

מדינת ישראל

משרד הממשלה

טבלת הרכבתות

משר

"נפקה - כוחוואים"

תגדר כבאי. פאלוג

פונט גירם

4.1933



"מעלה-אדומים - ועדת היגיון לאטר

14538 / 7 - ג

385190

מס פריט:

124.0/10 - 92

12/09/2013

03-306-08-06-02

מו' תיבת מלחין

תונתקה

כעך - איזס

יעט - היינז - צאנז

מדינת ישראל
משרד השיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, ב' באילר תשל"ז

20 באפריל 1977

אל: השר ישראל גלילי – יויר ועדת השרים להתיישבות.

הנדון: איתור עירוני – מעלה אדומים.

בהתאם למכהבר לשר השיכון ב-77.6.2 בו נתקשו על-ידך
לבדוק את הנתונים בדבר המלצה לפיתוח מעלה אדומים כישוב עירוני,
הנגי מתכבד לצוף בזה דוח בינויים בגדון.

בישיבה שהתקיימה במשרדי ב-31.3.77, אושרה הצעת ועדת ההיגוי
להעדרת אמר 2 ס.

הדו"ח הסופי יוגש לשר השיכון ב-1.5.77.

ברכה,
/ 3
דוד ויבש
המנהל הכללי

העתק: מר ש. רוזן, שר השיכון
מר ש. כהן, מנהל מחוז ים

הערכה פוטנציאלי וקבעת אثرו ליישוב עירוני במעלה האדומים

משרד השיכון חבקש לבדוק אם כל הנתוניות הנוגעות להצעה לפחות את "מעלה אדומים" כישוב עירוני מזרחי לירושלים.

רכוז ובחינה כל הנתוניות הרלוונטיים נועדו לאפשר דיון וקבלת החלטה על עצם הקמת היישוב, מיקומו, גודלו ואופיו.

העבודה בוצעה ע"י צוות רב - חוממי שנוהל ע"י אדם מזור, אדריכל ומתקנן ערים (מכון אוריבני 1975 בעמ), יורם גדייש, מהנדס פיתוח וחשיה (משרד ד. זסלבסקי ושוח' מהנדסים בעמ) ויגאל כהן, כלכלן (חכנון ויעוץ כלכלי בעמ). הצוות כלל אנשי מקצוע ויועצים בתחום תכנון ערים וחכנון אזרחי, חכנון מבנים, שתיתות והנדסה, גיאוגרפיה, גיאולוגיה, אקלים, נוף, צמחייה, נி�hotות מערכות, כלכלה ונוסאי חברה.

צוות העבודה הונחה ע"י ועדת היגוי של משרד השיכון שבת השתחפו שמריה כהן, צבי אורן ודב ברקאי.

העבודה החלה ב- 17.1.77 ובמסגרתה נערכו פגישות וסירותים בשטח, פגישות עם גורמי זה"ל (ב- 8.2.77) וישיבות עם ועדת ההיגוי שנערכו בתאריכים 24.1.77, 18.2.77, 21.3.77 ו- 29.3.77.

עבודת הצוות בוצעה בארבעה חלקים עיקריים:

א. לימוד התנאים הפיזיים של השטח, בחינת האתרים הפוטנציאליים, ההשתלבות במרחב האזרחי, בעיות שתיתות ופיתוח והתייחסות לביעות בטחון, בעליות וחזקת.

ב. בחירת מספר אלטרנטיבות למיקומו של היישוב העירוני, לגודלו (התחום שנבחר הוא בין 500 ל- 5000 יחידות דיור) ולאופיו מבחינה הרכב האוכלוסייה וזרת הבינוי.

ג. הערכות כלכליות לגבי פוטנציאל המגורים, השירותים והחטיבה והערכתה משווה של עליות הפיקוח לאלטרנטיבות השונות.

ד. הערכה איבוחית וכתוחית לקריטריוןיהם השונים המציגים את רוחתו של המתיבב, אתדרישות הביצוע של הגופים המפתחים ואת ההשפעה החיצונית של הקמת היישוב על המערך האזרחי, על אזרח התעשייה ועל ירושלים.

