיד	6 יחיד	3 יחיד	סה"כ	ס ה"כ
800	7,500	3,950	2,650	6,600	
270	1,000	200	400	600	1978
270	1,000	250	350	600	1979
260	1,000	300	300	600	1980
	1,500	320	280	600	1981
	1,500	350	250	600	1982
	1,500	380	220	600	1983
		400	200	600	1984
		420	180	600	1985
		430	170	600	1986
		450	150	600	1987
		450	150	600	1988

אופי הדירות הנבנה בשכונות/מושבים הינו היקר ביותר, בגודל נתון (85 מ"ר, כאמור), וזול ביותר - בישוב העירוני הגדול.

עם זאת, כיון שהונח ששלבי הקמתו הראשונים של ישוב כזה יתרכזו בבניית דירות בצפיפות נמוכה יחסית, משמע כי מחיר הדירה הממוצעת הנבנה שם גבוה יחסית בשנה הראשונה והולך וזול לקראת סוף התקופה.

7.1.3 תשתית ופיתוח בישובים

הפיתוח בישוב עצמו, למעט הבניה, מורכב משלושה אלמנטים:

- תשתית על המשרתת את הישוב כולו (למעט חיבורה לרשתות תשתית ארציות);

- תשתית שכונתית, הניזונה מתשתית העל ומשרתת את השכונה לרבות חיבור הרשתות ליחידות הדיור;

- פיתוח צמוד - פיתוח חצרות, גידור וכיו"ב;

ההשקעה הכרוכה בשלושת מרכיבים אלה נגזרה מנתונים חלקיים של משרד השיכון ומניתוח אומדן עלויות לפיתוח מבשרת ציון.

עפ"י האומדן מסתכמת ההשקעה הנומינלית לשלושת המרכיבים בכ-44 אלף ₪ ליחיד, בבניה צפופה (6 יחיד לדונם), 64 אלף ליחיד בבניית שכונות בצפיפות של 3 יחיד לדונם ובכ-105 אלף ליחיד, בצפיפות הנמוכה ביותר, כמפורט להלן (אלפי ₪);

לוח 7.2:

מרכיבי השקעה	(יחיד לדונם)	צפיפות	בינוי
		6	3
		—	1.3
ס ה " כ		44	64
		15	21
תשתית על לישוב		20	28
תשתית שכונתית		9	15
פיתוח צמוד			40

(1) הונח כי במקרה של הקמת ישוב בן 300-150 משקי בית זהה ההשקעה הנדרשת לתשתית שכונתית לזו הנדרשת לשכונה ולמערכת על. הסכום בן 65 אלף ₪ הנקוב לעיל נגזר מבדיקת הכרוך בבניה דלילה במבשרת (בניכוי השקעה בתשתית על).

בעוד קצב ההשקעה בפיתוח צמוד ובתשתית השכונתית זהה, פחות או יותר, לקצב בניית יחידות הדיור, הרי שחלק מההשקעות בתשתית העל ישובית חייב להקדים את התחלת הבניה.

עפ"י בדיקות ראשוניות המתייחסות למבשרת ציון הונח כי כ-6% מכלל ההשקעה בתשתית העל בישוב קטן (כלל ישובית), מבוצעים שנה קודם להתחלת הבניה וכ-7% נוספים מתוכה - בשנה השניה. שאר ההשקעות מתחלקות באופן פרופורציוני, פחות או יותר, לקצב הבניה. הקדמת ההשקעות בתשתית העל ישובית, בישובים המונים 25-50 אלף נפש, נעשית ב-2 שלבים: 7% בשנתיים הראשונות לפיתוח, היינו בשנים 1977 ו-1978, ו-6% נוספים עם הגיעם לכ-10 אלפים נפש, היינו בשנים 1982 ו-1983.

הונח כי בשכונות/מושבים נעשית ההשקעה בד בבד עם הבניה, היינו מ-1978 ואילך.

היקף ההשקעה הנומינלי הכולל בתשתיות עד לשנת 1989, נאמד בכ- 590 מיליון ₪, במחירי מרץ 1975, להקמתם של 2 ישובים עירוניים גדולים, מול 510 מיליון ₪, להקמת שרשרת ישובים קטנים, סביב ירושלים.

לוח 7.3: השקעה כוללת בתשתיות ובפיתוח צמוד, בשלוש האלטרנטיבות לעיבוי ירושלים עד 1989 (מיליוני ₪, מחירי מרץ 1975)

מרכיבי השקעה	אלטרנטיבות			לישובים
	2 גדולים	3 גדולים	שרשרת ישובים קטנים	
סה"כ	682.3	1,026.7	509.8	
תשתית על ישובית	225.6	341.6	210.0*	
תשתית שכונתית	306.2	459.4	157.3**	
פיתוח צמוד	150.5	225.7	142.5	

* סכום זה כולל כל ההשקעה בתשתית הכרוכה בהקמת מושבים/שכונות בגודל של 150-300 יחיד למושב/שכונה.

** התשתית השכונתית של 4 השכונות/מושבים כלולה בשורה הבאה.

לפיכך מתקבל זרם ההשקעות בתשתית הישובית והשכונתית, בכ"א
מהאלטרנטיבות, כדלקמן:

לוח 7.4: זרם השקעות בתשתית הישובים, ב-3 האלטרנטיבות,
לפי שנים, עד 1989, מחירי מרץ 1975, מיליוני לירות

שנה	אלטרנטיבות		לישובים
	2 גדולים*	3 גדולים*	שרשרת ישובים
סה"כ	225.6	341.6	157.3
1977	6.9	10.4	3.9
1978	28.8	43.3	22.6
1979	19.1	28.6	18.2
1980	18.5	27.7	24.1
1981	18.2	28.1	34.0
1982	24.8	37.2	27.3
1983	24.5	37.6	27.3
1984	17.3	26.0	
1985	17.0	26.3	
1986	17.0	26.3	
1987	17.7	25.1	
1988	17.8	25.1	

* ההפרשים בין שנה לשנה מקורם בשינוי הרכב הדירות הנבנה.

7.1.4 חיבור הישובים לרשתות התשתית הארציות

סעיף זה נבחן בהנחה שניתן לחבר את הישובים הנבדקים לרשתות הארציות
בישובים היהודיים הסמוכים אליהם, או לחילופין לצמתי הכבישים
הסמוכים אליהם, בהם עוברות רשתות תשתית ארציות.
רשתות אלה מתייחסות לכבישים, מים, חשמל וטלפונים.

העלויות לחיבור התשתיות נאמדו על ידינו, על סמך אינפורמציה שנתקבלה מקבלנים העוסקים בתחומים אלה, למרץ 1975. יש להעיר כי אומדנים אלה הינם ראשוניים בלבד, ומחייבים בדיקה מעמיקה יותר. עפ"י האומדנים כרוכה השקעה בק"מ תשתית - לחבור רשת כלל ארצית במחירים המפורטים להלן:

מיליוני ₪ לק"מ אורך	התשתית	ס ו ג
2.00	כביש גישה (7 מ' רוחב)	
0.30 - 0.45	מים	
1.50	חשמל - קו מתח גבוה	
(2) 0.30	טלפון	

הונח כי בישובים העירוניים הגדולים ירוחב הכביש, עם מנות הישוב 10,000 נפש. ההשקעה הכרוכה בהרחבתו נאמדה ב-420 אלף ₪ לק"מ אורך.

הונח כי שאר מרכיבי התשתית מבוצעים משך שנתיים, החל בשנת 1977, היינו שנה קודם להתחלת הבניה למגורים.

