

31/30

נחלת שבזיה - ירושלים

16
~~24~~
~~23~~

שם תיק: הרשות לפינוי ובינוי אזורי שיקום - נחלת
 שבעה - ירושלים

מזוזה פלזי **גל-24/3427**

מזוזה כריט: 000ovlg
 מנובת: 2-105-6-2-7

תאריך הדפסה: 12/09/2018

12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

31/30

נחלת שבזיה - ירושלים

--	--	--

0	0	0	1
1	א	ר	1
2	1	1	ד
3	ב	ב	מ
4	2	2	1
5	1	1	1
6	3	3	0
7	ד	ד	0
8	4	4	0
9	ה	ה	0
10	5	5	0
11	1	פ	0
12	6	6	0
13	ז	ז	0
14	7	7	0
15	ח	ק	0
16	8	8	0
17	ט	ט	0
18	9	9	0
19	ש	ש	0
20	0	0	0
	כ	כ	0
	ת	ת	0

3.2.69

112

Handwritten notes: *ירושלים*, *31/30*

לכבוד
מר טרי קולק
ראש הקיר
ירושלים.

מר קולק היקר,

הנדון: שיקומה של שכ' נחלה שבעה

בהספך לשיחוחי עמך ועם מר איש-שלום בדבר שיקומה של שכונה נחלה שבעה ופיתוחה, הנני להודיעך כי נועדתי על כך עם מר ליבוזיץ בחזמנויות שונות והשגדלנו ביחד להשיג את החומר על הנושא המצוי בארכיבים של מחלקת התנדסה העירונית ולשכת המכנון המחוזית. לדאבונו, לא עלה בידינו לקבל חומר מלא, ולא ברור אם אמנם מצוי בארכיבים הללו חומר מלא יותר. אולם נראה לנו כי הפרטים שהגיעו לידינו דינם כדי לתת לנו מושג לא בלתי-מבוטא מהגורמים השונים המרוכבים בהכניה לשיקום השטח הנדון. לפי הפרטים הללו יכולים ורשאים אננו לקבוע עקרונות כלליים ראשוניים להנחיותנו בדרכנו לקראת הגדרת סמאים לבעיות העשויות להתקורר כבצוע הכניה כזאת. בהתקבל החלטה ברורה לגשת למלאכה באורה מעשי, נוכל למכנון ולהצטיא למדעל סקר מקיף יותר שיהן לנו פרטים מלאים ומבוססים כדורש.

הכניה
גבול ערים
856.00

2. סכמינה המבונה כלולה שכונה נחלה שבעה בהכניה בנין ערים הנקראת "היקון להכניה שיחוחי 856.00, היקון 85.2 לשנת 1968 להכניה 856.00" (הידועה כהכניה קאנדל). הכניה זו קבלה חוקף, והודעה על כך פורסמה בילקוט הפרסומים 785 מיום 30.6.1960. חליתמה של ההכניה היתה לתכנן מחדש שש רחב במרכז הקיר בין הרחובות יפו, שלומציון המלכה, אגרון, המלך ג'ורג' הלל, המועלים, שאפי והרכוש פפואל עד ככר ציון בהחילת רה' בן-יהודה. שכונה נחלה שבעה נמצאת בלב האזור הזה, והיא, כידוע, כמצב מדולדל ורובה כבולה כבהינה משכונה עוני שאינם רצויים בשום מקום בעיר, על אחת כמה וכמה במרכז החשוב ביותר בעיר הנייה ולאורך העורך העירוני הראשי - רה' יפו. וכן יוצא ששטח ניכר במרכז הקיר איננו ממלא ואיננו משמש את מטקידו ויעודו, נוסף להידור כמה של כעור ודלות המוצג לראורה בפני אזרחים ואורחים.

3. למרות קיומן של הכניות לתכנון השטח הזה מחדש, במסך שנים רבות לא נעשה אלא מעט מאוד לשיקומו של המרכז הזה. ולגם העודד הניכר באחוזי בניי גבוהים שנבנו הועדה המקומית והועדה המחוזית לא נשא פרי, ורוכ השטח עודנו שקוע בדלותו ובכעורו, וגורם עגמה נפש רבה לכל. במסך השנים האחרונות לא הוקם כשטח אלא בנין אחד בלבד, הלוא הוא בית יואל, וכעת מטפלים בהקמת בנין קטן נוסף סמוך לו. בניינים חדשים נוספים אינם נראים באופק כלל, וכדורתי שגם לא נראית לעין כל אפשרות לכצע את ההכניה החשובה של הככר המרדונה בלב השכונה.

