מדינת ישראל

משרדי הממשלה

13-4

משרד שיכון

שכונת מעלה אדומים

12/87 - 2/88

מחלקה עלון נתלה

תיק מס'

13-4

משרד הבינוי והשיכון

מחוז ירושלים

יחידת פרוגרמות

המחלקה הטכנית

[redacted]

תאריך: 25.6.87

מעלה אדומים

תדריך תכנון למבני מגורים באיזור המרכז

המסחרי ושלוחותיו.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: כ"ח סיון תשמ"ז
25 ביוני 1987

מספר:

מעלה אדומים - תדריך תכנון למבני מגורים באיזור
המרכז המסחרי ושלוחותיו

א. הקדמה

עם השלמת שלב א" בתכנון מרכז הישוב לעיר בת כ- 40,000 תושבים ניתן לקדם בניית איזורי המגורים שנכללו בתכנית זו. התכנית אושרה בוועדת האישורים במשב"ש והוצגה בפני המועצה המקומית מעלה אדומים ומע"צ אך טרם הוגשה לוועדת התכנון (בשלבי עיבוד לתב"ע מפורטת).

התכנית כוללת איזור מגורים על הגבעות מדרום מזרח לישוב הקיים בהיקף של כ-250 יח"ד וכן שני אזורי מגורים במרכז הישוב האחד בהמשך למרכז הקיים כ-120 יח"ד והשני סמוך לאתר 03 כ-110 יח"ד, בתווך אותרו כל הפונקציות המרכזות בהתאם לפרוגרמה המאושרת בכלל זה את העיריה ומסחר. סה"כ כ-480 יח"ד ראה מפה מספר 1.

250
120
110
480

ב. עקרונות התכנון של האתר

עקרונות התכנון נובעים מהתחשבות במבנה הטופוגרפי והאקלימי היחודי של מעלה אדומים מצורת החיים האופינית ליישוב, ומהפקת לקחים בשלבים קודמים.

השטחים הנמצאים במרכז ובסמיכות לו יבנו לפי עקרון של בינוי ערוני בצורת בניינים שונים. בניני קומות - או בנינים מדורגים כאשר הטופוגרפיה והנוף מצדיקים זאת. באיזורים הפריפריאלים למרכז בניה נמוכה, עם צמודי קרקע הנותנת איכות פרברית של דירה עם שטח פתוח צמוד.

החתך מלוה את הטופוגרפיה ומדגיש אותה בנקודות ציון בנקודות הגבוהות וכן את הכניסה לעיר.

ג. הנחות לקביעת התפלגות דירות

הביקוש למגורים במעלה אדומים נגרם בחלקו מתחזית הביקוש למגורים בירושלים ובחלקו מצרכים מקומיים בישוב של משפרי רווחת דיור.

במעלה אדומים מתגוררות כיום כ- 2,800 משפחות.

48.5
11
25%

התפלגות דירות באיזור הבינוי:

2 חדרים	203	יח"ד	7%
3 חדרים	1,430	יח"ד	50.5%
3½-4 חדרים	602	יח"ד	21%
4½-5 חדרים	244	יח"ד	9.5%
6 + חדרים	340	יח"ד	.12%
(כולל בנה ביתך)			428

2/..

רח' הלל 23 ת"ד 1462 ירושלים 94581 טל. 240141

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

מחוז ירושלים

תאריך:

מספר:

בנוסף לאמור לעיל נלקחו בחשבון גם התנאים הפיזיים של האתר ועקרונות התכנון כפי שגובשו במהלך תכנון המרכז העירוני.

התפלגות הדירות בכל האתר תהיה עד40% 3½ - 3 חדרים ו-60% 5 - 4 חדרים.

ד. <u>הנחיות תכנון כלליות:</u>

1. למירב הדירות בקומת הקרקע תוצמד חצר פרטית. חלוקת השטח הפתוח מסביב לבניין בבתים מעל 2 קומות תקח בחשבון את דברי יחר הדיירים.

2. בבניה צמודת קרקע תוצמדנה כניסות פרטיות לדירות.

3. שטח הדירות יהיה כמקובל בירושלים במתחם יש לכלול דירות 3½ חדרים בשטח של עד 88 מ"ר. ולדירות 5 חדרים לא תהיה מגבלת שטח.

4. יש להגדיר בתכנון המפורט את השטחים הפרטיים המוצמדים לדירות, שטחים פרטיים צמודים לבניין כולו כולל חנויות ושטחי ציבור, הגדרה זו תאפשר הפרדת בעלות ואפשרות רישום הקרקעות ע"ש המשתכנים בבוא העת ביחר קלות.

כמו כן, יש לקחת בחשבון בעת הגדרת השטחים הציבוריים נגישות טובה לביצוע אחזקה שוטפת.

5. על החברות לערוך הכנות מתאימות לחיבור הבנינים לאנטנה מרכזית בישוב כפי שתוכנן בשלבים הראשונים.

6. במקומות בהם ניתן להגיע במפלס ישיר מן החנייה אל הבית, יש לתכנן דירות לנכים בהיקף של 2 יח"ד למבנן.

אין צורך בהתאמות בתכנון הפנים של הדירה.

7. <u>קירות תומכים:</u>

יש לצמצם שימוש בקירות תומכים ע"י יצירת שיפועים טבעיים ומסלעות, ציפוי קירות התמך יהיה אחיד מאבן גויל או אבן לקט ויאושר על-ידי מתכנן הפיתוח באתר.

בחלק מהמבנים מוצע קו בנין - 0 באזורים אלה יש ליזם אופציה לנצל את קיר הבנין כקיר תומך של הכביש, פתרון זה נתון לשיקול החברה והמשתכנים, ובתאום עם מתכנן האתר והפיתוח.

8. דירות 5-4 חדרים יתוכננו כמבנים צמודי קרקע ובאזורים בהם לפי ההנחיות שלהן ניתן לתכנן קוטג'ים, דירות 3½ -3 יתוכננו כבנינים בני 3 קומות ומעלה.

ניתן לשלב מספר מצומצם של דירות 3½ חדרים במבנים צמודי קרקע במתכונת של בית גדול.

מרבית החניה תוכננה בשטחי המגרש ולאורך הדרכים הגדלות שישמשו ככבישי חניה למעט חלק מהמבנים כפי שפורט להלן בהם יש לכלול החנייה מתחת לבניין.

3/..

רח' הלל 23 ת"ד 1462 ירושלים 94581 טל. 240141

10. תכנון ריהוט הרחוב ייעשה בד בבד עם תכנון הפיתוח ובתאום עם אדריכל הפיתוח באתר.

11. <u>תכנון הבניין:</u>

כללי: הנחיות בהתאם ל-"הנחיות לעבודות תכנון" חוברת 1.8 בהוצאת משרד השיכון ובנוסף:

מתקנים: מתקני אשפה (קונטיינרים קטנים) מבנים לטרנספורמטורים וכו" ימוקמו בצורה שתאפשר את הסתרתם ע"י שיפולי הקרקע וצמחיה. (שאר ההנחיות בנושא מתקני אשפה ראה חוברות 1.16 ו-1.12) במידת האפשר יש לשלב את תכנון המתקנים בתכנון המבנים או קירות תומכים.

מתקנים כגון מערכות סולריות, מסתורי כביסה, ארובות, אנטנות, שילוט וכו' יש למקם ולעצב בחלק אינטגרלי של תכנון הבנין - בכל שלבי התכנון. יש להתייחס בתכנון הבנייניים למיקום פתחים למזגני אויר.

ביסוס: יש לקבל הנחיות מאגף התכנוע והנדסה, היחידה לביסוס קרקע.

גגות: בתכנון וגימור הגגות במיוחד באיזור הבנייה המדורגת - יש להתחשב במבטים מיחידות גבוהות יותר. הגג באזור משופע מהווה חזית נוספת של הבניין (חזית חמישית) לפיכך גימורו צריך להיות בהתאם, ויש לקבל אישור עליו כחלק בלתי נפרד מהפרוייקט. באיזור בנה ביתך ובניית ה"שטיח" תנתן עדיפות לגגות רעפים.

ציפויים: לא יבוצעו ציפויי טיח למיניהם. הציפויים הבאים בחשבון: אבן או אבן נסורה, בכל מקרה אחר יש לקבל בכתב אישור אדריכל האתר ואישור המחוז. מתכנני המתחמים ומתכנן האתר יציעו גימור של קירות מהאלטרנטיבות הנ"ל שיבחנו ענייניית בכל מקרה.

אקלים: ראה נספח "מעלה אדומים הנחיות כלליות לתכנון אקלמי" - מרכז הבנייה.

מקלוט, ומגון בהתאם להנחיות ה.ג.א. והרשות המקומית.

החומר שימסר למתכנים ולחברות יכלול:

א. תכנית כלליות של היישוב.

ב. מפות בסיס טופוגרפיות של המגרשים.

ג. תכנית אחר בק.מ. 1,500

ד. הנחיות בסיס.

ה. חתכים אופייניים.

ו. תכנית כבישים ראשיים.

ז. תדריך תכנון.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

מחוז ירושלים

תאריך:

מספר:

מאחר וטרם נקבעה חלוקת השטח לחברות בנייה הוכן תדריך התכנון לפי טיפוסי בנינים עם פירוט סה"כ יח"ד מכל סוג.

בית טיפוס מספר 1:

בית בן 4 קומות - קומת חניה ו-3 קומות מגורים. 3 דירות בקומה.

המינון כולל 4 בינינים מסוג זה 12 יח"ד לכל בית דהיינו 48 יח"ד.

באחד הבנינים בקומת החניה יש למקם 2 חנויות לממכר יום יומי.

במתבנן זה יש לתכנן דירות 3 - 3½ חדרים 50% ו- 4 חדרים 50%.

בית טיפוס מספר 2:

בית גבוה בן 10 קומות - קומת חניה קומה לשמושים צבוריים לשרות דיירי הבניין לפי שיקול החברה ו- 8 קומות מגורים. הבניין יכלול מעליות לפי התקן.

סה"כ 32 יח"ד לפי 4 יח"ד בקומה.

התפלגות דירות 50% 3½ - 3 חדרים.

50% 4 חדרים.

בקומות עליונות תורשה לפי שיקול החברה תכנון מיוחד כדירת פנטהאוס.

בית טיפוס מספר 3:

4 קומות - קוטגים על קוטג' בנסיגה סה"כ 12 יח"ד מטיפוס זה, חניה בשטח המגרש.

התפלגות דירות - כל המבנן 5 חדרים.

בית טיפוס מספר 4:

בנין בן 4 קומות סה"כ 2 קומות מעל מפלס הכביש ו-2 קומות מתחת מפלס הכביש אפשרות ש-2 המפלסים התחתונים יהיו קוטג' צמוד קרקע.

החניה חלקה מקורה בשטח המגרש וחלקה בכביש חניה מספר 2.

המבנן יכלול דירות 4-5 חדרים 50% מכל סוג. סה"כ 54 יח"ד.

רח' הלל 23 ת"ד 1462 ירושלים 94581 טל. 240141

טיפוס בית מספר 5

קוטג'ים פרוסים על הקרקע 2 קומות = קומת מרתף. חניה אחת לכל דירה בשטח המגרש.

½ חניה בכביש חניה מספר 5, רחוב משולב מספר 1 ו-4.

סה"כ יח"ד מטיפוס זה בשתי הגבעות כ- 67 יח"ד.

התפלגות דירות : 22 יח"ד בנות 4 חדרים.

45 יח"ד בנות 5 חדרים.

טיפוס בית מספר 6:

בית בן 4 קומות, 3 קומות מגוריים מעל קומת חניה.

בכל בנין 3-2 דירות בקומה. 5 מבנים מחוברים בני 2 יח"ד בקומה ו-3 מבנים בני 3 יח"ד בקומה.

סה"כ 39 יח"ד.

חניה בשטח המגרש.

תתכן אפשרות למספר מצומצם של דירות צמודות קרקע.

התפלגות דירות:

50% - 3½ - 3 חדרים.

50% - 4 חדרים.

6/..

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך:

מספר:

בתים מטיפוס 10-7 המפורטים להלן הם בתחום האזור שהוגדר כאזור מסחרי ומומלץ לקדם הבנייה בהם בשלב ב'.

בית טיפוס מספר 7:

בית גבוה עד 9 קומות כולל קומת מסחר או משרדים והיתר למגורים.
סה"כ 3 בנינים מסוג זה הכוללים כ-45 יח"ד חניה במגרש ולאורך כביש חניה מס' 6.

התפלגות דירות 50% 3½ - 3 חדרים.

50% 4 חדרים.

בית טיפוס מספר 8:

2 קומות מגורים מעל קומת חניה.

סה"כ 12 יח"ד ב-3 בנינים נפרדים בניה צמודת קרקע. חניה בשטח המגרש. כל הדירות 5 חדרים.

בית טיפוס מספר 9:

בנין גבוה עד 18 קומות. הכוללת קומת חניה, קומת מסחר ומשרדים ו-16 קומות מגורים . סה"כ 64 יח"ד.

חניה חלקה במגרש וחלקה בכביש מספר 6.

התפלגות דיירים 50% 3½ - 3 חדרים.

50% - 4 חדרים.

בית טיפוס מספר 10:

4 קומות - 2 קומות מעל לכביש ו-2 קומות מתחת לכביש - 2 דירות לקומה.

כל בנין מורכב מ- 3 בתים מחוברים במבנן 3 גושים דומים. סה"כ 108 יח"ד.

הדירות שמתחת לכביש צמודות קרקע.

חניה חלק בשטח המגרש וחלק בכביש חניה מספר 8.

התפלגות דירות - 50% 4 חדרים.

50% 5 חדרים.

כל הדירות צמודות הקרקע תהיינה בנות 5 חדרים.

רח' הלל 23 ת"ד 1462 ירושלים 94581 טל. 240141

מנהל מקרקעי ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

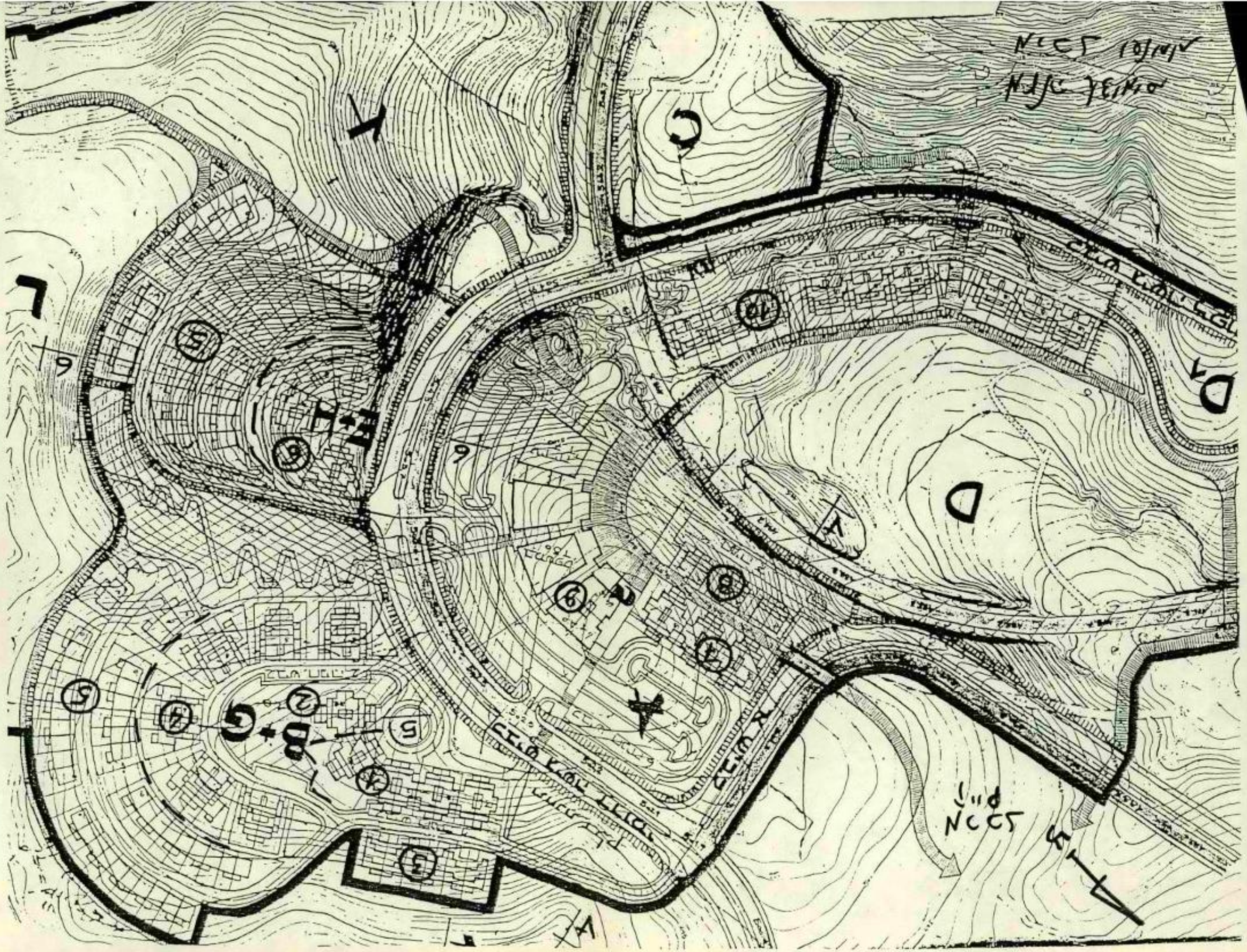
תאריך:

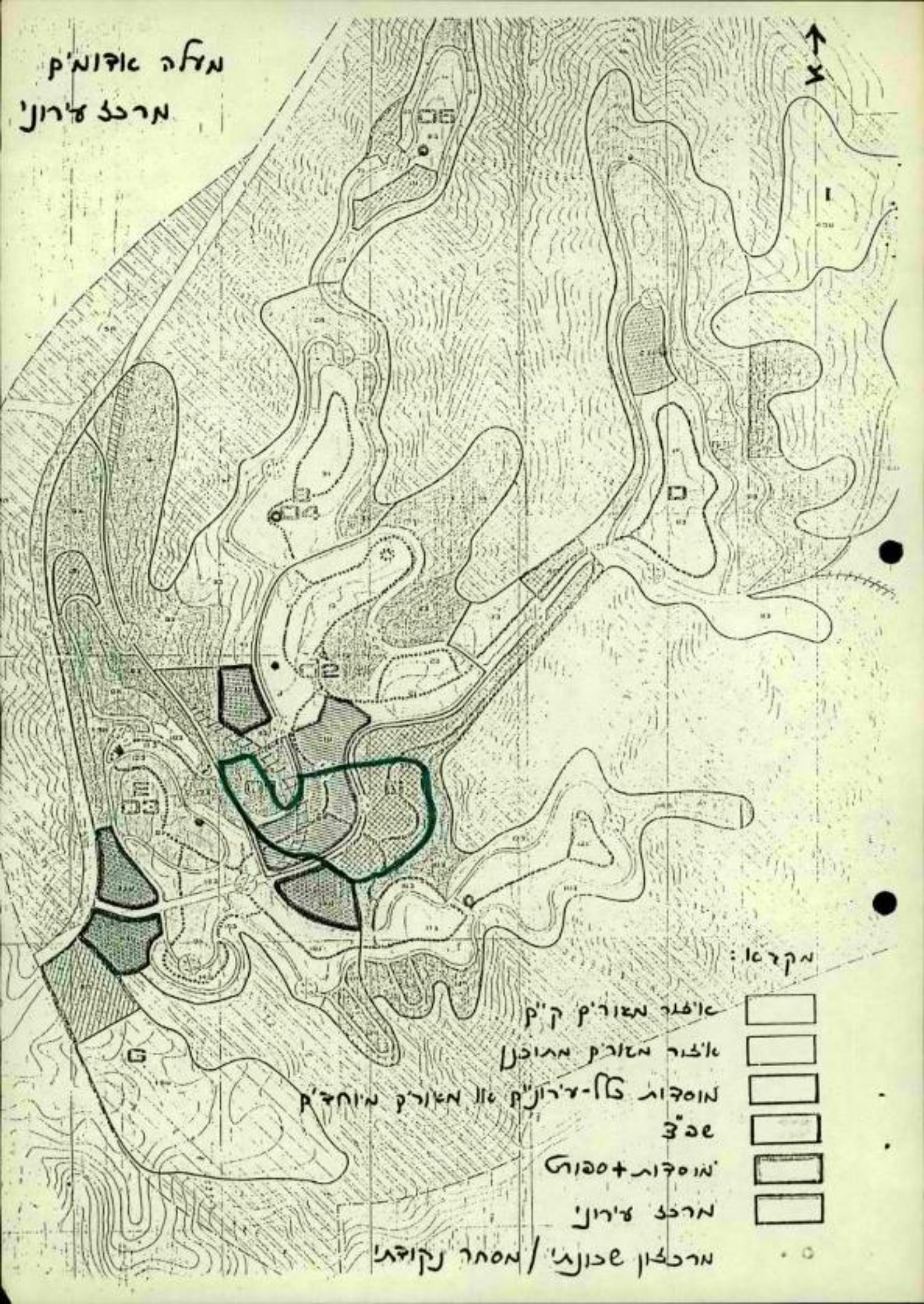
מספר:

טבלת ריכוז

טיפוס בית	סה"כ יח"ד	3½ - 3 ח'	4 ח'	5 ח'
1	48	24	24	
2	32	16	16	
2	32	16	16	
3	12			12
4	54		27	27
5	67		22	45
6	39	19	20	
7	45	23	22	
8	12			12
9	64	32	32	
10	108	30	40	38
	481	144	203	134
ב-%	100%	30%	42%	28%

רח' הלל 23 ת"ד 1462 ירושלים 94581 טל. 240141




מעלה אדומים
מרכז עירוני
מקרא:
אזור מגורים קיים
אזור מגורים מתוכנן
מוסדות כלל-עירוניים על מגורים מיוחדים
שב"ג
מוסדות+ספורט
מרכז עירוני
מרכזון שכונתי / מסחר נקודתי

משרד הבינוי והשיכון

מחוז ירושלים

יחידת פרוגרמות

המחלקה הטכנית

[redacted]

תאריך: 25.1.85

פרוגרמה למרכז עירוני

מעלה אדומים

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: כ"ז בטבת תשמ"ה
מספר: 20 בינואר 1985

פרוגרמה למרכז מעלה אדומים

מבוא

א. נתונים מורפולוגיים

מעלה אדומים בגבולותיה המורחבים (כ - 9.200 יח"ד) מתוכננת כפרח אשר בליבו נמצא המרכז. הלב הוא קודקוד של גבעה הנצפה מכל מקום ומהווה מפגש גאוגרפי וטופוגרפי של השלוחות, עליהן נבנות שכונות המגורים.

השכונות נשענות על המרכז והקשר הטבעי ביבן לבין עצמן עובר דרכו. מגמת המתכננים היא להפוך קשר זה לבעל תוכן מבחינה אורבנית, ולמקם במפגש דרכים זה את מרבית המוסדות, המסחר ומקומות הבלוי של הישוב.

עפ"י תפיסה תכנונית זו, נקבע בפרוגרמה כי מקסימום של פונקציות משחריות ימוקמו במרכז העירוני, ולו גם על חשבון המסחר השכונתי.

ב. יעודים תפקודיים

בנוסף לנתונים המורפולוגיים של העיר, על הפרוגרמה להתחשב ביעודים תפקודיים ובנתונים מספריים של מעלה אדומים באזור: -

- העיר מהווה ישות מוניציפלית נפרדת. בינה לבין ירושלים מפרידים ישובים ערביים קיימים ומאוכלסים.

- תחום השיפוט של מועצה מקומית מעלה אדומים, כפי שנקבע בצו משרד הפנים, הוא רחב מאד ומשתרע על כ - 40.000 דונם. נכללים בו אזור תעשיה, ישוב זמני מחנות צבא, אזור לאחסנה ושכונע ברמה מטרופוליטנית וכן אתר לישוב נוסף D_2

- בשל מרכזיותה של מעלה אדומים ביהודה ושמרון, יש למקם בה שרותים אזרחיים לישובים בסביבה ולממשל יו"ש כולו.

2/..

רח' הלל 23 ת"ד 1462 ירושלים 94581 טל. 240141

ג. נתונים מספריים

קיבולת מעלה אדומים עפ"י תכנית המתאר	נפ"ב
אתר 02 כולל מרכז (C+)	1,980
אתר 04	1,685
אתר 03	1,930
אתר 05 (מצפה נבו)	505
אתר 06 (F)	1,450
אתר 07 (O)	1,650
סה"כ	9,200

עפ"י 3.8 נפשות גודל ממוצע למשפחה יהיה מספר התושבים הצפוי 35,000 נפש.

I. מסחר

כללי

בירושלים 15 עסקים ל - 1000 נפש. יש לשער כי שיעור דומה יחול גם על תושבי מעלה אדומים, אלא שבשל הקירבה לירושלים ימשיכו רבים לבצע חלק גדול מן הצריכה שלהם בעסקים שבירושלים. לפיכך הונח כי רק 55% מן העסקים הדרושים לאוכלוסיה העתידית של מ. אדומים (35.000 נפש) יהיו בישוב עצמו. כלומר 8.25 עסקים ל -1000 נפש.

מספר העסקים הצפוי אם כן, הוא 290, שהם כ - 13.000 מ"ר (עפ"י חישוב של 45 מ"ר בממוצע לעסק).

המסחר השכונתי

לא כל העסקים יתפסו מקומם במרכז המסחרי. חלק מהם קיים כבר היום והאחרים יבנו בעתיד בשכונות השונות, במיוחד באלו המרוחקות ממרכז העיר.

מירב העסקים הדרוש בישוב ימוקם במע"ר בשל סמיכותם הגדולה של אזורי המגורים למרכז הישוב. המרכזונים המפוזרים נמצאו בלתי יעילים באזורים שונים.
עפ"י חשוב מפורט שנערך ישתרע המסחר השכונתי על כ - 2445 מ"ר.

	מסחר שכונתי קיים או מתוכנן	שטח
	02	122 מ"ר
	04- מבנן רמט	165 מ"ר
	מבנן בתים	642 מ"ר
	03	320 מ"ר (הערכה)
מצפה נבו	05 חנויות	96 מ"ר
	מינמרקט	100 מ"ר
	06 - חנויות	270 מ"ר
	07 - חנויות	720 מ"ר
	סה"כ	2445 מ"ר

המסחר במרכז העיר

לאחר גריעת 2445 מ"ר מסחר שכונתי, מסך 13000 מ"ר מסחר הדרושים לישוב, נותרים 10,555 מ"ר במרכז העיר.

במרכז הקיים בנויים 1550 מ"ר מסחר. הם כוללים סופרמרקט בשטח של 1236 מ"ר. וחנויות בשטח של 316 מ"ר.

יש אם כן להוסיף ולבנות עוד כ-9000 מ"ר מסחר. בהמשך המרכז הקיים ניתן לבנות עוד כ-2000 מ"ר מסחר חלקם ע"י חב' שו"פ והיא עומדת לפני התחלת הביצוע.

