

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד ארטיגון 33-7

בנין, עלי סהב
6.89 - 11.89

שם תיק: אגף תכנון ובינוי ערים - ביתר, עלי זהב
מזוזה פזי: גל-7/44993
מזוזה פריט: 000z1hz
כתובת: 2-120-5-18-6
תאריך הדפסה: 10/04/2018

מחלקת יען לבנין

תיק מס' _____

33-7

2/1. 500

משרד הביטחון והשכונות
אגף תכנון ובינוי ערים

27.11.89
על תכנון

סיכום ישיבה בנושא אזור תכנון - עלי זהב

שהתקיימה בלשכתה של אדר"ס. אלדור, מנהלת אגף תכנון ובינוי ערים

בתאריך: 21.11.89

בהשתתפות: ה"ה ד. סתיו, י. אדלר, מ. מנוחין, א. שבות, ב. קריגר, ש. הורוביץ, ר. בלידשטיין, ע. ודעי, ר. וילקנסקי, ד. רוז, ס. אלדור, ד. וולקוב.

ס ו כ מ :

1. כבישים יש להציע: א. כבישים מעטים ברמה גבוהה. ב. כבישים אחרים לפיתוח ברמה נמוכה צמודים לטופוגרפיה (נופיים). ג. מספר מינימלי של צמתים על כביש חוצה שומרון. ד. מתכונ הכבישים יבדוק את מצבו התכנוני ואת עלויות הביצוע של חוצה שומרון.
 2. תחבורה יש לבדוק את מערכות ואמצעי התחבורה השונים המיועדים לאזור ולהציע פתרונות משולבים בהתייחס לשלבי ביצועם.
 3. מגזר ערבי יש לבדוק ולהציע מערכות תשתית ושרותים אזוריים לאוכלוסייה ערבית בלהתבסס על תחזית גידולה.
 4. תכנית פיתוח יש להכין הצעה לשלביה, עדיפויות וכיוונוני התפתחות.
 5. פיתוח האזור הערבי יש לבדוק את הקרקעות באזור זה בראיה לאיזה זה האזור תוקבע עליו. יש להציע את האזור של האזור הערבי.
- רשמה: אדר"ס דיאנה וולקוב

העתיק: למשתתפים + ש. מוסקוביץ

2311

אזור תכנון עלי זהב
טיוטא

1. תחום תכנון: כמסומן במפה 1:20 000

2. תחום השפעה: כמסומן במפה 1:50 000

3. יעדי התכנית:

- א. פיתוח איזורי מגורים פרבריים הנשענים על המרכזים מהערב (פתח תקווה, ראש העין) וממזרח (אריאל).
- ב. נילצול התכונות הייחודיות של איזור התכנון ליצירת איזורי מגורים בעלי איכות תוך מניעת פגיעה בערכים קיימים.
- ג. שיפור וגיבוש מערכות התשתית והשרותים.
- ד. מציאת פתרונות לשימושי קרקע שבחסר באיזורים סמוכים.

4. מטרות התכנית:

- א. לשמש מסגרת לתכניות מפורטות בתחום התכנון.
- ב. לקבוע יעדי איכלוס לישובים ולאיזורי המגורים שבתחום התכנית.
- ג. להגדיר אופציות לשימושי קרקע.
- ד. לקבוע מסגרות לפיתוח מערכות התשתית.
- ה. לקבוע מאפיינים, הקפים ומדרג למערכות השרותים.
- ו. להמליץ על עדיפויות לפיתוח.

5. רקע:

- א. תכניות איזוריות ומתאריות - משהב"ש, מנא"ז איר"ש, חט"התישבות.
- ב. תכנית מתאר מוא"ז שומרון.
- ג. תכניות מתאר לישובים: בתוקף, בהפקדה ובהכנה.

6. חומר רקע:

- א. טופוגרפיה, שיפועים.
- ב. ישובים קיימים.
- ג. טבע, נוף, ארכיאולוגיה.
- ד. קרקעות - בעלויות ושימושים.
- ה. מערכות תשתית - דרכים, מים, ביוב, טלפון, חשמל.
- ו. מערכות שירותים - הינוך, בריאות, פרקים, דת, מסחר.
- ז. מערכות תעסוקה.



ע ל י ז ה ב - ת כ נ י ת א י ז ו ר י ת

שלד התכנית - סיגמא

התכנית

- א. תחום התכנון
- ב. תחום השפעה
- ג. מטרת התכנית
- ד. רקע ומצב קיים
 - פני השטח ובתווכו
 - ישובים ערבים
 - ישובים יהודיים
 - תחבורה ותשתיות
 - טבע ונוף
 - תכניות מתאריות ואיזורים
- ה. יעדי התכנית
- ו. איתור צרכים
 - צרכים מקומיים
 - צרכי כלל האיזור
 - צרכי מחוז המרכז
- ז. פוטנציאל פיתוח
 - שטחים פנויים
 - שימושים אפשריים
 - מגבלות ואילוצים
- ח. חלופות לכיווני פיתוח
- ט. קביעת החלופה המועדפת
- י. החלופה המועדפת
 - ישובים ואוכלוסיה
 - תפרושת מוסדות ציבור
 - תעסוקה
 - דרכים
 - תשתיות
 - שילבים
 - הנחיות לתכנון תכניות מפורטות

נספחים

א. תחום התכנון

כמסומן במפה בקנ"מ 50 000 : 1 -

- בצפון: ואדי אבו עמר וואדי עסלה,
- במזרח: כביש חרס-יקיר וגבול איזור התכנון של אריאל,
- בדרום: נחל שילה,
- במערב: גבול מחוז המרכז.

ב. תחום השפעה וקשרים

- איזור התכנון מושפע וקשור, בהיבטי כלכלה, תעסוקה, תחבורה, תשתית ושירותים:
 - נסמך על איזור המרכז (מחוזות תל אביב והמרכז) מבחינה כלכלית ותעסוקתית ולמקור עיקרי של אוכלוסייה.
 - שייך מינהלית למועצה האיזורית שומרון.
 - כולל את ישובי הלוואי המערביים של אריאל, הישוב העירוני המרכזי של השומרון.
 - הישובים הצפון מערביים סמוכים ועשויים להיות קשורים לאלפי מנשה, הישובים הדרומיים סמוכים וקשורים לבית אריה.

ג. מטרות התכנית

1. לשמש מטגרת מנחה לתכניות מפורטות בתחום התכנון.
2. לקבוע יעדי איכלוס לישובים ולאיזורי המגורים שבתחום התכנית.
3. להגדיר אופציות לשימושי הקרקע.
4. לקבוע מטגרות לפיתוח מערכות התשתית.
5. לקבוע מאפיינים, הקפים ומדרג למערכות השירותים.
6. להמליץ על עדיפויות לפיתוח.

ד. רקע ומצב קיים

1. נתוני רקע לתכנון:

- א. טופוגרפיה, שיפועים.
- ב. ישובים קיימים.
- ג. טבע, נוף, ארכיאולוגיה.
- ד. קרקעות - בעלויות, שימושים (כולל שטחי אש).
- ה. מערכת הדרכים והתחבורה.
- ו. מערכות חשמל - מים, ביוב, טלפון, חשמל.
- ז. מערכות שירותים - חינוך, בריאות, פארקים, דת, מסחר.
- ח. מערכות העסוקה (בכללן מחוץ לאזור התכנון).

2. תכניות קיימות:

- א. תכניות איזוריות ומתאריות - משרד הבינוי והשיכון, מינהל אזרחי איו"ש, חטיבת ההתיישבות.
- ב. מגמות תכנוניות של המועצה האיזורית שומרון.
- ג. תכניות מתאר של מועצות איזוריות ותכנית מתאר מחוזית של מחוז המרכז.
- ד. תכניות מתאר ליישובים: בתוקף, בהפקדה או בהכנה.

103-100

בחונים חלקיים של הישובים היהודיים שבאיזור התכנון

שטח פוטנציאלי דונם	שטח קיים דונם	גודל מתוכנן יח' דיור	גודל קיים יח' דיור	אוכלוסיה	צורת התישבות	ישוב
200	300?	500	-		עירוני	אילנית
200	200	(250)	(100)	חילונית	קהילתי	(נירית)*
700	-	-	-	-	-	חבלה
200	600	600	250	חילונית	עירוני	אורנית
100	200	300	-	חילונית	עירוני	צמרות (אורנית
(400)	-	(500)	-	חילונית	עירוני	מערב)*
-	600	750	150	מעורבת	עירוני	שערי תקווה
100	200	-	50	דתית	קהילתי	אלקנה זמ' קהילתי
100	500	500	250	דתית	קהילתי	אלקנה קבע קהילתי
400	-	500	-	?	?	אלקנה דר' ?
100	250	300	10	חילונית	עירוני	עין מפדים
400	-	500	-	?	עירוני	תלתן (אלקנה) עירוני
600	?	800	-	מעורבת	עירוני	אלקנה ד' עירוני
50	100	250	30	דתית	קהילתי	נטפים
1000	?	?	-	?	?	"חרס"
300	-	-	-	?	עירוני	עלי זהב מז' עירוני
-	300	300	40	חילונית	עירוני	עלי זהב עירוני
250	-	-	-	?	עירוני	עלי זהב מע' עירוני
100	150	250	30	דתית	קהילתי	פדואל
800	-	1500	-	דתית	עירוני	ברוכים

סה"כ

* נמצאים מחוץ לגבולות איזור התכנון, אך קשורים אליו תכנונית.

נתונים חלקיים של הישובים הערביים שבאזור התכנון:

הכפר תושבים שטח הכפר שטח מעובד שטח בנוי

דיר בלוט 2000

רפת 700

א-זוויה 2200

מסחה 800

טנידיא 1600

כפר תלח 2200

בידיא 4500

קריות בני חסן 1300

צרטא 1400

בורוקין 2000

כפר א דיק 2500

עזון עתמה 500

בית אמין 300

ח' אל אשקר 200

ח' אל מדור 200

ח' אבו סלמן 150

ח' ראס א טירה 150

ח' ראס עטיה 200

ה. יעדי התכנון

1. גיבוש ופיתוח של הישובים הקיימים למערכת יישובית מאורגנת ונושאת את עצמה, כולל מערכות השירותים והתשתית.
2. פיתוח איזורי מגורים פרכריים הנשענים על המרכזים המערב (פתח תקווה וראש העין) וממזרח (אריאל).
3. ניצול התכונות הייחודיות של איזור התכנון ליצירת איזורי מגורים בעלי איכות, תוך מניעת פגיעה בערכים קיימים.
4. מציאת פתרונות לשימושי קרקע שבחסר בתחום איזור התכנון ובאיזורים סמוכים.

1. איתור צרכים ובעיות

1. צרכים מקומיים:

בעיות תכנוניות ומוניציפליות שיש לתת להן פתרון במסגרת התכנית כדי לגבש ולחזק את מערכת ההתישבות הקיימת -

- שירותים ציבוריים - חינוך, בריאות, מסחר.
- תחבורה, גישה נוחה למרכזי התעסוקה והשירות: אריאל ומחוז המרכז.
- מקורות תעסוקה בתחום האיזור.

2. צרכי כלל האיזור:

בעיות תכנוניות וסביבתיות של כלל האיזור השומרון שיש לנות להם פתרון בתכניות של כל חלקיו, בכללם איזור התכנון "עלי זהב" -

- פיתוח מערכת הדרכים, במיוחד הצירים מערב-מזרח.
- אירגון מערכות השירותים.
- פיתוח מערכת הביוב וסילוק השפכים.
- מקורות תעסוקה.

3. צרכי מחוז המרכז:

צרכים תכנוניים ובעיות תכנוניות וסביבתיות בתחום איזור המרכז (מחוזות תלמידי והמרכז) שניתן לתת להם מענה בתחום איזור התכנון "עלי זהב" (באופן חלקי או מלא) -

- צפיפות דיור ויוקר דיור.
- בניה צמודת קרקע שלא על קרקעות חקלאיות.
- פארקים לנופש עממי.
- מתקני חשתית ושירותים ציבוריים: סילוק פסולת, סילוק פסולת בנין, בתי עלמין, מסחר סיטונאי.
- שמירה ושיקום של מקורות המים.
- שטחים לתעשייה.
- שדה תעופה ללימוד טיס.
- אתרים למוסדות חינוך, בריאות.
- מחצבות לאגוגטים.

יש לאפיין כל אחד מהנושאים המפורטים לעיל על פי מאפייניו העיקריים ולבחון אם ניתן לתת מענה ביחידות השטח שיאוחרו כפוטנציאל לפיתוח.

7. פוטנציאל פיתוח

פוטנציאל שטחים לפיתוח - אינור תכנון "עלי זהב"

הערות	מחוכו מנוצל בדונם	סה"כ למקבץ בדונם	אמון הגודל בדונם	סימון השטח
<u>מיקבץ אורנית</u>				
אורנית-צמרות	800		1100	אור 1
	-		400	אור 2
	-		200	אור 3
	-		600	אור 4
	-		1500	אור 5
	-		1500	אור 6
	(200)		(400)	(נירית)
		5300		
		(5700)		
<u>מיקבץ אלקנה</u>				
אלקנה-זמני	200		300	אל 1
אלקנה	500		500	אל 2
שערי תקווה	600		600	אל 3
עץ אפרים	250		350	אל 4
			200	אל 5
אלקנה ה' תלתן			400	אל 6
			400	אל 7
		2750		
<u>מיקבץ זיונית</u>				
שטח אש			2000	זיו 1
שטח אש			1800	זיו 2
שטח אש			1200	זיו 3
שטח אש			2000	זיו 4
		7000		
<u>מיקבץ נטפים</u>				
קרית נטפים "חרס"	100		150	נט 1
			1000	נט 2
			800	נט 3
		1950		
<u>מיקבץ אלקנה ד'</u>				
אלקנה ד'			600	שח 1
			600	שח 2
			200	שח 3
		1400		
<u>מיקבץ עלי זהב</u>				
עלי זהב	300		300	עז 1
			300	עז 2
			250	עז 3
פרואל	150		250	עז 4
			4000	עז 5
			1000	עז 6
		6100		
	2900	24500		סה"כ

ח. חלופות לכיווני פיתוח

1. יצירת מרכז עירוני לאיזור התכנון שירכז את השירותים ואת התעסוקה. אפשרי באלקנה או בעלי זהב.
- אפשרות חילופית - השענות על מרכזים עירוניים קיימים (או מתפתחים) מחוץ לאיזור התכנון: אריאל ו/או פתח תקווה ו/או בית אריה.
2. פיתוח עירוני צפוף בשניים עד ארבעה מוקדים בתחום האיזור והקצאת יתר השטחים הפוטנציאליים לפיתוח מוסדות או מתקני תשתית.
- אפשרות חילופית - פיתוח עירוני מפוזר של ישובים קטנים, תוך ניצול מרבית השטחים להקמת מגורים צמודי קרקע דלילים.
- אפשרות חילופית - שילוב של בניה צפופה ובניה דלילה ברוב ישובי האיזור.
3. הקצאת מירב השטחים האפשריים לפיתוח מקורות תעסוקה עבור כלל איזור השומרון וכלל איזור המרכז.
- אפשרות חילופית - המנעות מפיתוח תעסוקה בתחום האיזור תוך השענות על תעסוקה מחוץ לו: בתחום פתח תקווה-ראש העין ובתחום אריאל. הקצאת מירב השטחים להקמת איזורי מגורים.
4. הקצאת מירב השטחים האפשריים לפארקים, שמורות טבע.
- אפשרות חילופית - השענות בנושא זה על פארקים ושמורות בדרום: נחל שילה באיזור בית אריה, ובצפון: נחל קנה באיזור יקר.
5. פיתוח מואץ של החלק הדרום מזרחי של איזור התכנון (עלי זהב ואלקנה ד').
- אפשרות חילופית - בשלבים הראשונים יושם דגש על פיתוח החלקים הצפוניים-מערביים של איזור התכנון (אורנית ואלקנה) ורק בשלבים מאוחרים יותר פיתוח של החלק הדרום מזרחי.

ט. קביעת החלופה המועדפת

אמות מידה להשוואה בין החלופות השונות וצירופיהן:

1. היחכנות (feasibility) מבחינת הקרקעות הפנויות.
2. השקעה ציבורית.
3. מענה לצרכים.
4. מענה לציפיות של הציבור.
5. מענה למדיניות ההתיישבות ביו"ש.

י. החלופה המועדפת

=====

163/890

14.6.89

הנדסה
מבנה
משרד הבינוי והשיכון
גב' ס. אלדור

לכבוד

גב' ס. אלדור

מנהלת אגף בינוי ערים

משרד הבינוי והשיכון

ירושלים

ג.ג.

הנידון: אזור תכנון עלי זהב - יעוץ תחבורה
מערכת כבישים קיימת ומתוכננת

1. כללי

אזור תכנון עלי זהב מצוי בחלקו הדרומי של השומרון, להלן ועסקר מערכת הכבישים הקיימת והמתוכננת באזור.

2. נגישות

אזור התכנון מצוי בין אריאל לפתח-תקוה, ובין קרני שומרון ובית אריה. מיקום זה גורם לכך שרוב המועסקים (כ-85%) יעבדו באזור גוש דן המרוחק 15-25 ק"מ, מיעוט כ-10% יעבדו באריאל (המרוחקת 5-15 ק"מ) ומיעוט נוסף (כ-15%), יועסק באזור התכנון ובסביבתו הקרובה. לפי הניתוח המשוער ולעיל, תהיה תנועת יוממים לכוון גוש דן בשני צירים: א. תנועה עיקרית דרך כביש חוצה שומרון. ב. תנועה פחותה יותר דרך כביש 461, 465 (חלמיש, בית אריה, גבעת כח, יהוד צומת מסובים). יתר היוממים ינועו בחלקם לאריאל שתהיה העיר המרכזית בסביבת הקרובה (לצורכי עבודה, קניות, סידורים וכו'), ובחלקם לישובים הסמוכים (עבודה, לטוב בביל"ס אזוריים וכו').

./.

- 2 -

מצב זה מדגיש את הצורך בצירי תנועה ראשיים ונוחים בכוון מזרח-מערב, וצירי תנועה משניים בכוון צפון-דרום.

3. מערכת הכבישים הקיימת והמתוכננת

3.1 מערכת כבישי הרוחב ממערב למזרח

כביש מס' 55 ראשי - (כפר סבא - קלקיליה - קרני שומרון - שכם).
 כביש ברוחב 6-7 מ'. הכביש עוקף את קלקיליה מדרום, ובעתיד הקרוב יבוצע עוקף עזון מצפון לעזון לאורך כ- 5 ק"מ.
 כביש מס' 5 ראשי (חוצה שומרון) מצומת מורשה דרך אלקנה לאריאל ולבקעה. ציר זה מהווה את ציר התנועה העיקרי באזור התכנון, והכביש משרת את התנועה מהבקעה ואריאל לאזור גוש דן ולהיפך.
 קטע הכביש ממורשה לאלקנה שנשלל לאחורונה הינו ברמה גבוהה שתוכנן למהירות תכנון גבוהה.
 קטע הכביש מאלקנה לאריאל ישן וברמה נמוכה, ברוחב 6-7 מ', עם רדיוסים אופקיים ואנכיים קטנים. מצב הכביש וכמות התנועה העוברת בו יוצר מפגע בטיחותי ממדרגה ראשונה (ואכן קרו בו מספר תאונות קטלניות).
 מתוכנן כביש חדש עוקף (מדרום) בין אלקנה ואריאל, אך לעת עתה מצוי בעדיפות נמוכה לביצוע, בינתיים משפרת מע"צ קטעים קצרים מסוכנים שבהם יש רדיוסים קטנים או מרחקי ראות קצרים.
 כביש מס' 465 איזורי (יהוד - גבעת כח - בית אריה - חלמיש - ביר זית) הכביש מהווה המשך לכביש מס' 461 המגיע מיהוד עד לצומת מסובים.
 הכביש נשלל עתה להרחבו ל- 2 מסלולים עם 2 נתיבים בכל צד, בקטע צומת מסובים - מלון אויה מיהוד מתוכנן ביצוע קטע חדש קצר (לאורך ק"מ) שיתחבר ישר לצומת בני עטרות. הקטע בני עטרות - גבעת כח ישופץ ויורחב תוך עקיפת המחצבות הקיימות מצפון בקטע חדש לאורך 2 ק"מ.
 מגבעת כח עד לחלמיש הכביש הקיים צר (רוחבו כ- 4 מ') ויש צורך לשפצו ולהרחיבו. סמוך לבית אריה בוצע עוקף לכפר עבוד באורך כ- 7 ק"מ (עבודות הסלילה כללו פריצת דרך ומצעים בלבד ללא אספלט).

./.

3.2 מערכת כבישי האורך מדרום לצפון

ממערב לאזור התכנון קיימים שני כבישי אורך: א. כביש ראשי מס' 40 (רחובות - רמלה - פתח תקוה - כפר סבא) שהינו ציר עמוס ביותר. ב. כביש איזורי 444 (בן שמן - לוד - ראש העין - קלקיליה) שהינו כביש ברמה נמוכה יותר עם סיבובים ומרחקי ראות קטנים המאפשרים נסיעה במהירות נמוכה. כביש מס' 6 (מהיר) מדרום הארץ לצפונה. בעתיד מתוכנן כביש ארצי מס' 6 שיעבור למרגלות הרי שומרון ויהודה מצפון הארץ לדרומה. ציר זה יהיה ברמה של זרן מהירה עם מחלפים בהתחברויות לכבישים החוצים אותו. תוואי הכביש יעבור מזרחית ללוד ורמלה סמוך לכביש מס' 40, וליד גבעת כח יעבור בתוואי כביש מספר 444 הקיים. לאורך הכביש מתוכננים מחלפים בצמתים עם הכבישים הבאים (סמוך לאזור התכנון): 424 (רמלה - משמר אילון), 443 (בן שמן - גבעת זאב), 1 (ת"א - ירושלים), 461 (צומת מסובים - יהוד - חלמיש), 471 (מכבית), 483 (פ"ח - ראש העין), 5 (חוצה שומרון) 531 (הרצליה - כפר סבא). לכביש זה חשיבות מרובה לנגישות אזור התכנון לאזורים אחרים בארץ, מאחר ודרכו ינועו לירושלים, אשדוד, באר שבע, חיפה וכו'. בינתיים הוחל בביצוע הקטע הראשון ממערב לשטח התעשייה האוירית, ולמע"צ יש עדיפות גבוהה לביצוע הכביש שיקל על תנועה העמוסה הקיימת בכבישי האורך שבגוש דן ובקרבתו. כביש מס' 574 (איזורי) בית אריה - אלקנה - קרני שומרון. כביש זה ישן צר (רוחב כ- 4 מ') מפותל ביותר וניתן לנסוע בו במהירות נמוכה כלכוד. כביש זה חיבר את הכפרים הערבים ששכנו לא הרחק מהקו הירוק, ותידרש השקעה גדולה לשיפוצו (ומבחינה מעשית סלילה מחדש). ציר זה מקשר את אזור התכנון צפונה לקרני שומרון.

- 4 -

כביש מס' 446 מודיעין - בית אריה - אריאל.
 כביש זה קיים בחלקו בקטע בית אריה - פדואל - אריאל (כביש צר בקריטריונים נמוכים).
 מתוכנן הרחבת הכביש והמשכו דרומה עד למודיעין, והפיכתו לציר חשוב שיקשר בין אזור בית אריה פדואל ועלי זהב לעיר אריאל.
 כביש מס' 506 איזורי (ברקן - ג'נספוט) בשוליים המזרחיים של אזור התכנון הינו כביש קיים ברוחב כ- 6 מ'. הכביש מפותל בקריטריונים נמוכים ועובר בתוואי ואדי קיים.
 כביש מס' 60 ראשי (ירושלים - רמאללה - שכם) העובר על גב ההר ומצוי מזרחית לאיזור התכנון (כ- 12 ק"מ). הכביש ברוחב 6-7 מ' עם מספר קטעים מפותלים שמתכננים עבורם מעקפים. כביש זה מהווה ציר אורך ראשי המשרת את הישובים שעל גב ההר.
 בנוסף לכבישים הקיימים והמתוכננים, מוצע כביש מקומי ברמת נמוכה שיעבור דרך מרכזי הישובים שערי תקוה - אורנית - אלפי מנשה לאורך ה"קו הירוק" ויאפשר תנועה הודית בין הישובים, (תנועה מעטה לצורך תעסוקה, למודים, בילוי וכו').

4. סיכום

במסגרת הדו"ח נסקרו הכבישים הקיימים והמתוכננים בהתחשב בישובים הקיימים והאפשרויות להרחבתם.
 עם התקדמות העבודה ואיתור שטחים המיועדים לישובים חדשים, מרכזים איזוריים ולשאר שימושי קרקע אפשריים, יבדקו הזיקות והתנועה שבין האתרים השונים והשפעתם על מערך הכבישים המוצע.

לוט: תכנית מערכת הכבישים

בכבוד רב,

Y.A.

