שם:

תיקי הנהלת המשרד - נחלאות

גל - 6 / 5561

מזהה פיזי:

מזהה לוגי: 109.0/11 - 77

כתובת: 02-105-09-04-03

מס פריט: 192532

27/08/2013

נחלאות

34,5000 לישרכ. ג'ב אלפא

משרות

מרכזין ספרו 21

10 שעון שעשו.

~~מלמד~~ מלמד.

28 משפחות

פיוסיניו. 27,000

צרצרין 33.500

ורינגו.

68.000..

30,000

26

יוסי. לפי הסכימות
שתי' רגע הגורלי –
הין מוצא ל 3+

בהלוף שהוכנס = 28 %

פי מאה על ש/8/1968
והנתון לא נוגע
וסודותי כן נוגעה
לא רציני.

אורי אבנרי:
(העולם הזה-כוח ח.

יהיה בעל פונקציה נפ

מציע שיהיה שר-חוץ המ

השגרתיים של ישראל, כפ

בפעם המי יודע כמה - שה

הערביים. אין זה תפקיד,

המשתלבת עם הפונקציות ש

עם מצרים, יחסיבו עם מד

אחד, איבם בשיגרה אחת ש

כשם שבבריטניה ישבו שר

שר-החוץ א. אבן:

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום תשכ"ה-1965

אכרזה על אזור שיקום

1. בהתאם לסעיף 20 לחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום תשכ"ה — 1965[1] (להלן "החוק") מכריזה הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום, באשור הממשלה ולאחר התיעצות בעירית ירושלים, שהיא הרשות המעונינת כהגדרתה בחוק, על האזור המתואר, על גבולותיו, בתוספת לאכרזה זו, כאזור שיקום לפי החוק. האזור ייקרא להלן ובכל הודעה של הרשות "אזור שיקום נחלאות ירושלים".

2. הרשות מפנה את תשומת לב הצבור להוראות סעיף 23 לחוק לפיהם:
   (א) מושהה, בכפיפות לסייגים שבאותו סעיף, תקפן של תכנית מפורטת או תכנית מיתאר שקבלו תוקף על פי חוק התכנון, לגבי מקרקעין שבאזור השיקום לפני תחילת אכרזה זו.
   (ב) לא ינתן, בכפיפות לסייגים שבאותו סעיף, כל היתר לבניה או לשימוש בקרקע שבאזור השיקום, ולא יתחיל אדם בבניה מכח היתר שניתן לפני תחילת האכרזה, עד לאישור תכנית מפורטת ותכנית מיתאר לפי החוק זולת אם נתנה הרשות הסכמתה.

[1] ס"ח 466, תשכ"ה, עמ' 279.

תוספת

א. תאור האזור
האזור נמצא ברובו מצפונו של רחוב בצלאל בירושלים ובמיעוטו גם מדרומו, ובו השכונות הידועות בשמות: זכרון יעקב, נחלת ציון, שבת אחים ושערי רחמים. האזור מסומן בתשריט מס. 7 החתום בידי יושב ראש הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום והמופקד במשרדי הרשות, רחוב קרן היסוד 38, ירושלים, ובמשרדי מחלקת מהנדס העיר ירושלים, וכל המעונין זכאי לעיין בתשריט בשעות העבודה הרגילות.

ב. גבולות האזור

מערב — 1. קו הגבול המזרחי של תכנית בנין ערים מפורטת מס. 1280 ממפגשו עם קו ציר רחוב חידקל עד מפגשו עם קו הרחוב המזרחי של שד' הנשיא בן צבי לפי תכנית בנין ערים מפורטת 927/א (להלן שד' הנשיא בן צבי).

2. קו הרחוב המזרחי של שד' הנשיא בן צבי ממפגשו עם קו הגבול המזרחי של תכנית בנין ערים מפורטת מס' 1280 עד מפגשו עם קו ציר רחוב שבזי.

דרום — 1. קו ציר רחוב שבזי ממפגשו עם קו הרחוב המזרחי של שד' הנשיא בן צבי עד מפגשו עם קו ציר רחוב כפר ברעם.

2. קו ציר רחוב כפר ברעם ממפגשו עם קו ציר רחוב שבזי עד מפגשו עם קו ציר רחוב בצלאל.

3. קו ציר רחוב בצלאל ממפגשו עם קו ציר רחוב כפר ברעם עד מפגשו עם המשכו הישר של קו הגבול המזרחי של חלקה 135 בגוש 30047.

מזרח — 1. המשכו הישר של קו הגבול המזרחי של חלקה 135 בגוש 30047 ממפגשו עם קו ציר רחוב בצלאל והמשכו לאורך קו הגבול המזרחי של חלקה 135 בגוש 30047 עד מפגשו עם קו הגבול בין חלקות 19 ו־134 בגוש 30047.

2. הקו המפריד בין חלקה 19 בגוש 30047 לבין חלקות 134 ו־123 בגוש 30047 והמשכו הישר, ממפגשו עם קו הגבול המזרחי של חלקה 135 בגוש 30047 עד למפגשו עם קו ציר רחוב רמה.

צפון — 1. קו ציר רחוב רמה ממפגשו עם המשכו הישר של הקו המפריד בין חלקות 19 ו־123 בגוש 30047 עד מפגשו עם קו ציר רחוב יוסף חיים.

2. קו ציר רחוב יוסף חיים ממפגשו עם קו ציר רמה עד מפגשו עם קו ציר רחוב גבעון.

3. קו ציר רחוב גבעון ממפגשו עם קו ציר רחוב יוסף חיים עד מפגשו עם קו ציר רחוב תקוע.

4. קו ציר רחוב תקוע ממפגשו עם קו ציר רחוב גבעון עד מפגשו עם קו ציר רחוב נסים בכר.

5. קו ציר רחוב נסים בכר ממפגשו עם קו ציר רחוב תקוע עד מפגשו עם קו ציר רחוב הקישון.

6. קו ציר רחוב הקישון ממפגשו עם קו ציר רחוב נסים בכר עד מפגשו עם קו ציר רחוב חידקל.

ג. פירוט המקרקעין, גושיהם וחלקותיהם (ועד בכלל)

גוש 30040 — חלקי חלקות: 59, 61, 62, 68.

גוש 30044 — חלקות: 283—285, 287, 291—294, 308—313, 317—319, 327—333, 342, 343, 352—355, 358, 359, 361—374, 376—379.

וחלקי חלקות: 4, 5, 258, 349, 375.

גוש 30045 — חלקות: 103—112, 114—127, 129—176, 178—194, 197—216, 218—222, 224, 234, 236—239, 246—248, 250, 251, 268—271, 273—277.

וחלקי חלקות: 249, 263, 266, 267, 272.

גוש 30046 — חלק חלקה: 180.

גוש 30047 — חלקות: 1—11, 13—30, 32—48, 82, 91, 92 106—110, 135.

וחלק חלקה: 112.

גוש 30108 — חלקות: 1—13, 15—23, 26—69, 71—78, 80, 83, 86—89, 91—98, 99/1—99/6, 100, 101.

גוש 30109 — חלקי חלקות: 267/1, 267/14.

נכס ללא מספר חלקה אשר אינו כלול בגוש רישום והנמצא בין גושים 30040 ו־30108 ומהווה חלק מרחוב שבזי.

ד. שמות הרחובות ומספרי הבתים (ועד בכלל)

שם הרחוב	מספרי הבתים הזוגיים	מספרי הבתים הבלתי זוגיים
אילת	2 — 8	1 — 9
בית אל	2 — 38	1 — 45
בצלאל	30 — 106	51 — 65
גבע	2 — 22	1 — 9
גבעון		9 — 15
דביר	2 — 8	1 — 3
דלתון	2 — 8	1 — 11
הגליל	2 — 32	1 — 31
הקישון		1 — 11
חידקל		13 — 25
חצור	2 — 16	
יוסף חיים	22 — 26	
יראון	2 — 14	
כורזין	2 — 24	1 — 15
כפר ברעם	2 — 30	
לכיש	2 — 24	1 — 21
מעון	2 — 8	1 — 7
מצפה	2 — 40	1 — 51
נב	2 — 14	1 — 9
נהר פרת	16 — 24	11 — 21
נסים בכר	2 — 18	1 — 15
עין צורים	2 — 20	1 — 15
עלמא	2 — 12	1 — 17
ענתות	2 — 12	1 — 9
צוער	2 — 4	1 — 5
רמה		1 — 37
שבזי	34	
שד' הנשיא בן צבי		11 — 23
שילה	36 — 56	35 — 51
תקוע	2 — 14	9 — 17

7 במאי 1972
כ"ג אייר תשל"ב

זאב שרף
שר השיכון
יושב ראש הרשות לבינוי ופינוי
של אזורי שיקום

הרשות לבנוי ופינוי של אזורי שקום

תשריט מס' 7 מצורף להודעה מוקדמת על אזור שקום

נחלאות- ירושלים

מקרא

שטח חשקום והבנוי

ק. מ. 1:1250

485

משרד השיכון

ט"ו באדר ב' תשל"ג
19 במרץ 1973

אל: מר צבי הירש, מנהל הרשות לעבודי ומגבי

הנדון: אזור שיקום בנחלאות

הריני לאשר קבלת מכתבך מ-14.3.73 ולהודיעך:

(א) הכנית מקולמנו לשנת 1973 בתחום שקום הדיור הפגום בירושלים כוללת:

בנית	321	יח"ד, השקעה בסך	32,8 מיליון ל"י
רכישת	65	יח"ד, השקעה בסך	4,5 מיליון ל"י
שכן	180	הלוואות, השקעה בסך	4,6 מיליון ל"י
בסה"כ	566	מתרגלות חדשים	41,9

(ב) פרטי ההשקעה, והיינו חלוקת המימון בין העיריה והממשלה, טרם גורנו עם החו"ב ואינני יודע מבין הסכום של 35,1 מיליון ל"י, כמה מזה חזרת השקעה של תכנית 1972.

(ג) נוסף לאמור לעיל הקציב משרד השיכון 2,5 מיליון ל"י לבקשת ראש העיר ושר השיכון למבנן מעלה פגיים בנחלאות.

לפיכך כל הסכום אינני מובן לי. נוסף להשקעה המפורטת לעיל אין לנו – ולא יהיו לנו – אמצעים נוספים לעבודות שלא נכללו לעיל, בנחלאות ובסביבה להן.

(ד) מכתבי זה אינו נוגע בשאלה אכלוס דירות שבמלאי המבניה. דבר זה חייב למצוא סדורו בתכנית האכלוס של המחוז, המתואמת ע"י אגף האכלוס.

אני מניח כי בראשית אפריל נקיים דיון מסודר עם הב' הרצלה והמחוז ובהשתתפות עם העיריה, לליבון פרטי התכנית הן מבחינתן הפרוגרמתית והן מבחינתן התקציבית.

בברכה,

ישראל משה, סמנכ"ל
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: למר ת. קולק, ראש העיר
למר י. שרון, מנכ"ל משרד השיכון
למר ש. בלג, משנה למנכ"ל
למר י. פלד, מנהל אגף האכלוס
למר מ. קנה, סמנכ"ל פרוגרמות
למר א. בר-און, מנהל מחוז ירושלים
למר ח. אמיאס, אחראי לתקציבים במחוז
למר י. גבון, הממונה על החברה לשכונות עוני.

מדינת ישראל

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

י"א באדר ב' תשל"ב
תאריך: 15 במרס 1973

אל: מר א. בר-און, מנהל מחוז ירושלים, משרד השיכון
<u>ירושלים</u>

א.נ.,

הננו מתכבדים להודיעך כי הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום, אשרה בישיבתה מיום 5.3.73, את הנוהל למגעים בין הנהלת מפעל השיקום בנחלאות לבין תושבי האזור ונציגיכם.

רצ"ב הננו מעבירים לך את נוסח ההחלטה הנ"ל.

ב ב ר כ ה,

צ. חירוש
מנהל הרשות

אג/מי

ז

נוהל למגעים בין הנהלת מפעל השיקום בנחלאות לבין תושבי האזור ונציגיהם

1. <u>אינפורמציה לתושבים</u>

ההחלטות העקרוניות לגבי פעולות השיקום, הן בפיתור התכנון והן במיתור הביצוע (קביעת שלבים לפעולה; קביעת קטעים לשלב א', שלב ב' וכו'; עקרונות למתן דיור חלוף; קריטריונים לקביעת המשפחות לדיור חלוף בשלב א'; עקרונות ההסדרים הכספיים; ועוד) - יובאו לידיעת התושבים באיגרות שיוצאו מדי פעם, בהתאם לצורך.

באזור ייפתח משרד של מפעל השיקום, ובו תינתן אינפורמציה והסברה. לשם כך ייקבעו שעות לקבלת קהל.

יקויימו פגישות הסברה עם קבוצות תושבים לגבי ההחלטות העקרוניות שתתקבלנה.

יקויימו פגישות קבועות עם נציגי התושבים (כמפורט בסעיף 3 להלן).

2. <u>תכנון</u>

המתכנן ייפגש עם התושבים ויציג בפניהם את רעיונות התכנון. הערות לגבי התכנון יישמעו בפגישה שתיקרא לשם כך, ובכתב - ע"י תושבי האזור שירצו להביען בדרך זו.

תכנית המיתאר תוצג בפני התושבים.

תכניות בניין מפורטות יוצגו בפני התושבים.

העיריה תממן ייעוץ מקצועי של אדריכל - מתכנן-ערים, שייבחר ע"י התושבים מתוך רשימת מומלצים ע"י העיריה. האדריכל שייבחר ישמע ויברר את משאלות התושבים בנושא התכנון ויציג אותן בצורה מקצועית לפני מתכנן אזור השיקום, וזה האחרון יקח בחשבון משאלות ומאווי התושבים במסגרת האפשרויות הנתונות.

3. <u>משא ומתן עם התושבים</u>

לאחר קביעת תכנית העבודה באיזור וסדרי הפעולות, תחל הנהלת מפעל השיקום במו"מ עם המשפחות, ותציע פתרונות, במסגרת התקציב והתכנית השנתית.

הנהלת מפעל השיקום תשקוד על מגע קבוע עם נציגי התושבים וההנהלה תקבע מועדים למגעים קבועים עם הנציגים, לשם מתן אינפורמציה והסברה ולשם שמיעת הערות וחוות דעת.

מתכנן האיזור ייפגש אף הוא, במרוצת הכנת התכניות, עם הנציגים, יסביר את התכניות וישמע הערות, שיובאו בחשבון בשיקולי המתכננים ובגיבוש תכניותיהם.

המגעים עם הנציגים לא יבואו במקום המגע והמו"מ הישירים עם תושבי האיזור.

4. <u>ערעורים</u>

העיריה תעמיד לרשות התושבים אדם שישמש כ"נציב תלונות" בכל הקשור למגעים בין הנהלת מפעל השיקום לאוכלוסיה האיזור.

הרשות תקבע ועדה לבירור פניות תושבים שלא שבעו רצון מהפתרונות המוצעים להם על-ידי הנהלת המפעל. הועדה תורכב מחברי הרשות ומנציגי ציבור שאינם חברי הרשות.

אוקטובר 1972

מדינת ישראל
הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

י' באדר ב' תשל"ג
תאריך 14 במרס 1973

אל: מר ישראל עמס, סמנכ"ל לתקציבים, משרד השיכון

הנדון: <u>איזור השיקום בגאולה – תקציב 1973</u>

בישיבה של מועצת מנהלים של חברת "פרזות", ביום ה-13 לח.ז., הודיע מנהל החברה, כי ההקצאה של משרד השיכון לאיזור השיקום בגאולה, לשנת 1973 – איננה כלולה בסכום שהוקצב על-ידי המשרד ל"פרזות", והמופיע בתקציב החברה (35,140,000 ל"י).

אם הדבר נכון, אבקשך להודיע ללא דיחוי ל"פרזות", כי עומדת לרשותה הקצאה לגאולה, כפי שסוכם עליה (2,500,000 ל"י ל-70 יחידות דיור לאיכלוס ב-1973; 70 יחידות דיור להתחלת בניה ב-1973 – לאיכלוס ב-1974).

אודה לך מאד, אם תואיל להודיעני כי הענין הוסדר.

ב ב ר כ ה,

צבי מירום
מנהל הרשות

העתק: מר טדי קולק, ראש העיר
מר יוסף שדור, סמנכ"ל, משרד השיכון
מר אביהוד פלג, משרד השיכון
מר יהונתן גולד, משרד השיכון
מר אריה בר-און, משרד השיכון
מר ישראל גבון, משרד השיכון
מר מיכה קנס, "פרזות"

צמ/מי

ירושלים, בנין דוד, רח' קרן היסוד 38, טל' 38453

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

י"ב באדר א' תשל"ג
15 בפברואר 1973

לכבוד
מר אריה [illegible]
מנהל [illegible] - משרד השיכון
ירושלים

א.נ.,

בעקבות ההזמנה, שנשלחה אליך לפני כעשרה ימים, הננו מתכבדים להעביר לך חומר לקראת הישיבה של הרשות, שתתקיים ביום ב', ה-5 במרס.

מצורפים בזה:

א. תקציב של הרשות לשנת 1973.

ב. הצעה לכללי הנחיה לאיכלוס בדיור חלוף, שהוכנה בהתאם לתקנה 3 מתקנות בדבר דיור חלוף למגורים (מצורפות גם התקנות האלה, כפי שהותקנו ע"י שר השיכון, באישורה של ועדת העבודה של הכנסת).

ג. הצעה לכללי איכלוס באיזור השיקום בכפר שלם (בהתאם לתחזית השיקום), בלווית נתוני רקע.

ד. הצעה לכללי איכלוס באיזור השיקום ברובע היהודי העתיק בצפת (בהתאם לתחזית השיקום).

ה. הצעה לנוהל למגעים בין הנהלת מפעל השיקום בנחלאות לבין תושבי האיזור ונציגיהם.

בברכות,

אבי [illegible]
מנהל הרשות

א

<u>הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום</u>

<u>תקציב הרשות לשנת הכספים 1973</u>

פעולות	תקציב לשנת הכספים 1973	תקציב לשנת הכספים 1972
עובדי הרשות	175,000	173,000
א. הנהלה (3)		
ב. עובדי תכנון (5)		
הפרשה לפנסיה ופיצויים	6,000	35,000
שעות נוספות	3,000	3,000
ארגון ופיקוח באתרים	75,000	30,000
יעוץ משפטי ופעולות משפטיות	30,000	45,000
יעוץ מקצועי	25,000	25,000
פעולות הסברה ופרסומים	5,000	5,000
עבוד נתונים מתוך מפקד האוכלוסין	25,000	
סקרים מפורטים של אתרי שיקום	75,000	350,000
רזרבה לסקרים ותכנון אתרי שיקום	620,000	175,000
תכנון כללי	150,000	850,000
השתתפות אגף תכנון והנדסה	50,000	300,000
פרסים שאינם חוזרים		35,000
<u>תשלומים לתמחיר הוצאות</u>	71,000	59,000
השתתפות בהוצאות כלליות	71,000	59,000

ב

טיוטא

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

כללי הנחיה לקביעת הדיור החלוף

בהתאם לסמכותה על פי תקנה 3 לתקנות בינוי ופינוי של אזורי שיקום (דיור חלוף למגורים) תשל"ג-1972, קובעת הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום כללי הנחיה אלה:

פרשנות

1. בכללים אלה:

א. קשישים – משמעו גבר מעל גיל 65 ואשה מעל גיל 60.

ב. חולים כרוניים או נכים המוגבלים בתנועה – משמעם אנשים שתעודה רפואית ממשרד הבריאות או ממוסד רפואי-ציבורי מוכר ע"י משרד הבריאות, שהמציאו לרשות, מאשרת כי הנם מוגבלים בתנועה בגלל מחלה כרונית ו/או נכות. הרשות תהיה רשאית לפי שיקול דעתה, להעמיד ממציאי תעודה רפואית כאמור, לבדיקה רפואית כדי לקבוע את מצב בריאותם.

ג. ילדים – ילד טבעי או ילד מאומץ כדין שגילו אינו עולה על 12 שנה.

ד. קומות נמוכות – קומת קרקע או קומה ראשונה.

קשישים

2. היו בין המועמדים לדיור חלוף קשישים – תנתן להם עדיפות בקבלת דיור חלוף בקומות נמוכות או בבנין חד-קומתי.

חולים ונכים

3. היו בין המועמדים לדיור חלוף חולים כרוניים או נכים המוגבלים בתנועה – תנתן להם עדיפות בקבלת דיור חלוף בקומות נמוכות או בבנין חד-קומתי.

4. א. היו בין המועמדים לדיור חלוף גם קשישים וגם חולים כרוניים ונכים מוגבלים בתנועה, ולא היו מספיק דירות בקומות הנמוכות או בבנין חד-קומתי תערך הגרלה בין בעלי זכות העדיפות כאמור.

ב. לא עלה בעל זכות עדיפות בגורל, בהגרלה הנערכה כאמור בס"ק (א) לעיל – יובא ענינו לוועדה מיוחדת שתיקבע ע"י הרשות, אשר תחליט על הפתרון המתאים ביותר, לפי האפשרויות והיצע הפתרונות שבידי הרשות להציע באותה עת.

ג. הרשות תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, לדחות את פתרון בעית הדיור החלוף למועמד בעל זכות עדיפות שלא עלה בהגרלה, ולשתפו בהגרלה או בהגרלות הבאות שתערכנה בין המועמדים בעלי זכות עדיפות.

משפחות מרובות ילדים

5. א. נותרו בידי הרשות דירות בבנין חד קומתי לאחר שכל המועמדים לדיור חלוף כאמור בסעיפים 2 ו-3 לעיל קבלו דיור חלוף, והיו בין המועמדים הנותרים לדיור חלוף משפחות הכוללות 4 ילדים או יותר – תנתן להן עדיפות בקבלת דיור חלוף בבנין חד-קומתי. לצורך זה, מספר ילדים גדול יותר יזכה את המשפחה בעדיפות גבוהה יותר.

ב. לא נותר בידי הרשות דירה בבנין חד קומתי כאמור – תקבלנה המשפחות הכוללות 4 ילדים או יותר דיור חלוף ככל שיהיה בידי הרשות.

קירבה למקום העבודה

6. כפוף לבללים 2-5 דלעיל, ינתן הדיור החלוף קרוב ככל האפשר למקום העבודה או מקום העסק של המפרנס העיקרי של המשפחה.

הגרלה

7. כל המועמדים לדיור חלוף שאינם זכאים לעדיפות כלשהי כאמור בכללים אלה ישותפו בהגרלה לקביעת הדיור החלוף שינתן להם.

הוכן ע"י עו"ד צבי קליר

פברואר 1973

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום
תשכ"ה – 1965

תקנות בדבר דיור חלוף למפונים

בתוקף סמכותי לפי סעיף 39(ב) לחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, תשכ"ה–1965[1], ובאישור ועדת העבודה של הכנסת, אני מתקין תקנות אלה:

הגדרות

1. בתקנות אלה –

"בנין חד-קומתי" – בנין חד-דירתי או בנין שכל הדירות שבו נמצאות בקומה אחת הנמצאה על מפלס אחד.

"בנין רב-קומות" – בנין שאינו חד-קומתי.

"שטח" – שטח ברוטו כולל קירות חוץ, קירות פנים, מרפסות וחלק יחסי מתאים של חדר המדרגות לפי יחס שטח הרצפה של הדיור החלוף לשטח הרצפה של כל הדירות בבנין בו הוא נמצא; אולם לצרכי חישוב השטח האמור לא יובא בחשבון העובי של קירות חוץ העולה על 20 ס"מ.

סוג הדיור החלוף

2. דיור חלוף שיוצע למחזיק הגר במקרקעין יכול שיהיה בבנין חד-קומתי ויכול שיהיה בבנין רב-קומות, בבנין חדש או בבנין שאינו חדש כפי שהרשות תקבע.

כללי הנחיה

3. (א) רשאית הרשות לקבוע כללי הנחיה שלפיהם תונחה בקביעתה אם הדיור החלוף שיוצע למחזיק יהיה בבנין חדש או בבנין שאינו חדש, בבנין חד-קומתי או בבנין רב-קומות, וכן שלפיהם תונחה בקביעת הקומה וצדדי הדירה בבנין, שתוצע כדיור חלוף.

(ב) בקביעת שיטת כללי הנחיה תשקול הרשות בין כלל שיקוליה את גילם ובריאותם של המחזיק ובני משפחתו, מספר הנפשות במשפחת המחזיק ומיקומו של עסקו של המחזיק או עבודתו.

(ג) רשאית הרשות לקבוע בכללי ההנחיה הגרלה וסדריה של דירות שבידה להציע – במקרים שנראה לה לרצוי לעשות כן.

קביעת סוג הבנין

4. (א) היה הדיור החלוף בבנין חדש, יחולו הוראות תקנות 6 ו-7; היה הדיור החלוף בבנין שאינו חדש, יחולו הוראות תקנה 9.

(ב) לענין תקנות אלה:

"בנין חדש" – בנין שהושלם במועד שאינו מוקדם משנתיים לפני התאריך שבו הציעה הרשות לראשונה דירה בו כדיור חלוף, יראו את תאריך גמר הבנין הנקוב בתעודת הגמר מאת הועדה המקומית כראיה לתאריך השלמתו.

---

1) ס"ח 466, תשכ"ה, עמ' 279

2/.

שטח הדיור החלוף

5. (א) שטח הדיור החלוף שיוצע למחזיק לא יפחת מהשטח הנקוב בטור ב׳ או ג׳ לתוספת, לפי הענין, לצד מספר הנפשות הנקוב בטור א׳.

(ב) לענין תקנות אלה:

(1) מספר הנפשות – מספר הנפשות של המחזיק ובני משפחתו שגרו דרך קבע במקרקעין המופקעים ערב פרסום ההודעה המוקדמת וגרים בו דרך קבע ביום ההצעה.

(2) "יום ההצעה" – היום שבו הוצע למחזיק לראשונה דיור חלוף.

(3) יכללו במנין בני משפחת המחזיק מי שנולד למחזיק או אומץ על ידו כדין במועד שבין פרסום ההודעה המוקדמת ויום ההצעה וכן יכללו ילדו של המחזיק שלא מלאו לו 20 שנה ביום ההצעה וכלכלתו על המחזיק והוא גר או נמצא זמנית בקבוץ, במוסד או בבית ספר אך המקרקעין המופקעים מהווים את ביתו הקבוע.

סטנדרט הבניה בבנין חדש

6. (א) היה הדיור החלוף שהוצע בבנין חדש, יהיה הבנין תואם את סטנדרט הבניה הנהוג בבניה של משרד השיכון, או ממעמו, בעת שהבנין נבנה, במקום הישוב שבו מוצע הדיור החלוף או בסטנדרט שאינו נופל מהסטנדרט האמור.

(ב) תעודה של מי שר השיכון הסמיכו לצרכי תקנה זו, שהבנין תואם את סטנדרט הבניה כאמור בס"ק (א), תהווה ראיה לכך.

גמירת הדירה והבניה

7. הדירה שהוצע כדיור חלוף בבנין חדש והבנין חייבים להיות גמורים כלהלן:

(א) הדירה תהיה גמורה על קירותיה הפנימיים והחיצוניים, ועל אביזריה, ומתאימה לכניסה למגורים.

(ב) בבנין רב-קומות חדר המדרגות המוביל לדירה חייב להיות גמור. היו בבנין יותר מחדר מדרגות אחד, לא תשמש אי גמירתו של חדר מדרגות אחר עילה לסרוב לקבלת הצעת הדיור החלוף או לפסילתה של ההצעה.

(ג) הדירה תהיה מוכנה לחיבור למערכות של אספקת מים וחשמל, ומוכנה לחיבור מוני מים וחשמל, ותחובר למערכת סילוק שפכים.

(ד) בחצר הבנין או במקום מתאים אחר יהיה מותקן מיתקן לפחי אשפה.

3/.

עבודות פתוח 8. (א) הרשות חייבת לבצע או להבטיח את הביצוע של עבודות פיתוח מסוג ובהיקף הדומים במדה סבירה לאלה המבוצעים באחת מתכניות הבניה, שהרשות קבעה, המוצאות לפועל על ידי משרד השיכון, או מטעמו, בעת שהבנין נבנה, במקום הישוב שבו מוצע הדיור החלוף, או שאינם נופלים מאותו סוג והיקף. עבודות הפיתוח יבוצעו תוך מועד שלא יעלה על שנה אחת מהמועד שבו החל המחזיק לגור בדיור החלוף אלא אם חל עכוב ע"י הרשות המקומית המעונינת בהשלמת הכבישים ו/או ביצוע התעול.

(ב) אי השלמתן של עבודות פיתוח בעת שהרשות הציעה את הדיור החלוף לדייר במקרקעין מופקעים לא תשמש עילה לסרוב לקבלת הצעת הדיור החלוף או לפסילתה של ההצעה.

(ג) בתקנה זו, "עבודות פיתוח" פירושן כבישים, מדרכה, תעול, גינון וגידור של הבנין או ליד הבנין שבו נמצאת הדירה המוצעת כדיור חלוף.

בנין שאינו חדש 9. (א) היה הדיור החלוף בבנין שאינו חדש, תהיה הדירה במצב אחזקה תקין והבנין יהיה יציב וראוי למגורים עפ"י אישור מהנדס הרשות המקומית המעונינת.

(ב) היה המהנדס הרשות המקומית המעונינת סבור שלפני מסירת הדיור החלוף יש לבצע בו שפוצים, יתן על כך הודעה בכתב לרשות והרשות תגרום לבצוע השפוצים האמורים לפני מסירת הדירה כדיור חלוף.

תחולה 10. תקפן של תקנות אלה עד ליום 31.12.1974.

השם 11. לתקנות אלה ייקרא "תקנות בינוי ופינוי של אזורי שיקום (דיור חלוף למגורים), תשל"ב-1972".

זאב שרף
שר השיכון

<u>ת ו ס פ ת</u>
(תקנה 5)

מספר הנפשות	שטח הדירה במ"ר בבנין חד-קומתי	שטח הדירה במ"ר בבנין רב-קומות
יחיד או יחידה	27	30
זוג קשישים	33	38
2 - 3	47	54
4 - 5	56	62
6	67	76
7 - 8	74	85
9	83	94
10 ויותר -	הסדר מיוחד ע"י משרד השיכון שימצאו לכך.	

בתוספת זו, "זוג קשישים", זוג שבו הגבר הגיע לגיל 65 או האשה לגיל 60.

ג

טיוטא

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

איזור השיקום כפר שלם

כללים לאיכלוס

בתחזית בינוי ופינוי כללית לאיזור שיקום כפר שלם, בחלק שני, סעיף 1, נאמר:

"הרשות תקבע כללים לאיכלוס האיזור במגמה להבטיח מבנה חברתי מאוזן ורמה חברתית נאותה. כללים אלו יורו על מיקום הדיור החלוף שיוצע למשפחות הגרות באיזור, אופן שילובו של דיור זה בכלל הדירות שתוקמנה באזור ואת סדר איכלוס המשפחות המפונות והמשפחות האחרות שתבואנה להשתכן באיזור".

לפיכך, מוצע לקבוע כללים לאיכלוס האיזור כדלקמן:

"איזור השיקום" נכלל בתכנית המיתאר מס' 460. תכנית מיתאר זו מקיפה 1574 דונם, מהם 712 דונם בתחום איזור השיקום. התכנית כוללת תכנון של כ-13,400 יחידות דיור בצפיפות של 16.4 יחידות דיור לדונם נטו. כמו-כן מיועדים בתכנית המיתאר שטחים לקריית בתי-ספר, למרכז מסחרי ולפארק.

תכנית השיקום מבטיחה שרובן של המשפחות המפונות מאיזור השיקום יקבלו דיור חלוף בשטח תכנית המיתאר מס' 460. חלק מהמשפחות ישוקם בשכונות הסמוכות לתחום איזור השיקום - נווה אליעזר, שכונת ליבנה ובשכונות ד' - ה' (גבעת הטייסים); בעוד שחלק אחר ישוקם בתחום איזור השיקום, בשכונה ט', שבהמשך לשכונה ליבנה.

שכונות אלה מהוות חלק אינטגרלי של תכנית המיתאר, הכוללת מגורים לאוכלוסיה מקבוצות שונות.

המשפחות המפונות מאיזור השיקום יהוו כ-25% מכלל המשפחות בשכונות שהוזכרו לעיל; בכלל המשפחות בשטח תכנית המיתאר - כ-10%. הדירות שנבנו ושתבנינה בשטח תכנית המיתאר כוללות בניה ציבורית המיועדת גם לעולים אקדמאים, זוגות צעירים, ממונים מאזורים אחרים; וכמו-כן בניה פרטית למכירה בשוק החופשי. על-ידי כך יושג שינוי ואיזון בהרכב האוכלוסיה בחלק זה של העיר.

שילוב בעלים פרטיים בתכנית השיקום

לבעלים הפרטיים המחזיקים בשטחים באיזור השיקום תנתן אפשרות להשתלב בתכניות הבניה שתאושרנה ע"י רשויות התכנון.

חב' חלמיש תיזום את תוכניות הבינוי, והבעלים הפרטיים יקבלו זכויות בניה בהתאם לשטח בו הם מחזיקים בכפיפות לכללי תכנית המיתאר (סעיף 15: השתתפות ברכישת שטחים ציבוריים מרכזיים; סעיף 18: השתתפות בכל הפיתוחים בשטח התכנית, לפי מפתח שייקבע ע"י העיריה).

הבניה שתבוצע ע"י הבעלים הפרטיים תהיה למכירה בשוק חופשי.

עקרונות תכנית השיקום

לאור הנסיון שהצטבר מתהליך שיקום המפונים בנווה אליעזר (אחד משיכוני החברה), מונחית תכנית פינוי המשפחות מאיזור השיקום ואיכלוסן בשיכוני החברה ע"י העקרונות הבאים:

- פיזור המשפחות המפונות בין שכונות אחדות.
- שיעור המשפחות המפונות בכל אחת מן השכונות לא יעלה על שליש מכלל המשפחות בשכונה.
- איכלוס מעורב בשכונות האמורות ע"י בניה לקבוצות אוכלוסיה אחרות (זוגות צעירים, עולים, חוסכי מפעל חסכון לבנין, ועוד).
- הקטנת צפיפות המגורים בשכונות המיועדות לאכלוס המפונים מ-16.4 יחידות לדונם נטו ל-11 יחידות לדונם נטו. האמור מתייחס לשכונה ט' בה משולבת בתכנית השינוי בניה חד-קומתית למשפחות קשישים ולמשפחות מרובות ילדים.
- פיזור המשפחות המפונות בקטעים שונים בכל אחת מן השכונות ולא ריכוזן בקטע אחד של השכונה.

לגבי המשפחות המתגוררות עדיין באיזור השיקום (כ-600 משפחות) – תכנית השיקום מביאה בחשבון מתן דיור חלוף בשיכוני החברה לכ-400 משפחות:
בשכונות ד'-ה' כ-100 משפחות, בשכונת ליבנה כ-100 משפחות ובשכונה ט' כ-200 משפחות.
ההנחה היא שכ-200 משפחות יעדיפו לקבל כספי הפיצויים המגיעים להם ולדאוג בעצמם לדיור, מחוץ לשיכוני החברה.

<u>שלבי הביצוע</u>

תכנית השיקום של המשפחות המתגוררות עדיין באיזור השיקום מביאה בחשבון טווח פעולה של 3 שנים: 1973 - סוף 1975.
כ-200 יחידות דיור מ-400 יחידות הדיור הדרושות, נמצאות בשלב בניה מתקדם, כ-100 בשכונות ד'-ה' (גבעת המייסדים) וכ-100 בשכונת ליבנה.
כ-200 הדירות בשכונה ט', בנייתן תחל במחצית השניה של 1973.
איכלוס המשפחות בשכונות הללו ייעשה כדלקמן:
- בשכונות ד' - ה' ובשכונת ליבנה - תוך איכלוס מיידי עם גמר בניית הבתים;
- בשכונה ט', מתוך הבניה המתוכננת של 880 יח"ד, יאוכלסו 200 הדירות הראשונות ע"י המשפחות שיפונו מאיזור השיקום. רק לאחר-מכן יוחל בשכונה זו בבניה לייעודים אחרים.

בשכונה זו ינתן הדיור החלוף בתנאי רכישה או בתנאי שכירות, בהתאם ליכולתן הכלכלית של המשפחות.

<u>גודל הדירות</u>

בהתאם להרכב המשפחות המתגוררות עדיין באיזור השיקום (אומדן), ובהתאם לתקנות לדיור חלוף למגורים, יהיה צורך בבניה של 400 יחידות דיור לפי הפירוט הבא:

כ-100	יחידות	דיור	של	80-100	מ"ר
כ-80	"	"	"	72- 75	"
כ-80	"	"	"	64- 70	"
כ-70	"	"	"	56- 60	"
כ-70	"	"	"	38- 42	"

3/.

בשכונת ליבנה נבנות 100 הדירות בגדלים שונים עד 80 מ"ר וזאת כדי להקטין את צפיפות האוכלוסיה בשכונה. בשכונות ד׳ – ה׳ נבנות 96 דירות בגדלים של 72 – 90 מ"ר ובשכונה ש׳ מתוכננות לבניה 100 יחידות במבנים חד-קומתיים בשטח מבונה של 90 מ"ר בתוספת של כ-60 מ"ר החצר, וכ-100 יחידות בגדלים שונים של עד 70 מ"ר (אלה האחרונות – לבודדים ולמשפחות קטנות).

הוכן ע"י אילה הירש ואהרון פרבר

11.2.1973

ג

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

אזור השיקום כפר שלם

פעולת פינוי ואיכלוס בשנים 1962-1972

(בתנאי רקע)

פעולת פינוי התושבים החלה בשנת 1962. בשנים 1962 - 1972 פונו 1400 יחידות תפיסה, הכוללות כ-1600 יחידות משפחה וכ-100 יחידות עסק. בהתאם לנתוני מרץ 1973 נשארו לפינוי כ-550 יחידות תפיסה.

הדיור החלוף לדיירים המפונים ניתן, לפי בחירתו של המפונה, בשיכוני חב' "חלמיש" או מחוץ לשיכוני החברה. למעונינים להשתכן בשיכוני החברה העמידה החברה לבחירה, בתנאי רכישה, דירות שנבנו בקרבת הכפר - בנוה אליעזר (נוה של ם) ובשכונת ליבנה ובשלושה אתרים נוספים תל כביר, גבעת התמרים וגבעת עליה. ס"ה וכנו בשיכוני החברה 800 משפחות מהן כ-120 זוגות צעירים. מרבית המשפחות שוכנו בנוה אליעזר.

למעונינים להשתכן מחוץ לשיכוני החברה ניתנה האפשרות לקבל את סכום הפיצויים ולהשיג דיור חלוף בעצמם. הדירות שנרכשו או נשכרו בדמי מפתח ע"י מפונים אלה נבדקו ואושרו כראויות למגורים ע"י החברה.

סה"כ השתכנו בסידור עצמי, מחוץ לשיכוני החברה, כ-800 משפחות.

פתרונות הדיור בשיכוני החברה

הדיור החלוף למשפחות המפונות מאיזור השיקום ניתן בשכונות המפורטות להלן. בהתאם לתכנית המיתאר תוכננו בשכונות אלה 4,294 יחידות דיור:

בנוה אליעזר	1384	יחידות דיור
בשכונה ד'-ה'	1666	" "
בשכונת ליבנה	364	" "
בשכונה ט' (הסמך ליבנה)	880	" "

מהן אוכלסו ומיועדות לאיכלוס המשפחות המפונות מאיזור השיקום כ-1,100 יח"ד:

בנוה אליעזר	כ-600	יחידות דיור
בשכונה ד'-ה'	כ-100	" "
בשכונת ליבנה	כ-200	" "
בשכונה ט' הסמך ליבנה	כ-200	" "

כאמור אוכלסו בשנים 1962-1972 בשיכוני החברה כ-800 משפחות מהן כ-600 בנוה אליעזר, כ-100 בשכונת ליבנה (כ-100משפחות אוכלסו בתל-כביר בגבעת התמרים ובגבעת עליה) .

טיפוסי מבנים ודירות לאיכלוס המשפחות

בהתחשב עם תכונות האוכלוסיה המשוקמת בעזה הנסיון להתאים את שיפרטי המבנים והדירות למשפחות הרובות:

נבנו טיפוסי מבנה שונים של 3 ו-4 קומות, חלק של 8 דירות לכניסה ובחלק אחר של 16 דירות לכניסה.

ברוב המבנים שולבו דירות בגדלים שונים כדי לאפשר איכלוס משפחות גדולות וקטנות במבנה אחד.

בשכונה ש' תוכננו למשפחות הגדולות בנות 6 נפשות ויותר דירות במבנים חד-קומתיים.

לקבוצת "הקשישים" באוכלוסיה המשוקמת נבנו דירות בקומות הקרקע בבתי הקומות. נעשה נסיון להעביר מספר קשישים מגבעת עליה-יפו ג', למבנה מיוחד דו-קומתי. מאחר שנסיון זה של העברה למקום מרוחק לא הצליח; מתכננים בשכונה מבנים דומים (אחד או שניים) לאכלוס הקשישים.

לנכים תוכננו דירות מיוחדות בהתאם לדרישות.

הדירות, למעט קשישים ונכים, נמסרו למשפחות המפונות בתנאי רכישה. לקשישים ולנכים נמסרו דירות בתנאי שכירות.

הוכן ע"י אילה הירש ואהרון פרבר

11.2.1973

סיומא

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

אזור שיקום הרובע העתיק – צפת

כללי איכלוס – שלב ראשון

בתחזית בינוי ופינוי כללית לאזור שיקום הרובע העתיק צפת, בחלק שני סעיף 1, נאמר: "הרשות תקבע כללים לאיכלוס האיזור, במגמה, בין היתר, לעודד התקעות באיזור של זוגות צעירים ותושבים שעזבו את האיזור ומעוניינים לחזור אליו".

לפיכך, מוצע לקבוע כללים לאיכלוס האיזור, כדלקמן:

1. בהתאם לתחזית הבינוי הכללית של הרובע העתיק באמת יהיו האיזור בשנת 1985 כ-500 משפחות. מתוכן כ-140 משפחות מקרב הדיירים הנוכחיים וכ-370 משפחות חדשות. באיכלוס הרובע ע"י המשפחות החדשות יילקח בחשבון רצונן של משפחות מתושבי צפת (זוגות צעירים ומשפחות שעזבו את הרובע) לשוב ולהתגורר ברובע. חלק מהמשפחות החדשות יבוא מקרב אלה, חלקן האחר יבוא מקרב תושבי מקומות אחרים בארץ ומקרב עולים חדשים.

2. בשלבי הביצוע הראשונים יש לדאוג לפעילות משולבת של בניית דירות חדשות עם תיקון ושיפוץ הדירות של דיירי הרובע הנוכחיים. פעילות משולבת זו הכרחית כדי לעודד אוכלוסיה צעירה, יחסית, לבוא ולהשתקע ברובע. משיכת אוכלוסיה כזאת בשלבי השיקום ההתחלתיים חשובה במיוחד כדי להפוך את הרובע לשכונת מגורים דינמית, ברמה נאותה.

3. תכנית שיקום הרובע כוללת – בשלבה הראשון – כ-100 יחידות דיור בבניה חדשה וכ-40 יחידות דיור לשיפוץ ושיחזור – לאיכלוס ע"י משפחות חדשות. ס"ה יסתכם היצע הדיור בשלב זה – בכ-140 דירות. הבניה החדשה תבוצע ע"י משרד השיכון (כ-35 יחידות בגרעין הרובע) וע"י אגודת "נחל נובע מקור חכמה" (60 – 70 יחידות בקטע סמוך לבית הכנסת האר"י הספרדי). שיפוץ ושיחזור 40 הדירות הנ"ל יבוצעו ע"י משרד השיכון.

האכלוס של 35 יחידות הדיור מבניה חדשה של משרד השיכון ושל 40 יחידות הדיור שישופצו לאכלוס חדש יהיה באחריותו של משרד השיכון.

רצוי לאכלס את הדירות בתנאי רכישה נוחים, יחסית, כדי לעודד תהליך השתקעות ברובע.

4. תינתן אפשרות ליזמים פרטיים להשתתף בפעולות שיקום, הן ע"י בניה חדשה והן ע"י שיפוץ ושיחזור, הכל בכפיפות לכללי הבינוי ולאישור רשויות התכנון.

5. לדיירי הרובע הנוכחיים תינתן עזרה לשיפוץ דירותיהם. משרד השיכון יתן הלוואות בתנאים נוחים, בהתאם לקריטריונים הנקובים בידיו. השיפוץ ייעשה בכפיפות לאישור התכניות ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, תוך שמירה על המראה החזותי והאופי המיוחד של הרובע.

6. כמוזכר לעיל מתוכננת פעולת השיקום של הרובע עד שנת 1985. כללי איכלוס אלה מתייחסים לשלב הראשון של ביצוע השיקום, לפרק זמן של 3 – 4 שנים. לגבי שלבי השיקום הבאים יש צורך להכין כללים נוספים.

הוכן ע"י אילה הירש

11.2.1973

נוהל למגעים בין הנהלת מפעל השיקום בשכונות
לבין תושבי האיזור ונציגיהם

1. **אינפורמציה לתושבים**

ההחלטות העקרוניות לגבי פעולות השיקום, הן במישור התכנון והן במישור הביצוע (קביעת שלבים לפעולה; קביעת קטעים לשלב א׳, שלב ב׳ וכו׳; עקרונות למתן דיור חלוף; קריטריונים לקביעת המשפחות לדיור חלוף בשלב א׳; עקרונות ההסדרים הכספיים; ועוד) - יובאו לידיעת התושבים באיגרות שיוצאו מדי פעם, בהתאם לצורך.

באיזור ייפתח משרד של מפעל השיקום, ובו תינתן אינפורמציה והסברה. לשם כך ייקבעו שעות לקבלת קהל.

יקויימו פגישות הסברה עם קבוצות תושבים לגבי ההחלטות העקרוניות שתתקבלנה.

יקויימו פגישות קבועות עם נציגי התושבים (כמפורט בסעיף 3 להלן).

2. **תכנון**

המתכנן ייפגש עם התושבים ויציג בפניהם את רעיונות התכנון. הערות לגבי התכנון יישמעו בפגישה שתיקרא לשם כך, ובכתב - ע"י תושבי האיזור שירצו להביען בדרך זו.

תכנית המיתאר תוצג בפני התושבים.

תכניות בנין מפורטות יוצגו בפני התושבים.

העיריה תממן ייעוץ מקצועי של אדריכל - מתכנן-ערים, שייבחר ע"י התושבים מתוך רשימת מומלצים ע"י העיריה. האדריכל שייבחר ישמע ויברר את שאלות התושבים בנושא התכנון ויציג אותן בצורה מקצועית לפני מתכנן איזור השיקום, וזה האחרון יקח בחשבון שאלות ומאוויי התושבים במסגרת האפשרויות הנתונות.

3. **משא ומתן עם התושבים**

לאחר קביעת תכנית העבודה באיזור וסדרי הפעולות,תחל הנהלת מפעל השיקום במו"מ עם המשפחות, ותציע פתרונות, במסגרת התקציב והתכנית השנתית.

הנהלת מפעל השיקום תשקוד על מגע קבוע עם נציגי התושבים. ההנהלה תקבע מועדים למגעים קבועים עם הנציגים, לשם מתן אינפורמציה והסברה ולשם שמיעת הערות וחוות דעת.

מתכנן האיזור ייפגש אף הוא, במרוצת הכנת התכניות, עם הנציגים, יסביר את התכניות וישמע הערות, שיובאו בחשבון בשיקולי המתכננים ובגיבוש תכניותיהם.

המגעים עם הנציגים לא יבואו במקום המגע והמו"מ הישירים עם תושבי האיזור.

4. **ערעורים**

העיריה תעמיד לרשות התושבים אדם שישמש כ"נציב תלונות" בכל הקשור למגעים בין הנהלת מפעל השיקום לאוכלוסיית האיזור.

הרשות תקבע ועדה לבירור פניות תושבים שלא שבעו רצון מהפתרונות המוצעים להם על-ידי הנהלת המפעל. הוועדה תורכב מחברי הרשות ומנציגי ציבור שאינם חברי הרשות.

אוקובר 1972

מדינת ישראל

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

כ"ב בשבט תשל"ג
תאריך: 25 בינואר 1973

לכבוד
מר דן [illegible]
אגודת [illegible] ירושלים - [illegible]
ירושלים

א.נ.,

הננו מתכבדים להמציא לך, מצ"ב, סקירת הפעולות של הרשות בשנה 1972.

בכבוד רב,

ש. הירוש
מנהל הרשות

ט"ו בשבט תשל"ג
18 בינואר 1973

פעולות הרשות בשנת 1972

1. **אזורי שיקום מוכרזים:**

א. הרובע היהודי העתיק בצפת

- במישור תכנוני – הוכנה ופורסמה ברשומות תחזית בינוי ופינוי לאיזורי שיקום.
  - הוכנו ואושרו כחוק כללים לבינוי איזור השיקום.
  - הוכנו תכנית מיתאר ותכנית מפורטת, ואושרו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה וע"י הוועדה המחוזית.
  - הוכנה תכנית לתשתית הנדסית ברובע.
  - הוכנו תכניות בינוי לקטעים ברובע שבהם יוחל בבניה (משרד השיכון, אגודה "נחל נובע מקור חכמה").

- הושלמה עבודת הקיר התומך את המדרון שע"י בית-הכנסת האר"י הספרדי, מאחר שבדיקות הראו כי המדרון עלול להתמוטט ולסכן את בנין בית-הכנסת ואת החלק הסמוך לו של הרובע.

- בוצעו שיפוצים בבתי-כנסת בעלי ערך היסטורי.

- הוכן מכרז לביצוע עבודות תשתית הנדסית מרכזית. המיכרז עומד להתפרסם בימים אלה.
- נבדקו ואושרו 4 תכניות שיפוצים ע"י תושבי הרובע.
- ביצוע השיקום הוא בידי משרד השיכון, מחוז הגליל.

ב. כפר שלם

- במישור תכנוני – הוכנה ופורסמה ברשומות תחזית בינוי ופינוי לאיזור השיקום.
  - הוכנו ואושרו כחוק כללים לבינוי איזור השיקום.
  עתה תאושר בוועדות התכנון-המקומית והמחוזית – תכנית מיתאר לתכנית מפורטת, עם התיקונים בהתאם לכללי הבינוי.

- חברת "חלמיש" הכינה תכניות לבניה, והשנה יוחל בבניית 250 יחידות דיור. היא ממשיכה לטפל גם בפינויים.

ג. נחלאות

- פורסמה הכרזה, כאישור הממשלה, על איזור שיקום בנחלאות (ב-15.5.72).
- מכינים עתה את תחזית בינוי ופינוי לאיזור השיקום; ההכנה – בידי צוות המורכב מאנשי משרד השיכון, מינהל מקרקעי ישראל, העירייה, חברת "פרזות" והרשות.
- הוזמנה הכנת תכנית מיתאר ותכנית מפורטת.
- לרשות חברת "פרזות", שבידיה ביצוע השיקום, הועמדו לצורך מתן דיור חלוף לתושבי איזור השיקום – במסגרת תקציב 1972 – 70 דירות מבניה חדשה, וכן 1,000,000 ל"י לרכישות ופינויים באיזור.
- נתקיימו דיונים עם משרד הסעד, בדבר פתיחת "שירות לקשיש" באיזור. משרד הסעד יגיש תכנית מפורטת והשירות יופעל בקרוב.
- הוכנו עקרונות נוהל למגעים בין הגוף המשקם והרשות לבין התושבים ונציגיהם. הדבר יובא לדיון ולאישור של מליאת הרשות.

2 **סקרים שכונתיים**

- נערכו ונסתיימו, הוגש דו"ח:

ירושלים – איזור ממילא (סקר דיירים, ע"י חברת "קרתא", בשיתוף עם המוסד לביטוח לאומי ובשיתופנו).
- מורשה
- תל-אביב – יפו – שכונת הארגזים
  – שכונת שבזי
  (שני הסקרים בשיתוף עם חברת "חלמיש"; הדו"חים מוכנים יוגשו בעוד ימים אחדים)
- רמלה – העיר העתיקה
- נשר – תל-חנן
- באר שבע – שכונת נווה נוף.
- רמת גן – שכ' רמת השקמה
- חולון – שכונת הגלוקנר.

