

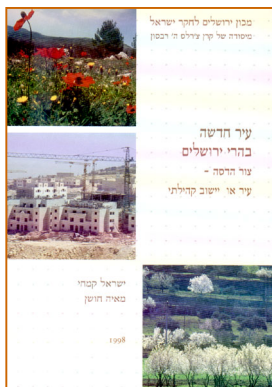


מכון ירושלים לחקר ישראל

צור הדסה

עיר או יישוב קהילתי?

לשאלת ההקמה של עיר חדשה
בהרי ירושלים



ישראל קמחי
מאיה חושן

ירושלים, דצמבר 1997

תוכן העניינים

עמוד	מבוא
<u>4</u>	עקרי דברים
<u>9</u>	א. צור הדסה במערך המטרופוליני של ירושלים 1. כללי 2. תהליכי הגירה 3. מאפייני העוזבים את ירושלים ליישובים שמסביבה 4. מסקנות והשלכות לגבי צור הדסה וירושלים
<u>17</u>	ב. משמעות כיווני הפיתוח של ירושלים 1. היבט גאופוליטי ותחרות על משאבים ציבוריים 2. מרחב צור הדסה כחיץ אסטרטגי בתכנון הלאומי
<u>20</u>	ג. תכניות ארציות ומחוזיות והתייחסותן למרחב צור הדסה
<u>23</u>	ד. תכניות אב, תכניות מתאר שטרם אושרו ובדיקות תכנון המתייחסות למרחב צור הדסה וההר הגבוה
<u>28</u>	ה. היבטים סביבתיים 1. חשיבות השטחים הפתוחים בהרי ירושלים 2. החשיבות הנופית 3. אפיון יחידות הנוף וסכנת הפגיעה בהן 4. רגישות האזור וחשיבותו מבחינת הצומח 5. סיכום ההיבטים הסביבתיים
<u>33</u>	ו. הביקוש למגורים במרחב ירושלים 1. תחזיות אוכלוסייה לירושלים 2. אמדן צרכי הדיור
<u>38</u>	ז. סיכום
<u>40</u>	מקורות

מבוא

סביב ירושלים הולך ומתהווה מרחב מטרופוליני הכולל מערכת ענפה של יישובים עירוניים וכפריים המקיימים זיקות כלכליות, חברתיות ותרבותיות עם העיר הגדולה. תחומי המטרופולין משתרעים מאזור גוש עציון בדרום עד לבית אל בצפון, מאזור יריחו במזרח ועד לבית שמש במערב. אוכלוסיית המרחב המטרופוליני מונה כיום כמיליון נפש, ומורכבת משתי קבוצות אתניות עיקריות - היהודים והערבים. בתחומי יהודה ושומרון מתגוררים 48 אחוז מתושבי המרחב, מהם כ- 10 אחוזים יהודים; בתחומי העיר ירושלים גרים 47 אחוזים מתושבי המרחב, מהם 70 אחוז יהודים; במחוז ירושלים מתגוררים 5 אחוזים מתושבי המטרופולין - 90 אחוז מהם יהודים. במטרופולין כולו, קצת למעלה ממחצית התושבים הם יהודים.

שתי האוכלוסיות - היהודית והערבית - גדלות בקצב מהיר. במגזר הערבי נוצרו סביב ירושלים רצפים של בנייה החובקים את העיר מדרום, ממזרח ומצפון. במגזר היהודי שבתחומי יהודה ושומרון נבנו ארבעה יישובים עירוניים (מעלה אדומים, אפרת, גבעת זאב וביתר עילית) ועוד כ- 20 יישובים קהילתיים. צורת הפיתוח במגזר היהודי הושפעה רבות מזמינות הקרקע, ולכן הבנייה ביישובים העירוניים צפופה וחסכנית בקרקע. לעומת מרחב יהודה ושומרון שבתחומי המטרופולין, כמעט שלא נוסדו בשני העשורים האחרונים כל יישובים חדשים במחוז ירושלים ממערב לעיר. לעומת זאת, חלה התרחבות ניכרת של היישובים העירוניים כמו בית שמש ומבשרת ציון, וחלק מהיישובים הכפריים הורחבו אף הם. התרחבות השטח הבנוי בתחומי מחוז ירושלים הוגבלה על ידי תכניות ארציות ומחוזיות, ועל ידי מדיניות תקיפה של שמירה על השטחים הירוקים והפתוחים.

בשנים האחרונות אנו עדים לתהליך מתמשך של יזמות בתחום הנדל"ן, הפוגעות בשטחים הפתוחים של הרי ירושלים ומאיימות לכרסם בהם, בעיקר לאורך כביש תל אביב - ירושלים. הרי יהודה וירושלים ניחנו בסגולות נוף, במשאבי טבע ובמורשת היסטורית שאין ערוך לחשיבותם באין להם מקבילה באזורי הארץ האחרים. חשיבות השמירה על ערכי הטבע והנוף היא גם בעלת משמעות בינלאומית רבה. טבעת הירק סביב ירושלים מהווה מבואה אל העיר, ומדגישה את דימויה ההיסטורי של ירושלים כעיר קודש על רקע הנוף התנכי.

הרי יהודה וירושלים משמשים גם כאזורי נופש ופנאי עבור תושבי ליבת המדינה בכלל ותושבי המטרופולינים של ירושלים ותל אביב בפרט.

האיום לפגוע בנכסי טבע ותרבות אלה על ידי בנייה רחבת ממדים, כמו התכנית להקמה של עיר חדשה בצור הדסה, הוא ממשי. מאחוריו עומדים אינטרסים כלכליים כבדי משקל. מדינה הדואגת לעתיד תושביה חייבת לנקוט עמדה חד משמעית, ולעצור את הסחף המאיים להרוס נכסי לאום שאין להם תחליף.

העבודה המוגשת בזאת נערכה בהזמנת "הפורום הירוק" של הרי ירושלים ובתמיכה של קרן קרב. הגופים השותפים לעבודה הם: המשרד לאיכות הסביבה, החברה להגנת הטבע, רשות שמורות הטבע, הקרן הקיימת לישראל ורשות הגנים הלאומיים.

עיקרי דברים

א. פיתוח עיר בהיקף של 30 אלף יחידות דיור במרחב מבוא ביתר-צור הדסה נוגד את כל התכניות המחוזיות והארציות המאושרות, סותר את המדיניות שנקבעה בתכנית האב לישראל 2020, ומהווה תקדים לצורת קבלת החלטות בלתי תקינה במערך התכנון הארצי.

ב. הקמתה של עיר גדולה בצור הדסה אינה עולה בקנה אחד עם היעד המרכזי של ממשלות ישראל, הגורס כי יש לבסס את חוסנה החברתי והכלכלי של ירושלים כבירת ישראל. יעד זה קיבל ביטוי בתכניות השונות למרחב ירושלים באמצעות דגש על פריסת אוכלוסייה ופעילויות כלכליות, תוך העדפה ברורה של העיר מול הפריפריה.

ג. כתוצאה מהרחבה ניכרת של צור הדסה עשויה ירושלים להיפגע בהיבטים הבאים:

1. יחולו שינויים במאפייני האוכלוסייה וביחס המספרי שבין ערבים ליהודים, ובין יהודים חילוניים ומסורתיים לבין יהודים חרדים. שינויים אלה יחלישו עד מאוד את כושר המשיכה של ירושלים בעתיד לאוכלוסייה צעירה, משכילה ומבוססת. תהליך דומה עבר על ירושלים בהקשר של מבשרת ציון, והשלכותיו על העיר היו שליליות מאוד.
2. יחול שינוי לרעה במצבה הכלכלי של העיר, הנובע מעזיבה של משפחות מבוססות וצעירים שייפתחו בפניהם אפשרויות תעסוקה חדשות ומושכות יותר בבית שמש, במודיעין, בקריית גת או אפילו באשדוד (עם השלמת כביש מס' 39).
3. היצע הדיור המגוון סמוך לירושלים יצמצם את הצורך בהתחדשות של שכונות בעיר, יגרום לתהליכי בליה של מרקמים עירוניים ותיקים ויפסיק את תהליכי החידוש והציפוף של שכונות ותיקות הטעונות שיקום.
4. הקמה של עיר חדשה היא תהליך הדרגתי. לאחר שכונות המגורים מוקמות מערכות שירותים, וככול שהיישוב גדול יותר מערכות אלה מפותחות ובלתי תלויות בעיר הגדולה הסמוכה. כך גם בתחומי החינוך העל-יסודי ובמערכות המסחר והתרבות. כינונם של שירותים אלה יגביר את הנתק של העוזבים מירושלים לצור הדסה. (שלבי הפיתוח במבשרת ציון והקמת קניון הראל באותו יישוב הם דוגמה לתהליך המתואר).
5. עזיבתה של אוכלוסייה מבוססת לפרברים גורמת לאבדן הכנסות לעירייה מארנונה ומהיטלים שונים. מצב זה יוצר נטל כבד יותר על האוכלוסייה הנותרת ופיחות ברמת השירותים. התוצאה הבלתי נמנעת היא ירידה בשביעות הרצון של התושבים בעלי היכולת הנושאים בעול, ופגיעה באיכות החיים של התושבים כולם. בירושלים, חמור העניין במיוחד בשל מצבה הכלכלי הנחות וריבוי האוכלוסיות החלשות בתוכה.
6. העזיבה של אוכלוסייה מבוססת, בעיקר כזאת שאינה חרדית, תפגע בקיומה של חברה אזרחית תקינה בירושלים ותחליש את התפקוד של המוסדות האזרחיים בעיר.

ד. הדחף להקמת עיר חדשה בצור הדסה נומק במחסור הקיים בירושלים בעתודות קרקע, המונע את המשך התפתחותו של היישוב היהודי בעיר. בדיקות שנערכו לאחרונה על ידי צוותי תכנון

העוסקים בתכנית האסטרטגית של עיריית ירושלים, הוכיחו שלטענה זו אין על מה לסמוך. עתודות הקרקע ואפשרויות הפיתוח בעיר יספיקו לשנים רבות, ובצירוף עתודות הקרקע של ערי הלוויין הנמצאות כבר בתהליכי בנייה, יש בהן כדי לענות על כל הביקושים לשנת המטרה ואף מעבר לכך, ועוד להותיר עודף גדול של עתודות קרקע לפיתוח בעתיד.

ה. הכיוונים הנוחים להמשך הבנייה והפיתוח של ירושלים, מבחינה טופוגרפית ומבחינה נופית וסביבתית, הם על גב במת ההר לכיוון צפון, צפון מזרח או צפון מערב. כל עוד לא נקבע בהסכם עם הרשות הפלסטינית עתידו של מרחב ירושלים נשאר שאלת כיווני הפיתוח פתוחה, ואין זה מן הראוי לקבוע אותה, לפני כינונו של הסדר כזה, על ידי משיכת הבנייה מערבה. יתר על כן, המפה היישובית שנוצרה במהלך 30 השנה האחרונות שינתה במידה רבה את התייחסותה של ירושלים אל המרחב הסובב אותה. יישובים כמו מעלה אדומים, פסגת זאב ואחרים משתייכים עתה למרחב המטרופוליני של העיר, ומקיימים עמה זיקות חברתיות ותעסוקתיות הדוקות. לאור ההתקדמות בתהליכי השלום והמשא ומתן העתידי על מרחב ירושלים, אין להיחפז בקביעת עובדות יישוביות ממערב לעיר. קביעה כזאת עלולה לצמצם את הגמישות בהכוונת אוכלוסייה בהתאם למדיניות אכלוס שתקבע ממשלת ישראל בעתיד. הקמתה של עיר גדולה בצור הדסה מעמידה אפוא בסימן שאלה את התובנה של התפיסה הגאופוליטית-המרחבית, ומצמצמת את האפשרויות של יישובים כמו מעלה אדומים ואחרים לחבור אל ירושלים – מדיניות עליה הצהירו כל ממשלות ישראל בעבר.

ו. הקמתה של עיר חדשה בצור הדסה תהווה תחרות לערי הלוויין האחרות הנמצאות בשלבי בנייה, ובעיקר לעיר בית שמש. עיר זאת, האמורה להיות השנייה בגודלה במחוז ומתוכננת ל-150,000 תושבים, טרם הגיעה לשלב ההמראה מבחינה חברתית וכלכלית. יישוב עירוני חדש המצוי בינה לבין ירושלים ובו אוכלוסייה מבוססת, יגרום לעזיבה סלקטיבית של תושבים מבוססים מבית שמש אל העיר החדשה. צור הדסה עשויה להתחרות באכלוס גם עם מעלה אדומים. העיר החדשה תציע יתרונות רבים מאלה הקיימים במעלה אדומים, הן באשר למיקום בתוך הקו הירוק ובקרבה לאזור המרכז והן באשר לתנאי האקלים. אם יתווספו על יתרונות אלה תדמית חיובית והיצע זול של יחידות דיור, – תיווצר תחרות קשה עם כל ערי הלוויין הקיימות.

ז. במרחב גאוגרפי כה קטן בתחום הרי ירושלים אין מקום לחמש ערים חדשות יחסית, הנמצאות כולן בשלבי גיבוש ובנייה (בית שמש, מעלה אדומים, גבעת זאב, ביתר עילית ואפרת). אין בירושלים די אוכלוסייה להזין את כולן, והתחרות ביניהן לא תאפשר לאף אחת להגיע לכלל ביסוס מעמדה החברתי והכלכלי בטווח זמן סביר.

ח. יש הגורסים כי בנייה רחבת היקף בצור הדסה תאפשר, מאוחר יותר, לצרפה לתחום השיפוט של ירושלים. גרסה זו אין לה על מה לסמוך. ניסיון העבר הראה כי לא ניתן היה לצרף אל העיר אפילו יישובים כפריים קטנים כבית זית ומוצא, קל וחומר יישובים עירוניים כמו מבשרת ציון או צור הדסה – המתוכננת לאוכלוסייה גדולה פי שלושה מזו של מבשרת ציון.

ט. השארת צור הדסה במתכונת ובאופי של יישוב קהילתי קטן ומוגבל בגודלו ובשירותיו עשויה לשרת טוב יותר את האינטרסים של ירושלים. יימצא בה פתרון למבקשי דיור צמוד קרקע ודיור בצפיפויות נמוכות, והאוכלוסייה תמשיך לקבל שירותים מרכזיים בירושלים. העוברים לצור הדסה יזכו לתנאים אלה בתוך מרחב ירושלים. אולם אם תוקם במקום עיר גדולה, בצפיפויות עירוניות רגילות, לא יהיה בה ייחוד לאוכלוסייה הרחבה וזו תרחיק נדוד אל עבר מישור החוף בחיפוש אחר סוג המגורים צמוד הקרקע המועדף עליה. מבחינה זו מתאימה צור הדסה ליישוב קהילתי פרברי הסמוך לירושלים, המספק דיור צמוד קרקע אותו קשה להציע בתוך העיר.

י. אחת הרעות החולות של ההתפתחות האורבנית בארץ ובעולם הוא יצירת הרצפים המבוניים בין ערים. בלשון מקצועית מכונה תהליך כזה "התפתחות סרט" (Ribbon Development). התפתחות כזאת לא רצויה מטעמים רבים, כלכליים וחברתיים. מבחינה כלכלית, סוג בינוי כזה מבזבז משאבי קרקע, גורם להארכת תשתיות, לריבוי כפילויות בשירותים ולגידול ניכר בתנועה הממונעת. מבחינה חברתית לא נוצר גיבוש קהילתי וזהות יישובית. התהליך מתרחש בדרך כלל לאורך ציר תנועה ראשי בין שני מרכזים עירוניים גדולים. אם לאורך ציר כזה נמצאים עוננים יישוביים נוספים, התהליך מואץ. על פי התכנון הנערך כיום, אמורה העיר צור הדסה להשתרע מערבה עד למושב מטע, ומזרחה עד ליישוב החרדי ביתר עילית. מצב שבו בית שמש מצויה מצד אחד, ירושלים מצד שני וכביש מס' 39 נמתח ביניהן – כשצור הדסה מצויה בתוכם – הוא מרשם בדוק ל"התפתחות סרט" שתחבר בין ירושלים לבין בית שמש. התפתחות כזאת היא בניגוד לכל התכניות השואפות למונעה – הן משיקולים של יעילות כלכלית כאמור, והן משיקולים של פגיעה חזותית בנוף ונזק למשאבי הטבע.

יא. התכנית המוצעת תפגע במרקם היישובי והחברתי של המועצה האזורית מטה יהודה, כתוצאה מהפיכת מספר מושבים לפרברים של העיר המוצעת, אשר בסופו של תהליך יתחברו אליה פיזית ויאבדו את אופיים וגיבושם החברתי.

