ירושלים

עיריית ירושלים
بلدية اورشليم - القدس

נ ו סיון תשל"ב 8 - 6. 72

ירושלים
اورشليم - القدس

מס' התיק
رقم الملف

ת.ק.ר. 62

לכבוד
מר צ. גלוזמן - מנהל המחוז - מש' השיכון י-ם
מר י. דש סמנכ"ל משרד הפנים.

א.נ.,

הנדון: סיכומי ועדת סמנכ"לים לתכנית מיתאר לירושלים מיום 21.5.72.

הריני להפנות את תשומת לבכם לסעיף ג' לסכומי הועדה הנ"ל אשר נשלחו אליכם בסוף חודש מאי.

אשמח באם תכינו בכתב את השגותיכם לגבי העקרונות, ההנחיות והכרעות היסוד של תכנית-האב על מנת שאפשר יהיה לקדם את העבודה.

בברכה,

ע. יפה
מהנדס העיר

עותק: מר מ. טרנר - יה'
אורבאנית - עיריית ירושלים.

זא/חע

מחלקת מהנדס העיר • רח' הלל מס' 23 • טל. 27411 دائرة مهندس المدينة • شارع هليل ٢٣ • تلفون ٢٧٤١١

ט"ז תמוז תשל"ב
27 ביוני 1972

אל: מר ש. שושם מנהל מחוז ירושלים מ.מ.י

הנדון: תכנון
מכתבך מיום 19.6.72

במשובה למכתבך הנ"ל הנני להודיעך:

1. תוכנית מגתת נמצאת בהכנה לתחרות.

2. גבעת משואה נעשה בזמנו הכנון ראשוני.

3. יפה נוף כידוע לך יוצא לתכנון.

ב ב ר כ ה,

צ. בן זמן
מנהל מחוז ירושלים

צב/עב

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
יחידה: מחוז ירושלים והדרום
ירושלים

תאריך: ז׳ בתמוז תשל"ב
19.6.72

מספר: ים/443/2

אל מר צ׳ גלוזמן, מנהל המחוז, משרד השכון ירושלים

הנדון: <u>ת כ נ ו ן</u>

נבקשך להודיענו באיזה שלבי תכנון נמצאות
השכונות המפורטות להלן-

כנחת

גבעת משואה

יפה נוף

ב ב ר כ ה

ש׳ שנוחס
מנהל המחוז

העתק: למר ש׳ פלג,
משנה למנכ"ל, משרד השכון ירושלים

" לתיק ים/51/294
" לתיק 6216
" לתיק 5015

רחוב שמאי 6 ת"ד 2600 ירושלים 91 020 טל׳ 223171 (02)

מדף 907

20 באפריל 1972

הנדון: מכרז 500 יח"ד חד-קומתיות מחו"ל.

סכום ישיבה בנדון שהתקיימה במשרדו של מר אולניק ב-20.4.72.

נוכחים ה"ה: - אולניק, אורצקי, גרודנאי, מרחב, עינסאו, קומפורטי.

1. ה"ה אורצקי ועינסאו יכינו טיוטא להסכם עם חברת "טיפאד" (יוגוסלביה, מבוסס על חוזים דומים של הסוכנות, ועל הסכם עם חברת "פיו".
את הטיוטא יש לגמור עד 1.5.72.

2. מר קומפורטי יעביר למחוז חיפה את טיפוס חברת "טיפאד", להקמת 120-150 יח"ד בחדרה ובפרדס חנה (סה"כ 240-300 יח"ד).
המחוז ידאג לתכנית בינוי, יסודות וידאג לרישוי.

3. חברת "הדלונדט" (שודיה) תבנה בקרית גת 120 יחידות דיור.
יש להעביר הטיפול למחוז ירושלים.

4. ליד מבני חברת טיפאד בפרדס חנה יוקם בית אחד של חברת "מודולקס" (קנדה), ומבנה אחד של חברה "בונומי" (איטליה) יוקם ליד מבני חברת "טיפאד" בחדרה.

5. על חברת "בונומי" להוריד את המחיר ל -.515 ל"י/מ"ר (כולל מיסים).

אבי אולניק
ממנכ"ל לתכנון והנדסה

העתק

מר זאב שרף, שר השיכון.
מר י. חרון, מנהל כללי, משרד השיכון.
מנהלי מחוזות חיפה וירושלים.
מנהלי מחלקות טכניות במחוזות חיפה וי-ם
חברי הועדה לבדיקת מכרז 500 יח"ד מחו"ל.

לס/הג

[illegible]

ירושלים,
9.2.72

אל : אדריכל ד. פינקשטיין - האגף לתכנון והנדסה

הנדון: תדריך תכנון - כפר סבא

אין לי נסיון אכלוסי מספיק בשטח המיקומים ולכן איננו יכול להתיחס לתדריך הנ"ל.

יש לדעתי לנצל את נסיונו הרב-שנתי של מר צבי בלוזמן, מנהל מחוז ירושלים בשטח זה ולבקשו לבחון תדריך זה.

ב ב ר כ ה,

מ. לנדאו
מנהל אגף אכלוס

העתק: מר א. אולניק - מנהל האגף לתכנון והנדסה
מר צ. בלוזמן - מנהל מחוז ירושלים
מר י. עגם - מנהל מחוז חיפה

משרד השיכון

ירושלים
5.3.72

אל : מר א. בן-דרור, מנהל מחוז הצפון
מר י. פגס, מנהל מחוז חיפה
מר צ. גלוזמן, מנהל מחוז ירושלים
מר צ. אורן, מנהל מחוז הנגב

הנדון: הכנת מסמכים לבניה קלה ומהירה במרכזי קליטה.
מכתבו של מר ש. פלג מ-13 בפברואר 1972

בהתיחס אל מכתבו של המנהל למנכ"ל בנדון, ועם גמר התיעסותכם לנושא אבקשכם לדווחני במכותב לידיעה לצורך יצירת האפשרות להפעלה במועדה.

ב ב ר כ ה
י. קוגל
מנהל מחלקת
הפרוגרמות

העתק: מר ש. פלג

55190/177

20.2.1972 ירושלים,

חטיבת הבנין

לכבוד
מר א. אולניק
ממנכ"ל להנדסה ותכנון
משרד השכון
תקריה, תל - אביב.

א.נ.,

הנדון: בניה מתועשת - ירושלים.

בתאריך 10.1.1972 קיימנו שיחה על המשכיות של בניה מתועשת המבוצעת ע"י חברתנו בירושלים.

כידוע לך אנחנו עובדים כיום באתר אחד בלבד (178 יח' קריה-יובל), כאשר מראש ראינו בו אתר נסיוני לקראת ביצוע עבודות באתר רב שנתי גדול (1500 - 2000 יח'). זו גם היתה רוח הדברים בשיחות שקיימנו לפני כשנה - שנה וחצי, כאשר על הפרק עמדה התחלת הבניה באזור בילה.

בינתיים הקמנו ממעל שדה לאלמנטים מתועשים שבו הזדמן לך לבקר, העונה לדרישות הראשוניות שלנו בבניה המתועשת, וכן הקמנו אוזתות של בה-מדם מעולה לבצוע.

הסכים שמנו שללא המשכיות סבירה, ירדו כל האמצעים והמאמצים שלנו למטיון.

בפגישה הנ"ל הוסכם בינינו , כי באמצע ספטמבר נקבל מכם נתונים קונקרטיים על המשך הבניה המתועשת בירושלים, בכמות כזו שתתן לנו אפשרות לבסס ולהרחיב את כושר הבצוע שלנו בבנית יחידות דיור במקומה של מחסור כה חמור בבה-מדם.

לאור האמור לעיל אני מבקשך לזרז את הטמול בנדון ולזמן אותנו שוב לפגישה בנושא זה לסכום דברים.

בכבוד רב,

י. לידר
מ נ ה ל

העתקים:
מנכ"ל חטיבת לבנין, הה' י. לקס.
מר צ. בלוזטן, מנהל מחוז י-ם, משרד השכון.
המהנדס רבינוביץ, סולל-בונה.

יל/רא.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

אגף שמוש בקרקע

ב' באייר תש"ב
16 באפריל 1972

אל: מר ש' שוחט, מנהל המחוז, ירושלים.

הנדון: ירושלים - תכנון.

בזמנו הוסכם עם משרד השיכון על כך שהשכונות הבאות יתוכננו על ידם.

1. מנחת.
2. גבעת משואה.
3. ימה נדף.

אבקשך להודיעני מהו לוח הזמנים להשלמת תכנון זה.

ב ב ר כ ה,

מיכה שלמון

העתק: למר ש' מלג, משנה למנכ"ל מש' השכון.
למר צ' גלוזמן, מנהל המחוז במש' השכון, י-ם.

מש/אס

7

ב' באייר
17.4.72

ת.ת.ע א'1673 (320)

לכבוד
אדריכלים אלי בבירצמן
שמואל שקד
רח' יצחק שדה 321
תל-אביב

א.נ.,

הנדון: תכנית עיר מפורטת מס' א1673'
מימוכין: מכתבכם מצרוף תכניות מיום 3.4.72

קבלנו את התכניות הנ"ל המהוות תיקון לתכנית תכנון עיר 1673.

בהתאם למכתבכם, התיקון מהבא בשינוי הפרוגרמה של יחידות דיור. אולם, התכנית שהוגשה לנו אינה מבטאת את השינוי הנ"ל בשטחי הרצפה או במספר יחידות דיור. לא יתכן כי הקטנת גודל יחידות הדיור יתן את אותו מספר יחידות דיור לאותו שטח רצפה. התכניות מוחזרות לכם בזה על-מנת שתבדקו את שבלאות השטחים בהשוואה לתכנית המאושרת ותתקנו אותם כהאמור.

ביחס לשינוי גבולות שטחי הציבור ושטחי הירק ברצוננו לקבל הסברים מפורטים יותר לסיבת השינויים.

בכבוד רב,
(חתום) דוד פילדס
ד. פילדס
מנהל אגף לתכנון עיר
ב/מהנדס העיר

העתק: צ. בלוזמן משרד השיכון י-ם.
י. דרכסלר משרד השיכון ת"א.

בנ/אל

1 x
ברנבלום

מדינת ישראל

משרד השיכון

300 04

מנהלי מחוזות מר צ. גליצמן - י-מ תאריך: 6.1.71

מספר:

א ל: מנהלי מח' טכניות מר
מר א.פ. רובינסון
" ל. אורצקי
" ב. קומפורטי
" ח. ברקאי

ל-

מאת: א. אולניק.

הנדון: בניית משרד השיכון.

כדי למנוע אי הבנות בעתיד, ברצוני לסכם הנחיות שניתנו בהזדמנויות שונות בנדון: -

א. גודלי הדירות שיבנו ע"י המשרד: -

(1) דירות בנות חדר אחד מ-32 מ"ר - 36 מ"ר
(2) " " 2 חדרים מ-48 " - 54 "
(3) " " 3 " מ-68 " - 72 "
(4) " " 4 " מ-82 " - 89 "

ב. כל הדירות יהיו מתוכננות על בסיס רשת קואורדינציה מודולרית (3m).

ג. כל תוכניות הדירות שבובהם 2.77 מ', יש לתקנם ל-2.80 מ'. סטיה מהאמור לעיל אך ורק באישור בכתב מאת הח"מ.

ב ב ר כ ה,

א. אולניק
מנהל האגף לתכנון והנדסה

עותק: שר י. שרון, המנהל הכללי.

תפ/הג

מדף 907

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]
   [illegible]
   [illegible]
   [illegible]
   [illegible]

2. [illegible]

3. [illegible]

[illegible]

[illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible]

משרד התכנון, הקריה

היחידה לתכנון סדיר

21.4.72

אל :

מנהל האגף לתכנון והנדסה

מנהל מחוז ירושלים מר ז. גלזמן

מנהל המחלקה המכנית, מחוז _____

הממונה על _____

מהנדס ראשי ל _____

הנדון: תקנות שירותי הכבאות.

הנני להביא לידיעתך כי:

בקובץ התקנות מס' 2819 מיום 12.3.72 פורסמו תקנות שירותי הכבאות

כמפורט להלן:

תקנות שירותי הכבאות (ציוד כיבוי בבתי מגורים), תשל"ב - 1972.

תקנות שירותי הכבאות (ציוד כיבוי בבתי מלון), תשל"ב - 1972.

תקנות שירותי הכבאות (ציוד כיבוי בבתי חולים), תשל"ב - 1972.

תקנות שירותי הכבאות (ציוד כיבוי בבתי-ספר), תשל"ב - 1972.

תקנות שירותי הכבאות (ציוד כיבוי בבתי תפילה), תשל"ב - 1972.

תקנות שירותי הכבאות (ציוד כיבוי המחסנים), תשל"ב - 1972.

תקנות שירותי הכבאות (ציוד כיבוי במפעלי תעשיה או מלאכה), תשל"ב - 1972.

ניתן לקבל את החוברת הנ"ל באמצעות הגב' זינה מספרית משה"ס, הקריה, ת"א.

א. שור

א. שור

הממונה על התכנון הסדיר במועל.

העתק: מבנכ"ל לתפקידים מיוחדים,
משה"ס - הקריה, ת"א.

[illegible]

כ"ט אדר תשל"ב
15 במרץ 1972

אל: מר ח. רון, מנהל המח' השכנית

מר י. דרכסלר, סמנכ"ל אגף תכנון

הנדון: סטנדרטים

מועבר לכם בזה פירוט סטנדרט הבניה

במשרד השיכון.

ב ב ר כ ה,

צ. גלוזמן
מנהל מחוז ירושלים

צג/מ

מ ש ר ד ה ס כ ו ן

מ ש ר ד ה ס כ ו ן
האגף לתכנון והנדסה.

הקריה, ת"א, 1.3.72

א ל: שר הסיכון
המנהל הכללי
מנהלי אגפים
מנהלי מחוזות

הנדון: סטנדרט הבנייה במשרד הסיכון.

