מדינת ישראל

משרדי הממשלה

24-4

משרד שיכון

תביעה כללית -

יחסים רבה

6.83 - 11.87

24-4

תיק מס'

מחלקה יועץ משפטי

מעריב 11.8

8

עמנואל זיסמן

תפנית מעודדת בירושלים?

בעשור האחרון מסתמנת נסיגה מדאינה בפיתוח ירושלים וברמת התפתחו־תה. יציאה מתמדת של צעירים (כאלף בשנה) והצמ־צום שחל במספר העולים, גרמו ירידה דמוגרפית ברוב היהודי בירוש־לים. בשנת 1970 היה שיעורו 74% מכלל האוכלוסיה. ב־1986 הוא עמד על 70%. ההערכה היא, כי בעוד שנות דור לא יהיה רוב יהודי בירושלים.

שיעור המועסקים בתעשיה ירד מ־14% ב־1979 ל־9% כיום (בארץ כולה – 123%), והוא בירידה גם עתה. מחירי הדיור בירוש־לים גבוהים יותר מבערים אחרות וההער־כה היא, כי גם בתחום זה אין היא יכולה להתחרות בערי גוש דן.

על רקע נתונים אלה יש משום עידוד בעובדה, כי כמה גורמים בעלי משקל מיו־חד החלו לפעול במישורים שונים כדי לכ־לום את התהליכים האמורים ולחדש את התנופה בפיתוח העיר.

בפב[redacted]אר 1986 הטיל ראש־הממשלה דא[redacted]ון פרס, על ועדת היגוי בראשות מנכ"ל משרד־הפנים דאז, חיים קוברסקי, לנסח הצעות למדיניות כוללת לגבי ירוש־לים, כדי לממש את המגמות שהובעו בחוק־היסוד "ירושלים בירת ישראל 1986". הדו"ח שהוגש מהווה מאז מצע וב־סיס לתוכניות השונות לפיתוח העיר.

חודשה גם פעילותה של ועדת השרים לענייני ירושלים, ובישיבתה מיום 19.10.86 נתקבלו החלטות לגבי חיזוק מעמדה של הבירה. בישיבה שהתקיימה ב־12.4.87 נתקבלו עוד החלטות (הקמת רשות לפיתוח ירושלים ובתחום התעשיה, החלטות המבטיחות, כי אם ייצאו אל הפו־על, אכן תחול התפנית המבוקשת.

ועדה נוספת, בראשות השר גד יעקובי, פועלת למשיכת משקיעים לירושלים. בין יתר המשימות המרכזיות, העומדות עתה לפני העיריה והממשלה, ואשר עליהן עמד־תי בדיונים הללו, בצוותא עם חברי ועדה נוספים, מצויות המטלות הבאות: הרחבה וגיוון של מקורות התעסוקה בעיר, תוך מתן דגש מיוחד על השקעות נוספות בת־חומי התעשיה עתירת־הידע, חיזוקה ועי־דודה של האוניברסיטה העברית, שהיא גורם מרכזי בארץ בתחום המדע והכשרת כוח־אדם ברמה גבוהה, במיוחד בתחום האלקטרוניקה. עידוד מפעלים ממלכתיים כגון תע"ש והתעשיה האווירית להקים בעיר מפעלים נוספים. לאפשר לעיריה לק־דם תוכניות פיתוח (ואין לזלזל גם בתוכני־ות לבנין איצטדיון בירושלים!) על־ידי מי־מון ישיר והכוונה של אמצעי מימון נוספים לירושלים.

כדי לאפשר לזוגות צעירים קליטה קלה בירושלים מוצע לבדוק את האפשרות להוזיל את הדיור בעיר. מבדיקות שנעשו עולה, כי אם יופחתו המיסים על חומרי הבניה ניתן יהיה להוזיל את הדיור בשיעור גבוה יחסית, בין 30% ל־40%! כנגד ויתור קטן על הכנסות ייווצר תמריץ גדול לצעי־רים להישאר בעיר ואף לבוא אליה מערים אחרות.

הפעילות למען ירושלים פרוסה על פני חזית רחבה של גורמים ומוסדות, שבחל־קם כבר פעלו ופועלים למען העיר. בתחום זה יש לזכור לחיוב את פעילותה הברוכה של ההסתדרות הכללית בירושלים, שניה־לה מאבק בלתי־מתפשר למניעת סגירתם של מפעלים ולשיפור תנאי התעסוקה והשכר בעיר. יש לתבוע מגורמים נוספים, כגון מינהל מקרקעי ישראל, להעדיף את ההשקעות לצורכי תעשיה בירושלים ול־הנמיך את מחירי הקרקעות (שחלה בהם עליה תלולה בשנים האחרונות, עד כדי 1200%!).

יש לקוות, כי התפנית שהסתמנה ביחס הממשלה והרשויות המרכזיות במדינה לפיתוח ירושלים אכן תתן את אותותיה והעיר תזכה לתנופת פיתוח מחודשת.

(הכותב הוא מזכיר מפלגת העבודה במחוז ירושלים ויו"ר הנהלת הקואליציה במועצת העיריה)

מעריב

אחוזים ירידה במכירת
רות חדשות בחודש מאי

מאת מרדכי אלקן

של כ־6 אחוזים הייתה בחודש
פר דירות חדשות שמכרו 10
גדולות בענף הבנייה, לעומת
רותיהן בחודש אפריל. החברות
בחודש מאי 290 דירות, לעומת
שמכרו בחודש אפריל.
הדירות החדשות עלו בחודש
רוב חברות הבנייה הגדולות
בין 2-5 אחוזים, בהתאם לאת־
ולסוג הדירות. ההתייקרות הג־
ר הייתה בעיקר בדירות יוקרה
ר הביקוש. לעומת זאת, ירד
לסוני דירות אחרות ובמיוחד
גות צעירים, דבר המבטא את
פל במכירת דירות חדשות קט־
יות. עובדה זו היא בניגוד למ־
הדירות המשומשות, ששם
רונה התאוששות – והמכירים
ירים גבוהים יחסית.
הבנייה הגדולות צופות, כי
בחודש יוני תהייה התאוששות במכירות של דירות חדשות לזוגות צעירים ולזוכ־אים אחרים, בעקבות הגדלת הסיוע במשכנתות על־ידי משרד הבינוי והשי־כון.

מבין חברות הבנייה הגדולות יש לשי־כון עובדים את מלאי הדירות הגדול – יותר מ־1200 דירות. לחברת שיכון ופי־תוח כ־350 דירות לא מכורות. כ־2000 דירות חדשות לא מכורות מצויות בר־שות שבע חברות הבנייה הגדולות האח־רות. לחברת זכריה דרוקר ניגמר בחודש מאי מלאי הדירות והיא לא מכרה יותר דירות.

להלן סיכום מכירת הדירות בחודש מאי אצל חברות הבנייה הגדולות (המכי־רות בחודש אפריל): שיכון עובדים – 85 (79); שיכון ופיתוח – 39 (40); אשדר – 36 (29); אזורים – 30 (14); יובל גד – 28 (17); אלרם – 21 (25); רובינשטיין – 18 (13); רמט – 18 (15) רסקו – 15 (15); דרוקר – אפס (7).

מעריב

משכיר דירה למגורים
ישלם 10% מס הכנסה

יהיה פטור מהגשת הדו"ח השנתי

מאת שרגא מקל

ממשלה אישרה אתמול את הצעת

שכר הדירה ל־10% לערך, בשל הסדרי הפחת.

נציבות מס ההכנסה סבורה, כי ההחל־

מעריב

26.5.87

בעיריית ירושלים מתכננים יחד עם סטף ורטהיימר הקמת גן תעשיה

מאת אורי גינוסר

עירית ירושלים באמצעות החברה הכלכלית ירושלים ובשיתוף פעולה עם התעשיין סטף ורטהיימר מבקשת להקים בעיר גן תעשיה, במתכונת דומה לגן הקיים באיזור תפן. העיריה מעוניינת שהפרוייקט יבנה בשטח האוניברסיטה העברית בגבעת רם, אך זו מתנגדת לפי שעה.

גן התעשיה הוא פרוייקט שנועד לאפשר ליזמים צעירים ולמפעלים קטנים חדשים להתחיל לעשות צעדים ראשונים באיזור תעשיה קטן, שבו יוכלו לקבל שרותים כמו מחשב, טלקס, דואר, כתבנות, יעוץ ועזרה בשיווק והכוונה כוללת. את כל השרותים האלה מעניקה מינהלת הגן ובירושלים יתבצע הדבר באמצעות החברה הכלכלית.

בשלב ראשון מדובר על מבנים שישתרעו על שטח של 10 אלף מ"ר ואלה מיועדים בעיקר לבוגרי אוניברסיטה וסטודנטים שיש להם רעיונות למוצרים חדשים, אך אין להם אפשרות לארגן מערכת שלמה שמפעל התחלתי צריך לסחוב על גבו. עלות ההשקעה תהיה כ-6 מיליון דולר והיא תכוסה באמצעות השכרת המבנים.

זאב בירגר מתאם התעשיה והתיירות של עירית ירושלים מסר למעריב, כי לא מן הנמנע שדמי השכירות יממנו את כל השרותים שתעניק מינהלת ה"גן" לדיירים. לדבריו יש כוונה להקים את הפרוייקט בתוך שנתיים, אם לא באוניברסיטה אזי בשטח אחר, אך מכיוון שיש כבר כיום מועמדים פוטנציאלים לאיכלוס אפשר והפרוייקט יחל בתוך שנה במבנים זמניים. עירית ירושלים נעזרת בתיכנון הפרוייקט בסטף ורטהיימר שהקים גן כזה בתפן הפועל כבר כשנתיים.

„בנק־לאומי גבה ריבית מופרזת מ׳קלרין׳״

– נטען בבקשה שהגישה חברת „לב השרון״ לבית־המשפט, לעיכוב ההסדר עם רוכשי־הדירות של „קלרין״ ב„חדרה הצעירה״

– מאת יחזקאל אדירם, כתב „ידיעות אחרונות״ – בנק לאומי לישראל סעל שלא כחוק בחיוב הריבית שהגיש ל„קלרין״ – כך טוענת חברת „לב השרון בע״מ״ בבקשה שהוגשה לבית־המשפט המחוזי בתל־אביב, באמצעות עורך־הדין מתי סיסמן.

בנוסף מבקשת החברה, שהיא בעלת חלק מהקרקע השייכת לפרוייקט „חדרה הצעירה״, לעכב את השלמת ההסדר עם רוכשי הדירות של „חדרה הצעירה״, שהוגש לאישור על ידי המפרק של „קלרין דירות בע״מ״, עו־רך־הדין בני קריתי.

מערכת היחסים בין „לב השרון״ ל„קלרין״ והרקע לבקשה זו נפרשים בתצהיר שהגיש מנהל החברה, יחיאל קריגר, המצורף לבקשה.

„לב השרון בע״מ״ נטלה הלוואה צמודה למדד מבנק לאומי לישראל, לשם רכי־שת הקרקע בפרויקט „חדרה הצעירה״. על הלוואה זו חלו, לטענתה, הוראות חוק הריבית, המגביל את חיוב הריבית.

חלקים מהפרויקט הזה מכרה „לב השרון״ ל„קלרין״, שהחלה בבנייתו ואף מכרה קוטג׳ים לרוכשים שונים, תמורת התחייבות „קלרין״ לפרוע את יתרות ההלוואה לבנק לאומי.

השופט לויס החליט, בי־מים אלה, לקבוע את הבק־שה הזו לדיון מאוחד עם בק־שת מפרק „קלרין״ להסדר עם רוכשי דירות.

על הנזקים שנגרמו להם

לא יעשה כן.

פסס

מועד שנוי יעוד מקרקעין מחבר ואפשרות יעוד ל לשימוש קבוע ל

המערער: ״בירדן״ חברה לב
המשיב: פ.ש. ת״א 1
השופט: א. הנין
ניתן ביום: 21.11.86

הסוניות

1. החברה רכשה מגרש ב
2. על המגרש נבנה בנין ה
3. אחד מבעלי המניות ה

2 יוני 1967

5

דבר

2000 דירות ייבנו בי-ם

מאת כוסר „דבר" בירושלים

חברי ארגון הקבלנים בירושלים הסכימו להתחיל בבניית 2000 יחידות דיור בעיר במגמה להיערך לאפשרות קליטת עליה מברה"מ. סיכום על כך הושג אתמול בישיבה שקיים ראש עיריית ירושלים טדי קולק עם יו"ר הארגון, מרדכי יונה, ור[illegible] המינהל בעיריה. הכוונה לבנות את הדירות על אדמות מינהל מקרקעי ישראל לאחר קבלת הסכמת משרדי הבינוי והשיכון.

ראש העיריה נענה לבקשת יונה כי ועדת התכנון והבניה תכפיל את מספר ישיבותיה כדי לזרז את קצב אישור התוכניות לבניה וכי הוא יפנה גם ליו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה להצטרף למאמץ זה.

יוני 1987

המשמר

ה כלכלי –
ר לחודש

ם מיסים
קרקע ורק
הרוכשים
ל הקבלן
עם כתבים
מצב בלתי
והולכים

של שוכרי הדירות לשלם שכר דירה כלכלי, שבאירופה לדוגמה מהווה שליש מהשכר החודשי של ראש המשפחה. לדבריו, בחברת רובינשטיין חישבו, כי שכר דירה חודשי עבור דירה שמחירה 80 אלף דולר צריך להיות כ־800 דולר לחודש. לדעת החברה, משפחות שיש באפשרותן לשלם שכ"ד כה גבוה יעדיפו לרכוש דירה. הוא הדגיש, כי הממשלה אינה

המודיע 2 מאי 1987

בסיכום עם משרד השיכון:

דירוז תכנון הקריה הדתית בין פסגת זאב לנוה יעקב

500 יחידות דיור בשלב א' — במחירי משרד השיכון

בפגישה שהתקיימה בין ראשי אגו[illegible] משכנות ירושלים לבין צמרת משרד הבינוי והשיכון בראשות מר שמריהו כהן מנהל המחוז, סוכם על דירוז הליכי התכנון להקמת קריה דתית שתכיל בשלב א' כ־500 יחידות דיור, שייועדו להקלת מצוקת הדיור של משפחות זוגות צעירים ומשפחות ברוכות ילדים.

הקריה המתוכננת תוקם בשטח שבין פסגת זאב לקרית קמניץ (נוה יעקב) ויחובר לכביש החדש המוליך לפסגת זאב.

באותה פגישה סוכם שייעשו כל המאמצים שפרויקט זה יתבצע במסגרת שנת התקציב השוטפת, כמו"כ יעמוד על כך משרד הבינוי שהבניה תיעשה ע"י חברות ציבוריות שהתחייבו למכרן במחירים עממיים ובתנאים מועדפים.

יש לציין שהמדובר בפתרון ב[illegible] ואגודת משכנות ירושלים מ[illegible] משא ומתן עם הגורמים המוסמכים למציאת פתרון כולל ומקיף לבעיית מצוקת הדיור של הציבור החרדי.

כמו"כ סוכם שהצוות המקצועי של משכנות ירושלים ילווה את ביצוע הפרויקט עוד בשלבי התכנון הראשוניים ע"מ להתאימו לצרכים הפונקציונליים של הציבור החרדי.

במרכז הקריה מתוכננות מבני ציבור ודת אשר יענו על דרישות המשתכנים.

12

כסף פנוי מחפש ד

מאת יואב יצחק

הפרסומים האחרונים על אפשרות של עליה נרחבת מבריה"מ
ההיזון שוב להודעת הציבור את מצב הדירות במשק והמצוקה
של עוף הבניה. כלל בסיסי הוא כי מחיר כל מוצר נקבע על מי
היצע או ביקוש. כך גם בדירות מגורים. שבע דירות מביא להח
רות בין הקבלנים על כספו של הלקוח ומאידך - לשחיקת מחיר
רים. לעומת זאת, מחסור בדירות - בהנחה למחסור בכמויות בסוד
סה - עדים מיד לעליות מחירים. כפי שאנו קורה בחודשים האח
רונים.

המספרים ה"יבשים" שמפרסם משרד הבינוי והשיכון על הירידי
דה החדה בהתחלות הבניה, נדברים בעד עצמם: ב-1981 הוחל
בבנייתן של כ-32.7 אלף דירות. היקף זה שונה מאוד בכשלון. ב-
1983, מיד לאחר הטפולת במנות החמשיות ובמניות הבנקאיות,
החל בבנייתן של כ-26.2 אלף דירות בלבד. כשהעסיק השפל
ב-1984 הוחל בבנייתן של 23.2 אלף דירות בלבד. קרסים של
קלגון, בעדי ושכטר תרמה לירידה נוספת בהתחלות ב
1985 הוחל בבנייה 20.1 אלף דירות בלבד. גם ה
הדולות האטו את קצב העבודות. ש[illegible] הקלונות המ
ריבית ראלית שנתית מעבר ל-[illegible] מהלך
בבנייתן של 17.6 אלף דירות בלבד.

לשפל המכסי יש כמה סיבות. חלקן עקב קשיים
ים של הקבלנים, וחלקם האחר - עקב המצב אליו ה
ועוף הבניה. גם בהכנות כספיות.

● שינוי במדיניות המשלה - אם עד לפני כמה
משרד השיכון לחברות הבניה ב-15 עד 30 אחוזים כ
בגין דירות שנבנו בהכנה ממשלתית ורקע כמחצ
שבו הקבלנים, הרי בשנים האחרונות - על-פי מדיונ
רד השיכון - נקבה המשרד מקרקעין לכל חברת ב
לה כמצאת תוכניות בנייה. אבל כל סימון הבניה ה
החברת. משרד השיכון רוכש כיום מחברות הבניה ה
ונות ממשלתיות, רק 25 עד 30 אחוזים מהדירות בסק
נים, ורק ביהודה ושומרון - עד 50 אחוז.

בעל הבית השתגע

מאת יעל פז-מלמד

אחרי שלושה ימים של מעקב עבור בלוחות ד
אחר כל מעני הדירות להשכרה באתר נאות אפק
אביב ד', מר צהלה, נווה אביבים, צדנו לסתע מ
דירה בנוי צהלה. לא בדיוק האזור שרצינו, אב
טרופים אלה לא מורים הרבה. מתוך הדירות ה
מבלוחות "אם את רוצה לראות את הדירה, תבואי
יום תל אביב, ומסם נסע יחד לדירה. בכלל, את יו
הוצאים לפני שאת מגדיעה אותיו מרוכר בדירה
חודים, ויקר לחלוטין. הסיבה הוא לשנתיים, שנה
$50 דולר. שנה מראש, בשנה השניה - 650 דולר
שנה מראש. את רוצה - טוב. לא רוצה - תהיי
עוד באותו יום הושכרה הדירה. בדיוק בתנאים
המחוון. עד לפני חצי שנה. ו[illegible] חשיב אות
בדיוק ב-300 דולר, וכמובן [illegible] לחלוט
מחוון הדירות.

בעל הבית השתגע, ואתו משתגעים כל מש
קשיעתם דוחקת לסגור דירה בחודשי הסיבוך הנ
מגיים אחרכן הלבתי לראות דירה ברחבת אביב
שה חדרים, די גדולה, נחמדה. אין אף ארון בדירה
בבה בסבבה. בעצם אין כלום. כדי להכנס ולגור,
קנה למחות $500 דולר מראונות. סיוד מחלים ש
בבעיה ושירותים. סיוד ועבירה. היינו שני שוכרי
ציאלים שבאו לראות. בחוכי דירות לא מבבנים ה
יקר על לקוח אחד. הסיוד בדירה היה קצר, על ה
שנה הבתוך בקרעדיות, מודיע בעיקר מה הן חוב
השוכר. לבסוף נדק בנון שאלאוניות שהמחיר ה
דולר לחודש, שלושה חודשים מראש. בן זוגי
לאותו סיוד בלבד. קנון מיד: "אני לוקח". על המ
רה העשקה. 1200 ש"ח, הרבה יותר מהשכורה ב
הנורת הזכות להתנדר בדירה נחמדה בבית ביש
תל אביב ד'.

אחרכן סיפרו על דירה בתוכנית ל. גם כן נחמד
המישה חדרים, גם כן דיקר לחלוטין, רק שפה יתנ

עירית ירושלים
משרד מהנדס העיר

תכנית אב לתחבורה - ירושלים רבה

משרד התחבורה
אגף תכנון וכלכלה

תכנית מתאר ירושלים 1980

9.1981 -

0 500 1000 1500 2000 2500

דרך מהירה
דרך עורקית
מסלול
מספר הדרך
מוקד מיתוח אתרים
אוכלוסיה מתוכננת 15900
אוכלוסיה קיימת (4500)

500 מקלאי תכנון יתוך
שם האתר משבש

אביר יעקב
1100
תכנית בהכנה

גבעת זאב
500

גבעת הראדר
700
תבע מוכנה ל-700

נאבי סמואל
400
בהכנה תבע ע"י
תב ערים 400 יח"ד

גבעה יעקב
500
תבע מאושרת

פסגת זאב
420
תבע מאושרת

צפון/ים
6570
תכנית מתאר מאושרת
תבע רס עמר בהכנה

רמות
650
תב מתאר מאושרת
תבע מאושרת
350-ל יח' באתר
תדריך תכנון בהכנה

ואדי גוס
70
תבע מאושרת

הר נוף
272
תבע ביתוקף ממי

מענה אדומים
2500
תכנית מתאר ותבע מאושרת
במרכז שינוי לתבע בהכנה

מנחת
830
תבע הגשה לעיריה
ע"י חב ערים-אחספדי

עמק רפאים
42

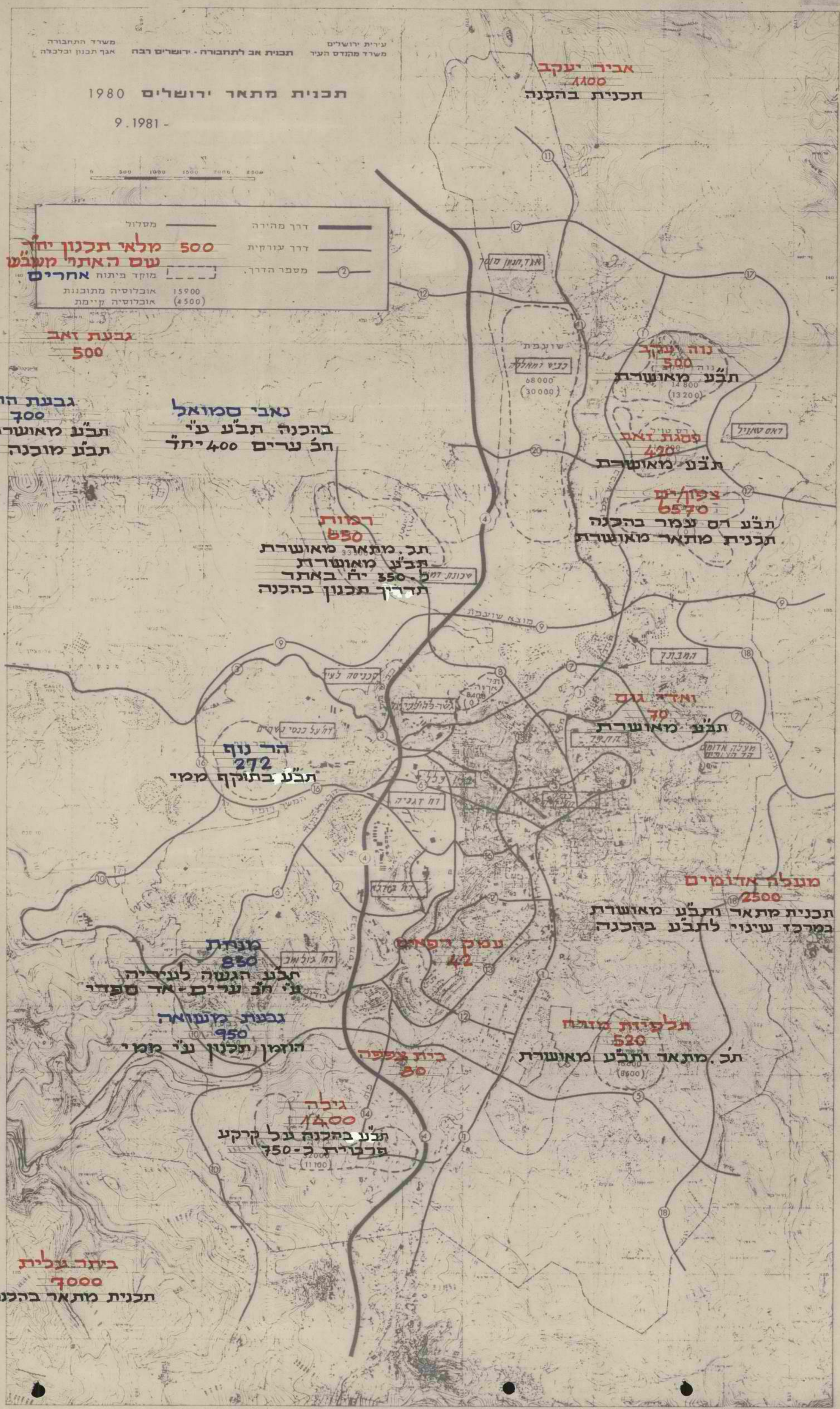
גבעת משואה
950
הוחמן תכנון ע"ממי

תלפיות מזרח
520
תב מתאר ותבע מאושרת

בית צפפה
80

גילה
1400
תבע בהכנה על קרקע
פרטית ב-750

בית עלית
7000
תכנית מתאר בהכנה


עירית ירושלים
משרד מהנדס העיר
תכנית אב לתחבורה - ירושלים רבה
משרד התחבורה
אגף תכנון ובלכלה
תכנית מתאר ירושלים 1980
9.1981 -
מסלול
דרך מהירה
דרך עורקית
מספר הדרך.
מוקד ביתוח
אוכלוסיה מתוכננת 15900
אוכלוסיה קיימת (4500)
500 מלאי תכנון יחד
עם האתרי משבש
אחרים
אביר יעקב
1100
תכנית בהכנה
גבעת זאב
500
גבעת הראדר
700
תבנ מאושרת ל-300
תבנ מוכנה ל-700
נאבי סמואל
בהכנה תבנ ע"י
חב' ערים 400 יח"ד
נוה יעקב
500
תבנ מאושרת
פסגת זאב
420
תבנ מאושרת
צפון רים
6570
תבנ רס עמר בהכנה
תכנית מתאר מאושרת
רמות
650
תכ. מתאר מאושרת
תבנ מאושרת
ל-350 יח' באתר
תדריך תכנון בהכנה
ואדי גוס
70
תבנ מאושרת
הר נוף
272
תבנ בתוקף ממי
מעלה אדומים
2500
תכנית מתאר ותבנ מאושרת
במרכז שינוי לתבנ בהכנה
מנחת
850
תבנ הגשה לעיריה
ע"י חב' ערים - אד ספדי
עמק רפאים
42
גבעת משואה
950
הוזמן תכנון ע"י ממי
תלפיות מזרח
520
תכ. מתאר ותבנ מאושרת
בית צפפה
80
גילה
1400
תבנ בהכנה על קרקע
פרטית ל-750
ביתר עלית
7000
תכנית מתאר בהכנה

אסיפת הריקעי
א אזור ירושלים

ינואר/87

מדינת ישראל

דואר נכנס
- 9 -11- 1987
היחידה לרכיון ערים

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: יא' בחשוון התשמ"ח
3 בנובמבר 1987
מספר:

סיכום סיור מנכ"ל במחוז ירושלים 22.10.87

השתתפו: ה"ה - א. נטף, א. סורוקה, א. לחובסקי, ס. אלדור,
ר. זמיר, צ'רניאבסקי, צימרמן, א. לוין,
א. ברזקי, ל. קוקוש, שמריהו כהן.

גבעת זאב.

יובל גד - (בהשתתפות מנכ"ל החב' אשכנזי) עד סוף מרץ יפעילו 55 יח'. בשלב זה בטיפול לקבלת היתרים.

חפציבה - (בהשתתפות אייל יונה) - עד סוף מרץ יפעילו 102 מתוך 105. עד כה הופעלו 30 יח'.

נוה יעקב.

ב-26.10.87 תדון ועדת משנה מקומית בתכניות. החברות קבלו מהמחוז איתור מדוייק לכל חברה ויתחילו בתכנון מפורט 1:100 כאשר המשרד יתחיל בתכנון מפורט של התשתיות. בסיור השתתפו נציגי רמט (סוארי, יפו) יובל גד (אשכנזי, לוין) חפציבה (יונה, סימה), שיכון עובדים (אליאב) אזורים (דשא), סרגר לא השתתף:

קבלת היתרים מותנה באישור התוכנית לאחר הפקדה והתנגדויות. מתוך 670 יח' בתכנית להפעלה לאחר קבלת היתרים: כ-250 יח'. ספק אם אפשר להפעיל עד מרץ 88 אם תהיינה התנגדויות רבות.

פסגת זאב.

חפציבה (יונה, סימה) צריכה להפעיל 70 יח' באתר שרייבמן. סוכם שהחברה תזרז הכנת תכנית כולל שינוי תב"ע אשר לא יחייב שינוי יעדי קרקע ותעשה מאמץ להפעיל עד מרץ 88. המשרד ישקול המלצה להקצאה בשטח כרמי בגילה עפ"י התוצאה בפסגת זאב.

2/...

רח' הלל 23 ת"ד 1462 ירושלים 94581 טל. 240141

ליפשיץ הודיע שבתוך חודשיים יתחיל במכירת 83 יח' באתר שחידש בו את הפעילות.

יובל גד (אשכנזי, לוין) התוכנית ל-64 יח' נמצאת בעיריה בגלל הסתייגות מהקרבה למסוף אגד. ב-25.10.87 יתקיים דיון לסיכום.

אשדר (שרייבר) 32 יח' תכנון מאיר לוי. עד 25.10.87 יודיע סורוקה לאשדר אם יקבלו סיוע בעבודות עפר במסגרת פיצוי פיתוח. אם אשדר תסרב להפעיל - ישקול המשרד ביטול ההקצאה.

13 דרום.

בהתאם לסיכום מנכ"ל משב"ש ומנהל ממ"י יוקצו לקבלנים קטנים מגרשים כשליש מכמות היחידות. הפיתוח ואישור התכנון וכו' - באחריות משהב"ש.

החברות שהשתתפו בסיור : חפציבה, אשדר, שכ"ע (מיוצגת ע"י אשדר) אזורים, שו"פ, רמס, יובל גד.

הוחל בעבודות עפר בכבישים ועד כה בוצעו 50% מהעבודות. עד סוף נובמבר יושלמו ע"ע בהתאם למזג האויר.

חפציבה, שכ"ע ורמס יוכלו להתחיל מיד. יתר החברות עם השלמת העבודות כאמור ולא יאוחר מסוף דצמבר. המלצות המחוז לאגף פרוגרמות יצאו כבר לרוב החברות. אזורים ויובל גד לאחר ועדת אישורים ב-9.11.87. חלק מהפרוגרמה מחייב שינוי תב"ע והמחוז מתאם עם העיריה אפשרות עבודה תוך כדי בקשת השינוי.

מעלה אדומים.

בתחילת דצמבר יתחיל משב"ש בפריצת כבישים. למועד זה יסוכמו הפרטים לגבי 150 היחידות בהפעלת צוקר וקוסלר, יובל גד ורמס. בקשות להיתרים יוגשו עד 20/12. במקביל יסופל נושא שינוי תב"ע, ע"ע - ינואר פברואר, החברות ביקשו פיצוי פיתוח בגלל מילוי גבוה.

שו"פ תפעיל עד פברואר 39 יח' + 21 חנויות.

בישיבה עם ראש המועצה הוגש תזכיר מפורט בנושאים שונים אשר ידונו עם המנכ"ל במועד מאוחר יותר.

3/...

7 7 בן-גיאת חברון

תלפיות.
אשדר החלה בעבודות עפר ל-36 יח'. יסודות יבוצעו עד מרץ 88.

אביב - 30 יח' מותנה בקידום תב"ע באחריות החברה כאשר משהב"ש יסייע ברשויות.

גילה.
חב' רובינשסיין החלה בבנית 70 יח' ותעשה מאמץ להוסיף עוד 26 יח' עד מרץ 88. החברה מבקשת מימון חלקי גם ל-4 חדרים.

חב' רמס תפעיל 12 יח' לפי התוכנית.

אתר 04 (תכנון כרמי) כולל 260 יח'.

70 יח' יבוצעו ע"י אזורים. 120 יח' רמס ו-70 חפציבה. נמסר כי בג"צ של חב' שגיא ביטל צו המניעה ולפיכך אפשר להתחיל בעבודות.

אפרתה.
בסיור השתתף י. מרגלית, ראש המינהל לבנייה כפרית, ד. הוד, ד. בן-ישי.

נבדק כיוון הפיתוח של אפרתה בגבעת הדקל המתוכננת ל-450 יח' ברובן צמודי קרקע וקוטג'ים. אוכלוסית היעד צריכה להיות הולמת את האפיון של תושבי אפרת כיום עם נטיה למשיכת זוגות צעירים. תבדק אפשרות הגדלת הצפיפות עד 650 יח'. ס. אלדור תפנה את ז. וינשל למחוז לבדיקת הביקוש הצפוי.

ב-1.11.87 יועבר הישוב לאחריות מחוז ירושלים, בנייה עירונית.

לוס: דו"ח הפעלה והיגוי

רשם: שמריהו כהן

תפוצה:
מר עמוס אונגר - מנכ"ל משהב"ש
מר י. פתאל - מנהל אגף פרוגרמות
מר י. מרגלית -
ל נ ו כ ח י ם

ב	סה"כ יח"ד ביעוד	שכונה	קרקע	מס' יח"ד לפי פרוייקט	חברה	אם הקצאה	אחריך דברת המלצה	הופעל 20.10.87.	תקנות 1.4.88
סה"כ ירושלים	1516	1870							
סה"כ עיר י-ם	1396	1029							
בסגת זאב	299	שרייבמן	מ.מ.י.	76	חפציבה				
	172		מ.מ.י.	83	ליפשיץ	5.53.01.56	18.2.85		
		מ. לוי	מ.מ.י.	20	אשדר	5.53.01.25	5.4.84		32
		מתחם 42	מ.מ.י.	64	יובל-גד				2.50
רמות	137	גן	מ.מ.י.	70	שו"פ	5.27.03.18	27.2.85	70 ✓	70
	121	בית 200	מ.מ.י.	24	חפציבה	5.27.02.19	19.7.87		24
		רמות פולין	מ.מ.י.	27	עיר דוד	5.27.01.50	11.3.87		27
תלפיות מזרח	116	מ. אלרם	מ.מ.י.	80	אשדר	5.24.02.21	19.5.86		36
	66	מ. אביב	מ.מ.י.	30	מ. אביב				
רובע 13	700	מבנן 3	מ.מ.י.	71	שכ"ע	5.53.05.03	23.10.87		
	520	מבנן 2	מ.מ.י.	69	אזורים				
		מבנן 5	מ.מ.י.	76	שו"פ	5.53.05.01	21.10.87		
		מבנן 4	מ.מ.י.	80	רמ"ם	5.53.05.05			300
		מבנן 8	מ.מ.י.	111	חפציבה	5.53.05.04	22.10.87		
		מבנן 6	מ.מ.י.	73	אשדר	5.53.05.02	23.10.87		
		מבנן 1	מ.מ.י.	40	יובל-גד				
גילה	108		מ.מ.י.	12	רמ"ם	5.28.03.18	16.12.86		12
			פרטי	96	רובינשטיין			60 ✓	60
			מ.מ.י.		ש"ד-כ"נ-ק"ק			49 ✓	49
עמק רפאים	42		מעב"ע	42	מרכז עבודות				24
אשקלון	64	שמעון	מ.מ.י.	64	שכ"ע				
קרית מאבי	56		מ.מ.י.	36	אשדר				
			מ.מ.י.	20	אליאב				36
									20
אריאל	307	א'2	מ.מ.י.	35	יובל-גד	6.02.01.193	19.1.87	35 ✓	35
	309		מ.מ.י.	36	בן-יקר	6.02.02.195	29.3.87	36 ✓	36
			מ.מ.י.	81	חפציבה	6.02.02.192	11.2.87		8
			מ.מ.י.	24	אשדר				24
			מ.מ.י.	200	טרם נקבע				
גבעת זאב	174		פרטי	105	חפציבה	5.55.01.21 (30)	—	30 ✓	102
	171	עמ ברידיאן	פרטי	141	יובל-גד	5.55.01.16	—	12 ✓	14
		עמ ברידיאן	פרטי	55	יובל-גד		—		44
מעלה אדומים	271								
	247	עמותה	מ.מ.י.	35	עיר דוד	5.37.02.21	13.3.87	35 ✓	35
			מ.מ.י.	36	שו"פ				36
			מ.מ.י.	12	בינלאומי			12 ✓	12
			מרכז כלומ' מ.מ.י.	43	יובל גד				
			מ.מ.י.	39	רמ"ל				
			מ.מ.י.	39	עיר גנים				100
			מ.מ.י.	43	קונסלר-דגלקא				
חברון					בין-ליאות				
								7	7

פרטיכל ועדה ראשית להזמנת תכנון ח.

