

1982

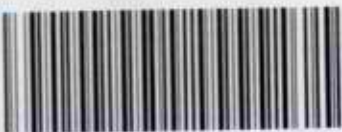
משרד החוץ ירושלים

מעלה אדומים 38

26-2

מעלה אדומים 38
משב"ש מחוז ירושלים
לייטרסדורף-גולדנברג אדריכלים

6.81 3.83



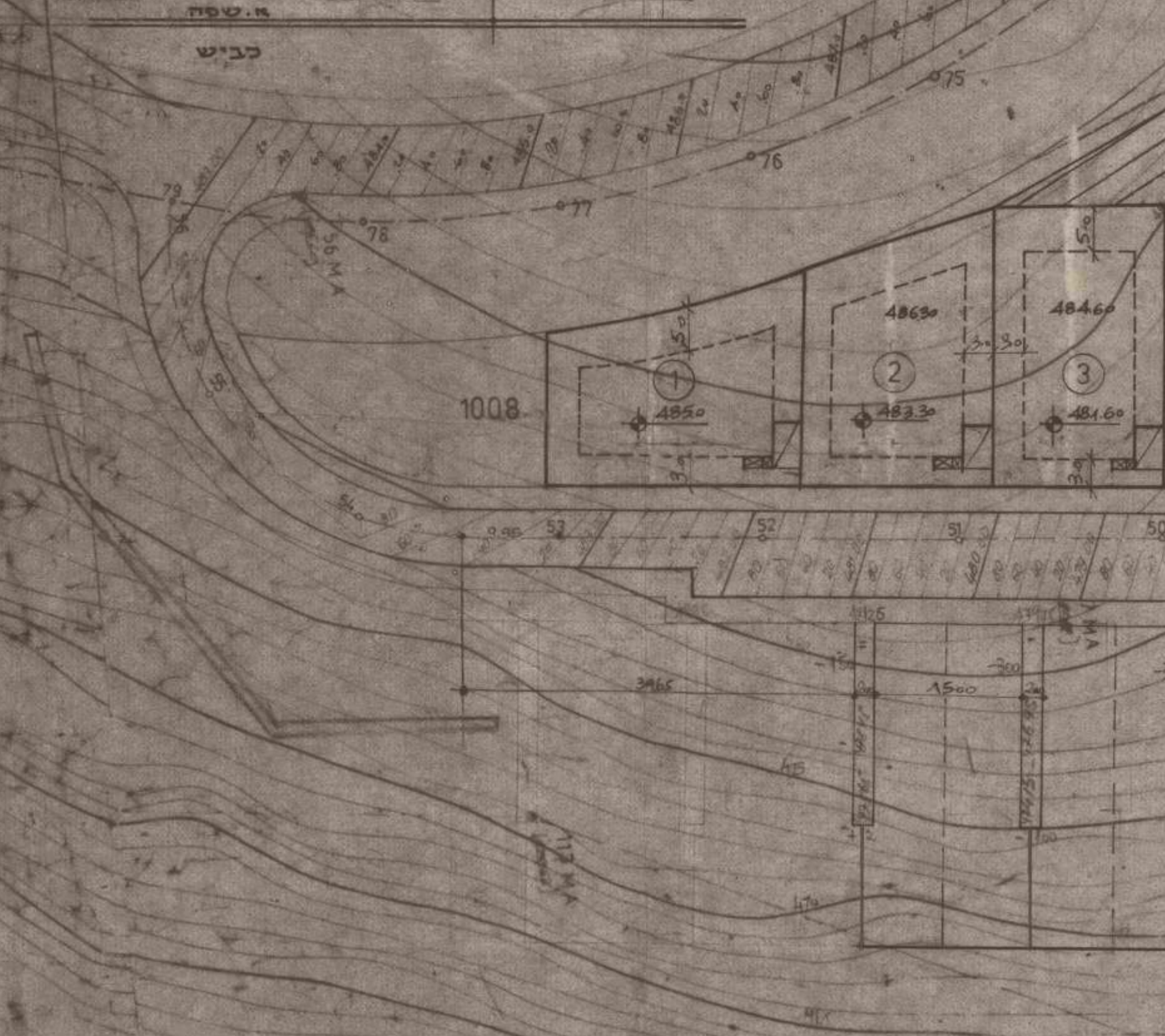
שם תיק: אגף תכנון ובינוי ערים - מעלה אדומים -
לייטרסדורף גולדנברג אדריכלים

מזהה פיוז: גל-2-44986

מזהה פריט: 000tqga
כתובת 2-120-5-18-5

תאריך הדפסה 10/04/2018

26-2



ח'פ	ש'ט
ת'לקר	
1001	3449.99
1002	1061.99
1003	600.00
1004	934.99
1005	2455.40
1006	1029.44
1007	5042.95
1008	284.49
1009	1872.20
1010	446.99

ה"כ שטח מורשים
צ'בורים 43416-87

שכר שומרים							
מורים פרטים							
ש"ח	ק"מ	ש"ח	ק"מ	ש"ח	ק"מ	ש"ח	ק"מ
500.00	35	700.00	37	900.00	19	1100.00	2
550.00	56	500.00	38	850.00	20	1050.00	2
600.00	57	550.00	39	800.00	21	1000.00	3
650.00	58	600.00	40	750.00	22	950.00	4
700.00	59	650.00	41	700.00	23	900.00	5
750.00	60	700.00	42	650.00	24	850.00	6
800.00	61	750.00	43	600.00	25	800.00	7
850.00	62	800.00	44	550.00	26	750.00	8
900.00	63	850.00	45	500.00	27	700.00	9
950.00	64	900.00	46	450.00	28	650.00	10
1000.00	65	950.00	47	400.00	29	600.00	11
1050.00	66	1000.00	48	350.00	30	550.00	12
1100.00	67	1050.00	49	300.00	31	500.00	13
1150.00	68	1100.00	50	250.00	32	450.00	14
1200.00	69	1150.00	51	200.00	33	400.00	15
1250.00	70	1200.00	52	150.00	34	350.00	16
1300.00	71	1250.00	53	100.00	35	300.00	17
1350.00	72	1300.00	54	50.00	36	250.00	18

[illegible]

נחלק 1.3.XI.1980		נתאר נתק 13-11-1980	
טומס מ. לייטסדורף - יוסף גולדנברג אדריכלים ומבכני ערים (1972) בע"מ הוברמן, תל אביב טל 223794, 220065			
111	012	10A	7779
מבנן, 10, 111		טענה אדומים	
1:500-מ 1:2500-פ		תכנית פרטנצ'ה	
101	1013	1010	1010
50		26.2	1.600

NO 10 21/11/1933

מינהל מקרקעי ישראל

משרד השיכון

מחוז

מס' חיק

18501026-1

02

02	אתר	37	יישוב / מקום	5	מחוז	ק
03		ידע אלהים			ידע, י	ש

שנעשה ביום _____ לחודש _____ שנה _____ מס' הוראות ביצוע 51296
 בין משרד השיכון מחוז יזרעאל המיוצג ע"י חגית כתובת: בן יהוא 23 (להלן - ה"משרד")
 ובין מינהל מקרקעי ישראל מחוז _____ המיוצג ע"י _____ כתובת: _____ (להלן - "המינהל")
 הבעלים של השטח המפורט ב"רשימה" שבמבוא לזכרון דברים זה (להלן - "המגרש").

הואיל ומשרד השיכון חגיש לאישורו של המינהל תכנית בניה מספ' 5.37.02.03 מיום 10.12.80 לגבי שטח
 קרקע ב- יזרעאל אלהים בשטח 22,450 מ"ר בערך, ח.ב.ע מס' אין למסרת כניה של היחידות
 המפורטות מטה: - (לפי חרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד של זכרון דברים זה).

"הרשימה"

מס' הבית / המגרש	מספר דירות	חדרים לדירה	שטח לדירה	מחיר סבלה לדירה	סה"כ מחיר
	18	2	58.7		
1-32	108	3	77.3		
	46	4	89.0		
	20	5	112.8		
	192				

גוש/גוש שומה אין (נסיון) חלקות אין (נסיון) רשום ב- _____ ספר _____ דף _____

והואיל והוסכם ביום _____ כי שטח זה יחונקן ויפוחח על ידי משרד השיכון,
 והואיל ומועצה מקרקעי ישראל אישרה בנובמבר 1976 את ההסכם להסדר עבודה שנחתם בין משרד השיכון
 ובין מינהל מקרקעי ישראל (להלן - "הסדר העבודה");
 והואיל והמשרד מזהיר שהבניה במגרש הינה בניה ישירה של משרד השיכון כמובנה בהסדר העבודה;
 והואיל והמינהל מוכן להחכיר למשככנים את הדירות בבנייני המגורים במגרש לאחר שמשרד השיכון
 יפתח את המגרש והוא יקים עליו בבניה ישירה את בנייני המגורים כמפורט ברשימה הנ"ל;
 והואיל וכדי לאפשר ל"משרד" ביצוע המטרה הנ"ל מעמיד המינהל את המגרש לרשותו של המשרד לתקופה
 של חמש שנים דהיינו עד ליום _____ וזאת בחור בר-רשות בלבד (להלן "המועד המוסכם");
 והואיל והמשרד קבל את המגרש לרשותו ביום _____ לשם ביצוע המטרה הנ"ל רק עד ל"מועד
 המוסכם" ובחור בר-רשות בלבד כאמור לעיל;

הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לזכרון דברים זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. המינהל משה למשפט לקבל את השימוש במגרש, לעשות עליו את כל פעולות הפיתוח הדרושות ולהקים את בניני המגורים עד "המועד - המוסכם", וזאת בהתאם לתכניות מאושרות ע"י המינהל והרשויות המוסמכות.
3. לאחר סילוק כל תנאי זכרון דברים זה ע"י המשרד, מחייב המינהל לערוך עם משתכנים מטעם המשרד חוזי חכירה, כדוגמת חוזה החכירה המצורף, לגבי חדירות שייבנו על המגרש (להלן - "חוזי חכירה").
4. תמורת התחייבותיו של המינהל לפי זכרון דברים זה מחייב המשרד:
 - א. לסיים את הבנייה עד "למועד המוסכם".
 - ב. לשלם את כל המסים הממשלתיים, העירוניים ואחרים, ארנונות, חשלומי חובה לסוגיהם וכל מסי ואגרות פיתוח מכל סוג שהוא והוצאות פיתוח המוטלים על הבעלים והמחזיקים החלים או שיחולו על המגרש חוץ כל תקופת השימוש ע"י המשרד, החל מיום קבלתו בהתאם לסעיף 5 לזכרון הדברים. המשרד מחייב להחזיר למינהל כל חשלוס כנ"ל שיעשה על ידו בקשר עם המגרש.
5. המשרד מצהיר כי קיבל את המגרש לשימוש ברשות לשם ביצוע המטרה הנזכרת בסעיף 2 לעיל במועד הנזכר בפסקה האחרונה למבוא של זכרון דברים זה, כי מצא אוחז מתאים לצורך זה והוא מוותר על הברירה לאחר ראייה, ברירה מחמת מום וכל ברירה אחרת. במידה וישנם על המגרש מחזיקים בזכות או שלא בזכות המשרד מחייב לפנותם (במסגרת הסדרי הפנויים בין המינהל והמשרד).
6. החל מיום קבלת המגרש לשימוש כאמור בסעיף 5, מחייב המשרד להחזיק את המגרש במצב תקין, לבצע את כל העבודות כפי שיידרש ע"י רשויות התכנון ולשאת חוץ כל תקופת השימוש בו באחריות בלעדית כלפי הממשלה, המינהל, וכן כלפי כל איש, תאגיד וכל רשות בעד כל עבירה או נזק שייגרמו או קנס או פיצויים שיוטלו או ישולמו עקב או כתוצאה מפעולות הפיתוח או ממחדל הפעולות הנ"ל.
- על המינהל לא תחול כל אחריות בקשר לנ"ל ובמקרה והמינהל יחוייב לשלם כל סכום שהוא כתוצאה מהפעילות האמורות, על המשרד להחזירו למינהל.
7. (א) הרשות הניתנת למשרד לפי זכרון דברים זה היא למשרד בלבד ואסור למשרד להעביר את זכויותיו מזכרון דברים זה בשלמותן או בחלק.
(ב) המשרד מצהיר כי ידוע לו שהמינהל או נציגיו רשאים להכנס למגרש בכל עת לכל מטרה שהיא.

8.

הוסכם בין הצדדים, כי אם המשרד :

(א) לא יסיים את הבניה עד "המועד המוסכם" או ישנה את היעוד שלמסרתו המוגדרת ששמו משפיר 2 לזכרון דברים זה קיבל ברשות מהמינהל את המגרש לשימוש, או יפר חנאי אחר מהחנאים העיקריים של זכרון דברים זה יהיה המינהל רשאי לבטל את זכרון הדברים,

(ב) בכל מקרה של ביטול זכרון הדברים כאמור לעיל יחולו ההוראות הבאות:-
המשרד יחזיר, למינהל חוך שלושה חדשים מיום קבלת הודעה מהמינהל את המגרש על כל המחבר אליו פנוי מכל אדם וחפץ ונקי מכל שיעבודים וחביקות.

במקרה והמשרד לא יעשה כן, יהיה המינהל רשאי לעשות זאת על חשבון של המשרד אשר מיפה בזה את כוחו של המינהל לבצע את כל הפעולות לצורך זה בטמו ועל חשבוננו ולנכות את כל ההוצאות אשר נוצרו בקשר לכך מהסכומים ששולמו ע"י המשרד לפי זכרון דברים זה.

(ג) נוטל זכרון הדברים כאמור לעיל, יחזיר המינהל למשרד את הוצאות החכנון והפחוח השמיש של המגרש.

ההוצאות יוערכו על ידי השמאי הממשלתי לפי ערכן ביום החזרת המגרש כאמור ויוחזרו למשרד השיכון כאשר יקצה המינהל את המגרש לצד שלישי.

9.

(א) המשרד מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

(ב) הוסכם במפורש בין הצדדים, כי במקרה וכחוצאה משינויים בחכניה בנין עיר, הסדר קרקעות וכיוצא באלה יוגדל או יוקטן שטח המגרש ו/או ישתנו גבולותיו מחייב המשרד :-

1. להסכים לכל שינוי בגבולות ו/או בשטחו של המגרש כפי שיווצר עקב הפעולות הנזכרות לעיל.

2. לראות את המגרש בגבולותיו החדשים כנשוא הרשות ולקבל את החזקה בו.

(ג) המשרד לא יבוא בתביעות כל שהן כלפי המינהל בכל הנוגע מהשינויים שיחולו לגבי שטח המגרש ו/או גבולותיו.

10.

(א) המשרד מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות סבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות שימצאו בקרקע של המגרש הם רכושם של המינהל ואין הם נכללים ברשות וחנאי הרשות לפי זכרון דברים זה אינם חלים עליהם. על המשרד לאפשר למינהל להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הסבע והעתיקות האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך זכרון דברים זה.

(ב) המשרד לא יעשה חפירות במגרש מעל המידה הדרושה לביצוע מטרות הרשות.

(ג) המשרד לא ימכור חומרים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושו של המינהל, אלא אם קבל לכך הסכמת המינהל בכחב.

הפך המשרד אישור זה, רשאי המינהל לדרוש פיצויים, גובה הפיצויים ייקבע לפי מחירי החומרים שנמכרו הנהוגים במינהל בזמן הפרת האיסור, ולפי כמוח החומרים שתקבע ע"י המינהל. המשרד מחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו בהתאם לאמור לעיל ע"י המינהל.

11. מוסכם ומוצהר בין הצדדים כי עמידה במועדים הנקובים בזכרון דברים זה מהווה תנאי עיקרי ויסודי של זכרון הדברים.

