

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

3-7

משרד

מנהל

(2)

ישראל פזי לה'

אמק' 33N 89

מנהל

תיק מס'

מחלקה

3-7



שם תיק: לשכת מנכ"ל עמוס אונגר - ירושלים - כללי

מזהה פתי: גל-7/14641

מזהה פריט: 000qlg

תאריך הדפסה: 18/06/2018

כתובת: 2-106-11-4-3

ערים ערים ערים ערים ערים ערים

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ רח' יפו 169, ירושלים 94382 טלפון 534152-3-4-5

תאריך: 27.3.88

אל: מר ז. ארז, מנהל מטה העיר והשטח

הנדון: פרויקט נבי-סאדא/סבאסטיאן העיר

☐ מצ"ב מועבר אליך מכתב מיום _____

אבקש:

- | | |
|--|---|
| ☐ לחוות דעתך בנדון | ☐ לטפל בנושא הפניה |
| ☐ להשיב במישרין לפונה והעתק אלינו | ☐ לחאם פגישה בנושא |
| ☐ לנסח טיוטה חשוכה לפונה | ☐ לצרף המסמך שבסימוכין |
| ☐ להוועץ בנדון עם הח"מ | ☐ _____ |
| ☐ לברר ולהודיעני פרטים מלאים בקשר לנושא הפניה | |

בהקשר הנ"ל נא התייחס במיוחד ל:

1. מצ"ב העתק מסמך אשר נחתם אצלנו מחלף ירושלים

2. גישת עיריית ירושלים לסוגיית 2, 2+1, 3-1-4.

3. אין מאמין כדליל על דרך העלף מחנין - העיר
העירייה איננה יכולה לתת מעלה לפרויקט הירוק לעימות
הפרויקט יבוצע.

4.

אעריך מאד באם תסיים טפולך בנושא הנדון עד האריך _____

חשובתך נא להעביר באמצעות מר/גב' _____

בברכה,

מ. עין מור

כח' בכסלו תש"ן
26 בדצמבר 1989

לכבוד
מר ש. כהן
מנהל מחוז ירושלים
משרד הבינוי והשיכון

א.נ.א.

הנדון: פרויקט נבי סמואל
.....

בהמשך לשיחה טלפונית ב-26 דצמ' 89

1. בפגישה שנערכה היום עם נציגי העמותה הדתית והיועץ המשפטי שלהם עו"ד ד. גלס, נדונו בהרחבה ההיבטים הקשורים בהפעלתו המהירה של הפרויקט.

2. מצאתי לנכון לעדכן אותך לגבי הנושאים כדלקמן:-

א. העמותה מבקשת כי מר י. מרוקו יהיה מנהל הפרויקט מטעמנו ועל פי הכללים שלנו אין מניעה לכך מבחינתנו, לאחר שנסדיר את עניינינו עם מר י. גדיש.

ב. העמותה מקבלת בעיקרון את נוסח חוזי ההתקשרות עם עמותה (נוסח אלקנה) שהצגנו בפניהם. ישיבה מסכמת תערך ביום ד' 3 בינואר 1990.

ג. הובהר לעמותה כי לוחות הזמנים האופטימיים ביותר להפעלת הפרויקט הם כדלקמן:-

(1) גמר ביצוע תקונים נדרשים ל-ת.ב.ע - 10-14 ימים.

(2) השלמת ההליך הסטטורי 30 ימים נוספים.

(3) השלמת תכנון מפורט לכבישים, הכנת תיק מכרז ובחירת קבלן זוכה לעבודות עפר, פריצת דרכים וקירות תומכים - בתוך 3-3½ חודשים מהיום.

ד. "ערים" תהיה מוכנה לבצע קידום פתוח בהיקף של כ-200,000 ש"ח לפריצה ראשונית של הדרכים עוד לפני השלמת ההליך הסטטורי אם מחוז ירושלים במשרד הבינוי והשיכון יסכים לכך, וינחה את החברה בכתב לאחר שיקבל את אשור מוסדות התכנון המוסמכים.

ה. "ערים" מבקשת לכנס את העמותה ולברר מספר החברים הודאי אשר יסכים להכנס להתחייבות חוזית לתשלום התשתיות ובניית הבתים בלוח זמנים מחייב.

כמו כן מבקשת "ערים" הבהרה ברורה של פתרון לגבי חברים אשר יש להם זכויות בקרקע ואפשר שאינם מתכוונים לבנות.

ו. במהלך השבוע הנוכחי והשבוע הראשון של ינואר 90 ידון נושא עלות התשתית לאחר שיערכו סיורים בפרויקטים של החברה, להכרת רמות שונות של פיתוח.

הנהלה:
רח' יפו 189,
ירושלים 94382
טל. 02-383333
פקס/טל. 380155

מרכז המכרז:
רח' דבוסקי 88
ירושלים 94318
טל. 02-4853131

מרכז העסקים:
רח' עצמון 100/16,
ירושלים 94300
טל. 02-571312

מרכז חדרים:
מרכז מסחרי וסקו' חדר 231,
ת"ר 129

באר שבע 84101
טל. 057-340234

מרכז ירושלים:
מבוא הכרמל 15/3/30
הגבעה העתיקה
ירושלים 94888
טל. 02-322478

ערים

חברה לפיתוח עירוני בע"מ

3. תשתיות על

- א. מים: - צינור חמים מוצא-ביתוניה העובר באתר אינו מסוגל לספק את צרכי 320 המשפחות העתידות לאכלס את האתר ויש צורך בהקמת מאגר מים בקבול 2500 - 2000 מ"ק עם התקן שאיבה בעלות משוערת של כ-750,000 ש"ח (לא קיים תכנון).
- ב. ביוב: - החברה מחזיקה בהסכמה עקרונית של עיריית ירושלים לחבר את השכונה לקו הביוב העירוני בואדי רמות. העלות המשוערת כ-300,000 ש"ח (לא קיים תכנון).
- ג. דרך הבטחון: - (תאורה+גידור+סלילת הדרך) - עלות משוערת של כ-500,000 ש"ח.

4.

בקשתי כי סעיפים 3א' ו-3ב' ימומנו ע"י משרדכם בהיותם מרכיבים ברורים וכבדים של תשתיות לראש השטח והעמסתם על המשתכנים משמעה תוספת של כ-10 ש"ח נוספים לכל ממ"ר פיתוח.

ב ב ר כ ה
משה עין-מור
מנכ"ל "ערים"

הנהלה:
רח' יס' 168,
ירושלים 94382
טל' 02-383333
פקסימילה 380155

מרחב המרכז:
רח' דבנאסקי 85
ראשון לציון 75218
טל' 03-985212

מרחב המזרח:
רח' עמנון 18/100
תל אביב 61000
טל' 03-521212

מרחב המזרח:
רח' עמנון 18/100
תל אביב 61000
טל' 03-521212

מרחב המזרח:
רח' עמנון 18/100
תל אביב 61000
טל' 03-521212

ערים

חברה ליתוח עירוני בע"מ



תאריך: כ"ט בכסלו תש"ן
27 בדצמבר 1989

תיק: נבי סמואל כללי/4122ש

סיכום דיון בנושא: פרויקט
נבי סמואל מיום 26.12.89

השתתפו: עמותת הר שמואל: עו"ד ד. גלס,
מ.וינברג, י. קלינר, י. מרוקו
חברת ערים: מ.עין-מור, א.חדד,
א.סמואל, א.כהן, י.רוזנברג, ג.יפרח

מטרת הדיון קביעת נוהלי עבודה ערים-עמותה, ולוח זמנים לאישור
תכנית הפעלת הפרויקט ושיווק מגרשים.

1. לוח זמנים לאישור התכנית התכנית תוקנה עפ"י דרישות משהב"ט
תוגש לאישור מועצת תכנון עליונה בתוך כשבועיים.

א. לוח זמנים צפוי לאישור מ.ת.ע. יו"ש - כחודש מהגשת התכנית.
ב. לוח זמנים מוערך לקבלת היתרים לביצוע עבודות פיתוח אמצע
פברואר 1990.

בשלב ראשון תבוצענה מיידית עבודות פיתוח בתואי הכבישים בעלות
של כ-200 אלף ש.ח., כפוף לאישור משב"ש.

בשלב שני מיכרז לעבודות עפר וקירות תמך.

ג. לוח זמנים מוערך להתחלת בנית משתכנים - כחצי שנה לאחר
קבלת היתרים לביצוע עבודות הפיתוח.

2. פיתוח תשתיות

א. תשתית על:

1. מים-באתר עובר קו אזורי 14 עין כרם כיתוניה.

עקב ניצול מלא של הקו כיום יש צורך בבניית בריכת אגירה
בנפח של כ-2500 מ"ק.

2. ביוב-חיבור הביוב למאסף של עיריית ירושלים (קיים סיכום-
בין ערים לעיריית ירושלים).

3. חשמל-טרם נתקבלה תשובה סופית מחברת החשמל.

4. מרכיבי בטחון-גדר, תאורה ואמצעים אחרים - ערים
תכלול אותם במרכיבי תשתית על.

אומדן תשתיות העל כ-1.5 מליון שקל, כ-10 ש.ח. למ"ר
לשיווק (סה"כ לשיווק כ-150,000 מ"ר).

ב. פיתוח באתר

1. טרם בוצע תכנון מפורט למערכות למעט תכנון הכבישים.

2. רמת פיתוח, מוצעת ע"י ערים:

כבישים אספלט - שתי שכבות

מדרכות אבן משתלבת.

רחובות ללא מוצא משולבים.

תאורה נפרדת.

חשמל תקשורת והכנות לטלביזיה.

פיתוח שטחים ירוקים.

רמת הפיתוח הסופית תיקבע ע"י העמותה לאחר סיורים
בכמה מאתרי ערים.

מרחב ירושלים:
מבוא הפרויקטים 15/ב/304
מבנה העוסקות
ירושלים 888
טל. 322479
פקס 322632

ע"י אגף
תכנון ופיתוח
מחלקת תכנון
מ"ר ירושלים 332

ד"ר חיים
ד"ר חיים
ד"ר חיים
ד"ר חיים

אגף תכנון
מחלקת תכנון
מ"ר ירושלים 332
טל. 322479

מנהל
מ"ר ירושלים
מנהל
מ"ר ירושלים

3. ישיבה הנדסית בנושא בין י. מרוקו, לא. סמואל - תיערך לאלתר (לפני 3.1.90)
4. עלויות פיתוח משוערות כ 105 ש.ח. למ"ר במדד 11/89 ללא העמסת תשתית על.

3. ניהול פרויקט

תיבדק בקשת העמותה בדבר מינוי מנהל פרויקט.

4. חוזה ערים עמותה

- א. מו"מ על נוסח החוזה נקבע לתאריך 3.1.90 בהשתתפות:
ערים: א. חדד, עו"ד פ. צדוק, א. כהן.
עמותה: עו"ד ד. גלס, י. מרוקו, מ. ויינברג.
- ב. באותו מעמד תיבדק אפשרות לחתימת זכרון דברים על פעילות מיידית לביצוע עבודות פיתוח ראשוניות כמפורט לעיל לפני מתן תוקף לתכנית.
- ג. נושאים עקרוניים לחוזה:
1. יחסי עמותה - משתכן ערים.
 2. ניהול כספי ע"י ערים.
 3. שיטת הגרלה ומועד.
 4. רמת הפיתוח ומרכיביו.
 5. לו"ז ביצוע הפרויקט.
 6. נוהל מסירת עבודות לרשות / עמותה.

5. שינוי

צוהר ירושלים:
צוהר המרחבים 15/כ"ב/304
זנבעה הצרימית
רוטליס 888
ל. 02-322479
זקא. 02-322632

- א. רשימת חברי העמותה תועבר מיידית לערים.
- ב. שיטת שיווק - הגרלה או הקצאה תיקבע ע"י העמותה.
- ג. בעית קיזוזי שטחים לאור זכויות עבר תוסדר ע"י היועץ המשפטי של העמותה עם מ.מ.י.
- ד. החלפת משתכנים שפרשו באחריות העמותה.
- ה. פרוספקט - מנהל מרחב ירושלים, ירכז החומר להכנת הפרוספקט בתיאום עם משב"ש והעמותה.
- ו. מסלולי תשלום הוצאות פיתוח:
- למסלולים המקובלים בערים יתווסף מסלול של 25% במזומן ועוד 36 תשלומים עם ריבית והצמדה.
- ז. למקרים מיוחדים - עד 25% מהמשתכנים עפ"י קביעת העמותה 10% במזומן ועוד 36 תשלומים עם ריבית והצמדה.

6. סיכום

- א. נושא תשתיות העל ופריצת דרכים יועלה מיידית ע"י מנכ"ל ערים בפני מנכ"ל משב"ש.
- ב. ערים (ג.שילוני) תכין לאלתר תיק מיכרז לעבודות עפר וקירות תמך.

- ג. קבלת היתרים לאחר מתן תוקף צפויה באמצע פברואר 1990.
 ד. מעמד עמותה חילונית " ייבדק ע"י מנכ"ל ערים עם מנהל מחוז ירושלים במשב"ש.

רשם: איתן כהן

העתקים:

ל מ ש ת ת פ י ם
 מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
 מנהל מחוז ירושלים משב"ש
 גב' צ. אפרתי, אגף פרוגרמות משב"ש מחוז ירושלים
 מר שילוני, מתכנן

רחב ירושלים:
 בוא המגדלים 15/3/84
 גבעה הצרפתית
 ירושלים 91088
 תל 02-323478
 פקס 02-322632

דואר ישראלי
 תיבת דואר 1000
 תל אביב 61000
 תל 03-5244444
 פקס 03-5244444

מנהל מחוז ירושלים
 מנהל מחוז ירושלים
 מנהל מחוז ירושלים
 מנהל מחוז ירושלים

מנהל מחוז ירושלים
 מנהל מחוז ירושלים
 מנהל מחוז ירושלים
 מנהל מחוז ירושלים

עיריית ירושלים

הנהל לכתוב עיריית ירושלים

החלטת
המנהל הכללי
לשכת הבינוי והשיכון

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, כ"ט בכסלו תש"ן
27 בדצמבר 1989

אל: גב' עליזה חפצדי - מנהלת לשכת השר

מאת: אורה בן שלום

הנדון: שאילתא מס' 1505 של ח"כ רפאל איתן

להלן תשובתנו:

משרד הפנים הקים ועדת חקירה בראשות מר ח. קוברסקי לבדיקת הרחבת תחום השיפוט של העיר ירושלים.

א. התכנית של ראש העיר ירושלים מוכרת לי.

ב. משרד הבינוי והשיכון רואה בחומרה תוכנית זו ומתנגד לה.

משהב"ש פועל במשך שנים לפיתוח המטרופולין של ירושלים בכל עבריה, לרבות גבעת זאב בצפון, מעלה אדומים במזרח וגוש עציון בדרום וישובים נוספים כגון: אביר יעקב, אדם, קידר ועוד.

בברכה,

א. בן שלום
א. בן שלום

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: כ"ב בכסלו התש"נ
20 בדצמבר 1989

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת מנהל הכללי

ת"פ-24

ירושלים

אלו
גב' אורה בן שלום
לשכת המנכ"ל

הנדון: שאילתא מס' 1505 של ח"כ רפאל איתן.

להלן הערותי כבקשתכם.

רקע.
משרד הפנים הקים ועדת חקירה בראשות מר קוברסקי לבדיקת הרחבת תחום השיפוט של ירושלים על פני שטח רחב הכולל את מבשרת, מוצא, בית זית, אורה, עמינדב.

בועדה מכהנת סופיה אלדור, מנהלת אגף בינוי ערים. התוכנית של עירית ירושלים, מוכרת למשרד.

אגף בינוי ערים והמחוז הגישו למנכ"ל המלצה המצ"ב להתנגד לתוכנית.

לשאלות, הריני להמליץ להשיב:-

שאלה 1. כן.

שאלה 2. לא.

בברכה,

שמעון כהן
מנהל המחוז

הערה:

מר עמוס אונגר - מנכ"ל מטהב"ש
גב' סופיה אלדור - מנהלת אגף בינוי ערים
גב' צ. אפרתי - מנהלת מחלקה (פרוגרמות ופיתוח)

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: כ"ח בחשוון תש"נ
26 בנוב' 1989

סיכום ישיבה בענין הרחבת תחום שיפוט ירושלים מיום 22.11.89

השתתפו: סופיה אלדור, צ.אפרתי, א.ברזקי, ה.כץ, ב.וייל

רקע

ב- 10.2.88 מונתה ע"י שר הפנים ועדת חקירה לבדיקת הרחבת תחום שיפוט ירושלים. בועדה משתתפת סופיה אלדור. המשרד לא גיבש, עד היום, עמדה בנדון.

סוכם

1. משרד השיכון פעל בירושלים ובמטרופולין עפ"י מדיניות הממשלה בהיקף גדול. בדיקת המשמעויות וההשלכות של הרחבת תחום השיפוט מערבה, מחייבת עמדה רשמית של המשרד.

2. האגף לבינוי ערים ומחוז ירושלים שוללים את ההצעה להרחבת תחום השיפוט מערבה הכולל 5 ישובים: מבשרת ציון, מוצא, בית זית, אורה ועמינדב, בשטח של 30,330 דונם. יש להתנגד להצעה זו.

3. הנימוקים העיקריים לשלילת ההצעה:

- פגיעה בעיצוב גבולות העיר שטרם גובשו מאז 67;
- שינויים תכופים מדי בגבולות העיר בתוך 20 שנה
- הכללת 4 ישובים כפריים - חקלאיים בתחומי העיר;
- מעמסה כספית על תקציב המדינה להעלאת רמת השירותים בשטח המסופח;
- הגדלת הנטל על תושבי ירושלים;
- החלשת המאמץ לחיזוק איחוד העיר והפעילות במזרחה;
- עיתוי פוליטי שלילי על רקע האינתיפאדה.

4. עמדה זו תובא לאשור המנכ"ל ובהתאם לאישור יכין צוות משותף של האגף לבינוי ערים והמחוז.

רשם: שמריהו כהן

תפוצה:

מר עמוס אונגר - מנכ"ל משהב"ש
נוכחים

☐ למעקב

משרד הבינוי והשיכון

לשכת המנהל הכללי

תאריך 12.4.87

אל:

ד"ר ע. בס

א.נ.

הנדון: פרט 1505 על סף הסף אינ

לוטח מכתבו של ד"ר ע. בס בנדון.

☒ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☐ אנא השב תשובתך ישירות לפונה.

העתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת המנכ"ל.

בברכה

ק/א
עוזר המנכ"ל



לשכת סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון

ירושלים, ט"ו בכסלו תש"ן

13 בדצמבר 1989

אל: הגב' אורה בן-שלום, ע/המנכ"ל
מאת: עליזה חפצדי, מנהלת לשכת השר

אורה שלום,



הנדון: שאילתא מס' 1505 מיום 4.12.89

של ח"כ רפאל איתן

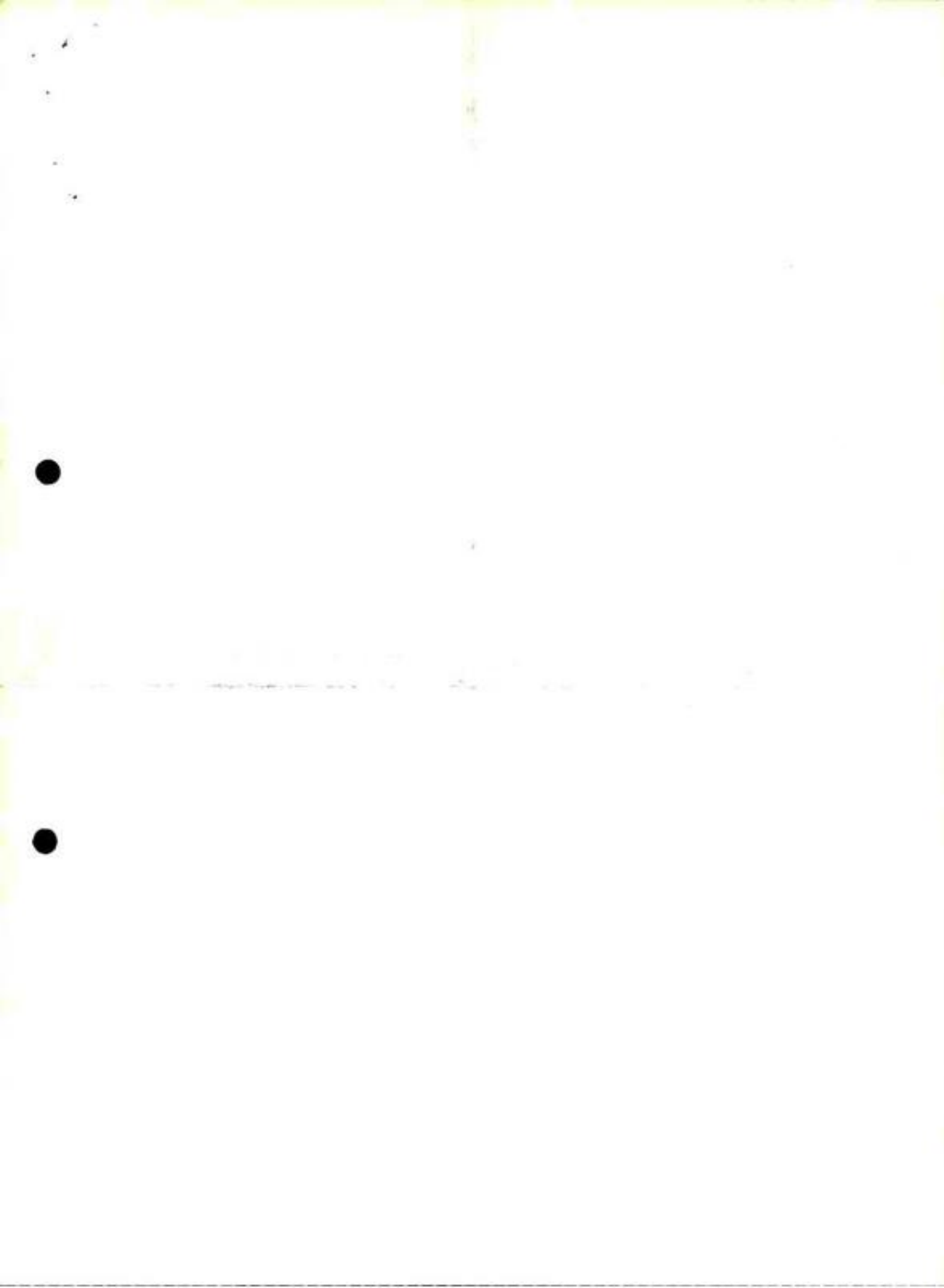
מצ"ב השאילתא הנ"ל לבדיקתך והצעת תשובתך ללשכת השר.

תודתי באם התשובה תתקבל בלשכתנו עד 20.12.89.

בברכה,

עליזה חפצדי

אשר הבינוי והשיכון
13 בדצמבר 1989





הכנסת

שאר 101.BEH

חבר הכנסת

ו' בכסלו התש"ן

4 דצמבר, 1989

אלה
אברהם-אלה

שאלתא רגילה

001700

אל: שר התחבורה השלישי

מאת: ח"כ רפאל איתן

הנושא: תוכנית של ראש דוח ירושלים להרחבת הליניא

לאחרונה התפרסמה תוכניתו של ראש עיריית ירושלים להרחיב את

העיר - מערבה.

אודה לך אם תשיב לי:

משרד הבינוי והשיכון

13-12-1989

לשכת חשר

א. האם התוכנית מוכרת לך? האם ימנה גינה

ב. מדוע לא יפעל משרד התחבורה להרחבת העיר מזרחה?

בברכה,
ח"כ רפאל איתן

השאלתא נרשמה ביום

21-12-1989

מועד אחרון למתן תשובה

11 ינואר 1990

23

ל

100-100000-100
100-100000-100
100-100000-100

100-100000-100
100-100000-100
100-100000-100

☐ למעקב

משרד הבינוי והשיכון

לשכת המנהל הכללי

תאריך 25/2/89

אל:

(over - 10)

אורי

א.נ.

הנדון:

לוטת מכתבו של אורי בדון.

☐ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☒ אנא השב תשובתך ישירות לפונה.

העתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת המנכ"ל.

בברכה

עוזר המנכ"ל

ט"ו כסלו תש"ן
13.12.89

משרד הביטחון והצבא
לשכת מנהל הכלכלי

14-12-89

ירושלים

לכבוד:
שר הביטחון והשיכון
מר מר דוד לוי
ירושלים
לבוד השר:

הנידון: שכונת "אברהמי" באריאל

אנו 85 משפחות הפונות אליך שנכשלו מאמציהן בהשגת זכויות החוקיות בדירותיהן, אותו רכשנו במלוא כספנו טבין ותכלית.

הפניה ישירות אליך מופנית לאחר כישלון מוחלט במגעים עם נציגי משרד השיכון בחירים:

- א. מר עמוס אונגר מנכ"ל משרד השיכון.
- ב. מר יוסף כהן סמנכ"ל המשרד.
- ג. מר בן דוד חשב המשרד.
- ד. מר שמריהו כהן מנהל מחוז י"ם במשרד.

בהבטחות ראשוניות נמסר לנו כי משרד השיכון הוא היוזם של הפרויקט (חב' אברהמי היא חברה משכנת הבונה מטעמו) ובשל כך הובטח לנו כי הפרויקט יגמר ע"י משרד השיכון מ-א" וצד ת".

לאחר מסע בירוקראטי ארוך ומפרך נטרקו כל הדלתות בפנינו וכל הגורמים הנ"ל מסרו לנו ישירות כי משרד השיכון לא יעמוד באף הבטחה מהבטחותיו ולמעשה אנו עתידים להזרק לרחוב ולהיות מנושלים מכל רכושינו (למרות שכולנו שילמנו לחברה ה"משכנת" את מלוא מחירי הדירות) ע"י ידם הכבדה של נושי הקבלן (ואתם נכללים בהם).

- אנו מבקשים באופן נואש את התערבותך המיידית והאישית להפסקת ההתעללות בשכונה בת 85 משפחות המטופלות בילדים.
- לפני תקופה קצרה נפל ילד לבור ביוב פתוח ונחבל.
 - גגות בתינו עומדים לקרוס (בני 1-3 שנים!).
 - ארונות חשמל לא גמורים ופרוצים.
 - לא הושלמה הבנייה באתר, והוא שורץ מניקים למינהם.

אנו מבקשים ממך לפעול לשם הצדקת מסע הפרסום הנרחב שאתם עורכים להתישבות ביש"ע על ידי כך שתביא לרישום דירותינו במינהל מקרקעי ישראל ותסיע לנו לסיים את דירותינו.

אנו מתכננים לפעול בכל דרך חוקית על מנת להיטיב את מעמדנו החוקי ותנאי מגורי משפחותינו.

דיון הנושים בענייננו נקבע לתאריך 18-12-89 שעה 11:00.

בדיון תועלה הצעת נושים להצבעת נציגי הנושים מכל הארץ.

כבוד השר, כל תקותינו מופנות אליך, אנו זקוקים לעזרתך הדחופה, אנו מבקשים מכבודו להפגש עם נציגי הדיירים כדי שנוכל להציג בפניך את ענייננו במלואם ובהקדם האפשרי.

לתיאום פגישה, ניתן לפנות למר שלומי אבירי בטל' 03-9365003/1 ד"ר, או למר רן גולדברג בטל' 03-9364668 או נויפלד אבישי בטל' 03-5791555 פנימי 340.

בתודה מראש,

ועד דיירי שכונת "אברהמי"
א ר י א ל

העתק:

- ראש מועצת אריאל מר רון נחמן
- ח"כ עוזי לנדא
- ח"כ מכאל איתן
- ח"כ גאולה כהן
- ח"כ חנו פורת
- ח"כ רפאל איתן
- ח"כ רחבעם זאבי
- * מר עמוס אונגר
- מר יוסף כהן
- מר בן דוד יוסף
- מר שמריהו כהן


אברהמי
2020 - 2.8

ט"ו כסלו תש"ן
13.12.89

ד:
שר הבינוי והשיכון
מר מר דוד לוי
ירושלים

בוד השר:

הנדון: שכונת "אברהמי" באריאל

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

14-12-1989

ירושלים

Handwritten signature/initials

אנו 85 משפחות הפונות אליך שנכשלו מאמצינו בהשגת זכויות
החוקיות בדירותינו. אותן רכשנו במלוא כספנו טבין ותקליו.

הפניה ישירות אליך מופנית לאחר כישלון מוחלט במגעינו עם נציגי
משרד השיכון בחירים:

- מר עמוס אונגר מנכ"ל משרד השיכון.
- מר יוסף כהן סמנכ"ל המשרד.
- מר בן דוד חשב המשרד.
- מר שמריהו כהן מנהל מחוז י"ם במשרד.

בהבטחות ראשוניות נמסר לנו כי משרד השיכון הוא היוזם של
הפרויקט (תב' אברהמי היא חברה משכנת הבונה מטעמו) ובשל כך
הובטח לנו כי הפרויקט יגמר ע"י משרד השיכון מ-א" ועד ת'.

לאחר מסע בירוקראטי ארוך ומפרד נטרקו כל הדלתות בפנינו וכל
הגורמים הנ"ל מסרו לנו ישירות כי משרד השיכון לא יעמוד באף
הבטחה מהבטחותיו ולמעשה אנו עתידים להזרק לרחוב ולהיות מנושלים
מכל רכושינו (למרות שכולנו שילמנו לחברה ה"משכנת" את מלוא מחירי
הדירות) ע"י ידם הכבדה של נושי הקבלן (ואתם נכללים בהם).

- אנו מבקשים באופן נואש את התערבותך המיידית והאישית להפסקת
ההתעללות בשכונה בת 85 משפחות המטופלות בילדים.
- לפני תקופה קצרה נפל ילד לבור ביוב פתוח ונחבל.
- גגות בתינו עומדים לקרוס (בני 1-3 שנים!).
- ארונות חשמל לא גמורים ופרוצים.
- לא הושלמה הבנייה באתר, והוא שורץ מזיקים למינהם.

אנו מבקשים ממך לפעול לשם הצדקת מסע הפרסום הנרחב שאתם עורכים
להתישבות ביש"ע על ידי כך שתביא לרישום דירותינו במינהל מקרקעי
ישראל ותסיע לנו לסיום את דירותינו.

אנו מתכננים לפעול בכל דרך חוקית על מנת להיטיב את מעמדנו
החוקי ותנאי מגורי משפחותינו.
דיון הנושים בענייננו נקבע לתאריך 18-12-89 שעה 11:00.
בדיון תועלה הצעת נושים להצבעת נציגי הנושים מכל הארץ.

כבוד השר, כל תקותינו מופנות אליך. אנו נזקקים לעזרתך הדחופה.
אנו מבקשים מכבודו להפגש עם נציגי הדיירים כדי שנוכל להציג
בפניך את ענייננו במלואם ובהקדם האפשרי.
לתיאום פגישה, ניתן לפנות למר שלומי אבירי בטל' 03-9365003/1
או למר רן גולדברג בטל' 03-9364668 או נויפלד אבישי בטל' 03-5791555
פנימי 340.
בתודה מראש.

ועד דיורי שכונת "אברהמי"
א ר י א ל

העתק:

- ראש מועצת אריאל מר רון נחמן
- ח"כ עוזי לנדאו
- ח"כ מכאל איתן
- ח"כ גאולה כהן
- ח"כ חנו פורת
- ח"כ רפאל איתן
- ח"כ רחבעם זאבי
- מר עמוס אונגר
- מר יוסף כהן
- מר בן דוד לוי
- מר שמריהו כהן

Handwritten signature/initials

התנאים

514

דיק מע

LINE

: פרט

20/12/89 RHC 0128

מבקש לקבוע את 4 קבוצות

4181 = 2181

במקום אשר אין להם חכמה, היכולת

1. הנהיג את כלל שטח הארץ

(2) איך צופען די שפילן וועט זיין
די צייטן פאר אונזערע קינדער

אשרם בנסו העשרה.

2/10/21 1876, (2)

7152 of (4)

10 1.24 1.46

22, 23

050-227799 / PM 052-574540

03-5462628 1P 02 246481 2-1

100-105
62-50727
12/15/89

Mr. Leon Reiskin
Chairman
Project Renewal
8306 Professional Hill Drive
Fairfax, Virginia 22031

December 19, 1989

Dear Mr. Reiskin:

Thank you for your letter of November 17th and, particularly, for your sensitivity and concern over the changes made to the outside facades of the finished buildings in Shmuel Hanavi. It is this personal involvement that contributes to the success of project renewal in this neighborhood and the special relationship between the Washington community and the residents of Shmuel Hanavi.

Regarding your specific request to the Municipality to aid in prohibiting changes on new buildings and those already finished, we have already issued strict orders against any further changes. I am thus sorry that you and your committee members took such drastic measures and suspended your funding of this important project.

The following steps have been taken by the City Engineer:

- a. to utilize all the authority at our means and not issue building permits of this kind.
- b. to make every effort, together with our legal department, to remove existing balconies built without permits.

In fact, this week the sub-committee for planning and construction refused an additional request for a building permit for a balcony. We will continue to use all the legal means available to prevent unlawful construction and enforce the building regulations for the benefit of the residents of Shmuel Hanavi, in particular, and the residents of Jerusalem, in general.

Once again, thank you for your concern and for your efforts in improving the quality of life in Jerusalem through your important contribution in Shmuel Hanavi.

With best wishes for a light and bright Chanukah - and for the best in what promises to be an exciting 1990.

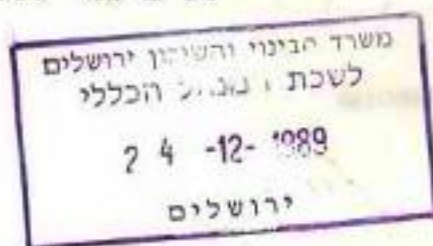
Sincerely yours,

5518-1
Teddy Kollek



המחלקה לתכנון העיר
רח' הלל 23 טל' 237511 ת.ד. 775 ירושלים

כ' בכסלו תש"נ
18 בדצמ' 1989



לכבוד
מר ש. כהן
מנהל מחוז ירושלים
משהב"ש
א.נ.

הנדון: עתודות קרקע מחוכננות לבניה לעולים

מכתבי מ- 21.11.89

תשובתך מ- 12.12.89

לשמריהו שלום,

השואת מספר יחידות הדיור המפורטות ברשימת התכניות שבמכתבך למספר העולים הצפוי מראה שהמלאי יספיק בקושי לשנתיים. הדבר מחייב הגשת כל התכניות לוועדה המקומית בהקדם (למעט 3601 שכבר הוגשה).

אודה לך באם תעביר לנו לו"ז משוער שיאפשר לנו להעריך לבדיקה ואישור התכניות.

אנו נעשה כל מאמץ על מנת להביא לאישורן בהקדם האפשרי.

בכבוד רב,
אהוד
מהנדס
ת.ד.
העיר

העתק: מר טדי קולק-ראש העיר
מר עמוס אונגר-מנכ"ל משהב"ש
מר ע. מר-חיים-מ"מ ראש העיר
מר א. כחילה-סגן ראש העיר
מר מ. גל-מנכ"ל העיריה
מר ל. קוקוש-מנהל החטיבה הטכנית
גב' צביה אפרתי-מנהלת מחלקה (פרוגרמות ופיתוח)



ירושלים

עיריית

بلدية اورشليم - القدس

אמא ארז

26.1789

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת יזמני הנכ"ל

12-29

ירושלים

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
רח' הלל 25

1389-2-24

דואר נכנס

ירושלים 17/12/89

ת.ת.פ. 13419

לכבוד
3 ג'יה אסמ - אסמ אסמ - כהנא
משיב השבוע (הינא)
ח'י האל 23
9458
ירושלים

הבדוק: החלפת הועדה המקומית למכנון ולבניה

א/ח

תכנית מכנון עיר מס 13419 (מרכז קניות (קניון))

- בתאריך 14/11/89 דנה הועדה המקומית למכנון ולבניה בתכנית הנ"ל והחליטה:
- לקבל את ההתנגדויות בנושא הגובה ולקבוע כי גובה הבניין יהיה 21 מ' והוא לא יעלה על גובה 703 מ'.
 - לקבל את ההתנגדויות בנושא חומרי החמום ולקבוע כי מערכת החמום תפעל על חשמל לפיכך יש לשנות בהוראות התכנית סעיף 9 א' סעיף קטן 10 ולמחוק את הסיפא האומר כי "או חומר אחר".
 - יש ליצור קשר בין הגן הארכיאולוגי למבנה המסחרי.
 - לדחות את יח" ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מתוקנת ולהחליץ על כך בפני הועדה המהוויית.

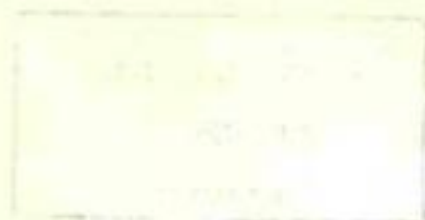
העמק: קורה

בכבוד רב,

א/ח

דורית ויסקינד

מנהלת מדור בקורת מכנון



2002

— 2002

2002 2002

2002 2002

66

100 —

100 —

100 —

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: יד' בכסלו התש"נ
12 בדצמבר 1989



לכבוד
גב' סימה דהוקי
חברת חפציבה
רח' יפו
ירושלים

גברת נכבדה,

אני מודה לך על טבלת המחירים שצרפת.

אין ברצוני להתייחס לנתונים אשר בחלקם אינם מקובלים עלינו.

בהנחה שמחירי הקרקע והפיתוח הם נתון שאינו ניתן לשינוי, עליכם להחליט אם חברתכם מתכוונת לממש את ההמלצה להקצאה.

אם החלטתכם שלילית, נא להודיענו בהקדם כדי שנוכל להמליץ לחברה אחרת המעוניינת בבנייה.

מכל מקום, לא נוכל להשהות יותר את המשך הטיפול של חברתכם באתר ללא פעילות כלשהי.

בכבוד רב,

שמריהו כהן
מנהל המחוז

הערת:

מר עמוס אונגר - מנכ"ל משהב"ש
גב' שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיוור
מר ל. קוקוש - מנהל החטיבה הטכנית



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: יד' בכסלו התש"נ
12 בדצמבר 1989



משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת רכונת הכלכלי
18-12-1989
ירושלים

לכבוד
מר אהוד תייר
מהנדס העיר
עיריית ירושלים

אדון נכבד,

הנדון: עתודות קרקע מתוכננות לבניה לעולים.
מכתב מ-21 בנובמבר 1989

ברצוני להבהיר כי אנו נערכים להיקף בנייה גדול בירושלים שתכליתו ליצור
מלאי דירות מגוון בשיווק הדיוור בעיר ובאזור. מלאי זה יסייע לקליטת
העולים.

הכוונה שהעולים ירכשו על פי שיקול דעת חופשי את דירת ההבע שלהם ונמנע
ממצב בו יהיה ריכוז עולים גדול בשכונה מסויימת או בבתים מסויימים.

לשאלתך בענין הערכות המשרד לתכנון בניית יחידות נוספות, הריני להשיב
בפירוט:-

1. פסגת זאב מזרח 3601 - 1200 יח". תכנון לביצוע כולל תשתיות.
2. פסגת זאב מזרח 3002 - 2200 יח". כנ"ל.
3. פסגת זאב מזרח 3603 - 900 יח". תב"ע.
4. רמות אלון 06 - 200 יח". תב"ע ותכנון לביצוע כולל תשתיות.
5. רמות אלון 04 - 100 יח". כנ"ל.



6. גילה ה-4 - 400 יח"י. תב"ע.

7. משואה - 1100 יח"י. תב"ע.

8. אנו תומכים בהפעלת תוכנית מנחת 900 יח"י ע"י חברת ערים.

בסה"כ מדובר ב-7500 יח"י.

רשימה זו היא בנוסף לתוכניות שכבר פורטו ותבוצענה בפרוגרמת הבנייה.

פירוט תוכניות בנין ערים יבוצע בהתאם להתפתחויות.

אני מקווה שמחלקת מהנדס העיר והועדה המקומית יסייעו בידינו בליווי ואישור התוכנית.

בכבוד רב,

שמריהו כהן
מנהל המחוז

הצמקה:

✓
מר עמוס אונגר - מנכ"ל משהב"ש
מר טדי קולק - ראש העיר ירושלים
מר ע. מר-חיים - מ"מ ראש העיר
מר א. כחילה - סגן ראש העיר
מר מ. גל - מנכ"ל העיריה
מר ל. קוקוש - מנהל החטיבה הטכנית
גב' צביה אפרתי - מנהלת מחלקה (פרוגרמות ופיתוח)



ראש העיריה
رئيس البلدية
MAYOR OF JERUSALEM

ירושלים, יג' בכסלו תש"ן
11 בדצמבר 1989
מס' 970

משרד העירייה ורשות ירושלים
לשכת המנהל הכללי

18-12-1989

ירושלים

לכבוד
מר חיים קוברסקי
יו"ר ועדת החקירה לענין תחום שיפוט ירושלים
משרד הפנים
רח' שלומציון המלכה
ירושלים

חיים היקר,

במשך תקופה ארוכה, בעת כהונתך כמנכ"ל משרד הפנים, חזרת והצעת לנו בפגישות שונות ובעיקר בעת הדיונים השנתיים על תקציב העיריה - שערית ירושלים תסכים לסיפוח מבשרת ירושלים לתחומה.

לפני כארבע שנים, הודענו לך שאנחנו נהא מוכנים לדון בענין זה בגישה חיובית ואוהדת במידה ותעריך בדיקה שתביא לתיקון גבולה של ירושלים, והיות ומשרד הפנים ממונה על ארץ ישראל בגבולותיה הנוכחיים ברור שהדיון יעסוק בגבול ירושלים במערב בלבד.

ראוי לחזור ולציין שלעיריית ירושלים היו ספיקות רבים באשר למבשרת ירושלים. בידיעה שהמבנה המסוכן והמורכב של יישוב זה יכול להפוך לנטל בשלב הראשון - והפיכתו לנטל פוטנציאלי תחייב השקעה של מאמצים ומשאבים אדירים. עם זאת, ההזדמנות לקבוע לירושלים גבול שבעי והגיוני היתה בעינינו מטרה חשובה וחיונית.

ירושלים היא עיר שגבולותיה נקבעו, כמעט מאז ומעולם ע"י מלחמות ולא על פי תכנון ועיצוב הגיוניים. בהתחשב בעובדה שעריר הרדית הינה בעיה אורבאנית מיוחדת תמיד - היה לגורמים אלה משקל מהותי בקשוי התפקוד של העיר. אם נוסף לכך את העובדה שגם פיתוחה של ירושלים נגזר מאילוצי מלחמות נקבל מימד נוסף לקושי (כגון העובדה שקריות ההיקף שנבנו בירושלים ושזכו משום טעות לשם "השכונות החדשות" - נבנו שלא ברצף אורבני עם העיר - וחיתוך אל העיר הינו תהליך מסוכן וממושך כאחת).

הקרב על ירושלים הינו לב ליבו של הבעיה המזרח תיכונית. אחוז היהודים בירושלים הינו נדבך עיקרי בעוצמתנו המדינית בענין זה. בעוד שבירושלים העיר, בגבולה המוניציפאלי, אחוז היהודים עומד על 71.7% - הרי במרחב המטרופוליטני הקרוב, אחוז זה יורד לסד"ג של 60% - בידיעה שמבחינת היישוב הלא יהודי יש רצף אורבאני ברור בין ירושלים לסביבתה, הרי המשמעות הסטטיסטית הזו חייבת להדליק נורה אדומה, לכל מי שהעמיד מעבר לטווח של שנתיים ושלוש, חשוב בעיניו.

אם לא תעשה פעולה ממשית לגידול האוכלוסיה היהודית בירושלים, במספרים משמעותיים - עלולים העם היהודי ומדינת ישראל למצוא עצמם עם ירושלים שבה הרוב היהודי נתון בסכנה. מצב כזה עלול להפוך בנסיבות מסוימות לאסון מדיני.

אין לי ספק, שבמהלך השנים, תצטרך להמצא הדרך לתיקון גבולותיה של ירושלים גם בצפון - שזה האזור היחיד בו ניתן לתקן את הגבול ללא אימוץ אוכלוסיה בכמות מאסיבית - אבל האופציות בצפון גם הן מעטות ומה שמדובר כתיקון תחום השיפוט בצפון יכול לגעת בשוליים של מספר דונמים מוגבל - שאינו מהווה פתרון לבעיה שעוררתי לעיל.

התיקון המשמעותי היחיד שיאפשר לירושלים לקלוט אוכלוסיה יהודית בהיקף משמעותי, הנו במערב העיר. לא רק שאזור זה יכול לאפשר גידול באוכלוסיה, אלא שהוא יכול לאפשר בניית תשתית שתיצור מקומות תעסוקה לאוכלוסיה - ולא כרגע המקום לעורר את המשמעות המיוחדת הזו של ירושלים עם הסטוריה ארוכה של עיר "חלוקה".

פנייתנו לתיקון גבולה של ירושלים בא אם כן לענות על צרכי השעה המידיים וגם לתת אופציה של התפתחות לטווח הבינוני והארוך. כניסה לתהליך תכנוני ארוך טווח שיצור רצף אורבאני פעיל ומתפקד - וטיפול בקטעים מידיים של מקומות עבודה, פתרונות תחבורה, קליטת מוסדות וכיו"ב.

שינוי תחום שיפוט אינו נעשה בתדירות גבוהה - אפשר לומר בשפה ציורית, שירושלים ממתינה לרגע הזה כבר 3000 שנה - משום כך, חייבים לקבל החלטה שתענה גם לצרכי העתיד - העתיד שלמענו חובתנו להבטיח מרחב קיום ופיתוח לירושלים, בירת ישראל היהודית והנצחית.

כבר כ.ה.
סדי קולק

א.י.

המועדון הכלכלי ירושלים

בחסותו של ראש העיריה

ובהשתתפות: לשכת המסחר, התאחדות בעלי התעשייה, מפעלי כור, החברה הכלכלית ל-ס, מועדון הבנקאים, התאחדות בעלי המלאכה, אגוד הארצי למסחר, ארגון הקבלנים וחבונים, התאחדות הסלונות, מועדון סקאל.

יוסף פרלמן

נשיא המועדון הכלכלי ירושלים

מתכבד להזמין את חברי המועדון הכלכלי ורעיותיהם

למפגש חגיגי במסגרת ארוחת ערב

לרגל חג החנוכה

ביום רביעי, כ"ט בכסלו התש"ן (27.12.1989)

בשעה 19.00 במלון מוריה

אורח הכבוד: השר משה ניסים

דמי השתתפות בארוחה - 50 ש"ח ליחיד

מספר המקומות מוגבל

נא לאשר השתתפותך לפי הספח הרצ"ב לא יאוחר מיום שני,

כ"ח בכסלו התש"ן (26.12.1989).

המועדון הכלכלי ירושלים

בהסותו של ראש העיריה

ובחשתיחות: לשכת הסטור, התאחרות בעלי התעשיה, מפעלי כור, וחברה הכלכלית לי-ם, מועדון הבנקאים, התאחרות בעלי המלאכה, אגוד הארצי לסטור, ארגון הקבלנים וחכונים, התאחרות הסלונות, סלעון סקאל.

לכבוד
המועדון הכלכלי לירושלים
ת.ד. 775
ירושלים

הריני להודיע בזה כי, אשתתף במפגש החגיגי לרגל חג החנוכה, אשר יתקיים
ביום רביעי, כ"ט בכסלו התש"ן (27.12.1989) בשעה 19.00 במלון מוריה.

מצ"ב המחאה מס' _____ ע"ס _____ ש"ח לכסוי הוצאות הארוחה.

ה כ ת ו ב ת

ה ש ם

ח ת י מ ה

ת א ר י ך

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: י"ב בכסלו התש"נ
10 בדצמבר 1989



לכבוד
מר ח. קוברסקי
יו"ר ועדת חקירה
להרחבת מחוס השיפוט של ירושלים.

אדון נכבד,

הנדון: עמדת משרד הבינוי והשיכון.

ברצוני להביא לידיעתך כי משרדנו מבקש להופיע בוועדת החקירה אשר אתה עומד
בראשה ולהציג את עמדתנו.

בכבוד רב,

שמריהו כהן
מנהל המחוז

העמק:

מר עמוס אונגר - מנכ"ל משהב"ש
גב' סופיק אלדור - יחידה לבינוי ערים
גב' צביה אפרתי - מנהלת מחלקה (פרוגרמות ופיתוח)



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: י"ב בכסלו התש"נ
10 בדצמבר 1989

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת מנהל הכללי

14-12-89

ירושלים

לכבוד
מר א. סויסה
הממונה על המחוז
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
ירושלים

אדון נכבד,

הנדון: מינוי ממלא מקום לנציג שר הבינוי והשיכון.

מצ"ב העתק מינוי מר לזר קוקוש, מנהל החטיבה הטכנית במחוז ירושלים,
כממלא מקום לנציג השר בוועדה, במקום אלינער ברזקי.

לוט: העתק מינוי.

בכבוד רב,

שמריהו כהן
מנהל המחוז

העתק:
מר עמוס אונגר - מנכ"ל משהב"ש + העתק המינוי
גבי ציפי בירן - היוע"מ
מר ל. ש - מנהל החטיבה הטכנית + כתב המינוי
גבי א. ברזקי - + העתק המינוי.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
1100 S. EAST ASIAN BLDG.
CHICAGO, ILL. 60607



סגן ראש הממשלה
שר הבינוי והשיכון

מינוי ממלא מקום נציג שר הבינוי והשיכון
בועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז ירושלים

לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

בתוקף סמכותי לפי סעיף 7 (א) (2) ו- 48 א (א) לחוק התכנון והבניה,
התשכ"ה - 1965⁽¹⁾ (להלן - החוק), אני ממנה את קוקוש לזר להיות ממלא מקום
נציגי בועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים במקום אלינוער ברזקי,
שמינויה בטל בזה.

דוד לוי

שר הבינוי והשיכון

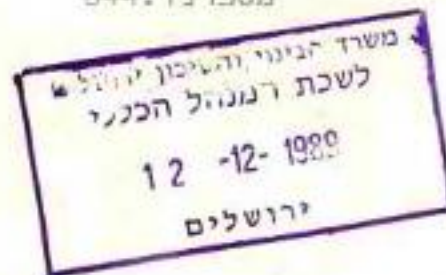
התש"ן 5 כנסת

1989 5 כנסת

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון והנדסה

תאריך: ט' בכסלו תש"נ
7 בדצמ' 1989
מספר: 644:



לכבוד
מר א. כחילה
ס/מנהל עיריית ירושלים
ירושלים

א.נ.

הנדון: הביעת הוראות מחייבות בעניין יציבותם של מבנים
מכתבכם למנכ"ל מיום 12.11.89

מכתבכם הנ"ל למנכ"ל הועבר אלי למתן תשובה.

1. האחריות הפורמלית ליציבות מבנים חלה על המהנדס המתכנן ועל הרשות המקומית אליה מוגשים החשבונות הסטטיים.
2. במועצה הארצית לתכנון ולבנייה נדונה, זה זמן מה, הצעה להקים מוסד של מהנדס מבקר ולקבוע את תחומי סמכויותיו, הצעה זו עדיין לא אושרה.
3. משרד הבינוי והשיכון באמצעות המכון הלאומי לחקר הבנייה בסכנין מכון תשתית מחקרית ענפה בכל נושאי יציבות המבנים, וחוקת הבטון, חוקת הפלדה ועמידות מבנים מפני רעידות אדמה וכו'.
4. משרדנו ישתף פעולה עם הוועדה לכשתוקם, ויעמיד לרשימה את כל המידע הקיים במכון הלאומי לחקר הבנייה לשם כך.

ב.נ.ר.ה.
נ.ח.ס.

ס/מנהל אגף תכנון והנדסה

העתק: לשכת המנכ"ל,
מר מרחב,
פרופ' וורשבסקי.

קריית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל' 277211

□ למעקב

משרד הבינוי והשיכון

לשכת המנהל הכללי

תאריך 11.11.82

אל:

מנהל מרכז

א.ג.

הנדון:

בנייה

לוטת מכתבו של ב. כהן בדיון.

☐ אנה ברוך והעבר הערותיך למכתב המצורף.

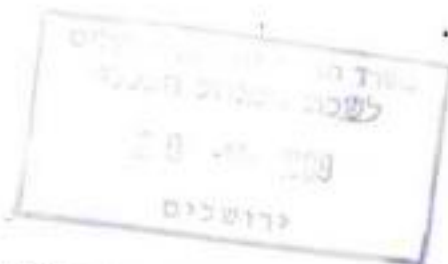
☐ אנה השב תשובתך ישירות לפונה.

העתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת המנכ"ל.

בברכה

ב. ארז

עוזר המנכ"ל



12.11.89 ירושלים: 02

לשכת סגן ראש העיריה

לכבוד
מר דב קהת, מנכ"ל משרד הפנים
מר עמוס אונגר, מנכ"ל משרד השיכון
מר חיים קלוגמן, מנכ"ל משרד המשפטים
מר חנוך זיידמן, מנכ"ל משרד העבודה

ה"ה,

הנדון: קביעת הוראות מחייבות בענין יציבותם של מבנים

לפני כשנה התמוטט אגף של בנין חדש אשר הוקם בשכונת הר נוף בירושלים, כתוצאה מכך מינה ראש העיריה מר טדי קולק, ועדה ציבורית מקצועית בראשותו של חיים אלון לשם בדיקת הליכי הבניה והפיקוח על איכות הבניה.

במכתב מיום 14.5.89 פנה אליכם המנהל הכללי של העיריה והעביר אליכם את הדו"ח המסכם של הועדה הציבורית המקצועית אשר מינה ראש העיריה

ברצוני להוסיף ולציין כי לפני מספר חודשים קרסה תוספת בניה שהוקמה ברחוב הארזים בירושלים, בעטיה אף נגרם אסון בחיי אדם.

דומני כי רעידות האדמה שקרו בעולם בעת האחרונה (ארמניה, סן פרנציסקו) מחייבות בדיקה נוספת והחמרה של התקנים הקיימים בנושא של יציבות הבנינים בפני רעידות אדמה, וזאת במגמה למנוע סכנה לחיי אדם.