ירושלים
יזמה
הנדונה

4. הקמאון הקיים בבניה במרכז הזה סכמו בקשיים הגדולים המרוכבים בדבר בגלל פיצולו של השטח לחלקות רבות קטנות השייכות לבעלים שונים והמוסדות ע"י דיירים ובעלי-קטן רבים שהיננים דודש מאמצים ודמים מרובים. קשיים אלה הרחיקו את הקבלנים הפרטיים בעבר ויוסימו להרחיקם גם בעמיד. משום כך ברור שללא התערבות של גורמים צבוריים ועזרה כספית ניכרת אין כל סיכויים לפתח את המרכז החשוב הזה בעמיד מקרוב. ואילו כלנו מצויים לעשות את הכל כדי לגול את החרפה הזו מעל ירושלים בהקדם.

5. לפיכך, העליתי בשיחוחי את ההצעה שהעיריה בעצמה מיזום הכניה להדפח השטח הכבד הזה, כמדבן בעזרת הממשלה וגורמים כלכליים גדולים נוספים. במאמצים צבוריים משותפים כאלה אפשר, לדעתי, להצליח ולפתח כעת את השטח הנדון, ואחר כך אולי גם אזורים השונים אחרים במרכז הקיר, ולשורה למרכז ירושלים את הצורה הנאה והמכובדת שכירחמו ראויה לה.

השטח
הנדון

6. ההצעה היא שבשלב ראשון נצטמצם בספול בשטח של כ-12.5 דונם, 35 חלקות בגוש 30035 ו-6 חלקות בגוש 30036. השטח כולל את שכונה נחלה שבעה בחלקה הגדול, ובכלותיו של השטח הקוצע הנו-בצפון - רה' יפו סככו ציון ועד ככר פיינגולד (כולל בית פיינגולד, אבל לא קולנוע ציון הנמצא כבר בספול של גורמים אחרים); במערב - רה' סלומון סככו ציון ועד מגרש החניה במסילתן.

בדרום - לאורך הגבול הצפוני של מגרש החניה וביה אגרון עד מסערת הסוף ובמזרח - גבולו האחורי של בנין מצפה, ורח' שמעון בן שש עד מסערת הסוף ועד בכלל. השטח מסומן במפה המפורטת בזאת בקנה מידה של 1:500. לשטח יש לתוסיף עוד כ-2 דונמים של דרכים צבוריות שאינם טובאים בהשכרן בחישובים הנכונים. המקרקעין נמצאים - 4.8 דונמים בבעלות המדינה ו-7.7 דונמים בבעלות פרטית. המבנים הקיימים בשטח הם ברובם עתיקים ובחלקם הגדול רעועים, בני קומה אחת או שתיים. לפי סקר שנעשה ע"י לשכת התכנון המחוזית לפני כמה שנים, משתרעים כל המבנים הללו, על כל קומותיהם, על פני 8,300 מ"ר בערך, ובהם 440 יחידות שימוש שונות ובכללן: 190 חדרי מגורים (בשטח של 2,900 מ"ר), 90 חנויות (1,900 מ"ר), 50 בתי-מלאכה (820 מ"ר), 50 מאחסנים מסחריים (870 מ"ר), 30 חדרי משרדים (400 מ"ר), ו-30 יחידות שונות אחרות (1,400 מ"ר). העסקים הם מסוגים שונים, מרביתם כמצב בלתי מפותח. יתכן שמאז הסקר חלו שינויים במרשים הנ"ל, אבל מסתבר שהתמונה בכללה היא פחות או יותר ריאלית גם כיום.

בסופו של דבר יהיה צורך להרוס את כל המבנים הקיימים (פרט לבית יואל שנבנה לפי התכנית החדשה) ולבנות בנינים חדשים מהתם. פירוש הדבר שצריך לדאוג לפינוי המחזיקים למקומות אחרים או לשכונת במבנים החדשים שיוקמו.