12. המונח "המינהל" בהסכם זה כולל את המדינה, רשות הפיתוח, הקרן-הקיימת לישראל וכל אדם או גוף אשר יורשה לפעול בשמו או אשר הוא יעביר את זכויותיו בזכרון דברים זה הן לפי הסכם והן בחוקף החוק.

13. כל הודעה אשר חשלה כהתאם לזכרון דברים זה בדואר רשום לפי הכתובות המפורטות בכותרת לזכרון דברים זה תחשב שנתקבלה בדין שישה ימים אחרי המשלוח.

14. (א) הוסכם בין הצדדים כי אם המשרד יסיים את הבניה כאמור בסעיף 4 לעיל ובמועד שנקבע בו וימלא את יתר התחייבויותיו לפי זכרון דברים זה - יערוך המינהל חוזה חכירה עם המשתכנים מטעם המשרד בסעיף 3 לזכרון דברים זה.

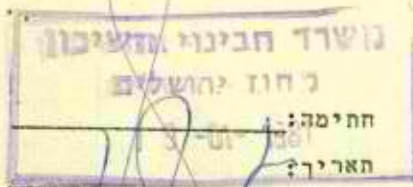
(ב) בחוזה החכירה הנ"ל יצויין כי דמי חכירה שנתיים מהוונים עבור הדירות שולמו למינהל מראש לתקופה של 49 שנים כמפורט "ברשימה".

(ג) כחילת תקופת החכירה, החזקה, האחראיות בעד הנזקים, תשלום כל המסים והוצאות הפיתוח יחשב יום קבלת המגרש ע"י המשרד, האמור במבוא לזכרון דברים.

15. חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) חשל"ב - 1972 אינו חל על זכרון דברים זה.

16. לזכרון דברים זה לא יהיה תוקף כל עוד לא יחתם ע"י שני הצדדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום: -



משרד הבנוי והשיכון

חתימה:

תאריך:

מינהל מקרקעי ישראל

זכרון - דברים

סינהל מערקעי ישראל

כחורז

מס' תיק

12501027-9

משרד השיכון

02	אחר	37	יישוב / מרקס	5	סחוז	ק ד
06						ש ס

שנעשה ביום _____ לחודש _____ שנה _____ מס' הוראות ביצוע 54711
בין משרד השיכון מחוז המזרחי המיוצג ע"י המזרחי כתובת: יג' יא' 23 (להלן - "משרד")
ובין מינהל מקרקעי ישראל מחוז _____ המיוצג ע"י _____ כתובת: _____, (להלן - "המינהל")
הבעלים של השטח המפורט ב"רשימה" שבמבוא לזכרון דברים זה (להלן - "המגרש").

הואיל ומשרד השיכון הגיש לאישורו של המינהל תכנית בניה מספר 5.37.02.08 מיום 8.10.80 לגבי שטח
קרקע ב- 1/80 אלונים בשטח 1.8 מ"ר בערך, ח.ב.ע מס' 1/80 למסרת כניה של היחידות
המפורסות מסה: - (לפי תרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד של זכרון דברים זה).

"הרשימה"

מס' הבית / המגרש	מספר דירות	חדרים לדירה	שטח לדירה	מחיר סכלה לדירה	סה"כ מחיר
916	3 כולל גן	11	103 מ'		
סה"כ					

בוש/גוש שומה 2208 חלקות 2208 רשום ב- 2208 ספר 2208 דף 2208

והואיל והוסכם ביום _____ כי שטח זה יתוכנן ויפותח על ידי משרד השיכון,

והואיל ומועצת מקרקעי ישראל אישרה בנובמבר 1976 את ההסכם להסדר עבודה שנחתם בין משרד השיכון ובין מינהל מקרקעי ישראל (להלן - "הסדר העבודה"):

והואיל והמשרד מזהיר שהבניה במגרש הינה בניה ישירה של משרד השיכון כמובנה בהסדר העבודה;

והואיל והמינהל מוכן להחכיר למשככנים את הדירות בבניני המגורים במגרש לאחר שטשרד השיכון יפתח את המגרש והוא יקים עליו בבניה ישירה את בניני המגורים כמפורט ברשימה הנ"ל;

והואיל וכדי לאפשר ל"משרד" ביצוע המטרה הנ"ל מעמיד המינהל את המגרש לרשותו של המשרד לחקומו.
של חמש שנים והיינו עד ליום _____ וזאת בחור בר-רשות בלבד (להלן "המועד המוסכם");

והואיל והמשרד קבל את המגרש לרשותו ביום _____ לשם ביצוע המטרה הנ"ל רק עד ל"מועד המוסכם" ובחור בר-רשות בלבד כאמור לעיל;

8.

הוסכם בין הצדדים, כי אם המשרד :

(א) לא יסיים את הכנייה עד "המועד המוסכם" או ישנה את היעוד שלמשרד המוגדרת
מפניו בפעם 3 וזכרון דברים זה קיבל ברשות מהמינהל את המגרש לשימוש, או יפר
תנאי אחר מהתנאים העיקריים של זכרון דברים זה יהיה המינהל רשאי לבטל את
זכרון הדברים,

(ב) בכל מקרה של ביטול זכרון הדברים כאמור לעיל יחולו ההוראות הבאות:-
המשרד יחזיר, למינהל תוך שלושה חדשים מיום קבלת הודעה מהמינהל את המגרש על
כל המחנך אליו פגוי מכל אדם וחפץ ונקי מכל שיעבודים וחביעות.

במקרה והמשרד לא יעשה כן, יהיה המינהל רשאי לעשות זאת על חשבון של המשרד
אשר מיפה בזה את כוחו של המינהל לבצע את כל הפעולות לצורך זה בטמו ועל
חשבונו ולנכות את כל ההוצאות אשר נוצרו בקשר לכך מהסכומים ששולמו ע"י
המשרד לפי זכרון דברים זה.

(ג) בוסל זכרון הדברים כאמור לעיל, יחזיר המינהל למשרד את הוצאות החכנון
והפתוח השמיש של המגרש.

ההוצאות יוערכו על ידי השמאי הממשלתי לפי ערכן ביום החזרת המגרש כאמור
ויוחזרו למשרד השיכון כאשר יקצה המינהל את המגרש לצד שלישי.

9.

(א) המשרד מזהיר, כי ידוע לו שסמך המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים
לחול בהם שינויים.

(ב) הוסכם במפורש בין הצדדים, כי במקרה וכחוצאה משינויים בחכניה בנין עיר,
הסדר קרקעות וכיוצא באלה יוגדל או יוקטן שטח המגרש ו/או ישחזו גבולותיו
מתחייב המשרד :-

1. להסכים לכל שינוי בגבולות ו/או בשטחו של המגרש כפי שיווצר עקב
הפעולות הנזכרות לעיל.

2. לראות את המגרש בגבולותיו החדשים כנשוא הרשות ולקבל את החזקה בו.
(ג) המשרד לא יבוא בחביעות כל שהן כלפי המינהל בכל הנוגע מהשינויים שיחולו
לגבי שטח המגרש ו/או גבולותיו.

10.

(א) המשרד מזהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות סכך כגון: נפט, וז, מעיינות
מים, מחצבי פחם ומחכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם
וכן עתיקות שימצאו בקרקע של המגרש הם רכושם של המינהל ואין הם נכללים ברשות
ותנאי הרשות לפי זכרון דברים זה אינם חלים עליהם. על המשרד לאפשר למינהל
להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הסכך והעתיקות האמורים לעיל בהתאם
לחוקים המחייבים ועל סמך זכרון דברים זה.

הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לזכרון דברים זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. המונחל מרשה למשרד לקבל את השימוש במגרש, לעשות עליו את כל פעולות הפיחות הדרושות ולהקים את בניני המגורים עד "המועד - המוסכם", וזאת בהתאם לחכניות מאושרות ע"י המינהל והרשויות המוסמכות.
3. לאחר מילוי כל תנאי זכרון דברים זה ע"י המשרד, מחייב המינהל לערוך עם משכנים מסעם המשרד חוזה חכירה, כדוגמת חוזה החכירה המצורף, לגבי הדירות שייבנו על המגרש (להלן - "חוזה חכירה").
4. המורה המחייביותיו של המינהל לפי זכרון דברים זה מחייב המשרד:
 - א. לסיים את הבנייה עד "למועד המוסכם".
 - ב. לשלם את כל המסים הממשלתיים, העירוניים ואחרים, ארנונות, חשומי חובה לסוגיהם וכל מסי ואגרות פיחות מכל סוג שהוא והוצאות פיחות המוטלים על הבעלים והמחזיקים החלים או שיחולו על המגרש תוך כל תקופת השימוש ע"י המשרד, החל מיום קבלתו בהתאם לסעיף 5 לזכרון הדברים. המשרד מחייב להחזיר למינהל כל תשלום כנ"ל שיעשה על ידו בקשר עם המגרש.
5. המשרד מצהיר כי קיבל את המגרש לשימוש ברשות לשם ביצוע המטרה הנזכרת בסעיף 2 לעיל במועד הנזכר בפסקה האחרונה למבוא של זכרון דברים זה, כי מצא אותו מתאים לצורך זה והוא מוותר על הברירה לאחר ראיה, ברירה מחמת מום וכל ברירה אחרת. במידה וישנם על המגרש מחזיקים בזכות או שלא בזכות המשרד מחייב לפנותם (במסגרת הסדרי הפנויים בין המינהל והמשרד).
6. החל מיום קבלת המגרש לשימוש כאמור בסעיף 5, מחייב המשרד להחזיק את המגרש במצב תקין, לבצע את כל העבודות כפי שידרש ע"י רשויות התכנון ולשאת תוך כל תקופת השימוש בו באחריות בלעדית כלפי הממשלה, המינהל, וכן כלפי כל איש, תאגיד וכל רשות בעל עבירה או נזק שייגרמו או קנס או פיצויים שיוטלו או ישולמו עקב או בחוצאה מפעולות הפיחות או ממחדל הפעולות הנ"ל.
- על המינהל לא תחול כל אחריות בקשר לנ"ל ובמקרה והמינהל יחוייב לשלם כל סכום שהוא כחוצאה מהפעילות האמורות, על המשרד להחזירו למינהל.
7. (א) הרשות הניחנה למשרד לפי זכרון דברים זה היא למשרד בלבד ואסור למשרד להעביר את זכויותיו מזכרון דברים זה בשלמותן או בחלק.
(ב) המשרד מצהיר כי ידוע לו שהמינהל או נציגיו רשאים להכנס למגרש בכל עת לכל מטרה שהיא.

(ב) המשרד לא יעשה חפירות במגרש מעל המידה הדרושה לביצוע מטרת הרשות.

(ג) המשרד לא ימכור חומרים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושו של המינהל, אלא אם קבל לכך הסכמת המינהל בכחב.

הפך המשרד אישור זה, רשאי המינהל לדרוש פיצויים, גובה הפיצויים ייקבע לפי מחירי החומרים שנמכרו הנהוגים כמינהל בזמן הפרת האיסור, ולפי כמות החומרים שתקבע ע"י המינהל. המשרד מחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו בהתאם לאמור לעיל ע"י המינהל.

11. מוסכם ומוצהר בין הצדדים כי עמידה במועדים הנקובים בזכרון דברים זה מהווה תנאי עיקרי ויסודי של זכרון הדברים.

12. המונח "המינהל" בהסכם זה כולל את המדינה, רשות הפיתוח, הקרן-הקיימת לישראל וכל אדם או גוף אשר יורשה לפעול בשמו או אשר הוא יעביר את זכויותיו בזכרון דברים זה הן לפי הסכם והן בחוקף החוק.

13. כל הודעה אשר תשלח בהתאם לזכרון דברים זה בדואר רשום לפי הכתובות המפורסות בכותרת לזכרון דברים זה תחשב שנחקלה בדין שישה ימים אחרי המשלוח.

14. (א) הוסכם בין הצדדים כי אם המשרד יסיים את הבניה כאמור בסעיף 4 לעיל ובמועד שנקבע בו וימלא את יתר התחייבויותיו לפי זכרון דברים זה - יערוך המינהל חוזי חכירה עם המשתכנים מטעם המשרד בסעיף 3 לזכרון דברים זה.

(ב) בחוזי החכירה הנ"ל יצוין כי דמי חכירה שנתיים מהוונים עבור הדירות שולמו למינהל מראש לתקופה של 49 שנים כמפורט "ברשימה".

(ג) כחילת תקופת החכירה, החזקה, האחזקה בעד הנזקים, השלום כל מסים והוצאות הפיתוח יחשב יום קבלת המגרש ע"י המשרד, האמור במבוא לזכרון דברים.

15. חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) חס"ב - 1972 אינו חל על זכרון דברים זה.

16. לזכרון דברים זה לא יהיה חוקף כל עוד לא יחתם ע"י שני הצדדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום: -

