

98  
מסמכים ויחידות (תיק משפטי)

תיק מס' 98

שם תיק: תכניות בנייה - יהודה ושומרון  
 מזהה פני: **א-30/4147**  
 מזהה פריט: 0013y3b  
 כתובת: 3-312-9-4-6  
 תאריך הדפסה: 30/08/2017

קא 30/4147

תכנית בנייה - ירידה וטמון  
 יחידות פיות 30,000

השם



דואר נכנס  
27-07-1983  
נכנס ביום...  
לתיק

ההסתדרות הציונית / חטיבת ההתיישבות

ת.ד. 92 ירושלים

ירושלים, ח' אב תשמ"ג

18.7.83

74

לכבוד  
מר מ. דקל  
סגן שר החקלאות  
משרד החקלאות  
הקריה  
תל אביב

שלום רב,

הנדון: גודל מגרש בתושבות וכישובים  
קהילתיים, בטופוגרפיות הרריות

מצ"ב סיכום ישיבה בנדון, המוגש לך כחומר רקע לקראת דיון מסכם,  
שמטרתו לגבש דעה אחידה בנושא בקרב הגורמים השותפים לעשייה.

בברכה  
ד"ר חיים צבן

הסתדרות הציונית / חטיבת ההתישבות

ת.ד. 92 ירושלים

ירושלים, ח' אב תשמ"ג  
18.7.83

לכבוד  
מר י. מרגלית  
ראש המנהל לבניה כפרית וישובים חדשים  
משרד השכון  
רח' הלל 23  
ירושלים

שלום רב,

הנדון: גודל מגרש כתושבות וכישובים  
קהילתיים, בטופוגרפיות  
הרריות

מצ"ב סיכום ישיבה בנדון, המוגש לך כחומר רקע לקראת דיון מסכם,  
שמטרתו לגבש דעה אחידה בנושא בקרב הגורמים השותפים לעשייה.

ב ב ר כ ה,

  
ד"ר חיים צבן



ירושלים, יולי 83

גודל מגרש בתושבות ובישובים קהילתיים, בטופוגרפיות הרריות

סכום ישיבה מיום 6.7.83

השתתפו: ח. צבן, י. נעים, ד. סתו, ע. וסרטייל, ר. בן בש"ט, ג. קריין  
א. שבות, נ. בן אליעזר, א. סילברסטון, י. סלמון.

המשתתפים ציינו כי נושא גודל מגרש הוא נושא תכנוני, המחייב קבלת החלטה בפורום מקצועי.

הוצגו המסמכים (מצ"ב):

1. גודל מגרש בתושבות ובישובים קהילתיים, בטופוגרפיות הרריות - י. נעים, צוות לתכנון שומרון ויהודה, 5.11.82.
2. גודל המגרשים ביו"ש ובהתיישבות החדשה - א. שבות, משרד המדע והפיתוח.
3. גודל מגרש - התיחסות למכתבו של א. שבות - י. נעים, צוות לתכנון שומרון ויהודה, 17.6.83.
4. הערות למכתבו של א. שבות - ג. קריין, האגף לתכנון התיישבותי.

ר ק ע

איכות חיים איננה נגזרת של גודל המגרש בלבד, כי אם כעקר של התאמת התכנון לתנאי השטח. טופוגרפיה הררית מאפשרת השגת איכות חיים גבוהה על מגרש קטן יותר מאשר במישור, ע"י ניצול השיפועים וקביעת חוקת בניה ברורה לגבי גובה, מרחקים בין הבתים וכו'.

כשל העלות הגבוהה של התשתיות, קיימת נטיה להקטין את רוחב המגרש ולהגדיל עומקו. ע"י כך מחקבל שטח גדול יחסית אשר איננו מנוצל, וכן נוצר מרחק אנכי גדול בין הרחובות. צמצום גודל המגרש, בשילוב עם חכנון מתאים, יגרום לניצול יעיל יותר של השטח הזמין, ללא קצוץ באיכות החיים ביחס למקובל לגבי מגרש בעל שטח  $3/4$  דונם במישור.

לגבי שיפועים עד 20% מוצע מגרש בשטח 450-550 מ"ר, אשר רוחבו 18-23 מ', ועומקו 20-30 מ'.  
לגבי שיפועים הגדולים מ-20% מוצעים סוגי בינוי שונים, כמפורט במסמך א' המצ"ב, עמ' 4, טבלה.

הערות המשתתפים

צמצום השטח אינו חוסך בתשתיות ובקירות תומכים, ומחיר התשתית הוא פונקציה של אורך המגרש ושל רמת התשתית.

יש להתיחס לכמות הזמינה של המקרקעין בישוב, ולמספר יחידות הדיור המתוכננות במערך האזורי. קשה לקבל החלטות מבלי להתיחס למקרים ספציפיים.



משרד ההנהלה  
היר 92. ירושלים  
טל. 63 92 41

- 2 -

יש להגדיל את השטח הבנוי ל-200 מ"ר במגרשים שרוחבם 21 מ' לכל הפחות, על מנת שלא ייווצר רושם של צפיפות גבוהה, וכן להכליל את שטח החניה בשטח הבנוי.  
קיימת בעיה של פרצלות קטנות בישובים ביזמות פרטית, קיים צורך דחוף בקביעת הנחיות ברורות בנושא.

סוכמו הנחיות למתכנן

לחד משפחתי - גודל מגרש: כ-600 מ"ר, בהתאם לסוג הישוב ולטופוגרפיה.  
רוחב חזית: 21 מ' (נע בין 18-23 מ' בהתאם לתכנון), עומק משתנה בהתאם לטופוגרפיה.  
שטח בנוי: 240 מ"ר לכל היותר (160+80)

לדו משפחתי - גודל מגרש: 800 מ"ר כנקודת מוצא.  
רוחב חזית: 23 מ', עומק בהתאם לטופוגרפיה.  
שטח בנוי: 180 מ"ר לכל יחידה, סה"כ במגרש 360 מ"ר = (100+80) \* 2

רשמה: יעל סלמון

ההסתדרות הציונית העולמית  
חטיבת ההתישבות  
הצוות לתכנון שומרון ויהודה

ירושלים, י"ט חשוון תשמ"ג  
5 נובמבר 1982

גודל מגרש בתושבות וכישובים קהילתיים בטופוגרפיות הרריות

1.0 כללי

הדיון בנושא הנדון יתיחס לגודל מגרש ליחידת דיור בודדת, במתכונת "כנה-כיתר".  
הבסיס להתייחסות הוא גודל מגרש בן 550 עד 700 מ"ר, המהווה גודל ממוצע ליחידת  
מגרש במישור. הגודל הממוצע ליחידת מגורים, המתאימה ליחידת המגרש הנ"ל, הוא  
בין 160 ל-250 מ"ר בנין.

נתונים אלו מאפיינים ביקוש של אוכלוסיה ברמה כלכלית ממוצעת וברמת ניידות  
ממוצעת (כ-1.2 מכוניות למשפחה), הנשענת אינטנסיבית על מרכזי שרותים, חינוך  
ותעסוקה.

המסמך במתכונתו זו, אינו מתייחס במפורט ליחידות שטח, המתאימות ליחידות מגורים  
במתכונת בינוי של בתים טוריים, דו-משפחתיים וכיו"ב. כמו כן, אין המסמך מתייחס  
לביקוש של אוכלוסיה ברמה כלכלית וברמת ניידות גבוהות, היות שהקריטריונים לגבי  
גדלי המגרשים ומיקום הישוב בהתייחסות למרכזי ההשענות, הינם חריגים.

2.0 הגורמים המשפיעים על גודל המגרש

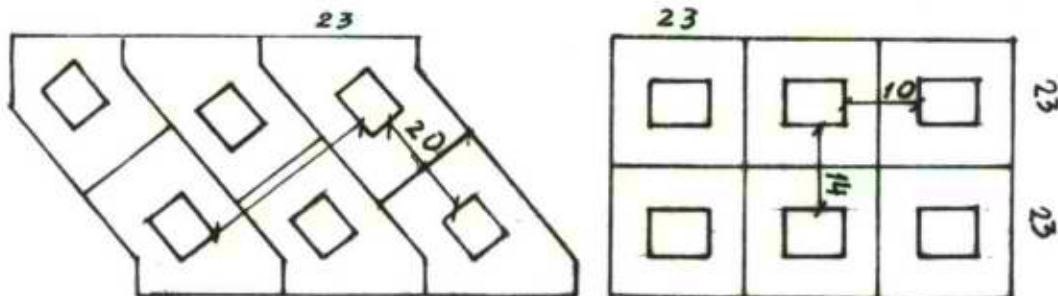
גודל המגרש הינו פועל יוצא של רווחת המגורים ושל התשומות.

2.1 רווחת המגורים

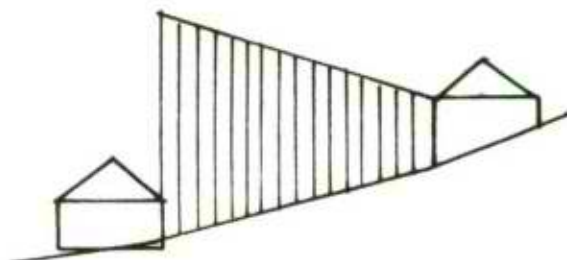
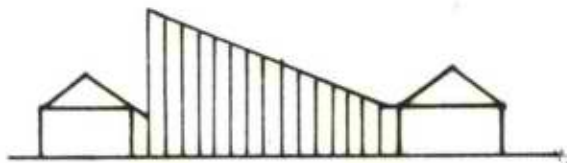
רמת המגורים הינה שילוב של המרחב בין בית לבית, וכן של הנוחות והנגישות  
של צירי התנועה הרגלית והרכבית בתוך הישוב.

