3

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

2-3

משרד

תיק

2-3

תיק מס'

אב-אל בע"מ

ניהול ויעוץ הנדסי
אברהם שדה / מהנדס
מיכאל שטרום / מהנדס

ירושלים
רחוב עציון גבר 4
טלפון 02/811155

תל אביב
רחוב טאגור 29
טלפון 03/429107

זכרון דברים

תאריך
10.10.79

מספרנו
1377/79

נושא
מעלה אדומים, בנה ביתך.

מקום
מינהל מקרקעי ישראל

זכרון דברים מיום
9.10.79

רשם
א. שדה

נוכחים
מיה ה. עין מור, א. אריאלי, ה. טל, ד. עובדיה, א. דהאן,
✓א. פרוסק, ג. גרשוני, ה. שטרום, א. שדה

תפוצה
לנוכחים, ש. כהן, א. מייר

נסיר לנוכחים שחברת ערים משמדלת להוציא הסגרשים להגרלה עוד בחודש דצמבר הקרוב.

לצורך זה נדונו ושוכמו הנקודות דלהלן:

א. הוצאות פיתוח:

1. נציג משרד הבינוי והשכון יבדוק באם מתנחית מיום 28.9.79 בדבר חיוב המשתכן בהוצאות הפיתוח בהתאם להוצאות בפועל, היא סופית.

2. ד. עובדיה יבדוק נושא חיוב בהוצאות "תשתית על" בנוסף לפתוח הישיר בפתחם בנה ביתך, ויפציא תשובה בהקדם.

3. חיוב כל הוצאות הפתוח יהיה פרופורציונלי לשטחי הסגרשים.

4. חבי ערים הבהיר בשרד הבינוי והשכון נושא הלוואות עומדות, מעבקים והלוואות אחרות למסחכנים והחזר הכספים לחברת ערים ממורתן.

ב. הגרשים לבנית חד משפחתים:

1. כל הסגרשים שבתחום כביש השבעת יהיו חד משפחתיים בלבד. הנחיה זו מעוגן בהקנון.

2. בהתאם להחלטת מינהל הקרקעי ישראל יוקצו 3 הגרשים מתוך 72 אלה עבור נכים. הסגרשים ייקבעו בראש עם הר הפה של המינהל.

3. בידה ומשרד הבינוי והשכון יהיה מעוניין בהעדפה נוספת בהלוקת הסגרשים, יהיה עליו לפנות לועדה גם - ברשאי שהחליט על כך בהפגרת "הקצאת קרקע לקבוצות מאורגנות".

2/..

4. מוצע שאחוזי הבנית המותרים בבנינים אלה יהיו עד 35% בקומה אחת ועד 40% בשתי קומות. תקנון המפורט יעובד בהשתתפות האדריכלים ש. לייטרסדורף וא. מלכובץ

5. דמי הרשמה להגרלה יהיו בסך -.100,000 ל.

ג. <u>איפור הכניות המשתכנים:</u>

תוקם ועדה משותפת למינהל מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשכון, יו"ש וחברת עריה. התכניות מוגשות לאישור באמצעות עריה. מינהל מקרקעי ישראל ישמש בתקנת הועדה.

א. שדה

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ב"ה בתשרי תש"מ
16 באוקטובר 1979

לכבוד
מר א. אריאלי
מנכ"ל חברת שרים
רח' יפו 169
ירושלים.

אדון נכבד,

הנדון: מיזוג ל"בנה-ביתך" מעלה - אדומים.

מיזוג המיזמות לגביה ב"בנה-ביתך", יהיה בהתאם לשכלת החדר מיזמות כללי לשנת 1979 של משרד הביטוי והשיכון, מתאריך 25 באפריל 1978.

כמובן יש לעדכן הסכום לפועל הפרסום.

בכבוד רב,

שמריהו כהן
מנהל אזור ירושלים

העתק: מר א. זיבר - מנכ"ל
מר א. לוטן - אגף תקציבים, המרכז
מר י. מורדן - היחידה לתכניות מיזוג משה"מ
מר א. שדה - מנכ"ל פרויקט בנה-ביתך מעלה אדומים
מר ד. עובדיה - מנהל פרויקט מעלה אדומים

יהל
נהול, תאום ופקוח בע"מ
באר־שבע, רח' רמב"ם 20, טל. 78502, ת.ד. 7001

18.10.79

לכבוד
מר א. שרת
אב - אל
עציון גבר 4
רחוב שוקול
ירושלים.

א.ג.

הנדון: מעלה ארומים - בנת ביתר.

ועדת תנוי של מעלה ארומים בישיבתה מיום 11.9.79, מחליטה,
לא לאשר בנוע מערכת השמל תת קרקעית למי בקשת חב' עריים.

בכבוד רב,

דוד עובדיה.

העתק:
מ"מ ש. כהן - מנהל המחוז.
א. מייר- מנהל המח' השכנית.
ג. הוכמלד - ראש צוות הקמה.

אב-אל בע"מ

ניהול ויעוץ הנדסי
אברהם שדה/מהנדס
מיכאל שטרום/מהנדס

ירושלים
רחוב לוחמי הגיטאות 5
טלפון 02/811155

תל אביב
רחוב טאגור 29
טלפון 03/429107

העתק

תאריך 28.10.79

מספרנו 1393/79

לכבוד
מר עוזי עמיר,
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

א.נ.,

הנדון: בנת ביתך, מעלה אדומים.

כמנהלי הפרוייקט הנ"ל מטעם חב' ערים, ובהמשך לשיחתנו הטלפונית, הנני פונה אליכם בזאת בבקשה להכין מכתב מניה לשמאי הממשלתי על מנת לקבוע את ערך הקרקע באתר הנ"ל לצרכי חכירה וקביעת דמי חכירה.

מדובר בשלב זה ב-72 מגרשים בודדים לבנית בתים בודדים חד משפחתיים.

מצורפים בזה:

א. תכניות חלוקת המגרשים וסימון המגרשים (בשני עותקים).

ב. טיוטת תקנון הבניה שהוכן ע"י מתכנני העיר (משרד לייטרסדורף גולדנברג) בשני עותקים.

בכבוד רב,

מ. שטרום

העתק: מר מ. עין מור
מר א. אריאלי
מר י. נרית
מר ג. תוכפלד
מר ד. עובדיה

אב-אל בע"מ

ניהול ויעוץ הנדסי
אברהם שדה/מהנדס
מיכאל שטרום/מהנדס

ירושלים
רחוב לוחמי הגיטאות 5
טלפון 02/811155

תל אביב
רחוב טאגור 29
טלפון 03/429107

העתק

תאריך
29.10.79

מספרנו
1396/79

לכבוד
מ"מ ש. לייפרסדורף
ד. צור
א. מייר
א. ברזקי
א. מלכוב
א. אריאלי
י. נריה
נ. גרשוני
ד. עובדיה
ג. הוכשלד

א.נ.,

הנדון: מעלה אדומים, בנה ביתך.

הנכם מוזמנים בזאת להשתתף בישיבה/דיון שתתקיים במשרדי תב"ע ערים, רח' יפו 169, ירושלים ביום ד' 7 לנובמבר 1979 בשעה 11:30.

הנושאים:

א. אישור תקנון הבנייה והפתוח, לקראת הוצאת 72 המגרשים הבודדים להגרלה.

ב. אלטרנטיבה ביגוי הבנינים המדורגים, מתחת לכביש ה'.

בכבוד רב,

מ. שטרום

X

הוכן ע"י מאיר אדרבלום
ט. קוטרסקולט - י. אלדן ברג
רלמת ד. דור - ל. הלוי.

תקנון

(טיוטא)

מעלה אדומים - שלב א'

מבנן א-10 (אזור "בנה ביתך") - 72 מגרשים

א. הגדרות

1. "הרשות המוסמכת"

2. "מגרש בניה"

חלקה שאושרה בתוכנית מפורטת כיחידה אחת של שטח בניה מוגדר לבנין אחד כולל שטחים המשמשים אותו בנין, כגון: שטחי גינה פרטית, שטחי חניה פרטית והגישה אליהם מדרך ציבורית, שטח מתקני אשפה , שטחי שבילים ומעברים של הולכי רגל וכדו', מגרש בניה לא יכלול שטחים של דרכים ציבוריות, חניה ציבורית, שטח פתוח ציבורי, שטח ייעור, שטח עתיקות, שטח חציבה וכל שטח שאינו מיועד לבניה. כן לא יכלול מגרש בניה שטח לצורכי ציבור אלא אם כן מיועד מגרש הבניה עצמו לבניה לצורכי ציבור.

3. "יתת קרקעי"

טמון ומכוסה לאחר גמר הפיתוח בהיותו מתחת למפלס הכללי של פני הקרקע או פני הריצוף או פני הדרך וכו', הכל כפי שמתחייב באותו מקום על פי התוכנית, התוכנית המפורטת או היתר הבניה.

4. "גובה הבנין"

גובה הבנין בכל נקודה ונקודה שבבנין הוא המרחק האנכי שבין אותה נקודה לבין פני הקרקע הטבעית במקורם (מתחת לאותה נקודה), כפי שהוא נמדד הן במטרים והן במספר קומות.

5. "קומה"

חלל פנימי בתוך בנין הנמצא בין רצפה לבין תקרה אשר גובהו האנכי נטו (בין גמר ריצוף לבין גמר טיח תקרה) אינו קטן מ-2.5 מטר ואינו עולה על 3.5 מטר, אלא אם כן יאמר במפורש אחרת בהקשר לאיזור זה או אחר בפרקים הבאים שבתוכנית.

6. "מרפסת זיז"

זיז בנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבנין.

7. "בסיס בנין"

כל חלק של בנין או מבנה הנמצא מתחת לפני רצפה אשר גובהה הנמדד בנקודה הגבוהה ביותר מקרקע טבעית או מקרקע סופית הוא 1.2 מ'.

8. "מסד"

בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא סגור, אטום ומלא, איננו כולל שום חלק שיש אליו גישה וקירותיו החיצוניים הם ללא שום פתח, דלת, חלון, צוהר וכו'.

9. "קומת עמודים"

בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא חלול וכן פתוח חלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמך על ידי עמודים או על ידי קירות.

10. "מרתף"

בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא סגור, חלול, יש אליו גישה, ובקירותיו החיצוניים יש פתח או פתחים כגון דלת או צהרי אורור.

11. "אחוז בניה"

א. שיעור סה"כ שטחי הבניה(כולל שטח בסיס קירות ועמודים ושטח כל אלמנט בנוי אחר שבתוך מעטפת הבנין החיצונית המתקבל מצירוף שטחי כל מפלסי הבניה וכל הקומות), הנמדד באחוזים משטח מגרש בניה - למעט שטחי בניה המנויים להלן:

- שטחם של מרפסות בלתי מקורות כולל שטחי גגות עליונים ושטחי גגות ביניים.
- שטחו של כל חלק של מקלט הנבנה בבנין או בבסיס בנין לפי חוק ההתגוננות האזרחית אשר מהווה שטח מינימלי של מקלט עפ"י התקנות שבנדון - לא כולל שטח מקלט שמעל למינימום האמור בין אם הוא נמצא בבנין ובין אם הוא נמצא בבסיס הבנין;

12. "רוחב דרך"

המרחק בין שולי הדרך המסומנת בתוכנית כנמדד בניצב לקו אמצע אותה דרך.

13. "מרווח"

הוא המרחק הקצר ביותר בין כל נקודה ונקודה שבקטע חיצוני של בנין לבין הגבול הסמוך של מגרש הבניה.

14. "מעקה גג"

מעקה עם כרכוב("קופינג") סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני ריצוף אינו פחות מ-0.90 מטר ואיננו יותר מ-1.40 מטר.

ב. הוראות כלליות

1. "גובה הבנינים"

גובה רצפת ק. קרקע לא יעלה על הגובה המסומן בתוכנית המגרש. גובה הבנינים בכל המגרשים לא יעלה על 2 קומות ולא יותר מאשר 8.0 מ' מעל מפלס פני קומת קרקע המסומן בתוכנית המגרש. המספר המסומן בסוגריים - גובה פני קומה א' - מומלץ.

2. "אחוזי בניה"

א. אחוזי הבניה בבנין בן 2 קומות ובו מקסימום עד 25% בקומה ובסה"כ מקסימום 45% משטח המגרש נטו. בבנין בן קומה אחת יותר % בניה עד מקס. 35% משטח המגרש נטו.

ב. לא תנתן כל אפשרות להקלה מה-% המצויינים בסעיף 2. א.

3. "מרווחים"

מינימליים בין הבנין לגבולות המגרש - כמסומן בתוכניות המפורטות. לא תותר כל בניה במירווח לבד ממקום חניה, ומתקני אשפה וגז, כמסומן בתוכנית המפורטת, בהתאם להיתר הבניה.

4. "מרתפים וקומת עמודים"

א. תותר קומת מרתף חלקית עבור מקלט וח. הסקה לצד המדרון (כמתבקש מהשיפוע הטופוגרפי), מתחת ל-2 קומות המגורים השלמות, ובלבד שחלקו העליון ביותר של המרתף לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת הסמוכה אליו.
ב. לא תותר קומת עמודים מלאה או חלקית מתחת ל-2 קומות המגורים השלמות. בסיס הבנין יבנה כמסד, ולא כקומת עמודים.

5. "נסיגות"

בחזיתות השונות לצד המדרון תחוייב נסיגה של לפחות 2 מ' של קומה א' לגבי קומת קרקע במקביל לשיפוע הקרקע.

6. "חומר בניה חיצוני"

חומר הבניה החיצוני בכל החזיתות ובכל חלקי הבנין יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת בסיתות יד בכל חלקיה הגלויים.

7. "גגות"

א. הבנינים יהיו שטוחים עם מעקה בנוי לכל גובהו, כולל כרכוב מאבן טבעית. הציפוי של פני הגג מעל פני שכבות הבידוד יהיה אגרגט גרוס בגוון בהיר. לא יורשה להציב מיכלי מים גלויים על הגג, אלא עם קירות מקיפים מאותו חומר בניה חיצוני של החזית, ולפי אישור הרשות המוסמכת.
ב. תותר הצבת אנטנת טלביזיה אחת.
ג. מתקנים על הגג כנ"ל או אחרים טעונים היתר בינוי כחוק.

8. "גדרות"

בכל איזור הבניה למגורים יבנו גדרות - לפי המסומן בתוכניות המפורטות. חומר הבניה של הגדרות - אבן טבעית מסיבית לרבות הכרכוב.

9. "קירות תמך"

לא יבנו קירות תמך בגובה העולה על 4 מ'. אם יש צורך בתמך בגובה העולה על 4 מ' יבנה קיר תמך בגובה של עד 4 מ', עם מדרגה אופקית בעומק של לפחות 3 מ' עד לבסיס קיר תמך נוסף שגובהו עד 4 מ' וכו'. כל קיר תמך יסתיים כגדר בגובה של מטר אחד מעל למפלס הקרקע הנתמכת או מעל למפלס הקרקע של מדרגת הביניים האופקית הנ"ל. הכל במגבלת הגובה האמור של עד 4 מ'. חומר הבניה של קירות התמך - כמצויין לגבי גדרות.

10. "מוסכים"

א. תותר הקמת מוסך במרווח הקדמי כמסומן בתוכניות. בתנאי שהגובה הפנימי של המוסך בין הרצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מ' וחלקו העליון לא יבלוט מעבר ל-3 מ' מגובה המדרכה הסמוכה למוסך, ושטחו לא יעלה על 30 מ"ר.
ב. קירות המוסך יבנו מאבן טבעית מסיבית, לרבות הכרכוב.
ג. לא יותר גג מבניה רכה כגון: אסבסט פח או $P_2V_2C_2$ גלי וכולי.

11. "מתקני אשפה"

בכל מגרש יבנו מתקני אשפה ומקום לבלוני גז, לפי המסומן בתוכניות המפורטות, משולב במבנה המוסך והגדרות ומאותו חומר בניה חיצוני.

12. "מבני עזר"

לא תותר הקמת כל מבנה עזר במבנה נפרד מהמבנה הראשי מעבר לאמור בסעיפים 10 ו-11, שבהוראות תוכנית זו.

13. "צינורות וכבלים"

א. כל בנין יבנה עם כניסות מתואמות מראש לחדירה של כבלי חשמל, טלפון, טלביזיה, צנרת מים, גז דלק הסקה וכו'.
ב. כל חיבורי המים, הטלפון, החשמל, הדלק והגז אל הבנין יהיו תת קרקעיים מגבול המגרש.
ג. צינור הדלק לכל בנין יהיה תת קרקעי ויגיע עד לנקודת כניסת דלק הנמצאת במרחק של 5 מ' ממקום הגישה האפשרי למיכלית דלק.

14. "קוי שירותים"

יותר מעבר קוי שירותים ציבוריים תת קרקעיים במגרשים המשמשים למגורים בכפוף לדרישות הרשות המוסמכת, ומהנדס תברואה מחוזי.

15. "פיתוח מגרשים"

א. ביצועה של כל בניה מותנה בפיתוח המגרש על פי תוכנית פיתוח המפרטת קירות תמך וגדרות, שבילים וריצופים, רחבות וריצופן, גינון ונטיעות, תאורת חניה ושבילים ושטחי חוץ אחרים, מיקום מתקני כביסה ואשפה, מתקני דלק וחניה, ודרכי גישה לחניה וכן כל פרט אחר שידרש ע"י הרשות המוסמכת - הכל בציון מפלסו הסופי של כל אלמנט, כולל ציון מפלסם הסופי של כרכובי קירות תמך וגדרות.
ב. כל היתר בניה יכלול תוכנית פיתוח כאמור לעיל ויחייב את ביצועה במקביל לשלבי הבניה ואת השלמתה למועד גמר הבניה.

16. "תחנות טרנספורמציה"

לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה (תחנות מיתוג חשמליות) עיליות בתחומי המגרשים או תחומי הדרכים. למטרה זו יוקצו מבנים מיועדים שיוקמו באיזור המגורים או בתוך הבנינים, בכפוף להוראות והדרישות מחברת החשמל.
מבנים וחדרים אלה יפורטו בתוכניות הבינוי והבניה שתוגשנה לאישור רשויות התכנון.

17. "היתרי בניה"

א. לא ינתנו כל הקלות בשיעורי % הבניה, המרווחים, מסק יחידות הדיור, מס' הקומות וכו', כל שינוי בשיעורים הנ"ל - יהיה בגדר של סטיה נכרת.
ב. בכל היתר בניה יקבע תנאי שתוקפו של ההיתר יהיה רק לשלב הראשון של הבניה עד לגובה גג הקומה הראשונה, לא כולל הגג, אלא אם כן תאשר הביקורת שתעשה תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבנוה למהנדס האחראי מטעם הרשות המוסמכת כי הביצוע עד אותו שלב תואם להיתר. ואם כן אזי.ההיתר מאושר גם בחלקו השני.

8

xxxxxx הבינוי והשיכון

יב' בחשון תש"מ
2 בנובמבר 1979

מעלה אדומים - תכניות סיוע

סיכום דברים מישיבה שהתקיימה אצל ישראל שורץ
בתאריך 29 באוקטובר 1979

המתתפו: ישראל שורץ
גדעון הורפלד
אביבה פרוסק

א. בנה ביתך

1. חיוב הפיתוח לגביה ב"בנה ביתך" יהיה בהתאם ל"טבלת החזרי פיתוח כללי לשנת 1979" של משרד הבינוי והשיכון מתאריך 25 באפריל 1978, צמוד למדד יוקר הבניה.

2. סכום ההלוואה ל"בנה ביתך" הינו -.150,000 ל"י

ב. דירות ברכישה

סכום ההלוואות העומדות לרוכשי דירות הינו -.65,000 ל"י

ג. סיוע לאזורי פיתוח

בנוסף להלוואות העומדות יקבלו הבונים במסגרת "בנה-ביתך" וכן רוכשי הדירות, הלוואות כמקובל באזורי פיתוח מקבוצה 2.

בעתיד הקרוב יעודכנו סכומי ההלוואות הנ"ל

רשמה: אביבה פרוסק

העתק - שמריהו כהן - מנהל המחוז
אברהם סימן טוב - מנהל יח' אכלוס

אב-אל בע"מ

ניהול ויעוץ הנדסי
אברהם שדה / מהנדס
מיכאל שטרום / מהנדס

ירושלים
רחוב עציון גבר 4
טלפון 02/811155

תל אביב
רחוב טאגור 29
טלפון 03/429107

זכרון דברים

תאריך **11.11.79**

מספרנו **1404/79**

נושא **מעלה אדומים, בנה ביתך.**

מקום **תבי ערים**

זכרון דברים מיום **7.11.79**

רשם **מ. שטרום**

נוכחים **ח"ה א. אריאלי, י. נריה, א. לחובסקי, ג. הוכפלד, אביבה, א. ברזקי, א. תייר, ס. לייטרסדורף, רחל, ד. צור, נ. גרשוני, מ. שטרום.**

תפוצה **לנוכחים, מר ש. כהן, מר ד. עובדיה**

סדר היום לישיבה:

א. סקירה כללית על תכנון העיר.

ב. דיון בתכנון המדרונות תחת הכביש המקיף את מתחם בנה ביתך. (בניינים מדורגים רב משפחתיים או דו משפחתיים).

ג. דיון בטיוטת התקנון ל-72 המגרשים המיועדים לבניה חד משפחתית.

א. תכנון העיר:

מתכנן העיר ס. לייטרסדורף ואדריכלית המחוז א. ברזקי מסרו לנוכחים סקירה כללית על תכנון שלב א' של העיר הכולל כ-1,400 יח"ד (בתוכם מתחם בנה ביתך).

ב. בינוי המדרונות:

הוצגו ע"י ס. לייטרסדורף האלטרנטיבות השונות לבינוי המדרונות שמתחת לכביש החיקפי של המתחם.

1. ס. לייטרסדורף הציג הכניות, המבים ומודל של האלטרנטיבה הראשונה לבתים מדורגים רב משפחתיים (6-8 יח"ד במגרש).

הבינוי הנ"ל מהוה תפיתרון אורבני רצוי לבניה נמוכה (צמידות לקרקע) למדרונות תלולים, יחד עם אחידות וסטנדרטיזציה. התכנון הכולל מאפשר מגוון של דירות וקומבינציות שונות בין הדירות.

התכנון מאפשר גם לדעת המתכנן בניה מתועשת. יחד עם זאת כרוך הפתרון באילוצים טכניים וארגוניים קשים.

לדעת הנוכחים, לרבות המתכנן, אין הפתרון הנ"ל מתאים להתארגנות ל"בניה עצמית" הגשת פתרון זה נראית רק ע"י בניה מקבצת ע"י קבלנים או חברות.