ישראל אדלר

העתק: אור' ד. סתו (בצרוף התכנית)

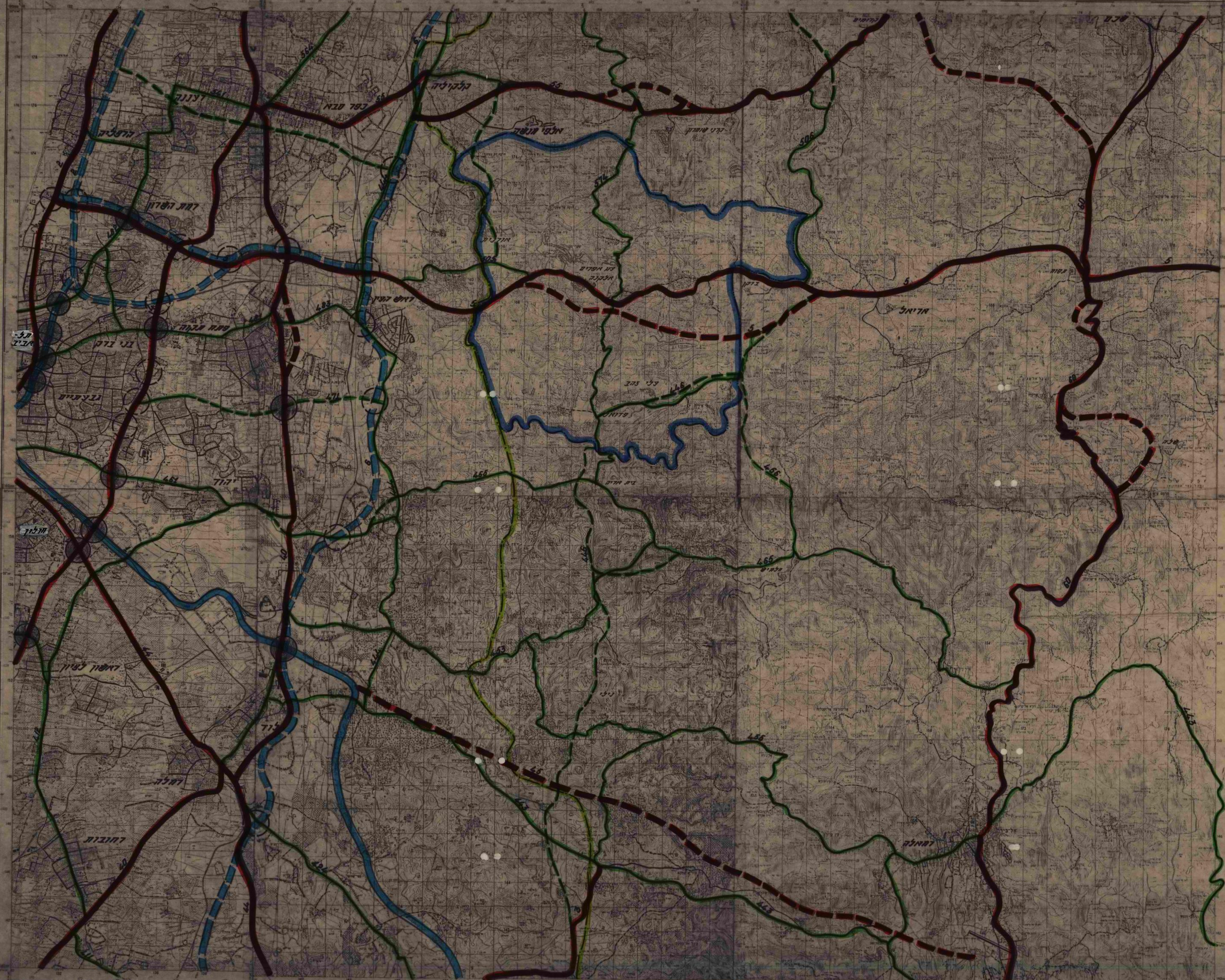
מר ש. הורוביץ (בצרוף כנ"ל)

מר א. שבות (בצרוף כנ"ל)

משרד הביטוי והשיכון
 היחידה לביטוי ערים

איצור תכנון
 עלי - צהב

ק.מ. 1:50.000
 מערכת הכבישים



מקרא:

- גבול העיר
- קו הידוק
- גבול
- גבול חוץ
- כביש ראשי
- כביש אזורי
- כביש חוץ
- כביש ראשי
- כביש אזורי

משרד הביטוי והשיכון
 איצור תכנון
 עלי - צהב
 מערכת הכבישים

משרד הביטוי והשיכון
 ישראלי
 163/1
 9133

דואר נכנס
11-06-1989
היחידה לתכנון ערים

סימוכין : 379/89
الإشارة :
תאריך : 4 יוני 1989
التاريخ :

לכבוד
אדריכל ס. אלדור
מנהל האגף לתכנון ערים
משהב"ש

ע' 11
ע' 11

הנדון: אזור תכנון עלי זהב
מכתבו של דן סתיו מ- 89.5.16

ער לי שלא יכולתי להשתתף בפגישה.

ככלל, נהוג לחלק את החומר נשוא הדיון לפני הפגישה על מנת
לבוא מוכנים, ולא להגיב להצגת נתונים כלחץ זמן של מסגרת הדיון.

אשר על כן אבקשך לדאוג שלמועד הדיון ב- 20.6 נקבל את כל החומר
הרלוונטי לרבות פרוגרמות ותחזיות כדי להתכונן לישיבה כראוי.

ב ב ד כ ה.

אדריכל שלמה מושקוביץ
מנהל לשכת התכנון

העתק:
מ. מנוחין - קמ"ט אפו'
דר' ש. הורביץ - משהב"ש - מנהל לבניה כפרית
עמיקם ודעי - מחוז המרכז - משהב"ש
אברהם שכות - מו"א שומרון
אדריכל דן סתיו - שד' סמאטס 14 ת"א 62009
תיק אזור תכנון עלי זהב

104-עלזה

ט' באיר תשמ"ט

16 במאי 1989

E.I.I.

לכבוד

אדר' סופיה אלרור

מנהלת האגף לתכנון ולכינוי ערים

משרד הבנוי והשיכון

הנדון:

איזור תכנון עלי זהב
סיכום פגישה

1. כיום 16 במאי 1989 התקימה פגישה במשרדן בהשתתפות:
 - מוטי מנחין - סגן קמ"ט אפר' באיו"ש,
 - אמנון בר לוי ממחוז המרכז של משהב"ש,
 - אברהם שבות מהמוא"ו שוקרון,
 - ישראל אדלר - מתכנן חבורה,
 - דיאנה וולקוב ורבקה אברטון ממשרדכם,
 - הח"מ.
2. מטרת הפגישה הייתה להציג את הנתונים הראשוניים ואת הקווים הראשוניים לתכנית.
3. בפגישה נמסרו למשתתפים דפים של סיוטא לשלד התכנית והוצגו בעזרת מפות נתוני השטח, מטרות ויעדי התכנית, מערכת הורכים הקיימת והמתוכננת וכן שיטה מוצעת לעריכת התכנית.
4. ההנחיות העיקריות שנמסרו:
 - יש לבחון את היחס לאיזור קרני שומרון.
 - תכניות המתאר של חלק מהישובים מיועדות להיקפים גדולים מאלה שהוצגו.
 - יש לבדוק היטב את ויזורי ההשפעה, במיוחד מערכה ודרומה (איזור בית אריה).
 - יש לראות באיזור התכנון חלק משלים של איזור המרכז.
 - בין הנושאים המיוחדים של מחוז המרכז יש לבחון את האפשרות שחלק מהמושבים יהפכו לישובים קהילתיים ואת ההשלכות על איזור התכנון.

- נקודת מוצא לתכנון ישמשו התחזיות שהוכנו במשרד הבינוי והשיכון.
- יש לבחון היטב את ההשלכות של סלילת דרך מהירה מספר 6 על התפתחות קשרי התחבורה ופיתוח מערכת הרכים של האיזור.
- יש לכלול בין יעדי התכנית את חיזוקה של אריאל.
- יש לכלול בין הנתונים לתכנון את התכנית שהוכנה לאיזור אלקנה.

5. להמשך התכנון ואיסוף הנתונים יש להיעזר בעבודות שנעשו לכלל איזור השומרון בנושאים של רגישויות נוף, מסלולי טיול ותיור, אתרי סילוק פסולת, מערכות הולכה וסילוק שפכים. תיקבענה גם פגישות עם שמואל הורוביץ ושלמה מושקוביץ שנעדרו מהפגישה.

6. פגישה נוספת נקבעה ליום 28 ביוני 89 בשעה 9:00.

בברכה,


דן סתו

העתקים:

- מוטי מנחין - משרד קמ"ט אפר' איו"ש
- שלמה מושקוביץ - מנהל לשכת התכנון איו"ש
- שמואל הורוביץ - מינהל לבניה כפרית
- עמיקם ודעי - מחוז המרכז/משהב"ש
- אברהם שכות - מוא"ז שומרון
- ישראל אדלר

ע ל י ז ב ב - ת כ נ י ת א י ז ו ר י ת

ש ל ד ה ת כ נ י ת - ט י ו ט א

- א. תחום התכנון
- ב. תחום השפעה
- ג. מטרות התכנית
- ד. רקע ומצב קיים
פני השטח ונתונים
ישובים ערכיים
ישובים יהודיים
תחבורה ותשתיות
טבע ונוף
תכניות מתאריות ואיזוריות
- ה. יערי התכנית
- ו. איתור צרכים
צרכים מקומיים
צרכי כלל האזור
צרכי מחוז המרכז
- ז. פוטנציאל פיתוח
שטחים פנויים
שימושים אפשריים
מגבלות ואילוצים
- ח. חלופות לכיווני פיתוח
- ט. קביעת החלופה המועדפת
- י. החלופה המועדפת
ישובים ואוכלוסיה
תפוצת מוסדות ציבור
תעסוקה
דרכים
תשתיות
שילבים
הנחיות לתכנון תכניות מפורטות

נספחים

א. תחום התכנון

כמסומן במפה בקב"מ 50 000 : 1 -

- בצפון: ואדי אבו עמר וואדי עסלה,
- במזרח: כביש חרס-יקיר וגבול איזור התכנון של אריאל,
- בדרום: נחל שילה,
- במערב: גבול מחוז המרכז.

ב. תחום השפעה וקשרים

- איזור התכנון מושפע וקשור, בהיבטי כלכלה, תעסוקה, תחבורה, חשתית ושירותים:
 - נסמך על איזור המרכז (מחוזות תל אביב והמרכז) מבחינה כלכלית ותעסוקתית ולמקור עיקרי של אוכלוסייה.
 - שייך מינהלית למועצה האיזורית שומרון.
 - כולל את ישובי הלוואי המערביים של אריאל, הישוב העירוני המרכזי של השומרון.
 - הישובים הצפון מערביים סמוכים ועשויים להיות קשורים לאלפי מנשה, הישובים הדרומיים סמוכים וקשורים לבית אריה.

ג. מטרות התכנית

1. לשמש מסגרת מנהלית לתכנון מפורטות בתחום התכנון.
2. לקבוע יעדי איכלוס לישובים ולאיוזרי המגורים שבתחום התכנית.
3. להגדיר אופציות לשימושי הקרקע.
4. לקבוע מסגרות לפיתוח מערכות התשתית.
5. לקבוע מאפיינים, הקפים ומדרג למערכות השירותים.
6. להמליץ על עדיפויות לפיתוח.

ד. רקע ומצב קיים

1. נתוני רקע לתכנון:

- א. טופוגרפיה, שיפועים.
- ב. ישובים קיימים.
- ג. טבע, נוף, ארכיאולוגיה.
- ד. קרקעות - בעלויות, שימושים (כולל שטחי אש).
- ה. מערכת הדרכים והתחבורה.
- ו. מערכות חשמית - מים, ביוב, טלפון, חשמל.
- ז. מערכות שירותים - חינוך, בריאות, פארקים, דת, מסחר.
- ח. מערכות תעסוקה (בכללן מחוץ לאזור התכנון).

2. תכניות קיימות:

- א. תכניות איזוריות ומתאריות - משרד הבינוי והשיכון, מינהל אנרחי איו"ש, חטיבת ההתיישבות.
- ב. מגמות תכנוניות של המועצה האיזורית שומרון.
- ג. תכניות מתאר של מועצות איזוריות ותכנית מתאר מחוזית של מחוז המרכז.
- ד. תכניות ומתאר לישובים: בחוקף, בהפקדה או בהכנה.

נתונים חלקיים של הישובים היהודיים שבאיזור התכנון

שטח פוטנציאלי דונם	שטח קיים דונם	גודל מתוכנן יח' דיור	גודל קיים יח' דיור	אוכלוסיה	צורת התישבות	ישוב
200	2300	500	-		עירוני	אילנית
200	200	(250)	(100)	חילונית	קהילתי	(נירית)*
700	-	-	-	-	-	חבלה
200	600	600	250	חילונית	עירוני	אורנית
100	200	300	-	חילונית	עירוני	צמרות (אורנית)
(400)	-	(500)	-	חילונית	עירוני	מערב)*
-	600	750	150	מעורבת	עירוני	שערי חקיה
100	200	-	50	דתית	קהילתי	אלקנה זמ'
100	500	500	250	דתית	קהילתי	אלקנה קבע
400	-	500	-	?	?	אלקנה דר'
100	250	300	10	חילונית	עירוני	עץ אפרים
400	-	500	-	?	עירוני	חלתן (אלקנה)
600	?	800	-	מעורבת	עירוני	אלקנה ד'
50	100	250	30	דתית	קהילתי	נטפים
1000	?	?	-	?	?	"חרס"
300	-	-	-	?	עירוני	עלי זהב מז'
-	300	300	40	חילונית	עירוני	עלי זהב
250	-	-	-	?	עירוני	עלי זהב מע'
100	150	250	30	דתית	קהילתי	פדואל
800	-	1500	-	דתית	עירוני	ברוכים

סה"כ

* נמצאים מחוץ לגבולות איזור התכנון, אך קשורים אליו תכנונית.

נתונים חלקיים של הישובים הערביים שבאיזור התכנון:

הכפר תושבים שטח הכפר שטח מעובד שטח בנוי

2000	דיר בלוט
700	רפת
2200	א-זוויה
800	מסחה
1600	סנידיא
2200	כפר תלת
4500	בידיא
1300	קרנות בני חסן
1400	צרמא
2000	בורוקין
2500	כפר א דיק
500	עזון שחמה
300	בית אמין
200	ח' אל אשקר
200	ח' אל מדוור
150	ח' אבו סלמן
150	ח' ראס א טירה
200	ח' ראס עטיה

יעדי התכנון .ה.

1. גיבוש ופיתוח של הישובים הקיימים למערכת יישובית מאורגנת ונושאת את עצמה, כולל מערכות השירותים והתשתית.
2. פיתוח איזורי מגורים פרכריים הנשענים על המרכזים ממערב (פחח תקווה ורואש העיין) וממזרח (אריאל).
3. ביצול התכונות היוזודיות של איזור התכנון ליצירת איזורי מגורים בעלי איכות, תוך מניעה בערכים קיימים.
4. מציאת פתרונות לשימושי קרקע שבחסר בתחום איזור התכנון ובאיזורים סמוכים.

1. איתור צרכים ובעיות

1. צרכים מקומיים:

בעיות תכנוניות ומוניציפליות שיש לתת להן פתרון במסגרת התכנית כדי לגבש ולחזק את מערכת ההתישבות הקיימת -

- שירותים ציבוריים - חינוך, בריאות, מסחר.
- תחבורה, גישה נוחה למרכזי התעסוקה והשירות: אריאל ומחוז המרכז.
- מקורות תעסוקה בתחום האיזור.

2. צרכי כלל האיזור:

בעיות תכנוניות וסביבתיות של כלל איזור השומרון שיש לתת להם פתרון בתכניות של כל חלקיו, בכללם איזור התכנון "עלי זהב" -

- פיתוח מערכת הדרכים, במיוחד הצירים מערב-מזרח.
- אירגון מערכות השירותים.
- פיתוח מערכת הביוב וסילוק השפכים.
- מקורות תעסוקה.

3. צרכי מחוז המרכז:

צרכים תכנוניים ובעיות תכנוניות וסביבתיות בתחום איזור המרכז (מחוזות חלאניב והמרכז) שניתן לתת להם מענה בתחום איזור התכנון "עלי זהב" (באופן חלקי או מלא) -

- צפיפות דיור ויוקר דיור.
- בניה צמודת קרקע שלוו על קרקעות חקלאיות.
- פארקים לנופש עממי.
- מתקני חשתית ושירותים ציבוריים: סילוק פסולת, סילוק פסולת בניין, בתי עלמין, מסחר סיטונאי.
- שמירה ושיקום של מקורות המים.
- שטחים לתעשייה.
- שדה תעופה ללימוד טייס.
- אתרים למוסדות חינוך, בריאות.
- מחצבות לאגוגטים.

יש לאפיין כל אחד מהנושאים המפורטים לעיל על פי מאפייניו העיקריים ולבחון אם ניתן לתת מענה ביחידות השטח שיאוחרו כפוטנציאל לפיתוח.

3. פוטנציאל פיתוח

פוטנציאל שטחים לפיתוח - איזור תכנון "עלי זהב"

הערות	מתוכנן מנוצל ברום	סה"כ למקבץ ברום	אמדן הגודל ברום	סימון השטח
<u>מיקבץ אורנית</u>				
אורנית-צמרות	800		1100	אור 1
-	-		400	אור 2
-	-		200	אור 3
-	-		600	אור 4
-	-		1500	אור 5
-	-		1500	אור 6
	(200)		(400)	(נידית)
		5300 (5700)		
<u>מיקבץ אלקנה</u>				
אלקנה-זמני	200		300	אל 1
אלקנה	500		500	אל 2
שערי תקווה	600		600	אל 3
עץ אפרים	250		350	אל 4
			200	אל 5
אלקנה ה' תלתן			400	אל 6
			400	אל 7
		2750		
<u>מיקבץ זירונית</u>				
שטח אש			2000	זיר 1
שטח אש			1800	זיר 2
שטח אש			1200	זיר 3
שטח אש			2000	זיר 4
		7000		
<u>מיקבץ נטפים</u>				
קרית נטפים "חרס"	100		150	נט 1
			1000	נט 2
			800	נט 3
		1950		
<u>מיקבץ אלקנה ד'</u>				
אלקנה ד'			600	שח 1
			600	שח 2
			200	שח 3
		1400		
<u>מיקבץ עלי זהב</u>				
עלי זהב	300		300	עז 1
			300	עז 2
			250	עז 3
פרואל	150		250	עז 4
			4000	עז 5
			1000	עז 6
		6100		
	2900	24500		סה"כ

ח. חלופות לכיווני פיתוח

1. יצירת מרכז עירוני לאיזור התכנון שירכז את השירותים ואת העסוקה. אפשרי באלקנה או בעלי זהב.
אפשרות חילופית - השענות על מרכזים עירוניים קיימים (או מתפתחים) מחוץ לאיזור התכנון: זריאל ו/או פתח תקווה ו/או בית אריה.
2. פיתוח עירוני צפוף בשניים עד ארבעה מוקדים בתחום האיזור והקצאת יתר השטחים הפוטנציאליים לפיתוח מוסדות או מתקני חשית.
אפשרות חילופית - פיתוח עירוני מפוזר של ישובים קטנים, תוך ניצול מרבית השטחים להקמת מגורים צמודי קרקע דלילים.
אפשרות חילופית - שילוב של בניה צפופה ובניה דלילה ברוב ישובי האיזור.
3. הקצאת מירב השטחים האפשריים לפיתוח מקורות העסוקה עבור כלל איזור השומרון וכלל איזור המרכז.
אפשרות חילופית - המנעות מפיתוח העסוקה בתחום האיזור תוך השענות על העסוקה מחוץ לו: בתחום פתח תקווה-ראש העין ובתחום זריאל. הקצאת מירב השטחים להקמת איזורי מגורים.
4. הקצאת מירב השטחים האפשריים לפארקים, שמורות טבע, אפשרות חילופית - השענות בנושא זה על פארקים ושמורות בדרום: נחל שילה באיזור בית אריה, ובצפון: נחל קנה באיזור יקיר.
5. פיתוח מואץ של החלק הדרום מזרחי של איזור התכנון (עלי זהב ואלקנה ד').
אפשרות חילופית - כשלבים הראשונים יושם דגש על פיתוח החלקים הצפוניים-מערביים של איזור התכנון (אורנית ואלקנה) ורק כשלבים מאוחרים יותר פיתוח של החלק הדרום מזרחי.

ט. קביעת החלופה המועדפת

אמות מידה להשוואה בין החלופות השונות וצירופיהן:

1. היתכנות (feasibility) מבחינת הקרקעות הפנויות.
2. השקעה ציבורית.
3. מענה לצרכים.
4. מענה לציפיות של הציבור.
5. מענה למדיניות החיישבות ניו"ש.

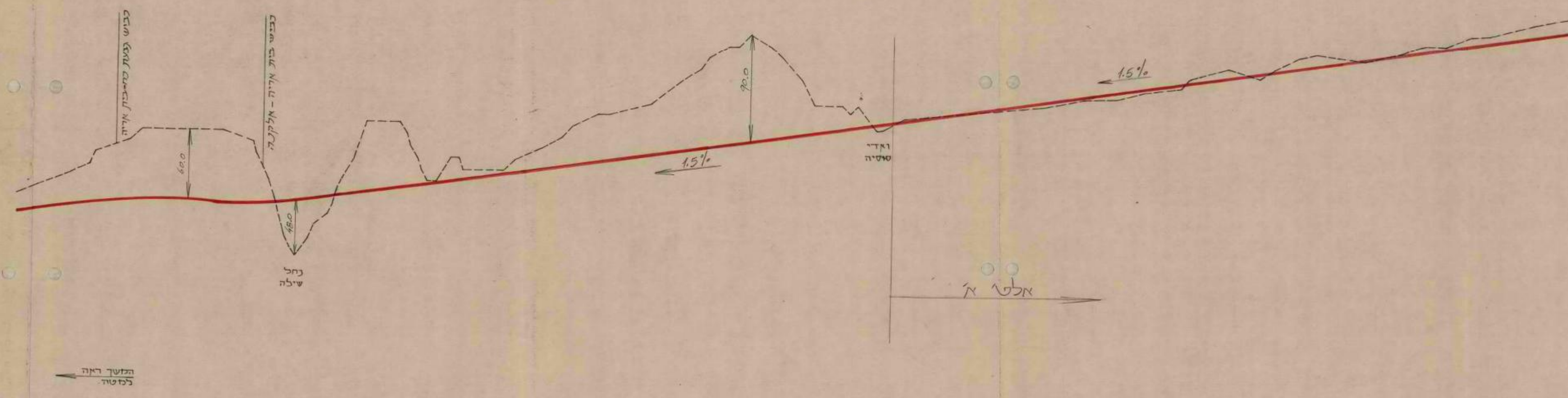
י. החלופה המועדפת

=====

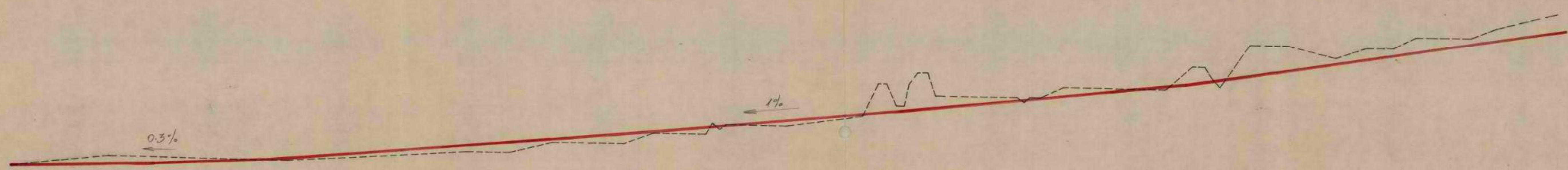
חתך לאורך מסילת ברזל

אלטרנטיבה ב'

ק"מ 1:20000



גובה חתוכן	גובה קיים	שיפוע	תוואי אופקי	מרחק בין חתכים	מס' חתך
2.10	2.00	1.0%	R=1200	- 10 -	16
2.00	1.90	1.0%	R=5000	- 10 -	17
1.90	1.80	1.0%	R=5000	- 10 -	18
1.80	1.70	1.0%	R=5000	- 10 -	19
1.70	1.60	1.0%	R=5000	- 10 -	20
1.60	1.50	1.0%	R=5000	- 10 -	21
1.50	1.40	1.0%	R=1400	- 10 -	22
1.40	1.30	1.0%	R=350	- 10 -	23
1.30	1.20	1.0%	R=200	- 10 -	24
1.20	1.10	1.0%	R=1500	- 10 -	25
1.10	1.00	1.0%	R=1200	- 10 -	26
1.00	0.90	1.0%	R=1200	- 10 -	27
0.90	0.80	1.0%	R=1200	- 10 -	28
0.80	0.70	1.0%	R=1900	- 10 -	29
0.70	0.60	1.0%	R=1900	- 10 -	30

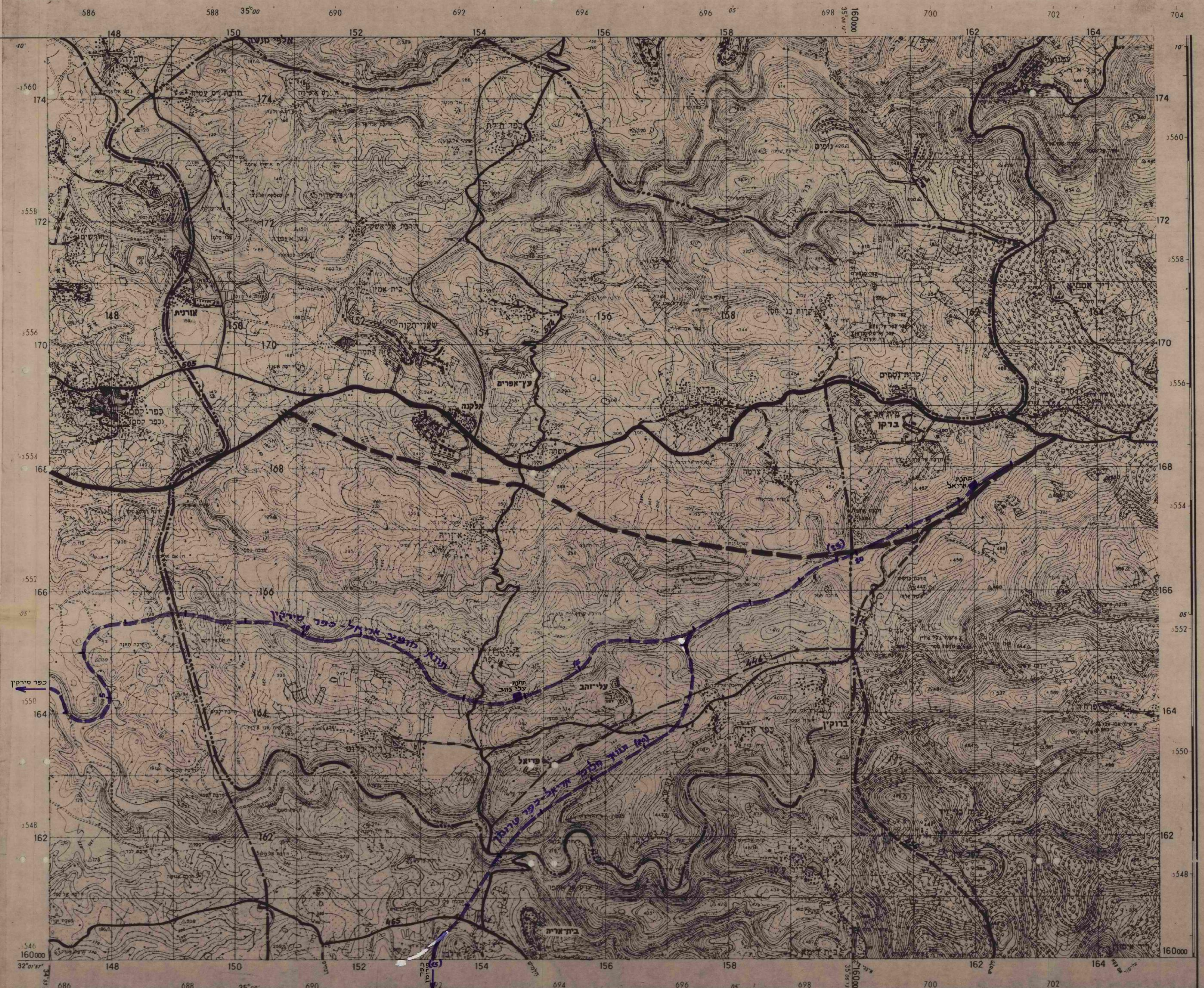


גובה חתוכן	גובה קיים	שיפוע	תוואי אופקי	מרחק בין חתכים	מס' חתך
5.0	4.9	0.3%	R=350	- 10 -	0
4.9	4.8	0.3%	R=350	- 10 -	1
4.8	4.7	0.3%	R=350	- 10 -	2
4.7	4.6	0.3%	R=2400	- 10 -	3
4.6	4.5	0.3%	R=2400	- 10 -	4
4.5	4.4	0.3%	R=1450	- 10 -	5
4.4	4.3	0.3%	R=400	- 10 -	6
4.3	4.2	0.3%	R=400	- 10 -	7
4.2	4.1	0.3%	R=400	- 10 -	8
4.1	4.0	0.3%	R=400	- 10 -	9
4.0	3.9	0.3%	R=400	- 10 -	10
3.9	3.8	0.3%	R=550	- 10 -	11
3.8	3.7	0.3%	R=350	- 10 -	12
3.7	3.6	0.3%	R=400	- 10 -	13
3.6	3.5	0.3%	R=350	- 10 -	14
3.5	3.4	0.3%	R=350	- 10 -	15