בשעתו קבע שר הפנים כי תוקם ועדה בין-משרדית ובין-מוסדית אשר תבדוק את הנושא על כל השלכותיו, וכן תקבע את הפתרונות הטכניים והחקיקתיים הדרושים.

העיריה עשתה את אשר בידה לעשות, היא מינתה ועדה ציבורית שבדקה את הנושא וקבעה המלצות, כמו-כן ניתנה הוראה ליישם את ההמלצות עד כמה שהדבר נתון לסמכותה של העיריה. מאידך גיסא, פתרון כולל של הבעיה דורש תיקונים בחקיקה הקיימת, בין בחוק, בתקנות וקביעת תקנים מתאימים, דבר זה צריך להיקבע על ידי הועדה הבין-משרדית ובין-מוסדית אשר אמורה לבדוק את הנושא על כל השלכותיו.

מתברר כי הועדה האמורה טרם הוקמה ויש להצטער על כך. כלום עלינו להמתין לאסונות נוספים כתוצאה מקריסתם של מבנים נוספים?



אנו מבקשים כי משרד הפנים יקים בדחיפות את הועדה הבין-משרדית הנ"ל, ושהיא תחל בפעילותה באופן מיידי: על הועדה לבדוק את הנושא באופן מקיף, לגבש את המלצותיה ולגרום לשינויי החקיקה הדרושים, ויפה שעה אחת קודם.

בכבוד רב,

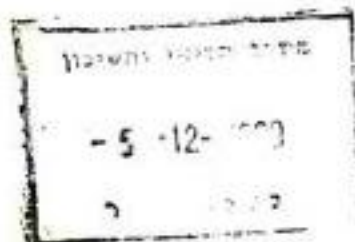
א. בחילה

העתקים: מר טדי קולק - ראש העיריה
מר חיים אלון - יו"ר הועדה
מר מיכאל גל - מנכ"ל העיריה
מר אהוד תייר - מהנדס העיר
מר יאיר אלון - משנה למנכ"ל, ומרכז הועדה



ראש העיריה
رئيس بلدية
MAYOR OF JERUSALEM

ירושלים, ג' בכסלו תש"ן
1 בדצמבר 1989
מס' - 951



לכבוד
מר יצחק שמיר
ראש הממשלה
י ר ו ש ל י מ

כבוד ראש הממשלה,

אף שאינני מרבה להאזין לכלי התקשורת, נזדמן לי לראותך לפני מספר ימים בשידור "מבט" וכו הבעת את אמונתך בסיכוי לבואם של מליון עולים מברית המועצות לישראל.

אף שאינני יודע מה המספר הריאלי של עולים שיגיעו לארץ, אני חושש מאוד שאת הסכנות הגדולות והמיוחדות לענין זה, הרי היא חוסר ההתגייסות הלאומית ליצירת תשתית שתאפשר קליטת העולים - מגורים ותעסוקה.

התחלות בבניה בירושלים בשנים האחרונות, ובמיוחד התחלות הבניה הציבוריות היו נמוכות ואינן יכולות לענות על צרכים של התגייסות לקראת גל העליה הצפוי.

בימים האחרונים התבררנו ע"י אנשי משרד השיכון כי חלה תזוזה משמעותית בתכנון התחלות הבניה בתוך העיר ירושלים לקראת השנים הבאות ועל מגמה זו יש לברך, לצפות ולוודא שאכן ימומשו הדברים.

על הממשלה לאמץ החלטה מיידית שתביא לכך שהיקף הבניה הציבורית בעיר יגיע לכ - 3000 - 2500 יחידות דיור לשנה, ולמרות הקושי בכצוע הדבר המשימה היא אפשרית - כאשר בעיר מצויות קרקעות מתוכננות, ברמות שונות של פוטנציאל בינוי, של כ- 40.000 יחידות דיור. במקביל נעשות פעולות תכנוניות להגדלת הפוטנציאל הזה עוד יותר.

אם אמנם בנושא הדיור מסתמן כוון חיובי לפתרון ארוך טווח, חייבת לבא חשיבה מקבילה גם בנושא התעסוקה - כחלק ממשוואה המכטיחה תנאי פתיחה בסיסיים לקליטת העליה - דיור ותעסוקה לעולים.

וכדי להראות אבסורד בצד השני של המשוואה, אני מתייחס למה שכנראה עומדת להתקבל כהחלטה ברשות השידור - רכישת אולפני הסרטה הרצליה והקמת קומפלקס של אולפנים לסלואיזיה בהרצליה. אינני מתכוון לייגע אותך בשרטוט התוצאה הצפויה לארוע כזה - אבל מה שיקרה בשורה התחתונה יהיה

ששידורי הטלוויזיה מירושלים - יהיו שימוש בשם "ירושלים", למערכת שתפעל ממרכז בשפלת החוף.

כשעזבו את ירושלים קונסוליות ושגרירויות לא היה בכוחנו למנוע זאת - הנה עכשיו גם הטלוויזיה נוטשת את העיר.

אדוני ראש הממשלה,
אף שכל יהודי חרד ומתפלל לשלומה של ירושלים יום יום - לא תוכל העיר להתקיים רק ממלים - חייבת הממשלה הזו שאתה עומד בראשה, 'בשעה קשה זו', להתגייס ולכפות מרות לביצורה של ירושלים, הן כאתר מרכזי לקליטת העולים והן כיעד מדיני בחשיבות המתבקשת ברגעים אלו. אני פונה ומבקש סיועך הן בענין הקמת יחידות דיור והן בכל פעולה שתמנע בריחת מקומות עבודה - או פעולות שתוספנה מקומות תעסוקה בירושלים.

ובכנין ירושלים נתחזק.

7 כג 3172

לכבוד ה
מדי קולק
30

העתק: מר שמעון פרס, מ"מ ראש הממשלה ושר האוצר
מר דוד לוי, ס/ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון

1944

משרד המבחן
מחלקת המבחן

מדינת ישראל

משרד המבחן
לשכת מבחן הכללי
20-12-1985
ירושלים

משרד המבחן
מחלקת המבחן
1985

הודעה למועמדים למבחן

המועמדים למבחן יתקיימו ביום...

1. שעות המבחן - מ-08:00 עד 12:00 שעות אחר הצהריים.

2. מועמדים למבחן - כל מי שמתגורר בירושלים.

3. מועמדים למבחן - כל מי שמתגורר בירושלים.

4. מועמדים למבחן - כל מי שמתגורר בירושלים.

המועמדים למבחן יתקיימו ביום...

משרד המבחן
מחלקת המבחן

משרד המבחן
מחלקת המבחן

86 אלוס אונזר
בקטמ'סיה

מדינת ישראל



משרד הביטחון והשיכון
מחוז ירושלים
ח ב כ ס ל ו
בדצמבר 6
תש"ן 1989

19.11.89

הנדון: סיכום דברים מיום 6.12.89 נבי סמואל

משתתפים: גיורא שילוני, ח. וינברג, יאיר מרוקו, איתן כהן, הרש כץ.

המתכנן הציג חלוקה לשטח בהתאם לדרישת העמותה הדתית.
התפלגות גדלי המגרשים היא כדהלן:

1. עמותה חילונית - 5 מגרשי דו משפחתיים בשטח של 700-650 מ"ר כ"א

68 מגרשים חד משפחתיים כ-550 מ"ר כ"א

2. עמותה דתית - דו משפחתיים 48 מגרשים - 96 יח"ד
בשטח של 650-700 מ"ר כ"א

חד משפחתיים 75 מגרשים בשטח של 420-450 מ"ר כ"א

חד משפחתיים 70 מגרשים בשטח של כ-550 מ"ר כ"א
סה"כ 319 יח"ד

ההצעה מקובלת על דעת נציגי העמותה הדתית. אין שינוי בתכנון השטח של העמותה
החילונית. מספר המגרשים המוצע בתכנית עולה על מספר המגרשים הדרוש לשתי העמותות.



רשמה:
צביה אפרתי
מנהלת מחלקת פרוגרמות.

העתק:
מר ש. כהן - מנהל המחוז.
מר ד. גלס - עו"ד
גב' ב. אבלין - עו"ד



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: "בכסלו התש"נ
5 בדצמבר 1989



אל:
גב' שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיוור.

הנדון: העברת זכויות בקרקע על ידי משרד הבינוי והשיכון בירושלים.
סיכום מ-26 בנובמבר 1989

העתק הדו"ח נשלח גם אלי ע"י מר י. הירש ממשרד מבקר המדינה.

היום שהדו"ח מדבר על קיום או אי קיום הנוהלים בין המשרד לממ"י לגבי חלקת הקרקע בעמק רפאים, אין בידי מידע המתייחס לכך.

אם תראי צורך להסתייע בתיק "עמק רפאים, מרכז לעבודות, ד. שטרן" במחוז, נשמח לסייע לך.

בברכה,

שמריהו כהן
מנהל המחוז

העתק:

מר עמוס אונגר - מנכ"ל משהב"ש
מר י. פתאל - מנהל אגף פרוגרמות
מר ד. בן יהודה - חשב המשרד
מר י. צור - מנהל האגף לביקורת פנים
מר ל. קוקוש - מנהל החטיבה הטכנית
גב' צביה אפרתי - מנהלת מחלקה (פרוגרמות ופיתוח)





ראש העיר
رئيس البلدية
MAYOR OF JERUSALEM

מתכבד להזמין להשתתף
בקבלת פנים

לכבוד מר אהרון שריג
לרגל פרישתו מתפקידו כמנכ"ל העיריה

ביום חמישי, ט' בכסלו התש"ן (7.12.1989), בשעה שש בערב,
באולם מועצת העיריה, רחוב יפו 22.



25/10/20

75122

(להתחברות לנייטות במסגרת המעקל)

242-8
ת"מ ס"ד

2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 841.

LINE

$\lim_{n \rightarrow \infty} \frac{1}{n} \ln \frac{1}{n} = 0$
 $\lim_{n \rightarrow \infty} \frac{1}{n} \ln \frac{1}{n} = 0$

১৫০০ টি কলম

— 111 | 2018 (1)

11/2 - 12/5 2022

21072 2192

2014

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: כ"ט בחשוון תשמ"ט
27 בנוב' 1989



אל: מר עמוס אונגר
מנכ"ל משהב"ש
משרד ראשי

הנדון: העברת עמותות הדר-ביתר לאפרת

בהתאם להחלטה עקרונית בנדון, נפגשתי עם נציגי עמותת הדר ביתר ומכון מאיר ובדקתי איתם ההצעה. כמו כן תיאמתי בנושא עם ראש המועצה המקומית מר י. אחימן. בנוסף פנו אלי בנדון ח"כ ח. פורת, אורי אריאל - מזכ"ל ישע, וזמביש מזכיר אמנה.

יש נכונות של כל הגורמים לקבלת ההצעה, אך דרושה החלטה רשמית של המשרד בה יפורטו התנאים. החלטה כזו טעונה, לדעתי, אשורך למסמך רשמי שיועבר לידי העמותות.

להלן ההצעה:

"משהב"ש תומך בהצעה לאכלוס עמותות הדר-ביתר ומכון מאיר באפרת.

1. העמותות הנ"ל יעבירו למשהב"ש עד 1.1.90 רשימה של מאה משפחות (כולל אלו המתגוררות כיום בהדר ביתר) אשר תהיינה הראשונות להתאכלס באפרת.
2. משפחות אלו תהנינה מתנאי האכלוס והסיוע הנהוגים כיום בביתר, אם תממשנה חוזי רכישה (דירה או מגרש) באפרת עד 1.1.91.
3. העמותות הנ"ל יתחייבו שהמשפחות המתגוררות כיום בהדר ביתר יעברו לאפרת או יפנו מגוריהם בהדר ביתר במועד שנקבע בין הגופים הנ"ל למשהב"ש. כל משפחה תדרש לחתום על התחייבות אישית. הסכמת משהב"ש מותנית בחתימת כל המשפחות הנ"ל.
4. משהב"ש מודיע שהזמין תכנון בנין ערים לאתר מוסכם שיקבע באפרת ועם מתן תוקף לתכנית זו יחל בעבודות פיתוח ויקצה הקרקע לחברה משכנת שתבחר ע"י העמותות הנ"ל.
5. משהב"ש יבדוק יחד עם העמותות הנ"ל והמועצה המקומית אפרת, אפשרות השתתפות בפתרון מגורים זמני למשפחות המתגוררות כיום בהדר ביתר בהוצאה של עד 50,000 שקל.

2..

ברצוני להבהיר כי הסעיף האחרון (5) הוא הבעייתי ביותר. מצד אחד טוענים הגורמים השונים כי א"א להשאיר את המשפחות עוד 3 שנים בהדרגה עד שיושלם פתרון ההבע שלהם באפרת. מצד שני, איו הצדה להעברתם למוקד זמני נוסף בעלות של חצי מליון שקל באפרת. יתכן שימצא פתרון של קידום מבנה ציבורי (פנימיה וכו') שישמש את המשפחות עד להשלמת בתיהם. אם לא ימצא פתרון סביר, תצטרכנה המשפחות להשלים עם השארותן לשלוש שנים בהדרגה ביותר. שאלה זו נשארה פתוחה.

הסכמתינו העקרונית מחייבת תקציב תכנון נוסף לאחד האתרים באפרת (עם עולם, דהר בקו או הזית). אם יהיה זה אחד האתרים הללו, אפשר יהיה להסתפק בהחלט תנאי ביתר על אתר זה בלבד מבלי להחיל על כל אפרת.

בברכה

שמריהו כהן
מנהל המחוז

העתק
גב' צ. אפרתי - ס/מנהל המחוז

626 הלנה

1

המנהל הארצי
אגודת יחידה והשומרון
המחנה על חרש חשודים והמשלוח

תיק
בבי סמואל
תיק תכנון
בבי סמואל

3.12.89

א.א. כחמישי
לכבוד
גבי צ. אפרתי, מחוז י-ם מר"א, כהן
משתב"ש רח' הלל 23
חברת ערים
מבוא הפרטיזנים י-ם

א.א.

ג.ב.

הנדון: תוכנית מחאר בבי סמואל
פניית חטיבת ההתישבות

מצ"ב צילום מכתב מר"א. סילברסטון מחטיבת
ההתישבות במחוז, המרכז המתיחס לצמידות
מטעי עופרת לתוכנית המתאר בבי סמואל.

לתשומת לבכם והתיחסותכם.

בברכה,

א.מ. מנוחין
אחראי לתכנון ומדינת

העחק:
הממונה

מר א. סילברסטון, חטי ההתישבות מרחב
המרכז רח' הלל 23 ירושלים

משרד הבינוי והשלד ירושלים
לשכת המנהל הכללי
02-01-02
ירושלים



משרד ראשי

טל' 5-6-976904
ח.ד. א
בית-אל

הסניפים
חברון

טל' 962534, 02-961623

בית לחם

טל' 02-742553

יריחו

טל' 02-622616

רחאלה

טל' 02-952747

סכס

טל' 053-72511, 71631

טול כרם

טל' 053-688703

גי'בין

טל' 065-93767

06-501016

| |
|---|
| משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
רח' הלל 23 |
| 11 12-1989 |
| דואר נכנס |

ההסתדרות הציונית הצולמית
חסיבת ההתיישבות
מרחב המרכז

12.11.89

22-104/ס/כ

20.11.1989

לכבוד
א"י ש. מושקוביץ
מעוצת תכנון עליונה איר"ש
ח.ד. 16
בית אל

הנדון: גבי סמאל - מסעי עפרה.

תכנית המתאר לגבי סמאל, אשר נמצאת בהליכי תכנון מתקדמים ושונות
משך השנים האחרונות על פי הצעות שונות, נשקפה למסעי הישוב עפרה.

מסעים הסתייגו בצמוד למבני המגורים מהווים מפגע ומסרד להם עקב
פעולות הנושנות במסע - ריסוסים והדברות (גם בחומרים רעילים) והקרע
ומהאוויר, ועל הנובע מהפעלת כלים חקלאיים אשר היום והלילה, רעש
כתוצאה מעבודות שונות כגון קטיף המתבצעות גם בשעות הלילה ועוד.

כמו כן יש להבטיח כי לא תווצר בעיה עקב זליפת מי קולחיו מהשטח הבנוי
לשטח המסע, דבר העלול לגרום נזק בלתי הפיך לעצים.

לשם כך יש להבטיח פט הפרדה בין אזור המגורים לבין המסעים אשר יבטיח
כי המתגוררים לא יפגעו מהמסעים.

להזכיר כי נושא המסעים כבר הועלה בהתנגדויות משנת 1984.

בכבוד רב,

א. סילברסון

הצתק: מר פ. וכושטיין
מר י. צופר
מר א. מאיר
מר ג. קריין
מר ד. מלך
מייקת ✓
מר ד. דויטש
ישוב עופרה
ד. זילבר
מיק עופרה

3 בדצמבר 1989

6/10(5)



לכבוד
מר עמוס אונגר,
מנכ"ל משרד חבנוי חשיכון
קרית הממשלה המזרחית,
שיחי גראח,
ירושלים

שלום רב,

הנדון: אדריכלות בירושלים 1948-1990, ספרו
של דוד קרויאנקר

ב-30.7.89 התקיימה במשרדו של מר חיים יודלביץ שיבה שבה סוכמו פרטי חשתתפות משרד חבנוי וחשיכון בפרוייקט. סוכם שמשרדכם יעביר למכון \$10,000 (בשקלים) מיד, ו-\$10,000 יועברו בינואר 1990. המכון חמציא למשרד חבנוי וחשיכון את חפסיהם וחמסמכים חדרושים לשם קבלת חתמיכה, אך מסיבות בירוקרטיות כלשחן אין אנו מצליחים לקבלת.

פניתי בענין זה גם בכתב וגם טלפונית למר יודלביץ אך לשווא. כיוון שהפרוייקט חמתבסס על תמיכתכם נמצא בשלבים מתקדמים ביותר, אבקשך לחתערב אישית באופן דחוף כדי שנקבל את חתמיכה עוד בשנת חתקציב חנוכחית.

אודה לך על טיפולך.

בברכה,

אורח אחימאיר
מנחלת חמכון

מצ"ב: חעתק מכתבי למר יודלביץ מיום 24/10/89
חעתק מכתבי לרינה גרוסאג מיום 6/8/89

24 באוקטובר 1989

6/10 (5) ✓

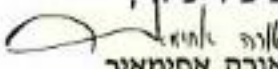
לכבוד
חיים יודלביץ
סמנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
שיחי גיראח
ירושלים

הנדון: אדריכלות בירושלים 1948-1990
ספרו של דוד קרויאנקר

ב-30.7.89 התקיימה במשרדך ישיבה שבה סוכמו פרטי השתתפות משרד הבינוי והשיכון בפרוייקט. סוכם שמשרדכם יעביר אל המכון \$ 10,000 (בשקלים) מייד, עוד \$ 10,000 יועברו בינואר 1990.

המכון חמצא למשרד הבינוי והשיכון את כל הטפסים והמסמכים הדרושים לשם קבלת התמיכה, אך מסיבות בירוקרטיות כלשהן אין אנו מצליחים לקבלה. לדברי גבי גרוסאג העניין מעוכב במחלקה המשפטית, המחלקה המשפטית לא שמעה על כך - בקיצור סבך שאיננו יכולים להתמצא בו ודרושה התערבותך הדחופה כדי שנקבל את התמיכה עוד בשנת התקציב הנוכחית.

אודה לך על טיפולך.

בברכה,

אורה אחימאיר
מנהלת המכון

העתק: מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון - עמוס אונגר
גבי סופיה אלדור
גבי ח' גבאי - יועצת משפטית
ד' בן-יהודה - חשב
גבי רינה גרוסאג
דוד קרויאנקר

822114 מס' א"ר

1 באוגוסט 1989
6/10 (5) ✓

לכבוד
רינה גרוסאג
משרד חינוכי והשיכון
קרית חממשלה
ירושלים

לרינה גרוסאג שלום רב,

מצורפים הטפסים שיש למלאם לשם קבלת התמיכה בפרוייקט אדריכלות
בירושלים 1948-1990.

לאור הסיכום שהתקבל בפגישה שהתקיימה במשרדו של מר יודלביץ ביום
30.7.89, נקבל \$ 10,000 (בשקלים), עם גמר הטיפול בטפסים המצורפים.
\$ 10,000 נוספים יתקבלו בינואר 1990.

כן אנו מקבלים על עצמנו לאזכר גם בכרך חבא את תמיכת משרד החינוכי
והשיכון. הפרוייקט נמצא בשלבי התקדמות מחירים. ועדת החינוכי נפגשה כבר
פעמיים כדי לעמוד על ההתקדמות. ועל כן נודח לכם על חעברת התשלום
הראשון בהקדם.

ב ב ר כ ח
א"ר אחימאיר
מנהלת המכון

העתק: סמנכ"ל משרד חינוכי והשיכון - ח' יודלביץ
יועצת משפטית - ח' גבאי
חשב המשרד - ד' בן יחודח
דוד קרויאנקר
מירטח רייניך
מס' א"ר

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, ה' בכסלו תש"ן
3 בדצמבר 1989

אל: גב' עליזה חפצדי - מנהלת לשכת חשר

מאת: אורה בן שלום

הנדון: שאילתא מס' 1433 מיום 21.11.89 של ח"כ

הרב אברהם רביץ

להלן תשובתנו:

משרדנו משקיע מאמצים רבים, ארגוניים ותקציביים לשיקום שכונת עיר גנים ומיתחם הנורית בתוכם, ואכן ישנם כבר תוצאות חיוביות אם כי המלאכה עוד רבה.

אין הגבלות של משרדנו על מגורים של חרדים בשטחי מדינת ישראל ובכלל זה במיתחם הנורית.

ב ב ר כ ה ,

א. בן שלום
עוזרת למנכ"ל

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

א" כסלו תש"ן
28 לנובמבר 1989



אל: מר עמוס אונגר, המנהל הכללי

הנדון: קניון מלחה - דיון בוועדה המחוזית

כרקע לדיונים בוועדה המחוזית, להלן מספר הערות תכנוניות-אדמיניסטרטיביות שרלוונטיות לאיסטרטגיה שתגובש בקשר להתנגדותינו. הערות אלה מבהירות חלק מהנקודות שהועלו בישיבה מיום 23.11.89. הן מאורגנות כגונולוגית, לפי התהליך הסטטוטורי.

1. מסמכי לוג'יק. אם התכנית שהוגשה אכן תכנית מתאר, אזי רשאית הוועדה המחוזית לדרוש "מסמכי סקר הדרושים להסברתה" (סעי' 65). ניתוח השלכות הקניון על המע"ר ועל כיווני התפתחות העיר בהחלט נכלל בדובריקה זו.

2. שלבי ביצוע. החוק מחייב ציון התאריך המשוער לביצוע התכנית, וכן קביעת שלביות ביצוע עם תאריכים, כאשר יש צורך (סעי' 84). במקרה של הקניון, רצוי לנצל סעיף זה (שב"כ אינו ממומש בפועל) ולחייב את מגיש התכנית לקבוע שלביות במסמכים שהוא מפקיד בוועדה המחוזית. נושא השלביות יהיה רלוונטי במיוחד להערכת ההשלכות. אם מוצע לממש את הזכויות בתקופה קצרה, עלולות ההשלכות של פרויקט הקניון על העיר להיות חמורות במיוחד -- ולזה נזכר להתייחס במפורש. מאידך, אם מוצע לממש את הזכויות משך תקופה ארוכה יותר, ניתן בכך למנוע ביצוע מזוהז לעומת המתוכנן, במידה ותאושר התכנית.

3. התנגדות. מבלי להכנס לסוגיה של זכות ההצבעה לנציג של משרד ממשלתי שמגיש התנגדות (סעי' 100 לעומת סעי' 47), החוק דורש לנמק את מהות ההתנגדות (סעי' 103) וגם דורש מהוועדה המחוזית לנמק את החלטותיה (סעי' 108 ס"ק ב'). ככל שנמנע: (א) שההשלכות האורבניות עלולות להיות שליליות; (ב) שמשמעותיות אלה לא נבדקו דיין; ו- (ג) שיש

חשיבות עליונה לבחון את ההשלכות לפני האישור והביצוע, תצטרך הוועדה המחוזית גם לנמק את החלטותיה לגבי התנגדותינו בהתאם. כלומר, לא תוכל הוועדה להסתפק בקביעה שנציגיה בעד או נגד הפרויקט, אלא היא תצטרך לנמק את שיקולי ההחלטה בהתייחס למהות ההתנגדות, ולהוכיח שהחששות לגבי ההשלכות השליליות של הקניון אינן מוצדקות.

4. ערר בפני המועצה הארצית. בהנחה שהתוכנית שהוגשה היא גם תכנית מתאר, נשארת האפשרות של "האמצעי האחרון" -- לערר בפני המועצה הארצית על החלטת הוועדה המחוזית על ידי שני נציגים (סעי' 111). ללא ספק, נמצא במועצה הארצית אוזן קשבת לדרישתינו לבדיקות מעמיקות יותר בנושא השלכות הקניון על המע"ר ועל כיווני פיתוח בעיר.

5. סמכות שר הפנים. לפי תיקון מס' 26, תכנית שמאושרת על ידי הוועדה המחוזית אינה מובאת ממילא לחתימת שר הפנים לחתימתו, אלא אם כן הוא דורש זאת (סעי' 109). זה אומר שהשר יוכל להפעיל שיקול דעת משלו בנוסף לזה של הוועדה המחוזית.

חיים פאלקוף

העתק: ס. אלדור
צ. אפרתי
צ. בירן
ש. כהן
א. שחר



ראש העיריה
رئيس البلدية
MAYOR OF JERUSALEM

משרד
העירייה
מ-12.11.89

ירושלים, כט' בחשוון תש"ן
27 בנובמבר 1989
מס' - 930



יחסי

לכבוד
מר עמוס אונגר
מנכ"ל משרד השיכון
משרד השיכון
י ר ו ש ל י מ

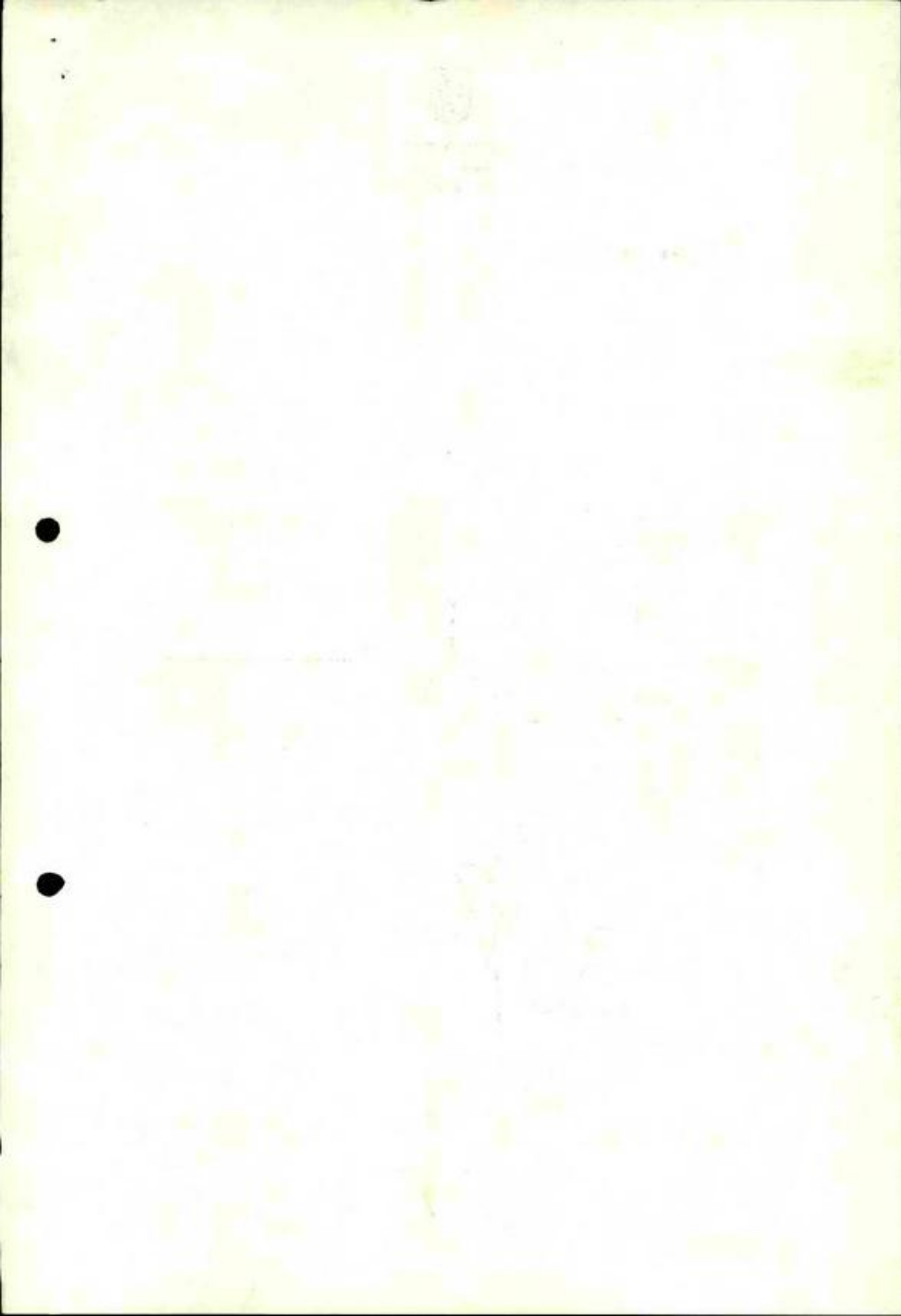
לעמוס אונגר ברכות,

הנדון: תכנית קניון - מנחת
מכתבך מ- 12.11.89

להקמת הקניון במנחת תהיה השפעה על חיי המסחר בירושלים, להערכתנו
השפעה חיובית. יחד עם זאת הנימוקים שהעלת במכתבך הינם כבדי משקל.
חלקם הגדול בא לידי ביטוי במסמך התנגדותכם להקמת הקניון ונדון ע"י
חברי הועדה המקומית.

מאחר והועדה המקומית כבר החליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר את
התכנית תוך קבלת חלק מההתנגדויות, אין טעם להמשיך בויכוח על הנושא
ונמתין יחדיו להחלטת הועדה המחוזית.

בברכה,
30
סדי קולק



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

ירושלים, י"ד בחשוון תש"ן
12 בנובמבר 1989

לכבוד
מר טדי קולק
ראש העיר
ירושלים

הנדון: תוכנית קניון - מנחת

בפגישתנו האחרונה בשבוע שעבר (6.11.89), הגענו לשמחתי לסיכום חיובי בנוגע לשותפות בין משרד הבינוי והשיכון והעיריה בכל הקשור לדרך ששני גופים אלה יוציאו לפועל את התוכנית המשותפת לפיתוח מרכז העיר ירושלים.

דוקא על רקע סיכום חיובי זה ובהמשך לדיון שקיימנו באותה פגישה בנושא פרויקט קניון מנחת, הנני מרשה לעצמי לפנות אליך פעם נוספת ולהציג בפירוט את עמדתי, באשר בניית הקניון עומדת לעניות דעתנו בסתירה למאמצים לפיתוח מרכז העיר ולחיזוק הקשר בין שני חלקי העיר באזור ממילא ובאזורים אחרים.

משרד הבינוי והשיכון שקד ביחד עם עיריית ירושלים לבצע את החלטות הממשלה לאיחוד העיר, כך בבניית 36,600 יח"ד ישירות ע"י המשרד וכך בבניית 600 כתות למוד ב - 10 שכונות חדשות וכך במערכת כבישים, מוסדות ציבור, שיקום 6 שכונות, השלמת הרובע היהודי ופרויקט ממילא.

בניית פרויקט מסחרי בהיקף של קרוב ל - 50,000 מ"ר מסחר (35,000 מ"ר נטו) בנוסף לפרויקטים גדולים אחרים המתוכננים ונבנים בעיר, תגרום להקפאת פיתוח במרכז העיר, להקטנת סיכויי הצלחתו של פרויקט ממילא ולהעתקת מרכז הכובד של הפעילות המסחרית, החברתית והתרבותית של ירושלים ממרכז העיר ואזור התפר, אל אזור מנחת.

פרויקט מנחת מתוכנן היטב וכולל בתוכו בתי קולנוע מפוארים, בתי שעשועים ומסעדות וכמובן מסחר (לרבות חנויות קטנות) בהיקף ללא תקדים בירושלים.

לפרויקט מנחת תנאי פתיחה מצויינים:

- א. קרקע זמינה - ללא בעית פינויים.
- ב. העדר בעיות ארכיאולוגיות.
- ג. תכנון ובניה בארכיטקטורה פשוטה ביחס (בניגוד לפרויקט ממילא).
- ד. נגישות טובה עם מערכת כבישים העומדת להסלל במקום.
- ה. שפע מקומות חניה.
- ו. ביצוע פשוט - העדר חציבות משמעותיות ובניה פשוטה בשיטות מודרניות, הנובעות מתכנונו של הפרויקט (דבר שלא ניתן לעשות במרכז העיר ובממילא).

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

- 2 -

אין ספק כי הפרוייקט יצליח, אך באותה מידה אין ספק כי הדבר יביא לירידת ערכי הקרקע במרכז העיר ולאנטי תמריץ להשקעות בפיתוח מרכז העיר ובאזור התפר בין שני חלקי העיר, דבר אשר ינציח בעיר את המסחר הזול בעל האופי הבאזרי, וימנע את קידום איחוד העיר מבחינה אורבאנית.

משרדנו ביצע בדיקות רבות בנושא והזמין עבודת מחקר אצל מספר מומחים בתחום האורבני. המסקנה של כולם, ללא יוצא מן הכלל, היא שבניית הקניון תביא לתחליכים הנ"ל, בודאי בעיתוי הנוכחי (ויש לזכור כי קרו מספר דברים בעיר בשנתיים האחרונות).

המסקנה העולה מהבדיקות היא כי שטחי המסחר הקיימים והמתוכננים לביצוע ב - 5 חשנים הקרובות מצביעה על פיתוח של למעלה מפי שניים ושלושה, שטחי מסחר, לעומת הביקושים שיתווספו באותה תקופה (גם אם תגיע עליה גדולה לירושלים, וכולנו מקוים שאכן כך יקרה).

על מנת לסבר את העין, להלן כמה נתונים המבוססים על אינפורמציה שסופקה גם ע"י העיריה:

| | | |
|---|---|-------------|
| שטח המסחר הקיים בעיר | - | 360,000 מ"ר |
| התוספת השנתית הדרושה היא כ | - | 15,000 מ"ר |
| לעומת זאת השטחים בתכנון ובניה בעיר מלבד קניון מנחת, מסתכמים בכ-140,000 מ"ר, לפי הפירוס הבא: | | |
| שטחים בנויים ופנויים לאכלוס | - | 20,550 מ"ר |
| שטחי מסחר נוספים בבנייה | - | 8,800 מ"ר |
| שטחי מסחר בבניית משהב"ש והעיריה (ממילא וככר העיריה) | - | 50,000 מ"ר |
| שטחי מסחר נוספים לבינוי ע"פ תוכניות מאושרות בהיקף של למעלה מ | - | 60,000 מ"ר |

כל זאת לצד פרויקטים מאושרים בזמינות נמוכה יותר בהיקף של עשרות אלפי מ"ר. מכאן ברור שבניית קניון מנחת כיום, תגרום לעצירת בניית הפרוייקטים הנ"ל במרכז העיר ובאזור התפר, כי הביקושים בעיר יסופקו באתר מנחת.

מדיניות משרד הבינוי והשיכון היא לעודד יוזמה פרטית בתחום הבניה בכלל ובירושלים בפרט ואין בהתנגדות זו משום כוונה לדחות יוזמים פרטיים (ראה שילוב חברת לדברוק בממילא), אולם יש לשקול את היתרונות והחסרונות בפרוייקט.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

- 3 -

יש לציין כי בירושלים אין תכנית מתאר לפריסת מרכזי המסחר ודוקא היוזמה הפרטית בירושלים שהיתה הגורם המוביל, הביאה לעיתים להתפתחות לכוונים לא רצויים (תלפיות והכניסה לעיר), כפי שגם העיריה טוענת כיום.

משרדנו משקיע היום תקציבים גדולים בעבודות פיתוח ותשתיות בפרויקט ממילא וכאמור עומד להשקיע תקציבים נוספים בשיתוף עם העיריה בפיתוח מרכז העיר. לכן, לעניות דעתי, בטרם תיפול החלטה, יש מקום שתטיל על מומחים שלא היו מעורבים עד כה בפרויקט, לבחון את עמדתנו הנ"ל.

יצוין כי עד היום לא ערכה העיריה בדיקות מקיפות בהקשר לסוגיות שהועלו במכתבי זה.

משרדי יעמוד לרשות העיריה בנושא זה כבנושאים אחרים, ככל שידרש.

בכבוד רב,
עמוס אונגר
המנהל הכללי

העתק: מר עמוס מר חיים - מ"מ ראש העיר
מר אהוד תייר - מחנכס העיר
מר שמריהו כהן - מנהל מחוז ירושלים - משהב"ש

סלנויה

אליה שרגא
עוז
לוי
לוי
לוי

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: כ"ט בחשוון תש"נ
23 בנוב' 1989

אל: מר עמוס אונגר
מנכ"ל משהב"ש
המשרד הראשי

הנדון: הכנת מלאי תכנון להליטת עליה
מכתבך מיום 23.11.89

אני מצרף הנתונים הדרושים:

- א. אתרים זמינים ומתוכננים ברמת תב"ע בתוקף.
- ב. פרוגרמת הבנייה 89/90 הכוללת שינויים (תוספות וגריעות) וכן המלצה להגדלת הפרוגרמה בהתאם לאמצעים שהנהלת המשרד תחליט להפעיל (תקציב תכנון, התחייבות רכישה, בנייה ישירה וכו').
- ג. הצעה לשפוף דירות שבידי חברות מאכלסות.
- ד. תקציב דרוש לקידום תב"ע לפי שלבים:
ועדת אישורים
גמר תב"ע
יועצים ובינוי לביצוע
1:100
תכנון מפורט לבנייה ישירה.
- ה. תקציב תכנון למוסדות חינוך.

בברכה

שמריהו כהן
מנהל המחוז

העתק

גב' ס.אלדור - יח' לבינוי ערים
מר י.פתאל - מנהל אגף פרוגרמות
דני רז - אדריכל ראשי
גב' ש.צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור
מר ל.קוקוש - מנהל המח' הטכנית
גב' צ.אפרתי - ס/מנהל המחוז מנהלת מח' (פרוגרמות ופיתוח)

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

מחלקת פרוגרמות
נובמבר 1989

י.ת.רות לבנייה מחוז ירושלים (פירוט)

| הערות | יתרה בלתי מתוכננת | יתרה בתכנון | יתרה מתוכננת תב"ע | פרוג' 89/90 | אחר |
|--------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|------------------------|
| שטח רונשטיין | | 61 | 42 | 57 | רמות מלון |
| שומרי החומה | | 100 | 90 | 46 | אזורים 01 |
| אגודת שמי"ר | | 200 | 60 | | שטח ערים 03 |
| בנה ביתך | | | | | מגרש 18 |
| פרטי | | | | | מגרש 19 |
| | | | | | מרכז 05 |
| | | | | | אחר 06 |
| | | | | | שטח קאונטרי קלאב לשעבר |
| | | 361 | 192 | 103 | סה"כ רמות מלון |
| | | | | | גילה |
| | | 120 | 8 | 252 | רובינשטיין |
| | | 150 | 28 (קומג') | | כרמי |
| | | 120 | 60 | | מגדלים |
| | | | | | מרכז |
| | | | | | ג. קנדה |
| | | | | | ת-3 |
| | | | | | ת-4 |
| | 400 | 390 | 96 | 252 | סה"כ גילה |

| הערות | יחידה בלתי מתוכננת | יחידה בתכנון | יחידה מתוכננת תב"ע | פרוג' 37/90 | אחר |
|--|--------------------|--------------|--------------------|----------------------------|--|
| בנה ביתך מ.מ.י. | | 100 | | 40
36
30
12 (ב"י) | <u>תלפיות מזרח</u>
מ. אלרם - מדורגים
- עליון
פרלשטיין - אביב
- חפציבה
פרלשטיין ג' |
| | | 100 | | 118 | סה"כ תלפיות מזרח |
| בנה ביתך | | 130 | 16
63 | 32
56 | <u>פסגת זאב</u>
גולדשטיין
אשד
חפציבה
פסגה
דרום |
| מברזי קרקע | | 4726 | | 40
104
130 מ.מ.י. | <u>פסגת זאב מערב</u>
519 - 521
522, 523, 501
לאורך שד' דיין |
| קיימות חוכניות שלד בלבד, אין תקציב תכנון | | | 750 | | <u>ראש עמר</u> - תב"ע 3601
- תב"ע 3602
- תב"ע 3603 |
| | | | | | <u>צפון</u> - תב"ע 3340 |
| | | 5033 | 829 | 362 | סה"כ פסגת זאב |
| | | | 370 | 304 | <u>נוה יעקב מזרח</u> |
| תדריך תכנון אין תקציב תכנון | | 1100 | | | <u>משואה</u> |
| | 400 | 7086 | 1487 | 1139 | סה"כ ירושלים |

| אתר | פרוג' 89/90 | יתרה מתוכננת
תב"ע | יתרה
בתכנון | יתרה בלתי
מתוכננת | הערות |
|-------------------|------------------|----------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| מעלה אדומים | | | | | |
| 02 - גולדשטיין | 27 | 8 | | | |
| 08 - עמותה | 33 | | | | |
| קוטגים נוספים | 16 | | | | |
| סאסי | | | | | |
| מגרש 12 | | | 800 | 782 | אין תקציב
תכנון |
| בנין גבוה | 36 | | | | |
| 03 - צפון | | | | | |
| 03 - דרום | | | | | |
| 04 - אלרוד | | 40 | | | |
| 05 - מצפה נבו | | 174 | | | |
| מצפה נבו בנה ביתך | | | 88 | 100 | |
| 09 מרכז | | | | | |
| סה"כ מעלה אדומים | 112 | 222 | 888 | 882 | |
| הר אדר (בי' + ג') | | | | 670 | |
| בנה ביתך ערים | | | | | |
| אדם | 50 (בנה
ביתך) | | | | |
| בנה ביתך | | | | | |
| הר שמואל | | | | | |
| עמותות בנה ביתך | | | 400 | | |
| ביתר | | | | | |
| A - 1 | 400 | | | | |
| A - 1 | 50 (בנה
ביתך) | | | | |
| A - 1 | | 800 | | | |
| A - 2 | | | | | |
| C | 50 | | 650 | | |
| סה"כ ביתר | 500 | 800 | 650 | 5750 | |

| אתר | פרוג' 89/90 | יתרה מתוכננת
תב"ע | יתרה
בתכנון | יתרה בלתי
מתוכננת | הערות |
|---|------------------------------|----------------------|----------------|----------------------|-----------------------------------|
| <u>אריאל</u>
א"י - רסקו
- יובל גד
ב' - בן יקר
- חפציה
רובע ב'
בנה ביתך
יתרה רובע ב'

רובע ד' | 107
50
100
30 (ב'ב) | 60
55

300 | 1000 | | |
| סה"כ אריאל | 287 | 415 | 1000 | | |
| <u>אשקלון</u>
שטח לוטן
מרכז הזוחל
מרכז הזוחל | | 250
770
540 | | | |
| סה"כ אשקלון | | 1560 | | | |
| <u>בית שמש</u>
גני שמש - יתרה
ישראל הצעיר
נחלת אבות | 72 | 634
454
1124 | 200 | | שיינפלד
מתוככם 600
ק. חרדית |
| סה"כ בית שמש | 72 | 2212 | 200 | | |
| <u>קרית גת</u>
רובע השופטים
מרכז גוגנהיים
עכ"י הזרע | 50
80 (מכרז קרקע) | 234
450 | 100 | | |
| סה"כ קרית גת | 130 | 684 | 100 | | |
| <u>קרית מלאכי</u>
המ"ג - בניה רוויה
המ"ג - בניה נמוכה
המחנה הצבאי | 30 | 180
34
500 | | | בנה ביתך |
| סה"כ קרית מלאכי | 30 | 714 | | | |
| סה"כ מחוז ירושלים | 2,320 | 8,098 | 10,324 | 7,702 | |

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
27 בנובמבר 1989

פרוגרמה בניה 1989/90 + העלצות להגדלת הפרוגרמה האנחית

| ישוב | מכונה | חברה | פרוגרמה | שינויים | הפעלה עד | | העלצות להגדלת הפרוגרמה | מזה במימון |
|---------------------|-------------|-------------|---------|----------|----------|-------|------------------------|------------|
| | | | | | 27.11 | תחזית | | |
| מחוז י-ם - סה"כ: | | | 1,544 | 1,081 | 550 | 941 | 3,603 | 300 |
| מזה עיר י-ם - סה"כ: | | | 936 | 1,030 | | | 1,702 | 100 |
| גילה | כרמי | חפציבה | 128 | 126 (-2) | 30 | | | |
| | כרמי | רמט | 128 | | 60 | | | |
| | | רובינשטיין | 24 | | | | | 32 |
| | ג. קנדה | רובינשטיין | | | | | | 30 |
| אפרתה | הדקל | אור עבודות | 93 | 60 (-33) | 60 | | | |
| | הדקל | אור עבודות | | | | | | 20 |
| | הדקל | חברה לפיתוח | | | | | | 20 |
| | צפון הגפן | עיר דוד | | | | | | 10 |
| אריאל | ב' | טרם נקבע | 100 | | | | | |
| | ב' | בן יקר | 107 | | 100 | | | 200 |
| בית שמש | ג. שרת | בן אבן | 14 | 28 | 14 | | | |
| | ג. שרת | גל רום | | | 28 | | | 50 |
| | ג. שרת | עיינפלד | | | | | | |
| ביתר | שלב ב' | אשדוד | 104 | | 104 | | | |
| | שלב ב' | אשדוד | 101 | | 101 | | | 200 |
| מ.אדומים | מצפה נבו | טרם נקבע | 40 | - (-33) | | | | |
| | 08 | טרם נקבע | 33 | | 16 | | | |
| | 08 | סאסי | 16 | | | | | |
| | 08 | עמותה | | 27 | | | | 100 |
| נווה יעקב | מזרח חרדי | טרגר | 40 | | | | | |
| | " | רמט | 78 | | | | | |
| | " | חפציבה | 90 | | | | | |
| | " | חסידי | 36 | | 36 | | | |
| | " | טרם נקבע | | 24 | | | | |
| | מזרח שלב ב' | טרם נקבע | | | | | | 130 |

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
27 בנובמבר 1989

| ישוב | שכונה | חברה | פרוגרמה | שינויים | הפעלה עד: | | המלצות להגדלת הפרוגרמה | מזה במימון |
|-----------------------|---|--|----------------------|---------|-----------|----------------|------------------------|-------------------|
| | | | | | 27.11 | תחזית | | |
| עמק רפאים | | מישור החוף | 18 | 2.10.89 | 11.89 | 15 | | |
| פסגת זאב | מתחם 39
מתחם 42
13 מערב
13 מערב
13 מערב לאורך
שד' דיין
ראש עמר (3601) | אשדוד
חפציבה
קוטלר-עדיקא
סרס נקבע
סרס נקבע
סרס נקבע | 32
56
15
25 | | | 15 | 65
25 | 180
200
100 |
| רמות אלון | 04
01
03
04 - שטי"ר | ליפשיץ
שכ"ע/אזורים
שכ"ע
סרס נקבע | 46
57
48 | | | 46
57
48 | | 100 |
| מ. תלפיות | מעלות אלרם
מעלות אלרם
פרלמניין
פרלמניין
פרלמניין | אשדוד
אשדוד
אביב
חפציבה 3407
חפציבה 4003 | 40
34
30 | | | | 30
6
6 | |
| רמת שרת | שו"פ | | | 40 | 40 | | 40 | |
| בוכרים +
בית ישראל | | (מסלולי
סיוע) | | 20 | | | | |
| ק. מלאכי | המ"ג-קומג"ים
המ"ג-רוויה | אליאב | | 30 | | | | 50 100 |
| ק. גת | האופנים | | | | | | 150 | |
| אשקלון | אפריר
נאות אשקלון | אפריר | | 24 | 24 | | | 50 200 |

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
27 בנובמבר 1989

- 1 -

דירות לשיפוצ בחברות המאכלסות

| ישוב ואתר | מס' חדרים | | | | סה"כ |
|--|-----------|-------------|-----|-----|------|
| | 2 | 3 עד 67 מטר | 4 | 5 | |
| קרית גת | 6 | 4 | | 10 | 10 |
| שכ' יסקי | 16 | | 4 | 20 | 20 |
| שכ' גליקסון | 2 | 3 | 10 | 22 | 22 |
| רובע השופטים | 6 | 15 | | 21 | 21 |
| חב"ד | 18 | 21 | | 39 | 39 |
| הזרע | | | | | |
| סה"כ | 48 | 43 | 14 | 7 | 112 |
| בית שמש | 8 | 21 | | 29 | 29 |
| שכ' ביאליק | 8 | | | 8 | 8 |
| רח' המישלם | 3 | | 2 | 9 | 9 |
| רח' הגפן | | | 2 | 5 | 5 |
| גבעת שרת | | 24 | 3 | 24 | 24 |
| רח' רמב"ם | | | | | |
| סה"כ | 19 | 45 | 4 | 7 | 75 |
| קרית ארבע | | | 26 | 13 | 39 |
| גבעת החרסינה | | | | | |
| בית 501 | 1 | | 10 | 23 | 23 |
| תיפזור עמידר | 4 | | 48 | 82 | 82 |
| בתים 503, 504 | 1 | | 15 | 36 | 36 |
| דירות פנויות במרכז קליטה לשעבר של עולי אתיופיה | | | | | |
| סה"כ | 6 | | 99 | 75 | 180 |
| אשקלון | 30 | 38 | 8 | 78 | 78 |
| שמעון הותיקה | 6 | 2 | 11 | 25 | 25 |
| שמעון החדשה | | | | 32 | 32 |
| מלרוד 501-504 | | | | | |
| מרכז קליטה לשעבר של עולי אתיופיה | | | | | |
| סה"כ | 36 | 40 | 19 | 40 | 135 |
| קרית מלאכי תיפזורת | 4 | 4 | 4 | 12 | 12 |
| ירושלים | 4 | 2 | 1 | 7 | 7 |
| תיפזורת | | | | | |
| סה"כ | 117 | 134 | 141 | 129 | 521 |

3. הערכות להקציב הדרוש להידום תכנון במחוז ירושלים

האומדנים כוללים יועצים בהתאם לרמות התכנון, כולל מדידות והכנת מערכות נילוות עד תיקי מכרז.

תאריך: 27.11.89

| סמל
מכונה | אתר
פרויקט | מחבר | מס יחיד | מצב תכנון | הכנת תב"ע עד
ועדת אישורים | גמר תב"ע | יועצים
לתב"ע+בינוי
לכיצוע | אדריכלות (1:100)
יחיד | סה"כ |
|--------------|---|--|---------------------|---|--|-----------------------------|---------------------------------|----------------------------------|--|
| דמות אלון | 04 מגרש 19
06 | פוגל
רחמימוב | 100
200 | בעלב בחירות אלטרנטיבה לתב"ע
הצעת תכנון אושרה בוועדת אישורים | 5,000*
5,000* | 20,700
41,400 | 60,000
120,000 | | 85,700
166,400 |
| גילה | ה-4 | לא נקבע | 400 | תדריך בדכנה | 97,200 | 82,800 | 240,000 | | 420,000 |
| צפון י-ם | ראש עמר - תב"ע 3601
תב"ע 3601 (1:100)
תב"ע 3601 (1:50) | יער | 1200 | יש הזמנה לעיננויים ע"פ דרישות הועדות | 200,000** | 248,400 | 720,000 | 300
243,600
100
250,000 | 1,168,400
243,600
250,000 |
| | תב"ע 3602
תב"ע 3603
פ"ז צפון- תב"ע 3340 | יער
יער
יער | 1700
1600
750 | תכנית שלד
תכנית שלד
תב"ע גמורה, טרם נדון בוועדות | 413,400
388,800 | 351,900
331,200 | 1,020,000
960,000
450,000 | | 1,785,300
1,680,000
450,000 |
| ג. מאוחד | ספקטור-עמ"ש | | 1100 | תדריך תכנון אושר בוועדת אישורים | 267,300** | 227,700 | 660,000 | | 1,155,000 |
| מ. אדומים | 03 צפון
03 צפון (1:100)
03 צפון (1:50)
כביש עוקף+כביש כניסה
03 דרום
09 | לייטסדורף
לייטסדורף
לייטסדורף
לייטסדורף | 800
780
100 | נבחרה אלטרנטיבה לתב"ע
אין
תדריך תכנון אושר בוועדת אישורים | 194,400**
45,000
189,540
24,300 | 165,600
60,000
20,700 | 480,000
195,000
60,000 | 300
243,600
100
250,000 | 840,000
243,600
250,000
300,000
189,540
105,000 |
| ביתר | A2 | לא נקבע | 1600 | מתאר מאוחד | 388,800 | 331,200 | 960,000 | | 1,680,000 |
| אפרתה | ג. הדקל - יתרה
אתר חדש - עמדתה | בן דור
- | 400
200 | אין
אין | 28,000*
48,600 | 82,800
41,400 | 240,000
120,000 | | 350,800
120,000 |
| אריאל | רובע ד' | קורן | 1000 | תכנון רעיוני | 20,000* | 207,000 | 600,000 | | 827,000 |
| אשקלון | נאות אשקלון (1:100)
נאות אשקלון (1:50) | | 670 | תב"ע מאושרת + בינוי | | | | 50
40,600
50
125,000 | 40,600
125,000 |
| ק.גת | רובע האופנים (1:100)
רובע האופנים (1:50)
רובע הקומפיות
(שכונות מערביות) | | 1000 | תב"ע מאושרת + בינוי
מתאר כלכל | 243,000 | 207,000 | 600,000 | 50
40,600
50
125,000 | 40,600
125,000
1,050,000 |
| ק.מלאכי | המ"ג (1:100)
המ"ג (1:50) | | | תב"ע מאושרת + בינוי | | | | 50
40,600
50
125,000 | 40,600
125,000 |
| ק.ארבע | גבעת החרסינה (1:100) | | | תב"ע מאושרת | | | | 60
49,000 | 49,000 |
| מ. אפרים | מכרז ב' (1:100) | | | תב"ע מאושרת | | | | 40
32,500 | 32,500 |
| | סה"כ | | | | 2,558,340 | 2,419,800 | 7,485,000 | 850
1,565,500 | 14,028,640 |

* הפרש דרוש מעבר להקציב הקיים
** בחתימה באזכרות

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
27 בנובמבר 1989

תקציב תכנון למוסדות חינוך

ה. הדרוש לבניה קיימת ולתחזית לבניה מואצת

הסכומים באלפי שקלים

| הישוב | המוסד | תכנון מלא | העמדה+פיתוח |
|-----------------------------|--------------------------|-----------|-------------|
| <u>פסגת זאב</u> | 45 כתות מקיף-תכנון מוקדם | 80 | |
| | 18 כתות חטי' עליונה | 230 | |
| | 4 כתות ג"י | | 6 |
| <u>פסגת זאב מערב</u> | 2 כתות ג"י | | 3 |
| | 18 כתות בי"ס יסודי | 230 | |
| <u>ראס עמר</u> | 18 כתות בי"ס יסודי | 230 | |
| | 8 כתות ג"י | | 12 |
| <u>רמות</u> | | | |
| 03' מגרש 51 | 2 כתות ג"י | | 3 |
| 04 | 4 כתות ג"י | | 6 |
| 06 | 2 כתות ג"י | | 3 |
| <u>תלפיות מזרח</u> | 2 כתות ג"י | | 3 |
| <u>נוה יעקב מזרח (חרדי)</u> | 8 כתות בי"ס לבנים | 98 | |
| <u>גילה</u>
ה - 4 | 2 כתות ג"י | | 3 |

| הישוב | המוסד | תכנון מלא | העמדה + פיתוח |
|--------------------|----------------------------|-----------|---------------|
| <u>מעלה אדומים</u> | | | |
| מגרש 10 | 18 כתות בי"ס יסודי | 210 | |
| אתר 03 | 18 כתות בי"ס יסודי | 230 | |
| | 2 כתות ג"י ליד בי"ס היסודי | | 3 |
| | 2 כתות ג"י אתר 08 | | 3 |
| | 2 כתות ג"י מגרש 109 | | 3 |
| <u>ביתר</u> | | | |
| | 6 כתות ג"י | | 9 |
| | 4 כתות ג"י | 60 | |
| | 12 כתות בי"ס יסודי | | |
| | 12 כתות בי"ס יסודי | | |
| | 2 כתות ג"י | 30 | |
| <u>אפרת</u> | | | |



ב"ה, כ"ד בחשוון תש"ן
22 בנובמבר 1989



לכבוד
מר מיכאל גל
מנכ"ל עיריית ירושלים

שלום רב!

