



המועצה המקומית

מעלה אדומים

2.11.1980

מ ז כ ר

החלטות המועצה על אתר הישוב הזמני מעלה אדומים

ניחוח מצב ואלטרנטיבות

נכתב ונערך ע"י פר אבנר פרץ

לעיון והערות

1. הצורך לדון עתה בנושא

עם התחלת ההליך הרישום לקראת איכלוסן של הדירות הראשונות במעלה אדומים בעוד שנה ורבע, הגיעה העת לדון בעתידו של האתר הנוכחי. בהעדר דיון כזה והכרעה ברורה בעתידו של האתר עלול להוצר מצב בו יינקט צעדים בלתי רצויים ויווצרו עובדות בעלות משמעות שלילית למתחם מעלה אדומים ע"י אחד מן הגורמים האלה:

- א. כפר אדומים.
- ב. גורמי תעשייה.
- ג. משרד הבינוי.
- ד. צה"ל.
- ה. תושבים בודדים שאינם מעוניינים לעקור לאתר העיר.
- ו. ישיבת ההסדר.

2. הסכנות שבחותרת הלל ריק

האתר הנוכחי נמצא בלבו של מתחם מעלה אדומים (שטח המועצה המקומית), ליד כביסו הכלכלי של הישוב (אזור התעשייה), וליד אחד הצמתים החשובים ביותר ברשת הכבישים שלו (כביש ירושלים - יריחו, וכביש מהיר השפלה - מישור אדומים - ערד). הפקעתו של אתר זה וסביבותיו משליטת גורמי התכנון הפיקוח והבקרה המונציפליים יש בה סכנה שקשה לשער את כל מימדיה כרגע. מכל מקום, גורם היצוני שאינו בשליטת הרשות המקומית, אשר יחלוש על שטח זה יוכל לבנות אותו ולפתחו כראות עיניו בצורה שאינה משתלבת עם הראיה הכוללת הנדרשת בפיתוחה של יחידה באוגרפית - אורבנית אחת. על מצב כזה נאמר בפרוגרמה לתכנית מתאר אזורית שהוגשה למועצה ע"י אדירכל ס. לייטרסדורף: "מצב הגורם בד"כ לקביעת עובדות בשטח בהתאם למערכת לחצים, ובקבותיו לנזקים בלכליים ואקולוגיים, לסגירת אופציות תכנוניות לפיתוח, ולהקטנת האטרקטיביות של השטח בכללותו".

3. המטרה שבקביעת יעצ מתוכנן לאתר

באתר הנוכחי הושקעו משאבים ניכרים, השומת לב והרבה ליפוח ואהבה. שימוש מקרי לא מתוכנן כראוי (פרי התלטה קצרה ראות) משמעו אבדן חלקי או מלא של ההשקעות היקרות האלה. קביעת יעצ מתוכנן ובלתי חקטיבית באתר העיר ולצדד ההשקעה בגישה תכנונית זהירה ניתן לעומת זאת להשיג את המטרה: ניצול צאוח של ההשקעה בפרותיה כאבן פינה חשובה בפרישתנו בתוך המתחם וכמוקד משמעותי בעל זיקה אל מוקדים אחרים בתוך המתחם (התעשייה, העיר), אל הגורם המטרופוליטני (ירושלים) ולמשימות חברתיות - לאומיות.



מעלה אדומים

4. השתלבות בתכנית מתאר אזורית

עדיף היה בלי ספק לקבוע את עתיד האתר במסגרת תכנית מתאר אזורית, אולם בהעדר תכנית כזו מוטב לא להמתין ולא להותיר חלל ריק בעניין המחייב הכרעה מוקדמת.

לענין זה יש להביא בחשבון כי:

- א. מבחינה פיזית זהו שטח מבוזבז ומפותח והקצאתו ליעד זה או אחר לא תשנה בצורה משמעותית את צורתו ומבנהו הפיזי.
- ב. האתח נמצא בתוך השטח המוקצה לפיתוח אזור התעשיה, וחלה עליו לפיכך ממילא תכנית האב לתעשיה (מישור אדומים). במסגרת של תכנית מתאר אזורית הוא מצוי בתוך משבצת שייעודה מוגדר.