באשר למערכות הביוב, נאמד חיבורן ב-15 מיליון ₪, לשני ישובים, ו-20 מיליון לירות לשלשה. 60% מההשקעה יבוצעו בשנתיים הראשונות לפיתוח, היינו בשנים 1977 ו-1978. 40% הנותרים יושקעו עם מנות הישובים 10,000 נפש, בשנים 1982 ו-1983.

בישובים המונים 5,000 נפש תגיע ההשקעה, במתקן ביוב לכ-3 מיליון ₪, לכל ישוב שיושקעו בשנים הראשונות - בשנים 1977 ו-1978, וב-3 האחרונים בשנים 1980 ו-1981.

מתקני ביוב ראשיים בשכונות/מושבים הקטנים נאמדים בכ-0.8 מיליון ₪, והקמתם תתבצע בשנים 1977 ו-1978.

מרחקי הישובים המוצעים מישובים או כבישים ראשיים סמוכים, מפורטים להלן:

(1) החיבור לישובים הקטנים 300 אלף ₪ לק"מ אורך ולגדולים 450 אלף ₪.

(2) סעיף זה כולל חיבור בלבד, ללא מרכזיות וכיו"ב. אין ספק שזהו אומדן חסר, אך לא ניתן להשלימו בשלב זה. הנושא נמצא בבדיקה.

י ש ו ב	ק	י	מ
ישובים גדולים: 2 ישובים	אפרת	3	
	גבעון	5-6	
3 ישובים	אפרת	3	
	גבעון	6	
	מעלה-האדומים	3	(מאיזור התעשייה)
5 ישובים בני 5 אלפים נפש	מעלה-האדומים	3	
	אפרת	3	
	גבעון	5-6	
	בית חורון	2	
	נבי סמואל	2	
4 שכונות/מושבים	תקוע (2 שכונות)	1	לכביש
	בעל חצור	8	לשאר המערכות
	גבעת הראדאר	1	

היקף ההשקעה הכוללת בחיבורה של שרשרת הישובים הקטנים גדול, איפוא, מזו הכרוכה בחיבורן של שתיים ואפילו 3 ערים. זאת לא רק משום היתרון לגודל של ישוב, אלא אף משום ריבויים של מספר הישובים: 9 ישובים באלטרנטיבה השלישית. ריבוי זה מחייב התחברויות מצרפיות באורך של כ-25 ק"מ, מול 9 עד 15 ק"מ, בחיבורן של 2 או 3 ערים גדולות לתשתית הארצית.

לוח 7.5: ההשקעה הנומינלית הנדרשת בחיבורי הישובים לתשתית ארצית, לפי אלטרנטיבות ומועדי הביצוע (מיליוני ₪, מחירי מרץ 1975)

שנה	אלטרנטיבות	ל י ש ו ב י מ	שרשרת ישובים קטנים
	2 גדולים	3 גדולים	
סה"כ	54.6	73.6	96.5
1977	22.6	30.5	30.5
1978	22.6	30.5	29.7
1979	-	-	-
1980	-	-	-
1981	-	-	-
1982	6.4	8.6	18.1
1983	3.0	4.0	18.1

7.1.5 השקעה ברכישת מקרקעין⁽¹⁾

כאמור לעיל, אותרו המקומות המוצעים בריכוזים של אדמות טרשים. עפ"י אומדנים ראשוניים, כרוכה רכישת המקרקעין בסביבות גוש-עציון בכ-7 אלפים ל"ל לדונם ובאתורים האחרים, בכ-3 אלפים ל"ל לדונם. הונח כי עד 1989 יירכשו כ-3,000 דונם עבור כל אחד מהישובים שנועדו למנות 25 אלף תושב, באותה שנה. הישובים שנועדו להקיף כ-5 אלפי תושב יחייבו רכישתם של כ-600 דונם כל אחד, היינו כ-3,000 דונם. השכונות/המושבים, הנבנים בדלילות יצריכו כ-400 דונם, כל אחד, כל הקרקעות תרכשנה שנתיים לפני מועד האיכלוס. ההוצאה הנומינלית הכוללת, הנדרשת להקמת 2 ישובים בני 25 אלף נפש כ"א (עד 1989), מחייבת, איפא הוצאה בת 30 מיליון ל"ל; 21 מיליון ל"ל לאפרת ו-9 מיליון ל"ל לגבעון. רכישת קרקע לצורך הקמת 3 הישובים הגדולים - תסתכם בכ-30 מיליון ל"ל; 21 מיליון הנ"ל בתוספת 9 מיליון ל"ל עבור הישוב במעלה-האדומים. הקמת שרשרת הישובים הקטנים - תצריך הוצאה בת כ-30 מיליון ל"ל, עבור רכישת המקרקעין⁽²⁾.

-
- (1) ההערכות בסעיף זה ראשוניות בלבד, ויש צורך לבחון אותן מחדש.
- (2) תחום ממוצע בין מחיר דונם של 7 אלפים ל"ל לבין 30 אלף ל"ל לדונם בנבי סמואל ו-10 אלפים ל"ל בגבעת הראדאר. בתחום נע בין 22 ל-38 מיליון ל"ל, לפיכך הובא סכום "ממוצע" בן 30 מיליון ל"ל.

7.2 השקעה כוללת במקרקעין בבניית מגורים ובתשתית עד 1989

אומדן ההשקעה הכוללת, עד 1989 מתעלמת, בשלב זה, מההשקעה הנדרשת במבני ציבור ובמקורות תעסוקה "יחיצוניים", בכל אחד מהישובים או בריכוז איזור תעסוקה עבורם.

ההשקעה שנבחנה בשלב זה מורכבת מרכישת מקרקעין הנדרשת לבנייה עד 1989 לערך, בניית דירות על התשתית הכרוכה בכך.

האומדנים נעשו במחירי מרץ 1975, אולם יש לראות בהם משום סדר גודל בלבד, בהעדר תכניות ספציפיות ובדיקות פיזיות מפורטות, על הכרוך בהן. עפ"י אומדן זה תחייב הקמת 2 או 3 ישובים גדולים שיקיפו 25 אלף תושב, כל אחד, בשנת 1989, השקעה נומינלית בת 2.7 או כ-4.0 מילארד ל"י, בהתאמה.

ההשקעה ביחידת דיור הינה כ-200 אלף ל"י. לעומת זאת, הקמת שרשרת ישובים קטנים, כרוכה בהשקעה נומינלית בת כ-2 מיליארד ל"י. ההשקעה ליחידת דיור נאמדת בכ-240 אלף ל"י; כ-230 אלף ל"י ליחיד ביישוב בן 5,000 תושב, מול 325 אלף ל"י ליחיד בשכונה/מושב, בן כ-700 עד 800 נפש.

לוח 7.6: מרכיבי ההשקעה (נומינלית) באלטרנטיבות הנבחנו לעיבוי ירושלים, מחירי מרץ 1975

אלטרנטיבות ל י ש ו ב י ם			
2 גדולים	3 גדולים	שרשרת ישובים קטנים	
מיליוני ל"י			
<u>2,659</u>	<u>3,982</u>	<u>2,006</u>	ס ה " כ
21	30	30	רכישת מקרקעין
55	74	96	חיבורים לרשתות תשתית ארציות
226	342	210	תשתית על ישובית
306	459	157	תשתית שכונתית
1,901	2,851	1,370	בנייה למגורים
150	226	143	פיתוח צמוד
א ח ו ז י ם			
<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>	ס ה " כ
0.8	0.8	1.5	רכישת מקרקעין
2.1	1.9	4.8	חיבורים לרשתות תשתית ארציות
8.5	8.6	10.5	תשתית על ישובית
11.5	11.5	7.8	תשתית שכונתית
71.5	71.6	68.3	בנייה למגורים
5.6	5.7	7.1	פיתוח צמוד

ערכם הנוכחי של זרמי ההוצאה החזויים עד 1989 חושב בשער נכיון של 15% לשנה, לשנת ה"אפס" 1976. זאת בהנחה ששנה זו תוקדש לתכנון ולקבלת החלטות.