מס' תאריך	מס' תאריך	מס' תאריך
163/4	5.11.00	163/4
מס' התכנית	ק"מ	מס' התכנית
163/4	1:20000	163/4
משרד הבנייה והשכונות		
אזור תכנון על צהב		
חתך לאורך מסילת ברזל		
אלטי ב'		
מס' תאריך	מס' תאריך	מס' תאריך
163/4	5.11.00	163/4
ישראל אדלר		
רחוב זבוטינסקי 82 רמת גן		
טל: 03-7382066		

משרד הבינוי והשכון
 היחידה לבינוי ערים
 איזור תכנון
 על-י-צהב
 ק.ח. 1:20,000
 מערכת הכבישים



מקרא:

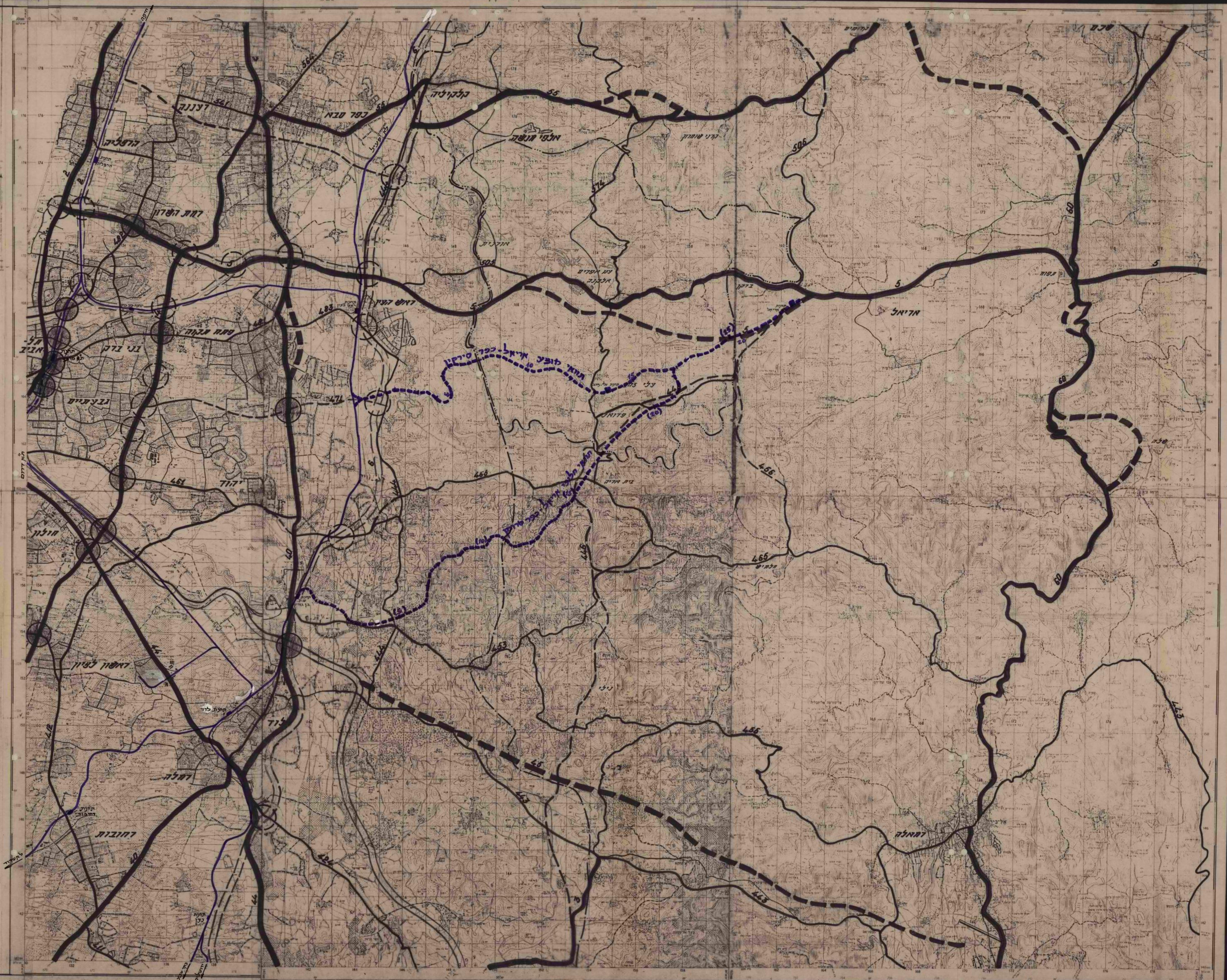
- גבול התכנית
- הקו הידוק
- ==== קיים
- ==== חתוכן
- ==== כביש מהיר
- ==== כביש ראשי
- ==== כביש אזורי
- חסימת בודל חפעת

1/ חסות תוואי מיסלית ברזל
 מות העדוה
 תאריך: 16/3/2
 משרד הבינוי והשכון
אזור תכנון
על-י-צהב
 תוואי הרכבת
 סל 160000
 משרד הבינוי והשכון
 תאריך: 16/3/2
 משרד הבינוי והשכון
 תאריך: 16/3/2
 משרד הבינוי והשכון
 תאריך: 16/3/2

משרד הבינוי והשיכון
היחידה לבינוי ערים

איצור תכנון
עלי - זהב

ק.מ. 1:50.000
מערכת הכבישים



הקדמה

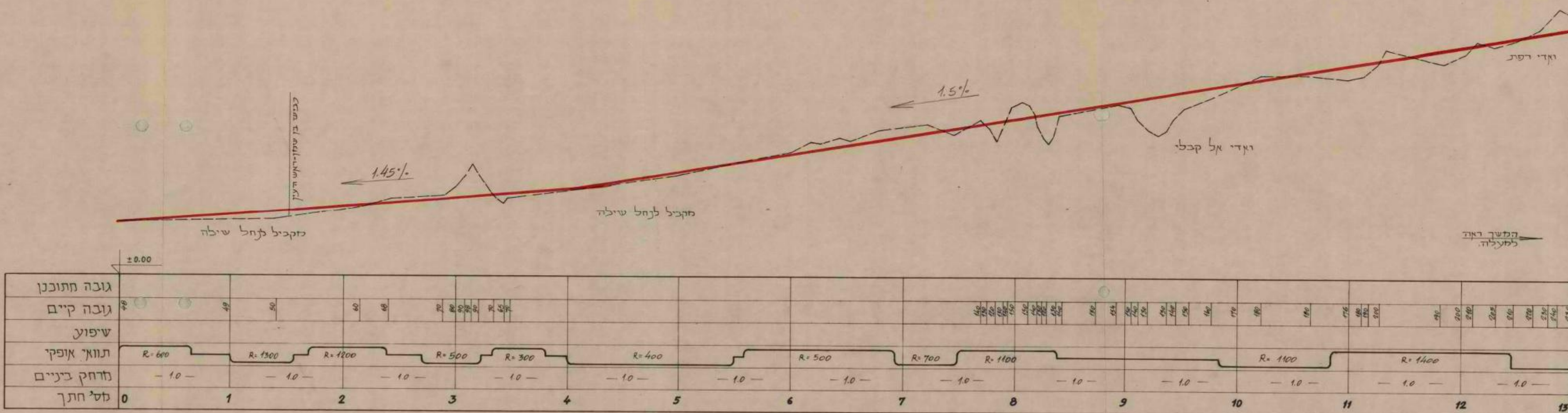
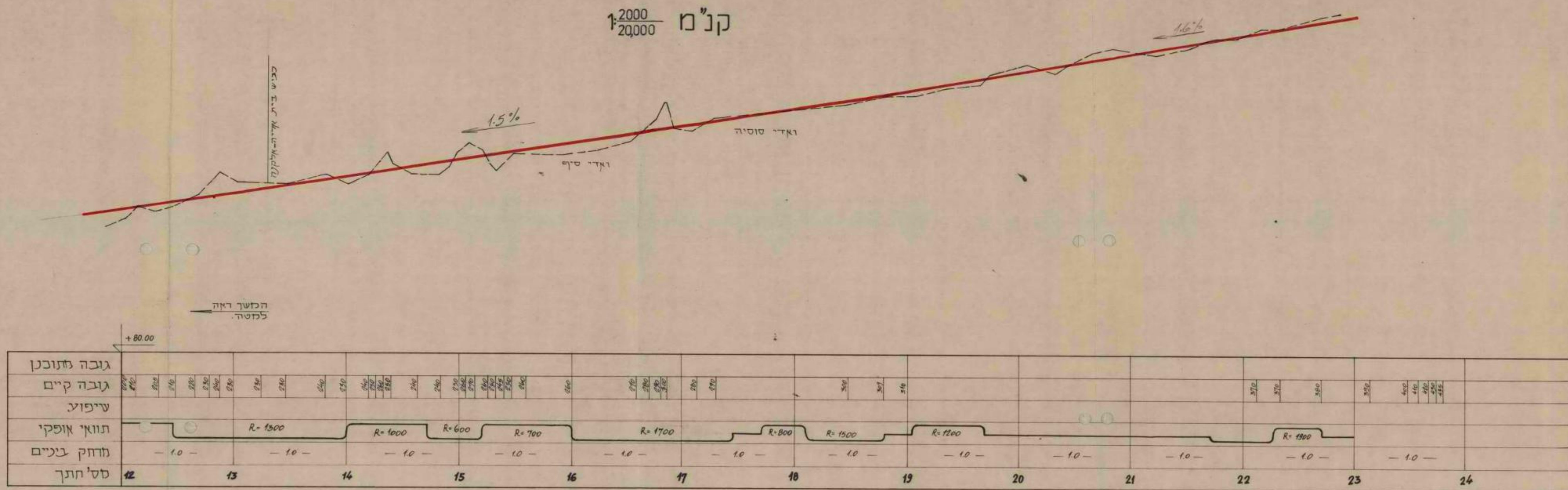
- גבול העכו"ם
- קו הירוק
- קווי תחבורה
- כביש מקומי
- כביש ראשי
- כביש איזורי
- מסילת ברזל מופעת

מספר תוכנית	תאריך	מחבר
163/1	1953	משרד הבינוי והשיכון
משרד הבינוי והשיכון		
איצור תכנון		
עלי - זהב		
תוואי הרכבת		
מספר תוכנית	תאריך	מחבר
163/1	1953	משרד הבינוי והשיכון
משרד הבינוי והשיכון		
איצור תכנון		
עלי - זהב		
תוואי הרכבת		

חתך לאורך מסילת ברזל

אלטרנטיבה א'

קנ"מ $\frac{1:2000}{20,000}$



מס	מחות העדכון	תאריך
מס' התכנית	ק.ס.	תאריך
163/3	1:2000	5.11.89
ישראל אדלר מהנדס אזרחי רחוב ז'בוטינסקי 82 רמת גן טל: 03-738206		

215
" "
" "

5748
10

מדינת ישראל
משרד הביטחון והשכונות
לשכת המנהל הכללי

דואר נכנס
19-08-1988
היחידה לתכנון ערים

יבועלים, ה' באילול תשמ"ח
10 באוגוסט 1988

סיכום דברים שנשמעו הדרג-ביטחון
סיור מנכ"ל מתאריך 4.8.88

השמוע: ש. אורג - מנכ"ל משרד הביטחון והשכונות
...
ד. פזרית

סיכום:

1. משרד הביטחון והשכונות יעמיד לרשות משיב הדד בית 10 קארונים
נוספים ויממן הוצאות תשלום שטחם בסכום של כ-10 מיליון ש"ח.
2. נמסר כי הוצאות תזמורת מבנון לשכת.
3. חב' אשכולות האדריכלים באפ תקבל הקצאת קרקע בשטח 6, תהיה פועלת
לגבי עבודת מתקני המים הדרג-ביטחון ולתקן מים הנוכחיים מצידם.
4. משרד הביטחון והשכונות יממן הוצאות של לא תהיה תחתיה יבועת בשטח 6.

העם: בן כהן
10/8/88

הוא שויק
18.1.88
אורי
→

תדריך תכנון לשלוחה C בעיר ביתר עילית

כללי

- א. שלוחה C הינה השלוחה הצפונית של העיר "ביתר".
- ב. מספר גורמים מצפים כיום להשתלב בבניה בשלוחה C: חברי גרעין ביתר המונה כמה משפחות אשר S מהן כבר גרות בפאתי השלוחה, מכון מאיר שהוא מוסד חינוך דתי על תיכוני בעל אופי לאומי - ציוני, ומכון "ירחי כלה" שהוא מוסד חינוכי המשלב שהות קצובה ללימודים עם נופש וספורט.
- ג. שלוחה C היא חלק מהעיר ביתר ותהייה ככל הנראה שייכת מוניציפאלית לרשות המקומית שתוקם בביתר. בשכונה יוקמו מוסדות ציבור על פי התקן המקובל ובהתאם לצורכי האוכלוסייה שתגור במקום. שרותים כלל עירוניים כולל צרכי מסחר (חוץ מהיומיומי) יצרכו התושבים לפי המתוכנן מחוץ לשלוחה עצמה בשלוחות A+B.
- ד. שלוחה C תחובר לשלוחה B בכביש פנימי אשר ייכנס בצד מזרח של השלוחה.

אוכלוסייה צפויה

העיר ביתר מוקמת מתוך כוונה לתת פתרונות דיוך לאוכלוסייה החרדית מהארץ בכלל ומירושלים בפרט. התושבים הצפויים בשלוחה C אינם חרדים, אלא משתייכים לזרם הדתי לאומי (בוגרי ישיבות בני עקיבא וישיבות ההסדר) פועל יוצא מההמרוגניות של אוכלוסיית העיר הוא הצורך בשכונה C להקים מוסדות חנוך נפרדים ממוסדות החינוך בשאר השכונות בעיר ביתר.

יש לשער שהסיבות העיקריות לעליית תושבים למגורים בשלוחה C תהיינה:

- א. זיקה קהילתית.
 - ב. שיפור דיוך ע"י מגורים במסגרת עירונית המרוחקת מן העיר, וע"י כך תנאים לגידול וחינוך ילדים.
 - ג. פיתוח מוסדות החינוך שייבנו במקום.
 - ד. סיבות אידיאולוגיות.
- מכאן מצטיירת תמונה של ישוב דתי מיוחד, המתפתח מסביב למוסדות חינוך ארציים במסגרת עירונית, תוך נסיון לשמור על צביון פרברי כאשר חלק מהתושבים יצטרך להמשיך ולנסוע מחוץ לישוב לצורך תעסוקה.
- אוכלוסיית היעד מבורכת בילדים וחלק גדול ממנה בשלבים הראשונים יהיה צעיר.

- מבחינה סוציאקונומית נתן לאפיין את המשפחות שיבואו לישוב כדלקמן:
 - 40% יוכלו לרכוש דירות בגובה המשכנתא שתנתן עבור דירה בבית דירות.
 - 40% יוכלו לרכוש דירות בבתים מודרים בעלי צפיפות בינונית.
 - 20% יוכלו לבנות במסגרת בנה ביתך.

תאור האתר

1. שלוחה C הינה שלוחה דמוית מלבן אשר כיוונה הוא מצפון-מזרח לדרום-מערב ואשר תחומה מצפון, דרום ומערב ע"י ואדיות בשיפועים חזקים. הנקודה הגבוהה ביותר באתר היא בגובה 735 מטר, וממנה עד לקצה הדרום מערבי של השלוחה המרחק הוא כ-1000 מטר.
2. בנקודת גובה 735 שוכן היום הגרעין של מתיישבי "ביתר".
3. השטח הגבוה לאורך ציר שלוחה C הינו בשיפוע מתון בין 10%-0, ההולך וגדל עד 20% ככל שמתרחקים מערבה מהמרכז. ממרכז השלוחה וצפונה השיפועים הולכים וגדלים עד הגיעם ל-30% ולמעלה מזה. ממרכז השלוחה ודרומה השיפועים מתונים יותר ומרביתם בין 20% ל-30%. אל השלוחה C מגיע מצד מזרח מהכביש האדר - מבוא ביתר, כביש צר, ההולך לכפר ואדי פוקין. ממנו יוצא כביש חבור זמני למגורי הגרעין.
4. בהמשך ישיר לשלוחה C מצידו הצפוני של הכביש לואדי פוקין התווסף לאחריונה שטח של כ-300 דונם, אשר נמצאים בתהליכי הכרזה ותכנון ראשוני. שטח זה נשען על כביש האדר - מבוא ביתר והחלק הגבוה שבו צופה לכיוון ירושלים. שטח זה עשוי להכפיל את הפוטנציאל הקרקעי של האתר אולם טרם הוחלט על מגמות הפיתוח העתידי שבו. שטח זה לא נכלל בתדריך התכנון אולם על המתכנן להתחשב בקשר המידי בינו ובין שלוחה C.
5. רצ"ב מפת האזור והאתר.

שטחים

1. גודלה של שלוחה C הוא 478 דונם בקירוב. מזה יש להפחית כ-68 דונם (שטח M) שמוגדר בתוכנית המתאר של הישוב כשטח נוף פתוח.
2. השטחים המצויים מזרחית לאתר הזמני של גרעין ביתר כ - 85 דונם והמהודים את הכניסה לשלוחה, מיועדים לשימושי ספורט ונופש. יש לאתר בהם משבצת של 30-25 דונם עבור מכון ירחי כלה אשר ימוקם בסמיכות לאיזורי המגורים, בצורה שלא תפגע בהתפתחות הבינוי למגורים.
3. למוסד החינוכי-פנימייתי ישיבת "מכון מאיר" יש להקצות משבצת של 5 דונם, במסגרת 85 הדונם הרשומים לעי"ל.
4. סה"כ השטח לתכנון אזורי המגורים כולל הפרשות לצורכי ציבור בשלוחה C הוא כ - 320 דונם.
5. סה"כ שטח הפרשות לצורכי ציבור - 128 דונם (40%).
6. סה"כ שטח למגורים - 192 דונם.

מיקום המוסדות

1. מוסדות החינוך היסודיים המקומיים ימוקמו לאורך ציד השלוחה בכיוון המדרונות.
2. גני הילדים ומעונות היום ימוקמו באופן שווה בכל השטח בכדי להקל על הגעת הילדים והוריהם למוסדות.

תדריך מפורט

1. על השטחים בעלי הטופוגרפיה הנחה בשטח של 70 דונם יש לתכנן בנייה רוויה של בניינים של עד 3 קומות בצפיפות של 5 יחידות דיור לדונם. סה"כ 350 יח"ד. את הבנייה הרוויה יש לפרוש לאורך ציד השלוחה בצורה שתבנה את הציד הראשי שלאורכו מיועד לסוע בו אוטובוס.
2. בטופוגרפיה הקשה יותר בכיוון המדרון יש לתכנן על 80 דונם בנייה טורית בצפיפות נמוכה יותר כדוגמת הטיפוסים: שטיח, קוטג'ים או מדורגים. הצפיפות בשטח זה היא עד 3.5 יח"ד לדונם נטו. סה"כ - 280 יח"ד.
3. בשטחים בעלי הטופוגרפיה הקשה ביותר בהיקפי השלוחה על שטח של 50 דונם יש לתכנן "בנה ביתך" בצפיפות של עד 2.5 יח"ד לדונם נטו. סה"כ - 120 יח"ד.
4. סה"כ באתר - 750 יח"ד.
5. הצפיפות הממוצעת באתר = 3.7 יח"ד לדונם.
6. יש לתכנן את השלוחה כך שתתאפשר בנייה בשלבים בצורה שכל שלב יכלול את שלושת סוגי הבנייה המפורטים לעיל.

פרוגרמת מוסדות ציבור שלוחה C ביתר עילית

נתוני יסוד

- א. 750 משפחות
- ב. סדר גודל ממוצע של משפחה הוא 4 נפשות סה"כ 3000 נפש.
- ג. שנתון ילדים בגיל אחד הוא 2.7% = 81 ילדים בשנתון.

מעון תינוקות

יש להקצות 1 מגרש של 1.5 דונם למעון תינוקות בן 5 - 3 כתות במקום מרכזי, רחוק ממוקדי העש, זיהום ומסחר ובעל נגישות נוחה לאמהות ועגלות תינוקות.

גני ילדים גילאי 3 - 4

לפי 5.4% מהאוכלוסייה יהיו בגילאים אלה 162 ילדים. לפי 30 תלמידים ב
1 כיתה יש לאתר 6 כיתות ב 3 מגרשים של 1.2 דונם כל אחד סה"כ 3.6
דונם ל 3 בנינים דו-כיתתיים בפוזר נאות בין ריכוזי המגורים.

גני ילדים גילאי 5

עבור 81 ילדי גן חובה יזדקקו למגרש של 1.8 דונם עבור 3 כיתות אשר
יהיה חלק ממגרש ביה"ס היסודי.

ביה"ס יסודי לגילאי 6 - 13

עבור 647 תלמידי כיתות א'-ח' ב 18 כיתות לימוד ידרש מגרש של 9 דונם.
אל 9 הדונם יש להוסיף 1.8 דונם לאני חובה + 2 דונם עבור פעילות
תרבות נוער וספורט.

סה"כ מגרש לבי"ס יסודי = 12.8 דונם

חנור על יסודי גילאי 14 - 17

סדר הגודל של הישוב אינו מאפשר הקמת מוסד חינוכי על יסודי מינימלי,
לפיכך הבנים יקלטו במסגרות ישיבתיות בגוש עציון/אפרת או בירושלים.
עבור אולפנא תיכוננית לבנית יאוחר שטח מתאים במסגרת השטח החדש הסמוך
לאתר C.

מוסדות דת

מלבד אולמות התפילה שיהיו במכון מאיר ובביה"ס היסודי יש לאתר 1 מגרש
(1 דונם) לבית כנסת מרכזי או בית כנסת דו אגפי ל 2 עדות.
נוסף לכך יש לאתר 1 דונם למקווה.

גינה ומגרש משחקים לגיל הרך

לפי המבסה המקובלת יש לאתר בתוך ריכוזי המגורים (לא בפריפריה) 2
מגרשים בני 6 דונם כל אחד או 4 מגרשים של 3 דונם כל אחד.

מסחר יומי

לפי המיבסה המקובלת (0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש) יהא צורך בשטח של 300
מ"ר (שונה ערך ל 8 חנויות) אין לאתר את כל החנויות בריכוז אחד אלא
לפזרן בהתאם לריכוז האוכלוסייה לאורך הציר הראשי של השלוחה אפשרי
בקומת הקרקע של בניני ה-3 קומות.

מגרש רחבי

בכדי לענות בעתיד על דרישות בלתי צפויות יש לאתר 1 מגרש בשטח 1.5
דונם.

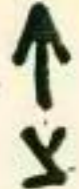
הוכן ע"י חנן מנדל

יחידת הפרוגרמזת

160

160 500

161



קנה 1:5000

24

כרם ניסים
בהכנסת

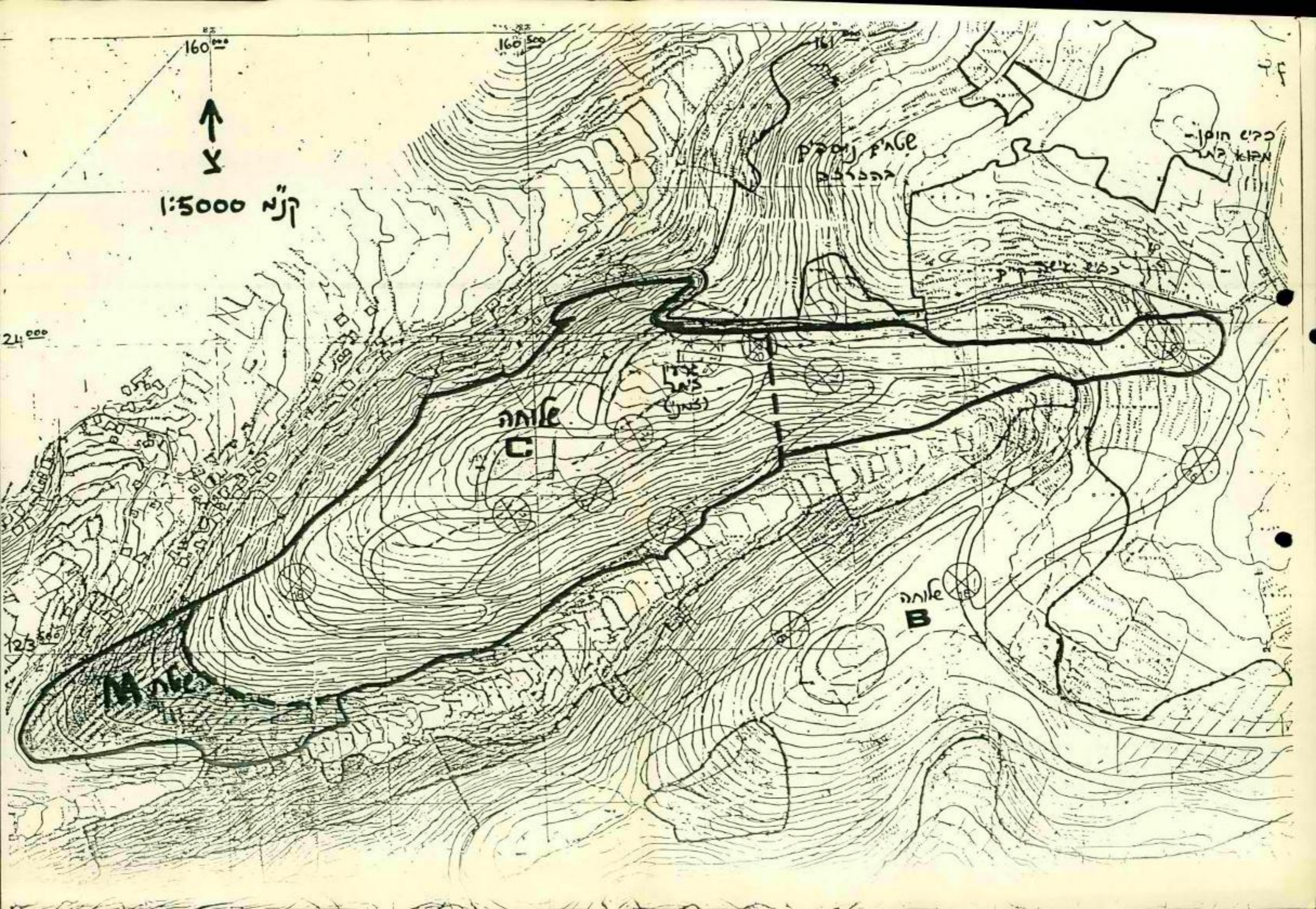
כרם חוסן
מבוא קנה

סלחה
C

סלחה
B

21,000

23,000



מדינת ישראל

זואר נכנס

24-06-1987

היחידה להכנת ערים

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: 9.6.87

מספר:

אל: מר ש.כהן, מנהל מחוז ירושלים.