5. בחירת האלטרנטיבה של המשך תפקוד האתר למגורים (שכונה או ישוב)

א. מבוא

מאחר שאלטרנטיבה זו הועלתה בעבר לא אחת, לעתים בתוך להט ויכוח ומבלי להשקיף רחוק מדי, לעתים מתוך חישובים אישיים מוגבלים ולעתים מתוך קונצפציה התישבותית, אני רואה לנכון לנחח את ההיבטים השונים של אלטרנטיבה זו.

ב. עמדת משרד הבינוי

הדינמיקה המשתמנת כרגע להתייחס על חווי השתכנות בפרוייקטים שונים בעיר (15 משפחות בתכנית בנה ביתך שלב א', כ-5 משפחות בתכנית ב"ב שלב ב', 25 משפחות במבנין שו"פ הדו-קומתי ומספר מסוים במבנין יובל גד - טה"כ כ-40 משפחות מתוך 54 מוריתה מן הפרק את האפשרות של המשך קיומו של הישוב בהרכבו הנוכחי, אף על פי כן אני דג באפשרות הזו משום שהוצע בעבר להשתמש בה לפחות כארגומנט כלפי משרד הבינוי.

ההנחה כי במשרד הבינוי היתה אלטרנטיבה כזו מעוררת תשנות, התנגדויות חריפות והחלצות לפעולה, בטעות יסודה.

להערכתי היה משרד הבינוי מקדם אפשרות כזו בברכה אילמת, כאשר היתה מספקת לו את הטיעון הדרוש להשגת המטרה הנכספת: הפקעת אתר העיר מעלה אדומים מתחום שיפוטת של המועצה המקומית. הופקעה של המועצה המקומית כמייצגת את המשך קיומו של הישוב הנוכחי והשארות המועצה בעצמה שם, היתה עושה את המלאכה לקלה ופשוטה עבור משרד הבינוי (בלחצים על משרד הפנים והממשל). מאידך היתה בכך פגיעה המורה כתוצאה מאבדן ההשג של עצם כינון המועצה וקביעת גבולותיה. הפגיעה היא בפירוק היחידה הגאוגרפית - אורבנית התפרכה: עיר מגורים - אזור תעשיה, ואבדן השליטה על פיתוח המתחם הזיקה אל היחידה האורבנית. כאשר ענין האוטונומיה תלוי באופקיים לכך גם השלכות מדיניות.

אני מעלה טיעון זה למרות המודעות המלאה שיש לי לגבי קצר היר הנוכחי של המועצה המקומית כלפי משרד הבינוי וכלפי הנעשה באתר העיר ולמרות התושת התסמבלותעמוקה הכרוכה בקצר יד זה שהוא להערכתי זמני בלבד (ועתיד להשתנות מהותית לפחות ביום כניסת החושב הראשון אל העיר).

ג. התפתחות ישוב כזה כפרוור עירוני

למרות הנאמר לעיל על עמדת משרד הבינוי אין לצפות ממנו לתמיכה בפיתוח ישוב כזה כפרוור עירוני (הסכמה לעצם הרעיון, השקעות בפיתוח ובבינוי, הקצאת משאבי סיוע ובניה פונקציות ציבוריות).

אתה הסיבות לכך היא העדר הגיון אורבאני בצעד כזה!



