מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

מחוז ירושלים - צפון ירושלים

4.82-3.83

9-9
CALL
מחלקה
תיק מס'
9-9
שם תיק: לשכת מנכ"ל אשר וינר -מחוז ירושלים - צפון ירושלים
מזהה פיזי: גל-14612/6
מזהה פריט: 000qlg2
כתובת 2-106-11-3-8
תאריך הדפסה: 18/06/2018

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך: מז' בניסן
30 במרץ

עיריית ירושלים
דוכר המנהל הכללי
06 -04- 1983
ירושלים

אל: עו"ד בתיה אבלין

הנדון: השתתפות באחזקת מערכת הכבישים הפנימיים בפרוייקט צפון ירושלים

סימוכין: מכתבך מתאריך 20.3.83.

1. אני מתנגד בתוקף לסיכום מכתבך שבסימוכין.
איני רואה הבדל אם התשלום ע"י משב"ש, או ע"י החברה בכל מקרה הוא יועמס על המשתכן.

האחזקה חייבת להיות בסופו של דבר על העיריה וזו רק מחפשת דרך לגלגל על גורם אחר את ההוצאה ולכן אני מתנגד בתוקף.

2. אם לא ניתן להגיע לסכום אני מציע לשנות תכנית בנין ערים כך שהרצועה המרכזית תהיה ציבורית ועל זה אין ויכוח והחניות הניצבות יהיו במידת הצורך פרטיות.

3. איני חושב שצריך להכנע כי זה ישמש דוגמא ותקדים בכל הארץ.

4. אני עומד על מכתבי בנדון.

בכבוד רב,

אינג' איתן סרוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה

העתקים:
מר א. ויגר - מנכ"ל
מר שמריהו כהן - מנהל מחוז ירושלים
מר קוקוש - מנהל מח' טכנית מחוז ירושלים
גב' א. ברזקי - אדריכלית ראשית מחוז ירושלים

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
היועץ המשפטי, ירושלים

תאריך: 20.3.1983

מספר: 3/33/4

אל: אינג' א. פורוקה, מנהל אגף תכנון והנדסה.

הנדון: השתתפות משב"ש באחזקת מערכת הכבישים הפנימיים בפרוייקט צפון ירושלים

ביום 20.3.83 קויים דיון בלשכתי בנושא שבנדון בהשתתפות מר ש. כהן מנהל מחוז י-ם, מר ל. קוקוש, מנהל המחלקה הטכנית וגב' אלינוער ברזקי, אדריכל המחוז.

צר לנו כי לא היה בידך להשתתף בישיבה זו אליה הוזמנת אולם קראנו בעיון את מכתבך בנדון.

סוכם על דעת הנוכחים להציע להנהלה הסדר זה:

הסך של כ 20,000 שקלים(ליחידת דיור) (נכון לינואר 1983) יועבר על ידי כל חברה משכנת לעיריה כדמי אחזקה של החניה הפרטית ובתמורה העיריה תתחזק את החניה במשך 10 שנים.

הנהלת המשרד תקבע אם החברה תגבה סכום או חלקו מן המשתכן בחוזה עמו או שסכום זה או חלקו יגיע לחברה מטעם המשרד.

כאמור, העיריה תתחזק את כל השטחים הציבוריים בהתאם לתכנית בנין ערים מפורטת לרבות החניות.

ב ב ר כ ה,

בתיה אבלין, עו"ד
היועצת המשפטית

העתק: המנהל הכללי
מנהל מחוז ירושלים
מנהל המחלקה הטכנית
גב' אלינוער ברזקי, מחוז ירושלים.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277111

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
יא' בניסן תשמ"ג
25 במרץ 1983

הישרדי הבינוי והשיכון ירושלים
מנהל כללי
10-04-1983
ירושלים

סיכום ישיבה שהתקיימה בתאריך 22.3.83 בלשכת מהנדס העיר

הנושא: איזור 1-13 צפון ירושלים

נוכחים: ש. כהן - מנהל המחוז - משהב"ש
א. ניב - מהנדס העיר
י. זיו - מנהל מחוז מ.מ.י.
א. ברזקי - אדריכלית המחוז

הוחלט: משהב"ש יתכנן את הרצועה הנמצאת בין כביש מס' 13 לכביש רמאללה מוגדרת בתוכנית מתאר 3000 באיזורים מעורבים למגורים ומסחר ופונקציות כלל עירוניות.

ההצעה היא שהתכנון יוזמן אצל אדריכל א. יסקי ע"י משהב"ש ויכלול בדיקת אפשרויות ובינוי רעיוני, שיהווה בסיס לתוכנית בנין ערים מפורטת - וכולל הלוקה למגרשים.

ועדת היגוי ללוי תכנון זה תהא מורכבת ממהנדס העיר, מנהל מחוז ירושלים מ.מ.י, מנהל מחוז ירושלים משהב"ש ונציג המשרד הראשי של משהב"ש.

הצעה זו טעונה אישור המשרד הראשי - משהב"ש.

תפוצה:
נוכחים
מר א. וינר - מנכ"ל משהב"ש
מר א. סורוקה - ראש אגף תכנון והנדסה
מר ז. ברקאי - ראש אגף פרוגרמות
מר ל. קוקוש - מנהל המחלקה הטכנית בפועל
מר ק. סופרין - מנהל פרוייקט צפון ירושלים

רשמה: א. ברזקי

משרד הבינוי והשיכון ☐ למעקב

לשכת המנהל הכללי

תאריך .....

אל :

.....

.....

.....

א.נ.,

הנדון : .....

לוטה מכתבו של ..... בנדון.

☐ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☐ אנא השב תשובתך ישירות לפונה.

העתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת המנכ"ל.

בברכה

עוזר המנכ"ל

מדינת ישראל

לשמירה

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
יועץ המינהל הכללי
23 -03- 1983
ירושלים

תאריך: ו' ביסן תשמ"ג
20 במרץ 1983

אל: לשכת המנכ"ל

הנדון: פסגת טל ירושלים - אזור תעשיה
סימוכין מכתבו של מר אבי רז יו"ר
החברה הכלכלית מתאריך 23.11.82

אבקש להעביר מכתב זה לשמריהו כהן מנהל מחוז ירושלים לתשובה.

המגעים קוימו בדרג המחוז ורק הוא מוסמך לתת תשובה בקשר לסיכומי העבר.

בברכה,

איבג' א. סורוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

☐ למעקב

משרד הבינוי והשיכון

לשכת המנהל הכללי

תאריך 30.11.82

אל: אי סרוקה

14 מרס 1983

א.נ.,

הנדון: [illegible] בר [illegible]

לוטה מכתבו של אבי [illegible] בנדון.

☐ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☒ אנא השב תשובתך ישירות לפונה.

העתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת המנכ"ל.

בברכה

[illegible]

עוזר המנכ"ל

[illegible]

משרד הבינוי והשיכון ☐ למעקב

לשכת המנהל הכללי

תאריך 30.11.82

אל:

א.נ.,

הנדון:

לוטה מכתבו של בנדון.

☐ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☐ אנא השב תשובתך ישירות לפונה.

העתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת המנכ"ל.

בברכה

עוזר המנכ"ל

JERUSALEM ECONOMIC CORPORATION LTD. חברה כלכלית לירושלים בע"מ

ירושלים, ז' בכסלו תשמ"ג
23 בנובמבר 1982

תשמ"ג/ 7132 / 474

ועד המנהל הכללי
29 -11- 1982
ירושלים

לכבוד
מר א. וינר
מנכ"ל משרד השיכון
רחוב בן-יהודה 23
ירושלים

מר וינר הנכבד,

הנדון: "פסגת טל" ירושלים

בתאריך 17.12.81 פורסמה תוכנית מס' 3058 הידועה בשם "תוכנית פסגת טל".