בהמשך למכתבנו בנדון מה-13.10.71 מובאת בזה הצעתנו הטופית לגבי סטנדרט הבנייה, לקראת דיון בהנהלת בנו"א זה.

ב ב ר כ ה,

א. אולניק
מנהל האגף לתכנון והנדסה

העתק
מר ש. מרחב, ממונה על מעקב תשתירי ובדיקות כלכליות.

מ מ/הג

שר הבינוי
בלמשרד

[illegible]

סטנדרט הבניה בפרוייקט

פ ר ק	תאור העבודה	פירוט העבודה בסטנדרט "רגיל"	תוספת בסטנדרט "מעולה"
נגרות ומסגרות	דלתות	מסקופים עם כנפיים, דלתות לכל החדרים, מסבה ונוחיות.	
	דלת כניסה לחדר מדרגות	בירושלים בלבד, ובבתים רבי קומות	בכל הארץ באישור מיוחד
	צבע על דלתות עץ	פעמיים צבע סמן בפעם הכניה בתוספת 60% לכה. צביעת כנפי דלתות בעמידה.	צביעת כנפי דלתות בסכיבה
	פרזול דלת כניסה	כולל מנעול. צילינדר ועין הצצה	
	חריסים	חריסים לחלונות בחדרי שינה ומגורים, חריסי גלילה או הזזה עם סלבי פי.וי.סי. במסגרת אלומיניום למרפסת הדיור.	
	ארון מטבח	ארון מטבח מתחת ללוחות השיש במטבח באורך כולל עד 2.20 מ'.	
	ארון כביסה	הכנה לארון כביסה (רק במקרה שהארון בקיר חיצוני)	ארון כביסה
מיתקני תברואה	צנרת	צנרת מים חמים וקרים ודלוחים עם האביזרים לכל הקערות, מקלחות, דוד חשמלי ואמבטיה.	
	כלים	הרכבת קערת רחצה וקערת מטבח כולל סוללות, לוחות שיש במטבח, אסלת ב"כ וארגז הדחה נמוך פלסטיק, ראש מקלחת. בדירות בנות 4 חדרים קערת רחצה נוספת והכנה לאסלת ב"כ בחדר אמבטיה.	אמבטיה וסוללה
	הכנה למכונת כביסה	צנור מים חמים וקרים, מי דלוחין, ושקע כוח על מעגל נפרד. (השקע יופיע בכתב הכמויות בסעיף חשמל).	
מתקני תברואה	דוד חשמלי	דוד חשמלי 120 ליטר, כולל נקודת חשמל עם מפסיק זרם מתחת לטיח ומנורה	
גז מתקני חשמל	נקודות מאור, חיבורי קיר	הכנה לגז מרכזי ע"י צנורות. נקודות מאור בכל חדר, בפרוזדור, שרותים ומרפסות. בחדר דיור נקודה עם מפסיק כפול.	
		חיבור קיר אחד לכל חדר שינה, דיור והול. " " נוסף בחדר דיור. בבניה טרומית " " " בכל חדר שינה	
	נקודות כח	שתי נקודות במטבח	
	פעמון	פעמון עם טרנספורמטור קומפלט	
	תאורת חדר מדרגות	אוטומט לתאורה בחדר מדרגות, קומפלט עם כפתורי לחץ, מספר מואר בחוץ לכל חדר מדרגות.	
	אנטנת טלויזיה	אנטנת מרכזית לטלויזיה ורדיו לכל בנין, חבור לאנטנה בכל דירה	
	הכנה לטלפוני חוץ	הכנה הצנרת	

[illegible]	[illegible]	[illegible] "Mortar"	[illegible] "Gutter"
[illegible]	[illegible]	[illegible]	
	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	
	[illegible]	[illegible]	
	[illegible]	[illegible]	
	[illegible]	[illegible]	
	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	
	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]			
	[illegible]	[illegible]	
[illegible]		[illegible]	
	[illegible]	[illegible]	
	[illegible]	[illegible]	
	[illegible]	[illegible]	
	[illegible]	[illegible]	
	[illegible]	[illegible]	

ע ר ק	תאור העבודה	עירוב העבודה בסטנדרט "רגיל"	הוספת בסטנדרט "משופר"
טיח	טיח פנים	טיח בשתי שכבות סרגל בשני הכיוונים. עיגונות הגנה לפי הצורך.	
	טיח חוץ	טיח מוחז עם צמנט לבן בתוספת פיגמנט	טיח פרחים עם צמנט לבן בתוספת פיגמנט
	טיח בחדר מדרגות	טיח מוחז ומלוטש עם צמנט לבן בתוספת פיגמנט בגובה 1.20 מ' בבנייה סרומית-טיח מוחז או ציפוי גרנוליט בכל בגובה	
סיוד בחדרים		תקרה בצבע לבן, קירות בגוון לפי בחירת האדריכל	
ריצוף וחיפוי	ריצוף חדירה	מרצפות טרצו עם צמנט לבן, 20×20. סוליים מתאימים בגובה 7 ס"מ.	
	ריצוף ח"מ	מדרגות עם צמנט לבן, מרצפות טרצו 20×20 עם צמנט לבן	
	אדני חלונות חיפוי קירות חרסינה	מוזאיקה מצמנט לבן במטבח ארבע שורות מעל לקערה ולוחות הקיר ולצידי לוחות הקיר לפי הצורך	חיפוי האמבטיה עד לרצפה. שש שורות מעל האמבטיה.
		בחדר האמבטיה 0.60 × 0.60 מעל לקערה רחצה 1.80 גובה בפינה מקלחת. סה"כ לדירה 4.60 - 5.0 מ"ר	סה"כ לדירה עד 8.0 מ"ר
	סבוניות	במקלחת, מעל לכיור רחצה, סבוניה כפולה במטבח, מהזיק ניירות בב"כ	סבוניה כפולה עם ידית באמבטיה
צבע	צבע סמן	צבע סמן בב"כ בגובה 1.50 מ'	
	צבע עלטפי	צבע פלסטי עד 6.0 מ"ר לדירה	

מ/הג

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	
	[illegible]	[illegible]	
	[illegible]	[illegible]	
[illegible]		[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	
	[illegible]	[illegible]	
	[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	
	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	
		[illegible]	

מדינת ישראל
משרד השיכון

הקריה, 2.3.1969

א ל: .....

א ל: מנהלי האגפים, מנהלי המחוזות
ומנהלי המחלקות הסכביות

מאת: אגף לפקוח וביצוע ואגף הפרוגרמות

הנדון: סטנדרטי הבניה - שינויים

בזה בוטח מתוקן ומעודכן הנא במקום הפרוט הכלול
בחוזר " סטנדרטי הבניה - שינויים " מיום 15.8.1968

ב ב ר כ ה ,

ל. אורצקי
סגן מנהל אגף לביצוע ופקוח

מ. ביבר
סגן מנהל אגף הפרוגרמות

העתק

מדינת ישראל
משרד השיכון

הקריה, 2.3.1969

סטנדרט הבניה - משרד השיכון

אלים 5.3. כגלם | אל אלי ראל

סוג העבודה	תאור העבודה	סטנדרט רגיל פרוט העבודות	סטנדרט משופר - הוספות מעל הסטנדר הרגיל	הערות
ריצוף, מרזאיקה	מרצפות ושוליים	מרזאיקה מצמנט לבן		
ומדרגות	בדירות			
	מרצפות ושוליים בחדר המדרגות	" " "		סעיפים אלה מוקפאים עד הכללת שבויים בתקן.
	מדרגות	" " "		
	אדני חלונות	" " "		ויופעלו רק אחרי אשור אגף הביצוע
חיפוי קירות	במטבח	ארבע שורות חרסינה מעל הקערה, מעל לוחות השיש ולצדי לוחות השיש		
	במקלחת	חרסינה בגובה של 1.80 מ' (12 שורות) בפינת המקלחת	שש שורות חרסינה מעל לאמבטיה	
		0.60x0.60 חרסינה מעל לקערת הרחצה	חיפוי האמבטיה עד לרצפה	
סבוניות		סבוניה במקלחת		
		סבוניה מעל לכיור הרחצה		
		סבוניה כפולה במטבח	סבוניה כפולה לאמבטיה	
בגדות	דלתות לחדרי - דיור, נוחיות	משקופים עם כנפי דלתות לכל החדרים	צבע לכה בשכיבה	
	מקלחת ומטבח	למטבח ולנוחיות בהתאם לתכנית עם פעמיים צבע שמן. בפעם השניה בתוספת 60% לכה. הפרזול כולל סנעול ציליבדר ועין לדלת הכניסה.		
	תריסים	לחלונות בחדרי הדיור בלבד. תריסי הזזה בשלבי פי.וי.סי. בסגרת אלומיניום למרפסת הדיור	כל התריסים בהתאם לתכניות קומפלט	
	ארונות	ארון מתחת ללוחות השיש במטבח		
		הכנה לארון כביסה	ארון כביסה	

2/...

סוג העבודה	תאור העבודה	סטנדרט רגיל-פרוט העבודה	סטנדרט משרד הרוספות מעל הסטנדרט הרגיל	הערות
אינסטלציה - סניטרית	מים קרים וחמים	קוי-מים קרים וחמים עם אביזרים הדרושים לכל הכלים למקלחת לדוד החשמלי ולאמבטיה	כולל הכלים: סוללות האמבטיה דוד חשמלי 120 ליטר והשלמת בקודת החשמל לדוד עם מפסיק זרם מתחת לטיח ומגורה	
	חיבור חשמלי ודוד	הכנת צנורות חשמל במעגל מיוחד מתחת לטיח לדוד חשמל		
	כלים	הרכבת כל הכלים מחוץ לסוללות אמבטיה ודוד חשמל		
		מחזיק ניר מפלסטיק בבית הכסא		
חשמל	נקודות מאור	נקודות אור רגילות לפי התכניות		
	חיבור קיר	חיבור קיר אחד לכל חדר דיור והול וחיבור קיר גוסף באחד החדרים	חיבור קיר סוגן בכל סרפסת	
	נקודת כוח	שתי נקודות כח למטבח		
	פעמון	פעמון עם טרנספורמטור קומפלט		
	אנטנות בחדר המדרגות	אנטנות לתאורה בחדר המדרגות קומפלט עם כפתור לחץ. מספר מואר בחוץ לכל חדר מדרגות		
	חיבור קיר לאנטנה	חיבור קיר לאנטנה רדיו עם הארקה		
טלויזיה	הכנה לטלויזיה	רק הדרוש בהתאם לחוק. צנרת בלבד.		
מ י ח	טיח פנים	פיגות רשת מתוחה לפי הוראות התכנון.		
	טיח חוץ	התזה עליונה עם צמנט לבן בתוספת פיגמנט	טיח חוץ דקורטיבי לפי דוגמא מאושרת עם צמנט לבן ותוספת פיגמנט	
	טיח בחדר מדרגות	התזה עליונה כנ"ל 1.20 מטר גובה		
ג ז	הכנה לגז	הכנה לגז ע"י צנורות בהתאם להנחיות מטח"ם לבצוע הצנרת		
דוד שמש	הכנה לדוד שמש	בצוע ארובות בניה עם פתחים ויציאה על הגג כולל הכנת נקו' לטיט חטיט וקרים בדירה לחבור דוד שמש בעתיד בלי הצנרת		

הערות כלליות:

א. בכל בניה סרומית תעשינה כל ההכנות לכל הכלים והאביזרים הדרושים כולל הכנה לטלפון ולנקודות חשמל גוספות בהתאם לתכנון.

ב. בב"כ יהיה הציפוי בצבע שמן 1.5 מ' גובה.

ג. כיור רחצה קטן יוסקן בכל ב"כ בדירות המכילות לא פחות מ-4 חדרים לפי התכנית.

ד. סיוד החדרים בגוונים שונים לפי הוראות ומתכנן.

2.3.1969

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]		
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
	[illegible]	[illegible]		
	[illegible]	[illegible]		
	[illegible]	[illegible]		
	[illegible]	[illegible]		
[illegible]	[illegible]	[illegible]		
	[illegible]	[illegible]		
	[illegible]	[illegible]		
	[illegible]	[illegible]		
	[illegible]	[illegible]		
[illegible]	[illegible]	[illegible]		
	[illegible]	[illegible]		
	[illegible]	[illegible]		
	[illegible]	[illegible]		
	[illegible]	[illegible]		
[illegible]	[illegible]	[illegible]		
	[illegible]	[illegible]		
	[illegible]	[illegible]		
	[illegible]	[illegible]		
[illegible]	[illegible]	[illegible]		

[illegible]

- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]

[illegible]

מ ד י נ ת י ש ר א ל

מ ש ר ד ה ת כ נ ו ן
האגף להכנון והנדסה.

הקריה, ת"א, 13.2.72

א ל: מר מ. ביבר, מנהל אגף הפרוגרמות.
מנהל מחוז המרכז / מנהל המח' הטכנית
" " הנגב / " " "
" " הגליל / " " "
" " הצפון / " " "
" " ירושלים/ " " "
מר יהודה דרכסלר, סגן מנהל אגף הכנון והנדסה
" ב. קומפורטי, הממונה על המח'לתכנון מגורים
דר' ברלד
גב' אילה הירש.

הנדון: הנחיות להכנון דירות קטנות.

רצ"ב טיוטה להנחיות וקריטריונים להכנון דירות קטנות.

אודה לך אם תעביר אלי את הערותיך בנידון. לאחר קבלת הערותיך, הון שבוע, ועבוד ההנחיות לאור הערות אלה, יופצו ההנחיות כמסמך מחייב לכל מגורמים.