מחוז _____ קוד [ ]

קוד פרוייקט: מבנה	מבנה	אתר	שוב	שם ישוב	קוד פעילות	תאור עבודה	יח"ד	הערות	מתכנן: שם	מתכנן: קוד	סכום	תאור החרגה	החלטה
		24	5	ת. מזרח		בי"ס מקיף שלב ב'		שינוי חלוקה פנימית בקומה עליונה	שביב	√	2000		
						הכתות לסדנאות - קונסטרקציה (לשאר המתכננים אושר בועדת הזמנות האחרונה).							
		83	5	גבעות זאב		הגדלת שטח בית ספר שלב א' מ-920 מ"ר ל-1568 מ"ר ברוטו (לפי הפרוגרמה המצ"ב)				√			
						החוזה לפי שטח 920 - יש להכין חוזה על ההפרש שהוא 648 מ"ר ברוטו.							
		53	5	גבעת זאב		אדריכלות בי"ס הגדלה ל-1568 מ"ר			אברהמי	√	13,000		
						קונסטרוקציה		הגדלה ל-648 מ"ר	ר. שור	√	13.000		
						אינסטלציה		הגדלה ל-648 מ"ר	א. שוורץ	√	2,700		
						חשמל		הגדלה ל-648 מ"ר	חוה חייס	√	2,800		
						פיתוח		הגדלה ל-648 מ"ר	גבינס ברוך	√	3,000		
				חברון		חישוב כמויות למכרז		חצר היהודים	אשכנזי	√	4.000		
		08	37	מ. אדומים		כבישים למכרז עירוני איזור צפוני		שינוי אומדן מ-450.000 ל-1.080.000 ש'	רוזנבאום עמיר-מונטה	—			
		08	87	מ. אדומים		הסדרי תנועה למרכז עירוני		לפי דרישת המועצה ובאישור מר זילבר	ד. מרגלית	√	1,100		
								בשטח החדש					

19/8/87

ה/ שופיה אלדר

תאריך _____ שם החותם _____

חתימה _____

רשם .....

פרטיכל ועדה ראשית להזמנת תכנון חוץ

מחוז ירושלים

קוד

קוד פרוקס: מבנה	מבנן	אתר	שוב	שם ישוב	קוד פעילות	תאור עבודה	יח"ד	הערות	מתכנן: שם	מתכנן: קוד	סכום	תאור החריגה	החלטה
			3702	מ. אדומים		תב"ע למרכז מסחרי +קו"ח+אולם מופעים			ליטרסדורף	V	3.000		
			3703	מ. אדומים		בדיקת אלטרנטיבות חדשות ב-03			ליטרסדורף	V	3.000		
			60202	אריאל		רשתות חשמל ותאורה וטלפון-תכנון כללי		וארעי 800 יח"ד	וייס	V	10,000 ~~10,000~~		
				מעלה אפרים		[illegible]		[illegible]	[illegible]	V	2000		
				"		[illegible]		[illegible]	[illegible]	V	2000		
				"		[illegible]		[illegible]	[illegible]	V	1500		
				גבעון יהודה		[illegible]		3 חודשים		V		[illegible]	

תאריך _____ שם החותם _____

חתימה _____

רשם .....

מחוז ירושלים

קוד

פרטיכל ועדה ראשית להזמנת תכנון

1

	קוד פרוייקט: מבנה	מבנן	אתר	שוב	שם ישוב	קוד פעולות	תאור עבודה	יח"ד	הערות	מתכנן: שם	מתכנן: קוד	סכום	תאור החרגה	החלטה
1			53	5	צפון י-ם		יעוץ נוף לכביש 1- השלמת הנספח הנופי	שלל	כ-120 שעות לצורך תכנית התב"ע	תכנון נוף	✓	6,000	המשך להזמנה	4/01866/85
2			53	5	צפון י-ם		חישוב שרטוט וקביעת 80 מגרשים ב-13 דונם			חברת מהנדסים	✓	8,000	אינשור	
3			53	5	צפון י-ם		בי"ס גילה חיות- תוספת 500 מ"ר על 1000 מ"ר		אדריכלות כל שלבי תכנון					
							הקודם להשלמה ל-12 כתות			גילה חיות	✓	9,000		
4			53	5	צפון י-ם		בי"ס גילה חיות - תוספת 500 מ"ר על							
							1000 מ"ר הקודה להשלמה ל-12 כתות		קונסטרוקציה -	ש'בן-אברהם	✓	12,000		
5			53	5	צפון י-ם		בי"ס גילה חיות - תוספת 500 מ"ר על							
							1000 מ"ר הקודם להשלמה ל-12 כתות		חשמל	מ. קווטינסקי	✓	2,700		
6			53	5	צפון י-ם		בי"ס גילה חיות. - תוספת 500 מ"ר על							
							1000 מ"ר הקודם להשלמה ל-12 כתות		אינסטלציה והסקה	סניט מהנדסים	✓	5,000	אבור טיסל	אל יש יחלב
													רה על אינסטלציה מקסיק בארה	
													לכל ה טטל	

תאריך _____ שם החותם _____

חתימה _____

רשם .....

מחוז ירושלים

קוד

פרוטוקול ועדה ראשית להזמנת תכנון חוץ

קוד פרויקט: תכנה	מבנן	אתר	שוב	שם ישוב	קוד פעילות	תאור עבודה	יח"ד	הערות	מתכנן: שם	מתכנן: קוד	סכום	תאור החריגה	החלטה	
		53	5	צפון י-ם		תכנון מוקדם פארק ארכיאולוגי (בהמשך		שינוי שם מחלקה נתוים	אדריכל יוסף		✓			7
						לתכנון כללי).								
		22	5	מזרח נוה יעקב		תאום מערכות			תה"ל	✓	5,000			8
		22	5	נוה יעקב		הכנת תכנית מתאר		והגשתה	הרץ פוגל	✓	10,000	לפי אישור ~~[illegible]~~	איתן סופר	9
		22	5	נוה יעקב		הוספת שלבים להנחיה		ולוחות הבינוי לביצוע	הרץ פוגל	✓	40,000	35%		10

תאריך _____ שם החותם _____

חתימה _____

רשם .....

מחוז ירושלים

קוד

פרוטוקול ועדה ראשית להזמנת תכנון חוץ

3

קוד פרויקט: מבנה	מבנן	אתר	שוב	שם ישוב	קוד פעילות	תאור עבודה	יח"ד	הערות	מתכנן: שם	מתכנן: קוד	סכום	תאור החריגה	החלטה
		24	5	ת. מזרח		הפרדת בית הספר שלב ב' לשני גושים			דוד בסט	✓	2,800	לפי שעות כ-70 שעות	
						נפרדים לצורך ביצוע							
		02	6	אריאל		קו ראשי לאספקת מים מברקן לאריאל כל שלבי התכנון			מקורות	✓	30,000	אומדן 570,000	
				אריאל		תחנת שאיבה ברקן לאריאל כל שלבי התכנון			מקורות	—	25,000	אומדן 195,000	
		22	5	גילה		חטיבה עליונה עדכון תוכניות ל תקנים החדשים		אדריכלות	לופנפלד	✓	3,000	לפי שעות	
						חטיבה עליונה עדכון תוכנית ל תקנים החדשים		אינסטלציה	אמנון יושע	✓	2,000	לפי שעות	
						חטיבה עליונה עדכון תוכנית ל תקנים החדשים		חשמל	רמאור	✓	2,000	לפי שעות	
		98	5	גילה		אולם ספורט ובריכת שחיה גילה א'							
						עדכון התכוניות לתקנים חדשים ולדרישות אגף הספורט וחברת המתנסים							
								אדריכלות	לופנפלד	?	5,000		
						עדכון התוכניות לתקנים חדשים ולדרישות אגף הספורט וחב' המתנסים		אינסטלציה	אמנון יושע	?	5,000		
						עדכון התוכניות לתקנים החדשים ולדרישות אגף הספורט וחב' המתנסים		חשמל	רמאור	?	3,000		
						עדכון התוכניות לתקנים חדשים ולדרישות אגף הספורט וחב' המתנסים		קונסטרוציה	מולנר	?	2,000		

תאריך _____ שם החותם _____

חתימה _____

רשם .....

פרטיכל ועדה ראשית להזמנת תכנון חוץ

4

מחוז ירושלים

קוד

	קוד פרויקט: מבנה	מבנן	אתר	שוב	שם ישוב	קוד פעילות	תאור עבודה	יח"ד	הערות	מתכנן: שם	מתכנן: קוד	סכום	תאור החרגה	החלטה
16			28	5	אילה		עדכון התוכניות לתקנים חדשים ולדרישות אגף הספורט וחב' המתנסים		פיתוח	כהנוביץ	2	1,000	ביטלנים לא רלוונטי	
17			27	5	ביתר עלית		תכנית אב לביוב		אומדן עלות 230,000	בלשה ילון	✓	13,000		
18			02	6	אריאל		גן ילדים טיפוס חדר		חשמל	אברהם שטרית	✓	1,200		
19			37	5	מ. אדומים		אדריכלות		רבינא זאב	העברה	מ. צפון ✓	13 דרום ירושלים		
20					מ. אדומים		אדריכלות		רות להב	העברה	מ. צפון ✓	13 דרום ירושלים		
21					מ. אדומים		אדריכלות		נוימן	העברה	מ. צפון ✓	13 דרום ירושלים		

תאריך _____ שם החותם _____

חתימה _____

רשם .....

מחוז ירושלים

קוד

פרטיכל ועדה ראשית להזמנת תכנון חוץ

הגדלת תקציב

	קוד פרויקט: תכנה	תכנן	אתר	שוב	שם ישוב	קוד פעילות	תאור עבודה	יח"ד	הערות	מתכנן: שם	מתכנן: קוד	סכום	תאור החריגה	החלטה
1			55	5	גבעת זאב		תכנון אינסטלציה סניטרית לבי"ס בשטח של 1568		הסקה					אושר בפרוגמה
							כל שלבי התכנון			א. שוורץ	✓	2,300		2,700
2			53	5	צפון י-ם		מרכז החינוך והספורט יעוץ לרשת חשמל, טלפון		ותאורה-הגדלת תקציב	וייס	✓	5,000		אושר בפרוגרמה 3,500
3			53	5	צפון י-ם		תכנון כבישים ל-13 דרום תכנון מפורט		הגדלת תקציב	חברת מהנדסים	✓	16,000		אושר בפרוגרמה 8,000
4			35	5	קרית מלאכי		יועץ כבישים הצבאי - תכנון כללי		הגדלת תקציב	א. אבירם	✓	4,500		אושר בפרוגרמה 5,000
5			24	5	ת. מזרח		כביש 9/10 תאום רשתות חשמל, תאורה		וטלפון, כללי+ארעי	וייס	✓	4,500		אושר בנעדר 6,000

תאריך _____ שם החותם _____

חתימה _____

רשם .....

1 פרטיכל ועדה ראשית להזמנת תכנון חוץ

מחוז ירושלים

קוד

	קוד פרוקיט: תכנית	תכנן	אתר	שוב	שם ישוב	קוד פעילות	תאור עבודה	יח"ד	הערות	מתכנן: שם	מתכנן: קוד	טכום	תאור החרינה	החלטה
1			53	5	צ. ירושלים	--	הנספת שלב תכנון מפורט למערכת ביוב		ב-13 דרום	תה"ל	✓	12,000		
2			53	5	צפון י-ם	--	הוספת שלב תכנון מפורט למערכת התאורה ב-13 דרום			ויים	✓	16,000		
3			53	5	צפון י-ם	--	שינויים בתכנון כבישים ב-13 דרום			חברת מהנדסים	✓	30,000		
4			53	5	צפון י-ם	--	תכנון מערכת הביוב במסוף האוטובוסים (עבודה זו לא נכללה בחוזים הוקדמים שם המתכנן			תה"ל	✓	2,000		
5			53	5	"	--	שינויים בתכנון גן הילדים			רות להב	✓	2,000		
6			53	5	"	--	החזר תשלום לב.ס.ר עבור שכר דירה משרדי ליפשיץ עד חודש 3/88			ב.ס.ר.	✓	7,500		
7			53	5	צפון י-ם	--	החזר תשלום לב.ס.ר. עבור שלטים בפסגת זאב			ב.ס.ר	—	1,400		
8			22	5	נוה יעקב	--	הוספת שלב תכנון מוקדם לפיתוח 400 יח"ד			א. האוסמן	✓	20,000		
9			22	5	נוה יעקב	--	הכנת תכנית מתאר לבנה ביתך נוה יעקב			הרץ-פוגל	✓	7,000		
10			02	6	אריאל	--	תוספת 1 מהנדסים למנהל פרויקט	3 אנשים		זילברמן	✓			
11			02	6	אריאל	--	תוספת סגן למנהל פרויקט מ-1/10/87	3 אנשים		זילברמן	✓			
12			02	6	אריאל	--	יועץ תנועה ל-800 יח"ד רובע ב' שטח בסט			מתן	✓	11,000		
13				6	אריאל	--	השלמת כביש לקרית המדע כביש מס' 6			חלד"א	✓	50,000		אומדן 1,600,000

תאריך _____ שם החותם _____

חתימה _____

רשם .....

מחוז ירושלים

קוד

מיכל ועדה ראשית להזמנת תכנון חוץ

2

	קוד פרויקט: תכנית	מקבץ	אתר	שוב	שם ישוב	קוד פעילות	תאור עבודה	יח"ד	הערות	מתכנן: שם	מתכנן: קוד	טכום	תאור החרגה	החלטה
14			09	6	אריאל	---	תכנון מפורט ל-450 יח"ד סעיפים 8,9,10,11			בסט	✓	40,000		
15			09	6	אריאל	---	שינוי תכנון של כ-50 יח"ד 50% מסעיפים 8,9,10			בסט	✓	1,500		חוזה מס' 97207/84
16			09	6	אריאל	---	שינוי תכנון של כ-300 יח"ד סעיפים 8,9,10 תשלום חלקי מהסעיפים			בסט	✓	9,000		חוזה מס' 14/94108/83
17			09	6	אריאל	---	הגדלת הזמנה 2094/87 ל-450 יח"ד תוספת סעיפים 12,13,14			בסט	—	30,000		
18			09	6	אריאל	---	הגדלת הזמנה 2/97207/84 שינוי תכנון של כ-50 יח"ד תוספת סעיפים 11,12,13,14			בסט	✓	1,700		
						---	תשלום 90% מהסעיפים							
19			09	6	אריאל	---	הגדלת הזמנה 94108/83 שינוי תכנון של כ-300 יח"ד תוספת סעיפים 11,12,13,14 תשלום 90%			בסט				
						---	מהסעיפים				—	10,000		
20			96	5	קרית ארבע	---	מתנ"ס אדריכלות, תכנון מוקדם ל-2565 מ"ר ברוטו ולשלב א' ל-635 מ"ר ברוטו עד שלב							
						---	תכנון מפורט			אבא אלחנני	—	18,000		

תאריך _____ שם החותם _____

חתימה _____

רשם .....

מחוז ירושלים

פרטי ועדה ראשית להזמנת תכנון חוץ

3

ועדת הזמנות

קוד

הגדלת תקציב

שם ישוב	קוד פעילות	תאור עבודה	יח"ד	הערות	מתכנן: שם	מתכנן: קוד	סכום	תאור החריגה	החלטה	קוד פרויקט: שוב	אתר	מבנן	אבר
גבעת הרדאר		תכנון ביוב תחנת שאיבה כללי וארעי		הגדלת תקציב	תה"ל	✓	22,000		אושר בפרוגרמה 7,000				
רמות		תכנון פיתוח שביל גישה לבי"ס ברוצקוס		"	תכנון נוף	✓	4,600		אושר בפרוגרמה 6,000				
רמות		תכנון פיתוח נטיעות השלמות גינון אתר 03		"	תכנון נוף	✓	3,000		אושר בפרוגרמה 4,500				
אריאל		תכנון לרשת מים לרשת ביוב - תכנון תחנת שאיבה		"	מרינינסקי	✓	8,000		אושר בפרוגרמה 8,000				

שם החותם _____

חתימה _____

רשם .....

1

פר[illegible]ל ועדה ראשית להזמנת תכנון חוץ

רשימת עבודות תכנון להוציא מהפרוגרמה

מחוז ירושלים

קוד

קוד פרויקט: מבנה	מבנן	אחר	שוב	שם ישוב	קוד פעילות	תאור עבודה	יח"ד	הערות	מתכנן: שם	מתכנן: קוד	סכום	תאור החריגה	החלטה
00	00	08	524	תלפיות מ.		כביש הרכבת		כללי+ארעי+מדידות	חברת מהנדסים		15,000		
00	00	24	5	תלפיות מ.		שינוי ת.ב.ע.			גולד יוסי		6,000		
00	00	24	5	תלפיות מ.		ת.ב.ע. לפרלשטיין ג'			נדלר בוסון		21,000		
00	00	24	524	תלפיות מ.		כבישים לנ"ל			ד.א.ל.		10,000		
00	00	24	5	תלפיות מ.		פיתוח לנ"ל			שטרית		15,000		
00	00	26	5	קרית ארבע		עבודות עפר מרכז אזרחי		מוקדם וסופי	מילר בלום		6,500		
03	01	27	5	רמות		ביוב וטלפונים בכניסה לשטח רוטשטיין			מלון		3,000		
03	01	527	5	רמות		תאורה בכניסה לשטח רוטשטיין			רמאור		1,000		
00	01	28	5	גילה		פיתוח בי"ס מקיף		מפורט + השלמות	בהרוביץ חי		16,000		
00	01	28	5	גילה		אדריכלות סדנאות בי"ס		לופנפלד			30,000		
[illegible]	01	28	5	גילה		קונסטרוקציה בי"ס מקיף		כללי מוקדם ומפורט	מולנר		25,000		
00	01	28	5	גילה		אינסטלציה בי"ס מקיף		כללי מקודם ומפורט	שורץ		14,000		
00	01	28	5	גילה		חשמל בי"ס מקיף		כללי מקודם ומפורט	רמאור		4,500		

תאריך _____ שם החותם _____

חתימה _____

רשם .....

2

פרוטוקול ועדה ראשית להזמנת תכנון חוץ

יחוד: [illegible]

קוד

קוד פרויקט: אזור	תכנון	אתר	שוב	שם ישוב	קוד פעילות	תאור עבודה	יח"ד	הערות	מתכנן: שם	מתכנן: קוד	סכום	תאור החריגה	החלטה
00	04	37	5	מעלה אדומים		בינוי לבצוע מרכז עירוני			לורטרסדורף		17,000		
00	00	42	5	קרית גת		ת.ב.ע. לכ-50 דונם			גוגנהיים בלוך		18,000		
00	00	56	5	מ. אפרים		כבישים וחניות באזור מרכז הישוב		כללי + מוקדם	מריאנסקי		15,000		
00	00	56	5	מ. אפרים		שפור צומת הכניסה לישוב		מפורט ל-1500 מ"ר	מריאנסקי		3,000		
00	00	56	5	מ. אפרים		מערכת כבישים לשכונה החדשה		כללי 3000 מ"ר	מריאנסקי		16,000		

שם החותם _____

חתימה _____

רשם .....

דבר 21 יוני 1987

עשרים מיליון דולר יגויסו לשיקום מרכז ירושלים

התוכנית – בשטח של 680 דונם – כוללת שיקום התשתית והפרדה בין מסחר למגורים

מאת יורם לוי, סופר „דבר" בירושלים

המנהלת המאוחדת לישראל, קרן היסוד, הצהירה שלשום על כוונתה ליטול על עצמה גיוס 20 מיליון דולר בעשור הקרוב לשיקום מרכז ירושלים. במרכז דראר בבי נערך טקס חגיגי, בו התחייבו ראשי קרן היסוד מרחבי העולם בפני ראש העיר טדי קולק לגיים את הבטח.

הפרויקט לשיקום מרכז ירושלים ינוהל במשותף על־ידי קרן היסוד, הממשלה, עיריית ירושלים והסוכנות היהודית. כמו כן צפוי מימון פרטי ומסחרי.

מדובר בשטח של 680 דונם המשתרע בין יפו בצפון, בצלאל בדרום, מסילת־ישרים במזרח ובן־צבי במערב. בתחומו כלולים שוק מחנה יהודה, חלק משכונת נחלאות, הזכרונות, האהלים ומתגוררים באיזור 9400 נפש.

באיזור יש כיום בעיות תשתית חמורות. זה איזור ישן ובבתים אין, לעתים, מערכת ביוב מסודרת, הצנרת ישנה ומתפוררת ויש בעיות במערכת החשמל. האוכלוסיה ברובה מבוגרת ומרבית בני הדור הצעיר נטשו לשכונות החדשות. לאיזור יש חדירה מתמשכת של עסקים, חנויות ובתי מלאכה בין דירות המגורים ואלפי המכוניות המגיעות מדי יום לשוק מחנה יהודה מהוות מטרד רציני.

תוכנית השיקום כוללת בשלב ראשון שיפור ושיקום התשתית הפיזית והפרדה בין אזורי המסחר לאזורי המגורים. המתכננים מקווים לעודד את האוכלוסיה הצעירה לשוב לאיזור וכן בתוכנית להקים מוסרות ושירותים קהילתיים, שחסרונם כיום מורגש.

הכוונה להפוך את האיזור למקום מגורים מבוקש. התושבים יוכלו לקבל מימון לשיפוץ בתיהם ולהרחיבם תוך ניסיון לשמר את אופיין המיוחד של השכונות באיזור. במסגרת הפרויקט תבוא אולי גאולה גם לבניין שערי־צדק הישן העומד בשממונו שנים מספר, מוזנח ופרוץ לביזה.

השנתיים הראשונות יוקדשו להכנת תקציב הפרוייקט, ובמקביל, להכנת תוכניות השיקום.

רסקו תשקיע 10 מיליון דולר בפרוייקט בפ"ת

חברת **רסקו** תשקיע כ־10 מיליון דולר בהקמת שני בנייני מגורים ומרכז מסחרי ברחוב שטמפפר שבפתח־תקוה.

בנייני המגורים והמרכז המסחרי יוקמו על קרקע שבבעלותה. החברה כבר בנתה לפני כ־5 שנים את הרצפה למרכז המסחרי, אולם עקב המשבר שאליו נקלע המשק ועקב ההידרדרות במצבה הפיננסית, הוקפאו תוכניות הבניה באתר.

רסקו מתכוונת לחדש את הבניה כבר בחודש הקרוב לאחר שהגיעה להסכם עם בנק לאומי ובנק הפועלים, שיסייעו במימון הבניה וילוו את הפרוייקט עד תומו. כדי להבטיח את כספי הבנקים משוע־בד הפרוייקט כולו לטובתם. ההוצאות והתמורות השוטפות

נופש ומגורים באילת

מחסור חמור בדירות מגורים וב־דירות נופש קיים באילת. על כך התריעו נציגי העיריה בפגישה שה־תקיימה בהשתתפות **יוסף ארבל** מנכ"ל המוסד המאוחד לענף הב־ניה, ומשה **פורוקה**, סמנכ"ל מרכז הקבלנים והבונים בישראל.

המחסור החריף מורגש עתה במ־יוחד, לנוכח התיירות הגוברת לעיר הדרומית בחודשי הקיץ: נופ־שים רבים ואף תיירים מנסים לש־כור דירות לתקופות של מספר חודשים. דירות נופש מושכרות במהירות עקב התחרות העזה בין 5 עד 10 קופצים.

נציגי עירית אילת, המבקשים לעודד את הבניה והפיתוח בעיר, אמרו בפגישה, כי בעיר גלום כיום פוטנציאל נרחב של פעילות בניה בהיקפים ניכרים ביותר. זו תמונת המצב העדכנית שמסרו:

- קיים ביקוש לדירות מגורים בני 3 עד 4 חדרים.

מגרש בשטח של 797 מ"ר נמצא בימים אלה למכירה כשעליו נמצא מבנה חד קומתי קטן, שנבנה לפני כ־40 שנה.

המגרש נמצא באחד המקומות היוקרתיים ביותר, ברחוב הירקון בתל־אביב – בין מלון **קונקורד** לקולנוע **דן**. המגרש בבעלות של שלושה שותפים, שהחליטו לפרק את השותפות.

פירוק השותפות נעשה באמצ־עות עורכי דין המייצגים את הצד־דים. אלה פירסמו מכרז למכירת המגרש. המציעים נתבקשו לצרף ערבות בנקאית בשיעור של 2% מההצעה.

לאשדר נותרו ארבע דירות בנוף־אביב

מתוך 64 דירות, שהציעה חברת **אשדר** (מקבוצת **אשטרום**) בשכונת

בהרצליה

עוד לפני שתמה הכנו
וניסוח הפרוספקטים לת
רוייקט – כבר נמכרו 23
לון דירות בפרוייקט מ
בהרצליה פיתוח. מרבי
שנמכרו הן בנות 3 חדרי
תן בעיקר תושבי חוץ.

הפרוייקט ייבנה ליד
דיה. מאנגלו סכסון בחב
נהלים את המכירות, נמ
ניה תחל בעוד כחודש
קבלת כל האישורים הפ

במסגרת מלון־הדיר
60 יחידות דיור ב־5 ק
מהן דירות בנות 3 חד
דירות בנות שני חדרים

דירה בת שני חדרים
60 מ"ר (נטו) מוצעת
דולר בממוצע. דירה ב
בשטח של 80 מ"ר (נ
ב־210 אלף דולר. כל ר
קיפות לים.

יש במלון בריכת ש
פת לבעלי היחידות ול

23.6.87

חדשות

ח' בתמוז תשמ"ז

23 מיליון ש"ח יושקעו בפיתוח תעשיות בירושלים

יצחק ארביט

החברה הכלכלית לירושלים תשקיע השנה בפיתוח העיר 23 מי־ליון ש"ח – כפליים מהשקעותיה בשנה החולפת. מנכ"ל החברה, עו"ד יצחק שוורץ, מסר כי בתקציב השנה כלולה גם תמורת הנפקת מניות החברה בבורסה במרס השנה, בסך למעלה משני מיליון ש"ח. הנפקה זו היתה הראשונה במסגרת התכנית למכירת חברות ממשלתיות לגורמים פרטיים. עיקר התקציב – 15 מיליון ש"ח ייועד לבניית מבנים חדשים, וכארבעה מיליון ש"ח יופנו לתכנון ופיתוח אזורי תעשייה ומלאכה חדשים בירושלים.

9

בולדוזר

בעבר הלא כל כך רחוק, היה המונח 'קבלני עפר' מילה נרדפת להתעשרות מהירה. היום התמעט מספרם. חברות שנתקעו עם ציוד כבד ורב ללא עבודות, התמוטטו. דווקא הקטנים שהתאימו יותר להיקף הפעילות המצומצם במשק, שרדו.

מאת עמית דובקין

קבלני העפר, בעבר העלית של ענף הבניה והע
רות הציבוריות, נעלמו כמעט לחלוטין מן הכותר
יצאנו לברוק מה מצבו של הענף כיום.

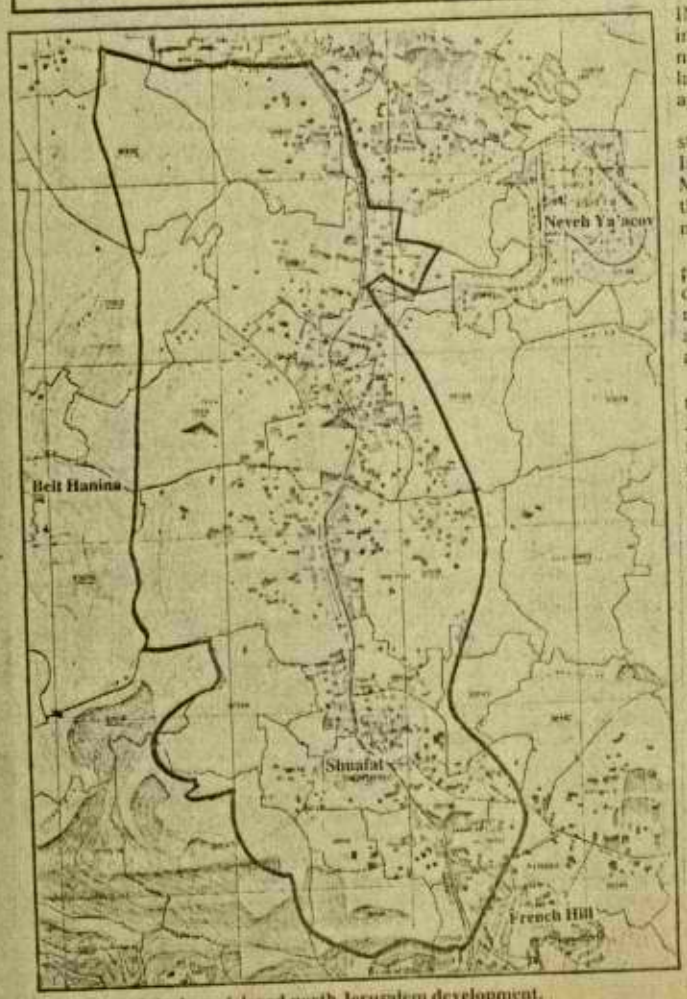
אורי עמיר, בעליה של חברה ותיקה לעבודות
שמרכזה בסביון, לא רואה עתיד בענף. הוא נמצא
בשלבי מכירה של רוב הציוד, ובכוונתו להיות
של ציוד טכני. "פעם היתה לנו עבודה כלי סוף.
לא הייתי? כשישראל החזיקה בשארם, עבדתי בש
בכל פעם שהיתה הפרדת כוחות נוספת בסיני,
ישר עבודה בשפע. היו לי את כל הכלים הכ

1987 ינו' 19 THE JERUSALEM POST

13

Demography versus 'bridge-building'

For Jerusalem's Arabs, the northern area of the city has become the focus of demands for equal treatment by the government. A city-initiated development plan for the Beit Hanina and Shuafat areas has been delayed for over three years – and there's no telling when it will be approved. Elaine Ruth Fletcher reports.



The scope of the long-delayed north Jerusalem development.

IN 1982, the Holy Land Arab Housing Society, a Roman Catholic organization, purchased five dunams of land in Beit Hanina to build 24 apartments.

Five years later the organization still is waiting for the Minister of Interior to approve building plans. Meanwhile, the project has been through the local and district planning commissions twice.

Eight families buying homes in the project have been forced to back out of the deal. And investors have spent roughly $500,000 including the purchase of three more dunams of land – as yet with no return.

Dozens of other Arab investors trying to develop housing in north Jerusalem have met with even less success – their projects have not yet even been considered by the local or district planning commissions.

At stake in the development snarl is the future of north Jerusalem's Beit Hanina and Shuafat neighbourhoods – which contain the city's largest reservoir of vacant land suitable for Arab residential development. For Jerusalem's Arabs, the area has become the focus of demands for equal treatment by a government that over the last 20 years has built some 27,000 new apartments in Jerusalem's new Jewish neighbourhoods across the 1967 borders – while allowing only one large-scale Arab development of about 200 units.

"They don't want to spend the money on the Arabs. But they have it for Givat Ze'ev and Neveh Ya'acov – it's a double standard," said Othman Halaq, an investor in one Beit Hanina housing project for 100 units on a 25-dunam plot, which hasn't even received a hearing by the local planning commission in the two years since it was submitted.

"It's stupid of the Israelis," Halaq added. "In order to try to build some bridges of trust and confidence between the two peoples, you have to show the Palestinians they have a share in the cake.

"As long as the Palestinian feels that he's left out, just like the American blacks in the 1960s, there will be strife and struggle and terror and turmoil."

BUT Housing and Interior Ministry officials who have held up the development have been more worried about tipping Jerusalem's demographic balance than about "bridge building." They fear that thousands of new Arab apartment units could increase the percentage of Jerusalem's Arab residents, from the current 28 per cent, or about 132,000 people out of 470,000.

Meanwhile, sources say the Interior Ministry may continue to delay the north Jerusalem projects even as the city prepares to submit a revised development scheme for the area to the ministry's District Planning Commission. The revisions come three years after the city's initial development plan were unveiled to the public amid great fanfare.

The revised plans are due to be submitted to the district commission within several weeks according to Deputy Mayor Avraham Kehila. They result from months of city negotiations with the Housing Minister in which the housing goals for the 10,000-dunam area were scaled down from an original 15,000 to 10,000 housing units.

Shmaryahu Cohen, the Housing Minister's Jerusalem District Director, told *The Post* last week that the ministry has now officially agreed to go along with the city's revised plan. But other sources say the Interior Minister still is pushing to reduce the number of units further from 10,000 to 6,000. Interior Ministry officials refuse to comment on the number of units they're willing to see developed.

But one senior municipal official said glumly this week, "It's not the end of the story. I don't know what the Interior Ministry officials and the ministry's District Planning Commission will say – or whether the minister of interior will sign the plans."

ZE'EV BARAN, an architect who was involved in drawing up the city's original development plans, has hotly criticized the delays, in articles in the East Jerusalem Arabic press.

Baran notes that the city itself encouraged Arab investors to come forward with development projects after the north Jerusalem plans first were unveiled three years ago.

THE JERUSALEM POST

1987 'בינ' 19

He also challenges the notion that restricting home construction will somehow limit the growth of Jerusalem's Arab population. East Jerusalem residents who can't find housing in the city generally still retain their Jerusalem residency with a paper address – along with all the rights and privileges, he argues.

Likewise, Baran says that freezing Arab construction doesn't really decrease Jerusalem's Arab population – but only increases overcrowding and Arab migration to new Jewish neighbourhoods like Neveh Ya'acov where housing prices are far cheaper.

"So two people will live in an apartment instead of one. It doesn't influence the demography," Baran said.

Meanwhile, Arab developers privately point out that the absence of up-to-date development plans for the Arab sector – the last plans for north Jerusalem were prepared in the mandatory period – helped create the fertile ground for the Rafi Levy scandal. Levy, Jerusalem's Interior Ministry district representative, is standing trial on charges of taking bribes for helping Arabs obtain building permits, among other favours.

"When you don't give people building licences, you close them in, and they want a way out," said one prominent East Jerusalemite.

"They try to bribe. They try to get around the law. They want to build and to live. It's like the U.S. during Prohibition – everyone was making alcohol in his bathtub. You have to be reasonable and rational when you make restrictions on building and housing. Otherwise people will try to find loopholes and ways to get around it."

THE PRESSURE to circumvent the law is intense because of the desperate need for housing in Jerusalem's Arab sector. Statistics published in the Jerusalem Institute's annual yearbook show that half of Jerusalem's Arab households have more than two people per room, as compared with only 6 per cent of the Jewish households.

The average household in Shuafat and Beit Hanina has between 5.7 and 7.4 residents as compared with 3.5 to 4 residents in nearby Neveh Ya'acov.

Joseph Khoury, an engineer and the chairman of the Holy Land Arab Housing Society, estimates in a recent study that an additional 122,000 housing units will be needed in the Jerusalem metropolitan area by the year 2005 just to accommodate Arab population growth and reduce the average number of people per household by 10 per cent.

The demand for housing is reflected in East Jerusalem apartment prices and rents, Khoury, a noted architect, underlines.

"You can't find a decent three room apartment for less than $400 a month. And a villa could rent for $2,000 to $3,000 a month," Khoury said.

As a result of the crunch, many Jerusalem families have moved to Ramallah, or to sprawling, unplanned neighbourhoods between the two cities like al-Ram and Dahiyat al-Bareed. "Over there, they're left without services, with no communications, no decent road," he said.