הנדון: הצעת פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור - ביתר עילית
(שלב א' - 1900 משפחות, 8550 תושבים)

סיכום ישיבת הועדה הבין-משרדית מיום 28.4.87, בהשתתפות:

- ד. בן אלול, הממונה הארצי על מוסדות ציבור, משרד הבינוי והשיכון ירושלים - יו"ר.
- י. וינדזברג, מחלקת הבינוי, משרד החינוך, ירושלים.
- ח.פרח, הממונה על פיתוח, החברה למרכזי תרבות (מתנסיים), גבעת רם, ירושלים.
- רות פרלמן, מחלקת המיפוי, משרד החינוך, ירושלים.
- צביה אפרתי, מנהלת יחידת הפרוגרמות, מחוז ירושלים, משרד הבינוי והשיכון.
- דינה כהן, מוסדות ציבור, מחוז ירושלים, משרד הבינוי והשיכון.

כללי

- א. בעבר נעשתה הערכה כללית, ששולבה בתכנית המיתאר והתייחסה למוסדות הציבור והחינוך הדרושים ליישוב כולו (בהיקף של 8000 משפחות). המוסדות הגדולים והכלל-עירוניים סומנו בתכנית. בתקנון נכללה רשימה כללית מחייבת.
- ב. הצעת פרוגרמה זו מתייחסת לשלב א' בן 1900 משפחות חרדיות.
- ג. כבסיס לסדר-גודל ממוצע של משפחה הוסכם על 4,5 נפשות (הממוצע בשכונות חרדיות ותיקות בירושלים הוא 3,8-4,5 נפשות למשפחה). **שלב סיכום נכנס.**
- ד. לגבי החישובים של מוסדות חינוך (גני ילדים ובתי ספר) הגודל החזוי של שנתון הוא 3%. דהיינו: 256 ילדים בשנתון (גיל אחד).

מדינת ישראל

2

משרד הבינוי ושיכון
מחוז ירושלים

פירוט הצעת הפרוגרמה

1. מעונות חינוכות (גילאי 0-2) 4,5 דונם

בשל אופי האוכלוסייה והתפלגות הגילים, יש לאתר שלושה מגרשים (כ"א 1,5 דונם) ל-3 מעונות חינוכות (בני 3-5 כיתות כ"א) - באיתורים נפרדים (כך שכל מעון יוכל לשרת כ-1/3 מהאוכלוסייה), מרוחקים ממוקדי מסחר, רעש וזיהום ובעלי נגישות נוחה לאמנות ועגלות חינוכות.

2. גני ילדים (גילאי 3-4) 9,6 דונם

לפי 6% מהאוכלוסייה (2 שנחונים * 3%) יהיו בגילים אלה 512 ילדים. לפי 32 תלמידים במוצע בכיתה - תידרשנה 16 כיתות גני ילדים. יש לאתר 8 מגרשים נפרדים (1,2 דונם כ"א) ל-8 גני-ילדים דו-כיתתיים, בפזור מחאים בין ריכוזי המגורים.

3. גני ילדים (גילאי 5)

לפי 3% יהיו 256 ילדים. אך באוכלוסייה מסוג זה משמשות כיתות הגן את הכנות בלבד (הבנים לומדים בחי"ת, במסגרת ביה"ס היסודי). לפיכך, תהיינה בגיל זה 128 בנות ולפי 32 תלמידות בכיתה - תידרשנה 4 כיתות. לצורך זה יש לאתר בכ"א ממגרשי 2 בחי"ס היסודיים לבנות ו דונם נוסף לבנין דו-כיתתי לגן-ילדים. לכן, אין צורך באיתור שטחים נוספים מחוץ לחצרות בחי"ס.

4. בתי ספר יסודיים

א. בנות (גילאי 6-13, כיתות א'-ח') 18 דונם

המתכונת המקובלת ללימודי בנות לאוכלוסייה מסוג זה כוללת את הכיתות א'-ח'. לכן, יש להניח שאותה מתכונת חקיקים גם בשל א"ש ביתר עילית. במידה ויוחלט בעתיד להחיל את הרפורמה בישוב, ניתן יהא לפתור נושא זה במסגרת אותם מגרשים בהתאמות קלות.

לפי 12% מהאוכלוסייה (8 שנתונים * 1,5%) תהיינה 1024 תלמידות. לפי 32 תלמידות במוצע בכיתה - תידרשנה 32 כיתות, לפיכך, יש לאתר 2 מגרשים, לשני בחי"ס יסודיים, בני 16 כיתות ב"ס ו-2 כיתות גן ילדים (גילאי 5) בכ"א. לפי 0,5 דונם ל-1 כיתה, יהא השטח של כל מגרש 9 דונם.

3/...

מדינת ישראל

3

משרד הבינוי וחינוך

מחוז ירושלים

דונם 16

ב. בנים (גילאי 5-12, כיתות ח"ת-ד')

הלימודים היסודיים לבנים מתקיימים החל מגיל 5 (ח"ת) עד כיתה ז' במתכונת של יום לימודים ארוך.
לפי 12% מהאוכלוסיה יהיו בגילים אלה 1024 תלמידים. לפי 32 בממוצע בכיתה, תידרשנה 32 כיתות. לפיכך, יש לאתר 2 מגרשים בני 8 דונם כ"א, לשני בתי"ס בני 16 כיתות בכ"א.

5. בתי ספר על יסודיים

דונם 16

א. בנות (חינוך - גילאי 14-17, כיתות ט'-י"ב)

לפי 6% מהאוכלוסיה תהיינה בגילים אלה 512 תלמידות.
לפי 32 תלמידות בכיתה תידרשנה 16 כיתות, ב-1 מגרש 16,0 דונם (לפי 1 דונם ל-1 כיתה).

דונם 4

בנות (סמינר - גילאי 18-19, כיתות י"ג-י"ד)

בהנחה שכ-60% מהבנות תמשכנה ללמוד במסגרת זו - יהיה מספר התלמידות 154. לפי 38 תלמידות בממוצע בכיתה, תידרשנה 4 כיתות. מכיון שהלימודים בסמינר, מהווים המשך ישיר לביה"ס העל-יסודי, מוצע לצרף את 4 כיתות הסמינר למבנה ולחצר של ביה"ס החינוך לבנות ולאחר במשותף לשניהם 20 דונם.

דונם 24

ב. בנים (ישיבה קטנה, גילאי 13-17)

בישיבה הקטנה לומדים מגיל בר-מצוה עד 18. הלימודים מתנהלים בישיבה תיכונית, בשילוב עם פנימית מגורים.
לפי 7,5% מהאוכלוסיה (1,5% x 5 שנתיים), יהיו בגילים אלה 640 תלמידים. לפי 32 תלמידים בכיתה - תידרשנה 20 כיתות, עבורן יש לאתר 2 מגרשים (12 דונם כ"א), שישמשו כבתי-ספר וכפנימיה.

דונם 14

בנים (ישיבה גדולה וכולל)

הישיבה הגדולה מיועדת לרווקים מגיל 18. הכולל מהווה מסגרת לימודים לאוכלוסיה הנוגרת האחרת ומשמש גם כחצר הרבי ובית הכנסת המרכזי של הקהילה.
לצרכים אלה יש לאתר 2 מגרשים (7 דונם כ"א).

דונם 9

6. מוסדות דת

בית כנסת שכונתי ראשי - יאוחר מגרש בן 3 דונם, במקום מרכזי בשכונה.

4/...

מדינת ישראל

- 4 -

משרד הבינוי והשיכון

מחוז ירושלים

בית כנסת עדתי גדול - יאוחר מגרש בן 2 דונם, לביכ"כ שישמש את העדה השניה בגודלה.

בתי-כנסת עדתיים רגילים - יאוחרו 2 מגרשים בני 1 דונם כ"א (או 4 מגרשים בני 0,5 דונם כ"א), עליהם יבנו 4 בתי כנסת עדתיים רגילים.

מקואות ובתי מרחץ - יאוחרו 2 מגרשים (1 דונם כ"א), עליהם ייבנו 2 מקואות ובתי מרחץ.

דונם 2,5

בריאות (מרפאה ותחנה לבריאות האם והילד)

.7

במקום מרכזי בשכונה (בריחוק ממוקדי מסחר, זיהום ורעש) יש לאתר מגרש בן 2,5 דונם למרפאה מרכזית ולתחנה לבריאות האם והילד. בקביעת האיתור יש להבטיח נגישות לאמאות ועגלות חינוקות ומגרש חניה לאמבולנסים, רכב רופאים וחולים.

דונם 10

תרבות, נוער וספורט

.8

בשכונה בסדר גודל כזה, מומלץ לקיים חלק מהפעילות הקהילתית (מתנסית) בשטחי בתי הספר - כאשר מגרשי הספורט ואולמי ההתעמלות משמשים למטרה זו. בנוסף לכך, יש לאתר בקירבת מוסדות החינוך העל-יסודי (של כ"א מהמינים) מגרשים שניתן לבנות עליהם 2 בריכות שחיה נפרדות (לגברים ולנשים). לכל בריכה כזו, יידרש מגרש בשטח 3-4 דונם. כן, נלמד מהנסיון באוכלוסייה החרדית בירושלים, כי יש צורך במועדוני נשים. לכן, בנוסף לפעילות בבנייני בתי"ס מומלץ לאתר 1 מגרש בן 3 דונם (בצמידות לבי"ס על יסודי לבנות), לצורך מועדון.

דונם 34,2

שטחים ציבוריים פתוחים

.9

גינה מרכזית - לפי 2 מ"ר לנפש בשכונה, דרושים למטרה זו 1,17 דונם (במרכז השכונה, לא בעיבור).

גינות קטנות ומגרשי משחקים לגיל הרך - לפי 2 מ"ר לנפש, יש לאתר למטרה זו 2 מגרשים בני 5 דונם כ"א + 2 מגרשים בני 3,5 דונם כ"א.

ניתן לשנות את החלוקה, בתנאי שתישמר המיכסה הכוללת של 4 מ"ר לנפש, בתנאי שהגינה המרכזית לא תהיה קטנה מ-12 דונם ומיגרש המישחקים לא יהיה קטן מ-2,5 דונם.

5/...

מדינת ישראל

5

משרד הבינוי והשיכון

מחוז ירושלים

מסחר שכונתי

10.

לפי המיכסה המקובלת (1,0 מ"ר מסחרי בנוי לנפש) - דרושים 855 מ"ר מסחרים בנויים (שהינם שווי-ערך ל-24 חנויות, לפי 35 מ"ר כ"א).

פיזור החנויות מותנה בחפיסה התכנונית. במידה והפתרון התכנוני (השכונתי) ממליץ על הקמת מרכז מסחרי שכונתי (קונצנטרי, או ליניארי) - ניתן לרכז בו כ-75% מהשטח המסחרי הנייל (630 מ"ר = 18 חנויות) ויתרה 6 החנויות תפוזר ב-3 מוקדים נפרדים (2 חנויות בכ"א), בין ריכוזי המגורים הרחוקים יותר מהמרכז השכונתי.

מלבד המטראז' הנייל - ניתן לאתר במרכז הראשי גם משרד דואר (150 מ"ר), 2 בנקים (150 מ"ר כ"א) ובית קפה/מסעדה (80 מ"ר).

5 דונם

מגרשים רזרביים

11.

כדי שחאא אפשרות להיענות בעתיד לדרישות בלתי צפויות נוספות למגרשים ציבוריים - יש לאתר בפינות שונות של הישוב 3 מגרשים רזרביים (כ"א בן 1,5-2 דונם)

בברכה

3
דינה כהן
מוסדות ציבור, מחוז ירושלים / 8

העתק: מר א. סורוקה, מנהל אגף תכנון והנדסה, ירושלים.
מר י. פחאל, מנהל אגף הפרוגרמות, ירושלים.
מר ש. שניאור, מנהל מח' הבינוי, משרד החינוך, ירושלים.
מר ר. ירון, מנהל מח' המיפוי, משרד החינוך, ירושלים.
אדריכל ד. רז, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים.
גב' סופיה אלדור, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים.
מר קוקוש, משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים.
אדריכלית אלינוער ברזקי, משרד הבינוי והשיכון מחוז ירושלים.
6 משתתפי הישיבה הנייל.

מכתב
מאת
ד"ר
משה
מזרחי

דואר נכנס
26-05-1987
הידידה ל-כיון עדים

יח' באייר התשמ"ז
17 במאי 1987

סיכום דברים מיום 14.5.87

חשתפוז ה"ה של מוסקוביץ - מ.ת.ע.
צ. אפרתי - מנהלת יחידת פרונטרות - משהב"ש

כנושא: תכניות מתאר ומפורסות בתחום המחוז

א. תכנית מתאר אכיר יעקב

1. להעביר למר ש. מוסקוביץ העתק מתכנית כביש הנישה לאכיר יעקב - מתכנן א. ויס חב' ד.א.ל.
2. להעביר למר ש. מוסקוביץ דו"ח אקלים.
3. בתכנית המצומצמת שבגבול אדמות המדינה לחחוק את הרקע המתייחס לקטעים שהכרזתם לא אושרה.
4. לשנות מספרי מגרשים כך שיהיה רצף המתחיל באדמות מדינה ומסתיים בשטחים שטרם הוכרזו.
5. את התכנית המתוקנת להציג בפני ק.מ.סים כדי לקבל אישורים כולל נושא התשתיות.

ב. ביתר עלית

1. בהתאם לסיכום עם המתכנן ואליונער יש להעביר תכנית מתוקנת ב-3 עותקים כולל חתימות ק.מ.סים.
2. בקשר לשלוחה יש לכלול בתקנון סעיף המתנה קידום תכנון חשט באישור ק.מ.ס. ארכיאולוגיה.

3. יש לכלול בתכנית פתרון למילוק עודפי עפר ופסולת בניה.
במידה והפתרון נמצא מחוץ לתחום התכנית יש לתאמו עם
המטונה על תרכוש הממשלתי באיו"ש.

ג. אריאל
מאחר ולא ברור מצבן של התכניות המפורסות, סוכם לקיים יום דיו
דיון כלשכת התכנון תוך בדיקת כל התכניות הנמצאות על הפרק.
מוצע 31.5.87 בשעה 8-12 אצל מר ש. מוסקוביץ. הישיבה תתואם
עם גב' א. ברזקי, מר ז. שלימר ומר שורץ.

ד. נבעת זאב
מאחר ובעת הצגת התכנית לא השתתף מר ש. מוסקוביץ, בישיבה,
תוצג לפניו התכנית כיום 18.5.87.

רשמהו צ. אפרתי

העתקו
מר ש. כהן - מנהל המחוז
גב' ס. אלדור ✓
גב' א. ברזקי - אדריכלית המחוז

1010

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: כז' באלול התשמ"ה
מספר: 13 ספטמבר 1985

1

לכבוד
גב' ע. וסרטייל אדר'
מועצה תכנון עליונה
ת.ד. 16 בית אל
יהודה ושומרון

ג.כ.

הנדון: ביתר עילית אתר 10-5

כידוע לך מתכנן משהב"ש את השטח שהוכרז כאדמות מדינה באתר זה הכולל חלק מאדמות הכפרים ואד' פוכין, חוסק, ונחלין. בהתאם למפה המצ"ב.

קיים סיכום מוקדם עם מר ז. נהרי כי השטח יחוכנן ע"י משהב"ש.

מחוך שטח זה לשלוחה הצפון מערבית יש הרשאה לתכנון למר ג'ו רוזנברג בהסכמתו.

אבקש לבדוק עבורנו מהם האישורים המוקדמים שיש להגיש לוועדה לפני העברת התכנית למ.ת.ע.

בכבוד רב,
אביה אפרת
מנהלת יחידת
הפרוגרמות

העתק: מר ש. כהן - מנהל המחוז
גב' ס. אלדור - בינוי ערים
מר ע. אפרת רע"ן חטתית

מר ז. נהרי המחזנה על הרכוש הכטוש יכ"ש
רח' הלל 23 ת"ד 1462 ירושלים 94581 טל 240141

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: י"ד בתשרי תשמ"ה
29 בספט' 1985

מספר:

סיכום ישיבה בנושא ביתר עילית 22.9.85

השתתפו:

שילה גל - ראש המועצה האזורית גוש עציון
צ.אפרתי, שמריהו כהן - משהב"ש

סוכם:

1. משהב"ש מוכן להיענות לבקשת המועצה לסיוע בהעברת המוקד הזמני בביתר עילית לשלוחה C הסמוכה לכביש ואדי פוכין.
2. המועצה האזורית מוכנה לקבל על עצמה עבודות ההכנה וההעברה בתיאור עם נציגי המשפחות המתגוררות במוקד (כולל מר ג.רוזנברג) וכך עם קציני המטה הנוגעים בדבר כיו"ש, ולמסור האתר הנוכחי למשהב"ש עם פינוי נקי וריק מכל חפץ.
3. משהב"ש יכין התכנון המפורט ל-30 קרוואנים כולל כתב כמויות ואומדן תקציבי, לפיתוח ולהעברה. האיתור הוא על פי תכנית שהוזמנה ע"י ג.רוזנברג אצל האדריכל ס.גולדנברג.
4. משהב"ש יוציא הזמנה כספית למועצה האזורית על עבודות הפיתוח וההעברה כמקובל בביצוע הזמנות ע"י המועצה האזורית.
5. משהב"ש יקיים פיקוח עליון.
6. המועצה תגיש לו"ז הפורט לביצוע תוך שבוע מהשלמת סעיפים 3 ו-4, ותחל בעבודה לאלתר.

רשם: שמריהו כהן

תפוצה:

מר א.וינר - מנכ"ל משהב"ש
מר א.סורוקה
מר א.נטף
גב' ס.אלדור ✓
מר ל.קוקוש

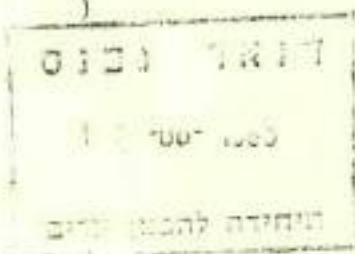
משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים חזיר

תאריך: 16 ביוני 1985



Handwritten initials and a signature in blue ink.



לכבוד

מר יגאל שרייבר

מנכ"ל חב' אשד

תל-אביב

א.ג.

הנדון: בחיר
מכתב מיום 20.5.85

בהמשך לפיחותינו בנדון ובהתאם להודעת מר ח. גירון ומר מ. ליפא למנכ"ל המשרד בישיבה מתאריך 22.5.85 על הסכמת חב' אשד להכנס לבצוע הפרוייקט, הנבי להודיעך כי המשרד מוכן להתחיל בתהליכים להוצאת הפרוייקט אל הפועל שיהיה מנוסס על שיטה של בנייה ומימון עצמי תוך השתתפות המשרד לפי פעולות ונושאים כפי שיקבעו.

בשלב ראשון נבקש את מעורבותכם בקידום החכנון ובקביעת מגמות החכנון של הישוב, וזאת בשלב מיידי של תוכנית המיתאר.

במקביל יתקיימו דיוגים על ההסדרים בין המשרד ולבין חברתכם בדבר ביצוע הפרוייקט ופרוט ההתחייבויות ההדדיות.

הפרוייקט יבוצע רק לאחר חתימת הסכם בין המשרד ולבין חב' אשד.

בבקשכם ליצור קשר עם הח"מ להמכר הטיפול.

לכבוד רב,
א. גסן
מנהל האגף

- העתק: מר א. וינר
- מר א. סרוקה
- מר י. פתאל
- מנכ"ל ס. אלדור ✓
- מר ש. כהן
- גנ"ש. ציסמן
- מר ח. גירון
- מר מ. ליפא

ט"ז באב תשמ"ג
26 ביולי 1983

לכבוד
מר יוסף רוזנברג
טד' שאסס 19
תל-אביב

הנדון: הרשאה לתכנון חדר ביהמ"ד
מכתב כיום 24.8.83

מכתבך הנ"ל מאשר לנו לעבוד במשרתך לקידום הפרויקט. אין מניעה מצידנו לאשר לך להחזיק, במקביל לחבות הכניח המזאר על ידנו, בתכנון האזור שסיכמנו יחדיו והזינו אזור ג' - 600 ד' בקטע המרכזי הסמוך לואדי עובין.

הודעה על כך בצירוף טפס חרעבר למר י. נהרי במגמה לתקן כהתאם את ההרשאה לתכנון הנמסרת לך.

כאשר לאורכיית ל-400 ד' ג' - נוספים - במידה ותעמוד בהתחייבותך לא תהיה מניעה מצידנו להקצות לך טפס נוסף כסמוך לקטע שהוסכם לאשר לך לתכנן בשלב א'.

סוחר ובדשותך הרשאה לתכנון כלכד, אין אנו רואים כל אפשרות לקדם בשלב זה פוקד סוקרם של התיטבות.

לאחר השלמת התכנון על ירך וקבלת הקצאת קרקע ניתן יהא לקדם נושא זה.

בקשתך לסיוע במסכתתארת חברק לצומא לקראת מועד המכירה.

כהנחיה כללית חוכל להתיחס לסיוע המקובל כגבעת זאכ כיום כסיוע אפשרי באחר זה.

ב ב ר כ ה

שמריהו כהן
מנהל מחוז ירושלים

העתק: מר ז. כרקאי - מנהל אגף פרוגרמות
מר י. נהרי - המסונה על תרכוש הממשלתי והנסוש
גב' צ. אפרתי - מנהלת יחידת פרוגרמות

כ"ה בחשוון תשמ"ה
20 בנוב' 1984

ישיבה במחוז ירושלים בנושא הדר ביתר
מיום 15.11.84

השתתפו ה"ה:

מר פ. ארנרייך - מנכ"ל כוכב השומרון
מר מ. לייבוביץ - עוזר מנכ"ל כוכב השומרון
אדרי ד. וולקוב, אדרי מ. בוכמן, אדרי א. ברזקי, } נציגי משהב"ש
מהנדס כבישים שריר, צ. אפרתי, ר. זמיר, שמריהו כהן

1. נציגי משהב"ש הציגו הוכניות המיתאר של הישוב וכן מערכת החשתיית האזורית של מבואות עציון.

2. מר פ. ארנרייך הביע הסכמה עקרונית לפתח הישוב כעיר חריח על יסוד הנסיון בעמנואל. בתנאים אלה:

ביצוע תשתית לראש השטח ע"י משהב"ש; התחייבות לחלוטם החזרית במועד;
המנעות משינויים בהתחייבויות בטווח של שנה שנחייס; המנעות מתכנון, פיתוח ובנייה לחרדים בירושלים.

3. מנהל המחוז הבהיר כי השלבים הבאים כוללים: אישור עקרוני של הנהלת המשרד, אישור ועדת שרים להקמת הישוב, הסכם בין הנהלת המשרד וכוכב השומרון, הכנת פרוגרמה ותכנון תב"ע. בד בבד ימשך הטיפול בעררים לגבי חלקות מסוימות באתר.

בשלב זה קיימת הרשאה לתכנון ל-600 דונם בשלוחה המערבית לקבוצת ג'ו רוזנברג, אך אין מניעה להמשיך בטיפול הנ"ל בשתי השלוחות העיקריות.

4. מר פ. ארנרייך התבקש להעביר בכתב הצעתו לגבי תנאי ההתקשרות בסעיף זה.

רשם: שמריהו כהן

תמוצה:

מר אשר וינר - מנכ"ל משהב"ש
מר א. נטף - מנהל אגף נכסים ודיור
מר א. סורוקה - מנהל אגף תכנון והנדסה
נוכחים
מר ל. קוקוש - מנהל המח' הטכנית
גב' סופיה אלדור - יח' לבינוי ערים

10/85

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

מחוז ירושלים

תאריך: כז' באלול התשמ"ה
13 ספטמבר 1985
מספר:

1

לכבוד
גב' ע. וסרטייל אדר'
מועצה תכנון עליונה
ת.ד. 16 בית אל
יהודה ושומרון

ג.נ.

הנדון: ביתר עילית אתר 10 - S

כידוע לך מתכנן משהב"ש את השטח שהוכרז כאדמות מדינה באתר זה הכולל חלק מאדמות הכפרים ואדי' פוכין, חוסק, ונחלין. בהתאם למפה המצ"ב.

קיים סיכום מוקדם עם מר י. נהרי כי השטח יתוכנן ע"י משהב"ש.

מתוך שטח זה לשלוחה הצפון מערבית יש הרשאה לתכנון למר ג'ו רוזנברג בהסכמתו.

אבקש לבדוק עבורנו מהם האישורים המוקדמים שיש להגיש לוועדה לפני העברת התכנית למ.ת.ע.

בכבוד רב,

אביה אפרתי
מנהלת יחידת
הפרוגרמות

העתק: מר ש. כהן - מנהל המחוז
גב' ס. אלדור - בינוי ערים
מר ע. אפרת רע"ן תשתית

משרד מבקר המסים
במנהל הכלכלי

ס"ז באב תשמ"ג
26 ביולי 1983

62-80-8851
מנהל הכלכלי

לכבוד
מר יוסף רוזנברג
שד' שמאסט 19
חל-אביב

א.י.

הנדון: הרשאה לתכנון חדר ביתר \$10
מכתב מיום 24.6.83

מכתב הנ"ל מאפשר לנו לפעול במסוהף לקידום הפרויקט. אין מניעה מצידנו לאפשר לך להחקדם, במקביל להכנה הכנייה המתאר על ידנו, בתכנון האזור שסיכמנו יחדיו דהיינו אזור ג' - 600 ד' בקטע המערבי המסוך לוואי פוכין.

הודעה על כך כצרוף טפה הועבר למר י. נהרי במסגרת להקן כהתאם את ההרשאה לתכנון שנפטרה לך.

כאשר לאומציה ל-400 ד' נוספים - כמירה ותעמוד כהתחייכותך לא תהיה מניעה מצידנו להקצות לך שטח נוסף במסוך לקטע שהוסכם לאפשר לך להכנן בשלב א'.

מאתר וברשותך הרשאה לתכנון כלכוד, אין אנו רואים כל אפשרות לקדם בשלב זה סוקד סוקדם של התישבות.

לאחר השלמת התכנון על ירך וקבלת הקצאת קרקע ניתן יהא לקדם נושא זה.

בקשתך לסיוע במשכנתאות הבודק לאומה לקראת מועד המכירה.

כהנחיה כללית הוכל להתיחס לסיוע המקובל כגבעת זאב כיום כסיוע אפשרי באחר זה.