לכן נתבקש המתכנן ע"י מנהל הפרוייקט לחציע אלטרנטיבות נוספות.

(בפתרון הנ"ל אפשר להגיע לכ-150 יח"ד).

2. הוצגה תכנית (סקיצה) של בתים דו משפחתיים מדורגים, כאשר המגרשים הולקו עקרונית ל 2-3 מפלסים. בפתרון זה יש לרדת כ-3 קומות מהכביש לבתים התחתונים לפי תכנית זו ניתן להגיע לכ-120 יח"ד.

3. נבחנה במפורט ע"י חכניות ותתכים אלטרנטיבת נוספת עם מגרשים בעלי חזית "צרה" לרחוב, פתרון זה מאפשר בנית בתים דו-משפחתיים עם גישה נוחה מהכביש והמגרש והגינה מתמשכים לכוון המדרון.

פתרון זה מאפשר עקרונית להוסיף דירה על גג המבנה עם גישה ישירה ונפרדת מהכביש, או להוסיף קומה ע"י המשתכן מיכולה לשמש כסטודיו, דירת הורים, חדר עבודה וכו'.

למשתתפים, לרבות המתכנן, נראה פתרון זה מתאים ביותר בין 3 האלטרנטיבות להתארגנות לבניה עצמית במסגרת "בנה ביתך".

ג.ד. סוכם להמשיך ולבדוק התכנון לפי העקרונות דלהלן:

1. להגיע לחלוקה של כ-120 מגרשים אשר עליהם יבנו כ-120 יח"ד בבתים דו משפחתיים (רוחב החזית כ-8.0 מ' לכל יח"ד).

2. לאפשר בתקנון ובתכנון בנית הבית ב-3 מפלסים למטרות שהוזכרו לעיל.

3. לבדוק האפשרות של בניה אינדיבדואלית של כל יח"ד עם קו בנין "אפס" וקיר משותף, או בניה משותפת ותכנון משותף ל-2 יח"ד בבית דו משפחתי, כאשר הבעלות על המגרש והדירה תהיה נפרדת לכל משפחה.

ד.ה. <u>תקנון ל-72 מגרשים לבתים חד משפחתיים:</u>

1. נריה מסביר לנוכחים שבדצמבר 1979 מתכוננים לתוציא המגרשים להגרלה. לצורך זה יש לגמור ולסכם התקנון תוך שבוע.

2. לנוכחים הופצה טיוטת התקנון, שהוכן ע"י המתכננים ונתבקשו הערות ו/או אישור הטיוטא.

3. להלן ההערות:

<u>"הרשות המוסמכת"</u> - אין עדיין הגדרת סטטוטורית לרשות המוסמכת. לכן סוכם שכל עוד לא תתמנה רשות אחרת תהווה צוות ההיגוי של מעלה אדומים (הכולל נציגי משרד הבינוי והשכון, מינהל מקרקעי ישראל, ונציגי משרדים אחרים) רשות אלית יועברו תכניות ההגשה ותיתר בניה. התכניות תועברנה לאחר בדיקת חב' ערים באמצעות נציגית המקצועיים ולאחר שתאושר ע"י חב' ערים כעונה לתקנון, לדרישות התכנון ולכל יתר דרישות חב' ערים ומינהל מקרקעי ישראל.

<u>סעיף ב-2 "אחוזי הבניה"</u> - אושר כפי שהוצע בתקנון.

<u>סעיף ב' - 5 "נסיגות"</u> - המתכנן מתבקש לעיין מחדש בנסוח מתוך מגמה להקל בהנחיות ולנסח בצורה מחייבת פחות.

אב-אל בע"מ

<u>סעיף ב-6 "חומר בנית חיצוני"</u> - מתבקש לאפשר לבונים חופש בבחירת חומרי הגימור בהתאמה להגבלות ביתר חלקי העיר המתוכננת. המתכנן מקבל ההערה והסעיף ינוסח מחדש.

<u>סעיף ב-7 "גגות"</u> - הוצע למתכנן לאפשר גם גגות משופעים מבטון או רעפים, עם הגדרות מתאימות לגובה מכסימלי. המתכנן מקבל ההערה וישנה הסעיף.

<u>סעיף ב-8 " גדרות"</u> - (הכוונה לקירות בגבולות המגרש). יש להבחין בין קירות בחזית המגרש הפונה לכביש או דרך ובין קירות בגבולות בין שכנים.

סוכם שהדרישה תהיה לקירות אבן לקט רק לקירות החזית הפונות לכביש. הסעיף ינוסח מחדש בהתאם.

<u>סעיף ב-10 "מוסכים"</u> -סוכם שהדרישה לקירות מוסך תנוסח כך שרק קירות הפונים לכביש או נראים מהכביש יבנו או יצופו באבן כנזכר בסעיף.

הניסוח המתוקן של התקנון יועבר למנהל הפרוייקט תוך שבוע על מנת להפיצו לעיון ואישור סופי.

מ. שטרום

[illegible] - [illegible]

[illegible] - [illegible]

[illegible] - [illegible]

[illegible]

[illegible] - [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מ ז כ ר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: שמריהו בן - מנהל המחוז	התאריך: 12.11.79
מאת: גדעון הרפז	תיק מס':

הנדון: הקלטת מרשים לבנה ביתם במחוז אילת

על פי דיווחים שקבלנו אם תל אביב מתברר כי באזור בנה ביתם יהיו 72 מגרשים לבניה של בתים בודדים ועוד 50 מגרשים בו משפחתיים במדרונות. בכל מקרה לו משפחתי ניתן לבנות את ביתו בדור, גם ניתן לבנות במחוז בנין גבוה מעל לבנות ביתו או שניים נוספות.

המלצה בלעדי תהיה הברה מדיניות לבנות בפרסום 72 המגרשים הראשונים. לפי דעתי צמן לא רק יוכל לבנות בפרסום כל המגרשים במדרונות.

אני מציע להקצות 18 מתוך המגרשים לבתים בודדים לאנשי הישוב הצמוד ולא אחרים לאנשי המשיבה כאשר 8 מגרשים מתוכם מיועדים לאזרחי

מדף 1010

מ ז כ ר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	התאריך
מאת:	תיק מס'

הנדון:

לסעיף ג'. שני 36 המקומות ומאמצו לבשר הביבור הרחב.

אם הביקוש למקומות בקרב אנשי השוב הצמוד ואנשי הרשאות יהיה קטן מ-36 המקומות אזי מליץ שנקצה עוד 15 מקומות בן משפחות ושאתם למילוי את 45 הנותרים נוכל לברום בקרב הביבור הרחב.

את הבידוד של הברום יש לעשות בשני שלבים המושבן של המקומות הבודדים ואחר של המקומות בן משפחות"ם המבוקשות.

בברכה

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: שמריהו כהן - מנהל המחוז	התאריך: 12.11.79
מאת: גדעון הרפלד	תיק מס':

הנדון: הקצאת מגרשים לבנה ביתם במחלה שלומים

על פי פרוטוקול שקבלנו מן הר' זרים מתברר כי באזור בנה ביתם יהיו 72 מגרשים לבניה של בתים בודדים ואך 60 מגרשים בו משפחתיים במדרונות. בכל מקרה לו משפחתי ניתן לבנות שני יחידות דור, עדיף ניתן לבנות במחוז בניה גבוהים מוסכר אלא לבנות יחידה אחת שניים נוספות.

האמצעי בלעדי תפיר הבדר מדרום מזרח לבנות בפרופיל 72 המגרשים הראשונים. לפי דעתי צמוד לא רק יוכל לבנות בפרופיל כמו של המגרשים במדרונות.

אני מציע להקצות 18 מתוך המגרשים לבתים בודדים לאנשי הישוב הצמוד ולא אחרים לאנשי המשפחה בעוד 8 מגרשים מתוך מגרש אלוני

מדף 1010

מ ז כ ר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	התאריך
מאת:	תיק מס'

הנדון:

לאנשי אג"ב. שאר 36 המקומות ועמדו לרשות הביטוח הרחב.

אם הביטוח למקומות הבודדים אנשי הישוב הצמוד ואנשי המושבות יהיה קבוע מ-36 המקומות אזי מצינו שנצטרך רק 15 מקומות כדי לשמש ולשרת לטובתם את 45 הנמצאים נוסף לבדווים בקרב הביטוח הרחב.

את הביטוח של הבדווים יש לעשות בשני שלבים המושבות של המקומות הבודדים ואחר כך של המקומות הבדו משפחת"ם במבדולת.

בברכה

מדינת ישראל

משרד השיכון
מחוז ירושלים
צורת הקמה מעלה אדומים

תאריך: כ"ח בחשון תש"מ
18 בנובמבר 1979

מספר:

בנה ביתך - מעלה אדומים
סיכום פגישה שהתקיימה בלשכת מנהל המחוז ב-13.11.79

השתתפו: יעקב בריה - חברת ערים
מיכאל שטרום

שמריהו כהן
דוד עובדיה
גדעון הוכפלד - משרד הבינוי והשיכון
אביבה פרוסק

1. ס"ה חיוב הוצאות הפיתוח לגביה בבנה-ביתך לפי "הטבלה" ביחס לתקבולים - מתאזן בקירוב.

(לגבי 72 המגרשים הבודדים + 60 המגרשים הדו משפחתיים).

הוסכם כי אם יתברר שיש הפרש כספי לטובת משרד הבינוי והשיכון יוחזר הכסף למשרד. במידה ויחסר כסף יש התחייבות של משהב"ש להשלים הסכום שיידרש.

2. במידה וחברת ערים לא תצליח למכור את כל המגרשים לבנה-ביתך, יקבה משהב"ש את הבותרים, בתנאי שחברת ערים תדווח על-כך כבר עם המכרז השני כדי שאפשר יהיה לעצור במועד את המשך הפיתוח.

3. מומלץ שחברת ערים תוציא מכרז קרקע לשתי חבויות באיזור בנה-ביתך. (בשטח שבוצר עקב שינוי תוואי הכביש).

4. הועלתה הצעה להקצאת 72 המגרשים:

א.	לאנשי הישוב הקיים - (כאלה שהתגוררו בישוב לפני 1.1.79 עובדה שתאושר על-פי החוזה עם חברת עמידר).	18 מגרשים
ב.	למפעלים הקיימים ופועלים במישור אדומים -	10 מגרשים
ג.	לאנשי תע"ש	8 מגרשים
ד.	לעובדי צורת ההקמה ולבדרשים	3 מגרשים
ה.	הקפאה (לבכים, למפוני ימית ואחרים)	5 מגרשים
	ס"ה לפני הגרלה	44 מגרשים
	יתרה - לציבור הרחב בהגרלה	28 מגרשים

5. המגרשים שבמדרונות יוקצו גם הם לבניה עצמית. 60 מגרשים דו משפחתיים, ס"ה 120 יח"ד, כאשר אחוזי הבניה יהיו גבוהים (בדרך כלל דירות דו מפלסיות עם אופציה למפלס שלישי להרחבת הדירה או לדירה נוספת).

2/..

מדינת ישראל

משרד השיכון
מחוז ירושלים
צורת הקמה מעלה אדומים
תאריך: כ"ח בחשון תש"מ
18 בנובמבר 1979

מספר:

6. חברת ערים תהיה מוכנה לצאת בפרסום המגרשים הדו-משפחתיים באפריל 1980.

7. הקצאת המגרשים הב"ל:

א.	לאנשי הישוב הזמני	- 9 יחידות קרקע דו משפחתיות	-	18 יח"ד
ב.	לאנשי התעשיה	- 9 " " "	-	18 יח"ד
ג.	לאנשי תע"ש	- 4 " " "	-	8 יח"ד
ד.	הקפאה (לבכים, מפוני ימית- ואחרים)	2 " " "	-	4 יח"ד
	ס"ה - לפני הגרלה	- 24 יחידות " "	-	48 יח"ד
	יתרה - לציבור הרחב בהגרלה	- 36 " "	-	72 יח"ד

8. חברת ערים הגישה טבלת עלויות הפיתוח לפי המגרשים. הטבלה תיבדק ע"י דוד עובדיה.

9. הוצע כי סכום דמי הקדימה להרשמה למגרש בנה-ביתך יהיה 50,000 ל"י בלבד.

10. הנושאים שהועלו בישיבה יועברו להחלטת ועדת היגוי.

רשם:
אביגדור פרוסן

העתקים: לנוכחים
לשכת המנכ"ל
מר ז. ברקאי
מר א. אריאלי - ערים
מר א. שדה - אבאל

יהל
נהול, תאום ופקוח בע"מ
באר־שבע, רח' רמב"ם 20, טל. 78502, ת.ד. 7001

20.11.79

לכבוד
מר מ. שטרום
אב-אל בע"מ
רח' טגור 29
תל - אביב

א.נ.,

הנדון: מעלה אדומים - בנה ביתך
השוב והחזר הוצאות סתות

בדקנו החשוב הנ"ל, שהוגש על ידכם ביום 13.11.79, ולהלן הערותינו:

1. החשוב הנדון מתיחס להחזר הוצאות הסתות שעל המשתכן לשלם והוא חייב לתאום את הטבלת לשנת 1979, בהתאם לסעיפי עבודות הסתות המבוצעות בפועל, על פי החלטה שהתקבלה בעבר.

2. המחיר בו יש לחייב לכל מטר רבוע מגרש, מורכב מעבודות כבישים, מים וביוב ומסתכם ב- 345 לי/מ"ר במקום 406 לי/מ"ר, כפי שחושב על ידכם, לא כולל עבודות עפר, מאחר שאינכם מבצעים עבודות עפר במגרשים.

3. הסכום הקבוע בלירות למגרש בסך 30,800, כולל העמסות, המתיחסות גם להוצאות תכנון ויש לבטל את הוצאות התכנון והנהול בסך 46,600 לי ליחידה, אותו כללתם בחשיב.

4. אין להוסיף את הוצאות חב' ערים בסך 4.5% לתחשיב זה מאחר שתוספת זו שייכת להתחשבנות של חב' ערים עם משרד השכון ואינה נוגעת לחיוב המשתכן.

5. לצורך ההתחשבנות בין חב' ערים ומשרד השכון, יש לערוך תחשיב אחר מלחי תלוי בתחשיב הנ"ל, המתבסס על ההוצאות בפועל עם התוספות כפי שהוחלט עליהם בעבר כאשר מביאים בחשבון התקבולים מהמשתכנים.

2/..

בנק לאומי לישראל בע"מ
מרכז, מחוז דרום בע"מ
מרכז, רח' הפלדה 20, ת.ד. 78502, ת.ר. 1001

לכבוד
מר ל. מרקוס
אבן-אור בע"מ
רח' מרכז 80
אבן-אור

אבן-אור, 20.11.79

הנדון: בקשת אבן אבנר - בנק לאומי
הסכם מימון בנקאי

בעקבות פגישתנו, אנו מאשרים בזה כי הבנק לאומי לישראל בע"מ

1. מוכן לתת לחברת אבנר בע"מ מימון אשראי בנקאי בסך כולל לא יעלה על 500,000 לירות, בתנאי שהחברה תקבל אישור מבנק ישראל, אם כל אחד מהבנקים בנפרד.

2. מוכן לתת לחברה אשראי בנקאי בסך 200,000 לירות, בתנאי שהחברה תקבל אישור מבנק ישראל, אם בנפרד ובין אם יחד, לבין כולם יחד, אשראי בנקאי לא יעלה על 500,000 לירות.

3. מוכן לתת אשראי בנקאי לחברה עד 200,000 לירות, בתנאי שהחברה, בנוסף על הבטחת אשראי בנקאי לא יעלה על 500,000 לירות, תקבל אישור מבנק ישראל.

4. לא, בתנאי שהבנק לא יגיע עד 500,000 לירות, אין הבנק מוכן לתת אשראי בנקאי לחברה אם לא יהיה לה מקור מימון אחר.

5. בכל מקרה, אין הבנק מוכן לתת אשראי בנקאי לחברה אם לא יהיה לה מקור מימון אחר, בנוסף לאשראי בנקאי, לרבות הון עצמי, אשראי ספקים ואשראי בנקאי.

בברכה,
בנק לאומי לישראל בע"מ

יהל
נהול, תאום ופקוח בע"מ
באר־שבע, רח' רמב"ם 20, טל. 78502, ת.ד. 7001

6. להלן טבורטת דוגמת חשוב למגרש מס' 1.

מס' מגרש	שטח	הוצאות פתוח לפי 345 לי/מ"ר	הנב' קבועות ליחיד	סה"כ לערך 79	סה"כ לספט' 79
1	494.82	170,712	30,800	201,512	324,433

במקום 439,232 לפי התחשיב שהוגש.

נא להקן התחשיב כמפורט לעיל.

בכבוד רב,

דוד עובדיה.

העתק:
ח"ה ש. כהן - מנהל מחוז י-ם.
ב. הוכמלד - ראש גוות הקמה.
י. גריה - חב' ערים.

צוות הקמה מעלה אדומים
ג' בחשון תש"מ
23 בנובמבר 1979

אל: מר זאב ברקאי - מנהל אגף פרוגרמות

הנדון: <u>הקצאת מגרשים לבנה ביתך במעלה אדומים.</u>

הטיפול בנו"ז בנה ביתך במעלה אדומים מתקדם לקראת האפשרות לצאת בפרסום הרשמה והקצאת המגרשים בסוף דצמבר שנה זו.

באזור בנה ביתך יהיו 72 מגרשים לבודדים ועוד כ-60 מגרשים דו משפחתיים במדרונות (עוד 120 יח"ד). במגרשים במדרונות ביתן יהיה לבנות באחוזי בניה גבוהים בדרך כלל בשבי מפלסים עם אופציה לבניית מפלס שלישי להרחבת הדירה או לדירה נוספת.

לקראת הפרסום וההרשמה התעוררה בעית דרך הקצאת המגרשים.

במחוז י-ם התגבשה הדעה שיש להקצות חלק מהמגרשים בעדיפות לתושבי הישוב הזמני ולאנשים הקשורים בתעשיה במישור אדומים.

אנו מציעים להקצות את 72 המגרשים הבודדים:

לאנשי הישוב הזמני (כאלה שמתגוררים בישוב לפני 1.1.79)	-	18 מגרשים
לאנשי התעשיה	-	10 מגרשים
לאנשי תע"ש	-	8 מגרשים
לעובדי צוות ההקמה ובדרשים	-	3 מגרשים
הקפאה (נכים מפוני ימית וכו')	-	5 מגרשים
	סה"כ	44 מגרשים
לציבור הרחב בהגרלה	-	28 מגרשים

את 60 המגרשים הדו משפחתיים מציעים להקצות כדלהלן:

לאנשי הישוב הזמני	9	יח' קרקע דו משפחתיות	(18 יח"ד)
לאנשי התעשיה	9	" " " "	(18 יח"ד)
לאנשי תע"ש	4	" " " "	(8 יח"ד)
להקפאה (צורכי משב"ש)	2	" " " "	(4 יח"ד)
סה"כ	24	" " " "	(48 יח"ד)
לציבור הרחב בהגרלה	36	" " " "	(72 יח"ד)

2/..

צורת הקמה מעל"ה אדומים

ג' בחשון תש"מ
23 בנובמבר 1979

בדיון שנערך בלשכת מנהל המחוז של משרדנו עם מנהל מחוז י-ם של מינהל מקרקעי ישראל הביעו נציגי המינהל הסתייגות מהחצעה לתת עדיפות בהקצאה לגורם כל שהוא.

מאחר ולא הגענו להסכמה בדבר ההמלצה על דרך הקצאת המגרשים, אנו מבקשים שתזמן פגישה שאצלך עם נציגי המינהל ובהשתתפותנו לדיון וסיכום בנושא זה.