המרחב בין בית לבית הינו פועל יוצא של הגורמים הבאים:

2.1.1 גודל המגרש וצורת העמדת הבית במגרש: מן התרשימים שלהלן אנו  
למדים שע"י העמדה מתוכננת נתן להשיג מרחב גדול יותר, באותם  
מימדי מגרש. המסקנה היא, שהתייחסות נכונה לשטח נתון מאפשרת  
מרחב גדול יותר, ורווחת מגורים גדולה יותר.

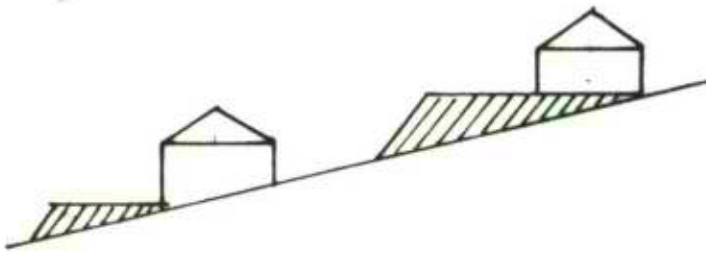


2.1.2 טופוגרפיה ונוף: בטופוגרפיה הררית מתווספים למקדם המרחב גורם  
הפרש הגבהים בין יחידות הדיור ואלמנט הנוף, המאפיין בעקר בניה  
כגבעות. התרשימים שלהלן משקפים את יתרון המרחב בשיפוע, לעומת  
המישור.



המסקנה היא, שצמצום בעומק המגרש (באופן יחסי למקובל), המותנה ברמת השיפוע, לא יפגע ברווחה, הנגזרת מן המרחב שבין בית לבית.

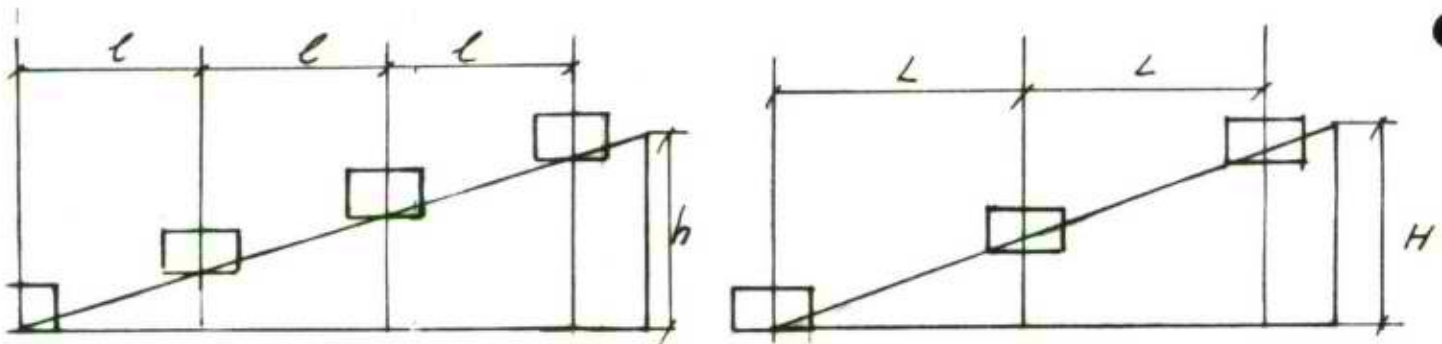
2.1.3. ניצול המגרש לגינון: נקודת המוצא בהתייחסות לנקודה זו **חייבת להיות**, שאין דין מגרש בהר כדין מגרש במישור. דהיינו: ממגרש בשטח הררי לא יופק משטח דשא בשטח של כ-300 מ"ר, אלא אם כן יושקעו בו תשומות רבות. לפיכך, המשטח הנציל, במגרשים בשיפועים של 15% ומעלה, יהיה מדרג בשיפוע עד 5%, ובעומק של כ-7 עד 10 מטר לרוחב המגרש. מדרג זה יחייב שפך קרקע או קיר תומך בגובה של 1 עד 2 מטר. יתרת השטח תנוצל חלקית. המסקנה היא, שיתרת שטח לעומק המגרש אינה מבטיחה ניצול טוב יותר של השטח.



2.1.4. האקלים: תנאי אקלים קשים מחייבים מגננת בינוי על צירים ועל השטחים הפרטיים הפתוחים. מגננה זו נתנת ליישום ע"י הגדלת צפיפות הבינוי, ולה מקדם רווחה גבוהה. אין להתעלם ממקדם רווחה זו בקביעת גודל המגרש באזורים הבאים: גב ההר ומדבר אפרים ויהודה. בהם משכי הרוח עזים, ותנאי הקור והחום קשים יחסית.

2.1.5. נוחות ואקולוגיה של צירי התנועה: אלמנט זה מהווה מרכיב חיוני ברווחת המגורים הכללית, עקב היותו מעודד מפגשים חברתיים מקריים לאורך הצירים, ועקב היותו מאפשר נגישות נוחה למרכזי השרותים. עובדה זו גורמת להעלאת מקדם השרותים בישוב: לאלמנט זה אין הדעת נתנת בדרך כלל.

נוחות הצירים והנגישות מותנות בהפרשי גובה לא גדולים יחסית בין חלקי הישוב, בהתייחסות לגדלו. ככל שיחידות השטח עמוקות פחות, כך נוחה פריסת מספר היחידות על פני הפרשי הטופוגרפיה.



## 2.2. התשומות

התשומות ליחידת מגרש הינן פועל יוצא של:

2.2.1. תשתיות לאתר: כאשר זמינות המקרקעין מוגבלת, יש לדאוג למספר סביר של מגרשים (בין 500 ל-1,000), לצורך הקטנת העומס היחסי של התשתיות החיצוניות. יש להתאים את הצפיפות (גודל המגרש) לעלות היחסית הסבירה לאזור.

2.2.2. תשתיות בתוך האתר: תשתיות באתר מתבטאות בפריצת הכבישים והמדרכות ובסלילתן, וברשת קווי התשתית לסוגיהם, המונחים בדרך כלל לאורך הכבישים. אורך הכביש היחסי ליחידת מגרש משקף את עומס התשתיות היחסי למגרש. צמצום אורך הכביש היחסי ניתן להעשות ע"י העמסת יותר יחידות מגרש לאורך, הן באמצעות צמצום רוחב חזית המגרש, והן בהעמסת ארבע שורות מגרשים לאורך הכביש.

2.2.3. ערך יחסי של הקרקע: אמנם נושא עלות הקרקע הראלית הוא זניח בקרקעות מדינה, אולם בדינמיקת רכישות המקרקעין נוצרים מצבים בלתי טבעיים של ישובים, המתוכננים בהתאם לעלות הראלית של הקרקע, ובהתאם לערכים כלכליים אחרים, בסמיכות לישובים, שתוכננו תוך התעלמות מערך הקרקע. למניעת מצב בלתי טבעי זה, יש לראות בשקלול גודל המגרש את מרכיב העלות הפוטנציאלי של הקרקע, כמשפיע על גודל המגרש.

2.2.4. פיתוח המגרש ואחזקתו: פיתוח השטח יקר ככל שהשיפוע גדול. כפי שצויין בסעיף 2.1.3, ההשקעות האינטנסיביות בפיתוח תתמקדנה ברצועת שטח מצומצמת. שאר השטח יטופל (אם בכלל) בטיפול אקסטנסיבי לצורך מניעת שטחים בלתי מטופלים, ההשקעות האקסטנסיביות תגדלנה עם גודל המגרש.

### 3.0. סיכום והמלצות

לצורך שמירת רווחת מגורים על כל מרכיביה, מומלץ לצמצם את גודל המגרש בהתייחסות לשיפוע. לצמצום הגודל עם השיפוע יש היבטים כלכליים חיוביים בהתייחסות לעלות היחסית של המגרש. יש להשקיע במקביל בחכנון, לצורך הגדלת המרחב שבין הבתים.

כדי למנוע פגיעה ברווחת המגורים, מומלץ לא לאפשר מגרש ברוחב הקטן מ-18 מטר. כמו כן, מומלצים מדדים לגבי מרחק יחידת הדיור מן החניה. המרחק הסביר (מירבי) הוא  $a = 70 - 60$  מטר. כאשר 1 מטר ורטיקלי שווה-ערך ל- $b = 7$  מטר אופקי, והשיפוע  $= x\%$ , המרחק המירבי מן החניה לבית  $c =$  יהיה:

$$60 = c + c \times x\% \times 7$$

$$c = \frac{60}{1 + x\% \times 7}$$

המרחק המומלץ מן החניה לבית ב-20% שיפוע הוא:

$$c = \frac{60}{1 + 0.2 \times 7} = 25 \text{ מטר}$$

לאור הקושי בעלות פיתוח וביצוע, מומלץ לא להקצות מגרשים ל"כנה-ביתך" בשיפועים הגדולים מ-20%, להוציא מגרשים בשולי השכונה או הישוב. שטח המגרש יקטן יחסית לשיפוע, מדדי המגרש (רוחב ועומק) יותאמו לכינוי ולאורכי התשתית.

