



מעלה אדומים

5.12.79

אל: מר אשר וינר  
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

א.נ.נ.

פנדון: איכלוס העיר מעלה אדומים.

ההתקדמות בביצוע פרויקט העיר מעלה אדומים מביאה אותנו לנקודת הזמן בה יש צורך לטפל בצורה נמרצת בענין האיכלוס. צעד ראשון בכוון זה יהיה הקצאת מגורים במסגרת השלב הראשון של תכנית בנה ביתך.

בעת הביקור שנערך בישוב לאחר טקס הנחת אבן הפינה לעיר בט"ו באב, הזדמן לנו לשוחח בין היתר על ענין זה ואז ציינת בצדק את החשיבות העצומה שיש לשלבי האיכלוס הראשונים בחייו של ישוב עירוני. קבוצת מהישובים התחלתית יכולה להטביע חותמה, לחיוב ולשלילה, על ישוב כזה לאורך ימים ושנים, וחוטם זה יהיה ניכר בו בישוב גם אחרי שהקבוצה ההתחלתית תיהפך למיעוט מבוטל באוכלוסייה בעקבות גידול והתרחבות.

כדוגמה יפה לתופעה זו ציינת את תרומתם של המתיישבים יוצאי גרמניה בקריות ליד חיפה.

תושבי הישוב הנוכחי (הזמני) במעלה אדומים, יחד עם המשפחות שיצטרפו אליהם בשלב האיכלוס הראשון של העיר, יהיו גורעין התחלתי, מעין זה שדובר בו לעיל, ואשר יקבע במידה רבה את צורת התפתחותו של הישוב ואופיו.

כשמדובר באיכלוס ישוב עירוני מעבר לקו הירוק, ועם זאת סמוך כל כך לירושלים, יש להביא בחשבון גורמים נוספים לאלה הפועלים בקשר לישוב עירוני חדש רגיל. בין היתר אפשר להצביע על גורמים אלה:

- א. חששות מפני מה שצופן בחובו העתיד הפוליטי. אם מעונינים באיכלוס מהיר וצמיחה מהירה של מעלה אדומים, יש ליצור מוטיבציה חזקה אצל משפחות ישראליות לעקור לישוב. עם זאת יש להזהר ממצב בו יכוון המאמץ כולו אל אותו חלק של האוכלוסייה ש"אין לו בירה". קבוצת "מספרי הדירור" חשובה לא פחות מזוגות צעירים ו"זכאים" אחרים לצורך בנייתם של חשית חברתית-כלכלית איתנה לעיר החדשה.
- ב. גורמים ספקולטיביים, קירבתה הרבה של מעלה אדומים לירושלים עלולה, בתנאים מסויימים, לעודד גורמים ספקולטיביים שאין פניהם דוקא להתישבות אמת במקום.

צרופתם של שני הגורמים הנ"ל יכול להיות מסמעותי במיוחד כשמדובר בתכנית בנה ביתך. יש חשש כי הארכה בת 32 חדש הניתנת עד להתחלת הבניה, תנוצל ע"י אנשים מסויימים לצורך המתנה עד ל"התבהרות המצב הפוליטי" ובחינת התפתחות שטחיה הקרובים. בלתי נמנע להזכיר לבניה השקעה כלכלית גרידא, ולא יזדרזו כלל בבניה, דבר שהוא מנוגד כמובן בצורה חריפה למגמות המוצהרות, ויכולה להיות לו השפעה שלילית בעתיד על התפתחות הבניה העצמית בישוב החדש.

מן הראוי, לפיכך, לגשת לענין האיכלוס בצורה זהירה ומתוכננת היטב ולהקפיד בעיקר בשלבי האיכלוס הראשונים כדי להבטח בטיס איתן להמשך.



**מעלה אדומים**

2/..

בעת ההיערכות לטיפול בנושא האיכלוס (היערכות החייבת להכנס ככר עתה להילוך גבוה) אנו מציעים להקדיש תשומת לב מיוחדת לנקודות אלה:

1. ניתוח המאפיינים של אוכלוסייה פוטנציאלית

מתוך מודעות לקשיים שיש למשרד הבינוי בביצוע סקר בנושא זה (סכנת המחוייבות שיוצר המשרד כלפי האנשים הנבדקים), מציעה המועצה המקומית לבצע בעצמה, תוך האום דיסקרטי מלא עם משרד הבינוי, את הבדיקה ולהסתמך לשם כך על הכרטסת הגדולה (קרוב לאלף משפחות) המצויה בידינו. הממצאים יוכלו לעזור בין היתר בקביעת תנאי הרכישה והסיוע ככלי בהכוונת האיכלוס.

2. תשתית קהילתית - עירונית - ניתוח הצרכים

אנו מציעים לבדוק בשיתוף עם המועצה המקומית מהם הצרכים של הישוב החדש לשם הבטחת קהילתית טובה. מדובר באנשים אשר יוכלו לאייש את התפקידים במערכת השירותים הקהילתית - עירונית (מערכת החינוך, מערכת הבריאות, שירותי רווחה, תברואה וכו'), וכן יזמים שיוכלו לפתח ענפים כלכליים מקומיים: מסחר, חקלאות ומלונאות, שירותים שונים, ולהעניק דינמיקה של חיים עירוניים לישוב החדש.