במסגרת מכלול ההנחות והאומדנים דלעיל, מסתכם ערכו הנוכחי של זרם ההוצאה הכרוך ב-2 או 3 ערים גדולות בכ- 1,150 או כ-1,720 מיליוני ל"י. ערכה הנוכחי של ההשקעה הנדרשת ליצירת שרשרת ישובים קטנים הינה כ-1,100 מיליוני ל"י.

היינו, ערכן הנוכחי של ההשקעות ליחידת דיור בישוב עירוני גדול הינה 87 אלף ל"י, מול 134 אלף ל"י ביחיד בשרשרת ישובים קטנים.

ההפרש הניכר (למעלה מ-50%) בערכן הנוכחי של זרמי ההשקעות מוסבר בשורת גורמים:

- עיתוי ההקמה של מערכת הישובים;
- ריבויים היחסי של השכונות והישובים הקטנים, הכרוכים בהוצאות מרובות לחיבורי תשתית;
- יתרון לגודל של הישובים המונים 25 אלף תושב ומעלה בתחום התשתיות;
- אופי, הבינוי השונה, המשפיע הן על עלות הבניה למגורים והפיתוח צמוד לו והן על הוצאות התשתית השכונתית והישובית.

נ ס פ ח 1 - משמעות הקמת ישובים יהודיים בירושלים רבה על
הרכב האוכלוסיה במרחב

1. כ ל ל י

תחומי ירושלים רבה, כפי שהוגדרו ע"י תכנית האב לירושלים, הקיפו בדצמבר 1967 כ-383 אלף נפש; כ-206 אלף (54%) יהודים וכ-176 אלף לא יהודיים. עיקר האוכלוסיה היהודית, (כ-198 אלף תושב) התרכזה בירושלים⁽¹⁾.

ניכוי של איזור רמאללה (ראה מפה להלן) שמנה כ-36 אלף לא יהודים, משמעו אוכלוסיה בת 346 אלף נפש, 59.5% ממנה - יהודים.

הרכב האוכלוסיה בירושלים רבה, דצמבר 1967

ירושלים רבה ללא איזור רמאללה		ירושלים רבה		
אלפים	אחוזים	אלפים	אחוזים	
<u>346.4</u>	<u>100.0</u>	<u>382.7</u>	<u>100.0</u>	סה"כ
<u>206.2</u>	<u>59.5</u>	<u>206.2</u>	<u>53.9</u>	יהודים
<u>197.7</u>	<u>57.1</u>	<u>197.7</u>	<u>51.6</u>	מתוכם בירושלים
<u>140.2</u>	<u>40.5</u>	<u>176.5</u>	<u>46.1</u>	לא יהודים
<u>68.6</u>	<u>19.8</u>	<u>68.6</u>	<u>17.9</u>	מתוכם בירושלים

מהלוח עולה כי בעוד עיקר האוכלוסיה היהודית מתרכזת בעיר, הרי שתושבי ירושלים הלא יהודים היוו כ-49%-39% מכלל האוכלוסיה הלא יהודית המתגוררת בתחומי ירושלים רבה. התחום הנמוך (39%) מתייחס לגבולות ירושלים רבה בשלמותם, הגבוה - בניכוי איזור רמאללה.

(1) תכנית האב לירושלים, דו"ח ביניים נספח א' - לוח 1.

2. תחזיות

2.1 תחזית התפתחות האוכלוסיה הלא יהודית

עפ"י תחזיות ראשוניות תגדל האוכלוסיה הלא יהודית ביהודה ובשומרון בקצב שנתי ממוצע בן 3.2%⁽¹⁾. אוכלוסייתה הלא יהודית של ירושלים תגדל, ככל הנראה, בקצב בן 3.7% לשנה, לפחות⁽²⁾.

על פי הנחות אלה תקיף האוכלוסיה הלא יהודית, בתחומי ירושלים רבה, כ-320 אלף נפש, בשנת 1984 ו-375 אלף נפש, בסוף 1989; 133 ו-160 אלף מתוכם, בהתאמה, בירושלים.

היקף האוכלוסיה הלא יהודית החזוי ללא איזור רמאללה הינו כ-256 אלף נפש, בשנת 1984, וכ-303 אלף נפש, בשנת 1989.

תחזית אוכלוסיה לא יהודית ירושלים רבה
לשנים 1984 ו-1989 (אלפים)

1989	1984	
<u>374</u>	<u>317</u>	<u>ירושלים רבה - סה"כ</u>
159	133	ירושלים
215	184	מרחב ירושלים
<u>303</u>	<u>256</u>	<u>ירושלים רבה - ללא איזור רמאללה</u>
159	133	ירושלים
144	123	מרחב (ללא איזור רמאללה)

יש להדגיש כי תחזיות אלה מניחות המשך ההתפתחות בדיעבד, ומתעלמות מהשפעה אפשרית של חיזוק תנועת ההגירה לתחומי ירושלים רבה, עקב פיתוח האיזור.

(1) ל.מ.ס., נתונים שטרם פורסמו רשמית.

(2) תכנון וייעוץ כלכלי בע"מ - "תחזית האוכלוסיה 1985, לקראת תכנית מתאר ירושלים".

חיזוק מימדי הגירה מאפיין כיום את אוכלוסייתה הלא יהודית של ירושלים, ולפיכך קצב גידולה מהיר מהחזוי לה, לעיל. תופעה זו מוסברת, ככל הנראה בכח המשיכה של ירושלים שהתפתח עקב הגברת מימדי הפעילות הכלכלית בבירה, מאז מלחמת ששת הימים.

יתכן, איפוא, שפיתוח מוקדים נוספים של אוכלוסיה יהודית, בתחומי ירושלים רבה, יגרור בעקבותיו גידול מואץ של האוכלוסיה הלא יהודית באזור.

2.2 תחזיות גידול האוכלוסיה היהודית, ללא הקמת הישובים הנוספים על פי החלטות הממשלה ותכניותיה, תמנה אוכלוסייתה היהודית של ירושלים 362 ו-428 אלף נפש, בשנים 1984 ו-1989, בהתאמה.

האוכלוסיה היהודית במרחב תקיף, עפ"י האומדן, כ-12 עד 13 אלף נפש, באם לא תורחב מבשרת ציון⁽¹⁾. פיתוחה של מבשרת ציון, עפ"י התכניות הפיזיות, עשוי להגדיל אוכלוסיית המרחב הכפרי של ירושלים כדי 20 עד 23 אלף תושב, בשנים הנקובות⁽²⁾.

עיקר האוכלוסיה החיצונית שתעתיק מגוריה למבשרת ציון צפויה להיות ירושלמית. לפיכך, על מנת לשמור על קצב איכלוסה של ירושלים, יהא צורך בהפניית תוספת עולים לעיר, מעבר לנדרש, אלמלא פיתוח מבשרת.

האוכלוסיה היהודית בירושלים רבה תקיף, איפוא, כ-374 אלף נפש ב-1984. בשנת 1989 תמנה האוכלוסיה היהודית של ירושלים רבה כ-441 אלף נפש, ללא פיתוח מבשרת ציון, וכ-451 אלף נפש, אם אמנם תפותח מבשרת לפרבר עירוני-כפרי, של ירושלים.

