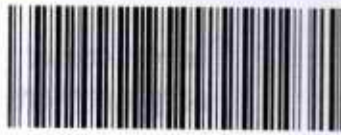


12

מדינת ישראל

משרד ראש הממשלה



שם תיק: מעלה אדומים ג': חוות-דעת היועץ המשפטי.

מזהה פנימי: 7458/5-ג

מזהה פריט: R0003hrt

כתובת: 2-107-11-5-9 תאריך הדפסה: 09/02/2022

מס' האזיון. חול, 3
ה'א' ה'שס"ז - 7

1974

תיק מס.



לה אדומים ג': חוות-דעת היועץ המשפטי.

מזהה פנימי: 7458/5-ג

מזהה פריט: R0003hrt

כתובת: 2-107-11-5-9 תאריך הדפסה: 20/04/2021

חוק אזור

אזור תעשייה לירושלים

הצעה להחלטה

- מחליטים: א. להקים בעננות אזור תעשייה שבו ימוקמו בית מסבחים, מפעלי תעשייה, בתי מלאכה וסירותים.
- ב. להקים צוות בינמשרדי לביצוע ההחלטה הנ"ל, שיהיה מורכב כדלהלן: נציגי משרדי האוצר, הבטחון, הסיכון, המסחר והתעשייה, המשפטים, מינהל מקרקעי ישראל, מפקדת אזור יו"ם והשירות לשמירת איכות הסביבה.

דברי הסבר

1. בהחלטה מס' 1008 מיום ה' באלול תשל"ג (2.9.1973) החליטה הממשלה: -
"להיענות לבקשת עיריית ירושלים להקדיש באזור עננות שטח של כ-2,000 דונם להקמת מרכז לתעשייה ולסירותים לאזור."
למלא ידי ראש הממשלה, בהתיעצות עם השרים והגורמים הנוגעים בדבר, להורות על נקיטת הצעדים הנדרשים לביצוע ההחלטה.
2. ביום י"ב סיון תשל"ד (2.6.74) החליטה הממשלה:
"החלטה הממשלה מס' 1008 מיום ה' באלול תשל"ג (2.9.73) עומדת בעינה.
ראש הממשלה יעביר מתן הוראת ביצוע ההפקעה למשך חודש ימים בערך על מנת לתת זמנה לבירור הצעות בדבר פתרון אלטרנטיבי לענין הקרקע לצורך המרכז האזורי התעשייתי לאזור ירושלים.
אם תוך חודש ימים בערך לא תוגשנה הצעות כאמור, יהיה ראש הממשלה מוסמך להורות על ביצוע ההפקעה בלי היתקיים בענין דיון נוסף במליאת הממשלה."
3. בדיון שנערך אצל ראש הממשלה ביום כ"ה באב תשל"ד (13.8.74) סוכס כדלהלן:
"שר המשפטים על יסוד עבודה של צוות בינמשרדי סירכיב, יביא בישיבת הממשלה ביום 25.8.74 שתי הצעות לענין אזור התעשייה לירושלים:
1. אזור התעשייה יוסתת על עננות (כולל בית מסבחים);
2. הצעה אלטרנטיבית: הקמת אזור תעשייה קלה בקרבת עמרון ופתרון בעיה בית המסבחים בדרך אחרת."

4. בעקבות החלטת זו הרכיב סדר המספטים צוות בראשותו של היועץ הסטפני למסמלה אשר כלל נציגי עיריית ירושלים, מינהל מקרקעי ישראל, משרדי השיכון, המסחר והתעסוקה, האוצר, תיאום הפעולה בשטחים, מפקדת האזור יהודה ושומרון והשירות לשמירת איכות הסביבה.
5. הצוות הנ"ל ביקש דחיית מועד הדיון במסמלה כדי לאפשר לו להשלים את מלאכתו.
6. הצוות הגיש את הדו"ח שלו ביום 12.9.74.
7. בעקבות שיתופי הנתונים והמסקנות של הצוות, מוגשת עתה הצעת ההחלטה הנ"ל.
8. להצעת החלטה זו מצורף הדו"ח של הצוות הבינמשרדי.

כ"ס באלול תשל"ד

16.9.1974

מוגש ע"י סדר המספטים

אזור תעשיה לירושלים

... "מצורף בזה תזכירו של מבכ"ל משרדי בענין איתור אזור תעשיה בירושלים.

בתזכיר כלולים היתרונות הנותנים לאחר מעלה האדומים עדיפות על-פני אחר עתות".

מוגש ע"י שר השיכון

תוספת א' לבספח 69

ח' בתשרי תשל"ה
24.9.74

ה ע ת ק

משרד השיכון
המנהל הכללי

ירושלים, ז' בתשרי תשל"ה
23 בספטמבר 1974

אל : שר השיכון

אדוני השר,

הנדון: אזור תעשיה בירושלים
תזכיר היועץ המשפטי לממשלה מיום ה-12 לספטמבר 1974

א. הצוות הבינמשרדי אשר הורכב בעקבות סיכום דיון שקויים אצל ראש הממשלה ביום 13 באוגוסט 1974, לא ראה מתפקידו להמליץ על אפשרות מסוימת כעל אפשרות נבחרת. גישה זו הודגשה על-ידי היועץ המשפטי, הן בפתיחת פרק המסקנות והן בפרק הסיכום. הצוות בחן ארבע חלופות למיקום אזור התעשיה והן:

- (א) עטרות
- (ב) ענתות
- (ג) גבע-בנימין
- (ד) מעלה(מישור) האדומים.

בתונים השוואתיים לחלופות פורטו בהרחבה בתזכיר היועץ המשפטי. מתוך בתונים אלו נביתותם עולה כי האיתורים בגבע-בנימין ובעטרות גדועים מהאיתורים בענתות ובמעלה-האדומים כמעט מכל הבחינות.

ב. לאתר מעלה-האדומים יתרונות חשובים על-פני אתר ענתות.

(1) מתוך 4,200 דונט בענתות, כ-3,400 דונט הינם בבעלות פרטית. כ-2,900 דונט משמשים לחקלאות (מקצתם מטע ורובם מירעה). באתר מעלה-האדומים אין כיום שימוש לקרקע והבעלות הפרטית על השטח אינה מבוססת.

לכן מבחינת ההפקעה יש יתרון בכנד לאתר מעלה-האדומים על-פני אתר ענתות. (ראה סעיף 16(ב) וכן סעיפים 11 ו-12 בתזכיר היועץ המשפטי).

./לקרקע

(2) לקרקע במעלה-האדומים אין עדיין שימוש חלופי בעוד שהקרקע באתר ענתות יכולה לשמש למגורים. (לפי המסמכים שבידי, זו גם דעת הצוות. בענין זה בפלה, כנראה, טעות בסעיף 15 במסמך היועץ המשפטי). הרחבתה של בזה-יעקב בעתיד עלולה להיפגע מקיומו של אזור תעשייה בענתות.