בתאריך 16.2.82 הגישה החברה הכלכלית התנגדותה לתוכנית וזאת מהטעמים הבאים:-

1. בירושלים קיים מחסור חמור בשטחים לפיתוח תעשיה ומלאכה.
2. על דעת כל הגורמים הנוגעים בדבר הוסכם על יעוד שטח של כ-300 דונם מתוך תוכנית זו למטרות תעשיה ומלאכה, וזאת כחלק מפתרונות פיתוח מקורות תעסוקה בעיר.
3. התוכנית לא כללה יעוד שטח לתעשיה ומלאכה באופן ברור ומוגדר.

בתאריך 20.4.82 נפגשנו, וסיכמנו בינינו את הדברים הבאים:-

1. משרד הבינוי והשיכון יכנס למשא ומתן עם החברה הכלכלית לירושלים בקשר לקביעת גודל השטח המיועד לתעשיה ב"פסגת טל".
2. במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים יכריעו בנושא סגן ראש הממשלה, שר הבינוי והשיכון ושר המסחר והתעשיה.

על-סמך סיכום זה, הסירה החברה הכלכלית את התנגדותה לתב"ע 3058.

בתאריך 22.6.82 התקיימה ישיבה במשרד המחוז שלכם, בנוכחות מר בני דביר ואחרים, ובה סוכם על-כך שיועמד לרשותנו שטח של כ-150 דונם לאורך כביש עטרות מישור אדומים.

בתאריך 12.7.82 המליץ משרד התו"מ בפני מינהל מקרקעי ישראל למסור לחברה כלכלית בהסכם הרשאה לתכנון ופיתוח שטח של 200 דונם באיזור "פסגת טל".

עד היום לא הועמד השטח לרשותנו!

אודה לך באם תואיל לסייע בידינו לגרום לכך, שמינהל מקרקעי ישראל יעמיד קרקע זו לרשותנו ללא כל דיחוי נוסף.

בכבוד רב,

אבי רז, לו"ר

העתק: מר ג. פת, שר התו"מ
מר מ. שמיר, מנהל ממ"י
מר מ. עין-מור, ממ"י

Jerusalem 91012, P.O.B. 1241, Sarei Israel St. Romema. Tel. 524207/8
Cadles: Kalkalit Jerusalem
ירושלים 91012, ת.ד. 1241, רחוב שרי ישראל 12, רוממה, טל' 524207/8
למברקים: כלכלית ירושלים
527111

18 במרץ 1983
ד' ניסן תשמ"ג

סכום ישיבה בלשכת המנכ"ל בנושא
צפון ירושלים מיום 13.3.1983
==========

השתתפו: ה"ה א. וינר, ב. אבלין, ב. צ'רניאבסקי, א. נטף, א. לוין,
א. סורוקה, ד. בן יהודה, ח. יודלביץ, י. מרגלית, א. אלזון,
א. אשורי, ז. ברקאי, ש. כהן, מ. שהמי, ע. גורן, ד. צפרירי.

הוחלט:

1. כבישים

א. המחוז יבצע המשך כביש 13 מצומת 13/20 ועד הגבול הדרומי של תב"ע 3058.

ב. לאחר אישור הועדה המחוזית ומתן תוקף לתכנית כבישי צפון ירושלים, יבצע המחוז המשך כביש 13 מקצה הקטע בסעיף א' ועד הגבול הדרומי של קו ההפקעה.

ג. היועה"מ תכין חות דעת שתתיחס לדרך המהירה ביותר למימוש הפקעת כל הכבישים הבאים: 13- לפי תב"ע 3224 עד כביש מעלה אדומים, 12- לפי תב"ע 3225 עד כביש רמאללה ו-20- לפי תב"ע 3227 עד כביש רמאללה.

ד. בגלל חשיבות הכבישים הנ"ל לאכלוס השכונה יבצע המחוז את הכבישים ללא דיחוי עם גמר הליכי הרישוי וההפקעה. בכביש 12 בחלקו המזרחי בתוך ההפקעה - יחל המחוז בביצוע מיד לאחר מתן תוקף.

2. הפעלת הבנייה לפי פרוגרמה 82

מנהל המחוז דיווח על התחלות של 80 יחידות (20 - אשטרום, 60 רמט) לפי התכנית ובאם לא יהיו הפרעות מזג אוויר - אפשר יהיה לבצע עד 1.4.83 עד 600 - 700 יחידות. כל החברות עומדות להתחיל בין ה - 7.3 ל - 10.3 למעט שר"פ ורסקו.

סוכם לקיים סיור באחר בהשתתפות המנכ"ל.

2/...

[illegible]

[illegible]

[illegible]

3. בנה ביתך

התכניות הושלמו והועברו לועדה המקומית. אפשר יהיה לפרסם המגרשים עם ההפקדה. הוטל על מנהל המחוז להחיש ההפקדה. השווק יבוצע ע"י חברת עדים. הפיתוח - ע"י המחוז.

4. מוס"צ

דיווח על ההכנות להפעלת הפרוגרמה ב - 1983 הכוללות ביה"ס, גני ילדים, מעון ילדים, בית כנסת, פארק.

הוטל על ברקאי לסכם סופית נושא פרוגרמת ביה"ס ב - 5.3.83. המחוז יוציא ביה"ס למכרז עד יולי 83, יקודם תכנון קרית החינוך הכוללת ביה"ס מקיף, מחב"ס, בריכת שחיה, מגרשי מגיס ומגרש רב-תכליתי.

5. שווק

תאריך יעד לשווק הדירות הוא יולי 83, כאשר יושלם כניס 13 מבוה יעקב דרך כניס 20 עד כניס רמאללה ויפורסמו מגרשי בנה ביתך.

6. פרסום

למועד השווק יוכן מבצע פרסום שיתמשך מגמר ההכנות ויגיעו לשיאו בשווק. הפרסום - בהשתתפות חברות הבנייה באחריות: המחוז, אגף נכסים ודוברת המשרד.

7. קריאת שם השכונה

השכונה תקרא "רמות - זאב". לשכת המנכ"ל תתאם עם לשכת השר טקס מתאים.

8. פרוגרמה 83 - פתוח מראש, תכנון

8 המחוז הגיש הצעה לתכנון ופיתוח מראש של 900 יחידות מזרחית לכניס 13 צפון ו - 600 יחידות צמודות לכניס 13 באתר פסגת אמיר. הביצוע מותנה בשווק פסגת טל ומצב הביקוש בירושלים.

יקויים דיון נפרד עם המנכ"ל.

9. אזור מעורב בין כניס 13 לכניס 1

חב"ע כללית הושלמה ע"י אדר' יער.
אגף פרוגרמות והמחוז מציעים שהמשרד יזמין תכנית ביניי מפורטת עד לשלב חלוקה למגרשים כאשר ההחלטה על הפיתוח והשווק תתקבל במועד מאוחר יותר.

ההצעה מקובלת על עירית ירושלים ומ"י - מחוז ירושלים.

ההצעה אושרה והמשך הטיפול הוטל על המחוז בתיאום אגף פרוגרמות. השווק יבוצע במסגרת תכנית השווק המשותף עם מ"י.

רשם: שמריהו כהן

מנהל מחוז ירושלים

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

מחוז ירושלים

תאריך: 18 במרץ 1983
ד' ביסן תשמ"ג

מספר:

סכום ישיבה בלשכת המנב"ל בנושא

צפון ירושלים מירום 13.3.1983

==========

השתתפו: ה"ה א. וינר, ב. אבלין, ב. צ'רניאבסקי, א. נטף, א. לוין,

א. סורוקה, ד. בן יהודה, ח. יודלביץ, י. מרגלית, א. אלזון,

א. אשורי, ז. ברקאי, ש. כהן, מ. שהמי, ע. גורן, ד. צפריר.

הוחלט:

1. כבישים

א. המחוז יבצע המשך כביש 13 מצומת 13/20 ועד הגבול הדרומי של תב"ע 3058.

ב. לאחר אישור הועדה המחוזית ומתן תוקף לתכנית כבישי צפון ירושלים, יבצע המחוז המשך כביש 13 מקצה הקטע בסעיף א' ועד הגבול הדרומי של קו ההפקעה.

ג. היועה"מ תכין חות דעת שתתיחס לדרך המהירה ביותר למימוש הפקעת כל הכבישים הבאים: 13- לפי תב"ע 3224 עד כביש מעלה אדומים. 12- לפי תב"ע 3225 עד כביש רמאללה ו-20- לפי תב"ע 3227 עד כביש רמאללה.