Figures published by the Jerusalem Institute also show a disparate allocation of public resources for commerical construction, and development of infrastructure and community services in the Jewish and Arab sectors. Some 90 per cent of the public development resources have been invested in the Jewish sector since 1967, according to one estimate in a 1984 Jerusalem Institute study.

THE RECENT announcement by *Al-Fajr* editor Hanna Siniora that he intends to run for the Jerusalem City Council reflects the growing Arab focus on such bread-and-butter issues of discrimination, Baran argues.

"One of the principal reasons for the move," Baran contends, "is the feeling among the Arabs that they are not getting their fair share from the municipality. They pay taxes. But they don't receive a proportionate share of the budget pie as one third of Jerusalem's population."

"United" Jerusalem at its 20th anniversary is not one city but two – and Arabs know that all too well, he says.

The history of the north Jerusalem development dispute stretches back to 1983 when the city commissioned four architectural firms to draw up detailed development plans for the Beit Hanina and Shuafat neighbourhoods, at a cost of about $1 million.

In May, 1984, completed plans were presented to the public and to Arab investors at a city council meeting. In late March, 1985, the plans received preliminary approval by the Local Planning Commission.

Then the delays began.

Interior Ministry officials still have not brought the overall north Jerusalem plans before the District Planning Commission for even a hearing.

Nevertheless, individual Arab investors began to work their building projects through the bureaucracy in anticipation that the overall development plan ultimately would be approved.

A DEVELOPMENT scheme by the Greek Orthodox community's housing society was one of the first to pass all of the necessary committees – and thus became the focus of the growing dispute between the city and the Interior and Housing Ministries over the development plans.

The Greek Orthodox community's housing plans for several dozen housing units in Beit Hanina were approved by the District Planning Commission in January, 1986, and then went to the Interior Minister for approval.

At that time, Housing Ministry and Interior Ministry officials suddenly expressed concerns that the Greek Orthodox development could create a "precedent" in north Jerusalem that other Arab builders would want to follow.

A record of the ministries' concerns and subsequent action is included in testimony taken early this year during the Rafi Levy trial. "The [Greek Orthodox] plan...in effect created a precedent that would turn all of the area into a residential one, a thing that was not acceptable to us," said Shmaryahu Cohen, testifying in February at the trial.

"There was, in effect, the issue of the general demographic policy of north Jerusalem... we're talking here about the proportion of Arabs and of Jews in Jerusalem," added Yonatan Golani, director of the Interior Ministry's Planning Division in court testimony.

"Approval of a specific project for north Jerusalem could only constitute an entry way for other plans that would arrive and could tip the scales, that is to say in the demographic programme of the area," said Golani.

In late September, then interior minister Yitzhak Peretz finally approved the Greek Orthodox community's housing plans. But his approval was conditioned on a city pledge that the entire issue of north Jerusalem's Arab-sector development would be reviewed again with the Interior and Housing Ministries.

"Meanwhile, no approvals would be given for other projects in the pipeline," Golani is quoted as saying in court testimony.

Then, in November, 1986, Levy was arrested on bribery and corruption charges.

One of the men arrested on suspicion of bribing Levy was Jalil Mashahuar, developer of the Greek Orthodox community housing project. The arrests stopped Mashahuar's development dead in its tracks – despite Peretz's approval – and sparked a police confiscation of the Greek Orthodox community's housing plans, plus the district planning commission's files on the broader north Jerusalem development plan. Police say the entire north Jerusalem plan was confiscated because they suspected Levy of "transferring" the plans to unauthorized parties.

Now, Interior Ministry district officials say the ongoing Levy trail is holding up further consideration of the north Jerusalem development plans.

"I don't think it's appropriate for the District Planning Commission to discuss the plan when it is at the police," Levy's replacement, Eli Suissa, told *The Post* recently. "The subject is sub judice – the police took the files," added District Commission Planner Moshe Cohen.

But Suissa's and Cohen's statements are contradicted by the police themselves, who say there's nothing to prevent the Planning Commission or the Interior Ministry from reviewing or acting on the plan right now. "Our investigation doesn't have to stop any authorized party from acting on the plan," said police spokesman Yoshua Goldappel. "There is no instruction of that sort to the city or anyone else."

Halaq and other Arab developers have long been convinced that the Levy scandal merely offered Interior Ministry officials another reason to delay a development they didn't want in the first place.

"Now they're saying that because of Rafi Levy they're stopping the plans. But it's not true. They stopped it before anything was going on," said Halaq.

As the city prepares to submit its revised plans to the District Planning Commission, the Arab community undoubtedly will be watching to see if the commission will finally agree to put the issue on its agenda – after a two-year delay.

Adds Baran, "What all the political parties don't understand is that they're doing a disservice to the city of Jerusalem by holding up the plan.

"In the end, not only the Arab population but the Jewish population will suffer. There will be more illegal building, more conflicts over mixed Arab-Jewish neighbourhoods, more slums – a city that is not planned goes to the dogs."

Rafi Levy, Jerusalem's Interior Ministry district representative, allegedly took bribes for helping Arabs obtain building permits. Arab developers are convinced the Levy scandal has merely offered Interior Ministry officials another pretext to delay a development they did not want in the first place.

דבר
1 יוני 1987

תמרוני עיכוב במזרח ירושלים

מאת דני רובינשטיין

לפני שלוש שנים הוצגה חגיגית בעיריית ירושלים תכנית המתאר לשכונות הערביות. אבל בגלל יחס משרדי הממשלה לא מוציאים רשיונות בנייה לערבים. אז הם בונים בלי רשיון

מה שהתרחש בתחום הבניה במזרח ירושלים במשך 20 שנה, יכול לשמש דוגמה למה שעלול להתרחש בעתיד בשטחים. במסמך שחיבר לאחרונה האדריכל זאב ברן מירושלים, הוא מעלה טענות חריפות ביותר על ההזנחה בתכנון ובריסוי לבניה במגזר הערבי בירושלים. מעבר ל"קו הירוק" בירושלים היו בעבר הפקעות קרקע גדולות ונבנו שכונות יהודיות מרובות אוכלוסין - אולם בניה ערבית כמעט שלא היתה. השכונות הערביות זכו למעט מאוד תכנון - ולפיכך גם לא ניתנו רשיונות בניה.

בשלב מסויים - מתאר האדריכל ברן - במאי 1984, נראה היה כאילו חלה התפתחות. עיריית ירושלים כינסה אז ישיבה חגיגית, שהוצגו בה תוכניות־מתאר מפורטות לצפון־מזרח ירושלים - שכונות בית־חנינא ושועפט - שם מרוכזות רוב הקרקעות, ושם יש ביקוש לבניה ערבית. יזמים ערבים החלו להתארגן, השקיעו כספים ברכישה ובתכנון של פרוייקטים לבניה.

אולם, מאז ועד היום התכניות לא זזו. משרד הפנים ומשרד השיכון, המעונינים לחסום בניה ערבית, ערמו קשיים והעלו טענות. לטענת האדריכל ברן, הגיעו לידיו ידיעות ששר הפנים דאז יצחק פרץ „חתם" על התכנית (במרכאות) - תוך שהוא מתנה את חתימתו בעיכוב הביצוע, על־ידי בדיקה מפורטת של כל תכנית ותכנית. בקיצור, רשויות התכנון של עיריית ירושלים נואשו מהמצב - חוסר־היכולת להתמודד עם משרדי הממשלה - וחדלו לטפל בקידום התכנון ובמתן רשיונות־בניה לערבים.

כאשר לא נתנו לערבים לבנות במזרח ירושלים במשך 20 שנה - מה קרה בפועל? האוכלוסיה הערבית הרי גדלה והתפתחה, יש אומרים שכמעט הוכפלה. אנשים הרי צריכים לגור במקום כלשהו. הפתרונות היו מגוונים: ראשית, צמחה בניה ערבית גדולה ובלתי־מסודרת במקומות שערבים יכלו לבנות בהם - סביב גבולות העיר: בעיקר בשולי בית־חנינא, שכונת הדואר (רחיית אל־בריד) והכפר א־ראס. במקומות אלה, שהם בשטח הגדה, פשוט צמחה עיר חדשה. בניה גדולה היתה גם בערים הקרובות - בית־לחם, בית־ג'אלה, בית־סחור, רמאללה ואל־ביריה - ובחגורת הכפרים שמדרום, ממזרח ומצפון לירושלים. (נתונים רבים על כך מצויים במחקרם של ישראל קמחי, שלום רייכמן ויוסף שביד - מטעם מכון ירושלים לחקר ישראל).

היו גם פתרונות אחרים - בניה בלתי־חוקית של כמה מאות יחידות דיור, ועלייה בצפיפות־הדיור בכמה מהשכונות. אולם החשובה ביותר היתה כניסתם של ערבים לדירות המצויות בכמה שכונות יהודיות. הדבר בלט במיוחד בשכונת נווה־יעקב. זוהי אולי השכונה היהודית המרוחקת ביותר ממרכז ירושלים, והיא מצויה בלב איזור ערבי גדול. כאשר ערבים החלו לשכור שם דירות - קמה מהומה. היו שם התנגשויות אלימות, דומות לאלה שאירעו לאחרונה ברמת־עמידר. גם לשכונות תלפיות־מזרח וגילה נכנסו מעט משפחות ערביות.

התופעה מוכרת כבר בארץ - מקומות כמו נצרת־עילית ועכו - וצריך שהדברים יהיו ברורים. משפחות ערביות אינן ששות להיכנס לשכונות יהודיות. ברוב המקרים אין זה נוח לערבים - במיוחד לא לנשים ולילדים - החשים ניכור וזרות, ולא פעם גם שינאה, מצד השכנים היהודים.

אם כן, מדוע עושים זאת הערבים? התשובה פשוטה - אין להם ברירה. נוסף לכך, הפיתוי הכספי עצום. בנווה־יעקב אפשר לשכור דירה ב־200 עד 300 ש"ח לחודש. באיזורים הסמוכים יש מעט דירות ובתים בבעלות ערבית, והמחירים גבוהים. במגזר הערבי, אנשים אינם ממהרים למכור אדמות - אפילו כאשר מותר לבנות והמחירים גבוהים - מכיוון שאין דרך מסורתית אחרת לחסכון. וכי מה יעשו בכסף? יקנו אדמות חדשות?

קל וחומר כאשר התכנון מפגר ויש הפקעות והגבלות על בניה. או־אז הפתרונות הם פתלתולים: בניה לא־חוקית, פיתוי גדול לשחיתות ושוחד (כמו החשדות נגד רפי לוי - הממונה, המודח, של משרד הפנים בירושלים - והחשדות נגד פקידי לשכת התכנון, יהודים וערבים, במינהל האזרחי בגדה); והפתרון השלישי - חיפוש דירות בשכונות היהודיות. אני מניח שאלמלא היה הציבור היהודי בקריית־ארבע מורכב ברובו מדתיים אוהבי „גוש אמונים" והרב כהנא - גם לשם היו מגיעות משפחות ערביות מחברון.

מובן שלמאבק ולתחרות על הבניה מעבר ל„קו הירוק" מתלווה - מן הצד הערבי - גם מימד לאומי. בתזכיר על הבניה בגדה (מסביב למזרח ירושלים) שהכינו שלושה ערבים - המהנדס יוסוף חורי והארכיטקטים סלים זרו (מאוניברסיטת אל־נג'אח) ועביד גאזי - הם מספרים על תייר אמריקאי שפגש פועל־בניין ערבי־נוצרי, איש הכפר עין־עריק, שעבר בשיקום כנסיית נוטר־דאם בירושלים. התייר שאל את הפועל: למען מי אתה בונה בנין כביר ויפה כל כך? הרי היהודים יקחו כאן את הכל. ענה לו הפועל: „אבות אבותי בנו עבור הצלבנים ועבור צלאח א־דין, סבי בנה עבור התורכים, אבי בנה עבור האנגלים - ואני בניתי בשביל הירדנים ובשביל הישראלים. השליטים הולכים, אבל הבנאים נשארים".

הבניה נתפסת כתחרות לאומית, אבל אין זה ההיבט היחיד שלה. הצורך בתיכנון, בהכנסת סדר בשאלת הקרקעות ובמתן אפשרויות בניה ומגורים לכל יושבי הארץ - יהודים וערבים - הוא צורך אלמנטרי, שכלל אינו דורש הסבר. אשר לאלה המבקשים לקפח את הערבים ולהקשות עליהם ללא טעם - הם ימצאו את עצמם יורים בהם בארמות עובדייה, שורפים ברמת עמידר, מכים בנווה־יעקב ומקללים בנצרת־עילית. מי יודע? אולי יש מי שמעוניינים בכך?

התמוטטות "קידום" וגורל הדיירים

אחד מפרקי דו"ח מבקר המדינה חושף את הסיבות להתמוטטות חברת "קידום" לביטוח כספם של רוכשי הדירות. המבקר מצא כי קידום גבתה מן הלקוחות והקבלנים פרמיות נמוכות מדי, ולא צברה קרנות מספיקות. בקיץ 1985 התמוטט הקבלן חיים קירשנבוים מרעננה, ועזב את הארץ כשהוא מותיר מאחוריו 40 דירות לא גמורות, שקוניהן בוטחו ב"קידום". לחברה לא היה כסף לכסות את ההתחייבויות. מה עשתה קידום? כמעט ולא כלום. בפברואר 1986 הודיעה בעל פה למפקח על הביטוח יהודה דרורי, שהיא מפסיקה "זמנית" להוציא פוליסות. דרורי הודיע שהוא רושם לפניו את ההודעה, לקוחות קידום לא קיבלו, כידוע, את כספם עד היום.

■ ירידה בקניית דירות על־ידי זוגות צעירים

ירידה חדה חלה בשבועות האחרונים בקניית דירות על־ידי זוגות צעירים ברחבי הארץ.

הסיבה העיקרית לירידה: משרד השיכון גובה מעתה ריבית של תשעה אחוזים לשנה להלוואות, המגיעות לכ־33 אלף שקל לכל דירה. עד עתה גבה המשרד ריבית של 6 אחוזים בלבד.

אלעזר לוין

8

משרות למקורבי השר והליכוד

משרד הבינוי

המבקר קובע, כי מדובר בשני קרובי משפחה של שר הבינוי והשיכון, דוד לוי. עוד מתברר, כי תקציבים שיועדו לחיזוק יישובי קו העימות בצפון, שימשו בחלקם לבניית מקלטים בבית־שאן, שאינה בקו העימות. מהממצאים עולה, כי המשרד בונה מעט מדי ולאט מדי: היקף הבניה ב־86' הוא הנמוך ביותר מאז שנות ה־60

משרד הבינוי והשיכון זוכה לביקורת נוקבת, ובדו"ח נמצאות אפילו הערות קשות כלפי השר הממונה. בעשר השנים האחרונות חלה ירידה בשיעור של כ־40% בהיקף שטח התחלות הבנייה, כשהיקף התחלות הבנייה ב־86' הוא הנמוך ביותר שנרשם במשך שנה אחת, מאז שנות ה־60. בשנים האחרונות חלה גם הרעה במשך זמן הבנייה הממוצע לדירה (ירידה בשיעור הפריון).

ההשקעות בבנייה ב־85' היו נמוכות ב־12% מההשקעות ב־84', וב־27% מהשקעות ב־80'. בשנת 80', כאשר החל בבניית 4,930 מטר מרובע, הועסקו בענף 115 אלף עובדים. אותו מספר של עובדים הועסק בענף גם בשנת 85', כשהיקף התחלות הבנייה ירד ב־25%.

חמש שנים לאחר שהחברה אושרה כחברה משכנת, לא נרשמה בעלות כדין על הקרקע הפרטית בעמנואל. בבניית העיר עמנואל בשומרון החל ב־81', ובשנתיים האחרונות היא מוזכרת בדו"חות השנתיים של המבקר בשל אי־סדרים. מתברר, כי למרות שלא נערכו ההסדרים החוקיים המאפשרים בנייה כדין על הקרקעות, סייע משרד הבינוי והשיכון לחברה ולרוכשי דירות בהלוואות ומענקים מתקציב המדינה.

התגלו מקרים בהם עומדות ההלוואות בגובה המחיר של הדירה עצמה. לדוגמה, משפחה של 12 נפשות מעיירת פיתוח רכשה ב־82' שתי דירות בנות 3 חדרים כל אחת, שמחירן כ־63 אלף דולר. לזוג ניתנה הלוואה של כ־44 אלף דולר. בשל תנאי ההחזר הנוחים, קיבל למעשה הזוג מקופת המדינה סיוע, שרובו היה מענק.

מתברר, כי בעקבות חקירות המשטרה יש ראיות לכאורה, שהחברה הבונה את עמנואל ומנהליה, קיבלו במרמה מהמשרד ומגורמים ציבוריים נוספים סכומים של מיליוני דולרים עבור פרויקטים שונים. בין הפרשיות הנכללות בתחום זה החזר גם חשד שכ־5 מיליון דולר הוצאו במרמה מכספי החברה על־ידי דירקטורים ובעלי מניות בחברה, ששילמו ל־4 מבעלי המניות תמורת ויתור על חלקם במניות החברה והעברתן לבעל המניות הראשי.

מקורם של כספים אלה בהלוואה שנתן הבנק למשכנתאות לחברה עבור הון חוזר לבנייה, בתמורה לשעבוד נכסי החברה והכנסות צפויות ממשרדי הממשלה. קיים חשד, שהכספים שהועברו מן המשרד לחברה לצורך מימון בנייה שימשו להחזרת ההלוואה, ולא למטרה שלשמה ניתנו.

החברה לא מילאה את חובתה על־פי החוק, ונתנה לשיקולים שעל פני השטח לא היו לטובת החברה, להכריע. בייחוד היה עליה לנהוג והירות בקשר למינויים של עובדים שהם קרובי משפחה של דוד לוי, שר הבינוי והשיכון, האחראי על ענייני החברה לפי חוק החברות הממשלתיות. המבקר טוען כי נציגות העובדים התנגדה למינויים שנכפו עליה, ביניהם שניים שיש להם קרבה משפחתית לשר הבינוי והשיכון.

דוד לוי: מינוי קרובים במשרד השיכון

בפירוט התריגות מהנוהל, מזכיר המבקר מזכירה ליו"ר הדירקטוריון, אשר קיבלה תנאי עבודה משופרים. כמו כן מוזכר מינוי פקיד מכירות בצפון, שהוא קרוב משפחה של שר הבינוי והשיכון, שלצורך עבודתו בקצרין יצטרך להעתיק לשם את מקום מגוריו ולקבל במקום, בסיוע משרד השיכון, פתרון דיור. זאת למרות שהוא תושב רחובות במקור.

שיכון ופיתוח: מינויים למקורבי השר

"השתלשלות העניינים סביב מינוי עובדים בשיכון ופיתוח מהווה אירוע חמור במינהל הציבורי בכלל, ובנו־הול חברה ממשלתית בפרט. אין מנוס מן המסקנה שהפעולות שבוצעו בחברה נועדו לאפשר את המינויים של העובדים מטעמים לא ענייניים, בין שזה מינוי מטעם שר הבינוי והשיכון, או בשמו, או מינוי של אנשים בעלי קשרים במפלגה מסוימת", כך קובע המבקר.

תקציבי קו העימות שימשו למקלטים בבית־שאן

מבקר המדינה קובע: "על אף החלטת הממשלה לא ביצע המשרד כלל, או לא בהיקף הנדרש, מספר פרויקטים, מהם בעלי אופי ביטחוני". על פרויקטים אלו החלט בעקבות פינוי צה"ל מלבנון, במטרה לחזק את כושר העמידה של יישובי הצפון. המשרד אמור היה לבנות בהיקף כספי כולל של 14 מיליון דולר, ובנה רק ב־10.3 מיליון בלבד.

בבדיקה התברר, כי חלק מתקציב המשרד שיועד לבניית חדרי ביטחון ביישובי קו העימות, שימש לבניית 42 חדרי ביטחון ו־3 מקלטים ציבוריים בבית־שאן. על אף שיישוב זה אינו נמנה עם יישובי קו העימות בצפון.

1 - יולי 1987 אלונים

דו"ח מבקר המדינה מאשר הפרסומים

קרוביו של השר לוי קיבלו עבודה ב"שיכון ופיתוח"

דו"ח מבקר המדינה מאשר פרסומים שהיו כאחרונה שלפיהם קיבלו קרובי משפחתו של שר השיכון דוד לוי עבודה בשיכון ופיתוח.

גיסו של השר, דוד אדרי, מונה למזכיר החברה, במשכורת שהיא 80% ממשכורת המנכ"ל, וכן רכב צמוד. קרוב משפחה של השר, פרוספר עזרן מונה לנציג החברה ברמת הגולן. עם רכב והלוואה לרכישת רכב. לורה ברנשובה, שהיתה מזכירתו של שר השיכון מונתה למזכירת יו"ר שיכון ופיתוח, והמבקר קובע כי המינוי נעשה מתוך משוא פנים.

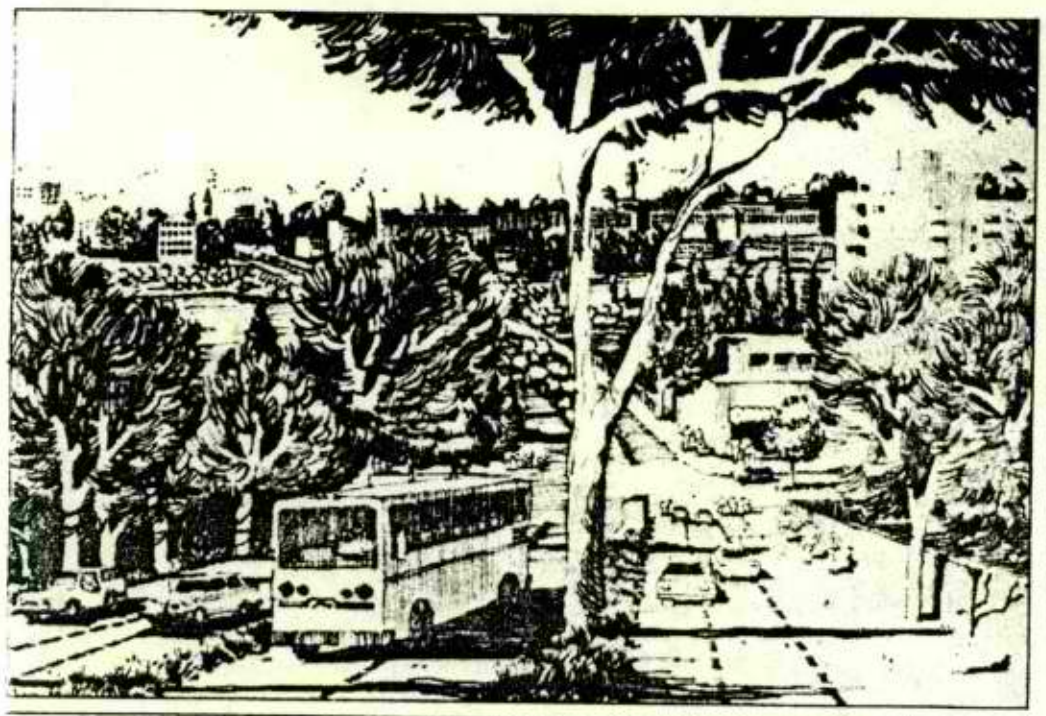
יו"ר ועדת הביקורת של הכנסת דוד ליבאי הגיש תלונה במשטרה נגד הדירקטורים של שיכון ופיתוח בענין מינויו של אבנר סרוסי, שהיה עוזרו של דוד לוי, לסגן מנכ"ל בשיכון ופיתוח. המבקר קובע כי המינוי הביא לחריגות ממינהל תקין, המעלות חשדות לפגיעה בטוהר המידות ולהפרת חובת האמון שהדירקטורים חבים כלפי החברה.

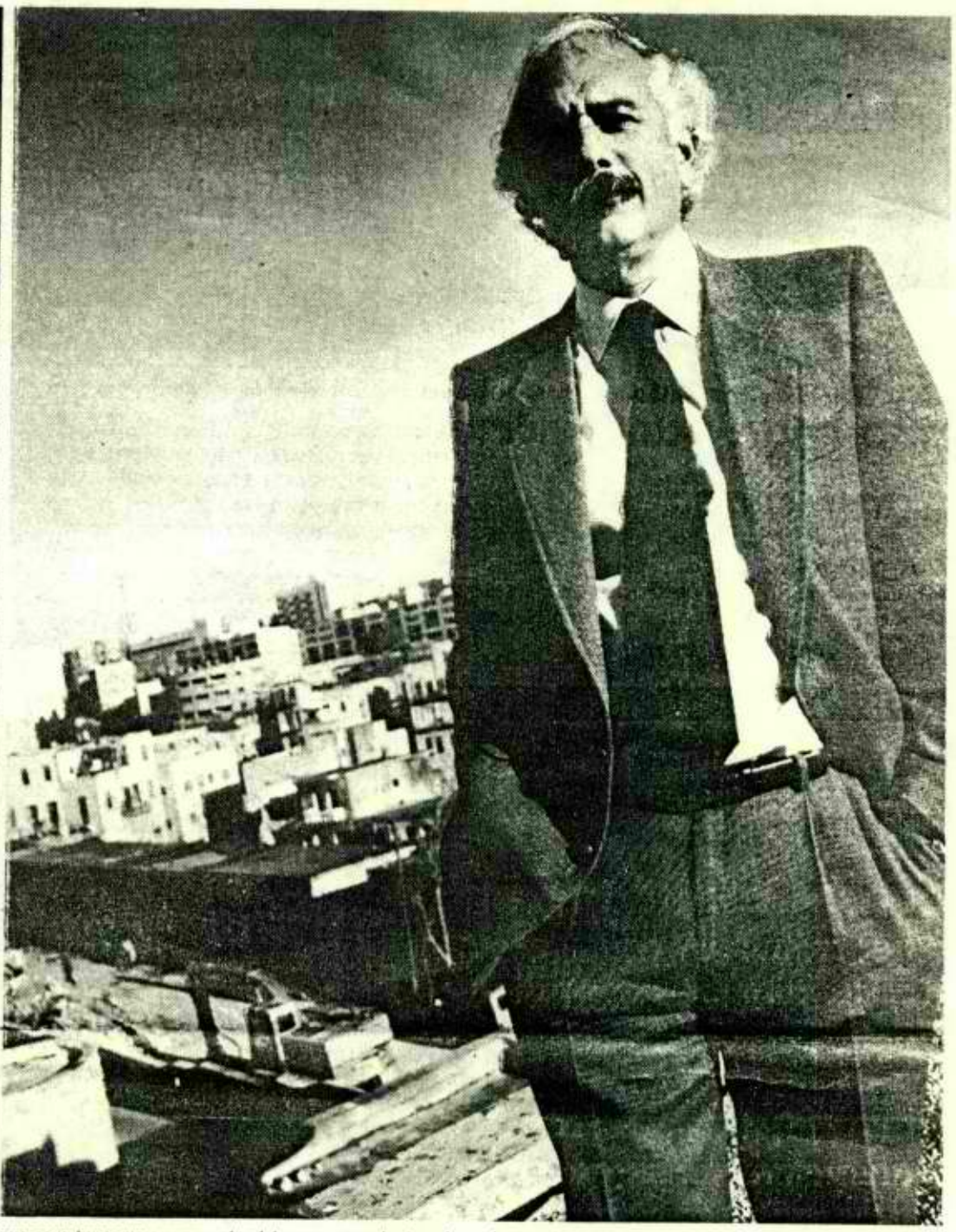
1 - יולי 1987 אלונים

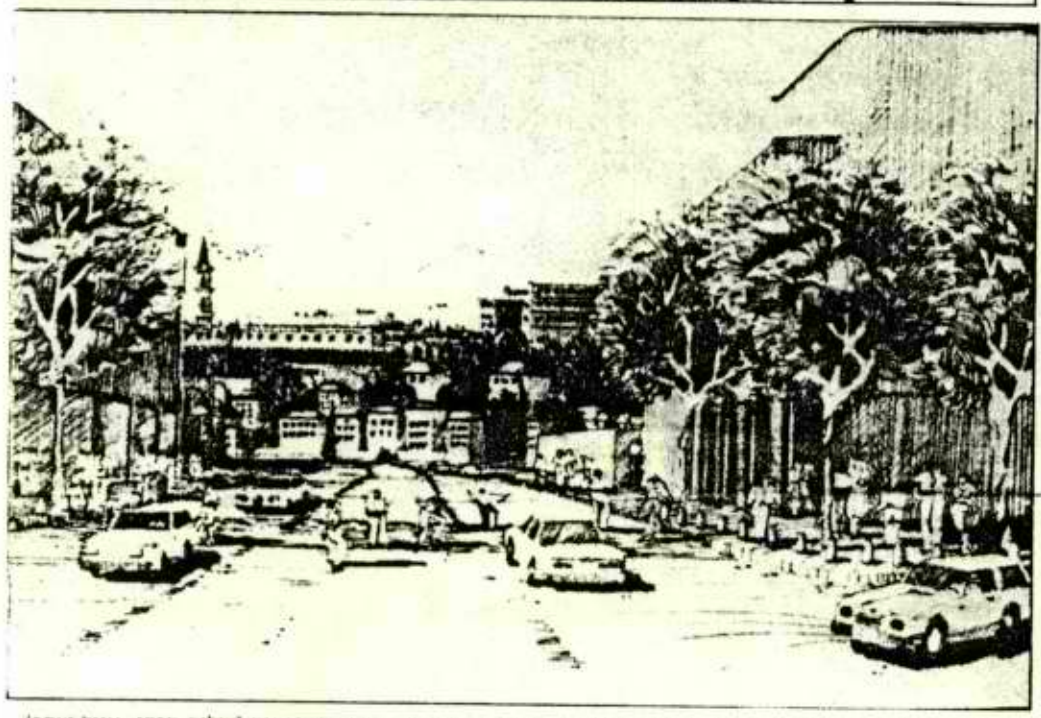
נדחה האיחוד בין שיכון עובדים וסולל בונה

המיזוג בין סולל בונה ושיכון עובדים, שעמד לצאת לפועל בראשון ביולי, נדחה עד הודעה חדשה. עתה אומרים כי המיזוג יבוצע אולי בראשון בספטמבר, אולי מאוחר יותר. ההחלטה העקרונית על המיזוג קיימת, אך התעוררו קשיים סכנים. הצדדים הכלכלים של המיזוג עדיין לא הוסדרו, וכן לא ברור איך יעמוד המיזוג במגבלות של לוח יחיד שקבע בנק ישראל. כמו כן לא הושלמה ההתארגנות המשפטית של הקמת החברה המשותפת. בראש חברת הגג אמור לעמוד יו"ר שיכון עובדים, רפי אדרי.

לספדי סיטי ובחזרה







נינוחות נפלאה, קוסמופוליטית, קורנת ממשה ספדי ומירושלים שלו ושל תלמידיו. משמאל למעלה: מראה אפשרי של העיר במבט מצפון לוואדי ג'וז, משמאל למטה: הצעה למרכז מסחרי במפגש מוסררה – העיר המזרחית (צילום ספדי: אייל יצהר)

משה ספדי, אדריכל, והתלמידים שלו מהפקולטה לעיצוב עירוני באוניברסיטת הארווארד סיימו את פרויקט עיצובה מחדש של עיר הקודש. המימון זר, היוזמה חיובית, הכשרון מוכח ובכל זאת, למה שתלמידי המגמה המקבילה בבצלאל, למשל, לא יוזמנו לעצב מחדש את ניו־יורק

אלי שי

פרופ' ספדי, הגיע מצד למסקנה, שתוכניתם של הסטודנטים טובה בהרבה מהתכנון המוניציפאלי הקיים. גם מהנדס העירייה, אמנון נ.ב., העדיף את הגירסה האמריקאית. ספדי בספרו כותב על הדאגה הרבה שהתעוררה בחו"ל בעקבות תוכניות הפיתוח הנגיעות של העירייה, והרמזים ברורים, למרות ההתנסחות הדיפלומטית של איש האקדמיה. לפעמים ירושלים דומה עולה מתוך הספר הזה כמו מונומנט מלא בכיות ודיבורים וכמו מגרש גרוטאות של עיצוב עירוני מבודד. התכנון לפיתוח שער שכם קשורה בשטח הקרוי גן־רבין, שליד תחנת־האוטובוסים של מזרח העיר. הקביעה הנ"ל המאמינה בקדושתו של האתר, ביקשה לחזיר את הקדוש, ואף נייסה לצורך זה תרומות נדיבות מאוד. הדיבורים האמריקאית הציעה שיקוב של מוסדות, שיחות, קונגרסים, ויריק להנפשה, את התחנה המרכזית הערבית בירכו והתחבא מתחת לקרקע. בתכנון האזור היו סטודנטים שביקשו לבנות גיש את המיזוג האפשרי של שתי האוכלוסיות הערביות בזאר מזרחי שוקק, גן ציבורי עם שורה של מוסדות, אר אפילו פיאצה איטלקית, מזרח

המשך מעמ' הי

ורמאט אלבומי מהודר, "סטודיו ירושלים של הארווארד"*, מסכם את תוצאות הפרויקט של משד ספדי, סך־כל העבודות שנעשו בי־רושלים במשך כחמש שנים על־ידי קבוצת סטודנטים מהפקולטה לעיצוב עירוני של אוניברסיטת הארווארד. משה ספדי, פרופסור שעמד בראש הפרויקט, ראה בכך לא רק משימה פדגוגית, אלא גם ערך מעשי לירושלים, עיר היסטורית הניצבת בפני שינויים קי־צוניים. ספדי משתדל להגיע לנקודת האיזון ההרמוני: חדשנות מול ארכיטקטורה היסטורית, סמלית וטעונה מאוד. האלבום מכיל 500 רישומים, ליתוגראפיות, חומר היסטורי, תמליל אינטליגנטי ורשימה מפוארת של יועצי המיבצע, הכוללת את טדי קולק, יהודה עמיחי, מירון בנבנישתי, יוסף קניוק — מדגם חלקי, מקרי בלבד. 15 סטודנטים, 11 אנשי פקולטה, השקיעו חצי עשור כמעט ביוזמה שנולדה מצירוף מוצלח שי מגמות חדשות בחינוך לעיצוב עירוני וכן מהופעתו הפתאומית של תורם ומהצורך הבהול ברענון התכנון העירוני של דעירייה. בהקדמה מספר ספדי איך ירושלים, עיר רדומה ופרובינציאלית בשנות החמישים, עוברת התקף בנייה כפייתי לאחר 1967. כל המרכיבים קיימים במעבדה הפנטאסטית הזאת, חלומו של כל אדריכל: משמעות היסטוריה, עין ציבורית בינלאומית פקוחה, עין רגיון צופייה, ונוסף לכל סימבוליקה, מבנה טופוגראפי מורכב, שפע מתחים, אוכלוסייה הטרוגנית. ספדי, במבוא, מקווה להזריק רעננות אקדמית מתוחכמת לתוך מבוך אפי של ועדות תכנון, התקועות בבעיות של משאבים וכוח־אדם.