הנדון: שיפור סדרי התנועה ברחבת-הכותל

ראשית אשוב ואברכך בהצלחה רבה עם כניסתך לתפקיד הנכבד של מנכ"ל עיריית ירושלים.

לגופו של ענין, מתקבלות אצלנו לאחרונה פניות/וקובלנות רבות של מתפללים ומבקרים רבים הבאים אל הכותל בדבר קשיי החניה וההגעה לרחבת הכותל-המערבי.

כפי שבוודאי שמעת, ישנן מספר הצעות לפתרון מהותי ויסודי של הענין הנידונות במשרד השיכון, אצלכם ובמשרדנו, ואני מקוה כי תמצא הדרך הנכונה לטפל בענין.

באשר לשלב הביניים קיימת כרגע הצעה זוטא שתוכל אולי להקל במעט את חומרת הבעיה, לפיה תנתן אפשרות כניסה גם לכלי רכב פרטיים דרך שער האשפות עד לרחבת הכותל, כמו לקו מס' 1 של אג"ד, לצורך הורדת והעלאה של נוסעים בלבד (ללא חניה כמובן) הרווח יהיה בעיקר של אנשים קשישים, חולים, נשים וילדים אשר יוכלו להגיע בקלות את הכותל ורק הנהג יעלה, רגלי, לאחר שיחנה מחוץ לשער, כמו כן יקל הפתרון על עומס התנועה משער יפו, דרך הרובע אל הכותל.

אנו תומכים מאוד בביצוע השינוי, לפחות לתקופת נסיון, אבקשך לפיכך להביא את הענין לדיון ואישור הפורום המתאים לכך.

בכבוד רב,
דבולון אורלב
המנהל הכללי

העתק: ✓ מר עמוס אונגר, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון.
מר ציון גרמי, סמנכ"ל בכיר למינהל.
נצ"מ יאיר מוסט, מפקד המשטרה בקישלה.
מר צבי הופמן, מ"מ מנהל המחלקה למקומות קדושים.
מר מרדכי אליאב, ראש מינהלת הכותל.

שא/אא

- 65 -

ישיבה קט"ו - 21.11.89
הצעות לסדר היום
ר' ריבלין

הצעה לסדר היום מס' 1834

תכנון אזורים בירושלים

(מאת חבר-הכנסת ר' ריבלין)

היו"ר ג' גדות:

מכאן חברי הכנסת, להצעה לסדר היום מס' 1834 בענין תכנון אזורים בירושלים מאת חבר-הכנסת ראובן ריבלין, בבקשה.

ראובן ריבלין (חליכוד):

אדוני היושב ראש, כנסת נכבדה, אדוני שר הפנים, לא הייתי מעלה נושא של תכנון אזורים בירושלים על סדר יומה של הכנסת ומנצל כביכול את חברותי בכנסת על מנת להעלות נושא "מקומי" אם לא הייתי סבור שהדבר נוגע לכל אזרח ולכל יהודי בעולם באשר הוא.

אומרים אנו: ירושלים על ראש שמתנו וראש דאגותינו. לכן כאשר נראה למי מאיתנו, ירושלמי, כמו גם בן עיר אחרת רחמנא ליצלן, לקום ולהתריע על סכנה לחוסנה של העיר כמאוחדת שלא תחולק עוד לעולם, כבירת ישראל הנצחית, עלינו להעלות נושא זה על סדר יומה של הכנסת.

משנת 1967 ישבו אבות האומה ואבות העיר וביקשו לטכס עצה איך ירושלים שהיתה מאז מלחמת השחרור ב-1948 אי בודד בים ערבי, CUL DE SAC מה שנקרא בצרפתית ובעגה של אותם מתכננים. כיצד נהפוך אנו את ירושלים כך שאותן שכונות מאוכלסות בערבים ייהפכו הם לאי בודד בתוך ים נושבים יהודים. פנינו ימה, קדמה, צפונה, דרומה כאשר בנינו סביב אבו-דיס, עזרייה, סמוך לבית לחם ולרמאללה את השכונות: גילה, תלפיות מזרח, נווה יעקב, פסגת זאב, בתחום שיפוטה של ירושלים, כמו גם רמות, מעלה אדומים וגבעת זאב כערי לוויין מסביב לה לירושלים.

אחרי כן אד

ישיבה קט"ו - 21.11.89
חצות לסדר היום
ר' ריבלין

- 66 -

אד/וכ

כיום, רבותי חברי הכנסת, יש שני יעדים שבאים לחזק את ירושלים - וכתוצאה מהאינתיפאדה שנפלה על ראשינו גם בירושלים מתקשים אנו להתמודד עמה - כוונתם היא לחזק את איחודה של ירושלים. שתי התכניות הנרקמות, שחלקן בשלבי ביצוע, מדברות בתכנית ממילא ובתכנית מרכז העיר. אלה הן תכניות שבאות להקים אזורי מסחר בירושלים על-מנת לחזק את מרכז ירושלים ולהפוך את ירושלים חלכה למעשה לעיר מאוחדת לא כסיסמה אלא כעובדה בשטח.

על-מנת לסבר את האוזן ואת הפרוטוקול, אביא כמה נתונים המבוססים על אינפורמציה שסיפקה עיריית ירושלים.

שטח המסחר הקיים כיום בעיר הוא 360 אלף מ"ר. התוספת השנתית הדרושה היא, והלואי ויבואו עולים רבים ותידרש תוספת יותר גדולה, ומי כמו חברי-הכנסת זיסמן ומצא מעורים ובקיאים בנושאים האלה - היא לפי התכנון כ-15 אלף מ"ר. לעומת זאת השטחים שהם בתכנון ובנייה בעיר, מלבד קניון מנחת, אותו קניון שחיוס מבקשים לבצע חלכה למעשה, מסתכמים בכ-140 אלף מ"ר, לפי הפירוט הבא: שטחים בנויים ופנויים לאיכלוס - 20,550 מ"ר; שטחי מסחר נוספים בבנייה - 8,800 מ"ר; שטחי מסחר בבניית משרד השיכון והעיריה, ממילא וכיכר העיריה - 50,000 מ"ר; שטחי מסחר נוספים לבנינוי על-פי תכניות מאושרות בחיקף של למעלה מ-60,000 מ"ר.

היום מבקשים לבצע תכנית הנקראת: תכנית דרום-מערב העיר, הידועה כתכנית מנחת, שבה מדובר ב-50,000 מ"ר מסחר, 35,000 מ"ר נטו. ואנחנו יודעים איך נטו הופך לברוטו.

אני מוכרח לומר שחמקום הטוב ביותר למסחר בירושלים הוא אזור מנחת, שאותו היום מבקשת עיריית ירושלים, ומועצת העיר גם המליצה על כך בישיבתה בירושלים; אין מקום טוב יותר בירושלים מבחינת ההגיון הכלכלי והמסחרי מאשר אזור מנחת בגלל העובדות הבאות, אדוני השר: הקרקע זמינה ללא בעיה של פינויים; אין בעיה ארכיטקטית, עד כמה שאנחנו יודעים; תכנון ובנייה בארכיטקטורה פשוטה בהשוואה לפרוייקט ממילא, למשל; נגישות טובה עם מערכת כבישים העומדת לחיסלל במקום; שפע מקומות חנייה; ביצוע פשוט; היעדר חציבות משמעותיות ובנייה פשוטה בשיטות מודרניות הנובעות מתכנונו של הפרוייקט, דבר שלא ניתן לעשות ואסור לעשות אותו בממילא ובמרכז העיר, שם אנחנו רוצים לשמור על ייחודה של ירושלים, מלבד רצוננו לשמור על איחודה.

אד/וכ

- 67 -

ישיבה סט"ו - 21.11.89
הצעות לסדר היום
ר' ריבלין

דווקא בגלל כל הסיבות האלה אסור לנו היום בירושלים, מתוך ראייה עירונית, מתוך ראייה ממלכתית, מתוך ראייה לאומית, לתת יד להקמת אזור מנחת שלמעשה יהפוך את אזור ממילא, שהוא תגשר בין מזרחה של ירושלים למערבה של ירושלים - וחלילה לנו לומר ולשתמש בטרמינולוגיה של ירושלים המזרחית או ירושלים המערבית, וחבר-הכנסת זיסמן הוא היחידי בעירית ירושלים שמקפיד לומר: מזרחה של העיר ומערבה של העיר, ואני מברך אותו על כך.

אסור לנו היום לבוא ולמעשה לשלם מס שפתיים לעתידה של ירושלים, לספר לנו שמא שנה יעברו עד שהערבים ישכילו לתבין שירושלים לא תחולק עוד לעולם. לבוא ולומר שירושלים היא בירת ישראל הנצחית; לבוא ולומר שהבעיה של ירושלים מנותקת לחלוטין מהבעיה של יהודה ושומרון; לבוא ולומר כמעט 110 חברי הבית כאן שירושלים תישאר בירת ישראל - ובמו ידינו לתכנן את ההרס של ירושלים.

רבותי חברי הכנסת, אינני רוצה להשחיל לדיון הזה דבר שהוא כביכול פוליטי, משום שאני רוצה באמת שכל הבית הזה יתאחד סביב הצורך לקיים דיון מעמיק בראייה הלאומית, אבל אינני יכול להתעלם ממאמרו של אותו מנכ"ל הרשות לפיתוח ירושלים, שמלווה את ירושלים ליווי צמוד בתכנון על-פי אותה סמכות שניתנה לו לפי חוק הרשות לפיתוח ירושלים, והלכה למעשה בכל פרט ותג שנעשה בעירית ירושלים, מר עוזי וכסלר האומר בצורה מפורשת: אין לנו מה לעשות עוד במזרחה של ירושלים. ירושלים עתידה וחייבת להתפתח מהיום ולהבא כלפי מערב.

אינני רוצה עכשיו להיכנס כאן לדיון אם יש צורך לצרף ולסכח את אזור מערב ירושלים, אזור הקסטל, אזור מבשרת ירושלים ומבשרת ציון, לחלק האורבאני של ירושלים. ייתכן שיש בזה הגיון מבחינה דמוגרפית, על הבעיות הלאומיות ועל הבעיות של מלחמת תרבות. ייתכן וצריך לעשות זאת. אבל לבוא ולומר היום שאנחנו יכולים להתפתח רק לכיוון מערב ולכן נלך גם לבנות 50 אלף מ"ר, זמינים, אטרקטיביים שאליהם ינהרו כל אנשי ירושלים, זה לבוא ולומר שוויתרנו על מזרחה של ירושלים. אסור לנו לתת יד לויתור על מזרחה של ירושלים כאשר כולנו אומרים: עיר שחברה לה יחידיו.

עד מתי נשלם מס שפתיים, עד מתי נספר סיפורים? נרקמת לנגד עינינו תבנית שאם לא הייתי יודע שהאנשים כולם אוהבי ירושלים, ולא היה אדם כטדי קולק שפעל למען ירושלים, פעמים רבות על אבן וחמתו ובניגוד לדעתו, אבל ביצע חלכה למעשה את כל אותן תבניות שהיו. קרמו עור וגידים וחיוס רואים את כל השכונות הערביות כאי בתוך ים יהודי הממלא את ירושלים. יש לנו 150 אלף תושבים ערביים בירושלים העיר.

לכן, רבותי חברי הכנסת, אני בהחלט חושב שבניית הקניון עומדת בסתירה למאמצים לפיתוח מרכז העיר ולחיזוק הקשר בין שני חלקי העיר באזור מסילא ובאזורים אחרים. אני חושב שיש לתת על כך את הדעת ולקיים דיון במליאה. תודה רבה.

חיו"ר ש' וייס:

אדוני שר הפנים, בבקשה.

אד/וכ

70 - 69 -

ישיבה קט"ו - 21.11.89
הצעות לסדר היום
א' דרעי

שר הפנים א' דרעי:

אדוני היושב-ראש, כנסת נכבדה, ראשית אני רוצה לציין שהנאום של חבר-הכנסת ריבלין היה באמת נאום יפה.

ראובן ריבלין (הליכוד):

היה נכון.

שר הפנים א' דרעי:

אינני רוצה לחביע דעה. הוא היה גם יפה. אני חושב שהנאום הזה היה יותר מתאים לך אולי בתפקידך הקודם כחבר מועצת עיריית ירושלים במליאת המועצה.

עם כל הכבוד, אינני חושב - ותתקן אותי, אני לא חבר כנסת ואני חושב שאתה אחד המומחים בעניין הזה לחוק התכנון והבנייה - יש הליך ברור בחוק התכנון והבנייה ואני בכוונה לא נכנס לגוף הפרוייקט, האם פרוייקט ממילא הוא טוב, האם יש מקום לשני פרוייקטים. אני יודע שיש התנגדות של משרד השיכון, אבל משרד שיכון חבר בוועדה המחוזית, וחננושאים האלה נידונו ונדונים שם.

אני רוצה בפירוש להיצמד לנושא החוקי ומה לדעתי תפקידה של הכנסת, מה תפקידו של הרשויות על-פי חוק, שאנחנו חייבים לשמור עליו. יש ועדה מקומית, יש ועדה מחוזית. ועדה מחוזית מאשרת תכנית מיתאר, ועדה מקומית ממליצה על תכנית מפורטת. ועדה מחוזית דנה בזה. יש בחוק הליך ברור לשמיעת התנגדויות לכל התושבים, לכל המשרדים, לכל מי שרואה את עצמו נפגע. כל ההליכים האלה, אני מבין שגם לדבריו של חבר-הכנסת ריבלין, מתקיימים.

אחרי כן רב

רב/רכ

- 71 -

ישיבה קט"ו - 21.11.89
הצעות לסדר היום
א' דרעי

הוא לא טען שהחליכים המשפטיים אינם מתקיימים. אם כן, באמת יש מקום לבית הזה, למשרד הפנים ולמבקר המדינה לדון. הוא טוען לעצם העניין, אם יש צורך בכך בירושלים או לא, לעניות דעתי, אין זה מתפקידה של הכנסת והיא גם איננה יכולה, על פי סמכותה, להתערב בנושא הזה. יש ועדות, על פי חוק התכנון ותכנית, תפקידן בבית הזה לשמור שאכן הסמכות תישאר בידיהן, ושלא שיקולים פוליטיים או ציבוריים שונים יכתיבו את הנושאים התכנוניים.

הקניון במנחת אושר בתכנית מתאר שאושרה על ידי הוועדה המחוזית. הוועדה המקומית ומליאת המועצה המליצו לגבי התכנית המפורטת. הוועדה המחוזית אמרה, בזמן הקרוב, לדון בהמלצת העיריה. יש הרבה התנגדויות. הוועדה המחוזית תשמע אותם ותקבל החלטה. מה שהיא תחליט, על פי החוק זאת החלטה.

מבחינה עניינית אינני רואה מה תפקידה של המליאה, מה תפקידה של הוועדה ומה תפקידה של הכנסת בעניין זה. אין לה סמכות בעניין זה. היא איננה יכולה להתערב וגם לא רצוי שהיא תתערב בעניין זה. לשם כך נבחרה עיריית ירושלים. בוועדה המחוזית יש נציגים של כל משרדי הממשלה הנוגעים בדבר, יש אישי ציבור ויש אנשי מקצוע.

בגלל כבודו של חבר-הכנסת ריבלין, שאני יודע שעניין ירושלים יקר לו, וגם בגלל שמדובר בירושלים ולא בעיר אחרת, אין לי התנגדות שחננושא יועבר לוועדה.

היו"ר ש' וייס:

לאיזו ועדה?

שר הפנים א' דרעי:

ועדת הפנים ואיכות הסביבה.

היו"ר ש' וייס:

לחבר-הכנסת גולדשטיין הצעה אחרת.

פנחס גולדשטיין (חליכוד):

- - -

לכבוד

מר פלג תמיר

מנכ"ל החברה לשיכון ופיתוח

רח' אריכא 32

הפריה, תל-אביב

א.מ.נ.,



הנדון: אבני חיפוי שד' אשכול 16-22, ירושלים.

לאחרונה החלו לנשור אבני חיפוי בפרויקט הנ"ל בבנין מס' 16. מיותר לציין עד כמה הדבר מסוכן ביותר.

כדיירי הבנינים הנ"ל אנו חרדים לקראת הבאות. ניסינו בכוחות עצמנו לחקן מס' אבנים אך אין לנו היכולת הכספית לעמוד בהוצאה זו, מה עוד שלעניות דעתנו, אף כי עברו למעלה מ-15 שנה מאז הוקמו הבנינים הנ"ל, אין אחריותכם פגה בנושא זה. לא יתכן שבנינים אשר הוצגו בתערוכה של 40 שנות המדינה כפרויקטים גדולים של משרד השיכון, יהיו בעיה ואף סכנה לאחר 15 שנה.

על כן פונה אני אליכם כנציג הבנין הנ"ל לבקר במקום כיחד עם מהנדס החברה על מנת לכדוק מה לעשות כדי שהפיגוע הנ"ל יפסק.

כולי תקווה כי כחברה ממשלתית ואחראית תזדרזו לטפל בנושא זה במהירות.

בברכה
אבי גיספאן
שד' אשכול 16/11
ירושלים 97764

העתק: ± מר אונגר, מנכ"ל משרד השיכון
± מר רב מילמן יו"ד מועצת המנהלים
± מר בלנקשטיין, מהנדס החברה.

לכבוד

נובמבר 1989

ירושלים יומיום

ארועי האנתפאדה דחקו לקרן זוית את בעיות היומיום של ירושלים. ואולם את 353,900 תושביה היהודיים של העיר (האוכלוסיה העירונית היהודית הגדולה ביותר בישראל) מעסיקות סוגיות של דיור, תעסוקה, הגירה, יחסים עם הקהילה החרדית, שיקום שכונות והחייאת לב העיר. לסוגיות הללו מוקדש הפרסום **ירושלים יומיום**, שהוא פרסום משותף ל"מכון ירושלים לחקר ישראל" ול"עיר ואזור".

הקובץ מכיל ברובו עבודות מחקר שנעשו במכון ירושלים לחקר ישראל אשר עודכנו או עובדו מחדש לצורך פרסום זה.

נשמח להערוטיך,

אורח אחימאיר
מנהלת המכון

עותקים נוספים ניתן להשיג במכון. מחיר כל עותק 20 ש"ח.

)

68.11.89
Dried
25.12
and.
To be used to see

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: ט"ז בחשוון תש"נ
14 בנוב' 1989

סיור מנכ"ל משהב"ש במחוז ירושלים 20.11.89

- | | | |
|---------------|---|--|
| 08.15 - 09.45 | - | בית שמש
משרדי המועצה המקומית. ראש המועצה עו"ד פדידה. |
| 10.15 - 12.00 | - | קרית גת
משרדי העירייה. ראש העיר מר ז. בויס. |
| 12.30 - 13.00 | - | אשדוד.
הוסטל קשישים במיפוז אפרידר בהשתתפות מנכ"ל אפרידר
מר בני כשריאל. |
| 13.30 - 15.00 | - | אשקלון חברת אפרידר. |
| 15.00 - 16.00 | - | ארוחת צהריים. |

1311
התאריך
למחוז
למחוז
למחוז

היום יום ראשון
 29.12.2019

50

היום יום ראשון
 29.12.2019
 (היום יום ראשון)
 (היום יום ראשון)

היום יום ראשון
 29.12.2019
 (היום יום ראשון)
 (היום יום ראשון)

היום יום ראשון
 29.12.2019
 (היום יום ראשון)

היום יום ראשון
 29.12.2019
 (היום יום ראשון)

היום יום ראשון
 29.12.2019
 (היום יום ראשון)

היום יום ראשון
 29.12.2019
 (היום יום ראשון)

היום יום ראשון
 29.12.2019
 (היום יום ראשון)

בית שמש

כללי - מאפיינים דמוגרפיים

מס' תושבים בסוף 1988 (עפ"י הלמ"ס): 14.2 אלף.

האוכלוסיה של בית שמש גדלה מ- 10.1 אלף תושבים במפקד של מאי 1972 עד ל- 13.0 אלף תושבים במפקד של יוני 1983, המהווה שיעור גידול שנתי של 2.3%. מאז המפקד ועד לסוף 1988 נוספו עוד 1,200 נפש לאוכלוסיה הישוב, גידול שנתי ממוצע דומה.

מבחינה דמוגרפית בית שמש מאופיינת ע"י אוכלוסיה צעירה עם משפחות גדולות (4.0 נפשות בממוצע), כאשר ליותר מ- 21% מהמשפחות לפחות 6 נפשות. שיעור הריבוי הטבעי ירד בשנים האחרונות מכ- 30 נפש לאלף עד לכ- 20 נפש לאלף בשנת 1988.

מנתוני ההגירה נראה כי בית שמש סבלה בשנים האחרונות ממאזן הגירה שלילי, כנראה בשל בעיות תעסוקה ביישוב ובסביבה הקרובה, בשל כך המשיכה של ירושלים, ובשל מיעוט העולים המשתקעים בעיר.

ביקוש והיצע של דיור

צרכי הדיור השנתיים של משקי בית חדשים נאמדים בכ- 60 יח"ד. בשנים האחרונות היתה האטה בבניה. אין כמעט בניה פרטית בבית שמש, למעט "בנה ביתך". בנוסף לכך מצויות בידי החברות המאכלסות כ- 140 דירות מתפנות.

תכנון כללי

המשרד מלווה הכנה של תכנית מיתאר חדשה ליישוב, הנמצאת בדיונים בינמשרדיים. התוכנית הזכנה ע"י אדריכל אנדרי קרישן, בסיוע משרד יועצים הלוי-לדוויק.

פרוגרמת מוסדות ציבור

- 2 כיתות גן ילדים - בביצוע, גמר לפי חוזה: 1.3.90

- השלמת בית ספר לוי (תוספת 6 כיתות) - הושלם תכנון מוקדם; לפני מכרז תכנון ביצוע, יפורסם עד 1.12.89; תקופת ביצוע כ- 12 חודשים.

פרוגרמת פיתוח

היקף כולל: 1,084,000 ש"ח. (מדד 10/88)

- הועברו למכרז: 1,020,800 ש"ח (מדד 10/88)

- טרם הועברו: כ- 140,000 ש"ח - משק עזר, החומר הועבר תוך כ- 10 יום.

פרוגרמת בניה:

נכללו 2 פרויקטים: גל רום - 56 יח"ד - הקצאה וחומר לחומרי הבניה;
לא נכלל בפרוגרמה, החברה מעוניינת להתחיל מיד.

בן אבן - 14 יח"ד - בבניה.

שיקום שכונות

השכונה הצפונית הגובלת באזור התעשייה הוכרזה בשלב הראשון של השיקום בארץ. בשכונה יש כיום כ- 700 יח"ד, מהן כ- 180 יח"ד בבניה רוויה והיתר בבניה צמודת קרקע (טורים דו משפחתי וכו') מהזכס כ- 75% בבעלות פרטית (לאחר תהליך עידוד של מעבר מאכירות לרכישה), למעט הבולקים של עמידר המונים 120 יח"ד.

הרחבת דיור

יש תהליך בניה בהיקף נרחב הן של בנית דירות חדשות והן של הרחבות דיור. עד כה ניתנו הלוואות ל- 130 משפחות להרחבת דיור בנוסף לכ- 30 מגרשים לבניה עצמית שנמכרו ע"י ממ"י.

עשה זאת בעצמך

בשנה האחרונה ניתן סיוע לביצוע גדרות בחזית הבתים והחקנת גגות רעפים. שיפוצים חיצוניים דהיינו סיפול במעמפת וגיליון נעשו ע"י עמידר עבור 5 בלוקים ב- 120 יח"ד. כמו כן שופצו 35 דירות קשישים.

פיתוח במקביל לסיוע לתושבים: נעשו עבודות פיתוח חשמית במסגרת שיקום שכונות בהיקף רחב מאד הכולל סלילת דרכים משולבות החלפת מערכת מים וכו"ב ברחובות ל"ה, אשל, תמרים והחלוצים. פיתוח זה איפשר את הבניה החדשה והרחבות הדיור.

עדיין נותרו השלמות פיתוח בשכונה אולם בהתאם לסיכום עם המועצה המשיך הטיפול יהיה במימון משותף 50% מועצה 50% משהב"ש.

הטיפול בשיקום

השכונה הצפונית לקראת סיומה ויש להעריך לכניסה לאחר חדש ביישוב - אזור מאק עזר. סוכס עם מר אלזון להכין נתוח והצעות גבולות.

בעיות לדיור בנושא שיקום שכונות באזור הצפוני

- א. שיפוץ הבית השרוף והתאמתו לדיור לקשישים.
- ב. סיוע במסגרת שיקום שכונות לתושבים חדשים שרכשו מגרשים מממ"י.

נתוני אכלוס

בית שמש.

מלאי הדירות הריקות בחברת עמידרו: 141 יח"ד להם 24 מועמדים,

בנוסף מוקפאות ביישוב 46 יח"ד מסיבות שונות (רמת לחי 1150, רמבם 705).

כל הדירות מוצעות גם למכירה ולעולים.

כל הדירות עד 3 חדרים מוצעות במסלול השכרה פתוח (כ-100 יח"ד). במתחמים מסויימים ניתן שיפוץ מלא לדירות.

לאחרונה מתאכלסים ביישוב גם עולים מאתיופיה (בעיקר יחידים).

ביישוב ניתן סיוע לרכישה כמקובל ביישובי פיתוח (01).

קיים ביישוב מבצע מכירות לדירות בשכ' השיקום כשניתן לנצל את היתרה הלא מנוצלת של ההלוואה לרכישת הדירה + הלוואת שיקום - להרחבת הדירה.

בשכ' משק עזר קיים סיוע מיוחד להרחבת דירות.

קרית גת

כללי - מאפיינים דמוגרפיים

מס' חושבים בסוף 1988 (עפ"י הלמ"ס): 27.4 אלף.

האוכלוסיה של קרית-גת גדלה מ- 19.1 אלף נפש במפקד של 1972 עד ל- 25.5 אלף נפש במפקד של יוני 1983, כאשר שיעור הגידול השנתי היה כ- 2.7% לשנה. מאז המפקד האחרון ועד לסוף 1988 גדלה האוכלוסיה בכ- 2,000 נפש בלבד, כאשר חלה ירידה הדרגתית מדי שנה בשיעור הגידול השנתי, עד כדי 0.05% בשנת 1988.

שיעור הריבוי הטבעי בקרית-גת בשנים האחרונות ירד מ- 22 נפש לאלף עד ל- 16.5 נפש לאלף בשנת 1988. למרות מקורות התעסוקה הרבים יחסית, סובלת קרית-גת בשנים האחרונות ממאזן הגירה שלילי, ובשנת 1988 היה מאזן הגירה שלילי של יותר מ- 500 נפש. יחד עם זאת יש לזכור שבקרית גת קיים מרכז קליטה, התורם לכניסתם של עולים חדשים לעיר, במיוחד בתקופות של הגברת העלייה.

ביקוש והיצע של דירות

מספר משקי הבית החדשים (זוגות נישאים, מתגרשים ועולים) יוצר צרכי דיור של כ- 100 יח"ד בשנה. היצע הדיור הקיים היום מורכב מכ- 100 דירות בבניה ציבורית ועוד כמספר הזה בבניה פרטית. בנוסף לכך מצויות כ- 240 דירות מתפנות בידי חברות האכלוס. יוצא איפוא כי היצע הדיור הקיים מספיק לענות על ביקוש של שנתיים לפחות. המשרד גם מקדם השנה תחילת הביצוע של הרחבת מרכז העיר (דרום הביצה) באמצעות מכרזי קרקע של ממ"י, כאשר השנה פורסמו מכרזי הקרקע הראשוניים בהיקף של 80 יח"ד + יחידות מסחריות.

תכנון כללי

הועדה הבינממורדית הזמינה תכנית חדשה לעיר, ע"י אדריכל ח. קורן.

פרוגרמת מוסדות ציבור

- 2 כיתות גן ילדים (רובע השופטים) - החומר הועבר לאגף תכנון והנדסה להוצאת מכרז קבלני.

פרוגרמת פיתוח

היקף כולל: 97,000 ש"ח

- הוטברו למכרז: 45,000 ש"ח - רובע השופטים, תשתית מים וביוג לבנייני יובל אד, העבודה בוצעה.

- טרם הועבר: 52,000 ש"ח - תאורה שכי' דבורה, חומר המכרז יועבר לקראת 1/90

פרוגרמת בניה

50 יח"ד - החברה טרם נקבעה.

שיקום שכונות

1. בתחום הפרוייקט כלולים רובע הנביאים וקטעים נרחבים מרובעי הקוממיות והפרחים, ומצויים 2,350 בתי אב המהווים אוכלוסיה בת 9,000 נפש, כשליש מאוכלוסיה העיר.

שותפה לפרוייקט קהילת בולטימור שבארה"ב בתקציב רב שנתי לתש"ש השנים האחרונות בסך של \$2,500,000 כאשר כ- \$1,500,000 יועד לבניית מוסדות ציבור ו- \$1,000,000 לתכניות חברתיות.

2. פעולות שבוצעו בתחום מבני ציבור:

- שיפוץ מבנים שונים: מקלטים ציבוריים, מועדונים ומעונות יום, מרכז העשרה.

- הקמת מועדונים

- הקמת מגורים ומתקני ספורט

- גמר בניית קמפוס הנביאים.

3. פעולות שבוצעו בתחום בתי מגורים ושטחי ציבור:

- 237 הרחבות בניה

- 350 רכישות דיור מעמידר (מעבר משכירות)

- 622 דירות שופצו (מתקציב משהב"ש)

- 80 משפחות בצפיפות ובתנאי דיור קשים הועברו לדיור מורחב

- נעברה אגמת חלודה של חזרת זוגות צעירים לשכונת. יש מעט דירות ריקות ושזזות.

4. פעולות לשיפוץ בתים, החלפת תשתיות, עיצוב סביבתי, מתקני ספורט ומשחקים - בשיתוף ועדי בתים, עירייה ותושבים.

5. העירייה מבקשת להרחיב את הפעילות לרובעים בני ישראל וגליקסון. נוצר קשר עם קהילת הולנד בשותפה לפרוייקט.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: ט"ז בחשוון התש"נ
14 בנובמבר 1989

נתוני אכלוס

קרית את.

מלאי הדירות הריקות בחברת עמידר: 244 יח"ד להם 60 מועמדים.

כל הדירות מוצעות גם למכירה ולעולים.

כל הדירות עד 3 חדרים מוצעות במסלול השכרה פתוח (כ-200 יח"ד). במתחמים מסויימים ניתן שיפוץ מלא לדירות.

עולי אתיופיה מתאכלסים באופן שוטף בדירות מהמלאי ובדירות נ"ר שנרכשו עבורם (מתוך המלאי הריק - 12 הינן דירות נ"ר).

בישוב ניתן סיוע לרכישה כמקובל בישובי פיתוח (01).

משקלון

כללי - מאפיינים דמוגרפיים

מס' תושבים בסוף 1988 (עפ"י נתוני הלמ"ס): 56.3 אלף.

האוכלוסיה של משקלון גדלה מ- 43.0 אלף תושבים במפקד 1972 ל- 52.9 אלף במפקד שנערך ביוני 1983, שמהווה גידול שנתי ממוצע של 1.9% לשנה.

מאז המפקד עד סוף שנת 1988 גדלה אוכלוסיה העיר בכ- 3,350 נפש, שמהווה שיעור גידול שנתי של 1.6% לשנה. גודל משק בית במשקלון הוא 3.6 נפשות בממוצע.

הנתונים המשמעותיים ביותר במשקלון הם של ההגירה - שכן מאז ההגירה הפנימית השלילי מראה שבאופן קבוע משקלון מאבדת בין 550 ל- 750 נפש מדי שנה בשנים האחרונות - זאת בצד שיעור הדיכוי הסבבי ההולך ומצטמצם.

גידולה של העיר בשנים האחרונות נעזר בהשתקעות עולים חדשים, כאשר מספרם נע בין 700-800 נפש בשנים של עלייה מוגברת, לבין 300-400 נפש לשנה בשנים אחרות.

ביקוש והיצע של דירות

עפ"י חישובים שערכנו, צרכי הדיור השנתיים מגיעים לכ- 300 יח"ד.

היצע הדיירות במשקלון מגיע לכ- 200 יח"ד - כ- 40 מהן בבניה פרטית וכ- 150 הן דירות מתכננות בידי החברות המאכלסות. בנוסף ישנו פרויקט לדיור מוגן בהיקף של 150 יח"ד, שהוחל ע"י חב' יובל גד בנאות משקלון.

מאחר ורוב הבניה בעיר בשנים האחרונות נעשתה באמצעות בנייה פרטית (אפרידר + מכרזי קרקע וזונה ביתן של מינהל מקרקעי ישראל) לא נראה שקיים צורך להתחלת פרויקטים חדשים בבניה ציבורית, אלא אם כן הגברת העלייה לעיר או שינויים במגמות הדמוגרפיות יצדיקו זאת.

פרוגרמת מוסדות ציבור

בקטגוריית 2 כתות אן בנאות משקלון אך בשל קשיי תקציב לא אושר ביצוען, תכלולה בדרישות לשנת תקציב 89/90.

פרוגרמת פיתוח

היקף כולל: 50,000 ש"ח

- אן הבנים, פיתוח השטח ותאורה - 50,000 ש"ח - חומר המכרז יועבר לקראת 1/90.

פרוגרמת בניה

24 יח"ד - אפרידר - בהפעלה.

שיקום שכונות

פרויקט השיקום החל עם הברזתו בכל הארץ, בתחילה בשכונות מגדל ושמשון ובשנת 1983 גם בשכונות גבעת ציון. הקהילה המאמצת היא יהדות אנגליה, שהשקיעה ביישוב מעבר לתקציב הרגיל גם תרומות מיוחדות.

שכונת מגדל (רמת אשכול)

סה"כ 932 יח"ד (חלקם נכסי נ"פ) 577 ברכישה ועוד 355 בשכירות. הנכסים מנוהלים ע"י חב' אפרידר. מאז ראשית הפרויקט עברו 174 דיירים משכירות לרכישה, 52 מהם במצע מיוחד שנערך ע"י חב' אפרידר לאחדונה.

שיפוצים חיצוניים נעשו ע"י החברה ב- 270 יח"ד. עוד 168 יח"ד שופצו בשיטת עשה זאת בעצמך. שופצו 111 דירות קשישים. הורחבו כ- 65 דירות.

שכונת שמשון

סה"כ 7,327 יח"ד, 40% ברכישה. הנכסים מנוהלים ע"י חב' עמיגור. מאז ראשית הפרויקט עברו 266 דיירים מתנאי שכירות לרכישה.

חב' עמיגור במשותף עם משהב"ש שיפצה עד כה 2,777 יח"ד. עוד 236 יח"ד שופצו בשיטת עשה זאת בעצמך. שופצו למעלה מ- 400 דירות קשישים. הורחבו 560 דירות.

שכונת גבעת ציון

סה"כ 2,200 יח"ד, 1,600 מתוכן ברכישה זהיתר בשכירות. הנכסים מנוהלים ע"י חב' עמיגור. מאז תחילת הפרויקט עברו 45 דיירים משכירות לרכישה. עד כה שופצו ע"י עמיגור במשותף עם משהב"ש 104 יח"ד. 122 יח"ד שופצו בשיטת עשה זאת בעצמך. שופצו 70 דירות קשישים והורחבו למעלה מ- 150 יח"ד.

בעיות מיוחדות:

א. השיעור הגבוה של דירות בשכירות.

נתוני אכלוס

אשקלון.

מלאי הדירות הריקות בחברת עמיגור: 156 יח"ד.

בנוסף קיימות ביישוב 27 יח"ד בשטח ה-רה - תכנון לשעבר, בבעלות חברת עמיגור ביעד מכירה בלבד לאחר שינוי תב"ע המאפשר הרחבה וסיוע מתאים במסגרת שיקום שכונות.

המלאי פתוח לכל היעדים וגם עולי אתיופיה מתאכלסים בדירות מהמלאי באופן שוטף בנוסף לדירות נ"ר הנרכשות מעת לעת.

ביישוב ניתן סיוע לרכישה כמקובל ביישובים עירוניים (03), הסיוע ניתן גם לבניה עצמית וללא מגבלת שטח.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: ט"ז בחשוון תש"נ
14 בנוב' 1989

סיור מנכ"ל משהב"ש במחוז ירושלים 20.11.89

- | | | |
|---------------|---|---|
| 08.15 - 09.45 | - | בית שמש
משרדי המועצה המקומית. ראש המועצה עו"ד פדידה. |
| 10.15 - 12.00 | - | קרית גת
משרדי העיריה. ראש העיר מר ז. בונים. |
| 12.30 - 13.00 | - | אשדוד.
הוסטל קשישים בטיפול אפרידר בהשתתפות מנכ"ל אפרידר
מר בן כשריאל. |
| 13.30 - 15.00 | - | אשקלון חברת אפרידר. |
| 15.00 - 16.00 | - | ארוחת צהריים. |

בית שמש

כללי - מאפיינים דמוגרפיים

מס' תושבים בסוף 1988 (עפ"י הלמ"ס): 14.2 אלף.

האוכלוסייה של בית שמש גדלה מ- 10.1 אלף תושבים במפקד של מאי 1972 עד ל- 13.0 אלף תושבים במפקד של יוני 1983, והמהווה שיעור גידול שנתי של 2.3%. מאז המפקד ועד לסוף 1988 נוספו עוד 1,200 נפש לאוכלוסיית הישוב, גידול שנתי ממוצע דומה.

מבחינה דמוגרפית בית שמש מאופיינת ע"י אוכלוסייה צעירה עם משפחות גדולות (4.0 נפשות בממוצע), כאשר ליותר מ- 21% מהמשפחות לפחות 6 נפשות. שיעור הריבוי המבטי ירד בשנים האחרונות מכ- 30 נפש לאלף עד לכ- 20 נפש לאלף בשנת 1988.

מנתוני ההגירה נראה כי בית שמש סבלה בשנים האחרונות ממאזן הגירה שלילי, כנראה בשל בעיות תעסוקה בישוב ובסביבה הקרובה, בשל כך המשיכה של ירושלים, ובשל מיעוט האזורים המשתקעים בעיר.

ביקוש והיצע של דיור

צרכי הדיור השנתיים של משקי בית חדשים נאמדים בכ- 60 יח"ד. בשנים האחרונות היתה האטה בבניה. אין כמעט בניה פרטית בבית שמש, למעט "בנה ביתך". בנוסף לכך מצויות ביד היבנות המאכלסות כ- 140 דירות מתכננות.

תכנון כללי

המשרד מלווה הכנה של תכנית מיתאר חדשה ליישוב, הנמצאת בדיונים בינמשרדיים. התוכנית הוכנה ע"י אדריכל אנדרי קרישן, בסיוע משרד יועצים הלוי-דוויק.

פרוגרמה מוסדות ציבור

- 2 כיתות גן ילדים - בביצוע, גמר לפי חוזה: 1.3.90
- השלמת בית ספר לזין (חוספת 6 כיתות) - הושלם תכנון מוקדם; לפני מכרז תכנון ביצוע, יפורסם עד 1.12.89 ; תקופת ביצוע כ- 12 חודשים.

פרוגרמת פיתוח

היקף כולל: 1,084,000 ש"ח. (מדד 10/88)

- הושקעו למכרז: 1,020,800 ש"ח (מדד 10/88)
- טרם הושקעו: כ- 140,000 ש"ח - משק עזר, החומר יועבר תוך כ- 10 יום.

פרוגרמת בניה:

נכללו 2 פרויקטים: גל רום - 56 יח"ד - הקצאה וחומר לחוזה בהכנה;
לא נכלל בפרוגרמה, החברה מעוניינת להתחיל מיד.

בן אבן - 14 יח"ד - בבניה.

שיקום שכונות

השכונה הצפונית הגובלת באזור התעשייה הוכרזה בשלב הראשון של השיקום בארץ. בשכונה יש כיום כ- 700 יח"ד, מהן כ- 180 יח"ד בבניה רוויה והיתר בבניה צמודת קרקע (מודרים דו משפחתי וכו') מתוכם כ- 75% בועלות פרטית ולאחר תהליך עידוד של מעבר משכירות לרכישה, למעט הבולקים של עמידר המונים 120 יח"ד.

הרחבת דיור

יש תהליך בניה בהיקף נרחב הן של בנית דירות חדשות והן של הרחבות דיור. עד כה ניתנו הלוואות ל- 130 משפחות להרחבת דיור בנוסף לכ- 30 מגרשים לבניה עצמית שנמכרו ע"י ממ"י.

עמך זאת בעצמך

בענה האחרונה ניתן סיוע לביצוע גדרות בחזית הבתים והתקנת גגות רעפים. שיפוצים חיצוניים דהיינו טיפול במעטפת וגינון נעשו ע"י עמידר עבור 5 בלוקים ב- 120 יח"ד. כמו כן שופצו 35 דירות קשישים.

פיתוח במקביל לסיוע לתושבים: נעשו עבודות פיתוח תשתית במסגרת שיקום שכונות בהיקף רחב מאד הכולל סלילת דרכים משולבות החלפת מערכת מים וכו"ב ברחובות ל"ה, אשל, תמרים והחלוצים. פיתוח זה איפשר את הבניה החדשה והרחבות הדיור.

עדיין נותרו השלמות פיתוח בשכונה אולם בהתאם לסיכום עם המועצה המשיך הטיפול יהיה במימון משותף 50% מועצה 50% משהב"ש.

הטיפול בשיקום

השכונה הצפונית לקראת סיומה ויש להעריך לכניסה לאחר חודש בישוב - אזור מעק עזר. סוכם עם מר אלזון להכין נתוח והצעות גבולות.

בעיות לדיון בנושא שיקום שכונות באזור הצפוני

- א. שיפוצ הבית הערופ והתאמתו לדיור לקשישים.
- ב. סיוע במסגרת שיקום שכונות לתושבים חדשים שרכשו מגרשים מממ"י.

נתוני אכלוס

בית שמש.

מלאי הדירות הריקות בחברת עמידר: 141 יח"ד להם 24 מועמדים.

בנוסף מוקפאות ביישוב 46 יח"ד מסיבות שונות (רמת לחי 1150, רמבם 705).

כל הדירות מוצעות גם למכירה ולעולים.

כל הדירות עד 3 חדרים מוצעות במסלול השכרה פתוח (כ-100 יח"ד). במתחמים מסוימים ניתן שיפוץ מלא לדירות.

לאחרונה מתאכלסים ביישוב גם עולים מאתיופיה (בעיקר יחידים).

ביישוב ניתן סיוע לרכישה כמקובל ביישובי פיתוח (01).

קיים ביישוב מבצע מכירות לדירות בשכ' השיקום בשניתן לנצל את היתרה הלא מנוצלת של ההלוואה לרכישת הדירה + הלוואת שיקום - להרחבת הדירה.

בשכ' משק עזר קיים סיוע מיוחד להרחבת דירות.

קרית גת

כללי - מאפיינים דמוגרפיים

מס' תושבים בסוף 1988 (עפ"י הלמ"ס): 27.4 אלף.

האוכלוסיה של קרית-גת גדלה מ- 19.1 אלף נפש במפקד של 1972 עד ל- 25.5 אלף נפש במפקד של יוני 1983, כאשר שיעור הגידול השנתי היה כ- 2.7% לשנה. מאז המפקד האחרון ועד לסוף 1988 גדלה האוכלוסיה בכ- 2,000 נפש בלבד, כאשר חלה ירידה הדרגתית מדי שנה בשיעור הגידול השנתי, עד כדי 0.05% בשנת 1988.

שיעור הריבוי הטבעי בקרית-גת בשנים האחרונות ירד מ- 22 נפש לאלף עד ל- 16.5 נפש לאלף בשנת 1988. למרות מקורות התעסוקה הרבים יחסית, סובלת קרית-גת בשנים האחרונות ממאזן הגירה שלילי, ובשנת 1988 היה מאזן הגירה שלילי של יותר מ- 500 נפש. יחד עם זאת יש לזכור שבקרית גת קיים מרכז קליטה, התורם לכניסתם של עולים חדשים לעיר, במיוחד בתקופות של הגברת העלייה.

ביקוש והיצע של דירות

מספר משקי הבית החדשים (זוגות נישאים, מתגרשים ועולים) יוצר צרכי דיור של כ- 100 יח"ד בשנה. היצע הדיור הקיים היום מורכב מכ- 100 דירות בבניה ציבורית ועוד כמספר הזה בבניה פרטית. בנוסף לכך מצויות כ- 240 דירות מתפנות בידי תברות האכלוס. יוצא איפוא כי היצע הדיור הקיים מספיק לענות על ביקוש של שנתיים לפחות. המשרד גם מקדם השנה תחילת הביצוע של הרחבת מרכז העיר (דרום הביצה) באמצעות מכרזי קרקע של ממ"י, כאשר השנה פורסמו מכרזי הקרקע הראשונים בהיקף של 80 יח"ד + יחידות מסחריות.

תכנון כללי

הועדה הבינמשרדית הזמינה תכנית חדשה לעיר, ע"י אדריכל ח. קורן.

פרוגרמת מוסדות ציבור

2 כיתות גן ילדים (רובע השופטים) - החומר הועבר לאגף תכנון והנדסה להוצאת מכרז קבלני.

פרוגרמת פיתוח

היקף כולל: 97,000 ש"ח

- הועברו למכרז: 45,000 ש"ח - רובע השופטים, תשתית מים וביוב לבנייני יובל גד, העבודה בוצעה.

- טרם הועבר: 52,000 ש"ח - תאורה שכ' דבורה, חומר המכרז יועבר לקראת 1/90

פרוגרמת בניה

50 יח"ד - החברה טרם נקבעה.

שיקום שכונות

1. בתחום הפרויקט כלולים רובע הנביאים וקטעים נרחבים מרובעי הקוממיות והפרחים, ומצויים 2,350 בתי אב המהווים אוכלוסיה בת 9,000 נפש, כשליש מאוכלוסית העיר.

שותפה לפרויקט קהילת בולטימור שבארה"ב בתקציב רב שנתי לחמש הענים האחרונות בסך של \$2,500,000 כאשר כ- \$1,500,000 יועד לבניית מוסדות ציבור ו- \$1,000,000 לתכניות חברתיות.

2. פעולות שבוצעו בתחום מבני ציבור:

- שיפוץ מבנים שונים: מקלטים ציבוריים, מועדונים ומעונות יום, מרכז העשרה.

- הקמת מועדונים

- הקמת מגרשים ומתקני ספורט

- גמר בניית קמפוס הנביאים.

3. פעולות שבוצעו בתחום בתי מגורים ושטחי ציבור:

- 237 הרחבות בניה

- 350 רכישות דיור מעמידר (מעבר משכירות)

- 622 דירות שופצו (מתקציב משהב"ש)

- 80 משפחות בצמיפות ובתנאי דיור קשים הועברו לדיור מוגרב

- נוצרה מגמה חיובית של חזרת זוגות צעירים לשכונה. יש מעט דירות ריקות ועזובות.

4. פעולות לשיפוץ בתים, החלפת חשמיות, עיצוב סביבת, מתקני ספורט ומשחקים - בשיתוף ועדי בתים, עירייה וחושבים.

5. העירייה מבקשת להרחיב את הפעילות לרובעים בני ישראל וגליקסון. נוצר קשר עם קהילת הולנד כשותפה לפרויקט.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: סז' בחשוון תש"נ
14 בנובמבר 1989

נתוני אכלוס

הרית גת.

מלאי הדירות הריקות בחברת עמידר: 244 יח"ד להם 60 מועמדים.

כל הדירות מוצעות גם למכירה ולעולים.

כל הדירות עד 3 חדרים מוצעות במסלול השכרה פתוח (כ-200 יח"ד). במתחמים מסויימים ניתן שיפוץ מלא לדירות.

עולי אתיופיה מתאכלסים באופן שוטף בדירות מהמלאי ובדירות נ"ר שנרכשו עבורם (מתוך המלאי הריק - 12 הינן דירות נ"ר).

בישוב ניתן סיוע לרכישה כמקובל בישובי פיתוח (01).

משקלון

כללי - מאפיינים דמוגרפיים

מס' תושבים בסוף 1988 (עפ"י נתוני הלמ"ס): 56.3 אלף.

האוכלוסייה של משקלון גדלה מ- 43.0 אלף תושבים במפקד 1972 ל- 52.9 אלף במפקד שנערך ביוני 1983, שמהווה גידול שנתי ממוצע של 1.9% לשנה.

מאז המפקד עד סוף שנת 1988 גדלה אוכלוסיית העיר בכ- 3,350 נפש, שמהווה שיעור גידול שנתי של 1.6% לשנה. גודל משק בית במשקלון הוא 3.6 נפשות בממוצע.

הנתונים המשמעותיים ביותר במשקלון הם של ההגירה - שכן מאז ההגירה הפנימית השלישית מראה שבאופן קבוע משקלון מאבדת בין 550 ל- 750 נפש מדי שנה בשנים האחרונות - זאת בצד שיעור הריבוי הטבעי ההולך ומצטמצם.

גידולה של העיר בשנים האחרונות נעזר בהשתקעות עולים חדשים, כאשר מספרם נע בין 700-800 נפש בשנים של עלייה מוגברת, לבין 300-400 נפש לשנה בשנים אחרות.

ביקוש והיצע של דירות

עפ"י חישובים שערכנו, צרכי הדיור השנתיים מגיעים לכ- 300 יח"ד.

היצע הדיירות במשקלון מגיע לכ- 200 יח"ד - ב- 40 מהן בבניה פרטית וב- 150 הן דירות מתכננות בידי החברות המאכלסות. בנוסף ישנו פרויקט לדיור מוגן בהיקף של 150 יח"ד, שהוחל ע"י חברת יובל גד בנאות משקלון.

מאחר ורוב הבניה בעיר בשנים האחרונות נעשתה באמצעות בנייה פרטית (אפרידר + מכרזי קרקע זבנה ביתך של מינהל מקרקעי ישראל) לא נראה שקיים צורך להתחלת פרויקטים חדשים בבניה ציבורית, אלא אם כן הגברת העלייה לעיר או שינויים במגמות הדמוגרפיות יצדיקו זאת.

מרוגמת מוסדות ציבור

בקשנו 2 כתות גן בנאות משקלון אך בשל קשיי תקציב לא אושר ביצוען, תכללנה בדרישות לשנת תקציב 89/90.

מרוגמת פיתוח

היקף כולל: 50,000 ש"ח

- גן הבנים, פיתוח השטח ותאורה - 50,000 ש"ח - חומר המכרז יועבר לקראת 1/90.

מרוגמת בניה

24 יח"ד - אפרידר - בהפעלה.

שיקום שכונות

פרויקט השיקום החל עם הכרזתו בכל הארץ, בתחילה בשכונות מגדל ושמשון ובשנת 1983 גם בשכונות גבעת ציון. הקהילה המאמצת היא יחדות אנגליה, שהשקיעה ב'שוב מעבר לתקציב הרגיל גם תרומות מיוחדות.

שכונת מגדל (רמת השכול)

סה"כ 932 יח"ד (חלקם נכסי ר"פ) 577 ברכישה ועוד 355 בשכירות. הנכסים מנוהלים ע"י חב' אפרידר. מאז ראשית הפרויקט עברו 174 דיירים משכירות לרכישה, 52 מהם במבצע מיוחד שנערך ע"י חב' אפרידר לאחרונה.

שיפוצים חיצוניים נעשו ע"י החברה ב- 270 יח"ד. עוד 168 יח"ד שופצו בשיטת עשה זאת בעצמך. שופצו 111 דירות קשישים. הורחבו כ- 65 דירות.

שכונת שמשון

סה"כ 7,327 יח"ד, 40% ברכישה. הנכסים מנוהלים ע"י חב' עמיגור. מאז ראשית הפרויקט עברו 266 דיירים מתנאי שכירות לרכישה.