(1) אומדן זה מושתת על בחינת ההתפתחות בתקופת מאי 1961 עד דצמבר 1973. בתקופה זו התפתחה האוכלוסיה היהודית במחוז ירושלים (בניכוי ירושלים, בית-שמש) בקצב בן 1.7% לשנה. הונח כי קצב זה יעמד על 2% לשנה, בתקופה 1974 עד 1989.

(2) ראה: "מבשרת ציון - פרוגרמה ליישוב מורחב ותחזית תעסוקה" תכנון וייעוץ כלכלי בע"מ - 30.4.75 - עבור חברת "ערים" בע"מ.

**תחזית האוכלוסיה היהודית בירושלים רבה (ללא הקמת הישובים הנבחנים)
לשנים 1984 ו-1989 (אלפים)**

1989	1984	ס ה " כ
<u>440.9-451.0</u>	<u>373.7-381.0</u>	<u>=====</u>
428.0	362.0	ירושלים
12.9-23.0	11.7-19.0	מרחב כפרי*

* התחום הגבוה - פיתוח מבשרת ציון לישוב פרברי כפרי למחצה של ירושלים.

בשנת 1984 תמנה, איפוא, ירושלים רבה (בגבולות שהותוו לה בתכנית האב), כ-695 אלף נפש. חלקה של האוכלוסיה היהודית ישמר על כ-54% בשנת 1984 בהשוואה ל-53.9%, בשנת 1967. חלקם של היהודים יישאר בעינו גם בשנת 1989, בה תמנה ירושלים רבה כ-820 אלף נפש.

הקמת 2 ישובים יהודיים מתוך 3 הישובים הגדולים ואיכלוסם בקצב המונח לעיל, תגדיל חלקם של היהודים בירושלים רבה.

באם יאוכלסו 2 הישובים הללו בעולים ובזוגות צעירים שיעתיקו מגוריהם משפלת החוף, מבלי לפגוע בקצב איכלוסה של ירושלים, תקיף ירושלים רבה כ-719 אלף נפש. חלקם של היהודים במרחב יעלה מכ-54% בשנת 1967 כדי 56% ב-1984.

הקמתם של שלושה ישובים באותה מסגרת הנחות, משמעה אוכלוסיה כוללת בת כ-732 אלף תושב, 415 אלף מתוכם (56.7%) יהודים.

הקמתה של מערכת ישובים קטנים, במקום 2-3 ישובים יהודיים גדולים תתבטא, כאמור, באוכלוסיה בת כ-28 אלף נפש. אם לא יאוכלסו ישובים אלה בתושבי ירושלים וקצב פיתוחה המומלץ אמנם יתבצע, תקיף ירושלים רבה בשנת 1984 723 אלף נפש, 406 אלף מתוכם (56.2%) יהודים.

בשנת 1989 תמנה אוכלוסית ירושלים רבה 870, 895 או 855 אלף נפש, בהתאם לשלוש האלטרנטיבות לעיל. היהודים יהוו, איפא, 56% עד 58% מכלל האוכלוסיה.

תחזית כלל האוכלוסיה בירושלים רבה לפי לאום, 1984
 ו-1989 עם הקמת ישובים יהודיים נוספים בהנחות אלטרנטיביות

שמירת קצב איכלוס ירושלים ביהודים
 תוך הקמת ישובים יהודיים חדשים

איכלוס הישובים החדשים
 בתושבי ירושלים ובעולים

שירות ישובים קטנים	3 גדולים	2 גדולים	שירות ישובים קטנים	3 גדולים	2 גדולים	
						1 9 8 4
<u>701</u>	<u>714</u>	<u>707</u>	<u>723</u>	<u>732</u>	<u>719</u>	סה"כ אוכלוסיה
<u>384</u>	<u>397</u>	<u>390</u>	<u>406</u>	<u>415</u>	<u>402</u>	יהודים - סה"כ
<u>340</u>	<u>344</u>	<u>350</u>	<u>362</u>	<u>362</u>	<u>362</u>	ירושלים העיר
<u>16</u>	<u>16</u>	<u>16</u>	<u>16</u>	<u>16</u>	<u>16</u>	מרחב כפרי*
<u>28</u>	<u>37</u>	<u>24</u>	<u>28</u>	<u>37</u>	<u>24</u>	ישובים חדשים
<u>317</u>	<u>317</u>	<u>317</u>	<u>317</u>	<u>317</u>	<u>317</u>	לא יהודים - סה"כ
<u>133</u>	<u>133</u>	<u>133</u>	<u>133</u>	<u>133</u>	<u>133</u>	ירושלים העיר
<u>184</u>	<u>184</u>	<u>184</u>	<u>184</u>	<u>184</u>	<u>184</u>	ירושלים רבה
						1 9 8 9
<u>825</u>	<u>855</u>	<u>843</u>	<u>855</u>	<u>895</u>	<u>870</u>	סה"כ אוכלוסיה
<u>451</u>	<u>481</u>	<u>469</u>	<u>481</u>	<u>521</u>	<u>496</u>	יהודים - סה"כ
<u>398</u>	<u>388</u>	<u>401</u>	<u>428</u>	<u>428</u>	<u>428</u>	ירושלים העיר
<u>18</u>	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>18</u>	מרחב כפרי*
<u>35</u>	<u>75</u>	<u>50</u>	<u>35</u>	<u>75</u>	<u>50</u>	ישובים חדשים
<u>374</u>	<u>374</u>	<u>374</u>	<u>374</u>	<u>374</u>	<u>374</u>	לא יהודים - סה"כ
<u>159</u>	<u>159</u>	<u>159</u>	<u>159</u>	<u>159</u>	<u>159</u>	ירושלים העיר
<u>215</u>	<u>215</u>	<u>215</u>	<u>215</u>	<u>215</u>	<u>215</u>	ירושלים רבה

* ממוצע בין תחומי מינימום ומ כסימום.

תחזית כלל האוכלוסיה בירושלים רבה לפי לאום, 1984

ו-1989 עם הקמת ישובים יהודיים נוספים בהנחות אלטרנטיביות (אחוזים)

שמיירת קצב איכלוס ירושלים ביהודים תוך הקמת ישובים יהודיים חדשים			איכלוס הישובים החדשים בתושבי ירושלים ובעולים		
2 גדולים	3 גדולים	שרשרת ישובים קטנים	2 גדולים	3 גדולים	שרשרת ישובים קטנים
100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
54.8	55.6	55.2	56.2	56.7	55.9
48.5	48.2	49.5	50.1	49.5	50.4
2.3	2.2	2.3	2.2	2.2	2.2
4.0	5.2	3.4	3.9	5.0	3.3
45.2	44.4	44.8	43.8	43.3	44.1
19.0	18.6	18.8	18.4	18.2	18.5
26.2	25.8	26.0	25.4	25.1	25.6
100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
54.6	56.3	55.6	56.3	58.2	57.0
48.2	45.4	47.6	50.1	47.8	49.2
2.2	2.1	2.1	2.1	2.0	2.1
4.2	8.8	5.9	4.1	8.4	5.7
45.4	43.7	44.4	43.7	41.8	43.0
19.3	18.6	18.9	18.6	17.8	18.3
26.1	25.1	25.5	25.1	24.0	24.7

התמונה ללא איזור רמאללה, ובהנחה שהקמת הישובים הנוספים תעשה ע"י זוגות צעירים משפלת החוף משמעה כי בשנת 1984 יקיף האיזור כולו בין 658 ל-671 אלף נפש; 61.1% עד 61.8% מתוכם יהודים.