יב. מנהל התכנון במשרד הפנים והמועצה הארצית העליונה לתכנון הם המופקדים על הקמת עיר חדשה בארץ. גופים אלה רואים את התמונה הכוללת של המערך היישובי בארץ, ומנווטים את פריסת האוכלוסייה במדינה. מנהל התכנון אינו שותף לתכנון העיר החדשה, העומדת בסתירה מוחלטת לתכניות הארציות שאישר ולמדיניות שהתגבשה בתכנית האב לישראל 2020. תהליך התכנון הוא אפוא בלתי תקין, ונעשה על ידי משרדי ממשלה שעניינם העיקרי מקרקעין, בנייה ופיתוח. למשרדים אלה צורפה חברה עירונית מירושלים שעיסוקה בפיתוח תשתיות ולה אינטרס כלכלי מובהק לבצע עבודות פיתוח. עם כל ההערכה לחזון הפיתוח, לא יעלה על הדעת להפקיד תכנון ארצי בידי גופים בעלי אינטרסים צרים בתחום הקרקעות, התשתיות או הנדל"ן המסחרי. לכן, ההליך התכנוני לוקה בחוסר סבירות, בלשון המעטה.

יג. תכניות המתאר הארציות והמחוזיות רואות כולן במרחב ההר הגבוה של הרי ירושלים את האזור הירוק החוצץ בין שני המטרופולינים, תל אביב וירושלים. אזור חיץ זה אמור להיות

מרחב מחייה המאפשר לתושבי המטרופולינים בילוי פנאי ונופש בחיק הטבע. האזור הוגדר כ"נוף כפרי פתוח", "חורש טבעי", "אזור משאבי טבע", "שטח לשימור משאבי מים", והגדרות אחרות שיש בהן עדות לרצון ולצורך החיוני בשמירת המרחב פתוח ובלתי מבונה. בלשון התכנית הארצית, "באזור ההררי בין ירושלים לבית שמש יש לשמר שטחים פתוחים רבים ככול האפשר, ולהימנע מהקמת יישובים חדשים ומפיתוח מחוץ לתחומי היישובים הנוכחיים". תכנית האב לישראל 2020 עמדה בהרחבה על חשיבות המרחבים הפתוחים, בגורסה אסטרטגיית פיתוח של "שמירה על המרחבים הפתוחים – הבלטת ייחודם, איכותם והיתרונות שבגודלם וברציפותם". לשטחים הפתוחים חשיבות נופית רבה כמבואה אל ירושלים, וכריכוז הגדול ביותר של מורשת התרבות ומורשת התנ"ך בארץ. כל פגיעה באזור היא פגיעה בערכים שאין להם תחליף. הערך התיירותי הגדול, שהוא גם ערך כלכלי מדרגה ראשונה, יאבד בהדרגה עם הגברת הפיתוח האורבני במרחב רגיש זה.

הכול מסכימים אפוא עם העקרונות האלה ומבינים את חשיבותם – מדוע אם כן מתנהל תהליך הכנה של תכנית מתאר לעיר גדולה וחדשה במרחב צור הדסה בניגוד מוחלט לעקרונות מקובלים ובאזור הרגיש כל כך מבחינה סביבתית?

ד. האיזמים על הסביבה הנובעים מהקמתה של העיר ברורות מאליהן. עיר מחייבת מערכות כבישים המוליכים אליה, מתקני ביוב, תחנות מיתוג, קווי מתח עליון ומתח גבוה, קווי תקשורת ומתקנים אחרים. כל אלה יעצימו וירחיבו אל מעבר לגבולות העיר את הפגיעה בסביבה הטבעית, ישחיתו נוף קדומים של הרי ירושלים, יצמצמו את החדרת מי התהום לאקוויפר, יחמירו את סכנת הזיהום של מי התהום וימנעו מתושבי המדינה מרחבי נופש. תמ"א 31 הגדירה את האזור של העיר המוצעת כשטח לשימור משאבי מים, שבו הכיסוי הסלעי מאפשר חלחול מהיר אל אקוויפר ההר ומשם למאגר מי התהום שבמישור החוף. אין ספק שעיר בהיקף המתוכנן, שתמשיך לצמוח ותצמיח סביבה אזורי תעסוקה ומגורים במושבים, תהווה סכנה פוטנציאלית לפגיעה במשאב חיוני זה.

טו. לפני שנים ספורות ערך צוות תכנון מקצועי בחינה של חמישה אתרים להקמת עיר חדשה בין ירושלים לקריית גת. מרחב צור הדסה היה אחד מחמשת האתרים האלה. הצוות הבודק הגיע למסקנה חד משמעית ששני אתרים אינם מתאימים להקמת עיר: זה של צור הדסה וזה של הר שוכה. בלשון עורכי הבדיקה, "בתום שלב א' של העבודה נקבעו 2 אתרים כבלתי מתאימים לסוג הפיתוח העירוני המבוקש והם הוצאו מהמשך הבדיקה".

מה אם כן הביא לכך שלאחר זמן לא רב – מבלי שיחול שינוי במצב הטופוגרפי, הקרקעי, התכנוני והאקלימי של האזור – אותו אתר עצמו נמצא מתאים להקמת עיר חדשה בהיקף כה גדול?

זאת ועוד, אותו צוות מקצועי (שחלק ממנו מועסק בתכנון העיר כיום) קבע מפורשות כי אתר צור הדסה "מתאים לפיתוח פרברי בצפיפות של 1 יח"ד לדונם ברוטו". . . לאחר ההפחתות הדרושות בגין דרכים, שירותים ציבוריים ופחת טבעי בשטח האתר, [תתאפשר] בניית מגורים צמודי קרקע בצפיפות נטו ממוצעת של כ-2 יח"ד לדונם. **פיתוח צור הדסה בקיבולת של 3,000 עד 5,000 יח"ד לכל היותר, ישמור על האופי הפרברי ואיכות המגורים הקיימת והמתוכננת**

ליישוב, לא יפגע באתרים וערכי טבע סמוכים, ויאפשר קיום רמה נאותה של שירותים מקומיים, מעבר למתאפשר בגודל האוכלוסייה של היישוב הנוכחי".

אכן, דבר דבור על אֶפְנו: לא חל כל שינוי במרחב, ומה שהיה נכון לפני מספר שנים שריר וקיים גם היום. ראוי אפוא לאמץ את מסקנות צוות הבדיקה כלשונו.
חברת תה"ל קבעה באותה בדיקה כדלהלן: "הטופוגרפיה של אזור א' [הוא האזור של צור הדסה] הנה הררית ודורשת הרבה יותר משאבים לבניית עיר מאשר בשטח ב'–ד' הגבעי-מישורי. כמו כן תיווצר פגיעה קשה בנוף ההררי היפה והמיוער של אזור א' הכולל בתוכו שמורות טבע ועל כך חבל".

יש להקשות ולשאול – איזה שינוי משמעותי עבר על מרחב הרי ירושלים בשנים האחרונות? אילו תהליכים יצרו תנאים חדשים שלא עמדו לפני מתכנני העבר? האם גלי העלייה לארץ עדיין שוטפים אותנו? האם נוספו למדינה משאבים חדשים שלא הכרנו קודם? האם הריבוי הטבעי גדל? האם התנאים הגאולוגיים והטופוגרפיים השתנו? לא ניתן לקבל כל הסבר רציונלי לשינוי הפתאומי במדיניות התכנון, גם לא בחוברת המהודרת שהפיק הצוות המתכנן את העיר.

טז. קיים בארץ רעיון המתבסס על ראייה אסטרטגית של שמירה על הגבול המערבי של מדינת ישראל, על ידי יישובים עירוניים הפרוסים לאורכו. רעיון זה מכונה "תכנית הכוכבים". רבים אינם מסכימים עם הרעיון, ובעיקר לא הגופים ה"ירוקים". מכל מקום, פיתוח עיר גדולה בצור הדסה, בתהליך מואץ, יפגע באתרים המוצעים על פי התכנית בחבל עדולם דליל האוכלוסייה, בעוד שבמרחב צור הדסה כבר הוקמה סמוך לקו הירוק העיר ביתר עילית.

יז. הליכי התכנון הפגומים באם לידי ביטוי גם בנושא הקידום הבלתי מתואם של תכנית מ"י/ 873 מקב"ת מבוא ביתר א'. קיימת כוונה להקים שכונה עירונית בצמוד למבוא ביתר ומצפון לצור הדסה. נכון שהאתר המוצע, במסגרת גאוגרפית מצומצמת, אינו רגיש מבחינה אקולוגית; אולם ההשלכות הסביבתיות שלו על מרחב גדול יותר עשויות להיות בעלות משמעות סביבתית רבה. יש חשיבות אקולוגית-ביולוגית רבה לשמירה על רצף פתוח ובלתי מבונה בין שמורות הטבע הפזורות באזור, כדי להבטיח את המערכות הטבעיות בשמורות עצמן. התכנית המוצעת אמורה לקטוע את הרצפים הבלתי מבונים בין שמורת סנסן לשמורת נחל רפאים למשל, ובכך היא עלולה לפגוע קשות במערכות הביולוגיות של הצומח והחי במרחב כולו.

יח. ההחלטה לתכנן עיר גדולה במרחב צור הדסה לא נסמכת על ניתוח תחבורתי אזורי. במסמך עבודה של תכנית פיתוח למרחב ירושלים–תל אביב נבחנה משמעות כביש מס' 39, החיוני להמשך גידולה של בית שמש. מסקנת המומחים הייתה כי לאור הגודש הצפוי בכביש מס' 39 ומגבלות קיבולתו, יש להימנע מפיתוח מגורים פרבריים במרחב צור הדסה–מבוא ביתר. על כן, ממליץ הדו"ח שלא להוסיף פיתוח מגורים ברכס המשתרע מביתר ועד נס הרים.

א. צור הדסה במערך המטרופוליני של ירושלים

1. כללי

מטרופולין יהודי החל להתגבש במרחב ירושלים רק לקראת סוף שנות השבעים, עם הקמתם והתפתחותם של יישובי הלוויין העירוניים בתחומי יהודה ושומרון (מעלה אדומים, גבעת זאב, אפרת), ועם הגידול ההדרגתי במספר היישובים הקהילתיים שהוקמו מסביב לעיר. בשנות השמונים החל תהליך מואץ של גידול מבשרת ציון, שהפכה מיישוב עולים שבו מתגוררת אוכלוסייה קשת יום לפרבר מגורים יוקרתי המושך אליו את בני המעמד הבינוני מירושלים. עד להחלטה על עיבוי של המרחב ביישובים עירוניים יהודיים שימשה ירושלים, בנוסף לבירת המדינה, גם כעיר מטרופולינית המספקת שירותים ליישובי פרוזדור ירושלים וליישובים הקהילתיים הקטנים שהוקמו ביו"ש, וכן לערים הערביות הסמוכות אליה. כיום, עשרים שנה מאוחר יותר, התפתח מסביב לירושלים מרחב מטרופוליני המשתרע מבקעת הירדן במזרח עד בית שמש במערב, ומעמק שילה בצפון עד אזור חברון בדרום. לצורך הכנת תכנית למטרופולין, חולק מרחב זה לשלוש טבעות של יישובים, בהתאם לריחוקם מירושלים ולעצמת זיקותיהם אליה. צור הדסה שוכנת בגזרה המערבית של הטבעת הפנימית במטרופולין זה.

היציאה של בני המעמד הבינוני אל יישובים בשולי העיר לא נעצרה במבשרת ציון, אלא המשיכה לעבר יישובים עירוניים אחרים בסביבות ירושלים. בשנות התשעים אנו עדים להתפשטות התופעה למספר הולך וגדל של יישובים כפריים, במיוחד בגזרה המערבית. יישובים אלה מספקים לתושביהם איכות חיים גבוהה המתבטאת במגורים צמודי קרקע או בבנייה לא רוויה וייחודית, ב"אווירה כפרית" בנופים הירוקים של הרי ירושלים. תכניות הבינוני המסיביות המוצעות בצור הדסה הן ביטוי להמשך מגמות הפרוור סביב ירושלים, שאת מתכונתו הבלתי רצויה אנו רואים היום לאורך כביש מס' 1, שם נוצר רצף מבונה בין ירושלים ואבו עיוש.

תופעת הפרוור של המעמד הבינוני, המאופיינת בהתפתחותם של פרברים באזורים מטרופוליניים, לימדה לקח קשה את הערים שעברו תהליך כזה. בארצות הברית התעוררה ביקורת נוקבת על תופעה זאת, בשל ההשלכות החברתיות והכלכליות הקשות שנודעו לה על מרכזי הערים הוותיקות. בארץ מוכר לנו תהליך הפרוור במטרופולינים של תל אביב וחיפה, שם הערים הגדולות סובלות כתוצאה מתמורות במבנה הדמוגרפי שלהן, מלחצי תנועה, ממחסור בתשתיות, מאבדן השקעות ציבוריות ומאבדן אוכלוסייה צעירה מבוססת. תהליך זה לא אפיין את ירושלים מזה שנים רבות אך מתרחש עתה בצורה מואצת. חשוב מאוד שלא להיגרר אחריו רק על פי כוחות השוק, אלא לנסות ולנהל את צמיחתו בצורה משכלת לטובת העיר והמטרופולין המתפתח סביבה.

2. תהליכי הגירה

לניתוח תהליכי הגירה יש חשיבות רבה בדיון על ההשלכות של פיתוח צור הדסה מיישוב שבו פחות מאלף תושבים ליישוב בן אלפי משפחות ועשרות אלפי תושבים. הגירה מבטאה מימוש הביקושים להיצעים הקיימים. זהו תהליך גאוגרפי שבו פרט או קבוצה של פרטים ומשקי בית נעים ממקום אחד למקום אחר. בתהליך פיתוחה של צור הדסה נתמקד במשמעות ההגירה אליה מיישובים אחרים, במיוחד מירושלים ומיישובים אחרים במטרופולין.

הגירה מרצון כרוכה תמיד בקבלת החלטה של פרט או של משק בית לעזוב את מקום המגורים הנוכחי ולעבור למקום מגורים חדש. אוסף ההחלטות של הפרטים ומשקי הבית משפיע הן על היישוב המאבד את האוכלוסייה העוזבת אותו והן על מקום המגורים החדש שאליו עוברים המהגרים. חשוב לזכור שהמהגרים אינם מדגם מייצג של האוכלוסייה, אלא הם בעלי תכונות שמבחינות אותם מכלל האוכלוסייה. הפרטים או משקי הבית שוקלים את הגורמים החיוביים והשליליים במקום מגוריהם הנוכחי, וביישוב או ביישובים אליהם הם מעוניינים לעבור ולגור. הם בוחנים את מאזן היתרונות והחסרונות או את גורמי הדחייה והמשיכה ביישוב המוצא וביישוב היעד. לאחר ששוכנעו שהיתרונות של יישוב היעד עולים משמעותית על היתרונות של יישוב המוצא – כלומר, ששינוי מקום המגורים יביא להם תועלת רבה – ושהם יכולים לממש את המעבר מבחינה כלכלית, חברתית ופסיכולוגית, הם מקבלים החלטה ומשנים את מקום מגוריהם. מכיוון שלפרטים ולמשקי בית שונים ישנן העדפות, שאיפות ורצונות שונים, וכן יכולות שונות למימוש המעבר, הרי שהם יבחרו לעבור ליעדים שונים. זהו חלק מן ההסבר להיווצרותה של היבדלות מרחבית הן ברמת היישוב והן ברמת האזור. כך, קיים קשר בין מאפייני היישוב, אוכלוסייתו ותדמיתו לבין האוכלוסייה שבחרת לגור בו.

צור הדסה הוא דוגמה ליישוב בעל תדמית חיובית ואיכות חיים מוכחת, שימשוך אליו ללא ספק אוכלוסייה חזקה לפחות כמו זו המהגרת למבשרת ציון, אם לא יותר ממנה. בעשור האחרון כבר עברו להתגורר ביישוב כ-150 משפחות מסוג זה, ובמכרזים האחרונים לקרקעות זכו יותר מ-100 משפחות בעלות מאפיינים סוציו-כלכליים דומים.

התוספת העיקרית של אוכלוסייה ליישובי מרחב ירושלים מגיעה אליהם מהעיר עצמה. כך למשל, משנת 1990 עד 1996 היוו המהגרים מירושלים 96 אחוז מן המתיישבים בגבעת זאב, 85 אחוז מן המתיישבים בבית שמש, ו-95 אחוז מן המתיישבים במבשרת ציון.

בשנים 1990–1996 הפסידה ירושלים על ידי הגירה פנימית:

למבשרת ציון	3,326 נפש
לגבעת זאב	2,672 נפש
לבית שמש	4,941 נפש

בסך הכול הפסידה ירושלים בשנים הללו 9,670 נפש ליישובים במחוז ירושלים, ו-21,140 נפש ליישובים ביהודה ושומרון (מהם כ-4,000 נפש למעלה אדומים).