ערך
המקרקעין
ופיצויים
למחזיקים

7. בהירות המוסים ברובם הגדול, ערכת של המקרקעין נמוך במידה נכרת מערכת של מקרקעין פנויים. לעומת זאת, יש להביא בחשבון את הסכומים הגדולים שידרשו להשלום פיצויים למפונים או לשכונת כדיורי חלוק. כבידורים ראשוניים שקיימנו עד ליבוביץ ואנכי, הגענו לכלל סקנת שדויה של המקרקע המפורטת במקום הזה איננו צריך לעלות על - 325,000 ₪ מודגם בממוצע. וכן יהיה מהירו של כל השטח של 12.5 דונם המוסית 4 מיליון ₪ בקירוב.

בשלב זה, קשה לתקין בדיוק את הפיצויים ודיורי החלוק למחזיקים. בנכסים, ופה גם שחלק מהם עשוי להשאר כדיורי חלוק במבנים החדשים שיוקמו בשטח. אולם נראה לנו שהסכום הדרוש לכך איננו צריך לעלות על 7 מיליון ₪ (כ-600 באופן ממוצע למ"ר של מגורים, בתי-מלאכה, מאחסנים ושונות, וכ-1500 באופן ממוצע למ"ר של חנויות ומשרדים) ויתכן אפילו פחות. לפי זה יעלו המקרקעין הנדונים (12.5 דונם) ופינויים כ-11 מיליון ₪.

שטח
הבניה
החדשה

8. בתכנית בנין ערים 856 מדובר על בניה מסחרית בשיעור של 150% מהשטח. לאור ערכת הגבוה מאד של הקרקע כאן, וההוצאות הגדולות שיש להשקיע בפינוי המבנים הקיימים והדיפתם וכבניה החדשה, אחוזי הבניה הללו הם בלתי סמטיים לגמרי. ואמנם ועדות התכנון ערוה למצב, ומאז אישורה של התכנית ב-1960 כבר אושרו לבית יואל כ-360%, ולאחרונה לקולנוע ציון אפילו 500%. בעצם, גם באחוזי בניה גבוהים אלה לא נזדרזו בעלי נכסים באזור לנצל את התזדמנות לתרום את הבנינים הקיימים ולבנות בנינים חדשים. ברור, איפוא, שאם ברצוננו לשקט את האזור החשוב הזה בצורה הגולמית את מרכז הגירה הייבנים מוסדות התכנון לאשר כאן 450% עד 500% מהשטח ניטו, כלומר לאחר ניכוי 25% ממנו למטרות צבוריות. מותר להניח שועדות התכנון תבואנה לקראתנו בענין זה, ופה גם שהמדובר בתכנית צבורית לשפור מרכז העיר. כן יש לזכור שהשטח הנדון גדול עם בן העצמאות הגדול, אשר מטבע הדברים הוא מצמצם את גורם הצפיפות בבניה בקרבנו. בשיעור של 450% - 500% אפשר יהיה לבנות כאן מבנים ששטחם על פני הקרקע יסתכם ב-45,000 מ"ר בערך.

מחיר
הבניה
החדשה

9. תכנית במרכז העיר הייבנה להיות מטיב מעולה, לפחות שווה לזה של בית יואל וביה אגרון, ואולי טוב יותר מבית יואל בעבודות הפנימיות. אני כשלעצמי אינני בקיא במידה מספקת במחירי בניה, אבל מר ליבוביץ שרכש לו נסיון רב בבניה צבורית בשנים האחרונות סבור שהואיל ומדובר כאן בפרויקט בקנה מידה גדול אפשר להקים בנינים ברמה גבוהה כמו בית אגרון במחיר של 650 ₪ המ"ר. לפי זה העלה התכנית כולה (45,000 מ"ר), כיחד עם הכבד המרכזית על קומותיה השונות מהתם לפני הקרקע, ל-30 מיליון ₪ בערך.

לסכומים הנ"ל יש לתוסיף עוד כ-3 מיליון ₪ רכיה (7%) ועוד כ-2 מיליון ₪ (כ-5%) להוצאות בלתי נראות מראש וכן העלה התכנית כולה 46 מיליון ₪ כדלקמן:

4	מיליון ₪	(א)	ערך הקרקע המפורטת
7	"	(ב)	פיצויים ודיוור חלוק למחזיקים
30	"	(ג)	המבנים החדשים ותכבד
3	"	(ד)	רכיה מצומצמת
2	"	(ה)	חוצ' בלתי נראות מראש
46	מיליון ₪		