להשלמת שטח של 9000 מ"ר מסחר הדרושים במרכז העיר יהיה אם כן צורך לכלול עוד כ-7000 מ"ר בחלק שטרם תוכנן.

ניתן להניח כי בישוב כמעלה אדומים יפעלו 4 בנקים בשטח כולל של כ-2000 מ"ר. היום פועל בנק אחד בשטח של למעלה מ-600 מ"ר ובנק נוסף רכש שטח לסניף בן 370 מ"ר. ידרשו עוד כ-1000 מ"ר ל-2 בנקים נוספים.

המסחר כולל הבנקים חייבים להתמקם בקומת הקרקע של המרכז העירוני, ויזדקקו לפיכך לכ-32 דונם, בתכסית שטח של 25%.

משרדים, מוסדות ופונקציות ציבוריות אחרות

המשרדים יהיו בקומות שמעל למסחר ולבנקים. אין להקצות להם מגרשים נפרדים פרט לבנין הרשות המקומית ולפונקציות אחדות נוספות כמפורט להלן;

1. רשות מקומית - יש להקצות מגרש בן כ - 7 דונם להקמת משרדי הרשות. המועצה המקומית מתכוננת לתכנן המבנה ולהקימו בשלבים. (במשרדי הרשות כיום אין מקום לכל העובדים ומספר מחלקות עדיין נמצאות במבנים זמניים).

2. בית משפט - מגרש בן 2.0 דונם.

3. מרפאת קופ"ח + תחנה לאם וילד מגרש בן 3.0 דונם. קופ"ח הגישה תכנון לשלב א', הכולל מרפאה ותחנה לאם וילד. ההקצאה מאפשרת גם הקמת המשרדים של מועצת הפועלים.

4. מרכז תרבות - אולם מופעים ; יש להקצות מגרש בן כ- 6 דונם. מיקומו נקבע בסיור עם ועדת במות במרכז סמוך לבית הספר היסודי.

5. תחנה מרכזית לאוטובוסים - סוכם איתור וגודל שטח עם אגד, ולמטרה זו יש לשמור כ - 5.5 דונם.

סה"כ משתרעות כל הפונקציות הנ"ל על 23 דונם. מיקומם של מרפאות קופ"ח ומרכז התרבות נקבע כבר והוא בשלב ב' של המרכז הקיים. בחלק שטרם תוכנן יש לכלול את הרשות המקומית בית המשפט והתחנה המרכזית. סה"כ 15 דונם. אלה מתוספים ל - 32 דונם הדרושים למסחר.

פרושו של דבר כי אותו חלק של המרכז שטרם תוכנן חייב להשתרע על שטח של כ-47 דונם.

בשטחים המוצעים לרשות מקומית ואולם מופעים יש אפשרות לשלב מסחר שיבנה רק במידה והגורמים שיבנו פרויקטים אלה יהיו מעוניינים לשלב מסחר בחלק מקומות הקרקע.

ניתן להניח כי כ - 2000 מ"ר מסחר יוכלו להשתלב בפרויקטים אלה דבר המקטין את השטח הדרוש למרכז לכ - 39 דונם.

איתור השטחים להמשך המרכז המסחרי יהיו למרכז הקיים ויאפשרו תפקוד יעיל של השטח כיחידה אחת.

מגורים

בקומות שמעל למסחר ולבנקים יבנו כאמור משרדים ולחילופין מגורים בהתאם לביקוש.

בחלק מן האתר המיועד למרכז, כ - 25 דונם, יש לתכנן בניני מגורים באופן שיקשר את המרכז הקיים לאתר 03.

הנחיות תכנון

א. תכנון המרכז חייב לאפשר הקמה בשלבים וביצוע ע"י יזמים שונים. התכנית תראה איך ניתן להקצות מגרשים לגורמים שונים בהתאם לצרכים ולביקושים שיתעוררו בעתיד.

ב. יש להבטיח גישה וחניה נוחה לכל מגרש ולהמנע ככל האפשר מפתרונות המחייבים פתוח משותף וקידום השקעות של פרויקטים שיבנו בעתיד.

ג. 25 דונם המיועדים לבניני מגורים מחוץ השטח שיועד בעיקר למרכז, יאוחרו ויבנו בהקדם תוך שאיפה ליצירת קשר נח להולכי רגל וקשר ווידואי עם אתר 03. בניה זו לא תהיה פוחתית בשנוי הכבישים הקיימים.

ד. בעת תכנון המרכז יש לבחון יעודם של כל השטחים שמסביבו. המגמה היא להרבות ביחידות מגורים באזור זה ויצרת קשר עם אתר 03. (צפיפות הבניה שתבחן באזורים אלה, תהיה בינונית).

ה. כל הבניה למסחר ולבנקאות תתוכנן בקומת קרקע של בניינים משולבים.

ו. הת.ב.ע. תאפשר בנית משרדים ומגורים לחילופין.

ז. יושם דגש מיוחד על עיצוב ו"חיזוק" הגבעה המרכזית.

ח. התכנית תתיחס לתוואי הכביש האזורי הקיים כאילוץ לזמן ממושך ותציע מרקם אשר יתפקד באופן חקין גם בתוואי הנוכחי.

ט. מתוך 39 ד' המוצעים למרכז יש לתכנן 25 ד' בהמשך במרקם של המע"ר הקיים וכ - 14 דונם למגורים עם קומת חזית מסחרית במרקם של שכ' מגורים רגילה.

מגורים

בקומות שמעל למסחר ולבנקים יבנו כאמור משרדים ולחילופין מגורים בהתאם לביקוש.

בחלק מן האתר המיועד למרכז, כ - 25 דונם, יש לתכנן בניני מגורים באופן שיקשר את המרכז הקיים לאתר 03.

הנחיות תכנון

א. תכנון המרכז חייב לאפשר הקמה בשלבים וביצוע ע"י יזמים שונים. התכנית תראה איך ניתן להקצות מגרשים לגורמים שונים בהתאם לצרכים ולביקושים שיתעוררו בעתיד.

ב. יש להבטיח גישה וחניה נוחה לכל מגרש ולהמנע ככל האפשר מפתרונות המחייבים פתוח משותף וקידום השקעות של פרויקטים שיבנו בעתיד.

אין הגשה מיידית אחרי לאורך

ג. 25 דונם המיועדים לבניני מגורים יאותרו ויבנו בהקדם תוך שאיפה ליצירת קשר ~~ישיר~~ ווידואלי עם אתר 03. בניינו של בהיר מגורים בזיקה הנקיימת. לא לחולמו רק

ד. בעת תכנון המרכז יש לבחון יעודם של כל השטחים שמסביבו. המגמה היא להרבות ביחידות מגורים באזור זה ויצירת קשר עם אתר 03. (לפנות הוניה-מגורים)

ה. כל הבניה למסחר ולבנקאות תתוכנן בקומת קרקע של בנינים משולבים.

ו. הת.ב.ע. תאפשר בנית משרדים ומגורים לחילופין.

ז. יש לבצע בשלב ב' ע"ל לאיזון הגשה הנדרש בקשר הדורות של הבינוי.

א. הבטיח בבשלב לבלוי הכרחי האינטר. הקיים באזור לזמן מדויק ובלי גרעין שלא יבקש מאוחר מדין עד רבוי הקשר.

ב. מרכז 19 המיועד לאורך יי לבנות עד רגע נמשך הגדרה הקיים של הבינוי. לכ- 16 דונם לבצע - את הקשרים בסמוך בזיקה של שלבת נגלה הגיעה.

טבלת שטחים

קיבולת יח"ד	9200	
סה"כ אוכלוסיה	35000	
מס' עסקים לאלף נפש	15	
שעור עסקים ב-מ.אדומים	55%	
מס' עסקים דרוש במ.אדומים	290	
גודל עסק ממוצע	45 מ"ר	
שטח מסחרי דרוש בישוב	13.000 מ"ר	
שטח דרוש לבנקים	2.000 מ"ר	
סה"כ שטח דרוש	15.000 מ"ר	
מסחר שכונתי קיים ומתוכנן	2.445 מ"ר	סה"כ 4995 מ"ר
מסחר ובנקים במרכז הקיים	2550 מ"ר	
יתרה דרושה במרכז	10000 מ"ר	
תכנון מוכן לבצוע ע"י סו"פ שלב ב' של המרכז הקיים	2.000 מ"ר	
יתרה לתכנון	8000 מ"ר	
שטח ברוטו דרוש לתכנון מסחר ובנקים (בתכסית של כ-25%)	כ-32 דונם	
שטח ברוטו דרוש לתכנון מוסדות ופונקציות אחרות	23 דונם	
מתוכם בחלק שטרם תוכנן	14.5	

בהנחה שיבנה מסחר במשולב עם בנין המועצה ואולם המופעים, השטח הנוסף הדרוש למרכז מסחרי יהיה 39 דונם.

יתרת השטח דהיינו כ-25 ד' תיועד למגורים

טבלת שטחים

קיבולת יח"ד	9200	
סה"כ אוכלוסיה	35000	
מס' עסקים לאלף נפש	15	
שעור עסקים ב-מ.אדומים	55%	
מס' עסקים דרוש במ.אדומים	290	
גודל עסק ממוצע	45 מ"ר	
שטח מסחרי דרוש בישוב	13.000 מ"ר	
שטח דרוש לבנקים	2.000 מ"ר	
סה"כ שטח דרוש	15.000 מ"ר	
מסחר שכונתי קיים ומתוכנן	2.445 מ"ר	סה"כ 4995 מ"ר
מסחר ובנקים במרכז הקיים	2550 מ"ר	
יתרה דרושה במרכז	10000 מ"ר	
תכנון מוכן לבצוע ע"י שו"פ שלב ב' של המרכז הקיים	2.000 מ"ר	
יתרה לתכנון	8000 מ"ר	
שטח ברוטו דרוש לתכנון מסחר ובנקים (בהכסיה של כ-25%)	כ-32 דונם	
שטח ברוטו דרוש לתכנון מוסדות ופונקציות אחרות	23 דונם	

נ.ל. בחלק שלם
מ"מ 14,5 דונם

בהנחה שיבנה מסחר במשולב עם בנין המועצה ואולם המופעים, השטח הנוסף הדרוש למרכז מסחרי יהיה 39 דונם.

יתרת השטח תהיינה כ-25 ד' תיועד למגורים

מעלה אדומים
מרכז עירוני

מקרא:

- אזור משורים ק"ק
- אזור משורים מתוכנן
- מוסדות כלל-עירוניים וכל משורים מיוחדים
- שב"ג
- מוסדות + ספורט
- מרכז עירוני
- מרכזון שכונתי / מסחר נקודתי

03
9
6
7

הממונה על הרכוש הממשלתי	משרד הבינוי והשיכון
אזור יהודה ושומרון	מחוז ירושלים
ערים	המועצה המקומית
חב' לפיתוח עירוני בע"מ	מעלה אדומים

ד ף א י נ פ ו ר מ צ י ה

בניה עצמית

במעלה אדומים

שלב ב'

יתרת מגרשים

לשיווק

דצמבר 1988

שיווק יתרת מגרשים
מעלה אדומים – שלב ב' – בנייה דו־משפחתית

מחירי הוצאות הפיתוח נכונים למדד הבניה
נובמבר 1988 (3032.3 נקודות) – ואינם כוללים מ.ע.מ.

מס' סד'	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח מקסימאלי מותר לבניה במ"ר	ערך הקרקע ללא מ.ע.מ	מחיר נדרש 71% מערך הקרקע	חיוב הוצאות פיתוח
1.	79א'	259	233.10	16,393.74	11,639.56	23,164.65
2.	79ב'	259	233.10	16,393.74	11,639.56	23,164.65
3.	86א'	272	244.80	16,551.27	11,751.40	24,327.36
4.	86ב'	272	244.80	16,551.27	11,751.40	24,327.36
5.	98א'	271	243.90	17,033.18	12,093.56	24,237.91
6.	98ב'	271	243.90	17,033.18	12,093.56	24,237.91
7.	114א'	253	227.70	14,382.74	10,211.75	22,628.02
8.	114ב'	253	227.70	14,382.74	10,211.75	22,628.02
9.	115א'	253	227.70	14,382.74	10,211.75	22,628.02
10.	115ב'	253	227.70	14,382.74	10,211.75	22,628.02
11.	119א'	253	227.70	16,421.51	11,659.29	22,628.02
12.	119ב'	253	227.70	16,421.51	11,659.29	22,628.02
13.	127א'	266	239.40	15,884.05	11,277.68	23,790.72
14.	127ב'	266	239.40	15,884.05	11,277.68	23,790.72

תנאי תשלום, הצמדות, ריבית וכו' – מפורטים בעלון זה.

שומת קרקע נכונה ליום 29.5.88.

"ערים" – חברה לפיתוח עירוני בע"מ

פיתוח תשתית

1. ערים – תבצע בשכונה את הפיתוח הכללי של השטח.

2. הפיתוח הכללי של השטח יכלול:
   א. הכנת תכניות בנין עיר ואישורן בועדות התכנון המוסמכות.
   ב. התקנת רשת כבישים ומדרכות (כולל קירות התומכים את מילוי הכביש).
   ג. התקנת רשתות מים וביוב שכונתי (מחוץ לתחומי המגרשים).
   ד. התקנת רשת ניקוז בתחום הכבישים.
   ה. התקנת רשת מאור בתחום הכבישים.
   ו. תיאום התקנת רשת טלפונים ראשית בתחום הכבישים.
   ז. תיאום אספקת מים עם הרשות המקומית.
   ח. תיאום אספקת חשמל עם חברת החשמל.
   ט. אספקת מפות לצורכי תכנון המבנה וסימון המגרש.
   י. גינון שכונתי.
   יא. פיתוח המגרש גופו, הכנתו לבניה והקמת קירות תומכים בגבולות המגרש ייעשו ע"י המשתכן עצמו ועל חשבונו.

3. המשתכן יבצע את כל העבודות, אך ורק בתחום המגרש שלו והוא לא יורשה לאחסן חומרי בנין או עודפי עפר וכו' בתחום הכבישים והמדרכות, אם יחרוג המשתכן מתחום המגרש תהיה "ערים" זכאית לסלק על חשבונו את חומרי הבניה ועודפי העפר וזאת לאחר התראה של 48 שעות.

4. הוצאות פיתוח התשתית אינן כוללות אגרות מים, ביוב וחשמל ו/או אגרה והיטלים אחרים שיידרשו ע"י הרשויות העירוניות והממשלתיות ואשר יושלמו ע"י בעל המגרש ישירות.

5. **מועדי והסדרי תשלום של הוצאות הפיתוח יהיה על פי החלופות שלהלן:**

א. תשלום חד־פעמי במזומן על ידי הבונה החל ממחרת יום העיסקה ובכל מועד לפי בחירתו ולא יאוחר מ-30 יום מיום ביצוע העיסקה.
התשלום יבוצע בצירוף "תוספת הצמדה" ותוספת ריבית יומית של 0.1% או ריבית אחרת שתפורסם מדי פעם בפעם על־ידי ערים בהודעה בכתב ומראש לבונה, הריבית תשולם מהיום שלמחרת פרסום המדד ועד ליום התשלום בפועל, אולם אם התשלום יבוצע בימים ה-16 וה-17 לחודש לא ישלם הבונה ריבית כאמור לעיל.

ב. 25% מהסכום במזומן ישולמו ע"י הבונה ממחרת יום העיסקה מועד לפי בחירתו ולא יאוחר מ-30 יום מיום ביצוע העיסקה.
התשלום יבוצע בצירוף "תוספת הצמדה" ותוספת ריבית יומית של 01.% או ריבית אחרת שתפורסם מידי פעם בפעם על ידי ערים בהודעה בכתב ומראש לבונה, הריבית תשולם מיום שלמחרת פרסום המדד האחרון ועד ליום התשלום בפועל, אולם אם התשלום יבוצע בימים ה-16 וה-17 לחודש לא ישלם הבונה ריבית כאמור לעיל.

היתרה דהיינו – 75% מהסכום הנ"ל בצירוף "תוספת הצמדה" תשולם ב-12 תשלומים חודשיים שווים ורצופים, שהראשון מהם ישולם ב-20 לחודש שלאחר התשלום הראשון במזומן כאמור בס"ק ב' דלעיל. לא הסדיר הבונה את התשלומים או אחר מהם ב-20 לכל חודש, ישלם ריבית כאמור בסעיף 11 של חוזה התשתית.

ג. 40% מהסכום במזומן ישולמו ע"י הבונה ממחרת יום העיסקה ובכל מועד לפי בחירתו ולא יאוחר מ-30 יום מיום ביצוע העיסקה.
התשלום יבוצע בצירוף "תוספת הצמדה" ותוספת ריבית יומית של 0.1% או ריבית אחרת שתפורסם מידי פעם בפעם על ידי ערים בהודעה בכתב ומראש לבונה, הריבית תשולם מהיום שלמחרת פרסום המדד האחרון ועד ליום התשלום בפועל, אולם אם התשלום יבוצע בימים ה-16 וה-17 לחודש לא ישלם הבונה ריבית כאמור לעיל.

היתרה – דהיינו 60% מהסכום בצירוף "תוספת הצמדה" תשולם ב-24 תשלומים חודשיים שווים ורצופים נושאי ריבית צמודה של 5% לשנה שתשולם, בחלקה היחסי, יחס עם הקרן.

התשלום הראשון מהתשלומים דלעיל ישולם ב-20 לחודש שלאחר התשלום במזומן כאמור בס"ק ג' דלעיל (ההצמדה תחול על הקרן ועל הריבית).
לא הסדיר הבונה את התשלומים או אחד מהם ב-20 לכל חודש, ישלם ריבית כאמור בסעיף 11 של חוזה התשתית, ולצורך זה תחול ריבית התח"ד גם על הריבית השנתית של 5% דלעיל, שתשולם בחלקה היחסי, יחד עם הקרן כמפורט לעיל.
כל תשלום ותשלום צמוד למדד הבסיסי ולגבי תשלומים הנזכרים באפרות (ג) שלעיל תחול ההצמדה גם על הריבית.

אפשרות נוספת לתשלום התשתית (סעיף 5 בחוזה).

4/5.א. 40% מהסכום הנ"ל במזומן ישולמו ע"י הבונה ממחרת יום העיסקה ובכל מועד לפי בחירתו, ולא יאוחר מ-30 יום מיום ביצוע העיסקה.
התשלום יבוצע בצירוף "תוספת הצמדה" (ראה הגדרות בעמוד 2 בחוזה) ותוספת ריבית יומית של 0.1% או ריבית אחרת שתפורסם מידי פעם בפעם על ידי ערים בהודעה בכתב ומראש לבונה, הריבית תשולם מהיום שלמחרת פרסום המדד האחרון ועד ליום התשלום בפועל, אולם אם התשלום יבוצע בימים ה-16 וה-17 לחודש לא ישלם הבונה ריבית כאמור לעיל.

ב. היתרה דהיינו 60% מהסכום הנ"ל בצירוף "תוספת הצמדה" תשולם ב-36 תשלומים חודשיים שווים ורצופים נושאי ריבית צמודה של 6.2% לשנה שתשולם, בחלקה היחסי, יחס עם הקרן.
התשלום הראשון מהתשלומים דלעיל ישולם ב-20 לחודש שלאחר התשלום במזומן כאמור בס"ק א' דלעיל (ההצמדה תחול על הקרן ועל הריבית).
לא הסדיר הבונה את התשלומים או אחד מהם ב-20 לכל חודש, ישלם ריבית כאמור בסעיף 11 שלהלן, ולצורך סעיף זה תחול ריבית התח"ד גם עם הריבית השנתית של 6.2% דלעיל, שתשולם בחלקה היחסי, יחד עם הקרן כמפורט לעיל.

כל תשלום ותשלום צמוד למדד הבסיסי ולגבי התשלומים הנזכרים (4) שלעיל תחול ההצמדה גם על הריבית.
כל זאת בכפיפות לכל הסעיפים והתנאים שבחוזה התשתית.

למחירים אלה יש להוסיף מ.ע.מ. כנדרש בחוק.

אדריכלים:
ט.לייטרסדורף – י.גולדנברג
בשיתוף ל.יהלום – ד.צור – א. הופמן

מעלה – אדומים
"בניה עצמית" – שלב ב'
מבנן ג' – 11, 10.5 מגרשים דו־משפחתיים

תקנון

א. הגדרות:

רשות מוסמכת – כל עוד לא תתמנה רשות אחרת תהווה ועדת בנין ערים של מעלה אדומים הגוף המאשר קבלת ה'תר בניה לפי תהליך המתואר להלן בסעיף קבלת היתר בנית.

תשריט – תכנית המדידה של המגרש עם סימון גבולות וגבהים המסופק למתכנן ע"י חברת "ערים".

מגרש בניה – חלקה שאושרה בתכנית מפורטת כיחידה של שטח בניה כפי שהיא מופיעה בתשריט המגרש והמיועד לבנין אחד המכיל שתי יחידות דיור, בעלות קיר משותף, כאשר כל שכן בונה על מחצית המגרש שלו.

גובה הבנין – גובה הבניין נמדד עד הנקודה הגבוהה ביותר של גג רעפים, או קופינג מעקה של גג שטוח, למעט ארובה, ומסתור קולטי שמש.

קומה – חלל פנימי הנמצא בין רצפה לתקרה והמשמש למגורים.

קומת כניסה – הקומה שמפלס פני הרצפה שלה מצויין בתשריט המגרש כמפלס מומלץ לכניסה ראשית לבנין.

זיז – זיז בנין המרווח מרפסת, חלון בולט או חלק בנין הבולט ללא תמיכת עמודים.

בסיס בנין – כל חלק בנין הנמצא מתחת לרצפת הקומה הנמוכה ביותר והיכול להוות מסד אטום, מרתף, מקלט או חדר הסקה (ראה הגדרות להלן).

מסד – בסיס בנין או חלק מבסיס שהוא סגור, אטום ומלא ואיננו כולל שום חלק שיש אליו גשה, חלון דלת או פתח אוורור.

מרתף – בסיס בנין או חלק מבסיס שיש בו פתחים לצורך כניסה ואוורור. המרתף יכול להכיל מחסן, חדר הסקה ומקלט.

קומת עמודים – חלק בנין פתוח כולו או בחלקו והנתמך ע"י עמודים או קטעי קירות.

שטחי בניה – ס"ה השטחים בכל המפלסים וכל שטח המכוסה ע"י חלק בנין, לרבות קומת עמודים ומרפסת מקורה.
לא כולל: שטח מרפסות בלתי מקורות ושטחי גגות, שטח מקלט מינימלי וקירותיו (לפי הוראות הג"א) שטחים שמתחת לחלקי בנין זיזיים כגון כרכוב גג או חלון מובלט שאינם בולטים יותר מ-60 ס"מ מהחזית.

אחוזי בניה – סך כל שטחי הבניה, כמפורט לעיל, מתוך השטח הכללי של המגרש.

מרוח בניה – המרחק הקצר ביותר בין כל נקודה ונקודה בחזית הבנין לבין הגבול הסמוך של המחלקה.

ב. הוראות והנחיות:

1. **אחוז בניה** – מותר לבנות בסה"כ 90% משטח המגרש בכל המקומות. עד 45% משטח המגרש בקומת כניסה ובכל אחת מהקומות שמתחתיה. באותם המגרשים בהם ניתן לבנות קומה מעל קומת הכניסה, יהיה שטחה עד 25% משטח המגרש אבל לא יותר מ- 60% משטח קומת הכניסה. כל זאת בתנאי שקומה זו הנה חלק מהדירה וקשורה לקומת הכניסה במדרגות פנימיות.

2. **מרווחים** (קו בנין) – כמסומן בתשריט. 4 מ' קו קדמי 10 מ' קו אחורי ו-1 מ' קוים צדדיים. לא תותר כל בניה במרווחים, לבד ממדרגות לא מקורות במרווחים הצדדיים, שישמו מעברים מהמדרכה לכניסות לבתים, ולבד ממתקני גז, מוני מים וגז. המעברים יהוו חלק מהחלקות אך יהיו משותפים ל-2 בעלי הבתים הסמוכים (ראה סעיף 16). ויבנו ויתוחזקו בהסכמה הדדית ובמשותף.

3. **גובה קומה** – גובה קומת מגורים לא יפחת מ-2.5 מ' ולא יעלה על 3.5 מ' (במקרה של גג משופע או חלל פנימי, לפי שקול אדריכל האתר) גובה מחסן וחדר הסקה לא יעלה על 200 ס"מ.

4. אין לבנות קומת עמודים באורך העולה על 50% מאורך כל חזית הבנין הפונה למדרון.

5. **בסיס בנין** – בסיס הבנין יבנה כך שגובה הרצפה מעליו לא יעלה מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים בסמוך לו.

6. **נסיגות** – בחזיתות הפונות למדרון תחוייב נסיגה של 2 מ' לפחות של כל קומה לגבי הקומה שמתחתיה לאורך של לפחות 45% מאורך החזית.

7. **גגות** – הגגות יהיו שטוחים או משופעים ועשויים מבטון או רעפים, לא תותר בנית גגות מחומר כגון לוחות אסבסט, פח גלי וכו'. יש לציין מקום קולטי שמש ויש להקיפם במעקה המצופה בחומר החזית שיחווה חלק אינטגרלי של הבנין. גובה המעקה להסתרת הקולטים יהיה ב-20 ס"מ גבוה מנקודה עליונה של הקולטים. מעקה גג שעולים אליו לא יפחת מ-1 מ'. לא יותר מעקה קל. את הדוודים של קולטי השמש יש למקם בתוך הבנין. תותר התקנת אנטנה אחת לכל בנין ויש לציין את מיקומה.
לא תותר הקמת ארובות אלא בצפוי מחומר החזית, ובגובה לא יותר מ-1 מ' מעל נקודת הבנין הגבוהה ביותר.
בתכנית הגג יש לציין את חומרי הגמר והגבהים.
בגגות עם אטום אספלטי יש לדאוג לצפוי תאספלט בחמר הלבנה בהיר וקבוע. כגון: רצוף, אגרגט בהיר או חומר אחר בר קיימא.

8. **חומר בניה חיצוני** – חומר הבניה החיצוני המומלץ הוא אבן טבעית מרובעת ומסותתת בסיתות יד בכל חלקיה הגלויים. יותר גימור בחומר בניה חיצוני אחר בכפוף לאישור הועדה.
אין להשתמש ביותר מ-3 חומרי גמר. כשאחד מהם מהווה כ-80% משטח החזיתות הכללי.

9. **גדרות** – בכל איזור הבניה למגורים יבנו גדרות, לפי המסומן בתשריט. חומר הבניה של הגדרות הפונות לחזית הרחוב או שביל ציבורי יהיה אבן לקט. קירות שביל הגישה לבנינים יהיו מאותו חומר כמו גדרות החזית.

10. **רומים לכניסות וגגות** – על התשריט יוגדרו: הרום המכסימלי של גג הבנין וכן יסומן מפלס מומלץ לרצפת קומת כניסה (ראה הגדרות).