ב ב ר כ ה ,

גדעון הוכפלד
ראש צורת הקמה

העתק: ש. כהן - מנהל המחוז

מספר המגרש	שטח המגרש	חיוב הוצאות תשתית לפי טבלה ג (דף 10) של משרד השיכון לפי 406 ל"מ/מ"ר צמוד למדד בניה מרץ 77 (370.5)	חיוב הוצאות תשתית לפי טבלה ג (דף 10) ללא חכירה. מדד בניה מרץ 77 (370.5)	סה"כ למגרש (מדד בניה 370.5)	סה"כ למגרש מעודכן למדד בניה מרץ 576.5	שכיל מתבנים, מדידות, כיול ופקוח ל"מ"ד. מדד 576.5	עמלת כיול "ערים" 4.5% ל"מ"ד לפי מדד 576.5	סה"כ למגרש כולל תבנון וכיול. מעודכן למדד בניה מרץ 576.5 נקודות.
1++	494+82+	200897+00+	30800+00+	21697+00+	373032+00+	46600+00+	19600+00+	439232+00+
2++	499+22+	202683+00+	30800+00+	23483+00+	375907+00+	46600+00+	19600+00+	442107+00+
3++	501+50+	203609+00+	30800+00+	24409+00+	377398+00+	46600+00+	19600+00+	443598+00+
4++	511+50+	207669+00+	30800+00+	28469+00+	383935+00+	46600+00+	19600+00+	450135+00+
5++	499+30+	202919+00+	30800+00+	23719+00+	376287+00+	46600+00+	19600+00+	442487+00+
6++	499+30+	202919+00+	30800+00+	23719+00+	376287+00+	46600+00+	19600+00+	442487+00+
7++	512+50+	208075+00+	30800+00+	28875+00+	384588+00+	46600+00+	19600+00+	450788+00+
8++	530+49+	215379+00+	30800+00+	26179+00+	396348+00+	46600+00+	19600+00+	462548+00+
9++	499+80+	202675+00+	30800+00+	23475+00+	375888+00+	46600+00+	19600+00+	442088+00+
10++	500+20+	203081+00+	30800+00+	23881+00+	376548+00+	46600+00+	19600+00+	442748+00+
11++	500+20+	203081+00+	30800+00+	23881+00+	376548+00+	46600+00+	19600+00+	442748+00+
12++	500+20+	203081+00+	30800+00+	23881+00+	376548+00+	46600+00+	19600+00+	442748+00+
13++	500+20+	203081+00+	30800+00+	23881+00+	376548+00+	46600+00+	19600+00+	442748+00+
14++	499+97+	202988+00+	30800+00+	23788+00+	376398+00+	46600+00+	19600+00+	442598+00+
15++	501+59+	203646+00+	30800+00+	24446+00+	377458+00+	46600+00+	19600+00+	443658+00+
16++	530+21+	215265+00+	30800+00+	26065+00+	396164+00+	46600+00+	19600+00+	463364+00+
17++	507+51+	206049+00+	30800+00+	26849+00+	381326+00+	46600+00+	19600+00+	447526+00+
18++	507+56+	206069+00+	30800+00+	26869+00+	381359+00+	46600+00+	19600+00+	447559+00+
19++	511+87+	207819+00+	30800+00+	28619+00+	384176+00+	46600+00+	19600+00+	450376+00+
20++	525+00+	213150+00+	30800+00+	29950+00+	392759+00+	46600+00+	19600+00+	458959+00+
21++	525+00+	213150+00+	30800+00+	29950+00+	392759+00+	46600+00+	19600+00+	458959+00+
22++	525+00+	213150+00+	30800+00+	29950+00+	392759+00+	46600+00+	19600+00+	458959+00+
23++	499+88+	202951+00+	30800+00+	23751+00+	376339+00+	46600+00+	19600+00+	442539+00+
24++	540+87+	219593+00+	30800+00+	40393+00+	403132+00+	46600+00+	19600+00+	469332+00+
25++	583+73+	236994+00+	30800+00+	47794+00+	431148+00+	46600+00+	19600+00+	497348+00+
26++	588+23+	238821+00+	30800+00+	49621+00+	434089+00+	46600+00+	19600+00+	500289+00+
27++	672+61+	273079+00+	30800+00+	83879+00+	489245+00+	46600+00+	19600+00+	555445+00+
28++	563+09+	228615+00+	30800+00+	39415+00+	417658+00+	46600+00+	19600+00+	483858+00+
29++	585+56+	237737+00+	30800+00+	48537+00+	432344+00+	46600+00+	19600+00+	498544+00+
30++	604+40+	245386+00+	30800+00+	56186+00+	444659+00+	46600+00+	19600+00+	511859+00+
31++	531+93+	215983+00+	30800+00+	26783+00+	397320+00+	46600+00+	19600+00+	463520+00+
32++	505+13+	205103+00+	30800+00+	25903+00+	379803+00+	46600+00+	19600+00+	446003+00+
33++	505+12+	205078+00+	30800+00+	25878+00+	379763+00+	46600+00+	19600+00+	445963+00+
34++	519+91+	211083+00+	30800+00+	24883+00+	389431+00+	46600+00+	19600+00+	455631+00+
35++	498+42+	202370+00+	30800+00+	23170+00+	375403+00+	46600+00+	19600+00+	441603+00+
36++	498+33+	202322+00+	30800+00+	23122+00+	375326+00+	46600+00+	19600+00+	441526+00+
37++	499+79+	202915+00+	30800+00+	23715+00+	376281+00+	46600+00+	19600+00+	442481+00+
38++	500+61+	203248+00+	30800+00+	24048+00+	376817+00+	46600+00+	19600+00+	443017+00+
39++	511+04+	207482+00+	30800+00+	28282+00+	383634+00+	46600+00+	19600+00+	449834+00+
40++	513+07+	208306+00+	30800+00+	29106+00+	384960+00+	46600+00+	19600+00+	451160+00+
41++	500+26+	203106+00+	30800+00+	24906+00+	384638+00+	46600+00+	19600+00+	450838+00+
42++	500+07+	203028+00+	30800+00+	24828+00+	376463+00+	46600+00+	19600+00+	442663+00+
43++	490+77+	199253+00+	30800+00+	21053+00+	370385+00+	46600+00+	19600+00+	436585+00+
44++	502+10+	203853+00+	30800+00+	24653+00+	377791+00+	46600+00+	19600+00+	443991+00+
45++	500+71+	203288+00+	30800+00+	24088+00+	376881+00+	46600+00+	19600+00+	443081+00+
46++	495+52+	201181+00+	30800+00+	21981+00+	373489+00+	46600+00+	19600+00+	439689+00+
47++	500+02+	203008+00+	30800+00+	23808+00+	376430+00+	46600+00+	19600+00+	442630+00+
48++	500+00+	203000+00+	30800+00+	23800+00+	376418+00+	46600+00+	19600+00+	442618+00+
49++	500+00+	203000+00+	30800+00+	23800+00+	376418+00+	46600+00+	19600+00+	442618+00+
50++	500+00+	203000+00+	30800+00+	23800+00+	376418+00+	46600+00+	19600+00+	442618+00+
51++	500+00+	203000+00+	30800+00+	23800+00+	376418+00+	46600+00+	19600+00+	442618+00+
52++	500+00+	203000+00+	30800+00+	23800+00+	376418+00+	46600+00+	19600+00+	442618+00+
53++	500+00+	203000+00+	30800+00+	23800+00+	376418+00+	46600+00+	19600+00+	442618+00+
54++	498+07+	202216+00+	30800+00+	23016+00+	375155+00+	46600+00+	19600+00+	441355+00+
55++	520+61+	211384+00+	30800+00+	28184+00+	389916+00+	46600+00+	19600+00+	456116+00+
56++	516+47+	209695+00+	30800+00+	26495+00+	387196+00+	46600+00+	19600+00+	453396+00+
57++	572+79+	232553+00+	30800+00+	49353+00+	423998+00+	46600+00+	19600+00+	490198+00+
58++	531+36+	215372+00+	30800+00+	26172+00+	396336+00+	46600+00+	19600+00+	462536+00+
59++	531+73+	215882+00+	30800+00+	26682+00+	397158+00+	46600+00+	19600+00+	463358+00+
60++	531+79+	215907+00+	30800+00+	26707+00+	397198+00+	46600+00+	19600+00+	463398+00+
61++	540+23+	219333+00+	30800+00+	30133+00+	402714+00+	46600+00+	19600+00+	468914+00+
62++	538+43+	218603+00+	30800+00+	29403+00+	401538+00+	46600+00+	19600+00+	467738+00+
63++	538+43+	218603+00+	30800+00+	29403+00+	401538+00+	46600+00+	19600+00+	467738+00+
64++	501+55+	203629+00+	30800+00+	24429+00+	377430+00+	46600+00+	19600+00+	443630+00+
65++	501+55+	203629+00+	30800+00+	24429+00+	377430+00+	46600+00+	19600+00+	443630+00+
66++	501+55+	203629+00+	30800+00+	24429+00+	377430+00+	46600+00+	19600+00+	443630+00+
67++	501+55+	203629+00+	30800+00+	24429+00+	377430+00+	46600+00+	19600+00+	443630+00+
68++	501+55+	203629+00+	30800+00+	24429+00+	377430+00+	46600+00+	19600+00+	443630+00+
69++	501+55+	203629+00+	30800+00+	24429+00+	377430+00+	46600+00+	19600+00+	443630+00+
70++	499+95+	202980+00+	30800+00+	23780+00+	376385+00+	46600+00+	19600+00+	442585+00+
71++	499+95+	202980+00+	30800+00+	23780+00+	376385+00+	46600+00+	19600+00+	442585+00+
72++	499+95+	202980+00+	30800+00+	23780+00+	376385+00+	46600+00+	19600+00+	442585+00+
5"70	37.223.89	15,112,480.00	2.217600.00	17.335080,00	27.909.439.00	3.355.200.00	1,411.200.00	32.675,839.00

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
צורת הקמה מעלה אדומים

תאריך: 7 בדצמבר 1979

מספר: י"ז בכסליו תש"מ

סיכום פגישה שנערכה במשרד הבינוי והשיכון ביום 4.12.79

השתתפו: חנה ג'אנו, משה עין מור, משה טל, אבנר מלכוב - מינהל מקרקעי ישראל
זאב ברקאי, שמריהו כהן, איתן לחובסקי, גדעון הוכפלד - משה"בש

הנושא: בנה - ביתך -- מעלה אדומים

א. מתוך 72 המגרשים שיועמדו לתכנית "בנה - ביתך ", בשלב ראשון, יוקצו 45 להגרלה לציבור הרחב. יתרת המגרשים יוקצו לפי החלוקה הבאה:
18 - לתושבי הישוב הזמני (כאלה המתגוררים בישוב לפני 1.1.79, ואשר עובדה זו הוכחה באמצעות חוזי שכירות עם עמידר).
3 - לנכי צ"הל.
6 - משרייבים לצרכי משרד הבינוי והשיכון (מפובי ימית ואופירה).

ב. טיוטת הפרוספקט שהוכנה ע"י חברת ערים, תעבור בדיקת משרד הבינוי והשיכון.
גדעון הוכפלד יתאם הנושא עם איתן לחובסקי.
יש להשתדל לסיים בדיקת הפרוספקט בהקדם
כך שניתן יהיה לצאת בפרסום המגרשים ב - 24.12.79
ולבצע את ההגרלה בסוף ינואר 1980.

ג. לא יוקצו מגרשים ליחידים (שאינם בעלי משפחה).

ד. ראש צורת ההקמה ירכז רשימת תושבי הישוב הזמני המבקשים מגרשים שלא באמצעות ההגרלה הכלליה. אם מספרם יעלה על מספר המגרשים תערך הגרלה. אלה שלא יזכו יוכלו להשתתף בהגרלה הכללית.

ה. רשימת 45 הזוכים בהגרלה הכללית תצורף לרשימת הזוכים במגרשים מבין תושבי הישוב.
בין הרשומים ברשימה המצורפת תערך הגרלה לקביעת סדר העדיפויות לבחירת המגרשים.
יוקפאו מראש 3 מגרשים לנכים. 6 המגרשים הנותרים יוקפאו למפובי ימית אופירה וכו'.

ו. בשלב ב' יוקצו עוד 64 מגרשים דו משפחתיים, כלומר 128 חצאי מגרשים.
בשלב זה יוקצו מראש 15 חצאי מגרשים לתושבי הישוב הזמני, 20 לתעשיה, 10 לתע"ש ו - 3 לצרכים שונים. יתרת 80 חצאי המגרשים יוקצו לציבור הרחב - בהגרלה.
פרסום המגרשים הדו - משפחתיים יעשה בחודש אפריל 1980.

בברכה,

גדעון הוכפלד
ראש צורת ההקמה

העתק: חברת "ערים"
משרד "אב - אל"

רח' בן־יהודה 23 ת"ד 1462 ירושלים 91000 טל. 240863

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:

התאריך 5/12/79

מאת:

תיק מס'

הנדון:

מדף 1010

אב-אל בע"מ

ניהול ויעוץ הנדסי
אברהם שדה/מהנדס
מיכאל שטרום/מהנדס

ירושלים
רחוב עציון נבר 4
טלפון 02/811155

תל אביב
רחוב טאגור 29
טלפון 03/429107

זכרון דברים

תאריך 11.11.79

מספרנו 1404/79

מקום תל אביב

רשם מ. שרגם

נושא **מעלה אדומים, בנה ביתך.**

זכרון דברים מיום 7.11.79

נוכחים
חיים א. אריאלי, י. נרים, א. לחובסקי, ג. מוכפלד, אביבה,
א. גרזקי, א. מייר, ש. לייטרסדורף, רחל, ד. צור, נ. גרשוני,
מ. שרגם.

תפוצה
לנוכחים, מר ש. כהן, מר ד. עובדיה

סדר היום לישיבה:

א. שקירה כללית על תכנון העיר.

ב. דיון בתכנון המדרונות מתח מכביש המקיף את מתחם בנה ביתך.
(בניינים מדורגים רב משפחתיים או דו משפחתיים).

ג. דיון בפיושם התקנון ל-72 המגרשים המיועדים לבנית חד משפחתית.

א. **תכנון העיר:**

מתכנן העיר מ. לייטרסדורף ואדריכלית המחוז א. ברזקי מסרו לנוכחים סקירה כללית על תכנון שלב א' של העיר הכולל כ-1,400 יח"ד (בתוכם מתחם בנה ביתך).

ב. **בינוי המדרונות:**

מוצגו ע"י מ. לייטרסדורף האלטרנטיבות השונות לבינוי המדרונות שמתחת לכביש המקיפי של המתחם.

1. מ. לייטרסדורף מציג הכניות, המבים ומודל של האלטרנטיבה הראשונה לבתים מדורגים רב משפחתיים (6-8 יח"ד במגרש).

בינוי הנ"ל מהוה המשך מבנים אורבני רצוי לבנית נפוצה (צמידות לשקע) למדרונות תלולים, יחד עם אמידות ושטנדרטיזציה. המכנון הכולל מאפשר מגוון של דירות וקומבינציות שונות בין הדירות.

המכנון מאפשר גם לדעת המתכנן בנית מחוצה. יחד עם זאת כרוך המבנה באילוצים טכניים וארגוניים קשים.

לדעת הנוכחים, לרבות המתכנן, אין המבנה הנ"ל מתאים להתארגנות ל"בנה עצמית" הבנת מבנה זה נראית רק ע"י בנית מקבצת ע"י קבלנים או חברות.

לכן נתבקש המתכנן ע"י הנהל המרוייקט לחציע אלטרנטיבות נוספות.

(במבנה הנ"ל אפשר להגיע לכ-150 יח"ד).

2/..

אב-אל בע"מ

2. תוצאת תכנית (סקיצה) של בתים דו משפחתיים מדורגים, כאשר המגרשים חולקו עקרונית ל כ-2 מפלסים. בפתרון זה יש לרדת כ-3 קומות מהכביש לבתים המתחוגים לפי תכנית זו ניתן להגיע לכ-120 יח"ד.

3. נבחנה בתפורש ע"י מכניות והתכים אלטרנטיבה נוספת עם מגרשים בעלי חזית "צרה" לרחוב, פתרון זה מאפשר בנית בתים דו-משפחתיים עם גישה נוחה מהכביש והמגרש והגינה המתאימים לכוון המדרון.

פתרון זה מאפשר עקרונית להוסיף דירה על גג המבנה עם גישה ישירה ונפרדת מהכביש, או להוסיף קומה ע"י המשכן ליכולה לשמש כסטודיו, דירת הורים, חדר עבודה וכו'.

למשתתפים, לרבות המתכנן, נראה פתרון זה מתאים ביותר בין 3 האלטרנטיבות להתארגנות לבנית עצמית במסגרת "בנה ביתך".

ג.ד. סוכם להמשיך ולבדוק התכנון לפי העקרונות דלהלן:

1. להגיע לחלוקה של כ-120 מגרשים אשר עליהם יבנו כ-120 יח"ד בבתים דו משפחתיים (רוחב חזית כ-8.0 מ' לכל יח"ד).

2. לאפשר בתקנון ובתכנון בנית הבית ב-3 מפלסים לטרות שהוזכרו לעיל.

3. לבדוק האפשרות של בנית אינדיבדואלית של כל יח"ד עם עו בנין "אפס" קפר משותף, או בנית משותפת ותכנון משותף ל-2 יח"ד בבית דו משפחתי, כאשר הבעלות על המגרש והדירה תהיה נפרדת לכל משפחה.

ד.ה. <u>תקנון ל-72 מגרשים לבתים חד משפחתיים:</u>

1. נרית מעביר לנוכחים עבדצמבר 1979 המבנים לחוציא המגרשים לתגרלה. לצורך זה יש לגמור ולסכם התקנון תוך שבוע.

2. לנוכחים הוצאת שיוטת התקנון, שהוכן ע"י המתכננים ונתבקשו הערות ו/או אישור מפיוטא.

3. להלן הערות:

<u>"חרשות המוסמכת"</u> - אין עדיין הגדרה מספקת לרשות המוסמכת. לכן סוכם שכל עוד לא תתקבל רשות אחרת תהוות צוות מתיגוי של מעלה אדומים (הכולל נציגי משרד הביטוי והשכון, מינהל המקרקעי ישראל, ונציגי משרדים אחרים) רשות אלית יועברו הכניות ההגשה ומיתר בנית. התכניות תועברנה לאחר בדיקת חבי ערים באמצעות נציגית המקצועיים ולאחר שמאושר ע"י חבי ערים כעונה לתקנון, לדרישות המתכנון ולכל יתר דרישות חבי ערים ומינהל מקרקעי ישראל.

<u>סעיף ב-2 "אחוזי הבנית"</u> - אושר כפי שמוצע בתקנון.

<u>סעיף ב' - 5 "נסיגות"</u> - המתכנן מתבקש לעיין מחדש בנטות מתוך מגמה למעל בהנחיות ולנסח בצורה מחייבת פחות.

3/..

אב-אל בע"מ

<u>סעיף ב-6 "חומר בניה חיצוני"</u> - מתבקש לאשר לבונים חופש בבחירת חומרי הגימור בהתאמה למגבלות ביתר חלקי העיר המתוכננת. המתכנן מקבל המערת והסעיף ינוסח מחדש.

<u>סעיף ב-7 "גגות"</u> - חוצץ למתכנן לאשר גם גגות משופעים מבטון או רעפים, עם הגדרות מתאימות לגובה מכסימלי. המתכנן מקבל המערת ויסגן הסעיף.

<u>סעיף ב-8 " גדרות"</u> - (הכוונה לקירות בגבולות המגרש). יש להבחין בין קירות בחזית המגרש הפונה לכביש או דרך ובין קירות בגבולות בין שכנים.

סוכם שהדרישה תחיל לקירות אבן לקט רק לקירות החזית הפונות לכביש. הסעיף ינוסח מחדש בהתאם.

<u>סעיף ב-10 "מרפסים"</u> -סוכם שהדרישה לקירות מוסך תבוטל כך שרק קירות הפונים לכביש או נראים מהכביש יבנו או יצופו באבן כנזכר בסעיף.

הגיבוש המתוקן של התקנון יועבר למנהל המרוייקט תוך שבוע על מנת להביאו לעיון ואישור סופי.

ד. שרון

19.12.79

סיכום שיחה טלפונית עם נריה.

בשיחתי שהייתי לי עם נריה (19.12.79) עם נריה הוגן
מסר לי כי התנדב הנער לטיפול בדקאי. ממנו
עבר לבתי אולים לבן יהודה. לבן יהודה הוא מספר
בעיות ושאלות. נדרש בקשר אוב/בדקאי (לפני כל מיקום
שם גדל בן יהודה תשובות שסיפקו אותו.
התנדב הבא הינו אדוק בין קבוצת חלוצים שמרכז
משרד השפע עם מדרגות ערים.
בהשפע לפגישה כל הידוע בדקאי, את מקרת ערים
לגיטן לתובסי. נלחמתי שבקרו את נושא ~~[illegible]~~ מתיו
הפיתוח המלטלו כי ~~[illegible]~~ יש הבדל בין הגלות הרוחנית
לתפיסה. הגלות לפי הטבלה בסיולם קל ומלטלו שיזדרו
את הסיולם לפי
נריה טלפן הבוקר ואמר שהם שלה.

הבעיה: שאבן והטבלה בקלקה אושר עמוד בסטרנק
האיזון יבדק אל יבי.

נריה מבקש לוסיף לרשימה הבר-מצוה
תוך 10 ימים לפי בקר לפרים בלמדים
עד יום 21.12.79. נמצאו בפגישות
הבאות הגלות.

א) בגלל הפרופסור המתרגל מאוד. אין ושום לתרגיל.
ב) שאלות ארוכות של איך לקישור הצמן (נקבה בגיבה
אבל ברמה יום ו.
ג) ~~[illegible]~~ בגידה סופית של מחברת הסלוד.

מ ז כ ר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: מר מרדכי בראון - כאן	התאריך: 19.12.79
מאת: אברהם הורביץ	תיק מס':

הנדון: הנני בזה מודיע אדוני.

רבי טבלר לחשוד אלות התשתית המבוססת על אגלה המערשים ומחושבת לפי הנחיות לחושב החצרי פיתה כלל על הסרד.

הסיולם שנקבע שמעלה אדומים (לפי כולם בקות אלוות הביתה היה ג') ולפי כך נעבדו החישובים.

מתברר אבל כי יש הבדל גדול בין אלוות הביתה בפועל לבין שחושבו על פי הטבלה.

לכן הולכים אינם להודיעך כי יש לערוך חישוב חדש לפי סיולם ד'.

בשקבל את הטבלה החדשה אודיעך לדיעתך נמו כן נדרשה בדיקת שמאי במקום לחזרן את המערשים וקבע מחיר פיתה אבור המינהל בסך של 5.55 לי.

מדף 1010

מ ז כ ר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	התאריך
מאת:	תיק מס'
הנדון:	

3. בדיונים שהיו לאחר מכן (אמנון אשרי) עם משרד האוצר התעקש האוצר שגמלה אזרחים יהיה סולו מופרש, כפי שנעשה לגו בעבר הם ביטלו את ההצעה המחמצת בסך 55 מיליון שקל סובסד ע"ח כל סולו אחר לפי שיטת בחינתי ביתה.

אנו נא מבקשים בדחיפות מאוחר והחלטה הביאו לטיפול המנכ"ל שיתן ויעדר על כך בפני האוצר.

4. בפרוטוקול שהוגן ע"י חברת ערים הוגדר לגבי חברת המשפחות יונדב עם רמון טוויק. הוא יגיש את המלצתו עם הערותיו ותיקונו בימים הקרובים.

לזכרם.

הגרה

סולם לגג בית

150,000

שווי הסולם

הוא עם הלוגו שלנו

65,000

250,000 (100,000)

הוא הלוגו מוסרתי בשורה

בבעלות על בירה או ביתה.

X

יולי 1979

משרד הבינוי והשיכון

עיקרי תוכנית סיוע בדיור למתיישבים בישובי פיתוח

- בישובי פיתוח ניתנות הלואות מוגדלות, בלתי צמודות, לרכישת דירה (חדשה או "יד שנייה"), לבניה עצמית, להרחבת דירה ולשיפוצים.
- ישובי הפיתוח מתחלקים ל־2 קבוצות, בהתאם לגובה הסיוע:

קבוצה מס' 1	קבוצה מס' 2
אילת	אופקים
ביריה	בית שמש
ת שאן	דימונה
צור הגלילית	טבריה
ירוחם	יבנה
כרמיאל	יקנעם
מעלות	מגדל העמק
מצפה רמון	נתיבות
נצרת עלית	עפולה
עכו	ערד
צפת	קרית ארבע
קרית שמונה	קרית גת
שלומי	קרית מלאכי
	שדרות

- ההלואות ניתנות לתושבים מקומיים ולעוברים לישוב פיתוח. לתושבים מקומיים ינתן הסיוע אם לא קיבלו סיוע בדיור בישוב פיתוח לאחר 1.6.1975.
- ההלואות ניתנות ל"יוצאי צבא בלבד".

"יוצא צבא" — מי ששרת, הוא עצמו או אחד מבני משפחתו הקרובים בצה"ל/במשטרת ישראל/בשרותי בתי הסוהר/ באחד הארגונים הבטחוניים העבריים שלפני 14.5.1948.

- ההלואות ניתנות למשפחה חסרת דירה, למשפחה בעלת דירה ולבודד/ה חסר/ת דירה.

"חסר דירה" — משפחה או בודד שאין ולא היתה בבעלותם דירה לאחר 1.6.1971.

"בעל דירה" — משפחה או בודד שיש או היתה בבעלותם דירה לאחר 1.6.1971.

לא תינתן הלואה למי שבבעלותו בעת ההרשמה לתוכנית יותר מדירה אחת.