חלקם של היהודים יעלה עדי 61% עד 63% מאוכלוסית המרחב, בשנת 1989, כמפורט בלוח להלן.

באם יאוכלסו הישובים החדשים בזוגות צעירים ירושלמיים, יעלה חלקם של הלא יהודים בבירה מכ-27% כיום כדי 29% לערך בשנת 1989. באלטרנטיבה זו יעלה חלקם של היהודים במרחב כולו (למעט איזור רמאללה), באם יפותחו ישובים עירוניים גדולים לכ-61% ב-1989 לעומת כ-59.5% ב-1967. אם יפותחו הישובים הקטנים ע"י ירושל ים (5 ישובים קטנים בצד 4 שכונות וכפרים תעשייתיים), ישמר חלקם של היהודים במרחב.

תחזית כלל האוכלוסיה בירושלים רבה - בניכוי ומאללה,
לפי לאום, 1984 ו-1989 עם הקמת ישובים יהודיים נוספים
בהנחות אלטרנטיביות

א יכלוס הישובים החדשים בתושבי ירושלים ובעולים			שמירת קצב איכלוס ירושלים ביהודים תוך הקמת ישובים יהודיים חדשים			
שירות ישובים קטנים	3 גדולים	2 גדולים	שירות ישובים קטנים	3 גדולים	2 גדולים	
<u>1 9 8 4</u>						
<u>640</u>	<u>653</u>	<u>646</u>	<u>662</u>	<u>671</u>	<u>658</u>	סה"כ אוכלוסיה
384	397	3 90	406	415	402	יהודים - סה"כ
340	344	350	362	362	362	ירושלים העיר
16	16	1 6	16	16	16	מרחב כפרי *
28	57	24	28	37	24	ישובים חדשים
<u>256</u>	<u>256</u>	<u>2 56</u>	<u>256</u>	<u>256</u>	<u>256</u>	לא יהודים - סה"כ
133	133	133	133	133	133	ירושלים העיר
123	123	123	123	123	123	ירושלים רבה
<u>1 9 8 9</u>						
<u>754</u>	<u>784</u>	<u>772</u>	<u>784</u>	<u>824</u>	<u>799</u>	סה"כ אוכלוסיה
451	481	4 69	481	521	496	יהודים - סה"כ
398	388	401	428	428	428	ירושלים העיר
18	18	18	18	18	18	מרחב כפרי *
35	75	50	35	75	50	ישובים חדשים
<u>303</u>	<u>303</u>	<u>303</u>	<u>303</u>	<u>303</u>	<u>303</u>	לא יהודים - סה"כ
159	159	159	159	159	159	ירושלים העיר
144	144	144	144	144	144	ירושלים רבה

* ממוצע בין תחומי מינימום ומכסימום.

תחזית כלל האוכלוסיה בירושלים רבה - בניכוי רמאללה
לפי לאום, 1984 ו-1989 עם הקמת ישובים יהודיים נוספים
בהנחות אלטרנטיביות (אחוזים)

שמירת קצב איכלוס ירושלים ביהודים תוך הקמת ישובים יהודיים חדשים			איכלוס הישובים החדשים בתושבי ירושלים ובעולים			
2 גדולים	3 גדולים	שרשרת ישובים קטנים	2 גדולים	3 גדולים	שרשרת ישובים קטנים	
<u>1 9 8 4</u>						
<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>סה"כ אוכלוסיה</u>
61.1	61.8	61.3	60.4	60.8	60.0	יהודים - סה"כ
55.0	53.9	54.7	54.2	52.7	53.1	ירושלים העיר
2.4	2.4	2.4	2.5	2.4	2.5	חב כפרי
3.7	5.5	4.2	3.7	5.7	4.4	ישובים חדשים
<u>38.9</u>	<u>38.2</u>	<u>38.7</u>	<u>39.6</u>	<u>39.2</u>	<u>40.0</u>	<u>לא יהודים - סה"כ</u>
20.2	19.8	20.1	20.6	20.4	20.8	ירושלים העיר
18.7	18.4	18.6	19.0	18.8	19.2	ירושלים רבה
<u>1 9 8 9</u>						
<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>סה"כ אוכלוסיה</u>
62.1	63.2	61.4	60.7	61.4	59.8	יהודים - סה"כ
53.6	51.9	54.6	51.9	49.5	52.8	ירושלים העיר
2.2	2.2	2.3	2.3	2.3	2.4	חב כפרי
6.3	9.1	4.5	6.5	9.6	4.6	ישובים חדשים
<u>37.9</u>	<u>36.8</u>	<u>38.6</u>	<u>39.3</u>	<u>38.6</u>	<u>40.2</u>	<u>לא יהודים - סה"כ</u>
19.9	19.3	20.3	20.6	20.3	21.1	ירושלים העיר
18.0	17.5	18.3	18.7	18.3	19.1	ירושלים רבה

מערכת התכניות הארציות והאיזוריות אשר הוכנו על ידי מוסדות התכנון קובעות בדרך כלל יעדי אוכלוסיה למקומות הישוב השונים לשנת מטרה. הנוהג לערוך תכניות לתקופת זמן מוגדרת (תקופות של 5 שנים לתכניות כלכליות ועד לתקופה של 20 שנה בתכניות פיזיות), מקובל ומובן. אפשר לאמור כי תכנון בטכניקות התכנוניות המקובלות, תכנון כולל (רב מקצועי) איננו אפשרי ללא מימד הזמן, אולם מאחר ופרקי הזמן קצרים יחסית ביחס לשעור הגידול, הרי שלעיתים מזומנות מערכות שנקבעו לפני זמן לא רב אינן מסוגלות לקלוט את התמורות מבלי להכנס להשקעות עצומות הקשורות בשינוי המערכת. לדוגמא, ישוב עירוני שהוחל בהקמתו בשנת 1956 במסגרת יעדי אוכלוסיה של 10,000 נפש, ובהתאם לכך נבחרה הצפיפות, נקבע מרכז העיר וגודלו. ב-1966 מנתה האוכלוסיה 14,000 והוחל בהכנת תכנית אב לאוכלוסיה של כ-70,000 נפש. עם השלמת התכנית התברר כי יהיה צורך בהפעלת תהליכי שיקום של האיזור המרכזי של הישוב.

במילים אחרות, תוך תקופה של כ-15 שנה היה צורך לפעול בישוב חדש שתוכנן בשטח ריק ללא כל בעיות פיזיות כבישוב ותיק הכולל מלאי מגורים עתיק וחרב הדורש שיקום.

דוגמה זו היא קיצונית ואינה אופיינית לכלל הפיתוח העירוני. קיימות גם דוגמאות מתחומים אחרים (השמוש הנכון בקרקע). מכל מקום, דוגמאות אלה מצביעות על הצורך בבחינת נושאי הפתוח העירוני, לאור צרכים ארוכי טווח הרבה מעבר למקובל כיום. על-כן, למרות הקושי התכנוני, העדר יכולת להפעיל ולחזות מערכות כלכליות, הקושי בחזוי התמורות הטכנולוגיות, יש צורך בהכנת תכניות ארוכות טווח אשר תעסוקנה בבניית מערכות מתאימות לסיפי אוכלוסיה גבוהים יותר ותקצנה שטחים בהתאם למכסות קרקע חזויות.