11. **קירות תמך** – לא יבנו קירות תמך בגובה העולה על 4 מ'. אם יש צורך בתמך בגובה העולה 4 מ' יבנה קיר תמך בגובה של עד 4 מ', עם מדרגה אופקית בעומק של לפחות 3 מ' עד לבסיס קיר תומך נוסף שגובהו עד 4 מ' וכו'. כל קיר תמך יסתיים כגדר בגובה של 1 מ' מעל למפלס הקרקע הנתמכת או מעל למפלס הקרקע של מדרגת הביניים האופקית הנ"ל, הכל במגבלות הגובה האמור של עד 4 מ'. חומר הבניה של קירות התמך הפונים לחזית הרחוב או שביל ציבורי כמצויין לגבי גדרות.
כל קירות תמך אחרים במגרש ייבנו באבן מסוג שיאושר ע"י הועדה.

12. **מוסכים וחניות** – לא תותר חניה או בנית מוסך בשטח המגרש, פרט למגרשים בהם מפלס קומת הכניסה (המסוכמת בתשריט) גבוה או שווה למפלס הכביש הצמוד. בכל מקרה ידרש לכך אישור במסגרת היתר הבנית. מקומות חניה לשירות המגרשים יהיו לאורך כביש ה' בהתא לתכנית.

13. **מתקני מים גז ועוד** – אין למקם בחזית הקדמית.

14. **צנורות וכבלים** – א. כל בנין יבנה עם כניסות מתואמות מראש לחדירת כבלי חשמל, טלפון, טלביזיה, צנרת מים, גז דלק, הסקה וכו'.
ב. כל חיבורי המים, הטלפון, הדלק והגז אל הבנין יהיו תת קרקעיים מגבול המגרש.
ג. צינור הדלק לכל בנין יהיה תת קרקעי ובתוך תחום המגרש.

15. **קוי שירותים** – יותר מעבר קוי שירותים ציבוריים תת קרקעיים במגרשים המשמשים למגורים בכפוף לדרישות הרשות המוסמכת, והמהנדס תברואה מחוזי.

16. **פיתוח מגרשים** – א. ביצועה של כל בניה מותנה בפיתוח המגרש על פי תכנית פיתוח המפרטת קירות תמך וגדרות, שבילים וריצופים, רחבות וריצופן, גינון ונטיעות, שבילים ושטחי חוץ אחרים, מיקום מתקני כביסה ואשפה, מתקני דלק וכן כל פרט אחר שידרש ע"י הרשות המוסמכת, הכל בציון מפלסם הסופי של כרכובי

קירות תמך וגדרות.
ב. כל היתר בניה יכלול תכנית פיתוח כאמור לעיל ויחייב את ביצועה במקביל לשלבי הבניה ואת השלמתה למועד גמר הבנית.
ג. המעברים המשותפים משני עברי המגרש, בגבולותיו עם המגרשים השכנים, יבוצעו ע"י כל שני שכנים לפי הפרט הסטנדרטי. כל שינוי מהפרטים הסטנדרטיים יחייב הסכמת בעלי שני המגרשים הסמוכים ואישור הועדה. תאופשר כניסה לבנין בחזית הפונה לרחוב, מבלי לגרוע מההתחייבויות החדדיות של השכנים כנאמר לעיל.

17. **היתרי בניה** - א. לגבי כל מגרש (בית דו משפחתי) תוגש בקשה אחת להיתר בניה ע"י שני משתכנים. התכנית תערך ע"י אדריכל אחד. כתנאי בהיתר ירשם שהבניה תבוצע בו זמנית בשתי יחידות הדיור (הפרת תנאי זה תבטל את ההיתר).
ב. לא ינתנו כל הקלות בשיעורי אחוזי הבנית, המרווחים, מספר יחידות הדיור, מספר הקומות וכו', כל שינוי בשיעורים הנ"ל יהיה בגדר סטיה ניכרת.

ג. הכנות ומסמכים לקראת קבלת היתר בניה:

1. המשתכן יקבל לידיו:
   א. סמיאורגינל של תשריט המגרש ע"ג מפה טופוגרפית.
   ב. תקנות התכנית.
   ג. תכנית כללית של האזור בק"מ 1:500.
   ד. פרט מדרגות סטנדרטיות למרווח הצדדי.

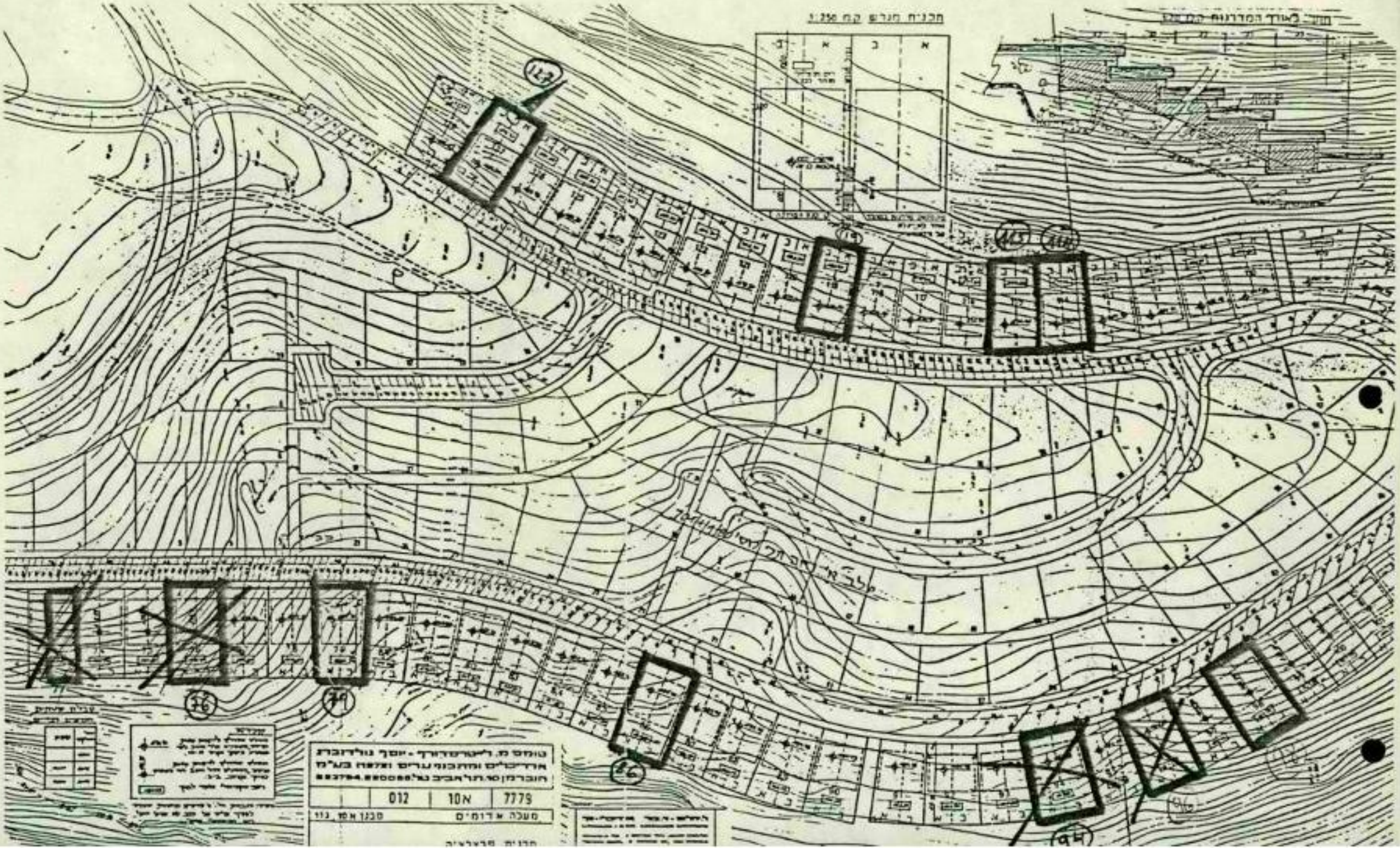
2. מתכנן הבנין מטעם זוג המשתכנים יגיש לאדריכל האתר שימונה ע"י חב' ערים מערכת מושלמת וצבועה אחת של תכנית בקשה להיתר. מערכת זו תכלול בנוסף לתכנית הבנין גם:
   א. תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 כמפורט בסעיף ב,16) לתקנון.
   ב. ציון קוי הקרקע הטבעית על גבי החזיתות והחתכים.
   ג. ציון חמרי הבניה והגימור של החזיתות והגדרות.

3. מערכת זו תבדק ובמידת הצורך תתוקן ותתואם על פי הנחיות אדריכל האתר לתנאי התקנות.

4. עם אישור אדריכל האתר מטעם חברת ערים, תועבר התכנית לאישור חב' ערים ולחתימת הממונה ותוגש לועדה.

5. לאתר אישור הועדה יחיה על המשתכן להמציא לאדריכל האתר 7 מערכות תכניות שיכללו אישור הג"א.

דו–משפחתיים



הממונה על הרכוש הממשלתי — משרד הבינוי והשיכון

אזור יהודה ושומרון — מחוז ירושלים

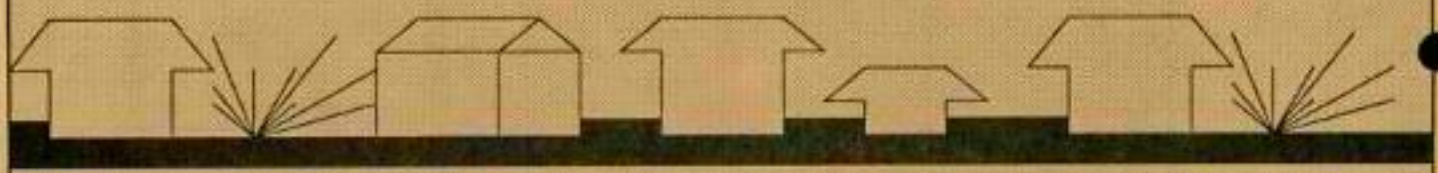
ערים — המועצה המקומית

חב' לפיתוח עירוני בע"מ — מעלה אדומים

ד ף א י נ פ ו ר מ צ י ה

בניה עצמית

במעלה אדומים



שלב ג'

יתרת מגרשים

לשיווק

דצמבר 1988

רשימת יתרת מגרשים
במעלה אדומים שלב ג'

מחירי הוצאות הפיתוח נכונים למדד הבניה
נובמבר 1988 (3032.3 נקודות) – ואינם כוללים מ.ע.מ.

מגרשים חד־משפחתיים

מס' סד'	מס' מגרש	שטח מגרש	שטח מקסימאלי לבניה במ"ר	ערך קרקע מלא ללא מ.ע.מ	ערך קרקע 71% ללא מ.ע.מ	הוצאות פיתוח בש"ח.
1.	201	485	351	20,782.60	14,755.65	43,116.67
2.	*224	298	180	15,304.34	10,866.08	26,492.20
3.	*225	315	180	15,304.34	10,866.08	28,003.50
4.	235	603	320	18,956.52	13,459.13	53,608.78
5.	245	460	306	19,478.26	13,829.57	40,895.57
6.	247	568	312	20,869.56	14,817.39	50,497.16
7.	254	596	320	19,652.17	13,953.04	52,986.46
8.	255	441	256	15,913.04	11,298.26	39,206.42
9.	257	661	320	22,608.69	16,052.17	58,765.18
10.	258	530	292	19,217.39	13,644.35	47,118.83
11.	**259	508	280	19,913.04	14,138.26	45,162.95
12.	267	626	320	21,130.43	15,002.61	55,653.56
13.	***281	562	309	21,478.26	15,249.56	49,963.74
14.	283	496	276	18,869.56	13,397.39	44,096.11
15.	284	467	266	18,086.96	12,841.74	41,517.91

הערות:

* מגרש 224 – שטח מלא 481 מ"ר שומה מיום 16.9.88.
מגרש 225 – שטח מלא 474 מ"ר שומה מיום 16.9.88.

המגרשים הנ"ל חצויים ע"י קיר תמך המגביל אפשרויות ניצול אחוזי הבניה המותרים לכן ישלמו חזוכים במגרשים אלה דמי חכירה והוצאות פיתוח רק עבור השטח הניתן לניצול כדלקמן.

מגרש 224 – 298 מ"ר.
מגרש 225 – 315 מ"ר.

רוכשי המגרש יהיו אחראים לפיתוחו של השטח לרבות אחריות לתקינות ושלמות של הקיר התומך בהתאם לנספח לחוזה הפיתוח עליו יחתמו בחברת ערים.

** שומת קרקע מיום 10.10.88.

*** שומת קרקע מיום 01.12.88.

תנאי תשלום, הצמדות, ריבית וכו' – מפורטים בעלון זה.

"ערים" – חברה לפיתוח עירוני בע"מ

פיתוח תשתית

1. ערים – תבצע בשכונה את הפיתוח הכללי של השטח.

2. הפיתוח הכללי של השטח יכלול:
   א. הכנת תכניות בנין עיר ואישורן בועדות התכנון המוסמכות.
   ב. התקנת רשת כבישים ומדרכות (כולל קירות התומכים את מילוי הכביש).
   ג. התקנת רשתות מים וביוב שכונתי (מחוץ לתחומי המגרשים).
   ד. התקנת רשת ניקוז בתחום הכבישים.
   ה. התקנת רשת מאור בתחום הכבישים.
   ו. תיאום התקנת רשת טלפונים (ע"י חב' בזק).
   ז. תיאום אספקת מים עם הרשות המקומית.
   ח. תיאום אספקת חשמל עם חברת החשמל.
   ט. אספקת מפות לצורכי תכנון המבנה וסימון המגרש.
   י. גיגון שכונתי.
   יא. פיתוח המגרש גופו, הכנתו לבניה והקמת קירות תומכים בגבולות המגרש ייעשו ע"י המשתכן עצמו ועל חשבונו.

3. המשתכן יבצע את כל העבודות, אך ורק בתחום המגרש שלו והוא לא יורשה לאחסן חומרי בנין או עודפי עפר וכו' בתחום הכבישים והמדרכות. אם יחרוג המשתכן מתחום המגרש תהיה "ערים" זכאית לסלק על חשבונו את חומרי הבניה ועודפי העפר וזאת לאחר התראה של 48 שעות.

4. הוצאות פיתוח התשתית אינן כוללות אגרות מים, ביוב וחשמל ו/או אגרה והיטלים אחרים שיידרשו ע"י הרשויות העירוניות והממשלתיות ואשר יושלמו ע"י בעל המגרש ישירות.

5. **מועדי והסדרי תשלום של הוצאות הפיתוח יהיה על פי החלופות שלהלן:**

א. תשלום חד־פעמי במזומן על ידי הבונה החל ממחרת יום העיסקה ובכל מועד לפי בחירתו ולא יאוחר מ-30 יום מיום ביצוע העיסקה.
התשלום יבוצע בצירוף "תוספת הצמדה" ותוספת ריבית יומית של 0.1% או ריבית אחרת שתפורסם מדי פעם בפעם על־ידי ערים בהודעה בכתב ומראש לבונה, הריבית תשולם מהיום שלמחרת פרסום המדד ועד ליום התשלום בפועל, אולם אם התשלום יבוצע בימים ה-16 וה-17 לחודש לא ישלם הבונה ריבית כאמור לעיל.

ב. 25% מהסכום במזומן ישולמו ע"י הבונה ממחרת יום העיסקה מועד לפי בחירתו ולא יאוחר מ-30 יום מיום ביצוע העיסקה.
התשלום יבוצע בצירוף "תוספת הצמדה" ותוספת ריבית יומית של 01.% או ריבית אחרת שתפורסם מידי פעם בפעם על ידי ערים בהודעה בכתב ומראש לבונה, הריבית תשולם מיום שלמחרת פרסום המדד האחרון ועד ליום התשלום בפועל, אולם אם התשלום יבוצע בימים ה-16 וה-17 לחודש לא ישלם הבונה ריבית כאמור לעיל.

היתרת דהיינו – 75% מהסכום הנ"ל בצירוף "תוספת הצמדה" תשולם ב-12 תשלומים חודשיים שווים ורצופים, שהראשון מהם ישולם ב-20 לחודש שלאחר התשלום הראשון במזומן כאמור בס"ק ב' דלעיל. לא הסדיר הבונה את התשלומים או אחר מהם ב-20 לכל חודש, ישלם ריבית כאמור בסעיף 11 של חוזה התשתית.

ג. 40% מהסכום במזומן ישולמו ע"י הבונה ממחרת יום העיסקה ובכל מועד לפי בחירתו ולא יאוחר מ-30 יום מיום ביצוע העיסקה.
התשלום יבוצע בצירוף "תוספת הצמדה" ותוספת ריבית יומית של 0.1% או ריבית אחרת שתפורסם מידי פעם בפעם על ידי ערים בהודעה בכתב ומראש לבונה, הריבית תשולם מהיום שלמחרת פרסום המדד האחרון ועד ליום התשלום בפועל, אולם אם התשלום יבוצע בימים ה-16 וה-17 לחודש לא ישלם הבונה ריבית כאמור לעיל.

היתרת – דהיינו 60% מהסכום בצירוף "תוספת הצמדה" תשולם ב-24 תשלומים חודשיים שווים ורצופים נושאי ריבית צמודה של 5% לשנה שתשולם, בחלקה היחסי, יחס עם הקרן.

התשלום הראשון מהתשלומים דלעיל ישולם ב-20 לחודש שלאחר התשלום במזומן כאמור בס"ק ג' דלעיל (ההצמדה תחול על הקרן ועל הריבית).
לא הסדיר הבונה את התשלומים או אחד מהם ב-20 לכל חודש, ישלם ריבית כאמור בסעיף 11 של חוזה התשתית, ולצורך זה תחול ריבית החח"ד גם על הריבית השנתית של 5% דלעיל, שתשולם בחלקה היחסי, יחד עם הקרן כמפורט לעיל.
כל תשלום ותשלום צמוד למדד הבסיסי ולגבי תשלומים הנזכרים באפרות (ג) שלעיל תחול ההצמדה גם על הריבית.

אפשרות נוספת לתשלום התשתית (סעיף 5 בחוזה).

4/5.א. 40% מהסכום הנ"ל במזומן ישולמו ע"י הבונה ממחרת יום העיסקה ובכל מועד לפי בחירתו, ולא יאוחר מ-30 יום מיום ביצוע העיסקה.
התשלום יבוצע בצירוף "תוספת הצמדה" (ראה הגדרות בעמוד 2 בחוזה) ותוספת ריבית יומית של 0.1% או ריבית אחרת שתפורסם מידי פעם בפעם על ידי ערים בהודעה בכתב ומראש לבונה, הריבית תשולם מהיום שלמחרת פרסום המדד האחרון ועד ליום התשלום בפועל, אולם אם התשלום יבוצע בימים ה-16 וה-17 לחודש לא ישלם הבונה ריבית כאמור לעיל.

ב. היתרה דהיינו 60% מהסכום הנ"ל בצירוף "תוספת הצמדה" תשולם ב-36 תשלומים חודשיים שויים ורצופים נושאי ריבית צמודה של 6.2% לשנה שתשולם, בחלקה היחסי, יחס עם הקרן.
התשלום הראשון מהתשלומים דלעיל ישולם ב-20 לחודש שלאחר התשלום במזומן כאמור בס"ק א' דלעיל (ההצמדה תחול על הקרן ועל הריבית).
לא הסדיר הבונה את התשלומים או אחד מהם ב-20 לכל חודש, ישלם ריבית כאמור בסעיף 11 שלהלן, ולצורך סעיף זה תחול ריבית החח"ד גם עם הריבית השנתית של 6.2% דלעיל, שתשולם בחלקה היחסי, יחד עם הקרן כמפורט לעיל.

כל תשלום ותשלום צמוד למדד הבסיסי ולגבי התשלומים הנזכרים (4) שלעיל תחול החצמדה גם על הריבית.
כל זאת בכפיפות לכל הסעיפים והתנאים שבחוזה התשתית.

למחירים אלה יש להוסיף מ.ע.מ. כנדרש בחוק.

מעלה אדומים – בניה עצמית – שלב ג'

עיקרי הוראות והנחיות מתוך תקנון הבניה
(התקנון כפוף לאישור הרשויות המוסמכות)

1. **תכסית** הבנין המכסימלית (היטלו האנכי, כולל חלקיו הבולטים כזיזים) יהווה 30% משטח המגרש אולם בשום מקרה לא יהיה שטחה גדול מ-150 מ"ר עבור בנין חד-משפחתי, לחצי בנין דו-משפחתי תותר תכסית מכסימלית של 110 מ"ר (220 מ"ר לבנין דו-משפחתי).

2. **שטח הבניה** – שטח הבניה (במ"ר) הכולל את כל השטחים המקורים (כולל מקלט ומבני עזר) נקבע לכל מגרש ומגרש, (ראה פרוט בטבלה ובתשריט בק.מ. 1:500).

3. **קווי בנין** – מוגדרים לכל מגרש ומגרש בתשריט המצורף בק.מ. 1:500. א. קווי בנין מינימליים: קדמיים 4 מ', אחוריים 5 מ', צדדיים 3 מ'. ב. לתניה יותרו בכל מקרה קווי אפס צדדיים וקדמיים.

4. **גובה בנין** – גובה הבנין לא יעבור את המפלס המגביל בתשריט בק.מ. 1:500. ברום העליון של הגג – גג שטוח לא יעבור את המפלס המגביל הנ"ל, שיא של גג רעפים יוכל להגיע עד מטר מעל למפלס המגביל וכן מסתור להסתרת מערכת סולרית.

5. **מספר קומות מגורים** – בבנין לא יעלה על 2 בכל נקודה ונקודה בו. גובה קומה המוגדר לצורך זה כמרחק בין הרצפה לתקרה, יהיה בין 2.5–3.0 מ'. בחדרים שכל תקרתם משופעת לא יהיה גובה הקומה בשיאו גדול מ-4.5 מ'. גובה חלל גג משופע שמעל הקומה העליונה לא יעלה על 2.0 מ' בשיאו.

6. **נסיגות** – קומת המגורים העליונה תמצא בנסיגה של לא פחות מ-3.0 מ' לגבי חזית הקומה שמתחת באזורים ובכוונים שיצויינו בתשריט המגרש שיימסר לבונה. החלקים שימצאו בנסיגה לא יהיו מקורים. בבנינים חד-משפחתיים תהיה נסיגה לאורך 75% לפחות של חזית הבנין, בבנינים דו-משפחתיים תהיינה נסיגות לאורך 45% לפחות של החזית ובקטעים הפינתיים בלבד (לא במרכזי הבנינים).

7. **חומרי הבניה** – חומר הבניה החיצוני של הבנינים יהיה אבן טבעית מרובעת. שילוב חומרים אחרים בכמויות מזעריות בלבד מותנה באישור הועדה, חומרי הגמר יצויינו על גבי כל החזיתות בתכניות. קירות התמך, הגדרות, החזיתות והנחיות יצופו אבן ציקלופית (בהתאם לפרטים שבנספח המצורף) שימוש בכל סוג אבן אחר טעון אישור הועדה המקומית.

8. **גגות** – גגות שטוחים יבוצעו מבטון וגגות משופעים יבוצעו מרעפי חרס. לא תותר בניית גגות מאסבסט או מפח גלי וכדומה. מעקה גג, שתחיה אליו עליה לבני אדם, ייבנה מחומר החזית וגובהו יהיה לפחות 1.0 מ' מעל פני הגג הסופיים. ניתן לשלב מעקב קל שיותקן מעל מעקה אבן בגובה 60 ס"מ לפחות וישלים את גובהו ל-1.0 מ'.

9. **מתקני גג**
א. חובה לציין בתכנית מיקום קולטי שמש. קולטים שיותקנו על גבי גג שטוח יוקמו במסתור מחומר הבנין על פי פרט שיוגש ע"י הבונה בק.מ. 1:25. גגות רעפים: יותקנו קולטים על גבי הרעפים או בצמוד אליהם. הדוודים יותקנו בתוך חלל גג הרעפים.
ב. תותר התקנת אנטנת טלויזיה אחת לכל בנין ויש לציין את מיקומה בתכנית.
ג. ארובות תצופינה בחומר החזית וגובהן לא יעבור ולא יפחת ב-1.0 מ', מהנקודה הגבוהה ביותר בבנין כנזכר בסעיף 9.6 חומרי הגמר והגבחים יסומנו כתכניות.
ד. מתקנים נוספים (כגון מצננים) יחוייבו בהסתרה שתשלב במעטפת הבנין לשביעות רצון הועדה.

10. **מזגנים** – יתוכננו פתחים למזגנים כמסגרת אינטגרלית של החזית בבנין ולשביעות רצון הועדה.

11. **קירות, גדרות חנויות**
א. **במגרשים שמפלס כביש הכניסה אליהם נמוך ממפלסי המגרש**
לפני תחילת ביצוע כל עבודה במגרשים אלה, חובה לבנות קיר תמך בגבול המגרש שלאורך הכביש. גובה ומיקום הקירות יצויינו בתשריט המגרש ובהתאם לפרטים שבנספח המצורף. הפרטים המחייבים לפיהם ייבנו הקירות המופיעים כנספח למסמך זה. בתקופת הבניה תותר השארת פתח בקיר, ברוחב שלא יעלה על 5.0 מ', לצורך חכנסת ציוד וחומרי בנין. עם גמר הבניה יושלם הקיר כתנאי לקבלת תעודת גמר.

מותר לסיים הקיר במעקה קל עד לגובה 90 ס"מ מעל מפלס הקרקע הסופית בחצר שמאחורי הקיר על־פי הפרט שבנספח הנ"ל. בכל קיר חובה לבנות שער כניסה לחניה על־פי המצויין בתשריט המגרש ובהתאם לפרטים שבנספח המצורף. (במידה ותבנה חניה בתחום המגרש) מאחורי שער זה תותר בניית מוסך מקורה למכונית פרטית אחת מחוץ לתחומי קווי הבנית. חניה למכונית נוספת תותר אך ורק בתחום קווי הבנין כחלק מהתכסית הנזכרת בסעיף 1 לעיל. ניתן להשאיר בקיר פתח נוסף להולכי רגל. ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ', עפ"י פרט תואם שיצויין בתכניות ויקבל אישור הועדה.
בתחומי המגרש מותר לבנות קירות תמך שגובהם הגלוי לא יעלה על 2.5 מ'.

ב. **במגרשים שמפלס כביש הכניסה אליהם גבוה ממפלס המגרש**
לפני תחילת ביצוע כל עבודה במגרשים אלה, חובה לבנות קיר תמך גדר אבן בגבול מגרש שלאורך הכביש. תותר השארת פתח להולכי רגל בתנאים הנזכרים בסעיף א' לעיל. כמו כן תותר בניית משטח חניה בין כגשר ובין על פני הקרקע (בהתאם למקרה) ומעליו תקרה שתשען בחזית על עמודים בנויים מתומר הגדר. הפרטים המחייבים לצורך בניית הגדר והחניה מופיעים כנספח למסך זה. בתקופת הבניה תותר השארת פתח בגדר בתנאים ובמידות הנזכרים בסעיף א' לעיל. השלמת הגדר תהווה תנאי לקבלת תעודת גמר. בתחומי המגרש מותר לבנות קירות תמך שלא יעלו על 2.5 מ'.

