

17



שם וניק: קרקעות ירושלים

סיווג פנימי: גל-3/62131

סיווג פריט: 000h6c

יחידה: 3-307-8-6-1

תאריך הדפסה: 3/01/2019



66661/01 - 10/1999
 12.11.99
 12.11.99
 12.11.99

19/3

קופסא ארכיון
 + שרוך וגומי 8



7 296001 014204

מיוצר ע"י **מטר**
 טל. 08-8526633



מזכירות הממשלה

ירושלים, ל' בסיון התשנ"ח
24 ביוני 1998

ש מ ו ר

אל : חברי הממשלה

שלום רב,

הנני מתכבד להביא לתשומת-לככם את החלטה מס. 3913 של הממשלה מישיבתה ביום א', כ"ז בסיון התשנ"ח (21.6.98):

חיזוקה של ירושלים, 3913"

מ ח ל י ט י מ :

לאמץ את המלצות הועדה לחיזוק ירושלים וכן לאשר הצעות נוספות שעלו בדיון, במגמה לפתח ולחזק את ירושלים, למען כל תושביה. להלן פירוט ההחלטות:

א. הרחבת תחום שיפוט ירושלים

להטיל על שר הפנים לפעול להרחבת תחומי השיפוט ומרחב התכנון של ירושלים ולעשות את כל הנדרש, לרבות יזום חקיקה, כדי לענות על צרכי פיתוחה ושגשוגה של ירושלים.

המלצות שר הפנים בדבר התכנית המפורטת להרחבת תחומי שיפוט ירושלים, יובאו לאישור הממשלה עד ל-1 באוגוסט 1998.

שר הפנים יפעל לתכנון השטחים שצורפו לתחום שיפוט ירושלים משנת 1992 ואילך, במגמה לאפשר מיצוי הבניה למגורים בשטחים אלה. המימון לקידום התכנון האמור יהיה מתקציב המדינה.

ב. תקמת עירית גג - סובב ירושלים

בהמשך להחלטת הממשלה מס. 1604 (יס/7) מיום 12.2.97 בדבר הכנת הצעה להקמת עירית גג - סובב ירושלים ובגין מעמדה המיוחד של ירושלים, תפעל ועדה מנכ"לים בראשות מנכ"ל משרד ראש הממשלה ובהשתתפות משרדי הממשלה הנוגעים בדבר, לגיבוש המלצות בדבר העברת סמכויות הנמצאות כיום בידי משרדי הממשלה, ברמת המחוז, לידי עירית הגג. הועדה תחאם עם נציגי משרד הנתחון אופן שילובם של הישובים ממזרח, מצפון ומדרום, במיוחד בתחום התכנון והבניה;

Handwritten notes in green and black ink, including a signature and the name 'התאחדות ירושלים' (Association of Jerusalem).

- 3 -

ד. הטבות בדיוור

במגמה לצמצם עד למינימום האפשרי, את פערי המחירים הקיימים בין דירות בירושלים לדירות דומות ביישובי המטרופולין שלה, יפעלו מינהל מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון ומשרד הפנים, בשיתוף עיריית ירושלים, להגדלה משמעותית של הצע הקרקעות הזמינות לבניה למגורים בשטחי העיר.

צוות משותף לגורמים הנ"ל יכין תכנית עבודה רב-שנתית, הכוללת יעדים כמותיים ולוחות זמנים כמו גם פירוט האותיים המיועדים לבניה.

התכנית תוגש לממשלה עד ערב ראש השנה התשנ"ט (20 בספטמבר 1998).

בשיווק קרקעות לבניה למגורים בירושלים תופעל שיטה שחאפשר קביעת זוכים גם במחיר הנמוך מהערכת השמאי.

ה. שדרוג קו הרכבת תל-אביב - ירושלים

שר התשתיות הלאומיות יפעל לפרסום "קריאה לזמים" (R.F.I), לשדרוג מסילת הברזל בין תל-אביב לירושלים במתכונת של B.O.T, במגמה לפרסם R.F.P בהתאם לניתוח מסקנות השלב הראשון.

הוצאות הקשורות בעבודת הממשלה בכל הנוגע לסקר היתכנות ולפרסום המכרזים ימומנו מתקציב המדינה.

ו. הקמת מערכת הסעה המונית משולבת, רכבת קלה ואוטובוסים, בירושלים

שר התחבורה, שר האוצר וראש העיר ירושלים יפעלו להכנת תכנית רב-שנתית להקמת מערכת הסעה המונית המשלבת רכבת קלה ואוטובוסים, בירושלים. לצורך כך תוקם "מינהלת להקמת מערכת הסעה המונית בירושלים". המינהלת תורכב מנציגי משרדי התחבורה, האוצר, הפנים, עיריית ירושלים, תרשות לפיתוח ירושלים ונציגים נוספים הנוגעים בדבר. הרכבה המדוייק של המינהלת ותחומי פעולתה ייקבעו בתאום בין שר האוצר, שר התחבורה וראש עיריית ירושלים.

במסגרת של מחלוקת על הרכב המינהלת או על תחומי פעולתה, יכריע ראש הממשלה. תימשר הפעילות הראשונית הקיימת כיום מתקציב המדינה לקידום הפרוייקט.



תאריך 28/10/99
מספרנו 4931

אית המולדת
אית המולדת
אית המולדת

לכבוד
גבי סופיה אלדור
מנהלת אגף תכנון ערים
משהב"ש

סופיה שלום,

רצ"ב אנו מתכבדים להעביר את חוברת המסמך המסכם את עבודת הועדה בראשותך בנושא
בניה למגורים בירושלים.

בשל הזמן הרב שעבר מאז החלטת הממשלה ובשל חילופי הגברי במשהב"ש, יש מקום לקיים
דיון אצל מנכ"ל המשרד ובעקבותיו להעביר את ההמלצות לממשלה.

כזכור תסקיר מנהלים הועבר לפני מספר חודשים למנכ"ל משרד רוה"מ מר משה לאון, אשר
אימץ את מסקנות והמלצות הועדה.

כבוד רב,
עמוס אונגר

העתק: מר רענן דינור - מנכ"ל עיריית ירושלים

התאריך יבוארתי אליה
28.10.99

11/8

08.02.2000

Dror Simhayoff
 Nathan Barzilai
 Carmel Simhayoff - Zaretski
 Yaacov Shragay
 Amir Eshel



דרור שמחיוף
 נתן כמברגר
 כרמית שמחיוף - ורצקי
 יעקב שרגאי
 אמיר אשל

ירושלים כי"ד שבט, תשי"ס 31 ינואר, 2000
 Jerusalem

<p>לכבוד מר אהוד אולמרט, ראש עיריית ירושלים הרב א. לופיאנסקי, יו"ר הועדה המקומית מר אורי בן אשר, מהנדס העיר</p>	<p>לכבוד מר נתן שרנסקי, שר הפנים מר מ. חותה, יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה מר פסקואל ברזיד, מתכנן מחוז ירושלים</p>
א.נ.	א.נ.
<p>לכבוד מר אבי דרכסלר, מנהל מטי"י מר משה אדרי, הנחל מטי"י מר ט. טילקין ע"ד, מנהל מחוז ירושלים של מטי"י</p>	<p>לכבוד הרב יצחק לוי, שר הביטוי והשיכון יו"ד ש. בן אליהו, מנכ"ל משרד השיכון</p>
א.נ.	א.נ.

הנדון: תכנון מתחם עמק הארזים - מערב ירושלים

בשם מושב עמינדב, המחויק בשטח של כ- 500 דונם בעמק הארזים במערב ירושלים הננו מתכבדים לפנות אליכם כדלקמן:

בעיתוני סוף השבוע האחרון התפרסמה ידיעה כאילו הועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים אשרה עקרונית להפקדה תכנית של מושב כסלון בשטחים המחוזקים על ידי המושב במתחם עמק הארזים לכנית כ- 1500 יחידות דיור. ידיעה זו, הכתה בתדהמה את חברי מושב עמינדב המחוזקים כאמור בשטחים דומים באותו מתחם, ואשר תכניות שונות שהגישה, טרם זכו להתייחסות לאור טענה מרכזית וחוזרת של רשויות התכנון, ושל העומדים בראשה, כי יש לדון בתכנון כולל של מתחם עמק הארזים, ולא בתכניות חלקיות בלבד, והכל כפי שיבואר ויפורט להלן.

מושב עמינדב מבקש את התערבותם המידית של כל הגורמים האחראים לכך במשרד הפנים, ברשויות התכנון, ובמניחל מקרקעי ישראל לעכב כל דיון בגל תכנית חלקית, לרבות בתוכנית מושב כסלון, עד לסיום דיון בתוכנית כוללת למתחם עמק הארזים בהתאם לכללים שיוקבעו בשיתוף כל הגורמים המעורבים, דהיינו מטי"י, המושבים כסלון, גבעת יערים ועמינדב, ורשויות התכנון.

12/3/00 = מ/ן 500 א"ח / אולם ע"ד אירי = (א"ח א"ש ופיקוח א"ש - א"ש)
 (האג"מ)

אנחנו מודים לך על המכתב
 אורי בן אשר
 מנהל מחוז ירושלים של מטי"י

דרור שמחיוף
משרד עורכי דין ונוטריון
DROR SIMHAYOFF
LAW OFFICES & NOTARY

- 2 -

להלן נפרט בראשי פרקים את השתלשלות הארועים והטענות הקשורים לענין והמחויבים המסקת הטפול בתוכניות חלקיות במתחם עסק הארזים, והכנת תכנית כוללת למתחם, תוך חלוקת זכויות יחסיות, שוות בין כל בעלי הזכויות במתחם כמפרט להלן.

א) קרקעות כסלון גבעת יערים ועמינדב בעמק הארזים :

המושבים כסלון גבעת יערים ועמינדב מחזיקים עפ"י חוויים שנחתמו עם ממו"י בשטח של כ- 1500 דונם במתחם עסק הארזים, כאשר חלוקת השטחים על פי דו"ח שערך מר א. פינצי ממו"י בחדש דצמבר 1987 הינה: כסלון - 665 דונם, גבעת יערים - 360 דונם ועמינדב - 428 דונם.

שלושת המושבים פנו במשותף לממו"י ולרשויות התכנון בתחילת שנות התשעים במטרה ליווס ולתכנן במתחם תכניות בינוי שונות, ולפתח ולבנות את הפרוייקטים שיאושרו לכניה במתחם. מניות המושבים נענו בחיוב, בין היתר בישיבה רכת משתתפים אצל שר השיכון דאז, מר אריאל שרון (ישיבה ביום 15.5.91).

על בסיס הסיכום שהתקבל בישיבה הנ"ל מיום 15.5.91 הגיעו המושבים לכלל הסכם, בינם לבין עצמם, לשיתוף מעולה בנושא התכנון הפיתוח והבניה של מתחם עמק הארזים.

המושבים החלו אומנם בפעולות לתכנון משותף, אולם בשלב מסוים בעקבות חלוקי דעות נוצר מצב שבו כל אחד מהמושבים הגי"ל נקט פעולות תכנון משלו. על מתחם עמק הארזים חלות מספר תכניות ארציות ומחוזיות (ראה תמ"א 22), תמ"א 31, תמ"מ 1).

ב) רשויות התכנון קבעו בהזדמנויות שונות שיש לדון במתחם עמק הארזים כמקשה אחת, לקבוע מדיניות תכנונית כוללת, וממנה לגזור את התכנון הפרטני :

כאמור הוגשו ע"י המושבים במהלך השנים תכניות שונות המתייחסות למתחם עמק הארזים. במהלך הדיונים השונים שהתקיימו ברשויות התכנון, נקבע לא פעם ולא פעמיים כי רשויות התכנון ידונו במתחם עמק הארזים כמקשה אחת, תיקבע מדיניות תכנונית כוללת וממנה ייגזר התכנון הפרטני. (ראה למשל מכתבו של מר פסקואל ברויד מיום 8.1.95, סיכום ישיבה עם יו"ר הועדה המקומית לתכנון וכניה הרב אורי לופליאנסקי מיום 9.1.95, פרטיקול ישיבת ועדה מחוזית מיום 23.5.95, לפיו הורדה מסדר היום תוכנית חלקית בעמק הארזים לאחר שיו"ר הועדה דאז מר א. סויסה קבע שיש לקבלת התייחסות תכנונית ורצינית לכלל עמק הארזים, כמו"כ ראה דבריהם של חברים נוספים בוועדה התומכים בעקרון הנ"ל ולרבות נציגת משרד השיכון גבי רינה זמיר, וכן ראה מכתב ראש עיריית ירושלים מיום 13.5.97).

דרור שמחיוף
משרד עורכי דין ונוטריון
DROR SIMHAYOFF
LAW OFFICES & NOTARY

- 3 -

קביעות רשויות התכנון נבעו בין היתר לאור קיומן של תכניות ארציות ומחוזיות המתייחסות למתחם, ועל כן יש להתייחס תכנית לכלל המתחם על כל השינויים המתבקשים. יתירה מזו, על פי בקשת הרשויות הכין אדריכל מושב עמינדב (אדריכל אולריק פלסנר) תכנית כוללת לכלל מתחם עמק הארזים. התכנית נערכה עפ"י עמדת משרד הפנים שדרש דיון כולל על עמק הארזים.

ג) רשויות התכנון חייבות על פי האמור לעיל ועל פי הוראות הדיון לדון בתכנית כוללת של מתחם עמק הארזים, תכנית אשר תכלול מחד גיסא את כל מערך הכבישים דרכי הגישה והתשתיות, וכן את שטחי הצבור השונים במתחם, ומאידך גיסא תכלול תוכנית אחד וחלוקה, וטבלת איוון אשר יאזנו את האינטרסים הכוללים של כלל בעלי הזכויות במתחם.

הוראות הדיון במדינת ישראל נותנות הגנה אבסולוטית ומהותית על הזכות לשיוויון בין בעלי זכויות, ועל הקנין הפרטי, משמעותן של הגנות אלה הינה שרשויות המדינה, ורשויות התכנון בכללן, חייבות לקבוע דין אחד לכל סוגי ההפרשות לצרכי ציבור, ואין לנקוט גזירה שונה כלפי בעלי זכויות שונים באותו מתחם. כמו"כ אף חייבות רשויות התכנון לבחור בדרך של תכנון כלל מיתחם עמק הארזים, דרך המתישבת עם מגמות תכנון מודרניות, המבקשות ליישם תכנון אינטגרטיבי המתייחס לשטחים נרחבים, והלוקחת בחשבון את מכלול השקולים החברתיים, הסביבתיים, הצבוריים, והקנייניים הנוגעים לחלוקת השטח ולשמושים הסתוכניים בו.

המבחנים שנקבעו בפסיקה ובחקיקה קובעים עפ"י מבחני המידתיות כי גם אם מתחייבת פגיעה בזכויות הקנין הרי שמגיעה כאמור חייבת להיות במידה שאינה עולה על הנדרש, ואם קיימת אלטרנטיבה אחרת לקיומו של האינטרס הצבורי, הרי שזהו המסלול שבו חייבת הרשות לבחור, ובמקרה דנן, חייבת הרשות לבחור באלטרנטיבה של תכנון כולל של המתחם וביצוע אחד וחלוקה בין כלל בעלי הזכויות במתחם.

ד) בנוסף לתכנון כלל המתחם חייבות רשויות התכנון להפעיל את מנגנון האחד והחלוקה:

מנגנון הרה פרצלציה מקנה בידי הרשות הצבורית כח רב וגמישות לעצב את החלוקה החדשה של הקרקע בהתאם לצרכי התכנון. זו יכולה לחלק מחדש את השטח למגרשים, להעתיק זכויות בעלים ממוקום למקום, ולהפקיע חלק מן השטח. יחד עם זאת מתאפיינת הרה פרצלציה גם בנסיון לספק הגנה מירבית לזכויות הקנין המקוריות של בעלי הזכויות במתחם, ובמגמה לחלק את נטל הפרשת הקרקע בצורה שוויונית. על הרשות מוטלת החובה בעת שהיא באה לקדם "צורך צבורי" לנייטיבי, לעשות הפעולה תוך מינימליזציה של הפגיעה בזכויות קיימות. אחרת הפגיעה בזכות אינה יכולה להיחשב עוד כמוצדקת.

דרור שמחיוף
משרד עורכי דין ונוטריון
DROR SIMHAYOFF
LAW OFFICES & NOTARY

- 4 -

ה) חשיפת הרשויות לתביעות:

אם הכללים שנקבעו בחקיקה ובפסיקה לא ייושמו במתחם עמק הארזים עשוי הדבר לחשוף את רשויות התכנון לתביעות פיצויים, שבמקרה דגן עשויות להסתכם בסכומים גדולים ביותר.

לסיכום ניתן לקבוע כי, על רשויות המדינה, ורשויות התכנון בכללן, על מנת למנוע הפליה, ועל מנת להפעיל את כללי הדיון שהתגבשו בחקיקה ובפסיקה, להפסיק לאלתר את הדיון בתכניות פרטניות במתחם עמק הארזים, ולדרוש בתכנית כוללת אחת למתחם כולו, תוך כדי הכללת תכנית אזור וחלוקה בין כלל בעלי הזכויות במתחם.

נבקש התייחסות החופה לפנייתנו זאת, על מנת שמושב עמינדב ידע לכלכל צעדיו הבאים בהתאם.

במסד רב,

ד. שמחיוף, עו"ד
ב"כ מושב עמינדב

X:\s-477\mid019.doc

7/3/11 10/10

הגדיון: תכנון מתחם עמק הארזים - מערב ירושלים

בשם מושב עמינדב, המחזיק בשטח של כ- 500 דונם בעמק הארזים במערב ירושלים הגנו מתכבדים לפנות אליכם כדלקמן.

בעינינו סוף השבוע האחרון התפרסמה ידיעה כאילו הועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים אשרה עקרונית להפקדה תכנית של מושב כסלון בשטחים המחזקים על ידי המושב במתחם עמק הארזים לבנית כ- 1500 יחידות דיור וידיעה זו, הכתה בתדמטה את חברי מושב עמינדב המחזקים כאמור בשטחים דומים באותו מתחם, ואשר תכניות שונות שהגישו, טרם זכו להתייחסות לאור טענה מרכזית וחוזרת של רשויות התכנון, ושל העומדים בראשה, כי יש לדון בתכנון כולל של מתחם עמק הארזים, ולא בתכניות חלקיות בלבד, והכל כמו שיבואר ויפורט להלן.

מושב עמינדב מבקש את התערבותם המיידית של כל הגורמים האחראים לכך במשרד המגים, ברשויות התכנון, ובמטהל פשרה יישראל לעכב כל דיון בגל הכנית חלקית, לרבות בתוכנית מושב כסלון, עד לסיום דיון בתוכנית כוללת למתחם עמק הארזים בהתאם לכללים שייקבעו בשיתוף כל הגורמים המעורבים. דחייתו ממיי, המושבים כסלון, נבעת יערים ועמינדב, ורשויות התכנון.

רח' ירמיהו 80 ירושלים 94467 טל. 02-5368387 פקס 02-5368945 Yamiyahu st. 80 Jerusalem 94467
רח' יהושע 34 ת.ד. 11491 אfula 18127 טל. 06-5407060 פקס. 06-5407061 Yehoshua st 34 P.O.B 11491 Afula 18127

E-2) BUSY
E-4) NO FACSIMILE CONNECTION

REASON FOR ERROR
E-1) HANG UP OR LINE FAIL
E-3) NO ANSWER

835 MEMORY TX 6291155 OK P. 4/4
FILE MODE ADDRESS (GROUP) RESULT PAGE

* * * COMMUNICATION RESULT REPORT (12.MAR.2000 8:05) * * *

רצ"ב מכתבו של אינג' דב סיגל - מעוזל החטיבה הטכנית למר עדי לוי -
מ/מ ממונה מחוז חיפה

□ חזוף □ לעיין □ נא לשלוח התייחסות □ נא להשיב

● הערות: במידה ולא נקלטו כל הדפים בבירור, נא להודיע מיד
לטלפון מס' 04-8630676/7 מס' פקס: 04-8643070

ק ר כ ה

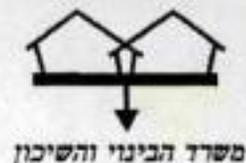
ויאיו קרפ
מנהל המחוז

REASON FOR ERROR
E-1) HANG UP OR LINE FAIL
E-3) NO ANSWER

E-2) BUSY
E-4) NO FACSIMILE CONNECTION

Handwritten signature and date: 4.10.99

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ערים



חברי הוועדה הבין משרדית להגדלת היצע הקרקעות למגורים בירושלים

שם	תפקיד	טלפון	פקס
עו"ד שלמה בן אליהו	מנכ"ל משב"ש		
אדרי' סופיה אלדור	מנהלת אגף תכנון ערים - משב"ש	02-5847617	02-5823502
רענן דינור	מנכ"ל עיריית ירושלים	02-6250513	02-6235615
עופר גרידינגר	מנהל אגף תכניות מתאר מחוזיות - משרד הפנים	02-3701542	02-6701633
רינה זמיר	מנהלת מחוז ירושלים - משב"ש	02-6291161	02-6291155
אדרי' אנדה בר	סגן מנהל אגף תכנון ופיתוח - ממ"י	02-6250513	02-6235615

Handwritten notes in blue ink:
פ. 3
6250513
א/א
ש.י.
5847617/9

עמ"גר ניהול בנייה בע"מ
AM-GAR PROJECT MANAGEMENT LTD.



שידור פקסימיליה

תאריך 12/8/99

מספר דפים כולל דף זה - 1 -

\$823502

לפקס מספר

ש"ט

לכבוד

בני-ציון ש"ט

נשלח ע"י

מסמן מסמך - אס"ם זין מילני

הנדון:

ע"מ הפקס המסמן המסמך ארצה ע"מ ש"ט מילני
בש"ט המסמך - אס"ם זין מילני

- א) א"מ הולצברג ב"מ ש"ט
- ב) צ"מ ה"מ"ו א"מ - א"מ

???

~~א"מ~~

העתקים: א"מ א"מ - א"מ

במידה ולא קבלת את כל הדפים, אנא צ"מ בהקדם האפשרי מודה.

היקף ס"ה
1-10

ירושלים - סך כל מלאי התוכניות בבנייה

ציבורית

מאושרות ופוטנציאליות ללא השטחים ממערב לעיר

מספר יח"ד	מצב סטטוטורי	שם פרוייקט
500	מאושרת	כתב סופר
380	מאושרת	אונטרמן
350	מאושרת	פסגת זאב דרום
175	מאושרת	פסגת זאב מערב
164	מאושרת	פסגת זאב צפון
162	מאושרת	פסגת זאב מערב
4,000	מאושרת	הר חומה שלב ב' (מתאר בלבד)
2,500	מאושרת	הר חומה
410	מאושרת	גבעת האנטנה
1,600	הליכים	גבעת המטוס יהודי
1,500	הליכים	שולי נווה יעקב
1,100	הליכים	פרי הר
850	הליכים	דרך חברון-רמת רחל
700	הליכים	שנלר
631	הליכים	פסגת זאב מזרח
500	הליכים	נחל רוממה
500	רעיוני	פסגת זאב יתרות קרקע מופקעת
200	רעיוני	שולי רמות אשכול (שנלר)
16,222		סה"כ

פרוייקטים למגורים בירושלים

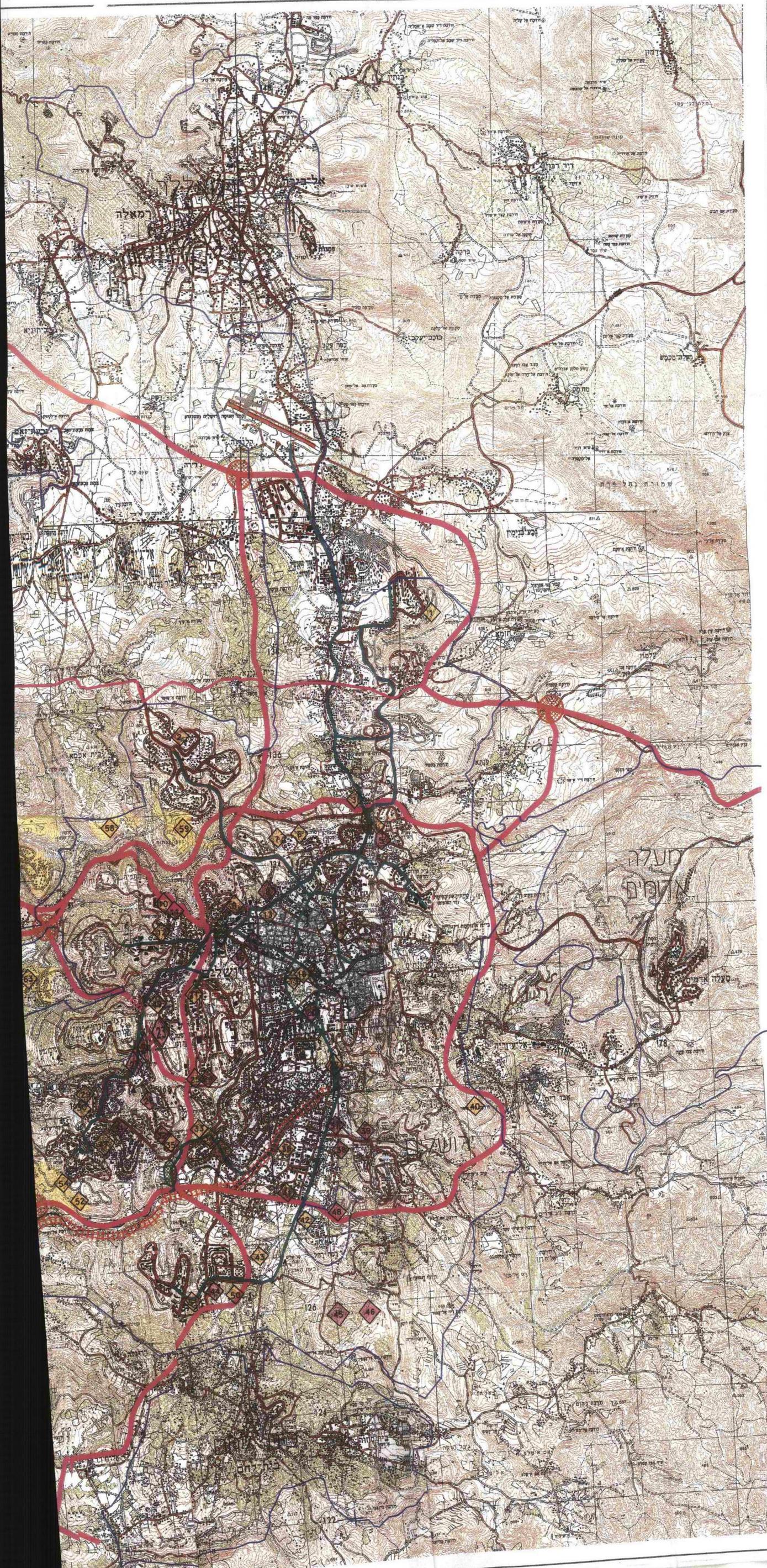
ובמערב ירושלים

נובמבר 1998

קנ"מ 1 : 25,000

מקרא

-  כבישים מהירים/מנהרות
-  כבישים איזוריים
-  רכבת, י-ם - ת"א מתוכננת
-  רכבת קלה
-  מרכז תחבורה
-  מחלף מרחבי
-  מגורים ותעסוקה (קיים ומוצע)
-  תחום שיפוט
-  קו ירוק
-  שדה תעופה
-  פרויקט מאושר
-  פרויקט לא מאושר

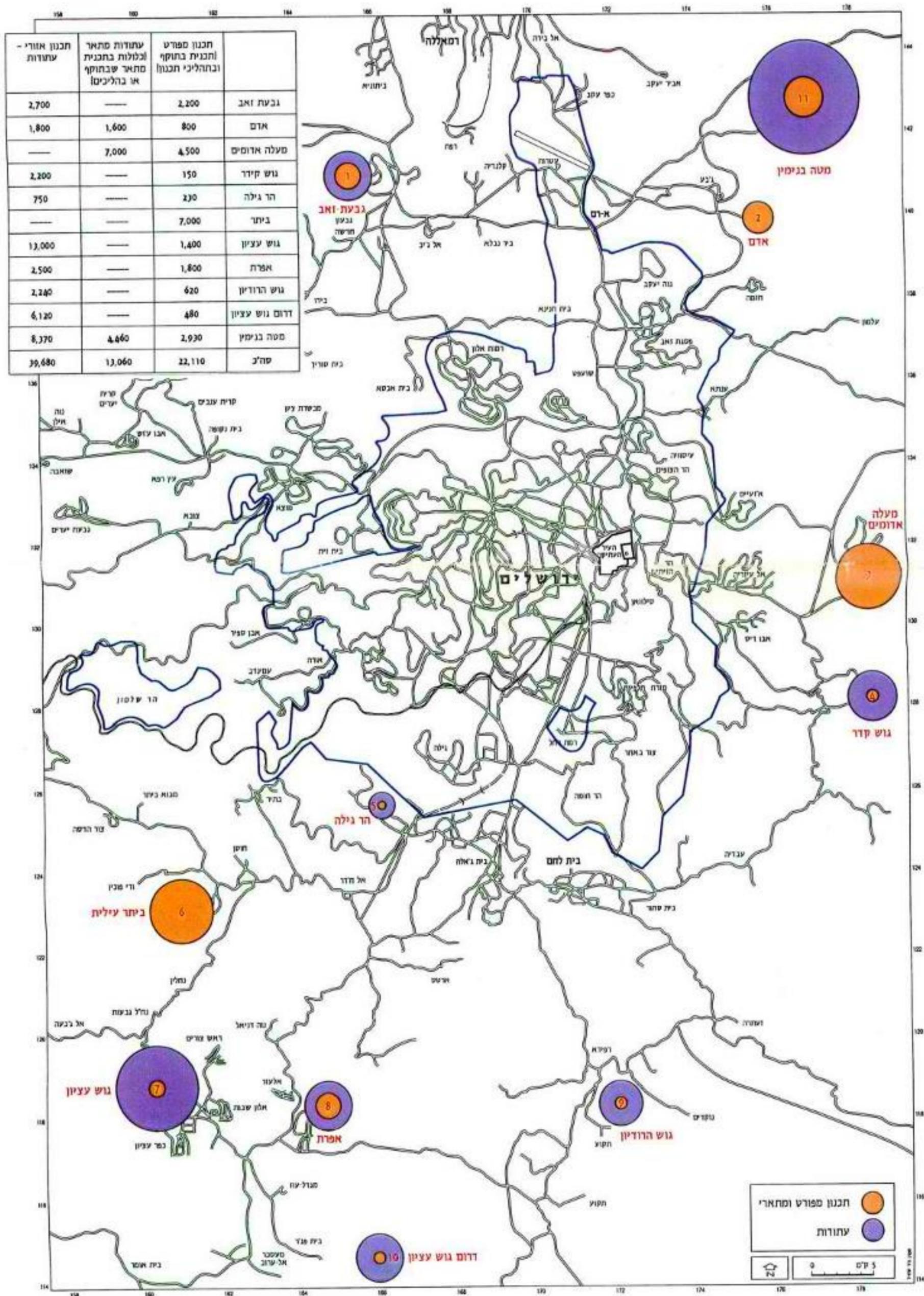


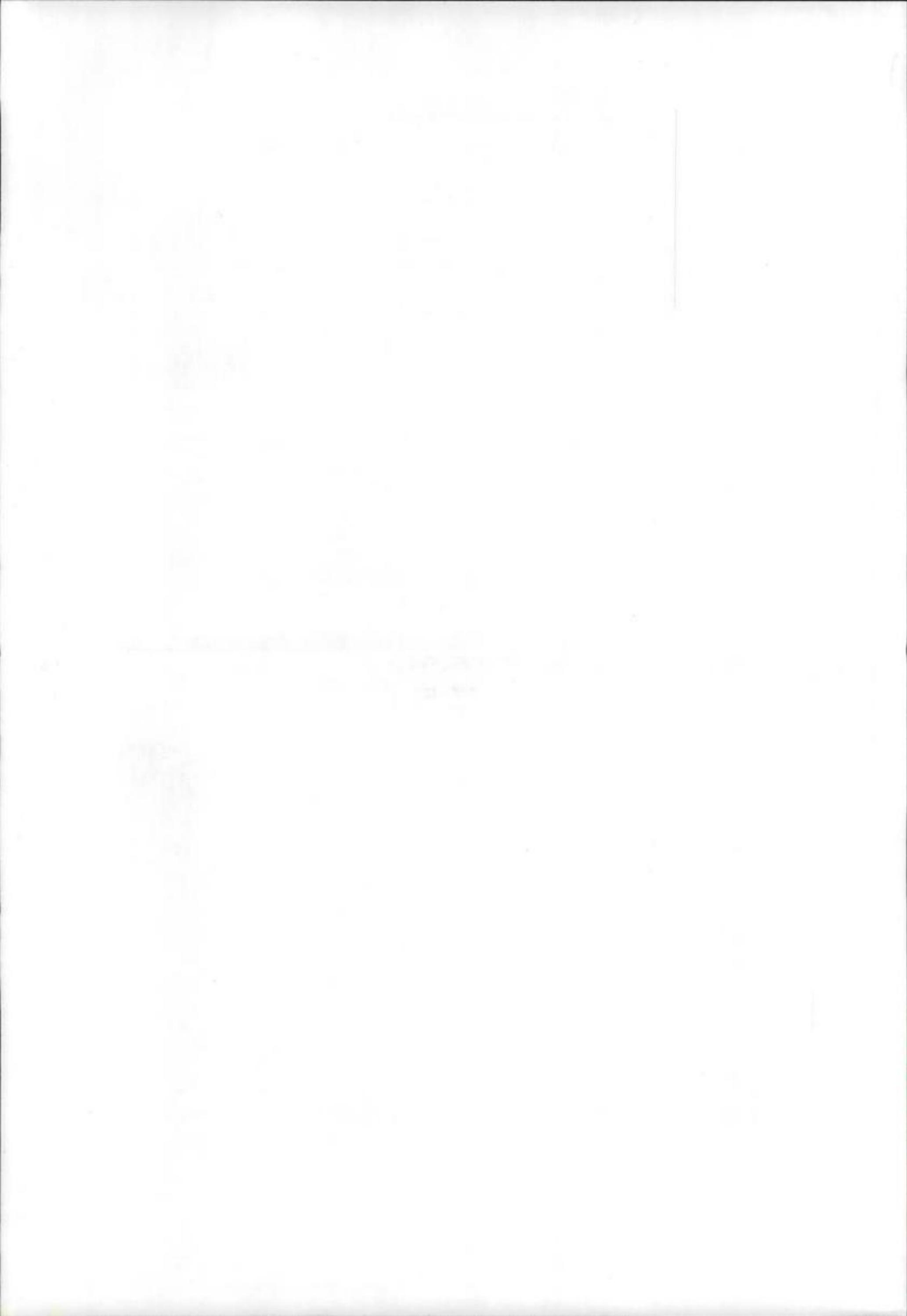
מספר	שם הפרוייקט	מספר יחידות דיור	הערות
1	שילת חור יעקב	1500	הליכים
2	רמות שילת	150	הליכים
3	שער המזרח	188	רעיוני
4	גבעת הצרפתית ע"י מגדל הים	500	הליכים
5	תחום הגבעה הצרפתית	350	הליכים
6	רחו תחת המלך	250	רעיוני
7	מפסקות	284	
8	גבעת קומנה גן דוד	175	המסורת
9	רוממה	1900	רעיוני
10	שקני סיסטא מערב העיר	800	רעיוני
11	כתב סופר	500	המסורת
12	אלכנץ	500	הליכים
13	שילת	700	הליכים
14	קריית שומרי אמונים	240	הליכים
15	כ"ח - בית הרחמים	200	המסורת
16	תחום מערב החוף	850	הליכים
17	תחום ארזות	168	הליכים
18	שילת ארזות	200	רעיוני
19	כל העיר ע"י ע"א	200	המסורת
20	תחום ע"י ע"א	190	המסורת
21	שש ברו"ם ילדה	500	הליכים
22	תחום הרכבת -	1000	הליכים
23	רמת בית הרבים ב (מלל צמחה)	2000	המסורת
24	דרך בלפור (שיכון האלק)	280	המסורת
25	צומת ב"ס	500	המסורת
26	שחרור	362	המסורת
27	גבעת האנזנה	420	המסורת
28	שער תורה	250	המסורת
29	הבנין	160	הליכים
30	פנימיית כרמית	170	הליכים
31	מחלף מסורתי ק. בעל	350	המסורת
32	המחלף	800	הליכים
33	פרי יה	1100	הליכים
34	צומת פת-מנחם אבד	200	הליכים
34	צומת פת	800	הליכים
35	רחו תת	238	המסורת
36	בית ד' הדר	344	רעיוני
37	תחום אלנץ	415	המסורת
38	רמת רחל ח"י בית	1500	המסורת
39	איתנו המרכז המעון למסווה	500	המסורת
40	בית המעון המזרחי	300	רעיוני
41	שילת המלך (בג"ל)	150	המסורת
42	דרך המלך רמת רחל	850	הליכים
43	גבעת המעון יחיד	1600	הליכים
44	אונטרין	380	המסורת
45	רחו תת	2000	המסורת
46	רחו תת שלב ב' (מתאר בלבד)	4500	המסורת
47	פיני בתי-שלוש שכונת	10000	רעיוני
48	מלון דפולמס	470	המסורת
49	עניש	220	הליכים
50	הדר - שילת בילה (קאסום)	150	הליכים
51	מרכז מסחרי בילה	350	הליכים
52	מזרחית משה (חוק)	270	רעיוני
53	מזרחית רכס ב"ב		
54	גבעת הבנים - אורה		
55	רחו תת		
56	רחו תת		
57	רחו תת - מנחם		
58	עלונה		
59	מפנה פתחה		
60	צפוני עשיריב - אורה		
61	הרוממה אגן סופר		
62	צפוני אגן סופר		
63	צפוני בית דוד		
64	צפוני מבשרת ציון		
65	תחתית יתת		
66	בית קנפיה		
67	צור תת - מתחם מלר		
68	צור תת - מתחם רכס אשכול		
69	צור תת - מתחם רכס אשכול		
70	הבנין בתי-מגורים (שארית מתאר זונסק)		
71	צור תת - מתחם ארז כ"ב	2000	הליכים
72	צור תת - מתחם ארז אב"ב	1500	הליכים
73	צור תת - מתחם דודי סג"ב (מתאר)		רעיוני



מטרופולין ירושלים במזרח (איו"ש)

היצע בתכנון משהב"ש עירוני, משהב"ש כפרי, הסתדרות הציונית ומועצות אזוריות.





פרק ג': המלצות בתחום המגורים

היצע מתוכנן של תכניות בנייה למגורים

כמו בכל הישובים בישראל גם בירושלים קיימות תכניות שונות לבנייה למגורים. התכניות אותן נציג להלן מצויות בהליכי תכנון שונים, החל מסטטוס של תכנית מאושרת המאפשרת קבלת היתר בנייה, וכלה בתכניות "רעיוניות" שטרם הוגשו פורמלית לרשויות ואין להן עדיין "מספר תיק" בעירייה.

אין ידיעה ואין וודאות כי תכנית מאושרת אכן תתבצע, ואילו תכנית "רעיונית" לא תתבצע, או תתבצע זמן רב לאחר יישום התכנית המאושרת. סקירה לאחור מוכיחה כי המצב הסטטוטורי של תכנית מהווה רק משתנה אחד באשר ליישומה, וגורם אחד בלבד.

בירושלים יש מתחמים רבים יחסית המצויים בבעלות פרטית, ובמקרים רבים ממוצלת הבעלות בין מספר יורשים ומספר בעלים. לעתים קרובות תכניות מאושרות אשר למספר בעלים זכויות בנייה בהן, ולהם אינטרסים מנוגדים, אינן מגיעות ליישום משך שנים רבות, אפילו התכניות כלכליות ורווחיות ביותר. כך למשל יש תכניות במרכז העיר, אשר מאושרות ומאפשרות הוצאת היתרי בנייה זה שנים, אך אין יזם מתאים ליישום התכנית.

לעומת זאת יש מתחמים אשר לאחר תכנון של שנתיים שלוש, מגיעים לכדי יישום והשטחים נבנים ללא שהיות.

אחד המרכיבים העשויים לסייע או להפריע לפיתוח מתחם הוא נושא התשתיות העירוניות והנגישות למתחם. אם מדובר בפרויקט גדול של מאות יחיד, סביר שהתשתיות תפותחנה, אולם, אם המתחם קטן, מספר יחיד מצומצם, עלול להיווצר קושי בפיתוח התשתית.

מקובל להניח כי בעלות ציבורית על קרקע מסייעת בפיתוחה ויישומה. בירושלים ניתן לומר כי הניסיון בדרך זו אכן מחזק טענה זו. אולם יש מקרים לא מעטים של יוצא מן הכלל. כך למשל מתחם "אלנבי" חיכה שנים רבות עד שהוחל בבנייה בו, מתחם "הר חומה" ממתין שנים רבות לפיתוח ובנייה, ורק באחרונה החל שוקה של קרקע זו.

לאור האמור לעיל אין אנו מתייחסים במסמך זה לרמת הסבירות של יישום פרויקט זה או אחר, אלא מניחים כי המלאי התכנוני הקיים כיום, סביר שיתממש בעתיד, תוך התחשבות במקדם ה"חיכוך" אשר יוסבר להלן.

המלאי התכנוני הקיים

צוות תכנית אב לתחבורה המשותף לעירית ירושלים ולמשרד התחבורה, ואגף מדיניות תכנון במחלקת מהנדס העיר, ערכו לפני כשנתיים סקירה מפורטת של כל התכניות למגורים כולל תיאור המצב הסטטוטורי והערכת סבירות יישום על פני זמן. אנו כאמור לא נתייחס לסבירות היישום כפי שהוסבר לעיל.

צוות התכנון ערך ניתוח עדכני של מלאי התוכניות לבנייה ולמגורים, בהתבסס על עבודת צוות תוכנית אב לתחבורה, ותוצאותיו מפורטות בטבלה המצורפת.

ניתוח תכניות⁽¹⁾ לבנייה למגורים באתרים גדולים מ - 1,000 יחידות דיור בבעלות ציבורית בירושלים, מראה כי קיימות כ - 6 תכניות ובהן מתוכננות כ - 16,800 יח"ד. התכנית הגדולה ביותר היא בהר-חומה בה מתוכננות כ - 6,500 יח"ד. תכניות נוספות מתייחסות לפסגת-זאב בהיקף כולל של כ - 3,900 יח"ד, תכנית הבנייה בגבעת המטוס בהיקף של 1,600 יח"ד, תכנית בנייה ברמת בית הכרם (כ - 2,000 יח"ד) ורמת-רחל (כ - 1,500 יח"ד), שתיהן מצויות בבנייה, וברוממה החדשה כ - 1,000 יח"ד נוספות.

6,500 יח"ד	הר-חומה
3,900 יח"ד	פסגת זאב
1,600 יח"ד	גבעת המטוס
2,000 יח"ד	רמת בית הכרם (בבנייה)
1,500 יח"ד	רמת רחל
1,300 יח"ד	רוממה החדשה
<u>16,800 יח"ד</u>	<u>סך הכל</u>

מעבר לתכניות אלה, קיימות עשרות תכניות לבנייה של אתרים "קטנים" חלקם בבעלות פרטית ובהם מאות יח"ד, ועל כן סבירות מיצוי הזכויות בטווח הזמן הנדון מוגבלת יחסית,

3,500 יח"ד	דרום העיר (גון ותלפיות)
6,600 יח"ד	מערב העיר
3,500 יח"ד	מרכז העיר
2,000 יח"ד	צפון העיר
<u>15,600 יח"ד</u>	<u>סך הכל</u>

(פירוט מדויק בטבלה המצורפת למסמך זה)

על הנתונים לפיתוח בשטחים פנויים בתחום השיפוט, יש להוסיף את ההיצע האפשרי הבא: במידה ויעשה מאמץ תכנוני משמעותי, לרבות אישורים של המועצה הארצית לתכנון ובניה, יתכן וניתן לבנות עד כ - 30,000 יחידות דיור בשטחים שסופחו לעיר בשנת 1992. נכון להיום קיימת התנגדות רבה לתכנית.

בשנה האחרונה הוחל ביזמה תכנונית של "התחדשות עירונית" בשכונות שנבנו בשנים הראשונות לקיום המדינה בעיקר בשכונות הגוננים וקריית-יובל. אנו נניח כי בתום תהליך תכנון ארוך יתכן וניתן יהיה להוסיף למספר היחידות הקיים בהן כיום עוד 10,000 יחידות דיור עד 2020. לנושא "התחדשות העירונית" בשכונות המגורים, ניתן להוסיף מרכיב מיוחד והוא התכנון לפיתוח מרכז העיר. בהנחה שתכניות אלה תבאנה בין השאר לחיזוק המגורים במרכז העיר, ניתן להניח תוספת של כ - 3,000 דירות לכל היותר.

⁽¹⁾המקור: צוות תכנית אב לתחבורה ירושלים יחד עם מחלקת מהנדס העיר. נכון למרץ 1996

ניתן להניח כי בגלל מדיניות העירייה והיצע של משרדים בניינים חדשים יתאפשר מחזור חלק ממלאי המשרדים הנוכחי המתפקד בדירות, לחזור ולתפקד כדירות מגורים. אנו מעריכים כי משתנה זה עשוי לתרום כ - 2,000 דירות נוספות.

במרחב הירושלמי מסביב לעיר בעיקר בתחומי הישוב מבשרת ירושלים, בתחומי המועצה האזורית מטה-יהודה, מדובר בתכניות המיועדות לכ - 10,000 יחידות לכל היותר. תכניות אלא כוללות תוספת של כ - 4,000 יח"ד בתחומי מבשרת, כ - 1,000 יח"ד במתחם "נחלת יצחק פלר" דרומית לכביש מספר 1, מערבית למעוז ציון, וכ - 5,000 יח"ד לכל היותר באתר הידוע כ - "בית נקופה", צפונית לכביש מספר 1.

מעבר לתכניות הבודדות הנ"ל קיימת יזמה תכנונית המצויה בהליכי תכנון מתקדמים של האזור הידוע כ"מבוא ביתר - צור הדסה" בדרום-מערב המרחב, ובו מתוכנן ישוב עירוני בהיקף כולל של עד כדי 30,000 יחידות דיור. תכניות אלה זכו להתנגדויות רבות מצד "פורום הירוקים" וגורמים אחרים, כך שאומדן זה עלול להראות כגבוה בסופו של הליך התכנון.

סיכום תכניות ידועות במרחב ירושלים

16,800 יח"ד	תכניות באתרים גדולים
15,600 יח"ד	תכניות באתרים קטנים
30,000 יח"ד	תכניות בשטחי סיפוח 1992*
10,000 יח"ד	התחדשות עירונית
3,000 יח"ד	התחדשות במרכז העיר
2,000 יח"ד	מחזור משרדים לדירות
6,000 יח"ד	פיתוח אתרים בינוניים במרחב ירושלים
30,000 יח"ד	פיתוח מבוא ביתר - צור הדסה *
113,400 יח"ד	סך הכל

כלולים ניאוגרפית במתחם "מערב ירושלים".

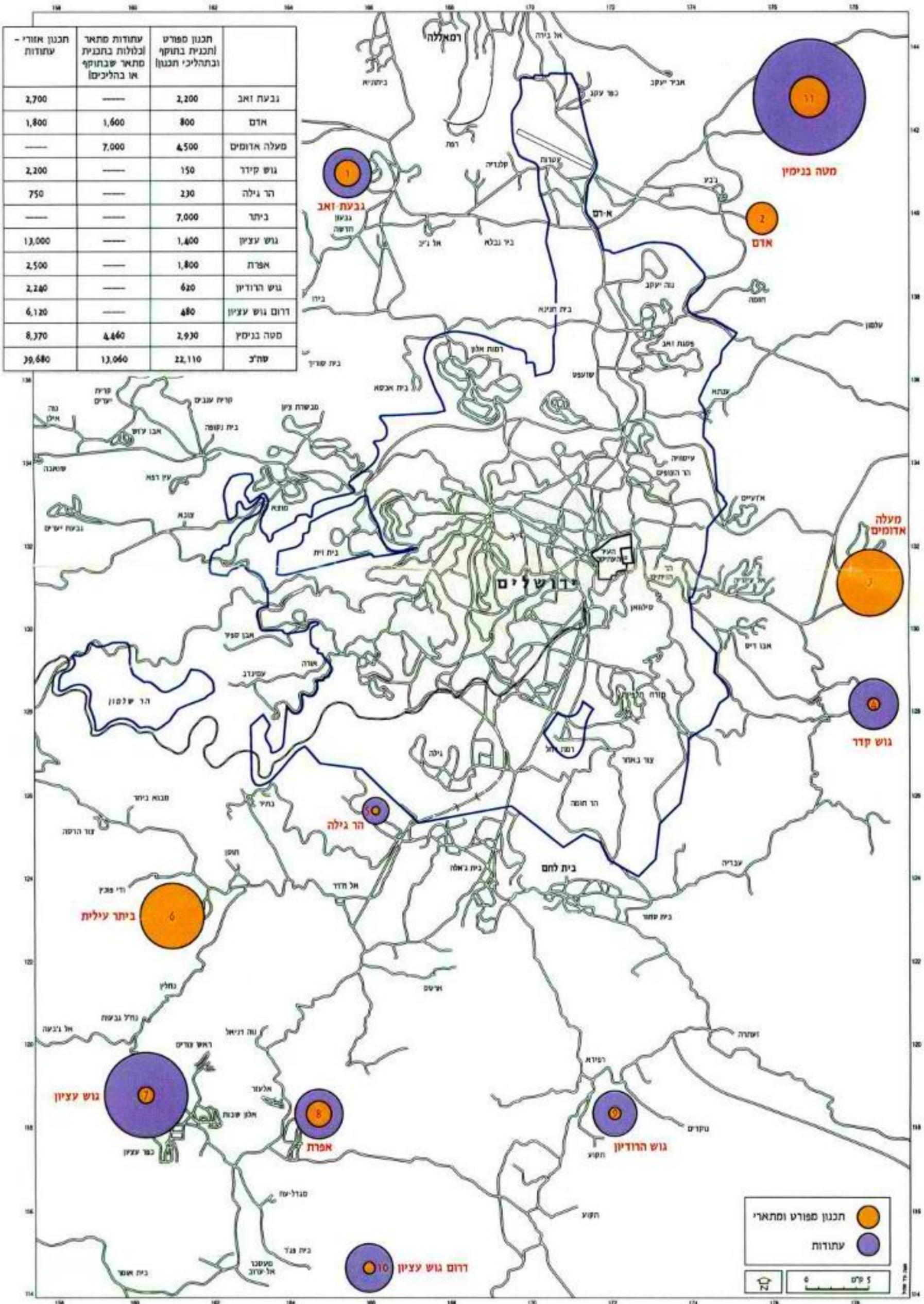
בסך הכל אנו מניחים כי ניתן להציע כ - 115,000 יחידות דיור, ואף זאת בהנחות אופטימיות ביותר, הן לגבי אישור התכניות בוועדות, והן באשר לשיעור היישום בפועל של תכניות לאחר שהן מאושרות והוחל בהן פיתוח.

מסקנה:

התוכניות לבניה ופיתוח במערב ירושלים מהוות מרכיב מרכזי ומכריע בכל תוכנית שהיא.
לפיכך יש לפעול להרחבת הגבולות מערבה ולאשר את תוכניות הבינוי באיזורים אלה.

מטרופולין ירושלים במזרח (איו"ש)

היצע בתכנון משהב"ש עירוני, משהב"ש כפרי, הסתדרות הציונית ומועצות אזוריות.



10/11/12, 20



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ערים

77

סיכום ישיבה בנושא היצע קרקעות למגורים בירושלים
שנערכה ביום 7 במרץ 1999.

משתתפים: סופיה אלדור, רינה זמיר, דב גל, בינימין וייל, עופר גרינדינגר, אנדה בר, שרה ורצברגר, רענן דינור, ניסים סלומון, עמוס אונגר, זאב ברקאי, ארי כהן, ליאור ברדור, רולנד ברבי, אמיר מוסק, איריס דוד.

1. תוצג חלופה אחת בעלת מספר אופציות של סדרי פיתוח כאשר תתווסף אופציה שתקבע עדיפויות עפ"י הישימות הנובעת מהתפיסה שבתמ"א 35.
2. בנוסף לניתוח שהוצג מתבקש הצוות להכין ניתוח תקציב לראש שטח ללא הפרויקטים הלאומיים אשר יבוצעו ע"י הממשלה בכל מקרה (כביש 39, מחלף מוצא).
3. הצוות מתבקש להגיש תקציב תכנון בנפרד ובאופן מפורט (גם עפ"י הנגזר מההחלטות לעיל).
4. הישיבה הבאה תיערך בראשות מנכ"ל משבי"ש ובה יוצגו הנושאים לקראת עריכת המסמך לוועדת מנכ"לים ולממשלה.

רשמה: א. דוד

העתקים: לנוכחים.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

26.1.99

**סיכום ישיבה בנושא: היצע הקרקעות למגורים בירושלים
שהתקיימה ביום 18 בינואר 1999.**

משתתפים: סופיה אלדור, רינה זמיר, דב גל, בנימין וויל, עופר גרינדינגר, ניסים סלומון,
זאב ברקאי, עמוס אונגר, אמיר מוסק, רולנד ברבי, אורי בן אשר, עינת גונן,
איריס דוד.

1. מר עמוס אונגר הציג את תכנית העבודה שהוכנה ע"י הצוות - פרוגרמה רב שנתית של
4 חומשים ל- 20 שנה הכוללת פרוגרמה לבניה, תשתיות ראש שטח, פיתוח כללי,
פרוגרמה לתכנון והתקציבים הנגזרים מכל אחד מהנושאים.

2. במהלך הדיון הוחלט כי יבוצעו השינויים הבאים ע"י צוות העבודה:

- תבדק לפחות חלופה אחת נוספת לשלביות הפרוגרמה למגורים, חלופה עם פחות
אתרים המבוצעים בו זמנית אך עם מגוון של צורות מגורים ולאוכלוסיות שונות.
חלופה זו צריכה להקבע גם בהתייחס לאילוצי הזמינות.
- בפרק המבוא יוצגו נושאים נוספים המהותיים לפיתוחה של ירושלים כמו תעסוקה,
שדה תעופה, רכבת.
- תשומת לב מיוחדת תינתן במבוא לנושא התחדשות המרקם הוותיק.
- יכללו אתרים לבניה בקרקעות ציבוריות בכל העיר לא רק במערבה.
- בין נתוני הרקע יכללו גם נתונים לגבי פרוגרמת בניה מעבר לקו הירוק.
- יש למפות אילוצים כמו מצב סטטוטורי, מצב קנייני, קונפליקטים ציבוריים ועוד.
- שלב אי יחולק לשלבי משנה ויעשו סיכומי ביניים.
- תנתן המלצה לגבי אפשרויות העמסה של תשתיות ראש שטח.
- תוכן רשימת אפשרויות למערך האירגוני.
- מפת האומדנים והשלביות תוכן עפ"י שלבי הביצוע בצבע שונה לכל שלב.

3. תזומן ישיבה עם אגף התקציבים. הוועדה תתכנס 3 שבועות לאחר פגישה זו לסיכום
כולל.

רשמה: א. דוד

העתקים: משתתפים

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

26.1.99

סיכום ישיבה בנושא: היצע הקרקעות למגורים בירושלים
שהתקיימה ביום 18 בינואר 1999.

77

משתתפים: סופיה אלדור, רינה זמיר, דב גל, בנימין וויל, עופר גרינדינגר, ניסים סלומון,
זאב ברקאי, עמוס אונגר, אמיר מוסק, רולנד ברבי, אורי בן אשר, עינת גונן,
איריס דוד.

1. מר עמוס אונגר הציג את תכנית העבודה שהוכנה ע"י הצוות - פרוגרמה רב שנתית של
4 חומשים ל- 20 שנה הכוללת פרוגרמה לבניה, תשתיות ראש שטח, פיתוח כללי,
פרוגרמה לתכנון והתקציבים הנגזרים מכל אחד מהנושאים.

2. במהלך הדיון הוחלט כי יבוצעו השינויים הבאים ע"י צוות העבודה:

- תבדק לפחות חלופה אחת נוספת לשלביות הפרוגרמה למגורים, חלופה עם פחות
אתרים המבוצעים בו זמנית אך עם מגוון של צורות מגורים ולאוכלוסיות שונות.
חלופה זו צריכה להקבע גם בהתייחס לאילוצי הזמינות.
- בפרק המבוא יוצגו נושאים נוספים המהותיים לפיתוחה של ירושלים כמו תעסוקה,
שדה תעופה, רכבת.
- תשומת לב מיוחדת תינתן במבוא לנושא התחדשות המרקם הוותיק.
- יכללו אתרים לבניה בקרקעות ציבוריות בכל העיר לא רק במערבה.
- בין נתוני הרקע יכללו גם נתונים לגבי פרוגרמת בניה מעבר לקו הירוק.
- יש למפות אילוצים כמו מצב סטטוטורי, מצב קנייני, קונפליקטים ציבוריים ועוד.
- שלב אי יחולק לשלבי משנה ויעשו סיכומי ביניים.
- תנתן המלצה לגבי אפשרויות העמסה של תשתיות ראש שטח.
- תוכן רשימת אפשרויות למערך האירגוני.
- מפת האומדנים והשלביות תוכן עפ"י שלבי הביצוע בצבע שונה לכל שלב.

3. תזומן ישיבה עם אגף התקציבים. הוועדה תתכנס 3 שבועות לאחר פגישה זו לסיכום
כולל.

רשמה: א. דוד

העתקים: משתתפים

תוכנית רעיונית לפיתוח מרכז העיר



עמ-גר ניהול בניה בע"מ
AM-GAR PROJECT MANAGEMENT LTD.



מוגש לעיריית ירושלים ולרשות לפיתוח ירושלים ע"י עמוס אונגר

תכנית רעיונית לפיתוח מרכז הטיף
מועצת לטיפת ירושלים, לרשות לפיתוח ירושלים, למשרד הבינוי והשיכון.

צוות הכנת התוכנית:

חב' עמ-עפ	-	סמוס אונטר
יוסף כאלו	-	זאב ברקאי
אצריכל	-	ע' סביצקי
חב' עמ-עפ	-	פולצ'ק ברבי

התכנית הוכנה תוך תאום עם צוות לבי הטיף מפ אופי סמדי ואצריכל
יטאל לוו.

התכנית נדונה בדיונים מקדימים בצוות היעוץ

מנהל המנהל הטיפיה	-	מר איתן מאיר
מנהל הטיף	-	מר אופי בן אשף
מנהל הרשות לפיתוח ירושלים	-	מר מאיר ניצן
מנהלת המחלקה לפרויקטים מיוחדים	-	עב' צופון פבלבסקי

התכנית נארכה וסוכמה בצורה אחת עם מנהל הטיף אשף הכניס בה מספר
שינויים המתחייבים מפאיתו את פיתוח המטיף בהקשר הכללי טיפוני

תכנית רעיונית לפתוח מרכז העיר ירושלים - מצע לדיון

מסמך זה, מטרתו להציע תכנית רעיונית לפתוח מרכז העיר ירושלים הכוללת, מדיניות, אסטרטגיה, פרוגרמה, הגדרת תחום גאוגרפי, איתור פרויקטים לבינוי ופרוייקטים לפתוח, ומסגרות ארגוניות לרבות דרכי מימון. התוכנית הינה, כאמור, רעיונית ומטרתה לשמש מצע לדיון ולקבלת החלטות אשר בעקבותיהן ניתן יהיה לבנות תכנית עבודה.

רקע

עם איחוד ירושלים החלה בניה בהקפים משמעותיים בעיר (למעלה מ-50,000 יח"ד) אולם במקביל לא בוצעו הפעולות הנדרשות לפתוח מרכז העיר ומרכזי העסקים הראשיים בתוכו. כתוצאה מכך התפתחו יוזמות מחוץ למע"ר כגון: פתוח מסחרי בכניסה לעיר, פתוח המרכז המשני במנחת, והתפתחות איזור התעשייה בתלפיות למוקד מסחרי.

המחסור בקרקע לבניה בתוך העיר חייב ביצוע פעולות, משלימות - חשובות כשלעצמן - במערב העיר ובמזרחה, אשר יצרו מצב של העדר תמריץ מספיק לתכנון ופתוח המרכז ההסטורי של ירושלים.

פועל יוצא, הינו "ברירת" פרויקטים לפריפריה ואף אל מחוץ לעיר. כך לגבי פרויקטים מסחריים כך גם לגבי פרויקטים של תרבות ובידור (בתי קולנוע) וכך לגבי משרדים ותעסוקה (גבעת שאול, תלפיות). המשך הפתוח הצפוי של העיר - הן מערבה (הרחבת גבולות העיר מערבה) הן במטרופולין בכל עבריו - יחד עם קידום פרויקט קריית הלאום, מציב את הסוגיה במלוא חריפותה, על כל סכנותיה - דהיינו המשך התנוונותו של המע"ר.

במשך עשרים השנים האחרונות נעשו ניסיונות לתכנן מערכת שתמנע מגמה זו, אולם לא היתה הצלחה בהוצאתה מן הכוח על הפועל.

בשנים האחרונות החריפה הבעיה והטבלה שלהלן מדגישה את העובדה, שלא זו בלבד שאין פתוח וגידול במרכז העיר אלא ישנה אף ירידה נומינלית.

1
1
P

שעור השינוי	1994	1988	
+ 11.8 111.8	25,250	22,376	סך נכסים לא-מגורים בעיר
+ 7.7 107.7	6,076	5,638	סך נכסים לא-מגורים במרכז
- 0.8 99.2	15,000	15,114	מזה: סך משרדים ועסקים
- 3.3 96.7	4,368	4,518	סך עסקים ומשרדים במרכז
+ 13.2 113.2	148,520	131,223	סך דירות בירושלים
- 2.4 97.6	7,858	8,054	סך דירות במרכז העיר
+ 15.6 115.6	570,300	493,500	סך נפשות בעיר
+ 1.4 101.4	14,100	13,900	סך נפשות במרכז

על אף האמור לעיל, נראה כי תכניות חלקיות ונקודתיות אשר עיריית ירושלים החליטה על ביצוען, בדרך כלל הצליחו והביאו לתוצאות רצויות (כמו המדרחוב ברח' סלומון, פיתוח גן העצמאות, פיתוח רחוב הלני המלכה, פיתוח השוק ועוד).

גם יוזמות אחרות של בעלי קרקע פרטיים במספר נקודות במרכז העיר הצליחו כמו "בית הפעמון", שלב ב' של מרכז כלל וכדומה. כלומר, נראה כי קיימת יזמה פרטית, יש יזמה ציבורית, ונראה כי שילוב הפעילות בצורה מתואמת ומתוכננת, תוך השקעת משאבים משולבת עשויה להביא לידי שינוי.

כיום קיימת פעילות מגוונת ובלתי מתואמת של הגורמים הציבוריים וכמובן הגורמים הפרטיים. במרכז העיר פעילים הגורמים הציבוריים הבאים: עיריית ירושלים חב' מוריה, הרשות לפתוח ירושלים, קרתא, חב' עמידר, חב' פרזות, החברה לפיתוח מזרח ירושלים, הקרן לירושלים, הסוכנות היהודית, משרדי ממשלה וכמובן קיימת פעילות של גורמים פרטיים כמו בעלי נכסים, דיירים מוגנים, דיירים לא מוגנים, עוברים ושבים ותיירים.

עם מגמות הפתוח של ירושלים לעשרים השנה הקרובות, מקבלת הסוגיה משנה תוקף. בשל מיצוי הקרקעות לבניה בגבולות העיר, יש הכרח בל יגונה להגביר את הבניה במטרופולין, בניה זו תגביר את הצרכים ה"מעריים" (תעסוקה ומשרדים מסחר תרבות ובידור).

מטבע הדברים יתפתחו מרכזים משניים, הן בשכונות העיר ההולכות וגדלות והן בשכונות/ערי לוויין במטרופולין. על מנת לאפשר בקרה ושליטה על התפתחות מרכזים אלה כדי שישארו מרכזים משניים ולא יתחרו במרכז העיר - יש לאפשר פתוח מואץ בלוח זמנים מהיר של מרכז העיר. נראה כי ניתן לשפר את התוצאות של פעילויות אלה על ידי מציאת דרך לשילובן בעיקר על ידי תיאום הפעילויות, תזמון נכון והחלטה על אסטרטגיה כוללת וכינון מערכת ביצוע ובקרה.

ניסיונות העבר ולקחים מחו"ל

במשך השנים נעשו ניסיונות להקים מנגנונים לקידום התכנון והביצוע הן בהבט הכוללני, והן לפרוייקטים נבחרים. כן נעשו ניסיונות לשיתוף פעולה עם משרדי הממשלה השונים.

לא כל הנסיונות עלו יפה ולא כולם הניבו את התוצאה המקווה. ישנן הצלחות חלקיות אולם אין בכוחן לשנות את התמונה מיסודה. סוגיה זו אינה מיוחדת לירושלים - אם כי במקרה שלנו יש לכך השלכות על ההתפתחות האורבאנית בשל הרכבה הדמוגרפי המיוחד של העיר ובשל מקומה של העיר בקונפליקט הישראלי-ערבי.

תופעת ה"בריחה" של פעילויות ממרכזי ערים הביאה במקומות רבים לדעיכה וניוון ויצרה תופעות לוואי של מסחר ירוד, משכנות עוני אלימות ופשע.

בכנסים בינלאומיים ובפורומים שונים שדנו בנושאים אלה מובעת תמיכה בביצוע מהפכה שקטה שמטרתה להביא לשינוי תדמית מרכז העיר ויצירת תהליך של חיזוק מרכז העיר ע"י פתוח מלווה בתמריצים.

התברר שבארצות מערביות רבות אך במיוחד בארצות צפון אמריקה ובריטניה החליטו לטפל בשיקום מרכזי ערים ודווח על הצלחות רבות.

הבסיס לכל הניסיונות היה שיתוף מוצלח בין הרשויות הציבוריות ו"קהיליית המשתמשים" במרכז העיר, כלומר בעלי הנכסים, העסקים הפעילים, ארגוני צרכנים וכדומה. כולם השתכנעו כי מרכז העיר חשוב מדי ואסור לאבדו, וחשוב מספיק כדי לנסות ולשפר את המצב הנוכחי.

התברר כי בערים רבות בוצעה הערכות ארגונית דומה. בראש וראשונה הוקמה מנהלה פעילה בה השתתפו נציגי הסקטורים השונים, (כך למשל גדל מספר "מנהלי מרכז עיר" באנגליה מ-4 מנהלים ב-1989 לכדי כ-100 מנהלים בשנת 1993). במקרים מסויימים הייתה העירייה הגורם המאיץ, במקרים אחרים היו אלה בעלי הנכסים אשר האיצו בכולם להתאחד ולעשות.

בדרך כלל היו הפעילויות ארגוניות-כספיות, לעתים חייבו הפעלת חוקים ותקנות כמו מיסוי מיוחד, הפעלת אמצעים מיוחדים (כמו ניקוי רחובות מדי שעתיים בעיר אחת, ניקוי מרכז העיר מקבצנים בעיר אחרת, אכיפת חוקים קפדנית וכך הלאה).

מתברר כי כל הצדדים ברכו בדרך כלל על שיתוף הפעולה, ודווח על הצלחות רבות יחסית, למערכת פעילה של פחות מעשור אחד.

קביעת מדיניות ועקרונות

העיריה חייבת לקבוע מדיניות שתגדיר את המטרה והאמצעים למימושה. קיים מגוון רחב של החלטות שיש לקבל. ניתן להרכיב "סל" של עקרונות אשר יתאימו למצב כפי שהוא היום תוך התחשבות ביכולת ליישם (מגבלות תקציב, מגבלות חוקיות ומגבלות פוליטיות).

להלן רשימה חלקית של עקרונות/החלטות שניתן לקבל ולאמץ. הדברים ידועים ונדונו לא אחת וניתן כמובן גם להוסיף ו/או לגרוע.

חשוב כמובן שעם קביעת המדיניות, תהיה עקביות והחלטות שיתקבלו יהיו לאורך זמן ויאפשרו תכנון ארוך טווח על פיהם (אין הדבר מונע כמובן עדכון ושינוי בהתאם לצורך ולניסיון).

1. החזרת המגורים למרכז.

2. החזרת המשרדים והתעסוקות המע"ריות.

3. החזרת הפעילויות התרבותיות והבידוריות למרכז.

4. שדרוג המסחר במרכז.

5. שימור האתרים ההיסטוריים בעלי ענין יחודיים אחרים.

6. חיזוק כח המשיכה הכולל של המרכז לשאר תושבי העיר והמרחב.

להלן מספר אמצעי מדיניות ופעולות החייבות להתבצע כדי לממש יעדי מדיניות אלה:

1. יצירת מערכת הסעה המונית לשיפור הנגישות למרכז.

2. צימצום גורמי הזיחום במרכז.

3. הגברת היעילות של יצירת תכניות לביצוע.

4. שימוש בכלים של מתן זכויות בניה כתמריץ להשקעות במרכז: כולל בחינת אפשרויות המימוש של "בנק זכויות בניה" למכירה ליזמים בקריטריונים שיוגדרו מראש.

5. יצירת גורם ארגוני אשר ידאג לתיאום מירבי בין זרועות הסקטור הציבורי הממונים על הביצוע תוך הגברת שיתוף הפעולה עם הסקטור הפרטי בעל אינטרסים לגיטימיים במרכז.
6. יצירת כלים מוניטריים על מנת לאפשר אמצעי סיוע ליזמים במרכז.
7. שינויים נדרשים בחקיקה, הן חקיקה ראשית והן של חוקי העזר העירוניים.
8. קביעת מדיניות מכוונת לאיזורים מחוץ למרכז העיר, המתחרים/מפריעים לפיתוח מרכז העיר.
9. הקמת מבנה ארגוני של "משק כספי סגור" אשר יכלול מערך כספי, ארגוני אחיד לפעילות הסקטור הציבורי במרכז העיר.

מסמך זה כולל 5 מרכיבים:

1. ניתוח המצב הקיים, הרציונל לטיפול במרכז העיר, הצגת מסד נתונים, סקירת הפוטנציאל וחלופות פרוגרמטיות.
2. מיפוי וסקירה של פרויקטים "אפשריים" לבינוי (בעיקר כמובן ע"י בעלי הקרקע והנכסים - יזמות פרטית). בינוי פרויקטים אלה בלוח זמנים נתון ובאיכות - הן של הבניה והן של השימושים השונים (מסחר איכותי) - הוא המנוף העיקרי להתפתחות המערך.
3. הצגה רעיונית של פרויקטים לפתוח ציבורי (תשתית, שפור פני העיר ומוסדות).
4. תקציב - מקורות ושימושים. עקרונות לגיוס הכסף (בעיקר מתוך הפרוייקט) ותכנית עקרונית לשימוש בו.
5. הצעה למבנה ארגוני ושינויים מבניים משלימים.

פרק א'



מצב קיים ויעד פרוגרמטי

פרק א' - מצב קיים ויעד פרוגרמטי

1. הרציונל לטיפול במרכז העיר

"מרכז העיר" ברוב ערי העולם הוא תוצאה של תהליך ארוך של התפתחות העיר. בדרך כלל הוקם גרעין מתישבים אשר בדיעבד התברר שהקים את העיר. הגורם להתישבות באתר היה מגוון. או מקום מקודש, או מוקד מסחרי (נמל, פרשת דרכים בינלאומית), טירה של מושל, או סיבות אחרות. אולם כאשר נוצר הגרעין, היתה ההתפתחות רדיאלית במידת האפשר, או ליניארית לאור מגבלות. כאשר התפקידים השונים שאינם מגורים התמקמו במיקום של ה"גרעין". כך למשל השוק בערי מסחר, סביבת הנמל ליד ערי נמל, וכדומה.

באופן טבעי התמקדו ב"גרעין" גם פונקציות שלא היו שם בתחילה כמו מוקדים ארגוניים, מוקדי קדושה, מוקדי כח פוליטי וכדומה.

בדיעבד התברר כי התפקוד של "גרעין" מרכזי ופריפריה היוו התפקוד הרציונלי והיעיל. תפקודים מרכזיים כגון מנהל עירוני, מסחר עירוני, שירותים אישיים וכן תרבות ובידור ניתן לבזר ולבנות במקומות אחרים; אך בכך אובד מקום המפגש בין האנשים - נשמת אפה של העיר.

בשל הפיתוח המבוזר יותר כיום, בגלל עליית רמת המינוע, בגלל הגידול בפשיעה וכדומה החל תהליך עולמי של היחלשות מרכז העיר המסורתי והתפתחות מרכזים מפורזים במרחב. התהליך החל בארה"ב לאחר מלחמת השנייה, עת נבנו הפרברים ונסללו האוטוסטרדות הגדולות (בחלקן עבודות דחק); באירופה התהליך החל מעט מאוחר יותר, בשנות הששים. ברור כי ביזור פעילות שהיא "מרכזית" במהותה בשוליים העירוניים מאפשר פתרון טוב לחלק מהצרכים - בראש ובראשונה לבעיית הנגישות. כבר בשנות השבעים והשמונים החלה התעוררות במדינות רבות נגד תהליך הפרבור והגלישה של תפקודים לשוליים העירוניים: בצרפת, למשל, אסרה הממשלה החדשה כל בניה של מרכזי קניות מחוץ למרכזי הערים עד שתגובש מדיניות ממשלתית חדשה; בכריטיניה הוצע ע"י הלייבור לקבל החלטה דומה כחלק ממצעם לבחירות, אך ישנם חילוקי דעות במפלגה האם המדיניות צריכה להיות כ"כ החלטית. הנושא נמצא בראש סדר היום הציבורי, ולשם הדגמה - הכותרת הראשית ב"TIMES" כיום נעילת קונגרס בין לאומי של ארגון מנהלי מרכזי ערים, קובנטרי, אנגליה, אפריל 1996 היתה על עמדת הלייבור בנושא פיתוח המרכזים העירוניים.