הספר, פורמאט אלבומי נאה מאוד. מקרין אפוטרופסות אמריקאית ומרק, הדוצאה והתורם, מר שניידר מניו־יורק, לא חסכו ברוצאות. עוכר אפוא החזון של ספדי, החושב בגדול מבלי לוזלזל בפרטים, ועוברים משא ההיסטוריה, שתי הערים הירושלמיות העומדות להתפוצץ, הנייר המ־מוכה של הפרויקט, האמריקאי הייקרתי למהדרין, יש משהו מרתק בחשיבה הנרחבת הזאת, בנינוחות האוניברסיטאית, בתחושת המרחבים שמעניקים המרחק הבטוח והכסף. מצד

*Moshe Safdie, "The Harvard Jerusalem Studio: Urban Designs for The Holy City", The MIT Press, Cambridge, Massachusetts, London, England

משה ספדי, אדריכל, והתלמידים שלו מהפקולטה לעיצוב עירוני באוניברסיטת הארווארד סיימו את פרויקט עיצובה מחדש של עיר הקודש. המימון זר, היוזמה חיובית, הכשרון מוכח ובכל זאת, למה שתלמידי המגמה המקבילה בבצלאל, למשל, לא יוזמנו לעצב מחדש את ניו־יורק

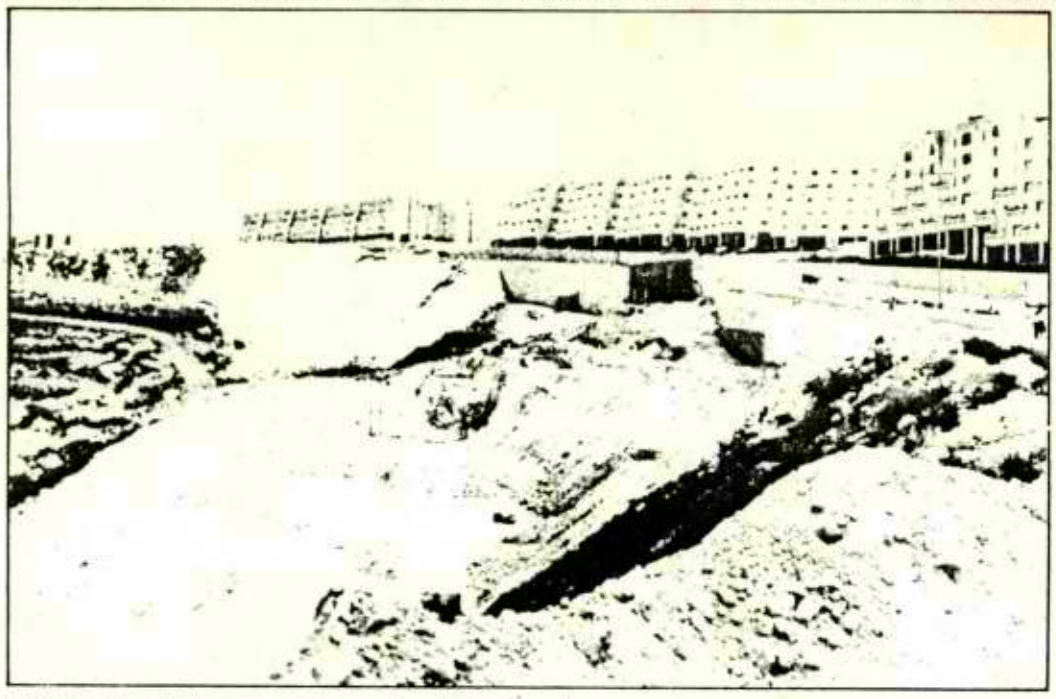
שני ישנן אי־נעימות קלה ותחושת קטנות, הכרוכה בנשיפת העורף של האח האמריקאי הגדול. אנחנו, אחרי הכל, הילידים צרי האופקים ונעדרי הפרספקטיבה, אכולי ביו־רוקראטיה, כל מה שאנחנו מסוגלים לבצע, הם יתכננו את זה טוב יותר. תחושת נחיתות מוגזמת אולי של פרובינציה, שבטעות היא גם מרכז העולם: היה לי חבר פעם שנסע ללמוד באוניברסיטת הארווארד. כשחזר לביקור מולדת ולפגישת מחזור, גיליתי שאני מתקשה לבטא את שם האר־ניברסיטה. עניין מביך, האנגלית טובה בדרך־כלל, אבל כל פעם שנזקקתי לשם המוסד, הייתי אומר המקום ההוא האוניברסיטה המצוינת ההיא, אתה יודע. והלא אין לבוא אליהם בטענות: המימון זר, היוזמה חיובית, הכשרון מוכח, ובכל זאת, למה שתלמידי המגמה המקבילה מבצלאל, למשל, לא יוזמנו לעצב מחדש את התכנון האורבאני של ניו־יורק, לדוגמה:

מכל מקום, הכוונות כאמור טובות, הספר משקף אותן. המוצר המו"לי משובח באמת, למרות שמבחינת קהל המטרה הוא עלול ליפול לפעמים בין ספר עזר לתלמידי ארכיטקטורה עם משיכה לערים קדושות־עתיקות לבין הז'אנר השכיח של אלבום ההנצחה הירושלמי. אגב אלבום ירושלמי, כמו ספרו של ד"ר ישעיהו ניר על צילומי ירושלים וארץ־ישראל, כך גם האלבום הזה, יהיה בהישג ידו של הקורא המעוניין במנהטן, יותר משיהיה בטווח הרכישה של הכשכיל הירושלמי, קורא העברית. מחקרו של ניר לפחות תורגם לעברית, בקיצורים עצומים ובלתי הכרחיים, ספרי נותר במקור האנגלי. האדריכל אורי שטרית, שערך את הספר, טוען, שבארה"ב המחיר זול בהרבה. אבל בסוכנות הראשית של סטימצקי תל־אביב הסבירו לי, שהמחיר הגבוה יחסית לשוק המקומי הוא על טוהרת תקנות האוצר, המע"מ והחישובים המקובלים.

הסטודנטים שהגיעו עברו עשרה ימים של היכרות מזורזת בשעות שינה מצומצמות. חלק מהחוויה היה קשור בעבודת צוות משותפת בשטח. היו תלמידים שספגו הלם־תרבות: עד אז לא עזבו את מרכז העולם האמריקאי, פתאום עיר הקודש, טבור קוסמי שונה לחלוטין. הפרויקט רדיף אמביוולנטיות של אוניברסיטה אמריקאית מבוססת, שיש לה מידה מספקת של קשרים, קרנות ופוניחות, כדי לשלוח את הסטודנטים שלה לראות עולם. ובו־זמנית גם ללמוד. האדריכלים התארחו בבתים בבאר שבע, בעיר העתיקה ובכפרים ערביים. רב נפתחו לעיר, הפרויקט היה חלק מחוויית הגרוזה שלהם. ספדי בטיול המאורגן הראשון, לרגל אותם לרבות שני הארכיטקטים שבצל עין התאנה בכרמיל לשער יפו. הוד לשכת המודיעין, לפי האגדה, עמד האדריכלים הללו הוכנו את החומה של סולימאן המפואר. הם עברו בסדר, לא שכחו להכניס בפרויקט הסופי את הר־ציון, ראשיהם נערפו. זה היה לקח טוב לתלמידים מהארווארד על מצבו של האדריכל בעיר הרבנטינית.

בכך הכל זו היתה עיסקה טובה לאוניברסיטה מבחינה תיעוביה ועיסקה מוצלחת לעיר הנשגבה לכוח־אדם אר־כיטקטוני ייצר, שישקיף עליה מן הנקודה החיצונית, האר־כימדית, שאינה תרויה במלחמות עסקנים יהודים. התקן המוניציפאלי חסר את התנופה המתאימה, אופקיו מותנו על־ידי פוליטיקה עירונית לחוצה. ספדי, בסיפור הזה, הוא הוגה הרעיון, נציגו של הומניזם משוחרר מקטנוניות. ירושלים נראית לו תמיד כמודל נהדר, הוא חשב שמסקנות המחקר עשויות להיות ישימות גם בערים עתיקות אחרות. נותרו רק בעיות פוליטיות, לוגיסטיות וכלכליות: מה היחס בין העיר המארחת לאוניברסיטה? מדוע שהעירייה לא תעדיף את הטכניון או את קולומביה־יוניברסיטי? האם הארווארד מחויבת לתפיסה פוליטית מסויימת בעצם הצ־טרפותה לפרויקט כזה? האם הגיטראליות האקדמית האינו מסתבכת? היה ברור שצריך לשמור על אי־מעורבות זהירה במערכת היחסים שנוצרת. והיה ברור גם, שספדי והפרויקט זקוקים לנדיב ידוע בלתי תלוי שיממן את המיבצע רל מתוך עניין אישי טהור בארכיטקטורה ובעיר הקודש. בסוף נמצא המיליונר מן האגדות: אירווינג שניידר, ידיד נאמן לישראל ולקולק, שיש לו בת ארכיטקטית. מתוך כך הובטח שיתוף פעולה פורה מצד העירייה, בלי התניות פוליטיו. ואחרות.

שלושת הארכיטקטים האמריקאים הצעירים, שתיכננו את השטח שמול שער שכם, הגיעו למסקנה, שהתוכנית העירונית גרועה למדי. מורם, פרופ' ספדי, הגיע מצד למסקנה, שתוכניתם של הסטודנטים טובה בהרבה מהתכנון המוניציפאלי הקיים. גם מהנדס העירייה, אמנון נ.ב., העדיף את הגירסה האמריקאית. ספדי בספרו כותב על הדאגה הרבה שהתעוררה בחו"ל בעקבות תוכניות הפיתוח הנגיעות של העירייה, והרמזים ברורים, למרות ההתנסחות הדיפלו־מאטית של איש האקדמיה. לפעמים ירושלים דומה עולה מתוך הספר הזה כמו מונומנט מלא בכיות ודיבורים וכמו מגרש גרוטאות של עיצוב עירוני מבודד. התכנון לפיתוח שער שכם קשורה בשטח הקרוי גן־רבין, שליד תחנת־האוטובוסים של מזרח העיר. הקביעה הנ"ל המאמינה בקדושתו של האתר, ביקשה לחזיר את הקדוש, ואף נייסה לצורך זה תרומות נדיבות מאוד. הדיבורים האמריקאית הציעה שיקוב של מוסדות, שיחות, קונגרסים, ויריק להנפשה, את התחנה המרכזית הערבית בירכו והתחבא מתחת לקרקע. בתכנון האזור היו סטודנטים שביקשו לבנות גיש את המיזוג האפשרי של שתי האוכלוסיות הערביות בזאר מזרחי שוקק, גן ציבורי עם שורה של מוסדות, אר אפילו פיאצה איטלקית, מזרח



ספדי מבקר את תנופת הפיתוח ההיסטרית, את התכנון הלא־רציונאלי של ערי לוויין מזורזות. בדוגמה למעלה: שיכונים בגילה

המשך מהעמוד הקודם

תיכונית פתוחה, 160X300 מ"ר. מצד שני היתה אסכולה שטענה, שבעיר בעייתית אין לכפות אינטראקציה מתוכננת מלמעלה. מוטב להפך, לה־תחשב בנסיבות, לצמצם מגעים בלתי נחוצים, להניח לכל קהילה לחיות את חייה במרחב המחיה הטריטוריאלי שלה. סטודנטים אחרים נתפסו להתלבטות רפלקטיבית אופיינית, הם נקלעו למלכוד של רגשי אשמה מסוימים: האם רבות מן ההצעות אינן מנסות לסדר באורח מערבי וסטרילי מדי אזור אורבאני שבהקשר מזרחי, טבעי יותר, מעדיף להיות קצת רועש, מבולגן וספונטאני?

באלגאנטיות ובביטחון העצמי של אדריכל שהוא כוכב עליון ובעל אוטוריטה אקדמית מבקר ספדי את תנופת הפיתוח ההיסטרית של ימי האימפריה: תכנון לא רציונאלי של ערי־לוויין מזורזות, שנועדו לענות על צרכים פוליטיים ושעכשיו כל שנותר הוא לנסות לתקן את המשגים. הראש של הסטודנטים מהארוואר ממציא לנו פסנטים, איך לע־קוף את שיכוני גילה ותלפיות, שחזותם הבלתי אסתטית פוגעת בפסטוראליה של דרך חברון בכניסה הדרומית לעיר. מוצע אפוא למשוך את הדרך מזרחה, כך שיתקבל המראה הדרמאטי של הר העצה הרעה. בכלל, שכונת גילה כמין מיבצר פסבדו־כנעני מאיים, החולש על נוף ארץ־ישראלי של עצי זית וטראסות, והכביש המוביל אליה בואך בית־לחם, המנותק כל־כך מהתייחסות אל הסביבה הטבעית, היו ערגיל טוב על דרך השלילה לסטודנטים האמריקאים של ספדי. מצד שני ניצבו התלמידים בפני אתגרים קשים גם באזורים אחרים של העיר: מצבו העגום של דאון־טאון ג'רוזלם, הסובל מחסך תרבותי, מרוזנחותו של הרובע המוסלמי המתפורר. הסטודנטים זועזעו קשות מהמצוקה החברתית, מרמת השירותים הירודה, מהביוב הפתוח, מהרס אתרים היסטוריים מהתקופה הממלוכית. ספדי ופקידי העירייה סיפרו להם, לשם האיזון, על קיומו של מעגל קסמים שלילי: העשירים נוטשים, העירייה חשה לעתים מחרץ לתחום, הוואקף נוטה לרחות שיתוף פעולה, עזובת הרובע המוסלמי נהפכת לא אחת למומנטום של מחאה.

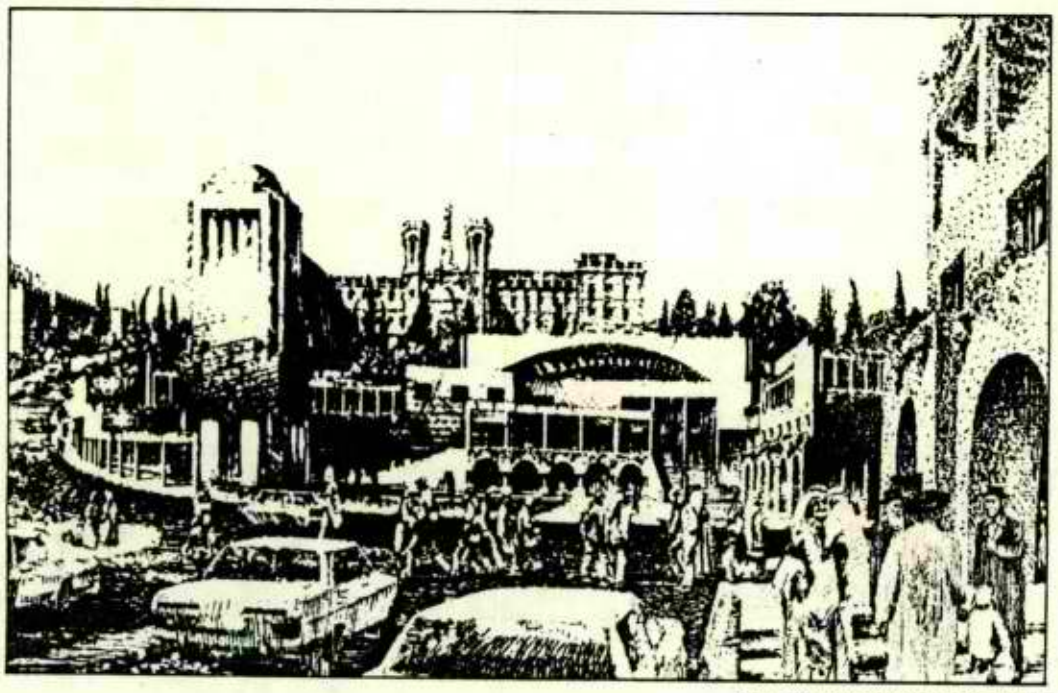
ירושלים מתפקדת בפרויקט הזה כמעבדה חיה לאד־ריכלות. מעבר ללוקאליות העצבנית ולפסיפס הפולוליסטי של קולק, נידונות כאן בעיות עקרוניות: משמעות המסורת בעיצוב, השימוש בסמלים, האנטי־מסורת של הארכיטק־טורה החדשה. ההיסטוריה מוכיחה ואנדליזם ביחס לעבר: רוב הכובשים שאפו למחות את שרידי השליט הקודם או לעשות בהם שימוש מחדש. בהזדמנות הלימודית הזו נבדק גם החוק המנדטורי של בנייה באבן, תקנה אנכרונוסיטית מכבידה, או שאיפה אמיתית לשמור על אחדות הרמונית.

ספדי תוקף את איכות התכנון העירוני, הזנחת הפרטים הקטנים בשכונות החדשות, שהן סוג של ארץ אף־אדם, "No Man's Land". כשהוא מדבר על העדרו של שכל ישר, זה מזכיר לי את הכיכר עם השעון הדיגיטאלי וספסלי האבן ליד בית־העם. למטה יש פינת ישיבה ובה אריחים נאים מקראמיקה וצל, אבל משהו בתכנון הלקוי גרם לכך, שכל האבק והאשפה מתנקדים למיפלס הנמוך הזה.

ספדי, באפילוג, מרוצה מהתיקונים הקטנים ורואה בהם הישג: עצים לאורך דרך בית־לחם, להסתרת התעשייה, כבישים שנענים יותר לטופוגראפיה. בכלל נראה, שתכנון מערכת הדרכים העלה לו ולסטודנטים את הסעיף. בסימ־פוזיון בינלאומי לאדריכלות ערים, שנערך פעם בירושלים, היו שחקפו את המגמה ההיסטורית מדי של הפרויקט ודרשו דווקא את האומץ להוציא ישן מפני חדש. ספדי, לעומת זאת, משוכנע בחשיבות של הרגישויות הללו למרקם המ־סורתי. קצות העצבים נעשים מתוחים יותר באזורי החיבור של שתי הערים הירושלמיות. בחינת הצעות התלמידים במיתחם הרגיש של שער שכם ומגרש־הרוסים מראה, שבכלל נטו הסטודנטים לאתר את הייחוד הירושלמי בכי־וונים, שעמדו בסתירה למגמות פיתוח קיימות ולאילוצים נסיבתיים של תנאי השוק הכלכלי. השאיפה למשטחים פתוחים ולבנייה נמוכה נתקלת בחוסר תכנון מרכזי ובדרישה לניצול אגרסיבי של מקטעי קרקע פנויים. ספדי קובע, שהמשך קיומן של המגמות הפועלות בשטח מכוח חוקי התמד עסקניים וביורוקראטיים לא יאפשר תכנון חיובי משופר. יש, להערכתו, צורך דחוף ברמה גבוהה בהרבה של עיצוב עירוני וברשות עליונה, שמסוגלת לפקח עליו באורח יעיל יותר. בהעדרם של שינויים כאלה תהיה כל הצעה מסוג הפרויקט של הארוואר בגדר תרגיל אקדמי בלבד.

ספדי מבקר בחריפות את התכנון העירוני, המורכב ממתכנני הדרכים המהירות, וזסרי הרגישות לנוף, ומהפר־ליטיקאים הקובעים בו עובדות, כאילו תקעו סיכות במפה צבאית. "אף־אחד ממתכנני־העל האלה לא העניק לעיר את החזון והתואם הראויים לה". ניתוח המאמץ המרוצה לאיחודה של העיר מראה, שבבסיסו לא עמדה השראה ארכיטקטונית וזיובית, אלא ופיסה מגננתית בעיקרה, שחשבה איך למנוע, על דרך השלילה, חלוקה מחדש של ירושלים. "יש מרחק עצום בין אסטרטגיה המכוונת למניעת פיצול לבין תכנון שתכליתו איחוד אמיתי".

ההבחנה האחרונה נעלמה, לדעת ספדי, מעיני רבים. עיר שתענה על היומרות הגדולות של האיחוד עשויה להישאר פולוליסטית באופיה, ועם זאת היא תיטול חלק במוסדות התרבות, בתחבורה, ובאזורי המסחר. לעומתה, העיר הירושלמית הבלתי מתחלקת, הקיימת במציאות, היא אוסף מטולא של ערים נפרדות, שתוכננו כך שאינן ניתנות לחלוקה מעשית באמצעות גבול פוליטי. הפרויקט של פרופ' ספדי מהארוואר לא הציע תוכנית־על, מצד שני הוא ניסה לחדד את ההבחנה בין מושג העיר הבלתי מתפצלת שישנו בשטח למושג הפיקטיבי של האיחוד, שמרחף ברבדים האי־ווריים של החזון והתעמולה. "למה בדיוק מתכוונים הי־רושלמים, כשהם מדברים על עיר מאוחדת?", שואל ספדי, "האם לפיקוח פוליטי מלמעלה, לדו־קיום, או לחיים משותפים ביחד?".



ההצעה למרכז מסחרי מול שער שכם

ר'שנה 14.7.87

פרט[illegible] ועדה ראשית להזמנת תכנון חוץ

1

מחוז ירושלים

קוד

	קוד פרויקט: תכנון	מכון	אתר	שיוך	שם ישוב	קוד פעילות	תאור עבודה	יח"ד	הערות	מתכנן: שם	מתכנן: קוד	סכום	תאור החריגה	החלטה
1			02	6	אריאל		הזמנת גג לביצוע עבודות מדידה וסימון			חלו"א	✓	40,000.-		
2			02	6	אריאל		אדריכלות בית ספר תכנון מוקדם שלב ב' שטח 2125 מ"ר			לומיניץ	✓	7,000.-		
3			02	6	אריאל		תכנון מערכת כבישים וניקוז ל-800 יח"ד		בלי ואורשי 800 יח"ד					
							רובע ב' - תכנון כללי ארעי, מדידות ותכנון מפורט		ומפורט ל-400 יח"ד	חלו"א	✓	40,000 ~~23,000~~	10% חריגה	2,300,000.- אומדן
4			02	6	אריאל		תכנון פתוח ל-800 יח"ד רובע ב' - תכנון כללי מוקדם			ע. שילינג	✓	13,000		אומדן 1,200,000.-
5					אריאל		תכנון בריכת המים		שנוי שם מתושיה	לנחמן ניר	✓			
6			97	5	ביתר עלית		תכנון אב להספקת המים לביתר עלית			בלשה ילון	✓	8,000		אומדן 1,600,000
7			97	5	ביתר עלית		תחנת סניקה ראשית וקו ביוב לסילוק							
							השפכים - בלי ארעי ~~ומפורט~~			בלשה ילון	✓	20,000.- ~~13,000~~		1,400,000
8			97	5	ביתר עלית		חיבור זמני מכביש אל חדר חוסן לשלוחה (כביש מספר 1)	A	תכנון כללי ארעי ומדידות לכל הכביש מפורט 50% מהכביש	תג מנדסים	✓	50,000.-		
9			97	5	ביתר עלית		חיבורים סופיים מכביש אל חדר חוסן לשלוחות (כביש 2+3 וכביש 1)	A+B C	תכנון כללי וחב"ע	תג. מנדסים	✓	~~40,000~~		

שם החותם _____ תאריך _____

חתימה _____ רשם .....

פפ

פרטים ועדה ראשית להזמנת תכנון חוץ

2

מחוז _____

קוד [ ]

	קוד פרוייקט: תכנית	תכנון	אתר	שיוך	שם ישוב	קוד פעילות	תאור עבודה	יח"ד	הערות	מתכנן: שם	מתכנן: קוד	סכום	תאור החרגה	החלטה
10			97	5	[illegible]		מבנה לבגדים ארעי וכללי בשטח A			[illegible]		[illegible]		
11			55	5	גבעת זאב		בית כנסת עדכון מחיר חוזה		עדכון תוזים 14/97038/84 14/01963/85	חיה כן-לב	✓	2,500.-		
12			28	5	גילה		חטיבה עליונה ש"ל וכל הורדה מ-18 כתות	מכרז צורך ל-10	התאמת כמויות כתות עם השלד כולו	מוליד	✓	2,000.-	כ-50 שעות	קונטרוקטור
13			37	5	מעלה אדומים		שכוי תב"ע באתר 02		הגבלת תקציב	ליבסדנכף	✓	1,200.-		
			53	5								-		
14			35	5	קרית מלאכי		יועץ כבישים למחנה הצבאי - תכנון כללי			ח. אבירם	✓	5,000.-	1,100,000 אומדן ביצוע	לפי בקשה של דני רז
15			42	5	קרית גת		פארק מרכזי שטח גליקסון השטח ~~תכנון מפורט~~		תכנון מוקדם וסופי ~~של~~ על 50% משטח הפארק (המשך חוזה קיים)	סילוון אבריל	✓	8,000.- ~~12,000~~		
16			27	5	רמות		שביל גישה לבי"ס מקיף מכביש 21-תכנון מלא	מלא		תכנון נוף	✓	6,000.-		
17			27	5	רמות		הסדרת צומת כביש 13-תכנון מלא	11		שרגר קר מן	✓	5,000.-	חומר מוכן למכרז ומופיע בפרוגרמה)	
18			27	5	רמות		כביש גישה לבי"ס ברוקוס ומפרץ אוטובוסים תכנון מפורט			תכנון נוף	✓	4,000.-		
19			24	5	תלפיות מזרח		שינוי ביה"ס סליסברג לסדנאות		בקומה העליונה מכיתות	דוד בסט	✓	4,500.-	לפי שעות	
20			24	5	תלפיות מזרח		שינויים בבי"ס אינסטלציה סניטרית			לבון	✓	800		

תאריך _____ שם החותם _____

חתימה _____

רשם .....

מחוז ירושלים

קוד

פרט' ועדה ראשית להזמנת תכנון חוץ

3

	קוד פרוקיט: תכנה	תכנן	אתר	שוב	שם ישוב	קוד פעילות	תאור עבודה	יח"ד	הערות	מתכנן: שם	מתכנן: קוד	סכום	תאור החרגה	החלטה
21			24	5	תלפיות מזרח		שינויים בבי"ס חשמל			קורוטונסקי	✓	800		
22			24	5	תלפיות מזרח		כבישים לפרלשטיין ל"		שינוי שם מד.א.ל דוזנבאום עמיר					
23			24	5	תלפיות מזרח		כביש 9/10 תאום רשתות חשמל תאורה וטלפון-כללי ארעי			ניים	✓	6,000	150 יח"ד 650 אורך	
24			26	5	קרית ארבע		כביש מס" 5 תכנון ארעי מחדש		שינויים שנדרשו להתאמת מגרשים לתב"ע	זוליצקי	✓	2,800		
25			26	5	קרית ארבע		תכנון בטיחות תמרור וסימון בכביש מחבר קרית ארבע			זוליצקי	✓	4,000		
26			22	5	נווה יעקב מזרח		חשמל תאורה וטלפון		1. שינוי שם מתה"ל לעמית 2. בפרוגרמה מופיע רק תאורה ודאר					
									יש לרשום חשמל תכנון כללי ארעי 3. יש להוסיף תכנון מפורט לתאורה		✓	10,000		
27			22	5	נווה יעקב מזרח		תכנון כבישים תכנון מלא		הגדלת תקציב	[illegible]	✓	[illegible]		
28			22	5	נווה יעקב מזרח		תכנון ביוב		[illegible] תקציב	[illegible]	✓	[illegible]		
29			22	5	נוה יעקב		פיתוח גינה לביה"ס מקיף		שינוי שם מתכנן נוף	לוי אורבוך	✓			

תאריך _____ שם החותם _____

חתימה _____

רשם .....

פרטים לוועדה ראשית להזמנת תכנון חוץ

4

מחוז ירושלים

קוד

	קוד פרוייקט: מבנה	תכנון	אחר	שוב	שם ישוב	קוד מעילות	תאור עבודה	יח"ד	הערות	מתכנן: שם	מתכנן: קוד	סכום	תאור החרגה	החלטה
30			53	5	צפון ירושלים		יעוץ גוף כביש 1 הנספח הנופי לתכנית התב"ע		כ-120 שעות לצורך השלמת	תכנון נוף		6,000	המשך להזמנה	14/01866/85
31			53	3	צפון ירושלים		תכנון פתוח במרכז החינוך והספורט ב-20 דונם נוספים (שנלקחו מהתב"ע של ראס עמר)			תכנון נוף	✓	3,000		
32			53	3	צפון ירושלים		הכנת תכנית לעבודות עפר במרכז החינוך והספורט של 200,000 מ"ק תכנון מפורט			תכנון נוף	✓	9,000		
33			53	5	צפון ירושלים		תכנון מוקדם פארק ארכיאולוגי (בהמשך לתכנון כללי)			מלצר נחום	✓	10,000		
34			53	5	צפון ירושלים		תכנון מפורט			תכנון נוף מלצר נחום	✓	9,000		
35			53	5	צפון ירושלים		תכנון מפורט למעברים הראשיים ולפאתי הפארק הארכיאולוגי הכנת תכניות			מלצר נחום	✓	8,000		
36			53	5	צפון ירושלים		הכנת תכניות חשמל משלימות לבבית השתיה			בר לוי	✓	1,200		
37			53	5	צפון ירושלים		שינויים שנעשו בתכנון רשתות החשמל התאורה והטלפון - תשלום חד פעמי			ויס	✓	5,000	תלה מבקר 1986	
38			53	5	צפון ירושלים		תאורה למגרשי טניס שטח כ-4,000 מ"ר			ויים	✓	1,200	//	
39			53	3	צפון ירושלים		רשת חשמל תאורה וטלפונים 13 דונם הגדלת תקציב			ויים	✓	9,000		
40			53	5	צפון ירושלים		תכנון ותאום רשתות חשמל טלפון ותאורה לכ-400 יח"ד הגדלת תקציב			ויים		5,000		
41			53	5	צפון ירושלים		פיתוח בי"ס גילה חיות		הגדלת תקציב	מירצה סלומון	✓	4,000		

תאריך _____ שם החותם _____

חתימה _____

רשם .....

פרטי ועדה ראשית להזמנת תכנון חוץ

5

מחוז ירושלים

קוד

	שם ישוב	קוד פרויקט: תכנון	אתר	תכנון	ישוב	קוד פעילות	תאור עבודה	יח"ד	הערות	מתכנן: שם	מתכנן: קוד	סכום	תאור החריגה	החלטה
42							גן - ילדים שיבוי חזיתות מאבן לטיח		שיבוי מיקום אדריכלות, חשמל ואנסטלציה	עירון	✓	1,500 ש"ח		
43	אריאל						שיבויים בתכנון המקורי של מכון טיהור - עקב העברת מקום			אי,אי,טי	✓	4,000		
44	מעלה אפרים						אגני חימצון תכנון מפורט - בגין תכנון		איטום לאגנים	מריאנסקי	✓	~~1,500~~ 5000		
							הקיימים							
45	קרית ארבע						תכנון כללי וארעי מפורט עבור רשת מים הבירוב		לבנה ביתך	סביט	✓	5,500		
							שלב ב' גבעת חרסינה							
46	גילה			28	5		השלמת תכנון לגיבה ציבורית בגילה ה/2			האוסמן	✓	2,200		
							מגרש מס' 7 ת.ב.ע. מ"ס 2825 - תכנון מפורט							
47	גילה			28	5		גמר תכנון מפורט לכביש מס' 8 מבקשים לאשר 50% מפורט עקב שיבויים			חלו"א	✓	1,300		

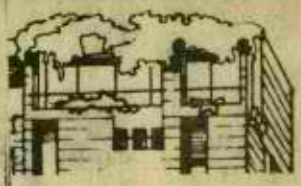
תאריך _____ שם החותם _____

חתימה _____

רשם .....

אינדקס
ירושלים

21.5.87



תביעה למניעת איכלוס בניני הקר ברמות

מה כבר לא כתבו על המבנים המשושים שתכנן האדריכל צבי הקר בשכונת רמות פולין, "לא פונקציונלי" ו"מכוער", היו רק חלק קטן מהדברים. אולם תושבי השכונה החרדית,כך מסתבר,היו פחות בקורתיים, והאדריכל הוזמן לתכנן קבוצה נוספת של מבנים במתכונת פחות או יותר דומה.

הקבלן הירושלמי דוד צוקר, וחברת הבניה שלו "עיר דוד", היו פחות עיקביים, ובמבנים שקיבלו את אשור הועדה המחוזית, הוכנסו שינויים שקבלו את אשורה של הועדה המקומית בלבד. המדובר במבנים מס' 92 ו־93 בשכונה.

התביעה, שהגיש הקר ליועץ המשפטי לממשלה, וליו"ר הועדה המקומית והמחוזית לבניה בירושלים, כוללת בקשה למניעת אכלוס המבנים.

האדריכל מסתמך כתביעתו על תיקון משנת 81 לפקודה המנדטורית בענין זכויות יוצרים, לפיה מחבר זכאי שלא ייעשה ביצירתו כל סילוף, שינוי או פעולה שיש בה משום הפחתת ערך היצירה ושעלול לפגוע בשמו או בכבודו של מחברה. הקר, באמצעות עורך דינו, חיים שטנגר, טוען כי השינויים שערך הקבלן צוקר בבנינים שתכנן, נערכו ללא רשותו, ותוך הסתמכות לא חוקית על שינויים שלא קבלו את אשור הועדה המחוזית, ולפיכך אינם תקפים. תביעת הפיצויים והנזיקין שתובע הקר מהקבלן העומד בפני אכלוס הדירות הינה 1.5 מליון שקל.

בנין דירות יוקרתי יבנה בבית־הכרם

הסגנון של בניני מגורים יוקרתיים, הולך וחודר אט אט אף לירושלים, ואחרי דירות המגורים המפוארות במגדלי וולפסון, יוזמת חברתו של איש העסקים מלכיאל קפלן — חברת "קפלן נכסים" — פרויקט דירות מגורים יוקרתי בשכונת בית הכרם.

הבנין המתוכנן, יכלול 70 דירות בנות ארבעה חמישה ושישה חדרים, דירות גג, ודירות גן. מי שירכוש דירה בפרוייקט זה, יהנה מבריכת שחיה פרטית, אולם כניסה ענק עם טלויזיה במעגל סגור, וחניון תת־קרקעי פרטי. היקף המימון המשוער של הבניה, עשרה מליון דולר שחלקם באים ממשקיעים זרים שרכשו כבר 10 דירות בבנין.

מחירי הדירות כך מסתבר, אינם מתאימים כל כך לשוק המקומי, והיזמים שעמדו על כך, מתכוונים למכור את הדירות בעיקר למשקיעים מחו"ל.

למי שבכל זאת מעונין, מפורטים להלן מחירי הדירות בפרוייקט:

דירת 4 חדרים (150 מ"ר) $200.000.
דירת 5 חדרים (200 מ"ר) $225.000.
דירת 6 חדרים (220 מ"ר) $320.000.
דירת גג־פנטהאוז (420 מ"ר) $450.000.
דירת גן (175 מ"ר) $230.000.

המחירים לא כוללים מ.ע.מ.

ראשל"יצ רחובות
חוספת ידיעות אחרונות

22 מאי 1987

כביש דרך הים יסלל ביבנה בעלות של 400 אלף שקל. בעבר סרבה מע"צ לערוך את הסלילה בגלל ויכוח על הבעלות עליו. ראש עיריית יבנה, יהודה ברוס, הבטיח לתושבים, כשנכנס לתפקידו, שזה יהיה אחד הנושאים הראשונים שבהם יטפל.

הלוואה לדירות מחברות בפירוק תגדל ב־25%

המשבר הכלכלי בענף הבניה, פגע בלא מעט חברות קבלניות, שנשארו תקועות עם מלאי של דירות וחובות.

בעזרת השרים לעניני כלכלה, הוריע המפקח על הבנקים על הסדרים במתן הלוואות לרוכשי דירות מחברות בפירוק. ההלוואות יוגדלו בשעור של עד 25%, וזאת בכפוף לתנאים הבאים:

סכום ההלוואה כולל זו שניתנה כבר לקנית אותה דירה, לא יעלה על סך של $25.000 — בשקלים. סך ההלוואות הצמודות לדירה אחת, לא יעלה על 75% מערך הדירה. הבנקים יבצעו את ההלוואות המשלימות בהתאם להתקדמותו של הקבלן בשטח. הגדלת האשראי, תעשה כנגד בטחונות מתאימים.

בהסדר זה יכללו רק חברות ששמותיהן נכללו ברשימות שהוכנו על ידי משרד האוצר ומשרד הבינוי והשכון.

מכירת דירות — עליה עונתית

לגשמים ולקור, השפעה אף על ציבור רוכשי הדירות.

נתונים שהוכנו על ידי המרכז לנתוח כלכלי במשרד השיכון, מצביעים על כך שבשנים האחרונות חלה ירידה בהיקף עסקי הדירות בחודשים הראשונים של השנה.הירידה היא בהיקף של 20% — 10%.

אף בחודשים הראשונים של שנת 87 נרשמה ירידה במספר העסקות בדירות. המדובר בעיקר ברוכשי דירות חדשות, דירות מיד שניה, ומתנות לקרובים ללא תמורה. ירושות, דירות בשכר מוגן, או דירות הנמכרות כחלק מעסק חקלאי, או מבנה תעשיתי ומסחרי, לא נכללות במחקר.

לשם ההשואה, בחודש ינואר 87 בוצעו 5,756 עסקות, ובחודש־פברואר 5,173 בלבד, לעומת 6,234 עסקאות בנובמבר ו־6,852 בספטמבר.

הקבלנים ומשרדי התיווך, אינם מודאגים מכך. נסיון העבר מוכיח שעם בוא האביב והקיץ מתחיל אף שוק זה לשגשג ולפרוח.