(3) מבחינה אקולוגית עדיף אתר מעלה-האדומים מאתר ענתות. (ראה דו"ח השירות לשמירת איכות הסביבה וסעיף 16 (א) בתזכיר היועץ המשפטי).

(4) מבחינת המחיר במצאים ההפרשים שבין אתר ענתות ואתר מעלה-האדומים בתחומי הטעות של האומדן. להערכתי יש להתייחס לשני האתרים כשווים מבחינה זו.

ג. חסרון אחד במצא בו כביכול במעלה-האדומים, שריחוקו ממרכז העיר כ-17 ק"מ לעומת 5 ק"מ לענתות, היינו הפרש של 12 ק"מ. לפי ההערכה שנשמעה בצוות, מעמיד הפרש-מרחק זה את מעלה-האדומים בספק מבחינת התאמתו לשמש מקום לבית-מטבחיים ואתר למלאכות ושירותים.

לעניות דעתי, הערכה זו אינה בדוקה די הצורך ואין בה כדי להטות את הכף לכיוון ענתות. בדרך-כלל מקומו של בית-מטבחיים מחוץ והרחק ממגורים. יש לראות את הדברים בפרספקטיבה של זמן ותכניות פיתוח העיר. אתר ענתות במצא במרחק קטן מהאוניברסיטה העברית, מרמת-שפירא (הגבעה הצרפתית) ובוה-יעקב. במשך הזמן עלול אתר זה להיות מיפגע ומיגבלה לפיתוח, באם אכן יפתחו בו תעשיות מעין בית-מטבחיים.

הרחקתו של בית-המטבחיים למעלה-האדומים (הפרש של 12 ק"מ ממרכז העיר לעומת ענתות) הינו מעלה ולא חסרון.

אכן, בטווח הקצר יקשה על אתר מעלה-האדומים להתחרות באזור בתי-המלאכה בוואדי ג'וז. אולם, במשך הזמן, ההפרש במחירי הקרקע בין שני האתרים יעודד העתקת בתי-המלאכה מוואדי ג'וז למעלה-האדומים.

גם כאן רואה אבי מעלה במיקום בתי-מלאכה מסוג מסויים במעלה-האדומים לעומת ריכוזם בענתות. (אגב, גם כיום בתי-מלאכה ומוסכים בבית-לחם ורמאללה מתפרסמים מלקוחות ירושלמים).

מכל האמור לעיל אבי רואה מקום להעדיף את האתר במעלה-האדומים על-פני ענתות.

ב ב ר כ ה

(-)

ד. וינשל

המנהל הכללי

העתק: היועץ המשפטי לממשלה

ירושלים, כ"ה באלול תשל"ד
12.9.74

ס ו ד י

אל: שר המשפטים

אדוני השר,

הנדון: איזור תעשיה בירושלים

ה נ ו ש א

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

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

(1) איזור התעשיה יושבת על ענתות (כולל בית מסבחים);

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

ד י ו נ י ה צ ו ת

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

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

א ר ב ע אפשרויות פתוחות והן -

א. עטרות

ב. ענתות

ג. גבע-בנימין (ג'בעה)

ד. מעלה (מיסור) האדומים

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

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

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

1917

1917

1917

1917

1917

1917

1917

ס י כ ו מ י נ ח ו נ י ס

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

1. General

2. Particulars

3. Notes

4. Summary

5. Conclusion

6. References

7. Appendix

8. Index

9. Glossary

10. Table of Contents

11. Table of Figures

12. Table of Tables

13. Table of Figures

14. Table of Tables

15. Table of Figures

16. Table of Tables

17. Table of Figures

18. Table of Tables

19. Table of Figures

20. Table of Tables

21. Table of Figures

22. Table of Tables

23. Table of Figures

24. Table of Tables

25. Table of Figures

26. Table of Tables

27. Table of Figures

28. Table of Tables

29. Table of Figures

30. Table of Tables

31. Table of Figures

32. Table of Tables

33. Table of Figures

34. Table of Tables

35. Table of Figures

36. Table of Tables

37. Table of Figures

38. Table of Tables

39. Table of Figures

40. Table of Tables

מ ס ק נ ו ת

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

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

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

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

(ב) עם זאת תהיה בכך טעות אם ננסה להעריך את המסמעות המדינית של בחירת האתר, רק על-פי השאלה אם הוא נמצא בתוך גבולות המדינה או מחוצה להם: מבחינת הערבים שלא הכירו באיחוד ירושלים, ^{מועט} ההבדל בין הפקעה בירושלים לבין הפקעה ביהודה והשומרון. לגבי דידם כל ההפקעות הללו הן בשטח כבוס ונוגדים המסמט הבינלאומי. כל הפקעה בתוך מזרח ירושלים היא על כן בעלת הדים נרחבים. שנית, יש לראות את ההפקעה המוצעת כמתווספת להפקעות של 18,000 דונם לערך אותן ביצענו כבר במזרח ירושלים מאז 1967. לשון אחרת, אפשר לסעון כי גם מנקודת ראות אובייקטיבית, הגענו במידה מסוימת לנקודת רוויה באשר להפקעות בתוך מזרח ירושלים.

שלישית, ההד המדיני מוחנה לא רק במיקום הגיאופוליטי של השטח, אלא גם בסוג המקרקעין במחינת בעלות ואפשרויות שימוש. במקרה של עשרות מדובר על אדמה שהיא כולה פרטית, ומחולקת בין כ-1500 בעלים פרטיים; מספר ניכר של נפגעים מספיע במישרין על עצמת החגובה, ומה עוד שיחכן וחלקם כבר נפגע מן ההפקעות האחרות בצפון ירושלים.

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

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

א. עטרת - 341,000 ל"י

ב. ענחות - 82,500 ל"י

ג. גבע-בנימין - 74,500 ל"י

ד. מעלה האדומים - 101,300 ל"י

14. (א) הנושא שהוגדר לבדיקה של הועדה הוא בחירת אתר

"איזור תעשייה", אך למעשה מתחלק הנושא לשלושה חלקי-מסנה

אשר ראוי לבחנם בנפרד, ואלו הם:

(1) בית המסבחים;

(2) איזור למלאכה וסירותים (כגון מוטכים);

(3) תעשייה, כפשוטה.