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
תאריך: 1-11-72

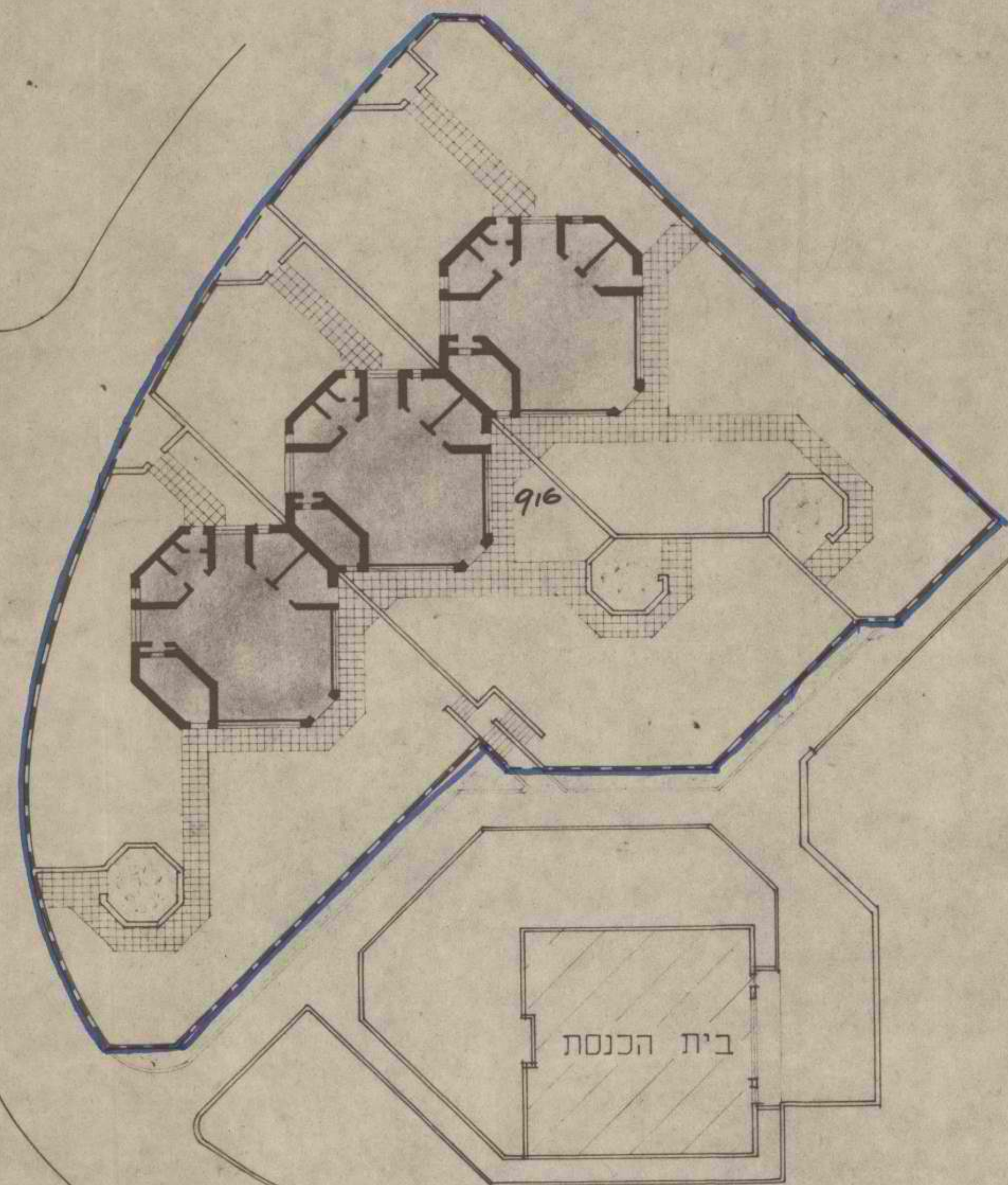
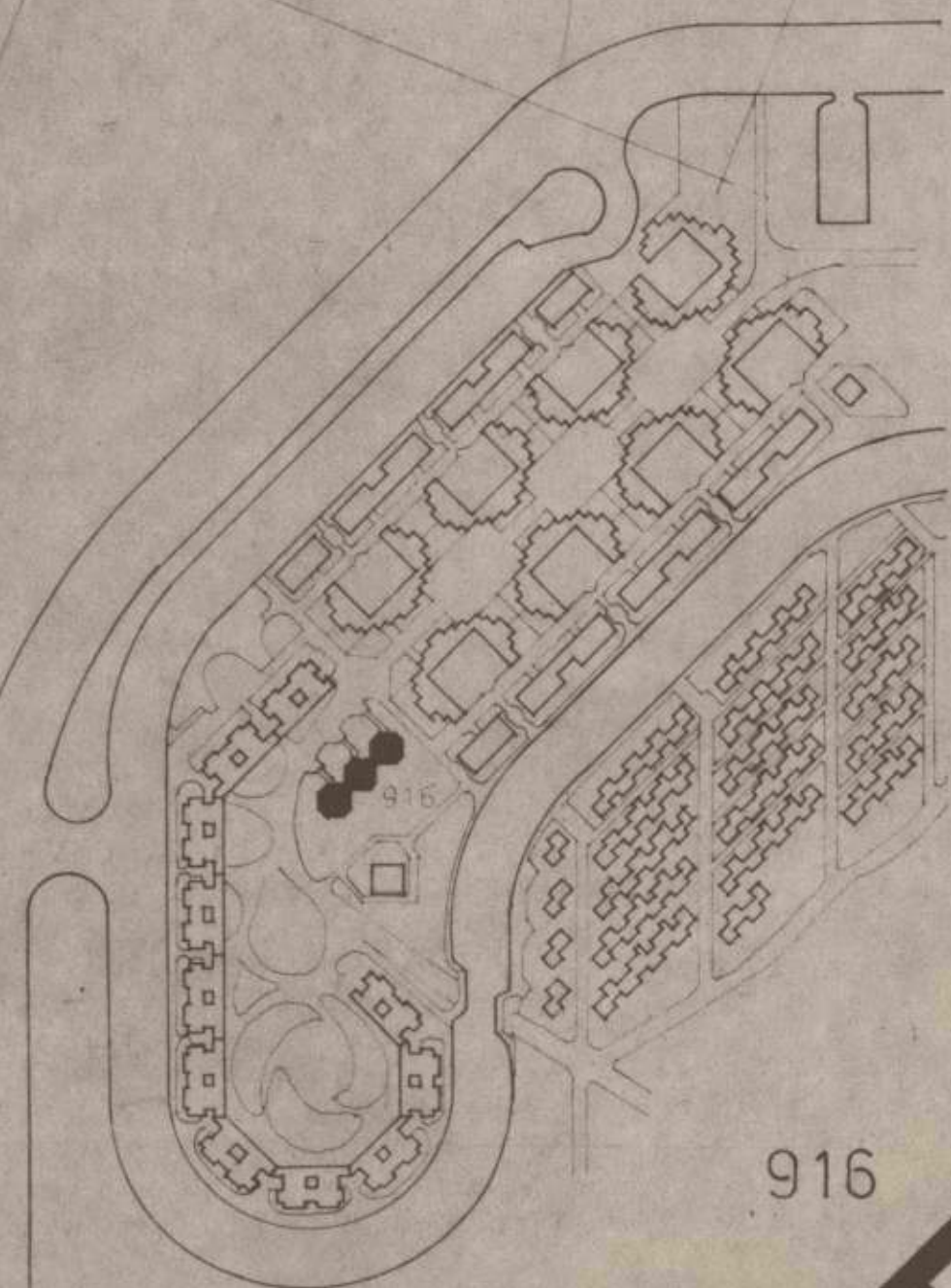
משרד הבנוי והשיכון

חתימה: _____
תאריך: _____

מינהל מקרקעי ישראל

50/09

שטח המגרש : כ 1800 מר'
שטח הבנין : 393 מר'



תבצ. מס' 1/80 שטח המגדש 1.8 ד'

שניים		תאריך	כתובת התכנית:	התקפה	תאריך	חשד הבינו והשכנו		קנסיסיה:	שרטוט סס:		
				שרטוט				1:250	5.37.02.08		
				תכנון							
				ראש פועל יועץ		שם התכנית:			הסקופ:		
				ראש פועל		גן ילדים 3 נהג		1:2500	מעלה		
				פועל		בנין מס' 916			תאריך:	8.10.80	
									תאריך:		

תכנית בינוי ק"מ 1:250

שם המתכנן: דוד חרובי אדריכל בע"מ

חתימה

3. 18-19

12. 10. 80



7850

אסל

מינהל מקרקעי ישראל

משרד השיכון

כחוז

מס' חיק

18501021-2

02	אחר	37	יישוב / מרקם	5	מחוז
05		אח"א אלמ"א		אח"א	

שנעשה ביום _____ לחודש _____ שנה _____ מס' הוראות ביצוע _____
 בין ירד השיכון מחוז _____ המיוצג ע"י _____ כתובת: _____ (להלן - "משרד")
 ובין מינהל מקרקעי ישראל מחוז _____ המיוצג ע"י _____ כתובת: _____ (להלן - "המינהל")
 הבעלים של השטח המפורט ב"רשימה" שבמבוא לזכרון דברים זה (להלן - "המגרש").

הואיל ומשרד השיכון חגיש לאישורו של המינהל חכנית בניה מספר _____ מיום _____ 2.10.80 לגבי שטח
 קרקע ב- _____ אלמ"א בשטח _____ 32,3 בערך, ח.ב.ע מס' _____ למסרת כניה של היחידות
 המפורסות מטה: - (לפי חרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד של זכרון דברים זה).

"הרשימה"

מס' הבית / המגרש	מספר דירות	חדרים לדירה	שטח לדירה	מחיר סבלה לדירה	סה"כ מחיר
אח"א	80	3	77.58		
אח"א	55	4	89.85		
	54	5	125.71		
סה"כ	189				

גוש/גוש שומה _____ חלקות _____ רשום ב- _____ מספר _____ דף _____

והואיל והוסכם ביום _____ כי שטח זה יתוכנן ויפותח על ידי משרד השיכון,
 והואיל ומועצת מקרקעי ישראל אישרה בנובמבר 1976 את ההסכם להסדר עבודה שנחתם בין משרד השיכון
 ובין מינהל מקרקעי ישראל (להלן - "הסדר העבודה");
 והואיל והמשרד מזהיר שהבניה במגרש הינה בניה ישירה של משרד השיכון כמובנה בהסדר העבודה;
 והואיל והמינהל מוכן להחכיר למשככנים את הדירות בבנייני המגורים במגרש לאחר שטשרד השיכון
 יפתח את המגרש והוא יקים עליו בבניה ישירה את בנייני המגורים כמפורט ברשימה הנ"ל;
 והואיל וכדי לאפשר ל"משרד" ביצוע המטרה הנ"ל מעמיד המינהל את המגרש לרשותו של המשרד לחקופה
 של חמש שנים דהיינו עד ליום _____ וזאת בחור בר-רשות בלבד (להלן "המועד המוסכם");
 והואיל והמשרד קבל את המגרש לרשותו ביום _____ לשם ביצוע המטרה הנ"ל רק עד ל"מועד
 המוסכם" ובחור בר-רשות בלבד כאמור לעיל;

הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לזכרון דברים זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. המזכיר משה למשרד לקבל את השימוש במגרש, לעשות עליו את כל פעולות הפיתוח הדרושות ולהקים את בניני המגורים עד "המועד - המוסכם", וזאת בהתאם לתכניות מאושרות ע"י המינהל והרשויות המוסמכות.
3. לאחר סילוי כל תנאי זכרון דברים זה ע"י המשרד, מתחייב המינהל לערוך עם משתכנים מסעם המשרד חו"ז חקירה, כדוגמת חוזה החכירה המצורף, לגבי הדירות שייבנו על המגרש (להלן - "חו"ז חקירה").
4. תמורת התחייבותיו של המינהל לפי זכרון דברים זה מתחייב המשרד:
 - א. לסיים את הבנייה עד "למועד המוסכם".
 - ב. לשלם את כל המסים הממשלתיים, העירוניים ואחרים, ארנונות, חשלוסי חובה לסוגיהם וכל מסי ואגרות פיתוח מכל סוג שהוא והוצאות פיתוח המוסלים על הבעלים והמחזיקים החלים או שיהיו על המגרש תוך כל תקופת השימוש ע"י המשרד, החל מיום קבלתו בהתאם לסעיף 5 לזכרון הדברים. המשרד מתחייב להחזיר למינהל כל תשלום כנ"ל שיעשה על ידו בקשר עם המגרש.
5. המשרד מצהיר כי קיבל את המגרש לשימוש ברשות לשם ביצוע המטרה הנזכרת בסעיף 2 לעיל במועד הנזכר בפסקה האחרונה למבוא של זכרון דברים זה, כי מצא אותו מתאים לצורך זה והוא מותר על הברירה לאחר ראייה, ברירה מחמת מום וכל ברירה אחרת. במידה וישנם על המגרש מחזיקים בזכות או שלא בזכות המשרד מתחייב לפנותם (במסגרת הסדרי הפנויים בין המינהל והמשרד).
6. החל מיום קבלת המגרש לשימוש כאמור בסעיף 5, מתחייב המשרד להחזיק את המגרש במצב חקין, לבצע את כל העבודות כפי שיידרש ע"י רשויות התכנון ולשאת וך כל תקופת השימוש בו באחריות בלעדית כלפי הממשלה, המינהל, וכן כלפי כל איש, חאניד וכל רשות בעד כל עבירה או נזק שייגרמו או קנס או פיצויים שיוטלו או ישולמו עקב או כחוצאה מפעולות הפיתוח או ממחדל הפעולות הנ"ל.
- על המינהל לא לחול כל אחריות בקשר לנ"ל ובמקרה והמינהל יחוייב לשלם כל סכום שהוא כחוצאה מהמעילות האמורות, על המשרד להחזירו למינהל.
7. (א) הרשות הניחנת למשרד לפי זכרון דברים זה היא למשרד בלבד ואסור למשרד להעביר את זכויותיו מזכרון דברים זה בשלמותן או בחלק.
(ב) המשרד מצהיר כי ידוע לו שהמינהל או נציגיו רשאים להכנס למגרש בכל עת לכל מטרה שהיא.

8.

הוסכם בין הצדדים, כי אם המשרד :

(א) לא יסיום את הבנה עד "המועד המוסכם" או ישנה את היעוד שלמשרדו המוגדרת פמבוא מסעיף 2 לזכרון דברים זה קיבל ברשות מהמינהל את המגרש לשימוש, או יפר חנאי אחר מהחנאים העיקריים של זכרון דברים זה יהיה המינהל רשאי לבטל את זכרון הדברים,

(ב) בכל מקרה של ביטול זכרון הדברים כאמור לעיל יחולו ההוראות הבאות:-
המשרד יחזיר, למינהל תוך שלושה חדשים מיום קבלת הודעה מהמינהל את המגרש על כל המחובר אליו מנוי מכל אדם וחפץ ונקי מכל שיעבודים וחביעות.

במקרה והמשרד לא יעשה כן, יהיה המינהל רשאי לעשות זאת על חשבון של המשרד אשר מיפה בזה את כוחו של המינהל לבצע את כל הפעולות לצורך זה בטעם ועל חשבוננו ולנכות את כל ההוצאות אשר נוצרו בקשר לכך מהסכומים ששולמו ע"י המשרד לפי זכרון דברים זה.

(ג) בוסל זכרון הדברים כאמור לעיל, יחזיר המינהל למשרד את הוצאות החכנון והפתוח השמיש של המגרש.

ההוצאות יוערכו על ידי השמאי הממשלתי לפי ערכן כיום החזרת המגרש כאמור ויוחזרו למשרד השיכון כאשר יקצה המינהל את המגרש לצד שלישי.

9.

(א) המשרד מזהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

(ב) הוסכם במפורש בין הצדדים, כי במקרה וכחוצאה משינויים בחכניה בנין עיר, הסדר קרקעות וכיוצא באלה יוגדל או יוקטן שטח המגרש ו/או ישחננו גבולותיו. החייב המשרד :-

1. להסכים לכל שינוי בגבולות ו/או בשטחו של המגרש כפי שיווצר עקב הפעולות הנזכרות לעיל.

2. לראות את המגרש בגבולותיו החדשים כנשוא הרשות ולקבל את החזקה בו.

(ג) המשרד לא יבוא בחביעות כל שהן כלפי המינהל בכל הנוגע מהשינויים שיחולו לגבי שטח המגרש ו/או גבולותיו.

10.

(א) המשרד מזהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות שימצאו בקרקע של המגרש הם רכושם של המינהל ואין הם נכללים ברשות וחנאי הרשות לפי זכרון דברים זה אינם חלים עליהם. על המשרד לאפשר למינהל להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע והעתיקות האמורים לעיל בהחאם לחוקים המחייבים ועל סמך זכרון דברים זה.

(ב) המשרד לא יעשה הפירות כמגרש מעל המידה הדרושה לביצוע מטרת הרשות.

(ג) המשרד לא ימכור חומרים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושו של המינהל, אלא אם קבל לכך הסכמת המינהל בכחכ.

הפך המסבך אושר זה, רשאי המינהל לדרוש פיצויים, גובה הפיצויים ייקבע לפי מחירי החומרים שנטכבו הנהוגים במינהל בזמן הפרת האיסור, ולפי כמות החומרים שתקבע ע"י המינהל. המשרד מחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו בהתאם לאמור לעיל ע"י המינהל.

11. מוסכם ומוצהר בין הצדדים כי עמידה במועדים הנקובים בזכרון דברים זה מהווה תנאי עיקרי ויסודי של זכרון הדברים.

12. המונח "המינהל" בהסכם זה כולל את המדינה, רשות הפיתוח, הקרן-הקיימת לישראל וכל אדם או גוף אשר יורשה לפעול בשמו או אשר הוא יעביר את זכויותיו בזכרון דברים זה הן לפי הסכם והן בחוקף החוק.

13. כל הודעה אשר תשלח בהתאם לזכרון דברים זה בדואר רשום לפי הכתובות המפורסות בכותרת לזכרון דברים זה תחשב שנתקבלה בדין שישה ימים אחרי המשלוח.

14. (א) הוסכם בין הצדדים כי אם המשרד יטיים את הבניה כאמור בסעיף 4 לעיל ובמועד שנקבע בו וימלא אחר יתר התחייבויותיו לפי זכרון דברים זה - יערוך המינהל חוזי חכירה עם המשתכנים מטעם המשרד בסעיף 3 לזכרון דברים זה.

(ב) בחוזי החכירה הנ"ל יצויין כי דמי חכירה שנתיים מהוונים עבור הדירות שולמו למינהל מראש לחקופה של 49 שנים כמפורט "ברשימה".

(ג) כחחילת תקופת החכירה, החזקה, האחירות בעד הנזקים, תשלום כל המסים והוצאות הפיתוח יחשב יום קבלת המגרש ע"י המשרד, האמור כמבוא לזכרון דברים.

15. חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) חסל"ב - 1972 אינו חל על זכרון דברים זה.

16. לזכרון דברים זה לא יהיה חוקף כל עוד לא יחתם ע"י שני הצדדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום: -

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
18-12-1980
חתימה:
חאריך:

חתימה:
חאריך:

משרד הבינוי והשיכון

מינהל מקרקעי ישראל

הקצאה ל 189 יחידות דיור

ת.ב.ע. מס

שטח מבולות ההקצאה לפי ת.ב.ע. סה"כ 323 ד לא כולל חניות

סמ"כ דירות	מספר בתים זהים		מספר בתים זהים		בית מס	
	ח' 5	ח' 4	ח' 3	ח' 2		
	125,71	89,85	77,58	77,58		
סמ"כ דירות מספרים						
סמ"כ דירות מספרים	סמ"כ דירות מספרים	סמ"כ דירות מספרים	סמ"כ דירות מספרים	סמ"כ דירות מספרים	סמ"כ דירות מספרים	
9	—	—	9	2 / 2	4	601; 602; 603; 604
11	—	—	4	4 / 2	1	625
12	—	—	12	6 / 2	2	616; 632
56	—	—	56	8 / 2	7	605; 610; 629; 621; 635; 642; 643
1	—	1	—	1 / 1	1	631
4	—	4	—	2 / 1	2	624; 630
6	2	4	—	3 / 1	2	623; 647
72	16	36	—	4 / 1	18	603; 607; 608; 609; 610; 613; 614; 622; 627; 628; 63; 634; 641; 642; 643; 647; 6
4	—	4	—	4 / 1	1	636
16	10	5	—	3 / 1	5	617; 618; 619; 620; 65
2	—	—	—	2 / 1	1	615
5	4	1	—	5 / 1	1	635
189	54	55	80	—	—	ל"ב דירות

537.02.05

בבול הקצאה

יְעַזְרֵנוּ **אָדְרִינְגֶ'ן** **בַּע"ח**

י. עזר א. עזר י. קורין

טיפוס 3 ח'

טיפוס 4 ח

טיפוס 5 ח/

תכנית סביבה ק"ח 1:4000

7.15.718.3

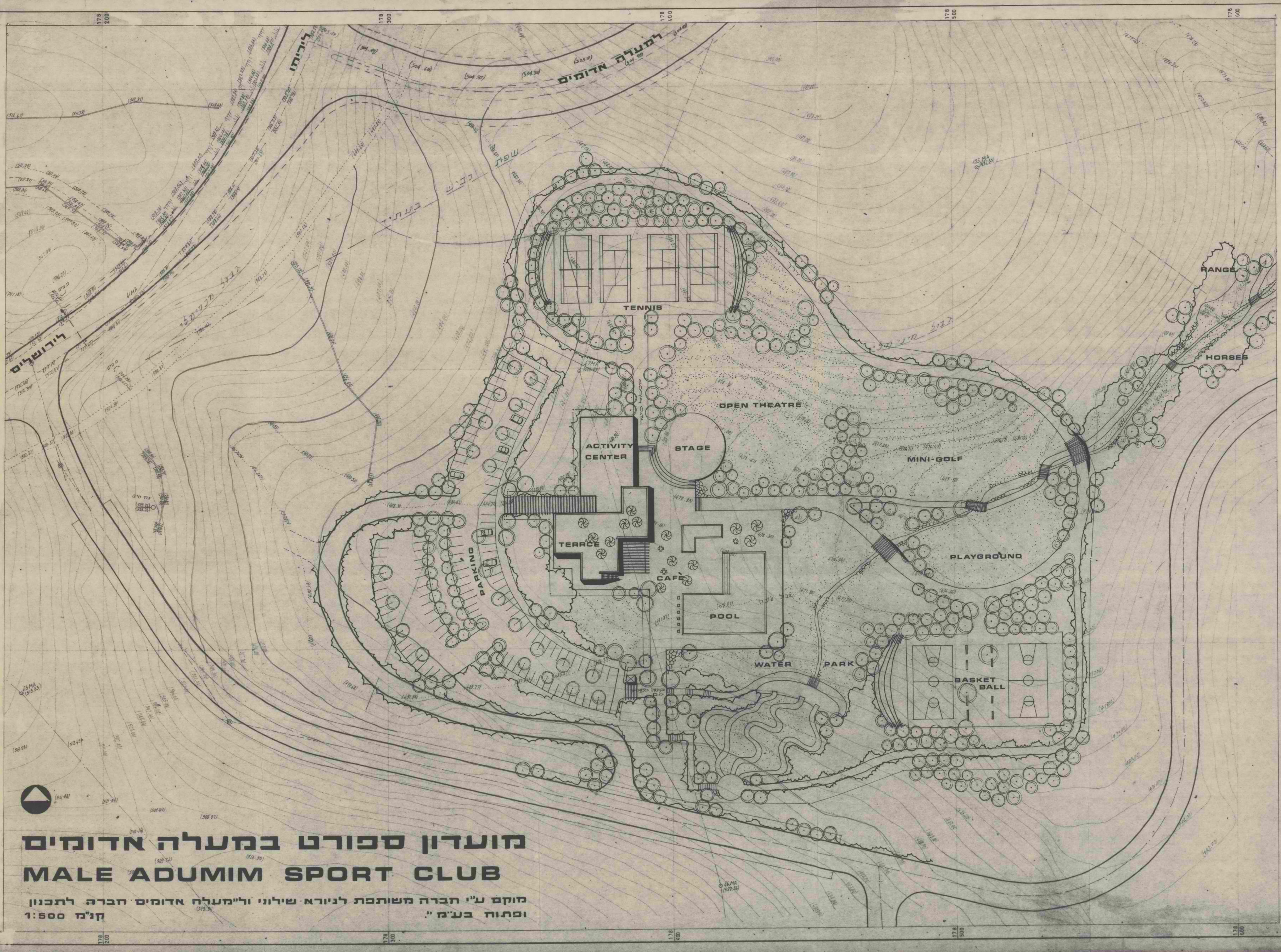
18^e 12.10
Dm x 2

שטח המגרשים 32.3 ד' (כלל חניות)

[illegible]

21 / 440 1:625 □□

י. יער א. יער י. קורץ



מועדון ספורט במעלה אדומים
MALE ADUMIM SPORT CLUB

מוקם ע"י חברה משותפת לניורא שילוני ולימעלה אדומים חברה לתכנון
ופתוח בע"מ.
קנה" 1:500

משרד הבינוי והשיכון, אגף הפרוגרמות. היחידה להיכנון ערים. צוות תחקירי מעקב

חיפוש הבינוי ביישוב עירוני חדש - הערות מתוך תצפיות מעקב במעלה אדומים

מאת

עזר פלדי

מקס וולפסון

תוכן ענינים

כללי

על "צרכים מיוחדים" בשלב ההתחלתי של הקמת היישוב

הערות מחקיר המעקב:

1. סיכון של "שכירת" המירקם העירוני כבר מהתחלת היישוב. פגיעה משוערת בתחושת הבטחון וההשתייכות למקום

א. "פירור" בינוי היישוב בין השלוחות השונות.

ב. ניהוק כפול ומשולש בין מירקם המגורים (בגזרתו הקריטית), לבין אתר המרכז.

ג. טיטטוש מערך של רחובות כמירקם הכללי, חוסר "רחוב ראשי".

ד. המרכז המתוכנן - סמני שאלה לגבי תרומתו לגיבוש מירקם היישוב.

2. מעוט ההזדמנויות המרחביות למיפגש ציבורי; השלכות שליליות אפשריות על הגיבוש הקהילתי המקומי.

א. פיאה כשיא של מיפגש ציבורי, ו"פיאה מדומה".

ב. החלשת הפוטנציאל למיפגשים קהילתיים עקב הדומיננטיות של מיבננים קטנים סגורים במירקם.

ג. הסיכון שבחפישה המירקם העירוני כמין "אוסף של אחרים"

חיפוש הבינוי ביישוב עירוני חדש - הערות מתוך הצפיות מעקב במעלה אדומים

כללי

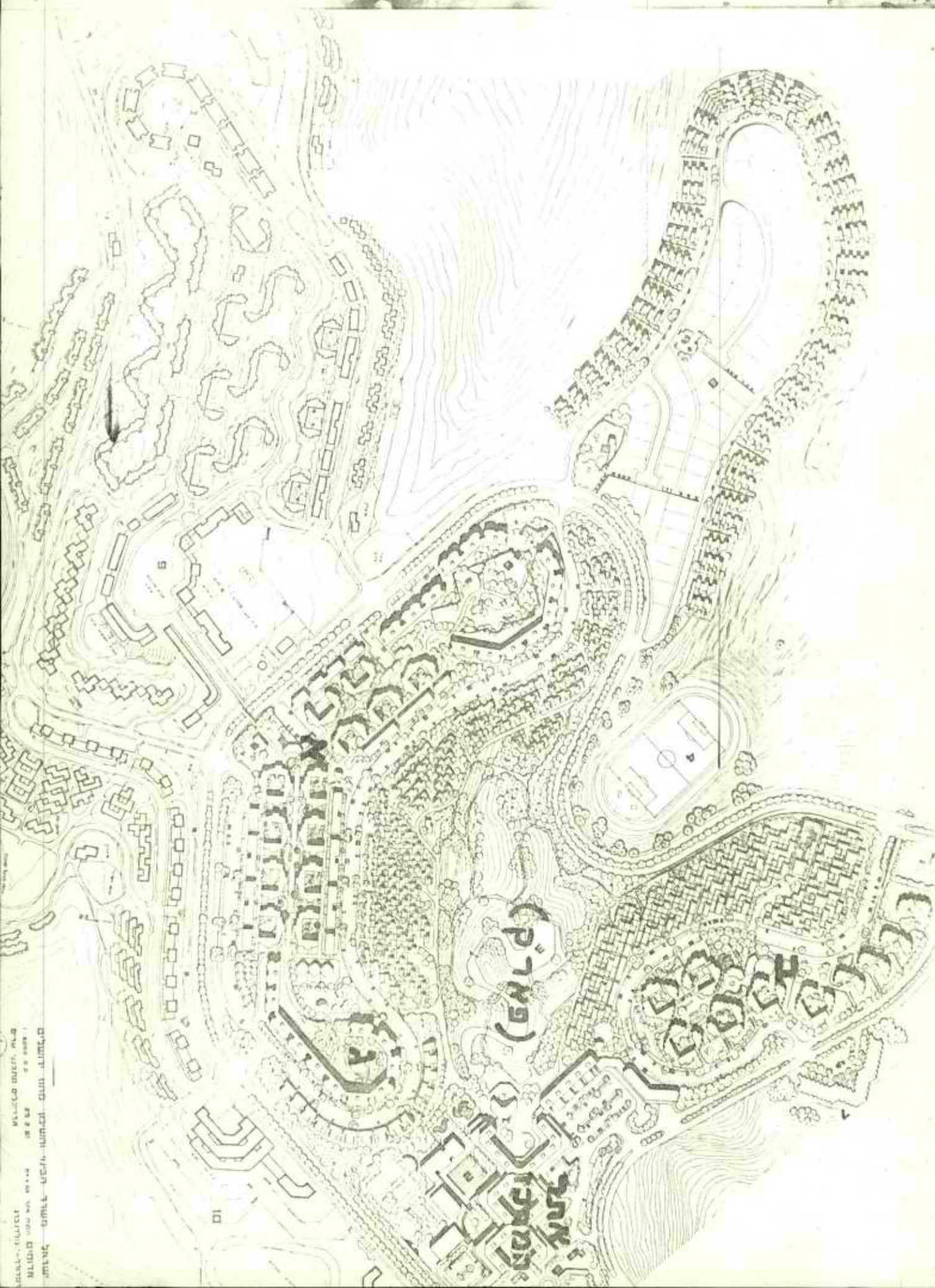
מטרת ההערות שלהלן היא לפייע לגיבוש עמדה מכוססת יותר בתוך המשרד לגבי הפרוגרמציה האיתכוחית שצריכה להדריך את מפעל הקמתם של יישובים עירוניים חדשים. זאת, לאחר שמספר הצפיות מעקב בשטח ביישוב שבהקסה - מעלה אדומים - העלו מיכלול של סימני שאלה שאותו לא פעם בעבר בבינוי העירוני בסקטור הציבורי. נוכח ההיקף העצום של החשקנות הדרושות במפעלי בנייה כאלה וטווח השפעתם על הייהן של אוכלוסיות גדולות, לדעתנו חייב משרדנו המסונה על הבינוי בארץ להפיק ביתר שיטתיות לקחים מאיחוד נקודות תורפה העלולות לפגום במילוי צרכים רואליים הנובעים מהמציאות בשטח.

מן הראוי לציון כבר מההתחלה שאין כוונתנו לערוך ביקורת על הנעשה בשטח תוך "מתן ציונים" לטוב או לרע, אלא לנסות ולנסח מספר בעיות שאובחנו כ"פתוחות" בשטח ואשר דורשות נקיטה עמדה עקרונית מצד מקבלי ההחלטות בניהוין.

על "צרכים מיוחדים" בשלב ההתחלתי של הקמת היישוב

דווקא בתנאים ההתחלתיים של כינוי ואיכלוס (שהם הקריטיים ליצירת הדימוי המקומי והכושר התחרותי של היישוב) אנו רואים חשיבות מרכזית בשאלה על מה רצוי להתמקד כשמדובר ב"התח"ם" של המשתכנים: האם רק במילוי של צרכים "מפתים" כגון ירק, אווירה שקטה וכו' - או שחשיבות מיוחדת יש לסוג אחר של צרכים, המבקשים ביטוי מרכזי הולם במערך המרחבי של הבינוי. הכוונה היא לכך, שכנגד הסיכון של הרגשות בידוד, ניחוק וכו' (הצפניות בתחילת היישוב והמרחמרות במעלה אדומים עקב האופי המדברי וכו') חשוב מאוד שהמערך המרחבי יעודד בקרב המישתכנים תחושות של בטחון, השתייכות והזדהות קהילתית, עניין במתרחש וכו'. ובחקשרים כאלה אין לשכוח שמערך עירוני מחוכנן, כן הראוי שיתחשב באלה שאינם מבקשים רק שקט, ירק ו"פסטורליזם", אלא גם אפשרות לנהל - בטווח קרוב לכיתם - "חיים אורבניים" על כל החיוב שמייחס החוכם (עושר וקצב בחוריות שמרחשות, מיתות האיטיות מתוך כיגוון ההזדמנויות, החופש לבחור במיפגשים הרצויים ובבידה המעורבות האישית וכיוצא באלה).

אם כן, ברור שעם כל החיוב שבפיתוח ירק ושלווה, אין כאמצעים כאלה כשלעצמם לספק צרכים יסודיים מהסוג שנוכר. מקובל שלכן נידרשים צרכים מרחביים ספציפיים, כגון רצף/ובחירות אורניטטיבית במרחק; חללים אורבניים המספקים מירב הזדמנויות לפגשים ברמה כלל היישוב; עירובים של פעילויות מסוגים מגוונים לשם מתן המקסימום של אופי חי ואטרקטיבי למקום וכו'. זאת, כאשר פירושם של כל אלה איננו חורג כמובן מגדר הנחיות כלליות, ועל אחת כמה וכמה שאין בו חחירה לפתרונות "סטנדרטיים" אחידים.



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון
תאריך: 1988
מספר: 1000

נוסיף בהערה סופית שאין בדברים אלה כל קשר הכרחי לעלויות גבוהות יותר של הפיתוח והבינוי - וגם לא דרישה להיקף ולגיוון של עסקים ושרותים מקומיים מעבר לאפשרויות הריאליות; עיקרו של הנאמר כאן הוא הכנה בזאת של שלד המערך הכרחי אשר לא חסגור כבר מההתחלה אופציות לסיפוח של חבורות מהסוגים שצויינו לעיל במירקם המתוכנן. בלי אסליות מוקדמות על פיתוח "ציר דיזנגופי" במקום, סביר להניח שהכנה כזו של חשיית היישוב הביא כבר מלכתחילה לכיצוי אפשרויות הסיפוח וכתן אופי חי למירקם המקומי.