לאור זאת, ננסה להתוות מערכת ישובית לאוכלוסיה בת 7-8 מליון נפש, כאשר העקרון של חלוקה נאותה של האוכלוסיה ישמר, תוך התחשבות במציאות הקיימת, התחשבות ברזרבות הקרקעיות, במגמה לשמור על קרקע חקלאית, ולהביא לאזון בין השטחים הבנויים לשטחים הפתוחים והירוקים.

עקרונות המערכת -

המערכת תתבסס על ארגון הישובים במסגרות איזוריות עירוניות - (City Regions). העדפת מערכת זו מבוססת על ההנחה שהמערכת הכפרית-התיישבותית תמשיך לשמור על המסגרות הארגוניות הקיימות - מסגרות אוטונומיות הקשורות בינן לבין עצמן, בו בזמן שהקשר בינן לבין המערכת העירונית היא קטנה למדי. גורם נוסף אשר תרם להעדפת הטפול ב"איזורים עירוניים" הוא התוצאה התכנונית של טפול נפרד על ידי רשויות בודדות בישובים הבודדים, תוך העדפת האינטרסים האגואיסטיים של כל ישוב וישוב. אפשר לראות בגורם זה את אחד הגורמים המכריעים בהתוויית ה"זחילה האורבנית", וביצירת מטרדים אקולוגיים בין ישוביים.

עובדות היסוד אשר יש להביאם בחשבון:

- עיקר האדמה החקלאית הפוריה מצויה באיזור שפלת החוף. אדמה יעילה יותר מאשר איזור הנגב מבחינת השמוש, ואיזור זה בהיותו בלתי מבונה עשוי לתרום תרומה רבה יותר למאזן המים מאשר בהיותו מבונה.
- עיקר הקרקעות הנמצאות בבעלות פרטית מרוכזת באיזור החוף.
- צפיפות התושבים באיזור היא הגבוהה ביותר בארץ.
- המערכות העירוניות מתמוטטות והולכות ובניית מערכות חדשות קשורות בהשקעות עצומות.
- התרבות התופעות החברתיות השליליות הקשורות בצפיפות ובדחיסות של המטרופולין התל-אביבי.

באם נשאר את המערכת התכנונית כמו שהינה כיום, התהליך התכנוני שהוחל בו ב-1950 ימשך במתכונתו הנוכחית, היינו מדי כמה שנים תוכן תכנית ארצית לפיזור האוכלוסיה אשר תותאם מחדש למציאות המתפתחת באורח סטירי למדי.

חלוקת האוכלוסיה לפי המחוזות בהתאם לתכניות חלוקת האוכלוסיה

אוכלוסיה לפי תכניות ארציות (אלפים)

מחוז	(1) 1 9 5 1 אוכלוסיה %	(1) 1 9 5 7 אוכלוסיה %	(1) 1 9 6 3 אוכלוסיה %	(2) 1 9 7 2 אוכלוסיה %
הצפון	602	22.7	582	17.9
חיפה	460	17.4	526	16.2
מרכז	481	18.1	593	18.3
תל-אביב	450	17.0	809	24.9
ירושלים	275	10.4	261	8.0
הדרום	382	14.4	479	14.7
שטחים	2,650	100.0	3,250	100.0
			4,000	100.0
			63	1.3
			5,000	100.0

(1) "ערים חדשות בישראל" - אריקה שפיגל

(2) תכנית לפיזור האוכלוסיה - יולי 1972

אוכלוסיה בפועל (אלפים) (1)

מחוז	1 9 6 3		1 9 7 3	
	אוכלוסיה %		אוכלוסיה %	
הצפון	15.7	382	15.3	511.7
חיפה	16.6	404	15.3	509.5
מרכז	18.2	442	18.5	617.9
תל-אביב	31.1	755	28.4	946.8
ירושלים	8.6	209	10.9	362.7
הדרום	9.8	238	11.6	385.7
	100.0	2,430	100.0	3,334.3 (2)

(1) ל.מ.ס.

(2) האוכלוסיה לסוף שנת 1973 מבוססת על אומדנים ממפקד 1961 ומסתכמת ב- 3,337.7 (אלפים). לוח ב-4, שנתון מס' 25, הערה ע"מ 16.

בתכנית 1951 אוכלוסיית שפלת החוף (מחוזות חיפה, מרכז ותל-אביב) אמורה היתה להיות 52.5% מכלל האוכלוסיה, בו בזמן שבפועל ב-1963, האוכלוסיה בכל הארץ הגיעה ליעדי התכנית, הוותה אוכלוסיית שלושת המחוזות 65.9%.

סכום אוכלוסיית שלושת המחוזות עדיין לא מצביע על כל ממדי הבעיה כי אוכלוסיית מחוזות הצפון והדרום מאכלסים את רצועת החוף כך שמרבית אוכלוסי המדינה מצטופפים ברצועת החוף.

כדי לשנות באופן מהותי את המערכת יש לחתור לארגונה מחדש. אחת הדרכים הנראות לנו בהתחשב בפוטנציאל הצמיחה הקיים בישובים השונים ובהתחשב בממדים הקטנים של המדינה, נראה לנו כי יש לנתק מבחינה תפיסתית את הקשר בין מקום מגורים למקום התעסוקה. אמוץ רעיון זה מחייב פתוח תשתית המתאימה לאפשר את התנועות הנובעות מכך.

המסקנה הבסיסית הנובעת מכך היא פתוח חבלי ארץ חדשים אשר ישנו את מגמות הפתוח הקיימות המתרכזות ברצועת החוף, בכוון כללי צפון-דרום. יש על כן להעתיק את מרכז הכובד של הפתוח אל הגבעות במזרח שפלת החוף ואיזור ההר לאורך צירים נבחרים.

(1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10)

מספר	שם	מספר	שם	מספר	שם	מספר	שם	מספר	שם
1001	אברהם	1002	בן-דוד	1003	גולד	1004	הורוויץ	1005	זיסל
1006	אברהם	1007	בן-דוד	1008	גולד	1009	הורוויץ	1010	זיסל
1011	אברהם	1012	בן-דוד	1013	גולד	1014	הורוויץ	1015	זיסל
1016	אברהם	1017	בן-דוד	1018	גולד	1019	הורוויץ	1020	זיסל
1021	אברהם	1022	בן-דוד	1023	גולד	1024	הורוויץ	1025	זיסל
1026	אברהם	1027	בן-דוד	1028	גולד	1029	הורוויץ	1030	זיסל
1031	אברהם	1032	בן-דוד	1033	גולד	1034	הורוויץ	1035	זיסל
1036	אברהם	1037	בן-דוד	1038	גולד	1039	הורוויץ	1040	זיסל
1041	אברהם	1042	בן-דוד	1043	גולד	1044	הורוויץ	1045	זיסל
1046	אברהם	1047	בן-דוד	1048	גולד	1049	הורוויץ	1050	זיסל

המחלקה

המחלקה (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10)

המחלקה (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10)

המחלקה (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10)

המחלקה (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10)

המחלקה (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10)