מעלה אדומים

- 3 -

- (1) המרחק - צמיחתו של פרורר כזה מהווה בעיה גם בערים ותיקות ומבוססות (ב"ש - עומר).
- (2) העיתוי - פיתוח פרורר כזה במקביל למאמץ הראשוני של ההילה ישוב העיר, טומן בחובו קשיים של פיצול מאמץ ומשאבים.
- (3) מתחם קווי השרותים - על הגורט המונציפלי יהיה למתוח את קווי השרותים שלו (השלכות מידיות על הקציב ולוגיסטיקה) אל שכונה קטנה ואקסקלוסיבית, בעודו מתלבט בהקמה ובתפעול של השתייה השרותים לעיר הצומחת. צפויות מתיחות ומשיכה "צנטריפוגאלית" (בתחום מערכות היגוך למשל) שעצמתה תיקבע על פי מידת התחכום ההשפעה והלחץ של היושבים בשכונה זו ההוצאה: נתח התקציב לשכונה לא יעמוד ביחס סביר לגדלה ולחלקה בהכנסות השרות המונציפליה (ראה להלן).
- (4) הצדקה כלכלית - ליטום - פרורר כזה יכולה להיות הצדקה רק אם הוא מתווה משלט חיוני חסר החליף במפה הלאומית או אם הוא מבוסס על הגיון כלכלי, לאמרו: קיום אמצעי ייצור שאחוז מסוים מהקבוליים מושקע בפיתוח, תפעול ותחזוקה של מערכות השרות של הישוב. דבר כזה אינו מתקיים בשכונה שאין בה כל צורה של ערכות כלכלית הודית (פרט לתשלום מסי ארנונה).
- (5) התפתחות התעשייה - התפתחות אזור התעשייה עלולה לתנוק את הישוב הזה בשל בעיות אקולוגיות ובשל הגבלת התרחבותו של הישוב על קרקעות הדרושים לתעשייה או צפויים לפגיעה אקולוגית. מכל מקום צפויה ירידה ניכרת בערך הנכסים במשך הזמן.

ד. התפתחות האתר כישוב עצמאי

התפתחות כזו מחייבת ניתוח הישוב מן המסגרת המנציפליה ושיוכו למסגרות ארגוניות אחרות (מהלקת ההתייכות בסוכנות ומועצה אזורית - יחד עם כפר אדומים ומצפה יריחו). על טכנתה הצבענו כבר בראשית מסמך זה: הפקעתו של אזור חיוני במתחם. מעלה אדומים משליטה גורמי ההכנון והניהול של המתחם, באשר לקלטתו של ישוב עצמאי כזה, יש להביא בחשבון כי הגרעין לצמיחתו יהיה שארית התושבים הנוכחיים אשר אינם עוברים לעיר החדשה. השארית הזו היא לקט שסכוייו לשמש "גרעין קשה" (קבוצה מנהיגה בעלת מוטיבציה ונכונות להקדיש זמן, משאבים נפשיים ופיזיים למשימה קשה ולגלות נכונות למשימה ארוכה) הם לפי הנראה לי קלושים ביותר.

המבחן הראשון והחשוב ביותר יהיה מבחן המשך האיכלוס (בתנאי ש"בעלי הכית" ירשו בכלל לאכלס) הלהץ שיופעל מצד אזור התעשייה יהיה עזום. בין שתי האפשרויות הצפויות לישוב כזה: ישוב מתנוון ומתפורר מבחינה חברתית פיזית וישוב אקסקלוסיבי של מיוחסים היונקים היטב ממשאבי הכלל - נראית לי קרובה יותר להתגשם דוקא הראשונה...

4/....



מעלה אדומים

6. אחר הישוב הזמני - המאפיינים הפיזיים

- א. סמיכות לאזור העשיה מתרחב ומתפתח.
- ב. תפוצת דירות המהוות כ"א יחידה עצמאית ומצטרפות עם זאת לרשת מכונה (מחולקת לתת קבוצות) עם זיקה הדדית חזקה ורמה בגישות גבוהה בין היחידות לבין עצמן ובינון למרכז.
- ג. קיום מבני ציבור גדולים (בפורסורציה לשטח המגורים) עם סיווגי אינסטלציה נאותים וחלוקה פנימית לאולמות וחדרים.
- ד. מתקן ספורט (מגרש כדורסל/טניס).
- ה. שטחי גינון מטופחים ומדשאות.
- ו. אמצעי בטחון (גדר, תאורה, כביש בטחון, מגדלים, שער חשמלי).
- ז. נופים (נוף מדברי, רכס ירושלים).
- ח. אקלים מדברי יבש (מגביל אפשרות הפעילות מחוץ לחדר ממוזג ברבות משעות היום בחקופת הקיץ).