/2.

- סקרים בעבודה:

תל-אביב-יפו - שכ' עג'מי - גבעת עליה - שלב שני של סקר ותכנון פרוגרמטי (בשיתוף עם "חלמיש")
- שכונת התקווה (בשיתוף עם "חלמיש"); הוגש דו"ח ביניים. עתה מכינים דו"ח סופי.

יבנה (בשיתוף עם אגף הפרוגרמות של משרד השיכון); הוגש לועדת ההיגוי טיוטת דו"ח.

יהוד (בשיתוף עם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה)

טבריה - שכונות מיימוניה ואחוזה-מוארס

אשקלון - שכונת מגדל

15 שכונות - סקר כללי, לפי בקשת מחוז המרכז של משרד השיכון

3. תכנית חומש ותכנית עבודה לשנת 1972.

על יסוד הסקר הארצי ועל יסוד הסקרים השכונתיים, הוגשה למשרד השיכון תכנית מסגרתית להקצאת פתרונות לשיקום שכונתי - במסגרת תכנית החומש לשיפור דיור תת-סטנדרטי, ותכנית לשנת 1972. הדיונים על התכנית טרם נסתיימו.

4. מחקרים

- נערכו מחקרים:

א. עדיפויות בין ערכי דיור באוכלוסית שכונות הדרום והמרכז, תל-אביב-יפו.

ב. סקר משפחות משוקמות ע"י החברות הממשלתיות-עירוניות - שלב א' (בשיתוף עם לשכת החברות שבמשרד השיכון).

- מחקרים בעבודה:

א. סקר משפחות משוקמות - שלב ב' (בשיתוף עם לשכת החברות).

ב. בעיות איכלוס מעורב בשכונות (בשיתוף עם מחלקת המחקר שבמשרד השיכון).

ג. צינורות קומוניקציה בשכונות עוני.

ד. קשרי שכנות בשכונות עוני.

5 חיקוק

- הוכנו ונדונו בועדת העבודה של הכנסת, תקנות לקריטריונים לדיור חלוף. בהתאם לס' 39(ב) לחוק. התקנות אושרו ע"י ועדת העבודה ותתפרסמנה בימים אלה.

- בהתאם לתקנות הנ"ל, הוכנה הצעה לכללי-הנחיה לאיכלוס משפחות מפונות. ההכנה - תוך התייעצות עם משרד השיכון (אגף האיכלוס, לשכת החברות) ועם מנהלי החברות הממשלתיות-עירוניות. ההצעה תובא לדיון ולאישור במליאת הרשות.

- הוכן חומר לדיון מסכם על הסדרי תשלומים בעד דיור חלוף. לאחר שהוועדה (שנקבעה, לפי האמנו, ע"י מנכ"ל משרד השיכון) תסיים את הדיון והמלצותיה יובאו בפני השר, יוכנו תקנות ויונחו על שולחנה של ועדת העבודה של הכנסת, בהתאם לס' 39(ה) לחוק.

- הוכנו, בשיתוף עם משרד האוצר, תקנות בדבר סדרי תשלום פיצויים למחזיק בנכס. התקנות פורסמו ע"י שר האוצר, בהתאם לסעיף 41 לחוק.

- הוכנו הצעות לתיקון סעיפי החוק הקיים.

- הוכנה הצעה לשינוי בסיפי בחוק, המשנה את מעמדן של הרשויות המקומיות בשיקום אזורים.

6. <u>מוסדות הרשות</u>

<u>מליאת הרשות</u> –

בתקופה הנסקרת נתקיימו 3 ישיבות הרשות –
ב-31 בינואר 1972, 20 במרס 1972, 3 במאי 1972.

<u>ועדות הרשות</u> –

– <u>ועדת איזור שיקום נחלאות</u> (שדנה בהתנגדויות להכרזה על איזור שיקום) קיימה בינואר ישיבה מסכמת (בס"ה קיימה הוועדה 6 ישיבות).

– <u>ועדת העיסקאות</u> של הרשות (שדנה בבקשות לעיסקאות במקרקעין באיזורי השיקום) קיימה 5 ישיבות, ודנה ב-38 בקשות לעיסקה, (29 בצפת, 9 בנחלאות), מהן נתנה הסכמה ל- 36. (2 עיסקאות בצפת לא אושרו משום שהתייחסו לנכסים הכלולים בתכנון של שטחים ציבוריים).

– <u>ועדת תחזית וכללים</u> – קיימה ישיבה אחת ודנה באיזור השיקום בנחלאות.

28.11.92

מדינת ישראל

הרשות לבינוי ופינוי
של אזורי שיקום

למר צבי הירצמן,

הנני מתכבד להעביר לך בזה
פירסום מדיניות ועדת ההיגוי
הרשות בנושא יתרונות בינוי
ופינוי כלכלי לאזורי שיקום (הלוך
בירושלים".

בברכה

<u>הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום</u>

<u>פרטיכל מישיבה של ועדת תחזית וכללים, שהתקיימה בירושלים ב-3.12.72</u>

<u>נכחו:</u> ה"ה צ. תירוש (יו"ר) - מנהל הרשות
ד"ר י. בן-אור - נציג משרד הסעד
י. דש - נציג משרד הפנים
מ. שלמון - מינהל מקרקעי ישראל
ח. פבל - נציג משרד השיכון

<u>השתתפו:</u> גב' ס. אלדור -
גב' א. גביזון- הרשות לבינוי ופינוי
ה"ה צ. גלוזמן - משרד השיכון
ע. יפה - מהנדס עירית ירושלים
ש. כהן - חברת "פרזות"
ד. קרויאנקר -עירית ירושלים
עו"ד צ. קליר
אדריכל י. שביד
אדריכל י. שינברג

<u>על סדר היום:</u> <u>תחזית בינוי ופינוי כללית לאיזור שיקום נחלאות בירושלים</u>

<u>מר צ. תירוש</u> (פותח את הישיבה): לפי סעיף 25 לחוק הבינוי, על הרשות להכין תחזית בינוי ופינוי כללית לאזור השיקום בנחלאות. הועדה הזאת נתמנתה על-ידי מליאת הרשות, כדי להכין - בשמה - את התחזית. במסגרת התחזית שתיקבע יוכנו אחר-כך כללים לבינוי האיזור. חברי הועדה קיבלו בעוד מועד נוסח הצעה של התחזית המובאת כאן לדיון.

בטרם נפתח בדיון על התחזית, אבקש את מר ש. כהן, מנהל מפעל השיקום בנחלאות, המבוצע נמסר לידי חברת "פרזות", למסור סקירה קצרה על הפעולות הנעשות באיזור.

<u>מר ש. כהן</u> - מוסר על הפעולות באתר שנעשו עד היום. נערך מפקד מגורים בשנה לקראת הקצאת פתרונות דיור למשפחות. קיים שיתוף פעולה מצד התושבים. חלק מהם הביעו את רצונם לקבל דיור חלוף מחוץ לאיזור. באתר פועלים עתה שני עובדים סוציאליים ועובדת קהילתית של חברת "פרזות".

<u>מר ח. פבל</u> - העלה את בעית הצמדה של פיצויי פינויים למדד.

<u>מר צ. תירוש</u> - ברצוני להשלים את האינפורמציה, בענין התקציב ובענין תשלום פיצויים למפונים.

א. <u>תקציב</u> - לפי החוק התקציב לפעולות השיקום בא מתקציבי משרדי הממשלה. והרשויות אחרות. קיים תקציב לשנת הכספים השוטפת, במסגרת תקציב משרד השיכון, הן להקצאת יחידות דיור למפוני האתר, והן לרכישת נכסים וזכויות באזור.

לגבי גיוס תקציב לשנה זו היו קשיים, אך הדברים הוסדרו. הועברה כבר רשימה של הצעות לרכישה, ומינהל מקרקעי ישראל יטפל בכך. במסגרת יחידות הדיור שהועמדו לרשות "פרזות" - יוצעו 70-75 דירות למשפחות שיצאו מהשכונה (בנוה יעקב, ועוד). הדירות יהיו מוכנות רק במחצית השנה הבאה. בינתיים אפשר לנהל מו"מ עם התושבים על התקשרותם לדירות שיוצעו להם.

ב. <u>פיצויים</u> - לפי החוק הקיים, תשלום הפיצויים בעד רכישות הוא לפי ערך הנכס ערב פרסום ההודעה המוקדמת. הובאה הצעת תיקון לחוק שלפיה התשלומים בעד רכישות יהיו לפי ערך הנכס ערב פרסום ההודעה המוקדמת, צמוד למדד יוקר המחיה או למדד יוקר הבניה, לפי בחירתו של בעל הנכס (הענין כלול בתזכיר שהופץ כבר בין משרדי הממשלה ע"י היועץ המשפטי של משרד השיכון).

<u>מר ח. פבל</u> - מה הסכום שהוקצב לרכישת הנכסים?

<u>מר צ. תירוש</u> - לשנת התקציב השוטפת הוקצב סכום של מיליון ל"י. לשנה הבאה הוצע סך של כ-6 מיליון ל"י אך יתכן שיהיו קיצוצים.

עתה אבקש את מר שביד להציג את ההצעה לתחזית. ההצעה הוכנה ע"י ועדה מצומצמת, בשיתופו של אדר' שינברגר, שקיבל לידיו את תכנון האיזור.

מר ח. פבל – האם התחזית היא מסמך **מילולי או פיזי?**

מר צ. תירוש – זהו מיסמך מילולי. כפי שנאמר כבר, במסגרת התחזית מתקינה הרשות כללים לבינוי האזור ועל פיהם מכינים את תכניות המיתאר ובנין עיר מפורטת.

מר י. שביד – התחזית היא למעשה המסמך הכללי ביותר בהליך תכנון השיקום.
שלא כמו בשני האחרים הקודמים, המצב בנחלאות מסובך יותר.
בכפר שלם היתה קיימת תכנית מיתאר לאזור **והוצעו** שינויים שהשפעתם היתה קטנה על התכנון הכולל. תכנית המתאר במעט ולא השתנתה. התכנית המידית היתה קיימת ומשנה תורגמו התחזית והכללים על דעת כל הגורמים הנוגעים בדבר.
בצפת – גם כאן היתה מידה גדולה של הסכמה בענין שימור ושחזור האתר ועל פיה לנסח תחזית מפורטת שהניחה את דעת כל הגורמים.

בנחלאות קיימות 3 בעיות:

משאלות התושבים – יש לקחת בחשבון שהתחזית מפורסמת ברשומות ובשכונה ואין ספק שתהיה עליה תגובה מצד התושבים. יתכן שיהיו דברים מקובלים על תושבי השכונה בעתיד ולא כיום. דעתם של התושבים יכולה להשתנות עם הזמן ויש להתחשב בכך בעת **ניסוח המחדים.**

עמדת **גורמי** התכנון המוסדיים לגבי בינוי האזור – העיריה עדיין לא השלימה את תכנית האב לגבי האזור.

התכנון הוא בתחילתו ויתכן שבמשך הזמן יועלו רעיונות שישכנעו את כל הגורמים הנוגעים בדבר להסכים לדברים שלא נראים היום בעין.

גם אנשי הועדה שהכינה את התחזית לא הגיעו לידי הסכמה מלאה. ועדת התחזית תגבש אותה סופית. הטיוטה המוגשת לחברי הועדה היא בסיס לדיון.

מר צ. גלוזמן – מדוע התכנון **כאן** שונה מהתכנונו של כל אזור אחר? זהו תכנון שכונה בתוך עיר שצריך לתת תשובה לבעיותיהם של תושבי השכונה מבלי לייחד זאת במיוחד לנחלאות.
בהצעה מוזכר ענין **"שיפוץ בנינים"**. האם זה בתחומי פעולתה של "פרזות"? האם הנושא שייך לפרויקט נחלאות או לקיריה? לדעתי, מסמך זה צריך להיות כללי ביותר.

ד"ר י. בן-אור – במסגרת התחזית צריכים להיכלל פרטים משמעותיים כדי שיובטחו שלבי הביצוע.

מר י. שינברגר – התכנון יעשה על דעת כל הועדות וכל הגורמים הנוגעים בדבר. יש להסביר את התכניות לציבור, בשלבי התכנון. עתה מוטב לא לפרט יותר על הגזרה – דבר שיגביל ויכבול את ידי המתכננים. מאידך גיסא, יש להדגיש את המבנה השונה של יחידה קהילתית.

מר י. דש – הטיוטה שהוגשה היא למעשה מדיניות ולא טיוטת תכנון. זהו מסמך חשוב ומכוון ולכן יש לרדת לעומקם של הדברים. אני מציע שהמתכנן יביא במכינו **נקודות נוספות** והועדה תתכנס שוב לפני שתחליט מה דינה של התחזית המוצעת.

מר מ. שלמון – יש לגבש עמדה בעת שניתנת המסגרת הפורמלית של התחזית. האם מהות הפרוייקט כולו הוא שיקום או בינוי ופינוי; האם האזור ישמש לצרכי מסחר של העיר או לצרכי מסחר של תושבי המקום בלבד; איך ישומשו זכויות הבניה של הבעלים שאי אפשר לשקמם באזור? לגבי כל השאלות הללו מוטב לגבש עמדה עכשיו, לפני הוצאת המסמך.

מר י. שינברגר – הסביר את הרעיונות התכנוניים הראשונים, המשתלבים בתכנון כללי של חלקי העיר הסמוכים. לפיכך הוא מציע להרוס ולבנות מחדש חלקים ניכרים של האיזור.

ד"ר י. בן-אור – לפני האכרזה דובר שהאזור מיועד לשיקום ואילו כאן אנו שומעים על הריסה נרחבה.

מר צ. תירוש – צמצומו של אזור השיקום גורם בהכרח לאחוז גבוה יותר של הריסה באתר, משום שהוצאו מתחומיו חלקים שנועדו לשיפוצים. הדבר היה ידוע בעת הדיון ברשות על תחומי אזור השיקום ועל צמצומו.

מר ח. פבל – לא התכנסנו לקבוע עקרונות ופתרונות תכנון. השאלה היא אם היום הדיון בשל לקבלת עקרונות התחזית. לפני הדיון בתחזית יש ללבן כמה דברים עקרוניים.

3/.

<u>מר צ. תירוש</u> – מר זינברגר העלה בפנינו רעיונות תכנוניים ראשוניים. אלה יידונו ויתגבשו בעזרת ועדת היגוי שבהשתתפות נציגי משרד השיכון, העיריה, מינהל מקרקעי ישראל, הוועדה המחוזית, הרשות ו"פרזות".
התחזית צריכה להיקבע כך, שתאפשר לשקול מדרגות תכנוניים שונים.
היא צריכה להשאיר חופש פעולה סביב ורחב למתכננים.

<u>מר ס. סלמון</u> – לדעתי איזור התחזית היום הוא העמדת הקבלה למבני המוסים. מן הראוי לקיים ישיבה נוספת של ועדת תחזית לאחר שתתכנס ועדת היגוי במלאות ותגבש את העמדות והרעיונות. התכניה כפי שהוצגה ע"י אדריכל זינברגר מחייבת, ברוב השטח, בעלות אחת. דבר זה מחייב הפקעה. איך נסמך זאת? לכן אני חוזר ואומר שמושב לברר תחילה את התכנית בוועדת ההיגוי. יתכן שהתפיסה התכנונית טובה אבל תהיה כרוכה בהפקעה מושלים, וביצועה יעמיד בפנינו קשיים לאין סוף. אני מבקש להכין גם אומדן תקציבי לביצוע הפרוייקט. אני צופה גרעון גדול.

<u>ד"ר י. בן-אור</u> – בפרטיכל של ישיבת הרשות אין כל רמז להריסה. הצעת התחזית אינה תואמת את הרעיונות התכנוניים, כפי שהוצגו כאן ע"י מר זינברגר.
יש לדון כיצד ישקמו את תושבי האזור והתחזית צריכה להיות כזאת שתסביר מה ייעשה באזור, ולכן אני מסכים עם דבריו של מר סלמון, לדון בדברים עקרוניים ורק לאחר מכן לנסח מסמך.

<u>מר ח. תבל</u> – גודל הגרעון תלוי בפתרון המיידי. שאלה היא האם במסגרת שיקום אפשר לבצע בניה עילית שלא מיועדת למשוכנים. האם דבר זה מותר מבחינה מוסרית ומשפטית.
אני מצטרף להצעה לקיים דיון נוסף אחרי הבירורים בוועדת ההיגוי.

<u>עו"ד צ. קליר</u> – מבחינה משפטית אין כל מניעה לבנות באיזור דירות גם לאנשים מיבואר מחוץ.

<u>מר ע. יפה</u> – אני סבור כי יש להכין תחזית בעלת אופי כללי, שתוכל לשמש בסיס לאלטרנטיבות תכנוניות שונות. חשוב לקדם את התהליך התכנוני. פרטים רבים יתבררו בשלבי התכנון המתקדמים יותר.

<u>מר צ. תירוש</u> – אני מקבל את ההצעה לקיים דיון נוסף בוועדה, אחרי שוועדת ההיגוי תקיים בירורים ראשונים על הצעותיו התכנוניות של מר זינברגר. גם אומדן תקציבי לפרויקט נמצא עתה בהכנה, והדבר קשור בהנחות תכנוניות.
הפרוייקט הוא בוודאי גרעוני, אך התכנון צריך להיות כזה, שהסיבסוד יהיה בגבולות סבירים לגבי שיקום של דיירי שיכונים עוני.
לקראת הדיון הנוסף בועדה נעביר לחברים חומר נוסף על התכנון ועל האומדן התקציבי.
אני מקווה שנוכל לעשות זאת תוך חודש – שישה שבועות.

<u>ס י כ ו ם</u> : לקיים ישיבה נוספת לאחר שיתקיימו דיונים בוועדת ההיגוי. חומר על דיוני ועדת ההיגוי, בצירוף אומדן תקציבי יועבר לחברי הוועדה לפני הישיבה.

צ. תירוש
יו"ר הוועדה

משרד השיכון
לשכת השר

תאריך 17.10.72

מצורף: מכתבו של תביב שאגוני - הועד הציבורי צבעונית - ותשובה לראש עירית ים

לידיעה	לחוות דעת	לטיפול ישיר	להצעת תשובה לחתימת השר/לשכה
ג' גולדמן			
ג' תירוש			
מ' קורה			
י.			

בברכה,
לשכת השר

לשוח...
שחזור
ל-
"י"
ל-

הועד הציבורי למען זכרונות-נחלאות

אגודה רשומה מ- 5.9.66 תיק מס' 11/1658 הממונה על מחוז ירושלים

ירושלים, רח' בצלאל 23, ת"ד 1228, טל. 225562.

13.10.72

לכבוד
מר טדי קולק
ראש העיר
ירושלים.

כב' ראש העיר,

קבלנו טיוטה של הצעה להקמת לגורמי מגעים בין הנהלת מפעל נחלאות לבין תושבי האזור.

להלן הערותינו:

1. זה הוא נסיון ברור לעקוף ולהתעלם מהנציגות המוסמכת של האזור, היינו הועד הועד הצבורי למען זכרונות נחלאות.

2. הועד הצבורי הוא גוף נבחר ע"י התושבים ורשום כחוק. הוא הגוף אשר העלה את ענין שקום הנחלאות, מטפל בו ומייצג את התושבים ברשויות השונות זה מ-6 שנים.

   האם ראש העיר תומך גם הוא לתפיסה של פרזות, שהכורסי קשה את שלו הכורסי יכול ללכת?

3. ועדת העבודה של הכנסת במסקנותיה מיום 8.3.72 בסעיף 8 קובעת במפורש ששתוף הפעולה יעשה עם נציגות זו.

4. המגמה בהצעות האמורות שלפי מיטב ידיעתנו נכתבו ע"י מר קנה מבוססת על מבול התושבים ועל בניית נציגות כוללת אשר תוכל להביא גם האינטרסים האמיתיים של האוכלוסיה, מגמת "פרדות" למנוע קונטרולים ברורים ולהשאיר לשירות לבה את המפעל באוכלוסיה במצבה הפרד ומשול.

5. אין כל זכות לנציגי רשות כל שהיא להתערב בייצוגם של התושבים. הועד הצבורי מייצג נאמנה ובצורה דמוקרטית את התושבים לקבוצותיהם השונות ולכל חלקי האזור.

6. הצעות הועד הצבורי למגע עם האוכלוסיה מפורטות בתזכיר המצורף בסעיף ו' ואנו עומדים על בצוען המלא.

   כמו כן אנו עומדים על הנושאים [illegible] המפורטים בתזכיר זה.

7. מתוך כבוד ואמון רב באנו דורשים לך, כב' ראש העיר, שתמנע מכל מעשה נגד המטפלים בשקום ודרך מפולש כי ישראל ——— מעלבים אותנו עתה לבוא בהנהגתם כדי להסביר לאוכלוסיה שפגיתם אינם מיועדים לטובת תושבי האזור אלא לנצלם ולקפחם וכי אנו הולכנו שולל במשך זמן רב. אנו נכנס את הועד תוך ימים אחדים כדי להחליט על צעדים מתאימים.

אנו מצפים להתערבותך המהירה לתקון המעוות על מנת למנוע מאבקים בלתי רצויים מכל הבחינות ולכל הצדדים.

בברכה,

חביב שמעוני
יו"ר הועד

העתק: מר זאב שרף שר השכון
גב' אלמוזלינו - יו"ר ועדת העבודה

אבן ישראל
אהל משה
אהל שלמה
בית יעקב
בתי סידרוב
בלפוריה
זכרון אחים
זכרון טוביה
זכרון יוסף
זכרון יעקב
מזכרת משה
מחנה יהודה
משכנות
נחלת אחים
נחלת ציון
סוכת שלום
שבט צדק
שערי רחמים

מדינת ישראל

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

תאריך: ג' חשון תשל"ג
9 בנובמבר 1972.

לכבוד
מר צ. גולדמן
מנהל מחוז ירושלים
משרד השיכון

א.נ.,

הנך מוזמן להשתתף בישיבת ועדת תחזית וכללים שתתקיים ביום א' ה- 3.12.72, בשעה 12.00, במשרדי הרשות.

בנושא הדיון: תחזית ביצוע ופיצוי לאזור שיקום בחלארת.

הישיבה תסתיים בשעה 14.30.

נבקשך מאד לדייק.

מצ"ב הנכם מעבירים לך, לעיון מוקדם, את הצעת התחזית, כנ"ל.

בברכה,

צ. תירוש
מנהל הרשות

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום תשכ"ה-1965

תחזית בינוי ופינוי כללית לאזור שיקום במלאות-ירושלים

בהתאם לסעיף 25 לחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום תשכ"ה-1965[1], מתפרסמת בזה תחזית בינוי ופינוי כללית לאזור שיקום במלאות - ירושלים, שהכרזה עליו כאזור שיקום לצרכי החוק פורסמה בילקוט הפרסומים 1822.

א. בינוי האזור

1. יעודו של האתר יהיה מגורים. כן יוקצו בו בתי עסק ומיבני ציבור כנדרש לתושבי האתר וסביבתו.

2. בינוי האתר מחדש יעשה בצורה ההולמת את מיקומו המיוחד ואת צורכי האוכלוסיה המקומית.

3. עקרונות הבינוי ופרטי הבינוי, כגון התוויית הדרכים, קביעת שטח הבנייה בקומה ומספר הקומות והקציית שטחים לצורכי ציבור, יתואמו עם התוכניות הכלליות של עירית ירושלים לאתר ולסביבתו.

4. שיקום האתר יכלול:

- שיפוץ מבנים הראויים לשיפוץ, התאמתם למגורים תקינים ושיפור חזותם.
- הריסה של מבנים שאינם ראויים לשיפוץ ושל מיבנים שאי אפשר לשלבם בבינוי החדש.
- בניית מיבני מגורים חדשים בשטחים שיתפנו עקב ההריסה.
- פיתוח מערכת דרכים חדשה שתפריד בין התנועה העורקית לבין התנועה בשכונה, ותאפשר גישה נוחה לכל המיבנים באתר.
- מיפוח גינות ציבוריות, למשחקי ילדים בגיל הרך.
- הקציית מגרשים מתאימים לבניני ציבור הנדרשים בשכונה, כגון גני ילדים ובתי כנסת.
- התקנת מקומות חנייה בהתאם לנדרש בשכונה.
- שיפוץ בתי כנסת הראויים לשיפוץ.
- שיפוץ מיבנים המשמשים לעסקים והראויים לשיפוץ, ובניית בתי עסק חדשים.

2/.

ב. <u>שיקום תושבי האזור ושיכונם</u>

1. לתושבי האזור, שיהיה צורך לפנותם מדירותיהם, יוצעו האפשרויות הבאות:

- קבלת דירות באתר, בשכירות מוגנת או ברכישה.

- קבלת דירות חדשות מבניית משרד השיכון בירושלים בשכירות חודשית, בשכירות מוגנת או ברכישה. בשלב הראשון תוצענה דירות אלה בנוה יעקב, קרית היובל וקרית מנחם.

- קבלת עזרה כספית לרכישה או לשכירה של דירה שהמשפחה תמצא בעצמה, בתנאי שהדירה לא תמצא באזור שלדעת הרשות הינו אזור המיועד לשיקום.

2. למחזיקי בתי עסק באזור יוצע דיור חלוף לעסקיהם.

3. שיקום תושבי האזור ילווה בפעולות משלימות של משרד הסעד שיטפל במשפחות הזקוקות לסעד ובקשישים הרבים המצויים באזור.

ב. <u>ביצוע השיקום</u>

1. האתר ישוקם בשלבים, במקביל להתקדמות בשיכון התושבים ובהתאם לצרכי העיר. לפי המשוער תימשך פעולת שיקום האתר עד להשלמתה כעשר שנים. לפיכך, תינתן עדיפות לפתרון בעיות הדיור של המשפחות הגרות בתנאים קשים, ויעשה מאמץ לפתור בעיותיהן תוך חמש שנים.

2. תוכן תוכנית לאחוד חלקות הקרקע באתר ולחלוקתן מחדש בהתאם לתוכנית הבינוי שתוכן לאתר.

3. הרשות תסייע לבעלי המקרקעין באזור בשיפוץ המבנים הקיימים, ובבניית המבנים החדשים.

4. הרשות תשתמש בסמכותה להתיר עיסקות במקרקעין באזור השיקום, כדי להבטיח את זכות הקדימה של תושבי האתר לדיור חלוף באתר.

5. הרשות תקיים מגע עם תושבי האתר, ותדון עם נציגיהם על בעיות שיקום האתר.

* * *

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום תשכ"ה-1965

תחזית בינוי ופינוי כללית לאזור שיקום בחלאות-ירושלים

בהתאם לסעיף 25 לחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום תשכ"ה-1965[1], מתפרסמת בזה תחזית בינוי ופינוי כללית לאזור שיקום בחלאות - ירושלים, שהכרזה עליו כאזור שיקום לצרכי החוק פורסמה בילקוט הפרסומים 1822.

א. בינוי האזור

1. יעודו של האתר יהיה מגורים. כן יוקצו בו בתי עסק ומיבני ציבור כנדרש לתושבי האתר וסביבתו.

2. בינוי האתר מחדש יעשה בצורה ההולמת את מיקומו המיוחד ואת צורכי האוכלוסיה המקומית.

3. עקרונות הבינוי ופרטי הבינוי, כגון התוויית הדרכים, קביעת שטח הבנייה בקומה ומספר הקומות והקציית שטחים לצרכי ציבור, יתואמו עם התוכניות הכלליות של עירית ירושלים לאתר ולסביבתו.

4. שיקום האתר יכלול:

- שיפוץ מבנים הראויים לשיפוץ, התאמתם למגורים תקינים ושיפור הדרתם.
- הריסה של מבנים שאינם ראויים לשיפוץ ושל מיבנים שאי אפשר לשלבם בבינוי החדש.
- בניית מיבני מגורים חדשים בשטחים שיתפנו עקב ההריסה.
- פיתוח מערכת דרכים חדשה שתפריד בין התנועה העורקית לבין התנועה בשכונה, ותאפשר גישה נוחה לכל המיבנים באתר.
- פיתוח גינות ציבוריות, למשחקי ילדים בגיל הרך.
- הקציית מגרשים מתאימים לבניני ציבור הנדרשים בשכונה, כגון גני ילדים ובתי כנסת.
- התקנת מקומות חנייה בהתאם לנדרש בשכונה.
- שיפוץ בתי כנסת הראויים לשיפוץ.
- שיפוץ מיבנים המשמשים לעסקים והראויים לשיפוץ, ובניית בתי עסק חדשים.

2/.

ב. <u>שיקום תושבי האזור ושיכונם</u>

1. לתושבי האזור, שיהיה צורך לפנותם מדירותיהם, יוצעו האפשרויות הבאות:

- קבלת דירות באתר, בשכירות מוגנת או ברכישה.

- קבלת דירות חדשות מבניית משרד השיכון בירושלים בשכירות חודשית, בשכירות מוגנת או ברכישה. בשלב הראשון תוצענה דירות אלה בנוה יעקב, קרית היובל וקרית מנחם.

- קבלת עזרה כספית לרכישה או לשכירה של דירה שהמשפחה תמצא בעצמה, בתנאי שהדירה לא תמצא באזור שלדעת הרשות הינו אזור המיועד לשיקום.

2. למחזיקי בתי עסק באזור יוצע דיור חלוף לעסקיהם.

3. שיקום תושבי האזור ילווה בפעולות משלימות של משרד הסעד שיטפל במשפחות הזקוקות לסעד ובקשישים הרבים המצויים באזור.

ג. <u>ביצוע השיקום</u>

1. האתר ישוקם בשלבים, במקביל להתקדמות בשיכון התושבים ובהתאם לצרכי העיר. לפי המשוער תימשך פעולת שיקום האתר עד להשלמתה כעשר שנים. לפיכך, תינתן עדיפות לפתרון בעיות הדיור של המשפחות הגרות בתנאים קשים, וייעשה מאמץ לפתור בעיותיהן תוך חמש שנים.

2. תוכן תוכנית לאחוד חלקות הקרקע באתר ולחלוקתן מחדש בהתאם לתוכנית הבינוי שתוכן לאתר.

3. הרשות תסייע לבעלי המקרקעין באזור בשיפוץ המבנים הקיימים, ובבניית המבנים החדשים.

4. הרשות תשתמש בסמכותה להתיר עיסקות במקרקעין באזור השיקום, כדי להבטיח את זכות הקדימה של תושבי האתר לדיור חלוף באתר.

5. הרשות תקיים מגע עם תושבי האתר, ותדון עם נציגיהם על בעיות שיקום האתר.

* * *

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

נתונים על אזור שיקום נחלאות

(מתוך הסקר שנערך באמצע שנת 1969)

	כל האתר	מזה: צפונית לרחוב בצלאל	מזה: שערי רחמים
מספר המשפחות	624	465	159
מספר הנפשות	2,248	1,687	561
מספר החדרים	1,056	797	259
צפיפות הדיור (נפשות לחדר) ממוצעת	2.13	2.12	2.17
סטטוס האחזקה בדירות (אחוזים)			
דירות בבעלות דיירים	41%	40%	44%
דירות בשכירות מוגנת	48%	50%	43%
דירות בשכירות בלתי מוגנת	11%	10%	13%
דירות תת-סטנדרטיות לפי קריטריונים שנקבעו למתן פתרונות בתכנית החומש:*			
סה"כ המשפחות (מספרים מוחלטים)	470	349	121
מזה: צפיפות של שלוש נפשות ויותר לחדר	49	43	6
שירותים דירתיים לקויים	296	224	72
צפיפות של 3+ לחדר+שירותים לקויים	125	82	43
סה"כ המשפחות (אחוזים)	75.3%	75.0%	76.0%
מזה: צפיפות של שלוש נפשות ויותר לחדר	7.9%	9.2%	3.8%
שירותים דירתיים לקויים	47.4%	48.2[illegible]	45.2%
צפיפות של 3+ לחדר+שירותים לקויים	20.0%	17.6[illegible]	27.0%
מזה: דירות ללא חדר רחצה	37.0%	36.6%	38.0%
ליקויים בולטים אחרים בשירותי הדיור (%)			
דירות הלוקות ברטיבות	57.0%	56.6%	58.0%
דירות ללא אוורור מספיק	10.1%	8.7%	14.0%
נכונות לעזוב את השכונה (אחוזים)	24.0%	23.6%	25.0%

* הקריטריונים: מבנה רעוע, שירותים דירתיים לקויים, צפיפות של שלוש נפשות ויותר לחדר.

ירושלים, מאי 1972

אמ/מי

משרד השיכון

כ"ח בחשון תשל"ב
5 בנוב' 1972

א ל: מר צ.אוריאלי, מ.מ.י ירושלים

הנדון: רכישת מקרקעין בנחלאות ירושלים

בצוע פעולות השיקום של אזור נחלאות בי-ם, הוטל על חב' פרזות.

כדי לאפשר הפעולה הנ"ל אודה לך באם תאשר לחשב המינהל תשלום הוצאות הרכישות באזור זה. חב' פרזות תעביר אליך רשימת הנכסים שעומדים לרכישה.

אודה לך באם תדאג לבצוע מהיר.

ב ב ר כ ה ,

ש. פלג
משנה למנהל הכללי

העתק:
מר צ.תירוש, כאן
מר מ.קנת, מנכ"ל חב' פרזות
מר צ.גלוזמן, מנהל מחוז י-ם, משה"ש
מר בן-יהודה, כאן

אגף בעלות ורישום

6.11.72

ב.ר 4/1

אל : מר ש' פלג, משנה למנכ"ל משרד השיכון

הנדון: <u>רכישת מקרקעין בבהלארה ירושלים</u>
מכתבך מיום 5.11.72

רכישת הבתים באיזור הנ"ל אינו בטיפול המינהל ולא אושר ע"י הנהלת משרדנו ואף אין בידינו תקציב לביצוע הרכישה.

בברכה,

צ. אוריאלי
מנהל האגף

העתק: למר צ. תירוש, מנהל הרשות, משרד השיכון, ירושלים
למר צ. גלוזמן, משרד השכון, ירושלים
למר ש' קבת, מנהל חברת פרזות, ירושלים

מדינת ישראל

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

תאריך: 15.11.1972

אל: מר ש. פלג, המשנה למנכ"ל, משרד השיכון

הנדון: <u>רכישת מקרקעין בנחלאות ירושלים</u>
מכתבו של מר צ. אוריאלי, ממינהל מקרקעי ישראל אליך, מיום ה-8 דנא

קיבלתי העתק מכתבו הנ"ל של מר צ. אוריאלי, אשר תוכנו תמליאני ביותר.

הנני מצרף כאן זכרון דברים מפגישה שנתקיימה ב-17.2.72, ושדנה בענין הרכישה. אפנה במיוחד שימת לבך לסעיף <u>א</u>-4 ולסעיף <u>ב</u>- 3.

בעקבות הפגישה הנ"ל היתה צריכה להתקיים פגישה נוספת - בהשתתפותך, בהשתתפות מר מ. סלמון מ-ממ"י, ובהשתתפותנו - לדיון על הצעתנו לתקציב לשנת 1972/3 1 מיליון לירות לרכישות ולפינויים בנחלאות.

לאחר ימים אחדים הודעת לי, כי פגישה זו מיותרת, משום שסיכמת עם מר סלמון על הקצבה בסכום המבוקש. אחר-כך, הועלתה הבעיה של רכישת זכויות חזקה - שלגביה יש צורך לדון ולהחליט על הסדר (משום שממ"י לא נהג עד כה לרכוש זכויות חזקה בבנינים שהם בבעלות פרטית), אך לא הוטל ספק בביצוע רכישת נכסים, כאשר מדובר ברכישת הבעלות עצמה.

בפגישתנו - שלך ושלי - עם מר מ. סלמון, ב-17.10.72, הודיע מר סלמון, כי אמנם יש תקציב לרכישות בנחלאות, אך לגבי זכויות חזקה, יש להגיע להסדר מיוחד בטרם יוחל ברכישתן. כידוע לך, העברנו למר סלמון הצעה לעקרונות כלליים להסדר זה, וגם נתונים על איזור השיקום בנחלאות.

אבקשך מאד לפעול מיד להסדרת הענין.

ב ב ר כ ה,

צ. הירש
מנהל הרשות

העתק: מר צ. בלוזמן
מר מ. קנת

צה/מי

ירושלים, בנין דוד, רח' קרן היסוד 38, טל' 38453

מזכר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: מר ז. [illegible]	התאריך: 9/11/72
מאת: ז. [illegible]	תיק מס'

הנדון:

[illegible] - שלום.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מדף 953

נוהל למגעים בין הנהלת מפעל השיקום בנחלאות לבין תושבי האיזור ונציגיהם

1. **אינפורמציה לתושבים**

ה-ולטות העקרוניות לגבי פעולות השיקום, הן במישור התכנון והן במישור הביצוע (קביעת שלבים לפעולה; קביעת קטעים לשלב א', שלב ב' וכו'; עקרונות למתן דיור חלוף; קריטריונים לקביעת המשפחות לדיור חלוף בשלב א'; עקרונות ההסדרים הכספיים ועוד) - יובאו לידיעת התושבים באיגרות שיוצאו מדי פעם, בהתאם לצורך.

באיזור ייפתח משרד של מפ... השיקום, ובו תינתן אינפורמציה והסברה. לשם כך ייקבעו שעות לקבלת קהל.

יקויימו פגישות הסברה עם קבוצ... ...בים לגבי ההחלטות העקרוניות שתתקבלנה.

יקויימו פגישות קבועות עם נציגי ה... ...ים (כמפורט בסעיף 3 להלן).

2. **תכנון**

המתכנן ייפגש עם התושבים ויציג בפניהם את ... המתכנן. הערות לגבי התכנון ייסמעו בפגישה שתיקרא לשם כך, ובכתב - ע"י ... ...יזור שירצו להביען בדרך זו.

תכנית המיתאר תוצג בפני התושבים.

תכנית בנין מפורטות יוצגו בפני התושבים.

העיריה תממן ייעוץ מקצועי של ארדיכל - מתכנן-ערים, שי... רשימת מומלצים ע"י העיריה. האדריכל שייבחר ישמע וידבר א... בנושא התכנון ויציג אותן בצורה מקצועית לפני מתכנן איזור ...ושבים מתוך יקח בחשבון משאלות ומאוויי התושבים במסגרת האפשרויות הנתונות ...תושבים ... האחרי...

3. **משא ומתן עם התושבים**

לאחר קביעת תכנית העבודה באיזור וסדרי הפעולות, תחל הנהלת מפעל השיקום ... עם המשפחות, ותציע פתרונות, במסגרת התקציב והתכנית השנתית.

הנהלת מפעל השיקום תשקוד על מגע קבוע עם נציגי התושבים. ההנהלה תקבע מועדים למגעים קבועים עם הנציגים, לשם מתן אינפורמציה והסברה ולשם שמיעת הערות וחוות דעת.

מתכנן האיזור ייפגש אף הוא, במרוצת הכנת התכניות, עם הנציגים, יסביר את התכניות וישמע הערות, שיובאו בחשבון בשיקולי המתכננים ובגיבוש תכניותיהם.

המגעים עם הנציגים לא יבואו במקום המגע והמו"מ הישירים עם תושבי האיזור.

4. **ערעורים**

העיריה תעמיד לרשות התושבים אדם שישמש כ"נציב תלונות" בכל הקשור למגעים בין הנהלת מפעל השיקום לאוכלוסיית האיזור.

הרשות תקבע ועדה לבירור פניות תושבים שלא שבעו רצון מהפתרונות המוצעים להם על-ידי הנהלת המפעל. הוועדה תורכב מחברי הרשות ומנציגי ציבור שאינם חברי הרשות.

אוקטובר 1972

י"ז בחשון תשל"ג
24.10.72

לכבוד
מר צבי פירוש
מנהל הרשות לשיקום האסיר
ירושלים

א.נ.,

הנדון: הצעה להנהלת המבצעים עם נוער אזור המלאכה

שוחחתי עם ראש העיר בנדון והוא מאשר את ההצעה שהעברת אליו.

ראש העיר מבקש שתקבל גם אישור פורמלי מהנהלת הפרויקט.

בכבוד רב,

יצחק גרוסמן
עוזר אישי לרה"ע

העתקים: א. בלרמן, משרד השיכון, י-ם
מ. קנה, מנהל חברת "פרזות"

מדינת ישראל
הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

תאריך: 27.10.1972

לכבוד
מר טדי קולק
ראש העיר
<u>ירושלים</u>

אדוני,

הנני מאשר בתודה קבלת ההודעה - הכלולה במכתבו של מר י. גרוסמן מיום ה-24 דנא - על הסכמתך להצעה שהעברתי אליך, בדבר הנוהל למגעים בין הנהלת מפעל השיקום בנחלאות לבין תושבי האיזור.

הצעת נוהל זו תובא לאישורה של מליאת הרשות.

ההצעה הוכנה תוך שיתוף ותיאום עם מנהל חברת "פרזות". אם להנהלת מפעל השיקום יהיו הערות להצעה - הן יובאו בעת הדיון ברשות.

בברכות,

צבי תירוש
מנהל הרשות

העתק: מר צ. בלוזמן, מנהל מחוז ירושלים, משרד השיכון
מר ס. קנת, "פרזות"

צת/פי

בנין דוד, רח' קרן היסוד 38, ירושלים, טל. 38453

מדינת ישראל

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

משרד השיכון -
ירושלי
24.IX. 1972
דואר נכנס

תאריך: יא' תשרי תשל"ג
19 בספטמבר 1972

לכבוד
מר צ. גלרזמן
מנהל מחוז ירושלים
משרד השיכון
ירושלים

א.נ.,

מצ"ב, הנני מעביר לך העתק מכתבנו לחברי ועדת היגוי לעבודות סקר ותכנון שייערכו בעיר הישנה מגדל, באשקלון.

ב ב ר כ ה,

צ. תירוש
מנהל הרשות

בנין דוד. רח' קרן היסוד 38, ירושלים, טל. 38453

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מדינת ישראל

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

תאריך: 11.9.1972

לכבוד

מר מ. בר אילן, הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום
מר א. גילן, מינהל מקרקעי ישראל, המשרד המחוזי, תל-אביב
מר א. גרינברגר, משרד השיכון, תל-אביב
מר ז. מורנו, מהנדס עיריית אשקלון
מר א. מלכוב, הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

א.נ.,

הננו לשמחה בזה למנות ועדת היגוי לעבודות סקר (חברתי, כלכלי, פיזי) ותכנון שייערכו בקרי העיר העתיקה מגדל, באשקלון. עבודות אלו יבוצעו לפי הזמנתנו, ע"י צוות בין-מקצועי בראשות ובהדרכת של אדריכלים גרשון צרף-מזורפה ואלכס שוגם.

העבודות נועדו:

א. למצוא פתרונות מיידיים הנדסיים, כלכליים וחברתיים.

ב. לבדוק אלטרנטיבות לפתרון, להפיק מסקנות המבוססות כולל המבנים כיצוע בשלבים.

על ועדת ההיגוי ללוות את מבצע הסקר והתכנון בכל שלבי העבודה.

הדבר כולל:

- אישור הגשת העבודה של הסקר (כולל מקורות האינפורמציה ואופן הפקת הנתונים המבוקשים) והתכנון
- קביעת לוח זמנים לביצוע העבודות
- מתן הנחיות בכל שלבי הביצוע של הסקר והתכנון, ואישור הביצוע בכל שלב ושלב (ממצאי הסקר בשטח, עיבוד הנתונים שנאספו, בעיות המתעוררות לפתרונם וכיו"ב).
- דיון בכל בעיה שתתעורר בקשר לביצוע הסקר והתכנון שהועלתה ע"י המבצעים או ע"י חבר מחברי הוועדה
- אישור ודוחות הביניים של צוות הסקר והתכנון, וכן אישור הדו"ח הסופי.

כיו"ר הוועדה ישמש מר מ. בר-אילן.
את סדרי העבודה תקבע הוועדה בעצמה.
הננו מודים לכם מראש על היענותכם.

בברכת שנה טובה

מ. מירום
מנהל הרשות

העתק: אינג' ג. צרף-מזור

ירושלים, בנין דנך, רח' קרן היסוד 38, טל' 38453

מדינת ישראל

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

משרד השיכון - ירושלים
23.VIII.1972

ו׳ באלול תשל"ב
תאריך: 16 באוגוסט 1972

אל: מר יוסף שרון, מנהל כללי, משרד השיכון
מר צבי גלוזמן, מנהל מחוז ירושלים, משרד השיכון
מר מיכה קנת, מנהל חברת "פרזות"

מצ"ב הנני מעביר לכם דף ריכוז מימצאים מסקר שנערך באיזור ממילא שבירושלים, לפי הזמנת החברה לפיתוח מרכז ירושלים, בהשתתפות המוסד לביטוח לאומי ובהשתתפותנו.

בברכות,

צ. תירוש
מנהל הרשות

צת/מי

בנין דוד, רח׳ קרן היסוד 38, ירושלים, טל. 38453

(ערוך ע"י א. טורגיאנסקי)
13.8.1972

הרשות לבינוי ולפינוי של אזורי שיקום

סקר ממילא - ריכוז הממצאים

באזור הנסקר מתגוררות 319 משפחות, מהן לא נפקדו 49 משפחות שונות (בעדרן מן הבית, חולים, סרבו להתראיין וכו'). הממצאים שלהלן מתייחסים אם כן ל-270 המשפחות לגביהן נתקבלו פרטים מלאים:

א. <u>צפיפות מגורים של 3 נפשות ויותר לחדר</u>: 64 משפחות

מהן: 20 משפ' בצפיפות של 3.00 עד 3.49 נפשות לחדר
8 " " " 3.50 עד 3.99 " "
22 " " " 4.00 עד 4.49 " "
3 " " " 4.50 עד 4.99 " "
11 " " " 5.00 ויותר " "

ב. <u>מטבח</u> -
1) יש בתוך הבנין, למשפחה בלבד - 223 משפחות
2) יש מחוץ לבנין, למשפחה בלבד - 6 " (מהן 3 בצפיפות 3+)
3) יש בתוך הבנין, משותף - 5 " (מהן 1 בצפיפות 3+)
4) יש מחוץ לבנין, משותף - 1 " (מהן 1 בצפיפות 3+)
5) יש פינת בישול בלבד - 22 " (מהן 7 בצפיפות 3+)
6) אין סידורי בישול - 13 " (מהן 1 בצפיפות 3+)

ג. <u>מקלחת ו/או אמבטיה</u>
1) יש בתוך הבנין, למשפחה בלבד - 164 משפחות
2) יש בתוך הבנין, משותפת - 23 " (מהן 10 בצפיפות 3+)
3) יש מחוץ לבנין, למשפחה בלבד - 1 " (מהן 1 בצפיפות 3+)
4) יש מחוץ לבנין, משותפת - 1 "
5) אין מקלחת ו/או אמבטיה - 60 " (מהן 13 בצפיפות 3+)
6) יש כיור רחצה בלבד בדירה - 21 " (מהן 8 בצפיפות 3+)

ד. <u>בית שימוש</u> -
1) יש בתוך הבנין, למשפחה בלבד - 164 משפחות
2) יש בתוך הבנין, משותף - 74 " (מהן 27 בצפיפות 3+)
3) יש מחוץ לבנין, למשפחה בלבד - 13 " (מהן 2 בצפיפות 3+)
4) יש מחוץ לבנין, משותף - 19 " (מהן 5 בצפיפות 3+)

ה. <u>ליקויים בדירה</u> -
1) אין רטיבות או לחות - 135 משפחות
2) הגג דולף - 47 " (מהן 10 בצפיפות 3+)
3) הקירות רטובים - 85 " (מהן 18 בצפיפות 3+)
4) מי הגשמים חודרים לדירה - 19 " (מהן 9 בצפיפות 3+)

ו. <u>חומר הקירות החיצוניים</u> -
1) אבן - 249 משפחות
2) בטון - 7 "
3) בלוקים - 14 "

ז. <u>תחזוקת הדירה</u> -
1) טוב (אין סדקים ומוחזקת היטב) - 56 משפחות
2) בינוני (אין סדקים אבל נראית מוזנחת) - 174 " (מהן 43 בצפיפות 3+)
3) גרוע (יש סדקים, רצפה שקועה וכדו') - 40 " (מהן 10 בצפיפות 3+)

<u>הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום</u>

<u>תרשומת</u>

בישיבה שהתקיימה ביום 5.9.72 בהשתתפות צ. גלוזמן
מ. קנת, צ. הירש וא. טורביאנסקי

נושא הדיון: <u>הטיפול בשכונת מורשה (מוסררה) בירושלים</u>

1. סוכם כי מר מ. קנת יתאם פגישה עם ראש העיר ועם מנהל מינהל מקרקעי ישראל בקשר לביצוע שיפוץ בתים בשכונה, תוך הנחה שטיפול יסודי באזור מבחינה X פיזית יתחיל לכל המוקדם בעוד כ-5 שנים. הכוונה היא לבצע שפוצים ללא הוספת שטח בנייה) דהיינו הוספת שירותים, תיקונים ושיפוצים פנימיים, האחדת דירות ו/או חלוקתן מחדש לשם התאמתן לגודל המשפחות שיתגוררו בהן, וכדו').

2. במקביל, יבוצע סקר הנדסי של המבנים באזור, על פי תכנים שיכין מ. קנת, לאחר דיון בה ואישורה, יוחלט על מי להטיל את ביצוע הסקר.

3. סוכם כי חברת פרזות תתחיל במיגריין ובמציאת פתרונות דיור למשפחות באזור שמצבן קשה, כאשר בשלב הראשון יתרכז הטיפול ב-160 המשפחות המתגוררות בצפיפות של 3 נפשות ויותר לחדר.

(רשם: א. טורביאנסקי)

7-

6.9.72

"פרזות"

החברה הממשלתית-עירונית לשכון ירושלים, בע"מ

משרד השיכון –
ירושלים
30.VIII.1972
דואר נכנס

ירושלים, ט"ז באלול, תשל"ב
25 באוג' 1972

ישיבת הנהלת מפעל שיקום נחלאות

שהתקיימה במשרד פרזות ביום 22.8.72

השתתפו ה"ה:

מר ס. קנת – מנכ"ל החברה "פרזות"
מר צ. הירוש – מנהל הרשות
מר א. גלוזמן – מנהל המחוז
מר נ. עוז – נציג העיריה
מר ח. טוריאנסקי – נציג הרשות
מר י. כהן – מנהל מפעל נחלאות
גב' נ. ערפי – עובד קהילתי נחלאות

ס י כ ו ם :

1. תוואי הכביש אוסישקין – אגריפס הוסט מלב אזור השיקום.

בהתאם לכך, הוזמן תכנון אצל אדר' שיינברגר. התכנון כולל סימון בגבולות רחובות: אגריפס, מסילת ישרים, נ. רקיס, שד' בן-צבי. בתאום עם העיריה, תבדק שאלת הכללתם של אזור מנורה ושערי-חסד.

דרוש אישור בכתב מלשכת ראש-העיר, המאשר הסטת תוואי הכביש מלב אזור השקום.

2. נפתח משרד זמני המפעל בענין נחלאות, ברח' בצלאל.

3. ראש העיר הודיע כי מר חביב שמעוני אינו מייצג בלעדי – את תושבי הנחלאות.

4. מר קנת יזמן פגישה של הנהלת מפעל נחלאות עם ראש העיר. מר הירוש יבדוק הצעת נוהל למגעים עם התושבים.

5. הסתייגות נ. עוז: דרושה פעולה לישוב הדיירים עם הועד הציבורי לפני התחלת העבודה בשטח.

6. התחלת המפקד תבוצע בתחילה באזור נחלת-אחים, וכן בהתאם לפניות תושבים באזורים נוספים.

7. יש לזמן את אדר' שיינברגר לישיבת ההנהלה הבאה להסברת התכנון והקשר לבצוע המפקד.