הרציונות שאנשי כלכלה, אנשי מנהל, ואנשי ציבור מתיחסים לטיפול ושיקום מרכז העיר, מוסבר בהנחת היסוד המשותפת לכל העוסקים בנושא, כי ריכוז פונקציות במרכז העיר, לעומת ביזור פונקציות, יוצר פעילויות אשר עוצמתן עולה על סכום כל מרכיביה. אולם, גידול האוכלוסייה, גידול בפונקציות הנדרשות, עליית רמת החיים ובמקביל גידול בפנאי, ושינויים מהירים ביותר בטכנולוגיה היום-יומית, מחייבים ניתוח חוזר להגדרת התפקיד של מרכז העיר. כיום נראה כמוסכם כי לא כל הפונקציות הציבוריות חייבות להתרכז במוקד המע"ר, אלא יש מקום

להפרדה, ולמרכז חלק מהפעילות בלבד. יתכן וחייבים להגדיר קבוצת פונקציות החייבות להתמקם במרכז העיר, לחלק מהפונקציות משקל מצומצם יותר במרכז העיר, וודאי ישנן פונקציות שרצוי שכלל לא תהיינה במרכז העיר, אפילו אם היסטורית התמקמו בה.

כך למשל, שכיח בערי אירופה שתחנת הרכבת הלאומית מגיעה למרכז העיר; רבים רואים במיקום תחנת הרכבת מאפיין חשוב. אולם, האם כל מגיע/יוצא מהעיר חייב לעבור במרכז?

שדה התעופה דאלאס מצוי ממש בגבול הבינוי של וושינגטון, שדה תעופה קנדי מצוי במרחק נסיעה של למעלה משעה ממרכז ניו-יורק.

התחנה המרכזית של ירושלים היתה ממוקמת שנים רבות ברחוב יפו, במרכז העיר. רק בשנות ה-60 עברה התחנה לכניסה לעיר, ונדמה שהמיקום הוא נכון.

בירושלים הרציונל להחייאת מרכז העיר הראשי, בנוסף לסיבות הקיימות במרכזי ערים אחרים הוא הפיצול הקיים בעיר, בין מזרח העיר על אוכלוסיתה הלא יהודית אשר מרכזה באזור באב א-זהרה לבין צפון העיר על אוכלוסיתה החרדית אשר מרכזה הוא באזור שכונת מאה שערים וגאולה ולבין דרום העיר שמרכזו מתפתח בעמק מלחה. מרכז העיר הראשי ישמש כדבק המאחד את כל חלקי העיר מקום בו יפגשו כל חלקי האוכלוסיה על כל מרכיביה וגווניה.

לכן, יש צורך חיוני לעבור מהרציונל הכללי לבצוע חיזוק ושיקום מרכז העיר, (חייבים להגדיר את מהות מרכז העיר) להגדרת שימושי הקרקע באופן רעיוני ולאחר מכן להגדרה כמותית של שימושים אלה.

הפרוגרמה הרעיונית המוצעת לתפקידי מרכז העיר ירושלים כוללת:

מרכז הפעילות העירונית בתחומי השלטון המקומי והשלטון הלאומי המתייחס לאוכלוסיה העירונית והאזורית, מוקד לפעילויות תרבות בגוונים השונים, מוקד לפעילויות נוער שאינה פעילות המונית (לא כנסים המוניים), המרכז הטכסי של העיר, מוקד לפעילות תיירותית ביום ובלילה, מוקד בידור ברמה של מקומות בידור "קטנים" ומוקד פעילויות עסקיות של ענפי השירותים האישיים, השירותים הפיננסיים, שירותי המסחר, מסעדות וכו'. כל זאת בצד חיזוק מרכיב המגורים בתוך המעי"ר.

2. רעיונות ראשוניים באשר לאמצעי מדיניות לפיתוח מרכז העיר

2.1 כללי

רוב רובן של הקרקעות במרכז העיר מצויות בבעלות בעלי קרקע פרטיים, מיעוטן בידי הממשלה והעיריה הכוללים בעיקר שטחים ציבוריים כמו כבישים, מדרכות והשטחים הפתוחים. על כן כל מדיניות העיריה היא מדיניות האמורה להשפיע בראש וראשונה על בעלי קרקע ואילו פעילות ישירה הינה מוגבלת ולכן עליה להיות סלקטיבית בשימוש במשאבי הקרקע.

מסמך זה יציג בהדגשה אמצעי מדיניות האמורים להשפיע על בעלי קרקע שאינם העיריה, בצד פעולות ישירות של הרשות. העיריה מוגבלת ביכולתה לפעול, על ידי מערכת חוקים ותקנות אשר מאושרות בכנסת, ואשר ברובן יזומות על ידי הממשלה. מערכת חוקים זו מגבילה את העיריה בתחומים שונים כמו אופן ההטלה של מיסי הארנונה, מדיניות התכנון ועוד. על כן יש להבדיל בין אמצעי מדיניות אשר תלויים בהחלטת מועצת העיר בלבד, לכאלה, אשר אישורם יחייב הסכמתו המלאה של שר הפנים, או אף שינויים בחקיקה הראשית.

יש לציין כי בשנים האחרונות גברה התחושה בקרב מועצות עירוניות רבות, כי יש צורך בשינויים מסוימים בחוקים הנוגעים לפעילות השוטפת של הרשויות המקומיות, ועל כן יש מקום לאופטימיות זהירה בתחום זה.

2.2 פעולות בתחום הקרקעי

רכז הקרקעות בבעלות הצבור וניצולן בדרך מושכלת לפתוח המרכז. בעקר למשיכת פונקציות שלטוניות מחוזיות ופונקציות תרבותיות.

2.3 פעולות בתחום התכנון

ליזום הכנה ואשור של תוכנית מתאר ותוכנית פיתוח כוללת:
על העיריה כוועדה מקומית לפי חוק התכנון והבנייה, להכין מאגר של תוכניות מפורטות ואישורן.

- א. הגדרת תוספת זכויות בנייה למתחמים מבונים לפי איזורים במרכז העיר.
- ב. הגדרת לוח זמנים ליישום התכניות כחלק מתקנון התכנית.
- ג. הגדרת מגבלת זמן לביטול תוספת הזכויות ללא פיצוי בתום מועד מוגדר מראש.

תכנית המתאר צריכה להיות כללית וליצור:

- א. בנק זכויות בניה שלא יהיה קשור לקרקע מסוימת אלא לכלל אזור מרכז העיר.
- ב. לקבוע את הקפי הבניה ליעודים השונים.
- ג. את עקרונות הבינוי במרכז.
- ד. את מדיניות התחבורה והתניה.
- ה. את אזורי ואתרי השמור.
- ו. את השימושים לקרקעות הציבורים.
- ז. שלבי הביצוע של התוכנית.

על תכנית הפיתוח לפרט ולקבוע את סידרת הפעולות הנדרשות והוראות לכל מיתחם במרכז, ולפרט את שלבי ביצועו ועיתויו.

2.4 מסוי והטלים

- א. יש לשקול הפליה בשיעורי הארנונה בהתאם לקריטריונים של שיעור ניצול זכויות הבנייה בפועל, והשימוש בפועל מול השימוש המיועד בתכנית.
- ב. התייחסות לתשלום היטל השבחה.
- ג. בחינה של מסים אחרים (מס רכוש) ואגרות (בניה ורישוי עסקים).

2.5 מדיניות מנהלית

- במטרה לקדם תכנון ויישום של תכניות בנייה במרכז העיר, יש לאפשר לעיריה או לשלוחה של העיריה לנקוט את האמצעים הבאים:
- א. להסמיך ארגון בשליטת העיריה (למשל הרלי"י) לקדם פרויקטים גם בבעלות פרטית.
 - ב. קידום פרויקטים יכול לייזום תכנון, טיפול משפטי, שכירת יועצים ומתכננים ועוד הכל על פי הצורך.
 - ג. על מנת לקדם את ההסכמה של בעלי מקרקעין, ניתן להחליט על שיעור השתתפות של בעלי הקרקע בעלויות הציבוריות. ניתן לקבוע שיעורי השתתפות שונים בהתאם לעדיפות המתחם, לגודלו, למידת ההסכמה ושיתוף הפעולה של הבעלים ועוד.
 - ד. בנוסף, ניתן לקבוע העדפות מנהליות לטיפול בתכניות כאלה, כחלק ממדיניות ההעדפה.

3. מסקנות אסטרטגיות מעבודה על "מרכז העיר"

על פי הזמנת מהנדס העיר והרשות לפיתוח ירושלים הוכנה עבודה אשר סוכמה במספר דוחות ביניים ואשר הוגשו בצורה מרוכזת במסמך ביום 25/10/1996, ולאחר מכן הוגש מסמך מסכם ב-16/4/97.

מרחב ההתייחסות היה המתחם המוגדר כתת-רובע 14 הכולל את המרכז ההיסטורי של ירושלים המערבית, בערך משער יפו במזרח עד רחוב ברוכוף במערב, נמשך דרומה עד רטיסבון וככר פריז, ולאורך רחוב אגרון עד שער יפו; בצפון גבול המתחם הוא רחוב הנביאים.

שטח מתחם זה כ-972 דונם, והשטח המבונה נאמד בכ-1.0 מיליון מ"ר, רובו המכריע לשימושים שאינם מגורים, מיעוטו מגורים.

מאז איחוד ירושלים התגברו במרחב זה תהליכים של נטישת מגורים ובשנים האחרונות גם נטישה של עסקים ומשרדים. במיוחד ראוי לציין כי גם משרדים ממשלתיים הינם חלק מתופעה זו. מול התהליכים השליליים הקיימים במרחב זה, יושמו גם מספר פעולות חיוביות כמו הפעלת מדרחובים (בן-יהודה ונחלת-שבעה), נבנה ואוכלס ככר-ספרא, שופך רחוב הלני המלכה, פותח גן העצמאות, אושרה התכנית ל"מגרש הרוסים" ויש תקווה לישומן של מספר תכניות נוספות בטווח הקרוב.

בהנחה של "המשך מגמות קיימות" על החיובי והשלילי שבהן, ימשך תהליך דרדור איטי של מרכז העיר ההיסטורי של ירושלים לטובת מתחמים אחרים אשר מצויים בהליכי פיתוח ואשר להם מוטנציאל גדול שטרם מומש ואשר עלולים לחזק את המגמות השליליות במרכז העיר.

במרכז העיר כפי שהוגדר בעבודה זו, מספר מגרשים פנויים שניתן להחליט על יעודם. לדוגמא המגרשים הבאים: "מלון ארץ ישראל", חלק ממגרש בית הכנסת ישורון, "מתחם צוותא", "מגרש בנין", חלק משמעותי מגוש 50, "בי"ס ארלוזורוב".

בהנחה של אי שינוי משמעותי בשטחים המיועדים לדרכים, הגדלת נפח הבנייה בשאר המתחם מחייב הגדלת הבנייה על גגות הבניינים הקיימים. גם אם תפותח מערכת הסעה המונית בירושלים אשר תתמקד במתן שירות טוב יותר למרכז העיר, קיימת מגבלה לפיתוח מצד מערכת התחבורה. זאת בנוסף לגישה המחייבת צמצום הלחצים מרכז העיר על מנת לצמצם את הנזקים השונים למערכת הבניינים הקיימת בעלת ערכים היסטוריים ואסתטיים.

בהנחות אלה, נראה כי הפרוגרמה למרכז העיר היא כדלקמן:

- א. מוקד השלטון המקומי, הן העיריה והן משרדי ממשלה בעלי התייחסות מקומית כמו פקיד שומה, מנהל אוכלוסין, לשכת תכנון, מרשם המקרקעין, בתי המשפט וכדומה.
- ב. מוקד תיירותי, הן לסיורי יום, הן לביילוי לילה, והן כמוקד אכסון.
- ג. היצע שירותים משלימים לתיירים ומכאן גם לתושבי העיר בתחום שירותי מסחר, שירותים פיננסיים נילווים להם. חלק משירותי הבידור וחלק משירותי התרבות.
- ד. מגורים במידה מוגדרת.

לשם כך יש לשקול את הנקודות הבאות:

- 3.1 הצורך להבטיח חנייה לכל משפחה המעוניינת להתגורר במרכז העיר. חוסר האפשרות הכמעט מוחלט לספק חנייה על פי הקריטריונים הנוכחיים במגרשים מבונים, מגביל את היצע המגורים; הצורך בבנייה בסטנדרטים גבוהים ומחיר הקרקע במרכז העיר, מובילים ליצירת מלאי דירות חדיש במחירים גבוהים יחסית למחירי דירות באתרי מגורים חליפיים. מכאן, שהן מצד ההיצע והן מצד הביקוש צפוי תהליך איכלוס איטי יחסית, תוך שמירה על מספר הדירות היחסי במרכז העיר מכלל הדירות בעיר.
- 3.2 שמירה על משקל מרכז העיר בשטחים לתעסוקה אפשרי מבחינה סטטיסטית. אולם, יישום מטרה כזו מחייב פעילות שיטתית הן בתחומי התכנון והרישוי, הן בתחום המעורבות המעשית מול הממשלה כצד בביקוש וכצד בהיצע, הן על ידי העיריה כגורם מפתח תשתיות עירוניות, והן ביישום הליכי אכיפה בתחומים השונים.
- 3.3 מול הממשלה יש לדרוש מיקום משרדי ממשלה ופונקציות ממשלתיות מקומיות במרכז העיר, למנוע יציאה של פונקציות כאלה, ולדרוש חזרה של פונקציות כאלה אל מרכז העיר. כך למשל אם התקבלה החלטה להוציא את משרדי הממשלה הראשיים ממיקומם הנוכחי ולרכז את כל הפונקציות הלאומיות בגבעת-רם, יש מקום לחוץ על הממשלה למקם את משרדיה המחוזיים במרכז העיר. בנוסף, יש לדרוש מהממשלה טיפול נאות במספר בנינים בעלי ערך לעיר כמו בנין פרומין, בנין פאלאס, בית סרגי, מטה המשטרה במגרש הרוסים וכדומה, גם בתנאים הנוכחיים.
- 3.4 לדוגמא, יש לנהל מו"מ עם רשות הדואר באשר להפעלה שונה של חזית בנין הדואר הראשי בכלל ובביליה בפרט, לטובת חיזוק רחוב יפו במוקד המזרחי שלו, בין ככר גינרלי ושער יפו.
- 3.5 יש להגביר את מנת המגורים במתחמים הפנויים והמצויים בהליכי תכנון מתקדמים.

- 3.6 יש לעודד בנייה לגובה לאורך שתי החזיתות של רחוב יפו כדי 6 קומות לערך. לאור מצב הבנייה הנוכחי, יש לעודד הוספת קומות ליעודים עיסקיים שונים כאשר פתרון החניה ייפתר על ידי העירייה, והיזמים ישלמו כופר חניה כמקובל.
- 3.7 יש לעודד שמירה על נכסים בעלי ערך היסטורי-אסטטי וכדומה לטובת העיר באמצעים שונים, כולל איכלוס בנינים כאלה במשרדי ממשלה, רכישת מבנים באמצעות משאבים עירוניים, מציאת יעוד מתאים לאיכלוס תוך סיוע עירוני לשוכר במטרה לשמור על הנכס, מיקום מוסדות תרבות שונים במבנים אלה וכדומה.
- 3.8 הגדרת שימושי קרקע לא רצויים במרכז העיר, תוך החלטה על הגדרת שימושים כאלה כ"חריגים" ועל ידי כך לעודד הוצאתם ממרכז העיר ומניעת כניסה של שימושי קרקע כאלה בעתיד.
- 3.9 יש לנסות ולסייע בידי בעלי נכסים לשפץ חזיתות בנינים במרכז העיר, במקביל לפעולות אחזקה עירוניות כמו החלפת עמודי תאורה, החלפת ריצוף וכדומה.
- 3.10 יש לחזור ולבדוק אפשרויות העירייה להטיל מסים דיפרנציאליים על נכסים שונים במרכז העיר, במטרה לחזק או להחליש שימושי קרקע כחלק ממדיניות העירייה.
- 3.11 יש מקום לפעילות נקודתית במתחמים מסוימים ביזמה עירונית, אשר טרם הופעלה עד היום. כך למשל יש מקום לפעילות כזו ב"מתחם הארמנים" (רחוב שושן, רחוב ידידות), הקטעים הדרומיים לרחוב יפו מול גוש 50 ומול "מתחם בנין", הכוונה לגוש המגרשים בין רחוב המלך ג'ורג' ורחוב יעבץ ורחוב יפו, והגוש שבין רחוב יפו, רחוב אגריפס ורחוב אבן-ישראל ורחוב ברוכף. בנוסף יש מקום לטיפול וקידום תכנון ברחוב אליעז, שמיקומו מרכזי, וכיום נראה כחצר האחורית של מרכז העיר. במיוחד לאור הכוונה הנוכחית של העירייה לשנות את היעוד של בית ספר "אבן-ספיר", והכוונות התכנוניות לגבי מגרש קולנוע "עדן".
- 3.12 מציאת פתרונות למוסדות חינוך ברמות השונות - הן לאוכלוסיה צעירה שתצצה להתגורר במרכז והן למוסדות אקדמאים שיתרמו להצעה של אוכלוסיית מרכז העיר.
- 3.13 מאמץ מרוכז למקם במרכז מוסדות תרבות (תיאטרון ירושלים לדוגמא מהווה תרומה שלילית למרכז העיר) שיהפכו את המרכז למקום בילוי בשעות הערב.
- 3.14 עידוד הבידור הקל, החל מבתי קולנוע ועד מסעדות, פאבים ומועדונים שונים.

3.15 בתחום הייטפעוליי - חיזוק הפעילות הפיזית (תחזוקה גיטון וכו') והתרבותית (ארועים, פסטיבלים וכו').

4. נתונים על מרכז העיר

מרכז העיר על פי המוצע במסמך זה, מוגדר בגבולות הבאים:
צפון: רחוב הנביאים, המשך ברחוב דוד ילון, המשך ברחובות אלפנדרי ורשיי עד לככר נורדאו.

מערב: מככר נורדאו, עד שדרות זלמן שז"ר דרומה בשדרות הנשיא בן צבי.
דרום: שדרות רמב"ן, רחוב אגרון, לאורך רחוב שלמה המלך, ורחוב הצנחנים עד ככר שער שכם.

אזור זה כולל את התאים הסטטיסטיים כדלקמן:

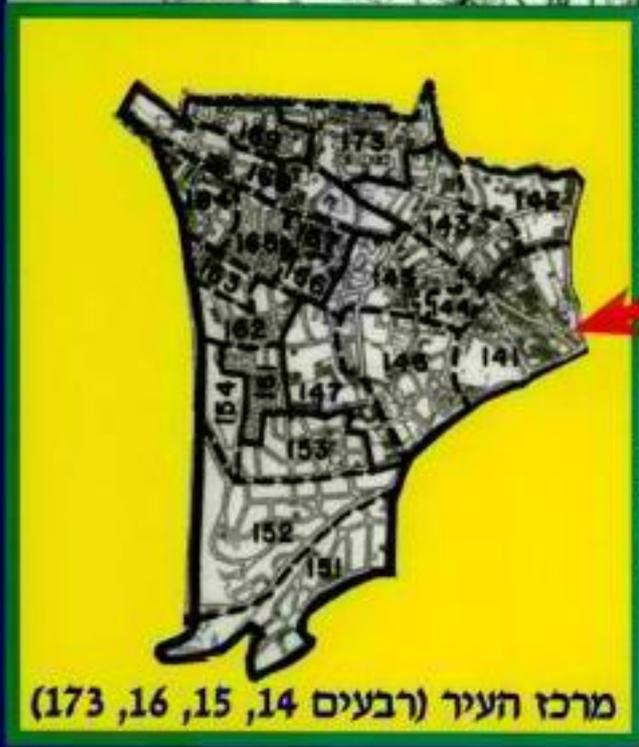
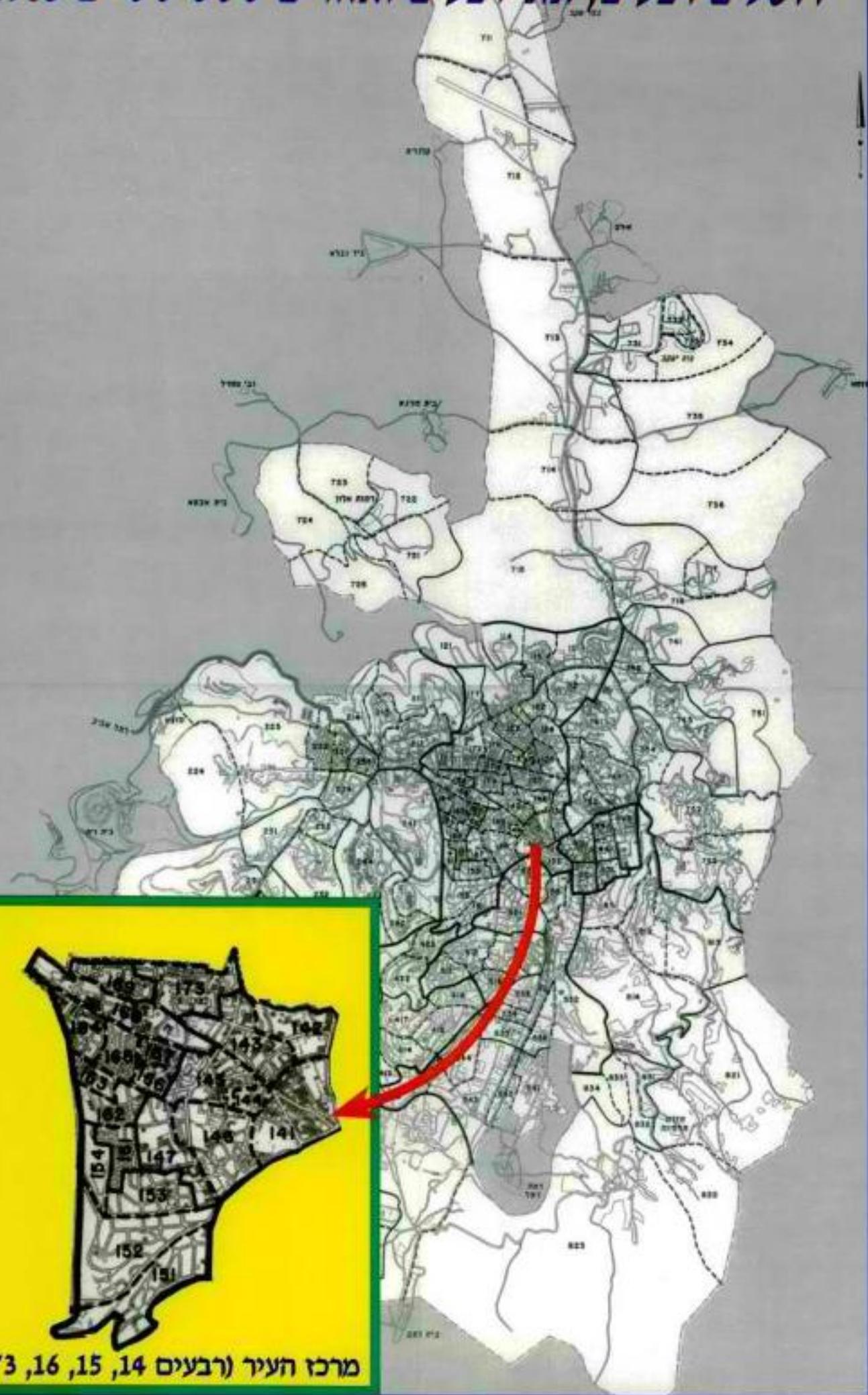
תת-רבע 14

תת-רבע 15

תת-רבע 16

אזור סטטיסטי 173

ירושלים רבעים, תת-רבעים ואזורים סטטיסטיים 1983



מרכז העיר (רבעים 14, 15, 16, 173)

4.1 להלן מספר נתונים מרכזיים באשר למתחם זה:

סך הכל	תת-רובע 14	תת-רובע 15	תת-רובע 16	א.ס. 173
שטח (דונם)	2,364	972	642	615
נפשות (באלפים)	25.0	4.5	7.7	8.9
משקי בית (באלפים)	10.3	2.0	3.9	3.6
נפשות למ.ב.	2.4	2.0	3.9	3.6
נפשות לדונם	10.58	4.63	12.00	14.47
מספר דירות	12,165	2,429	4,243	4,640
שטח מבונה למגורים (מ"ר)	772,116	157,615	330,372	233,673
משרדים ועסקים	5,023	3,072	377	1,456
סניפי בנקים	68	53	7	7
תעשייה	635	324	25	248
נכסים אחרים	967	495	120	282
סך שטח מבונה	1,407,132	812,976	116,867	423,245
מזוה: עסקים	901,441	551,181	67,686	261,407
בנקים	13,904	10,711	1,415	1,415
תעשייה	158,984	81,147	6,261	62,113
אחר	332,803	169,937	41,504	98,310
כל השטח המבונה	2,179,248	970,591	447,058	656,918
מ"ר מבונה למ"ר קרקע	0.92	1.00	0.70	1.07

מקור: שטח: נתוני ל.מ.ס. מופיעים בשנתון ירושלים ל-1994

אוכלוסייה ומשקי בית: נתוני מפקד האוכלוסיה 11/95

יח"ד, מספר ושטח: נתוני ארנונה, מופיעים בשנתון ירושלים ל-1994

מספר עסקים לסוגים: נתוני ארנונה, מופיעים בשנתון ירושלים ל-1994

שטח לעסקים: על בסיס נתונים ממרטים של הארנונה לכל ענף בשנת 1988

4.2 משקל האזור בכלל העיר

הנתונים לעיל מבטאים את המצאי באזור; אולם מעבר לעוצמה המשתנה באזור, יש חשיבות למשקל התופעה האזורית בכל העיר, על מנת לקבל תמונה על החשיבות היחסית של האזור בכלל העיר.

בלוח שלהלן רואים כי בעוד ששטח המרכז מהווה כ-2%, הרי האוכלוסייה המתגוררת במרכז מהווה כ-4% מכלל האוכלוסייה.

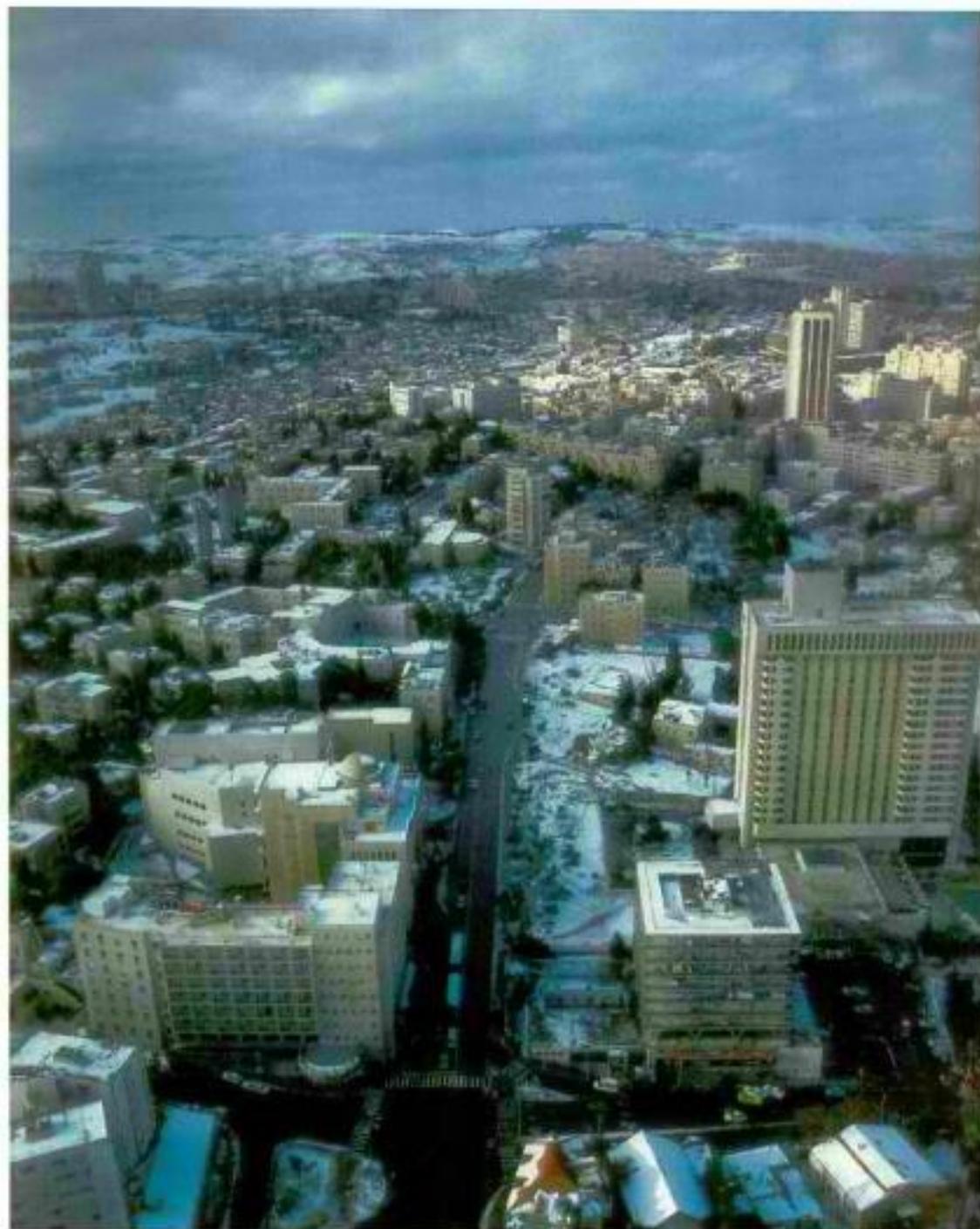
מול 4% מכלל האוכלוסייה, משקל משקי הבית הוא קרוב ל-7%. כלומר משקי הבית במרכז שונים משמעותית מכלל העיר.

ראוי לציין כי השטח המבונה שלא למגורים מהווה כ-24% מכלל השטח המבונה בעיר, לעומת שטחי עסקים ומשרדים המהווים כ-33%, (השטח המשמש את הבנקאות מהווה במרכז 44%).

כלומר, מרכז העיר, כמצופה, מאופיין על ידי ריכוז עסקים למיניהם, דל במגורים יחסית לכלל העיר.

המשתנה	נתוני ירושלים	נתוני מרכז העיר	המשקל היחסי
שטח (דונם)	123,000	2,364	1.9%
אוכלוסיה (אלפים)	609.6	25.0	4.1%
בני 0-4	76.3	2.5	3.3%
בני 5-14	123.1	3.3	2.7%
בני 65+	45.6	4.6	10.1%
משקי בית (אלפים)	152.2	10.3	6.8%
נפשות למ"ב	3.8	2.4	
נפשות לדונם	4.95	10.58	
מספר דירות	148,520	12,165	8.2%
שטח מבונה מגורים (מ"ר)	10,674,958	772,116	7.2%
שטח מבונה אחר (מ"ר)	5,944,748	1,407,132	23.7%
מזה: עסקים	2,770,627	901,441	32.5%
בנקים	31,729	13,904	43.8%
תעשייה	961,247	158,984	16.5%
אחר	2,181,146	332,803	15.3%
כלל השטח המבונה (מ"ר)	16,619,706	2,179,248	13.1%
מ"ר מבונה למ"ר קרקע	0.14	0.92	

פרק ב'



קידום פרויקטים יזמיים במרכז העיר

פרק ב - קידום פרויקטים יזמיים במרכז העיר

המטרה העיקרית של התכנית הינה קידום וזירוז הגשת תוכניות, אישורן והוצאתן אל הפועל בכל הקשור לפרוייקטים יזמיים - דהיינו "מסחריים" אשר נושאים את עצמם ומביאים לפעילות כלכלית. ניתן להבחין בין פרויקטים על קרקע ו/או מבנים פרטיים - וזהו מצב הרוב המכריע של מרכז העיר - לבין פרויקטים על קרקע עירונית או בבעלות הממשלה.

בפרק זה אנו "סוקרים" 113 פרויקטים - מיעוטם בניה ובתהליכים סטטוטוריים שונים ורובם מוגדרים על ידינו "רעיוניים", פרויקט רעיוני משמעו אופציה לבניה. יתכן ומספר פרויקטים "רעיוניים" לא יתממשו ואילו אחרים אשר טרם אותרו כן יתממשו יתכן גם כי פרויקטים מסוימים יתממשו לאו דווקא באופן המפורט בתכנית זו אלא בדרך שונה. מכל מקום 113 הפרוייקטים מהווים מסגרת סבירה ויעד שניתן להשיגו בתקופה של 10 שנים.

אנו מחלקים את הפרוייקטים לשתי קבוצות:

קבוצה ראשונה - 76 פרויקטים שהוגדרו על ידי צוות תוכנית אב לתחבורה ירושלים. פרויקטים אלה מאופיינים ברובם, בהיותם בהליכים סטטוטוריים וחלקם נלקח מרעיונות שונים.

קבוצה שנייה - 37 פרויקטים נוספים, שאותרו במסגרת עבודה זו והם "רעיוניים" במובן שטרם נערכה בדיקה לעומק (ניתוח בעלויות) אך הם מחזקים את מגמות פתוח המע"ר.

לשם מימוש הפרוייקטים הללו, הלכה למעשה, מציעה תכנית זו מערכת תמריצים שתכליתם לעודד את בעלי הקרקע (שבמקרים רבים - מפוצלים ולא יכולים להגיע להסכמה) לפעול בלוח זמנים נתון. מערכת התמריצים תהיה בנויה על הסל הבא:

1. הענקת זכויות בניה מוגדלות (על פי תכנית בניין עיר מפורטת) אשר יתנו לתקופה מוגבלת. אי מימוש יגרום להעברת הזכויות ל"בנק זכויות בניה מרכזי" של העיריה - אשר תעניק אותן לפרוייקטים אחרים.
2. תמריץ ע"י הקלות ו/או החמרות בנושאי המיסוי, האגרות וההיטלים.
3. תמריץ כספי ישיר דוגמת התשלומים ששולמו ליזמי בניה למגורים בתקופת העליה בתחילת העשור (כמובן תוך הפקת לקחים ובניית מערכת בקרה מתאימה).
4. ביצוע עבודות פיתוח ציבורי בקדימויות תואמות לפרוייקטים היזמיים שיופעלו.

בטבלה ובמפה שלהלן מופיעים הפרוייקטים עם הנתונים והערכת זמינות מדורגת מאחת עד שלוש.

מספר סידורי מספר של הפרויקט בתכנית אב	כחובת	הערות	הערות	שטח קרקע במ"ר	יעוד	זכויות בנייה	אומדן מבנה	אחוז חכירה	מספר קומות	שטח מבוקש לפי תוכנית	שטח מבוקש לפי הצעה	שטחי הבנייה לפי הנחות על צפיפות
												350%
1	19-נורדא-שיר			7,530	ציבורי	לא מוגדר	3,765	20%	2.5	7,530		26,355
2	שירי ישראל - רשי"פ	32050		7,200	מסחרי, מגורים 3	120%	720	5%	2.0	8,640	21,220	25,200
3	קיסר	3927		800	מסחרי, מגורים 3	120%	1,680	30%	7.0	960	3,800	2,800
4	מתחם כלי-ים-ערים	אגד ומני		7,720	שפ"פ	לא מוגדר	3,360	80%	4.0	1,260	3,200	27,020
5	שירי ישראל-נשר חיים			1,050	מסחרי, מגורים 3	120%	8,400	40%	2.0	21,000	34,500	3,675
6	שערי צדק/השוח שידור			21,000	שפ"פ	לא מוגדר	4,620	60%	1.0	9,240	15,000	73,500
7	נשר חיים - מורים	905 א		7,700	מגורים 2	120%	1,800				4,500	26,950
8	המוריס-יפו (ת. זלק)			1,800	דרך	א"י				1,800		6,300
9	שערי צדק - מני			1,800	מסחרי	150%	5,040	70%	4.0	2,700	4,020	6,300
10	אגריפס-בו צבי	מסעדה אסא		1,500	מגורים 3	92%	1,350	90%	1.0	1,380		5,250
11	מילון רותם (נעלון)			4,000	מוסדות	לא מוגדר	9,800	70%	3.5	4,000	20,000	14,000
12	המורים - מחנה יהודה	שימור		4,200	דרך	לא מוגדר				4,200	9,900	14,700
13	בתי סידוף	921		5,200	מסחרי	150%	3,120	30%	2.0	7,800	11,500	18,200
14	שוק אגריפס	כבנייה		5,700	מסחרי	150%	8,550			8,550	16,400	19,950
15	מחנה יהודה - מני	שימור		2,800	מסחרי, דרך	75%	2,240	80%	2.0	2,100		9,800
16	מיתוס-וליו	מגרש אוטוב		2,500	דרך					2,500		8,750
17	יפו - בית ישק	2607		200	מסחרי	150%	180	90%	1.0	300		700
18	מחנה יהודה-יהודית	שימור		5,500	דרך, מגורים 3	45%	8,800	80%	2.0	2,475	18,875	19,250
19	מחנה יהודה-ככר החרות			700	מסחרי	150%	3,150	90%	5.0	1,050	2,800	2,450
20	בית עייני	שיפוצ		1,050	מסחרי, צפיפות יתר	150%	7,560	90%	8.0	1,575		3,675
21	נצאל-בו צבי	שער רחמים		9,600	מגורים 3, צפוף	45%	15,360	80%	2.0	4,320		33,600
22	בו צבי-לוד			2,800	מגורים 3	92%	280	5%	2.0	2,578		9,800
23	לשכת הכריאות המחוזית	45066 א		2,500	מסחרי	150%	3,125	50%	2.5	3,750	5,500	8,750
24	מחנה כ"ח	4412 א		11,900	מסחרי, שפ"פ	לא מוגדר	3,570	15%	2.0	11,900	8,350	41,850
25	יהודית - ככר החרות	חוספת קומת		1,050	מסחרי	150%	3,360	80%	4.0	1,575	820	3,675
26	ככר החרות	בנין גברות		1,550	מסחרי	150%	4,340	70%	4.0	2,325	10,865	5,425
27	מכבי-כה"ס אנגליקני	לשימור		3,200	שפ"פ, קצת מגורים 3	לא מוגדר	1,440	30%	1.5	3,200	5,000	11,200
28	ככר החרות-ולונברג			2,200	מגורים 2, קצת מסחר	120%	1,980	30%	3.0	2,640	2,880	7,700
29	בנין שלב ב'	חלק לשימור		5,000	מגורים 2	120%	1,000	10%	2.0	6,000	29,400	17,500
30	בנין שלב א'	907 א		2,480	מגורים 2	120%	496	20%	2.0	2,976	1,800	8,680
31	מפא"י, ברקליס	לשימור		4,200	מסחרי, מגורים 2	138%	1,680	10%	1.0	5,796	15,360	14,700
32	יפו, עזרת נשים	4523		300	מגורים 2	120%	30	70%	4.0	360		1,050
33	ולונברג-ג' ג'ודג'	חוספת קומת		700	מסחרי	120%	1,960	80%	4.5	840	1,835	2,450
34	ג' ג'ודג'-ולונברג	מעין שטוב		400	מסחרי	120%	360	90%	1.0	480	1,170	1,400
35	בנין אדיסון	4635		1,700	מגורים 3	93%	2,700			1,581	2,700	5,950
36	כ"ח-בית יתומים	267		2,500	מסחרי	150%				3,750	23,000	8,750
37	יפו-ברוכוף	חוספות		850	דרך		1,020			850		2,975
38	שכ"י אבן ישראל	שימור		11,000	מסחרי, צפיפות יתר	75%	13,200	60%	2.0	8,250	27,000	38,500
39	אבן ישראל-ג' ג'ודג'	חוספת, שימור		1,100	מסחרי, דרך	75%	1,155	70%	1.5	825	3,300	3,850
40	יפו-אגריפס	חוספות		1,580	מסחרי	150%	2,528	80%	2.0	2,370	3,080	5,530
41	מחנה עזון	236		5,500	מסחרי	150%				8,250	15,000	19,250
42	ג' ג'ודג'-אגריפס	חוספות		1,600	מסחרי	150%	6,000	80%	4.7	2,400		5,600
43	כה"ס אבן ספיר	4765		2,800	מסחרי	150%	2,520	30%	3.0	4,200	8,670	9,800
44	החשבי"ר לצרכן	736		1,650	מסחרי	150%	4,620	70%	4.0	2,475	5,050	5,775
45	בני דגים	1530 א		650	מסחרי	150%	3,120	80%	6.0	975	850	2,275
46	בור שיבר	336 ב		2,450	שפ"פ		2,450			2,450	10,650	8,575
47	שק-כאר' (פרומים)	חוספות		800	מסחרי	150%	2,160	90%	3.0	3,000	1,200	2,800
48	שין-המעלות	חוספות		700	מסחרי	150%	2,100	60%	5.0	1,050	1,570	2,450
49	מילון שץ	3928		500	מסחרי	150%				750	2,250	1,750
50	נצאל	שימור		3,500	מוסדות	לא מוגדר	3,150	45%	2.0	3,500	3,500	10,500
51	מתחם מנורה	4762		3,800	מוסדות, דרך	לא מוגדר				3,800	15,000	13,300
52	צוותא	דרך		2,700	דרך					2,700	16,500	9,450
53	מילון בת-שבע	2092		900	מלונאות	לא מוגדר	4,860	60%	9.0	900	5,900	3,150
54	ישיבת	1168 ב		2,500	מוסד	לא מוגדר				2,500	2,000	8,750
55	קק"ל-ככר צרפת	חוספות		1,500	מגורים 2	120%	3,000	50%	4.0	1,800	6,210	5,250
56	בנין שופרסל-ככר צרפת	שיפוצ+		3,200	מגורים 2	120%	8,960	40%	7.0	3,840		11,200
57	מילון א"י	7942		8,100	מסחרי, שפ"פ, מגורים 3					8,100	16,350	28,350
58	רבי עקיבא-כביש חדש			3,150	מגורים 2	120%	315	5%	2.0	3,780		11,025
59	כל העיר-רבי עקיבא	4034		1,100	מגורים 2	120%	1,320	40%	3.0	1,320	3,600	3,850
60	רבי עקיבא-תימן	4034		4,200	מגורים 2	120%	1,890	30%	1.5	5,040	11,000	14,700
61	הלל-הגן	חוספות		900	מסחר	150%	2,835	70%	4.5	1,350	1,925	3,150
62	בור ל'פוש'פריצקר	חלוקת בבנין		3,300	מסחרי	150%				4,950	11,200	11,550

פרויקטים לבנייה
במרכז ירושלים

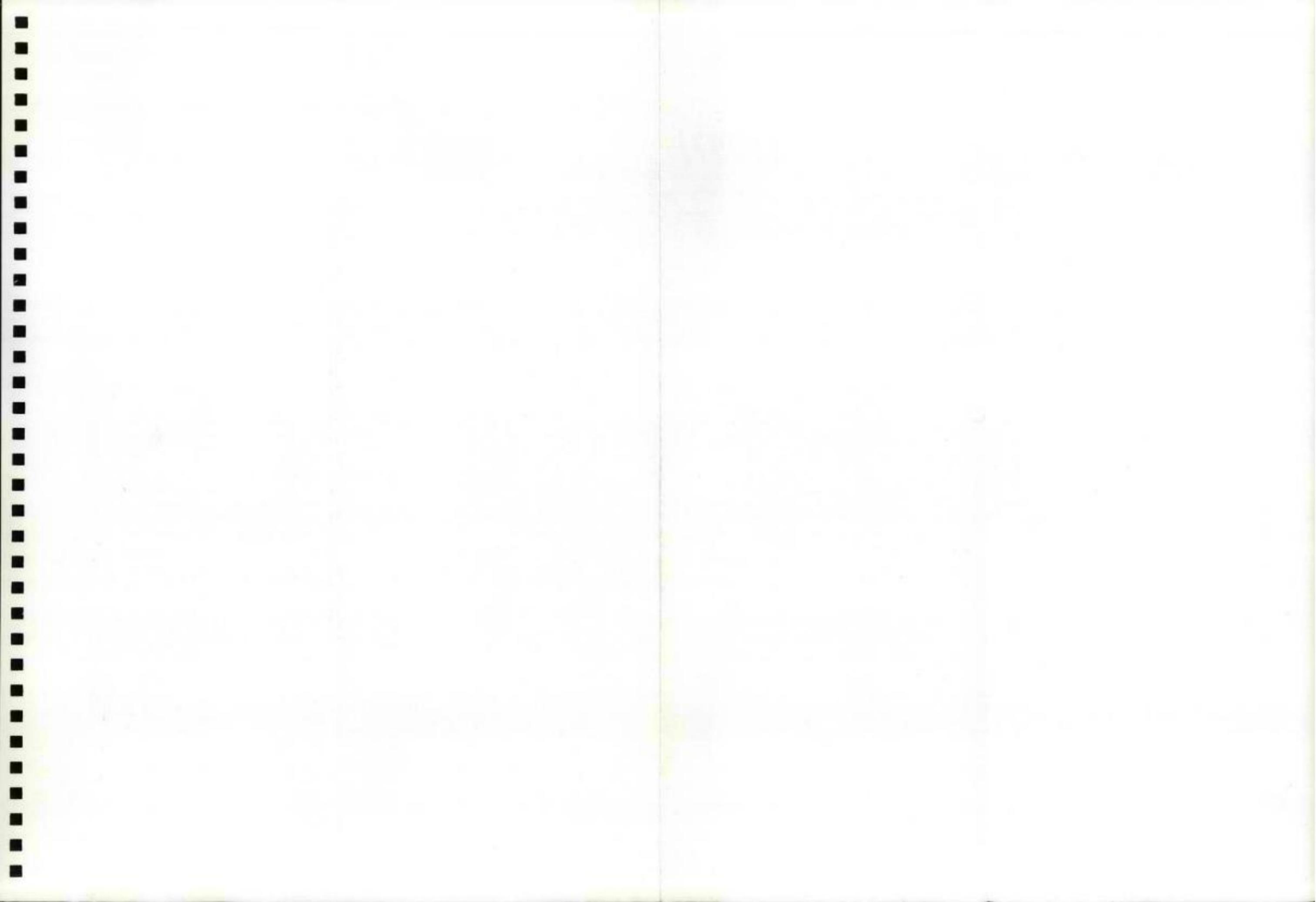
שם הפרויקט	מספר	כתובת	הערות	השקעה	ייעוד	זכויות	אומדן	אחוז	מספר	אומדן	שטח מבוקש שטחי הבנייה לפי הנחות על צפיפות
של הפרויקט	מספר	כתובת אב	הערות	כפי"ר	הכנוני	בנייה	מבונה	תכנית	קומות	למימוש	לפי הצעה
											350%
61	45	הלל-הגן	תוספת	900	מסחר	150%	2,835	70%	4.5	1,350	2,700
62	35	בנין לייפשיץ-פריצקר	תקנית בבנייה	3,300	מסחרי	150%				4,950	9,900
63	41	מלון ארמא-ר' עקיבא	11394	530	מגורים 2	120%	371	70%	1.0	636	1,272
64	42	מתחם רלחורוב	4740	14,000	מוסדות	לא מוגדר				14,000	53,930
65	36	מתחם שמידס	2617	6,800	מסחרי	150%	3,400	25%	2.0	10,200	17,000
66	37	מלון נחלת שכנה	917	880	מסחרי	150%	440	50%	1.0	1,320	2,640
67		שטח דרום	תוספת	720	מסחרי	150%	2,520	70%	5.0	1,080	2,160
68	40	קולנוע אוריון	856	2,560	מסחרי	150%	1,536	30%	2.0	3,840	7,680
69	38	קולנוע אורנוע		620	מסחרי	150%	1,736	80%	3.5	930	1,860
70		הסתדרות - הלל	תוספת	1,200	מסחרי	150%	3,600	75%	4.0	1,800	3,600
71		הלל-בן וגז'ים	תוספת	1,750	מסחרי	150%	4,200	60%	4.0	2,625	5,250
72		שמש	תוספת	2,480	מסחרי	150%	5,208	60%	3.5	3,720	7,440
73	44	הפ. ג'ורג'י-בן יהודה-הלל	תוספת	1,880	מסחרי	150%	5,640	75%	4.0	2,820	5,640
74	1	הסתדרות-בן יהודה	תוספת	1,600	מסחרי	150%	5,440	85%	4.0	2,400	4,800
75		בן הלל-בן יהודה-שטח	תוספת	600	מסחרי	150%	480	80%	1.0	900	1,800
76	8	בן הלל-הסתדרות	4916	300	מסחרי	150%	300	50%	2.0	450	900
77	4	בן הלל-הסתדרות	תוספת	280	מסחרי	150%	448	80%	2.0	420	840
78	6	בן הלל-19	תוספת	1,220	מסחרי	150%	2,745	75%	3.0	1,830	3,660
79	7	ווי"ל	43799	600	מסחרי	150%	1,020	85%	2.0	900	1,800
80	3	פ. ג'ורג'י-ככר ציון	תוספת	4,400	מסחרי	150%	5,280	80%	1.5	6,600	13,200
81		בני יהודה-הלל	תוספת	500	מסחרי	150%	1,400	60%	3.5	750	1,500
82		בן יהודה - דורות ראשונים	תוספת	850	מסחרי	150%	2,083	70%	3.5	1,275	2,550
83	2	בנין סנסור	3181	2,070	מסחרי	150%	4,347	70%	3.0	3,105	6,210
84		בן יהודה-בן הלל-לונץ	תוספת	680	מסחרי	150%	1,904	70%	4.0	1,020	2,040
85	43	ככר ציון-שלוםציון-19	שימור	1,380	מסחרי	150%	2,760	80%	2.5	2,070	4,140
86		בני פינגולד	תוספת	3,900	מסחרי	150%	11,622	85%	3.5	5,850	11,700
87		בן הלל-בן שמש	תוספת	750	מסחרי	150%	975	65%	2.0	1,125	2,250
88		בן סירא-בית		1,230	תצי מסחרי, תצי דרך	75%	2,583	70%	3.0	923	3,075
89	56	כלוקו	בנייה	960	מסחרי	150%				1,440	2,880
90		בן סירא-ככר המסס		1,500	מסחרי	150%	1,875	50%	2.5	2,250	4,500
91	80	מלון פאלאס	שימור	3,400	מסחרי, צפיפות יתר	150%	8,160	60%	4.0	5,100	10,200
92	54	חניון ינאי	תוספת	2,200	מסחרי	150%	4,950	75%	3.0	3,300	6,600
93		כורשינאי		4,900	מסחרי	150%	20,237	75%	5.5	7,350	14,700
94		שופר-כורש		1,200	מסחרי	150%	2,880	80%	3.0	1,800	3,600
95		בנין הארמנים	שימור	3,500	מסחרי	150%	8,400	80%	3.0	5,250	10,500
96	57	שלוםציון-ידידיה		750	מסחרי	150%	450	60%	1.0	1,125	2,250
97	49	מגרש הרוסים		4329	שפ"פ	לא מוגדר	39,300	30%	2.0	65,500	163,750
98	26	הנביאים-מול אורס	3628	4,900	מגורים 2	120%	1,960	20%	2.0	5,880	11,760
99	51	מונט-ארלדן	2080	6,500	מסחרי	150%	1,300	20%	1.0	9,750	19,500
100		הורקנוס הלני המלכה	תוספת	2,200	מסחרי	150%	5,390	70%	3.5	3,300	6,600
101	26	אליישר	2512 ב	700	דרך					700	1,400
102	29	הרב קוק 8	בנייה	2,300	מסחרי	150%				3,450	6,900
103		19-הרב קוק	תוספת	750	מסחרי	150%	1,350	90%	2.0	1,125	2,250
104	25	גוש 50	2709 ג	22,000	מסחרי, מגורים 2, שפ"פ	95%	9,900	30%	1.5	20,790	49,665
105	31	מתחם מע"צ	4231	8,000	מגורים 2	120%	8,600			4,000	20,000
106		כביש 1 - הנביאים		1,470	מגורים 2	120%	1,764			3,675	7,350
107		כביש 1 - חשפרות		1,600	מגורים 3	120%	1,920			4,800	9,600
108		כביש 1 - הצנחנים		8,000	מגורים, שפ"פ	80%	4,800			4,800	20,000
109		בית יעקב-הדקל		3,300	מסחרי	150%	5,214	35%	4.5	4,950	9,900
111	100	וורא"פ	בנייה	2,000	בנין ציבורי		2,000			2,000	6,000
112	55	ככר החתולות	תבע	7,100	דרך		7,100			7,100	17,750
113		נביאים מערב		2,400	מגורים 2	120%	1,800	50%	1.5	2,880	5,760
סך הכל				422,970		83%	352,723	59%	3.0	476,187	810,174

הערה: ההכנסות מהימל השכחה חושבו לגבי השטחים מעבר ל- 150%.

מיפוי תוכניות בבניה, מאושרות ובהליך סטטוטורי, וכדוייקטים רעיוניים במרכז העיר

[1997]





פרק ג'



פרוגרמה לפרויקטים ציבוריים במרכז העיר

פרק ג - פרויקט פרויקטים ציבוריים במרכז העיר

בצד ובמקביל לקידום ותמרוץ הפרוייקטים היוזמיים - יבוצע פתוח אינטנסיבי במרכז העיר. הפתוח יכלול את הנושאים הבאים:

א. שיפור מערכות התשתית. הפיכת רחובות שיוחלט עליהם למדרחובים. טפול כולל בכל הרחובות במרכז העיר ועיצובם מחדש (ריצופים, תאורה, גינון, ריהוט רחוב, טפול בחזיתות המבנים, שילוט וכדומה) ופתוח גנים ציבוריים.

ב. ייזום מימון והקמת מבני חינוך, ציבור, תרבות ובידור - במגוון רחב ובאיכות גבוהה.

ג. סיוע למדיניות התנועה והחניה - תוך שיתוף עם פרויקט "הסעה המונית" - חניונים והסדרי תנועה.

ד. מימון לתגבור משמעותי בנושאי האחזקה והתפעול.

ה. עידוד הקמת משרדי ממשלה מחוזיים.

ביצוע פרויקטים אלה בדרך של מימון מלא (בפתוח) וסיוע כספי לגורמים שונים (מוסדות חינוך ותרבות במובן הרחב), ילווה את הפיתוח היוזמי, כאשר שני כיווני הפיתוח (היוזמי והציבורי) תומכים זה בזה ומשלימים אחד את השני (תאום בלוחות הזמנים ובנושאים אחרים).

להלן רשימה של פרויקטים המוצעים על ידנו לבצוע בעשר שנים.

מובן שאלה רעיונות ראשוניים וכלליים ויחולו בהם שינויים רבים בהתאם להחלטת הגורמים המוסמכים. אולם יש ברשימה זו כדי לתת מסגרת פעולה הן בכל הקשור לתוצאה המקווה והן בכל הכרוך לחקף התקציבי הנדרש.

1. פרויקטים בתשתית ופתוח שטחים ציבוריים במרכז העיר

פתוח התשתית במרכז העיר יאפשר את הבניה המתוכננת וכמובן ישפר את חזונו ואיכותו של המעיין.

כיוון שמקורות המימון מוגבלים, חובה להעמיד סדר עדיפויות שבאמצעותו יסומנו רחובות ראשיים וחלקים במרכז העיר כזקוקים לשיפורים מתקדמים ומתואמים ע"י שני המגזרים: הציבורי והפרטי. כונת הדברים היא, כי יש לעודד יוזמות פרטיות ברחובות ובאזורים במעיין אשר יבחרו כמקומות "קריטיים". רח' יפו, רח' הנביאים ורח' אגריפס הינם דוגמאות בולטות למקומות "קריטיים" אלו.

1.1 השיפורים בתשתית הציבורית כוללים את הנקודות הבאות:

הפקעות לצורך הרחבת רחובות, פינויים, סגירת רחובות לרכב.

סלילת כבישים וריצוף מדרכות באמצעות חומרים בסטנדרד גבוה ומתחזקים בקלות. במקומות בהם הדבר יהיה נחוץ, ירוצף הרחוב בנוסף לאספלט (לדוגמא: לבנים, בלוקי ריצוף וכו').

"ריהוט רחוב" חדיש בעיצוב יחודי למרכז העיר יותקן, ויכלול את הפרטים הבאים: תאורת רחוב, ספסלים, תחנות אוטובוסים, מעקות ותמרורים, שלטים ופחי אשפה, תאי טלפון, לוחות מודעות, דוכני מפעל הפיס וכד'.

הטיפול בחזיתות הבנינים הינו אחד המרכיבים המרכזיים בתדמית הרחוב. מכיוון שרוב הבנינים הם בבעלות פרטית, ביצוע שיפוץ מתאפשר או בהסכמת הבעלים או על ידי הפעלת חוק, (למשל "חוק שיפוץ בתים ואחזקתם, תשי"מ - 1980") רשאית העיריה, לאחר הכרזה של הבינוי והשיכון, לטפל בחזיתות תוך מימון חלקי ולחייב את הבעלים בהשלמתו. הסיוע הכספי הציבורי מטרתו לקדם ניקוי ושיפור חזית בנינים, הכולל: ניקוי משטחי האבנים, צביעת מסגרות חלונות, דלתות ומעקות המרפסות, כיסוי או הסתרה של צנרת וכבלים חשופים הבולטים על חזית הבניין. בנוסף יוקצה מקום מיוחד לחנויות מחוץ לבניינים, תוך שימת דגש על חזית חנות מעוצבת ותואמת לבניין עצמו. במיוחד חשובה היחודיות שבעיצוב של כל חנות וחנות.

נטיעת עצים ושיפור כללי של הנוף העירוני, עציצים מובנים, אדניות תלויות וכד'. בנוסף, במסגרת פיתוח הפרוייקט, יוקצו אזורים מסוימים לבניה עתידית של גנים קטנים ופינות ישיבה (השטח הנובל בבית-יואל מהווה דוגמא טובה). כן יתוכננו ויפותחו מחדש צמתים וככרות בכל רחבי המע"ר.

1.2 פרויקטים ציבוריים במרכז העיר: שיפוץ רחובות וסימטאות.

הפרוייקטים המוצעים במסמך זה הינם הדגמה והצעה לביצוע עבודות שיקום של קטעי רחובות וסימטאות בתחום מרכז העיר. הרחובות מדורגים לשלוש רמות טיפול: מלא, משני וחלקי.

טיפול מלא:

כולל כל סוג עבודות הנדרשות לשיקום הרחוב לרבות טיפול בחזיתות הבניינים, פינויים חלקיים או מלאים כתוצאה משינוי רחב זכות הדרך והיחס בין הכביש לבין המדרכות, החלפת המערכת התת-קרקעית, קווי ניקוז (או יצירת תעלות לניקוז עילי), קווי ביוב

ושוחות, החלפת מיכסים לתקנים החדשים, קווי מים, חשמל והסדרת תאורת רחוב, טיפול במדרכות ע"י אבנים משתלבות או חומר אחר, אבני שפה והתאמות לכניסות וחצרות, ערוגות לעצים וביצוע מערכות השקיה מושלמות, גינון וגמר עבודות הפיתוח.

דוגמאות לטיפול מלא בוצעו בתחום המוגדר ע"י חברות כמו פיתוח מזרח ים ומוריה בשנים האחרונות ברחובות כמו רחוב ריבלין ויואל סלומון וכן רחוב בצלאל הנמצא בביצוע.

מובאת כאן רשימה של מקומות הנראים כעדיפים לטיפול כמו הקטע המערבי של רחוב יפו, רח' הנביאים, כיכר הדוידקה, וכיכר נורדאו.

טיפול משני:

ההצעה לטיפול משני לשיקום רחובות מניחה כי אין צורך ברמת הטיפול שהוזכרה לעיל, אך דורשת טיפול ושיקום של כל האלמנטים הנזכרים. הכוונה לטיפול חלקי או משלים כמו הקטע של רחוב יפו בין בנין גנרלי לבין כיכר ציון בו נדרש המשך טיפול.

טיפול משני יכול לטיפול חלקי במערכות, בהזותם או בהחלפת חלק מהן או בתוספת מערכות לא קיימות (תאורה, ניקוז). טיפול במדרכות, תוספת גינון ומערכת השקיה.

הטיפול החלקי:

הצעתנו לטיפול חלקי מיועדת לפרוייקטים שכבר בוצעו ויש להוסיף להם אלמנטים נוספים החסרים להשלמת הפרוייקט למשל פינות צל ישיבה בכיכר ספרא, השלמת עבודות פיתוח בכיכר צרפת וכיו"ב.

1.3 סדר עדיפות:

לצורך חישוב המימון ובניית תזרים המזומנים במודל שאנו מציעים בחוברת זו, דרגנו סדר עדיפויות מ-1 עד 3 על פי פרוגרמה עקרונית.

רח' יפו לדוגמא נמצא בעדיפות מס' 1 והכוונה להשלים את הטיפול בו במשך שלוש שנים.

רחוב המלך גיורג', שאף הוא ציר מרכזי בעיר, נמצא בעדיפות שניה.

רמת העדיפות השלישית היא כל הדרכים והצירים והסימטאות והרחובות המתחברים לרחוב יפו ולרחוב המלך גיורג'.

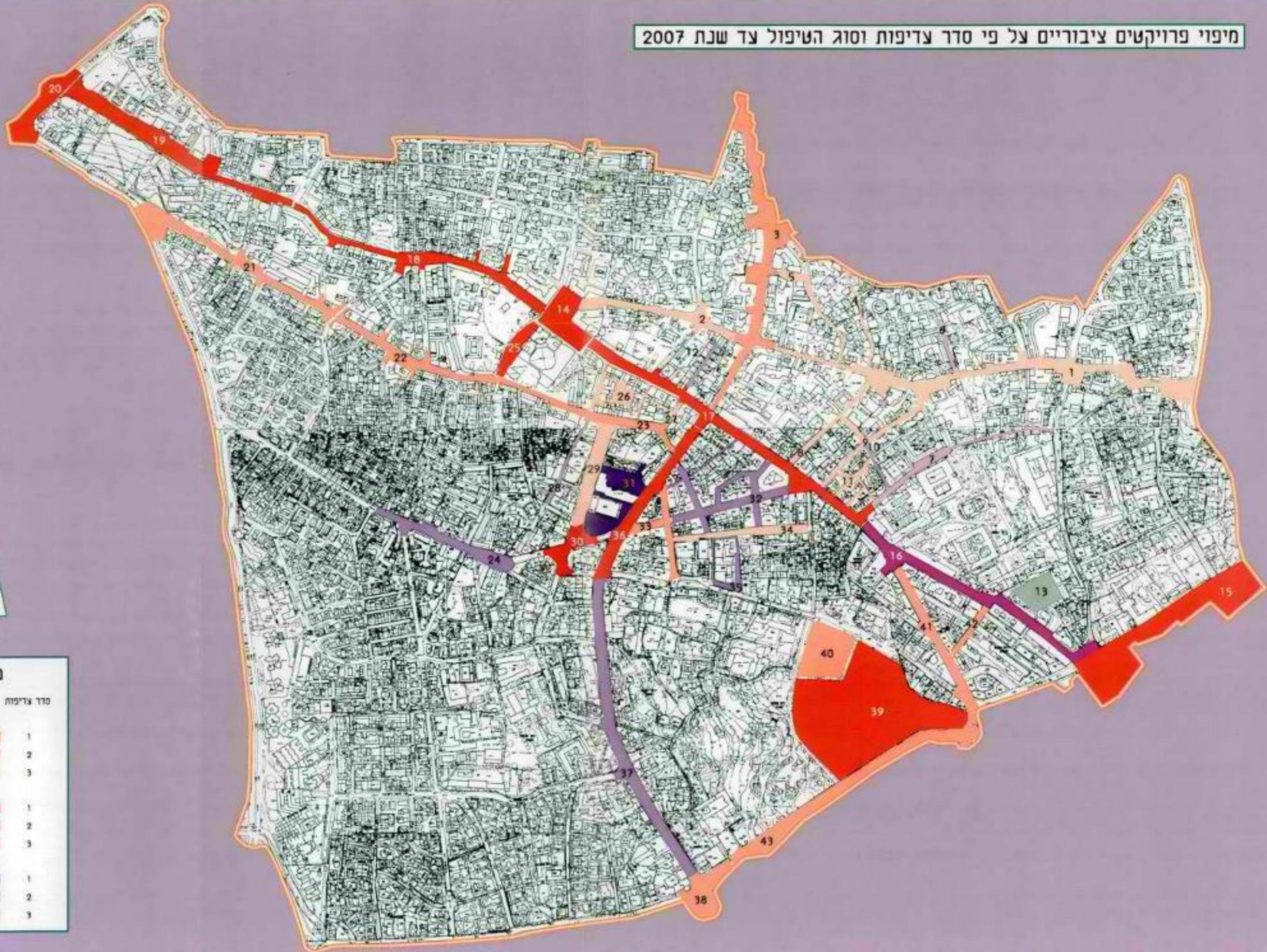
להלן רשימה של הרחובות שמוצע לטפל בהם לפי סוגי הטפול א-ג ולפי סדר עדיפות 1-3.

רשימת פרויקטים לפיתוח רחובות, כיכרות ושצפים במרכז העיר ירושלים

מס' סידורי	שם המקום	קטע	שטח (מ"ר)	סדר עדיפות	סוג הטיפול
פ-1	רח' הנביאים	מכביש מס' 1 עד רח' שטראוס	12,000	3	א
פ-2	רח' הנביאים	מרח' שטראוס עד הדוידקה	2,700	3	א
פ-3	רח' שטראוס	מכיכר שבת עד צומת יפו/מ. ג'ורגי	7,600	2	א
פ-4	רח' חבשים (אטיופיה)	מרח' חונוביץ עד רח' הנביאים	1,505	3	א
פ-5	רח' בני ברית	מרח' שטראוס עד רח' הנביאים	1,750	3	א
פ-6	רח' אדלר	מרח' הנביאים עד קצה מתחם מע"צ	900	3	ב
פ-7	רח' הלני המלכה	מרח' מונבו עד רח' יפו	3,375	3	ב
פ-8	רח' הרב קוק	מרח' הנביאים עד רח' יפו	2,400	3	א
פ-9	רח' החבצלת	מרח' מונבו עד רח' יפו	1,200	3	א
פ-10	רח' הורקנוס	מרח' הלני המלכה עד רח' הרב קוק	1,280	3	ג
פ-11	רח' אלישר	מרח' הורקנוס עד רח' יפו, חבצלת, הלני המלכה	1,960	3	א
פ-12	רח' עזרת ישראל	מרח' יפו	770	3	ג
פ-13	כיכר ספרא	--	--	2	תוספת אלמנטים דקורטיביים + צל"ג
פ-14	כיכר הדוידקה	--	5,500	1	א
פ-15	רח' הנצחנים	מכיכר צה"ל עד כביש מס' 1	21,600	1	א
פ-16	רח' יפו	מכיכר צה"ל עד רח' הלני המלכה	10,000	1	ב
פ-17	רח' יפו	מהדוידקה עד הלני המלכה	13,000	1	א
פ-18	רח' יפו	מהדוידקה עד רח' הטורים	8,500	1	א
פ-19	רח' יפו	מרח' הטורים עד כיכר נורדאו	8,500	1	א
פ-20	כיכר נורדאו	עד זלמן שור	8,000	1	א
פ-21	רח' אגריפס	מצומת זלמן שור עד רח' בית יעקב	7,350	2	א

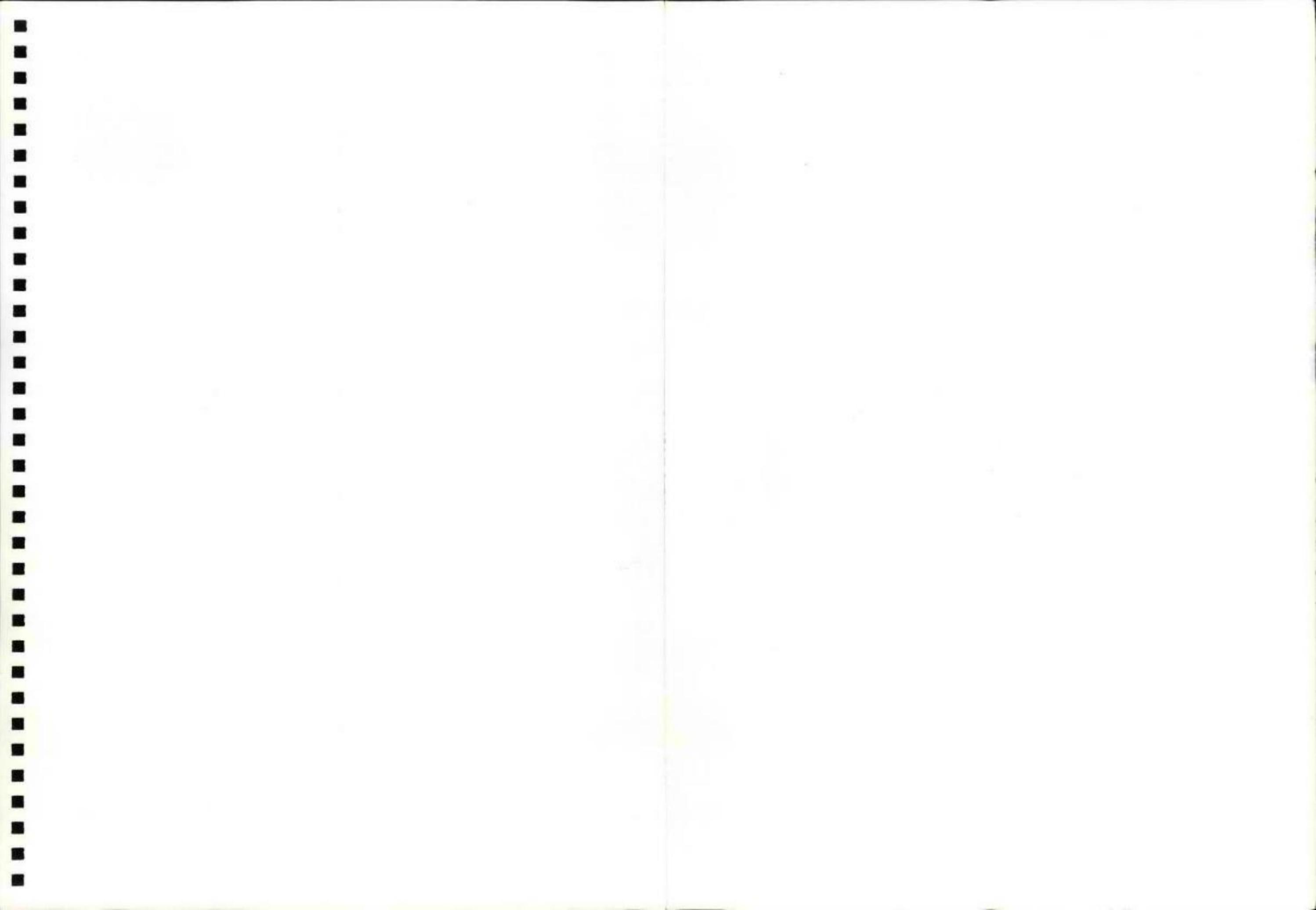
מס' סידורי	שם המקום	קטע	שטח (מ"ר)	סדר עדיפות	סוג הטימול
פ-22	רח' אגריפס	מרחי ביה" יעקב עד רח' כ"ח	4,800	2	א
פ-23	רח' אגריפס	מרחי כ"ח עד רח' המלך גורני	4,950	2	א
פ-24	רח' בצלאל	המשך - קטע עליון	2,160	2	ג
פ-25	רח' כ"ח	----	4,500	1	א
פ-26	אבן ישראל + סימטאות	----	3,000	3	א
פ-27	רח' אבן ישראל	מרחי אגריפס עד רח' יפו	630	3	א
פ-28	רח' מסילת ישרים	מרחי אגריפס עד רח' מז"א	1,260	3	ג
פ-29	רח' עליאש	----	6,000	3	א
פ-30	כיכר בן ברוך הכהן	----	7,000	1	א
פ-31	רחבת המשביר + טליטקומי		2,800	1	ג
פ-32	רח' בן יהודה	+ רח' בן הלל + זורות ראשונים + לונץ + יעבץ	9,000	2	ג
פ-33	המשך בן יהודה	+ רח' ההסתדרות + בו יהודה עד המלך גורני	4,500	2	א
פ-34	רח' שמאי	כולו	3,000	3	א
פ-35	רח' ביאנקני + רח' דרום	--	1,750	2	ג
פ-36	רח' המלך גורני	מרחי יפו עד רח' הלל	7,200	1	א
פ-37	רח' המלך גורני	מרחי הלל עד כיכר צרפת	12,400	2	ג
פ-38	כיכר צרפת	--	7,700	2	א
פ-39	גן העצמאות	שימוץ בית קברות המוסלמי + בריכת ממילא	7,000 + 8,000	1	א
פ-40	רחבת בית המהנדס	--	8,800	2	א
פ-41	רח' שלומציון המלכה	מבנין גערלי עד רח' שלמה המלך	4,800	2	א
פ-42	רח' ידידיה	מרחי יפו עד שלומציון המלכה	770	2	א
פ-43	רח' אגרון	מכיכר צרפת עד שלומציון המלכה	9,000	2	א

מיפוי פרויקטים ציבוריים על פי סדר עדיפות וסוג הטיפול עד שנת 2007



מקרא

סוג הטיפול	סדר עדיפות
א	1
	2
	3
ב	1
	2
	3
ג	1
	2
	3



2. הצעות למבנים ציבוריים במע"ר

הקמת מיבנים ציבוריים יכולה להעשות בקרקעות הציבוריות או פרטיות כאשר המימון להקמתם יכול להיות או ע"י תרומות או כחלק מפרויקט מיסחרי (בתי קולנוע) או מכספי הפרוייקט.