ב ב ר כ ה,

א. אולניק
מנהל האגף להכנון והנדסה

אא/הג

[illegible]

דירות קטנות

הנחיות פרוגרמטיות

א: ה ד י ר ה

מס' חדרים	טפח ממוצע	גבול עליון	גבול תחתון	יעוד	שרותים	מערך
חדר	35 מ2	37	33	בודד	אלמנט מטבח + קולט אדים. תא שרותים: אסלה + כיור + מקלחת מקום אכסון	אלמנט מטבח כחלק אינטגרלי של החדר. אפשרות אורור מגימי בשרותים.
חדר וחצי	45 מ2	47	43	בודד או קטיטים	אלמנט מטבח + קולט אדים. תא שרותים: אסלה + כיור + מקלחת מקום אכסון	אלמנט מטבח כחלק אינטגרלי של החדר. אפשרות אורור מגימי בחרותים. חצי חדר (פחות מ-8 מ2) לא כחלל סגור.
שני חדרים	52 מ2	55	50	זוג קטיטים או צעירים	מטבח מיני 6מ2 שרותים: אסלה + כיור + אמבט (יכול להיות אמבט ישיבה	החדר הגדול לא יטפח כחדר מעבר אפשרות מגירה של 2 חדרים, שיהיו כמעט שווים בגדלם.

ב: ה ב י ת

א). מעורב (דירות גדולות וקטנות)

סוג	מיקום	קומה (בלי מעלית)	כללי
סורי	בגמלונים	א - ב - ג מעל עמודים	הדירות הקטנות לא ימוקמו בקומת עמודים. בק' עמודים יהיו מקומות אכסון מיוחדים.
עם גרעין מרכזי	שלוב חפשי בכל קומה כשטח רצפה לחדר מדרגות איננו פחות מ- 280 מ2/300 מ2	א - ב - ג מעל עמודים	בביטה שכונתיים ימוקמו בבתים מעורבים. הערה: תוספת דירות, מעל ל-12 דירות לחדר מדרגות מחייבת הגדלה של חדר המדרגות.

[illegible] [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	37	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	

ב). מרוכז

2 חדרים: ההנחיות המכנוניות הן כמל בית רגיל.

חדר וחדר וחצי: במתכונת של הוסטל, עם חדרתים מרוכזים נוספים:
חדר כביסה, מחסנים, חדרים לפעילות חברתית.
ללא מעלית: עד 3 קומות מעל עמודים
עם מעלית: רק במבנה מיצדיק 2 מעליות
במקרה של פרוזדור מעבר, הוא יהיה מקורה

ג. ה ת כ ו נ ה

ההרכב של גדלי דירות, נקבע על ידי הפרוגרמות באופן כללי: 15% דירות של חדר וחדר וחצי ו- 15% דירות של 2 חדרים.
פרופורציה זו צריכה למצוא את ביטויה בתכונה כולה. עם זאת יש איזורים בעיר מרצוי לרכז בהם דירות מסוג אחד בלבד. רצוי למקם הוסטלים בקרבת המרכז, מאחר והבודדים והקשישים אינם זקוקים למרבית השרותים התכונתיים ולעומת זאת הם מזדקקים לשירותים מרכזיים.
מס' דירות מרוכזות באתר אחד, בבית אחד או במספר בתים, צריך להיות כ-40-50 יח'. מספרים אלה הם פונקציה של השרותים המשותפים.

3/..

הנחיות תכנוניות:

כל הכנית בנין ערים צריכה להראות מראש אפשרויות של שינויים בפרוגרמה מבלי שהשתית השתנה, וזאת על ידי החלפת בתים בגדלים שונים ובהרכבים שונים.

ברור שבכל מקרה, הטיפול החוזר ברשויות בעינו עומד. הנחיה זו צריכה להתייחס גם לאתרים המתוכננים לבניה שרומית או מהועמת. במידה והחברה המתוכננת באותו יעוב תהיה מעורבת ולא על שהרת שיפה אחת בלבד.

[illegible]

[illegible]

נושאים לתכנון:

בניה קונבנציונאלית ומתועשת:

רביזיה של הפתרונות שהוצעו לת.ב.ל (כולל הוסטלים) לאור ההנחיות והקריטריונים החדשים, בלי מגבלה של תכנון או מסגרת קיימת.

בניה טרומית:

1. אין לטפל בנושא של הוסטלים בבניה טרומית
2. מתוך החברות הפועלות, מתברר שכלל חברות עיקריות פועלות בישובים שאי אפשר לאזן את פרוגרמת הבניה על ידי הכנסת שיטה קונבנציונאלית, וזאת בגלל ההקף הכללי המצומצם.

יבנה: ניתן לדרוש מחב' יבנה פתרונות כפי שהם נדרשים בבניה קונבנציונאלית.

יובל-גד: הכנת טיפוס מעולב של 2 חדרים + 3 חדרים
הכנת טיפוס מעולב של 3 חדרים + חדר

מודול-בטון: הכנת טיפוס מעולב של 2 חדרים + 3 חדרים.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]
2. [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מדינת ישראל

משרד השיכון
אגף תכנון והנדסה
הקריה, תל אביב.

תאריך: 2.10.71

מספר:

א ל: מנהלי המחוזות.

מאת: אשר ארלניק.

הנדון: תדריך תכנון

לאור ההחלטה שהתקבלה בישיבת ההנהלה המורחבת מ- 8.9.71, לאמץ את תדריך התכנון כחלק מנוהל התכנון של המשרד, ימסרו הטפסים הסטנדרטיים של התדריך להדפסה סופית בקרוב. אי לכך, אבקשך להמציא לי תוך שבועיים מתאריך מכתבי זה את הערותיך לגבי פרטי הצעת התדריך אשר הועברה אליך לקראת הישיבה הנ"ל.

ב ב ר כ ה,

אשר ארלניק
מנהל אגף תכנון והנדסה.

מדף 907

[illegible] [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible]
[illegible], [illegible] [illegible].

[illegible]: [illegible] [illegible]. [illegible] [illegible].[illegible]

[illegible]: [illegible] [illegible].

[illegible]: [illegible] [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
[illegible]- [illegible].[illegible], [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible], [illegible] [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]. [illegible] [illegible], [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible].

[illegible],

[illegible]
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible].

18.4.71

סיכום פגישה

נוכחו : מר מ. קון, מר אילון מרומי

סוכם : כי הפרוגרמה תהיה 3 יח' 75- 70 מ2 40% =
4 " 90 85 מ2 60%

הבתים בשתי קומות עם חצר. כאשר גם בדירות של 75- 70
נתן להוסיף שטח עד 90 מ2 . הבנוי המוצע נראה

התכנית תהיה לפי תכנון מודולני.

הפגישה הבאה 08.30 - 25/4.

העתק:
למר גלוזמן

י. דרכסלר

מ ד י נ ת י ש ר א ל

משרד השכון

17.9.70

תל אביב, הקריה.

א ל : מנהלי המחוזות

מנהלי מח' מכניות במחוזות

חברת שכון ופתוח

הנדון: <u>תדריך תכנון</u>

בכוונת המשרד להוציא הוראה המחייבת להכין תדריכי תכנון, כפי שפורסם בטיוטת התצהה שבלוסה. לפני הקביעה הסופית והפעלת ההוראה, ברצונגו לשמוע חוות דעתכם, הצעותיכם וכו' בקשר לפרטים ולנוהל.

בכדי לתת לכם אפשרות להכיר ולהבין את מהותו של תדריך התכנון, יתקשר עמכם בקרוב צוות מעקב והנחיה של המשרד, בכדי לתאם פגישה בה תקבלו הסברים נוספים ויוצגו בפניכם תדריכים אשר כבר הוכנו. בהמשך לכך יקויים יום דיונים בכדי לגבש הצעות ומסקנות סופיות.

ב ב ר כ ה,

אשר אולניק
מנהל אגף ~~תכנון~~ והנדסה

יוסף סלייפר
מנהל אגף הפרוגרמות

<u>העתק</u>

מר ז. שרף - שר השכון

מר י. שרון - מנהל כללי.

[illegible]

מ ט ר ה

מטרת תדריך התכנון היא לשפר ולייעל את תהליך התכנון. הכנתו תחייב את מזמין התכנון לרכז את כל האינפורמציה, הנתונים וההנחיות שיאפשרו למתכנן לפעול במסגרת ברורה ובתהליך שיטתי.

ש י ט ה

1. תיק התדריך יוכן ע"י צוות/ים בינמקצועי/ם (קבועים או אד-הוק) עבור כל אוביקט תכנוני, בהתאם להיקף הכמותי והאיכותי שלו. צוותים אלה יוקמו במרכז או בהחוזות, בהתאם למדיניות שתיקבע.

2. הכנת התדריך תחייב שיתוף פעולה הדוק בין האגפים הנוגעים במשרד הראשי והמחוז הנוגע בדבר.

3. לאחר הכנת התדריך ואישורו ע"י ועדה מתאימה (לדוגמא: ועדת אישורים של המשרד), יימסר התיק (בצרוף הזמנת העבודה במקרה של מתכנן חוץ) לידי המתכנן.
מוצע שתהא זו ועדת האישורים אשר תאשר את תדריך התכנון בכדי שתהיה בתמונה כבר מהצעדים הראשונים.

יש להוסיף את ההוראות הבאות במפורש:-

א. לא יוחל בכל תכנון שהוא, פנים או חוץ, מבלי שבידי המתכנן תדריך תכנון מאושר באם מתכנן פנים, ובמקרה של מתכנן חוץ, בנוסף לכך גם הזמנה.

ב. לא תוצא הזמנה לתכנון חוץ לפני שאושר תדריך התכנון לפרויקט.

4. א. על תדריך התכנון להכיל לוח זמנים שבו יצוינו השלבים בהם על המתכנן להביא לאישור את אשר עשה.

ב. המתכנן יכול, תוך תקופה שתיקבע מראש, להגיש הצעות והשגות על תדריך התכנון שקיבל ואשר, באם תתקבלנה ע"י ועדת האישורים, תיכללנה בתדריך התכנון המתוקן.

5. תדריך התכנון ניתן לשינויים ותיקונים בסוך תהליך התכנון באשור ועדת האישורים.

6. לכל תכנון ימונה במשרד מנהל פרויקט (יוכל לנהל גם מספר פרויקטים בעת ובעונה אחת), אשר יהיה המקשר היחידי בין המתכנן לגורמי ההחלטה במשרד ועל המתכנן לפנות בכל השאלות והבעיות אך ורק אליו והוא ידאג לטיפול בהתאם.

7. ההוצאות והזמן הכרוכים בהכנת תדריך התכנון ייחסכו מהזמן והתקציב שהועמדו עד כה לרשות המתכנן.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

אמצעים

תדריך התכנון ייבתן באמצעות תיק שירכז במורים שרגים את כל חומר הרקע הדרוש.
חומר זה יכלול:

א. יעדי התכנון.
ב. בחוני האתר.
ג. מיגבלות התכנון.
ד. הגישה אל התכנון.

א. יעדי התכנון

1. תיפקוד האוביקט התכנוני בסערך העירוני וההיחסרתו לסטובבז
   * מקומו ויעודו של האוביקט בהתאם לתכניות העירוניות (אב, מתאר, פיתוח).
   * התיחסות האוביקט הבדון לאוביקטים מתוכננים או קיימים שבשכנותו (מבחינה פיזית, חברתית-דסוגרפית וקבלת שרותים).
   * הקשרים בין האוביקט התכנוני לבין חלקים אחרים של העיר (מרכז, תעשיה) באמצעות כבישים ושבילים להולכי רגל.

2. הערכת הרכב האוכלוסיה הצפוי והמסקנות הנובעות מזה:
   * הרכב משוער של האוכלוסיה שסביר לצפות שתאוכלס בפרויקט הבדון (בהתאם לוותק, רמת הכנסה, רמת חינוך-תרבות, תתך גילים, מוצא וכו').
   * המלצות כלליות הנובעות מההרכב המשוער של האוכלוסיה לגבי סוג הדירות (גודל, סטנדרד, סוגי מבנים, צפיפות הבינוי), סוג ואיתור השרותים (גנים ובתי ספר, מוסדות בריאות ודת, מגרשי משחקים וספורט, חנויות וכו'), ורמת הפיתוח (פיתוח חצרות, גינון, חניה).

3. המסגרת הפרוגרמתית של הפרויקט:
   * פרוגרמה למגורים.
   * פרוגרמה למוסדות ציבור (כולל שטחים ציבוריים).
   * פרוגרמה לפונקציות מסחר ושרות.
   * פרוגרמה לתשתית הבדסית.

ה ע ר ה

לפרויקט שתכנונו מצטמצם בהכנת תכניות בינוי יוכן תדריך תכנון כללי שבו סעיפים 2 ו- 3 של יעדי התכנון (כלאמר - הרכב האוכלוסיה והפרוגרמה) יהיו כלליים ולא סמפרטים.
כאשר יוזמנו, לאחר מכן, תכניות מפורטות ותכניות עבודה יוכן תדריך תכנון מפורט שבו ייקבעו הרכב האוכלוסיה והפרוגרמה בצורה מפורטת וסופית.
לפרויקט רציף, הכולל הן תכנון הבינוי והן תכנון מפורט, יוכן תדריך תכנון כולל שיכלול באופן מפורט וסופי את כל הסעיפים הנ"ל של יעדי התכנון.

ב. נתונים האתר

1. תנאים גיאו-פיזיים (בהתאם למפות, סקרים ודו"חות מצורפים או מסוכמים):-

תנאים אקלימיים — תכונות הקרקע

הנוף והצומח — תנאי ניקוז

מבנה השטח — גבולות האתר

2. מצאי תשתית הנדסית (מבוצע או מתוכנן):-

טופוגרפיה ומדידות — מערכות מים וביוב (מתקנים וצנרת)

בדיקות קרקע — מערכות חשמל וטלפונים

רשת כבישים

3. מצאי מוסדות ושרותים (בנוי או מתוכנן):-

מוסדות חינוך — מבני מסחר ומינהל

מוסדות בריאות, תרבות ודת — שטחי ציבור וירק

מגרשי משחק וספורט

4. נתונים חוקיים-מינהליים

בעלות הקרקע

גורמי התכנון והבצוע (משרד השכון, שו"פ, רשות מקומית, מוסד ציבורי, חברה פרטית).