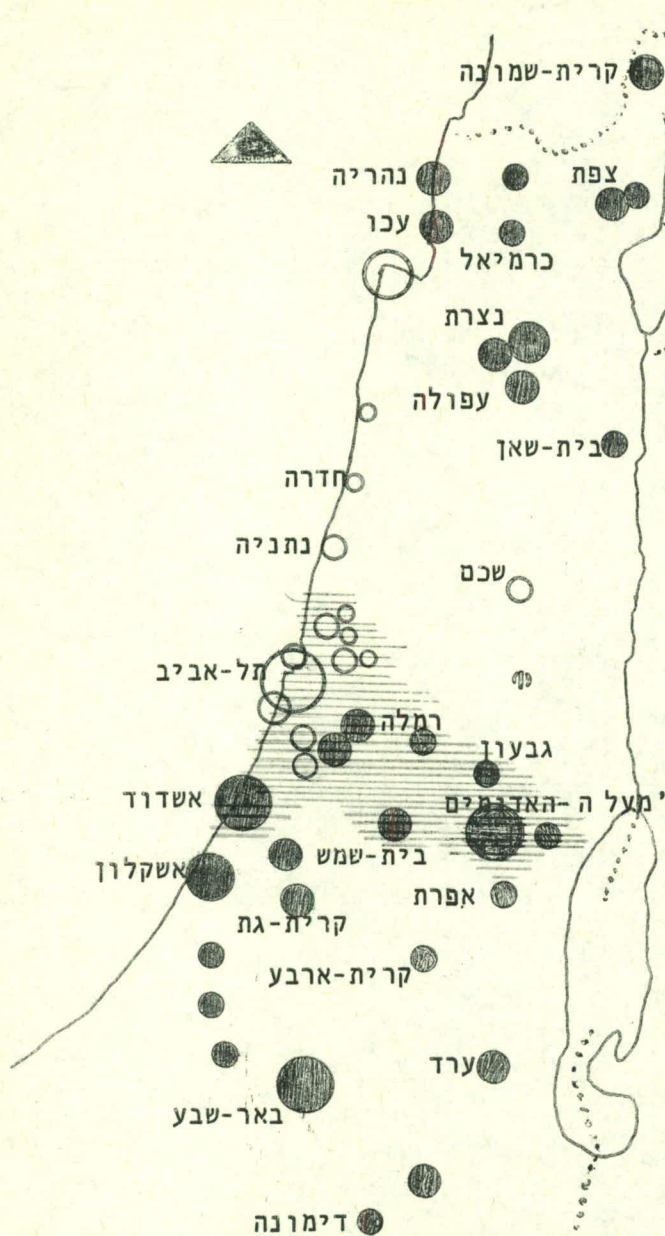
מאחר והנושא המעסיק אותנו
הוא איזור ירושלים, נסתפק
בהתווית אותו קטע מן
התכנית הקשור לעניינינו.

יש לשנות את כוון הפתוח של איזור
המטרופולין הנוכחי - מדרון-לצפון
לכוון מערב-מזרח.

מזרחה לאיזור המטרופולין מצויות
הגבעות החולשות על עמק אילון.
פתוח ישובים באיזור זה והקמת מספר
ישובים לאורך ציר מבוא חורון,
יתרמו לגיבוש המבוא הצפוני לירושלים
וישמשו עתודה לקליטת האוכלוסיה
הגדלה. אוכלוסיה אשר תהנה ממבחר
אפשרויות התעסוקה של מרחב תל-אביב
לוד וירושלים.

המגורים באיזורים הגבוהים יותר,
הנוחים מבחינה אקלימית ומצויים
בדרך כלל באדמות שאינן ראויות
לעבוד חקלאי, יאפשרו לספק מגורים
במגוון רב יותר מהמקובל כיום.

תרשים - מגמות פיתוח קיימות



כדי לשנות את מגמות הפתוח
הקיימות כיום באיזור השפלה
יש לספק קרקע מפותחת באיזורים
הרריים ולהתקין מערכות הסעה
אל מקורות התעסוקה.
ככל שיוחל בפתוח בשלבים מוקדמים
הרי שניתן יהיה לנצל את הכוחות
הכלכליים המפעילים את המערכת
ההתיישבותית.

אם נקבל את התחזיות שהוכנו עבור
תכנית המחוזות לאיזור המרכז אשר
מניחות כי במחוז תל-אביב בשנת 1990
יווצרו כ-100,000 מקומות עבודה
לתושבים אשר לא ימצא להם מקום במחוז,
הרי שניתן בהחלט, על ידי התקנת
מערכת הסעה מהירה בין מרחב ירושלים
לתל-אביב, לקלוט את האוכלוסיה על
ציר מערב-מזרח. יש להניח כי התקנת
מערכת הסעה מהירה בין ירושלים
לתל-אביב תהיה באופן יחסי זולה יותר
מאשר מערכת ההסעה ההמונית במרחב
תל-אביב אשר מחייבת פתרונות יקרים
והוצאות עצומות לרכישת קרקע.

מכאן שפרט להספקת המגורים הפיזיים יש
לדון בביצוע חלקים נוספים במערכת דרכים
(הסעה מהירה), ארגון השירותים, הכוונת הפתוח
התעשייתי לאיזורים בעלי נגישות מתאימה לכלל
המרחב.

צירי פתוח - מערב-מזרח נוספים יש לקבוע באיזור
הגליל ובדרום.

תרשים - מגמות פיתוח מוצעות

כאמור התווית תכנית זו באה רק כדי להמחיש את
האפשרויות לשינוי המגמות הקיימות
בהתייחס לפתוחו של מרחב ירושלים.

1. ציר פתח-תקוה, מעלה הלבונה, בקעת הירדן

הציר עוקב אחרי מהלכו של נחל שלה מפתח-תקוה מזרחה. סמוך לחירבת קיס מתפצל הנחל לשניים. התואי עוקב אחרי היובל הדרומי וחוצה את דרך ההר הראשית בעמק שלרגלי מעלה הלבונה, בגובה של כ-550 מ' בלבד מעל פני הים, בקירבת הכפר לובן שרקה. מכאן ממשיך התואי המוצע מזרחה ועובר ליד חורבות שילה העתיקה בגובה של כ-700 מ' מעל פני הים. מנקודה זו קיימים שני תואים אלטרנטיביים לירידה לבקעת הירדן. הצפוני, דרך הכפר מגידל בני פדל ומעלה אפריים. הדרומי דרך בקעת שילה, הרכס דרומית לדומה ומשם לפצאל בבקעת הירדן.

עיקרו של הציר המוצע מטפס בהדרגה במקביל לשיפוליו הנוחים של נחל שילה. הירידה התלולה מקו פרשת המים לבקעת הירדן היא בלתי נמנעת בכל מקרה, כאשר דרך מעלה אפריים כבר קיימת למעשה. אין הדרך לאורך נחל שילה ידועה כדרך היסטורית. בתקופה העתיקה העדיפו דרכי הרוחב בהר לטפס על גב שלוחה מאשר בגיא שם היתה הארץ הנושבת - ריכוזי הכפרים והאדמות המעובדות, בעוד הגיאיות בעלי המדרונות התלולים היו מיוערים בלתי מיושבים ומסוכנים. תואי הכבישים המודרניים עקבו אחרי העובדות ההתישבותיות ההיסטוריות ונחל שילה נשאר עד ימנו כתואי ללא דרך. היתרונות בהווה - ניתן לסלול כאן כביש בשיפועים נוחים יחסית ללא צורך לחצות שטחי עיבוד כפריים וכבישים קיימים בכל הקטע שבין הקו הירוק וקו פרשת המים. באזור המזרחי של הציר המוצע שני אתרים מתאימים להתישבות.

1-א' שילה

בקעה פוריה מעובדת בשטח של מעל ל-4000 דונם. ידועה בשמה הערבי סהל כפר אסתונה. מצפון לבקעה בגובה של 680 מ' מעל פני הים ובמרחק של כ-4 ק"מ מהכביש הראשי נמצאות חורבות שילה שהיתה עיר מפורסמת בתקופת המקרא. כאן היה המרכז הדתי לשבטי ישראל לפני כיבוש ירושלים ובניית בית המקדש. חפירות ארכיאולוגיות נערכו במקום משך מספר עונות.