בעשר שנות ביצוע הפרוייקט מוצע ליזום לתמרץ ולממן (מימון מלא או חלקי - הכל על פי העניין והמקורות הקיימים מחוץ לפרוייקט - יזמות פרטית ותרומות), הקמת מבני ציבור חינוך ותרבות. בנושא זה "השמיים הם הגבול" ופרט למימון קיימת כמובן סוגיית הקרקעות ו/או המבנים המתאימים והזמינים. בחקשר זה ניתן יהיה לנצל את כספי הפרוייקט לרכישת מבנים בעלי ערך היסטורי/אסטתי והסבתם לצרכים שונים כגון:

1. בית אופרה/אולם קונצרטים.
2. בתי קולנוע + שילוב עם בתי קפה ומסעדות (סגנון סינמטק בהיקף רחב).
3. מוזיאונים (סניפי מ. ישראל) לאומנויות, תולדות דתות, פיתוח ירושלים וכדומה.
4. אולמי הרצאות - ספריה עירונית.
5. בתי ספר לאומנויות (החזרה של חלק מפעילות "בצלאל" למע"ר).
6. בתי ספר לקולנוע, תיאטרון, סטודיו אומנים וכו'.
7. מרכזי תיירות (פיתוח ושיפורי שירותי תיירות) ומרכזי מבקרים.
8. מרכזים למשחקי ומתקני ילדים + פינות ישיבה.
9. מוסדות חינוך (בתי ספר).
10. רעיונות נוספים שיותוו במהלך השנים.

3. סיוע פתרון החניה הציבורית

נושא החניה נדון כאן כחלק ממערכות התשתית המתחייבות מפיתוח מרכז העיר. אולם, נושא החניה הינו חלק מכלל מערכת התחבורה במע"ר, המהווה חלק ממערכת התחבורה בעיר כולה. יש לשקול מחדש את מדיניות החניה הקימת להתייחס לשלבי הביצוע של פיתוח המרכז ואמצעי התחבורה. כיום לא נבנים בנייני משרדים במרכז ומשרדים קיימים עוזבים כאשר אחת הסיבות לכך היא מצוקת החניה. יש לשקול לאפשר כיום, במידת האפשר הקמת חניונים פרטיים וביצוע חניונים ציבוריים במרכז כדי למשוך משרדים.

הנחת העבודה בהצעה זו מבוססת על יישום התכנית להסעה המונית בעיר, אשר תשרת בצורה טובה את מרכז העיר. התכנית, תתן חיזוק משמעותי ואולי תצליח לגרום לשינוי משמעותי בנוהג של הציבור בכל הקשור לשימוש בתחבורה ציבורית. התכנית להסעה המונית, עשויה לשנות חלק מהמציאות ולעודד שימוש בתחבורה הציבורית. יחד עם זאת, יש הכרח לממש בלוח הזמנים של פיתוח המע"ר את הקמת החניונים הנדרשים ליישום מדיניות הסעה המונית אפקטיבית. ערים גדולות בעולם, הוכיחו כי שילוב של מספר אמצעים וביניהם מדיניות חניה ומניעת חנייה הינו תנאי הכרחי לפיתוח.

מדיניות חנייה למרכז העיר, חייבת אם כן להוות חלק מהמדיניות הכוללת. מניעת חניה באזורים שונים ובעיקר לאורך הצירים הראשיים (רחוב יפו ורחוב המלך גורג') הם מרכיב חשוב במדיניות הפיתוח. על מנת לצמצם משמעותית את כניסת הרכבים הפרטיים לצירים אלה, תוך הגברת הביקוש של הציבור להגיע לאזורים אלה, מחייבת בצד מערכת הסעה המונית גם מערכת חניונים "נכונה".

התכנית מציעה סיוע במימון של הרחבת השימוש בחניונים ציבוריים במקומות המסומנים במפה המצורפת, אשר יאפשרו נגישות טובה לציבור המשתמשים הפוטנציאלי, תוך הימנעות מציפוף מרכז העיר במכוניות פרטיות רבות "מדי".

התכנית המוצעת להקמת חניונים מתיחסת לשתי תקופות משנה:
חמש שנים ראשונות סיוע להקמת כ- 2,360 מקומות חניה ב-9 חניונים, על פי תוכניות מאושרות.

בחמש שנים נוספות סיוע להקמת כ-4,300 מקומות חניה ב-9 חניונים נוספים, מקום החניונים החדשים הינו רעיוני בלבד ודורש ליבון ותאום עם גורמי התכנון העירוניים. השלב הראשון מבוסס על תכנית החניונים המוצעת ע"י צוות "תכנית אב לתחבורה". ואילו השלב השני הינו רעיוני ודורש המשך תכנון.

מן הראוי להדגיש כי בחוברת "החייאת העיר הפנימית" שהוצאה לפני כשלוש שנים מומלץ על עוד כ-5,000 מקומות חניה נוספים אשר מסומנים במפה המצ"ב.

טבלה A:

**מגרשי חנייה מתוכננים
(תכניות מאושרות)**

שם	כתובת	מספר מקומות חנייה	שנה צפויה למימוש	סוג בעלות	שלב
1 מנינת ירושלים	בין הרחובות יפו-כורש-שלמה המלך	62	1997	פרטי לציבור	בבנייה
2 אלישר	רח' אלישר	80	2000	פרטי לציבור	הגשת תכנית
3 מתחם בורוכוב	רח' הרב קוק 8	82	1997	פרטי לציבור	לקראת בנייה
4 בוה"ס אבן ספיר	רח' מסילת ישראל, עליאש	280	2000	עירוני לציבור	הגשת תכנית
5 טולתא קומי, שלב ג'	רח' אגריפס פינת עליאש	400	1998	פרטי לציבור	בבקשת היתר
6 בור שיבר	רח' המלך ג'ורג', בן-יהודה	125	2000	עירוני לציבור	הגשת תכנית
7 מלון ארץ ישראל	רח' הרב אבידע	125	1998	פרטי ועירוני לציבור	הגשת תכנית
8 כלל ג' כייח מערב	רח' כייח - אגריפס ושוק אגריפס	250+660	2000 1997	פרטי לציבור	הגשת תכנית בבנייה
9 כייח, היתומים	רח' אגריפס	300	1998	פרטי לציבור	הגשת תכנית
סך-הכל		2,364 מקומות			

מקור: מחלקת החנייה, האגף לשירותי הנדסה ותחבורה, עיריית ירושלים 1996.

טבלה B:

מגרשי חניה מוצעים

סמל	שם	כתובת	מספר מקומות חניה	שנה צפויה למימוש	סוג בעלות	שלב
P1	רחוב יפו	תחנה מרכזית הזמנית	1,000	2001	פרטי לציבור	רעיוני בלבד
P2	רחוב יפו	ניטל דנוביץ	700	2002	פרטי לציבור	רעיוני בלבד
P3	בצלאל	כפר ברעם	300	2003	פרטי לציבור	רעיוני בלבד
P4	בן דב	נחלת אחים	700	2004	פרטי לציבור	רעיוני בלבד
P5	הלל	אריה צימוקי	300	2004	פרטי לציבור	רעיוני בלבד
P6	הנביאים	יד שרה	300	2005	פרטי לציבור	רעיוני בלבד
P7	דרך השלום	מוסחרה	500	2005	פרטי לציבור	רעיוני בלבד
P8	אגרון	כיכר צרפת	200	2006	פרטי לציבור	רעיוני בלבד
P9	דרך השלום	שמרי אמנים	300	2007	פרטי לציבור	רעיוני בלבד
סך-הכל			4,300 מקומות			

ראה מיפוי חניונים.

מיפוי חניונים על פי תוכניות מאושרות, רציניות עד 2007 וארוך טווח עד 2020



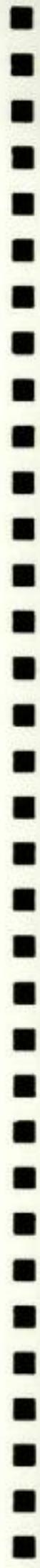
מקרא

4	תוכניות מאושרות עד שנת 2000
P	חניונים סוציים בין 2001 ל-2007
	חניונים רציניים - בין 2008 עד 2020
	עד 100
	100 - 250
	250 - 500
	חניון מעל 500

פרק די



מימון



פרק ד' - מימון

הנחת היסוד בהצעה זו הינה ההחלטה להפעיל את מרכז העיר כמשק כספי סגור. בפרק זה אנו מציגים את המקורות ואת השימושים. המקורות יבואו מהטלים, ממסים ומתקציבים עירוניים וממשלתיים ומתרומות, ממכירת זכויות בניה וממשאבי הקרקע. השימושים הם כמובן הוצאה אל הפועל של תוכנית הפתוח ומבני החינוך והציבור כמו גם האחזקה והתפעול כפי שפורטו בפרק ג.

1. מקורות

התקציב יתבסס על המקורות כדלקמן:

- 1.1 **בנק זכויות בניה והיטל השבחה.** הכנסות מהטל השבחה של הפרוייקטים אשר יבנו במרכז העיר כפועל יוצא וישיר של תוכנית זו. דהיינו כל ההכנסות מהטל השבחה מ-113 הפרוייקטים אשר פורטו בפרק ב' ישארו ב"פרוייקט מרכז העיר". בנק זכויות הבניה ימכור זכויות ליזמים.
- 1.2 **ארנונה.** ההכנסות מארנונה במע"ר יגדלו באופן משמעותי כתוצאה מחקמי הבניה המתוכננת. זוהי תרומה ממשית לעיר שוב כתוצאה של הפרוייקט. מוצע כי 50% מחקף הארנונה במע"ר ישמשו את הצרכים הכלל עירוניים ו-50% יהוו חלק מתקציב פרוייקט מרכז העיר.
- 1.3 **אגרת התרי בניה -** אותו דין מוצע להחיל על התקבולים מאגרות התרי בניה אשר ינתנו במע"ר, דהיינו 50% מהם יועברו לתקציב הפרוייקט.
- 1.4 **אגרות רישוי עסקים שילוט וכדומה -** מוצע ש-25% מהתקבולים בתחום זה יעברו לפרוייקט מרכז העיר.
- 1.5 **תקציבי ממשלה -** גם היום תומכת הממשלה בדרכים שונות ובאמצעות משרדים שונים (תיירות, בינוי ושיכון ועוד) בפעולות במרכז העיר. מוצע לרכז תקציבים אלה בייד אחת" כלומר במסגרת תקציב פרוייקט מרכז העיר וכמובן להגדילם באופן משמעותי. ההצדקה להגדלה נעוצה הן בהחלטת הממשלה לחזק את מרכזי הערים והן בעובדה שהעיריה עצמה מעמידה את המע"ר בסדר עדיפות גבוה גם בהיבט של תקציב העיריה.

1.6 תרומות - כיום מושקעות תרומות בעיר ובמרכזה באמצעות גופים שונים - הסוכנות היהודית וקרן היסוד, קרן ירושלים התרומות ישירות של ראש העיר ותרומות נוספות שלא דרך הקרנות המסורתיות. מוצע לרכז את התרומות של הגופים הנ"ל באמצעות פרויקט מרכז העיר ולנתב אותם באופן ישירים את מטרות הפתוח של התוכנית. כמו כן מוצע לתת עדיפות להתרמה עבור פרויקטים במרכז העיר מול אזורים אחרים (לתקופה מוגבלת של 5 שנים) וכמובן לצאת ב"קמפיין" של התרמה תחת הדגל החשוב של פתוח מרכז בירת ישראל.

2. פירוט ההכנסות

כמפורט בפרק ב, אנו מציעים לקדם 113 פרויקטים "יזמיים" במרכז העיר. הקף פרויקטים זה (גם אם הרכבו ישונה ויגרעו ו/או יתווספו פרויקטים) אמור להביא את החלק הארי של ההכנסות. הפרוייקטים מסווגים בשתי קבוצות.

קבוצה ראשונה של 76 פרויקטים שהוגדרו על ידי צוות תכנית אב לתחבורה ירושלים. פרויקטים אלה מאופיינים ברובם בהיותם בהליכים סטטוטוריים כלשהם, וחלקם נלקח מרעיונות תכנוניים שונים.

קבוצה של 37 פרויקטים אפשריים המוצעים במסגרת עבודה זו. להלן מספר מאפיינים לשתי הקבוצות:

סך הכל	קבוצה ב'	קבוצה א'	
113	37	76	מספר פרויקטים
422,970	87,860	335,110	שטח קרקע
352,723	133,931	218,792	שטח מבנה כיום
83%	152.4%	65%	% בנייה ממוצע
476,187	97,268	378,919	סך בינוי על פי תכנית אפשרויות להוספה
1,057,425	219,650	837,775	עד: 250%
1,268,910	263,580	1,005,330	300%
1,480,395	307,510	1,172,885	350%
581,239	122,383	458,856	השטח נשוא השבחה
792,724	166,313	626,411	ב - 250%
1,004,209	210,243	793,966	300%
			350%
261,507,325	55,072,125	206,485,200	הכנסות מוויטל השבחה
356,725,575	74,840,625	281,884,250	ב - 250%
451,883,825	94,609,125	357,284,700	300%
			350%

אנו רואים, כי כיום השטח המבונה בפרויקטים המסומנים מסתכם בכ-353,000 מ"ר. על פי תכניות קיימות, ובמגרשים שאין לגביהם כיום תכנית הונח בניוי של 100%. ניתן לבנות בפרויקטים אלה בסך הכל כ-475,000 מ"ר, כלומר תוספת של כ-120,000 מ"ר בלבד. בהנחה שרשויות התכנון תסכמה להגדיל את זכויות הבנייה בפרויקטים אלה לכדי 350%, ניתן יהיה לבנות בהם סך הכל כ-1.5 מיליון מ"ר, תוספת של כ-1.0 מיליון מ"ר מעבר למצב התיאורטי של מימוש זכויות בנייה "קיימות". מול המצב הנוכחי בפועל, ניתן להגדיל את הבנייה בכ-1.12 מיליון מ"ר.

2.1 הכנסות מהיטל השבחה

מימוש תכנית רעיונית זו, תאפשר לוועדה המקומית לגבות במסגרת חוק התכנון והבנייה תוצאה מההשבחה הטל אשר יסתכם בכ-452 מיליון דולר. ההכנסות מהיטל ההשבחה חושבו בהנחות הבאות:

- א. השטח נשוא ההשבחה הוא השטח שייבנה, פחות השטח הניתן למימוש כפי שהוצג לעיל.
- ב. ערך הקרקע נשוא ההיטל הוא ערך הקרקע הגלום בשטח נשוא ההיטל.
- ג. הונח כי רוב רובם של השטחים הנוספים ייבנו כתוספות מעל מפלס הקרקע, ולכן ייעודם יהיה משרדים אשר ערך הקרקע שלהם מוערך בכ-900 דולר למ"ר מבונה. ערך זה הוא כמובן ערך ממוצע של בניינים שונים, של מגרשים שונים ובעלי תכונות מגוונות מבחינת נוף, קרבה למקומות מרכזיים וכדומה.

על פי נתונים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לשנים 1980-1994 הוחל והסתיים בממוצע בנייה של כ-25,000 מ"ר לשנה במרכז העיר. בהנחה של המשך המגמה, יידרשו כ-45 שנים למימוש הזכויות המוצעות במסמך זה.

בהנחה שהמגמה ארוכת הטווח של התחלות וגמר בנייה של כ-400,000 מ"ר לשנה בכל העיר יימשכו גם בעתיד הנראה לעין, וכי משקל הבנייה במרכז העיר יעלה מכ-6.25% לכדי 52.5% לשנה, כלומר בנייה של כ-215,000 בשנת 2007, ניתן יהיה לממש תכנית זו ב-10 שנים.

בנייה של 1,480,000 מ"ר כוללת כמובן את הבנייה במסגרת תוכניות קיימות ומאושרות ואלה שבהליכי רישוי, ואת התוכנית המפורטת במסמך זה. במלים אחרות, בחישוב ה"ממוצעים" ניתן להניח כי כ-1,004,000 מ"ר מהתחלות הבנייה הצפויות הן נשוא להיטל השבחה. בלוח שלהלן ניתן ביטוי כמותי לנושא העיתי, כאשר ברור שבשנים הראשונות התוצאות יהיו נמוכות ורק בהמשך יתחיל "פרוייקט מרכז העיר" לתת את אותותיו ופרותיו.

פרויקטים לבנייה

במרכז ירושלים

ההכנסות הצפויות מהיטל ההשבחה (שהם 50% מערך התוספת בגין הגדלת הזכויות)

מספר סידורי של הפרויקט	מספר בתכנית אב	כתובת	הערות	הכנסות צפויות מהיטל השבחה		
				250%	300%	350%
1		ימ-טרדאן-שור		5,082,750	6,777,000	8,471,250
2	123	שרי ישראל-רשי-יפו	32050	4,212,000	5,832,000	7,452,000
3	125	קיסר	3927	468,000	648,000	828,000
4	110	מתחם בליליים-ערים	אגד ומוני	5,211,000	6,948,000	8,685,000
5	124	שרי ישראל-נשר חיים		614,250	850,000	1,086,750
6	111	שערי צדק/רשות שידור		14,175,000	18,900,000	23,625,000
7	122	נשר חיים - טורים	א905	4,504,500	6,237,000	7,969,500
8		הטורים - יפו (ת.דלק)		1,215,000	1,620,000	2,025,000
9	107	שערי צדק - מני		810,000	1,215,000	1,620,000
10		אגריס - בן צבי	מסעדה אמא	1,066,500	1,404,000	1,741,500
11	102	מלון רותם (בעלו)		2,700,000	3,600,000	4,500,000
12	121	חסריום - מחנה יהודה	שימור	2,835,000	3,780,000	4,725,000
13	106	כתי סידוף	921	2,340,000	3,510,000	4,680,000
14	117	שוק אגריס	בבנייה	2,565,000	3,847,500	5,130,000
15		מחנה יהודה - מני	שימור	2,205,000	2,835,000	3,465,000
16		מוזחס - ולירו	מגרש אוטובוסים	1,687,500	2,250,000	2,812,500
17		יפו - בית יעקב	2607	90,000	135,000	180,000
18	120	מחנה יהודה - יהודית	שימור	5,073,750	6,311,250	7,548,750
19	114	מחנה יהודה - ככר החרות		315,000	472,500	630,000
20		כית עינו	שימוץ	472,500	708,750	945,000
21		בעלאל-בן צבי	שער רחמים	8,856,000	11,016,000	13,176,000
22		בן צבי - לוד		1,990,800	2,620,800	3,250,800
23	12	לשכת הבריאות המרכזית	א5065	1,125,000	1,687,500	2,250,000
24	103	מתחם כייח	א4412	8,032,500	10,710,000	13,387,500
25	10	יהודית - ככר החרות	תוספת קומות	472,500	708,750	945,000
26	11	ככר החרות	כנין גזברות	697,500	1,046,250	1,395,000
27	15	מכבי-ביה"ס אנגליקני	לשימור	2,160,000	2,880,000	3,600,000
28	21	ככר החרות-וולנברג		1,287,000	1,782,000	2,277,000
29	23	בנין שלב ב'	חלק לשימור	2,925,000	4,050,000	5,175,000
30	18	בנין שלב א'	א907	1,450,800	2,008,800	2,566,800
31	20,22	מפאר, ברקליס	לשימור	2,116,800	3,061,800	4,006,800
32		יפו, עזרת נשים	4523	175,500	243,000	310,500
33	17	וולנברג-מ. גירני	תוספת קומות	409,500	567,000	724,500
34	24	מ. גזרני-וולנברג	מעין שטוב	234,000	324,000	414,000
35	16	בנין אדריסון	4635	1,201,050	1,583,550	1,966,050
36	112	כיי-בית יתומים	157	1,125,000	1,687,500	2,250,000
37		יפו-ברוכרף	תוספות	573,750	765,000	956,250
38	113	שכי אבן ישראל	שימור	8,662,500	11,137,500	13,632,500
39	61	ארי ישראל-מ. גירני	תוספת, שימור	866,250	1,113,750	1,361,250

פרויקטים לבנייה
במרכז ירושלים

מספר סידורי של הפרויקט	מספר בתכנית אב	כתובת	הערות	הכנסות צפויות מחיטול השבחה		
				250%	300%	350%
40	58	יפו-אגרימס	תוספות	711,000	1,066,500	1,422,000
41	63	מתחם עדן	336	2,475,000	3,712,500	4,950,000
42		מ. גורלי-אגרימס	תוספת	720,000	1,080,000	1,440,000
43	62	ביה"מ אבן ספיר	4765	1,260,000	1,890,000	2,520,000
44	59	המשביר לערכו	736	742,500	1,113,750	1,485,000
45	105	בני דגים	1530	292,500	438,750	585,000
46	64	בור שיבר	236	1,653,750	2,205,000	2,756,250
47	70	שץ-בארז (מ'ומיון)	תוספת	360,000	540,000	720,000
48	65	שץ-המעלות	תוספות	315,000	472,500	630,000
49	48	מלון שץ	3928	225,000	337,500	450,000
50		בצלאל	שימור	2,362,500	3,150,000	3,937,500
51	71	מתחם מגורה	4762	2,565,000	3,420,000	4,275,000
52	72	צוותא		1,822,500	2,430,000	3,037,500
53	73	מלון בת-שבע	2092	607,500	810,000	1,012,500
54	76	ישרון	31168	1,687,500	2,250,000	2,812,500
55	78,81	סקייל-כפר צרפת	תוספת	877,500	1,215,000	1,552,500
56		בנין שופרסל-כפר צרפת	שימוץ+	1,872,000	2,592,000	3,312,000
57	75	מלון איי	7942	5,467,500	7,290,000	9,112,500
58		רבי עקיבא-כביש חדש		1,842,750	2,551,500	3,260,250
59	39	כל העיר-רבי עקיבא	4034	643,500	891,000	1,138,500
60	34	רבי עקיבא - חניון	4034	2,457,000	3,402,000	4,347,000
61	45	הלל-הגן	תוספת	405,000	607,500	810,000
62	35	בור לימשיץ-פריצקר	חלקית בבנייה	1,485,000	2,227,500	2,970,000
63	41	מלון ארטא-ר' עקיבא	3994	310,050	429,300	548,550
64	42	מתחם ארלוזורוב	4740	9,450,000	12,600	15,750,000
65	36	מתחם שמידט	2617	3,060,000	4,590,000	6,120,000
66	37	מלון נחלת שבעה	4917	396,000	594,000	792,000
67		שמאי דרום	תוספת	324,000	486,000	648,000
68	40	קולנוע אוריון	856	1,152,000	1,728,000	2,304,000
69	38	קולנוע אורנוע		279,000	418,500	558,000
70		הסתדרות - הלל	תוספת	540,000	810,000	1,080,000
71		הלל - בן גוריון	תוספת	787,500	1,181,250	1,575,000
72		שמש	תוספת	1,116,000	1,674,000	2,232,000
73	44	המ. ג'ורני-בן יהודה-הלל	תוספת	846,000	1,269,000	1,692,000
74	1	הסתדרות-בן יהודה	תוספת	720,000	1,080,000	1,440,000
75		בן הלל-בן יהודה-שמאי	תוספת	270,000	405,000	540,000
76	8	בן הלל-הסתדרות	4916	135,000	202,500	270,000
77	4	בן-הלל-הסתדרות	תוספת	126,000	189,000	252,000
78	6	בן הלל-יפו	תוספת	549,000	823,500	1,098,000

פרויקטים לבנייה

במרכז ירושלים

מספר סידורי של הפרויקט	מספר כתובת	מספר בתכנית אב	כתובת	הערות	הכנסות צפויות מהיטל השכרה		
					250%	300%	350%
79	7		נוויל	43799	270,000	405,000	540,000
80	3		מ. גירגי-ככר ציון	תוספת	1,980,000	2,970,000	3,960,000
81			בן יהודה-הלל	תוספת	225,000	337,500	450,000
82			בן יהודה-דורות ראשונים	תוספת	382,500	573,750	765,000
83	2		בנין סנסור	3181	931,500	1,397,250	1,863,000
84			בן יהודה-בן הלל-לונצ	תוספת	506,000	459,000	612,000
85	43		ככר ציון-שלומציון-ים	שימור	621,000	931,500	1,242,000
86			בתי פינגולד	תוספת	1,755,000	2,632,500	3,510,000
87			בן הלל-בן שמו		337,500	506,250	675,000
88			בן סירא-בית בליקו		968,625	1,242,375	1,522,125
89	56			בבנייה	432,000	648,000	864,000
90			בן סירא-ככר המכס		675,000	1,012,500	1,350,000
91	80		מלון פאלאס	שימור	1,530,000	2,295,000	3,060,000
92	56		חנוון ינאי	תוספת	990,000	1,485,000	1,980,000
93			כורש-זנאי		2,205,000	3,307,500	4,410,000
94			שושן-כורש		540,000	810,000	1,080,000
95			בינינו הארמנים	שימור	1,575,000	2,362,500	3,150,000
96	57		שלומציון-הידידה	1774	337,500	506,250	675,000
97	49		מגרש הרדסים	4329	44,212,500	58,950,000	73,687,500
98	28		הנביאים-פול אורט	3628	2,866,500	3,969,000	5,071,500
99	51		מונבו-אריכדו	2080	2,925,000	4,387,500	5,850,000
100			הורקנוס הלני המלכה	תוספת	990,000	1,485,000	1,980,000
101	26		אלישר	2512	472,500	630,000	787,500
102	29		הרב סוק 8	בבנייה	1,035,000	1,552,500	2,070,000
103			יפו-הרב סוק	תוספת	337,500	506,250	675,000
104	25		גוש 50	32709	15,394,500	20,544,500	25,294,500
105	31		מתחם מע"צ	4231	4,680,000	6,480,000	8,280,000
106			כביש 1 - הנביאים		859,950	1,190,700	1,521,450
107			כביש 1 - משמרות		936,000	1,296,000	1,656,000
108			כביש 1 - הצנחנים		6,840,000	8,640,000	10,440,000
109			בית יעקב-הדקל		1,485,000	2,227,500	2,970,000
111	100		ווראיוט	בבנייה	1,350,000	1,800,000	2,250,000
112	55		ככר החתולות	תבוע 4740	4,792,500	6,590,000	7,987,500
113			נביאים מערב		1,404,000	1,944,000	2,484,000
סך הכל הערתי					261,557,325	356,725,575	451,893,825

תחזיות בנייה ומימוש זכויות במרכז העיר
ותחזית להכנסות מהיטל השבחה - על ציר זמן של 10 שנים

השנה	התחלות בנייה (מ"ר)	בנייה נושא היטל (מ"ר)	הכנסות מהיטל באלפי דולר
1997	25,000	17,000	7,650
1998	45,000	30,600	13,770
1999	70,000	47,600	21,420
2000	95,000	64,600	29,070
2001	120,000	81,600	36,720
2002	140,000	95,200	42,840
2003	155,000	105,400	47,430
2004	170,000	115,600	52,020
2005	185,000	125,800	56,610
2006	230,000	156,800	70,200
2007	245,000	164,600	74,170
סך הכל	1,480,000	1,004,000	451,900

בהנחה שתכנית פיתוח מרכז העיר תביא לשינוי כפי שהוא נצפה במערכת ההכנסות מהיטל השבחה, הסכום יעמוד על היקף של כ-452 מיליון דולר.

2.2 הכנסות מארנונה

בשנת 1997 נאמדות הכנסות העירייה ממסי ארנונה המוטלים על נכסים במרכז העיר בכ- 90 מיליון שקל. בהנחה שבמוצע משלם כל מ"ר כ- 45 שקל, ההכנסה הצפויה מהגדלת הנכסים המבונים נאמדת בלוח שלהלן.

הכנסות שוטפות מארנונה

עיריית ירושלים, כמו כל רשות מקומית אחרת גובה מדי שנה מסי ארנונה בשיעורים הנקבעים בחוק העזר העירוני, המבוסס על פקודת העיריות.

בשנת 1994 אמדה הנהלת העיר את הכנסותיה מגביית ארנונה בכ-400 מיליון שקל. על פי נתוני גזברות העירייה, נראית תמונת המצב כדלקמן:

נכסים, חיובי ארנונה וגבייה בפועל

(ערכים כספיים באלפי ש"ח)

לא-מגורים	מגורים	סך הכל	
			עיריית ירושלים
25,250	146,686	171,936	סך נכסים
388,333.2	267,766.3	654,099.5	החיוב על פי חוק
278,809.2	201,102.2	479,911.4	חיוב לאחר פטור והנחות
217,048.8	182,855.8	399,904.6	גבייה בפועל
55.9%	68.8%	61.1%	% גבייה מחיוב
			מרכז העיר
6,645	12,245	18,890	סך נכסים
80,747.9	22,219.0	102,966.9	החיוב על פי חוק
68,547.2	17,317.9	85,865.1	חיוב לאחר פטור והנחות
60,988.0	16,147.5	77,135.5	גבייה בפועל
75.5%	72.7%	74.9%	% גבייה מחיוב
			משקל מרכז העיר
26.3%	8.3%	11.0%	סך נכסים
20.8%	8.4%	15.7%	החיוב על פי חוק
24.6%	8.6%	21.5%	חיוב לאחר פטור והנחות
28.1%	8.8%	19.3%	גבייה בפועל
135.0%	105.6%	122.6%	% גבייה מחיוב

מקור: נתוני גבורות העירייה לשנת 1994.

כלומר, מרכז העיר המהווה כ-11% מכלל הנכסים בעיר, משלם בפועל כ-19% מכלל ההכנסות מארנונה. בולט הדבר במיוחד בתחום העסקים. העסקים במרכז העיר מהווים כ-26% מכלל העסקים, רק כ-21% מכלל החיוב, אך כ-28% מכלל הגבייה בפועל (כתוצאה מאי תשלום של חלק מהנכסים).

יתרה מזאת, שיעור הגבייה בפועל מהחיוב, גבוה במרכז העיר בכ-23% בהשוואה לשיעור זה בכלל העיר.

כלומר, בהכללה, מרכז העיר המהווה כ-2% מכלל שטח העיר, וכ-11% מכלל הנכסים האמורים לשלם ארנונה, משלם בפועל כ-19% מכלל הכנסות העירייה בסעיף זה. במלים אחרות, מרכז העיר משלם פי 10 ממשקל השטח ופי 2 לערך ממשקלו בכלל הנכסים.

השנה	שטח כבסיס לגבייה במ"ר	גבוית ארנונה באלפי דולר	חלק המנהלת
1997	2,175,000	28,275	
1998	2,200,000	28,600	14,300
1999	2,225,000	28,925	14,460
2000	2,250,000	31,500	15,750
2001	2,275,000	31,850	15,925
2002	2,320,000	32,480	16,240
2003	2,390,000	33,460	16,730
2004	2,485,000	34,790	17,395
2005	2,605,000	36,470	18,235
2006	2,745,000	38,430	19,215
2007	2,900,000	40,600	20,300
סך הכל		279,580	139,790

מלוח זה נראה כי בהנחה שלתעריפי מס קבועים של הערך הממוצע של המס בשנת 1997, עולה הכנסת העירייה במשך השנים המצויות בטבלה מכ- 28 מיליון דולר לכ- 41 מיליון דולר, כתוצאה מהבנייה המואצת שהנחנו כי תתבצע בגלל ריכוז המאמץ במרכז העיר. מתוך סכומים אלה, אנו מציעים כי מחציתם יעברו לניהול המנהלת של מרכז העיר, כלומר העברה של כ-140 מיליון דולר.

2.3 אגרת היתרי בניה

הפיתוח המואץ במרכז העיר יביא בין השאר להגדלת הכנסות העירייה מאגרות בנייה במרכז העיר. ההכנסה לשנת 1997 בסעיף זה נאמדת בכ- 12.9 מיליון שקל, כאשר כמות היתרי הבנייה שאינה מגורים היא כ-מחצית מהיתרים, ורבע מהם מקורם כיום בבנייה במרכז העיר, ומשקלם יעלה לכדי 50% לערך.

על פי האומדן, מהווה ההכנסה בסעיף זה ממרכז העיר כ- 500,000 דולר בלבד לשנה, כאשר בהנחה של "מחירים קבועים" יוכפל הסכום עד סוף העשור.

על פי המלצתנו 50% מהכנסות אלה יועברו לפרויקט מרכז העיר כלומר מדי שנה כ- 250,000 דולר מסעיף זה, אשר יעלה לכדי 500,000 דולר בשנת 2007.

2.4 אגרות רישוי עסקים, שילוט וכדומה

הכנסות העירייה מסעיף זה לשנת 1997 נאמדת בכ- 7.0 מיליון שקל, שהם כ- 2.1 מיליון דולר. בהנחה שכ- 25% מהכנסות אלה מקורן במרכז העיר, הרי מדובר בהכנסה של כ- 525,000 דולר. מתוך סכום זה יעבור לניהול המנהלת מחצית הסכום, כלומר כ- 260,000 דולר לשנה.

2.5 תקציב ממשלה

הנחת העבודה הינה, ריכוז כל התקציבים הקיימים היום (כשלושה מיליון דולר הניתנים בדרכים שונות ובאמצעות משרדים שונים) ושילושם דהיינו סדר גודל של 10 מיליון דולר בשנה.

2.6 תרומות

מתן העדפה למרכז העיר על פני אזורים אחרים - וריכוז התרומות של הגופים השונים, יכול להניב יבול של 5 מיליון דולר לשנה.

ריכוז הכנסות פרויקט מרכז העיר (באלפי דולר)

השנה	סך הכנסות	היטל השבחה	ארגונה	רישוי בנייה	רישוי עסקים	ממשלה	תרומות
1997	8,160	7,650		250	260		
1998	43,615	13,770	14,300	275	270	10,000	5,000
1999	51,460	21,420	14,460	300	280	10,000	5,000
2000	60,435	29,070	15,750	325	290	10,000	5,000
2001	68,295	36,720	15,925	350	300	10,000	5,000
2002	74,765	42,840	16,240	375	310	10,000	5,000
2003	79,880	47,430	16,730	400	320	10,000	5,000
2004	85,170	52,020	17,395	425	330	10,000	5,000
2005	90,635	56,610	18,235	450	340	10,000	5,000
2006	105,240	70,200	19,215	475	350	10,000	5,000
2007	110,330	74,170	20,300	500	360	10,000	5,000
סך-הכל	749,225	451,900	139,790	4,125	3,410	100,000	50,000

בלוח זה רואים כי ההכנסות הצפויות - בהנחות שפורטו לעיל, מסתכמות מכ- 8 מיליון דולר בשנת 1997 לכדי כ- 110 מיליון דולר בשנת 2007, ובסך הכל הכנסה כוללת של כ- 750 מיליון דולר.

בשל אי הוודאות הגדולה הנובעת מאפשרות מימוש של חלק מהפרוייקטים היוזמים בתקופה מאוחרת יותר, אנו ממליצים להתייחס להכנסות בשעור של 65% בלבד מהאומדן, דהיינו כ-470 מיליון דולר לעשר שנים.

תקציב ההוצאות של פרוייקט מרכז העיר בעשר שנים יכלול ביצוע העבודות המפורטות בפרק ב. דהיינו שיפורי תשתית, עיצוב רחובות מבני ציבור חינוך ותרבות, סיוע לנושא החניה והתחזוקה.

3.1 שיקום ועיצוב רחובות.

אנו מניחים (עדיין לפני ביצוע סקר), כי יידרשו וניתן יהיה להשקיע בנושא זה בעשור הקרוב כ-25% מכלל המקורות, כלומר כ-120 מיליון דולר. הכוונה לטיפול במדרחובים, טיפול במערכות תאורה, טיפול בחזיתות בנינים כמפורט בפרק ג. להלן הפירוט של קטעי הרחובות, אופי הטיפול והעלות המשוערת.

בעוד שהטיפול בשטחים ציבוריים המצויים בבעלות העיריה ניתנים ליישום יחסית בקלות, הרי טיפול בחזיתות בנינים מחייבת הסכמת הבעלים. לכן סביר שבראש וראשונה ניתן יהיה לטפל בבנינים שבעלות ציבורית (עיריה, ממשלה, סוכנות) לאחר מכן בגורמים פרטיים - מוסדיים כמו בניני בנקים, רשות הדואר וכדומה. במקביל יידרש מאמץ ארגוני והסברתי ושיתוף בעלי בנינים פרטיים במבצע זה.

על מנת להצביע על האסטרטגיה המומלצת אנו מציגים להלן תוכנית פעולה טנטטיבית לפיתוח השירותים הציבוריים בתחומים השונים תוך הצבעה על הנושאים השונים ובמידת האפשר גם על טיפול באתרים מסוימים תוך מתן אומדן של הסכומים הנדרשים לביצוע הרעיון התכנוני.

הגדרנו 43 פרויקטים עיקריים, פרויקטים שלהם "כתובת" שטח ואופי טיפול, ומכאן האפשרות לאמוד את ההוצאה המתחייבת ואפילו את לוח הזמנים לביצוע בהנחות ריאליות בהתחשב בהבטים הטכניים והסטטוטוריים.

הגדרנו שלוש רמות טיפול בפרויקטים השונים :

"טיפול מלא": הכוונה להתייחסות לכל המערכות בקטע הרחוב בו מדובר, כולל החלפת מערכות תת-קרקעיות, סלילת מדרכות חדשות, סלילה מחודשת של המסעה בכביש, טיפול במערכת התאורה, במערכת הגידורים, במערכת מעברי החציה וכו', בצורה מלאה, וכן השקעה בריהוט רחוב במידת הצורך. אנו מניחים כי העלות הכרוכה בטיפול מסוג זה תסתכם בכ-200 דולר למ"ר, ועל זה יש להוסיף עלויות תכנון, ניהול, מע"מ וב.ג.מ. בשיעור כולל של 52% ובסך הכל 304 דולר למ"ר.

"טיפול משני": טיפול בנושאים אשר לא טופלו בשנים האחרונות באחד התחומים המצויינים לעיל. אנו מניחים כי העלות הכרוכה בטיפול משני מחייבת הוצאה של כ-150 דולר ועוד עלויות תכנון, מע"מ ובני"מ בשיעור של 52%, ובסך הכל 228 דולר למ"ר.

"טיפול חלקי": טיפול במערכות מסוימות אשר יש צורך לטפל בהן, תוך החלטה לא לבצע שיקום מלא. העלות הכרוכה בטיפול מעין זה תהיה על פי האומדן שלנו כ-130 דולר למ"ר, ועוד ההוצאות העקיפות בסך הכל 198 דולר למ"ר.

כפי שצוין לעיל, ערכנו אומדן זמן ביצוע העבודה לאחר השלמת תכנון, אישור התכנון, ביצוע המכרז, קביעת הקבלן והוצאת צו התחלת עבודה (כל השלבים האלה עשויים לחייב כשנה במוצא).

בדיקה של הפרויקטים מראה קשיים רבים בביצוע העבודה. קושי ראשון הוא המטרד הנוצר בזמן העבודה. כך למשל נוצר מטרד של רעש, קשיים בתנועה של כלי רכב, קשיים בחניה של כלי רכב, סגירת מים או חשמל לדיירים במשך שעות וכדומה. קושי מסוג אחר, הוא הצורך התכוף לשנות תכנון בגלל "השטח", שינויים העלולים לגרום לעיכובים בזמן, לשינוי בעלויות העבודה ולייקור העבודה, לצורך באישורים מחודשים וכדומה.

כמפורט בפרק ג' מדובר ב-43 פרויקטים ציבוריים, אשר על פי ההנחות שצוינו לעיל, מחייבים השקעה של כ-70 מיליון דולר לביצוע בתוך כ-10 שנים.

מתוך 43 הפרויקטים, 32 פרויקטים מחייבים "טיפול מלא" והעלות לטיפול זה נאמדת בכ-59 מיליון דולר; ברמת "טיפול משני" הגדרנו 3 פרויקטים בעלות משוערת של כ-3.2 מיליון דולר, ואילו 8 פרויקטים בהיקף כספי של כ-7.5 מיליון דולר הם ברמה של "טיפול חלקי".

יש כמובן להתייחס לנושא העדיפויות בביצוע. אנו מניחים כללית כי סדר העדיפות הראשון הוא הטיפול ברחוב יפו, כאשר העדיפות הגבוהה ביותר היא משער יפו מערבה; העדיפות השנייה היא לרחוב המלך ג'ורג', כאשר העדיפות היא מהצומת עם רחוב יפו לכיוון דרום. רחוב שטראוס הינו חלק מהציר צפון - דרום, וסדר העדיפות של רחוב שטראוס זהה לסדר העדיפות של רחוב המלך ג'ורג', גם כאן מצומת יפו צפונה.

בסדר העדיפות השלישי, מדובר ברחובות המקשרים את רחובות יפו והמלך ג'ורג', כמו רחוב הנביאים צפונה מרחוב יפו, רחוב בצלאל דרומה מרחוב יפו.

כמובן שניתן למצוא עוד מספר סמטאות נוספות להשלמת התמונה. (רחובות וסמטאות המתחברים עם העורקים הראשיים).
כמובן שהאומדן אינו מתבסס עדיין על תוכניות אלא על פרוגרמה בלבד.

לפיכך הכפלנו מספר המטרים מרובעים במקדם של סוג הטיפול. על פי תוצאות מכרזים שונים בעבודות דומות שיצאו בשנים האחרונות ניתן להגדיר את המקדמים כדלקמן:

א. אומדן עבודות עבור טיפול מלא (א')

$$C_1 = S_1 \cdot 200 \cdot 1.17 \cdot 1.3 = 304 \cdot S_1$$

ב. אומדן עבודות עבור טיפול משני (ב')

$$C_2 = S_2 \cdot 150 \cdot 1.17 \cdot 1.3 = 228 \cdot S_2$$

ג. אומדן עבודות עבור טיפול חלקי (ג')

$$C_3 = S_3 \cdot 130 \cdot 1.17 \cdot 1.3 = 198 \cdot S_3$$

C_1, C_2, C_3	=	עלויות על פי האומדנים.
S_1, S_2, S_3	=	השטחים האופקים <u>בלבד</u> לפי שטח הכלול בין זכות הדרך לבין גבולות הפרויקט.
1,17	=	תוספת מע"מ:
1,30	=	מקדם עבור הוצאות תיכנון, פיקוח, ניהול, כולל בלתי צפוי מראש (15%).
200\$/m ²	=	מחיר גלובלי עבור סוג טיפול א' (כולל חזיתות).
150\$/m ²	=	מחיר גלובלי עבור סוג טיפול ב'.
130\$/m ²	=	מחיר גלובלי עבור סוג טיפול ג'.

על פי ההנחות אלו חושבו עלויות לכל פרויקט הוערכה תקופת ביצוע על פי גודל הפרויקט והנסיון בפרויקטי שיקום.

ביצוע העבודות במקומות אלו, מסובך. בשל הצורך להתחשב בתושבים שינוי התוכניות לביצוע הינו בתדירות גבוהה. לכן כאשר מחלקים את האומדן לאורך תקופת הביצוע בחודשים שלמים, אנו רחוקים מהמספר המפורסם על יכולת קבלן עבודות פיתוח לבצע עד כ- 1.0 מיליון ש"ח בחודש ימים. יש לציין גם שרוב עבודות אלו דלים בעבודות עפר ויציקות בטונים ולכן הסכומים לחודש נמוכים במיוחד.

לדוגמא רחוב אתיופיה אורכו 215 מטר, רוחבו 7.0, קשה לסגור אותו לגמרי מחד ולבצע את החלפת כל התשתיות, מאידך. טיפול בחזיתות בהתזת אדים, בניית המדרכות מחדש באבנים משתלבות בדגם אבן סלייב או דולומיט בסיתות תלטיש (שפת רחוב), ריצוף קשתות ומסעה (שפת רחוב), התקנת קולטנים, מחסומי רכב וכל העבודות הקשורות לשיקום הרחוב. בנתונים אלה, קשה להגיע לתקופה קצרה מ-12 חודשים.

בטיפול של שטח בן כ-1500 מ"ר בלבד אנו מגיעים לסה"כ עבודות של כ-1.6 מיליון ש"ח ולסכום חודשי של כ-538,000 לחודש בלבד, לאחר שהוספנו כבר כ-50% עבור תוספות מע"מ, תיכנון, פיקוח וניהול.

מכאן המשמעות האיסטרטגית לפיה יש לבצע מספר גבוה של פרויקטים בו זמנית, כמוכן לאחר בדיקה עמוקה של ההשלכות התנועתיות.

סיכום העלויות עבור ה-43 פרויקטים עיקריים אלו מחייב תקציב של כ-70 מיליון \$ לצורך השלמת שאר הסימטאות ורחובות מישניים, על פי השטחים המעורכים. ההערכה היא תוספת של כ-50 מיליון \$ לפיתוח התחום המוגדר בתכנית זו כמרכז העיר. לכן אנו מעריכים את העלות הכללית לפיתוח התשתיות ושיקום מרכז העיר ב-120 מיליון דולר ל-10 השנים הקרובות.

**רשימה ואומדנים פרויקטים לפיתוח רחובות, כיכרות ושצפים
במרכז העיר ירושלים**

מס' סידורי	שם המקום	קטע	אורך (מטרים)	רוחב ממוצע (מטרים)	שטח	סדר עדיפות	תקופת ביצוע (חודש)	סוג הטיפול	אומדנים באלפי \$	סכום/חודש באלפי \$
פ-1	רח' הנביאים	מכביש מס' 1 עד רח' שטראוס	800	15.0	12,000	3	18	א	3,648	203
פ-2	רח' הנביאים	מרח' שטראוס עד הדוידקה	300	9.0	2,700	3	12	א	821	68
פ-3	רח' שטראוס	מכיכר שבת עד צומת יפו/מ. ג'ורג'	760	10.0	7,600	2	18	א	2,310	128
פ-4	רח' חבשים (אטיופיה)	מרח' חזנוביץ עד רח' הנביאים	215	7.0	1,505	3	12	א	457	38
פ-5	רח' בני ברית	מרח' שטראוס עד רח' הנביאים	250	7.0	1,750	3	12	א	532	44
פ-6	רח' אדלר	מרח' הנביאים עד קצה מתחם מע"צ	100	9.0	900	3	6	ב	205	34
פ-7	רח' הלני המלכה	מרח' מונבו עד רח' יפו	225	15.0	3,375	3	12	ב	770	64
פ-8	רח' הרב קוק	מרח' הנביאים עד רח' יפו	240	10	2,400	3	12	א	730	60
פ-9	רח' החבצלת	מרח' מונבו עד רח' יפו	120	10.0	1,200	3	6	א	365	61
פ-10	רח' הורקנוס	מרח' הלני המלכה עד רח' הרב קוק	160	8.0	1,280	3	12	ג	253	21
פ-11	רח' אלישר	מרח' הורקנוס עד רח' יפו, חבצלת, הלני המלכה	245	8.0	1,960	3	12	א	596	50
פ-12	רח' עזרת ישראל	מרח' יפו	110	7.0	770	3	6	ג	153	26
פ-13	כיכר ספרא	--	--	--	--	2	6	תוספת אלמנטים דקורטיביים+צל ג'	150	25
פ-14	כיכר הדוידקה	--	--	--	5,500	1	24	א	1,672	70
פ-15	רח' הצנחנים	מכיכר צה"ל עד כביש מס' 1	360	60	21,600	1	24	א	6,566	273



רשימה ואומדנים פרויקטים לפיתוח רחובות, כיכרות ושצפים

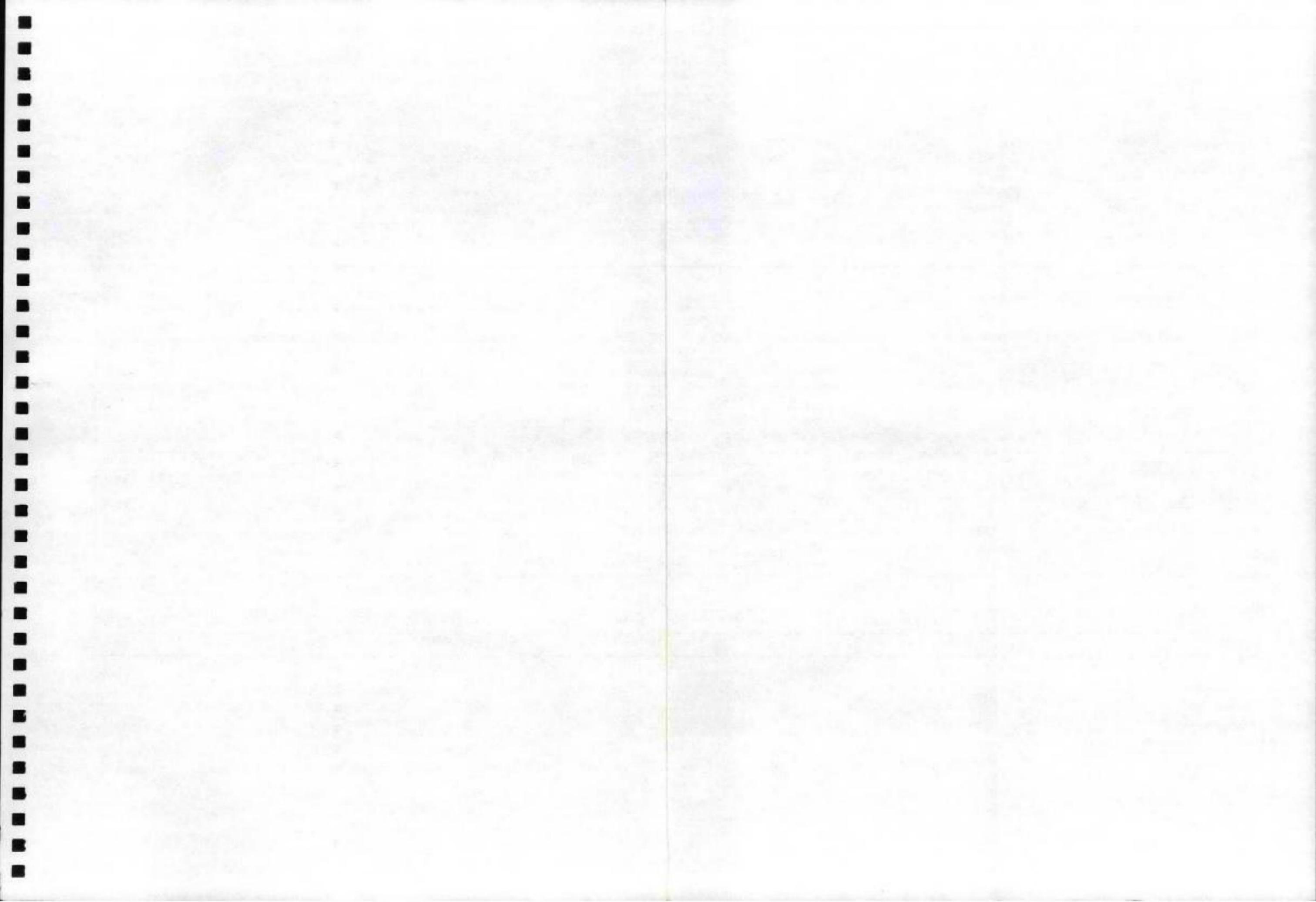
במרכז העיר ירושלים

מס' סידורי	שם המקום	קטע	אורך (מטרים)	רוחב ממוצע (מטרים)	שטח	סדר עדיפות	תקופת ביצוע (חודש)	סוג הטיפול	אומדנים באלפי \$	סכום/חודש באלפי \$
פ-16	רח' יפו	מכיכר צה"ל עד רח' הלני המלכה	500	20	10,000	1	18	ב	2,280	127
פ-17	רח' יפו	מהדוידקה עד הלני המלכה	650	20	13,000	1	18	א	3,952	220
פ-18	רח' יפו	מהדוידקה עד רח' הטורים	500	17	8,500	1	24	א	2,584	108
פ-19	רח' יפו	מרח' הטורים עד כיכר נורדאו	500	17	8,500	1	24	א	2,584	108
פ-20	כיכר נורדאו	עד זלמן שזר	200	40	8,000	1	24	א	2,432	101
פ-21	רח' אגריפס	מצומת זלמן שזר עד רח' בית יעקב	490	15	7,350	2	24	א	2,234	93
פ-22	רח' אגריפס	מרח' בית יעקב עד רח' כ"ח	300	16	4,800	2	18	א	1,459	81
פ-23	רח' אגריפס	מרח' כ"ח עד רח' המלך ג'ורג'י	330	15	4,950	2	18	א	1,505	84
פ-24	רח' בצלאל	המשך - קטע גליון	108	20	2,160	2	12	ג	428	36
פ-25	רח' כ"ח	--	150	30	4,500	1	12	א	1,368	114
פ-26	אבן ישראל+סמטאות	--	75	40	3,000	3	12	א	912	76
פ-27	רח' אבן ישראל	מרח' אגריפס עד רח' יפו	70	9	630	3	6	א	192	32
פ-28	רח' מסילת ישרים	מרח' אגריפס עד רח' מז"א	180	7	1,260	3	12	ג	250	21
פ-29	רח' עליאש	--	200	30	6,000	3	24	א	1,824	76
פ-30	כיכר בן ברוך הכהן	--	--	--	7,000	1	18	א	2,128	118

רשימה ואומדנים פרויקטים לפיתוח רחובות, כיכרות ושצפים

במרכז העיר ירושלים

מס' סידורי	שם המקום	קטע	אורך (מטרים)	רוחב ממוצע (מטרים)	שטח	סדר עדיפות	תקופת ביצוע (חודש)	סוג הטיפול	אומדנים באלפי \$	סכום/חודש באלפי \$
פ-31	רחבת המשביר + טליטקומי	--	70	40	2,800	1	12	ג	555	46
פ-32	רח' בן יהודה	+ רח' בן הלל + דורות ראשונים + לונץ + יעבץ	600	15	9,000	2	18	ג	1,782	99
פ-33	המשך בן יהודה	+ רח' ההסתדרות + בן יהודה עד המלך ג'ורג'	300	15	4,500	2	18	א	1,368	76
פ-34	רח' שמאי	כולו	250	12.0	3,000	3	12	א	912	76
פ-35	רח' ביאנקורי + רח' דרום	--	250	7.0	1,750	2	12	ג	347	29
פ-36	רח' המלך ג'ורג'	מרח' יפו עד רח' הלל	360	20	7,200	1	24	א	2,189	91
פ-37	רח' המלך ג'ורג'	מרח' הלל עד כיכר צרפת	620	20	12,400	2	24	ג	2,455	103
פ-38	כיכר צרפת	--	110	70	7,700	2	12	א	2,340	195
פ-39	גן העצמאות	שיפוץ בית קברות מוסלמי + בריכת ממילא	--	--	7000+ 8,000	1	36	א	4,560	126
פ-40	רחבת בית המהנדס	--	110	80	8,800	2	24	א	2,675	111
פ-41	רח' שלומציון המלכה	מבנין ג'נרלי עד רח' שלמה המלך	300	16	4,800	2	12	א	1,459	122
פ-42	רח' ידידיה	מרח' יפו עד שלומציון המלכה	70	11	770	2	6	א	250	42
פ-43	רח' אגרון	מכיכר צרפת עד שלומציון המלכה	500	18	9,000	2	12	א	2,736	228



3.2 מבני ציבור :

בסעיף זה אין אפשרות לתת אומדנים מדויקים אלא לקבוע מסגרות תקציביות אשר יש לייעד לפרויקטים השונים. בנושא זה יהיו כמובן דעות רבות ומגוונות ולכל אחד סדר עדיפות משלו.

כמובן שתקיים מערכת דיונים ויקבע המנגנון אשר יחליט על כל פרויקט ומה היקף הסיוע שיינתן.

אנו הרשינו לעצמנו בהצעה זו לתת מסגרת, רעיונית, למספר פרויקטים ולהיקף תקציב. היעוד הסופי וההיקף יקבע כאמור במסגרות המוסמכות לאורך שנות הפתוח של המע"ר.

באופן כללי הכוונה היא שכספי הפרוייקט יהוו "מנוף" להקמת המוסדות השונים וברוב המקרים ישמשו השלמת מימון שיבוא מצד "היוזמים" של מוסדות אלה.

להלן רשימה כללית ורעיונית של מוסדות הבאים בחשבון לצורך קבלת סיוע ותמריץ מ"פרוייקט מרכז העיר".

1.	אולם אופרה ו/או אולמות קונצרטים	60 מיליון דולר
2.	מרכז בתי קולנוע/סינמטק + פרויקט מסחרי/תרבותי	10 מיליון דולר
3.	מוזיאונים "מקומיים" במבנים לשימור	10 מיליון דולר
4.	מרכזי תרבויות + אולמי הרצאות + ספריה עירונית	6 מיליון דולר
5.	בתי ספר לאומנויות כגון: קולנוע תיאטרון אומנות	
	(שלוחת בצלאל) וכיו"ב	18 מיליון דולר
6.	מוסדות חינוך (בתי ספר)	30 מיליון דולר

134 מיליון דולר

סה"כ

אחזקה של מוסדות תרבות כלל עירוניים כמו ספריה ציבורית, אופרה עירונית, תיאטרון עירוני וכדומה, הינה כמעט בכל ערי העולם נושא מתוקצב בחלקו הגדול.

אין כמעט מוסד בסדר גודל משמעותי שמצליח לממן ממכירת השירותים שבהם הוא מתמחה את תקציב האחזקה המתחייב מהשירות.

מכיוון שהתועלת הציבורית הכוללת עולה על ההוצאה שהציבור מוכן לשלם באופן פרטני, חייב הציבור כציבור למצוא תקציב להשלמת התקציב החסר.

אין כיום תכנית מאושרת להקמת מוסדות תרבות מהסוג המוצע, ועל כן וודאי שאין תקציב מדויק לאחזקה של מוקדים אלה. לפיכך מוצע תיקצוב סכום של 70 מיליון דולר ל-10 שנים. זהו סכום מספיק גדול כדי להיות משמעותי, כך שניתן יהיה לעבד תכנית מפורטת יחד עם מנהל התרבות העירוני.

3.3 סיוע בפתרונות חניה

מעבר למאמץ העירוני המתוכנן בהבטחת היישום של פתרון יעיל של תחבורה ציבורית, אשר תסייע רבות בהגברת הנגישות למרכז העיר, אנו מניחים כי הוספת בנייה רבה, בעיקר על ידי הוספת בנייה למבנים קיימים, תחייב הגדלת מספר מקומות חנייה בחניונים מיוחדים שיוקמו לצורך כך.

על אף חוקי העזר וחוקי התכנון והבניה אשר מחייבים לבנות מקומות חניה או לשלם "כופר חנייה", ישנה חשיבות רבה להבטחת החניה בפועל, הן לבניה החדשה והן למבנים הרבים שהוקמו במשך עשרות השנים (חלקם לפני קום המדינה) בהן לא היתה דרישה לתקן חניה או לתקן בסטנדרט הנדרש היום.

בניית חניונים במקומות אשר לא יצרו עומס רב מדי בצירים קריטיים תשפר את מערך התנועה והנגישות. אנו ממליצים להקציב סך של כ-57 מיליון דולר מכספי פרויקט מרכז העיר למטרה זו.

כיום, נדרש כל בעל מגרש שאינו יכול להציע פתרון חניה במגרש לשלם כופר חניה בסך של כ-19,000 דולר למקום חניה. זהו סכום גדול למדי, ואין ספק שפרויקטים נדחים מסיבה זו. מוצע, לסייע בידי מבקשי היתר בנייה אשר מעוניינים לשלם כופר חניה ולהימנע מבניית החניון במגרש, השתתפות בשיעור של 25% מעלות "כופר החניה" המבוקש על ידי העיריה.

אנו מעריכים כי הסכום הנדרש לצורך נושא זה, יסתכם בכ-19 מיליון דולר. יתרת הסכום של 38 מיליון דולר יופנה לסיוע ישיר להקמת חניונים ציבוריים.

3.4 סיוע לשרותי אחזקה "מתקנת"

נושא האחזקה הוא באחריות שוטפת של מחלקות העיריה, ואין כוונה לשנות הסדר זה. יחד עם זאת, מומלץ לתגבר באופן משמעותי את רמת האחזקה והקפה ולאפשר תפעול מרכז העיר במובן הרחב של המילה.

א. בדיקה פנימית בכל אגף ובכל גוף - על מנת לערוך בתוכו את השינויים המתחייבים ממדיניות העיריה במרכז העיר (לדוגמא - הפיכת אגף הפיקוח העירוני למשטרה עירונית עם סמכויות שיטור נרחבות).

ב. תגבור הפעילות וקביעת מדיניות משלימה בכל הקשור למע"ר (נקיון ושיטפת רחובות מספר פעמים ביום - פינוי אשפה מוגבר, אחזקת גינון מיוחדת, אכיפה מוגברת, ויזום אירועי תרבות ובידור נוספים).

- ג. השלמת מימון - לביצוע הפעולות הנ"ל ע"י האגפים - מתוך תקציבי פרויקט מרכז העיר תוך תאום הפעולות עם הקידום של הפיתוח הפיזי.
לפי כך אנו מיעדים 70 מיליון דולר ל-10 שנים למימון נושא זה.

3.5 תמריץ יזמים

לצורך פעילות זו הקצבנו סך של 20 מיליון דולר. תכנית העבודה תציע מכלול של תמריצים כספיים לפי סיווג של פרויקטים כאשר התמריץ ניתן הן לעמידה בלוח זמנים (התחלה וגמר של פרויקט) והן לגבי השימושים והאיכויות.
אין ספק שתכנית כזו הינה מורכבת וטומנת בחובה סיכונים אך יש בה כדי להוות מנוף לזרוז הבניה ולהבטחת איכותה.

3.6 סך הוצאה

על פי הפירוט דלעיל מסתכמת ההוצאה ל-10 שנים בסך של 471 מיליון דולר. יש להדגיש כי לחלק מהנושאים ניתן פירוט רב, ולחלק מהנושאים נקבע הרציונל וניתן תקציב כוללני, המחייב עיבוד ופירוט נוספים.

הוצאות התכנון, הניהול ועלויות המימון גלומות בתוך הסכומים המפורטים לכל אחד ואחד מהסעיפים.

תקציב הוצאה רב-שנתי למרכז העיר ל-10 שנים

(במליוני דולר)

הסכומים להקצבה		יעדים להקצבה
100.0	471	סך הכל
25.5	120	פיתוח שטחים ציבוריים
28.5	134	הקמת מבני ציבור
14.8	70	סיוע שוטף באחזקת מוסדות תרבות
4.3	20	תמרוץ יזמים
14.8	70	סיוע לשרותי אחזקה "מתקנת"
12.1	57	סיוע בהגדלת היצע מקומותחנייה

פרק ה'



מבנה אירגוני וכלים ישומיים

פרק ה' - מבנה ארגוני וכלים ישומיים

בפרק זה מוצעים עקרונות למבנה הארגוני ולשיטות מבניים שהם פועל יוצא של התפישה הנמצאת בבסיסה של התכנית. קבלת ההמלצות או מקצתן חייבת להיות מלווה בכלים ישומיים המאפשרים חופש פעולה מחד עם כלי בקרה ציבורית מאידך.

1. קביעות היסוד בהמלצה למבנה הארגוני הן:

- א. תאומך התפישה של "משק כספי סגור" המופיעה במסמך זה.
- ב. יונתנו סמכויות נרחבות ל"מנהלת הפרוייקט" בכל הקשור לניהול ורכישת נכסים לבינוי, לפיתוח ולשיפור פני העיר בין באופן ישיר (תקציב) ובין באופן עקיף (תמריצים ליזמים פרטיים) ולביצוע התשתיות כולל פרסום מכרזים.
- ג. יאושר העקרון של "בנק זכויות בנייה" ותמריצים ליזמים.
- ד. נושא האחזקה השוטפת ופעולות העיריה השונות ימשיכו להתבצע ע"י העיריה והגופים הרלבנטיים.

2. גבולות גיאוגרפיים

התחום המוצע להכלל ב"פרוייקט מרכז העיר" מורכב מתתי רבע 14, 15, 16 ומאזור סטטיסטי 173. אזורים אלה תחומים באופן כללי ע"י שד' בן צבי במערב והעיר העתיקה במזרח רח' הנביאים בצפון ורחובות רמבן ואגרון בדרום. (ניתן להרחיב את הגבולות אל עבר המעי"ר החרדי והמע"ר הערבי). יצוין כי עיקר הפעילות מתרכזת יותר לאורך רח' יפו, ב"משולש" וברחובות אגרון ושלומציון (כמופיע במפה שבמסמך זה).

3. מנהלת הפרוייקט - גופי התכנון והביצוע

מנהלת הפרוייקט אשר תעסוק בריכוז וליווי התכנון וביצוע תהיה אחת מן המסגרות הבאות:

- 3.1 חברה עירונית שתוקם לתכלית זו.
- 3.2 חברה עירונית ממשלתית חדשה או התבססות על חב' קרתא - שסיימה את עיקר תפקידה בממילא. חב' קרתא הוקמה בזמנו לתכלית של פיתוח מרכז העיר. (במקרה של בחירת חלופה זו יהיה צורך לשנות את היחס באחוזי השליטה בין העיריה לממשלה. לממשלה כיום למעלה מ-70% של המניות).
- 3.3 הקמת רשות עירונית יעודית.
- 3.4 ביצוע הפרוייקט במאצעות רשות ממשלתית עירונית - במקרה זה הרשות לפיתוח ירושלים.

3.5 ביצוע המשימה ע"י חברה מנהלת - דוגמת החברות המנהלות של מינהל מקרקעי ישראל.

בכל אחת מן החלופות הבאות יהיו פונקציות רלבנטיות לניהול וביצוע; חשב/גזבר; אדריכלים; מהנדסי ביצוע; מפקחים וצוות מנהלי.

4. גופי קביעת מדיניות תאום ובקרה

4.1 "ועדת היגוי" "מנהלת הפרוייקט" תפעל בהתאם למדיניות והחלטות שיקבעו בוועדת ההיגוי ובפורום התאום. בראש המערכת הארגונית תפעל ועדת היגוי בראשות ראש העיר. ישנה חשיבות רבה לכך שראש העיר עצמו, יעמוד בראשות הועדה וזאת, כדי שהחלטות יהיו בדרג הגבוה ביותר וכן על מנת להמחיש לכל הנוגעים בדבר - לרבות הציבור הרחב - את החשיבות והמרכזיות של הפרוייקט. תוקם ועדת היגוי אשר תכלול את: ראש העיר; מנכ"ל העירייה, מהנדס העיר; מנהל הרשות לפתוח ירושלים ונציג הממשלה (רצוי נציג משרד האוצר).

4.2 פורום משותף - יוקם פורום משותף לגורמים השונים הנוגעים לנושא: עירייה, הרליי, משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון, משרד התיירות, משרד התעשייה והמסחר, הסוכנות היהודית, קרן היסוד, קרן ירושלים, ארגון הסוחרים, יזמים פרטיים ונציגי מנהלות התושבים. בפורום זה ילובנו הנושאים השונים וידונו הצעות שונות לקביעת מדיניות וסדרי עדיפויות. פורום זה מבטיח תאום מירבי ושותפות של כל הגורמים הפועלים במרכז העיר.

5. שינויים מבניים משלימים

על מנת לאפשר תוצאות חיוביות בלוח זמנים נתון - יש לנקוט בשורה של שינויים מבניים בתחומים שונים, לרבות בתחומי החקיקה.

5.1 חוק התכנון והבניה - על רקע המצב המתואר במסמך זה - יש לפעול לשינוי בחוק התכנון והבניה בכל הנוגע למרכז העיר ירושלים (יתכן ויש מקום להחיל שינוי זה על מרכזי ערים נוספים בארץ). חוק התכנון והבניה מאפשר במקרה של הקמת ישוב חדש, לכונן ועדה מיוחדת שבאה במקום ועדה מקומית ומחוזית כאחד. במקרה של ישוב קיים, אין אפשרות כזו ולכן מתבקש תיקון בחוק.

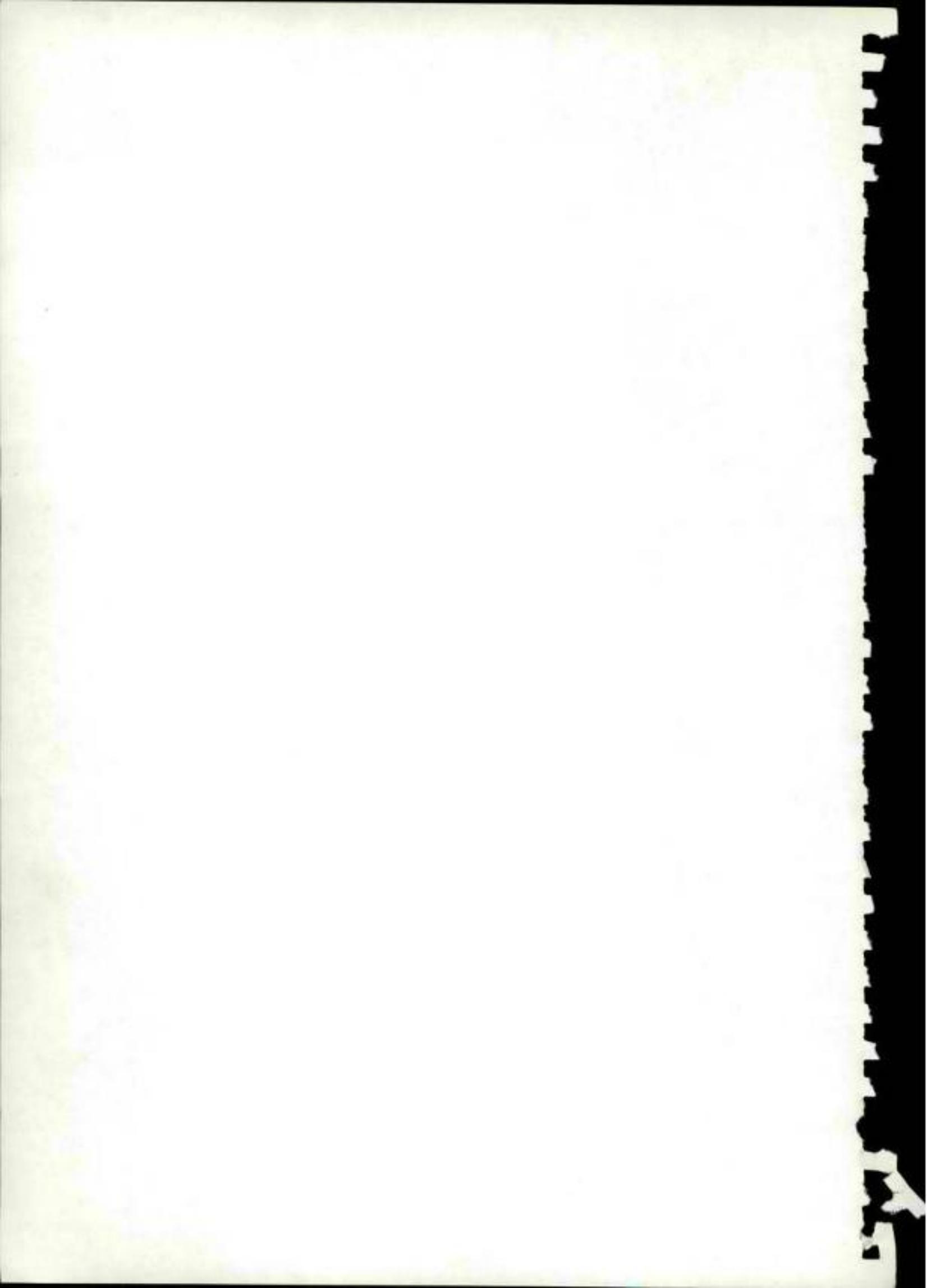
תיקון זה - אם יתקבל - יאפשר הקמת ועדת תכנון מיוחדת, אשר תחליף את ועדות התכנון הקיימות ויאפשר קיצור משמעותי של ההליך הבירוקרטי ויתן חופש פעולה גדול יותר למקבלי החלטות, אשר תפקידם היחידי יהיה לדאוג ל"אינטרסים" של מרכז העיר. יודגש כי אין כאן ויתור כלשהוא על איכות התכנון והאפשרות לציבור להתנגד לתכנית. כל מערכת הבדיקות הקיימת כיום לרבות תסקירי השפעה על הסביבה, יהיו חלק מתהליך התכנון והאישור.