המסגרת החוקית של התכנון (מציאותן של תכניות מטלכתיות והמשתמע מכך; חוקי עזר ספציפיים למקום; תהליכי אישור התכנון במקום).

ג. מדגבלות התכנון

1. המסגרת התקציבית לצרכי פיתוח ובניה.

2. שיטת הבניה (קונבנציונלי-טרומי; חמרים; אופן איזורור שרותים; שיטות חימום/קרור; מקום מיקלטים).

3. טיפוסי המבנים (בודד/טורי/שטיח, קומות עם/בלי עמודים, רב-קומות).

4. אופן ורמת הפיתוח של חצרות ושטחי ציבור.

5. שלבי בצוע הפרויקט ועיתויים.

ד. ~~הרשות~~ תאום של המתכנן

1. שלבי התכנון, פרוט התכנון (בהתאם לקב"מ) ועיתוריו (לוח זמנים).

2. תאום ואישור התכנון עם הגורמים השונים (במשרד ומחוצה לו).

3. סקרים, בדיקות ופעולות מיוחדות המוטלות על המתכנן.

סקר מסך הבניה בבנית משרד השיכון (סקר מס' 2)
מיבנים שבנייתם הושלמה בתקופה 12/1970 - 7/1970.

א. כללי

סקר זה מהוה המשך לסקר מס' 1 שכלל את המבנים שבנייתם הושלמה בתקופה 6/1970 - 1/1970.

הסקר מבוסס על דו"ח "בתים שבנייתם נסתימה, מהוא חלק ממערכת דו"ח התקדמות הבניה" באמצעות מיכון, הנהוגה במשרד.

אוכלוסיית הסקר כללה את המבנים בני 3 ועד 5 קומות בבניה קונונציונאלית וטרומית. כעשרה מבנים שנסתימו אינם נכללים בסקר בגלל אי דיוקים בנתונים שבדו"ח המיכון.

מסך הבניה (מדוד כחודשים) מחושב כתקופה שעברה מתחילת עבודת היסודות (שלב 07) עד גמר הבנין, לפני קבלה (שלב 39).

בסקר נכללים 151 מבנים ובהם 2884 דירות.

ב. מימצאים (בסוגריים המימצאים בסקר מס' 1) נתונים מפורטים נמצאים בנספח.

1. מסך הבניה הממוצע. בניה קונונציונאלית - 18.8 חודש (18.0)
" טרומית - 18.8 " (19.7)
" עם ציפוי אבן - 23.3 " (אין נתונים).

2. השפעת מספר הקומות. מבנים בני 3 קומות - 18.4 חודש (17.9)
4 " - 19.3 " (18.7)
5 " - 24.5 " (18.8)

3. השואת מבנים מרובעים וסוריים

מרובעים	18.3 חודש		(17.5)
סוריים 2 ח"פ	19.7	"	(18.8)
" 3 "	18.0	"	(17.7)
" 4 "	21.9	"	(21.0)

4. גודל הדירה. לגודל הדירה לא היתה השפעה על מסך הבניה.

✓ ✓ ר ח ק

מ. מרחב
ממונה על מעקב המחירי ובדיקות כלכליות

הפ/הג

[illegible]

[illegible] - [illegible].

---

a. [illegible]

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible] - [illegible].

[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

נספח לסקר מלאי הבניה מס' 2

א. התפלגות לפי שטח הדירה

שטח הדירה בא"ר	מס' דירות	אחוז
עד 74	1488	51.5
75 - 85	1069	37.0
מעל 85	324	11.5
סה"כ	2881	100.0

ב. מלאי הבניה לפי מחוזות ולפי סוג הבניה.

מחוז	בניה קונבנציונאלית		בניה סרומית		בניה עם ציפוי אבן		סה"כ	
	מס' בתים	מלאי בניה ממוצע	מס' בתים	מלאי בניה ממוצע	מס' בתים	מלאי בניה ממוצע	מס' בתים	מלאי בניה ממוצע
גליל	11	18.7	9	18.5			20	18.6
חיפה	35	18.0	12	16.2			47	17.5
מרכז	22	17.0	23	17.7			45	17.4
נגב	10	26.2	8	22.4			18	24.5
ירושלים	9	18.3	6	23.3	6	23.3	21	21.2
ס"ה ארצי	87	18.8	58	18.8	6	23.3	151	19.0

ג. מספר קומות

מספר קומות	מס' מבנים	מלאי בניה ממוצע
3	73	18.4
4	74	19.3
5	4	24.5

ד. בתים מרובעים וסוריים

סוג המבנה	מס' מבנים	מלאי בניה ממוצע
מרובע	66	18.3
סורי 2 ח"מ	16	19.7
" 3 "	44	18.0
" 4 "	25	21.9

נערן

970

מ ז כ י ר

המטרה היא להכפיל את ארכלוסיתת היהודים של העיר מ-200,000 -400,000 בקצב מואץ. באם יבנו כ-6,000 יחידות דיור לשנה שיבטיחו קצב גדול של כ-10% לשנה יושג יעד זה תוך עשר שנים בקירוב.

6,000 יחידות דיור נמצאים גם השנה בבניה בעיר. מתוכם 3,200 לעולים, 1,800 ליעדים אחרים בגין דוגות צעירים, ממונים, מפעל התמכון לבנין ועוד. 1,200 יחידות הם בבניה ע"י יוזמה פרטית.

תוספת של 200,000 תושבים שווה לערך ל-60,000 יחידות דיור.

בהנחה כי הבניה הפרטית תיזום כ-15,000 יחידות דיור באותו פרק זמן הנדרון, על הממשלה לגרום לבניה של כ-45,000 יחידות דיור.

הרזרבה הקרקעית הקיימת בעיר היא כדלהלן: ניתן כיחידות דיור.

רמות שרת	2,000 יחידות דיור
מלחה	2,500 יחידות דיור
מעוזה	3,000 יחידות דיור
בשאר חלקי העיר	2,000 יחידות דיור
אחר הסדרים בגבעת שאול (דיר יסין)	2,000 יחידות דיור

סה"כ כין 12,000 - 11,000 יחידות דיור.

יוצא איפוא כי להשלמת התוכנית יש למצוא מקום לעוד כ-34-35,000 יח"ד.

למטרה זו הופקעו השטחים בהפקעה המחרונה. מתוך 12,000 דונם שהופקעו יועדו לצרכי מגורים ברוטו 9,000 - 8,000 דונם.

בחלוקה כדלקמן:

2./.

רמות - בצפון ע"י שעמת 4,700 דונם

בניצול מתאים ניתן לבנות בשטח
למטרות 15,000 יחידות דיור

נוה יעקב - נוטמר שלטה שהגו בידינו470 דונם

חתיכגון בשלב מתקדם. ניתן לבנות
3,800 יחידות דיור.

ארמון הנציב - הוקעקו 2,200 דונם

חלק מהשטח מיועד למוסדות וחלק לשטחים פתוחים במיוחד בחלק הצפוני
מול החומה. לפי התחזית ניתן יהיה לבנות בשטח ארמון הנציב 2,500
יחידות דיור.

גלה - דרומה לבית צפפה - 2,700 דונם. ניתן יהיה, לפי אפדן מדקדם
לבנות כ-8,000 יחידות דיור.

אם לסכם כל השטחים ביחד ניתן לבנות כ-30,000 - 29,000 יחידות דיור.
כל השטחים כאשר ינוצלו במידה האופטימאלית ערגים על ארכי המינימום
של הוכנית היעד.

רמות	-	15,000
נוה יעקב	-	3,800
ארמון הנציב	-	2,500
גלה	-	8,000
		29,300 יח"ד

להשלמה של כ-5,000 יחידות דיור החסרים לפי החשבון הנ"ל, נראה כי חלק
מיחידות אלו ניתן יהיה לבנות באזורים המוגדרים כאזור שיקום. זאת
ארפרה על ידי מחלופה והגדלת הצפיפות. הנסיון המעשי יראה עד כמה שיטה
זו ניתנת לביצוע.

3-/.

בחשבון הכללי קיימת הנחה כי כ-15,000 יחידות דיור תיבנינה בתוך העיר על ידי חברות פרטיות. מספר זה מבחינת הדרישה הקרקעית בעין בתוך העיר הוא אופטימי מאד.

לכן, רצוי יהיה לחשוב על הגדלת צפיפות בשטחים המופקעים בכדי לשמור דרישה קרקעית למסרת זו.

לדעתינו, הגדלת הצפיפות בחלק הצפוני-מזרחי יהיה נוח יותר מבחינת הרצאות התשתית ופיתוח המע"ר.

השטחים שהופקעו הם פנויים וכלתי מעובדים ונמתנים לניצול מיידי. לא הופקעו שטחים שיש בהם אוכלוסיה ערבית או אדמה מעובדת על ידי [illegible]. [illegible] לא הופקעו אדמות הקדש או אדמות כנסיה.

[illegible] יש להתחיל בעת ובעונה אחת בכל השטחים.

עקרונות לתכנון ירושלים

א. כדי לשמור על אופיה המיוחד של ירושלים ועל קנה המידה האנושי שלה, המגמה הרצויה בהתפתחות העיר היא דה-צנטרליזציה מירבית של כל הפעילויות ושימושי-הקרקע (למגורים, למרכזים,שכונים מוסדות ציבור למסחר ולתעשיה) במרחב המטרופוליטני של ירושלים, כדי ליצור ריכוז אורבני רב-מוקדי.

ב. יש להעניק משמעות שיזית לכמה הקיימת בירושלים, של חלוקה מובחנת לשכונות, על ישי גיבוש שכונות קיימות והכנון השכונות החדשות הוך קרוב אזורי התעסוקה לאזורי המגורים החדשים. מגמה זו תחול אף על השכונות גופן. כלומר, רצוי למקם בתוך כל שכונה שטחים למלאכה ולתעשיה, שאינה יוצרת מיטרדים וזיהום.

ג. חדה-צנטרליזציה מצביעה על הצורך בהקמת מרכזים עירוניים חזקים בכל האזורים, שיהיו בעלי כוח משיכה לגבי התושבים המתגוררים באותם אזורים, ויכולו מבחר מגוון ברמה גבוהה של פונקציות מרכזיות בתחום מוסדות הציבור המסחר, התרבות והבידור. הבידור (דה-צנטרליזציה) יכול גם על יחר הפונקציות בתחומי הכינהל, החינוך והבריאות.

ד. לפי המיסה זו, יגוע מרכז העיר הנוכחי מערבה, לכיוון השטח הגובל באזור רוטמה, כשהמטרה היא לשחרר את העיר העתיקה וסביבתה מתנועה עוברת ויעודית, במידת האפשר. לדעתנו, אין לעודד את חיזוקו והגדלתו של הס.ע.ר הקיים, וכמו כן יש להשמיל למעט בבנית מגורים בתחומי העיר המרכזית.

ה. התנחה לגבי צפיפויות ברוטו, נעה בין 4 ל-5 יחידות דיור לדונם, בהתחשב בדרוג ההיררכי של אזורי המגורים, לפי רמת השרותים הנדרשת בהם.
הונח אישור, שבאזורים שקיבולתם שכונת מגורים אחת בלבד, תהיה הצפיפות ברוטו - 5 יח' - דיור לדונם ובאזורים גדולים שקיבולתם מספר שכונות מגורים, תהיה הצפיפות ברוטו 4 יח' דיור לדונם, זאת בשל הקטנת אחוז הניצול של השטחים לבנית מגורים עקב הפרשת שטח גדול יותר לטרת מוסדות ציבור וכד'.
היוצא מכלל זה, הוא השטח הדרום-מזרחי (ארמון הנציב) בו מוצע פיתוח דליל, בצפיפות ברוטו נמוכה של 2 עד $2\frac{1}{2}$ יח' דיור לדונם.

ו. את השטחים הדרום מזרחים רצוי לבנות בצפיפות נמוכה, בבתים חד-קומתיים ודו-קומתיים, במתכונת "שפיחים" הרריים המשולבים ב"כחמים-ירוקים".
הכוונה היא - (1) - למנוע ריכוזי אוכלוסיה העלולים להחמיר את המצב התחבורתי בציר בית לחם - העיר העתיקה (2) - לשמור על הנוף המנכי, היקר ללבם של מאמיני שלוש הדתות הנוצרית המוסלמית והיהודית.

ז. את השטחים הדרום-מערביים (שאפה, משואה, מנחת וכו') אפשר לבנות בצפיפות גדולה יותר (4,5 יח"ד לדונם, ברוטו). בתנאי שייבנה ציר התחבורתי גדול-מימדים לכיוון צפון, שמסלולו יגבול בצידה המזרחי של קריה היובל. ציר זה עשוי להשתית ואף למנוע את הצורך בשימושו של ציר התחבורה בית-לחם - העיר העתיקה.

ח. בצפון (נוה-יעקב, שועפת, רמת אשכול, הגבעה הצרפתית, סנהדריה החדשה וכו').יש להכנן את ריכוזי המגורים הצפופים יותר. בהנחה שיהווה ציר תנועה ישיר ונוח אשר יקשור את האזורים הצפוניים עם השפלה מחד, ועם מרכז העיר ודרומה (קריה יובל, שאראפת) מאידך.

ט. (1) הסקנות דלעיל מבוססות על נתונים אשר נאספו תוך שיתוף פעולה בין המשרד "להכנון ויעוץ כלכלי בע"מ" בראשות מר יגאל כהן והמחלקה לבינוי ערים במשרד השיכון.

(2) השטחים המופקעים החדשים והשטחים בתחומי "הקו-הירוק" סווגו מבחינת שפועיהם לשלוש קבוצות:- כאלה ששיפועיהם בין 0% ל-12.5%, כאלה ששיפועיהם בין 12.5% ל-25%, וכאלה ששיפועם גדול מ-25%. השטחים מן הסוג האחרון לא נלקחו בחשבון כניתנים לבנייה מגורים.