(ב) לענין בית המסבחים - יש סיקולים הסותרים זה את זה

לכאורה, אך אשר ניתן לגזור על פניהם: הרו"ח האקולוגי של

הרשות לסמירת איכות הסביבה המצורף כנספח י' מצביע על

הקריטריונים לבדיקה הנושא ועל העדיפויות כפי שהן נראות

בעיני הרשות האמורה. מבחינה זו ייתנה עדיפות ראשונה

לאותו אתר המרוחק ביותר מאיזורי מגורים, היינו - למעלה

האדומים, ואשר אין בו סיכון לזיהום מקורות המים, כדוגמת

הסיכון לוואדי קלט הנוצר אם ימוקט בית המסבחים בגבע

בנימין. עד כאן נקודת ראות אחת המטה את כפות המאזניים

לכוון הרחקת בית המסבחים מן העיר.

מאידך, יש לזכור כי כדי שבית המסבחים ישרת את מטרותו,

אסור לו להיות מרוחק במידה רבה מדי מירושלים, הואיל

ואחרת תגבר הנחיתה השחורה בתוככי ירושלים, וחוגים ערביים

ויהודיים מסויימים גם יחד, לא יזקקו לבית המסבחים באחרו

המרוחק.

האתר אשר יש בו סינתזה של אמות-המידה השונות, היינו -

צמצום הנזק האקולוגי ומרחק סביר מהעיר, הוא אתר ענתות.

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

15. לדעה הצוות מתאימים האחרים בעטרות, עננות ומעלה האדומים גם ליעוד למגורים.

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

(ב) האמור כאן טעון בחינה נוספת: ראוי לתת את הדעת גם לאמור בסעיפים 11 ו-12 לעיל המתייחסים למשמעות המדינית והמעשית של הפקעה אדמה פרטית, בדרך כלל וזו המשמשת לחקלאות, בפרט. לאור משמעויות אלה יהיה מקום לחזור ולבדוק אם אפשרי הוא שטח ההפקעה המוצע בעננות יצומצם בטיעור כלשהו כדי לנסות ולהוריד מן האחר המוצע חלק מן האדמה הפרטית המעובדת. עם זאת, ברור כבר עתה כי צמצומו של שטח עננות לא יוכל להיות משמעותי הואיל והחלק המערבי של אחר עננות - בו נמצא עיקר ריכוז האדמה הפרטית, הוא המתאים יותר לפחות הן מבחינה טופוגרפית, הן מבחינה מרחקית הנסיעה והן מבחינת עלות התשתית לדונם;

לענין צמצום אזור עננות: איזור תעשיה כפשוטו (ימח"ים, תע"ש, תעשיה פרטית) יכול להיות ממוקם בין בעננות ובין במעלה האדומים, ועל כן ניתן יהיה למקם בעננות מלאכות, שירותים וביח מסבחים ולתכנן את מיקום התעשיה כפשוטה במעלה האדומים.

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

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

ס ל ב י ב י צ ו ע

19. (א) את יוחלט על מיקום אזור התעשיה בעטרות, עליה חל מספח מדינת ישראל הרי מחייב הדבר בצוע הפקעה ע"י סר האוצר, מכוח סמכויותיו לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

The first part of the report deals with the general situation of the country and the progress of the work during the year. It is followed by a detailed account of the work done in each of the various departments.

The second part of the report deals with the work done in each of the various departments. It is followed by a detailed account of the work done in each of the various departments.

The third part of the report deals with the work done in each of the various departments. It is followed by a detailed account of the work done in each of the various departments.

The fourth part of the report deals with the work done in each of the various departments. It is followed by a detailed account of the work done in each of the various departments.

The fifth part of the report deals with the work done in each of the various departments. It is followed by a detailed account of the work done in each of the various departments.

The sixth part of the report deals with the work done in each of the various departments. It is followed by a detailed account of the work done in each of the various departments.

The seventh part of the report deals with the work done in each of the various departments. It is followed by a detailed account of the work done in each of the various departments.

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

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

(ב) הפקעת הסט עפ"י החוק הירדני בדבר הכיזת מקרקעין לצרכי צבור, מטנת 1953 כפי שחוקן בשעתו ע"י צו מפקד האזור (צו 321 מיום 28.3.69).

סיכום

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

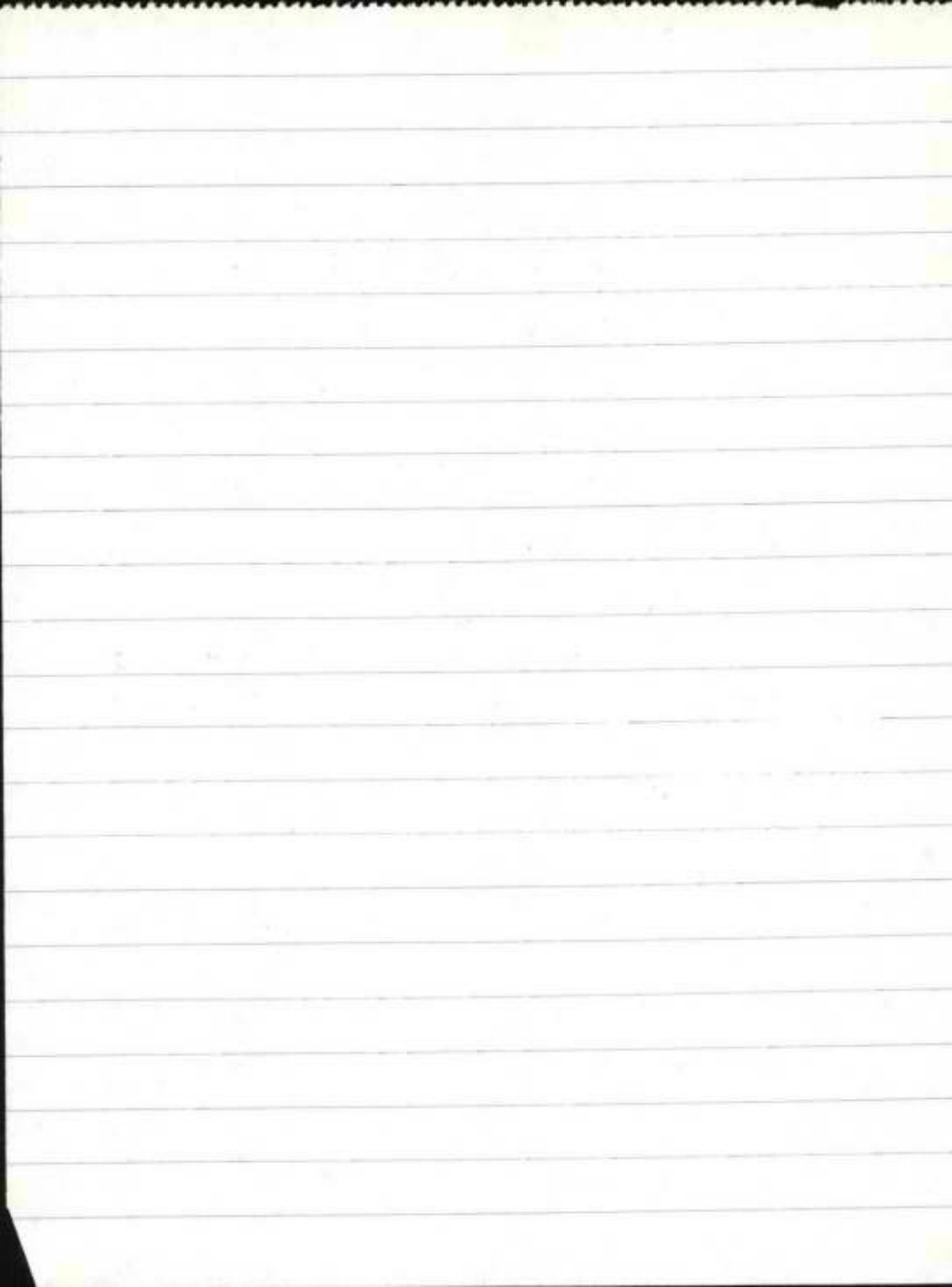
- (א) ההצעה של גבע בנימין איננה עונה לצרכים שהוצגו בפני הצוות;
- (ב) ההצעה של עטרות נראית כגרועה מבין שלוש האפשרויות הנותרות בסל היותה כרוכה בהפקעת אדמה של כ-1500 בעלים פרטיים, העלות הגבוהה, אפשרות הניצול המוגבלת של הסט מסיבות טופוגרפיות והמגבלות האקולוגיות;
- (ג) עתהות מתאימה למיקום בית המטבחיים, מלאכות, סירותים ותעשייה.