3. מאפייני העוזבים את ירושלים ליישובים שמסביבה

במסגרת מחקר הגירה הנערך בימים אלה במכון ירושלים לחקר ישראל, נשלחו שאלונים למשפחות שעזבו את העיר במהלך שלוש השנים האחרונות – כלומר, לאלה שכבר שינו את מקום מגוריהם ומשקפים מציאות של עזיבה ולא הצהרת כוונות או הלכי רוח של מי ששוקלים לעזוב. ההתייחסות בשאלון הייתה למניעי העזיבה (רכיבי הדחייה מירושלים) ולרכיבי המשיכה של יישוב היעד שבו בחרו העוזבים לגור. בשל הדמיון בין מבשרת ציון לצור הדסה, מצאנו לנכון לאפיין את אלה שעזבו את ירושלים ועברו למבשרת ציון במהלך השנים האחרונות אל מול היישובים

האחרים הסמוכים לעיר. הממצאים המוצגים להלן מתבססים על ניתוח תשובות של מדגם העוזבים למבשרת ציון (71 משיבים), לבית שמש (63 משיבים) ולמעלה אדומים (71 משיבים). מלימוד המאפיינים של העוזבים את ירושלים אל מבשרת ציון ניתן כאמור ללמוד ולהקיש על העתיד להתרחש בצור הדסה בכל הקשור לכושר משיכתה את עוזבי ירושלים. זאת, בשל הדמיון בין שתי מערכות הקשרים בין ירושלים לבין מבשרת ציון ובניה לבין צור הדסה. ניתן להצביע על דמיון ברכיבים הבאים:

1. מיקום היישוב בתוך גבולות הקו הירוק
2. מרחק נסיעה קצר מירושלים
3. יישוב קטן שבו רשות עצמאית ושאינו מתוכנן לצמוח ליישוב עירוני גדול
4. קהילה בעלת צביון חילוני או מסורתי ובעלת תכונות סוציו-כלכליות דומות
5. פיתוח מואץ של מגורים עם שיעור גבוה של בנייה צמודת קרקע

ההשוואה למעלה אדומים (הממוקמת ממזרח לירושלים עם נגישות נמוכה יחסית לגוש דן, אך בסמיכות לירושלים) וההשוואה לבית שמש (הממוקמת ממערב לירושלים עם רמת נגישות טובה יותר לגוש דן, אך רחוקה יותר מירושלים) מאפשרת ללמוד על ההשלכות על ירושלים הצפויות מפיתוח מואץ בצור הדסה.

מאפייני העוזבים מתבטאים בתכונות הבאות:

א) גיל

האוכלוסייה המהגרת למבשרת ציון מבוגרת יותר מזו המהגרת למעלה אדומים ולבית שמש. רק 10 אחוז מן העוזבים את ירושלים למבשרת ציון הם בני 20–30, לעומת 43 אחוז מהעוזבים לבית שמש ו-29 אחוז מהעוזבים למעלה אדומים. לעומת זאת, 41 אחוז מהעוזבים למבשרת ציון הם בני 45–64, לעומת 24 אחוז בקרב העוזבים לבית שמש ו-18 אחוז בקרב העוזבים למעלה אדומים.

ב) השכלה

העוזבים את ירושלים אל מבשרת ציון מתאפיינים ברמת השכלה גבוהה מאוד. בהשוואה לעוזבים לבית שמש ולמעלה אדומים, רמת ההשכלה הגבוהה ביותר מאפיינת את העוזבים למבשרת ציון ורמת ההשכלה הנמוכה ביותר מאפיינת את העוזבים לבית שמש.

חלקם של בעלי תואר שני ומעלה מקרב העוזבים שהשיבו לשאלונים:

- 34 אחוז במבשרת ציון
- 24 אחוז במעלה אדומים
- 3 אחוז בבית שמש

ג) הכנסה

העוזבים את ירושלים למבשרת ציון מתאפיינים ברמת הכנסה גבוהה יחסית. רמת ההכנסה הגבוהה ביותר מאפיינת את העוזבים למבשרת ציון ורמת ההכנסה הנמוכה ביותר מאפיינת את העוזבים לבית שמש.

חלקם של משקי בית של עוזבים שהכנסתם גבוהה מ-9,000 ש"ח :

65 אחוז במבשרת ציון

24 אחוז במעלה אדומים

11 אחוז בבית שמש

ד) משלח יד

העוזבים את ירושלים למבשרת ציון מתאפיינים בשכיחות גבוהה של בעלי משלח יד המוערכים גבוה. שכיחותם של אלה נמוכה יותר במעלה אדומים ונמוכה ביותר בבית שמש.

חלקם של בעלי מקצועות אקדמאים וחופשיים :

50 אחוז במבשרת ציון

33 אחוז במעלה אדומים

28 אחוז בבית שמש

הנתונים שהוצגו לעיל מצביעים על הבדלים בולטים במעמד החברתי-הכלכלי של העוזבים לכל אחד מן היישובים. אם נדרג את העוזבים לפי סטטוס חברתי-כלכלי, ברור שהעוזבים למבשרת ציון משתייכים לסטטוס הגבוה ביותר מבין היישובים המוצגים, אחריהם העוזבים למעלה אדומים, ואילו העוזבים לבית שמש מתאפיינים בסטטוס הנמוך ביותר.

ה) שינוי מקום עבודה

בין העוזבים את ירושלים בולט חלקם הקטן של המשנים את מקום העבודה כשהם עוברים לגור סמוך לירושלים. 10 אחוז מן העוזבים את ירושלים למבשרת ציון שינו את מקום עבודתם בעקבות העזיבה (כולם עבדו בירושלים לפני שעזבו). במעלה אדומים, רק 8 אחוז שינו את מקום עבודתם; ואילו בין העוזבים לבית שמש, 31 אחוז שינו מקום עבודה (92 אחוז עבדו קודם לכן בירושלים).

ו) הרצון להתנתק מירושלים

בין העוזבים את העיר נמצא הבדל מהותי ברמת המוכנות שלהם לחזור לירושלים. מתוך התשובות מסתבר שבין העוזבים למבשרת ציון, 57 אחוז ענו שאינם מוכנים לחזור לירושלים; זאת, לעומת 29 אחוז במעלה אדומים ורק 8 אחוז בבית שמש. ניתן להסיק מכך שהעוזבים למבשרת נקטו בצעד זה מתוך רצון עז להתנתק מן העיר, ואינם רוצים לחזור אליה. סביר להניח שכך יקרה גם בצור הדסה. תופעה זאת באה לידי ביטוי בהתנגדות העזה שגילו תושבי מבשרת ציון לסיפוחם אל העיר; והם אכן לא סופחו. מי שמשתעשע ברעיון לספח את תושבי צור הדסה לעתיד, ראוי שילמד מן הניסיון של מבשרת.

ז) מניעי עזיבת העיר

הלוח הבא מציג בחלקו הראשון את תשובותיהם של העוזבים לשאלה, "עד כמה היה כל אחד מהגורמים הבאים חשוב להחלטתך לעזוב את ירושלים?" בחלקו השני הוא מציג את התפלגות המשיבים לשאלה, "עד כמה היה חשוב כל אחד מהגורמים הבאים להחלטתך לבחור ביישוב בו אתה גר עכשיו?"

לוח 1. מניעי העזיבה את ירושלים (אחוז התשובות המדרגות את המניע כחשוב או חשוב מאוד)

מבשרת ציון	בית שמש	מעלה אדומים	
58	98	95	מחירי דיור גבוהים
63	25	50	רצון לבית צמוד קרקע
12	7	8	להתקרב למקום העבודה
67	28	30	יחסי חרדים חילונים
69	22	55	איכות החיים בעיר

לוח 2. גורמי משיכה ליישוב היעד (אחוז התשובות המדרגות את גורם המשיכה כחשוב או חשוב מאוד)

מבשרת ציון	בית שמש	מעלה אדומים	
57	84	93	מחירי דיור נמוכים
47	17	56	חינוך ילדים
22	17	26	קרבה לקרובים/לחברים
4	34	15	רצון לגור בקהילה דתית
57	61	69	חשיבות קרבה לירושלים

בנוסף, נשאלו העוזבים מה היה הגורם החשוב ביותר שהביא לעזיבתם את ירושלים. גם מהתשובות לשאלה זו עולה שהדיור היה הגורם השכיח ביותר, אך יש הבדל במידת הדומיננטיות שלו.

לוח 3. גורמי עזיבה (אחוז המשיבים שגורם העזיבה היה חשוב ביותר)

מבשרת ציון	בית שמש	מעלה אדומים	
19	91	65	מחירי דיור גבוהים
8	2	0	רצון לבית צמוד קרקע
46	92	67	סיבות הקשורות לדיור
1	2	1	להתקרב למקום העבודה
18	2	1	יחסי חרדים חילונים
10	0	10	איכות החיים בעיר

לוח 4. גורמי משיכה (אחוז המשיבים שגורם המשיכה היה חשוב ביותר)

מבשרת ציון	בית שמש	מעלה אדומים	
18	60	47	מחירי דיור נמוכים
11	2	2	רצון לבית צמוד קרקע
38	63	53	סיבות הקשורות לדיור
35	5	21	איכות החיים ביישוב
0	9	2	רצון לגור בקהילה דתית
8	19	8	חשיבות קרבה לירושלים

4. מסקנות והשלכות לגבי צור הדסה וירושלים

א) החלטת ירושלים: צור הדסה כמוקד משיכה לאוכלוסייה חזקה

סביר להניח שסוג הפיתוח המתוכנן בצור הדסה ימשוך אליו בעיקר אוכלוסייה חילונית ומסורתית מבוססת בגיל העבודה. חלק הארי של האוכלוסייה שתבחר לגור בצור הדסה תגיע מירושלים. תהיה זו אוכלוסייה שבמחיר פגיעה מסוימת בנגישות, דהיינו בזמן ובנוחות ההגעה לעיר – בעיקר לעבודה, אך גם לפעילויות אחרות – תממש חלום או רצון לגור בבית צמוד קרקע עם גינה במחיר שלא ניתן להשיג כמותו בירושלים, או בדירה משופרת ביישוב בעל איכות חיים במחיר נוח. כרגיל, ככל שמתרחקים ממרכז המטרופולין כך יורדות עלויות הקרקע ועמן ההוצאות לדיור. אין כוונתנו לטעון שדירה ממוצעת בצור הדסה תירכש במחיר נמוך, אלא שמחירה יהיה נמוך יחסית לדירה דומה בירושלים; מה גם שבמחיר הדירה בצור הדסה "נרכשת" סביבה חברתית ברמה גבוהה שתאפשר פיתוח מערכת חינוך סגרגטיבית בהשוואה לזו הקיימת בירושלים. ככל שהיישוב יהיה גדול ועשיר יותר, כך יתאפשר פיתוח של מערכות שירותים משלימות – חינוך ותרבות, חינוך בלתי פורמלי, מסחר ופעילויות אחרות – שיחלישו את הקשר הרב ממדי עם ירושלים ויגבילו אותו בעיקר לתעסוקה. ככל ששירותים אלה יתפתחו (וכך קרה במבשרת ציון) כך יגבר כושר משיכתה של צור הדסה לאוכלוסייה החזקה מירושלים וכך תיחלש הזיקה לירושלים מצד העוזבים.

ב) החלשת בית שמש: צור הדסה כמוקד משיכה לאוכלוסייה חזקה מבית שמש

לצד הפיכתה של צור הדסה למוקד משיכה לאוכלוסייה חזקה מירושלים, היא תמשוך גם אוכלוסייה חזקה מבית שמש. תהא זו אותה אוכלוסייה שאינה יכולה לממש את שאיפותיה בתחום הדיור בירושלים, ורמת השירותים (בעיקר שירותי חינוך) בבית שמש אינם עונים על ציפיותיה. התדמית החיובית יותר של צור הדסה, יחד עם אוכלוסייה הומוגנית לעומת האוכלוסייה ההטרוגנית הצפויה להתהוות בבית שמש, יגרמו לאוכלוסייה זו לעזוב את בית שמש ולבחור בצור הדסה כמקום מגורים.

ניתן לקבל ביסוס לתחזית זו מהשוואה בין תכונות העוזבים למבשרת ציון לתכונותיהם של העוזבים למעלה אדומים ולבית שמש. סביר מאוד להניח שהאוכלוסייה שתעבור לצור הדסה תדמה בתכונותיה לזו העוזבת למבשרת ציון, ולכן "תשפיע לרעה" על מאפייני האוכלוסייה בירושלים ובבית שמש.

ג) פגיעה באיזון הדמוגרפי של ירושלים ובכלכלתה

קיים קשר ישיר בין תהליכי הגירה לבין היצע דיור. היצע הדיור הגדול בצור הדסה ימשוך אליו אוכלוסייה חילונית משכילה ויערער את האיזון הדמוגרפי העדין בין קבוצות האוכלוסייה בירושלים – איזון בעל חשיבות רבה ביותר למעמדה של העיר בארץ ובעולם.

ניתן לצפות בוודאות שמעבר לצור הדסה של אוכלוסייה צעירה, משכילה וחילונית בהיקפים גדולים, יחליש את כלכלת ירושלים ואת בסיס המס המשולם לעיריית ירושלים, ובסופו של דבר יפגע ביכולת לתת שירותים נאותים לתושביה. ירידה באיכות השירותים ובאיכות החיים תגביר את תהליכי ההגירה ותיצור תופעת כדור שלג שתלך ותתעצם ככול שתגבר העזיבה הסלקטיבית את העיר. יש להדגיש כי מול כוח משיכתה של ירושלים הנחלש עם השנים עומדות היום ערים חדשות כמו מודיעין, שוהם, בית שמש, ויישובים קהילתיים רבים המתפתחים במרחב הרי יהודה, שכולם מעודדים את תהליך הבחירה הסלקטיבית המוכר מתאוריות ההגירה: החזקים עוזבים והחלשים נשארים.

ד) צור הדסה עם הפנים למטרופולין תל אביב

לפי שיעורי שינוי מקום העבודה במבשרת ציון, סביר שמרבית העוזבים את צור הדסה לא ישנו את מקום עבודתם בעקבות שינוי מקום המגורים. אולם גם במצב זה עשוי לחול שינוי לאורך זמן, כאשר יפותחו מקומות תעסוקה חדשים בסביבות צור הדסה, בבית שמש או לאורך כביש מס' 39 לכיוון השפלה. אזורי תעסוקה כאלה מתוכננים היום על ידי המועצה האזורית מטה יהודה, ומשפיעים כבר עתה על יציאת מפעלים מירושלים. עם הגידול בעומסי התנועה אל העיר כתוצאה מגידול היישובים הפרבריים, יגברו וילכו פקקי התנועה, על חשבון רמת הנגישות בין צור הדסה לבין ירושלים. תושבי צור הדסה ישקלו בעקבות זאת לחפש מקורות תעסוקה חלופיים שהנגישות אליהם תהיה נוחה יותר.

מגורים בצור הדסה יהוו פיתוי לאוכלוסייה משכילה ועצמאית להגמיש את דפוסי עבודתה. צפוי כי חלק מהעוברים לצור הדסה יעברו לעבוד באזור המרכז. צור הדסה תהיה אפוא מקפצה לניצול הזדמנויות כלכליות המרובות יותר במטרופולין תל אביב ובמרכז הארץ. בכך יאבדו למטרופולין ירושלים מועסקים מן הקבוצות המשכילות והחזקות יותר מבחינה כלכלית.

ה) צור הדסה כמאיץ לפיתוח המרחב

התהליך של גידול פרבר עירוני והשלכותיו על המרחבים הפתוחים סביבו נלמד במבשרת ציון. יישוב זה התרחב בצורה הדרגתית לאזורים גדולים סביבו, ומבקש היום להמשיך ולהתרחב. אין ספק בכך שתהליך דומה יתרחש בעתיד גם סביב צור הדסה במתכונת המוצעת של יישוב עירוני גדול. עיר כזאת תגרום לגידול משמעותי בתחום הביקוש למגורים במושבי האזור, תעודד יזמות נדל"נית בתחום הבנייה לשירותים, למוסדות, לאזורי תעסוקה, לתשתיות נוספות ועוד. התעצמותם של תהליכים אלה תגביר את משיכת האוכלוסייה מירושלים ותפגע בו זמנית פגיעה שאין לה תקנה בערכי הנוף ובמשאבי הטבע של הרי יהודה – ערכים שאותם אפילו יזמי הנדל"ן מבקשים לשמור כדי שיקל עליהם לשווק בתים שנסקף מהם הנוף הפסטורלי. הפיתוח המואץ של היישובים בסביבה יפגע גם במרקם החברתי של יישובי המועצה האזורית מטה יהודה, ויגרום לתחרות נדל"נית בין היישובים ותושביהם.