לאור הנאמר, ניתן לאחר במערך הכרחי שהולך ומתגבש במעלה אדומים מספר היבטים בעיתיים שעיקרם כלהלן.

1. סיכון של "שכירת" המירקם העירוני כבר מההתחלה היישוב. פגיעה משוערת בתחומי הבטחון וההשתייכות למקום.

א. "פירור" בינוי היישוב בין השלוחות השונות

חפוש היישוב טכניקה כמירקם רצוף ומגובש המעודד הרגשות של הזדהות, בטחון והשתייכות, עלולה להיפגע קשות כבר בשלבים הראשונים עקב הפיזור המודגש של בינוי היישוב בין האחרים שבשלוחות השונות, כשהם ניפרדים ומרוחקים יחסית זה מזה. זאת, כאשר בין השלוחות הבנויות קוספקטית סדורה ומצפון למרכז המתוכנן (א' הב' במפה), משתרע שטח רחב ממדים - כ- 100 דונם - המיועד לפארק וכגרטי ספורט. פרושו של הדבר הוא שבזמן הארוך למדי עד לפיתוחו של השטח, אך גם לאחר מכן, עלול להיווצר דווקא בלב היישוב מעין שיסוע רחב, הכפריד בריקנותו בין הריכוזים המסמעותיים של המגורים ביישוב. יש להדגיש כל זאת על רקע התנאים שבהם המשחקנים יתארו תקופה מסוימת יחסית ללא מוקד ראשי של גיבוש עירוני, עד שיפותח המרכז המתוכנן.

אמנם, מן הדיון עם המתכנן החבר שהכוננה היתה לראות בחיפוקד של הפארק בשטח זה פוטנציאל של "ניקוז" ומשיכה לגבי המשחקנים שבשתי השלוחות הצמודות אליו, ולתרום בכך לליכוד ^{על} המירקם היישוב. אך לאור בדיקת המציאות ביישובים ^{על} מעשים - והמידע המקצועי שהצטבר - ניתן להניח שהסיכויים הריאליים לכך הם קלושים למדי. שכן מסתבר שמבחינה פיסית-חיפוקדית, שתי פארקים ביישובים קטנים נשארים רוב הזמן בפרופיל נמוך, כאשר למידה האינטנסיביות של הפעילויות במקום וגם לגבי סוגי "המשחקנים".

לעומת זאת, הסיכנה המסוגרפי הנוח יחסית של השטח הפנוי ומרחבי ההליכה הקצרים למדי שתי השלוחות היו עשירים לאפשר, במקום הפארק, גיבוש של חללים אורבניים המוגדרים בחור בינוי קוספקטי ורצוף. וכך, בגישה קריטית זו - שהיא נקודת הכובד הגיאוגרפית של היישוב בראשיתו - ניתן היה לצפות למאמץ ליצירת מעין "סגור שידרה אורבני", שהוא בעל הפוטנציאל הריאלי למשיכת המשחקנים ולליכוד ריקמה החיים ביישוב בכללותו.



פירוק בניין משרד בן המלחמה. המטה המרכזי של
 הממשלה, אך ביתו לא נשאר. המבנים החדשים לא היו
 ידועים. המבנים החדשים לא היו ידועים. המבנים החדשים
 לא היו ידועים.

כמובן שאין דברים אלה, על אפשרויות לפיתוח אלטרנטיבי בשטח שנועד לפארק, חוסמים את האופציות לשחרר בתוך מירקם כזה מרכיבי נוי, ירק, הליכה ונופש וכדומה; וגם אין הם כמובן סתרים את עצם הצורך בחיפוק של פארק ביישוב, בנסיבות שונות של מיקום ושילוב.

ב. ניתוח כפול ומשולש בין מירקם המגורים (בגזרתו הקריטית), לבין אתר המרכז.

גורם אחר שעלול להכביד כלכתהילה על גיבוש מירקם היישוב שבהקמה, טמון במספר פריטי בינוי המקשים על צמיחה קשר ספונטני ושוטף בין גיזרה קומפקטית במיוחד של המגורים (כמפה, שלוחה א') לבין המרכז, שהוא המיועד לפעול כמוקד אינטגרטיבי ראשי של היישוב. במקום שמתוך מירקם המגורים האמור יתבלטו אל חוץ אתר המרכז כסלולי חיבור והליכה המצטיינים בקלות הנגישות ובאופי הזמנה, כמצב בשטח - הן הקיים, והן המתוכנן - כרובות חכונות שהן היפוכו של דבר:

1. חומה של טיבנים בצורה קשה (בוכמן, 411-401) חוסמת את המעבר הרגלי כחור שלוחה המגורים הקומפקטית אל אתר המרכז, לאורך כ-300 מ' - כאשר ההולכים לעב^{הערה}ר ודחקים לחוף מספר סדקים צרים דלי אופי (ראה בתמונה), שהם האמצעי היחיד למעבר הישיר.

2. מיד מאחורי חומת הטיבנים, יהיה על הולך הרגל להצות כביש רחב (כ-25 מ') כשלאתר מכן טוב "חומת טיבנים" נוספת המתוכננת להכפיל את החומה הראשונה (מבנה ה' 4).

3. מעבר לכל אלה, יתקלו ההולכים למרכז בהכיוון האמור במיתחתם של קריה החינוך, שבהיזחה מתוכננת במחכונת השגרהית (המכודדת אותה כ"שמורה") מקשה גם היא על החיבור הספונטני והמידי ^{המרכז} של המגורים, כמש בגבול המרכז. למרות, אילו כיווני הזיזות הטיבנים בקריה החינוך היו מקבילים לציר הליכה למרכז, היה בכך הרובה לכתן אופי יותר מזמין ופוביל אל חוץ המרכז.

אכנס, יש לציין שתוכנן גם חיבור "חיקני" יותר מתוך שלוחת המגורים אל המרכז, אשר מתחיל מקצה הקרוב למרכז, הוצה את כביש החנייה, פונה למארק ורק אחר כך נכנס לאתר המרכז. קשה להתעלם מהאופי הצדדי והמפוזל, כבעל "פרופיל משני" במירקם, של הסלול האמור. וכודאי שאין להשוותו כלל עם הפוטנציאל ההזמנה והאווירטטיבי הברור שניתן היה להשיגו אילו היה נכחה למרכז כסלול מכובד ויטיר, דרך פתיחה רחבה באמצעה של "קשת החוכות" (ז.א. לא כפי שבציאות, כשהחוכות חוסמות ביותר את המעבר למרכז).

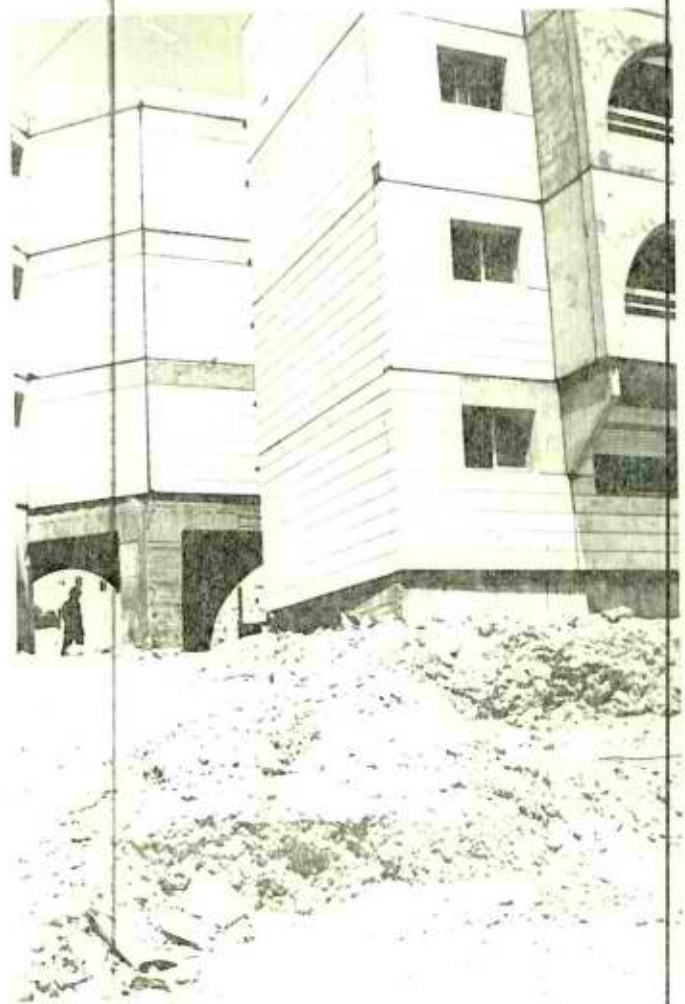
לבסוף, ניתן להציג סימן שאלה גם לגבי היחס שבין טבעת הכבישים המקיפה את שלוחת המגורים העיקרית, לבין אתר המרכז. סערך זה של כבישים כחקרב אל המרכז, אך לאחר ככן נסוג ומסתובב די בטפחית, כך, הרוצה להגיע ברכבו לחניות שתוכננו במרכז, יאלץ להתפתל פיתולים כרובים אשר יאריכו את כסלולו ליעד, הן פיזית והן פסיכולוגית - תפלתה.



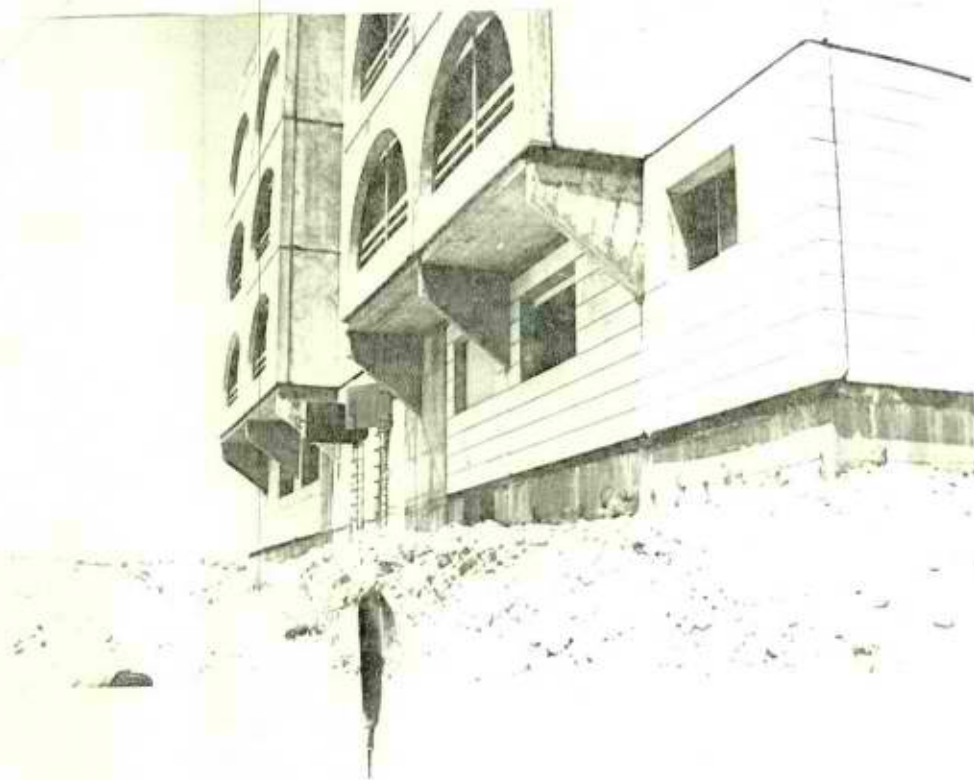
מבט מאתר המרכז הכתובות אל ריכוז הכתובות הסמוך - ניוון לאתר
 ניוון לאתר חלק מהמסגרות נבד קד שרגני ו"הזמנה"
 לסרכז (חומת הכתובות עם "סידק מעבר", "שתי קרית החיבור
 וחלל הכתובות הרחב שיפורד ביניהם).



חומת הכתובות המואצת, בדפוס קטן ארוכה, בין
 ריכוז הכתובות לבין אתר המרכז.



בנין בקרוב, במרכז התחומן, אל קצה שלוחת המגורים (אסיפות,
מרוכזת ירוח-מכבי במימלס הקרקע 'מחזית זכו').



ג. שיטת מערך של רחובות במירקס הכללי. חובר "רחוב ראשי".

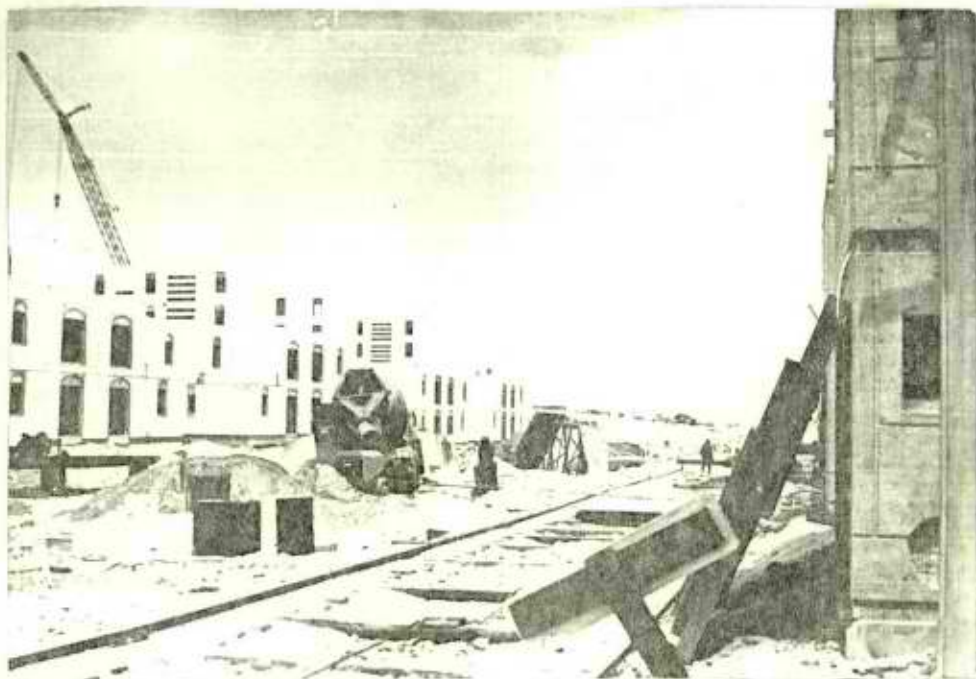
במרכיב נוסף שעלול להחליש את ביטוח המירקס, ומכאן את העסקת הרגשות של בטהון והשתייכות ליישוב, ניתן לראות את העדרו של מירקס רחובות - בטובן של חללים אורבניים המסוגלים להת זיהוי אופייני למקום, ביהד עם אטרקטיביות ואנימציה ביישוב בכללותו. אמנם, ניתן לאחר בשלוחה המרכזית (א'), במיוחד לאורך כביש החנייה, אלמנטים של בינוי המגדירים הזיהית חלל אורבני במסך, כעין "רחוב" (תיחום רצוף יחסית משני הצדדים, אם אופי אחיד לכל אחד מהם). אך הערה חשובה היא, שמעבר לביאומטרית של רחוב, לא הוכן כאן כלל הבינוי עצמו להיפקוד ריאלי "כ"רחוב עירוני". ככל הנראה, עקב הגישה של "איזור - יתר" (Zoning) אשר הביאה לכך שכל המירקס מחוץ למרכז הוא לסגורים בלבד, נעדרת כליל בצידי החלל המתמסך כל אפשרות לעירוב אורבני של פונקציות אחרות (איכוויות, מסחריות לסוגיהן), עירוב שהוא התנאי ההכרחי לעצם קיומו של "רחוב". ואילו מצד שני, שולטים באופן כללי במירקס המתוכנן של היישוב אלמנטים שהם בעצם "מפוצצים", גם הזיהית, מערך כלשהו של רחובות; זאת, כשהמאפיין במירקס הוא מיקבצים של סיבננים סרובי זוויות, לפי הביקום השונה של כל אחד מהם. (ראה במיוחד במפה המצורפת אתר 01, וחלקן המזרחי של 02, גודש המשתק בצורות הגאומטריות וכיווניהן בלבננים).