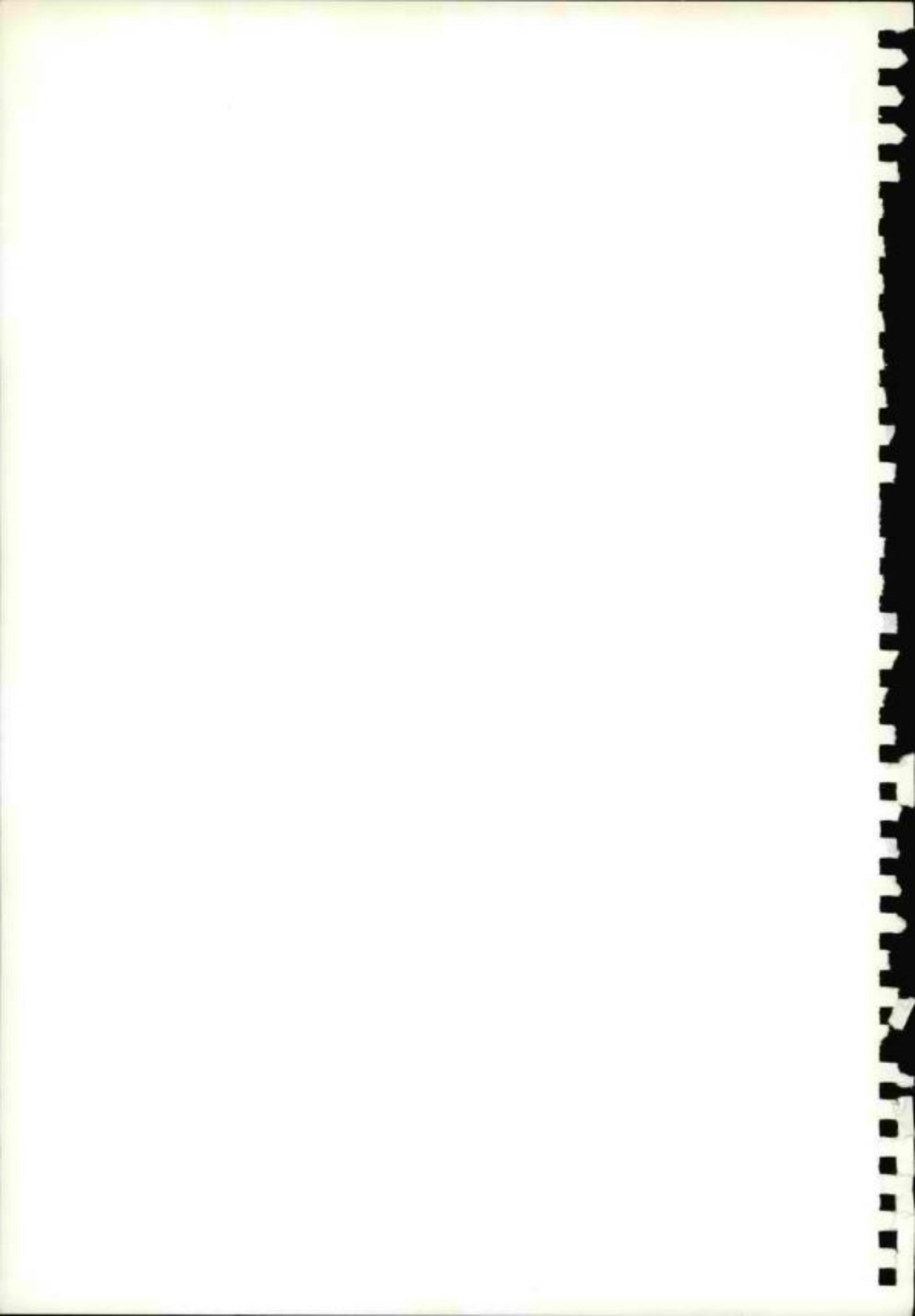
- 5.2 **"בנק זכויות בניה"** - קבלת העקרון של יצירת "בנק זכויות בניה" לפיו אפשר להעביר זכויות מוקנות במגרש אחד למגרש אחר (בתוך המע"ר) כלומר שמירת המסגרת הפרוגרמטיות במע"ר תוך ויסות בין מתחמים ו/או מגרשים - אשר מסיבות שונות לא יבנו - למתחם ו/או מגרשים אחרים. מדיניות זו תכליתה לאפשר ריכוז מאמץ בפרוייקטים מיוחדים במקומות זמינים וכן שימוש באמצעי זה כתמריץ (ראה להלן) אשר ינתן לבעלי הקרקע אשר יממשו את זכויותיהם בלוח זמנים נתון. (אי מימוש הזכות בזמן, תאפשר העברת הזכויות לפרוייקט אחר במע"ר).
- 5.3 **תמריצים** - יש לקבוע שורה של תמריצים לפרוייקטים אשר יופעלו בלוח זמנים נתון ו/או לפרוייקטים בעלי יעוד מועדף. יקבעו קריטריונים ברורים ויהיה פקוח ציבורי על הפעלתם. בין התמריצים ניתן למנות: הגדלת זכויות בניה, הקלה בארנונה ובתשלומים לתקופה מוגבלת, סיוע בפיתוח משלים ואף תמריצים כספיים. כל זאת בצד סנקציות במקרה של אי עמידה בתכנון בביצוע ובלוח הזמנים.
- 5.4 **העדפת מרכז העיר** - יש לקבוע מדיניות משלימה בכל הקשור לפיתוח בפריפריה של המע"ר (בסביבה הקרובה והרחוקה). המדיניות המשלימה חייבת לעצור יוזמות מתחרות - לתקופה מוגבלת - בעיקר בשימושים יחודיים שיש לעיריה רצון לראותם מתפתחים במע"ר.
- 5.5 **פרוייקטים ציבוריים** - קביעת רשימה של מוסדות ציבוריים, ממשלתיים ועירוניים אשר יש למקמם במרכז העיר, כגון: משרדי ממשלה אזוריים, מוסדות ממלכתיים בעל ציביון ציבורי ומשרדים ראשיים של חברות גדולות ותאגידים מרכזיים.
- 5.6 **תרבות וחינוך** - יש לקבוע, אלו מסודות ימוקמו במע"ר. חלקם קיימים ומחייבים חיזוק חלקם עזבו ויש לפעול להחזרתם ואחרים שטרם הוקמו. במוסדות התרבות מדובר בפרוייקטים בתחומי האומנות השונים וכן בבידור קל וחיי לילה. ישנה חשיבות גדולה להחזרת פעילות זו למע"ר. בתחום החינוך - בצד בתי ספר אשר יאפשרו גם לאוכלוסייה צעירה להשתלב במע"ר, יש לפעול לריכוז מוסדות אקדמאיים (לפחות שלוחות שלהם) החל מהאוניברסיטה העברית דרך בצלאל וגמור בבתי ספר יחודיים דוגמת בתי הספר לאומנויות השוכנים בתלפיות. פרוייקטים אלה יקבלו תמיכה כספית מתקציב הפרוייקט ומתרומות, גם להקמה וגם להפעלה (לתקופה מוגבלת).
- 5.7 **תפעול ותחזוקה** - כל נושאי התפעול והתחזוקה יופעלו (כמו עד היום) ע"י אנשי העיריה השונים והגופים האחרים הרלבנטיים. על היחידות השונות בעיריה והגופים החוץ עירוניים לערוך שינויים - במידת הצורך - ולתת העדפה למע"ר בתקופה מוגדרת. יבוצע תגבור בתחומים אלה לדוגמא הכפלת האמצעים לנקיון רחובות ולטיפול בניוון (אשר הקפו יגדל עקב פעולות הפיתוח המואץ). תקציב פרוייקט מרכז העיר יתגבר את תקציבי האנפים השונים למימון פעולות אלה.
- 5.8 יש לשקול הקמת "משטרה עירונית" כחלק מאגף הפקוח העירוני, אשר תעסוק בפקוח מוגבר מחד ובתפקידי "משטרת תיירות" מאידך.

תוכנית עבודה

הפיכת התוכנית הרעיונית המוצעת במסמך זה לתכנית עבודה, הינה משימה מורכבת, אשר חייבת לעבור את התהליכים הבאים:

- א. הצגת הנושא לראש העיר לשם קביעת מדיניות וקבלת הנחיות.
- ב. דיון וליבון במסגרת המנהלית של העירייה והרשות לפתוח ירושלים. דיון והתייחסות של הגופים השונים והבאת המלצות למנכ"ל העירייה.
- ג. דיון בהנהלת העירייה ובמועצת העיר וקבלת החלטות.
- ד. כינון הגופים הפועלים - ועדת ההיגוי, הגוף המנהל, היועצים וניהול הפרויקט.
עם קבלת ההחלטות בשורת הנושאים המפורטים במסמך זה, ניתן יהיה לגשת להכנת תכנית עבודה פרטנית עם לוחות זמנים ותכנית מימון.





גרפיקה: רוברט ווינדינר

הדפסה: *printego* 02-6536992

12/2

12/2 12/2 12/2

12

12/2

(12)

12/2

12/2 12/2

12/2 12/2

פרוגרמה לבניה למגורים בירושלים

תכנית עבודה ותקציב

תקציר מנהלים

הועדה הבינמשרדית, בראשות משרד הבינוי והשיכון,
לעניין - ישום סעיף ד' להחלטת הממשלה מס' 3913 מיום 21/6/98.

א. מבוא

בהחלטת הממשלה מיום 21/6/98 הוטל על ועדת מנכ"לים בראשות מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון מר מאיר גרינברג להציע דרכים מואצות להגברת מלאי הקרקעות הזמינות לבניה למגורים בירושלים.

החלטה זו נגזרה מתפיסה כוללת שאחד מיעדיה הינו הוזלת מחירי הדירות בעיר כחלק ממדיניות הממשלה לחזק את האוכלוסייה היהודית בעיר.

הוטל על הועדה להציע דרכים להגדיל את מלאי התכנון בעיר ולהגביר את הזמינות של מלאי זה לבנייה.

ברור לוועדה שפעילות בתחום ההיצע, שהיא חיונית ביותר כשלעצמה, איננה מספיקה על מנת להאיץ את פיתוח העיר ולהשיג את מכלול היעדים.

לשם כך מתחייבת מערכת כוללת של אמצעים אשר תאפשר מהפך במגמות הגידול של האוכלוסייה היהודית בעיר מהגירה שלילית נטו, להגירה חיובית בשנים הבאות. אמצעים אלה כוללים הרחבת הבסיס הכלכלי של העיר, חיזוק ענפי תעסוקה מתאימים, הרחבת אפשרויות הפעולה של מערכות ההשכלה הגבוהה, ומערכת בתי החולים. מעבר לכך חייבים לשפר משמעותית את הנגישות אל העיר וממנה ובעיר עצמה.

ב. יעדי אכלוס

לשם כימות יעדי המלאי התכנוני נבדקו מספר חלופות.

החלופה הגבוהה הנה זו הנגזרת מיעדי האכלוס המוכתבים על ידי החלטת הממשלה הקובעת יעד של 70% יהודים מכלל אוכלוסיית העיר.

בצד חלופה זו נבדקו חלופות של המשך מגמות קיימות ובהנחות שונות של שינויים אפשריים במגמות ההגירה⁽¹⁾ והריבוי הטבעי. האוכלוסיה הצפויה לשנת 2020 בחלופות אלה נמוכה מהאוכלוסיה הצפויה על פי היעד הנורמטיבי.

הועדה החליטה, בהתחשב בהחלטות הממשלה ובמקדמי הפחת הגבוהים בתהליכי התכנון והיישום, שהמלצותיה בתחום תכנון המלאי הקרקעי יתבססו על יעד האוכלוסיה הגבוהה מבין החלופות השונות.

על מנת לעמוד ביעד זה, שיבטיח אפשרות בניה של 116,000 יח"ד בירושלים עד שנת 2020 יש לפעול בטווח המידי לקידום התכנון על רמותיו השונות.

(1) כולל התייחסות למגמות ושינויים בהגירה אל הפריפריה המזרחית לעיר כולל בישוים העירוניים כמו מעלה אדומים, גבעת זאב, אפרת ובתחומי המועצות האזוריות מטה- בנימין וגוש עציון.

ג. הצע הקרקעות בעיר ובסביבה

הצוות בדק את מצאי הקרקעות המתוכננות למגורים בתחומי העיר ובסמיכות אליה ונמצא כי מלאי זה מסתכם בכ- 49,000 יח"ד כאשר רק כ- 16,000 מתוכן השלימו הליכי תכנון. בנוסף, רובן המכריע של קרקעות אלה הינו בבעלות פרטית והעיתוי לבנייה באתרים אלה מותנה בין השאר בהסכמת הבעלים. ישנם אומנם בעיר שכונות אשר לגביהן יש תכנון לציפוף בדרך של "פינוי בינוי" והתחדשות עירונית, ויש להגביר מאמצים בתחום זה - אך האפקטיביות של תוכניות אלה הינה חלקית וארוכת טווח.

יתר על כן, בינוי בחלק מהקרקעות הללו מותנה בפינויים ובהסרת מכשולים אחרים. לפיכך הסך האפקטיבי של דירות בתחומי העיר עומד על כ- 16,000 יח"ד ב- 20 השנים הבאות.

בגזרה המזרחית הסמוכה לעיר נמצא מלאי של כ- 35,000 יח"ד כאשר רק כ- 22,000 יח"ד השלימו הליכי תכנון. בחלופות השונות הונחו קצבי איכלוס שונים של גזרה זו.

כלומר, עמידה ביעדי האכלוס של הממשלה, לעיר ירושלים, מחייבים הגדלת המלאי התכנוני באופן משמעותי הן על מנת לעמוד ביעד והן על מנת לאפשר למדינה להשפיע על מחירי הקרקע כאחד האמצעים להשגת היעד האכלוסי.

הצוות ערך סריקה של האיתורים בסביבה הסמוכה לעיר ממערב לה. באזור זה נמצא מלאי אפשרי לבנייה של כ- 61,000 יח"ד, כאשר רוב רובם של איתורים אלה טרם עברו הליכי תכנון. כ- 25,000 יח"ד מאלה מצויות בתחומי העיר שצורפו אליה בשנת 1992 והיתרה באתרים סמוכים.

ד. החלופות לפיתוח

הצוות בדק מספר חלופות, במיוחד על מנת לעמוד על המשמעות התקציבית שלהן ועל הרגישות למגבלות שונות על פני זמן (כמו מגבלות תכנון, מגבלות בעלות, וכדומה).

החלופות שנבדקו הן:

- פיתוח מבוזר ובמקביל במספר איתורים.
- פיתוח ממוקד תוך התמקדות בשני אתרים בכל נקודת זמן.
- בינוי בשלבים, כאשר השלב הראשון כולל איתורים אשר נמצאו כמוסכמים כיום על צוות עורכי תמ"א 35 (שלב זה אינו מספיק לעמידה ביעדי האכלוס שנקבעו).

מהבדיקה עולה כי מבחינה תקציבית ההשפעה של החלופות הנה זעירה יחסית הן בתחום עלויות התכנון והן בתחום עלויות הפיתוח.

החלופה שתיבחר בסופו של דבר תושפע בעיקר מההחלטות התכנוניות שתתקבלנה בוועדות התכנון בעת השלמת הליכי התכנון.

ה. התקציב

התקציב הנדרש נותח על פי שלושה מרכיבים והם:

• ראש שטח.

• מערכת התשתית הכללית בשכונות

• מערכת התשתית הלאומית

כל מערכת כזו חולקה לחוצאות תכנון ולעלויות הפיתוח עצמו.

← תכנון

ישום היעד בתחום התכנון מחייב החלטה על הקצאת כ- 58 מיליון דולר, במשך כעשרים שנה כאשר מזה:

• כ- 24 מיליון דולר לתכנון מערכות תשתית "ראש - שטח".

• כ- 13 מיליון דולר לתכנון המערכות השכונתיות.

• כ- 21 מיליון דולר להשלמת תכנון מערכות התשתית הלאומיות.

← ביצוע תשתיות

פיתוח מלא (ביצוע תשתיות) של כלל השטחים והמערכות השונות מחייב תקציב כולל של כ- 2.3 מיליארד דולר מזה:

• כ- 1.2 מיליארד דולר לביצוע מערכות התשתית הכללית באתרי הבניה עצמם (ממומנים ע"י החברות הבונות).

• כ- 736 מיליון דולר לביצוע תשתיות "ראש - שטח" (ניתן לממנם ע"י חיוב יחסי של יחידות הדיור).

• כ- 470 מיליון דולר לביצוע תשתיות לאומיות (כביש 39; כביש 60 (מסלול נוסף); כביש 16; מחלף מוצא; רכבות קלות להר

חרת ומבוא ביתר (50% מעלותן והיתרה ע"י יזמים)).

ו. היעדים הכמותיים בתחום מחירי הקרקע

מימוש התכניות וביצוע שיווק הקרקעות בהקף גדול עשוי להביא לירידה משמעותית במחירי הקרקע (בניכוי עלויות הפיתוח) ובאמצעות כלי זה להביא לירידה במחירי הדירות בעיר, כאמצעי למשיכת תושבים. אשר על כן יש להעמיד את יעד מחירי הדירות כך שיהיו בני תחרות לישובים תלופיים

בהנחה שייקבע יעד של מחיר קרקע מפותחת של \$40,000 (בדומה לעיר מודיעין) ליח"ד ובניכוי של כ- \$30,000 בגין פיתוח (בשל העמסת פתוח ראש שטח ופתוח כללי), יוותר סך של כ- \$10,000 ליח"ד כתמורה לקרקע. הצלחה בשיווק של כ- 61,000 יח"ד עד שנת 2020 במחירים אלה יבטיחו הכנסה של כ- 610 מיליון \$ במשך התקופה.

במילים אחרות, ישום התכנית יאפשר מימושה על ידי שיווק הקרקע המפותחת כאשר הפדיון מהתמורה בגין הקרקע נטו, עולה על התקציבים הנדרשים למימון תשתיות לאומיות שבחלקן הגדול נדרשות למדינה גם ללא פיתוח העיר כמוצע בתכנית זו.

יש לציין שמדיניות הורדת מחירי הקרקע חייבת להיות מבוקרת והדרגתית על מנת לא לפגוע בפרוייקטים קיימים בקרקעות בעלות ערכים נתונים בתוך העיר.

המסקנה האופרטיבית העולה ממסמך זה הינה שיש להפעיל לאלתר פרוגרמת תכנון לשלושת השנים הקרובות.

ז. מסגרת ארגונית ועקרונות תפעול

פרוייקט מערב ירושלים - אשר על פי התוכניות המתהוות ועל פי הנגזר המחלטות הממשלה יכלול כ- 60,000 יח"ד - ינוחל על ידי ועדה בראשות משהב"ש שתעסוק בהיגוי, מעקב ובקרה. הועדה תפעל באמצעות מסגרת אירגונית (הרל"י) אשר תרכז את הטיפול הכולל. במסגרת זו ניתן יהיה לקדם חלקי הפרוייקט באמצעות כלים אירגוניים נוספים ובתנאי שישרתו את היעד של האצת התכנון ויצירת מלאי זמין.

עקרונות התיפעול יהיו כדלקמן:

1. הפרוייקט ינוהל ע"י ועדת היגוי בראשות משהב"ש.
2. הפרוייקט ירוכז ע"י הרל"י.
3. חלקי הפרוייקט ניתן שיקודמו באמצעים אירגוניים נוספים.
4. הפרוייקט ינוהל בשיטת "המשק הכספי הסגור" (דוגמת העיר מודיעין) דהיינו הפרוייקט יממן את עצמו.
5. האוצר יעמיד מימון ביניים בתחילת הפרוייקט.
6. תוקם ועדת תכנון (סטטוטורית) מיוחדת.
7. הממשלה תפעל בתוכנית של חמש שנים (2000-2005) לביצוע התשתיות הלאומיות התומכות בפרוייקט (כביש 39, כביש 60 (מסלול נוסף), מחלף מוצא).
8. יקבעו רשימת תמריצים אשר יעודכנו מעת לעת בהתאם לתנאי השוק (השתתפות בפיתוח, תמריצים להתחלה ולקצב בניה וסיוע לפרט/משכנתאות).

תקציב תכנון לשנים 1999 - 2001

ישום התוכנית מחייב הקצאה של תקציבי תכנון כבר השנה, כאשר הפריסה לשלוש השנים על פי ניתוח מפורט היא כדלקמן:

<u>תקציב</u>	<u>הרשאה להתחייב</u>	
10 מלש"ח	40 מלש"ח	- 1999
30 מלש"ח	30 מלש"ח	- 2000
30 מלש"ח	30 מלש"ח	- 2001

נספחים

1. מפת אזורים לפיתוח
2. לוח זמנים לתכנון (חלופה ב' - פיתוח ממוקד)
3. לוח זמנים לבניה (חלופה ב' - פיתוח ממוקד)
4. לוח זמנים לביצוע תשתיות (חלופה ב' - פיתוח ממוקד)

תקציב תכנון (מואץ) לשנים 1999 - 2001

(אלפי ש"ח)

פוזיציה	סה"כ ישר	תקציב סולל	1999		2000		2001		יחידה עד גמר
			הרשאה	תקציב	הרשאה	תקציב	הרשאה	תקציב	
תיקן למטרי מחוזיות/תקנות	61,000	4,500	3,500	3,600	1,000	1,000	0	0	0
תוכניות מפורטות									
חובות בתוך העיר	16,000								
איתור בית דת	1,500								
רכש הדסה-אבן ספיר	6,000								
מסגרת ומתחם עלונה-תב"ע ובימי	3,500								
ב. נקופולג. יתהק-בימי	3,600								
הר הרות-תב"ע	6,500								
הר הרות-בימי	10,000								
רכש לכן-תב"ע	20,000								
רכש לכן-בימי									
אור ביתר-תב"ע									
צור ביתר-בימי									
סה"כ תוכניות מפורטות	67,000	116,280	21,600	1,600	12,300	12,620	13,720	16,470	67,780
תשתיות דרכים									
כביש שבועת מערבית-תכנון מפורט									
כביש 425-תכנון מפורט									
כביש היבאר לגר חרות-תכנון מפורט									
תוכנית אב לקניון ותתקנים ראשיים									
פחלף חומה-תכנון מפורט									
כביש 39-תכנון מפורט									
מסלול נוסף-כביש 376-תכנון מפורט									
מסלול נוסף-כביש 60-תכנון מפורט									
סה"כ תשתיות דרכים		55,480	15,000	5,000	16,700	16,480	16,280	13,530	7,600
סך הכל לטבלה	134,000	175,260	40,000	10,000	30,000	30,000	30,000	30,000	75,260

האומדנים הינם על פי תשריפי התכנון של משרד הבינוי והשיכון

קדמות הפרוייקטים יקבעו בעתיד

התוכניות בתוך העיר זכן הבינוי למגורים באזור בית דת ורכש הדסה מתוקבכות בספרד



הערה
קודם - 7



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף תכנון ובינוי ערים

ירושלים, ה' באב, תשנ"ט
18 ביולי, 1999
סימוכין: 180719990005

77

לכבוד
עו"ד גילה שטופלר
האגודה לזכויות האזרח בישראל
רח' ביאליק 12, סניף ת"א
תל אביב 63324

הנדון: עתודות לבנייה בירושלים - בניה לערבים
מכתבך מיום 24 ביוני, 1999

הועדה שאליה התייחסת במכתבך שבנדון ושאותה אני מרכזת הוקמה מכח החלטת הממשלה מס' 3913 מיום 21.6.98.

על פי החלטה זו התבקשה הועדה להציע דרכים להגדיל את מלאי התכנון בעיר ובסביבתה ולהגביר את הזמינות של מלאי זה לבנייה.

המשך התכנון של קרקעות אלו, קביעת השימושים להם וניתוח היבטים אחרים, אינו בסמכותה של הועדה. נדמה שהכתובת הראויה לפניתכם היא עיריית ירושלים ועל כן נועצתי עם מנכ"ל העירייה, מר רענן דינור, שהודיע לי שעיריית ירושלים שוקדת על שיפור רווחת כלל תושבי העיר ללא כל הבדל. מר דינור הביא כדוגמא את נושא שיקום התשתיות במזרח העיר המקודם במטרה להשוותן על ציר הזמן, לאחר תקופת הזנחה רבה, לאלה שבחלקה המערבי של העיר. ההשקעות בתשתית הן בסיס לפיתוח שטחים לבנייה (גם) למגורים.

ביחס לקבלת החלטות ממשלה, הכתובת היא במזכירות הממשלה.

בכבוד רב,

אדר' סופיה אלדור
מנהלת אגף תכנון ערים

העתק: הרב מ.ש. גרינברג, המנכ"ל
מר רענן דינור, מנכ"ל עיריית ירושלים
גבי רינה זמיר, מנהלת מחוז ירושלים
מר ניסים סלומון, עיריית ירושלים

24 יוני, 1999

236/5ג

השלמה בלבד
תק"ט 629

מכתב
מחולק
משיחה



נשיאת האגודה
סרופי רות נביון
נשיאים לשעבר
מרמי הנג קלינגטור דיל
1986 - 1982
השופט חיים כהן
1988 - 1982
השופט שמעון אדנס דיל
1988 - 1982

משרד הבינוי וחיכון
תכנון ובינוי ערים
01-07-1999
דואר נכנס

לכבוד
גב' סופיה אלדור
האחראית על תכנון ערים
משרד השיכון
ירושלים

ג' נ'

הנדון: עתודות לבנייה בירושלים - בנייה לערבים

אנו פונים אליך במסגרת תפקיך כיו"ר הועדה אשר הוקמה בעקבות החלטת ממשלה לבנות 116 אלף דירות בירושלים, במטרה לשמור על המאזן הדמוגרפי בעיר (כפי שפורסם במקומון "כל העיר" 16.4.99). על פי הפרסום הועדה איתרה עתודות קרקע זמינות לבניית דירות בירושלים והציגה את ממצאיה בפני מנכ"ל משרד ראש הממשלה.

כידוע לך, האוכלוסיה הערבית בירושלים מוערכת בכמאתיים עד מאתיים עשרים אלף נפש, שהם כשלושים אחוז מכלל האוכלוסיה בירושלים. בקרב אוכלוסיה זו, המתגוררת רובה במזרח ירושלים, קיימת מצוקת דיור קשה ועל פי מחקר של עמותת עיר שלם, סך כל תוספת יחידות הדיור שניתן לבנות על פי התוכניות המאושרות כיום הינה כחמשת אלפים יחידות דיור, תוספת שלכל הדעות איננה מספיקה לצרכי האוכלוסיה. כמו כן לא נבנית לאוכלוסיה הערבית בנייה ציבורית.

לאור המצב האמור קיים צורך דחוף ביותר לאתר עתודות קרקע ולאשר תוכניות שיפתרו את מצוקת הדיור של האוכלוסיה הערבית בירושלים, בין השאר על ידי בנייה ציבורית, ואנו מבקשים לדעת האם צורך זה נלקח בחשבון בהחלטת הממשלה ובעבודת הועדה, ובעיקר:

- 1. כמה מ-116 אלף הדירות עליהן דובר בהחלטת הממשלה יועדו לאוכלוסיה היהודית וכמה לאוכלוסיה הערבית? נבקש לקבל העתק מהחלטת הממשלה האמורה.

2. כמה משבעים ושבע אלף הדירות שאותרו על ידי הועדה מיועדות לבנייה לאוכלוסיה היהודית וכמה לאוכלוסיה הערבית?

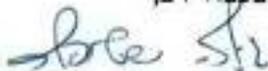
3. האם נעשתה בדיקת צרכים בירושלים לאוכלוסיה היהודית והאם נעשתה בדיקה כזו לגבי האוכלוסיה הערבית? מה העלו הבדיקות האמורות? נבקש לקבל העתק מתוצאות הבדיקות.

4. באילו אזורים נמצאות הדירות שאותרו על ידי הועדה לאוכלוסיה הערבית ואילו צעדים ננקטים/ינקטו על מנת לאפשר בנייתן בהקדם האפשרי?

5. האם מתוכננת בנייה ציבורית לאוכלוסיה היהודית בירושלים ומהו היקפה, והאם מתוכננת בנייה ציבורית לאוכלוסיה הערבית ומהו היקפה?

לתשובתך המהירה נודה.

במכוד רב,



גילה שטופלר, ע"ד

מכתב
סופיה
26

J D A
החברה

מ
ד
א
ג
כ
ק
ז
ס

ירושלים 26.05.99

אל: גבי דינה רציבסקי, ראש מינהל התכנון, משרד הפנים
מאת עוזי וכסלר

הנדון: האם מחטף (!)

מפירסומים בעתונות ופרטיכלים שקיבלנו, עולה כי מינהל התכנון מתכוון או עלול לנצל את הערפל שבין חילופי ממשלות כדי לבצע מחטף תכנוני, בהגשת אישור תמ"א 35 כאשר במסגרת זו עוקפים את כל שהחלט, אושר וסוכם באשר למרחב ירושלים.

ממשלת ישראל החליטה לפני קרוב לשנה החלטה עקרונית מאד מהותית בקשר לירושלים; החלטה זו שנתקבלה בחודש יוני 1998 קבעה עקרונות מהותיים בחזרה להחלטות קודמות בקשר לייצוב הרוב היהודי בעיר, וכן על קביעת תחום שיפוט חדש לירושלים, תוך צירוף שטחים ממערב, בעקבות אותה החלטה הוקמה ועדת חקירה לגבולות העיר.

במהלך שנה זו בוצעה חסימה ע"י מינהל התכנון, בבחירת מתכנני תמ"מ/1 - בחירה שלעניות דעתי נעשתה בהליך לא תקין, תוך קביעת המטרה, נבחור צוות מתכננים שעמדותיו ומסקנותיו ידועים מראש. אין ספק שבענין זה, נעשה דבר שחורג מכללי עבודה בסיסיים.

במהלך השנתיים האחרונות, הגשנו עבודות מקיפות שנערכו ע"י טובי המומחים, והוכחנו כי המצוקה הדמוגרפית המסתמנת בעיר, נובעת בראש וראשונה מהמפולת במלאי התכנוני, אין בעיר התחלות בנייה ציבורית, משום שאין תכניות מאושרות, ופרט למפולת במגורים נוצר מחסור בשטחים מתאימים לתעסוקה נקייה של תעשיות מתקדמות.

בעקבות החלטת הממשלה בשנה שעברה הוקמה ועדת מומחים, שהרלי לא היתה חברה בה, בראשות גבי סופיה אלדור ומסקנותיה תואמות את העבודות שהוגשו ע"י צוותי המומחים המוזכרים. עלי לציון שהגשנו 3 סדרות של עבודות בענין זה.

לכאורה ניתנה לנו הזדמנות להציג בפני עורכי תמ"א 35 את ממצאינו, ואכן צוותי התכנון של תמ"א 35 הגיעו למסקנות דומות, וגם אם אין הסכמה על נבעת הלולים שליד אבן ספיר, אלו דברים פעוטים לעומת ההסכמה הבסיסית על אזורים נרחבים וצור הדסה בתוכם.

בדיונים שחזקתי עימד אצל שר הפנים ובמסגרות אחרות, התחייבתם לתהליך תכנון מסויים לאזור צור הדסה, שכנראה עלול להמחק כמעט לחלוטין מהחומר המוגש בשט תמ"א 35, אזור שיקבל הגדרת צפיפות נמוכה וניצול ירוד של השטח, מעשה שמינהל התכנון אינו מסכים לאשר במקומות אחרים, על פי כללים המחייבים שימוש מושכל בקרקע.

החלטות הממשלה מלפני שנה, אושררו שוב לפני שבועות אחדים; ממשלת ישראל כגוף הריבוני העליון למדיניות התכנון קבעה עמדה נחרצת באשר למה שיש לעשות בירושלים, האמנם מינהל התכנון עומד מעל המדינה, מעל הזמן, מעל העובדות?

מזכיר לכולנו שבשנים האחרונות לא אושררו תכניות חדשות שתאפשרנה בנייה ציבורית בירושלים.

אני מבקש ממך לעצור את הגשת החומר, תמתיני לכינונה של ממשלה חדשה ותציגי לשר הפנים הבא את החומר טרם הגשתו לאישור הממשלה.

בברכה,
ע' וכסלר

הערת: שר הפנים, הרב אליהו סויסה;
ראש העיר, מר אחוד אולמרט.
מנכ"ל משרד הפנים, מר יעקב אפרתי

Handwritten scribbles in the top left corner.

עמ-גר ניהול בניה בע"מ
AM-GAR PROJECT MANAGEMENT LTD.

שידור פקסימיליה

תאריך: 2/5/94

מספר דפים כולל דף זה 22

לפקס מספר: 052222222

לכבוד: מר' סילביה אשכנזי

נשלח ע"י: קב-צמק ע"א

דואר: יוניטל-מק"ב

שלום כד

מנצח עבודה של מק"ב המגן ד"ר א"א

דקדק

Handwritten signature or mark.

Large handwritten signature and scribbles, including a large 'X' mark.

המקום:

במידה ולא קבלת את הדפים, אנא בלב/בתיקון האסמכתא

פרוגרמה לבניה למגורים בירושלים

תכנית עבודה ותקציב

תקציר מנהלים

הועדה הבינמשרדית, בראשות משרד הבינוי והשיכון,
לעניין - ישום סעיף ד' להחלטת הממשלה מס' 3913 מיום 21/6/98.

א. מבוא

בהחלטת הממשלה מיום 21/6/98 הוטל על ועדת מנכ"לים בראשות מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון מר מאיר גרינברג להציע דרכים מואצות להגברת מלאי הקרקעות הזמינות לבניה למגורים בירושלים.

החלטה זו נגזרה מתפיסה כוללת שאחד מיעדיה הינו הוזלת מחירי הדירות כחלק ממדיניות הממשלה לחזק את האוכלוסיה היהודית בעיר.

הוטל על הועדה להציע דרכים להגדיל את מלאי התכנון בעיר ולהגביר את הזמינות של מלאי זה לבנייה.

ברור לועדה שמעילות בתחום ההיצע, שהיא חיונית ביותר כשלעצמה, איננה מספיקה על מנת להאיץ את פיתוח העיר ולהשיג את מכלול היעדים.

לשם כך מתחייבת מערכת כוללת של אמצעים אשר תאפשר מהפך במגמות הגידול, מהגירה שלילית נטו להגירה חיובית בשנים הבאות. אמצעים אלה כוללים הרחבת הבסיס הכלכלי של העיר, חיזוק ענפי תעסוקה מתאימים, הרחבת מערכות ההשכלה הגבוהה ובתי החולים. מעבר לכך חייבים לשפר משמעותית את הנגישות אל העיר וממנה ובעיר עצמה.

ב. יעדי אכלוס

לשם כימות יעדי המלאי התכנוני נבדקו מספר חלופות. החלופה הגבוהה הנה זו הנגזרת מיעדי האכלוס המוכתבים על ידי החלטת הממשלה הקובעת יעד של 70% יהודים מכלל אוכלוסיית העיר. בצד חלופה זו נבדקו חלופות של המשך מגמות קיימות ובהנחות שונות של שינויים אפשריים במגמות ההגירה ⁽¹⁾ והריבוי הטבעי. האוכלוסיה הצפויה לשנת 2020 בחלופות אלה נמוכה מהאוכלוסיה הצפויה על פי היעד הנורמטיבי. הועדה החליטה, בהתחשב בהחלטות הממשלה ובמקדמי הפחת הגבוהים בתהליכי התכנון והיישום, שהמלצותיה בתחום תכנון המלאי הקרקעי יתבססו על יעד האוכלוסיה הגבוה מבין החלופות השונות. על מנת לעמוד ביעד זה, שיבטיח אפשרות בניה של 116,000 יח"ד בירושלים עד שנת 2020 יש לפעול בטווח המייד ללקידום התכנון על רמותיו השונות.

(1) כולל התייחסות למגמות ושינויים בהגירה אל הפריפריה המורחבת לעיר, לשיובים העירוניים כמו מעלה אדומים, גבעת זאב, אפרת ולתחומי המועצות האזוריות מטה-בנימין וגוש עציון.

ג. הצע הקרקעות בעיר ובסביבה

הצוות בדק את מצאי הקרקעות המתוכננות למגורים בתחומי העיר ובסמיכות אליה ונמצא כי מלאי זה מסתכם בכ- 49,000 יח"ד כאשר רק כ- 16,000 מתוכן השלימו הליכי תכנון. בנוסף, רובן המכריע של קרקעות אלה הינו בבעלות פרטית והעיתוי לפיתוחן מותנה בן השאר ברצונות הבעלים. יתר על כן, בינוי בחלק מהקרקעות הללו מותנה בפינויים ובהסרת מכשולים אחרים.

ישנן גם בעיר שכונות המיועדות לציפוף והתחדשות עירונית בדרך של "פינוי בינוי", ויש להגביר מאמצים בתחום זה - אך האפקטיביות של תוכניות אלה הנה חלקית וארוכת טווח.

לאור האמור לעיל המספר הריאלי של דירות בתחומי העיר עומד, להערכתנו, על כ- 16,000 יח"ד ב- 20 השנים הבאות. בגזרה המזרחית הסמוכה לעיר נמצא מלאי של כ- 35,000 יח"ד כאשר רק כ- 22,000 יח"ד השלימו הליכי תכנון. בחלופות

השונות הונחו קצבי אכלוס שונים של גזרה זו. (ראה ⁽¹⁾ בעמוד הקודם).

כלומר עמידה ביעוד האכלוס של הגזרה, לענין ירושלים, מחייבים הגדלת המלאי התכנוני באופן משמעותי ~~לפתוח את מכדי~~ לאפשר למדינה להשפיע על מחירי הקרקע כאחד האמצעים להשגת היעד האכלוס.

הצוות ערך סריקה של האיתורים הידועים במערב העיר ומחוצה לה בסביבה הסמוכה. באזור זה נמצא מלאי אפשרי לבניה של כ- 61,000 יח"ד, כאשר רוב רובם של איתורים אלה טרם עברו הליכי תכנון.

כ- 25,000 יח"ד מאלה מצויות בתחומי העיר שצורפו אליה בשנת 1992 והיתרה באתרים סמוכים.

למותר לציין שהצוות לא עסק בהערכת סבירות פיתוח האתרים משיקולים תכנוניים, מכיוון שהערכה זו היא בסמכותן הבלעדית של רשויות התכנון הסטטוטוריות.

הצוות

הצוות

ד. החלופות לפיתוח

הצוות בדק מספר חלופות, במיוחד על מנת לעמוד על המשמעות התקציבית שלהן ועל הרגישות למגבלות שונות על פני זמן (כמו מגבלות תכנון, מגבלות בעלות, וכדומה).

החלופות שנבדקו הן:

• פיתוח מבוזר ובמקביל במספר אתרים.

• פיתוח ממוקד תוך התמקדות בשני אתרים בכל נקודת זמן.

• בינוי בשלבים, כאשר השלב הראשון כולל אתרים אשר נמצאו כמוסכמים כיום על צוות עורכי תמ"א 35 (שלב זה אינו מספיק לעמידה ביעדי האכלוס שנקבעו).

מהבדיקה עולה כי מבחינה תקציבית ההשפעת של החלופות הנה זעירה יחסית הן בתחום עלויות התכנון והן בתחום עלויות הפיתוח.

יש להניח שהחלופה שתיבחר בסופו של דבר תושפע בעיקר מההחלטות התכנוניות שתתקבלנה בוועדות התכנון.

5

ה. התקציב

התקציב הנדרש נותח על פי שלושה מרכיבים והם:

- פיתוח עד ראש שטח.
- מערכת התשתית הכללית בשכונות
- מערכת התשתית הלאומית, החיונית לפיתוח האזור.
- כל מערכת כזו חולקה לעלויות תכנון ולעלויות ביצוע.

⇒ תכנון

ישום היעד בתחום התכנון מחייב החלטה על הקצאת כ- 58 מיליון דולר, במשך כעשרים שנה כאשר מזה:

- כ- 24 מיליון דולר לתכנון מערכות תשתית עד "ראש - שטח".
- כ- 13 מיליון דולר לתכנון המערכות השכונתיות.
- כ- 21 מיליון דולר להשלמת תכנון מערכות התשתית הלאומיות.

⇒ ביצוע תשתיות

פיתוח מלא (ביצוע תשתיות) של כלל השטחים והמערכות השונות מחייב תקציב כולל של כ- 2.3 מיליארד דולר מזה:

- כ- 736 מיליון דולר לביצוע תשתיות "ראש - שטח" (ניתן לממנם ע"י חיוב יחסי של יחידות הדיור).
- כ- 1.2 מיליארד דולר לביצוע מערכות התשתית הכללית באתרי הבניה עצמם (ממומנים ע"י החברות הבונות).
- כ- 470 מיליון דולר לביצוע תשתיות לאומיות (כביש 39; כביש 60 (מסלול נוסף); כביש 16; מחלף מוצא; רכבות קלות לחר חרת ומבוא ביתר (50% מעלותן והיתרה ע"י יזמים)).

1. היעדים הכמותיים בתחום מחירי הקרקע

מימוש התכניות וביצוע שיווק הקרקעות בהקף גדול עשוי להביא לירידה משמעותית במחירי הקרקע (בניכוי עלויות הפיתוח) ובאמצעות כלי זה להביא לירידה במחירי הדירות בעיר, כאמצעי למשיכת תושבים. אשר על כן יש להעמיד את יעד מחירי הדירות כך שיהיו בני תחרות לישובים חלופיים

בהנחה שייקבע יעד של מחיר קרקע מפותחת של \$40,000 (בדומה לעיר מודיעין) ליח"ד ובניכוי של כ- \$30,000 בגין פיתוח (בשל העמסת פתוח ראש שטח ופתוח כללי), יוותר סך של כ- \$10,000 ליח"ד כתמורה לקרקע. הצלחה בשיווק של כ- 61,000 יח"ד עד שנת 2020 במחירים אלה יבטיחו הכנסה של כ- 610 מיליון \$ במשך התקופה.

במילים אחרות, ישום התכנית יאפשר מימושה על ידי שיווק הקרקע המפותחת כאשר הפדיון מהתמורה בגין הקרקע נטו, עולה על התקציבים הנדרשים למימון תשתיות לאומיות, שבחלקן הגדול נדרשות למדינה גם ללא פיתוח העיר כמוצע בתכנית זו.

יש לציין שמדיניות הורדת מחירי הקרקע חייבת להיות מבוקרת והדרגתית על מנת לא לפגוע בפרוייקטים קיימים בקרקעות בעלות ערכים נתונים בתוך העיר.

המסקנה האופרטיבית העולה ממסמך זה הינה שעל מנת להטמיע את התהליך של יצירת העתודות חשוב להפעיל לאלתר פרוגרמת תכנון שלהלן:

תקציב תכנון לשנים 1999 - 2001

ישום התוכנית מחייב הקצאה של תקציבי תכנון כבר השנה, כאשר הפריסה לשלוש השנים על פי ניתוח מפורט היא כדלקמן:

<u>תקציב</u>	<u>הרשאה להתחייב</u>	
10 מלש"ח	40 מלש"ח	- 1999
30 מלש"ח	30 מלש"ח	- 2000
30 מלש"ח	30 מלש"ח	- 2001

ז. מסגרת ארגונית ועקרונות תפעול

פרוייקט מערב ירושלים - אשר על פי התוכניות המתהוות ועל פי הנגזר מהחלטות הממשלה יכלול כ- 60,000 יח"ד - ינוהל על ידי ועדה בראשות משהב"ש שתעסוק בהיגוי, מעקב ובקרה. הועדה תפעל באמצעות מסגרת אירגונית (הרלי"י) אשר תרכז את הטיפול הכולל. במסגרת זו ניתן יהיה לקדם חלקי הפרוייקט באמצעות כלים אירגוניים נוספים ובתנאי שישרתו את היעד של האצת התכנון ויצירת מלאי זמין.

עקרונות התיפעול יהיו כדלקמן:

1. הפרוייקט ינוהל ע"י ועדת היגוי בראשות משהב"ש.
2. הפרוייקט ירוכז ע"י הרלי"י.
3. חלקי הפרוייקט ניתן שיקודמו באמצעים אירגוניים נוספים.
4. הפרוייקט ינוהל בשיטת "המשק הכספי הסגור" (דוגמת העיר מודיעין) דהיינו הפרוייקט יממן את עצמו.
5. האוצר יעמיד מימון ביניים בתחילת הפרוייקט.
6. תוקם ועדת תכנון (סטטוטורית) מיוחדת.
7. הממשלה תפעל בתוכנית של חמש שנים (2000-2005) לביצוע התשתיות הלאומיות התומכות בפרוייקט (כביש 39, כביש 60 (מסלול נוסף), מחלף מוצא).
8. יקבעו רשימת תמריצים אשר יעודכנו מעת לעת בהתאם לתנאי השוק (השתתפות בפיתוח, תמריצים להתחלה ולקצב בניה וסיוע לפרט/משכנתאות).

נספחים

1. מפת אזורים לפיתוח

2. לוח זמנים לתכנון (חלופה ב' - פיתוח ממוקד)

3. לוח זמנים לבניה (חלופה ב' - פיתוח ממוקד)

4. לוח זמנים לביצוע תשתיות (חלופה ב' - פיתוח ממוקד)



עמ-גר ניהול בניה בע"מ
AM-GAR PROJECT MANAGEMENT LTD.

לרבי טבעי במסגרת ביטול
האית"א / א"י / א"מ

שידור פקסימיליה

76

תאריך 14/3/99

9

מספר דפים כולל דף זה

לפקס מספר

כ"ב ת"ש ביטול

לכבוד

לנה אית"א

נשלח ע"י

רבי טבעי - אית"א - אית"א אית"א אית"א

ת"ש אית"א

מה אית"א?

רבי טבעי אית"א (א) כ"ב ת"ש אית"א אית"א
אית"א אית"א אית"א אית"א אית"א אית"א
אית"א אית"א אית"א אית"א אית"א אית"א

אית"א אית"א

אית"א אית"א

העתקים: סל"ב או אית"א

במידה ולא קבלת את כל הדפוסים, אנא צ"ב בהקדם האפשרי מודה.

פקס אית"א אית"א

פרוגרמה לבניה למגורים בירושלים

תכנית עבודה ותקציב

תקציר מנהלים

הועדה הבינמשרדית, בראשות משרד הבינוי והשיכון,
לעניין - ישום סעיף ד' להחלטת הממשלה מס' 3913 מיום 21/6/98.

אמ"ל 0211/98

318

א. מבוא

בהחלטת הממשלה מיום 21/6/98 הוטל על ועדת מנכ"ים בראשות מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון מר מאיר גרינברג להציע דרכים להגברת מלאי הקרקעות הזמינות לבניה למגורים בירושלים. החלטה זו נגזרה מתפיסה כוללת שאחד מיעדיה הינו הוזלת מחירי הדירות בעיר כחלק ממדיניות הממשלה לחזק את האוכלוסיה היהודית בעיר.

הוטל על הועדה להציע דרכים להגדיל את מלאי התכנון בעיר ולהגביר את הזמינות של מלאי זה לבנייה. ברור לוועדה שפעילות בתחום ההיצע, שהיא חיונית ביותר כשלעצמה, איננה מספיקה על מנת להאיץ את פיתוח העיר ולהשיג את מכלול היעדים.

לשם כך מתחייבת מערכת כוללת של אמצעים אשר תאפשר מהפך במגמות הגידול של האוכלוסיה היהודית בעיר מהגירה שלילית נטו, להגירה חיובית בשנים הבאות. אמצעים אלה כוללים הרחבת הבסיס הכלכלי של העיר, חיזוק ענפי תעסוקה מתאימים, הרחבת אפשרויות הפעולה של מערכות ההשכלה הגבוהה, ומערכת בתי החולים. מעבר לכך חייבים לשפר משמעותית את הנגישות אל העיר וממנה ובעיר עצמה.

ב. יעדי אכלוס

לשם כימות יעדי המלאי התכנוני נבדקו מספר חלופות.

החלופה הגבוהה הנה זו הנגזרת מיעדי האכלוס המוכתבים על ידי החלטת הממשלה הקובעת יעד של 70% יהודים מכלל אוכלוסיית העיר.

בצד חלופה זו נבדקו חלופות של המשך מגמות קיימות ובהנחות שונות של שינויים אפשריים במגמות ההגירה⁽¹⁾ והריבוי הטבעי. האוכלוסייה הצפויה לשנת 2020 בחלופות אלה נמוכה מהאוכלוסייה הצפויה על פי היעד הנורמטיבי.

הועדה החליטה, בהתחשב בהחלטות הממשלה ובמקדמי הפחת הגבוהים בתהליכי התכנון והיישום, שהמלצותיה בתחום תכנון המלאי הקרקעי יתבססו על יעד האוכלוסייה הגבוהה מבין החלופות השונות.

על מנת לעמוד ביעד זה - יש לבנות בירושלים עד שנת 2020 סך של 116,000 יח"ד.

(1) כולל התייחסות למגמות ושינויים בהגירה אל הפריפריה המזרחית לעיר כולל בישוים העירוניים כמו מעלה אדומים, גבעת זאב, אפרת ובתחומי המועצות האזוריות מטה- בנימין וגוש עציון.

ג. הצע הקרקעות בעיר ובסביבה

הצוות בדק את מצאי הקרקעות המתוכננות למגורים בתחומי העיר ובסמיכות אליה ונמצא כי מלאי זה מסתכם בכ- 49,000 יח"ד כאשר רק כ- 16,000 מתוכן השלימו הליכי תכנון. בנוסף, רובן המכריע של קרקעות אלה הינו בבעלות פרטית והעיתוי לבנייה באתרים אלה מותנה בין השאר בהסכמת הבעלים. ישנם אומנם בעיר שכונות אשר לגביהן יש תכנון לציפוף בדרך של "פינוי בינוי" והתחדשות עירונית. אכן יש להגביר מאמצים בתחום זה - אך האפקטיביות של תוכניות אלה הינה חלקית וארוכת טווח.

יתר על כן, בינוי בחלק מהקרקעות הללו מותנה בפינויים ובהסרת מכשולים אחרים. לפיכך הסך האפקטיבי של דירות בתחומי העיר עומד על כ- 16,000 יח"ד ב- 20 השנים הבאות.

בגזרה המזרחית הסמוכה לעיר נמצא מלאי של כ- 35,000 יח"ד כאשר רק כ- 22,000 יח"ד השלימו הליכי תכנון. נסיון העבר מלמד, כי לא ניתן לשווק יותר מכמה מאות יח"ד בשנה בממוצע באזור זה.

כלומר, עמידה ביעדי האכלוס של הממשלה, לעיר ירושלים, מחייבים הגדלת המלאי התכנוני באופן משמעותי הן על מנת לעמוד ביעד והן על מנת לאפשר למדינה להשפיע על מחירי הקרקע כאחד האמצעים להשגת היעד האכלוסי.

הצוות ערך סריקה של האיתורים בסביבה הסמוכה לעיר ממערב לה. באזור זה נמצא מלאי אפשרי לבנייה של כ- 61,000 יח"ד, כאשר רוב רובם של איתורים אלה טרם עברו הליכי תכנון. כ- 25,000 יח"ד מאלה מצויות בתחומי העיר שצורפו אליה בשנת 1992 והיתרה באתרים סמוכים.

ד. החלופות לפיתוח

הצוות בדק מספר חלופות, במיוחד על מנת לעמוד על המשמעות התקציבית שלהן ועל הרגישות למגבלות שונות על פני זמן (כמו מגבלות תכנון, מגבלות בעלות, מגבלות עתיקות וכדומה).

החלופות שנבדקו הן:

• פיתוח מבוזר ובמקביל במספר איתורים.

• פיתוח ממוקד תוך התמקדות בשני אתרים בכל נקודת זמן.

בינוי בשלבים, כאשר השלב הראשון כולל איתורים אשר נמצאו כמוסכמים כיום על צוות עורכי תמ"א 35 (שלב זה אינו מספיק לעמידה ביעדי האכלוס שנקבעו).

מהבדיקה עולה כי מבחינה תקציבית ההשפעה של החלופות הנה זעירה יחסית הן בתחום התכנון והן בתחום הפיתוח.

החלופה שתיבחר בסופו של דבר תושפע בעיקר מההחלטות התכנוניות שתתקבלנה בוועדות התכנון בעת השלמת הליכי התכנון.

ה. התקציב

התקציב הנדרש נותח על פי שלושה מרכיבים והם:

• ראש שטח.

• מערכת התשתית הכללית בשכונות

• מערכת התשתית הלאומית

כל מערכת כזו חולקה להוצאות תכנון ולעלויות הפיתוח עצמו.

⊖ תכנון

ישום היעד בתחום התכנון מחייב החלטה על הקצאת כ- 58 מיליון דולר, במשך כעשרים שנה כאשר מזה:

• כ- 24 מיליון דולר לתכנון מערכות תשתית "ראש - שטח".

• כ- 13 מיליון דולר לתכנון המערכות השכונתיות.

• כ- 21 מיליון דולר להשלמת תכנון מערכות התשתית הלאומיות.

⊖ ביצוע תשתיות

פיתוח מלא (ביצוע תשתיות) של כלל השטחים והמערכות השונות מחייב תקציב כולל של כ- 2.3 מיליארד דולר מזה:

• כ- 1.2 מיליארד דולר לביצוע מערכות התשתית הכללית באתרי הבניה עצמם (ממומנים ע"י החברות הבנות).

• כ- 736 מיליון דולר לביצוע תשתיות "ראש - שטח" (ניתן לממנם ע"י חיוב יחסי של יחידות הדיור).

• כ- 470 מיליון דולר לביצוע תשתיות לאומיות (כביש 39; כביש 60 (מסלול נוסף); כביש 16; מחלף מוצא; רכבות קלות להר

חרת ומבוא ביתר (50% מעלותן והיתרה ע"י יזמים)).

1. היעדים הכמותיים בתחום מחירי הקרקע

מימוש התכניות וביצוע שיווק הקרקעות בהקף גדול עשוי להביא לירידה משמעותית במחירי הקרקע (בניכוי עלויות הפיתוח) ובאמצעות כלי זה להביא לירידה במחירי הדירות בעיר, אשר יסייע למשיכת תושבים לעיר. אשר על כן יש להעמיד את יעד מחירי הדירות כך שיהיו ברי תחרות לישובים חלופיים.

בהנחה שייקבע יעד של מחיר קרקע מפותחת של \$40,000 (בדומה לעיר מודיעין) ליח"ד ובניכוי של כ- \$30,000 בגין פיתוח (בשל העמסת פתוח ראש שטח ופתוח כללי), יוותר סך של כ- \$10,000 ליח"ד כתמורה לקרקע. הצלחה בשיווק של כ- 61,000 יח"ד עד שנת 2020 במחירים אלה יבטיחו הכנסה של כ- 610 מיליון \$ במשך התקופה.

במילים אחרות, ישום התכנית יאפשר מימושה על ידי שיווק הקרקע המפותחת כאשר הפדיון מהתמורה בגין הקרקע נטו, עולה על התקציבים הנדרשים למימון תשתיות לאומיות שבחלקן הגדול נדרשות למדינה גם ללא פיתוח העיר כמוצע בתכנית זו.

יש לציין שמדיניות הורדת מחירי הקרקע חייבת להיות מבוקרת והדרגתית על מנת לא לפגוע בפרוייקטים קיימים בקרקעות בעלות ערכים נתונים בתוך העיר.

המסקנה האופרטיבית העולה ממסמך זה הינה שיש להפעיל לאלתר פרוגרמת תכנון לשלושת השנים הקרובות.

תקציב תכנון לשנים 1999 - 2001

ישום התוכנית מחייב הקצאה של תקציבי תכנון כבר השנה, כאשר הפריסה לשלוש השנים על פי ניתוח מפורט היא כדלקמן:

<u>תקציב</u>	<u>הרשאה להתחייב</u>	
10 מלש"ח	40 מלש"ח	- 1999
30 מלש"ח	30 מלש"ח	- 2000
30 מלש"ח	30 מלש"ח	- 2001

מכתב
מס' 2 & 05. 1999
כ"ג
027452-99



מזכירות הממשלה

ירושלים, ד' בסיון התשנ"ט
19 במאי 1999

מזכירות הממשלה
ירושלים
דואר 1000

התקציב
הממשלתי
לשנת 1999
א"י

הנדסה
טכני
מזכירות
מס' 13

ש מ ו ר

אל : חברי הממשלה
ראש עיריית ירושלים

שלום רב,

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבכם את החלטה מס. ב/184 של ועדת שרים לענייני בטחון לאומי משיבתה ביום א', כ"ג באייר התשנ"ט (9.5.99):

תכניות לפיתוח תשתיות במזרח ירושלים .ב/184.

מ ח ל י ט י ס :

בהמשך להחלטות הממשלה מס. 4925 מיום 24.3.99 ומס. 5055 (ג) מיום 9.5.99, לאמץ את המלצת ועדת המנכ"לים כדלקמן:

לאשר הפעלת תכנית רב-שנתית לפיתוח תשתיות במזרח ירושלים.

התכנית לפיתוח תשתיות במזרח ירושלים תופעל כתכנית 4 שנתית, החל ב-1999, על-פי העקרונות הבאים:

- (1) התכנית תסחכם בסך של 450 מליון ש"ח.
- (2) בשנת התקציב 1999 יושקעו בתכנית 60.1 מליון ש"ח, מהם 18.1 מליון ש"ח קיימים בתקציב המאושר לשנת 1999. מימון היתרה בסך 41.9 מליון ש"ח תחולק כדלקמן:

26
2

משרד ה
לשכר

משרד	תקציב כולל	תקציב קיים '99	הרשאה '99	מתוך תקציב המשרד '99	עיריית ירושלים
פנים	13.5	4.5	3	3	3
תחבורה	10.6	10.6	-	-	-
בינוי ושיכון	12.0	3	3	3	3
תשתיות לאומיות	12.0	0	4	4	4
חינוך ותרבות	12.0	0	4	4	4
סה"כ	60.1	18.1	14	14	14

3. בשנים 2000-2002 יושקעו בתכנית האמורה כ-130 מליון ש"ח בכל שנה. הסכום האמור לא יגרע מהשקעות מתוכננות במערב העיר, ויהווה תוספת להשקעות הכוללות בירושלים.
4. חלוקת המימון להפעלת התכנית בשנים 2000-2002 תהיה ביחס של 85% משרדי הממשלה הנוגעים בדבר ו-15% עיריית ירושלים.
5. לקראת הדיון לקביעת הצעת תקציב המדינה, בכל שנה משנות התקציב בהן תופעל התכנית, יתאמו המשרדים הנוגעים בדבר עם עיריית ירושלים את התכנית לשנה האמורה. ההצעה תועבר לוועדת המנכ"לים לעניין ירושלים, בראשות מנכ"ל משרד ראש הממשלה, אשר תדון בתכנית השנתית המוצעת ותעביר אותה בצירוף המלצותיה לאישור הממשלה.

6. במהלך הפעלת התכנית רשאים המשרדים הנוגעים בדבר, בתאום העירייה, לשנות את התכנית, כך שתינתן עדיפות להאצת השלמת פרויקטים שהוחל בביצועם.

הערה: חלקים מההחלטות הנ"ל התקבלו גם על-ידי הממשלה בהחלטתה מס. 5055(ג) מהיום.

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp. The stamp contains the text 'בבדכה' at the top, 'נדעון טעך' in the middle, and 'מדכיו הממשלה' at the bottom. A diagonal line is drawn across the entire stamp and signature area.

העתק: היועץ המשפטי לממשלה
המנהל הכללי, משרד ראש הממשלה

972 2 5847859
מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

JERUSALEM 91180 ירושלים
FAX: (02) 5847859 פקס:

P.O.B. 18110 ת.ד.
TEL: (02) 5847327 טל:

Handwritten notes on the left margin, including a large '1' and some illegible scribbles.

תאריך: _____
אז: _____
מס' פקס: _____
מאת: _____
מס' דפים: _____
(כולל דף זה)
NO. PAGES: _____
(INCLUDING THIS PAGE)

הודעה - MESSAGE

טל 27

מ"י החלב משלה בן שאן ירושלים
סולג' התכנון לאו גבונה

קדחה,
חיים טאזקוף

972 2 5847859
מזכירות הממשלה

החלטת מס. 5055 של הממשלה מיום 09.05.99.

"5055".

- א. החליט לבחינת מענסי האיזון והבירה לירושלים
- ב. מענק בירה לרוכשי דירות בירושלים
- ג. תכנית פיתוח תשתיות במזרח ירושלים

מ ח ל י ט י ס :

א. החליט לבחינת מענסי האיזון והבירה לירושלים

בהמשך להחלטת הממשלה מס. 4925 מיום 24.3.99 לאמץ את המלצות צוות הסנכ"לים המפורטות להלן:

משרד הפנים יבחן את הכללים להקצאת מענסי האיזון לירושלים, במסגרת התקציב המיועד לרשויות המקומיות וכן את מענק הבירה, ויתייחס בבדיקתו, בין השאר, לנושאים הבאים:

(1) המשקל הניתן במענקים לגודל האוכלוסיה בירושלים.

(2) המשקל הניתן במענקים למרכיב חברתי-כלכלי.

(3) המשקל הניתן במענקים למאפיינים הפיסיים בירושלים.

(4) גודל "מענק הבירה" על-פי המתחייב מחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל.

נציג אגף התקציבים ישתתף בתהליכי הבדיקה.

משרד הפנים יוכל להשתמש בשירותי יועצים חיצוניים, לרבות נציג חיצוני בחבר ועדה, כפוף לאישור היועץ המשפטי לממשלה.

מסקנות הבדיקה יועברו לוועדת הסנכ"לים עד ליום 31.7.99.

המסקנות יועברו לממשלה, בצרוף המלצת ועדת הסנכ"לים עד ליום 31.8.99.

972 2 5847859
 משרד הבינוי והשיכון

ב. מענק בירה לרוכשי דירות בירושלים

מה לי ט י ס (11 קולות בעד; 1 נגד) -

בהמשך להחלטת הממשלה מס. 4925 מיום 24.3.99 לאמץ, בכפוף לבדיקת היועץ המשפטי לממשלה, את המלצות צוות הסנכ"לים המפורסות להלן:

לקיים מבצע "מענק בירה" לרכישת דירה בירושלים. להלן עקרונות המבצע:

- (1) המבצע יכלול משפחת זכאים.
- (2) המבצע יחול רק על דירות חדשות.
- (3) המבצע יחול רק על השכונות החדשות בירושלים.
- (4) חסיוע יהיה כסך של 20 אלף ש"ח במענק.
- (5) המבצע יסתיים ביום 31.12.2000.
- (6) המקורות למימון המבצע - תקציב המשכנתאות במשרד הבינוי והשיכון.

משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר יגבשו את הכללים והנהלים לביצוע המבצע.

ג. תכניות פיתוח תשתיות במזרח ירושלים

מה לי ט י ס, בהמשך להחלטת הממשלה מס. 4925 מיום 24 במרץ 1999, לאמץ את המלצת ועדת הסנכ"לים כדלקמן:-

(1) לאשר הפעלת תכנית רב-שנתית לפיתוח תשתיות במזרח ירושלים בשנים 1999-2002.

(2) בשנת התקציב 1999 יושקעו בתכנית 60.1 מליון ש"ח מהם 18.1 מליון ש"ח קיימים בתקציב המאושר לשנת 1999, מימון היתרה כסך 41.9 מליון ש"ח תחולק כדלקמן:

משרד	תקציב כולל	תקציב קיים 1999	הרשאה 1999	מתוך תקציב המשרד 1999	עיריית ירושלים
פנים	13.5	4.5	3	3	3
תחבורה	10.6	10.6	-	-	-
בינוי ושיכון	12.0	3	3	3	3
התשתיות הלאומיות	12.0	0	4	4	4

972 2 5847859 מזכ

4	4	4	0	12.0	חינוך תרבות וספורט
<hr/>					
14	14	14	18.1	60.1	סה"כ
<hr/>					

(3) באשר להפעלת התכנית בשנים 2000 עד 2002 -
להטיל על ועדת המנכ"לים לענין ירושלים,
להביא בהקדם את המלצותיה לאישור הממשלה."

מזכירות הממשלה

Handwritten notes in the top left corner, including the number '57' and some illegible text.

החלטה מס. 5055 של הממשלה מיום 09.05.99.

"5055"

- א. תהליך לבחינת מענקי האיזון והבירה לירושלים
- ב. מענק בירה לרוכשי דירות בירושלים
- ג. תכנית פיתוח תשתיות במזרח ירושלים

מ ח ל י ט י ם :

א. תהליך לבחינת מענקי האיזון והבירה לירושלים

בהמשך להחלטת הממשלה מס. 4925 מיום 24.3.99 לאמץ את המלצות צוות המנכ"לים המפורטות להלן:

משרד הפנים יבחן את הכללים להקצאת מענקי האיזון לירושלים, במסגרת התקציב המיועד לרשויות המקומיות וכן את מענק הבירה, ויתייחס בבדיקתו, בין השאר, לנושאים הבאים:

- (1) המשקל הניתן במענקים לגודל האוכלוסיה בירושלים.
- (2) המשקל הניתן במענקים למרכיב החברתי-כלכלי.
- (3) המשקל הניתן במענקים למאפיינים הפיסיים בירושלים.
- (4) גודל "מענק הבירה" על-פי המתחייב מחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל.

נציג אגף התקציבים ישתתף בתהליכי הבדיקה.

משרד הפנים יוכל להשתמש בשירותי יועצים היצוניים, לרבות נציג היצוני כחבר ועדה, כפוף לאישור היועץ המשפטי לממשלה.

מסקנות הבדיקה יועברו לוועדת המנכ"לים עד ליום 31.7.99.

המסקנות יועברו לממשלה, בצרוף המלצת ועדת המנכ"לים עד ליום 31.8.99.

Large handwritten signature or note on the right side of the page.

משרד הבינוי והשיכון
תכנון ובינוי ערים
12-05-1999
דואר נכנס

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
הכללי
11.05.1999
נס
99-0255

מזכירות הממשלהב. מענק בירה לרוכשי דירות בירושלים

מ ה ל י ט י ם (11 קולות בעד; 1 נגד): -

בהמשך להחלטת הממשלה מס. 4925 מיום 24.3.99 לאמץ, בכפוף לבדיקת היועץ המשפטי לממשלה, את המלצות צוות המנכ"ל המפורטות להלן:

לקיים מבצע "מענק בירה" לרכישת דירה בירושלים. להלן עקרונות המבצע:

- (1) המבצע יכלול משפחת זכאים.
- (2) המבצע יחול רק על דירות חדשות.
- (3) המבצע יחול רק על השכונות החדשות בירושלים.
- (4) חסיוע יהיה בסך של 20 אלף ש"ח במענק.
- (5) המבצע יסתיים ביום 31.12.2000.
- (6) המקורות למימון המבצע - תקציב המשכנתאות במשרד הבינוי והשיכון.

משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר יגבשו את הכללים והנהלים לביצוע המבצע.

ג. תכניות פיתוח תשתיות במזרח ירושלים

מ ה ל י ט י ם, בהמשך להחלטת הממשלה מס. 4925 מיום 24 במרץ 1999, לאמץ את המלצת ועדת המנכ"לים כדלקמן:-

- (1) לאשר הפעלת תכנית רב-שנתית לפיתוח תשתיות במזרח ירושלים בשנים 1999-2002.
- (2) בשנת התקציב 1999 יושקעו בתכנית 60.1 מליון ש"ח מהם 18.1 מליון ש"ח קיימים בתקציב המאושר לשנת 1999, מימון היתרה בסך 41.9 מליון ש"ח תחולק כדלקמן:

משרד	תקציב כולל	תקציב קיים 1999	הרשאה 1999	מתוך תקציב המשרד 1999	עיריית ירושלים
פנים	13.5	4.5	3	3	3
תחבורה	10.6	10.6	-	-	-
בינוי ושיכון	12.0	3	3	3	3
התשתיות הלאומיות	12.0	0	4	4	4

מזכירות הממשלה

4	4	4	0	12.0	החינוך התרבות והספורט
<hr/>					
14	14	14	18.1	60.1	סה"כ
<hr/>					

(3) באשר להפעלת התכנית בשנים 2000 עד 2002 -
 לחטיל על ועדת המנכ"לים לענין ירושלים,
 להביא בהקדם את המלצותיה לאישור הממשלה."

୨୨୫୯୯୦୦୦

התקנת

עמ-גר - ניהול בניה בע"מ

מרכז כלל יפו 97, ת.ד. 28084

שידור בקסימיליה

לפקס מספר. מספר דפים 6 תאריך 15/4/99

לכבוד: אר פטמן פינוף - מנכ"ל סיפית גמ
שב' סופיה אל פוף - מנהלת אגף תכנון ובנייה ערים משהב"ש

הנידון: חוספת סטיף לחובת תכנון מנהלים אשר הוגשה לממשלה.

שלום רב.

בהמשך אישיבה מאתמול פצ"ם נוסח של עיקרי הפעולות האינטוניות המואמצות
הפסק המלאו עם ניתוחים פיננסיים ולוחות זמנים יוכן על ידנו עד אישיבת
הממשלה
אודה לכם על אישורכם.
כמו כן. מצ"ם לוח זמנים כפי שנידענו.

מבטחה
סמואל ארז

האתר:

המיפה ולא קבלת את כל הפטים אנא צלצלו טל' 02-6251252 מקס 02-6244160

מערב ירושלים

מסגרת ארגונית ועקרונית תפעול.

- פרוייקט מערב ירושלים - אשר על פי התוכניות המתהוות ועל פי הנגזר מהחלטות הממשלה יכלול כ- 60,000 יח"ד - ינוהל כפרוייקט אחד.
- עקרונות התיפעול יהיו כדלקמן:
1. הפרוייקט ירוכז בניהול אחד.
 2. הפרוייקט ינוהל בשיטת "המשק הכספי הסגור" (דוגמת העיר מודיעין).
 3. האוצר יעמיד מימון ביניים בתחילת הפרוייקט.
 4. תוקם ועדת תכנון (סטטוטורית) מיוחדת (מחייב שינוי חקיקה ראשית).
 5. הממשלה תפעל בתוכנית של חמש שנים (2000 - 2005) לביצוע התשתיות הלאומיות התומכות בפרוייקט (כביש 39, כביש 60 (מסלול נוסף), מחלף מוצא).
 6. יקבעו רשימת תמריצים אשר יעודכנו מעת לעת בהתאם לתנאי השוק (השתתפות בפיתוח, תמריצים להתחלה ולקצב בניה וסיוע לפרט / משכנתאות).

ל ו ז ע ב ו ד ו ת ת כ נ ו ת

הכנת תוכניות מתאר

קידום זמינות

הכנת תביעות למתחמי מגורים

הכנת תוכניות אב לקווים ומתקנים ראשיים

הכנת תביעות לצרכים כלל עירוניים

תכנון סופי מחלף מוצא

תכנון למכרז כביש 16

תכנון סופי כביש הטבעת המערבית

תכנון למכרז מחלף מוצא

תכנון סופי כביש להר חרת

תכנון סופי כביש 425

תכנון למכרז כביש להר חרת

הכנת תביעה למערכת הרכבת הקלה

תכנון למכרז כביש הטבעת המערבית

תכנון סופי קווים ומתקנים ראשיים

תכנון סופי רכבת קלה להר חרת

תכנון למכרז כביש 425

תכנון סופי כביש 39

תכנון למכרז רכבת קלה להר חרת

תכנון למכרז קווים ומתקנים ראשיים

תכנון סופי מסלול נוסף כביש 375

תכנון למכרז מסלול נוסף כביש 375

תכנון סופי מסלול נוסף כביש 60

תכנון למכרז מסלול נוסף כביש 60

תכנון סופי רכבת קלה למבוא בית"ר

תכנון למכרז רכבת קלה למבוא בית"ר

תכנון סופי כביש 39 לבית שמש

תכנון למכרז כביש 39 לבית שמש

מקרא

תביעה

תכנון סופי

תכנון למכרז

2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021

ל י ו ז ב י צ ו ע ת ש ת י ו ת

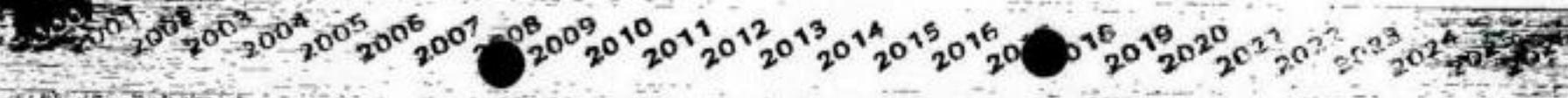
מחלף מוצא
 כביש 16
 כביש טבעת מערבית
 כביש חיבור להר חרת
 רכבת קלה להר חרת
 תשתיות ביזב שלב א'
 תשתיות חשמל שלב א'
 תשתיות מים שלב א'
 כביש 425
 כביש 375 מסלול נוסף
 כביש 39 שלב א'
 כביש 60 מסלול נוסף
 תשתיות ביזב שלב ב'
 תשתיות חשמל שלב ב'
 תשתיות מים שלב ב'
 רכבת קלה למבוא בית"ר
 תשתיות ביזב שלב ג'
 תשתיות חשמל שלב ג'
 תשתיות מים שלב ג'
 כביש 39 מסלול נוסף

מקרא

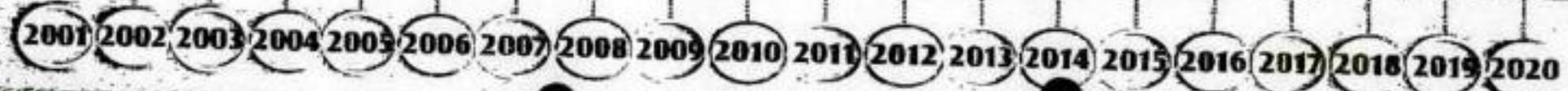
תקופת ביצוע

תקופת ביצוע
 מינימלית

כביש 39 שלב ב'



ס. נפתוח עלונה + צור ביתר צפון 3000 יח"ד
 ס. נפתוח עלונה + הר חרת + רכס לבן + צור ביתר צפון 3000 יח"ד
 הר חרת + רכס לבן 3000 יח"ד
 הר חרת + רכס לבן 3000 יח"ד
 הר חרת + רכס לבן 3000 יח"ד
 הר חרת + הדסה 3000 יח"ד
 צור ביתר דרום + הדסה 4000 יח"ד
 הדסה + צור ביתר דרום + צור ביתר צפון 3000 יח"ד
 בית זית + צור ביתר דרום + צור ביתר צפון 3500 יח"ד
 צור ביתר צפון + צור ביתר דרום 2000 יח"ד
 בית נקופה + צור ביתר דרום + צור ביתר צפון 3500 יח"ד
 בית נקופה + רכס לבן + צור ביתר דרום + צור ביתר צפון 3000 יח"ד
 בית נקופה + רכס לבן + צור ביתר דרום + צור ביתר צפון 3500 יח"ד
 רכס לבן + צור ביתר דרום + צור ביתר צפון 2500 יח"ד
 ס. נפתוח + רכס לבן + צור ביתר צפון + צור ביתר דרום 3000 יח"ד
 צור ביתר צפון + צור ביתר דרום 3000 יח"ד
 צור ביתר צפון + צור ביתר דרום 3000 יח"ד
 צור ביתר צפון + צור ביתר דרום 3000 יח"ד
 צור ביתר צפון + צור ביתר דרום 3000 יח"ד
 צור ביתר צפון + צור ביתר דרום 3000 יח"ד



972 03 6388218



לשכת מנכ"ל

25/4/99

לכבוד
ראש הממשלה
מר בנימין נתניהו
שלום רב,

הנדון: פרוגרמה לבניה למגורים בירושלים - מתכון לניווט והחלשתה של העיר

בישיבת הממשלה הקרובה, יוצג לממשלה המסמך הפרוגרמתי של הועדה הבין משרדית, בנושא בניה למגורים בירושלים.

במסמך זה, המובא לאישור הממשלה, מציגים מחבריו יעד אוכלוסייה יהודית נדרשת כדי לשמור על מאזן דמוגרפי בירושלים, בשנת 2020. מיעד זה נגזרים צרכי דיור לאוכלוסייה היהודית עד אותה שנה. בהציגם צרכים אלה מול היצע חזוי של יחידות דיור בעיר, מגיעים עורכי המסמך למסקנה כי צפוי מחסור של עד כ- 72 אלף יח"ד בשנת היעד. בהצהירם על מחסור בקרקעות בגבולות העיר הנוכחיים למימוש היקפי הבניה הנדרשים, מצביעים העורכים על כיוון אחד ויחיד לפתרון: בניה מסיבית במערב ירושלים תוך סיפוח שטחים נרחבים מהרי יהודה לעיר.