ו) צור הדסה אינה מהווה פוטנציאל לסיפוח לירושלים

אחד הנימוקים בזכות הקמתו של יישוב עירוני גדול בצור הדסה הוא הרעיון לספחו, מאוחר יותר, לתחום השיפוט של ירושלים. נימוק זה אין לו על מה לסמוך. ניסיונות קודמים להרחיב את גבולות העיר מערבה ולספח רשויות מוניציפליות שונות לא עלה יפה, ונתקל בהתנגדויות חריפות של רשויות אלה – גדולות כקטנות. כך, לא סופחו לירושלים מבשרת ציון וכן יישובים קטנים כמו בית זית, מוצא, אורה ועמינדב. מתוך תשובות העוזבים למבשרת ציון בולט חלקם הגדול של אלה שעזבו את ירושלים לא רק בשל מחירי דיור. למעלה ממחצית העוזבים למבשרת ציון אינם רוצים לחזור ולגור בירושלים. סביר מאוד להניח שחתך השיקולים והטיעונים של העוזבים לצור הדסה יהיה דומה לזה של העוזבים למבשרת ציון. לכן, מותר להסיק שהרשות המקומית בצור הדסה תתנגד נמרצות, בתמיכת תושביה, לצירופה לירושלים.

ז) סיכום

למען עתידה של ירושלים, חשוב להגדיל בה את היצע הדיור לקבוצות אוכלוסייה חזקות שירצו להמשיך ולגור בעיר. יש למקם בנייה צמודת קרקע סמוך לעיר, במגבלות התכנון הקיים, ולמשוך בכך תושבים אמידים למרחב ירושלים. טרם מוצה פוטנציאל הבנייה גם בעיר עצמה. חשוב, על כן, לדחות עד כמה שניתן אפילו את הרחבת העיר מערבה בתוך גבולות השיפוט שהורחבו בעבר.

ב. משמעות כיווני הפיתוח של ירושלים

1. היבט גאופוליטי ותחרות על משאבים ציבוריים

ירושלים נמצאת בעיצומו של תהליך מדיני האמור לקבוע את כיווני התפתחותה ומעמדה האזורי. כיווני ההתפתחות הטבעיים של העיר, מבחינת תבליט פני הקרקע ושיפועים מתונים, נמצאים סמוך ככול האפשר לגב במת ההר ולקו פרשת המים הארצית. מרחבים אלה פרוסים מצפון מערב לעיר (בין גבעת זאב ושכונת רמות), ממזרח (בין מעלה אדומים והר הצופים) ומצפון מזרח (במרחב הכפרים הערביים ענתות וג'בע). מבחינת האינטרס הלאומי של מדינת ישראל, גרסו כל ממשלות ישראל בעבר וכן הממשלה הנוכחית שיש להבטיח חיבור פיזי בין מעלה אדומים לבין ירושלים. גבולות השיפוט של שתי רשויות מוניציפליות אלה סמוכים עד כדי מאות מטרים ספורים זה מזה. לכן, לאור העובדה כי המשא ומתן בשאלת ירושלים ומרחבה טרם הגיע לכלל סיכום, כל התרחבות אורבנית ופיתוח עירוני בהיקף ניכר ממערב לעיר עשויים להחליש את הטענות של ממשלת ישראל ומדיניותה, הגורסים חיבור פיזי בין מעלה אדומים לבין ירושלים וחיזוק ירושלים העיר. זאת ועוד, פיתוח רב היקף ביישובי הלוויין ממערב לירושלים מדלדל את מאגר האוכלוסייה הפוטנציאלי לאכלוס המרחב המזרחי והצפון מזרחי. חיבור ממשי בין מעלה אדומים לבין ירושלים אינו יכול להיעשות רק באמצעות פרוזדור של כביש, אלא על ידי יצירת רצף מבונה בין שני היישובים. אין ספק שבמהלך המשא ומתן עם הפלסטינים על עתיד האזור תעלה שאלה זו בכל כובד משקלה, ולכן אין זה נכון מבחינה מדינית לקבוע עובדות המחלישות את הטענות הישראליות והעומדות בניגוד לקונצנזוס הלאומי ולמדיניות ממשלות ישראל בעבר ובהווה. נוסף לשאלת התבונה המדינית, קיימת גם השאלה של סדר עדיפויות והיגיון בהשקעה ציבורית. עיר חדשה בצור הדסה, בסדר הגודל בו מדובר (30,000 יח"ד ויותר), תגרום לתחרות על משאבי האוכלוסייה בין ערים סמוכות שכבר הוחל בבניין. אכלוסן של ערים אלה יואט כתוצאה מיצירת היצע דיור חדש ואטרקטיבי יותר בצור הדסה. בראש ובראשונה תיפגע בית שמש; אולם גם מעלה אדומים וגבעת זאב עשויות להינזק כתוצאה מצמצום הביקושים בהן. בבית שמש, הפגיעה תהא ודאית בכך שתיווצר הגירה של בעלי היכולת ממנה לצור הדסה. זוגות צעירים ומשפחות מבוססות יעדיפו את צור הדסה, הנוחה יותר מבחינה אקלימית, מאשר את מעלה אדומים שעל סף המדבר או את בית שמש הרחוקה. יש לחזור ולהדגיש כי המאגר הפוטנציאלי של משפחות צעירות לאכלוס ערי הלוויין הוא בראש ובראשונה מירושלים. מאגר זה מוגבל בסופו של דבר, וכאשר נפתחות בפניו אפשרויות דיור חדשות, זולות יותר או שוות מחיר בתנאי מיקום טובים יותר, הוא יבחר במיקום המועדף. לכן אין כל סיבה להוסיף מוקדי תחרות חדשים במרחב הרי יהודה, כל עוד לא התבססו הערים החדשות הנמצאות בתהליכי בנייה ולא גובשו מבחינה חברתית וכלכלית.

2. מרחב צור הדסה כחיץ אסטרטגי בתכנון הלאומי

פיתוח אורבני בהרי יהודה מהווה פגיעה חמורה במשאבי טבע ונוף ייחודיים במדינת ישראל, וחיוניים לרווחת תושבי הארץ בכלל ולאחלה המתגוררים בליבת המדינה בפרט. הפגיעה היא מסוגים שונים, וכבר דובר בה רבות. הגורם העיקרי שייפגע הוא השטח הפתוח עצמו – משאב המתכלה והולך במדינת ישראל. על אזילת השטחים הפתוחים עמדה בהרחבה תכנית אב לישראל

2020, שגרסה כי יש "להבליט ייחודם, איכותם והיתרונות שבגודלם וברציפותם של השטחים הפתוחים" במדינה, ולרכז את הפיתוח האורבני ככול האפשר בערים הקיימות. השטחים הפתוחים באזור צור הדסה, בהיותם חלק מהרי ירושלים, הם בעלי חשיבות ואיכויות מיוחדות. חשיבותם נובעת מגודלם, מרציפותם הבלתי מופרעת ומהיותם צמודים למכלולים של שמורות טבע, שמורות נוף וגנים לאומיים בעמקי נחל שורק, נחל רפאים וברכסי ההרים הסובבים אותם. השטחים הפתוחים באזור זה מהווים חוליה ברצף של שטח פתוח המשתרע מן המדבר במזרח ועד לשפלת החוף במערב, מצפון הנגב ועד למערב השומרון. אם ייגרעו שטחים אלה ממפת המדינה בתהליך של כרסום מתמשך, הפגיעה החזותית והגאו-בוטנית תשפיע על מרחבים גדולים בהרבה מהשטח הפיזי המצומצם אותו אמורה העיר המוצעת לנצל לבנייה. זאת ועוד, הנגישה בשטחים הפתוחים לא תחדל עם הקמת העיר ולא תיעצר בגבולות הקו הכחול של תכניתה. תהליך ההתפשטות של פרברים אורבניים, בתנאי גידול אוכלוסייה השוררים בישראל, יבטיחו את המשך הכרסום. ברור בעליל כי היישוב העירוני המוצע בצור הדסה הוא שלב ראשון להתרחבות מואצת מעבר למתוכנן כיום. הדבר דומה לפגיעה של אבן במקווה מים, הגורמת לגלים מתרחבים והולכים סביב מוקד הפגיעה. תהליך דומה, העובר על כל האזורים המטרופוליניים ובכללם גוש דן ואזור הקריות בחיפה, מאיים עכשיו גם על אזור ירושלים. רק מדיניות חד משמעית עצרה תהליכים כאלה בארצות כמו הולנד ובריטניה, ויפה שעה אחת קודם.

כל התכניות הארציות והמחוזיות מאז ראשיתו של התכנון הארצי והמחוזי במדינת ישראל עמדו על החשיבות של שימור מרחב הרי יהודה ממערב לירושלים ושל השארית פתוח וטבעי ככול האפשר. בכלל תכניות אלה: תמ"א 31, תמ"א 22, תכנית אב ותכנית פיתוח למטרופולין ירושלים, תכנית אב לישראל 2020, תכנית מחוז ירושלים, תכנית המתאר מ.י. 200 למטה יהודה, תכנית האב לירושלים ועוד. כולן ביקשו, בצורה זו או אחרת, למנוע הקמה של עיר נוספת במרחב ההר הגבוה של הרי יהודה בכלל ובאזור הנדון בפרט. התכניות צפו לכל היותר יישוב קהילתי או פרברי בסדר גודל בינוני במרחב צור הדסה, אך לא יותר מכך.

הפגיעה בנוף עלולה להיות חסרת תקנה. בבדיקה קודמת שהתייחסה למרחב הנדון (דונסקי 1990) נקבע מפורשות: "הטופוגרפיה של אזור א' (הוא אזור צור הדסה) הנה הררית ודורשת הרבה יותר משאבים לבניית עיר מאשר בשטח ב'-ד' הגבעי-מישורי. כמו כן תיווצר פגיעה קשה בנוף ההררי היפה והמיוער של אזור א' הכולל בתוכו שמורות טבע ועל כך חבל."

משאב טבע אחר שייפגע מהקמת יישוב עירוני גדול בצור הדסה הוא מאגר מי התהום של אקוויפר ירקון-תנינים הניזון מאקוויפר ההר. חברת תה"ל, שהשתתפה בבדיקה זאת לפני שנים ספורות, המליצה שלא לבנות עיר באתר הנדון, אלא לייסדה באתר מערבי יותר (בית שמש) שבו "חשופים סלעים של קרטון, חוואר וחרסית שהנם אקוויקלודיים (אטימים לחלחול מים) ואינם מזינים ישירות את האקוויפר הגירי-דולומיטי (קנומן-טורון) של אגן ירקון-תנינים". זאת, למול האתר בצור הדסה שבו "חשופים סלעי גיר ודולומיט קרסטיים הניזונים ישירות ממי הגשמים והמגיעים במהירות לבארות המים הנמצאות במורד הזרימה".

לדעת מחברי הדוח של תה"ל, הקמת עיר באזור עלולה לגרום לסכנות זיהום, מאחר "שלמרות שבעיר מודרנית וחדשה תהיה מערכת ביוב מרכזית, הרי שתקלות באחזקה תמיד קיימות (סתימות, פריצות וגלישות ביוב ידועות לנו מכל רחבי הארץ) וזרימת ביוב כזו עלולה לזהם את שטחי האקוויפרים. כל מערכת, מתקן וקו ביוב הם מקור זיהום פוטנציאלי של מי תהום ומים עיליים. . . מלבד זאת, עצם מיקומה של עיר יוצר זיהום סביבתי יום-יומי שלא ניתן לסילוק

במערכות מרכזיות אך חודר למי תהום במשך הזמן". ההמלצה החד-משמעית של מומחי תה"ל היא: "רצוי להימנע מהעמסת גורמי זיהום פוטנציאליים נוספים של מי התהום באקוויפר העיקרי של חבורת יהודה".

נזק נוסף לשמירה על המערכות האקולוגיות-הבוטניות עשוי להתרחש בשל הפגיעה ברציפות השטחים הפתוחים באזור צור הדסה, עליהם נרחיב את הדיבור בפרק הדן בהיבטים הסביבתיים.

ג. התייחסות תכניות ארציות ומחוזיות למרחב צור הדסה

מאז התכנית הראשונה של אריה שרון "תכנון פיסי לישראל 1951", גרסו כל התכניות הארציות והמחוזיות כי יש לשמור בקפדנות על מרחב הרי יהודה, ובכלל זה אזור צור הדסה, כעל הריאה הירוקה של מדינת ישראל.

1. תכנון פיסי לישראל 1951 - אריה שרון

התכנית קובעת כי "הר טוב-בית שמש" תשמש כעיר מרכזית בנפת יהודה, ואזור נחל שורק ישמש כפארק לאומי על שטח של 60 אלף דונם "שיהווה מרכז נופש קיצי באקלימם הקריר של הרי יהודה". שאר האזור יפותח כחגורת ירק חקלאית ליישובים החדשים בפרוזדור. צור הדסה כיישוב עירוני גדול אינה נזכרת בתכנית.

2. תכנית מתאר מחוזית (ת.מ.מ. 1) משרד הפנים 1972 – ג' בן אור

התכנית קובעת, בין שאר עקרונותיה: שמירה על ערכי הנוף ועל אופיו המיוחד של המחוז; פיתוח מכוון ומרוכז של אזורי המגורים; שמירה על היערות הקיימים ופיתוחם, ובעיקר – השארתו של האזור לפעילויות נופש, תיירות ותרבות. בתסריט התכנית, האזור שבין ירושלים לבית שמש מאופיין בשמורות טבע, גנים לאומיים ויערות, וממערב להם אזורי חקלאות. צור הדסה מוגדר בתסריט כ"מרכז גושי" וכ"יישוב בת" שבאפשר לאתר מוסדות אזוריים, אך אינו מוגדר כמרכז אזורי או יישוב עירוני כמו בית שמש או מבשרת ציון.

3. תכנית מתאר מטה יהודה מ.י. 200, 1978 – ש' אהרונוסון

עקרונותיה של התכנית דומים לעקרונות התכנית המחוזית. מבוטא בה הפוטנציאל הגדול וחשיבותם של השטחים הפתוחים לסוגיהם. קיימת בה הבחנה בין ההר הגבוה לבין השפלה הגבוהה, כאשר השטחים הפתוחים לצורכי נופש מרוכזים בהר הגבוה. צור הדסה מוגדר כיישוב פרברי שבו מותר להקים בית אחד על שטח מגרש של 650 מ"ר. אופיו של היישוב נקבע באופן ברור כיישוב פרברי בעל אופי כפרי.

4. תכנית ארצית משולבת לבנייה, פיתוח ולקליטת עלייה ת/מ/א/ 31, 1992 –

לרמן אדריכלים

בתסריט ייעודי הקרקע ושימושיה – (נספח א' 1) מוגדר שטחה של צור הדסה כ"שטח עירוני בנוי" המצוי בתוך "שטח נוף כפרי/פתוח". בתסריט ההנחיות הסביבתיות – (נספח א' 2), האזור כולו מוגדר כ"שטח משאבי טבע" ו-"שטח לשימור משאבי מים".

התכנית קבעה (כרך ג', עמ' 276) את הביקוש הכולל ליחידות דיור במרחב ירושלים עד 1995. מתוך כלל יחידות הדיור למחוז, אמורה הייתה צור הדסה לספק 2,200 יח"ד בעבור 7,000 נפש (מיותר לציין שאנו עומדים בפתחה של שנת 1998, ובצור הדסה נבנו כ-200 יח"ד, ובשלב תכנון וביצוע עוד 700 יח"ד, ומאומה לא התערער במרחב הנדון). תכנית המעקב והבקרה של ת/מ/א/ 31 (סיכום שלב ג', אוגוסט 1996) קובעת את תוספת יחידות הדיור לפי נפות (עמ' 30). נאמר שם כי במבוא

ביתר וצור הדסה יש אפשרות להגיע לכ-5,000 יח"ד עד לשנת 2005. חישוב זה מבוסס על יעד גידול אוכלוסייה של 20 אחוז עד לשנת 2005, כאשר עיקרו של הגידול בירושלים. על פי הערכות התכנית ניתן להוסיף בירושלים 2,000 יח"ד מדי שנה (ליהודים ולערבים), וכמספר הזה בבית שמש (לאוכלוסייה יהודית). בכל אזור התכנון יש להוסיף 49 אלף יח"ד. חשוב לציין כי מספר היחידות החזויות לכול האזור כולו ניתן למימון בתוך ירושלים גופה. אם נצרך לכך את הבנייה הצפויה בבית שמש ובמבשרת ציון, לא יהיה צורך להוסיף ולו גם יחידת דיור אחת לצור הדסה, והרי התכנית עצמה קבעה כי יש להעדיף את הבנייה ביישובים הקיימים "תוך התמקדות בפיתוח העירוני ובעיקר בירושלים".