(3) בשטח העיר המרכזית הנוכחית נעשתה בדיקת מפורטת של השטחים הפנויים הניתנים לבנייה, על ידי שימוש בטכניקה של ניתוח צילומי אויר (שצולמו ביוני 1970).

חנן פרשנס

5.2.71

חפ/הב

בדיקות פרוגרמתיות לקראת תכנית לפיתוח מואץ
של ירושלים

1. מטרת העבודה היא:

1.1 לספק הנחיות פרוגרמתיות ביחס ל: - בניה באתרים השונים בעיר, (צפיפות, סוגי אוכלוסיה צפויים, גדלי דירות חזויים, סכויי בניה כלכלית, שרותי ציבור דרושים). כל זאת עפ"י הנחיות ותאומים עם משרדי הממשלה השונים וביקוש כלכלי וצפוי.

1.2 להגיע להמלצות של קדימויות ושלבים בפיתוח האתרים השונים בעיר בכוונה להביא לניצול יעיל של ההשקעות שתעשינה בעיר במערכות תשתית מבני הציבור ובקשרים לעיר.

1.3 למצוא את ההשלכות הכלכליות וההקציביות של קצבים שונים של בניה ואיכלוס מוגברים בירושלים, לעומת תכניות פיזור בניה בערים אחרות.

2. שיטת הבדיקה

הבדיקות תערכנה במקביל לתחילת התיכנון והביצוע, הנעשים עתה, זאת כדי לאפשר הזרמת תוצאות הבדיקות להליך הביצוע הנוסף.

במסגרת זאת ייקבעו שלבי הביצוע של הבדיקות בהתאם למידת הקריטיות של הבעיות. הבדיקה תעשה בשלבים הן ביחס לנושאי הבדיקה והן ביחס לעומקה, כך שניתן יהיה להשפיע באופן נוסף על ההחלטות התכנוניות.

שלב ראשון יתן תשובה למשמעות תכניות הבניה והאיכלוס לשנים 70/71 71/72 והשפעתן על אתרי הבניה, כלל העיר וסביבתה, שלב זה יסתיים עד 15.12.70.

3. הגורמים שיישקלו בקביעת הפרוגרמות לאתרים השונים והעדיפויות בביצוע

3.1 הערכת הוצאות תשתית (מים ביוב טלפון, דרכים חשמל וכו') ופיתוח, לאתרים השונים, וההבדלים בקצב ההשקעות באלטרנטיבות השונות, בעיר ואל העיר, וכן איתור השקעות ותשתית עליהן ניתן להעמיס כמויות נוספות של יחידות מגורים.

3.2 ההשלכות של תכניות פיתוח אלטרנטיביות על מערכת הכביסים הראשיים וההשקעה בתחבורה העירונית והבין עירונית; זאת תוך תאום עם אפשרויות פיתוח יעיל של הרשת התחבורתית העירונית והבין עירונית.

3.3 ההשלכות של פיתוח האתרים השונים על הצרכים במוסדות ציבור תוך הבאה בחשבון של המלאי הקיים היום

3.4 הבטחת התאמה בין פיתוח איזורי המגורים ואופיים, ואיזורי התעסוקה.

3.5 יצירת פרוגרמה לבינוי וגדלי הדירות באתרים הסונים.

הבסיס לפילוג סוגי האוכלוסיה הסונים וגדלי הדירות יהיו התחזיות הקיימות באשר למרכיבי האוכלוסיה המבקשת דיור בירושלים, וסיכויי הבניה הכלכלית באתרים סונים.

4. בהמשך לבדיקות שתסתיימנה ב-15.12.70 הוסלם הצעת הפרוגרמה כלהלן:

4.1 סיפור הפרוגרמות להמשך הבניה באתרים.

4.2 תנתנה תשובות להשלכות כלכליות ותקציביות של הבניה המוגברת כלהלן:

4.2.1 ההוצאה למסק, לאור הבניה המוגברת בירושלים, לעומת פיזור ברחבי הארץ.

4.2.2 תוספת ההוצאה לתקציב הממשלה כתוצאה מבניה מוגברת בירושלים.

4.2.3 בנוסף למערכות תשתית ומוסדות ציבור תתייחס התשובה גם ליצירת מקומות תעסוקה.

4.2.4 התשובות תתייחסנה לאלטרנטיבות שונות של קצב איכלוס בפי שיפורט בהנחיות.

נספח

הנחיות ראשוניות

1. אלטרנטיבות של קצבי גידול מואץ של האוכלוסיה היהודית בירושלים ייבדקו, החל משער גידול העולה (במעט) על הממוצע הארצי.

2. המטרה "הסופית" היא להגיע לאוכלוסיה בת 500 אלף נפש בירושלים, המועד בו תגיע האוכלוסיה להיקף זה ייקבע בהתאם לאלטרנטיבות קצבי הגידול.

3. פרוגרמת האיכלוס לשטחים השונים תקבע כך שתבטיח את :

- קצב האיכלוס הנדרש (באלטרנטיבה)
- האחזות "ממשית" יהודית בכל אחד מהאזורים שהופקעו.

4. ההשלכות של איכלוס מהיר בירושלים על ההוצאה הכספית למשק ייבדקו בשלב הבדיקה הראשון. ההשלכות הפרוגרמתיות לגבי ישובים אחרים ייבדקו במידה מיוחלט על כך, בשלבי העבודה הבאים.
כן תהיה התייחסות מצומצמת לנושא, עוד בשלב הראשון.

מ ד י נ ת י ש ר א ל

משרד השיכון

הקריה, ת"א 26.1.71

א ל: מר דני אלישמן, מנהל מחוז ירושלים
משרד השיכון, ירושלים.

מאת: ח. מרסנס, הממונה על בנוי ערים.

תזכיר בנושא פיתוח שטחים חדשים באזור המטרופוליטני של חיפה.

המטרה

מטרת תזכיר זה היא להציע פתרון למגורי תוספת האוכלוסיה בשטח חיפה רבתי, ע"י פיתוח שטחים חדשים בתחום האזור המטרופוליטני של העיר. ההצעה מתייחסת בעיקר לפתרון עבור השיכון הציבורי.

א. הלקחים מתכניות האב של ירושלים ושל יישובים אחרים בישראל.

תכניות האב של יישובים עירוניים שונים שהוכנו בישראל עד היום, הן בדרך-כלל תוצאת רצונם והחלטותיהם הפוליטית של הגופים המקומיים (כגון: ראשי הערים, מהנדסי הערים וקבוצות הלחץ בקרב חברי המועצות העירוניות).

מצב זה, הנובע בעיקר מדרך מחשבתם של ראשי הערים, גורם להחלטות "לוקאל-פטריוטיות", הרואות את התפתחותה של העיר כחלויה בראש וראשונה בגידול תחומה הפיזי ובגידול מספר תושביה.

גישה זו, שהיא אולי מובנת, עלולה להביא להתפתחות בלתי רצויה הן מבחינת רווחת התושבים והן מבחינה כלל ארצית-לאומית.

אנו עדים בזמן האחרון לתופעה בולטת כזו במגמותיה של תכנית האב של ירושלים אשר זכתה לבקורת חריפה ומוצדקת מצד הציבור הירושלמי והישראלי ואף מצדו של ציבור המתכננים ממחוץ לישראל. במיוחד רוצה אני להתייחס לחוות דעתו של לואיס ממפורד, אשר נשלחה על ידו לפי בקשתו של ראש עיריית ירושלים, טדי קולק, לרגל כנס המומחים אשר זומן בעת קיומו של הקונגרס הבינלאומי של אדריכלים ומהנדסים, בדצמבר 1970.

את מחשבתו העיקרית של ממפורד המסתברת מחוות דעתו ניתן לסכם כך - אסור לישראלים לחזור בירושלים על אותן המגיאות שנעשו בערים הגדולות בארה"ב, דהיינו לאפשר את גידולן העצום של הערים ללא בקורת, עד הגיען לממדים כאלה שלא ניתן להשתלט עליהם.

כפי שממפורד עצמו כותב: "הנני מתקשה לקבל את התכנית הנוכחית לירושלים, המוצגת כאילו ירושלים, תל-אביב וחיפה הן יחידות אורבניות שאין אפשרות לעצור גידולן, כאילו הועיד להן הגורל צמיחה"אינרטית" בלתי מוגבלת מעבר לצפיפותן והתפשטותן האגלומרטיבית הנוכחית.

2 / . .

ראייה זו אינה מביאה בחשבון אפשרויות אחרות, הניתנות לייצום על בסיס אזורי וארצי. הלא אם לא תיקבע תקרה (300.000 - 400.000 תושבים) לצמיחתה של ירושלים, תשחלש התחבורה המוטורית, כמו בכל מקום אחר, על כל שאר הפונקציות העירוניות ותספוג בהדרגה את ההון, את ההכנס ואת מרחב המחיה הדרושים לחינוך, דת ותרבות.

ב. <u>תכנית האב ותכנית המתאר החדשה של חיפה</u>

תכניות האב והמתאר של חיפה קובעות יעד אוכלוסין בן 430.000 תושבים, לסוף המאה הנוכחית. (זה, בתוך הגבולות המוניציפליים של העיר).

1. גידול האוכלוסיה הוא מ 206.000 תושבים ל-430.000 תושבים דהיינו תוספת בת 224.000 תושבים.

התוספת מתחלקת כך: -18% ממנה(או 41.000 נפשות) יופנה להדר, לעיר התחתית, לקריית חיים,לקריית שמואל, לקריית אליעזר ולבת-גלים. 82% הנותרים (או 183.000 נפשות) יופנו לאגן ואדי רושמיה, לכרמל המרכזי, המערבי, הדרומי והצרפתי ולקריית שפרינצק.

מתוך כלל גידול זה, הכוונה עד השלמת שלב א' (ב-1980) היא לאכלס בעיקר את אגן ואדי רושמיה, ובשלב ב' לאכלס את הכרמל המרכזי, המערבי והדרומי.

2. הגידול במספר המועסקים עד השלמתו של שלב ב' הוא 114.000. מספר זה מתחלק בין השטחים "הנמוכים" (קריית חיים, קריית שמואל, אזור התעשיה, העיר התחתית, קריית אליעזר, בת גלים, הדר) אשר יקלטו 79.000 מועסקים, שהם 69% מן הסך הכללי: ובין השטחים "הגבוהים" (נוה שאנן, תל-עמל, מרכז הכרמל, כרמל מערבי, כרמל צרפתי, כרמל דרומי, קריית שפרינצק) אשר יקלטו 35.000 מועסקים המהווים 31% מכלל המועסקים.

3. גידול האוכלוסיה בשטחים "הגבוהים" בשעור 82% (מכלל הגידול בעיר) לעומת הגידול במספר המועסקים בשטחים "הנמוכים" בשעור 69% (מכלל גידול סה' המועסקים בעיר), מצביע על ריבוי עצום במספר הנסיעות ממפלס שגבהו כ-300 מטר מעל פני הים למפלס שגבהו קרוב מאד לגובה פני הים. כמות נסיעות כזו דורשת שלילת כביסים והפעלת אמצעים אחרים להחבורה המונית שהתקנתם והשימוש בהם כרוך בהוצאות גבוהות מאד. יחד עם זאת קשה להניח שניתן יהיה להתגבר,לנוכחתנאים הטופוגרפיים הקיימים, על עומס התנועה בשעות השיא, אפילו יסופרו מערכת הדרכים ואמצעי התחבורה. כאמור, הגורם המונע פתרון יעיל של התחבורה בשטח הר-הכרמל היא צורתו הטופוגרפית של ההר:- שלוחות נפרדות, צרות וארוכות. מצב זה וצורת הבינוי הקיימת אינם מאפשרים העברת כביסים במספר הדרוש ובתוואים הרצויים.

גורמים נוספים המקשים ביותר על שיכונם של 183.000 תושבים נוספים על ההר, הם מציאותן של קרקעות רבות בבעלות פרטית והשטחים הנרחבים על ההר אשר נבנו כבר בצפיפות נמוכה. כדי להשיג צפיפות גבוהה הרבה יותר, יש להרוס ולבנות חלקים גדולים מחדש ובעיקר ע"י הקמת מבנים רבי קומות במרכז הכרמל.

פתרון כזה יש בו משום סכנה ואיום בהשחתה נופו היפה של הכרמל. ושינוי בולט לרעה באיכותן הסביבתית הגבוהה של שכונות המגורים הקיימות. (סימנים ראשונים להתפתחות כזו ניתן לראות בהגשת "הכנית פריצקר" לבינוי רב-קומתי במרכז הכרמל).
בעמ' מס' 30 של תכנית המתאר של חיפה נאמר:-

" גודל השטחים העומדים כיום לרשות הבניה הציבורית בחיפה, לא יספק את הביקוש לשיכונים ציבוריים אף לגמר שלב א' של תכנית המתאר. אם ישמרו על היעודים הקיימים בין הבניה הציבורית (כ-50%) והבניה הפרטית (כ-50%) למגורים, יהיה צורך להבטיח שטחים נוספים לשיכונים ציבוריים ולשלב את פעולות הבינוי בפתרון בעיה זאת".

וכמו כן כדאי לזכור את הנתון המובא בתכנית המתאר בעמ' 21, המציין כי בשנים 1953-1963 גידול האוכלוסיה בנפת חיפה היה 43%, בעוד הגידול באוכלוסיית חיפה העיר, היה 27% בלבד. כלומר, גידול האוכלוסיה בנפה היה נמרץ יותר מזה של חיפה גופא.

ג. <u>הצעה לפתרון אורבני ע"י פיתוח שטחים חדשים במסגרת האזור המטרופולטני של חיפה רבתי.</u>

מכל מה שנכתב לעיל נובע שאין למצוא את הפתרון לגידול חיפה רבתי בתוך הגבולות המוניציפליים של העיר, אלא במסגרת תכנון אזורי מקיף.
הנימוקים העיקריים הם כדלקמן:

א. העיר צריכה להיות מופנית לאזור הטבעי העיקרי שלה, שהוא הגליל המערבי והמרכזי ועמק יזרעאל.