ד. בגלל חשיבות הכבישים הנ"ל לאכלוס השכונה יבצע המחוז את הכבישים ללא דיחוי עם גמר הליכי הרישוי וההפקעה. בכביש 12 בחלקו המזרחי בתוך ההפקעה - יחל המחוז בביצוע מיד לאחר מתן תוקף.

2. הפעלת הבנייה לפי פרוגרמה 82

מבהל המחוז דיווח על התחלות של 80 יחידות (20 - אשטרום, 60 רמט) לפי התכנית ובאם לא יהיו הפרעות מזג אוויר - אפשר יהיה לבצע עד 1.4.83 עד 600 - 700 יחידות. כל החברות עומדות להתחיל בין ה - 7.3 ל - 10.3 למעט שר"פ ודסקו.

סוכם לקיים סיור באתר בהשתתפות המנב"ל.

2/...

רח' בן יהודה 23 ת"ד 1462 ירושלים טל' 228263

3. בנה ביתך

התכניות הושלמו והועברו לועדה המקומית. אפשר יהיה לפרסם המגרשים עם ההפקדה. הוטל על מנהל המחוז להחיש ההפקדה. השווק יבוצע ע"י חברת ערים. הפיתוח - ע"י המחוז.

4. מוס"צ

דיווח על ההכנות להפעלת הפרוגרמה ב - 1983 הכוללות ביה"ס, גני ילדים, מעון ילדים, בית כנסת, פארק.

הוטל על ברקאי לסכם סופית בושא פרוגרמת ביה"ס ב - 15.3.83. המחוז יוציא ביה"ס למכרז עד יולי 83, יקודם תכנון קרית החינוך הכוללת ביה"ס מקיף, מתנ"ס, בריכת שחיה, מגרשי טניס ומגרש רב-תכליתי.

5. שווק

תאריך יעד לשווק הדירות הוא יולי 83, כאשר יושלם כביש 13 מבוה יעקב דרך כביש 20 עד כביש רמאללה ויפורסמו מגרשי בנה ביתך.

6. פרסום

למועד השווק יוכן מבצע פרסום שיתמשך מגמר ההכנות ויגיעו לשיאו בשווק. הפרסום - בהשתתפות חברות הבנייה באחריות: המחוז, אגף נכסים ודוברת המשרד.

7. קריאת שם השכונה

השכונה תקרא "רמות - זאב". לשכת המנכ"ל תתאם עם לשכת השר טקס מתאים.

8. פרוגרמה 83 - פתוח מראש, תכנון

המחוז הגיש הצעה לתכנון ופיתוח מראש של 900 יחידות מזרחית לכביש 13 צפון ו - 600 יחידות צמודות לכביש 13 באתר פסגת אמיר. הביצוע מתבה בשווק פסגת טל ומצב הביקוש בירושלים.

יקויים דיון בפרד עם המנכ"ל.

9. אזור מעורב בין כביש 13 לכביש 1

תב"ע כללית הושלמה ע"י אדר' יער.
אגף פרוגרמות והמחוז מציעים שהמשרד יזמין תכנית ביבוי מפורטת עד לשלב חלוקה למגרשים כאשר ההחלטה על הפיתוח והשווק תתקבל במועד מאוחר יותר.

ההצעה מקובלת על עירית ירושלים וממ"י - מחוז ירושלים.

ההצעה אושרה והמשך הטיפול הוטל על המחוז בתיאום אגף פרוגרמות. השווק יבוצע במסגרת תכנית השווק המשותף עם ממ"י.

רשם: שמריהו כהן

מנהל מחוז ירושלים

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודיור

תאריך: 13.3.83

מספר:

לכבוד

חברת

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
14 -03- 1983
ירושלים

א.נ.,

הנדון: בנייה בפסגת טל במסגרת פרוגרמת 1982/3

הנני להביא לידיעתכם כי לגבי כל הדירות באתר הנדון שבנייתן תותחל (גמר שלב 07) עד ל-31.3.83 יחולו התנאים הבאים בנוסף לקדום השלב השני של הממון משלב 18 לשלב 12 (בהתאם למכתבי בנדון מ-13.3.83.):

1. הדירות במבון חלקי בפרוייקט ששטחן גדול מהתקני תקבלבה ממון לפי סעיף 3.1 בתוספת א' לחוזה המסגרת, דהייבו; כדירות בשטח תקני.

2. הדירות תחוייבבה ב-50% בלבד מהוצאות הפתוח.

ב ב ר כ ה ,

א. בטף

מנהל אגף נכסים ודיור

העתק:
מר א. ויבר - מבכ"ל
מר א. סורוקה
מר ד. בן יהודה
מר ז. ברקאי
מר א. לוין
מר ש. כהן
מר ל. קוקוש
גב' ש. צימרמן

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

כ"ב באדר תשמ"ג
7 במרץ 1983

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
11-03-1983
ירושלים

אל: מר ז. ברקאי - מנהל אגף פרוגרמות - משהב"ש

הנדון: אחזקה בפרוייקט צפון ירושלים
מכתבך מיום 28 בפברואר 1983

הנושא לא סוכם.
לפני אישור תכנית 3058 ותב"ע מפורטת דרשה העיריה שמגרשי החניה הצמודים לכניסים יהיו פרטיים. דבר זה היה שולל את האפשרות של האחזקת החניות כולל התאורה ע"י העיריה, כפי שהדבר נעשה ביתר השכונות.

בישיבה בה השתתפה גם היועה"מ, סוכם: החניות הצמודות לכניסים יהיו ציבוריות. העיריה תבדוק עלות האחזקה ותתקיים פגישה נוספת למציאת מקורות מימון.
נקבעה פגישה נוספת אצל היועה"מ ב-15/3/83 שעה 12:30.

נא השתתפותך.

ב ב ר כ ה,

שמריהו כהן
מנהל מחוז ירושלים

העתקים: מר א. ויגר - מנכ"ל משהב"ש
גב' נ. אבלין-היועה"מ משהב"ש
מר א. מורוקה - מנהל אגף תכנון והנדסה
מר ל. קוקוש - מנהל המחלקה הטכנית

משרד הבינוי
לשכה
2 -03- 1983
ירושלים

28 בפברואר 1983

אל : ש. כהן, מנהל מחוז ירושלים

הנדון: אחזקה בפרויקט צפון ירושלים

קיבלתי צילום ממכתבו של מר יואל מרינוב בנדון, ובו בקשה להעביר לאלתר 65 מיליון שקל ע"ח תקציב האחזקה ל-10 שנים.

מנוסח מכתבו, נראה כאילו העניין סוכם עמך, וכי רק הפירוט והאומדן התקציבי הוא החסר.

אבקש דיון בנושא.

ב ב ר כ ה,

ז. [illegible]
מנהל אגף פרוגרסות

העתק: א. ריבר, המנהל הכללי
ב. אבלין, היועץ"מ
א. לחובסקי, ס/מ אגף פרוגרסות

ב.ס.ר. מהנדסים בע"מ
צ.ברדז'יק -ק.סופרין - נ.יבלוו

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המיהל הכללי
06 -02- 1983
ירושלים

פרוייקט צפון ירושלים - פסגת טל **תאריך** 26.1.83

נוכחים א. וינר, א. סורוקה, א. נטף, ז. ברקאי, ש. כהן, ש. צימרמן, ל. קוקוש,
א. גדלביץ, א. ברזקי, ק. סופרין ונציגי החברות המשכנות.