בברכה

שמריהו סגן
מנהל סחוד ירושלים

העתק: מר ז. ברקאי - מנהל אגף פרוגרסוד
מר י. נהרי - הממונה על הרכוש הממשלתי והנמוש
גב' צ. אפרתי - מנהלה יחידת פרוגרסוד

כ"ה כחשון חשמ"ה
20 בנוב' 1984

ישיבה במחוז ירושלים בנושא הדר ביתר
מיום 19.11.84

השתתפו הי"ה:

מר פ. ארנרייך - מנכ"ל כוכב השומרון
מר מ. לייבוביץ - עוזר מנכ"ל כוכב השומרון

אדר' ד. וולקוב, אדר' מ. בוכמן, אדר' א. ברזקי, } נציגי משהבי"ש
מהנדס כבישים שריר, צ. אפרתי, ר. זמיר, שמריהו כהן

1. נציגי משהבי"ש הציגו הוכחות המיתאר של הישוב וכן מערכת החשמית האזורית של תבואות עציון.

2. מר פ. ארנרייך הביע הסכמה עקרונית לפתח הישוב כעיר חרית על יסוד הנסיון בעמנואל. בתנאים אלה:

ביצוע תשתית לראש השטח ע"י משהבי"ש; התחייבות לתשלום החזרים במועד; המנעות משינויים בהתחייבויות בטווח של שנה שנתיים; המנעות מחכנון, פיתוח ובנייה לחרדים בירושלים.

3. מנהל המחוז הבהיר כי השלבים הבאים כוללים: אישור עקרוני של הנהלת המשרד, אישור ועדה שרים להקמת הישוב, הסכם בין הנהלת המשרד וכוכב השומרון, הכנת פרוגרמה ותכנון תב"ע. בד בבד ימשך הטיפול בעררים לגבי חלקות מסוימות באתר.

בשלב זה קיימת הרשאה לתכנון ל-600 דונט בשלוחה המערבית לקבוצת ג'ו רוזנברג, אך אין מניעה להמשיך בטיפול הנ"ל בשתי השלוחות העיקריות.

4. מר פ. ארנרייך התבקש להעביר בכחב הצעתו לגבי תנאי החתקשרות בסעיף זה.

רשט: שמריהו כהן

תפוצה:

מר אשר זינר - מנכ"ל משהבי"ש
מר א. נטף - מנהל אגף נכסים ודיור
מר א. סורוקה - מנהל אגף חכנון והנדסה
נכחים
מר ל. קוקוש - מנהל תנו' הטכנית
גב' סופיה אלדור - י"ה לבינוי ערים

2015 2016 2017 2018 2019 2020

2015 2016 2017

2015 2016 2017 2018 2019 2020

2015 2016 2017 2018 2019 2020

2015 2016 2017 2018 2019 2020

2015 2016 2017 2018 2019 2020

2015 2016 2017 2018 2019 2020

2015 2016 2017 2018 2019 2020

2015 2016 2017 2018 2019 2020

2015 2016 2017 2018 2019 2020

2015 2016 2017

2015 2016 2017 2018 2019 2020

2015 2016 2017 2018 2019 2020

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

מחוז ירושלים

תאריך: ד' בניסן התשמ"ה
מספר: 8 באפריל 1985

אלו גב' ס. אלדור - הממונה על בנוי עדים

הגדרון: ביתר עילית

הריני להודיעכם כי גב' ביתר מסרה טלפון בית כי שמו של האתר הידוע כ- S10 הדך ביתר יהיה "ביתר עילית". שם זה בקבע ע"י ועדת השמות ופורסם בילקוט הפרסומים מס' 3165 מיום 24.2.85 ע"מ 1491.

לידיעתכם.

ב ב ר כ ה,

צביה אפרתי

מנהלת יחידת הפרוגרמות

העתק: מר א. בטף - מנהל אגף נכסים ודירור
מר ש. כהן - מנהל מחוז ירושלים
גב' א. ברזקי - אדריכלית המחוז
מר י. בהרי - הממונה על הרכוש הנטוש בירוש

STATE OF TEXAS

COUNTY OF _____

THIS DEED WAS RECORDED IN THE PUBLIC RECORDS OF THE COUNTY OF _____ TEXAS, ON _____ 19____, PAGE _____

TO HAVE AND TO HOLD unto the said _____

and unto the heirs, assigns and assigns forever of the said _____, all that certain _____

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים דיור

תאריך: 16 ביוני 1985



לכבוד

מר יגאל שרייבר

מנכ"ל חב' אשד

תל-אביב

א.ג.

הנדון: בתיר
מכתבך מיום 20.5.85

בהמשך לשיחותינו בנדון ובהתאם להודעת מר ח. גירון ומר מ. ליפא למנכ"ל המשרד בישיבה מתאריך 22.5.85 על הסכמת חב' אשד להכנס לבצוע הפרוייקט, הנבי להודיעך כי המשרד מוכן להתחיל בתהליכים להוצאת הפרוייקט אל הפועל שיהיה מבוסס על שיטה של בנייה ומימון עצמי תוך השתתפות המשרד לפי פעולות ודושאים כפי שיקבעו.

בשלב ראשון נבקש את מעורבותכם בקידום התכנון ובקביעת סגמות התכנון של הישוב, וזאת בשלב מידי של חוכנית המיתאר.

במקביל יתקיימו דיוגים על ההסדרים בין המשרד ולבין חברתכם בדבר ביצוע הפרוייקט ופרוט ההתחייבויות ההדדיות.

הפרוייקט יבוצע רק לאחר חתימת הסכם בין המשרד ולבין חב' אשד.

נבקשכם ליצור קשר עם הח"מ להמשך הטיפול.

מנהל האגף
א. נסך
ל. א.
לכבוד רב,

- העתק: מר א. ויבר
- מר א. סורוקה
- מר י. פתאל
- מכ"ס. אלוור ✓
- מר ש. כהן
- גב' ש. צימרמן
- מר ח. גירון
- מר ס. ליפא

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: י"ד כתשרי תשמ"ה
29 בספט' 1985

מספר:

סיכום ישיבה בנושא ביתר עילית 22.9.85

השתתפו:

שילה גל - ראש המועצה האזורית גוש עציון
צ.אפרתי, שמריהו כהן - משהב"ש

סוכם:

1. משהב"ש מוכן להיענות לבקשת המועצה לסיוע בהעברת המוקד הזמני בביתר עילית לשלוחה C הסמוכה לכביש ואדי פוכין.
2. המועצה האזורית מוכנה לקבל על עצמה עבודות ההכנה וההעברה בתיאו עם נציגי המשפחות המתגוררות במוקד (כולל מר ג.רוזנברג) וכן עם קציני המטה הנוגעים בדבר ביו"ש, ולמסור האתר הנוכחי למשהב"ש עם פינוי נקי וריק מכל חפץ.
3. משהב"ש יכין התכנון המפורט ל-30 קרוואנים כולל כתב כמויות ואומדן תקציבי, לפיתוח ולהעברה. האיתור הוא על פי תכנית שהוזמנה ע"י ג.רוזנברג אצל האדריכל ס.גולדנברג.
4. משהב"ש יוציא הזמנה כספית למועצה האזורית על עבודות הפיתוח וההעברה כמקובל בביצוע הזמנות ע"י המועצה האזורית.
5. משהב"ש יקיים פיקוח עליון.
6. המועצה תגיש לו"ז מפורט לביצוע תוך שבוע מהשלמת סעיפים 3 ו-4, ותחל בעבודה לאלתר.

רשם: שמריהו כהן

תפוצה:

מר א.זינר - מנכ"ל משהב"ש
מר א.סורוקה
מר א.נסף
גב' ס.אלדור
מר ל.קוקוש

ט' כסלו תשמ"ז
11 דצמבר 1986

דואר נכנס
29-12-1986
היחידה לתכנון ערים

לכבוד
מר ש. מוסקוביץ, אדריכל
מועצת התכנון עליונה

א.נ.

הנדון: תכנית מתאר ביחיד עילית

רצ"ב 2 העתקים מהתכנית הנ"ל בצרוף האסורים שנתקבלו עד כה. העתק מן התכנית הועבר לבדיקת הממונה על הרכוש הממשלתי.

התכנית נערכה בהתאם לסיכומים המשותפים בניכנו שהיו עד כה.

נא הודיענו מראש על מועד הדיון במ.ת.ע. על מנת שנוכל להזמין המחנך להצגת התכנית.

בברכה,
צביה אפרתי
מנהלת יח' הפרוגרמות

העתק: מר ש. כהן - מנהל המחוז
גב' ס. אלדור - הממונה על בנוי ערים
מר י. יער - אדריכל

1911 JAN 10
S-15-1911
DIXIE BROS. CO.

1911 JAN 10
DIXIE BROS. CO.

RECEIVED
DIXIE BROS. CO.
DIXIE BROS. CO.

1911

RECEIVED

RECEIVED
DIXIE BROS. CO.
DIXIE BROS. CO.

RECEIVED
DIXIE BROS. CO.
DIXIE BROS. CO.

RECEIVED
DIXIE BROS. CO.
DIXIE BROS. CO.

RECEIVED
DIXIE BROS. CO.
DIXIE BROS. CO.

RECEIVED
DIXIE BROS. CO.
DIXIE BROS. CO.

משרד הביטחון והצבא
מחוז ירושלים

תאריך: ג' בחשוון תשמ"ז
5 בנובמבר 1986
מספר:

לכבוד

מר י. נהרי
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
המינהל האזרחי
איזור יהודה ושומרון

אדון נכבד,

הנדון: ביתר עלית - הרשאה לתכנון למר ג'ר רוזנברג
מכתב מ-17.10.86

לפי הידוע לנו אין מר רוזנברג יכול להתחייב על פיננסי המוקד.
הגורם הרציני הפועל בשלוחה ג' בהקמת המוקד היא המועצה האיזורית.

ככל תנאי אנו שוללים טיפול כלשהו בהתחייבות להרשאה או להקצאה
לשלוחה ג' ואנו מקשים שתוציאו לנו הרשאה לתכנון לשלוחה זו.

בכבוד רב,



שמריהו כהן
מנהל המחוז

העתק:

מר ש. שילה - מנכ"ל משהב"ש
מר ש. שכס - משרד הכטחון
מר ר. ברסלר - משרד הכטחון
גב' ס. אלדור - יחידה לכינוי ערים
מר ש. גל - מ.א. גוש עציון
גב' צ. אפרתי - מנהלת יחידת פרוגרמות

דואר נכנס
29-10-1986
היחידה לתכנון ערים



המינהל האזרחי
איזור יהודה והשומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

המשרד הראשי
רחוב ינאי 6
טל. 5-6-245334
ירושלים

129 סימוכין
17.10.86 תאריך

אלו, מר שמריהו כהן, משהביט מנהל מחוז ירושלים.

הנדון: - ביתר עילית - הרשאה לתכנון למר ג'ו רוזנברג
מכתבן; - היום 6.10.86

הסניפים
חברון
טל. 02-961623, 962836

בפיסקה ג' במכתבך הנך מציין כי "נאלצתם להסכים להקצאה במסגרת הרשאה לתכנון שלוחה ג' הצפונית המנותקת מהשטח המרכזי".

כית לחם
02-742593

ראונם לאור הטעמים שהגיעו אלינו אנו עורכים עתה הרשאה לתכנון. החכנון מתואם עמכם - ראה פסקה ד' במכתבך.

יריחו
טל. 02-922616

לגבי פיסקה ה' במכתבך - הרי נכון כי המוקד הוקם גם ללא תיאום עמי אך לאור המלצתכם לא נערך החקצאה לשלוחה זו ופנוי המוקד מהווה תנאי להקצאה בשלוחה ג' הצפונית, כהמלצתכם.

ימאללה
טל. 02-952747

שכם
טל. 053-72511, 71631

טול כרם
טל. 053-88703

ג'נין
טל. 068-93767

בברכת מוקדים לשמחה

י. נורי
הממונה

- העתק: מר ט. שרון - מנכ"ל משהביט.
- מר ט. שבט - משרד הבטחון
- מר ר. ברטלר - משרד הבטחון.
- גבי ט. אלדור - יחידה לביוני ערים.
- מר ט. מוסקוביץ
- מר ט. גל - ראש המועצה גוש עציון
- גבי צ. אפרתי - מנהלת יחידת פורגרות.

ג' בחשרי תשמ"ז
ב באוקטובר 1986

דואר נכנס
9-10-1986
היחידה להכנון עדים

אלו

מר י. נהרי
הממונה על הרכוש הנסוסי הממשלתי

הנדון: ביתר עלית - הרשאה לתכנון למר ג'ו רוזנברג
סמך: סכתבה של גב' ג'אנו מיום 18.9.86

סתן ההרשאה לתכנון ~~הוא~~ לא נעשתה בעבר כהמלצת משהב"ש.

משהב"ש התנגד להקצאת השסה לגורו כל שהוא כיוון שהשסה אותר ע"י
משהב"ש לצורך הקמת ישוב עירוני לאוכלוסיה יהודית ופיצול האחריות
ישב את הפיתוח.

ראה סכתבינו מיום 19.12.82 וסיכום דברים מיום 11.8.82. בכלל
התערבות גורמים סחוץ למשרד, גאלצנו להסכים להקצאה כמסגרת הרשאה
לתכנון של שלוחה ג' העפונית המנותקת מהשסה המרכזי וזאת ככחינת
הרע במיעוטו.

ראה סכתבינו מיום 28.7.83, 26.7.83 וסיכום דברים מיום 29.8.83.
כמסגרת זו גם נעשו תאומי תכנון עם אדר' ס. גולדנברג שעבד סטעמו
של מר ג'ו רוזנברג.

מאחר ועד היום לא נעשה דבר למעט הקמת מוקד הפונד, ללא תיאום אתנו
ובשטח שאנו התנגדנו להקצותו, אנו מבקשים לשקול מחדש ולמנוע את
הקצאת השטח לסר ג'ו רוזנברג.

ד"ר אריאל
אריאל

כ כ ר כ ה

שמריהו כהן
מנהל המחוז

העתק

- מר ש. ששון - מנכ"ל משהב"ש
- מר ש. שבט - משרד הבטחון
- מר ר. בוסלר - משרד הבטחון
- מב"ס. אלדור - יחידה לכינוי ערים ✓
- מר ש. מוסקוביץ -
- מר ש. גל - ראש המועצה נוש עציון
- מכ"צ. אפרתי - מנהלת יחידת פרוגרמות

דואר נכנס

04-05-1986

היחידה לרכזון ערים

יד' בנימין תשמ"ו
23 באפריל 1986

Handwritten scribbles

לכבוד
סר שמעון אלט
עוזר סר הבטחון
משרד הבטחון
הקרית תל-אביב

אדון בכבוד,

הנדון - כיתר עלית - הכרזת אדמות מדינה

בשעתו הוכרז אזור כיתר עלית כאדמות מדינה. משרדנו הכין תכנית
ליטוב עירוני ותוך כדי כך נתקלנו בבעיות של חוסר רצף בין שלושת
האתרים הנדולים שהוכרזו.

מדובר בכיוון צפון וצפון-מערב, כגלל השטח המבוחר בואדיות מעובדים
יש הסיבות ברצף אורבני, מה גם שבבדיקה שעשינו באתר, מצאנו שרוב
השטח אינו מעובד.

על-כן נבקש להורות לגורמים האחראים במשרד הבטחון והמינהל האזרחי
כיצד לבדוק את האיתורים המסומנים במפה כצבע זרוד, על מנת שביתן
יהיה להכריז עליהם כאדמות מדינה.

בהתאם לפניות שיועשו אלינו, אנו נושים כל סיוע דרוש לביצוע הבדיקה
ולקידומה.

לוטו סגנו איזור כיתר עלית.

בכבוד רב,
חג שמח וכשר

שמריהו כהן
מנהל המחוז

Handwritten signature

הערות

- מר אלי גסר - מנכ"ל
- גב' ס. אלבק - פרקליטות המדינה
- מר י. נהרי - הממונה על הרכוש
- מר א. סדוקה - מנהל אגף תכנון והנדסה
- גב' ס. אלדור - יחידה לבינוי ערים
- גב' צ. אפרתי - מנהלת יחידת פרוגרמות

דואר נכנס
20-02-1986
היחידה לרכיון עדים

תאריך: ג' אדר תשמ"ו
12 פברואר 1986
מספר:

סיכום דברים בנושא ביתר עילית § 10 מיום 22.1.86

השתתפו:

- שילה גל - מועצה אזורית עציון
- עליזה וסרטייל - מ.ת.ע.
- שלמה מוסקוביץ - מ.ת.ע.
- אלינוער ברזקי - משהב"ש
- סופיה אלדור - משהב"ש
- יהודה נהרי - ממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
- בינה - משרד יער - מתכנתת
- יעקב יער - מתכנן
- אפרים ויינהבר - יועץ כבישים
- דרזנר - משרד בלשה אילון
- דיאנה וולקוב - משהב"ש
- אהוד תייר - נציג חב' אשדר
- צביה אפרתי - משהב"ש

סוכם

1. לשמור אופציה לחניה לפי תקן 1:1 החניה בפועל תבוצע על בסיס חקן נמוך יותר 1:1.
2. סילוק שפכים - יש להביא הנושא לדיון עקרוני בפני הועדה המיעצת שליד מ.ת.ע. במסגרת התכנית תלקח בחשבון אפשרות חיבור הכפרים הקיימים למערכת הביוב.
3. תוגש למ.ת.ע. תכנית מחאר במתכונת שהוצגה בישיבה שחלול אזור מגורים, מוס"צ גדולים כגון בי"ס תיכון ישיבה, מרכז מסחרי ואלמנטים מרכזיים אחרים. בנוסף לכך יפורטו בתקנון מוס"צ אחרים וקבולת בניה למגורים של כל אזור ואזור.
4. שטחים שאינם מוכרזים לא יכללו בתכנית למעט מתקנים הנדסיים צבוריים ודרכי גישה.
5. יש לעלות ע"ג התכנית את גבול הבנוי של הכפר חוסן לפי תכנית השמשוני.
6. להעביר למ.ת.ע. נתונים על האוכלוסיה החרדית בירושלים במה שנוגע לגודל משפחה וסוגי מוסדות צבור.
7. יש לכלול הנחיות בתכנון לגבי עצוב נוף ואתרי סלוק עודפי עפר.

רשמה צביה אפרתי

העתיקים:
לנוכחים
מר ש. כהן - מנהל המחוז
אלי"מ ד. סתו
מר ע. אפרתי רען חשתית

3

דואר נכנס
- 7 - 02 - 1986
היחידה לתכנון ערים

אילן רחוב אל 10 (הלאה)
המגן האל (אשתי)

לרבות: הנ"ל
ס.א.א.
3 ק"מ
בין ריש אל-
לדחוש
S.L.

3/2/86

לכבוד

ט.ב.א. חברה לפיתוח יו"ש בע"מ

יקיר

א.ב.נ.

הנדון: הדר ביתר

בשם מרשותי החברה לפיתוח מרחב ביתר בע"מ ועמותת ביתר, הריני מאשר
הסכמתן כי תפעלו בשמן, על פי הנחיותיהן, בפעולות הנוגעות לפיתוח
היישוב.
רשמתי לפני הודעתכם כי פעילותכם זו נעשית ללא תמורה.

בכבוד רב וברכה,
ש. לביא עו"ד

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים



תאריך: י"א טבת תשמ"ו
23 דצמבר 1985
מספר:

ביתר עילית

סיכום דברים מיום 25.11.85

השתתפו:

מר א. סורוקה - מנהל אגף חכנון והנדסה
מר א. נטף מנהל אגף נכסים ודיור
גב' ס. אלדור - מנהלת היחידה לבנוי ערים
מר ד. וקסמן - חב' אשד
מר ש. כהן - מנהל מחוז ירושלים
גב' ר. זמיר - ס/מנהל מחוז ירושלים
מר ל. קוקוש - מנהל המחלקה הטכנית
גב' א. ברזקי - אדריכלית המחוז
גב' צ. אפרתי - מנהלת יחידת הפרוגרמות - מחוז ירושלים

בדיון הוצגה הפרוגרמה הכללית ליישוב וכן פרוגרמה לשלב א' הכולל כ - 2000 יח"ד.

סוכם

עקרונית הפרוגרמה מאושרת כהנחיות מסגרת לתכנית מתאר בתנאים הבאים:

- חבדק כמות המסחר הקימה בעמנואל בשלב א' ובמידת הצורך תתוקן הפרוגרמה בהתאם.
- הכלל הנחיה בתדריך כי מוסדות כלל עירוניים יסומנו בחכנית המפורטת בצבע כחום מוחכם בקו חום כהה ולא יכללו בקטגוריה של הפרשות לצרכי צבור.
- מחוז הפרוגרמה של שלב א' הכולל 2000 יח"ד חגזר פרוגרמה מצומצמת יותר לשכונה ראשונה של כ - 600 - 800 יח"ד.
- יש ליעד שטח למלאכה ותעשייה בתחומי הקרקע שבבעלות המדינה וסמוך לאזורי הפיתוח בשלב א' על מנת לאפשר קידום אזורי תעסוקה ביחד עם בנית המגורים.

רשמה: צביה אפרתי

העמק: למשתתפים

אלה אישורי ה-1
סורוקה יומא 31.12.85

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: י"א טבת תשמ"ו
22 דצמבר 1985

מספר:

עמנואל - שכונה א - מרכז מסחרי

בסיוור שנערך בישוב נמצא כי המרכז שהוקם בו הוא המרכז השכונתי של שכ' א' שאמור לשרת כ- 1200 משפחות. המרכז את הפונקציות שיפורטו להלן. שטחיהם נלקחו מתכניות עבודה שקיבלנו מן המחנך.

א.	סופרמרקט	640 מ"ר
ב.	בנק 2 קומות	688 מ"ר
ג.	בית מרקחה	85 מ"ר
ד.	חנויות בקומת קרקע 15 x 40 מ"ר כ"א	600 מ"ר
ה.	חנויות בקומה א' - 7	300 מ"ר
ו.	מפעל צורפות, מפעל יהלומים	270 מ"ר

2483 מ"ר רצפה

שטחים אלה אינם כוללים מרחפים מקלטים וקירות חוץ.

מגוון החנויות שנמצא במקום בעת הסיור כלל: כלי בית, הלבושה, חמרוקים, נעלים, מכשירי כתיבה, דגים, משקפים, סוכנות דואר, ירקות, רהיטים, חשמל, פיצוחים, ספרים, מחנות.

בית מרקחה טרם הופעל.

מסעדה ומעדניה - בסגר.

* במקום משרדים בחכנון המוקדם.

השטח המסחרי המוצע בביתר עילית עבור שלב א' הכולל כ- 2000 משפחות. הוא כ- 2100 מ"ר ברוטו והינו נמוך מזה הקיים בעמנואל עבור 1200 משפחות.

לאחר הבדיקה הנ"ל לא מצאנו לנכון לשנות הצעת הפרוגרמה בנושא זה.

רשמה: צביה אפרתי

10/10

1-10

באלול התשמ"ה
13 ספטמבר 1985

כבוד
מר ע. אפרתי
רע"ן תשתית

א.נ.

הנדון: ביתר עילית S-10

אתר "ביתר עילית" מיועד לישוב עירוני. תכנון הישוב ופיתוחו
הוטל על משהב"ס.

אנו התחלנו בתכנון השטח בהתאם לגבולות ההכרזה שקיבלנו ממר
י. נהרי.

אבקש להשיג אשור משרד הבטחון לתכנון ופיתוח השטח וזאת על
מנת שנוכל להגיש תכנית לדיון במ.ת.ע.

כבוד רב,
צביה אפרתי
מנהלת יחידת
הפרוגרמות

העתק: מר ט. כהן - מנהל המחוז
מר י. נהרי - מנהל מקרקעי ישראל
גב' ט. אלדור - בינוי ערים
גב' ע. וטרטייל

1952

THE STATE OF TEXAS
COUNTY OF DALLAS

STATE OF TEXAS
COUNTY OF DALLAS

A.C.

ARTICLE 1001, CHAPTER 1001, ACT 1952

SECTION 1001.01. (a) The State of Texas shall...

(b) The State of Texas shall...

(c) The State of Texas shall...

SECTION 1001.02.

SECTION 1001.03.
SECTION 1001.04.
SECTION 1001.05.

SECTION 1001.06. (a) The State of Texas shall...
(b) The State of Texas shall...
(c) The State of Texas shall...
(d) The State of Texas shall...

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: כב' באלול התשמ"ה
8 ספטמבר 1985

מספר:

ביתר עילית

השחתפו: ש. כהן, א. ברזקי, צ. אפרתי, ל. קוקש, ס. אלדור - משהב"ש
מתכננים: א. יער, י. קורן, בלשה, מ. דרזנר
מתכנני כבישים: י. משולם, א. וינהבר
אשר: ד. וקסמן, א. תייר

סוכם :


1. עקרונות החכנון - העקרונות הבסיסיים של חכנון פסגח זאב בשינויים הנדרשים מאופי הישוב.
2. כדי להבטיח מיזוג של האוכלוסיה יש לתכנן צפיפיות משתנות גם בחתך רוחב וגם בחתך אורך.
3. צפיפות מכסימלית עד 10 יחיד לדונם נטו כאשר במירב השטח יהיה נסיון לחכנון בצפיפות נמוכה מזו. המתכנן יכין טבלת קבולת לפי הצפיפות שסוכמה לדיון נוסף.
4. הישוב יהיה ישוב עצמאי מוניציפלי ויכלול שרותי ציבור, מרכז אזרחי ושרותי קהילה נפרדים.
5. חכנון החשמית יעשה לפי הטופוגרפיה עם חריגות קלות מגבולות ההכרזה. שטחים חריגים יהיה צורך להפקיע בבוא היום אך יש לקחת בחשבון שעיתוי ההפקעה לא ברור ועל כן יש להדגיש את החריגה.
6. בחכנון הכולל ייעוד שטחים חיוניים לא יהיה באזורים בלתי מוכרזים ובת.ב.ע. יש להשאירם ללא צבע. התכנית חבדק בהתאם לשלביות כאשר השטחים שבנעלות פרטית שלא הוכרזו ייעודו לאתמנטים שאינם מונעים המטך פיתוח ובניה. יש להמנע מפגיעה באיכות החיים ע"י ייעוד שטחים אלה ככלל לגינות וכו'.
7. מיקום בריכת מים יכול להיות במידת הצורך מחוץ לגבולות ההכרזה אם הפרש הגובה מחייב זאת ואז יש צורך להפקיע.
8. חניות - חבדק אפשרות להקטין את תקן החניה לחצי. הנושא יטופל ע"י אדריכל יער ומשרד משולם.
9. גינות צבוריות יש להגדיר בפרוגרמה את כמות שטחי הצבור הדרושים.
10. יש לצמצם את מספר ושטחי המעברים הצבוריים להולכי רגל.
11. חכנון כביש הגישה ברמה אזורית, יש לקדם לחכנון מוקדם כולל בדיקת בעלויות. לצורך זה תערך פגישה עם מ.ע.צ. לסיכום אלטרנטיבה נבחרת.

12. יש להגדיר גבולות שלב א' כולל שלבי ביניים, ולערך בדיקה עלויות פיתוח של כל שלב כולל כבישים פנימיים, ביוב, מים, חשמל, ומקשורת.