המסמך מתבסס ברובו על הנחות עבודה: נתונים וחישובים, שהוכנו על ידי מומחים בשירות של עיריית ירושלים והרשות לפיתוח ירושלים. הוא שלישי בסדרת מסמכים שעשו שימוש בחומר זה והציגו מסקנות דומות. קדמו לו המלצות ועדת המנכ"לים לירושלים, שאושרו בממשלה ביוני 1998, ומסמך שהוגש לעורכי תמ"א 35 בפברואר 1999, ובו דרישה להרחבה ניכרת של גבולות המרקם העירוני של ירושלים. גם מסמך שהוגש על ידי מנהל מקרקעי ישראל למועצה הארצית לתכנון ובניה ב- 1998, בענין הקמתה של עיר חדשה במרחב צור הדסה מבוא ביתר, עשה שימוש בהנחות היסוד ובחלק מהנתונים.

רוב הטענות והנתונים שבמסמכים אלה, לא התקבלו ונדחו על ידי המועצה הארצית, עורכי תמ"א 35 ועדת ההיגוי שלה, ומומחים ממוסדות תכנון ואקדמיה שונים. באופן לא מפתיע עומדות במרכז ההצעות שבמסמכים השונים, שתי תכניות בניה מסיביות, שנדחו בעבר, אשר יזמיהן, יועציהם ומקדמי הפרוייקטים שותפים גם להכנת המסמכים, באופן המעלה חשש כבד לניגוד עניינים. הכוונה לבניית עיר חדשה, בת 18 - 30 אלף יח"ד באזור צור הדסה, ביזמת מנהל מקרקעי ישראל ובניהול חברת "מורה" ועמ-גר. עמוס אונגר, ובניית 3500 יח"ד באזור בית נקופה, ביזמת ממ"י ובניהול חברת אהוד תייר.

אנו רואים במסמך הנוכחי המשך מגמה שיטתית של עיריית ירושלים והרשות לפיתוח ירושלים, לעקוף את מוסדות התכנון, למנוע דיון מקצועי וציבורי נדרש בעמדותיהן ובחלופות אפשריות, ולכפות על ממשלת ישראל קבלתה של עמדה המוצגת באופן חד צדדי. משרד השיכון וממ"י, המעונינים במימוש התכניות גדולות ההיקף הללו, שנמקן לירושלים הוא בלתי נמנע, חברו לעיריית ירושלים במאמץ לכלול אותן בשטח המורחב של העיר.

מענה להמלצות להרחבת ירושלים מערבה

במסמך הועדה הבין-משרדית "פרוגרמה לבניה למגורים בירושלים"

כאמור, המסמך שבנידון אינו אלא "אותה גברת - בשינוי אדרת". מניתוח הטענות והמסקנות המובאות בו (ובמסמכים הקודמים), עולות ההשגות הבאות:

א. התחזית הדמוגרפית ויעדי האוכלוסייה הנגזרים ממנה.

1. התחזית לאוכלוסייה ערבית בת למעלה מ-300 אלף נפש בירושלים בשנת 2020, היא רק אחת התחזיות הסטטיסטיות שנעשתה עבור עיריית ירושלים על ידי פרופסור דה לה פרגולה. ניתוקה מהמסמך השלם (שלא פורסם מעולם), והצגתה במנותק מהקשרה ותוך התעלמות מאמירות והצעות נוספות של המומחה, מאפשרת הצגת "מאזן אימה" והגדרת יעד אוכלוסייה לשנת 2020 של 758 אלף יהודים בעיר, כדי לשמור על יחס של 30 - 70 אחוז בהתאמה.

2. מכל התחזיות האפשריות, סיכוייה של תחזית זו להתממש הם אפסיים, שכן הדבר דורש ניצולן של כל הקרקעות הזמינות לבניה ערבית, בצפיפות חורגת בהרבה מהמקובל במגזר זה, והתגברות על בעיות קשות של בעלות והסדרי קרקעות. העובדה שהיחס בין ערבים ליהודים השתנה בין השנים 1967 ל-1998 רק ב-4%, בעוד תחזית זו גורסת שינוי בן 8% בפרק זמן קצר יותר, מגבירה את הספק לגבי תקפותה של תחזית זו.

3. יעד האוכלוסייה היהודית של עיריית ירושלים גבוה במידה ניכרת מכל תחזית אחרת שנערכה עד כה. הוא גבוה אף מיעד האוכלוסייה של תכנית המתאר הארצית לפיתוח (תמ"א 35) למחוז ירושלים כולו!

4. יעד אוכלוסייה זה הוגדר לראשונה במסמך הועדה לחיזוק ירושלים (יוני 1998). הנחת היסוד הראשונה של מסמך זה הייתה "אי שינוי במצב המדיני הקיים כיום". לא רק שהנחה זו מוטלת בספק לאור המהלכים המדיניים המתחוללים כיום והצפויים בעתיד - אלא שהיא אף עומדת בסתירה להנחה של עורכי המסמך הנוכחי כי השינוי במצב המדיני יגרום לשינויים דמוגרפיים מרחיקי לכת ולשינוי בדפוסי הביקוש למגורים באזור ירושלים...

5. השלכות יעד האוכלוסייה הגבוה, שמוצע לעיר המורחבת, על שאר יישובי המטרופולין, ואפשרות ההאטה, עד עצירה גמורה, של פיתוחם, לא נבדקו באף אחד מהמסמכים.

ב. הביקוש למגורים ומלאי יחידות דיור.

1. מסמך הועדה מציג שלש "חלופות" לגודל אוכלוסייה וביקוש למגורים מול היצע צפוי. חלופות אלו אינן חלופות כלל ועיקר. שתיים מהן אינן אלא תחזיות אוכלוסייה המבוססות על הנחות חסרות שחר וקביעות ספקולטיביות ומגמתיות של עורכי המסמך. השלישית - "חלופת" היעד - היא זו המתבססת על מניפולציית המספרים, שנגזרת מההנחה הדמוגרפית המוטלת בספק, שתוארה בסעיף הקודם.

972 03 6386218

מסמך זה, כקודמיו, מציג מיצג שווא, תוך הסתמכות על הנחות משוללות כל יסוד, נתונים מוטים באופן ספקולטיבי והתעלמות מוחלטת מהשלכות אפשריות של מימוש ההצעות הכלולות בו, ובדיקת חלופות אמיתית. בשלב זה, בו לא נבנתה ולו יחידת דיור אחת ב-15 אלף הדונם שסופחו לירושלים ב-1993, ופוטנציאל הקרקעות והבניה גדול בהרבה מהמוצג במסמך, אין צורך במהלך הקיצוני ועתיר השפעות שליליות המוצע. המדיניות המוצגת במסמכים אלה היא, על פי הידוע לנו, "מדיניות על פי פרוייקטים", POLICY BY PROJECT וככזו אינה מדיניות כלל. מטרתה העיקרית היא להכשיר ולקדם פרוייקטים גדולים של נדל"ן ופיתוח, שנדחו עד כה על ידי מוסדות התכנון, בהיותם מנוגדים למדיניות ולתכניות המתאר.

אנו קוראים לך להימנע מקבלתה של תכנית זו, ללא התייחסות ודיון נדרשים בטענות מתנגדיה, במערכות שנקבעו לצורך זה על פי החוק - המועצה הארצית לתכנון ובניה, תכנית המתאר הארצית 35 ותכנית המתאר למחוז ירושלים, וועדת החקירה לעניין הגבולות שמונתה זה לא מכבר. אימוצה בשלב זה של התכנית, ספק אם יביא למימוש המטרה המקובלת על כולנו, חיזוק ירושלים, ועלול לגרום, ללא צורך, לנזקים חמורים ובלתי הפיכים לעיר ולסביבתה.

מצ"ב ניר עמדה המציג את תקציר תגובתנו להצעות עיריית ירושלים וועדת המנכ"לים.

בכבוד רב ובברכה,

איתן גדליזון
מנכ"ל
איתן ג.

העתקים: שרי הממשלה
אהוד אולמרט - ראש עיריית ירושלים.

972 03 6386218

2. דוגמה בולטת להנחת עבודה מעוררת תמיהה היא הקביעה במסמך כי "... על אף קיומם של שטחים מתוכננים (במזרח העיר), אשר חלקם מפותחים, סביר להניח כי הרצון להתגורר בישובים אשר צמודים לישובים ערביים, אשר משתייכים לישות פוליטית אחרת, גם בתנאי שלום רצויים, ירד ויצטמצם יחסית לעבר." - זאת, כאשר הנחת היסוד לכל המהלכים, כזכור, הייתה "אי שינוי במצב המדיני". ערכי המסמך מניחים איפה, בהבל פה, כי רק 10,000 יח"ד ידרשו עד 2020 ב"סובב ירושלים-מזרח", בעוד מסמכי משרד השיכון במחוז ירושלים מעידים על כ- 15 אלף יח"ד מאושרות לבניה ו- 13 אלף נוספות בתכנון עד לשנת היעד. אין שום התייחסות לביקוש אמת, היצע אמת וקצב האכלוס, בישובים כמעלה אדומים, ביתר עילית או גבעת זאב, שהמסמך מניח שבכולם גם יחד יגדל היצע הדיור רק ב- 500 יח"ד לשנה בסך הכל!
3. המסמך מניח כי רק 50% מהמלאי התכנוני הקיים בעיר יהיה ישים עד 2020. אין בסיס להנחה זו (וכצפוי אין לה גם כל הסבר במסמך).
4. המסמך מציג מלאי תכנוני קיים של 49 אלף יח"ד בלבד, עד 2020. מספר זה אינו עולה בקנה אחד עם הערכות גורמים אחרים, בין היתר צוותי תכנון של העירייה ומשהב"ש מחוז ירושלים, הקובעים מלאי של 80 - 97 אלף יח"ד בגבולות העיר הנוכחיים ועוד כ- 50 אלף יח"ד בסובב ירושלים (מזרח ומערב גם יחד). לפי הערכות אלו יש מלאי יח"ד מספיק במחוז עד שנת 2020, ללא צורך באיתור שטחים נוספים לבניה וסיפוחם, ובלו לשעבד את עתיד התפתחותם של יתר יישובי המטרופולין (מבית שמש ועד מעלה אדומים) לצורכי התחזית הדמוגרפית המופרכת.

ג. לא חיזוק העיר אלא מתכון לניוונה והידרדרותה.

- באופן שיטתי מציג מסמך זה, כקודמיו, את הבניה האינטנסיבית וסיפוח שטחים נוספים במערב, כפתרון הפלא היחיד לכל קשיי ירושלים, ומתעלם מההשפעות האפשריות של העברת מרכז הכובד של הפיתוח והישוב היהודי הרחק מערבה:
- דלדול העיר ההיסטורית. ריכוז אוכלוסייה חלשה במרכז העיר, בעוד עיר חדשה בפועל תקום בפאתי מערב (כ- 15 ק"מ ממרכז העיר), עם מרכזי קניות ותעסוקה משלה, וללא שום זיקה אמיתית למרכז.
 - היחלשות הזהות וההזדהות עם העיר הישנה, כשהקשר של תושבי המערב לירושלים הוא סמנטי בלבד ובתשלומי ארנונה.
 - המשך ההגירה מערבה, אל מעבר לגבולות המורחבים, לא יפסק, אלא עלול לגבור ולכלול את המשתקעים היוזם בתחומי המחוז, סמוך לעיר, המבקשים להם איכות חיים מחוץ לה, תוך שמירת קשר כלכלי וחברתי עמה.
 - להחלשת הנוכחות של אוכלוסייה יהודית מבוססת במרכז העיר ושכונותיה המזרחיות, משמעות כלכלית, חברתית ופוליטית מרחיקת לכת.
 - פרישת התשתיות על פני מרחב גדול, עם טופוגרפיה בעייתית, תעלה את מחירן ואת הנטל על העירייה והתושבים באופן ניכר. תג המחיר הצמוד להצעות המסמך הוא, כרגיל, רק אפס קצהו של המחיר האמיתי.
 - תקציבי הענק הנדרשים למימוש ההרחבה מערבת, יגרעו מפרוייקטים נחוצים לשיקום ושיפור הבניה ואיכות החיים בגרעין העיר. ריכוז המאמץ בפרוייקט השאפתני יקטין או יבטל כליל את הסיכוי למימוש פרוייקטים חיוניים כאלה, וינציח את הזנחת המרכז.

972 03 6388218

ד. הריס השטחים הפתוחים ופגיעה סביבתית נרחבת בהרי יהודה.

לבניה אינטנסיבית במערב תהיה השפעה חמורה על הטבע ואיכות הסביבה בהרי יהודה. עורכי המסמך מעדיפים לא לדון בכך:

- פגיעה חמורה באגן ההיקוות של אקוויפר ההר.
- צמצום המרחב החיוני והזמין ביותר לתושבי ירושלים והמרכז (עיקר אוכלוסיית ישראל) לצורכי בילוי ונופש בשטח הפתוח.
- פגיעה אנושה ברצף ובאיכויות של מערכת אקולוגית ייחודית בקנה מידה עולמי, המתקיימת עדיין בהרי יהודה.
- פגיעה באתרי מורשת, שמורות וגנים לאומיים כתוצאה מקרבת הפיתוח אליהם.

ה. חלופות

בדיקת חלופות ממשית הייתה מאפשרת לפחות התייחסות של מקבלי ההחלטות אל אפשרויות אחרות. לא במקרה הן נעדרות לחלוטין ממסמך זה ומכל קודמיו.

1. בגבולות העיר הנזכרים יש עתודות קרקע מספיקות לצורכי גידול האוכלוסייה **האמיתיים**. המאמץ וההשקעות צריכים להתרכז במימוש ומיצוי הבניה בהם - במיוחד בחידוש ושיקום מרכז העיר, פינוי ובינוי ובניה בשטחים המתאימים מכלל השטח שסופח לעיר ב- 1993.
2. רק השקעות ובניה בתוך העיר, שיתרמו לאטרקטיביות שלה ולשיפור איכות החיים בה, הם שיביאו לחיזוקה.
3. לישובים קטנים ובינוניים יש תפקיד חשוב במערך מטרופוליני תקין. מערך כזה מתהווה במחוז ירושלים ויש למנוע פגיעה בו על ידי הרחבה מיותרת של העיר הראשית.
4. תפקודו התקין של המערך המטרופוליני יובטח על ידי הקמה בהסכמה של מערך עירית גג, שתאפשר פיתוח כולל של האזור מתוך ראייה מקיפה וארוכת טווח.

עמ-גר ניהול בניה בע"מ
AM-GAR PROJECT MANAGEMENT LTD.



שידור פקסימיליה

תאריך 28/4/99

לפקס מספר מספר דפים כולל דף זה 2

לכבוד סוכה / אל גל - תחנה אלן רזני סניף לבית

נשלח ע"י אלן רזני

הנדון: בק"י - מסן לבית לבית אלן.

סוכה אלן

האם איתנו וקרא הבית ב"ב

מסן כמאקס

לבית - מסן הונדו לחוקן

והמסן הבק"י אלן רזני

למסן רזני 11/30

מסן רזני

ב"ב 14 - בק"י 34

מסן אלן רזני 6251252

מסן 6251020

השתקים:

במידה ולא קבלת את כל הדפים, אנא צלל בהקדם האפשרי מידה.

תקציב תכנון לשנים 1999 - 2001

(אלפי ש"ח)

פרויקט	מס' יח"ד	תקציב כולל	1999		2000		2001		יתרה עד גמר	
			הרשאה	תקציב	הרשאה	תקציב	הרשאה	תקציב	הרשאה	תקציב
תיקון למתאר מחחית	61,000	2,000	2,000	0	0	0	0	0	0	
מתאר מקומית	25,000	2,500	1,500	1,000	1,000	0	0	0	0	
מצפה נפתוח עלוה-תב"ע ובינוי	3,500	7,080	2,500	1,770	2,000	3,000	1,000	1,580	2,310	
ב. נקופה/ג. יצחק-בינוי	3,500	7,080	2,500	1,800	2,000	3,000	1,000	1,580	2,280	
הר חרת-תב"ע	6,500	4,000	2,000	1,760	1,000	2,000	1,000	0	0	
הר חרת-בינוי	6,500	12,000	3,000	1,000	1,000	1,000	2,000	6,000	10,000	
רכס לבן-תב"ע	10,000	6,720	2,000	3,000	2,000	3,470	2,720	0	0	
רכס לבן-בינוי	10,000	20,160	3,000	1,000	1,000	1,000	2,000	14,160	18,160	
צור בית"ר-תבע"ות	20,000	14,560	4,000	1,200	1,000	2,000	2,000	7,560	10,360	
צור בית"ר-בינוי	20,000	43,680	2,500	1,000	2,300	1,000	2,000	36,880	41,680	
כביש טבעת מערבית-תכנון מפורט		22,800	4,000	6,000	6,500	4,530	8,000	4,300	9,770	
כביש 425-תכנון מפורט		2,400	1,000	1,700	1,400	700	0	0	0	
כביש חיבור להר חרת-תכנון מפורט		480	480	480	0	0	0	0	0	
תוכנית אב לקווים ומתקנים ראשיים		3,000	2,000	1,500	1,000	500	0	0	0	
מחלף מוצא-תכנון מפורט		13,200	3,500	3,500	4,500	3,500	4,200	1,000	4,700	
כביש 39-תכנון מפורט		12,000	3,220	2,500	2,500	3,500	4,080	2,200	6,000	
מסלול נוסף-כביש 375-תכנון מפורט		600	300	300	300	300	0	0	0	
מסלול נוסף-כביש 60-תכנון מפורט		1,000	500	500	500	500	0	0	0	
סך הכל		175,260	40,000	30,000	30,000	30,000	30,000	75,260	105,260	

עמ - גר ניהול בנייה בע"מ

ח"מ
מס' 972 2 5847859

דפוס/חתימה
סביב אלון
יש לה מניף
ה"ג סמלית ✓

Prime Minister's Office
Adviser to the Prime Minister

ירושלים, כ"ו בניסן התשנ"ט
12 באפריל 1999
נג-2106

משרד ראש המחשלה
יועץ ראש המחשלה לתכנון ופיתוח

משרד הממשלה
לשכת המנהל הכללי
12 04. 1999
דואר 2106
מס' 972 2 5847859



- לכבוד
- מנכ"ל משרד רוה"מ
- הממונה על התקציבים, משרד האוצר
- מנכ"ל משרד הפנים
- מנכ"ל משרד התעבורה
- מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
- מנכ"ל משרד התשתיות הלאומיות
- מנכ"ל משרד העבודה וחרוזה
- מנכ"ל משרד החינוך והתרבות
- מנכ"ל משרד הקליטה
- מנכ"ל משרד התיירות
- מנכ"ל קק"ל
- מנכ"ל עיריית ירושלים

שלום רב,

הנדון: ועדת מנכ"לים לפיתוח ירושלים

מצורף סיכום דיון ועדת המנכ"לים מיום 11.4.99.

הכך מוזמן לישיבה שניה ומסכמת של ועדת המנכ"לים אשר תתקיים ביום ראשון 18.4.99 בשעה 14.00 בלשכת מנכ"ל משרד ראש המחשלה.

בברכה,
גבי מלך
יועץ רה"מ לתכנון ופיתוח

Prime Ministers Office
Adviser to the Prime Minister
ירושלים, כ"ו בניסן התשנ"ט
12 באפריל 1999

משרד ראש הממשלה
יועץ ראש הממשלה לתכנון ופיתוח

ועדת מנכ"לים לפיתוח ירושלים
דיון ביום 11.4.99 בלשכת רוה"מ בירושלים

סיכום הדיון

1. תכנית פיתוח תשתיות ושרותים במזרח ירושלים.
החלטה: כל משרד יציג **תוך שבוע** את תרומתו למימון התכנית, לשנת 1999.
2. תכנית רב שנתית לקליטת עליה בירושלים.
המשרד לקליטת עליה יבדוק הסטת תקציבים למתן עדיפות לקליטת עליה בירושלים.
נשא הטבות בדיוור לעולים יטופל במסגרת התכנית להוזלת הדיוור בירושלים.
3. תהליך לבחינת מענקי האיזון והבירה לירושלים.
החלטה: צוות בהשתתפות משרד הפנים משרד האוצר משרד ראש הממשלה ועיריית ירושלים יגבש, **תוך שבוע**, כתב מינוי לועדה מקצועית שתבחן ותמליץ בנדון.
4. תכנית רב שנתית להורדת מחירי הדיוור בירושלים.
הצוות בראשות מנכ"ל משרד השיכון יציג את המלצותיו בפני ועדת המנכ"לים.
ועדת המנכ"לים תתכנס ביום א' בשבוע הבא, באותה השעה, במגמה לסכם החלטות.

רשם: בני טלן

תקציב תכנון (מואץ) לשנים 1999 - 2001 (אלפי ש"ח)

תקציב

יחידה על גבול		2001		2000		1999		תקציב כולל	מס' יח"ד	פרייקט
תקציב	הרשאה	תקציב	הרשאה	תקציב	הרשאה	תקציב	הרשאה			
0 ₪	0 ₪	0 ₪	0 ₪	1,000 ₪	1,000 ₪	3,500 ₪	3,500 ₪	4,500 ₪	61,000	מיקום למתאר המטה ולמקומיות
										תוכניות מפורטות
									16,000	תוכניות בתוך השיר
									1,500	איזור בית דוד
									6,000	רכס הרספה-אבן ספיר
								7,080 ₪	3,500	מעטפת ופומחה עלומה-תב"ע וכינוי
								7,080 ₪	3,500	ב. נקסטול. יצחק-בינוי
								4,000 ₪	6,500	הר חרות-תב"ע
								12,000 ₪	10,000	הר חרות-בינוי
								6,720 ₪	10,000	רכס לבק-תב"ע
								20,160 ₪	31,600	רכס לבק-בינוי
								14,560 ₪	43,600	עור ביתר-תב"ע
								43,600 ₪		עור ביתר-בינוי
84,790	67,760	16,470	13,720	12,520	12,300	1,500	21,500	115,280	78,000	סה"כ תוכניות מפורטות
										תשתיות דרכים
									22,800 ₪	כביש מבעת והרכיב-תחנת ספורט
									2,400 ₪	כביש 425-תחנת ספורט
									480 ₪	כביש היכור למר חרות-תחנת ספורט
									3,000 ₪	תוכנית אב לקווים ומתקנים ראשיים
									13,200 ₪	פחלף סואה-תחנת ספורט
									12,000 ₪	כביש 39-תחנת ספורט
									600 ₪	פחלף סוף-כביש 375-תחנת ספורט
									1,000 ₪	פחלף סוף-כביש 60-תחנת ספורט
20,470	7,500	13,530	16,280	16,480	16,700	5,000	15,000	55,480		סה"כ תשתיות דרכים
105,260	75,260	30,000	30,000	30,000	30,000	10,000	40,000	175,260	78,000	סך הכל לטבלה

האומדנים הינם על פי תעריפי התכנון של משרד הבינוי והשיכון

קריטריון הפרויקטים יקבעו בעתיד

האתרים המסומנים ב * מתוקצבים בנפרד (באתר עור ביתר מתוקצבות 11,000 יח"ד בנפרד)

ירושלים, ב' באייר התשנ"ט
18 באפריל 1999

גבי

הנדלת מלאי הקרקעות חזמינות לבניה למגורים בירושלים
דיון ביום ד' 14.4.99 בלשכת מנכ"ל משרד רה"מ

גבי

משרד המינוח והשיכון
תכנון ובנייה ערים
25-04-1999
77777777

סיכום הדיון

הועדה הבינמשרדית הפועלת מכח החלטת הממשלה מס' 3193 מיום 21.6.98 הציגה המלצותיה.

הועדה מתבקשת לחשלים את הנושאים הבאים:

1. איתור של 40 אלף יח"ד נוספות בתחום העיר וממערב לה.
2. דרכים ושיטות שיאפשרו להאיץ את הליכי קידום זמינות עתודות הקרקע.
3. לוחות זמנים ועלויות תכנון לקידום זמינות עתודות הקרקע.

רשם: גבי גולן

תקציב תכנון לשנים 1999 - 2001

(אלפי ש"ח)

יתרה עד גמר		2001		2000		1999		תקציב כולל	מס' יח"ד	פרוייקט
תקציב	הרשאה	תקציב	הרשאה	תקציב	הרשאה	תקציב	הרשאה			
0	0	0	0	0	0	2,000	2,000	2,000	61,000	תיקון למתאר מחזית
0	0	0	0	1,000	1,000	1,500	1,500	2,500	25,000	מתאר מקומית
2,310	1,580	3,000	1,000	1,770	2,000	0	2,500	7,080	3,500	מצפה נפתוח עלונה-תב"ע ובינוי
2,280	1,580	3,000	1,000	1,800	2,000	0	2,500	7,080	3,500	ב. נקופה/נ. יצחק-בינוי
0	0	2,000	1,000	1,750	1,000	250	2,000	4,000	6,500	הר חרת-תב"ע
10,000	6,000	1,000	2,000	1,000	1,000	0	3,000	12,000	6,500	הר חרת-בינוי
0	0	3,470	2,720	3,000	2,000	250	2,000	6,720	10,000	רכס לבן-תב"ע
18,160	14,160	1,000	2,000	1,000	1,000	0	3,000	20,160	10,000	רכס לבן-בינוי
10,360	7,560	2,000	2,000	1,200	1,000	1,000	4,000	14,560	20,000	צור בית"ר-תבע"ות
41,680	36,880	1,000	2,000	1,000	2,300	0	2,500	43,680	20,000	צור בית"ר-בינוי
9,770	4,300	4,530	8,000	6,000	6,500	2,500	4,000	22,800		כביש טבעת מערבית-תכנון מפורט
0	0	700	0	1,700	1,400	0	1,000	2,400		כביש 425-תכנון מפורט
0	0	0	0	480	0	0	480	480		כביש חיבור להר חרת-תכנון מפורט
0	0	500	0	1,500	1,000	1,000	2,000	3,000		תוכנית אב לקווים ומתקנים ראשיים
4,700	1,000	3,500	4,200	3,500	4,500	1,500	3,500	13,200		מחלף מוצא-תכנון מפורט
6,000	2,200	3,500	4,080	2,500	2,500	0	3,220	12,000		כביש 39-תכנון מפורט
0	0	300	0	300	300	0	300	600		מסלול נוסף-כביש 375-תכנון מפורט
0	0	500	0	500	500	0	500	1,000		מסלול נוסף-כביש 60-תכנון מפורט
105,260	75,260	30,000	30,000	30,000	30,000	10,000	40,000	175,260		סך הכל

עמ - גר ניהול בנייה בע"מ

תקציב תכנון לשנים 1999 - 2001

(אלפי ש"ח)

יתרה עד גמר		2001		2000		1999		תקציב כולל	מס' יח"ד	פרויקט
תקציב	הרשאה	תקציב	הרשאה	תקציב	הרשאה	תקציב	הרשאה			
0	0	0	0	0	0	2,000	2,000	2,000	61,000	תיקון למתאר מחוזית
0	0	0	0	1,000	1,000	1,500	1,500	2,500	25,000	מתאר מקומית
2,310	1,580	3,000	1,000	1,770	2,000	0	2,500	7,080	3,500	מצפה נפתוח עלונה-תב"ע ובינו
2,280	1,580	3,000	1,000	1,800	2,000	0	2,500	7,080	3,500	ב. נקופה/נ. יצחק-בינו
0	0	2,000	1,000	1,750	1,000	250	2,000	4,000	6,500	הר חרת-תב"ע
10,000	6,000	1,000	2,000	1,000	1,000	0	3,000	12,000	6,500	הר חרת-בינו
0	0	3,470	2,720	3,000	2,000	250	2,000	6,720	10,000	רכס לבן-תב"ע
18,160	14,160	1,000	2,000	1,000	1,000	0	3,000	20,160	10,000	רכס לבן-בינו
10,360	7,560	2,000	2,000	1,200	1,000	1,000	4,000	14,560	20,000	צור בית"ר-תבע"ות
41,680	36,880	1,000	2,000	1,000	2,300	0	2,500	43,680	20,000	צור בית"ר-בינו
9,770	4,300	4,530	8,000	6,000	6,500	2,500	4,000	22,800		כביש טבעת מערבית-תכנון מפורט
0	0	700	0	1,700	1,400	0	1,000	2,400		כביש 425-תכנון מפורט
0	0	0	0	480	0	0	480	480		כביש חיבור להר חרת-תכנון מפורט
0	0	500	0	1,500	1,000	1,000	2,000	3,000		תוכנית אב לקווים ומתקנים ראשיים
4,700	1,000	3,500	4,200	3,500	4,500	1,500	3,500	13,200		מחלף מוצא-תכנון מפורט
6,000	2,200	3,500	4,080	2,500	2,500	0	3,220	12,000		כביש 39-תכנון מפורט
0	0	300	0	300	300	0	300	600		מסלול נוסף-כביש 375-תכנון מפורט
0	0	500	0	500	500	0	500	1,000		מסלול נוסף-כביש 60-תכנון מפורט
105,260	75,260	30,000	30,000	30,000	30,000	10,000	40,000	175,260		סך הכל

עמ - גר ניהול בנייה בע"מ

מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון

ירושלים 91180 JERUSALEM
פקס: (02) 5847859

ת.ד. 18110 P.O.B.
טל: (02) 5847327

תאריך: 21/4/99
 אף: ס'ס'ה
 מס' פקס: _____
 מאת: חו"ב
 מס' דפים: 3
 (כולל דף זה)
 (INCLUDING THIS PAGE)

הודעה - MESSAGE

ל'ס'ה חו"ב

מציבה: (1) ס'ס'ה ידנה שוב גרי גולן קלס ירושלים
 (2) ג'ר' ער ל'ס'ה הסמטה. 2 הב'צ'או-
 ש'נו בשבועיים הקרובים אה"כ 2
 הב'צ'או- אופת של הצ'ואים שסי"א
 א- הקום ואה"כ ז'3 פז'ל'ג א
 צ'ואי חנן (כ'א) א פז'ל'ג קלס
 צ'פ'ל'ג) ושיצ'ר אחרון כ'ס'ר.
 א'מה א זה אה"כ

77

בבקשה
חו"ב ס'ס'ה חו"ב

10' P. 01

דואר נכנס
25-04-1999
יועץ כלכלי
לסגן שר הביטחון והשליטה

Prime Ministers Office
 Adviser to the Prime Minister

משרד ראש הממשלה
 יועץ ראש הממשלה לתכנון ופיתוח

ירושלים, ב' באייר התשנ"ט
 18 באפריל 1999

הנדלת מלאי הקרקעות הזמינות לבניה למגורים בירושלים
 דיון ביום ד' 14.4.99 בלשכת מנכ"ל משרד רה"מ

סיכום הדיון

הועדה הבינמשרדית הפועלת מכח החלטת הממשלה מס' 3193 מיום 21.6.98 הציגה המלצותיה.

הועדה מתבקשת לחשלים את הנושאים הבאים:

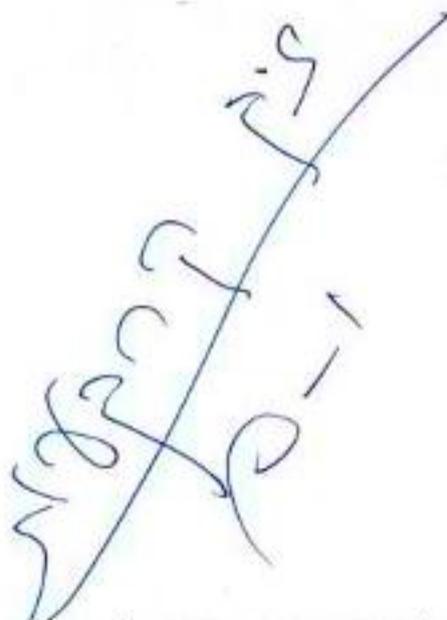
1. איתור של 40 אלף יח"ד נוספות בתחום העיר וממערב לה.
2. דרכים ושיטות שיאפשרו להאיץ את הליכי קידום זמינות עתודות הקרקע.
3. לוחות זמנים ועלויות תכנון לקידום זמינות עתודות הקרקע.

רשם: גבי גולן

Prime Minister's Office
Adviser to the Prime Minister

משרד ראש הממשלה
יועץ ראש הממשלה לתכנון ופיתוח

ירושלים, ב' באייר התשנ"ט
18 באפריל 1999



77

הנדלת מלאי הקרקעות הזמינות לבניה למגורים בירושלים
דיון ביום ד' 14.4.99 בלשכת מנכ"ל משרד רח"מ



סיכום הדיון

הועדה הבינמשרדית הפועלת מכח החלטת הממשלה מס' 3193 מיום 21.6.98 הציגה המלצותיה.

הועדה מתבקשת להשלים את הנושאים הבאים:

1. איתור של 40 אלף יח"ד נוספות בתחום העיר וממערב לה.
2. דרכים ושיטות שיאפשרו להאיץ את הליכי קידום זמינות עתודות הקרקע.
3. לוחות זמנים ועלויות תכנון לקידום זמינות עתודות הקרקע.

רשם: גבי גולן

12/4/ - מעסה זלריה
משרד הפנים - מינהל התכנון
האגף לתכניות מתאר מחוזיות ופרוגרמות

24/3/99



לכבוד:
אדר' סופיה אלדור
מרכזת הועדה הבינמשרדית
להצעת קרקעות בירושלים

הנדון: הערות לדו"ח "פרוגרמה לבנייה למגורים בירושלים
תכנית עבודה ותקציב" - 7/3/99

רקע:

החלטת ממשלה מס' 3913 מה- 21.6.98, סעיף ד':
"במגמה לצמצם עד למינימום האפשרי את פערי המחירים הקיימים בין דירות בירושלים לדירות דומות בישובי המטרופולין שלה, יפעלו... להגדלה משמעותית של הצעת הקרקעות הזמינות לבניה למגורים בשטחי העיר."

הצוות המשותף, אשר פועל כעת, הוקם על-סמך החלטה זו, כפי שמופיע בפסקה השניה של סעיף ד':

"צוות משותף לגורמים הנ"ל יכין תכנית רב שנתית..."

ועדת המנכ"לים להאצת הבניה מה- 18.10.98 מינתה את הצוות המשותף "שתפקידו להכין תכנית עבודה רב שנתית שמגמתה הגדלת הצעת הקרקעות הזמינות לבניה למגורים בירושלים." (ההדגשות שלי, ע.ג.)

בהחלטת הממשלה הוחלט גם לעסוק בהטבות דיור, התחדשות עירונית ותשתיות עירוניות.

הערות:

לדעתנו עבודת הצוות בראשות עמוס אונגר, אשר הוגשה לצוות המשותף, לא עמדה בהנחיות אלו וצריכה היתה לשים דגש רב יותר על השטחים הבנויים והפנויים בתחום ירושלים (כולל הרחבת גבולות 1992). אתרים אחרים שמחוץ לשטח המוניציפאלי צריכים להבדק קודם כל (על-פי סעיף א' בהחלטת הממשלה) בהקשר להרחבת תחומי השיפוט ולא בשלב זה ע"י הצוות המשותף המוזכר.

מבחינת דו"ח הפרוגרמה שהוגש לצוות המשותף ב- 7/3/99 עולה:

- לא ניתנו המלצות לעידוד מימוש עתודות הקרקע בעיר.
- הדו"ח מתעלם מאפשרויות הבניה של המגזר הפרטי.
- לא ניתנו המלצות ולא ניתן אמון בפעולות פינוי בינוי והתחדשות עירונית למרות מסקנות ועדת איגוס והדגש שמקבל נושא זה בכל מוסדות תכנון.
- לאפשרויות עידוד הבניה בעיר עצמה לא ניתנו הערכות תקציביות ולא ניתן לערוך השוואה מול חלופות הדו"ח.

לסיכום:

לדעתנו נדרשת חלופה אשר קובעת עקרונות לעידוד התחדשות עירונית ומימוש שטחים מיועדים לבניה (פרטיים וציבוריים כאחד) ואינה כוללת המלצה לבנות שטחים מחוץ לירושלים של רכס בית נקופה וצור הדסה הגדולה (עד כה החליטה המועצה הארצית על בניית כ- 5000 יח"ד בלבד בצור הדסה), או לחילופין כוללת המלצה לבדוק את הצורך בשטחים אלו לטווח ארוך יותר החל משנת 2010.

עפר נרדינגר
מנהל האגף לתכניות מתאר
מחוזיות ופרוגרמות

עמ-גר ניהול בניה בע"מ
AM-GAR PROJECT MANAGEMENT LTD.

תאריך 13/4/99
מספרנו 4207

לכבוד

מר עפר גרידינגר
מנהל האגף לתכניות מתאר
מחוזיות ופרוגרמות
משרד הפנים.

עפר שלום,

הנדון: פרוגרמה לבניה ולמגורים.
סימוכין: מכתבך לאדר' סופיה אל דור מיום 24/3/99.

במענה למכתבך הנ"ל - ואני מקוה שלא תכעס עלי - אני מבקש לחלוק על האמור בו ולחעמיד דברים על דיוקם.

1. הצוות אכן הכין תוכנית רב שנתית כמופיע בסעיף ד' להחלטת הממשלה.
2. הצוות אכן הציע הגדלת הצע הקרקעות הזמינות לבניה בירושלים.
3. הצוות חייב היה להתייחס לאפשרות של הרחבת הגבולות באשר שר הפנים הקים ועדת חקירה לבחינת נושא זה.
4. הדו"ח לא התעלם מאפשרויות הבניה של המגזר הפרטי - נסקרו חקרקעות הפרטיות בעיר והמסקנה אליה הגענו (על סמך ניתוח הנתונים ועל סמך נסיון העבר) הינה כי ישנה יתכנות לכ- 16,000 יח"ד בפועל בלבד (ב- 20 שנה הקרובות).
5. הצוות לא התעלם מנושא "פינוי בינוי" והתחדשות עירונית, אולם הגיע למסקנה שהישימות בפועל תהיה חלקית בלבד (למרות כל המאמצים - ואלה אכן חייבים להמשך).
6. עידוד הבניה קיבל התייחסות של הצוות בכל הקשור לקידום נושא התחבורה, התעסוקה והמוסדות וכן בהמלצה לתת סיוע לפרט (משכנתאות). אמצעים אלה יעודדו בניה הן בקרקעות ציבוריות והן בקרקעות פרטיות.

הנה כי כן, ישנה התייחסות לנושאים שהעלת, אולם אין בהכרח הסכמה. ועדת ההיגוי החליטה לאמץ את המלצות הצוות. יש להדגיש כי פעולות ממלכתיות יכולות להתבצע באופן אפקטיבי באתרים לבניה ציבורית בעוד שהבניה הפרטית, היתה ותהיה פועל יוצא של כוחות השוק. ניתן, רצוי ומומלץ לתמרץ גם את הבניה הפרטית ואנו אכן ממליצים כך.

בכבוד רב
גמוס אונגר

- מרכזת חוועדה תבינמשרדית להיצע קרקעות בירושלים
- מנהלת מינהל התכנון משרד הפנים

העתק: גבי סופיה אל דור
גבי דינה רציבסקי

Handwritten signature and date: 8.4.99

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: 8.4.99

טופס העברת מסמך בפקסמיליה

אל: סופ'ה גאדור - נהלה אגף ליוני עירי'ק

מאת: בנימין וייל - מנהל מחלקת פרוגרמות

מס' דפים (כולל דף זה): 4

הנדון: פיוסרטיה אקניה להגזיק ביה שליק

בהמשך ראיתנו - מצד חומר שהעתי' עגור ינה
בנושא. מד - הדליה שלי היא דק ניסוח המסמך
בפרוט-מג, שמצט' את הדמיה של עירי'ה
יהוש'ק כמחוק של יעד אובלוסין, והדריג'ק ליישם
אלו הודע, כדמיה מוסמכה של המלמסין
בוצעה.

אבקשו, הצירתי הדרך של המסמך שק אמנה

כברנה, ס'לגי תבין

כנסת

אם נתקלתם בבעיה בקבלת הפקס, נא לפנות לטלפון 02-6291180

רח' הלל 23 ת.ד. 2060, ירושלים, 94581, טל': 02-6291141 בקס': 02-6251450

מדינת ישראל
 משרד הבינוי והשיכון
 מחוז ירושלים

ו' ניסן תשנ"ט
 23 מרץ 1999

אל: רנה זמיר - מנהלת המחוז

מאת: בנימין וייל - מנהל מחלקת פרוגרמות

הנדון: פרוגרמה לבניה למגורים בירושלים

להלן סיכום ההערות שלי למסמך, שכזכור הופץ בישיבה אצל רענן דינור ביום א' 7.3.99, כאשר המשתתפים נתבקשו להעביר את הערותיהם בהקדם. בנוסף, אני מצרף צילום של החלק הפרוגרמתי של המסמך, בתוספת הערות שוליים שלי לטאמר בו.

1. המסמך מתבסס על קיומו של יעד אוכלוסין, מוסכם ברמה ממשלתית, של

758,000 נפש יהודים בעיר לשנת 2020, המבוסס על יחס יהודי-ערבי של 70:30

- מכאן, שקיים פער בצרכי הדיור בעיר של כ- 76,000 יח"ד.

אלא, כידוע לך, לא קיים יעד אוכלוסין מוסכם והמסמך למעשה חוזר על הנתונים שהוצגו ע"י העירייה לממשלה בקיץ שעבר ולאחר-מכן לעורכי תמ"א 35. משרדנו כאמור הגיש לעורכי התמ"א מסמך, עם המלצה להיערך לסדר-גודל של 600,000 נפש יהודים בעיר בשנת 2020 (בדומה להמלצות שסוכמו במסגרת תכנית אב אסטרטגית לעיר), וזאת כתגובה לטיוטת התמ"א שבה הוצג יעד אוכלוסין נמוך אף יותר! בכל מקרה, טרם נתקבלה החלטה בנוגע ליעד האוכלוסין בעיר לשנת 2020, אז למה לנו לאמץ את העמדה של העירייה, מבלי שלפחות נקיים על זה דיון במסגרת הוועדה ומבלי לקבל החלטות בנושא !!

כך גם לגבי העיקרון של 70:30, המובא כבסיס לחישוב היעד במסמך - יחס זה נקבע לפני כ- 30 שנה כמדיניות-מנחה עבור פיתוח משהבייש בעיר, כך שלא מובן כלל למה עמדה זו תקפה גם היום, ולעוד 20 שנים נוספות, בנסיבות שונות לחלוטין!

חשוב לציין, כי בשל הבדלי הגישות בנושא, החליטה סופיה כבר בישיבה הראשונה של הוועדה, בהשתתפות רענן דינור, שהוועדה תיצמד להחלטת הממשלה הקוראת לה לספק את המידע בנוגע להגדלת היצע הקרקעות הזמינות לבניה למגורים והדרכים להוזלת מחירי הדירות בעיר, מבלי להיכנס לשאלות של יעד אוכלוסין וצרכי דיור.

מדינת ישראל
 משרד הבינוי והשיכון
 מחוז ירושלים

2. כתוצאה מעמדת העירייה בנושא, המסמך מצביע על הכרח לנצל במלואן את כל

עתודות-התכנון במערב העיר - כאשר כל יתר החלופות מוצגות בדרך השליה!

א. היצע קיים בעיר: 49,000 יח"ד - מזה אפקטיבי: רק 50% (24,500 יח"ד)

בישיבה הוצגה רק בניה ציבורית - 33% (16,200 יח"ד)

למה שהוועדה לא תציע השקעות ותמריצים כספיים להגדיל את שיעור היישום (האפקטיביות) בהיצע הקיים בעיר! בולט במיוחד אי-הכללתן של 10,000 יח"ד בפרוייקטים לפינוי-בינוי ברשימת ההיצע הקיים!

ב. היצע קיים במערב: מבשרת + מטה יהודה (מוצא) אינם מעוניינים בפיתוח עירוני מואץ, לכן אפקטיבי רק 9,000 יח"ד (360 יח"ד לשנה)

יש לכלול פה גם את בית שמש, עם עתודות של כ- 30,000 יח"ד, מאחר ומרבית התושבים החדשים מקורם בירושלים (או רואים בה כתחלופה לירושלים). גם אם בית שמש ממוקמת ב"טבעת החיצונית" של מטרופולין ירושלים, אין ספק שהיום היא מהווה חלק משוק הדיור במרחב זה.

ג. היצע קיים במזרח (יו"ש): מתוך עתודות תכנון של כ- 80,000 יח"ד המסמך קובע בצורה שרירותית שרק 10,000 יח"ד (500 x 20 שנה) אפקטיבי למימוש (12.5% מימוש!) - בפועל קיים מצב שונה לחלוטין, כמתואר בסעיף 3.

3. המסמך מתעלם מההיבט המגזרי, בכל הקשור לנסיבות להגירה השלילית והסיכויים להתמודד עם כך בתוך גבולות העיר.

כפי שהוצג בהרחבה במסמך שלנו לתמ"א 35, המגזר הדתי והחרדי מעביר החוצה מהעיר בטווח הבינוני והרחוק את המכפיל הדמוגרפי המשמעותי ביותר, כתוצאה מהילודה הגבוהה במגזרים אלה.

בהנחה שצרכי הדיור למגזר החרדי עומדים כיום על סדר-גודל של 1,000 יח"ד לשנה, וכאשר עתודות התכנון בעיר מציגות לכל היותר 5-6,000 יח"ד למגזר זה (ללא מקדמי מימוש), וכאשר רובן ייועדו לשכבות האמידות יותר במגזר זה (דוגמת הבניה המתקיימת היום ברוממה) - הרי לפנינו מחסור בהיקף של 15-20,000 דירות למגזר החרדי בעיר עד לשנת 2020.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

אז ממה נפשך - המסמך הפרוגרמטי חייב להציג את התמונה הזאת בצורה חד-משמעית, לצד פתרונות הדיור שיתאימו למגור זה (ככל שידוע לי, בכל העתודות החדשות רק שכי עלונה, עם קיבולת ריאלית של כ- 1,000 יח"ד, מתוכננת בפועל לצרכים של המגור החרדי), יחד עם הצעות אופרטיביות להוזלת הדיור, כנדרש עבור זוגות הצעירים בסקטור החרדי (שהרי זהו ממש המנדט שהוועדה קיבלה מהממשלה) - או לחילופין, להציג את התמונה האמיתית של המגמות ההולכות ומתחזקות של צעירים מהסקטור החרדי שמוצאים פתרונות-דיור במרחב המטרופוליני מחוץ לעיר (ביתר, בית שמש, תל ציון) ואף מחוצה לה (קרית ספר, אלעד, קרית גת, אשדוד), ולהקטין את יעד האוכלוסין בעיר בהתאם.

כך גם בשאר המגזרים באוכלוסייה היהודית בעיר - נתוני מאזן ההגירה לשנת 1996 מראים על יותר מ- 1,300 משפחות שיצאו מהעיר אל המרחב המטרופוליני (כ- 4,770 נפש שיצאו למחוז ירושלים + יו"ש, מחולק ב- 3.58, ממוצע נפשות למש"ב), המהווים 83% מכלל מאזן ההגירה לשנת זו, ועל-פי נתונים ראשוניים שנתקבלו מהלמ"ס, נתוני ההגירה לשנת 1997 יהיו גבוהים אף בהרבה. ברור שהסיבות מאחורי מגמות אלה של הגירה אל המרחב המטרופוליני הן רבות ואינן זהות לכלל המגזרים (משפרי דיור, תעסוקה, מחירי דיור, מניעים אידיאולוגיים וכו'), על-כן דרושה כאן התייחסות רצינית לתהליכים הקיימים והעתידיים בתרחישים האפשריים.

במצב המתואר לעיל, הצבת רף שרירותי של 500 יח"ד לשנה במרחב המטרופוליני ביו"ש, מהווה פשוט אשליה מצד מחברי המסמך - אלא אם-כן תתקבל החלטה ברמה ממשלתית ברוח זו (שבהחלט מהווה תרחיש אפשרי בנסיבות פוליטיות מתאימות). אולם בהעדר החלטה כזו, אין בסיס עובדתי לקביעה שמוצגת במסמך והיא אף עלולה להכשיל את מקבלי ההחלטות, שכן במצב זה נהיה עדים הן להכפלה שלא-לצורך של תקציבים והשקעות ציבוריות והן בשל פיתוח מיותר של מרחבים פתוחים וערכי נופ רגישים.

4. המסקנה - אפשרות אחת היא להיצמד להחלטות הממשלה כלשונן ואז בכלל לא קיים צורך במסמך פרוגרמטי מחסוג הזה. לחילופין, הציע רענן דינור בישיבה האחרונה שהשלביות בביצוע היצע הקרקע יוצגו בתור תרחישים שונים, וכך גם פה - ניתן להציע את יעדי האוכלוסין השונים, יחד עם הרציונל הפרוגרמטי של כל אחד מהם, בתור סידרה של תרחישים, שלפיהם יצטרכו לפתח כמויות שונות של פתרונות יח"ד בתוך העיר ומחוצה לה.

סוכה
לאיסוף
הסוכי

עמ-גר - ניהול בניה בע"מ
מרכז כלל ימו 97, ת.ד. 28084

שידור פקסימיליה

13/4/99

תאריך

מסבר דפים 9

לבקס מסבר.

לכבוד: מר מאיר ספינקא - מנכ"ל אשפ"ש
מר פרנץ צינוב - מנכ"ל ספיקת ירושלים

איו"א

הנדרש: תקציב מנהלים לקראת הפלישה - עם מנכ"ל אשפ"ש רובי

1999

לקראת הפלישה אחרי שם מר אשפ"ש רובי - פ"מ תקציב
מנהלים של החוקרת - הנמצאת בהכנה אישית מאת מנכ"ל אשפ"ש רובי
לקידום זמירות קק"ל לאזורי בירושלים.

אודה לכם על העיוותיכם. על מנת שנוכל להכין את המסמך להשגת הפלישה

אחרי

פרנץ צינוב
מנכ"ל אשפ"ש

העתק: גב' סופיה אלזוף - מפקדת הו"ש

במידה ולא קבלת את כל הדפים אנא צלצלי טל 02-6251252 בקס 02-6244160

ה. התקציב

התקציב הנדרש נותח על פי שלושה מרכיבים והם:

• ראש שטח.

• מערכת התשתית הכללית בשכונות

• מערכת התשתית הלאומית

כל מערכת כזו חולקה להוצאות תכנון ולעלויות הפיתוח עצמו.

← תכנון

ישום היעד בתחום התכנון מתייב החלטה על הקצאת כ- 58 מיליון דולר, במשך כעשרים שנה כאשר מזה:

• כ- 24 מיליון דולר לתכנון מערכות תשתית "ראש - שטח".

• כ- 13 מיליון דולר לתכנון המערכות השכונתיות.

• כ- 21 מיליון דולר להשלמת תכנון מערכות התשתית הלאומיות.

← ביצוע תשתיות

פיתוח מלא (ביצוע תשתיות) של כלל השטחים והמערכות השונות מחייב תקציב כולל של כ- 2.3 מיליארד דולר מזה:

• כ- 1.2 מיליארד דולר לביצוע מערכות התשתית הכללית באזורי הבניה עצמם (ממומנים ע"י החברות הנוטות).

• כ- 736 מיליון דולר לביצוע תשתיות "ראש - שטח" (ניתן לממנם ע"י חיוב יחסי של יחידות הדיור).

• כ- 470 מיליון דולר לביצוע תשתיות לאומיות (כביש 39; כביש 60 (מסלול נוסף); כביש 16; מחלף מוצא; רכבות קלות להר תרתי ומבוא

ביתר (50% מעלותן והיתרה ע"י יזמים)).

ו. היעדים הכמותיים בתחום מחירי הקרקע

מימוש התכניות וביצוע שיווק הקרקעות בהקף גדול עשוי להביא לירידה משמעותית במחירי הקרקע (בניכוי עלויות הפיתוח) ובאמצעות כלי זה להביא לירידה במחירי הדירות בעיר, אשר יסייע למשיכת תושבים לעיר.

בהנחה שייקבע יעד של מחיר קרקע מפותחת של \$40,000 ליחיד ובניכוי של כ- \$30,000 בגין פיתוח (בשל העמסת פתוח ראש שטח ופתוח כללי), יוותר סך של כ- \$10,000 ליחיד כתמורה לקרקע. הצלחה בשיווק של כ- 61,000 יחיד עד שנת 2020 במחירים אלה יבטיחו הכנסה של כ- 610 מיליון \$ במשך התקופה.

במילים אחרות, ישום התכנית יאפשר מימושה על ידי שיווק הקרקע המפותחת כאשר הפדיון מהתמורה בגין הקרקע נטו, עולה על התקציבים הנדרשים למימון תשתיות לאומיות שבחלקן הגדול נדרשות למדינה גם ללא פיתוח העיר כמוצע בתכנית זו.

יש לציין שמדיניות הורדת מחירי הקרקע חייבת להיות מבוקרת והדרגתית על מנת לא לפגוע בפרוייקטים קיימים בקרקעות בעלות ערכים נמוכים בתוך העיר.

המסקנה האופרטיבית העולה ממסמך זה הינה שיש להפעיל פרוגרמת תכנון מידיית לשלושת השנים הקרובות.

תקציב תכנון לשנים 1999 - 2001

ישום התוכנית מחייב הקצאה של תקציבי תכנון כבר השנה, כאשר הזריטה לשלוש השנים על פי ניתוח מפורט היא כדלקמן:

<u>תקציב</u>	<u>הרשאה להתחייב</u>	
10 מלשי"ח	40 מלשי"ח	- 1999
30 מלשי"ח	30 מלשי"ח	- 2000
30 מלשי"ח	30 מלשי"ח	- 2001

לשכת רישום החברות



ד. החלופות לפיתוח

הצוות בדק מספר חלופות, במיוחד על מנת לעמוד על המשמעות התקציבית שלן ועל הרגישות למגבלות שונות על פני זמן (כמו מגבלות תכנון, מגבלות בעלות, מגבלות עתיקות וכדומה).

החלופות שנבדקו הן:

- פיתוח מבוצר ובמקביל במספר איתורים.
- פיתוח ממוקד תוך התמקדות בשני אתרים בכל נקודת זמן.
- בינוי בשלבים, כאשר השלב הראשון כולל איתורים אשר נמצאו כמוסכמים כיום על צוות עורכי תמ"א 35 (שלב זה אינו מספיק לעמידה ביעדי האכלוס שנקבעו).

מהבדיקה עלה כי מבחינה תקציבית ההשפעה של החלופות הנה ועירה יחסית הן בתחום התכנון והן בתחום הפיתוח. החלומה שתיבחר בסופו של דבר תושפע בעיקר מההחלטות התכנוניות שתתקבלנה בוועדות התכנון בעת השלמת הליכי התכנון.



ג. הצע הקרקעות בעיר ובסביבה

הצוות בדק את מצאי הקרקעות המתוכננות למגורים בתחומי העיר ובסמיכות אליה ונמצא כי מלאי זה מסתכם בכ- 49,000 יח"ד כאשר רק כ- 16,000 מתוכן השלימו הליכי תכנון. בנוסף, רובן המכריע של קרקעות אלה הינו בבעלות פרטית והעיתוי לבנייה באתרים אלה מותנה בין השאר בהסכמת הבעלים.

יתר על כן, בינוי בחלק מהקרקעות הללו מותנה בפינויים ובהסרת מכשולים אחרים. לפיכך הסך האפקטיבי של דירות בתחומי העיר שומד על כ- 16,000 יח"ד ב- 20 השנים הבאות. בגזרה המזרחית הסמוכה לעיר נמצא מלאי של כ- 35,000 יח"ד כאשר רק כ- 22,000 יח"ד השלימו הליכי תכנון. נסיון העבר מלמד, כי לא ניתן לשווק יותר מכמה מאות יח"ד בשנה בממוצע באזור זה. כלומר, עמידה ביעדי האכלוס של הממשלה, לעיר ירושלים, מחייבים הגדלת המלאי התכנוני באופן משמעותי הן על מנת לעמוד ביעד והן על מנת לאפשר למדינה להשפיע על מחירי הקרקע כאחד האמצעים להשגת היעד האכלוסי.

הצוות ערך סריקה של האיתורים בסביבה הסמוכה לעיר ממערב לה. באזור זה נמצא מלאי אפשרי לבנייה של כ- 61,000 יח"ד, כאשר רוב רובם של איתורים אלה טרם עברו הליכי תכנון. כ- 25,000 יח"ד מאלה מצויות בתחומי העיר שצורפו אליה בשנת 1992 והיתרה באתרים סמוכים.

ד. החלופות לפיתוח

הצוות בדק מספר חלופות, במיוחד על מנת לעמוד על המשמעות התקציבית שלהן ועל הרגישות למגבלות שונות על פני זמן (כמו מגבלות תכנון, מגבלות בעלות, מגבלות עתיקות וכדומה).

החלופות שנבדקו הן:

- פיתוח מבוזר ובמקביל במספר איתורים.
- פיתוח ממוקד תוך התמקדות בשני אתרים בכל נקודת זמן.
- בינוי בשלבים, כאשר השלב הראשון כולל איתורים אשר נמצאו כמוסכמים כיום על צוות עורכי תמי"א 35 (שלב זה אינו מספיק לעמידה ביעדי האכלוס שנקבעו).

מתבדיקה עולה כי מבחינה תקציבית ההשפעה של החלופות הנה זעירה יחסית הן בתחום התכנון והן בתחום הפיתוח. החלופה שתיבחר בטופו של דבר תושפע בעיקר מההחלטות התכנוניות שתתקבלנה בוועדות התכנון בעת השלמת הליכי התכנון.

ה. התקציב

התקציב הנדרש נותח על פי שלושה מרכיבים והם:

- ראש שטח.
 - מערכת התשתית הכללית בשכונות
 - מערכת התשתית הלאומית
- כל מערכת כזו חולקה להוצאות תכנון ולעלויות הפיתוח עצמו.

← תכנון

ישום היעד בתחום התכנון מחייב החלטה על הקצאת כ- 58 מיליון דולר, במשך כעשרים שנה כאשר מזה:

- כ- 24 מיליון דולר לתכנון מערכות תשתית "ראש - שטח".
- כ- 13 מיליון דולר לתכנון המערכות השכונתיות.
- כ- 21 מיליון דולר להשלמת תכנון מערכות התשתית הלאומיות.

← ביצוע תשתיות

פיתוח מלא (ביצוע תשתיות) של כלל השטחים והמערכות השונות מחייב תקציב כולל של כ- 2.3 מיליארד דולר מזה:

- כ- 1.2 מיליארד דולר לביצוע מערכות התשתית הכללית באתרי הבניה עצמם (ממומנים ע"י החברות הבונות).
- כ- 736 מיליון דולר לביצוע תשתיות "ראש - שטח" (ניתן לממנם ע"י חיוב יחסי של יחידות הדיור).
- כ- 470 מיליון דולר לביצוע תשתיות לאומיות (כביש 39; כביש 60 (מסלול נוסף); כביש 16; מחלף מוצא; רכבות קלות להר חרת ומבוא ביתר (50% מעלותן והיתרה ע"י יזמים)).



12

12

12

12

ו. היעדים הכמותיים בתחום מחירי הקרקע

מימוש התכניות וביצוע שיווק הקרקעות בהקף גדול עשוי להביא לירידה משמעותית במחירי הקרקע (בניכוי עלויות הפיתוח) ובאמצעות כלי זה להביא לירידה במחירי הדירות בעיר, אשר יסייע למשיכת תושבים לעיר. בהנחה שייקבע יעד של מחיר קרקע מפותחת של \$40,000 ליחיד ובניכוי של כ-\$30,000 בגין פיתוח (בשל העמסת פתוח ראש שטח ופתוח כללי), יותר סך של כ-\$10,000 ליחיד כתמורה לקרקע. הצלחה בשיווק של כ-61,000 יחיד עד שנת 2020 במחירים אלה יבטיחו הכנסה של כ-610 מיליון \$ במשך התקופה.

במילים אחרות, ישום התכנית יאפשר מימושה על ידי שיווק הקרקע המפותחת כאשר הפדיון מהתמורה בגין הקרקע נטו, עולה על התקציבים הנדרשים למימון תשתיות לאומיות שבחלקן הגדול נדרשות למדינה גם ללא פיתוח העיר כמוצע בתכנית זו.

יש לציין שמדיניות הורדת מחירי הקרקע חייבת להיות מבוקרת והדרגתית על מנת לא לפגוע בפרוייקטים קיימים בקרקעות בעלות ערכים נתונים בתוך העיר.

המסקנה האופרטיבית העולה ממסמך זה הינה שיש להפעיל פרוגרמת תכנון מידיית לשלושת השנים הקרובות.

תקציב תכנון לשנים 1999 - 2001

ישום התוכנית מחייב הקצאה של תקציבי תכנון כבר השנה, כאשר הפריסה לשלוש השנים על פי ניתוח מפורט היא כדלקמן:

<u>תקציב</u>	<u>הרשאה להתחייב</u>	
10 מלש"ח	40 מלש"ח	- 1999
30 מלש"ח	30 מלש"ח	- 2000
30 מלש"ח	30 מלש"ח	- 2001

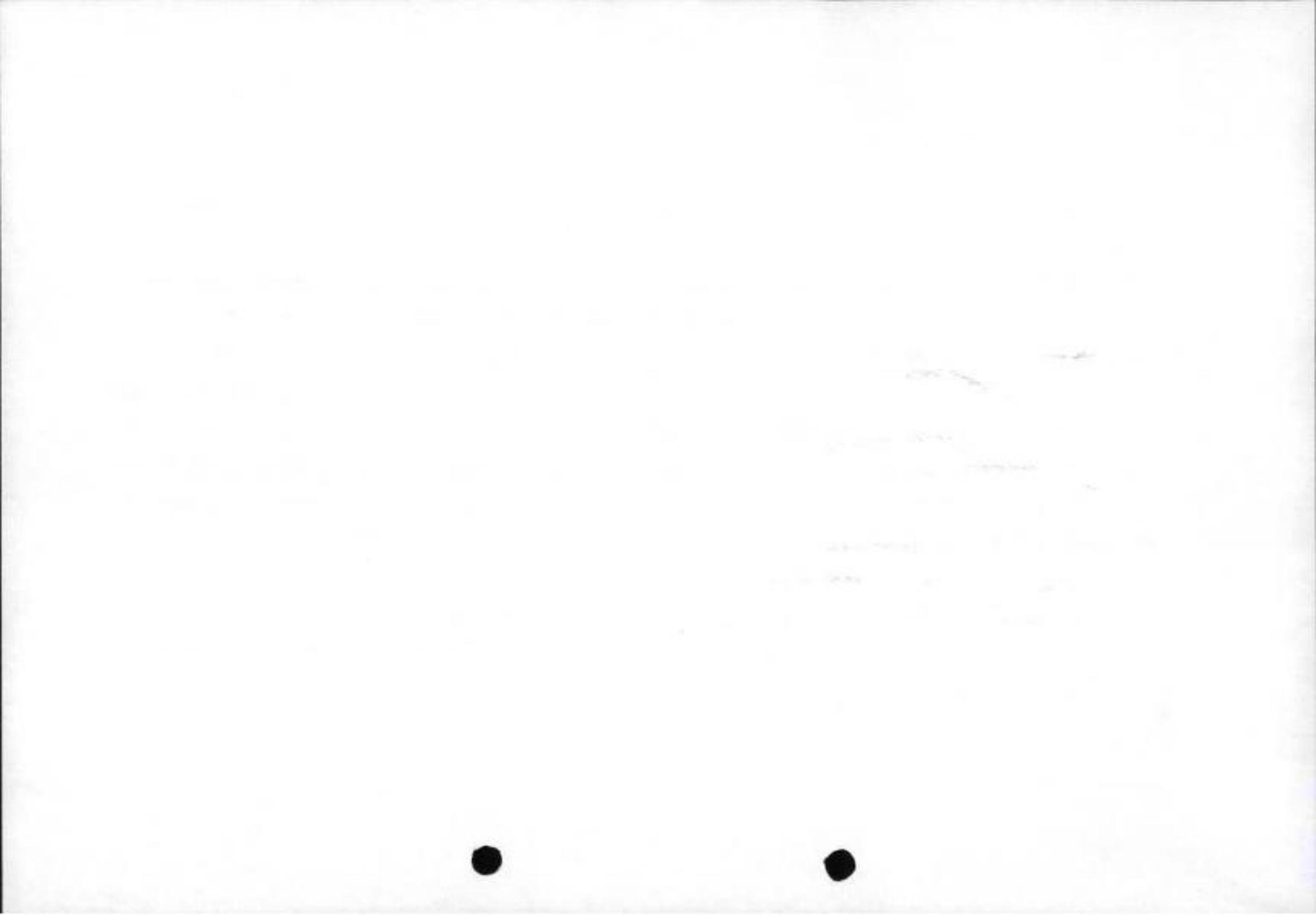
א. מבוא

בהחלטת הממשלה מיום 21/6/98 הוטל על וועדת מנכ"ים בראשות מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון הרב גרינברג להציע דרכים להגברת מלאי הקרקעות הזמינות לבנייה למגורים בירושלים.

החלטה זו נגזרה מתפיסה כוללת שאחד מיעדיה היא הוזלת מחירי הדירות בעיר כחלק ממדיניות הממשלה לחזק את האוכלוסייה היהודית בעיר.

הוטל על הוועדה להציע דרכים להגדיל את מלאי התכנון בעיר ולהגביר את הזמינות של מלאי זה לבנייה. ברור לוועדה שפעילות בתחום ההיצע, שהיא חיונית ביותר כשלעצמה, איננה מספיקה על מנת להאיץ את פיתוח העיר ולהשיג את מכלול היעדים.

לשם כך מתחייבת מערכת כוללת של אמצעים אשר תאפשר מהפך במגמות הגידול של האוכלוסייה היהודית בעיר מהגירה שלילית נטו, להגירה חיובית בשנים הבאות. אמצעים אלה כוללים הרחבת הבסיס הכלכלי של העיר, חיזוק ענפי תעסוקה מתאימים לעיר, הרחבת אפשרויות הפעולה של מערכות ההשכלה הגבוהה של העיר, ומערכת בתי חולים. מעבר לכך חייבים לשפר משמעותית את הנגישות אל העיר וממנה ובעיר עצמה.



טיוטא

פרוגרמה לבנייה למגורים בירושלים

תכנית עבודה ותקציב

תקציר מנהלים

ב. יעדי אכלוס

לצורך כימות יעדי המלאי התכנוני נבדקו מספר חלופות.

החלופה הגבוהה הנה החלופה הנגזרת מיעדי האכלוס המוכתבים על ידי החלטת הממשלה הקובעת יעד של 70% יהודים מכלל אוכלוסיית העיר.

בצד חלופה זו נבדקו חלופות של המשך מגמות קיימות ובהנחות שונות של שינויים אפשריים במגמות ההגירה (1) והריבוי הטבעי. האוכלוסייה הצפויה לשנת 2020 בחלופות אלה נמוכה מהאוכלוסייה הצפויה על פי היעד הנורמטיבי. הוועדה החליטה, בהתחשב בהחלטות הממשלה ובמקדמי הפחת הגבוהים בתהליכי התכנון והיישום, שהמלצותיה בתחום תכנון המלאי הקרקעי יתבססו על יעד האוכלוסייה הגבוהה מבין החלופות השונות.

(1) כולל התייחסות למגמות ושינויים בהגירת אל הפריפריה המזרחית לעיר כולל בישוים העירוניים כמו מעלה אדומים, גבעת זאב, אפרת ובתחומי המועצות האזוריות מטה- בנימין וגוש עציון.

ג. הצע הקרקעות בעיר ובסביבה

הצוות בדק את מצאי הקרקעות המתוכננות למגורים בתחומי העיר ובסמיכות אליה ונמצא כי מלאי זה מסתכם בכ- 49,000 יח"ד כאשר רק כ- 16,000 מתוכן השלימו הליכי תכנון. בנוסף, רובן המכריע של קרקעות אלה הינו בבעלות פרטית והעיתוי לבנייה באתרים אלה מותנה בין השאר בהסכמת הבעלים.

יותר על כן, בינוי בחלק מהקרקעות הללו מותנה בפנימיים ובהסרת מכשולים אחרים. לפיכך הסך האפקטיבי של דירות בתחומי העיר שמועד על כ- 16,000 יח"ד ב- 20 השנים הבאות. בגזרה המזרחית הסמוכה לעיר נמצא מלאי של כ- 35,000 יח"ד כאשר רק כ- 22,000 יח"ד השלימו הליכי תכנון. נסיון העבר מלמד, כי לא ניתן לשווק יותר מכמה מאות יח"ד בשנה בממוצע באזור זה. כלומר, עמידה ביעדי האכלוס של הממשלה, לעיר ירושלים, מחייבים הגדלת המלאי התכנוני באופן משמעותי הן על מנת לעמוד ביעד והן על מנת לאפשר למדינה להשפיע על מחירי הקרקע כאחד האמצעים להשגת היעד האכלוסי.

הצוות ערך סריקה של האיתורים בסביבה הסמוכה לעיר ממערב לה. באזור זה נמצא מלאי אפשרי לבנייה של כ- 61,000 יח"ד, כאשר רוב רובם של האיתורים אלה טרם עברו הליכי תכנון. כ- 25,000 יח"ד מאלה מצויות בתחומי העיר שצורפו אליה בשנת 1992 והיתרה באתרים סמוכים.

תאריך 12/4/99
מספרנו 4201

טיוטא

פרוגרמה לבנייה למגורים בירושלים

תכנית עבודה ותקציב

תקציר מנהלים



א. מבוא

בהחלטת הממשלה מיום 21/6/98 הוטל על וועדת מנכ"ים בראשות מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון הרב גרינברג להציע דרכים להגברת מלאי הקרקעות הזמינות לבנייה למגורים בירושלים.

החלטה זו נגזרה מתפיסה כוללת שאחד מיעדיה היא הוזלת מחירי הדירות בעיר כחלק ממדיניות הממשלה לחזק את האוכלוסיה היהודית בעיר.

הוטל על הוועדה להציע דרכים להגדיל את מלאי הונכנון בעיר ולהגביר את הזמינות של מלאי זה לבנייה. ברור לוועדה שפעילות בתחום ההיצע, שהיא חיונית ביותר בשלעצמה, איננה מספיקה על מנת להאיץ את פיונוח העיר ולהשיג את מכלול היעדים.

לשם כך מתחייבת מערכת כוללת של אמצעים אשר תאפשר מהפך במגמות הגידול של האוכלוסיה היהודית בעיר מהגירה שלילית נטו, להגירה חיובית בשנים הבאות. אמצעים אלה כוללים הרחבת הבסיס הכלכלי של העיר, חיזוק ענפי תעסוקה מתאימים לעיר, הרחבת אפשרויות הפעולה של מערכות ההשכלה הגבוהה של העיר, ומערכת בתי תולים. מעבר לכך חייבים לשפר משמעותית את הנגישות אל העיר וממנה ובעיר עצמה.

ב. יעדי אכלוס

לצורך כימות יעדי המלאי התכנוני נבדקו מספר חלופות.

החלופה הגבוהה חנה החלופה הנגזרת מיעדי האכלוס המוכתבים על ידי החלטת הממשלה הקובעת יעד של 70% יהודים מכלל אוכלוסיית העיר.

בצד חלופה זו נבדקו חלופות של המשך מגמות קיימות ובהנחות שונות של שינויים אפשריים במגמות ההגירה (1) והריבוי הטבעי. האוכלוסייה הצפויה לשנת 2020 בחלופות אלה נמוכה מהאוכלוסייה הצפויה על פי היעד הנורמטיבי. הוועדה החליטה, בהתחשב בחלטות הממשלה ובמקדמי הפחת הגבוהים בתחליכי התכנון והיישום, שהמלצותיה בותרוס תכנון המלאי הקרקעי יתבססו על יעד האוכלוסייה הגבוהה מבין החלופות השונות.

מס' 1000
מס' 1000
מס' 1000

(1) כולל התייחסות למגמות ושינויים בהגירה אל חפריפריה המורחית לעיר כולל בישובים העירוניים כמו מעלה אדומים, גבעת זאב, אפרת ובתחומי המועצות האזוריות מטה- בנימין וגוש עציון.

ג. הצע הקרקעות בעיר ובסביבה

הצוות בדק את מצאי הקרקעות המתוכננות למגורים בתחומי העיר ובסמיכות אליה ונמצא כי מלאי זה מסתכם בכ- 49,000 יח"ד כאשר רק כ- 16,000 מתוכן השלימו הליכי תכנון. בנוסף, רובן המכריע של קרקעות אלה היטו בבעלות פרטית והעיתוי לבנייה באתרים אלה מותנה בין השאר בחסכמת הבעלים. ישנם אומנם בעיר שכונות אשר לגביהן יש תכנון לציפוף בדרך של "פינוי בינוי" והתחדשות עירונית. אכן יש לחגביר מאמצים בתחום זה - אך האפקטיביות של תוכניות אלה הינה חלקית וארוכת טווח.

יתר על כן, בינוי בחלק מהקרקעות הללו מותנה בפינויים ובהסרת מכשולים אחרים. לפיכך הסך האפקטיבי של זירות בתחומי העיר עומד על כ- 16,000 יח"ד ב- 20 השנים הבאות.

בגזרה המזרחית הסמוכה לעיר נמצא מלאי של כ- 35,000 יח"ד כאשר רק כ- 22,000 יח"ד השלימו הליכי תכנון. נסיון העבר מלמד, כי לא ניתן לשווק יותר מפעם מאות יח"ד בשנה במוצע באזור זה.

כלומר, עמידה ביעדי האכלוס של הממשלה, לעיר ירושלים, מחייבים הגדלת המלאי התכנוני באופן משמעותי הן על מנת לעמוד ביעד והן על מנת לאפשר למדינה לחשפיע על מחירי הקרקע כאחד האמצעים להשגת היעד האכלוסי.