נושא:	לטיפול	עד

נערך סיור באתר בו נדונו בעיות טכניות ומנהליות שונות,
ולהלן לוח הזמנים להפעלת פרוגרמת 1982 כפי שסוכם עם נציגי
החברות במהלך הסיור:

ה ח ב ר ה	הנושא	מועד התחלה
* שיכון ופיתוח	ע"ע יסודות	10.1.83 15.2 - 1.3.83
* ר.מ.ט.	ע"ע יסודות	9.1.83 15.2.83
* מ.ב.ט. - 35 -	ע"ע יסודות	30.1.83 1.3.83
- 36 -	ע"ע יסודות	10.2.83 1.3.83
* רסקו	ע"ע יסודות	10.2.83 1.3.83
* אשטרום	ע"ע יסודות	6.1.83 15.2.83
* ליפשיץ - 35 -	ע"ע יסודות	22.12.83 15.2.83
- 31 -	ע"ע יסודות	15.2.83 10.3.83
* אזורים - 35 -	ע"ע יסודות	30.1.83 1.3.83
- 36 -	ע"ע יסודות	15.2.83 1.3.83
* בתים	ע"ע יסודות	15.2.83 1.3.83
* אחים גולדשטיין	ע"ע יסודות	30.1.83 15.2.83
* יובל גד	ע"ע יסודות	27.1.83 15.2.83

רשם: ק. סופרין

ירושלים
לאלי
לשלי

יצחק-שדה 34 תל-אביב, מיקוד: 67212, טל' 03-332236-7

מדינת ישראל

משרד השיכון
מחוז ירושלים

תאריך: ג' בכסלו תשמ"ג
19 בנובמבר 1982

מספר:

לכבוד
מר מ. בקמן
מהנדס מחוז י-ם
משרד התחבורה

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
24 -11- 1982
ירושלים

בקשה
בפון י-ם

א.נ.,

הנדון: כביש בצפון ירושלים - סיכום ישיבה מיום 26/10/82
מכתבך מתאריך 5/11/82

ברצוני להעיר לסעיף א' (3):

היות שזמן התכנון של 13 דרום ו-1 דרום איבר זהה בהכרח, הרי עלול להווצר מצב בו פיגור בתכנון אחד מהם יעכב את ההחלטה על תוואי כלשהו. מה גם שהעיכוב ככל שיהיה לא באשמת הגורם המתכנן. אם הייבר מחליטים כדבריך על עדיפות כביש 1, למה לתכנן את כביש 13.

ואמנם ההחלטה היתה אחרת:
משהב"ש יתכנן את שני הכבישים ללא דיחוי ובהתאם להתקדמות התכנון יוחלט על העדפת התוואי המתאים לביצוע מידי.

החלטה זו משאירה את האופציות פתוחות ותהיה בידי כל הגורמים, כולל משרדך, הגמישות הדרושה להחליט בהתאם להתפתחויות.

בכבוד רב,

שמוריהו כהן
מנהל מחוז ירושלים

העתקים: מר א. ריבר - מנכ"ל משהב"ש
מר מ. שרהמי - מנהל מ.ע.צ.
מר ל. קוקוש - מנהל המחלקה הטכנית
גב' א. ברזקי - אדריכלית המחוז
מר א. ביב - מהנדס העיר
מר ק. סופרין - מנהל פרוייקט צפון י-ם

רח' בן-יהודה 23 ת"ד 1462 ירושלים טל' 228263

המשרד הראשי
רח' א. ארניא 26 פנת רח' הארבעה, הקריה תל־אביב
מיקוד 64739 — ת.ד. 7037, מברקים: שולב ת"א, טלפון 260161

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

מרחב חיפה והגליל
רח' י. ל. פרץ 32
חיפה מיקוד 33306
ת. ד. 4767
טלפון: 645161-3

הסניפים:

ירושלים
רח' מרדכי בן־הלל 15
ירושלים מיקוד 94627
טלפון: 231321-3

באר־שבע והנגב
שדרות הנשיאים
פנת רח' מצדה
באר־שבע מיקוד 84456
טלפון 057-77406-77877

ליל
מרכז מסחרי שו"פ
נצרת עילית
מיקוד 17000
טלפון 065-55428

יפה
רח' י. ל. פרץ 32
חיפה מיקוד 33 306
ת. ד. 4767
טלפון 04 645161

תל־אביב והמרכז
רח' הארבעה 18/א
תל אביב מיקוד 64739
ת. ד. 7037
טלפון 260191

תאריך 10.11.82

מספרנו .....

לכבוד
מר אשר וינר
המנהל הכללי
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
21-11-1982
ירושלים

א.נ.,

הנדון: צפון ירושלים - תכנון סלו הרשמן

בהמשך לשיחתי עמך בפגישתנו מיום 5.11.82, הנני מצייב העתק ממכתב אינג' א. סורוקה לפיו נדרשת חברתנו בהוצאות גבוהות עקב תכנון מיוחד.

אודה לך על תשומת לבך לנושא.

בכבוד - רב

ש. פלג
המנהל הכללי

המשרד הראשי
רח' א. ארניא 26 פנת רח' הארבעה, הקריה תל־אביב
מיקוד 64739 — ת.ד. 7037, מברקים: שולב ת"א, טלפון 260161

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

10.11.82
תאריך

מספרנו .....

לכבוד
מר אשר וינר
המנהל הכללי
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים
א.נ.,

הנדון: צפון ירושלים - תכנון סלו הרשמן

בהמשך לשיחתי עמך בפגישתנו מיום 5.11.82 הנני מצ"ב העתק ממכתב אינג' א. סורוקה לפיו נדרשת חברתנו בהוצאות גבוהות עקב תכנון מיוחד.

אודה לך על תשומת לבך לנושא.

בכבוד - רב
(-)
ש. פלג
המנהל הכללי

ב חיפה והגליל
י. ל. פרץ 32
חיפה מיקוד 33306
ת. ד. 4767
טלפון: 645161-3

הסניפים:

ירושלים
רח' מרדכי בן־הלל 15
ירושלים מיקוד 94627
טלפון: 231321-3

באר־שבע והנגב
שדרות הנשיאים
פנת רח' מצדה
באר־שבע מיקוד 84456
טלפון 057-77406-77877

הגליל
מרכז מסחרי שר"פ
נצרת עילית
מיקוד 17000
טלפון 065-55428

חיפה
רח' י. ל. פרץ 32
חיפה מיקוד 33306
ת. ד. 4767
טלפון 04-645161

תל־אביב והמרכז
רח' הארבעה 19/א
תל אביב מיקוד 64739
ת. ד. 7037
ט 260191

מדינת ישראל

10/9/82

י"ד אלול תשמ"ב
תאריך: 2.9.82

מספר:

לכבוד
אדריכל א. מאבי
שכון ופיתוח
תל-אביב.

הנדון: פרוייקט סלו הרשמן - צפון ירושלים
מבנים בני 4 קומות.

א. נ.,

א. להברתכם במסרו לבצוע מבנים בהם יש קולונדה ומסחר ברחוב הראשי מס' 21 של פסגת טל, בתכנון אדריכל סלו הרשמן.

ב. בגלל הפרשי הגובה בוצר מצב שמרחוב 21 יש לעלות מחוץ לבנין ואח"כ לעלות עוד 4 קומות.

הכניסה הראשית לבנין היא מכוון החניה ממנה יש לעלות 4 קומות.

ג. בקשתם לבדוק אפשרות להוריד את הקומה הרביעית מהסיבה הנקובה בסעיף 2. לאחר שבדקנו את הנושא והשלכותיו על רחוב 21 לכל אורכו הגלסתי לא לאשר את בקשתכם. לפיכך גובה הבנין יהיה 4 קומות מעל הקומה המסחרית.

בכבוד רב,

איבג' א. סורדקה
מנהל אגף תכנון והנדסה

העתק: הי"ה ש. פלג - מנכ"ל שו"פ
א. נטפ - כאן
י. גולני-כאן
ד. רז -כאן
קרקוש - מחוז ירושלים
נ. דביר - כאן
ג"ב א. ברזקי- מחוז ירושלים
אדריכל יער-
סלו הרשמן.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך: 9 בנובמבר 1982

מספר:

אל: א. ריבר – המנהל הכללי

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
14 -11- 1982
ירושלים

הנדון: חבירת בפסגת – טל

בהמשך למכתבו של אדר' יעקב יער בנדון, ברצוני להוסיף מספר הערות:

א. התברר שמאבק, בושא פירות.

ב. יש צורך להוסיף ולהאבק בכל הדרכים להגברת החסכון.