5. ת/מ/א/6 תחזית התמורות בחלוקת האוכלוסין במדינה

התכנית המאושרת אינה כוללת את צור הדסה. היא צופה למחוז ירושלים הכפרי – למעט הערים ירושלים ובית שמש – תוספת של 12 אלף נפשות ל-23 אלף הקיימות; זאת, כאשר תגיע אוכלוסיית המדינה לחמישה מיליון תושבים. תכנית זו מיושנת, ואינה אקטואלית עוד. קיים תיקון לתכנית, שאינו בר תוקף מבחינה סטטוטורית אך מהווה מסמך מנחה של מנהל התכנון במשרד הפנים להכוננת תפרוסת האוכלוסייה בישראל.

תיקון מס. 2 לת/מ/א הנ"ל, קובע יעד אוכלוסייה של 15 אלף נפש לצור הדסה, הווה אומר כ-4,200 משקי בית, לעת תגיע אוכלוסיית ישראל לשמונה מיליון תושבים (בשנת 2020). תכנית זו מניחה גידול מתון יחסית של מחוז ירושלים בכלל ושל ירושלים בפרט. זאת, לעומת שיעור גידול ניכר ביישובי המחוז בית שמש, מבשרת ציון וצור הדסה. התכנית גורסת ללא ספק גידול משמעותי בצור הדסה לעומת האוכלוסייה הקיימת בה היום, אך זאת בממדים שאין לפרשם בשום צורה כהקמתה של עיר חדשה. הגודל המוצע של היישוב אינו חורג מהגדרה של פרבר עירוני, שאינו עולה על 4,300 משקי בית. התכנית מציינת במפורש כי מבשרת ציון אמורה לגדול לכדי 25 אלף תושבים, ובית שמש – לכדי 120 אלף.

6. תכנית מתאר ארצית ליער ולייעור ת/מ/א/22

תכנית זו מגבילה את אפשרויות הפיתוח של צור הדסה כלפי דרום על ידי סימון בתסריט של "יער טבעי לשימור" על הר כתרון; כלפי מזרח הפיתוח מוגבל על ידי סימון של "יער נטע אדם קיים". התכנית מאפשרת למעשה לפתח רק את המרחבים המצויים היום בשלבי פיתוח שונים, ואזורים נוספים סמוך למבוא ביתר. היא מדגישה את חשיבות מיקומו של האזור – בלב המדינה, ובסמיכות לריכוזי האוכלוסין הגדולים הנגישים אליו מאוד. כתוצאה משילוב של גורמי הטבע, ערכי הנוף ומורשת התרבות עם הנגישות הטובה, האזור הופך למרכז נופש ותיירות ברמה ארצית ובין-לאומית, והתכנית מחזקת יסודות אלה בעקרונותיה ובייעודי הקרקע שהיא מציעה.

7. תכנית מתאר ארצית לתיירות תמ"א 12

תכנית זו, כקודמתה, מגדירה את האזור "חבל ארץ תיירותי". התכנית מאפיינת את האזור מבחינת ערכי הטבע, הנוף ומורשת התרבות, עומדת על אתרי הביקור שבו, מכנה את האזור "ארץ התנ"ך" ומציינת כי כל התכניות החל מתקופת המנדט ועד לתכנית 2020 שומרות בקנאות על

המרחבים הפתוחים והרצופים באזור זה. היא מציינת גם את חשיבותו הכלכלית של האזור כמרכז תיירות ונופש, וקובעת כי יש לשמור בקפדנות על האיזון הנכון בין הפיתוח לבין השמירה על משאבי הטבע. תכנית זו טרם אושרה על ידי הממשלה.

8. תכניות מתאר מקומיות מ.י./ב.מ. 520 ג',ה',ו' ו771-א'.

תכניות אלה עוסקות בתוספת יחידות דיור למרחב צור הדסה; מכולן משתמעת הכוונה לבנייה של יישוב פרברי ולא יישוב עירוני גדול.

9. תכנית מתאר מ.י. 2000 למועצה האזורית מטה יהודה

תכנית זו טרם אושרה, אך היא ממליצה על יישוב קהילתי בצור הדסה ולא על יישוב עירוני גדול. גם ביעדיה של תכנית זו חוזרת הקביעה בדבר הצורך בשמירת ערכי הטבע ואיכויות הנוף, תוך שהיא מגבילה את הפיתוח בהתייחס לתנאי הטבע ושימורם.

ד. תכניות אב, תכניות מתאר שטרם אושרו, ובדיקות תכנוניות המתייחסות למרחב צור הדסה וההר הגבוה

1. תכנית האב לישראל 2020 – מזור ואחרים

תכנית זו אינה סטטוטורית. היא מציבה עקרונות ומצביעה בדאגה רבה על ניצול יתר של השטחים הפתוחים במדינה. התכנית קובעת קטגורית כי ראוי לרכז ככול שניתן את הבנייה במסגרת היישובים הקיימים או בצמוד אליהם. המדיניות המומלצת לפיתוח היא של "פיזור מרוכז", ולאורה יוגדרו "מרחבים מעוירים וייווצרו גבולות ברורים בין מרחב בנוי למרחב פתוח על ידי מניעת הזחילה של הפיתוח בצפיפויות נמוכות אל השוליים מחד, ושמירה על פיתוח בעל אופי מרוכז ומאורגן מאידך". לפי תפיסה זו, יש לשמור "על מרחבים פתוחים גדולים בין אזורי הבינוי האינטנסיביים". אזורים פתוחים אלה יחצצו בין המרחבים המעוירים.

במילים אחרות, העדיפות היא לפיתוח יישובים גדולים קיימים על פני בנייה או הרחבה של יישובים קטנים בתוככי מרחבים פתוחים. בהתייחס לאזור המרכזי הכולל את אזורנו, התכנית קובעת גידול שונה של דגמי היישובים העירוניים, כאשר מרבית הגידול צריך להתבצע במוקדים העירוניים הקיימים (מודיעין ובית שמש במרחב הנדון), ואילו התוספת ביישובים הקטנים זניחה. המסמך הדן בשטחים הפתוחים מקנה למרחב ההר הגבוה של הרי יהודה חשיבות עליונה, וההמלצה המשתמעת מכך היא שאין להרחיב פיתוח אורבני באזור זה. המרחב שבין מטרופולין ירושלים לבין תל אביב מוגדר כלב הירוק של הרי יהודה, ומטרתו "ריאה ירוקה עיקרית לתושבי מרכז הארץ ומטרופולין ירושלים והדרום".

בלשון התכנית נקבע: "מרחבים גדולים ורציפים, המפרידים בין מרחבים מעוירים. . . מעלה את ערכם מבחינת שימושי הפנאי בחיי היום-יום, והם בעלי אופי אינטנסיבי במרחב הנתפס כמרחב פתוח, גדול ורציף. . . מרחבי הביניים מציעים הזדמנות לשילוב בין עושר נופי טבעי ומגוון של פעילויות פנאי, נופש ורווחה. למרחבים אלה נודעת חשיבות כשטחי חיץ המונעים התחברות המטרופולינים זה לזה".

לגבי מרחב הרי יהודה נאמר בתכנית: "כיום הולכת ומתגבשת ההכרה בחשיבותו של מרחב זה כריאה ירוקה עיקרית לתושבי מרכז הארץ. . . ערכי הנוף, הטבע והמורשת מכונסים כאן בעצמה גבוהה – אולי הגבוהה ביותר בארץ. מיקומו המרכזי של חבל ארץ זה. . . לצד ערכיותו הגבוהה – מקנים לו את מעמדו כחיץ חיוני. . . וכמרחב נופש ברמה הארצית. ניתן לאתר את לבו של האזור בהרי ירושלים – חטיבת נוף בעלת מאפייני נוף-אדם-סובב קיצוניים גבוהים המקנים לה דרגת ערכיות גבוהה ביותר. . . מתקיים כאן מעבר בין החורש היס תיכוני ביהודה ושומרון אל חברות צומח קסרופיליות ועד לצומח ספר המדבר ולצומח המדברי בדרום. לרציפות זו חשיבות רבה מבחינה אקולוגית, קיום מעברים של חי וצומח ביחידות נוף ואקלים שונות, וביצירת גרדיינט אקולוגי של סוגים ומינים בין ארץ נושבת לספר המדבר. . . מכלול הרי יהודה, עם שפלת יהודה, אזור עדולם, וממזרח מדבר יהודה, ראויים להיות שמורה ביוספרית מרכזית בישראל – בעלת משמעויות מעבר לגבולות הארץ – הנושאת עמה את עיקר ערכי המורשת הבנויה ודמות הנוף של ארץ ישראל".

התכנית חוזרת ומדגישה: "הרי יהודה כוללים ערכים של טבע ונוף, הידרולוגיה וסובב ברמה גבוהה ביותר, ורגישותם מבחינת ערכי טבע ותרבות הנה גבוהה קיצונית. . . חשיבות רבה נודעת

לאזור בהיותו מבוא ורקע לירושלים, ובו מומחשת העלייה והציפייה לירושלים – ערך תרבותי-תיירותי בפני עצמו. . יחידת נוף זו, כמייצגת מרכזית של התרבות העברית הקדומה, נדרשת להגנה מרבית, מחמת לחצי התכנון הגדולים מכיוון מטרופולין ירושלים. יש לקבוע שטחים נרחבים ביותר כשטחי 'אל געת' מעבר להגדרות הסטטוטוריות, על מנת להותיר שטח נרחב ככל האפשר לאזור המייצג את מקורה של התרבות העברית בארץ".

2. מטרופולין ירושלים, תכנית אב ותכנית פיתוח 1994 – אדם מזור ושמריהו כהן

מטרתה של תכנית זו להוות מסמך מדיניות מנחה לפיתוח מטרופולין ירושלים בעידן השלום. התכנית הוכנה בעבור משרד הפנים, משרד השיכון, מינהל מקרקעי ישראל ועיריית ירושלים. היא אושרה על ידי ועדת ההיגוי של נציגי המשרדים השותפים, אך מטעמים פוליטיים לא קיבלה פרסום. תקפותה המקצועית של התכנית שרירה וקיימת הן משום היותה עדכנית והן משום שנערכה על ידי צוות גדול שכלל את טובי המומחים למרחב ירושלים.

התכנית קובעת מפורשות את גודל האוכלוסייה החזוי למרחב ואת פריסתה, את משקלה היחסי של ירושלים בכלל אוכלוסיית המטרופולין, את תהליכי הבנייה החדשה, ואת השיפור והעלייה ברווחת הדיור אל מול אזורי הפיתוח המועדפים ועתודות הקרקע. לפי נתוני תחזית האוכלוסייה ופריסתה המרחבית, חלקן של צור הדסה ומבוא ביתר בהיקף הבנייה החזוי הוא כ-3,800 יח"ד לשנת 2010.

תכנית הפיתוח המפורטת יותר, המהווה חלק מתכנית המטרופולין, קובעת בין שאר ההנחיות לפיתוח של מרחב צור הדסה את הקביעות הבאות:

- יש לשמור על הנוף הייחודי והמסורתי המהווה פוטנציאל תיירותי חשוב באזור, לפיכך יש לשמר רצף של שטחים חקלאיים תוך שילובם עם ערכי טבע מקומיים.
- יש להקפיד על שמירת אגני ניקוז ואפיקי הוואדיות כנוף פתוח.
- אין לבצע פיתוח באזורי יער קיים/מוצע בכפוף להנחיות ת/מ/א/22. במיוחד יש להקפיד על מעטפת כביש 39.
- אין לבצע כל פיתוח אלא בכפוף לתכנית מתאר ארצית לשמורות טבע והנחיות רשות הגנים הלאומית.

אופי הפיתוח ביישוב, המוגדר כיישוב קהילתי-פרברי (לא כעיר), הוא של בנייה בגובה קומה עד שתיים בצפיפות נמוכה, דהיינו פרבר דמוי מבשרת ציון הראשונית. הבינוי בדפנות היער והוואדיות יהיה רך, ואין לרדת עם קו הבינוי לוואדיות, אותם חשוב לשמור פתוחים.

הבינוי הוגבל לשתי השלוחות הדרומיות מהיישוב צור הדסה – זה של הר כתרון, עליו נבנית שכונת מגורים קטנה, וזה שעליו מתבצעת עיקר הבנייה הנוכחית. כמו כן מוצע בתסריט התכנית להרחיב את מבוא ביתר מערבה.

חשוב להזכיר את העקרונות והקווים המנחים של תכנית הפיתוח האמורה למרחב המטרופוליני, כדלהלן:

"בפרוזדור הירוק במערב ובחלק מפאתי המדבר במזרח קיימים לחצי ביקוש לפיתוח פרברי. שני אזורים אלה דרושים כאזורי נופש פתוחים למטרופולין ירושלים ולמטרופולין תל אביב. כדי לבלום לחצים אלה יש לנקוט באמצעים הבאים:

לגבי המרחב הכפרי:

- לתת תחליפים לבנייה צמודת קרקע בצורת הבנייה בתוך ירושלים (בנייה מדורגת, מרפסות וכד').
- לקדם פיתוח בערי הלוויין הרחוקות.
- לצמצם בפרוזדור ירושלים את היזמות הפרועה והבלתי מבוקרת.
- לאפשר בנייה במגזר הכפרי בתחומי השטחים המבונים הקיימים היום. לגבי המרחב העירוני:
- צורת הפיתוח המועדפת למטרופולין ירושלים היא בנייה בריכוזים גדולים. . . לאור קווי המדיניות הבאים:
- מומלץ להאיץ את הפיתוח ביישובים בית שמש, צור הדסה, ביתר עילית, מעלה אדומים, גבעת זאב, בית לחם ובנותיה ורמאללה ובנותיה. **עיתוי הפיתוח ביישובים אלה יבוא לאחר מיצוי חלק ניכר מפוטנציאל הבנייה המצוי בתוך ירושלים.**
- העדפה של בנייה רוויה בבית שמש ובביתר עילית, כדי לתת מענה לאוכלוסיות שאין ביכולתן לרכוש דירה בעיר המרכזית.
- חשוב לקבוע כי ערי ופרברי הלוויין, ובמיוחד בית שמש וצור הדסה, יוכלו להוות מקווה להעברת לחצי הביקוש למגורים צמודי קרקע מיישובי הפרוזדור הירוק אליהן.
- התכנית קובעת את ההנחיות הכלליות לגבי מגבלות הפיתוח בשטח המועצה האזורית מטה יהודה:
- אין לאשר הקמת יישובים חדשים בשטח אזור א' (מוגדר כמרחב בין כביש 38 לבין ירושלים, במילים אחרות חלק ההר הגבוה).
- אין לאשר פיתוח בתחומי יער קיים או בשטח המיועד ליעור על פי ת.מ.א. 22.
- אין לאשר פיתוח בשולי שמורות טבע וגנים לאומיים.
- אין לאשר פיתוח במסלולי טיולים.
- אין לאשר פיתוח בתחום אגני הצפייה מתוך שמורות טבע וגנים לאומיים.
- כל פיתוח מחייב פתרון של ביו, ברמה מקומית וברמה אזורית.
- בכל פיתוח יש להימנע משפכי עפר הנצפים מדרכים ומאתרי בילוי בטבע.

3. המלצות ועדת קוברסקי לחקירת גבולות ירושלים 1991

ועדה זו, שעסקה בהרחבת גבול השיפוט של ירושלים, המליצה על עיתוי הפיתוח כדלהלן: "תכניות לפיתוח מגורים בשטח המצורף יאושרו רק לאחר מיצוי הפוטנציאל הקרקעי הקיים למטרה זו בגבולותיה הנוכחיים של העיר".

השטחים שצורפו לעיר ב-1993 על פי המלצת הוועדה טרם נבנו, ועדיין נטוש ויכוח על צורת הפיתוח והיקפו. בנוסף, קיימת עדיין עתודה ניכרת לבנייה בתוך גבולותיה הקודמים של ירושלים,

ולכן אין עדיין צורך בפיתוח השטח שהורחב והמהווה היום חלק מירושלים; לא כל שכן בשטחים נוספים המיועדים לקלוט את עודפי הביקוש של ירושלים, שכאמור אינם קיימים. הוועדה שקבעה את מנגנון עיתוי הפיתוח הייתה ערה לסוגיית החלשתה של ירושלים כתוצאה מפיתוח חדש ממערב לה, ואפילו בגבולות המורחבים, קל וחומר מחוץ לגבולותיה ובעבור אוכלוסייתה. הוועדה ראתה אל נכון כי בנייה מחוץ למרחב המבונה היום תחליש את ליבת העיר ואת השכונות החדשות הנמצאות בתהליכי אכלוס ובנייה.