החברות
המבנות
החדשות

10. במחירים הגבוהים הקיימים, יהיה אפשר למכור את המבנים הטובים שיוקמו במקום המרכזי הזה ב-1000 ל' המפ"ד בערך למגורים וב-1100 ל' המפ"ד בערך למשרות מסחריות. וכן יש יסוד לצפות שמכירת כל המבנים החנוכה של כ-47 מיליון ל'. גם הכנס המרכזית ושתי הבניה הגדולים מהחנה לה ראויים לנצול להניה, למקלטים ולמשרות דו-הכלייתיות אחרות כמקובל בעת ומותר, אימזא, להניה שגם ממבנים אלה אפשר יהיה להפיק הכנסה לא מבוטלת. וכן לא נגזים אם נאמר כי ההכנסה הכוללת ממכירת כל שתי המבנים תהיה לא פחות מ-48 מיליון ל'. לפי חישובים אלה אפשר לצפות לרזרבה של 2 מיליון ל' לאחר כיסודי התוצאות המסוערות שזוינו בסעיף הקודם.

הצלב
הראשון
בבניה

מסתבר, אימזא, שכאחוזי הבניה המבוקשים לעיל ישנם סיכויים שהפריקט יהיה רנטבילי בשעור מתקבל על הדעה לגבי פרויקט צבורי. בקשר לכך יש לזכור כי הכספים הצבוריים שיושקעו בפרויקט הזה תכליתם בעיקר לעודד את שיקומו של האזור המרכזי בבירה ולא להפקה רווחים מסחריים.

הגן

11. אין להניה שהמבצעים יוכלו לגשת לבניה מהדש של כל השטח הנדון בכח אחת, ומסתבר שהבניה תבוצע שלבים שלבים. אבל בראש ובראשונה חייבים המבצעים לשלם בכניסתם של הכנס המרכזית והבנינים שמסביב לה. ללא בניה מידיה של החלק הזה מחטיא את המטרה העיקרית של הפרויקט.

12. אשר לגוף שיוכל לקבל על עצמו את הרעם המשא הכבד הזה, כבר נאמר לעיל שאין לצפות שגורמים מסחריים פרטיים יאותו להכנס לעובי הקורה הזו לבדם. כבר נעשו נסיונות כאלה בעבר, וכסופו של דבר נסוגו הגורמים המסחריים מתעניין מחמת הקשיים שעמדו על דרכם.

13. משרד השכון יכול היה, כמובן, לקבל על עצמו את המשימה על פי חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, השב"ח - 1965. אבל נראה לי שידיו כבר מליאום עבודה כזו במחנה השטחים הנרחבים במזרח ירושלים, ופרטם המודעה על שיקום הנחלאות בירושלים ואזורים שונים בערים אחרות לפני כמה שבועות, השיל על המשרד מעטת כספית ומינהלית כבירה נוספת למשך כמה שנים. כן אין להתעלם מהעובדה שכחכניחנו מדובר בשיקום אזור המצרי סרבתי, ולא נראה לי שהפקיד זה פמאית במיוחד למשרד השכון המחרוז בשיפור תנאי המגורים להמונים. לפיכך, אין לדרוש ממשרד השכון שיטא בעול הפרויקט הזה בעצמו, אף כי מאד רצוי שיטה שכן ויקא חלק במפעל בצורה הולמת.

הכרת
צבורית

14. מן הדברים הנ"ל מתבקשת פאליה המסקנה שהעירייה היא שצריכה לנסות ולקבל על עצמה את פילוי התפקיד הנכבד הזה. ברור שאין ביכולתה לכבד משימת יקרה כזו בכוחות עצמה ומתקציבית הרגילים. על כן, מסתבר שהיא צריכה לגשת לעניין בדרך שכבר הלכו בה רשויות מקומיות אחרות. כוונתי שיש לכוונן לצורך זה הברה צבורית מיוחדת בהשתתפות העירייה כיוזמת, וגורמים נוספים כגון - האוצר, משרד השכון (או התברא לשכון ולפחמה), משרד החיידות (החברה לפחמה החיידות - בזיקה לפלון שיתכן שיוקם במקום), הברה כלל (של בנק דיסקונט) המפעל של וולפסון (כל בו), בנק ירושלים ועוד. ראוי היה לשמך בפרויקט גם את הברה הכשרת הישוב שבבער הראתה עניין בשטח הנדון ואף ערכה בירורים ומקרים ראשונים. אולם הכשרת הישוב שקועה כעת במחנה השטח של שליחה קומי, וטעם אם תוכל לקחת חלק גם בהברה המוצעת. לעומת זאת, יתכן שכמה מתקבלנים הגדולים בירושלים יאותו להא יד לפתוחו של מרכז העיר.