(ד) מטלה האדומים מתאים לאיזור תעשייה, למעט מלאכות סירותים ובית מחבתיים.

בברכה,

מאיר שמגר

היועץ הממלכתי לממשלה



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

נתונים

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

שטחים נדרשים עבור תוספת תעשייה בירושלים

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

שטח דיור חלוף לתעשייהנתונים

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

תוצאה

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

סיכום

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

	נתונים ומשמעויות	עשרות דרום	ענתות	גבע בנימין (ג' בע')	מישור מעלה אדומים
	א'	ב'	ג'	ד'	
1	שטח האתר המוצע ברוטו בדנ"מ (ניצול אפשרי נטו - הנמוך ביותר)	1,100	4,200	6,000 (2,500 + 3,500)	4,500 (4,000 + 500)
2	בעלות הקרקע וזכויות במקרקעין	כולו פרטי. מחולק בין כ- 1,500 בעלים	693 ד' בעלות מדינה 3430 דונם פרטי (השטח מוסדר	1,500 הוסדרו 4,500 ללא הסדר לגבי כ- 2,000 ד' אפשר לטעון לבעלות מדינה (טרשים)	כ- 1,000 ד' הופקעו עוד ע"י הירדנים חביעות לבעלות פרטית ביתר השטח לכאורה אינן נראות מבוססות.
3	אומדן ערך הקרקע לדנ"מ	100,000 לירות לדונם	10,000 לירות לדונם	3,000 לירות לדונם	1,500 לירות לדונם
4	קרבה למגורים קיימים	גובל בשכונת מגורים ערבית. האוכלוסיה מהשכבות הבינונית והאמידה	גובל ע"י הכפר ענתא שבו כ- 2,000 תושבים. במרחק כ- 2 ק"מ מעיסויה והר- הצופים.	גובל בכפר גבע שבו כ- 600 תושבים. במרחק כ- 2 ק"מ משכונת נוה-יעקב	אין מגורים בסביבה
5	קרבה למגורים מתוכננים	בשכונת המגורים הנ"ל עתודה קרקעות גדולה לפיתוח נוסף	בשלושת ענתות מוצעת שכונת מגורים.	ראה ענתות. המסך אותה שלושה	אין עדיין תכנון
6	אפשרויות יעוד (שמוש) תלופייה של השטח	אזור פיתוח למגורים	אזור פיתוח למגורים	אזור פיתוח למגורים	אין עדיין
7	הוצאות פתוח החשתיית ב-ל' (אומדן)	כ- 26,5 מליון כרוטו כ- 65,000 ל' לדנ"מ נטו	כ- 69 מליון כרוטו כ- 64,000 ל' לדנ"מ נטו	כ- 180 מליון כרוטו כ- 64,000 ל' לדנ"מ נטו	כ- 136 מליון כרוטו כ- 97,000 ל' לדנ"מ נטו

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

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

שם הכפר	גוש כפרי מס'	שטח כללי (דנ"מ)	סוג ב/3 (עצים) (דנ"מ)	סוג 6 (דנ"מ)	סוג 7 (דנ"מ)	סוג 8 (דנ"מ)	סוג 9 (דנ"מ)	סוג 11 דנ"מ
ג'בע	2	1,407	44	943	334	68		18
ג'בע	3	8,030	241	28	1,372	4,387	352	1,650
ג'בע	5	50	?	?	?	?	?	?
סה"כ ביניים		9,487	285	971	1,706	4,455	352	1,668
חיצוה גושים מוסדרים	2, 3, 4	1,500						
		10,987						

נחונים והערות נוספים:-

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

אוגוסט 1974

ע נ ת ו ת . (בעלות)

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

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

ה ע ר ו ת :

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

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

ש מ ר י מ :

(א) קיימים כשטח 11 מבני מגורים קטנים ומאוכלסים.

(ב) 4 "קירות" חציבה פרימיטיביים פועלים.

מישור אדומים (בעלות)

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

הערות

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

מישור אדומים (סוג קרקעות)
(האתר וסביבתו הקרובה)

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

הערות

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

עשרות (דרום). בעלות

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

ה ע ר ו ת

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

הוצאת עלויות פיתוח

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

הוצאות הבדיקה מוצגות בשני נחומים:

(א) סה"כ ההקעה במליוני לירות לפיתוח החטתית של כל האיזור.

(ב) סה"כ ההקעה באלפי לירות לפיתוח החטתית לדונם קרקע נטו.

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

- הערה: (1) הוצאות הפיתוח נקבעו ע"פ הערכה לפי המחירים לעודש מאי 1974, כאשר ההוצאה הצפויה החברים על 4 - 3 שנים.
- (2) האומדנים מעונים לדעת מינהל מקרקעי ישראל בדיקה יסודית יותר של משרד הסכון ומע"צ.