חב' עמיגור במשותף עם משהב"ט שיפצה עד כה 2,777 יח"ד. עוד 236 יח"ד שופצו בשיטת עשה זאת בעצמך. שופצו למעלה מ- 400 דירות קשישים. הורחבו 560 דירות.

שכונת גבעת ציון

סה"כ 2,200 יח"ד, 1,600 מתוכן ברכישה והיתר בשכירות. הנכסים מנוהלים ע"י חב' עמיגור. מאז תחילת הפרויקט עברו 45 דיירים משכירות לרכישה. עד כה שופצו ע"י עמיגור במשותף עם משהב"ט 104 יח"ד. 122 יח"ד שופצו בשיטת עשה זאת בעצמך. שופצו 70 דירות קשישים והורחבו למעלה מ- 150 יח"ד.

בעיות מיוחדות:

א. השיפור הגבוה של דירות בשכירות.

נתוני אכלוס

משקליו.

מלאי הדירות הריקות בחברת עמיגור: 156 יח"ד.

בנוסף קיימות בישוב 27 יח"ד בשטח ה-רה - תכנון לשעבר, בבעלות חברת עמיגור ביעד מכירה בלבד לאחר שינוי תב"ע המאפשר הרחבה וסיוע מתאים במסגרת שיקום שכונות.

המלאי פתוח לכל היעדים וגם עולי אתיופיה מתאכלסים בדירות מהמלאי באופן שוטף בנוסף לדירות נ"ר הנרכשות מעת לעת.

בישוב ניתן סיוע לרכישה במקובל בישובים עירוניים (03), הסיוע ניתן גם לבניה עצמית וללא מגבלת שטח.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: ט"ז בחשוון תש"נ
14 בנוב' 1989

סיור מנכ"ל משרב"ש במחוז ירושלים 20.11.89

| | | |
|---------------|---|--|
| 08.15 - 09.45 | - | בית שמש
משרדי המועצה המקומית. ראש המועצה עו"ד פדידה. |
| 10.15 - 12.00 | - | קרית גת
משרדי העירייה. ראש העיר מר ז. בויס. |
| 12.30 - 13.00 | - | אשדוד.
הוסטל קשישים בטיפול אפרידר בהשתתפות מנכ"ל אפרידר
מר בני כשריאל. |
| 13.30 - 15.00 | - | אשקלון חברת אפרידר. |
| 15.00 - 16.00 | - | ארוחת צהריים. |

בית שמש

כללי - מאפיינים דמוגרפיים

מס' תושבים בסוף 1988 (עפ"י הלמ"ס): 14.2 אלף.

האוכלוסיה של בית שמש גדלה מ- 10.1 אלף תושבים במפקד של מאי 1972 עד ל- 13.0 אלף תושבים במפקד של יוני 1983, המהווה שיעור גידול שנתי של 2.3%. מאז המפקד ועד לסוף 1988 נוספו עוד 1,200 נפש לאוכלוסיה הישוב, גידול שנתי ממוצע דומה.

מבחינה דמוגרפית בית שמש מאופיינת ע"י אוכלוסיה צעירה עם משפחות גדולות (4.0 נפשות בממוצע), כאשר ליותר מ- 21% מהמשפחות לפחות 6 נפשות. שיעור הריבוי הטבעי ירד בשנים האחרונות מכ- 30 נפש לאלף עד לכ- 20 נפש לאלף בשנת 1988.

מנתוני הרגירה נראה כי בית שמש סבלה בשנים האחרונות ממאזן הרגירה שלילי, כנראה בשל בעיות תעסוקה ביישוב ובסביבה הקרובה, בשל כך המשיכה של ירושלים, ובשל מיעוט העולים המשתקעים בעיר.

ביקוש והיצע של דיור

צרכי הדיור השנתיים של משקי בית חדשים נאמדים בכ- 60 יח"ד. בשנים האחרונות היתה האטה בבניה. אין כמעט בניה פרטית בבית שמש, למעט "בנה ביתך". בנוסף לכך מצויות בידי החברות המאכלסות כ- 140 דירות מתפנות.

תכנון כללי

המשרד מלווה הכנה של תכנית מיתאר חדשה ליישוב, הנמצאת בדיונים בינמשרדיים. התוכנית הוכנה ע"י מדריכל אנדרי קרישן, בסיוע משרד יועצים הלוי-דוויק.

פרוגרמת מוסדות ציבור

- 2 כיתות גן ילדים - בביצוע, גמר לפי חוזה: 1.3.90

- השלמת בית ספר לוי (תוספת 6 כיתות) - הושלם תכנון מוקדם; לפני מכרז תכנון ביצוע, יפורסם עד 1.12.89; תקופת ביצוע כ- 12 חודשים.

פרוגרמת פיתוח

היקף כולל: 1,084,000 ש"ח. (מדד 10/88)

- הועברו למכרז: 1,020,800 ש"ח (מדד 10/88)

- טרם הועברו: כ- 140,000 ש"ח - משק עזר, החומר יועבר תוך כ- 10 יום.

פרוגרמה בניה:

נכללו 2 פרויקטים: גל רום - 56 יח"ד - הקצאה וחומר לחוזה בהכנה;
לא נכלל בפרוגרמה, החברה מעוניינת להתחיל מיד.

בן אבן - 14 יח"ד - בבניה.

שיקום שכונות

השכונה הצפונית הגובלת באזור התעשייה הוכרזה בשלב הראשון של השיקום בארץ. בשכונה יש כיום כ- 700 יח"ד, מהן כ- 180 יח"ד בבניה רוויה והיתר בבניה צמודת קרקע (טורים דו משפחתי וכו'). מתוכם כ- 75% בבעלות פרטית (לאחר תהליך גידוד של מעבר משכירות לרכישה), למעט הבולקים של עמידר המונים 120 יח"ד.

הרחבת דיור

יש תהליך בניה בהיקף נרחב הן של בנית דירות חדשות והן של הרחבות דיור. עד כה ניתנו הלוואות ל- 130 משפחות להרחבת דיור בנוסף לכ- 30 מגרשים לבניה עצמית שנמכרו ע"י ממ"י.

עמל זמא בעצמך

בשנה האחרונה ניתן סיוע לביצוע גדרות בחזית הבתים והתקנת גגות רעפים. שיפוצים תיצוניים דהיינו טיפול במעמקת וגינון נעשו ע"י עמידר עבור 5 בלוקים ב- 120 יח"ד. כמו כן שופצו 35 דירות קשישים.

פיתוח במקביל לסיוע לתושבים נעשו עבודות פיתוח תשתית במסגרת שיקום שכונות בהיקף רחב מאד הכולל סלילת דרכים משולבות החלפת מערכת מים וכו"ב ברחובות ל"ה, אשל, תמרים והחלוצים. פיתוח זה איפשר את הבניה החדשה והרחבות הדיור.

עדיין נותרו השלמות פיתוח בשכונה אולם בהתאם לסיכום עם המועצה המשיך הטיפול יהיה במימון משותף 50% מועצה 50% מהמב"מ.

הטיפול בשיקום

השכונה הצפונית לקראת סיומה ויש להעריך לכניסה לאחר חדש בישוב - אזור משק עזר. סוכם עם מר אלזון להכין נתוח והצעות גבולות.

בעיות לדיור בנושא שיקום שכונות באזור הצפוני

- א. שיפוץ הבית השרוף והתאמתו לדיור לקשישים.
- ב. סיוע במסגרת שיקום שכונות לתושבים חדשים שרכשו מגרשים מממ"י.

נתוני אכלוס

בית שמש.

מלאי הדירות הריקות בחברת עמידר: 141 יח"ד להם 24 מועמדים.

בנוסף מוקפאות בישוב 46 יח"ד מסיבות שונות (רמת לחי 1150, רמבם 705).

כל הדירות מוצעות גם למכירה ולעולים.

כל הדירות עד 3 חדרים מוצעות במסלול השכרה פתוח (כ-100 יח"ד). במתחמים מסויימים ניתן שיפוץ מלא לדירות.

לאחרונה מתאכלסים בישוב גם עולים מאתיופיה (בעיקר יחידים).

בישוב ניתן סיוע לרכישה כמקובל בישובי פיתוח (01).

קיים בישוב מבצע מכירות לדירות בשכ' השיקום כשניתן לנצל את היתרה הלא מנוצלת של ההלוואה לרכישת הדירה + הלוואת שיקום - להרחבת הדירה.

בשכ' משק עזר קיים סיוע מיוחד להרחבת דירות.

הרית גת

כללי - מאפיינים דמוגרפיים

מס' תושבים בסוף 1988 (עפ"י הלמ"ס): 27.4 אלף.

האוכלוסיה של קרית-גת גדלה מ- 19.1 אלף נפש במפקד של 1972 עד ל- 25.5 אלף נפש במפקד של יוני 1983, כאשר שיעור הגידול השנתי היה כ- 2.7% לשנה. מאז המפקד האחרון ועד לסוף 1988 גדלה האוכלוסיה בכ- 2,000 נפש בלבד, כאשר חלה ירידה הדרגתית מדי שנה בשיעור הגידול השנתי, עד כדי 0.05% בשנת 1988.

שיעור הריבוי הטבעי בקרית-גת בשנים האחרונות ירד מ- 22 נפש לאלף עד ל- 16.5 נפש לאלף בשנת 1988. למרות מקורות התעסוקה הרבים יחסית, סובלת קרית-גת בשנים האחרונות ממאזן הגירה שלילי, ובשנת 1988 היה מאזן הגירה שלילי של יותר מ- 500 נפש. יחד עם זאת יש לזכור שבקרית גת קיים מרכז קליטה, התורם לכניסתם של עולים חדשים לעיר, במיוחד בתקופות של הגברת העלייה.

ביקוש והיצע של דירות

מספר משקי הבית החדשים (זוגות נישואים, מתגרשים ועולים) יוצר צרכי דיור של כ- 100 יח"ד בשנה. היצע הדיור הקיים היום מורכב מכ- 100 דירות בבניה ציבורית ועוד כמספר הזה בבניה פרטית. בנוסף לכך מצויות כ- 240 דירות מתפנות בידי חברות האכלוס, יוצא איפוא כי היצע הדיור הקיים מספיק לענות על ביקוש של שנתיים לפחות. המשרד גם מקדם השנה תחילת הביצוע של הרחבת מרכז העיר (דרום הביצה) באמצעות מכרזי קרקע של ממ"י, כאשר השנה פורסמו מכרזי הקרקע הראשוניים בהיקף של 80 יח"ד + יחידות מסחריות.

תכנון כללי

הועדה הבינמשרדית הזמינה תכנית חדשה לעיר, ע"י אדריכל ח. קורן.

פרוגרמת מוסדות ציבור

2 כיתות גן ילדים (רובע השופטים) - החומר הועבר לאגף תכנון והנדסה להוצאת מכרז קבלני.

פרוגרמת פיתוח

היקף כולל: 97,000 ש"ח

- הועברו למכרז: 45,000 ש"ח - רובע השופטים, תשתית מים וביוב לבנייני יובל גד, העבודה בוצעה.

- טרם הועבר: 52,000 ש"ח - תאורה שכ' דבורה, חומר המכרז יועבר לקראת 1/90

פרוגרמת בניה

50 יח"ד - החברה טרם נקבעה.

שיקום שכונות

1. בתחום הפרויקט כלולים רובע הנביאים וקטעים נרחבים מרובעי הקוממיות והפרחים, ומצויים 2,350 בתי אב המהווים אוכלוסייה בת 9,000 נפש, בשליש מאוכלוסיית העיר.

שותפה לפרויקט קהילת בולטימור שבארצות הברית. בתקציב רב שנתי לחמש השנים האחרונות בסך של 42,500,000 דולר כאשר כ- 1,500,000 דולר לבנית מוסדות ציבור ו- 1,000,000 דולר לתכניות חברתיות.

2. פעולות שבוצעו בתחום מבני ציבור:

- שיפוץ מבנים שונים: מקלטים ציבוריים, מועדונים ומעונות יום, מרכז העשרה.

- הקמת מועדונים

- הקמת מגרשים ומתקני ספורט

- גמר בנית קמפוס הנביאים.

3. פעולות שבוצעו בתחום בתי מגורים ושטחי ציבור:

- 237 הרחבות בניה

- 350 רכישות דיור מעמידר (מעבר משכירות)

- 622 דירות שופצו (מתקציב משהב"ש)

- 80 משפחות בצפיפות ובתנאי דיור קשים הועברו לדיור מורחב

- נוצרה מגמה חיובית של חזרת זוגות צעירים לשכונה. יש מעט דירות ריקות ועזובות.

4. פעולות לשיפוץ בתים, החלפת תשתיות, עיצוב סביבתי, מתקני ספורט ומשחקים - בשיתוף ועדי בתים, עירייה ותושבים.

5. העירייה מבקשת להרחיב את הפעילות לדוברים בני ישראל וגליקסון. נוצר קשר עם קהילת הולנד כשותפה לפרויקט.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: ט"ז בחשוון התש"נ
14 בנובמבר 1989

נתוני אכלוס

קרית גת.

מלאי הדירות הריקות בחברת עמידר: 244 יח"ד להם 60 מועמדים.

כל הדירות מוצעות גם למכירה ולעולים.

כל הדירות עד 3 חדרים מוצעות במסלול העברה פתוח (כ-200 יח"ד). במתחמים מסויימים ניתן שיפוץ מלא לדירות.

עולי אתיופיה מתאכלסים באופן שוטף בדירות מהמלאי ובדירות נ"ר שנרכשו עבורם (מתוך המלאי הריק - 12 הינו דירות נ"ר).

בישוב ניתן סיוע לרכישה כמקובל בישובי פיתוח (01).

אשקלון

כללי - מאפיינים דמוגרפיים

מס' תושבים בסוף 1988 (עפ"י נתוני הלמ"ס): 56.3 אלף.

האוכלוסייה של אשקלון גדלה מ- 43.0 אלף תושבים במפקד 1972 ל- 52.9 אלף במפקד שנערך ביוני 1983, שמהווה גידול שנתי ממוצע של 1.9% לשנה.

מאז המפקד עד סוף שנת 1988 גדלה אוכלוסיית העיר בכ- 3,350 נפש, שמהווה שיעור גידול שנתי של 1.6% לשנה. גודל משק בית באשקלון הוא 3.6 נפשות בממוצע.

הנתונים המשמעותיים ביותר באשקלון הם של ההגירה - שכן מאז ההגירה הפנימית השלילי מראה שבאופן קבוע אשקלון מאבדת בין 550 ל- 750 נפש מדי שנה בשנים האחרונות - זאת בצד שיעור הריבוי הטבעי החולף ומצטמצם.

גידולה של העיר בשנים האחרונות נעזר בהשתקעות עולים חדשים, כאשר מספרם נע בין 700-800 נפש בשנים של עלייה מוגברת, לבין 300-400 נפש לשנה בשנים אחרות.

ביקוש והיצע של דירות

עפ"י חישובים שערכנו, צרכי הדיור השנתיים מגיעים לכ- 300 יח"ד.

היצע הדיירות באשקלון מגיע לכ- 200 יח"ד - כ- 40 מהן בבניה פרטית וכ- 150 הן דירות מתכננות בידי החברות המאכלסות. בנוסף ישנו פרוייקט לדיור מוגן בהיקף של 150 יח"ד, שהוחל ע"י חבר' יובל גד בנאות אשקלון.

מאחר ורוב הבניה בעיר בשנים האחרונות נעשתה באמצעות בנייה פרטית (אפרירד + מכרזי קרקע ובהן ביתך של מינהל מקרקעי ישראל) לא נראה שקיים צורך להתחלת פרוייקטים חדשים בבניה ציבורית, אלא אם כן הגברת העלייה לעיר או שינויים במגמות הדמוגרפיות יצדיקו זאת.

פרוגרמת מוסדות ציבור

בקשנו 2 כתות גן בנאות אשקלון אך בשל קשיי תקציב לא אושר ביצוען, תכללנה בדרישות לשנת תקציב 89/90.

פרוגרמת פיתוח

היקף בולל: 50,000 ש"ח

- גן הבנים, פיתוח השטח ותאורה - 50,000 ש"ח - חומר המכרז יועבר לקראת 1/90.

פרוגרמת בניה

24 יח"ד - אפרירד - בהפעלה.

שיקום שכונות

פרויקט השיקום החל עם הכרזתו בכל הארץ, בתחילה בשכונות מגדל ושמשון ובשנת 1983 גם בשכונות אבנת ציון. הקהילה המאמצת היא יהדות אנגליה, שהשקיעה ביישוב מעבר לתקציב הרגיל גם תרומות מיוחדות.

שכונת מגדל (רמת השכול)

סה"כ 932 יח"ד (חלקם נכסי ר"פ) 577 ברכישה ועוד 355 בשכירות. הנכסים מנוהלים ע"י חב' אפרידר. מאז ראשית הפרויקט עברו 174 דיירים משכירות לרכישה, 52 מהם במבצע מיוחד שנערך ע"י חב' אפרידר לאחרונה.

שיפוצים חיצוניים נעשו ע"י החברה ב- 270 יח"ד. עוד 168 יח"ד שופצו בשיטת עשה זאת בעצמך. שופצו 111 דירות קשישים. הורחבו כ- 65 דירות.

שכונת שמשון

סה"כ 7,327 יח"ד, 40% ברכישה. הנכסים מנוהלים ע"י חב' עמיגור. מאז ראשית הפרויקט עברו 266 דיירים מתנאי שכירות לרכישה.

חב' עמיגור במשותף עם משהב"ש שיפצה עד כה 2,777 יח"ד. עוד 236 יח"ד שופצו בשיטת עשה זאת בעצמך. שופצו למעלה מ- 400 דירות קשישים. הורחבו 560 דירות.

שכונת אבנת ציון

סה"כ 2,200 יח"ד, 1,600 מתוכן ברכישה והיתר בשכירות. הנכסים מנוהלים ע"י חב' עמיגור. מאז תחילת הפרויקט עברו 45 דיירים משכירות לרכישה. עד כה שופצו ע"י עמיגור במשותף עם משהב"ש 104 יח"ד. 122 יח"ד שופצו בשיטת עשה זאת בעצמך. שופצו 70 דירות קשישים והורחבו למעלה מ- 150 יח"ד.

בעיות מיוחדות:

א. השיעור הגבוה של דירות בשכירות.

נתוני אכלוס

משקלון.

מלאי הדירות הריקות בחברת עמיגור: 156 יח"ד.

בנוסף קיימות ביישוב 27 יח"ד בשטח ה-רה - תכנון לשעבר, בבעלות חברת עמיגור ביעד מכירה בלבד לאחר שינוי תב"ע המאפשר הרחבה וסיוע מתאים במסגרת שיקום שכונות.

המלאי פתוח לכל היעדים וגם עולי אתיופיה מתאכלסים בדירות מהמלאי באופן שוטף בנוסף לדירות נ"ר הנרכשות מעת לעת.

ביישוב ניתן סיוע לרכישה כמקובל ביישובים עירוניים (03), הסיוע ניתן גם לבניה עצמית וללא מגבלת שטח.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: י"ד בחשוון התש"נ
12 בנובמבר 1989

משרד הבינוי והשיכון שקד, בתיאום עם העירייה, לבצע את החלטות הממשלה
לאחוד ירושלים, הלכה למעשה, החל מ-1967. בתקופה זו נבנו ע"י המשרד
36,600 יח"ד חדשות (30,400 יחידות הוקמו ע"י קבלנים) ו-600 כיתות לימוד
ב-10 שכונות חדשות שנוספו לבירה, שיקום הרובע היהודי, טיפול באיזור
ממילא וסיוע בפיתוח מערכות כבישים בעיר וסביבתה. הודות לפעולות אלה
נוספו לעיר 160,000 יהודים מאז 1967, המהווים תוספת של 80% בתקופה זו,
תוך שמירה מתמדת על המאזן הדמוגרפי בעיר.

אולם המלאכה עדיין בראשיתה בעיקר במרכז העיר המאוחדת ובאיזורי התפר,
ממילא ומשער שכם עד שי"ך ג'ראח. איזורים אלה, בשל רגישותם ומורכבותם,
לא פותחו בקצב הדרוש, וכיום אנו נמצאים במצב שהעיר, למעשה, מתנהגת כמו
עיר מחולקת.

מעט לעת עולות בפני מועצת העיר שאלות נוקבות ונדרשות החלטות אמיצות של
חבריה בקביעת עתידה והתפתחותה של העיר כעיר בירה וכעיר מאוחדת.
לדעתינו ההחלטה על הקמת הקניון היום עלולה להיות מפנה לרעה בהתפתחותה
של הבירה ופניתינו זו אליכם הינה מעבר לחוקי הדעות ביננו. זוהי פניה
מקצועית טהורה של גורם השוקד על פיתוח העיר ומשקיע למעלה מ-25% מתקציבי
הפיתוח שלו בירושלים.

בנית הקניון במערב העיר בהיקף של 35,000 מ"ר נמו ביחד עם פרויקטים
גדולים אחרים, עלולה לגרום להדרדרות משמעותית במעמדו של המע"ר
בירושלים. מסקנה זו, הנחמכת ע"י בדיקות של אנשי מקצוע בתוך המשרד
ומחוצה לו, נובעת מתוכניות פיתוח יתר של מסחר לעומת הצרכים הצפויים.

בדיקת שטחי המסחר, הקיימים בעיר והמתוכננים לביצוע בחמש השנים הקרובות,
מצביעה על פיתוח של למעלה מפי שנים עד פי שלושה (!) שטחי מסחר לעומת
הביקושים שיתווספו באותה תקופה.

אזהרה לבעלים

שטח המסחר הקיים בעיר (עפ"י נתוני הארנונה) 360,000 מ"ר.
 • התוספת השנתית המירבית הדרושה לעיר הינה כ-15,000 מ"ר
 השטחים המבונים הפנויים לאכלוס 20,550 מ"ר

- שטחים נוספים בבניה 8,800 מ"ר
 - שטחי מסחר באיזור התעשייה תלפיות 50,000 מ"ר
 - שטח קניון במערב העיר 35,000 מ"ר
 93,800 מ"ר

השטחים הנ"ל בכמות כ-100,000 מ"ר מסחר הם בנוסף לפרויקטים גדולים בטיפול משרד השיכון והעירייה:

- ממילא 30,000 מ"ר
 - ככר העירייה 19,000 מ"ר
 44,000 מ"ר

דהיינו, תוספת שטחי מסחר של 140,000 מ"ר לעומת כ-75,000 מ"ר הדרושים לכל היותר באותה התקופה.

כל זאת לצד תוכניות רבות אחרות לפיתוח שטחי מסחר שזמינותם אומנם נמוכה יותר ולא כאן המקום לפרטם.

אין לראות בהתנגדות זו כוונת בלימה של היוזמה הפרטית. בירושלים אין תוכנית מתאר לפריסת מרכזי המסחר, ודווקא היוזמה הפרטית שהיתה עד כה הגורם המוביל, הביאה להתפתחות לא רצויה של איזור המסחר בתלפיות ובכניסה לעיר בניגוד לכוונות התכנון, ודווקא בתחום שהוא כל-כך חיוני לעיר. מתפקידה של המערכת הציבורית ובעיקר מועצת העיר, לכוון את האלמנטים המרכזיים המשפיעים על התפתחותה.

לשאלה הנשאלת - מדוע משהב"ש מתנגד היום ולא התנגד לקניון בעבר? - התשובה היא שבתפיסה תכנונית עקרונית יש מקום לפיתוח מרכזי משנה למטרופולין של ירושלים לאחר פיתוח וחיזוק מרכז העיר.

התוכנית המאושרת היתה תוכנית מתאר ולכן לא הוגשה לה התנגדות, אולם התוכנית המפורטת המוגשת כיום משמעותה הגשת בקשה להיתר בנייה מיד עם מתן תוקף לתוכנית, לפיכך באה להתנגדות שעיקרה היא העיתוי.

ל ס י כ ו ם

הקמת הקניון כיום תמשוך את הפעילות המסחרית והתרבותית למערב העיר, תחליש את מרכז העיר ותפגע בפרויקטים האמורים להביא לאיחודה.

אני מציע להקים וועדת מומחים בלתי תלויה שתבחן את הנושא והשלכותיו על פיתוח מרכז העיר בטרם תתקבל החלטה כל שהיא בנושא.

י"ד
כ"ח
ל'א

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

ירושלים, י"ד בחשוון תש"ן
12 בנובמבר 1989

לכבוד
מר טדי קולק
ראש העיר
ירושלים

הנדון: תוכנית קניון - מנחת

בפגישתנו האחרונה בשבוע שעבר (6.11.89), הגענו לשמחתי לסיכום חיובי בנוגע לשותפות בין משרד הבינוי והשיכון והעיריה בכל הקשור לדרך ששני גופים אלה יוציאו לפועל את התוכנית המשותפת לפיתוח מרכז העיר ירושלים.

דוקא על רקע סיכום חיובי זה ובהמשך לדיון שקיימנו באותה פגישה בנושא פרויקט קניון מנחת, הנני מרשה לעצמי לפנות אליך פעם נוספת ולהציג בפירוט את עמדתי, באשר בניית הקניון עומדת לעניות דעתנו בסתירה למאמצים לפיתוח מרכז העיר ולחיזוק הקשר בין שני חלקי העיר באזור ממילא ובאזורים אחרים.

משרד הבינוי והשיכון שקד ביחד עם עיריית ירושלים לבצע את החלטות הממשלה לאיחוד העיר, כך בבניית 36,600 יח"ד ישירות ע"י המשרד וכך בבניית 600 בתות למוד ב - 10 שכונות חדשות וכך במערכת כבישים, מוסדות ציבור, שיקום 6 שכונות, השלמת הרובע היהודי ופרויקט ממילא.

בניית פרויקט מסחרי בהיקף של קרוב ל - 50,000 מ"ר מסחר (35,000 מ"ר נטו) בנוסף לפרויקטים גדולים אחרים המתוכננים ונבנים בעיר, תגרום לחקפאת פיתוח במרכז העיר, להקטנת סיכויי הצלחתו של פרויקט ממילא ולהעתקת מרכז הכובד של הפעילות המסחרית, החברתית והתרבותית של ירושלים ממרכז העיר ואזור התפר, אל אזור מנחת.

פרויקט מנחת מתוכנן היטב וכולל בתוכו בתי קולנוע מפוארים, בתי שעשועים ומסעדות וכמובן מסחר (לרבות חנויות קטנות) בהיקף ללא תקדים בירושלים.

לפרויקט מנחת תנאי מתיחה מצויינים:

- א. קרקע זמינה - ללא בעית פינויים.
- ב. העדר בעיות ארכיאולוגיות.
- ג. תכנון ובניה בארכיטקטורה פשוטה ביחס (בניגוד לפרויקט ממילא).
- ד. נגישות טובה עם מערכת כבישים העומדת להסלל במקום.
- ה. שפע מקומות חניה.
- ו. ביצוע פשוט - העדר חציבות משמעותיות ובניה פשוטה בשיטות מודרניות, הנובעות מתכנונו של הפרויקט (דבר שלא ניתן לעשות במרכז העיר ובממילא).

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

- 2 -

אין ספק כי הפרויקט יצליח, אך באותה מידה אין ספק כי הדבר יביא לירידת ערכי הקרקע במרכז העיר ולאנטי תמריץ להשקעות בפיתוח מרכז העיר ובאזור התפר בין שני חלקי העיר, דבר אשר ינציח בעיר את המסחר הזול בעל האופי הבאזרי, וימנע את קידום איחוד העיר מבחינה אורבאנית.

משרדנו ביצע בדיקות רבות בנושא והזמין עבודת מחקר אצל מספר מומחים בתחום האורבני. המסקנה של כולם, ללא יוצא מן הכלל, היא שבניית הקניון תביא לתהליכים הנ"ל, בודאי בעיתוי הנוכחי (ויש לזכור כי קרו מספר דברים בעיר בשנתיים האחרונות).

המסקנה העולה מהבדיקות היא כי שטחי המסחר הקיימים והמתוכננים לביצוע ב - 5 השנים הקרובות מצביעה על פיתוח של למעלה מפי שניים ושלושה, שטחי מסחר, לעומת תביקושים שתווספו באותה תקופה (גם אם תגיע עליה גדולה לירושלים, וכולנו מקוים שאכן כך יקרה).

על מנת לסבר את העין, להלן כמה נתונים המבוססים על אינפורמציה שסופקה גם ע"י העיריה:

| | | |
|--|---|-------------|
| שטח המסחר הקיים בעיר | - | 360,000 מ"ר |
| התוספת השנתית הדרושה היא כ | - | 15,000 מ"ר |
| לעומת זאת השטחים בתכנון ובניה בעיר מלבד קניון מנחת, מסתכמים בכ- 140,000 מ"ר, לפי הפירוט הבא: | | |
| שטחים בנויים ופנויים לאכלוס | - | 20,550 מ"ר |
| שטחי מסחר נוספים בבנייה | - | 8,800 מ"ר |
| שטחי מסחר בבניית משהב"ש והעיריה (ממילא וככר העיריה) | - | 50,000 מ"ר |
| שטחי מסחר נוספים לבינוי ע"פ תוכניות מאושרות בהיקף של למעלה מ | - | 60,000 מ"ר |

כל זאת לצד פרויקטים מאושרים בזמינות נמוכה יותר בהיקף של עשרות אלפי מ"ר, מכאן ברור שבניית קניון מנחת כיום, תגרום לעצירת בניית הפרויקטים הנ"ל במרכז העיר ובאזור התפר, כי הביקושים בעיר יסופקו באזור מנחת.

מדיניות משרד הבינוי והשיכון היא לעודד יוזמה פרטית בתחום הבניה בכלל ובירושלים בפרט ואין בהתנגדות זו משום כוונה לדחות יזמים פרטיים (ראה שילוב חברת לדברוק בממילא), אולם יש לשקול את היתרונות והחסרונות בפרויקט.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

- 3 -

יש לציין כי בירושלים אין תכנית מתאר לפריסת מרכזי המסחר ודוקא היוזמה הפרטית בירושלים שהיתה הגורם המוביל, הביאה לעיתים להתפתחות לכוונים לא רצויים (תלפיות והכניסה לעיר), כפי שגם העיריה טוענת כיום.

משרדנו משקיע היום תקציבים גדולים בעבודות פיתוח ותשתיות בפרויקט ממילא וכאמור עומד להשקיע תקציבים נוספים בשיתוף עם העיריה בפיתוח מרכז העיר. לכן, לעניות דעתי, בטרם תיפול החלטה, יש מקום שתטיל על מומחים שלא היו מעורבים עד כה בפרויקט, לבחון את עמדתנו הנ"ל.

יצוין כי עד היום לא ערכה העיריה בדיקות מקיפות בהקשר לסוגיות שהועלו במכתבי זה.

משרדי יעמוד לרשות העיריה בנושא זה כבנושאים אחרים, ככל שידרש.

בכבוד רב,

עמוס אונגר
המנהל הכללי

העתק: מר עמוס מר חיים - מ"מ ראש העיר
מר אהוד תייר - מהנדס העיר
מר שמריהו כהן - מנהל מחוז ירושלים - משהב"ש

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

ירושלים, י"ד בחשוון תש"ן
12 בנובמבר 1989

לכבוד
מר סדי קולק
ראש העיר
ירושלים

הנדון: תוכנית קניון - מנחת

בפגישתנו האחרונה בשבוע שעבר (6.11.89), הגענו לשמחתי לסיכום חיובי בנוגע לשותפות בין משרד הבינוי והשיכון והעיריה בכל הקשור לדרך ששני גופים אלה יוציאו לפועל את התוכנית המשותפת לפיתוח מרכז העיר ירושלים.

דוקא על רקע סיכום חיובי זה ובהמשך לדיון שקיימנו באותה פגישה בנושא פרויקט קניון מנחת, הנני מרשה לעצמי לפנות אליך פעם נוספת ולהציג בפירוט את עמדתי, באשר בניית הקניון עומדת לעניות דעתנו בסתירה למאמצים לפיתוח מרכז העיר ולחיזוק הקשר בין שני חלקי העיר באיזור ממילא ובאזורים אחרים.

משרד הבינוי והשיכון שקד ביחד עם עיריית ירושלים לבצע את החלטות הממשלה לאיחוד העיר, כך בבניית 36,600 יח"ד ישירות ע"י המשרד וכך בבניית 600 כתות למוד ב - 10 שכונות חדשות וכך במערכת כבישים, מוסדות ציבור, שיקום 6 שכונות, השלמת הרובע היהודי ופרויקט ממילא.

בניית פרויקט מסחרי בהיקף של קרוב ל - 50,000 מ"ר מסחר (35,000 מ"ר נטו) בנוסף לפרויקטים גדולים אחרים המתוכננים ונבנים בעיר, תגרום להקפאת פיתוח במרכז העיר, להקטנת סיכויי הצלחתו של פרויקט ממילא ולהעתקת מרכז הכובד של הפעילות המסחרית, החברתית והתרבותית של ירושלים ממרכז העיר ואזור התפר, אל אזור מנחת.

פרויקט מנחת מתוכנן היטב וכולל בתוכו בתי קולנוע מפוארים, בתי שעשועים ומסעדות וכמובן מסחר (לרבות חנויות קטנות) בהיקף ללא תקדים בירושלים.

לפרויקט מנחת תנאי פתיחה מצויינים:

- א. קרקע זמינה - ללא בעית פינויים.
- ב. העדר בעיות ארכיאולוגיות.
- ג. תכנון ובניה בארכיטקטורה פשוטה ביחס (בניגוד לפרויקט ממילא).
- ד. נגישות טובה עם מערכת כבישים העומדת להסלל במקום.
- ה. שפע מקומות חניה.
- ו. ביצוע פשוט - העדר חציבות משמעותיות ובניה פשוטה בשיטות מודרניות, הנובעות מתכנונו של הפרויקט (דבר שלא ניתן לעשות במרכז העיר ובממילא).

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

- 2 -

אין ספק כי הפרוייקט יצליח, אך באותה מידה אין ספק כי הדבר יביא לירידת ערכי הקרקע במרכז העיר ולאנטי תמריץ להשקעות בפיתוח מרכז העיר ובאזור התפר בין שני חלקי העיר, דבר אשר ינציח בעיר את המסחר הזול בעל האופי הבאזרי, וימנע את קידום איחוד העיר מבחינה אורבאנית.

משרדנו ביצע בדיקות רבות בנושא והזמין עבודת מחקר אצל מספר מומחים בתחום האורבני. המסקנה של כולם, ללא יוצא מן הכלל, היא שבניית הקניון תביא לתהליכים הנ"ל, בודאי בעיתוי הנוכחי (ויש לזכור כי קרו מספר דברים בעיר בשנתיים האחרונות).

המסקנה העולה מהבדיקות היא כי שטחי המסחר הקיימים והמתוכננים לביצוע ב - 5 השנים הקרובות מצביעה על פיתוח של למעלה מפי שניים ושלושה, שטחי מסחר, לעומת הביקושים שיתווספו באותה תקופה (גם אם תגיע עליה גדולה לירושלים, וכולנו מקוים שאכן כך יקרה).

על מנת לסבר את העין, להלן כמה נתונים המבוססים על אינפורמציה שסופקה גם ע"י העירייה:

| | | |
|--|---|-------------|
| שטח המסחר הקיים בעיר | - | 360,000 מ"ר |
| התוספת השנתית הדרושה היא כ | - | 15,000 מ"ר |
| לעומת זאת השטחים בתכנון ובניה בעיר מלבד קניון מנחת, מסתכמים בכ- 140,000 מ"ר, לפי הפירוט הבא: | | |
| שטחים בנויים ופנויים לאכלוס | - | 20,550 מ"ר |
| שטחי מסחר נוספים בבנייה | - | 8,800 מ"ר |
| שטחי מסחר בבניית משחב"ש והעירייה (ממילא וככר העירייה) | - | 50,000 מ"ר |
| שטחי מסחר נוספים לבינוי ע"פ תוכניות מאושרות בהיקף של למעלה מ | - | 60,000 מ"ר |

כל זאת לצד פרויקטים מאושרים בזמינות נמוכה יותר בהיקף של עשרות אלפי מ"ר. מכאן ברור שבניית קניון מנחת כיום, תגרום לעצירת בניית הפרוייקטים הנ"ל במרכז העיר ובאזור התפר, כי הביקושים בעיר יסופקו באתר מנחת.

מדיניות משרד הבינוי והשיכון היא לעודד יוזמה פרטית בתחום הבניה בכלל ובירושלים בפרט ואין בהתנגדות זו משום כוונה לדחות יוזמים פרטיים (ראה שילוב חברת לדברוק בממילא), אולם יש לשקול את היתרונות והחסרונות בפרויקט.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

- 3 -

יש לציין כי בירושלים אין תכנית מתאר לפריסת מרכזי המסחר ודוקא היוזמה הפרטית בירושלים שהיתה הגורם המוביל, הביאה לעיתים להתפתחות לכוונים לא רצויים (תלפיות והכניסה לעיר), כפי שגם העיריה טוענת כיום.

משרדנו משקיע היום תקציבים גדולים בעבודות פיתוח ותשתיות בפרויקט ממילא וכאמור עומד להשקיע תקציבים נוספים בשיתוף עם העיריה בפיתוח מרכז העיר, לכן, לעניות דעתי, בטרם תיפול החלטה, יש מקום שתטיל על מומחים שלא היו מעורבים עד כה בפרויקט, לבחון את עמדתנו הנ"ל.

יצוין כי עד היום לא ערכה העיריה בדיקות מקיפות בהקשר לסוגיות שהועלו במכתבי זה.

משרדי יעמוד לרשות העיריה בנושא זה כבנושאים אחרים, ככל שידרש.

בכבוד רב,

עמוס אונגר
המנהל הכללי

העתק: מר עמוס מר חיים - מ"מ ראש העיר
מר אהוד תייר - מהנדס העיר
מר שמריהו כהן - מנהל מחוז ירושלים - משהב"ש

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

ירושלים, י"ד בחשוון תש"ן
12 בנובמבר 1989

לכבוד
מר טדי קולק
ראש העיר
ירושלים

הנדון: תוכנית קניון - מנחת

בפגישתנו האחרונה בשבוע שעבר (6.11.89), הגענו לשמחתי לסיכום חיובי בנוגע לשותפות בין משרד הבינוי והשיכון והעיריה בכל הקשור לדרך ששני גופים אלה יוציאו לפועל את התוכנית המשותפת לפיתוח מרכז העיר ירושלים.

דוקא על רקע סיכום חיובי זה ובהמשך לדיון שקיימנו באותה פגישה בנושא פרויקט קניון מנחת, הנני מרשה לעצמי לפנות אליך פעם נוספת ולהציג בפירוט את עמדתי, באשר בניית הקניון עומדת לעניות דעתנו בסתירה למאמצים לפיתוח מרכז העיר ולחיזוק הקשר בין שני חלקי העיר באיזור ממילא ובאזורים אחרים.

משרד הבינוי והשיכון שקד ביחד עם עיריית ירושלים לבצע את החלטות הממשלה לאיחוד העיר, כך בבניית 36,600 יח"ד ישירות ע"י המשרד וכך בבניית 600 כתות למוד ב - 10 שכונות חדשות וכך במערכת כבישים, מוסדות ציבור, שיקום 6 שכונות, השלמת הרובע היהודי ופרויקט ממילא.

בניית פרויקט מסחרי בהיקף של קרוב ל - 50,000 מ"ר מסחר (35,000 מ"ר נטו) בנוסף לפרויקטים גדולים אחרים המתוכננים ונבנים בעיר, תגרום להקפאת פיתוח במרכז העיר, להקטנת סיכויי הצלחתו של פרויקט ממילא ולהעתקת מרכז הכובד של הפעילות המסחרית, החברתית והתרבותית של ירושלים ממרכז העיר ואזור התפר, אל אזור מנחת.

פרויקט מנחת מתוכנן היטב וכולל בתוכו בתי קולנוע מפוארים, בתי שעשועים ומסעדות וכמובן מסחר (לרבות חנויות קטנות) בהיקף ללא תקדים בירושלים.

לפרויקט מנחת תנאי פתיחה מצויינים:

- א. קרקע זמינה - ללא בעית פינניים.
- ב. העדר בעיות ארכיאולוגיות.
- ג. תכנון ובניה בארכיטקטורה פשוטה ביהס (בניגוד לפרויקט ממילא).
- ד. נגישות טובה עם מערכת כבישים העומדת להסלל במקום.
- ה. שפע מקומות חניה.
- ו. ביצוע פשוט - העדר חציבות משמעותיות ובניה פשוטה בשיטות מודרניות, הנובעות מתכנונו של הפרויקט (דבר שלא ניתן לעשות במרכז העיר ובממילא).

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

- 2 -

אין ספק כי הפרויקט יצליח, אך באותה מידה אין ספק כי הדבר יביא לירידת ערכי הקרקע במרכז העיר ולאנטי תמריץ להשקעות בפיתוח מרכז העיר ובאזור התפר בין שני חלקי העיר, דבר אשר ינציח בעיר את המסחר הזול בעל האופי הבאזרי, וימנע את קידום איחוד העיר מבחינה אורבאנית.

משרדנו ביצע בדיקות רבות בנושא והזמין עבודת מחקר אצל מספר מומחים בתחום האורבני. המסקנה של כולם, ללא יוצא מן הכלל, היא שבניית הקניון תביא לתהליכים הנ"ל, בודאי בעיתוי הנוכחי (ויש לזכור כי קרו מספר דברים בעיר בשנתיים האחרונות).

המסקנה העולה מהבדיקות היא כי שטחי המסחר הקיימים והמתוכננים לביצוע ב - 5 השנים הקרובות מצביעה על פיתוח של למעלה מפי שניים ושלושה, שטחי מסחר, לעומת הביקושים שיתווספו באותה תקופה (גם אם תגיע עליה גדולה לירושלים, וכולנו מקוים שאכן כך יקרה).

על מנת לסבר את העין, להלן כמה נתונים המבוססים על אינפורמציה שסופקה גם ע"י העיריה:

| | | |
|--|---|-------------|
| שטח המסחר הקיים בעיר | - | 360,000 מ"ר |
| התוספת השנתית הדרושה היא כ | - | 15,000 מ"ר |
| לעומת זאת השטחים בתכנון ובניה בעיר מלבד קניון מנחת, מסתכמים בכ- 140,000 מ"ר, לפי הפירוט הבא: | | |
| שטחים בנויים ופנויים לאכלוס | - | 20,550 מ"ר |
| שטחי מסחר נוספים בבנייה | - | 8,800 מ"ר |
| שטחי מסחר בבניית משהב"ש והעיריה (ממילא וככר העיריה) | - | 50,000 מ"ר |
| שטחי מסחר נוספים לבינוי ע"פ תוכניות מאושרות בהיקף של למעלה מ | - | 60,000 מ"ר |

כל זאת לצד פרויקטים מאושרים בזמינות נמוכה יותר בהיקף של עשרות אלפי מ"ר. מכאן ברור שבניית קניון מנחת כיום, תגרום לעצירת בניית הפרויקטים הנ"ל במרכז העיר ובאזור התפר, כי הביקושים בעיר יסופקו באתר מנחת.

מדיניות משרד הבינוי והשיכון היא לעודד יוזמה פרטית בתחום הבניה בכלל ובירושלים בפרט ואין בהתנגדות זו משום כוונה לדחות יזמים פרטיים (ראה שילוב חברת לדברוק בממילא), אולם יש לשקול את היתרונות והחסרונות בפרויקט.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

- 3 -

יש לציין כי בירושלים אין תכנית מתאר לפריסת מרכזי המסחר ודוקא היוזמה הפרטית בירושלים שהיתה הגורם המוביל, הביאה לעיתים להתפתחות לכוונים לא רצויים (תלפיות והכניסה לעיר), כפי שגם העיריה טוענת כיום.

משרדנו משקיע היום תקציבים גדולים בעבודות פיתוח ותשתיות בפרויקט ממילא וכאמור עומד להשקיע תקציבים נוספים בשיתוף עם העיריה בפיתוח מרכז העיר. לכן, לעניות דעתי, בטרם תיפול החלטה, יש מקום שתטיל על מומחים שלא היו מעורבים עד כה בפרויקט, לבחון את עמדתנו הנ"ל.

יצוין כי עד היום לא ערכה העיריה בדיקות מקיפות בהקשר לסוגיות שהועלו במכתבי זה.

משרדי יעמוד לרשות העיריה בנושא זה כבנושאים אחרים, ככל שידרש.

בכבוד רב,
עמוס אונגר
המנהל הכללי

העתק: מר עמוס מר חיים - מ"מ ראש העיר
מר אהוד תייר - מהנדס העיר
מר שמריהו כהן - מנהל מחוז ירושלים - משהב"ש

Moshe Safdie and Associates Inc.
Architects and Planners

Facsimile Transmittal Cover Sheet

Message #: 7371 Date: SEPTEMBER 11, 1989Number of Pages (Including This Cover Sheet): 4To Fax #: 011 972 2 822 114To: MR. AMOS UNGER, DIRECTOR GENERAL OF MINISTRY OF HOUSING, JERUSALEMFrom: MR. MOSHE SAFDIE, MOSHE SAFDIE & ASSOC. INC. U.S.A.

Project: _____

Subject: _____

If you do not receive all pages of this transmission, please call
617/629-2100

Boston: 100 Properzi Way, Somerville, MA 02143-3740 USA Tel: 617/629-2100 Telecopier: 617/629-2406
Toronto: 65 Wellesley Street East, Toronto, Ontario, M4Y 1G7 Canada Tel: 416/925-3364 Telecopier: 416/925-0406
Jerusalem: 4 Ha'emek Street, Jerusalem, 94106 Israel Tel: 0222 1471 Telecopier: 0222 4679

Dear Amos:

I am enclosing a copy of my 1985 letter to Teddy written in my
capacity as Woodner Professor of Architecture.

I have asked Uri to forward you a copy of the letter that I
attached to it, to Shimon Peres.

Regards,

Moshe Safdie

משרד תכנון והשקעות ירושלים
לשכת המנהל הכללי

13-08-1989

ירושלים

HARVARD UNIVERSITY
GRADUATE SCHOOL OF DESIGN

25 July 1985

Mr. Teddy Kollek
Mayor of Jerusalem
Municipality of Jerusalem
22 Jaffa Road
P. O. Box 775
Jerusalem 91000
ISRAEL

Dear Teddy:

From time to time, certain issues come up with enormous impact on the future of the City. We discussed this when we met, but I believe the issue concerning the secondary center at Manchat calls for a written statement.

The future of the downtown business district is at stake -- particularly its pattern of development over the next few decades. We all recognize that downtown has many shortcomings which are aggravated by poor access and parking. We are also aware of the importance of providing for expansion and growth. Some of the expansion must obviously occur in the new peripheral neighborhoods. One question still remaining is where will Jerusalemites carry out their heavy shopping?

I believe that, once started, the Manchat Center will take on a life of its own and have an enormous impact on other projects as well as the existing downtown. The availability of ample land, cheap parking, and good road access, together with a concentration of population around the site, would mean that within a short time it would become a regional suburban shopping center in the best U.S. tradition.

The argument, put forward by Amnon, that it would be restricted to wholesaling and bulk goods, in reality will have no bearing. Once started, Manchat will grow and expand as it responds to the inevitable market forces. This was true with the Chestnut Hill (Boston) shopping center. This is an interesting comparison since the Chestnut Hill shopping center set back retail trade in downtown Boston for two decades. Only now, with the

11/89 13-14
Mr. Teddy Kollek
Mayor of Jerusalem
25 July 1985

revitalization of Boston's downtown, is the pendulum swinging back.

Since similar patterns have occurred and continue to occur in Tel Aviv and other cities, one wonders why we should try to resist what is obviously a market trend. I believe it is critical for Jerusalem because the social/political implications of the suburbanization of downtown shopping are enormous.

The deterioration of downtown, together with the replacement of a portion of activity in Manchat and other centers, will exasperate the problem pertaining to the City's division and will advance the notion that Jerusalem is united within a geographical territory, but in fact, exists as two divided cities. With the exception of Beit Safafa's population, only Jews would shop in Manchat.

Moreover, over the next twenty years, the removal of shopping power from downtown and its related projects would accelerate downtown's deterioration. Hence, the only opportunity for a zone which would serve all the City's population would be lost.

I am talking not only of the existing downtown and its natural areas of expansion -- Mamilla and the Damascus Gate area foremost -- but also the Allenby area, the City's western entrance, the Russian Compound, and the Seam area north of the Gate. These projects have the capability of anchoring downtown and encouraging consolidation, infiltration, and expansion within and around the triangle. In time, I believe it is inevitable that these areas would increasingly serve the full spectrum of the City's population. It is for that reason I have so stubbornly promoted the Damascus Gate and Mamilla.

This is a perfect case where market forces should not be permitted to take over. Rather, a conscious policy directed to the objective of uniting the City should be the prime consideration in determining land-use policy. While other cities could afford to weaken their center because of the many social repercussions, the very idea of a united city was not threatened. This is not so, however, in Jerusalem.

Mr. Teddy Kolleck
Mayor of Jerusalem
25 July 1985

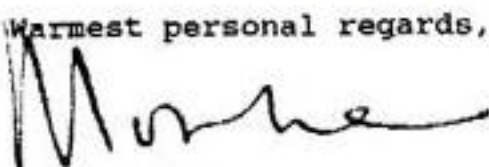
Page Three

I am well aware that not everyone shares my view, nor is there unanimity on what the impact of the Manchat Center will actually be. For example, most of the participants in the Harvard Seminar supported the policy of not competing with downtown, others thought it was inevitable, and some felt that the subject should be studied to better understand the impact.

I urge you to commission an in-depth study of this question before the City commits itself to supporting this concept. The fact that powerful development interests exist makes the urgency of such a study even more critical.

There were two individuals among the participants in the Harvard seminar, whose experience would be valuable in such a study if they were joined by Israeli counterparts. Tony Gomez-Ibanez, Director of the Planning Department at the GSD, is an economist and transportation expert. Orael Bohigas of Barcelona, an urban designer and architect, would nicely complement the regional planning background of Gomez-Ibanez. There are obviously many others who are qualified to review the question. I urge you, however, to pursue this before committing yourself to this policy. I am available to discuss this matter further with you as I am in Jerusalem until August 1.

Warmest personal regards,


Moshe Safdie
Ian Woodner Studio Professor
of Architecture and Urban Design

gsl
den

Moshe Safdie and Associates Inc.
Architects and Planners

Facsimile Transmittal Cover Sheet

Message #: 7371 Date: SEPTEMBER 11, 1989

Number of Pages (Including This Cover Sheet): 4

To Fax #: 011 972 2 822 114

To: MR. AMOS UNGER, DIRECTOR GENERAL OF MINISTRY OF HOUSING, JERUSALEM

From: MR. MOSHE SAFDIE, MOSHE SAFDIE & ASSOC. INC. U.S.A.

Project: _____

Subject: _____

If you do not receive all pages of this transmission, please call
617/629-2100

Boston: 100 Properzi Way, Somerville, MA 02143-3740 USA Tel: 617/629-2100 Telecopier: 617/629-2406
Toronto: 65 Wellesley Street East, Toronto, Ontario, M4Y 1G7 Canada Tel: 416/925-3364 Telecopier: 416/925-0406
Jerusalem: 4 Ha'emek Street, Jerusalem, 94106 Israel Tel: 0222 1471 Telecopier: 0222 4679

Dear Amos:

I am enclosing a copy of my 1985 letter to Teddy written in my
capacity as Woodner Professor of Architecture.

I have asked Uri to forward you a copy of the letter that I
attached to it, to Shimon Peres.

Regards,

Moshe Safdie

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת רמנהל תכנון

13-09-1989

ירושלים

HARVARD UNIVERSITY
GRADUATE SCHOOL OF DESIGN

25 July 1985

Mr. Teddy Kollek
Mayor of Jerusalem
Municipality of Jerusalem
22 Jaffa Road
P. O. Box 775
Jerusalem 91000
ISRAEL

Dear Teddy:

From time to time, certain issues come up with enormous impact on the future of the City. We discussed this when we met, but I believe the issue concerning the secondary center at Manchat calls for a written statement.

The future of the downtown business district is at stake -- particularly its pattern of development over the next few decades. We all recognize that downtown has many shortcomings which are aggravated by poor access and parking. We are also aware of the importance of providing for expansion and growth. Some of the expansion must obviously occur in the new peripheral neighborhoods. One question still remaining is where will Jerusalemites carry out their heavy shopping?

I believe that, once started, the Manchat Center will take on a life of its own and have an enormous impact on other projects as well as the existing downtown. The availability of ample land, cheap parking, and good road access, together with a concentration of population around the site, would mean that within a short time it would become a regional suburban shopping center in the best U.S. tradition.

The argument, put forward by Amnon, that it would be restricted to wholesaling and bulk goods, in reality will have no bearing. Once started, Manchat will grow and expand as it responds to the inevitable market forces. This was true with the Chestnut Hill (Boston) shopping center. This is an interesting comparison since the Chestnut Hill shopping center set back retail trade in downtown Boston for two decades. Only now, with the

Mr. Teddy Kollak
Mayor of Jerusalem
25 July 1985

revitalization of Boston's downtown, is the pendulum swinging back.

Since similar patterns have occurred and continue to occur in Tel Aviv and other cities, one wonders why we should try to resist what is obviously a market trend. I believe it is critical for Jerusalem because the social/political implications of the suburbanization of downtown shopping are enormous.

The deterioration of downtown, together with the replacement of a portion of activity in Manchat and other centers, will exasperate the problem pertaining to the City's division and will advance the notion that Jerusalem is united within a geographical territory, but in fact, exists as two divided cities. With the exception of Beit Safafa's population, only Jews would shop in Manchat.

Moreover, over the next twenty years, the removal of shopping power from downtown and its related projects would accelerate downtown's deterioration. Hence, the only opportunity for a zone which would serve all the City's population would be lost.

I am talking not only of the existing downtown and its natural areas of expansion -- Mamilla and the Damascus Gate area foremost -- but also the Allenby area, the City's western entrance, the Russian Compound, and the Seam area north of the Gate. These projects have the capability of anchoring downtown and encouraging consolidation, infiltration, and expansion within and around the triangle. In time, I believe it is inevitable that these areas would increasingly serve the full spectrum of the City's population. It is for that reason I have so stubbornly promoted the Damascus Gate and Mamilla.