- תנאי לקבלת ההלואה הוא מגורים דרך קבע בדירה ברוב ימות השנה.

דירות ב"שכר דירה חופשי"

- מתיישבים בישובי פיתוח (יוצאי צבא), עוברים ומקומיים, יכולים לשכור דירה ב"שכר דירה חופשי" בשיכון הציבורי.
- הדירות הקיימות לצורך זה הן חדשות ושאינן חדשות, בגדלים שונים ובאתרים שונים.
שכר הדירה נקבע בהתאם לגודל הדירה, איכותה, מיקומה בישוב והישוב עצמו בו היא נמצאת.
משרד הבינוי והשיכון אינו מתחייב לספק דירות להשכרה ב"שכר דירה חופשי לכל פונה בכל עת.
ההשכרה תתאפשר בהתאם למלאי הדירות הקיימות בכל ישוב בעת הפניה.
- המעוניין בשכירת דירה ב"שכר דירה חופשי" יפנה ישירות לסניף המקומי של חברת "עמידר" "עמיגור", שם תעשינה כל הפעולות הקשורות בבחירת הדירה וחתימת החוזה.

השתתפות חודשית בשכר דירה לזוגות צעירים שצברו 800 נקודות ויותר.

- זוג צעיר שנמצא זכאי ב"תכנית לזוגות צעירים" של משרד הבינוי והשיכון וצבר 800 נקודות ויותר, זכאי לקבל השתתפות חודשית בשכר דירה, אם ישכור דירה ב"שכר דירה חופשי" בשיכון הציבורי או אם ישכור דירה בשוק הפרטי.

טבלה מס' 3:
גובה השתתפות חודשית בשכר דירה (בל"י) בישובים השונים, לפי ניקוד

מספר נקודות	אילת, ערד כרמיאל, צפת	שאר ישובי הפיתוח
800—999	500	350
1,000—1,199	500	350
1200 ויותר	1,000	700

בכל מקרה לא יעלה גובה ההשתתפות החודשית על 75% משכר הדירה החודשי.
פרטים נוספים על ההשתתפות החודשית בשכר דירה, וכן תנאים ומגבלות ניתן לברר בסניפי בנק **טפחות**, האחראי לרישום, קביעת הזכאות וביצוע סיוע זה.

פרסום זה אינו ממצה את כללי התוכנית. הכללים המחייבים הם אלה המפורטים בנהלי משרד הבינוי והשיכון.

■ אין מגבלות על שטח הדירה הנרכשת או המורח־בת או על מחירה.

בודדים מוגבלים ברכישת דירה בת 2 חדרים לכל היותר.

■ ההלואה המוגדלת תנתן למי שחתם חוזה לרכי־שת הדירה לאחר תאריך **1.6.1979.**

מי שחתם חוזה רכישה בין התאריכים 1.6.78 ל־1.6.79 יוכל אף הוא להרשם לתוכנית, אולם ההלואה שיקבל תהיה נמוכה יותר, כסכום ה־הלואה שניתנה עד 1.7.79 (פירוט הסכומים בטבלה מס' 1).

לא תינתן הלואה למי שחתם חוזה רכישת דירה לפני תאריך 1.6.78.

טבלה מס' 1 :

גובה ההלואה וההחזר החודשי (בל"י) לרכישה, להרחבה ולשיפוצים (הסכום המצוין בסוגריים הוא סכום ההלואה שניתנה עד 1.7.79 (בתוכנית הקודמת).

		קבוצת ישובים מס' 1	קבוצת ישובים מס' 2
למשפחה חסרת דירה	הלואה	**300,000**	**250,000**
		(200,000)	(150,000)
	החזר חודשי	1,950	2,060
למשפחה בעלת דירה	הלואה	**150,000**	**100,000**
		(85,000)	(65,000)
	החזר חודשי	975	825
	החזר ו*	1,950	1,650
לבודדים (חסרי דירה)	הלואה	**150,000**	**100,000**
		(65,000)	(50,000)
	החזר חודשי	975	825
להרחבה	הלואה	**150,000**	**100,000**
		(85,000)	(65,000)
	החזר חודשי	975	825
לשיפוצים	הלואה	**70,000**	**70,000**
		(30,000)	(30,000)
	החזר חודשי	455	577

* החזר ו לעוברים בעלי דירה שאינם מוכרים דירתם.

מענק מותנה

□ מענק הניתן לרכישת דירה **חדשה** או לבניה עצמית, המותנה במגורים דרך קבע בדירה במשך 5 שנים. אם תושכר הדירה או תימכר או שתמסר בה החזקה לפני תום 5 שנים, יוחזר המענק במלואו בתוספת ריבית.

(גובה המענק המותנה בטבלה מס' 2).

מענק בטחוני

□ מענק הניתן בישובים בית שאן, מעלות, קרית שמונה ושלומי, כפיצוי על בניה בסטנדרט בטחוני מיוחד. המענק יינתן לרכישת דירה **חדשה** או לבניה עצמית. גובה המענק הבטחוני — 65,000 ל"י.

המענק המותנה והמענק הבטחוני יינתנו בנוסף להלואה הרגילה ממסגרת התכנית.

טבלה מס' 2 :

גובה המענק המותנה (בל"י) בישובים השונים

קבוצת ישובים מספר	ישוב	גובה המענק המותנה
	אילת, צפת	85,000
1	ביריה, בית שאן, חצור, ירוחם, כרמיאל, מעלות, מצפה רמון, נצרת עלית, עכו, קרית שמונה, שלומי	65,000
	קרית ארבע	65,000
	בית שמש	65,000
2	דימונה, טבריה, ערד	45,000
	אופקים, מגדל העמק, נתיבות, עפולה, שדרות	40,000
	קרית גת, קרית מלאכי	30,000
	יבנה, יקנעם	25,000

מבוא

מעלה אדומים ממוקמת במרחק כ־8.0 ק"מ מירושלים, מזרחית לכביש ירושלים—יריחו.

רום פני הקרקע במקום הוא כ־480 מ' מעל פני הים התיכון. תנאי האקלים נוחים (כמות המשקעים קטנה במקצת מאשר בירושלים והטמפרטורות גבוהות במידת מה מאלה שבירושלים).

העיר מתוכננת כיחידת שכונות בעלת רמת שרותים גבוהה ומודרנית.

מקורות התעסוקה והשרותים ישענו על האיזור המטרו־פוליטני של ירושלים ועל קריות התעשיה במישור אדומים ובעטרות.

השלב הראשון של בנין העיר כולל כ־1400 יחד ושרותים קהילתיים ותרבותיים, בתוכם השכונה המיועדת לבניה עצמית.

השכונה תוכננה על אחת השלוחות הצפוניות של העיר ונשקף ממנה נוף מרהיב לכוון המורדות המזרחיים של ירושלים ולכוון בקעת ים המלח.

בשלב הראשון של פיתוח השכונה יוקצו ע"י מינהל מקרקעי ישראל 72 מגרשים עליהם יבנו 72 יחידות דיור בבתים חד משפחתיים.

פרטי התכנית

המגרשים שיוגרלו להגרלה במסגרת התכנית, בהתאם לתרשים ולרשימה המודפסים בעלון זה, מהווים שלב א' של התכנית.

הרשימה מכילה הנתונים דלהלן: מספר המגרש, שטח המגרש, מחיר הקרקע, סכום החזר הוצאות הפיתוח והתכנון.

כל מגרש מיועד לבניה עצמית לזוכה בו ולבני משפחתו בלבד. לא תנתן רשות להעביר הזכות במגרש במשך תקופה של 8 שנים מתאריך חתימת הסכם הפיתוח.

בשלב זה יוגרלו 50 מגרשים המיועדים לבנית 50 יחידות דיור, מתוך 72 המגרשים במתחם.

שטחי המגרשים הם בין 495 מ"ר ל־670 מ"ר.

בהתאם לתקנון מותר לבנות עליהם כדלהן:

א. בבניה חד קומתית עד 35% משטח המגרש.

ב. בבניה דו קומתית עד 45% משטח המגרש ולא יותר מ־25% משטח המגרש בקומה התחתונה.

כל האמור לעיל כפוף לתקנון בניה, תכנית מתאר ו/או הוראות הרשויות המוסמכות.

ההרשמה

ההרשמה תתקיים במשרדי מינהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים, רח' המלך ג'ורג' 22 (בנין "מגדל העיר" ירושלים). זכות ההרשמה היא לכל תושבי הארץ; אשר גלם אינו פחות מ־18 שנה. כן יורשו להשתתף בהגרלה תושבי חו"ל אשר פתחו תיק עליה ועתידים לעלות לישראל, וזאת עפ"י אישור ממחלקת העליה בסוכנות היהודית.

נרשם אשר נבצר ממנו להופיע אישית להגרלה ייפה כוחו של אחר להופיע בשמו ולהרשם ולבחור וזאת עפ"י יפוי כח מאושר ע"י נוטריון ציבורי (~~זאת~~ בתנאי שמיופה הכח יזהה עצמו בפמן ההגרלה ע"י תעודת זהות או דרכון).

לכל משתתף שהוא יחיד או תאגיד משפטי, הזכות להרשם ליחידת מגורים אחת בלבד. לגבי תאגיד משפטי התנאי הוא שאין לנרשם כל שהוא או לקרוב משפחה שלו שליטה באותו תאגיד ("שליטה" ו"קרוב" כמשמעותם בחוק מס שבח מקרקעין תשכ"ג — 1963). שני בני זוג לא יוכלו להרשם כשני משתתפים.

בעלי מגרשים המיועדים לבניה עצמית או כאלה שבנו במסגרת תכנית מהסוג הנ"ל בארץ, או שזכו במכרזים במסגרת מינהל מקרקעי ישראל במגרשים לבניה עצמית עבורם ובני ביתם ולא החזירו המגרשים למינהל מקרקעי ישראל, אינם רשאים להשתתף בתכנית זו.

כל נרשם יחוייב לחתום על הצהרה שאין ברשותו מגרש או בית מהסוג הנ"ל. אי קיום תנאי זה יבטל אוטומטית את ההרשמה או הזכיה וסכום ההפקדה יחולט כפיצויים מוסכמים מראש.

הפקדה

לצורך ההרשמה על כל נרשם להפקיד עם טופס ההרשמה ערבות בנקאית או המחאה בנקאית על חשבון הוצאות הפיתוח, לזכות חברת "ערים".

סכום הפיקדון יהיה —.50,000 ל"י (חמישים אלף ל"י).

פיקדון זה ייפדה לאחר ההגרלה לגבי אותם משתתפים שיזכו בהגרלה (הפקדה זו תשמש כמקדמה על חשבון הוצאות הפיתוח, וחלק ממנה יהפוך למס ערך מוסף כנדרש בחוק). הערבויות כנ"ל תימסרנה לפקיד הרשום והן מהוות תנאי מוקדם להשתתפות בהגרלה, ואינן מהוות התחייבות כלשהיא של מינהל מקרקעי ישראל וחברת "ערים".

לא יתקבל פקדון בשום צורה אחרת אלא בערבות או המחאה בנקאית. תוקפן של הערבויות וההמחאות הנ"ל יהיה לתקופה של לא פחות מ־90 יום מיום ההרשמה.

להלן נוסח הערבות הנדרשת:

לכבוד

"ערים", חברה לפתוח עירוני בע"מ
רח' יפו 169
ירושלים

א.נ.

אני בנק ..... מתחייב לשלם בשמו בעבורו

ובמקומו של מר/גברת/חברת ..... מס' תעודת

זהות ..... את הסך של .....

..... (~~במילים~~) מיד עם דרישתכם הראשונה,

מבלי שחברת "ערים" תצטרך לבסס את דרישתה.

ערבות זו תעמוד בתוקף למשך 90 יום מיום .....

עד יום .....

.....

בכבוד רב

לאחר ביצוע ההגרלה תפדה חברת "ערים" את הערבויות הבנקאיות ו/או ההמחאות הבנקאיות של הזוכים. ההמחאות והערבויות הבנקאיות של אלה שלא זכו בהגרלה יוחזרו לנרשמים ללא כל הצמדות או ריבית כלשהן.

במידה וזוכה בהגרלה יחזור בו מסיבה כלשהיא, יהיה רשאי המינהל להורות לחברת "ערים" לחלט את הפקדון או חלק ממנו.

ההגרלה

תערך הגרלה פומבית לקביעת רשימת בעלי זכות לבחירת המגרשים לנרשמים שהפקידו הערבויות ו/או המחאות ונרשמו במינהל להגרלה (האמור בסעיף "ההרשמה").

בחירת המגרש תעשה במועד ההגרלה.

זכות ההגרלה והזכויות הנובעות מנה אינן ניתנות להעברה. מועד ומקום ההגרלה יובאו לידיעת הנרשמים לפחות שבועיים מראש. מינהל מקרקעי ישראל ישלח הזמנות אישיות בדואר רשום לנרשמים לפי הכתובת שתרשם בטופס בעת ההפקדה והרישום, וכן יפרסם את מועד ההגרלה ומקומה בעתונות היומית ובמשרדי המינהל וחברת "ערים". אי קבלת

מכתב רשום לא תקנה לנרשם כל זכות או עילת תביעה, למעט הזכות לקבלת כספי הפקדות שהפקיד. כל הזמנה בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות אחרי המשלוח, כן יחשב הפרסום בעתונות כהזמנה אישית לכל דבר.

מגרשים שלא יבחרו במועד ההגרלה או שיתפנו לאחר ההגרלה עקב ויתורו של משתתף או ביטול זכות, יוקצו לציבור באופן, במועד ובתנאים שייקבעו ע"י מינהל מקרקעי ישראל.

בחירת המגרש תבוצע אישית ע"י הזוכה במועד ההגרלה לכן חייב יהיה כל נרשם להופיע אישית בתאריך ובשעה שייקבעו למקום ההגרלה ולהביא איתו תעודת זהות. נרשם אשר נבצר ממנו להופיע אישית יוכל ליפות כוחו של אחר להופיע בשמו להגרלה ולבחור בשמו מגרש, בתנאי שמיופה הכח יציג בפני עורכי ההגרלה יפוי כח חתום ומאושר ע"י נוטריון ציבורי.

ההגרלה תקבע מי הם הזכאים לקבל מגרש לבניה מתוך כלל הנרשמים וכן את הסדר לפיו יוכלו הזוכים לבחור את המגרש בו הם רוצים. הראשון שיעלה בגורל יהיה רשאי לבחור את המגרש שהוא רוצה בו. הבא אחריו יבחר לעצמו מגרש מבין אלה שטרם נבחרו וכן הלאה.

בעת ההגרלה לא יורשה להחליף מספרי הזכות לבחירת המגרש וכן לאחר בחירת המגרש לא תינתן הרשות להחליף מגרשים בין הזוכים.

אלה שיזכו במגרש יהיו חייבים למלא אחר התחיבויותי־הם הכספיות והאחרות, לרבות מועדי התשלומים למינהל מקרקעי ישראל וחברת "ערים". לא יעשו כן — תפקע מאליה זכותם למגרש. מילוי ההתחיבויות מהווה תנאי לחתימת ההסכמים עם מינהל מקרקעי ישראל וחברת "ערם".

לכל המשתתפים שלא זכו יוחזרו הערבויות ו/או ההמחאות ככל המוקדם לאחר ההגרלה.

לאחר ההגרלה יקבל המשתכן ממינהל מקרקעי ישראל הודעה בכתב על זכיתו בהגרלה. על הבונה יהיה לגשת עם הפניה זו לחברת "ערים" ולחתום עימה על "הסכם התשתית". משם יופנה הבונה למינהל מקרקעי ישראל לחתימת "הסכם הפיתוח".

מחיר הקרקע ותנאי החכירה

המגרשים יוקצו בהתאם למחירי הקרקע הרשומים בטבלה המופיעה בעלון זה בעמודה של "מחיר הקרקע". למחירים הנ"ל יש להוסיף מס ערך מוסף כנדרש בחוק.

המחירים בתוקף עד 31.3.80.

לאחר ההגרלה, לרשיאושר המועמד להרלת מגרש. עפ"י הודעה ממינהל מקרקעי ישראל, ובמועד הנקוב בהודעה, יהיה עליו לחתום עם מינהל מקרקעי ישראל הסכם פתוח

לתקופה של 36 חודש. במהלך תקופה זו ישלים הזוכה את בניית ביתו.

תשלום דמי חכירה לתקופת הסכם הפתוח, יעשה בעת החתימה על הסכם זה.

על המשתכן יהיה לשלם למינהל מקרקעי ישראל סכום השוה ל־80% מערך המגרש כדמי חכירה ראשוניים. יתרת ערך המגרש תשמש בסיס לתשלום דמי חכירה שנתיים בשעור של 5% לשנה. מדי שנה יועלו דמי החכירה ב־5% ובתוספת הפרשי הצמדה.

ניתן יהיה לשלם את הסכום הנ"ל בתשלום של 50% במזומנים והיתרה עד 24 תשלומים חודשיים בתוספת ריבית כמקובל במינהל מקרקעי ישראל.

בתום הבניה, יחתם עם המשתכן חוזה חכירה לתקופה של 49 שנה, בתנאים שיהיו מקובלים במינהל מקרקעי ישראל באותו זמן.

מחיר הפיתוח ותכולתו

חברת "ערים" תבצע בשכונה בהתאם לתכנית בנין עיר מאושרת את פיתוח התשתית הכולל:

— הכנת תכנית בנין עיר
— התקנת רשת כבישים ומדרכות
— התקנת רשת ביוב בתחום הכבישים
— התקנת רשת ניקוז בתחום הכבישים
— התקנת רשת מאור בתחום הכבישים
— תאום התקנת רשת טלפונים בתחום הכבישים
— תאום אספקת מים עם הרשות המקומית
— תאום אספקת חשמל עם חברת החשמל.

הוצאות הפיתוח אינן כוללות אגרות מים, ביוב וחשמל ו/או כל אגרה והיטל אחרים שיתבקשו ע"י הרשויות ואשר ישולמו ע"י הבונה ישירות.

קירות תומכים ועבודות פיתוח בגבולות המגרש וכן חיבורי צנרת מתחום הכביש לתוך המגרש יעשו ע"י הבונה ועל חשבונו.

הפקדון, כאמור, יהפך לשתלום ראשון על חשבון הוצאות התשתית (חלק מהסכום יהפוך למס ערך מוסף כנדרש בחוק).

יתרת הסכום בגין הוצאות התשתית ניתן לשלם באחת משלוש האפשרויות דלהלן:

א. כל יתרת הסכום במזומן בעת חתימת "הסכם התשתית" ועוד הצמדה למדד מחירי התשומות בבניה למגורים (ההצמדה בין מדד חודש ספטמבר 1979 — 596.5 נקודות לבין המדד ביום השלום בפועל).

ב. 25% מהסכום הנ"ל במזומן בעת חתימת "הסכם התש־תית" ועוד הצמדה כנ"ל (כמפורט בסעיף א').
75% מהסכום הנ"ל ב־12 תשלומים חודשיים שווים ועוד הצמדה כנ"ל (כמפורט בסעיף א').

ג. 40% מהסכום הנ"ל במזומן בעת חתימת "הסכם התש־תית" ועוד הצמדה כנ"ל (כמפורט בסעיף א').
60% מהסכום הנ"ל ב־24 תשלומים חודשיים שווים ורצופים נושאי ריבית של 5% לשנה, ועוד הצמדה כנ"ל כמפורט בסעיף א' (ההצמדה תחול על הקרן ועל הריבית).
הערה: על כל הסכומים הנ"ל יש להוסיף מס ערך מוסף כנדרש בחוק.

בניה

על הבונה יהיה להגיש תכנית בניה לועדה המתאימה תוך 9 חודשים מהיום בו קיבל הודעה מחברת "ערים" שהשטח מוכן לתכנון המבנה.

על הבונה להגיש התכניות לאישור מוקדם של חברת "ערים" ואחר כך לחתימת המינהל. רק לאחר מכן יוכל להגיש התכנית לאישור הועדה.

על הבונה להתחיל בבניה תוך 18 חודשים ממועד קבלת ההודעה כנ"ל.

על הבונה להשלים הבניה תוך 36 חודשים ממועד קבלת ההודעה כנ"ל.

הזכות הנובעת מהשתתפות בהגרלה מותנית במילוי מדוייק של לוח הזמנים הנ"ל. מינהל מקרקעי ישראל יהיה רשאי לבטל את זכותו של משתתף, שלא ימלא אחר לוח הזמנים, ללא הודעה מוקדמת.

סיוע משרד הבינוי והשכון

בונה אשר יזכה בהגרלה וימלא אחר תנאי החוזה, עם מינהל מקרקעי ישראל ותנאי החוזה עם חברת "ערים" יהיה זכאי לסיוע הניתן למתיישבים בישובי פיתוח ע"י משרד הבינוי והשכון — כפי שיהיה נהוג בעת ההרשמה ו/או הבנת הסיוע.

הסיוע למעלה אדומים הינו סיוע הניתן לקבוצות הישר־בים מס' 2 באזורי פיתוח.

גובה סכום ההלואה העומדת ל"בנה ביתך" הועמד על 150,000.— ל"י בחודש אוקטובר 1979.

ביתר פרטי תכנית הסיוע ניתן לעיין במשרדי משרד הבינוי והשכון, מחוז ירושלים.

תקציר סדר פעולות המועמד

1. הרשמה והפקדה.
2. השתתפות בהגרלה.
3. קבלת מכתב על זכיה במגרש או אי זכיה והחזרת הפיקדון.
4. חתימת הסכם תשתית עם חברת "ערים".
5. חתימת הסכם פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל.
6. הגשת תכניות בניה לאישור חברת "ערים", מינהל מקרקעי ישראל והרשויות המוסמכות ותשלום אגרות הבניה.
7. קבלת אישור לבניה.
8. ביצוע הבניה והפיתוח.
9. קבלת אישור השלמת הבניה וחתימת חוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל.

כללי

עלון זה הינו אינפורמטיבי בלבד אינו מהווה התחייבות של היוזמים או מי מהם כלפי כל אדם שהוא, ואינו עשוי לשמש עילה לתביעה כל שהיא.

רק המסמכים וההתחיבויות של הצדדים שיבואו בעקבות ההגרלה ייחיבו את הצדדים.

"ערים" — חברה לפיתוח עירוני בע"מ היא חברה ממשלתית מיסודם של מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשכון שעיסוקה פיתוח עירוני מקיף בתאום עם רשויות הממשלה והשלטון המקומי. תפקידיה כוללים פעולות תכנון וביצוע בתחומים הבאים: אדריכלי, הנדסי, כלכלי ואפרטיבי.

משרדי חברת "ערים" נמצאים ברח' יפו 169 ירושלים. שם ניתן לראות את התכניות המפורטות, חומר תצוגה מגוון וכל הסבר נוסף שיבקש הנרשם.

