

פיתוח אזור מעלה האדומים

הצעה להחלטה

מחליטים

- א. לפתח את אזור מעלה האדומים בהתאם למגמות והמפות המוצגות, ונערכו ע"י הצוות בראשותו של האלוף מ. זורע.
- ב. להעניק לאזור מעמד של אזור פיתוח א'.
- ג. להסמיך - עד החלטה חדשה - את מנהל מינהל מקרקעי ישראל לעשות את הפעולות הדרושות לפיתוח האזור.
- ד. תכנון האזור ייעשה בהתחשב בצורכי הפיתוח התעשייתי של ירושלים, בחיאום עם עיריית ירושלים.
- ה. ההיבטים המשפטיים יוסדרו ע"י הממשל הצבאי בהתאם להנחיות היועץ המלומד.
- ו. בנייה למגורים - עד החלטה אחרת - תיועד לאנשים אשר תעסוקתם היא באזור מעלה האדומים.

## פיתוח אזור מעלה האדומים

דברי הסבר

### 1. כללי

- צוות היגוי בנושא מעלה האדומים הפקיד הטיפול בנושא בידי חברת "ערים", בתיאום עם החברה הכלכלית לירושלים.

- בהסתמך על סקר ראשוני לאזור מישור האדומים (שהוכן ביוזמת החברה הכלכלית עוד בשנת 1967), ועל-סמך מידע שלוקט לאחיונה, רוכזו במסמך זה נתונים והוכנו ההמלצות בנוגע לפיתוח הראשוני, איתור שטחי קרקע לתעשייה, למגורים ולמסרות נוספות, והקמת מפעלי תעשייה ראשונים באזור.

### 2. האזור

- האזור שנבדק משהרע בחלקו בתוך השטח של כ- 70,000 דונם ממזרח לירושלים, אשר הממשלה החליטה על סגירתו, והיתר בשטחי אש סגורים ע"י צה"ל. בחירת האזורים לפיתוח נעשה מתוך התחשבות בתנאים הביאוגרפיים והסופוגרפיים וחוץ ראייה כוללת של תכנון ההתפתחות באזורים גובלים.

### 3. אתר התעשייה

#### 3.1 שטחי האתר:-

שטח אתר התעשייה עולה על 4,000 דונם. מתוכו לפחות כ- 3,000 דונם מתאימים לפיתוח. כ-1500 דונם מתוך אלה מתאימים למגרשים עבור מפעלי תעשייה. נראה כי זהו הפוטנציאל הבלעדי היכול לשמש לפיתוח תעשיות רציניות לירושלים.

יחרת השטח ששמש לסלילת כבישים, לחניונים, לשטחי גינון ולשירותים שונים.

#### 3.2 מיקום האתר:-

האתר שנבחר, ממוקם בנגישות ישירה לכביש ירושלים-ים המלח והמשכו אל קליה, מצפה-שלם ועין-גדי. האתר נמצא כולו בצידו הדרומי של הכביש.

בצפון האתר נמצא צומת הכביש ירושלים-יריחו עם כביש ענתות הנמשך לכיוון נמל-התעופה עטרות, והמוביל, בהמשכו, דרך מעלה בית-חורון, אל שפלת החוף.

בדרום השטח - מערכת דרכים הקושרת אותו אל מר-סבא ואל כביש ירושלים - בית לחם. באמצעות דרך בבקעת הורקניה, נקשרת מערכת הדרכים הפנימית אל היאחזות

יש להביא בחשבון כי בהתאם לתכנית האב לירושלים, ייווצר בשנות השמונים הקשר העיקרי והיחיד בין אזור התעשייה המוצע ומישור החוף, באמצעות כביש דו-מסלולי (בעל שני נתיבים בכל מסלול) שיעבור דרך עננות ויעקוף את ירושלים המזרחית.

