

משרד השכון

החנהל לבניה כפרית וישובים חדשים

הקמת ישובים במרחנ ירושלים  
בחינה ראשונית

תל-אביב תשל"ה - 1975

בחינה ראשונה של המשמעויות הנובעות  
מהקמת ישובים במרחב ירושלים.

ש.ש., אדריכלים בעי"מ

שמואל שקד, אדריכל  
תכנון וייעוץ כלכלי בעי"מ

משרד השכון תשלי"ה-1975

המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים

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

מדובר על האתרים הבאים :

- בעל חצור;
- כוכב השחר;
- ג'בל טאויל;
- צומת ביתחניה - 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 אתרים אלה בחנו שתי אלטרנטיבות יסודיות :

א. שלושה ישובים בגודל בינוני - 25,000 עד 50,000 נפש:  
גבעון - צומת ביתחניה (צומת התולהים), 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 חרוון 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;

2. ב - שכונות/מושבים (כפ"תים) :

בעל חצור;

גבעת הודר;

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 באטרנטיבה 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;

3.1 תאור האתרים

בגבולות המרחב המטרופוליטני של ירושלים, כפי שתוחם בתכנית האב לירושלים (ראה תרשים 1), ניהו 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 העקרויות שתוצרנה עם פתוח מערכת הכבישים האיזורית:

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

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

בנוסף לשלשת הישובים מוצע להקים מספר שכונות או כפרי תעשייה (או צורה התיישבות מיוחדת אחרת) במספר אתרים בעלי חשיבות כגון: בעל חצור, האיזור מזרחית למבוא חורון (גיבל מוקטם), גיבל טאוויל, 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.

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 אוכלוסייה המערכת האיזורית הכוללת 3 ישובים הורכב 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 לווין 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.

איכלוס

15-20,000 x 2 = 30-40,000  
 40-50,000  
 8-10,000 נפש  
 3-5,000 x 2 = 6-10,000  
 2,400 נפש = 800 x 3  
 46,400-62,400 נפש  
 56,400-72,400 נפש

המטרה הסופית: הקמת 2 ישובים עירוניים או 3 ישובים עירוניים  
 1 שכונה עירונית  
 2 פרוררים עירוניים  
 3 כפרים חקלאיים  
 סה"כ אוכלוסיה אלטרנטיבה א'  
 אלטרנטיבה ב'

טבלה מס' 1

דלתי איכלוס:

| שנים    | 2 או 3 ערים            | 1 שכונה   | 2 פרוררים | 3 כפתי"ם |
|---------|------------------------|-----------|-----------|----------|
| 76-77   | 1,000 נ' או 2,000 נ'   | 1,000 נ'  | 1,000 נ'  | 600 נ'   |
| 77-84   | 17,000 נ' או 25,000 נ' | 5,000 נ'  | 5,000 נ'  | 600 נ'   |
| 84 ו 89 | 18,000 נ' או 27,000 נ' | 6,000 נ'  | 6,000 נ'  | 1,200 נ' |
| 84-89   | 17,000 נ' או 23,000 נ' | 4,000 נ'  | 4,000 נ'  | 1,200 נ' |
| 89 ו 90 | 35,000 נ' או 50,000 נ' | 10,000 נ' | 10,000 נ' | 2,400 נ' |

על מנת להגיע למטרות התכנית מבחינה דמוגרפית יש להניח קצב גידול חסני לאוכלוסיה היהודית של 3.7% לשנה עד 1984.

האוכלוסיה בישובים החדשים תתבסס על עולים חדשים בשיעור של 40% וזוגות זעירים וזוגות סתומי גוש דן כעיקר ושאר חלקי הארץ בשיעור של 60%, בלי למנוע בקצב גידול האוכלוסיה היהודית בירושלים עד 1985.

מאז ואילך תבוא 40% מתוספת האוכלוסיה בישובים על חשבון גידול האוכלוסיה היהודית בירושלים אולם לא יהיה כנך שינוי משמעותי במחצן האוכלוסיה בעיר עצמה.