כפריסה סכמתית של שתי שורות מגרשים לאורך כביש, מומלץ לצמצם את רוחב החזית לכ-18 מטר, ולהגדיל את עומק המגרש.

כפריסת ארבע שורות מגרשים לאורך הכביש ניתן להגדיל את רוחב המגרש על חשבון העומק, לכ-23 מטר.

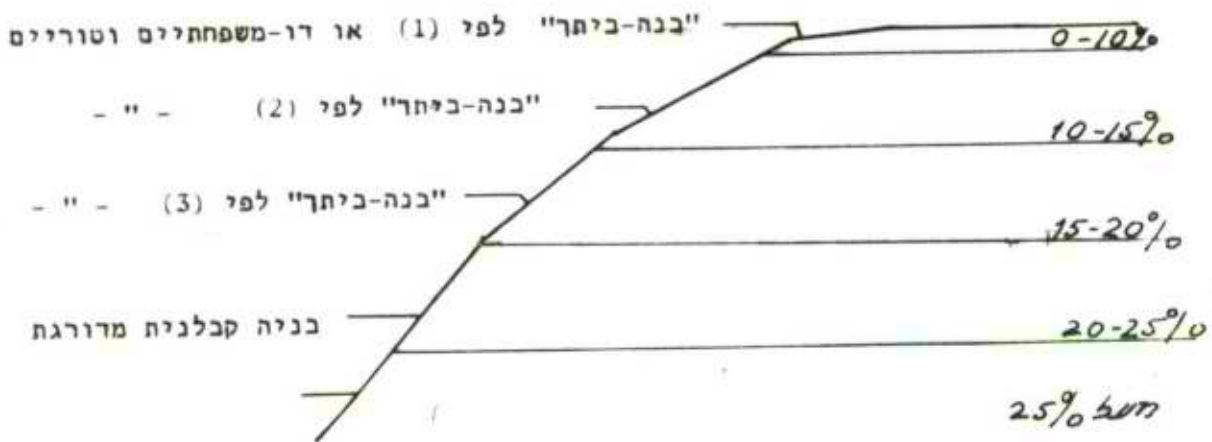
במגרשים ברוחב חזית צרה, מומלץ לאפשר קו בנין 0.



מימדי המגרשים לפי השיפוע הם:

מס'	סוג הבניה	% שיפוע	שטח מומלץ (מ"ר)	רוחב מגרש (מ')	עומק מגרש (מ')
1	בניה קבלנית: "בנה-ביתר" } קומות } טורים } עד 20% מדורגים - } מ-20% ומעלה }	0 - 10	550 - 700	18 - 23	24 - 39
2		10 - 15	500 - 600	18 - 23	22 - 33
3		15 - 20	450 - 550	18 - 23	20 - 30
4		20 - 25	שטח ומימדי מגרש		
5		25 - 30	מותנים		
6		30 -	בצורת הכינוי		

פריסת מגרשים לפי שיפועים - חתך סכמתי



יוסי נעים

משרד המדע והפתוח  
אגף הפיתוח  
MINISTRY OF SCIENCE AND DEVELOPMENT

גודל המגרשים ביו"ש ובהתיישבות החדשה

מצעה להחלטה ( טיוטא )

רקע

1. כשנתיים האחרונות יותר ויותר יוצאים קבליים, סוחרים קרקעות ואזרחים משקיעים כסף רב ברכישת קרקעות ביו"ש, עם הבטחות וחקונות לבניה פרברית "מחוץ לרעש המטרופוליין במרחק גאוגרפי קטן" כמעט בכל פרסום מרובר על איכות הסביבה ואיכות החיים באזורים הללו.
2. ממעקב ושיקוח עם חושבי יו"ש ואזרחים המתעדים להעתיק מגוריהם לשם, מסומנת דרישה לצורת חיים דמוי כפרית, מגורים בכחית צמודי קרקע עם שטח רחב מסביב הכית כפינות ירוקות בישובים החדשים.
3. בחלק מהישובים ( אריאל, קדומים ) נהג הוקמו שכונות רבה ביותר במגרשים קטנים נוצר נוף בנוי הרוחה מתיישבים במקום למשכט להתיישב באזור.
4. קרקעות יו"ש משמשות פרבר ענק לשפילת החוף ולירושלים. על מנת למשוך יותר מתיישבים לאזורי יו"ש, השואפים להטבת תנאי חייהם ומגוריהם: יש לשמור על האופי הפרברי - כפרי של אזורים אלה.
5. מבדיקה באזורים אלה עולה כי היזום איך מחסור בקרקעות, הן קרקעות מדינה והן קרקעות פרטיות הנרכשות על ידי פרטיים. עוד עולה כי גם בחבלי יו"ש עליו הקרקע היזום פונקציה של השימוש באותה חלקה לבניה.
6. את היוזמה הפרטית שחלקה בישוב השומרון הולך וגובר יש להנחות על מנת שיקומו שכונות וישובים ברמה נאותה.
7. במטרה להבטיח המשך חהליך פידור האוכלוסיה ופריסתה על שטחים רחבים יש לדאוג שהישובים החדשים ישארו אזורי איכות חיים ומוקד משיכה למתיישבים מכל שכונות האוכלוסיה ובמיוחד לעולים חדשים.
8. מבדיקה שנעשתה עולה כי הכשרת ישוב עם מגרשים גדולים אינה בהכרח גבוה יותר באופן ישיר לגודל המגרשים. על ידי שמירת חדות צרה יחסית ניתן להגיע לחוספת עלות קטנה הכראית לעונת היתרונות המושגים.
9. המסקנה הנחבקשת היא קביעת מסגרת קרקעות ומתייבת לבניה עתידית באזורים אלו חוף שאיפה למגרשים גדולים עם מרחבים פתוחים גדולים פרטיים וציבוריים. לקבוע מסגרת שונה לישוב ואופי פרברי כפרי.
10. הקרטריובנים מתייחסים לישובים קהילתיים, שכונות פרבריות - כפריות ( חושבות ) ( להבדיל מעיר, מושב, קיבוץ וכפר קהילתי )

משרד המדע והפתוח

אגף הפיתוח  
MINISTRY OF SCIENCE AND DEVELOPMENT

- 2 -

מחליטים.

לקבוע כמסגרת לבנייה כפרית קהילתית וכפרית עירונית את הקריטריונים הבאים:  
 יקבע שטח מגרש מינימלי לסוגי הבניה השונים.  
 במגרשים ליחידת דיור אחת שטח הבניה בחד קומתי לא תעלה על 30% משטח הקרקע.  
 ובדו קומתי 25% משטח הקרקע, במגרשים לדו משפחתי שטח הרציפות לא יעלה על 40% משטח המגרש.  
 שטח הבניה בחד קומתי לא יעלה על 40% משטח המגרש, בדו קומתי שטח הבניה לא יעלה על 30% משטח המגרש ושטח הרציפות יהיה עד 45% משטח המגרש.  
 בניה צפופה 2 - 4 קומות שטח הבניה לא יעלה על 35% משטח המגרש.

שטח הישוב	שטח מגרש בטו במ"ר	שטח בניה חד קומתי צמוד קרקע במ"ר	שטח בניה דו קומתי במ"ר	שטח רצפות במ"ר	יחידת דיור
עד 80 דונם	600 - מגרש מינימלי	180	150 מ"ר	240	1
	800-600	240 - 180	200 - 150	320 - 240	1
	1000-800	300 - 240	320 - 200	400 - 320	1
	+ 1000	"	400	400 - 320	1
בניה דו משפחתי. שטח מחוכן חותר למעלה מ-800 דונם ורק עד 35% משטח הקרקע הכולל למגורים	800 - מגרש מינימלי	320	240	360	2
	1000 - 800	400 - 320	300 - 240	450 - 360	2
	1200 - 1000	480 - 400	360 - 300	600 - 450	2
	+ 1200	"	"	"	2
בניה צפופה יחו 4 קומות בהתחשב בפני הקרקע שטח בניה של מעל 1000 די' עד 10% מכלל השטח	1000 - מגרש מינימלי	350	יקבע בהתחשב בפני השטח בנוסף היחידות וכגובה המבנים		8 - 12
	1200 - 1000	420 - 350			8 - 12

משרד המדע והפתוח

אגף הפיתוח  
MINISTRY OF SCIENCE AND DEVELOPMENT

- 3 -

רוחב חזית מינימלית בחד משפחתי יהיה 17 מ', בדר משפחתי 20 מ' ובבניה  
צפופה 23 מ'  
יחס הבניה הכללי יהיה 60% בודדים ו40% דו משפחתי ובניני קומות.  
הדברים אמורים גם לגבי ישובים הנבנים כיוזמה פרטית.

ההסתדרות הציונית העולמית  
חטיבת ההתישבות  
הצוות לתכנון שומרון ויהודה

ו' תמוז תשמ"ג  
17 יוני 1983

א ל : חיים צבן  
מאת : יוסי נעים

הנדון: גודל מגרש - התיחסות למכתבו של א. שבות

אברהם שבות משתמש במכתבו במושגים "אופי כפרי", "בניה פרכרית", "איכות סביבה" ו-"נוף בינוי (דוחה)", כנימוק למגרשים גדולים.

טענתי היא, שכל אלה לא יבואו על סיפוקם במגרשים גדולים, ולו משום שכל המושגים הנ"ל אינם מוגדרים, והינם אינדיווידואליים לחלוטין. יתרה מזאת, מושגים אלה באים מחוץ הרגלי בניה ושיאפות שהתפתחו בטופוגרפיות מישוריות.