12. **צנורות וכבלים** – כל בנין יבנה עם כניסות מתואמות מראש לחדירת כבלי חשמל, טלפון, צנרת מים, דלק וכו', וכל החיבורים יהיו תת־קרקעיים מגבול המגרש. לא תותר התקנת צנרת כל שהיא על גבי החזיתות.

13. **קווי שירותים ציבוריים** – יותר מעבר קווי שירותים ציבוריים במגרשים המשמשים למגורים בתחום שבין גבולות המגרש וקווי הבנין, ובכפוף לדרישות חרשות המוסמכת.

14. **פתוח מגרשים** – היתר בניה מותנה בהגשת תכנית פיתוח המפרטת קירות תמך, גדרות, שבילים וריצופם, מיקום מתקני כביסה, דלק, גינון ונטיעות. כל משתכן יהיה חייב לטעת לפחות עץ בוגר אחד וגודלו יאושר ע"י מהנדס העיר, במקום שיקבע בתכנית הפיתוח. בתכניות יצויינו במפורש מפלסים סופיים של קרקע וכרכובי גדרות. כל היתר בניה יכלול תכנית פיתוח כאמור לעיל ויחייב את ביצועה במקביל לשלבי הבניה ואת השלמתה למועד גמר הבניית.

15. **נטיעת עצים** – בגל מגרש יש לאתר מקום לנטיעת עץ בוגר אחד, באישור הועדה. האיתור יסומן על התכניות.

16. **התרי בניה** – לגבי כל מגרש (חד־משפחתי או דו־משפחתי) תוגש בקשה אחת להיתר בניה אשר תיערך ע"י אדריכל/מהנדס רשוי בלבד. לא יתקבלו תכניות אשר יערכו ע"י מי שאינו כזה. בבניינים דו־משפחתיים תבוצע הבניה במידת האפשר בו זמנית בשתי היחידות כל בניה בשלבים תבוצע באופן שבכל שלב יראה הבנין כגמור לחנחת דעת הועדה. ככלל, לא ינתנו הקלות בשיעורי מרווחי הבניה, התכסית, מספר היחידות, מספר הקומות או הגבהים וכל שינוי בפרטים הנ"ל ייחשב סטיה ניכרת מהתקנות.

17. **הגשת בקשה להיתר ותהליך האישור**
אדריכל הבנין יגיש לאדריכל האתר שימונה ע"י החברה המשווקת מערכת אחת מושלמת וצבועה של תכניות בקשה להיתר אשר תכלול בנוסף לתכניות הבניה גם:
א. תכניות העמדה של הבנין בק.מ. 1:250 על גבי הסמי־אורגינל של תשריט המגרש.
ב. מיקום המגרש על גבי קטע תכנית כללית של השכונה.
ג. תכנית פיתוח בק.מ. 1:100 כמפורט בתקנות.
ד. ציון קווי הקרקע הטבעית בתכניות חזיתות וחתכים.
ה. ציון חמרי הבניה והגימור של החזיתות והגדרות.
ו. תכנית גג מפורטת.
ז. חישוב של תכסית הבנין.
ח. חישוב שטחים לרישוי כולל שטחי קומות המגורים בניכוי חצי משטח חדרי המדרגות.
ט. חישוב שטח קומת המרתף.
י. תכנית וחתך של המקלט בק.מ. 1:50 לפי דרישת הג"א.
מערכת זו תבדק ובמידת הצורך תתוקן ותתואם לתקנות עפ"י הנחיות אדריכל האתר. לאחר בדיקתה ע"י אדריכל האתר וחתימתה ע"י הממונה התכנית תועבר לועדה המקומית לתכנון ולבנית, לתהליכי רישוי.
יש לצרף לתיק חתימת המהנדס האחראי לביצוע השלד, חשוב סטטי של הבנין, אישור על הזמנת בדיקות בטונים ובדיקת מערכת סניטרית ע"י מכון התקנים, אותם יש להזמין תוך כדי מהלך הבנית.
היתר הבניה יוצא בשני שלבים:
שלב א' – יציקת רצפת המרתף – יהיה על המבקש להגיש מפה מצבית חתומה ע"י מודד מוסך.
שלב ב' – לאחר קבלת המפה המצבית ובדיקתה (בהתאם להיתר בנית) וביצועה בשטח. ינתן היתר בניה להמשך הקמת הבנין.

יחיה על המשתכן להמציא לועדה מערכות תכניות צבועה ב-6 העתקים שיכללו אישור הג"א, וכן 3 העתקים של תוכנית סניטרית (מים וביוב) לפני קבלת היתר בניה יש לשלם אגרת בניה ואגרות חיבור לרשת המים והביוב העירוניות.

18. **תעודת גמר** – עם גמר הבניה ופתוח החצר יהיה על רוכש המגרש לקבל מהועדה המקומית תעודת גמר. תעודת הגמר תהווה תנאי לחיבור הבנין למערכות התשתית השכונתיות כגון מים, ביוב, חשמל וכדומה.
חוזה ההרשאה עם מנהל מקרקעין לתקופה של 49 שנה יחתמו רק לאחר קבלת תעודת גמר מהועדה המקומית לתכנון ובניה.

19. **הבניה**

א. עם כניסת הקבלן לעבודה במגרשך יש להודיע לפקוח במשרד מהנדס העיר את שם הקבלן מספר הרישוי שלו ומען משרדו.

ב. אין לבצע כל בניה או עבודות פיתוח אלא לפי תנאי ההיתר, בניה ללא היתר **או בניה מהיתר** מהווה עבירה פלילית בגינה תועמד אתה לדין וכל קבלן ומתכנן מטעמך.

ג. אין לחסום דרך או שביל צבורי אף לא באופן זמני ללא אישור.

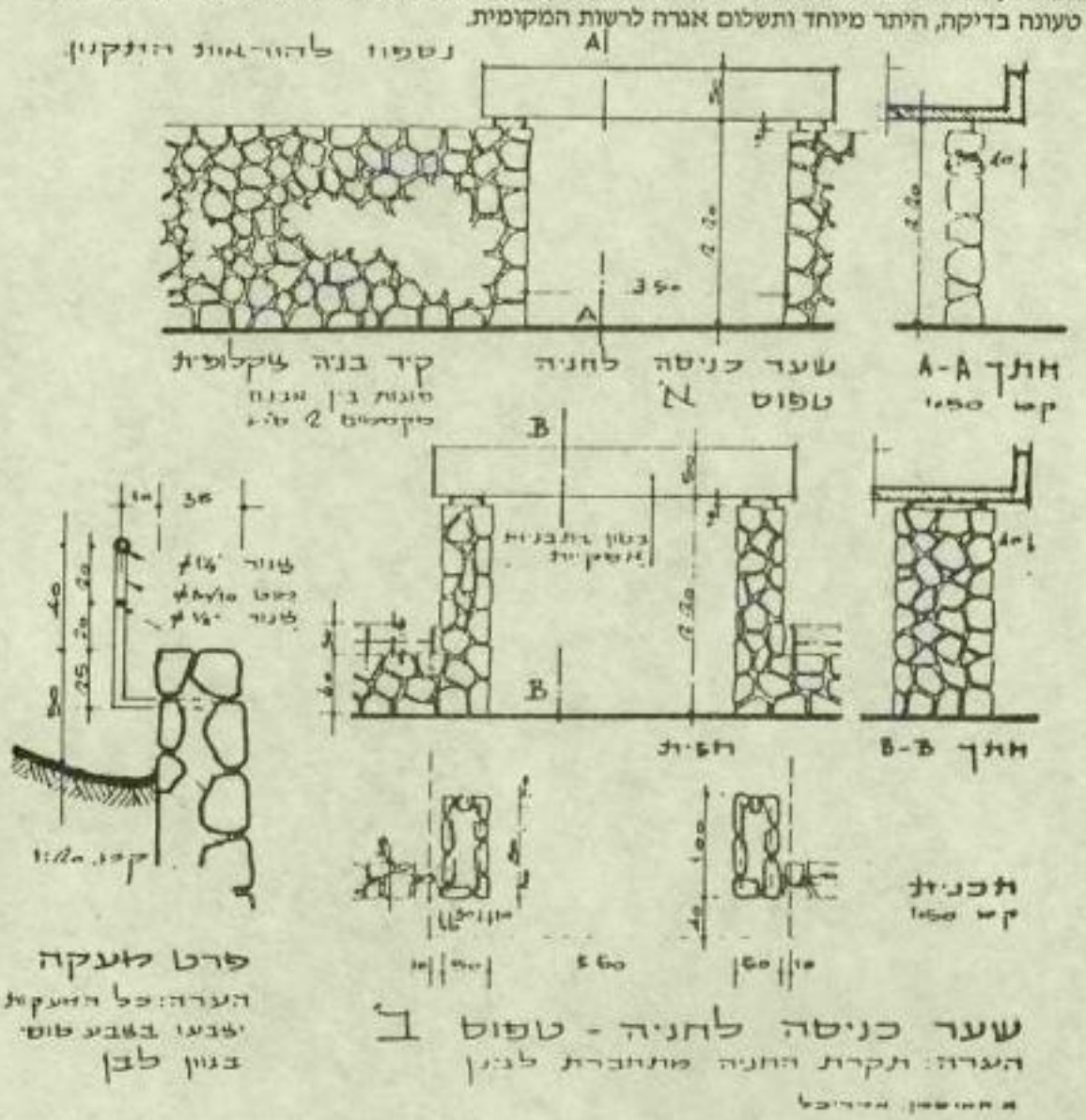
ד. מאחר שמערכות המים הביוב החשמל והטלפון כבר הותקנו, על המבקש לדאוג **שהמבצעים מטעמו** לא יגרמו נזק למערכות האלו בעיקר על־ידי דחפורים וכלים מכניים, כל פגיעה במערכות האלו **תגרור העמדה לדין** וחיוב העבריין בכל ההוצאות הכרוכות בתיקון הנזק. אנו ממליצים על עכוב התשלום לקבלן עד שתבוצע בדיקה יסודית שלא נגרם כל נזק למערכות העירוניות.

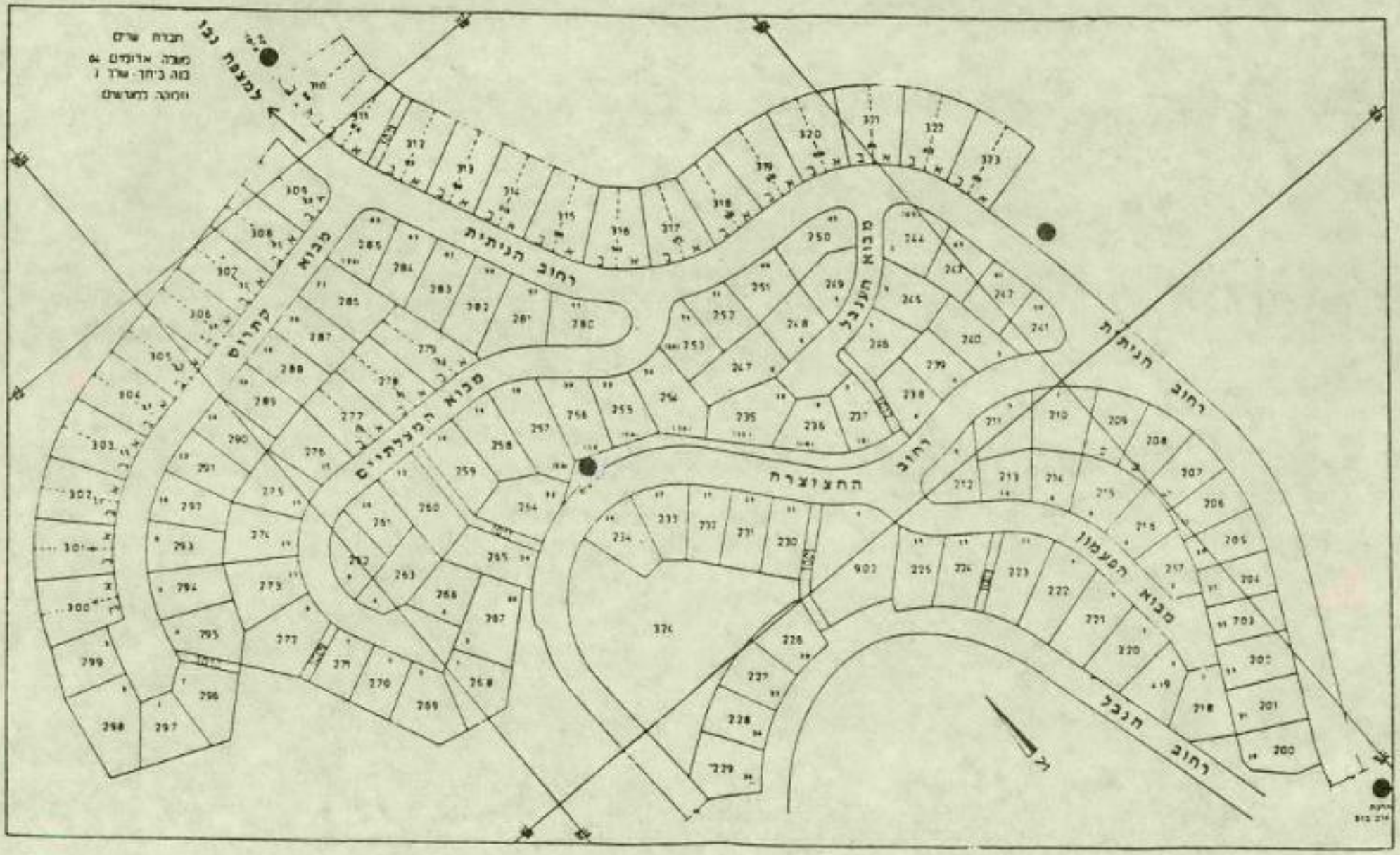
ה. פסולת בנין תשפך אך ורק לנקודה מאושרת על ידי הרשות המקומית. נקודת שפיכת הפסולת תמסר למבקש עם קבלת היתר הבניה, פינוי פסולת על ידי המבקש או **קבלן מטעמו** לנקודה לא מאושרת מהווה עבירה ותגרור את חיובו בהוצאות שהוציאה המועצה לפינוי הפסולת.

ו. עם בצוע עבודות העפר במגרשך יש להבטיח את מקום היתדות בגבול המגרש למניעת סכסוכי שכנים ועל מנת לבדוק את העמדת הבית במגרש.

ז. יש לבנות קירות תומכים בגבול המגרש לאורך הכביש, לפני תחילת ביצוע עבודה במגרשים אלה, יש לשאוף להגיע לסכום עם השכנים לבצוע הגדרות המשותפות.

ח. חברת ערים הביאה את המים והביוב עד לגבול המגרש, אולם כל התחברות לרשת המים והביוב טעונה בדיקה, היתר מיוחד ותשלום אגרה לרשות המקומית.




תכנית שרים
מגרש אדומים 04
בנה ביתך - שלב ו
ומזרח בתשרים
לכפר נבו
מבוא קדרים
מבוא המעלתיים
רחוב הגיתית
מבוא הענבל
רחוב התצוצרת
מבוא הסעמון
רחוב הגבל
רחוב הגיתית

יהל מהנדסים – נהול, תאום ופקוח (1987) בע"מ • דוד עובדיה, מהנדס אזרחי

25.02.88

לכבוד
מר אלפרד סוירי
חברת "רמט"
רחוב קרליבך 7
תל - אביב

א.נ.,

הנדון: מעלה אדומים - תכנית הקצאה לאחר 06.

בסיור עם מנכל משרד הבנוי והשכון ביום 28.01.88, הודעת כי תכנית ההקצאה תומצא למחוז כעבור שבוע.

מאז שוחחתי עמך מספר פעמים, ובכל פעם שוב הבטחת, כי בעוד מספר ימים תועבר תכנית ההקצאה.

עד היום, ארבעה שבועות לאחר הסיור הנ"ל, כידוע לך, טרם הועברה תכנית הקצאה.

לתשומת לבך.

בכבוד רב,
דוד עובדיה

העתקים: ה"ה שמריהו - מנהל מחוז, משהב"ש
קוקוש - מנהל המחלקה הטכנית, משהב"ש.

באר-שבע 84291, רח' שחל 29, טל. 34513, 057-36899, ת.ד. 5156
מעלה אדומים – מנהלת הפרוייקט, ת.ד. 33, טל. 5, 02-351252

מודיעין עילית, ז' אדר א' תשע"ט
22.02.19

לכבוד
מר מאיר מרגרט
מרכז מיכלים 2
מיל – מיר

בס"ד

הנדון: אישור מקום מדרשה – מרכז מיכלים מס'

בהמשך לבקשתך לגבי הקמת מדרשה בתאריך 22.10.18, מרכז מיכלים מס' [illegible] מאושרת לפעול כמדרשה.

מאחר שהמבנה הוא מבנה מגורים, יש לבצע שינוי יעוד מגורים למבנה ציבור.

יש לפנות, אישור מלא מבנה לאחר שינוי יעוד, לבדיקת מבנה ציבור.

בברכה רבה,

יהודה רבי.

יהודה רבי
מנהל מדרשה

בעתקים: מר [illegible] – מנהל מחלקת הוראה, מודיעין.

ריהל מתבדסים בע"מ - מהול תאום ופקוח

25.2.88
ס-כל-118

לכבוד
מר יעקב אפרתי
מנהל מח' הנדסה
מועצה מקומית
מעלה אדומים

שלום רב,

הנדון: מעלה אדומים - היתרי בניה

סימוכין: מכתבנו מיום 13.1.88

בהמשך למכתבנו שבסימוכין טרם קיבלנו רשימת פרוייקטים בצירוף האגרה לתשלום, או רשימה מפורטת של השלמות לפרוייקטים ע"מ שניתן יהיה להוציא אגרת בניה.

אנו מתריעים לקבלת אגרות הבניה מכם ע"מ שנוכל לשלם עבורן לצורך קבלת היתר הבניה.

בכבוד רב,

דוד עובדיה

דוד עובדיה

העתק: מר שמריהו כהן, מנהל המחוז, משהב"ש
גב' א. ברזקי, אדריכלית המחוז, משהב"ש
מר ל. קוקוש, מנהל המח' הטכנית, משהב"ש
מר א. גדליביץ, ס/מנהל המח' הטכנית, משהב"ש

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, ז' אדר תשמ"ח
25 פברואר 1988

3

סיור הנהלה במחוז ירושלים - 28.1.88

השתתפו: משרד ראשי: ע.אונגר - המנהל הכללי
א.אשורי, א.סורוקה, י.פתאל, ש.צימרמן
ב.צ'רניאבסקי, א.לוין, י.שוורץ, צ.בירן,
ס.אלדור, ח.חובב
מחוז ירושלים: ש.כהן, ר.זמיר, א.ברזקי, ד.גל, ל.קוקוש,
ד.קצבורג, ד.עובדיה, י.גדיש, ק.סופרין

1. <u>מעלה אדומים</u>

נערך סיור באתר 08 לקראת הפעלת פרוגרמת הבניה 87. נפרצו כל דרכי הגישה ואפשר להתחיל בעבודות עפר של החברות:
עיר דוד, יובל גד (חלקי), קוטלר עדיקא הגישו החומר להקצאות למחוז. ההקצאות נחתמו ונשלחו למשרד הראשי. חברת רמט הודיעה שתגיש החומר בתוך שבוע.

בהתאם לפניית החברות, הוחלט להעלות אחוז התחיבות רכישה ל-40% ולסייע בהלוואת מקום לגבי היחידות שתופעלנה עד 31.3.88.

חברת שו"פ הודיעה שהשלימה ההכנות להמשך הבנייה במרכז.

2. <u>13 דרום, פסגת זאב</u>

דיון עם חברות הבניה: אשדר, שיכון עובדים (המיוצגת ע"י אשדר), תפציבה, רמט, יובל גד, שו"פ, אזורים.

החברות מסתייגות מהשומא, הן מכינות חומר לערעור אצל השמאי. משהב"ש השלים ההכנות בשטח. אין מניעה לחתימת חוזה פיתוח בממ"י והעברת תיקי הגשה לעיריה לקבלת היתר בתקופת ההפקדה באשר כל התהליך צריך להסתיים בהקדם על מנת להשלים היסודות לשלב 08 עד 31.2.88.

3

3. רמות אלון

סקירה על רמות-אלון: מספר תושבים, אכלוס שלבים 03,04, 05,08, בעיות פיתוח בתשתית, הצעות הלמשך פיתוח המרכז המסחרי על הגשר.

יתקיים דיון נפרד בענין המרכז.

4. פרוגרמת בניה 87

הפרוגרמה של המחוז ל-87 -2055 יחידות, מתוכן 183 יחידות הופעלו למעשה ב-86 מתוך 1872 יחידות הופעלו עד 25.1.88 - 420. הערכת המחוז שיופעלו בסך הכל כ-1200 יחידות האתרים הגדולים: 13 דרום (פסגת זאב) ומעלה אדומים.

המנכ"ל דרש להקדיש הזמן שנותר עד סוף מרץ 88 להפעלה מירבית ולא פחות מ-1000 יחידות באזור ירושלים.

(הפירוט צורף לתיק שהוכן ע"י המחוז ונמסר למשתתפים).

5. פרוגרמת בניה 88

הפרוגרמה שהוכנה ע"י המחוז ונדונה עם המינהל לפיתוח הבניה ואגף נכסים כוללת עד 2400 יחידות לביצוע (ירושלים - 1400, מרחב ירושלים -400, יו"ש - 230, יתר ישובי המחוז -360). לביצוע יש לאתר 2000 יחידות.

המנכ"ל החליט ההחלטות הבאות:-

אפרת להגדיל מ-100 ל-200.

אריאל - עד 300 יח' ובהתאם למצב להגדיל הסיוע.

ישובי גוש עציון - להגדיל הסיוע.

אביר יעקב - יעבור לבניה הכפרית.

- נבי סמואל - החלטת ועדת שרים לפתרון משפחות מורשת בנימין -

בשטח בנה ביתך מערבית לכביש, מחויבת עקביות לא לאשר לקבוצת ריבלין בניה בנבי סמואל ולהציע לקבוצה זו חלופות בשטח בנה ביתך הנ"ל או בהר אדר ומעלה אדומים או במקומות אחרים.

3. רמות אלון

סקירה על רמות-אלון: מספר תושבים, אכלוס שלבים 03,04, 05,08, בעיות פיתוח בתשתית, הצעות הלמשך פיתוח המרכז המסחרי על הגשר.

יתקיים דיון נפרד בענין המרכז.

4. פרוגרמת בניה 87

הפרוגרמה של המחוז ל-87 - 2055 יחידות, מתוכן 183 יחידות הופעלו למעשה ב-86 מתוך 1872 יחידות הופעלו עד 25.1.88 - 420. הערכת המחוז שיופעלו בסך הכל כ-1200 יחידות האתרים הגדולים: 13 דרום (פסגת זאב) ומעלה אדומים.

המנכ"ל דרש להקדיש הזמן שנותר עד סוף מרץ 88 להפעלה מירבית ולא פחות מ-1000 יחידות באזור ירושלים.

(הפירוט צורף לתיק שהוכן ע"י המחוז ונמסר למשתתפים).

5. פרוגרמת בניה 88

הפרוגרמה שהוכנה ע"י המחוז ונדונה עם המינהל לפיתוח הבניה ואגף נכסים כוללת עד 2400 יחידות לביצוע (ירושלים - 1400, מרחב ירושלים -400, יו"ש - 230, יתר ישובי המחוז -360). לביצוע יש לאתר 2000 יחידות.

המנכ"ל החליט ההחלטות הבאות:-

אפרת להגדיל מ-100 ל-200.

אריאל - עד 300 יח' ובהתאם למצב להגדיל הסיוע.

ישובי גוש עציון - להגדיל הסיוע.

אביר יעקב - יעבור לבניה הכפרית.

- נבי סמואל - החלטת ועדת שרים לפתרון משפחות מורשת בנימין -

רשטח בנה ביתך מערבית לכביש, מחויבת עקביות לא לאשר לקבוצת ריבלין בניה בנבי סמואל ולהציע לקבוצה זו חלופות בשטח בנה ביתך הנ"ל או בהר אדר ומעלה אדומים או במקומות אחרים.

- הר אדר - להמשך בפיתוח.

מבשרת ציון - לבדוק תכנון ופיתוח שכונה יא' כפתרון לזו"צ.

6. <u>פרוגרמת פיתוח 88,87</u>

המחוז ביצע עד היום 107% מתקציב 87, כאשר הצרכים מרובים. לשנת 88 הכין המחוז פרוגרמה ל-67,768.000 מליון ש"ח - כמענה לכל הצרכים. טיומה ב', כללה קיצוץ והדרישה היתה -45,932.00 מליון ש"ח.

אגף פרוגרמות אישר -20,945.000 מליון שקל ל-25 אתרים.המנכ"ל הבהיר כי תקציב ארצי הוא כ-31 מליון שקל, וכן ברור כי סיכומים אלו לא יאושרו במלואם - החלטות סופיות לגבי הפרוגרמה,תינתנה בקרוב.

7. <u>נושאים שוטפים</u>

7.1 ממ"י. המחוז הציג שלושה אתרים שממ"י לא מאשר הרשאה לתכנון: משואה בירושלים, הר-אדר ושמת בנה ביתך בנבי סמואל. אשורי יטפל בממ"י.

7.2 צפון ירושלים. בסוף ינואר 88 אושר הסדר בין ממ"י משהב"ש וארגון הקבלנים ע"י הצוות המשותף שהוקם בהחלטת מנכ"ל משהב"ש ומנהל ממ"מ בנושא שיתוף ארגון הקבלנים בבנייה בצפון ירושלים.

ההסדר טעון אישור מנכ"ל משהב"ש לאחר שמנהל ממ"י אישר.

המנכ"ל יבדוק ההסדר ויחליט.

7.3. מנחת. (600 יח' בניה רוויה ו-200 צמודי קרקע), אושרה בועדה מקומית ירושלים. המשרד יתנגד לבניה הרווייה ויציע להגיש תכנית נפרדת רק ל-200 צמודי קרקע.

7.4 בנייה לערבים בירושלים

האירועים האחרונים מחייבים התייחסות בהקדם לפעילותינו בנושא. יקויים דיון בענין בית צפפא (פריסת החזרי פיתוח) וואדי ג'וז (מ. ליפשיץ).

7.5 ביחר

אושר תקציב לחיסול עיבודים בלתי חוקיים אלא שבשלב זה הצבא אינו מסייע בליווי הפעולה. המחוז יכין חומר למנכ"ל לפנייתו למינהל האזרחי.

רשם: שמר כהן

עפוצה

מר א. סורוקה - מנהל אגף תכנון והנדסה
מר א. אשורי - ראש מינהל לפיתוח הבניה
גב' ש. צימרמן - ס/ מנהל אגף נכסים ורישוי
מר י. פתאל - מנהל אגף הפרוגרמות
גב' ס. אלדור - מנהלת היחידה לבינוי ערים
מר ל. קוקוש - מנהל המחלקה הטכנית - מחוז ירושלים
גב' ר. זמיר - ס/מנהל המחוז - מחוז ירושלים
גב' א. ברזקי - אדריכלית המחוז - מחוז ירושלים

המועצה המקומית

מעלה אדומים

1

ו' באדר תשמ"ח
24 בפברואר 1988
ת.מ 1-87
.פ.ב 200

לכבוד
מר יהודה נהרי
המטונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
רח' יגאל 6
ירושלים

א.נ.,

הנדון: המלצה להקצאה

הנני ממליץ להקצות מגרשים מס' 50-51 בת.ב.ע 1.8.87 420 במעלה אדומים לחברה לפיתוח מעלה אדומים.