This is a perfect case where market forces should not be permitted to take over. Rather, a conscious policy directed to the objective of uniting the City should be the prime consideration in determining land-use policy. While other cities could afford to weaken their center because of the many social repercussions, the very idea of a united city was not threatened. This is not so, however, in Jerusalem.

Mr. Teddy Kalleck
Mayor of Jerusalem
25 July 1985

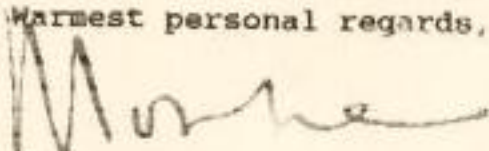
Page Three

I am well aware that not everyone shares my view, nor is there unanimity on what the impact of the Manhat Center will actually be. For example, most of the participants in the Harvard Seminar supported the policy of not competing with downtown, others thought it was inevitable, and some felt that the subject should be studied to better understand the impact.

I urge you to commission an in-depth study of this question before the City commits itself to supporting this concept. The fact that powerful development interests exist makes the urgency of such a study even more critical.

There were two individuals among the participants in the Harvard seminar, whose experience would be valuable in such a study if they were joined by Israeli counterparts. Tony Gomez-Ibanez, Director of the Planning Department at the GSD, is an economist and transportation expert. Orael Bohigas of Barcelona, an urban designer and architect, would nicely complement the regional planning background of Gomez-Ibanez. There are obviously many others who are qualified to review the question. I urge you, however, to pursue this before committing yourself to this policy. I am available to discuss this matter further with you as I am in Jerusalem until August 1.

Warmest personal regards,


Moshe Safdie

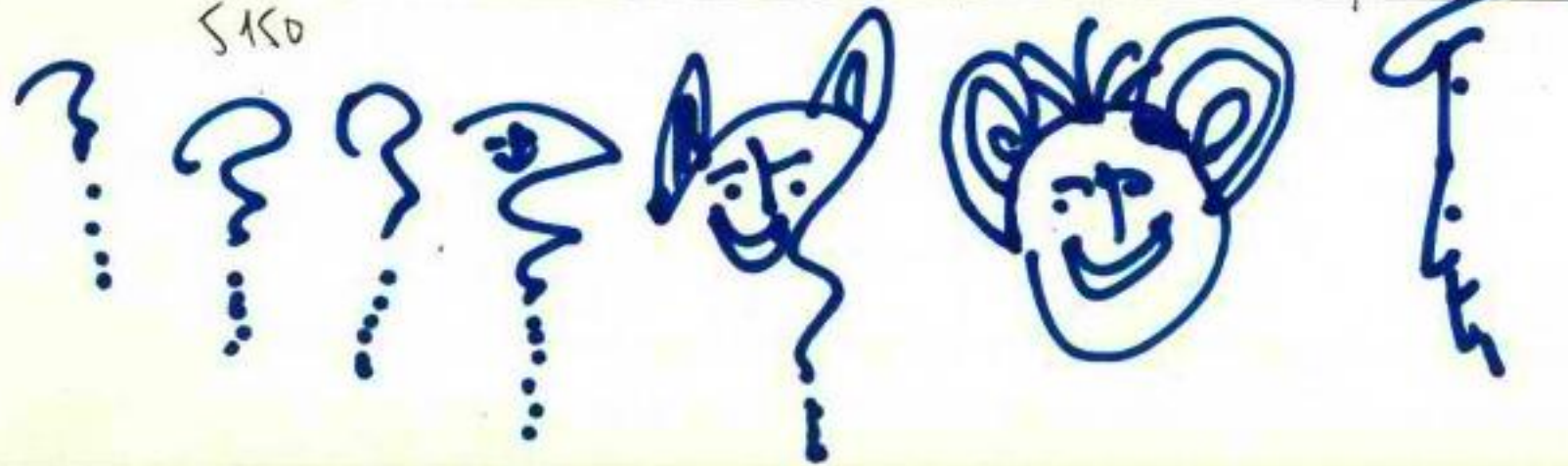
Ian Woodner Studio Professor
of Architecture and Urban Design

מחלקת פרוגרמות
נובמבר 1989



משהב"ש - מחוז ירושלים
11/1/89

| תיאור המקום | מס' תיק
בממ"ד | תאריך
אישור | שנים
שבתוקף | ס' דם תוקף | מזעז
בקשה | מס' ת.ב.ע. | קיבולת |
|---------------------------|------------------|----------------|----------------|------------|-----------------|------------------|--|
| 1. ראס עמר - שלבים ב' +ש' | 24099 | 22.12.85 | 3 | 22.12.88 | 21.3.89 | 3602 }
3603 } | 1600 יח"ד
1600 יח"ד
... |
| 2. קרית גת - קריה חרדית | 22396 | 16.11.86 | 2 | 16.11.88 | 21.3.89 | 19/101/02/9 | " 530 |
| 3. אשקלון - שטח לוטן | 17394 | 28.02.84 | 2 | 1.2.84 | 21.3.89 | 8/126/03/4 | " (יתרה) 250 |
| 4. רכס שועפט | - | - | - | - | 30.3.89 | - | הנחיות תכנון - משב"ש:
700 - 500 יח"ד
תדריך תכנון - ממ"ד
עיריה - 2000 יח"ד |
| 5. נורה יעקב | 23989 | 22.12.85 | 3 | 22.12.88 | 12.3.89
מחוז | 3822 +א | 270 יח"ד בשלבי הקצאה לחבלי
400 יח"ד יתרה |





2 נובמבר 1989
ד' חשוון תש"ן
מספר 1 - 120



לכבוד
מר שמריהו כהן
מנהל מחוז ירושלים
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים.

א.נ.נ.

הנדון: סדר היום וסדר בכלל

מוזר בעיני, מכתבך מיום 25.10.89 אשר הגיע לידי רק ביום 1.11.89 - ואשר לפי תוכנו מבקש להוסיף סעיפים לסדר יום (של איזה פורום?) - אולם לפי תפוצתו נראה כעוסק בענין אחר.

אני מניח, אף שלא כתוב, שהנך מבקש להוסיף סעיפים לסדר היום של ישיבת מינהלת הרשות - והיות ומכתבך הגיע לאחר שסדר היום כבר יצא, אני אצרף אותו ואח תשובתי לסעיף שונות בסדר היום - החומר יופץ לחברים מיידית ככל שניתן ומינהלת הרשות תחליט אם לדון בנושא או לדחותו.

מכתבו של היו"ר לשר האוצר בענין 100 הפרוייקטים עסק ברשימה של מיזמים אשר נראים בעיניו כחיוניים לנושא ירושלים - וביניהם גם פרויקט ממילא אשר גם הוא לא נדון אי פעם במינהלת או מועצת הרשות - וכן הדבר באשר למיזמים אחרים כגון תחנה סולארית ע"י "לזו", או מערכת הביוב של העיר.

הפניה הייתה לגבי מיזמים אשר עונים לצרכי העיר מחד ולדרישות של הצעת החוק כפי שהונחה על שולחן הכנסת ע"י שר האוצר - ומה ארע לה על שולחן זה כבר אינו נושא לעניננו.

מעניין במיוחד לציין שנושא תחום השיפוט הועלה על ידינו לסדר היום של מועצת הרשות - גם טרם פנייתך וכן שביוזמת העיריה והרשות הוחל בביצוע כביש 1 (שהיה צריך להסלל על ידי ועל חשבון משרד הבינוי) אשר מהווה חזוק משמעותי של אזור התפר - ומאפשר פעולות פיתוח נוספות.

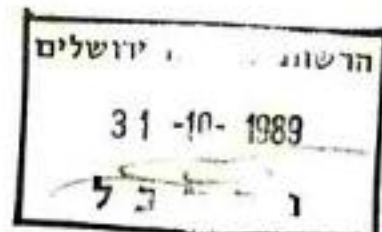
ועל שני אלה נרחיב - בישיבה - במידה ואכן ייקבע שיש לדון בהם בישיבה הקרובה.

ב ב ר כ ה ,

עוזי וכסלר
מנהל הרשות

העתק: מר א. הורביץ - יו"ר הרשות לפיתוח ירושלים.
מר ע. אונגר - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון.
מר ע. זיסמן - ח"כ.
מר ע. מר-חיים - מ"מ ראש העיריה.
מר א. עטיה - משרד מסחר ותעשייה.
מר א. תייר - מהנדס העיר ירושלים.

מדינת ישראל



משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: כו' בתשרי התש"נ
25 באוקטובר 1989

לכבוד
מנכ"ל רשות פיתוח ירושלים
מר עוזי וכסלר
ירושלים.

אדון נכבד,

הנדון: פיתוח מזרח העיר

בישיבת מועצת הרשות ב-28.5.89 הועלתה שאלת התמודדותה של הרשות, בכלים העומדים לרשותה, בבעיות שנוצרו על רקע המצב הבטחוני בירושלים (אזור התעשייה בעמרות וכו').

בישיבת ועדת השורים לענייני פנים ב-2.7.89 הוחלט על הקמת צוות לפתרונות לצרכים החיוניים של ירושלים, בין היתר (סעיפים ג'-ד') בנושא עמרות ומצב הבטחון).

במכתב יו"ר הרשות מר א. הורביץ לשר האוצר 6.9.89 בענין תוכנית "100 הפרוייקטים" נכלל פרויקט ממילא (סעיף 1), דבר שיש לברר עליו, אולם משום מה הופיע ברשימה זו "פרוייקט שינוי תחום השיפוט של ירושלים, סעיף ז".

סעיף זה לא נדון, לפי מיטב ידיעתי, בהנהלת הרשות או במועצה.

בהתאם לאמור לעיל ברצוני לבקשר להוסיף לסדר היום שתי הצעות החלטה:-

1. להטיל על ועדה בראשות המנכ"ל להכין רשימת פרוייקטים לחיזוק מזרח העיר כולל באיזור התפר.

2. שינוי תחום השיפוט של ירושלים.

בברכה,

שמריהו כהן
מנהל המחוז

העתק:

מר א. הורביץ - יו"ר רשות פיתוח ירושלים
מר עמוס אונגר - מנכ"ל משהב"ש
ח"כ ע. זיסמן
ע. מר-חיים - מ"מ ראש העיר
מר א. עטיה, משרד מסחר ותעשייה
מר א. תייר - מהנדס העיר ירושלים

9

-טו"א-

עיריית ירושלים

מחלקת מהנדס העיר

פרויקט הרחבת גבולות ירושלים

אוקטובר 1989

ירושלים

נושא הרחבת גבולות ירושלים עלה ונדון פעמים רבות בשנים האחרונות. גבולות העיר הקיימים נקבעו בעבר על ידי החלטות מזורזות וללא לימוד מספיק כתוצאה מעיתות משבר, מלחמות ואחרים.

באחרונה הועלתה פעם נוספת פנית גורמי משרד הפנים לספח את שטח המועצה המקומית מבשרת ציון.

בדיונים שהתקיימו בנושא העלו נציגי העיר את רצונם להרחיב את שטח השיפוט על מנת לספק את צרכי העיר המתפתחת בשטחים לשימוש תעשייה וייצור, מוסדות ומתקנים עתירי שטח, מגורים איכותיים, תשתיות עירוניות ואחרים. בענין זה הוסכם, כי עיריית ירושלים תגיש מסמך מנומק ומלומד ובו הצעה מפורטת להרחבת שטח השיפוט, כחלק מבחינת נושא שיפוט מבשרת ציון.

נושא גיבוש ההצעה הופקד בידי צוות מקצועי אינטרדיסיפלינרי אשר עסק בשלושה תחומים:

- היבט תכנוני-פיסי.
- היבט מוניציפלי-כלכלי.
- היבט משפטי.

צוות הפרויקט כלל:

תכנון פיסי -

- מרכז הפרויקט - י. סוקר - תו"פ יועצים והנדסה בע"מ.
- מתכננים - א. ברג, ע. דרמן - תו"פ יועצים והנדסה בע"מ.
- יעוץ כלכלי - א. הכס - א.מ.ן יועצים בע"מ.
- י. סוקר - תו"פ יועצים והנדסה בע"מ.
- יעוץ משפטי - י. בר סלע, ר. פינשטיין - עו"ד.

עוד סייעו בשלבי העבודה המוקדמים של לימוד ובחינת נתוני האזור: אדר' א. ניב ומר ג'ו סביצקי כמנחים, בסיוע צוות אדריכלי נוף - ע. סגל, מ. עוזרמן.

עבודות הפקת המפות והכנתן - מר ירקוני, ע. הלוי, י. ישראלי.
עבודות כתיבה, עריכה והדפסה - ד"ר א. ארנון, א. קלנר, א. גליקסמן - תו"פ יועצים והנדסה בע"מ.

צוות ההיגוי אשר ליווה את תהליכי העבודה כלל את ה"ה:

- ע. וכסלר - מנהל הרשות לפיתוח ירושלים.
- א. תייר - מהנדס העיר ירושלים.
- א. הכט - א.מ.ן. יועצים בע"מ.
- י. בר סלע - עו"ד.
- ר. פינשטיין - עו"ד.
- א. בן חורין - המרכז לתכנון בערים הסטוריות ירושלים.
- י. סוקר - תו"פ יועצים והנדסה בע"מ.

ב. תוכן העניינים

עמוד

א. הקדמה.

ב. תוכן עניינים.

ג. עיקרי הממצאים

פרק I - ההיבט התכנוני-פיסי

2 1. רקע אזורי ופיסי

3 2. מטרת הפרויקט

4 3. מתודולוגיה ושלבי העבודה

4 3.1 כללי

5 3.2 הנחות מוצא

6 3.3 קריטריונים להגדרת גבולות העיר

6 3.4 הגדרת "מרחב היחוס הראשוני"

7 וחלוקתו למרחבים גאוגרפיים

7 3.5 קריטריונים להגדרת יעודי

8 שטח פוטנציאליים

8 3.6 איתור השטחים לפיתוח ולבינוי

9 3.7 קביעת קו גבול ההרחבה המומלץ

9 3.8 סיכום הקיבולות הפוטנציאליות

9 לפיתוח ובינוי

4. פירוט ממצאים

10 4.1 כללי

10 4.2 פירוט השטחים לפיתוח ובינוי

11 על פי חלוקה למרחבים גאוגרפיים

12 4.3 סיכום עיקרי הממצאים

פרק II - הליבט המוניציפלי

| | |
|----|------------------------------------|
| | 5. המערכת המוניציפלית. |
| 14 | 5.1 מבשרת ציון. |
| 14 | 5.1.1 רקע כללי |
| 15 | 5.1.2 שטחים ויעוד |
| | 5.1.3 אפיון מבשרת ציון |
| 16 | ברמה כלכלית וחברתית |
| 18 | 5.1.4 בעיות מרכזיות של הישוב |
| 19 | 5.1.5 שירותים ותשתיות מוניציפליות |
| 19 | 5.1.5.1 כבישים ומדרכות |
| 19 | 5.1.5.2 תאורת רחוב |
| 20 | 5.1.5.3 משק המים |
| 21 | 5.1.5.4 ניקוז |
| 21 | 5.1.5.5 ביוב |
| 22 | 5.1.5.6 פסולת מוצקה ומפגעים |
| 22 | 5.1.5.7 גינון |
| 23 | 5.1.5.8 חינוך |
| 23 | 5.1.5.9 מתח"ס |
| 24 | 5.1.5.10 שרותי רווחה ושיקום שכונות |
| 25 | 5.1.6 השקעות ותשתית במבשרת ציון |
| 27 | 5.1.7 מערכת הכספים |
| 28 | 5.2 ישובי המועצה האזורית מטה יהודה |
| 28 | 5.2.1 מוצא |
| 29 | 5.2.2 בית זית |
| 30 | 5.2.3 אורה ועמינדב |
| 31 | 5.3 עיקרי מסקנות |

פרק III - ההיבט הכלכלי

- 33 א. כללי
- 33 ב. השקעות בפיתוח והכשרת "תשתית על"
- ג. השקעות בפיתוח והכשרת מגרשי
- 34 בניה ותשתית עירונית
- ד. השקעות בפיתוח ובניה השרותים
- 35 והמוסדות הציבוריים

רשימת סקרים ומקורות

- סקר הידרולוגיה ומעינות כללי - נ. קשת, 1989.
- סקר שטחי מטעים
- סקר יערות, ק.ק.ל.
- חכנית אב תחבורה, עיריית ירושלים.
- סקר גיאוטכני - גיאולוגיה, מורפוטקטוניה, קרקעות, לתולוגיה, הידרוגרפיה, מסלע, ש. שרון, 1989.
- נוף ונופש בהרי יהודה, המחלקה להתישבות, מוא"ז מטה יהודה.
- צפיפות מגורים ברוטו, משב"ש, אגף פרוגרמות, מאי, 1981.
- דרישות לקרקע לצרכי ציבור בשכונות מגורים, הטכניון, 1988
- שטחים ציבוריים בתכנון עיר, בן-אלול, יכין, א.א.א.י 1975
- צפיפות מגורים במערך עירוני ואיכות החיים והסביבה, משרד האנרגיה, 1978
- מכסות קרקע לתכנון - מערכת חינוך, הטכניון 1979.
- שירותי בריאות, הטכניון, 1981.
- מכסות קרקע לתכנון - שילוב מערכות, הטכניון, 1985.
- בינוי ופיתוח באזור ההר, משב"ש, מאי, 1984.
- קבוצת המגורים הנחיות פרוגרמטיות לתכנון, א.א.א.י., 1980
- מבשרת ציון, חכנית פיתוח מקיפה, ערים - חברה לפיתוח עירוני בע"מ.

ג. עיקרי הדברים

מטרת העבודה המוצגת במסמך זה היתה לבחון את קיבולות הבניה והפיתוח הקשורים בהרחבת גבולות ירושלים (בכוון מערב). לזהות את פוטנציאל הפיתוח של מרחבי השטח הגאוגרפי ותרומתם לפתרון צרכיה של העיר תוך שימת דגש על צרכי הפיתוח למגורים איכותיים, לתשחיות עירוניות כלכליות ולשימושים עירוניים עתירי שטח.

גיבוש גבולות ההרחבה וזיהוי פוטנציאל הפיתוח נעשה בתהליך דינמי של מיון שטחים וסיווגם לתבניות מרחביות מודולריות ובהתבסס על מערכת הנחות, קריטריונים ושיקולים שונים, המנחים את תהליכי התכנון בכלל ומרחב ירושלים בפרט.

תהליך העבודה כלל את עיקרי הפעולות הבאות:

- גיבוש מערכת קריטריונים והנחות תכנוניות.
- קביעת גבולותיו של "מרחב היחוס הראשוני".
- בחינה ולימוד נתוני המרחב.
- בחינה מפורטת לעידון ולקביעת הגבולות הסופיים המוצעים.
- סיכום והצגת קיבולות הפיתוח והבינוי של השטח.

חכנית ההרחבה של גבולות ירושלים, שבסיסה הונח בעבודה זו, אימצה את קווי הגבולות אשר תאמו במידה רבה (אך לא מלאה) את שטחי "מרחב היחוס הראשוני".

עיקרי הצעתינו להרחבת שטחה של העיר מסתכמים בכ-30,330 דונם והיא כוללת הקצאת שטחים לשימושי קרקע שונים בשעורים אלו:

| | |
|------------------------------------|------------------------|
| שטחים למגורים (בנוי, מתוכנן ומוצע) | כ-9,120 דונם (כ-30%). |
| שטחים לתעשייה | כ-950 דונם (כ-3.1%). |
| שטחים למוסדות | כ-1540 דונם (כ-5%). |
| שטחים לבתי עלמין | כ-350 דונם (כ-1%). |
| שטחים למתקנים הנדסיים | כ-330 דונם (1%). |
| שטחים למלונאות וחירות | כ-770 דונם (כ-2.5%). |
| שטחים לשימושים כלל עירוניים | כ-280 דונם (כ-0.9%). |
| שטחי נב"ט | כ-1030 דונם (כ-2%). |
| שטחי יער | כ-4350 דונם (כ-14.3%). |
| סה"כ השטחים האורבניים כולל מגורים | כ-15410 דונם (כ-51%). |
| סה"כ השטחים הירוקים | כ-14920 דונם (כ-49%). |

מספר יח"ד הקיימות בתחום שטח ההרחבה הינו כ-3,360 יח"ד.

מספר יח"ד הממוכננות על-פי חכניות מתאר מאושרות

קיימות הינו כ-2,110 יח"ד.

בהנחה כי מרחבי השטח שווהו כמתאימים למגורים יבנו בצפיפות ממוצעת של כ-2-4 יח"ד לדונם (ברוטו-שכונתי) תתרום חכנית הרחבת הגבולות

לתוספת פוטנציאלית של כ-17,500 יח"ד.

בסה"כ תסתכם קיבולת יח"ד (קיימות, ממוכננות ומוצעות) בכל שטח ההרחבה בהיקף של כ-26,400 יח"ד.

הרחבת שטח השיפוט של ירושלים על פי החכנית המוצעת תצרף אל גבולותיה את המועצה המקומית מבשרת ציון וארבעה מישורי המועצה המקומית מטה יהודה (מוצא, בית זית, אורה ועמינדב).

אף כי כל השרותים המוניציפליים מסופקים כיום בעיקרם על ידי מועצה מקומית מבשרת ציון והמועצה האזורית "מטה יהודה", הרי שחלק ניכר משרותים אלו ושאר צרכי התושבים נסמכים במידה רבה על שירותי העיר ירושלים.

סקירת מצב התשתיות מעלה, כי חסרים בהן חלקים ניכרים והחלקים הקיימים טעונים שיפור.

בהתחשב בנ"ל תוכל העיר להבטיח מתן שירותים נאותים ובאורח מסודר אם יתמלאו התנאים הבאים:

- השלמת התשתיות בכל הישובים והבאזם לרמה תקינה ומספקת. ההשקעות הנחוצות לכך הוערכו בכ-17 מיליון ש"ח במבשרת ציון ולפחות 5 מיליון ש"ח בישובים האחרים (בעיקר לצורך הקמת מערכת ביוב מרכזית).
- המשך העמדת המענק הכלכלי של משרד הפנים בערכו הריאלי למשך מספר שנים על מנת לבסס את רמת השרותים (בנוסף להעלאת רמת ההכנסות העצמיות).
- הבאת מערכת הכבישים העורקיים לרמה נאותה לפני העברתם לעירית ירושלים.

השקעות בתשתית ובמוסדות ציבור -

עקב סמיכות הבניה החזויה לכבישים ותשתיות "העל" הקיימות, נראה כי אין צורך בהשקעות נפרדות ומיוחדות לצורך אספקת תשתיות נוספות. את המקורות הכספיים שידרשו לפיתוח מתחמי הבינוי החדשים ניתן יהיה לגבות ממפתחי השטחים ורוכשי הנכסים בעתיד.

ההשקעה המינימלית אשר תדרש לצורך בניה ופיתוח של מוסדות הציבור (חינוך, בריאות, נוער וטפוז, דת) עשויה להגיע לכ-126 מיליון \$ מהם כ-75% למוסדות חינוך.

עם פיתוחו של כל אזור יהיה צורך להבטיח מימון להשקעת הנתוצות במוסדות.

פרק 1 - החיוב התכנותי הפיסי

1. רקע אזורי ופיסי

אזור ירושלים מאופיין בקיומם של רכסי הרים גבוהים ובולטים היוצרים "נוף פסגות".

נוף זה נראה כמישור אשר התרומם על פני סביבתו. ערוצי הנחלים העמוקים מעניקים לאזור אופי הררי תוך הדגשת הניגודים שבין הערוצים לגבעות התוחמות אותם.

שלושה הם היסודות העיקריים היוצרים את נוף הרי יהודה:

רכסי הרים, הנחלים העמוקים ונקודות המוקד החזותיות.

תשתית החזותית של האזור בנויה רכסים אפקיים הנמשכים בכיוון כללי מזרח-מערב ועליהם שרשראות גבעות מעוגלות.

רוב נקודות התצפית מגלות מספר רב של רכסים, זה מעבר לזה, היוצרים חמונת נוף דינמי.

הנחלים העמוקים והצרים - בעיקר נחל שורק ויובליו, נחל רפאים ונחל כסלון אינם בולטים למרחוק, אולם במבט מקרוב, הם מהווים יסוד דרמטי ופתאומי בבתרם חתכים חדים בנוף הגבעות המעוגל המשמש להם כרקע.

השכבות הגאולוגיות, הבונות טרסות, נראות בברור בשל זכות האדמה והצמחיה. הן מהוות יסוד נוסף המאפיין את נוף הרי יהודה והמגביר אצל הצופה את תחושת הראשונות.

בתמונת הנוף הכללית ניכרות נקודות מוקד חזותיות משני סוגים עיקריים - גופים גדולים ומוצקים המעניקים תחושה של התמצאות בשטח, ביניהם הרים בודדים, בולטים על סביבתם, כגון הרי איתן.

שכיחות יוחר הן פטמות הרכסים שהפכו עקב תוספת בינוי וצמחיה לנקודות ציון - קסטל, צובא ועוד.

מבחינה חזותית חשובה תחושת השערים בפתחי נחל שורק ונחיתת הקמר לכיוון מערב.

הבנת המבנה החזותי חשובה לתכנון ופיתוח האזור.

חכניות ישוב ויעור חייבות להדגיש את נקודות המוקד ולא להסתירן.

בנספחי העבודה מפורטים נתונים וסקרים אשר הוכנו במיוחד לצורך עבודה זו ובהם נתונים גאולוגיים, הידרולוגיים, מורפוטקטוניים, קרקעות מסלע וכיוצ"ב.

עוד עובדו לצורך העבודה מספר מפות פיסיות במטרה לספק תחושה והבנה טובים לנושאי התבליט, והצומח מחד ותשתית הפיתוח כולל פרוזדורי התשתית, הכבישים ושימושי הקרקע מאידך.

פרוייקט הרחבת תחום השיפוט של העיר ירושלים מחייב בחינה מעמיקה של פוטנציאל הפיתוח הגלום בה ובאזור כולו, תרומתו לפיתוח העיר ירושלים ולשיפור תבניותיה התכנוניות והמרחביות.

בחינה זו חייבת להיעשות מתוך ראייה כוללת של מגבלות הפיתוח ואילוצי השטח תוך שמירת אופיה המיוחד של ירושלים וסביבתה.

מטרת העבודה היתה איפוא לבחון את פוטנציאל הפיתוח הסמוך בהרחבת גבולות העיר ירושלים (בכיוון מערב) ולזהות את קיבולות הפיתוח האפשריים ותרומתם לקידום צרכיה של העיר.

ניתן להשיג מטרה זו באמצעות תכנון דינמי הבודק על ידי דיפרנציאציה של שטחים וקומבינציה של תבניות מודולריות. את פוטנציאל הבינוי והפיתוח שמופק מכל מרחב התייחסות.

בעבודה זו נבחנו בהרחבה ההיבטים התכנוניים - סביבתיים של שמושי הקרקע ונתוני האזור, תוך התייחסות ראשונית וזהירה לפוטנציאל הפיתוח והבינוי של השטח.

משום חשיבותה ומרכזיותה של ירושלים וסביבותיה כפי שהן מושרשות בתודעת תושבי האזור והארץ, נבחנו כיווני הפיתוח תוך הקפשה על נושאי איכות הסביבה ותוך שימת לב מרובה ושימור אתרים וערכי טבע המיוחדים לעיר ולאזור בכללותו.

בנוסף הוכן ניתוח כלכלי ראשוני שכלל ניתוח השקעות ראשוני לצורך קבלת אומדנים כלכליים כוללים של הפרוייקט.

3.0 מתודולוגיה ושלבי העבודה

3.1 כללי

בחינת קיבולות הפיתוח הגלומים בהרחבת גבולות העיר ותרומתם לפיתוחה ולהרחבת החשתית בה. נעשתה בתהליך של תכנון דינמי והיזון חוזר. במהלך העבודה נבדקו מצרפים מודולריים שונים של שטחים, בהתאם לקריטריונים מוגדרים ומפורטים אשר הוכנו מבעוד מועד, בהכילה ניתן לחלק את העבודה לשלבים אלו:

- שלב א' - הגדרת הנחות המוצא לתיחום ראשוני של גבולות הפרוייקט.
- שלב ב' - קביעת פרופיל קריטריונים לצורך בחירת המסגרות הפרגמטיות להרחבת גבולות העיר.
- שלב ג' - קביעת "מרחב היחוס הראשוני" ברמת מקרו של גבולות העיר וחלוקתו למרחבים גאוגרפיים.
- שלב ד' - הגדרת מערכת קריטריונים לקביעת יעודי שטח פוטנציאליים.
- שלב ה' - איתור השטחים לצורך פיתוח ובינוי.
- שלב ו' - בחינה מפורטת לקביעת קו גבול ההרחבה הסופי המומלץ.
- שלב ז' - אומדן וסיכום הקיבולות הפוטנציאליות לפיתוח ובינוי בכל שטח ההרחבה.

בגלל מורכבותו של תהליך המיון והסלקציה של שטחים, איחודם וסיווגם, נפרט רק את עיקרי השיקולים והקריטריונים שעמדו בבסיס העבודה. תכנית זו אינה באה במקום תכנית מתאר אשר תדרש בעתיד אם יתקבלו המלצות העבודה להרחבת גבולות העיר.

3.2 הנחות מוצא

- כללי המסגרת אשר הוגדרו בתחילת העבודה הגדירו את העקרונות הראשוניים אשר הנחו אותנו במהלכה.
- מבין כללים אלו נדגיש את ההנחות הבאות:
- א. בעבודה לא נכללו שטחים מעבר לקו הירוק. זאת משיקול של מניעת קונפליקטים פוליטיים ומדיניים העלולים להקשות ולהכשיל את הפרויקט להרחבת הגבולות.
- בחינת שטחים נוספים להרחבה וסיפוח מעבר לקו הירוק תבחן במסגרת פרויקט נפרד.
- עקרון זה עמד כבסיס במרבית שלבי העבודה למעט בסביבת שכונת רמות-מערב בה מצאנו לנכון לאמץ התייחסות גמישה יותר.
- ב. יש לשמור ככל האפשר על עקרונות תכנית המתאר המחוזית המדגישה את הצורך בשמירת אופיה המיוחד של העיר וסביבותיה.
- עקרונות אלו מעניקים משקל רב לשמירה על אתרי התיישבות. אתרי עתיקות ואחרים הסטוריים אחרים, לניצול מירבי של תואי הדרכים הקיימות, לשמירת ערכי הנוף, היער ועוד.
- ג. אין הצדקה לקיומם של שטחים חקלאיים לאורך זמן במרחב העירוני המורחב ותהליכי עיור טבעיים יביאו לשינוי ביעודי הקרקע.
- הנחה זו נסמכת על תהליך קיים, לפיו השטחים החקלאיים הסמוכים לעיר מפסיקים מלשמש את יעודם. תהליך זה יואץ לאורך שנים עם הפיכת המרחב לשטח עירוני.
- ד. כל פעולת הרחבה של גבולות ירושלים תגרום לשינוי באופיו הכפרי של האזור.

3.3 קריטריונים להגדרת גבולות העיר ברמה הכללית

בשלב ב' של העבודה הוגדר פרופיל משתנים וקריטריונים לצורך הגדרת "מרחב היחוס הראשוני" של גבולות העיר ברמת מקרו:

בפרופיל זה קובצו בעיקר השיקולים הבאים:

א. הכללת שטחים המתחברים לעיר באופן טבעי (פיסי, חברתי, כלכלי).

ב. קיומו של רצף טריטוריאלי.

ג. קיומם של גבולות אדמיניסטרטיביים ומוניציפליים.

ד. קיומם של מחסומים טבעיים-פיסיים.

ה. שמירת אופיה של ירושלים כעיר הררית.

ו. שליטה מירבית על משאבים טבעיים והסטוריים.

ז. נגישות מירבית.

ח. שיקולי נופ וחיזור.

ניתוח תכונות המרחב נסמך גם על מערכת רחבה יותר של קריטריונים כמו:

מרחקי תעסוקה ואספקת שירותים.

היבטים חברתיים.

מרחקים לביקור משפחות.

מסגרות דתיות ועוד.

3.4 הגדרת "מרחב היחוס הראשוני" וחלוקתו למרחבים גאוגרפיים

מערכת הקריטריונים שהוגדרה לעיל שימשה בסיס למיון ראשוני של שטחים.

תיחום גבולות "מרחב היחוס הראשוני" וחלוקתו למרחבים גאוגרפיים נעשו על בסיס נתוח ומיפוי תכונות השטח ומאפיינים רלוונטיים שעיקריהם מצוינים להלן:

א. ניתוח שיפועים בארבע רמות (באחוזים): 0-15, 15-25, 25-35, 35 ומעלה.

ב. ניתוח נתונים הידרולוגיים ומערכות ניקוז טבעיות ומלאכותיות ובכלל זה מיפוי מעיינות, נחלים ואתרים של קידוחי מים.

ג. מיפוי אתרים בעלי רגישות סביבתית גבוהה ובעיקר איתורם של גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים ארכיאולוגיים, אתרים לשימור ועוד.

ד. מיפוי השטחים הירוקים לרבות שטחי היער הנטוע והמטעים.

ה. ניתוח התכונות הגיאולוגיות של האזור, תצורותיו, הרכבו ועוד.

ו. ניתוח הפוטנציאל הנופי של השטח ויחודו הויזואלי.

ז. בחינת תפישת כל שימושי הקרקע הקיימים והמתוכננים על פי תכניות מאושרות.

בהסתמך על מערכת הקריטריונים שהוגדרה לעיל ומיפוי תכונות השטח, הוגדר "מרחב היחוס הראשוני".

"מרחב היחוס הראשוני" חולק בשלב הבא, לאחר תהליך נוסף של בחינה, מיון ואלימינציה למספר מרחבים גאוגרפיים.

הגדרת "מרחב היחוס הראשוני" מוצגת בהמשך.

3.5 קריטריונים לקביעת יעודי שטח פוטנציאליים

- קביעת יעודי שטח פוטנציאליים במרחב היחוס הראשוני נעשתה על בסיס מספר קריטריונים כדלקמן:
- מיון השטחים על פי רמת השיפוע הטופוגרפי.
 - רמות שיפועים אלו כללו כאמור את כל קבוצות היחוס -
0-15%, 15-25%, 25-35%, 35+%.
אף כי ידוע היה, כי במרחב ירושלים מתקיימת בניה מעל 35% שיפוע הנחנו, כי גבול 35% יהווה גבול התייחסות עליון בפרויקט זה.
 - הבניה למגורים באזור המדרונות תגיע לגבול 1/2-1/3 המדרון התחתון. באופן זה לא ישמשו העמקים כשטחים למגורים.
 - יש לשאוף לכך, כי צפיפות הבינוי למגורים איכותיים תהיה עד 4-5 יח"ד לדונם (ברוטו שכונתי).
 - בחאי שטח רגישים מבחינה נופית יש להקטין צפיפויות הבינוי בהתאם.
 - קו הבניה למגורים לא ירד מקו גובה +650 על מנת לשמור על אופיה של ירושלים כעיר הררית.
 - גודל שטח ליעוד מגורים לא יקטן מ-200 דונם לתא שטח. במיקרים של תנאי רצף לבינוי קיים - לא נקבע קריטריון מינימום.
 - מיקום שימושי קרקע לתעשייה יעשה באתרים בעלי רגישות סביבתית נמוכה. לפיכך יש למקם שטחים אלה באתרים מוסחרים ככל הניתן, באזורים פגועים מבחינה נופית, בקירבת צירי נגישות וכיוצ"ב.

3.6 איתור השטחים לפיתוח ולבינוי

מידת התאמתם של השטחים לפיתוח ולבינוי נקבעה על פי הקריטריונים והשיקולים שפורטו לעיל במסגרת ההתייחסות למרחבים הגאוגרפיים המרכיבים את פסיפס שטח ההרכבה.

פרישת השטחים לפיתוח ולבינוי מצויה במפה המסכמת לפרויקט.

3.7 קביעת קו גבול ההרחבה המומלץ

קביעה סופית ומדויקת של קו הגבול ומעבר להגדרת גבולות "מרחב היחוס הראשוני" נעשתה על סמך בחינה מפורטת של קווי הגבול שנקבעו ברמה הכללית ובהתבסס על שיקולים נוספים כדלקמן:

- תיקוני גבול על פי חשתית דרכים ופריצות דרך קיימים.
- תיקוני גבול על פי נקודות ציון בשטח לצורך התמצאות בגבולות העיר.
- תיקוני גבול לצורך שיפור תהליכי הפיקוח העירוני והשליטה במרחב.

3.8 סיכום הקיבולות הפוטנציאליות לפיתוח ובינוי

הקיבולות הפוטנציאליות של השטחים אשר אוחרו בשלב הקודם ושטחים המתאימים לפיתוח למגורים נגזרים משני פרמטרים אלו:

- גודל השטח.
 - צפיפות הבינוי.
- לצרכי אמדן ראשוני של הקיבולת הפוטנציאלית הנחנו בהכללה כי צפיפות הבינוי המינימלית למגורים תגיע עד כ- 4-5 יח"ד לדונם ברוטו שכונתי.
- אמדן הקיבולת הפוטנציאלית בשטחים חדשים המוצעים לבניה למגורים, נעשה בהתבסס על ההנחה, כי הבינוי בהם יהיה בצפיפות נמוכה ואטרקטיבית כדי למשוך אוכלוסיה ברמה גבוהה.
- איתור האזורים ואמדן השטחים לצורך פיתוח שימושי הקרקע האחרים (להוציא מגורים) כמו אזורי תעשיה, אזורים לתיירות ולמלונאות התבסס על זיהוי פוטנציאל הפיתוח של שימושים אלו במרחב.
- פוטנציאל הפיתוח נבחן על פי פרופיל הקריטריונים שהוזכר לעיל ועל ידי תהליך של מיון ואלמינציה של שטחים אשר סווגו כאזורים מועדפים למגורים.
- אמדן השטחים הדרושים לפיתוח תשתיות (כגון תשתית דרכים, תשתית למוסדות) נקבעו על פי סוג שימושי הקרקע ושיעורי התפלגות אופינית של השטחים המוקצים למטרות אלו באזורים עירוניים שונים בארץ.
- תוצאות העבודה המתבססות על השיטה, השלבים ומערכת הקריטריונים והשיקולים שתמציתם פורטה לעיל מוצגות בפרק 4.0 בדו"ח בהמשך.

4.1 כללי

בהתבסס על מתודולוגית הניתוח ועיבודי הנתונים שפורטו בפרק 3 הנ"ל הוגדרו גבולות "מרחב הייחוס הראשוני" שתאורם הכללי הינו:

- בצפון - גבול הקו הירוק.
- בדרום - גבול הקו הירוק.
- במזרח - גבולות העיר ירושלים.
- במערב - הגבול הנוצר על ידי חיבור הנקודות הבאות: נחל כסלון, בית נקופה, עין חמד, עין רפא, צובא, הר איחן, אבו ספיר, בחיר.

"מרחב הייחוס הראשוני" חולק למספר מרחבים גאוגרפיים מודולריים לאחר תהליך מורכב של לימוד השטח ובחינתו, בהסתמך על מערכת השיקולים והקריטריונים שפורטו לעיל.

במהלך ניתוח השטח נעשו "חיקוני גבולות" לתחומי "מרחב הייחוס הראשוני" על פי השיקולים אשר פורטו בפרק 3.7 הנ"ל. בהמשך נסקור את עיקרי הממצאים המתייחסים לכל שטח הרחבת הגבולות.

4.2 פירוט השטחים לפיתוח ובינוי על פי חלוקה למרחבים גאוגרפיים

בשלב הראשון הוגדרו שמונה מרחבים גאוגרפיים:
פירוט ממצאי ניתוח הקיבולות הפוטנציאליות לבינוי ופיתוח, בכפוף
לרשימת הקריטריונים שפורטו לעיל, נעשה בטבלאות מספר 8-1.
סיכום כולל לקיבולות הפיתוח והבינוי בכל המרחבים הגאוגרפיים מפורט
בטבלה מספר 10.
על ידי אינטגרציה של המרחבים הגאוגרפיים ויצירת רצף גאוגרפי
הוגדרו שני אזורים משנה עיקריים המרכיבים את כל שטח ההרחבה המבוקש.
פירוט השטח הכולל לשני אזורים החיחסות: צפון ודרום, ראה בטבלה
מספר 9 בהמשך.

4.3 סיכום עיקרי הממצאים

- סה"כ שטח השיפוט הקיים בירושלים כ-108500 דונם.
- סה"כ חוספת שטח מבוקשת כ-30300 דונם.
- שעור חוספת השטח המבוקשת מסתכמת בכ-28%.
- מרכיבי שטח ההרחבה כוללים:
 - שטחים לשימושים אורבניים כולל מגורים כ-15410 דונם (כ-51%).
 - שטחים לשימושים ירוקים כ-14940 דונם (כ-49%).
- עיקרי קיבולות השטים לפיתוח על פי יעודי קרקע פוטנציאליים:
 - סה"כ שטחים למגורים -
 - בנוי, מאושר לבניה, מוצע כ-9120 דונם ().
 - סה"כ שטחים למוסדות כ-1540 דונם ().
 - סה"כ שטחים לתעשייה וייצור כ-950 דונם ().
 - סה"כ שטחים לבית עלמין כ-350 דונם ().
 - סה"כ שטחים למתקנים הנדסיים כ-330 דונם ().
 - סה"כ שטחים למלונאות ותיירות כ-770 דונם ().
 - פירוט יח"ד למגורים:
 - סה"כ יח"ד מגורים בנויים בשטח כ-3360 יח"ד.
 - סה"כ יח"ד מגורים מאושרות לבניה על פי חכניות קיימות כ-2110 יח"ד.
 - סה"כ יח"ד מגורים לעיבוי שטחים בנויים כ-3430 יח"ד.
 - סה"כ יח"ד מגורים חדשות - פוטנציאל מוצע כ-17500 יח"ד.
 - סה"כ יח"ד כללי במרחב כ-26400 יח"ד.

טבלה מס' 1: קיבולות פוטנציאליות לפיתוח מרחב גיאוגרפי 1 - מבשרת ציון

| מס"ר | יעודי שטח | שטח
בדונמים | שטח
באחוזים | הערות* |
|------|--|----------------|----------------|---------------------------------------|
| 1 | סה"כ חוספת שטח-הצעה | 5600 | 100.00% | |
| 2 | שטח למגורים - בנוי | 1585 | 28.30% | (1) - מבשרת ציון |
| 3 | שטח למגורים מתוכנן מאושר | 915 | 16.34% | (2) - מבשרת - 915 דונם - לפי ת.מ. 250 |
| 4 | שטח למגורים - מוצע | 300 | 5.36% | (56) - מבשרת - 300 דונם ע"ח ירוק |
| 5 | שטח למגורים - סה"כ | 2800 | 50.00% | |
| 6 | שטח למסדות | 60 | 1.07% | (11) - הר הרח |
| 7 | שטח לשימושים כלל עירוניים | 30 | 0.54% | (12) - מסחר |
| 8 | שטח למלונאות ותיירות | - | - | |
| 9 | שטחים למתקנים הנדסיים | - | - | |
| 10 | שטח המיועד לתעשייה וייצור | 400 | 7.14% | (5) - מחצבת "קסטל" |
| 11 | שטח לבתי עלמין | - | - | |
| 12 | שטח להכנון בעתיד | - | - | |
| 13 | סה"כ שטח לשימושים אורבניים כולל מגורים | 3290 | 58.75% | |
| 14 | שטח פיתוח לב"ש ונופש | 150 | 2.68% | (8) - עין ואיליים |
| 15 | שטחים טבע וגנים לאומיים | 140 | 2.50% | (19) - קסטל |
| 16 | שטח יער | 1100 | 19.64% | |
| 17 | ש.צ.פ. ואחר | 920 | 16.43% | |
| 18 | סה"כ שטחים ירוקים | 2310 | 41.25% | |
| 19 | מספר יח"ד בנוי | 2660 | | על פי מ.י. 250 במבשרת |
| 20 | מספר יח"ד מתוכנן - מאושר | 2110 | | לעין מבשרת 780, שכ. מבשרת 1550 |
| 21 | מספר יח"ד מוצע - עיבוי | 2730 | | (2 יח"ד * 300) |
| 22 | מספר יח"ד מוצע - חדש | 600 | | |
| 23 | מספר יח"ד - סה"כ | 8100 | | |

* המספרים המופיעים בטורים (1) מציינים תאי שטח

border8A

מכלה מס' 2: קיבולות פוטנציאליות לפיתוח מרחב גיאוגרפי 2-עמק הארזים

| מס'ד | יעורי שטח | שטח
ברונמים | שטח
באחוזים | הערות* |
|------|------------------------------------|----------------|----------------|--------------------------------------|
| 1 | סה"כ תוספת שטח-הצעה | 5600 | 100.00% | |
| 2 | שטח למגורים - בנוי | - | | |
| 3 | שטח למגורים מחוכנן מאושר | - | | |
| 4 | שטח למגורים - מוצע פוטנציאלי | 950 | 16.96% | (52), (3) - עמק הארזים |
| 5 | שטח למגורים - סה"כ | 950 | 16.96% | |
| 6 | שטח למוסדות | - | | |
| 7 | שטח לשימושים כלל עירוניים | - | | |
| 8 | שטח למזנוחה ותיירות | 80 | 1.43% | (6) נפתוח |
| 9 | שטחים למחקרים הנדסיים | 100 | 1.79% | (57) עמק הארזים בין כביש 4 ו-9 |
| 10 | שטח המיועד לתעשייה וייצור | 100 | 1.79% | (4) עמק הארזים |
| 11 | שטח לבתי עלמין | - | | |
| 12 | שטח לתכנון בעתיד. | 1450 | 25.89% | |
| 13 | סה"כ שימושים אורבניים וכולל מגורים | 2680 | 47.86% | |
| 14 | שטח פיתוח לגב"ס ונופש | 100 | 1.79% | (7) |
| 15 | שטורות סבץ וגנים לאומיים | - | | |
| 16 | שטח יער | 500 | 8.93% | הר אחירם - שלום ציון, יער כביש הקסטל |
| 17 | ש.צ.פ. כבישים ואסל | 2320 | 41.43% | |
| 18 | סה"כ שטחים ירוקים | 2920 | 52.14% | |
| 19 | מספר יח"ד - בנוי | - | | |
| 20 | מספר יח"ד מחוכנן - מאושר | - | | |
| 21 | מספר יח"ד מוצע - עיבוי | - | | |
| 22 | מספר יח"ד מוצע - חדש | 2850 | | (3) יח"ד * 950 דונם |
| 23 | מספר יח"ד - סה"כ | 2850 | | |

* המספרים המופיעים בסוגרים (*) מציינים תאי שטח

טבלה מס' 3: קיבולות פוטנציאליות לפיחוח מרחב גיאוגרפי 3-עמס בית דים

| מס'ד | יעודי שטח | שטח כדונמים | שטח באחוזים | הערות* |
|------|--|-------------|-------------|---|
| 1 | סה"כ תוספת שטח-הצעה | 4550 | 100.00% | |
| 2 | שטח למגורים - בנוי | 770 | 16.92% | (13) - מוצא - 350, (14) - בית זית - 420 |
| 3 | שטח למגורים - מתוכנן מאושר | - | | |
| 4 | שטח למגורים - מוצע פוטנציאלי | - | | |
| 5 | שטח למגורים - סה"כ | 770 | 16.92% | |
| 6 | שטח למסדות | 80 | 1.76% | (23) - מוסד עין כרם |
| 7 | שטח לשימושים כלל עירוניים | - | | |
| 8 | שטח למלונאות ותיירות | 470 | 10.33% | (18) - 150, (19), (20), (21) - 100 ד' כ"א |
| 9 | שטחים למתקנים הנדסיים | 30 | 0.66% | (26) - ביו |
| 10 | שטח המיועד לחקלאיה וייצור | - | | |
| 11 | שטח לבני עמין | - | | |
| 12 | שטח לתכנון בעתיד | 520 | 11.43% | (55) - עמק בית זית |
| 13 | סה"כ שטח לשימושים אורבניים כולל מגורים | 1870 | 41.10% | |
| 14 | שטח פיתוח לבני"ס ונופש | 100 | 2.20% | (21) - מאגר בית זית |
| 15 | שמורות טבע וגנים לאומיים | - | | |
| 16 | שטח יער | 800 | 17.58% | מורדות הר נוף, עין כרם ומוצא |
| 17 | ש.צ.פ. כבישים ואחר | 1780 | 39.12% | |
| 18 | סה"כ שטחים ירוקים | 2680 | 58.90% | |
| 19 | מספר יח"ד - בנוי | 400 | | במוצא כ-200, בבית זית כ-200 |
| 20 | מספר יח"ד מתוכנן מאושר | - | | |
| 21 | מספר יח"ד מוצע - עיבוי | 400 | | (14) - בית זית-300, (13) - מוצא-100 |
| 22 | מספר יח"ד מוצע - חדש | - | | |
| 23 | מספר יח"ד - סה"כ | 800 | | |

* המספרים המופיעים בסוגרים (*) מציינים תאי שטח

טבלה מס' 4: קיבולות פוטנציאליות לפיתוח מדחב גיאוגרפי 4-שולי מבשרת

| מס'ד ! | יעודי שטח | שטח בדונמים ! | שטח באחוזים ! | הערות ^א |
|--------|--|---------------|---------------|--------------------------------------|
| 1 ! | סה"כ תוספת שטח-הצעה | 3850 ! | 100.00% ! | |
| 2 ! | שטח למגורים - בנוי | - ! | 0.00% ! | |
| 3 ! | שטח למגורים - מתוכנן מאושר | - ! | 0.00% ! | |
| 4 ! | שטח למגורים - מוצע פוטנציאלי | 1670 ! | 43.38% ! | (15) - 1000, (16) - 220, (17) - 450 |
| 5 ! | שטח למגורים - סה"כ | 1670 ! | 43.38% ! | |
| 6 ! | שטח למסדות | - ! | 0.00% ! | |
| 7 ! | שטח לשימושים כלל עירוניים | 100 ! | 2.60% ! | (24) - צה"ל |
| 8 ! | שטח למלונאות ותיירות | 120 ! | 3.12% ! | (38) - עין חמד |
| 9 ! | שטחים למתקנים הנדסיים | 100 ! | 2.60% ! | (25) - נחל כסלון |
| 10 ! | שטח המיועד לתעשייה וייצור | 350 ! | 9.09% ! | (54) - הר חרף |
| 11 ! | שטח לבתי עלמין | - ! | 0.00% ! | |
| 12 ! | שטח לחכנון בעתיד | - ! | 0.00% ! | |
| 13 ! | סה"כ שטח לשימושים אורבניים כולל מגורים | 2340 ! | 60.78% ! | |
| 14 ! | שטח פיתוח לנב"ס ונופש | - ! | 0.00% ! | |
| 15 ! | טמורות טבע וגנים לאומיים | 280 ! | 7.27% ! | (40) - עין חמד - 80, (46) - צובה-200 |
| 16 ! | שטח יער | 300 ! | 7.79% ! | טמורות |
| 17 ! | ש.צ.פ. כבישים ואחר | 950 ! | 24.68% ! | |
| 18 ! | סה"כ שטחים ירוקים | 1530 ! | 39.74% ! | |
| 19 ! | מספר יח"ד - בנוי | - ! | - ! | |
| 20 ! | מספר יח"ד מתוכנן מאושר | - ! | - ! | |
| 21 ! | מספר יח"ד מוצע - עיבוי | - ! | - ! | |
| 22 ! | מספר יח"ד מוצע - חדש | 5950 ! | - ! | (15) 1000*4, (16) 200*3, (17) 450*3 |
| 23 ! | מספר יח"ד - סה"כ | 5950 ! | - ! | |

^א המספרים המופיעים בסוגרים (*) מציינים תאי שטח

border&d

מכלה מס' 5: קיבולות פוסטציאליות לפיתוח מרחב גיאוגרפי 5-הר איתן

| מס'ד | יעורי שטח | שטח בדונמים | שטח באחוזים | הערות* |
|------|--|-------------|-------------|-------------------------|
| 1 | סה"כ חוספת שטח-הצעה | 3050 | 100.00% | |
| 2 | שטח למגורים - בנוי | - | | |
| 3 | שטח למגורים - מתוכנן מאושר | - | | |
| 4 | שטח למגורים - מוצע פוסטציאלי | - | | |
| 5 | שטח למגורים - סה"כ | - | | |
| 6 | שטח למוסדות | 1350 | 44.26% | (48) - מוזיאון צה"ל |
| 7 | שטח לשימושים כלל עירוניים | - | | |
| 8 | שטח למלונאות ותיירות | - | | |
| 9 | שטחים למחקנים הנדסיים | - | | |
| 10 | שטח המיועד לחקשיה וייצור | - | | |
| 11 | שטח לבתי עלמין | - | | |
| 12 | שטח לחכנון בעתיד | 100 | 3.28% | (51) - צפונית לאבן ספיר |
| 13 | סה"כ שטח לשימושים אורבניים כולל מגורים | 1450 | 47.54% | |
| 14 | שטח פיתוח לנב"ש ונופש | 400 | 13.11% | (45) - סטף |
| 15 | שמורות טבע וגנים לאומיים | - | | |
| 16 | שטח יער | 700 | 22.95% | (61) - נחל שורק |
| 17 | ש.צ.פ. כבישים ואחר | 500 | 16.39% | (60) - נחל שורק |
| 18 | סה"כ שטחים ירוקים | 1600 | 52.46% | |
| 19 | מספר יח"ד - בנוי | - | | |
| 20 | מספר יח"ד מתוכנן מאושר | - | | |
| 21 | מספר יח"ד מוצע - עיבוי | - | | |
| 22 | מספר יח"ד מוצע - חדש | - | | |
| 23 | מספר יח"ד - סה"כ | - | | |