ניתן להשיג רווחת חיים ואיכות חיים קהילתית בבניה צמודת קרקע (להבדיל מבניה קומות) בתכנון, המתאים עצמו הן מבחינת הקריטריונים (פרוגרמה), והן מבחינת כלי התכנון, לנחונים האובייקטיביים של השטח (טופוגרפיה, אקלים ונוף), שהם שונים לחלוטין, כידוע, מאלה שבמישור.

הגדלת המגרש בשם שמים (כפרי, פרברי, איכות חיים וכו') תצמצם את ניצול השטח ואת המפגשים האקרעיים בין המחישבים, תגדיל את השטחים הטרשיים והבלתי מטופלים ותייקר את התשתיות; עקב כך, תצמצם את איכות החיים המבוקשת.

איכות החיים ואיכות הבניה כישוב לא יבואו לעולם מתוספת חומרית - במקרה זה תוספת קרקע, כי אם מגישת המתכנן והיזם ומכוונתם ליצור רווחת חיים גבוהה. תמיכה במתכנן בנושא זה תעשה ע"י הגדרת חוקי בניה נאותים ואכיפתם. חוקים אלה יוצרו ע"י לימוד מעמיק של הנושא. לצורך זה אשתתף בתחילת חודש יולי בפגישה אצל אל"מ דן סתו, בהשתתפות עליזה ווסרטייל (לשכת התכנון), דיאנה וולקוב (משרד השיכון), ואפשר גם אברהם שבות, אשר מטרתה לתאם ולרכז את כל אותם סעיפים בתכנון, שיתמכו באקולוגיה ובאסטטיקה של הישוב.

הטבלה המוצגת במכתבו של אברהם שבות אינה רלוונטית משום שגודל מגרש או צפיפות בניה אינם נגזרות ישירות של גודל השטח בלבד, כי אם של:

א. המערך האזורי - ייעוד האתר, חשיבותו ההתישבותית והביקוש אליו. (אתר מבוקש יכול לשאת צפיפויות גבוהות).

ב. גודל אופטימאלי של האוכלוסיה - בהתיחס לשרותים מקומיים מול שרותים אזוריים.

ג. החפלות השיפועים באתר.

ד. תנאי האקלים.

ה. החשיבות היחסית לצירי רגליים.

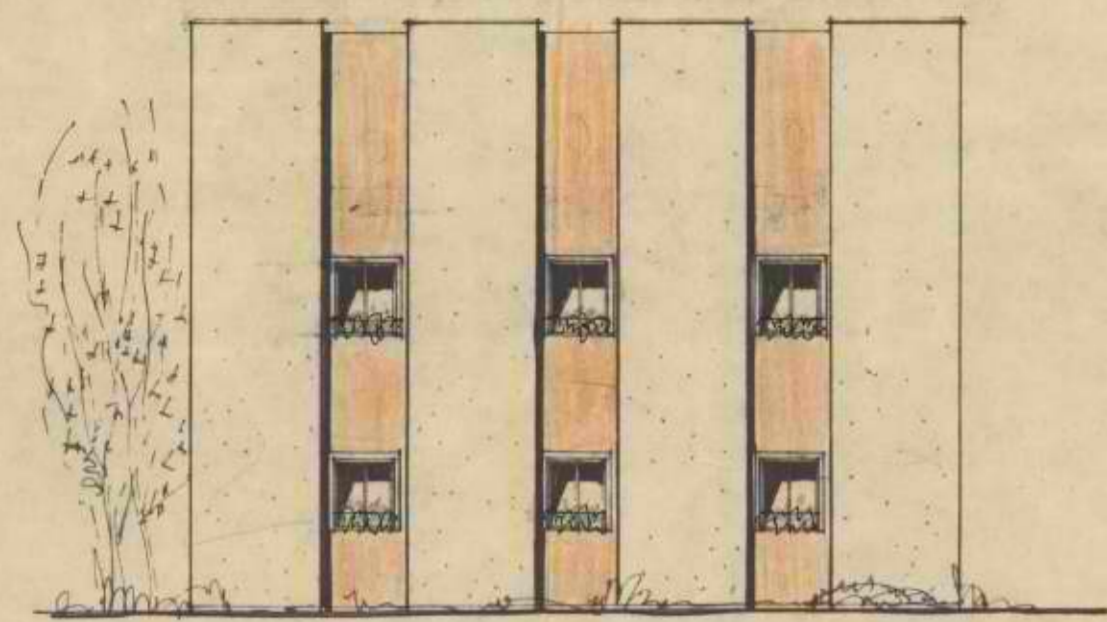
ו. ההשקעות היחסיות למגרש.

הערה: ראה מסמך של הצוות בנושא גודל מגרש, מיום 5.11.82.

בברכה  
יוסי נעים

הערות ג. קריין למכתבו של א. שבת

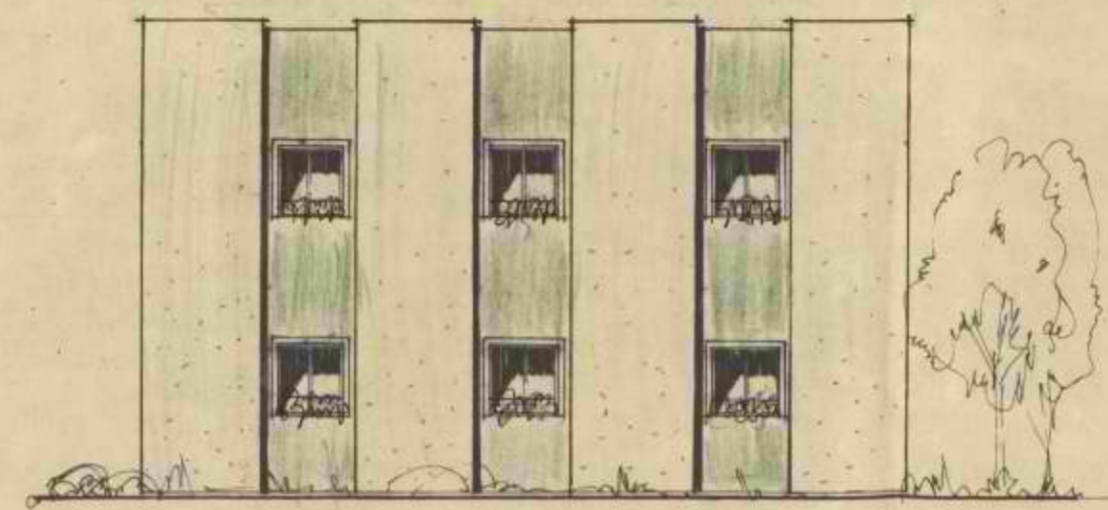
הדברים מוצגים במסמך בצורה שטחית, שאינה עונה על הבעיה כולה. גם בנושא העקרי שלנו - בישובים הקהילתיים, אין הבדל גדול בין מה שאנו מתכננים בפועל לבין הצעתם. המגרשים "שלו" הם 550 מ"ר עם חזית של 21 מ'. אנחנו מתירים 140 מ"ר בניה על קומה אחת או 220 מ"ר בשתי קומות, כאשר שטח על קומה אחת 120 מ"ר תוספת של 50 מ"ר היא רצויה אבל לא קריטית. בכל אופן לא הייתי מוותר על 21 מ' רוחב חזית, ואינני מסכים שחזית לבית חד משפחתי תהיה 17 מ', חזית כגון זו יכולה להיות מתוכננת רק כאשר יש לאדריכל שליטה מלאה בבינוי. בשיטה של בנה-ביתך זה אסון.