4. בדיקה לאיתור עיר חדשה במרחב בית שמש-צור הדסה – דונסקי, תה"ל

מהנדסים 1990

בדיקה זו נעשתה קודם ההחלטה לפתח את בית שמש. בעקבות הבדיקה הוחלט על פיתוח עיר בת 120 אלף נפש בבית שמש. מרחב צור הדסה היה אחת החלופות בבדיקה זאת (דונסקי 1990). כאמור לעיל, הבדיקה פסלה את אתר צור הדסה בהיותו בלתי מתאים – הן מבחינת גודלו, הן מבחינת התאמתו הטופוגרפית, והן מסיבות סביבתיות הנוגעות לצורך בשמירה על מי תהום מפני זיהום אפשרי והרצון לשמור על יפי הטבע והנוף. מוזר עד מאוד כי מספר שנים מאוחר יותר, מבלי שיחול שינוי מהותי במרחב, מוצאים לנכון אותם משרדי ממשלה שאימצו את הבדיקה הראשונה לחזור ולתכנן עיר חדשה בסדר גודל כה משמעותי באתר שנפסל על ידם בעבר.

5. תכנית אב לשטחים פתוחים ירושלים, מאי 1993 – רכס ואשכול

תכנית זו בחנה את מכלול ההיבטים הנוגעים לשטחים הפתוחים בירושלים ובסביבותיה. מסקנות הבדיקה מורות על קיום מחסור נורמטיבי גדול בשטחים פתוחים בתוך העיר ובסביבתה, כאשר לוקחים בחשבון את האוכלוסייה האמורה להתגורר בעיר במרחב הבין-מטרופוליני ובמרחב תל אביב. התכנית מתייחסת ישירות גם לתא השטח של מבוא ביתר-צור הדסה (המכונה שם אגן רפאים מערבי). התכנית מתייחסת לאגן זה בזו הלשון: "אגן זה, יחד עם הרכסים התוחמים אותו, מהווה אחד המרחבים האיכותיים במרחב המטרופוליני"; "האזור חשוב ביותר ברמה המטרופולינית כמרחב פתוח אופייני ואיכותי על ציר נחל רפאים, שהנו העורף הפתוח הרחוק של ירושלים"; "אזור בעל ערכי נוף גבוהים ביותר כמכלול, כולל תצפיות נוף ייחודיות על פסגות ההרים".

6. תכנית מתאר מ.י. 2000 – תו"פ יועצים (טרם אושרה)

תכנית זו לאזור היא האחרונה מבחינה כרונולוגית. בדומה לתכניות אחרות, גם היא לא ראתה באזור צור הדסה עיר, והמשיכה לדבוק בעיקרון של יישוב קהילתי מוגבל בגודלו. התכנית, הנמצאת עדיין על שולחן הדיונים, גורסת פיתוח תיירותי באזורים נרחבים אך לא התרחבות של יישובים מעבר לגבולותיהם. התכנית מקפידה לשמור על כל השטחים הפתוחים, בדומה לתכניות שנזכרו לעיל.

7. סיכום

התכניות לסוגיהן, הן אלה המאושרות סטטוטורית והן אלה הקובעות קווי מדיניות ברמות השונות (ארצית, מחוזית ומקומית), אינן ממליצות על יישוב עירוני גדול במרחב צור הדסה, כפי שמוצע היום על ידי גופים שונים. התכניות מדגישות בצורה שאינה משתמעת לשתי פנים את החשיבות בשמירה על השטחים הפתוחים ואת הגבלת ההתרחבות של יישובים עירוניים וכפריים במסגרות תכניות המתאר התקפות שלהן.

ה. היבטים סביבתיים

1. חשיבות השטחים הפתוחים בהרי יהודה וירושלים

הרי ירושלים מהווים חטיבה גאוגרפית נופית ייחודית ובעלת חשיבות עליונה במערך השטחים הפתוחים של מדינת ישראל. חשיבות זו מקורה במספר גורמים עיקריים:

- א. מיקומם של הרי ירושלים בליבת המדינה, בין שני המטרופולינים הגדולים – ירושלים ותל אביב – מקנה להם חשיבות כמרחבי נופש ותיירות.
- ב. רציפות השטחים הפתוחים באזור מאפשרת להם להיות החוליה המקשרת בין השטחים הפתוחים של הרי בית אל בצפון לבין הרי חברון בדרום. לרציפות זאת חשיבות אקולוגית רבה, באפשרה מעברים של חי וצומח בין יחידות נוף ואקלים שונות.
- ג. יפי הנוף ההררי, מגוון תצורות המסלע, הצומח, החי ויערות נטע האדם, אין שני להם בכל הארץ.
- ד. ערכי מורשת האדם ותרבותו עתיקת היומין מתבטאת בריבוי שרידי החקלאות הקדומה – מדרגות ההר, מפעלי המים הקדומים ואתרי העתיקות וההתיישבות הקדומים.
- ה. לאזור חשיבות רבה בהיסטוריה של מדינת ישראל ובמורשת המאבק של העם על עצמאותו. אתרי הגבורה הרבים הפזורים במרחב זה מעידים על כך.
- ו. הרי ירושלים משמשים פרוזדור ומבואה אל העיר מן השפלה ומנמלי הארץ. העלייה לירושלים דרך האזור הטבעי והירוק ברובו, מהווה מסגרת מרשימה המבליטה את קדושת העיר על רקע הנוף התנכ"י שמסביבה. אל שערי העיר עולים מיליוני צליינים ותיירים מן העולם כולו, ולכן נודעת להרי ירושלים חשיבות בין-לאומית.
- ז. להרי יהודה וירושלים נודעת חשיבות גם מבחינה אקולוגית. החלק הגבוה והמרכזי של הרי ירושלים מהווה אזור חלחול לאקוויפר ההר המזין את אקוויפר ירקון-תנינים. כל פיתוח עירוני, חקלאי או תעשייתי באזור ההר הגבוה יגביר את הנגר העילי, יפחית את החלחול ועלול לזהם את מי התהום.
- ח. הרי ירושלים, על מגוון נופיהם ואתריהם, הם אזור הנופש העיקרי של רבים מתושבי מרכז הארץ. ככול שאוכלוסיית המדינה גדלה, כך גובר הביקוש לשטחים הפתוחים למטרות נופש ותרבות הפנאי. פגיעה באזורים אלה, המהווים משאב כלכלי חשוב, תהיה מחדל לאומי ובכייה לדורות.

2. החשיבות הנופית

תכנית האב לישראל 2020 שמה דגש מיוחד על חטיבת הנוף של הרי יהודה. התכנית הגדירה את האזור כבעל רגישות וערכיות נוף גבוהים ביותר. בלשון התכנית: "ביחידה זו [הרי יהודה] כלולים ערכים של טבע ונוף, הידרולוגיה וסובב ברמה גבוהה ביותר, ורגישותה מבחינת ערכי טבע ותרבות הנה גבוהה קיצונית. מבחינה מערכתית מודגשת חשיבותו של האזור, בהיותו חיץ בין מטרופולין תל אביב ומטרופולין ירושלים. . . להרי יהודה חשיבות נופית ותרבותית-היסטורית. . . האזור מאופיין בשפע יערות, בוסתנים עתיקים וחורש טבעי ההולך ומשתקם. בכל התכניות הארציות והמחוזיות הוגדר האזור כשטח פתוח, עתיר ירק, כמבוא לירושלים וכמעטפת הירוקה החיונית שלה. יחידה [נופית] זו. . . נדרשת להגנה מרבית, מחמת לחצי התכנון הגדולים מכיוון מטרופולין

ירושלים ותל אביב. יש לקבוע שטחים נרחבים ביותר כשטחי 'אל געת' מעבר להגדרות הסטטוטוריות, על מנת להותיר שטח נרחב ככל האפשר לאזור המייצג את מקורה של התרבות העברית בארץ". אזור צור הדסה נכלל בהגדרה זו של שטח נרחב ככול האפשר.

מבחינה מורפולוגית, אזור הרי ירושלים שוכן בכעין אוכף, שנוצר במפגש בין קמר רמאללה לקמר חברון. הוא בנוי שלוחות ארוכות דמויות אצבע, הנמשכות מקו פרשת המים שבאזור ירושלים אל כיוון מערב. השלוחות מופרדות זו מזו בערוצי נחלים עמוקים. צירי הנחלים יוצרים אגנים חזותיים שתחומים מצפון ומדרום ברכסים גבוהים. יחידות נוף אלה הן הבסיס לניתוח הנופי של אזור הרי ירושלים. למבנה הטופוגרפי השונה בין יחידות הנוף נוספים גם הבדלים בתכנית – צומח נטוע וטבעי, אתרי לאום ויישובים.

האזור המתוכנן לבניית צור הדסה המורחבת משתרע ברובו בתחומן של שתי יחידות נוף גדולות וחשובות: אגן נחל רפאים ואגן נחל סנסן. שוליו נוגעים גם ביחידה נוספת הכוללת את אגני נחל דולב, נחל המערה ונחל זנוח. בנוסף להשפעה הנופית הישירה של בניית עיר על יחידות אלה, תהיה פגיעה גם בנוף הנשקף מאזורים מרוחקים יותר כמו שלוחת שלמון-שורק.

3. אפיון יחידות הנוף וסכנת הפגיעה בהן

במרחב הנדון יש מספר יחידות נוף הנבדלות זו מזו בתכונותיהן, ויוצרות תצורה גאוגרפית בעל עניין מיוחד וגיוון רב. יחידות נוף אלה יושפעו מאוד מן הבנייה המתוכננת במרחב צור הדסה, הן כתוצאה מעצם הבנייה באתר המוצע והן כתוצאה מההשפעה החזותית על יחידות הנוף ממרחק. יחידות הנוף העיקריות במרחב הן:

א) אגן נחל סנסן

במרכז היחידה נחל סנסן ומעליו רכס סנסן והר כתרון. אלה נמצאים מדרום לכביש צור הדסה – עמק האלה ומצפון לנחל עציונה. הרכסים צופים אל מרחב צור הדסה. יחידת הנוף מאופיינת בין השאר בנוף קרסטי ובמחשופי סלעי היוצרים נוף מצלעות מיוחד במינו, כתוצאה מצניחת השכבות. רכס הסנסן מתאפיין בחורש ים תיכוני שאינו שכיח בהרי ירושלים, וכולל סוגי צומח כמו אלון מצוי, אלה ארץ ישראלית, קטלב מצוי, לבנה רפואית ועוד. באזור עושר רב של צמחים מוגנים. ייחודה של יחידת הנוף בהיותה אזור טבעי כמעט בלתי מופר, ובחלקה הגדול היא שמורת טבע מוכרזת.

התרחבות הבנייה דרומית ליישוב הקיים על מורדות הר כתרון והמשכה מערבה על רכס סנסן, תהווה פגיעה קשה בשטח איכותי זה. שמורת הסנסן תאבד בצילה של הבנייה המתוכננת את ייחודה כשטח טבעי פתוח. התרחבות הבנייה מערבה אל האזורים התלולים יותר וחציבה במצלעות הרכסים תפגע קשות בנוף ההררי.

ב) אגן נחל רפאים

נחל רפאים מתפתל בין רכס לבן ורכס שלמון מצפון לבין שלוחת קובי ורכס רפאים מדרום. יחידת נוף זו היא המרשימה ביותר במרחב, בעלת נוף פראי וטרשי המכוסה בחלקו הגדול ביערות אורנים נטע אדם, שבוסתנים פזורים ביניהם. מעיינות שכבה ומתקני השקיה מרובים ביחידה נופית זו,

כמו גם טרסות חקלאיות קדומות. יישובים חקלאיים קטנים הנבלעים בנוף משקיפים על הנחל מהרכסים.

בנייה עירונית רוויה, כפי שהיא מתוכננת ממערב ומצפון למבוא ביתר, זרה לנוף הכפרי ונצפית מחלקים נרחבים של יחידת נוף זו. הבנייה תפגע גם בנחלים ובמסלולי הטיולים העוברים בסמוך אליה.

ג) אגן נחל דולב, נחל המערה ונחל זנוח

באפיק נחל דולב קיים חורש טבעי צפוף, ולאורכו מעיינות. חלק מהיחידה מהווה שמורת טבע, והתערבות האדם בו מועטה. המעיינות, שמורת נחל דולב ושמורת מערת התאומים מקנים ליחידת נוף זו איכות מיוחדת.

בנייה עירונית רוויה או מיקום אזור תעשייה בשולי העיר (אזור מטע) יפגעו במאפייני הנוף הקיימים. בנייה על רכס הר כתרון תבלוט למרחוק ותפגע ברצף החזותי הפתוח של יחידה זו.

לסיכום: ההרים המקיפים את ירושלים מהווים חלק מנופה החזותי והתרבותי. פרוזדור ירושלים מאופיין ברובו בבנייה כפרית המשולבת בשטחים פתוחים נרחבים. תדמית זאת של עיר מוקפת שטחים הרריים פתוחים וירוקים החלה להשתנות לרעה במרחב שמצפון-מערב לעיר ולאורך כביש מס' 1 – שם נוצר רצף יישובי צפוף המחליף בהדרגה את הנוף הירוק הפתוח, בניגוד להמלצות ולקביעות של כל התכניות לאזור.

אם לא ייעצר הפיתוח של עיר גדולה במרחב צור הדסה, עלול להתחולל גם בחלק הדרומי של פרוזדור ירושלים תהליך דומה שבו ייווצר לאורך כביש 39 – בנוסף לפגיעה הנופית של בנייה אורבנית צפופה במרחב כפרי רגיש – תהליך פיתוח זוחל, הדומה לתהליך המתרחש לאורך כביש מס' 1. תהליך כזה יפגע במידה ניכרת בנוף התנכ"י של הרי יהודה שבמרכזם שוכנת העיר ירושלים.

4. רגישות האזור וחשיבותו מבחינת הצומח

אזור הר כתרון והר סנסן מהווים רצף של שטח טבעי במורדותיו המערביים של קמר יהודה, ויש לכך חשיבות רבה במסגרת השמירה על שטחים פתוחים טבעיים על כל רכיביהם. רציפות של שטחים טבעיים היא תופעה נדירה בהרי יהודה בפרט ובארץ בכלל. לכן נודעת לשמירה על השטח הפתוח במרחב הנדון חשיבות אקולוגית רבה, ויש להימנע מכל פיתוח ובוודאי מבנייה בשטח זה. הצומח המאפיין את האזור הוא חורש ים-תיכוני מגוון, ובו רכיבי חברות שונות (אלון מצוי-אלה ארץ ישראלית ואלת המסטיק, חברת סירה קוצנית-זקן שעיר, ועוד). ההגנה על השטח מפני כריתה, שריפה ורעייה אפשרו התאוששות מוצלחת של הצומח והתפתחות יפה של החורש; זאת, בהשוואה לשטח שנותר מעבר לקו הירוק שהפך, בתנאים פיזיים זהים, לבתה מדוכאת. השמירה על טבעיות האזור יצרה יחידה אקולוגית-בוטנית מיוחדת ונדירה להרי יהודה, עליה יש לשמור בקפדנות.

א) החשיבות הלאומית והעולמית של המערך הבוטני-אקולוגי באזור צור הדסה הר סנסן

הר סנסן הוא חלק מרצף של אזורים טבעיים המתברים את המדבר עם האזור הים תיכוני. בשל חדירת המדבר ממזרח, רצועה מחברת זו צרה. במרחב שבין הר כפירה, דרך נחל שורק, הר סנסן,

עדולם ולהב, מתקיים מעבר חד מבתות ים תיכוניות לחורשים ים תיכוניים מפותחים ביותר, לגריגות ועד לצומח מדברי ערבתי – כל זאת ברצועה שארכה אינו עולה על 60 ק"מ ורוחבה כ-10 ק"מ בלבד. מעטים האזורים בעולם בהם קיימים שינויים כה בולטים במערכות האקולוגיות במרחב קטן כל כך, ומכאן שלשימור האזור חשיבות בקנה מידה עולמי. כדי לשמור על אזור ייחודי זה לאורך זמן, יש לקיים את התנאים הבאים:

א. שמירה על אזורים טבעיים נרחבים, ללא התערבות יד אדם. צמצום האזורים הטבעיים יקטין את אוכלוסיות הצומח. הדינמיקה של אוכלוסיות קטנות כאלה שונה באופן מהותי מזו של אוכלוסיות גדולות, משום שגורמי אקראי ממלאים תפקיד מרכזי בהן. כלומר, גם אם נשמור מכל משמר על אוכלוסיות קטנות, לא נבטיח את קיומן לאורך זמן, ולמעשה גורלן יהיה תלוי במזל בלבד. נגיסה רחבת ממדים בשטחים הטבעיים באזור צור הדסה-הר סנסן תביא בוודאי לשינויים בגודלי האוכלוסיות ובמערכות האקולוגיות שכיוונם ועצמתם אינם ניתנים היום להערכה.