כמו כן תערך בדיקה של ההשקעות הדרושות לראש השטח כתנאי לפיתוח ואיכלוס השטח.

13. הליכה הבאה ב - 10.10.85 . בשעה 10.00

רשמה: צביה אפרתי



העתק:

א. סורוקה - מנהל אגף תכנון והנדסה
א. נטף - מנהל אגף נכסים ודיון
נוכחים
מ.ע.צ. - נא חשומת לבך לסעיף 11

דואר נכנס
12-08-1985
השירות לבריאות

1-1
P

6.8.85

י"ט מנחם אב השמיה

לכבוד
מר איתן טורוקה
מנהל אגף מכנון והנדסה.

שלום רב,

הנדון: מקלוט ביטובים הדר - בטיח ואביר-יעקב.

הכתבך מיום 2 אוגוסט 1985.

עפ"י החלטת הנהלת המשרד אין לנו אחריות כלשהי בשלב
בו הישוב הוא זמני או מוקד. כידוע הדר ביחר ואביר-
יעקב הוקמו בעזרת המועצות המזוריות.

אחריותינו מתחילה רק בחשית קבע.

אבקשך להבהיר זאת לרע"נ התיטבות בשם ההנהלה.

ב ב ר כ ה,

שמריהו כהן
מנהל מחוז

העתק: מנכ"ל
טופיה אלדור ✓
צביה אפרתי.

28.11.19

1945

1945
1945
1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

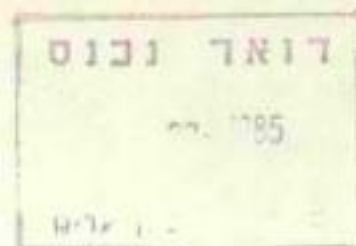
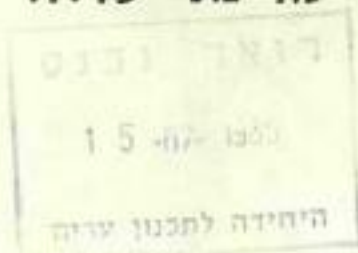
1945

1945

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך: כב תמוז תשמ"ה
11 יולי 1985



סכום פגישת, בתאריך 8.7.85 - בנושא התקדמות תכנון אתר - ביתר

נוכחים: ט. בהן, קוקוש, צ. אפרתי, א. תייר, א. סורוקה, ד. רז

להלן הנושאים שסוכמו בישיבה:

- (1) חברת אשרד מעונינת למנות את אדריכל יער כאדריכל האתר מטעמה.
- (2) על דעת רוב הנוכחים הוחלט שמקרה הנדון מאתר והאתר מיועד לפתוח מהיר אין הגיון בהפרדה בין מתכנן המתאר והאתר וכי רצוי שהמתכנן יהיה אחד בדומה לצפון ירושלים. חכמת המתאר הטובה ביותר ועל מנת שתהיה יעילה חייבת להתבסס על רקע מפורט יותר שהוא למעשה אתר. לאור הנ"ל ועל מנת להמנע מצורך במיקובי חכמת המתאר ע"י הזנת כבישים וכ"ל הוחלט שאדריכל יער יהיה מתכנן המתאר והאתר, וזאת לפי בקשת אשרד כנ"ל. צ. אפרתי לאחר תאום עם ס. אלדוד תביא לסיום חוזהו של אדריכל בוכמן, במידת הצורך יסותף בנושא מנהל האגף.
- (3) משהב"ש יזמין אצל אדריכל יער חכמת מתאר בקנה מידה 1:2500 (במקום 1:500 כמקובל) חכמת אשרד תזמין אצל אדריכל יער חכמת אתר לקטע ההאשון וחלק משלבי אתר לקטע שני על מנת לאפשר הגשת חכמת מתאר בקנה מידה 1:2500.
- (4) חברת אשרד מודיעה שמתכנני התשתית מטעמה יהיו אחוד מהנדסים - כבישים ותנועה
 חכנון ברף - פתוח
 בלשה ילון - מים וביוב
 השמל - וייס
 המשרד מודיע שאינו מתנגד ליועצים הבו.
- (5) מאחר והפרוגרמה לביתר בהינתן מיועדת אוכלוסייה חדשה היא מורכבת יובא תדריך התכנון לועדת אישורים ויאושר ע"י כל הגורמים תדריך התכנון יתיחס בנוסף לנושא מס' יח"ד, סוג יח"ד, כמות מוסדות וכ"ל גם לנושא עקרונות התכנון הפרדה מלאה - רכב - הולכי רגל חלקית או עקרון הרחוב באופן מלא.

2/...

מדינת ישראל

- 2 -

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך:

אדריכל יעד ישותף בהכנת התדריך בקשר לצד הנוגע לבינוי ערים.

(6) להלן לוח זמנים לגמר התכנון על מנת לאפשר פריצת כבישים והתחלת בניה עוד בשנה תקציבית זו.

(א) הכנת תדריך ואשורו ע"י ועדת אישורים - 8.8.85

(ב) השלמת תכנית מתאר עד - 1.11.85

(ג) השלמת תכנית אתר ראשון כולל אמדני פתוח עבודה חלקית במקביל להכנת תכנית מתאר עד - 1.1.86

(7) לוח התכנון יהיה כדלקמן:

(א) תכנית מתאר - לוחי ע"י גורמי המשרד מחוז, אדריכל ראשי, יחידה לבינוי ערים, אשור ע"י ועדת אישורים.

(ב) תכנית אתר - לוחי מחוז, אגף תכנון והנדסה, אשור בוועדת אישורים במתכונת אתר דגיל כולל עלויות וכ"ד.

(ג) תכניות עבודה פיס, ביוב, כבישים וכ"ד.

לעבודות בתוך האתר בהם ההתחשבות היא לפי סכומים קבועים אין בקרת משתב"ש.

לעבודות ראש שטח שהן בממון מלא של משתב"ש לוחי ואישור כרגיל מחוז+ מרכז בקרה השתית.

(ד) תכניות מבנים יובאו לוועדת אישורים במתכונת חברות משכנות דהיינו הצגת בינוי, עלויות פתוח חצר וכ"ד.

(ה) תכניות מבנים יאושרו במרכז הבקרה כמקובל בבנית חברות.

(8) מוסכם בין החברה ומשתב"ש שבמידה והעבודה לא תתבצע שלא באשמת החברה ירכוש משתב"ש

את התכנון שהוכן ע"י החברה וישלם עבורו בתנאי שיעבור לרשותו והחברה תרוח על כל זכות בנדון.

(9) בהתאם לסכום זה וסכומים קודמים יש להתחיל בתכנון האתר בהתאם ללוח הזמנים שבסעיף 6.

מדי חודש תקויים ישיבה אצל מבויל האגף לתכנון והנדסה למעקב אחר התקדמות התכנון.

3/...

מדינת ישראל

- 3 -

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך:

בכבוד רב

אי.בג' א. סורוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה

העתק:

א. דיבר - מנכ"ל משהב"ם

י. פתאל

ס. אלדור

מ. מרחב

א. ברזקי

נרכזים

2 במאי 1985

לכבוד
מר א. בוכמן אדריכל
שדרות בן ציון 5
תל אביב

..א.נ.

הנדון: הנחיות אקליט ביתר עילית

רצ"ב הנחיות אקליט שנתקבלו מפרופ' ביתר.
אבקשך לקחת בחשבון הנחיות אלה בחכנון השטח.

~~ב צ ר כ ה,~~

~~צביה אפרתי~~

מנהלת יחידת הפרוגרמות

העתק: מר ש. כהן - מנהל המחוז
גב' ס. אלדור - תמונה על בנוי ערים

פרופ' ביתר

STATE
OF NEW YORK
OFFICE OF THE
COMPTROLLER

2011

STATE OF NEW YORK

THE STATE OF NEW YORK
OFFICE OF THE COMPTROLLER

STATE OF NEW YORK
OFFICE OF THE COMPTROLLER

STATE OF NEW YORK
OFFICE OF THE COMPTROLLER



כ' אדר תשמ"ה
3) מרץ 1985
אש - 132

לכב'
ג' רוזנברג

ה ד ר ב י ת " ד : הנדון:

1. בהמשך לפגישה בינינו ולאחר ברור נוסף שערכתי ברצוני להדגיש כי אין כל מניעה מבחינתנו להקצאת שטח על ידי הממונה על הרכוש הממשלתי בעבור הקמת המוקד הזמני או הקבוע של ישובכם.
2. הקצאה כזו צריכה להיות מוסדרת ומוטקטת עם משרד הבינוי והשיכון. כל הסדר שתמצאו לנושא זה עם הממונה על הרכוש הממשלתי ועם משרד הבינוי והשיכון מקובל עלינו.
3. כמו כן, אין כל מניעה ואין צורך באישור נוסף להעלאת המוקד הראשון של הישוב על הקרקע, על המשטחים ובאמצעות דרך הגישה שהוכשרו לאחרונה באתר הגבעה הדרומית.
4. אני מקווה לשמוע בקרוב כי נושא זה הוסדר.

ב ב ר כ ה

שמעון שבס

ע" שר הביטחון להתישבות

העתיקים: משרד הבינוי והשכון/מנהל מחוז י-ם מר שמריהו כהן

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש/מר יהודה נהרי

רמ"ח תכנון תשתית/אל"מ דן סתו

רע"ג תאום/סא"ל טנוח זהבי

רע"ג תשתית/סא"ל עזרא אפרתי

יו"ר המחלקה להתישבות/מתתיהו דרובלס

חבר הכנסת מיכאל דקל

חבר הכנסת דן מרידור

צחי הנגבי/ עוזר שר החוץ

מינהל מקרקעי ישראל

ח מ ש ר ד ה ד א ש י

איזור יהודה ושומרון

המסונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

רחוב ינאי 6

טל. 6-5-245334

ירושלים

סימובין 23-104/א

תאריך 13.3.85

Handwritten signature/initials

אל: מנהא"ז/יועמ"ש איו"ש
רע"ב חשת"ח
גבי פ. אלדור, חשב"ש ✓

ה ט נ י פ י ם

ח ב ר ו ן

טל. 02-961423

ב י ת ל ח ם

טל. 02-742395

ר י ח ן

טל. 02-922616

ר מ א ל ל ה

טל. 02-952747

ש כ ם

טל. 053-94139

ט ו ל כ ר ם

טל. 053-98703

ג' נ י ן

טל. 063-95707

הנדון: - ער ק/84/16 - ואדי פוקין - הזר ביתר
ער ק/84/40 - כפר שרפה - אבני הפץ

משרד השכון מבקש לתת עדיפות בטפול העררים הנ"ל
כדי לקדם ביצוע ההכנון.

נודה לך אם תגרום לכך כי תנתן עדיפות מירבית
לנושא ותקדם את מועדי הדיון.

ב נ ר כ ה

Handwritten signature
י. גורן
הממונה

ינ/רכ

NO. 104-21

10.1.21

NO. 104-21
10.1.21
10.1.21

10.1.21 - 10.1.21 - 10.1.21
10.1.21 - 10.1.21 - 10.1.21

10.1.21 - 10.1.21 - 10.1.21
10.1.21 - 10.1.21 - 10.1.21

10.1.21 - 10.1.21 - 10.1.21
10.1.21 - 10.1.21 - 10.1.21

10.1.21

10.1.21
10.1.21

10.1.21

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לכינוי ערים

תאריך: 26.2.85

אל: מר י. נהרי

מסונה על רכוש הממשלתי והנסוּש ביו"ש

מינהל מקרקעי ישראל

הנדון: ביח"ר ואבני חפץ

אבקשכם לחת עדיפות גבוהה לטיפול בעררים

על קרקעות הישובים אבני חפץ וביח"ר.

ב ב ר כ ה ,

סופיה אלדור

מסונה על חכ' ערים

מינהל מקרקעי ישראל

איוור יהודה ושומרון
המסוננה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ה מ ש ר ד ה ר א ש י

רחוב ינאי 6

טל. 245334-5-6

ירושלים

סימוכין אפ/י-13-1

תאריך 1.10.84

לכבוד

משרד הבינוי והשכון
ירושלים

ה ס נ י פ י ם

ח ב ר ו ן

טל. 02-961023

ב י ת ל ח ם

טל. 02-742593

י ר י ח ן

טל. 02-922616

ר ס א ל ל ה

טל. 02-932747

ש כ ם

טל. 053-54839

ט ו ל כ ר ם

טל. 053-98703

ג י נ י ן

טל. 065-93767

הנדון: - מוקד "הדר-ביתר"

1. ר"ב מפה ובה אותר שטח של כ-30 דונם
המיועד כשטח "מוקד מוקדם" של הישוב הנ"ל.

2. בידי המלצת משרד הבטחון (ע/שר הבטחון, מר
א. בר-און) לשטח הנ"ל אשר יוצבו בו מיבנים
זמניים לגרעין הישוב הדר ביתר.

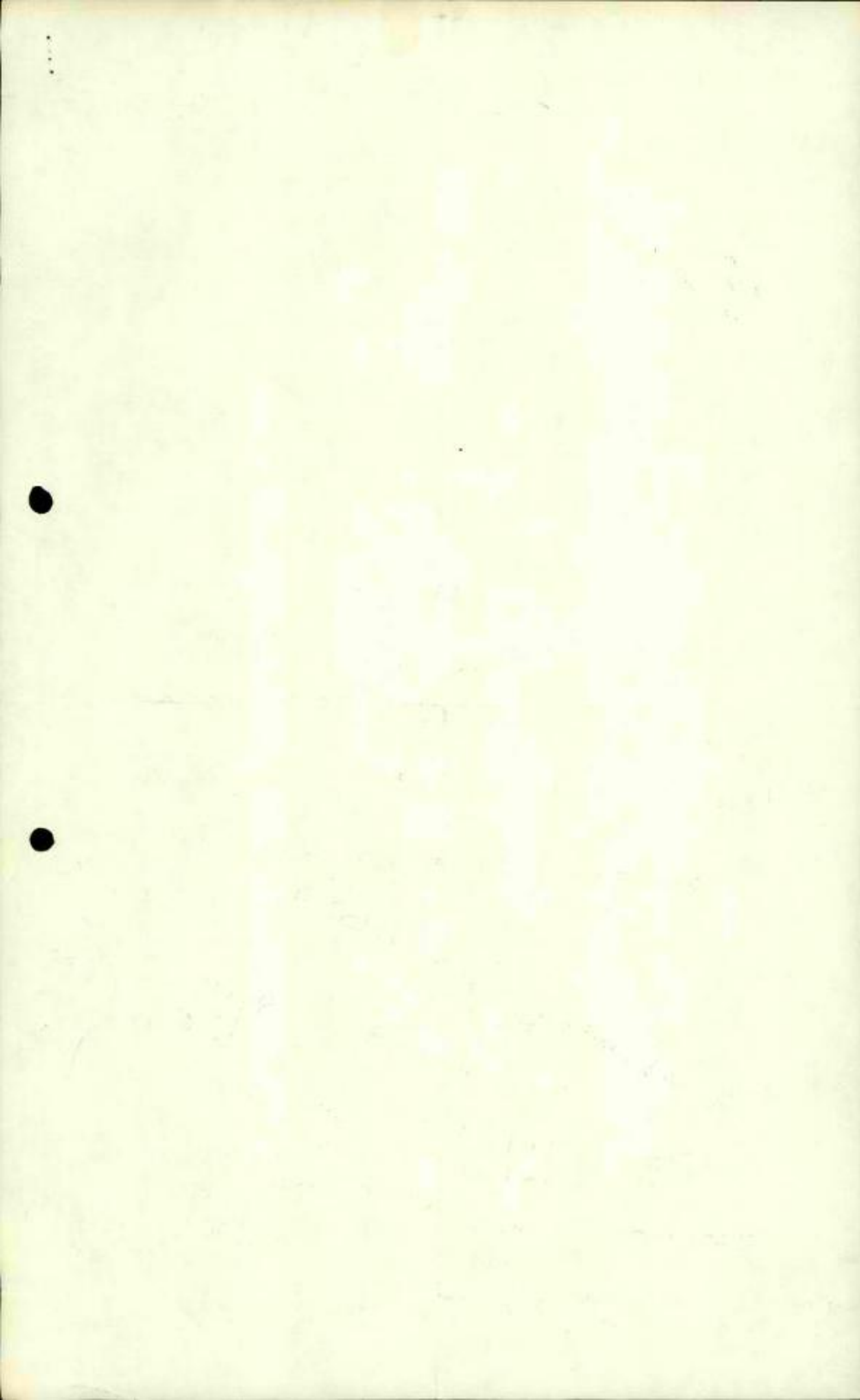
3. נבקשכם לשלב בתכניותיכם את השטח בהתאם
לייעודו ולהעביר אלינו המלצתכם כמקובל.

ב ב ר כ ה

י
נהרי
הממונה

התקן: זכ' טלפיו אטלור

ינ/רכ





בית שר הבטחון

ה' באלול תשמ"ד
2 בספט' 1984
אש- 0112

בנימין נתניהו
הממונה על הרכוש הממשלתי
17-09-1984
דואר נכנס

לכבוד
מר י. נהרי
הממונה על הרכוש הממשלתי
ירושלים

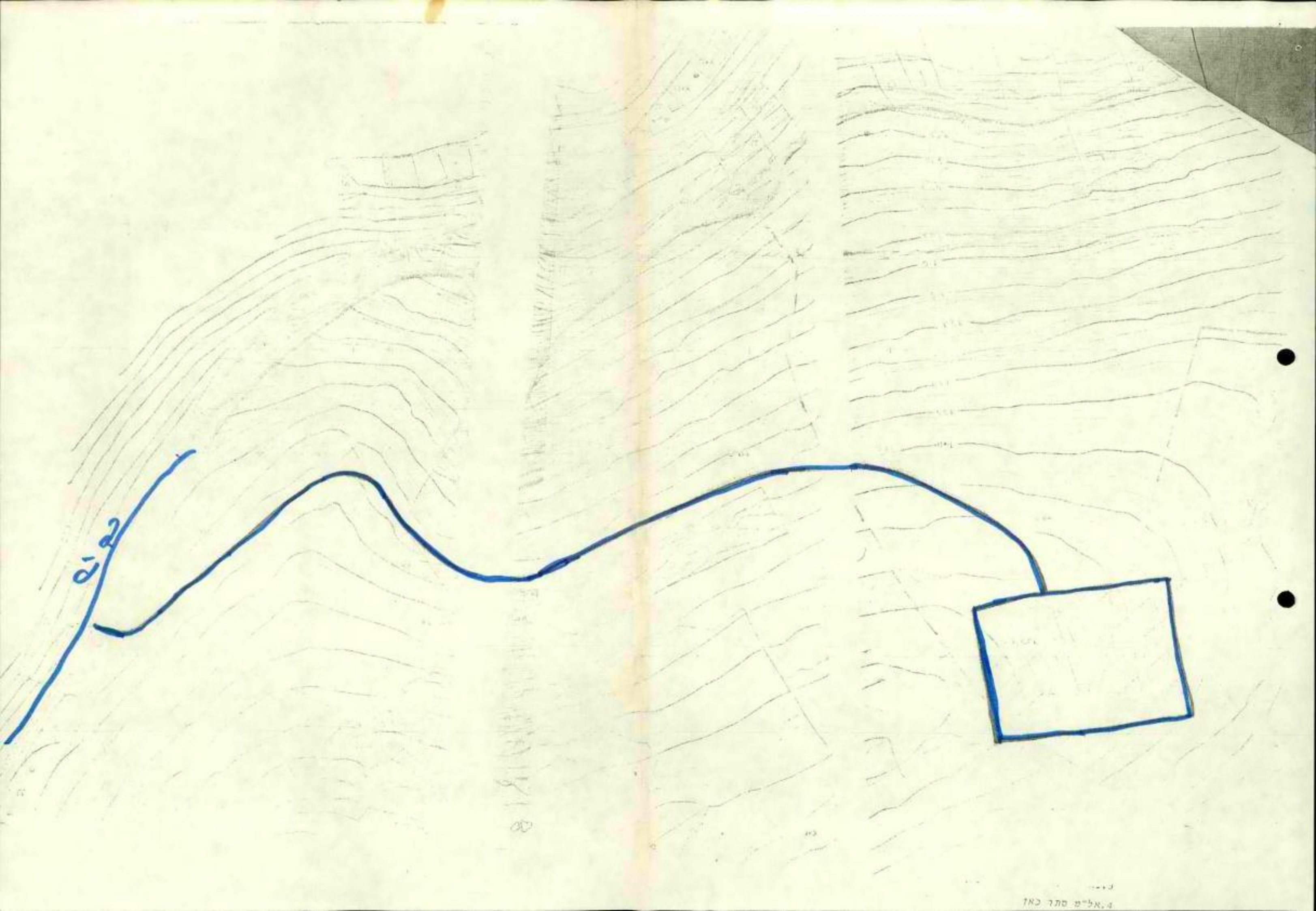
א/א-13-5

הנדון: מוקד "הדר - בית"ר"

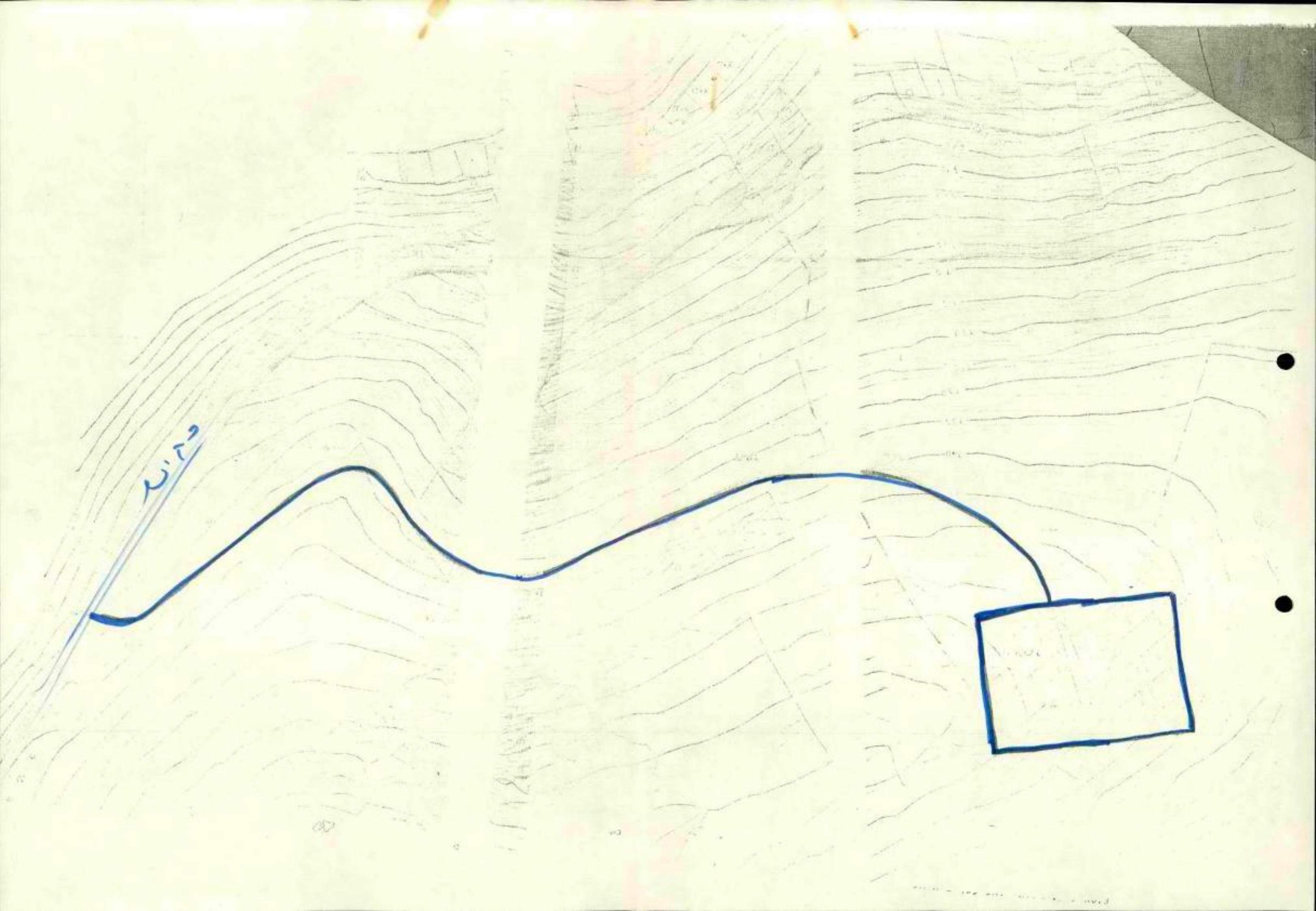
1. רצ"ב טפה ובה מצויין שטח המוקד עבור "הדר - בית"ר".
2. אבקשם להקצות שטח זה כ - 30 דונם עבור הקמת המוקד של הישוב הנ"ל.
3. אנחנו כאן במשרד הבטחון ביצענו את עבודת הדר עד למקום המוקד וכן ישור שטח עבור העמדת המבנים.
4. אבקשם לפעול בדחיפות לבצוע ההקצאה על מנת למנוע עיקוב בהעמדת המבנים ע"י "ברעין ישוב בית"ר".

~~כ ב ר כ ה~~
אורי צור און
עוזר שר הבטחון להתיישבות

- העמקים: 1.מ. דקל סגן שר החקלאות
- 2.ט. גל יו"ר מועצה אזורית גוש עציון
- 3.א"ל ע. אפרתי ראש ענף בית אל
- 4.אל"ם סמו כאן



21.82



د. ۲۰۱۸

د. ۲۰۱۸

מינהל מקצועי לערוול
הממונה ביו"מ
26-12-1983
דואר נכנס

לכבוד
מר מ. דקל,
לשכת שר החקלאות
הקריה
תל-אביב

22.12.83

מר דקל הנכבד,

הנדון: היישוב "הדר ביחר"

לצערנו אנו מופתעים מפעם לפעם בגלל עובדות חדשה הנוגעות לפגמים בהליכי ההכרזה של האתר, אשר שיבשו עד עתה, וממשיכים לשבש את תכניותינו לגבי השלמת התכנון ליישוב.