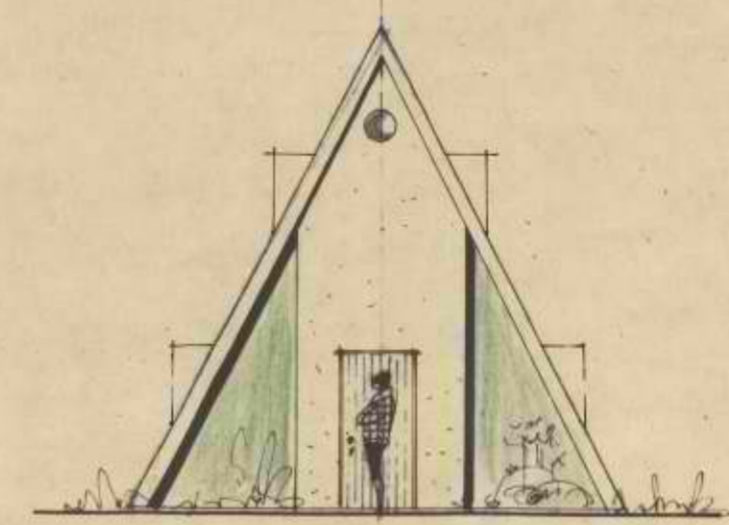
דפוס



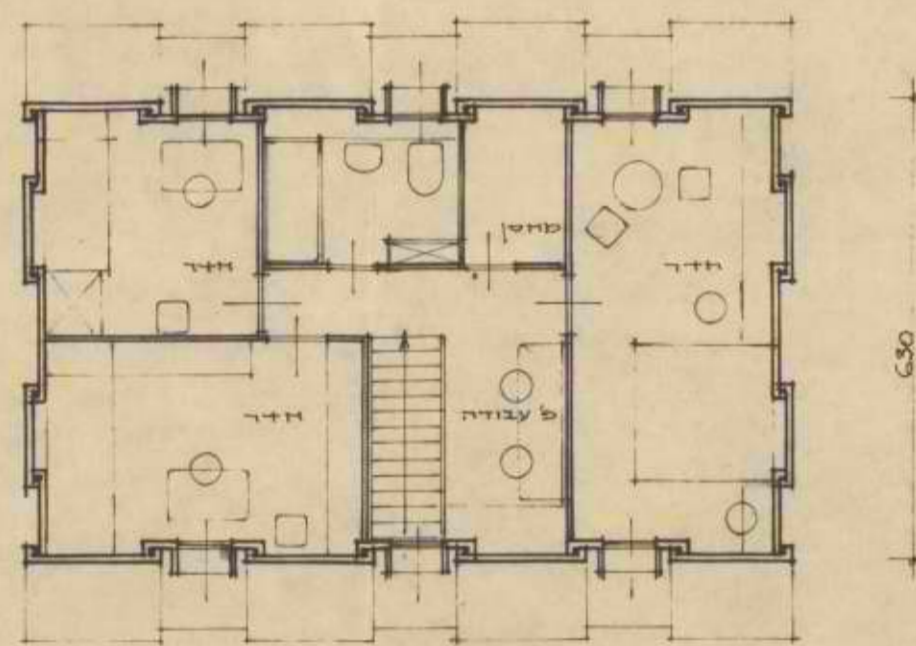
דפוס



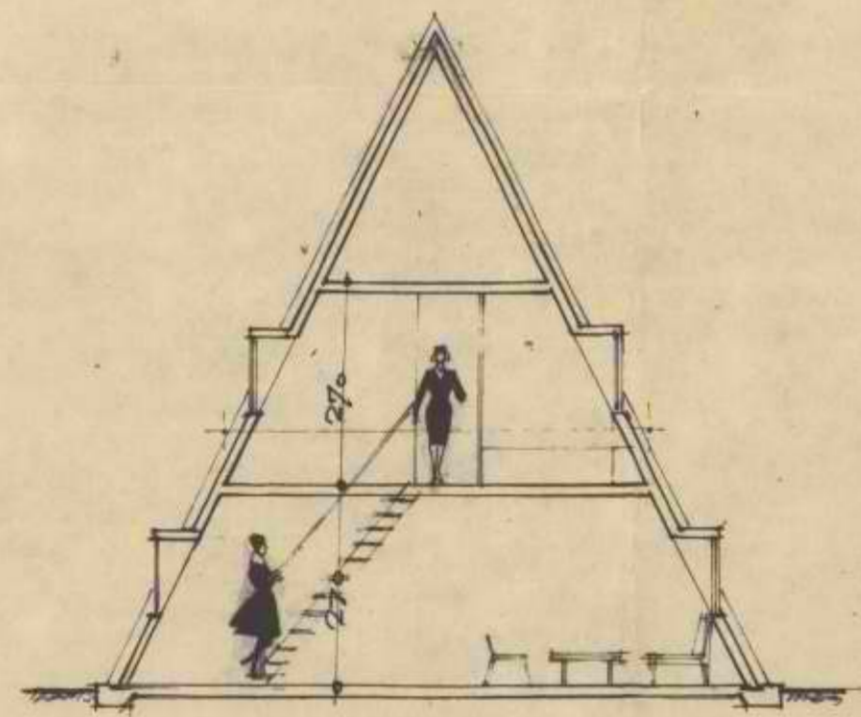
דפוס



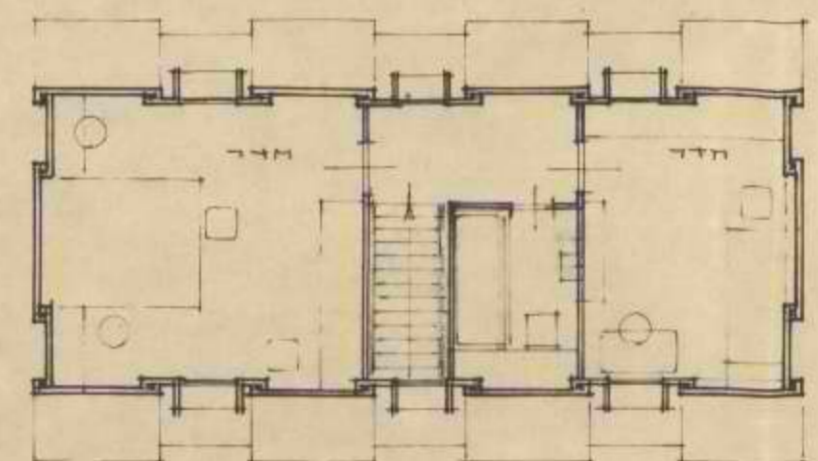
דפוס



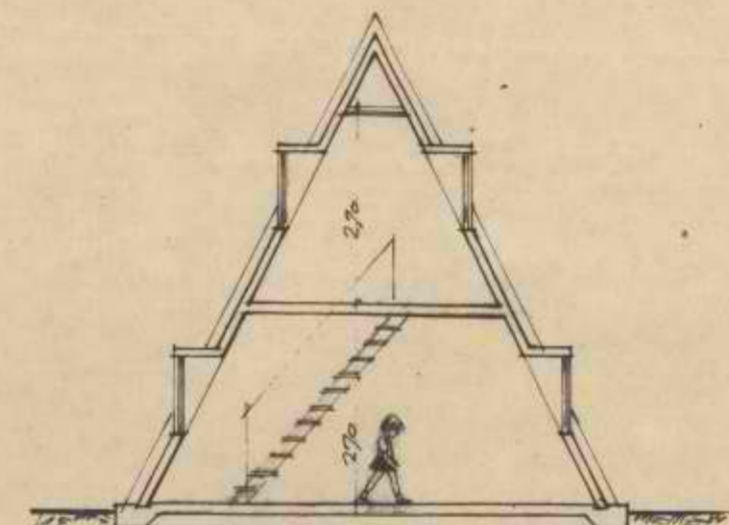
דפוס



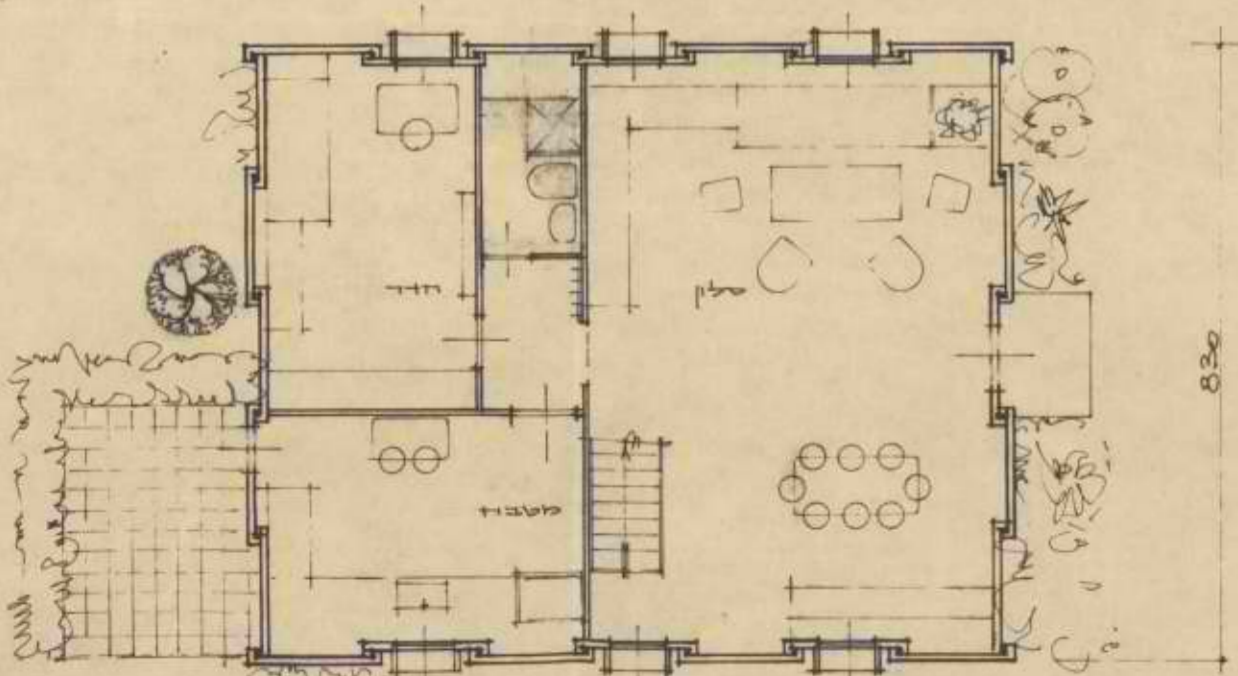
דפוס



דפוס



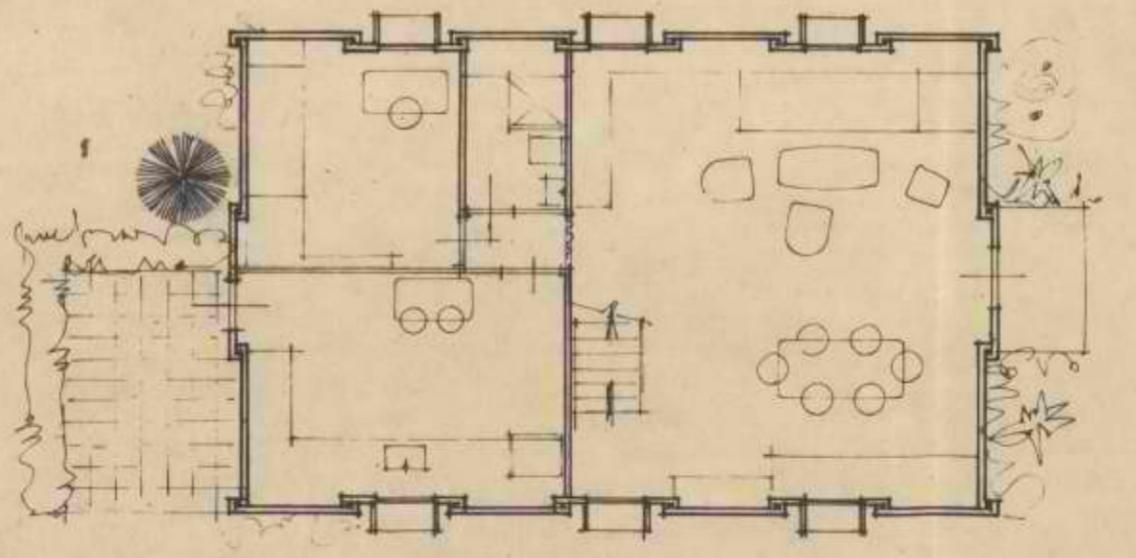
דפוס



דפוס

מטריית המבנה  
 אורך: 10.00 x 8.00  
 רוחב: 10.00 x 6.00  
 שטח: 140.00

יצרן: משרד אדריכלות - פוליאקוב



דפוס

מטריית המבנה  
 אורך: 10.00 x 6.00  
 רוחב: 10.00 x 4.00  
 שטח: 100.00

יצרן: משרד אדריכלות - פוליאקוב

פוליאקוב  
 משרד אדריכלות  
 מנהל: פוליאקוב  
 רשימה למימוש  
 כל הזכויות שמורות

מסמכים רשמיים: 46423-1-48204			
החומר/מבנה: מבני מגורים - בקתה			
תכנית: כללית, חזיתות, חתכים			
תכנון	ק"מ	1/100	הוצאה
שטח	16.5.82		מס' שרטוט
בדק	494-01		
<b>אבמץ</b> כע"מ - הנדסה ומתח			
תל-אביב: רח' סרפ-חיות 5		טל. 21-85-28	

מחלקת המחקר  
מכון ויצמן למדע

מחלקת המחקר  
מכון ויצמן למדע

75





ד"ר י"י  
010



סגן שר החקלאות  
מיכאל דקל

תאריך 26.5.82

לכבוד  
ח"כ מוטה גור  
משכן הכנסת  
ירושלים  
א.נ.ג.

הנדון: בניה ביהודה ושומרון.

עפ"י מדיניות הממשלה, הבניה ביהודה ושומרון נעשית ביוזמה ממשלתית וכן ביוזמה פרטית של יזמים פרטיים.

המגמה של שלוב יוזמה פרטית בבניה באה לחסוך מהקציב המדינה משאבים כספיים.

כאשר מדובר בקרקעות המדינה הרי מנהל מקרקעי ישראל מקצה שטחים אלו לבניה.

באשר ליזמים פרטיים, המדובר בקרקעות פרטיות אשר יהודים רכשו והם רוצים להקים ישובים על קרקע שלהם. לפיכך ברור כי היזמים הפרטיים מוכרים דירות שבנו או שהם בשלבי בניה.

למיטב ידיעתי אין שום הסתבכות של הוצאות כספיות לא מבקרות והלונות מסוג זה לא הגיעו אלינו, במידה ויגיעו נטפל בכך.

אי לכך אודה לך באם תפנה אלי הלונות מסוג זה שהעלית במכתבך.

בכבוד רב,

מיכאל דקל.



הכנסת  
20 באפריל 1982

חבר הכנסת  
מוטה גור



לכבוד  
סגן שר החקלאות  
מר מיכאל דקל  
משרד החקלאות  
תל - אביב

א.ב.,

הנדון: חלוקת קרקעות ביהודה ובשומרון

הדים רבים מגיעים אלי בדבר חלוקת הקרקעות לקבלנים פרטיים לצרכי בניה ביהודה ובשומרון.

שמועות אלה מספרות על כך שהקבלנים כבר מוכרים דירות ובתים ואנשים תמימים מסתככים בהוצאות כספיות לא מבוקרות.

אשמח מאד אם יסתבר לי שאין שחר לשמועות ולסיפורים.

ב ב ר כ ה,

מוטה גור, ח"כ

י"ע - חת

ע"ק (ניה) 30,000  
מחיר

שכונות מגורים ביו"ש

כ ל י

יישוב יהודה ושומרון בתושבים לרוב, הנה משימה לאומית ראשונה במעלה. בנוסף להתיישבות יזומה על-ידי ממשלת-ישראל, יוזמים גופים פרטיים התיישבות ביהודה ושומרון, כאשר המטרה הניצבת לעיניהם הנה הגדלת כמות האוכלוסיה בחבל ארץ זה, תוך זמן סביר.