מועמד אשר יחליט להשתתף בהגרלה, ירכוש לפני ההרשמה חוברת חוזים (במשרדי חברת ערים).

המועצה המקומית

מעלה אדומים

5.12.79

אל: מר אשר וינר
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

א.נ.,

בנדון: איכלוס העיר מעלה אדומים.

ההתקדמות בביצוע פרוייקט העיר מעלה אדומים מביאה אותנו לנקודת הזמן בה יש צורך לטפל בצורה נמרצת בענין האיכלוס. צעד ראשון בכוון זה יהיה הקצאת מגרשים במסגרת השלב הראשון של תכנית בנה ביתך.

בעת הביקור שנערך בישוב לאחר טקס הנחת אבן הפינה לעיר בט"ו באב, הזדמן לנו לשוחח בין היתר על ענין זה ואז ציינת בצדק את החשיבות העצומה שיש לשלבי האיכלוס הראשונים בחייו של ישוב עירוני. קבוצת מתישבים התחלתית יכולה להטביע חותמה, לחיוב ולשלילה, על ישוב כזה לארך ימים ושנים, וחותם זה יהיה ניכר בו בישוב גם אחרי שהקבוצה ההתחלתית תיהפך למיעוט מבוטל באוכלוסיה בעקבות גידול והתרחבות.

כדוגמה יפה לתופעה זו ציינת את תרומתם של המתישבים יוצאי גרמניה בקריות ליד חיפה.

תושבי הישוב הנוכחי(הזמני) במעלה אדומים, יחד עם המשפחות שיצטרפו אליהם בשלב האיכלוס הראשון של העיר, יהוו גרעין התחלתי, מעין זה שדובר בו לעיל, ואשר יקבע במידה רבה את צורת התפתחותו של הישוב ואופיו.

כשמדובר באיכלוס ישוב עירוני מעבר לקו הירוק, ועם זאת סמוך כל כך לירושלים, יש להביא בחשבון גורמים נוספים לאלה הפועלים בקשר לישוב עירוני חדש רגיל. בין היתר אפשר להצביע על גורמים אלה:

א. חששות מפני מה שצופן בחובו העתיד הפוליטי. אם מעונינים באיכלוס מהיר וצמיחה מהירה של מעלה אדומים, יש ליצור מוטיבציה חזקה אצל משפחות ישראליות לעקור לישוב.עם זאת יש להזהר ממצב בו יכוון המאמץ כולו אל אותו חלק של האוכלוסיה ש"אין לו בירתה". קבוצת "משפרי הדיור" חשובה לא פחות מזוגות צעירים ו"זכאים" אחרים לצרך בניתה של תשתית חברתית-כלכלית איתנה לעיר החדשה.

ב. גורמים ספקולטיביים, קירבתה הרבה של מעלה אדומים לירושלים עלולה, בתנאים מסויימים, לעודד גורמים ספקולטיביים שאין פניהם דוקא להתישבות אמת במקום.

צרופם של שני הגורמים הנ"ל יכול להיות משמעותי במיוחד כשמדובר בתכנית בנה ביתך. יש חשש כי הארכה בת 32 חדש הניתנת עד להתחלת הבניה, תגרור אי אנשים מסויימים לצרך המתנה עד ל"התבהרות המצב הפוליטי" ובחינת התפתחות הישוב והביקוש למגורים בו.
אנשים כאלה יראו ברכישת הזכות לבניה השקעה כלכלית גרידא, ולא יזדרזו כלל בבניה, דבר שהוא מנוגד כמובן בצורה חריפה למגמות המוצהרות, ויכולה להיות לו השפעה שלילית בעתיד על התפתחות הבניה העצמית בישוב החדש.

מן הראוי, לפיכך, לגשת לענין האיכלוס בצורה זהירה ומתוכננת היטב ולהקפיד בעיקר בשלבי האיכלוס הראשונים כדי להבטיח בטיס איתן להמשך.

2/..

ד.נ. בקעת יריחו טל. 02-241488

המועצה המקומית

מעלה אדומים

2/..

בעת ההיערכות לסיפול בנושא האיכלוס (היערכות החייבת להיכנס כבר עתה להילוך גבוה) אנו מציעים להקדיש תשומת לב מיוחדת לנקודות אלה:

1. <u>ניתוח המאפיינים של אוכלוסיה פוטנציאלית</u>

מתוך מודעות לקשיים שיש למשרד הבינוי בביצוע סקר בנושא זה (סכנת המחוייבות שיוצר המשרד כלפי האנשים הנבדקים), מציעה המועצה המקומית לבצע בעצמה, תוך תאום דיסקרטי מלא עם משרד הבינוי, את הבדיקה ולהסתמך לשם כך על הכרסטת הגדולה (קרוב לאלף משפחות) המצויה בידינו. הממצאים יוכלו לעזור בין היתר בקביעת תנאי הרכישה והסיוע ככלי בהכוונת האיכלוס.

2. <u>תשתית קהילתית - עירונית - ניתוח הצרכים</u>

אנו מציעים לבדוק בשיתוף עם המועצה המקומית מהם הצרכים של הישוב החדש לשם הבטחת תשתית קהילתית טובה. מדובר באנשים אשר יוכלו לאייש את התפקידים במערכת השירותים הקהילתית - עירונית (מערכת החינוך, מערכת הבריאות, שירותי רווחה, תברואה וכו'), וכן יזמים שיוכלו לפתח ענפים כלכליים מקומיים: מסחר, תיירות ומלונאות, שירותים שונים, ולהעניק דינמיקה של חיים עירוניים לישוב החדש.

הניתוח האמור צריך להוביל לקביעת קריטריונים וקדימויות שינחו את ועדת האיכלוס בשלבים הראשונים.

3. <u>תעשיה</u>

דובר לא אחת בעבר על כך שיש להקצות במסגרת האיכלוס מיכסת דירות ניכרת עבור התעשיה(יזמים, מנהלים, עובדים), כדי להבטיח שהיוממות של חלק ניכר מתושבי העיר תהיה בתחומיה.

נראה לנו כי לא די בשדיון מיכסת הדירות. יש צורך למשוך עובדי תעשיה (בין היתר מאזור השפלה) למעלה אדומים ע"י הבטחת תנאי רכישה נאותים וסיוע משמעותי לעובדים כאלה. יש להצמיד את רמת הסיוע לוותק העבודה בתעשיה (לרבות התקופה שעברה ותעבור עד לראשית איכלוס העיר) ולתת פירסום לתכנית זו כבר עתה כדי לעודד מעבר עובדים לאזור התעשיה של מעלה אדומים בזמן הקרוב.

4. <u>הישוב הנוכחי</u>

האוכלוסיה הנוכחית של מעלה אדומים איננה כבר בגדר "אוכלוסיה פוטנציאלית" לעיר החדשה אלא בגדר אוכלוסיה "בטוחה". היא הראשונה שתעקור אל העיר עם ראשית האיכלוס. עם זאת, אין להתיחס אליה כאל " מי שמונח בכיס" (כפי שהתבטא לאחרונה נציג המינהל) ולכוון את כל המאמצים רק למשיכתה של אוכלוסיה חדשה.

על חשיבותה של האוכלוסיה הנוכחית של מעלה אדומים כמרכיב בתוך בתוך הגרעין התחלתי של העיר דובר כבר לעיל יש להוסיף על כך כי גם בנושא התשתית של מערבת השירותים הקהילתית - עירונית הניח הישוב הנוכחי את היסוד. המועצה המקומית בנתה ותוסיף לבנות בשנתיים הקרובות עד ראשית איכלוס העיר את הכלים המוניציפליים החיוניים לתפעול התקין של השרותים העירוניים בבוא היום.

3/..

ד.נ. בקעת יריחו טל. 02-241488

המועצה המקומית

מעלה אדומים

3/..

במעלה אדומים מתגוררות היום משפחות אשר עד לראשית איכלוס העיר ימנו כבר שנתיים, ארבע שנים ואף שש שנים רצופות לישיבתן במקום בתנאי ארעי, תוך התמודדות עם קשיים שונים. הן זכאיות בלי ספק לתמיכת לב וטיפול הולמים בעת תהליך האיכלוס של העיר. דבר זה מצא ביטוי בעבר בדברי השר והמנ"כל.

בקשר לכך מתעוררת כבר בימים אלה שאלה אקטואלית התנאים המוצעים לתושבי מעלה אדומים להשתתפות בתכנית "בנה ביתך".

היתרון הברור של תושביי מעלה אדומים בהקשר זה הוא ב"רציפות הכוונות" - הנכונות לבשת לאלתר לבניה ללא המתנה עד להתבהרות המצב הפוליטי (סכנה שדרנו עליה לעיל).

לפי הנתונים שבידינו יבקשו כ - 35 משפחות להשתלב בתכנית זו אם תהלום את אמצעיהן. איננו רואים סיבה לשלול מחלק מהן את האפשרות הזו ע"י הטלת מיכסה מגבילה על אחת כמה וכמה תמוהה דרישת המינהל להוציא את כל החלקות למכירה פתוחה לכל, ובכך להקטין למינימום את סיכוייהן של משפחות היושבות כבר שנים אחדות בישוב ולהשוותן להלוטין עם מועמדי התישבות חדשים, לגבי תכנית זו. ניתן אולי לומר כי "המדינה אינה חייבת להן מאומה" אך מאידך אין גם סיבה להתיחסות מעליבה ופוגעת כלפיהן(תוך הנחה כי הן ממילא "מונחות כבר בכיס"). איננו סבורים כי טיפול נאות במתישבים ראשונים אלה הוא לעורר בהם רגשות תיסכול וזעם.

באשר לתנאים הכספיים, יש להזהר מהצבת סף כניסה גבוה מדי (מחיר הכירה ופיתוח) בשלב הראשון, כדי שלא ישמש מחסום.

יש מקום לדעתנו לבהון שוב את התנאים הכספיים בהתאם למטרות. אנו מציעים עם זאת לתת לתושבי הישוב הנוכחי תנאים מועדפים ע"י הגדלת ההלוואה העומדת (בשיעור המותנה בוותק המגורים בישוב) והחשבת תקופת המגורים בישוב הזמני בתוך תקופת ההלוואה.

בנוסף לכך יש לפרסם כבר עתה את תנאי הרכישה של דירות אחרות (בתי דירות, בניה מדורגת וכו') ואת תנאי הסיוע (תוך בגדרת הסיוע המיוחד לתושבים ותיקים) כדי שיהיה לאנשים השוקלים היום את תכנית "בנה ביתך", בסיס להשוואה כלכלית עם אלטרנטיבית אחרות.

נודה לך מאוד אם תיאות להפגש עמנו לצרך הבהרת נקודות שהעלינו בתזכירנו.

ב ב ר כ ה

אבנר פרץ

ראש המועצה המקומית.

ד.נ. בקעת יריחו טל. 02-241488

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
צוות הקמה מעלה אדומים

תאריך: 7 בדצמבר 1979
י"ז בכסליו תש"מ
מספר:

<u>סיכום פגישה שנערכה במשרד הבינוי והשיכון ביום 4.12.79</u>

השתתפו: חנה ג'אנו, משה עין מור, משה טל, אבנר מלכוב - מינהל מקרקעי ישראל
זאב ברקאי, שמריהו כהן, איתן לחובסקי, גדעון הוכפלד - משה"בש

הנושא: <u>בנה - ביתך -- מעלה אדומים</u>

א. מתוך 72 המגרשים שיועמדו לתכנית "בנה - ביתך", בשלב ראשון, יוקצו 45 להגרלה לציבור הרחב. יתרת המגרשים יוקצו לפי החלוקה הבאה:
18 - לתושבי הישוב הזמני (כאלה המתגוררים בישוב לפני 1.1.79, ואשר עובדה זו הוכחה באמצעות חוזי שכירות עם עמידר).
3 - לנכי צ"הל.
6 - משורייגים לצרכי משרד הבינוי והשיכון (מפוני ימית ואופירה).

ב. מיוסת הפרוספקט שהוכנה ע"י חברת ערים, תעבור בדיקת משרד הבינוי והשיכון.
גדעון הוכפלד יתאם הנושא עם איתן לחובסקי.
יש להשתדל לסיים בדיקת הפרוספקט בהקדם
כך שניתן יהיה לצאת בפרסום המגרשים ב - 24.12.79
ולבצע את ההגרלה בסוף ינואר 1980.

ג. לא יוקצו מגרשים ליחידים (שאינם בעלי משפחה).

ד. ראש צוות ההקמה ירכז רשימת תושבי הישוב הזמני המבקשים מגרשים שלא באמצעות ההגרלה הכלליה. אם מספרם יעלה על-מספר המגרשים תערך הגרלה. אלה שלא יזכו יוכלו להשתתף בהגרלה הכללית.

ה. רשימת 45 הזוכים בהגרלה הכללית תצורף לרשימת הזוכים במגרשים מבין תושבי הישוב.
בין הרשומים ברשימה המצורפת תערך הגרלה לקביעת סדר העדיפויות לבחירת המגרשים.
יוקפאו מראש 3 מגרשים לנכים. 6 המגרשים הנותרים יוקפאו למפוני ימית אופירה וכו'.

ו. בשלב ב' יוקצו עוד 64 מגרשים דו משפחתיים, כלומר 128 חצאי מגרשים.
בשלב זה יוקצו מראש 15 חצאי מגרשים לתושבי הישוב הזמני, 20 לתעשיה, 10 לתע"ש ו - 3 לצרכים שונים. יתרת 80 חצאי המגרשים יוקצו לציבור הרחב - בהגרלה.
פרסום המגרשים הדו - משפחתיים יעשה בחודש אפריל 1980.

ב ב ר כ ה ,

גדעון הוכפלד
ראש צוות ההקמה

העתק: חברת "ערים"
משרד "אב - אל"

רח' בן-יהודה 23 ת"ד 1462 ירושלים 91000 טל. 240863

לתקן את מספר המושבים שוכנו להגדלה ל 45
בין משפחתי – מפלגה הישראלית.
המשרשים – לפרוד משפחה. (לא לאבדים)
מבלי שלא יתערבו בין משרשים.
לדרוך אורך הצמח זה התחלת הבניה. נראה לי ארוך.
לפסח, צריך לתקים ועדה של הבניה לשים מרפא ואנחנו
לשאר הגולנית ואחר כך לפרקי לעדה בין זיבלון
של יולס.
צריך לציין תוך כמה זמן תוחצו הרחבת.
לבזבוז לסנקציה כספית למאחרים בבניה
(בין גבול התחלה המחמרת לבין מתן כל סוף כסף נוסף)
הים ומדבר אילת.
איך למנוע שבעשרה שנים להם אמצעים לקנות רשמי.
(בתקון מתנשאי הישרד) להחזיר 1½ מלון.

דו"ח פתוח מראש לשנת 1977

מעודכן 30.9.77

סעיף תקציבי 90.79.790.30

פתוח שטחים לתכניות בנה-ביתך					תאריך הפעלה מיועד	מצב הפעלה			מס'	הערות
היישוב	האחר	מס' ה"ב	היקף כספי באלפי לי	הערות		באגף מתאריך	סה"כ ה"ב שנחתמו בגזברות מתאריך	חוזים שנחתמו בהקיף של מליוני לי		
ס ה " כ			15.2					4.7		
נצרת עליית	12	11514	3.5		12.77		8.77			
חצור	09	11512	3.0		7.77		8.77			
צפת	07	11508	1.0				28.9	0.5	32/62190	הזמנה למ.ע.צ. מכרז 95/77
ביח-שאן	08	11524	0.5		7.77		8.77			
מגדל-העמק	08	11515	2.7				8.77	2.2		מכרז 94/77
כרמיאל	07	11513	4.5				9.10	2.0	32/63314	הזמנה למ.ע.צ.

שרטוטים

לאור שינוי רשימת המועמדים
המבוטלים מחלקה הנלקח תאריך הוצאה
ביניהם לקבוצת סעיף העניינים לבחינה המקדמית

72 המערשים יעבדו על פי החלוקה הבאה: 18 לתושבי הישוב הכפרי מחלה סגומים, 3 לבני בר, 6 למוסמכים מיוחדים מטעם משרד הבינוי והשיכון, +45 למסלולים מקרב הציבור הרחב שיבקשו בהגרלה. שני על האנשים המבוגרים לחלק ושב
3 המערשים לבני בר יבקשו שיהיו בהתאים להאושרמ לגיון בר.
לאחר שתבדק רשימת המוסמכים המבורכת מהקבוצות השונות (תושבי הישוב הכפרי, הבנים בהגרלה ומפלגי מק) תערך הגרלה בינהם לקביעת סדר הזכות לבחירת המערשים.

72 המגרשים יוקצו על פי החלוקה הבאה:

18 מגרשים לתושבי הישוב הזמני
3 לנכי צה"ל
6 ~~[illegible]~~ מגרשים למועמדים מיוחדים
יתר] מועמדים מקרב הציבור הרחב

X ?

---

3 המגרשים לנכי צה"ל יוקצו מבין הרשומים להתיישבות [illegible]
ואלה שיקבלו רשימת המועמדים והמלצה ממחלקת השיקום. הועדה רשאית
ולקבוע סדר העדיפות לבחירת המגרשים.

X

~~הגרלה~~ ביום שיקבע להגרלה ייערכו שתי הגרלות כדלהלן:

1. הגרלה ~~[illegible]~~ ~~[illegible]~~ לבחירת 45 הזכאים מקרב המועמדים
2. הגרלה ~~[illegible]~~ לבחירת המגרש.

XX

~~הגרלה~~ ההגרלה לבחירת המגרש ובה ~~[illegible]~~ כל הזכאים שעלו בהגרלה, שנערכה
וכן ~~[illegible]~~ הזכאים ~~[illegible]~~ (תושבי ~~[illegible]~~ הישוב הזמני ונכי צה"ל).

הגרלה לקביעת הזכויות

לאחר קביעת הזכויות למגרשים תיערך הגרלה נוספת שבה ישתתפו כל הזכאים
למגרש [illegible] ... 45 מגרש ~~[illegible]~~ לבחור את המגרש.
~~[illegible]~~ [illegible] לבחור בגורל הרצוי לו
~~[illegible]~~ [illegible] המגרשים הפנויים, [illegible] בגורל בהגרלה.

תקציר סדר פעולות המועמד

1. הרשמה והפקדה.
2. השתתפות בהגרלה.
3. קבלת מכתב על זכיה במגרש או אי זכיה והחזרת הפיקדון.
4. חתימת הסכם תשתית עם חברת "ערים".
5. חתימת הסכם פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל.
6. הגשת תכניות בניה לאישור חברת "ערים", מינהל מקר־קעי ישראל והרשויות המוסמכות ותשלום אגרות הבניה.
7. קבלת אישור לבניה.
8. ביצוע הבניה והפיתוח.
9. קבלת אישור השלמת הבניה וחתימת חוזה חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל.

כללי

עלון זה הינו אינפורמטיבי בלבד אינו מהווה התחייבות של היוזמים או מי מהם כלפי כל אדם שהוא, ואינו עשוי לשמש עילה לתביעה כל שהיא.

רק המסמכים וההתחיבויות של הצדדים שיבואו בעקבות ההגרלה ייחיבו את הצדדים.

"ערים" — חברה לפיתוח עירוני בע"מ היא חברה ממשלתית מיסודם של מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשכון שעיסוקה פיתוח עירוני מקיף בתאום עם רשויות הממשלה והשלטון המקומי. ~~תפקידה כול־לים פעולות תכנון וביצוע בתחומים הבאים: אדריכלי, הנדסי, כלכלי ואפרטיבי.~~

משרדי חברת "ערים" נמצאים ברח' יפו 169 ירו־שלים. שם ניתן לראות את התרשימים המפורטות, חומר תצוגה מנוון וכל הסבר נוסף שיבקש הנרשם.

מועמד אשר יחליט להשתתף בהורלה, ירכוש לפני ההרשמה חוברת חוזים (במשרדי חברת ערים).

מבוא

מעלה אדומים ממוקמת במרחק כ־8.0 ק"מ מירושלים, מזרחית לכביש ירושלים—יריחו.

רום פני הקרקע במקום הוא כ־480 מ' מעל פני הים התיכון. תנאי האקלים נוחים (כמות המשקעים קטנה במקצת מאשר בירושלים והטמפרטורות גבוהות במידת מה מאלה שבירושלים).

העיר מתוכננת כיחידת שכנות בעלת רמת שרותים גבוהה ומודרנית.

מקורות התעסוקה והשרותים ישענו על האיזור המטרו־פוליטני של ירושלים ועל קריות התעשיה במישור אדומים ובעטרות.

השלב הראשון של בנין העיר כולל כ־1400 יחידות ושרותים קהילתיים ותרבותיים, בתוכם השכונה המיועדת לבניה עצמית.

השכונה תוכננה על אחת השלוחות הצפוניות של העיר ונשקף ממנה נוף מרהיב לכוון המורדות המזרחיים של ירושלים ולכוון בקעת ים המלח.

בשלב הראשון של פיתוח השכונה יוקצו ע"י מינהל מקרקעי ישראל 72 מגרשים עליהם יבנו 72 יחידות דיור בבתים חד משפחתיים.

פרטי התכנית

המגרשים שיועמדו להגרלה במסגרת התכנית, בהתאם לתרשים ולרשימה המודפסים בעלון זה, מהווים שלב א' של התכנית.

הרשימה מכילה הנתונים דלהלן: מספר המגרש, שטח המגרש, מחיר הקרקע, סכום החזר הוצאות הפיתוח והתכנון.

כל מגרש מיועד לבניה עצמית לזוכה בו ולבני משפחתו בלבד. לא תנתן רשות להעביר הזכות במגרש במשך תקופה של 8 שנים מתאריך חתימת הסכם הפיתוח.

בשלב זה יוגרלו 50 מגרשים המיועדים לבנית 50 יחידות דיור, מתוך 72 המגרשים במתחם.

שטחי המגרשים הם בין 495 מ"ר ל־670 מ"ר.

בהתאם לתקנון מותר לבנות עליהם כדלהן:

א. בבניה חד קומתית עד 35% משטח המגרש.

ב. בבניה דו קומתית עד 45% משטח המגרש ולא יותר מ־25% משטח המגרש בקומה התחתונה.

כל האמור לעיל כפוף לתקנון בניה, תכנית מתאר ו/או הוראות הרשויות המוסמכות.

ההרשמה

ההרשמה תתקיים במשרדי מינהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים, רח' המלך ג'ורג' 22 (בנין "מגדל העיר" ירושלים). זכות ההרשמה היא לכל תושבי הארץ אשר גלם אינו פחות מ־18 שנה. כן יורשו להשתתף בהגרלה תושבי חו"ל אשר פתחו תיק עליה ועתידים לעלות לישראל, וזאת עפ"י אישור ממחלקת העליה בסוכנות היהודית.