ג. עלי לציין, שעד היום, לפי החוק, הפרט בעל חשבונו. אם כך כ-15% מהחבייה היא במגרש, הרי 85% מהחבייה היא על הכביש.
יש סכנה כי אנו נרחיב כבישים שלא לצורך, מצד אחד, ובצמצם שטחי ציבור פתוחים, ובגדיל הגיבון בשטח הפרט. לא ברור לי מה זול יותר ולהיכן צריך להפנות המאבק.

ב ב ר כה,

ז. מרקאל
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: א. סורוקה, מנהל אגף תכנון והנדסה

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277119

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף תכנון והבדסה

תאריך: י"א בחשון תשמ"ג

28 באוקטובר 1982

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
רשות המנהל הכללי
02 -11- 1982
ירושלים

אל: מר א. ויבר – מנהל כללי

הנדון: צפון ירושלים פסגת טל – כבישים, רחביה

1. בועדות האישורים למתחמים השונים לפסגת טל בדרש המתכנן אדריכל יער לערוך בדיקה לגבי שטחי החביה והאספלט. מצורף בזה מכתבו של המתכנן בנדון, המדבר בעד עצמו. בהמשך מכתב זה דרשתי מהמתכנים בדיקה כלכלית השואתית מעמיקה יותר בקשר לנושא הכבישים והחביה, וזו תעשה בעתיד.

2. לדעתי הנושא המשמעותי הוא סעיף 3 לפיו בפועל קיימים 3240 חניות ל – 2522 יח"ד כולל חניות ברחובות ובחניונים כלומר יחס של 1/1.28 (מכוניות/יח"ד).

בשום אופן ולמרות כל המאמצים לא הסכימו הרשויות (עירית ירושלים, משרד התחבורה, צורת אב לתחבורה) לותר על חניות במגרשי חניה ולאפשר חניה בספרת על הכבישים למרות שברור שהתושבים יחנו שם. מעשית אושרה רק חניה חלקית לאורך הכבישים וגם זאת באופן חריג שלא היה מקובל בעבר.

3. עם כל האחריות בראה לי שהמצב הנוכחי כפי שצויין כאן הוא שרירותי ובזבזני. בדמה לי שיש לטפל בנושאים אלו בדרגים גבוהים ובצורה רציונית מאחר ובמצב הנוכחי אין באפשרותנו לשכנע ולהתמודד עם הרשויות.

4. אנו חייבים לטפל בנושא מידית מכיוון שמדי יום הדרישות והסטנדרטים רק הולכים וגדלים. לאחרונה אנו נדרשים במספר מקומות לדאוג לחניית אורחים בשעור 30% מסה"כ חניה. בעבר היה מקובל 15% וגם זו היתה דרישה מוגזמת.

5. אני מבקש שתזמן בשלב א' פגישה עם מנכ"ל משרד התחבורה והאחראים לנושא במשרד. לפגישה זו אציג חומר נוסף, ומשכנע.

בכבוד רב,

א. סורוקה
מנהל אגף תכנון והבדסה

העתק: ז. ברקאי
א. בטף
י. גולני
א. לוין
ד. רז
ק. רום
ש. כהן
ל. קרקוש
א. ברזקי
יער
ס. אלדור

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

YAAR ARCHITECTS
J. YAAR O. YAAר Y. KORIN
Tel-Aviv 65147, 4 Bustenai St., Neve-Zedek. Tel. 656853 .טל

י. יער א. יער י. קורין
תל־אביב 65147, רחוב בוסתנאי 4 נוה־צדק

לכבוד
איתן סורוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה
משרד הבינוי והשכון
ירושלים.

123 . 73 . ב'
28 . 10 . 19

א.נ.,

הנידון: צפון ירושלים - פסגת טל - כבישים, חניה ופתוח

בעקבות ההשגות והבקורת שהושמעו בועדות האשורים האחרונות בענין כמויות החניה במגרשים הפרטיים והעלויות הגדלות כתוצאה מכך - נערכו מספר דיונים, בחלקם בהשתתפות י. גולני, ד. רז, מ. סלומון, א. ברזקי, ק. רום וצוות יועצי התכנון וכן בדיקות נוספות מעודכנות.
להלן ממצית הממצאים העקריים:

1. ספרנו את מקומות החניה הנספרים לפי התקן (המקובלים על רשויות התנועה) בארבעת המתחמים שתכננם סופי ומאושר.
להלן התפלגות החניה ברחובות הצבוריים ובמגרשים הפרטיים:

מתחם	ברחובות		במגרשים		סה"כ	
	חניות	%	חניות	%	חניות	%
מתחם 31	216	67%	106	33%	322	100%
מתחם 35	417	95%	24	5%	441	100%
מתחם 32	213	70%	94	30%	307	100%
מתחם 36	348	97%	12	3%	360	100%
סה"כ	1,194	83.5%	236	16.5%	1430	100%

מתברר, שרק 16.5% מכלי הרכב בארבעת המתחמים הנ"ל יאלצו לחנות במגרשים, לכל היתר יש חניה מוכרת ונספרת ברחובות. כמובן שבפועל יש ברחובות מספר גדול בהרבה של מקומות חניה ועל כך להלן.
מובן גם שבמתחמים 31 ו-32 המותחמים ברחובות ראשיים (ללא חניה נספרת) גדול מספר החניות במגרשים מהממוצע הכללי.
נזכיר בהקשר זה שבתחילת התכנון של צפון ירושלים בדקנו עם משרד משולם את עלויות החניה והפתוח המשוערות (בהתאם לעקרונות והנחיות התכנון המוקדם).
אז לקחנו בחשבון שכ 25% ממקומות החניה יהיו במגרשים ויתרם - 75% - בכבישים.
למרבה ההפתעה המצב טוב יותר מבחינה זו, מכפי שקיווינו אז.

2. בדקנו ומצאנו שבמתחם 32 אם נקח בחשבון את מקומות החניה הקיימים בפועל (אך לא נספרים) על רחובות 20 ו-21 ושאין ספק שבמציאות ישמשו לחניה-נוכל לבטל כמעט את כל החניות במגרשים ולקבל במקומם שטחי גינון.

3. ערכנו ספירה של כל מקומות החניה בפועל בחלק המתוכנן של פסגת טל, דהיינו- לקחנו בחשבון כל מקום שבמציאות ישמש לחניה. לדוגמא- מיסעה של 10 מ' תשמש לחניה מקבילה בשני הצדדים למרות שרק צד אחד נספר - (במציאות אפילו מיסעה ברוחב 7 מטר משמשת לחניה כנ"ל)

התוצאות ממש מדהימות - לכ -2522 יח"ד שתכנונן בשלב מתקדם יהיו כ - 3240 מקומות חניה, דהיינו יחס של 1/1.28 (מכוניות/יח"ד), לא 1/1 אפילו לא 1/1.15 הנדרש לפעמים בחצי פה לצורך דיירים + מבקרים. נציין שיחס כלי רכב לאוכלוסיה בממוצע ארצי הוא 1/0.41 (114 מכוניות ל-1000 נפש) ובממוצע ירושלמי 1/0.35 (96 ל-1000 נפש).

כמה שנים יעמדו משטחי אספלט- יקרים, משמימים ומכוערים- ריקים ללא שמוש בגלל

YAAR ARCHITECTS LTD.
I. YAAR O. YAAR Y. KORIN
Tel-Aviv 65147, 4 Bustenai St., Neve-Zedek. Tel. 656853 .טל

אדריכלים בע"מ
ר א. יער י. קורין
תל אביב 65147, רחוב בוסתנאי 4 נוה־צדק

דרישות מוגזמות וסטנדרטים מחמירים? וזאת לזכור שהמצב בצפון ירושלים עדיין טוב בהרבה מבחינה זאת מאשר בשכונות אחרות בירושלים ובארץ.

הסקנות מהממצאים דלעיל הן:

1. שבצפון ירושלים הושג חסכון משמעותי בהוצאות על חניה ופתוח ביחס למקובל במקומות אחרים בירושלים ובארץ.
2. שאפשר היה לחסוך הוצאות נוספות ומה שחשוב לא פחות - להעלות איכות הסביבה;- אילו היו רשויות התנועה מתאימות דרישותיהן ותקניהן למציאות.