חברת "שכונות מגורים ביו"ש בע"מ" הנה החברה הפרטית הראשונה שקיבלה על עצמה, באמצעים ובכוחות משל עצמה, להקים שכונות מגורים בשומרון וביהודה, וזאת ללא כל סיוע תקציבי של גוף או מוסד ממשלתי או ציבורי.

האמצעים והשיטות אותן נוקטת החברה להקמת היישוב הנם כאלה שיאפשרו למגוון רחב של אוכלוסיה, להקים בית ביהודה ובשומרון, ובמחירים שאינם עולים על מחירי דירה ממוצעת במרכז הארץ.

פיתוח השכונה

שכונות המגורים מתוכננות על-ידי "חב" שכונות מגורים ביו"ש בע"מ" נעשות על-פי קריטריונים של חוקי התכנון והבניה בישראל.

לפי כל החוקים מוקצים כל השטחים הדרושים לצרכים הכלליים של היישוב ולצרכי הקהילה: שטחים לכבישים ודרכים, לצרכי חינוך, תרבות וספורט, לצרכי מסחר ובריאות וכן שטחים ציבוריים פתוחים - אזורי ירק, גינות ופרקים.

התכנון נעשה בהתחשבות בתנאים הטופוגרפיים של האזור - אזור הררי - ומשתדל להביא לרווחה מירבית לכל חלקה וחלקה.

ביצוע עבודות התשתית נעשה על-ידי החברה. היא משמשת כאחראית על ביצוע כבישים, מדרכות, מערכות חשמל, טלפון, מים וביוב ומערכות כלליות אחרות הנדרשות לשכונת מגורים.

התכנון ושיטת ביצוע המערכות נעשים בסטנדרטים טובים לשכונת מגורים ובהשקעות סבירות, כדי לא להגדיל את נטל ההוצאות על המתיישבים, מעבר לדרוש.

פיתוח ובניה הררית

כללי - באזור הררי, בו ממוקמת שכונת המגורים על מדרון, ובו מירב החלקות הן בעלות שיפוע שבעי, מומלץ ורצוי להתאים את פיתוח החצר ואת בנית הבית לקרקע הטבעית ככל האפשר.

בניגוד למתוכנן ולמבוצע על ידי הגורמים המיישבים הממשלתיים, אשר מנסים להתאים את צורת המגרש לשיטת הבניה המקובלת באזור החוף, דהיינו, ישור המגרש על-ידי חציבה עמוקה, והקמת קירות תומכים גדולי מימדים (הוצאות פיתוח מסוג זה הנן יקרות ביותר), ניתן לפתח את החלקה באמצעים פשוטים וזולים - ומבלי לשנות את האופי ההררי של האזור.

פתוח החלקה - באמצעים פשוטים וזולים ניתן לפתח חצרות מדורגות מרהיבות ביופין. על-ידי הקמת גדרות אבן טבעי המצוי בשפע בהר, או מסלעות ומילוי אדמה ביניהן, נוצרות מדרגות (טראסות) אותן ניתן לנצל לשתילת עצי פרי, בוטחנים, שיחים נמוכים או מספטים, ואין חובה לשתול משטח דשא כמקובל באזורי שפלת החוף. שיטה זו של פיתוח יוצרת יחס נכון בין החלקות לעצמן, ובין הבית המוקם עליהם אל הנוף המשתקף לכוון המורד.

התאמת הבית לסביבתו - בניית בית מגורים בחלקה משופעת דורש תכנון המתאים את המבנה אל השיפועים בחלקה. כתוצאה מכך משתלב הבית יפה בסביבתו מחד, ומאיזר עלות הבניה והפיתוח זולים יותר.

רצוי לתכנן בית "מדורג" המשתלב בשפועי הקרקע ולמעשה אינו מורס כמעט מעל לפני האדמה.

ניתן לתכנן בית כזה בדגמים רבים, ובאפשרויות לחלוקת הפונקציות במפלסים שונים עם מדרגות המחברות בין המפלסים, לפי דרישותיו וצרכיו של המזמין ונתוני הקרקע והסביבה (ראה שרטוטי תכנית ומבטים על בית המשתלב בחלקה המשופעת).