רשם: שמריהו כהן

העתק: מר ט. קולק, ראש העיר

ירושלים, רחוב בן יהודה 6 • תיבת דאר 2344

הרשות לבינוי ולפינוי
של אזורי שיקום

יב' אלול תשל"ב
22 באוגוסט 1972

משרד השיכון -
ירושלים
28.VIII.1972
דואר נכנס

לכבוד
מר מיכה קבת
מנהל חברת "פרזות"
ירושלים

א.נ.,

הנדון: פרוטוקול מישיבת של הנהלת מפעל השיקום בנחלאות, 8.8.72

לפרוטוקול הנ"ל, שהיגיעני היום, הנני להעיר:

א. לסיכום - סעיף 2: סוכם, כי אם ענין תוואי הכביש הרחב לא יוכרע סופית בפגישה אצל ראש העיר שנועדה ל-9 לח.ז., יתבקש אדר' שייבנברגר להכין שתי תכניות אלטרנטיביות, וזאת כדי לא לאבד זמן. (בינתיים, הודעת בישיבת ההנהלה שנתקיימה היום, כי באותה פגישה אצל ראש העיר הוחלט, שתוואי הכביש לא יחצה את אזור השיקום כי אם יעבור בטוליד).

ב. הוחלט לבקש פגישה של ראש העיר עם חברי הנהלת מפעל השיקום, לדיון על אופן המגעים עם תושבי אזור השיקום ונציגיהם. דבר זה לא בא לביטוי בפרוטוקול.

אודה לך אם תואיל לדאוג לתיקון הפרוטוקול בהתאם.

ב ב ר כ ה,

צ. תירום
מנהל הרשות

העתק: מר טדי קולק, ראש העיר
מר צבי גלרנטן
מר אורי סורבלאנסקי
מר שמריהו כהן
גב' גיטה עדני
מר נחמיה ערז

צת/לב

"פרזות"

החברה הממשלתית-עירונית לשכון ירושלים, בע"מ

ירושלים, כב תמוז תשל"ב
4 יולי 1972

משרד השיכון –
ירושלים
6 - VII. 1972
דואר נכנס

לכבוד
מר צ. גלוזמן
מנהל מחוז ירושלים
משרד השיכון.

א"נ.,

הנדון: אגרת הסברה – אזור שיקום נחלאות

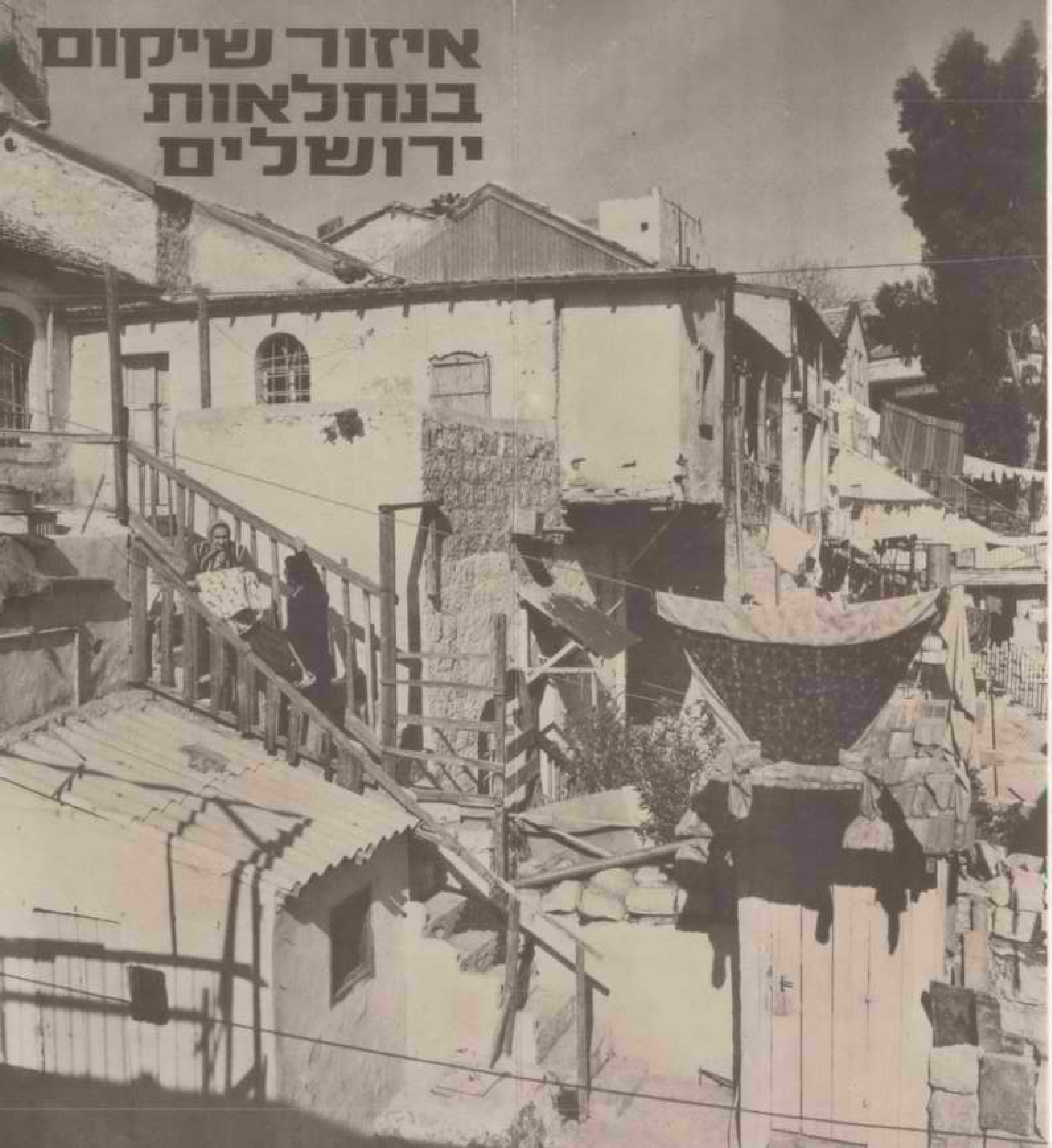
מצורף בזה אגרת הסברה – אזור שיקום נחלאות.

בברכה,

אליהו כהן
מנהל מפעל נחלאות

העתק: מר מ. קנת, מנכ"ל פרזות

איזור שיקום בנחלאות ירושלים



תושבי נחלאות

אנו מצפים לשיתוף פעולה מצדכם במפעל שיקום שכונותיכם, מפעל שיתרום לרווחת התושבים ולהפיכת נחלאות לשכונה אשר גאוות העיר תהיה עליה.

- **הרשות לבינוי ופינוי של איזורי שיקום**
- **עירית ירושלים**
- **חברת ״פרזות״**

הוכן ע״י קשרים לישראל ● יוני 1972

אל תושבי נחלאות

ביום ה׳ — 15 למאי 1972, ב׳ סיון תשל״ב, הכריזה הרשות לבינוי ופינוי של איזורי שיקום, באישורה של הממשלה, על איזור שיקום בנחלאות. איזור השיקום כולל את השכונות: שבת־אחים, נחלת־ציון, זכרון־יעקב ושערי־רחמים. מצבן של שכונות אלו גרוע ביותר, הן מבחינת הבתים והשירותים הציבוריים והן מבחינת שירותי הסביבה. השכונות משוועות זמן רב לסילוק המיפגעים ולשיפור התנאים.

מטרת השיקום

מפעל השיקום נועד, בראש וראשונה, להטבת תנאי הדיור ולשיפור השירותים השכונתיים. לפעולה זו תהיה, בודאי, השפעה גם על העלאת רמת התברואה; היא תסייע למשפחות ברוכות־ילדים; תאפשר תנאי לימוד נאותים לילדים ולנוער; תשפר את האיזור לשביעות רצון תושביו ולהנאתם.

עקרונות השיקום

שיקום האיזור יושתת על הבטחת אופי מתאים לשכונות ועל רצון התושבים להישאר באיזור או לעבור למקום אחר. למשפחות שיפנו את דירותיהן יוצעו דירות חלופות בהתאם לגודלן. כן יוצא דיור חלוף ארעי למשפחות אשר יבקשו לשוב לאיזור לאחר השלמת השיפוצים או הבנייה. תיבדק ותזכה לעידוד כל יוזמה של תושבים, בעלי נכסים ואחרים, לביצוע שיפוצים ובנייה בהתאם לתכנית השיקום. בכל מקרה שמקרקעין בבעלות פרטית יידרשו לפי תכנית השיקום לצרכי ציבור, יפוצו הבעלים בהתאם לחוק. הפעולה והפתרונות שיוצעו ייעשו לפי סעיפי חוק הבינוי ועקרונותיו.

נכונותה של הממשלה לסייע במימון השיקום תיצור אפשרויות לפתרונות דיור נאותים לתושבי האיזור הזקוקים לכך.

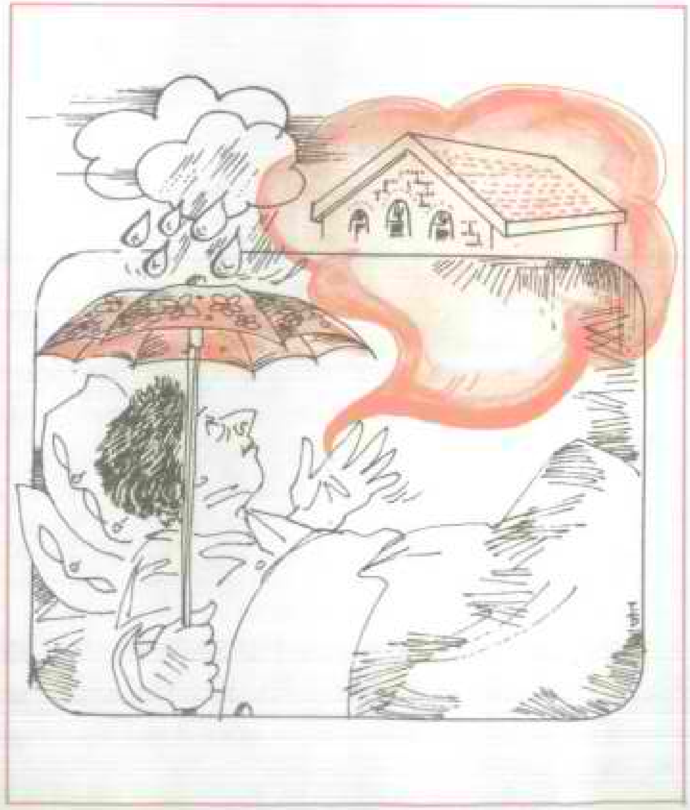
הפעולות הקרובות

עתה אנו ניגשים לפעולות הכנה מעשיות, לקראת ביצוע השיקום אשר ייעשה באמצעות חברת ״פרזות״, המשותפת לממשלה ולעירית ירושלים. החברה תשקוד על ביצועו של המפעל עד להשלמתו.

יוזמן מיד תכנון לבינוי האיזור, אך הכנת התכניות תארך בודאי, תקופה לא קצרה מאחר והדבר כרוך בשיקולים רבים. המתכננים יבואו בדברים גם עם תושבי האיזור.

בימים הקרובים נערוך באיזור מפקד של משפחות, מבנים, דירות ובתי עסק שמימצאיו ישמשו חומר לתכנון השיקום. הפוקדים יעברו מבית לבית כדי להכיר את תנאי מגוריהן של המשפחות ואת צרכיהן. אנו מקווים כי תסבירו פנים לפוקדים ותשתפו עימם פעולה.

לצורך קיום מגע שוטף עם התושבים, מתן מידע והצעת פתרונות אנו פותחים משרד באיזור. על סדרי עבודת המשרד ומקומו נודיע בקרוב.



משרד השיכון
לשכת השר

אל: מר צבי גלוצמן

לידיעתך - מהנ"ל

י. נכבר

26.7.72

משרד השיכון -
ירושלים
26.VII. 1972
דואר נכנס

מסקנות ועדת העבודה
בעניין "ביצוע תכנית שיקום בשכונת נחלאות בירושלים"

בישיבת הכנסת ביום כ"ב באדר תשל"ב - 8.3.72 הוחלט להטיל על ועדת הכנסת לקבוע את הועדה שתדון במצעה לסדר-היום של חבר-הכנסת ר. ארזי בנושא "ביצוע תכנית שיקום בשכונת נחלאות בירושלים".

ביום כ"ו באדר תשל"ב - 12.3.72 החליטה ועדת הכנסת להעביר את ההצעה הנ"ל לועדת העבודה.

ועדת העבודה הקדישה לנושא זה ארבע ישיבות וכן קיימה סיור בשכונת "נחלאות" בירושלים.

במהלך ישיבותיה שמעה הועדה את נציגי משרד השיכון, הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום, עיריה ירושלים, חברת "פרזות", נציגי הועד הציבורי למען זכרונות נחלאות נציגי ועד שכונת "נחלת אחים" ו"זכרון אחים" ונציגי האוניברסיטה העברית.

נמסר לועדה כי באזור הנחלאות (לפי סקר שנערך בשנת 1969) מתגוררות כ-1243 משפחות מתוכן כ-821 משפחות גרות בדירות תת-סטנדרטיות, לפי הקריטריונים שנקבעו למתן פתרונות בתכנית החומש. מהן 103 משפחות גרות בצפיפות של שלש נפשות ויותר לחדר, 522 משפחות גרות בדירות שבהן שירותים דירתיים לקויים ו-196 משפחות גרות בצפיפות של 3 נפשות ויותר לחדר + שירותים ליקויים. 26% מהדירות הן ללא חדר רחצה, 48% מהדירות לוקות ברטיבות ו-9% מהדירות הן ללא אוורור מספיק.

לאור הסקירות, הדיונים והסיור שהתקיימו, הגיעה הועדה למסקנות הבאות:

1. הועדה מתייחסת באופן חיובי לתכנית השיקום של אזור הנחלאות והזכרונות אשר מגמתה להיטיב את תנאי הדיור של תושבי השכונה.

2. הועדה רושמת לפניה את החלטת הממשלה מיום 7 במאי 1972 לפיה אישרה הממשלה כי הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום, תכריז על איזור שיקום נחלאות כאזור שיקום לצורכי חוק הבינוי והפינוי של אזורי שיקום תשכ"ה - 1965 בהתאם להחלטת הרשות מיום 3 במאי 1972.

3. הועדה בדעה כי על הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום להכין בהקדם ככל האפשר בתאום עם עירית ירושלים תכנית מתאר כוללת של כל אזור הנחלאות זכרונות בעת שתתכנן במפורט את שיקום האתר שהוכרז.

4. הועדה שוכנעה כי מן הרצוי להכריז על כל אזור הנחלאות והזכרונות כאזור שיקום. הועדה ממליצה בפני הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום לחזור ולדון על ההכרזה של אזור "נחלת אחים" "זכרון אחים" ו"נחלת יעקב" במגמה ששקום האזור ייעשה בשלבים.

5. הועדה בדעה כי יש לבדוק את סעיפי החוק לבינוי ופינוי של אזורי שיקום תשכ"ה – 1965 ולהכניס בו את התיקונים הדרושים מתוך מגמה להתאים את גובה הפיצוי הניתן למפונים ואת גובה האשראי הציבורי הניתן לשיכונם למחירים הריאליים בשוק הדירות.

6. הועדה ממליצה בפני כל הגורמים הממונים על שיקום האזור לקיים פעולות הסברה ולעשות כמיטב יכולתם כדי לרכוש את אמונם של תושבי האיזור המשוקם על מנת להביא להצלחת תכנית השיקום.

7. הועדה רואה בחיוב את הבטחתה של הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום לכבד את רצון התושבים באשר למקומות מגוריהם החדשים, אם בנחלאות או מחוצה להן.

8. הועדה מאמינה כי שיקום הנחלאות יעשה כראוי ולתועלת התושבים אך ורק אם יתקיים שיתוף פעולה מלא בין התושבים לבין הרשות המשקמת.

הועדה מציינת בחיוב את המגעים ושיתוף הפעולה בין הרשות לבינוי ופינוי אזורי שיקום לבין נציגות התושבים של אזור השיקום.
הועדה רואה בחיוב קביעת נוהלים אשר יבטיחו שיתוף פעולה הולם בין התושבים ונציגותם לבין הרשות בכל הבעיות הקשורות בשיקום האזור.

הצעת מיעוט

<u>חברי הכנסת י. ארידור, מ. הריבלס, דוד לוי ומ. נסים מציעים:</u>

במקום סעיף 4 למסקנות את הסעיף דלהלן:

4. הועדה ממליצה בפני הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום לשוב ולדון בשאלת הכרזת אזור "נחלת אחים" "זכרון אחים" ו"נחלת יעקב" כאזור שיקום לאחר שביצוע תכנית אזור השיקום הנוכחי יעמוד במבחן.

ירושלים, כ"ב בתמוז תשל"ב
5 ביולי 1972

-675-

מדינת ישראל

משרד השיכון

לשכת המנהל הכללי

ירושלים, ט' תמוז תשל"ב
21 ביוני 1972

לכבוד
מר טדי קולק
ראש העיר
<u>ירושלים</u>

אדוני ראש העיר,

הנדון: <u>אזור שיקום בבתלאות - תכנון</u>
מכתבך לשר השיכון מיום ה- 25.5.72

לאחר שבירדתי את דבר הזמנת התכנון של איזור השיקום בבתלאות, הנני להשיבך:

א. התכנון (תכנית מיתאר, תכנית בנין ערים מפורטת), לאיזור השיקום, כפי שהוכרז ע"י הרשות לבינוי באישורה של הממשלה, יוזמן בשיתוף ע"י חברת "פרזות", המטפלת במפעל השיקום, וע"י הרשות לבינוי, וימומן - כמקובל - ע"י שני הצדדים המזמינים בחלקים שווים.

ב. אשר לבקשתך להכללת שטחים נוספים בתכנת התכנית:
מאחר שמתקיימים דיונים בין אנשי הרשות, חברת "פרזות" והעיריה בדבר קביעה של התחומים ושל רמת התכנון שצריך לעשות בהם, נוכל לדון בבקשתך לאחר שהדיונים יסוכמו ותוצג תכנית תקציבית מתאימה.

ב ב ר כ ה

יוסף שרון
מנהל כללי

ירושלים, ט' תמוז תשל"ב
21 ביוני 1972

לכבוד,
מר טדי קולק
ראש העיר
ירושלים

אדוני ראש העיר,

הנדון: שיקום אזור בנחלאות
מכתבך לשר השיכון מיום ה- 25.5.72

לצערי, תשובתי למכתבך הנ"ל נתאחרה במקצת בגלל המו"מ בין העיריה לבין משרדנו על תכנית מפורטת לדיור מגוון בירושלים שנסכם רק אתמול בין מר י. עוזיאלי שלכם לבין מר י. שמש שלנו.

התכנית לפעולת שיקום בנחלאות בשלוש השנים הקרובות, שסוכמה עם משרד השיכון, על יסוד המלצה של הרשות לבינוי - כוללת בהן 400 פתרונות דיור, מהם כ- 220 בבניה חדשה, וכ- 180 אחרים (הלוואות, עזרה בהשגת דיור ע"י התושבים עצמם).

במסגרת התכנית התלת שנתית זו - יוקצו בשנת התקציב 1972/3 , 75 דירות מבניה חדשה, ועוד כ- 50 פתרונות אחרים (כנ"ל). כמו-כן כלול בתקציב השנה סך של 1,000,000 ל"י לפינויים ורכישת זכויות באיזור השיקום.

כל האמור יתבצע כמובן במסגרת ההסכם בין משרדנו לבין העיריה.

נראה לי שההיקף הזה יש בכוחו להבטיח טיפול נאות ותנופה בפעולת השיקום.

בעת קביעת התקציב לשנה הבאה יילקח כמובן בחשבון נסיון התקופה הראשונה.

בברכה,
י. שרון
יוסף שרון
המנהל הכללי

הכנסת השביעית
מושב שלישי

משרד השיכון -
ירושלים
16. VI. 1972
דואר נכנס

מגלה

פרוטוקול מס. 245
מישיבת ועדת העבודה

יום ד', כ"ה בסיון, תשל"ב - 7.6.72 שעה 8.30

נ כ ח ו

חברי הוועדה: היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו
מ. ורטמן
ד. זכין
מ. כרמל
ד. לוי
מ. נסים
ס. סבהדראי
מ. שחל

מוזמנים: מר ח. מריבוב - סגן ראש העיר, ירושלים

מר צ. גלוזמן - מנהל מחוז ירושלים, משרד השיכון

מר מ. קבת - מנהל "פרזות"
מר ש. כהן - מנהל פרוייקט "נחלאות" מטעם "פרזות"
מר י. שביד) הרשות לבינוי ופינוי
מר א. סוריאנסקי) של אזורי שיקום

מר מ. ליסק - האוניברסיטה העברית

חה"כ ר. ארזי

מזכיר הוועדה: א. ברקנר

רשמה: א. דגני

סדר-היום: ביצוע תכנית שיקום נחלאות בשכונת נחלאות בירושלים
(הצעה לסדר-היום של חבר-הכנסת ארזי).

455

(נתקבל ב- 19.6.72)

ביצוע תכנית שיקום נחלאות באזור נחלאות בירושלים
(הצעה לסדר-היום של חבר-הכנסת ארזי שהועברה לוועדת העבודה)

היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו: אני פותחת את הישיבה ומקדמת בברכה את אורחינו - מר מרינוב, סגן ראש העיר, ירושלים; אנשי משרד השיכון והרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום; אנשי חברת "פרזות". אני מברכת גם את ד"ר ליסק מהאוניברסיטה העברית, וכן את חבר-הכנסת ארזי, אשר העלה לסדר-היום את הנושא של שיקום אזור נחלאות בירושלים.

חבר-הכנסת ארזי העלה את הצעתו בכנסת ביום 8 במרס, 1972. לאחר מכן, ביום 20 במרס, 1972, נפלה הכרעה בממשלה; וכיום אנו עומדים בפני מצב שונה מזה שהיה כאשר ההצעה הועלתה לסדר-היום. אני מוסרת את רשות הדיבור לבעל ההצעה, חבר-הכנסת ארזי.

ר. ארזי: אני מודה ליושבת-ראש הוועדה על ההזדמנות שניתנה לי להסביר את ההצעה שהבאתי בפני מליאת הכנסת.

דומני שמיותר להעלות בפני ועדה זו את הבעיה של שכונות העוני בארץ. כיום מתגוררות עדיין כ-90 אלף משפחות בשכונות עוני, ונראה שהעיר ירושלים נטלה חלק במצוקה הזו באחוז גבוה. דומני שהיא תופסת את המקום הראשון בארץ לא רק באופן יחסי אלא באופן מוחלט. מספר המשפחות המתגוררות בשכונות עוני בירושלים בערך, לפי סקר שנעשה, בכ- 18 אלף. לזה יש להוסיף 10 אלפים משפחות שהן מועמדות להיכלל בקטגוריה זו. הבעיה בירושלים היא איפוא בוערת ביותר. יש לציין ש-90% מהמשפחות המתגוררות בירושלים בשכונות עוני הם ילידי הארץ ויוצאי ארצות אסיה ואפריקה הצפונית.

אחת השכונות הנחשלות בירושלים היא נחלאות. באזור של נחלות גרות 1,250 משפחות, המונות קרוב ל-5,000 נפש. הצפיפות בשכונה מגיעה בממוצע לשלוש נפשות לחדר, ויש חלקים בשכונה שבהם הצפיפות אף עולה על הממוצע הזה.

42% מכלל הדירות בשכונה יש בהן שירותים לקויים. הליקוי הבולט ביותר זו הרטיבות שחדרה לדירות והגבירה בהן את הסחב. בשל הלחות הזו, אחוז הילדים הסובלים מדלקת פרקים הוא גבוה באותה שכונה. בשל תנאי הצפיפות לא יותר מ-20% מכלל הילדים עוברים את בחינות הסקר. בביקור במקום אפשר לראות היכן לומדים הילדים ומכינים את שיעורי הבית. ב-26% מכלל הדירות אין חדרי רחצה. ב-50% מהדירות אין שירותים בתוך הבית.

ליד השכונה הזו קמה שכונה מפוארת. לא צריך להרבות דברים כדי לתאר את רגשות התסכול שפקדו את דיירי השכונה לנוכח מה שמתרחש לנגד עיניהם, ואפשר להבין לרגשותיהם. חלק ניכר מתושבי השכונה הם נזקקי סעד. לשכונה זו יש אופי מיוחד, ויש בה אחוז גבוה של קשישים מצד אחד, ואחוז גבוה של משפחות מרובות ילדים מצד שני.

זהו התיאור הכללי שאני יכול לתת על השכונה על-סמך ביקורים לא מעטים במקום, שיחות עם התושבים וגם נתונים רשמיים שנתפרסמו.

את הצעתי לסדר-היום הבאתי בפני הכנסת ב-8 במרס, 1972. מסתבר שזו היתה השתלשלות של העניינים: ב-1969 החליטה הרשות להכריז על שלושה אזורי שיקום, וביניהם אזור נחלאות. הודעה מוקדמת אשר פורסמה בשנת 1969 בוטלה משום-מה. והדבר עורר רוגז רב בקרב דרי השכונה. את רצונם של דיירי השכונה לשיקום מבטא ביותר המספר הזעום של המתנגדים, שהגישו התנגדויות לאחר פרסום ההודעה המוקדמת. מספר המתנגדים הגיע אז ל-20 בלבד. לאחר ההודעה המוקדמת שפורסמה ב-1971, גדל מספר המתנגדים והגיע ל-130.

ר. ארזי –

ב-17 בפברואר, 1972, קיבלה ירושלים החלטה שבה באמר, כי היא סומכת את ידה על הצעת הרשות, והיא תעשה מצדה את הכל כדי לסייע לרשות לבצע את תכנית השיקום. כן אומרת ההחלטה, שעיריית ירושלים רואה בשיקום האזור אחד המפעלים החיוביים המיועדים לשיפור תנאי המגורים של תושבי השכונה הגרים בתנאי צפיפות, והיא מחייבת את החלטת משרד השיכון להמשיך בתכנית השיקום.

לפני זמן מה קראתי בעתונות, שהרשות לפינוי ופינוי החליטה לשנות את התכנית המקורית של השיקום ולצמצם את גבולותיה. ובעקבות החלטת הרשות, אישרה הממשלה את ההכרזה של האזור כאזור שיקום בגבולות מצומצמים. ואמנם ההכרזה שנתפרסמה חלה על התכנית החדשה, המצומצמת.

אני חוזר ומדגיש שאני הגשתי את הצעתי ב-8 במרס, והיא היתה מכוונת לביצוע התכנית המקורית השלמה. אני מרשה לעצמי לומר לחברי הוועדה, שלא שיניתי את דעתי לגבי הצורך בשיקומה של השכונה כולה. אינני יודע מה היתה דעתה של העיריה על צמצום התכנית. יושב עמנו כאן נציג מכובד של העיריה, השוקד על עניני העיר, והוא יבהיר לנו את העמדה של הנהלת העיר. אני בשלב זה מבטא את דעתי כבעל ההצעה. אני סבור שוועדת העבודה צריכה לפנות לרשות ולבקש אותה שהיא תחדש את הדיון בנושא במטרה לכלול את האזור כולו בתכנית השיקום, לפי הגבולות שנקבעו בהחלטה הקודמת. אני מבקש להסביר את הצעתי.

במידה ואני מכיר את השכונה, דומני שאין כל יסוד לחלק אותה לשני אזורים. לפי הערכתי שני החלקים טעונים שיקום, הן החלק שאושר לשיקום והן החלק שהוצא מגבולות האתר. אני מבין שלכל תכנית יכולים לקום מתנגדים, אבל במקרה זה אחוז המתנגדים הוא קטן. בשיחה פרטית עם סגן ראש העיר הובהר לי, שכל התנגדות נבדקה ונבחנה, וחרף ההתנגדויות הגיעה הנהלת העיר למסקנה, שהשיקום צריך לחול על האזור כולו. על כן נראה לי שאין כל הצדקה הן מבחינה סוציאלית והן מבחינת תנאי הדיור של התושבים לצמצם את הגבולות.

יש לכך גם טעם שני, שלגבי דידי הוא משני, אבל הוועדה צריכה לתת עליו את דעתה. חלוקה של האזור לשנים תכביד על פעולות השיקום באופן טכני מבחינת הביצוע של תכנית האב של ירושלים בכלל, והתכנית של השכונה כולה בפרט. אנשי המקצוע יוכלו לבסס יותר את הטיעון הזה, תוך ידיעה יותר יסודית של התכנית.

מתוך כל הטעמים הללו אני מבקש מהוועדה לדון בנושא, ואם היא תגיע למסקנה שאין לצמצם את גבולות אזור השיקום – תפנה לרשות ותבקש אותה לבחון מחדש את החלטתה במטרה לאשר את התכנית המקורית.

<u>היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו</u>: בשמע עתה חוות-דעת של הגורמים השונים, ותחילה אמסור את רשות הדיבור לסגן ראש העיר, מר מריבוב.

<u>מר ח. מריבוב</u>: אין לי הרבה מה להוסיף לדברי הפתיחה של חבר-הכנסת ארזי, שהציג את הבעיה בצורה נכונה וברורה, לאחר שלמד את הנושא באופן יסודי. אוסיף כמה הערות כלליות להבהרת העמדה של מועצת העיריה.

עיריית ירושלים קידמה בברכה את אישור החוק, כי היא ראתה בו מכשיר חשוב שבאמצעותו ניתן לשקם אזורים בחשלים בכל חלקי הארץ, ובמיוחד בירושלים, שיש בה שכונות בחשלות. אחת מהשכונות האלה הן הבחלאות והזכרונות. חלקים מהבחלאות והזכרונות בחשבו לאזורי שיקום בתכנית המיתאר המנדטורית, שאושרה בשינויים לא גדולים כתכנית מיתאר ירושלים וקיבלה תוקף בשנת 1959. אזורים שלמים היו אזורי שיקום, ששום בניה איננה מותרת בהם, פרט לשיפורים סניטריים.

ועדת העבודה
7.6.72

מר ח. מרינוב -

בשנת 1969 הוחלט להכריז על האזור כאזור שיקום, וכשלב ראשון לפרסם הודעה מוקדמת. בתקופה של ההודעה המוקדמת יש לשמוע את ההתנגדויות, ולאחר מכן הרשות מחליטה על ההכרזה, אשר טעונה אישור הממשלה. בשנת 1969 פורסמה ההודעה המוקדמת לאחר סקר יסודי שנעשה באזור על-ידי צוות של מתכננים, סוציאולוגיים, כלכלנים וכדומה. הצוות למד את הבעיה על כל צדדיה, והציע בשלב ראשון לכלול במסגרת השיקום 1,243 משפחות הגרות בשכונות נחלאות, זכרונות, צפונה מרחוב בצלאל וגם דרומה. לצערי, החליטה הממשלה בשנת 1969 לא לאשר את ההכרזה, בניגוד לדעתה של העיריה. בממשלה התעוררו ספקות, היו חילוקי-דעות, כמה שרים ערערו על כך.

<u>ס. סנהדראי:</u> אולי אפשר לשמוע את הנימוקים לכך?

<u>מר ח. מרינוב:</u> עד כמה שהבנתי, התנגדו להכרזה שני חברי ממשלה: השר יוסף ספיר ז"ל, וייבדל לחיים ארוכים - חבר-הכנסת ישעיהו, שכיהן אותה כשר בממשלה. לאחר סיור בשטח השתכנע השר לשעבר ישעיהו כי השיקום הוא הכרחי; השר יוסף ספיר ז"ל לא השתכנע.

האמת היא שהשכונה עושה רושם חיצוני נאה למדי, בגלל מיבני האבן, ששומרים על צורתם; אבל כאשר נכנסים פנימה לחצרות מתקבלת תמונה אחרת. רואים דירות עם פחב ורטיבות, ללא שירותים אלמנטריים. השר ישעיהו הסיר את התנגדותו. אבל עובדה היא, שהממשלה לא אישרה את ההכרזה.

הודעה מוקדמת חדשה פורסמה ב-19 באוגוסט, 1971. יחד עם פרסום ההודעה המוקדמת מנתה הרשות ועדה לשמיעת ההתנגדויות. כנציג העיריה ברשות, התמניתי כיו"ר אותה ועדה.

רצוני לציין שגם בפעם הראשונה היו כמה התנגדויות, ואחדות מהן קיבלנו, כי הן התייחסו לשולי האזור ומצאנו שאפשר להוציא את המיבנים האלה מתחום ההכרזה. התנגדויות מעטות התייחסו למיבנים הנמצאים בתחומי האזור, ולא יכולנו לשחרר אותם, כי הם היו מפריעים לתכנון של האזור.

גם לאחר פרסום ההודעה המוקדמת בשנת 1971 נתמניתי יו"ר הוועדה לשמיעת ההתנגדויות. בסך-הכל הוגשו לוועדה 139 התנגדויות מתוך 1,243 משפחות. הרוב המכריע של ההתנגדויות - 116 במספר - היו על טופס אחיד, בנוסח אחיד. היו אלה התנגדויות שהתייחסו לנחלת-אחים, שכונה הנמצאת דרומה לרחוב אגריפס. ההתנגדות היתה בנוסח הבא: אנו גרים בשכונה שנים רבות, בנינו את הבתים האלה, הם שלנו, הם טובים עבורנו, איננו חושבים שצריך לשקם את השכונה.

הזמנו את הוועד של המתנגדים לפגישה. קיבלנו לשיחה 60-70 מתנגדים. הם לא הוסיפו דבר למה שהיה כתוב. כמובן שהטענות האלה אינן תואמות את מימצאי הסקר, שהיו ברורים. לפי הסקר הזה, למעלה מ-40% של הבתים יש בהם רטיבות, אחוז גבוה מהם הוא ללא שירותים, בלי חדרי רחצה, או שירותים חיצוניים. אין אפשרות לספק בשכונה את השירותים הדרושים עבור הילדים. נוסף לכך, אין סיכוי שהשכונה תוכל לשקם את עצמה בכוחותיה היא, כי המיבנה של חלוקת המגרשים הוא כזה שהם צמודים אחד לשני, או עם רווחים קטנים. המגרשים הם בשטח של 130-140 מ"ר כל אחד. המגרש בפני עצמו איננו ראוי לבניה. אין דרך אחרת אלא לעשות תכנון כללי, לאחד את המגרשים, ולהעביר את התושבים או לבתים שיוקמו בשכונה, או לשיכונים אחרים, אם הם מעדיפים לעזוב את השכונה.

לפי דעת המתכננים, זוהי המסגרת המינימלית המאפשרת שיקום של השכונה. ברגע שמצמצמים את השטח, השיקום הוא כמעט בלתי-אפשרי, או שהוא יקר מאד. גם אילו היו משאירים את המסגרת כפי שתוכננה, הרי לפי הערכה של משרד השיכון, השיקום של כל משפחה במסגרת המקורית צריך היה לעלות כ-30 אלף לירות,

ועדת העבודה
7.6.72

מר ח. מריבוב

אם יצמצמו את השטח, הפרוייקט יתייקר בהרבה, והוא עלול לעלות כ-50 אלף לירות למשפחה.

שמעבר את ההתנגדויות, נפגשנו עם המתנגדים גם במסגרת המועצה. הם נכחו בישיבת מועצת העיריה כאשר היא דנה בהצעה. העיריה כולה הגיע לכלל החלטה שיש להמליץ בפני הרשות לשקם את האזור. היא גם המליצה להתחיל את השיקום באזור הצפוני, אבל עמדתה היתה ברורה שצריך להכריז על האזור כולו.

את דעתה זו של העיריה הצגתי בפני מליאת הרשות. לצערי, עמדת העיריה לא נתקבלה, והרשות החליטה לצמצם את אזור השיקום. הוחלט להשאיר בתחומי אזור השיקום 625 משפחות במקום 1,243 משפחות.

הבעיה היא שלא ניתן לתכנן רק את השטח המצומצם, אלא צריך לתכנן את השטח כולה. ראש העיר כתב לשר השיכון, כי החלטת הממשלה להכריז על אזור השיקום במתכונת המוקטנת לא תאפשר כמעט לטפל באזור המוכרז כיחידת תכנון אחת, ויש צורך להכין תכנון כולל של שטח הרבה יותר רחב. העיריה מבקשת שלפחות יתכננו את השטח כולו. בענין היוקר של הפרוייקט, מבקש ראש העיר שיובטח המימון של הפרוייקט, ושלא יפסיקו אותו בגלל היוקר.

הדעה של מועצת העיריה מזדהה עם דעתו של חבר-הכנסת ארזי, שצריך לשקם את האזור כולו. אנו חושבים שההחלטה שנתקבלה יש בה מגרעות רבות. אנו יודעים את נימוקי המתנגדים, לדעתנו הם נימוקים מופעים. המשמעות של החוק היתה ליצור מצב חוקי שיאפשר לשקם אזור גם בניגוד לדעתם של מספר אנשים. כאשר סללנו את הכביש של שדרות בן-צבי בירושלים, הייבו צריכים לפנות בית אחד. על-פי החוק מותר לנו להפקיע שטחים למטרות כאלה, אבל עלינו לשלם פיצוי הולם או לתת לדיירים דיור חלוף. המעריך הממשלתי העריך את ערך הדירה שהיתה מיועדת להפקעה בסכום של 60-70 אלף לירות. עד היום לא הצלחנו לפנותאת אותו דייר. נאלצנו לעשות איגוף בסלילת הכביש ולהשאיר את המובלעת כי נדרשנו לשלם סכום של 250 אלף לירות עבור דירה בת שלושה חדרים אשר נבנתה לפני עשרות בשנים. הצענו לדייר דירה אלטרנטיבית הרבה יותר טובה ומרווחת, עם הסקה וכדומה. יתכן שמבחינה משקית וכלכלית כדאי היה לשלם את הסכום שנדרש, אבל זה היה יוצר תקדים מסוכן. אנשים יודעים כי בשכונה יש בעיה של שדרות או רחובות, וכאשר יבואו לסלול את הכביש - תהיינה תביעות דוגמת אותה תביעה.

אני יכול להצטער שלא נתקבלו הנימוקים שלנו, ולא נתקבלה העמדה של העיריה. אני חושב שזהו מישגה. אנו חושבים שהשכונה זקוקה לשיקום, והיא לא תוכל להשתקם אלא בדרך של הפעלת החוק.

<u>היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו:</u> מה הניע את הרשות לשנות את החלטתה הקודמת?

נשמע עתה הבהרות מפי מנהל מחוז ירושלים של משרד השיכון.

<u>מר צ. גלוזמן:</u> רצוני להביא כמה נתונים מסקר שנערך בשנת 1969 על 1,243 משפחות הגרות בדירות תת-סטנדרטיות לפי קריטריונים שנקבעו אז, והם: מבנה רעוע, שירותים לקויים, צפיפות של 3 נפשות לחדר. 66% מכלל המשפחות גרו בדיור תת-סטנדרטי, מתוך בצפיפות של שלוש נפשות ויותר לחדר - 8.3%; בצפיפות של שלוש ויותר נפשות לחדר בתוספת שירותים לקויים - 15.7%.

לעומת זאת אם נקח את אותן 624 משפחות הגרות באזור שעליו חלה ההכרזה, הרי הרי בדיור תת-סטנדרטי גרות 75.3% מכלל המשפחות; בצפיפות של 3 נפשות לחדר - 7.9%; בצפיפות של 3 נפשות ויותר לחדר בתוספת שירותים לקויים - 20%.

מר צ. גלוזמן –

מתברר מנתונים אלה, שתנאי הדיור באותו חלק שהוכרז עליו כאזור שיקום הם יותר גרועים מאשר בשטח כולו. כללית אפשר לומר שהשטח שהוצא מתחום ההכרזה נמצא בתנאי דיור יותר טובים מאשר השטח שהוכרז עליו. אין ספק שהחלק שהוצא מהמסגרת איננו נמצא בסדר עדיפות ראשונה מבחינת סטנדרט הדיור של שכונות אחרות בירושלים.

אשר לתכנון – אין כל מניעה לתכנן את השטח כולו, גם את השטח שלא הוכרז עליו. החוק מאפשר זאת. נכון שאפשרויות הטיפול בשני החלקים הן שונות לגמרי; אבל מבחינת התכנון – אין ספק שזה ניתן.

בדיקה כלכלית שנעשתה לגבי 1,243 המשפחות ו-624 המשפחות הראשה, שהסובסידיה הממשלתית שצריכה להינתן במסגרת תכנית השיקום המוקטנת תגיע לסכום של 34,500 לירות למשפחה, לעומת הסכום של 27,000 למשפחה בתכנית השיקום המורחבת, במידה והיו מכריזים על השטח כולו.

אשר לאפשרויות ביצוע השיקום, הרי השיקום עצמו הוא נסיון ראשון; דומני כי מבחינה מסוימת יש חיוב בהחלטה על הקטנת שטח ההכרזה. במידה ולא נוכל להשתלט על הנושא כולו, חשני שנעשה דבר והיפוכו. אין ספק שגם לבחינה התקציבית יש משקל.

<u>מר מ. קנת:</u> לנושא התקציב והמספרים שצויינו – אינני סבור שאנו יכולים לסמוך את ידינו על המספרים האלה. מתעוררת בעיה אחת: כאשר דובר על השטח במסגרת הרחבה, אחוז הרבה יותר גדול של בתים ניתן לשיפוץ ולשיקום במקום, בו בזמן שמרבית האזור המוקטן מחייבת הריסה ובניה מחדש. אינני יודע עד כמה מרכיב זה הובא בחשבון. זה לא סקר כלכלי שמיצה את הבעיות עד תום. הייתי רוצה שתתיחסו בזהירות להפרש של 7,000 לירות ויותר ליחידה, כי לי נראה שזה יעלה הרבה יותר, הירות ומספר הפתרונות באזור הוא כמעט אפסי. כמעט אין אפשרות לשקם שם בתים. במסגרת המורחבת כ-40% מהבתים ניתנים לשיקום במקום. יש לזה משקל מבחינת ההוצאה.

<u>מר י. שניד:</u> אני חייב לחלוק על דבריו של מר גלוזמן. אם ממשלת ישראל תעמוד בהבטחתה לתת 47 אלף פתרונות דיור לתושבי משכנות עוני במשך חמש השנים הבאות, וירושלים תקבל את החלק המגיע לה, כי אז גם אתר בחלאות בהיקף המקורי רחוק מלמצות את הפתרונות המגיעים לירושלים. (<u>היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו:</u> זה בכלל במסגרת של 47 אלף הפתרונות?) מבחינה תקציבית 47 אלף הפתרונות הם הקופה שממנה תמשוך הרשות שליש, ושלוחות אחרות של משרד השיכון – שני שלישים, כאשר הרשות תרכז את מאמציה באזורי שיקום, והשלוחות האחרות יטפלו במשפחות פזורות שאינן מקבלות את פתרונן כתוצאה משיקום אזורים.

אם ירושלים תקבל את החלק המגיע לה, הרי לא רק האתר המצומצם רחוק מלמצות את האפשרויות של ניצול האפשרויות העומדות לרשותנו, אלא גם האתר המקורי רחוק מאד מכך. אם ברצוננו לממש את הבטחות הממשלה, כי אז היינו צריכים להרחיב את בחלאות הרבה מעבר למתכונת המקורית, לשלש אותה כמעט, ולקחת לפחות עוד שכונה בירושלים.

אינני מדבר על עלות הפתרון למשפחה, אלא על סך-כל הפתרונות העומדים לרשותנו. אינני חושב שזה שיקול לענין זה. דומני שאיננו יכולים לקחת אך ורק את השיקול של עלות הפתרון למשפחה כשיקול; אילו היינו מגיעים למסקנה משיקולים אחרים, שצריך ללכת לפתרון המחייב הוצאה גדולה יותר למשפחה – זו לא היתה הסיבה שהיינו נרתעים לבחור באתר זה או אחר. אנו מעונינים בתקציב הנתון לעשות ככל האפשר יותר; אבל אך ורק מתוך שיקול כזה – לא היינו משנים את גבולות האתר.

מר י. שביד -

קיימת שאלה של תכנון. אפשר לתכנן את כל שטח האתר, אבל יש הבדל גדול בין תכנון תכנון על-פי חוק התכנון, שאין לנו סמכות לכפות אותו, לבין תכנון על-פי חוק הבונתן לנו כלי ביצוע. לדוגמה, אם נגיע למסקנה שיש לשנות את מעבר הכבישים ולהעביר את הכביש בחלק שהוצא מההכרזה - וזה מחייב פינוי בתים ופריצת דרכים - נעמוד בפני קשיים שכמעט אי-אפשר יהיה להתגבר עליהם, אם אין לנו סמכות לטפל בנכסים, אנו מנועים לתכנן באותה מידה של בטחון באפשרויות הביצוע, מאשר כאשר אנו שולטים בפועל על השטח.

הבעיה העיקרית היא הבעיה של מידת ההיענות של הגוף המשקם לרצון התושבים להוסיף לגור בשטח. זו בעיה עיקרית המחייבת היקף מסוים וכלילת אזורים שבהם ניתן לשפץ דירות ולהעמיד דירות משופצות לרשות תושבי האתר. כמו בכל אתר, גם באתר זה יש אחוז מסוים של תושבים הרוצה לעזוב. כ-20% מהתושבים מעוניינים לצאת את השכונה. דווקא מתוך המיבנים היותר טובים יש שיעור יותר גבוה של תושבים הרוצים לעזוב את השכונה. על-ידי מתן עזרה ליציאה מבתים הניתנים לשיפוץ, היינו יכולים לקבל מהאתר מספר מספיק של דירות משופצות כדי להעמידן לרשות המשפחות המפונות המעוניינות להישאר בשכונה. תהליך כזה יכול להתבצע בלי הוצאה של רבים מהתושבים במקום. בגבולות החדשים אין פתרון אלא בהוצאתם של התושבים לדיור זמני מחוץ למקום והחזרתם למקום כתום מספר שנים אל דירות חדשות בתוך האתר. זה לא רק בעיה של ייקור ההוצאה, אלא גם בעיה של סבל שייגרם לתושבים. זהו אחד הדברים המדאיגים. זה מעורר חששות, שמתקבלים בלאו הכי בלב התושבים.

אנו הולכים לפרוייקט המצומצם מתוך דאגה רבה, כי התנאים נעשו לאין ערוך יותר גרועים על-ידי ההחלטה החדשה.

מה הניע את הרשות לשנות את החלטתה הקודמת? חוות-הדעת של העיריה הובאה בפני מליאת הרשות. רוב חברי הרשות היו בדעה שההחלטה המקורית בהיקפה הרחב היא נכונה. העיריה הציעה שנכלול בהכרזה את השטח שיש עליו התנגדות, אבל לא נפעל בו בשלבים הראשונים. לא תהיה אפשרות לפעול נגד רצונם של התושבים. האנשים יהיו כלולים במסגרת ההכרזה ויראו שהדבר הוא לטובתם, הם ישתכנעו בכך, ונוכל לפעול בשטח נוסף.

הסיבה להחלטה היתה פשוטה. שר השיכון אמר באזני חברי הרשות, שהוא איננו בטוח אם הממשלה תאשר את ההכרזה באתר הרחב. היינו קרובים מאד לתום התקופה, לא היתה שהות לקיים בירורים. אם רצוננו ללכת על דרך סלולה, נביא בפני הממשלה את ההצעה המצומצמת, שלה אפשר לקבל את הסכמת הממשלה. לכן הרשות, מטעמים אופרטיביים, ולא מפני שהפתרון הזה נראה לה יותר טוב, החליטה לשנות את החלטתה. היא עשתה זאת משום שנראה היה לנו שהצעה כזו יש לה סיכויים לזכות באישור הממשלה, בעוד שלגבי ההצעה המקורית התעוררו ספקות. היו גם חברים שאמרו, שאם לא מאשרים את ההכרזה על כל האתר, מוטב לבטל אותה. היו שאמרו שלא יתכן לעשות זאת בשלב כה מאוחר. זו היתה הסיבה.

<u>ס. שחל:</u> אני חבר הרשות, ודעתי תאמה את ההחלטה המתוקנת. אני מבקש להעלות כמה נקודות מזווית ראיה נוספת, אוביקטיבית, עד כמה שזה ניתן.

כאשר הוחלט על 47 אלף פתרונות, נקבע בכל הארץ סדר עדיפויות שהוא מוגבל מראש למספר הפתרונות. סדרי העדיפויות בכל הנוגע לפתרון בעיות הדיור בארץ חייבים להיות מותאמים למספר הפתרונות. יתכן מאד שהצרכים עולים על מה שנקבע לתקופה של חמש שנים במסגרת תכנית החומש. סיור באזור של במלאות מראה, כאשר מנסים להשוות את מצב הדיור בו למצב בארץ בכלל ובירושלים בפרט - שהוא איננו ראשון בסולם העדיפויות בכל הנוגע לאזורים שיש להכריז עליהם כעל אזורי שיקום. יש מקומות שהם במצב הרבה יותר גרוע מאשר האזור הזה.

בפגשנו עם תושבי האזור, ובכוון ששוררת שם אווירה של חוסר אמון. תושבים רבים, גם בעלי נכסים וגם דיירים, מעבר לעוממתנו, שיש בירושלים אזורים שבהם תנאי הדיור יותר גרועים,

מ. שחל -

ומה רוצים דווקא מהם, שהרי להם טוב בשכונה. בחלאות איננה רק אזור מגורים, זוהי שכונה שיש לה אופי מיוחד של מסגרת משפחתית גדולה. את האופי הזה לא ניתן בנקל למחות על-ידי בניה סיבסתית של בניינים רבי-קומות. גם בהצעה שנתקבלה לא נאמר שהכוונה היא להרוס לחלוטין את כל הבתים באזור. השאלה היתה - היכן לשים את הדגש, האם על שימור המצב הקיים, או על הליכה לקראת מספר מירבי של פתרונות על-ידי הריסת כל המיבנים ותכנון יותר מודרני של האתר.

רוב חברי הרשות היו בדעה, שיש להכריז על האתר השלם כעל אזור שיקום. דעתי האישית היא שונה. אני יודע שיש מדינות רבות בעולם שדווקא מעוניינות לשמר אזורים כגון אלה, הטבועים בחותם מיוחד. כאן נוצר מצב משונה, שהתושבים אינם רוצים שיקום.

<u>מר י. שניד:</u> ההתנגדויות באו מצד בעלי בתים ולא מצד דיירים.

<u>מ. שחל:</u> גם מפי דיירים שמענו את הטענה, שטוב ונוח להם לגור בשכונה, ואם העיריה סבורה שהמצב הסניטרי אינו מתאים - תואיל ותחייב את בעלי-הבתים להתקין שם שירותים בסטנדרטים מקובלים - ואין קושי לבצע זאת.

לדעתי, ההחלטה של הרשות ושל הממשלה היתה נכונה. וגם אם מישהו רוצה לאמץ את המחשבה, שצריך להכריז על כל האזור כאזור שיקום, הרי שיקומו של החלק הגרוע יותר עשוי להפיג את החששות של התושבים הגרים בחלק השני של האתר. יתברר להם שאין להם ממה לחשוש, אלא להיפך - בדרך השיקום הם זוכים לדירות יותר טובות ומרווחות ומשפרים את תנאי החיים שלהם.

אינני יודע כמה מחברי הוועדה קיבלו ~~את~~ המכתב ששלחו התושבים. נראה לי שאסור לנו להתעלם גם מהרגשות ~~המקננים~~ בלבם, שהנה רוצים לעבות אותם כי בקרבת מקום מתפתחים אזורים נאים, ולא נוח למתכננים שהם ישארו במקום. הם חוששים שלא יקיימו את ההבטחות שניתנו להם בדבר שיקום במקום. לאחר שיסתיים השלב הראשונה, ובהצלחה, יהיה יותר קל לגשת לשלב השני; מה גם שעיריית ירושלים מתכננת את האזור בהתאם לצרכים שלה, והיא לא תתן רשיונות שאינם תואמים את תכנית-האב של העיר. במשך 15 שנה נשקם את החלק שהוא במצב גרוע, ואחר-כך נעבור לשלב השני, ואז נפעל תוך שיתוף-פעולה עם התושבים. זהו אחד המקומות המעטים שבהם הרוב המכריע של בעלי הנכסים גרים בנכסים שלהם. (<u>מר ח. פרינרב:</u> 37%) אינני חושב שזהו אחוז מבוטל. מצב זה שונה ממקומות אחרים, שם הנכסים הם ברשות המינהל או חברת עמידר, ורוב התושבים הם שוכרים של דירות ולא בעלים של הנכסים.