במכתבנו אליכם, מ- 23.11.83, הבאנו לתשומת לבכם כי השטחים באזור ואדי פוקין לא הוכרזו כלל, והליכי ההכרזה החלו רק 8.11.83. בנסיבות אלה, אנו מבקשים את התערבותכם ועזרתכם בקידום תכנון היישוב, לאור ההתפתחויות המפורטות להלן:

1. התכנון המקורי היה מיועד להקמת היישוב באזור אשר נקרא "האצבע הראשונה" לפי המתואר בחרשים המצורף.
2. על בסיס תכנון מקורי זה, אישר משרד הבטחון בעזרתו של מר אורי בראון, תקציב לסלילת כביש הגישה, וננקטו הצעדים המשפטיים הדרושים, ואושר תואי הכביש. קרן קיימת התבקשה על ידי משרד הבטחון לבצע את עבודות הכביש, המסלול נקבע, והכניות מתאימות הוכנו על ידי משרד המתכננים ד.א.ל. לפי תאום עם הגורמים האחראים דן סמו, וקרן קיימת.
3. לצערנו, וכפי שהבאנו לידיעתך, נאלצנו להשהות את הביצוע של העבודות מן הטעם שהוטבי הסביבה ערערו על ההכרזה של השטח, וטרם הוכרע בענינם, ומן הטעם הנוסף, שמשד השכון בקשנו לתכנן את היישוב לא באצבע הראשונה שיועדה לכך, אלא באצבע השלישית, המכונה "רכס ג'". לאור העובדות האלה, הסכים משרד השכון לפעול אצל מנהל מקרקעי ישראל לגרום לכך כי השטח שיוקצה לנו לתכנון יוחלף מן השטח המקורי, ל"רכס ג'".
4. בינתיים הוברר, כי למעוררים תוטבי השטחים שהוכרזו בעבר, ניתנה ארכה של

- 2 -

60 יום להגשת ראיות לעובדות הנטענות על ידם, ואילו שטחים לגביהם לכאורה לא היו התנגדויות כלל, והשייכים לאזור ואדי פוקין, הוברר לאכזבתנו ודאגתנו, כי לא הוכרזו מעולם בגלל השמטה מנהלית או מכל סבה אחרת. ההכרזה, בוצעה, כאמור, רק ב.8.11.8.

5. במצב דברים מדאיג זה, ביררנו את מצב העובדות עם עורך הדין מר קרמר, המיצג את רשויות המדינה בעררים של תושבי המקום. למדנו מפיו, כי להערכתו, סיכויי התושבים בערר שהוגש (לגבי השטחים שהוכרזו בעבר בהם האצבע הראשונה) קלושים, לאור הממצאים שבידיו.
על יסוד הערכת זו של היועץ המשפטי, החלטנו להמשיך ללא עיכוב בעבודות התכנון, לבני רכס ג'.

6. יחד עם זאת, ולאור התקדמותנו בעבודות התכנון, וריכוז חברי העמותה, איננו יכולים להרשות לעצמנו, ולחברינו, מצב שבו אם לא יאושר בסוף ההליכים רכס ג' לצורך הקמת יישוב, בגלל התנגדות תושבי המקום (על רקע ההכרזה הפגומה), לא יעמוד לרשותנו השטח המקורי שאושר לנו באצבע הראשונה ("רכס א'").

7. אנו מבקשים, לכן, את עזרתכם כדי למנוע מצב שבגלל קשיים מנהליים, ולמרות מאמצינו ועבודות התכנון שבצענו, לא נוכל לעלות על רכס ג', ונפסיד גם את רכס א'.

8. אנו מבקשים כי רכס א' שהוקצה לנו במקור על דעת כל הרשויות יעמוד לרשות ההתישבות, אם מכל סיבה שהיא לא יוכל מנהל מקרקעי ישראל להקצות לנו את רכס ג'.

בכבוד רב, ובכרחה,
יוסף וזנב

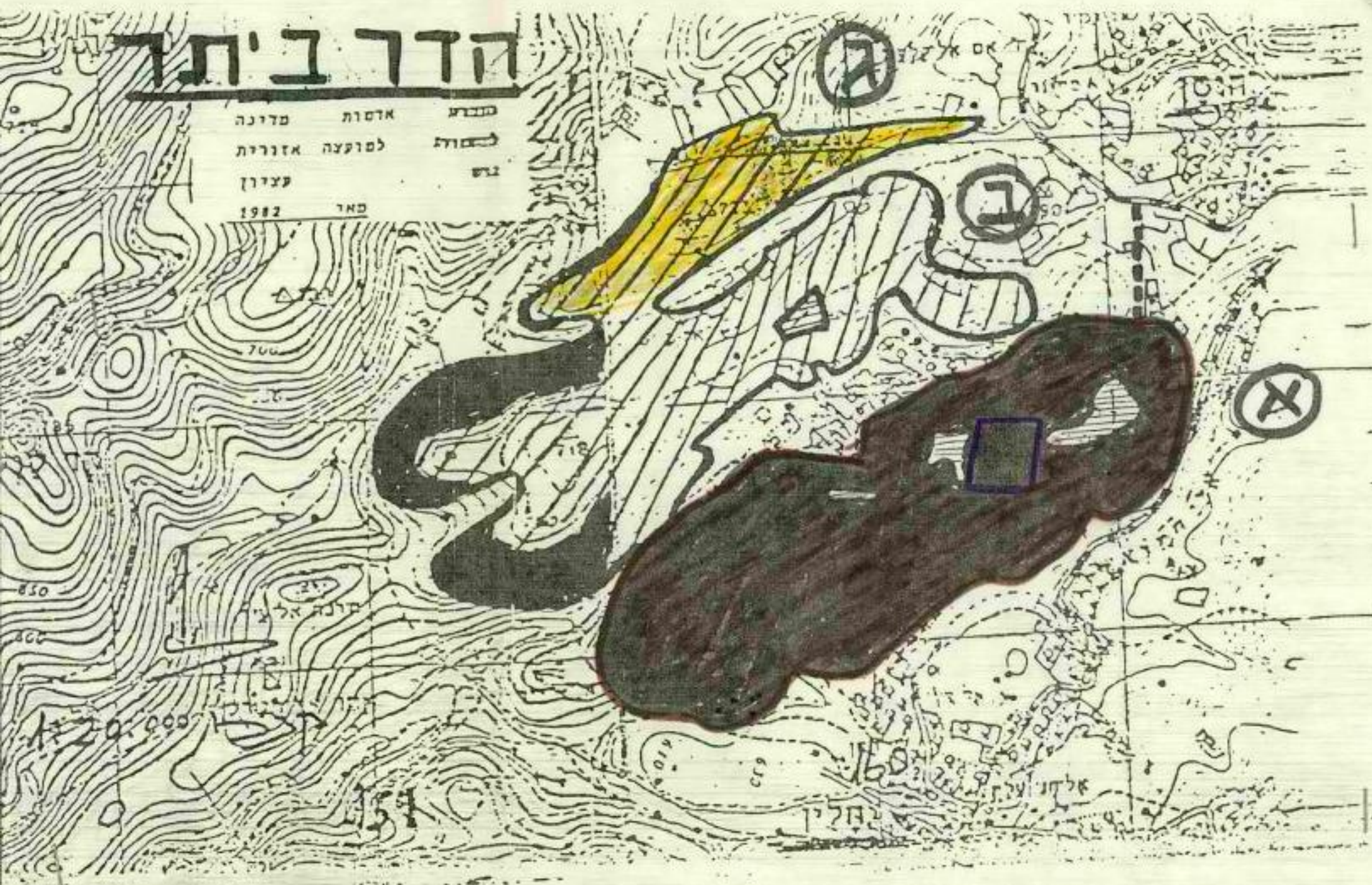
גרעין ישוב בית"ר

העתקים: משרד השכון

מנהל מקרקעי ישראל ✓ - 10.11.81

הדרך ביתר

סכר
 אדמות
 מדינה
 מסודר
 לסוכה אזורית
 עירון
 סכר
 1982

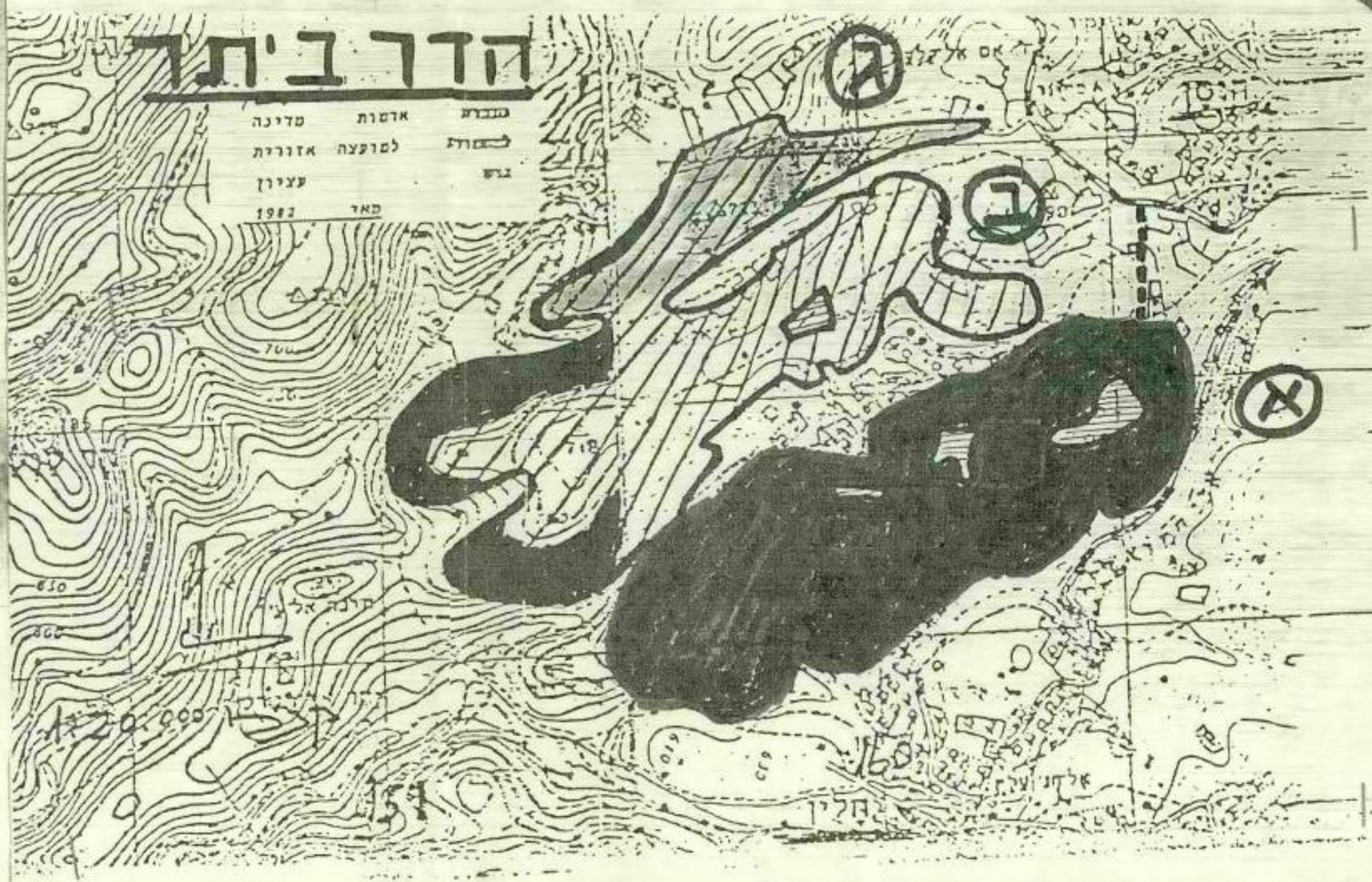


- שטח הרשאה לתכנון ב-1000 דונם
- שטח למוקד מוקדם ב-100 דונם
- שטח ליער עש עלידה בגין
- שטח פרטי
- כביש גישה

5-10
 אזור

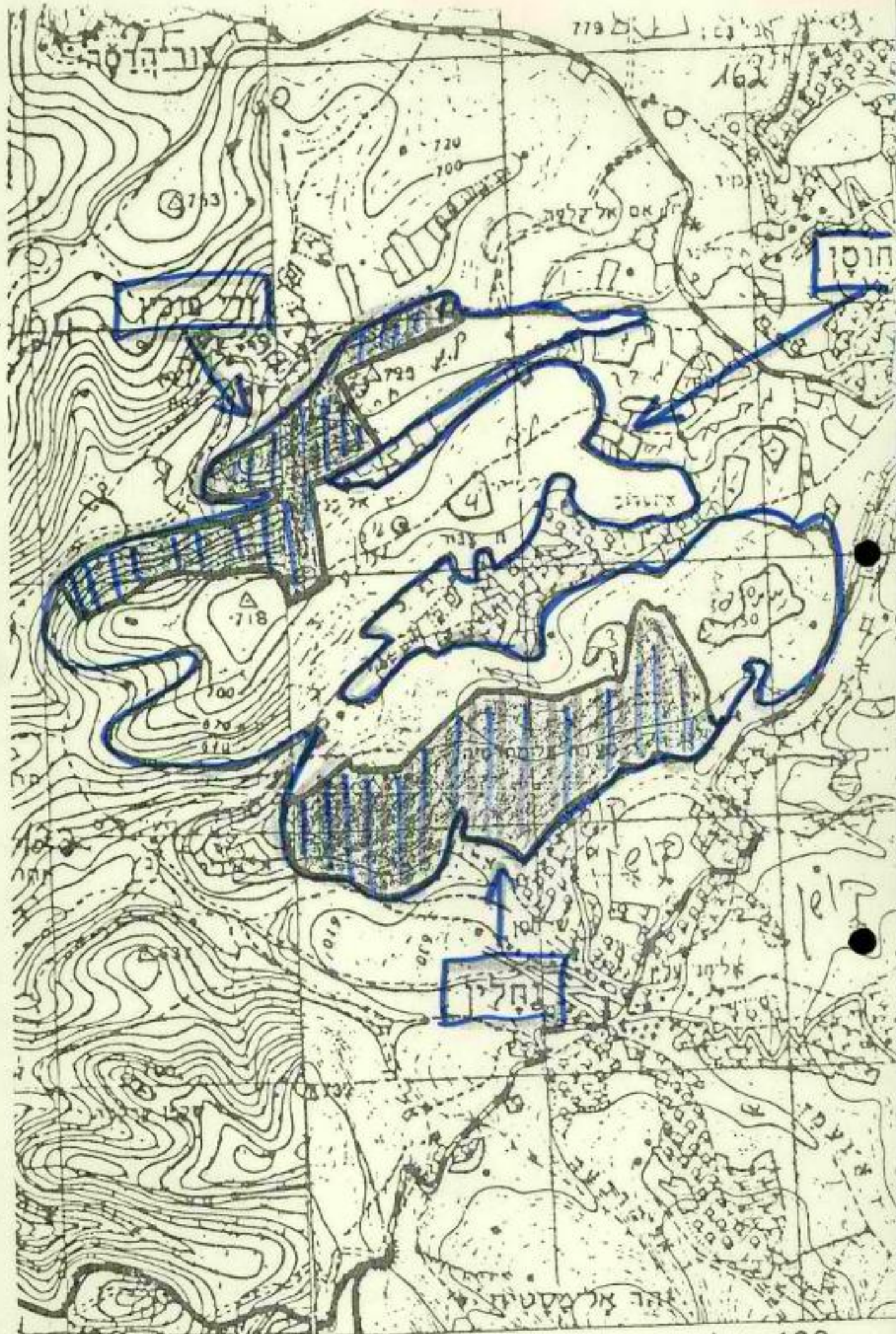
הדרך ביתר

מוצר
 ארסות
 סדינה
 לסופעה אזנרת
 עזירן
 סאר
 1982



- שטח הרשאה לתכנון ב-1000 דונם
- שטח למוקד מוקדם ב-100 דונם
- שטח ליעד ע"ש עליונה בגין
- שטח פרטי
- כביש אישה

5-10



159

35° 06' 10"

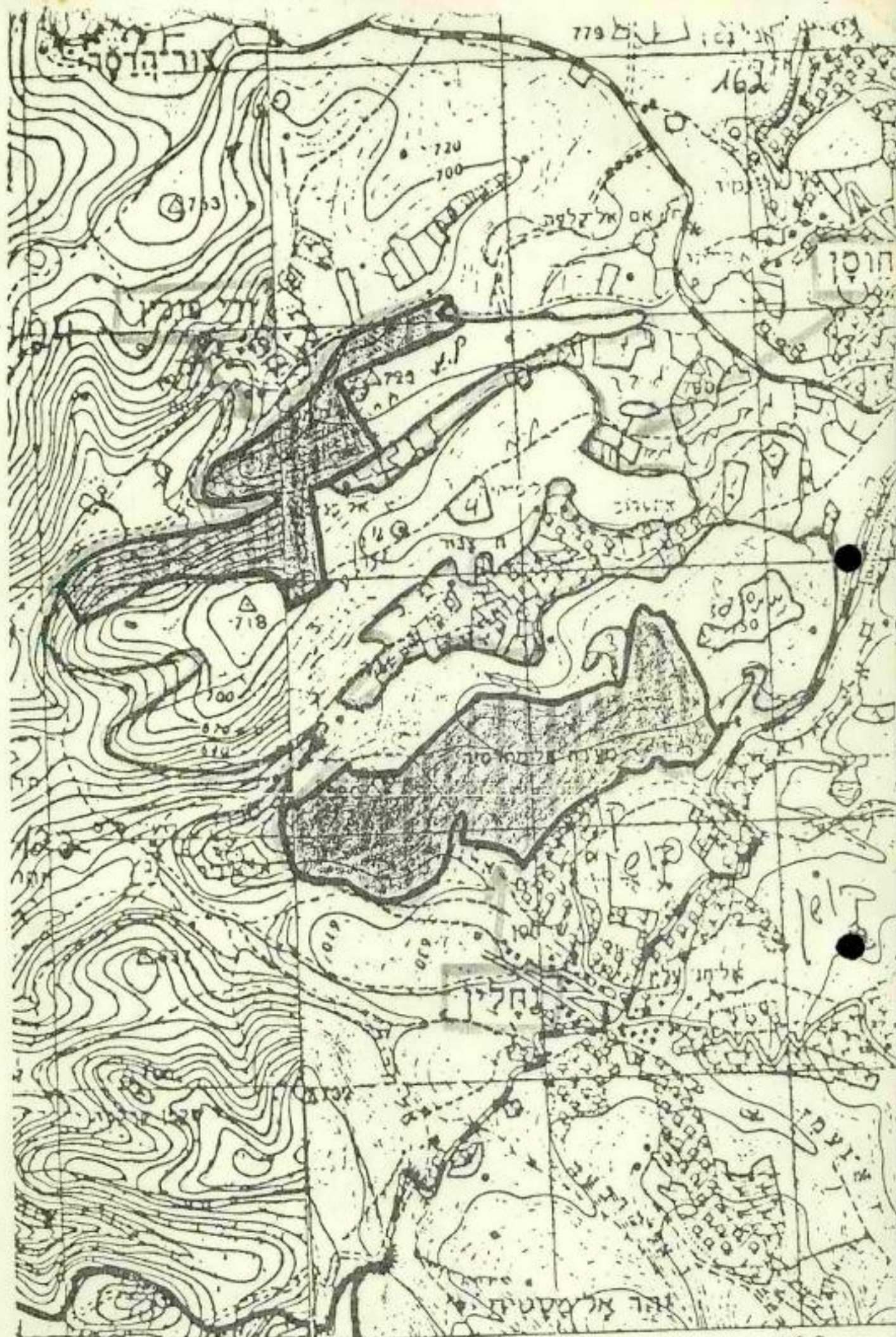
160000

1:20,000

1:20,000

162





162
 161
 160000
 1:20,000
 35° 06' 14"
 162

ביתר עילית

מיקום

האתר נמצא מדרום מערב לירושלים בשולי אזור גוש עציון ומדרום למבוא ביתר.

נ.צ. אורך 158 - 162

נ.צ. רוחב 122 - 124

תוחמים את האתר מצידו הצפוני הכביש מחוסן מערבה לכיוון אזור השפלה הפנימית והכביש היורד לנחלין. השטח משיר לקו הירוק.

מערך אזורי

האתר מהווה חוליה מרכזית באזור התישבות 12 החלה מיד לאתר ששת הימים שהתמקדה בהקמת ישובים קטנים באזור גוש עציון ומדרום לו. האתר מתוכנן כישוב עירוני שמטרתו, בין היתר לסייע במערך השרותים לישובים אלה. הישוב הינו חוליה בשרשרת הישובים העירוניים המתכננים לעקוף את ירושלים מכל עבריה, ביניהם נבנו כבר אפרתה, מעלה אדומים וגבעת זאב.

אוכלוסיה ערבית

האתר נמצא סמוך לקו הירוק ומדרום ממנו. מצידו השני נמצאים ב - 3 כפרים שיקר תעסוקתם חקלאית, הנשענת על שפע של קרקע פוריה ומים. הכפרים הם: חוסן, ואדי פוכין, ונחלין.

בעלות קרקע

השטח הטרשי הוכרז כאדמות מדינה ומשחרע על כ - 3600 דונם חלקם מדרונות תלולים וואדיות גבולות התכנון רחבים יותר מגבולות ההכרזה ומשחרעים על כ - 1000 דונם נוספים המהווים חולית קשר בין שלוש השלוחות. שטח זה יתוכנן במשולב עם התכנון הכולל ויעשה מאמץ לרכשו. התכנית חוגש ללא אזור זה למעט מערכת הכבישים המתחייבת לחבור האתרים בניהם.

כמו כן יש לציין כי בתוך השטח קיימות מעובדות שלא הוכרזו כאדמות מדינה. יעשה מאמץ תכנוני לשמור שטחים אלה כשטחים פתוחים (אולי כחלק ממערך השטחים הפתוחים של האתר).

הרכב השפועים

השטח מורכב משלוש שלוחות ארוכות שכיוון הכללי הוא צפון - מזרח ודרום - מערב. שתיים מבין השלוחות גדולות יחסית ומאפשרים פיתוח בהיקף רחב. השלוחה הצפונית קטנה יותר אם כי נוחה לפיתוח מידי. לאורך השלוחות השפועים בדרך כלל נוחים ומאפשרים פתוח מכל סוג שהוא. אך המדרונות תלולים ובחלקם אינם נוחים לפיתוח כלל. (כ - 20% מהשטח מדרונות וואדיות שהם למעשה פתוח תכנוני) הפרשי הגובה בין רום השטח המפותח לתחתיתו לא יעלו על 100 מטר.

גובה: 770 עד 670 מ'

שטחים בשפוע עד 20% כ - 40% מהשטח

שטחים בשפוע עד 40% כ - 40% מהשטח

שטחים בשפוע עד 40% כ - 40% מהשטח

אוכלוסיה צפויה

השטח מיועד לתת פתרונות דיור זולים יחסית מאלה המוצעים בירושלים לאוכלוסיה ירושלמית אוכלוסיה זו אינה הומוגנית וכל קבוצה קיימים מוסדות משלו. אופי האוכלוסיה באתר יקבע

ע"י גורמי השיוק ולצורך התכנון הונח כי תהיה באתר קהילה מגובשת אחתעד שלוש קהילות, כאשר כל שלוחה תעוצב באפיונים משלה.

כדי למנוע חיכוכים בעתיד יש להרחיק אזורי הבנוי מהכבישים האזוריים הקיימים המשרתים את האוכלוסיה הערבית בעיקר ולתכנן נטיעות צפופות לאורך דרכים אלה.

עקרונות תכנון פריסה וצפיפויות

מאתר והאוכלוסיה הצפויה הינה אוכלוסיה ייחודית ירושלמית הרי שיש להציע באתר זה פתרונות דיור החזויים לירושלים תוך התאמתם למקום ובמחירים נמוכים מאלה המוצעים בעיר.

יש למשוך זוגות צעירים שיוכלו להינות מסיוע שאינו ניתן בירושלים (כולל לשאינס יוצאי צבא) לפיכך יש להציע דירות 3 חדרים בהיקף נרחב.

יש למשוך אוכלוסיה הגרה בצפיפות גבוהה באזורים שונים בעיר ובשל מחירי הדירות אינה יכולה לשפר את חנאי מגוריה.

לאוכלוסיה זו ניתן להציע דירות מרווחות, בחלקן צמודות לקרקע.

בשלבי הפיתוח הראשוניים לא נראה כי אוכלוסיה מבוססת תהיה מוכנה לעבור לאזור לפיכך יש להמנע מבניהיקרה ולצמצם למינימום את היצע הקרקע לבנה ביחך.

לאור האמור לעיל מתבקשת צפיפות יחסית גבוהה לפיתוח אזור פרברי. הצפיפות המוצעת הינה 2.5 יח"ד לדונם ברוטו. (עם הורדת אזורי הפחת). פיתוח השטח יעשה בהתאם לטופוגרפיה כאשר גב השלוחות יתוכננו לבניה צפופה והמדרונות לבניה מדורגת.

כ - 70% - 60% מהמבנים יהיו בני 4 - 3 קומות בבניה עירונית רגילה.

כ - 25% - 35% יתוכננו בבניה מדורגת או בינה צמודת קרקע לסוגיה.

כ - 5% מהסה"כ יחידות הדיור יתוכננו בשטחים לבניה עצמית.

במהלך התכנון תבחן אפשרות פיתוח א - סימטרי של השלוחות כך שהמדרונות הדרומיים יפותחו באינטסיביות גבוהה יותר והמדרונות הצפוניים שאינם נוחים למגורים יתוכננו בצפיפות נמוכה יותר.

הוא הדין ביחס לשתי השלוחות הדרומיות השלוחה הצפונית הוקצתה לקבוצת רוזנברג, לצורך הקמת שכונת מגורים. הפרוגרמה שהוכנה על ידו, מחיחסת בעקר לבניה זלילה צמודת קרקע. פיתוח זה יהיה בהתאם לאופי שתקבע הקבוצה.

הונח כי בשטחה תהייש כ - 700 יח"ד בבניה צמודת קרקע.

דרכי גישה

באתר בוצעה דרך המובילה אל השלוחה הדרומית. דרך זו בוצעה ע"י צ.ה.ל. ויש להשתמש בשלבי הפיתוח הראשוניים.

בנוסף לדרך זו יש לתכנן חיבור האתר לכביש חוסן המוביל בהמשכו לאזור השפלה הפנימית (מבוא ביתר, צור הדסה, וכו').
לשלוחה הצפונית ניתן להמליץ על יבור נוסף אל הדרך היורדת לוואדי פוכין.

מיקום המרכז

כדי לגבש ישוב אחד משלוחות אלה יש ליצור בנקודת החיבור בניהן שטח למרכז אזרחי. בשלב א' של הפיתוח יש לתכנן קטע קטן ממרכז זה בצמידות למרכז המתוכנן בעתיד.

אקלים

נתקבל דו"ח אקלים מפורט מפרופ' ביתן. יש להתייחס במהלך התכנון להנחיות שנמסרו בדו"ח זה.

האלמנטים האקלימיים אותם יש לקחת בחשבון הם הרוח, הקרינה, והגשם.

הרוח

הרוח השכיחה באזור היא הרוח המערבית. רוח זה מהווה גורם שלילי בעקר בקיץ.

הקרינה

חלק הממדרונות הם צפון מערביים ונחותים מבחינת כמות הקרינה, לכן יש למצא פתרונות של העמדת בתים שיחאפשרו חדירת שמש לחלקים בן הדירה.

פרוגרמה מפורטת למגורים מוס"צ

עפ"י הבדיקות הראשונות של המתכנן יקיף האתר כ - 5800 יח"ד. גודל משק ממוצע באוכלוסיה זו עומד על כ - 4.2 נפש.