ב. הגישה העיקרית לחיפה צריכה להיות מן האזור אל העיר כלומר מכיוון הצפון, המזרח ודרום-מזרח.

ג. המרכז התעסוקתי של האזור נמצא בשטחי מישור המפרץ. זהו אזור תעשייתי נרחב בעל אפשרויות פוטנציליות גדולות, המוגבלות ע"י מציאותו של נמל הקישון (העתוי ליהפך לנמל חפשי בעתיד).

ד. הגישה מדרום הארץ לאזור זה ובהמשכו לאזור הגליל, עוברת דרך זכרון-יעקב, ואדי מילק ויוקנעם. תוואי כביש זה ניתן לשיפור בקלות יחסית ואפשר להפכו לכביש ארצי.

ה. מדידת המרחק ממרכז שטח התעסוקה הראשי במפרץ אל נקודת המפגש של כביש החוף וכביש ואדי מילק (ליד זכרון-יעקב) לארכם של שני הכבישים האלטרנטיביים (האחד העובר דרך חיפה גופא והשני העובר דרך ואדי מילק) הראתה שההפרש ביניהם הוא 2 ק"מ בלבד.

(כביש זכרון יעקב - ואדי מילק - אזור התעשיה במפרץ - 38 ק"מ).
(כביש זכרון יעקב - חיפה - אזור התעשיה במפרץ - 36 ").

אם נביא בחשבון את צפיפות התנועה וקשייה בתחומי העיר חיפה, יסתבר לנו שהקשר דרך ואדי מילק למפרץ, ועל אחת כמה וכמה לאזור הגליל המערבי, הינו נוח ומהיר יותר.

[illegible]

ו. האתרים הטבעיים לשיכון המועסקים באזור מפרץ חיפה, מצויים בטולי מישור המפרץ על גבי הגבעות החוחמות את צידו המזרחי, בין "רכסים" וכפר-אתא.

ז. פריסה זו והעברת הגישה למפרץ ולגליל המערבי דרך ואדי מילק היתה מונעת את החמרת המצב ב"צוואר הבקבוק" ליד סטלה-מריס.

ח. מרכזי התעסוקה הראשיים במפרץ חיפה, וכן נמל הקישון ונמל חיפה, הינם בעלי נגישות גבוהה יותר לגבי אותם שטחים המוצעים לבינוי על הגבעות במזרח אזור המפרץ לעומת שטחי המגורים המוצעים על הר הכרמל.

ט. בעלויות הקרקע הן בעיקר בידי מינהל מקרקעי ישראל, הטופוגרפיה נוחה יחסית, והתנאים האקלימיים טובים בהרבה מאלה השוררים בקריות.

גודל השטחים המוצעים להקמתן של הערים הלוויניות החדשות הינו בתחום של 10.000 דונם עד 12.000 דונם.
פוטנציאל האכלוס של שטחים אלה, בהנחת צפיפות של 15 תושבים לדונם (ברוטו), נע בגבולות של 120.000 - 150.000 תושבים.

הנני מציע להאיר את פיתוחו של הר הכרמל כפוף למטרת התקנות הקיימות, כדי לשמור על אופיו ואיכותו הטבעית ולהפנות ולרכז את כל מאמצי הבניה של מטרד השיכון ושיכון ציבורי אחר לכיוון פיתוחם של האתרים המוזכרים לעיל.
הלקח שיש ללמוד מדברי ל. ממפורד, תקף גם לגבי מצבה של חיפה. סובת תושבי העיר תובעת הסתגקות ביעדים צנועים יותר ומציאת הפתרון בתכנון הכולל של האזור.

תפ/הג

[illegible]

כחיזוק לדברי ברצוני לצטט להלן את דעתו של ראש עיריית חיפה מר מ. פלימן, כפי שהובאה בידיעה בעתון "הארץ", ביום 28 ינואר 1971.

" פלימן: שיקולי יופי ונוף עדיפים

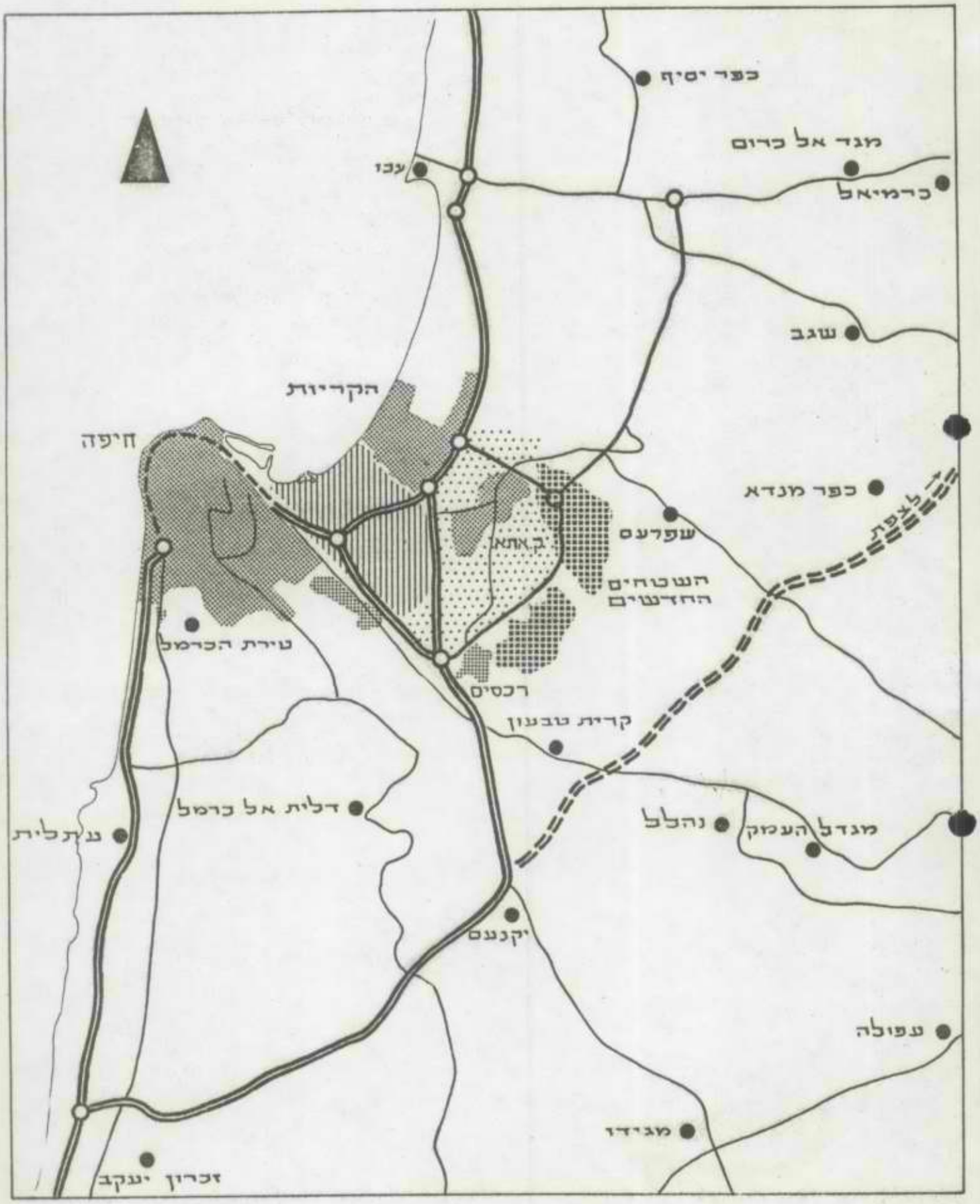
מאת א. נשר, סופר "הארץ"

לא נשעבד את הכנון חיפה לצרכי תחבורה מוטורית פרטית כי אף פעם לא יטיג קצב סלילת דרכים והתקנת מקומות חנייה את קצב גידול המכוניות הפרטיות, ולפיכך אני מתנגד בכל תוקף למפלצות בטון, לכבישים דו-מסלוליים, למפגשי ענף וגטרים גדולים ולאוטוסטרדות בתוך העיר, כי הערכים האסטטיים היסודיים של יופי נוף עדיפים על פיתוח שעלול להשחית את אופייה המיוחד של חיפה ולפגום בתדמיתה - אמר ראש העיריה מר משה פלימן בסיכום הדיון על התחבורה במועצת העיריה.

מר פלימן גם יצא חוצץ נגד מגמות פולחן הכמות הגורסות גידול לשם גידול ואמר שאין צורך לשאוף לעיר גדולה שבה הפרט נבלע והוא מעדיף גידול איטי ואורגני של עיר השומרת על מסורתה המיוחדת, שנעים לגור בה ואשר בה התנאים הסביבתיים הולמים את החיים התרבו-תיים של התושבים."

האגור המטרופוליטני של חיפה

הצעה לפיתוח שטחים חדשים



איזור תעשיה — שטח חקלאי

חיפה והקריות — השטח המוצע לפיתוח אורבני

0 ק.מ — 5 ק.מ — 10 ק.מ

פרטיכל מישיבת מנהל אגף תכנון והנדסה עם מנהלי המחלקות הטכניות שהתקיימה
במשרד הייכון בירושלים ביום ד' 6.1.71

נוכחו: מר א. אולניק - מנהל האגף - יו"ר
ב"כ מחוז ירושלים: ח. רון ובן-יסי
" " המרכז: ש. ייבין
" " הדרום: א. פרנקל וא. שוארץ
ה"ה אורצקי, ברקאי וג. גרודנאי
" רובינסון ושור
מר א. כץ

נעדרו: נציגי מחוזות חיפה והגליל

מר אולניק: 1.א) מבקש מנציגי המחוזות דו"ח על מצב מסירת דירות לעולים לסוף דצמבר 1970.

ב) נציגי מחוזות ירושלים - המרכז והדרום מוסרים את הדו"חים שלהם.

ג) מר אולניק מציין את הקושי בהשגת רצפים לגמר הדירות, ומבקש שמות קבלני הבניה ומס' הרצפים החסר לעבודה.
מבטיח להפגש עם נציגי הסתדרות פועלי הבנין וסכון עובדים.
דו"ח בענין הרצפים החסרים יוגש לו עד יום ו'.

ד) מחוזות חיפה והגליל ימציאו בהקדם את הדו"חים שלהם בנדון.

2.א) הרכבת חלונות ע"י חברת "קליל": סוכם כי הרכבת החלונות תבוצע ברגע שיודיעו להם על 24 פתחים גמורים בבנין או 6 יח"ד.
ינוהל מעקב בנושא זה.

ב) בכל מקרה של התרשלות מצד קליל ידווח המחוז מיד למנהל האגף אשר יצא לאתר ויבדוק את סיבת המחדל.

ג) לקבלנים אשר לא יעמדו להבא בתנאי החוזה בכל הנוגע לתאריך גמר עבודות יעוכבו חשלומים עם הגשת החשבון הסופי ויגבו הקנסות שצויינו בחוזה.

ד) מנהלי המחלקות הטכניות יבדקו איטית אומדן העבודות שהושלמו בתאריכים המתאימים ויזהירו את הקבלנים כנ"ל.

3.א) יום עיון למפקחי בניה. יתקיים במלון תדמור בהרצליה ב-21 לחודש זה.
נשלחו הזמנות למחוזות וכל העובדים הטכניים הקשורים לבצוע ולעבודות הקבלנים ישתתפו ביום עיון זה.

4.א) קואורדינציה מודולרית

א. מנהל האגף שלח שני מכתבים בנושא אל המחוזות.

ב. להבא יתוכננו תבניות בניה על בסיס של גריד של 30 ס"מ בין צירי האלמנטים הקונסטרוקטיביים.

ג. לגבי עבודות הנגרות - יוצא מכתב מסכם.

ד. לגבי גובה החדרים - עדיין לא נגמרה הבדיקה. במקום שהתקרה תהיה מספן או מבלוקים יהיה גובה החדר כולל בין רצפה לרצפה 2.80 מטר.

ה. קירות טנים ומחיצות יכולים להיות לפי מודול של 10 ס"מ.

ו. בכל מקרה של פרואקט לא מודולרי - יש לקבל אשורו של מנהל האגף.

ז. הבלוקים והמרצפות לא מודולריים.

2 / . .

5. מר טור:

א. בכדי לודא נוכחות רצופה של נציגי מס"ש בישיבות הועדות המחוזיות והמקומיות לתכנון ולבניה, מציע כי המחוזות יציעו ממלאי מקום לנציגים הקבועים אשר ימלאו מקומם בעת היעדרם.

<u>הוחלט</u>: לאשר ולבקש את המחוזות להגיש להנהלת האגף את מועמדיהם.

ב. כל ח.ב.ע. של המחוזות המועברים לאישור לועדות ב.ע. מקומיות חייבים לשאת להבא חתימת מנהל האגף לתכנון והנדסה כמגיש התכנית בטס המטרה.

<u>הוחלט</u>: המחוזות מתבקשים לנהוג בעתיד בהתאם להנחייה זו.

נרשם ע"י א. טור
הממונה על היח' לתכנון סדיר

א. אולניק:
מנהל האגף לתכנון והנדסה

חפ/הג

נספח לפרטיכל

מחוז ירושלים

מצב מסירת דירות לעולים בחודש דצמבר 1970

התחייבות לחודש דצמבר 152 יח'
נמסרו בחודש דצמבר 97 "

לפי התחזית הנוכחית כל הפיגורים יחוסלו עד חודש אפריל 1971.
יש לציין שרוב הפיגורים במחוז הם בבניה של שו"פ.