בכבוד רב,

אדר' יעקב יער

העתק: י. גולני
ד. רז
ק. רוס
ש. כהן
ל. קוקוש
א. ברזקי
ק. סופרין
י. משולם
י. סגל

לקוח	
מוצר	
סוג העבודה	
חומר מצורף	
מס'	
סקיצה	
גמר ביצוע	

קשר בראל שות' 8
פרסומאים בע"מ
רח' פרץ חיות 34 ת"א
טל. 245245
ת.ד. 23032
מיקוד 61230

2.11.82

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
07 -11- 1982
ירושלים

לכבוד
מר ש.כהן
מנהל משרד הבינוי והשכון
מחוז ירושלים
רח' בן יהודה 23
ירושלים

א.נ.

הנדון: הצעת קוי מסגרת להכנית שוק
"ירושלים צפון 81"

לפי פנייתך מר קלמן סופרין ממשרד ב.ס.ר אנו מגישים בזאת את ההצעה הנ"ל.

הצעה זו הינה הצעה ראשונית בלבד המיועדת להציג את קוי המחשבה שלנו והיא מהווה בסיס לדיון.

הצעתנו מבוססת על האלמנטים דלהלן:

1. האינפורמציה וההנחיות שקיבלנו ע"י מר קלמן סופרין.
2. מחקרים שנעשו בתחום הבנייה ע"י: אוניברסיטת ת"א, מרכז הבנייה ומכון גאלופ.
3. שיקולינו המקצועיים.
4. נסיוננו העשיר בתחום הבנייה.

2/...

קשר בראל שות'

נסיון זה נצבר במשך השנים ע"י עבודה עם החברות הבאות:

מרדכי אביב בע"מ - ירושלים

דיור (סולל בונה) - בכל הארץ

אברהם בינדי - בכל הארץ

אנו משוכנעים שנסיוננו המקצועי בתחום הבנייה עשוי להיות לתועלת מרובה במידה והמשימה תוטל עלינו.

בכבוד רב

ש. פרידמן

לתקציבאי, אנא פרט: 1. רקע 2. קהל מטרה 3. מטרות שיווקיות 4. מתחרים 5. אסטרטגיה 6. מטרת הפרסום 7. מבנה הפרסום

לקוח		מס'	
מוצר		סקיצה	
סוג העבודה		גמר ביצוע	
חומר מצורף			

קשר בראל & עות'
פרסומאים בע"מ
רח' פרץ חיות 34 ת"א
טל 245245
ת.ד. 23032
מיקוד 61230

"ירושלים צפון 81"

קוי מסגרת

לתוכנית שוק

קשר בראל & שות'

סקירה רקע

משרד הבינוי והשיכון יזם ומקים עתה את הפרוייקט "צפון ירושלים".
הפרוייקט "ירושלים צפון 81" עומד על בינוי שכונה בצפון ירושלים
שיכלול בתי דירות וקושג'ים. הבינוי ימסר לידי חברות משכנות,
אשר לכל אחת מתן יוקצה איזור לבנייה.

האחראי על הפרוייקט - קלמן סופרין - העלה בין היתר את ההשיבות
שבהפעלת משרכת מקצועית ליצירת דימוי מתאים לשכונה והכנת הקרקע
לחברות המשכנות.

הפרוייקט "ירושלים צפון 81" אשר יעדו הוא בינוי צפון ירושלים הוכנן
כעיר לכל דבר, למרות שהמקום ייחשב כמובן כחלק בלתי נפרד מירושלים.
יתר על כן תכניית המתאר מעלה לסניגנו את העיר הכי מתוכננת שהוקמה
אי פעם במדינת ישראל.

קודם שנפנה למטרות הניצבות בפנינו, להלן מספר נתונים אשר קשוייים
לסייע לנו בתפקיד עשיינו.

הצרכן הישראלי - דרישות ושאיפות

במרכז הבניה הישראלי שבאוניברסיטת תל-אביב מצאנו מחקרים שיש
בהם כדי לסייע בהבנת משאלותיו של הישראלי הרוכש דירה.
ד"ר סואן ערך מחקר בנושא "צרכי המשתכן, ושביעות הרצון מן הדירה".
המחקר מצביע על המשתנים המשפיעים על שביעות הרצון מן הדירה:

1. מרחב פנימי מספיק למעילות משפחתית.
2. מתאר חדרים וחומרי בניה המאפשרים אחזקה זולה.
3. מרשיות חזותית ומרשיות שמע מפני שכנים ועוברי אורח.
4. מרשיות מספקת בתוך הדירה.
5. צורה פנימית נעימה של הדירה.
6. צורה חיצונית נאה של הבית המקנה לו יחודיות.

לדעת ד"ר סואן הצהרות אלה אינן משקפות את המציאות ולחזות החיצונית של הבית יש משמעות גדולה יותר מאשר זו אשר קיבלה ביטוי בסולם העדיפויות.

לציבור האישי של הבית יש לדעתנו השיבות עליונה. המשתכן רוצה ביחידת דיור עם אופי אישי ככל אשר ניתן.

המחקר מביא דוגמאות לביטוי אישי מפרוייקטים באנגליה:

1. גינון אישי לכל דיירי
2. גדרות הבית שונות מבית לבית
3. שינוי הצד האחורי של הבית
4. חלונות שונים

גורמים נוספים החורמים לשביעות רצון מהדירה:

1. ערך הדירה בשוק
2. שכניו של הדייר.

3. מציאותם של חברים או קרובים בשכונה

4. שטח הדירה לגולגולת

5. מספר חדרים

6. רמת השירותים הציבוריים

7. הקירבה למקום העבודה

בשנת 1977 ערך ד"ר טואן מחקר נוסף אשר עסק באוכלוסיית הצברים מהמעמד הבינוני.

הנושא: "עבבות ונכונות לחידושים". במסגרת מחקר זה נסקרו 500 דירות בראשל"צ, פ"ת ונתניה הוצאות המחקר היו:

1. השיקול החשוב ביותר בעיני הצברים בבחירת דירה הוא הגורם הסביבתי.

הצבר יותר על הוספת של הצי חדר ובלבד שהדירה המוקם בסביבה הנראית לו טובה יותר.

2. אחוז גבוה של המשתכנים מבצע שינויים פנימיים בדירה תוך שנתיים מיום כניסתם לדירה. מספר השינויים הממוצע 5.8 לכל דירה.

3. חלק גדול (42%) מהנשאלים מגלה נכונות להפיצה של קירות ניידים אולם שליש מהם מוותר על כך באם כרוך הדבר בהוספת מחיר.

4. אין מחיחות לרעיון הגימור העצמי.

5. כאשר נשאלו הנחקרים לאן היו מוסיפים עוד 5 מ"ר אילו ניתן להם הדבר אמרו 34% - למטבח, 12% - לחדר הילדים, 9% - לסלון.

6. 60% מהצברים מעדיפים לגור בבית בודד, הסיבה השכיחה ביותר: הרצון לפרטיות.

אורח אגמון במחקרה "דפוסי שימוש בדירה" מצביעה על העדפות של צעירים ביחס לדירותיהם:

1. חדר מגורים - המגמה להפוך אותו לחדר פעילויות משפחתיות יותר מאשר לאירוח. רבים היו רוצים לחלק את חדר המגורים לשניים: חדר שלוייזיה וחדר פעילויות ואירוח.

2. נטיה חזקה להגדלת שטח הדירה.

3. העדפה למספר חדרים גבוה יותר.

4. חדרי שינה ששטחם פחות מ-9 מ"ר מעוררים חלונות.

5. העדפת מרפסת.

6. העדפה צורת מטבח מרובעת.

במחקרים אלה בולטות שתי העדפות חשובות:

1. פרטיות

2. הרצון העז להשביע חותם אישי בתוך הדירה וליהנות מצורה חיצונית ייחודית של הבית כולו. עובדות אלה מובנות מאליהן מעצם חשיבותה של דירת המגורים בחיי כל אחד מאיתנו.