* המספרים המופיעים בסוגרים (*) מציינים תאי שטח

מבנה מס' 6: קיבולות פוסנציאליות לפיתוח מרחב גאוגרפי 6 - רכס אורה עמינדב

| מס'ר | יעודי שטח | שטח בדונמים | שטח באחוזים | הערות* |
|------|--|-------------|-------------|------------------------------|
| 1 | סה"כ חוספת שטח-הצעה | 4450 | 100.00% | |
| 2 | שטח למגורים - בנוי | 630 | 14.16% | (27), (28) - 330, (29) - 300 |
| 3 | שטח למגורים - מתוכנן מאושר | - | | |
| 4 | שטח למגורים - מוצע פוסנציאלי | 1450 | 32.58% | (30) - 1200, (31) - 250 |
| 5 | שטח למגורים - סה"כ | 2080 | 46.74% | |
| 6 | שטח למוסדות | 50 | 1.12% | (70) - צומח אורה |
| 7 | שטח לשימושים כלל עירוניים | 150 | 3.37% | (35) - צה"ל |
| 8 | שטח לסלונאות ותירות | 100 | 2.25% | (32) - מרחית לאורה |
| 9 | שטחים למתקנים הנדסיים | - | | |
| 10 | שטח המיועד לתעשייה וייצור | 100 | 2.25% | (47) - דרומית לעמינדב |
| 11 | שטח לבתי עלמין | 350 | 7.87% | (36) - נחל רפאים |
| 12 | שטח לחכנון בעתיד | - | | |
| 13 | סה"כ שטח לשימושים אורבניים כולל מגורים | 2830 | 63.60% | |
| 14 | שטח פיתוח לנב"ש ונופש | 200 | 4.49% | (33) - 50, (34) - 150 |
| 15 | שמורות טבע וגנים לאומיים | 100 | 2.25% | (43) - חרבת סעדים |
| 16 | שטח יער | 750 | 16.85% | (63) - עין עמינדב |
| 17 | ש.צ.פ. כבישים ואחר | 570 | 12.81% | |
| 18 | סה"כ שטחים ירוקים | 1620 | 36.40% | |
| 19 | מספר יח"ד - בנוי | 300 | | |
| 20 | מספר יח"ד מתוכנן מאושר | - | | |
| 21 | מספר יח"ד מוצע - עיבוי | 330 | | (1 * 330) |
| 22 | מספר יח"ד מוצע - חדש | 5550 | | (3 * 250), (4 * 1200) |
| 23 | מספר יח"ד - סה"כ | 6180 | | |

* המספרים המופיעים בסוגרים (*) מצינים תאי שטח

border&f

טבלה מס' 7: קיבולות פוסנציאליות לפיתוח נרחב גיאוגרפי 7-עמק רפאים

| מס"ד | יעודי שטח | שטח בדונמים | שטח באחוזים | הערות* |
|------|--|-------------|-------------|-----------------------------|
| 1 | סה"כ תוספת שטח-הצעה | 2380 | 100.00% | |
| 2 | שטח למגורים - בנוי | - | | |
| 3 | שטח למגורים - מתוכנן מאושר | - | | |
| 4 | שטח למגורים - מוצע פוסנציאלי | - | | |
| 5 | שטח למגורים - סה"כ | - | | |
| 6 | שטח למוסדות | - | | |
| 7 | שטח לשימושים כלל עירוניים | - | | |
| 8 | שטח למגורים וחירות | - | | |
| 9 | שטחים למתקנים הדדניים | 100 | 4.20% | (50) - נחל רפאים - ביוב |
| 10 | שטח המיועד לתעשייה וייצור | - | | |
| 11 | שטח לבתי עלמין | - | | |
| 12 | שטח להכנון בעתיד | - | | |
| 13 | סה"כ שטח לשימושים אורבניים כולל מגורים | 100 | 4.20% | |
| 14 | שטח פיתוח לגב"ס ונופש | 80 | 3.36% | (44) - עין לבן |
| 15 | שטחים סבך וגנים לאומיים | 1550 | 65.13% | (41) - נחל רפאים - גן לאומי |
| 16 | שטח יער | 200 | 8.40% | |
| 17 | ש.צ.פ. כבישים ואחר | 450 | 18.91% | (62) - נחל רפאים |
| 18 | סה"כ שטחים ירוקים | 2280 | 95.80% | |
| 19 | מספר יח"ד - בנוי | - | | |
| 20 | מספר יח"ד מתוכנן מאושר | - | | |
| 21 | מספר יח"ד מוצע - עיבוי | - | | |
| 22 | מספר יח"ד מוצע - חדש | - | | |
| 23 | מספר יח"ד - סה"כ | - | | |

* המספרים המופיעים בסוגרים (*) נציגים תאי שטח

טבלה מס' 8: קיבולות פוסנציאליות לפיתוח מיתב גיאוגרפי 8 - רמות מערב

| מס'! | יעודי שטח | שטח בדונמים | שטח באחוזים | הערות |
|------|--|-------------|-------------|---------------------|
| 1 ! | סה"כ חוספת שטח-הצעה | 850 ! | 100.00% ! | |
| 2 ! | שטח למגורים - בנוי | - ! | ! | |
| 3 ! | שטח למגורים - מתוכנן מאושר | - ! | ! | |
| 4 ! | שטח למגורים - מוצע פוסנציאלי | 850 ! | 100.00% ! | (53) - מערבית לרמות |
| 5 ! | שטח למגורים - סה"כ | 850 ! | 100.00% ! | |
| 6 ! | שטח למוסדות | - ! | ! | |
| 7 ! | שטח לשימושים כלל עירוניים | - ! | ! | |
| 8 ! | שטח למלונאות ותיירות | - ! | ! | |
| 9 ! | שטחים למתקנים הדוסיים | - ! | ! | |
| 10 ! | שטח המיועד לחעשיה וייצור | - ! | ! | |
| 11 ! | שטח לבתי עלמין | - ! | ! | |
| 12 ! | שטח לחבנון בעתיד | - ! | ! | |
| 13 ! | סה"כ שטח לשימושים אורבניים כולל מגורים | 850 ! | 100.00% ! | |
| 14 ! | שטח פיתוח לנב"ס ונופש | - ! | ! | |
| 15 ! | שמורות טבע וגנים לאומיים | - ! | ! | |
| 16 ! | שטח יער | - ! | ! | |
| 17 ! | ש.צ.פ. כבישים ואחר | - ! | ! | |
| 18 ! | סה"כ שטחים ירוקים | - ! | ! | |
| 19 ! | מספר יח"ד - בנוי | - ! | ! | |
| 20 ! | מספר יח"ד מתוכנן מאושר | - ! | ! | |
| 21 ! | מספר יח"ד מוצע - עיבוי | - ! | ! | |
| 22 ! | מספר יח"ד מוצע - חדש | 2550 ! | ! | |
| 23 ! | מספר יח"ד - סה"כ | 2550 ! | ! | (53) (850*3) |

* הצטפרים המופיעים בטורים (*) מציינים תאי שטח

טבלה מספר 9: סיכום קיבולות פוטנציאליות לפיתוח על פי חלוקה לאזורי הרחבה !

| מס' סעיף ! | יעוד שטח | אזור ! | צפון (1*) ! | אזור ! | דרום (2*) ! | סה"כ ! |
|------------|--|--------------|-------------|----------|-------------|--------------|
| מס' סעיף ! | יעוד שטח | דונמים ! | אחוזים ! | דונמים ! | אחוזים ! | סה"כ ! |
| 1 ! | סה"כ חוספת שטח-הצעה | 23500 (3*) ! | 100% ! | 6830 ! | 100% ! | 30300 (3*) ! |
| 2 ! | שטח למגורים - בנוי | 2355 ! | 10.02% ! | 630 ! | 9.22% ! | 2985 ! |
| 3 ! | שטח למגורים - מתוכנן מאושר | 915 ! | 3.89% ! | - ! | - ! | 915 ! |
| 4 ! | שטח למגורים - מוצע פוטנציאלי | 13770 (3*) ! | 16.04% ! | 1450 ! | 21.23% ! | 15220 (3*) ! |
| 5 ! | סה"כ שטחי מגורים | 7040 ! | 29.96% ! | 2080 ! | 30.45% ! | 9120 ! |
| 6 ! | שטח למסדות | 1490 ! | 6.34% ! | 50 ! | 0.73% ! | 1540 ! |
| 7 ! | שטח לשימושים כלל עירוניים | 130 ! | 0.55% ! | 150 ! | 2.20% ! | 280 ! |
| 8 ! | שטח למלונאות ותיירות | 670 ! | 2.85% ! | 100 ! | 1.46% ! | 770 ! |
| 9 ! | שטחים למתקנים הדדסיים | 230 ! | 0.98% ! | 100 ! | 1.46% ! | 330 ! |
| 10 ! | שטח המיועד לתעשייה וייצור | 850 ! | 3.62% ! | 100 ! | 1.46% ! | 950 ! |
| 11 ! | שטח לבתי עלמין | - ! | - ! | 350 ! | 5.12% ! | 350 ! |
| 12 ! | שטח לחכנון בעתיד | 2070 ! | 8.81% ! | - ! | - ! | 2070 ! |
| 13 ! | סה"כ שטח לשימושים אורבניים כולל מגורים | 12480 ! | 53.11% ! | 2930 ! | 42.90% ! | 15410 ! |
| 14 ! | שטח פיתוח לנב"ט ונופש | 750 ! | 3.19% ! | 280 ! | 4.10% ! | 1030 ! |
| 15 ! | מסורות טבע וגנים לאומיים | 420 ! | 1.79% ! | 1650 ! | 24.16% ! | 2070 ! |
| 16 ! | שטח יער | 3400 ! | 14.47% ! | 950 ! | 13.91% ! | 4350 ! |
| 17 ! | ש.צ.פ. כבישים ואחר | 6470 ! | 27.53% ! | 1020 ! | 14.93% ! | 7490 ! |
| 18 ! | סה"כ שטחים ירוקים | 11020 ! | 46.89% ! | 3900 ! | 57.10% ! | 14920 ! |
| 19 ! | מספר יח"ד - בנוי | 3060 ! | - ! | 300 ! | - ! | 3360 ! |
| 20 ! | מספר יח"ד מתוכנן מאושר | 2110 ! | - ! | - ! | - ! | 2110 ! |
| 21 ! | מספר יח"ד מוצע - עיבורי | 3100 ! | - ! | 330 ! | - ! | 3430 ! |
| 22 ! | מספר יח"ד מוצע - חדש | 11950 (4*) ! | - ! | 5550 ! | - ! | 17500 (4*) ! |
| 23 ! | מספר יח"ד - סה"כ | 20200 (4*) ! | - ! | 6180 ! | - ! | 26400 (4*) ! |

1* אזור הצפון כולל את אזור "רמות - מערב", עמק "נחל האדום", מבשרת ציון, עמק "בית זית", שולי "מבשרת", ורכס "רג איהו"
 2* אזור הדרום כולל את רכס "אורה עמינדב" ועמק "נחל רפאים"
 3* כולל כ-850 דונם במרחב שבין שכונת רמות לגבעת מי נפתוח (מעבר לקו הירוק)
 4* כולל כ-2550 יח"ד במרחב שבין שכונת רמות לגבעת מי נפתוח (מעבר לקו הירוק)

טבלה מספר 10:

פרויקט גבולות ירושלים - סיכום קיבולות פיתוח על פי מרחבים גאוגרפיים

| מרחב | | | | | | | | | | מספר |
|---------|------|------|------|------|------|------|------|-------|--|------|
| גאוגרפי | | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | סעיף |
| 5600 | 5600 | 4550 | 3850 | 3050 | 4450 | 2380 | 850 | 30330 | סה"כ חוספת שטח-רצעה | 1 |
| 1585 | 770 | - | - | - | 630 | - | - | 2985 | שטח למגורים - קיים | 2 |
| 915 | - | - | - | - | - | - | - | 915 | שטח למגורים - מחוננן מאושר | 3 |
| 300 | 950 | - | 1670 | - | 1450 | - | 850 | 5220 | שטח למגורים - מוצע פוטנציאלי | 4 |
| 2800 | 950 | 770 | 1670 | - | 2080 | - | 850 | 9120 | סה"כ שטחי מגורים | 5 |
| 60 | - | 80 | - | 1350 | 50 | - | - | 1540 | שטח למסדות | 6 |
| 30 | - | - | 100 | - | 150 | - | - | 280 | שטח לשימושים כלל עירוניים | 7 |
| - | 80 | 470 | 120 | - | 100 | - | - | 770 | שטח למסחר ותיירות | 8 |
| 100 | 100 | 30 | 100 | - | 100 | - | 100 | 330 | שטחים למתקנים הנדסיים | 9 |
| 400 | 100 | - | 350 | - | 100 | - | - | 950 | שטח המיועד לחעשיה וייצור | 10 |
| - | - | - | - | - | 350 | - | - | 350 | שטח לבתי עלמין | 11 |
| - | 1450 | 520 | - | 100 | - | - | - | 2070 | שטח לחנון בעתיד | 12 |
| 3290 | 2680 | 1870 | 2340 | 1450 | 2830 | 100 | 850 | 15410 | סה"כ שטח לשימושים אורבניים כולל מגורים | 13 |
| 150 | 100 | 100 | - | - | 200 | 80 | - | 630 | שטח פיתוח לנב"ט ונופש | 14 |
| 140 | - | - | 280 | 400 | 100 | 1550 | - | 2470 | שטחות טבע וגנים לאומיים | 15 |
| 1100 | 500 | 800 | 300 | 700 | 750 | 200 | - | 4350 | שטח יער | 16 |
| 920 | 2320 | 1780 | 950 | 500 | 570 | 450 | - | 7490 | ש.צ.פ. כבישים ואחר | 17 |
| 2310 | 2920 | 2680 | 1530 | 1600 | 1620 | 2280 | - | 14940 | סה"כ שטחים ירוקים | 18 |
| 2660 | - | 400 | - | - | 300 | - | - | 3360 | מספר יח"ד קיים | 19 |
| 2110 | - | - | - | - | - | - | - | 2110 | מספר יח"ד מחוננן מאושר | 20 |
| 2730 | - | 370 | - | - | 330 | - | - | 3430 | מספר יח"ד מוצע - עיבוי | 21 |
| 600 | 2850 | - | 5950 | - | 5550 | - | 2550 | 17500 | מספר יח"ד מוצע - חדש | 22 |
| 8100 | 2850 | 770 | 5950 | - | 6180 | - | 2550 | 26400 | מספר יח"ד - סה"כ | 23 |

border8j

מקרא:

- 1 - מבשרה ציון
- 2 - עמק נחל הארזים
- 3 - עמק "בית זית"
- 4 - שולי "מבשרה ציון"
- 5 - רכס "הר איתן"
- 6 - רכס "אורה עמינדב"
- 7 - עמק "נחל רפאים"
- 8 - שולי "ירמות מערב"

טבלה מספר 11: סיכום תאי שטח

| מרחב גאוגרפי | תא שטח | שטח בדונמים | יעוד קיים | יעוד מוצע | שם מקום |
|--------------|--------|-------------|-------------------------|--------------|-----------------------------------|
| 1 | 1 | 1585 | מגורים | | מבשרת ציון |
| | 2 | 915 | | מגורים | מבשרת ציון |
| | 5 | 400 | | מעשיה | מבשרת ירושלים |
| | 8 | 150 | | נב"ס | עין חריליים |
| | 9 | 140 | גן לאומי | | הקסטל |
| | 10 | | | | בוטל |
| | 11 | 60 | | מוסדות | מבשרת |
| | 12 | 30 | | שימוש עירוני | מבשרת |
| | 56 | 300 | | מגורים | מבשרת ע"ח ירוקים |
| | 58 | 1100 | יער | | מבשרת |
| 2 | 3 | 700 | | מגורים | נפתוח |
| | 4 | 100 | | מעשיה | הר חוצבים |
| | 6 | 80 | | תיירות | נפתוח |
| | 7 | 100 | | נב"ס | |
| | 52 | 250 | | מגורים | נפתוח |
| | 57 | 100 | | מתקן הנדסי | בין כביש 4-9 |
| | 59 | 600 | יער | | לא מסומן |
| 3 | 13 | 350 | מגורים | | מוצא |
| | 14 | 420 | מגורים | | בית זית |
| | 18 | 150 | | תיירות | גבעת הויחיים |
| | 19 | 100 | | תיירות | גבעת הברושיים |
| | 20 | 100 | | תיירות | בית זית צפון |
| | 49 | 100 | | תיירות | מוצא עיליה |
| | 21 | 100 | | נב"ס | אגס |
| | 22 | 80 | אגס | | מאגר בית זית |
| | 23 | 80 | מוסדות | | בי"ס חקלאי |
| | 26 | 30 | (מתקן הנדסי) מתקן הנדסי | | (40 ד' בירושלים) - ביוב |
| | 55 | 520 | | | חכנון בעמיד עמק בית זית |
| 4 | 15 | 1000 | | מגורים | הר ח'ח |
| | 16 | 220 | | מגורים | צובא |
| | 17 | 450 | | מגורים | פלד |
| | 24 | 100 | כלל עירוני | | צה"ל |
| | 25 | 100 | | מתקן הנדסי | נחל כסלון |
| | 38 | 120 | | תיירות | עין חמד - מערב |
| | 40 | 80 | גן לאומי | | עין חמד |
| | 46 | 200 | גן לאומי | | צובא |
| | 54 | 350 | | מעשיה | הר ח'ח |
| | | | | | |
| 5 | 45 | 400 | נב"ס | | סס |
| | 48 | 1350 | | מוסדות | מוזיאון צה"ל |
| | 51 | 100 | | | חכנון בעמיד צפון מזרחית לאבן ספיר |
| | 60 | 500 | שצ"פ | | נחל שורק |
| | 61 | 700 | יער | | נחל שורק |
| | | | | | |

טבלה מספר 11: סיכום תאי שטח - המשך

| מרחב גאוגרפי | תא שטח | שטח בדונמים | יעוד קיים | יעוד מוצע | שם מקום |
|-------------------------|--------|-------------|------------|-----------|------------------|
| 6
רכס אורה
עמינדב | 27 | 300 | מגורים | | אורה |
| | 28 | 30 | מגורים | | אורה |
| | 29 | 300 | מגורים | | עמינדב |
| | 30 | 1200 | מגורים | | צפונית לגן לאומי |
| | 31 | 250 | מגורים | | צפונית לעמינדב |
| | 32 | 100 | תיירות | | מורחית לאורה |
| | 33 | 50 | נב"ש | | יד קנדי |
| | 34 | 150 | נב"ש | | צפונית לגן לאומי |
| | 35 | 150 | מוסדות | | צה"ל |
| | 36 | 280 | בית עלמין | | בית עלמין |
| | 37 | 120 | תיירות | | יד קנדי - מורח |
| | 42 | 100 | שמורת טבע | | עין עמינדב |
| | 43 | 120 | שמורת טבע | | חרבת סעדים |
| | 47 | 100 | מעשיה | | נחל רפאים |
| 7
עמק רפאים | 63 | 250 | יער | | עין עמינדב |
| | 70 | 50 | מוסדות | | צומת אורה |
| | 41 | 1300 | גן לאומי | | נחל רפאים |
| | 44 | 80 | נב"ש | | עין לבן |
| 8
רמות מערב | 50 | 100 | מחקר הנדסי | | נחל רפאים - ביוב |
| | 62 | 450 | פ.צ.ט. | | נחל רפאים |
| 8
רמות מערב | 53 | 850 | מגורים | | רמות - מערב |

border8

פרק II - המערכת המוניציפלית

5. המערכת המוניציפלית

5.1 מבשרת ציון

המערכת המוניציפלית כוללת בעיקרה את מבשרת ציון ואת ישובי המועצה האזורית מטה יהודה וסקירת המערכת התקימה במספר היבטים מרכזיים ובכלל זה בסקירת הרקע הפיסי, החתך הדמוגרפי, השרותים והתשתיות המוניציפליות והמצב הכספי. להלן מפורטים עיקרי הסקירה לישובים ולנושאים הנ"ל.

5.1.1 רקע כללי

המועצה מקומית מבשרת ציון מורכבת מהישובים מעוז ציון א', מעוז ציון ב' ומבשרת ירושלים. נקודות ישוב אלו תוכננו מלכתחילה כיישובים חקלאיים; בתים בני קומה אחת ולידם שטחי קרקע גדולים (יחסית) כמשקי עזר. בשנת 1964 אוחדו שלושת הישובים למסגרת מוניציפלית אחת, עם איחוד מספר מועצות איזוריות, ובהן "הרי יהודה" למסגרת מו"א "מטה יהודה" הוקמה המועצה המקומית מבשרת ציון.

שטח המועצה כיום כ-5600 דונם. העיירה ממוקמת באזור גב ההר. למבשרת ציון זיקה הדוקה לירושלים והיא קרובה אליה מהלך 10 דקות נסיעה (לכניסה) בשני נתיבים עיקריים: הכביש הראשי ירושלים-ת"א וכביש סטף-עין כרם.

לישוב גם נגישות גבוהה למוקדי תעסוקה בשפלה. מאז 1980 צמח הישוב וגדל עם איכלוסן של מספר שכונות חדשות המאופיינות ע"י עליה מהמערב והגירה פנימית מישובים אחרים בארץ ובעיקר ירושלים. אוכלוסייה זו מבוססת כלכלית ושונה באופיה מאוכלוסיית המקור הבנויה על יוצאי כורדיסטאן במעוז ציון ויוצאי צפון אפריקה (מרוקו) מעבר לכביש - במבשרת ירושלים. גם חלק מהאוכלוסייה החדשה השתכן בבניה נמוכה ובפיזור גיאוגרפי זה.

הישוב מונה ב-1989 כ-12,000 איש בכ-2,600 בתי אב. תוכנית המתאר לישוב צופה כ-20,000 איש בכ-5,500 בתי אב. שתי שכונות נמצאות היום בגמר תכנון וממתינות להתחלת בניה בשנת 89-90.

לישוב תדמית חברתית גרועה ביותר כתוצאה משורה של משברים כלכליים וחברתיים לאורך תקופת קיומו. מתחים עדתיים השפיעו על אופי הנהול ומאבקי כוח מנעו נהול חקין. משרד הפנים מינה במקום כבר מספר ועדות קרואות. היום פועלת בישוב ועדה קרואה מס' 4 במנין.

5.1.2. שטחים ויעוד

תוכנית המתאר הקיימת למבשרת ציון הוכנה בשנות ה-70. השטח העירוני הפוטנציאלי לבניה הינו כ-2,500 דונם המהווים כ-45% משטח המועצה. ועדת בנין ערים היתה משותפת למועצה המקומית ולמועצה האזורית מטה יהודה והופרדה לאחרונה. הישוב עומד בפני בניה של 2 שכונות חדשות בהיקף של 250 יח' דיור כל אחת. אחת מצפון לכביש ירושלים תל אביב והשניה מדרום לו (קיים ביקוש מוכח של מגורים באזור - ראה תוצאות מכרז מנהל ל-40 יח"ד אחרונות). בינוי בתי עסק, בתי מלאכה ומפעלי תעשייה הינו קטן יחסית וכולל כ-30,000 מ"ר בלבד - פחות מ-10% מהשטח הבנוי בישוב. לפי הסכם העומד להחתם עם חברת אבן וסיד ומינהל מקרקעי ישראל עומד להתפנות שטח של כ-300 דונם מחצבות לטובת אזור תעשייה קלה אשר יאפשר פיתוח תעשייתי ותעסוקתי לישוב. (המחצבות אינן מהוות גורם תעסוקה מרכזי כבעבר). הישוב נחצה כיום ל-4 רבעים עיקריים ע"י 2 כבישים צולבים; האוטוסטרדה לירושלים וכביש צפון דרום העובר בישוב (המתחזק ע"י מע"צ). קיימות בישוב חריגות בניה ופלישה לשטחים ציבוריים שנהפכו כבר ל"חזקות" ואין בכח המועצה לספל בבעיה.

5.1.3. אפיון מבשרת ציון ברמה כלכלית חברתית של האוכלוסיה - בהשוואה לירושלים

| הנושא | ירושלים | מבשרת ציון |
|---|----------------------|----------------------|
| א. מדד כלכלי חברתי: ערך המדד
דירוג בין רשויות
דירוג ושיוך לאשכול (מתוך 10) | -0.61
31
3 | -0.12
44
4 |
| ב. אוכלוסית בני 15 ומעלה: אחוז מועסקים מתוכם בתעשיה מתוכם אקדמאים, חופשי, מנהלה וטכני | 51.7
11.4
36.4 | 55.1
9.0
29.6 |
| ג. אחוז בעלי השכלה תיכונית: | 49.7 | 47.5 |
| ד. אחוז משקי בית הגרים בדירות: עם שני בתי שימוש בעלות 4 חדרים או יותר בבעלותם | 19.5
22.6
63.0 | 37.7
50.3
74.8 |
| ה. ממוצע נפש בחדר: | 1.3 | 1.3 |
| ו. אחוז משקי בית שברשותם מכונת: | 40.2 | 81.6 |
| ז. הכנסה חודשית ממוצעת לנפש (שכירים): | 12.2 | 12.4 |
| ח. חציון גיל | 22.8 | 21.4 |
| ט. ממוצע ילדים למשק בית: | 2.9 | 2.5 |
| י. אחוז משקי בית עם 4 ילדים או יותר: | 27.2 | 20.0 |
| יא. יחס תלות (גילאי 0-19 ו-65 לעומת 20-64) | 1.096 | 1.032 |
| יב. שיעור תמותת תינוקות מתוך 1000 לידות | 15.8 | 14.2 |
| יג. אחוז מקבלי הטבה סוציאלית מתוך מקבלי קיצבת זיקנה | 48.2 | 77.6 |

* הערות

- הנתונים אינם עדכניים. חלק מהנתונים נשאבו ממפקד 1983 ומאז חלו שינויים רבים בשתי הרשויות, ובמיוחד במבשרת ציון, בה גדלה האוכלוסיה ב-40%, בהרכב סוציאקונומי גבוה כך שנתוני מבשרת ציון בפועל טובים יותר.
- הנתונים הם ממוצעים לכל השכונות הן במבשרת ציון והן בירושלים.

עיקרי המסקנות העולות מההשוואה הינן:

- א. לכאורה מצבה של מבשרת ציון טוב מעט מזה של ירושלים במצב הכולל, אולם יש לזכור שבירושלים כלולה האוכלוסיה הערבית שתכונותיה ההשכלתיות והחעסוקתיות מורידות את הממוצע באופן ניכר וכן חלקים באוכלוסיה היהודית שאין כדוגמתם במבשרת ציון כגון האוכלוסיה החרדית.
- ב. אחוז המועסקים במבשרת ציון יותר גבוה אך בירושלים יותר עוסקים בתעשייה מצד אחד ובמקצועות אקדמיים, חפשיים, טכניים ומינהליים מצד שני.
- ג. רמת הדיור ומספר המכוניות במבשרת ציון יותר גבוהה בממוצע.
- ד. ההכנסה החדשית בירושלים מעט יותר נמוכה. יש לזכור שבירושלים אוכלוסיה חרדית רבה שבה בד"כ מפרנסת אחת ולעיתים גם זה לא. ראה, לכן, אחוז המועסקים.
- ה. אחוז משקי הבית עם משפחות גדולות ויחס התלות יותר גבוהים בירושלים אך במבשרת ציון אחוז מקבלי הטבה סוציאלית בין הקשישים יותר גבוה באופן ניכר.

5.1.4 בעיות מרכזיות של הישוב

מבשרת ציון עברה לפני מספר שנים זעזועים "פוליטיים" שחייבו פיזור המועצה, כשנתיים לאחר הבחירות ומינוי ועדה קרואה. לאחר זמן נסגר המתנ"ס שנקלע לקשיים בהפעלה ולקשיי מימון. תופעות אלו ואחרות משקפות בעיות יותר עמוקות שזוהו מחדש בסקרים שונים. הבעיות העיקריות הן:

- א. הטרוגניות בהרכב האוכלוסיה. האוכלוסיה מורכבת ב-1987 מכ-45% ילידי ישראל שמהם כ-60% ממוצא הורים אסיה/צפון אפריקה, וכ-40% ילידי אסיה ואפריקה והנותרים ילידי אמריקה ואירופה. ממוצע הוותק בישוב הוא כ-18 שנים (!) כאשר הממוצע של ילידי ישראל הוא כ-12 שנים ויוצאי אירופה-אמריקה כ-8 שנים.
- ב. קיים פיזור ופיצול בינוי הנגרם על ידי העדר מרכז ישובי אחד, פיזור ופיצול מוסדות חינוך וציבור והעדר תחבורה ציבורית פנימית.
- ג. מצב התשתיות ירוד, חסרים מתקנים ומצבם של חלק מן הקימים אינו תקין: מים, ביוב, כבישים, מבני חינוך ותרבות, גינון ומגרשי משחקים.
- ד. בישוב אבטלה לא נמוכה, רוב תעסוקת החושבים אינה במקום וקיימת פשיעת נוער בהיקף לא מבוטל.
- ה. הישוב תלוי במידה רבה בעיר ירושלים: אין בישוב מוסדות תרבות ובידור, חינוך על יסודי, מרכזי קניות (פרט לחנויות מכולת וירקות) שירותים פיננסיים וכדומה.

5.1.5. שירותים ותשתיות מוניציפליות

5.1.5.1 כבישים ומדרכות

בשטח ה"עירוני" של הישוב כ-50 ק"מ כביש וכ-35 ק"מ מדרכה. אחזקת הכביש הינה באחריות היחידה הטכנית ומבוצעת ברובה על ידי קבלן. עבודות הפתוח והבינוי בישוב ומעבר של כלי רכב למחצבה פוגעים קשות בתשתית הכבישים באופן שוטף ורובם זקוקים כיום לשיפוץ. התושבים אינם מחויבים בדמי סלילה של כבישים ומדרכות כתוצאה מתקדימים ולחצים קודמים ולכן העומס הכלכלי על המועצה כבד ביותר. עם בניתן של השכונות החדשות והשלמות הסלילה במקום יש לסלול עוד כ-15 ק"מ כבישים פנימיים. חלקם יהיה קשה לסלילה בשל פלישת השכנים. ההערכה להיקף ההשקעה המינימלית הדרושה בתשתית הנ"ל, לפי מחירי 1988 כפי שנעשתה על ידי המועצה היא כ-5.3 מיליון ש"ח. הכביש החוצה את הישוב מצפון לדרום נמצא באחריות מע"צ אשר לוחצת להעבירו לרשות המועצה. מצבו רעוע ביותר במספר קטעים ודורש השקעה. האוטוסטרדה בקטע מבשרת ציון - ירושלים כוללת קטעים קשים לתנועה המחייבים אחזקה שוטפת רבה (לשמירת הקיים) בנקודה הנמוכה ביותר מתוכנן מחלף מוצא. כן קיימים מספר צמתים בתוך הישוב המהווים סיכון תעבורתי ויש לשפרם ולהסדירם.

5.1.5.2 תאורת רחוב

בישוב כ-1,500 עמודי תאורת רחוב אבל בפועל פועלים כ-65%-75% מהם בלבד. חלקם סובל ממיקום לא מוצלח וחלקם מביסוס גרוע אך הבעיה המרכזית באחזקתם היא הוואנדליזם. לשיפור התאורה נחוצים, לפי אומדן המועצה כ-900,000 ש"ח (מחירי 1988).

5.1.5.3 משק המים

תוכנית האב למשק המים במבשרת ציון עודכנה לאחרונה בשנת 1968 והתבססה על אוכלוסיה צפויה של כ-12,000 איש בשכונות שהיו קיימות אז.

הישוב ניזון כיום משני הקווים העיקריים המובילים מים לירושלים.

האחד הוא הקו הישן בקוטר 18" העובר בתחום הישוב לאורך הכביש לירושלים והשני הוא קו חדש יחסית בקוטר 36" העובר בנחל שורק.

בישוב 4 בריכות אגירה, אחת בתכולה של 5,000 מ"ק ו-3 של 1,000 מ"ק כל אחת (כיום שתי בריכות לא פעילות). לישוב, אם כן, עתודת מים מכסימלית במאגרים ליממה וחצי ועתודה ממוצעת ליממה.

בישוב בעיה של אזורי לחץ עקב הפרשי גבהים מ-700+ מטר עד 800+ מטר וכן שיפועים של 20%. ולפיכך חולק הישוב ל-3 אזורי לחץ.

פחת המים בישוב הוא כיום מן הגבוהים בארץ כ-300,000 קוב בשנה המהווים 29% מתצרוכת המים.

להלן נתונים עיקריים:

| <u>שנה</u> | <u>סה"כ צריכה</u> | <u>סה"כ מכירה</u> | <u>פחת במ"ק</u> | <u>פחת ב-%</u> |
|------------|-------------------|-------------------|-----------------|----------------|
| 1969 | 240,100 | 208,602 | 31,498 | 13% |
| 1970 | 254,300 | 211,422 | 42,878 | 16.5% |
| 1985 | 1,113,460 | 836,864 | 276,596 | 24.8% |
| 1986 | 1,044,070 | 732,619 | 311,451 | 29.8% |

בשנים 1987, 1988 לא חל שיפור במגמה.

בישוב מערכת מיושנת של צנרת בחלקים הוותיקים ומערכת שהותקנה באיכות ירודה בחלק מן השכונות החדשות ובכולן נגרמות נזילות ופיצוצים בתדירות גבוהה.

גבית אגרת המים מהתושבים אינה סדירה. המועצה פועלת עם המינהל למים עירוניים למיפוי והחלפת צנרת מים. ההשקעות הנחוצות מגיעות לכ-1,600,00 ש"ח לכל הפחות.

5.1.5.4 ניקוז

אין תוכנית אב לניקוז במבשרת ציון.
המצב הטופוגרפי של הישוב (על גב ההר) מחלק את הישוב לשלושה
אגני ניקוז המהווים בסופו של המהלך אגן הקוות משותף והוא נחל
שורק.
שפועי הקרקע הם בד"כ חריפים באזור מגורים (25%-5%) ומי גשמים
מתנקזים בד"כ במהרה.
בעיית הניקוז המהיר היא סחיפה של קרקע הגורמת סחימה של מעברים
מתחת לכבישים ומדרכות.
יש צורך לבצע עבודות שימור קרקע ועבודות ניקוז לאורך הכבישים
והמדרכות וכן לשפר זרימת מי הגשמים במעברי מיס ולאורך
הכבישים בעלות של כ-540,000 ש"ח.

5.1.5.5 ביוב

מערכת הביוב בישוב נשענה בראשיתה על מערכת בורות ספיגה.
הקמתה של מערכת ביוב מרכזית החלה עם בניית מרכז הקליטה ולאחר
מכן חיבורה של מבשרת ירושלים והמשך הפרוייקט במעוז ציון.
השכונות החדשות נבנות עם מערכת ביוב מאז שנות ה-70.
למצב זה שתי השלכות עיקריות:
1. חלק מהבתים אינו יכול להתחבר למערכת מרכזית בגלל בעיות
חברתיות ואחרות (אי מתן רשות מעבר לצנורות ביוב בשטחים
פרטיים).
2. התושבים רגילים לקבלת שירות ניקוז ניקוי ושאיבת בורות ללא
תמורה ושירות זה מהווה נדבך מרכזי בדרישות התושבים לשירות
מהמועצה.
כיום יש בישוב כ - 30 ק"מ קווים שכונתיים
כ - 10 ק"מ קווים מאספים
כ - 4 ק"מ קווי סניקה

הקווים השכונתיים הם באיכות ירודה (גם בבניה החדשה) ודורשים טיפול
תחזוקתי יקר.
יש צורך בתכנון החיבור של שכונה חדשה ואולי אף חלק מהשכונות
הקיימות לקו ביוב מפרוייקט ארצי בנחל כסלון ממערב לישוב.
העלות לאחזקה והשלמת מערכת הביוב בישוב מוערכת בכ- 3,240,000 ש"ח.

5.1.5.6 פסולת מוצקה ומפגעים

אשפה - למועצה 2 משאיות אשפה, אחת ישנה ואחת חדשה המפנות אשפה לאתר הפינוי של עיריית ירושלים באבו דיס. השרות מתבצע אחת ליומיים אם כי בעתות לחץ רמת השרות יורדת ושוכרים קבלן לבצוע האסוף וההובלה.

עיקר הפינוי מבוסס על עגלות אשפה 400/800 ליטר וכ-20 מיכלים של 4,000 ליטר כל אחד.

פינוי גזם וגרוטאות - נעשה כשרות של המועצה ומתבצע על ידי משאית מנוף ללא תשלום נוסף (אובדן מקור הכנסה למועצה משירות שאינו מקובל ברוב המועצות).

פינוי פסולת תעשייתית נעשה פעמיים בשבוע על ידי מכונית אשפה. טאוט רחובות נעשה לפי תוכנית; בממוצע אחת לשבוע ביעילות נמוכה יחסית עקב מצבם של הכבישים והמדרכות.

רסוס עשביה נעשה שנתיים כחלק מפעולות הניקיון של המועצה.

הדברת מזיקים (מכרסמים) נעשית על ידי המועצה בפקוח של מדביר מורשה.

5.1.5.7 גינון

בישוב 18 גנים, גינות נוי ומגרשי משחקים בשטח כולל של כ-100 דונם.

קיים צוות של 3 אנשים המטפל בכל גינות הישוב אך בשל הפער והגיוון הרב אין באפשרותם לטפל בכל.

הגנים הציבוריים וכן רכוש ציבורי אחר כגון ספסלים, פחי אשפה, נדנדות סובלים מואנדליזם מעל ומעבר למקובל.

צריכת המים של הגננות היא כ-25,000 קוב לשנה + פחת, ונראית כמוגזמת בעיני מפעל המים של המועצה.

אתר הקסטל אינו נכלל במסגרת הגנים של המועצה והוא מהווה שטח המנוהל על ידי רשות הגנים הלאומיים.

אין בתוכנית להקים גנים חדשים וההוצאה המתוכננת מבוססת על אחזקה ושיפוץ בלבד + פעילות יעור, ההשקעה מסתכמת בכ-730,000 ש"ח.

5.1.5.8 חינוך

גני ילדים ובתי ספר:
בישוב פועלים 22 גני ילדים במסגרת פורמלית וכן פעוטון במסגרת
החרדית (לא נחמך רשמית על ידי המועצה).
החינוך מתחלק ל-50% במסגרת החינוך הממ"ד ו-50% ממלכתי.
בישוב 4 בתי ספר יסודיים ובי"ס לחטיבת ביניים. סה"כ מספר
התלמידים בישוב כ-2,000.
סה"כ כיתות - 63.
סה"כ כיתות טיפוליות שונות - 9.
בישוב כ-169 תלמידי תיכון הלומדים מחוץ לישוב ועוד כ-50 נערים
הלומדים במסגרות אחרות מחוץ לישוב והמקבלים החזר הוצאות.
הוצאות הנסיעה לבתי ספר למיניהם בישוב עצמו משולמות על ידי
המועצה בעזרת כרטיסיות אגד לכ-900 מהתלמידים.

שרותים נוספים (במסגרת מערכת החינוך):

שרות פסיכולוגי

מרפאת שיניים

תמיכה בילדים מחוננים

שרותי תרבות לנוער, מוסיקה, תיאטרון, מחול

חוגי ספורט

אחזקת בתי הספר לקויה וסובלת מונדאליזם של התלמידים והסביבה
הקרובה. לדעת המועצה חסרים שיעורי עזר וחינוך מיוחד וכן
פעולות העשרה והשלמה רבות.

5.1.5.9 מתנ"ס

המתנ"ס כפוף ישירות לראש המועצה, מקיף פעולות שונות בתחומי
תרבות וספורט ואינו משרת רק. נוער אלא מהווה מרכז קהילתי
לתרבות, חנוך והכשרה.
עקב ניהול כושל של המתנ"ס הוקפאה בו הפעילות למשך שנתיים
ובשנת 1988 הוא מחדש פעילותו הסדירה לראשונה.

5.1.5.10 שרותי רווחה ושיקום שכונות

שרותי הרווחה בישוב ניתנים על ידי שני גופים:

א. המחלקה לשרותי רווחה.

ב. פרויקט שיקום השכונות.

חלוקת התפקידים בין שני הגופים די ברורה אם כי יש חפיפה מסוימת בנושאים אחדים.

שני הגופים ובעיקר המחלקה לשרותי רווחה, סבלו מקיצוצים ניכרים בתקציב ההפעלה ולמרות המחזור הגדל ניתן להצביע על קיצוץ ריאלי בתקציב החופשי של המחלקה.

במועצה כ-430 חיקים של מטופלים. (4-1 נפשות בכל חיק).

מתוכם: 130 במעקב חד שנתי או חצי שנתי

182 במעקב רבעוני

113 במעקב חודשי

50% מהקשישים (כ-200 מתוך 400) בטיפול של המחלקה.

לדעת המועצה חיוני ששיקום שכונות ומחלקת הרווחה יטפלו באופן יותר מעמיק בגיל הרך, בנוער מנותק בנושא סמים ועבריות נוער חבורות רחוב ובריאות הנפש וכן שתימשכנה פעולות יותר מקיפות לטיפול מנהיגות וחברה תוך מגמה לאינטגרציה.

5.1.6. השקעות ותשתיות במבשרת ציון

כמפורט לעיל לקוויות התשתיות בעיירה והן טעונות השקעות להשלמת חלקים שחסרים. כן טעונות התשתיות הקיימות חידוש או שיפוץ. בשנת 1988 ערכה המועצה בדיקה מקיפה של הצרכים ואומדן מפורט של העבודות שיש לבצע. האומדנים נבחנו ואושרו על ידי הועדה הקרואה כתכנית פיתוח של המועצה למספר שנים וממנה נגזרים התקציבים לכל שנה והתביעות למשרדי הממשלה לסיוע במימון.

להלן תמצית הצרכים - במחירי 1988:

| | |
|-----|--|
| 1. | השלמת תכנית מיתאר ותכנית מפורטת לשכונה י"א - 130,000 ש"ח |
| 2. | סלילת כבישים, מדרכות ושבילים ציבוריים - 3,900,000 ש"ח |
| 3. | שיפור 5 צמתים ועריכת סקר תנועה - 200,000 ש"ח |
| 4. | צפוי ושיפוץ כבישים, מדרכות ושבילים - 1,200,000 ש"ח |
| 5. | הקמת קוי תאורה ברחובות חדשים - 600,000 ש"ח |
| 6. | שיפור התאורה הקיימת ומערכות החשמל - 300,000 ש"ח |
| 7. | מיפוי צנרת המים, תכנית |
| | אב למים, מערכת בקרה והחלפת צנרת - 1,600,000 ש"ח |
| 8. | התקנת מערכת חיעול לניקוז מי גשמים בשכונות וותיקות |
| | - 55,000 ש"ח |
| 9. | השלמת תכנון ביוב בשכונות ומיפוי |
| | - 130,000 ש"ח |
| 10. | השלמת קווים (ביבים, מאספים וסילוק) |
| | ותחנת שאיבה במעוז ציון - 2,100,000 ש"ח |
| 11. | קווים במבשרת ציון (בעיקר רחובות חדשים) |
| | - 800,000 ש"ח |
| 12. | רכישת ביובית לנקוי קווים והורקת בורות |
| | - 200,000 ש"ח |
| 13. | רכישת ציוד ומיכלים לפחי אשפה |
| | - 180,000 ש"ח |
| 14. | שיפוץ והשלמת גנים ציבוריים קיימים |
| | - 350,000 ש"ח |
| 15. | הקמת גנים חדשים, יעור ומתקני משחקים |
| | - 380,000 ש"ח |
| 16. | שיפוצים במוסדות חינוך מועדוני נוער |
| | ותחנות לבריאות המשפחה - 1,150,000 ש"ח |
| 17. | רכישת מערכות מיחשוב לבחי ספר ציוד ורהוט |
| | למועדונים - 380,000 ש"ח |
| | ===== |
| | ש"ח 14,150,000 |

5.1.7. מערכות הכספים

- למועצה המקומית מבשרת ציון היה ב-1988 תקציב הוצאות של כ- 10,820 אלפי ש"ח ותקבולים בהיקף 10,250 אלפי ש"ח - הווה אומר שנוצר גרעון שוטף של כ 570,000 ש"ח.
- הגרעון שנצבר לסוף 1988 נמוך מ-1 מליון ש"ח כלומר אינו מגיע ל-10% מן התקציב הרגיל ועל כן אינו עשוי לגרום נטל מיוחד - וההנחה היא שבמשך 1989 ימצא פתרון לסילוק החובות.
- התקציב ממומן בכ-47% מהכנסות עצמיות (לפי נתוני 1987) מהם כמחצית מארנונה כללית. למועצה המקומית מענק כללי ממשרד הפנים בהיקף של כ-25% מהתקציב. הסכום לנפש גבוה פי כמה מאשר בירושלים. גם השתתפות משרדי החינוך והרווחה גבוהה באופן יחסי במבשרת ציון מאשר בירושלים.
- על אף שרמת השירותים במבשרת ציון נמוכה מאשר בירושלים, ההוצאה לנפש גבוהה ב-30%. ניתן להניח שבשל המימדים הקטנים של הישוב ההוצאות הקבועות מתחלקות על מספר יותר קטן של מקבלי שירותים ואינן מנוצלות ביעילות.
- היקף המילווה של המועצה נמוך והגיע ב 31.3.88 לכ-2.9 מיליון ש"ח יתרת קרן משוערכת. פרעון המילווה הגיע לכ-7% מתקציב המועצה וזה שיעור נמוך באופן ניכר מן המקובל בעיירות ובמועצות מקומיות.
- שיעורי הארנונה הכללית הן למגורים והן לתעשייה ומסחר נמוכים באופן ניכר מאשר בירושלים. כן נמוכים היטל הביוב ואגרת הביוב. אין היטל ברור לכבישים וגם גביתו לוקה. אגרת הנחת צנורות נמוכה מאשר בירושלים אך בפער יותר קטן מהקודמים.
- הווה אומר שהעלאת שיעורי הארנונה הכללית והאגרות, בהדרגה עשויה להביא להכנסות נוספות בהיקף ניכר.

5.2 ישובי המועצה האזורית מטה יהודה

בתחומי הגבולות שנבדקו כפוטנציאל להרחבת שטח השיפוט של עיריית ירושלים לכיוון מערב נמצאים ארבעה ישובים: מוצא, בית זית, אורה ועמינדב.

להלן תיאור קצר של הישובים תוך דגש על ההיבטים המוניציפליים. כל הישובים שייכים למועצה האזורית מטה יהודה, כשכל אחד מהם הוא ועד והוא מיוצג במועצה.

האחריות למתן שירותים מוניציפליים היא בידי המועצה האזורית. המועצה האזורית מנהלת רשת בתי ספר אזוריים, יסודיים ועל יסודיים, וביכולתה לדאוג לפתרונות חינוך לכל ילדי האזור. אכן, כמעט כל התלמידים נזקקים להסעה כדי להגיע למקום הלימודים. ההסעה מתבצעת ברובה על ידי אוטובוסים של המועצה או חברת הפיתוח שלה, ובמיעוטה על ידי קבלנים. המועצה היא ועדת תכנון מקומית ואחראית לתכניות מיתאר, רישוי ופיקוח על הבניה.

להלן מאפייני הישובים:

5.2.1 מוצא

הישוב שהוא ועד מקומי אחד, שאינו קואופרטיבי, מורכב משני חלקים: מוצא תחתית ומוצא עילית.

מוצא תחתית היא הישוב הוותיק אשר שוכן משני צידי כביש ירושלים ת"א בסמוך לגשר שעל נחל שורק. חלק זה של מוצא הוא בן למעלה מ-100 שנים.

במוצא תחתית גרות כ-10 משפחות מהן 3 משפחות ליד בית הכנסת העתיק ויתר המשפחות בסמוך ל"רמת מוצא" (אשר שייכת לתחום השיפוט של עיריית ירושלים).

במוצא עילית כ-190 משפחות. בישוב פוטנציאל גידול קטן - שכונה חדשה של כ-50 משפחות במדרון לכיוון בית זית. במחשבה לעתיד יותר רחוק - להפוך שטח חקלאי בלתי מעובד/רווחי לשטח בינוי. היוזמה לכך היא של המועצה האזורית לגבי קרקע של המינהל שחלקו במשבצת של בית זית וכולו מיועד כיום לחקלאות (לפי תב"ע).

החברה לפיתוח של המועצה האזורית גם מסרה לתכנון ראשוני פרויקט לתירות עממית בשטח שבין מוצא לבית זית ולכיוון דרום.

בישוב ועד מקומי פעיל. ב-1988 היה התקציב 270,000 ש"ח שמהם יועדו 100,000 ש"ח להחלפת צנרת מים.

המועצה נותנת שירותי חינוך (במערכת האזורית), איסוף אשפה, פעוטונים. מועדון קשישים ותרבות מתבצעים במשותף במושב בית זית.

תושבי מוצא קונים חלק ממוצרי הצריכה בצרכניה של בית זית. חוגי מוסיקה ואמנות עומדים לרשות התושבים במרכז האזורי שבאבן העזר אך למעשה התושבים מקבלים בירושלים שירותי תרבות. במוצא אין כמעט שטח חקלאי ורק תושב אחד עוסק בחקלאות ממש. לישוב מכינים כעת חכנית מתאר חדשה, בהזמנת הישוב, בתאום עם המועצה והועדה המקומית לתכנון. לישוב תכניות אב למים וביו. הישוב מקבל מים מהצנור לירושלים ומתבצעת חכנית נרחבת להחלפת צנרת מים בסיוע המינהל למים עירוניים.

ביוב - כיום בורות שופכין. לבית ההחלמה "ארזה" ו"מעון הרופא" שלידו - בור רקב, ללא סילוק מספיק. בעתיד - הכוונה להזרים השפכים למאסף הצפוני של ירושלים. כבישים ומדרכות אינם מספיקים ויש לשקם ולהרחיב.

5.2.2 בית זית

הישוב מונה כ-100 משפחות חברים במושב וכ-100 משפחות נוספות של בנים.

משבצת הישוב משתרעת על כ-4000 דונם מהם כ-450 דונם מטעים שמחציתם נטושה. כ-1000 דונם מרעה וטרשים. המרעה מופעל על ידי בעל דיר צאן שמגדל בעיקר טלאים לבשר (משפחה יחידה).

כ-100 דונם מוחכרים לחברת מקורות להפעלת סכר בית זית על נחל שורק מדרום לישוב.

הישוב מאורגן כמושב, ועד המושב פעיל ומתפקד גם כועד מקומי. הישוב מחשיב עצמו כחקלאי (לפי ידיעת הנהלת המועצה האזורית). בישוב מעט "עירוניים" שאין להם זיקה כלל לחקלאות.

כ-20 משפחות בישוב מתפרנסות מענף הלול.

כ-25 משפחות עוסקות בעונת הקיץ בקיט: הפעלת בונגלוס ובריכה השוכנים במורד היורד מהר-נוף.

רוב התושבים עוסק לפרנסתו בעבודת חוץ.

לחברה לפיתוח ולישוב תכניות לפיתוח קיט ברמה עממית בהתבסס על האזור הקרוב לסכר - ולפתח אגם מלאכותי שימשוך "תיירות מים".

5.2.3 אורה ועמינדב

שני מושבים סמוכים על גב פסגת הר גבוה המשקיף לכיוון ירושלים וסביבתה. כל אחד מהם פרוש על 500-600 דונם - השטח המדויק לא ידוע.

בכל אחד מהמושבים 70 נחלות וכ-150 משפחות. פחות מ-20% מהתושבים מתפרנס מחקלאות. כמעט כל התושבים עוסקים לפרנסתם בעבודות חוץ בדרך כלל בירושלים.

ביושבים אין באופן רשמי תעשיה ומלאכה, אף כי כמה מהלולים הוסבו במשך השנים לשימושים אחרים. באורה אולם שמחות פעיל המופעל באורח עסקי. לאורה תחנת דלק. לשני המושבים מטעים בעיבוד משותף וכן לול רביה.

ילדי הישובים לומדים בבי"ס עין הרים ליד עין כרם. לשני הישובים גן ילדים משותף.

למושבים אורה ועמינדב אין תוכניות מיתאר ולכן כל אישור בניה הוא נקודתי. הישובים חויבו להכין תכניות וכוונת המועצה האזורית היא שיהפכו לישובים קהילתיים ובהם מגרשים של כ-750 מ"ר ליחידת דיור.

פוטנציאל כלכלי קיים רק בתכנית מאושרת לנופש ותיירות ליד עמינדב לכיוון "יד קנדי". חברה משותפת לשני המושבים מחפשת משקיעים.

בשני המושבים ועדים פעילים. גבית מסי המועצה נעשית באורה מועד המושב ובעמינדב בגביה אינדיבידואלית. במושבים אין ביוב מרכזי.

אורך הכבישים באורה: 600 מטר כביש גישה, 2500 מטר כביש פנימי. בעמינדב: 2600 מטר כבישים ששופצו לאחרונה בצורה

יסודית.

המושבים מקבלים מים מהצנור לירושלים.

5.3 עיקרי מסקנות

הרחבת שטח השיפוט של ירושלים תצטרף לתחומה את המועצה המקומית מבשרת ציון. יש מקום לשקול גם את צירופו של הישוב מוצא לעיר וכן את עתידם של המושבים ובמיוחד עד כמה ישולבו בדרך פורמלית ומעשית בשירותי עיריית ירושלים.

העיריה תוכל לקבל על עצמה מתן שירותים באורח מסודר אם יתמלאו התנאים הבאים:

(1) יושלמו התשתיות בכל הישובים ויובאו למצב תקין. ההשקעות הנחוצות במבשרת ציון הן בסכום של כ-17 מיליון ש"ח. בישובי מוא"ז מטה יהודה הבעיה המרכזית תהיה התקנת ביוב מרכזי שעשויה לעלות כ-4 מיליון ש"ח (לפי חישוב של לא פחות מ-3000 \$ למשפחה ליותר מ-700 משפחות). לאחר התקנת הביוב יהיה מן הראוי להשלים התקנת כבישים, מדרכות, ניקוז ותאורה.

(2) כדי לבסס את שירותי מבשרת ציון ולהעלותם לרמת המקובלות בשכונות המפותחות בירושלים - יהיה צורך בהמשך העמדת המענק הכללי בשיעור המקובל ב-1989 למשך חמש שנים נוספות ורק לאחר מכן לבדוק את צרכי הישוב במשולב עם העיריה בירושלים - וכן לגבי כל וועד מקומי.

(3) לממן השלמת תכניות מתאר ותכניות אב למים, ניקוז, דרכים וכדומה לכל הישובים.

(4) לדאוג להבאת הכבישים העורקיים לרמה נאותה ולהעלות התיקצוב לאחזקת כבישים עורקיים בהתאם.