בכבוד רב,

עמוס טרטמן
ראש המועצה

העתק: מר שמריהו כהן - מנהל מחוז י-ם משה"בש
מר יעקב אפרתי - מנהל מח' הנדסה
מר דוד ביטון - יו"ר מועצת מנהלים - חברה לפיתוח

עיריית ירושלים
بلدية اورشليم - القدس

המחלקה לחינוך
دائرة المعارف

ירושלים

23/2/86

עיריית ירושלים

שמריהו בן
מרדכי מוז"ס
מס' הטלפון

לכבוד
מר יוסף
מנהל אגף

שמריהו שלום
מבקש לדעת הפרטים
המדויקים.

אם מדובר שהדבר הועבר
למס' הטלפון

בברכה
מנהל אגף

רח' יפו 34 ת.ד. 775 ירושלים 91000 טלפון 224241
המוקד העירוני לשירותך טל. 666666 - 441666
שדרות יפו 775 ת.ד. 775 ירושלים 91000 טלפון 224241
מרכז בלדי לשירותך טל. 666666 - 441666

ג' אדר תשמ"ח
21 פברואר 1988

אל
מר י. בהרי
הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש

הנדון: הרשאה להכנון - מעלה אדומים אתר 08-09
סמך: מכתבך מיום 26.1.88

תמוה בעיני שההרשאה שהועברה אלינו בגין שטח זה הוגבלה לשנה אחת בלבד.

הרשאות למשרדנו הן להכנון ופיתוח וכידוע לך אין כל דרך מעשית להשלים בשנה אחת את כל הפעולות הנדרשות.

על מנת להמנע מבירוקרטיה מיותרת יש לתקן את תקופת ההרשאה ל-5 שנים.

בברכה רב

צביה אפרתי
מנהלת יח' פרוגרמות

העתק:
מר ש. כהן - מנהל המחוז
מר י. פתאל - מנהל אגף פרוגרמות
גב' א. ברזקי - אדריכלית מחוזית
מר ב. וייל - יח' פרוגרמות

d. wind and partners ltd ד. ויגר ושותפי
consulting engineering מהנדסים יועצים
construction management ניהול בניה בע"מ

95/SMBM
526/425(15)

19.2.88

לכבוד
מר שמריהו בהן
מנהל המחוז
משרד הבינוי והשכון
רחוב שמאי 8
ירושלים

א.נ.,

הנדון: מאסף ביוב מורחי של ירושלים

סימוכין: מכתבך מיום 27.1.88

בהתייחס למכתבך שבסימוכין נתבקשתי בשם הנהלת פרוייקט מאסף הביוב המורחי להציג בפניך הנתונים הבאים:-

א. לאחרונה הסתיימה הנחת קטע נוסף של קו הלחץ במערכת המורחית עד לשומרוני הטוב.

אומדן ההוצאות עבור קטע זה מעבר לפרוט בחשבון פרוייקט הביוב אליכם מיום 9.11.87 מגיע לכ-550,000 ש"ח.

חלקכם לאחר נכוי מקדמה שנתבקשתם לשלם (וטרם שלמתם) בחשבון הנ"ל יגיע לכ-140,000 ש"ח.

ב. במסגרת התחיבות המשותפת כלפי רשויות המינהל האורחי עירית ירושלים מתכננת לבצע המשך המאסף עד לנקודת שפיכה בנחל קדרון לאחר קדוח המים מצפה יריחו - 2.

על אף שרשויות התכנון עמדו על כך שהמאסף יגיע עד למקום בו מתוכננים מאגרים סמוך לצומת אלמוג, הנחה סבירה היא כי תתאפשר שפיכה במקום המצוין לעיל.

האומדן, המבוסס בעיקרו על תכנון מפורט, מסתכם בערכי 11/88 כלהלן:-

1.	מאגר ויסות בנפח 2500 מ' כולל ציוד מכני-חשמלי ואורור	500,000 ש"ח
2.	7.5 ק"מ צינור פלדה בקוטר 350 מ"מ משומרוני הטוב עד מעבר לקדוח מצפה יריחו - 2 בנחל קדרון	2,100,000 ש"ח
	סה"כ (כולל תכנון, ניהול, פיקוח ומע"מ)	2,600,000 ש"ח

כתובת: רחוב בית הכרם 19, ת.ד. 3381 ירושלים טלפונים (בהר הצופים): 817362, 817523, 824106
19, beith hakerem street, mount, scopus site, telephone: 817362, 817523, 824106, p.o.b. 3381, jerusalem.

ד. ויגד ושותפי d. wind and partners ltd
מהנדסים יועצים consulting engineering
ניהול בניה בנרם construction management

ע"פ לוח הזמנים בכוונתנו לבצע מאגר הויסות, ציודו וכ-5.4 ק"מ מקו הפלרה עד לסיום שנת התקציב הבאה דהיינו עד ל-31.3.89.

יתרת קו הלחץ באורך ב-2.1 ק"מ עד ל-7/89.

מיותר לציין כי לו"ז זה בפגור ניכר לעומת לו"ז שצויין בהתחיבות לרשויות הפינהל האזרחי.

בכבוד רב,

ש. שוט

העתק:
מר ע. וכסלר, גזבר העיריה עיריית ירושלים
מר ש. שטרייט, ס/מנהל פרוייקט הביוב הארצי
מר נ. רובין, מנהל המחלקה להספקת המים
גב' נ. אברמוביץ, מנהלת אגף הביוב
מר י. פתאל, מנהל אגף הפרוגרמות משהב"ש
מר א. לחובסקי, ס. מנהל אגף הפרוגרמות משהב"ש
מר ש. קוקוש, מנהל המחלקה הטכנית מחוז י-ם משהב"ש
425(25)

כתובת: רחוב בית הכרם 19, ת.ד. 3381 ירושלים טלפונים (נהר הצופים): 824106, 817523, 817362
19, beith hakerem street, mount, scopus site, telephone: 817362, 817523, 824106, p.o.b. 3381, jerusalem.

d.wind and partners ltd

consulting engineeing
construction management
jerusalem p.o.b. 3381
19 beit hakerem street
mount scopus site
telephone 02.817362/523
02.824106

ד.וינד ושות'

מהנדסים יועצים
ניהול בניה בע"מ
ירושלים ת.ד. 3381
רחוב בית הכרם 19
אתר הר הצופים
טלפון 02.817362/523
02.824106

our number/מספרנו
418/425(2)

date/תאריך
11.2.88

אל: מר שמריהו כהן

מאת: ד. וינד

הנדון: שפכים בנחל אוג
סימוכין: מכתבך מיום 27.1.88

1. מכתבך הגיע אלי בתחילת פברואר ש.ז. בגלל אבל נעדרתי מספר ימים מהעבודה. מכתבך הועבר לתשובה מפורטת (עם כל הנתונים המיספריים) למר ש. שוט. הוא בודאי יעביר לך טיוטת תשובה בימים הקרובים.

2. כידוע לך חלה התקדמות נכרת בביצוע המאסף מעבר למוצא הזמני בנחל אוג וכן גם התקדמות בקטעים נוספים (לרבות בריכת הויסות).

3. לאחרונה היו סימני שאלה ביחס להמשך הזרמת התקציב על ידכם להמשך הפרויקט - זאת בהתכתבות בין גזבר העיריה ע. וכסלר ובינך. מכתב הטיוטה שלנו, יוכן בהנחה שיש תקציב לגמור את הקטע עד מעבר לקידוח מצפה יריחו (אגן נחל קטיף) ואת בריכת הויסות עד לאביב 1989 בערך.

4. לידיעתך.

בברכה,

ד. וינד

העתק:
ש. שוט

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

קרית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91180 טל 277211

תאריך: 2 בפברואר 1988
יד' בשבט תשמ"ח

מספר: שצ267

לכבוד
חברת הוושכ - עדיקא
חברת עיר דוד

א"נ

הנדון: תואי התשתיות לבניה במעלה אדומים
מכתבי מ- 25.1.88

להלן תוספת למכתבי אשר בסימוכין:

לסעיף 3 - בדיקתנו באגף תכנון והנדסה העלתה כי לא ניתן לפצותכם בגין הוצאות גדולות בבסוס ההומג'ים.

בכבוד רב,

ש. צימרמן
ס/מנהל אגף נכסים ודיור

העתק: ש. כהן
ל. הוקוש

שצ/רא

עיריית ירושלים
بلدية اورشليم - القدس

גזברות העיריה
دائرة مالية البلدية

ירושלים
יג' שבט תשמ"ח
1/2/1988
0003U

לכבוד
מר ש.כהן
מנהל המחוז
משרד הבינוי והשכון
רח' שמאי 8
ירושלים

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
רח' שמאי 8
05-02-1988
דואר נכנס

א.נ.,

הנדון: מערכת הביוב בירושלים - מאסף ביוב מזרחי

מזה חדשים אחדים שאינכם מעבירים השתתפותכם בפרוייקט הנ"ל. כידוע קיימת התחייבות משותפת כלפי רשויות התכנון וכן, למיטב הידוע לנו, המשך הקמת המערכת נחוץ גם לפתרון בעיות ביוב נוספות של ישובים הנמצאים בפיתוח מתקציבכם.

עם זאת, במידה ואינכם מתכוונים ו/או יכולים לעמוד בהתחייבויות, נא להודיענו מיידית על מנת שנפסיק את כל העבודות בו.

בכבוד רב,

ע.וכסלר,
גזבר העיריה.

העתק:
מר ט.קולק - ראש העיר.
מר ע.אונגר - מנכ"ל משרד הבינוי והשכון.
מר ש.שטרייט - מנהל פרוייקט הביוב הארצי.
מר א.סורוקה - משרד הבינוי והשכון.
מר נ.רובין - מנהל המחלקה לאספקת מים.
מר י.אפרתי - סגן גזבר לתקציבים.
מר ד.וינד.

רח' הנביאים 67 ת.ד. 775 ירושלים 91000 טלפון 22835 רחוב הנביאים 67 ص.ب 775 اورشليم 91000 هاتف 22835
המוקד העירוני לשרותך טל' 666666 - 661666 מרכז עירוני לשירות אזרחים 666666 - 661666

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: 31 בינואר 1988
יב' בשבט התשמ"ח

מספר:

לכבוד
מר עמוס טרטמן
ראש מועצת מעלה אדומים

א.נ.,

הנדון: גנון שטח ציבורי בצמוד למבנן בתים

בהמשך לישיבה שהתקיימה במועצה בהשתתפות מר קוקוש ונציגי המועצה סוכם שהמועצה תקדם את ביצוע הגינה הנ"ל והמשרד ידאג להעביר את המימון לבצוע בתקציב שנת 1988.

בכבוד רב,

יהודה פתאל
מנהל אגף הפרוגרמות

העתק: מר ש. כהן-מנהל מחוז ירושלים
מר א. לחובסקי-ס/מנהל אגף הפרוגרמות
מר ל. קוקוש-מנהל מחלקה הטכנית, מחוז ירושלים

קרית הממשלה, ת.ד. 16110 ירושלים, 91180 טל. 277649

בס"ד

עיר דוד · חברה לבנין ונהול בע"מ

ט' שבט תשמ"ח - 28.1.1988

2430/565

לכבוד

מר עמוס אונגר,

מנכ"ל משרד הבינוי והשכון,

ירושלים.

מר אונגר הנכבד,

בפגישה היום בשאלה אדומים הועלה איזשהו ספק על אמיתות האינפורמציה שאנחנו מסרנו בקשר למחירי ומכירת הקונטג'ים בשאלה אדומים. רצ"ב הנתונים ולהלן ההסבר:

1. מחירון של הדירות:

א. אין דירה במחיר -.120,000 $.

הבדלי המחירים נובעים ממיקום הוקטג' וגודל הגינה.

ב. עד חודשדדצמבר דירות בבנין 7 ו-8 עלו -.99,000 $ ולא נמכרו למרות שעובדים בשטח ממרץ '87.

ג. אחרי ההפקעה לגמר הפלדים העלנו את המחירים, כפי שהם מופיעים במצורף.

ד. בעציאות לא מוכרים בהתאם למחירון המודפס ראה שבלה יחוזים כלליים - מצ"ב.

2. שבלה חוזים כלליים

א. רשימה שמית עם מחירי חוזה.

ב. בדצמבר-ינואר מכרנו 3 קוטג'ים מתחת למחירון ורוכש אחד הודיע לנו על ביטול רכישה.

ג. כל המחירים כוללים מ.ע.מ. ופיתוח.

אני תקוות שהנייל מבהיר את המצב.

בברכה,

אלנ' דוד צבר

העתק: מר שמריהו סהן
גב' שרה צימרמן
מר קוקוס
י.ה.ל.

עיר דוד הכתובת למכתבים: מעלות דגנה 49, לירושלים. טלפון: 812037, 02-810076.

תא דאר 40. קרית ארבע

1-1-88

עיר דוד חברה לבניה וניהול בע"מ

המחירים נקובים בדולרים כולל מע"מ כפי מדד דצמ' 87 $1 = 1.54 ש"ח

בית מספר -2-

1	2	3	4
$109.000	$105,000	$105.000	$115,000
5 חדרים	5 חדרים	5 חדרים	5 חדרים
120 מ"ר	120 מ"ר	120 מ"ר	120 מ"ר

בית מספר -5-

1	2	3	4
$115,000	$107,000	$107,000	$109.000
5 חדרים	5 חדרים	5 חדרים	5 חדרים
120 מ"ר	120 מ"ר	120 מ"ר	120 מ"ר

בית מספר -7-

1	2
	$105,000
5 חדרים	5 חדרים
120 מ"ר	120 מ"ר

בית מספר -8-

1	2
$105.000	$109,000
5 חדרים	5 חדרים
120 מ"ר	120 מ"ר

דירה כולל הוצאות פתוח עבור מים.
ז. ביוב וגינה וכל עבודות הפיתוח
האחרות שחובת בצוען על החברה.

כוח תשלומים

המבנים בהצב של גמר שלד

55% עם חתימת החוזה
15% עם גמר השלמת הגג
10% עם גמר טיח פנים
10% עם גמר ריצוף
5% עם גמר פיתוח
5% עם מסירת הדירה כדוגמא

חוזים כלליים

הסכומים נקובים בשקלים

אזור: 00370 מעבה אדומים 35 יחידות דיור

מספר הדייר	מספר סיווגרי ב-הנהלים	שם הדייר	תאריך חתימת החוזה	מחיר מכירה	פרטי הצמדה: קוד	בס"מ	תאריך	חישוב	התניית הצמדה: קוד	תאריך
[redacted]	370010101	[redacted]	23/03/87	126.546	02	2173.00	01/02/87	1	0	00000000
[redacted]	370010201	[redacted]	24/03/87	124.775	02	2173.00	01/02/87	1	0	00000000
[redacted]	370010301	[redacted]	29/03/87	124.775	02	2173.00	01/02/87	1	0	00000000
[redacted]	370010401	גריאף ורדה	29/03/87	124.775	02	2173.00	01/02/87	1	0	00000000
[redacted]	37001050	[redacted]	29/03/87	123.326	02	2173.00	01/02/87	1	0	00000000
[redacted]	37001060	[redacted]	25/03/87	126.546	02	2173.00	01/02/87	1	0	00000000
[redacted]	37002010	[redacted]	06/01/88	161.700	02	2616.40	01/01/88	1	2	01002088
[redacted]	37003010	[redacted]	24/03/87	126.546	02	2173.00	01/02/87	1	0	00000000
[redacted]	37003020	[redacted]	23/03/87	123.326	02	2173.00	01/02/87	1	0	00000000
[redacted]	37003030	[redacted]	24/03/87	123.326	02	2173.00	01/02/87	1	0	00000000
[redacted]	37003040	[redacted]	25/03/87	123.326	02	2173.00	01/02/87	1	0	00000000

חוזים כלליים

הסכומים נקובים בשקלים

אתר: 00370 מגלה אדומים 35 יחידות דיור

מספר הדייר	מספר סידורי ב-הנה"ח	שם הדייר	תאריך תחילת החוזה	מחיר מכירה	פרטי הצמדה: קוד	בס"ים	תאריך	מ"ישוב	התנית הצמדה: קוד	תאריך
[redacted]	370030501	[redacted]	24/03/87	123,326	02	2173.00	01/02/87	1	0	00000000
[redacted]	370030601	[redacted]	25/03/87	126,546	02	2173.00	01/02/87	1	0	00000000
[redacted]	370040101	[redacted]	23/03/87	126,546	02	2173.00	01/02/87	1	0	00000000
[redacted]	370040201	[redacted]	24/03/87	123,326	02	2173.00	01/02/87	1	0	00000000
[redacted]	370040301	[redacted]	29/03/87	123,326	02	2173.00	01/02/87	1	0	00000000
[redacted]	370040401	[redacted]	24/03/87	123,326	02	2173.00	01/02/87	1	0	00000000
[redacted]	370040501	[redacted]	23/03/87	123,326	02	2173.00	01/02/87	1	0	00000000
[redacted]	370040601	[redacted]	23/03/87	126,546	02	2173.00	01/02/87	1	0	00000000
[redacted]	370050201	[redacted]	06/01/88	154,000	02	2616.40	01/01/88	1	2	01002088
[redacted]	370050301	[redacted]	06/01/88	157,000	02	2616.40	01/01/88	1	0	00000000
[redacted]	370060101	[redacted]	24/03/87	126,546	02	2173.00	01/02/87	1	0	00000000

חוזים כלליים

הסכומים נקובים בשקלים

אתר: 00370 מגבה ארומים 35 יחידות ריור

מספר הדייר	מספר סידורי ב-הנהלת	שם הדייר	תאריך תחילת החוזה	מחיר מכירה	פרטי הצמדה קוד	בט"ס	תאריך	חישוב	הנחת הצמדה קוד	תאריך
[redacted]	370060201	[redacted]	24/03/87	124,775	02	2173.00	01/02/87	1	0	00000000
[redacted]	370060301	[redacted]	25/03/87	124,775	02	2173.00	01/02/87	1	0	00000000
[redacted]	370060401	[redacted]	23/03/87	124,775	02	2173.00	01/02/87	1	0	00000000
[redacted]	370060501	[redacted]	25/03/87	126,546	02	2173.00	01/02/87	1	0	00000000

ח' בשבט התשמ"ח
27 בינואר 1988

לכבוד
מר דן וינד
הר הצופים

אדון נכבד,

הנדון: שפכים בנחל אוג.

מצ"ב מכתבים בנדון. אודה לך אם תכין מכתב בשם הנהלת הפרויקט המאסף המזרחי.

ראוי לציין במכתב זה את אורך הקו והעלות הדרושים להשלמת המאסף וכן לו"ז סביר על המגבלות התקציביות הקשורות בכך.

כן יש לציין כי שפכי מעלה אדומים ומישור אדומים אינם מגיעים לנחל אוג אלא מתנקזים בואדי מוכליק, דבר שאיננו מנחם את אוהבי הטבע אך חשוב להקפיד על העובדות.

בכבוד רב,

שמריהו כהן
מנהל המחוז

העתק:
מר ע. וכסלר - גזבר עירית ירושלים
גב' נ. אברמוביץ - עירית ירושלים
מר י. פתאל - מנהל אגף הפרוגרמות + העתקי המכתבים
מר א. לחובסקי - סמנהל אגף הפרוגרמות + העתקי המכתבים

החברה להגנת הטבע
סניף ירושלים
רח' הלני המלכה 13, ירושלים 95101
(בחצר משרד החקלאות)
טלפון: 02-222357, 02-244605

כ' טבת תשמ"ח
10.1.88
תאריך

לכבוד
מר ע. וכסלר גב' נ. אברמוביץ - עירית ירושלים.
מר צ. ישי מר נ. ויקינסקי - נציבות המים משרד החקלאות.
מר א. דרעי, ד"ר א. מרינוב - משרד הפנים.
מר ר. אונגר, מר ש. כהן - משרד הבינוי והשיכון.
מר א. ביידץ, מר י. שטרל - רשות שמורות הטבע.

שלום רב,

הנדון: זיהום נחל ארג ע"י שפכי המאסף המזרחי

מצ"ב שני מכתבי תלונה שקבלנו בנושא הזרמת השפכים בנחל ארג, ומכתב התשובה שלנו. זהו מדגם בלבד מעשרות רבות של פניות הציבור בנושא זה.

עד היום למרות סיכומים והתחייבויות בעל פה ובכתב להשלמה מהירה של המאסף המזרחי עד לצומת אלמוג לא נראה בעין מועד השלמת הפרויקט.

לטותר לציין מה רבה הפגיעה הסביבתית וההטרדה שהדבר יוצר.

אנו מבקשים את התיחסותכם המהירה לנושא.

בכבוד רב,

צפורה רון
החברה להגנת הטבע
ירושלים

העתק: ט. זלוצקי - מזכ"ל החברה להגנת הטבע.
י. בשן - מח' שמירת טבע.
א. ולדנברג - מח' שמירת טבע.

בתי ספר שדה - אזור ההר, הר גילה, ירושלים, מעלה אפרים, עפרה, כפר עציון, רמות שפירא.

13.11.87

מחי שמחת ריפל

לכבוד התברה לאיכות הסביבה

ביום שבת, 7.11.87, יצאנו לטייל בנחל אוג עליון. אף אחד מאיתנו לא ציפה שאנו עומדים לבלות את היום באורירת סירחון, בפפלים קניוניזם ומרשימים שהיו לפפלים שוצפי ביוב, בגבים גדושים בקצף שפקורר בזיהום חרב וגושי צואת צפים בם. בנחל שהיה אכזב - ועכשו הוא פשוט מאכזב!

נראה לנו שאין צורך להסביר ולפרט כיצד יכולה תופעה שכזו למגום בנחל, לפגוע בחי שבו (לא נראה שיהיה עוד מי מן השועלים שחזדמן לנו באחד מסיולינו כאן בעבר - שיבוא לשתות ממי הגבים), גם העופות הדורסים המקננים במצוקי הנחל יפגעו מן הזיהום חרב שבקרבתם. צומח הנחל כבר עכשו הולך ומשתנה כשמינו "צמחי אשפתות" חודרים למקום שלא היו בו מעולם ותופסים מקומם של מיני הבר האופיניים.

ובתור נחל שהיה אחד מן היפים באזור - קרוב כל כך לירושלים העיר, ורחוק כל כך מן ההמולה, שעדיין יכולת למצוא בו שלווה של טיול - גם הוא הצטרף לרשימה הארוכה של הנחלים המתים - שירדו מספת המיולים. (השביל המסומן בספת סימון שבילים מצריך עכשו מעבר במי ביוב עד גובה ברכיים ואף למעלה מזה...)

אנו בטוחים שאיננו הראשונים "שגילו" תופעה עצובה זו בנחל. ברצוננו להתריע ולדרבן את הגורמים המתאימים להאבק על מניו ונופיו של הנחל המזדהמים.

האם אין חוק או גורם כלשהו המסוגל למנוע הזרמת מי הביוב אל חיק הטבע? אל אזור שהוא כל כך יפה ומיוחד?

מכיון שהזיהום בנחל אוג הוא תופעה חדשה - נראה שיש עוד ד ר ך ח ז ר ה !

נשמח לקבל תשובתכם
ובהקדה לטיול בנחל אוג נקי, כפי
שהיה עד לפני מספר חודשים.

בברכה,

[redacted]

העתק: מנחם זלוצקי -מזכיר
החברה להגנת הטבע.
מח' שמירת טבע -
החברה להגנת הטבע.
רשות שמורות הטבע.
השרות לאיכות הסביבה.
מח' התברואה - עיריית ירושלים.

דלי פרופר
אימון בן
חולון

החברה להגנת הטבע
סניף ירושלים
רח' הלני המלכה 13, ירושלים 95101
(בחצר משרד החקלאות)
טלפון: 02-222357, 02-244605

כ' טבת תשמ"ח
10.1.88
תאריך

לכבוד
[redacted]

לכבוד
[redacted]

לידי תמי שוחט, יריב רז ועופר בן יוסף,

שלום וברכה,

הנדון: נחל אוג

בתשובה למכתביכם מיום 13.11.87 ומיום 24.11.87

אנו מצטערים על עגמת הנפש שגרמה לך ולחבריך בעת טיולכם בנחל אוג בשבת 7.11.87 ו-24.11.87.

מאז מספר חדשים משמש אפיק נחל אוג כביב השופכין של שכונותיה המזרחיות של ירושלים - גרה יעקב, מסגת זאב, הכפר עתות, של המחנה הצבאי בעתות ושל היישוב מעלה אדומים. מזה מספר שנים זורם בנחל גם ביוב אזור התעשיה של מישור אדומים.

זוהי דוגמא נוספת לחוסר יחס אל הסביבה של משרדי ממשלה (בינוי ושיכון ופנים) ושל רשויות מקומיות (מעלה אדומים וירושלים).

מן הראוי היה כמדבן, לתת את הדעת ולהקציב מימון לתכנון ולבצוע נושא הבינבמקביל לשלבי התכנון והאכלוס של השכונות והיישובים החדשים, אך לא כך הדבר. זיהום נחל אוג הוא סימפטום להתיחסות הסביבתית הירודה בכללותה.

מזה שנים מדובר על הסדרת ענין הביוב המזהם את הואדיות ממזרח לירושלים באמצעות קו המאסף המזרחי, אשר אמור להביא את הקולחין לצומת אלמוג שם הם ינוצלו להשקיית שטחים חקלאיים. המופקדים על הנושא בעיריית ירושלים ונציגי המוסדות הביטחוניים מפורשות בשנת 1985, את השלמת קו המאסף המזרחי כולו עד לצומת אלמוג תוך שנתיים.

למרות זאת הושלם עד עתה רק חלקו הראשון של המאסף המזרחי והתוצאה - מניעת זרימת הביוב לואדי קלט אך הפנייתו לנחל אוג, כיום מזוהם, אם כן, נחל אוג הן על ידי שפכי המאסף המזרחי של ירושלים והן על ידי שפכי מעלה אדומים ומישור אדומים. השלמת המאסף המזרחי, מתעכבת למרות שנתקבלו כל האישורים וכנראה - מטעמי תקציב (!).

נראה לי שבשלב זה אין טעם מהפעלת לחץ ציבורי חזק בנושא - על כל הנוגעים בדבר - עיריית ירושלים, הממשל האזרחי באיו"ש, משרד הבינוי והשיכון, משרד הפנים וכמובן נציבות המים במשרד החקלאות.

הנני מודה לך ולחבירך על האכפתיות שהגכם מגלים בנושא.