מרוקני האתר ממקומות יישוב שונים, באמצעות הכבישים הקיימים היום, הם:-

ממרכז ירושלים	17 ק"מ
מיריחו	20 ק"מ
מנמל התעופה בעטרות (כביש ענאת)	15 ק"מ
מנמל התעופה בלוד	65 ק"מ
מאידוד	72 ק"מ
מתל-אביב	77 ק"מ
מחיפה	172 ק"מ
מאילת	298 ק"מ
מרכת עמון	75 ק"מ

### 3.3 נתונים טופוגרפיים:-

שטח אזור התעשייה נמצא ברומים שבין 150+מ' ו-290+מ' מפני הים התיכון (ב-300 מ' נמוך מירושלים).

באזור נמצאים שטחים מיטוריים גדולים, בעיקר בחלקו הדרומי. מבחינה זו שונה השטח מהשטחים האחרים במיתחם שנבדק והוא מתאים גם לפיתוח מפעלים הדרושים שטחי קרקע מיטוריים נרחבים.

### 3.4 נתוני אקלים:-

על-פי מדידות בשנים 1921 עד 1950, קיימים נתונים המצביעים על אקלים נוח יחסית:

א) כמות המשקעים הממוצעת השנתית היא 230 מ"מ.

ב) הטמפרטורה הממוצעת בחודש החם ביותר (אוגוסט) - 28.

ג) " " " " הקר " (ינואר) - 11.

ד) " " השנתית הממוצעת - 20.

### 3.5 בעלות על הקרקע:-

לפי מימצאי הצורה איור בראשות היועץ המשפטי לממשלה:-  
חלק הארי אדמה ממשלתית, אדמה מופקעת (ע"י השלטונות הירדניים) או שנויים במחלוקת.

לפיכך, פעולת ההפקעה לצורכי ציבור היא פזווח משמעותית. בכל מקרה - מחיר הקרקע נמוך.

הערה: באתר המדובר אין מבנים והוא ריק מאוכלוסין.

3.6

שטחי מבנים ומספר עובדים:-

שטחי הבניה האפשריים (שטחי רצפות), בהנחה שיותר ניצול 50% משטחי המגרשים, הם כ- 750,000 מ<sup>2</sup>.

בהקצאה גבוהה (של כ-50 מ<sup>2</sup> שטח רצפה לעובד), יוכל השיח להעסיק עם ניצולו המלא, 15,000 עובדים ויותר.

בהקצאה המקובלת כיום של כ-30 מ<sup>2</sup> לעובד - כ-25,000 עובדים.

3.7

פתוח החשתי:

הכשרת האתר לקליטת מפעלי תעשייה בהיקף רציני מחייבת פיתוח חשתי מחוץ לשטח ובחוכו.

א. החשתי החיצונית, כולל המערכות הבאות:-

- הספקת מים;

- הספקת חשמל;

- קו שלפון;

מקורות הספקת המים והחשמל לשלבים הראשוניים מצויים במרחק סביר מהאתר. לביצוע וכניית פיתוח נרחבות יותר יהיה צורך לתגבר המקורות.

אומדן ההשקעות בחשתי החיצונית עבור קריית התעשייה בהיקפה המירבי, נעשה בשנת 1973 והצביע על עלות של כ-13.0 מיליון ל"י. באומדן זה לא נכללו השקעות צפויות בכביש שיעקוף את ירושלים.

ב. החשתי הפנימית - כוללת את העבודות הבאות:-

- עבודות עפר וטלילה;

- ניקוז;

- מערכת חלוקת מים;

- מערכת איסוף שפכים;

- מערכת חשמל ותאורה;

- רשת שלפונים;

- טפול נוף וגינון;

ההשקעות בחשתי הפנימית לדונם נשו (שטח שנמסר למפעל), הוערכו בשנת 1973

ב-75,000 ל"י בערך.

מפעלי העשייה ראשוניים, להקמה מיידית

3.8

לאחר בירורים עם הגורמים המתאימים נמצא כי עם קבלת האישור בהחלטת הממשלה על פיתוח האזור, ניתן לגשת להקמת מפעלי העשייה.