<u>זהו בעצם הבית</u>

זהו המקום בו אנו מבלים את השעות היפות והנעימות ביותר במסגרת המשפחה.

זהו המקום בו גדלים ילדינו ומעצבים את אופיים היחודי.

זהו המקום בו אנו מקבלים את אורחינו ומבטאים באמצעותו את אישיותנו.

זהו המקום אליו אנו הוזרים ממלחמת הקיום הדמיונית שלנו כדי לאגור כוח ולהמשיך ארוחה טוב למחרת.

זהו המקום אליו אנו מתגעגעים.

נקודת המפתח להבנת נפשו של רוכש הדירה היא הבנת הרבדים העמוקים יותר של חמישת הדירה מעבר למיקומה הגיאוגרפי גודלה ומחירה.

במחקר שנערך על ידי באלום (לאחת מחברות הבנייה) בשנת 81 עלו הממצאים הבאים:

כאשר נתבקשו הנשאלים להצביע על הסיבות העקריות לבחירת דירתם התקבלו התשובות הבאות (לפי סדר החשיבות)

א. ה"איזור" ו"מיקום טוב"

ב. מחיר ותנאי תשלום

ג. גודל הדירה ועיצוב הדירה

בסשאל שערכנו בקרב תושבי ירושלים והחברות בנייה ירושלמיות התברר שישנם מספר גורמים נוספים חשובים במיוחד ויחודיים לירושלים:

א. הנוף הינו גורם בעל חשיבות ראשונית.

ב. איכות הבידוד ואמצעי ההסקה בדירה חשובים יותר בירושלים מאשר בשאר חלקי הארץ.

מן המחקרים והסקרים הללו עולה בעיה אשר בפניה ניצב הדייר הפוטנציאלי: הכמות והאיכות בבנייה.

החלק הכמותי של הבעיה הינו אותו חלק העוסק במיקום הדירה, גודלה ומחירה. חלק זה אנו מקבלים כנתון המושפע מגורמים חיצוניים כמו קרקעות מגוריות לבניה ועלות הבניה. בחלק האיכותי של הבעיה ניתן לטפל באמצעים המבוניים כדי להשיג העדפה ברורה לפרוייקט זה על פני איזורי מגורים אחרים.

סיכום:

בכל המחקרים והמשאלים דלעייל בולטות כמה העדפות חשובות, נמנה אותן להלן לפי סדר החשיבות:

א. השאיפה לפרטיות ב. מיקום הדירה ג. הנוף ד. הרצון להשביע הרחם אישי בהוך הדירה וליהנות מצורה חיצונית יחודית.

<u>אסטרטגיית השיווק</u>

העקרונות האסטרטגים אשר צריכים להנחות את הפעילות השיווקית שלנו הם:

א. להציג את מסרד הבינוי והשיכון והחברות המשכנות כמי שהבריך יחד להשגת יעדים מיוחדים בפרוייקט "ירושלים צפון 81" וזאת כדי ליצור מלכתחילה מוניטין ואמינות לפרוייקט החדש.

ב. להציג את הפרוייקט כפרוייקט איכותי משבאיכות הבונה לגורמים: איכות חומרים, איכות תכנון פנים ועיצוב ואיכות האיזור.

ג. לפגוש את הרגלי הקנייה של הצרכן דהיינו להתאים עצמנו לכך שהקונה נוהג לבקר באתרי בנייה ולכך שהוא עוקב אחר הפרסום בעתונים.

מטרות מטע הפרטום

1. ליצור שם ודימוי של המקום כאיזור מגורים עירוני ברמה הגבוהה ביותר בארץ.

2. ליצור התעניינות ראשונית בקרב ציבור הדיירים הפוטנציאליים.

3. ליצור תחרות בין החברות המשכנות כשמטרת התחרות בראש וראשונה להביא לשיפור בבניה אשר תסייע בהשגת יעדי המכירה.

האסטרטגיה הפרטומית

תחילה נאחד את מיקומו של הפרוייקט ב"פירמידה השיווקית"

1. חכרה

2. ידיעה

3. נטיה

4. העדפה

5. קניה

מעצם היותו של הפרוייקט חדש, הרי באופן טבעי הוא נמצא בשלב ההתחלה הראשוני. עובדה המחייבת אותנו לטפל בכל שלבי הפירמידה דהיינו:

1. עלינו להכיר לציבור את הפרוייקט.

2. עלינו לדאוג לכך שהציבור יידע את כל הפרטים החסרים לגבי מהותו של הפרוייקט.

3. עלינו ליצור נטייה בקרב הציבור להתעניין בפרוייקט.

4. עלינו לגרום לכך שהציבור יעדיף לרכוש דירה בפרוייקט זה דווקא ולא במקומות אחרים.

5. עלינו להביא את הלקוח הפוטנציאלי לידי כך שיחליט לרכוש דירה בפרוייקט.

הצורך לטפל בכל שלבי הפירמידה מחייב אותנו למאמצים מיוחדים וקשים יותר מאשר ברוב המקרים האחרים.

לאור כל האמור לעיל יהא עלינו לפעול על פי שלבי הפעולה שלהלן:

שלבי הפעולה

1. מתן שם למקום, שם ייחודי אשר יבטא את איכותו של המקום ואשר ייקל עלינו להחדיר אותו לתודעת הציבור.

2. פרסום באמצעי התקשורת, אשר יבשר לציבור על דבר קיומו של הפרוייקט ויתרונותיו ויעודד את הציבור להתעניין בו.

3. הצוגה ומרכז אינפורמציה ומכירות במקום.

4. מסע יחסי ציבור.

המלצות לביצוע

1. השם שאנו ממליצים לאמץ הוא "צפון" זהו שם קצר וקליט המבטא בו זמנית הן את איכותו והן את מיקומו הגיאוגרפי של הפרוייקט. זאת לאור העובדה המקרית, שברוב ערי העולם הצפון נחשב לאיזור הטוב יותר.

2. אנו ממליצים להציב את הפרוייקט ב"עיר העתיד" אשר מבחינה מבחינת האיכות ורמת התכנון מהווה את המילה האחרונה בתכנון ערים ואשר תהווה דוגמא לבניית ערים אחרות בעתיד.

לכן אנו ממליצים לצרף תמיד לשם "צפון" את הסיסמא:-"באורות ירושלים".
סיסמא זו תעזור לנו "למקם" את הפרוייקט במיקום הרצוי לנו בתודעת הציבור.

3. אנו מציעים להקים באחד הבנייות מרכז אינפורמציה אשר יכלול: דגם מוקטן של הפרוייקט, ביתן למתן פרשים למתענינים כולל חומר פרסומי כגון: פוסטרים, פרוספקטים וכו' וביתני מבירות של החברות המשכנות.
לדעתנו ריכוז כל ביתני המכירה של החברות המשכנות תחת קורה גג אחת עשוי להגביר את ההתרות ביניהן, אשר תבוא לידי ביטוי בהצעות שיפורים בבנייה, לצורך משיכת לב הקונים.

4. יחסי ציבור. למרות שאנו איננו עוסקים בתחום זה ברצוננו להדגיש את החשיבות שבשריכת מטע יחסי ציבור מקיף לפרוייקט זה.

10/...

סיכום

מאחר והתבקשנו להגיש הצעה ראשונית בלבד, איננו נכנסים בשלב זה לבחינה ובחירת אמצעי הפרסום המתאימים לצרכינו, איננו מגישים הצעת הקציב וכמובן איננו מגישים הצעות גרפיות.

לאחר שהצעה ראשונית זו תתקבל ולאור ההשירות שיועלו נשמח במידה ונתבקש לכך להגיש הצעה כוללת ומפורטת.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף תכנון והנדסה

תאריך: י"א בחשון תשמ"ג

28 באוקטובר 1982

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
רשכת המנהל הכללי
02 -11- 1982
ירושלים

ירושלים

אל: מר א. ויבר – מנהל כללי

הנדון: צפון ירושלים פסגת טל – כבישים, וחניה

1. בועדות האישורים למתחמים השונים לפסגת טל בדרש המתכנן אדריכל יער לערוך בדיקה לגבי שטחי החניה והאספלט. מצורף בזה מכתבו של המתכנן בנדון, המדבר בעד עצמו. בהמשך מכתב זה דרשתי מהמתכנים בדיקה כלכלית השראתית מעמיקה יותר בקשר לנושא הכבישים והחניה, וזו תעשה בעתיד.