הצוות ערך סריקה של האיתורים בסביבה הסמוכה לעיר ממערב לת. באזור זה נמצא מלאי אפשרי לבנייה של כ- 61,000 יח"ד, כאשר רוב רובם של איתורים אלה טרם עברו הליכי תכנון. כ- 25,000 יח"ד מאלה מצויות בתוונות העיר שצורפו אליה בשנת 1992 והיתרה באתרים סמוכים.

ד. החלופות לפיתוח

הצוות בדק מספר חלופות, במיוחד על מנת לעמוד על המשמעות התקציבית שלהן ועל הרגישות למגבלות שונות על פני זמן (כמו מגבלות תכנון, מגבלות בעלות, מגבלות עתיקות וכדומה).

החלופות שנבדקו הן:

- פיתוח מבוצר ובמקביל במספר איתורים.
- פיתוח ממוקד תוך התמקדות בשני אתרים בכל נקודת זמן.
- בינוי בשלבים, כאשר השלב הראשון כולל איתורים אשר נמצאו כמוסכמים כיום על צוות עורכי תמ"א 35 (שלב זה זנינו מטפיק לעמידה ביעדי האכלוס שנקבעו).

מחבדיקה עולה כי מבחינה תקציבית ההשפעה של החלופות הנה זעירה יחסית הן בתחום התכנון והן בתחום הפיתוח. החלופה שתיבחר בסופו של דבר תושפע בעיקר מההחלטות התכנוניות שתתקבלנה בוועדות התכנון בעת השלמת הליכי התכנון.

ה. התקציב

התקציב הנדרש נותח על פי שלושה מרכיבים והם:

- ראש שטח. (ראש שטח) (ראש שטח)
- מערכת התשתית הכללית בשכונות (ראש שטח) (ראש שטח)
- מערכת התשתית הלאומית

כל מערכת כזו חולקה להוצאות תכנון ולעלויות הפיתוח עצמו.

← תכנון

ישום היעד בתחום התכנון מחייב החלטה על הקצאת כ- 58 מיליון דולר, במשך כעשרים שנה כאשר מזה:

- כ- 24 מיליון דולר לתכנון מערכות תשתית "ראש - שטח".
- כ- 13 מיליון דולר לתכנון המערכות השכונתיות.
- כ- 21 מיליון דולר לחשלמת תכנון מערכות התשתית הלאומיות.

← ביצוע תשתיות

פיתוח מלא (ביצוע תשתיות) של כלל השטחים והמערכות השונות מחייב תקציב כולל של כ- 2.3 מיליארד דולר מזה:

- כ- 1.2 מיליארד דולר לביצוע מערכות התשתית הכללית באתרי הבניה עצמם (ממומנים ע"י החברות הבונות).
- כ- 736 מיליון דולר לביצוע תשתיות "ראש - שטח" (ניתן לממנם ע"י חיוב יחסי של יחידות הדזור).
- כ- 470 מיליון דולר לביצוע תשתיות לאומיות (כביש 39; כביש 60 (מסלול נוסף); כביש 16; מחלף מוצא; רכבות קלות לחר חרת ומבוא ביתר (50% מעלותן והיתרה ע"י יזמים)).

ו. היעדים הכמותיים בתחום מחירי הקרקע

מימוש התכניות וביצוע שיווק הקרקעות בהקף גדול עשוי להביא לירידה משמעותית במחירי הקרקע (בניכוי עלויות הפיתוח) ובאמצעות כלי זה להביא לירידה במחירי הדירות בעיר, אשר יסייע למשיכת תושבים לעיר. בחנחה שייקבע יעד של מחיר קרקע מפותחת של \$40,000/ליח"ד ובניכוי של כ- \$30,000 בגין פיתוח (בשל העמסת פתוח ראש שטח ופתוח כללי), יוותר סך של כ- \$10,000 ליח"ד כתמורה לקרקע. הצלחה בשיווק של כ- 61,000 יח"ד עד שנת 2020 במחירים אלה יבטיחו הכנסה של כ- 610 מיליון \$ במשך התקופה.

במילים אחרות, ישום התכנית יאפשר מימושה על ידי שיווק הקרקע המפותחת כאשר הפדיון מהתמורה בגין הקרקע נטו, עולה על התקציבים הנדרשים למימון תשתיות לאומיות שבתלקן הגדול נדרשות למדינה גם ללא פיתוח העיר כמוצע בתכנית זו.

יש לציין שמדיניות תורדת מחירי הקרקע חייבת להיות מבוקרת והדרגתית על מנת לא לפגוע בפרוייקטים קיימים בקרקעות בעלות ערכים נתונים בתוך העיר.

המסקנה האופרטיבית העולה ממסמך זה הינה שיש להפעיל לאלתר פרוגרמת תכנון לשלושת השנים הקרובות.

תקציב תכנון לשנים 1999 - 2001

ישום התוכנית מחייב הקצאה של תקציבי תכנון כבר השנה, כאשר הפריסה לשלוש השנים על פי ניתוח מפורט היא כדלקמן:

<u>תקציב</u>	<u>הרשאה להתחייב</u>	
10 מלש"ח	40 מלש"ח	- 1999
30 מלש"ח	30 מלש"ח	- 2000
30 מלש"ח	30 מלש"ח	- 2001



תאריך 12/4/99
מספרנו 4201

טיוטא

פרוגרמה לבנייה למגורים בירושלים

תכנית עבודה ותקציב

תקציר מנהלים

ישום החלטת הממשלה בדבר שמירה על משקל יחסי של האוכלוסייה היחודית והלא - יהודית בירושלים בשיעור של 30:70 מחייב בנייה של כ- 116,000 יח"ד, בעשרים השנה הבאות. יעד גבוה זה של אוכלוסייה מחייב מערכת כוללת של אמצעים אשר תאפשר מהפך במגמות הגידול של האוכלוסייה היחודית בעיר מהגירה שלילית נטו, בשנים האחרונות, להגירה חיובית בשנים הבאות. אמצעים אלה כוללים הרחבת הבסיס הכלכלי של העיר, חיזוק ענפי תעסוקה מוצאימים לעיר, הרחבת אפשרויות הפעולה של מערכות החשכלה הגבוהה של העיר ומערכת בתי החולים הידועה. מעבר לכך חייבים לשפר משמעותית את הנגישות אל העיר וממנה ובעיר עצמה. ועדת השרים אשר מינתה ועדה זו, ביקשה להתמקד בנושא היצע חקרקע ובאמצעות כלי זה לחשפיע על האפשרות לרכישת דירה בתנאים מתחרים למוקדי משיכה אחרים בישראל. הצוות בדק את מצאי חקרקעות המתוכננות למגורים בתחומי העיר ובסמיכות אליה ונמצא כי מלאי זה מסתכם בכ- 49,000 יח"ד כאשר רק כ- 16,200 מתוכן השלימו הליכי תכנון. בנוסף, רובן המכריע של חקרקעות אלה הינו בבעלות פרטית והעיתוי לבנייה באתרים אלה מותנה בין השאר בהסכמת הבעלים. יתר על כן, בינוי בחלק מהחקרקעות הללו מותנה בפינויים ובחסרת מכשולים אחרים. לפיכך הסך האפקטיבי של דירות בתחומי העיר עומד על כ- 16,000 יח"ד ב- 20 השנים הבאות. בגזרה המזרחית הסמוכה לעיר נמצא מלאי של כ- 35,000 יח"ד כאשר רק כ- 22,000 יח"ד השלימו הליכי תכנון. נסיון העבר מלמד, כי לא ניתן לשווק יותר מכמה מאות יח"ד בשנה בממוצע באזור זה. כלומר, עמידה ביעדי האכלוס של הממשלה, לעיר ירושלים, מחייבים הגדלת המלאי התכנוני באופן משמעותי הן על מנת לעמוד ביעד והן על מנת לאפשר למדינה להשפיע על מחירי חקרקע כאחד האמצעים לחשגת היעד האכלוסי.

הצוות ערך סריקה של האיתורים בסביבה הסמוכה לעיר ממערב לה. באזור זה נמצא מלאי אפשרי לבנייה של כ- 61,000 יח"ד, כאשר רוב רובם של האיתורים אלה טרם עברו הליכי תכנון. כ- 25,000 יח"ד מאלה מצויות בתחומי העיר שצורפו אליה בשנת 1992 והיתרה באתרים סמוכים. הצוות בדק מספר חלופות, במיוחד על מנת לעמוד על המשמעות התקציבית שלהן ועל הרגישות למגבלות שונות על פני זמן (כמו מגבלות תכנון, מגבלות בעלות, מגבלות עתיקות וכדומה). החלופות שנבדקו הן:

- פיתוח מבוזר ובמקביל במספר איתורים.
 - פיתוח ממוקד תוך התמקדות בשני אתרים בכל נקודת זמן.
 - בינוי בשלבים, כאשר השלב הראשון כולל איתורים אשר נמצאו כמוסכמים כיום על צוות עורכי תמ"א 35 (שלב זה אינו מסמיק לעמידה ביעדי האכלוס שנקבעו).
- מחבדיקה עולה כי מבחינה תקציבית ההשפעה של החלופות הנחזקות יחסית הן בתחום התכנון והן בתחום הפיתוח.
- החלופה שתיבחר בסופו של דבר תושפע בעיקר מהחלטות התכנוניות שתתקבלנה בוועדות התכנון בעת השלמת הליכי התכנון.
- ישום היעד בתחום התכנון מחייב החלטה על חקצאת כ- 58 מיליון דולר, במשך כעשרים שנה כאשר מזה:

- כ- 24 מיליון דולר לתכנון מערכות תשתית "ראש - שטח".
 - כ- 13 מיליון דולר לתכנון המערכות השכונתיות.
 - כ- 21 מיליון דולר לחלמת תכנון מערכות התשתית הלאומיות.
- פיתוח מלא (ביצוע תשתיות) של כלל השטחים והמערכות השונות מחייב תקציב כולל של כ- 2.3 מיליארד דולר מזה:

- כ- 1.2 מיליארד דולר לביצוע מערכות התשתית הכללית (ממומנים ע"י חברות הבנות).
 - כ- 736 מיליון דולר לביצוע תשתיות "ראש - שטח" (ניתן לממנם ע"י חיוב יחסי של יחידות הדירה).
 - כ- 470 מיליון דולר לביצוע תשתיות לאומיות (כביש 39; כביש 60 (מסלול נסוף); כביש 16; מחלף מוצא, רכבות קלות לחר חרת ומבוא ביתר (50% מעלותן והיתרה ע"י יזמים)).
- מימוש התכנוניות וביצוע שיווק חקרקעות בחקף גדול עשוי להביא לירידה משמעותית במחירי הקרקע (בניכוי עלויות הפיתוח) ובאמצעות כלי זה להביא לירידה במחירי הדירות בעיר, אשר יסייע למשיכת תושבים לעיר.

בהנחה שייקבע יעד של מחיר קרקע מפותחת של \$40,000 ליח"ד ובניכוי של כ- \$30,000 בגין פיתוח (בשל העמסת פתוח ראש שטח ופתוח כללי), יוותר סך של כ- \$10,000 ליח"ד כתמורה לקרקע. הצלחה בשיווק של כ- 61,000 יח"ד עד שנת 2020 במחירים אלה יבטיחו הכנסה של כ- 610 מיליון \$ במשך התקופה.

במילים אחרות, ישום התכנית יאפשר מימושה על ידי שיווק הקרקע המפותחת כאשר הכדיון מהתמורה בגין הקרקע נטו, עולה על התקציבים הנדרשים למימון תשתיות לאומיות שבחלקן הגדול נדרשות למדינה גם ללא פיתוח העיר כמוצע בתכנית זו.

יש לציין שמדיניות הורדת מחירי הקרקע חייבת להיות מבוקרת וחדרנית על מנת לא למנוע בפרוייקטים קיימים בקרקעות בעלות ערכים נתונים בתוך העיר. המסקנה האופרטיבית העולה ממסמך זה הינה שיש להפעיל פרוגרמת תכנון מידיית לשלושת השנים הקרובות.

<u>תקציב</u>	<u>הרשאה להתחייב</u>	
10 מלשי"ח	40 מלשי"ח	- 1999
30 מלשי"ח	30 מלשי"ח	- 2000
30 מלשי"ח	30 מלשי"ח	- 2001

ו. היעדים הכמותיים בתחום מחירי הקרקע

מימוש התכניות וביצוע שיווק הקרקעות בהקף גדול עשוי להביא לירידה משמעותית במחירי הקרקע (בניכוי עלויות הפיתוח) ובאמצעות כלי זה להביא לירידה במחירי הדירות בעיר, אשר יסייע למשיכת תושבים לעיר. בהנחה שייקבע יעד של מחיר קרקע מפותחת של \$40,000 ליחיד ובניכוי של כ-\$30,000 בגין פיתוח (בשל העמסת פתוח ראש שטח ופתוח כללי), יוותר סך של כ-\$10,000 ליחיד כתמורה לקרקע. הצלחה בשיווק של כ-61,000 יחיד עד שנת 2020 במחירים אלה יבטיחו הכנסה של כ-610 מיליון \$ במשך התקופה.

במילים אחרות, ישום התכנית יאפשר מימושה על ידי שיווק הקרקע המפותחת כאשר הפדיון מהתמורה בגין הקרקע נטו, עולה על התקציבים הנדרשים למימון תשתיות לאומיות שבחלקן הגדול נדרשות למדינה גם ללא פיתוח העיר כמוצע בתכנית זו.

יש לציין שמדיניות הורדת מחירי הקרקע חייבת להיות מבוקרת והדרגתית על מנת לא לפגוע בפרוייקטים קיימים בקרקעות בעלות ערכים נתונים בתוך העיר.

המסקנה האופרטיבית העולה ממסמך זה הינה שיש להפעיל פרוגרמת תכנון מידיית לשלושת השנים הקרובות.

עמ' 10-11
תקציב 2020

ה. התקציב

התקציב הנדרש נותח על פי שלושה מרכיבים והם:

- ראש שטח.
 - מערכת התשתית הכללית בשכונות
 - מערכת התשתית הלאומית
- כל מערכת כזו חולקה להוצאות תכנון ולעלויות הפיתוח עצמו.

← תכנון

ישום היעד בתחום התכנון מחייב החלטה על הקצאת כ- 58 מיליון דולר, במשך כעשרים שנה כאשר מזה:

- כ- 24 מיליון דולר לתכנון מערכות תשתית "ראש - שטח".
- כ- 13 מיליון דולר לתכנון המערכות השכונתיות.
- כ- 21 מיליון דולר להשלמת תכנון מערכות התשתית הלאומיות.

← ביצוע תשתיות

פיתוח מלא (ביצוע תשתיות) של כלל השטחים והמערכות השונות מחייב תקציב כולל של כ- 2.3 מיליארד דולר מזה:

- כ- 1.2 מיליארד דולר לביצוע מערכות התשתית הכללית באתרי הבניה עצמם (ממומנים ע"י החברות הבנות).
- כ- 736 מיליון דולר לביצוע תשתיות "ראש - שטח" (ניתן לממנם ע"י חיוב יחסי של יחידות הדיור).
- כ- 470 מיליון דולר לביצוע תשתיות לאומיות (כביש 39; כביש 60 (מסלול נוסף); כביש 16; מחלף מוצא; רכבות קלות להר תרת ומבוא ביתר (50% מעלותן והיתרה ע"י יזמים)).

ד. החלופות לפיתוח

הצוות בדק מספר חלופות, במיוחד על מנת לעמוד על המשמעות התקציבית שלהן ועל הרגישות למגבלות שונות על פני זמן (כמו מגבלות תכנון, מגבלות בעלות, מגבלות עתיקות וכדומה).

החלופות שנבדקו הן:

- פיתוח מבוזר ובמקביל במספר איתורים.
- פיתוח ממוקד תוך התמקדות בשני אתרים בכל נקודת זמן.
- בינוי בשלבים, כאשר השלב הראשון כולל איתורים אשר נמצאו כמוסכמים כיום על צוות עורכי תמ"א 35 (שלב זה אינו מספיק לעמידה ביעדי האבלוס שנקבעו).

מהבדיקה עולה כי מבחינה תקציבית ההשפעה של החלופות הנה זעירה יחסית הן בתחום התכנון והן בתחום הפיתוח. החלופה שתיבחר בסופו של דבר תושפע בעיקר מההחלטות התכנוניות שתתקבלנה בוועדות התכנון בעת השלמת הליכי התכנון.

תאריך 12/4/99
מספרו 4201

טיוטא

פרוגרמה לבנייה למגורים בירושלים

תכנית עבודה ותקציב

תקציר מנהלים

א. מבוא

בהחלטת הממשלה מיום 21/6/98 הוטל על וועדת מנכ"ים בראשות מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון הרב גרינברג להציע דרכים להגברת מלאי הקרקעות הזמינות לבנייה למגורים בירושלים.

החלטה זו נגזרה מתפיסה כוללת שאחד מיעדיה היא הוזלת מחירי הדירות בעיר כחלק ממדיניות הממשלה לחזק את האוכלוסייה היהודית בעיר.

הוטל על הוועדה להציע דרכים להגדיל את מלאי התכנון בעיר ולהגביר את הזמינות של מלאי זה לבנייה.

ברור לוועדה שפעילות בתחום ההיצע, שהיא חיונית ביותר כשלעצמה, איננה מספיקה על מנת להאיץ את פיתוח העיר ולהשיג את מכלול היעדים.

לשם כך מתחייבת מערכת כוללת של אמצעים אשר תאפשר מהפך במגמות הגידול של האוכלוסייה היהודית בעיר מהגירה שלילית נטו, להגירה חיובית בשנים הבאות. אמצעים אלה כוללים הרחבת הבסיס הכלכלי של העיר, חיזוק ענפי תעסוקה מתאימים לעיר, הרחבת אפשרויות הפעולה של מערכות ההשכלה הגבוהה של העיר, ומערכת בתי חולים. מעבר לכך חייבים לשפר משמעותית את הנגישות אל העיר וממנה ובעיר עצמה.

ב. יעדי אכלוס

לצורך כימות יעדי המלאי התכנוני נבדקו מספר חלופות.

החלופה הגבוהה הנה החלופה הנגזרת מיעדי האכלוס המוכתבים על ידי החלטת הממשלה הקובעת יעד של 70% יהודים מכלל אוכלוסיית העיר.

בצד חלופה זו נבדקו חלופות של המשך מגמות קיימות ובהנחות שונות של שינויים אפשריים במגמות ההגירה (1) והריבוי הטבעי. האוכלוסיה הצפויה לשנת 2020 בחלופות אלה נמוכה מהאוכלוסיה הצפויה על פי היעד הנורמטיבי. הוועדה החליטה, בהתחשב בהחלטות הממשלה ובמקדמי הפחת הגבוהים בתהליכי התכנון והיישום, שהמלצותיה בתחום תכנון המלאי הקרקעי יתבססו על יעד האוכלוסיה הגבוהה מבין החלופות השונות.

(1) כולל התייחסות למגמות ושינויים בהגירה אל הפריפריה המזרחית לעיר כולל בישובים העירוניים כמו מעלה אדומים, גבעת זאב, אפרת ובתחומי המועצות האזוריות מסה- בנימין וגוש עציון.

ג. הצע הקרקעות בעיר ובסביבה

הצוות בדק את מצאי הקרקעות המתוכננות למגורים בתחומי העיר ובסמיכות אליה ונמצא כי מלאי זה מסתכם בכ- 49,000 יח"ד כאשר רק כ- 16,000 מתוכן השלימו הליכי תכנון. בנוסף, רובן המכריע של קרקעות אלה הינו בבעלות פרטית והעיתוי לבנייה באתרים אלה מותנה בין השאר בהסכמת הבעלים.

יתר על כן, בינוי בתלק מהקרקעות הללו מותנה בפינויים ובהסרת מכשולים אחרים. לפיכך הסך האפקטיבי של דירות בתחומי העיר עומד על כ- 16,000 יח"ד ב- 20 השנים הבאות.

בגזרה המזרחית הסמוכה לעיר נמצא מלאי של כ- 35,000 יח"ד כאשר רק כ- 22,000 יח"ד השלימו הליכי תכנון. נסיון העבר מלמד, כי לא ניתן לשווק יותר מכמה מאות יח"ד בשנה בממוצע באזור זה.

כלומר, עמידה ביעדי האכלוס של הממשלה, לעיר ירושלים, מחייבים הגדלת המלאי התכנוני באופן משמעותי הן על מנת לעמוד ביעד והן על מנת לאפשר למדינה להשפיע על מחירי הקרקע כאחד האמצעים להשגת היעד האכלוסי.

הצוות ערך סריקה של האיתורים בסביבה הסמוכה לעיר ממערב לת. באזור זה נמצא מלאי אפשרי לבנייה של כ- 61,000 יח"ד, כאשר רוב רובם של איתורים אלה טרם עברו הליכי תכנון. כ- 25,000 יח"ד מאלה מצויות בתחומי העיר שצורפו אליה בשנת 1992 והיתרה באתרים סמוכים.

ישום התוכנית מחייב הקצאה של תקציבי תכנון כבר השנה, כאשר הפריסה לשלוש השנים על פי ניתוח מפורט היא כדלקמן:

<u>תקציב</u>	<u>הרשאה להתחייב</u>	
10 מלשי"ח	40 מלשי"ח	- 1999
30 מלשי"ח	30 מלשי"ח	- 2000
30 מלשי"ח	30 מלשי"ח	- 2001

972 82 5454545

זאב ברקאי - יועץ כלכלי

רחוב הלל 5, ת.ד. 11158, ירושלים 91111, טל. 02-6249848, פקס. 02-6763364, נייד: 052-566380

11/4/1999

טיוטא

פרוגרמה לבנייה למגורים בירושלים

תכנית עבודה ותקציב

תמציר מנחלים

עם-גר ניהול בנייה
12-04-1999
בהקבל

ד. גולדמן - זאב ברקאי

Teren

יישום החלטת הממשלה מלפני שנים בדבר שמירה על מסקל יחסי של תאוכלוסייה היהודית והלא-יהודית בירושלים בשיעור של 30:70 לשנת 2020 מחייב בנייה של כ- 116,000 יחיד. יעד גבוה זה של אוכלוסייה מחייב מערכת כוללת של אמצעים אשר תאפשר מהפך במגמות הגידול של האוכלוסייה היהודית בעיר מתגירה שלילית נטו בשנים האחרונות, להגירה חיובית בשנים הבאות. אמצעים אלה כוללים הרחבת בסיס הכלכלי של העיר, חיזוק ענפי תעסוקה מתאימים לעיר, הרחבת אפשרויות הפעלה של מערכות החשכלה הגבוהה של העיר ומערכת בתי החולים הידועה. מעבר לכך חייבים לשפר משמעותית את הנישיות אל העיר וממנה ובעיר עצמה.

ד"ר יעקב גולדמן

וועדת השרים אשר מנתח וועדה זו ביקשה להתמקד בנושא חינצו הקרקע ובאמצעות כלי זה לחשיפה על האפשרות לרכישת דירה בתנאים מתחרים למוקדי משיכה אחרים בישראל. הצוות בדק את מצאי הקרקעות המתוכננות למגורים בתחומי העיר ובסמיכות אליה ומצא כי מלאי זה מסתכם בכ- 49,000 יחיד כאשר רק כ- 16,200 יחיד השלימו הליכי תכנון, כאשר רוב רובן של קרקעות אלה בבעלות פרטית והעיתוי לבנייה באתרים אלה מותנית בין השאר בהסכמת הבעלים. בנגזרה המורחית הסמוכה לעיר נמצא מלאי של כ- 35,000 יחיד כאשר רק כ- 22,000 יחיד השלימו הליכי תכנון.

ד"ר יעקב גולדמן

כלומר, עמידה ביעדי האכלוס של הממשלה לעיר ירושלים מחייבים הגדלת המלאי התכנוני באופן משמעותי הן בשביל עמידה ביעד והן על מנת לאפשר לטדינה לחשיפה על מחירי הקרקע כאחד האמצעים לחשגת היעד האכלוסי.

הצוות ערך סריקה של האיתורים בסביבה הסמוכה לעיר ממערב לה, ומצא מלאי אפשרי לבנייה של כ- 61,000 יחיד, כאשר רוב רובן של האיתורים אלה טרם עברו הליכי תכנון. כ- 15,000 יחיד מאלה מצויות בתחומי העיר שסופחו אליה בשנת 1992 והיתרה באתרים אפשריים אחרים. הצוות בדק מספר חלופות במיוחד על מנת לעמוד על המשמעות התקציבית שלהן ועל הרגישות למגבלות שונות על פני זמן (כמו מגבלות תכנון, מגבלות בעלות, מגבלות עתיקות וכדומה). החלופות שנבדקו הן:

- פיתוח מבוזר ובמקביל במספר איתורים.
- פיתוח ממוקד ותוך התמקדות בשני אתרים בכל נקודת זמן.
- בנייה בשלבים, כאשר השלב הראשון כולל איתורים אשר נמצאו כמוסכמים כיום על צוות ערכי המי"א 35 (שלב זה אינו מספק למדידה במדי האכלוס שנקבע).

ב. יעדי אכלוס

לשם כימות יעדי המלאי התכנוני נבדקו מספר חלופות. החלופה הגבוהה הנה זו הנגזרת מיעדי האכלוס המוכתבים על ידי החלטת הממשלה הקובעת יעד של 70% יהודים מכלל אוכלוסיית העיר. בצד חלופה זו נבדקו חלופות של המשך מגמות קיימות ובהנחות שונות של שינויים אפשריים במגמות ההגירה ⁽¹⁾ והריבוי הטבעי. האוכלוסיה הצפויה לשנת 2020 בחלופות אלה נמוכה מהאוכלוסיה הצפויה על פי היעד הנורמטיבי. הועדה החליטה, בהתחשב בהחלטות הממשלה ובמקדמי הפחת הגבוהים בתהליכי התכנון והיישום, שהמלצותיה בתחום תכנון המלאי הקרקעי יתבססו על יעד האוכלוסיה הגבוהה מבין החלופות השונות. על מנת לעמוד ביעד זה - יש לבנות בירושלים עד שנת 2020 סך של 116,000 יח"ד.

(1) כולל התייחסות למגמות ושינויים בהגירה אל הפריפריה המורחית לעיר כולל בישובים חקירוניים כמו מעלה אדומים, גבעת זאב, אפרת ובתחומי הפועצות האזוריות מסה-בנימין וגוש עציון.

ג. הצע הקרקעות בעיר ובסביבה

הצוות בדק את מצאי הקרקעות המתוכננות למגורים בתחומי העיר ובסמיכות אליה ונמצא כי מלאי זה מסתכם בכ- 49,000 יח"ד כאשר רק כ- 16,000 מתוכן השלימו הליכי תכנון. בנוסף, רובן המכריע של קרקעות אלה הינו בבעלות פרטית והעיתוי לבנייה באתרים אלה מותנה בין השאר בהסכמת הבעלים. ישנם אומנם בעיר שכונות אשר לגביהן יש תכנון לציפוף בדרך של "פינוי בינוי" והתחדשות עירונית. אכן יש להגביר מאמצים בתחום זה - אך האפקטיביות של תוכניות אלה הינה חלקית וארוכת טווח.

יתר על כן, בינוי בחלק מהקרקעות הללו מותנה בפינויים ובהסרת מכשולים אחרים. לפיכך הסך האפקטיבי של דירות בתחומי העיר עומד על כ- 16,000 יח"ד ב- 20 השנים הבאות.

בגזרה המזרחית הסמוכה לעיר נמצא מלאי של כ- 35,000 יח"ד כאשר רק כ- 22,000 יח"ד השלימו הליכי תכנון. נסיון העבר מלמד, כי לא ניתן לשווק יותר מכמה מאות יח"ד בשנה בממוצע באזור זה.

כלומר, עמידה ביעדי האכלוס של הממשלה, לעיר ירושלים, מחייבים הגדלת המלאי התכנוני באופן משמעותי הן על מנת לעמוד ביעד והן על מנת לאפשר למדינה להשפיע על מחירי הקרקע כאחד האמצעים להשגת היעד האכלוסי.

הצוות ערך סריקה של האיתורים בסביבה הסמוכה לעיר ממערב לה. באזור זה נמצא מלאי אפשרי לבנייה של כ- 61,000 יח"ד, כאשר רוב רובם של האיתורים אלה טרם עברו הליכי תכנון. כ- 25,000 יח"ד מאלה מצויות בתחומי העיר שצורפו אליה בשנת 1992 והיתרה באתרים סמוכים.

ד. החלופות לפיתוח

הצוות בדק מספר חלופות, במיוחד על מנת לעמוד על המשמעות התקציבית שלהן ועל הרגישות למגבלות שונות על פני זמן (כמו מגבלות תכנון, מגבלות בעלות, מגבלות עתיקות וכדומה).

החלופות שנבדקו הן:

- פיתוח מבוזר ובמקביל במספר איתורים.

- פיתוח ממוקד תוך התמקדות בשני אתרים בכל נקודת זמן.

בינוי בשלבים, כאשר השלב הראשון כולל איתורים אשר נמצאו כמוסכמים כיום על צוות עורכי תמ"א 35 (שלב זה אינו מספיק לעמידה ביעדי האכלוס שנקבעו).

מהבדיקה עולה כי מבחינה תקציבית ההשפעה של החלופות הנה זעירה יחסית הן בתחום התכנון והן בתחום הפיתוח.

החלופה שתיבחר בסופו של דבר תושפע בעיקר מההחלטות התכנוניות שתתקבלנה בוועדות התכנון בעת השלמת הליכי התכנון.

ה. התקציב

התקציב הנדרש נותח על פי שלושה מרכיבים והם:

• ראש שטח.

• מערכת התשתית הכללית בשכונות

• מערכת התשתית הלאומית

כל מערכת כזו חולקה להוצאות תכנון ולעלויות הפיתוח עצמו.

◀ תכנון

ישום היעד בתחום התכנון מחייב החלטה על הקצאת כ- 58 מיליון דולר, במשך כעשרים שנה כאשר מזה:

• כ- 24 מיליון דולר לתכנון מערכות תשתית "ראש - שטח".

• כ- 13 מיליון דולר לתכנון המערכות השכונתיות.

• כ- 21 מיליון דולר להשלמת תכנון מערכות התשתית הלאומיות.

◀ ביצוע תשתיות

פיתוח מלא (ביצוע תשתיות) של כלל השטחים והמערכות השונות מחייב תקציב כולל של כ- 2.3 מיליארד דולר מזה:

• כ- 1.2 מיליארד דולר לביצוע מערכות התשתית הכללית באתרי הבניה עצמם (ממומנים ע"י החברות הבנות).

• כ- 736 מיליון דולר לביצוע תשתיות "ראש - שטח" (ניתן לממנם ע"י חיוב יחסי של יחידות הדיור).

• כ- 470 מיליון דולר לביצוע תשתיות לאומיות (כביש 39; כביש 60 (מסלול נוסף); כביש 16; מחלף מוצא; רכבות קלות להר

חרת ומבוא ביתר (50% מעלותן והיתרה ע"י יזמים)).

ו. היעדים הכמותיים בתחום מחירי הקרקע

מימוש התכניות וביצוע שיווק הקרקעות בהקף גדול עשוי להביא לירידה משמעותית במחירי הקרקע (בניכוי עלויות הפיתוח) ובאמצעות כלי זה להביא לירידה במחירי הדירות בעיר, אשר יסייע למשיכת תושבים לעיר. בהנחה שייקבע יעד של מחיר קרקע מפותחת של \$40,000 ליח"ד ובניכוי של כ-\$30,000 בגין פיתוח (בשל העמסת פתוח ראש שטח ופתוח כללי), יוותר סך של כ-\$10,000 ליח"ד כתמורה לקרקע. הצלחה בשיווק של כ- 61,000 יח"ד עד שנת 2020 במחירים אלה יבטיחו הכנסה של כ- 610 מיליון \$ במשך התקופה.

במילים אחרות, ישום התכנית יאפשר מימושה על ידי שיווק הקרקע המפותחת כאשר הפדיון מהתמורה בגין הקרקע נטו, עולה על התקציבים הנדרשים למימון תשתיות לאומיות שבחלקן הגדול נדרשות למדינה גם ללא פיתוח העיר כמוצע בתכנית זו.

יש לציין שמדיניות הורדת מחירי הקרקע חייבת להיות מבוקרת והדרגתית על מנת לא לפגוע בפרוייקטים קיימים בקרקעות בעלות ערכים נתונים בתוך העיר. המסקנה האופרטיבית העולה ממסמך זה הינה שיש להפעיל לאלתר פרוגרמת תכנון לשלושת השנים הקרובות.

פרוגרמה לבניה למגורים בירושלים

תכנית עבודה ותקציב

תקציר מנהלים

א. מבוא

בהחלטת הממשלה מיום 21/6/98 הוטל על ועדת מנכ"לים בראשות מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון מר מאיר גרינברג להציע דרכים להגברת מלאי הקרקעות הזמינות לבניה למגורים בירושלים.

החלטה זו נגזרה מתפיסה כוללת שאחד מיעדיה הינו הוזלת מחירי הדירות בעיר כחלק ממדיניות הממשלה לחזק את האוכלוסייה היהודית בעיר.

הוטל על הועדה להציע דרכים להגדיל את מלאי התכנון בעיר ולהגביר את הזמינות של מלאי זה לבנייה. ברור לוועדה שפעילות בתחום ההיצע, שהיא חיונית ביותר כשלעצמה, איננה מספיקה על מנת להאיץ את פיתוח העיר ולהשיג את מכלול היעדים.

לשם כך מתחייבת מערכת כוללת של אמצעים אשר תאפשר מהפך במגמות הגידול של האוכלוסייה היהודית בעיר מהגירה שלילית נטו, להגירה חיובית בשנים הבאות. אמצעים אלה כוללים הרחבת הבסיס הכלכלי של העיר, חיזוק ענפי תעסוקה מתאימים, הרחבת אפשרויות הפעולה של מערכות ההשכלה הגבוהה, ומערכת בתי החולים. מעבר לכך חייבים לשפר משמעותית את הנגישות אל העיר וממנה ובעיר עצמה.

תקציב תכנון לשנים 1999 - 2001

ישום התוכנית מחייב הקצאה של תקציבי תכנון כבר השנה, כאשר הפריסה לשלוש השנים על פי ניתוח מפורט היא כדלקמן:

<u>תקציב</u>	<u>הרשאה להתחייב</u>	
10 מלשי"ח	40 מלשי"ח	- 1999
30 מלשי"ח	30 מלשי"ח	- 2000
30 מלשי"ח	30 מלשי"ח	- 2001

תאריך 7/3/99
מספרנו 3872



77

פרוגרמה לבנייה למגורים בירושלים

תכנית עבודה ותקציב.

בהתאם לנתונים, לניתוחים וליעדים כפי שמפורט במסמך זה, עומדת הפרוגרמה לבנייה בירושלים - בנייה, שיווק ואכלוס - בשנים 2000 - 2020 על סך של 76,000 יח"ד. רובן הגדול בתחומי מערב ירושלים הן בתחום שיפוט והן מערבה לו. במקביל תימשך הבנייה בירושלים העיר, וכן במתחמים מוגדרים מסביב לעיר כגון: מעלה אדומים, גבעת זאב, גוש עציון, וכדומה. פיתוח כמות כזו של יח"ד באתרים השונים, מחייב השלמת תכנון וביצוע תשתיות הן ברמת "ראש-שטח" והן ברמת האתר הבודד. תכנית הפעולה כוללת על כן השלמת תכנון סטטוטורי ותכנון לביצוע ברמה הכוללת וברמה האתרת ולוח הזמנים כולל את הצורך בתכנון ברמות השונות וזמן לדיונים בוועדות, והפקדה להתנגדויות הציבור. בשל המיקום הרגיש של הפיתוח המתוכנן, תהיה התעניינות רבה של הציבור, יתקיים דיון ציבורי ותוגשנה התנגדויות רבות. בשל לוח הזמנים הקצר המונח בתכנית העבודה, חייבים להתאים את המערכת הארגונית כך שניצול הזמן יהיה יעיל, יתאפשר קיום דיון ציבורי ויהיה זמן לשמוע את כל הדעות, אך ייקבע לוח זמנים לסיום הדיון וקבלת החלטות. תכנית הפעולה מניחה ביצוע כל מערכת התשתית הניתנת להגדרה כ"ראש-שטח" אשר נבדקה באופן מקצועי במסגרת תכנית השלד אשר הוכנה במשך השנתיים האחרונות והושלמה בימים אלה. על בסיס תכנית השלד חייבים להכין תכנית מתאר להגשה לוועדות (תכנית מתאר כוללת ובמקביל תכניות בניין עיר מפורטות לכל מתחם). תכנית המתאר חייבת לכלול את כל מערכות התשתית הכלל-עירוניות כמו מערכת הכבישים העירוניים מערכות המים, הביוב, והחשמל, וכן את מתחמי התכנון למגורים. באשר לתכניות של מערכות התשתית חייבת התכנית לכלול את הפריסה המדויקת, על מנת לאפשר טיפול בקבלת המקרקעין והעברתן לרשויות לביצוע. הכוונה בעיקר ליכולת לטפל בהפקעות ומו"מ עם בעלי זכויות במקרקעין. ההנחה היא כי תהליך הכנת תכנית המתאר והדיונים בוועדות עד להפקדה מחייב כשנה. בהנחה שהכנת התכנית תהיה ב- 1999 ניתן יהיה להתחיל בתכנון מפורט לביצוע עוד בשנת 2000 להכין החומר למכרזים באותה שנה ולצאת לעבודה בשנת 2001. על מנת לאפשר יישום תכנית הבנייה על מערכות הכבישים הבאות להיות מוגשות לוועדות כתכניות מפורטות כדלקמן:

חלופה ב'

טבלת ריכוז אומדנים

שנה	עלות שלב תכנון	עלות תשתיות ראש שטח	עלות פיתוח כללי	סה"כ
1999	9.6	0	0	9.6
2000	11.6	32	0	43.6
2001	8.2	73.5	60	141.7
2002	11	82	60	153
2003	2.1	82	60	144.1
2004	2.6	87.3	60	149.9
2005	2.3	82	60	144.3
2006	3	61.4	60	124.4
2007	2.8	61.4	80	144.2
2008	0.8	55.3	60	116.1
2009	0.7	29.2	70	99.9
2010	0.2	29.2	40	69.4
2011	0	31.5	70	101.5
2012	0.2	31.5	60	91.7
2013	0.2	31.5	70	101.7
2014	0.2	31.5	50	81.7
2015	0	31.5	60	91.5
2016	0	44.2	60	104.2
2017	0.5	44.2	60	104.7
2018	0.5	44.2	60	104.7
2019	0.7	44.2	60	104.9
2020	0.7	44.2	60	104.9
2021		8.4		8.4
2022		8.4		8.4
2023		8.4		8.4
2024		8.4		8.4
2025		8.4		8.4
סה"כ	57.9	1095.8	1220	2373.7

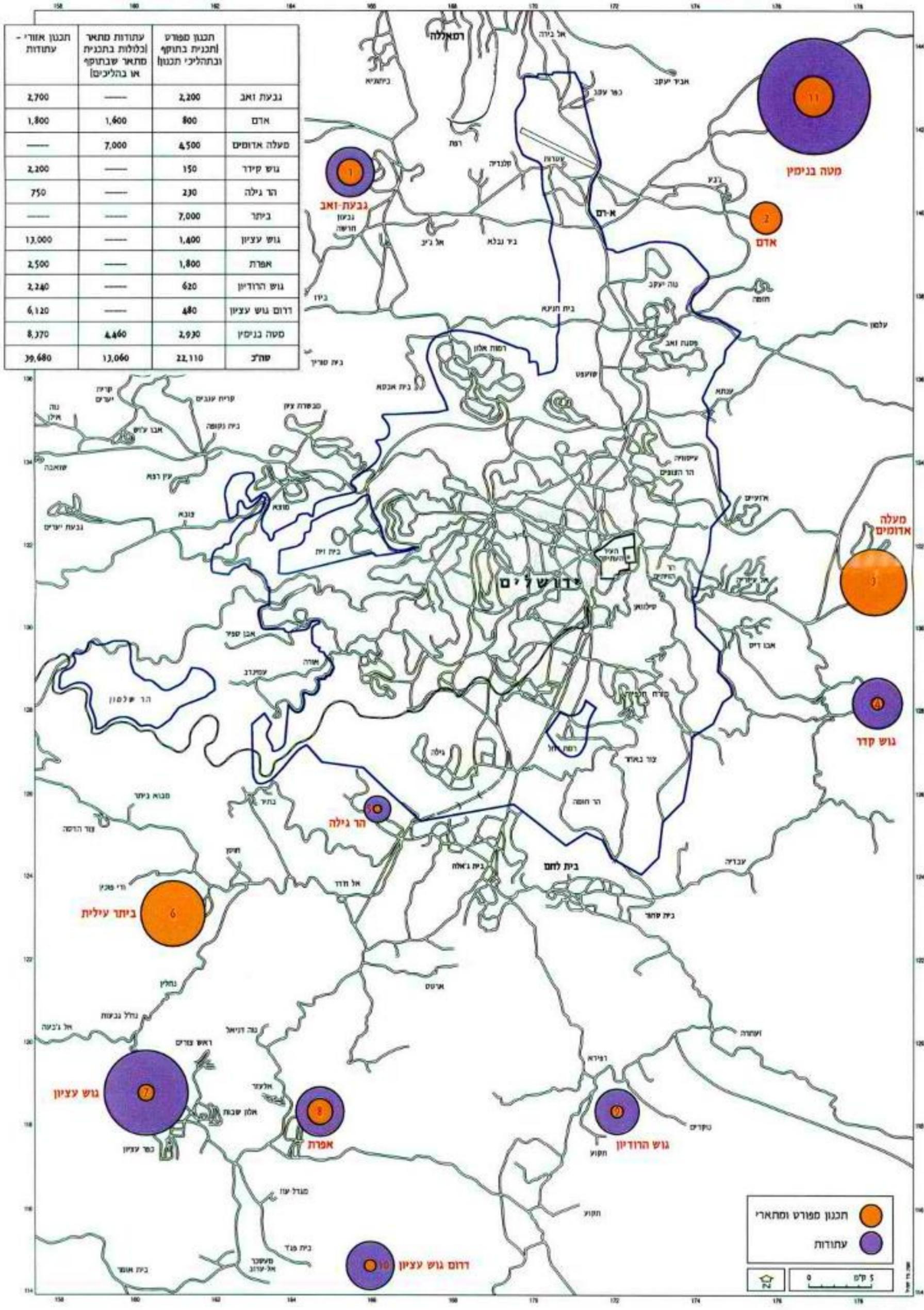
טבלת ריכוז אומדנים

(מליוני דולר)

סה"כ		עלות פיתוח כללי	עלות תשתיות ראש שטח	עלות שלב תכנון	שנה
13		0	0	13	1999
71.2		0	52	19.2	2000
147.1		90	52	5.1	2001
144.6		90	52	2.6	2002
145.7		90	52	3.7	2003
156		100	52	4	2004
136		80	52	4	2005
154.6		60	94	0.6	2006
174.5		80	94	0.5	2007
185.1		90	94	1.1	2008
154.95		60	94	0.95	2009
154.95		60	94	0.95	2010
86		42	44	0	2011
86.75		42	44	0.75	2012
86.2		42	44	0.2	2013
86.71		42	44	0.71	2014
86.71		42	44	0.71	2015
63.65		42	21.65	0	2016
63.65		42	21.65	0	2017
63.65		42	21.65	0	2018
63.65		42	21.65	0	2019
63.65		42	21.65	0	2020
2388.32		1220	1110.25	58.07	סה"כ

היצע בתכנון משהב"ש עירוני, משהב"ש כפרי, הסתדרות הציונית ומועצות אזוריות.

תכנון אזורי - עתודות	עבודות מתאר (כוללות בתוכנית מתאר שבתוכף או בהליכום)	תכנון ספורט (תכנית בתוקף ובהליכי תכנון)	
2,700	—	2,200	גבעת זאב
1,800	1,600	800	אדם
—	7,000	4,500	פעלה אדומים
2,200	—	150	גוש קידר
750	—	230	הר גילה
—	—	7,000	ביתר
13,000	—	1,400	גוש עציון
2,500	—	1,800	אפרת
2,240	—	620	גוש הרודין
6,120	—	480	דרום גוש עציון
8,370	4,460	2,930	סטה בניסין
39,680	13,060	22,110	סה"כ



Handwritten scribbles or marks in the top right corner.

- כביש 39.
- מחלף מוצא.
- כביש 425 בקטע הדרומי, ממחלף עין-חמד עד הר חרת.
- כביש 16.

על מנת לאפשר דיון "נינוח" יותר יש להגיש לאלתר גם את התכניות המפורטות הבאות לאישור הוועדות:

- כביש הטבעת המערבית במלואו.
 - הקטע המחבר בין הר חרת לטבעת המערבית.
- על מנת לאפשר יישום התכנית חייבים להגיש תכניות מפורטות למתקנים ההנדסיים של מערכות המים, הביוב והחשמל.

על מנת לאפשר בנייה בטווח הקרוב בשכונות "מצפה - נפתוח" "הר-חרת", "רכס הדסה", "רכס לבן", יש להשלים התכנון המפורט ולהגישן לוועדות לדיון בתחילת 1999. בהנחה שתהליך התכנון הסטטוטורי יחייב כשנתיים וניתן יהיה במקביל להשלים תכנון מפורט לביצוע של מערכות התשתית, ובשנת 2002 להתחיל בעבודות פיתוח ותשתיות בשכונות אלה.

סך עלויות הביצוע של מערכות התשתית ל"ראש-שטח" מסתכמות בכמיליארד דולר. בהנחה שעלויות התכנון מהוות כ- 6% מעלויות הביצוע, מדובר בתקציב תכנון כולל של כ- 60 מיליון דולר. בשל הצורך בהתחלת התכנון הכוללני של כל המערכות, והיכולת לבצע בזמן נתון, ומכיוון שעלויות התכנון הגדולות יחסית מתחייבות בתכנון לביצוע, נניח כי התקציב המתחייב כבר בשנת 1999 ובשנת 2000 מסתכם בכ- 10 מיליון דולר לכל שנה.

בהנחה שניתן יהיה לגשת לביצוע בשנת 2001, יש להכין תקציב תכנון של כ- 15 מיליון דולר לשנים 2001 ו- 2002 לצורך התכנון המפורט, וסך של כ- 400 מיליון דולר לשנה לשנים 2001 - 2005 לביצוע התשתיות המתחייבות כבר בחומש הראשון.

לצורך הכנת התכנית התקציבית בחנו שתי חלופות של פיתוח אתרים, כאשר החלופה הראשונה הניחה כי המגבלה היחידה היא המצב התכנוני של האתר. ואילו בחלופה השנייה נעשה נסיון מודע לצמצם את מספר האתרים המצויים בו זמנית בשיווק, פיתוח, בנייה ואיכלוס.

ההבדל בין שתי החלופות אינו כה גדול כפי שניתן היה לצפות, כאשר חלופה ב' אינה זולה יותר. כלל עלויות הפיתוח והתכנון הן של התשתיות ב"ראש שטח" והן באתרי הבנייה עצמם, מסתכמים בכ- 2.4 מיליארד דולר כשהם כ- 35,000 דולר ליחידת דיור בממוצע, בעיר עצמה פחות באופן משמעותי ואילו במערב יקר יותר. זאת בהנחה שכל התשתיות לרבות "תשתיות לאומיות אזוריות וכלל עירוניות" יועמסו על הבניה למגורים.

המחיר ליחיד יקטן באופן משמעותי ע"י העמסה גם על שטחי התעסוקה והציבור וכן במידה וכבישים ראשיים כגון כביש 39 (בית שמש - ירושלים) יבוצעו ע"י ובמימון מע"צ.

הביקוש למגורים ויעדי האוכלוסייה

כפי שצוין במסמכים רבים הניחה תכנית זו כי הממשלה קבעה יעד אוכלוסייה יהודית לירושלים, גבוה יחסית למגמות העבר, אך אפשרי להשגה. על מנת להסביר את המשמעות הכמותית של יעד זה נוסף כאן מספר הבהרות.

במגמות ה"קיימות", מגמות שהממשלה אינה מוכנה לקבל, סביר כי עד שנת 2020 תסתכם האוכלוסייה היהודית בירושלים בכ - 570,000 נפש בהשוואה לכ - 471,000 נפש בסוף 1995, גידול של כ - 37% בלבד. הגידול ב"מגמות הקיימות" מניח בעיקר מאזן הגירה שלילי. הממשלה, יחד עם העיריה מכינה תכנית אשר תפעל בראש ובראשונה להגברת כוח המשיכה של העולים לישראל לבוא ולהשתקע בעיר.

הממשלה החליטה בימים אלה על השקעות מיוחדות בעיר בתחומי התשתית, התעסוקה ובמיוחד בתחומי התעשייה המתוחכמת, שירושלים הצליחה לפתח בשנים האחרונות. כמו כן אושרו השקעות להרחבת האוניברסיטה העברית ובית החולים הדסה, מתוך ההנחה שמוסדות אלה מסוגלים להגדיל את פוטנציאל התעסוקה בעיר, ודווקא לבעלי מקצועות, ולתרום בכך הן להגברת התעסוקה בעיר, וכן להגדלת הכנסה לעוסק בממוצע בעיר.

הגידול באוכלוסייה ב"מגמות הקיימות" הניח הגירה שלילית מהעיר ובכמויות הולכות וגדלות. יעד האוכלוסייה הרצוי מניח הפיכת המגמה מהגירה מהעיר להגירה העירה.

רוב משקי הבית נוטים להחליט על מקום המגורים באופן כללי, למשל "בירושלים"; מיעוט משקי הבית מחליט על שכונה מסוימת או מיקום מיוחד. הנושא הנו כללי, אך יש בו גם התייחסות לבנייה בעבר ובעתיד בשכונות ובישובים מזרחיים, צפונה ודרומה לעיר (הכוונה לישובים העירוניים: מעלה אדומים, גבעת זאב, אפרתה, ביתר עילית, והישובים במועצות האיזוריות גוש עציון ומטה בנימין).

במפקד האוכלוסייה 1983 היו באזורים אלה, כ - 11,000 נפש, ובמפקד האוכלוסייה 1995 היו במרחב זה כ - 70,000 נפש, גידול של כ - 59,000 נפש. במונחים של משקי בית, היו במרחב הזה במפקד 1983 כ - 2,600 משקי בית ובמפקד 1995 כ - 16,000, כלומר תוספת של 13,400 משקי בית במשך 12 שנים, שהם כ - 1,115 משקי בית נוספים לשנה בממוצע.

על אף קיומם של שטחים מתוכנים, אשר חלקם מפותחים סביר להניח כי הרצון להתגורר בישובים אשר צמודים לישובים ערביים אשר משתייכים ליישות פוליטית אחרת, גם בתנאי שלום רצויים, ירד ויצטמצם יחסית לעבר.

על כן אנו מניחים כי האוכלוסייה תגדל בישובים אלה בכ - 500 יח"ד לשנה, ובסך הכל בשנים 2000 עד 2020 בכ - 10,000 יח"ד.

הישובים מחוץ לירושלים ממערבה לה אשר אינם נכללים בתוכניות הפיתוח, הם ישובים אשר אינם מעוניינים בפיתוח מואץ כמו מבשרת-ציון או הישוב מוצא (הנו חלק מהמועצה האזורית מטה-יהודה). גם המועצה האזורית מטה יהודה אינה מעוניינת בפיתוח הישובים הכפריים שבתחומה לישובים בעלי אופי עירוני.

מבשרת ציון גדלה בין שני מפקדי האוכלוסיה בכ - 2,500 משקי בית, כ - 200 משקי בית לשנה. מדיניות המועצה, כפי שבאה לביטוי בתוכנית המתאר שהוגשה על ידה לרשויות מציעה צמצום קצב הגידול ומניעת הגירה משמעותית אל הישוב, בין השאר על ידי הגדרת בינוי יקר כבינוי מחייב. כלומר, עיקר האוכלוסיה אשר מעונינת בירושלים תחפש את ביתה בתחומי העיר, תחומים נוכחים או אלה שיוגדרו בעתיד על ידי הממשלה.

האוכלוסיה שנצפית על פי "מגמות קיימות" מניחה המשך המגמות גם במערב וגם במזרח. צמצום ההיצע האפקטיבי בשני תחומים אלה, מסיט את הביקוש האפקטיבי לעיר. כלומר רק השינויים הפוליטיים במזרח ומדיניות התכנון של מבשרת מגדילים את האוכלוסיה המעונינת להתגורר בעיר. בהנחה שמשקי הבית אשר לא יפנו למזרח ולא למבשרת מסתכמים בכ - 700 משקי בית, ואלה יימשכו לעיר, הרי מדובר באוכלוסיה נוספת של כ- 2,500 נפש לשנה, או 50,000 נפש במשך 20 שנה. ההתייחסות לתוספת אוכלוסיה זו מגדילה את סך האוכלוסיה היהודית בשנת 2020 לכדי 680,000 נפש בהשוואה לכ - 617,000 נפש ללא התייחסות זו.

עמידה ביעד האוכלוסייה כפי שקבעה הממשלה מחייב יעד של 758,000 נפש בסוף שנת 2020. אנו מניחים כי הצעדים שהוחלט עליהם ויישום תכניות הפיתוח והבנייה יבטיחו את יכולת המשיכה של העיר להנעה ליעד האוכלוסייה המבוקש.

בנוסף לכך ניתן לתת העדפה ותמיכה לביקושים ולעודד הגדלת הביקוש בדרכים שונות שהן פועל יוצא של איכות התכנון והבנייה, הקפה והשרותים והתעסוקה שהם חלק אינטגרלי של התכנית. מעבר לכך ניתן כמובן לשקול סיוע כספי ע"י תמריצים השתתפות בהוצאות פתוח וסיוע מועדף לפרט (משכנתאות).

צרכים במגורים עד 2020

כפי שהוצג לעיל ניתן להציג שלוש חלופות לגודלי אוכלוסייה, זה של "מגמות קיימות" תוך התעלמות מהשינויים במדיניות הישובים השכנים לעיר זו, שלוקחת שינויים אלה בחשבון והחלופה השלישית היא חלופת היעד.

טבלת אוכלוסין ויח"ד (באלפים)

חלופה 3	חלופה 2	חלופה 1	1995	
758.3	680.5	617.7	417.0	סך אוכלוסייה יהודית
211.8	190.0	172.5	120.5	משקי בית
220.3	197.6	179.4	125.9	מלאי דירות קיים/נדרש (מלאי חיכוכי)
94.4	71.7	53.5		תוספת יח"ד לאכלוס
21.6	20.2	19.1		כחת במשך התקופה
116.0	91.9	72.6		סך תוספת יח"ד בתקופה
4,6	3,7	2,9		תוספת שנתית ממוצעת
24.5	24.5	24.5		הצע אפקטיבי קיים בעיר
19.0	19.0	19.0		הצע אפקטיבי קיים בסביבה
72.5	48.4	29.1		חוסר מתחייב

בהנחה שגודל משק בית נותר קבוע כלומר 3.58 נפשות, תידרש תוספת של 72,600 דירות לכדי 116,000 דירות עד סוף 2020.

במילים אחרות, בממוצע שנתי יידרשו כ- 2,900 דירות להסתיים מדי שנה, במקרה המתון, עד כדי 4,640 דירות לשנה בממוצע.

ההצע הקיים בעיר ללא יישום התוכנית על פי הנתונים שבידנו נאמד בכ- 49,000 יח"ד, כאשר אנו מניחים ניצול של כ- 250 יח"ד לשנה כלומר סך הכל כ- 5,000 יח"ד. בהנחה שרק כ- 50% מהמלאי התכנוני הקיים בעיר יהיה ישים עד 2020 הרי נותרו כ- 19,500 יח"ד שלכאורה ניתן להשלים בשנים אלה.

כלומר, ההתייחסות למלאי התכנון, והן באתרים מזרחה לעיר, צפוי מחסור במלאי תכנון הנע מכ- 29,100 יח"ד בחלופה המזערית לכדי 72,500 יח"ד בחלופה המרבית במסמך זה.

התכניות לפינוי - בינוי של אזורים מבונים בעיר

ירושלים "החדשה" נבנית למעלה ממאה ועשרים שנה. משך תקופה זו חלו שינויים במספר רב של משתנים החל מהטכנולוגיה של הבנייה, עבור לטכנולוגיית החיים השוטפת, וכלה בשאיפות של תושביה, ובהגדרת רמת החיים הרצויה מההיבט הפיסי.

אם בעבר ניתן היה טכנולוגית לבנות ולחיות בבתים בני 3 עד 4 קומות, כאשר לחיות בבתים גבוהים יותר היה יקר ובלתי אפשרי, הרי היום ניתן לבנות ולחיות בבתים "גבוהים" מעבר ל - 8 קומות, גם לאנשים בעלי הכנסה בינונית ומעלה.

ירושלים כמו ערים אחרות בארץ עומדת בפני בחירה במשקל ההתרחבות לקליטת תוספת האוכלוסייה לבין התאמת השטחים המבונים בניצול קרקע נמוך יחסי ומעבר לניצול קרקע יעיל בהרבה.

תהליך המחזור של קרקע הוא תהליך הקורה מדי יום, כתוצאה מעלייה במחירי הקרקע מצד אחד, והרצון של משקי בית ועסקים להתמקם במתחמים מרכזיים בעיר ומוכנים לשלם עבור רצון זה, תוך ויתור על חלק מההנאות שבמעבר למיקום "חדש" בשולי העיר.

תהליך זה, אשר כאמור מתחולל מדי יום, הנו תהליך איטי ביותר הן אבסולוטית, והן יחסית לצרכים של העיר המודרנית.

תפקיד השלטון המרכזי והשלטון המקומי ליצור תנאים כלכליים בעיקר, אשר יסייעו ליזמים השונים לבצע תהליך ההתאמה בקצב מהיר יותר, ובצורה שתסייע למהלך החיים ולא תפגע ביסודות הניהול השוטף של סדרי החיים הכלכליים והאנושיים.

ההכרה בצורך זה הגיע גם לישראל, והממשלה מינתה שתי ועדות נפרדות לטיפול בנושא; האחת מתייחסת לתכנון ולפיתוח ואילו השנייה התמקדה בנושא של הנחיות התכנון למוסדות ושטחים ציבוריים.

בימים אלה אישרה הממשלה, כחלק מההחלטות המתייחסות לתקציב 1999 גם סדרה של המלצות של וועדת אייגס" לנושא הפיתוח, התכנון והפינוי של מתחמים ביישובים עירוניים.

על פי המלצות הוועדה, הממשלה תסייע באופן ישיר ועקיף לתכניות עירוניות אשר מטרתן הכפלה של פי שלושה ומעלה של מתחמים מבונים, בעלי ערך קרקע מזערי של 500 דולר למ"ר מבונה. כמו כן ממליצה הוועדה המרת היטל השבחה בתשלום בגין עלויות הפיתוח, הרחבה מסוימת של הפטור ממס שבת, ואפשרות דחייה של תשלומים בגין מס שבח ומס רכישה.

המתחמים המועדפים אשר יזכו לסיוע בתחילת היישום של התכנית יהיו מתחמים אשר מחייבים השקעות מזעריות בתשתית ובמוסדות ציבור, תוך מתן אפשרות ליישום הציפוף על ידי היוזמה הפרטית.

מניתוח ראשוני של המלצות "ועדת אייגס" בנושא נראה כי גם אם יאומצו כל ההמלצות על ידי הגורמים הממשלתיים השונים, רק מתחמים מעטים יחסית בירושלים יפותחו במסגרת זו. וועדת ההיגוי לחידוש והתאמה של הפרמטרים לתכנון של שטחים למוסדות ציבור ולשטחים פתוחים, מסיימת את עבודתה בימים אלה. במסגרת עבודה זו נבחנו במיוחד הפרמטרים לתכנון של שטחים בישובים עירוניים האמורים להיבנות בצפיפויות גדולות מאלה הקיימות בהן כיום.

כפי שצוין לעיל קיימות כיום בירושלים תכניות רבות המיועדות להגדיל את השטחים המבונים במגרשים שכבר כיום מנוצלים ומבונים בשיעורים שונים, לעתים קרובות בתת-ניצול זכויות הבנייה, אך לעתים אף תוך ניצול יתר של זכויות בנייה קיימות אשר אושרו לפני שנים רבות.

אולם, יש מקום להתייחס למספר יוזמות אשר מנהל מקרקעי ישראל והעירייה משותפים להם, והן מתייחסות לשטחי קרקע גדולים ויישום הרעיונות התכנוניים הקיימים ביזמות אלה עשוי להוסיף אופציות בנייה של רבבות יחיד נוספות מעבר לקיימות. הכוונה במיוחד ליזמות התכנונית בשכונות הגוונים, ובשכונות קרית היובל קרית מנחם וסביבותיהן. בשני מתחמים אלה מדובר בתכניות של הוספת כ- 25,000 יחיד במלוא היישום.

מעבר לשתי יוזמות אלה, יזמה עיריית ירושלים בשנה האחרונה תכנית לפיתוח מרכז העיר תוך הגברת השטח המבונה לשימושים השונים כולל חיזוק המגורים. באשר למגורים, הכוונה היא כפולה: הן בנייה חדשה למגורים והן פינוי משרדים מדירות מגורים בעבר, והחזרת השטחים ליעוד המקורי - מגורים. גם במקרה זה הכוונה לאלפי יחיד "חדשות" (חדשות ושנות).

כאמור, מעבר לתכניות "גדולות" אלה, קיימות יוזמות "שוטפות" באשר למתחמים "קטנים" יותר והמתייחסות לבית בודד (כמו ברחוב בוליביה, בדרך בית-לחם, במרכז קליטה גילה) למתחם (כגון אוולסוונגר) ועוד.

יש להדגיש שהעירייה רואה בפרויקטים של "פינוי - בינוי" גם היבטים חברתיים מעבר לניצול הקרקע בצורה יעילה יותר, כמו למשל אפשרות הרצון לסייע למשפחות המתגוררות בתנאי מגורים נחותים לשפר את מצב מגוריהן, חיזוק המערכת הקהילתית. בעיר ועוד.

תוספת יח"ד	הגוף המחליט	הבעיות להחלטה	הפרויקט
24 יח"ד	מהנדס העיר	שינוי תב"ע	פרויקט בוליביה
350 יח"ד	משהב"ש + עירייה מהנדס העיר עירייה+משהב"ש + ממ"י	פינוי דיירים שינוי תב"ע מכרז קרקע	מרכז קליטה גילה
1,000 יח"ד	מהנדס העיר ממ"י + עירייה מהנדס העיר + מנח"י	שינוי תב"ע "סימון" קרקע מו"צ	אולסונגר - ברזיל
25,000 יח"ד	תחבורה ותנועה עירייה + ממ"י מהנדס העיר מהנדס העיר + מנח"י ממ"י + אוצר + עירייה	מערכות תשתית - הנדסית מימון מערכות תשתית צפיפויות בינוי מו"צ ושצ"פ מיסוי	גוננים, קרית-היובל
2,000 יח"ד	מדיניות "מקל וגזר"	משרדים אכלוס לדירות	מרכז העיר
3,000 יח"ד	מדיניות "מקל וגזר"	בנייה חדשה	מרכז העיר

אמצעים מתחייבים להשגת היעד הדמוגרפי

מובן מאליו כי היעד שנקבע של כ - 758,000 יהודים בעיר ירושלים הוא יעד שלא הושג באמצעי המדיניות הנוכחית. כלומר, על הממשלה לאמץ מדיניות אשר תעודד יהודים להגיע לעיר, לצמצם מימדי ההגירה מהעיר, תמשוך עולים לבוא ולהשתקע בעיר, ובכמויות אשר שנים לא נצפו בעיר.

הרצון להשיג יעד כמותי זה מחייב שהמאמצים וכלי העידוד יהיו כוללים ומיועדים לסייע בתחומים הבאים:

- מגורים
- תעסוקה
- חנוך
- שרותי פנאי

בנושא המגורים ציינו את הכמויות הנדרשות ונפרט להלן נושא זה.

בתחום התעסוקה, על הממשלה לסייע במספר תחומים כאשר העיקריים הם:

- הבטחת הסיוע ליזמים בתחומי ה"היי-טק", לפחות בשיטות ובשיעורים הקיימים כיום.
- המשך סיוע בתכנון ופיתוח קרקע ליעוד התעשיות המתוככמות.
- פיתוח מערכות הנגישות לעיר וממנה כאשר הכוונה למערכת הדרכים, לחידוש השירות של רכבת ממטרופולין תל-אביב ופיתוח שדה התעופה בעטרות.
- פיתוח מערכת ההסעה ההמונית בעיר כולל פיתוח מערכת "הרכבת הקלה" מערכת הסעה אשר תקל על התנועה בעיר, ותגביר את התפקוד של מרכז בעיר ותחזק את הקהילה העירונית.
- פיתוח נוסף של שירותי הבריאות המפורסמים בעיר, במטרה לשמור על שירותים אלה גם לאוכלוסית שאינן מתגוררות בעיר ואף לצרכני בריאות מחו"ל.
- המשך פיתוח של האוניברסיטה העברית והמכללה הטכנולוגית אשר מסוגלים, בסיוע ממלכתי, להמשיך ולהוות מקום הכשרה לרבבות תלמידים ומקום עבודה למאות מורים ומדריכים.
- גידול העיר, פיתוח מערכות התשתית התחבורתית, בעיר ואליה, פיתוח תעסוקות המבטיחות הכנסה גבוהה יותר למועסקים בהן, יאפשרו למשך גורמים פיננסיים ומסחריים שטרם הגיעו עד הייום אל העיר, ויוסיפו ויחזקו את התעסוקה ומכאן את הקהילה.

אנו מניחים כי מערכת משולבת של משיכת אוכלוסיה, הבטחת משאבים לאומיים למערכות תשתית למינהן, יביאו למשיכת אותם רבבות אשר נדרשים להשגת היעד.

שיטות תימרוץ מערכת השיכון

- כפי שצויין לעיל יש להתייחס לנושא המגורים בפירוט מעבר לטיפול במסמך זה בסקטורים אחרים.
- אחד הגורמים המשפיעים על היכולת לרכוש דירה בעיר הוא מחיר הדירה. בסקרים שנערכו על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הוכח כי מחירי הדיור בעיר גבוהים יחסית ואבסולוטית בהשוואה לאזורי ארץ אחרים, וכי הפער הקיים נובע מערכי קרקע ורווח הקבלנים. הדעת נותנת כי הגברת היצע הקרקע ליזמים יבוא בסופו של דבר לביטוי במחירי הדירות, כלומר בירידה אבסולוטית של מחירי הדירות.
 - הממשלה יכולה לסייע במחירי הדירות מצד ההתייחסות לחלק מהעלויות. הכוונה באשר לצורת החיוב של ההוצאות בפיתוח "ראש-שטח".
 - סך עלויות הפיתוח של תשתיות "ראש שטח" מסתכמות בכ - 1.1 מילארד שקל.
 - להלן מספר חלופות אפשרויות למימון עלויות אלה:
 1. הממשלה מכסה את כל העלויות ללא חיוב ציבורי.
 2. חיוב כל העלויות על יח"ד ואזורי התעסוקה המתוכננים במערב ירושלים. כלומר מדובר בכ - 71,000 יח"ד ובכ - 1,000,000 מ"ר תעסוקה שווי - ערך לכ - 10,000 יח"ד. בהנחה שהחיוב מוטל על כ - 71,000 יח"ד, החיוב מסתכם בכ - 15.5 אלף דולר ליח"ד שהם כ - 62,000 שקל.
 3. ניתן כמובן להסכים על "פשרה" כאשר החיוב יהיה רק מחצית החיוב המלא.
 4. ניתן להרחיב החיוב לכל מערכת הבנייה בירושלים ובסביבתה, כלומר לכ - 80,000 יח"ד ושימושים שווי - ערך. בהנחה כזו החיוב ליח"ד יסתכם בכ - 13,750 דולר.
 5. ניתן להפריד בהשקעות התשתית את ההשקעה בכביש 16, השקעה המתחייבת גם ללא אימוץ תכנית זו; וכן את כביש 39, כביש המתחייב גם ללא פיתוח מערב ירושלים. כלומר, ניתן להוציא מהחשבון לצורך החיוב 220 מיליון דולר, ואז החיוב הוא 14,400 דולר ליח"ד במערב העיר.
 6. אנו ממליצים על החלופה המשולבת כדלקמן:
 - מערכת הכבישים 16 ו- 39 - 75% על הממשלה. 25% ע"ח יחידות דיור.
 - הרכבת הקלה תוצא לזכיין, אנו מניחים כי ישלם 50% מהעלות.
 - יתרת העלויות 25% מתקציב הממשלה.
 - התוצאה של המלצה זו היא כדלקמן:

מרכיבי העלות	סך העלות	שיעור המימון הממשלתי	מימון הפרוייקט
סך העלויות	1,110	39%	677
כבישים 16 ו- 39	220	75%	55
רכבת קלה	185	50%	93
יתרת העלות	705	25%	529

החיוב ליח"ד במערב העיר הנובע מהמלצה זו הוא 10,250 דולר.

- מעבר למחיר הדירה אשר מושפע מההיצע, וההשפעה מצד העלויות, ניתן להשפיע, ובוודאי בתקופות מעבר על יד סיוע ישיר לרוכשי הדירות. למשרד הבינוי ניסיון רב בנושא הסיוע לרוכש דירה בכלל, וסיוע לרוכשי דירות שאינם נכללים בסיוע הסוציאלי.
- נראה לנו כי ניתן לסייע לרוכש דירה חדשה בעיר לתקופה מסויימת על ידי הבטחת "הלוואת מקום" דיפרנציאלית לאתרים השונים, ולשלב בנייה באתרים. כך ניתן לאפשר סיוע לרוכשי דירות לכל 1,000 הרוכשים הראשונים בכל אתר.
- ניתן לסייע באמצעות קביעת שערי ריבית שונים ולתקופות שונות. כך למשל ניתן להבטיח לרוכשי הדירות בכמות מסויימת מעבר לסיוע אחר, גם סיוע תשלומי הריבית על ידי סבסוד המלווה כך שהריבית האפקטיבית לחמש השנים הראשונות תרד בתנאי השוק. (במקום 5.5% לשנה, ששער הריבית האפקטיבי יהיה 4.4% לחמש השנים הראשונות).
- ניתן להרחיב הסיוע על ידי הבטחת סיוע לבונים אשר מתחייבים למכור דירה במחיר גבולי מסויים אשר יקבע על ידי מכרז או בדרך אחרת.
- ניתן לסייע לבונים על ידי הבטחת בונס למסיים בזמן קצר, ניסיון שהוכח כפועל, ועל ידי כך לעודד הקטנת עלויות.

ירושלים-מלאי יח"ד מתוכנן

מס' פרויקט	שם פרויקט	מצב סטטוסרי	חיספר יח"ד	בנייה ציבורית
בגבולות העיר				
1	הפסגות גבעתיים	תאגדות	2000	
2	הפסגות גבעתיים	תאגדות	1,500	
3	גבעתיים	תאגדות	500	ציבורית
4	גבעתיים	תאגדות	200	ציבורית
5	גבעתיים	תאגדות	210	ציבורית
6	גבעתיים	תאגדות	250	
7	גבעתיים	תאגדות	175	ציבורית
8	גבעתיים	תאגדות	164	ציבורית
9	גבעתיים	תאגדות	142	ציבורית
10	גבעתיים	תאגדות	150	
11	גבעתיים	תאגדות	4,000	ציבורית
12	גבעתיים	תאגדות	2,600	ציבורית
13	גבעתיים	תאגדות	300	
14	גבעתיים	תאגדות	473	
15	גבעתיים	תאגדות	488	
16	גבעתיים	תאגדות	413	ציבורית
17	גבעתיים	תאגדות	352	
18	גבעתיים	תאגדות	280	
19	גבעתיים	תאגדות	238	
20	גבעתיים	תאגדות	190	
21	גבעתיים	תאגדות	150	
22	גבעתיים	תאגדות	300	
23	גבעתיים	תאגדות	254	
24	גבעתיים	תאגדות	230	
25	גבעתיים	תאגדות	188	
26	גבעתיים	תאגדות	7,000	
27	גבעתיים	תאגדות	1,600	ציבורית
28	גבעתיים	תאגדות	1,500	ציבורית
29	גבעתיים	תאגדות	1,100	ציבורית
30	גבעתיים	תאגדות	1,000	
31	גבעתיים	תאגדות	828	
32	גבעתיים	תאגדות	858	ציבורית
33	גבעתיים	תאגדות	808	
34	גבעתיים	תאגדות	808	
35	גבעתיים	תאגדות	700	ציבורית
36	גבעתיים	תאגדות	631	ציבורית
37	גבעתיים	תאגדות	540	
38	גבעתיים	תאגדות	580	ציבורית
39	גבעתיים	תאגדות	420	
40	גבעתיים	תאגדות	350	
41	גבעתיים	תאגדות	350	
42	גבעתיים	תאגדות	300	
43	גבעתיים	תאגדות	300	
44	גבעתיים	תאגדות	240	
45	גבעתיים	תאגדות	220	
46	גבעתיים	תאגדות	210	
47	גבעתיים	תאגדות	200	
48	גבעתיים	תאגדות	330	
49	גבעתיים	תאגדות	180	
50	גבעתיים	תאגדות	170	
51	גבעתיים	תאגדות	168	
52	גבעתיים	תאגדות	160	
53	גבעתיים	תאגדות	150	
54	גבעתיים	תאגדות	12,000	
55	גבעתיים	תאגדות	1,000	
56	גבעתיים	תאגדות	800	
57	גבעתיים	תאגדות	700	
58	גבעתיים	תאגדות	500	ציבורית
59	גבעתיים	תאגדות	400	
60	גבעתיים	תאגדות	384	
61	גבעתיים	תאגדות	250	
62	גבעתיים	תאגדות	200	ציבורית
1,024	סך פרויקטים		2,565	סך פרויקטים
16,211	סך יח"ד		49,325	סך פרויקטים
במסלולין אי"ש				
		מסלולין	מסלולין	
		7,000	4,500	
		1,800	800	
			2,200	
			7,000	
			1,800	
			1,400	
			330	
			470	
			480	
			150	
		4,460	2,830	
72,110	סך הכל		35,170	סך הכל

צא-טר ניהול פרויקט ירושלים

ירושלים - מלאי תוכניות בבנייה ציבורית

מספר יח"ד	מצב סטטוטורי	שם פרוייקט
500	מאושרת	כתב סופר
380	מאושרת	אונטרמן
350	מאושרת	פסגת זאב דרום
175	מאושרת	פסגת זאב מערב
164	מאושרת	פסגת זאב צפון
162	מאושרת	פסגת זאב מערב
4,000	מאושרת	הר חומה שלב ב' (מתאר בלבד)
2,500	מאושרת	הר חומה
410	מאושרת	גבעת האנטנה
1,600	הליכים	גבעת המטוס יהודי
1,500	הליכים	שולי נווה יעקב
1,100	הליכים	פרי הר
850	הליכים	דרך חברון-רמת רחל
700	הליכים	שנלר
631	הליכים	פסגת זאב מזרח
500	הליכים	נחל רוממה
500	רעיוני	פסגת זאב יתרות קרקע מופקעת
200	רעיוני	שולי רמות אשכול (שנלר)
16,222		סה"כ

מסמך אומדנים תשתיות ראש שטח ופיתוח כללי.