מפעלים המיועדים להקמה באזור ייבחנו בחיאום עם משרד המסחר וההעשייה, במגמה למנוע תחרות עם אזורי פיתוח אחרים. כן הובאה בחשבון שאלת החובה להעסיק יהודים במפעלים אלה, על בסיס העקרונות שגובשו בנושא האיכלוס המואץ של ירושלים (ועדה גפני).

הנהלה בתי המלאכה של סולל בונה בירושלים הסכימה עקרונית להעתיק למעלה האדומים:

1. העברה מיידית של מפעל לייצור מסמרים - (על שטח של 5 ד')  
2. העתקה מערכת בתי המלאכה בירושלים - (על שטח של כ-60 דונם)
- כמו-כן נמשך הבירור בדבר מפעלים נוספים.

קליטת המפעלים הראשוניים

3.9

א. שטח

השטח שיש להכשיר בשלב הראשון הוא כ-500 ד' ברוטו (כ-200 עד 300 ד' נטו).

ב. לוח זמנים

עד כה ניתן אישור לתכנון בלבד. עם קבלת ההחלטה ע"י הממשלה ניתן יהיה להתחיל:

א) בעבודות של הכשרת השטח עבור 3-4 מפעלים ראשוניים, (עם אפשרות להקדים את מפעל המסמרים).

ב) הקמת מחנה לעובדים.

ג) משא-ומתן עם המפעלים ככל הנוגע להנאי מסירה השטח וכן בדבר ההכנות הדרושות

מצידם להתחלת הבנייה.

ג. פיתוח ראשוני ומימונו

הקרן הקיימת לישראל הסכימה לבצע באמצעים שלה, וכמקדמה למספר שנים, עבודות פיתוח התשתית בשטח.

בשלב הראשון -עד 31.3.75- הוקצב על-ידה סכום של 6 עד 8 מיליון ל"י למטרה זו.

ד. בניית מבני תעשייה להשכרה:-

החברה הכלכלית לירושלים מוכנה להקים בשטחים שיעמדו לרשותה באתר מבני תעשייה להשכרה.

3.10 תמריצים להקצות בתעשייה:-

הבדיקות בקשר להקמת מפעלים במקום נעשות על-בסיס ההנחה שהאזור יוכרז כאזור פיתוח א', כמקובל במקרים דומים.

4. אתר המגורים:-

נעשתה בדיקה לאיתור השטחים המתאימים למגורים באזור, כרזרבה קרקעית, המתאימה לייצור זה, ככל שיוחלט על בנייה למגורים.

אותרו שטחים רצופים (בשני ריכוזים) המתאימים למגורים, גם על-דעת משרד השיכון. לעומת אלה משתרעים על 600 עד 800 דונם, על רמה שהיא גבוהה מהסביבה הקרובה אליה. הנוף הנשקף מאתר זה הוא שובה לב.

מבדיקות ראשונות נראה כי הנתונים הטופוגרפיים באתר זה יוצרים תנאי תקלים נוחים יותר למגורים.

הגיעו פניות מצד חוגים וגרעינים טונים שהביעו רצונם להתחיישב במעלה האדומים התיישבות עירונית. פניות אלו כוללות משפחות המוכנות לעבוד ולהשתכן במקום, וכן משפחות הרוצות להמשיך העבודה בירושלים ולהשתכן במקום.

בשטח שנבדק ניתן לשכן 1,000 עד 2,000 משפחות. אוכלוסיה בסדר גודל כזה נחשבת כמצדיקה שירותים קהילתיים עצמאיים מינימליים.

טרם נעשו בדיקות באשר לתכנון ולביצוע בניית שיכונים באתר, ועד-כה אין נתונים בדוקים לאומדן ההוצאות הכרוכות בכך.

מוגש על-ידי השר י. גלילי