במיוחד נדגיש במקרה זה את העדרו המוחלט של נסיון לגבש - אפילו בשלבי הפיתוח המאוחרים - את האלמנט המרכזי של מירקס היישוב, שהוא "רחוב הראשי". מקובל לראות בו את הציר הדומיננטי המבטא את האופי העצמי של היישוב כולו, ¹⁸³ ~~הוא~~ סלבור שיא של ההתרחשויות ושל התקשורת האנושית-הקהלית המקומית. ¹⁸⁴ ~~לכך~~ המקום לציין שלכל אלה לא ניתן לראות תחליף מספק באותם הלבננים הסגורים, אשר מתוכננים בכידוד במרכז.

אם כך, מה שיכול היה לשמש כרחוב ראשי בלב השלוחה המרכזית (א' במפה) - הציר המתמסך לאורכה, והמיועד גם כנתיב התחבורה הפנימית - הוא, ראשית, כחוסר תיחום טוגדר (כולו רצף של התכווצויות והתרחבויות); ושנית, גם כאן אין זכר לכל יעוד שהוא פרט לסגורים, כולל לכל אורכו של המיפלס הקריטי של קומות הקרקע.

נזכיר גם אלטרנטיבה אחרת שהייתה קיימת לגיבוש רחוב ראשי, דהיינו - לאורך השטח המיועד לפארק שבין שתי השלוחות א' ו-ב'; כפי שהוזכר כבר לעיל, השיפוע המתון יחסית של שטח זה ומיקומו האינטרמדי בין ריכוזי הסגורים היו מאפשרים גם כאן יצירה של כעין רחוב ראשי, כשלוחה הסובילה ליעד של המרכז המתוכנן הוך ניקוד תנועות הרגלים בשתי השלוחות.

נוכח המצב הקיים, סביר לראות בסוגי הפתרונות של המתכננים, המרכיב בחללים קטנים וסגורים במקום רחובות כמתמסכים, כעין קשר יסיר עם הדאגה להגנה מקסימי האקלים (רחוות, שמש וכו'). אולם ניתן לטאול אם לא היה אפשרות להשיג הגנה הולמת מהאקלים גם ע"י פתרונות אחרים, שלא היו "מפוצצים" את מירקס הרחובות. זאת במיוחד כאשר דווקא באזורים דוברים נפוץ ביותר, למשל, מירקס עירוני דמוי קסבה; בגירסאות מודרניות



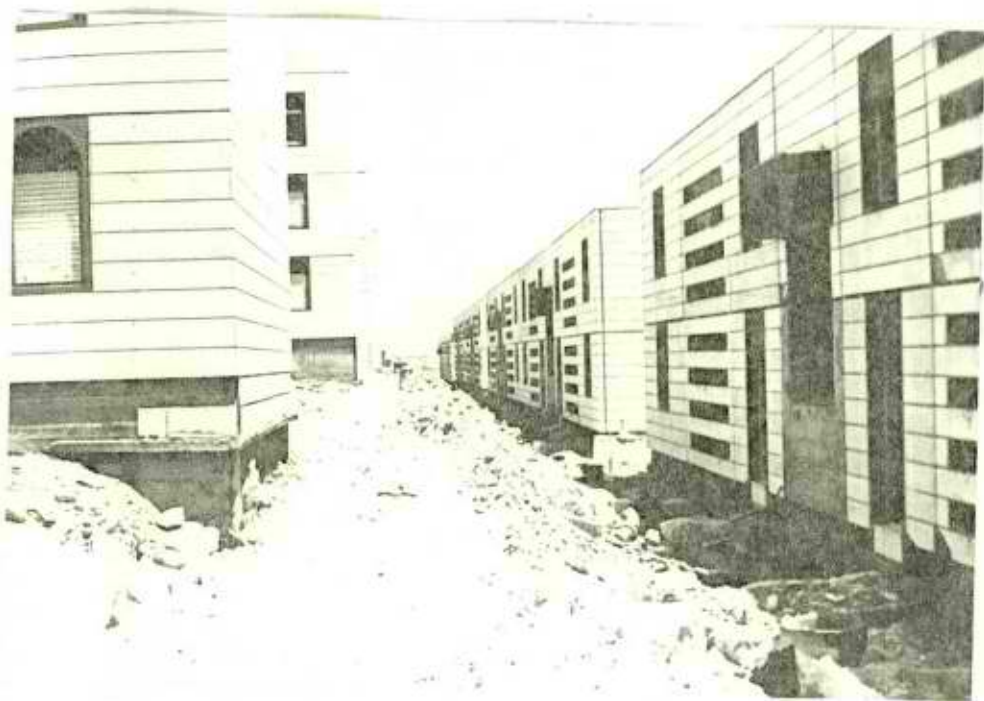
אכנס, הלל זה מתחם "גיאומטריה" כרחוב בלב שלוחת הסבורים,
הך לכל אורכו בעד מקורה אנכסיה הספציותם לרחוב.



הלליכ כמורכים במזרחי הסבורים במסלוליה דכרחבים הליפוח,
הוך פירור התיחום המאפיין רחוב.



1 סוגים נוספים של חללים מוארכים, הרחוקים ביותר מאופי של רחוב (הפנייה עורף, שרועים וכו', של בד אחד לשני, וכולי).



של דגמים כאלה ניתן לשלב הטבה צל והגנה מרוח וכו' ביחד עם החוריה של חללים אורבניים, במתכונות מתמשכות של רחובות עם תיחום ברור יותר, מעברים מקורים וכדומה.

ד. המרכז המתוכנן-סימני שאלה לגבי תרומתו לגיבוש מירקם היישוב

גם מערך הבינוי המתוכנן של המרכז העירוני כשלעצמו מעלה מספר סימני שאלה לגבי יכולתו המועילה להשתלב אל תוך המירקם של היישוב בכללותו. במקום שפרטי הבינוי יבטיחו למרכז מקסימום של "כושר הזמנתי" עבור התקרב מהמגורים אליו, המרכז יפנה למעשה לעבר שלחות המגורים שמסביבו "זיג-זג" של חומות המוגדרות ע"י זוויות רבות החוזרות על עצמן, ואילו נקודות ההיכור העיקריות בתוך מערך המרכז גופא, מתמקדות במעברים שבפינות החומות, כך שהחלל הפנימי נפתח ונסגר חליפות כסידרה של "הצרות" סגורות.

אם כן, ניתן לאחר גם כאן העיקרון שהתגלה כבינוי רוב המרכזים שבעיירות הפיתוח-דהיינו, סגירותו מראש של המרכז בתוך "הצר" המבודדת מהמירקם. בכך הוחלט מלכתחילה - במיוחד ביישוב שבהקמה - כושרו של המרכז לתיקשורת שוטפת ולהקרנת אופי חי ואטרקטיבי מתוכו אל עומק אזורי המגורים.

ברור שפתרון תכנוני כזה הושפע משיקולי ההגנה מהאקלים, ע"י "חומות החוסמות" וכו'. אך נשאל שוב אם לא היו קיימות גם כאן אפשרויות אחרות להגנה כזו - כגון קולונדות, חללים מקורים וכו' - אשר אינן פוגעות בהכרח בשילוב האורגני בין המרכז לבין יתר חלקי המירקם, שילוב שהוא הינוני כל כך ביישוב שבהקמה.

מוחר גם להציג שאלה לגבי "הכושר הקומוניקטיבי" של הרספת המאורכות אשר תוכננו כמסלולי מעבר בתוך החצרות וביניהן. מצב שבו מרכיב כזה - המוגבה והמופרד מהחללים שמסביבו - עלול להחבלט כמרכיב הוותי חשוב של כלל מערך המרכז, ניתן לשאול אם אין בכך אובדן של הזדמנויות לעיבודי של מסלולים אורבניים ריאליים במרכז, הכוונה היא לכך שמסלולים טכניים כאלה (בהשוואה לרחוב או כיכר קונבנציונליים) אינן בכוחם למשוך לתוכם ולאורכם תיגוון של התרחשויות ופעילויות - המאפיין כידוע חלל אורבני של ממש.

לבסוף, בהקשר הנידון ניתן גם להעיר כי במערך הטרמכי של המרכז המתוכנן לא בא לביטוי הצורך העיוני בפרטי בינוי הניתפשים כנקודות ציון וזיהוי (landmarks) עבור הישוב כולו. זאת, כאשר אתר המרכז איננו מתבלט ממילא טופוגרפית לעומת הסביבה. יתר על כן, המירקם הכללי המתגבש בשטח נעדר בעצמו מרכיבי בינוי כאלה, המצטיינים בתכונות כגון המימד הוורטיקלי, צורות עיצוב ייחודיות וכדומה. בכך ניתן לראות החלטה נוספת בכושרו של המירקם הבנוי לגבש סביב מערך מיטבולי כזה - של נקודות זיהוי והיכר בשטח - את הדימוי הקהילתי המקומי, דווקא בשלבים הקריטיים של תחילת היווצרות היישוב.

2. טעגס העזדמנויות המרחביות למיפגש ציבורי; השלכות שליליות אפשריות על הגיבוש הקהילתי המקומי.

א. פיאצה כשיה של מיפגש ציבורי, ו"פיאצה מדומה".

על קצה שלוחת המגורים המרכזית (ג' במפה), בסמיכות למרכז, שורה רצופה של מיבנים בדמות קשת מקיפה ע"י קולונדות ששה נירחב למדי (כ- 8 דונם). נוצרת ע"י כך טעין פיאצה ציבורית בעלת תחום מרשים (כפי שממחישים הצילומים הנלווים). אולם, מספר נקודות מעמידות בספק את יכולתו הריאלית של השטח להפקד בחור פיאצה של ממש. ראשית, קיימת סבירות גבוהה למצבים מתמידים של קונפליקט בין החיפקוד הציבורי לחיפקוד הפרטי של המקום. זאת כאשר לכל אורך החלק המקורה של קומות הקרקע, הקולונדה מזמינה מעבר ציבורי אינטנסיבי - במיוחד בשביל 25 מטרים יוצאים ממנה הפתחים הצרים שפורנום לעבר המרכז. אולם בו בזמן, הקולונדה איננה אלא כעין מסדרון היצוני של חדר מדרגות, שכל אחד מהם מהווה כניסה לבית למגורים בלבד. כלומר, הקולונדה כולה - באורך הניכר של כ- 300 מ' - הינה למעשה צירוף של קטעים מקורים לשימוש הדיירים שבמקום. אילו לפחות חלק מקטעי הקולונדה היה מיועד מראש לפיתוח עתיד של שימושים ציבוריים ו/או מסחריים, שרתיים וכו', היה בכך ריכוך משמעותי בקונפליקט האמור; שכן הפרופיל הדומיננטי של המקום היה כוגדר מלכתחילה כציבורי. (כידוע, ב"עירובים" מסוג זה היים בשלום המגורים ביחד עם יעודים אחרים כביכרות וברחובות שבעיר הקונכנציונלית).

אם כך, בצורה שתוכנן כאן השטח הפתוח הנרחב דמוי הפיאצה ניתן לאבחן אובדן של הזדמנות ליצירת סוקד מרכזי עם מקורות לאנימציה ואטרקציה כבר מראשית בינוי היישוב, הרבה לפני הקמתו של המרכז התוכנן. יהר על כך, נסגרה בכך גם האופציה לחבר חיפקודיך את קשת הקולונדות הקיימת עם המרכז הסמוך, לאחר שיוקם, ולתגבר ע"י כך את האופי ההי ואת "כוח המשיכה" של היישוב. שנית, קשה להתעלם מכך שלמרות הנסיון לתיחום הכרשים ע"י הקולונדות במיפגש הקרקע, דומיננטיות/מבחינה הזותית מידה רבה של מונוטוניות בקשת המיבנים כולה: דצף חוזר על עצמו של קטעי בניין דומים וצמודים, שבהם מתמסכים לאורך כל הקשת העתקים סימטריים של כ- 300 הלונות קטנים וזהים. נוסף על כך שבתנאי שהזכרו של העדר מקורות ל"איוש" ציבורי בשטח, ב"מיסדר" של מאות החלונות ניתן לתוס כעין פגיעה בפרט, שחור "פיקוח צמוד" על כל הניקלע לשטח.

ב. החלשת הפוטנציאל למיפגשים קהילתיים עקב הדומיננטיות של מיבנים קטנים וסגורים במיקום.

בנוף הבנוי של היישוב טבחהקה בלט ביותר, כעין מרכיב דומיננטי, המספר הרב של מיבנים בתי קומות הסוגרים על חצר פנימית, כשבכל חצר מספר קטן יחסית של יחידות דיור (עד 2% במיתחם דאובר). בכך נוצרה למעשה קביעה מראש של הסגרה הראשית למפגש עבור המיטתכנים, בהרכב של קבוצות מצומצמות לכוך חצרות קטנות מיכדים. ←

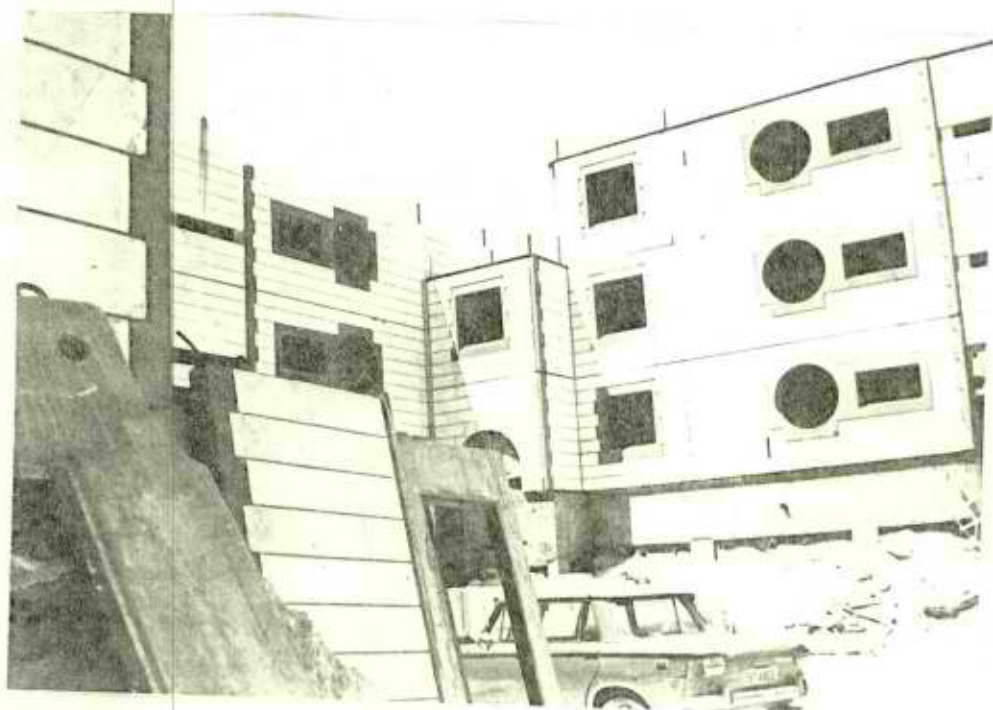


כה נהיה יכול לשמש כפינאנס בקנה שלוחה הסבורים הוא למעשה צרוף
 של קטעים בקורס של פרודור ארוך לסיכוי מגורים, ובאמצע שעה פחות
 הניסלס "י. סיסדר" של כורה הלונות דהים.