...לי צריך מרכז מסחרי נוסף

בין עמוד היזכור לבין בתיה הישנים של שכונת עץ־חיים מתוכנן מרכז מסחרי נוסף (צילום: מוטי רוזיצקי)

בוועדות התכנון מתנהל עתה ויכוח סביב תוכנית העירייה לבנות 20 אלף מ"ר של שטחי מסחר במיתחם שבין התחנה המרכזית לבנייני־האומה. השטח שייך ברובו לקבלן מרדכי יונה

שחר אילן

תוכנית לבניית מרכז מסחרי בשטח שבין התחנה המרכזית לבנייני־האומה מעוררת בימים אלה מחלוקת תכנונית קשה. במועצה לארץ ישראל יפה טוענים, למשל, שהתוכנית המוצעת שטחית ובלתי מתאימה לסביבתה. חבר מועצת־העירייה שלמה הלוי (הליכוד) מתנגד לכל בנייה במיתחם, המכתה מיתחם עזרת־נשים, וטוען, ששם צריך למקם את כיכר הכניסה לעיר. גם כמה מבעלי הקרקעות במיתחם מתנגדים לתוכנית. הם טוענים שהיא מקפחת אותם לעומת בעל הזכויות על רוב השטח, הקבלן מרדכי יונה. הם סבורים שקיימת תוכנית להכריחם למכור ליונה את הקרקע שבידיהם במחירים נמוכים.

השטח עליו מדובר ממוקם בין רחוב יפו, שדרות שז"ר, כיכר יזכור ובתיה של שכונת עץ־חיים. על־פי תוכנית־המיתאר הוא מיועד ברובו להקמתו של מוסד ציבורי; מיעוטו מוגדר שטח ציבורי פתוח. בעבר שכן במיתחם זה בית־החולים לחולי־נפש עזרת־נשים, שהועבר לגבעת־שאול. עם העברתו התחייבה העירייה להעניק להנהלת בית־החולים זכויות בנייה בשטח המפתה, שיהיה בהן כדי לממן את הקמת הבניין בגבעת־שאול. את הזכויות הללו מכר בינתיים בית־החולים למרדכי יונה.

את תכנון המיתחם הפקידה העירייה בידי האדריכל זאב שיינברג. תוכניתו של שיינברג מתבססת על הפיכת קטע מרחוב יפו לחלק מהתחנה המרכזית. חלק זה ישרת את האוטובוסים בקווים העירוניים. על־פי התוכנית ייבנו רציפים גם במרכז רחוב יפו, והאוטובוסים יורשו לנסוע בו רק באשיות, כדי לאפשר מעבר הולכי־רגל מרציף לרציף. שיינברג תיכנן גם בניין בצורת האות חית, הפונה לתחנה המרכזית. בין זרועות הבניין תיווצר כיכר מקורה, שתשרת את העובדים בתחנה. שטח הפרויקט כ־20 אלף מ"ר וגובהו עד שבע קומות. ליזמים הוענקו זכויות בנייה בהיקף של כ־200%.

הקיצוני ביותר בהתנגדותו לתוכנית הוא איש האופוזיציה במועצת־העירייה, שלמה הלוי. הוא סבור שהפרויקט כולו מיותר. הלוי אומר, שכבר היום אין ביקוש לשטחי מסחר בעיר. ולכן לא ברור לו למה צריך לייעד עוד 20 אלף מ"ר למטרה זאת. הוא סבור עוד, שהפרויקט המוצע מתעלם מהצרכים התחבורתיים העתידיים של צומת הכניסה לעיר וימנע בעתיד הרחבה הכרחית של צומת זו. נציגת המועצה לארץ־ישראל יפה בוועדת המישנה לתכנון ובנייה, רינה זמיר, טענה בישיבת הוועדה בשבוע שעבר, שהפרויקט שתיכנן שיינברג מתייחס רק לתחנה המרכזית ומתעלם מהסביבה. "הבניין מפנה גב לבנייני־האומה ואינו מתייחס לכיכר יזכור ולכיכר נוסף, שתיווצר ממערב לו", אמרה. זמיר הביעה דאגה מכך שהתוכנית שהוגשה לוועדה אינה מפורטת במידה מספקת. כך למשל, לא ברור מאיזה חומר תיבנה תקרת הכיכר, האם תהיה עשויה מזכוכית, מחומר שקוף אחר, מרעפים או מאבן. בכיכר מתוכננים גם דוכנים, וזמיר סבורה שפעילות מסחרית כזו תשווה לכניסה לעיר חזות של שוק מזרחי.

לזמיר יש ביקורת גם על חוסר התאמתה של התוכנית למציאות התחבורתית. הכניסה למגרש החניה המתוכנן תהיה משדרות שז"ר, הכביש המהיר שבחזית בנייני־האומה, שבמרכזו אי תנועה. פירוש הדבר הוא, שהבאים ממערב העיר לא יוכלו להיכנס לחניון הפרויקט; היוצאים מהחניון, לעומת זאת, לא יוכלו לפנות מזרחה.

האדריכל גדעון יגר תרייד מאיר שכטר הגישו התנגדויות לתוכנית בשמם של כמה מבעלי הקרקעות במיתחם. הם טוענים, שהתוכנית מונעת מלקוחותיהם לבנות באופן עצמאי ויוצרת תלות ביניהם לבין מרדכי יונה. עוד מתמרמרים, על כי במבנה של השוחפים הקטנים ייעדו המתכננים חלק גדול מהקומה הראשונה לא לחנויות, אלא למיקלט ולמחסנים שישרתו את המיתחם כולו.

גם ליונה עצמו יש טענות נגד התוכנית. הוא סבור שהיא מגבילה אותו מעבר לנחוץ. הוא היה רוצה, שתוכנית המיתחם תקבע רק זכויות בנייה וקווי בנייה, ושלגבי כל יתר הפרטים יינתן לאדריכליו חופש פעולה מלא.

זאב שיינברג טען בתשובה לטענות, שהמיתחם, אם יהפוך לכיכר פתוחה, יהיה שומם כפי שכיכר יזכור הסמוכה שוממה. בלילות, הזהיר, הוא ישמש מוקד לפשיעה. לדעתו, חיוני לבנות מרכז מסחרי מיך, אחרת יפצלו ירושות את זכויות הבנייה על הקרקע בין עשרות יורשים, ולא ניתן יהיה לבנות שם דבר. שיינברג מסכים עם הטענה, שהפרויקט מתייחס בעיקר לתחנה המרכזית ומתעלם מבנייני־האומה. לדעתו, חיוני וצר כפוצאה מכך תחנת־אוטובוסים מסודרת. הוא סבור, שאין שום טעם שהפרויקט יתייחס לבנייני־האומה, כיוון שמפריד ביניהם כביש שדרות שז"ר, שהוא "נהר בלתי עביר של מכוניות".

מנהל אגף התכנון בעירייה, אורי בן־אשר, אמר, שהמגבלות התחבורתיות על הכניסה והיציאה מחניון הפרויקט הוכתבו על־ידי משרד התחבורה. לגבי הדוכנים שייבנו במרכז הכיכר אמר בן־אשר, שדוכנים כאלה ייווצרו שם, אם העירייה תרצה ואם לא. לכן עדיף שהיום יבנה אותם בצורה מסודרת, דבר שדווקא ימנע הווצרות שוק נוסח זה שליד התחנה המרכזית בתל־אביב. בן־אשר טוען, שהעירייה ייחסה חשיבות רבה לתכנון האחיד של מיתחם הכניסה לעיר. החלק המרכזי בתכנון הזה ניתן ליונה, בעל הקרקע הגדול. בהנחה שהוא יהיה זה שיבנה ראשון וימשוך אחריו את האחרים, או שיקנה את חלקם של האחרים.

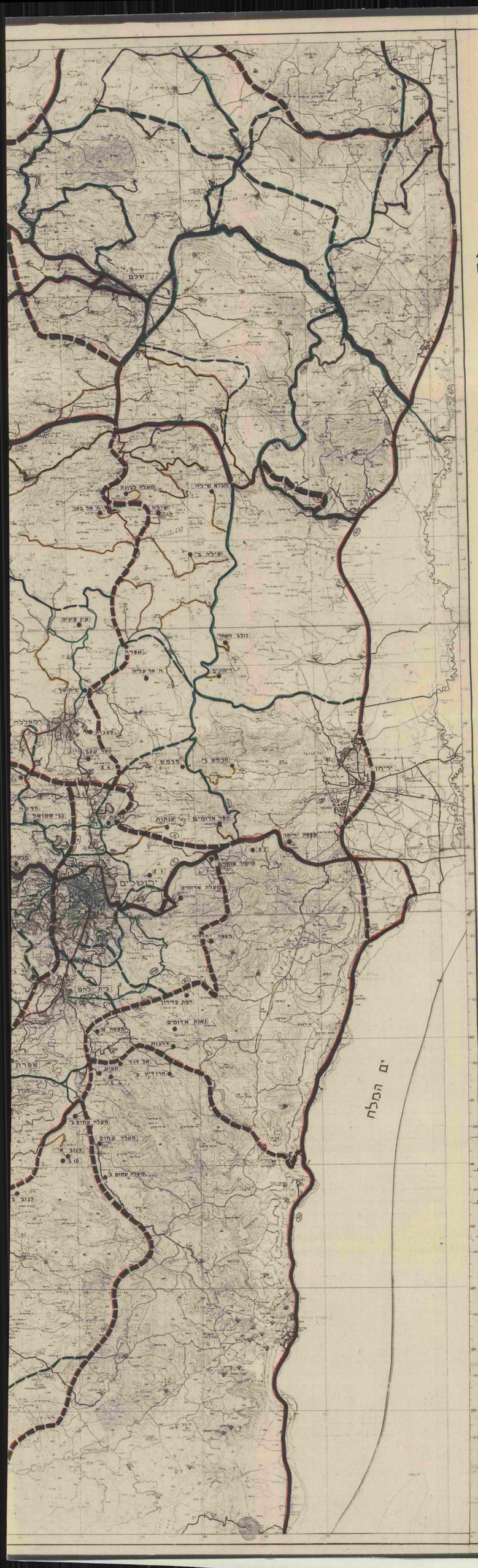
פתוח ירושלים רבה - רכוז טבלת קוי השבר לפי שנים

מס' סד'	שם הישוב	סוג הישוב	מס' תושבים קיים	מס' תושבים בשנת 2010	כבישים חיבור	כבישים איזורי	מ י ם	ב י ו ב	ח ש מ ל	טלפון
.1	אפרת	עירוני	—	7,400	—	1990	—	1995		1983
.2	מעלה אדומים	עירוני	*500	22,200	—	1985	—	1984		1983
.3	נבי סמואל	תושבה	—	3,000	1983	2000	1983	—		1983
.4	גבעת זאב	תושבה	—	7,500	—	1987	—	1987		1983
.5	מצפה גוברין	מ. שיתופי	—	500	—	—	—	—		1983
.6	מעלה עמוס	קהילתי	162	925	—	—	—	—		1983
.7	תקוע	קהילתי	112	925	—	—	—	—		1983
.8	מגדל עוז	קיבוץ	77	440	—	—	—	—		1983
.9	כפר עציון	קיבוץ	401	440	—	—	—	—		1983
.10	אלון שבות	מ. איזורי	925	925	—	—	—	—		1983
.11	ראש צורים	קיבוץ	191	440	—	—	—	—		1983
.12	אלעזר	מ. שיתופי	147	440	—	—	—	—		1983
.13	דניאל	קהילתי	60	600	—	—	—	—	1983	1983
.14	נאות אדומים	קהילתי	—	1,250	1983	1983	1983	—	1983	1983
.15	רמת קדרון	תושבה	—	10,000	1983	1983	1983	1996	1983	1983
.16	תר גילה	קהילתי	198	925	—	1983	—	—		1983
.17	מצפה יריחו	קהילתי	133	2,500	—	—	—	—		1983
.18	ורד יריחו		*50	370	—	—	—	—		1983
.19	כפר אדומים	קהילתי	184	1,000	—	—	—	—		1983
.20	ענתות	מ. אכלוס	—	800	—	—	1983	—		1983
.21	גבעת רדאר	תושבה	—	6,500	1983	1985	1983	2000		1983
.22	חדשה	קהילתי	78	600	—	1985	—	—		1983
.23	מחנה גבעון	קהילתי	*50	370	—	1983	—	—		1983
.24	בית חורון	קהילתי	178	700	—	—	—	—		1983
.25	ביתוניא	קהילתי	—	800	1983	1985	1983	—		1983
.26	כפר עקב	תושבה	—	10,000	1983	1990	1983	1993	1983	1983

.23	שחנה גבעון	קו[illegible]										
.24	בית חורון	קהילתי	178	700	—	—	—	—	1983			1983
.25	ביתוניא	קהילתי	—	800	1983	1985	1983	—				1983
.26	כפר עקב	תושבה	—	10,000	1983	1990	1983	1993	1983			1983
.27	פסגות	מ. איזורי	42	1,300	—	1983	—	—	1983			1983
.28	בית אל	קהילתי	614	13,000	—	—	—	1997	—	(שנאי)	—	1983
.29	מכמש	קהילתי	123	1,000	1983	(בביצוע)	—	—	—	1983		1983
.30	מכמש ב'	קהילתי	—	750	1983		—	—	1983	1983		1983
.31	ח' אל עליה	תושבה	—	2,500	1983		—	1983	—	1983		1983
.32	רימונים	קהילתי	90	800	—		—	—	—	(שנאי)	—	1983
.33	כוכב השחר	קהילתי	91	1,000	—		—	—	—	(שנאי)	—	1983
.34	עופרה	קהילתי	450	1,500	—		—	—	—	(שנאי)	—	1983
.35	עין סיניא	קהילתי	—	1,000	1983		1983	1983	—	1983		1983
.36	שילה ב'	קהילתי	—	1,000	1983		1983	1983	—	1983		1983
.37	שילה	קהילתי	233	3,500	—		—	—	—	(שנאי)	—	1983
.38	מבוא שילה	קהילתי	—	1,000	1983		—	1983	—	1983		1983
.39	ח' אל בסן	קהילתי	—	1,500	1983		—	1983	—	1983		1983
.40	מעלה לבונה	קהילתי	—	750	1983		—	1983	—	1983		1983

ה ע ר ו ת:

1. קו השבר הינו הנקודה הקריטית בה יורדת רמת השרות של הכביש או התשתית מתחת לרמת השרות המקובלת בגבולות הקו הירוק:
   - 1.1 כביש אספלט לישוב;
   - 1.2 אספקת מים לישוב מצנור;
   - 1.3 אספקת חשמל מרשת חברת חשמל ישראלית או מזרח ירושלים;
   - 1.4 מערכת ביוב הכוללת סילוק לבורות ספיגה בישובים הקטנים ומכון טהור בישובים גדולים;
   - 1.5 קו טלפון לכל יחידת דיור.
2. קוי השבר לכבישים ולתשתית חושבו לכל ישוב בנפרד. לא נלקח בחשבון השפעה הדדית איזורית של שני ישובים או יותר הסמוכים אחד לשני.
3. קוי השבר לכבישים נלקחו לפי הערכה ולא בהתאם לתחזית תנועתית איזורית. הכוכב (*) מסמן שהנתון נלקח לפי הערכה.



משרד הביטוי והשכון

אגף פרוגרמות

פתוח ירושלים רבה
מערכת כבישים

קנ"מ 1:100,000

תכנית מס' 414/1

מקרא

	קיים	מתוכנן
כביש בין עירוני ראשי כביש עירוני מהיר		
כביש בין עירוני איזורי כביש עירוני עורקי		
כביש מקומי		

תאריך התכנית: 1.5.83

ד.א.ל.-פתוח והנדסה בע"מ

תל-אביב רח' אוסישקין 100 טל. 447325, 443804

ים התיכון
תל-אביב-יפו
ביתלו
מעלה לבונה
רמת מודיעין
גבעת אלה
בית חורון א'
גיתונית
בית חורון
בית חורון ב'
גבעל פרעים
פבוא חורון
גבעת רדאר
ירושלים
ליתר
אחיל
אלון שבות
קרית גת
חברון

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

ירושלים, יט' באדר תשמ"ה
12 במרץ 1985

אל: גב' דיאנה וולקוב

_____

_____

א.נ./ג.נ.,

יום עיון על מטרופולין ירושלים

אני שמח להזמינך ליום עיון בנושא מטרופולין ירושלים.
יום העיון יתקיים ב-21.4.85, באולם ההרצאות, בבנין ג' שיח ג'ראח.

פעילות משרד הבינוי והשיכון במרחב ירושלים מאז 1967, הביאה לשינויים מפליגים בתכנון ובתכניות הפיתוח אשר לא רבים מודעים להם. משרדנו, בתיאום עם גורמים נוספים, חקר ההתפתחויות באזור המטרופולין ויזם תוכניות אזוריות המקיפות את העיר ירושלים.

ביום עיון זה נסקור את ההתפתחויות בתחומי המטרופולין ונציג תכניות המתאר ותכניות הפיתוח.
בגלל חשיבות הנושא אני מצפה להשתתפותך ביום העיון ובדיון.

לוט: לוח זמנים.

ב ב ר כ ה

אשר וינר
המנהל הכללי

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

יום עיון במטרופולין ירושלים

יום א' 21.4.85

09.00 - 08.45 -	הרשמה וכיבוד קל	
09.15 - 09.00 -	פתיחה: המנכ"ל - א. וינר	
09.30 - 09.15 -	ההתפתחויות במרחב עד 1980 ויעדים לעתיד. מנהל מחוז ירושלים - ש. כהן	
09.50 - 09.30 -	עבודת צוות התכנון - מנהל יח' הפרוגרמות מחוז ירושלים, צ. אפרתי	
10.20 - 09.50 -	מודל לבדיקת מרחב מטרופוליני - מרצה אורח אוניברסיטת באר-שבע, מחלקה לגיאוגרפיה	
11.20 - 10.20 -	הצגת תכניות מתאר מבואות אדומים ובואות עציון. ראש צוות המתכננים נ. דונסקי	
11.40 - 11.20 -	הצגת תכנית אזורית גבעון. אדר' גורלי.	
12.15 - 11.40 -	הפסקה לארוחה קלה.	
12.30 - 12.15 -	תכנית פיתוח מרחב ירושלים. מנהלת היח' לבינוי ערים, ס. אלדור.	
13.30 - 12.30 -	הצגת תכנית הפיתוח: אדר' שנברג, ז. ויינשל, אדר' שבייד.	
14.30 - 13.30 -	דיון.	
14.45 - 14.30 -	סיכום המנכ"ל.	

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

ירושלים, יט' באדר תשמ"ה
12 במרץ 1985

אל:

א.נ./ג.נ.,

יום עיון על מטרופולין ירושלים

אני שמח להזמינך ליום עיון בנושא מטרופולין ירושלים.
יום העיון יתקיים ב-21.4.85, באולם ההרצאות, בבנין ג' שיח ג'ראח.

פעילות משרד הבינוי והשיכון במרחב ירושלים מאז 1967, הביאה לשינויים מפליגים בתכנון ובתכניות הפיתוח אשר לא רבים מודעים להם. משרדנו, בתיאום עם גורמים נוספים, חקר ההתפתחויות באזור המטרופולין ויזם תוכניות אזוריות המקיפות את העיר ירושלים.

ביום עיון זה נסקור את ההתפתחויות בתחומי המטרופולין ונציג תכניות המתאר ותכניות הפיתוח.
בגלל חשיבות הנושא אני מצפה להשתתפותך ביום העיון ובדיון.

לוט: לוח זמנים.

בברכה

אשר וינר
המנהל הכללי

D.E.L.-DEVELOPMENT & ENGINEERING LTD. בע"מ פתוח והנדסה ד.א.ל. -

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

פתוח מטרופולין ירושלים

דו"ח מס' 1

יוני 1983

108 Ussishkin St. Tel-Aviv 62031
Tel. 443804. 447325
4 Hamaim St Haifa 34484
Telex 341118 Ext 5515 טלקס
T-A P.O.B. 39456 ת"א ת.ד.
רח אוסישקין 100 תל אביב 62031
טלפון 443804. 447325
רחוב המים 4 חיפה 34484

משרד הבינוי והשיכון

פתוח מטרופולין ירושלים

תוכן הענינים

1. הצגת הנושא
2. מטרת הדו"ח
3. חומר רקע
4. מערכת הכבישים
5. מערכת המים
6. מערכת הביוב
7. מערכת החשמל
8. מערכת טלפונים
9. קריטריונים לתכנון התשתית
10. אלטרנטיבות לפיתוח
11. חישוב עלויות מחירי היחידה
12. עלות האלטרנטיבות

פתוח מטרופולין ירושלים

מערכות תשתית

1. הצגת הנושא

לצורך בדיקת אפשרויות הפיתוח של מטרופולין ירושלים, הוקם צוות לבדיקת האלטרנטיבות השונות הכוללות את עלות פיתוח התשתיות לכל אלטרנטיבה, בהתאם לתחזית גידול האוכלוסיה.

2. מטרת הדו"ח

הדו"ח מתבסס על מערכת התשתית הקיימת באזור הבדיקה וסמוך לה, כולל מערכות הכבישים, המים, הביוב, חשמל וטלפון. כמו כן, נסקרים בדו"ח מערכות התשתית המתוכננות באזור מחברון בדרום עד שכם בצפון, ומה"קו הירוק" במערב ועד הירדן במזרח.

3. חומר רקע

להכנת חומר הרקע של מערכות התשתית נאסף חומר מהמקורות הבאים:

3.1 מיפוי בקנ"מ 1:100,000 של אגף המדידות;

3.2 מערכת הכבישים המוצעת ביו"ש לפי נתונים שהתקבלו ממע"צ (המתאימה למערכת המוצעת ע"י היחידה לבטחון לאומי, פרט למקרים בודדים ושוליים);

3.3 תכנית אב לתחבורה של ירושלים;

3.4 מערכות המים והחשמל הקיימות ביו"ש לפי נתוני קמ"ט מים וחשמל;

3.5 מערכות התשתית השונות המתוכננות בתכניות האזוריות של גוש עציון, מבואות אדומים, גבעון ומועצה אזורית מטה בנימין;

3.6 מערכות המים, הביוב והחשמל המתוכננות ע"י תה"ל וחברת החשמל.

4. מערכת הכבישים

4.1 כ ל ל י

מערכת הכבישים הקיימת והמתוכננת מבוססת בעיקרה על כבישי רוחב בכוון מזרח מערב המקשרת את המרחב המטרופוליטני לאזור שפלת החוף, וכבישי אורך בכוון צפון דרום המקשרת בין הישובים השונים לירושלים ולישובים האחרים שבפריפריה. במערכת הכבישים קיימת היררכיה של כבישים בקריטריונים תכנוניים שונים המעניקים רמות שרות שונות למשתמשים בדרך:

א. כבישים ראשיים המקשרים בין ערים או אזורים ראשיים שונים, עם קריטריונים תכנוניים גבוהים המאפשרים מהירות נסיעה גבוהה.

ב. כבישים איזוריים המתפצלים מהכבישים הראשיים ודרכם ניתן להגיע לישובים עירוניים או לאזורים משניים. בכבישים אלו הקריטריונים לתכנון פחות מחמירים ומהירות הנסיעה בינונית.

ג. כבישים מקומיים המשמשים כביש גישה לישוב קטן או למספר ישובים קטנים והמתחברים בדרך כלל לכבישים אזוריים. בכבישים אלו הקריטריונים לתכנון נמוכים יחסית ומהירות הנסיעה קטנה בהתאם.

4.2 מערכת כבישים הקיימת

מערכת הכבישים הקיימת במרחב המטרופולין של ירושלים (להוציא את אזור פרוזדור ירושלים), כוללת מערכת כבישים מסוגים שונים שהם בדרך כלל מתחת לרמת השרות הרצויה. כביש ת"א - ירושלים הוא היחיד בעל 2 מסלולים עם 4-6 נתיבים וגם הוא מהוה צואר בקבוק באיזור הכניסה לירושלים. הכבישים הראשיים האחרים הם במסלול אחד עם 2 נתיבים (אספלט ברוחב 7-6 מ'). הכבישים האיזוריים הם בני מסלול אחד או שניים ברוחב 6-4 מ'. והכבישים המקומיים עם מסלול אחד ברוחב 4-3 מ'.

כבר כיום יש צורך לסלול את כביש מס' 45 בן שמן - עטרות להקלת לחץ התנועה הקיים בכניסה לירושלים.

להלן רשימת הכבישים העיקריים שבמרחב שבין חברון ותפוח:

א. כביש מס' 35: (ראשי) אשקלון - קרית גת - חברון (חוצה יהודה). הקטע מהקו הירוק עד חברון חדש יחסית ונסלל עם קריטריונים תכנוניים גבוהים ואילו הקטע האחר ברמה נמוכה יותר.

ב. כביש מס' 41: (ראשי), ובהמשכו איזורי מס' 383 ו- 367 אשדוד - צומת ראם - גוש עציון תקוע. בקטע אשדוד - צומת ראם הכביש מוגדר כראשי עם 2 מסלולים ו- 4 נתיבים, והקטע צומת ראם - תקוע הכביש הינו איזורי ברוחב 6 מ'

(בקטעים קצרים יש רוחב של 4מ') עם מסלול אחד ומהירות נסיעה בינונית.

ג. כביש מס' 1:ת"א - ירושלים - יריחו (ראשי) המשמש עורק תנועה עיקרי בין איזור ת"א ולוד (הכולל מספר רב מקומות תעסוקה) לבין ירושלים. קטע הכביש בין ת"א ושער הגיא הינו מהיר ומאפשר זרימה רבה של תנועה. בקטע מירושלים ליריחו הכביש הוא במסלול אחד אך עם קריטריונים גאומטריים נוחים המאפשרים נסיעה מהירה יחסית.

ד. כביש מס' 3:אשקלון - בני ראם - לטרון - רמאללה (ראשי) בעל מסלול אחד שבאזור בית חורון יש לו מספר סיבובים עם שפוע לאורך גדול המקטין את מהירות הנסיעה.

ה. כביש מס' 461, 465:כפר שלם - בני עטרות - ברקת - נוה צוף - ביר זית והתחברות לכביש רמאללה שכם (איזורי) בדרך כלל ברוחב 4 מ' עם קריטריונים נמוכים המאפשר נגישות בין איזור נוה צוף ללוד ות"א.

ו. כביש מס' 505, 507:ת"א - פתח תקוה - כפר קאסם - תפוח - מעלה אפרים הבקעה (חוצה שומרון) כביש ראשי ברוחב 7-6 מ' המהוה קשר נוח ומהיר בין איזור ת"א ובקעת הירדן. הכביש ברובו ברוחב 6 מ' עם קריטריונים תכנוניים לא גבוהים המאפשרים תנועה במהירות בינונית. הקטע תפוח - מעלה אפרים ברמה גבוהה ובו ניתן לנוע במהירות גבוהה.

ז. כביש מס' 38:בית גוברין - בית שמש - שער הגיא (ראשי) ברוחב 7-6 מ' (פרט לקטע בית גוברין צומת האלה שהינו ברוחב 4 מ').

ח. כביש מס' 60:באר שבע - חברון - ירושלים - רמאללה - שכם (ראשי) ברוחב 6 מ' עם מספר קטעים ברדיוסים קטנים יחסית ושפועים לאורך גדולים המונעים נסיעה במהירות גבוהה. ציר זה משמש כציר אורך חיוני מרכזי באזור המקשר את הישובים השונים לירושלים.

ט. כביש מס' 458:מישור אדומים - מעלה אפרים - מחולה (כביש אלון) כביש איזורי ברוחב 6 מ' שבקטעו הדרומי עד מכמש יש בו סרפנטינות ושפועים לאורך גדולים עם מהירות נסיעה נמוכה, ואילו מצפון למכמש הקריטריונים הגאומטריים טובים הרבה יותר ומאפשרים מהירות גדולה יותר.

י. כביש מס' 90:סדום - יריחו - בית שאן (כביש הבקעה) ראשי ברוחב 7-6 מ' שבקטע עין גדי - גשר אדם מאפשר נסיעה במהירות גבוהה ואילו מצפון לגשר אדם מהירות הנסיעה בינונית.

4.3 מערכת הכבישים המתוכננת

כדי לשפר את מצב התנועה והנגישות בין איזור השפלה והמטרופולין של ירושלים כיום, ועם גידול האוכלוסיה הצפוי בעתיד, תוכננה מערכת כבישים טובה יותר (עם קריטריונים לתכנון הגבוהים יותר מהקיימים), תוך עקיפת ישובים קיימים. מערכת כבישים זאת תאפשר נגישות טובה יותר לישובים הקיימים ותאפשר פתוח ישובים חדשים באזורים שלא פותחו עד עתה (איזור מדבר יהודה).
להלן רשימת הכבישים העיקריים המתוכננים:

א. כביש חברון - תקוע - מצפה שלם (המשך כביש חוצה יהודה) החוצה את מדבר יהודה ועוקף את הישובים הערביים חברון, סעיר ושיוח.

ב. כביש ירושלים - רמת קדרון שיקשר את איזור רמת קדרון ישירות לירושלים. כביש זה הוא המשכו של כביש מס' 5 בירושלים (כביש הרכבת).

ג. כביש מס' 45 בן שמן - עטרות - מישור אדומים. כביש זה מצוי בעדיפות גבוהה מאחר והוא ישמש כציר כנסיעה המרכזי לירושלים וימשיך לכוון יריחו. קטע מכביש זה הוחל בביצוע בין עטרות ועופר. התכנון המפורט ליתר קטעי הכביש הושלם.

ד. כביש גבעת זאב - רמות בביצוע ועם סיומו הקרוב יהוה ציר תחליפי לכביש ת"א - ירושלים ע"י תנועה מבן שמן דרך כבישים מס' 443 ו- 3, דרך ישובי מודיעין, בית חורון, גבעת זאב, רמות וכניסה לירושלים מצפון.
כביש מוצא - שועפט - מעלה אדומים. בכביש זה בוצע חלק מהקטע מעלה אדומים - שועפט ועתה בביצוע החלק הנותר שיאפשר גישה נוחה ממעלה אדומים לירושלים תוך עקיפת אל עזריה. בהתאם לתכנית האב לתחבורה של ירושלים מצוי הקטע משועפט עד החיבור לכביש מהיר 4 בעדיפות גבוהה לצורך עקיפת ירושלים מצפון.

ה. שיפור כביש מס' 60 חברון - ירושלים - רמאללה - שכם ע"י סלילת עוקפים לערים חברון, בית לחם ורמאללה.

ו. כביש מהיר 4 בירושלים בין בית לחם ועטרות שישמש ציר אורך מרכזי בירושלים בכוון צפון דרום.בהתאם לתכנית אב לתחבורה מצוי הקטע רמות - הכניסה לירושלים בעדיפות גבוהה ולאחריו הקטע שמדרום לכניסה לירושלים.

ז. כביש מכמש נוה יעקב - שועפט המחבר את כביש מס' 458 (כביש אלון) ושכונת נוה יעקב לירושלים. (הקטע נוה יעקב - שועפט, הינו כביש מס' 1 שבתכנית האב לתחבורה בירושלים). כביש מכמש - נוה יעקב בביצוע, ובמסגרת הקמת שכונת גבעת טל (דרום נוה יעקב) יסלל הקטע הדרומי של הכביש.

ח. כביש מס' 80 מערד למישור אדומים שהמשכו יגיע עד צומת הנגב. תוואי הכביש עובר על גב ההר ויש לו חשיבות מרובה לפיתוח איזור מדבר יהודה. קטע הכביש מערד לתל קריות (ליד לוציפר) עומד להיסלל בקרוב. התכנון המוקדם של יתר קטעי הכביש הושלם.

4.4 כבישי הגישה לישובים המתוכננים

כבישי הגישה לישובים המתוכננים יתחברו בדרך כלל לכבישים האיזוריים או הראשיים הקיימים תוך הימנעות ממעבר בתוך כפרים ערביים או תנועה בכבישים צרים ומפותלים.

5. מערכת המים

5.1 תשתית המים הקיימת של הישובים הקיימים, מבוססת על הספקה ממקורות מקומיים בבעלות ערבית, ממקורות המבוססים על קידוחים מקומיים ועל הזנה ממקורות השפלה.

5.2 במסגרת תכנון האב של האזור כולו, אותרו מספר מקומות לקידוחים אפשריים ולתגבור האספקה מאזור השפלה, כך שהמגמה כולה מבוססת על אספקת מים ממקורות ישראליים ללא כל צורך התבססות על מקורות ערביים מקומיים כגון המפעל של רמאללה וכד'.

5.3 במסגרת עבוד הנתונים השונים שנאספו ועובדו, התבססו התחשיבים השונים לצריכה עתידית על 250 ליטר לנפש ליום בישוב עירוני, ועל 1000 ליטר לנפש ליום על ישוב חקלאי.
מגמת העיבוד הנ"ל כפי שבא לידי ביטוי בטבלאות, במפות ובתחשיבים השונים, מבוססת על יצירת מאגרים גושיים ומאגרים מקומיים קטנים בנפח כולל של צריכה יומית ממוצעת.

5.4 בחישוב המאגרים המקומיים השונים לישובים הקטנים, נלקח בחשבון מאגר מינימליסטי של 100 מ"ק למרות הכמות הדרושה של 60 מ"ק לפי תחשיב של 250 ליטר לנפש ליום עבור 230 תושבים (50 יחידות דיור בשלב ראשון), כל זאת מאחר שהפרש העלות בין מאגר של 60 מ"ק לעומת מאגר של 100 מ"ק אינו משמעותי כלל. וכן עקב הסיבה שבאזורים שבהם נמצאים ישובים אלו אין כרגע מאגרים גושיים גדולים כ"תגבורת".

5.5 נתוני הקוים ו/או השלוחות השונים המוצעים לביצוע בעתיד, לשם הזנת הישובים השונים, נקבעו בהתאם להנחות של הפסדי עומד לא גדולים, הנחות לתוואים מסוימים המבוססים על קרבה לדרכים, תנאים טופוגרפיים וכד'.

5.6 בתחשיבי האומדנים השונים, לא נלקחו בחשבון, הצרכים הדרושים, במידה וידרשו, לתחנות שאיבה להגברת הלחץ, תנאים טופוגרפיים ותנאי שטח קשים במיוחד להנחה ולביצוע ותנאים בלתי צפויים מראש.

6. <u>מערכת הביוב</u>

6.1 לכל הישובים שפורטו בנספחים השונים, לא קיים כרגע כל פתרון כללי ממוסד, אומנם קיימות מספר תכניות אב שבחלקן הקטן, החלקי והמיזערי אף הוצאו לביצוע, או עומדת לצאת לביצוע, אולם עד לבצוע תכנית האב בשלמותה או בחלקה, בוססו ההצעות השונות על פתרון מקומי.

6.2 בחינת אפשרויות הפתרונות המקומיים העלתה הצורך בהתבססות על שתי חלופות בלבד:-

א. בור רקב ובורות סופגים לקליטת השפכים המטוהרים.

ב. מתקן טיהור קומפקטי אלקטרומכני.

החלופה הנוספת של פתרון באמצעות בריכות חימצון כלל לא נבחנה עקב קשיי שטח חמורים ביותר הגוררים צורך בביצוע עבודות עפר, חציבות ושטחים נרחבים יחסית, דבר המצריך תקציבי עתק למטרה זו.

6.3 בחינת חלופה א' העלתה שלכמות קטנה יחסית של תושבים, ניתן יהיה לבצע טיפול ראשוני באמצעות בור רקב, פתרון בעית סילוק השפכים המטוהרים מבור זה יהיה מותנה בשני גורמים עיקריים:

א. משרד הבריאות-לגבי קבלת אישור לסילוק על פני השטח או לבורות ספיגה.

ב. השרות ההידרולוגי-לגבי החשש לזיהום מי תהום.

6.4 בחינת חלופה ב' העלתה שלכמויות שפכים קטנות יחסית יוליך הפתרון לעבר חלופה א', דהיינו, בור רקב עם או בלי בורות ספיגה, עקב עלויות גבוהות יחסית. לעומת זאת לכמויות גדולות יותר של שפכים, תהיה מוצדקת ההשקעה הכספית בביצוע פתרון זה גם עקב היתרון באיכות הקולחים הטובה יותר ובאפשרויות שימוש בקולחים לצרכי השקיה או פיזור על פני השטח.