נרשם אשר נבצר ממנו להופיע אישית להגרלה ייפה כוחו של אחר להופיע בשמו ולהרשם בלבד וזאת עפ"י יפוי כח מאושר ע"י נוטריון ציבורי (זאת בתנאי שמיופה הכח יזהה עצמו בפני ההגרלה ע"י תעודת זהות או דרכון).

לכל משתתף שהוא יחיד או תאגיד משפטי, הזכות להרשם ליחידת מגורים אחת בלבד. לגבי תאגיד משפטי התנאי הוא שאין לנרשם כל שהוא או לקרוב משפחה שלו שליטה באותו תאגיד ("שליטה" ו"קרוב" כמשמעותם בחוק מס שבח מקרקעין תשכ"ג — 1963). שני בני זוג לא יוכלו להרשם כשני משתתפים.

בעלי מגרשים המיועדים לבניה עצמית או כאלה שבנו במסגרת תכנית מהסוג הנ"ל בארץ, או שזכה במכרזים במסגרת מינהל מקרקעי ישראל במגרשים לבניה עצמית עבורם ובני ביתם ולא החזירו המגרשים למינהל מקרקעי ישראל, אינם רשאים להשתתף בתכנית זו.

כל נרשם יחוייב לחתום על הצהרה שאין ברשותו מגרש או בית מהסוג הנ"ל. אי קיום תנאי זה יבטל אוטומטית את ההרשמה או הזכיה וסכום ההפקדה יחולט כפיצויים מוסכמים מראש.

הפקדה

לצורך ההרשמה על כל נרשם להפקיד עם טופס ההרשמה ערבות בנקאית או המחאה בנקאית על חשבון הוצאות הפיתוח, לזכות חברת "ערים".

סכום הפיקדון יהיה 50,000 ל"י (חמישים אלף ל"י).

פיקדון זה ייפדה לאחר ההגרלה לגבי אותם משתתפים שיזכו בהגרלה (הפקדה זו תשמש כמקדמה על חשבון הוצאות הפיתוח, וחלק ממנה יהפוך למס ערך מוסף כנדרש בחוק).

הערבויות כנ"ל תימסרנה לפקיד הרשום והן מהוות תנאי מוקדם להשתתפות בהגרלה, ואינן מהוות התחייבות כלשהיא של מינהל מקרקעי ישראל וחברת "ערים".

לא יתקבל פקדון בשום צורה אחרת אלא בערבות או המחאה בנקאית. תוקפן של הערבויות וההמחאות הנ"ל יהיה לתקופה של לא פחות מ־60 יום מיום ההרשמה.

להלן נוסח הערבות הנדרשת:

לכבוד

"ערים", חברה לפתוח עירוני בע"מ
רח' יפו 169
ירושלים

א.נ.

אני בנק ..... מתחייב לשלם בשמו בעבורו

ובמקומו של מר/גברת/חברת ..... מס' תעודת

זהות ..... את הסך של .....

..... (במילים) מיד עם דרישתכם הראשונה,

מבלי שחברת "ערים" תצטרך לבסס את דרישתה.

ערבות זו תעמוד בתוקף למשך 90 יום מיום .....

עד יום .....

.....

בכבוד רב

לאחר ביצוע ההגרלה תפדה חברת "ערים" את הערבויות הבנקאיות ו/או המחאות הבנקאיות של הזוכים. ההמחאות והערבויות הבנקאיות של אלה שלא זכו בהגרלה יוחזרו לנרשמים ללא כל הצמדות או ריבית כלשהן.

במידה וזוכה בהגרלה יחזור בו מסיבה כלשהיא, יהיה רשאי המינהל להורות לחברת "ערים" לחלט את הפקדון או חלק ממנו.

ההגרלה

תערך הגרלה פומבית לקביעת רשימת בעלי זכות לבחירת המגרשים לנרשמים שהפקידו הערבויות ו/או המחאות ונרשמו במינהל להגרלה (האמור בסעיף "ההרשמה").

בחירת המגרש תעשה במועד ההגרלה.

הזכות להגרלה והזכויות הנובעות מהן אינן ניתנות להעברה. מועד ומקום ההגרלה יובאו לידיעת הנרשמים לפחות שבועיים מראש. מינהל מקרקעי ישראל ישלח הזמנות אישיות בדואר רשום לנרשמים לפי הכתובת שתרשם בטופס בעת ההפקדה והרשיום, וכן יפרסם את מועד ההגרלה ומקומה בעתונות היומית ובמשרדי המינהל וחברת "ערים". אי קבלת

מכתב רשום לא תקנה לנרשם כל זכות או עילת תביעה, למעט הזכות לקבלת כספי הפקדות שהפקיד. כל הזמנה בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות אחרי המשלוח, כן יחשב הפרסום בעתונות כהזמנה אישית לכל דבר.

מגרשים שלא יבחרו במועד ההגרלה או שיתפנו לאחר ההגרלה עקב ויתורו של משתתף או ביטול זכות, יוקצו לציבור באופן, במועד ובתנאים שייקבעו ע"י מינהל מקרקעי ישראל.

בחירת המגרש תתבוצע אישית ע"י הזוכה במועד ההגרלה לכן חייב יהיה כל נרשם להופיע אישית בתאריך ובשעה שייקבעו למקום ההגרלה ולהביא איתו תעודת זהות. נרשם אשר נבצר ממנו להופיע אישית יוכל ליפות כוחו של אחר להופיע בשמו להגרלה ולבחור בשמו מגרש, בתנאי שמיופה הכח יציג בפני עורכי ההגרלה יפוי כח חתום ומאושר ע"י נוטריון ציבורי.

ההגרלה תקבע מי הם הזכאים לקבל מגרש לבניה מתוך כלל הנרשמים וכן את הסדר לפיו יוכלו הזוכים לבחור את המגרש בו הם רוצים. הראשון שיעלה בגורל יהיה רשאי לבחור את המגרש שהוא רוצה בו. הבא אחריו יבחר לעצמו מגרש מבין אלה שטרם נבחרו וכן הלאה.

בעת ההגרלה לא יורשה להחליף מספרי הזכות לבחירת המגרש. וכן לאחר בחירת המגרש לא תינתן הרשות להחליף מגרשים בין הזוכים.

אלה שיזכו במגרש יהיו חייבים למלא אחר התחיבויותיהם הכספיות והאחרות, לרבות מועדי התשלומים למינהל מקרקעי ישראל וחברת "ערים". לא יעשו כן — תפקע מאליה זכותם למגרש. מילוי ההתחיבויות מהווה תנאי לחתימת ההסכמים עם מינהל מקרקעי ישראל וחברת "ערם".

לכל המשתתפים שלא זכו ולחזרו הערבויות ו/או ההמחאות ככל המוקדם לאחר ההגרלה.

לאחר ההגרלה יקבל המשתכן ממינהל מקרקעי ישראל הודעה בכתב על זכיתו בהגרלה. על הבונה יהיה לגשת עם הפניה זו לחברת "ערים" ולחתום עימה על "הסכם התשתית". משם יופנה הבונה למינהל מקרקעי ישראל לחתימת "הסכם הפיתוח".

מחיר הקרקע ותנאי החכירה

המגרשים יוקצו בהתאם למחירי הקרקע הרשומים בטבלה המופיעה בעלון זה בעמודה של "מחיר הקרקע". למחירים הנ"ל יש להוסיף מס ערך מוסף כנדרש בחוק.

המחירים בתוקף עד 31.3.80.

לאחר ההגרלה, לרשיאושר המיועד להרלת מגרש. עפ"י הודעה ממינהל מקרקעי ישראל, ובמועד הנקוב בהודעה, יהיה עליו לחתום עם מינהל מקרקעי ישראל הסכם פתוח

לתקופה של 36 חודש. במהלך תקופה זו ישלים הזוכה את בניית ביתו.

תשלום דמי חכירה לתקופת הסכם הפתוח, יעשה בעת החתימה על הסכם זה.

על המשתכן יהיה לשלם למינהל מקרקעי ישראל סכום השוה ל-80% מערך המגרש כדמי חכירה ראשוניים. יתרת ערך המגרש תשמש בסיס לתשלום דמי חכירה שנתיים בשעור של 5% לשנה. מדי שנה יועלו דמי החכירה ב-5% ובתוספת הפרשי הצמדה.

ניתן יהיה לשלם את הסכום הנ"ל בתשלום של 50% במזומנים והיתרה עד 24 תשלומים חודשיים בתוספת ריבית כמקובל במינהל מקרקעי ישראל.

בתום הבניה, יחתם עם המשתכן חוזה חכירה לתקופה של 49 שנה, בתנאים שיהיו מקובלים במינהל מקרקעי ישראל באותו זמן.

מחיר הפיתוח ותכולתו

חברת "ערים" תבצע בשכונה בהתאם לתכנית בנין עיר מאושרת את פיתוח התשתית הכולל:

— הכנת תכנית בנין עיר
— התקנת רשת כבישים ומדרכות
— התקנת רשת ביוב בתחום הכבישים
— התקנת רשת ניקוז בתחום הכבישים
— התקנת רשת מאור בתחום הכבישים
— תאום התקנת רשת טלפונים בתחום הכבישים
— תאום אספקת מים עם הרשות המקומית
— תאום אספקת חשמל עם חברת החשמל.

הוצאות הפיתוח אינן כוללות אגרות מים, ביוב וחשמל ו/או כל אגרה והיטל אחרים שיתבקשו ע"י הרשויות ואשר ישולמו ע"י הבונה ישירות.

קירות תומכים ועבודות פיתוח בגבולות המגרש וכן חיבורי צנרת מתחום הכביש לתוך המגרש יעשו ע"י הבונה ועל חשבונו.

הפקדון, כאמור, יהפך לשתלום ראשון על חשבון הוצאות התשתית (חלק מהסכום יהפוך למס ערך מוסף כנדרש בחוק).

יתרת הסכום בגין הוצאות התשתית ניתן לשלם באחת משלוש האפשרויות דלהלן:

א. כל יתרת הסכום במזומן בעת חתימת "הסכם התשתית" ועוד הצמדה למדד מחירי התשומות בבניה למגורים (ההצמדה בין מדד חודש ספטמבר 1979 — 596.5 נקודות לבין המדד ביום השלום בפועל).

ב. 25% מהסכום הנ"ל במזומן בעת חתימת "הסכם התש-
תית" ועוד הצמדה כנ"ל (כמפורט בסעיף א').
75% מהסכום הנ"ל ב-12 תשלומים חודשיים שווים ועוד
הצמדה כנ"ל (כמפורט בסעיף א').

ג. 40% מהסכום הנ"ל במזומן בעת חתימת "הסכם התש-
תית" ועוד הצמדה כנ"ל (כמפורט בסעיף א').
60% מהסכום הנ"ל ב-24 תשלומים חודשיים שווים
ורצופים נושאי ריבית של 5% לשנה, ועוד הצמדה כנ"ל
כמפורט בסעיף א' (ההצמדה תחול על הקרן ועל הריבית).
הערה: על כל הסכומים הנ"ל יש להוסיף מס ערך מוסף
כנדרש בחוק.

בניה

על הבונה יהיה להגיש תכנית בניה לועדה המתאימה
תוך 9 חודשים מהיום בו קיבל הודעה מחברת "ערים"
שהשטח מוכן לתכנון המבנה.
על הבונה להגיש התכניות לאישור מוקדם של חברת
"ערים" ואחר כך לחתימת המינהל. רק לאחר מכן יוכל
להגיש התכנית לאישור הועדה.
על הבונה להתחיל בבניה תוך 18 חודשים ממועד קבלת
ההודעה כנ"ל.
על הבונה להשלים הבניה תוך 36 חודשים ממועד קבלת
ההודעה כנ"ל.
הזכות הנובעת מהשתתפות בהגרלה מותנית במילוי
מדוייק של לוח הזמנים הנ"ל. מינהל מקרקעי ישראל יהיה
רשאי לבטל את זכותו של משתתף, שלא ימלא אחר לוח
הזמנים, ללא הודעה מוקדמת.

סיוע משרד הבינוי והשכון

בונה אשר יזכה בהגרלה וימלא אחר תנאי החוזה. עם
מינהל מקרקעי ישראל ותנאי החוזה עם חברת "ערים" יהיה
זכאי לסיוע הניתן למתיישבים בישובי פיתוח ע"י משרד
הבינוי והשכון — כפי שיהיה נהוג בעת ההרשמה ו/או הבנת.
הסיוע למעלה אדומים הינו סיוע הניתן לקבוצות הישר-
בים מס' 2 באזורי פיתוח.
גובה סכום ההלואה העומדת ל"בנה ביתך" הועמד על
150,000.— ל"י בחודש אוקטובר 1979.
ביתר פרטי תכנית הסיוע ניתן לעיין במשרדי משרד
הבינוי והשכון, מחוז ירושלים.

מבוא

מעלה אדומים ממוקמת במרחק כ-8.5 ק"מ מירושלים, מצרחת לבין ירושלים - יריחו.

רוב שני הקרקע במקום היא כ- 480 מ' מעל שני הים התיכון. תנאי האקלים נמוכים (כמות המשקעים קטנה במקצת מאשר בירושלים והטמפרטורות מגוהלת במידת מה מאלה שבירושלים).

הישוב מתרכז בחיבורה מנוגדים לצמאות בעל רמת שרטים מגוהה ומופרעת.

מקורות התעסוקה והשרטים ישנו על האזור המטרופוליטני של ירושלים ועל קרבת התעשיה במישור אדומים.

השלב הראשון של בנין העיר נעשה כ- 1400 יחידות דיור ושרותים הולכתיות ותרבותיים, בתוכם השכונה המיועדת לשקיה מעבר לנחל.

השכונה תובנה על מנת השאותת הבסיסיות של העיר ונשקלת מעבר לכך מרחיב לכוון המורדות המערביים של ירושלים ולכוון בדרום-המערב.

בשלב הראשון של קמיות השכונה יוקדו עד-יבי מיקרקעי ישראל 72 מגרשים עליהם יבנו 72 יחידות דיור 22 תוכנה תב"ע משפחתיים.

פרטי התכנית

המגרשים שיוקצו להקלה במסגרת התכנית, בהתאם לגדלים ולרוחבה המודפסת בצמוד לה, מהווים שלב א' של התכנית.

הרשימה מכילה הנתונים שלהלן: מספר המגרש, שטח המגרש, מחיר הקרקע, סכום הרכיב הוצאות הפיתוח והתכנון.

כל מגרש מוקצה לבנות עבור משפחה אחת-משפחתי לצורכה בלבד ובני משפחתו בלבד (בן זוג, הורים, ילדים). לא תינתן רשות להעביר הבלת במגרש במשך תקופה של 8 שנים מאוכלוסיה תחילת "הסכם הפיתוח".

72 המגרשים יוקצו על-פי החלוקה הבאה:

18 מגרשים לחשבי הישוב הצעירים.

* 3 לבני בדו.

6 לעובדים מסיני.

45 לעמונים מקרב הבדווים הרחב.

לאחר שיעוקב רשימת המגרשים המבוקשים, לפי החלוקה הנ"ל, תערוך הועדה בינהם לקביעת סדר העדיפות לבחירת המגרשים.

שטחי המגרשים הם בין 495 מ"ר ל- 670 מ"ר.

בהתאם לתקנון מחיר בנות עליהם כלהלן:

1. בבנוה חב' - קומתית עד 35% משטח המגרש.
2. בבנוה 13 - קומתית עד 45% משטח המגרש ולא יפחת מ-25% משטח בקומת הכניסה.

* 3 המגרשים לבני בדו יוקצו מרגע שהאמה.

[illegible]

[illegible]

כל האמור לעיל בפרק מתיחסים גם, בכפוף מתאם לאור הרצאת הרשות הרישוי המוסמכת.

ההרשמה

ההרשמה מתקיים במשרדי "עריה", רחוב יפו 169 ירושלים.
בכל ההרשמה היא לבני משפחות תושבי הארץ יוצאי צבא אשר גילם איננו פחות מ-18 שנה. כן יורשו להשתתף בהקרנה תושב חוץ אשר פרטיו תיק עליה ועתידים לעלות לישראל, וכאלה לפי אישור מתאים העליה בסבירות היא גבוהה.
המעוניין להרשם להקרנה יפיץ אישית למשרד ההרשמה, המצוין לעיל, אם ישלח כל כרטיס אשר בידיו ישנו כרטיס מאושר ביפי נוטריון. בעלי הכרטיס שיבקשו, במעמד ההרשמה, גם יהיה לצרף הרשמה לפי כרטיס נוטריון כל המסמכים הנמצאים בתיק ההרשמה
כל מי שעתיד הכבות להרשם לרשת מתבקשת לתשלם את שכר. שני בני זוג יוכלו להרשם כשני משתתפים.
בשל מחסור המיועד לבניה עדיפות במסגרת תכנית "בנה ביתך" בארץ, או שלא בשל מחסור במסגרת תכנית כזו, אזי שכבה במכרז במסגרת מינהל מקרקעי ישראל במחסור לבניה עדיפות עבורו ובני ביתו ולא התגיר המגרש למינהל מקרקעי ישראל, אינו רשאי להשתתף בתכנית כזו.
כל מעוניין יחוייב לחתום על הצהרה שאין ברשותו מגרש או בית מהסוג הנ"ל.
אי קיום תנאי זה * יבטל אוטומטית את ההרשמה אלו תגבייה וסכום ההפקדה יחוזר בפיגורים מוס כמים מוגדל.
כל המשמעות אשר יש לה התנאים הנ"ל יוצאים לחובת בשני ולדעת כיוון המומחה לשאר רשימה מנהל הרכישה בהמשך

ההפקדה

עבורך ההרשמה על כל מעוניין להפקיד עם צרוף ההרשמה עם הסכם בנקאית או המחאה בנקאית על חשבון הוצאות התשתיות לצבא תברת "עריה".
סכום הפיקדון הנ"ל יהיה - 50,000 ש"ח (חמישים אלף שקלים).
פיקדון זה יפקד לאחר ההגרלה לבני אותם משתתפים שזכו בהגרלה (הפקדה זו תשמש כמקדמה על חשבון הוצאות הסכם התשתית וחלק ממנה יוכרע לחס-עיר מוסף כנדרש בחוק).
הפיקדון הנ"ל יחסר לפקיד הרשם ויהיו מהווה תנאי מוקדם להשתתפות בהגרלה, ואינו מהווה התחייבות משהיהו של מינהל מקרקעי ישראל ותברת עריה.
תוקפו של הפיקדון הנ"ל יהיה לתקופה של לא פחות מ-60 יום מיום ההרשמה.

* הנתון תהיה כיבב יהיה בפני עת לעניים לפי דין.

להלן נוסח העברת הנדרשת:

לכבוד

"עדים" חברה לפרסומת ויזואלי בע"מ

רח' יפו 169

ירושלים.

א.נ.

אנו בנק _____ מתחייב לשלם בשמו לפקודתו

ובמקומו של מר/גב' חברת _____ מס' תעודת

זהות _____ את הסך של _____

_____ מיד עם דרישתכם הראשונה, מבלי שחברת

"עדים" תצטרך לנמק את דרישתכם.

ערבות זו תעמוד בתוקף למשך 60 יום מיום _____

עד יום _____.

_____

בברכה רב

לאחר בדיקה ההגרלה לבחירת המקרים תפנה חברת "עדים" אל

הפיקדון של הזוכים. הפיקדון שם אלה שאז כבר בהגרלה יחדר

לדרישתם קשור גם הבאת או רכיב כלשהוא תוך כדי יום

מתאריך ההגרלה.

במידה וזוכה בהגרלה יחליט כי מסיבה כלשהי, יהיה המונה ראשי

רשאי לדרוש מחברת "עדים" לחסל את הפיקדון אז תוך מתנו.

[redacted]

-3-

ה ה ג ל ה.

בתאריך שייקבע תערכנה שתי הגרלות פומביות.
בגלל ההגרלות והצבעות הנבחרות מהן אינן ניתנות להחזרה. מועד ומקום ההגרלות יבואו לידיעת הנרשמים לפחות שבועיים מראש. חברת "עברית" תשלח הזמנות אישיות בדואר רשום לנרשמים לפי הרשימה שנרשם בטופס בעת הרישום. כן תפרסם את מועד ההגרלות ומקומן בעיתונות היומית ובמשדרי קול הקלה מעלה אדומים, מינהל מקרקעי ישראל וחברת "עברית". אי קבלת מכתב רשום לא תקנה לנרשם כל זכות או עדיפות תביעה, למעט הזכות לקבלת כספי ההפקדה שהפקיד.
כל הזמנה בדואר רשום תתשב כאילו הגיעה לתעודתה בד שעות לאחר המשלוח. כן יתשב הפרסום בעיתונות כהזמנה אישית לכל דבר.
מתרשם שלא יובחרו במועד ההגרלה או שיתפנו לאחר ההגרלה לקבל ויתורו של משתתף און ביטוח כלשהו, יוקצו לדיבור באופן במועד ובתנאים שייקבעו ע"י מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון.
בחירת המגרש תבוצע אישית ע"י הצגה מיד עם תום ההגרלות. לכן חייב יהיה כל מעוניין להופיע אישית בתאריך ובשעה שייקבעו למקום ההגרלות, ולהביא אתו תעודת זהות. מעוניין אשר נבצר ממנו להופיע אישית ולא לימסר כוחו של אחר להופיע בשמו להגרלות ולבחור בשמו מתרשם בתנאי שמילוה הכוח יצוין בפני עורכי ההגרלות יפוי כוח חתום ומאושר ע"ז נוטריון.
להלן פירוט ההגרלות:
ראשונה —
א. הגרלה לקביעת 45 הצורכים מקרב הנרשמים.
2. הגרלה שנייה — לקביעת סדר עדיפות לבחירת המגרש.

לאחר שתערך ההגרלה הראשונה בה יקבעו 45 הצורכים במגרשים, תערך הגרלה נוספת בה ישתתפו כל הצרכנים למגרשים (45 הצורכים מקרב הדיבור הרחב, 18 תושבי הישוב הצמוד, 6 מפונו סיני, למעט 3 נכי צה"ל) לקביעת סדר העדיפות לבחירת המגרש.
הראשון שיעלה בגורל יהיה רשאי לבחור את המגרש שהגיע בו. הבא אחריו יבחר לעצמו מגרש כזה אלה שטרם נבחרו כבר הלאה.
בעת ההגרלה לא ירשה להתקיים מספרי הצבע לבחירת מגרש.
אלה שיצאו במגרש יהיו חייבים למלא אחר התחייבויותיהם הכספיות והאחרות, לרבות מועדי התשלומים למינהל מקרקעי ישראל וחברת "עברית". לא יעשו כן — תיפקע מאליה זכותם למגרש. מילוי ההתחייבויות מלא ההתחייבות מהווה תנאי יסודי לחתימת ההסכמים עם המינהל מקרקעי ישראל וחברת "עברית".