בברכה
צפורה רון
רכזת סניף ירושלים

העתק: מ. זלוצקי, י. בשן, ועד הסניף, החברה להגנת הטבע.
א. ביידץ, י. שמול, רשות שמורות הטבע.
ע. וכסלר, נ. אברמוביץ, עיריית ירושלים.
צ. ישי, מ. ריקינסקי, נציבות המים, משרד החקלאות.
א. דרעי, ד"ר אורי מרינוב, משרד הפנים, ירושלים.
ע. ארנגר, ש. כהן, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים.

NATIONAL
SEMICONDUCTOR
(I.C.) LTD.

P.O.Box 619 ת.ד.
Migdal Haemek 10556 מגדל העמק
Israel ישראל

Phone : 065-42820 טלפון:
Telex : 46888 NSMH I.L. טלקס:
Facsimilia 065-42842

24/11/87

לכבוד
החברה להגנת הטבע

243606

א.ג.נ.,

הנדון: נחל אוג או נחל שפכים?

בתאריך 21/11/87, יצאנו עובדי נשיונל סמיקונדקטור - מגדל העמק לטיול לנחל אוג ממישור אדומים, הליכה במורד הנחל בכיוון דרום מזרח עד לנבי מוסא.

מתחילת המסלול ועד סופו ליוותה אותנו זרימת שפכים חזקה במקום ערוץ נחל נקי.

עוגמת הנפש היתה רבה.

בשם כל משתתפי הטיול, אנו פונים אליכם ומבקשים לטפל בגורמים המזרימים לשם שפכים ולהביא לידיעת הגורמים המוסמכים את המצב.

בשם משתתפי הטיול

[redacted]

נשיונל סמיקונדקטור (א.י.ט.) בע"מ

העתק: עירית ירושלים, איכות הסביבה
המועצה לארץ ישראל יפה
משרד הפנים לאיכות סביבה
ידיעות אחרונות - מדור קוראים כותבים

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך: ה' בשבט תשמ"ח
27 בינואר 1988

אל: חברי ועדת האישורים

הנדון: תיקון דברי אדר' ס. אלדור בועדת האישורים
שהתקיימה ב- 7.12.87 בנושא: מעלה אדומים, אתר 08.
מתכנן אדר' להב-ריג.
להלן דברי אדר' ס. אלדור:

- אומנם התכנית שהוצגה מתמודדת בכבוד עם האילוצים שהוכתבו למתכננים, אך השאלה המהותית היא האם מערכת תכתיבית כה קשוחה מתאימה למעלה אדומים.

- המבנה המתקבל הוא מגושם מאוד ולא מתאים לרקמה האופינית בשכונה.

- סירבול מכחבי דירות מאולצות ביותר, הנופלות בדרך כלל באיכותן מהמקובל במשרד.

- כמו כן לא מוצדק, ובודאי לא במעלה אדומים, "לדחוס" 51 יח"ד למבנה אחד (שאיננו מגדל).

- אין ספק שויתור על חלק מהיחידות וריווח הגושים היה משפר את איכות התכנון.

ב ב ר כ ה,
ר. באיבר
מרכזת ועדת אישורים

העתק: מר ד. עובדיה
אדר' ר. להב
מר ש. כהן
מר ל. קוקוש
גב' א. ברזקי
מר ט. ליטרסדורף

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

26.1.88

משרד הבינוי והשיכון ☐ **למעקב**

לשכת המנהל הכללי

לשלב ר

לשגריר כהן

לתגבר

תאריך 26.1.88

אל: מר מרוקה

מחוז ירושלים

31-01-1988

דואר נכנס

א.נ.,

הנדון: בקשה עם אשת ... המאמרת

לוטח מכתבו של ..... בנדון.

☐ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☒ אנא השב תשובתך ישירות לפונה.

העתק מתשובה יש לשלוח ללשכת המנכ"ל.

בברכה

עוזר המנכ"ל

נשלח נוסף לפי ... הנ"ל

1.2

החברה להגנת הטבע
סניף ירושלים
רח' הלני המלכה 13, ירושלים 95101
(בחצר משרד החקלאות)
טלפון: 02-222357, 02-244605

כ' טבת תשמ"ח
10.1.88
תאריך

לכבוד
מר ע. וכסלך גב' נ. אברמוביץ - עירית ירושלים,
מר צ. ישי מר נ. ויקינסקי - נציבות המים משרד החקלאות,
מר א. דרעי, ד"ר א. מרינוב - משרד הפנים,
מר ר. ארנגר, מר ש. כהן - משרד הבינוי והשיכון,
מר א. ביידץ, מר י. שמרל - רשות שמורות הטבע.

שלום רב,

הנדון: זיהום נחל אורג ע"י שפכי המאסף המזרחי

מצ"ב שני מכתבי תלונה שקבלנו בנושא הזרמת השפכים בנחל אורג, ומכתב התשובה שלנו. זהו מדגם בלבד מעשרות רבות של פניות הציבור בנושא זה.

עד היום למרות סיכומים והתחייבויות בעל פה ובכתב להשלמה מהירה של המאסף המזרחי עד לצומת אלמוג לא נראה בעין מועד השלמת הפרויקט.

למותר לציין מה רבה הפגיעה הסביבתית וההטרדה שחדבל יוצר.

אנו מבקשים את התיחסותכם המהירה לנושא.

בכבוד רב,

צפורה רון
החברה להגנת הטבע
ירושלים

העתק: מ. זלוצקי - מזכ"ל החברה להגנת הטבע.
י. בשן - מח' שמירת טבע,
א. זלדנברג - מח' שמירת טבע.

בתי ספר שדה - אזור ההר, הר גילה, ירושלים, מעלה אפרים, עפרה, כפר עציון, רמות שפירא.

SEMI CONDUCTOR
(I.C.) LTD.

Migdal Haemek 10500
Israel

Telex : 46838 NSMH IL
Facsimilia 065-42842

24/11/87

לכבוד
החברה להגנת הטבע

8/43000

א.ג.נ.,

הנדון: נחל אוג או נחל שפכים?

בתאריך 21/11/87, יצאנו עובדי נשיונל סמיקונדקטור - מגדל העמק לטיול לנחל אוג ממישור אדומים, הליכה במורד הנחל בכיוון דרום מזרח עד לנבי מוסא.

מתחילת המסלול ועד סופו ליוותה אותנו זרימת שפכים חזקה במקום ערוץ נחל נקי.

עוגמת הנפש היתה רבה.

בשם כל משתתפי הטיול, אנו פונים אליכם ומבקשים לטפל בגורמים המזרימים לשם שפכים ולהביא לידיעת הגורמים המוסמכים את המצב.

[redacted]

נשיונל סמיקונדקטור (א.סי.) בע"מ

העתק: עירית ירושלים, איכות הסביבה
המועצה לארץ ישראל יפה
משרד הפנים לאיכות סביבה
ידיעות אחרונות - מדור קוראים כותבים

13.11.87

אל מאיר כהן

לכבוד חברה לאיכות הסביבה

ביום שבת, 7.11.87, יצאנו לטייל בנחל אוג עליון. אף אחד מאיתנו לא ציפה שאנו עומדים לבלות את היום באורחת סירחון, בפפלים קניוניקם ומרשימים שהיו למפלים שוצפי ביוב, בגבים גדושים בקצף שמקורו בזיהום הרב וגושי צואה צפים בם. בנחל שהיה אכזב - ועכשו הוא פשוט מאכזב!

נראה לנו שאין צורך להסביר ולפרט כיצד יכולה תופעה שכזו לפגום בנחל, לפגוע בחי שבו (לא נראה שיהיה עוד מי מן השועלים שהזדמן לנו באחד מסיולינו כאן בעבר - שיבוא לשתות ממי הגבים), גם העופות הדורסים המקננים במצוקי הנחל יפגעו מן הזיהום הרב שבקרבתם. צומת הנחל כבר עכשו הולך ומשתנה כשמיני "צמחי אשפתות" חודרים למקום שלא היו בו מעולם ותופסים מקומם של מיני הבר האופייניים.

ובתור נחל שהיה אחד מן הימים באזור - קרוב כל כך לירושלים העיר, ורחוק כל כך מן ההמולה, שעדיין יכולת למצוא בו שלווה של טיול - גם הוא הצטרף לרשימה הארוכה של הנחלים המתים - שירדו מפפת הטיולים. (השביל המסומן במפת טיסון שבילים מצריך עכשו מעבר במי ביוב עד גובה ברכיים ואף למעלה מזה...)

אנו בסותים שאיננו הראשונים "שגילו" תופעה עצובה זו בנחל. ברצוננו להתריע ולדרבן את הגורמים המתאימים להאבק על מניו ונופיו של הנחל המזדהמים.

האם אין חוק או גורם כלשהו המסוגל למנוע הזרמת מי הביוב אל תוך הטבע? אל אזור שהוא כל כך יפה ומיוחד?

מכיון שהזיהום בנחל אוג הוא תופעה חדשה - נראה שיש עוד ד ר ך ח ז ר ה !

נשמח לקבל השובתכם
ובתקוה לטיול בנחל אוג נקי, כפי
שהיה עד לפני מספר חודשים.

בברכה,

[redacted]

העתק: מנחם זלוצקי -מזכיר
החברה להגנת הטבע.
מח' שמירת טבע -
החברה להגנת הטבע.
רשות שמורות הטבע.
השרות לאיכות הסביבה.
מח' התברואה - עיריית ירושלים.

אל פרופ
מיכון בן
חולון

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
אגף הפרוגרמות

תאריך: 25 בינואר 1988
ו' בשבט התשמ"ח
חוזה מס': 34/05749/68343/84
סעיף תקציבי מס': 70.45.23.3.07

לכבוד
מר ש. שטריים
פרויקט הביוב המרכזי
ת.ד. 1170
תל-אביב

א.נ.,

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
23-02-1988
דואר נכנס

הנדון: שינוי מס' 7 להגדלת תקציב להשתתפות בפרויקט הביוב המזרחי באיזור ירושלים

1. הננו להודיעכם כי ההזמנה הנ"ל מסתכמת בסך: 770,000

2. בנוסף לסכום הנ"ל הננו מגדילים הזמנה זו בסך: 330,000

סה"כ סכום ההזמנה לאחר שינוי זה: 1,100,000

התשלום יבוצע לפי חשבונות שתגישו לנו באמצעות משרדנו המחוזי בירושלים ובאישורו

בכל דרישה לתשלום ציינו גם מספר הזמנתנו זו.

בכבוד רב,

המנהל הכללי

יהודה פתאל
מנהל אגף הפרוגרמות

ד. בן-יהודה
חשב המשרד

העתק: מנהל מחוז ירושלים.
מנהל המחלקה הטכנית מחוז - ירושלים.
גב' א. מיטל-אגף הפרוגרמות
מר מ. שוילי-גזברות המשרד

23 פבר 1988

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
אגף הפרוגרמות

תאריך: 25 בינואר 1988
י" בשבט התשמ"ח
חוזה מס': 33/51339/68421/85
סעיף תקציבי מס': 70.45.233.30

לכבוד
האגף לתכנון ופיתוח המים משרד החקלאות.
רח' אבן גבירול 54.
לידי מר גדליה.
תל-אביב.

א.נ.,

הנדון: שינוי מס' 5 - הגדלת הזמנה - מפעל מים שנדר יהודה.
יהרית ארבע - מעלה אדומים.

1. הננו להודיעכם כי ההזמנה הנ"ל מסתכמת בסך: 1,300,000 ש"ח

2. בנוסף לסכום הנ"ל הננו מגדילים הזמנה זו בסך: 40,000 ש"ח

סה"כ סכום ההזמנה לאחר שינוי זה: 1,340,000 ש"ח

התשלום יבוצע בהתאם להתקדמות העבודה ולפי חשבונות שתגישו לנו באמצעות המינהל למשק המים ברשויות המקומיות ובאישורו.

בכל הריעה לתשלום ציינו את מספר הזמנתנו זו.

בכבוד רב,

יהודה פתאל
מנהל אגף הפרוגרמות

ד. בן-יהודה
חשב המשרד

העתק:
מר מ. אבנון - המינהל למשק המים ברשויות המקומיות.
מר ש. קשת - המינהל למשק המים ברשויות המקומיות.
מר א. כדין - המינהל למשק המים ברשויות המקומיות.
מנהל מחוז - ירושלים.
מנהל המחלקה הטכנית מחוז - ירושלים.
גב' א. פיטל - אגף הפרוגרמות.
מר מ. שוילי - גזברות המשרד.

1988 ינואר 28

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 2776499 277651

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודיור

קרית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91180 טל 277211

תאריך: 25 בינואר 1988
ו' בשבט תשמ"ח

מספר : שצ252

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
רח' חלל 23
27-01-1988
דואר נכנס

לכבוד
חברת הוטלר-עדיקא
חברת עיר דוד

א"נ

הנדון: תנאי התקשרות לבנייה במעלה אדומים
מכתבכם מ- 18.1.88

סעיף 2 הדרר ישקל ע"פ מספרן של דירות אלו ומשקלן בכלל הפרויקט ובכלל האתר.

סעיף 2 דקשה זו יש להפנות לאגף תכנון והנדסה.

סעיף 4 השכונה תינתן הלוואת מקום.

סעיף 5 לא מקובל.

סעיף 6 מקובל.

סעיף 7 דחיות תשלומי הפיתוח תדון בעתיד במידה והחברות תגשנה בקשות ליועדה הדנה בכך בהתאם לנוהג המקובל.

סעיף 8 עלות הקרקע טרם נקבעה. עם קבלת השומה יקבע משרדנו את עמדתו בנושא.
כל האמור לעיל בתנאי התחלת בנייה עד 31.3.88.

בכבוד רב,

ש. צימרמן
ס/מנהל אגף נכסים ודיור

העתק: ש. כהן
ל. קיקוש

שצ/רמ

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים וריור

תאריך: 22 בינואר 1988

לכבוד
מר י. גולדשיין
מזכיר המועצה
מעלה שרונים 90610

א"נ

הנדון: בקשת מחברי המועצה

בהמשך לשיחתנו בנדון ובהמשך למכתבך מיום 26.11.87 למנהל מחוז ירושלים, הרני מודיעך כי צ"מ סיכום עם חברת מר"פ תקבל ביטים הקרובים את החשבון הסופי המעודכן המתיחס להלקוח של משרד השבים, ישירות מחברת מר"פ.
מר א. כהן מחברת מר"פ מטפל בנושא והוא קיבל על עצמו את המשך הטיפול כאמור לעי"ל.

בכבוד רב,
מ. בנישה
ממונה ארצי לנכסים ושחירים

העתק: מ. בימרמן
מ. כהן
א. כהן

מב/רם

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

המינהל האזרחי
איזור יהודה והשומרון
הממונה על הרכוש הבטוח והממשלתי

סימוכין 793

תאריך 17.1.88

אל: מר שמריהו כהן
מנהל מחוז ירושלים
משרד הבינוי והשכון

הנדון: מעלה אדומים - בנין צוות הקמה

ב-26.10.86 פניתם למשרדנו בבקשה להקצות לכם את השטח עליו הוקמו בנין צוות ההקמה ומוסדות ציבור שונים - לשמוש זמני.

השמאי הממשלתי במכתבו מיום 1.1.88 קבע את שווי הקרקע(רצ"ב עותק מהשומא)ובדעתנו להעביר להנהלת משרדנו עסקת הרשאה זמנית עד 5 שנים ובתשלום דמי שימוש בשעור של 5% לשנה משווי הקרקע.

רק לאחר קבלת אישורכם כי תשלמו דמי-שימוש כנדרש יועבר התיק להנהלת משרדנו לאישור ההקצאה.

בברכה,
ח. גיאנו
א. מחוזית לחוזים ועסקות

העתק: הממונה

המשרד הראשי
רח' יצחק נפחא 6
טל. 245334-5-6
ירושלים

השניים
חברון
טל. 02-961023, 962536
בית לחם
טל. 02-742593
יריחו
טל. 02-922618
רמאללה
טל. 02-952747
[illegible]
טל. 053-72811, 71031
שול כרם
טל. 053-88703
נבלוס
טל. 09-93767

מדינת ישראל

משרד המשפטים

אגף שומת מקרקעין

תאריך:

מספר:

מנהל אזרחי איזור יהודה ושומרון
קמ"ט שמאות

תאריך 01/01/88
יאי טבת תשמ"ח

מס' תיק שומא : 63-02
מס' תיק מ.מ.י : K/70007934

התחזנה על הרכוש המשפלתי

הנדון: **הערכת קרקע לבנייני ציבור - מעלה אדומים.**
סימוכין: 1. פנייתכם מס' 4x1 מתאריך 9.6.87
2. מכתב יה"ל מהנדסים מ-שת-050 מתאריך 2.12.87

1. נתבקשנו להעריך שווי הקרקע למבני ציבור במעלה אדומים לגביית דמי שימוש.

2. חטיבת הקרקע מצויה בחלק הדרומי של מעלה אדומים. המבנים עשויים יחידות טרומיות, חד קומתיות. עפ"י הנתונים שנמסרו בסימוכין 2 שטח חטיבת הקרקע 6500 מ"ר. כמו כן נמסר גודל שטחי המבנים.

3. השומות לשימושים הן כדלקמן:

א) משטרה	- שטח מבונה -	63,38	מ"ר.	שווי קרקע -	5,070	ש"ח.
ב) משרד השיכון	- " " -	120.68	" .	" "	9,650	" .
ג) תשון נעמת	- " " -	209,59	" .	" "	16,770	" .
ד) דואר	- " " -	26,28	" .	" "	2,100	" .
ה) קופ"ח כללית	- " " -	184,96	" .	" "	14,800	" .
ו. בית כנסת	- " " -	26,28	" .	" "	2,100	" .

השומות לזכויות בעלים, כולל מע"מ, אינן כוללות עיתות.

בברכה

אינגי יעקב כהן
שמאי מקרקעין

מצורף: מכתבו של מהנדסים.

בא/שש
8085

ירושלים רחוב תרב תרצוג 35 טלפון 698622 מיקוד 92622

ירהל מתבדסים - נהול, תאום ופקוח (1987) בע"מ

2.12.87

מ-שמ-030

לכבוד
מר יעקב כהן
קמ"ט שמאות
ת. 47
בית אל

שלום רב,

הנדון: מעלה אדומים - שטחי יחידות

לבקשתך, להלן שטחי היחידות השונות במבנה בו ממוקם צוות ההקמה.

השטח הכולל: 631.17 מ"ר מחולק לפי הפירוט הבא:

1. משטרה	63.38 מ"ר
2. משרד השיכון	120.68
3. מעון נעמת	209.59
4. דאר	26.28
5. קופ"ח כללית	184.96
6. בית כנסת	26.28
סה"כ	631.17 מ"ר

בנוסף על כך, השטח הכולל של המגרש הוא 6500 מ"ר.

בכבוד רב,

דוד מבדיה

העתק: מר ל. קוקוש, מנהל המח' הטכנית, משהב"ש
מר א. גדלביץ, ס/מנהל מח' טכנית, משהב"ש

מפקדת יהודה ושומרון
קמ"ט שמאות
דאר נכנס
תאריך 9.12.87
מיון 63-02
מס' מרחר 668

באר-שבע, רח' שמל 29 טל. 34513, 36899 - 057, ת.ד. 5156
מעלה אדומים - מנהלה הפרוייקט ת.ד. 33, טל. 02-351252,4,5

מיכאל

כז' בסכת התשמ"ח
17 בינואר 1988

אל:
מר א. לחובסקי
ס/מנהל אגף הפרוגרמות

הנדון: מאסף הכיוב המזרחי של עירית ירושלים.

מצ"ב מכתבו של מר ש. שוס בו הוא מגיש אומדן לביצוע לשנת התקציב הקרובה.

הואיל ונושא התקציבים לביצוע העבודה הנ"ל מצוי בטיפולך אודה על טיפולך.

ב ב ר כ ה,

ל. שוקוש
מנהל המחלקה הטכנית

העתק:
מר שמריהו כהן - מנהל המחוז
מר א. בוז'ה - מהנדס מים וכיוב מחוזי

ד. וינד ושותפי wind and partners ltd
מהנדסים יועצים sulting engineering
ניהול בניה בערב ction management

1 אין לתגיסל

4.1.88

60/SMBM א'
17/425(15)

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
רח' הלל 23
4-1-88
קואר נבנם

לכבוד
מר ש. קוקוש
מנהל המחלקה טכנית
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
שייח ג'ראח
ב א ו

א.נ.,

הנדון: מאסף ביוב מזרחי של עירית ירושלים

לקראת שנת התקציב הקרובה אני מגיש אומדנים לבצוע לתקופה הקרובה במפורט להלן:

א.	כ-2.5 ק"מ צנור א.צ. בקוטר כ-450 מ"מ ממתקן הטיפול עד לשומרוני הטוב הביצוע לקראת סיום	700.000 ש"ח
ב.	כ-7.5 ק"מ צנור פלדה בקוטר 350 מ"מ משומרוני הטוב עד לנקודה מעבר לקדוח מצפה יריחו 2 בנחל כתיף	2,200,000 ש"ח
ג.	מאגר ויסות בנפח 2500 מ3 כולל ציוד לאיורור	360,000 ש"ח
	סה"כ (כולל תכנון נהול, פיקוח ומע"מ)	3,260,000 ש"ח

עד למועד גמר שנת תקציב 88/89 בכוונתנו לבצע עבודות בהיקף כלהלן:

- סיום הקו עד לשמורוני הטוב.
- מאגר הוסות.
- וכ-5 ק"מ מקו הפלדה

סה"כ היקף כספי של כ- 2,560,000 ש"ח

המתפרסם בגירסה 50% מהווה כ- 1,280,000 ש"ח

[illegible]

כתובת: רחוב בית הכרם 19 ת.ד. 3361 ירושלים טלפונים (בהר הצופים): 824106, 817523, 817362
19, beith hakerem street, mount scopus site, telephone: 817362, 817523, 824106, p.o.: 3361 jerusalem.

. wind and partners ltd ד. ויגר ושותפי
sulting engineering מהנדסים יועצים
uction management ניהול בניה בע"מ

אי לכך ההקצב שלכם שידרש לשנת 88/89 יסתכם
בסך של : 950,000 ש"ח

בכבוד רב,

ש. שוש

העתק:
מר ש. שטרייט - פרוייקט הביוב הארצי
מר י. אפרתי
מר נ. רובין
גב' נ. אברמוביץ
מר ש. כהן
מר א. דוז'ה
בלטה - ילון
425(25)(10)

כתובת: רחוב בית הכרם 19 ת.ד. 3381 ירושלים טלפונים (בהר הצופים): 824106, 817523, 817362
10 beith hakerem street, mount scopus site, telephone: 817362, 817523, 824106, p.o.b. 3381, jerusalem

כד' בטבת התשמ"ח
14 בינואר 1988

02419187
70.48.23.307 .ת.ס

לכבוד
חברת רמס
תל-אביב

אדונים נכבדים,

הנדון: ביצוע התלמת צנרת - מעלה אדומים

אנו מאשרים כי נשלח לכם סך 20,000 ש"ח לביצוע העבודה שבנדון.

התשלום יבוצע תמורת חשבונות שתגישו לנו באמצעות משרדנו המחוזי בירושלים ובאישורו.

בכל דרישה לתשלום ציינו-נא מספר הזמנתנו זו.

בכבוד רב,

יהודה פתאל
מנהל אגף פרוגרמות

דוד בן יהודה
חשב המשרד

15 מרץ 1988

העתק:
מנהל מחוז ירושלים
מנהל המחלקה הטכנית
מנהלת יחידת פרוגרמות
גב' א. מיסל
גזברות המשרד
גב' ע. קויתי

14 מרץ

המועצה המקומית

מעלה אדומים

כ"ב בטבת תשמ"ח
12 בינואר 1988
מ.ת. 1-91
C.P 10

לכבוד
גב' שרה צימרמן
אגף הנכסים
משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה - שיח ג'ראח
ירושלים

הנדון: נכסי משה"בש במעלה אדומים

בהמשך לפגישתנו בה העלינו מספר בעיות הנוגעות לנכסים של משה"בש במעלה אדומים אשר למועצה זיקת שכירות או זיקה אחרת לגביהם להלן סיכום הדברים: (כפוף לאישורך לתוכן מכתב זה).

א. מבנה צוות הקמה:

1. גורל המבנה והשימושים בו ידונו בעתיד, במסגרת פרוגרמה כוללת לאזור זה.

2. שימושים השוטפים במבנה נמצאים בטיפול המנוז תוך קשר ושיתוף פעולה הדוק וחיובי עם המועצה - הבעיות שהתעוררו נמצאים בשלבי פתרון.

ב. מעון אמונה:

המעון נמצא בקומת הקרקע של בניין המרכז המסחרי.

הנוהג והנוהל התקין מחייב להעמיד מבנה זה לרשות המועצה וזאת מטעמים שפורטו בשיחה.

המועצה הגישה בקשה לפני זמן רב להעמיד המבנה לרשותה ואף שהבקשה התקבלה בחיוב בכל דרגי המשרד לא מומש הדבר.
אגף הנכסים יבדוק פנית המועצה.

ג. הארכת חוזי שכירות על דירות:

1. 542/1 שפ"ח: אל פסיקתו ת.ל.

דירה זו שימשה כגן ילדים אולם מפאת התנגדות הדיירים בכניסה נאלצה המועצה לשכור עבור כיתת הגן שהיתה במקום דירה חלופית בשכ"ד גבוה במיוחד בסמיכות מקום (מבוא גבים 4) והמועצה נאלצה להעביר למקום זה את השרות הפסיכולוגי החינוכי.

לאור התחייבות המועצה להחזיר הנכס למשה"בש נערכה המועצה להעברת השפ"ח אולם התברר כי העברתו עלולה לפגוע בתהליך הרישוי של השרות הפסיכולוגי במעלה אדומים.

2. דירה 36/9:

בדירה זו מצויה כיתת גן אשר היתה צריכה להיות מועתקת לבי"ס ממ"ד אולם מפאת אי התאמת הכלל בביה"ס לכיתת גן ומפאת קשיים בטיחותיים וציבוריים לא תוכל המועצה להעביר השנה את כיתת הגן מדירה זו.

3. צרכים לשנת הלימודים תשמ"ט:

ע"פ הערכת המחלקה לחינוך ומחלקת הנדסה תזדקק המועצה בשנת הלימודים תשמ"ט ל - 6 כיתות גן בנוסף לקיים (כולל דירה 36/9).

כעת נמצאות בבניה 2 כיתות בשכונת מצפה נבו כך שלפתיחת שנת הלימודים נזדקק ל-4 דירות נוספות.

ד. משרדי המועצה:

המועצה נמצאת כיום במבנה משרדים ששאלת הבעלות לגביו טרם הוסדרה לטרות סיכום עקרוני בין מנכלי משרד הפנים והשיכון (ווינר - קוברסקי).

המועצה מבקשת לקבל את דרישת התשלום של שו"פ על מחצית החוב של משרד הפנים, והודעה שמחצית החוב של משה"בש מסולקת.

המועצה המקומית

מעלה אדומים

3

רצ"ב התחייבות משרד הפנים לתשלום 140,000 ש"ח לרכישת חלקנו סכום זה אינו מספיק להערכתנו אבל הוא יאפשר לנו לצמצם את הבעיה בשלב זה.