7. עמיד האתר - בחירת האלטרנטיבה

- א. תיירות ונופש
מלון דירות עממי בזיקה לירושלים ומרחצאות ים המלח. תנאי האקלים, העדר מוקדי פעילות קרובים, קרבת העשיה והתחרות של העיר מעלה אדומים מורידים במידה מכרעת את הסבירות הכלכלית של אלטרנטיבה כזו.
(ראה גם להלן, האלטרנטיבה של ביי"ס שבה).
עם זאת אין להוריד מכלל אפשרות הקצאת חלק מן השטח והמבנים לאכסנייה נוער בצמוד לפונקציה אחרת שתוקם באתר.
- ב. מוסדות חינוך, השכלה ונוער למיניהם
הנתונים המאפיינים את המקום עושים אותו מתאים במיוחד ליעד זה. מוסד כזה מחייב להיות בתוקף התנאים (ריחוק ובידוד יחסי) פנימיית, ועם זאת בשל התפרסות המבנים וארגונם בשטח יחאים המקום במיוחד למתכונת של "כפר נוער" עם מינהל עצמי של החניכים.
ניתן לחלק את הגופים השייכים לקטגוריה של סעיף זה לשלושה סוגים:
(1) חסרי זיקה ישירה לאזור.
(2) בעלי זיקה לגוף (בי"ס שדה).
(3) בעלי זיקה לתעשיה.
באופן עקרוני עדיפה בעיני אלטרנטיבה הכוללת בתוכה זיקה לאזור, תנאי הבידוד היחסי, האקלים והעדר מוקדי משיכה מובהקים בטווח המיידי עשויים לתרום להחלטתו של פתרון חסר זיקה נכונה.
היכט אחר בעל חשיבות הוא: קביעת האוכלוסיה ניתן לדבר מצד אחד על מוסדות בעלי שלד החזקה (צוות עובדים) קבוע ואוכלוסיה מתחלפת בתדירות גבוהה ומצד שני על מוסדות המבוססים על אוכלוסיה קבע שמשך שהייתה במקום נמדד בשנים.
אני נוטה להעדיף את האפשרות השניה.
מוסדות חסרי זיקה ישירה לאזור
כדוגמא לכך יכולה לשמש מדרשה דוגמת המדרשה הלאומית - מוסד העורך סמינרים ופעולות הסברה הרבות וחינוך, ניתן לחשוב בהקשר זה על מדרשה מרכזית לישובי איו"ש שמטרתה טפוח הזיקה לארץ ישראל חשובה ונופיה. מדרשה זו אם תבנה כשלב בלבד (עם אוכלוסיה חניכים מתחלפת בתדירות גבוהה מאוד) יש בה חסרון בולט לעין. ניתן לעומת זאת לשלב בה גם קורסים ממושכים (אקדמאיים) או אקדמאיים למתחה) ואולי אף סמינר מורים מרכזי לישובי איו"ש.



מעלה אדומים

5 -

גופים שותפים לניהול מדרשה כזו: המועצה המקומית, ברית המועצות האזרחיות באיו"ש

גופים מממנים: תקציבי המועצות

משרד החינוך

תקומות וקרנות

קשיים: אני צופה קשיים לא מעטים במימוש רעיון כזה בעיקר בשל העדר אב ומסגרת מוגדרת. יש להקים מוסד כזה מבראשית מבלי שתהיה חשמה נחונה (להוציא התשתית הפיזית במקום שמשקלה לא מבוסס) שניתן להסתמך עליה, גם שאלת התקציב נראית בעייתית.

הבידוד והסמיכות לאזור התעשייה אינם נראים כיתרון לגבי אלטרנטיבה זו אם כי הקרבה לירושלים מאפשרת נבישות נוחה מכל חלקי הארץ.

(2) מוסדות בעלי זיקה לנוף (בי"ם שדה)

בי"ם שדה יכול היה להכנות כאן עם הפנים אל מדבר יהודה ולהתבסס על סיול מדבר.

עד כמה שהנושא מוכר לי אנו נכנסים כאן לתחום הפחיה של בי"ם קיים בעין גדי (יש לו יתרונות ברורים משלו והעיקר: הוא קיים כבר) המעמיד בסימן שאלה את ההצדקה לפתחת בי"ם נוסף.

גם כאן מדובר כמוסד שהוא בראש ובראשונה שלדי, יתרונו בזיקתו הברורה לאזור ובתפקיד שהוא יכול למלא בפיתוח אחרים, מוקדי תיירות וסיול ובשימורם.