6.5 איתור וקביעת נקודת המעבר בביצוע אחת משתי החלופות, חייבת להיקבע בעת בחינת האפשרויות השונות שיעמדו לפנינו בכל אתר ואתר, ולפי הפתרון הדרוש כגון ביצוע פתרונות זמניים עד לביצוע תכנית המיתאר וכן בהתאם למפורט מעלה.

7. מערכת חשמל

7.1 כ ל ל י

הדו"ח מתיחס לפתוח ירושלים רבה עד שנת 1990. הפתוח לפי מספר חלופות כמפורט בטבלה.

מערכת קוי חשמל במ"ג, קיימים ומתוכננים, מפורטת בתכנית המצורפת.

7.2 נתונים והנחות

החשובים בדו"ח מבוססים על מספר הנחות כדלקמן:

א. מספר התושבים ליח"ד בישוב עירוני 3.8.

ב. מספר התושבים ליח"ד בישוב קהילתי וחקלאי 4.65.

ג. עומס פעיל בו זמנית ליח"ד 2.7 קו"ט. מבוסס על חמום חשמלי ב-1/3 מהדירות. במידה ומדיניות משרד השכון תהיה לחמם בחשמל את כל הדירות יהיה העומס הפעיל בו זמנית 5 קו"ט ליח"ד. ההנחה הנ"ל מתיחסת לחבורים הסופיים למבנים. בחשוב רשתות המ"ג והמ"ע של חברת החשמל יובאו כמובן בחשבון מקדמי ביקוש מתאימים.

ד. החשוב לחלופות של תוספת תושבים בירושלים ובישוב עירוני מבוסס על שכונות גדולות ושכון רב התושבים בבתים משותפים.
החשוב לחלופה של ישובים קטנים חדשים מבוסס על בתים חד ודו משפחתיים.

ה. בחשוב הובאו בחשבון גם מבני ציבור ותאורת חוץ בישובים.

ו. לא נכללו בחשוב אספקות חשמל לתעשיות, חקלאות וכו'.

7.3 מערכת חשמל

א. באזור הנדון פועלות כיום שתי חברות חשמל:
- חברת החשמל לישראל
- חברת החשמל המזרח ירושלמית.

גבול הזיכיון המקורי של החברה המזרח ירושלמית היה ברדיוס של 20 ק"מ ממרכז ירושלים, אולם הוא שונה עוד לפני שנת 1967, והוא חופף את גבול הנפות רמאללה ובית לחם.

זכיון חברת החשמל המזרח ירושלמית עומד לפוג בשנת 1987 וחדושו או אי חדושו תלוי בשיקולים מדיניים.

ב. חברת החשמל המזרח ירושלמית פועלת בהתאם לסטנדרטים שאינם זהים לאלו של חח"י.
חיובי הצרכנים בגין החיבורים והרשתות בשתי חברות החשמל מתאימים לכללים של משרד האנרגיה.

ג. כושר היצור של החברה הירושלמית אינו עונה על דרישות צרכניה באזור הזכיון שלה והוא ילך ויפחת, באופן יחסי לצריכה, בשנים הקרובות.
החברה רוכשת חלק ניכר מהאנרגיה מחח"י ומוכרת אותה לצרכניה.

ד. מספר ישובים רוכשים את האנרגיה מחברת החשמל הירושלמית בצובר והרשתות בתוך הישוב הן פרטיות של הישוב.

ה. מערכות קוי החשמל במתח גבוה הן במספר מתחים 33 קו"ט, 22 קו"ט ו- 6.6 קו"ט.

ו. חח"י הכינה בזמנו תכנית אב לרשת החשמל באזור עד שנת 1991 ובמסגרת תכנית זו ישתלבו כנראה הישובים ו/או השכונות החדשות המתוכננות.

ז. במסגרת פתוח הישובים יהיה צורך לתגבר חלק מקוי המתח הגבוה.
עלות תגבור הקוים כלולה במחירים שגובה חברת החשמל בגין היחידות.

ח. עלויות - העלויות חושבו בהתאם למחירים הקבועים בגין יחידות וקוי חבור למבנים ובתוספת של קו מ"ג עד ראש הישוב לפי מ"א ועלות תקנית.

ט. גודל הצריכה ליח"ד מבוסס על הידוע היום ואיתו כולל גדול הצריכה במשך השנים.

8. <u>מערכת טלפונים</u>

8.1 במערכות הקיימות, משרד התקשורת אינו מספק טלפונים לכל דורש, אולם בכל מקרה מספק משרד התקשורת לפחות קו טלפון אחד לישוב. לא בכל מקרה ניתן לספק קו טלפון פיזי ואז הקו הוא של רדיו טלפון.

8.2 קוי הטלפון העורקיים הם ברובם הגדול אוריריים.

8.3 בשכונות גדולות מותקנים רוי טלפון תת-קרקעיים כאשר הצנרת, החפירות והתאים מותקנים על ידי היזמים ואילו המערכות עצמן לרבות הכבלים מותקנות על ידי משרד התקשורת.

8.4 התשלומים למשרד התקשורת, ע"י מזמיני הטלפונים, כוללים בתוכם את עלויות משרד התקשורת כולל מרכזיות, כבלים וכו'.
הצנרת התת-קרקעית, בשכונות גדולות, מבוצעת ע"י היזמים ויש לחשבה בעלות הכללית של הפיתוח כדוגמת מערכות שכונתיות אחרות.

8.5 במסגרת הפתוח יהיה צורך לקחת בחשבון שטחים להקמת מרכזיות וכן חדרי מאגדים - הכל לפי דרישות של משרד התקשורת.

8.6 פתוח מרכזיות וקוים עורקיים תלוי בתקציבי משרד התקשורת. מומלץ לעדכן את משרד התקשורת, בשלב מוקדם ככל האפשר, בנוגע לתכניות פתוח וזאת כדי שיוכלו לשלב פתוח המרכזיות והקוים בתקציבי השנים המתאימות.

9. <u>קריטריונים לתכנון התשתית</u>

לכל ישוב יגיעו מערכות התשתית השונות בהתאם למקובל בתוך גבולות ה"קו הירוק":

9.1 כביש גישה מאספלט. כביש גישה לישוב קהילתי או כפרי יהיה ברוחב 4 מ' אספלט + 1.5 מ' שוליים מכל צד. כביש הגישה לתושבה - 6 מ' אספלט + 1 מ' שוליים מכל צד. ניתן לסלול בשלב א' של התושבה כביש ברוחב 4 מ' אספלט, כאשר עבודות העפר יהיו לפי החתך הסופי (חסכון של כ- 15% בעלות הכביש בשלב הראשון).

9.2 קו מים שיספק את צרכי הישוב.

9.3 קו חשמל מ"ג שיתחבר לישוב.

9.4 קו טלפון (עם מספר קטן של מינויים).

9.5 מערכת ביוב מקומית לסילוק השפכים. בשלב ראשון עבור 50 יח"ד תכלול המערכת קוי ביוב ושוחות, בורות רקב וספיגה וסילוק הקולחים המטוהרים על פני השטח.

10. <u>אלטרנטיבות לפיתוח</u>

לפיתוח המטרופולין של ירושלים לשנת 1990 נלקח בחשבון הגידול במספר התושבים באזור, כאשר חלקם יתפרס ביחידות הדיור שבביצוע בירושלים, גבעת זאב, מעלה אדומים, מבשרת ציון ויתר התושבות שבביצוע. חלק מהתושבים יתישב בישובים הקיימים בהם מספר יחידות הדיור קטן מ- 50 וישלימם עד 50 יח"ד.

יתרת התושבים כ- 4100 (1000 יחידות דיור) יתישבו בהתאם לאחת מארבעת האלטרנטיבות הבאות:

10.1 אלטרנטיבה א' - פרישה ישובים ותפיסת שטח

פיתוח 18 ישובים חדשים קהילתיים או כפריים, כאשר בכל אחד יתגוררו 50 משפחות.

10.2 אלטרנטיבה ב' - פיתוח תושבה חדשה

פיתוח אחת מהתושבות המתוכננות הבאות: W5, רמת קדרון, בית"ר עם 4100 תושבים.

10.3 אלטרנטיבה ג' - פיתוח ירושלים

הוספת 4100 תושבים לעיר ירושלים.

10.4 אלטרנטיבה ד' - פיתוח ישובים עירונים קיימים

תוספת 1000 יח"ד (4100 תושבים) בתושבות הקיימות שמסביב לירושלים; 500 במעלה אדומים, 250 בגבעון ו- 250 בגבעת זאב.

11. חישוב עלויות מחירי היחידה

לחישוב עלות חיבור התשתית לישוב (ראש השטח) נלקחו בחשבון מחירי היחידה הבאים:

11.1 כבישים

- חפירה ו/או חציבה - 210 ש'/מ"ק;
- הידוק מילוי - 40 ש'/מ"ק;
- שטחי אספלט - 600 ש'/מ"ר (כולל הידוק השתית והמבנה וללא עבודות עפר).
- שוליים ממצע - 700 ש'/מ"ק (ללא עבודות עפר)

א. עלות כביש גישה לישוב קטן (4 מ' אספלט + 1.5 מ' שוליים מכל צד):

עבודות עפר -	40,000 מ"ק/ק"מ × 250 ש'/מ"ק	=	10,000,000.- ש'
שטחי אספלט -	4,000 מ"ר/ק"מ × 600 ש'/מ"ר	=	2,400,000.- ש'
שוליים ממצע -	1,100 מ"ק/ק"מ × 700 ש'/מ"ק	=	800,000.- ש'
עבודות הכנה, נקוז ובנ"מ (15%)			1,800,000.- ש'
סה"כ עלות כביש גישה לישוב קטן			15,000,000.- ש'/ק"מ

ב. עלות כביש גישה לתושבה (6 מ' אספלט + 1.0 מ' שוליים מכל צד)

עבודות עפר	- 60,000 מ"ק/ק"מ	× 250 ש'/מ"ק =	15,000,000.- ש'
שטחי אספלט	- 6,000 מ"ר/ק"מ	× 600 ש'/מ"ר =	3,600,000.- ש'
שוליים ממצע	- 800 מ"ק/ק"מ	× 700 ש'/מ"ק =	600,000.- ש'
עבודות הכנה, ניקוז ובנ"מ (15%)			2,800,000.- ש'
סה"כ עלות כביש גישה לתושבה			22,000,000.- ש'/ק"מ

הערה:

כמות עבודות העפר נלקחו לכבישים באיזור הרדי.

11.2 מ י ם

א. עלות צנור מים לישוב: קו בקוטר "4 - 1.5 מיליון שקל/ק"מ;
קו בקוטר "6 - 1.7 מיליון שקל/ק"מ.

ב. עלות בריכת מים בנפח 500 מ"ק - 6 מיליון שקל.

11.3 ב י ו ב

עלות מערכת בורות רקב וספיגה לשלב הראשון של הישוב עבור 50 יחידות הדיור הראשונות - 2.5 מיליון שקל.
עם גידול הישוב ידרש מתקן טהור קומפקטי כתחליף לבורות הרקב. עלות מתקן טהור קומפקטי המתאים עד ל- 5000 תושבים - 5 מיליון ש'

11.4 ח ש מ ל

עלות חיבור קו חשמל מתח גבוה עד לישוב (לראש השטח) - 1.6 מיליון ש'/ק"מ.

12. עלות האלטרנטיבות

בחישוב עלות האלטרנטיבות השונות נלקחו עלות התשתיות עד לראש השטח בישובים החדשים ולא כוללים את עלות התשתית בתוך הישובים. כמו כן, לא נכללו בחישוב עלות התשתית להגדלת חידות הדיור ל- 50 בכל ישוב קיים (עלות זהה בכל האלטרנטיבות).
עלות התשתית כוללת את הכבישים, מים וביוב, וחשמל (אין אפשרות לקבל את עלות הטלפון).

12.1 אלטרנטיבה א' - פרישת ישובים ותפיסת שטח

עלות פיתוח 18 ישובים חדשים היא כדלקמן:

א. כבישי גישה - 780 מיליון שקל

ב. קוי מים ובריכות - 131 מיליון שקל

ג. מערכת ביוב - 45 מיליון שקל

ד. קוי חשמל - 119 מיליון שקל

ה. סה"כ 1075 מיליון שקל

(חישוב מפורט ראה טבלה בנספח לדו"ח).

הערות:

א. כבישי הגישה המתוכננים נלקחו בחשבון עד למערכת הכבישים הקיימת (כבישים איזוריים או ראשיים). במידה ויסללו כבישים חדשים יוזלו באופן משמעותי כבישי הגישה לישובים (כגון סלילת כביש מס' 80 ממישור אדומים דרומה יוזיל את כבישי הגישה לרמת קדרון ומצפה יהודה).

ב. חלק מ- 18 הישובים המתוכננים כתושבות בעתיד אך באלטרנטיבה זאת יפותחו עד לשנת 1990 כישוב קטן עם 50 יח"ד ובהתאם לכך חושבה התשתית. עם גידול מספר התושבים ידרשו השקעות נוספות בתשתית והתאמתה למספר התושבים (כבישים רחבים יותר, בריכות מים ומתקני טהור לביוב).

ג. לישובים אנחיל וחירבת אל בטן נסללים עתה דרכי גישה כך שעלות ביצוע הכבישים אליהם יהיה קטן יותר.

12.2 אלטרנטיבה ב' - פיתוח אחת התושבות

פיתוח אחת התושבות החדשות המתוכננות ביתר (S-10), רמת קדרון (S-3) או W5 יהיה זול בהרבה מאלטרנטיבה א':

א. פיתוח ביתר כולל סלילת כביש גישה עד לכביש בית לחם - גוש עציון לעקיפת הכביש חוסן אל חדר:

- כביש גישה (5 ק"מ) -	110 מיליון שקל
- קו מים ובריכה -	9 מיליון שקל
- קו ביוב ומתקן טהור קומפקטי -	5 מיליון שקל
- קו חשמל -	2 מיליון שקל
סה"כ פיתוח בית"ר	126 מיליון שקל

ב. פיתוח רמת קדרון כולל סלילת כביש גישה עד לדרך חברון:

- כביש גישה (7 ק"מ) -	154 מיליון שקל
- קו מים ובריכה -	16 מיליון שקל
- קו ביוב ומתקן טהור קומפקטי -	5 מיליון שקל
- קו חשמל -	18 מיליון שקל
סה"כ פיתוח רמת קדרון	193 מיליון שקל

ג. פיתוח W5 כולל סלילת כביש גישה עד לכביש רמאללה - לטרון

- כביש גישה (3 ק"מ)	-	66 מיליון שקל
- קו מים ובריכה	-	10 מיליון שקל
- קו ביוב ומתקן טהור קומפקטי	-	5 מיליון שקל
- קו חשמל	-	6 מיליון שקל
סה"כ פיתוח W5		87 מיליון שקל

12.3 אלטרנטיבה ג' - פיתוח ירושלים

באלטרנטיבה זאת יבנו 1000 יחידות דיור נוספות בירושלים. הוספת 1000 יחידות דיור בירושלים בהשוואה למספר יחידות הדיור שיהיו בשנת 1990 תהיה לא משמעותית. ולכן ניתן לומר שלא יהיה צורך בפיתוח תשתית נוספת.

אם נבדוק את עלות אגרות המים והבניה של 1000 יחידות דיור נקבל את העלות הבאה:

- אגרת מים 75 מ"ר × 1000 × 250 ש'/מ"ר	=	18,750,000.- ש'
- אגרת בניה 75 מ"ר× 1000 × 805 ש'/מ"ר	=	6,037,500.- ש'
סה"כ אגרות		24,787,500.- ש'

בהנחה שגודל דירה ממוצעת הינו 75 מ"ר ואגרות הכבישים, המדרכות ואבני השפה לא ישולמו מאחר ומשרד השכון יפתח את הכבישים.

12.4 אלטרנטיבה ד' - פיתוח ישובים עירוניים קיימים

אלטרנטיבה זאת יתווספו 500 יח"ד במעלה אדומים, 250 בגבעון, ו- 250 בגבעת זאב.

את מערכת הכבישים וקוי החשמל לראש השטח לא יהיה צריך לפתח כדי לשרת את יחידות הדיור הללו.

לצורך אספקת מים ליחידות הדיור הנ"ל תדרש בריכת מים נוספת של 500 מ"ק במעלה אדומים (בגבעון ובגבעת זאב יספיקו המאגרים הקיימים או בביצוע בקרוב). עלות הבריכה כ- חמישה מיליון שקל.

מערכת הביוב תיפתר במסגרת תכנית המיתאר של מעלה אדומים. במקומות האחרים יהיה צורך במתקן טיהור קומפקטי או פתרון במסגרת תכנית מתאר מקומית לביוב.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: כ״ח בניסן תשמ״ה
19 באפריל 1985
מספר:

תכנון מרחב ירושלים

רקע

מרחב ירושלים, המתפקד כיחידה חברתית-כלכלית מאד איחוד העיר, מהווה את אזור ליבה של ארץ ישראל. אזור התפר בין יהודה לשומרון ופרוזדור הקשר בין שפלת החוף ובקעת הירדן. המרחב מהווה צומת דרכים מרכזי בחבל הרי יהודה.

העיר מהווה מוקד תעסוקה וצריכת שרותים למרחב כולו. קיימת תנועה חופשית מתמדת של אנשים וסחורות בין העיר והמרחב הסובב אותה. הזיקה החזקה ביותר במרחב היא בתחום התעסוקה, הן בשל צמצום במקורות תעסוקה במרחב והן בשל ריבוי ההזדמנויות בירושלים שנבעו מגידולה המואץ של העיר.

לגבולות השפוט הנוכחיים של העיר השפעה מעטה בהקשר זה. במרבית האזורים טושטש הגבול וקיימת רציפות פיזית בין העיר למרחב.

המגזר הערבי התפתח על גב ההר בציר צפון-דרום עם עדיפות מובהקת לפיתוח האזור שמצפון לירושלים בואכה רמאללה. מגמות פיתוח אלה החלו עוד לפני 1967.

על מנת לשלוט במגמות פיתוח במרחב ולמניעת יצירת עובדות בלתי מתוכננות ובלתי מבוקרות, יזם משהב״ש הכנת תכניות אב למרחב.

בתכניות האזוריות שהוכנו נעשה נסיון לקבוע את הגבולות האפקטיביים של המרחב ואת יעדי הפיתוח בו. התכניות נערכו בשיתוף פעולה עם גורמים נוספים.

2/..

רח׳ הלל 23 ת״ד 1462 ירושלים 94581 טל. 240141

5.000 ← מגיע בשנה בדירות

בדירות } 4% רווח דיור לסבן בעל

50.000 נכנס ישירות מרחל יום

הכנסות יחודיות מיום יום	יתר כי אלו יעברו לשנה הבאה.
* הוצאות ארמית	
עד שנה 1.5 / 1.75	
עכשיו 0	נדב גידול
יום שישי	

- משאבים בכלכלה שנמצאים להומן את הבעיות.
- עלות הזב. בעיות שונות
- אחזקות של שלמים שונים
  או אצורים שונים
- השכר המוערב מגביל בעיות.
- יעדים כלליים לא מתאימים לבעיות. לדוגמא עכלים מיום שלה.
  1. יריבה מתחרה, הפרעות
  2. הנקה מלאי דיור ריק
  3. כניסה מערבית באפשרות ורשלמאות.

מטרות התכנית:

א. חיזוקה של ירושלים כעיר בירה יובטח ע"י עורף כלכלי חברתי יציב במרחב הסובב אותה.

ב. הבטחת תשתיות ברמה נאותה לפיתוח הקיים.

ג. מאזן האוכלוסיה במרחב המטרופוליני הוא 1:1 עם עדיפות קטנה לאוכלוסיה היהודית. יש לשמור על עדיפות זו לאורך זמן.

ד. מרחב ירושלים מהווה חלק מעתודות הקרקע לפיתוחה של העיר לטווח ארוך הן למגורים והן לשימושים אחרים עתירי שטח. לכן יש להבטיח כבר היום עתודות קרקע אלה.

ה. חיזוק הקשרים התחבורתיים והאחרים בין המרחב לירושלים.

ו. הכונת פיזור הפיתוח של האוכלוסיה הערבית; תוך איתור השטחים הדרושים לגידולה המבוקר.

ז. שיפור ושימור איכות הסביבה במרחב ויצירת תנאים סביבתיים אטרקטיביים למגורים.

ח. קביעת שלבי ביצוע של התכנית תוך התיחסות למשאבי אנוש ומשאבים כלכליים מוגבלים.

הוכנו 3 תוכניות אב אזוריות ע"י צוותי עבודה משולבים אשר ביחד עם תכנית מטה יהודה משלימים את כל השטח המקיף את ירושלים העיר. תוכניות אלה תואמו עם גורמי התכנון השונים ואף אומצו ע"י מועצת תכנון עליונה.

שלבי פיתוח ועדיפויות

בנוסף לתכניות האב נבחנו אפשרויות פיתוח האזור בהתחשב באלוצי התקציב, משאבי האנוש המצומצמים לאכלוס מהיר של המרחב ומחסור חמור במקומות תעסוקה אטרקטיביים.

נוכח מגבלות אלה חשוב לקבוע סדרי עדיפות להמשך פיתוח העיר והמרחב תוך בקרה מירבית של הקצאת המשאבים האנושיים, הקרקעיים והתקציביים. וכל זאת בהתיחסות למידת המימוש של יעדי הפיתוח.

גילה: התכניות שרשומות פה תכניות עם הצו.
1980
1990
2000

בתוך 8 שנים 2.000 ל 8.000

עד 1982 המלון שומרים כברים. כל שומרים יהודים פוטלים ומוכרים אדמה

בים עדמים הקרקע הפיזולה.

דירות 19.000 יח' מסביבות לפולס כל אוכלוסיה בים

88.000 נפש.

בהשרת דין 50 דירות

מ.אזרחים 2000

לכל שמרים 800 יח'

מספרי

לשמור ל 88.000 יח' (!!)

שדרים כל סוף הרשת.

% 7-8

6.5 היא לפני שלא יש.

פינוי בלתי הרס

יש השונות המרשת.

פינוי הוולפוריה

פינוי תעשיה

בשנים מסבאות. 20.000 יהודים יעברו לעבודה ורשל ים.

מחליפי דירות

תוספת של כושות דירות.
הקרוב אנשים דיור.
עיקים.

דגלו 58.000 דירה בשל ים

מ.אזרחים

בגלל משלו הדירה. הלוואה עומדת.

מסיבה

רחוב
בלה בתך

61.000 דגלר

מ.אזרחים
בלה בתך

47.000 דגלר

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: כ"ז בניסן השמ"ה
18 באפריל 1985

מספר:

נתוני רקע לקראת יום ירושלים תשמ"ה

מאז 1967, מועד איחודה של ירושלים, גדלה אוכלוסית העיר מ-267.800 נפש ל-428,700 נפש. באותה תקופה נבנו בעיר 62.500 יח"ד. 33.500 מהן (54%) נבנו ע"י משרד הבינוי והשיכון ועוד 29.000 יח"ד ע"י הסקטור הפרטי.

כ-4,000 יח"ד נבנו בשכונות הותיקות של העיר וכל היתר בשכונות החדשות.

במקביל לבניה, נעשות השקעות גדולות בפיתוח מערכות דרכים אל השכונות ובתוכן, בהנחת תשתיות למים, חשמל, ביוב וטלפון. נבנים בקצב מואץ מוסדות ציבור ומוסדות חינוך. הושלמה ונשלמת בניתם של מרכזים מסחריים בכל השכונות.

פסגת זאב

מאז 1982 התמקדה הפעילות הציבורית בתחום הבניה, באתר חדש בחלק הצפון מזרחי של העיר. המדובר הוא בהקמתה של שכונת מגורים גדולה שתיצור רצף אורבני בין הגבעה הצרפתית לשכונת נוה יעקב.

השטח, הנמצא מזרחית לכביש רמאללה, הופקע בשנת 1980. תכנונו נעשה בשיתוף עם עירית ירושלים ותוך תאום מלא עם גורמי התכנון האחרים בעיר, מינהל מקרקעי ישראל ומשרד הפנים.

התוכנית מיעדת קרקע ל-12,000 יח"ד, לתעשיה, למוסדות ולנופש. הכוונה היא להבטיח לשכונה, בצד היצע מגוון של דירות לזוגות צעירים, דירות רווחה, קוטג'ים ו"בנה ביתך", וכן מרכז מסחרי ברמה כלל עירונית, שטחי ספורט ונופש, איזור תעסוקה ושרותי חינוך וקהילה.

בינואר 1982 הוחל בפריצת רשת הדרכים, ומיד לאחריה הוחל בבנית למעלה מ-1200 יח"ד בחלקה הצפוני של השכונה היא פסגת זאב. מאז נוספו עוד 1300 התחלות, ובסה"כ נמצאות כיום בבניה 2500. אכלוס השכונה יחל בחדשי הקיץ הקרוב כאשר למעלה מ-1000 משפחות יעתיקו מגוריהם לפסגת זאב.

2/..

סופיות: (1) בדיקה סוציולוגים עליות השגיות.
(2) סטרטיפיקציות תכליתיות לתכניות חיומות
(3) תכ. פיתוח
~~בשיכונים בעדיפות שאינם לקבל המלצות.~~
בשכונות
מה כמה הישיבות התרבותיות
קהילתיות.

הדדות ומקשר.

תכניות פיתוח לאור שיקולים בדיקת תכנות חיומות. ישלמו 176
ין יתרונות 55
חיומים בחרתם.

- עם אנשים שיכולים להתישב בחרתם של יפו
- כאשר התחיבויות חיות
- מלאי בנים
- מלאי רק טיפולים
- תעשיות
- מלון
- 4% מכל המלאי דירות בהרחבה יעברו לכה מוסק או שמאדינה תקליק את המלאי תרקן, אל מלא רון דירות מהשוק פרטי.
- אוכלוסיה עדיפות. אבשו לקבל בכפר. בס לבנות לקיבוצים ומושבים לעבור
- מדרך הסיולוגים אותם לחיות אחרת.

המונים מבנה חיבוניות.
1 ביקור מי רמי = התישבות כפרי מלשיל בי יאר
2. מרי לון. ישום סדרל ילן מובשמוות יתר
3. לכיון יתר תכל לעיר.

- הרשות בתופש לקבלי המלצות 19%. 400000 נפש שאבשו לעבור מוחץ
לקהילות שונות.
- המשורה לכל כך כעדפה. מעט המלצ.

השכונה בצפון ירושלים מצטרפת להשע שכונות אחרות שחלקן הושלמו מזמן וחלקן נמצא בשלבי בניה והשלמה שונים.

בשלב הראשון (שהחל ב-1968) הוקמו ארבע שכונות בצפון מזרח העיר: רמת אשכול, גבעת שפירא, סנהדריה ומעלות דפנה. בסה"כ - 5500 משפחות. כמו כן הוחל בבינוי מחדש של הרובע היהודי בעיר העתיקה, בו הוקמו עד כה כ-600 יח"ד כאשר הקיבולת הסופית היא 665 דירות.

בשלב השני (1970), הוחל בהקמת ארבע שכונות נוספות על הגבעות המקיפות את העיר:

השכונה	קיבולת סופית (יח"ד)	מאוכלסות וגמורות	בבניה	יתרה לבניה
רמות	9,100	6,100	1,150	1,850
גילה	9,200	6,500	500	2,200
תלפיות מזרח	4,600	3,450	300	850
נוה יעקב	3,800	3,700	70	30
סה"כ	27,000	16,000	5,050	5,950

מיעוטים

באותה תקופה הושלמה בניתן של 350 יח"ד לאוכלוסיה הלא יהודית בירושלים. כמו כן הוכשרו והוצעו למכירה 65 מגרשים "בנה ביתך".

יש לציין כי עיקר הסיוע לאוכלוסית המיעוטים בירושלים נעשה באמצעות הלוואות, המאפשרות לזכאים לפתור בעיות דיור במתכונת ובסגנון המקובלים עליהם.

שיקום שכונות

חלק ניכר מפעילות משרד הבינוי והשיכון בבירה מוקדש בשנים האחרונות לשיקומן של שכונות ישנות.

במסגרת פרויקט השיקום נכללות בירושלים 6 שכונות: קרית מנחם - עיר גנים, רח' שטרן, קטמון ח' ט', מורשה, בוכרים - בית ישראל ושכונת שמואל הנביא. הטיפול בכל אחת מן השכונות שונה ויחודי, אך בכולן מרוכזות השקעות משהב"ש בפתרון בעיות צפיפות, העלאת רמת הדיור, שיפור המצב הפיסי והחזות של המבנים וכן בפיתוח שטחי ציבור. הביצוע באמצעות חברת "פרזות".

מאז הופעל פרויקט השיקום בירושלים התבצעו שיפוצים חיצוניים ב-7000 יח"ד כולל טיפולים נגד רטיבות ואיטום גגות. ב-700 דירות בוצעו שיפוצים פנימיים ועוד 600 יח"ד הורחבו.

3/..

- לא יגובים כברירת המחדל לפי 35 סביר פרוגרסיבי. לשיגוים פרונים

- מדרגים התיישבות: 35 + 9.

- 120.000 בית לחם - בית סאור + כברים ברמיים
30.000 אול עצרות + כברים מצרתים
סנהב' ..
150.000 ברמים

סוגרי תעשיה - 1) מאזר אזרחים
2) ערים
3) ענתה.

1) בית לחם
2) תקוע.
3)

= 40.000 תושבים

בתי קברות
תושבים
ועד

תיירות הרי יהודה. יש מסלול. לכו

שלחו להקלאות באזור עדיון.
+ אין הקלאות של ערבים.

תשתיות כבישים
חיבור: אין מספיק
חשמל
מסלול רשת.

שאלות יחודיות: שטח הפרדה פתוח (בתבלת)

תכניות לשלבי פיתוח כל הקרקעות בעצם עדיין חקלאית.

המרחב המטרופוליטני

בעוד שבעיר ירושלים נמצא מאזן האוכלוסיה היהודית והערבית ביחס של 1:2.5 לטובת הראשונה, במרחב המטרופוליטני היחס הוא 1:1 ומשתנה בקצב מהיר לטובת האחרונה. הדבר מחייב יצירה של חגורת ישובים יהודיים מסביב לעיר. מאז 1979 הורחבה הבניה העירונית אל תחומי ירושלים רבה.

מעלה אדומים

ב-1979 הוחל בהקמתה של העיר מעלה אדומים, הנמצאת כ-8 ק"מ מזרחית לירושלים, על הכביש ליריחו. הקיבולת הסופית של העיר היא כ-10,000 יח"ד. האכלוס החל ביולי 1982 וכיום מתגוררות בעיר כ-2350 משפחות. עוד כ-300 יח"ד נמצאות בשלבי בניה שונים. במקביל נמכרו 230 מגרשים בתוכנית "בנה-ביתך", 80 מהם השלימו כבר את הבניה.

גבעת זאב

השטח עליו הוכרז כעל אדמות מדינה וכן אדמות יהודים סמוכות, מאפשר בניה של כ-1300 יח"ד. עבודות העפר ופריצת הכבישים החלו באפריל 1981. מאז הושלמה כמעט כל הבניה הציבורית (כ-840 יח"ד) כולל 72 מגרשים במסגרת בנה ביתך. היום מתגוררות בישוב כ-500 משפחות ואכלוסן של היתר צפוי בקיץ הקרוב. בישוב בי"ס, גני ילדים מעונות ומרכז מסחרי.

איה	נשואים 1967	לפי	פרנצישק ביר
אב % 74	197.7		65% ? נוסף (1)
אר. % 26	68.		35

שאריות בה/ב

ניתן: 6000 ל"ר בארנונה של י.מ = 10% גידול ב.נ.מ

בארנונה הבה: י.מ צריך ריבוניות יחיד" לסו יגיע כמה פרגים שרי? (2)

- תשתיות עיר
- לתגמל את המפתחים בארנונה
- צריך לתרום/את בארנונה (אי/תנאי!!)
- ארנונה של 65% לא אפשר להשיג אותה פלי בעלי אמצעים.

(?) בעושים מאמץ (3)
ישאר פרנצישק יפה
הלוי.

צביע סופרת

מרשלין: הסכמה שהפ + תשב"ל תשמו על הקמת 6 ישובים שבעים:
סוריאל, נווה דולב, מלה סוכרים, שבעו | סופרת ב"ש בנ"ל מקרי ועוד.

דונים: 14.000 תשל"ג מהכלול אדומים
" עצוי

סרי עלי. (1980) נישאר (1) תוה דונגב בלוסל + (2) מצב דקר.
1. תיבור אזור בחול עם הפ-ס.
2. תשיקם ציר ל (איזורמלה-לוד)
3. פרנצישק דרך
4. פלוגי דק. } צביעת שמות - לפרסם איזור.
5. י.מ עם ארנונה מעבדת

המבדרו 9 סוכרים E_2 מע-סוכרים
E_3 5 שוות סוכרים
E_1 S_3 כמה דרכו | - לקבל הוצאה
הרוכו
אוכרמא
בעל בית

פיתוח סרון
ב דיאול ומעלה 4000 נפש
15 דונם מים

ב צביעה של בית/דיר

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: כ״ח בניסן תשמ״ה
19 באפריל 1985
מספר:

תכנון מרחב ירושלים

רקע

מרחב ירושלים, המתפקד כיחידה חברתית-כלכלית מאז איחוד העיר, מהווה את אזור ליבה של ארץ ישראל. אזור התפר בין יהודה לשומרון ופרוזדור הקשר בין שפלת החוף ובקעת הירדן. המרחב מהווה צומת דרכים מרכזי בחבל הרי יהודה.

העיר מהווה מוקד תעסוקה וצריכת שרותים למרחב כולו. קיימת תנועה חופשית מתמדת של אנשים וסחורות בין העיר והמרחב הסובב אותה. הזיקה החזקה ביותר במרחב היא בתחום התעסוקה, הן בשל צמצום במקורות תעסוקה במרחב והן בשל ריבוי ההזדמנויות בירושלים שנבעו מגידולה המואץ של העיר.

לגבולות השפוט הנוכחיים של העיר השפעה מעטה בהקשר זה. במרבית האזורים טושטש הגבול וקיימת רציפות פיזית בין העיר למרחב.

המגזר הערבי התפתח על גב ההר בציר צפון-דרום עם עדיפות מובהקת לפיתוח האזור שמצפון לירושלים בואכה רמאללה. מגמות פיתוח אלה החלו עוד לפני 1967.

על מנת לשלוט במגמות פיתוח במרחב ולמניעת יצירת עובדות בלתי מתוכננות ובלתי מבוקרות, יזם משהב״ש הכנת תכניות אב למרחב.

בתכניות האזוריות שהוכנו נעשה נסיון לקבוע את הגבולות האפקטיביים של המרחב ואת יעדי הפיתוח בו. התכניות נערכו בשיתוף פעולה עם גורמים נוספים.

2/..

רח׳ הלל 23 ת״ד 1462 ירושלים 94581 טל. 240141

עמוד

מתחיל בדאשבורד.

~~ברור להתמודד עם הסלולרי~~

המצוי לפני מתמודד עם נתונים.

, ברוך אוליאל אברמי = מרבה.

בן חזק מומחה בדב"ל והסטטיסטיקה.

בשנות הכפר

המרחב כולל ניתוח ובידוד ירושלים.

פרוות שיש ① תכ. מחסכת מוכנות דמשפ; שון עדיו,

- פרוות עשפלות שלא מהבשמים אישר.

- שבעת הקשר.

② קרקעות

③ א' מדות על יש

ירושלים שלא נקודה בודדה במרחב.

④ תרשים. שיר קשת מוך דור

בריכה לבנות אותו אות מלל

המשלבו פיתוח מקורות תרשים בוים

⑤ המרחב ע"מ מעניין ליום תמון כולל במרחב של יש

מדינת ישראל

יש

יש

בוגלים + מרכזות.

Acknowlegment.

אשר התאגדות לים בשמרבות בהתבוים

מטרות התכנית:

א. חיזוקה של ירושלים כעיר בירה יובטח ע"י עורף כלכלי חברתי יציב במרחב הסובב אותה.

ב. הבטחת תשתיות ברמה נאותה לפיתוח הקיים.