סיכום המחברת את נושאי העבודה ותהליכייה מצורף לתזכיר זה.

ב- 29.3.77 התקיימים דיוון עם ועדת ההיוגוי ובו הובנו ע"י הצוות ממזאי העבודה. בפגישת זו סוכם על החלטה הבאה שתוועדרנה להנלה משרד השיכון לדיוון שנועד להערך ב- 31.3.77 :

1. לאור בחינת הנחוניים הפיזיים של השטח, הכוללים מבנה טופוגרפי וגיאולוגי, תנאי נוחות אקלימית, הרכב הצומח והגוף, החיקסות לאתרים היסטוריים, טבאים וצבאיים, בחינת הבעלותות והחזקות בשטח ובאפשריות מימוש האפשרות והתחיה הדרושים, ניתן להקים בשטח הנסקר יישוב עירוני בסדר גודל של 5000 יחידות דיור וייצור.

ה אתרים הפוטנציאליים לפיתוח יישוב כזה מסוימים מוסמנים במפה המצורפת לחציר זה.

2. מבין חמשת האתרים המסומנים (A, C, D₁, D₂, E) אשר נקבעו ביסודות, מועד אחר הנמצא בסביבתו טבע קטיפר.

הקריטריונים העיקריים להעדרת אתר זה הם:

- א. נוחות טופוגרפיה וגיאולוגיה המאפשרת פיתוחו ותנאי נגישות קלים יחסית.
- ב. תנאי נוף בולטים הקיימים במרבית שטחו של האתר, וקיים קשר עין מכל שטח האתר עם ירושלים ועם שכונות נווה יעקב.
- ג. קבולת גדרה ברצף תכנוני של מעלה מס- 5000 יחידות דיור. באתר זה ניתן להציג לב- 8000 יחידות דיור בצפיפות יחסית נמוכה.
- ד. גמישות בקביעת האזורים עבור שלבי הבניה וכוונני ההפתחות.

רכוז הקריטריונים הפיזיים - חכוניים מופיע בטבלה הנשחת לחציר זה.

3. יש לראות אם היישוב העירוני ב"מעלה האדומים" כחלק מהמרכז המטרופוליטני הכלול של ירושלים, בשלבי הפיתוח הראשוניים, חלק ניכר של פוטנציאל האוכלוסייה יבוא מתוך פוטנציאל האוכלוסייה הכלול של ירושלים. הערכה היא שבשלבים מתקדמים יותר, יהיה ליישוב החדש כושר משיכה שלו, ולעزم קיומו של היישוב תהיה השפעה חיובית של חיזוקו של המרכז המטרופוליטני של ירושלים ועל כושר שיניתו.

4. תנאי למימוש כושר המשיכת של היישוב מוצע להתרצע בהדגשה 2 נושאים עיקריים:

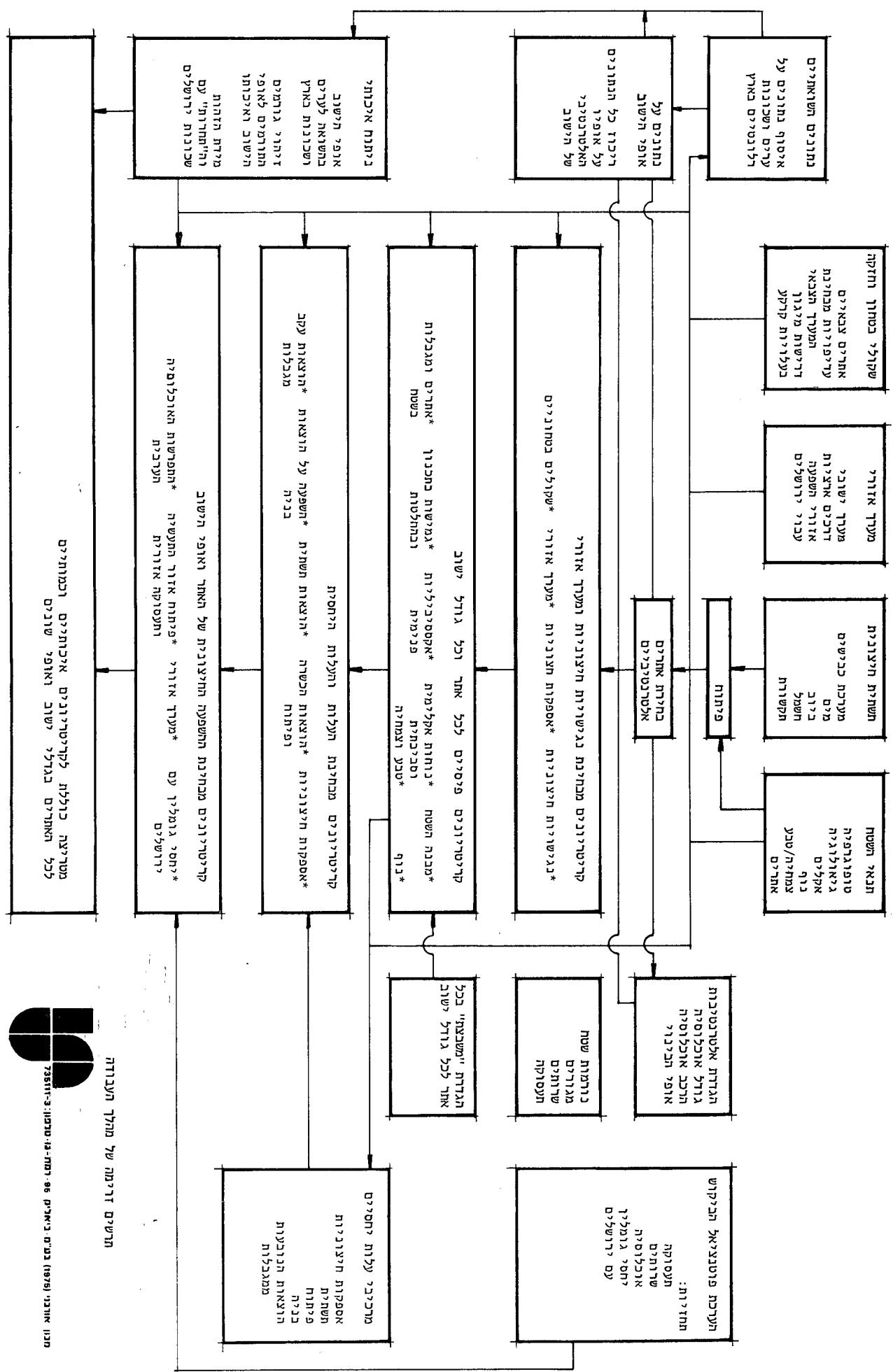
4.1. יחודו של האתר מבחינה מיקומו במדינה, תנאי הסביבה ואיכות הנוף.

4.2. הבחת רמת שרותים ציבוריים גבוהה.

הערכה היא כי פיתוח נושאים אלה יבטיח הן את כושר המשיכת של היישוב כבר בשלבי האילולות הראשוניים והן את ההרכב האכזרתי הרצוי של האוכלוסייה.