החברה הצבורית החדשה תוכל לפעול בהתאם לנסיון שנרכש על ידי חברות דומות כגון החברה לפחמה הסיטי בתל אביב, החברה הכלכלית לירושלים, החברה לפחמה מזרח ירושלים, החברה לפחמה חוף אילת ועוד.

המקעה

15. בגלל הקשיים שפניתי לעיל לא תוכל החברה המוצעת לפעול בדרך מסחרית רגילה, ועל כן מן הראוי לפייע בידה ע"י המקעה השטח (למטרה הצבורית של שיקום האזור) והעמדתו לרשות החברה, על כל התחייבויות הנזכרות מכך. ללא המקעה קיימים רק סיכויים קלושים להצלחת התעולה בזמן מתקבל על הדעה. אח"כ נצטרך לבדוק מהי הדרך המתאימה ביותר להסדרת התקעה במקרה זה.

ראשיה
התעולה.
גרעין
מינהלי
המוצעת

16. אם יודלשט באורה עקרוני לגשת לבצוע התכנית, יש לדאוג מיד לכינון גרעין מינהלי שיתחיל לשלם בעניין, ידאג ליסודה של החברה, לאשור התקעה והסדרתה, לעריכת סקר מלא של הפצב בשטח, להכנת התכניות לבניה ועוד. לצורך זה דרושה הקצבה מינימלית של כ-50,000 ל' לתקעה משרדה של החברה ולמימון פעולותיה הראשונות במשך ששה חודשים בערך. מנגנון מוצעם של ארכעה או חמשה אנשים - ובכללם המנהל, מהנדס, עוזר ומזכירה - ימטיק. פניה אני שלא יהיה קשה לגייס סכום כזה כמסרעה לתקעה החברה. אח"כ אפשר יהיה לזקוף את הסכום הזה להדחתה של החברה כחלק מתוצאותיה הרגילות.

במשך חדשים אחדים יוודעו פרטי הפעולה יותר, ואז יוכל הצורה
המוצע לערוך תקציב לפעולותיה הראשונות של החברה שכיסוי יחול על
כל הגורמים שיקחו חלק בה.

17. התכנית המוצעת מעוררת בעינה וסוגיות רבות ושונות, דאג לא עמדתי
על כלן כאן הרי זה לא משום שהן נעלמו מאתנו אלא משום שאין טעם להתבדר
בהן כבר בדיון ראשון כזה. עם אשורה של התכנית כאורה עקרוני יוכל
הסגנון המוצע להתחיל בפעולה, ואז נצטרך להתמודד עם כל הבניות ולטפל
בכל העניינים לפי סדר דחיפותם, בהתייעצות עם הנחלת החברה ובאשתחשפותם של
כל הגורמים המעוניינים.

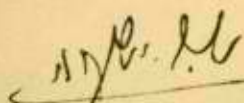
18. כראשית דברי ציינתי שמר ליבוניץ הושיט לי עזרה רבה בהכנת תזכירי
זה. ללא שתוף הפעולה הנאה מצדו לא יכלתי לכתוב אפילו את הסכום הראשון
הזה, ותודתי הנאמנה נתונה לו על כך.

למר ליבוניץ, כידוע, נסיון גדול בעניינים אלה, ועל כן ראוי לשתף
אותו בעבודתה של החברה החדשה כשחוקם. ידוע לי כי הוא מוצא ענין בנושא
הזה שאו לפי דוחו, ומוכן הוא להתלץ לעזרה המפעל המוצע. אני מסליץ
בכל לבי שתמצא חדרך לנצל את נסיונו העשיר וידיעותיו לטובת המשימה.

19. לבסוף ברצוני להודות לך ולמר איש-שלום על התעניינותכם, וכן להכיע
את החקוה כי העיריה אמנם האזור עוז כנפשה וחשכים להתמודד עם האתגר
שהצגתי לפניכם, ותקודד את הקמתה של החברה החדשה לשיקופה של שכונה נאלת
שכנה ופתוחה על יסודות נכונים וחולמים את מרכז הבירא. מכל מקום, אני
עומד לרשותכם כפי שתמצאו לנכון.

מאש רצוי לקיים על כך התייעצות משותפת בחקדם.

בברכה,



ש.ב. ישעיה

העמק: למר מ. איש-שלום.