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

THE HISTORY OF THE

בית הדין החרדי
לכנסת השמינית

פרטי המו

שם: _____
 חדרה: _____
 מס הכנסה: _____
 יום מקצועי: _____

תפקיד	מס' טלפון בבית	כתובת פרטית		שם המועמד (פרטי, משפחה)	ס' דור
		עיר	רחוב		
פקיד גבי	26816	חדרה	כס' בנובמבר 176	אשור אברהם	1
פקיד קבל	23811	חדרה	יوسفטל 4/3	אברמוביץ יז'	2
אחראי		חדרה	הגבר העברי 14	אהרוניאן משה	3
מפקח	26977	חדרה	נח חיים	איזנשטיין קהת	4
מבקר חוץ	23960	"	רמב"ם 6	ברעם אריה	5
מזכיר חד	26514	חדרה	יד שמואל 5/2	גרופר דוד	6
עוזר מפק	25242	חדרה	הפועל המזרחי ב'	גמליאלי יוסף	7
מבקר פני	26287	חדרה	יوسفטל 4/17	גולדנברג משה	8
מפקח	25817	חדרה	שכ' עובדים 5/1	ג' ברה רפאל	9
מפקח מבק	23755	חדרה	אחד העם 6	המר שלמה	10
מפקח ראשי	24117	חדרה	דוד שמעונה 43	ואנה אהרן	11
פקיד קבל	26805	חדרה	יوسفטל 8	זיג אביגדור	12
"	26505	חדרה	רוטשילד 9/6	זלוצובר דב	13
מפקח מבק	24231	חדרה	רמב"ם 10	ישראלי דב	14
קצין מכס		"	הנשיא 13/15	כהן יעקב	15
מבקר חוץ	23362	"	הלל יפה 57	כהן שמחה	16
מזכיר חד	23617	"	הס 7	לויך גד	17

ועדת הבחירות המרכזית
לבחירת השמינית

פרטי

הפסוק

הישוב: חדרה

מס הכנסה

סיווג מקצועי: מס רכיש

[illegible]

ועדת הבחירות המרכזית
לכנסת השמינית

פרטי המ

הופה

הדרה

ה'שוב

המכס והבלור, מבקר המדינה, הסעד

סיווג מקצועי:

מס' סידורי	שם המועמד (פרטי, משפחה)	כתובת פרטית		מס' סלפון בבית	תפקיד
		רחוב	עיר		
1	בן יהודה אברהם	התומר 41	זכרון יעקב	99227	פקיד מ
2	בן אמוץ ישעיהו	שכ' יצחק 22	חדרה		חוקר
3	ניזר קלמנט	הלל יפה 17	"		מסדרג
4	עקריש אשר	הרחבה 22	גבעת עדה	88306	פקח
	<u>מבקר המדינה</u>				
1	מודיאנו משה	מושב מגדים	116	94176	בוחר רא
	<u>הסעד</u>				
1	אגבריה ריאד		כפר מוסמוס		מדריך ח
2	בן צבי חיה	תרנ"א 13 א'	חדרה	22764	מפקח
3	גנאים מוסטפא	באקה אל גרבייה			קצין מב
4	טבק אברהם	הרב קוק 12	חדרה	23867	ג'מלאות
5	סיני יהושע	מעון נוה הדרש	חדרה	24842	עוזר חי
6	ערבה נעים	נחליאל	חדרה	24246	ע. למינ

דלת הבחירות המרכזית
לבוסת השמינית

פרטי המז

המז:

הדרה:

הסעד
וג מקצועי: שירות התעסוקה

תפקיד	מס' סלפון בבית	כתובת פרטית		שם המועמד (פרטי, משפחה)	ס' דורי
		רחוב	עיר		
מפקחת בגמ	22091	הדרה	שכ' האוצר	עזבד רחל	
קצינת מבח	88325	בנימינה	יפה נוף	פליס אביבה	
מורה מדרי		12 כרכור	שכ' עובדים	פרחי זרח	
קצין מעקב			כפר הנדור	רוחם צבי	1
קצינת צמב	88072	בנימינה	המיסדים	שמואלביץ בתיה	1
				שירות התעסוקה	
מנהל סניף		גבעת עדה		בן משה ראובן	
מנהל סניף	77773	כרכור	שכ' עממי 45	בולדשטיין דוד	
פקידת השמ	23986	חרם לאח		חגבי מרים	
מחסנאי	3722	הדרה	שד' אהרנרוביץ	מושקוביץ ביניש	
ממונה לאז	77835	כפר רקע		מדלג זכי	
מנהל סניף	88275	בנימינה	נחלת ז' ברוש	מחנאי ישעיהו	
	22591	הדרה	נחליאל רח' ג'	מסורי סעדיה	
פקיד השמה		פ. חנה	סמטת ארז	קדם שניאור	
פקיד השמה	88125	גבעת עדה	יוספטל	חקן רפאל	

ר"ת הבחירות המרכזית
לכנסת השמינית

פרטי המועד

ב: חדרה

הקליטה, מש' רהמ"מ י-ס, התקשורת
מקצועי:

תפקיד	הס' טלפון בבית	כתובת פרטית		שם המועמד (פרטי, משפחה)
		רחוב	עיר	
מנהל	23383	עליה שניה 7	חדרה	בולדשטיין משה
				משרד ראש הממשלה ירושלים
ספרנית		הגיבורים 26	חדרה	טסליצקי יוספה
				משרד התקשורת
קופאי	25781	הים שב' רסקו 2/8	חדרה	אבוטבול אליאס
בהג	22435	ה' באייר ג.	אולגה חדרה	אזולאי יהושע
קופאי	23838	צה"ל 18	חדרה	אנגלשטיין ישראל
קופאי ראשי	89004	שב' יעקב	בנימינה	אברהם יוסף
מנהל עבודה	23737	נחליאל רח' א'	חדרה	אשתר עזריאל
פקיד ראשי	24111	אלי כהן 39/3	חדרה	בנזנר יוסף
מפקח משמרת		הרב קוק 24	חדרה	בנבנישתי עודד
ס. מנהל	77435	בזה אשר 16	פ. חנה	בלחסן נסים
קופאי ראשי	77738	רמז 154	פ. חנה	ברדה ריינטו
דוור	22114	פינסקר 7	חדרה	גרשוביץ ירחמיאל
אחראי	23426	תרנ"א 84	"	בולדבלום שמואל

ועדת הבחירות המרכזית
לכנסת השמינית

פרטי ה

הנפה:

הישוב: חדרה

התקשורת: סיווג מקצועי:

מס' סידורי	שם המועמד (פרטי, משפחה)	כתובת פרטית		מס' טלפון בבית	ת
		רחוב	עיר		
12	בלעדי ישראל	מב"מ 9	חדרה	22471	כז כס
13	גרינדמן שלמה	באל כ. אליעזר 19	חדרה	23884	פקיד
14	ג'רפי פנחס	נח חיים שכ'	יבחק חדרה	26666	מחבר
15	דויב הפאל	שבת צירן 12	חדרה	23954	דורר
16	היזלנכט דב	שכ' סלע 9/4	"	22288	אהראי
17	פרלשטיין אברהם	באל 11	בית אליעזר	22654	מבקר
18	הס ישראל	עצירן 389	פ. חנה	77544	קדפאי
19	ריטלסון אברהם	שכ' שלמה 17	חדרה	24167	דורר
20	חולם ששה	חרנ"א 49	חדרה	25550	מ. עב
21	אסא יוסף ג' ררג'	הרימנים	בית אליעזר	26242	פקיד
22	לנקרי ארמנד	שכ' נח צבי 20/4	חדרה	25352	טכנאי
23	לרנר דב	רחיקים 2	חדרה	24785	מפקח
24	לוי ימין	אלי כהן ג.	אולגה חדרה	23663	טכנאי
25	ליפשיץ מאיר	חרנ"א 85	חדרה	23303	פקיד
26	מרקשייד מרדכי	שכ' עממי 6	עחליח	94206	ס. מה
27	מודליין פסח	הרצל 49	חדרה	23428	
28	מורי שלמה	שכ' עובדים 4/3	ברנדיס	22322	אהראי
29	מלכה שלמה	שכ' עובדים 2/3	חדרה	24282	פקיד

לכנסת השמינית

פרטי **הה**

2: 730

חדרה

ישוב:

התקשרות

מקצועי:

[illegible]

גדת הבחירות המרכזית
לכנסת השמינית

השרון - נתניה

פרטי המ

מס' ידורי	שם המועמד (פרטי, משפחה)	כתובת פרטית		מס' טלפון בבית	תפקיד
		רחוב	עיר		
	אבן ברוך פנחס	הרב קוק 9	נתניה	24972	מפקח
	אלעזר עזר	בנימין 14/12	"	-	מבקר חרץ
	אנגל יעקב	ששת הימים 28	"	91925	מזכיר
	אן ורד משה	אריסקין 13	"	27706	מפקח
	ארלי נגר אריה	הכרובשים 4	"	25500	פקיד
	בן דוד יוסף	פ"ת 21	"	23285	מפקח
	בן חיים יעקב	פרומקין 6	"	-	מזכיר חר
	בן עזרא אברהם	ירושלים 7	"	-	פקיד
	ברגר יחיאל	קדימה		-	גובה
1	ברדה עמוס	זחמורני 4	נתניה	-	חשברנאי
1	גינזבורג משה	קלישר 10	"	25025	מבקר בכי
1	גלברד יחיאל	בילינסון 5	"	27184	מעריך
1	דבוש יעקב	ברודצקי 3	"	-	מבקר חרץ
1	דגני נתן	דמז 28	"	25076	חוקר
1	דרויש נעים	בן יהודה 48	"	27162	מעריך
16	הלר שרה	ביאליק 8	"	25638	עוזר לאס
17	וייספלנר דוד	ברודצקי 18	"	24890	מפקח
18	ויצנר אריה	ירושלים 28	"	23025	מזכיר

דת הבחירות המרכזית
לכנסת השמינית

פרטי ההז

השרון - נתניה

תפקיד	מס' טלפון בבית	כתובת פרטית		שם המועמד (פרטי, משפחה)	מס' דורי
		עיר	רחוב		
מזכיר		נתניה	גלברע 7	וסר ליאון	1
מפקח		"	ליזנגוף 23	זערור יחזקאל	2
מרציא לפ		טייבה		חב' יחיא סלים	2
מנהל חשב	92138	נתניה	מז 9	חזן יחזקאל	2
מפקח מבק	91891	"	סמילנסקי 77	חמו אליהו	2
גובה ראש	24185	"	המתמיד 4	חנס שלמה	2
מעריב	-	"	דוד ילין 10	טלבי דוד	2
עוזר לגב	25427	"	ששת הימים 47	יעקב חיים	2
מעריך שכ	-	"	מ. שפירא 33	ירדני פנחס	2
עוזר למנ	28944	"	ייצמן 68	כספי יצחק	2
פקיד	-	"	כפר יונה 9 ת.ד. 156	כץ שלמה	2
מבקר פני	-	47 נתניה	ששת הימים 1	כתבי עובדיה	3
פקיד	25961	נתניה	גורדון 33	ליבוויץ איזק	3
טעריך	99020	קדימה	קדימה	לפיד ניסן	3
רכז בקר	-	נתניה	מאירוביץ 4	מודיאני יוסף	3
פקיד	-	"	הלפרין א/14	מרד יצחק	3
					3
					3

השוואת מחירי קרקע

השוואת מחירי הקרקע בודקת את ההצעות החלופיות, לפי מחירי/המתכנסים על המידע
טבידנו על מחירי מקרקעין ברוך התופסים:

עטרת: 100,000 לירות לדונם.

גבע: 3,000 לירות לדונם.

ענתות: 10,000 לירות לדונם.

מיטור האדומים: 1,500 לירות לדונם.

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

מארג ראש הממשלה
הירות לשמירת איכות הסביבה

בדיקת השלכה סביבתית על בית מסבתיים - ירושלים

התוכן:

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

- נספחים: I לוח סקר
II לוח הערכה השוואתית
III מקורות

27.8.74

הוכן ע"י דליה ב. ליצפילד

1.0 הרקע

הצוות הבינמשרדי לאתור אזורי תעשיה בירושלים דן בישיבתו ב-19.6.74 בשאלה איתור בית המטבחים החדש, והטיל על השרות לאיכות הסביבה למחון את ההשלכות הסביבתיות הצפויות מבנית בית המטבחים באתרים אלטרנטיביים;

ענתות

עטרות

מישור אדומים

גבע בנימין

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

2.0 סיכום ומסקנות

2.1 מימצאי רקע

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

תנועת רכב

חזות מבחוץ

זיהומים במפעל

זיהום באמצעות שפכים

קולות געירה

ריח זבל וצחנת שפכים

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

- מערכת כפולה של מתקני סינון והפרדה לשומן ופסולת וחילעול נפרד של דם;
- משרפה לחלקים מותרמים;
- אמצעי שטיפה, ניקוי ונקוד לכל המבנים;

- הולכה סגורה של שפכים אל מתקן סיהור;
- בית קרור;
- מפעל לעבוד פסולת (רצוי בעיקר מבחינה כלכלית);
- מערכת נסיעות סביב המפעל.

תכנון המפעל מחייב השומה מקצועית מעולה וקפדנית.

2.2 הערכת האחרים

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

עטרות תהיה במצב נחות בהשוואה לאחרים מכמה סיבות:

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

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

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

מחיר ההשקעה בסדורי ביוב: ראה סעיף 3.2 להלן.

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

ההערכה בדבר אתור בית המטבחים צריכה להיות מלווה בשני שיקולים נוספים:

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

2.3 אלטרנטיבה המימית

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

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

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

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

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

1. The first part of the report is a general introduction to the subject of the study.

(2) The second part of the report is a detailed description of the methods used in the study.