בשיפועים מסוימים ניתן לקבל קומת עמודים מפולשת מתחת לחלק מאגפי הבנין. עם פיתוח קל של הקומה המפולשת ניתן להשתמש בה כחלק מקורה המהווה המשך פנים הבית או לחילופין המשך החצר. תכנון לקוי של בית מתבטא בהרמת הבית כולו מעל לקומת עמודים שניצולה המלא מוטל בספק וזאת רק כדי להתאים את גובה הבית למפלס הכביש.

על-ידי הקפדה על תכנון למבנה צמוד לקרקע ופיתוח חצרות בהתאמה, יינתן לשכונה צביון אחיד של בניה הררית מדורגת ואפיינית לאזור, כדוגמתה ניתן למצוא בירושלים, צורת עלית וענד.

שכונות מסוג זה הן בעלות אופי ייחודי בדרך כלל והן מצטיינות ביופין ובהזדהות התושבים עם מקום מגוריהם.

#### ביצוע הבית

המהיישבים העומדים בפני הקמת בית, מתחבטים רבות כיצד יש לגשת אל הבניה, ומהי שיטת הבניה המתאימה לצרכיהם ולאפשרויותיהם. שיטות מספר נהוגות ואפשריות.

בניה על-ידי קבלן - השיטה הנהוגה והרווחת הנה מסירת עבודת הבניה לקבלן. הקבלן מבצע על סמך תכניות מפורטות ומפרטים טכניים את הבית כפי שתוכנן. האחריות לטיב הבניה, לטיב החמרים והביצוע ולזמן הביצוע מוטלת במלואה על הקבלן (בהתאם לסיכום בין הצדדים), אולם רצוי לפקח על כל אחד משלבי העבודה, ולהקפיד שהביצוע עומד בכל התקנים המקובלים והעבודה נעשית בהתאם לתכניות.

בניה עצמית - שיטה אחרת לבניה הנה השיטה בה כל פרט, הבונה לעצמו מהווה "קבלן". על כל בונה לרכוש בעצמו את החמרים לבניה, ולמצוא פועלים או קבוצות עבודה שתוצאנה את העבודה לפועל.

שיטה זו של בניה עשויה להוזיל את הבניה, לעומת בניה באמצעות קבלן, בשיעור ניכר (40%-25%), אולם שיעורי הזמן שיש להקדיש לצורך הבניה הם כה רבים עד כי הדבר מאבד את כדאיותו.

רכז בניה - פיתוח השיטה של "בניה עצמית" הוא בהעסקת רכז בניה. בשיטה זו רצוי לרכז מספר אנשים הבונים באותו איזור ובתקופת זמן זהה ולמסור את העבודה ל"רכז בניה", המהווה מנהל עבודה לכל הקבוצה.

רכז הבניה רוכש את חמרי הבניה עבור כל הבתים במרוכז ומביא, לכן, להוזלה ניכרת בעלות חמרי הבניה לכל פרט.

רכז הבניה מעסיק את קבוצות העבודה השונות, כל אחת בזמנה, בהתאם לסוגי העבודה ומתאם ביניהן לפי שלבי התקדמות הבניה בכל בית בנפרד ובין הבתים.

רכז בניה מיומן, שעיסוקו בכך, יודע ומכיר הן קבוצות עבודה טובות וזולות והן מקורות לרכישת חמרים בטיב העומד בתקן ובעלות נמוכה ככל האפשר, ולמעשה הוא העורך הסכמים בשם המזמין עם הגורמים השונים בביצוע. הוא מסוגל לרכז בנייתם של מספר רב של בתים בעת ובעונה אחת או בהפרשי זמן קצרים של תחילת בניה.

כל אחד מהבונים רשאי לבקר את "מצבו הכספי" בחשבונות שהפקיד לצורך מימון הבניה (חמרים ועבודה) וכן לבקר את טיב החמרים ועלותם כפי שנרכשו על-ידי רכז הבניה (לפני הרכישה או לאחריה).

על רכז הבניה מוצב מפקח באתר, שתפקידו לבדוק את טיב הביצוע, את התאמת הביצוע לתכניות ואת סבירות העלויות של כל מרכיבי הבניה.

שכר טרחתו של רכז הבניה נקבע לכל בית בנפרד, כסכום קבוע או באחוזים מערך הבניה כפי שעלתה בפועל לכל אחד מהמשתכנים.

אין ספק ששיטת ביצוע הבית באמצעות רכז בניה הנה יעילה ומוזילה בהרבה את עלות הבניה ביחס לשיטה הקבלנית המקובלת, ומאפשרת לשכבות רבות באוכלוסיה לעמוד בנטל הוצאות הבניה ובאחריות לבנות בית ביהודה ובשומרון וליישבם.

מתיישב יקרו

לאחר שלמדת את האפשרויות העומדות בפניך לצורך הקמת ביתך ביהודה ושומרון ועל-ידי כך לתרום ליישובם, מקוים אנו כי תצטרף לרבות המשפחות העומדות להקים את ביתם בחבל זה של ארץ ישראל ותקים ביתך שם במהירות האפשרית וזאת על מנת לקיים מצוות יישוב ארץ-ישראל.

חברה עם המתייג  
לאלוף מ/מ  
צריבוי

מ-מניל סמול  
רוטמן - יוסף

יוסף אשכנזי  
חברות הממשלה

לכבוד  
שר האוצר  
מר יורם ארידור

כבוד השר,

הנדון: תכנית מהפכנית לבניה רחבה ביהודה ושומרון

משימה לאומית ממדרגה ראשונה היא הגדלת הישוב היהודי ביהודה ושומרון בהקפים גדולים ביותר ובזמן הקצר ביותר.

ארבעה מרכיבים חיוניים להגשמת מטרה זו: -  
קרע, מתישבים, מימון, מקורות העסוקה.

שני המרכיבים הראשונים קיימים ואינם מהווים בעיה, לפחות בטווח הנראה לעין. המרכיב השלישי למעשה כמעט ואינו קיים לאור המצב הקשה בו נחונה כלכלת ישראל. לענין המרכיב הרביעי אחיטס בנפרד להלן.

מטרה הצעה זו להציע דרך לממן בניה רחבת מימדים ביהודה ושומרון על פי החלטות ממשלת ישראל.

הגדלה מסיבית של הישוב היהודה ביהודה ושומרון יכולה להעשות רק בריכוזים עירוניים גדולים, דבר המחייב הקמת תשתית ציבורית רחבת מימדים (כבישים, חשמל, ביוב, מים, מוסדות ציבור, פתוח סביבתי).

המימון הדרוש לבניית עיר (או שכונה עירונית גדולה) מתחלק לארבע: -

- א. מחיר הקרע
- ב. מחיר הבית
- ג. מחיר הפתוח הצמוד
- ד. מחיר התשתית הציבורית

המימון הנ"ל ניתן להשיגו כדלקמן:

א. מחיר הקרע:  
המדינה תחכיר את הקרע למתישב במחיר של 5% מערכה כפי שיקבע ע"י מעריך ממשלתי, במזומן והשאר ינתן כהלוואה עומדת למשך 5 שנים.

מחיר הקרע  
בית  
הפתוח

ב. מחיר הבית:

ישולם ע"י המשתכן

ג. מחיר הפתוח הצמוד:

ינתן למשתכן כהלוואה עומדת למשך 5 שנים אולם בחמורה המדינה לא תשלם למשתכנים כספי הזכאות כמקובל כיום. - האם צריבוי התחלה הלאומית?

ד. מחיר התשתית הציבורית:

במחיר התשתית הציבורית לא יחוייב המשתכן.

מחיר הקרע  
מחיר הבית  
מחיר הפתוח  
מחיר התשתית

מהאמור לעייל מסתבר שעל המדינה לדאוג למימון טעיפים ג' ו - ד' המהווים הוצאה כבדה ביותר שכמעט בלתי ניתן לשאת בה בקנה מידה רחב.

במקרה זה יבואו חברות הבניה והבנקים הגדולים לעזרת המדינה.

יוקם תאגיד של חברות הבניה והבנקים הגדולים אשר יממן ממקורותיו הוא, בניית רכוזים עירוניים כולל: בניית יחידות הדיור, מוסדות ציבור, תשתית פרטית וציבורית כאחד. ( פועל יוצא נוסף מההתארגנות הנ"ל היא שניתן יהיה להיעזר בהתמחות המיוחדת של חברות שונות וכן לפתח שיטות בניה חדשות)

למעט מחיר עלות הבניית יחידות הדיור אשר תמכרנה ע"י התאגיד על אחריותו שלו (ללא התחייבות רכישה מצד המדינה) למשתכנים, תחוייב המדינה בכל שאר ההוצאות ותוכל לבחור בין תשלום דמי שכירות ריאליים, לבין קבלת כל התשתית כאמור לעייל כהלוואה, באותם תנאי מימון כפי שהתאגיד יחוייב. ( יש לשקול את האפשרות שהתאגיד יפנה לציבור הרחב ויגייס מקורות מימון בדרך של מכירת סניפות).

על מנת להוזיל ככל הניתן גם את התשתית וגם את יחידות הדיור ( ובכך להפכם לאטרקטיביים ולגרום לנהירה רבתית של משתכנים ) מוצע לשקול את האפשרות לפתור את התאגידהשתלום מ.ע.מ על העסקות נשוא הצעה זו.

יצירת רכוזים עירוניים גדולים מחייבת מציאת פתרון תעסוקה במקום. המצב הנוכחי כשמרבית התושבים היהודים ביהודה ושומרון עובדים בשפלת החוף, אינו מעשי במקרה של עשרות אלפי מפרנסים.