ג. מאזן האוכלוסיה במרחב המטרופוליני הוא 1:1 עם עדיפות קטנה לאוכלוסיה היהודית. יש לשמור על עדיפות זו לאורך זמן.

ד. מרחב ירושלים מהווה חלק מעתודות הקרקע לפיתוחה של העיר לטווח ארוך הן למגורים והן לשימושים אחרים עתירי שטח. לכן יש להבטיח כבר היום עתודות קרקע אלה.

ה. חיזוק הקשרים התחבורתיים והאחרים בין המרחב לירושלים.

ו. הכונת פיזור הפיתוח של האוכלוסיה הערבית; תוך איתור השטחים הדרושים לגידולה המבוקר.

ז. שיפור ושימור איכות הסביבה במרחב ויצירת תנאים סביבתיים אטרקטיביים למגורים.

ח. קביעת שלבי ביצוע של התכנית תוך התיחסות למשאבי אנוש ומשאבים כלכליים מוגבלים.

הוכנו 3 תוכניות אב אזוריות ע"י צוותי עבודה משולבים אשר ביחד עם תכנית מטה יהודה משלימים את כל השטח המקיף את ירושלים העיר. תוכניות אלה תואמו עם גורמי התכנון השונים ואף אומצו ע"י מועצת תכנון עליונה.

שלבי פיתוח ועדיפויות

בנוסף לתכניות האב נבחנו אפשרויות פיתוח האזור בהתחשב באלוצי התקציב, משאבי האנוש המצומצמים לאכלוס מהיר של המרחב ומחסור חמור במקומות תעסוקה אטרקטיביים.

נוכח מגבלות אלה חשוב לקבוע סדרי עדיפות להמשך פיתוח העיר והמרחב תוך בקרה מירבית של הקצאת המשאבים האנושיים, הקרקעיים והתקציביים. וכל זאת בהתיחסות למידת המימוש של יעדי הפיתוח.

שלום של ראש המועצה אנדרוז שוש עדיון

1. יש בעיות של הכשרות קרקע במגזר הערבי. עם מכשירים יהודים.

2. יעור לתת לו Push. עם רוס

3. מדבריון לחרסינה + מבקרים מאיים

4. גידול מי קולחים. לגידול הקלאי ולביליות עדיון.

5. מרכזים דרומה מערכת הכשרות.

תמוס תרטא	מבקרים מקומים	מרכז גידול קולחי
		יבר מרים

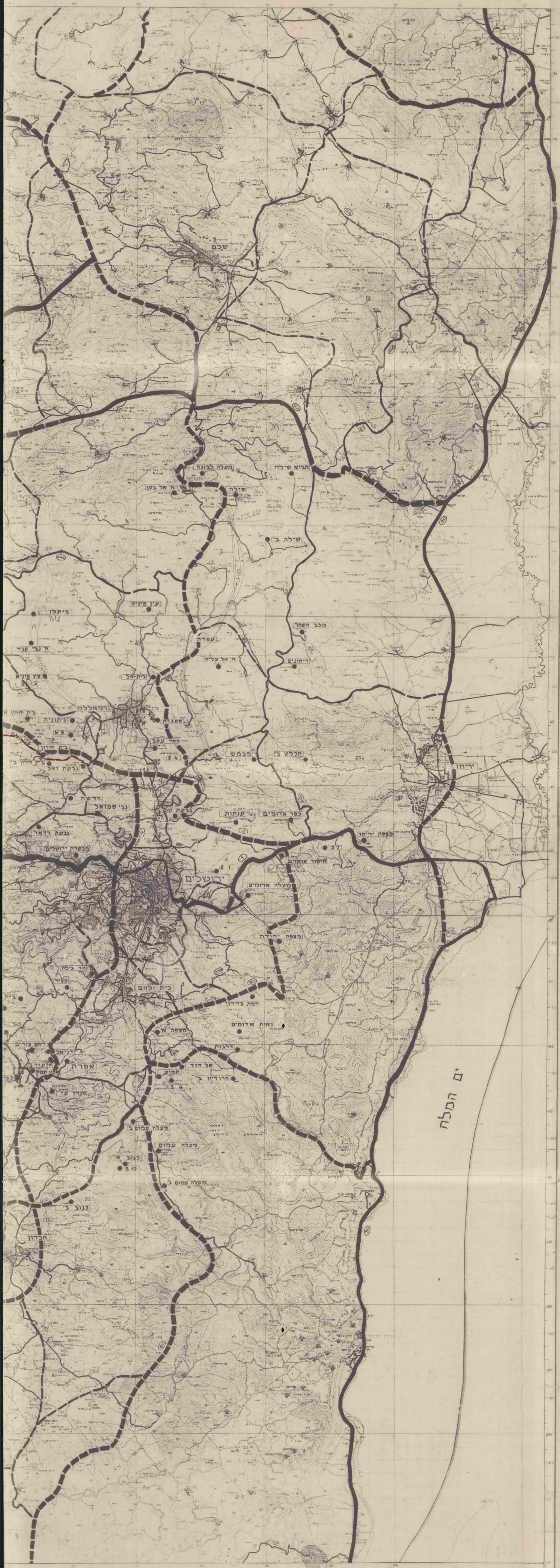
- יכולת עשיה של הקורות.
- מים 2.500 שקל משיכה המשלוח.

דוד	ג	ישראל

- המוסרה ← תעשוקה. ← תירות ← כפרים ערבים בעיות המשלים.
תשתיות
- מרשלו שרדו עובדים יהודים

אלינור לעשות יהודים מהשפלה.
לחשוב במומנט אחר
יצירת איכות חיים. בתור יתרטלב.

שמריהו



משרד הביטוי והשכון

אגף פרוגרמות

פתוח ירושלים רבה
מערכת כבישים

קנ"מ 1:100,000

תכנית מס' 414/1

מקרא

	קיים	מתוכנן
כביש בין עירוני ראשי כביש עירוני מהיר	▬▬	- - -
כביש בין עירוני איזורי כביש עירוני עורקי	——	- - -
כביש מקומי	——	- - -

תאריך התכנית: 1.5.83

ד.א.ל.-פתוח והנדסה בע"מ

תל-אביב רח' אוסישקין 100 טל' 443804, 447325

ים התיכון
תל-אביב-יפו
רמת פודרים
גבעת אחוד
גבע פוקים
תבור חורון
קרית-גת

יעוץ כלכלי וארגוני

זיוה וינשל

תכנית פיתוח לשרחב

ירושלים רבה

סיכום ביניים

מגמות פרישה

רח' התומר 29, סביון
טלפון 343531

יעוץ כלכלי וארגוני
זיוה וינשל

רח' התומר 23
ס ב י ו ן
טל: 03-343531

תכנית פיתוח למרחב

ירושלים רבה

סיכום ביניים

מגמות פריסה

מוגש
למשרד הבנוי והשיכון
מחוז ירושלים
אגף הפרוגרמות

פבר. 1984

תוכן עניינים

		ד ף
1.	מבוא	1
1.1	מסגרת תדו"ח	1
1.2	גבולות התכנית והמערך המרחבי	1
2.	עיקרי דברים	3
3.	הבנית למגורי יהודים בירושלים רבה עד 1990	7
3.1	תוספת דירות נדרשת עד 1990	7
3.2	היקף הבנית בפועל, אפר. 1983	8
3.3	תוספת בנית למגורים עד 1990	8
3.4	מלאי דירות כולל בירושלים רבה, 1990	9
4.	פריסת אוכלוסיה יהודית	11
4.1	פריסת האוכלוסיה בירושלים רבה	11
4.2	פריסת האוכלוסיה היהודית מעבר לקו הירוק	13
5.	השתנות הרכב האוכלוסיה בירושלים רבה	18
5.1	המרחב המטרופוליטני	18
5.2	יו"ש בתחום ירושלים רבה	19
5.3	ירושלים	19
6.	קוים לגיבוש תכנית פיתוח מרחבית	22
6.1	מבוא	22
6.2	שיקולים למיקום ישוב/ים עירוני/ים ליהודים	22
6.3	התפרשות האוכלוסיה הלא יהודית במרחב	23
6.4	השקעות וסדרי עדיפויות בתוך בפיתוח המטרופולין	23
6.5	הרכב הבנית למגורים	24
6.6	מלאי ריק של דירות	26

1. מ ב ו א

1.1 מטרת הדו"ח

הדו"ח המובא בזה מהווה סיכום של מכלול הבדיקות שנערכו ע"י הצוות, שנועד לגבש תכנית פתוח למרחב ירושלים.
הבדיקות שנעשו מתיחסות למטרת האילוצים והאפשרויות לפתוח מערך ישוב יהודי בירושלים רבה בתחומים של:

- משאבי אנוש.
- מקורות תעסוקה הנדרשים להבאתם.
- מגמות פיתוח עכשוויות ומוכתבות בשוות הבינוני בבנית מגורים לאוכלוסיה יהודית.
- תכניות פתוח לשווה הארוך של מערך השלטון המקומי היהודי באזור.
- בדיקה ראשונית של מערכות התשתית האזוריות.
- משאבים דרושים לפתוח, בהסריטים אלטרנטיביים.

ההיזון החוזר, לגבי מערכת האילוצים, שנתקבל המשרד הבנוי והשיכון, הצריך תיקונים בחלקים של דו"ח הביניים הראשון, שהתמקד בעשור הנוכחי. הכנסת התיקונים הללו, בד בבד עם בחינת פוטנציאל היהודים להשתקעות ביו"ש שבמרחב ירושלים רבה, אפשרו קבלת תמונה למטרת האילוצים והאפשרויות בפתוחו, בעשור הבא. התיקונים על השלכותיהם מוצגים בדו"ח הזה.

מיצויין של הבדיקות לעיל כדי הכנית פתוח מפורטת לפי תחומי פעולה, שלבים ועלויות כרוך בשלב עבודה נוסף, שקויו העיקריים מותוים במטרת הדו"ח.

1.2 גבולות התכנית והמערך המרחבי

1. התחומי התכנית מעיפים:

- ירושלים העיר
- הבל הר - פרוזדור ירושלים
- נפת רמאללה בצפון (למעט הגושים של מתתיהו, בית אריה ונוף צוף, בם ואי"ז מטה בנימין).
- נפת בית לחם, בדרום

2. גבולות התכנית:

צפון - כביש נעלינ"ץ הרבתא - ביתלו, דרומית כובר, ברתם ועשרת, מזרחית לגילגיולית, לבן-שרקיה וקצרה.

מזרח - יורד לאורך המדרונות המזרחיים לכביש אלון, עד מערבית ליריחו ויורד עד דרומית למעלה עמוס.

דרום - דרומית למעלה עמוס, א-שיוח ובית פגיר.

מערב - מזרחית למסילת ציון ולבית שמש.

3. השטח המוגדר כאן כירושלים רבה משתרע על כ-1.5 מיליון דונם, כ-260 דונם בגבולות מדינת ישראל ו-1.2 מיליון דונם ביו"ש.

שה"כ	1.460
ירושלים	108
פרוזדור	150
מעבר לקו הירוק	1.202
מוא"ז גוש עציון	440
מעלה אדומים	12
מוא"ז גוש עציון	790

4. לבד מירושלים עצמה היו במרחב בסוף 1982 176 יישובים: 30 בפרוזדור ירושלים ו-146 מעבר לקו הירוק.

- 55 היישובים היהודיים שבמרחב התחלקו באופן שווה בין הפרוזדור לבין יו"ש שבתחום ירושלים רבה.

- 119 מתוך 121 היישובים הערביים-מעבר לקו הירוק

היישובים שבירושלים רבה

	שה"כ	יהודים	לא יהודים
ירושלים			
פרוזדור	30	28	2
מעבר לקו הירוק	146	27	119

2. עיקרי דברים

2.1 ירושלים רבה שמנתה בסוף 1982 כ-630 אלף תושב, תקיף בשנת 2000 כ-900 אלף תושב. הגידול באוכלוסית המרחב יהיה מהיר יותר בקרב הלא יהודים, כשחלקם בה יעלה מ-48% ל-50%, בהתאמה.
האוכלוסיה היהודית, שמנתה 328 אלף נפש ב-1982 תגדל כדי 452 אלף נפש, בסוף התאה.

אוכלוסית המרחב לפי לאום (אלפים)

	1982	1990	2000
סה"כ	632	749	898
יהודים	328	388	452
לא יהודים	304	361	446

תחזית זו מקורה בעבודת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בעיבודי משרד הבינוי והשכון והצוות.

2.2 המשך המרוצת של התיישבות היהודית מעבר לקו הירוק, עשוי להגדיל את מספר התושבים היהודיים שם מכ-8 אלפים ב-1982 כדי 48 אלף, בשנת 2000. זאת בהנחה כי מערכת ההשבות הכלכליות שניתנו למתיישבים היהודיים מעבר לקו הירוק תישאר בעינה.

2.3 מסגרת הפעילות העכשווית ביו"ש שבתחום ירושלים רבה, בצד תכניות הבנייה למגורים של משרד הבנוי והשיכון לטווח הבינוני (עד 1988) מכתיבים את פריסתה של תוספת האוכלוסיה הזו במרחב, כמעט עד סוף התאה.

2.4 בהנחה שלא ניתן לשנות את תכניות הבנייה למגורים של המשרד לשווה הבינוני, פריסת כל תוספת האוכלוסיה היהודית בעשור הנוכחי, מוכתבת. כן מוכתבת פריסתה של מרבית תוספת היהודים החדשים לעקור ליו"ש שבמרחב, במהלך שנות התשעים.

2.5 מסגרת האילוצים, בצד תכניות הבנייה הציבורית, אינן מאפשרות הקמתם של ישובים נוספים במרחב בעשור הנוכחי, כפריים או עירוניים כאחד.

.4/..

2.6 מסגרת הפעילות העכשוית והתכניות לבניית מגורים בטווח הבינוני עלולות להביא לגידול בעודף מלאי הדירות הריקות המיועדות ליהודים, בירושלים רבה, עד סוף העשור.

2.7 להגדלת עודף המלאי הריק עלולות להיות השלכות לא רק בתחום מערכת מחירי הדיור, אלא אף בשנוי לרעה בהרכב הסוציו-כלכלי של האוכלוסיה שתתגורר באזורים שרגישותם לשנויי המחיר גדולה מהממוצעת. מתכונת כזו הינה מתכון להיווצרותן של שכונות טעונות שיקום, בעתיד.

2.8 ספק אם יש מקום להפנות משאבים כספיים להגדלת עודף מלאי ריק של דירות, שעה שהקפאון בשוק העבודה של ירושלים מהווה איום ממשי על גידול אוכלוסיה יהודית של המרחב. שנוי סדרי העדיפויות הנגלים בהשקעה - מתוספת דירות לפתוח מקורות תעסוקתיים, עשוי להביא לתוצאות טובות יותר: בצד יתר האיזון בתחום הדיור ניתן יהיה להשיג אף יתר איזון בשוק העבודה.

2.9 לשנוי המוצע בסדר העדיפויות בהשקעה המיועדת בעשור הנוכחי, ע"י הקטנת תוספת הבנייה המתוכננת במשרד, יתרונות פוטנציאליים נוספים:

- הגדלת חופש התימרון באשר לפריסתה של תוספת האוכלוסיה היהודית ביו"ש, בשנות התשעים, תוך בחינה מחודשת של מערכת השיקולים הכוללת בהקשר זה.
- מיצוי פוטנציאל הבנייה של הסקטור הפרטי.

2.10 הצלחתם של מאמצי הפתוח, גם ללא שנוי בתכניות הבנייה למגורים, מחייבת הפנייה מסיבית ומידית של משאבים לפתוח מקורות תעסוקה נוספים ליהודים, במטרופולין. שאם לא כן, יחסרו בו, בסוף העשור הנוכחי, כ-8 אלפים מקומות עבודה ליהודים. להילופין - תחזית גידולת של האוכלוסיה היהודית בירושלים רבה תימצא כאופטימית מדי.

2.11 השנוי המוצא בסדר העדיפויות לא יגדיל, ככל הנראה, את מרחב האפשרויות של הכוונת אוכלוסיה יהודית בפריפריה, בעשור הנוכחי, אך יוכל להגדילו בעשור הבא.

ללא שנוי כזה באמד הפוטנציאל האוכלוסין הניתן להכוונה, במהלך שנות התשעים, בכ-4 אלפים נפש.

2.12 קליטתה של אוכלוסיה בהיקף כזה במערכת של ישובים כפריים כרוכה בהשקעה בתשתית, הגבוהה פי שבעה מזו הכרוכה בקליטתה בישוב עירוני חדש בפריפריה - 1,075 מיליון שקל מול 67 או 193 מיליון שקל, בהתאמה. (מחירי מאי 1983).
עוות ההשקעה לגבי הישוב העירוני מבטא תנאי טופוגרפיה והשתית, המשתנים מאיתור פוטנציאלי למשנהו, התואמים בניית עירונית.

2.13 אף דירה בישוב כפרי יקרה מאשר בעירוני, עלות בית בודד בן 75 מ"ר נאמדת בכ-24 מיליון שקל (מחירי מאי 1983), שעה שעלות דירה עוות גודל בבנין בן 4 קומות נאמדת בכ-1.4 מיליון. זאת על פי הערכתי הבסיס של משרד הבנוי והשיכון לבנית, פיתוח צמוד ושכונתי.

2.14 לפיכך גובש עם המשרד קו מדיניות הגורס ריכוז מאמצי הפתוח בישובי לויין עירוניים בפריפריה.
לאור קו זה מציע עוות התכנון להקים בשנות התשעים [redacted] נוסף. מיקומו מצריך בדיקות נוספות, [redacted] כביש אלון.

2.15 מאמצי הפיתוח ביו"ש, שבתחום ירושלים רבה, יגדילו את חלקם של היהודים שם מכ-4% ב-1982 לכ-16% מכלל התושבים, בסוף המאה. ככל הנראה עיקר השנוי יתרכז באיזור שמצפון לבירה, בה יגדל חלקם של התושבים היהודים כדי 10% עד 20% מתושביו.

2.16 התחליפים הדמוגרפיים המיחדים את ירושלים, באד עידוד התישבותם של יהודים בישובי הלויין שלה, יביאו לשינויים מרחיקי לכת בהרכבה של אוכלוסיה הבירה, בסוף המאה:

- חלקה של האוכלוסיה היהודית בעיר ימשיך לרדת ויגיע כדי 66% מתושבי העיר, בשנת 2000, לעומת כ-72% מהוכם, בסוף 1982.
- חלקה של היהדות החרדית בירושלים יגדל במהירות מכ-19% מיהודי העיר בראשית שנות השמונים כדי 36% מהוכם, בשנת 2000.

2.17 גם לו תושלמה עבודת הצוות, לפי המותוות על ידו, לא היה בידיו לגבש תכנית פיתוח שלמה, בהעדר מידע בסיסי באשר להתפתחות השקשור הדומיננטי ביוייש, שבמרחב, היינו - הלא יתודים.
ההתעלמות מההתפתחויות הדמוגרפיות, חברתיות וכלכליות בקרב הלא יתודים, עלולה לגרום למשגים תכנוניים. על משרד הבנוי והשיכון, המרכז כיום את עיקר פעילות הפתוח האזרחית באיזור, לידום ולהעריץ גיבוש מערכת אינפורמטיבית בסיסית ושוטפת לגבי הלא יתודים שבו.

2.18 הגם שהכניות הבניית הקיימות למגורים בירושלים רבה עונות על צרכיה, כמעט עד סוף המאה, אין בהן משום תכנית פתוח. זאת בהעדר הכניות משלימות לגבי פתוח משתיות, ערותים למיניהם ומקורות העסוקה, לפי הירוכית מרחבית ולפי סדר עדיפויות.

3. הבנית למגורי יהודים בירושלים רבה עד 1990

3.1 תוספת דירות נדרשת עד 1990

תוספת משקי בית יהודיים בירושלים רבה בתקופה 1983 עד 1990 נאמדת ב-21 אלף נפש [1]. מספר זה מבטא את מספרם של משקי הבית המתווספים לירושלים רבה, אחר נכויים של אלה העתידים להיגרע ממאגר משקי הבית היהודיים הקיימים בה. כ-500 משקי בית עשויים להתווסף לישובי הפרוזדור (למעט מבשרת ירושלים) [2]. משמע, תוספת משקי הבית בירושלים, מבשרת והישובים שמעבר לקו הירוק תסתכם בכ-205 אלף.

יש לצפות כי במהלך 8 השנים עד 1990 יקטן מלאי הדיור הכולל בכ-2,000 דירות. זאת עקב תמרת יעודן שלחלק מהדירות לשימושים מתחרים, איחוד דירות והריסה.

תוספת הדירות הנדרשת עד 1990 נאמדת למיכך בכ-23 אלף דירות:

20.6 אלף דירות לתוספת משקי בית נטו

2.0 אלפי דירות להחלפת דירות נגרעות

0.5 - 0.6 דירות להגדלת מלאי התעולי של דירות ריקות

מימדית הנדרשים של התוספת למלאי התעולי הריק נאמדו לעיל בטווח שבין 3% ל-4% מתוספת משקי הבית.

עד כה לא נעשתה בארץ בדיקה באשר לרמתו הנדרשת של המלאי התעולי הריק. תחזית שנעשתה ביחס לביקוש למגורים בארץ גורסת כי יש להבטיח מלאי תעולי ברמה של 4% מכלל הדירות [3]. אולם, באותה עבודה מובאים השיעורים בהם השתמשו לחיזוי צרכי הבנית בארצות הברית, שהינם 1.5% מהדירות בבעלות [4] מול 5% מהדירות בשכירות. החלתם של השיעורים הללו על הרכב הבעלויות הישראלי על דיור, משמעותם מלאי ריק תעולי הנמוך מ-3%.

---

1) ייעוץ כלכלי וארגוני "תכנית פתוח לערהב ירושלים רבה, פוטנציאל האוכלוסיה להתישבות מעבר לקו הירוק", ינו. 1984, פרק 4.

2) בהנחת כי חלקם בתוספת משקי בית עקב נישואים וגירושין (בלבד) פרופורציונית לחלקם באוכלוסיה.

3) תכנון וייעוץ כלכלי בע"מ "צרכי הבנית למגורים בישראל 1972 עד 1976, ניתוח והחזיות", 1972, פרק 3.12.

4) למעט "בית שני" (בתי קיץ).

3.2 **היקף הבנייה בפועל, אפר. 1983** [1]

באפריל 1983 היו בבנייה בירושלים רבה 13.6 אלף דירות למשקי בית יהודיים. מספר זה כולל את הדירות שהיו בבנייה בירושלים ובמטרופולין, וכן את הדירות הריקות שמחוץ לירושלים. עודף המלאי התפעולי בירושלים נאמד בכאלף דירות נוספות, לפחות. משמע, מספרן הכולל של הדירות הנבנות בירושלים רבה, בצרוף לעודף המלאי התפעולי הסתכם באפריל 1983 בכ-15 אלף דירות.

3.3 **תוספת בנייה למגורים עד 1990**

מול תוספת ביקוש בת כ-23.5 אלף דירות ליהודים עד 1990 קיימת בפוטנציה תוספת בת כ-15 אלף דירות בבנייה ובעודף של מלאי תפעולי של דירות ריקות. משמע כי ממאי 1983 ועד סוף 1988 יש להתחיל בבנייתן של 8.5 אלפי דירות נוספות, בתחומית של ירושלים רבה.

הקצב המינימלי של תוספת הבנייה היהודית הפרטית בתקופה זו בירושלים רבה נאמד ב-5.4 אלף דירות: 5 אלפים דירות בירושלים ו-0.4 אלף דירות במבשרת ציון.

עפ"י הערכותיה של הנהלת מחוז ירושלים במשרד הבנוי והשיכון, יבנה המשרד כ-6 אלפים דירות נוספות בתקופה האמורה; 3.5 עד 4.5 אלף דירות התווספנה בירושלים העיר וכאלפיים דירות במעלה אדומים וגבעת זאב.

הערכת זהירה באשר להוספת הבנייה במערך היישובים הכפריים שמעבר לקו הירוק, גרסה תוספת בת כ-100 דירות בהן, עד 1990. תוספת זו נדרשת על מנת להביאם לגודל מינימום בן 50 משקי בית [2].

על פי הערכות אלה יתווספו בירושלים רבה, ממאי 1983 עד 1990 כ-11.5 אלף דירות לפחות.

לוח 3.1: אומדן התחלות בנייה ליהודים בירושלים רבה מא' 1983 עד סוף 1988 (אלפים)

סה"כ	**11.5**
ירושלים	**9.0**
בנייה פרטית	5.0
בנייה ציבורית	4.0
מבשרת ציון (פרטית)	**0.4**
מעבר לקו הירוק	**2.1**

1) לפירוט בסעיף זה ראה ייעוץ כלכלי וארגוני "תכנית פיתוח לירושלים רבה - בחינה ראשונית", יוני 1983, פרקים 4 ו-6.

2) אומדן זה מניח תוספת בנייה ב-6 יישובים כפריים קיימים בלבד, שכן השאר עברו את הגודל המינימלי של 50 משקי בית.

לפי האומדנים לעיל יתווספו במרחב המטרופולין של ירושלים 11.5 אלף דירות, מול יתרת נדרשת בת כ-8.5 אלפי דירות בלבד. משמעות הדבר עודף בן כ-3 אלפים דירות של מלאי תפעולי של דירות ריקות.
אומדן זה זהיר ביותר, בהניחו ירידה משמעותית בהיקפה של הבנייה הפרטית בירושלים רבה, ובהניחו כי במרביתם של הישובים הכפריים במרחב לא יוחל בבניה של דירות נוספות עד סוף העשור.

3.4 מלאי דירות כולל בירושלים רבה, 1990

מלאי הדירות לאוכלוסיה היהודית בירושלים רבה [1] באפר. 1989 נאמד בכ-105 אלף, כ-86 אלף דירות מאוכלסות [2], וכ-19 אלף דירות הנמצאות בבנייה או דירות ריקות.
כ-6 אלפים מתוך 105 אלף הדירות הינן בישובי חלויין של ירושלים, שמעבר לקו הירוק.
עד לשנת 1990 יגדל מלאי הדיור, ברוטו, כדי 117 אלף דירות: 106 אלף מתוכן בירושלים וכ-8 אלפים בישובים שמעבר לקו הירוק.

לוח 3.2: התפתחות מלאי הדיור ליהודים בירושלים רבה [1] עד 1990 (אלפי דירות)

	סה"כ	ירושלים	מבשרת	מעבר לקו הירוק
מלאי - אפר. 1989 - סה"כ	105.5	97.3	2.0	6.2
משקי בית (מאוכלסות)	86.4	82.8	1.8	1.8
בבנייה ומלאי ריק	19.1	14.5	0.2	4.4
תוספות בנייה עד 1990	11.5	(9.0)	0.4	2.1
מלאי - סוף 1990 (ברוטו)	117.0	106.3	2.4	8.3

ממלאי כולל זה יש לנכות, כאמור, כאלפיים דירות שתגרענה ממצבת הדירות העכשוית, משמע, מלאי הדיור הזמין ליהודים בירושלים רבה עתיד להקיף, בשנת 1990, כ-115 אלף דירות.

---

1) האומדן מתייחס לירושלים, מבשרת ציון והישובים שמעבר לקו הירוק. אינו כולל את שאר ישובי פרוזדור ירושלים שבתחומי ירושלים רבה.

2) מספר הדירות המאוכלסות אינו אלא מספר משקי הבית היהודיים בירושלים רבה, בסוף 1982, עפ"י אומדני ה ל.מ.ס לאותו מועד. נתון זה טרם עודכן עפ"י ממצאי מיפקד האוכלוסין והדיור ממאי 1989.

מספר משקי הבית היהודיים בטרופולין המונה כיום כ-86 אלף משקי בית עתיד לגדול, כאמור, ב-20.6 אלף עד סוף העשור. מספרם של משקי הבית היהודיים בירושלים רבה (ללא שאר ישובי המרודדור) יגיע, איפוא, בסוף העשור ל-107 אלף.

לוח 3.3: משקי בית יהודיים בירושלים רבה, עד 1990 (אלפים)

סה"כ	107.0
משקי בית, סוף 1982	86.4
תוספת משקי בית עד 1990	20.6

פירוש הדבר כי מספר הדירות הזמין ליהודי ירושלים רבה ב-1990 יהיה גבוה בכ-8 אלפים ממספרם של משקי הבית. לשון אחר - רמת המלאי הריק תעלה לכ-7.5% (ממספרם של משקי הבית).

רמתו הנדרשת של מלאי הדירות המעולי בשנת 1990 נאמדת בסביבות 4.5 אלפי דירות.

למרות האמור לעיל, יתכן כי מימושן של הכניות הבנייה של משרד הבנוי והשיכון בירושלים ובסביבותיה תבאנה לצימצום בהיקפה של הבנית המרשית, הגדול מזה שנלקח בחישוב לעיל. ברור כי מגמה כזו, העשויה להיות בשל לחצים של עודף דירות ריקות תביא לצימצומו של עודף כזה.

4. פריסת אוכלוסיה יהודית

4.1 פריסת האוכלוסיה בירושלים רבה

4.1.1 פריסת ב-1990

תחזית תוספת האוכלוסיה היהודית לירושלים רבה עד 1990, פעילות תבנית למגורי יהודים, על מוקדיה בצד מערכת התמריצים שניתנה בראשית העשור הנוכחי לרוכשי דיור בירושלים ובסביבותיה, מכתיבים את פריסת האוכלוסיה היהודית בירשלים רבה, בשנת 1990.

טווח אי תודאות, שמקורו במלאי הדירות הריקות, קטן יחסית. לו התחלק המלאי הריק בין ירושלים, מבשרת ציון ותישובים שמעבר לקו הירוק פרופורציונית, הרי שפריסת האוכלוסיה היהודית הצפויה ב-1990 תהא קרובה לזו המוצגת באסטרטגיה ב'. אסטרטגיה זו מניחה האצת איכלוסה של הפריפריה שמעבר לקו הירוק, באמצעות חיזוקן של ערי הלויין הקיימות.

לוח 4.1: פריסת האוכלוסיה היהודית ב-1990 בהנחת של התפלגות פרופורציונית של מלאי דיור ריק (אלפים)

	1982	1990
סה"כ	328.0	388
ירושלים	304.2	339
פרוזדור ירושלים	16.0	18
ערים ביו"ש	1.7	22
כפרים ביו"ש	6.1	9

אולם ההנחה בדבר התפלגות פרופורציונית של מלאי הדיור הריק קיצונית; בחינת התפלגותו של מלאי הדיור הריק בעבר מורה כי מלאי זה מתרכז בישובים או בשכונות עירוניות בהם פעילות בנית אינטנסיבית. עפ"י האומדן, מגיע שיעור הדירות הריקות בשלוש השכונות הנבנות בירושלים כדי 10%, שעה שהמלאי הריק בעיר כולה נאמד בכ-6% (בסקטור היהודי).

לוח 4.2: אומדן המלאי הריק בשכונות הגיבנות בירושלים, מאי 1983 (אלפים)

	דירות גמורות[1]	משקי בית[2]	מלאי ריק
סה"כ	12.2	11.1	1.1
רמות	3.5	3.3	0.2
גילה	5.7	4.8	0.9
תלפיות מזרח	3.0	3.0	—

ניתן, איפוא, להניח כי שעור המלאי הריק בפריפריה יהיה גדול משעורו בבירה. בהנחת זו תהא פריסתה של האוכלוסיה היהודית במרחב המטרופוליטני של ירושלים קרובה למוצג באסטרטגיה ג'.

לוח 4.3: פריסת האוכלוסיה היהודית ב-1990 בהנחה של מלאי ריק גדול בפריפריה (אלפים)

	1982	1990
סה"כ	328.0	388
ירושלים	304.2	342
פרוזדור ירושלים	16.0	18
ערים ביו"ש	1.7	20
כפרים ביו"ש	6.1	8

4.1.2 פריסה בשנת 2000

בעשור המסתיים בשנת 2000 יתווספו לירושלים רבה 64 אלף יהודים. אומדן זה, שמקורו בתחזיות אוכלוסין ארציות של משרד הבנוי והשיכון, נמוך ב-6 אלפים נפש מזה שנערך על ידינו, בשלב העבודה הראשון.

---

1) משרד הבנוי והשיכון "נתוני רקע לקראת יום ירושלים", מאי 1983

2) ל.מ.ס, עיבודים ראשוניים של המיפקד, טרם פורסם.

עפ"י המובא בפרק 4 לעיל, עשויים עד 20 אלף יהודים להעתיק מגוריהם אל מעבר לקו הירוק, בעשור המסתיים בשנת 2000.
המשך פיתוחה של מבשרת ציון עשוי לתגדיל את אוכלוסיית הפרוזדור בכ-4.5 אלף יהודים.
ירושלים תמנה, איפוא, כ-380 אלף יהודים בסוף המאה. חלקה של ירושלים באוכלוסיה היהודית במרחב ירד במחירות מ-93% בשנת 1982 כדי 84% בסוף המאה.

לוח 4.4: התפתחות הפריסה של האוכלוסיה היהודית במרחב ירושלים

	אלפים			אחוזים		
	1982	1990	2000	1982	1990	2000
סך הכל	328	388	452	100	100	100
ירושלים	304	342	381	93	88	84
פרוזדור ירושלים	16	18	23	5	5	5
מעבר לקו הירוק	8	28	48	2	7	11

מערך הישובים שמעבר לקו הירוק צפוי לגידול מהיר ביותר; מ-8 אלפים נפש בשנת 1982, שהיוו 2% מכלל יהודי המרחב, כדי 48 אלף נפש בשנת 2000. הישובים שמעבר לקו הירוק יאכלסו, עפ"י ההנחות לעיל כ-11% מהיהודים בירושלים רבה.
פרוזדור ירושלים עתיד לשמור על חלקו - בסביבות 5% מכלל היהודים בירושלים רבה.

4.2 פריסת האוכלוסיה היהודית מעבר לקו הירוק-

4.2.1 שנת 1982

בסוף שנת 1982 מנתה האוכלוסיה היהודית בפריפריה הירושלמית שמעבר לקו הירוק קרוב ל-8 אלפים נפש. רוב האוכלוסיה התגוררה בישובים כפריים - החל בקיבוצים וכלה בישובים קהילתיים, ורק כ-1,700 מתוכם בישוב עירוני - מעלה אדומים [1]. רוב הישובים וכן רוב האוכלוסיה התרכזו בתחום שמצפון לירושלים.

---

1) המידע בסעיף זה נשען על אומדני ת-ל.מ.ס. לסוף 1982

לוח 4.5: פריסת האוכלוסיה היהודית בפריפריה שמעבר לקו הירוק, שנת 1982 (אלפים)

	סה"כ	צפון	דרום
סה"כ	7.8	5.1	2.7
ישובים עירוניים	1.7	1.7	-
ישובים כפריים	6.1	3.4	2.7

4.2.2 שנת 1990

עד לשנת 1990 יתווספו בפריפריה שמעבר לקו הירוק שני ישובים עירוניים, הנמצאים כרגע בבניה: אפרת, בחלק הדרומי וגבעת זאב - בצפוני.

האוכלוסיה בשלושת הישובים העירוניים עשויה למנות בסוף העשור כ-20 אלף תושב. אומדן זה נגזר מהיקפי הבניה בשלושת הישובים באפר. 1983, מתכניותיו של משרד הבנוי והשיכון להמשכה, במהלך שנות השמונים, תוך התחשבות במלאי הדיור הריק.

עפ"י התכנית הבנינית במעלה אדומים, עד סוף העשור, כ-5 אלפים דירות ובגבעת זאב כאלף. הונח כי אפרת תמנה 300 עד 400 יח"ד בלבד.

הקיבולת הפוטנציאלית של מספר דירות כזה נאמדת בכ-24 אלף נפש, בהנחת שמשק בית ממוצע ימנה 3.8 נפשות.

כיוון שצפוי עודף ניכר במלאי התיפעולי של הדירות הריקות בירושלים רבה, הונח כי האיכלוס יפגר כלשהו אחר הקיבולת הפוטנציאלית.

האוכלוסיה במערך הכפרי תגדל בקצב איטי בהרבה; מכ-6 אלפים נפש בסוף 1982 כדי 8 אלפים נפש בסוף העשור. זאת, כאמור, כפועל יוצא של מספר הנחות:

- לא יוקמו ישובים כפריים נוספים בפריפריה, עד סוף העשור.
- תוספות הבנית בישובים הקיימים יוגבלו לשטח מתוכם, בהם מלאי הדיור (מאוכלס ובבניה) היה קטן מ-50 דירות.
- חלקו היחסי של מלאי הדיור הריק במערך הכפרי יהיה זהה לחלקו בישובים עירוניים שמעבר לקו הירוק.