3. The third part of the report is a discussion of the results of the study.

4. The fourth part of the report is a conclusion and a list of references.

5. The fifth part of the report is a list of appendices.

6. The sixth part of the report is a list of figures and tables.

7. The seventh part of the report is a list of footnotes.

8. The eighth part of the report is a list of references.

9. The ninth part of the report is a list of appendices.

10. The tenth part of the report is a list of figures and tables.

11. The eleventh part of the report is a list of footnotes.

12. The twelfth part of the report is a list of references.

13. The thirteenth part of the report is a list of appendices.

14. The fourteenth part of the report is a list of figures and tables.

15. The fifteenth part of the report is a list of footnotes.

16. The sixteenth part of the report is a list of references.

17. The seventeenth part of the report is a list of appendices.

18. The eighteenth part of the report is a list of figures and tables.

השיפורים הנדרשים על-פי הנחות אלה הם:

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

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

בחירה בין האלטרנטיבות

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

3.0 בדיקת השלכה סביבתית של בית מטבחים - שיטת עבודה

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

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

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

לצורך ניתוח ההשלכות הסביבתיות של בית המטבחים נקטנו בצעדים

הבאים:

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

את הממצאים ערכנו בשני לוחות הנספחים:

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

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

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

4.0 הערכת כללית

4.1 נתוני התכנון העיקריים והשלכותיהם

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

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

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

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

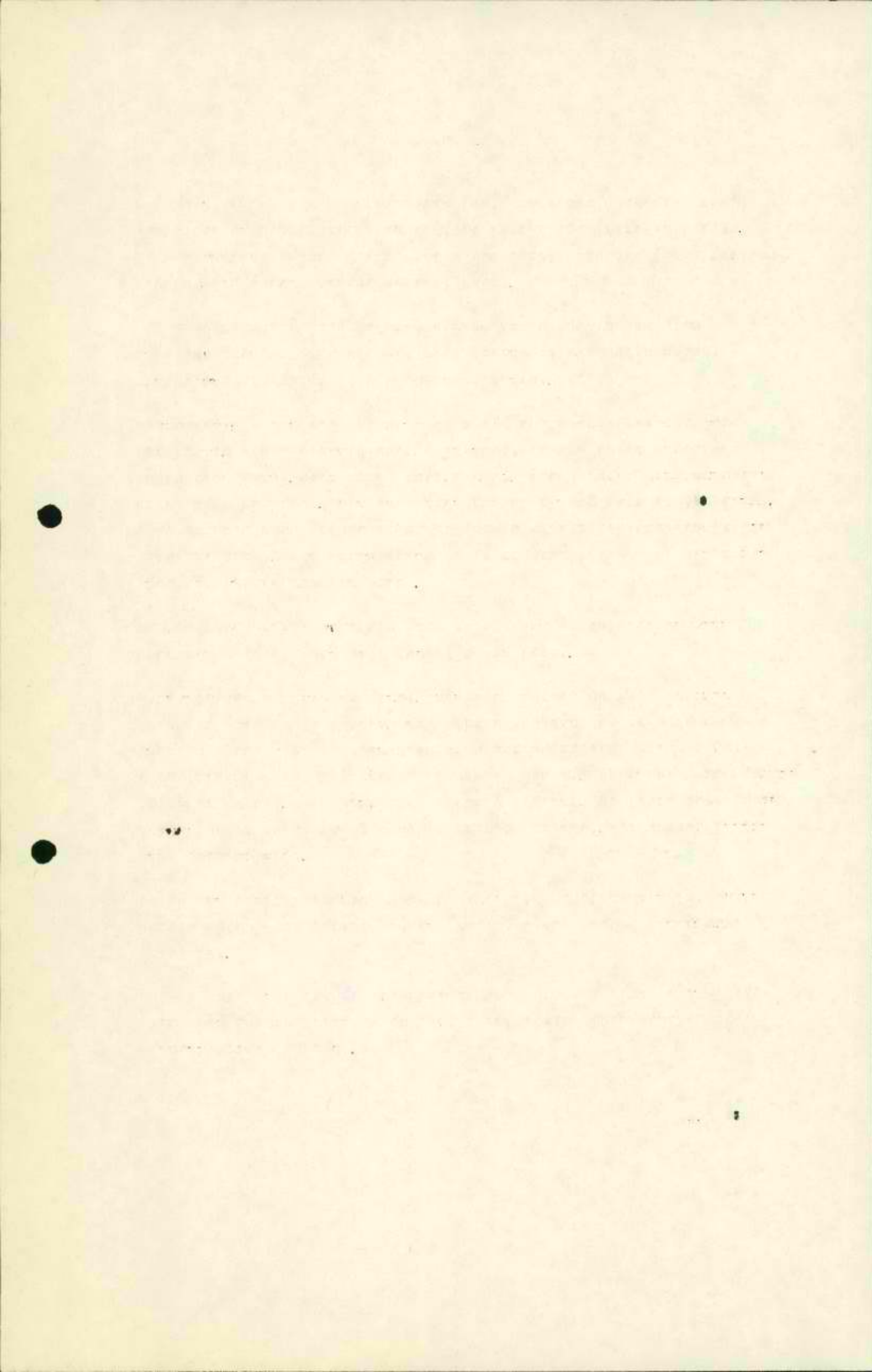
שטח המפעל: שילוב בית המטבחים והממשטות במרכז הבשר תחייב זהירות יתר מבחינת איתור היחידות השונות ועיצובן, על מנת למנוע העברת מחלות בין עופות, בקר, פגרים ומוצרי בשר. צורת התכנון תקבע את השטח הנדרש עבור התשלובת, והוא יכול לנוע לכאורה בין 35 דונם לכ-200 דונם, כאשר האפשרות האחת מבוססת על אסכון והובלת בעלי החיים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

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

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

במידה ויש הבדלים בזמינות הקרקע ומחירה בין 4 האתרים המוצעים, יהיו הבדלים במידת הלחץ לתכנון מתקנים סגורים, ועטרת כודאי תוביל כראש בכיוון זה.

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



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

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

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

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

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

4.2 תחליכי הייצור והשלכותיהם

ההשלכות החמורות ביותר שעשויות להיות לבית המטבחים ינבעו מהמפגעים הבאים:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ריחות זבל: ריחות הזבל גורמים ממסחתי המכלאות כאשר אינם נקיים לגמרי, וממכלי הזבל הממתינים להעברה לצורך סילוק או ניצול. שתי הבעיות ניתנות לפתרון ע"י בניה משטחים מנוקזים, הניתנים לניקוי בנקל, וע"י התקנת מכסים למיכלי הזבל.