<u>היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו:</u> ההחלטה הזו עברה גלגולים שונים. בשנת 1966 היתה הכרזה, היא נתבטלה, ולאחר מכן באה הכרזה חדשה.

כמה מהדברים ששמענו מחבר-הכנסת שחל סותרים הן את מימצאי הסקר ואת העובדות, ששמענו עליהן. בעת הסיור שלנו בשטח, בכניסנו לבתים ~~והזדעזענו~~ למראה עיניכם. אינני אומרת שכל הבתים באזור הם במצב כה גרוע, יתכן שפה ושם יש בתים טובים שאין להרוס אותם וניתן לשפצם. גם אם נבוא לשכונות אחרות, כמו שכונת-התקווה, נשמע טענות דומות מפי כמה מהתושבים.

לתושבים נאמר בצורה ברורה, שאין כוונות לנשל אותם, וכל מי שירצה, בכך - ישאר בשכונה. החששות שלהם היו מוטעים. אין ספק שפעלו כאן גם אינטרסים שונים של בעלי נכסים, שחשבו כי לאחר הקמת הקריה - הערך של הנכסים יעלה פי כמה. הם חששו שהם לא יקבלו עבור הנכסים את הערך הריאלי שלהם.

אנו נפגשנו עם שני הוועדים, גם עם הוועד שהיה בעד השיקום ותאר בפנינו תמונה קודרת של המצב, וגם עם הוועד שהיה נגד השיקום, שבו היו מיוצגים בעיקר בעלי הנכסים. הם טענו

היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו -

שהחוק הקיים איננו מבטיח להם את ערך הנכס בהתאם למחירים של היום. הם חששו שבאים להפקיע את נכסיהם בלי לתת להם תמורה ראויה. באמר להם שיש להכניס תיקון בחוק כדי להבטיח את ערך הנכסים.

מר ח. מרינברג: ההצעה היא להצמיד את ערך הנכס למדד יוקר הדיור.

היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו: אפשר להפיג את חששות המתנגדים על-ידי הבטחה מפורשת, שאין כוונות של בישול, ואלה הרוצים בכך יוכלו להישאר באזור; וכן הבטחה שניה בדבר הבטחת הערך של הנכסים.

מהו חלקה של ירושלים במספר הפתרונות לשנה הבאה? בעקבות הנקודה שעורר חבר-הכנסת שחל, האם גם אתם סבורים שאזור בחלאות איננו בין האזורים הגרועים שצריך לתת לו עדיפות ראשונה בשיקום? האם קיימות שכונות אחרות שבהן מצב הדיור יותר גרוע, ואם כן - היכן נמצאות שכונות אלה? האם אתם שותפים לדעה זו? זוהי נקודה שעלינו לתת עליה את הדעת.

במידה והוועדה תגיע לכלל מסקנה, שהעמדה המקורית של הרשות היתה נכונה, האם ניתן לעשות רביזיה בהחלטה הן של הרשות והן של הממשלה? האם אפשרות כזו קיימת? שר השיכון אמר בישיבת הרשות, שאם הרשות תעמוד על החלטתה הקודמת ולא תאשר את התכנית המקוצצת, יש סיכויים שהממשלה לא תאשר את ההכרזה, ואז היא תתבטל מאליה.

מר ח. מרינברג: נראה לי שתמיד יש אפשרות לעשות רביזיה.

מר י. שביד: צריך לקבל החלטה חדשה ולהפעיל את הפרוצידורה הקבועה בחוק מחדש.

מר ח. מרינברג: לגבי החלק הנוסף יש לפרסם הודעה מוקדמת, להמתין 9 חדשים, לשמוע את ההתנגדויות ואחר-כך לפרסם את ההכרזה. אם הממשלה תשנה את דעתה, אפשר לבקוט אותה פרוצידורה לגבי החלק השני, ואז לפחות נדע שאנו הולכים לעשות תכנון על בסיס ריאלי.

אני מודה למר שביד שהבהיר את המסיבות בהן נתקבלה החלטת הרשות. הרוב ברשות לא השתכנע שצריך להוציא את החלק הזה מתחומי ההכרזה, אבל הוא היה סבור שעדיף לקבל החלטה שתזכה לאישור הממשלה מאשר החלטה שמעוררת ספקות.

אשר לרגישות של התושבים - יש לזכור כי בשנת 1969 כמעט ולא היו מתנגדים. האם במשך שנתיים חל שינוי כזה בהלך הרוחות? כאשר מקטינים את האזור, מרחב התמרון מצטמצם. הצמצום של השטח מכביד על הביצוע ואיננו מאפשר להשאיר את האנשים בתחומי האזור.

אין להתעלם מהעובדה שהרוב המכריע של המתנגדים היו בעלי-בתים. הם מהווים 37% מכלל התושבים באזור, ולא כולם התנגדו. בסך-הכל היו 116 או 139 מתנגדים מתוך 1,243 . אחוז המתנגדים היה כ-10% מכלל התושבים. 90% מהתושבים לא התנגדו לשיקום; להיפך, באמצעות הוועד הציבורי שלהם את תבעו את השיקום.

זו לא בעיה של סלילת מדרכות וכבישים, אלא בעיה של תנאי הדיור. איננו יכולים להכריח בעלי-בתים לבצע את השיפוצים.

במשך כל הזמן יש תביעות מצד תושבים הגרים בדירות שאינן ראויות למגורים. באמצעות "פרזות" מפנים את התושבים האלה ומשקיעים אמצעים בשיקומם. הדירה המתפנה נמסרת למישהו אחר, וכך נוצרת מחדש בעיה. זהו בניגוד את הרעיון של השיקום.

יכול להיות שיש בירושלים שכונות יותר גרועות. האם בשל כך נפסיק את הפעולה ונתחיל לעשות סקרים בשכונות אחרות? פעולה אחת איננה תלויה בשניה. במסגרת תכנון מרכז העיר מתכננים מחדש את שכונת הבוכרים, והתכנית נמסרה להפקדה. במסגרת פעולתה של החברה לפיתוח מזרח ירושלים מפקיעים שטחים ומתכננים שטחים.

ועדת העבודה
7.6.72

מר ח. פרינבב –

אדרבה, נתחיל לפעול דווקא במקום זה שבו הושקעה עבודה רבה ושהוא מחייב שיקום, ונבד בעדרוך סקרים בשכונות נוספות. לא צריך לדחות את הפעולה הזו משום שיש שכונות שיש להקדיש להן תשומת-לב.

העיריה לא שינתה את דעתה. אם ניתן לעשות רביזיה בהחלטת הממשלה, אפשר לחדש את הפרוצידורה לגבי השטח הנוסף.

<u>מר י. שביד:</u> השכונות הגרועות ביותר הם הגרעינים הקדומים של הכפרים הערביים והשכונות הותיקות ביותר כמו ליפתא, שמעה, ימין משה. בליפתא נשארו אולי שתי משפחות. השכונה היא בתהליך של חיסול. שכונת ימין משה נמצאת בטיפולה של החברה לפיתוח מזרח ירושלים. שם הדיירים ביקשו שיחילו עליהם את החוק, הם התלוננו שפועלים שם שלא במסגרת החוק. הם ראו בחוק ערובה לשמירת הזכויות שלהם.

בשכונת מוסררה החל הטיפול עוד לפני אישור החוק. משרד השיכון פעל שם, שלא על-פי החוק. נהרסו שם כמה מיבנים והוקמו שיכונים חדשים. לאחר מלחמת ששת הימים התעוררו ספקות לגבי המשך הפעולה במתכונת הקודמת, גם מסיבות פיסיות וגם מסיבות חברתיות. תחילה בנו שם את המיבנים כמיבצרים על הגבול. הפעולה הופסקה שם. קיימנו שם סקר מקיף הכולל את כל המשפחות – ויש שם כ-600 משפחות. אנו עומדים להציע טיפול במשפחות הזקוקות לעזרה דחופה ביותר עוד לפני שתתקבל החלטה ביחס לאזור כולו. החלטה על הכרזה של אזור כאזור שיקום היא מסובכת, ואיננו רוצים להשהות את הטיפול במשפחות שמצבן הדיור שלהן קשה.

שכונת ממילא הופקעה ונמצאת בטיפולה של החברה לפיתוח ממילא. שם צריך לערוך סקר מקיף. תוך זמן קצר נדע מה המצב ומי זקוק שם לטיפול דחוף במיוחד.

אזור האזבסטונים בקרית-יובל נמצא בטיפול במרץ ביותר.

<u>מר ח. פרינבב:</u> יש הסכם עם העיריה שכל שנה יוצאו משם מספר משפחות.

<u>מר י. שביד:</u> מצבה של שכונת הבוכרים בשנת 1966 היה בכי רע. להערכת הרשות, שכונת הבוכרים היתה שניה בסדר העדיפויות לאחר נחלאות. בינתיים היתה שם בניה פרטית בהיקף רחב, והממוצע השכונתי השתפר בהרבה. זה לא שינה את מצב המשפחות הגרות בדירות גרועות. אבל השכונה כשכונה השתנתה. אינני יודע אם לאחר כל הפעילות הפרטית בשטח יש מקום להחיל את החוק על האזור. זה לא אומר שאין טיפול במשפחות. השאלה היא – האם החוק הוא המכשיר הנכון כדי לטפל בשכונה. נעשה קודם בדיקות מוקדמות, על-סמך חומר של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

להערכתנו, הגוש הגדול הבא בחשבון לאחר הטיפול בנחלאות הוא הגוש של מאה-שערים, בתי ורשה ונית ישראל.

אם אנו רוצים לנצל את חלקה של ירושלים בפתרונות – ואנו מדברים על 5,000 פתרונות תוך החומש – הרי יש לזכור שהטיפול בשכונה הוא מאד ממושך. מדברים על 20 אלף משפחות בירושלים הזקוקות לטיפול, כולל הקטמונים, ושם יש בעיה של גודל הדירות ומתן הלוואות להרחבת הדירות אם נקבל 5,000-6,000 פתרונות במשך החומש, נוכל לפתור את הבעיות של רבע או שליש מכלל המשפחות הזקוקות לכך. זוהי הבעיה בירושלים. אם אנו רואים את הפעולה בטווח של 15 שנה, זהו קצב מתקבל על הדעת.

<u>מר צ. גלוזמן:</u> חוששני שלאחר הסקירה של מר שביד תגיע הוועדה למסקנה, כי פרט לנחלאות המצב ביתר השכונות אינו רע. בשכונת האזבסטונים יש 560 משפחות הגרות בתנאים גרועים. בשכונות שהוזכרו יש מקרים שמצבם לא פחות גרוע מאשר של אלה בנחלאות.

מר י. שביד: איש אינגו חושב אחרת. מדובר כאן על אזורים. יש אזורים שהם יותר גרועים, אבל הם בטיפול, לא בטיפולה של הרשות.

מר צ. גלוזמן: מספר הפתרונות הוא מוגבל מבחינת התקציב, מבחינת אפשרויות הפינוי. אם התכנית לבחלאות כללה 130 יחידות לשנה - הרי יש לבצע פינויים. יש קשיים בפינויים ובגמר העיסקות, במידה ואין משפטים מיבנים וצריך לפנות דיירים כדי לבצע בניה חדשה. החלק המיועד לשיפוץ אינגו גדול, וחלק מהמשפחות יצטרך להתפנות. אם מדובר על 130 פינויים בשנה, שחלקם בבניה החדשה הוא 70 דירות לשנה, ישארו 50-60 יחידות שצריך יהיה למצוא להן פתרון במסגרת של בחלאות. הטיפול בפינוי ובהעברה אינגו מן הקלים. אינני יודע באיזה ממדים נצליח לעשות זאת. זה מוגבל מבחינת התקציב וגם מבחינת האפשרות להזיז אנשים.

560 המשפחות הגרות בשכונות האזבסטונים גרות בתנאי דיור גרועים, בכל-אופן לא יותר טובים מאשר התנאים של אנשי בחלאות.

עכשיו מעבדים את הפרטים של תכנית החומש, בשיתוף עם עיריית ירושלים. מדובר על כ-1,200 פתרונות לירושלים לשנה: 490 - בניה חדשה; 100 - דירות מיד שניה ברכישה; 300 - הלוואות בתנאים נוחים, בריבית של 9% לשנה, 20-25 אלף לירות ליחידה; 250 - שיפוצים, גם עזרה ראשונה בהשתתפות של 5,000 ל"י ליחידה.

מתוך 490 הדירות מבניה חדשה, 70 דירות חדשות מיועדות למפוני בחלאות.

אם יש 1,200 פתרונות, ומדובר על 120-130 פתרונות לבחלאות - זה אומר ש-90% של האמצעים מופנים לא לבחלאות. תשומת-הלב ניתנת להרבה נושאים מחוץ לבחלאות. בחלאות מקבלת כ-10% מהפתרונות של ירושלים.

היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו: אינגו נותנים פתרונות לאנשי בחלאות על-חשבון שכונות אחרות.

מר מ. קנת: אינני רואה שמקפחים את השכונות האחרות. 200 הדירות המיועדות לדרי האזבסטונים אינני יודע אם תסתיימנה באפריל 1973, גם אם כל הדירות הן בבניה. מתוך 490 הדירות - 200 תימסרנה לדרי האזבסטונים. 220 + 100 הדירות מיד שניה מתחלקות לכמה שכונות. לכך יש להוסיף כ-200 דירות מתפנות. כאשר מוציאים משפחה גדולה לדירה יותר מרווחת, הדירה הקטנה עוברת לרשותנו.

מר צ. גלוזמן: מבחינה תקציבית זה יותר מאשר 10%.

מר מ. קנת: אם אתה עושה חשבון תקציבי, אתה צריך להביא בחשבון את ערך הדירות המתפנות.

מר ח. פרידברג: בנושא של שימור השכונה - הבתים הישנים ביותר שם הם מלפני חמישים שנה. המועצה הארצית לתכנון ובניה עיבדה רשימה של אתרים לשימור, גם אתרים בירושלים. היא הטילה על הוועדה המחוזית לבדוק אם אפשר להוסיף אתרים לרשימה. הוועדה שליד הוועדה המחוזית קיבלה רשימה של אתרים משוערים לדיון, וגם ברשימה זו לא מופיעות השכונות של בחלאות כאתרים הראויים לשימור.

<u>היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו:</u> אילו שכונות כוללות באתר כולו, ואילו בתכנית המצומצמת ?

<u>מר ח. מרינוב:</u> השכונה כוללת את זכרון יעקב, נחלת ציון, שערי רחמים, שבט אחים; אלה כלולות באתר שהוחלט להכריז עליו כאזור שיקום. מה שנכלל בתכנית המקורית והוצא מתחום ההכרזה אלה הן השכונות: זכרון אחים, נחלת יעקב, נחלת אחים.

אשר למחנה יהודה - מהכניסה לעיר ועד ככר החרת - הוזמן תכנון, אשר נמצא בשלב מתקדם.

צריך לכלול במסגרת את השטח עד רחוב אגריפס.

<u>היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו:</u> שמענו היום אינפורמציה חשובה, ואנו נשקול כיצד לכלכל את מעשינו להבא. נקיים אולי סיור בשטח. בתכניתנו לשמוע חוות-דעת של פרופ' שחר מהאוניברסיטה העברית בירושלים, שהוא מומחה לנושא של תכנון אורבני.

<u>מ. שחל:</u> נשמע אולי גם את נציגי התושבים.

<u>היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו:</u> אם תבוא פניה מצדם - ניענה לה.

אני מבקשת לשמוע את דעת חברי הוועדה על מהלך הדיונים להבא. בשאלת השאלה: האם עלינו לטפל בנושא כאילו לא קיימת החלטה של הרשות ושל הממשלה, ולהחלים לפי שיקול דעתנו; או האם עלינו לטפל בנושא תוך הכרה וידיעה, שההחלטה נפלה, ולא עומדים לשנות אותה.

<u>ד. לוי:</u> אני חושב שנמיטב לעשות אם נתכנן את הצעד הבא שלנו לאחר שנשמע את חוות-הדעת של התושבים. אני יודע כי בקרית-חיים מקיימים שיכונים בשכונה מתוך מגמה להרחיק את התושבים מהאתר.

<u>מ. שחל:</u> נוצר כאן מצב לא רגיל. קיימת רשות שהוקמה בתוקף החוק, ויושבים בה נציגים של הערים הגדולות ושני נציגי ציבור. מעניין ששני נציגי הציבור, שאני אחד מהם, היו בדעה שלא צריך להכריז על האתר כולו, וזאת לאחר שסיירו בשטח ונפגשו עם התושבים. דעתם היתה שיש לשמר חלק מהאתר, במקום שהדירות הן יותר טובות, והדרים בהן אינם רוצים לעזוב אותן.

<u>היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו:</u> אין כוונה להרוס את הדירות הטובות.

<u>מ. שחל:</u> הרשות צריכה לקבוע סדר עדיפויות לגבי שיקום שכונות בארץ - ויש בארץ שכונות שהן במצב הרבה יותר גרוע מאשר בחלאות. יש מקומות שפנו לרשות וביקשו להכריז עליהם כעל אזורי שיקום, כמו למשל תל-חנן, או אתרים מסוימים בעכו. כיום אין מישאל ברור ומהימן, ואיש אינו יודע בוודאות מה רוצים התושבים. גם ברשות נאמר שיש אזורים יותר פרובלמטיים.

הוצע ללכת לשיקום האזור בשני שלבים, ובהתאם לכך עשתה הרשות רביזיה בהחלטתה. ההחלטה החדשה נתקבלה לפני זמן קצר והממשלה אישרה אותה. דעתי האישית היא שאין לשנות את ההחלטה.

<u>היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו:</u> הטענה היתה כי באזור המצומצם אי-אפשר יהיה לשכן בינתיים את המשפחות הגרות בדירות המעורבות הריסה. אילו היו מכריזים על האזור כולו, היו מעבירים חלק מהתושבים לדירות בשכונה עצמה.

<u>מ. שחל:</u> אני מציע שנבקר במקום. מדובר בכמה מאות דירות לשנה, ואפשר לבצע זאת בלי להעביר את הדיירים לאזור אחר. לדעתי הדבר ניתן גם בתחומי האזור המצומצם.

<u>מ. נסים:</u> ההבטחה שכל הרוצה בכך ישאר בשכונה, זו הבטחה שאין לה סימוכין בתקנות.
בהחלטה שלנו עלינו לתת ביטוי להבטחה כזו, כדי שהיא תהיה מחייבת. הבטחה זו צריכה להיות בעלת ערך משפטי.

<u>היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו:</u> אנו נבקש תשובה מוסמכת כיצד הם חושבים לכבד את רצון התושבים ולממש את ההבטחה הזו. הבעיה השניה היא - שמירת הערך הריאלי של הנכס.

<u>מ. נסים:</u> קיים מדד של יוקר הבניה; לא שמעתי על מדד יוקר הדיור.

<u>ד. זכין:</u> זהו מדד המשקף את הוצאות הבניה וגם את עליית ערך המגרשים לבניה.

<u>מ. נסים:</u> אינני יודע אם מדד כזה יבטא אל נכון את המציאות. אולי זו צריכה להיות הערכה של שמאי?

<u>היו"ר ש. ארבלי-אלמוזלינו:</u> התושבים אינם מסכימים להערכה של שמאי.

בישיבה הבאה נשמע את סקירתו של פרופ' שחר מהאוניברסיטה העברית.

(הישיבה ננעלה בשעה 10.50)

לשכת המנהל הכללי

ירושלים, ט' תמוז תשל"ב
21 ביוני 1972

לכבוד
מר טדי קולק
ראש העיר
<u>ירושלים</u>

אדוני ראש העיר,

הנדון: <u>שיקום איזור בנחלאות</u>
מכתבך לשר השיכון מיום ה-9.5.72

לצערי, תשובתי למכתבך הנ"ל נתאחרה במקצת בגלל המו"מ בין העיריה לבין משרדנו על תכנית מתוגברת לדיור מוגן בירושלים שסוכם רק אתמול בין מר י. עוזיאלי שלכם לבין מר י. שחם שלנו.

התכנית לפעולות שיקום בנחלאות בשלוש השנים הקרובות, שסוכמה עם משרד השיכון, על יסוד הצעתה של הרשות לבינוי - כוללת מתן 400 פתרונות דיור, מהם כ-220 בבניה חדשה, וכ-180 אחרים (פתרונות, עזרה בהשבחת דיור ע"י התושבים עצמם).

במסגרת תכנית תלת שנתית זו - יוקצו בשנת התקציב 1972/3 75 דירות מבניה חדשה, ועוד כ-50 פתרונות אחרים (כנ"ל). כמו-כן כלול בתקציב השנה סך של 1000,000 ל"י לפיתוח ורכישת זכויות באיזור השיקום.

כל האמור יתבצע כמובן במסגרת ההסכם בין משרדנו לבין העיריה.

נראה לי שהיקף הזה יש בכוחו להבטיח טיפול נאות ותנופה בפעולת השיקום.

בעת קביעת התקציב לשנה הבאה יילקח כמובן בחשבון נסיון התקופה הראשונה.

ב ב ר כ ה,

יוסף שרון
מנהל כללי

"פרזות"

החברה הממשלתית - עירונית לשכון ירושלים, בע"מ

ירושלים, יג סיון תשל"ב
26 מאי 1972

ישיבה בנושא פלאזה שהתקיימה
במשרד [illegible] ב- 24.5.72

משתתפים ה"ה:

צ. פירסט - מנהל הרשות

מ. קנה - מנכ"ל פרזות

אדר' יוסף שיינברגר

י. שביד - הרשות

א. סרריצ'ינסקי - הרשות

שמריהו כהן - פרזות

[illegible]

סיכום:

1. לסגור את התכנון אזור המסחר בפלאזה למשרד שיינברגר - קנה.
2. מ. קנה - יטפל בעיריה בדבר אפשרות הרחבת גבולות הבנין המיועד מעבר לאזור המסחר המוגדר ויתאם פגישה של כל הגורמים הנוגעים בדבר.
3. להעביר לאדר' שיינברגר טיוטת חוזה לעיון.
4. לטפל בנושא [illegible].

רשם: שמריהו כהן.

ירושלים, רחוב הלל 27 · טלפון 28216 · תיבת דאר 2344

מ ז כ ר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	התאריך
מאת:	תיק מס'

הנדון:

אזור השקום האדום מכיל 625 משפחות.

ההערכה הכללית היא ש־75% מהמשפחות ישארו באזור.

כל השטח מיועד להריסה ובינוי מחדש חוץ מזכרון יעקב (חלוקה 9) המיועד לשיפוץ.

כ- 100 משפחות יפנו ויועברו.

עדיין אין תכנון מפורט של האזור.

שכונות
שכ' ר' התקוה - השכונה האחרונה בתהליך הפרויקט. השאר - דפונה [illegible]
[illegible] - זכרון יעקב, נחלת ציון, שבט אחים.

נתונים לתשובת שר השיכון להצעה
<u>לסדר היום של ח"כ ר. ארזי</u>

1) הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום פרסמה ביום 19.6.71 הודעה, כי יש בדעתה להכריז על איזור שיקום בבתלאות בירושלים. ההודעה פורסמה, בהתאם לחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום תשכ"ה - 1965, באישורה של הממשלה ולאחר התייעצות בעיריית ירושלים, שהמליצה על שיקומו של האיזור.

לאחר שנדונו ע"י הרשות 139 התנגדויות, שלא נתקבלו (באיזור השיקום המוצע יש 1243 משפחות), תובא בקרוב בפני הרשות הצעה להכריז על האיזור כאיזור שיקום, בהתאם לחוק.

2) כבר בשנת 1969 פורסמה הודעה מוקדמת על כוונה לשקם את איזור בתלאות. אך אז לא באה ההכרזה תוך 9 חודשים, ובהתאם לחוק, הענין בטל ועתה צריך היה להתחיל את ההליכים מראשיתם.

3) בינתיים נערכו סקרים באיזור והם העלו, כי שני-שלישים מהדירות שבו סובלות מליקויים רציניים - אם זה מבחינת מצבם הפיזי של הבתים, אם זה מבחינת השירותים (שירותים בחוץ, או שירותים משותפים לשתי משפחות או יותר) ואם מבחינת צפיפות הדיור (3 נפשות או יותר לחדר).

לאור ממצאי הסקרים, ולאחר שעיריית ירושלים שוב המליצה על כך - תובא עתה לרשות הצעה להכריז על איזור השיקום בבתלאות. אם הרשות תחליט על ההכרזה, הענין יובא לאישורה של הממשלה, ובהתקבל האישור - תתפרסם ההכרזה.

4) ביצוע השיקום יארך בוודאי עד 10 שנים. המגמה היא לשקם באיזור עצמו כ-70 - 75 אחוזים מהתושבים, כאשר היתר יקבלו פתרונות הולמים מחוץ לאיזור, לאחר שיעדיפו פתרון כזה. הכוונה היא להיטיב את תנאי מגוריהם של הזקוקים לכך ולשפר את האיזור מבחינת התשתית והשירותים הנדרשים.

הדבר ייעשה ע"י פינוי בתים בחלקים אחדים של האיזור, וע"י בינוי מחדש בחלקים אחרים שלא ניתן לשפצם.

5) פעולות השיקום בשלב הראשון תחלנה בחלקו הצפוני של האיזור. הפעולות תיעשנה תוך שיתוף עם התושבים. אני מקווה שהנסיון של שלב זה יוכיח גם למהססים ולמתנגדיהם מקרב התושבים כי המפעל בא לעזרת בראש ובראשונה את השכונות ואת תושביהן.

2/.

6) פעולת השיקום תטיל על הממשלה עומס כספי לא קטן. גם על המשפחות המשוקמות יוטל לשאת בתשלום בעד השיפור הניכר שיחול בתנאי הדיור שלהם. שיעורי תשלומים אלה יהיו בהתאם ליכולתן הכלכלית של המשפחות.

7) אם הרשות לביצוע תקבל את הצעתי ותחליט להכריז על איזור השיקום בהחלטה, ואם הממשלה תאשר זאת, ייעשו ללא דיחוי כל הצעדים המכינים הנוספים הדרושים, ויוחל מיד בפעולות השיקום.

אם המציע רואה צורך בדיון, גם לאחר הבהרת הדברים, הנני מציע להעביר את הנושא לדיון בוועדה המתאימה של הכנסת.

*

(הנ"ל נמסר לשר השיכון ב-5 במרס 1972)

4

<u>קווים לתכנית שלב א' בשיקום אזור הנחלאות</u>

מיד עם ההכרזה על אזור השיקום (כאשר יוחלט על כך) יוזמן תכנון שיקומו של האזור. עם זאת, יוחל בפעולה לפי הקווים הבאים:

שלב א' בשיקום האזור ימשך שלוש שנים. במשך תקופה זו יסופקו פתרונות דיור ל-400 משפחות לפי חלוקה שלהלן:

	שנה א	שנה ב	שנה ג
<u>סך הכל הפתרונות:</u>	130	135	135
<u>מזה:</u> פתרונות באיזור	20	25	25
פתרונות מחוץ לאיזור	110	110	110
<u>מזה:</u> בשיכונים מבניית משרד השיכון	75	75	70
דיור חלוף בכוח עצמי	35	35	40

היעדים בשלב א' הם:

1. לסייע למשפחות שמצבן קשה במיוחד ולהציע להן פתרונות דיור מסוגים שונים, בתוך האיזור ומחוצה לו.
2. לפנות שטח קרקע, שאפשר יהיה להתחיל בעבור שנתיים לבנות שיכון חדש לתושבי האתר;
3. לשפץ הדירות שיתפנו ושהן ראויות לשיפוץ, ולשכן בהן משפחות הגרות באיזור;
4. לשפץ בתים קיימים, ע"י איחוד דירות (שיתפנו) ותוספת קומות.

./.

- הפעולה בשלב א' תתחיל בחלק הצפוני של האיזור (מעבר לרח' **בצלאל**) ובשכ' שערי רחמים.

- למשפחות הגרות במצב קשה במיוחד יוצעו פתרונות דיור בדירות שיתפנו באיזור, או בדירות שמחוץ לאיזור (מבניית משרד השיכון, או ע"י עזרה למשפחות שימצאו דירות בעצמן). בבניית משרד השיכון **יוצאו הדירות החלופות כפתרון קבע או כפתרון ארעי - לאלה שירצו לחזור לאיזור.**

- מיד לאחר ההכרזה, יאותר קטע, או קטעים, בתוך החלקים **המיועדים** להריסה ולבינוי מחדש - לפי מצב הבתים והדירות - ולדיירים יוצעו פתרונות דיור, על-מנת לפנות את השטח לבניה חדשה עבור תושבי האיזור. אפשר להניח כי תוך שנתיים יוחל בבניה.

- לגבי דירות שיתפנו, ושהן בחלקים שלא נועדו להריסה, תיבדק אפשרות של שיפוצן, הרחבה, התקנת שירותים, איחוד - הכל לפי המצב.

- בחלקים של האיזור המיועדים לשיפוץ תיבדקנה אפשרויות של תוספת קומות (בעיקר בין רח' בצלאל לרח' המדרגות).
- הדירות המשופצות ו/או הבנויות בקומות נוספות תוצענה למשפחות הדרות באיזור בתנאים גרועים; כל דירה - למשפחה בגודל מתאים.

- לגבי נחלת-אחים וזכרון-אחים לא תיעשה בשלב א פעולה בצורה משמעותית. תינתן עזרה למשפחות שמצבן קשה ביותר ושיפנו בבקשת עזרה.

- המיפול במשפחות יהיה לפי הקריטריונים שנקבעו לתכנית החומש לטיפול בדרי מגורים תת-סטנדרטיים (מבנה רעוע, חוסר שירותים, צפיפות 3 נפשות ויותר לחדר).

9/3)12

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

נתונים על אזור שיקום נחלאות

(מתוך הסקר שנערך באמצע שנת 1969)

	כל האתר	מזה: צפונית לרחוב בצלאל	מזה: שערי רחמים
מספר המשפחות	624	465	159
מספר הנפשות	2,248	1,687	561
מספר החדרים	1,056	797	259
צפיפות דיור (נפשות לחדר) ממוצעת	2.13	2.12	2.17
סטטוס האחזקה בדירות (אחוזים)			
דירות בבעלות דייריהן	41%	40%	44%
דירות בשכירות מוגנת	48%	50%	43%
דירות בשכירות בלתי מוגנת	11%	10%	13%
דירות תת-סטנדרטיות לפי קריטריונים שנקבעו למתן פתרונות בתכנית החומש:*			
סה"כ המשפחות (מספרים מוחלטים)	470	349	121
מזה: צפיפות של שלוש נפשות ויותר לחדר	49	43	6
שירותים דירתיים לקויים	296	224	72
צפיפות של +3 לחדר + שירותים לקויים	125	82	43
סה"כ המשפחות (אחוזים)	75.3%	75.0%	76.0%
מזה: צפיפות של שלוש נפשות ויותר לחדר	7.9%	9.2%	3.8%
שירותים דירתיים לקויים	47.4%	48.2%	45.2%
צפיפות של +3 לחדר + שרותים לקויים	20.0%	17.6%	27.0%
בזה: דירות ללא חדר רחצה	37.0%	36.6%	38.0%
לקויים בולטים אחרים בשירותי הדיור (%)			
דירות הלוקות ברטיבות	57.0%	56.6%	58.0%
דירות ללא אוורור מספיק	10.1%	8.7%	14.0%
נכונות לעזוב את השכונה (אחוזים)	24.0%	23.6%	25.0%

27.9

* הקריטריונים: מבנה רעוע, שירותים דירתיים לקויים, צפיפות של שלוש נפשות ויותר לחדר.

ירושלים, מאי 1972

אש/מי

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

נתונים על אזור שיקום נחלאות (המנחת ב)

(מתוך הסקר שנערך באמצע שנת 1969)

	כל האזור	מזה: צפונית לרחוב בצלאל	דרומית לרחוב בצלאל	מזה: שערי רחמים	היתר
מספר המשפחות	1,243	465	778	159	619
מספר הנפשות	4,570	1,687	2,883	561	2,322
מספר החדרים	2,249	797	1,452	259	1,193
צפיפות דיור (נפשות לחדר) ממוצעת	203	212	1,99	217	1,95
סטטוס האחזקה בדירות (אחוזים)					
דירות בבעלות דייריהן	36%	40%	35%	44%	32%
דירות בשכירות מוגנת	54 %	50 %	56 %	43 %	59 %
דירות בשכירות בלתי מוגנת	10 %	10 %	9 %	13 %	9 %
דירות תת-סטנדרטיות, לפי קריטריונים שנקבעו למתן פתרונות בתכנית החומש:*					
סה"כ המשפחות (מספרים מוחלטים)	821	349	472	121	351
מזה: צפיפות של שלוש נפשות ויותר לחדר	103	43	60	6	54
שירותים דירתיים לקויים	522	224	298	72	226
צפיפות של 3+ לחדר + שירותים לקויים	196	82	114	43	71
סה"כ המשפחות (אחוזים)	66.0 %	75.0 %	60.6 %	76.0%	56.7 %
מזה: צפיפות של שלש נפשות ויותר לחדר	8.3%	9.2 %	7.7 %	3.8 %	8.7 %
שירותים דירתיים לקויים	42.0%	48.2 %	38.3 %	45.2 %	36.5 %
צפיפות של 3+ לחדר + שירותים לקויים	15.7%	17.6 %	14.6 %	27.0%	11.5%
בזה: דירות ללא חדר רחצה	26.0%	36.6 %	19.7 %	38.0 %	14.9 %
לקויים בולטים אחרים בשירותי הדיור (אחוזים)					
דירות הלוקות ברטיבות	48.0%	56.6 %	42.6 %	58.0 %	38.6 %
דירות ללא אוורור מספיק	9.0%	8.7 %	9.4 %	14.0 %	8.3 %
נכונות לעזוב את השכונה (אחוזים)	25.7%	23.6 %	27.1 %	25.0 %	27.7 %

* הקריטריונים: מבנה רעוע, שירותים דירתיים לקויים, צפיפות של שלוש נפשות ויותר לחדר.

ירושלים, ינואר 1972

אס/מי

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

פרוטוקול מישיבת הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום
שהתקיימה ביום 3 למאי 1972

השתתפו חברי הרשות:

היו"ר - מר ז. שרף, שר השיכון; ה"ה ש. בוימר, עו"ד ש. בכורי, א. בן-אפרים, י. דש, צ. הרר, ד. וינשל, י. זוהר, ח. מרינוב, ח. פבל, ח"כ מ. שחל, מ. תירוש והיועץ המשפטי של הרשות - עו"ד ב. גרוס.

נוכחו מוזמנים:

ה"ה מ. בר-אילן, א. טורגימנסקי, ש. כהן, מ. קנת, ש. שטיינר, י. שביד, ש. שפירא.

היו"ר - שר השיכון, מר ז. שרף:

אני פותח את הישיבה של הרשות. על סדר-היום סעיף אחד: הכרזה של אזור נחלאות, ירושלים כאזור שיקום.

הבאתי בפני הממשלה לאישור את החלטתה של הרשות להכריז על אזור נחלאות כאזור שיקום בגבולות הנוכחיים, תוך המלצה לבדוק מחדש את השטח צפונית לרחוב אגריפס, וכן לנסות להגיע להסכם עם הגורמים השונים, ולהביא את הענין בשלב מאוחר יותר בפני הממשלה. בישיבת הממשלה הביעו כמה שרים התנגדות לתכנית. מתוך מהלך הדיון בממשלה לא היה ברור לי כי אמנם תאושר האכרזה על-ידי הממשלה כיון שלא הגיע לשעת ההצבעה. גם היום אינני יודע אם האכרזה בגבולותיה הנוכחיים תאושר או לא תאושר על-ידי הממשלה. הדבר לא ברור כי זהו מסוג הנושאים שהממשלה לא נוהגת להצביע עליהם. בדרך-כלל מכינים את הנושאים כך שההחלטה עליהם מתקבלת כמעט פה אחד. במהלך הדיון בממשלה ביקשתי לקחת את התכנית בחזרה על-מנת להביאה בפני הממשלה בישיבתה הבאה בגבולות מצומצמים, אם הרשות תחליט על כך.

מאחר והגבולות של האכרזה נקבעו בעצה אחת עם עירית ירושלים ובהסכמתה, פניתי בנדון לעיריה. היועץ המשפטי לממשלה היה נוכח בישיבת הממשלה ואמר שכך חייבים לנהוג. לפניתי זו קיבלתי את התשובה הבאה מראש העיר ירושלים:

" אדוני השר,

ההצעה להוציא את שכונות נחלת אחים, בתלה יעקב וזכרון אחים מתחום איזור השיקום איננה חדשה כלל, היא נדונה בישיבה אחך ב-15.2.72, בה, קבלנו דעתך שהוצאת שכונות אלו מתחום האכרזה פוגעת בעצם האפשרות לביצוע מפעל השיקום ומייקרת הממוצע לשיפוח של פרויקט זה, בצורה נכרת.

דעה זו התקבלה על דעת הנהלת העיריה ומועצתה והועברה לידיעתך.

אינני רואה כל סיבה לשנות עמדה מוסכמת זאת בעקבות לחצים בלתי מוצדקים, כי בסופו של דבר הם לרעת אלו המשתמשים בלחץ - אך לא רואים את הנולד.

כמובן זוהי רק חוות דעת של העיריה הדרושה עפ"י החוק וסמכות ההכרעה לא בידינו. "

נכון שאמרתי כי הוצאת שכונות אלה פוגעת באפשרויות הביצוע של התכנית, כי כך הוצג לפני הענין על-ידי אנשים מוסמכים, וגם אני לא נכנסתי לחישובים כלכליים.

אני מבין שדרושה בנדון חוות-דעת של העיריה. חוות הדעת יכולה להיות שלילית, אבל העיקר שיש חוות דעת.

<u>מר ח. מרינוב</u>

חוות-הדעת היא חיובית לגבי התכנית בשלימותה.

<u>שר השיכון:</u>

אני מביא את העניין בפניכם. לו ידעתי מראש את ההסתבכויות הכרוכות בנושא, ספק אם הייתי מסכים להעלותו מחדש לפני שנה וחצי. שר שיכון אחד כבר נכשל בכך... אינני אוהב להצטרף לכשלונות, כשם שאינני שש להצטרף להצלחות של אחרים. זהו המצב כיום. אם הרשות לא תקבל את ההצעה לגבולות מקוצצים ותעמוד על החלטתה לאשר את התכנית בגבולות הנוכחיים, לא ברור לי אם הממשלה תאשר את האכרזה, או לא תאשר אותה. אם האכרזה לא תובא לאישור הממשלה בישיבתה הקרובה היא תתבטל מאליה, כשם שהיא נתבטלה בשנת 1969, כאשר חלף המועד הקבוע בחוק. כמובן, שההחלטה היא בידיכם.

<u>מר ח. פבל:</u>

מדבריו של השר משתמע שכיום עומדת בפנינו הברירה להסכים לצמצום התכנית, או שהיא תבוטל כליל.

<u>שר השיכון</u>

בשאלה פולימית או כלכלית חבר ממשלה יכול להעריך מה תהיינה תוצאות ההצבעה. הוא יכול לטעות בהערכתו, אבל במרבית המקרים ההערכה נכונה, כי העמדות ידועות. לא כן לגבי הנושא של האכרזה על אזור שיקום.

<u>מר ח. פבל</u>

לפני שאנו מעלים הצעה חשוב שנקבל תשובה לשאלה - האם ניתן לבצע בהצלחה את התכנית המוקטנת? חשוב שנשמע חוות-דעת האם אפשר לבצע את השיקום גם בגבולות המצומצמים, האם זה אופרטיבי וכלכלי.

<u>מר ח. מרינוב</u>

הממשלה כמובן סוברנית להחליט כפי שהיא תמצא לנכון. אבל העניין נבדק בצורה עניינית על-ידי הרשות, על-ידי המתכננים והצוותים שהכינו את הסקר. עסקו בכך בשני שלבים. הוגשו התנגדויות פעמיים, והן נשמעו ונבדקו. המתנגדים השמיעו את טענותיהם. העיריה דנה בכך מספר פעמים. העיריה עמדה תחת הלחץ של אותו חלק מהתושבים שהתנגד לתכנית, והיא היתה סבורה שהעניין כשלעצמו הוא מוצדק, ואילו המתנגדים אינם צודקים. העיריה הגיעה למסקנה זו, אף כי גם היא חשבה שאולי אפשר לבחון את העניין פעם נוספת ולהוציא שטח מסוים מהתכנית. מועצת העיריה קיבלה החלטה האומרת שהיא מתייצבת מאחורי הרשות בכוונותיה לשקם את האזור, כי השיקום הזה הוא מוצדק מכל הבחינות.

אני חושב כי מבחינתה של הרשות לא נשתנה דבר. אם האזור זקוק לשיקום צריך להודיע לממשלה, כי לדעת הרשות יש לבצע את השיקום. אני חושב שלא יכולה להיות דעה אחרת. כל המקרים מוכיחים בעליל שהדיור בשכונה הוא תת-סטנדרדי, שמרבית הדירות הן לחות, סוגות טחב ואין בהן שירותים. מדוע צריכה הרשות לשנות את עמדתה בעניין זה?

עיקר הלחצים הופעלו על העיריה. היא קיימה דיונים פומביים, בנוכחות המתנגדים, ועמדה בלחץ.

<u>שר השיכון:</u>

יש סיבה להבין שתושבים של השכונה נפגשו עם שרים וניסו להשפיע עליהם. אינני קורא לזה לחץ.

<u>מר ח. מרינוב</u>

במסגר דמוקרטי רשאים אזרחים להשפיע על נבחרים, זה לגיטימי.

הגישה שלנו היא עניינית. אנו בדעה שהאזור זקוק לשיקום, ואם יצמצמו את גבולות האזור תגדלנה ההוצאות בהרבה. גם עכשיו כרוך השיקום בהוצאה רצינית הנאמדת ב-30 אלף לירות למשפחה. העיריה בהצעותיה איננה שוללת בדיקה נוספת של השטח. אינני יודע מדוע צריכה הרשות לשנות את דעתה, שנתקבלה לאחר שיקולים שונים ובעצה אחת עם העיריה. הממשלה רשאית כמובן להחליט לפי הבנתה.

<u>מר י. דש</u>

ברור שכל האזור זקוק לשיקום. אבל יחד עם זה אינני חושב שאנו יכולים להתעלם מהצורך לבצע את התכנית בשלבים. אינני רואה כל רע בכך אם נלך לקראת העמדה שהתבטאה בממשלה ונראה את הפעולה כשלב ביצוע ראשוני.

<u>מר ח. פרינוב</u>

האכרזה צריכה להיות על כל האזור.

<u>שר השיכון:</u>

אני חושש שאכרזה כזו לא תאושר. הבאתי בפני הממשלה את ההצעה להכריז על כל השטח כאזור שיקום, והוספתי כי בשלב הראשון, שימשך שנתיים-שלוש, יוחל בביצוע השיקום בחלק אחד, בעוד שבינתיים ייבדק החלק האחר, ויכול להיות שבעבור 6 חדשים נביא בפני הממשלה הצעה מתוקנת להרחבה או לצמצום, לאור תוצאות הבדיקה. אני חושש שהצעה כזו לא תאושר בממשלה.

<u>מר י. דש:</u>

אינני רואה אסון בכך אם האכרזה תיעשה בשלבים, לפי הצרכים, אם היא תאושר בממשלה. שלב ראשון יוכרז כאזור שיקום, ולאחר מכן, כאשר נגיע לשלב השני, שוב תיעשה אכרזה. אינני רואה כל מניעה לעשות את האכרזה בשלבים. אני מבקש רק לשאול - האם ניתן במידה מסוימת לשנות את הגבולות? חשוב שרחוב בצלאל יוכרז כאזור שיקום משני צדדיו. אני מציע שאזור השיקום שיוכרז עליו יתפרש עד רחוב המדרגות. הדבר יאפשר לתכנן את רחוב בצלאל.

<u>מר א. בן-אפריים:</u>

שר השיכון רמז בדבריו על לחצים שהופעלו. יש לזכור שהרשות קיבלה את החלטתה לאחר שוועדת הערר קיימה מספר ישיבות, שמעה את טענותיהם של המתנגדים, התרשמה מצורת ההתבטאות של התושבים והבינה מה מעיק עליהם, ולאחר כל זאת החליטה לדחות את העררים. לא רק שמליאת הרשות, שקיימה דיון כללי, ראתה את הצורך החיוני בשיקומו של כל האזור, לפי הצעת ההכרזה המקורית, אלא שגם ועדת הערר, שנפגשה עם עשרות תושבים ושמעה משלחות מגוונים שונים של ועד פעולה אחד ושני - הגיעה למסקנה שיש לדחות את ההתנגדויות.

מתעוררת שאלה בסיסית המחייבת את הרשות לשקול ולהחליט כיצד היא תפעל בעתיד. בכל מקרה של אכרזה על אזור שיקום תהיינה קבוצות של תושבים שתוכלנה להפעיל לחצים ולהשפיע על גורמים שונים. אם בתחילת פעולתה של הרשות נצמצם את הפרוייקט בשל לחצים, בניגוד לדעתנו, הרי נפתח פתח למקח וממכר שיערימו מכשולים בדרך פעולתה של הרשות. הרשות קיבלה את החלטתה לאחר שהיא התייעצה עם הרשויות המוסמכות, לאחר שהיא שקלה את דעת התושבים. אם לאחר כל זאת תהיה דרך לגורמים ולועדים למיניהם להיפגש עם שרים וליצור רקע מתאים לדיוני הממשלה, הרי כל עבודת הרשות, המבוססת על סקרים, תכנון ומחשבה לטווח ארוך תהיה נתונה למקח וממכר. ואם כך, לשם מה הוקמה הרשות? אפשר ללכת לפתרון בעיות אלה בדרך של עזרה סוציאלית: למשפחה אחת נתן דיור, ולמשפחה אחרת - מענק.

התושבים הם אינטרסנטים, והם אולי אינם רואים את המיכלול הכללי של פעולת השיקום ואינם מבינים שדווקא לשם שיקומם באותו אזור דרושה אכרזה בהיקף המתאים. שום כוח בעולם לא יזיז משפחה הגרה מצפון לרחוב בצלאל, גם אם נציע לה דירה יותר גדולה ומרווחת. האנשים רוצים להישאר באותו מקום, באותו אזור. אחד הטיעונים הרציניים ביותר שנשמעו בפני ועדת הערר היה, שאנשים רוצים להישאר באותו מקום. גם אלה שאינם מתנגדים לשיקום ביקשו שלא יזיזו אותם מהאזור, שאליו הם קשורים בקשרים חברתיים, שהוא קרוב למקום עבודתם וכדומה. אם רוצים לשקם את האזור, הרי בחלק הדרומי של האזור ניתן להכין דירות אלטרנטיביות. זוהי האפשרות העיקרית שהשיקום יצליח. העובדה שיש חלק שהוא יותר טוב יחסית, שיש בו יותר אפשרויות של פיתוח והכנת דירות אלטרנטיבות, היא אשר מגדילה את סיכויי השיקום. אם הרזרבה הקרקעית הזו לא תהיה במסגרת האכרזה, אני מטיל ספק בכדאיות התכנית וביכולת הביצוע האופרטיבי של השיקום בחלק הדרומי. עלינו להביא כל זאת בחשבון.

בסיכום אני רוצה להציע שהרשות תישאר צמודה להחלטתה המקורית, שזכתה להמלצתה של מועצת העיר ירושלים. זכותה של הממשלה לקבל כל החלטה שהיא מוצאת לנכון. אנו כחברי הרשות צריכים להישאר צמודים לעקרונות וקווי הפעולה שאישרנו ולא ליצור תקדים אשר בעתיד יהפוך כל אכרזה על אזור שיקום לנושא למקח וממכר.

<u>מר א. בויאר:</u>

יש לך כוח שכנוע, מר בן-אפרים, ואותי שכנעת. לו הדבר היה תלוי בהחלטתם של חברי הרשות בלבד, לא היו בעיות, שהרי אין בינינו חילוקי-דעות שיש להכריז על האזור כולו כאזור שיקום. כולנו מוכנים לאשר את האכרזה בגבולות המוצעים. אלא מסתבר שהאכרזה טעונה אישור הממשלה. וכאן יש שאלה של טקטיקה. לו ידענו שאנו יכולים להשפיע לחץ על הממשלה על-ידי התייצבות מאחורי התכנית המקורית, תוך הודעה שאיננו מאשרים תכנית בהיקף יותר מצומצם – היה לכך מקום. אבל אנו יודעים שהמצב הוא שונה. אם נחזיר לממשלה את התכנית המקורית – היא עלולה לא לאשר אותה. ואנו הרי זקוקים לאישור של הממשלה כדי לבצע את השיקום.

לכן נראה לי שאנו יכולים להרשות לעצמנו שהאכרזה תיעשה בשלבים. לאחר שלב אחד יסתיים בהצלחה, נבוא לממשלה ונבקש אישור לאכרזה נוספת.

<u>מר ח. מרינוב</u>

מה מונע אכרזה על כל האזור? במשך עשרות שנים לא נעשו עיסקות באזור. במי זה פוגע?

<u>מר א. בויאר:</u>

השאלה היתה במקומה לו אני הייתי המערער. לא ערערתי והסכמתי לתכנית כפי שהוגשה לנו לאישור. אם איננו רוצים להפסיד זמן, עלינו לאשר את האכרזה כפי שיש לה סיכויים להתקבל בישיבת הממשלה, וזאת כרגע בשיעור, תוך תקווה שלאחר תקופה מסויימת נוכל להכריז גם על החלק השני. אין טעם להחזיר לממשלה את ההצעה המקורית ולהודיע שאנו עומדים על דעתנו. לא זוהי הדרך אם אנו רוצים לגשת לפעולה מעשית של שיקום.

<u>מר ד. וינטל:</u>

תכנית כזו צריכה לענות על כמה בעיות. נקודה אחת היא חברתית-סוציאלית, והשאלה היא באיזו מידה שפנה התכנית לשאלה זו. הנקודה השניה – באיזו מידה משתלבת התכנית בתכניות התכנון האורבני של העיר. נקודה שלישית – באיזו מידה המחיר הכלכלי שמשלמים עבור הפרוייקט הוא בגבולות הסבירות. נקודה רביעית – האם התכנית היא אופרטיבית? [illegible] התנאי הראשון והתנאי האחרון הם הדומיננטיים: התכנית צריכה להגשים מטרה סוציאלית וחברתית, וחשוב שהיא תהיה אופרטיבית.
[illegible]

כאשר באים לקצץ את החלק הזה הופכים את הפרוייקט לבלתי-אופרטיבי ולפרוייקט חורג מסבירות כלכלית.

כל האזור שרוצים להכריז עליו כאזור שיקום הוא צפוף מאד. כיוון שאנשים רוצים לגור באזור ואי-אפשר יהיה לפנותם ממנו בשל הלדות של ניסול – לא ניתן לבצע את השיקום בצורה מקוצצת. אם יכריזו על איזור שיקום בגבולות יותר מצומצמים – התכנית עלולה להיכשל בשל הקיצוץ. אם התנאי שהתכנית צריכה להיות אופרטיבית איננו מתקיים – אין מה ללכת לאכרזה. שכירות של דירות בסביבה ההיא כרוכה בהוצאות ניכרות. כל זה יחרוג מגבולות של מחיר כלכלי.