ב. שמירה על רצף של שטחים פתוחים. העמקת הניתוק בין אוכלוסיות צומח מקטינה באופן ניכר את החלפת הפרטים ביניהן ואת השינוי בהרכב הגנטי, ומביאה להקטנתן עד לסיכון קיומן. ההפרעה מחריפה עם עצמת הניתוק, כך שלדרך עפר השפעה מזיקה פחות מאשר לכביש סלול, וכן הלאה. הדינמיקה של מערכות תשתית, שמעצימה את עצמה כמעט מאליה (ראו מספר מרכזי הקניות הצומחים כפטריות לאחר הגשם בסמוך לכל כביש בעל נפח תנועה גדול יחסית), מחריפה את מידת הניתוק שבין אוכלוסיות. הרחבה מסיבית של הבנייה באזור צור הדסה תפגע לא רק בשטח הפתוח שיאבד, אלא גם באוכלוסיות מרוחקות מאזורי הבנייה, בשל ניתוקן מאוכלוסיות צומח אחרות.

בהערכת חשיבותם של השטחים הפתוחים במדינת ישראל (שקדי 1996), קיבל אזור הר סנסן ציון גבוה לצורך שמירת טבע בהשוואה לאזורים אחרים בישראל – בגלל גודלו, רציפות השטחים הפתוחים שבו, מגוון מיני הצומח והמערכות האקולוגיות והכמות הרבה של מיני צמחים הייחודיים לו (ראה נספח). שבירת הרצף באזור הר סנסן, תנתק את החלק הדרומי של המערכות הים-תיכוניות בדרומה של ישראל מאלה שבחלקה הצפוני, ותגרום בכך נזק שאין לו תקנה למערכות האקולוגיות שתוארו לעיל.

5. סיכום ההיבטים הסביבתיים

מרחב צור הדסה מהווה יחידת נוף סביבתית מיוחדת במינה. חשיבותה נובעת משילוב של ערכי סביבה רבים שצירופם למכלול אחד מקנה לאזור את ייחודו וחשיבותו. ייחודיות זו מובילה למסקנה כי בניית עיר גדולה במרחב עשויה לפגוע פגיעה אנושה בערכים שאין להם תחליף.

- סכנת הזיהום של מי התהום היא סכנה מוחשית וחמורה. מדינה שמשאבי המים שלה מוגבלים ומצומצמים אינה יכולה להרשות לעצמה סכנה כזאת.

- הפגיעה בשטחים פתוחים בעלי רצף ואיכויות אקולוגיות-בוטניות נדירות תגרום לאבדנם של ערכי טבע נדירים ושל שטחי הנופש החיוניים לאוכלוסייה הגדלה של מדינת ישראל. צורכי הנופש ותרבות הפנאי יגדלו בעתיד, והשטחים הפתוחים חיוניים לא פחות ואולי יותר מהשטחים המבונים.

- באזור הנדון מתקיים עדיין מאזן אקולוגי סביר בין פעילויות האדם וקיומן של מערכות חי וצומח. יש באזור עדרי צבאים, מגוון של טורפים קטנים וכד'. פיתוח מוגזם יפגע קשות באיזון האקולוגי.

- הרי ירושלים רגישים במיוחד לפגיעות נופיות בגלל קווי הראייה הארוכים והאפשרות לצפות למרחקים בשל שקיפות האוויר במשך רוב ימות השנה. מרחב צור הדסה נשקף מאזורים נרחבים ולכן רגישותו הנופית גדולה.

- הרציפות של השטחים הפתוחים במרחב והתקשרותם למרחבים פתוחים סמוכים הוא נכס מרחבי נדיר במרכז המדינה, אין לו תחליף ואסור לוותר עליו.

- פיתוח עירוני בהיקף רחב אינו מסתיים ב"קווים הכחולים" של התכנית; יש לו דינמיקה של המשכיות משל עצמו. אזורי תעסוקה חדשים מתווספים לפריפריה המבונה, נוצרים לחצי פיתוח ורצפים של בנייה לאורך צירי הגישה, ערים ויישובים סמוכים נוטים לצמצם את השטחים הפתוחים שביניהם, תשתיות חדשות נוספות שהשלכתן הסביבתית מגעת למרחקים גדולים מהעיר החדשה, נוצר גידול מואץ ביישובים כפריים כתוצאה מעלייה בביקושים לבנייה צמודת קרקע בנוף כפרי, ועוד. כל אלה יגרמו לנגיסה מתמשכת ומתרחבת בשטחים הפתוחים שבכל המרחב.

לכן, חשוב ביותר לקחת פסק זמן במרוץ הנוכחי והבלתי מוסבר להקמת עיר גדולה בצור הדסה, לשקול את עצם הצורך ביישוב עירוני גדול במרחב, לנתח את ההשלכות הצפויות של העיר החדשה על הסובב, על הרכב אוכלוסיית הערים האחרות ועל מצבן החברתי-הכלכלי ולהעריך את התועלות מול הנזקים שהפיתוח העירוני המוצע עלול לגרום בעתיד.

ו. הביקוש למגורים במרחב ירושלים

התומכים ברעיון של בניית עיר גדולה במרחב צור הדסה מסבירים זאת בצורך לקלוט את עודפי הביקוש ליחידות דיור בעבור האוכלוסייה היהודית שאין לה יכולת להיקלט בעתודות הבנייה של ירושלים. טיעון זה אין לו על מה לסמוך. גם בעבר (לפני עשר שנים ויותר), כאשר הוקמה ועדת קוברסקי להרחבת גבול השיפוט של העיר, נשמעה טענה דומה לפיה תוך שמונה שנים יאזלו לחלוטין עתודות הקרקע של ירושלים ולא תהא אפשרות להוסיף לה אוכלוסייה יהודית. עברו מאז שנים רבות, ועל פי בדיקות שנערכו על ידי צוותי מומחים בעבור עיריית ירושלים – בתכנית האסטרטגית הנערכת עתה – הקיבולת של העיר תאפשר קליטה של אוכלוסייה בהיקף של 850 אלף תושבים בתחומי גבול השיפוט שלפני ההרחבה האחרונה משנת 1993. בחינת קיבולת השטחים למטרות מגורים והשוואתה עם תחזיות האוכלוסייה האחרונות, שנערכו אף הן במסגרת התכנית האסטרטגית, מצביעות על איזון אפשרי בתחומי העיר בין ההיצע הקרקעי לבין הביקוש הצפוי לשנת 2020. אם נוסיף לנתוני ההיצע את פוטנציאל הבנייה המתוכננת ביישובי הלוויין הקיימים (גבעת זאב, מעלה אדומים, ביתר עילית, בית שמש, מבשרת ציון, אפרת וצור הדסה כיישוב פרברי-קהילתי) ואת ההרחבות המתוכננות למושבים וליישובים קהילתיים באזור (שורש, אורה ועמינדב, בית זית, מוצא, אבן ספיר ועוד) ייווצר עודף היצע המוכיח כי אין צורך להקים בצור הדסה עיר בהיקף של 35 אלף יחידות דיור.

1. תחזיות האוכלוסייה לירושלים

בשנים האחרונות נערכו מספר תחזיות גידול של אוכלוסיית העיר. התחזית הראשונה מבוססת על עבודותיו של פרופ' פרידלנדר מהאוניברסיטה העברית בשיתוף עם עיריית ירושלים ותכנית אב לתחבורה ירושלים רבה, והיא מצוטטת גם בשנתון ירושלים. לפי תחזית זאת, תמנה אוכלוסיית העיר בשנת 2010 – 817.5 אלף תושבים, מהם 566.2 אלף יהודים. תחזית אוכלוסייה מאוחרת ועדכנית יותר (1997) נערכה על ידי פרופ' דה לה פרגולה מהאוניברסיטה העברית בעבור התכנית האסטרטגית הנמצאת בשלבי עבודה, והיא חוזה כי אוכלוסיית העיר כולה תגיע בשנת 2020 ל-881,000 איש, מתוכם 65 אחוז יהודים – כך שהאוכלוסייה היהודית תמנה 572,000 נפש. כיום מונה האוכלוסייה היהודית בעיר כ-428,000 תושבים. תחזית זו היא הסבירה ביותר מבין שתי החלופות שנערכו.

החלופה הגבוהה (הכוללת גם עלייה מוגברת) חזתה גודל אוכלוסייה של 985,000 נפש, מהן 61 אחוז יהודים – דהיינו כ-600,000 נפש. בחלופה הראשונה צפויה האוכלוסייה היהודית בעיר לגדול ב-144,000 תושבים, ובחלופה המרבית – ב-172,000.

יש לציין כי בשלוש השנים האחרונות, מאז פחתו גלי העלייה הגדולים, גדלה האוכלוסייה היהודית בעיר מדי שנה בכ-5,300 נפש במוצע. מספר זה עשוי לקטון בשנים הקרובות, לאור ההיצע הגדול בדיור זול יותר המוצע לתושבי ירושלים החילוניים והמסורתיים ביישובים בית שמש, מודיעין ומעלה אדומים, ולאוכלוסייה החרדית בביתר עילית, קריית ספר, מודיעין עילית, בית שמש ומקומות נוספים. היצע זה יגביר בצורה ניכרת את תהליכי ההגירה של האוכלוסייה היהודית מירושלים.

2. אמדן צורכי הדיור בירושלים

(א) מצבת הדיור בעיר

לפי נתוני מפקד האוכלוסין והדיור 1995 היו בירושלים 150,357 דירות מאוכלסות, מהן 29,763 במגזר הערבי. מכאן, שמצבת הדיור לאוכלוסייה היהודית עומדת על 120,594 דירות. לאלה יש להוסיף עוד כ-10,000 דירות שאינן משמשות למגורים במגזר היהודי, ועוד כ-4,200 דירות ריקות במגזר זה. נתוני הארנונה למגורים של עיריית ירושלים דומים: לפיהם, במגזר היהודי יש קצת פחות מ-120,000 דירות.

(ב) תוספת ההיצע השנתי הממוצע של יח"ד למגזר היהודי

בעשור שבין 1985 ו-1995, הסתיימה מדי שנה בירושלים בנייתן של 2,120 דירות בממוצע, בבנייה פרטית ובבנייה ציבורית (לפי הגדרות הלמ"ס). מתוך אלה, בנתה האוכלוסייה הערבית כ-200 דירות בממוצע לשנה. לאוכלוסייה היהודית מתווספות אפוא כ-1,900 דירות חדשות בממוצע מדי שנה. לאלה יש להוסיף עוד כ-3,000 דירות מתפנות (כתוצאה מפטירות, הגירה אל מחוץ לירושלים ועזיבה לחו"ל). לכן, סך ההיצע השנתי בדירות בעבור האוכלוסייה היהודית מסתכם בתחומי ירושלים בכ-5,000 יח"ד לשנה.

(ג) הביקוש ליח"ד במגזר היהודי בירושלים לשנת המטרה

הביקוש נגזר מגודל האוכלוסייה החזוי לעיר, משיפור ברווחת הדיור לאורך זמן ומפחת מסוים במצבת הדיור כתוצאה מבלאי וממעבר לשימושים אחרים. לפי התחזיות, האוכלוסייה היהודית צפויה להגיע בשנת 2020 ל-600-570 אלף נפש. אם נניח לאוכלוסייה זו גודל משק בית ממוצע של 3.7 נפשות בשנת המטרה, יגיע מספר משקי הבית היהודיים בעיר ל-155 אלף ו-162 אלף בהתאמה, לעומת 121 אלף שהיו במפקד האוכלוסין והדיור בשנת 1995. התקיים הבדל של אלף בלבד בין מספר יחידות הדיור בעיר בשנת 1995 בהתאם לנתוני הארנונה של העירייה לבין הנתון של מספר משקי הבית בהתאם לנתוני הלמ"ס, לכן אפשר להתייחס למשקי הבית כמייצגי הביקוש לדירות. ללא רכיב העלייה ברווחת הדיור וללא פחת יהיה צורך בתוספת של 34,000 עד 41,000 יח"ד כדי לענות על תוספת משקי הבית. מותר להניח כי כתוצאה ממדיניות העירייה הגורסת שיבה של אוכלוסיות למרכז העיר, ימוצו תהליכי אכיפת התכנון וחלק מהדירות שנגרעו במהלך השנים יחזרו אל מצבת הדירות. עדיין יגרע חלק, בגלל בלאי וחוסר התאמה. במאזן הסופי אנו מניחים תוספת של 10 אחוז בגין פחת מצטבר, ותוספת של 20 אחוז לתחזית הביקוש כתוצאה משיפור ברווחת דיור. תוספת זו נתונה בוויכוח, שכן אפשר גם לטעון כי אם מדובר ביח"ד אין צורך להוסיף את רכיב הרווחה (המבוטא בתוספת של שטח לנפש ולא בתוספת יח"ד); אולם גם אם נוסיף רכיב זה נקבל את התוצאות הבאות:

על פי התחזית הראשונה (והיא הסבירה יותר לדעת המומחים), יידרשו למשקי הבית שיתווספו 10,200 יח"ד, ויחד עם התוספות של פחת ושיפור רווחה יגיע הביקוש בשנת 2020 לכ-44,000 יח"ד. על פי התחזית הגבוהה יותר תידרש תוספת של 12,300 יח"ד, ועם התוספות הנ"ל יידרשו בשנת המטרה 53,000 יח"ד.

ד) אמדן קיבולת המגורים בעיר

העבודות המעודכנות ביותר בנושא קיבולת המגורים בעיר נערכו על ידי צוות תכנית אב לתחבורה באמצעות סקירה מפורטת של כל הפרויקטים הנמצאים בשלבי תכנון שונים בעיר, ועל ידי הצוות הפיזי של התכנית האסטרטגית שהתבסס – בנוסף על בדיקת הפרויקטים וסיכויי מימושם – גם על אמדן קרקעות פנויות לפיתוח בטווח התכנית. בחינה נוספת ושלישית של נושא הקיבולת נערכה על ידי מחלקת התכנון של העירייה. ממצאי כל הבדיקות הראו על תוצאות דומות, הגורסות:

א. על ידי ניצול נכון ויעיל של המקרקעין העומדים פנויים והמיועדים למגורים, יש אפשרות מעשית להגיע בתוך תחומי השיפוט הקודמים של ירושלים (עד 1993) לתוספת של 307,000 נפש, מהם 172,000 יהודים – שהם כ-46,000 משקי בית חדשים.

ב. ניתן לממש 40,000 יח"ד הנמצאות בשלבי תכנון סטטוטוריים מתקדמים. לאלה אפשר להוסיף עוד כ-15,000 יח"ד הנמצאות בפרויקטים בשלבי דיון ראשוניים, שקיים סיכוי טוב למימושם עד שנת 2020.

ג. למצאי זה אפשר להוסיף את הפוטנציאל בשטחים שסופחו מוניציפלית לעיר בשנת 1993. לגבי שטחים אלה נערכה לאחרונה תכנית רעיונית (משה ספדי), לפיה פוטנציאל הבנייה למגורים מגיע לכ-15,000 יח"ד.

ד. בנוסף לכך, יש להביא בחשבון את תהליכי החידוש העירוני של חלק מן המערך המבונה בשכונות ירושלים. בדיקה מפורטת אחת שנערכה לגבי השכונות עיר גנים וקריית מנחם הצביעה על אפשרות קלה יחסית של תוספת 1,200 יח"ד חדשות. בדיקות דומות נערכו גם לגבי קריית היובל והגוננים, בהן ניתן להוסיף עוד שליש ממספר יחידות הדיור הקיימות לשכונות. זאת אמנם בתהליך ממושך, אך עד שנת 2020 ניתן לסיימו ולהוסיף כמות נכבדה של יח"ד חדשות בתוך המרקם השכונתי הקיים.

ה. בכל רחבי העיר קיימת בנייה מפורזת של בתים בודדים, תוספת קומות וכדומה. אלה מוסיפים מדי שנה עוד כמה מאות דירות בעיר.

לסיכום, קיימת אפשרות מעשית להוסיף למצבת הדירות של המגזר היהודי בירושלים, בגבולות העיר הקודמים (עד 1993) כ-60,000 יח"ד, ועוד 15,000 יח"ד חדשות – בתחום שנוסף לעיר אחרי 1993. אם כן, בגבולות השיפוט הנוכחיים יש עדיין קיבולת ל-75,000 יח"ד. כל אלה, ללא התוספות ביח"ד המתוכננות ביישובי הלוויין הקיימים, וללא הפרויקטים היוזמים ביישובי פרודור ירושלים והרחבת צור הדסה בממדים קטנים יותר, על פי מה שאושר בתכניות הארציות והמחוזיות.