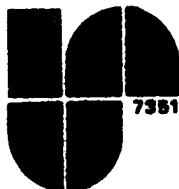
5. הערכה הקיימת היא שבשלבי הפיתוח הראשוניים ימשוך היישוב אוכלוסייה המעדיפה את הנכדוזה המכיל חור הדגש הבסיס האידיאולוגי. אוכלוסייה זו תהיה צעירה יחסית ותחבב על מקורות מסוקה בירושלים וסביבתה.
- בשלבים מאוחרים יותר ימשוך היישוב אוכלוסייה הטרוגנית.
6. מימושו המוקדם של אזור התעשייה איינו נראת כתנאי הכרחי למשיכת האוכלוסייה ליישוב בשלביו הראשוניים. מайдן, ביצוע השלב הראשון של הבניה, יכול להוביל משמעותית את הנוכחות לשיקעות ולפיתוח באזורי התעשייה.
- בשלבים מאוחרים יותר יש להניח אם קיומם של קשרי גומלין חיוביים בין בידול היישוב הירוני ופיתוח אזור התעשייה.
7. מוצע לבדוק בicular פירוט את פוטנציאל הפיתוח של שדרות שיטוקמו בעיר או סביבתה עבורה פטיילים. זהה מאוחר והישוב נמצא לבסוף בו מרכיבים אחרים הסתורתיים, דחיבים ואחריו נוף, (בכלל זה אתרים היסטוריים במעלה אדומים, ביריחו, בואדי קלט ובנהל אדב).
8. חכנו הפטורט של היישוב ושלבי פיתוחו מחייבים מתן חשיבות לב מיזחת לנושאים הבאים:
- א. פיתוח שדרות חיבור, חרבות, בריאות ושרותי צבורי אחרים מעבר לנזר מגודל היישוב ומהרכב אוכלוסיו. פיתוח כזה צריך להבטיח מראש, וכבר בשלבים הראשוניים של הבניה, רמת שירותים גבוהה העשויה להוות מרכיב חשוב במשיכת האוכלוסייה.
- ב. יש להמאמץ אם הבינוי לביצור הסpecificות הנוגעות מהתנאי האקלים המיוחדים של האתר. הכוונה היא בעיקר למשטר הרוחות, לקרינה ולהפרשי הטמפרטורה המחייבים פרוניות ביןוני מיוחדים. כמו כן חייב הבינוי להתייחס לייחודה של האתר מבחינה האיכות הסביבתית ומרכיבי הנוף.
9. ניחן להשתמש באזורי טופוגרפיים וגיאולוגיים קשים יחסית, אשר לא הובאו בחשבון מאזור השטחים לפיתוח, כטחים המיועדים לפיתוח נוף ורוויה.

9. במידה ויזולט על הקמת יישוב עירוני לאחר D_2 , מוצע לשמר את האתר L כאזור הרחבה לעתיד. כמו כן מוצע לשמר את האתר A כשטח המועד בשווה הארוך לפיתוח שכונה פרברית של ירושלים.



קריטריונים להערכת איתור לישוב עירוני מזרחי לירושלים

המשכן	הגוף המפתח	השפעות חייזוניות	קריטריונים מבחינה	קריטריונים מבחןת
גוחות אקלימית	כשר הקליטה של השטח	מגבליות בטחוניות ומדיניות	גמישות האזור לפיתוח בתנאי אי - וDAOות	אקלומגיה
אקוולוגיה	גוחות ההתרשות עם ירושלים ואזרחי פיתוח אלטרנטיביים	כשר המשיכה של היישוב	אקוולוגיה	גוחות
אופי היישוב	zmigot ha-karku באתרים אחרים	הקטנת עלות התשתיות מיימוש אזור התעשייה במעלה האדומים	הפייזיביליות המדינית של מימוש היישוב	נגישות
נגישות	חיזוק ישובי אג ההר	שיכוןיים במגוון aicilos shel hskutor הערבי	שיכוןיים במגוון aicilos shel hskutor הערבי	חיזוק ישובי אג ההר