1. כביש 39:

* אורך הכביש כולו ממחלף הטבעת המערבית עד מחלף מבוא ביתר - 7.0 ק"מ. בחומש הנ"ל יבוצע מסלול אחד (שני נתיבים) לכל אורכו.

1. שלוש מנהרות: בחתך של שלושה נתיבים שישמשו בשלב זה כדו - כיווניות אך מתאימות לתצורה הסופית עלות (כולל פורטלים, אורור, ותאורה) כ- \$12,000 למ"א
סה"כ אורך מנהרות 3,680 מ'.

$$544,160,000 = \text{סך עלות המנהרות: } 12,000 \times 3,680$$

2. ארבעה גשרים: רוחב סופי של שלושה נתיבים ושוליים שישמשו בשלב זה כדו - סיטריים.
סה"כ 17.0 מטר רוחב.

סה"כ עלות למטר אורך גשר - \$15,000.

סה"כ אורך גשרים: 1,100 מ"א.

$$16,500,000 = \text{סך עלות הגשרים: } 15,000 \times 1,100$$

3. עבודות עפר לכבישים: שלושה נתיבים, בשלב זה דו-כיווני, רוחב 14.0 מטר.

סך הכל עלות למטר אורך - \$1,200

סך הכל אורך כביש - 2,220 מ"א.

$$2,664,000 = \text{סך עלות עבודות עפר: } 1,200 \times 2,220$$

4. תוספת 10 מליון ש"ח לטובת הכנות למחלף 39 - טבעת מערבית

\$2,500,000 =

5. ביצוע מחלף מבוא ביתר שלב א' - 20 מליון ש"ח

\$5,000,000 =

6. טיפול נופי לכל הכביש ולמרכיביו:

\$24,500,000 =

סך הכל עלות כביש 39 שלב א'

\$94,500,000 =

2. כביש 39 מסלול נוסף:

עבודות עפר, תמרור, שילוט, טיפול נופי, הזזת מערכות:

\$31,500,000

3. כביש 39:

ממבוא ביתר לבית שמש מחלף עם כביש 38 (שני מסלולים) כולל טיפול נופי סך הכל 10 מליון ש"ח לק"מ = 2.5 מליון דולר לק"מ.

אורך הכביש 16.8 ק"מ.

\$42,000,000

סה"כ עלות: $16 \times 2.5 =$

4. תשתיות:

\$90,400,000	מים:
\$80,800,000	ביוב:
\$80,800,000	חשמל:

5. מחלף מוצא:

הכנות לחיבור כביש 16 ממרטל מנהרת בית זית (שלב 2 א' על פי ספדו):

\$36,000,000	1. ביצוע מערך הגישור
\$80,000,000	2. שיפור מחלף מוצא (ע"י מע"צ)
\$2,650,000	3. ביצוע מסלול דרומי של כביש הטבעת המערבית מתחת לכביש מס' 1
\$20,000,000	4. טיפול נופי
\$139,650,000	5. סך כל עלות ביצוע מחלף מוצא

6. כביש מחלף עין חמד - הר חרת (כביש 425):

\$12,000,000	סה"כ:	1. מנהור: שתי מנהרות 450 ו-300 מטר אורך 2 + 2 נתיבים
\$6,000,000	סה"כ:	2. גישור: אורך 150 מטר כולל טיפול נופי
\$7,200,000	סה"כ:	3. טיפול נופי לכל אורך הכביש
\$25,200,000		סה"כ עלות ביצוע כביש 425

7. רכבת קלה להר חרת:

\$11,500,000		לק"מ סה"כ 5.1 ק"מ.
\$58,650,000	=	סך כל עלות רכבת קלה 5.1 X \$11,500,000
\$5,250,000		8. קטע הכביש מהר חרת לטבעת המערבית:

9. כביש מס' 16:

\$18,000,000	סה"כ:	1. מנהור: שתי מנהרות 450 ו-930 מ' אורך (2+2 נתיבים)
\$15,000,000	סה"כ:	2. גישור: שני גשרים 500 ו-400 מ' אורך
\$8,000,000	סה"כ:	3. עבודות עפר לכבישים 2,520 מ' אורך
\$11,500,000	סה"כ:	4. טיפול נופי לאורך הכביש
\$52,500,000		סה"כ עלות כביש 16

10. כביש הטבעת המערבית במלואו:

\$10,000,000	1. השלמת מחלף מוצא (שלב 3 א' של ספדי) כולל גישות לפתיחת כביש הטבעת:
\$15,000,000	2. קטע הכביש הצמוני (חציבה עמוקה בעומק 60 מ'): :
\$2,000,000	3. מחלף כביש מס' 5 לאזור התעסוקה:
\$10,000,000	4. גשר בין כביש מס' 4 לכביש מס' 5:
\$2,000,000	5. גשר כביש מס' 4 מעל הטבעת המערבית:
\$10,000,000	6. מנהרת הר חרת:
\$7,000,000	7. מחלף הר חרת:
\$35,000,000	8. גשר הטבעת מעל נחל שורק (700 מ' אורך בגובה 90 מ'): :
\$8,000,000	9. קירוי קטע רמת הדסה (250 מטר אורך CUT & COVER):
\$8,000,000	10. מחלף הדסה:
\$50,000,000	11. מנהרת אורה כולל השלמת חיבור כביש 39:
\$20,000,000	12. עבודות עפר לאורך כביש הטבעת:
\$20,000,000	13. העתקת מערכות:
\$54,500,000	14. טיפול נופי:
\$241,500,000	סה"כ עלות כביש הטבעת המערבית:

11. הוספת מסלול לכביש 375 כולל טיפול נופי:

	סך הכל 3 מליון ש"ח לקילומטר = \$729,000 לק"מ
	אורך הכביש: 9.0 ק"מ.
\$6,560,000	סך הכל עלות: $0.729 \times 9 =$

12. הוספת מסלול לכביש 60 כולל טיפול נופי:

	סך הכל 10 מליון ש"ח לקילומטר = 2.5 מליון דולר לק"מ.
	אורך הכביש 8.0 ק"מ.
\$20,000,000	סך הכל עלות: $2.5 \times 8 =$

13. רכבת קלה לצור הדסה - מבוא ביתר.

	\$11,500,000 לק"מ
	סה"כ 11 ק"מ
\$126,500,000	סך הכל עלות $11 \times \$11,500,000 =$

14. פתוח כללי:

לפי \$20,000 ליחידת דיור:

<u>חלופה ב'</u>	<u>חלופה א'</u>	
\$60,000,000	\$90,000,000	2001
\$60,000,000	\$90,000,000	2002
\$60,000,000	\$90,000,000	2003
\$60,000,000	\$100,000,000	2004
\$60,000,000	\$80,000,000	2005
\$60,000,000	\$60,000,000	2006
\$80,000,000	\$80,000,000	2007
\$60,000,000	\$90,000,000	2008
\$70,000,000	\$60,000,000	2009
\$40,000,000	\$60,000,000	2010
\$70,000,000	\$42,000,000	2011
\$60,000,000	\$42,000,000	2012
\$70,000,000	\$42,000,000	2013
\$50,000,000	\$42,000,000	2014
\$60,000,000	\$42,000,000	2015
\$60,000,000	\$42,000,000	2016
\$60,000,000	\$42,000,000	2017
\$60,000,000	\$42,000,000	2018
\$60,000,000	\$42,000,000	2019
\$60,000,000	\$42,000,000	2020

מערב ירושלים - צרכים כלל עירוניים.

להלן רשימת צרכים כלל עירוניים הנדרשים לעיר לשנת 2010 בשטחים שסופחו לירושלים ממערב, כפי שנמסרו למשרדנו מגבי נירה סידי מנהלת המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים: (הרשימה מתייחסת לשטחי התכנון ללא כוונת הסיפוח).

1. תעסוקה:

כשלושה אזורי תעסוקה (כולל תעשיית היי טק) בהקף של כ- 300-400 דונם כל אחד סה"כ כ- 1200 דונם.

2. אזורי תיירות:

מלונאות - חמישה בתי מלון.

מלונאות כפרית - מספר אכסניות.

3. שטחי נופש פתוחים:

כ- 7,000 דונם שטח פתוח המפוזר בין גן לאומי ופארק מערבי.

4. מוסדות לאומיים:

הקצאה של כ- 250 דונם לצורך זה.

5. מתקנים כלל עירוניים: נדרש להקצות שטח כולל של כ- 350 דונם על פי הפירוט הנ"ל:

• חמישה דונם למרכז חירום.

• חמישים דונם לחניון חנה וסע.

• מכללות - חמישה דונם למכללה (3-4 מכללות).

• חמישה דונם למרכז שיקום.

• תחנות משנה לחשמל - חמישה דונם לתחנה (1-2 דונם כל אחת).

• 50 דונם עבור אזור לארועים וירידים.

• תחנות מעבר לאשפה - שלושה דונם לתחנה (3 תחנות).

• 5 דונם עבור מאגרי מים.

• נפות אזוריות של אנף תברואה - 1 דונם לנפה (שתי נפות).

• מסופי כיוב - 0.5 דונם למסוף (ארבעה מסופים).

• נקודות לתקשורת (טלפון, חשמל).

• מוסדות ייחודיים - 10 דונם למוסד (חמישה מוסדות).

• בתי ספר מיוחדים - 30 דונם לבית ספר (שלושה מוסדות).

⇐ עלות ביצוע מוערכת לרשימה לעיל כ- 1.5 מיליארד \$.

• המקורות לתקציבים אלה הינם במשרדי הממשלה היעודיים וכן ע"י המוסדות והמרוויקטים הרלוונטים.

עלויות הכנת התב"ע בפריסה למתחמים

\$590,000	מי נפתוח - עלונה (3,500 יח"ד)
\$590,000	בית נקופה - נחלת יצחק (3,500 יח"ד)
\$1,092,000	הר חרת (6,500 יח"ד)
\$252,000	איזור בית זית (1,500 יח"ד)
\$1,010,000	רכס הדסה - אבן ספיר (6,000 יח"ד)
\$1,680,000	רכס לבן (10,000 יח"ד)
\$2,180,000	צור ביתר צפון (13,000 יח"ד)
\$3,020,000	צור ביתר דרום (18,000 יח"ד)

חלופה א'

מערב ירושלים - פרוגרמת בנייה ע"ג - 2020
תלופה א'

ס"כ	מרכז ומזרח העיר	אור ביתר דרום	אור ביתר צפון	רכס לב	רכס הדסה אבן ספיר	רכס בית זית	אזור בית זית	הר חרות	בית נקופה/נחלת יצחק	מ. נפתח עלונה	ס"כ
4,500	821	1,000	1,000		1,500			1,000		1,000	2001
4,500	821	1,000	1,000		500			1,000		1,000	2002
4,500	810	1,000	1,500		500			1,000		500	2003
5,000	810	1,000	1,000		500			500		1,000	2004
4,000	810	1,000	500	1,000		500		1,000			2005
3,000	810	1,500		1,000							2006
4,000	810	1,000	500	2,000		500		500			2007
4,500	810	1,000	500	500	1,000		500	1,000			2008
3,000	810	1,500		500				1,000			2009
3,000	810	1,500		500				1,000			2010
40,000	8,122	10,500	8,000	5,500	4,000	1,000		6,500	3,000	3,500	ס"כ ביניים
21,000	8,100	7,500	7,000	4,500	1,000	500			500		2020 - 2011
77,222	16,222	18,000	13,000	10,000	5,000	1,500	6,500	3,500	3,500		ס"כ

צד-הג נמול פנויה פ"מ

שלב התכנון

עלות באלפי \$	תאריך סיום	תאריך התחלה	פעילות
625	30/12/99	01/01/99	הכנת תוכנית מתאר
11,750	01/04/01	01/04/99	הכנת תכנון למתחמי המגורים
825	30/12/06	01/01/99	טיפול בקידום תיכנון
5,000	30/12/10	01/01/00	הכנת תכנון לצרכים על עירוניים ומוסדות
750	30/12/01	01/04/99	הכנת תוכנית אב לקווים ומתקנים ראשיים
3,000	30/12/01	01/04/99	תכנון סופי כביש 39
1,000	30/12/01	01/04/99	תכנון למכרז כביש 16
3,300	30/12/01	01/04/99	תכנון סופי מחלף מוצא
600	30/12/01	01/04/99	תכנון סופי כביש 425
5,700	30/12/01	01/04/99	תכנון סופי טבעת מערבית
120	30/12/00	01/04/99	תכנון סופי כביש הר חרת
250	30/12/03	01/01/01	הכנת תב"ע למערכת הרכבת הקלה
600	30/12/02	01/01/02	תכנון סופי קווים ומתקנים ראשיים
4,500	30/12/00	01/01/00	תכנון למכרז כביש 39
4,950	30/04/02	01/01/00	תכנון למכרז מחלף מוצא
900	30/04/02	01/01/00	תכנון למכרז כביש 425
8,550	30/12/05	01/01/03	תכנון למכרז טבעת מערבית
180	30/12/05	01/01/04	תכנון למכרז כביש הר חרת
900	30/12/05	01/01/04	תכנון למכרז קווים ומתקנים ראשיים
100	30/12/03	01/01/03	תכנון סופי רכבת קלה להר חרת
150	30/12/05	01/01/04	תכנון למכרז רכבת קלה להר חרת
150	30/12/08	01/01/08	תכנון סופי מסלול נוסף כביש 375

עלות אלפי S	תאריך סיום	תאריך התחלה	פעילות
250	30/12/08	01/01/08	תכנון סופי מסלול נוסף כביש 60
200	30/12/08	01/01/08	תכנון סופי רכבת קלה למבוא ביתר
950	30/6/13	01/01/12	תכנון סופי כביש 39 לבית שמש
225	30/12/10	01/01/09	תכנון למכרז מסלול נוסף כביש 375
375	30/12/10	01/01/09	תכנון למכרז מסלול נוסף כביש 60
300	30/12/10	01/01/09	תכנון למכרז רכבת קלה למבוא ביתר
1,425	30/12/15	01/01/14	תכנון למכרז כביש 39 לבית שמש

57,625

סה"כ

פיתוח כללי.

עלות אלפי \$	תאריך סיום	תאריך התחלה	פעילות
90,000	30/12/01	01/01/01	מגורים 2001 - 4500 יח"ד
90,000	30/12/02	01/01/02	מגורים 2002 - 4500 יח"ד
90,000	30/12/03	01/01/03	מגורים 2003 - 4500 יח"ד
100,000	30/12/04	01/01/04	מגורים 2004 - 5000 יח"ד
80,000	30/12/05	01/01/05	מגורים 2005 - 4000 יח"ד
60,000	30/12/06	01/01/06	מגורים 2006 - 3000 יח"ד
80,000	30/12/07	01/01/07	מגורים 2007 - 4000 יח"ד
90,000	30/12/08	01/01/08	מגורים 2008 - 4500 יח"ד
60,000	30/12/09	01/01/09	מגורים 2009 - 3000 יח"ד
60,000	30/12/10	01/01/10	מגורים 2010 - 3000 יח"ד
42,000	30/12/11	01/01/11	מגורים 2011 - 2100 יח"ד
42,000	30/12/12	01/01/12	מגורים 2012 - 2100 יח"ד
42,000	30/12/13	01/01/13	מגורים 2013 - 2100 יח"ד
42,000	30/12/14	01/01/14	מגורים 2014 - 2100 יח"ד
42,000	30/12/15	01/01/15	מגורים 2015 - 2100 יח"ד
42,000	30/12/16	01/01/16	מגורים 2016 - 2100 יח"ד
42,000	30/12/17	01/01/17	מגורים 2017 - 2100 יח"ד
42,000	30/12/18	01/01/18	מגורים 2018 - 2100 יח"ד
42,000	30/12/19	01/01/19	מגורים 2019 - 2100 יח"ד
42,000	30/12/20	01/01/20	מגורים 2020 - 2100 יח"ד

1,220,000

סה"כ

ביצוע תשתיות

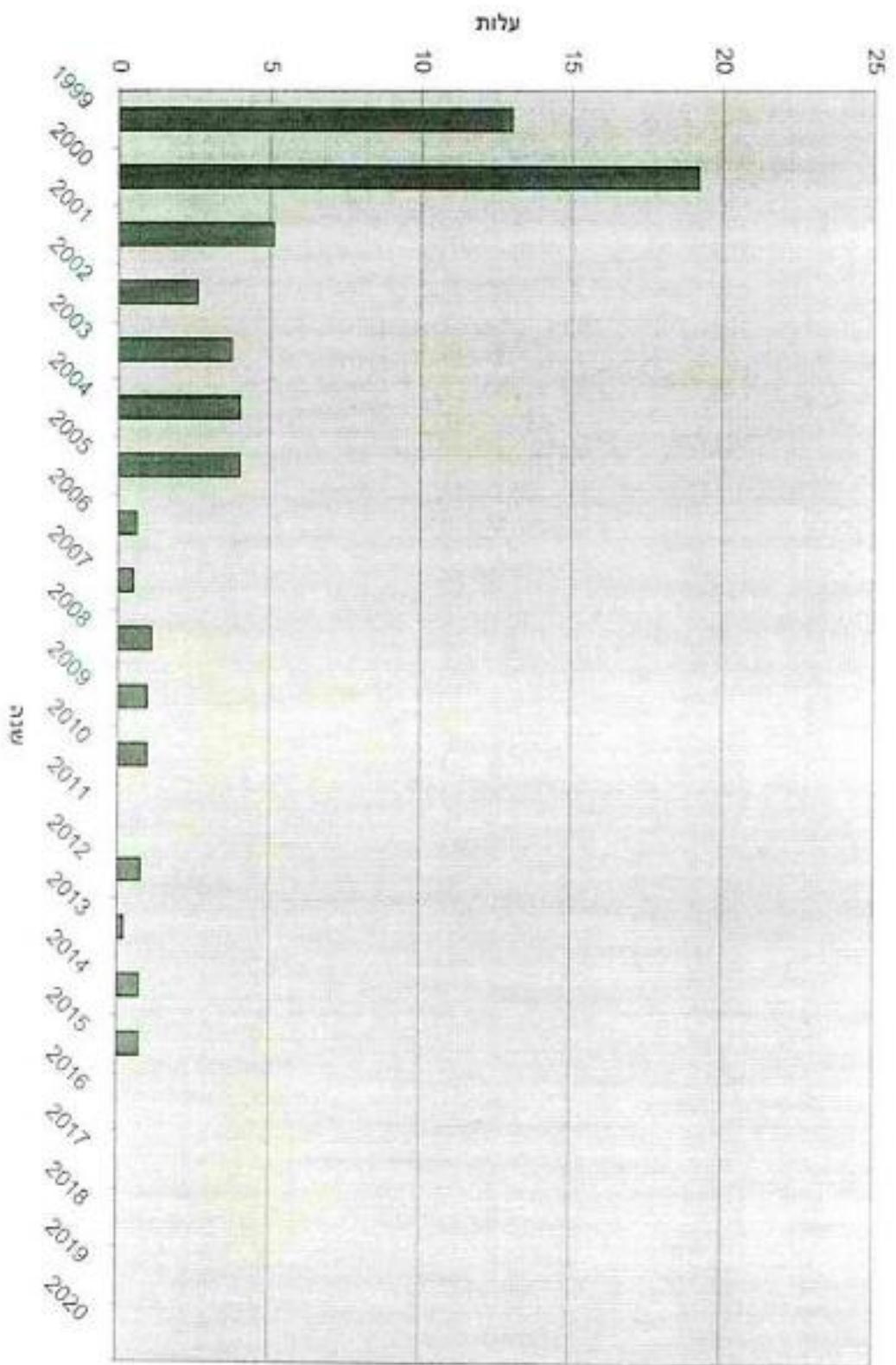
עלות אלפי \$	תאריך סיום	תאריך התחלה	פעילות
94,500	30/12/05	01/01/00	כביש 39 שלב א'
139,650	30/12/05	01/01/00	מחלף מוצא
25,200	30/12/05	01/01/00	כביש 425
52,500	30/12/05	01/01/00	כביש 16
47,500	30/12/10	01/01/06	תשתיות מים שלב א'
241,500	30/12/10	01/01/06	כביש טבעת מערבית
31,500	30/12/10	01/01/06	כביש 39 מסלול נוסף
5,250	30/12/10	01/01/06	כביש חיבור להר חרת
58,650	30/12/10	01/01/06	רכבת קלה להר חרת
42,500	30/12/10	01/01/06	תשתיות ביוב שלב א'
42,500	30/12/10	01/01/06	תשתיות חשמל שלב א'
6,560	30/12/15	01/01/11	כביש 375 מסלול נוסף
20,000	30/12/15	01/01/11	כביש 60 מסלול נוסף
126,500	30/12/15	01/01/11	רכבת קלה למבוא ביתר
23,750	30/12/15	01/01/11	תשתית מים שלב ב'
21,250	30/12/15	01/01/11	תשתית ביוב שלב ב'
21,250	30/12/15	01/01/11	תשתית חשמל שלב ב'
42,000	30/12/20	01/01/16	כביש 39 שלב ב'
23,750	30/12/20	01/01/16	תשתית מים שלב ג'
21,250	30/12/20	01/01/16	תשתית ביוב שלב ג'
21,250	30/12/20	01/01/16	תשתית חשמל שלב ג'

1,095,810

סה"כ

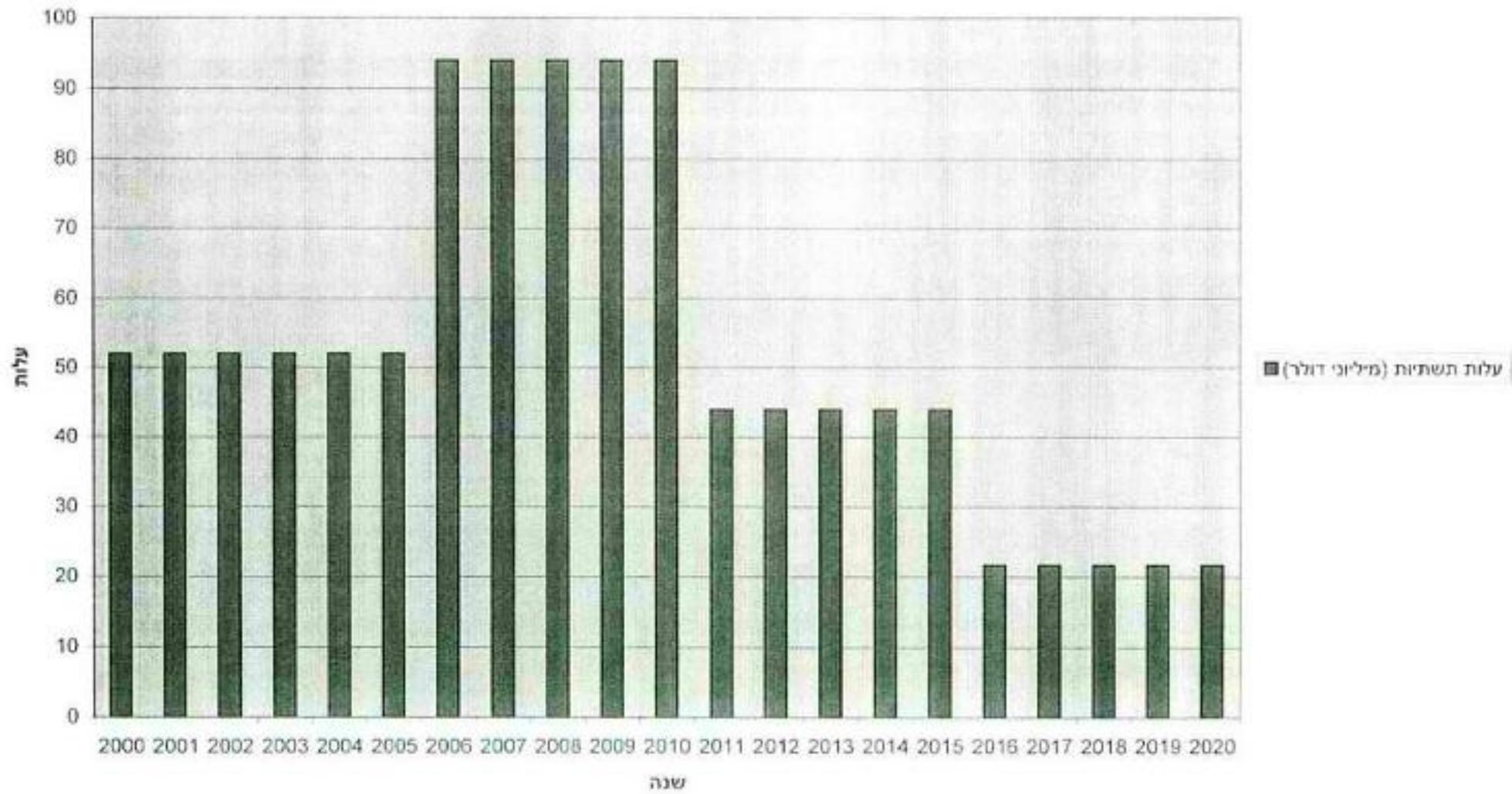
עלות שלב תכנון (מיליוני דולר)	שנה
13	1999
19.2	2000
5.1	2001
2.6	2002
3.7	2003
4	2004
4	2005
0.6	2006
0.5	2007
1.1	2008
0.95	2009
0.95	2010
0	2011
0.75	2012
0.2	2013
0.71	2014
0.71	2015
0	2016
0	2017
0	2018
0	2019
0	2020

גרף עליות תכנון (מיילויי דולר)



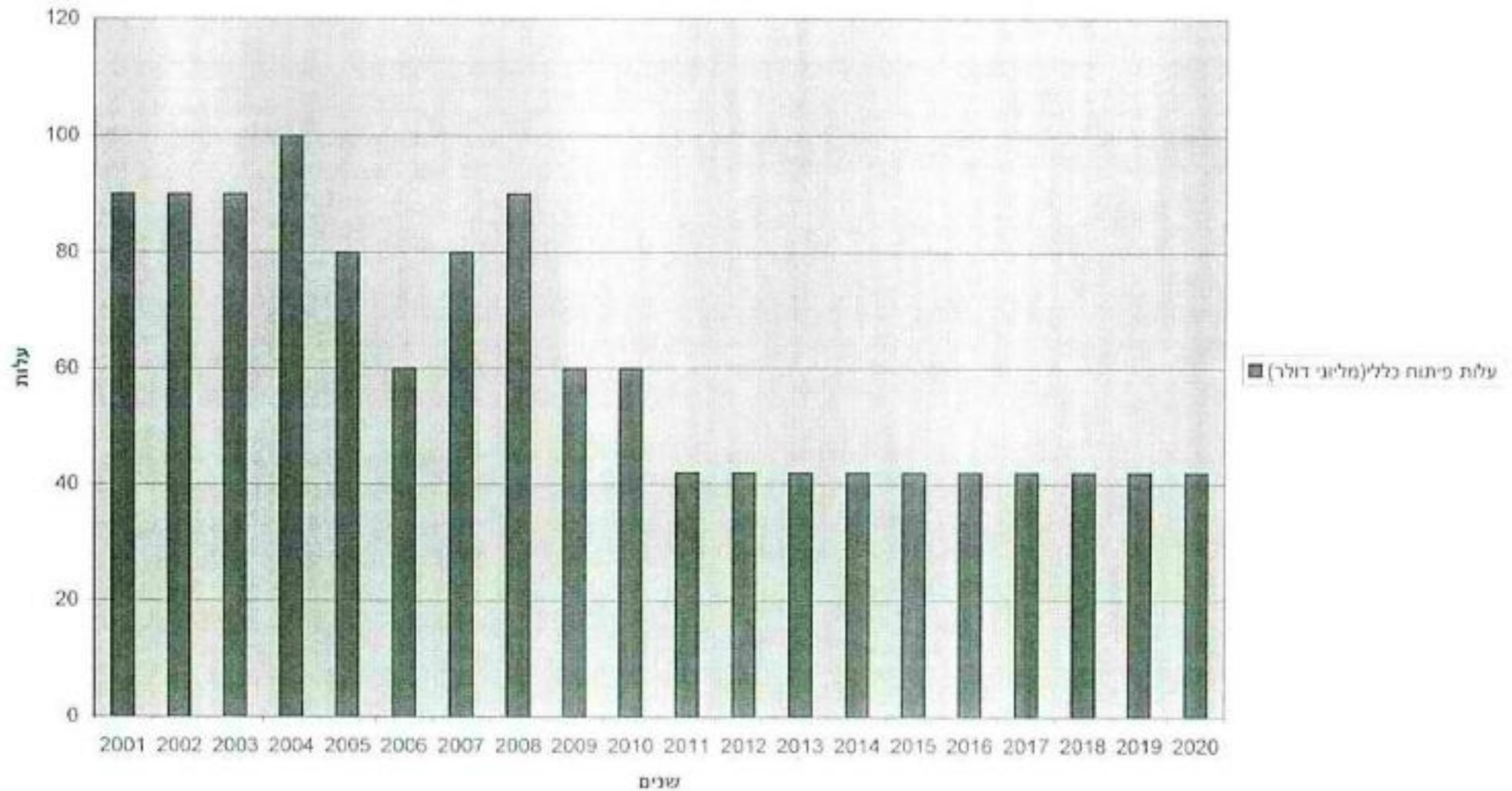
עלות תשתיות (מיליוני דולר)	שנה
52	2000
52	2001
52	2002
52	2003
52	2004
52	2005
94	2006
94	2007
94	2008
94	2009
94	2010
44	2011
44	2012
44	2013
44	2014
44	2015
21.65	2016
21.65	2017
21.65	2018
21.65	2019
21.65	2020

גרף עלות תשתיות (מיליוני דולר)



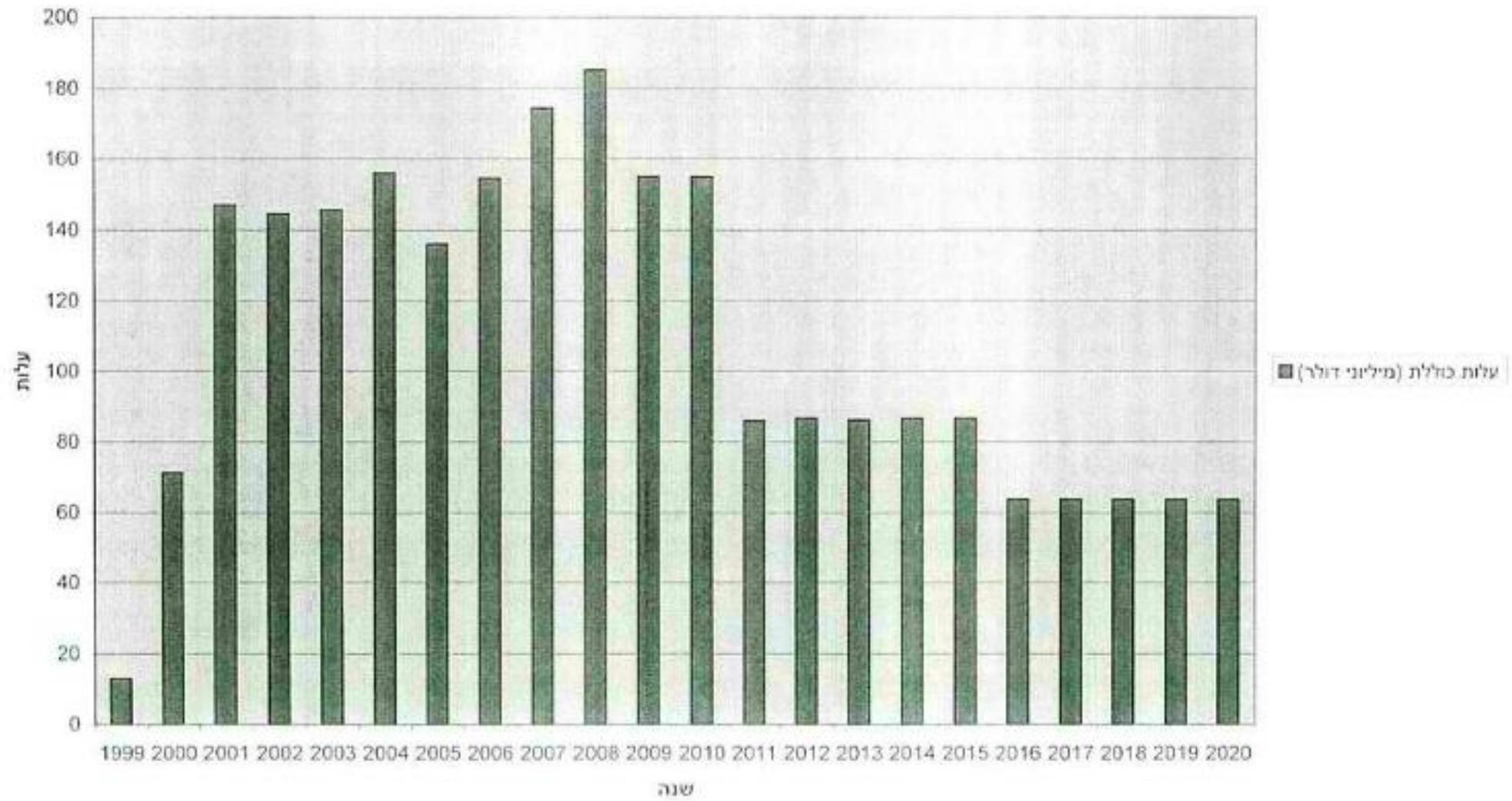
עלות פיתוח כללי (מליוני דולר)	שנה
90	2001
90	2002
90	2003
100	2004
80	2005
60	2006
80	2007
90	2008
60	2009
60	2010
42	2011
42	2012
42	2013
42	2014
42	2015
42	2016
42	2017
42	2018
42	2019
42	2020

גרף עלות פיתוח כללי (מליוני דולר)



עלות כוללת (מיליוני דולר)	שנה
13	1999
71.2	2000
147.1	2001
144.6	2002
145.7	2003
156	2004
136	2005
154.6	2006
174.5	2007
185.1	2008
154.95	2009
154.95	2010
86	2011
86.75	2012
86.2	2013
86.71	2014
86.71	2015
63.65	2016
63.65	2017
63.65	2018
63.65	2019
63.65	2020

עלות כוללת (מיליון דולר)



טבלת ריכוז אומדנים

(מליוני דולר)

סה"כ	עלות פיתוח כללי	עלות תשתיות ראש שטח	עלות שלב תכנון	שנה
13	0	0	13	1999
71.2	0	52	19.2	2000
147.1	90	52	5.1	2001
144.6	90	52	2.6	2002
145.7	90	52	3.7	2003
156	100	52	4	2004
136	80	52	4	2005
154.6	60	94	0.6	2006
174.5	80	94	0.5	2007
185.1	90	94	1.1	2008
154.95	60	94	0.95	2009
154.95	60	94	0.95	2010
86	42	44	0	2011
86.75	42	44	0.75	2012
86.2	42	44	0.2	2013
86.71	42	44	0.71	2014
86.71	42	44	0.71	2015
63.65	42	21.65	0	2016
63.65	42	21.65	0	2017
63.65	42	21.65	0	2018
63.65	42	21.65	0	2019
63.65	42	21.65	0	2020
2388.32	1220	1110.25	58.07	סה"כ

חלופה ב'

ירושלים - פרוגרמת בנייה עד 2020

חלופה ב'

סה"כ	מרכז ומזרח העיר	צור בית"ר דרום	צור בית"ר צפון	רכס לבן	רכס הדסה אבן ספיר	אזור בית זית	הר חרת	בית נקופה/נחלת יצחק	מ. נפתוח עלונה	
3,821	821		1,500						1,500	2001
3,821	821		500	1,000			1,000		500	2002
3,810	810			1,500			1,500			2003
3,810	810			1,500			1,500			2004
3,810	810			1,500			1,500			2005
3,810	810				2,000		1,000			2006
4,810	810	2,000			2,000					2007
3,810	810	1,000	1,000		1,000					2008
4,310	810	1,000	1,000			1,500				2009
4,310	810	1,000	1,000					1,500		2010
3,810	810	1,000	1,000					1,000		2011
3,810	810	500	500	1,000				1,000		2012
3,310	810	500	500	1,500						2013
3,310	810	500	500	1,500						2014
3,810	810	500	500	500					1,500	2015
3,810	810	2,000	1,000							2016
3,810	810	2,000	1,000							2017
3,810	810	2,000	1,000							2018
3,810	810	2,000	1,000							2019
3,810	810	2,000	1,000							2020
77,222	16,222	18,000	13,000	10,000	5,000	1,500	6,500	3,500	3,500	סה"כ

הבנייה בחוץ העיר ובמחוזות מרכבת מתוכנית מאושרת ורעיונית לרקיעות מ"ל ובפרייקטס הטונים לכלי התרומה מסוג"א (ראו רשימה חל"ב).

צמ-אכ ניהול בנייה בע"מ

שלב התכנון

עלות באלפי \$	תאריך סיום	תאריך התחלה	פעילות
625	30/12/99	01/01/99	הכנת תוכנית מתאר
11,750	01/04/01	01/04/99	הכנת תבוע"ת למתחמי המגורים
825	30/12/06	01/01/99	טיפול בקידום תיכנון
5,000	30/12/10	01/01/00	הכנת תבועות לצרכים על עירוניים ומוסדות
750	30/12/01	01/04/99	הכנת תוכנית אב לקווים ומתקנים ראשיים
3,300	30/12/01	01/04/99	תכנון סופי מחלף מוצא
1,000	30/12/01	01/04/99	תכנון למכרז כביש 16
5,700	30/12/01	01/04/99	תכנון סופי כביש הטבעת המערבית
4,950	30/04/02	01/01/00	תכנון למכרז מחלף מוצא
120	30/12/00	01/04/99	תכנון סופי כביש להר חרת
600	30/12/01	01/04/99	תכנון סופי כביש 425
180	01/04/02	01/04/01	תכנון למכרז כביש להר חרת
250	30/12/03	01/01/01	הכנת תב"ע למערכת הרכבת הקלה
8,550	30/12/02	01/01/02	תכנון למכרז כביש טבעת מערבית
600	30/12/02	01/01/02	תכנון סופי קווים ומתקנים ראשיים
100	30/12/03	01/01/03	תכנון סופי רכבת קלה להר חרת
900	30/12/04	01/01/03	תכנון למכרז כביש 425
3,000	30/12/05	01/04/03	תכנון סופי כביש 39
150	30/12/05	01/01/04	תכנון למכרז רכבת קלה להר חרת
900	30/12/05	01/01/04	תכנון למכרז קווים ומתקנים ראשיים
150	30/12/05	01/01/05	תכנון סופי מסלול נוסף כביש 375
225	30/12/06	01/01/06	תכנון למכרז מסלול נוסף כביש 375

עלות אלפי ₪	תאריך סיום	תאריך התחלה	פעילות
4,500	30/12/07	01/01/06	תכנון למכרז כביש 39
250	30/12/08	01/01/08	תכנון סופי מסלול נוסף כביש 60
375	30/12/10	01/01/09	תכנון למכרז מסלול נוסף כביש 60
200	30/12/12	01/01/12	תכנון סופי רכבת קלה למבוא ביתר
300	30/12/14	01/01/13	תכנון למכרז רכבת קלה למבוא ביתר
950	30/12/18	01/01/17	תכנון סופי כביש 39 לבית שמש
1,425	30/12/20	01/01/19	תכנון למכרז כביש 39 לבית שמש

57,625

סה"כ

פיתוח כללי.

עלות אלפי \$	תאריך סיום	תאריך התחלה	פעילות
60,000	30/12/01	01/01/01	מגורים 2001 - 3000 יח"ד
60,000	30/12/02	01/01/02	מגורים 2002 - 3000 יח"ד
60,000	30/12/03	01/01/03	מגורים 2003 - 3000 יח"ד
60,000	30/12/04	01/01/04	מגורים 2004 - 3000 יח"ד
60,000	30/12/05	01/01/05	מגורים 2005 - 3000 יח"ד
60,000	30/12/06	01/01/06	מגורים 2006 - 3000 יח"ד
80,000	30/12/07	01/01/07	מגורים 2007 - 4000 יח"ד
60,000	30/12/08	01/01/08	מגורים 2008 - 3000 יח"ד
70,000	30/12/09	01/01/09	מגורים 2009 - 3500 יח"ד
40,000	30/12/10	01/01/10	מגורים 2010 - 2000 יח"ד
70,000	30/12/11	01/01/11	מגורים 2011 - 3500 יח"ד
60,000	30/12/12	01/01/12	מגורים 2012 - 3000 יח"ד
70,000	30/12/13	01/01/13	מגורים 2013 - 3500 יח"ד
50,000	30/12/14	01/01/14	מגורים 2014 - 2500 יח"ד
60,000	30/12/15	01/01/15	מגורים 2015 - 3000 יח"ד
60,000	30/12/16	01/01/16	מגורים 2016 - 3000 יח"ד
60,000	30/12/17	01/01/17	מגורים 2017 - 3000 יח"ד
60,000	30/12/18	01/01/18	מגורים 2018 - 3000 יח"ד
60,000	30/12/19	01/01/19	מגורים 2019 - 3000 יח"ד
60,000	30/12/20	01/01/20	מגורים 2020 - 3000 יח"ד

1,220,000

סה"כ

ביצוע תשתיות

עלות אלפי \$	תאריך סיום	תאריך התחלה	פעילות
139,650	30/12/05	01/01/00	מחלף מוצא
52,500	30/12/05	01/01/00	כביש 16
241,500	30/12/05	01/01/01	כביש טבעת מערבית
5,250	30/12/04	01/01/04	כביש חיבור להר חרת
58,650	30/12/10	01/01/06	רכבת קלה להר חרת
40,400	30/12/10	01/01/06	תשתיות ביוב שלב א'
40,400	30/12/10	01/01/06	תשתיות חשמל שלב א'
45,200	30/12/10	01/01/06	תשתיות מים שלב א'
25,200	30/12/07	01/01/06	כביש 425
6,560	30/12/07	01/01/07	כביש 375 מסלול נוסף
94,500	30/12/15	01/01/10	כביש 39 שלב א'
20,000	30/12/15	01/01/11	כביש 60 מסלול נוסף
22,600	30/12/15	01/01/11	תשתית מים שלב ב'
20,200	30/12/15	01/01/11	תשתית ביוב שלב ב'
20,200	30/12/15	01/01/11	תשתית חשמל שלב ב'
126,500	30/12/20	01/01/16	רכבת קלה למבוא ביתר
22,600	30/12/20	01/01/16	תשתית מים שלב ג'
20,200	30/12/20	01/01/16	תשתית ביוב שלב ג'
20,200	30/12/20	01/01/16	תשתית חשמל שלב ג'
31,500	30/12/20	01/01/16	כביש 39 מסלול נוסף
42,000	30/12/25	01/01/21	כביש 39 שלב ב'

1,095,810

סה"כ

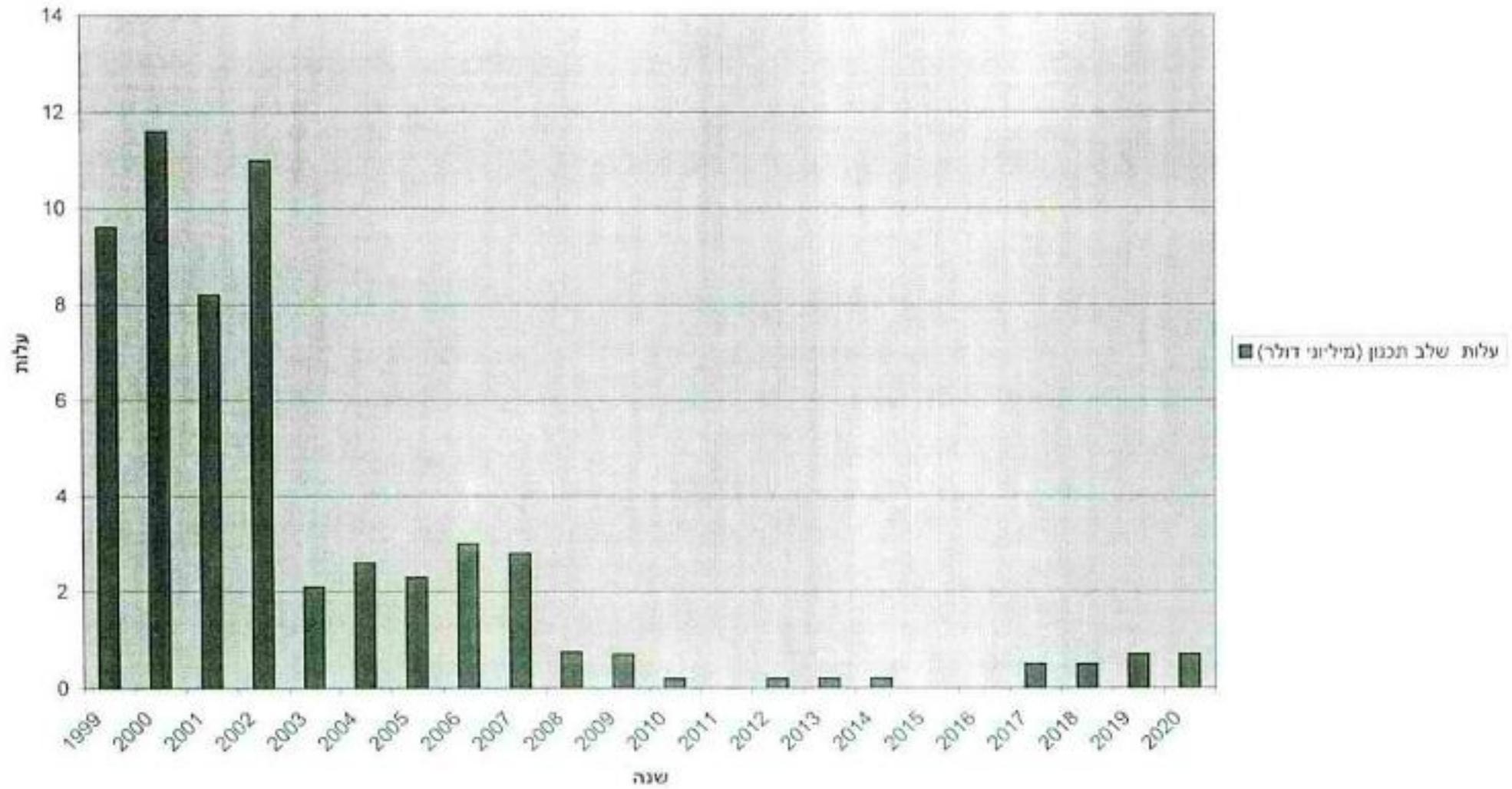
עלות שלב תכנון (מיליוני דולר)	שנה
9.6	1999
11.6	2000
8.2	2001
11	2002
2.1	2003
2.6	2004
2.3	2005
3	2006
2.8	2007
0.75	2008
0.7	2009
0.2	2010
0	2011
0.2	2012
0.2	2013
0.2	2014
0	2015
0	2016
0.5	2017
0.5	2018
0.7	2019
0.7	2020

חלופה ב'
פריסת עלויות
תשתיות ראש שטח
(אלפי \$)

שנה	הוצאות תשתית	הוצאות כביש	הוצאות מים	הוצאות תשתית אחר	הוצאות 20 שנה	הוצאות 20 שנה נוסף	הוצאות 20 שנה א'	הוצאות 80 שנה נוסף	הוצאות 374 שנה נוסף	הוצאות לוח זמנים	הוצאות 420 שנה	הוצאות 520 שנה	הוצאות 620 שנה	הוצאות 720 שנה	הוצאות 820 שנה	הוצאות 920 שנה	הוצאות 1020 שנה
32,025																	
73,525																	
82,025																	
82,025																	
87,275																	
82,025																	
61,350	8,080	8,080	9,040					4,000									
61,350	8,080	8,080	9,040					4,000			19,550	12,600					
55,310	8,080	8,080	9,040					4,000			19,550	12,600					
29,200	8,080	8,080	9,040					4,000	6,560		19,550						
29,200	8,080	8,080	9,040					4,000									
31,500	4,040	4,040	4,520					4,000									
31,500	4,040	4,040	4,520					18,900									
31,500	4,040	4,040	4,520					18,900									
31,500	4,040	4,040	4,520					18,900									
31,500	4,040	4,040	4,520					18,900									
44,200	4,040	4,040	4,520	25,300				6,300									
44,200	4,040	4,040	4,520	25,300				6,300									
44,200	4,040	4,040	4,520	25,300				6,300									
44,200	4,040	4,040	4,520	25,300				6,300									
44,200	4,040	4,040	4,520	25,300				6,300									
8,400								8,400									
8,400								8,400									
8,400								8,400									
8,400								8,400									
8,400								8,400									
1,095,810	80,800	80,800	90,400	126,500	42,000	31,500	94,500	20,000	6,560	58,650	25,200	5,250	82,500	138,650	241,500		סה"כ

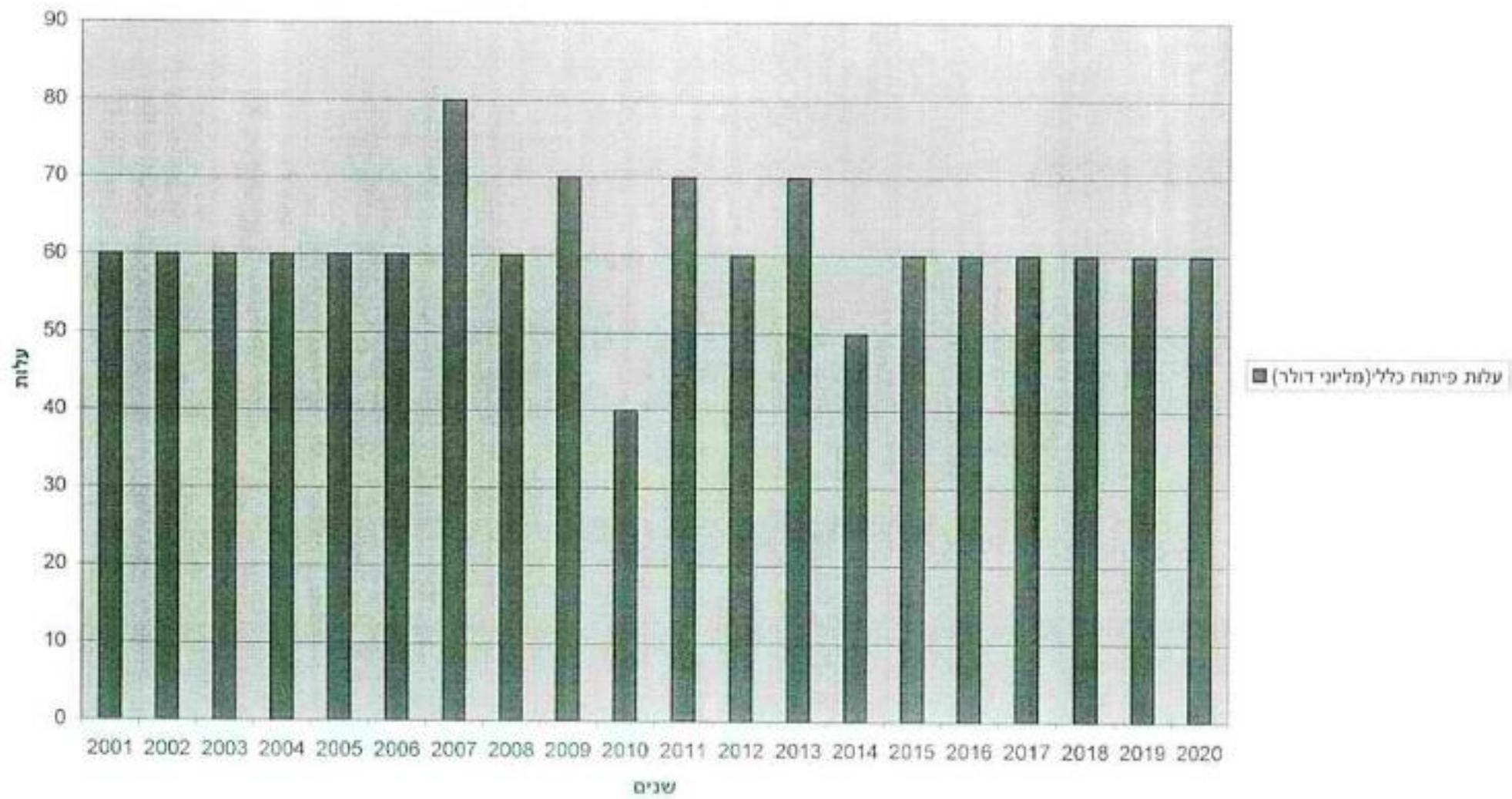
צמ-אז ניהול בנייה בא"מ

גרף עלות תכנון (מיליוני דולר)



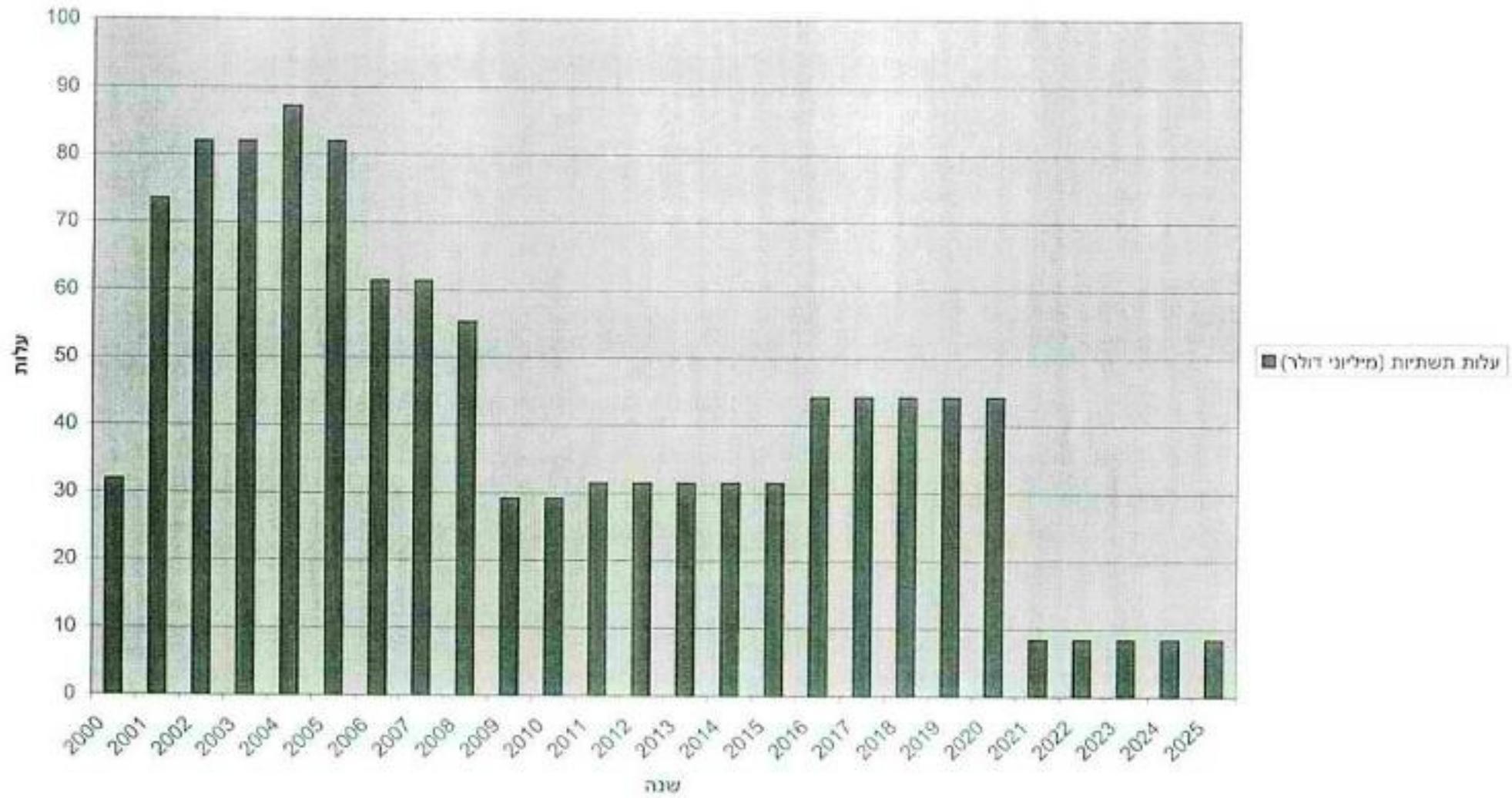
עלות פיתוח כללי(מליוני דולר)	שנה
60	2001
60	2002
60	2003
60	2004
60	2005
60	2006
80	2007
60	2008
70	2009
40	2010
70	2011
60	2012
70	2013
50	2014
60	2015
60	2016
60	2017
60	2018
60	2019
60	2020

גרף עלות פיתוח כללי (מליוני דולר)



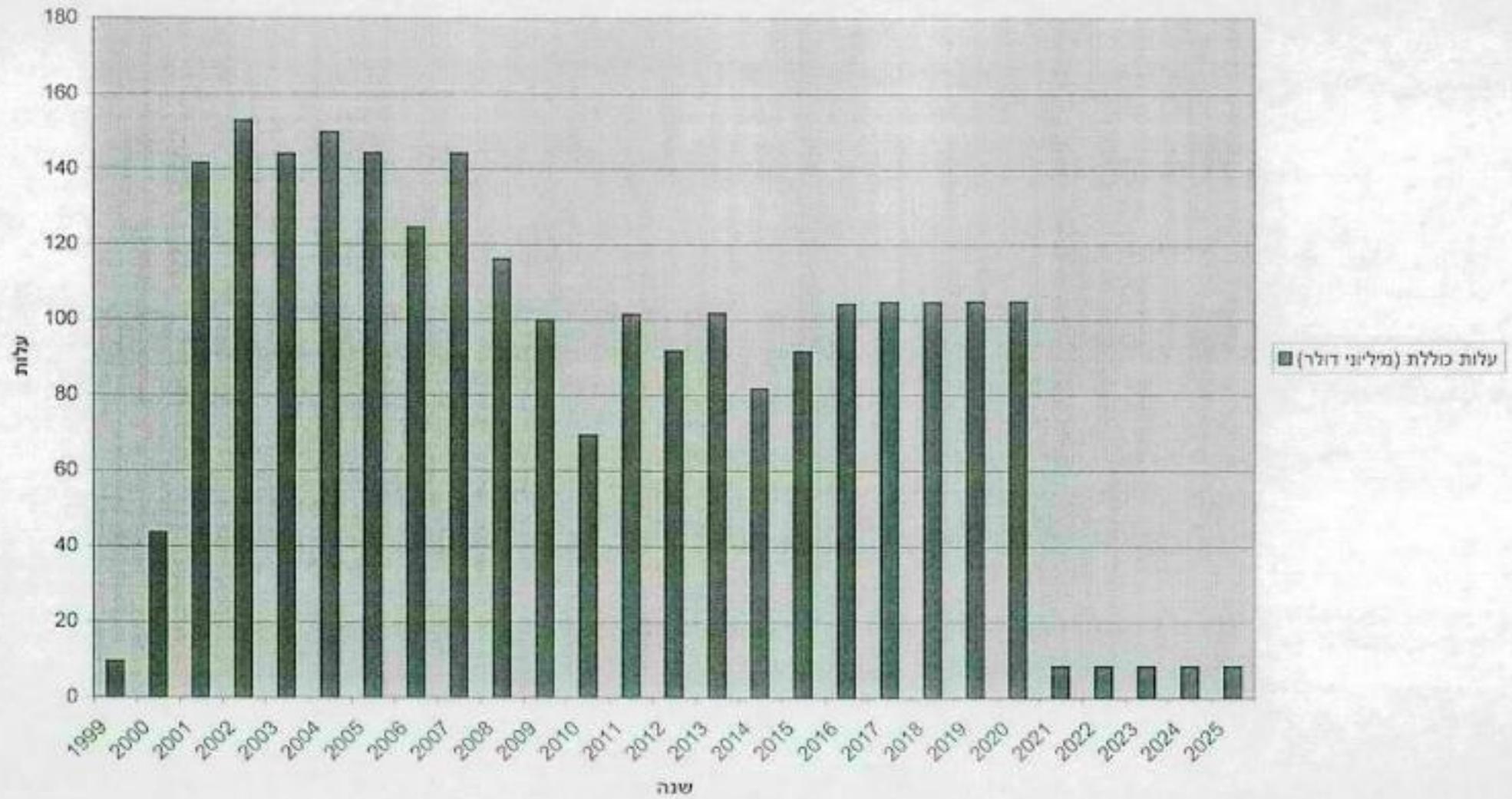
עלות תשתיות (מיליוני דולר)	שנה
32	2000
73.5	2001
82	2002
82	2003
87.3	2004
82	2005
61.4	2006
61.4	2007
55.3	2008
29.2	2009
29.2	2010
31.5	2011
31.5	2012
31.5	2013
31.5	2014
31.5	2015
44.2	2016
44.2	2017
44.2	2018
44.2	2019
44.2	2020
8.4	2021
8.4	2022
8.4	2023
8.4	2024
8.4	2025

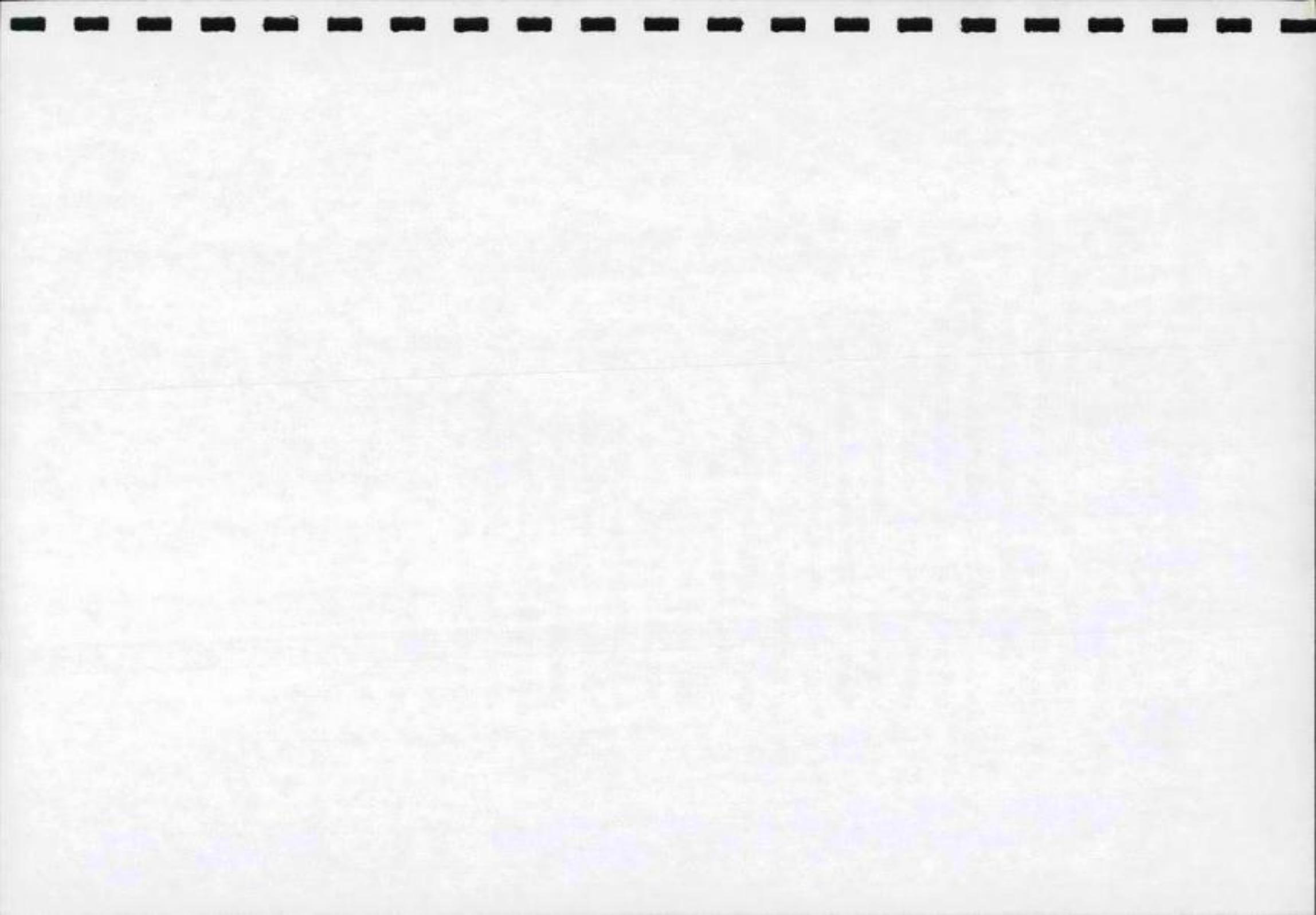
גרף עלות תשתיות (מיליוני דולר)



עלות כוללת (מיליוני דולר)	שנה
9.6	1999
43.6	2000
141.7	2001
153	2002
144.1	2003
149.9	2004
144.3	2005
124.4	2006
144.2	2007
116.1	2008
99.9	2009
69.4	2010
101.5	2011
91.7	2012
101.7	2013
81.7	2014
91.5	2015
104.2	2016
104.7	2017
104.7	2018
104.9	2019
104.9	2020
8.4	2021
8.4	2022
8.4	2023
8.4	2024
8.4	2025

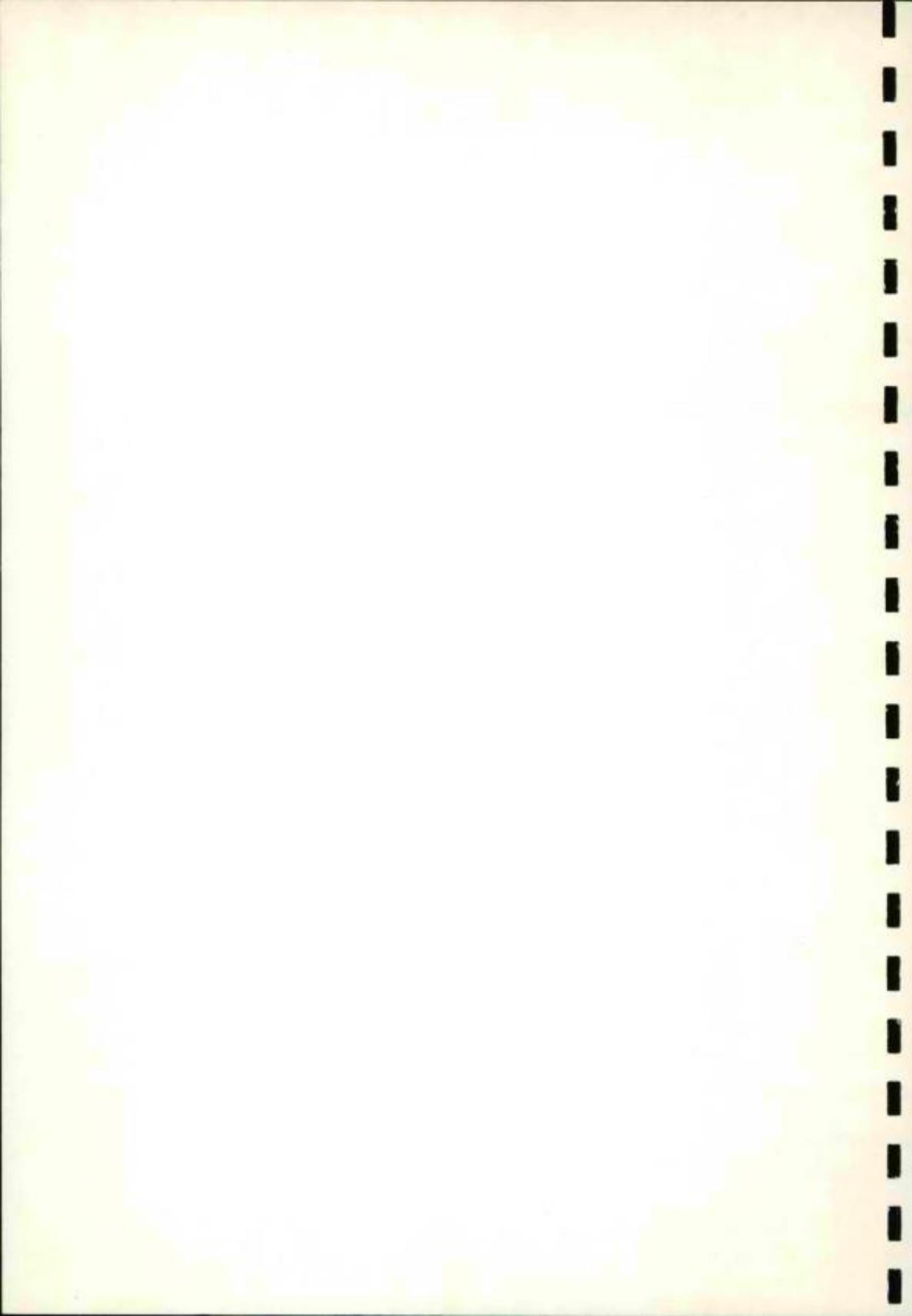
עלות כוללת (מיליוני דולר)





חלופה ב'
טבלת ריכוז אומדנים
(מליוני דולר)

שנה	עלות שלב תכנון	עלות תשתיות ראש שטח	עלות פיתוח כללי	סה"כ
1999	9.6	0	0	9.6
2000	11.6	32	0	43.6
2001	8.2	73.5	60	141.7
2002	11	82	60	153
2003	2.1	82	60	144.1
2004	2.6	87.3	60	149.9
2005	2.3	82	60	144.3
2006	3	61.4	60	124.4
2007	2.8	61.4	80	144.2
2008	0.8	55.3	60	116.1
2009	0.7	29.2	70	99.9
2010	0.2	29.2	40	69.4
2011	0	31.5	70	101.5
2012	0.2	31.5	60	91.7
2013	0.2	31.5	70	101.7
2014	0.2	31.5	50	81.7
2015	0	31.5	60	91.5
2016	0	44.2	60	104.2
2017	0.5	44.2	60	104.7
2018	0.5	44.2	60	104.7
2019	0.7	44.2	60	104.9
2020	0.7	44.2	60	104.9
2021		8.4		8.4
2022		8.4		8.4
2023		8.4		8.4
2024		8.4		8.4
2025		8.4		8.4
סה"כ	57.9	1095.8	1220	2373.7



קניין

27

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



אגף תכנון ובינוי ערים

ירושלים, י"ב באדר, תשנ"ט
28 בפברואר, 1999
סימוכין: 280219990050

לכבוד
מר ניסים סלומון
עיריית ירושלים
ת.ד. 775
ירושלים

הנדון: מכתב תשובה מיום 1.2.99

מצ"ב מכתבי אל מר ע. וכסלר באותו ענין.

באשר לתפוצתם האפשרית של נתוני רקע אלו ואחרים, כמעט שאין מסמך הקשור לירושלים שאם ימצא את דרכו "החוצה", כפי שנכתב במכתבך, לא יכול להתפרש בצורה לא רצויה.

לגופו של הנושא, כדאי לדון כפי שהצעת, בישיבה הבאה.

בכבוד רב,

ס. אלדור

מנהלת אגף תכנון ערים

העתק: מר רענן דינור, מנכ"ל העירייה
מר עוזי וכסלר, יו"ר הרשות לפיתוח ירושלים
מר אורי בן אשר, מהנדס העיר
מר עמוס אונגר, חברת עמ-גר ניהול בניה בע"מ

מ ז כ ר

פ א ק ס

ירושלים, 21.2.99

אל: מר עוזי וכסלר

מאת: סופיה אלדור

הנדון: היצע קרקעות למגורים בירושלים

פנייתך מיום 14.2.99

1. עדיין לא התקבלה אף החלטה כיצד להגיש את סכומי עבודת הועדה לממשלה, כך שהתרעומת מוקדמת במקצת.
2. מבלי להתייחס למהות המסקנות, ניתן לנקוט בשתי גישות באשר להצגת נתוני הרקע:
 - גישת "בת יענה", על פיה אין נתונים, ואז אנו חשופים למתקפה שמולה "ואקום"
 - גישה "רציונלית" המציגה את הנתונים השונים באופן ריאלי, על סמך ביקושי העבר ובהתייחס לאופציות פוליטיות שונות. גם אז אנו חשופים למתקפה, אך מולה נוכל להעמיד נתונים.
3. לדעתי, מול גורמים בעלי דעה מוקדמת, שאינם "מתבלבלים" מעובדות, לא משנה מה נציג. לעומתם, גורמים נאוטרלים, שינסו להסתמך על המידע המוגש, ויש גם כאלה, עשויים להשתכנע מגישה רציונלית, המתארת את מלא התמונה באופן שקול.