לכן נראה לי שאי-אפשר להוציא את החלק הזה מתחום האכרזה. יחד עם זה יש לתושבים כאן גם טענה מוצדקת. עיקר ההתנגדות באה מצד בעלי-הבית ולא מצד הדיירים. ההתנגדות שלהם נובעת בעיקר מהחשש שהממשלה תשלם להם מחיר נמוך עבור נכסיהם, לפי המחיר שייקבע ביום ההפקעה, אולי עם הצמדה למדד לא מציאותי. טענתם הצודקת היא, שהמחיר של הקרקעות יעלה לא בשל העובדה שאנו הולכים לשיקום אלא בגלל פיתוח האזור. יכול להיות שאם יוצע לממשלה בד בבד עם האכרזה לשנות גם את החוק הקיים, לפיו אנו פועלים, ולאפשר תשלום פיצויים לא לפי מדד של עליה מחירי הדירות. (<u>מר מרינוב</u>: זה הוצע.) אבל ההצעה עדיין לא אושרה. ההצעה היא שהמחיר יוצמד למדד מחירי הדירות. אם הצעה זו תתקבל והחוק יתוקן בהתאם, אינני רואה טענה צודקת בפיהם. בדרך זו אנו נותנים להם פיצוי הולם והוגן. אם לאחר זאת תהיה התנגדות, היא תהיה רק מטעמים סנטימנטליים ולא רציונליים.

אני מציע שהאכרזה תהיה על כל האזור, ובד בבד יוצע תיקון בחוק אשר יסיר את העוקץ מהטענות ההגיוניות של המתנגדים על קיפוח ועושק.

<u>מר צ. תירוש:</u>

איש לא אמר כאן שצמצום איזור השיקום הוא מעשה טוב – ואף דעתי היא כי הוא לא טוב.
לדבריו של מר דש – ברצוני להעיר הערות אחדות.

נאמר כאן שמבחינה אופרטיבית הצימצום לא יפריע הרבה. אני סבור שהצימצום הוא לרעת רוב התושבים גם בחלק הדרומי של האיזור, שרוב רובם זקוקים לשיפור תנאי מגוריהם. הצימצום יקטין את האפשרויות של שיקום התושבים – ב- 70-80 אחוז – בתוך האיזור עצמו. הוא לא יאפשר לנו לנצל דירות מתפנות בחלק הדרומי לאיכלוס משפחות מהחלקים שנועדו להריסה. לפי נתונים של חברת "פרזות" יש עשרות רבות של תושבים מהחלק הדרומי המבקשים לצאת משם, ללא קשר עם השיקום. במקרים רבים ניתן לאכלס את הדירות האלה במשפחות יותר קטנות, אחרי שיפוץ מתאים.

אשר לתפיסה הקיימת בעיקר בקרב בעלי הנכסים – כבר הודענו שמשרד השיכון הסכים להציע תיקון לחוק בקשר עם הצמדת ערך הנכסים (המחיר ערב ההודעה המוקדמת) למדד יוקר הדירות. יחד עם הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אנו עובדים על הכנת שיטה לקביעת מדד של מחירי הדירות. עיבוד החומר דורש עבודה רבה ואנו מקווים להשלימו בעוד שבועות אחדים. אנו נמצאים בקשר גם עם האוצר בשאלה זו. הצעה כזו, אם תתקבל, עשויה לפתור את בעיית הפיצויים כי כך יובטח שיעורם ההוגן.

אשר לעיסקאות באזור – הרשות לא פסלה עד עכשיו אף אחת מהבקשות שהוגשו לה. לכולן נתנו הסכמה. אך גם אם לא ניתנת הסכמה – הרי אנו חייבים על-פי החוק לרכוש את הנכס, כך שהמוכר לא נפגע.

מכל הבחינות האלה ראוי היה להכריז על האזור כולו ולא רצוי לצמצמו. אם יש סיכוי סביר שהאזור יוכרז בגבולות שנבדקו והוצעו על-ידי המתכננים ואושרו ע"י הרשות בישיבותיה הקודמות – ברור שזוהי הדרך הנכונה. אבל יש דבר אחד שהוא, לדעתי, יותר גרוע מאשר הצימצום – והוא הביטול של תכנית השיקום. החוק אומר שהאכרזה טעונת אישור הממשלה. אם יש מקום להסביר לשרי הממשלה את המצב האובייקטיבי ולשכנע אותם בחשיבות התכנית השלמה – כדאי להשקיע את המאמץ הזה; אם אין לכך סיכוי, דעתי היא שביטול התכנית הוא יותר גרוע מאשר צימצומה, גם מבחינה חברתית וההשלכות לגבי האוכלוסיה. ובעיקר בשל המצב של 700 המשפחות הגרות באזור המצומצם. את אלה אין להפקיר בשום אופן לגורלן; יש לסייע להן ולשפר את תנאי מגוריהן.

(<u>מר בן-אפרים</u>: יכול להיות שכשלון הוא יותר גרוע מאשר ביטול). לא הייתי רוצה להביא לתיסכול נוסף של האוכלוסיה הזו כדי שנלמד לקחים. אין לי ספק שהצימצום לא טוב, אבל הביטול הוא גרוע ממנו.

<u>ד"ר י. זהר:</u>

הטיפול המיידי בבעיות הקשות ביותר הוא בראש דאגותיו של משרד הבריאות. לבעיות האופרטיביות יש חשיבות משנית.

<u>שר השיכון:</u>

התכנית השלמה מאפשרת לשכן את התושבים באזור. כאשר השטח הוא מצומצם – כושר התמרון הוא מוגבל.

<u>מר ח. מרינוב</u>

70% מהתושבים הביעו את רצונם להישאר באזור.

<u>ח"כ מ. שחל:</u>

היתה לי דעה על האכרזה, והיא התחזקה לאחר הביקור של חברי הרשות באתר. דעתי זו תואמת את המשאלה של הממשלה לצמצם את התכנית, ואני מברך על ההצעה לעשות רביזיה בהחלטתה של הרשות.

לנגד עיני חברי הרשות היו צריכים להיות שיקולים שונים לחלוטין מאלה שבאו ראשון לידי ביטוי. המטרות של הרשות מוגדרות בסעיף 3 לחוק האומר:

6/.

" תפקיד הרשות הוא ליזום ולתכנן בינוי, שיקום וכן פינוי לשם בינוי ושיקום של מיכנות עוני ושכונות נחשלות ושל מבנים המסכנים יושביהם וכן לבצע כל פעולה שנתייחדה לה בחוק זה. "

למשמע השמעות שנשמעו כאן חשבתי לרגע שאנו יושבים כאילו בהנהלה של חברה, אשר צריכה לכלכל את עניניה לפי שיקולים מסחריים ולבדוק כל פרוייקט מבחינת כדאיותו הכלכלית. לכן ביצוע התכנית מבחינה אופרטיבית וכלכלית מחייב לאשר את התכנית בשלמותה, מפני שקרקעות אלה הפכו להיות מקום מרכזי, באזור הולך ומתפתח, ליד קרית וולפסון, ליד הכנסת, ולא מפני שתכנית כזו תואמת את המטרות שלשמן הוקמה הרשות. אינני מקבל את הדעה הזו. מבחינת סדר העדיפויות במדינה, אזור זה איננו עומד בראש סולם העדיפויות מבחינת הצורך לשקמו, ולכן אין הכרח להכריז על האזור כולו כאזור שיקום. יש באזור הזה בתים יפים וטובים.

מר ויינשל אמר שבפי התושבים טיעונים סנטימנטליים, שלהם אין ערך. ביקרתי במקום, שוחחתי עם האנשים. יש אנשים הגרים באזור הזה חמישים שנה. הם גיבשו לעצמם אורח חיים. לרבים יש בתים בודדים, והם אינם מוכנים להחליפם בדירות בבתי קומות. חלק שהבתים הם מצויינים. משרד השיכון איננו רואה לנכון לפתור בעיות של אנשים הגרים בבתים גרועים מאלה באזורים אחרים.

בחוק כתוב דבר נוסף (סעיף 18(ג), שרשאית הרשות לערוך סקרים, מחקרים ומישאלים. נאמר אמנם שהרשות רשאית לעשות זאת, אבל רשות זו הפכה למעין חובה. הרשות לא הכריזה על האזור ללא סקרים ומחקרים, ואני מבקש להדגיש את ענין המישאלים. נאמר על-ידי נציגי הרשות, שיש כאילו חלוקה בין התושבים של האזור: בעלי הבתים הם המתנגדים, ואילו הדיירים אינם מתנגדים לשיקום. לא ראיתי תוצאות של מישאל כזה לנגד עיני, אבל התרשמתי מהתשובות של האנשים. ואני מרשה לעצמי לומר, כי בנוסף למכתב שקראתי בישיבה הקודמת, לתושבים יש הרגשה שעומדים לנשל אותם מנכסיהם, פשוטו כמשמעו.

<u>מר צ.תירוש:</u>

אינני מאשר זאת. זהו מיעוט מקרב התושבים.

<u>ח"כ מ. שחל:</u>

אין לנגד עיני מישאל כזה.

אם באמת ובתמים אנו רוצים שהציבור הזה ישתף פעולה, עלינו לבצע את השיקום באותם חלקים שחייבים לשקמם, והציבור יראה ויבין שאיש איננו עומד לנשל אותם. להיפך, כדרך זו מבטיחים להם דיור יותר טוב. לכן הצעה המקבילה היא טובה ונכונה, ויש לאשר את האכרזה בגבולות המצומצמים.

בסיכום, אני מציע לאשר תכנית בגבולות יותר מצומצמים. עד כמה שאני מכיר את המצב בארץ, אין זה המקום הדוחק ביותר המחייב שיקום. אני חושב שהמושגים שלנו השתבשו. הרשות איננה חברה הדנה ומכלכלת את עניניה לפי שיקולים כלכליים. הרשות חייבת לראות לנגד עיניה את האספקט הציבורי, שהוא חשוב במקרה זה יותר מאשר השיקול הכלכלי והחישוב של כדאיות, ולהביא בחשבון שהתושבים רוצים לגור במקום בו נולדו וגרו במשך כל השנים.

<u>מר א. בן-אפרים:</u>

יש כאן אי-הבנה בסיסית. אין כאן רצון לענות.

<u>מר ח. מרינוב:</u>

הקרקעות הנמצאות בידי בעלים אינן שוות הרבה, כי אלה הן חלקות קטנות של 140 ממ"ר - וזו החלקה הטיפוסית באזור - שאי-אפשר לבנות עליהן, אי-אפשר למכור אותן. אנשים שירצו למכור את החלקה הבודדת שבבעלותם - לא יקבלו כל תמורה. ערך הקרקע יעלה רק כתוצאה מהשיקום והפיתוח, לאחר שחלקות מסויימות יירכשו על-ידי הרשות או יופקעו, ואפשר יהיה להקים עליהן בניינים מתוכננים. רק אז יהיה ערך לקרקע.

דיברו כאן על התושבים. מי הם התושבים? אני גר בירושלים 45 שנה ואני מכיר את רוב התושבים באותן אזורים. היה לי הכבוד לשבת בוועדת הערדים ושמעה את ההתנגדויות. יש באזור כ-1,200 משפחות, הגישו התנגדויות 139 אנשים, שהם בעלי רכוש ויש להם חישובים שונים שבדרך אחרת הם יוכלו לקבל תמורה יותר גדולה עבור רכושם. יש באזור 1200 משפחות, 5,000 תושבים. מי הם איפוא "התושבים" שמדברים עליהם - אלה שהתנגדו, או אלה שלא התנגדו? הופיע בפנינו ועד ציבורי של התושבים אשר תבע במפגיע [illegible]

להתחיל בהקדם במלאכת השיקום. אותו ועד נפגש עם השר וגם עם ועדה שמונתה על-ידי ועדת העדר והעלה את התביעה לשיקום. לדעתי, רוב התושבים זקוקים לשיקום ומבקשים שיקום. הסקר מוכיח שלמעלה מ-40% מכלל הדירות הן רחובות, בחלק גדול מהן השירותים הם בחוץ. מבחוץ האבן מייפה את הרחוב, אבל כאשר אתה נכנס פנימה לדירות אתה רואה שאנשים גרים בתנאים לא אנושיים.

כחבר הרשות אני מציג את השאלה הבאה: העניין נבדק על-ידי עיריית ירושלים, שהיא מייצגת את התושבים. היא מתייצבת מאחורי התכנית ומברכת עליה. כל החישובים מראים שהימצאות השטח יקשה על ביצוע התכנית וייקר את השיקום. אין הצעה להתחיל מייד בביצוע השיקום בכל השטח, אלא רק להכריז על האזור כולו. הנהלת העירייה ממליצה להתחיל את הביצוע בחלק הצפוני ולהשאיר אופציה בחלק הדרומי. לחברת "פרזות" עוזבים אנשים הגרים בדירות מסוימות, ולאחר שמפנים אותן משם - נכנסות אליהן משפחות אחרות שרוב הופכות לבעיה. אם זה יהיה בסמכותה של הרשות, הרשות תקבל את הדירות האלה, תשפץ אותן, תשקם אותן ותמסור אותן למשפחות יותר קטנות.

אני רואה בכך אך ורק לחץ. לדעתי, כבודה ומעמדה של הרשות מחייבים אותה שלא לסגת מעמדתה. זוהי עמדה אחראית, חיובית עמדה המבוססת על סקרים, מחקרים, פגישות עם אנשים.

הממשלה תחליט לפי שיקול דעתה, ואני מניח שהיא תראה לפניה את הבעיה בכל צדדיה. אם אנו נעמוד על דעתנו, בטוחני שהממשלה תצביע בעד התכנית ותאשר אותה.

<u>מר א. בן-אפרים:</u>

אי-אפשר לעבור לסדר-היום על כמה מההערות שהושמעו כאן כאילו יש כוונות לנישול ופינוי. אני כחבר הרשות מתקומם נגד זה. אני מוחה נגד זה שחבר הרשות, שהוא חבר-כנסת, היודע את המצב, יבוא לייחס לנו - במישרין או במרומז - כוונות כאלה.

<u>שר השיכון:</u>

אני מצטער על אופן התגובה. לא היה מקום להגיב בצורה כזו על דבריו של חבר-הכנסת שחל.

<u>מר א. בן-אפרים:</u>

אני מבקש להציע הצעה. מאחר ורק 139 אנשים מתוך 1,200 התנגדו לתכנית, אפשר להעביר את העניין לוועדת השרים לענייני כלכלה, או לוועדת שרים מיוחדת, שתלמד את הנושא.

<u>שר השיכון:</u>

אין לנו שהות לכך. יום ה-18 במאי הוא המועד האחרון. העניין השתהה בממשלה יותר מחודשיים בגלל בעיות שונות. היועץ המשפטי לממשלה סייע בידי בכך שהבטיח שאם האכרזה תאושר בישיבה הקרובה של הממשלה, הוא ידאג לכך שייעשו כל הסידורים הפורמליים כדי לפרסם את האכרזה [illegible] לא יאוחר מ-18 במאי. הוא היה נוכח בדיון בממשלה.

<u>עו"ד ח. בכורי:</u>

הרשות אמנם החליטה, אבל החלטתה טעונה אישור הממשלה. העניין כולו תלוי בהחלטת הממשלה, ואם נעמוד על כך שיש להכריז על השטח כולו ולא נסכים לקיצוץ - לא נשרת את העניין, כי הממשלה לא תאשר זאת.

<u>שר השיכון:</u>

אינני יודע אם הממשלה תאשר או לא תאשר.

<u>עו"ד ח. בכורי:</u>

לפנינו ברירה להחליט על חלק מהתכנית או לבטל אותה, ואני מציע לאשר את התכנית המצומצמת. גם אני השתתפתי בסיור של חברי הרשות. אמנם יש שם כמה בתים יפים, אבל מרביתם זקוקים לשיקום. חבר-הכנסת שחל הזכיר מניעים סנטימנטליים. האמת היא שבדרך-כלל מטרות השיקום נוגדות את רצונם של האנשים להגיע לשיקום. תושבי המעברות חיו בתנאים גרועים ביותר, הם גרו בצריפים דולפים ולא הסכימו לעבור משם. עברו משם לאו דוקא אלה שהיו צריכים לעבור.

צריך לשקם את התושבים מבחינה חברתית, כלכלית ומבחינת תנאי הדיור אפילו נגד רצונם. לכן יש לקבל תכנית שיש לה סיכויים לקבל את אישורה של הממשלה.

מר י. דש:

תכנית שיקום מחייבת שלבי ביצוע אופרטיביים. העיר ליברפול היתה ראשונה לשיקום בשל הפליטים מאירלנד עוד בשנים הראשונות של המאה ה-19. שם החלו בשיקום בשלבים, בשטחים הרבה יותר קטנים. לאחר השיקום רק 20% מהתושבים ביקשו לחזור לאזור שבו הם גרו, בעוד שבתחילה הם נאבקו על זכותם לגור באותו אזור.

איננו יכולים לחזות איך יתפתחו העניינים כאן. אבל אנו יכולים להיות סמוכים ובטוחים שכל תהליך וכל שיקום יצטרך להיעשות בשלבים. חלק מהתושבים ייאלצו אולי לעבור בקבוצות למרכז העיר. ואני מטיל ספק אם כולם יבקשו לחזור לאזור.

אם יש חשש שתהיה התנצחות בממשלה, ואם יש צל של ספק שהממשלה תאשר את התכנית השלמה - לא נכרת את העניין אם נעמוד על ההחלטה הקודמת. מוטב ללכת לעניין בשלבים וללמוד מהביצוע. זהו אחד הנושאים הראשונים לשיקום בירושלים. אם השלב הראשון יוכתר בהצלחה, השלבים הבאים יהיו יותר קלים.

ח"כ מ. שחל:

אני מבקש רשות להערה אישית. האמת היא שבמכוון לא רציתי להגיב מייד על הדברים. אני מתפלא על התגובה, שלא היתה במקומה. לא באתי לייחס כוונות כלשהן לרשות, אמרתי שבקרב התושבים מקננת הרגשה כזו, שעמדנו עליה בשיחות אתם. אין לי ספק שהמטרה של השיקום היא טובה. נראה לי שהצעה של הממשלה תואמת את אותה מגמה. התושבים ישתכנעו בחשיבות השיקום, וזה יהיה לטובת העניין ולא להיפך.

שר השיכון:

אני חוזר ומדגיש שהממשלה לא דרשה דבר. אינני רוצה שמחר יתפרסם כי הרשות נכנעה לדרישת הממשלה והחליטה בניגוד למצפונה. בממשלה לא היתה הצבעה ולא היתה החלטה. במהלך הוויכוח התברר לי שנשקפת סכנה לתכנית. לאחר חילופי דברים עם היועץ המשפטי ביקשתי לדחות את ההכרעה לשבוע הבא. בממשלה רשאי כל שר לבקש לדחות את ההצבעה לישיבה הבאה, ובמרבית המקרים בקשתו נענית. אני אומר שיש לי ספק רב אם התכנית במסגרתה הרחבה תאושר בממשלה. לכן הבאתי את העניין בפני מליאת הרשות. אם תעמדו על כך, אביא בפני הממשלה את התכנית הרחבה עם כל ההסברים והנימוקים, ועוד אוסיף עליהם כהנה וכהנה, אבל אינני בטוח אם אצליח לשכנע את השרים להצביע בעד ההצעה. כשר השיכון אני מוכן להיכשל, אבל יש לי ספק אם כדאי לתת לעניין להיכשל.

מר ת. חבל:

השר יכול לבטא את העמדה של הרשות.

שר השיכון:

אני עלול לא לשכנע. יש חברי ממשלה שסיירו בשטח ונכנסו לבתים. נכון שיש שם חלקים שמבחינת נוי צריך היה לשמר אותם. השכונה היא בת 60 שנה אבל היא עושה רושם של שכונה עתיקה, ויש לה חן מסוים. אבל כאשר נכנסים לבתים, רואים את הדירות הרטובות, שמי הגשמים מציפים אותן, שגגותיהן דולפים, שיש בהם מחנק ואין בהן אוויר לנשימה, מגיעים למסקנה שהשיקום הוא חיוני. אולי אורחים ביקרו בדירות בעונה אחרת והתרשמו באופן שונה.

עו"ד ב. גרוס:

באם ניתן להציע שהשר יביא בפני הממשלה את חוות-הדעת כפי שהתבטאה כאן ויוסיף שזה רצונה של הרשות, ואם עמדה זו לא תתקבל על דעת הממשלה, ננסה לפחות להציל את השטח המצומצם, כאלטרנטיבה.

<u>שר השיכון:</u>

יש כאן שלושה גורמים – עיריית ירושלים, הרשות והממשלה. הרשות היא הממליצה, אלא שהחלטתה טעונה אישור הממשלה.

<u>עו"ד ב. גרוס:</u>

רצונה של הרשות להכריז על השטח כולו – זו אלטרנטיבה ראשונה; האלטרנטיבה השניה – אכרזה על השטח המצומצם. הרשות יכולה להביא לממשלה שתי אלטרנטיבות.

<u>שר השיכון:</u>

הממשלה צריכה לאשר או לא לאשר את החלטת הרשות. מה אנו מבקשים שהיא תאשר?

<u>עו"ד ב. גרוס:</u>

אנו מבקשים שהיא תאשר את ההצעה שקיבלה רוב.

<u>שר השיכון:</u>

עיריית ירושלים השיבה בשלילה, אבל אין זה מחייב. אם אומר כי יבת משלה, שהרשות מציעה לאשר את התכנית בשלמותה, אבל אם יש לכך התנגדות היא מבקשת לאשר רק חלק של התכנית, ברור לי שהממשלה תאשר את האלטרנטיבה השניה.

<u>מר א. בויאר:</u>

לפי הוראות החוק, הממשלה יכולה לאשר את האכרזה, ולא את הבקשה. אם אין אכרזה מפורשת, היא איננה יכולה לאשר.

<u>שר השיכון:</u>

אני מעמיד להצבעה את ההצעה לבקש מהממשלה לאשר את האכרזה כבגבולות המצומצמים מול ההצעה לעמוד על ההחלטה הקודמת.

ה צ ב ע ה

בעד ההצעה להביא לממשלה לאישור אכרזה בגבולות מצומצמים – 8

בעד ההצעה להביא לממשלה לאישור את האכרזה לפי ההחלטה הקודמת – 4

הוחלט להביא לאישור הממשלה את האכרזה בגבולות המצומצמים.

<u>שר השיכון:</u>

אני מודה לכם ונועל את הישיבה.

זאב שרף
שר השיכון
יושב-ראש הרשות לבינוי ופינוי
של אזורי שיקום

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

פרוטוקול משיבת הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום שהתקיימה
ביום 20 למרס 1972

ה שתתפו חברי הרשות:

היו"ר - מר ז. שרף שר השיכון; ה"ה א. אורון; א. בויאר; עו"ד ש. בכורי; ד"ר י. בן-אור; ז. הראלי; מ. מלמון; עו"ד א. מלצר; ח. מרינוב; עו"ד מ. עמאר; ד"ר ח. פבל; צ. תירוש, והיועץ המשפטי של הרשות עו"ד ב. גרוס.

נוכחו מוזמנים:

ה"ה ד. בן-יהודה; מ.בר-אילן; צ. בלוזמן; מר י.דוהר; א. טורניאנסקי; ש. כהן; י. ליש; מ. סהר; מ. קנת; י. שביד; י. שחם; ש. שמיינר; ס. שפירא; י. שרון; וגב' א. גבידון.

היו"ר - שר השיכון, מר ז. שרף:

אני פותח את ישיבת הרשות.

על סדר היום: אכרזה על אזור נחלאות ירושלים כאזור שיקום
רשות הדיבור למר מרינוב

מר ח. מרינוב:

בעיריה קיימנו מספר ישיבות לדיון בנושא האכרזה, ביחוד לאחר שהוגשה התנגדות מצד חלק מתושבי האזור. כפי שידוע לחברי הרשות, שלחו חלק מהתושבים שבאזור, אלה הגרים בנחלת-אחים ובזכרון-אחים, הודעות ומכתבים על התנגדות, וכן נפגשו עם חברי כנסת וגם עם שר השיכון. בעקבות התנגדות זו נתקיים דיון מקיף בישיבת הנהלת העיריה, ואחר-כך במועצת העיריה. בתום הדיון נתקבלה פה אחד החלטה להמליץ בפני הרשות להכריז על האזור כאזור שיקום.

מתוך התחשבות ברחשי הלב ובהלכי הרוח בשכונה - ובהזדמנות הקודמת הבהרתי מהו לדעתי הורש הענין - ועל-מנת לבצע את הפעולה על דעת התושבים ובהסכמתם, מוצעים בהחלטה במה שלבי פעולה, שיש בהם כדי להעיד על הכוונה לשקם את השכונה ולפתור בכך את בעיותיהם של התושבים הגרים בתנאי דיור גרועים.

ההצעה היא להתחיל את פעולת השיקום בחלק הצפוני, שם תנאי הדיור חמורים יותר וקיימת צפיפות רבה. יחד עם זאת התנאים הפיסיים שם הם מובים יותר להתחלת הפעולה. יש שם כמה שטחים ריקים, שאפשר במסגרת התכנון להתחיל להקים עליהם המבנים הראשונים, בכדי לפנות ולהרוס אח"כ מבנים המיועדים להריסה.

מאחר והמתנגדים העלו את הטענה, שיש אזורים יותר גרועים בירושלים - ונכון שיש אזורים יותר גרועים מאשר החלק הדרומי של אזור נחלאות - מביעה העיריה משאלה שהרשות - תוך כדי הפעולה - תנסה לבחון את האפשרות של שינויים בגבולות האתר. לאחר האכרזה, ולאחר שיגשו לתכנון הממשי בשטח, אפשר יהיה לראות אם אמנם ניתן לעשות שינויים בגבולות האזור. מאחר והתושבים טוענים שלא הסבירו להם כראוי את מגמות האכרזה - ואלה שאינם מעונינים בכך החלו להפיץ שמועות שאין כאן כוונה לשיקום, אלא זוהי פעולה מתוכננת מצד העיריה כדי לפתור בעיות אחרות - צריך כמובן לקיים קשר הדוק עם התושבים, להגביר את מערכת ההסברה בשכונה ולבצע את הפעולות באשה תוך מגע עם התושבים. עיריית ירושלים מוכנה לשתף פעולה

בענין זה עם משרד השיכון והרשות, ולתרום את חלקה לפעולות הסברה אלה בקרב התושבים, על-מנת להביא לידיעתם את הכוונות הממשיות והרצויות של השיקום.
אלו הן ההחלטות שנתקבלו על-ידי מועצת עירית ירושלים בישיבתה מיום 20.2.72, והן מוגשות לזברי הרשות (ראה נספח א' הרצ"ב).

<u>מר ח. פבל:</u>
בסעיף ב' של ההחלטות נאמר, שמועצת העיריה ממליצה על שינוי גבולות האתר על-ידי הוצאת חלקים ממנו ו/או על-ידי צירוף אזורים הגובלים בו משפון. האם יש מחשבה מגובשת על השינויים האפשריים?

<u>מר ח. מרינוב:</u>
הכוונה לאזורים המתקרבים לצד רחוב אגריפס. ישנם קטעים במצב גרוע, הנמצאים בתחום השטחים שסומנו להריסה לפי הכנית המתאר הקודמת של ירושלים. הם אינם כלולים בגבולות האזור הזה, אבל הם מיועדים לשיקום. על שטחים אלה הצביעו המתנגדים כאשר טענו שמצב דיור גרוע וחמור שורר לא רק אצלם, וכי מצבם יותר טוב בהשוואה לשטחים אחרים. מועצת העיריה ממליצה שהענין ייבדק.
אנו מבינים את המיגבלות התקציביות של המדינה, שאינן מאפשרות תכנית בהיקף גדול יותר, ולכן אנו מסכימים לגבולות אלה. אבל ברור, שכדאי לבדוק מה ניתן לעשות גם מצפון לרחוב אגריפס. זוהי רק המלצה לבדוק את האזור ההוא.

<u>מר ח. פבל:</u>
אתם ממליצים גם להוציא משהו מתחום האזור.

<u>מר ח. מרינוב:</u>
העיריה מבקשת שהענין ייבדק. יתכן שכאשר יגשו לתכנון מפורט תימצא האפשרות להוציא משהו מהחלק הדרומי.

<u>עו"ד א. מלצר:</u>
האם ההתנגדויות האלה מתחלקות לפי דיירים מצד אחד, ובעלי-בתים מצד שני? באיזו מידה הצלחתם לשכנע את המתנגדים להסיר את ההתנגדות, ומה מידת ההתנגדות שנותרה בקרב הדיירים או בעלי-הבתים?

<u>מר ח. מרינוב:</u>
היו 116 מתנגדים, כולם בעלי-בתים, שהגישו את ההתנגדות על טופס בנוסח אחיד, בו נאמר: אנו תושבים ותיקים, גרים בבתי אבן. חלק מאתנו נולד בשכונה זו. אנו גרים קרוב למרכז העיר. מצב הדיור שלנו הוא טוב, איננו מבקשים שיקום.
לפי מיטב ידיעתי, לא היו דיירים בין המתנגדים. כן לא היו כמעט מתנגדים בחלק הצפוני של זכרונות. הועד של אותם דיירים הגרים בחלק זה של השכונה ביקש להופיע בפנינו, ואף חיווה את דעתו איך לעשות את הפעולה. ביודענו את ההתנגדות של התושבים בחלק הדרומי, המלצנו להתחיל את הפעולה בחלק הצפוני.

3/..

<u>עו"ד א. מלצר:</u>

כיום, יש עדיין התנגדות?

<u>שר השיכון:</u>

משלחת של המתנגדים הופיעה בפני. הטענה היתה שהם רואים מה מתרחש בקריית וולפסון הסמוכה, ושהכוונה היא לנשל אותם מיכרה זהב. הדברים היו ברורים למדי.

<u>מר ח. מריבוב:</u>

אילו, כתוצאה מהסקר, היינו מאמינים ומשוכנעים שאנשים אלה יכולים לשקם את עצמם בכוחות עצמם - המצב היה שונה. אבל אנו יודעים את המצב לאמיתו. אמנם זהו אזור מרכזי, אבל אין זה מקרה כי באזור זה לא היתה במשך השנים פעילות, לא של העברת נכסים ולא של בקשות לבניה. הדבר פשוט לא ניתן, כי החלקות הן קטנות, הן צמודות אחת לשניה. שבעה דיירים אולי היו יכולים להתאחד כדי להקים מבנה על שטח של 800 ממ"ר. אבל מה ניתן לעשות על חלקה של 140 ממ"ר?

<u>מר א. בויאר:</u>

לאחר שקראנו ושמענו על החלטת מועצת העיריה ועל קווי הפעולה, דומני שאנו יכולים לתת אור ירוק לרשות להתחיל בפעולה. ההתנגדות לא תחלש והחשדות לא ימוגו כל עוד לא יינתנו פתרונות מתקבלים על הדעה לחלק מהדיירים. אני מניח שהרשות תפעל בזהירות ובתבונה וגם תמצא את הדרך הנכונה כדי שהפתרונות הראשונים שיינתנו לדיירים ישמשו דוגמה לאחרים; שאין כאן כוונות של נישול, שבדרך-כלל משאירים את התושבים במקום, וכי משפרים את תנאי הדיור שלהם ומאפשרים להם לחיות ברמה נאותה. כל הבעיות שתתעוררנה ושאפשר לחזותן מראש לא תבואנה על פתרונן אלא לאחר שנאפשר לרשות לפעול. לכן אני מציע שנאמץ את ההחלטה שקיבלה מועצת העיר ירושלים, ונאפשר לרשות להתחיל בפעולה.

<u>מר ח. פבל:</u>

בהחלטות של מועצת עיריית ירושלים נאמר בין היתר "לבדוק את האפשרות לשינוי גבולות האתר.." בדיקה כזו עלולה לעכב את ההליכים המשפטיים . אני מציע לבחון אם אפשר לעשות בדיקה זו בנפרד, ובינתיים לסיים בהקדם האפשרי את כל ההליכים המשפטיים הקבועים בחוק הכרוכים באכרזה בגבולות המסומנים. אחרת יטענו לעומתנו, שיש קודם לעשות את הבדיקה, בהתאם להמלצה של מועצת העיריה.

<u>שר השיכון:</u>

אינני חושש מטענה כזו. הרשות חייבת להתייעץ עם עיריית ירושלים, אבל היא איננה חייבת לחתום על החלטתה. הרשות יכולה לשנות את הגבולות עכשיו או בתאריך מאוחר יותר. כיום אנו מחליטים לאשר את האכרזה בגבולות המסומנים, אבל רשאית הרשות להקדים

או לאחר פעולות מסוימות. ראשות הרשות להתחיל לפעול בחלק הצפוני של האזור ולדחות את הפעולה בחלק הדרומי לשלב יותר מאוחר. בינתיים היא תעשה את הבדיקה, ולאור תוצאות הבדיקה אולי תוציא חלקים, או תוסיף חלקים לאזור. אם היא תשנה את גבולות האתר ותוציאה חלק ממנו, אין זה מבטל את האכרזה על החלק שלא הוצא; רק לגבי החלק הנוסף - תחול החובה של הודעה מוקדמת של תשעה חדשים. (עו"ד גרוס: אם היא מבקשת להרחיב את הגבולות.) המלצה של העיריה אומרת להשאיר את האכרזה בגבולות המסומנים, אבל לא להפעיל אותה הלכה למעשה בחלק הדרומי.

<u>מר ח. מרינוב:</u>

ההמלצה היא לאשר את האכרזה כפי שפורסמה, ולהתחיל בפעולה בחלק הצפוני.

<u>מר מ.סהר:</u>

זה כולל גם את החלק המערבי?

<u>מר ח. מרינוב:</u>

העיריה ממליצה לראות את רח' בצלאל כקו ולהתחיל לפעול בחלק הצפוני.

<u>מר מ.סהר:</u>

ומה בקשר לפינה המערבית? (שערי רחמים)

<u>מר ח. מרינוב:</u>

כאן אנו מציעים לפעול.

<u>עו"ד ב. גרוס:</u>

על אותו חלק הכלול באזור שהוכרז כאזור שיקום, חל האיסור לעשות פעולות שונות, וזה מאפשר תכנון מחדש.

<u>מר י. זהר:</u>

משרד הבריאות מקדם בברכה כל פעולה הבאה להיטיב את תנאי הדיור למען בריאות הציבור. נציג המשרד השתתף בסיור שנערך על-ידי הרשות באזור נחלאות, והתרשם, כי יש שכונות ותת-שכונות באזור נחלאות שבהם גרים אנשים בתנאים קשים ויש לשקן על-ידי מתן דיור המבטיח תנאי בריאות הסביבה המינימליים. לכן מקדם המשרד בברכה את הרעיון של שיקום אזור נחלאות. יחד עם זה, יש לדעת המשרד לקיית תנאים מסויימים, שבלעדיהם עלולה הפעולה לאבד את ערכה ואת עיקר משמעותה. לדעת משרד הבריאות יש קודם-כל לדאוג לדיור נאות לתושבים ולאו דווקא לשים את הדגש על בנייה אזור יפה במקום אזור מבוער.
לדעת משרד הבריאות יש להבטיח דיור חלוף, אף כדירת מעבר, עם תנאי דיור ותברואה נאותים. שנית, בבניה מחדש של חלקי האזור יש להבטיח מראש תחזוקה מרוכזת של הבנינים החדשים, דבר שימנע את הפיכתם במרוצת הזמן לדירות עוני חדשות.
בסייגים אלה אנו מקבלים בברכה את האכרזה על אזור נחלאות כאזור שיקום.

עו"ד מ. עמאר:

אני מבין את השאיפה לכבד את ההחלטה של מועצת עיריית ירושלים, אבל אם אנו רוצים לכבד אותה כלשונה, מתעוררות כמה בעיות הקשורות בביצוע. אם אנו רוצים להתחיל את הביצוע בחלק הצפוני., מה יהיה על התושבים הגרים דרומית-מזרחית לחלק הזה? מה יהיה גורלם של המחזיקים - ואינני מדבר על הבעלים - מי יפנה אותם, מי ישלם להם פיצויים? איך אפשר לבצע פעולת שיקום בחלק האחד מבלי לבצע פעולה דומה בחלק השני הנמצא באזור האכרזה? כל הפעולה של הרשות תצא מקופחת על-ידי הקיטוע הזה. שאלתי היא: האם בדקו את הענין?

מר צ. תירוש:

הענין נבדק פעמים אחדות. אנו נמצאים במגע עם העיריה. גם אלמלא התנגדות של התושבים, או ההחלטה של העיריה, אנו מבינים שביצוע הפרוייקט זהו ענין לעשר שנים לפחות. ממילא קבענו עוד לפני זה שלבים לפעולה, שהם חופפים בערך את מה שעומדים להחליט על סדרי העבודה. לנו היה ברור שלא נוכל לפעול מיד בכל השטח. זהו אזור גדול ורחב. הבאנו את התכנית התלת-שנתית המתווה את הפעולה בשני קטעים אלה. עם זאת ייעשה תכנון לאזור כולו. הטיפול במשפחות שאינן מתגוררות באותם קטעים, אבל הן משפחות הגרות בתנאי דיור גרועים, היה עד עכשיו בידי חברת "פרזות". חברת "פרזות" הוקמה למטרה זו, והיא תמשיך בטיפול באותן משפחות שצריך יהיה לטפל בהן בדחיפות.

עו"ד מ. עמאר:

הטיפול של חברת "פרזות" הוא על בסיס אחר.

את הדייר היוצא אין לך אפשרות לפצות על-חשבון הנכס, אלא בדרך של סעד.

מר צ. תירוש:

אנו קונים את הזכויות.

עו"ד מ. עמאר:

מי משלם את הפיצויים?

מר צ. תירוש:

אנו.

עו"ד מ. עמאר:

על חשבון מי?

מר צ. תירוש:

על-חשבון תקציב השיכון. זכות החזקה שהיתה לדייר שפונה עוברת לידי הרשות.

עו"ד מ. עמאר:

מי מתיר לרשות לעשות כן?

<u>עו"ד ב. גרוס:</u>

הבעיה איננה מסובכת. לרשות מוקנות סמכויות הן בקשר למחזיק והן בקשר לבעל. כאשר הבעלות והחזקה על הדירה הן משותפות - אין בעיה.

<u>עו"ד מ. עמאר:</u>

ואם אתה מפקיע?

<u>עו"ד ב. גרוס:</u>

כל עיסקה טעונה הסכמה של הרשות.

<u>עו"ד מ. עמאר:</u>

אנו יכולים לשלם כספים. השאלה היא: על חשבון מי? אתה רוצה לאטום דירה גרועה. על-חשבון מי אתה משלם עבור האטימה?

<u>עו"ד ב. גרוס:</u>

לא ברור לי לאן אתה חותר.

<u>מר בויאר:</u>

כאשר הרשות מפנה דייר, בעל-הבית יוצא נשכר.

<u>עו"ד ב. גרוס:</u>

אלה הן שתי זכויות נפרדות. לבעל-הבית היה בית שהיה מושכר. עכשיו בא דייר אחר, וזו הרשות. הרשות באה במקום השוכר, במקום הדייר המוגן. הרשות משלמת שכירות. והיה אם זו דירה שהרשות יכולה להשתמש בה - מה טוב; אם זו דירה שהרשות רוצה לאטום - היא תצטרך לשלם לבעל-הבית דמי שכירות.

<u>שר השיכון</u>

אנו רושמים לפנינו שהפעולה של הרשות תהיה במסגרת האכרזה, ובהתאם להמלצה של עיריית ירושלים להתחיל בפעולת השיקום בחלק הצפוני והמערבי, ולא לגשת לפעולה ממשית בחלק הדרומי, אלא לפעול שם רק לאחר בדיקה נוספת.

להלן נוסח ההחלטה שאני מביא לאישור מליאת הרשות לבינוי ופינוי:

(א) הרשות מחליטה, לאחר התייעצות עם עיריית ירושלים, ובכפיפות לאישור הממשלה, להכריז על אזור נחלאות (בתחום שנכלל בהודעה המוקדמת מיום 19.8.71) כאזור שיקום לפי החוק. החלטה זו מתקבלת לאחר שוועדת אזור שיקום נחלאות דנה והחליטה בהתנגדויות שהוגשו לה לפי סעיף 18 לחוק, ובחוות-דעת שהוגשו לה לפי סעיף 19 לחוק, ולאחר שמסרה למליאת הרשות בישיבתה מיום 31 בינואר, 1972, דו"ח על ההתנגדויות, וכן של החלטותיה, והרשות אימצה אותן.

(ב)**מחליטים** לפנות לממשלה לקבלת אשורה להכריז על אזור נחלאות כאזור שיקום לפי החוק.

(ג)**מחליטים** כי לאחר שיתקבל אישור הממשלה כאמור, לפרסם האכרזה בנוסח המצורף לפרוטוקול זה ובשינויים, אם בכלל, שיוצעו על-ידי משרד המשפטים ואשר יו"ר הרשות יסכים להם.

(ד) תוקף האכרזה מיום פרסומה ברשומות.

(ה)**מחליטים** לפרסם את האכרזה הנזכרת לעיל על-ידי שידורה בשידורי ישראל שתי פעמים, כדרך פרסום נוספת לצרכי סעיף 20(ב) סיפא לחוק.

<u>מר צ. תירוש:</u>
סעיף 20(ב) לחוק אומר שצריך לפרסם את דבר האכרזה בשני עתונים יומיים ובדרכים נוספות שהרשות תמצא לנכון. ההצעה היא לפרסם זאת פעמיים בשידורי ישראל.

<u>שר השיכון:</u>
אני מבין שנוסח ההחלטות נבחן גם מבחינה משפטית.

<u>ד"ר י. בן-אור:</u>
את ההחלטות צריך ללוות סעיף נוסף האומר, שהרשות תסייע לתושבים במתן ייעוץ מקצועי לצורך קביעת העמדה שלהם לגבי האכרזה. הם צריכים לבקש מהרשות דברים שונים כדי שהרשות תוכל לפעול בהתאם למשאלותיהם. ההצעה היא שיוקם במקום על-ידי התושבים עצמם - בעזרת הרשות - גוף וולונטרי, הנתמך בכספי הרשות, שיוכל לסייע להם בגיבוש עמדות לגבי תוכניותיה של הרשות.

<u>מר ח. פרינוב:</u>
אני סבור שהדבר איננו נחוץ.
יש בשכונות ועדים, והתושבים ערים לבעיות. אין היום מה לייעץ להם. בשלב הבא צריך לקבל החלטה ולתכנן את השטח. היום אין כל תכנון. כאשר יתגבש התכנון צריך יהיה להביא אותו בפני המוסדות המוסמכים, הוועדה המקומית והוועדה המחוזית לבנין עיר.
לפי המלצת מועצת העיריה, צריך להתחיל במערכת הסברה בין התושבים על-מנת להבהיר את הכוונות, וכדי שאנשים ידעו את זכויותיהם. אין כוונה לפעול בניגוד לחוק, והחוק מבטיח יפה את הזכויות שלהם.

<u>מר בויאר:</u>
אני מציע לא לקבל החלטה על הקמת גוף, שיהיה בבחינת גולם שיכול לקום עלינו ולהפריע לרשות בעבודתה. במידה והרשות תמצא לנכון, היא תיעזר בתושבים ובוועדים השכונתיים המקומיים; אבל זאת צריך להשאיר לשיקול-דעתם של המבצעים. אינני חושב שרצוי לקבל החלטה על הקמת גוף חדש.

8/..

(ב)מחליטים לפנות למשלה לקבלת אשורה להכריז על אזור נחלאות כאזור שיקום לפי החוק.

(ג)מחליטים כי לאחר שיתקבל אישור הממשלה כאמור, לפרסם האכרזה בנוסח המצורף לפרוטוכל זה ובשינויים, אם בכלל, שיוצעו על-ידי משרד המשפטים ואשר יו"ר הרשות יסכים להם.

(ד) תוקף האכרזה מיום פרסומה ברשומות.

(ה)מחליטים לפרסם את האכרזה הנזכרת לעיל על-ידי שידורה בשידורי ישראל שתי פעמים, כדרך פרסום נוספת לצרכי סעיף 20(ב) סיפא לחוק.

<u>מר צ. תירוש:</u>
סעיף 20(ב) לחוק אומר שצריך לפרסם את דבר האכרזה בשני עתונים יומיים ובדרכים נוספות שהרשות תמצא לנכון. ההצעה היא לפרסם זאת פעמיים בשידורי ישראל.

<u>שר השיכון:</u>
אני מבין שנוסח ההחלטות נבחן גם מבחינה משפטית.

<u>ד"ר י. בן-אור:</u>
את ההחלטות צריך ללוות סעיף נוסף האומר, שהרשות תסייע לתושבים במתן ייעוץ מקצועי לצורך קביעת העמדה שלהם לגבי האכרזה. הם צריכים לבקש מהרשות דברים שונים כדי שהרשות תוכל לפעול בהתאם למשאלותיהם. ההצעה היא שיוקם במקום על-ידי התושבים עצמם - בעזרת הרשות - גוף וולונטרי, הנתמך בכספי הרשות, שיוכל לסייע להם בגיבוש עמדות לגבי תוכניותיה של הרשות.

<u>מר ח. מרינוב:</u>
אני סבור שהדבר איננו נחוץ.
יש בשכונות ועדים, והתושבים ערים לבעיות. אין היום מה לייעץ להם. בשלב הבא צריך לקבל החלטה ולתכנן את השטח. היום אין כל תכנון. כאשר יתגבש התכנון צריך יהיה להביא אותו בפני המוסדות המוסמכים, הוועדה המקומית והוועדה המחוזית לבנין עיר.
לפי המלצת מועצת העיריה, צריך להתחיל בפעולת הסברה בין התושבים על-מנת להבהיר את הכוונות, וכדי שאנשים ידעו את זכויותיהם. אין כוונה לפעול בניגוד לחוק, והחוק מבטיח יפה את הזכויות שלהם.

<u>מר בויאר:</u>
אני מציע לא לקבל החלטה על הקמת גוף, שיהיה בבחינת גולם שיכול לקום עלינו ולהפריע לרשות בעבודתה. במידה והרשות תמצא לנכון, היא תיעזר בתושבים ובוועדים השכונתיים המקומיים; אבל זאת צריך להשאיר לשיקול-דעתם של המבצעים. אינני חושב שרצוי לקבל החלטה על הקמת גוף חדש.

מר צ. תירוש:

כבר נאמר שהשלב הבא יהיה הצגת התכנון הדרוש. אין ספק שהמגעים עם התושבים יהוו פרק חשוב בכל מלאכת התכנון. עמדת התושבים תקבע בסופו של דבר במידה רבה את הצלחת מפעל השיקום.

יחד עם זאת, רצוני להביא לידיעתכם אינפורמציה של הסדר שעולה בקנה אחד עם הרעיון שהעלה כאן ד"ר בן-אור. השתתפתי בפגישות שקיים ראש העיר עם נציגי הוועדים, עם כל אחד בנפרד. הובטח לוועדים על-ידי ראש העיר, שהעירייה תממן יועץ מטעמה לכל אחד מהוועדים וכן מתכנן ערים, לפי בחירתם, אשר יסייעו להם מבחינה מקצועית במגעיהם עם העירייה ועם הרשות בכל הנוגע לביצוע פעולות השיקום. לי נראה שהעירייה עשתה בכך צעד נכון.

ד"ר בן-אור:

לאחר שמיעת האינפורמציה, אני מסיר את הצעתי.

עו"ד מ. עמאר:

אנו צריכים לראות את העיקר, והעיקר עכשיו זה הכנת התכניות והתחזיות של שיקום האזור. בנושא של תכנון ותחזיות מוטלת האחריות עלינו ולא על ועד ציבורי זה או אחר. ועד ציבורי יכול להביא תועלת או לא, אבל הוא איננו מהווה גורם בענין זה. כאן האחריות היא עלינו. מאידך גיסא, יש בעיה חברתית שלא ועד ציבורי יכול לענות עליה; זהו יותר ענין לעבודה קהילתית. עבודה קהילתית, במסגרת הפעולה של עירית ירושלים, שתראה את האיש המיועד לשיקום במסגרת השיקום הכללית - תביא תועלת ותסייע למלאכת השיקום. לא ועד ציבורי המנהל מאבקים, שלא עבודה קהילתית יחד עם התכנון והביצוע - היא אשר יכולה לקדם את הענינים.

יו"ר השיכון:

אני מעמיד להצבעה את הצעת ההחלטה שקראתי באזניכם.

ה צ ב ע ה

בעד ההחלטה להכריז על אזור נחלאות כאזור שיקום בתחום שנכלל בהודעה המוקדמת מיום 19.8.71	-	11
נ ג ד	-	אין
נ מ נ ע י ם	-	אין

ההחלטה להכריז על אזור נחלאות כאזור שיקום - נתקבלה פה אחד.

שר השיכון:

האם יש הצעות לדיון בסעיף "שונות"? אם אין, נוכל לנעול את הישיבה. אני מודה לכם ונועל את הישיבה.

ז א ב ש ר ף

שר השיכון, יו"ר הרשות

ירושלים, כ"ז אייר תשל"ב
11 במאי 1972

1 2 V 1972

ישיבה בנושא נחלאות שהתקיימה ברשות
לפינוי ובינוי בירושלים ב- 28.4.72
= =

השתתפו ה"ה:

צ. הירוש - מנהל הרשות

מ. קנת - מנכ"ל "פרזות"

י. שבייד - הרשות

א. פורגינסקי - הרשות

שמריהו כהן - הרשות

נעדר: מר צ. גלוזמן - מנהל מחוז ירושלים

סוכם:

1) לאחר מגעים שהתקיימו עם ראש עיריית ירושלים הוחלט למסור את ראשות צוות תכנון שיקום ובינוי של נחלאות (שלב א') לאדריכל שיינברגר.

2) לאחר החלטת הממשלה על אישור הכרזת הרשות, נבוא בדברים עם אדריכל שיינברגר.

רשם: שמריהו כהן

תרשומת מישיבה בנושא "נחלאות" שהתקיימה ברשות לבינוי ופינוי
שנתקיימה
<u>ביום 26.4.72</u>

רד השיכון
ירושל
5. V. 1972
גד 1

השתתפו : ה"ה צ. הירוש - מנהל הרשות לבינוי ופינוי
צ. בלוזמן - מנהל מחוז ירושלים, משרד השיכון 2
ם. קנת - מנהל"פרזות"
י. שביד - הרשות לבינוי ופינוי
א. סורגיאבסקי - הרשות לבינוי ופינוי
ש. כהן - הרשות לבינוי ופינוי

1. אישור הממשלה להכרזת נחלאות כאזור שיקום צפויה ביום ראשון הקרוב.

2. אגרת רקע להכרזת הממשלה תאושר לפרסום על-ידי צ. הירוש, ם. קנת, ש. כהן.

3. בהתאם להמלצת המשתתפים בישיבה, האריך הרשות את החוזה עם יהודית בלומברג לשלושה חודשים נוספים.

4. לאחר שיקום נוסף יימשך הבדיקה לגבי מתכנן ראש הצוות. הוצעו: אבא אלחנני, שיינברגר ויסר.

רשם: שמריהו כהן

ירושלים
25. IV. 1972
דואר נכנס

ישיבה בנושא תיקון במלחמת שהתקיימה ברשות לבינוי ופינוי
ביום 12.4.72

השתתפו: ה"ה צ. בירוס - מנהל הרשות לבינוי ופינוי
ב. קנת - מנכ"ל פרזות
א. פורניאנסקי - הרשות לבינוי ופינוי
י. מליד - הרשות לבינוי ופינוי
ד. כהן - הרשות לבינוי ופינוי

לא השתתף: מר צ. גלנזמן - מנהל מחוז ירושלים, משרד השיכון

ס ו כ ם:

1. אושרה הזמנת אגרת רקע להכרזה הצפויה של הממשלה והזכויות והחובות ע"י "קסרים לישראל". המיזמים יובאו לאישור לישיבה נוספת.

2. עד 17.4.72 תסוכם בישיבה מיוחדת הצעת של מתכנן אשר יתבקש להכין תכנית מיתאר לכל האיזור, תכנית בנין מפורטת בקטעים שיקבעו וייצוג הרשות בגופים המתכננים הנוגעים לענין.

3. בשלב ראשון יטפל עובד "פרזות" בפינויים והוקצב מימון להכרת שלמם. כמו כן נעזר בסקאי המועסק בפרזות.

4. יעובד שלוח לביצוע מפקד בקטעים המיועדים לפינוי בשלב ראשון.