כבש אופייני להחרדה של הניכונים הספאליים את המורקם,
בעוד שנעדרים בטה פרכיכים על רחוב, כיכר וכו'.



זאת, משום שכאמור נעדרים כמעט כליל במירקם היישוב הללים בעלי פרופיל אורבני של סמט, עם כוח טיכה במקומות מיפגש לכלל הקהילה ועם "איוש" ציבורי כגון ושוטף. ~~במיוחד~~ במיוחד כך כתנאים שבהם המרכז העירוני המתוכנן עלול להתפתח במלואו רק כעבור תקופת זמן ארוכה לכדי.

אם כן, עם כל החיוב שבאינטגרציה המלווה בסגרות מיפגש קטנות בחצר המיכנן, אין להתעלם מהפרופיל הנסוך והמוגבל של מיפגשים במסגרות כאלו; עיקר התיפקודים כאן הוא "כעין-משפחתי" טיפסי, כשחקי ילדים וכו' - להבדיל) מהמיכנה העשיר ורחב האופקים בהרבה שבמיפגש הציבורי הקהילתי במסגלה כגון רחוב, כיכר וכדומה.

בנסיבות כאלו, בינוני המירקם בעיקר סביב הצרות פנימיות עלול לפגום מלכתחילה במה"ב האפשרויות הפתוחות לטיפגשים כלל-קהילתיים. זאת, כשבמקומות מיפגש כאלה מקובל לראות מימוש של היחרונו שבחיים אורבניים במיטבם עבור הפרט, פיתוח אישיותו, וכיוצא בזה.

ג. המיכנן שבתפיסת המירקם העירוני כמין "אוסף של אחרים"

כפגיעה אפשרית נוספת בהרובת המירקם לגיבוש קהילתי מקומי, ניתן לציין גם את הדבר, שהפרושת הבינוני ביישוב שבהקמה ניראלת במידה רבה כעין "אוסף" של אחרים שונים. ז.א., מעבר למיזור הגיאוגרפי של הבינוני הניפרד ב"אצבעות" השונות, שעמדנו עליו, לא מתבלטים מאפצים מספיקים לפנוע^א שירות המירקם עקב הרגשת ניכור וזרות שמבדילים את אחרי הבניה זה מזה.

המדובר הוא בעיקר, ראשית, באחידות המוחלטת - עד כדי מונוטוניות^ב שבהרכב הטיפוסים שבתוך כל אחד מהאחרים השונים, כאשר אותה "היחידה היסודית" (קטע מיכנה סביב חצר כדגוה) הוזרת מכניה על עצמה לאורך כמות מסרים (למשל בשטח דאובר שבשלוהות, אותו קטע בינוני הוזר על עצמו יותר כ- 70 פעם, במה"ב כ- 400 יחידות דיור, ז.א. עד כדי קרוב לשליש מכל היחידות שבאחרים 00, 00).

שנית, מתבלטים בשטח גורמים של ביעוט הקצר בין אחרים שונים, בגבולות שביניהם, כך שקווי הבינוני באזורי המעבר שביניהם במקום שישמשו כמרכיבים מחברים של כלל מירקם ביישוב, ניתפסים יותר כ"קווי הפרדה". דוגמה מוחשית לכך ניתן לראות למשל בחלל המפריד בין בתי הקטנות^ג בלניארי במוד קרקע (בשלוהה א' במפה); בכל צד של המבנים שולטת האחידות של האתר שבה^ד לכל אורך ההודאי, ועקב זאת ניתפש הנדף הבנייני כמתי יחידות "זרות". ואילו כהגד האחר של אתר צמודי הקרקע (יער), לעבר השטח הנסוך שחוכנן באזור הליה של מיפגש ציבורי - הפארק שבחשך המרכז^ה בפנים המיכנים שבאתר דנוקס את "במה" האטום; להבדיל מזההים קטנים שבקירותיהם, לא נוצרת היקטדות



נוף כנרת אופייני מיישוב שבחוקה, כשכל אתר כגולה בידה
גדולה של "נימור" ובירדוד לבני כלל המירקס.



כלשהי בין שני המרכיבים החשובים האלה שבגידה כרכוזה לפני של היישוב.

אם כן, המצב שנוצר בשטח גורר בהרבה מהאפשרות לתפוש את המירקס העירוני כולו כשלמות כרחבית "קריאה" ובהירה, כאשר במסגרת הבנוי שולט המיבול לאחרי הבנייה המימדית. במקר ניתן לראות גורם שגם הוא עלול להכביד על הרגשות ההזדהות וההשתייכות המקומית של המושבות לגבי יישוב סגוריהם, הרגשות שהשיבות חיונית במיוחד בשלבים הראשונים של פיתוח היישוב.

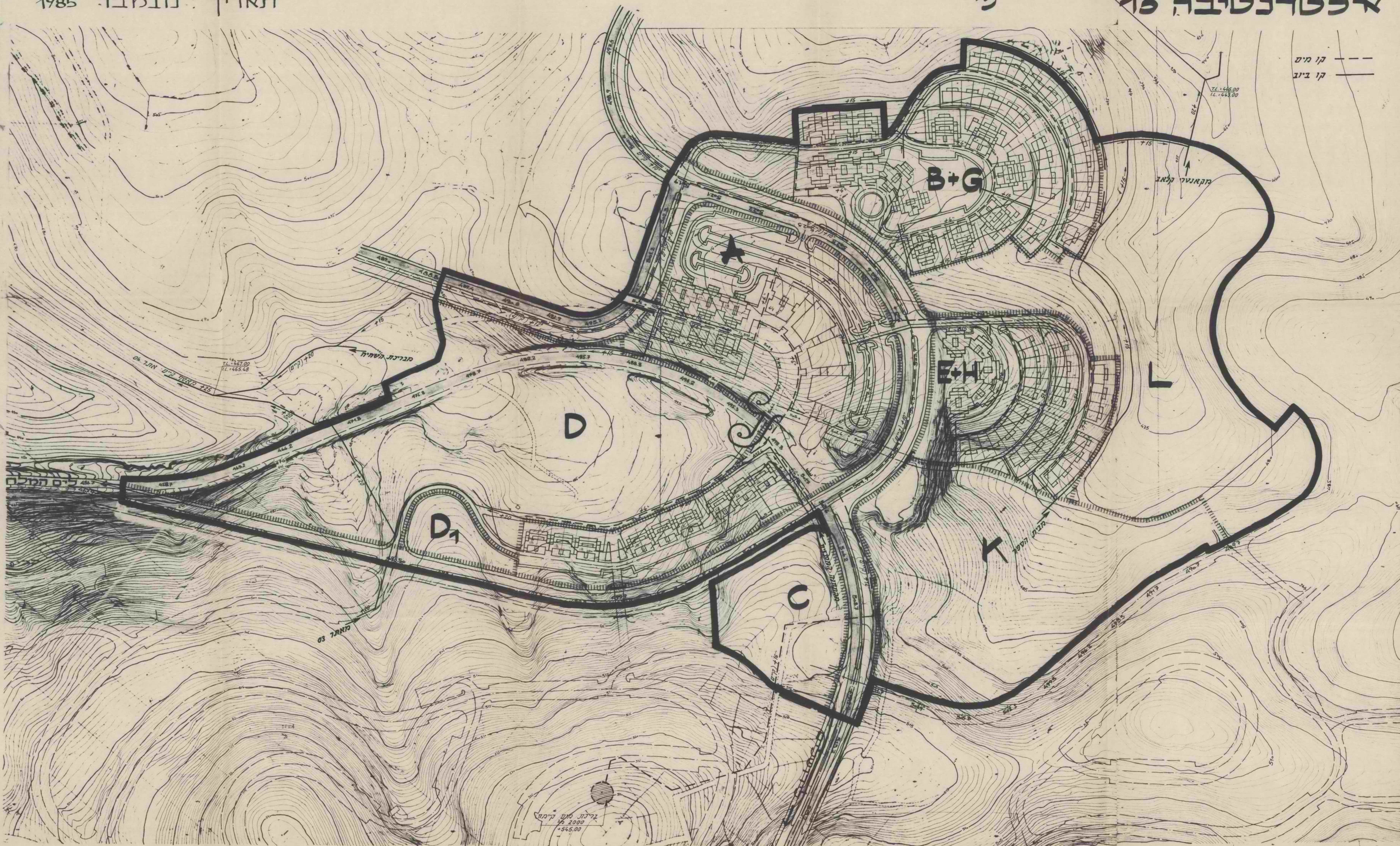
ס. לייסרסדורף-יגולצנבוג
אדריכלים ומתכנני ערים

ק.מ. : 1:1250
תאריך : נובמבר 1985

מערכות מים וביוב

מעלה אדומים
מרכז עירוני
אלטארנטיבה 13

קו מים
קו ביוב



מעלה אדומים מרכז עירוני אלטרנטיבה 13

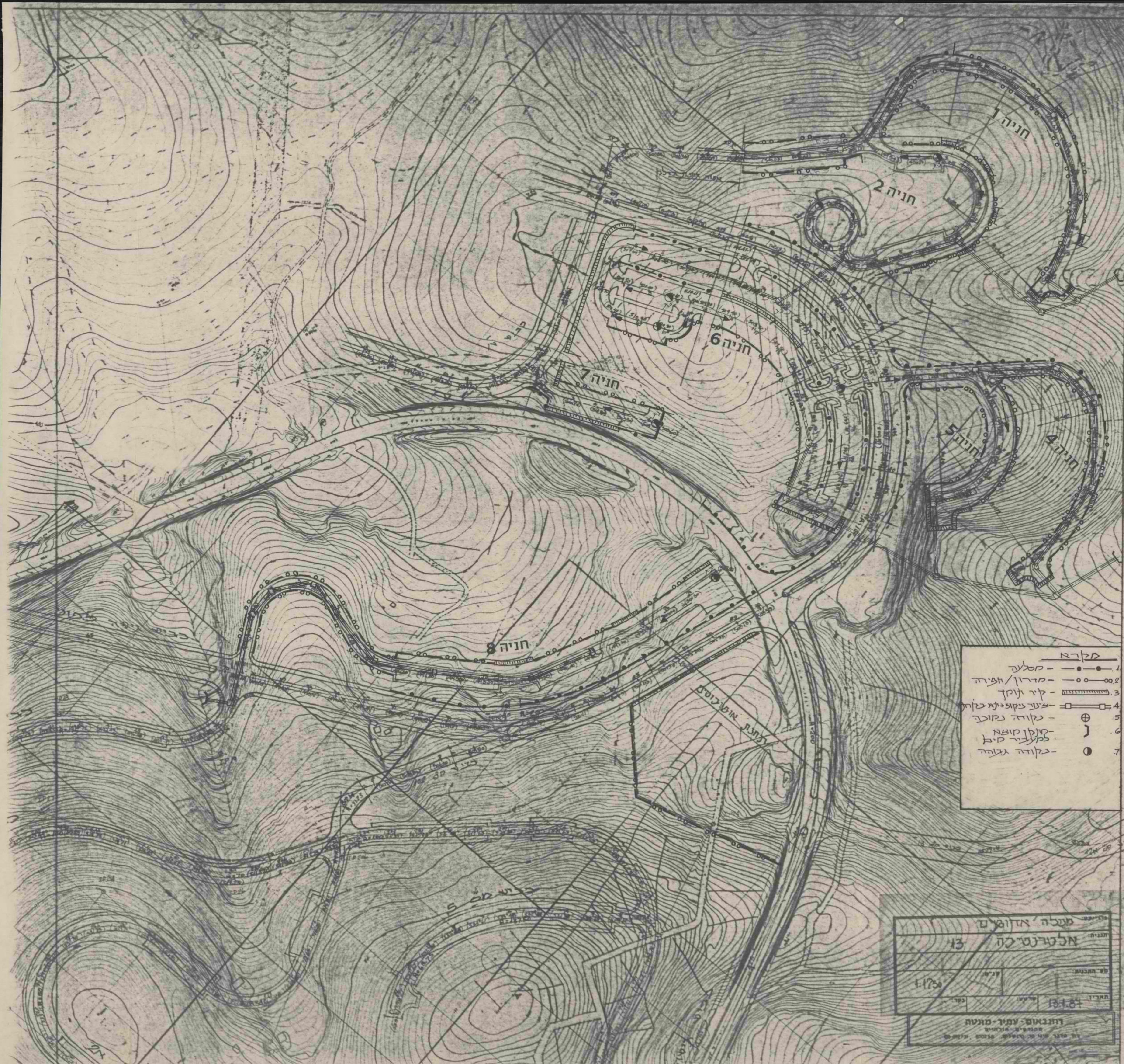
פ.לייטארסדורף - יגולדנברג
אדריכלים ומתכנני ערים
תאריך: ינואר 1987
ק.מ. : 1:1250
מקרא :

- גבול התכנית
- גבול איזור
- כביש ראשי
- כביש חניה
- דרך להולכי רגל
- שביל הולכי רגל
- מגורים
- פונקציות כלל עירוניות ציבוריות
- מוסדות חינוך
- דפדפה למוסדות ציבור /ש"פ
- מסחר
- מגורים מיוחדים
- תחנה מרכזית /תחנת דלק
- שטח ספורט
- קאנטרי קלאב
- שטח ציבורי פתוח
- כביש לביטול
- כביש קיים

יעודי קרקע וחישוב שטחים

איזורי תכנון	A	B+G	C	D	E+H	K	L	כבישים	סה"כ
שטח בד'	52.8	49.7	13.0	61.7	22.6	41.4	46.3	30.3	317.8
מגורים (יח"ד)	220	178							398
מס' יח"ד בדונם	4.2	4.4							
מס' קומות	עד 18	עד 10		עד 8					
מגורים מיוחדים (יח"ד)				102					102
מסחר במ"ד	7000		1000	1000					9000
פונקציות כלל עירוניות	נעדרות מ"ד 4500 ב.מ.ש"פ מ"ד 1000	תחנת דלק	תחנת ב.דואר						
מוסדות חינוך						ב"ס מקיף			
שטח ספורט							קאנטי		
ש"פ/דפדפה למוסדות	ש"פ מרכזי	דפדפה ציבורית							
חניה	592	200	לפי התקן בשטח המגורים	כמו C	120	כמו C	כמו C		





מקרא	
1	קמלע
2	מדרון/חפירה
3	קו יוקן
4	צוה צוק+חפירה
5	קוה צוק
6	קוה צוק
7	קוה צוק