בברכה

ס. אלדור

העתק: הרב מ.ש. גרינברג, מנכ"ל המשרד.
ראש העיר, מר אהוד אולמרט
מנכ"ל העירייה, מר רענן דינור
מנהל הרשות, מר אודי ניסן
מהנדס העיר, מר אורי בן אשר
משנה למנהל הרשות, מר ישראל ברגיל
מר ניסים סלומון
ה"ח עמוס אונגר



ירושלים

המנהל הכללי
Director General
المدير العام

ט"ו בשבט תשנ"ט
1 בפברואר 1999
474

עיריית ירושלים
Municipality of Jerusalem
بلدية اورشليم - القدس

23.2

איריס
מבוא



עמ

הס' 20

לכבוד
הגב' סופיה אלדר
אגף תכנון ובינוי ערים
משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה, מזרח
ירושלים 91180

שלום סופיה,

הנדון: סיכום ישיבה - היצע קרקעות למגורים בירושלים
מ- 26 בינואר 1999

דווחתי למנכ"ל העירייה על הדיון שהתקיים אצלך ועל האוירה בו. בינתיים הגיע גם הסיכום.
רענן נזעק מן הסעיף ביחס לפרוגרמה הנדרשת מעבר לקו הירוק. לסעיף זה כבר העיר עמוס אונגר
במהלך הישיבה.
הנושא נדון בזמנו אצל ראש הממשלה.
העמדה שגובשה בנושא ידועה היטב.

אוי לנו אם מסמך מעין זה ימצא דרכו "החוצה" וביתוד במערכות הפוליטיות והבינלאומיות. חיוני
היה שההשגות לסיעף זה שאינו נכלל בכתב המנדט של הוועדה יבואו לידי ביטוי.

המלצתי לרען לקיים ישיבה אצלו כדי לנכש עשבים..... בכל מקרה ראוי שיצוין שעמוס אונגר
הדגיש בדבריו שלא נתבקש לטפל בנושא המזרח ושהנושא שנקבע לעבודתו לא כלל עיסוק
בשטחים ממזרח לעיר.

בברכה

סיים סלומון

העתקים : מר רען דינור - מנכ"ל העירייה
מר עוזי וכסלר - יו"ר הרשות לפיתוח ירושלים
מר אורי בן אשר - מהנדס העיר
מר עמוס אונגר - חברת עמ-גר ניהול בניה בע"מ

מ ז כ ר
9 א ק 0

ירושלים 24.02.99

אל: גבי סופיה אלדור ✓
מאת עוזי וכסלר

הנדון: היצע סרקעות למגורים, תגובה 21.2

אני מצטער על איחור קל בתגובה.

תקני בבקשה "בת יענה" ולא בית...

מקבל את הגישה הרציונאלית, אבל יש לכתוב אותה במפורש על רקע ביקוש איטי ומוגבל, כולל כל האילוצים המדיניים המתרחשים באזור ההוא. לא הפצתי את מזכרך.

משרד הביטוח והשיכון
תכנון ובינוי צריכה
2-2-1999
דאר וכסלר

בבוכה,
ע. וכסלר

מ ז כ ר

פ א ק ס

ירושלים, 21.2.99

27

אל: מר עוזי וכסלר

מאת: סופיה אלדור

הנדון: היצע קרקעות למגורים בירושלים

פנייתך מיום 14.2.99

1. עדיין לא התקבלה אף החלטה כיצד להגיש את סכומי עבודת הועדה לממשלה, כך שהתרעומת מוקדמת במקצת.
2. מבלי להתייחס למהות המסקנות, ניתן לנקוט בשתי גישות באשר להצגת נתוני הרקע:
 - גישת "בת יענה", על פיה אין נתונים, ואז אנו חשופים למתקפה שמולה "ואקום"
 - גישה "רציונלית" המציגה את הנתונים השונים באופן ריאלי, על סמך ביקושי העבר ובהתייחס לאופציות פוליטיות שונות. גם אז אנו חשופים למתקפה, אך מולה נוכל להעמיד נתונים.
3. לדעתי, מול גורמים בעלי דעה מוקדמת, שאינם "מתבלבלים" מעובדות, לא משנה מה נציג. לעומתם, גורמים נאוטרלים, שינסו להסתמך על המידע המוגש, ויש גם כאלה, עשויים להשתכנע מגישה רציונלית, המתארת את מלא התמונה באופן שקול.

ס. אלדור

בברכה

ס. אלדור

העתק: הרב מ.ש. גרינברג, מנכ"ל המשרד.
ראש העיר, מר אהוד אולמרט
מנכ"ל העירייה, מר רענן דינור
מנהל הרשות, מר אודי ניסן
מהנדס העיר, מר אורי בן אשר
משנה למנהל הרשות, מר ישראל ברגיל
מר ניסים סלומון
ה"ה עמוס אונגר

קרקע

מ ז כ ר

פ א ק ס

ירושלים, 21.2.99

אשר היקר

אל: מר עוזי וכסלר

מאת: סופיה אלדור

הנדון: היצע קרקעות למגורים בירושלים

פנייתך מיום 14.2.99

1. עדיין לא התקבלה אף החלטה כיצד להגיש את סכומי עבודת הועדה לממשלה, כך שהתרעומת מוקדמת במקצת.
2. מבלי להתייחס למהות המסקנות, ניתן לנקוט בשתי גישות באשר להצגת נתוני הרקע:
 - גישת "בית יענה", על פיה אין נתונים, ואז אנו חשופים למתקפה שמולה "ואקום"
 - גישה "רציונלית" המציגה את הנתונים השונים באופן ריאלי, על סמך ביקושי העבר ובהתייחס לאופציות פוליטיות שונות. גם אז אנו חשופים למתקפה, אך מולה נוכל להעמיד נתונים.
3. לדעתי, מול גורמים בעלי דעה מוקדמת, שאינם "מתבלבלים" מעובדות, לא משנה מה נציג. לעומתם, גורמים נאוטרלים, שינסו להסתמך על המידע המוגש, ויש גם כאלה, עשויים להשתכנע מגישה רציונלית, המתארת את מלא התמונה באופן שקול.

בברכה

ס. אלדור

התפוצצות אפי' התנאי
אצלי חיות קב' סיבוכים

העתק: הרב מ.ש. גרינברג, מנכ"ל המשרד.
ראש העיר, מר אהוד אולמרט
מנכ"ל העירייה, מר רענן דינור
מנהל הרשות, מר אודי ניסן
מהנדס העיר, מר אורי בן אשר
משנה למנהל הרשות, מר ישראל ברגיל
מר ניסים סלומון
ה"ה עמוס אונגר

מ ז כ ר

פ א ק ס

ירושלים, 21.2.99

אל: מר עוזי וכסלר

מאת: סופיה אלדור

הנדון: היצע קרקעות למגורים בירושלים

פנייתך מיום 14.2.99

1. עדיין לא התקבלה אף החלטה כיצד להגיש את סכומי עבודת הועדה לממשלה, כך שהתרעומת מוקדמת במקצת.
2. מבלי להתייחס למהות המסקנות, ניתן לנקוט בשתי גישות באשר להצגת נתוני הרקע:
 - גישת "בית יענה", על פיה אין נתונים, ואז אנו חשופים למתקפה שמולה "ואקום"
 - גישה "רציונלית" המציגה את הנתונים השונים באופן ריאלי, על סמך ביקושי העבר ובהתייחס לאופציות פוליטיות שונות. גם אז אנו חשופים למתקפה, אך מולה נוכל להעמיד נתונים.
3. לדעתי, מול גורמים בעלי דעה מוקדמת, שאינם "מתבלבלים" מעובדות, לא משנה מה נציג. לעומתם, גורמים נאוטרלים, שינסו להסתמך על המידע המוגש, ויש גם כאלה, עשויים להשתכנע מגישה רציונלית, המתארת את מלא התמונה באופן שקול.

בברכה

ס. אלדור

העתק: הרב מ.ש. גרינברג, מנכ"ל המשרד.
ראש העיר, מר אהוד אולמרט
מנכ"ל העירייה, מר רענן דינור
מנהל הרשות, מר אודי ניסן
מהנדס העיר, מר אורי בן אשר
משנה למנהל הרשות, מר ישראל ברגיל
מר ניסים סלומון
ה"ה עמוס אונגר

מ ז כ ר

פ א ק ס

ירושלים, 21.2.99

אל: מר עוזי וכסלר

מאת: סופיה אלדור

הנדון: היצע קרקעות למגורים בירושלים

פנייתך מיום 14.2.99

1. עדיין לא התקבלה אף החלטה כיצד להגיש את סכומי עבודת הועדה לממשלה, כך שהתרעומת מוקדמת במקצת.
2. מבלי להתייחס למהות המסקנות, ניתן לנקוט בשתי גישות באשר להצגת נתוני הרקע:
 - גישת "בית יענה", על פיה אין נתונים, ואז אנו חשופים למתקפה שמולה "ואקום"
 - גישה "רציונלית" המציגה את הנתונים השונים באופן ריאלי, על סמך ביקושי העבר ובהתייחס לאופציות פוליטיות שונות. גם אז אנו חשופים למתקפה, אך מולה נוכל להעמיד נתונים.
3. לדעתי, מול גורמים בעלי דעה מוקדמת, שאינם "מתבלבלים" מעובדות, לא משנה מה נציג. לעומתם, גורמים נאוטרלים, שינסו להסתמך על המידע המוגש, ויש גם כאלה, עשויים להשתכנע מגישה רציונלית, המתארת את מלא התמונה באופן שקול.

בברכה

ס. אלדור

העתק: הרב מ.ש. גרינברג, מנכ"ל המשרד.
ראש העיר, מר אהוד אולמרט
מנכ"ל העירייה, מר רענן דינור
מנהל הרשות, מר אודי ניסן
מהנדס העיר, מר אורי בן אשר
משנה למנהל הרשות, מר ישראל ברגיל
מר ניסים סלומון
ה"ה עמוס אונגר

מ ז כ ר

פ א ק ס

ירושלים, 21.2.99

אל: מר עוזי וכסלר

מאת: סופיה אלדור

הנדון: היצע קרקעות למגורים בירושלים

פנייתך מיום 14.2.99

1. עדיין לא התקבלה אף החלטה כיצד להגיש את סכומי עבודת הועדה לממשלה, כך שהתרעומת מוקדמת במקצת.
2. מבלי להתייחס למהות המסקנות, ניתן לנקוט בשתי גישות באשר להצגת נתוני הרקע:
 - גישת "בית יענה", על פיה אין נתונים, ואז אנו חשופים למתקפה שמולה "ואקום"
 - גישה "רציונלית" המציגה את הנתונים השונים באופן ריאלי, על סמך ביקושי העבר ובהתייחס לאופציות פוליטיות שונות. גם אז אנו חשופים למתקפה, אך מולה נוכל להעמיד נתונים.
3. לדעתי, מול גורמים בעלי דעה מוקדמת, שאינם "מתבלבלים" מעובדות, לא משנה מה נציג. לעומתם, גורמים נאוטרלים, שינסו להסתמך על המידע המוגש, ויש גם כאלה, עשויים להשתכנע מגישה רציונלית, המתארת את מלא התמונה באופן שקול.

בברכה

ס. אלדור

העתק: הרב מ.ש. גרינברג, מנכ"ל המשרד.
ראש העיר, מר אהוד אולמרט
מנכ"ל העירייה, מר רענן דינור
מנהל הרשות, מר אודי ניסן
מהנדס העיר, מר אורי בן אשר
משנה למנהל הרשות, מר ישראל ברגיל
מר ניסים סלומון
ה"ה עמוס אונגר

מ ז כ ר
פ א ק ט

ירושלים 14.02.99

אל: גבי סופיה אלדור, משרד הבינוי והשיכון
מאת עוזי וכסלר ✓

הנדון: היצע קרקעות למגורים בירושלים - פרטיכל ישיבה בינואר, הופץ ב 26.1.99

הוועדה הזו נתמנתה ביוזמה משותפת של העירייה ושלנו ועל פי החלטת ממשלה. הקטע של הכללת אתרים שלא במערב העיר פלוס פרוגרמה אל מעבר לקו הירוק, אינו במנדט של הוועדה ויש בזה נסיון חוזר להטייה ולהטעייה של המוצב. ממש קו-אינסידנט, אני מצרף למזכרי מסמך מאד מעניין שהמציא לידי היום מר זאב ברקאי, על מחיר הקרקע לבנייה בירושלים, ראי מה מתחולל. האם קטאסטרופה זו, שגורמים ציבוריים דהיינו מינהל מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והעירייה כולם אחראיים לו - אינה מדירה שינה מעיני איש!

במקום להתברר סביב תרופות אליל ומקטמי שווא, אולי נגיע לקידום אתרים לבנייה ציבורית!

בברכה,

ע. וכסלר

השתק: ראש העיר, מר אהוד אולמרט;
מנכ"ל העירייה, מר רענן דינור;
מנהל הרשות, מר אודי ניסן;
מהנדס העיר, מר אורי בן אשר;
משנה למנהל הרשות, מר ישראל ברניל;
מר ניסים סלומון;
היה עמוס אונגר, אהוד תייר, זאב ברקאי.

עוזיאל וכסלר-יושב ראש הרשות למיתוח ירושלים טל. 02-6297623 פאקס 02-6297524

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

26.1.99

סיכום ישיבה בנושא: היצע הקרקעות למגורים בירושלים
שהתקיימה ביום 18 בינואר 1999

משתתפים: סופיה אלדור, רינה זמור, דב גל, בנימין ויל, עופר גרינדינגר, נסים סלומון,
זאב ברקאי, עמוס אונגר, אמיר מוסק, רולנד ברבי, אורי בן אשר, עינת גונן,
איריס דוד.

1. מר עמוס אונגר הציג את תכנית העבודה שהוכנה ע"י הצוות - פרזגרמה רב שנתית של
4 חומשים ל- 20 שנה הכוללת פרזגרמה לבניה, תשתיות ראש שטח, פיתוח כלכלי,
פרזגרמה לתכנון והתקציבים הנגזרים מכל אחד מהנושאים.

2. במהלך הדיון הוחלט כי יבוצע השינויים הבאים ע"י צוות העבודה:

- תבדק לפחות חלופה אחת נוספת לשלביות הפרזגרמה למגורים, חלופה עם פחות
אתרים הממוצעים או זמינות אך עם מגוון של צורות מגורים ולאובלסיות שוטת.
חלופה זו צריכה להקבע גם בחתימת האילוצי המיטת.
- במקרה שבא יוצגו נושאים נוספים המחתיים לפיתוחה של ירושלים כמו תעסוקה,
שדה תעופה, רכבת,
תשומת לב מיוחדת תינתן במבוא לנושא התחדשות המרקם חזותית.
- יכללו אתרים לבניה בקרקעות ציבוריות בכל העיר לא רק במעוז בה.
- בין נתוני הרקע יכללו גם נתונים לגבי פרזגרמה בניה מעבר לקו הירוק.
- יש למפות אילוצים כמו מצב סטטוטורי, מצב קנייני, קונפליקטים ציבוריים ועוד.
- שלב אי יחולק לשלבי משנה וועשו סיכומי ביניים
- תנתן המלצה לגבי אפשרויות העמסה של תשתיות ראש שטח.
- תוכן רשימת אפשרויות למערך האירגוני.
- מפת האומדנים והשלביות תוכן עמ"י שלבי הכצוע בגבע שונה לכל שלב.

3. תזומן ישיבה עם אגף התקציבים. הוועדה ותכנס 3 שבועות לאחר פגישה זו לסיכום
כולל.

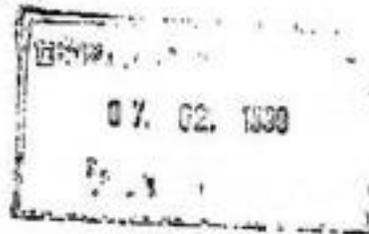
רשמח: א. דוד

הערקים: משתתפים



חסנהל הכללי
Director General
المدير العام

עיריית ירושלים
Municipality of Jerusalem
بلدية اورشليم - القدس



ט"ז בשבט תשנ"ט
1 בפברואר 1999
474

לכבוד
הגב' סופיה אלדר
אגף תכנון ובינוי ערים
משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה, מורח
ירושלים 91180

שלום סופיה,

הנדון: סיכום ישיבה - היצע קרקעות למגורים בירושלים
מ- 26 בינואר 1999

דווחתי למנכ"ל העירייה על הדיון שהתקיים אצלך ועל האוירה בו. בינתיים הגיע גם הסיכום.
רענן נזעק מן הסעיף ביחס לפרוגרמה הנדרשת מעבר לקו הירוק. לטעמי זה כבר העיר עמדה אונגר
במחלף הישיבה.
הנשוא דרן בזמנו אצל ראש הממשלה.
העמדה שגובשה בנושא ידועה היטב.

אזי לנו אם מסמך מעין זה ימצא דרכו "החוצה" וביתוד במערכת הפוליטיות והבינלאומית. תיוני
חיה שההשגות לטעמי זה שאינו נכלל בכתב המנדט של הועדה יבואו לידי ביטוי.

כסר סטרא 1, ת.ד. 775 סיקוד 91007, טלפון 02-6297960, פקס 02-6296021

1 Safra Sq. P.O.B. 775, Jerusalem, 91007

ميدان سافرا 1، ص.ب. 775 اورشليم - القدس 91007، هاتف 02-6297960، فاكس 02-6296021

המלצתי לרענן לקיים ישיבה אצל כדי לנכש עשבים..... בכל מקרה ראוי שיצוין שעמוס אונגר
חדגיש בדבריו שלא נתבקש לספל בנושא חמורח ושהנושא שנקבע לעבודתו לא כלל עיסוק
בשטחים ממוהח לעיר.

בברכה
סיס סלמון

העתקים: מר רענן דינור - מנכ"ל העירייה
✓ מר עוזי וכסלר - יו"ר הרשות לפיתוח ירושלים
מר אורי בן אשר - מהנדס העיר
מר עמוס אונגר - חברת עמ-גר ניהול בניה בע"מ

פקס

אל: ענדי ובסלד - יו"ד הרלי סמ"ח: זאב ברקאי

פקס: 02-6297524 סמ"ח: 1

סלפון: תאריך: 12 פברואר, 1999

בנושא: פלויות בנייה לידיעה:

דחוף לפיון נא לשלוח התייחסות נא להשיב נא למחוז

לעזרי שלום!

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מריסמת בסמך והאחרון "סקר עלות בנייה למגורים" ובו מפורט מעניינים על ירושלים כולקמן:

מרכיבי מלגה של מייר וידת מגורים למי מח"ח (בש"ח מחזור 12/95)

מרכיב	סך הכל	ירושלים	חיפה ונמון	חמרכ	תל-אביב	הדרום
מחיר סכידה למיר	4,566.1	5,740.0	4,012.8	4,534.1	5,850.3	2,976.1
מדד	100.0	125.7	87.9	99.3	128.1	65.2
קרקע וחוזח בשי"ח למיר	1,932.8	3,000.5	1,573.4	1,929.2	2,589.7	895.4
מדד	100.0	155.3	81.4	99.8	134.0	46.3
חרכב באחוזים						
סך הכל	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
עלות בנייה	45.8	40.1	48.8	45.7	42.0	57.6
מסים והיטלים	4.6	2.0	4.7	4.6	6.2	4.2
עסקת אחזת	7.2	5.6	7.3	7.2	7.6	8.2
קרקע וחוזח	42.3	52.3	39.2	42.5	44.3	30.1

בכבוד רב
זאב ברקאי

עמ-גר ניהול בנייה

15-02-1999

נתקבל

ח
פ
ז
א
כ
ק
ר
ס

ירושלים 14.02.99

אל: בני סופיה אלדור, משרד הבינוי והשיכון
מאת עוזי וכסלר

הנדון: תיצע קרקעות למגורים בירושלים - פרטיכל ישיבת בינאר, חופץ ב 26.1.99

הוועדה הזו נתמנתה ביזומה משותפת של העירייה ושלנו ועל פי החלטת ממשלה. הקטע של הכללת אתרים שלא במערב העיר פלוס פרוגרמה אל מעבר לקו חירוק, אינו במנדט של הוועדה ויש בזה נסיון תוזר להטייה ולהטעייה של המצב. ממש קו-אינסידנט, אני מצרף למזכרי מסמך מאד מעניין שהמציא לידי היום מר זאב ברקאי, על מחיר הקרקע לבנייה בירושלים, ראי מה מתחולל. האם קטאסטרופה זו, שגורמים ציבוריים דחינו מינהל מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והעירייה כולם אחראיים לו - אינה מדירה שינה מעיני אישן

במקום להתברר סביב תרופות אליל ומקסמי שווא, אולי נגיע לקידום אתרים לבנייה ציבורית?

בברכה,

ע. וכסלר

העתק:

- ראש העיר, מר אחד אולמרט;
- מנכ"ל העירייה, מר רענן דינור;
- מנהל הרשות, מר אודי ניסן;
- מהנדס העיר, מר אודי בן אשר;
- משנה למנהל הרשות, מר ישראל ברנול;
- מר ניסים סלומון;
- ח"ח עמוס אונגר, אחד תייר, זאב ברקאי.

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

1.12.98

אל: חברי הועדה הבינמשרדית לנושא :
הגדלת היצע הקרקעות למגורים בירושלים.

הנדון: החלטת ממשלה מס' 3913

מצ"ב החלטת הממשלה משיבתה ביום א', כ"ז בסיוון התשנ"ח 21.6.98.

לעיונכם.

בברכה

איריס דוד

איריס דוד
אגף תכנון ובינוי ערים



המנהל הכללי
Director General
المدير العام

ט"ו בחשון תשנ"ט
4 בנובמבר 1998
manc485

עיריית ירושלים
Municipality of Jerusalem
بلدية أورشليم - القدس



יובל החמישים לישראל
ISRAEL 50 JUBILEE
50 سنة لدولة اسرائيل

אל: מר עוזי וכסלר - יו"ר הרל"י

מאת: המנהל הכללי

שלום רב,

הנדון: ועדה בינמשרדית להגדלת היצע קרקעות בירושלים

1. במענה למכתבך מיום 29 אוק' 98, הועדה בראשות משרד השיכון תפעיל את משרדו של מר עמוס אונגר, לצורך בחינת הנושא הנדון והגשת המלצות לממשלה.
2. נציג הרל"י יצורף מטעמנו לוועדה.
3. אבקש לקבל בהקדם שמו של נציגכם.

בברכה,

רענן דינור

העתק: חה"כ אהוד אולמרט - ראש העיר

מר ניסים סלומון - ראש פרוייקט חיזוקה של ירושלים

גב' סופיה אלדור - ראש אגף תכנון ערים, משרד הבינוי והשיכון

מר עמוס אונגר

מר יעקב גדיש

קקלד
18/11/98

ארי כהן - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ARI COHEN - ARCHITECTS & TOWN PLANNERS LTD

28 Rabi Akiva St. Jerusalem 94582
Tel: 02-6221885 Fax: 02-6221887

רח' רבי אקיבא 18 א' ירושלים 94582
טלפון: 02-6221885 פאקס 02-6221887

תאריך: 1 נובמבר, 1998
סטנדרט

לכבוד
גבי סופיה אלדור
מנהלת אנף תכנון ערים
מישרת הבינוי והשיכון

הנדון: מצאי עתודות תכנוניות במטרופולין ירושלים

סופיה שלום.

מציינ העצתי לבצוע העבודה המפורטת להלן:

א. תאנב העבודה:

הכנת דריח מפורט של מצאי עתודות תכנוניות (הידועות ביום הכנת הדריח) של יחיד למגורי אוכלוסיה יהודית בירושלים ובמטרופולין (כולל מעלה אדומים, גוש עציון, גבעת זאב, אדס). תחום העבודה לא כולל את מודיעין.

הדריח יכלול מפות ממוחשבות בהן יסומנו איהורים ואפיון על סמך פרמטרים כגון גודל שטח, קיבולת משוערת, מצב תכנוני אילוצים וכו'.

כמו כן יכלול הדריח סיכומים וניתוחים ע"פ פרמטרים שונים. משך הכנת הדריח 15 שבועות. מיום אישור תכנית העבודה בוועדת הגוי.

השגת מידע חסר תעשה באמצעות רפרנטית משהב"ש. תנאי לעמידה בלויזי הינה קבלת מידע יזי במועדים שיקבעו בתכנית העבודה.

ב. עלות העבודה:

51,000	=	229.7 X	יועץ בכיר / שותף 180 ש"ע
182,000			אקדמאי בכיר 720 ש"ע
233,000		205.3 X	

המוחזר אינו כולל מע"מ, עלויות פלוטים, סריקות, צילומים, צילומי דוחות וכו'.

ב. כ. ה.

ארי כהן

סיכום ישיבת ההכנה לוועדת מנכ"לים לחיזוק ירושלים

שהתקיימה ביום 26 באוקטובר, 1998.

משתתפים:

ס. אלדור, ר. אבלסון א. בר, ד. גל, ע. גרידינגר, א. דוד, ד. סוקט, נ. סידי, נ. סולומון, ר. פרידמן.

בהתאם להחלטת הממשלה בנדון (ראה המצ"ב) זומנה ישיבת וועדה מכינה שהמלצותיה מפורטות להלן:

1. כהכנה לתכנית עבודה רב שנתית לפיתוח היצע קרקעות זמינות לבניה למגורים בירושלים יש למפות גרפית ואנלטית את מצאי הקרקע הידוע על סמך מכלול העבודות שנעשו בנושא.
2. מאחר שהמשתתפים בישיבה לא ראו אפשרות שמשרדיהם יבצעו את הנדרש בלוח הזמנים הקצר המבוקש, הוצע שהעבודה תיעשה על ידי גורם חיצוני, תוך קבלת סיוע ומידע מהמשרדים שילוו את התכנית.
3. לאור העובדה שהאדריכל ארי כהן ערך שתי עבודות מעודכנות שמכסות חלקים נרחבים של המרחב סוכם לפנות אליו, מכיוון שהידע שהצטבר אצלו יאפשר להשלים זאת באופן היעיל ביותר ובתקופה הקצרה הנדרשת. (ס. אלדור תפנה אליו לקבלת הצעת עבודה).
4. איפיון המידע ייעשה עפ"י גודל השטחים, קיבולת משוערת, מצב תיכנוני, מצב קנייני, שיוך מוניציפלי, פיתוח נגישויות, פיתוח תשתיות, התנגשויות תיכנוניות, אילוצים פוליטיים, קונפלקטים ציבוריים, התאמת היצע לאופיו של הביקוש וכו'.

רשמה: ר. פרידמן.

העתק: מנכ"ל, משב"ש.
מ. רובינשטיין, מנהל תחום בכיר מדיניות ובקרה.
גבי גולן, משרד רוה"מ.
משתתפים

- 3 -

ד. הטבות בדיוור

במגמה לצמצם עד למינימום האפשרי, את פערי המחירים הקיימים בין דירות בירושלים לדירות דומות ביישובי המטרופולין שלה, יפעלו מינהל מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון ומשרד הפנים, בשיתוף עיריית ירושלים, להגדלה משמעותית של הצע הקרקעות הזמינות לבניה למגורים בשטחי העיר.

צוות משותף לגורמים הנ"ל יכין תכנית עבודה רב-שנתית, הכוללת יעדים כמותיים ולוחות זמנים כמו גם פירוט האחרים המיועדים לבניה.

התכנית תוגש לממשלה עד ערב ראש השנה התשנ"ט (20 בספטמבר 1998).

בשיווק קרקעות לבניה למגורים בירושלים תופעל שיטה שתאפשר קביעת זוכים גם במחיר הנמוך מהערכת השמאי.

תקן איתן

ניתוח כלכלי ותכנון עירוני ואזורי
טל. 03-6421826, טלפקס 03-6422563

רות פרידמן
רחוב רב אשי 2, רמת אביב 69395

28 באוקטובר 1998

ועדה להכנת תוכנית עבודה שנתית לפיתוח ירושלים

סיכום ישיבה מיום 26/10/98

משתתפים:

- ס. אלדור, משהבי"ש - נ"ר/הוועדה
- ר. אבלסון, משהבי"ש
- א. בר, ממ"י
- ד. גל, משהבי"ש, מחוז ירושלים
- ע. גרידינגר, משרד הפנים, מחוז ירושלים
- א. דוד, משהבי"ש
- ד. סוקט, משבי"ש
- נ. סידי, עיריית ירושלים
- נ. סלומון, עיריית ירושלים
- ר. פרידמן, יועצת משהבי"ש

בהתאם להחלטת הממשלה להקמת ועדה בנדון (ראה החלטה מצ"ב), זומנה ישיבת ועדה מכינה שהחלטותיה מפורטות להלן:

1. הכנת תוכנית העבודה השנתית לפיתוח ירושלים תכלול שלב ראשוני של סיכום היצע הקרקעות בעיר ובסביבתה; סיכום זה יתבסס על המידע הנרחב שמצוי בנושא, שנאסף בשורה של עבודות שנערכו לאחרונה בירושלים ובמרחבה; *החלטת הוועדה*
2. מאחר שהמשתתפים בישיבה לא ראו אפשרות שמשרדיהם יבצעו את הנדרש בלוח הזמנים הקצר המבוקש, הוחלט כי סיכום המידע ייעשה על ידי גורם חיצוני, תוך קבלת סיוע ומידע מהמשרדים שילוו את התוכנית;
3. לאור העובדה שהאדריכל ארי כהן ערך שתי עבודות מעודכנות שמכסות חלקים נרחבים של המרחב סוכם לפנות אליו על מנת שיבצע את סיכום המידע הקרקעי הנדרש, מה גם שהידע שהצטבר אצלו יאפשר להשלים זאת באופן היעיל ביותר ובתקופה הקצרה הנדרשת;
4. מטרת שלב איסוף המידע: איתור מצאי קרקעי, הידוע כמתאים למגורים בירושלים ובמרחב המטרופוליני שלה, על מנת לשמור על משקלה של האוכלוסייה היהודית במרחב ירושלים; מצאי קרקעי זה יכלול שטחים המיועדים למגורים, שלגביהם יש תוכניות, החל מהרמה הרעיונית ואילך; איתור המצאי וסיכומו ייעשו על סמך ריכוז המידע הקיים בנדון במכלול העבודות שנעשו בנושא כאמור;

לשם יאוצן תפליק האיסוף המלאי...
יחידת המידע...
החלטת הוועדה...

5. איפיון המידע שייאסף: גודל השטחים הרלבנטיים, קיבולת משוערת, מצב תכנוני, ומיפוי גורמים המשפיעים על הזמינות, ביניהם:
 טופוגרפיה, מצב סטטוטורי ותכנוני, בעלויות, חכירות וזיקות קנייניות, שיוך מוניציפלי, תשתיות, נגישויות, גורמי איכות סביבה, התנגשויות תכניות, אילוצים פוליטיים, קונפליקטים ציבוריים, התאמת ההיצע לצרכים החברתיים ועוד. *לאלו יש הקושר*
6. בעקבות דיכוז המידע כאמור, ועל רקע תרגום יעדי האוכלוסיה למונחי ביקוש למגורים, של קבוצות האוכלוסיה השונות, תגובשנה ותידוננה חלופות שונות לתוכנית העבודה הרב שנתית המבוקשת; מאחר שהשלב של גיבוש החלופות, הדיון בהן ובחירת התוכנית המוצעת, מותנה בחלקו בתוצאות איסוף הנתונים, משך הזמן הנדרש להשלמת שלב איסוף הנתונים הוא חדש ימים.

jer/maat/1

סיכום ישיבת ההכנה לוועדת מנכ"לים לחיזוק ירושלים

שהתקיימה ביום 26 באוקטובר, 1998.

משתתפים:

ס. אלדור, ר. אבלסון א. בר, ד. גל, ע. גרידינגר, א. דוד, ד. סוקט, נ. סידי, נ. סולומון, ר. פרידמן.

בהתאם להחלטת הממשלה בנדון (ראה המצ"ב) זומנה ישיבת וועדה מכינה שהמלצותיה מפורטות להלן:

1. כהכנה לתכנית עבודה רב שנתית לפיתוח היצע קרקעות זמינות לבניה למגורים בירושלים יש למפות גרפית ואנלטית את מצאי הקרקע הידוע על סמך מכלול העבודות שנעשו בנושא.
2. מאחר שהמשתתפים בישיבה לא ראו אפשרות שמשרדיהם יבצעו את הנדרש בלוח הזמנים הקצר המבוקש, הוצע שהעבודה תיעשה על ידי גורם חיצוני, תוך קבלת סיוע ומידע מהמשרדים שילוו את התכנית.
3. לאור העובדה שהאדריכל ארי כהן ערך שתי עבודות מעודכנות שמכסות חלקים נרחבים של המרחב סוכם לפנות אליו, מכיוון שהידע שהצטבר אצלו יאפשר להשלים זאת באופן היעיל ביותר ובתקופה הקצרה הנדרשת. (ס. אלדור תפנה אליו לקבלת הצעת עבודה).
4. איפיון המידע ייעשה עפ"י גודל השטחים, קיבולת משוערת, מצב תיכנוני, מצב קנייני, שיוך מוניציפלי, פיתוח נגישויות, פיתוח תשתיות, התנגשויות תיכנוניות, אילוצים פוליטיים, קונפלקטים ציבוריים, התאמת היצע לאופיו של הביקוש וכו'.

רשמה: ר. פרידמן.

העתק: מנכ"ל, משב"ש.
מ. רובינשטיין, מנהל תחום בכיר מדיניות ובקרה.
גבי גולן, משרד רוה"מ.
משתתפים

- 3 -

ד. הטבות בדירור

במגמה לצמצם עד למינימום האפשרי, את פערי המחירים הקיימים בין דירות בירושלים לדירות דומות ביישובי המטרופולין שלה, יפעלו מינהל מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון ומשרד הפנים, בשיתוף עיריית ירושלים, להגדלה משמעותית של הצע הקרקעות הזמינות לבניה למגורים בשטחי העיר.

צוות משותף לגורמים הנ"ל יכין תכנית עבודה רב-שנתית, הכוללת יעדים כמותיים ולוחות זמנים כמו גם פירוט האזורים המיועדים לבניה.

התכנית תוגש לממשלה עד ערב ראש השנה התשנ"ט (20 בספטמבר 1998).

בשיווק קרקעות לבניה למגורים בירושלים תופעל שיטה שתאפשר קביעת זוכים גם במחיר הנמוך מהערכת השמאי.

סיכום ישיבת ההכנה לוועדת מנכ"לים לחיזוק ירושלים

שהתקיימה ביום 26 באוקטובר, 1998.

משתתפים:

ס. אלדור, ר. אבלסון א. בר, ד. גל, ע. גרידינגר, א. דוד, ד. סוקט, נ. סידי, נ. סולומון, ר. פרידמן.

בהתאם להחלטת הממשלה בנדון (ראה המצ"ב) זומנה ישיבת וועדה מכינה שהמלצותיה מפורטות להלן:

1. כהכנה לתכנית עבודה רב שנתית לפיתוח היצע קרקעות זמינות לבניה למגורים בירושלים יש למפות גרפית ואנלטית את מצאי הקרקע הידוע על סמך מכלול העבודות שנעשו בנושא.
2. מאחר שהמשתתפים בישיבה לא ראו אפשרות שמשרדיהם יבצעו את הנדרש בלוח הזמנים הקצר המבוקש, הוצע שהעבודה תיעשה על ידי גורם חיצוני, תוך קבלת סיוע ומידע מהמשרדים שילוו את התכנית.
3. לאור העובדה שהאדריכל ארי כהן ערך שתי עבודות מעודכנות שמכסות חלקים נרחבים של המרחב סוכם לפנות אליו, מכיוון שהידע שהצטבר אצלו יאפשר להשלים זאת באופן היעיל ביותר ובתקופה הקצרה הנדרשת. (ס. אלדור תפנה אליו לקבלת הצעת עבודה).
4. איפיון המידע ייעשה עפ"י גודל השטחים, קיבולת משוערת, מצב תיכנוני, מצב קנייני, שיוך מוניציפלי, פיתוח נגישויות, פיתוח תשתיות, התנגשויות תיכנוניות, אילוצים פוליטיים, קונפלקטים ציבוריים, התאמת היצע לאופיו של הביקוש וכו'.

רשמה: ר. פרידמן.

העתק: מנכ"ל, משב"ש.
מ. רובינשטיין, מנהל תחום בכיר מדיניות ובקרה.
גבי גולן, משרד רוה"מ.
משתתפים

- 3 -

ד. הטבות בדיוור

במגמה לצמצם עד למינימום האפשרי, את פערי המחירים הקיימים בין דירות בירושלים לדירות דומות ביישובי המטרופולין שלה, יפעלו מינהל מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון ומשרד הפנים, בשיתוף עיריית ירושלים, להגדלה משמעותית של הצע הקרקעות הזמינות לבניה למגורים בשטחי העיר.

צוות משותף לגורמים הנ"ל יכין סכנית עבודה רב-שנתית, הכוללת יעדים כמותיים ולוחות זמנים כמו גם פירוט האזורים המיועדים לבניה.

התכנית תוגש לממשלה עד ערב ראש השנה התשנ"ט (20 בספטמבר 1998).

בשיווק קרקעות לבניה למגורים בירושלים תופעל שיטה שתאפשר קביעת זוכים גם במחיר הנמוך מהערכת השמאי.

החלטת הממשלה
מיום 21.6.98
מס' 3913



מזכירות הממשלה

ירושלים, ל' בסיון התשנ"ח
24 ביוני 1998

ש מ ר

אל : חברי הממשלה

שלום רב,

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבכם את החלטה מס. 3913 של הממשלה משיבתה ביום א', כ"ז בסיון התשנ"ח (21.6.98):

חיזוקה של ירושלים 3913"

מ ח ל י ט י ש :

לאמץ את המלצות הועדה לחיזוק ירושלים וכן לאשר הצעות נוספות שעלו בדיון, במגמה לפתח ולחזק את ירושלים, למען כל תושביה. להלן פירוט ההחלטות:

א. הרחבת תחום שיפוט ירושלים

להטיל על שר הפנים לפעול להרחבת תחומי השיפוט ומרחב התכנון של ירושלים ולעשות את כל הנדרש, לרבות יזום חקיקה, כדי לענות על צרכי פיתוחה ושגשוגה של ירושלים.

המלצות שר הפנים בדבר התכנית המפורטת להרחבת תחומי שיפוט ירושלים, יובאו לאישור הממשלה עד ל-1 באוגוסט 1998.

שר הפנים יפעל לתכנון השטחים שצורפו לתחום שיפוט ירושלים משנת 1992 ואילך, במגמה לאפשר מיצוי הבניה למגורים בשטחים אלה. המימון לקידום התכנון האמור יהיה מתקציב המדינה.

ב. הקמת עיריית גג - סובב ירושלים

בהמשך להחלטת הממשלה מס. 1604(י/7) מיום 12.2.97 בדבר הכנת הצעה להקמת עיריית גג - סובב ירושלים ובנין מעמדה המיוחד של ירושלים, תפעל ועדת מנכ"לים בראשות מנכ"ל משרד ראש הממשלה ובהשתתפות משרדי הממשלה הנוגעים בדבר, לגיבוש המלצות בדבר העברת סמכויות הנמצאות כיום בידי משרדי הממשלה, ברמת המחוז, לידי עיריית הגג. הועדה תתאם עם נציגי משרד הבטחון אופן שילובם של הישובים ממזרח, מצפון ומדרום, במיוחד בתחום התכנון והבניה;

- 2 -

האמור - בכפוף להסדר נושאים משפטיים, על-דעת היועץ המשפטי לממשלה.

המלצות ועדת המנכ"לים יובאו לאישור הממשלה.

בראש מועצת עיריית הגג, שתורכב מראשי הרשויות המשתתפות בה, יעמוד ראש עיריית ירושלים.

הפעילות המשותפת, כפי שתקבע על-ידי מועצת עיריית הגג, תתבסס אך ורק על כח-אדם הקיים ברשויות המקומיות.

עיריית הגג תפעל לייעול השירותים תוך ניצול יתרונות לגודל ותור התבססות, ככל הניתן, על עקרונות איגוד ערים לנושאים מסויימים.

שר הפנים יקים ועדה מקצועית, בראשותו של מנכ"ל משרד הפנים ובהשתתפות נציגי משרדי הממשלה הנוגעים בדבר, נציגי עיריית ירושלים ונציגי הרשויות המיועדות להיכלל בעיריית הגג. תפקיד הועדה לגבש המלצות בדבר מבנה עיריית הגג, רשימת הרשויות שיכללו בה, הסמכויות שיועברו אליה מרשויות החברות ודרכי פעולתה. הועדה תגיש המלצותיה לשר הפנים. שר הפנים יגיש המלצותיו לאישור הממשלה עד ערב ראש השנה התשנ"ט (20 בספטמבר 1998).

הועדה המקצועית תמשיך ותלווה את שלבי הקמתה של עיריית הגג.

ג. עידוד תעשיות עתירות טכנולוגיה בירושלים

הממשלה רואה חשיבות בשמירת יתרונה היחסי של ירושלים ככל הקשור לתעשיות עתירות טכנולוגיה, במטרה לעודד קליטת אוכלוסיה צעירה ומשכילה בירושלים.

לפיתוח תעשיות עתירות טכנולוגיה בירושלים, יוקצה מתקציב המדינה סך של 30 מליון ש"ח לשנה, במשך שלוש שנים, לתחומים רלוונטיים כגון: פיתוח אזורי תעשייה, תמיכה במו"פ, הכשרת והסבת כוח-אדם (כולל הכשרת עובדים מקרב העולים החדשים והמיגזר החרדי) ועוד. בתום שלוש השנים האמורות, לאחר בחינת עלות-תועלת, תבחן הממשלה הארכת התמיכה המוגברת לירושלים בשנתיים נוספות.

ההקצאה לפיתוח אזורי תעשייה תעשה על-ידי תקנה תקציבית לטובת הרשות לפיתוח ירושלים. שר האוצר ושר התעשייה והמסחר יקבעו את המתכונת של ההקצאה זו, ובאין הסכמה בין השרים - יכריע בעניין ראש הממשלה.

- 3 -

ד. הטבות בדירור

במגמה לצמצם עד למינימום האפשרי, את פערי המחירים הקיימים בין דירות בירושלים לדירות דומות ביישובי המטרופולין שלה, יפעלו מינהל מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון ומשרד הפנים, בשיתוף עיריית ירושלים, להגדלה משמעותית של הצע הקרקעות הזמינות לבניה למגורים בשטחי העיר.

צוות משותף לגורמים הנ"ל יכין תכנית עבודה רב-שנתית, הכוללת יעדים כמותיים ולוחות זמנים כמו גם פירוט האזורים המיועדים לבניה.

התכנית תוגש לממשלה עד ערב ראש השנה התשנ"ט (20 בספטמבר 1998).

בשיווק קרקעות לבניה למגורים בירושלים תופעל שיטה שתאפשר קביעת זוכים גם במחיר הנמוך מהערכת השמאי.

ה. שדרוג קו הרכבת תל-אביב - ירושלים

שד התשתיות הלאומיות יפעל לפרסום "קריאה לייזמים" (R.F.I), לשדרוג מסילת הברזל בין תל-אביב לירושלים במתכונת של B.O.T, במגמה לפרסם R.F.P בהתאם לניתוח מסקנות השלב הראשון.

הוצאות הקשורות בעבודת הממשלה בכל הנוגע לסקר היתכנות ולפרסום המכרזים ימומנו מתקציב המדינה.

ו. הקמת מערכת הסעה המונית משולבת, רכבת קלה ואוטובוסים, בירושלים

שד התחבורה, שד האוצר וראש העיר ירושלים יפעלו להכנת תכנית רב-שנתית להקמת מערכת הסעה המונית המשלבת רכבת קלה ואוטובוסים, בירושלים. לצורך כך תוקם "מינהלת להקמת מערכת הסעה המונית בירושלים". המינהלת תורכב מנציגי משרדי התחבורה, האוצר, הפנים, עיריית ירושלים, הרשות לפיתוח ירושלים ונציגים נוספים הנוגעים בדבר. הרכבה המדוייק של המינהלת ותחומי פעולתה ייקבעו בתאום בין שד האוצר, שד התחבורה וראש עיריית ירושלים.

במקרה של מחלוקת על הרכב המינהלת או על תחומי פעולתה, יכריע ראש הממשלה. תימשך הפעילות הראשונית הקיימת כיום מתקציב המדינה לקידום הפרוייקט.

ד. האצת פיתוח מערכת הכבישים העורקיים בירושלים

בשלוש השנים הבאות, תישמר רמת ההשקעות בכבישים העורקיים בירושלים, הנהוגה בשנים האחרונות (כ-250 מליון ש"ח לשנה, מהם 175 מליון ש"ח מתקציב משרד התחבורה). תינתן קדימות בנהלי משרד התחבורה לפיתוח כבישים עורקיים בירושלים.

כביש עירוני מס. 9 יקבל עדיפות לביצוע, בהתאם לסדרי העדיפויות המקצועיים של משרד התחבורה ולבדיקות תיכנוניות שיערכו עם עיריית ירושלים.

ה. סלילת כביש הטבעת המזרחית

סלילת כביש הטבעת המזרחית, במתכונת של כביש בטחון, תקבל עדיפות לביצוע בתקציב המדינה (מע"צ) לשנת 1999. עד ערב ראש השנה התשנ"ט (20 בספטמבר 1998) תכין מע"צ תכנית עבודה ואמון עלויות לביצוע הכביש תוך שלוש שנים.

ו. האצת פרויקטים של התחדשות השכונות בירושלים

הצוות הבינמשרדי העוסק בגיבוש הצעות להתחדשות שכונות, שהוקם בהחלטת הממשלה מס. 805, מיום 29.11.96 יקים ועדת משנה, בהשתתפות נציגי עיריית ירושלים, אשר תגבש, תוך שישה חודשים, הצעה למסגרת ייחודית לביצוע התחדשות שכונות בירושלים.

ז. הגברת קצב פיתוח השירותים החברתיים

הגדלת תקציבי התרבות והאוסונות: שר החינוך, התרבות והספורט יעניק העדפה למוסדות תרבות ואומנות בירושלים, תוך הגדלת התקציבים המיועדים לתמיכה במוסדות אלה, מתקציב משרד החינוך, התרבות והספורט, ב-25 מיליון ש"ח בשנת 1999 וב-25 מיליון ש"ח נוספים בשנת 2000.

תיבחן אפשרות של פתיחת תקנה תקציבית מיוחדת למטרה זו.

קידום ליסודי ההנדסה והטכנולוגיה: בהמשך להמלצות דו"ח הועדה לתכנון ולתקצוב של המועצה להשכלה גבוהה "כח-אדם אקדמי" בסקציות הטכנולוגיה העילית" תיתן הות"ת עדיפות להקצאת משאבים להגדלה משמעותית של מספר הלומדים בסקציות של טכנולוגיה עילית בירושלים. הות"ת מתבקשת לבחון תוך שלושה חודשים את הצרכים והמשמעות הכספיות הכרוכים בהקמה של:

- (1) בית-ספר להנדסה במסגרת האוניברסיטה העברית.
- (2) מכללה טכנולוגית עצמאית בירושלים.

- 5 -

בחינה כנ"ל תיעשה על-סמך תכניות שתגובשנה על-ידי המוסדות להשכלה גבוהה בירושלים ותתבסס על הבנה שתושג עם האוצר לגבי התאמות פנימיות הנדרשות להסכם הרב-שנתי לצורך הקמת מסגרות אקדמיות אלה.

מלגות לסטודנטים: הועדה לתכנון ולחקוּב של המועצה להשכלה גבוהה תיזום תכנית להפעלה ניסיונית לתש"ש שנים בירושלים למתן הלוואות בתנאי החזר מועדפים לעידוד מהותי לכ-1,000 סטודנטים נוספים לשנה הלומדים בירושלים, הלומדים לתארים מתקדמים והלומדים בתחומים של טכנולוגיה עלית.

תגבור תקציבי רווחה: שר העבודה והרווחה יפעל לתגבור תקציבי הרווחה בירושלים, במגמה לצמצם את הפערים הקיימים בתחום זה, בהתחשב בגודל האוכלוסייה הנזקקת לסיוע בירושלים, ביחס לערים אחרות. למטרה זו יוקצה סך של 10 מליון ש"ח בשנת 1999 ו-10 מליון ש"ח בשנת 2000 מתקציב משרד העבודה והרווחה, בתקנה תקציבית חדשה.

יא. הגברת השקעות בחשתית התיירות לקראת שנת 2000

שר התיירות יפעל להגדלת תקציבי הפיתוח המיועדים לתשתית תיירותית בירושלים לקראת שנת 2000, בסך של 25 מליון ש"ח במסגרת המשאבים שיטוכמו לנושא ההשקעות לשנת 2000.

עיריית ירושלים, באמצעות משרד הפנים, תקבל "מענק בירה" בסך של 5 מליון ש"ח לשנה, במשך שנתיים, לסיוע בקליטת מספר גדול של תיירים, מעבר למספר המקובל בשנים רגילות, הצפויים להגיע לירושלים לקראת שנת 2000. 15 מליון ש"ח נוספים לשנה יוקצו בכפוף למספר התיירים הנוספים שיגיעו בפועל, לפי נוסחה שתקבע.

יב. מעקב ובקרה על יישום ההחלטות

לצורך מעקב ובקרה על יישום הפעולות לחיזוק ירושלים, תוקם ועדת מנכ"לים בראשות מנכ"ל משרד ראש הממשלה, בהשתתפות המשרדים הנוגעים בדבר וכן נציגי עיריית ירושלים. הועדה תבצע בקרה מיוחדת בכל הנוגע למימוש לוח הזמנים.

יג. סלילת כביש 45

סלילת כביש 45 תקבל עדיפות לביצוע בתקציב המדינה (מע"צ). תוך שלושה חודשים יכין משרד התשתיות הלאומיות תוכנית עבודה ואומדן עלויות לסלילת הכביש - תוך חמש שנים.

- 6 -

ד. בית העלמין בהר הזיתים

משרדי הממשלה יעבירו, תוך 30 יום, מתוך תקציביהם לשנת 1998 - סכום כולל של 15 מיליון ש"ח, למימון שיפוץ ושיקום דרכים, אחזקה ותאורה של בית העלמין בהר הזיתים.

הסכום האמור יועבר ממשרדי הממשלה באופן יחסי, ומסעיפים שיסוכמו בין המשרדים לבין האוצר.

באין הסכמה בקשר לסעיפים - יכריע ראש הממשלה.

ההעברה האמורה לא תפגע בבסיס התקציב ממנו ילקח הסכום למטרה זו.

טו. שיפורים ברחבת הכותל המערבי

להקצות, תוך 30 יום, מתוך תקציבי משרדי הממשלה, סך של 12 מיליון ש"ח למימון התוכנית לשיפורים ברחבת הכותל המערבי לפי החלוקה הבאה:

2 מיליון ש"ח	משרד התיירות
2 מיליון ש"ח	המשרד לעניני דתות
2 מיליון ש"ח	משרד התחבורה
2 מיליון ש"ח	משרד הפנים
2 מיליון ש"ח	משרד הבינוי והשיכון
2 מיליון ש"ח	משרד התשתיות הלאומיות

המשרדים יעבירו את הסכומים כאמור, מסעיפים שיקבעו בהסכמה ביניהם לבין משרד האוצר.

באין הסכמה, יובא הנושא להכרעת ראש הממשלה.

טז. אין בהחלטות הנ"ל משום החלטה על תוספת לתקציבי המשרדים הנוגעים בדבר. המלצות הועדה לחיזוק ירושלים קובעות סדרי עדיפויות במסגרת תקציבי המשרדים לשנת 1999.

(דו"ח הועדה לחיזוק ירושלים נמצא במזכירות הממשלה).

ב ב ר כ ה,

3
ד"ר נוח
מזכיר הממשלה

העתק: היועץ המשפטי לממשלה
ראש עיריית ירושלים
המנהל הכללי, משרד ראש הממשלה
יועץ ראש הממשלה לתכנון ופיתוח



מזכירות הממשלה

ירושלים, ל' בסיון התשנ"ח
24 ביוני 1998

ש מ ר

אל : חברי הממשלה

שלום רב,

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבכם את החלטה מס. 3913 של הממשלה מישיבתה ביום א', כ"ז בסיון התשנ"ח (21.6.98):

חיזוקה של ירושלים 3913.

מ ח ל י ט י ס :

לאמץ את המלצות הועדה לחיזוק ירושלים וכן לאשר הצעות נוספות שעלו בדיון, במגמה לפתח ולחזק את ירושלים, למען כל תושביה. להלן פירוט ההחלטות:

א. הרחבת תחום שיפוט ירושלים

להטיל על שר הפנים לפעול להרחבת תחומי השיפוט ומרחב התכנון של ירושלים ולעשות את כל הנדרש, לרבות יזום חקיקה, כדי לענות על צרכי פיתוחה ושגשוגה של ירושלים.

המלצות שר הפנים בדבר התכנית המפורטת להרחבת תחומי שיפוט ירושלים, יובאו לאישור הממשלה עד ל-1 באוגוסט 1998.

שר הפנים יפעל לתכנון השטחים שצורפו לתחום שיפוט ירושלים משנת 1992 ואילך, במגמה לאפשר מיצוי הבניה למגורים בשטחים אלה. המימון לקידום התכנון האמור יהיה מתקציב המדינה.

ב. הקמת עיריית נג - סובב ירושלים

בהמשך להחלטת הממשלה מס. 1604 (י/7) מיום 12.2.97 בדבר הכנת הצעה להקמת עיריית נג - סובב ירושלים ובנין מעמדה המיוחד של ירושלים, תפעל ועדת מנכ"לים בראשות מנכ"ל משרד ראש הממשלה ובהשתתפות משרדי הממשלה הנוגעים בדבר, לגיבוש המלצות בדבר העברת סמכויות הנמצאות כיום בידי משרדי הממשלה, ברמת המחוז, לידי עיריית הנג. הועדה תתאם עם נציגי משרד הבטחון אופן שילובם של הישובים שמזרח, מצפון ומדרום, במיוחד בתחום התכנון והבניה;

החלטת ממשלה
מיום 21.6.98
מס. 3913
חיזוק ירושלים

- 2 -

האמור - בכפוף להסדר נושאים משפטיים, על-דעת היועץ המשפטי לממשלה.

המלצות ועדת המנכ"לים יובאו לאישור הממשלה.

בראש מועצת עיריית הגג, שתורכב מראשי הרשויות המשתתפות בה, יעמוד ראש עיריית ירושלים.

הפעילות המשותפת, כפי שתקבע על-ידי מועצת עיריית הגג, תתבסס אך ורק על כח-אדם הקיים ברשויות המקומיות.

עיריית הגג תפעל לייעול השירותים תוך ניצול יתרונות לגודל ותוך התבססות, ככל הניתן, על עקרונות איגוד ערים לנושאים מסויימים.

שר הפנים יקים ועדה מקצועית, בראשותו של מנכ"ל משרד הפנים ובהשתתפות נציגי משרדי הממשלה הנוגעים בדבר, נציגי עיריית ירושלים ונציגי הרשויות המיועדות להיכלל בעיריית הגג. תפקיד הועדה לגבש המלצות בדבר מבנה עיריית הגג, רשימת הרשויות שיכללו בה, הסמכויות שיועברו אליה מרשויות החברות ודרכי פעולתה. הועדה תגיש המלצותיה לשר הפנים. שר הפנים יגיש המלצותיו לאישור הממשלה עד ערב ראש השנה התשנ"ט (20 בספטמבר 1998).

הועדה המקצועית תמשיך ותלווה את שלבי הקמתה של עיריית הגג.

ג. עידוד תעשיות עתירות טכנולוגיה בירושלים

הממשלה רואה חשיבות בשמירת יתרונה היחסי של ירושלים בכל הקשור לתעשיות עתירות טכנולוגיה, במטרה לעודד קליטת אוכלוסיה צעירה ומשכילה בירושלים.

לפיתוח תעשיות עתירות טכנולוגיה בירושלים, יוקצה מתקציב המדינה סך של 30 מליון ש"ח לשנה, במשך שלוש שנים, לתחומים רלוונטיים כגון: פיתוח אזורי תעשייה, תמיכה במו"פ, הכשרת והסבת כוח-אדם (כולל הכשרת עובדים מקרב העולים החדשים והמיגזר החרדי) ועוד. בתום שלוש השנים האמורות, לאחר בחינת עלות-תועלת, תבחן הממשלה הארכת התמיכה המוגברת לירושלים בשנתיים נוספות.

ההקצאה לפיתוח אזורי תעשייה תעשה על-ידי תקנה תקציבית לטובת הרשות לפיתוח ירושלים. שר האוצר ושר התעשייה והמסחר יקבעו את המתכונת של הקצאה זו, ובאין הסכמה בין השרים - יכריע בעניין ראש הממשלה.

- 3 -

ד. הטבות בדירור

במגמה לצמצם עד למינימום האפשרי, את פערי המחירים הקיימים בין דירות בירושלים לדירות דומות ביישובי המטרופולין שלה, יפעלו מינהל מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון ומשרד הפנים, בשיתוף עיריית ירושלים, להגדלה משמעותית של הצע הקרקעות הזמינות לבניה למגורים בשטחי העיר.

צוות משותף לגורמים הנ"ל יכין תכנית עבודה רב-שנתית, הכוללת יעדים כמותיים ולוחות זמנים כמו גם פירוט האחרים המיועדים לבניה.

התכנית תוגש לממשלה עד ערב ראש השנה התשנ"ט (20 בספטמבר 1998).

בשיווק קרקעות לבניה למגורים בירושלים תופעל שיטה שתאפשר קביעת זוכים גם במחיר הנמוך מהערכת השמאי.

ה. שדרוג קו הרכבת תל-אביב - ירושלים

שד התשתיות הלאומיות יפעל לפרסום "קריאה ליזמים" (R.F.I), לשדרוג מסילת הברזל בין תל-אביב לירושלים במתכונת של B.O.T, במגמה לפרסם R.F.P בהתאם לניתוח מסקנות השלב הראשון.

הוצאות הקשורות בעבודת הממשלה בכל הנוגע לסקר היתכנות ולפרסום המכרזים יסומנו מתקציב המדינה.

ו. הקמת מערכת הסעה המונית משולבת, רכבת קלה ואוטובוסים, בירושלים

שד התחבורה, שד האוצר וראש העיר ירושלים יפעלו להכנת תכנית רב-שנתית להקמת מערכת הסעה המונית המשלבת רכבת קלה ואוטובוסים, בירושלים. לצורך כך תוקם "מינהלת להקמת מערכת הסעה המונית בירושלים". המינהלת תורכב מנציגי משרדי התחבורה, האוצר, הפנים, עיריית ירושלים, הרשות לפיתוח ירושלים ונציגים נוספים הנוגעים בדבר. הרכבה המדוייק של המינהלת ותחומי פעולתה ייקבעו בתאום בין שד האוצר, שד התחבורה וראש עיריית ירושלים.

במקרה של מחלוקת על הרכב המינהלת או על תחומי פעולתה, יכריע ראש הממשלה. תימשך הפעילות הראשונית הקיימת כיום מתקציב המדינה לקידום הפרוייקט.

ז. האצת פיתוח מערכת הכבישים העורקיים בירושלים

בשלוש השנים הבאות, תישמר רמת ההשקעות בכבישים העורקיים בירושלים, הנהוגה בשנים האחרונות (כ-250 מליון ש"ח לשנה, מהם 175 מליון ש"ח מתקציב משרד התחבורה). תינתן קדימות בנהלי משרד התחבורה לפיתוח כבישים עורקיים בירושלים.

כביש עירוני מס. 9 יקבל עדיפות לביצוע, בהתאם לסדרי העדיפויות המקצועיים של משרד התחבורה ולבדיקות תיכנוניות שיערכו עם עיריית ירושלים.

ח. סלילת כביש הטבעת המזרחית

סלילת כביש הטבעת המזרחית, במתכונת של כביש בטחון, תקבל עדיפות לביצוע בתקציב המדינה (מע"צ) לשנת 1999. עד סרב ראש השנה התשנ"ט (20 בספטמבר 1998) תכין מע"צ תכנית עבודה ואמון עלויות לביצוע הכביש תוך שלוש שנים.

ט. האצת פרויקטים של התחדשות השכונות בירושלים

הצוות הבינמשרדי העוסק בגיבוש הצעות להתחדשות שכונות, שהוקם בהחלטת הממשלה מס. 805, מיום 29.11.96 יקים ועדת משנה, בהשתתפות נציגי עיריית ירושלים, אשר תגבש, תוך שישה חודשים, הצעה למסגרת ייחודית לביצוע התחדשות שכונות בירושלים.

י. הגברת קצב פיתוח השירותים החברתיים

הגדלת תקציבי התרבות והאומנות: שר החינוך, התרבות והספורט יעניק העדפה למוסדות תרבות ואומנות בירושלים, תוך הגדלת התקציבים המיועדים לתמיכה במוסדות אלה, מתקציב משרד החינוך, התרבות והספורט, ב-25 מיליון ש"ח בשנת 1999 וב-25 מיליון ש"ח נוספים בשנת 2000.

תיבחן אפשרות של פתיחת תקנה תקציבית מיוחדת למטרה זו.

קידום לימודי ההנדסה והטכנולוגיה: בהמשך להמלצות דו"ח הועדה לתכנון ולתקצוב של הסוכנות להשכלה גבוהה "כח-אדם אקדמי" במקצועות הטכנולוגיה העילית" תיתן הו"ת עדיפות להקצאת משאבים להגדלה משמעותית של מספר הלומדים במקצועות של טכנולוגיה עילית בירושלים. הו"ת מתבקשת לבחון תוך שלושה חודשים את הצרכים והמשמעות הכספיות הכרוכים בהקמה של:

- (1) בית-ספר להנדסה במסגרת האוניברסיטה העברית.
- (2) מכללה טכנולוגית עצמאית בירושלים.

- 5 -

בחינה כנ"ל תיעשה על-סמך תכניות שתגובשנה על-ידי המוסדות להשכלה גבוהה בירושלים ותתבסס על הבנה שתושג עם האוצר לגבי התאמות פנימיות הנדרשות להסכם הרב-שנתי לצורך הקמת מסגרות אקדמיות אלה.

מלגות לסטודנטים: הועדה לתכנון ולתקצוב של המועצה להשכלה גבוהה תיזום תכנית להפעלה ניסיונית לחמש שנים בירושלים למתן הלוואות בתנאי החזר מועדפים לעידוד מהותי לכ-1,000 סטודנטים נוספים לשנה הלומדים בירושלים, הלומדים לתארים מתקדמים והלומדים בתחומים של טכנולוגיה עלית.

תגבור תקציבי רווחה: שר העבודה והרווחה יפעל לתגבור תקציבי הרווחה בירושלים, במגמה לצמצם את הפערים הקיימים בתחום זה, בהתחשב בגודל האוכלוסיה הנזקקת לטיוע בירושלים, ביחס לערים אחרות. למטרה זו יוקצה סך של 10 מליון ש"ח בשנת 1999 ו-10 מליון ש"ח בשנת 2000 מתקציב משרד העבודה והרווחה, בתקנה תקציבית חדשה.

יא. הגברת השקעות בתשתית התיירות לקראת שנת 2000

שר התיירות יפעל להגדלת תקציבי הפיתוח המיועדים לתשתית תיירותית בירושלים לקראת שנת 2000, בסך של 25 מליון ש"ח במסגרת המשאבים שיסוכמו לנושא ההערכות לשנת 2000.

עיריית ירושלים, באמצעות משרד הפנים, תקבל "מענק בירה" בסך של 5 מליון ש"ח לשנה, במשך שנתיים, לטיוע בקליטה מספר גדול של תיירים, מעבר למספר המקובל בשנים רגילות, הצפויים להגיע לירושלים לקראת שנת 2000. 15 מליון ש"ח נוספים לשנה יוקצו בכפוף למספר התיירים הנוספים שיגיעו בפועל, לפי נוסחה שתיקבע.

יב. מעקב ובקרה על יישום ההחלטות

לצורך מעקב ובקרה על יישום הפעולות לחיזוק ירושלים, חוקם ועדת מנכ"לים בראשות מנכ"ל משרד ראש הממשלה, בהשתתפות המשרדים הנוגעים בדבר וכן נציגי עיריית ירושלים. הועדה תבצע בקרה מיוחדת בכל הנוגע למימוש לוח הזמנים.

יג. סלילת כביש 45

סלילת כביש 45 תקבל עדיפות לביצוע בתקציב המדינה (מע"צ). תוך שלושה חודשים יכין משרד התשתיות הלאומיות תוכנית עבודה ואומדן עלויות לסלילת הכביש - תוך חמש שנים.

- 6 -

יד. בית העלמין בהר הזיתים

משרדי הממשלה יעבירו, תוך 30 יום, מתוך תקציביהם לשנת 1998 - סכום כולל של 15 מיליון ש"ח, למימון שיפוץ ושיקום דרכים, אחזקה ותאורה של בית העלמין בהר הזיתים.

הסכום האמור יועבר ממשרדי הממשלה באופן יחסי, ומסעיפים שיטוכם בין המשרדים לבין האוצר.

באין הסכמה בקשר לסעיפים - יכריע ראש הממשלה.

ההעברה האמורה לא תפגע בבסיס התקציב ממנו ילקח הסכום למטרה זו.

טו. שיפורים ברחבת הכותל המערבי

להקצות, תוך 30 יום, מתוך תקציבי משרדי הממשלה, סך של 12 מיליון ש"ח למימון התוכנית לשיפורים ברחבת הכותל המערבי לפי החלוקה הבאה:

משרד התיירות	2 מיליון ש"ח
המשרד לענייני דתות	2 מיליון ש"ח
משרד התחבורה	2 מיליון ש"ח
משרד הפנים	2 מיליון ש"ח
משרד הבינוי והשיכון	2 מיליון ש"ח
משרד התשתיות הלאומיות	2 מיליון ש"ח

המשרדים יעבירו את הסכומים כאמור, מסעיפים שיקבעו בהסכמה ביניהם לבין משרד האוצר.

באין הסכמה, יובא הנושא להכרעת ראש הממשלה.

טז. אין בהחלטות הנ"ל משום החלטה על תוספת לתקציבי המשרדים הנוגעים בדבר. המלצות הועדה לחיזוק ירושלים קובעות סדרי עדיפויות במסגרת תקציבי המשרדים לשנת 1999.

(דו"ח הועדה לחיזוק ירושלים נמצא במזכירות הממשלה).

ב ב ר כ ה,

ד
נוה
מזכיר הממשלה

העתק: היועץ המשפטי לממשלה
ראש עיריית ירושלים
המנהל הכללי, משרד ראש הממשלה
יועץ ראש הממשלה לתכנון ופיתוח

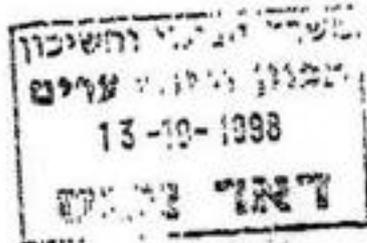
Handwritten notes and signatures on the left side of the page, including a large signature that appears to be "נחמה" and other illegible scribbles.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



המנהל הכללי

ירושלים, כ"ה באלול, תשנ"ח
16 בספטמבר, 1998
סימוכין: 160919980012



אל: גבי סומיה אלדור
מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים

שלום רב,

הנדון: כתב מינוי - חגלית היצע הקרקעות למגורים בירושלים

הנני בזאת למנותך כמרכזת לצוות המשותף עם מ.מ.י להכנת תכנית עבודה רב שנתית במגמה להגדיל בצורה משמעותית את היצע הקרקעות חזמינות לבניה למגורים בירושלים.

תודתי נתונה לך מראש.

בכבוד רב,

מאיר פרוש
מאיר פרוש גרינברג

המנהל הכללי

הענק: הרב מאיר פרוש - סגן השר



סגן שר הבינוי והשיכון

לשכת מנכ"ל משרד רוח"מ
ת.ד. 18110 ירושלים
טל. 02-5847250
סמ"ט 072-04419

בסייד, ירושלים, כ"ח בתמוז, תשנ"ח
22 ביולי, 1998
220719982038
סימוכין: 1-5717

Handwritten note in a large oval:
מכתב
מנכ"ל משרד רוח"מ
מאיר פרוש
סגן השר

לכבוד
מר משה ליאון
מנכ"ל משרד רוח"מ

שלום רב,

הנדון : החלטת הממשלה - חיזוקה של ירושלים
סימוכין : מכתבך מיום 7 ביולי 1998

הריני להודיעך כי הנני ממנה את הרב מאיר שלמה גרינברג, מנכ"ל משרדי כחבר בצוות

האמור.

בכבוד רב
מאיר פרוש
סגן השר

העתק : ✓ הרב מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל



מנהל כללי
DIRECTOR GENERAL

ירושלים, י"ג בתמוז התשנ"ח
7 ביולי 1998
נג-1586

בס"ד

7 תמוז תשנ"ח
93-62679
17-07-1998

לכבוד
הרב מאיר פורוש
סגן שר הבינוי והשיכון

שלום רב;

הנדון: תחלטה הממשלה - חיזוקה של ירושלים

הממשלה הטילה עלי לעמוד בראש צוות מנכ"לים אשר יבצע מעקב ובקרה על יישום התלטה מס' 3913 מיום 21.6.98 (מצורפת).

בחלטה האמורה הנתתה הממשלה לפעול להכנת תכנית עבודה רב שנתית שמטרתה הגדלה משמעותית של הצע חקיקעות חזמינות לבניה למגורים בירושלים.

אודה באם תמנה את מנכ"ל משרדך כחבר בצוות האמור.

בברכה,
13/3/98

משה לירון



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



המנהל הכללי

י.י.ש.ל.י.ם
כ.י.ה. ב.א.ל.ו.ל. ת.ש.נ.י.ח.
16 בספטמבר, 1998
סימנין: 160919980012

לכבוד
מר גבי גולן
יועץ רוח"מ לתכנון ופיתוח
משרד רוח"מ

שלום רב,

הנדון: הגדלת היצע הקרקעות למגורים בירושלים

במוענת למכתבך מיום 2 בספטמבר 1998 מרכות הצוות המשותף עם מינהל מקרקעי ישראל בנושא שבנדון תהיה גבי סופיה אלדור - מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים.

בכבוד רב,

מאיר פרוש
מאיר פרוש
המנהל הכללי

וועתק: הרב מאיר פרוש - סגן השר

Prime Minister's Office
Adviser to the Prime Minister
ירושלים, י"א באלול התשנ"ח
2 בספטמבר 1998
ג-1620א

משרד ראש הממשלה
יועץ ראש הממשלה לתכנון ופיתוח

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
13 09. 1998
דואר נכנס
מס' 98-04394 חתום: י.ח.

לכבוד
הרב מאיר גרינברג
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

שלום רב;

הנדון: הגדלת הצע הקרקעות למגורים בירושלים

הממשלה הטילה על צוות משותף למשרד הבינוי והשיכון ולמנהל מקרקעי ישראל להכין תכנית עבודה רב שנתית במגמה להגדיל בצורה משמעותית את הצע הקרקעות הזמינות לבניה למגורים בירושלים (החלטה מס' 3913 מיום 21.6.98).

אני מציע כי תמנה את אדר' סופיה אלדור, ראש האגף לתכנון ערים, או נציג אחר ממשרדך כמרכז הצוות האמור.

אני מודה על שיתוף הפעולה.

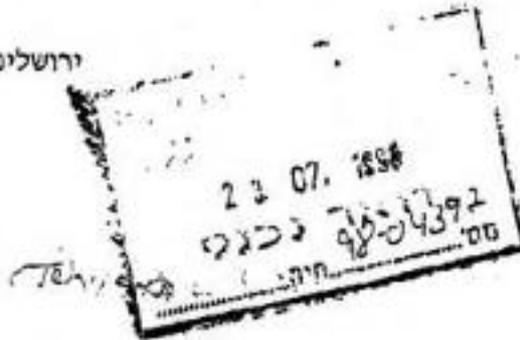
בברכה,
גבי גולן
יועץ ראש מ לתכנון ופיתוח

העתק: מנכ"ל משרד רוח"מ

Prime Minister's Office
Adviser to the Prime Minister

משרד ראש הממשלה
יועץ ראש הממשלה לתכנון ופיתוח

ירושלים, כ"ה בתמוז התשנ"ח
19 ביולי 1998
נג-1620



עו"ד אבי דרקסלר
מנהל מינהל מקרקעי ישראל

לכבוד
הרב מאיר גרינברג
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

שלום רב;

הנדון: הגדלת הצע הקרקעות למגורים בירושלים

הממשלה הטילה על צוות משותף למשרד הבינוי והשיכון ולמינהל מקרקעי ישראל לחקין תכנית עבודה רב שנתית במגמה להגדיל בצורה משמעותית את הצע הקרקעות הזמינות לבניה למגורים בירושלים (החלטה מס' 3913 מיום 21.6.98).

אודה באם תעדכנו את מנכ"ל משרד ראש הממשלה (בהתאם לאמור בסעיף י"ב לחלטה האמורה) בדבר הקמת הצוות.

ב ב
נבי גולן
יועץ רח"מ לתכנון ופיתוח

העתק: מנכ"ל משרד רוח"מ



[מינהל] [מקרקעי] [ישראל]



מדינת ישראל

סמ"ר: מינהל השיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
2.10.1998
דואר נכנס
הס' 98-05098-11

לשכת מנהל המינהל
כ"ו טבב תשנ"ח
18 באוגוסט 1998

באמצעות פקסי
02-6513955

לכבוד
מר משה ליאון
מנכ"ל משרד ראש הממשלה

א.ג.

הנדון: הגדלת היצע הקרקעות למגורים בירושלים צוות משותף למשב"ש וממ"י

טמוכין: מכתבך למנהל המינהל מיום 19.7.98 - נתקבל כאן ביום 26.7.98

בהמשך להחלטת הממשלה מסי 3913 מיום 21.6.98, אני ממנה את גבי אנדה בר להיות נציגת מינהל
מקרקעי ישראל בצוות שבדון.

בכבוד רב
אבי דרכסלר, עו"ד
מנהל המינהל

השתתף: הרב מאיר שלמה גרינברג, מנכ"ל משב"ש
מר גבי גולן, יועץ רוח"מ לתכנון ופיוסוח
מר דן סתיו, סמנכ"ל תו"פ
גבי אנדה בר, ס. מנהל אגף תו"פ

א.ב.25