5. הוחלט לקבל לעבודה עובד קהילתי.

6. הובאה הצעה ע"י מר קנת להתארגנות מפעל הטיקוס ומסגרה מקבילה. ההצעה אושרה. הוחלט להרחיב לביצוע המפקד את אזור זכרון-יעקב . התשובה מבורכת בזה.

שב/לב

"פרדות"

החברה הממשלתית - עירונית לשכון ירושלים, בע"מ

ירושלים, כג' בניסן, תשל"ב
7 באפריל 1972

פרוייקט נחלאות

הצעה להתארגנות ראשונית

ההתארגנות לעבודה בפרוייקט תהיה בת שלושה שלבים, כששני השלבים הראשונים יהוו שלבי התארגנות לקראת עצם הפעולה שהיא: פנוי, שקום, ובנוי, שיהוו את שלב ג'.

משך ההתארגנות בשני השלבים הראשונים מוערך בששה חדשים, דהיינו שלושה חדשים כל שלב.

התקציבים לשני השלבים הראשונים יובאו בנספח למסמך זה

שלב א':
1. ארגון המשרד
2. קבלת עובד קהילתי
3. הסברה ראשונית
4. התקשרות עם איש מנויים
5. מפקד משקי-בית באזורים: שבת אחים, נחלת ציון, שערי רחמים.
6. גמר התקשרות עם מתכנן, והפעלתו

מפקד משקי הבית יערך ע"י העובד הקהילתי ואיש המנויים וזאת ע"מ ליצור מגע אישי ראשוני בין אנשי השדה של הפרוייקט והאוכלוסיה.

השאלון יעובד ע"י אנשי מקצוע בהתייעצות עם רשות השקום.

משך הבצוע: שלושה חדשים.

שלב ב':
1. קבלת מזכירה - למנהל הפרוייקט
2. עבוד נתוני המפקד

משך הבצוע: שלושה חדשים.

ס"ה משך הבצוע של שני השלבים ששה חדשים.

שלב ג':
פנוי
שקום
בנוי: של אזורים: שבת אחים
שערי רחמים
נחלת ציון

במהלך שלב זה נהיה מוכנים לעסוק בפנוי ומן דיור חלוף לכל מי שיפנה ויהיה זכאי לכך מכל שטח הפרוייקט.

משך הבצוע איננו נתן להערכה כיום.

שלב ד':
פנוי
שקום
ובנוי
של יתרת שטח הפרוייקט

פ ר ו י י ק ט   נ ח ל א ו ת

תקציב התארגנות

1. **שלב א'**		
א. **השקעות**		
1. דמי מפתח למשרד בנחלאות	40,000	
2. שפוצים והתאמות	15,000	
3. רהוט ומכשיר -	5,000	
4. טלפון קו + התקנה	2,600	
5. ציוד משרד	2,000	סה"כ -.64,600
ב. **הסברה**		
6. הסברה	12,000	סה"כ -.12,000
ג. **עובדים**		
7. מנהל דרגה י"ז = 1,200 ל"י × 12	14,400	
8. רכב - -.300 ל"י לחודש	3,600	
9. הוצ' סוציאליות 30%	4,320	
10. עובד קהילתי (ר'אקדמאים = 800 ל"י לחודש × 12)=	9,600	
11. הוצ' סוציאליות 30%	2,880	סה"כ -.34,800
2. **שלב ב'**		
1. מזכירה (לקבלת קהל) 600 ל"י × 9 חודשים	5,400	
הוצ' סוציאליות 30%	1,620	
2. מתכנן ?	?	
3. פנויים (שכר דירה בלבד) 350 יחידות × -.650 ל"י	227,000	
4. פצויי פנויים	?	סה"כ -.234,020
סה"כ כללי	345,420	-.343,420

י"ח בניסן תשל"ב
2 באפריל 1972

ישיבה בנושא נחלאות
שהתקיימה ברשות לפינוי ובינוי

<u>השתתפו</u>: ה"ה צ. מירנס - מנהל הרשות
ם. קנת - מנהל חברת "פרזות"
צ. גלוזמן - מנהל המחוז
א. פורניאנסקי - הרשות
י. בלומברג - הרשות
שמריהו כהן - הרשות

<u>סוכם</u>:

1. לישיבה הקרובה יובאו הצעות למסירת המכנון.

2. לישיבה הקרובה יובאו ע"י שמריהו נתונים להתחלת הפעולה בשכונות "שבת-אחים", נחלת-ציון ושערי רחמים וכן לגבי זכרון-יעקב כמאגר לפינויים בתוך השכונה.

3. למסור למשרד "קידום לישראל" פרסום חוברת הסברה כללית על מפעל השיקום, חוברת זכויות והכנת פרסום-רקע לאחר ההכרזה הרשמית.

הובאה הצעה החברה הנ"ל להסברה. בשלב זה ישוריין תקציב בלבד, בנוסף לפעולות הנ"ל. המימון על חשבון הרשות.

4. קנת ושמריהו יביאו לישיבה הקרובה הצעה תקן לכוח אדם.

5. לפתוח משרד בתוך הנחלאות. המימון על חשבון הרשות.

6. יחידות הדיור למגיעה חדשה ותקציב לפתרונות אחרים (הלוואות וכו'), ליקר קני הועמדו כולם לרשות "פרזות". מתוך אלה הקציב פרזות לנחלאות 130 פתרונות.

לרכישת זכויות של דיירים מוגנים הוגשה הצעה בסך 1 מיליון ל"י.

(סיכם ש. כהן)

ירושלים, ד' אייר תשל"ב
17 אפריל 1972

ישיבה בנושא נחלאות מיום 16.4.72

השתתפו ת"ח: -

ז. בלוזמן - מנהל מחוז ירושלים

ז. חירוש - מנהל הרשות לפינוי ובינוי

מ. קנת - מנכ"ל "פרזות"

א. פורגינסקי - הרשות

י. שבייד - הרשות

י. דרכסלר - משרד השיכון

שמריהו כהן - הרשות

תכנון מתאר ובנין ערים מפורט לצפון בצלאל, ובינוי של נחלת ציון
תמיכות 2 - 1 - 0.
ראש צוות - אבא אלחנני

מוצעה לצות לפי הסדר הבא:

1. רבינא 2. טוביה כץ 3. לופנפלד 4. אסתר ניב

רשם: שמריהו כהן

ג'ונס

נשיא ... שיכון -
ירושלים
7. III. 1972
... נכנס

הצעה לתכנית הסברה

אתר שיקום נחלאות

המטרה

מטרתה של תכנית ההסברה המוצעת להלן היא להביא את תושבי הנחלאות לכך, שיבינו את הצורך בשיקום האיזור ויקבלו על עצמם את המתחייב מכך. הבעיה המרכזית היא איפוא, ליצור אקלים מתאים שבו תגדל מעורבותם של התושבים בתכנון ובביצוע. יש לצפות לכך, שבמצב כזה, יימנעו תקלות וייקל על ביצוע שיפוצים, העברת תושבים ופעולות פיתוח אחרות.

יש גם לצפות לכך, שהגברת מעורבותם של תושבי האיזור בתכנית והתחשבות בצרכיהם, (כפי שהם נראים בעיניהם) תביא, בסופו של חשבון, לשיפור המצב לא רק באיזור מסוים אלא בירושלים כולה.

התכנית שלהלן מציעה שיטות כדי להקל על התושבים את היציאה מבתיהם בנוכחיים ולהגדיל את הרצון לעבור לתנאי חיים משופרים יותר. מושם הדגש על שינוי אורח החיים המתחייב מהשינוי הפיסי ואף מוצע לוח זמנים, שלמרות משכו הקצר, (שנה וחצי), הוא ניתן להארכה נוספת, בהתאם לצורך ועל פי אותם המרכיבים.

אוכלוסיות

למרות העובדה ששיקום נחלאות נוגע לאוכלוסיה מוגדרת יש מקום להרחיב את ההסברה גם לאוכלוסיות רחבות יותר. האוכלוסיות המוצעות בתכנית זו הן:

1. אוכלוסיית נחלאות כציבור אחד;
2. אוכלוסיות-משנה גיאוגרפיות, אתניות ואחרות - בתוך האיזור;
3. הציבור הישראלי בכללו ואוכלוסיה מסוימת גם בחו"ל.

אין די בכך שהתכנית תופנה לתושבי נחלאות כקבוצה אינטגרלית אחת. אמנם ראוי בהחלט לפנות לאוכלוסיית השכונה כולה באמצעות אמצעי התקשורת ואף בדרך של אסיפות-עם, אולם יהיה זה יעיל יותר, לפלח את השכונה ליחידות משנה כגון כל נחלה או קבוצות בחתכים שונים וכו', מתפללי בתי כנסת, חנוונים וכו'. בקבוצות קטנות קל יותר לשכנע ולהסביר מאשר בפגישות המוניות.

יש להציג את שיקום השכונה בפרספקטיבה הנכונה של ירושלים וישראל כולה. לכן חשוב, שתכנית השיקום תתקבל על דעתה של האוכלוסיה הכללית במדינה ותוכל לשמש דגם לפרויקטים דומים במקומות אחרים. הבנה מצד הציבור תמנע תגובות שליליות לתכנית בפורומים פוליטיים או אחרים.

מספר נקודות מתוך המידע שיוכן, סוב שישולבו בתכנית ההסברה הכללית של ישראל בחו"ל.

דו-שיח

תכנית ההסברה מושתת על כך שמלאכת השכנוע חייבת להיעשות כדו-שיח ולא על פי גישה קטגורית של "ירצו יאכלו - לא ירצו - לא יאכלו", דו-שיח כזה מחייב מספר נתונים מוקדמים:

1. מינוי עובד קהילתי שיהיה אחראי לקשר עם אוכלוסייה השכונה. עליו להיות חבר בצוות המתכנן והמבצע. עליו להיות מעודכן בכל תכניות השיקום כך שיוכל להגיב במהירות ובדיקנות לכל שאלה או מצב. עובד זה יתאם את האספקטים השונים שבתכנית ההסברה ויהיה אחראי "למרכז המידע" (ראה להלן).
2. התחשבות בדעת הקהל: לא יתכן דו-שיח של אמת אם הגורמים הרשמיים לא יקחו בחשבון את רצונות התושבים ולא יכבדום. התושבים חייבים להיות שותפים בכל שלב בתהליך קבלת ההחלטה, ולא לעמוד בפני עובדות מוגמרות בטרם נשמעה דעתם.

לכן, צריכים הגורמים המתכננים הרשמיים להיות נכונים לבצע שינויים תוך כדי הביצוע, בהתחשב בעמדות התושבים.

התכנית

1. אמצעי התקשורת ההמוניים:
   א. הכנת מאמרים לעתונות המקומית והזרה על התכנית בכללותה ועל האספקטים שבה. בהמשך הביצוע, יוזרם חומר נוסף בהתאם לשלבים.
   ב. הכנת ראיונות ברדיו עם אישים בממשלה ובעירייה וכן עם מנהיגים בשכונה ותושבים משכבות שונות בה.
   ג. הכנת תכניות טלויזיה המבוססות הן על חדשות והן על האופי הכללי של התכנית כחלק מבעיותיה של ירושלים בפרט וישראל בכלל.
2. עזרים פיזיים, חזותיים וקוליים:
   א. יש להקים בשכונה "מרכז מידע", שישמש חדר-תצוגה לחומר שיוזכר להלן. כן יספק המרכז מידע בכל הנוגע לפרויקט. סגל המרכז חייב להיות בקי בפרטים ומנוסה ביחסים עם קהל.
   ב. יש להכין דגם של האיזור כפי שייראה בסיום השיקום.
   ג. יש להכין שקופיות של אתרים בשכונה לפני השיקום ואחריו.
   ד. יש להפיק סרט קולנוע שיציג את שלבי השיקום והיתרונות שיצמחו מביצוע הפרויקט כולו.
   ה. יש להכין שלטים גדולים ובהם יתואר "מה עומד לקרות בשכונה שלך".

3. חומר מודפס :

א. חוברת כללית המתארת, בטקסט וצילומים, את תכנית השיקום לשלביה.

ב. מספר דפדפות, כל אחת מיועדת לאיזור אחר בשכונה, ובה התכניה הספציפית לאותו איזור.

ג. מפות פרויקט גדולות, נוחות לתצוגה לציבור במסגרת "מרכז המידע" או בעת אירועים ציבוריים (ראה להלן).

ד. מפות קטנות ובהן פרטים על כל איזור בשכונה או פרטים על אספקטים מסוימים בתכנית (למשל - דרכים וכו'). מפות אלה יחולקו ברבים כמו הדפדפות דלעיל.

ה. כרזות ובהן הסברים חזותיים ומילוליים. כרזות אלה יודבקו במקומות ציבוריים בשכונה.

ו. תיקי חומר לחלוקה בבתי הספר שבשכונה. התיקים מיועדים למורים ובהם החומר הנ"ל וכן הנחיות למורים כיצד להביא את דבר התכנית לידיעת התלמידים, לפי הגילים השונים.

ז. עלון ידיעות שיופץ לתושבי השכונה. כל גיליון יוקדש לנושא מיוחד. הראשון יטפל בנושא "מה הן זכויותיך".

4. ארגון ויחסים קהילתיים:

א. הכנת סיסמא שתלווה את כל החומר המודפס והמופק.

ב. ארגון פגישות לתושבים כולם ולקבוצות מוגדרות בחתכים שונים, כדי להסביר את הפרויקט ושלביו.

ג. הקמת קשר עם ראשי הארגונים הקיימים בתוך השכונה.

ד. פיתוח שיטות למעקב אחר תגובות התושבים ועמדותיהם, כגון - שאלונים, פגישות, ראיונות אישיים וכו'.

<u>תקציב ולוח זמנים</u>

<u>שלב א'</u>: ששה חודשים ראשונים. מטרתו של שלב זה היא להביא את התושבים לידי מעורבות בשלב התכנון, ולקבל מהם תגובות ראשונות ועמדות.

- שכר עובד קהילתי	8.400.-	ל"י
- תכנית יחסי ציבור (ראה להלן)	6.000.-	ל"י
- מרכז מידע (כולל שכר דירה, ריהוט ועוד)	10.000.-	ל"י
- דפדפות	3.600.-	ל"י
- כרזות	2.214.-	ל"י
- עלון ידיעות	1.850.-	ל"י
	32.064	

קשרים לישראל, בע"מ
ISRAEL COMMUNICATIONS, LTD.
Jerusalem Tel-Aviv New York

הערה: הסיכום עבור יחסי ציבור כולל את הפעולות הבאות:

- עתונות, רדיו וטלויזיה
- אירגון פגישות ואסיפות
- אירגון הקשרים עם אירגונים מקומיים
- קבלת תגובות התושבים וניתוחן.

שלב ב' : ששה חודשים נוספים.

- חוברת כללית	5.856.-	ל"י
- סרט מצויר	3.000.-	ל"י
- תיק חומר למורים	4.000.-	ל"י
- חומר וצילומים ל"מרכז מידע"	6.000.-	ל"י
- שכר עובד קהילתי	8.400.-	ל"י
- אחזקת מרכז המידע" (שכר דירה, חשמל וכו')	4.200.-	ל"י
- יחסי ציבור ואירגון (ראה להלן)	6.000.-	ל"י
- הפצת העלון לתושבים (ע"י שליחים)	1.850.-	ל"י
- דפדפת להסברת הנוהג בעת דיור חליף	3.600.-	ל"י
- דגם של הפרויקט - תקציב יוכן בשלב מאוחר יותר		

42.906
32.064
74.970 [illegible]

הערה:

יחסי ציבור ואירגון כוללים:

- המשך הספקת חומר לעתונות, רדיו וטלויזיה
- ראיון תושבים משתפי-פעולה ומסייעים.
- פגישות באיזור עם המתכננים.
- אירגון, ייעוץ ופיקוח על ביצוע תכנית ההסברה.

שלב ג' : ששה חודשים אחרונים

- 3 לוחות קיר גדולים להסברה, עם התחלת העבודה בשטח	5.250.-	ל"י
- המשך פעולות יחסי הציבור, קשרי העתונות, אירגון ופיקוח	6.000.-	ל"י
- עלון ידיעות לתושבים	1.850.-	ל"י
- שכר עובד קהילתי	8.400.-	ל"י

סיכום דברים

מפגישה שהתקיימה בלשכת המנכ"ל בירושלים, ביום ה- 20.2.2, בהשתתפות ה"ה:
י. שרון, צ.גלוזמן, א. בלין, ב.גרוס, י. ליש, צ. תירוש.

הנדון: ביצוע השיקום בנהלארת

סוכם:

א. ביצוע השיקום יוצע לחברת "פרזות".

ב. כמנהל פרויקט השיקום יוצע מר שמריהו כהן.

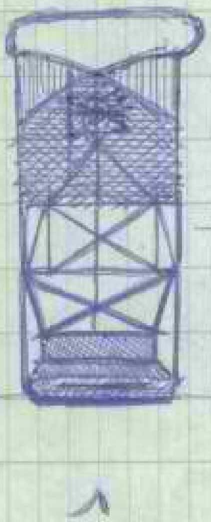
ג. תיקבע הנהלה לפרוייקט, שתנחה את הפעולות ותפקח על קידומן. ההנהלה תורכב מנציג משרד השיכון, נציג הרשות, נציג העיריה, מנהל "פרזות", מנהל הפרוייקט.

צ.ת.

צת/לכ

[illegible]	11	34	5.72		
—״—	28	32	10.72		
	29	34	7.72		
—״—	20	29	1/73		
	21	29	1/73		
	22	27	1/73		
[illegible]	157	23	8/72	קידום	
	158	25	10/72	קידום	73
	159	25	10/72	קידום	
	160	28	2/73		41
	161	13	2/73		
[illegible]	7	54	10/72		
—״—	11	32	3/72		
	14	32	7/72		
	15	32	7/72		
	1				
~~[illegible]~~	~~1~~	~~18~~	~~4/72~~		
[illegible]	104	40	1/73	קידום	[illegible]
[illegible]	1	24	12/72	קידום	—״—

64
40
104
15



531
33
498
480

ג ד

מ ז כ ר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: צבי גלוזמן	התאריך: 25.1.72
מאת: אורי [illegible]	תיק מס׳

הנדון: דיור תת-תקני בנתניה

בהמשך לבקשתו של מר [illegible], הנני מעביר אליך מפה של אזור שיכוני נתניה ובה סימון הדירות אשר עונות לשניים מתוך שלושת הקריטריונים של דיור תת-סטנדרטי אשר נקבעו בזמנו ע״י שר השיכון.

לנוחיותך, הנני מצרף לוח סיכום ובו הקריטריונים בהתאמה לפי הסיווג, הן בערכים מוחלטים והן באחוזים.

בברכה

[signature]

[illegible]

סה"כ המשפחות בדיור תת תקני(1) באזור השיקום נחלאות, לפי חטיבות

(על פי הסקר המפורט שנערך באזור במחצית 1969)

חטיבה		הנתונים ב:	סה"כ משפחות בחטיבה עפ"י הסקר	משפחות בדיור תת תקני: סה"כ	צפיפות של שלוש נפשות ויותר לחדר	שרותים לקויים בדירה	צפיפות 3 ויותר בחדר ושרותים לקויים בדירה
סה"כ		מספרים מוחלטים	1243	821	103	512	196
		אחוזים	100.0	66.0	8.3	42.0	15.7
0	נחלת ציון	מספרים מוחלטים	88	79	3	57	19
		אחוזים	100.0	89.8	3.4	64.8	21.6
1	נחלת ציון	מספרים מוחלטים	135	110	3	78	29
		אחוזים	100.0	81.5	2.2	57.8	21.5
2	שבט אחים	מספרים מוחלטים	72	65	2	46	17
		אחוזים	100.0	90.3	2.8	63.9	23.6
3	שערי רחמים	מספרים מוחלטים	159	121	6	72	43
		אחוזים	100.0	76.1	3.8	45.3	27.0
6	זכרון אחים	מספרים מוחלטים	124	74	7	57	10
		אחוזים	100.0	59.7	5.6	46.0	8.1
7	זכרון אחים	מספרים מוחלטים	243	131	23	79	29
		אחוזים	100.0	53.9	9.5	32.5	11.9
9	זכרון יעקב	מספרים מוחלטים	171	95	35	43	17
		אחוזים	100.0	55.6	20.5	25.2	9.9
10	נחלת אחים	מספרים מוחלטים	181	110	19	65	26
		אחוזים	100.0	60.8	10.5	36.9	14.4
11	נחלת אחים	מספרים מוחלטים	70	36	5	25	6
		אחוזים	100.0	51.4	7.1	35.7	8.6

חטיבה	סה"כ המשפחות בצפיפות של 3 נפשות ויותר לחדר	סה"כ משפחות בדירות עם שרותים לקויים
סה"כ	299	718
0	22	76
1	32	107
2	19	63
3	49	115
6	17	67
7	52	108
9	52	60
10	45	91
11	11	31

(1) הובאו בחשבון רק 2 קריטריונים לדיור תת תקני והם: צפיפות של 3 נפשות ויותר לחדר, ושרותים לקויים בדירה (הכוונה לשרותים משותפים ליותר ממשפחה אחת, לשרותים מחוץ לבנין). אין בסקר המשפחות אינפורמציה מהימנה על המצב הפיזי של הבנין. פרט זה נבדק בשיטה בסקר פיזי מיוחד.

פרטים לגבי מצב המבנים – בתוצאות הסקר מס' 30

מפת האזור לפי חטיבות – תוצאות הסקר מס' 18, 19

מפת האזור לפי שכונות – תוצאות הסקר מס' 26, 27

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שקום

תשריט מס' 7 מצורף להודעה מוקדמת על אזור שקום

נחלאות - ירושלים

מדינת ישראל
משרד השיכון

לשכת השר

למר גלזמן - לידיעתך.

[illegible] חני

ת ר ש ו מ ת

פגישת שר השיכון עם אליעזר רונן וצבי הירש בלשכת השר בירושלים
22.10.1971

נ ח ל א ו ת

א. ה"ה רונן והירש פבינו מסמך לשילוב פרוייקט נחלאות בחברת "מרכז הבירה" שהוקמה על ידי הממשלה לטיפול באיזור ממילא. עקרונית נראה הענין לשר השיכון.

ב. הנושא כולו יסוכם בפגישה נוספת עם מר שרון ומר גלוזמן.

ג. משרד השיכון יבקש הוספת נציג לדירקטוריון של חברת "מרכז הבירה".

רשם: יהודה ליש

כא סיון תשל"א
14 יוני 1971

לכבוד
מר מ. אלה
רח' שילה 54
נחלת ציון
<u>י ר ו ש ל י ם</u>

א.נ.,

הנדון: <u>איזור שיקום בנחלאות, ירושלים</u>

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום החליטה לפרסם הודעה מוקדמת על כוונתה לשקם את שכ' נחלאות ירושלים. ההחלטה נתקבלה לאחר שנערך סקר בשכונה, ומגמתה להטיב את תנאי הדיור של הדיירים הזקוקים לכך, וכן לשפר ולייפות את פני השכונה. הסקר העלה שרובם של התושבים רואים בעין יפה את השיקום ומוכנים לשתף פעולה בכך.

פרסום ההודעה המוקדמת יכול להיעשות רק באישורה של הממשלה, לאחר התייעצות עם עיריית ירושלים. מועצת עיריית ירושלים המליצה על פעולת השיקום, ואם הממשלה תאשר את פרסום ההודעה המוקדמת – זו תפורסם ע"י הרשות.

לאחר פרסום ההודעה המוקדמת, " רשאי כל העשוי להיפגע ע"י ההכרזה המוצעת להגיש לרשות תוך שלושים יום מיום פרסום ההודעה ברשומות, התנגדות בכתב בנימוק שאין להכריז על האיזור כולו או מקצתו כאיזור שיקום". (סעיף 18 (א) של חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, תשכ"ה – 1965).

אכן, אם תוגש ע"י התנגדות כנ"ל, הרשות תדון ותחליט בה.

בכבוד רב,

צ. תירוש
מנהל הרשות

העתק: מר ז. שרף, שר השיכון
מר ט. קולק, ראש עיריית ירושלים
מר י. שרון, מנכ"ל משרד השיכון
מר ב. בלוזמן, מנהל מחוז ירושלים, משרד השיכון

שיקום שכונת נחלאות בירושלים

I. עיקרי תכנית השיקום המוצעת

א. בעקבות הדיונים שהתנהלו לאחרונה בענין שיקום שכונת נחלאות בירושלים, מוגש בזה הזכיר ובו שני חלקים עיקריים:

1. הצעה לתכנית פעולה בת שלושה שלבים לשיקום האזור כולו על 1245 המשפחות שבו, כולל תחזית להוצאות ולהכנסות של הפרויקט, בהנחה שעם תום התהליך השיקום - שיימשך כ-10 שנים - ישארו באזור 50% מהמשפחות המתגוררות בו עתה.

2. פירוט האספקטים הכלכליים הכרוכים בהפעלת השלב הראשון של תכנית זו, המקיף כ- 400 משפחות מתושבי האזור.

ב. בהתאם להצעה, יתפנו באזור כ-12 דונם קרקע לצרכי דיור חלוף לתושבי האזור, 16 דונם בקירוב לצרכי ציבור, וקרוב ל-29 דונם למכירה (לבניני מגורים לאמידים, למשרדים וכו׳).

ג. הערך הנוכחי של זרם ההוצאות החזוי לתכנית כולה מגיע ליותר מ-62 מיליון ל״י (במחירי אפריל 1971), והעלות הציבורית הנקייה של הפרויקט היא כ-36 מיליון ל״י (בערך נוכחי). הסובסידיה המוצעת למשפחה מתושבי האזור הנוכחיים מגיעה לכ-29 אלף ל״י (בערך נוכחי).

ד. במסגרת השלב הראשון של התכנית, שיימשך כשלוש שנים, מוצע לשקם 70 משפחות (20 בשנה א׳ ו-25 בכל אחת מהשנים ב׳ ו-ג׳) בדירות משופצות באזור, וכן מוצע להעמיד לרשות המשפחות שיפונו מן האזור 220 דירות מתוך הבנייה של משרד השיכון (75 בכל אחת מהשנים א׳ ו-ב׳, ו-70 דירות בשנה ג׳).

ה. בנוסף לכך, מוצע להקצות סכומי כסף מתקציב המשרד (כ- 1.3 מיליון ל״י בשנה א׳, כ-15 מיליון ל״י בשנה ב׳ וכ- 1.9 מיליון ל״י בשנה ג׳) לצורך מתן מהרוגנות שמחוץ לבנייה משרד השיכון, עבור 110 משפחות נוספות (35 בכל אחת מהשנים א׳ ו-ב׳, ו-40 בשנה ג׳) שיעזבו את האזור.

ו. אם נצרף לכל הנ"ל את סכומי הכסף הנוספים (כ-2 מיליון ל״י בשנה א׳, כ-2.2 מיליון ל״י בשנה ב׳ וכ-2.5 מיליון ל״י בשנה ג׳) הדרושים לרכישת זכויות הבעלות על הנכסים המתפנים ולהוצאות שונות (הוצאות פינוי והעברה, הוצאות אטימה, הוצאות הריסה וכו׳), נגיע לסך הכל סכומי הוצאה - המהווים למעשה מימון ביניים לשלב הזה - בגובה של כ-8.5 מיליון ל״י בשנה א׳, כ- 9.4 מיליון ל״י בשנה ב׳ וכ-10 מיליון ל״י בשנה ג׳.

II. <u>ההצעה לשיקום האתר</u>

א. <u>המערך הפיזי:</u> התכנית המוצעת, שמשך ביצועה הוא 10 שנים, מניחה שעם תום תהליך השיקום ישארו באתר 625 משפחות, שהן כ-50 אחוזים מכלל המשפחות המתגוררות בו עתה. הנחנו כי שליש מהמשפחות שיעזבו את האתר יעדיפו לעבור לדיור חלוף בכוחות עצמן, בעוד ששני השלישים הנותרים יתפנו לדיור חלוף מבניית משרד השיכון.

לאורך התוויית שלבי פעולה אופרטיביים חולק האתר כולו ל-5 אזורי פעולה, כאשר שלושה מהם תופסים כל אחד שכונה אחת או שתיים באתר, ושני האזורים הנותרים כוללים את השטח המיועד לשדרה המרכזית והשטחים הסמוכים. בכל אזור פעולה חולקו המשפחות הגרות בו, לאלה שישארו באתר לאחר השיקום (בין בדירות משופצות ובין בדירות חדשות) ולאלה שיעברו ממנו. החלוקה הזאת, עם פרוט שטחי הקרקע שיתפנו למטרות שונות, מוצגת בלוח 1 להלן.

לוח 1. <u>חלוקת האתר לאזורי פעולה</u>

אזור פעולה	מספר המשפחות הגרות באזור	משפחות שיש לפנות: ס"ה	לשיכונים	לדיור פרטי	דיור חלוף באזור: חדרים	דירות	קרקע שתתפנה (בדונם): לדיור חלוף	לצרכי ציבור	למכירה	
השדרה והשטח מדרומה	370	370	245	125	-	-	-	5.9	12.2	A
השטח מצפון לשדרה	125	125	85	40	-	-	-	2.0	8.4	B
נחלת ציון + שבת אחים	295	-50	-35	-15	790	345	12.0	5.4	0.9	C
זכרון אחים+ זכרון יעקב	295	15	10	5	650 (שיפוץ)	280 (שיפוץ)	-	0.3	-	D
שערי רחמים	160	160	105	55	-	-	-	2.1	7.2	E
סה"כ	1245	620	410	210	1440	625	12.0	15.7	28.7	

שלבי הביצוע של תכנית השיקום והתחלקות של כל אזור פעולה בין שלבים אלה מתוארים בלוח 2 להלן:

לוח 2. <u>חלוקת תכנית השיקום לשלבי ביצוע</u>

שלב ביצוע ואזורי פעולה	משך ביצוע השלב (בשנים)	מספר המשפחות הגרות באזור	מספר משפחות שיש לפנות: ס"ה	לשיכונים	לדיור פרטי	דיור חלוף באזור: חדרים	דירות	קרקע שתתפנה (בדונם): לדיור חלוף	לצרכי ציבור	למכירה
שלב ראשון: 1/4A + 1/3C + 1/4D + 1/4E	3	400	330	220	110	160 (שיפוץ)	70 (שיפוץ)	5.0	2.0	1.8
שלב שני: 1/4A + 1/3C + 1/2D + 1/4E	4	510	220	150	70	675 (כולל שיפוץ)	290 (כולל שיפוץ)	7.0	8.2	10.6
שלב שלישי: 1/4A + B + 1/4D + 1/4E	3	335	70	40	30	605 (כולל שיפוץ)	265 (כולל שיפוץ)	-	5.5	16.3
סה"כ	10	1245	620	410	210	1440	625	12.0	15.7	28.7

ב. <u>ההיקף הכספי:</u> על סמך החלוקה לשלבים שבלוח 2 לעיל הוכן תקציב מזומנים בפירוט שנתי לביצוע השיקום כולו, כאשר לגבי כל שנה הובאו בחשבון אומדנים מתאימים (במחירי אפריל 1971) להכנסות ולהוצאות הצפויות. זרמים כספיים אלה הוונו ל-1971 לפי מחיר הון של 8 %, וכך נתקבלה תחזית ההוצאות וההכנסות של הפרויקט, המוצגת בלוח 3 להלן.

ההיקף הכספי הכולל של מפעל השיקום (מהוון ל-1971) מגיע ל-62.2 מיליון ל"י, והגרעון הכרוך בו מגיע ל-36.1 מיליון ל"י. הסובסידיה למשפחה תגיע בממוצע ל-29 אלף ל"י.

3/..

לוח 3. אומדן הוצאות והכנסות לשיקום נחלאות [illegible]

(באלפי לירות ובמחירי אפריל 1971. הסכומים מהוונים ל-1971)

הוצאות

א. הוצאות לשיפוץ הסיבות מגורים באתר (1)		1,478
מזה: לשיפוץ דירות מגורים	1,281	
לשפוץ המשתיה	197	
ב. הוצאה לבניית דירות מחוץ לאתר לתושבי נחלאות (2) (במסגרת תקן דיור חלוף)		27,890
מזה: לבניית דירות	22,312	
לקרקע	5,578	
ג. הוצאות לבניית דירות באתר עבור תושבי נחלאות (3)		15,561
מזה: לבניית דירות	15,389	
לתשתית	1,172	
ד. הוצאות לבניית חנויות "חלוף" לתושבי נחלאות (4)		186
ה. תשלום לבעלי חנויות המפנים את חנויותיהם (5)		390
ו. תשלום עבור זכויות קרקע לבעלים (6)		15,717
ס"ה ההוצאות		**62,222**

הכנסות

א. השתתפות האוכלוסיה בשיפור רמת הדיור (7)	3,910
ב. הכנסות נטו מבינוי מגורים לאפידים ומשרדים בנחלאות (8)	18,491
ג. הכנסות נטו מבניית של חנויות (9)	3,710
ד. גרעון (סובסידיה לפרויקט)	36,111
ס"ה ההכנסות	**62,222**

---

(1) עלות השיפוץ נאמדה ב-3,700 ל"י למדר (כולל שיפוץ התשתית), וזאת על בסיס החישובים המדוקדקים שבסקר המפורט על נחלאות - תוך התאמתם למחירי אפריל 1971 בהתייעצות עם שמאי מקרקעין.

(2) בהתאם לנתונים שנתקבלו ממנהל מחוז ירושלים במשרד השיכון, מגיעה ההוצאה לבניית דירה בגודל ממוצע של 70 מט"ר בשיכונים מחוץ לאתר לכ-70,000 ל"י (במחירי אפריל 1971).

(3) ההוצאה לבניית דירה באתר בגודל של 70 מט"ר בממוצע, הוערכה ב-85,000 ל"י (במחירי אפריל 1971), על סמך ההוצאות הנוספות לאומדן שבהערה (2) לעיל, עקב הקביעה של תכנית מתאר ירושלים והתקן המקובל במשרד השיכון לדיור מסוג זה.

(4) הוצאות אלה נקבעו בהתייעצות עם שמאי מקרקעין ובהתבסס על החישובים שבסקר המפורט על נחלאות, תוך התאמת המחירים לאפריל 1971.

(5) כמו הערה(4)לעיל.

(6) כמו הערה(4)לעיל, בהנחה כי התשלום עבור השטחים המופקעים יועבר מיד (או בהדרגה אך בתוספת ריבית).

(7) על סמך ממצאי הסקר המפורט על נחלאות הנחנו כי ההשתתפות העצמית של המשפחה בשיפור רמת הדיור שלהן תגיע ל-5,000 ל"י בממוצע למשפחה.

(8) ההכנסות ממכירת קרקע נאמדו תוך התייעצות עם שמאי מקרקעין, ע"י התאמת האומדן שבסקר המפורט על נחלאות למחירי אפריל 1971.

(9) כמו הערה (8) לעיל.

III. השלב הראשון של תכנית השיקום

א. מיפוט ההצעה: יעדו העיקרי של השלב הראשון בתכנית השיקום המוצעת הוא להשלים את פינויין ושיקומן של כמחצית המשפחות המתגוררות על תוואי השדרה המרכזית המתוכננת בשטח שמדרומה, וכן להחליף ולשפר דיורן של משפחות נוספות באזורים אחרים באתר, על מנת ליצור שטחי קרקע פנויים שיאפשרו בהמשך את בינויה מחדש של השכונה.

במסגרת שלב זה, אשר ישתרע על פני 3 שנים, יינתנו פתרונות ל-400 משפחות (130 בשנה א׳ ו-135 בכל אחת מהשנים ב׳ ו-ג׳). מתוכן, 330 משפחות (110 בכל שנה) ישוקמו מחוץ לאתר, ואילו ל-70 משפחות (20 בשנה א׳ ו-25 בכל אחת מן השנים ב׳ וג׳) יינתנו פתרונות דיור באתר, בדירות משופצות. כן יפונו 15 חנויות (5 בכל שנה) מתוך ה-40 המצויות בשטח האתר.

ב. זרמי ההוצאות: להלן זרמי ההוצאות בכל אחת מן השנים לביצוע השיפוצים והפינויים ולרכישת מלוא הזכויות (הן של הדיירים והן של הבעלים) על הנכסים המתפנים. לצורך אמידת ההוצאות לשנה א׳ השתמשנו במחירי אפריל 1971, ועבור השנים ב׳ ו-ג׳ אמדנו את שינויי המחירים בהתאם. באשר להנחיות הכלליות אשר שימשו לנו לבניית האומדנים, ולמחירים ולאומדנים הכספיים המפורטים לכל שנה, ראה נספח 1.

לוח 4. מספר הפתרונות וזרימת ההוצאות לשלב הראשון של שיקום השכונה, לפי שנים

(באלפי ל״י)

	שנה א׳	שנה ב׳	שנה ב׳
סך הכל הפתרונות (1)	130	135	135
מזה: פתרונות באתר	20	25	25
פתרונות מחוץ לאתר	110	110	110
מזה: בשיכונים מבניית משרד השיכון	40	75	70
דיור חלוף בכח עצמי	35	35	40
1. הוצאות לשיפוץ דירות באתר	185	224	246
2. הוצאות לבניית שיכונים	5,250	5,775	5,950
3. הוצאות פינוי ורכישת זכויות	3,068	3,384	3,948
מזה: 1/3 דמי מפתח לבעלי דירות מושכרות	525	562	560
הוצאות פינוי והעברה (2)	38	41	42
מענקים (3)	311	344	433
רכישת זכויות של בעלי הדירות	1,945	2,162	2,610
רכישת זכויות של בעלי החנויות	150	165	182
הוצאות אטימה ו/או הריסה (לפי הצורך), הוצאות ניהול וכד׳	99	110	121
סה״כ ההוצאות	8,503	9,383	10,144

(1) לצורך החישוב הנחנו כי המשפחות הגרות באתר בתנאי שכירות יועברו לדירות מבניית משרד השיכון, ואילו המשפחות המתגוררות בדירות שבבעלותן יעדיפו לעבור לדיור חלוף בכוחות עצמן.

(2) הוצאה זו הובאה בחשבון רק לגבי משפחות שיעברו לדיור חלוף מבניית המשרד.

(3) המענקים לדיירים, שנועדו לשמש תמריץ על מנת להשיג את הסכמתם לפינוי דירותיהם, חושבו על בסיס של סכום קבוע לכל משפחה ועוד תוספת לפי גודל משפחה עבור כל נפש מעל ל-4 נפשות. ס״ה הסכום חושב על סמך התפלגות המשפחות לפי גודלן, כפי שנמצא בסקר המפורט על השכונה. בלוח צויין רק הסכום שיינתן במזומן למשפחות העוברות לדירות חלופות בכוחות עצמן, היות והמענק למשפחות המקבלות דירות מבניית המשרד ייזקף לזכותן כחלק ממחיר הדירה.

5/..

ג. מקורות המימון: להלן מקורות המימון שיהיו בממוצע [illegible] משפחה [illegible] לצורך רכישת
דירה חלופה מבניית המשרד, בכל אחת מן השנים

לוח 5. מימון דירה חלופה למשפחה, בממוצע ולפי שנים (באלפי ל"י)

	שנה א׳		שנה ב׳		שנה ג׳	
	כספי תקציב	מחוץ לתקציב	כספי תקציב	מחוץ לתקציב	כספי תקציב	מחוץ לתקציב
השתתפות עצמית של המשפחה		5.0		5.5		6.0
פיצויי פינוי הדירה הנוכחית(1)	14.0		15.0		16.0	
מענקים (2)	8.8		9.7		10.7	
הלוואות (3)	34.7	7.5	38.5	8.3	43.2	9.1
ס"ה כספי תקציב	57.5		63.2		69.9	
ס"ה מחוץ לתקציב		12.5		13.8		15.1
ס"ה המימון	70.0		77.0		85.0	

(1) 2/3 מדמי המפתח, המגיעים לדייר לפי החוק
(2) ראה הערה 3 ללוח 4
(3) על פי התנאים המפורסמים בחוזר האוצר מה-19.11.70, סעיף 1 ב׳

על בסיס לוח 5 לעיל ניתן להגיע לסך מקורות המימון להוצאה הדרושה לבניית השיכונים עבור 220 המשפחות המועתקות במסגרת שלב זה

לוח 6. מקורות המימון לבניית שיכונים למשפחות המתפנות במסגרת שלב א׳, לפי שנים

(באלפי ל"י)

	שנה א׳		שנה ב׳		שנה ג׳	
השתתפות עצמית של הדיירים		375		412		420
כספי תקציב, פיצויי פינוי הדירות הנוכחיות		1,050		1,125		1,120
כספי תקציב, מענקים למשפחות		660		729		749
ס"ה הלוואות למשפחות		3,165		3,509		3,661
מזה: הלוואות מכספי בנק	562		622		837	
הלוואות מכספי תקציב	2,603		2,887		3,024	
ס"ה ההוצאה		5,250		5,775		5,950

עומס התשלומים שיוטל על המשפחת כתוצאה ממתן הלואה משולבת (בנק + תקציב) כפי שפורט, יגיע בממוצע לכ- 160 ל"י לחודש. יצויין כי ניתן הלקטין עומס זה בס-20 ל"י עד 25 ל"י לחודש באם ההלואה מכספי הבנק תינתן ל-15 שנה, במקום ל-10 שנים כפי שמציין חוזר האוצר הנ"ל.

אם כי הנחנו שהמשפחות שיועברו לדירות מבניית המשרד יקבלו דירות אלה בתנאי רכישה, ייתכן כי למשפחות ברמה כלכלית נמוכה לא תהיה אפשרות - עקב עומס התשלומים שיוטל עליהן - לקבל את דירותיהן החדשות אלא בתנאי שכירות בלבד. במקרה זה יווצר עומס על מימון התקציב לבניית השיכונים, ונוסף לכך תידרש החלטה לגבי תנאי השכירות לפיהן יימסרו הדירות למשתכנים.

VII. <u>הערות</u>

א. אם כי, בהתאם ללוח 2, יתפנו בתום ביצוע השלב הראשון כ-1.8 דונם קרקע למכירה, לא נראה לנו כי ניתן יהיה למכש מכירת זו כבר אז, מכיון ששטח זה מורכב מחלקות מפוזרות באתר, אשר אינן מאפשרות בנייה מיידית.

ב. על סמך הערכות של שמאי מקרקעין, הננו אומדים את גובה השתתפותו של משרד התחבורה בפרויקט של סלילת השדרה המרכזית, בסכום שבין 7.5 ל- 9 מיליון ל"י. נראה לנו כי ניתן כבר בשלב זה לדרוש את מימושה של השתתפות זו.

ג. לגבי שיקומם של מוסדות הציבור והשירותים הציבוריים המצויים באזורי הפעולה הכלולים בשלב ראשון זה, יהיה צורך לדאוג לתקציבים מתאימים ממשרדי הממשלה הנוגעים בדבר.

הוכן ע"י יוסף שבייד ואורי טורנציאנסקי

ירושלים, 25.5.71

נספח ו

ההנחות לצורך בניית האומדנים

א. הנחות כלליות

1. ערך דירה ממוצעת באתר הנמצאת בבעלות המשפחה הגרה בה, שווה לערך דירה ממוצעת באתר המוחזקת בשכירות.

2. ערך זכויותיה של משפחה הגרה באתר בדירה שבבעלותה, שווה לערך הנכס המוחזק על ידה כשהוא ריק ופנוי.

3. ערך זכויותיה של משפחה הגרה בדירה שכורה יהיה שווה ל- 2/3 ממלוא דמי המפתח על הדירה.

4. ערך זכויותיו של בעל נכס מושכר באתר יהיה שווה לערך הנכס כשהוא ריק ופנוי, בניכוי מלוא ערך דמי המפתח. זאת, בנוסף ל- 1/3 ממלוא דמי המפתח על הדירה, שעליו לקבל על פי החוק.

ב. הנחות כספיות מפורטות

לוח א׳. ערכים ממוצעים ואומדנים כספיים, לפי שנים (בל"י)

	שנה א׳	שנה ב׳	שנה ג׳
1. ערך דירה באתר כשהיא ריקה ופנויה	32,000	35,000	39,000
2. מלוא דמי המפתח (3/3)	21,000	22,500	24,000
3. ערך זכויותיו של בעל דירה מושכרת	11,000	12,500	15,000
4. ערך זכויותיו של שוכר דירה	14,000	15,000	16,000
5. ערך זכויותיו של בעל חנות באתר	30,000	33,000	36,300
6. עלות דירה חלופה מחוץ לאתר	70,000	77,000	85,000
7. הוצאות לשיפוץ דירה באתר, בממוצע לחדר	3,700	4,070	4,480
8. הוצאות פינוי והעברה	500	550	600
9. מענק למשפחת דיירים, שהיא בעלת דירתה	8,875	9,840	10,825
10. מענק למשפחת דיירה השוכרת דירתה	8,785	9,740	10,715
11. הוצאות אטימה ו/או הריסה, הוצאות ניהול וכו׳	900	1,000	1,100
12. השתתפות עצמית של הדיירים, בממוצע למשפחה.	5,000	5,500	6,000

הועד הציבורי למען זכרונות-נחלאות

ת.ד. 1228 ירושלים טל' 25562 י"ם

אל: תושבי הנחלאות והזכרונות.

ביום ו' 30.4.71 נתקיימה פגישה של נציגי הועד הציבורי עם מר ז' שרף שר השיכון, מר י' שרון מנכ"ל משרד השיכון, מר תירוש יו"ר הרשות לפנוי ובנוי, מר גלוזמן מנהל מחוז ירושלים במשרד השיכון ומר ליש דובר משרד השיכון.

מטעם הועד הציבורי השתתפו: חביב שמעוני, זכריה מליח, ארנון רונן, בן-טוב מזרחי, אורי נורי, משה מזרחי, לאה שרעבי, צביה יפה, שמואל ערקי, עו"ד משה יאיר, אברהם מזרחי, ראובן תמיר, אהרון כתריאל, עליזה מזרחי, דוד המאירי ופתחיה מנקס.

נציגי הועד הציבורי שטחו בפני שר השיכון ובכירי משרדו את מצוקה הדיור בה שרויים תושבי נחלאות-זכרונות, את המצב הכלכלי הקשה, את זכויותיהם בבנין ירושלים והעלו התביעות הבאות:

* להביא בהקדם לאשור הממשלה את תכנית שיקום הנחלאות במסגרת חוק פנוי ובנוי איזורי שיקום תשכ"ה;
* לוותר על ההודעה המוקדמת הואיל וההכרזה נעשתה בשעתו והוכנו הסקרים ונשמעו ההנגדויות וכיו"ב;
* להתחיל בבצוע תכנית השיקום עוד השנה, ולסיים מוקדם ככל האפשר- במסגרת 5 השנים הקרובות;
* להרחיב את תכנית השיקום כל כל שכונות הנחלאות-זכרונות המקיפות כ-5000 משפחות עם 20.000 נפש;
* לבצע התכנית שעל פיה מרבית תושבי האזור ישוכנו מחדש באזור נחלאות-זכרונות גם אם תכניה זו תעלה סכום גבוה יותר מתכניות אלטרנטביות אחרות בכדי שתושבי הנחלאות לא יעברו משכונות עוני אחת לשכונת עוני אחרה;
* לאפשר לתושבי הנחלאות-זכרונות שיכון ומימון בהתאם לגודל המשפחה והיכולת הכלכליה;
* לשלם לבעלי הנכסים והקרקעות פצוי הולם בהתאם לערך הריאלי של הנכסים באחר השקום;
* להקים בתי אבות עם שרותי אחזקה בתוך הנחלאות לזוגות ולבודדים קשישים;
* לטפח את המורשה הרוחניה והצביון התרבותי של העדות המתגוררות באזור על ידי דיורם המרוכז;
* להביא לאנטגרציה של עדות ורבדים חברתיים על ידי אכלוס בנוסף לתושביו הנוכחיים, דבר זה ניתן לעשותו בהגדלת יחידות הדיור באזור המשוקם ע"י בניה בבנינים רבי קומות;

שר השיכון מר זאב שרף שנענה לדרישות העקריות של הועד הצבורי, השיב:

* כי יביא לממשלה תוך 2-3 שבועות הצעה להכריז על הנחלאות כאזור שיקום;
* בשלב זה תכלול התוכניה את האזור כפי שפורט מכרזה לפני כשנתיים (והמקיף כ-1200 משפחות וכ- 5000 נפש);
* הדיור באזור המשוקם יהיה בהתאם לגודל המשפחה, ותנאי המימון בהתאם ליוכלת הכלכלית של הדיר;
* התכנית עשויה לעלות לממשלה כ-20 מליון לירות וכן מימון ממשלתי של עשרה מליוני לירות עד להשלמת התכנית;
* לא יאלצו משפחות לעבור לאזורים אחרים. יחד עם זאת יעמידו לרוצים בכך תנאים ואפשרויות שיכון טובים בחלקים אחרים של העיר;
* לבעלי הנכסים והקרקעות ישלמו בהתאם להערכות של שמאים מוסמכים אולם המשרד יהיה ער שהענין לא יהווה מקור לעשית רווחים על חשבון הצבור;
* תבדק בחיוב ההצעה להקמת בתי אבות בתוך האזור המשוקם לזוגות ולבודדים קשישים.

נציגי הועד הצבורי הודו לשר ולמשרדו על הגישה האוהדה והדאגה לתושבי הנחלאות, והבטיחו כי יעשו כמיטב יכולתם כדי שבצוע תכנית השקום לא יהיה מלווה בזעזועים גדולים; יחד עם זאת יעשו הכל כדי שזה יעשה במהירות, יקיף את כל הנחלאות והזכרונות ויבטיח בצורה הולמת את טובתם וזכויותיהם של תושבי הנחלאות והזכרונות.

בסיכום הוחלט על שתוף פעולה הדוק בין משרד השיכון והרשות לבין הועד הצבורי בכל שלבי בצוע תכנית השקום, לצורך כך הוחלט כי נציגות מצומצמת של הועד הצבורי תקיים מגע הדוק וסדיר עם הרשות לפנוי ובנוי לשם טפול בבעיות המעשיות הכרוכות בבצוע תכנית שקום הנחלאות-זכרונות.

חביב שמעוני יו"ר	זכריה מליח ס/יו"ר	ארנון רונן מזכיר

פינוי משפחות בשכונת נחלאות בשלוש השנים הקרובות

1. המטרה

תזכיר זה מטרתו להציג את האספקטים הכלכליים והמעשיים הקשורים בהפעלת השלב הראשון של תכנית השיקום של שכונה נחלאות בירושלים. משך הביצוע של שלב זה הוא שלוש שנים, כאשר היעד העיקרי שלו הוא לאפשר, שלא ע"י שימוש בחוק "בינוי ופינוי של אזורי שיקום", לפתור את פינויין של אותן משפחות המתגוררות על תוואי הדרך המרכזית המתוכננת תוך רכישת הזכויות על נכסיהן.

2. מסגרת התכנית המוצעת

על תוואי הדרך מתגוררות כ-210 משפחות, מהן שליש בדירות שבבעלותן והיתר בשכירות מוגנת (פרט לדירות מגורים מצויים לאורך התוואי גם 7 חנויות - בעיקר חנויות מכולת - , בית כנסת אחד, בית ספר, מרפאה, וגן ילדים המוכן בצריף).

במסגרת התוכנית התלת-שנתית מוצע להעמיד לרשות המשפחות שיפונו מן השכונה 50 דירות בשנה א' ו-60 דירות בכל אחת מן השנים ב' ו-ג', כל אלה מתוך הבנייה של משרד השיכון, ולהקציב סכומי כסף במסגרת תקציב המשרד לצורך פינויים ופעולות הקשורות בהם, ולרכישת הזכויות על הנכסים המתפנים באתר. סכומים אלה יגיעו לכ-1.1 מיליון ל"י בשנה א', כ-1.7 מיליון ל"י בשנה ב' וכ-2.2 מיליון ל"י בשנה ג'.

3. דרכי פעולה אלטרנטיביים

קיימות שתי אפשרויות שונות להפעלה התכנית המוצעת: (א) רכישת זכויות הדיירים בלבד על הנכסים המתפנים באתר. (ב) רכישת מלוא הזכויות (דיירים + בעלים) על נכסים אלה. מובן שבמסגרת תקציב בגודל נתון, מתבטא ההבדל בין שתי האלטרנטיבות במספר שונה של משפחות שניתן לפנות מהשכונה.