(3) מוסדות בעלי זיקה לאזור התעשייה

(א) בי"ם תעשייתי במתכונת של כפר נוער - בתי"ם תעשייתיים קיימים במקומות שונים בארץ. אם אינני טועה, גם תע"ש מחזיק מוסדות כאלה, בהיותו הכולט ביותר עד כה באזור התעשייה ניתן לעניינו בפרויקט. הייחוד של מעלה אדומים יהיה בנייהו של ביה"ס הזה ככפר נוער. החניכים ישלבו בעבודה בתעשייה (ובכך תמומן חלקית אחזקת המקום) תהיה בכך חשובה מסויימת למחסור בכ"א לתעשייה בהווה ולהכשרת כ"א כזה לעתיד.

מוסד כזה יוכל לנצל בצורה מיטבית את הנתונים הפיזיים והמתקנים השונים במקום.

גורמים מממנים ומתקציבים: תע"ש, משרד העבודה, משרד התעשייה.

יתרונות: היתרון הכולט ביותר הוא הזיקה האמיצה לאיזור התעשייה שבתוכו מטוקט האתר.

חוספת מוסד חינוכי חשוב לרשת החינוך של המועצה.

נזכרות קבע במקום.

פתרון היכול להתקבל על דעת כל גורמי התעשייה (מפעלים, החברה הכלכלית, המ"ת).

(ב) כפר תעשייתי למפגרים מהבגרים ומבוגרים

בשל רהיעה אפשרית מפני נושא רגיש זה יש להקדים מלים אחדות על הבעיה.

חברה רווחה נכתנה בין היתר ביכולתה להתמודד עם מגזבים אנושיים זנוחים אלה, ולמצוא פתרונות נאותים ומכובדים למצוקתם. בעיה המפגד המהבגר והמבוגר היא בעיה בעלת מימדים רחבים למדי שישראל כמעט לא התחילה להתמודד עמה. בכלים ציבוריים - ממלכתיים. כנגד קיום בתי"ם ומוסדות לילדים מפגרים לא קיים כמעט פתרון נאות למפגרים לאחר שיצאו אח שערי המוסדות האלה, פתרון שיאפשר להם תפקוד מבוגר בתורה ויוריד חלק מן הנטל הרובץ על כתפי המשפחות שאמצעיהן מוגבלים.



מעלה אדומים

פירון המופעל מזה שנים רבות במקום אחד בצפון הארץ הוא כבר מסגרים מנהל חוף שיתוף **מעלה** של המתגוררים בו באמצעות צוות מצומצם. למפגד הנמצא שם מתאפשר להיות במסגרת קהילתית ולעסוק בפעילות יצרנית המעניקה לו גם שכר צנוע.

התנאי להקלטתו של אדם שם הוא היותו נייד וכרמה פיגור שאינה עושה אהו תלוי לחלוטין וחסר אונים.

הנהוגים הפיזיים כאחד הזמני במעלה אדומים נראים אידיאליים למטרה זו: המגורים הם בדירות נפרדות, אזור התעשייה מספק העסוקה ונהנה מכה מבשרה לא מקצועי זו כתחליף לעבודה כפיים של תושבי השטחים.

לפתרון זה יש גם יתרון בזיקתו למרחב המטרופוליטני של ירושלים. מעלה אדומים הופיע לא רק כמי שמקבלת שרותי הינוך בירושלים ומחירה בשפתה את השמנה (כגון ישיבת הסדר) אלא גם כמי שתורמת הרומה משמעותית לצרכי ירושלים.

פרוייקט כזה מעלה את מעלה אדומים עלהתמפה של מדינת רוחה מקדמה ומכוון אליה השומה לב ואהדה.

אנו רחוקים עדיין משילוב המספר במרקם החיים הקהילתיים. הריחוק המסויים של האתר מן העיר יש בו לפיכך יתרון לא קטן, **לפפכך** ראשון במעלה **למעקיהפעלה** פרוייקט כזה הוא העדר סיכוי נראה לעין להפעלתו במקום אלטרנטיבי. הדמנות מסוג זה מוזמנת פעם בודר.

דבר כזה אינו אמור בפרוייקטים האחרים שדובר בהם לעיל.

גורמי המיסון והתקצוב: משרד היווחה, אק"ם, עיריית ירושלים.