לאחר ההתרגלות יקבל הצוות, מחברת "עזרים" (מטעם מינהל מקרקעי ישראל) הזדעה בית 2 על בכיתו בהגלה. על הצוות והיה לעמוד עם הפניה הזו לחברת "עזרים" ולחתום עימה על "הסכם התפתחות" משם יפנה הצוות למינהל מקרקעי ישראל לחתימת "הסכם הפיתוח".

מחיר הקרקע ואגרות החכירה.

המערכת יוקדו בהתאם למחירי הקרקע הרשומים בטבלה המופיעה בצמוד לה בעמודה של "מחיר הקרקע" למחירים הללו יש להוסיף מס ערך מוסף כנדרש בחוק.

המחירים בתוקף עד 31.3.80.

לאחר ההגרלה, ארשי אושר הצוות עקרונות מקום ועל פי הזדעה מחברת "עזרים" (מטעם מינהל מקרקעי ישראל) ובמועד הנקוב בהזדעה, יהיה עליו לחתום עם מינהל מקרקעי ישראל "הסכם פיתוח" לתקופה של 30 חודש. במהלך תקופה זו ישלם הצוות את דמי הבנות ביטוח. תשלום דמי חכירה לתקופת "הסכם הפיתוח" יעשה בעת החתימה על ההסכם עם הצוות.

על הצוות יהיה לשלם למינהל מקרקעי ישראל סכום השווה ל-0.5% מעלות המגרש כדמי חכירה ראשונים. יתרת עלות המגרש תשולם בסך ותשלום דמי חכירה שנתיים בשיעור של 2.5% לשנה. מדי שנה יוצמד דמי החכירה בתוספת הפרשי הצמדה.

ניתן לשלם את דמי החכירה הראשוניים בתשלום אחד של 25% במצומצם והיתרה על 24 תשלומים חודשיים בתוספת ריבית כמקובל במינהל מקרקעי ישראל.

בדרום הנגב יחתם עם הצוות חוזה חכירה לתקופה של 49 שנה, בתנאים שיהיו מקובלים במינהל מקרקעי ישראל באותו זמן.

מחיר הדירות ותכולתן

חברת "עזרים" תבצע בשבילך, בהתאם לרצונך ולפי מאפיינים, את פרוט התשתיות הבאות:

- הכנת תכנית בנין עיר
- התקנת רשת כבישים ומדרכות
- התקנת רשתות מים וביוב בתחום הכביש
- התקנת רשת נקוז בתחום הכביש

[illegible]

[illegible] [illegible]

- התקנת רשת מאוד בתחום הבישול
- תחום התקנת רשת טלפונים בתחום הבישול
- תאום והסכמת מגע עם הרשת המקומית
- תאום והסכמת חשמל עם חברת החשמל

תוך אחר התשתית איין בעלות אחרת מגיב וחשמל ו/או כל אחר והיה אחרים שיתבקשו ע"י הרשויות ואשר ישולמו ע"י הצוכה ישורטו.
קידוח תומרים ובלבד שיתוך בקבלת המגרש וכן תיבורי בניית מתחום הכרוך לתוך המגרש יעשו ע"י הצוכה ועל חשבונו.
הפיקדון, כאמור, יהפך לתשלום כאשר על חשבון הוצאות התשתית (חלק מהסכום יהפוך לאם עדיין מופרש בנפרד בחוק).
יתרת הסכום בגין הוצאות התשתית ניתן לשלם באחת מהשלוש האופציות כלהלן:

1. כל יתרת הסכום במצומן בעת חתימת "הסכם התשתית" בתוספת הצמדה למדד מחירי התשומות בבניה למגרש (ההצמדה בין מדד חודש נובמבר 1979 ——— לקיבוצות, לבין המדד ביום התשלום בפועל).
2. 25% מיתרת הסכום במצומן בעת חתימת "הסכם התשתית" בתוספת הצמדה כנ"ל (כמפורט בסעיף א').
75% מהסכום 2-12 תשלומים חודשיים שווים בתוספת הצמדה כנ"ל (כמפורט בסעיף א').
3. 40% מיתרת הסכום במזומן בעת חתימת "הסכם התשתית" ועד הצמדה כנ"ל (כמפורט בסעיף ב').
60% מהסכום 2-24 תשלומים חודשיים שווים ורצופים נושאי ריבית של 5% לשנה, בתוספת הצמדה כנ"ל כמפורט בסעיף א'. (ההצמדה תחול על הקרן ועל הריבית).
הערה: על כל הסכומים הנ"ל יש להוסיף מס ערך מוסף בנפרד בחוק.

בנוסף

על הצוכה במגרש יהיה להמציא תכנית בניה לעניין ההתאמה תוך 6 חודשים מהיום בו קיבל הודעה מחברת "נתיב" שהושלמה מיון לתכנון המבנה.

על הצוות להגיש התכנית לאישור מוקדם של חברת "עזים" והמינהל. רק לאחר מכן יוכל להגיש התכנית לאישור הועדה באמצעות חברת "עזים".
על הצוות להתחיל בעבודה תוך שנה מרגע קבלת ההודעה כנ"ל.
על הצוות להשלים העבודה תוך 30 חודש ממועד קבלת ההודעה כנ"ל.
מינהל מקרקעי ישראל יהיה רשאי לבטל את זכותו של הצוות שלא יעמוד אחר את הזמנים, ללא הודעה מוקדמת.

סיוע משרד הבינוי והשיכון.

צוות בהקלה שימלא אחר תנאי החוזה עם מינהל מקרקעי ישראל ועם חברת "עזים" יהיה זכאי לסיוע הניתן ע"י משרד הבינוי והשיכון - כפי שיהיה נהוג בעת הביצוע.

תקציר סדר פעולות המועמד

1. הרשמה והפקדה
2. השתתפות בהקלות (לקבוצת הכשרים ולבחירת סדר העדיפות לבחירת מגרש)
3. קבלת מכתב על זכיה במגרש או אי זכיה והחזרת הפיקדון.
4. חתימת "הסכם פשרה" עם מינהל מקרקעי ישראל.
5. חתימת "הסכם תשתיות" עם חברת עזים.
6. הגשת תכנון אזור לאישור חברת "עזים", מינהל מקרקעי ישראל והרשויות המוסמכות ותשלום אגרת הבנייה.
7. קבלת אישור לבנייה.
8. בינוי הבנייה ונטיעת הגדר.
9. קבלת אישור השלמת הבנייה והחתימה תוך תכירה עם מינהל מקרקעי ישראל.

כללי

עליון כה הינו אינפורמטיבי בלבד ואינו מהווה התחייבות של הוצאת אור מי מהם כלפי אדם ש הוא, ואינו עשוי לשמש עליה לתביעה כל שהיא. רק המסמכים והחתימות של הגופים שיצטרכו בעקבות ההקלה יחייבו את הגופים.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

"עדום" – חברה לפיתוח עירוני בע"מ היא חברה ממשלתית מיסודם של
• מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון שעיסוקה פיתוח עירוני מקיף
בתיאום עם רשויות הממשלה והשלטון המקומי.

משרדי חברת "עדום" נמצאים ברחוב יפו 169 ירושלים. שם ניתן לראות
את התכניות המפורטות, חומר תפעולי מגוון ועל הפרד נופי שיעקב הנרשם.
מעונין ~~[illegible]~~ לשם ותיק להשתתף בהתקדמה, ירכוש אפשרי הרשמה, בחברת חוצה.

מס. המגרש	שטח המגרש מ"מ	חיוב הוצאות [illegible]חי לפי טבלה ג' (דף3 לפי -345 ל"מ"ר צמוד למדד בניה מרץ 1979 (370.5)	חיוב הוצאות תשתית ליח"ד טבלה ג'(דף13) ללא חניות מדד בניה מרץ 79 (370.5 נק.)	סה"כ למגרש מדד בניה מרץ 79 (370.5 נק.)	סה"כ למגרש צמוד למדד בניה ספטמבר 1979 (596.5 נק.)
1•+	495•00+	170,775•00+	30,800•00+	201,575•00+	324,535•00+
2•+	499•00+	172,155•00+	30,800•00+	202,955•00+	326,757•00+
3•+	501•50+	173,017•00+	30,800•00+	203,817•00+	328,145•00+
4•+	511•50+	176,467•00+	30,800•00+	207,267•00+	333,699•00+
5•+	500•00+	172,500•00+	30,800•00+	203,300•00+	327,313•00+
6•+	500•00+	172,500•00+	30,800•00+	203,300•00+	327,313•00+
7•+	512•50+	176,812•00+	30,800•00+	207,612•00+	334,255•00+
8•+	530•50+	183,022•00+	30,800•00+	213,822•00+	344,253•00+
9•+	500•00+	172,500•00+	30,800•00+	203,300•00+	327,313•00+
10•+	500•00+	172,500•00+	30,800•00+	203,300•00+	327,313•00+
11•+	500•00+	172,500•00+	30,800•00+	203,300•00+	327,313•00+
12•+	500•00+	172,500•00+	30,800•00+	203,300•00+	327,313•00+
13•+	500•00+	172,500•00+	30,800•00+	203,300•00+	327,313•00+
14•+	501•50+	173,017•00+	30,800•00+	203,300•00+	327,313•00+
15•+	530•00+	182,850•00+	30,800•00+	203,817•00+	328,145•00+
16•+	507•50+	175,087•00+	30,800•00+	213,650•00+	343,976•00+
17•+	507•50+	175,087•00+	30,800•00+	205,887•00+	331,478•00+
18•+	512•00+	176,640•00+	30,800•00+	205,887•00+	331,478•00+
19•+	525•00+	181,125•00+	30,800•00+	207,440•00+	333,978•00+
20•+	525•00+	181,125•00+	30,800•00+	211,925•00+	341,199•00+
21•+	525•00+	181,125•00+	30,800•00+	211,925•00+	341,199•00+
22•+	500•00+	172,500•00+	30,800•00+	211,925•00+	341,199•00+
23•+	541•00+	186,684•00+	30,800•00+	203,300•00+	327,313•00+
24•+	584•00+	201,480•00+	30,800•00+	217,484•00+	350,149•00+
25•+	588•00+	202,860•00+	30,800•00+	232,280•00+	373,970•00+
26•+	672•50+	232,012•00+	30,800•00+	233,660•00+	376,192•00+
27•+	563•00+	194,235•00+	30,800•00+	262,812•00+	423,127•00+
28•+	585•50+	201,997•00+	30,800•00+	225,035•00+	362,306•00+
29•+	604•50+	208,552•00+	30,800•00+	232,797•00+	374,803•00+
30•+	532•00+	183,540•00+	30,800•00+	239,352•00+	385,356•00+
31•+	505•00+	174,225•00+	30,800•00+	214,340•00+	345,087•00+
32•+	505•00+	174,225•00+	30,800•00+	205,025•00+	330,090•00+
33•+	520•00+	179,400•00+	30,800•00+	205,025•00+	330,090•00+
34•+	498•50+	171,982•00+	30,800•00+	210,200•00+	338,422•00+
35•+	498•50+	171,982•00+	30,800•00+	202,782•00+	326,479•00+
36•+	50[illegible]•00+	172,845•00+	30,800•00+	202,782•00+	326,479•00+
37•+	500•50+	172,672•00+	30,800•00+	203,645•00+	327,868•00+
38•+	511•00+	176,295•00+	30,800•00+	203,472•00+	327,589•00+
39•+	513•00+	176,985•00+	30,800•00+	207,095•00+	333,422•00+
40•+	500•00+	172,500•00+	30,800•00+	207,785•00+	334,534•00+
41•+	500•00+	172,500•00+	30,800•00+	203,300•00+	327,313•00+
42•+	491•00+	169,395•00+	30,800•00+	203,300•00+	327,313•00+
43•+	502•00+	173,190•00+	30,800•00+	200,195•00+	322,313•00+
44•+	500•50+	172,672•00+	30,800•00+	203,990•00+	328,423•00+
45•+	495•50+	170,947•00+	30,800•00+	203,472•00+	327,590•00+
46•+	500•00+	172,500•00+	30,800•00+	201,947•00+	325,134•00+
47•+	500•00+	172,500•00+	30,800•00+	203,300•00+	327,313•00+
48•+	500•00+	172,500•00+	30,800•00+	203,300•00+	327,313•00+
49•+	500•00+	172,500•00+	30,800•00+	203,300•00+	327,313•00+
50•+	500•00+	172,500•00+	30,800•00+	203,300•00+	327,313•00+
51•+	500•00+	172,500•00+	30,800•00+	203,300•00+	327,313•00+
52•+	500•00+	172,500•00+	30,800•00+	203,300•00+	327,313•00+
53•+	500•00+	172,500•00+	30,800•00+	203,300•00+	327,313•00+
54•+	498•00+	171,810•00+	30,800•00+	202,610•00+	326,202•00+
55•+	520•50+	179,572•00+	30,800•00+	210,372•00+	338,698•00+
56•+	516•50+	178,192•00+	30,800•00+	208,992•00+	336,477•00+
57•+	573•00+	197,685•00+	30,800•00+	228,485•00+	367,860•00+
58•+	531•50+	183,367•00+	30,800•00+	214,167•00+	344,808•00+
59•+	531•50+	183,367•00+	30,800•00+	214,167•00+	344,808•00+
60•+	532•00+	183,540•00+	30,800•00+	214,340•00+	345,087•00+
61•+	540•00+	186,300•00+	30,800•00+	217,100•00+	349,531•00+
62•+	538•50+	185,782•00+	30,800•00+	216,582•00+	348,697•00+
63•+	538•50+	185,782•00+	30,800•00+	216,582•00+	348,697•00+
64•+	501•50+	173,017•00+	30,800•00+	203,817•00+	328,145•00+
65•+	501•50+	173,017•00+	30,800•00+	203,817•00+	328,145•00+
66•+	501•50+	173,017•00+	30,800•00+	203,817•00+	328,145•00+
67•+	501•50+	173,017•00+	30,800•00+	203,817•00+	328,145•00+
68•+	501•50+	173,017•00+	30,800•00+	203,817•00+	328,145•00+
69•+	501•50+	173,017•00+	30,800•00+	203,817•00+	328,145•00+
70•+	500•00+	172,500•00+	30,800•00+	203,300•00+	327,313•00+
71•+	500•00+	172,500•00+	30,800•00+	203,300•00+	327,313•00+
72•+	500•00+	172,500•00+	30,800•00+	203,300•00+	327,313•00+
סה"כ	37,223,50	₪ 12,842,478,00	₪ 2,217,600 ,00	₪ 15,060,278..00	24,257,027.00

אב-אל בע"מ

ניהול ויעוץ הנדסי
אברהם שדה/מהנדס
מיכאל שטרום/מהנדס

ירושלים
רחוב עציון גבר 4
טלפון 02/811155

תל אביב
רחוב טאגור 29
טלפון 03/429107

העתק

31.12.79

תאריך 18.12.79

מספרנו 1444/79

23668

לכבוד
מר י. קופ
מ/ מהנדס המחוז
מחלקת עבודות ציבוריות
מחוז ירושלים

א.נ.,

הנדון: מעלה אדומים, בנה ביתך,
העברת כספית מהשרד הבינוי והשכון.

מצ"ב העתק העברת סך -.5,000,000 ל המשרד הבינוי והשכון, מחוז ירושלים, למימון עבודות השתית בפרוייקט בנה ביתך במעלה אדומים.

נבקשכם להמעיל בצוע מערכות ניקוז, מים וביוב בהתאם להכניות שבידכם.

בכבוד רב,

א. שדה

העתק: מר א. אריאלי
מר י. גריה
מר ש. כהן
מר א. מייר
מר ג. הוכפלד
מר ד. עובדיה

31.12.70

אב-אל בע"מ

ניהול ויעוץ הנדסי
אברהם שדה/מהנדס
מיכאל שטרום/מהנדס

ירושלים
רח' עציון גבר 4
טל 02-811155

תל אביב
רחוב טאגור 29
טלפון 03/429107

העתק

תאריך 8.10.79

מספרנו 1368/79

לכבוד
מר י. נריה
"ערים", חב' לפיתוח עירוני בע"מ
רח' יפו 169
ירושלים

א.נ.,

הנדון: מעלה אדומים, בנה ביתך,
מגרשים לבניה עצמית.

בעת הכנת תכנית חלוקת המגרשים שבתחום כביש הטבעת (לבניה עצמית של דירה בכל מגרש), לקראת הסימון בשטח, סוכמו לאחרונה שנויים קלים לעונת התכנית הקיימת:

1. שטחי המגרשים הועמדו במידת האפשר על 500 מ"ר כל אחד.

2. עם השינויים שבוצעו בגבולות המגרשים נתאפשרה הוספת שני מגרשים.

3. מגרש מס' 1 (בתכנית הקודמת) בוטל בהיותו ממוקם בין שני כביש והעומק המירבי שלו לא עלה על כ-15 מטר.

מספר המגרשים הסופי הוא על כן 72.

4. כתוצאת משינויים אלה חלו שנויים קלים בכבישים ו' ו-ז'. הנושא נבדק עם מהנדס י. קופ ממע"צ.

השינויים יבוצעו ע"י מע"צ עם קבלת התכנית המתוקנת ממהנדס ג. שילוני.

בכבוד רב,

מ. שטרום

העתק: מר א. אריאלי
מר מ. עין מור
מר ש. כהן
מר ג. הוכפלד
מר א. תייר
מר ד. עובדיה
מר י. קופ
אדר' ס. לייטרסדורף
מהנדס ג. שילוני
ת.ה.ל - מהנדסים יועצים
מהנדס מ. קוטינסקי
יהלום - צור

Barzino Orion S.p.A.

AIR ITALIA

Spett.
Dr. C. Lupo
Direzione, Uff. Tecnico Esercizio Aerei
Via Pio XI 68
Fiumicino

M.E.,

Rif.to: Nuovo Attrezzo, Lea A'nf.
Partita Tecnica Esercizio.

Con lettera Nostro Prot. 5147/TE/Ma/Ma/Ma (Spett. Vostra n° 2170 del 20/4) Vorrei (Vostro Ufficio Tecnico) Cogn. Orion Vostrico Ufficio Tecnico Nuovo Attrezzo.

1. Uno: Adattatore Giunti Centro Pneum. Kit 200 m'r ed Nor.

2. Xx Adattatore Serbatoio Esercizio Aerei Vorrei Nor Servirvi.

3. Parte su' 1 (Cnccio Nuovo) Lino Centro: Sulle Kit Nor Centro Tecnico Nostro Ufficio Vi Vita Xf 2-31 Nor.

4. Nuovo Serbatoio Orion Kit Xf Xf Xf.

5. Centro Nostro Xfa Nor Serbatoio Vino Accesso Xf 1-11. Ultimo Lato Xu Nostro X. Uff Adw'e.

Nostro Tecnico: e'' Xf'e Xu Vita Nostro Nostro Nostro X. Uffici.

Cordi Ss.

G. Nostro

Copia: Dr M. Vrsnik
Dr M. Kni Ant
Dr G. Cor
Dr A. Nicuri
Dr M. Ulr
Dr T. Vlatko
Dr C. Ulr
Ing' M. Cordorstrr
Dott G. Ulrici
A.G.I' - Nostro Vrsnik
Costa G. Ulricuar
Vecro - Ulr
Dr G. Nostro

30.9.79

בנה ביתך - מעלה אדומים

פרוספקט

מתכונת:

תכנית הסביבה של ירושלים ודרכי הגישה לעיר.
תכנון העיר, כולל מוסדות.
תכנית בנה ביתך עם חלוקת ומספרי המגרשים.
~~פרספקטיבה למדורגים (גרפי בריבוני)~~.
תאור חב' "ערים" ותפקידיה (כדוגמת פרוספקט מבשרת ירושלים)
כותרת החוברת תכיל: מינהל מקרקעי ישראל, חב' ערים בע"מ ומשרד הבינוי והשכון.

א. תאור כללי:

מעלה אדומים ממוקמת במרחק כ-8 ק"מ מירושלים, מזרחית לכביש הקיים ירושלים - יריחו.

רום פני הקרקע בעיר כ-480 מטר מעל פני הים התיכון.

מנקודות שונות בעיר נופים מרהיבים הן לכוון המורדות המזרחיים של ירושלים והן לבקעת ים המלח.

תנאי האקלים במקום דומים לאלה שבירושלים עם נטייה לכמות משקעים קטנה יותר ולטמפרטורות גבוהות במקצת.

בנוסף לכביש הקיים, מתוכננים עורקי תנועה נוספים, ביניהם המשך הכביש המהיר מבוא חורון.

העיר מתוכננת כיחידת שכנות בעלת רמה גבוהה בכל הנוגע לשרותים קהילתיים, מוסדות תרבות וחינוך.

מבחינת מקורות תעסוקה, מאפשר מיקומה של העיר השענות הן על האזור המטרופוליטני של ירושלים והן על קריות התעשיה במישור אדומים ובעטרות.

ב. תכנית בנה ביתך:

התכנית הכללית של מתחם בנה ביתך (מסומן א'10,ג'11), מכוונת לבנית בתים בודדים בקומה אחת ו/או בשתי קומות (קוטג'יים) במרכז המתחם.

במורדות הגבעה, מעבר לכביש השרות ההיקפי, מתוכננים בתים מדורגים בקומה אחת או שתיים ובקבוצות של שלוש עד שמונה יחידות במבנה.

תכנית הבתים החד משפחתיים כוללת 72 מגרשים בשטח של ..... עד .....מ"ר כל אחד.

אחוזי הבניה המותרים במגרשים אלה הם:

- בבניה חד קומתית עד 35..% משטח המגרש
- בבניה דו קומתית עד 45..% משטח המגרש.

הערה: מגרשים מס' .....אינם עומדים להגרלה. ?

ג. זכאות להשתתף בתכנית:

זכות ההרשמה היא לתושבי הארץ אשר גילם אינו פחות מ-21 שנה. יהודים תושבי חו"ל אשר פתחו תיק עליה ועתידים לעלות לישראל עפ"י אישור מחלקת העליה של הסוכנות. לכל נרשם שהוא משתכן, משפחה או תאגיד משפטי, הזכות להרשם למגרש אחד בלבד למטרת בנית מגורים.

(לגבי תאגיד משפטי בתנאי שאין לנרשם או לקרוב משפחה שלו שליטה באותו תאגיד. "שליטה" ו-"קרוב" כמשמעותם בחוק מס שבח מקרקעין תשי"ג 1963).