טבלה מס' 2

יחסי יהודים ערבים בעיר ירושלים בשנים 1961-1974

דלתי אוכלוסיה באלפי נפשות

| שנה     | יהודים | סה"כ אוכלוסיה | % הגידול לשנה | יחודים | % מתאוכלוסיה | % הגידול לשנה | סה"כ אוכלוסיה |
|---------|--------|---------------|---------------|--------|--------------|---------------|---------------|
| 1961*   | 164.8  | 239.8         | 68.7%         | 75.0   | 31.3%        |               |               |
| 1968**  | 193.0  | 274.0         | 70.4%         | 81.0   | 29.6%        | 2.6%          |               |
| 1967    | 197.7  | 266.3         | 74.2%         | 68.6   | 25.8%        | 2.4%          |               |
| 1968*** | 203.0  | 274.8         | 73.8%         | 71.8   | 26.2%        | 2.8%          |               |
| 1969    | 208.9  | 283.1         | 73.7%         | 74.2   | 26.3%        | 2.8%          |               |
| 1970    | 215.6  | 291.8         | 73.8%         | 76.2   | 26.2%        | 3.2%          |               |
| 1971    | 220.7  | 299.8         | 73.5%         | 79.1   | 26.5%        | 2.4%          |               |
| 1972    | 235.1  | 319.9         | 73.4%         | 84.8   | 26.6%        | 6.5%          |               |
| 1973    | 243.9  | 332.0         | 73.4%         | 88.1   | 26.6%        | 3.7%          |               |
| 1974    | 251.2  | 343.8         | 73.0%         | 92.6   | 27.0%        | 3.0%          |               |

(\* על פי מספר האוכלוסין בירדן 1961)  
 (\*\* על פי אומדן "סקר כלכלי חברתי על ירושלים השלמה" מכון מילק דצמבר 67)  
 (\*\*\*) נתוני ל.ס.ס. מדור למורגריה.

מכילה מס' 2 בחבר כי עד איחודה של ירושלים היה גידול האוכלוסיה הערבית 1.5% לעומת היהודית 2.6%. אחוז גידול נמוך זה הנמוך אף מן הרבוי הטבעי הוא תוצאה מהגירה שלילית של ערבים מירושלים המזרחית. שלטון ירדן רוקן את ירושלים המזרחית מחוץ שלטוני ומלכדי והעביר את מרכז הכובד לעמאן. גם למקורות פרנסה במרחקים כגון שדה הנפט בכונ'ית משכו מאוכלוסיה יהודה ושומרון ככלל והאוכלוסיה הערבית בירושלים בכלל. בירושלים העברית היה איכוס בעולים שהעלה את אחוז הגידול. בשנת 1967 חלה בריחה גדולה של ערבים כתוצאה מהשלטת היהס שנוצר היה 74.2% יהודים לעומת 25.8% ערבים בעיר. אולם יחס זה לא התמיד ועם פיתוחה המואץ של ירושלים נוצרו מקורות פרנסה רבים בעיר כמיוחד בענף הבניה שגול בקצב מואץ. לעומת גידול המוצע של 3.4% באוכלוסיה היהודית בשנים 1968-1974 גדלה האוכלוסיה הערבית בשנתם אלה ב-4.4% לשנה בממוצע הגיע בסוף 74 ל-5.1% גידול, ועדיין קצב הגידול בעליה. היחס היהודי ערבי בשנים אלה היה כ-73.4% יהודים לעומת 26.6% לא יהודים.

קצב כזה של גידול האוכלוסיה הלא יהודית עולה על כל החחזיות. החחזית האוכלוסית 1985 שתוכנה ע"י החברה לתכנון ויעוץ כלכלי וחובשה למחלקת התכנון בעיריית ירושלים, יוני 73, הניחה קצב גידול האוכלוסיה הלא יהודית של 3.6% בממוצע לשנה. במציאות עד 1974 היה הקצב 4.4% לשנה וב-1974 היה 5.1% לשנה.

בניה ישובים עירוניים מחוץ לגבולות העיר ירושלים תהיה לה השמעה ממשית על האוכלוסיה הלא יהודית בעיר, באשר היא היצור מקומות עבודה חדשים בליחור בענף הבניה. נמצאה קורלציה, על סמך נתונים חלקיים של השנתון הסטטיסטי 1974, בין גידול האוכלוסיה הערבית בירושלים והגידול בבניה הציבורית בה (גמר בניה כאלפי מ"ר).

טבלה מס' 3

| 1973 | 1972  | 1971 |                                     |
|------|-------|------|-------------------------------------|
| 328  | 312   | 272  | במר בניה ציבורית כאלפי מ"ר          |
| 5.1% | 15.5% |      | % הגידול                            |
| 88.1 | 84.8  | 79.1 | אוכלוסיה ערבית בירושלים כאלפי נפשות |
| 3.9% | 7.3%  |      | % הגידול                            |

התכנית המוצעת הטעל בשני כיוונים:

- א. היא הגדיל את הבניה מחוץ לירושלים והפשוך לא יהודים מחוץ העיר למקומות העבודה החדשים.
- ב. היא השפיר את המאזן הדמוגרפי בתחום ירושלים רבנה ולא השנה לרעה את המאזן בעיר פנימה.