מחוז המרכז

מצב הבנייה לעולים

חוב ל 1.12.70		385
התחייבות המחוז בדצמבר		212
" שופ' "		99
		696
מסירות המחוז דצמבר	312	
" שו"פ "	49	361
יתרה ל 1.1.71		335
התחייבות המחוז ינואר		52
" שו"פ "		12
		399
ימסר בינואר המחוז	285	
" " שו"פ	39	324
פגור צפוי ל-1.2.71		75

מחוז הנגב

פיגור והתחייבות חדשה		
עד סוף דצמבר היה		333
מזה מסרנו עד סוף דצמבר		110
	נשאר פיגור	223
בינואר התחייבנו למסור		142
מזה התחייבות חדשה		12
יישאר פיגור בסוף ינואר		93 יח"ד

מחוז הגליל

חודשים אוקטובר - דצמבר - היו צריכים למסור 48 יח"ד בכרמיאל.
לא נמסרו בגלל חוסר חבור חשמל.
יתר הדירות 36 יח"ד - מגדל העמק -נמסרו.
" " בנצרת "

ע' בשבט תש"ל
6 בינו' 1971

מיק - 101

אל : מר א. מולניק - משה"ש ת"א.

מאת: מנהל המחוז חיפה.

הנידון : קואורדינציה מודולרית.

סימוכין: מכתבך מיום 28.12.70

הנחיות משה"ש להכנון הבנים במתאם לקואורדינציה מודולרית הופצו למחוזות בזמן המתרון ושאתר והמחוז מכין מכניות הבנית מולל היתרי בנית לשנת תקציב 71/72 עוד לפני הנחיית הנ"ל, לא נראה לי שאפשר יהיה עוד לשנות את המכניות לבנים בשנה הקרובה.

ניתן יהיה לטפל לקראת שנת 72/73 בהיתרי בנית נרטעים לפי ההנחיות הנ"ל המבנים במתאם.

ב ב ר כ ה ,

י. גלס

מנהל המחוז.

העתקים :-
ח"ר מלייסר, ביבר - משה"ש י-ם.
מנהלי המחוזות. - מר בלוגין
מר רובינסון - משה"ש ת"א.
מ"א צלנר, גוש חלב - כאן.
מר שפיגלר - כאן.

בב/חש

דוד זסלבסקי , תכנון יעוץ ומחקר
עבודות צבוריות, הנדסה עירונית, הנדסה חקלאית
תל אביב, רחוב רמז 18 - טלפון 8 - 265317

17.1.71

לכבוד
מר שלמה
מנהל מחלקת ירושלים
משרד השכון
ירושלים

א.נ.,

רצ"ב אנו מתכבדים לשלוח לך ניתוח ראשון של עלות הפיתוח המוניציפלי להכישה ישובים.

הניתוח מושתת על רקע ממצאי הסקר ומציג :

א. סה"כ עלות הפיתוח שבוצע בכל ישוב וישוב וזה במחירי מרץ 1970, וכן ההוצאה הממוצעת ליח"ד.

ב. סה"כ עלות הפיתוח החסר, לפי השקפותינו, וחלוקתו ליח"ד (סעיף זה מראה מעין חוב לכל ישוב בכדי להביאו לדרגת הפיתוח המקובלת בארץ).

ג. סה"כ עלות הפיתוח המומלץ (כולל : פיתוח קיים לאחר השקעות בשפוצים והחלפת פיתוח קלוקל, ותוספת פיתוח נוסף הדרוש לפי השקפותינו) וחלוקתו ליח"ד.

במבלה השניה מובאים אותם הנתונים כשהם מפוצלים בין קבוצות פריטים שונים. כגון: רחובות, תאורה, בתי ספר, דת וכן הלאה.

כמו כן, נעשה חישוב נפרד של הוצאות הפיתוח הבסיסי (תשתית) ובניני ציבור.

ברור שחישובי העלות המתיחסים לפיתוח הקיים מבוססים יותר מהמומלץ, שכן על הקיים אין לחלוק.

עיון בפרטי הניתוח הנ"ל מגלה לפעמים הפרשים ניכרים בין עלות אותו פריט מישוב לישוב. לעיתים הדבר מוסבר בנקל, אם זה בגלל הרכב דמוגרפי שונה, פיתוח עודף או בעיות ספציפיות שונות של הישוב, אך במקרים רבים אין הדבר מוסבר בקלות וזה נושא שיש לענות בו. ואכן גם זו אחת מטרות המחקר.

ברצוננו להעיר שלא מן הנמנע כי פה ושם יתכנו אצלנו אי דיוקים בחישוב, שכן נחפזנו לגמור את הניתוח הנ"ל לקראת הישיבה בתאריך 20.1.71. אבל, אין זה גורע מן התמונה הכללית של עלות הפיתוח וחלוקתו בין קבוצות הפריטים השונים.

בכבוד רב,

ד. זסלבסקי

נתוח עלות הפיתוח נועד להראות מה הושקע בפיתוח הישוב עד כה, מצבם של פריטי הפתוח כפי המתבטא בהמלצות לשפוץ והחלפת הפיתוח הקיים, הפתוח החסר לפי ההמלצות וכן סה"כ הפיתוח.

נתוח עלות הפיתוח בא למדוד ההשקעות בפיתוח הקיים והחסר וסה"כ הפיתוח בכל ישוב ובין ישוב לישוב. נתוח העלות מצביע על חוב לישוב אחד, לעומת העדפה לישוב שני וכן על מצב הנובע מגורמים אוביקטיביים כגון אופי הבניה תנאים מיוחדים וכדומה.

לצורך הנתוח השתמשנו במספר מושגים והנחות:

1. מחיר הפריט - המחירים הם מחירי מרץ 1970 המחירים זהים לכל ישוב וישוב.
2. סוג פריטים - פריטים באותו נושא פתוח, קבלו סוג שונה (ובהתאם לכך מחיר שונה) בהתאם לטיב השרות שהם מספקים כגון: כביש אספלט וכביש ללא אספלט, בניה קשה ובניה רכה.
3. עלות פתוח קיים- עלות הפתוח מחושבת לפי הכמויות שנסקרו בסקר רמת הפתוח וההשקעה ליחידה, זאת ללא התחשבות במצב הנוכחי של הפתוח.
4. עלות פתוח חסר- עלות הפתוח החסר נעשתה בהתאם להמלצות סקר רמת הפתוח. הפתוח החסר מתחלק לשלושה סוגים.

עלות פתוח לשפוץ- כסף שיש להשקיע בתקון פתוח הנמצא במצב לא תקין.

עלות פתוח להחלפה- כסף שיש להשקיע בפתוח חדש, במקום פתוח קיים, הנמצא במצב שאי אפשר כבר לשפצו, או שיש להחליפו כגון: צנרת מים להחלפה, מבנים נטושים וכדומה.

עלות פתוח נוסף - עלות בפתוח נוסף לפתוח הקיים.

5. עלות פתוח ראלי - עלות הפתוח הקיים פחות עלות השפוצים ועלות הקיים המומלץ להחלפה. (יש להדגיש שעלות הפתוח הקיים, המומלץ להחלפה אינה זהה לעלות הפתוח להחלפה לדוגמה החלפת צנרת פלדה לצנרת אסבסט, החלפת מבנה אסבסטון למבנה מבניה קשה).
6. עלות סה"כ פתוח- סה"כ העלות של פתוח ראלי ועוד פתוח חסר.

הערות לניתוח עלות הפתוח.

1. העלות אינה כוללת - עבודות פתוח סביב בניני מגורים כגון: גינון בחצרות, שבילי גישה, קירות תומכים, מתקנים לפחי אשפה, חיבורי מים וביוב לבתים וכדומה. כמו כן לא נכללים בניני צבור שאינם שייכים לשרות המוניציפלי כגון: בנין המשטרה, טיפת - חלב, לשכת-עבודה וכדומה.
2. מחיר פריט הפתוח - לא כולל תכנון פקוח ומדידה.
3. מחיר זהה לפריט לכל ישוב וישוב- מחיר זהה נקבע כדי שאפשר יהיה להשוות בין ישוב לישוב. כדי להגיע לעלות הממשית וכן לעלות שיש עוד להשקיע בישוב, יש לכפול המחירים במקדמים שונים בהתאם לשינוי המחירים ממקום למקום. שוני במחירים נגרם עקב גורמים גיאוגרפיים, טופוגרפיים, סוג הקרקע ועוד. כגון: ישוב רחוק וקרוב, ישוב הרריי, קרקע סלעית, קרקע חרסיתית אקלים חם או קר וכדומה.

. עלות פתוח ראלי - לא מופיע בטבלאות המצורפות.

. מדד הניתוח ליחידת דיור - החישוב נעשה ליחידת דיור וזאת מכיוון שמדד זה הוא המקובל וכן הקושר בין הפתוח הבסיסי ובניני צבור. נתוח המדדים כפי שהם מופיעים בטבלאות המצורפות מראה שמדד זה לא תמיד מאפשר השוואה טובה בין ישוב לישוב. שני הנושאים העיקריים הקובעים בנוסף למספר היחידות, הם צפיפות יחידות הדיור ומספר הנפשות במשפחה. רצוי לכן לחשב בנוסף את מדד הפתוח הבסיסי לפי שטח (ל"י לדונם) ואת מדד הפתוח לבניני צבור לנפש (ל"י לנפש).

. פתוח עודף - הפתוח הקיים בישוב אינו תמיד פתוח חסר. קיימים מקרים בהם הפתוח הוא עודף כגון: מתקני טהור וסילוק בביוב, כבישים עורקיים, מרכזי ספורט וכדומה. תופעה זאת אופינית במיוחד במקומות קטנים, כאשר ברור שבדרך כלל ישובים עירוניים קטנים פחות הסכוניים. פתוח עודף קיים משפיע על מדד הפתוח ואינו משפיע על פתוח חסר בנושאים אחרים.

המלצות סקר רמת הפתוח - הנתוח נעשה על פי המלצות סקר רמת הפתוח. המלצות שנתנו לאו דווקא לפי מכסות או נורמות, אלא לפי המצב הקיים בישוב מכאן שהמדד של סכ"ה הפתוח והפתוח החסר מושפעים מההמלצות, כאשר קיימים מקרים של המלצות לפתוח חסר או עודף.

גורמים נוספים המשפיעים על מדד הפתוח- קיימים גורמים נוספים המשפיעים על כמות הכספים שהושקעה בפתוח הקיים והמומלץ, גורמים אשר קשה לקחתם בחשבון, אך יש לנסות לאתרם. כגון: פיצול לזרמי חנוך, עדתיות לגבי מבני דת, בעיות מיוחדות וכדומה.

עלות פתוח ליחידת דיור קיימת

שם הישוב	מס' אוכלוסין 31.12.1968	מס' יחידות דיור קימות	מס' נפשות ממוצע ליחידה	שטח (דונם) סה"כ שטח מפותח	שטח (דונם) שטח למגורים	צפיפות ברוטו	צפיפות נטו		סה"כ עלות פתוח קיים אלפי ל"י	סה"כ עלות פתוח קיים ל"י ליחידה	סה"כ עלות פתוח חסר לפי המלצה אלפי ל"י	סה"כ עלות פתוח חסר לפי המלצה ל"י ליחידה	חסר תוספות אלפי ל"י	חסר תוספות סה"כ פתוח חסר אלפי ל"י	חסר תוספות סה"כ פתוח חסר ל"י ליחידה	סה"כ עלות פתוח מומלץ אלפי ל"י	סה"כ עלות פתוח מומלץ ל"י ליחידה
נתיבות	4.830	קומות 1: 712 דירות " 2: 96 " " 4: 456 " 1.264	3.8	1.340	473	0.94	2.67	ל"י	9.063	7.170	1.916	1.916	4.014	5.930	4.691	13.890	10.989
								אחוז	65.2					34.8		100	
שדרות	6.750	קומות 1: 832 דירות " 2: 64 " 3-4: 1066 1962	3.4	1.284	509	1.53	3.86	ל"י	14.770	7.528	1.113	1.113	2.595	3.708	1.889	17.695	9.019
								אחוז	83.4					16.6		100	
אופקים	8.750	קומות 1: 1.040 דירות " 2: 16 " 3+: 980 2.036	4.3	1.303	491	1.56	4.14	ל"י	16.225	7.969	1.304	1.304	3.602	4.906	2.409	21.113	10.370
								אחוז	76.8					23.2		100	
ערד	2.700	קומות 1: 267 דירות " 2: 59 " 3+: 996 1.322	2.0	1.226	348	1.08	3.80	ל"י	10.884	8.233	254	254	1.286	1.540	1.164	12.326	9.324
								אחוז	88.2					11.8		100	
ראש העין	10.800	קומות 1: 1.664 דירות " 2: 208 " 3+: 324 2.196	4.9	3.423	1.813	0.64	1.21	ל"י	18.752	8.539	1.325	1.325	3.965	5.290	2.408	23.715	10.799
								אחוז	79.1					20.9		100	

ה. זסלבסקי ושות'
תכנון, יעוץ ומחקר
ינואר 1971

עלות פתוח קיים ומומלץ ליחידת דיור קיימת - פרוט לפי נושאים

הישוב		פתוח מוניציפלי בסיסי (חלוקה לנושאים)									בניני צבור (חלוקה לנושאים)								סה"כ עלות
		עבודות עפר	רחובות	תאורה	גינון	מים	ביוב	נקוז	סה"כ עלות לפתוח בסיסי ל"י ליחידה	% מסה"כ עלות	מועצה	חינוך גני ילדים	חינוך בתי ספר	תרבות	דת שרותים	ד"ר בתי כנסת	שרותי חרום	סה"כ עלות לבניני צבור ל"י ליחידה	% מסה"כ עלות	ל"י ליחידה
נתיבות	קיים	544	1.029	50	245	339	571		2.778	38.7	79	485	2.465	765	265	297	36	4.392	61.3	7.170
	מומלץ	544	1.574	89	591	350	1.639	198	4.985	45.4	91	532	2.871	1.524	265	685	36	6.004	54.6	10.989
שדרות	קיים	357	1.557	65	246	368	363	50	3.006	39.9	98	350	2.137	1.575	71	253	38	4.522	60.1	7.528
	מומלץ	357	1.700	98	414	516	613	75	3.773	41.8	108	465	2.459	1.734	101	340	38	5.246	58.2	9.019
אופקים	קיים	344	1.115	43	1.108	412	465	49	3.536	44.3	128	429	2.572	927	156	196	30	4.433	55.7	7.969
	מומלץ	344	1.799	92	1.202	668	770	491	5.366	51.7	128	473	2.738	1.171	221	247	30	5.004	48.3	10.370
ערד	קיים	464	2.386	52	414	713	580	91	4.700	57	160	424	2.058	289	384	137	206	3.533	43	8.233
	מומלץ	464	2.621	258	414	713	580	91	5.141	55.1	160	438	2.021	775	393	189	206	4.183	44.9	9.324
ראש העין	קיים	779	1.218	58	534	418	435		3.442	40.3	69	396	4.070	351	80	131		5.097	59.7	8.539
	מומלץ	779	1.518	88	758	419	445	455	4.462	41.3	69	576	4.590	822	113	166		6.337	58.7	10.799

ד. זסלבסקי ושות'
תכנון, יעוץ ומחקר
ינואר 1971

מ ד י נ ת י ש ר א ל

משרד השיכון

לשר ... ירושלים

הקריה, ת"א 25.12.70

תיק מספר _____

א ל: מנהל משרד השיכון, מחוז ירושלים
מנהל המח' הטכנית, "
מהנדס הועדות המיוחדות
להכנון ולבניה, מחוז

מאת: א. שור.