ארבעה תחומי תעסוקה עשויים לבוא בחשבון:

- א. חקלאות
- ב. תעשיה
- ג. תיירות
- ד. שרותים

א. חקלאות:

פוטנציאל הקרקעות והמים לענין חקלאות קטן ועל כן פתרון זה אינו יכול להוות פתרון להמוני מפרנסים.



ב. תעשייה:

אזורי יהודה ושומרון מוכרים כאזורי פתוח א'. התעשייה ביהודה ושומרון תהנה על כן מכל ההקלות של חוק ערוד השקעות הון. למרות זאת כמעט ולא מוקמת תעשייה ביהודה ושומרון והסיבה לכך; - ההשקעה והסיכון הגבוהים יחסית שעל יזמים לקחת בפתוח תעשייה עתירת מדע והון. ( תעשייה עתירת ידיים עובדות תשרת למעשה שכבה מצומצמת של מנהלים יהודיים והמוני ערבים מהאזור ).

לכן מוצע לעניין את מפעלי התעשייה הגדולים בארץ כגון: התעשייה האווירית, תדיראן, כור, התעשייה הצבאית, מפעלי נייר חדרה, אליאנט וכדומה, להעביר קווי יצור ליהודה ושומרון, על עובדיהם וע"י כך להשיג את המטרות הבאות; - הגדלת הישוב היהודי ביהודה ושומרון, פתוח התעשייה בחבלי ארץ אלו וערוד התעשייה ע"י נתינת הקלות במיסוי, בקרקע (חינם) ואחרות.

ג. תיירות:

יהודה ושומרון מבורכים באחרי נוף מקסימים, אויר צח ואחרים ארכיאולוגיים, אשר כולם מצויים בקרבת מקום לצירי החבורה ראשיים ולמרכז הארץ. ע"י שינוי במדיניות משרד התיירות וערוד בניית כפרי נופש לתיירות עממית, ביהודה ושומרון, ניתן יהיה לנצל פוטנציאל זה, ובכך לספק תעסוקה למתישבים ולחזק את התפיסה היהודית במקומות שלא ניתן לבנות בהם ישובים ( לדוגמה: ביתר, הרודיון, סבסטיה וכו' ).

ד. שרותים:

ההתישבות ההמונית ביהודה ושומרון למעשה הביא לידי יצירת מקורות הכנסה בתחומי השרותים כגון עובדי מוסדות ציבור, חינוך, מזון, מסחר וכו', הדבר היחיד שידרש הוא להעמיד לרשות ענף זה מקורות צנועים לסיוע לרכישת מכנים ( חנויות ) ועידוד בניית מבני ציבור, בנקים ורשתות שיווק גדולות.

קבלת התכנית המוצעת תביא לפתוח מועץ של יהודה ושומרון ותביא תוך 5 שנות האוטונומיה רבבות משתכנים לחבלי ארץ אלו ובכך יקבע גורלם לדורות.

תוצאת לואי חיובית ביותר לפעולה זו תהה הקלה של עתרון בעית הדיור בישראל, הוזלת מחירי הדירות ותמיכה בפרויקט שיקום שכונות העוני.

רבבות משתכנים יזכו לדיור נאה וזול ביהודה ושומרון ובכך יפתח הלחץ הקיים על  
הדיור במדינת ישראל, מחירי הדירות ירדו ומעגל הרוכשים ירחב.  
סועל לואי נוסף הוא צמצום סמדי האינפלציה, כשמרכיב מחירי הדירות הינו אחד  
מחשובי הגורמים לה.  
פרויקט זה יפתח פתח למשיכת עליה וכן החזרת יורדים שחוסר דיור זול הוא אחד  
הסיבות המונעות חזרתם לארץ.

פרויקט הבניה המשולב של מועצת הישובים העבריים ביהודה ושומרון ועזה ( יש"ע )  
מוכן להיות הגורם המוביל בתאגיד כאמור לעייל ואפילו להיות הנחשון הראשון  
שיחל בעבודה זו על מנת להפית אומץ לב גם בגורמים אחרים.

בברכה,  
יוסף משולם, עו"ד  
מנהל פרויקט הבניה של יש"ע  
ויו"ר ועדת ההתישבות של מועצת יש"ע

**העתקים:**

- ס / ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון מר דוד לוי
- ס / ראש הממשלה ושר החקלאות מר שמחה ארליך
- שר הבטחון מר אריאל שרון
- השר לחיאום כלכלי מר יעקב מרידור
- ס / שר החקלאות לענייני התישבות מר מיכאל דקל
- יו"ר המחלקה להתישבות של הסוכנות היהודית
- מר מחתהו דרובלס
- מנכ"ל משרד השיכון מר אשר וינר
- ע / שר הבטחון לענייני התישבות תא"ל (מיל) אורי בר-און
- מנהל המינהל לבניה כפרית מר יוסף מרגלית
- מנכ"ל התאחדות הקבלנים מר דוד שטרן
- מר ישראל הראל - מועצת יש"ע

אתרים וישובים ביהודה ושומרון בעלי פוטנציאל בניה נרחב, - מצפון לדרום

בהמשך להצעתי בדבר הקמת תאגיד בניה גדול אשר יחלץ לעזרת המדינה ויקדם את פרויקט הבניה של יהודה ושומרון, להלן הצעות לבניה ותכנית אב לתאגיד זה.

1. הקמת עיר במרכז המשולש ריחן - מבוא דותן - שבי שומרון (בין ג'נין לטול כרם) כשההתייחסות היא לאיזור חדרה - נתניה מבחינת תעסוקה ושרותים, בשלב ראשון. בשלב שני העיר עצמה תשמש כמרכז אזורי לגוש ישובי ריחן ותספק תעסוקה למרבית תושביה.

2. קדומים - פתוח קדומים עד להיותה עירה (כמה מאות משפחות) שתנתק ותשלום על שכס ממערב. - קדומים - כהני - חת' -

3. אלון מורה - פתוח אלון מורה כמרכז אזורי לצפון הבקעה בסדר גודל של ישוב קהילתי בן כמה מאות משפחות אשר ינתק וישלום על שכס ממזרח.

4. הקמת שכונה על הר גריזים (שכס עילית) שתקשר בין קדומים לבין אלון מורה.

5. ציר קלקיליה - שכס, היכול להמפץ למרכז ההתיישבות היהודית בשומרון ע"י בניית 3 ערים גדולות בשלב ראשון, כשככול אחת מהן כ 2000 יחידות דיור.

- א. קרני שומרון ג', ✓
- ב. קרני שומרון א' על 3 גבעותיה, כולל מעלה שומרון, ✓
- ג. העיר עמנואל, כעיר בעלת אופי חרדי. ✓

6. ציר חוצה שומרון, בניית 3 ערים גדולות.

- א. אלקנה (כולל שערי תקנה ומסחה) - בסביבות 1500 יחידות דיור, ✓
- ב. אריאל - בעלת הפוטנציאל ההתיישבותי הגדול ביותר הקיים ביהודה ושומרון, ניתן להניח, בטווח הנראה לעין, בנייה של אלפי יחידות דיור, ✓
- ג. מעלה אפרים - מרכז אזורי לישובי מרכז הבקעה של כמה מאות משפחות. ✓

7. משולש בית אריה - נוה צוף - נילי ; הצופה אל מול שדה התעופה בן גוריון. בגלל המיקום האסטרטגי שלו וקרבתו למקורות תעסוקה כגון התעשייה האוירית, יש לתבקר בצורה נמרצת ביותר את 3 הישובים האלו בכמה מאות יחידות דיור.

8. פסגות - (גבל טאויל ע"י רמאללה) - בניית כמה מאות יחידות דיור בהר השולט על רמאללה.

9. גבעת זאב - בניית עיר של לפחות 2000 יחידות דיור, צפונית לירושלים ובסמיכות אליה.
10. מעלה אדומים - בניית עיר של אלפי יחידות דיור מזרחית לירושלים, ( באתר זה קיימת כיום בניה מסיבית במסגרת עיבוי ירושלים ).
11. אפרת - מול גוש עציון, בניית עיר של אלפי יחידות דיור.
12. קרית ארבע - עיבוי קרית ארבע ( והגבעות הסמוכות לה ) בכמה מאות יחידות דיור.

כסיכום ניתן לתכנן בשלב ראשון כעשרת אלפים התחלות בניה כיהודה ושומרון.

בכרכה,

יוסף משולם, עו"ד

מנהל פרויקט י"ש"ע

ויו"ר ועדת ההתיישבות של מועצה י"ש"ל

מס	השמה	סכום	מספר	מיקום
1	בניין מרכז	2000	?	
2	קניונים	500	ישיבת קהילתי	
3	בניין מורה	500	ישיבת קהילתי	
4	קניון מרכז	500	אסכולת עירוני	
		4000		
		2500		
5	מבנה	1000	קהילתי עיר	
6	שקטת אקנה מסתת חרשים	2000	אסכולת עירוני	
7	בניין	2000	אסכולת עירוני	
8	סמינר	4000		
9	קניון	2000		
		21000		

מספרים

סדר	תיאור	כמות	מחיר	סכום
10	מגה קמחים	100	100	100
11	מגה קמחים	5000	100	5000
12	מגה קמחים	1500	100	1500
13	מגה קמחים	1000	100	1000
14	מגה קמחים	250	100	250
15	מגה קמחים	750	100	750
				30200

מגה קמחים

i