מסלול חפירה	
חפירה 13	
1:175	1:175
1:175	1:175
חפירה 13	
חפירה 13	

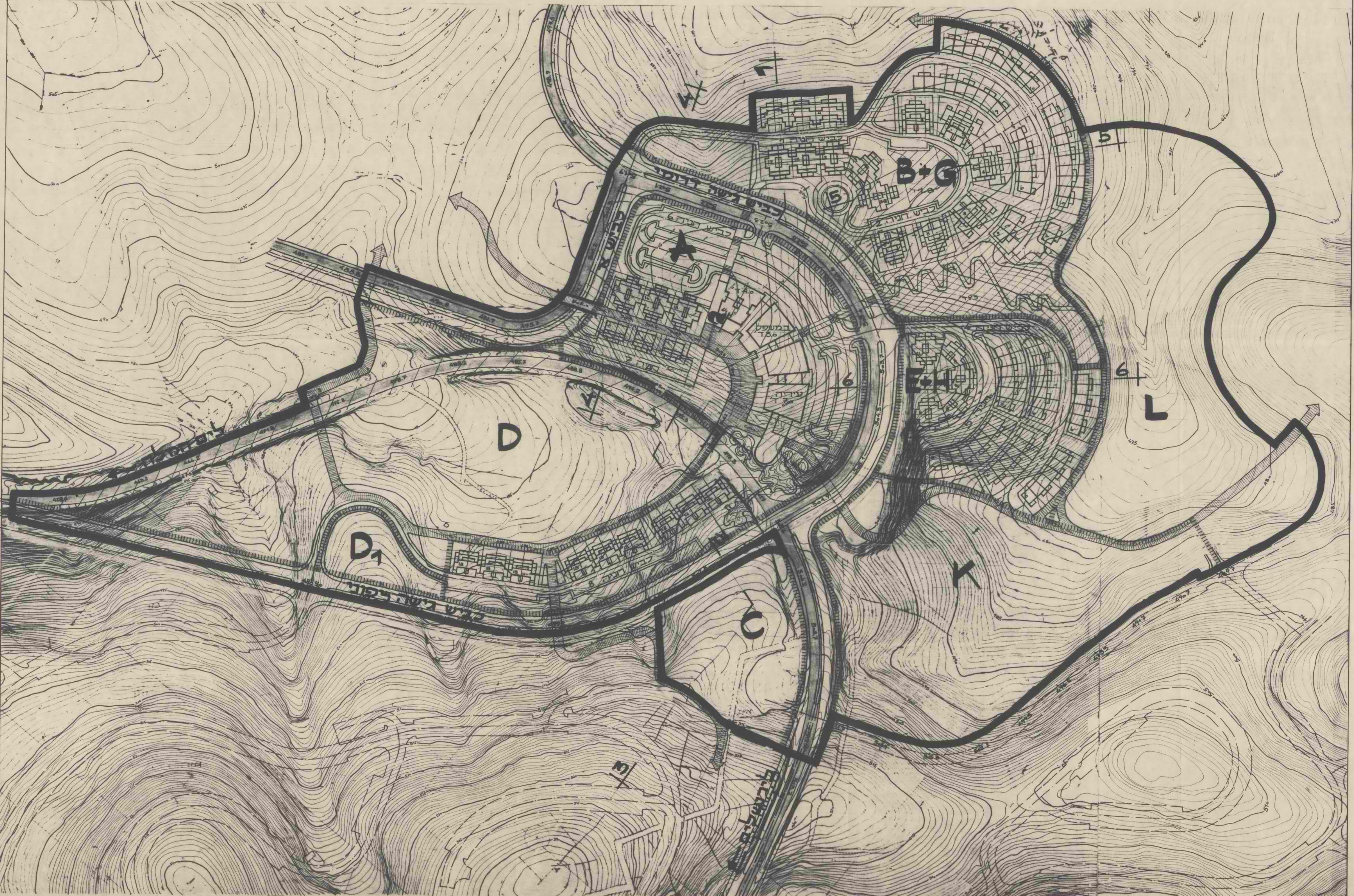
מעלה אדומים מרכז עירוני אלטרנטיבה 13

א.לייטארסדורף - י.גולדנברג
אדריכלים ומתכנני ערים
תאריך: ינואר 1987
ק.מ. : 1:1250
מקרא :

- גבול התכנית
- גבול איזור
- כביש ראשי
- כביש חניה
- דרך להולכי רגל
- שביל הולכי רגל
- מגורים
- פונקציות כלל עירוניות ציבוריות
- מוסדות חינוך
- זרבה למוסדות ציבור/שצ"פ
- מסחר
- מגורים מיוחדים
- תחנה מרכזית/תחנת דלק
- שלח ספורט
- קאנטרי קלאב
- שלח ציבורי פתוח
- כביש לביטול
- כביש קיים

יעודי קרקע וחישוב שלחים

איזורי תכנון	A	B+G	C	D	E+H	K	L	כבישים	סה"כ
שטח בד'	52.8	49.7	13.0	61.7	22.6	41.4	46.3	30.3	317.8
מגורים (יח"ד)	220	178							398
מס' יח"ד בדונם	4.2	4.4							
מס' קומות	עד 18	עד 10		עד 8					
מגורים מיוחדים (יח"ד)				102					102
מסחר במ"ר	7000		1000	1000					9000
פונקציות כלל עירוניות ציבוריות	נעריה 4500 מ"ר ב.משפח 1000 מ"ר	תחנת דלק	תחנה מרכזית ב.דואר						
מוסדות חינוך						ב"ס מקיף			
שלח ספורט				אייסליין			קאנטרי קלאב		
שצ"פ/זרבה למוסדות	שצ"פ מרכזי	הזרבה למוסדות ציבור							
חניה	592	200	לפי התקן בשטח המגרש	כמו C	120	כמו C	כמו C		



מעלה - אדומים



תחנת לחידה

מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
1000	1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000	1000

מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
1000	1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000	1000

מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
1000	1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000	1000

מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
1000	1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000	1000

מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
1000	1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000	1000

12000



הערה
כדי להימנע מבלבול
במסלול, נוסף מסלול

מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
1000	1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000	1000

מסלול	מסלול	מסלול	מסלול	מסלול
1000	1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000	1000

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז יהל

מס' חיק _____

משרד השיכון

18501008-9

02	אחר	37	יישוב / מקום	5	מחוז	ד
02		יהל	מקום			ש

51294

שנעשה ביום _____ לחודש _____ שנה _____ מס' הוראות ביצוע _____
 בין משרד השיכון מחוז יהל המיוצג ע"י המנהל כחובת: 23 (להלן - "משרד")
 ובין מינהל מקרקעי ישראל מחוז יהל המיוצג ע"י המנהל כחובת: 8 (להלן - "המינהל")
 הבעלים של השטח המפורט ב"רשימה" שבמבוא לזכרון דברים זה (להלן - "המגרש").

הואיל ומשרד השיכון הגיש לאישורו של המינהל חכנית בניה מספר 537.02.02 מיום 10.12.79 לגבי שטח
 קרקע ב- מנהל אגמים בשטח 16400 מ"ר בערך, ח.ב.ע מס' א"י למסרת כניה של היחידות
 המפורטות מטה: - (לפי חרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד של זכרון דברים זה).

"הרשימה"

מס' הבית / המגרש	מספר דירות	חדרים לדירה	שטח לדירה	מחיר סבלה לדירה	סה"כ מחיר
401-410, 841	20	2	60.7		
---	120	3	80.3-82.6		
---	12	4	95.6		
סה"כ	152	2 +	מנהל אגמים	60.7 מ"ר	841

גוש/גוש שומה אין הסביבה חלקות אין הסביבה רשום ב- _____ מספר _____ דף _____

והואיל והוסכם ביום _____ כי שטח זה יחוכנן ויפוחח על ידי משרד השיכון,

והואיל ומועצת מקרקעי ישראל אישרה בנובמבר 1976 את ההסכם לסדר עבודה שנחתם בין משרד השיכון
 ובין מינהל מקרקעי ישראל (להלן - "הסדר העבודה");

והואיל והמשרד מצהיר שהבניה במגרש הינה בניה ישירה של משרד השיכון כמובנה בהסדר העבודה;
 והואיל והמינהל מוכן להחכיר למשככנים את הדירות בבנייני המגורים במגרש לאחר שמשרד השיכון
 יפתח את המגרש והוא יקים עליו בבניה ישירה את בנייני המגורים כמפורט ברשימה הנ"ל;

והואיל וכדי לאפשר ל"משרד" כיצוע המטרה הנ"ל מעמיד המינהל את המגרש לרשותו של המשרד לחקוטה
 של חמש שנים דהיינו עד ליום _____ וזאת בתור בר-רשות בלבד (להלן "המועד המוסכם");

והואיל והמשרד קבל את המגרש לרשותו ביום _____ לשם ביצוע המטרה הנ"ל רק עד ל"מועד
 המוסכם" ובתור בר-רשות בלבד כאמור לעיל;

הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לזכרון דברים זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. המינהל מרשה למשרד לקבל את השימוש במגרש, לעשות עליו את כל פעולות הפיתוח הדרושות ולהקים את בנייני המגורים עד "המועד - המוסכם", וזאת בהתאם לתכניות מאושרות ע"י המינהל והרשויות המוסמכות.
3. לאחר סילוי כל תנאי זכרון דברים זה ע"י המשרד, מתחייב המינהל לערוך עם משתכנים מטעם המשרד חוזי חכירה, כדוגמת חוזה החכירה המצורף, לגבי הדירות שייבנו על המגרש (להלן - "חוזי חכירה").
4. תמורת התחייבותיו של המינהל לפי זכרון דברים זה מתחייב המשרד:
 - א. לסיים את הבנייה עד "למועד המוסכם".
 - ב. לשלם את כל המסים הממשלתיים, העירוניים ואחרים, ארנונות, חשלוסי חובה לסוגיהם וכל מסי ואגרות פיתוח מכל סוג שהוא והוצאות פיתוח המוטלים על הבעלים והמחזיקים החלים או שיחולו על המגרש, תוך כל תקופת השימוש ע"י המשרד, החל מיום קבלתו בהתאם לסעיף 5 לזכרון הדבריה. המשרד מתחייב להחזיר למינהל כל חשלוס כנ"ל שיעשה על ידו בקשר עם המגרש.
5. המשרד מצהיר כי קיבל את המגרש לשימוש ברשות לשם ביצוע המטרה הנזכרת בסעיף 2 לעיל במועד הנזכר בפסקה האחרונה למבוא של זכרון דברים זה, כי מצא אותו מתאים לצורך זה והוא מוותר על הברירה לאחר ראיה, ברירה מחמת מוס וכל ברירה אחרת. במידה וישנם על המגרש מחזיקים בזכות או שלא בזכות המשרד מתחייב לפנותם (במסגרת הסדרי הפנויים בין המינהל והמשרד).
6. החל מיום קבלת המגרש לשימוש כאמור בסעיף 5, מתחייב המשרד להחזיק את המגרש במצב חקין, לבצע את כל העבודות כפי שידרש ע"י רשויות התכנון ולשאת חוץ כל תקופת השימוש בו באחריות בלעדית כלפי הממשלה, המינהל, וכן כלפי כל איש, תאגיד וכל רשות בעד כל עבירה או נזק שייגרמו או קנס או פיצויים שיוטלו או ישולמו עקב או כחוצאה מפעולות הפיתוח או ממחדל הפעולות הנ"ל.
- על המינהל לא תחול כל אחריות בקשר לנ"ל ובמקרה והמינהל יחוייב לשלם כל סכום שהוא כחוצאה מהמעילות האמורות, על המשרד להחזירו למינהל.
7. (א) הרשות הניתנת למשרד לפי זכרון דברים זה היא למשרד בלבד ואסור למשרד להעביר את זכויותיו מזכרון דברים זה בשלמותן או בחלק.
(ב) המשרד מצהיר כי ידוע לו שהמינהל או נציגיו רשאים להכנס למגרש בכל עת לכל מטרה שהיא.

8.

הוסכם בין הצדדים, כי אם המשרד 1 -

(א) לא יסיים את הבניה עד "המועד המוסכם" או ישנה את היעוד שלמטרתו המוגדרת כמבוא בסעיף 2 לזכרון דברים זה קיבל ברשות מהמינהל את המגרש לשימוש, או יפר חנאי אחר מהחנאים העיקריים של זכרון דברים זה יהיה המינהל רשאי לבטל את זכרון הדברים,

(ב) בכל מקרה של ביטול זכרון הדברים כאמור לעיל יחולו ההוראות הבאות:-
המשרד יחזיר, למינהל תוך שלושה חודשים מיום קבלת הודעה מהמינהל את המגרש על כל המחובר אליו פנוי מכל אדם וחפץ ונקי מכל שיעבודים וחביעות.

במקרה והמשרד לא יעשה כן, יהיה המינהל רשאי לעשות זאת על חשבון של המשרד אשר מיפה בזה את כוחו של המינהל לבצע את כל הפעולות לצורך זה בטמו ועל חשבוננו ולנכות את כל ההוצאות אשר נוצרו בקשר לכך מהסכומים ששולמו ע"י המשרד לפי זכרון דברים זה.

(ג) בוטל זכרון הדברים כאמור לעיל, יחזיר המינהל למשרד את הוצאות החכנון והפתוח השמיש של המגרש.

ההוצאות יוערכו על ידי השמאי הממשלתי לפי ערכן ביום החזרת המגרש כאמור ויוחזרו למשרד השיכון כאשר יקצה המינהל את המגרש לצד שלישי.

9.

(א) המשרד מזהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

(ב) הוסכם במפורש בין הצדדים, כי במקרה וכחוצאה משינויים בחכניה בנין עיר, הסדר קרקעות וכיוצא באלה יוגדל או יוקטן שטח המגרש ו/או ישחננו גבולותיו מחייב המשרד: -

1. להסכים לכל שינוי בגבולות ו/או בשטחו של המגרש כפי שיווצר עקב הפעולות הנזכרות לעיל.

2. לראות את המגרש בגבולותיו החדשים כנשוא הרשות ולקבל את החזקה בו.

(ג) המשרד לא יבוא בחביעות כל שהן כלפי המינהל בכל הנוגע מהשינויים שיחולו לגבי שטח המגרש ו/או גבולותיו.

10.

(א) המשרד מזהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות סבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומחכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות שימצאו בקרקע של המגרש הם רכושם של המינהל ואין הם נכללים ברשות וחנאי הרשות לפי זכרון דברים זה אינם חלים עליהם. על המשרד לאפשר למינהל להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הסבע והעתיקות האמורים לעיל בהחאם לחוקים המחייבים ועל סמך זכרון דברים זה.

(ב) המשרד לא יעשה חפירות במגרש מעל המידה הדרושה לביצוע מטרת הרשות.

(ג) המשרד לא ימכור חומרים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושו של המינהל, אלא אם קבל לכך הסכמת המינהל בכחב.

הפך המשרד אישור זה, רשאי המינהל לדרוש פיצויים, גובה הפיצויים ייקבע לפי מחירי החומרים שנמכרו הנהוגים במינהל בזמן הפרת האיסור, ולפי כמות החומרים שתקבע ע"י המינהל. המשרד מחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו בהתאם לאמור לעיל ע"י המינהל.

11. מוסכם ומוצהר בין הצדדים כי עמידה במועדים הנקובים בזכרון דברים זה מהווה תנאי עיקרי ויסודי של זכרון הדברים.

12. המונח "מינהל" בהסכם זה כולל את המדינה, רשות הפיתוח, הקרן-הקיימת לישראל וכל אדם או גוף אשר יורשה לפעול בשמו או אשר הוא יעביר את זכויותיו בזכרון דברים זה הן לפי הסכם והן בחוקף החוק.

13. כל הודעה אשר תשלח בהתאם לזכרון דברים זה בדואר רשום לפי הכתובות המפורטות בכותרת לזכרון דברים זה תחשב שנתקבלה בדיון שישה ימים אחרי המשלוח.

14. א) הוסכם בין הצדדים כי אם המשרד יסיים את הבניה כאמור בסעיף 4 לעיל ובמועד שנקבע בו וימלא אתר יתר התחייבויותיו לפי זכרון דברים זה - יערוך המינהל חוזי חכירה עם המשתכנים מטעם המשרד בסעיף 3 לזכרון דברים זה.

ב) בחוזי החכירה הנ"ל יצויין כי דמי חכירה שנתיים מהוונים עבור הדירות שולמו למינהל מראש לתקופה של 49 שנים כמפורט "כרשימה".

ג) כחחילת תקופת החכירה, החזקה, האחזקה בעד הנזקים, חשלום כל המסים והוצאות הפיתוח יחשב יום קבלת המגרש ע"י המשרד, האמור במבוא לזכרון דברים.

15. חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) חשל"ב - 1972 אינו חל על זכרון דברים זה.

16. לזכרון דברים זה לא יהיה חוקף כל עוד לא יחתם ע"י שני הצדדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום: -

חתימה: משרד הבנוי והשיכון
חאריך: מחוז ירושלים
משרד הבנוי והשיכון

חתימה: _____
חאריך: _____

מינהל מקרקעי ישראל