הנדון: חומר רקע להכנת מפות לצרכי ריסום בספרי האחוזה.

בהמשך למכתב חוזר בנדון מיום 6.11.70 אשר הופץ בין כל המכותבים ברצוני לציין:

1. מחוזות ת"א והמרכז, והועדות המיוחדות (אחת עשרה במספר) כבר הוצאו כל העתקים של כל ת.ב.ע. אשר אושרו עד היום בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2. מחוזות חיפה, הצפון והדרום - מתבקשים להזדרז בהכנת החומר הנדרש והמצאתו למשרדי בהקדם.

3. בנוסף, מתבקשים המחוזות והועדות המיוחדות לקבוע לעצמן נוהג, כי יעשיכו להמציא שני עותקים חתומים מכל ת.ב.ע. מאושרת למשרדי מיד עם קבלת אשורה ע"י הועדה המחוזית, או הועדה המיוחדת.

4. בנוסף, סוכם בין מר ש. וילנברג - מפקח מדידות ראשי בשרדנו והמחלקות הטכניות של המחוזות כי יומצאו למשרדו שני עותקים של כל מפות ההקצאה של האתרים בהן מבוצעת בניה לשם הזמנת מפות לצרכי ריסום.

5. סידור זה יאפשר לטפל בעת ובעונה אחת במפות לצרכי ריסום בהתאם לחוק התכנון והבניה של תכניות שאושרו בין השנים 1965 - 1970 ובד בבד להזמין מפות כנ"ל של אתרי הבניה הנוכחית במטרה לאפשר ריסום הדירות עם השלמתן ומסירתן לשתכנים.

6. הנהלת המשרד מייחסת חשיבות רבה לנושא זה ומצפה לשיתוף פעולה הדוק מצידכם.

ב ב ר כ ה,

א. שור
הממונה על התכנון הסדיר בפועל

עותק: מר ש. פלב - מ/מנכ"ל - משה"ש
גב' רות לברון - ממנכ"ל, משה"ש.
מר א. אולניק, מנהל האגף לתכנון והנדסה.
" א.פ. רובינסון, מ/מנהל אגף תכנון והנדסה
" ש. וילנברג - מפקח מדידות ראשי.

תפ/הג

מדינת ישראל
משרד השיכון

הקריה, 12.1.71

א ל: מר י. פנס / מנהל מחוז חיפה

מאת: א. אולניק

הנדון: קואורדינציה מודולרית
מכ' תיק 101 מיום 6.1.71

להלן ציטטות מחוזרים שהופצו ע"י האגף בנושא הנדון:-

א. חוזר מחודש נוב' 1969:-

"החל מתאריך 1.8.69 ואילך יתוכננו עבור משרד השיכון בנינים כנ"ל אך ורק על בסיס קואורדינציה מודולרית, תקופת המעבר תהיה 6 חודשים, החל מ-1.2.70 לא יאושרו הכניות למגורים שאינן מתוכננות על בסיס שיטה זו."

ב. חוזר מחודש מבר' 1970:-

"החל מ-1.5.70 לא יאושרו תכניות למגורים שאינן מתוכננות על בסיס שיטה זו, בבניה הקשורה במשרד השיכון."

החוזרים הנ"ל הופצו בין כל מתכנני החוץ, וכן בין כל העוסקים בתכנון במשרד-השיכון, מספר פעמים ע"י החתומים ה"ה א. אלואיל, ח. פבל, וכן הופצה חוברת מתוכנת בהזמנתינו ע"י אדר' רביד המסבירה את השיטה.

פליאה בעיני מכתבך בסימוכין, בו הינך קובע כי ההנחיות "לתכנון הבתים בהתאם לקואורדינציה מודולרית הופצו למחוזות בזמן האחרון". מכתבי מיום 28.12.70 בא לקבוע מועד סופי שממנו והלאה לא תבוצע בניה אחר לא תוכננה בהתאם להנחיות התכנון שהוצאו במועדים מוקדמים.

ב ב ר כ ה,

א. אולניק

...לוטה 2 החוזרים

עותקים:
ה"ה סלייפר, ביבר /אגף פרוגרמות
מנהלי מחוזות - מר ב. קלצמן - מנהל מחוז ירושלים
מר א.פ. רובינסון
ה"ה צלנר, גוש חלב, שטיצגלס / מחוז חיפה.

אב/צק

[illegible]

[illegible]

[illegible]

הנחיות לתכנון בשיטת הקואורדינציה המודולרית

חוזר לחברות שיכון מס' 1

כ ל ל י :

במגמה להביא לסטנדרטיזציה, תיעוש ויעול בבניה הוחלט ע"י הנהלת משרד השיכון להכניס את שיטת הקואורדינציה המודולרית בתכנון בניני מגורים שייבנו ע"י משרד השיכון או ביוזמתו ולחייב את כל האדריכלים והמהנדסים המתכננים בניינים אלה להשתמש בשיטה זו.

תחולה:

החל מ- 1.5.70 לא יאושרו תכניות למגורים שאינן מתוכננות על בסיס שיטה זו, בבניה הקשורה במשרד השיכון.

הנחיות כלליות:

א. הנחיות מחייבות בתכנון:

1. כל התכניות יתוכננו על בסיס מודול תכנון בהשלכה אופקית 3M x 3M (מס' 10 = M).

2. הרכיבים הנושאים בבנין יקבעו תל גבי רשת תכנון מודולרית 3M x 3M לפי העקרונות הבאים:

2.1 רכיבים שהם קירות או עמודים פנימיים יקבעו באופן צירי לגבי רשת תכנון מודולרית.

2.2 רכיבים שהם קירות חוץ יקבעו באופן שפניהם הפנימיות יסצאו במרחק השווה לכפולה של M

3. הסערך הפנימי של הדירות, רכיבי הבנין והאלמנטים יתוכננו על בסיס רשת בסיסית מודולרית (M). הן בהשלכה אופקית והן בהשלכה אנכית. הרכיבים והאלמנטים יקבעו בצמוד לרשת בסיסית מודולרית בהתאם לשיטה המודולרית.

4. יחייבו שני גובהים סטנדרטיים של גובה קומה (ברוטו).

4.1 28 M - המתאים לעובי התקרה הקונסטרוקטיבית עד 20 מס'.

4.2 27 M - המתאים לעובי התקרה הקונסטרוקטיבית עד 12 מס'.

הנחה לשני המקרים הנ"ל היא שגובה הקונסטרוקטיבי של החדר (המידה מפני הרצפה היצוקה עד תחתית התקרה הבלתי מסויחת) בשום מקרה לא יהיה קטן מ- 26 M.

5. מידות הדלתות יהיו כפולה של M ומידות החלונות כפולה של 2 M הדלתות והחלונות יקבעו בצמוד לקווי רשת בסיסית מודולרית, לפי השיטה המודולרית.

6. סימון מידות בתכניות העבודה ייעשה בשלב הראשון (עד קבלת הנחיות נוספות) ע"י סימון מידות ממשיות לביצוע התכניות וע"י סימון קווי רשת תכנון מודולרית, בשרטוט פרטים יש לסמן בנוסף למידות ייצור גם את המידות המודולריות של הפרט.

ב. הבחירות רצויות:

1. לתכנן את הבניינים באופן שיאפשר שימוש ככל האפשר ברכיבים מדומיים שמידותיהם מודולריות.

2. לתכנן באופן שיווצרו בבנין ככל האפשר יותר מידות מודולריות.

3. לתכנן גובה ברוטו של קומת מגורים 28M או 27M גם במקרים בהם אין חובה מפורשת לעשות כן (בבניה שאינה קונבנציונלית).

ה ע ר ו ת:

1. מונחים והגדרות ראה: תקן ישראלי (ת"י 617) "קואורדינציה מודולרית בבנין".

2. דלתות וחלונות במידות מודולריות ראה: "פרטים סטנדרטיים (חלק א') - נגרות סטנדרטית".

בא לעיין:

1. בספר "קואורדינציה מודולרית בבניני מגורים" מאת מיה רביד, הוצאת המכון לתכנון ופתוח בע"מ. (יצא בקרוב)

2. המלצות I.S.O - I.M.G. משנת 1968

Condensed Principles of ModularCo-ordination

בכבוד רב

ח. פנל
סמנכ"ל לתכנון

א. אלואיל
סמנכ"ל להנדסה

הנחיות לתכנון בשיטת הקואורדינציה המודולרית.

חוזר מס' 1

כללי :

במגמה להביא לסטנדרטיזציה, תיעוש ויעול בבניה הוחלט ע"י הנהלת משרד השיכון להכניס את שיטת הקואורדינציה מודולרית בתכנון בניני מגורים שייבנו ע"י משרד השיכון או ביוזמתו ולחייב את כל האדריכלים והמהנדסים המתכננים בנינים אלה להשתמש בשיטה זו.

תחולה :

החל מתאריך 1.8.69 ואילך יתוכננו עבור משרד השיכון בנינים כנ"ל אך ורק על בסיס קואורדינציה מודולרית, תקופת המעבר תהיה 6 חודשים, החל מ-1.2.70 לא יאושרו תכניות למגורים שאינן מתוכננות על בסיס שיטה זו.

הנחיות כלליות :

א. הנחיות מחייבות בתכנון :

1. כל התכניות יתוכננו על בסיס מודול תכנון בהשלכה אופקית 3M + 3M (מ"מ 10 = M).

2. הרכיבים הנושאים בבנין יקבעו על גבי רשת תכנון מודולרית של 3M × 3M לפי העקרונות הבאים :

2.1 רכיבים שהם קירות או עמודים פנימיים יקבעו באופן צירי לגבי רשת תכנון מודולרית.

2.2 רכיבים שהם קירות חוץ יקבעו באופן שפניהם הפנימיות ימצאו במרחק השווה לכפולה של M .

3. המערך הפנימי של הדירות, רכיבי הבנין והאלמנטים יתוכננו על בסיס רשת בסיסית מודולרית (M). הן בהשלכה אופקית והן בהשלכה אנכית. הרכיבים והאלמנטים יקבעו בצמוד לרשת בסיסית מודולרית בהתאם לשיטה המודולרית.

4. יחייבו שני גובהים סטנדרטים של גובה קומה (ברוטו).

4.1 28 M - המתאים לעובי התקרה הקונסטרוקטיבית עד 20 ס"מ.

4.2 27M - המתאים לעובי התקרה הקונסטרוקטיבית עד 12 ס"מ.

הנחה לשני המקרים הנ"ל היא שגובה הקונסטרוקטיבי של החדר (המידה מפני הריצפה היצוקה עד תחתית התקרה הבלתי מטויחת) בשום מקרה לא יהיה קטן מ- 26M.

5. מידות הדלתות יהיו כפולה של M ומידות החלונות כפולה של 2 M. הדלתות והחלונות יקבעו בצמוד לקווי רשת בסיסית מודולרית, לפי השיטה המודולרית.

6. סימון מידות בתכניות העבודה ייעשה בשלב הראשון (עד קבלת הנחיות נוספות) ע"י סימון מידות ממשיות לביצוע התכניות וע"י סימון קווי רשת תכנון מודולרית. בשרטוט מרטים יש לסמן בנוסף למידות ייצור גם את המידות המודולריות של המרס.

ב. הנחיות רצויות:

1. לתכנן את הבנינים באופן שיאפשר שימוש ככל האפשר ברכיבים סרומיים שמידותיהם מודולריות.

2. לתכנן באופן שיווצרו בבנין ככל האפשר יותר מידות מודולריות.

3. לתכנן גובה ברוטו של קומת מגורים 28 M או 27M גם במקרים בהם אין חובה מפורשת לעשות כן (בבניה שאינה קונבנציונלית).

ה ע ר ו ת:

1. מונחים והגדרות ראה: תקן ישראלי (ת"י 617) "קואורדינציה מודולרית בבנין".

2. דלתות וחלונות במידות מודולריות ראה: "פרטים סטנדרטיים (חלק א') - נגרות סטנדרטית".

נא לעיין:

1. בספר "קואורדינציה מודולרית בבניני מגורים" מאת משה רביד, הוצאת המכון לתכנון ופתוח בע"מ. (יצא בקרוב)

2. המלצות I.S.O - I.M.G. משנת 1968

Condensed Principles of ModularCo-ordination

בכבוד רב,

ח. פבל
סמנכ"ל לתכנון

א. אלואיל
סמנכ"ל להנדסה