ד. פתוח:

1. גן ערים אחראית לתכנון וביצוע עבודות הפיתוח בשכונה כדלהלן:

א) תכנון תכנית בנין ערים ותקנון מנחה לצורך הגשתן ואישורן בועדות ורשויות התכנון המוסמכות.

ב) תכניות חלוקה וסימון גבולות המגרשים בהתאם לתכניות המאושרות והכנת המסמכים

לרישום המגרשים בהתאם לנוהלי ממ"י ודרישות רשם המקרקעין.

ב) תכניות מערכות הכבישים, מדרכות, קירות תומכים, מים ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת.

ג) סלילת כבישים, ניקוז, מדרכות וקירות תומכים בהתאם לדרוש ולפי התכנון, כולל נטיעות במדרכות.

ד) התקנת רשת ביוב ראשי עד לקרבת גבול המגרש (לא כולל חיבור)

ה) התקנת צנרת אספקת מים עד לקרבת גבול המגרש (לא כולל חיבור ומד מים).

ו) התקנת רשת חשמל עד ליד גבול המגרש (לא כולל חיבור, מונה ויחידות אספקה) באמצעות חברת החשמל.

ז) התקנת תשתית טלפונים (באמצעות משרד התקשורת).

ח) תכניות עקרוניות מנחות לקירות תומכים, כניסות למגרשים ותקנון ומפרט טכני לנ"ל.

ט) תכניות מנחות לבנוי ופיתוח למגרשים המיועדים לבניה מדורגת.

2. פיתוח בגבולות המגרש והכנתו לבניה יעשו ע"י המשתכן בעצמו ועל חשבונו, לפי תכנון מפורט שיעשה על ידו בהתאם להנחיות, לתכניות ולתקנון ו/או הוראות ערים ו/או הועדות המוסמכות לאישור התכנון.

ה. <u>בניה</u>:

1. המשתכן אשר זכה במגרש וקיים את כל ההוראות לגבי התקשרות עם ממ"י וחב' ערים (ראה להלן),

יהיה חייב להגיש תכניות בניה לועדות .....
ו/או חב' ערים תוך ..... חודשים מהמועד בו יקבל הודעה מחברת ערים כי זכה במגרש.

2. תכניות המשתכן טעונות חתימת ממ"י כבעל הקרקע וכן יהיו טעונות אישור חב' ערים לפני הגשתן לועדות ואישור הועדות לצורך קבלת היתר הבניה.

3. התכנון והבניה יהיו כפופים לחוקי ותקנות הבניה הנהוגים במדינת ישראל כגון חוק התכנון והבניה תשכ"ה, חוקי הג"א וכו'.

4. תכנון הבנינים יענה לדרישות ת.ב.ע מפורטת, תכנית מתאר ותקנון הבניה ו/או לכל הוראות אחרות אשר יוצאו ע"י הרשויות המוסמכות לכך בעיר מעלה אדומים.

5. על המשתכן להתחיל בבניה תוך .... חודשים ממועד קבלת ההודעה על זכיה במגרש.

6. על המשתכנן להשלים הבניה תוך ..... חודשים ממועד ההודעה על זכיה במגרש כנ"ל.

7. הזכות הנובעת מהזכיה במגרש מותנית במילוי מדוייק של לוח הזמנים הנ"ל. ממ"י יהיה רשאי לבטל את זכותו של משתתף שלא ימלא אחר לוח הזמנים.

ו. <u>הסכם תשתית עם חבי' ערים:</u>

1. לאחר אישור המועמד לקבלת המגרש, יקבל המשתכן מחב' ערים הודעה בכתב לבוא ולחתום על הסכם תשתית להסדרת התשלום עבור הוצאות הפיתוח.

חתימת הסכם התשתית תבוצע לפני חתימת הסכם הפיתוח עם המינהל וזאת תוך 30 יום מיום קבלת ההודעה מחב' ערים.

(ניתן לעיין בנוסח הסכם התשתית במשרדי חב' ערים בירושלים .....).

2. הוצאות הפתוח למגרשים לבנית יחידות חד משפחתיות הן .....ל/מ"ר וגובה הסכום לכל מגרש יקבע בהתאם לשטחו בתוכנית החלוקה והסימון הסופי.

הסכום הנ"ל צמוד למדד תשומות הבניה לחודש..... כפי שיפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

3. הסכום אשר יופקד ע"י המשתכן בזמן ההרשמה יזוכה ע"י חב' ערים לזכות המשתכן ע"ח הוצאות הפתוח. סכום זה יותאם למדד הנ"ל וליום ההפקדה.

4. <u>תשלומים:</u>

המשתכן יוכל להסדיר את יתרת תשלומיו לחב' ערים (לאחר זיכוי הפקדון אשר הופקד בעת ההרשמה) עבור הוצאות הפיתוח וכפוף להסכם התשתית באחד מהאופנים דלהלן:

א) במזומן, כולל הצמדה למדד הבניה עד ליום התשלום בפועל.

ב) ב-12 תשלומים חודשיים צמודים למדד הבניה כנ"ל ובתוספת ריבית של 5%. התשלומים יבוצעו באמצעות בנק וע"י הוראות קבע לניכוי תשלומים מחשבון המשתכן בבנק.

חישוב הריבית וההצמדה יערכו ע"י הבנק.

ג) ב-24 תשלומים חודשיים צמודים למדד הבניה כנ"ל, בתוספת 5% ריבית. התשלומים יבוצעו באמצעות בנק וע"י הוראות קבע לניכוי תשלומים מחשבון המשתכן בבנק.

חישוב הריבית וההצמדה יערכו ע"י הבנק.

ד) על התשלומים הנ"ל חל מע"מ כפי שיהיה בתוקף בעת התשלומים.

ז. <u>הסכם פיתוח עם ממ"י:</u>

1. כאשר יאושר המועמד לקבלת מגרש, יקבל ממ"י הודעה בכתב לבוא ולחתום על הסכם פיתוח ובתוך המועד הנקוב בהודעה יהיה עליו לחתום עם ממ"י על הסכם פיתוח לתקופה של ..... חודשים בהתאם לנוסח שניתן לעיין בו במשרדי חב' ערים בירושלים, רח' יפו 212.

2. <u>דמי חכירה:</u>

על סמך הערכת המעריך הממשלתי מיום ..... שווי הקרקע לצורכי קביעת דמי החכירה היא כדלהלן:

ליחידה חד משפחתית ..... ל/מ"ר עד 500 מ"ר. לכל מטר רבוע נוסף .....ל.

המחיר לכל מגרש יחושב בהתאם לשטחו, בהתאם לתוכנית הפרצלציה וסימונו בשטח. לצורך אינפורמציה מצ"ב טבלת המגרשים ושטחם (עלולים לחול בה שינויים קלים בהתאם לתכנון הסופי).

מהסכומים הנ"ל יש לשלם 80% כדמי חכירה ראשוניים.

דמי החכירה הראשוניים ישולמו 50% במזומן והיתרה הלואה באמצעות בנקים בריבית מקובלת באותה עת כנגד משכנתא.

כמו כן ישלם המשתכן כדמי חכירה שנתיים 5% לשנה מיתרת ערך הקרקע לפי הנ"ל.

גובה דמי החכירה השנתיים יהיו כפופים לשנויים עפ"י החלטת מועצת ממ"י כפי שתהיה מדי פעם לפעם.

על המשתכן לשלם בעת חתימת הסכם הפיתוח דמי חכירה שנתיים (המפורטים לעיל) עבור שלוש שנים מראש.

3. מע"מ:

בנוסף לתשלומים הנ"ל (ערך הקרקע) משלם המשתכן מע"מ כחוק עבור כל דמי החכירה הראשוניים, האשראי שינתן באמצעות הבנק, הריבית על האשראי ועבור דמי החכירה השנתיים ל-3 נים כאמור, וזאת בעת חתימת הסכם הפיתוח עם ממ"י.

ח. תנאי חכירה והסכם חכירה:

עם תום הבניה ולאחר קבלת אישור מחב' ערים על השלמת הבניה ע"י המשתכן ואישור על מילוי כל התחיבויותיו כלפי ערים, יחתם בין החוכר לממ"י הסכם חכירה לתקופה של 49 שנים אשר תכלול את תקופת הסכם הפיתוח.

בתום 49 השנים הראשונות יהיה רשאי החוכר לחדש את החכירה ל-49 שנים נוספות בתנאים שיהיו מקובלים באותה עת בממ"י כל זאת בתנאי שעמד בתנאי החוזה.

ט. אגודה קהילתית:

חברת ערים תיזום הקמת אגודה קהילתית של המשתכנים בשכונה. לצורך זה תגבה חב' ערים מכל משתכן סך של -.1,500 ל בעת חתימת הסכם התשתית עם חב' ערים. סכום זה יועמד לרשות האגודה לכשתוקם.

7/..

י. ביטול מגרש אחרי ההגרלה:

במידה והזוכה יחזור בו מסיבה כל שהיא, או לא יקיים את המוטל עליו, תחלט חבי ערים סך של -.10,000 ל עבור כל יחידת דיור. סכום זה לא יוחזר וישמש לכסוי הוצאות חבי ערים.

יא. פרוספקט זה הינו אינפורמטיבי בלבד ואינו מהווה התחייבות של היוזמים או מי מהם כלפי כל אדם שהוא ואינו עשוי לשמש עילה לתביעה כל שהיא. רק המסמכים והתחיבויות הצדדים שיבואו בעקבות הפרוספקט, יחייבו את הצדדים.

יב. הרשמה:

ההרשמה תתקיים במשרדי חבי ערים בירושלים בשעות העבודה המקובלות. ההרשמה תחל ביום ..... בשעה ...9... ותסתיים ביום ..... בשעה. 12

~~רשימה א': תושבי מעלה אדומים, עפ"י אישור ראש המועצה המקומית ועפ"י הרישום בתעודת הזהות.~~

~~עובדי מישור אדומים, עפ"י אישור מקום העבודה ובאישור ראש המועצה המקומית.~~

~~רשימה ב': תושבי הארץ על ידי הצגת תעודת זהות. (יוצאי צבא).~~

יג. ההפקדה:

בעת ההרשמה על הנרשם להפקיד סך ...100.000... ל (במילים:)
לזכות חבי ערים בבנק ..... סניף ..... חשבון מס' ..... .

על הנרשם להביא עימו את אישור הבנק על ההפקדה לפקיד הרישום בעת ההרשמה.

הפקדת הסך הנ"ל היא תנאי מוקדם להרשמה.

יד. הגרלה:

1. ~~ההגרלה תבוצע בשני שלבים:~~
~~ראשית תוגרל רשימה א' ולאחריה רשימה ב' (דהיינו רשימה ב' תוגרל רק במידה ויוותרו מגרשים אחרי הגרלת רשימה א' ורק לגבי אותם מגרשים שנותרו).~~

ההגרלה תבוצע בין כל אלה שנרשמו במועד ומילאו כל תנאי ההרשמה. זכות ההגרלה והזכויות הנובעות ממנה אינן ניתנות להעברה בכל תנאי שהוא.

2. כל נירשם חייב להופיע אישית להגרלה ולהציג תעודת זהות. נירשם אשר נבצר ממנו להופיע אישית יוכל ליפות כוחו של אחר להופיע בשמו להגרלה, בתנאי שמיופה הכח יציג בפני עורכי ההגרלה יפוי כח חתום ומאושר ע"י נוטריון.

ההגרלה תקבע את הזכאים לקבל מגרש לבניה מתוך כלל הנירשמים וכן את המגרש לו זכאי הנירשם.

3. לאלה שלא יזכו במגרש או לא יופיעו להגרלה - יוחזר הפיקדון תוך 15 יום ממועד ההגרלה (ללא ריבית ו/או הצמדה כל שהיא).

4. ~~לאלה אשר לא יזכו במגרש בהגרלה - תהיה זכות להירשם ולהשתתף בהגרלה לבניה בבתים מדורגים רב משפחתיים - בהתאם לתנאים שיקבעו לאותם מגרשים.~~

5. הזוכה במגרש יהיה חייב למלא אחר התחיבויותיו הכספיות והאחרות לרבות מועדי התשלומים כלפי חב' "ערים" וממ"י לא יעשה כן - תפקע מאליה זכותו למגרש.

6. מגרשים שיתפנו לאחר ההגרלה עקב ויתור של משתתף או ביטול זכותו יוקצו לציבור מחדש באופן, במועד ובתנאים שיקבעו ע"י היוזמים.

ט"ו. סיוע משרד הבינוי והשיכון:

משתכן אשר יזכה בהגרלה וימלא אחר תנאי החוזה עם חב' ערים ומינהל מקרקעי ישראל - יהיה זכאי לסיוע הניתן למתיישבים ביישובי פיתוח ע"י משרד הבינוי והשיכון - כפי שיהיה נהוג בעת ההרשמה ו/או הבניה.

הסיוע למתישבי מעלה אדומים הינו הסיוע הניתן לקבוצת ישובים מס' 2 באיזורי פיתוח.

בפרטי תוכנית הסיוע למשתכנים ניתן לעיין במשרד חב' ערים ו/או משרד הבינוי והשיכון - מחוז י-ם.

לשם אינפורמציה ניתנים בזה עקרי תוכנית הסיוע המקובלים ביולי 1979:

* בישובי פיתוח ניתנות הלוואות מוגדלות בלתי צמודות.
* ההלוואות ניתנות לתושבים מקומיים ולעובדים לישובי פיתוח.
לתושבים מקומיים ינתן הסיוע אם לא קבלו סיוע בדיור בישוב פיתוח לאחר 1.6.75.
* ההלוואות ניתנות ל"יוצאי צבא בלבד*.
יוצא צבא - מי ששרת, הוא עצמו או אחר מבני משפחתו הקרובים בצה"ל/משטרת ישראל/ בשירות בתי הסוהר/באחד האירגונים הבטחוניים העבריים שלפני 14.5.1948.
* ההלוואות ניתנות למשפחה חסרת דירה, למשפחה בעלת דירה ולבודד/ה חסרי דירה.
* לא תינתן הלוואה למי שבבעלותו בעת ההרשמה לתוכנית יותר מדירה אחת.
* תנאי לקבלת ההלואה הוא מגורים דרך קבע בדירה ברוב ימות השנה.
* אין מגבלות על שטח הדירה.
* גובה ההלואה לקבוצת ישובים מס' 2 הוא כדלקמן:

** למשפחה חסרת דירה הלואה של 250,000.- ל"
*** למשפחה בעלת דירה הלואה של 100,000.- ל"
*** לבודדים (חסרי דירה) " " 100,000.- ל"

מענק מותנה:

מענק הניתן לבניה עצמית- מותנה במגורים דרך קבע בדירה במשך 5 שנים.
אם תושכר הדירה, או תמכר, או תמסר בה החזקה לפני תום 5 שנים, יוחזר המענק במלואו בתוספת רבית והצמדה.

גובה המענק המותנה (בחודש יולי 1979) הוא 150,000.- ~~65,000~~ ל".

הערה: תנאי הסיוע המפורטים לעיל הם לאינפורמציה בלבד, ואינם מהווים התחייבות כל שהיא של חבי ערים - הסיוע שינתן למשתכנים יקבע ע"י משרד הבינוי והשכון בהתאם לתנאי הסיוע שיהיו קיימים בעת הבנית.

<u>תקציר רשימת וסדר פעולות המועמד</u>

שלב 1 - הרשמה וההפקדה.

שלב 2 - השתתפות בהגרלה.

שלב 3 - קבלת מכתב על זכיה בהגרלה ו/או אי זכיה והחזרת הפיקדון.

שלב 4 - חתימת חוזה תשתית עם חב' ערים.

שלב 5 - חתימת חוזה פיתוח עם ממ"י.

שלב 6 - הגשת תוכניות בניה לאישור חב' ערים והרשויות המוסמכות ותשלום אגרות בניה.

שלב 7 - קבלת אישור לבניה.

שלב 8 - ביצוע הבניה והפיתוח.

שלב 9 - קבלת אישור השלמת הבניה וחתימת חוזה חכירה עם המינהל.

משרד הבינוי והשיכון
היחידה לתוכניות סיוע
רח' הלל 7, טל. 240635
ירושלים

28.9.79

אל : א. לחובסקי

הנדון: סיוע לבניה ביתך בקרית ארבע ומעלה אדומים

1. סכום הפיתוח לגביה יהיה בהתאם לתוצאות המשרד בפועל.
2. ההלוואות העומדות יהיו 150,000 לי.

ב ב ר כ ה

ישראל שורץ

העתק: מר א. ויגר, המנהל הכללי
מר א. ליטן, אגף תקציבים
מר ש. כהן, מנהל מחוז י-ם
מר ג. הוכפלד, צוות ההקמה מחוז י-ם

3.10.79

לתת הדרות

1. כאן מדובר שהפיתוח יחושב לפי ההלוואות בפועל ולא לפי טבלת אזורי הפיתוח של המשרד. צריך בינתיים לשים בינתיים ובינתיים שהוכנסו לחברת ערים.

2. במידה ושמעם יתבלו הסיכום הושרם בסדר ד' של מנהלי של שורץ אפשר בכל צורה לאשר חשמל את בקרני ולהרוס המתיר לפיתוח. בינתיים בינתיים הקבלן שהיה לפי השלב הקבמת

3. יש חשש שהרחובות החדשה ערים למתיר גבר. ש. כל מקרים. לדיסק והמלטרש אם מקבלים את ההתחיה אין מוכרחים אחר בהרשאה לבניה לחברת ערים.

הבינוי והשיכון
לשכת המנכ"ל

סיכום דברים מישיבת ועדת חיגוי מעלת אדומים שהתקיימה בתאריך 11.9.79

נוכחים: ה"ה א. וינר, ש. כהן, צ. אורן, ז. ברקאי, א. נפף, ר. זמיר, א. תייר, ב. דביר, א. פרץ, ט. לייטסדורף, ג. הוכפלד, ד. עובדיה, א. אלוני, ב. כשריאל.

א. נמסר דווח על התקדמות הביצוע. (הופץ דו"ח מס' 7 מתאריך 5.9.79).

ב. מרכז - נושא מימון המרכז יסוכם ע"י מר ז. ברקאי עם חברת שו"פ.

ג. פרוגרמת שלב ב': הוצגה הפרוגרמה לשלב ב', מתייחסת לשלוחה β.
סוכם כי תוקם ועדה בראשות מר צ. אורן, בהשתתפות אגף הפרוגרמות, אגף האכלוס והמחוז.

הועדה תברר את הפרוגרמה לשלב ב' בהסתמך על הנתונים הבאים:

א. פרוגרמת האתר כולו.

ב. ביצוע פרוגרמת שלב א'.

ג. התפלגות הדירות לפי גדלן.

ד. הכנת האדריכל ט. לייטסדורף לשלוחה β שתוגש בשתי אלטרנטיבות עם נימוק המחיר:

1. בנייינים משולבים מדורגים וקומות.

2. בניני קומות עם קירות תומכים.

הועדה תגיש מסקנותיה לחברי ועדת ההגוי עד סוף אוקטובר 79.

ד. פרוגרמת מסחר - השטח המוצע למסחר בשלב ב' נראה גדול מהדרוש. המחוז יבדוק הנושא שנית עם אגף פרוגרמות.

ה. הקצאת קרקעות לקבוצות - דווח על פניה של נציגי שתי קבוצות דתיות:

א. קרית-אור השלום.

ב. קרית ליד ישיבת התסדר, להקצאת קרקע לבנייה עצמית.

סוכם לטפל במגמה חיובית בהקצאת שטחים עבור שתי הקבוצות. לקרית אור-השלום באזור מ 28 בשלבי שלבים 150 ו-200 יח"ד ומוסדות הציבור הנדרשים בהתאמה.

לקרית ליד ישיבת התסדר באזור מ 30.

2 /..

לפני ההמלצה להקצאת הצטרכנת הקבוצות להוכיח יכולת מימון וביצוע עצמאי. על הקבוצות יהיה לבצע גם את הפיתוח של השטח שיוקצה עבורן.

יקבע לוח זמנים לביצוע כל שלב. באם לא יעמדו בלוח הזמנים שייקבע תבוטל ההקצאה.

הטיפול בנושא יתואם עם מר ז. ברקאי.

ו. הרשאה להכנון - הוטל על מר ז. ברקאי לטפל בממ"י בהרשאה להכנון כל העיר.

ז. רישום מועמדים - דווח על רישום מועמדים לאכלוס ע"י גורמים שונים, כן נמסר על גוף מסויים הגובה 5,000 ל"י עבור הרשמה למעלת אדומים. הנושא בבדיקת היועצת המשפטית.

סוכם כי הפורסם הודעה בעתונות, כי כל הרשומים הללו אינם מחייבים את משרד הבינוי והשיכון. מר א. נטף וגדעון הוכפלד יטפלו בנושא זה.

ח. כביש גישה - דווח על אמדן ביצוע הרחבת כביש אל-עזריה אבו דיס, בסך כ-100 מליון כן דווח על בדיקת תוואי חדש לכביש גישה מכוון הר הצופים. ההערכה לעלות הכביש בתוואי זה היא בסדר גודל של 150 מליון ל לעומת ההערכה לפריצת כלבד של התוואי הקודם בסך 250 ל"י.

סוכם לקבל הוות דעת מקצועית לכביש הגישה מהר הצופים בהשוואה להרחבת כביש אל-עזריה אבו דיס, מתוך העדפת השקעה בתוואי סופי על פני פתרון זמני יקר.

ט. פיתוח שלוחה B - מאשרים 20 מליון ב-79 לפריצת דרכים בשלוחה B (שלב ב').

י. משחלה - בהמשך לדיון בנושא בישיבת ועדת הגוי מתאריך 4 ביולי 78, ועם קבלת ההמלצה ממשרד החקלאות ומאחר ורואים חשיבות להכנת השתילים באזור בעל תנאים זהים לאלה שנמצאים באחר העיר מעלת אדומים, והואיל והמשחלה באזור פיתוח - סוכם להמליץ על התקשרות עם בעל המשחלה.

מר אלי רז יתבקש להכין הצעת חוזה התקשרות עם משרד החקלאות.

הנושא יתואם ע"י אגף הנדסה עם היועצת המשפטית של המשרד.

המחוז ידאג לסיכום הנושא.

יא. חשמל בבנת ביתך - הוצג ניתוח המחירי לביצוע חשמל תת קרקעי, או עילי באזור בנת-הוחלט לבצע חשמל עילי בלבד.

./..

יב. חימום הדירות - לא יבוצעו כל הכנות מסוג כלשהוא לחימום או למיזוג אוויר בדירות.

יג. דלת כניסה - לא מאושרת החצעה להתקין דלתות בכניסות לחדרי המדרגות בבתי הקומות.

העתק: לנוכחים
י. גולני, אדריכל ראשי משהב"ש
ד. בן יהודה, חשב המשרד
ב. אבליין, היועצת המשפטית