ה) תוספת הבנייה ביישובי הלוויין הקיימים

פעילות בנייה ערה מתקיימת סביב ירושלים בערי הלוויין וביישובים הכפריים והקהילתיים. על פי נתוני מפקד האוכלוסין והדיור האחרון, היו במרחב ירושלים ביישובים העירוניים כ-19,000 יח"ד. ביישובים אלה – מבשרת ציון, בית שמש, מעלה אדומים, ביתר עילית, גבעת זאב, אפרתה וגבע בנימין – נמצאות בשלבי תכנון או בתכניות מאושרות 40,850 יח"ד נוספות, מחציתן בבית שמש. קיבולת נוספת המאושרת בתכניות, מאפשרת בנייה ביישובים אלה של עוד 29,000 יח"ד. בתכניות רעיוניות הנמצאות בשלבי דיון שונים מוצעות עוד כ-20,000 יח"ד. בנייה רבה זאת לא כוללת תכניות הרחבה ביישובים קטנים כמו בית נקופה – המבקשת בנייה של 3,000 יח"ד – או בקרקעות

פרטיות ("נחלת יצחק" ע"י מבשרת ציון - 1,000 יח"ד), או כמה מאות יח"ד חדשות במוצא, שורש, הר אדר, טלז סטון, גבעת יערים ועוד.

לסיכום, כ-95,000 יח"ד מצויות בבנייה ובשלב תכנון בתכניות מתאר ובתכניות רעיוניות למרחב הרי ירושלים בואך בית שמש. זאת, במרחב שהוגדר על ידי התכנון הארצי והמחוזי כאזור רגיש מבחינת משאבי הטבע, איכויות נוף והצורך להשאירו פתוח למטרות נופש ובילוי שעות הפנאי. חלק ניכר מיזמויות אלה אינו רציונלי. המניע שלהן לא נובע מצורכי האזור או מצרכיה של מדינת ישראל, אלא יש כאן ניצול הזדמנויות נדלניויות כתוצאה מהחלטות מוסדיות ומרעיונות לזירוז בנייה על קרקעות בלתי מתוכננות.

ו) מאזן ההיצע והביקוש

מאזן ההיצע והביקוש הצפויים למרחב ירושלים מצביעים בבירור כי ניתן לענות על כל הצרכים החזויים במסגרות העירוניות הקיימות, מבלי להוסיף ולו גם יחידת דיור נוספת אחת למרחב צור הדסה-מבוא ביתר. אם יוחלט על הקמת יישוב פרברי במקום, בוודאי שאין צורך להגדילו מעבר למה שהוצע בתכניות המתאר הארציות המאושרות. בכל המרחב קיים כיום פוטנציאל תכנוני ביישובים קיימים (למעט צור הדסה) של 170,000 יח"ד – מעל ומעבר למה שהוחלט בתכניות הלאומיות לפריסת האוכלוסייה במרחב זה.

הנתונים מראים שניתן לקלוט את רובם הגדול של הביקושים הצפויים לדיור לשנת 2020 בירושלים עצמה וביישובים הקיימים באזור. אם מוסיפים לנתוני ההיצע גם את הבנייה ביישובים הפרבריים, העירוניים והקהילתיים, הנמצאים על גבולותיה של העיר ומשמשים כשכונות עירוניות לכל דבר, ההיצע הכולל עולה על הביקוש. היישובים הקולטים העיקריים יהיו מעלה אדומים, מבשרת ציון, גבעת זאב ואפרת בטבעת היישובים הסמוכים לירושלים, ובית שמש כיישוב מרוחק יותר. היישובים הקהילתיים הגובלים בעיר כמו מוצא, אורה ועמינדב, בית זית ואבן ספיר יתנו מענה לבנייה צמודת קרקע, כמו צור הדסה ובאופן חלקי גם בית שמש. לאוכלוסייה החרדית יינתן מענה בביתר עילית, במודיעין עילית בבית שמש ובקריית ספר.

מאחר שבית שמש הוכרזה, תוכננה ואושרה כעיר הגדולה במחוז אחרי ירושלים, יש להרחיב ולקדם בה את הבנייה כדי לאפשר לעיר להמריא מבחינה חברתית וכלכלית מהר ככול האפשר. גידול מהיר, ללא תחרות מיותרת של יישובים עירוניים בין ירושלים לבין בית שמש, יביא להשגת היעד של עיר בעלת יכולת להעניק מערכות שירות טובות לעצמה וליישובים הקהילתיים בשפלה הגבוהה ובחבל עדולם.

ז) יעד הפריסה הארצית של יחידות דיור למגורים

קיימת מדיניות ממשלתית המורה על הכנה של מלאי תכנוני מאושר של 50,000 יח"ד, שאפשר יהיה לשווקו ברחבי המדינה בכל עת. מדיניות זו נועדה לתת מענה לביקושים ולאזן מחירי דיור. עם זאת, יש להבין שחלוקת 50,000 יח"ד אלה צריכה להיות מכוונת לאותם יישובים ואזורים שבהם יגרמו לתועלת מרבית ולנוק מזערי. אין לראות בחלוקה יחסית של יחידות דיור אלה בין אזורים ויישובים מטרה העומדת בפני עצמה, אלא לתפוס אותן ככלי חשוב ורב עצמה להכוונת הפיתוח העתידי הכולל של הבינוי והאכלוס במדינת ישראל. לכן חשוב להדגיש שבמרחב ירושלים, שהוא בעל רגישות גאופוליטית, סביבתית ונופית, יש לשקול היטב את ההשלכות של הקצאת יחידות דיור נוספות בעיר ובמרחב שסביב לה (הן בהרי יהודה והן ביישובי יו"ש).

למרות שעסקנו לעיל בנושא תחזיות האוכלוסייה, ראוי להדגיש כי עבודה זו לא באה להתעמת עם תחזיות אוכלוסייה להרי ירושלים, לצור הדסה, לירושלים העיר או למטרופולין ירושלים. זאת משום שתחזיות אוכלוסייה הן פרי הנחות של שינויים דמוגרפיים עתידיים, והנחות לגבי מרחבי פיתוח וכיוונו. התחזית נותנת ביטוי להשקפות תכנוניות ואידאולוגיות ולסדרי עדיפות שמקורם בתפיסה של החשיבות היחסית של נורמות ויעדים לתכנון. מכאן ששאלות הקשורות לפיתוח ולגידול של צור הדסה, המוצגות על ידי יוזמי הפיתוח המוצע, אינן יכולות להתבסס רק על התחזית הכוללת לאזור ירושלים. הן מהוות פועל יוצא של תפיסות, אידאולוגיות והעדפות משרדיות פרטיקולריסטיות, ואינן נובעות ממספרי התחזית באשר הם או מניתוח ביקושים חזויים.

אנו סבורים שבשל רגישויות האזור, חשיבותו הלאומית והאזורית, ערכיות הנוף והסביבה, והיותו עתודה לאומית חשובה לנופש בחיק הטבע, המשמעות של הקמת עיר גדולה בצור הדסה והתוצאות שינבעו מתהליך זה יהיו חמורות לירושלים, למושבים הסמוכים וליישובים העירוניים הרחוקים יותר – מעלה אדומים, בית שמש וגבעת זאב. סיבות אלה מחייבות דיון מעמיק ברשויות התכנון המוסמכות והממונות על התכנון הארצי, כמו גם באותם משרדים הפועלים לקידום ההקמה של העיר החדשה. הצורך הלאומי בהכנת שטחים לבנייה של 50 אלף יח"ד חדשות אינו חייב להתבטא דווקא בגידולה של צור הדסה. יש מקומות רבים בארץ המתאימים לכך יותר, ורגישים פחות מבחינה נופית וסביבתית.

ז. סיכום

1. פיתוח עיר בגודל המתוכנן ל-30,000 יחידות דיור ויותר במרחב צור הדסה-מבוא ביתר אינו נסמך על תכנית ארצית או מחוזית כלשהי, והוא פרי יזמה שאינה עולה עם נוהל תקין של תכנון ארצי ולאומי. הגדלת צור הדסה מעבר למה שנקבע לה בתכניות הארציות והמחוזיות תגרום למספר נזקים שעלותם הכוללת רבה לאין שיעור מן התועלות של עיר חדשה במרחב שבין ירושלים לבין בית שמש. הגדלת צור הדסה היא פרי מחשבה מקומית נקודתית משוללת חשיבה וראייה מערכתית אזורית ולאומית.

2. התכנית נוגדת את היעד הלאומי בדבר ביסוס חוסנה החברתי והכלכלי של ירושלים בשל הסיבות הבאות:

- א) השינוי ההדרגתי המתרחש כיום באיזון האוכלוסייה בין יהודים לבין ערבים ובין חילונים ומסורתיים לבין חרדים בירושלים יואץ, ויחליש את כושר משיכתה של העיר לצעירים חילוניים ומסורתיים משכילים.
- ב) תחול הרעה במצבה הכלכלי של העיר כתוצאה מאבדן קבוצת אוכלוסייה מבוססת, התורמת לרווחת העיר כולה.
- ג) בנייה של עיר בצור הדסה תפתח פתח ליצירת רצף מבונה לאורך כביש מס' 39, תהליך שאיננו רצוי מבחינה חזותית או מבחינה תפקודית.
- ד) הפניית משאבי לאום להקמת עיר חדשה ממערב לירושלים תפחית את העצמה המוסרית ואת יכולת המימוש של היעדים הגאופוליטיים הקשורים במשא ומתן הפוליטי עם הפלסטינים, ואת המדיניות הגורסת את הצורך בחיזוק זיקותיו של המרחב המזרחי - קרי, מעלה אדומים - עם ירושלים.
- ה) הקמת עיר חדשה בצור הדסה תפחית את לחצי הביקוש ואת הצורך בחידוש עירוני של שכונות ירושלים, ותפגע באפשרויות הפיתוח של מרכזה.
- ו) הרחבת צור הדסה בהיקף המתוכנן תגרום במהלך השנים להרחקה ולניתוק גובר והולך של האוכלוסייה שמוצאה מירושלים מעיר האם. הנתק יושלם עם ההקמה של מרכזי צריכה, מערכות חינוך ומוסדות תרבות ובידור בעיר החדשה. ריכוזי תעסוקה המתוכננים בבית שמש, בקריית גת, במודיעין ובאזור לוד ישנו בהדרגה את דפוסי התעסוקה של התושבים, וייחלשו קשרי התעסוקה של תושבי צור הדסה עם ירושלים.

3. רעיון הקמת עיר חדשה במרחב צור הדסה אינו נובע משיקולי ביקוש לדיור או מחוסר היצע מספיק בירושלים. נהפוך הוא, יש די היצע קרקעי לבניית כמות הדירות הנדרשת עד שנת 2020 בתוך העיר וביישובי הלוויין הקיימים הסמוכים לה.

4. בניית עיר חדשה במרחב הנדון תפגע קשות בערי הלוויין האחרות סביב ירושלים הנמצאות בשלבי בנייה - מעלה אדומים, גבעת זאב, מבשרת ציון ובעיקר בית שמש. הפגיעה בבית שמש עשויה להיות הקשה מכולן בשל מצבה של העיר, תדמיתה ושלב הפיתוח בו היא נמצאת. בבית שמש עשוי להיווצר תהליך של הגירה סלקטיבית ושלילית לכיוון צור הדסה, עם הקמתו של

יישוב בעל תדמית חיובית ואוכלוסייה בעלת מעמד חברתי-כלכלי מבוסס יותר – מצב שיגרום לבעלי היכולת מבית שמש להגר לעיר החדשה.

5. הקמת עיר חדשה תפגע ביישובי הלוויין האחרים בכך שמאגר המהגרים מירושלים יפנה ברובו לעיר החדשה המבטיחה תנאים אקלימיים ומיקומיים טובים יותר.

6. כל התכניות הארציות והמחוזיות גורסות שאין להקים בצור הדסה עיר גדולה אלא יישוב קהילתי-פרברי מוגבל בהיקפו.

7. הקמה של עיר חדשה באזור, כשהיא מלווה בכל סממני הפיתוח של עיר (תשתיות, קווי מתח עליון, טיהור שפכים, פינוי אשפה מוצקה וכדומה) תביא לפגיעה חמורה במערכות אקולוגיות וסביבתיות: מאגרי מי תהום, נופים ומשאבי טבע האמורים לשרת את תושבי ליבת המדינה. פגיעה זו עומדת בסתירה מוחלטת לעקרונות התכנון הארצי-הסטטוטורי והעירוני.

הנזקים שייגרמו לחברה הישראלית בכלל ולירושלים, בית שמש ומעלה אדומים בפרט, דיים כדי להביא לחשיבה מחודשת בדבר הצורך בהקמת עיר נוספת במרחב הרי ירושלים.

מקורות

- אהרונסון ש'. נוף ונופש בהרי יהודה. 1970.
- גוטמן נ'. רשימת פרויקטים מתוכננים, קיבולת אוכלוסייה והיצע מועסקים בירושלים בשנים 1995–2020, תכנית אב לתחבורה ירושלים. אוקטובר 1996.
- דה לה פרגולה ס'. תחזית אוכלוסייה לירושלים. צוות דמוגרפי חברתי. התכנית האסטרטגית לירושלים. מאי 1997 (דו"ח ביניים פנימי).
- דונסקי נ' וביתן א'. תה"ל מהנדסים – איתור עיר חדשה במרחב בית שמש קרית גת. משהב"ש. נובמבר 1990.
- דונסקי נ' וברקאי ז'. השתלבות ישוב עירוני במרחב המטרופוליני של ירושלים. יוני 1997.
- דרמן ע'. תכנית מתאר "מטה יהודה" השטחים הפתוחים. אפריל 1994.
- זילברמן י'. תזכיר: תכנון "עיר" במרחב צור הדסה. הוועד המקומי.
- טרנר מ' ואחרים. תכנית אב אסטרטגית לירושלים - ההיבט הפיזי. מאי 1997 (תזכיר פנימי).
- כהן א' ובעז ד'. תכנית פיתוח לאזור הרי ירושלים, דו"ח מס' 1. ספטמבר 1997.
- למ"ס. פרסומי מפקד האוכלוסין והדיר. 1995 (פרסומים מס' 1 ו-2).
- לרמן ר' ואחרים. תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח וקליטת עליה ת/מ/א/31 חלקים א-ד. המועצה הארצית לתכנון ולבנייה.
- לרמן, איתן וגושן. ת/מ/א/31 מעקב בקרה ועדכון. אוגוסט 1966.
- מוזס ט', רוזדיך ר' ורמון א'. הקמת עיר סביב צור הדסה – השפעה נופית. ספטמבר 1997.
- מזור א' וכהן ש'. מטרופולין ירושלים, תכנית אב ותכנית פיתוח. 1994.
- משרד הפנים. תכניות מתאר ארציות מאושרות, כרכים א'-ב'. 1997.
- סבח ע'. הר סנסן – מצאי צומח והערכת רגישות. רשות שמורות הטבע. ספטמבר 1997.
- סידי נ'. מדיניות מנחה לפיתוח ירושלים 1997–2005. עיריית ירושלים. פברואר 1997.
- ספדיה מ'. מערב ירושלים. מאי 1997.
- הפורום הירוק מחוז ירושלים. מ.א. מטה יהודה, תפיסת תכנון ראשונית, היבטים פיסיים וסביבתיים.
- פיטלזון ע'. מרחב ירושלים תל אביב: תכנית פיתוח, מערכות התחבורה במרחב הבין מטרופוליני. 13 נובמבר 1992.
- פרידמן ר'. המגורים והבנייה למגורים בירושלים, יולי 1997. תכנית אב אסטרטגית לירושלים ההיבט הכלכלי.
- קפלן מ' ודיין א'. תכנית אב לישראל 2020, מערכת השטחים הפתוחים. הטכניון. 1966.
- רכס ואשכול. תכנית אב לשטחים פתוחים. עיריית ירושלים. מאי 1993.
- שקד א'. תזכיר: טענות התומכים בהקמת עיר בצור הדסה-מבוא ביתר והתשובות להן. פברואר 1997.
- שקדי י'. הערכת השטחים הפתוחים הטבעיים במרחב שבין נצרת לבאר שבע לצורכי שמירת טבע – האספקט הביולוגי. 1996.
- שקדי י'. תזכיר: התנגדות להרחבת הבנייה בצור הדסה. היבט אקולוגי-בוטני. רשות שמורות הטבע. ספטמבר 1997.