להלן דפי התוצאות לפי שנות פעולה, לכל אחת מן האלטרנטיבות הנ"ל. באשר להנחות אשר שימשו לנו לבניית המודלים, ראה נספח 1.

לוח 1: <u>דמי ההוצאות במשך 3 שנים, כאשר רוכשים רק זכויות הדיירים(באלפי ל"י)</u>

	שנה א'	שנה ב'	שנה ג'
מספר המחריגות (1)	66	84	90
מזה: דירות מבניית משרד השיכון	50	60	60
דיור חלוף בכוח עצמי	16	24	30
א. הוצאות הבנייה לשיכונים (2)	3,000	3,960	4,380
ב. הוצאות פינוי ורכישת זכויות	1,120	1,685	2,200
מזה: 1/3 דמי המפתח לבעלי הבתים בדירות המושכרות (3)	350	450	480
הוצאות פינוי והעברה (4)	25	33	36
מענקים(5)	102	172	235
רכישת זכויות בעלים(6)	512	840	1,170
שכר דירה(7)	12	40	70
רכישת זכויות בעלי החנויות(8)	60	66	110
הוצאות אטימת ו/או הריסה (לפי הצורך), הוצאות ניהול וכדו' (9)	59	84	99
ס"ה א + ב	4,120	5,645	6,580

(1) אנו מניחים כי המשפחות הגרות באחר בתנאי שכירות יועברו לדירות מבניית משרד השיכון, ואילו המשפחות המתגוררות בדירות שבבעלותן יעדיפו לעבור לדיור חלוף בכוחות עצמן.

(2) בהתאם לנתונים שנתקבלו ממחוז י-ם, ההוצאות לבנית שיכונים בגודל 64-67 מ"ר מגיעות היום (שנה א') ל-60,000 ל"י בממוצע לדירה. לצורך האומדנים לשנים ב' ו-ג', הגדלנו את ההוצאה הממוצעת לדירה ב-10% כל שנה.

(3) דמי המפתח לדירות על הוואי השדרה נאמדו, בהתייעצות עם שמאי מקרקעין ובהתבסס על הנתונים בסקר המפורט על נחלאות תוך התאמתם לתחילת 1971 (שנה א'), ב-21,000 ל"י בממוצע לדירה בשנה א', 22,500 ל"י בשנה ב' ו-24,000 ל"י בשנה ג'. ה-1/3 מדמי המפתח הניתן לבעלי הדירות מגיע אם כך ל-7,000 ל"י בשנה א', 7,500 ל"י בשנה ב' ו-8,000 ל"י בשנה ג'.

(4) הוצאות אלה נאמדו על ידינו ב-500 ל"י בממוצע למשפחה בשנה א', והוגדלו ב-10% בכל אחת משתי השנים ב' ו-ג'. הובאה בחשבון הוצאה כזו רק עבור המשפחות שיועברו לדירות מבניית משרד השיכון.

(5) המענקים לדיירים, שנועדו לשמש תמריץ על מנת להשיג את הסכמתם לפינוי דירותיהם, חושבו על בסיס של סכום קבוע לכל משפחה (4,500 ל"י בשנה א') ותוספת לפי גודל המשפחה עבור כל נפש מעל ל-4 נפשות (בשנה א', 1,750 ל"י לנפש החל בנפש החמישית). ס"ה הסכום חושב על סמך התפלגות המשפחות שעל הוואי השדרה לפי גודלן, כפי שנמצא בסקר המפורט על נחלאות. לשנים ב' ו-ג' הבאנו בחשבון גידול של 10% לשנה בסכומי המענק הבסיסיים. המשפחות העוברות לדירות חלופות בכוחות עצמן יקבלו את דמי המענק במזומן, בעוד שהמענק למשפחה המופנית לדירות מבניית המשרד יזקף לזכותה כחלק ממחיר הדירה.

(6) ערך הנכסים של הוואי השדרה נאמד, בהתייעצות עם שמאי מקרקעין ועל בסיס מימצאי הסקר המפורט, ב-32 אלף ל"י לשנה א', 35 אלף ל"י בשנה ב' ו-39 אלף ל"י בשנה ג'.

(7) שכר הדירה לדירות שעל הוואי השדרה נאמד, ע"י התאמה לתקופה הנוכחית של מימצאי הסקר המפורט, ב-500 ל"י לשנה בממוצע לדירה. הנחנו כי יהיה צורך לשלם לבעלי הבתים בממוצע שכר דירה למחצית השנה עבור הדירות המתפנות באותה שנה, ושכר דירה שנתי מלא לשנים שלאחר מכן.

(8) הנחנו כי בימן יהיה לפנות 2 חנויות לשנה בשנים א' ו-ב' ו-3 חנויות בשנה ג'. ערך הזכויות הממוצע של בעל חנות נאמד, בהתייעצות עם שמאי מקרקעין ועל בסיס מימצאי הסקר המפורט, ב-30 אלף לשנה א', והוגדל ב-10% לכל אחת מהשנים ב' ו-ג'.

(9) הוצאות אלה נאמדו ב-900 ל"י בממוצע למשפחה בשנה א', והוגדלו ב-10% לכל אחת מהשנים ב' ו-ג'.

לוח 2: זרמי ההוצאות במשך 3 שנים, כאשר רוכשים גם זכויותיהם של בעלי הדירות (באלפי ל"י)

	שנה א'		שנה ב'		שנה ג'	
מספר הפתרונות		52		68		73
מזה: דירות מבנייה משרד השיכון	50		60		60	
דיור חלוף בכוח עצמי	2		8		13	
א. הוצאות הבנייה לשיכונים		3,000		3,960		4,380
ב. הוצאות פינוי ורכישת זכויות		1,109		1,704		2,215
מזה: 1/3 דמי מפתח לבעלי הבתים בדירות המושכרות	350		450		480	
הוצאות פינוי והעברה	25		33		36	
מענקים	13		57		102	
רכישת זכויות בעלים	614		1,030		1,407	
רכישת זכויות בעלי החנויות	60		66		110	
הוצאות אטימה ו/או הריסה (לפי הצורך), הוצאות ניהול וכדו'	47		68		80	
סה"כ א' + ב'		4,109		5,664		6,595

השוואה בין שתי האלטרנטיבות מראה כי בתום שלוש השנים של הפעלת התכנית נגיע באלטרנטיבה א' לרכישת מלוא זכויותיהן של 70 המשפחות הגרות בדירות שבבעלותן, בנוסף ל-170 הדירות (מהן 140 על תוואי השדרה) לגביהן נרכשו רק זכויות שוכריהן. מאידך, אלטרנטיבה ב' אינה משיגה את מטרת התכנית, כי במסגרת הסכומים הנתונים אין אפשרות לרכוש את הזכויות על כל הדירות שבתוואי השדרה בהן מתגוררים בעליהן. לכן, אלטרנטיבה א' עדיפה.

מוצע לשקול את האפשרות של מיזוג בין שתי האלטרנטיבות, ע"י כך שיירכשו מלוא הזכויות (דיירים + בעלים) על אותן דירות אשר באלטרנטיבה א' נרכשו לגביהן רק זכויות הדיירים. במקרה זה יש להביא בחשבון הוצאה נוספת של 538 אלף ל"י בשנה א', 710 אלף ל"י בשנה ב' ו-830 אלף ל"י בשנה ג' (*).

(*) סכומים אלה מהווים תוספת נטו, המתקבלת ממלוא הסכום הדרוש לרכישת הזכויות של בעלי הדירות המושכרות (550 אלף ל"י בשנה א', 750 אלף ל"י בשנה ב' ו-900 אלף ל"י בשנה ג'), בניכוי תשלומי שכר הדירה שהובאו בחשבון בלוח 1 לעיל.

4/...

מקורות המימון

להלן מקורות המימון להוצאה הדרושה לבניית שיכונים עבור המשפחות המתפנות מתאמר:

לוח 3: מקורות המימון לבניית שיכונים עבור משפחות המתפנות, לפי שנים (באלפי ל״י)

		שנה א׳	שנה ב׳	שנה ג׳
השתתפות עצמית של הדיירים	(1)	250	330	360
כספי בנק, הלוואות למשפחות	(2)	500	660	720
כספי תקציב, 2/3 מדמי המפתח	(3)	700	900	960
״ ״ , מענקים	(4)	314	422	465
״ ״ , הלוואות למשפחה	(5)	1,236	1,648	1,875
סה״כ הוצאה לבניית שיכונים		3,000	3,960	4,380

(1) על סמך ממצאי הסקר המפורט הנתגו כי ההשתתפות העצמית של המשפחות ברכישת הדירות מבניית המשרד תגיע בממוצע למשפחה ל-5,000 ל״י בשנה א׳, וסכום זה יגדל ב-10% לשנה בשנים ב׳ ו-ג׳.

(2) הלוואות על פי התנאים המפורטים בחוזר האוצר מה-19.11.70, סעיף 1ב׳, בגובה של 10 אלפים ל״י למשפחה בשנה א׳, 11 אלף ל״י למשפחה בשנה ב׳ ו-12 אלף ל״י למשפחה בשנה ג׳.

(3) 2/3 מדמי המפתח המגיעים לדייר לפי החוק חושבו על בסיס הסכומים שצויינו בהערה 3 ללוח מס׳ 1.

(4) ראה הערה 5 ללוח 1.

(5) הלוואה מכספי תקציב על פי התנאים בחוזר האוצר מה-19.11.70, סעיף 1 ב׳, בגובה של כ-24.7 אלף ל״י למשפחה בשנה א׳, כ-27.5 אלף ל״י למשפחה בשנה ב׳ וכ-31.3 אלף ל״י למשפחה בשנה ג׳.

עומס התשלומים שיוטל על המשפחה להוצאת ממחן הלואה משולבת (בנק + תקציב) בפי שעורם, יגיע בממוצע לכ-175 ל״י לחודש. אם יומר למענק סכום של 2,500 ל״י מתוך ההלוואה מכספי בנק, יקטן עומס זה לכ-140 ל״י לחודש.

אם כי הנחנו שהמשפחות שיועברו לדירות מבניית המשרד ירכשו את דירותיהן החדשות, ייתכן כי למשפחות ברמה כלכלית נחותה לא תהיה אפשרות לקבל את דירותיהן בתנאי רכישה אלא בתנאי שכירות בלבד. במקרה יווצר עומס על מימון התקציב לבניית השיכונים, ובנוסף לכך תידרש החלטה לגבי תנאי השכירות לפיהם יימסרו הדירות למשתכנים.

5. <u>סיכום.</u>

שני יתרונות בולטים לאלטרנטיבה המועדפת את השנויים שהוצגו בצורה מפורטת (אשר ההשלכות התקציביות שלה הן זרם הוצאות מירבי של 4,658 אלף ל״י בשנת א׳, 6,355 אלף ל״י בשנת ב׳ ו-7,410 אלף ל״י בשנת ג׳):

1. בתום התקופה של שלוש שנים יחזרו בידי המדינה מלוא הזכויות על כל הדירות והמבנים של תושבי השדרה המרכזית המתוכננת, ועוד על כ-30 דירות במקומות אחרים באתר.

2. עקב היותם מבנים אלה פנויים מדייריהם, תתאפשר התחלת הביצוע של הפעולות הפיזיות של הריסה ושל שיקום האתר.

[signature]

22.4.77

נספח 1

ההנחות לצורך בניית האומדנים

1. עלות דירה ממוצעת באתר שבבעלות דייריה, שווה לעלות דירה ממוצעת המוחזקת בשכירות.

2. ערך זכויותיה של משפחה הגרה באתר בדירה שבבעלותה, שווה לערך הנכס כשהוא ריק ופנוי (32 אלף ל״י בשנה א׳, 35 אלף ל״י בשנה ב׳ ו-39 אלף ל״י בשנה ג׳).

3. ערך זכויותיה של משפחה הגרה באתר בשכירות, שווה ל-2/3 ממלוא דמי המפתח על הדירה (14 אלף ל״י בשנה א׳, 15 אלף בשנה ב׳ ו-16 אלף ל״י בשנה ג׳).

4. ערך זכויותיו של בעל דירה מושכרת באתר, שווה לערך הנכס כשהוא ריק ופנוי בניכוי מלוא ערך דמי המפתח (11 אלף ל״י בשנה א׳, 12.5 אלף ל״י בשנה ב׳ ו-15 אלף ל״י בשנה ג׳). זאת, בנוסף ל-1/3 ממלוא דמי המפתח על הדירה שעליו לקבל על פי החוק (7 אלפים ל״י בשנה א׳, 7.5 אלף ל״י בשנה ב׳ ו-8 אלפים ל״י בשנה ג׳).

5. המענק שהוצע להעניק לכל משפחה המפנה את דירתה באתר מורכב מסכום קבוע לכל משפחה (4,500 ל״י בשנה א׳, 5,000 ל״י בשנה ב׳ ו-5,500 ל״י בשנה ג׳) ומתוספת מיוחדת למשפחות הגדולות (עבור כל נפש מעל ל-4 נפשות - 1,750 ל״י בשנה א׳, 2,000 ל״י בשנה ב׳ ו-2,200 ל״י בשנה ג׳). להלן לוח שהוכן מתוך ממצאי הסקר המפורט על התפלגות המשפחות של תושבי האתר לפי גודל המשפחה ולפי סטטוס אחזקת הדירות, אשר עליו התבססנו לצורך חישוב ההיקף הכספי של המענק.

סטטוס האחזקה	מספר הנפשות במשפחה												
	סה"כ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	14
בעלים	68	11	18	9	9	6	4	1	1	5	2	1	1
שוכרים	145	34	19	15	18	20	19	6	7	2	1	4	-
ס"ה	213	45	37	24	27	26	23	7	8	7	3	5	1

לוח 1: זרמי ההוצאות במשך 3 שנים, כאשר רוכשים רק זכויות הדיירים (באלפי ל״י)

	שנה א׳	שנה ב׳	שנה ג׳
מספר המתרוננות (1)	66	84	90
מזה: דירות מבנייה משרד השיכון	50	60	60
דיור חלוף בכוח עצמי	16	24	30
א. הוצאות הבנייה לשיכונים (2)	3,000	3,960	4,380
ב. הוצאות פינוי ורכישת זכויות	1,120	1,685	2,200
מזה: 1/3 דמי המפתח לבעלי הבתים בדירות המושכרות (3)	350	450	480
הוצאות פינוי והעברה (4)	25	33	36
מענקים (5)	102	172	235
רכישת זכויות בעלים (6)	512	840	1,170
שכר דירה (7)	12	40	70
רכישת זכויות בעלי החנויות (8)	60	66	110
הוצאות אטימה ו/או הריסה (לפי הצורך) הוצאות ניהול וכדו׳ (9)	59	84	99
ס״ה א + ב	4,120	5,645	6,580

(1) אנו מניחים כי המשפחות הגרות באזור בתנאי שכירות יועברו לדירות מבנייה משרד השיכון, ואילו המשפחות המתגוררות בדירות שבבעלותן יעדיפו לעבור לדיור חלוף בכוחות עצמן.

(2) בהתאם לנתונים שנתקבלו ממחוז י-ם, ההוצאות לבנית שיכונים בגודל 64-67 מ״ר מגיעות היום (שנה א׳) ל-60,000 ל״י בממוצע לדירה. לצורך האומדנים לשנים ב׳ ו-ג׳, הגדלנו את ההוצאה הממוצעת לדירה ב-10% כל שנה.

(3) דמי המפתח לדירות על הוראי השדרה נאמדו, בהתייעצות עם שמאי מקרקעין ובהתבסס על הנתונים בסקר המפורט על נחלאות תוך התאמתם לתחילת 1971 (שנה א׳), ב-21,000 ל״י בממוצע לדירה בשנה א׳, 22,500 ל״י בשנה ב׳ ו-24,000 ל״י בשנה ג׳. ה-1/3 מדמי המפתח הניתן לבעלי הדירות מגיע אם כך ל-7,000 ל״י בשנה א׳, 7,500 ל״י בשנה ב׳ ו-8,000 ל״י בשנה ג׳.

(4) הוצאות אלה נאמדו על ידינו ב-500 ל״י בממוצע למשפחה בשנה א׳, והוגדלו ב-10% בכל אחת משתי השנים ב׳ ו-ג׳. תובאה בחשבון הוצאה כזו רק עבור המשפחות שיועברו לדירות מבנייה משרד השיכון.

(5) המענקים לדיירים, שנועדו לשמש תמריץ על מנת להשיג את הסכמתם לפינוי דירותיהם, חושבו על בסיס של סכום קבוע לכל משפחה (4,500 ל״י בשנה א׳) ותוספת לפי גודל המשפחה עבור כל נפש מעל ל-4 נפשות (בשנה א׳, 1,750 ל״י לנפש החל בנפש החמישית). ס״ה הסכום חושב על סמך התפלגות המשפחות של הוראי השדרה לפי גודלן, כפי שנמצא בסקר המפורט על נחלאות. לשנים ב׳ ו-ג׳ הובאו בחשבון גידול של 10% לשנה בסכומי המענק הבסיסיים. המשפחות העוברות לדירות חלופות בכוחות עצמן יקבלו את דמי המענק במזומן, בעוד שהמענק למשפחה המפונה לדירות מבנייה המשרד יזקף לזכותה כחלק ממחיר הדירה.

(6) ערך הנכסים של הוראי השדרה נאמד, בהתייעצות עם שמאי מקרקעין ועל בסיס מימצאי הסקר המפורט, ב-32 אלף ל״י בשנה א׳, 35 אלף ל״י בשנה ב׳ ו-39 אלף ל״י בשנה ג׳.

(7) שכר הדירה לדירות של הוראי השדרה נאמד, ע״י התאמה לת/ופת הנוכחית של מימצאי הסקר המפורט, ב-900 ל״י לשנה בממוצע לדירה. הנחנו כי יהיה צורך לשלם לבעלי הבתים בממוצע שכר דירה למחצית השנה עבור הדירות המתפנות באותה שנה, ושכר דירה שנתי מלא לשנים שלאחר מכן.

(8) הנחנו כי ניתן יהיה לפנות 2 חנויות לשנה בשנים א׳ ו-ב׳ ו-3 חנויות בשנה ג׳. ערך הזכויות הממוצע של בעל חנות נאמד, בהתייעצות עם שמאי מקרקעין ועל בסיס מימצאי הסקר המפורט, ב-30 אלף לשנה א׳, והוגדל ב-10% לכל אחת מהשנים ב׳ ו-ג׳.

(9) הוצאות אלה נאמדו ב-900 ל״י בממוצע למשפחה בשנה א׳, והוגדלו ב-10% לכל אחת מהשנים ב׳ ו-ג׳.

לוח 2: <u>זרמי ההוצאות במשך 3 שנים, באשר רוכשים גם זכויותיהם של בעלי הדירות</u>(באלפי ל״י)

	שנה א׳		שנה ב׳		שנה ג׳	
מספר הפתרונות		52		68		73
מזה: דירות מבניין משרד השיכון	50		60		60	
דיור חלוף בכוח עצמי	2		8		13	
א. הוצאות הבנייה לשיכונים		3,000		3,960		4,380
ב. הוצאות פינוי ורכישת זכויות		1,109		1,704		2,215
מזה: 1/3 דמי מפתח לבעלי הבתים בדירות המושכרות	350		450		480	
הוצאות פינוי והעברה	25		33		36	
מענקים	13		57		102	
רכישת זכויות בעלים	614		1,030		1,407	
רכישת זכויות בעלי המגרשים	60		66		110	
הוצאות אטימה ו/או הריסה (לפי הצורך), הוצאות ניהול וכדו׳	47		68		80	
ס״ה א׳ + ב׳		4,109		5,664		6,595

השוואה בין שתי האלטרנטיבות מראה כי בתום שלוש השנים של הפעלת התכנית נגיע באלטרנטיבה א׳ לרכישת מלוא זכויותיהן של 70 המשפחות הגרות בדירות שבבעלותן, בנוסף ל-170 הדירות (מהן 140 על תנאי השכרה) לגביהן נרכשו רק זכויות שוכריהן. מאידך, אלטרנטיבה ב׳ אינה משיגה את מטרת התכנית, כי במסגרת הסכומים הנתונים אין אפשרות לרכוש את הזכויות על כל הדירות שבתנאי השכרה בהן מתגוררים בעליהן. לכן, אלטרנטיבה א׳ עדיפה.

מוצע לשקול את האפשרות של מיזוג בין שתי האלטרנטיבות, ע״י כך שיירכשו מלוא הזכויות (דיירים + בעלים) על אותן דירות אשר באלטרנטיבה א׳ נרכשו לגביהן רק זכויות הדיירים, במקרה זה יש להביא בחשבון הוצאה נוספת של 538 אלף ל״י בשנה א׳, 710 אלף ל״י בשנה ב׳ ו-830 אלף ל״י בשנה ג׳ (*).

(*) סכומים אלה מהווים תוספת נטו, המתקבלת מעלות הסכום הדרוש לרכישת הזכויות של בעלי הדירות המושכרות (550 אלף ל״י בשנה א׳, 750 אלף ל״י בשנה ב׳ ו-900 אלף ל״י בשנה ג׳), בניכוי תשלומי שכר הדירה שהובאו בחשבון בלוח 1 לעיל.

<u>מקורות המימון</u>

להלן מקורות המימון להוצאת הדרושה לבניית שיכונים עבור המשפחות המתפנות מתאור:

לוח 3: מקורות המימון לבניית שיכונים עבור משפחות המתפנות, לפי שנים (באלפי ל״י)

		שנה א׳	שנה ב׳	שנה ג׳
השתתפות עצמית של הדיירים	(1)	250	330	360
כספי בנק, הלוואות למשפחות	(2)	500	660	720
כספי תקציב, 2/3 מדמי המפתח	(3)	700	900	960
" " , מענקים	(4)	314	422	465
" " , הלוואות למשפחה	(5)	1,236	1,648	1,875
ס״ה ההוצאה לבניית שיכונים		3,000	3,960	4,380

(1) על סמך ממצאי הסקר המפורט הנתגו כי ההשתתפות העצמית של המשפחות ברכישת הדירות מבניית המשרד הגיע בממוצע למשפחה ל-5,000 ל״י בשנה א׳, וסכום זה יגדל ב-10% לשנה בשנים ב׳ ו-ג׳.

(2) הלוואות על פי התנאים המפורטים בחוזר האוצר מה-19.11.70, סעיף 1ב׳, בגובה של 10 אלפים ל״י למשפחה בשנה א׳, 11 אלף ל״י למשפחה בשנה ב׳ ו-12 אלף ל״י למשפחה בשנה ג׳.

(3) 2/3 מדמי המפתח המגיעים לדייר לפי החוק חושבו על בסיס הסכומים שצויינו בהערה 3 ללוח מס׳ 1.

(4) ראה הערה 5 ללוח 1.

(5) הלוואות מכספי תקציב על פי התנאים בחוזר האוצר מה-19.11.70, סעיף 1 ב׳, בגובה של כ-24.7 אלף ל״י למשפחה בשנה א׳, כ-27.5 אלף ל״י למשפחה בשנה ב׳ וכ-31.3 אלף ל״י למשפחה בשנה ג׳.

עומס התשלומים שיוטל על המשפחה כתוצאה ממתן הלוואה משולבת (בנק + תקציב) כפי שפורט, יגיע בממוצע לכ-175 ל״י לחודש. אם יומר למענק סכום של 2,500 ל״י מתוך ההלוואה מכספי בנק, יקטן עומס זה לכ-140 ל״י לחודש.

אם כי הנחנו שהמשפחות שיועברו לדירות מבנייה חמשיר ירכשו את דירותיהן החדשות, ייתכן כי למשפחות ברמה כלכלית נמוכה לא תהיה אפשרות לקבל את דירותיהן בתנאי רכישה אלא בתנאי שכירות בלבד. במקרה ייווצר עומס על מימון התקציב לבניית השיכונים, ונוסף לכך תידרש החלטה לגבי תנאי השכירות לפיהם יימסרו הדירות למשתכנים.

5. <u>סיכום.</u>

שני יתרונות בולטים לאלטרנטיבה המועדפת את השתיים שהוצגו בצורה מפורטת (אשר השלכות התקציביות שלה הן זרם הוצאות מירבי של 4,658 אלף ל״י בשנה א׳, 6,355 אלף ל״י בשנה ב׳ ו-7,410 אלף ל״י בשנה ג׳):

1. בתום התקופה של שלוש שנים יחזרו בידי המדינה מלוא הזכויות על כל הדירות והחנויות של תוואי השדרה המרכזית המתוכננת, ועוד על כ-30 דירות במקומות אחרים באתר.

2. עקב היות בתים אלה פנויים מדייריהם, תתאפשר התחלת הביצוע של הפעולות המיידיות של הריסה ושל שיקום האתר.

[signature]

22.4.71

נספח 1

ההנחות לצורך בניית האומדנים

1. עלות דירה ממוצעת באתר שבבעלות דייריה, שווה לעלות דירה ממוצעת המוחזקת בשכירות.

2. ערך זכויותיה של משפחה הגרה באתר בדירה שבבעלותה, שווה לערך הנכס כשהוא ריק ופנוי (32 אלף ל״י בשנה א׳, 35 אלף ל״י בשנה ב׳ ו-39 אלף ל״י בשנה ג׳).

3. ערך זכויותיה של משפחה הגרה באתר בשכירות, שווה ל-2/3 ממלוא דמי המפתח על הדירה (14 אלף ל״י בשנה א׳, 15 אלף בשנה ב׳ ו-16 אלף ל״י בשנה ג׳).

4. ערך זכויותיו של בעל דירה מושכרת באתר, שווה לערך הנכס כשהוא ריק ופנוי בניכוי מלוא ערך דמי המפתח (11 אלף ל״י בשנה א׳, 12.5 אלף ל״י בשנה ב׳ ו-15 אלף ל״י בשנה ג׳). זאת, בנוסף ל-1/3 ממלוא דמי המפתח על הדירה שעליו לקבל על פי חוק (7 אלפים ל״י בשנה א׳, 7.5 אלף ל״י בשנה ב׳ ו-8 אלפים ל״י בשנה ג׳).

5. המענק שמוצע להעניק לכל משפחה המפנה את דירתה באתר מורכב מסכום קבוע לכל משפחה (4,500 ל״י בשנה א׳, 5,000 ל״י בשנה ב׳ ו-5,500 ל״י בשנה ג׳) ומתוספת מיוחדת למשפחות הגדולות (עבור כל נפש שמעל ל-4 נפשות - 1,750 ל״י בשנה א׳, 2,000 ל״י בשנה ב׳ ו-2,200 ל״י בשנה ג׳). להלן לוח שהוכן מתוך מימצאי הסקר המפורט בדבר התפלגות המשפחות של מגוראי השדרה לפי גודל המשפחה ולפי סטטוס אחזקת הדירות, אשר עליו התבססנו לצורך חישוב ההיקף הכספי של המענק.

סטטוס החזקה	מספר הנפשות במשפחה												
	סה"כ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	14
בעלים	68	11	18	9	9	6	4	1	1	5	2	1	1
שוכרים	145	34	19	15	18	20	19	6	7	2	1	4	-
סה"כ	213	45	37	24	27	26	23	7	8	7	3	5	1

<u>פינוי משפחות בשכונת נחלאות במלוא הסכים המרובות</u>

1. <u>המטרה</u>

מזכיר זה מטרתו להביע את ההסתפקים הכלכליים והמקשיים הקשורים בהפעלת השלב הראשון של תכנית השיקום של שכונת נחלאות בירושלים. מוך הביצוע של שלב זה תוך שלוש שנים, כאשר היעד העיקרי שלו הוא להשלים, שלא ע"י שימוש בחוק "בינוי ופינוי של אזורי שיקום", לפחות את פינויין של אותן משפחות המתגוררות על תוואי הדרך המרכזית המתוכננת תוך רכישת הזכויות על נכסיהן.

2. <u>מסגרת התכנית המוצעת</u>

על תוואי הדרך מתגוררות כ-210 משפחות, מהן שליש בדירות שבבעלותן והיתר בשכירות מוגנת (פרט לדירות מגורים מצויים לאורך התוואי גם 7 חנויות - בעיקר חנויות מכולת -, בית כנסת אחד, בית ספר, מרפאה, וגן ילדים השוכן בצריף).

במסגרת התוכנית התלת-שנתית מוצע להעמיד לרשות המשפחות שיפונו מן השכונה 50 דירות בשנה א׳ ו-60 דירות בכל אחת מן השנים ב׳ ו-ג׳, כל אלה מתוך הבנייה של משרד השיכון, ולהקציב סכומי כסף במסגרת תקציב המשרד לצורך פינויים ופעולות הקשורות בהם, ולרכישת הזכויות על הנכסים המתפנים באחר. סכומים אלה יגיעו לכ-1.1 מיליון ל״י בשנה א׳, כ-1.7 מיליון ל״י בשנה ב׳ וכ-2.2 מיליון ל״י בשנה ג׳.

3. <u>דרכי פעולה אלטרנטיביים</u>

קיימות שתי אפשרויות שונות להפעלת התכנית המוצעת: (א) רכישת זכויות הדיירים בלבד על הנכסים המתפנים באחר. (ב) רכישת מלוא הזכויות (דיירים + בעלים) על נכסים אלה. מובן שבמסגרת תקציב בגודל נתון, מתבטא ההבדל בין שתי האלטרנטיבות במספר שונה של משפחות שניתן לפנות מהשכונה.

להלן דרכי ההוצאות לפי שנות פעולה, לכל אחת מן האלטרנטיבות הנ"ל. באשר להנחות אשר שימשו לנו לבניית האומדנים, ראה נספח 1.

2/...

~~60 בלה~~

50 + 10 - 60 בלה

66
20
---
80 - פני' לקט אחרות

6.800,-- | 140
48,000

56

120

68

96

דף 2.

א/ סעיף ד. אבנר ואצ'יפו
ניגון שטכנולוגיה
ספינלנד שימוש

ב. מחיר יה' בתור.

צריך להכניס כאן לבי
בשני פסקאות
השאר כב בעשו.

1. כל השואות 280 משפ'
2. משנה 210 משפ' +3 של 13
593+ל' משפחות

סה"כ 340 משפחות שניי =

170 בניה
170 הלוואות
340

70
50
7
3500

1,7.

6.600 L

23,000
33,000

0/26,000

1:10
8

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	התאריך
מאת:	תיק מס׳

הנדון:

בעולם [illegible]

- חוץ הגלות הז"ר
בציפיות לפי [illegible]

בנושא עירוניות - פגיעה - בציפיות
סדר עדיפות לשנוי

#

1/3 בלי שינוי.

36% מהאנשים גרים בשכונה בדירותיהם.

או 80% מהדירות גרים באותה שכונה.

9 (120)

פרסום: הרשות

1. התוצאה השונה / השאלות מחוברות:
2. איסור [illegible]
3. תכנית - בנייה [illegible]
4. [illegible] רשות למשל [illegible] [illegible]

2½

35,000
24,000

250

25	
100	[illegible]
70	[illegible]
25	[illegible]
195	

נחלאות

אתר שיקום א'

בדיקת משקי הבית שאיתורם על תוואי השדרה

א. <u>עיקרי הדברים</u>

נבדקו שתי אלטרנטיבות של התוויית השדרה. האלטרנטיבה הראשונה מציגה את ההתוויה האחרונה שנעשתה ע"י משרד שרותי הנדסה בע"מ, והיא צפונית יותר לאלטרנטיבה השניה. שתי האלטרנטיבות כוללות בתוכן למעלה מ-90% של אותן משפחות.

אלטרנטיבה א' מקיפה 213 משקי בית המתגוררים ב- 406 חדר.

אלטרנטיבה ב' 205 משקי בית המתגוררים ב- 397 חדר. בשתי האלטרנטיבות עולה שיעור השוכרים על 60 אחוז. בראשונה כ-68 אחוז בשניה 64 אחוז.

ב. <u>שיטת העבודה</u>

המקורות: 1. שאלוני צוות מחקר ותכנון משנת 1969.

2. בדיקה בשדה לאיתור מיבנים המופיעים בהתוויה.

לצורך העבודה הוצאו אותם בתים המצויים על התוואי לאחר שאומתו מספרי הבתים במפה ובשטח. משקי הבית באותם מיבנים הועתקו לכרטסת ומתוכה נערכו העיבודים המוצגים בלוחות 1-6.

מתוך שאלוני העסקים הוצאו לפי הכתובות אותם עסקים המצויים על התוואי, וסוכמו הנתונים הרלבנטיים לבדיקה. לגבי רצון המשפחות להשאר בשכונה לא ניתן להגיע לתוצאות משביעות רצון, כפי שמוסבר בהערה ללוח 6.

אלטרנטיבה א'

לוח 1 משקי בית לפי צורת הבעלות וגודל משק בית

צורת בעלות	סה"כ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	14
	גודל משק הבית												
בעלים	69	11	18	9	9	6	4	1	1	5	2	1	1
שוכרים	144	34	19	15	18	20	19	6	7	2	1	4	-
סה"כ	213	45	37	24	27	26	23	7	8	7	3	5	1

לוח 2 משקי בית לפי גיל ראש משק הבית וגודל משק הבית

גיל ראש מ"ב	סה"כ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	14
	גודל משק הבית												
עד 24	11	7	2	1	1	-	-	-	-	-	-	-	
25-64	153	21	15	21	22	25	21	7	7	6	3	5	
65 +	49	17	20	2	4	1	2	-	1	1	-	-	1
סה"כ	213	45	37	24	27	26	23	7	8	7	3	5	1

אלטרנטיבה ב'

לוח 3 משקי בית לפי צורת הבעלות וגודל משק בית

צורת בעלות	סה"כ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	14
	גודל משק הבית												
בעלים	74	11	19	9	10	7	7	1	1	5	1	2	1
שוכרים	131	34	19	16	18	13	14	5	6	1	2	3	-
סה"כ	205	45	38	25	28	20	21	6	7	6	3	5	1

לוח 4 משקי בית לפי גיל ראש משק הבית וגודל משק הבית

גיל ראש מ"ב	סה"כ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	14
	גודל משק הבית												
עד 24	13	9	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
25-64	141	19	17	21	22	19	18	6	6	5	3	5	-
65 +	51	17	20	3	5	1	3	-	1	1	-	-	1
סה"כ	205	45	38	25	28	20	21	6	7	6	3	5	1

<u>לוח 5</u> החדרים המשמשים למגורים לפי הבעלות

	אלטרנטיבה א׳	אלטרנטיבה ב׳
בעלים	159	175
שוכרים	247	222
סה"כ	406	397

<u>הערה:</u> לשתי האלטרנטיבות יש לצרף 24 חדרים שלא נפקדו אך רווח עליהם ע"י השכנים. בחדרים אלה מתגוררים 16 משקי בית של יחידים ושתי משפחות.

<u>לוח 6</u> רצון להשאר בשכונה (1)

	אלטרנטיבה א׳	אלטרנטיבה ב׳
רוצים להשאר	61	69
אינם רוצים	1[illegible]	20
אין תשובה	160	116
סה"כ	21[illegible]	205

(1) לוח זה מסר משמעות מאחר ומספר הבלתי ידועים גדול. זאת משום שהשאלה בדבר הרצון להשאר בשכונה נשאלה רק במידגם ולא במפקד המלא. אין כל אפשרות ללמוד מתוך המידגם על הכלל מאחר והשדרו [illegible] ממספר מי[illegible]נים, בעוד המידגם יכול לייצג רק חטיבות שלמות.

<u>לוח 7</u> רשימת עסקים ומוכרות

סוג העסק	שטח מ"ר	בעלות	נכונות לצאת	גיל בעל העסק
מכולת	35	לא	כן	46
מכולת	13	לא	לא	71
מספרה	15	לא	לא	47
מכולת	20	לא	כן	49
קיוסק	16	לא	לא	70
קיוסק	10	כן	לא	[illegible]7
ירקות	10	כן	כן	[illegible]1

כמו כן מצויים לאורך התוואי בית-כנסת אחד, בי"ס, קופת חולים וגן ילדים השוכן בצריף.

פתרון א' - [illegible]

איזור פעולה	משפחות הגרות באיזור	משפחות שיש לפנות: לשיכונים	משפחות שיש לפנות: לדיור פרטי	משפחות שיש לפנות: סה"כ	דיור חוץ באיזור: חדרים	דיור חוץ באיזור: דירות	קרקע שתפנה לדיור חוץ (דונם)	קרקע שתפנה לדרכי ציבור (דונם)	קרקע שתפנה למכירה (דונם)
A - השדרה והסטה מזרחה	370	245	125	370	–	–	–	5.9	12.2
B - הסטה מצפון לשדרה	125	85	40	125	–	–	–	2.0	8.4
C - נחלת ציון + שבט אחים	295	35	15	50	560	245	8.2	4.7	5.4
D - זכרון אחים + זכרון יעקב	295	10	5	15	650 שיפוץ	280 שיפוץ	–	0.3	–
E - שערי רחמים	160	105	55	160	–	–		2.1	7.2
סה"כ	1245	480	240	720	1210	525	8.2	15.0	33.2

10,500,000

פתרון ב - ~80% מהתושבים נשארים באתר

איזור פעולה	משפחות הגרות באיזור	משפחות שיש לפנות: לשיכונים	משפחות שיש לפנות: לדיור פרטי	משפחות שיש לפנות: סה"כ	דיור חוץ באיזור: חדרים	דיור חוץ באיזור: דירות	קרקע שתפנה לדיור חוץ (דונם)	קרקע שתפנה לדרכי ציבור (דונם)	קרקע שתפנה למכירה (דונם)
A - השדרה והסטה מזרחה	370	245	125	370	–	–	–	5.9	12.2
B - הסטה מצפון לשדרה	125	-10	-5	-15	320	140	5.0	2.1	3.3
C - נחלת ציון + שבט אחים	295	-60	-35	-95	900	390	13.2	5.1	–
D - זכרון אחים + זכרון יעקב	295	10	5	15	650 שיפוץ	280 שיפוץ	–	0.3	–
E - שערי רחמים	160	-5	-5	-10	390	170	5.7	3.6	–
סה"כ	1245	180	85	265	2260	980	23.9	17.0	15.5

19,000,000

פתרון א' - חלוקה לשלבים - הצעה 1

שלב ביצוע ואיכלוס פעולה	משפחות מגורות באיכלוס	משפחות יש לפנות: לשיכונים	משפחות יש לפנות: לדיור פרטי	משפחות יש לפנות: סה"כ	דיור חלוף באיכלוס: חדרים	דיור חלוף באיכלוס: דירות	קרקע שמתפנה לדיור חלוף (דונם)	קרקע שמתפנה לבנין לדיור (דונם)	קרקע שמתפנה למכירה (דונם)
שלב ראשון - A+B	495	330	165	495	-	-	-	7.9	20.6
שלב שני - C	295	130	65	195	230	100	8.2	4.7	5.4
שלב שלישי - D+E	455	20	10	30	880 משופץ	425 משופץ	-	2.4	7.2
סיכום	1245	480	240	720	1210	525	8.2	15.0	33.2

פתרון א' - חלוקה לשלבים - הצעה 2

שלב ביצוע ואיכלוס פעולה	משפחות מגורות באיכלוס	משפחות יש לפנות: לשיכונים	משפחות יש לפנות: לדיור פרטי	משפחות יש לפנות: סה"כ	דיור חלוף באיכלוס: חדרים	דיור חלוף באיכלוס: דירות	קרקע שמתפנה לדיור חלוף (דונם)	קרקע שמתפנה לבנין לדיור (דונם)	קרקע שמתפנה למכירה (דונם)
שלב ראשון - $A+\frac{1}{3}C+\frac{1}{4}D$	545	320	155	475	160 שימוש	70 שימוש	5.0	6.9	12.2
שלב שני - $\frac{2}{3}C+\frac{1}{2}D$	345	40	15	55	675 כולל שימוש	290 כולל שימוש	3.2	3.7	5.4
שלב שלישי - $\frac{1}{4}D+B+E$	355	120	70	190	375	165	-	4.4	15.6
סיכום	1245	480	240	720	1210	525	8.2	15.0	33.2

23.00

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום

פינוי ושיקום של משפחות בשכונת נחלאות בשלוש השנים הקרובות

1. המטרה

תזכיר זה מטרתו להציג את המספקטים הכלכליים הקשורים בהפעלת השלב הראשון של שיקום שכונת נחלאות בירושלים. משך הביצוע של שלב זה הוא שלוש שנים, היעד העיקרי בשלב זה הוא להשלים את פינויין ושיקומן של המשפחות המתגוררות על תוואי השדרה המרכזית המתוכננת ולהחליף ולשפר דיורן של מספר משפחות נוספות בשכונה, תוך רכישת הזכויות על נכסיהן.

2. מסגרת התכנית המוצעת

על תוואי השדרה מתגוררות כ-210 משפחות, מהן כשלוש בדירות שבבעלותן, והיתר בשכירות מוגנת (פרט לדירות מגורים מצויים לאורך התוואי גם 7 חנויות - בעיקר חנויות מכולת - , בית כנסת אחד, בית ספר, מרפאה, וגן ילדים השוכן בצריף).

במסגרת התכנים התלת-שנתית מוצע להעמיד לרשות המשפחות שיפונו מתוואי השדרה ומהאיזור הסמוך לו, 50 דירות בשנה א׳ ו-60 דירות בכל אחת מן השנים ב׳ ו-ג׳, כל אלה מתוך הבנייה של משרד השיכון, ולהועיד בנוסף לכך סכומי כסף (1.7 מיליון ל״י בשנה א׳, 2.4 מיליון ל״י בשנה ב׳ ו-3 מיליון ל״י בשנה ג׳) במסגרת תקציב המשרד לצורך מתן מהרוצות שמתוך לבניית משרד השיכון.

בנוסף לכך יש להביא בחשבון כי בתרוצה שלוש השנים יהיה צורך לפנות ולשקם משפחות נוספות - שאינן מתגוררות על תוואי השדרה אך תנאי הדיור שלהן קשים במיוחד. לצורך זה מוצע להקצות בתוך רזרבה 10 דירות בשנה א׳ ו-20 דירות בכל אחת מן השנים ב׳ ו-ג׳, וכן סכומי כסף בגובה 1 מיליון ל״י בשנה א׳, 1.5 מיליון ל״י בשנה ב׳ ו-2 מיליון ל״י בשנה ג׳.

סך הכל סכומי התוצאה לכל הנ״ל הם כ-7 מיליון ל״י בשנה א׳, כ-10 מיליון ל״י בשנה ב׳ וכ-12 מיליון ל״י בשנה ג׳.

3. זרמי ההוצאות

להלן זרמי ההוצאות הדרושות בכל אחת מן השנים, לביצוע הפינויים ולרכישת מלוא הזכויות (הן של הדיירים והן של הבעלים) על הנכסים המפונים. לצורך אמידת ההוצאות לשנה א׳ השתמשנו במחירים של תחילת 1971, ועבור השנים ב׳ ו-ג׳ אמדנו את שיעורי המחירים בהתאם (ראה הערות ללוח 1). באשר להנחות הכלליות אשר שימשו לנו לבניית האומדנים, ראה נספח 1.

2/...

לוח 1. __זרמי ההוצאות במשך 3 שנים, לפי שנים__ (באלפי ל״י)

	שנה א׳		שנה ב׳		שנה ב׳	
מספר המתרונות(1)		66		84		90
מזהם דיור מבניית משרד השיכון	50		60		60	
א. הוצאות הבנייה לשיכונים(2)		3,500		4,620		5,100
ב. הוצאות פינוי ורכישת זכויות		1,658		2,395		3,030
מזה: 1/3 דמי מפתח לבעלי הבתים בדירות המושכרות (3)	350		450		480	
הוצאות פינוי והעברה(4)	25		33		36	
מענקים(5)	102		172		235	
רכישת זכויות בעלים(6)	1,062		1,590		2,070	
רכישת זכויות בעלי החנויות(7)	60		66		110	
הוצאות אטימה ו/או הריסה (לפי הצורך), הוצאות ניהול וכדו׳ (8)	59		84		99	
ג. רזרבה למקרים נוספים שלא על תוואי השדרה		1,700		3,040		3,700
מזה: הוצאות הבנייה לשיכונים(9)(10)	700		1,540		1,700	
תקציב לפינויים ולרכישת זכויות(10)	1,000		1,500		2,000	
סה"כ א׳ + ב׳ + ג׳		6,858		10,055		11,830

(1) לצורך הפישוט הנחנו כי המשפחות הגרות באתר בתנאי שכירות יועברו לדירות מבניית משרד השיכון, ואילו המשפחות המתגוררות בדירות שבבעלותן יעדיפו לעבור לדיור חלוף בכוחות עצמן.

(2) בהתאם לנהוגים שנתקבלו מהנהל מחוז ירושלים במשרד השיכון, ההוצאות לבניית שיכונים בגודל 70 ממ"ר בממוצע מגיעות היום (שנה א׳) לכ-70,000 ל״י לדירה. לצורך האומדנים לשנים ב׳ וג׳, הגדלנו את ההוצאה הממוצעת לדירה ב-10% כל שנה.

(3) דמי המפתח לדירות על תוואי השדרה נאמדו, בהתייעצות עם שמאי מקרקעין ובהתבסס על הנתונים שבסקר המפורט על נחלאות תוך התאמה למחירי 1971 (שנה א׳), ב-21,000 ל״י בממוצע לדירה בשנה א׳, 22,500 ל״י בשנה ב׳ ו-24,000 ל״י בשנה ג׳. ה-1/3 מדמי המפתח הניתן לבעלי הדירות מגיע אם כך ל-7,000 ל״י בשנה א׳, 7,500 ל״י בשנה ב׳ ו-8,000 ל״י בשנה ג׳.

(4) הוצאות אלה נאמדו על ידינו ב-500 ל״י בממוצע למשפחה בשנה א׳, והוגדלו ב-10% בכל אחת משתי השנים ב׳ ו-ג׳. הובאה בחשבון הוצאה כזו רק עבור המשפחות שיועברו לדירות מבניית משרד השיכון.

(5) המענקים לדיירים, שנועדו לשמש תמריץ על מנת להשיג את הסכמתם לפינוי דירותיהם, חושבו על בסיס של סכום קבוע לכל משפחה (4,500 ל״י בשנה א׳) ותוספת לפי גודל המשפחה עבור כל נפש מעל ל-4 נפשות (בשנה א׳ 1,750 ל״י לנפש החל בנפש החמישית). לשנים ב׳ ו-ג׳ הבאנו בחשבון גידול של 10% לשנה בסכומי המענק הבסיסיים, וס"ה הסכום חושב על סמך התפלגות המשפחות שעל תוואי השדרה לפי גודלן, כפי שנמצא בסקר המפורט על נחלאות. המשפחות העוברות לדירות מלנפות בכוחות עצמן תקבלנה את דמי המענק בהם, בעוד שהמענק למשפחות המתפנות לדירות מבניית משרד השיכון יזקף לזכותן כחלק ממחיר הדירה.

(6) ערך ממוצע לנכס שעל תוואי השדרה נאמד, בהתייעצות עם שמאי מקרקעין ועל בסיס ממצאי הסקר המפורט, ב-32 אלף ל״י בשנה א׳, 35 אלף ל״י בשנה ב׳ ו-39 אלף ל״י בשנה ג׳. כאשר הנכס מושכר, מסתכמות זכויות בעליו ב-11 אלף ל״י בשנה א׳, 12.5 אלף ל״י בשנה ב׳ ו-15 אלף ל״י בשנה ג׳.

(7) הנחנו כי מתוך 7 החנויות שעל תוואי השדרה ניתן יהיה לפנות 2 חנויות לשנה בשנים א׳ ו-ב׳, ו-3 חנויות בשנה ג׳, ערך הזכויות הממוצע של בעל חנות נאמד, בהתייעצות עם שמאי מקרקעין ועל בסיס ממצאי הסקר המפורט, ב-30 אלף ל״י לשנה א׳, והוגדל ב-10% לשנה לכל אחת מהשנים ב׳ ו-ג׳.

(8) הוצאות אלה נאמדו ב-900 ל״י בממוצע למשפחה בשנה א׳, והוגדלו ב-10% לשנה לכל אחת מהשנים ב׳ ו-ג׳.

(9) מדובר, כאמור, ב-10 דירות בשנה א׳ וב-20 דירות בכל אחת מהשנים ב׳ ו-ג׳.

(10) על סמך ההוצאה הממוצעת למשפחה לפינוי ולרכישת זכויות, אשר מתקבלת מחישובינו, ניתן לאמוד את מספר המשפחות שאפשר לפנות בעזרת סכומים רזרביים אלה ב-20 משפחות בשנה א׳, 24 משפחות בשנה ב׳ ו-31 משפחות בשנה ג׳.

3/...

4. <u>מקורות המימון</u>

להלן המקורות שיעמדו בממוצע לרשות משפחה בודדת למימון רכישת דירה חלופה מבניית המשרד, בכל אחת מן השנים:

לוח 2. <u>מימון דירה חלופה למשפחה, בממוצע ולפי שנים</u> (באלפי ל״י)

	שנה א׳		שנה ב׳		שנה ג׳	
	כספי תקציב	מחוץ לתקציב	כספי תקציב	מחוץ לתקציב	כספי תקציב	מחוץ לתקציב
השתתפות עצמית (1)		5.0		5.5		6.0
פיצויי פינוי הדירה הנוכחית (2)	14.0		15.0		16.0	
מענקים (3)	6.3		7.0		7.8	
הלוואות (4)	34.7	10.0	38.5	11.0	43.2	12.0
ס"ה כספי תקציב	55.0		60.5		67.0	
ס"ה מחוץ לתקציב		15.0		16.5		18.0
ס"ה המימון	70.0		77.0		85.0	

(1) על סמך ממצאי הסקר המפורט הנחנו כי השתתפות העצמית של המשפחה ברכישת הדירות הגיע בשנה א׳ ל-5,000 ל״י בממוצע למשפחה, סכום זה הוגדל ב-10% לשנה עבור השנים ב׳ ו-ג׳.

(2) 2/3 מדמי המפתח, המגיעים לדייר לפי החוק. החישוב נעשה על בסיס הסכומים שצויינו בהערה 3 ללוח <u>1</u> .

(3) ראה הערה 5 ללוח 1.

(4) על פי התנאים המפורטים בחוזר האוצר מה-19.11.70, סעיף 1ב׳.

על בסיס לוח 2 לעיל ניתן להגיע לסך מקורות המימון להוצאה הדרושה לבניית השיכונים עבור המשפחות שעל תוואי השדרה ובסמוך לה.

לוח 3: <u>מקורות המימון לבניית שיכונים למשפחות המפונות מתוואי השדרה, לפי שנים (באלפי ל״י)</u>

	שנה א׳		שנה ב׳		שנה ג׳	
השתתפות עצמית של הדיירים	250		330		360	
כספי תקציב, פיצויי פינוי הדירות הנוכחיות	700		900		960	
" " , מענקים למשפחות	314		422		465	
ס"ה הלוואות למשפחות	2,236		2,968		3,315	
מזה: הלוואות מכספי בנק		500		660		720
הלוואות מכספי תקציב		1,736		2,308		2,595
ס"ה ההוצאה	3,500		4,620		5,100	

4/...

עומס התשלומים שיוטל על המשפחה כתוצאה ממתן הלוואה משולבת (בנק + תקציב) כפי שפורט, יגיע בממוצע לכ-195 ל"י לחודש. אם יומר סכום של 2,500 ל"י מתוך ההלוואה מכספי בנק לתקציב, יקטן עומס זה לכ-160 ל"י לחודש. אם יוסכם כי ההלוואה מכספי הבנק תינתן ל-15 שנה, במקום ל-10 שנים כפי שמציין חוזר האוצר הנ"ל, יקטן עומס התשלומים על המשפחה ב-15 ל"י עד 25 ל"י נוספות לחודש.

אם כי הנחנו שהמשפחות שיועברו לדירות מבניית המשרד ירכשו את דירותיהן החדשות, יתכן כי למשפחות ברמה כלכלית נמוכה לא תהיה אפשרות - עקב עומס התשלומים שיוטל עליהן - לקבל את דירותיהן אלא בתנאי שכירות בלבד. במקרה זה ייווצר עומס על מימון התקציב לבניית השיכונים, ונוסף לכך תידרש החלטה לגבי תנאי השכירות לפיהן ימסרו הדירות למשתכנים.