טבלת קידישריזג'ים להשוויה

השוויה המשתמשה	המרכז המשתמשה	ב. ר. ג. ש. ו. ת. (מ')	ב. ר. ג. ש. ו. ת. (מ')	ב. ר. ג. ש. ו. ת.		א. ק. ל. י. מ. י. ח.		ב. ו. ח. י. ח.		א. ק. ל. י. מ. י. ח.		ב. ו. ב. ב. ה. מ. פ. ל.		ג. ר. ח. ק. ד. מ.			
				ק. ב. ו. ל. ו. ל. כ. ב. ו. ל. ו. ל.	ק. ב. ו. ל. ו. ל. כ. ב. ו. ל. ו. ל.	ק. ב. ו. ל. ו. ל. א. י. ג. ו. ל. ס. ה. י. ה.	ק. ב. ו. ל. ו. ל. א. י. ג. ו. ל. ס. ה. י. ה.	ש. פ. ו. א.	ש. פ. ו. א.	ל. ו. ר. ה.	ל. ו. ר. ה.	ט. מ. ט. ו. ט. ו. ט. ע. צ. ע. צ.	ט. מ. ט. ו. ט. ו. ט. ע. צ. ע. צ.	מ. א. צ. ע.	מ. א. צ. ע.	מ. א. צ. ע. מ. א. צ. ע. מ. א. צ. ע.	מ. א. צ. ע. מ. א. צ. ע. מ. א. צ. ע.
A	1660	1250	22	4400	4400	22%	22%	18%	18%	-	-	12	28	+ 480	+ 522	6.5	0.3 ^{נ"ט} 9.0
C	1440	1270	11	4700	4700	21%	21%	21%	21%	-	-	14	30	+ 250	+ 328	3.4	0.4 ^{נ"ט} 17.0
D ₁	1590	1080	18	4400	4400	19%	19%	19%	19%	-	-	15	31	+ 200	+ 230	4.2	0.7 ^{נ"ט} 17.5
D ₂	1530	1090	25	5000	5000	15%	15%	15%	15%	-	-	15	31	+ 250	+ 284	7.4	2.0 ^{נ"ט} 21.0
E	-	-	8	1550	1550	26%	26%	26%	26%	-	-	16	32	+ 150	+ 185	7.5	0.2 ^{נ"ט} 21.5
																1100	1100



בדיקות אחור ופונציאלי בפיתוח של יישוב באזורי מעלה אדומים

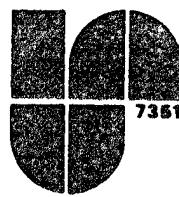
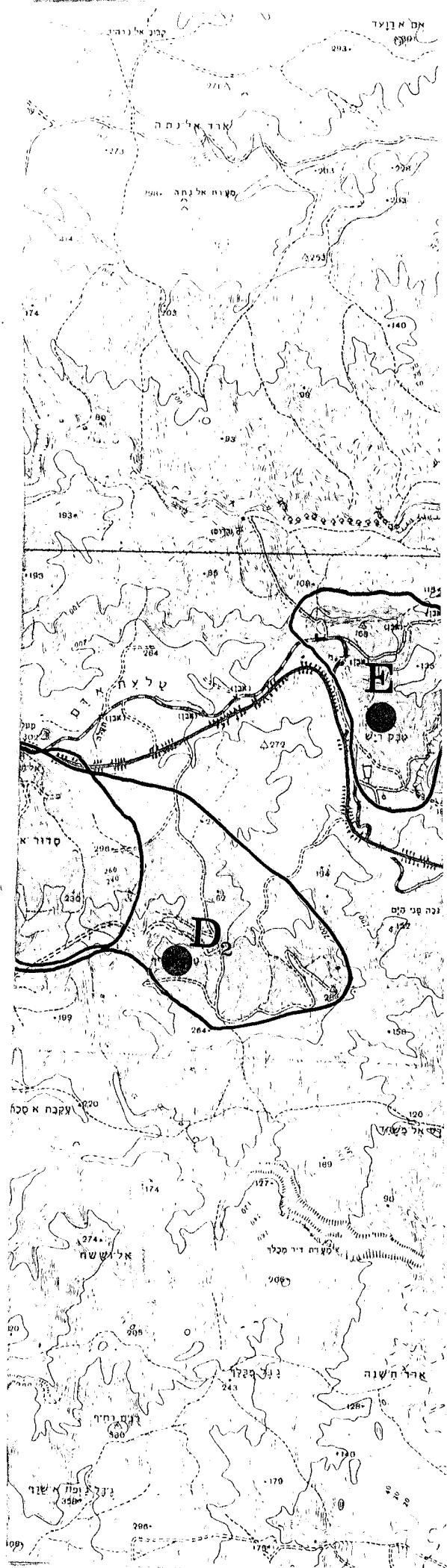
מפה מס. :



0 קילומטר

ק.מ. 1 : 50.000

חקר



סוכן ארגזין (1976) בט"ח - ביאליק 96 - דמת-גנ-טרכו: 3-111-736111