מאחר ואחר זה ימשוך בעקר צעירה הונח כי גודל המשפחה יהיה 4.8 נפשות משק בית בממוצע. יש להדגיש כי אם קצב האוכלוסיה יהיה מהיר גודל משק בית ממוצע יהיה אף גבוה מזה והשטח אשר יהיה צורך ליעזם ומוסדות צבור יהיו בהיקף נרחב ביותר.

במשך הזמן גודל משק הבית ילך ויקטן ויעמוד על הממוצע הירושלמי. לכן יש להמנע מהקצאת שטחים שיהיו מיותרים כבעבר עשר שנים.

תכנון הדירה

בתכנון הדירה יש לקחת בחשבון את הצרכים המיוחדים של האוכלוסיה, בכלל זה פתרון לסוכה אין בקביעה זו משום המלצה להגדלת שטחי הדירות מעבר למקובל במשרד השכון.

גדלי הדירות

שטחי הדירות יהיו בהתאם לסטנדרטים המקובלים בירושלים.

הפרוגרמה למוס"צ הוכנה עבור כ - 5000 משפחות גודל משפחה 4.8 נפשות סה"כ חושבים כ - 24,000 נפש.

טבלה ריכוז

סה"כ כיתות	סה"כ ד'	שטח מגרש בדונם	מס' מגרשים	מס' כתות למגרש	המוסד
15 - 25	6.0	1.2	5	3 - 5	מעון חינוכות גני ילדים גילאי 3 - 5
72	4.2	1.2	36	2	בתי ספר יסודיים בנים בנות
160	80	8 - 12	6 - 8	16 - 24	אולפנא לבנות (תיכון)
40	20	12	1	24	סמינר לבנות
24	"	8	1	16	
24	12	12	1	24	ישיבה תיכונית + ישיבה תיכונית למבוגרים
"	45	15	3	24	
"	"	"	"	"	
	12	1.5 - 3	8		בתי כנסת
	4.0	2.0	2	1	מרפאות + חחנות לאם וילד
	6	1	6		מקוואות

בתי כנסת

הונח כי בתי הכנסת ישולבו במרבית המוסדות לבנים ובנוסף לכך תניתן אפשרות הקמת בתי כנסת מעל גגות גני הילדים.

מוסדות כלל עירוניים

יש להקצות מגרש אחד בן כ - 50 דונם סמוך לשלוחה הצפונית אשר ישמש ישיבה ליימכון מאיר". כמו כן יש להבטיח 2 מגרשים נוספים בני כ - 15 דונם כ"א למטרה בלתי צפויה מראש.

מסחר

יש להקצות כ - 45 דונם למרכז מסחרי אזרחי שיכלול שרותי מסחר עם פונקציות צבוריות כגון רשות מקומית.

שרותי תרום

יש להקצות שטח של כ - 25 דונם לשרותי תרום. שטח זה יוקצה סמוך לדרך ראשית בשולי הישוב כמקום שימנע מטרום מן התושבים.

3.0	מכבי אש
2.0	מרכז בקרה ה.ג.א.
5.0	חנות אוטובסים
2.0	חנות דלק
10.0	מחסני עיריה
3.0	מרכזת טלפונים

שרותי חרבות נוער וספורט

הונח כי שרותים אלה יעמדו על כ - 60 דונם.
יש לנחקם ממוסדות החינוך. אחר הספורט יכלול בריכת שחיה, מגרשי ספורט למינהם ומועדני
נוער.

חלק משרותי הצבור, במידה ויבצעו ע"י גורם מרכזי בישוב יוכלו להבנות בצורה מרוכזת ובכך
ניתן יהא לחסוך שטחי קרקע נרחבים.

פרוגרמה זו אינה מניחה שלוב כזה למעט בחי כנסת ומוסדות אחרים ומרכז אזרחי משולב.

ק"י 1982
31.3.1982

25.5.82

משרד הטיכונ
1982-01-5
ד.י.ג. 11-11-82

לכבוד
מר בני הביר,
מנהל יח' מרוגרות
משרד הטיכונ והכנוי
קירית הממשלה החדשה
מזרח ירושלים

מר דביר היקר,

הנדון : הקמת ישוב ביתר

בזה הנני מאשר בחודה קבלה זכרון דברים על ישיבה שהתקיימה אצלך ביום 11.3.82. בקשר לזכרון הדברים הנ"ל, אודה לך אם תכלול בו עוד מספר נקודות שנדונו ושלדעתנו חשוב שגם הם יוכאו לבטוי בזכרון הדברים.

הנקודות הן :

סעיף 1 ב'

בקשר לפתרונו של הקשר החתבורתי. היה מדובר על שני פתרונוח. א) לטווח קצר, דובר על דרך ממוצא כביש גילה - פה ועד גבול השטח של נס ביתר, בערך מקביל לפסי הרכבה. ב) לטווח ארוך, דובר על כביש ראשי אלטרנטיבי המקביל לכביש ירושלים חברון, המתוכנן ע"י הגורמים הממשלתיים ויעבר בקרבת השטח הנ"ל.

סעיף 2

בשעתו התבקשנו ע"י סגן טר החקלאות, מר דקל, להגיש תכנית אב על כל האיזור שעליו מתוכננת העיר ביתר. מטאת חוסר זמן התרכזנו ביתר פירוש על האיזור הצפוני ביותר (נס ביתר) והכנון יחד האיזוריים, נמצא בעבודה ויסתיים בקרוב.

מצורפים בזה מכתבים הנובעים לנושא הנ"ל. ברצוני להסב תשומת לבך למכתבים הבאים : למר דקל, מיום 11.11.81, לראש הממשלה, מיום 24.11.81, ולמר דקל, מיום 18.12.81.

תודה על עזרתך.

כ ב ר כ ה,

י. רוזנברג,

יו"ר גרעין ישוב ביתר

העקב : מר בנין, ראש ממשלת ישראל

מר ש. כהן, מנהל מחוז ירושלים

מר ד. ברקאי, משרד הטיכונ

אל"ט ד. סחיו, יח' לבטחון לאומי

ראש הממשלה

ירושלים, ו' בתשרי תשמ"ב
4 באוקטובר 1981

לכבוד
מר י. רוזנברג
"בייר" חברה לפיתוח מקרקעין בע"מ
רחוב רמז 14
תל-אביב 62096

מר רוזנברג הנכבד,

צר לי על האיחור במתן חשובתי למכתבך החשוב;
הוא נגרם על-ידי הביקור בארצות-הברית עם ההכנות לקראתו ועם
הבעיות שהתעוררו בעקבותיו.

הנני מעביר את מכתבך אל סגן שר החקלאות,
ידידנו, מר מיכאל דקל, לטיפול דחוף.

גמר חתימה טובה,
בכבוד רב וכבוכה,

מ. ב. ג.
[חתימה]

ב.ר. חברה לפיחוח מקרקעין בע"מ

רח"ר מסד 14, תל אביב 62096

טל. : 255670

לכבוד

מר מ. בנין,

ראש ממשלת ישראל

ירושלים

כ"ז בחשוון, תשמ"ב

כבוד ראש הממשלה,

הנדון : הקמת העיר ביתר

אנו שמחים, שכתוצאה מהתערבותך האישית, המאמצים של פר דקל ועוזריו נשאו פרי. ואם הכל ילך כסדרה, אפשר יהיה להכריז, בכסלו תשמ"ב, על חכמת הקמת העיר ביתר.

1. אח ההשראה לחוכמת קבלנו מהמקורות דלחלן :

א. מהנאמר בתוספת יום טוב על המסנה כמסכת חענית "ונלכדה ביתר - עיר גדולה, והיו בה אלפים ורבבות מישראל והיה להם מלך גדול ודמו כל ישראל וגדולי החכמים שהוא מלך המשיח. ונפל ביד גויים ונהרגו כולם והיתה צרה גדולה גדולה כמו חורבן בית המקדש". (חענית, פרק ד', מסנה ו').

ב. מדברי זאב ז' בוטינסקי "ביתר הנלכדה, יודפת, מסדה, חרומנה כפוז והדר".

2. העיר ביתר

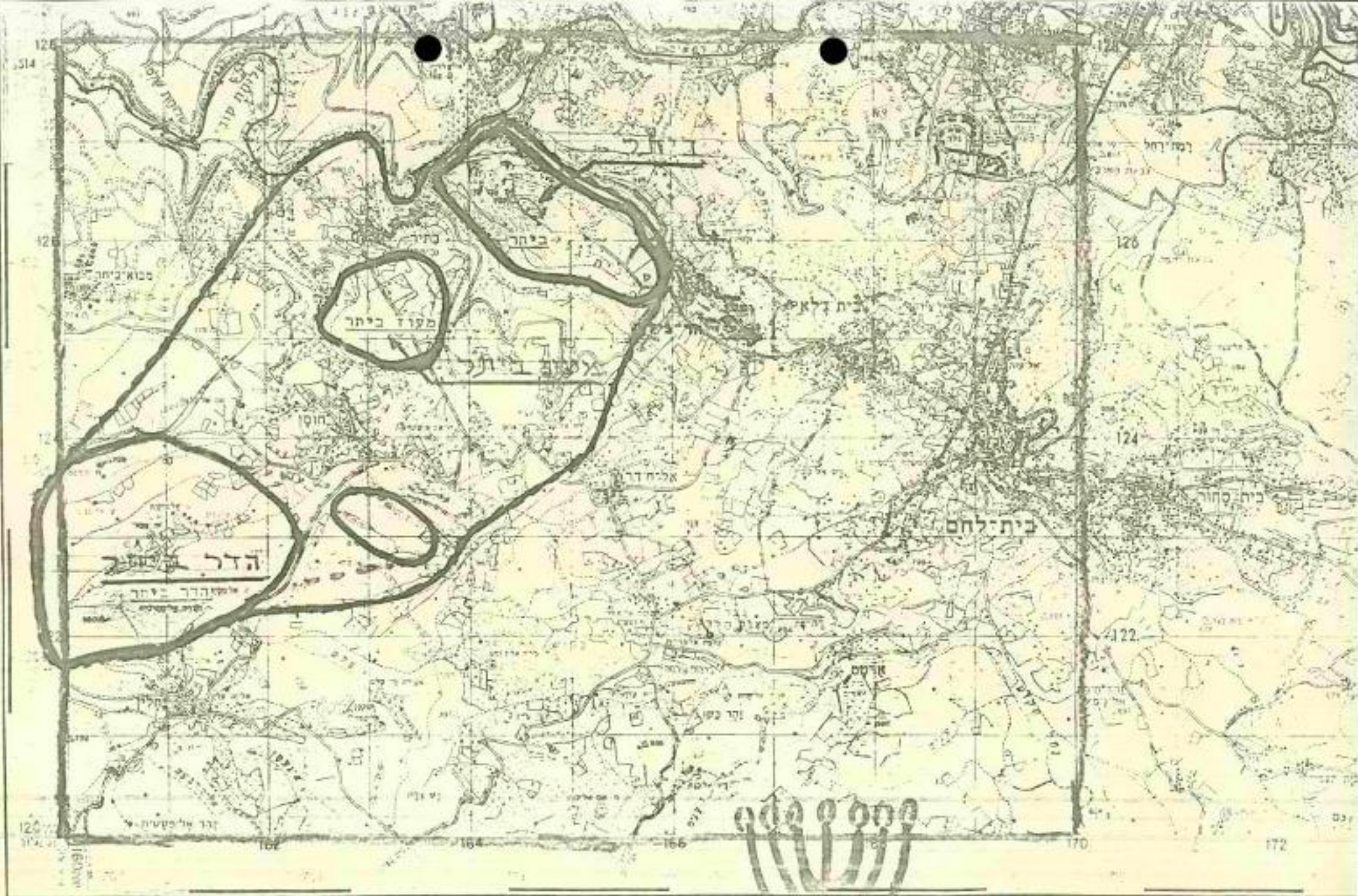
רצופה בזה טפה אשר על גביה ססומנים את הגבולות העירוניים של עיר העתיד "ביתר", שתשחרף על שטח של 20,000 דונם ובה אוכלוסיה בה מאה אלף נפש, תוך חמש שנים. בביתר יהיו שלושה איזורי מגורים :

א. ביתר השטח המיועד לפתוח מירי

ב. מעוז ביתר (

ג. הדר ביתר (שטחים נוספים המיועדים לפתוח כעתיד הקרוב

וכמו כן ביתר העתיקה, שטורה טבע, יערות ופרקים.



ביתר העיר



קנה המפה 1:50,000

משרד המערכת
משרד המערכת
משרד המערכת

מספר
190 000
מסלול

ב.ר. חברה לסיטוח מקרקעין בע"מ
רח' רמז 14, תל אביב 62 096
טל. : 255670

לכבוד
פר דקל,
סגן שר החקלאות,
ת ק ו ר י ת

כ"ב בכסלו, תשמ"ב
18.12.1981

ג. נ. 8

הנדון : תקפת העיר ביתר


רצוני להתייחס בזה לסעיף אחרון של סכתבי אליך, מיום 11.11.1981, וכן
מצורף בזה קטע מטכתבי לראש הממשלה באותו נושא מתאריך 24.11.1981.

כדי לאפשר לביתר להתפתח לעיר, ורושות חלקות קרקע מתאימות נוספות.

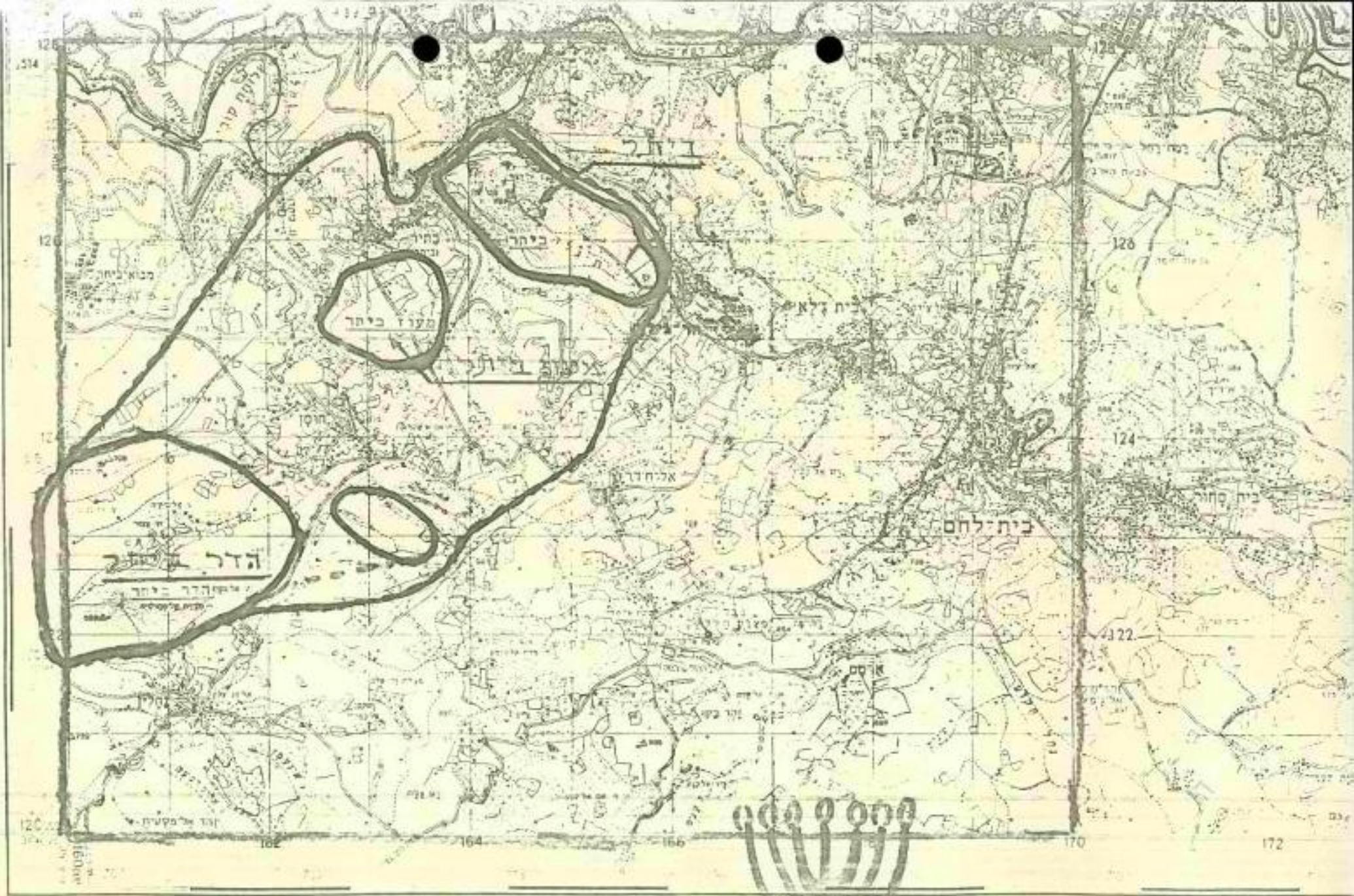
מלבד החשיבות הלאומית והחיסורית של ביתר, חיוני מסיבות בטחוניות
שהיזור יושב בהקדם באוכלוסייה יהודית גדולה. מהנזכר למעלה, חשוב שהפתוח
זהיה בכוון הדרומי ולכן אנו מבקשים שיצמידו לראשותנו חלקות המסומנות
בטפת המצורפת.

עם קבלת השישור תתינה בנוסף לאיזור שכקטנו לביתר עוד שתי שכונות,
"מקוץ ביתר" ו"חוד ביתר". בכוננתנו לבנות שכונות אלה בהקדם האפשרי, וזאת
באמצעות שיטת בניה ישראלית מיוחדת המאפשרת בניה מהירה וחכמנית, בדומה
לשיטת הבניה המתוכננת לתקפת ביתר.

לאור חשיבות ודחיפות נושא זה, היינו בעריכים כמד את מערבותך האיטית
על מנת לזרז את הקצעת השטחים לשתי שכונות אלה.

בכבוד רב,

י. רוזנברג

תקתק :
פר מ. בגין, ראש ממשלת ישראל
מר י. ארידור, יו"ר מזכירות תנועת החרות



משרד ההגנה
 Copyright © 1968 by the Ministry of Defense

ביתר העיר

יוצא לאור
 תש"ך



קנה המדה 1:50,000

ב.ר. חברה לפיתוח מקרקעין בע"מ
רח' ריינס 14, תל-אביב 62096

11 בנובמבר, 1981

לכבוד
מר מיכאל דקל,
סגן שר החקלאות,
הקריה,
תל-אביב.

א.נ.,

הנדון: מכצע ביתר.

בהסך לשיחתנו בנושא זה ביום 6 לח.ז. ולפי בקשתך חב' ב.ר. מחייבת לפתח את השטח של ביתר כדלקמן:

- א. הכנת התשתית בתוך השטח היעשה ע"י ב.ר.
- ב. בנייתם ציודיים חיוניים יוקמו ע"י ב.ר.
- ג. בקשר להכנת התשתית שחזף לטבח "עד היום השטח", שברוך כלל נגישות ע"י הממשלה, אנו מציעים, כדי למנוע עכובים, 2 אלטרנטיבות:
(1) חב' ב.ר. תבצע את העבודה בשביל הממשלה ותקבל את התמורה מאוחר יותר לפי הסכם שיערך.
(2) חב' ב.ר. תבצע בשביל המשתכנים ותמורה זה המינהל ישחרר אותם מחלוטם בעד הזכות על הקרקע פרט להחלוטם סמלי.

אנו עושים את הצעדים הדרושים לגמור את התכנון הבסיסי כדי להגיש חכניה כחאר לאזור בהקדם האפשרי.

יש לנו כבר יותר מ-200 משתכנים וגבינו חכום ניכר כמקדמות.

בחודשנות זו אנו רוצים לציין שהכוון העתידי של פיתוח ביתר יהיה לעבר הכפר חוסיאן והיינו רוצים לדון אהכם על אפשרות הקצאת שטחים מסלתיים נוספים למטרה זו.

אנו מצפים לאיסורכם בהקדם.

בכבוד רב,
ב.ר. חברה לפיתוח מקרקעין בע"מ

יוסף רוזנברג

תאריך

21.1.1982

כ"ו טבת תשמ"ב

תאריך

לכבוד
מר א. צור
לשכת סגן שר החקלאות
הקריה, תל-אביב

מר צור הנכבד,

בהתאם להודעתו בע"פ של מר תבין ולמכתבו של מר קדישאי מיום 10.1.82 (העתק מצורף), הנני ממציא לך בזאת את המסמכים הבאים:

(א) מסמכים המעידים על כך כי האזנות המבוקשות מתאימות להקמת העיר ביתר.

(ב) רשימת המועמדים המבקשים לבנות את ביתם בעיר ביתר.

מחנן הערים מר שלגי, מכין עתה תכנית אב לעיר ביתר וצפוי שהכנתו תושלם בסוף ינואר 1982 (הביצוע התעכב בגלל מחלה).

ביחס לרשימת המשתכנים - למרות שהיה בידינו רק אשור עקרוני ממשרד החקלאות וממנהל סקרקעי ישראל, הצלחנו לגייס כ-200,000 \$ כפקדונות ממשתכנים פוטנציאליים מארצות הברית ומדרום אפריקה. הם מאד מעוניינים לזרז את הקמת הפרויקט.

כמו כן ברצוני להודיעך כי נענינו לבקשתכם ומאז אוקטובר 1981 נמנענו מכל פרסום - בעיקר בישראל, וזאת על מנת שלא להכביד על עבודתכם.

מר צור הנכבד, במגענו אתך נוכחנו לא אחת כי הנך מודע לחשיבות ולדחיפות הקמת ביתר עוד השנה. בטוחנכי כי בעזרתך נוכל להגשים את חזונו של ז'בוטינסקי ש"ביתר תרום בעוז ובהדר" בשנת תשמ"ב.

הנני עומד לרשותך בכל עת ובכל פעולה אשר תחיש את קודם הפרויקט. תוכל להשיגני טלפנית בביתי 441690 או במשרדי 255670 או 976861.

אנא מסור ברכותי למר דקל.

בכבוד רב,

יוסף רוזנברג.

העתק:

מר י. קדישאי לשכת ראש הממשלה.

מר מ. דקל סגן שר החקלאות.

מר א. הבין ראש מחלקת חנוך - הסוכנות היהודית.

ח"א 17.1.1982

לכבוד ה"ה
סר י. רוזנברג
שדרה סמאס 19
תל - אביב
א. ג.

הנדון: תווה דעה על הכניסה מהאר העיר "בית"ר"
העיר "בית"ר"

1. סטח העיר אותר כדרום מערב לירושלים, מערבית לגילה, על השילה הכרזת ירושלים-ח"א וכוללת את הכפר "כהיר" על הקואורדינטות 127-122, 166-160.
2. המוקם על גבי 3 דמסי הרים יפים, עם מדרונות סלעים וצמחייה ונוף מרהיב בלתי רגיל, מזג אוויר נאה ונוח. יש בה פנאי של קשרי החבורה קיימים בלתי מספקים.
3. השטח הכולל של העיר ישתרע על כ- 20,000 דונם ברומי - הוא מורכב מ:
 1. בית"ר בשטח של כ- 1800 דונם
 2. מעוז בית"ר בשטח של כ- 900 דונם
 3. הדר בית"ר בשטח של כ- 4000 דונם
 4. שמורה לפיתוח בעתיד שטח של כ- 13,300 דונם.
 וכל זה $\pm 10\%$
4. אחוז הקרקע שניתן יהיה להכנון ושמש לצרכי מגורים ומוסדות עבור התוציא סמחי דרך צבורי, מדרונות הלולים, סלעים וכד' - יהיה נועדפת בסדר גודל של 45-55 אחוזים. ראוי לציין שהשטח גם הוא די מדרוני, אולם ניתן להכנין בכניסה מדרגת למרות השיפועים של 30-45% בשטחים מסוימים וניהנים למלוח ולתקצאא חלקות מרשיים למגורים (בדרדי, דו-משפחתיים ורב קומתיים), מוסדות צבור, מסחר, ספורט וכד', כדי הנדרש לצרכי התושבים, כחאט להקנים המקובלים, וכן אזור לתעשייה קלה מתחכפת עם סבנולוגיה בנותה, ובשמירה קפדנית ביותר על איכות המריכה שלא תהווה כלל סכרד לצבור.
5. הביצוע יהא כ-שלבים:
 - שלב א' - הכנון וניהוח של "בית"ר"
 - שלב ב' - של מעוז-בית"ר"
 - שלב ג' - של הדר-בית"ר"

סך הביצוע הכללי של כל השלבים מוערך בערך לכדי 8 סנה. גודל האוכלוסיה הכללי מוערך לכדי 100,000 נפש בערך.

בית"ר - שלב א'

1800 דונם בערך. כ- 1000 משפחות. כ- 4000 נפש בערך. תרומת שטחי סכונות - דחית ומעורבת.

במרכז התוכנן ככר מרכזית ראשית מרשימה שמשמש להכנסות הנושבים, והכלול מרכז קהלי מסחרי ובמרכזה "גם בית"ר" שההווה את מרכז ולב הישוב. כן ימוקמו על יד המרכז פארק וכן גבול גדול. כן ימוקמו 2 ישיבות ל-1500 תלמיד - כ"א ד' בערך.

יאחר שטח מלאים למוסדות המרכזיים של הנועה וכרטינסקי שיכלול את הסכון, סרויאן "כר - כוכבא" (300 עובדים בערך).

כן כניני צבור שונים הדרשיים לשרות הצבור כגון: ביל"ס, בני ילדים, טלפאוח, פיסוח חלב, מועדונים, מרכזי בדר וספורט וכד'.

2/...

כן יאוחרו בשתי שתי מגורים לכתום בנודדים בניצול מהאים של שפועי בקרקע, כחיים דו - משפחתיים וכן מספר של שתי מגורים ברוב קומות "מגדלי-ביה"ו", שיהיו שכ' יוקרה עם הרבה דשא ושטחים סיוחיים לרבותה הדיירים כגון: סוערות בריכה שהיה, הגורה ויהודה ססחריה צמודים.

כן יושם לב לאיתור ולשמירה האחזקה מהאים של שמורות הטבע, סמורה ארכיאולוגית, סיפול מהאים בואדי ושמירה מקסימלית של הגוף והטבע.

7. מעוז-ביה"ר

900 דונם
כ- 500 משפחות כ- 2000 נפש בערך.
יעודה להיות בעתיד המרכז הראשי של העיר ביה"ר.

8. הדר-ביה"ר

4000 דונם
כ- 2000 משפחות כ- 8000 נפש בערך.
יעודה ותכנונה ייעשו בעתיד בהתחשב עם התפתחות והמציאות ולפי העתיד של העיר ביה"ר.

9. שטח השמורה (רזרבה)

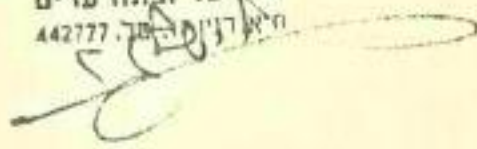
13,300 דונם.
לתכנון ולפיתוח בעתיד.

בכבוד רב,

י. שלגי

שלגי

מדינת ישראל
משרד המגורים
442777



811