פרק III - החיוב הכלכלי

א. כללי
אמדן והערכת ההשקעות הדרושות לפיתוח ולבינוי חלופות התכנית בפרויקט גבולות ירושלים מורכב משלושה מרכיבים:

1. השקעות בפיתוח והכשרת "תשתית על".
2. השקעות בפיתוח והכשרת מגרשי בניה כולל תשתית עירונית.
3. השקעות בפיתוח ובניית שירותים ומוסדות ציבור.

(בהמשך יפורטו הערכות והתיחסויות שונות עפ"י שלושת המרכיבים הנ"ל)

ב. השקעות בפיתוח והכשרת "תשתית על"

2.ב. הגדרות

- "תשתית על" מוגדרת כתשתית עירונית ראשית הכוללת התיחסות ל -
- קווי אספקת מים ראשיים לעיר.
 - קווי חשמל ראשיים, קווי אספקת דלק ואנרגיה אחרים.
 - כבישי גישה ראשיים.
 - מערכת מאספים ומכוני טיהור וסילוק שפכים עירונית.

2.ב. הנחות מוצא

1. תוספת שטחי הבינוי והפיתוח לשימושי קרקע שונים, עפ"י חלופות התכנון השונות יהיו מפוזרות על פני שטחים נרחבים, בהיקף ובכמות קטנים יחסית (בהשוואה לקנ"מ עירוני).
חלופות התכנון השונות מלמדות על פוטנציאל בניה למגורים בהיקף של עד כ-13,000 יח"ד בחלופת מכסימום.
יחידת השטח הגדולה ביותר מסתכמת בריכוז של כ-..... יח"ד.

2. עיקר הפתוח יעשה בסמיכות למוקדי ישוב, שכונות ותשתית קיימים.

3. לו"ז למימוש פוטנציאל הפיתוח יתפרש על פני 10 שנים ויותר.

3.ב. סיכומים

בהנחות אלה אפשר וניתן להניח כי תוספת הפיתוח עפ"י החלופות השונות תהיה "זניחה" בהקשר לדרישות תשתית "העל" אשר ידרשו למימושן.
מערכות תשתית "העל" הקיימות בירושלים יכולה לקלוט את תוספת הפיתוח ללא צורך בקווים עיקריים נוספים.

ג. השקעות בפיתוח והכשרת מגרשי בניה ותשתית עירונית

ג.1. הגדרות

- הכשרות מגרשי בניה כוללת: - בנית קירות תמך, ניקוז ואחרים.
תשתית עירונית כוללת: מערכות מאספים לניקוז, ביוב, סילוק שפכים,
מים, חשמל, טלפונים, תקשורת, גינון ופיתוח שטח וכיו"ב.
מבדיקה שערכנו במספר אתרי בניה בהיקפים דומים לנ"ל נמצא -
- פרויקט בנה ביתך ברמות - עלות פיתוח כוללת למגרש בן כ-500 מ"ר
כ-30,000-35,000 \$.
- פרויקט במבשרת ד' - עלות פיתוח כוללת למגרש בן כ-400 מ"ר
כ-30,000-35,000 \$.
- פרויקט גבעת הר אור - עלות פיתוח כוללת למגרש בן כ-600 מ"ר
כ-22,000 \$.
- פרויקט הרחבת צור הדסה - עלות פיתוח כוללת למגרש בן כ-500 מ"ר
כ-30,000 \$.
- פרויקט עירוני רכסים - עלות פיתוח כוללת למגרש בן כ-500 מ"ר
כ-22,500 \$ או פטגת טל

ג.2. הנחות מוצא

1. אופי הפיתוח והיקפו ינוע מרמת שכונה בודדת בהיקף של 200-250 דונם ועד לשכונות בנות כ-1,000 דונם.
2. צפיפות הבנוי למגורים הצפויה עו תהיה בין 2-4 יח"ר לדונם (ברוטו שכונתי).

ג.3. סיכומים

בהנחות דומות לנ"ל אפשר וניתן להניח כי עלות הפיתוח והכשרת מגרשי הבניה והתשתית העירונית הדרושה להט תועמט על רוכש/חוכר הקרקע כחלק "מדמי פיתוח".
ומכאן שהקופה הציבורית לא תישא במימון העבודות.

ד. השקעות בפיתוח ובניית השירותים והמוסדות הציבוריים

א. הגדרות

פרוגרמת פיתוח השירותים והמוסדות הציבוריים מורכבת מקבוצות התייחסות שונות כולל: מוסדות ושירותי חינוך
מוסדות ושירותי בריאות
מוסדות ושירותי דת
מוסדות תרבות נוער וספורט

ב. הנחות מוצא

1. קיימת הטרוגניות רבה בהיקפים, בצפיפות ובביקושים השונים לשירותים הציבוריים.
2. יש להתייחס לכל תת איזור לסיפוח בנפרד.
3. מפאת המרחקים הקצרים יחסית ניתן להניח כי כל תת איזור לסיפוח יכול להשען (ולו בצורה חלקית) על חשתית שירותים ומוסדות קרובה קיימת.
4. גודל משפחה ממוצע בכל תאי השטח לפיתוח - 3.5 נפשות.
5. גודל שנתון אוכלוסיה ממוצע בכל תאי השטח לפיתוח - 2%.
6. רמות הביקוש לשירותים משתנה עפ"י סוג השירותים.
7. חישובי הביקוש לשטחי מוסדות ושירותים ציבוריים מניחים כי יש צורך בגודל מוסד מינימלי. הנחה זו מתבססת על צפיפות דיוור נמוכה, צורך במספר זרמי חינוך, לו"ז ארוך ומתמשך לפיתוח וכיו"ב.

בהמשך יפורטו פרוגרמות שטחים לבינוי ופיתוח עפ"י תתי האיזורים המוזכרים בפרויקט.

טבלה ג: הערכות שטחים לבנינו ופיתוח - מרחב גאוגרפי מס' 1 - מבשרת ציון

| מרחב
גאוגרפי | יח"ד | מערכת | פונקציה | מס' כיתות
דרושות | שטחי
בניה
במ"ר | שטחי
פיתוח
במ"ר | הערות |
|-----------------|------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|---|
| 1 | 5440 | חינוך | מעונות-
יום
0-3 | 28 | 3860 | 11150 | 138 מ"ר לכיתה
60% ביקוש
199 יח"ד לכיתה |
| | | | גן-
ילדים
5-4 | 22 | 2750 | 14400 | 125 מ"ר לכיתה
100% ביקוש
250 יח"ד לכיתה |
| | | | גן-
חובה
5 | 11 | 1370 | 6900 | 125 מ"ר לכיתה
100% ביקוש
500 יח"ד לכיתה |
| | | | יסודי | 11 | 2310 | 6870 | 210 מ"ר לכיתה 100% ביקוש
כ-500 יח"ד לבי"ס
כל 6 כיתות = 1 בי"ס |
| | | | ביניים | 31 | 6200 | 19000 | 18 כיתות, 200 מ"ר לכיתה
175 יח"ד לכיתה. |
| | | | מקיף | 31 | 11160 | 17200 | 18 כיתות, 360 מ"ר לכיתה |
| | | | סה"כ | 134 | 27650 | 75520 | |
| | | בריאות | תחנה
לבריאות
המשפחה | 11 | 1500 | 2200 | 500 יח"ד ליחידה |
| | | | מרכז
יום
לקשיש | 1 | 750 | 2000 | 200 קשישים ליחידה |
| | | | מרפאה
שכונתית | 1 | 920 | 1000 | 1 מ"ר ל-12 נפש
1 יח"ד לכ-8000 נפש |
| | | | סה"כ | - | 3170 | 5200 | לא כולל מרפאה מקצועית,
לשכת בריאות, תחנת מד"א |
| | דת | בית-
כנסת | בית-
כנסת | 6 | 1800 | 4500 | בי"כ קטן לכ-3500 נפש |
| | | | מקווה
בית-
מרחץ | 2 | 900 | 600 | 1 לכל 10000 נפש |
| | | | סה"כ | - | 2700 | 5100 | |
| | | שירותי
תרבות
נוער
וספורט | מתנ"ס | 3 | 3000 | 6000 | 1 יחידה ל-7000 נפש |
| | | | מועדון
שכונתי | 3 | 1500 | 6000 | 1 יחידה ל-7000 נפש |
| | | | בית-
נוער | 6 | 1020 | 12000 | |
| | | | סה"כ | - | 5520 | 24000 | |
| | | | סה"כ כללי | - | 39040 | 109820 | |

טבלה ט: הערכות שטחים לבנינוי ופיתוח - מרחב גאוגרפי מס' 2

| רחב
או-
רפי | יח"ד | מערכת | פונקציה | מס' כיתות
דרושות | שטחי
בניה
במ"ר | שטחי
פיתוח
במ"ר | הערות |
|-------------------|------|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|---|
| 2 | 2850 | חינוך | מעונות-
יום
0-3 | 15 | 2070 | 5970 | 138 מ"ר לכיתה
60% ביקוש
199 יח"ד לכיתה |
| | | | גן-
ילדים
5-4 | 12 | 1500 | 7850 | 125 מ"ר לכיתה
100% ביקוש
250 יח"ד לכיתה |
| | | | גן-
חובה
5 | 6 | 750 | 3750 | 125 מ"ר לכיתה
100% ביקוש
500 יח"ד לכיתה |
| | | | יסודי | 36 | 7560 | 22500 | 210 מ"ר לכיתה 100% ביקוש
100% ביקוש
כל 6 כיתות = 1 בי"ס |
| | | | בניינים | 18 | 3600 | 11000 | 18 כיתות, 200 מ"ר לכיתה
175 יח"ד לכיתה |
| | | | מקיף | 18 | 6480 | 10000 | 18 כיתות, 175 יח"ד לכיתה
360 מ"ר לכיתה |
| | | | סה"כ | 105 | 21960 | 61070 | |
| | | בריאות | תחנה
לבריאות
המשפחה | 11 | 1650 | 2200 | 500 יח"ד ליחידה |
| | | | מרכז
יום
לקשיש | 2 | 1500 | 4000 | 200 קשישים ליחידה |
| | | | מרפאה
שכונתית
עירונית | 2 | 1840 | 2000 | 1 מ"ר ל-12 נפש
1 יח"ד לכ-8000 נפש |
| | | | סה"כ | | 4990 | 8200 | לא כולל מרפאה מקצועית,
לשכת בריאות, תחנת מד"א |
| | | | בית-
כנסת | 3 | 900 | 2250 | בי"כ עדתי קטן ל-3500 נפש
17955:3500 = 6 |
| דת | | מקווה
בית-
מרחץ | 1 | 450 | 300 | 1 לכל 10000 נפש | |
| | | סה"כ | - | 1350 | 2550 | | |
| | | שירותי
תרבות
נוער
וספורט | מתנ"ס | 2 | 2000 | 4000 | 1 יחידה ל-15000 נפש |
| | | שכונתי | מועדון
שכונתי | 2 | 1000 | 4000 | 1 יחידה ל-15000 נפש |
| | | | בית-
נוער | 5 | 850 | 10000 | |
| | | | סה"כ | | 3850 | 18000 | |

- 3 -
 טבלה א: הערכות שטחים לבינוי ופיתוח - מרחב גאוגרפי מס' 3

| מרחב גאוגרפי | יח"ד | מערכת | פונקציה | מס' כיתות דרושות | שטחי בניה במ"ר | שטחי פיתוח במ"ר | הערות |
|--------------|--------------------------|----------------------------|----------------|------------------|----------------|-----------------|--|
| 3 | 370 יח"ד חדש + עיבוד | חינוך | מעונות-יום 0-3 | 2 | 275 | 800 | 138 מ"ר לכיתה
60% ביקוש
199 יח"ד לכיתה |
| | | | גן-ילדים 5-4 | 2 | 250 | 1300 | 125 מ"ר לכיתה
100% ביקוש
250 יח"ד לכיתה |
| | | | גן-חובה 5 | 1 | 125 | 630 | 125 מ"ר לכיתה
100% ביקוש
500 יח"ד לכיתה |
| | | | יסודי | - | - | - | 100% ביקוש, 210 לכיתה
6 כיתות ל-1 בי"ס
כ-500 יח"ד לכיתה. |
| | | | ביניים | - | - | - | 18 כיתות
כ-175 יח"ד לכיתה |
| | | | מקיף | - | - | - | |
| | | | סה"כ | 5 | 650 | 2730 | |
| | בריאות | בריאות תחנה לבריאות המשפחה | מרכז יום לקשיש | - | - | - | 500 יח"ד ליחידה |
| | | | מרפאה שכונתית | - | - | - | 200 קשישים ליחידה |
| | | | סה"כ | - | - | - | 1 מ"ר ל-12 נפש
1 יח"ד לכ-8000 נפש |
| | | | | - | - | - | לא כולל מרפאה מקצועית, לשכת בריאות, תחנת מד"א |
| | דת | ביכ"נ | מקורה בית-מרחץ | - | - | - | בי"כ עדתי קטן ל-3500 נפש |
| | | | סה"כ | - | - | - | 1 לכל 10000 נפש |
| | | | | - | - | - | |
| | | | | - | - | - | 1 יחידה ל-7000 נפש |
| | שירותי תרבות נוער וספורט | מועדון שכונתי | בית-נוער | - | - | - | 1 יחידה ל-7000 נפש |
| | | | סה"כ | - | - | - | כ-300 משתמשים למועדון |
| | | | | - | - | - | |
| | | | | - | - | - | |
| | | | | | 650 | 2730 | |

- 39 -
טבלה 15: הערכות שטחים לבינוי ופיתוח - מרחב גאוגרפי מס' 4

| תת
איזור | יח"ד | מערכת | פונקציה | מס' כיתות דרושות | שטחי בניה במ"ר | שטחי פיתוח במ"ר | הערות |
|-------------|--------------------------|--------|---------------------|------------------|----------------|-----------------|---|
| 4 | 5950 | חינוך | מעונות-יום 0-3 | 30 | 4140 | 11940 | 138 מ"ר לכיתה
60% ביקוש
199 יח"ד לכיתה |
| | | | גן-ילדים 5-4 | 24 | 3000 | 15700 | 125 מ"ר לכיתה
100% ביקוש
250 יח"ד לכיתה |
| | | | גן-חובה 5 | 12 | 1500 | 7500 | 125 מ"ר לכיתה
100% ביקוש
500 יח"ד לכיתה |
| | | | יסודי | 72 | 15100 | 45000 | 210 מ"ר לכיתה,
100% ביקוש, כ-500 יח"ד
לבי"ס, כל 6 כתות=1 בי"ס |
| | | | ביניים | 34 | 12240 | 18880 | 18 כיתות, 200 מ"ר לכתה
175 יח"ד לכיתה |
| | | | מקיף | 34 | 3120 | 6660 | 18 כיתות, 360 מ"ר לכתה
175 יח"ד לכיתה |
| | | | סה"כ | - | 42780 | 119820 | |
| | | בריאות | תחנה לבריאות המשפחה | 12 | 1600 | 2400 | 500 יח"ד ליחידה |
| | | | מרכז יום לקשיש | 1 | 750 | 2000 | 200 קשישים ליחידה |
| | | | מרפאה שכונתית | 3 | 2760 | 3000 | 1 מ"ר ל-12 נפש
1 יח"ד לכ-8000 נפש |
| | | | סה"כ | - | 5110 | 7400 | לא כולל מרפאה מקצועית,
לשכת בריאות, תחנת מד"א |
| | דת | | בית-כנסת | 6 | 1800 | 4500 | בי"כ עדתי קטן ל-3500 נפש |
| | | | מקווה בית-שרחץ | 2 | 900 | 600 | 1 לכל 10000 נפש |
| | | | סה"כ | - | 2700 | 5100 | |
| | שירותי תרבות נוער וספורט | | מתנ"ס | 3 | 3000 | 6000 | 1 יחידה ל-7000 נפש |
| | | | מועדון שכונתי | 3 | 1500 | 6000 | 1 יחידה ל-7000 נפש |
| | | | בית-נוער | 6 | 1020 | 12000 | כ-300 משתמשים למועדון |
| | | | סה"כ | - | 5520 | 24000 | |
| | | | | | 56110 | 156320 | |

| תחום איזור | יחיד | מערבת | פונקציה | מס' כיתות דרושות | שטחי בניה במ"ר | שטחי פיתוח במ"ר | הערות |
|------------|------|--------------------------|---------------------|------------------|----------------|-----------------|---|
| 6 | 5880 | חינוך | מעונות-יום 0-3 | 30 | 4140 | 11940 | 138 מ"ר לכיתה
60% ביקוש
199 יחיד לכיתה |
| | | | גן-ילדים 5-4 | 24 | 3000 | 15700 | 125 מ"ר לכיתה
100% ביקוש
250 יחיד לכיתה |
| | | | גן-חובה 5 | 12 | 1500 | 7500 | 125 מ"ר לכיתה
100% ביקוש
500 יחיד לכיתה |
| | | | יטודי | 72 | 15100 | 45000 | 210 מ"ר לכיתה
100% ביקוש, כ-500 יחיד
לבי"ס, כל 6 כיתות=1 בי"ס |
| | | | בנינים | 34 | 6800 | 20800 | 18 כיתות, 200 מ"ר לכתה
175 יחיד לכיתה |
| | | | מקיף | 34 | 12240 | 18880 | 18 כיתות, 360 מ"ר לכתה
175 יחיד לכיתה |
| | | | סה"כ | - | 42780 | 119820 | |
| | | בריאות | תחנה לבריאות המשפחה | 12 | 1600 | 2400 | 500 יחיד ליחידה |
| | | | מרכז יום לקשיש | 1 | 750 | 2000 | 200 קשישים ליחידה |
| | | | מרפאה שכונתית | 3 | 2760 | 3000 | 1 מ"ר ל-12 נפש
1 יחיד לכ-8000 נפש |
| | | | סה"כ | - | 5110 | 7400 | לא כולל מרפאה מקצועית,
לשכת בריאות, תחנת מד"א |
| | | | ביכ"נ | 6 | 1800 | 4500 | בי"כ עדתי קטן 00533 נפש |
| | | דת | מקווה בית-מרחץ | 2 | 900 | 600 | 1 לכל 10000 נפש |
| | | | סה"כ | - | 2700 | 5100 | |
| | | | מגנ"ס | 3 | 3000 | 6000 | 1 יחידה ל-7000 נפש |
| | | שירותי תרבות נוער וספורט | מועדון שכונתי | 3 | 1500 | 6000 | 1 יחידה ל-7000 נפש |
| | | | בית-נוער | 6 | 1020 | 12000 | כ-300 משתמשים למועדון |
| | | | סה"כ | - | 5520 | 24000 | |
| | | | | | 56110 | 156320 | |

טבלה ט: הערכות שטחים לבינוני ופיתוח - מרחב גאוגרפי מס' 8

| תת
איזור | יח"ד | מערבת | פונקציה
מס' כיתות
דרושות | שטחי
בניה
במ"ר | שטחי
פיתוח
במ"ר | הערות |
|-------------|-----------------------------------|--------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|--|
| 8 | 2550 | חינוך | מעונות-
יום
0-3 | 13 | 1800 | 138 מ"ר לכיתה
60% ביקוש
199 יח"ד לכיתה |
| | | | גן-
ילדים
5-4 | 11 | 1370 | 125 מ"ר לכיתה
100% ביקוש
250 יח"ד לכיתה |
| | | | גן-
חובה
5 | 6 | 750 | 125 מ"ר לכיתה
100% ביקוש
500 יח"ד לכיתה |
| | | | יסודי | 30 | 6300 | 210 מ"ר לכיתה,
100% ביקוש, כ-500 יח"ד
לבי"ס, כל 6 כיתות=1 בי"ס |
| | | | ביניים | 15 | 3000 | 18 כיתות, 200 מ"ר לכתה
175 יח"ד לכיתה |
| | | | מקיף | 15 | 5400 | 18 כיתות, 360 מ"ר לכתה
175 יח"ד לכיתה |
| | | | סה"כ | - | 18620 | 52400 |
| | | בריאות | תחנה
לבריאות
המשפחה | 6 | 900 | 1200 |
| | | | מרכז
יום
לקשיש | 1 | 750 | 2000 |
| | | | מרפאה
שכונתית | 3 | 2760 | 3000 |
| | | | סה"כ | - | 2570 | 4200 |
| | דת | | ביכ"ג | 3 | 900 | 2250 |
| | | | סכורה
בית-
מרחץ | 1 | 450 | 300 |
| | | | סה"כ | - | 1350 | 2550 |
| | שירותי
תרבות
נוער
וספורט | | מתנ"ס | 1 | 500 | 2000 |
| | | | מועדון
שכונתי | 1 | 500 | 2000 |
| | | | בית-
נוער | 2 | 340 | 2000 |
| | | | סה"כ | - | 1340 | 6000 |
| | | | | | 23880 | 65150 |

טבלה מס' 14: סיכום שטחי בניה ופיתוח באיזור הפרויקט

| שטחי פיתוח במ"ר | שטחי בניה במ"ר | זנת איזור |
|-----------------|----------------|------------|
| 109820 | 39040 | 1 |
| 73820 | 27790 | 2 |
| 2730 | 650 | 3 |
| 156320 | 56110 | 4 |
| 0 | 0 | 5 |
| 156320 | 56110 | 6 |
| 0 | 0 | 7 |
| 65150 | 23880 | 8 |
| 564160 | 203580 | סה"כ |
| ₪ 80 | ₪ 400 | עלות בניה |
| ₪ 45,132,800 | ₪ 81,432,000 | סה"כ השקעה |
| ₪ 126,564,800 | | מצטבר |

טבלה מס' 10: סיכום שטחי בניה ופיתוח מערכת-החינוך

| תח אזור | שטחי בניה במ"ר | שטחי פיתוח במ"ר |
|---------|----------------|-----------------|
| 1 | 27650 | 75520 |
| 2 | 21960 | 61070 |
| 3 | 650 | 2730 |
| 4 | 42780 | 119820 |
| 5 | 0 | 0 |
| 6 | 42780 | 119820 |
| 7 | 0 | 0 |
| 8 | 18620 | 52400 |
| סה"כ | 154440 | 431360 |

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

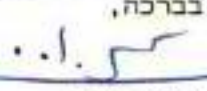
ירושלים, א' בחשוון תש"ן
30 באוקטובר 1989

לכבוד
הרב יצחק פריזנד
מנהל מוסד "עטרת - צבי"
ת.ד. 4207
ירושלים

שלום רב,

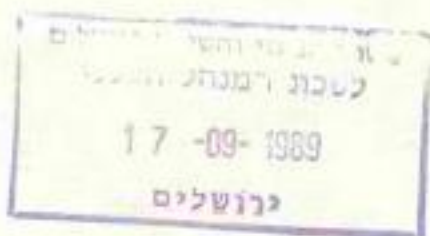
הריני לאשר קבלת מכתבך מיום ה' באלול תשמ"ט, המופנה אל מנכ"ל
משרד הבינוי והשיכון, מר עמוס אונגר.

לצערנו, בשל מגבלות תקציב קשות, לא נוכל לסייע במסגרת משהב"ש,
למבוקשכם.

בברכה,

יוסי כהן
עוזר למנהל הכללי

לכבוד

מר עמוס אונגר שיחי'
מנהל כללי של משרד הבינוי והשיכון
משרד הבינוי והשיכון,
ירושלים.



שלום וברכה,

בעמדנו על סף השנה החדשה, הננו שולחים את מיטב איחולינו חלבביים אל כב' ואל
ביחו - לשנה טובה ומבורכת ולכתיבה וחתימה טובה.

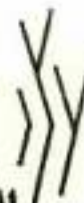
ראוי לציין בהזדמנות זו, את ההתפתחות הגדולה, המשמחת והמעודדת, של המפעל
הישיבתי-חינוכי עטרת צבי ירושלים, שמערכת הלימודים הייחודית שלו, שאינה קיימת
בארץ וגם בעולם - פועלת מזה כמה שנים ובהצלחה רבה, למען נערים קשיי למידה, מבחנים
חרדיים.

הנערים היקרים, שעד כה לא נמצאה להם מסגרת נאותה ומתאימה ואשר חסרו חיי-חברה
וחדוות-חיים, מה שזוכים נערים אחרים בגילם - הפכו להיות, במשך זמן קצר, נערים
טובים ומחוננים ומסתגלים לחיי-חברה, ע"י פעולותנו המתמידות והנמרצות, בהם משולבות
לימוד תורה והקניית דרך ארץ ומדות טובות יחד עם סדנאות עבודה, בחרושת עץ, פלסטיקה
ומכניקה.

חדוות היצירה נותנת לנערים היקרים שמחת חיים מלאה, שמפתחת בהרבה את שכלם
בהבנת הלימודים ובהתנהגות כללית, כך שניתן לקוות, שאחרי תקופה לא ארוכה לא יהיו
נבדלים מנערים בני גילם.

ערכו וחשיבותו של מפעל כזה - אין ערוך לו. הורים רבים, מהארץ ואף מחו"ל,
מחננים אלינו לקבל את בניהם כתלמידים. דא עקא, שחסרים אנו מבנה מתאים ללימודים
ולפנימיה. למותר להדגיש, עד כמה יכולנו לפעול עוד ועוד בשטח זה, שהוא שטח של הצלת
נפשות ממש.

גם ההוצאות הגדולות המיוחדות למסגרת זו ועול החובות הגדולים - מכבידים עלינו
מאד ומקשים על הניהול החקין של המפעל החשוב הזה.



ב"ה

- 2 -

משום כך, אנו פונים אל כב', להשתדל עבורנו לקבלת מבנה מתאים לאיכלוס החלמידים ללימודים ולמגורים, וכן מענק כספי מיוחד, שיהא בו להקל מעלינו את המצוקה הכספית הקשה, ויהא בו גם סיוע להתפתחות הכללית של המפעל.

יהי רצון, ותהא השנה הבעל"ט שנת פדות וישע לעם ישראל, שנת בריאות, שלום ושלוח, שנה שבה נזכה לראות בחייוסע יהודא לנצח וישראל עושה חיל, בביאת משיח צדקנו, במהרה בימינו, אמן.

בכל הכבוד הראוי,


 הרב יצחק פריזנד
 מנהל

תסקיר על המפעל - מצו"ב.



עטרת-צבי מכון-צור

המרכז לחינוך ולשיקום

ת ס ק י ר

המרכז לחינוך ולשיקום נוער נפתח בשנת תשמ"ה כצורך שעה במגזר החרדי, אשר קיימת בו זה שנים הדחקה של נושא החינוך המיוחד. מובן כי הדחקה זו היא לרעת החברה כולה אך ודאי סובל מכך ביותר הנער החרדי וסביבתו הקרובה.

הרב יצחק פריזנט נ"י, מורה ותיק, שחוה במהלך עבודתו בהוראה במגזר החרדי עד כמה חסרה מסגרת מתאימה לנערים חריגים אלו יזם את פתיחת המרכז לחינוך ולשיקום כשלגד עיניו טובתו של הנער החרדי וסביבתו, חינוכו ושיקומו האישי והחברתי.

המסגרת אושרה ע"י כל הגורמים הממשלתיים כגון משרד החינוך, משרד העבודה והרווחה והשרות למפגר.

המרכז לחינוך ולשיקום מפעיל מערכת לימודים מיוחדת במינה שאינה קיימת בארץ ואולי אף לא בעולם. ואמנם יעידו על כך תלמידי המרכז מניו-יורק, אנטוורפן ופריז.

מערכת הלימודים היחודית משלבת בתוכה לימודי מקצוע בתחומי הפלסטיקה, העץ והמכניקה (ובעתיד מתוכננת גם סדנת לימוד הצורפות), לימודי קודש החשובים כל כך בסדר יומו של הנער החרדי ולימודים כלליים החל מלימודי שפה זרה וכלה בשיעורי ספורט.

מובן כי גם מחוץ לשעות הלימודים נמצא החניך בקשר רצוף עם הצוות החינוכי הכולל מורים, מורות, פסיכולוג, ועו"ס.

המרכז מתעתד ללוות את החניכים בוגרי המסגרת ולשבצם במקומות עבודה מוגנים בהתאם ליכולתם ובמדת הצורך ליצור עבורם מקומות עבודה חדשים.

להוותנו במשך תקופת פעילותה של המסגרת מתדפקים תלמידים רבים על דלתותיה אך רק חלקם מתקבלים וזאת מפאת המגבלות האוביקטיביות בה נתונה המסגרת שעדיין לא זכתה למבנה נאות ההולם את צרכיה המורכבים של מערכת מורכבת מעין זו.

הסובלים ממצב קשה זה בראש ובראשונה הם אותם נערים מסכנים שכל כך חסרים מסגרת שיקומית תומכת ומחנכת, אך לא ימלט כי גם החברה בכללותה תצא נפסדת אם לא ימצא פתרון נאות לנערים אלו כי אחרת עתידים נערים אלו ליפול לנטל ולמעמסה על החברה כולה.

אנו תקווה כי כל הגורמים הממלכתיים שיש להם אפשרות ויכולת יתנו את ידם שכבר בשנה"ל הבעל"ט יימצא פתרון של קבע ההולם את מורכבותה של המסגרת וצרכיה. ואכן נוכל לברך על המוגמר כבר עם פתיחת שנה"ל תש"נ הבעל"ט.

15. ב-6.6.89 * חוצגו כל השינויים בתכנית בפני מתכנן המחוז
וב-6.6.89 הועברו אליו טיוטות התכניות המתוקנות.
 - על מנת לקצר הליכים נקבע כי נספחי הבינוי, הפיתוח ועידכונים
במודל ייערכו לאחר הדיון במחוזית שנקבע ליום 4.7.89
 16. 4.7.89 הדיון בתכנית הודג מסדר יום הועדה המחוזית ע"י מתכנן
המחוז הקודם בתרוץ שלא הועברה פורמאלית ע"י המקומית.
 17. 30.7.89 הונחית ע"י האגף לתכנון עיר להכין תשריטים סופיים
לדיון על מנת שיועברו למחוזית.
 18. לפיכך נדרשה בחודשים האחרונים הכנת התשריטים הסופי וכן הוזמנה
עובדת סכלת חישובי שטחים * שנסתיימה היום.
 19. צביעת תשריטים לדיון תסתיים עד אמצע 11/89.
 20. טיכום אין מניעה שהתכנית תובא לדיון בועדה המחוזית בחודש 12/89
לשם אישור להפקדה.
- במקביל יהיה צורך בהכנת נספחים נוספים ובעידכון המודל * אך
אלה אינם תנאי לדיון במחוזית.

ב כ ד כ ה

איתן כהן
מנהל מרחב ירושלים

העתקים:
ס מ כ * ל
מנהל פרויקט

מרחב ירושלים
פגוש המועצות 15/1/89
המנהל המחוזי
ירושלים 972
מח. תכנון
מח. תכנון

מח. תכנון
מח. תכנון
מח. תכנון
מח. תכנון

מח. תכנון
מח. תכנון
מח. תכנון
מח. תכנון

מח. תכנון
מח. תכנון
מח. תכנון
מח. תכנון

מח. תכנון
מח. תכנון
מח. תכנון
מח. תכנון

מרחב

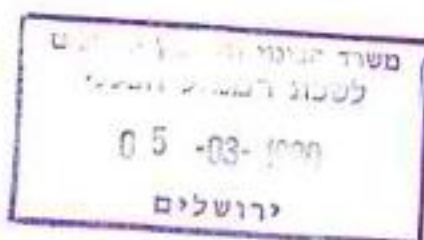
חברה לפיתוח עירוני בע"מ



מועצה מקומית אפרת

ב"ה א' באדר, תש"ן
26 באוקטובר 1990

מספר:



לתושבים שלום,

הנדון: גבעת הזית

בשל חרושת השמועות בנוגע להתישבות בגבעת הזית ולמען הסר ספק מובהר בזאת כי המועצה המקומית אפרת לא העדיפה, לא מעדיפה, ולא תעדיף קבוצה זו או אחרת בהקשר לקבלת זכויות כלשהן בכלל הישוב ובכלל זה גם בגבעת הזית.

המועצה תעמוד על כך כי בהתאם לסיכומים עם משרד השיכון יוענקו תנאי סיוע שווים לכל המעוניין להתגורר בגבעת הזית וכי לא תינתן העדפה לקבוצה ו/או עמותה כל שהיא.

המועצה מעודדת את ההתישבות באפרת כולה ובכלל זה גם בגבעת הזית (בני ובנות אפרת יהיו תמיד בעדיפות ראשונה).

כל המעוניין לרכוש דירה בגבעת הזית יוכל לקבל פרטים במועצה. למען הסר כל ספק עדיין לא סוכמו היקף תנאי הסיוע, התנאים יסוכמו בשיתוף המועצה שתבחר. למרות זאת (בהעדר כל דחיפות) כל המעוניין בהרשמה יוכל לעשות זאת ללא תשלום במשרדי המועצה.

למותר לציין כי תכנון גבעת הזית הינו בשלבים ראשוניים בלבד.

בברכה,

יו"ר אחימן
ינוך אחימן
ראש המועצה

העתק: מר עמוס אונגר - מנכ"ל משרד השיכון
מר ישראל שורק - מנהל אגף אכלוס
מר שמריהו כהן - מנהל מחוז ירושלים
גב' צביה אפרתי - ס/מנהל מחוז ירושלים
ח"כ חנן פורת - גרעין הדר ביתר

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: כ"ז בתשרי התש"נ
26 באוקטובר 1989



לכבוד
עו"ד אריה נח
בשם עמותת "הר ארזים"
רח' קק"ל 8
ת.ד. 7972
ירושלים

אדון נכבד,

עמותת הר ארזים (ביסוד)
מכתבך מ-4.9.89

הנדון:

מכתבכם למנכ"ל הועבר לטיפול

יוזמתכם חיובית. משרדינו מקדם באופן עקבי בירושלים וסביבתה בנייה
מגוונת שתכליתה לענות על הצרכים של כל סוגי האוכלוסיה, כולל זו שלכם.

האיתורים שאתם מצביעים עליהם (מבשרת, עין כרם) אינם זמינים והמידע
שבידכם איננו מדויק.

הפרטים הובהרו לנוציגכם בפגישה ב-11.10.89.

באתרים שבטיפולינו, פסגת זאב ומעלה אדומים, נוכל לסייע לכם במסגרת
בנייה רוויה.

בכבוד רב,

שמריהו כהן
מנהל המחוז

העתק:

לשכת המנכ"ל

גב' ציפי בירן - היועצת המשפטית

גב' צביה אפרתי - מנהלת מחלקה (פרוגרמות ופיתוח)

4/9/89



לכבוד
מר עמוס אונגר
מנכ"ל משרד השיכון
הקריה
ירושלים

א.נ.

הנדון: עמותת הר ארזים (ביסוד)

הריני לפנות אליך בשם העמותה "הר ארזים", ולבקש את עזרתך, במטרה לקדם את פעולות העמותה ומטרותיה.

כדפים הבאים תמצא תמצית על רקע להקמת העמותה, הפתרונות המוצעים, והשלבים להגשמתם.

אנו סבורים כי פרויקט המוצע יהווה פרויקט רב חשיבות כמאמצי הרשויות לפתח את ירושלים, לשמור על גיוון האוכלוסיה, ולשפר את תדמית העיר, כעיר מתקדמת, צעירה פלורליסטית. לרשויות צריך להיות אינטרס עליון במניעת הגירתם של תושבי העיר הצעירים והמשכילים מחוץ לעיר.

מדובר באינטרס ציבורי, וככזה אנו סבורים כי יש לסייע לעמותה באיתור הקרקע, ולהעניק לעמותה את הפטור ממכרז, אשר עומד כמכשול ראשון ועיקרי בהמשך פעילותה.

עזרתך כמנכ"ל משרד השיכון, נחוצה לנו ביותר כדי לאתר קרקע מתאימה לבניה, ובמיוחד כדי שנוכל להמשיך בהליכים להשגת הפטור ממכרז.

במקביל לפנייתנו זו אליך, פנינו למספר אישים ומוסדות בבקשת תמיכה בפעולות העמותה, ואכן תמיכה זו התקבלה. עם איתור השטח המתאים, אנו סבורים כי נוכל לפנות למינהל מקרקעי ישראל ולהציג את ההמלצות הנחוצות ע"פ דין לקבלת הפטור ממכרז לגבי הקרקע.

בכבוד רב,


אריה נח, עו"ד
בשם עמותת "הר ארזים"
(ביסוד).

משרד רשום:
רח' קקל 8 ירושלים
ת.ד. 7972

הר ארזים עמותת אקדמאים לבנייה עצמית (ביסוד)

הרקע ליסוד העמותה:

עמותת "הר ארזים" הוקמה על רקע הקושי ההולך וגובר בהשגת מגורים באיכות ובמחיר סבירים, באיזור ירושלים.

אנו סבורים, כי קושי זה, מהווה אחד הגורמים העיקריים להגירת זוגות צעירים משכילים, בראשית דרכם, מירושלים לשפלת החוף. זוגות אלה מתקשים במציאת פתרון דיור בירושלים, באיכות סבירה ובמחירים שניתן לעמוד בהם. עזיבה זו של הזוגות הצעירים גורמת בהכרח לשינוי המאזן הדמוגרפי שבין יהודים לערבים, ובין חילונים לחרדים, ובין צעירים ולזקנים.

מנגד, מוצעים פתרונות דיור אטרקטיביים במיוחד לקבוצת אוכלוסיה זו, באיזורים שונים של הארץ: באיזור מודיעין מוקמת והולכת עיר שלמה, שמטבה זוגות רבים מירושלים.

באיזור יבנה מוקמת שכונה של שוטרים (עמותת דולב), וגם לשם עקרו זוגות רבים מירושלים. באיזור צור הדסה מוקמת שכונה חדשה אשר מאגר התושבים שלה מצוי בירושלים.

הצבענו על מספר מוקדים, אך יש לזכור כי ישנם רבים נוספים בכל רחבי המדינה. ניתן לומר כי מתנהל "מירוץ" אחר אוכלוסיה זו. כעירות פיתוח (שלומי מצפה רמון ועוד) ניתנים חנאים קוסמים ומפתים כדי למשוך אותם זוגות להתגורר בתחומן.

מלבד השינוי הדמוגרפי עליו עמדנו, עזיבה זו מקשה על הקמת חקשיות חדשות ועתירות ידע בירושלים, נוכח הקושי בגיוס עובדים מתאימים.

אנו סבורים כי מתן תנאי מגורים סבירים באיכות חיים משופרת, צריכה להיות מטרתה של הרשות המקומית, כגורם מפתח לעידוד הגירה חיובית של האוכלוסיה לתחומה, ולמניעת הגירה שלילית.

כאשר דירות כנות 2 ו-3 חדרים בבנין רכ דירות עולות למעלה מ-\$70,000, והאפשרות לבנייה במסגרת "כנה ביתן" מוגבלת לבעלי אמצעים ניכרים, ברור כי אוכלוסיית היעד של עמותה זו מעדיפה מגורים מחוץ לירושלים.

נקודה נוספת אליה נבקש להפנות את תשומת הלב. המחקרים האחרונים מצביעים על גורם נוסף לשינוי הדמוגרפי:

עיקר הריכוז הטבעי באיזור ירושלים מרוכז באוכלוסיה החרדית ובאוכלוסיה הערבית.

צפיפות הדיור, של משפחה בדירה כת שניים או שלושה 2 חדרים, מונעת הרחבת המשפחות אצל אוכלוסיית היעד של העמותה, ומשפיעה אף היא על המאזן הדמוגרפי.

הפתרון המוצע ע"י העמותה.

העמותה מבקשת להציע פתרון של כניה עצמית של דיור בשיטת הבית הגדל. שיטה זו התבססה באיזורים שונים של הארץ ועקרונותיה פשוטים.

העמותה כונה עבור חבריה בתים. ובניגוד לשיטת "כנה ביתך", הבניה מבוצעת בצורה מרוכזת, במספר מוגבל של טיפוסים בתים.

שיטה זו מבטיחה הוצלה ניכרת של מחיר התיכנון והבניה, ע"י סטנדרניזציה של הבניה.

מחירי החומרים והבניה, מוזלים ע"י התקשרות מרוכזת ומאוחדת של כלל החברים בעמותה עם קבלנים וספקים, בשיטת מיכרז פתוח המבטיחה תחרות במחירים.

מובטחת אחידות בתיכנון, אשר משפיעה באופן ישיר על איכות החיים, ומראה הטובה.

מחירי העמותה נחסכת הטרחה של כניה עצמית, והתקשרות אישית עם קבלנים וספקים.

שירותים קהילתיים וציבוריים ניתנים ברמה גבוהה יותר.

התיכנון היסודי של כל בית כולל בתוכו פוטנציאל גדילה, וכן את ההיתרים הנחוצים ע"פ דין. דבר המבטיח אפשרות הרחבת הדירה בעתיד בהתאם לצרכי המשפחה, מתן אפשרות להגדלת המשפחה, וכניה בתיכנון אחיד ומוסדר, המונע הפיכת תוספות הבניה לערב רב.

הבניה התבססה על כניה כאיכות טובה, אך תימנע במודע מבניה בחומרים יוקרתיים, וזאת כדי להקטין את עלויות הבניה, ושמירה על סגנון בניה צנוע סביר.

כדי להבהיר ולסבר את האוזן: אין העמותה מצפה לקבל דבר בחינם. החיסכון יושג ע"י החיסכון ברווח קבלני ובתיכנון ובביצוע מתואם ומרוכז כדי להקטין את העלויות.

אוכלוסיית היעד של העמותה.

העמותה תקנה עדיפות לזוגות צעירים וחסרי דיור.

העמותה תקבע בתקנון כי השכונה שתקום תהיה אורח חיים פלורליסטי מבחינה דתית וחברתית.

העמותה תתן עדיפות לאוכלוסיה שאחד מבני הזוג הינו בוגר מוסר אקדמאי, אין הגבלה על השכלת בין הזוג השני.

מאגר המצטרפים לעמותה מצוי באוכלוסיית מהנדסים ועובדי התעשיות המתחכמות, הרופאים הצעירים בבתי החולים בירושלים, מורי בתי הספר, מהנדסים אקדמאים בשירות המדינה, ועצמאים: רופאים, אנשי מחשבים, רואי חשבון, עובדי מחקר באוניברסיטה וכדומה.

זו אוכלוסיה חזקה מבחינת החרוטה הסגולית לשוב, אך חלשה מבחינה כלכלית. לרוב מדובר כשכירים במשכורת נמוכה יחסית: רופאים, מורים, עובדי מדינה או עצמאים צעירים בראשית דרכם.

אוכלוסיית יעד זו נקבעה בהתחשב בעובדה כי פתרונות "כנה ביתך" בירושלים אינם אינם בהישג ידה.

מדובר באוכלוסיה המוגדרת כ"זוגות צעירים", והזכאית לסיוע במגורים ע"פ הגדרות משרד השיכון.

אתר הבניה וגודלו.

מספר היחידות שיבנה יושפע ישירות מגודל השטח שיוקצה לעמותה. לשם השוואה: במודיעין מדובר על כניית 1,000 יחידות מגורים. ביבנה מדובר על כמה מאות.

על סמך סקר מדגמי, צופים יזמי העמותה כי בשלב ראשון ירשמו כמה מאות חברים לעמותה. מטפסת יתברר סופית עם קביעת הסיכויים למימוש התוכנית.

האמור בחומי ירושלים כלכד. אנו סבורים כי עם מימוש התוכניות ניתן יהיה להרחיב את ההרשמה, ולהשתמש בסטודנטים הלומדים באוניברסיטה העברית, כמאגר פוטנציאלי לחברים חדשים, גם מקרב אלה שאינם תושבי ירושלים.

מסקר שעשו יזמי העמותה עולה, כי עיקר עתודות הקרקע של ירושלים לשנים הבאות, בהחשב כפיתוח מתוכנן, ובמצב הפוליטי, הינן בכיוון צפון מערב, מערב, ודרום מערב. מסקנה זו מחייבת עם תוכנית העיריה להעביר לשטח השיפוט של ירושלים את איזורי מבשרת ירושלים.

אלו עתודות הקרקע שעמדו לרשות העיר עד למלחמת ששת הימים. עם השלמת הקמתן של שכונות הלוויין סביב ירושלים, דומה שאין דרך אלא לפתח עתודות קרקע אלו, ואכן המינהל הקצה באחרונה, לאירגון הקבלנים, קרקע לבניה בסמוך לקריית מנחם.

האתר המועדף מצוי באיזור בית החולים עין כרם, ב"תפר" שבין ירושלים למועצה האיזורית מטה יהודה.

עלויות הבניה

כאמור בראשית דברינו מטרת העמותה לאפשר מגורים באיכות משופרת, ובמחירים סבירים.

ע"פ השוואה שערכנו עם עמותות דומות- מודיעין או דולב- עולה כי בית צמוד קרקע בגודל של כ-100 מ"ר, עם פוטנציאל לבניה נוספת בעתיד, עלותו כ-100,000\$. שווה ערך לדירה בת 3.5 חדרים בשכונה לא מבוססת בירושלים.

העריכה זו מתבססת על הנחה כי עלויות הקרקע והפיתוח ישוו לעלויות במודיעין או ביבנה או גבוהים מהם, עד 50%. (במודיעין הקרקע זולה יותר, אך הפיתוח יקר יותר)

שלבים במימוש הפרוייקט:

העמותה מצויה כיום ביסוד. החברים המייסדים כוללים בתוכם רופאים מבי"ח הדסה, מורים ממספר בתי ספר, עובדי תעשיות מתחכמות, ואקדמאים בשירות המדינה.

המייסדים פונים כבר בימים אלה להנהלות מפעלים ומוסדות ע"מ לצרפם לתמיכה במטרות העמותה ופעולתיה, מתוך הנחה שמטרות העמותה משתלבות במטרות המפעלים והמוסדות. בין הגופים שכרעם העמותה לגייס את תמיכתם: הנהלת מפעל "אינטל", אוניברסיטת ירושלים, אירגון המורים העל יסודיים, הנהלת בית החולים הדסה ועוד.

תמיכתם של גופים אלה תסייע לעמותה לשפר את רוחחתם של עובדי המפעלים והמוסדות האמורים ותסייע להם לשמר כח אדם נחוץ בירושלים. העמותה תשאף להקים מועצה מייצעת ומנחה שתורכב מנציגי הגופים האמורים. אנו סבורים כי בראש המועצה האמורה צריך לשבת נציג העיריה.

במקביל פועלת העמותה במישורים הבאים:

איתור האתר, ואישור הרשויות

העמותה פועלת לאתר קרקע מתאימה, במקביל לאישור הרשויות משרד השיכון ומינהל מקרקעי ישראל. עם איתור הקרקע תפעל העמותה להשגת פטור ממכרז, לגבי הקרקע, והחקשרות עם המינהל במסגרת חוזים מתאימים.

העמותה תפעל אצל משרד השיכון להשגת אישור כי הבניה מתאימה לזוגות צעירים, למתן משכנתאות מתאימות ותוכנית פיתוח סביבתי מלא.

חיכנון האתר והשגת היתרי הבניה

העמותה מתכוונת לבוא בדברים עם רשויות התכנון בירושלים, ע"מ לפעול במשותף לחיכנון סביבתי ותכנון הבתים כדרך אשר תעמוד בקריטריונים הנדרשים על ידי הרשויות מחד, ותוזיל את עלויות הבניה מאידך. העמותה תשתדל להגיע להבנה מלאה עם רשויות התכנון של העיריה מתוך חשיבות שראוה העמותה לחיכנון נאות כמרכיב חשטב באיכות החיים. העמותה תבקש לשטף פעולה עם רשות התכנון האמורות.

השגת משכנתאות

העמותה באה בדברים עם בנקים למשכנתאות, ונתקבלה תשובה חיובית לשיתוף פעולה כמטרה ליתן הלוואות משלימות בתנאים עודפים על תנאי השוק המקובלים.

רישום חברים

כזמן הקרוב, עם סיום ההליכים הפרוצדורליים של רישום העמותה, תפתח העמותה במטע הרשמה. נוכח העובדה כי קיימות שאלות רבות העומדות על הפרק, יחויבו הנרשמים כתשלום לא גבוה של מאות שקלים כלכד לצורך מימון רישום העמותה והפעילות הראשונית להשגת ההיתרים. מנגד הסיכון שבהרשמה יצוצמם, ותשלום כספים יעשה אך ורק עם התקדמות הפרויקט. עם קבלת ההיתרים יקוזזו דמי ההרשמה מהתשלומים בגין רכישת הבית. תוקנה עדיפות לפי סדר ההצטרפות.

"הר ארזים"
עמותת אקדמאים לבניה עצמית
(ביסוד)

☐ למעקב

משרד הבינוי והשיכון

לשכת המנהל הכללי

תאריך 21.12.89

אל:

לכבוד

(המנהל הכללי)

א.נ.

הנדון: דיון ודיון (2.12.89)

לוטח מכתבו של 21.12.89 בנדון.

☐ אנו בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☐ אנו השב תשובתך ישירות לפונה.

העתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת המנכ"ל.

בברכה

ד/ר
עוזר המנכ"ל

4/9/89



לכבוד
מר עמוס אונגר
מנכ"ל משרד השיכון
הקריה
ירושלים

א.נ.

הנדון: עמותת הר ארזים (ביסוד)

הריני לפנות אליך בשם העמותה "הר ארזים", ולבקש את עזרתך, במטרה לקדם את פעולות העמותה ומסרותיה.

בדפים הבאים תמצא תמצית על רקע להקמת העמותה, הפתרונות המוצעים, והשלבים להגשמתם.

אנו סבורים כי פרויקט המוצע יהווה פרויקט רב חשיבות במאמצי הרשויות לפתח את ירושלים, לשמור על גיוון האוכלוסיה, ולשפר את תדמית העיר, כעיר מתקדמת, צעירה פלורליסטית. לרשויות צריך להיות אינטרס עליון במניעת הגירתם של תושבי העיר הצעירים והמשכילים מחוץ לעיר.

מדובר באינטרס ציבורי, וככזה אנו סבורים כי יש לסייע לעמותה באיתור הקרקע, ולהעניק לעמותה את הפטור ממכרז, אשר עומד כמכשול ראשון ועיקרי בהמשך פעילותה.

עזרתך כמנכ"ל משרד השיכון, נחוצה לנו ביותר כדי לאתר קרקע מתאימה לבניה, ובמיוחד כדי שנוכל להמשיך בהליכים להשגת הפטור ממכרז.

במקביל לפנייתנו זו אליך, פנינו למספר אישים ומוסדות בבקשת תמיכה בפעולות העמותה, ואכן תמיכה זו התקבלה. עם איתור השטח המתאים, אנו סבורים כי נוכל לפנות למינהל מקרקעי ישראל ולהציג את ההמלצות הנחוצות ע"פ דין לקבלת הפטור ממכרז לגבי הקרקע.

בכבוד רב,

אריה נח, עו"ד
בשם עמותת "הר ארזים"
(ביסוד).

משרד רשום:
רח' קהל 8 ירושלים
ח.ד. 7972

הר ארזים עמותת אקדמאים לבניה עצמית (ביסוד)

הרקע ליסוד העמותה:

עמותת "הר ארזים" הוקמה על רקע הקושי ההולך וגובר כחשגת מגורים באיכות ובמחיר סבירים, באיזור ירושלים.

אנו סבורים, כי קושי זה, מהווה אחד הגורמים העיקריים להגירת זוגות צעירים משכילים, בראשית דרכם, מירושלים לשפלת החוף. זוגות אלה מתקשים במציאת פתרון דיור בירושלים, באיכות סבירה ובמחירים שניתן לעמוד בהם. עזיבה זו של הזוגות הצעירים גורמת בהכרח לשינוי המאזן הדמוגרפי שבין יהודים לערבים, ובין חילונים לחרדים, ובין צעירים ולזקנים.

מנגד, מוצעים פתרונות דיור אטרקטיביים כמיוחד לקבוצה אוכלוסית זו, באיזורים שונים של הארץ: באיזור מודיעין מוקמת והולכת עיר שלמה, שמשכה זוגות רבים מירושלים.

באיזור יבנה מוקמת שכונה של שוטרים (עמותת דולב), וגם לשם עקרו זוגות רבים מירושלים. באיזור צור הדסה מוקמת שכונה חדשה אשר מאגר התושבים שלה מצוי בירושלים.

הצבענו על מספר מוקדים, אך יש לזכור כי ישנם רבים נוספים בכל רחבי המדינה. ניתן לומר כי מחנהל "מירון" אחר אוכלוסיה זו. בעירות פיתוח (שלומי מצפה רמון ועוד) ניתנים תנאים קוטמים ומפתים כדי למשוך אותם זוגות להתגורר בתחומן.

מלבד השינוי הדמוגרפי עליו עמדנו, עזיבה זו מקשה על הקמת תעשיות חדשות ועתירות ידע בירושלים, נוכח הקושי בגיוס עובדים מתאימים.

אנו סבורים כי מתן תנאי מגורים סבירים באיכות חיים משופרת, צריכה להיות מטרתה של הרשות המקומית, כגורם מפתח לעידוד הגירה חיובית של האוכלוסיה לתחומה, ולמניעת הגירה שלילית.

כאשר דירות בנות 2 ו-3 חדרים בבנין רב דירות עולות למעלה מ-\$70,000, והאפשרות לבנייה במסגרת "בנה ביתך" מוגבלת לבעלי אמצעים ניכרים, ברור כי אוכלוסית היעד של עמותה זו מעדיפה מגורים מחוץ לירושלים.

נקודה נוספת אליה נבקש להפנות את תשומת הלב. המחקרים האחרונים מצביעים על גורם נוסף לשינוי הדמוגרפי:

עיקר הריכוז הטבעי באיזור ירושלים מרוכז באוכלוסיה החרדית ובאוכלוסיה הערבית.

צפיפות הדיור, של משפחה בדירה בת שניים או שלושה 2 חדרים, מונעת הרחבת המשפחות אצל אוכלוסית היעד של העמותה, ומשפיעה אף היא על המאזן הדמוגרפי.

הפתרון המוצע ע"י העמותה.

העמותה מבקשת להציע פתרון של בניה עצמית של דיור בשיטת הבית הגדל, שיטה זו התבססה באיזורים שונים של הארץ ועקרונותיה פשוטים. העמותה בונה עבור חבריה בחים. ובניגוד לשיטת "בנה ביתך", הבניה מבוצעת בצורה מרוכזת, במספר מוגבל של טיפוסים בחים.