בכבוד רב,

ישראל גולדשטיין
מזכיר המועצה

העתק: עמוס טרטמן - ראש המועצה
יעקב אפרתי - מנהל מחלקת הנדסה

המועצה המקומית
מעלה אדומים

ז' טבת תשמ"ח
28 בדצמבר 1987
מספרנו: 3215
תמ' 390-ENG

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
רח' הלל 23
17 -01- 88
דואר נכנס

לכבוד
משרד הבינוי והשיכון
יחידת הפרוגרמות
מחוז ירושלים
רח' הלל 23
ירושלים

שלום רב,

הנדון: תכנון אתר C

אתר C הנמצא לאורך כביש הגישה לעיר הכולל את תחנת הדלק ומזרחה (אתר 08 הוצא מתוכו) הינו למעשה אחד האזורים היחידים בעיר שטרם הוכנה עבורו תכנית מפורטת.

עפ"י תכנית המתאר אתר זה אינו מיועד למגורים, אנו רואים במקום השימושים הבאים:-

א. תחנת תידלוק (קיימת) כולל מסעדה (לא כלולה בת.ב.ע.).
ב. אזורים למלאכה זעירה - (הכוונה למסגריות, זגגים וכיו"ב).
ג. מוסד(ות) כלל עירוניים (הכוונה לאתר המיועד לקיום כנסים, ימי עיון וכיו"ב כולל אפשרות ארוח (ארוחות ולינה למספר מצומצם), ספריה נושאית וכיו"ב.
ד. באיזור צוות ההקמה - מרכז אומנויות (גלריות, סדנאות יצירה וכיו"ב).
ה. שטח להקמת תחנת שידור ל-T.V כבלים וקליטה כולל חוות אנטנות ו"צלחות".
ו. כמו ב' בתוספת מבני איחסון.
ז. שטח לתנועת נוער ובתחתית הואדי פארק.
ח. מרכז רפואי (קיים יזם).

2/.

מסמך זה מהווה פרוגרמה רעיונית ראשונית בלבד, ואני בטוח כי בעקבות דיון שיערך ילובנו הנושאים ונוכל יחד להכין פרוגרמה מפורטת יותר, ולאחר מכן להזמין ת.ב.ע. מפורטת.

בכבוד רב,

יעקב אפרתי
מנהל מח' הנדסה

העתק: מר ע. טרטמן - ראש המועצה
מר א. כהן - סגן ראש המועצה
מר י. גולדשטיין - מזכיר המועצה
גב' ר. זמיר - סגנית מנהל המחוז
גב' א. ברזקי - אדריכלית המחוז

ז' סבת תשס"ח
28 דצמ' 1987

לכבוד
מר ישראל גולדשטיין
מזכיר המועצה
מעלה אדומים

א.נ.

הנדון: רכישת משרדי המועצה

העברתי מכתבך לאגף נכסים כי הנושא בטיפולם .

בכבוד רב

שמריהו כהן
מנהל המחוז

העתק: ש. צימרמן- מנהל אגף נכסים ודיור.
רינה - סומנהל המחוז.

[illegible]

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך: בטבת תשמ"ח
28 בדצ' 1987

פרוטוקול מס' 16/87 של ועדת האישורים שהתקיימה
ביום 7.12.87 במשרד"ש, ירושלים

מחוז ירושלים

השתתפו:	נעדרו:	נוכחים:
א.סורוקה	י.פתאל	ר.זמיר
ד.רז	מ.נטף	מ.ברזקי
מ.אלדיר	ד.בן-אלול	ת.רון
ש.כהן		פ.בן זאב
ל.הוקוש		ד.ווקנין
מ.ברקוביץ		ד.עובדיה
מ.אופיר		מ.דולברג
ה.רום		ט.לייטרסדורף
ג.הלפרין		
ר.גולדשלג		
ר.באיבר		

1. מעלה אדומים, אתר 08 - 44 יח"ד, חב' רמט
י מתכנן אדריכל מ.דאוברן

הדירות הנמוכות בנוכחות היועצים, מנהל הפרוייקט ונציג החברה.

מ.ברזקי
מציגה את הפרוייקטים על שתי הגבעות. 4 חברות, 4 אדריכלי מבנים ו-2 אדריכלי נוף. התכנית כוללת איזור מגורים של הגבעות מדרום מזרח לישוב הקיים וכן שני איזורי מגורים במרכז הישובים האחד בהמשך למרכז הקיים והשני סמוך לאתר 03.

מ.דאוברן
תוכננו בתים גבוהים ושתי שורות של קוטג'ים - סה"כ 44 יח"ד. לפי בחשת החברות קוטג'ים בודדים צורפו לשורת הקוטג'ים. המבנה תוכנן ב- 4 קומות. הכניסה הכניסה מהכביש. אחרי כן יורדים קומה אחת ועולים עוד שתי קומות. תוכנן גג רעפים שבעתיד יאפר לדיירים לטיפוש פרטי. דירת הכניסה היא בת 4 ח'. כ- 100 מ"ר והיא נמצאת מעל המחלף. הדירות פונות צפון - מזרח. כל דירה מקבלת מרפסת והדירה העליונה מקבלת עלייה לגג.
הקוטג'ים תוכננו עם 3 חד' שינה ואפשרות להרחבה בעתיד. הכניסה לקוטג'ים מהצד של הכביש.

ג.אחר
תוכנן כביש הוכנדי ברוחב של 14 מ'. בגלל הטופוגרפיה הקשה הפנייה הבנייינים היא לכיוון צפון-מזרח. הפרש הגובה בין הכביש וקומת הכניסה ב- 7-8 מ'.
יש צורך במילוי אדיר. הכניסות הן ישר מין הכביש ו-2 כניסות דרך המדרגות.
החניה למבנים - ניצבת.

ר.גולדשקה
לפי ההנחיות המקובלות במשרד"ש חושבו כמויות לפיתוח צמוד כגון: חניות, מדרכות, שבילים פרטיים, קירות תומכים, גיקוז, תאורה, גינון כל זאת בחצר הבנייין. העלות לפי אומדן גבוהה מהעלות עפ"י טבלת כמויות מובילות ב-12%. עלות הפיתוח צמוד עפ"י האומדן - 349050 שקל. עלות הפיתוח הצמוד עפ"י טבלת כמויות מובילות - 312869 שקל.

א.האוסמן
בתחילה חשבנו על הארכת קטע הכניסה של הכביש מהכביש הסובבת עם זאת אפשר להגמיר את רוב הכביש בכ- 2 מ. אבל אז יהיה צורך במילוי עד 10 מ' עם קירות תומכים גבוהים או מדרון גבוה יותר. התחשב בזה החליטו ליצור רחוב כפו מידרחוב ולחנות מכוניות על הכביש. כך שכל דירה תקבל חנייה.

ה.רום
רוחב של רחוב משולב לפי הנחיות הוא 9 מ'. כאן שתוכנן רחוב ברוחב של 14 מ'. בדגש שמרחיבים את הרחוב יש הפרש בהירות תומכים.

א.סוקניקה
הפיתרון הזה לא מקובל. טעות לעשות חנייה כמגרש בטופוגרפיה הזו.
מציע לתכנן רח' משולב של 14 מ' עם חניה על הרחוב. נתחיל לבנות ובעתיד נעשה שינוי ת.ב.ע.

ד.ונקהוב
מה יהיו האלטרנטיבות לשינוי כמות המילוי.

מ.ליטרסדורף
היתה תכנית קלאסית עם ירידה לקוטגיים. אבל היתה הנחיה לתכנן גישה לכל בית. דבר שגרם למילויים עצומים.

ס.ברקוביץ
מילוי ועפר לכל דירה כ- 340 קמ. האם לא טעינו בבחירת המקומות

א.ברזני
הדעה היתה לתכנן בניינים בודדים. אחר כך תיברו אותם וזה יצר דבר יותר קשות.

ס.אלבוב
כל היחידות צמודות בטרשרת. יש חתכים נוחים. חייבים לנצל את זה ולהוסיף כמה מדרגות.

לנדאו
החברה ביקשה לעשות דיון נוסף של הכביש. הדירוג לכל בית אזרם ליצירת קירות תומכים.

א.האוסמן
הדירוג כ- נמ'. הנמכת של הכביש מורידה את האיכות של הדירה.

מ.ליטרסדורף
הכבישים נבדקו ע"י אינג' ק.רום. חייבים לפתור את הבעייה על חשבון קירות תומכים. מבקש לתכנן גג רעפים על כל הבנייין.

ה.רוס
הכביש הוא בטיפוס גדול ולא ניתן לעשות עליו חניות.

א.סוברזקה
1. לגבי הכביש - לתכנן וחוב משולב ברוחב הדרוש.
2. לתשומת ליבה של החברה. לא לעשות בית שמות כדי להוריד את הכמות של עבודות עפר וקירות תומכים.
3. על האדריכלים ד.ר. ס.ברקוביץ, א.ברזקי וט.לוינטרסדורף להתלוים עם המתכנן והחברה על אגות רעפים.
התכנית מאושרת.

2. <u>מעלה אדומים, 40 יח"ד, וקוטג'ים - חב' יובל בר</u>
(מתכננים אדרכ' א.דאובר ואדרכ' ד.כהן - ששפורטה)

הדיון התקיים בנוכחות נציגי החברה.

<u>א.דאובר</u>
הדירות הן בנות 4 ח' בשטח של 88 מ"ר. הכניסה לבניין מעל המהלט. כל דירה עליונה מקבלת מרפסת ודירה תחתונה מקבלת חצר.

<u>פ.כהן - ששפורטה</u>
תוכננו קוטג'ים של 3 ח'. בשטח 80 מ"מ. הקוטג'ים גדלים עד 5 ח' על חשבון המרפסת ותפיד נמצאים בתור המסגרת עצמה. בשלב הסופי שטחה של הדירה כ-150מ'. הכניסה לקוטג'ים מהצד.

<u>נ.אדי</u>
תוכננו 3 בניינים גבוהים ו - 8 קוטג'ים. החתכים הרבה יותר נוחים כי המגרש משתרע על הגבעה. עבודות עפר כאן שופרו במידה נכרת.

<u>ר.גוכבשלא</u>
העלות לפי האומדן נמוכה מהעלות עפ"י טבלת כמויות מוכלות ב - % 7.5מ' עלות הפיתוח לפרוייקט עפ"י האומדן - 268959 שקל. עפ"י טבלת כמויות מוגיבות 289959 שקל. לפי התנחיות המקובלות במשהב"ש חושבו כמויות לפיתוח במוד כגון: חניות, מדרכות, שבילים פרטיים, קירות תומכים, גיקוז, תאורה וגינון. כל זאת בתוך הבניין.

<u>א.סוכוכה</u>
לגבי הכביש - לתכנון רחוב משולב ברוחב הדרוש. לגבי המרפסת שעומדת על עמודים היא לא נתוצה בירושלים.
הפרוייקט מאושר.

ד. מעלה אדומים, אתר 90, 51 יח"ד
(מתכנן: דרכי להב- ריגל)
הדירות החיים בנוכחות - היושבים

ר.בהב
הכניסה לבניין מהכביש העליון. תדר מדרגות משרת 2 דירות בכל צד. לחלק מהדירות חצר פרטית העמודה לחדר המגורים.
האיורור לשרותים בעזרת ארובות אורור סה"כ 51 יח"ד.

י.אשל
כדי להתמודד עם השיפוע, הבניין פרוס בשני הכוונים מתמודד עם השיפועים בשני הצדדים. לחלק מהדירות עולים ולחלק יורדים.

א.האנטמן
כל הדירות העליונות מקבלות חנייה במגרש החניה. לדירות התחתונות החנייה צמודה.

צוהר
תוכננו הוטלים לפטה והיפות אופציות להעבור את הדירות לקוטלים.

ד.ר.
הבעיה היא שגל המגרש יחסית לא גדול תכננו כל כך הרבה דירות. דבר שמוריד את איכות החיים. חדרי המגורים צריכים להיות מופנים כלפי חוץ. לנוף.

א.ברזקי
בקשר לאוריינטציה - יש אנשים שרוצים נוף בסלון ויש חלק שרוצים נוף בחדר ילדים.

ר.בהב
האוריינטציה של הדירות היא צפון - דרום. פצד אחד רואים נוף מדברי ופצד השני - חלקי נוף ירושלים. בקומת הכניסה תוכננה גינה שעייכת לבניין.
הדירות התחתונות מקבלות גינה פרטית. בנוסף לזה תוכננה כמות ניכרת של מרפסות.

ס.אלבוב
נעשתה עבודה בכתי אפשרית. בתכנית האתר היה מדובר על כמה בניינים שיתחברו בנקודה אחת. וקיבלנו בית אחד עם בליטות.
באופן עיקרוני הפיתרון הוא טוב. היה צריך להוריד גוש אחד ואז היו נוצרות חצרות יותר גדולות.

ט.ליוטרסדורף
אנו בכניסה של מעלה אדומים. הבניין יכול לשמש כנקודת ציון.

א.ברזקי
במעלה אדומים הבנייה הרכה בשולים לעומת בתי דירות באזורים האבוהים. העיר לא כולה עיר גנים. רצוי לבנות הבית הגבוה במקום הנכון.

ש.כהן
שמענו ביקורת על הגודל ועל צורת הפבנה. אפשר לחלק אותו לשנים ואז יהיה יותר גרוע. המרכז יהיה בערך באותו סיגנון.

ד.בקיבוץ
הבניין מתוכנן כ- 2 בנינים. אבל הגוף היפה המדברי שיש לנו חייבים לנצל אותו. בניין בן 6 קומות דורש מעלית לפי הנחיות משרבייש. אין הפרדה בין הכניסות. והפרוזדור ברירה ארוך מדי.

ה.ונהוג
דברנו על תוספת יחיד. חשבנו שצריך לבנות בניין גבוה - התוצאה מצדיקה את ה. ההנחיות.

א.סורוהה
הפרוייקט איננו ממקם מבחינת הדירות - הן לא טובות. בכל דירה יש בעיה.
יש הרגשה שהקומבינים הוכנסו בכוח.
הפרוייקט נחוץ מבחינה אורבנית בלבד.
על הקבלן לבדוק ולבחון יותר שבועיים להודיע למשרדנו. אם הקבלן חושב שהפרוייקט הוא טוב - יכול להתחיל לבנות. אם לשיפור הפרוייקט יש צורך להוריד כמה דירות. אנו מסכימים.

4. תעלה מדגם. יותר 08 - הוטגיים

[illegible] ז.רבינאו

ז.רבינא
תוכננו שני טיפוסים של הוטגיים: טיפוס A עם כניסה מלמעלה ו-טיפוס B עם כניסה מלמטה. לפי בקשת החברה הוטגיים בודדים התאחדו. תוכנו קיר עיבר כדי להפריד בין הוטגיים. עטה הוטגיים הוא כ-120 מ"מ. עם אפשרות להרחבה. בטיפוס A ניתן להרחבה טיפוס B - ניתן להקטנה.

י.אשל
הפיתוח בריבוי תוכנן על מילוי. גם הכבישים ברובם נמצאים במילוי הולך ופוחת. הוטגיים נמצאים ב- 1.8 - 1.5 מ'. נמוך מהכביש ובהגה עד 2.0 מ' יותר נמוך. חניות תוכננו בתור הפגרשים - ל - 4 דירות החניה על הכביש ההולנדי והיתר חונים במגרש עצמו.

ר.רנדשקה
העלות לפי האומדן גבוהה מהעלות עפ"י טבלת כמויות מוכילות ב- % 46.
עלות הפיתוח הצמוד גבוהה במיוחד לעומת טבלת עלויות מוכילות. טבלת המוזאת הכמויות ליח"ד במסוגנ מראה על כמויות גבוהות על עבודות עפר. קירות תומכים. עבילים. כפו כן שטחן של החצרות גדולות מן המקובל.
בדוח הנ"ל אין התייחסות לעלות שטחי ציבור פתוחים. כגון: מעבר הציבורי והשטח הפתוח ליד כביש החנייה. כפו כן לא תושבו שני כבישי הקיל - דה - סקים.

ס.ברקוביץ
בחלק של הוטגיים מטיפוס A קיימת בעייה של האיוורור שהוא דרך המרוזדור. המטבח צריך להיות פתוכנן בהיר חיצוני.

צוקר
כל הבניינים עומדים על מילוי. גבוה שמביא להוצאות גבוהות בעבודות ביסוס ופיתוח. הנסיון להוריד כמות המילוי לא הצליח בגלל הכביש.

א.סורוקה
לברוק תנושא של הכביש. אם החניה במגרש צורכת קירות תומכים גבוהים. דבר שגורם לעלות גבוהה יש לשקול אפשרות לתכנן אותן על כביש העובר ללא הרחבה מיוחדת וכמות הקירות לא גדולה. יש לשקול בחלופה הבראית מבחינה כלכלית. לא מגביל את ההבלו באלטרנטיבות.
התכנית מאושרת.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך: בטבת תשמ"ח
28 בדצ' 1987

לעניין
מ. זלמנים

פרוטוקול מס' 16/87 של ועדת האישורים שהתקיימה
ביום 7.12.87 במשהב"ש, ירושלים

מחוז ירושלים

השתתפו:	נעדרו:	נוכחו:
א.סורוקה	י.פתאל	ר.זפיר ✓
ד.ר'	מ.נטף	א.ברזקי
ס.אלדור	ד.בן-אליל	ת.ליון
ש.כהן		פ.בן זאב
ל.קוהוט		ד.ולקוב
ס.ברהוביץ		ד.עובדיה
מ.אופיר		מ.בוכבדא
ק.רום		ט.לייטרסדורף
ר.תלמרין		
מ.אגלדשלא		
ר.באיבר		

1. משלה אדומים, אתר 08 - 44 יח"ד, חב' רמט
(מתכנן אדריכל א.דאובר)

הדיון התקיים בנוכחות היועצים, מנהל הפרוייקט ונציג החברה.

א.ברזקי
מציגה את הפרוייקטים של שתי הקבעות, 4 חברות.4 אדריכלי מבנים 1-2 אדריכלי נוף. התכנית כוללת איזור מגוריים על הקבעות מדרום מזרח לישוב הקיים וכן שני אזורי מגורים בפרכז הישוב: האחד בהפשר לפרכז הקיים והשני סמוך לאתר 05.

א.דאובר
תוכנו בתים גבוהים נשתי שורות של קוטג'ים - סה"כ 44 יח"ד. לפי בקשת החברות הקוטג'ים בודדים צורפו לשורת קוטג'ים. המבנן חזכנן ב- 4 קומות. הכניסה לבניין מהכביש. אחרי כן יורדים קומה אחת ועולים עוד שתי קומות. תוכנו גג רעפים שבעתיד יאפר לדיירים לשימוש פרטי. דירת הכניסה היא בת 4 ח'. כ- 100 מ"ר והיא נמצאת מעל המקלט. הדירות בונות צפון - מזרח. כל דירה מקבלת מרפסת והדירה העליונה מקבלת עליית גג.
הקוטג'ים תוכננו עם 3 ח' שינה ואפשרות ההרחבה בעתיד. הכניסה לקוטג'ים מהצד של הכביש.

ג.מרי
תוכנו כביש הוקרי ברוחב של 14 מ'. בגלל הטופוגרפיה הקשה הפנייה הבניינים היא לכיוון צפון-מזרח. הפרש הגובה בין הכביש וקומת הרקע ב- 7-8 מ'.
יש צורך במילוי אדיר. הכניסות הן ישר מין הכביש ו-2 כניסות דרך המדרגות.
החניה למבנים - ניצבת.

ר.גינזבורג
לפי ההנחיות המקובלות במשרד"ש חושבו כמויות הפיתוח עפוד כגון: חניות, מדרכות, שבילים פרטיים, קירות תומכים, ניקוז, תאורה. גינון כל זאת בחצר הבנייין. העלות לפי אומדן גבוהה מהעלות עפ"י טבלת כמויות מובילות ב-12%. עלות הפיתוח עמוד עפ"י האומדן - 349050 שקל. עלות הפיתוח העמוד עפ"י טבלת כמויות מובילות - 312869 שקל.

א.האוסמן
בתחילה חשבנו על הארכת קטע הכניסה על הכביש מהכביש הטבעת עם זאת אפשר להנמיך את רוב הכביש בכ- 2 מ. אבל אז יהיה צורך בפילוי עד 10 מ' עם קירות תומכים גבוהים או מדרון גבוה יותר. התחשב בזה המליצו ליצור רחוב כמו מידרחוב ולחנות מכוניות על הכביש. כך שכל דירה תקבל חנייה.

ק.רום
רוחב של רחוב משולב לפי הנחיות הוא 9 מ'. כאן מתכננו רחוב ברוחב של 14 מ'. ברגע שפרחיבים את הרחוב יש הפרש בקירות תומכים.

מ.סורוקה
הפיתרון הזה לא מקובל. טעות לעשות חנייה במגרש בטופוגרפיה הזו. מציע לתכנן רח' משולב של 14 מ' עם חניה על הרחוב. נתחיל לבנות ובעתיד נעשה שינוי ת.ב.ע.

ב.ווקנין
מה יהיו האלטרנטיבות לשינוי כמות המילוי.

ס.ליפסדורף
היתה תכנית הקאסית עם ירידה לקוטגיים. אבל היתה הנחיה לתכנן גישה לכל בית. דבר שגרם למילוים עצומים.

ס.ברהוביץ
מילוי ועפר לכל דירה כ- 340 ק"מ. האם לא טעינו בבחירת המקום?

א.ברזקי
הדעה היתה לתכנן בניינים בודדים. אחר כך חיברו אותם וזה יצר דבר יותר קשיח.

ס.אלדור
כל הנחיות צמודות בטרשת. יש מתבים נותים. חייבים לנצל את זה וקהוסיף כמה מדרגות.

לנדאו
החברה ביקשה לעשות דיון נוסף על הכביש. הדירוג לכל בית גורם ליצירת קירות תומכים.

א.האוסמן
הדירוג כ- 30%. הנמכה של הכביש מורידה את האיכות של הדירה.

ס.ליפסדורף
הכבישים נבדקו ע"י מינגל ק.רום. חייבים לפתור את הבעייה של חשבון קירות תומכים. מבקש לתכנן גג רעפים על כל הבנייין.

ק.רום
הכביש הוא בשיפוע גדול ולא ניתן לעשות עליו תנועה.

א.קורוקה
1. לגבי הכביש - לתכנן רחוב משולב ברוחב הדרוש.
2. לתשומת ליבה של החברה. לא לעשות בית שטות בדי להוריד את הכפות של עבודות שפר וקירות תומכים.
3. על האדריכלים ד.ר.ז. ס.ברקוביץ, א.ברזקי וס.ליטרסדורף להתאים עם המתכנן והחברה על אגות רעפים.
התכנית מאושרת.

2. משלה אדומים, 40 יח"ד, וקוטג'ים - חב' יובלים
(מתכננים אדרכ' א.דאובר ואדרכ' ד.כהן - ששפירטא)

הדיון התקיים בנוכחות נציגי החברה.

א.דאובר
הדירות הן בנות 4 ח' בשטח של 88 מ"מ. הכניסה לבניין מעל המקלט. כל דירה עליונה מהבלת מרפסת ודירה תחתונה מהבלת חצר.

מ.כהן - ששפירטא
תוכננו קוטג'ים של 2 ח'. בשטח 80 מ"מ. הקוטג'ים גדלים עד 5 ח' על חשבון המרפסת וחמיד נמצאים בתוך המסגרת עצמה. בשלב המופי שטחה של הדירה כ-120מ'. הכניסה לקוטג'ים מהצד.

נ.שרי
תוכננו 2 בניינים גבוהים ו - 8 קוטג'ים. החתכים הרבה יותר נוחים כי המגרש משתרע על הגבעה. שבודות עפר כאן שופרו במידה נכרת.

ר.גולדשלג
העלות כפי האומדן נמוכה מהעלות עפ"י טבלת כמויות מובלית ב - % 7.סך עלות הפיתוח כמקרי"ה עפ"י האומדן - 268959 שקל. עפ"י טבלת כמויות מובילות 289959 שקל. לפי ההנחיות המקובלות במשהב"ש חושבו כמויות לפיתוח צמוד כגון: חניות, מדרכות, שבילים פרטיים, הילות תומכים, גיקוי, תאורה וגינון. כל זאת בחצר הבנייין.

א.סנרוסה
לגבי הכביש - לתכנן רחוב משולב ברוחב הדרוש. לגבי המרפסת שעומדת על עמודים היא לא נחוצה בירושלים.
הפרוייקט מאושר.

ב. מעלה אדומים, אתר 98, 51 יח"ד
"מתכנן אדריכל" להב- ריגי
הדיירים החיים בנוכחות - היועצים

ר.להב
הכניסה לבניין מהכביש העליון. חדר מדרגות משרת 2 דירות בכל צד. לחלק מהדירות חצר פרטית הצמודה לחדר המגורים.
האיזורים לשלוחים בעזרת ארובות אוורור סה"כ 51 יח"ד.

י.אשל
כדי להתמודד עם השיפוע, הבניין מדורג בשני הכיוונים מתמודד עם השיפועים בשני הצדדים. לחלק מהדירות עולים ולחלק יורדים.

א.האוסמן
כל הדירות העליונות מקבלות חניה במגרש החניה, לדירות התחתונות החניה צמודה.

איקר
תוכננו קוטג'ים למטה ותיימות אופציות להפוך את הדירות לקוטג'ים.

ד.רז
הבעיה היא שעל המגרש יחסית לא גדול תוכננו כל כך הרבה דירות, דבר שפוריד את איכות החיים. חדרי המגורים צריכים להיות פופנים בלפי חוץ. לגוף.

א.ברזתי
בקשר לאוריינטציה - יש אנשים שרוצים גוף בסלון ויש חלק שרוצים גוף לחדר ילדים.

ר.להב
האוריינטציה של הדירות היא צפון - דרום. מצד אחד רואים גוף מדברי ומצד השני - חלקי גוף ירושלים. בקומת הכניסה תוכננה גינה שייכת לבניין.
הדירות התחתונות מקבלות גינה פרטית. בנוסף לזה תוכננה כמות ניכרת של מרפסות.

ס.אלדיר
נעשתה עבודה בדתי אפשרית. במבנית האתר היה מדובר על כמה בניינים שיתחברו בנקודה אחת. וקיבלנו בית אחד עם כליטות.
באופן עיקרוני הפיתרון הוא טוב. היה צריך להוריד גוש אחד ואז היו נוצרות תצרות יותר גדולות.

ט.ליימרסדורף
אנו בכניסה של מעלה אדומים. הבניין יכול לשמש כנקודת ציון.

א.ברזתי
במעלה אדומים הבנייה הרבה בשולים לעומת בתי דירות באזורים הגבוהים. העיר לא כולה עיר גנים. רצוי לבנות הבית הגבוה במקום הנכון.

ש.כהן
שמענו ביקורת על הגודל ושל צורת המבנה. אפשר לחלק אותו לשנים ואז יהיה יותר גריע. המרכז יהיה בערך באותו סיגנון.

ס.בהיקביץ
הבניין מתוכנן כ- 2 קומות. אבל הגוף היפה המרבדי שיש לנו מייבים לנצל אותו. בניין בן 6 קומות דורש מעלית לפי הנחיות משהב"ש. אין הפרדה בין הכניסות. והפרוזדור ברירה ארוך מדי.