5. <u>הערות</u>

א. נראה לנו כי התכנית המוצעת הינה בעלת היקף מינימלי כדי שפעולת השיקום תהיה משמעותית ובעלת משקל, הינו והיא מאפשרת שיקומן של אחוז ניכר של משפחות באזור (בעיקר אלה שעל תוואי השדרה) אשר תנאי מגוריהן הינם תת-סטנדרטיים.

ב. בעקבות פינוי המשפחות מהאזור (כ-240 עד 365 במספר) יתפנו בתום שלוש השנים בסביבות 32 דונםמקרקע, מהם כ-16 דונם לצרכי השדרה המרכזית והיתר למטרות אחרות (שווי הקרקע המתפנה נאמד בכחצי מיליון ל"י לדונם, בממוצע). אנו צופים כי מתוך השטח שלא לצרכי השדרה, ניתן יהיה לנצל כמחציתו למטרות בנייה כבר בשלבים המוקדמים עקב היותו ערוכ, בעוד שהיתרה תישאר כרזרבה ותנוצל בהמשך השיקום של השכונה.

ג. על סמך הערכות של שמאי מקרקעין, הננו אומדים את גובה השתתפותו של משרד התחבורה בפרויקט של סלילת השדרה המרכזית, בסכום שבין 7.5 ל-9 מיליון ל"י.

ד. לגבי שיקומם של מוסדות הציבור והשירותים הציבוריים המצויים על תוואי השדרה, יהיה צורך לדאוג לתקציבים מתאימים ממשרדי הממשלה הנוגעים בדבר.

הוכן ע"י אורי טורכיאנסקי

ירושלים, 26.4.71

נספח 1

הנחות לצורך בניית האומדנים

1. עלות דירה מסובסדת באחר שבבעלות דייריה, שווה לעלות דירה מסובסדת באחר המוחזקת בשכירות.

2. ערך זכויותיה של משפחה הגרה באחר בדירה שבבעלותה, שווה לערך הנכס כשהוא ריק ופנוי (32 אלף ל״י בשנה א׳, 35 אלף ל״י בשנה ב׳ ו-39 אלף ל״י בשנה ג׳).

3. ערך זכויותיה של משפחה הגרה באחר בשכירות, שווה ל-2/3 ממלוא דמי המפתח של הדירה (14 אלף ל״י בשנה א׳, 15 אלף ל״י בשנה ב׳ ו-16 אלף ל״י בשנה ג׳).

4. ערך זכויותיו של בעל דירה מושכרת באחר, שווה לערך הנכס כשהוא ריק ופנוי בניכוי מלוא ערך דמי המפתח (11 אלף ל״י בשנה א׳, 12.5 אלף ל״י בשנה ב׳ ו-15 אלף ל״י בשנה ג׳). זאת, בנוסף ל-1/3 מהלוואדדמי המפתח על הדירה שעליו לקבל על פי החוק (7 אלפים ל״י בשנה א׳, 7.5 אלף ל״י בשנה ב׳ ו-8 אלפים ל״י בשנה ג׳).

5. המענק שמוצע להעניק לכל משפחה המפנה את דירתה באחר מורכב מסכום קבוע לכל משפחה (4,500 ל״י בשנה א׳, 5,000 ל״י בשנה ב׳ ו-5,500 ל״י בשנה ג׳), ~~לאוכלוסיה אינו למשפחות~~ הגדולות (עבור כל נפש שמעל ל-4 נפשות - 1,750 ל״י בשנה א׳, 2,000 ל״י בשנה ב׳ ו-2,200 ל״י בשנה ג׳). להלן לוח שהוכן מתוך ממצאי הסקר המפורט ובו התפלגות המשפחות שעל תוואי השדרה לפי גודל המשפחה ולפי סטטוס אחזקת הדירה, אשר עליו התבסס לצורך חישוב היקף הכספי של המענק.

סטטוס האחזקה	מספר הנפשות במשפחה												
	סה״כ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	14
בעלים	68	11	18	9	9	6	4	1	1	5	2	1	1
שוכרים	145	34	19	15	18	20	19	6	7	2	1	4	–
ס״ה	213	45	37	24	27	26	23	7	8	7	3	5	1

(הוכן ע"י א. טורביאנסקי במרץ 1971,
בתאום עם יגאל כהן)

תחזית הוצאות והכנסות לשיקום נחלאות תוך 10 שנים, לפי 4 פתרונות אלטרנטיביים

(באלפי לירות, דכמחירים של תחילת 1971)

	פתרון א		פתרון ב		פתרון ג		פתרון ד	
הכנסות								
א. השתתפות האוכלוסיה בשיפור רמת הדיור	4,621		7,161		7,330		7,218	
ב. הכנסות נטו מבינוי מגורים לאמידים ומשרדים בנחלאות	21,390		10,424		6,949		3,126	
ג. הכנסות נטו מבנייה של חנויות	4,292		4,292		314		314	
ד. גרעון (סובסידיה לפרויקט)	6,880		15,276		19,468		21,931	
ס"ה	37,183		37,153		34,061		32,589	
תוספת לגרעון	3,916		3,916		3,916		3,916	
סה"כ כללי	41,099		41,069		37,977		36,505	
הוצאות								
א. הוצאות לשיפוץ הסיבה מגורים באתר	1,248		1,248		6,680		9,181	
מזה: לשיפוץ דירות מגורים		1,082		1,082		5,914		7,993
לשיפוץ השטח		166		166		766		1,188
ב. הוצאות לבניית דירות עבור התושבים באתר	5,982		16,535		465		4,798	
מזה: לבניית דירות		5,005		13,321		385		3,696
לשיפוץ השטח		977		3,214		80		1,102
ג. הוצאות לבניית דירות לתושבי נחלאות שמחוץ לאתר	15,073		5,489		11,329		5,167	
מזה: לבניית דירות		11,307		4,117		8,494		3,875
לקרקע		3,766		1,372		2,835		1,292
ד. פיצוי כספי למשפחות שיעזבו את האתר (או תוספת דיור מעל למקן)	2,503		1,304		3,707		1,563	
סך הפיצוי למשפחות המועברות מן האתר		4,723		1,672		3,707		1,675
פחות יהדם כנגד התשלום של המשפחות		2,220		168		-		112
ה. הוצאות לבנייה חנויות "חלוף" להושבי האתר	185		185		78		78	
ו. תשלום לבעלי החנויות המפנים את חנויותיהם	390		390		-		-	
ז. תשלום עבור זכויות קרקע לבעלים (בהנחה כי התשלום ייעשה בהדרגה ללא תוספת ריבים)	11,802		11,802		11,802		11,802	
ס"ה	37,183		37,153		34,061		32,589	
תוספת הוצאות למקרה שיהיה צורך לשלם עבור השטחים המופקעים מיד (או בהדרגה אך בתוספת ריבית)	3,916		3,916		3,916		3,916	
סה"כ כללי	41,099		41,069		37,977		36,505	

4,621
21 390
4290
30301

(הוכן ע"י א. סורגינצקי במרץ 1971 בתאום עם יגאל כהן)

<u>נחלאות – אתר שיקום א' – אלטרנטיבות השיקום</u> (1)
(באלפי לירות, ובמחירים של תחילת 1971)

הפתרון	אחוז התושבים הנשארים באתר	הבנייה באתר השיקום: בנית חדשה למפונים		הבנייה באתר השיקום: מבנים משופצים למפונים		הבנייה באתר השיקום: ס"ה דיור למפונים		הבנייה באתר השיקום: בנייה חדשה לתושבים חדשים		הבנייה למפונים מחוץ לאתר		ההיקף הכספי של השיקום	הגרעון הכרוך בשיקום	הסובסידיה בממוצע למשפחה	הסובסידיה למשפחה נזקקה
		חדרים	דירות	חדרים	דירות	חדרים	דירות	חדרים	דירות	חדרים	דירות				
אלטרנטיבה א	40	650	320	600	290	1250	610	1840	600	1670	630	37,183 (41,099)	6,880 (10,796)	5.5 (8.7)	11.1 (17.4)
אלטרנטיבה ב	80	1730	750	600	290	2330	1040	900	300	590	200	37,153 (41,069)	15,276 (19,192)	12.3 (15.5)	24.6 (31.0)
אלטרנטיבה ג	40	50	20	1550	680	1600	700	600	200	1320	540	34,061 (37,977)	19,468 (23,384)	15.7 (18.9)	31.4 (37.7)
אלטרנטיבה ד	80	480	210	1850	830	2330	1040	270	90	590	200	32,589 (36,505)	21,931 (25,847)	17.7 (20.8)	35.4 (41.7)

(1) תאור עקרונות הפתרונות וכן ההערות, ראה ללוח שהוכן במאי 1970.

(הנתונים נמסרו ע"י יגאל כהן במאי 1970)

תחזית הוצאות והכנסות לשיקום נחלאות תוך 10 שנים, לפי 4 החלופות האלטרנטיביות

(באלפי לירות, ובערכים מהוונים לתחילת 1970)

	אלטרנטיבה א (מרוץ מועדף)		אלטרנטיבה ב		אלטרנטיבה ב		אלטרנטיבה ד	
	פירוט	סה"כ	פירוט	סה"כ	פירוט	סה"כ	פירוט	סה"כ
הכנסות								
א. השתתפות האוכלוסיה בשיעור רמת הדיור		4,279		6,631		6,787		6,683
ב. הכנסות נטו מבנייני מגורים למשרדים ו ומשרדים בנחלאות		17,112		8,339		55,559		2,501
ג. הכנסות נטו מבנייית של חניה		3,434		3,434		251		251
ד. גרעון (סובסידיה לפרויקט)		6,798		13,756		16,455		18,617
ס"ה		31,623		32,160		29,052		28,052
תוספת לגרעון		3,133		3,133		3,133		3,133
סה"כ כללי		34,756		35,293		32,185		31,185
הוצאות								
א. הוצאות לשיפוץ השיבות מגורים באתר		1,135		1,135		6,072		8,346
מזה: לשיפוץ דירות מגורים	984		984		5,376		7,266	
לשיפוץ המתחם	151		151		696		1,080	
ב. הוצאות לבניית דירות עבור התושבים באתר		5,438		15,032		423		4,362
מזה: לבניית דירות	4550		12,110		350		3,360	
לשיפוץ תשתית	888		2,922		73		1,002	
ג. הוצאות לבניית דירות לתושבי הנחלאות שמחוץ לאתר		12,790		4,658		9,612		4,384
מזה: לבניית דירות	10,279		3,743		7,722	~~[illegible]~~	3,523	~~[illegible]~~
לקרקע	2,511		915		1,890		861	
ד. פיצוי כספי למשפחות שיעזבו את האתר (או תוספת דיור מעל למקן)		2,318		1,393		3,432		1,447
סך העיצוי למשפחות המועברות מהאתר	4,373		1,548		3,432		1,551	
מזה יתרה כושר התשלום של המשפחות	2,055		155		–		104	
ה. הוצאות לבניית חניות "חלוף" לתושבי האתר		168		,168		71		71
ו. תשלום לבעלי חנויות המפנים את חנויותיהם		332		332		–		–
ז. תשלום עבור <u>זכויות קרקע</u> לבעלים (בהנחה שהתשלום ייעשה בהדרגה <u>ללא</u> תוספת ריבית)		9,442		9,442		9,442		9,442
ס"ה		31,623		32,160		29,052		28,052
תוספת הוצאות למקרה שיהיה צורך לשלם עבור השטחים המופקעים מיד (או בהדרגה אך בתוספת ריבית)		3,133		3,133		3,133		3,133
סה"כ כללי		34,756		35,293		32,185		31,185

(הנתונים נמסרו ע"י יגאל כהן במאי 1970)

בתלאביב - אתר שיקום א' - אסטרטגיות השיקום (באלפי לירות, והערכים מתורגמים לתחילת 1970)

הפתרון	עקרונות הפתרון	אחוז התושבים הנשארים באתר	בנייה חדשה למגורים – חדרים	בנייה חדשה למגורים – דירות	מבנים משופצים למגורים – חדרים	מבנים משופצים למגורים – דירות	סה"כ דיור למגורים – חדרים	סה"כ דיור למגורים – דירות	בניין חדשה למושבים חדשים – חדרים	בניין חדשה למושבים חדשים – דירות	הבנייה למגורים מחוץ לאתר – חדרים	הבנייה למגורים מחוץ לאתר – דירות	ההיקף הכספי של השיקום	הגרעון הכרוך בשיקום	הסובסידיה בממוצע למשפחה	הסובסידיה למשפחה נזקקת (1)	הערות
אלטרנטיבה א (פתרון מועדף)	40% מתושבי האתר חייבים לקבל דיור חלוף באתר. דירות קיימות תשופצנה רק אם שיפוצן כדאי מבחינה כלכלית.	40	650	320	600	290	1250	610	1840	600	1670	630	(2)31,623 (34,756)	6,798 (9,[illegible]1)	5.5 (8.0)	11.0 (16.0)	לדעת הצוות מאפשר פתרון זה להשאיר באתר את כל המשפחות החייבות להישאר בו עפ"י שיקולים "אובייקטיביים".
אלטרנטיבה ב	80% מתושבי האתר חייבים לקבל דיור חלוף באתר. דירות קיימות תשופצנה רק אם שיפוצן כדאי מבחינה כלכלית.	80	1730	750	600	290	2330	1040	900	300	590	200	(2)32,160 (35,293)	13,756 (16,889)	11.1 (13.6)	22.2 (27.2)	פתרון זה מאפשר להשאיר את כל המשפחות שהביעו רצונן להישאר בו.
אלטרנטיבה ג	40% מתושבי האתר חייבים לקבל דיור חלוף באתר. כל הדירות הקיימות שניתן מבחינה פיזית לשפץ - תשופצנה כדיור חלוף לתושבי האתר.	40	50	20	1550	680	1600	700	600	200	1300	540	(2)29,052 (32,185)	16,455 (19,588)	13.3 (15.8)	26.5 (31.6)	פתרון זה כרוך בשיבושים המיידים המינימליים ביותר. אין הוא מאפשר עיצוב האתר לחזיתות השדרה הייצוגית המוצעת לפי המתוכנן את האתר, ואין הוא עולם מבחינה חזותית את המקום המרכזי של האתר
אלטרנטיבה ד	80% מתושבי האתר חייבים לקבל דיור חלוף באתר. כל הדירות הקיימות שניתן מבחינה פיזית לשפץ - תשופצנה כדיור חלוף לתושבי האתר	80	480	210	1850	830	2330	1040	270	90	590	200	(2)28,052 (31,185)	18,617 (21,750)	15.0 (17.5)	30.0 (35.1)	פתרון זה מאפשר להשאיר באתר את כל המשפחות הרוצות בכך, תוך שמירה מירבית על המבנה הפיזי של האתר. מבחינה חזותית הוא לקוי כמו פתרון ג.

(1) כמשפחה נזקקת מוגדרת זו שרמת מגוריה הנוכחית הינה מתחת לתקן דיור חלוף.
(2) הסכום הנצרך יותר מכסא את סך ההוצאה הכרוכה בשיקום, בהנחה שהתשלום עבור זכויות הקרקע לבעלים ייעשה בהדרגה בלא תוספת ריבית. הסכום הגבוה יותר מכסא אותן ההוצאות, בהנחה שהתשלום עבור השטחים המופקעים ייבתן בשלמותו ומייד, או בהדרגה אך בתוספת ריבית.

<u>הערות כלליות</u>: באתר השיקום, ששטחו 114 דונם, 1240 משפחות המונות 4570 נפש, לרשותן של אוכלוסיה זו יש כיום באתר 2480 חדרים. כל אסטרטגיות השיקום דלעיל מבוססות על ההנחה כי כל המשפחות תקבלנה דירות תקינות הכוללות שירותים נפרדים בתוך הדירות, וכי גודל הדירות יתאים למשפחות לפי תקן דיור חלוף שמומלץ ע"י משרד השיכון. כן הונח כי קופת התשלומים שיוטל על המשפחות כתוצאה מהעלאת רווחת הדיור שלהן, לא יעלה על יכולת התשלום של המשפחות. כן הובא בחשבון עיצוב נאות למשפחות המוצאות בסיטואציה הגדלנה עקב העברתן לדיור חלוף מחוץ לאתר. בנוסף לסיפוק צרכי הדיור של התושבים, מאפשרים האסטרטגיות להתוות באתר דרכים חדשות - עירוניות ושכונתיות - לפי הערכת הצוות, ולהקצות בו את השטח הנדרש לשירותי צבור שכונתיים ולחניה. האסטרטגיות המבוססות על בנייה חדשה מאפשרים לספק באתר כ-200 חנויות נוספות על אותם בתי עסק שישופצו. כל הדירות החדשות שתיבנינה באתר, הן למגורים והן לתושבים חדשים, תיבנינה במבנים בני 6 קומות על עמודים או על קומת חנויות. דירה ממוצעת תהיה בת 3 - 2 חדרים, אך יש לזכור כי תידרשנה גם דירות בנות חדר לבודדים ולזוגות קשישים, ודירות גדולות למשפחות מרובות ילדים ולמכירה לתושבים אמידים. המונח "חדר" פירושו 25 מ"ר שטח רצפה כשמדובר במגורי מפונים, ו-27 מ"ר שטח רצפה כשמדובר במגורים לתושבים חדשים. המונחים "חדרים משופצים" ו"דירות משופצות" כוללים תוספת בנייה על גבי מבנים משופצים הבנויים לגובה נמוך מהמותר. עלות השיפוץ משתנה באתר מחטיבת קרקע אחת לשנייה, בהתאם לסוג המבנים ולסוג השיפוץ.

כ"ו בניסן תשל"א
20 באפריל 1971

אל: מנהלי המחוזות - מר גולדמן

הנדון: <u>ריכוז חומר לגבי שכונות המיועדות לשיקום</u>

הרשות לבינוי ופינוי של אזורי שיקום מכינה חומר על שכונות ואזורים המיועדים לשיקום – לקראת דיון שיתקיים אצל השר.

אנשי הרשות יפנו למשרדך בקשר לקביעת סדרי עדיפויות בין השכונות, וכדי לרכז נתונים על השכונות השונות.

מבקשך להגיש לפונים את כל העזרה הדרושה.

ב ב ר כ ה,

י. שרון
המנהל הכללי

העתק: מר צ. פירוש, מנהל הרשות לבינוי

יש/אכ

סקר אפריל 70 "עמידר"

<u>ירושלים</u> - 567 משפחות - 597 אזבסטים - שרותים בפנים

3+ נפשות לחדר 111 משפחות.

<u>אשקלון</u> - 339 משפחות. אזבסטים 52 + 3 נפשות. שמשון גבעות דרוסיות.

<u>קרית גת</u> - 151 משפחות שרותים בפנים - 184 משפחות.
17 משפחות + 3 נפשות בחדר.
33 עם שרותים בחוץ.

<u>קרית מלאכי</u> - 277 משפ׳ , 277 צריפים.

94 משפ׳ בצפיפות + 3 נפשות לחדר.

שרותים בחוץ - קרית גת - 33

111	3 +
52	
17	
94	
274	3 +

סה"כ משפחות בדיור ארעי

567
184
339
277
1,367 משפחות

- - - - - - - - - - -

<u>בית שמש</u>

ס"ה משפחות 2,510

מספר משפחות + 3 נפשות לחדר 350
כ-100 יח' מיועדות להריסה.

בהתאם לסקר עמידר נתן להוסיף 200 חדרים.

בשנת 71/72 יוחל בבנית 100 חדרים נוספים.

<u>קרית גת</u>

ס"ה משפחות בישוב 4,480

בצפיפות + 3 נפשות לחדר בבניה צבורית 550
מתוכם:
א. בדיור ארעי צפוף + 3 נפשות לחדר 17
בבניה קשיחה + 3 נפשות לחדר 533

ס"ה דיור ארעי (כולל 17 יח' דיור צפוף) 184

מתוך הדיור הארעי 94 יח' שנבנו בשנת 1956
הינן במצב טוב.

בשנת 71/72 יוחל בבנית תוספות חדרים ל-120 משפחות.

<u>קרית מלאכי</u>

ס"ה משפחות בישוב 1,970
בצפיפות + 3 נפשות לחדר 245
בניה ארעית בצפיפות + 3 נפשות לחדר 94

ס"ה יח' בבניה ארעית 390
מתוכם 120 יח' במצב רעוע עם שרותים בחוץ שיש לפרקם.

בשנת 71/72 יוחל בבנית 100 חדרים.

<u>אשקלון</u>

ס"ה משפחות בישוב 10,450
צפיפות של + 3 נפשות לחדר 1,030
מתוכם:
ס"ה בבניה צבורית 630
מזה בניה ארעית 52
(ס"הבניה ארעית 339)
בבניה קשיחה 578
דיור פרטי לא צבורי 400

בהתאם לסקר עמידר נתן להוסיף 400 חדרים בשנת 71/72,
יוחל בבנית 200 חדרים נוספים.

בהתאם לסקר הרשות 1,060 דירות להריסה (במגדל הישנה).

צג/קצ

שכונות שנסקרו בירושלים שנת 1984

השכונה	סה"כ נפשות	סה"כ יח'	מספר יח' בדירות שלא כדאי לשפצם	נפשות ליחידת דיור	% דיור לשיפוץ מתוך סה"כ דיור
מחניים	769	172	17	4,47	9,9
שמואל הנביא	2480	513	51	4,83	9,9
שכ' הבוכרים	3359	1149	575	2,92	50,0
שערים מחנה יהודה	1892	627	63	3,02	10,0
אהוה, יגיע כפיים	2573	743	74	3,46	10,0
בית-ישראל הישנה	2425	756	377	3,21	49,9
בית-ישראל החדשה	3793	864	517	4,39	59,8
מאה שערים	5574	1551	310	3,59	20,0
מוסררה, מורשה	3935	1027	408	3,83	39,7
ממילא	2436	547	109	4,45	19,9
שוק מחנה-יהודה	2824	721	-	3,92	-
זכרון-יוסף, שבט צדק	3653	1021	724	3,58	69,9
נחלת-אחים, שערי-רחמים	2129	589	412	3,61	69,9
נחלת צבי זכרון - טוביה, בית-שלום	2912	964	864	3,02	89,6
אוהל משה - מזכרת משה	1560	410	164	3,80	40,0
כנסת	1105	253	41	4,37	16,2
נחלת שבעה	881	220	132	4,00	60,0
נחלת אחים	2184	689	138	3,17	20,0
שערי-חסד	1434	408	-	3,51	-
מי נפתוח	394	56	42	7,04	75,0
גבעת-שאול	1694	275	82	6,16	29,8
מנחת	723	719	216	1,01	30,0
מחנה-ישראל	760	216	44	3,52	20,0
עין-כרם	1801	353	70	5,10	19,8
ימין-משה	999	268	17	3,73	6,3
אבו-טור	803	201	201	4,00	100,0
מקור-ברוך	812	211	42	3,85	19,9
בית-צפפה	965	129	-	7,48	-
ס ה " כ	56869	15652	5834	3,63	37,3

תנאי דיור צפוף ותת תקני נכון לסוף שנת 1969

ירושלים העיר

סה"כ משפחות יהודיות בעיר	59,515	
1. סה"כ משפחות בשכונות המוגדרות כאזורי שיקום	15,652	
מתוכם:		
א. בצפיפות + 3 נפשות לחדר	3,149	
ב. בדיור להריסה לפי הגדרות הרשות לפנוי ובנוי	5,834	
2. ס"ה משפחות בצפיפות + 3 נפשות לחדר בדיור שנבנה ע"י גורמים צבוריים	2,120	
מתוכם:		
א. בבניה ארעית + 3 נפשות לחדר (מתוך 590 אזבסטונים)	120	
ב. בבניה קשה	2,000	
סה"כ משפחות בנות + 3 נפשות		5,269
דיור ארעי שאינו + 3 נפשות לחדר		470
ס ה " כ		5,739
בהתאם לנתונים הנ"ל ס"ה דירות להריסה כמוגדר ברשות לפנוי ובנוי	5,834	
דיור ארעי	590	
ס ה " כ	6,424	

אין בידינו נתונים אודות דירות שיש להרסן מתוך הבנים הצבוריים.
אין בידינו נתונים כמה מתוך הדירות להריסה הכן דירות בצפיפות של + 3 נפשות לחדר.
כ – 70 צווי הריסה נמצאים בתוקף היום בירושלים.

בהתאם לסקר עמידר נתן להוסיף 250 חדרים בשכונות קטמונים וקרית־יובל.

בשנת תקציב 71/72 יוחל בבנית 250 חדרים נוספים.

מבשרת ציון

ס"ה משפחות – 975
מספר משפחות בצפיפות + 3 נפשות לחדר – 150
15,4% מכלל המשפחות. בהתאם לסקר עמידר ניתן להוסיף 75 חדרים.

<u>מ ק ו ר ו ת</u>

אתרי המסקר (לפי הגדרת הרשות לפינוי ובנוי משכנות עוני)

97 אתרי שיקום שנבחרו להכללה בסקר בתחומי ירושלים, תל אביב, יפו וחיפה ובעוד 16 ישובים קטנים יותר, נבחרו על ידי העומדים בראש אותם הישובים ועל ידי אנשי הרשות ויועציהם, כראויים ביותר לשמש נושאים לפעולת שיקום.

כל אותם אתרים ניבנו ברובם המכריע לפני 1948. אלה הם האתרים אשר צוינו בניתוחי מפקד האוכלוסין 1964, פרסום מס׳ 1, כאתרי מגורים ירודים. לאחר מכן נכללה רשימת אותם אתרים בפירסום של המכון בשנת 1963 בחוברת : " תכנית פינוי ובנוי משכנות עוני בישראל".

המקור - עיקרי הדין וחשבון על סקר האתרים המיועדים לשיקום" (עמ׳ 19).

2. מחוז ירושלים אגף פרוגרמות מש׳ השכון, מנהלי מחוזות עמידר.

במידה ויהיו הממצאים והזמן לכך יש לבצע בדיקה מחודשת של הנתונים מאחר וחלק מהנתונים אינו תואם את האינפורמציה שנתנה ממקורות השונים.

15.3.71

מדינת ישראל

משרד השיכון

לשכת השר

4.4.71

הועד הציבורי למען זכרונות-נחלאות

ת.ד. 1228 טל' 25562 י"ם

ירושלים 9.3.71

מס.

לכבוד

מר זאב שרף

שר השיכון

רח' קרן היסוד 38

משרד השיכון

ירושלים

ר"ב הנני מתכבד להעביר לך החלטות הועד הצבורי למען נחלאות - זכרונות בישיבתו מיום 8.3.71

אודה על התענינותך בנושאים הנדונים.

בברכה,

חביב שמעוני

יו"ר הועד הצבורי

ועד הציבורי למען זכרונות נחלאות
ת.ד. 1228, טל' 25562, ירושלים

הועד הציבורי למען זכרונות-נחלאות

ת.ד. 1228 י'ם טל' 25562 י'ם

גלוי דעת

מן העתונות למדתי כי הח"כ מ. פורוש – סגן ראש עירית ירושלים, הגיש הצעה דחופה לסדר היום בכנסת וכן הצעה דחופה לכנוס הנהלת העיר ואף כתב מכתב קובלנה לראש הממשלה בנין הסתת תושבי נחלאות-זכרונות בירושלים לפלוש לדירות פאר הנבנות בשכונתם, ולדבריו הצהרות כאלה הנעשות ע"י אישיות צבורית וחבר מועצת העיריה, חביב שמעוני, יש בהן כדי להפר את הסדר ולהשתמש בכוח.

כמו בענין הקודם – האשמותיו על ביום התנהגות נוער ע"י הטלויזיה – להיטותו של הרב פורוש להגיש הצעות לסדר היום לכנסת ועשית דרמטיזציה מאספקטים חיצוניים של בעיות סוציאליות מורכבות ולשוות להן אופי משטני אומרת דרשני:

- הרב פורוש אינו טורח לבדוק עובדות ותמוה שמסתמך הוא על ידיעה בעתון ומזדרז לנקוט בצעדים מבלי לטרוח לשאול את עמיתו במועצת העיר.

- אילו טרח, היה מסתבר לו שאין כאן הסתה והפרת הסדר הצבורי אלא דרישה לגיטימית של תושבי ירושלים ותיקים לדיור ולקיום אנושי, דרישה שאומצה ע"י מועצת העיר בישיבתה ביום 15.3.70.
  אי בצוע תכנית שקום באזור שגובשה ע"י משרד השכון, מיוזמתו, בהכירו בחומרת מצב הדיור בנחלאות, היא שהיתה צריכה להטריד מנוחתו של הרב פורוש, והיא שמתסיסה תושבי השכונה, והועד חזקה עליו לתת בטוי להרגשות אלו.

- דאגתו של הרב פורוש לענין השמוש בכוח ולסדר הצבורי נוגעת ממש ללב. רק חבל שלא בכל ענין הוא מקפיד כל כך כגון: נתינת סעד מוסרי ואולי גם ארגוני לסגירת כבישים בפני תחבורה, הפגנות פרועות נגד נתוחי מתים, התפרצות והתפרעות בבית חולים "שערי צדק", איומים לשמוש בכוח על מנהלו, איומים והתארגנות למניעה בכוח מרוץ מכוניות באשקלון ותשלום "שלמונים" למניעתו, יריקה וקריאת "פוי" מעל במת הכנסת על סדור תפילה יהודי בו מתפללים מליוני יהודים, ועוד כהנה וכהנה.
  אכן כבר אמרו חז"ל: עד שאתה בא ליטול קיסם מבין שיני חברך – טול קורה מבין עיניך.

- התרעמותו של הרב פורוש על אלה המעוררים ענינים סוציאליים, כגון הטלויזיה בענין "הפנתרים השחורים", ועתה ענין הדיור לתושבי שכונות העוני, מובנת לחלוטין. הרב פורוש מופקד כסגן ראש העיר על המחלקה הסוציאלית בירושלים והעגלה הסוציאלית בבירה שקועה, למרבה הצער, היטב בבוץ. כדי להתגבר על כך דרושים מחשבה מעמיקה, דרכי עבודה בלתי שגרתיים, רכוז משאבים ואומץ לב להודות במשגים ובמחדלים.
  לראות בעבודה סוציאלית "גמילות חסד" ולהוקיע תופעות חברתיות הפורצות כתוצאה מתנאי עוני, מחסור והזנחה – עשויים להביא במוקדם או במאוחר למשבר חברתי חמור.

אולי דרוש אומץ לב להציע הצעות לסדר היום וכו' אך אומץ לב לא קטן מזה יהיה אם יאזור הרב פורוש עוז בנפשו ויאמר לראש העיר כי כבד הוא מנשוא הטפול בבעיות הסוציאליות של ירושלים (דעה זו אכן הבעתי לפני ראש העיר בעת הדיון על הטפול בהפגנת "הפנתרים השחורים" – וכפי הנראה פעולתו של הרב פורוש "נגדי" בא כתגובה על כך..)

יתכן שבכך תסלל הדרך שראש העיר יטול אישית הטפול בבעיות הסוציאליות של ירושלים ויפתח עבודה ותנופה שיכלו להתמודד עם הבעיות המסובכות והמסוכנות.

מצ"ב החלטות הועד הצבורי בישיבתו מיום 8.3.71

חביב שמעוני

יו"ר הועד הצבורי

9 מרץ 1971

הועד הציבורי למען זכרונות-נחלאות

ת.ד. 1228 י"מ — טל' 25562 י"ם

הועד הצבורי למען זכרונות נחלאות בישיבתו ביום ב' 8.3.71 קיבל ההחלטות הבאות:

1. הועד הצבורי תובע מהממשלה ומהעיריה להתחיל בביצוע תכנית שקום הנחלאות עפ"י חוק פנוי ובנוי אזורי שיקום תשכ"ה, וכפי שהוכרז על כך לפני שנתיים. לפי תוכנית זו היה על הממשלה והעיריה לשקם את השכונה ע"י הריסתם של המבנים הבלתי ראויים למגורים, ובנית בנינים רבי קומות שבהם ישוכנו תושבי האזור וכן דיירים חדשים - עולים, ותיקים ומעדות שונות, וליצור שכונה חדשה ומודרנית.
ביצוע התכנית הוא הסכוי היחידי לאפשר לתושבי הנחלאות דיור אנושי - אחרי עשרות שנים של קיום הכרוך בתנאי מגורים וצפיפות, שרותים וחינוך ללא נשוא - וזאת בתוככי לבה של בירת ישראל. בה בשעה מוקמים בקצב מסחרר אלפי יחידות דיור בירושלים לעולים, לבעלי יכולת ולאניני טעם. הנה הולכות ומוקמות בסמוך לנחלאות שתי שכונות פאר ויוקרה - קרית וולפסון ומרכז כי"ח שקבלו סיוע עירוני וממלכתי ושתשמשנה לבעלי היכולת מהארץ ומחוצה לה, ואנו נמשיך לשקוע בתנאי הניוון, הצפיפות והעדר תכלית.
לא נוכל להחריש יותר!
- אנו תובעים ביצוע תכנית שיקום האזור; דבר שיתרום גם למזוג עדות ושכבות וגם לשיפור פני מרכז העיר ודרכי התחבורה
- אנו תובעים ביצוע התכנית לפניאכלוסן של שתי השכונות האמורות - קרית וולפסון ומרכז כי"ח.
- לא נוכל למנוע התארגנות ההולכת ונרקמת לפלוש לשכונות הללו מיד עם השלמת הדירות.
- אנו תובעים פעולה מידית ונראית לעין!

2. על אף ההסוסים והנבואות השחורות הצליח מזוג בתיה"ס של השכונה עם בתיה"ס של רחביה - דבר שתבענו אותו במפגיע. אחודם של בתיה"ס "אוסישקין" עם הגמנסיה העברית, "אור החיים" עם ביה"ס לדוגמא "עוזיאל", "בר-אילן" עם "אבילינה דה-רוטשילד" - הפך להיות לא רק עובדה שאין עוררין על הצלחתה, אלא אף מופת חינוכי. להלן קטע מדברי שר החינוך והתרבות בנושא זה בנאומו בכנסת לפי זמן מה: "אביא לדוגמא נסיון מעניין הנעשה עתה בירושלים בשיתוף משרדנו והמחלקה לחינוך של עירית ירושלים. ילדי הנחלאות והזכרונות לומדים בכפיפה אחת עם בני גילם משכונות רחביה ואחרות. מזוג זה בוצע הלכה למעשה בכיתות הנמוכות לקראת שילוב מלא. פעולה זו מלווה בהכנה מתאימה של המורים מבחינה למודית, חברתית ופסיכולוגית. אף שהסוסים כבדים לוו את השותפים למעשה גדול זה, נראה כי כבר עתה ניתן לשאוב עידוד מעצם הנכונות של הגורמים הנוגעים בדבר, ואנו תולים תקוות כי אכן יעלה השילוב יפה, כדוגמא למקומות נוספים".
ברם, עדיין חלק הארי של ילדי הזכרונות לומדים בנפרד ובתנאי חינוך ירודים בביה"ס כי"ח. זהו בי"ס מן הגרועים שבעיר מבחינת מיקומו, תנאיו הפיזיים ואפשרויות החינוך בו. הובטח לנו לפני כ-3 שנים כי בה"ס יחוסל. עתה מתברר כי עומדים להנציח קיומו ונחשלותו לעד. לפי התכנית יועבר ביה"ס קבע למבנה של בי"ס "כרמיה" הנמצא בלב השוק ובתנאים גרועים, והחמור מכל - ימשיך ביה"ס להיות בי"ס חד-עדתי ולרכז רק את ילדי שכונת הזכרונות.
הועד הצבורי תובע חסול ביה"ס והעברת תלמידיו כבר משנת הלימודים הקרובה לבתי"ס משופרים בסביבה, בהם לומדים ילדי כל העדות והשכבות.
החל משנת הלימודים הקרובה לא נסכים לשלוח ילדינו לבי"ס כי"ח, ואם גם הדבר יהיה כרוך בהשבתת לימודים עד שימצא הפתרון.

3. הועד הצבורי מתריע על העזובה, ההזנחה וההתדרדרות של חלקים מהנוער בנחלאות - זכרונות. אנו עדים לכך שהולכות ומתרבות באזורנו חבורות רחוב. המרירות, ההזנחה והעדר תכלית קיום מדרדרים נוער זה וסוחפים עמם נערים ונערות נוספים.
אין ספק כי תופעה זו היא פרי באושים של גורמים מורכבים ושל תנאים חברתיים-כלכליים נחלשים, אך ללא ספק גם של העדר טיפול והזנחה ובעיקר העדר תכנית פעולה.
-הועד הצבורי תובע נקיטת צעדים מידיים לגבוש תכנית פעולה מונעת מצד המוסדות ובשיתוף עם הועד הצבורי - שתטפל בבעיות הנשירה מבתיה"ס היסודיים והתיכוניים, תפתח פעילות של תנועות נוער ומועדונים בלווי כוחות מקצועיים-חינוכיים ועם תקציב מספיק, ותשקם הנערים והנערות שהגיעו לעבריינות.

4. קרן אור יחידה בחשכת חיי השכונה ותושביה היא המצאותם של סטודנטים מתנדבים מחו"ל ומהארץ אשר נתגייסו ופועלים זה כשנתיים כדי לסייע בחינוך הילדים. אנו רואים בתנועה זו תופעה חברתית-חינוכית רבת חשיבות בעזרה הדדית, במיזוג גלויות ואף בקליטת עליה. אין ספק שזהו אתגר לצעירים יהודים מחו"ל המבקשים להתמודד עם ערכים ולתרום תרומה בעיצוב פני החברה.
הועד הצבורי מעלה על נס מעשה זה. כדי לאפשר לתנועה זו להחזיק מעמד ואף להתפתח ולהקיף יותר ויותר סטודנטים ומשפחות, פונה הועד לשלטונות האוניברסיטה העברית, העיריה, משרד החינוך ומשרד הקליטה לראות בעין יפה פעולה זו ולחזקה בסעד אירגוני ומוסרי.

5. הועד הצבורי מציין לשבח עזרתם של ארגונים ושל בודדים אשר נוכח תנאי המחסור בשכונה - שהובאו לידיעתם בעתונות - גייסו תרומות בלבוש ובכסות חורף לנזקקים ביד רחבה ובעין יפה. הועד הצבורי הקים מטה פעולה לאסוף וחלוקה של התרומות לנזקקי השכונה.

אכן, ישראל ערבים זה לזה!

ארגון רונן - מזכיר — חביב שמסוני - יו"ר הועד

יא' בניסן תשל"א
6 באפריל 1971

פתרונות הדיור וההשקעות הנדרשים לשיקום מיבנה העוני ולהקלת צפיפות הדיור במחוז ירושלים

- - -

סכום ההשקעות הנדרש לפתרון דיורן של המשפחות תגרות בדירות בתנאי צפיפות ואלו המיועדות להריסה מוצג בשתי אלטרנטיבות; זאת מכיוון שאין אנו יודעים, בשלב זה, את מידת החפיפה בין שתי הקטגוריות הנ"ל.

על כן מוצגת אלטרנטיבה א' לפיה הונח שכל המשפחות המתגוררות בצפיפות של 3 נפשות ומעלה לחדר מתגוררות גם בתוך הדירות המיועדות להריסה.

באלטרנטיבה ב' הונח שאף אחת מהמשפחות שגרות בצפיפות דיור גבוה אינן גרות בדירות המיועדות להריסה.

בהנחה א' יש למצוא פתרונות דיור (בנייה חדשה ופתרונות אחרים כגון הרחבות, תוספות ובינ"ב) לכ-9,000 משפחות. סך ההשקעה הכרוכה בכך מסתכמת בכ- 400 מליון לירות.

בהנחה ב' ידרשו קרוב ל-16,000 פתרונות דיור בהשקעה המסתכמת בכ- 525 מליון ל"י.

אנו מניחים שמספר הפתרונות וסכום ההשקעה הנדרש נע בין שתי האלטרנטיבות הנ"ל.

<u>י ר ו ש ל י ם</u>

א. דירות המיועדות להריסה בירושלים עפ"י סקר הרשות לבנוי ופנוי דיור ארעי 5,834
+ 590
ס ה " כ 6,424

ב. סה"כ בירושלים משפחות המתגוררות בצפיפות של +3 נפשות לחדר :

במסגרת אזורי השקום	3,149
" בניה צבורית	2,120
	5,269

ג. בהנחה שכל 5,269 המשפחות נמצאות בדירות המיועדות להריסה הרי שאין צורך לבנות למעלה מ- 6,424 יח"ד או להציע פתרונות דיור במספר הנ"ל (6,424).
בהערכה כספית = 6,500x50,000 = -.325,000,000 ל"י.

ד. בהנחה שכל 5,269 המשפחות אינן גרות בדירות המיועדות להריסה הרי שנחוץ בנוסף ל- 6,424 יח"ד הדרוש, 5,269 פתרונות נוספים.
בהערכה כספית - יח"ד 6,500x50,000 = 325,000,000 ל"י
פתרון 5,270x20,000 = 105,000,000 ל"י
סה"כ 430,000,000 ל"י

<u>סביבת ירושלים</u>

150 משפחות בצפיפות 3 + לחדר 15,000.- ל"י x 150 = 2,250,000.- ל"י

<u>קרית מלאכי</u>

150 משפחות בצפיפות 3+ לחדר
390 בבניה ארעית (להריסה)
מתוכן 100 משפחות בצפיפות של 3+

<u>הערכה בספיה</u> : 390 יח"ד להריסה - 40,000.- ל"י x 390 = 15,600,000.- ל"י
150 מחרונות ל- 3+ 10,000.- ל"י x 150 = 1,500,000.-
ס ה"כ 17,100,000.- ל"י

<u>בית שמש</u>

משפחות בצפיפות 3+ - 350 משפחות
דירות מיועדות להריסה 100 יח"ד

100 יח"ד x 40,000.- ל"י = 4,000,000.- ל"י.

בהנחה שכל המשפחות בדירות המיועדות להריסה הן בנות 3 + לחדר יש צורך בעוד 250 מחרונות ז"א
250 מחרונות x 15,000.- ל"י = 3,750,000 ל"י.

בהנחה שאף משפחה בדירות המיועדות להריסה אינה בת 3+ לחדר :
350 מחרונות x 15,000.- ל"י = 5,250,000.- ל"י.

בסה"כ צריך איפוא : - באפשרות א' 4,000,000.- ל"י
3,750,000.-
7,750,000.- ל"י

באפשרות ב' 4,000,000.- ל"י
5,250,000.-
9,250,000.- ל"י

<u>קרית גת</u>

א. בצפיפות 3+ לחדר - 550 משפחות
ב. בדיור ארעי 185 משפחות
מתוך הדיור העראי
במצב טוב 100 משפחות
סה"כ בדיור ארעי להריסה 85 משפחות.
ג. לצורך בנית 85 יח"ד x 40,000.- ל"י = 3,400,000.- ל"י
ד. בהנחה שכל המשפחות המיועדות להריסה הן בצפיפות של 3 + יש צורך בעוד 465 מחרונות.
465 מח' x 10,000.- ל"י = 4,650,000.- ל"י.
ה. בהנחה שאף אחת מהמשפחות בדירות המיועדות להריסה אינה בת 3 + יש צורך בעוד
550 מחרונות x 10,000.- ל"י = 5,000,000.- ל"י.
סה"כ אפשרות א' 3,400,000.- ל"י
4,650,000.-
8,050,000.- ל"י

סה"כ אפשרות ב'	3,400,000.- ל"י
	5,500,000.-
	8,900,000.-

<u>אשקלון</u>

א. בצפיפות 3 + לחדר 1,030 משפחות
ב. דיור להריסה 1,060 משפחות
ג. לצורך בנית 1,060 יח"ד חדשות

1,060 x 40,000.- = 42,400,000.- ל"י

ד. בהנחה שכל המשפחות בנות 3 + לחדר מתגוררות בדירות המיועדות להריסה הרי שאין צורך בהוצאה נוספת.

ה. בהנחה שכל המשפחות בנות 3 + אינן מתגוררות בדירות המיועדות להריסה הרי שיש לתת 1,030 פתרונות נוספים x 15,000.- = 16,450,000.- ל"י ובסה"כ יש צורך ב:

	42,400,000.- ל"י
	16,450,000.-
סה"כ	58,850,000.- ל"י

- - - - - - - - -

ריכוז פתרונות הדיור וההשקעות הדרושות

	הנחה א' (*) מספר פתרונות דרוש	הנחה א' (*) השקעה נוספת (במליוני לירות)	הנחה ב' (**) מספר פתרונות דרוש	הנחה ב' (**) השקעה נוספת (במליוני לירות)
ירושלים	6,424	325.0	11,693	430.0
מבשרת ירושלים	150	2,3	150	2,3
קרית מלאכי	540	17,1	540	17,1
בית שמש	350	7,8	450	9,3
קרית גת	550	8,1	635	8,9
אשקלון	1,060	42,4	2,090	58,9
סה"כ מחוז ירושלים	9,074	402,7	15,588	526,5

(*) הנחה א' :
המשפחות הגרות בצפיפות של 3+ נפשות לחדר מתגוררות גם בדירות המיועדות להריסה.

(**) הנחה ב':
אין כל קשר בין המשפחות המתגוררות בצפיפות גבוהה ובין הדירות המיועדות להריסה.

- - - - - - - - -

יא' בניסן תשל"א
6 באפריל 1971

פתרונות הדיור וההשקעה הנדרשים לשיקום שכונות העוני
ולהקלת צפיפות הדיור במחוז
ירושלים

סכום ההשקעות הנדרש לפתרון דיורן של המשפחות הגרות בדירות בתנאי צפיפות ואלו המיועדות להריסה מוצג בשתי אלטרנטיבות; זאת מכיוון שאין אנו יודעים, בשלב זה, את מידת החפיפה בין שתי הקטגוריות הנ"ל.

על כן מוצגת אלטרנטיבה א' לפיה הונח שכל המשפחות המתגוררות בצפיפות של 3 נפשות ומעלה לחדר מתגוררות גם באותן הדירות המיועדות להריסה.

באלטרנטיבה ב' הונח שאף אחת מהמשפחות שגרות בצפיפות דיור גבוה אינן גרות בדירות המיועדות להריסה.

בהנחה א' יש למצוא פתרונות דיור (בנייה חדשה ופתרונות אחרים כגון הרחבות, תוספות וכיו"ב) לכ-9,000 משפחות. סך ההשקעה הכרוכה בכך מסתכמת בכ- 400 מליון לירות.

בהנחה ב' ידרשו קרוב ל-16,000 פתרונות דיור בהשקעה המסתכמת בכ- 525 מליון ל"י.

אנו מניחים שמספר הפתרונות וסכום ההשקעות הנדרש נע בין שתי האלטרנטיבות הנ"ל.

<u>י ר ו ש ל י ם</u>

א. דירות המיועדות להריסה בירושלים עפ"י סקר הרשות לבנוי ופנוי 5,834
דיור ארעי + 590
ס ה " כ 6,424

ב. סה"כ בירושלים משפחות המתגוררות בצפיפות של 3+ נפשות לחדר :

במסגרת אזורי השקום	3,149
" בנית צבורית	2,120
	5,269

ג. בהנחה שכל 5,269 המשפחות נמצאות בדירות המיועדות להריסה הרי שאין צורך לבנות למעלה מ- 6,424 יח"ד או להציע פתרונות דיור במספר הנ"ל (6,424).
בהערכה גסה = 6,500x50,000 = 325,000,000.- ל"י.

ד. בהנחה שכל 5,269 המשפחות אינן גרות בדירות המיועדות להריסה הרי שנחוץ בנוסף ל- 6,424 יח"ד חדשות, 5,269 פתרונות נוספים.
בהערכה גסה - יח"ד 6,500x50,000 = 325,000,000 ל"י
פתרון 5,270x20,000 = 105,000,000 ל"י
סה"כ 430,000,000 ל"י

...ה ירושלים

150 משפחות בצפיפות 3 + לחדר   15,000.- ל"י x 150 = 2,250,000.- ל"י

קרית מלאכי

150 משפחות בצפיפות 3+ לחדר
390 בבניה ארעית (להריסה)
מתוכן 100 משפחות בצפיפות של 3+

הערכה כספית : 390 יח"ד להריסה -   40,000.- ל"י x 390 = 15,600,000.- ל"י
150 פתרונות ל- 3+   10,000.- ל"י x 150 = 1,500,000.-
ס ה " כ   17,100,000.- ל"י

בית שמש

משפחות בצפיפות 3+ - 350 משפחות
דירות מיועדות להריסה 100 יח"ד

100 יח"ד x 40,000.- ל"י = 4,000,000.- ל"י.

בהנחה שכל המשפחות בדירות המיועדות להריסה הן בנות 3 + לחדר יש צורך בעוד 250 פתרונות ז"א
250 פתרונות x 15,000.- ל"י = 3,750,000 ל"י.

בהנחה שאף משפחה בדירות המיועדות להריסה איננה בת 3+ לחדר :
350 פתרונות x 15,000.- ל"י = 5,250,000.- ל"י.

בסה"כ צריך איפוא : - באפשרות א'   4,000,000.- ל"י
3,750,000.-
7,750,000.- ל"י

באפשרות ב'   4,000,000.- ל"י
5,250,000.-
9,250,000.- ל"י

קרית גת

א. בצפיפות 3+ לחדר - 550 משפחות
ב. בדיור ארעי 185 משפחות
מתוך הדיור הערעי
במצב טוב 100 משפחות

סה"כ בדיור ארעי להריסה 85 משפחות.

ג. לצורך בניה 85 יח"ד x 40,000.- ל"י = 3,400,000.- ל"י

ד. בהנחה שכל המשפחות המיועדות להריסה הן בצפיפות של 3 + יש צורך בעוד 465 פתרונות.
465 פת' x 10,000.- ל"י = 4,650,000.- ל"י.

ה. בהנחה שאף אחת מהמשפחות בדירות המיועדות להריסה איננה בת 3 + יש צורך בעוד
550 פתרונות x 10,000.- ל"י = 5,000,000.- ל"י.
סה"כ אפשרות א'   3,400,000.- ל"י
4,650,000.-
8,050,000.- ל"י

סה"כ אפשרות ב' 3,400,000.- ל"י
5,500,000.-
8,900,000.-

<u>אשקלון</u>

א. בצפיפות 3 + לחדר 1,030 משפחות
ב. דיור להריסה 1,060 משפחות
ג. לצורך בניה 1,060 יח"ד חדשה

1,060 x 40,000.- = 42,400,000.- ל"י

ד. בהנחה שכל המשפחות בנות 3 + לחדר מתגוררות בדירות המיועדות להריסה הרי שאין צורך בהוצאה נוספת .

ה. בהנחה שכל המשפחות בנות 3 + אינן מתגוררות בדירות המיועדות להריסה הרי שיש להם 1,030 פתרונות נוספים x 15,000.- = 16,450,000.- ל"י ובסה"כ יש צורך בז

42,400,000.- ל"י
16,450,000.-
סה"כ 58,850,000.- ל"י

- - - - - - - - -

ריכוז פתרונות הדיור וההשקעה הדרושה

	הנחה א׳ (*)		הנחה ב׳ (**)	
	מספר פתרונות דרוש	ההשקעה הכספית (במליוני לירות)	מספר פתרונות דרוש	ההשקעה הכספית (במליוני לירות)
ירושלים	6,424	325.0	11,693	430.0
מבשרת ירושלים	150	2,3	150	2,3
קרית מלאכי	540	17,1	540	17,1
בית שמש	350	7,8	450	9,3
קרית גת	550	8,1	635	8,9
אשקלון	1,060	42,4	2,090	58,9
סה"כ מחוז ירושלים	9,074	402,7	15,538	526,5

(*) הנחה א׳ :
המשפחות הגרות בצפיפות של 3+ נפשות לחדר מתגוררות גם בדירות המיועדות להריסה.

(**) הנחה ב׳ :
אין כל קשר בין המשפחות המתגוררות בצפיפות גבוהה ובין הדירות המיועדות להריסה.

- - - - - - - - - -