שיטה זו מבטיחה הוזלה ניכרת של מחיר התיכנון והבניה, ע"י סטנדרניזציה של הבניה.

מחירי החומרים והבניה, מוזלים ע"י התקשרות מרוכזת ומאוחרת של כלל החברים בעמותה עם קבלנים וספקים, בשיטת מיכרז פתוח המבטיחה תחרות במחירים. מובטחת אחידות בתיכנון, אשר משפיעה באופן ישיר על איכות החיים, ומראה הסכיכה. מחברי העמותה נחסכת הטרחה של בניה עצמית, והתקשרות אישית עם קבלנים וספקים. שירותים קהילתיים וציבוריים ניתנים ברמה גבוהה יותר.

התיכנון היסודי של כל בית כולל בחובו פוטנציאל גדילה, וכן את ההיתרים הנחוצים ע"פ דין. דבר המבטיח אפשרות הרחבת הדירה בעתיד כהתאם לצרכי המשפחה, מתן אפשרות להגדלת המשפחה, ובניה בתיכנון אחיד ומוסדר, המונע הפיכת תוספות הבניה לערב רב.

הבניה תתבסס על בניה באיכות טובה, אך תימנע במודע מבניה כחומרים יוקרתיים, וזאת כדי להקטין את עלויות הבניה, ושמירה על סגנון בניה צנוע סביר.

כדי להבהיר ולסבר את האוזן: אין העמותה מצפה לקבל דבר בחינם. החיסכון יושג ע"י החיסכון ברווח קבלני ובתיכנון ובביצוע מהואם ומרוכז כדי להקטין את העלויות.

אוכלוסיות היעד של העמותה.

העמותה תקנה עדיפות לזוגות צעירים וחסרי דיור. העמותה תקבע בתקנון כי השכונה שתקום תהיה אורח חיים פלורליסטי מבחינה דתית וחברתית. העמותה תתן עדיפות לאוכלוסיה שאחד מבני הזוג הינו בוגר מוסד אקדמי, אין הגבלה על השכלה בין הזוג השני.

מאגר המצטרפים לעמותה מצוי באוכלוסיות מהנדסים ועובדי התעשיות המתחכמות, הרופאים הצעירים בבתי החולים בירושלים, מורי בתי הספר, מהנדסים אקדמיים בשירות המדינה, ועצמאים: רופאים, אנשי מחשבים, רואי חשבון, עובדי מחקר באוניברסיטה וכדומה.

זו אוכלוסיה חזקה מבחינה התרומה הסגולית ליישוב, אך חלשה מבחינה כלכלית. לרוב מדובר בשכירים במשכורת נמוכה יחסית: רופאים, מורים, עובדי מדינה או עצמאים צעירים בראשית דרכם.

אוכלוסיה יעד זו נקבעה בהתחשב בעובדה כי פתרונות "בנה ביתך" בירושלים אינם אינם בהישג ידה.

מדובר באוכלוסיה המוגדרת כ"זוגות צעירים", והזכאית לסיוע במגורים ע"פ הגדרות משרד השיכון.

אחר הבניה וגודלו.

מספר היחידות שיבנה יושפע ישירות מגודל השטח שיוקצה לעמותה. לשם השוואה: במודיעין מדובר על בניית 1,000 יחידות מגורים. ביבנה מדובר על כמה מאות. על סמך סקר מדגמי, צופים יזמי העמותה כי בשלב ראשון ירשמו כמה מאות חברים לעמותה. מספרם יתברר סופית עם קביעת הסיכויים למימוש התוכנית.

האמור בתחומי ירושלים בלבד. אנו סבורים כי עם מימוש התוכניות ניתן יהיה להרויב את ההרשמה, ולהשתמש בסטודנטים הלומדים באוניברסיטה העברית, כמאגר פוטנציאלי לחברים חדשים, גם מקרב אלה שאינם תושבי ירושלים.

מסקר שעשו יזמי העמותה עולה, כי עיקר עתודות הקרקע של ירושלים לשנים הבאות, בהחשב בפיתוח מחוכנן, ובמצב הפוליטי, הינן בכיוון צפון מערב, מערב, ודרום מערב. מסקנה זו מחיישבת עם תוכנית העיריה להעביר לשטח השיפוט של ירושלים את איזורי מבשרת ירושלים.

אלו עתודות הקרקע שעמדו לרשות העיר עד למלחמת ששת הימים. עם השלמת הקמתן של שכונות הלווין סביב ירושלים, דומה שאין דרך אלא לפתח עתודות קרקע אלו, ואכן המינהל הקצה באחרונה, לאירגון הקבלנים, קרקע לבניה בסמוך לקריית מנחם.

האתר המועדף מצוי באיזור בית החולים עין כרם, ב"חפר" שבין ירושלים למועצה האיזורית מטה יהודה.

עלויות הבניה

כאמור בראשית דברינו מטרת העמותה לאפשר מגורים באיכות משופרת, ובמחירים סבירים.

ע"פ השוואה שערכנו עם עמותות דומות- מודיעין או דולב- עולה כי בית צמוד קרקע בגודל של כ-100 מ"ר, עם פוטנציאל לבניה נוספת בעתיד, עלוהו כ-100,000\$. שווה ערך לדירה בת 3.5 חדרים בשכונה לא מבוססת בירושלים.

הערכה זו מתבססת על הנחה כי עלויות הקרקע והפיתוח ישרו לעלויות במודיעין או ביבנה או גבוהים מהם, עד 50%. (במודיעין הקרקע זולה יותר, אך הפיתוח יקר יותר)

שלבים במימוש הפרויקט:

העמותה מצויה כיום ביסוד. החברים המייסדים כוללים בתוכם רופאים מכי"ח הדסה, מורים ממספר בתי ספר, עובדי תעשיות מתוחכמות, ואקדמאים בשירות המרינה.

המייסדים פונים כבר בימים אלה להנהלות מפעלים ומוסדות ע"מ לצרפם לתמיכה במטרות העמותה ופעולתיה, מתוך הנחה שמטרות העמותה משתלבות במטרות המפעלים והמוסדות. בין הגופים שבדעתם העמותה לגייס את תמיכתם: הנהלת מפעל "אינטל", אוניברסיטת ירושלים, אירגון המורים העל יסודיים, הנהלת בית החולים הדסה ועוד.

תמיכתם של גופים אלה חסייע לעמותה לשפר את רוחחתם של עובדי המפעלים והמוסדות האמורים ותסייע להם לשמר כח אדם נחוץ בירושלים. העמותה תשאף להקים מועצה מיעצת ומנחה שחורכב מנציגי הגופים האמורים. אנו סבורים כי בראש המועצה האמורה צריך לשבת נציג העיריה.

במקביל פועלת העמותה במישורים הבאים:

איתור האתר, ואישור הרשויות

העמותה פועלת לאתר קרקע מתאימה, במקביל לאישור הרשויות משרד השיכון ומינהל מקרקעי ישראל. עם איתור הקרקע תפעל העמותה להשגת פטור ממכרז, לגבי הקרקע, והתקשרות עם המינהל במסגרת חוזים מתאימים.

העמותה הפעל אצל משרד השיכון להשגת אישור כי הבניה מתאימה לזוגות צעירים, למתן משכנתאות מתאימות ותוכנית פיתוח סביבתי מלא.

תיכנון האתר והשגת היתרי הבניה

העמותה מחוונת לבוא בדברים עם רשויות התכנון בירושלים, ע"מ לפעול כמשותף לתיכנון סביבתי ותכנון הכתים בדרך אשר תעמוד בקריטריונים הנדרשים על ידי הרשויות מחד, ותוזיל את עלויות הבניה מאידך. העמותה תשתדל להגיע להבנה מלאה עם רשויות התכנון של העיריה מתוך חשיבות שראוה העמותה לתיכנון נאות כמרכיב חשטב באיכות החיים. העמותה חבקש לשחף פעולה עם דשות התכנון האמורות.

השגת משכנתאות

העמותה באה בדברים עם בנקים למשכנתאות, ונתקבלה תשובה חיובית לשיתוף פעולה במטרה ליתן הלוואות משלימות בתנאים עודפים על תנאי השוק המקובלים.

רישום חברים

בזמן הקרוב, עם סיום ההליכים הפרוצדורליים של רישום העמותה, תפתח העמותה במסע הרשמה. נוכח העובדה כי קיימות שאלות רבות העומדות על הפרק, יחויבו הנרשמים בתשלום לא גבוה של מאות שקלים בלבד לצורך מימון רישום העמותה והפעילות הראשונית להשגת ההיתרים. מנגד הסיכון שבהרשמה יצוצמם, ותשלום כספים יעשה אך ורק עם התקדמות הפרוייקט. עם קבלת ההיתרים יקוזזו דמי ההרשמה מהתשלומים כגין רכישת הבית. תוקנה עדיפות לפי סדר ההצטרפות.

"הר ארזים"
עמותת אקדמאים לבניה עצמית
(ביסוד)

י ש ר א ל

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי

30-10-1989

ירושלים

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: כו' בתשרי התש"נ
25 באוקטובר 1989

לכבוד
מנכ"ל רשות פיתוח ירושלים
מר עוזי וכסלר
ירושלים.

אדון נכבד,

הנדון: פיתוח מזרח העיר

בישיבת מועצת הרשות ב-28.5.89 הועלתה שאלת התמודדותה של הרשות, בכלים העומדים לרשותה, בבעיות שנוצרו על רקע המצב הבטחוני בירושלים (אזור התעשייה בעטרות וכו').

בישיבת ועדת השרים לענייני פנים ב-2.7.89 הוחלט על הקמת צוות לפתרונות לצרכים החיוניים של ירושלים, בין היתר (סעיפים ג'-ד' בנושא עטרות ומצב הבטחון).

במכתב יו"ר הרשות מר א. הורביץ לשר האוצר 6.9.89 בעניין תוכנית "100 הפרוייקטים" נכלל פרויקט ממילא (סעיף 1), דבר שיש לברך עליו, אולם משום מה הופיע ברשימה זו "פרוייקט שינוי תחום השיפוט של ירושלים, סעיף ז'".

סעיף זה לא נדון, לפי מיטב ידיעתי, בהנהלת הרשות או במועצה.

בהתאם לאמור לעיל ברצוני לבקשך להוסיף לסדר היום שתי הצעות החלטה:-

1. להטיל על ועדה בראשות המנכ"ל להכין רשימת פרוייקטים לחיזוק מזרח העיר כולל באיזור התפר.

2. שינוי תחום השיפוט של ירושלים.

בברכה,

שמריהו כהן
מנהל המחוז

העמק:

מר א. הורביץ - יו"ר רשות פיתוח ירושלים
מר עמוס אונגר - מנכ"ל משהב"ש
ח"כ ע. זיסמן
ע. מר-חיים - מ"מ ראש העיר
מר א. עטיה, משרד מסחר ותעשייה
מר א. תייר - מהנדס העיר ירושלים

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

ירושלים, כו' בתשרי תש"ן
25 באוקטובר 1989

אל: מר ח. יודלביץ - סגן מנהל כללי בכיר
מר ד. בן יהודה - חשב המשרד
מר ש. כהן - מנהל מחוז ירושלים
גב' ע. גורן - דוברת המשרד

הנדון: מינוי ועדת היגוי בנושא הפקת סרט על
הישגי משרד הבינוי והשיכון בתחום
התכנון והבניה בירושלים בשנים 1961 - 1989

הנכם מתמנים בזה כועדת היגוי לנושא הפקת הסרט כאמור לעיל.

כיו"ר הועדה ישמש ש. כהן.

תפקיד ועדת ההיגוי יהיה להנחות החברה שתבחר לביצוע הפקת הסרט בכל
הקשור לתכני הסרט, לאשר ניסוחו הסופי של התסריט, עריכתו וגרסתו
הסופית של הסרט.

על הסרט להדגיש את התקופות בהם הקפי הבניה היו גדולים במיוחד, דהיינו,
דגש על שנות השמונים, כמובן, כולל הבניה של המשרד באמצעות החברות
הממשלתיות הכפופות לו.

בברכה,

עמוס אונגר
המנהל הכללי

24 באוקטובר 1989
6/10 (5)



לכבוד
חיים יודלביץ
סמנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
שיחי גראח
ירושלים

הנדון: אדריכלות בירושלים 1948-1990
ספרו של דוד קרויאנקר

ב-30.7.89 התקיימה במשרדך ישיבה שבה סוכמו פרטי השתתפות משרד הבינוי והשיכון בפרויקט. סוכם שמשרדכם יעביר אל המכון \$ 10,000 (בשקלים) מייד, עוד \$ 10,000 יועברו בינואר 1990.

המכון המציא למשרד הבינוי והשיכון את כל הטפסים והמסמכים הדרושים לשם קבלת התמיכה, אך מסיבות ביורוקרטיות כלשהן אין אנו מצליחים לקבלה. לדברי גבי גרוסאג העניין מעוכב במחלקה המשפטית, המחלקה המשפטית לא שמעה על כך - בקיצור סבך שאיננו יכולים להתמצא בו ודרושה התערבותך הדחופה כדי שנקבל את התמיכה עוד בשנת התקציב הנוכחית.

אודה לך על טיפולך.

בברכה,
אורה אחימאיר
מנהלת המכון

העתק: מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון - עמוס אונגר
גבי סופיה אלדור
גבי ח'י גבאי - יועצת משפטית
ד' בן-יהודה - חשב
גבי רינה גרוסאג
דוד קרויאנקר

המועדון הכלכלי ירושלים

בחסותו של ראש העיר

ובהשתתפות: לשכת המסחר, החברה הכלכלית לייס, התאחדות בעלי התעשייה, מפעלי כור, מועדון הבנקאים, ארגון הסוחרים והתאחדות בעלי מלאכה ותעשייה זעירה

כה' בתשרי תש"ן

24.10.1989

הזמנה למסיבת החדש

מסיבת החדש במסגרת ארוחת צהריים

תקיים ב- מלון מוריה

ביום שלישי, ט"ז חשוון תש"ן 14.11.89 בשעה 12.45

אורח הכבוד יהיה:

רב אלוף דן שומרון, ראש המטה הכללי

ונשא הרצאות:

נא לאשר השתתפותך לפי התלוש המצויב

עד יום שני, ט"ו חשוון תש"ן, 13.11.1989

א. כהן אהרונוב

מרכז המועדון

לכבוד

המועדון הכלכלי ירושלים

ת.ד. 775

וציני להודיע בזה כי אשחתף במסיבת החדש אשר תתקיים

ב- מלון מוריה ביום שלישי, 14.11.1989 שעה 12.45

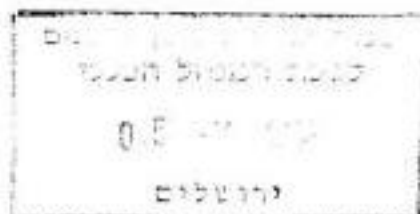
חבר - 40 ש"ח

ומצטרף בזה המזאת מסי - אורח 50 ש"ח ליי לכסוי הרצאות הארוחה

השם: _____ הכתובת: _____

חתימה: _____ תאריך: _____

11/11/89
 ירושלים, י"ח בחשוון תש"ח
 17 באוקטובר 1989



מחשבים
 - ע"פ

אל : המנהלים הכלליים, משרדי המחשבה

מאת: סגן מזכיר המחשבה

שלום רב,

הנדון: שמות עבריים לשכונותיה של ירושלים

מצורף-בזה העתק ממכתבו של הממונה על ההסברה ויחסי הציבור
 בעיריית ירושלים, בענין השימוש בשמות העבריים לשכונותיה של
 ירושלים.

נודה לכם אם תואילו להפנות תשומת-לבכם של הגורמים השונים
 במשרדיכם שיעשו שימוש נכון בשמות השכונות כמפורט בחובר.

בברכה,


 יצחק בן-ציון

העתק: מר א. פונד, יו"ר ראש המחשבה לעניני תקשורת
 מר ב.צ. יהושע, הממונה על ההסברה בעיריית ירושלים



אגף ההסברה ויחסי ציבור

י' באלול ה'תשמ"ט
10 בספטמבר 1989

מספרנו: ש/25

לכבוד
מר אבי פזנר
יועץ לענייני תקשורת
משרד ראש הממשלה, בנין 3
ירושלים

שכום רב,

שמות עבריים לעכונותיה של ירושלים

ועזת השמות העירונית קבעו: במיצא השנים שמות עבריים לכל שכונות ועיר
ולדאבוננו אין הרשויות מקפידות על שימוש בשמות העבריים והציבור מוסיף
ומשתמש בשמות מנדטוריים.

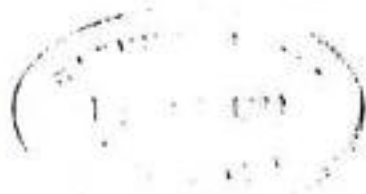
אנו רואים חשיבות רבה כתיקון העניין ונהיה אסירי תודה אם תורו לכל
הנוגעים בדבר להקפיד מעתה ואילך על שימוש בשמות העבריים של שכונות
ירושלים: במפות, באגרות, במודעות, הודעות לציבור ובכל פירסום אחד
המופק על ידכם.

כנותיותכם מצורפת בזה רשימת השכונות.

אנו מודים כך מראש על עזרתך.

בכבוד
ב"צ יהושע
הממונה על ההסברה
ויחסי ציבור

העתקים: מר ט. קולק, ראש העיריה
מר נ. הרפז, יו"ר ועזת השמות
מר א. שריג, המנהל הכללי
מר י. מדינוב, מנהל המח' כשפ"ע
מר ש. אמואל, מנכ"ל האגודה לקידום מינהלות שכונתיות
מר צ. צירניחובסקי, מנהל החברה הירושלמית למתנ"סים



שם רשמי

גאולים

גבעת ורדים

גבעת חנניה

גבעת שפירא

גונן

גונים

מורשה

מי-נפתוח

מנחת

עמק רפאים

קוממיות

שם קודם

בקעה

רסקו

אבו-תור

הגבעה הצרפתית

קטמון

קטמונים

מוסדרה

כיפתא

מלחה

מושבה גרמנית

טלביה

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, טז' בתשרי תש"ן
15 באוקטובר 1989

סיכום סיור המנכ"ל בירושלים - 13.9.89

השתתפו: ע. אונגר, י. מתאל, י. שוורץ, ס. אלדור,
צ. בירן, י. צור, ח. חובב, ש. כהן, א. גדליץ,
א. ברזקי, צ. אפרתי, ד. גל, ד. קצבורג,
ע. גורן, ש. צימרמן, א. אלזון, א. לוין, ש. שגב

1. פסגת זאב

בהשתתפות ק. סופרין וי. יער

הוחלט להשלים תב"ע 3601 (תיקון) 1480 יח', ולהגיש לרשויות במטרה
לפתוח שכונה נוספת.

סוכם לחמשיך מבצע האכלוס בפסגת זאב מערב לקידום המכירות:
לזכאים ובעלי דירה באזור פ' הלואה של 25,000 שקל צמוד 5% ריבית
ל - 20 שנה, והלואה משלימה של 17,000 שקל צמוד: 5.9% ריבית
ל - 20 שנה.

סוכם לבדוק אפשרות לתקצב תכנון לחטיבה עליונה.

המחוז ונציגי הקרן לירושלים הציעו השתתפותם בסך \$ 1,150,000 כסכום
סופי בהקמת בריכת השחיה, כאשר אומדן העלות כולל, 20% התיקרות ו -
15% מע"מ - 4,400,000 שקל (3.89). לפיכך, היתרה עפ"י האומדן תמומן
ע"י משהב"ש, הבניה תבוצע ע"י משהב"ש.

ההצעה תבדק ע"י הנהלת משרד הבינוי והשיכון.

2. נוה יעקב

בהשתתפות ק. סופרין, אדר' הרץ, אדר' פוגל

המחוז יקצה שטחים לחברות משכנות בנוה יעקב מזרח.

משהב"ש יבדוק אפשרות להשתתף במימון הפיתוח של בריכת השחיה,
יבדקו השלכות הקמת בריכת שחיה בפסגת זאב על תפעול בריכת השחיה
בנוה יעקב.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

- 2 -

3. רמות אלון

בהשתתפות סגן ראש העיר והממונה על תיק שיפור פני העיר בירושלים
מר מ. פורוש ומנהל הפרויקט - י. גביש, אושרו 300,000 שקל לעבודות
גינון ושבילים ב - 07 וב - 04. אם העיריה תעביר תקציבים מהחוב של
מחלקת המים למשהב"ש לעבודות השלמות פיתוח בגילה, רמות אלון
ותלפיות, יעמיד משהב"ש סכום מקביל.

4. שמואל הנביא

בהשתתפות: א. אלזם - ועד השכונה, מ. בר יוסף - מנכ"ל פרזות,
א. אליאן - מנהל פרוייקט, ר. דולב - החברה הסוכנותית.

סוכם כי השבילים באזור הבתים שנמצאים כיום בהרחבות יבוצעו באבן
משלבת.

5. תלפיות מערב

בהשתתפות: א. אליאן - מנהל הפרוייקט ונציגי השכונה:
בני וחנון - יו"ר, יוסי דנק, רחל בן ארבון.

סוכמו גבולות השכונה, כאשר צרוף 2 הבתים המצויים אבן נסורה (80
יחידות), יבדק בשלב מאוחר יותר. המחוז יפנה לעמידר בענין ההתנגדות
לתכנית ההרחבות והמשך הטיפול במעטפת של בית מס' 2.

6. קרתא

בהשתתפות מ"מ ראש העיר ירושלים ע. מר חיים ונציגי קרתא:
נ. אבולוף, צ. אוריאלי, י. ברנט, א. שטרית, א. רהט

נציגי קרתא מסרו החלטת הדירקטוריון מ - 10.9.89, לפיה תערך החברה
להכנת פרוגרמת תכנון ובניית החניון בעצמה. כן דווח על ממצאים
ארכיאולוגיים בתואי רחוב יפו החדש.

7. חניון שער ציון

בהשתתפות: מנכ"ל הרובע יהודי - ראובן שלום, א. שגיא, וא. ניב.

חברת הרובע היהודי תזמין תכנון לחניון שער ציון, עפ"י פרוגרמה של
200 כלי רכב פרטיים, 15 אוטובוסים ו - 15 מיניבוסים עם אפשרות של
שטח בינוי נוסף לשימושים כלכליים כ - 2200 יח'.

רשמי שמריהו כהן
אליהו

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, טז' בתשרי תש"ן
15 באוקטובר 1989

סיכום סיור המנכ"ל בירושלים - 13.9.89

השתתפו: ע. אונגר, י. מתא, י. שורץ, ס. אלדור,
צ. בירן, י. צור, ח. חובב, ש. כהן, א. גדליץ
א. ברזקי, צ. אפרתי, ד. גל, ד. קצבורג,
ע. גורן, ש. צימרמן, א. אלזון, א. לוין, ש. שגב

1. פסגת זאב

בהשתתפות ק. סופרין וי. יער

הוחלט להשלים תב"ע 3601 (תיקון) 1480 יח', ולהגיש לרשויות במטרה לפתוח שכונה נוספת.

סוכם להמשיך מבצע האכלוס בפסגת זאב מערב לקידום המכירות:
לזכאים ובעלי דירה באזו"פ הלואה של 25,000 שקל צמוד 5% ריבית
ל - 20 שנה, וחלואה משלימה של 17,000 שקל צמוד: 5.9% ריבית
ל - 20 שנה.

סוכם לבדוק אפשרות לתקצב תכנון לחטיבה עליונה.

המחוז ונציגי הקרן לירושלים הציעו השתתפותם בסך \$ 1,150,000 כסכום
סופי בהקמת בריכת השחיה, כאשר אומדן העלות כולל, 20% התיקרות ו -
15% מע"מ - 4,400,000 שקל (3.89). לפיכך, היתרה עפ"י האומדן תמומן
ע"י משהב"ש. הבניה תבוצע ע"י משהב"ש.

ההצעה תבדק ע"י הנהלת משרד הבינוי והשיכון.

2. נוה יעקב

בהשתתפות ק. סופרין, אדר' הרץ, אדר' פוגל

המחוז יקצה שטחים לחברות משכנות בנוה יעקב מזרח.

משהב"ש יבדוק אפשרות להשתתף במימון הפיתוח של בריכת השחיה.
יבדקו השלכות הקמת בריכת שחיה בפסגת זאב על תפעול בריכת השחיה
בנוה יעקב.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

- 2 -

3. רמות אלון

בהשתתפות סגן ראש העיר והממונה על תיק שיפור פני העיר בירושלים
מר מ. פורוש ומנהל הפרויקט - י. גביש, אושרו 300,000 שקל לעבודות
גינון ושבילים ב - 07 וב - 04. אם העיריה תעביר תקציבים מחוב של
מחלקת המים למשהב"ש לעבודות השלמות פיתוח בגילה, רמות אלון
ותלפיות, יעמיד משהב"ש סכום מקביל.

4. שמואל הנביא

בהשתתפות: א. אלזם - ועד השכונה, מ. בר יוסף - מנכ"ל פרזות,
א. אליאן - מנהל פרוייקט, ר. דולב - החברה הסוכנותית.

סוכס כי השבילים באזור הבתים שנמצאים כיום בהרחבות יבוצעו באבן
משתלבת.

5. תלפיות מערב

בהשתתפות: א. אליאן - מנהל הפרוייקט ונציגי השכונה:
בני וחננון - יו"ר, יוסי דנק, רחל בן ארבוך.

סוכמו גבולות השכונה, כאשר צרוף 2 הבתים המצויים אבן נסורה (80
יחידות), יבדק בשלב מאוחר יותר. המחוז יפנה לעמידר בענין ההתנגדות
לתכנית ההרחבות והמשך הטיפול במעטפת של בית מס' 2.

6. קרתא

בהשתתפות מ"מ ראש העיר ירושלים ע. מר חיים ונציגי קרתא:
נ. אבולוף, צ. אוריאלי, י. ברנט, א. שטרית, א. רהט

נציגי קרתא מסרו החלטת הדירקטוריון מ - 10.9.89, לפיה תערך החברה
להכנת פרוגרמת תכנון ובניית החניון בעצמה. כן דווח על ממצאים
ארכיאולוגיים בתואי רחוב יפו החדש.

7. חניון שער ציון

בהשתתפות: מנכ"ל הרובע יהודי - ראובן שלום, א. שגיא, וא. ניב.

חברת הרובע היהודי תזמין תכנון לחניון שער ציון, עפ"י פרוגרמה של
200 כלי רכב פרטיים, 15 אוטובוסים ו - 15 מיניבוסים עם אפשרות של
שטח בינוי נוסף לשימושים כלכליים כ - 2200 יח'.

רשם: ששון יחנן כהן

[illegible]

תאריך:

1. INTRODUCTION

השמות: חלקית: מ. 1712, ש. צ'מרמן, 11674.4, 11717.4, 11718.4

בהשתתפות: ד. סופר'ן ו. י. יער

- הוחלט להשלים תב"ע 3601 (תיקון) 1480 ית", ולהגיש לרשויות במטרה לפתוח שכונה נוספת.
- סוכם להגדיל הסיוע בפסגת זאב מערב לקידום המכירות: לזכאים ובעלי דירה באזור"פ הלואה של 25,000 שקל צמוד 5% ריבית ל-20 שנה, והלואה משלימה של 17,000 שקל צמוד: 5.9% ריבית ל-20 שנה.
- סוכם לבדוק אפשרות לתקצב תכנון לחטיבה עליונה.
- תבדק הצעת קרו ירושלים כי הקרו תשתתף בסך \$ 1,150,000 כסכום סופי בהקמת בריכת השחיה, כאשר אומדן העלות כולל, 20% התיקרות ו-15% מע"מ - 4,400,000 שקל (3.89). והיתרה עפ"י האומדן תמומן ע"י משרד"ש. הבנייה תבוצע ע"י משרד"ש.

בהשתתפות ק.סופרין, אדר' הרץ, אדר' פוגל

- המחוז יקצה שטחים לחברות משכנות בנוה יעקב מזרח.
- משרד"ש יבדוק אפשרות להענותי במימון הפיתוח של בריכת השחיה. יבדקו השלכות הקמת בריכת שחיה בפסגת זאב על תפעול בריכת השחיה בנוה יעקב.

3. רמות אלון

בהשתתפות סגן ראש העיר והממונה על תיק שיפור פני העיר בירושלים מר מ. פורוש ומנהל הפרויקט - י. גביש, אושרו 300,000 שקל לעבודות גינון ושבילים ב-07 וב-04. אם העיריה תעביר תקציבים מהחוב של מחלקת המים למשהב"ש לעבודות השלמות פיתוח והמימון יהיה בחלקים שווים, אזי משהב"ש יעמיד הסכום על 600,000 שקל.

4. שמואל הנביא

בהשתתפות: א. אלזם - ועד השכונה, מ. בר יוסף - מנכ"ל פרזות, א. אליאז - מנהל פרוייקט, ר. דולב - החברה הסוכנותית.

סוכם כי השבילים באזור הבתים שנמצאים כיום בהרחבות יבוצעו באבן משתלבת.

5. תלפיות מערב

בהשתתפות א. אליאז - מנהל הפרויקט ונציגי השכונה: בני וחנוך - יו"ר, יוסי דנה, רחל בן-ארבון.

סוכמו גבולות השכונה, כאשר צרוף 2 הבתים המצופים אבן נסורה (80 יח'), יבדק בשלב מאוחר יותר. המחוז יפנה לעמידר בענין ההתנגדות לתכנית ההרחבות והמשך הטיפול במעטפת של בית מס' 2.

6. קרתא

בהשתתפות ומ"מ ראש העיר ירושלים ע. מר-חיים, ונציגי קרתא: נ. אבולוף, צ. אוריאל, י. ברנט, א. שטרית, א. דהט

נציגי קרתא מסרו החלטת הדירקטוריון מ-10.9.89, לפיה תערך החברה להכנת פרוגרמת תכנון ובניית החניון בעצמה. כן דווח על ממצאים ארכיאולוגיים בתואי רחוב יפו החדש.

7. חניון שער ציון

בהשתתפות: מנכ"ל הרובע יהודי - ראובן שלום, א. שגיא, וא. ניב.

חברת הרובע היהודי תזמין תכנון לחניון שער ציון, עפ"י פרוגרמה של 200 כלי רכב פרטיים 15 אוטובוסים ו-15 מיניבוסים עם אפשרות של שטח בינוי נוסף לשימושים כלכליים כ-2200 מ"ר.

רשם: שמריהו כהן



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: בתשרי התש"נ
11 באוקטובר 1989

סיכום ישיבה בעניינים שוטפים של מחוז ירושלים, 10.10.89

בית שמש.

1. המחוז יבדוק פניות להקצאות קרקע לקריות דתיות בבית שמש ויתאם עם
אגפי המשרד הראשי.

2. אריאל. לסיור שר התיירות ב-2.8.89 לקראת הפעלת מלון "אשל
השומרון". יהיה משהב"ש מוכן להכניס לפרוגרמה לתכנון וביצוע הכביש
מצומת השומרון עד אריאל. בהו הביוב לא תהיה השתתפות משהב"ש, אך
היזם לא יחוייב בחיבור לקו המאסף הראשי. (סעיפים 6, 7 בסיכום סיור
השר).

3. ביתר.
מנהל המחוז יבדוק עם נציגי משכנות ירושלים שילוב אגודת חסידי
קרית-גת בביתר.

רשם: שמריהו כהן

המ/ה:
נ"ס
ס"ס
יחיד יוק
3101



החפץ לזיוף בית האקסטריוס ברוחב בריר. מי שירצה להפיק מוחלן ביתו אל הבית מס' 1 ברחוב צמח, יורדש לשלם כ-4,000 דולר למד' עמוד ותענות. וזין מזה גם השם רייכמן שזהו משה

לפרט יש כמה סיבות טובות לחפץ ביקור של פרויקט שועפאם. הוא גם עונה על המטרה המוצהרת של חוק 100 הפרויקטים וגם מעניק לו כמה נקודות זכות במאבק הפוליטי-כלכלי. רבנים ואישי ציבור חרדים כבר מטיילים בשכונה, חולמים על רוב מוחץ בעיר

יזמנית

אלא שקיימת מניעה ריזה בשכונת החרדית ביזשלים. בשנים האחרונות בנו את זה נהן במד' רב העיר, כ-1,500 דירות, וכולן כבר נמכרו. אלה שלא יכלו להשיג לעצמם לקנות דירות בעיר עצמה, פונים בעת מורחה וקונים מאות דירות בעיר החדשה ביז'ר, והמבצעים 12 ק"מ מדרום-מזרח ליד ושלום בקו אורח, תגבית על-ידי חבית אשטוריה. הפרויקט כשועפאם מראה ניסיון להקטין את רוב דרים בעיר העיר, ולא להוציא אותם החוצה, כמו במקרה של ביז'ר.

וזהו, כמו בכל תופעה הסמוך הדיגיש הזה של בנייה למגורים, יש גם כאן דיווחים פוליטיים ודתניים הם כיום 50 אחוז, האלי יוה, ממושי יוד שלום מי שהיה רוצה ביזשלים יותר חילוניות, היה שמה לראות את הדתניים עוזרים למד מוצה לר, למשל, בבית'ר. מי שרצה, כמו הדתניים עצמם, להמשיך ולשמר על תרבות הדת' ביזשלים, מוצה מאד מזהגות של שכונת שועפאם, והמבצעים בד' חס המוניציפלי של העיר. זו הסיבה לכך שרבנים ואנשי ציבור נרא באזורנה מסיירים בשכונת שועפאם, וזה גם מפרדים את פרס לבנות איכסוף את השכונה, תוך רילוג על הכיחוסקסיה המקובלת.

מאחזים רייכמן כבר בעת ביקורו הנכוד של פרס בארצות. פרס יציע לאחזים רייכמן לשלם עסקים עם תרומות, להיכנס כחמים לבניית כל הפרויקט א חלק, ולתרום באמצעות כך שיתנו את בניני הציבור ללא תמורה לקבוצת החרדים שיתגוררו בשכונה. מה שנקרא, לשלם את הבעים עם המדיל. אם יצליח פרס בכך, תהיה זו אחת הפעמים הב' דירות שהאחזים רייכמן מסכימים להשקיע ביז'ר. אל הפרויקט הוידר שום עסקים בו בארץ, הוא בניית השכונה החדש של עיריית ירושלים.

אחרון אחרון חביב, לפרט יש גם חששן קטן עם שר השיכון דוד לוי, שהוא, כידוע, לא משתייך למפלגה הנכונה. אם יצליח פרס להוכיח שהוא ולא שר השיכון, מסוגל לבנות שכונת דירות גדולה ביזשלים, יהיה דובר, אלי, סטיות לחי ליכולתו של לוי כשר השיכון. גם כך אפשר לצבור כמה נקודות במאבק הפוליטי-כלכלי.

כל המעשה הזה הוא על תגבית בנייה צנועה למדי בניית סיכונים רגילים עם קבוצות של קשר גיש חתנים ברמה גבוהה יותר. כי זאת לדעת, הב' בד' החרדי מקציין בעיר כמגורים רגילים, ויותר השב לו שיהיה עוד אחד. סינה לילדים, מאשר שבבנין יהיה לזני מפאיר א אבנאס לווי, משום כך הבנייה לחרדים צנועה יחסית בדרך-כלל ולא

שאיפות גבוהות בשועפאם

אריאל לוי

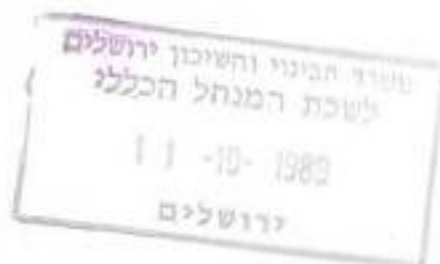
אם בכל זאת ייצא מפרס מוחץ 100 הפרויקטים של שועפאם פרס, או לפרויקט שועפאם שמוך שם מקום של כבוד. לפרויקט עדיין אין שם רשמי, אך מורכב מתגבית שאפתנית לבנות בצפון ירושלים שכונה בת 2,000 דירות, וזכו ברמה גבוהה, שנהיה מידעית לציבור החרדי. למעשה, אם תגבית זו תהיה שכינה והמגורים תהיה הגדולה ביותר בירד שלום. התקעה ע' שעה לא כולל קרקע, משיכת בבי' 150-200 מיליון דולר, האלי עוד יותר, בשכונה שסלבר בנייתם יהיה בה מרכז מסחרי, מריסר וכ' מוכן מתיכנתה ומקוהות.

מה, אם כן, יכול לקטום לפרס בפרויקט זה פרס, איש פיקח שהעביר כמה צעדים קיימים, מבקש ללכוד כמה גישורים במאה אחוז. קורטסיל, כמובן, שדיקס בניה גדול זה יקטן מאות עשרים, משר איחוד, בידר כבר תכל והשאר, וקטין את משרי האכסלה ביזשלים. ובניית למגורים תמיר היתה פועלן אידיאלי לאכסלה. פגית, פרס לא נחאס מוצרן לחרש את הבית תודססורית האכסלה עם המגילות והדירות. בניית שכונה גדולה לחרדים תעלה את מכויותי בקרב ציבור זה, האלי זה יצמול לו על כך מבצעת. זו הסיבה שהוא לא מבטל וכן ומתקנה, תיקן לישור לארץ כשנכר חבא, להיפגש עם הרב שרדיה יוסף הרב שר, להציג בפניו את התכנית, לקבל את סכומה, תכנן לשלם את יחסו בקולנת התכונה עם שרס דוגל התורה. מבט, ריד יז'ר כיליק, מבר מקיים גישות הבנה.

אבל זה לא כל הסיפור. נשואות עוד שאלת הב' נהן, וזה כאן יש לו ריקע. פרס מקוה לשכנע את האחזים רייכמן מוכנה להשקיע בפרויקט זה. הוא יודע יפה שהאחזים רייכמן, המתמחים בבנייה, רדישים מאד לבקיעת מניעת החרד' של הציבור החרדי באזורי בנייתם וירושלים, ומתכנים לתרום לשם כך מספרים גדולים. על-ידי דיעות סכמה מקוהות, מתוכננת פגישה בין פרס לבין שניים

העמותה להתיישבות בצור הדסה
רח' אליאב 29, רוממה, י-ם
טל': 02-551972-6

תאריך: 8/10/89



לכבוד
מר ישראל שוורץ
מנהל אגף איכלוס
משרד הבינוי והשיכון

..א.נ.

הנדון: פרויקט צור הדסה - הרחבת הישוב

בישוב פועלת עמותה שמאגדת מתיישבים למטרות בניה ובכלל זה בניה מרוכזת.

העמותה פועלת באמצעות החברה לפיתוח של המועצה האיזורית מטה יהודה לצורך פיתוח התשתית, ובאמצעות החברה לפיתוח צור הדסה בע"מ לצורך בניית הבתים.

המגרשים במקום מזוהים, וכל מתיישב יודע באיזה מגרש יבנה ביתו. כמו כן, מופנה כל מתיישב ומתיישב לחתום על חוזה חכירה ופיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל.

מאחר וחשיבות המקום והצורך באיכלוסו איננה מוטלת בספק, במיוחד בימים אלה, סוג האוכלוסיה ותנאי הקבלה לעמותה מנתבים למקום מתיישבים שיתרמו לעיבוי המקום.

להלן בקשותינו:

1. הננו מבקשים לשנות את סיווגו של המקום ממושב 3 לסיווג גבוה יותר כדוגמת מודיעין ולהזכירם - העיר בי"ח נמצאת מספר ק"מ מצור הדסה ונהנית מהטבות מופלגות).

2. מתן סיוע מוגבר לקבוצות הבאות:

- א. זוגות צעירים - וחסרי דיור ואחרים
- ב. בני שכונות ובני מושבים מהאיזור
- ג. עולים חדשים - מתארגנת קבוצת עולים מברה"מ

צור הדסה עומדת בקריטריונים של ישוב באיזור ירושלים.

3. אפשרות גרירת משכנתא עם הצגת החוזים הבאים: בין המשתכן ובין מינהל מקרקעי ישראל, בין המשתכן ובין החברה לפיתוח מטה יהודה בע"מ, בין המשתכן ובין העמותה. התנאי יהיה בהצגת החוזים כולם ביחד וכל אחד לחוד.

הערה: במתחם החדש של הישוב רשומות כ-100 משפחות שחתמו על החוזים הנ"ל.

4. רצ"ב - 1. מפה צבעונית של האתר, הכוללת מקרא.
2. תקנון העמותה.
3. שאלון מועמד.
4. מידע כללי ובו דגמי הבתים לבניה מרוכזת.

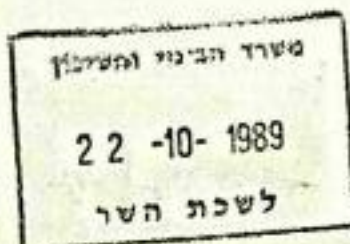
אנו מבקשים להענות לבקשותינו כמופיעות במכתב זה. נשמח לעמוד לרשותכם בכל עת כנדרש.

בברכה,
אמנון ליפה
מנהל הפרויקט

העתקים: עמוס אונגר - מנכ"ל משרד השיכון
מאיר ויזל - ס. ראש מועצה איזורית מטה יהודה ומנהל מח' פיתוח
גליה אבישר - יו"ר העמותה
תיק 1. בניה

מועצה אזורית מודיעים
מושב בני עטרות טל - 03-9712741-3
פקסימליה - 9712251 - מיקוד 60991

ד' בתשרי תשמ"ט
4 אוקטובר 1989
1656



לכבוד
מר דוד לוי
סגן ראש הממשלה
שר הבינוי והשיכון
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

מכובדי,

הנדון: חנוכת כבישים גבעת כח אבו פינה למרכז יום לקשיש

ראשית תודה עמוקה על כל הסיוע שזכינו לו וכל זאת הודות לך.

שנית אנו רוצים להזמין לחנוך את כבישי גבעת כח שהכנתם הסתיימה בימים אלה.

יחד עם זאת אנו מבקשים את כבוד השר להניח את אבן הפינה למרכז יום לקשיש.

בשני האירועים יהיה אדוני האישיות הבכירה.

על כן ועל מנת לקיים את שני האירועים, אנו מבקשים לקבוע יום ג' או ד' - 21.11.89 - 22.11.89 שבו נקיים את שני הטכסים.

נודה לך מאד אם תואיל להיענות לפנייתנו בהקדם ככל האפשר בכדי שנוכל לעשות את הסידורים הטכניים שטכסים אלה יקבלו צביון רשמי ויהיו מכובדים כיאה לכבוד השר.

בכבוד רב
ובברכת שנה טובה ומבורכת,

יחיאל דמתי
ראש המועצה

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: ד' בתשרי התשמ"נ
3 באוקטובר 1989

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת יסמין הכהן

חתימה: יסמין
10
ירושלים

אל: אלמוס אונג'י
מנהל מסבג"ש

הנדון: נתונים דמוגרפיים, סוף 88, מחוז ירושלים.

מצ"ב נתונים בנדון.

אין להשתמש בהם לפרסום בכתב או בע"פ.

לידיעתך בלבד.

בברכת גמר חתימה טובה

שמריהו כהן
מנהל המחוז

נתונים דמוגרפיים ליישובי המוז - סוף 1988

מח' פרוגרמות - מחוז ירושלים
25.9.8 - ערה"ש תשי"ג

לפי נתוני לפ"ס, המח' לדמוגרפיה

| עיר | תחלת שנה | לידות | נפטרו | ר/מ | הגירה+ | הגירה- | מזון | עולים | אחרים | חסנים | כלות | נתוני 1987 | | תוספת | סוף שנה | ז' גידול |
|--|----------|--------|-------|------|--------|--------|----------|-------|-------|-------|-------|------------|---------|-------|---------|----------|
| | | | | | | | | | | | | מתגרשים | מתגרשות | | | |
| ירושלים
(ירושלים/ר"י) | 346,105 | 10,088 | 2,009 | 23.3 | 8,914 | 10,017 | (1,103)- | 2,855 | 2,098 | 2,535 | 2,585 | 476 | 490 | 7,733 | 353,838 | 2.23% |
| | 136,546 | 4,094 | 576 | 25.8 | 181 | 492 | (311)- | 23 | 147 | 928 | 889 | 87 | 93 | 3,083 | 139,629 | 2.26% |
| מבשרת
מעלה אדומים
גבעת זאב
אפרתה | 10,853 | 256 | 42 | 19.7 | 825 | 1,033 | (208)- | 539 | 21 | 70 | 81 | 8 | 10 | 524 | 11,377 | 4.83% |
| | 11,115 | 388 | 8 | 34.2 | 951 | 656 | 295 | 17 | 22 | 36 | 33 | 5 | 10 | 670 | 11,785 | 6.03% |
| | 3,396 | 114 | 4 | 32.4 | 472 | 236 | 236 | 4 | -9 | 9 | 6 | 1 | 0 | 359 | 3,755 | 10.57% |
| | 1,490 | 47 | 0 | 31.5 | 259 | 35 | 224 | 22 | 19 | 4 | 5 | 0 | 0 | 274 | 1,764 | 18.39% |
| מ"ע ירושלים | 372,959 | 10,893 | 2,063 | 23.7 | 11,421 | 11,977 | (556)- | 3,437 | 2,151 | 2,654 | 2,710 | 490 | 510 | 9,560 | 382,519 | 2.56% |
| בית שמש
קרית מלאכי
קרית גת
אשקלון | 14,013 | 365 | 75 | 20.7 | 626 | 725 | (99)- | 10 | 17 | 107 | 110 | 15 | 14 | 184 | 14,197 | 1.31% |
| | 13,803 | 465 | 55 | 29.7 | 590 | 582 | 8 | 12 | 23 | 107 | 106 | 13 | 13 | 407 | 14,210 | 2.95% |
| | 27,405 | 630 | 178 | 16.5 | 830 | 1,345 | (515)- | 127 | 49 | 163 | 151 | 28 | 24 | 15 | 27,420 | 0.05% |
| | 55,728 | 1,233 | 359 | 15.7 | 1,478 | 2,185 | (707)- | 451 | 89 | 379 | 421 | 50 | 49 | 529 | 56,257 | 0.95% |
| קרית ארבע
מעלה אפרים
אריאל | 3,700 | 152 | 8 | 38.9 | 365 | 464 | (99)- | 3 | 1 | 37 | 7 | 4 | 6 | 47 | 3,747 | 1.27% |
| | 1,232 | 28 | 1 | 21.9 | 148 | 87 | 61 | 0 | 4 | 3 | 3 | 5 | 4 | 84 | 1,316 | 6.82% |
| | 5,302 | 152 | 6 | 27.5 | 1,074 | 370 | 704 | 11 | 2 | 11 | 9 | 2 | 5 | 859 | 6,161 | 16.20% |

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך:ה' בתשרי התש"נ
4 באוקטובר 1989

ניתוח הנתונים.

הערות: הנתונים לעיל מהווים עיבוד לא סופי של סוף 1988.
אין לפרסם אותם בכתב או בע"פ.
לידיעתכם בלבד.

1. ירושלים, יהודים.

שיעור ריבוי טבעי יציב, אם כי ב-88 ירידה קלה. הדבר נכון גם בקצב הגידול, היה קרוב ל-3% ממוצע ארצי 1,4% ב-87. מאזן הגירה שלילי לאחר שנתיים של מאזן חיובי: מ-582 + ב-87, ל-1103 - ב-88. המספר המוחלט של העולים יציב בשנתיים האחרונות $\pm 3,000$. כרבע ממספר העולים שבאו לארץ ב-88 וב-87, עברו לירושלים. אפשר להסיק כי כי בעליה של 20,000 לשנה יעברו לירושלים כ-5000 עולים.

מספר התושבים בירושלים, יהודים ולא יהודים, בסוף 88 הגיע ל-493,467 ובמהלך 89 עבר את החצי מליון.

2. ירושלים, לא יהודים.

ירידה בריבוי הטבעי. ב-84 - 27.8, ב-88 - 25.8, אם כי ב-87 היה 24.4. מאזן הגירה שלילי בקצב עקבי גובר. ב-84 איזון. ירידה בקצב הגידול המשותף לקצב היהודי. יציבות במספר הנישאים והמתגרשים.

3. מבשרה.

מאזן הגירה שלילי, לראשונה מזה חמש שנים. ריבוי טבעי נמוך מזה שבירושלים. קצב גידול גבוה מוסבר בגלל הצטרפות עולים למרכז הקליטה.

4.5.6. מעלה אדומים - גבעת זאב - אפרת.

קצב גידול גבוה בגלל ריבוי טבעי ומאזן הגירה חיובי.

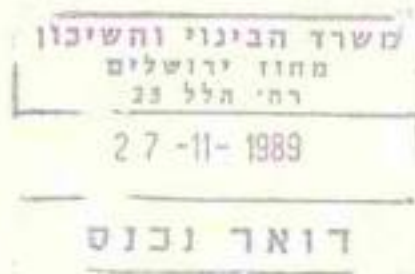
7. סיכום מרחב עירוני ירושלים - (כולל העיר).

מאזן הגירה שלילי של 550 נפש, ירידה בקצב הגידול שהגיע לרמה הנמוכה מזה שבע שנים. בכל זאת גבוה מהשיעור הממוצע בארץ.

8. בית שמש.
ירידה מתמדת בריבוי הטבעי. (מ-32.1 ב-84, ל-20.7 ב-88). ירידה בהגירה השלילית, לראשונה מזה שלוש שנים. במקביל שיפור בקצב הגידול בתקופה זו. אין כמעט תוספת עולים לישוב.
9. קרית מלאכי.
עליה בריבוי הטבעי. איזון בהגירה. שיעור גידול גבוה, כ-3%. מספר הנפשות בקרית מלאכי ובית שמש זהה. בנתונים הנוכחיים קרית מלאכי תעבור את בית שמש.
10. קרית גת.
הנתונים הדמוגרפיים מצביעים על ירידת בכל המרכיבים החיוביים, למעט גידול במספר העולים. ירידה בריבוי הטבעי (ב-84 - 21.9, ב-88 - 16.5. מאזן הגירה שלילי הוכפל ביחס ל-84. ירידה במספר הנישאים, יציבות במתגרשים. שיעור גידול אפסי: 0.05% ב-84, -2.51%.
11. אשקלון.
ריבוי טבעי בירידה, הנמוך ביותר במחוז. הגירה שלילית (700 נפש) על אף הצטרפות 450 עולים. קצב גידול פחות מאחוז אחד, המהווה שיפור ב-4 השנים האחרונות.
12. קרית ארבע.
ריבוי טבעי הגבוה ביותר במחוז. בכל זאת מאזן הגירה שלילי של 99 נפש. אין כמעט הצטרפות עולים.
13. מעלה אפרים.
מאזן הגירה חיובי של 61 נפש בתקופת האינתיפאדה.
15. אריאל.
ריבוי טבעי גבוה. מאזן הגירה חיובי של 700 נפש בתקופת האינתיפדה אין כמעט הצטרפות עולים.

רשם: שמריהו כהן

3.10.1989



לכבוד

מר עמוס אונגר-מב"ל

משרד הבינוי והשיכון

קריית התעשלה

מזרח העיר

ירושלים

א.ב.

הנדון: "המסד בירושלים"-שכר טרחה

הצאש לנקשת מיום 4.9.1989, הגשתי לך ביום 17.9.1989, הריני לביש
לאשר תשלום עבור טרחתי בהכנת החזכיר.
על פי רישומי עבודתי 30 שעות בהכנת הדו"ח וה"ל. על פי התעריף הידוע
לי של "אקדמאי בכיר" אני דנאי לתשלום של 60.9 שקל לשעה. על כן אבקש
תשלום כדלקמן:

| | |
|-----------------------|---------------------|
| 30 שעות * 60.90 שקל = | 1,827.00 שקל |
| 15% מע"מ | 274.05 שקל |
| סך הכל לתשלום | 2,101.05 שקל |

לנוחיותכם, רצונ בזה אישר מס הבטחה לפצור מניכוי במסמך.
להזכירכם, חרזה מס. 2/60264/87 מיום 8.5.1987 עדיין מחויף ולפי
מיטב ידיעתי לא מופה.

בבדור רב

זאב ברקאי

אישור על ניהול חקיקה חשבונית ורישומים לפי חוק עיסקאות
גופים איבריים (הכנסת ניהול חשבוניות) הנושלי-1976

| | | | | |
|------------------|---|----|-----|-----------|
| 41 | 4 | 52 | 002 | ברקאי זאב |
| שם תיק בוס הכנסה | | | | שם |
| קטנת חשבון | | | | ברקאי זאב |
| שם תיק במעמ | | | | שם |
| 70 | | | | |
| 20 | | | | |

- אני חתום ופקיד מוסד כמסמכותו בחוק עיסקאות גופים איבריים (הכנסת ניהול חשבוניות) הנושלי-1976 מודעת בזאת כי למיטב ידיעתי הנמסר:
- א. מנחל את פיקסי החשבוניות והרישומים שעליו לנהל יאמי מקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסיף הנושלי-1975.
- ב. נועד לדווח לפקיד השומה על הכנסותיו ולמנוול מעמ על עיסקאות שמוטל עליון מס לפי חוק מס ערך מוסיף.

- אישור זה אינו מוציא אחריות לענין קבילות פוקסי החשבוניות, אין בו כדי לזייב בצורה כלשהי בפני יעדת ערר או בפני בית המחשבים ואין הוא קובע עמדה ביחס לתקינותם של הדוחות, מוקדי העשיתם או נכונות הסכומים ששולמו על פיהם.

אישור זה בתוקף מיום - 01/04/87 ועד יום - 31/03/90

ארישור גורי
ממונה אחרי מס ערך מוסיף
ירושלים

אברהם גורי
פקיד השומה
ירושלים

מדינת ישראל - המוצר

אישור לצורך ניכוי מס

אגף בוס הכנסה

| | | | |
|-----------------------|---|----|-----------|
| 41 | 4 | 52 | ברקאי זאב |
| שם תיק בוס הכנסה | | | שם |
| שם תיק במעמ | | | |
| שם תיק חלית פקיד שומה | | | |

על יסוד המסמכים והנתונים שהוצגו לי הנני מאשר בזה כי מתשלומים בעד ביצוע עבודות המנויות להלן יש לנכות למסע מס הכנסה בשיעורייכם הבאים:

א. ל. א.

אברהם גורי
פקיד השומה

ירושלים

31/03/90

ועד יום

01/04/87

אישור זה בתוקף מיום