עם הקמה הישובים יהיה גידול האוכלוסיה הלא-יהודית בירושלים בשעור 5.6% לשנה (לפי החברה לתכנון ויעוץ כלכלי בע"מ "החזית האוכלוסית 1985, לקראת הבניה מחוץ ירושלים") לעומת 4.4% בממוצע עד עתה, ובמרחב ירושלים יהיה הגידול 3.2% לפי קצב גידול אוכלוסיה יהודה ושומרון על-פי נתונים שעדיין לא פורסמו רשמית של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.



טבלה מס' 4

יחסי אוכלוסייה יהודית ולא יהודית בעיר ירושלים ובירושלים רבה

על-פי נתוני טבלה מס' 1 ותצפיות גידול אוכלוסייה לא יהודית של הכנון ויעוץ כלכלי בע"מ, יוני 1973. אוכלוסייה באלפי נפשות.

| 1989<br>2 עם<br>קרים | 1989<br>5 עם<br>קרים | 1989<br>בלי<br>ישובים | 1984<br>2 עם<br>קרים | 1984<br>5 עם<br>קרים | 1984<br>בלי<br>ישובים | 1974  |                                   |
|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-------|-----------------------------------|
| 418.5                | 416.2                | 428.0                 | 542.5                | 358.9                | 367.0                 | 251.2 | יהודים בעיר                       |
| 72.5%                | 72.4%                | 73%                   | 72%                  | 71.8%                | 73.2%                 | 73.0% | %                                 |
| 159.0                | 159.0                | 159.0                 | 135.0                | 133.0                | 133.0                 | 92.6  | לא יהודים בעיר                    |
| 27.5%                | 27.6%                | 27%                   | 28.0%                | 29.2%                | 28.8%                 | 27.0% | %                                 |
| 576.5                | 575.2                | 587.0                 | 475.5                | 471.9                | 501.0                 | 343.0 | סה"כ אוכלוסייה בעיר               |
| 490.9                | 502.3                | 446.0                 | 408.2                | 417.2                | 377.0                 |       | יהודים בירושלים רבה               |
| 56.7%                | 57.4%                | 54.3%                 | 56.2%                | 57%                  | 54.2                  |       | %                                 |
| 374.0                | 374.0                | 376.0                 | 317.0                | 317.0                | 317.0                 |       | לא יהודים בירושלים רבה            |
| 43.3%                | 42.6%                | 45.7%                 | 43.8%                | 43%                  | 45.8%                 |       | %                                 |
| 864.9                | 876.3                | 820.0                 | 725.2                | 734.2                | 694.0                 |       | סה"כ אוכלוסייה בירושלים רבה       |
| 490.9                | 502.3                | 446.0                 | 408.2                | 417.2                | 377.0                 |       | יהודים בירושלים רבה ללא רמאללה    |
| 61.8%                | 62.4%                | 59.5%                 | 61.8%                | 62%                  | 59.5%                 |       | %                                 |
| 305.0                | 303.0                | 303.0                 | 256.0                | 256.0                | 256.0                 |       | לא יהודים בירושלים רבה ללא רמאללה |
| 38.2%                | 37.6%                | 40.5%                 | 38.8%                | 38%                  | 40.5%                 |       | %                                 |
| 793.9                | 805.3                | 749.0                 | 664.2                | 673.2                | 633.0                 |       | סה"כ בירושלים רבה ללא רמאללה      |

בדיקה נתוני טבלה מס' 4 מראת יחס של 73% יהודים ל-27% לא יהודים בתוך העיר ירושלים לאורך כל התקופה עד 1989. לעומת זאת בירושלים רבה היחס הוא ללא הקמה ישובים נטע 46% לא יהודים ובנכזי אזור רמאללה גם כן למעלה מ-40% לא יהודים, לעומת זאת עם הקמה ישובים עולה % היהודים בירושלים רבה למעלה מ-57% לעומת פחות מ-43% בשנת 1989 ובנכזי אזור רמאללה למעלה מ-62% יהודים לעומת פחות מ-38% לא יהודים בשנת 1989. שיפור המצב הגיאוגרפי ב-3% ומעלה לגבי אוכלוסייה של 800-850 אלף נפש הוא מסמעותי ביותר, והצגה להסך המסומן מראה בירושלים רבה במסגרת המדינית.