הניתוח האמור צריך להוביל לקביעת קריטריונים וקדימויות שינחו את ועדת האיכלוס בשלבים הראשונים.

3. תעשייה

דובר לא אחת בעבר על כך שיש להקצות במטגרת האיכלוס מיכסת דירות ניכרת עבור התעשייה (יזמים, מנהלים, עובדים), כדי להבטיח שהיוממות של חלק ניכר מתושבי העיר תהיה בתחומיה.

נראה לנו כי לא די בשדיון מיכסת הדירות. יש צורך למשוך עובדי תעשייה (בין היתר מאזור השפלה) למעלה אדומים ע"י הבטחת תנאי רכישה נאותים וסיוע משמעותי לעובדים כאלה. יש להצמיד את רמת הסיוע לוותק העבודה בתעשייה (לרבות התקופה שעברה ותעבור עד לראשית איכלוס העיר) ולתת פירוטם לתכנית זו כבר עתה כדי לעודד מעבר עובדים לאזור התעשייה של מעלה אדומים בזמן הקרוב.

4. הישוב הנוכחי

האוכלוסייה הנוכחית של מעלה אדומים איננה כבר בגדר "אוכלוסייה פוטנציאלית" לעיר החדשה אלא בגדר אוכלוסייה "בטוחה". היא הראשונה שתעקור אל העיר עם ראשית האיכלוס. עם זאת, אין להתייחס אליה כאל "מי שמונה בכיס" (כפי שהתבטא לאחרונה נציג המינהל) ולהזוין את כל המאמצים רק למשיכתה של אוכלוסייה חדשה.

על חשיבותה של האוכלוסייה הנוכחית של מעלה אדומים כמרכיב בתוך בתוך הגרעין התחלתי של העיר דובר כבר לעיל יש להוסיף על כך כי גם בנושא התשתית של מערכת השירותים הקהילתית - עירונית הניח הישוב הנוכחי את היסוד. המועצה המקומית בנתה ותוסיף לבנות בשנתיים הקרובות עד ראשית איכלוס העיר את הכלים המוניציפליים החיוניים לתפעול התקין של השירותים העירוניים בבוא היום.

3/..



מעלה אדומים

3/..

במעלה אדומים מתגוררות היום משפחות אשר עד לראשית איכלוס העיר ימנו כבר שנתיים, ארבע שנים ואף שש שנים רצופות לישיבתן במקום בתנאי ארעי, תוך התמודדות עם קשיים שונים. הן זכאיות בלי ספק לתעודת לב וטיפול הולמים בעת תהליך האיכלוס של העיר. דבר זה מצא ביטוי בעבר בדברי השר והמנ"כל.

בקשר לכך מתעוררת כבר בימים אלה שאלה אקטואלית התנאים המוצעים לתושבי מעלה אדומים להשתתפות בתכנית "בנה ביתך".

היתרון הכרוך של תושבי מעלה אדומים בהקשר זה הוא ב"רצינות הכוונות" - הנכוונות לגשת לאלתר לבניה ללא המתנה עד להתבהרות המצב הפוליטי (סכנה שדרנו עליה לעיל).

לפי הנתונים שבידינו יבקשו כ - 35 משפחות להשתלב בתכנית זו אם תהלום את אמצעיהן. איננו רואים סיבה לשלול מהן את האפשרות הזו ע"י הטלת מיכסה מגבילה על אחת כמה וכמה תמוהה דרישת המינהל להוציא את כל החלקות למכירה פתוחה לכל, ובכך להקטין למינימום את סיכוייהן של משפחות היושבות כבר שנים אחדות ביישוב ולהשוותן לחלוטין עם מועמדי התישבות חדשים, לגבי תכנית זו. ניתן אולי לומר כי "המדינה אינה חייבת להן מאומה" אך מאידך אין גם סיבה להתייחסות מעליבה ופוגעת כלפיהן (תוך הנחה כי הן ממילא "מונחות כבר בכיס"). איננו סבורים כי טיפול נאות במתישבים ראשונים אלה הוא לעורר בהם רגשות היסכול וזעם.

באשר לתנאים הכספיים, יש להזהר מהצבת סף כניסה גבוה מדי (מחיר הכירה ופיהוח) בשלב הראשון, כדי שלא ישמש מחסום.

יש מקום לדעתנו לבחון שוב את התנאים הכספיים בהתאם למטרות. אנו מציעים עם זאת לתת לתושבי היישוב הנוכחי תנאים מועדפים ע"י הגדלת ההלוואה העומדת (בשיעור המותנה בותק המגורים ביישוב) והחשבת תקופת המגורים ביישוב הזמני בחוץ תקופת ההלחאה.

בנוסף לכך יש לפרסם כבר עתה את תנאי הרכישה של דירות אחרות (בתי דירות, בניה מדורגת וכו') ואת תנאי הסיוע (תוך בגורת הסיוע המיוחד לתושבים ותיקים) כדי שיהיה לאנשים השוקלים היום את תכנית "בנה ביתך", בסיס להשוואה כלכלית עם אלטרנטיבות אחרות.

נודה לך מאוד אם תיאות להפגש עמנו לצורך הבהרת נקודות שהעלינו בתזכירנו.

ב ב ר כ ה  
אגנר  
ראש המועצה המקומית.