1-ב' איזור הגבעות מזרחה לתל שילה, גבעות המשקי פות על מעלה הלבונה, מצויים שטחים בחלקם לא מעובדים ובחלקם מעובדים בגידולים חד-שנתיים המאפשרים פתוח ישוב.

1-ג' דו מה

כפר ערבי קטן ממזרח לקו פרשת המים, על המדרגה הראשונה היורדת לבקעת הירדן בגובה של כ-620 מ' מעל פני הים, 3 ק"מ דרומית לכפר מג'דל בני פדל. מצפון ומדרום לכפר עוברים התואים הנוחים לירידה לבקעת הירדן.

2. בעל חצור

הר בעל חצור הוא הגבוה בהרי שומרון - 1016 מ' מעל פני הים. ההר נמצא במרחק קטן צפונה לכביש אל-בירה יריחו. השטח המתאים לפיתוח משתרע מצפון ומצפון-מזרח לפיסגה, בעיקר בין הכביש לכפר מלך והכביש למזרעה אל שרקיה. האתר נזכר במקרא פעם אחת בקשר לאבשלום בן דוד. שמו הערבי תל עפור. התנאים האקלימיים בהר בעל חצור הם הקרים והלחים שבכל הר שומרון. לא ידוע על ישוב קבע שהתקיים באתר בעבר.

3. ציר מבוא בין חורון, ענתות, מעלה-האדומים

הקטע המערבי של הציר, בתואי מעלה בית-חורון - גבעון, הוא הצפוני מבין שתי הדרכים העיקריות אשר משך כל התקופות ההיסטוריות קשרו את אזור במת ההר וירושלים עם מישור החוף במערב. צירים אלו היו ידועים כדרכי שיירות עד תחילת המאה ה-20 ונכללו ככבישי אספלט בתקופת המנדט. ציר בית-חורון גבעון עובר באשדות הצפוניים מערביים של הרי יהודה. זהו איזור של שלוחות צרות ומאורכות ביניהן חוצצים ואדיות עמוקים.

מכל השלוחות באזור זו היחידה המאפ שרת עליה רצופה ממישור החוף לבמת
ההר, למרות מספר קטעים תלולים למדי. עדות לחשיבותו של הציר הם
הקרבות הרבים שהתרחשו בו במהלך ההיסטוריה. החל מקרבות יהושוע בן-נון,
מלחמות שאול ודוד בפלישתים, מלחמות יהודה המכבי, המרד הגדול ברומאים
ועד הכיבוש הבריטי ב-1918 ומלחמת ששת הימים.

הציר ממשיך מזרחה לכביש רמאלה ירושלים ומתחבר לכביש ירושלים יריחו
כ-4 ק"מ ממערב למעלה האדומים. ניתן לקצר את התואי דרך אתר ג'בעה
באזור נוה-יעקב.

הציר המוצע, העובר ברובו בתואים של כבישים קיימים תוך שינויים
מסוימים יהיה התואי הנוח ביותר לקשור בין מרכז מישור החוף, במת
ההר ובקעת הירדן, מבלי לחצות את ירושלים.

ג ב ע ו ן

.4

באזור שבין רמאלה וירושלים מתרחבת במת הר יהודה כדי 6-8 ק"מ.
יש כאן שילוב של רמות הרריות מישוריות למדי ודרכי שתי וערב מקבילות.
זוהי צומת הדרכים החשובה ביותר של הרי יהודה והמפתח לשליטה בירושלים.
כובשים שרצו לכבוש את ירושלים או להבטיח את הקשר אליה נלחמו כאן
בכל הדורות, החל מיהושוע בן נון, הצלבנים, יחידות הפלמ"ח במלחמת
השחרור וחטיבת אורי בן-ארי במלחמת ששת הימים. תנאי הקרקע האקלים
והתחבורה באזור הם הטובים ביותר להתישבות בהר יהודה, ואכן אנו מוצאים
כאן מספר רב של ערים היסטוריות. גבעון - התל העתיק, הכפר הערבי
אל ג'יב והאתר המוצע לפיתוח נמצאים בשיפולים המערביים של האזור הרמתי
בצומת דרך הרוחב ההיסטורית העולה מבית חורון עם הדרך העוקפת מראמלה
לביתוניה אל ג'יב ונוה-יעקב. האתר נמצא בגובה של כ-750 מ' מעל פני
הים במרחק של כ-9 ק"מ מצפונה של ירושלים. גבעון העתיקה הנמצאת בסמוך
היתה עיר מפורסמת בתקופת המקרא ונודעה בייחוד בתקופת ההתנחלות
ובתקופת המלכים. שרידים ארכיאולוגיים רבים נמצאו בחפירות.

5. ציר גוש עציון, תקוע, מצפה שלם

בקטע גוש עציון תקוע תואם התואי לדרך העפר המסתעפת מכביש בית-
לחם חברון כקילומטר וחצי צפונית לצומת גוש עציון ומוליכה ישר
מזרחה עד שהיא מתחברת עם הכביש המשני בית-לחם חברון בבקעה שלרגלי
תקוע. הקשר הנוח למצפה שלם וחוף ים השטח הוא בדרך ההיסטורית היורדת
מבית לחם, חוצה את הכביש הני"ל בזעתרה וממשיכה בכוון דרום-מזרח
במקביל לאפיקו של נחל דרגה. כיום בחלקה של הדרך כביש סלול ובחלקה
דרך עפר. תואי זה מוצע כדרך אזורית בתכנית המתאר לאזור צפון-מערב
ים המלח*.

6. ציר תקוע, מעלה האדומים

מבנהו של מדבר יהודה המשתפל מזרחה במדרגות מדרגות מאפשר קשר
בכוון צפון-דרום על אחת ממדרגות אלו. ציר אפשרי מערבי הוא זה
הקושר את הדרך המוצעת זעתרה מצפה שלם, דרך מר סבא וכן אל אחמר
לנקודה הנמצאת מערבית למעלה האדומים.
ציר זה עובר בגובה של כ-250 מ' מעל פני הים. חסרונו הוא שהקטע
המחבר באורך כ-5 ק"מ מדרום למנזר מר סבא מתרומם לגובה של כ-400 מ'
מעל פני הים. הוא מבוותר, קשה למעבר, ואינו מוצע כדרך בתכניות השונות.
ציר אלטרנטיבי נמצא על המדרגה הנמוכה יותר של אל בוקיעה בגובה ממוצע
של כ-50 מ' מעל פני הים ומוצאו לכביש ירושלים יריחו באזור נבי מוסא.
חסרונו הגדול של תואי זה לגבי הקשר תקוע מעלה-האדומים שהוא מאריך
את הדרך וגורר ירידה ועליה חוזרת של כ-250 מ'. התואי החוצה את
הבוקיעה מהווה חלק מכביש הארצי המוצע יריחו-ערד*.

* אדריכלים גלעד: פתוח צפון-מערב ים-המלח - 16.3.73

דרך היסטורית חשובה שהוותה קטע מהתואי ירושלים-אילת.
הדרך יצאה מחברון ועברה בדרכה דרומה לבקעת ערד את הישובים זיף,
כרמל, מעון קריות וערד. לשיא חשיבותה הגיעה בתקופת הרומית
ביזנטית ויש עדויות לכך שהיתה בשימוש גם בתקופה הצלבנית.
כיום סלול הקטע מחברון לתל זיף וקטע התואי מחר יכרמל לכביש ערד
באר-שבע קיום כדרך עפר.