יש להזכיר כי הנחות אלה מבטאות את מסגרת האילוצים, כפי שנבחנה בשלב העבודה הראשון. לאור אלה עשויה פריסת האוכלוסיה היהודית בפריפריה שמעבר לקו הירוק להשתנות עד 1990 במידה ניכרת; חלקו של הצפון יגדל משמעותית, תוך גידול נמרץ בחלקה של האוכלוסיה העירונית.

.15/..

לוח 4.6: פריסת האוכלוסיה היהודית בפריפריה שמעבר לקו הירוק, שנת 1990 (אלפים)

	סה"כ	צפון	דרום
סה"כ	29	24	4
ישובים עירוניים	20	19	1
ישובים כפריים	8	5	3

4.2.3 שנת אלפיים

מסגרת האילוצים

לכאורה, מערכת האילוצים בעשור הבא, באשר לפריסת תוספת האוכלוסיה היהודית בפריפריה קשנת מתמוכתבת בעשור הנוכחי. אולם, אף לשנות התשעים מערכת נתונים מוקדמת:

א. תוספת מירבית בת 20 אלף תושב ליישובים שמעבר לקו הירוק (ברמת סיבסוד דומה לזו של העשור הנוכחי).

ב. מערך של 18 ישובים כפריים, שעפ"י התנהות לשנות השמונים, ימנו בראשית שנות התשעים כ-50 משקי בית, כל אחד.
התנחיה בדבר הבאתם לגודל של 100 יח"ד, במהלך שנות התשעים, המקובלת על משרד הבנוי והשיכון, משמעה תוספת בת כ-4 אלפים נפש.

ג. הבאתם של גבעת זאב ואפרת לגודל מינימום סביר כיישובים עירוניים בני אלפיים דירות כל אחד. פעולה כזו מחייבת תוספת כוללת בת כ-9 אלפים נפש לשני הישובים (5 אלפים לאפרת ו-4 אלפים לגבעת זאב).

ד. גמר איכלוסה של מעלה אדומים, ללא בנית נוספת ביישוב (מעבר למיועד עד סוף העשור הנוכחי) משמעה תוספת בת כאלף תושב.

ה. עפ"י המידע שנתקבל ממשרד הבנוי והשיכון ניתן לצפות להקמתו של ישוב קהילתי בגבעת הראדאר. סביר לצפות כי עד לשנת 2000 התגוררנה בו כאלפיים נפש.

משמעה של מערכת נתונים זו היא כי הרביתה של תוספת האוכלוסיה היהודית הצפוית "מוכתבת".

לוח 4.7: אומדן התפרסותה של תוספת האוכלוסיה היהודית בין היישובים שמעבר לקו הירוק בשנים 1991 עד 2000 (אלפים)

1. תוספת "מירבית"	20
2. עיבוי ישובים כפריים קיימים	4
3. ישובים עירוניים	12
תגדלת ישובים בבנייה	9
גמר איכלוס במעלה אדומים	1
הקמת ישוב נוסף (גבעת תראדאר)	2
4. יתרת אוכלוסיה שהקציתה ניתנת להכוונה	4

יתרת האוכלוסיה שהקציתה ניתנת להכוונה, במסגרת מתנחות לעיל, [illegible] איפוא בכ-4 אלפים נפש.

כאמור, תגדלה משמעותית של הסיבסוד הציבורי עשוית להגדיל את האטרקטיביות של רכישת דיור במערך ישובי הלויין של ירושלים.

מדיניות כזו, משחינקס, תגדיל את מספרם הפוטנציאלי של האוכלוסין שישוב מגוריהם ניתן להכוונה.

מסגרת האפשרויות להכוונה

מסגרת האפשרויות להכוונתם של 4 אלפים הנפשות, הנגזרת מתכניות קיימות, סטטוטוריות ואחרות, גדולה ביותר.

עפ"י תכניותיהן של שתי המועצות האזוריות שבמרחב, גוש עציון ומטה בנימין, הותרות לתוספת בת 20 ישובים כפריים, פיתוחם של 4 ישובים כפריים עכשויים לתושבות ולהקמת ישובים עירוניים.

הפוטנציאל הקרקעי לבניה עירונית במרחב, שבבחן ביוזמתו של מחוז ירושלים במשרד הבנוי והשיכון, מאפשר הקמתם של 7 ישובים עירוניים, כאשר חלק מפוטנציאל זה כלול בתכניותיהן של המועצות האזוריות.

הצעות הצוות לפריסתה של יתרת האוכלוסיה

המדיניות שגובשה באשר לכיווני הפיתוח גורסת ריכוז המאמץ התתיישבותי. פירושה של החלטה זו כי האתרים המוצעים ע"י המועצות האזוריות ליישובים כפריים לא יבנו בו זמנית.

משיקולים אסטרטגיים-ביטחוניים מוצע לתקים 4 מתוך 20 הנקודות האפשריות; ישוב חקלאי נוסף כגוש עציון בדרום ו-3 ישובים כפריים לאורך כביש אלון; מכמש ב', מבוא שילה ושילה ב' - בצפון מזרח ירושלים. בהנחת שכל אחד מהישובים ימנה 50 עד 80 משקי בית, בשנת 2000, תופנה אליהם אוכלוסיה בת 1 עד 1.4 אלף נפש.

יתרת האוכלוסיה, בת 2.5 עד 3.0 אלפים נפש מאפשרת התחלת הקמתו של ישוב עירוני נוסף בפריפריה.

מבין 7 האחרים הפוטנציאליים מציע הצוות לבחון 3 אלטרנטיביים:

- E1 - כאתר היוצר רצף יהודי בין ירושלים לבין מעלה אדומים
- W5 - כמעבה את הגורת היישובים לאורך כביש בית חורון.
- רמת קדרון - כישוב עירוני השוגר הגורת ישובים מדרום

החלטה באשר להגדלת התמריצים להתיישבות בפריפריה עשויה לאפשר הקמתו של ישוב עירוני נוסף במהלך שנות התשעים. אף בהסריס זה נראים שלושה איתורים אלה לצוות כרלבנטיים ביותר, כאשר הבחירה אמורה ליפול על פיתוח שניים מתוכם.

5. השתנות הרכב האוכלוסיה בירושלים רבה

5.1 המרחב המטרופוליטני

המרחב המטרופוליטני של ירושלים מנה בסוף 1982 כ-630 אלף תושב-קרוב ל-330 אלף מתוכם (52%) יהודים. עד סוף המאה עלול מספרם של היהודים במרחב להשתוות כמעט לזה של הלא יהודים. זאת על אף ייהודה של האוכלוסיה היהודית במרחב זה בקצב הרבוי השבעי הגבוה מהארצי וחרף היות ירושלים מוקד משיכה לעולים.
מגמה זו מוסברת ברבויים השבעי הגבוה עוד יותר של הלא יהודים, שאינו מקוזז במלואו בהגירתם אל מעבר הגדה המערבית.

לוח 5.1 התפלגות האוכלוסיה בחלקי המרחב של ירושלים רבה

	אלפים			אחוזים		
	1982	1990	2000	1982	1990	2000
סה"כ המרחב	632	749	898	100	100	100
יהודים	328	388	452	52	52	50
לא יהודים[1]	304	361	446	48	48	50
ירושלים	424	491	576	100	100	100
יהודים	304	342	381	72	70	66
לא יהודים	120	149	195	28	30	34
פרוזדור ירושלים	20	23	29	100	100	100
יהודים	16	18	23	81	78	79
לא יהודים	4	5	6	19	22	21
יו"ש בתחום ירושלים רבה	188	235	294	100	100	100
יהודים	8	28	48	4	12	16
לא יהודים[1]	180	207	246	96	88	84

1) האומדנים לאוכלוסיה הלא יהודית ביו"ש שבתחום ירושלים רבה הינם ממוצע בין התחזית הגבוהה לנמוכה, המפורטת בפרק 5 של תבחינה הראשונית (מיוני 1983).

5.2 יו"ש בתחום ירושלים רבת

מאמצי הפיתוח בתחומית המטרופוליטניים של ירושלים עשויים להגדיל במחירות את חלקם של היהודים שם; מכ-4% בשלהי 1982 כדי 16% מהאוכלוסין בסוף המאה. לבד ממאמצי הפתוח נעוצה תופעה הזויה זו בקצב גידולם האיטי של הלא יהודים במרחב, עקב הגירתם לארצות חוץ.

חלקם של היהודים בחלקה הצפוני של הפריפריה ביו"ש עתיד לעלות מ-5% בשנת 1982 כדי 20% עד 22% מתוכם בשנת 2000. בתחום שבין 20% ל-22% מבטא את אי הודאות באשר לאחר שיבחר לפתוח עירוני, במהלך שנות ה-90.

לוח 5.2: התפלגות האוכלוסיה ביו"ש, בתחום ירושלים רבת לחלקיו

	אלפים			אחוזים		
	1982	1990	2000	1982	1990	2000
סה"כ	188	235	294	100	100	100
יהודים	8	28	48	4	12	16
לא יהודים	180	207	246	96	88	84
צפון	105	139	172-175	100	100	100
יהודים	5	24	35- 38	5	17	20-22
לא יהודים	100	115	137	95	83	80-78
דרום	83	96	125-122	100	100	100
יהודים	3	4	14- 11	4	4	11 - 9
לא יהודים	80	92	111	96	96	89-91

לעומת זאת חלקם של היהודים בחלקו הדרומי של המרחב, שבתחומי יו"ש, יגוע סביב 10% מכלל אוכלוסיו.

5.3 ירושלים

לפיתוח ישובי לויין יהודיים במרחב המטרופוליטני של ירושלים השלכות על הרכב אוכלוסיתה של ירושלים מבחינה אתנית, דתית וחברתית.
סעיף זה מציג את השפעותיו האפשריות של הפיתוח בשני התחומים הראשונים.

5.3.1 הרכב האוכלוסיה לפי לאום

בסוף 1982 מנתה ירושלים 424 אלף תושב, 304 אלף מתוכם יהודים.
חלקם של היהודים בירושלים היה, איפוא, 71.6% מתושבי העיר.
חלקם של היהודים בבירה ירד, איפוא, מ-74.2% מכלל התושבים עם איחוד העיר, בשנת 1967, כדי 71.6% בסוף 1982.
ממצאי הבדיקות שנעשו בשלב א' מורים כי בסוף המאה חמגה אוכלוסיתה היהודית של ירושלים כ-380 אלף תושב.
מספר הלא יהודים בבירה חזוי להגיע לכ-195 אלף נפש, באותו מועד.
האוכלוסיה בירושלים צפויה למנות בשנת 2000 כ-575 אלף תושב, כאשר חלקם של היהודים ימשיך לרדת, כדי שני שליש.

לוח 5.3: האוכלוסיה בירושלים לפי לאום (אלפים)

	1982	1990	2000
סה"כ	424	491	576
יהודים	304	342	381
לא יהודים	120	149	195

כ-63% מהירידה החזויה בחלקם של היהודים בירושלים, בתקופה 1982 עד לשנת 2000, נעוצים בפער הניכר בין שיעור רבויים הטבעי של שני הלאומים בבירה. כ-37% מהירי דת החזויה נעוץ בפיתוחם של ישובי הלויין היהודיים, בירושלים רבת (בהתעלם מבעיית התעסוקה).

5.3.2 האוכלוסיה היהודית בבירה

אף הרכב האוכלוסיה היהודית של ירושלים צפוי להשתנות עד סוף המאה, כאשר פיתוח ישובי הלווין עלול להמריץ שנויים אלה.
בשנת 1980 נאמדה האוכלוסיה החרדית ב-18% מתושבי היהודיים של הבירה[1].
היחדוש החרדית מאופיינת בקצב רבוי טבעי גבוה ביותר.
בדיקות שנעשו במחלקה לתכנון עיר, בעיריית ירושלים מורות, כי שיעורי הרבוי הטבעי בשכונותיה הדתיות של ירושלים עמד, בסוף שנות השבעים, על 2.7% בשנה.
שיעור זה מתייחס לשכונות דתיות וחרדיות כאחד.

---

1) עיריית ירושלים "תחזית ביקוש והצע של דירות לאוכלוסיה בשכונות הדתיות לעשור הקרוב", ינו. 1982, עמ' 1.

בהעדר מידע ספציפי לגבי רבויה הטבעי של היחידות החרדית בבירה, נבחן נושא זה בכפר חב"ד, שהינו ישוב חרדי. שיעור הריבוי הטבעי בכפר חב"ד נאמד בכ-3.7% בשנה, בתקופת 1978 עד 1981 [1].
בהנחה ששיעור רבויה הטבעי של האוכלוסיה החרדית בבירה הינו 3.4%, תוכפל קבוצה זו, עד שנת 2000 ותמנה כ-106 אלף תושב.
אם תיטול קבוצה זו חלק פרופורציוני בהתישבות היהודית שמעבר לקו הירוק, הרי שחלקה בקרב יהודי ירושלים יעלה מ-18% בשנת 1980 כדי 25% מיהודי העיר, בסוף המאה.
אולם, אם תעדיף הקבוצה להמשיך ולהתגורר בירושלים, עתיד חלקה לעלות כדי 27% מתושביה היהודיים של ירושלים בשנת 2000.

---

1) בשנים אלה עמד הרבוי הטבעי בכפר חב"ד על 65 נפש בממוצע לשנה. האוכלוסיה הכוללת בישוב נעה סביב 2,380 נפש, כאשר כרבע ממנה - תלמידי חוץ במוסדות חינוך.

6. קוים לגיבוש תכנית פיתוח מרחבית

6.1 מבוא

הבדיקות שנעשו עד כה מתייחסו למערכת מגבלות בתחומי האוכלוסיה, תבנייה למגורים, התעסוקה והתוצאות הכרוכות בדפוסי פריסה אלטרנטיביים של הישובים היהודיים שמעבר לקו הירוק.

גיבושה של תכנית פיתוח למטרופולין מצריכה מערכת בדיקות משלימה, בנושאים שטרם נבחנו, וכן בבעיות שעלו במהלך העבודה.

נושאי הבדיקה המרכזיים הינם חמישה, הקשורים זה בזה קשרי גומלין הדוקים. לפיכך קשה לקבוע את סדרי העדיפויות ביניהם לבין עצמם.

- שיקולים לגבי מיקום ישוב/ים עירוני/ים נוסף/ים ליהודים.
- שיקולים לגבי דפוסי התפרסותה של האוכלוסיה הלא יהודית.
- השקעות נדרשות לפיתוח המטרופולין.
- השקעות בבנית למגורים.
- בחינת עודף תפעולי של מלאי דירות ריקות ליהודים.

6.2 שיקולים למיקום ישוב/ים עירוני/ים ליהודים

מהמובא לעיל עולה כי גם ללא שנוי של תחלטות אדמיניסטרטיביות עכשוויות, ניתן יהיה להתחיל באכלוסו של ישוב לוייני עירוני רביעי ליהודים, מעבר לקו הירוק, במהלך שנות התשעים.
הגדלת משמעותית של סיבסוד המשפחות המעתיקות מגוריהן אל מעבר לקו הירוק עשויה לאפשר הקמתו של ישוב עירוני חמישי.
מול הפוטנציאל האוכלוסיתי לישוב עד שניים, קיימים 7 אתרים בהם ניתן להקים ישובים מסוג זה. הבחירה בין האתרים האלטרנטיביים מחייבת מערכת מורכבת של שיקולים - כשהעיקריים בהם:

- יצירת רצף של ישובים יהודיים כמקנת תחושת בטחון רבה יותר לתושביהם והמעגן ביתר תוקף מצב עובדתי אפשרי.
- שיקולים דמוגרפיים; ריכוזי אוכלוסיה יהודית מול ריכוזי אוכלוסיה לא יהודית, במיקרו.
- הצורך באבטחת דרכים קיימות או מיועדות. החיוניות לירושלים ולמערך הישובים שסביבה.

.23/..

- הצורך באבטחת בקודות אסטרטגיות בתחומי ירושלים רבה.
- שיקולים בטחוניים/פוליטיים של עומק עורף מטרופוליטני וחגורת בטחון לירושלים.
- שיקולים כלכליים באשר לעלות האלטרנטיבית של פתוח כ"א מתאחרים, כפועל יוצא מנתונים מקומיים ואזוריים (עלויות בנית ופתוח במקום והתחברות למערכת תשתיות אזורית).
- שיקולי מקורות תעסוקה וכיווני יוזמות פוטנציאליים, בהעדר פיתוח מאוזן של מקורות תעסוקה לוקאליים ומטרופוליטניים.

6.3 <u>התפרסות האוכלוסיה הלא יהודית במרחב</u>

למערכת השיקולים לעיל, באשר לכיווני פיתוחו של היישוב היהודי, השלכת ישירה אף על כיווני התפרסותם הרצויה של היישובים הלא יהודיים שבמרחב.

בידי המימסד להשפיע בנושא זה, במישרין ע"י פיתוח יזום, אם ברמת של פיתוח השתית ועד לרמת של יצירת ישוב/ים לא יהודי/ים נוסף/ים במרחב.

בצד חסירע להשגת הפריסה המרחבית הרצויה עשויה מדיניות זו לקבל אף על מצוקת הדיור של ערביי ירושלים ולסייע בשנוי המאזן הדמוגרפי בעיר.

יש לחזור ולהדגיש כי מערכת המידע העכשוית באשר לכיווני האיכלוס בישובים הלא יהודיים ביו"ש דלת ביותר. על המשרד לדרבן גיבושה של מערכת אינפורמציה אמינה בתחום זה בהקדם.

6.4 <u>השקעות וסדרי עדיפויות בהן, בפיתוח המטרופולין</u>

התמונה המצטיירת מהנתונים לעיל הינה של "חכתבה" מלאת כמעט בפיתוח ירושלים רבה. תמונת זו אינה משקפת את צרכי הפיתוח בתחומים המשלימים את בנית יחידות הדיור וכפי שיובהר להלן - יתכן שאף לא בבנית המגורים עצמם.

הקמת הדירות בירושלים ובסביבותיה מצריכה פיתוח מקביל בתחומים הבאים:

- פיתוח מדורג של מקורות העסוקה. נושא זה נידון בהרחבה בעבודות שונות שנעשו במסגרת משרד הבנוי והשיכון. אולם הנעשה בפועל מפגר אחר הצרכים ומעמיד בספק את תחזיות גידול האוכלוסין הצנועות של המטרופולין.

- תצורך בהבטחת נקודות אסטרטגיות בתחומי ירושלים רבה.
- שיקולים בטחוניים/פוליטיים של עומק עורף מטרופוליטני והגורת בטחון לירושלים.
- שיקולים כלכליים באשר לעלות האלטרנטיבית של פיתוח כ"א מתאתרים כפועל יוצא מנתונים מקומיים ואזוריים (עלויות בנית ופיתוח במקום והתחברות למערכת תשתיות אזורית).
- שיקולי מקורות תעסוקה וכיווני יוזמות פוטנציאליים, בהעדר פיתוח מאוזן של מקורות תעסוקה לוקאליים ומטרופוליטניים.

6.3 <u>התפרסות האוכלוסיה הלא יהודית במרחב</u>

למערכת השיקולים לעיל, באשר לכיווני פיתוחו של היישוב היהודי, השלכת ישירה אף על כיווני התפרשותם הרצויים של היישובים הלא יהודיים שבמרחב.

בידי המימסד להשפיע בנושא זה, במישרין על ידי פיתוח יזום, אם ברמה של פיתוח תשתית ועד לרמה של יצירת ישוב/ים לא יהודי/ים נוסף/ים במרחב.

בצד הסיוע להשגת הפריסה המרחבית הרצויה עשויה מדיניות זו להקל אף על מצוקת הדיור של ערביי ירושלים ולסייע בשנוי המאזן הדמוגרפי בעיר.

יש לחזור ולהדגיש כי מערכת המידע העכשווית, באשר לכיווני האיכלוס בישובים הלא יהודיים ביו"ש דלה ביותר. על המשרד לדרבן גיבושה של מערכת אינפורמציה אמינה בתחום זה בהקדם.

6.4 <u>השקעות וסדרי עדיפויות בהן, בפיתוח המטרופולין</u>

התמונה המצטיירת מהנתונים לעיל הינה של "הכתבה" מלאה כמעט בפיתוח ירושלים רבה. תמונה זו אינה משקפת את צרכי הפיתוח בתחומים המשלימים את בנית יחידות הדיור וכפי שיובהר להלן - יתכן שאף לא בבנית המגורים עצמם.

הקמת חדירות בירושלים ובסביבותיה מצריכה פיתוח מקביל בתחומים הבאים:

- פיתוח מזורז של מקורות תעסוקה. נושא זה נדון בהרחבה בעבודות שונות שנעשו במסגרת משרד הבנוי והשיכון. אולם הנעשה בפועל מפגר אחר הצרכים ומעמיד בספק אף את התחזיות גידול האוכלוסין הצנועות של המטרופולין.

לפיכך יש לגבש תכנית פיתוח אופרטיבית של הגדלת מקורות התעסוקה בירושלים, כאמצעי קריטי למימושן של תכניות הבנוי למגורים.

- קביעת מערכת עדיפויות בתקמת מערכת דרכים ארצית בתחומית המטרופוליטניים של ירושלים, תוך קביעת סדרי עדיפויות של מערכת הדרכים המטרופוליטניות - במרחב כולו ובירושלים עצמה (בהתייחס למערך הישובים הכולל - יהודי ולא יהודי).

- קביעה מקבילה של סדרי עדיפויות במערכות התשתית האחרות: חשמל, מים, ביוב וטלפונים.

- בחינת צרכים ברמה לוקאלית, בכל אחד מהישובים הקיימים במטרופולין באשר לתשתיות דלעיל, בשרותים הציבוריים ובשרותי העסק הפרטיים.

רק אחר קביעת מערכת הצרכים, בהתפתחותה, ניתן יהיה לקבוע תכנית פעולה המפרטת את שלבי ההשקעות לפי עתוי ביצוען, מיקומן והעלויות הכרוכות בהן.

6.5 הרכב הבנייה למגורים

6.5.1 הרכב לפי טיפוסי דירות

האצת הפיתוח של ישובי הלויין של ירושלים נעשתה, בין השאר, באמצעות שנוי בהרכבם של טיפוסי הדירות הנבנות ע"י הסקטור הציבורי. שנוי זה נעשה בעיקרו מחוץ לירושלים, בישובים הלא עירוניים.
גם אם תוקמנה כל הדירות המיועדות להבנות ע"י משרד הבנוי והשיכון במרוצת העשור הנוכחי, יש מקום לבחון מחדש את הרכבן לאור מערכת שיקולים מורכבת:

- "כושר המשיכה" של טיפוסי דירות אלטרנטיביים על האוכלוסיה הפוטנציאלית להעתיק את ישוב המגורים אל מעבר לקו הירוק.

- עלויות נוכחיות של בניית טיפוסי הדירות האלטרנטיביים (על הפיתוח הצמוד, השכונתי והכלל ישובי).

- רמות הסיבסוד העכשוויות של הדירות לפי:
  - טיפוסי בנייה
  - סוגי ישוב
  - הגוף המאכלס

- דרכים - אפשרויות לשבוי העלויות היחסיות הכרוכות בבנית טיפוסי הדירות האלטרנטיביים.
- השלכות על הרכב הבנית על היקף האוכלוסיה הנמשכת והרכבת מבחינת סוציו-כלכלית, זאת בהתייחס להרכבם של היישובים החדשים והשלכותיהם על הרכב אוכלוסיתה היהודית של ירושלים, המשמשת מקור איכלוס עיקרי של יישובים אלה.
- השלכות על רמת הדיור הכוללת בארץ ועל הציפיות בתחום הדיור.
- השלכות על הכניות הבניית של משרד הבנוי והשיכון, לרבות בחינה מחודשת של ת.ב.ע. באתרים אליהם מיועדת תוספת הבנית המסיבית.

6.5.2 <u>הרכב לפי הסקטור היוזם / הבונה</u>

במקביל להאצת מאמצי הפיתוח הציבוריים של היישובים היהודיים הלויינים שבתחומי ירושלים רבה, עלה חלקו של הסקטור הציבורי בבנייה ליהודים בירושלים העיר גופא.

בשנים 1971 עד 1978 נאמד חלקו של הסקטור הפרטי בכ-44% מכלל התחלות הבנייה למגורי יהודים בבירה. מאז 1979 נפל חלקו כדי 30% מכלל התחלות בעיר[1], תוך ירידה במספרן המוחלט.

ההשקעות הרבות העומדות בפני הסקטור הציבורי, בתחומים המשלימים לבנית דירות, מחייבות בחינת האמצעים להמרצת חלקה של הבנייה הפרטית, בירושלים וביישובי הלויין שלה.

בחינה מחודשת של הנושאים הכרוכים בטיפוסי הבנייה, ברמת הטיבסוד ובאופניו, עשויה לסייע בקביעת מערכת האמצעים להגדלת חלקה של הבנייה הפרטית בירושלים רבה (ובארץ כולה).

---

1) אומדן שמקורו בנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לגבי הרכב התחלות בירושלים לפי סקטור יוזם ובנכוי אומדני עירית ירושלים באשר לבנית לערבים בעיר, בשנים הנסקרות.

6.6 מלאי ריק של דירות

מפרק לעיל עולה כי ירושלים רבה צפויה לגידול בעודף של המלאי התפעולי של דירות ריקות.
על אף שעודף זה נלקח כ"נתון" אין להתייחס אליו כאל גזירה שלא ניתן לשנותה. הגדלת עודף המלאי הריק עלולה להשפיע קשות במספר תחומים, שיש לבחנם, בפרט תחקבל החלטה מסוג זה, בהם:

- השפעת עודף הדירות על מחירי הדירות ביחס לעלות בניתן.
- השפעת המחירים הנ"ל על חלקו הצפוי של הסקטור הפרטי בענף הבניה למגורים.
- לחילופין - ההשלכות הכספיות של שפי התופעות לעיל על רמת ההוצאה הציבורית לבנית ולפיוע במגורים.
- ההשקעות האלטרנטיביות של עודף התוצאה הציבורית במגורים (העשוי להתברר משלושת הנושאים לעיל) לתחומים משלימים כגון: תשתיות, יצירת מקורות תעסוקה וכיו"ב.
- השפעת מחירי הדיור על הרכבה הסוציו-כלכלי של הנועה האוכלוסין בכללותה, תוך בדיקה ספציפית של הנושא בשכונות שרגישותן לשנויים ברמת המלאי ובמחירים - קיצוניות.
- בעיקבות החלטה מחודשת באשר לרמתו של המלאי הריק והבדיקות לעיל - בחינת באשר לעיקומו, לאור האמור בפיסקה הקודמת.

לטיפול

יא' בכסלו תשס"ד
17 בנובמבר 1983

אל: מר ז. ברקאי - מנהל אגף פרוגרמות

הנדון: תכנית מתאר לאזור E4 כפר עקב

בהמשך לשיחתנו בנדון ולסיכום עם גב' ס. אלדור הריני לפרט את כל הנתונים הדרושים להכנת הזמנה לעבודה.

א. המתכננים - עופר ואמיר קולקר.

ב. שטח התכנון - כ- 3000 דונם לפי גבולות הישוב בתכנית האזורית. מתוכם שטח אדמות הבדינה המוכרזות כ- 1800 דונם. התכנית תוזמן לכל שטח הקרקע תוך התיחסות בשלבי המתוח למצאי הקרקע.

ג. קבולת הבניה - נאמדה בכ- 3500 יח"ד.

ד. מכיון שקיימת החלטה לייעוד גרעין קהילתי בשלב ראשון, יש להתיחס במסגרת התכנון לשלבי הפיתוח ולהציע שטח לפיתוח מידי בצורה שלא יפגע באפשרות הגדלת הישוב או בנוי אופיו.

ה. לצורך הכנת העבודה דרוש יועץ תחבורה המתכנן המסולק על ידינו משרד רוזנבאום - עמיר.

ו. אופי היישוב - ישוב עירוני פרוגרמה חסר בתקדים.

בברכה

צביה אפרתי
מנהלת יחידת פרוגרמות

העתק:
מר ז. כהן - מנהל המנהל
גב' ס. אלדור - מנהלת היחידה לבנוי ערים
גב' א. ברזקי - אדריכלית המחוז
מר א. רקסלר

מחברת

40

דף

ל ירושלים

שם התלמיד

הכתה

בית הספר

מחצר בני רמדן בגרמ ר"ג, התבדיל 9

דפרון

ניר נטול עץ 60 גרם
בגודל 148×210 מ"מ

מה רשמו. יום שישי

צילום - ליין שטיין. מאד שיגרתי.

מרגיש נשמר. תודה?

חיוור של אדם.

פלילה אלבר. פשוט. רציף מתנן עד

שמת. אותו דיר ליין.

4/1/82

אני מאד לירושלים

פיות

מחברות פיות ① יבוא לדיר ירושלים

② שאולה נמנע לחודש

③ פו קיבל שלום.

קרוונים פיות.

תפוקה

ניבול פיל מהמשאיות

מה הסיפור עם נתן אולבר

יוגן - בן אלון יעקב

עדות שבועות יעקב מהאוקראינה

פרופ צ'יבון - אולם בדיקה.

איך לפתור בעיות

אלפבית

1. חומר על מחוז ירושלים
2. 2 ערי לוין.
3. הישובים שבינם ובין הכרמל.

חומר של בית.

דמוקרטיה

** אין אלפורמציה על שרבים. { בית
בירושלים

חומר על הדמוקרטיה בגלה דוד בכן

תל סיקה

560 - 810

הוצאה.

68 - 65

איך פיתחת הבריחה – פיתחת הבריחה.

באה מה היה הקרה לשם? שרים
אם הקשר לשרבים אין אותו.
לחשל **לקצר** לו שהיא לפתח
לא.

(+ שיפור דיור) — 23000 - 1300 יחד — 1000.

ליהודים — ~~1800~~ 1200 לערבים

11/1/83 — 5 אלפ - סופי ד - קיבוץ

ישראים אנשים בהתפתחויות

דמדון

מ. אקונס

אפרת

מיכאל

+ בחלטור ובדת פעמים לעקר משמעות

לביאור בקל.

Planning of City - Zone

יאבא שאת

מוסדות

לסוף כאן ABSORD

רבבות מרכז רפואי לקלות יומיומי

1/2

רמלה
פרון

לשעורים כמו פוסטים
שמשלימים.

כביש בית חורון אפשר לסגור
מן רמל

בחלטות כמה שלום יהיה.

יש מנה בתוך בשיר אפשר גם.
רוצה פעמים קצר.

להשאיל את שופל פחות
להוריד רמת כפיות
3 דונם אין קירות תמיך
מפרחות

יש רובים לפחד שגם בין פירוש
מסוים של צ"ג

שעות פיתוח של ~~fat~~ קק"ל
הכביש הסיר יש בדרכנו

בפקח תשיב בסוף הדרכות

על הדרכות
חשוב.

60 יח"ד ב 200 מיליון

רוחב הכבישים 3 מ

***

ישוע

1. רשימת ישוע מהשמים **הפרצה**

א) גבה

ב) תקון.

ג) מעלויות קרקע.

ד) עדרכת תשתית מתוכנת

ה) פרוץ בתות.

ו) עבודות כלכליות
פרוסדמאיות
דמוגרפיה

כל תחום כולל

1. תמורה
תכנון אב.
2. סימסוך.
תרסוקה

לשאום

חום.
שמות מיוחדים
כמושים
אדיות.

אשתות.

סונרשיד

השתל.
פרוצות
תכנון

תקשורת

הסימן הקטן בתשובה עם.

שיטות בתנא.

ג) יי). הודאות בינתא

חומר רון). נתנא' השלמה
הודאות בינתא.

6/3/83 צילה - סופיה

ש"ן בר מ.

מעכו לתל נמר.

ביאיר בשעה ב' 17

אך ליין שני תמורה.

תינוק. בתית. ל"ו

בריאות.

1) מושקובים שלמה ישומים עדיים

2) יקיר אמנון ישומים.

3) מיינה כפרית.

מבר

ישובים שמגיבים

פסונגש

אורי פלברסון

ש. מושקוביץ

י. גבר 245 335-6

מקבל יבוקה

גוש שדון ר/ אבן - רמלה/ כפר - פיני 714 077

קרקעות ?

ר. אבנים ?

בשימושין

מקום

פיתון

אוכלוסיה: בדווים-ערבים.

דרוזים.

בת שלמה משה קוניטשוק 02-818453 המשפחות
אבא

לנערה ביאה כפרשה
אשר ליבאת יצרי תעשה
פרקי יקר פרי בתשובה.

חומר שנלקח מאתרי השטח
ביום 6.3.83

1 פיטנג'ל הפעלת הלוחות בלה בינוים 1-
(תקנות אב ומאגר - מבוללות אדומים) שמעון 82
03-294004 . בונים-פיין טל

2 תוקנות אב מבוללות אדומים - יסודי קיקלס .
אלקלס 82 בונים-פיין טל. 03-294004

3 (2) מבוללות אדומים - מקנות אב - נמלים
פולמרמטיים - אלקלס 82 שוויצ 03-284135

4 (3) תוקנות אב ומאגר - מבוללות אדומים
(אלקלס 82) בלה בינוים פיק בוב . - בלשה-ילין 04-527221

5 (4) מבוללות אדומים - מקרטות חשמל ומקשרות .
רמאלוד בלה 8.8.82 03-452170

6 תקנות אב ומאגר - מבוללות אדומים . 1:20,000
תקנות אב לבוב - טווסא . בונים . 03-294004

7 בלה בינוים - שמעון המקרבות הצלרות והלדרה
של צרות אלטרסיביות להתמן בדיה בשלב ב' .
ויטרסבורג . מגלה 81
מרתה פנון .

איורים ושרטוטים עיונניים במרחב דרום ה"מ

8. דף בינוי מס' 2 - המדרה של אתרים
אלטרנטיביות להמשך בפיתוח שבבי
מרחב דרום. פרופ' 2 לוטרסדורף.

9. דף בינוי מס' 3 - מקדמת פוטית של
אלטרנטיבות הנמתח באתרים מקלפים.
(במרחב דרום) אילת 1982.
מלל מפה:-

איורים ושרטוטים עיונניים במרחב דרום - אתרים
פוטנציאלים להמשך הדיון. 1:50,000
לוטרסדורף.

+ מפה. שם - איורים ושרטוטים עיונניים
בהרחב ירושלים. לוטרסדורף.

קשור לאפי 7 הרשימה: תקון קרקע,
1:50,000 מס' 18. לוטרסדורף
= תקון תכנית קיים ותיקון 1:100,000.
(פרק) = בעלות קרקע.

10. בולמוס בנייה 2 - מרתב דפון (ביתן
ישראלי עיצוב מרתב דפו).
הקדנה פיסית של אלטרנטיבות מתקבלות
לסיטות עירוני באמצעות אלטרנטיבות.
סוטרסברג. אפריל 81

11. המשקעות הבלתי : הקיבה מוקדמת של
ישראלים בפרים תנ"ך. (מיפה אוקטובר 80)

12. מעבר פיזית לתעלת המרכז של בוקאי
(מאמר פרטי). נת' 1982.

13 מעבר המשלה אל לשקע 1985.
בתלך מעבר אל לסיטות הבינלאומית
בשומרון. ורוזה). הקמת יחידות חשובה
(מאמר: הסתגלות יחידות הקלאר)

14 מעבר הבה לתיכון שומרון
בתלך מעבר הבה לסיטות הבינלאומית.
בשומרון ורוזה המיל חשוב

15. חברה פיתוח ויזמות למיבנים שמחון.
כולן מחברה המאה אילף לשנה 1985
ההתאגדות הדדית הדלתות.
מנכ"ל משה

16. אציר מוצרים. בע"מ בינוי ופיתוח 1983
מאיר ובוב. טל. 03-221453
מאיר. מנהל הקבוצה ויישובים חדשים - מאיר
הישוב.

אבל צלב שיינבלום אברהם.

עמי אלמגור.
233520
227143
רח' עזרא ישראל 17
רעננה