ב.נולקוב
דברנו על תוספת יח"ד. חשבנו שברירה לבנות בניין גבוה - התוצאה מצדיקה את ה ההנחיות.

א.סנרוקה
הפרוייקט איננו מספק מבחינת הדירות - הן לא טובות. בכל דירה יש בעיה.
יש הרגשה שהקונטג'ים הוכנסו בכוח.
הפרוייקט נתון מבחינה אורבנית בלבד.
על הקבלן לבדוק ולבחון ותוך שבועיים להודיע למשרדנו. אם הקבלן חושב שהפרוייקט הוא טוב - יכול להתחיל לבנות. אם לשיפור הפרוייקט יש צורך להוריד כמה דירות. אנו מסכימים.

4. תעלה אלומים, יותר 08 - קוטג'ים

ו. מתכנן ז.רבינא

ז.רבינא
תוכנון שני טיפוסים של קוטג'ים: טיפוס A עם כניסה מלמעלה ו-טיפוס B עם כניסה מלמטה. לפי בקשת החברה קוטג'ים בודדים התאחדו. תוכנו מיר ע"בר כדי להפריד בין הקוטג'ים. שטח הקוטג'ים-הוא כ-120 מ"מ. עם אפשרות להרחבה. בטיפוס A ניתן להרחבה טיפוס B - ניתן להקטנה.

י.אשל
הפיתוח ברובו תוכנן על מילוי. גם הכבישים ברובם נמצאים במילוי הוכך ופוחת. הקוטג'ים נמצאים כ- 1.8 - 1.5 מ'. נמוך מהכביש ובקצה עד 2.0 מ' יותר נמוך. חניות תוכננו בתוך המגרשים - כ - 4 דירות החניה של הכביש ההולכנדי והיתר חונים במגרש עצמו.

ח.רוכרשלא
העלות לפי האומדן גבוהה מהעלות עפ"י טבלת כמויות מוביליות ב- % 46.
עלות הפיתוח הצמוד גבוהה במיוחד לעומת טבלת עלויות מוביליות. טבלת העזיאת הכמויות ליחיד במסובע מראה על כמויות גבוהות על עבודות עפר. דירות תומכים. שביליים. כמו כן שטחן של התערות גדולות מן המינבר.
ברוות הנ"ל אין המיחסות לעלות שטחי ציבור פתוחים. כגון: מעבר הציבורי והשטח הפתוח ליד כביש התנייה. כמו כן לא חושבו שני בבישי התיל - דה - מקים.

ס.ברקוביץ
בחלק של הקוטג'ים מטיפוס A קיימת בעייה של האיזורור שהוא דרך הפרוזדור. המטבח צריך להיות מתוכנן בהיר חיצוני.

ג.בוקר
כל הבניינים עומדים על מילוי גבוה שמביא להוצאות גבוהות בעבודות ביסוס ופיתוח. הנסיון להוריד כמות המילוי לא הצליח בגלל הכביש.

א.סובוקה
לברוך הנושא של הכביש. אם החניה במגרש צורכת קירות תומכים גבוהים. דבר מגורם לעלות גבוהה יש לשקול אפשרות לתכנן אותו על כביש העובר לא הרחבה מיוחדת וכמות הקירות לא גדולה. יש לשקול בחכופה הבאה מבחינה כלכלית. לא מגביל את הקבלן באלטרנטיבות.
התכנית מאושרת.

רשם: ר.באיבר.

המועצה המקומית

מעלה אדומים

לכבוד
מר מאיר שמיר
המנהל הכללי
המשרד לקליטת העליה
הקריה, ירושלים

ז' בטבת התשמ"ח
28 דצמבר 1987

ד ח ו ף

שלום רב !

הנדון: מכתב מר חביב קצב, מנהל מחלקת הדיור במשרד לקליטת העליה מיום 06.12.87.

1. קיבלתי את המכתב שבנדון - המצ"ב לעיון - ואשר איננו מתייחס כלל לנושא שהעלינו והוא: איך למנוע שארבעת הבתים שנכללו במסגרת דיור ציבורי במעלה אדומים, ייהפכו לשכונת מצוקה.
לעומת זה המכתב שבנדון מתייחס לנושא שמשרד לקליטת העליה מעלה והוא: איך להגיע לכך שארבעת הבתים שנכללו במסגרת דיור תיבורי ייהפכו לשכונת מצוקה.
האמצעי לכך: "קריטריונים" - וד"ל.

2. גם במשרד לקליטת העליה חייבים להבין שאין המועצה המקומית מעלה אדומים חייבת להסכים ליצירת שכונת מצוקה , וכי אם היא אכן לא מסכימה לכך ותביא את בקשתה לביטול הולם, לא יעזרו כל הקריטריונים ולא תבוא אף משפחת עולים נוספת להנה, לדיור הציבורי הזה, ותהיה מסגר"סוציו-כלכלי" ככל שתהיה.

3. היו לנו בעבר התכתבויות בנושא זה, הן בעבר הרחוק והן בעבר הקרוב, ודומה שמשרד לקליטת העליה ו/או מר חביב קצב, לא למדו דבר מהן.

4. המועצה המקומית מעלה אדומים עומדת בכל החלטתיות ובכל התוקף בדרישתה שתינתנה הנחיות ברורות ולא משתמעות לשתי פנים לכל הנוגעים בדבר במשרד לקליטת העליה, לגלות מדה מירבית של גמישות בנושא האיכלוס בדי לאפשר יצירת סביבה חברתית בעלת איכות סבירה במבנן שהועמד לרשות משרד לקליטת העליה.

5. למותר לציין שאם המועצה לא תמצא ארזן קשבת לבקשתה הצנועה הזאת אצל המשרד לקליטת העליה, תעשה המועצה את שהיא חושבת לנכון, למוסרי ובודאי במסגרת החוקית, כדי למנוע בתחומה, חזרה על טעויות העבר, עליהן החברה והמדינה הישראלית משלמות בהרבה תחומים ובחינות, מחיר כבד מאד מאד.

6. לתשובתך המהירה נצפה.

בברכה

שמעון אנסבכר

העתק: למר משה צור - השר לקליטת העליה
מר עמוס טרטמן - ראש המועצה המקומית מעלה אדומים
מר עמוס אונגר - המנהל הכללי - משרד הבינוי והשיכון
מר אמנון אשורי - משרד הבינוי והשיכון
מר שמריהו כהן - מנהל מחוז ירושלים - משרד הבינוי והשיכון
מר דב גל - מחוז ירושלים, משרד הבינוי והשיכון
מר ע. טמיר - המשרד לקליטת העליה
מר ח. קצב - המשרד לקליטת העליה
מר א. כהן - מנהל מחוז ירושלים - המשרד לקליטת העליה

ד.נ. בקעת יריחו טל. 02-251262

מדינת ישראל

המשרד לקליטת העלייה
ירושלים מחלקת הדיור

תאריך: 6.12.87

מספר:

לכבוד
מר שמעון אנסבכר
המועצה המקומית
מעלה אדומים.

א.נ.,

הנדון: קליטת עולים במעלה אדומים
סיסוכין: מכתבך למר ע. שמיר מיום 27.11.87

מכתבך שבסימוכין הועבר לטיפולי.

משרדנו ביחד עם משרד הבינוי והשיכון קבע קריטריונים לאיכלוס עולים בדיור ציבורי.

מגמת הקריטריונים היא קביעת המועדפים והזכאים ביותר מבין כלל העולים לאיכלוס בדיור ציבורי מאחר והמלאי של הדיור הציבורי העומד לרשות המדינה במקומות המבוקשים ע"י כלל הזכאים הוא מצומצם.

בין יתר ההנחות בקביעת הקריטריונים, נלקחה בחשבון המתריבות של המדינה להעמיד בפני הזכאים העולים, שאין ידם משגת לרכוש דירה בשוק החופשי ולקבל משכנתא, האפשרות להציע להם דירה ציבורית במקומות המבוקשים.

הנני לציין שעולים שאינם עונים על הקריטריונים של דיור ציבורי (משתכרים מעל רמת ההכנסה המאושרת וכו'...) יכולים לרכוש דירה בשוק החופשי בכוחות עצמם ולקבל משכנתא. כידוע לך הרבה משפחות עולים רכשו דירות גם במעלה אדומים.

ובסוף הנני להדגיש שמשפחת עולים העונה על הקריטריונים של דיור ציבורי איננה בהכרח משפחה "בעייתית", הגורם שהיא נמצאת ברמה סוציו-כלכלי - לא בגורם הוא קשיי הקליטה התעסוקתית שלה בארץ מכל מיני סיבות שבמכתב הזה אין מקום לפרטן.

לאור האמור לעיל, משרדנו ימשיך להמנות רק משפחות העולים הזכאים לדיור ציבורי גם לדירות הציבוריות במעלה אדומים.

בכבוד רב,

חביב קצב
מנהל המחלקה

העתק:
מנכ"ל - מ. הקליטה
מנכ"ל - מ. השיכון
ראש המועצה המקומית - מעלה אדומים
מר אמנון אשורי
מר עמרם מסיר
מר אורי כתן
מר דב גל

רחוב מנין בי ירושלים 91130
02-661171

ז' טבת תשס"ח
28 דצמ' 1987

לכבוד
מר ישראל גולדשטיין
מזכיר המועצה
מעלה אדומים

א.נ.

הנדון: רכישת משרדי המועצה

העברתי מכתבך לאגף נכסים כי הנושא בטיפולם .

בכבוד רב

שמריהו כהן
מנהל המחוז

העתק: ש. צימרמן- מנהל אגף נכסים ודיור.
רינה - סמנהל המחוז.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

המועצה המקומית

מעלה אדומים

-01-

ה' כסלו תשמ"ח
26 בנובמבר 1987
מ.ת 1-91
תמ' O.H.7 414

לכבוד
מר שמריהו כהן
מנהל מחוז י-ם
משרד הבינוי והשיכון
בין יהודה 23
ירושלים

הנדון: רבישת משרדי המועצה

עד היום לא הוסדרה בכל שאלת הבעלות והאחריות לגבי מבנה המועצה ומערן אמונה הנמצאים במרכז יהלום במעלה אדומים.

מבקר המדינה העיר על כך בביקורת שערך במועצה (סעיף 48 לטיוטת הדו"ח)

אנו מבקשים ממך ליזום דיון אצלך עם כל הנוגעים בדבר להסדרת סוגיה זו.

אודה לך על הסדרת נושא זה בהקדם.

בכבוד רב,

ישראל גולדשטיין
מזכיר המועצה

העתק: עמוס טרצמן - ראש המועצה
עו"ז י. עינבר - יועץ משפטי
אבי גרינברג - גזבר המועצה

המועצה המקומית מעלה אדומים, 90610 טל' 02-251262
MA'ALEH ADUMIM LOCAL COUNCIL, 90610 TEL 02-251262

המועצה המקומית

מעלה אדומים

-01-

ב' בטבת תשמ"ח
23 בדצמבר 1987
מ.ח 1-91
תמ' O.H.7 584

לכבוד
מר שמריהו כהן
מנהל מחוז ירושלים
משרד הבינוי והשיכון
רח' הלל 23
ירושלים

הנדון: תכנית עבודה לשנת 1988

א.נ,

במסגרת עבודת מפה"בש לשנת 1988 אבקשך לשלב הפרוייקטים להלן:

א. פארק

כידוע אושרו להמשך עבודות בפארק סך 260 אלף ש"ח, מברור עם משרד י.ה.ל מחברר כי בסך הנ"ל לא ניתן היה לבצע את מלוא התוכנית שאושרה.

להערכתינו יש צורך בעוד סכום דומה על מנת להשלים הפארק.

ב. גשר 02-04

כביש הטבעת, כמובטח, יסלל עוד מחקציב ש.ז הקשר בין 02 ל-04 - הינו חשוב מכל הבחינות ואצ"ין רק ב:

א. בטיחות חציה.

ב. מתן חיים למרכז המסחרי במתחם בתים (04).

ג. מתן תנופה להפעלה קרונית.

2/...

ג. <u>השלמת נתיב הקרונית - במתחמים קיימים.</u>

בכוונתינו להכנס להפעלת הקרונית וחשוב ביותר שכל התואי יהיה מושלם.

ד. <u>אחר ארכיאולוגי</u>

להקציב סכום לשיפור הבטיחות ובטחון הדיירים בסביבה ושימור האחר - כולל השלמת הגידור.

ה. <u>פיתוח שטח ציבורי דש'-18 (מבנן בתים)</u>

קיים סיכום בו נטלו חלק מר י. פסל ומר ל. קוקוש על פיו המועצה תבצע הפיתוח עוד בשנה זו בפיקוח חברת י.ה.ל ועל-פי תוכניות שהוכנו עבור משה"בש והמשרד יחזיר ההוצאה למועצה מתקציב 88.

מבקשים לבצע עבודה זו בשנת התקציב הנוכחית.

ו. <u>דרך גישה לתחנת מיתוג (עמק בין 04-02)</u>

לתחנת המיתוג לא הוכשרה דרך גישה תקנית, לעת עתה קיים שביל מהודק היוצא מהצומת של כביש הטבעת.
הוכנו תוכניות ראשוניות לכביש מוסדר.
הסדרת הכביש חיונית ביותר מאחר ובאיזור בבתי ספר ו 4 כיתות גן.

כמו כן מבקשים את המשרד לבצע עבודות פיתוח במקום - אומדן העלות כ - 130,000 ש"ח.

ז. <u>פיתוח שטחים ציבוריים + מדרונות באתרים מיושבים</u>

באתרים רבים נשארו מדרונות ושטחים נרחבים המוגדרים בחב"ע כשצ"פ בלתי מטופלים, הדבר בנוסף להיותו פגם אסטטי, מהווה לא אחת מפגע בטיחותי ממדרגה ראשונה, סלעים ועפר גולשים לחצרות הפרטיים ולא אחת גורמים גם להצפות בתוך הבתים - ראה קוטג'ים יובל-גד.

ח. <u>פיתוח שטח פתוח ציבורי - מצפה נבו</u>

השכונה מאכלסת כיום מעל 200 - בתי אב.

בכל השכונה אין אף פינה ציבורית מפותחת, ידוע לנו כי תוכנית מפורטת קיימת ויש צורך לתקצב הביצוע.

יש לזכור כי שכונה זו ברוכה בילדים והמרחק עד לאיזורים בהם הם יכולים לשחק הינו רב.

ט. <u>ציפוייי כביישים - שכבה סופית</u>

יש צורך בביצוע שכבה סופית בכביישים קיימים בתוך מתחמים ובאותה הזדמנות לטפל בסדקים שנוצרו במספר מקומות בכביישים ובקירות התמך.

י. <u>טיפול במדרונות הקפיים</u>

המדרונות ההקפים מסביב לשכונות קיימות נותרו ברובם ללא כל טיפול, כל מה שהעין רואה זה שפכי אדמת מילוי.

יא. <u>בריכת אגירה נוספת</u>

על אף שהפתרון המוצע על ידי משה"בש לבנית בריכה של 2000 מ"ק כפתרון ביניים לא כל-כך ניראית לנו, ואנו מעדיפים בניית בריכה 5000 מ"ק כמתוכנן במקור, אנו מבקשים כי מיד יבוצע פתרון כל שהוא.

יב. <u>שיפורים בצנרת אספקת המים בישוב</u>

מתקלות התוזרות ונשנות וכל פעם מסיבה אחרת אנו למדים על הצורך הדחוף בהשקעה בשיפור הצנרת הקיימת כגון - השלמת טבעות אספקה, מגופים, מגופי ניקוייי, וכיו"ב.

יג. <u>ביוב</u>

למרות התחייבויות והבטחות טרם הוחל בחיבור העיר למאסף המזרחי, על פי הבטחות היינו אמורים לחבר את מצפה נבו כבר בשנה זו 87, ובשנת 88 חיבור יתר העיר מכיוון מישור אדומים, עד כה טרם הוחל בביצוע כל שהוא והמצב הולך ומחמיר.

יד. <u>פיתוח חצר הבריכה</u>

מבקשים שהמשרד יבצע השנה את פיתוח החצר של בריכת השחיה על פי סיכום שהיה בעבר ומכרז שהוכן ע"י המשרד אומדן עלות כ - 35,000 ש"ח.

המועצה המקומית

מעלה אדומים

-04-

סו. מרכז סניס (בתחתית הפארק).

מבקשים להכשיר את קירות התמך והניקוז של האגן הזה כדי לאפשר למועצה להקים במקום את מרכז הסניס במסגרת עבודות כביש הטבעת.

הרשימה לעיל מבטאת צרכים מידיים לעיר כאשר כלל לא הכנסתי בה פיתוח חדש כמו מתנ"ס (יופעל עפ"י סיכום אצל המנכ"ל), הכשרת מתחם 03 לצורך תחילת בניה, מבני חינוך, אולם מופעים וכיו"ב.

אודה לך על התייחסותך החיובית לבקשתי זו.

בכבוד רב,

עמוס טרטמן
ראש המועצה

העתק: מר אלי כהן - סגן ראש המועצה
ישראל גולדשטיין - מזכיר המועצה
מר יעקב אפרתי - מנהל מח' הנדסה

המועצה המקומית
מעלה אדומים

-01-

ב' בטבת תשמ"ח
23 בדצמבר 1987
מ.ת 1-91
חמ' O.H.7 584

לכבוד
מר שמריהו כהן
מנהל מחוז ירושלים
משרד הבינוי והשיכון
רח' הלל 23
ירושלים

הנדון: תכנית עבודה לשנת 1988

א.נ.

במסגרת עבודת משה"בש לשנת 1988 אבקשך לשלב הפרוייקטים להלן:

א. פארק

כידוע אושרו להמשך עבודות בפארק סך 280 אלף ש"ח, מברור עם משרד י.ה.ל מתברר כי בסך הנ"ל לא ניתן היה לבצע את מלוא התוכנית שאושרה.

להערכתינו יש צורך בעוד סכום דומה על מנת להשלים הפארק.

ב. גשר 02-04

כביש הסבעת, במובטח, יסלל עוד מתקציב ש.ז. הקשר בין 02 ל-04 - הינו חשוב מכל הבחינות ואציין רק 3:

א. בטיחות חציה.

ב. מתן חיים למרכז המסחרי במתחם בתים (04).

ג. מתן חנופה להפעלת קרונית.

ג. <u>השלמת נתיב הקרונית - במתחמים קיימים.</u>

בכוונתינו להכנס להפעלת הקרונית וחשוב ביותר שכל התואי יהיה מושלם.

ד. <u>אתר ארכיאולוגי</u>

להקציב סכום לשיפור הבטיחות ובטחון הדיירים בסביבה ושימור האתר - כולל השלמת הגידור.

ה. <u>פיתוח שטח ציבורי דש'-18 (מבנן בתים)</u>

קיים סיכום בו נטלו חלק מר י. פסל ומר ל. קוקוש על פיו המועצה תבצע הפיתוח עוד בשנה זו בפיקוח חברת י.ה.ל ועל-פי תוכניות שהוכנו עבור משה"בש והמשרד יחזיר ההוצאה למועצה מתקציב 88.

מבקשים לבצע עבודה זו בשנת התקציב הנוכחית.

ו. <u>דרך גישה לתחנת מיתוג (עמק בין 04-02)</u>

לתחנת המיתוג לא הוכשרה דרך גישה תקנית, לעת עתה קיים שביל מהודק היוצא מהצומת של כביש הטבעת.
הוכנו תוכניות ראשוניות לכביש מוסדר.
הסדרת הכביש חיונית ביותר מאחר ובאיזור בתי ספר ו 4 כיתות גן.

כמו כן מבקשים את המשרד לבצע עבודות פיתוח במקום - אומדן העלות כ - 130,000 ש"ח.

ז. <u>פיתוח שטחים ציבוריים + מדרונות באתרים מיושבים</u>

באתרים רבים נשארו מדרונות ושטחים נרחבים המוגדרים בתב"ע כשצ"פ בלתי מטופלים, הדבר בנוסף להיותו פגם אסטטי, מהווה לא אחת מפגע בטיחותי ממדרגה ראשונה, סלעים ועפר גולשים לחצרות הפרטיים ולא אחת גורמים גם להצפות בתוך הבתים - ראה קוסג'ים יובל-גד.

ח. <u>פיתוח שטח פתוח ציבורי - מצפה נבו</u>

השכונה מאכלסת כיום מעל 200 - בתי אב.

בכל השכונה אין אף פינה ציבורית מפותחת, ידוע לנו כי תוכנית מפורטת קיימת ויש צורך לחקצב הביצוע.

יש לזכור כי שכונה זו ברוכה בילדים והמרחק עד לאיזורים בהם הם יכולים לשחק הינו רב.

ט. <u>ציפויי כביישים - שכבה סופית</u>

יש צורך בביצוע שכבה סופית בכביישים קיימים בתוך מתחמים ובאותה הזדמנות לטפל בסדקים שנוצרו במספר מקומות בכביישים ובקירות התמך.

י. <u>טיפול במדרונות הקפיים</u>

המדרונות ההקפים מסביב לשכונות קיימות נותרו ברובם ללא כל טיפול, כל מה שהעין רואה זה שפכי אדמת מילוי.

יא. <u>בריכת אגירה נוספת</u>

על אף שהפתרון המוצע על ידי משה"בש לבנית בריכה של 2000 מ"ק כפתרון ביניים לא כל-כך ניראית לנו, ואנו מעדיפים בניית בריכה 5000 מ"ק כמתוכנן במקור, אנו מבקשים כי מיד יבוצע פתרון כל שהוא.

יב. <u>שיפורים בצנרת אספקת המים בישוב</u>

מתקלות החוזרות ונשנות וכל פעם מסיבה אחרת אנו למדים על הצורך הדחוף בהשקעה בשיפור הצנרת הקיימת כגון - השלמת טבעות אספקה, מגופים, מגופי ניקויי, וכיו"ב.

יג. <u>ביוב</u>

למרות התחייבויות והבטחות טרם הוחל בחיבור העיר למאסף המזרחי, על פי הבטחות היינו אמורים לחבר את מצפה נבו כבר בשנה זו 87, ובשנת 88 חיבור יתר העיר מכיוון מישור אדומים, עד כה טרם הוחל בביצוע כל שהוא והמצב הולך ומחמיר.

יד. <u>פיתוח חצר הבריכה</u>

מבקשים שהמשרד יבצע השנה את פיתוח החצר של בריכת השחיה על פי סיכום שהיה בעבר ומכרז שהוכן ע"י המשרד אומדן עלות כ - 35,000 ש"ח.

סו. מרכז טניס (בתחתית הפארק).

מבקשים להכשיר את קירות התמך והניקוז של האגן הזה כדי לאפשר למועצה להקים במקום את מרכז הטניס במסגרת עבודות כביש הטבעת.

הרשימה לעיל מבטאת צרכים מידיים לעיר כאשר כלל לא הכנסתי בה פיתוח חדש כמו מתנ"ס (יופעל עפ"י סיכום אצל המנכ"ל), הכשרת מתחם 03 לצורך תחילת בניה, מבני חינוך, אולם מופעים וכיו"ב.

אודה לך על התייחסותך החיובית לבקשתי זו.

בכבוד רב,

עמוס טרטמן
ראש המועצה

העתק: מר אלי כהן - סגן ראש המועצה
ישראל גולדשטיין - מזכיר המועצה
מר יעקב אפרתי - מנהל מח' הנדסה

ירחל מהנדסים - נהול, תאום ופקוח (1987) בע"מ.

22.12.87
מ-הב-002

לכבוד
מר שמריהו כהן
מנהל המחוז
משהב"ש
ירושלים

רח' הלל 23
08-01-1988
דואר נכנס

שלום רב,

הנדון: מעלה אדומים - היתרי בניה

סימוכין: מכתבנו מיום 7.12.87

בהמשך למכתבנו שבסימוכין להלן רשימה משלימה של פרוייקטים כמבוקש.

מס' סדורי	תיאור הפרוייקט	מס' חוזה	היתר בניה	אגרת בנשלח חשבון	הערות
19	חדר מאגד בנה ביתך -שלב ג'	40/67080/82	אין	לא נשלח חב' ערים להשלמת נתונים טרם הוחזר	התיק הצהוב שנלקח ע"י
20	פארק עירוני	31/87618/84	אין	לא נשלח חשבון	חסרים מסמכים
21	שר"פ - שלב א'	55/18678/84	יש	שולמה	
22	ביה"ס מקיף-ברנוביץ	40/68191/84	יש	מס' 248 שולמה	
23	מבנן ד-5-א-אשטרום	54/17805/79	אין	לא נשלח חשבון	חסרים מסמכים
24	מבנן ד-9 - רמט	40/65482/79	אין	כנ"ל	כנ"ל

25	מבנן ה-4 קונבנציונלי הקבלן: ליפשיץ	40/35520/83	אין	כנ"ל	כנ"ל
26	סופרמרקט במרכז מסחרי - שו"פ		יש	יש	
27	מבנן ד-5-ב-אשטרום בתים מס': 544,554,556,558,560 ,552,535,537-543 545-550	55/71998/80	אין	לא נשלח חשבון	חסרים מסמכים
			יש	יש	
28	בריכת שחיה	40/67274/82	אין	לא נשלח חשבון	חסרים מסמכים
29	מבנן ד-20 רמט	40/66626/80	אין	כנ"ל	כנ"ל
30	מבנן גד-14 רמט בתים 81-87	55/18266/81	יש	יש	
31	מבנן ד-22 רמט בתים 51-56	18261/81	יש	יש	
32	מבנן ד-19 אשטרום בתים 31-43	63/18652/84	יש	יש	
33	מבנן ד-21 אשטרום בתים 1-16	55/18220/81	יש	יש	
34	מבנן ד-18-"בתים" בתים א,ב	55/18279/81	יש	יש	
35	מבנן ג-6 גולדשטיין בתים 601-647	40/65506/79	אין	לא נשלח חשבון	חסרים מסמכים
36	בריכת אגירה 1000 סמ"ק הקבלן מרשנסקי	34/68024/83	אין	לא נשלח חשבון	חסרים מסמכים
37	גן ילדים - רמט מגרש 107	40/68506/85	אין	כנ"ל	כנ"ל

הטבלה הנ"ל מראה שיש היתר בניה ל-8 תיקים וליתר התיקים 11 במספר אין היתר או היתר חלקי למס' בתים במבנן.

בהתיחס למכתב שבסימוכין, מצב היתרי הבניה ב-37 פרוייקטים שנבדקו הוא כדלקמן:

12 פרוייקטים בעלי היתר בניה
25 פרוייקטים ללא היתר בניה.

כזכור, הסיבות לאי מתן היתר בניה צויינו במכתב שבסימוכין.

בכבוד רב,

דוד עובדיה

העתק: מר ל. קוקוש, מנהל המח' הטכנית
גב' א. ברזקי, אדריכלית המחוז
גב' עליזה אהרונסון, ועדת בניה, מועצה מקומית

באר שבע, רח' שחל 29, - טל. 057-36899,34513
מעלה אדומים - מנהלת הפרוייקט, ת.ד. 33, טל. 02-351252,4,5