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

צחנת שפכין: הצחנה גורמת כיום מהעדר הפרדה ושריפה של חמרי פסולת, ומהזרמתם אל בריכת חמצון תחת עומם יתר. המפעל החדש מתוכנן לכלול מתקני הפרדה, משפרה וטהור שפכין נאות. בביצוע ובתפעול נאות חמנע כליל צחנת השפכין. התכנון צריך להכיל גם סדורים לפקרה של תקלה במערכת, ולפי אופי סידורים אלה אין לצפות להבדל כתוצאה בין ארבעה האחרים, בלי קשר לקרבת הישוב.

מיפגעים במקור לפי סוגי התהליך ותנאי הייצור בהנחה
של הכפלת האוכלוסיה

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

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

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

בניתוח החומר הסתייענו במקורות הבאים:

- שיחות ודיונים:

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

- חומר כתוב:

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

- סיורים:

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

השירות לשמירת זכויות הסביבה

בדיקת השלכה סביבתית - איזור תעשייה

ההערות הבאות מתייחסות רק להשלכות הסביבתיות מחקמה איזור תעשייתי בארבעה האתרים המוצעים.

ע ט ר ו ת - הקמה ביח המטבחיים תגרום לבעיות חמורות לסביבה הקרובה במקום המוצע לתעשייה זו. (ראה סעיף 2.2 לדו"ח). בעיות סביבתיות שיחשבו בהקמת מוסכים ניתנות לפתרון קל יותר ולכן אין לשירות התנגדות להקמת מוסכים באתר זה.

גבע בנימין - אתר זה נמצא באגן ההקוות של נחל קלט. אמנם יש בפחרונות טכנולוגיים מתקדמים למנוע נזקים לוואי קלט, משפכים וניקוז, אולם האפשרות של הקלה גורמת לסכנה מתמדת לוואי שיש גם שמורה נוף בחלק העליון ושמורה טבע בחלק התחתון.

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

ע נ ה ו ת - הקמת איזור תעשייה באתר ענתות ירוכה בהוצאות גדולות יותר מאשר במישור אדומים. אך הוצאות אלה הן סבירות ודרכן אפשר יהיה להקים איזור תעשייה עם פגיעה מינימאלית בסביבה. תנאי הסירות להקמת איזור תעשייה בענתות הם כדלקמן:

1. יש לשמור בקפדנות על ואדי קלט כאתר נופש וכפר ענתה כמקום מגורים, מטרדים העלולים להיגרם מרעש, ריח ופגיעות בנוף.
2. אין להרשות פיתוח איזור התעשייה לתוך אגן ההקוות של ואדי קלט מבלי להסדיר את טכני התעשייה במערכת סגורה של ניקוז וביוב.
3. אין להרשות הזרמת ביוב גולמי או ביוב לאחר טיפול ראשוני לוואדי א-סדר (ראה מפה 9) אלא במקרה חירום.

4. אין להרשות הפעלת המפעלים עד להתחברות למערכת ביוב הקשורה למכון לטיהור טפכים נחל קידרון ועד להפעלת המכון הזה. ניתן לטהר סיהור ראשוני של הביוב באזור התעשייה ולהשתמש בקולחים אלה למטרות גנון ונטיעה.

5. אין להרשות זרימת ניגר עילי לואדיות ללא סיהור.

6. יש לשלב את תכנון האתר עם הטופוגרפיה הטבעית, כגון: שימוש במדרונות התלולים כמחסומים מבעיים או פסים ירוקים.

7. תנאים לפיתוח בית המטבחים לפי הכתוב בסעיף 2.1 לדו"ח.

8. לפני פיתוח האזור יש להתייעץ עם אנשי רשות שמורת הטבע בכל הקשור לשמירת נוף ושמירת איכות מי התהום.

אזור תעשיה - ירושלים
חלופות מוצעות - מעלות ומגבלות עיקריות.

1. ע ס ר ו ת

<u>מעלות</u>	<u>מגבלות</u>
1. בתוך תחומי מדינת ישראל	1. כל המקרקעין בבעלות פרטית (כ-1,500 בעלים).
2. דרכי גישה קצרות ויפתור על כן בצורה טובה את בעיית המיקום לצרכי מלאכה וטירותים.	2. מעל מחצית השטח בעבודת חקלאי.
3. מתאים לתעשיה	3. בתוך תחומי מזרח ירושלים בה הופקעו כבר כ-18,000 דונם. צפויים על-כן הדיח מדיניים משמעותיים.
4. עלות הוצאות פתוח החטתית נמוכות יחסית (26,5 מליון) (אך העלות לדונם נמוכה לזה של ענתות).	4. מחיר המקרקעין הגבוה (100,000 ₪ לדונם).
	5. אפשרות ניצול השטח כמו היא הקטנה מבין ארבע החלופות.
	6. מסיבות אקולוגיות איננו מתאים למיקום בית מטבחים.

2. ע נ ת ו ת

מעלות

מגבלות

1. קירבת מקום יחסית לירושלים
(מבחינת נוחיות תנועה וזיקה לעיר)
(אחרי עשרות - האחר הקרוב ביותר).
2. קל יותר בעתיד לפעול לגבי השטח לפי
סעיף 11 ב' לפקודת סדרי הטלטון
והמשפט, חס"ח-1948.
3. יוכל לשמש כאיזור תעסוקה המעסיק
חומבי רמאללה ואל-בירה.
4. אם יוחקנו המיתקונים הטכניים כהצעה
הרשות לשמירת איכות הסביבה, מתאים
למיקום בית המטבחיים ולמיקום
מלאכות שירותים ותעסוקה.
5. מחיר הקרקע אינו יקר יחסית.
1. נמצא ביו"ש.
2. בשל קירבת המקום לירושלים עלול
להתפרסם בעולם כהפקעה בירושלים.
3. חלק מן האדמה בבעלות פרטית.
4. חלק מן האדמה בעבוד חקלאי.
5. יהיה צורך להחקין סדורים טכנולוגיים
להגבלת הנזק האקולוגי.

3. בבע-בנימין (ג'בע)

מעלות

מגבלות

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

4. מעלה אדומים

מעלות

מגילות

1. חלק הארי אדמה ממשלתית, אדמה מופקעת (ע"י הירדנים) או מואת.
2. אדמה בלתי מעובדת
1. נמצא ביו"ס, באמצע הדרך ליריחו, ולכן בעל משמעות מדיניות.
2. המרחק מירושלים (17 ק"מ ממרכז העיר).
3. התשתית לפתוח פנימי היא יקרה ביותר מבין ארבע החלופות (כבישים, חשמל, מים).
- בשל 1 ו-2 לעיל פעולת ההפקעה לצרכי ציבור היא פחות משמעותית, ובכל מקרה מחיר הקרקע נמוך.
3. אינו יוצר משגע אקולוגי או מאפיק, לפחות, לאור המרחבים הגדולים, תכנון - המרחיק את הסיכון האקולוגי.
4. התנועה נוזה (כביש ראשי רחב).