2. לדעתי הנושא המשמעותי הוא סעיף 3 לפיו בפועל קיימים 3240 חניות ל – 2522 יח"ד כולל חניות ברחובות ובחניונים כלומר יחס של 1/1.28 (מכוניות/יח"ד).

בשום אופן ולמרות כל המאמצים לא הסכימו הרשויות (עירית ירושלים, משרד התחבורה, צוות אב לתחבורה) לותר על חניות במגרשי חניה ולאפשר חניה בספרת על הכבישים למרות שברור שהתושבים יחנו שם. מעשית אושרה רק חניה חלקית לאורך הכבישים וגם זאת באופן חריג שלא היה מקובל בעבר.

3. עם כל האחריות נראה לי שהמצב הנוכחי כפי שצויין כאן הוא שרירותי ובזבזני. נדמה לי שיש לטפל בנושאים אלו בדרגים גבוהים ובצורה רציונית מאחר ובמצב הנוכחי אין באפשרותנו לשכנע ולהתמודד עם הרשויות.

4. אנו חייבים לטפל בנושא מידית מכיוון שמדי יום הדרישות והסטנדרטים רק הולכים וגדלים. לאחרונה אנו נדרשים במספר מקומות לדאוג לחניית אורחים בשעור 30% מסה"כ חניה. בעבר היה מקובל 15% וגם זו היתה דרישה מוגזמת.

5. אני מבקש שתזמן בשלב א' פגישה עם מנכ"ל משרד התחבורה והאחראים לנושא במשרדו. לפגישה זו אציג חומר נוסף, ומשכנע.

בכבוד רב,

א. סורוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה

העתק: ז. ברקאי
א. נטף
י. גולני
א. לוין
ד. רז
ק. רום
ש. כהן
ל. קוקוש
א. ברזקי
יער
ס. אלדור

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

YAAR ARCHITECTS LTD.
I. YAAR O. YAAR Y. KORIN
Tel-Aviv 65147, 4 Bustenai St., Neve-Zedek. Tel. 656853 .טל

יער ארכיטקטים בע"מ
י. יער א. יער י. קורין
תל־אביב 65147, רחוב בוסתנאי 4 נוה־צדק

לכבוד
איתן סורוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה
משרד הבינוי והשכון
ירושלים.

123 . 73 . ב'
28 . 10 . 19

א.נ.,

הנידון: צפון ירושלים - פסגת טל - כבישים, חניה ופתוח

בעקבות ההשגות והבקורת שהושמעו בועדות האשורים האחרונות בענין כמויות החניה במגרשים הפרטיים והעלויות הגדלות כתוצאה מכך - נערכו מספר דיונים, בחלקם בהשתתפות י. גולני, ד. רז, מ. סלומון, א. ברזקי, ק. רום וצוות יועצי התכנון וכן בדיקות כמותיות מעורכנות.

להלן ממצית הממצאים העקריים:

1. ספרנו את מקומות החניה הנספרים לפי התקן (המקובלים על רשויות התנועה) בארבעת המתחמים שתכנונם סופי ומאושר.
להלן התפלגות החניה ברחובות הצבוריים ובמגרשים הפרטיים:

מתחם	ברחובות		במגרשים		סה"כ	
	חניות	%	חניות	%	חניות	%
מתחם 31	216	67%	106	33%	322	100%
מתחם 35	417	95%	24	5%	441	100%
מתחם 32	213	70%	94	30%	307	100%
מתחם 36	348	97%	12	3%	360	100%
סה"כ	1,194	83.5%	236	16.5%	1430	100%

מתברר, שרק 16.5% מכלי הרכב בארבעת המתחמים הנ"ל יאלצו לחנות במגרשים, לכל היתר יש חניה מוכרת ונספרת ברחובות. כמובן שבפועל יש ברחובות מספר גדול בהרבה של מקומות חניה ועל כך להלן.
מובן גם שבמתחמים 31 ו-32 המותחמים ברחובות ראשיים (ללא חניה נספרת) גדול מספר החניות במגרשים מהממוצע הכללי.
נזכיר בהקשר זה שבתחילת התכנון של צפון ירושלים בדקנו עם משרד משולם את עלויות החניה והפתוח המשוערות (בהתאם לעקרונות והנחיות התכנון המוקדם).
אז לקחנו בחשבון שכ 25% ממקומות החניה יהיו במגרשים ויתרם - 75% - בכבישים.
למרבה ההפתעה המצב טוב יותר מבחינה זו, מכפי שקיווינו אז.

2. בדקנו ומצאנו שבמתחם 32 ו-31 אם נקח בחשבון את מקומות החניה הקיימים בפועל (אך לא נספרים) על רחובות 20 ו-21 ושאין ספק שבמציאות ישמשו לחניה-נוכל לבטל כמעט את כל החניות במגרשים ולקבל במקומם שטחי גינון.

3. ערכנו ספירה של כל מקומות החניה בפועל בחלק המתוכנן של פסגת טל, דהיינו- לקחנו בחשבון כל מקום שבמציאות ישמש לחניה. לדוגמא- מיסעה של 10 מ' תשמש לחניה מקבילה בשני הצדדים למרות שרק צד אחד נספר - (במציאות אפילו מיסעה ברוחב 7 מטר משמשת לחניה כנ"ל)

התוצאות ממש מדהימות - לכ -2522 יח"ד שתכנונן בשלב מתקדם יהיו כ - 3240 מקומות חניה, דהיינו יחס של 1/1.28 (מכוניות/יח"ד), לא 1/1 אפילו לא 1/1.15 הנדרש לפעמים בחצי פה לצורך דיירים + מבקרים. נציין שיחס כלי רכב לאוכלוסיה בממוצע ארצי הוא 1/0.41 (114 מכוניות ל-1000 נפש) ובממוצע ירושלמי 1/0.35 (96 ל-1000 נפש).

כמה שנים יעמדו משטחי אספלט- יקרים, משממים ומכוערים- ריקים ללא שמוש בגלל

YAAR ARCHITECTS LTD.
I. YAAR O. YAAR Y. KORIN
Tel-Aviv 65147, 4 Bustenai St., Neve-Zedek. Tel. 656853 .טל

יעל ארכיטקטים בע"מ
י. יער א. יער י. קורין
תל־אביב 65147, רחוב בוסתנאי 4 נוה־צדק

דרישות מוגזמות וסטנדרטים מחמירים? וזאת לזכור שהמצב בצפון ירושלים עדיין טוב בהרבה מבחינה זאת מאשר בשכונות אחרות בירושלים ובארץ.

המסקנות מהממצאים דלעיל הן:

1. שבצפון ירושלים הושג הסכון משמעותי בהוצאות על חניה ופתוח ביחס למקובל במקומות אחרים בירושלים ובארץ.
2. שאפשר היה לחסוך הוצאות נוספות ומה שחשוב לא פחות - להעלות איכות הסביבה;- אילו היו רשויות התנועה מתאימות דרישותיהן ותקניהן למציאות.

בכבוד רב,

אדר' יעקב יער

העתק: י. גולני
ד. רז
ק. רום
ש. כהן
ל. קוקוש
א. ברזקי
ק. סופרין
י. משולם
י. סגל

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך: 9 בנובמבר 1982

מספר:

אל: א. ויבר - המנהל הכללי

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
14 -11- 1982
ירושלים

הנדון: חניית בפסגת - טל

בהמשך למכתבו של אדר' יעקב יער בנדון, ברצוני להוסיף מספר הערות:

א. התברר שמאבק, בושא פירות.

ב. יש צורך להוסיף ולהאבק בכל הדרכים להגברת החסכון.

ג. עלי לציין, שעד היום, לפי החוק, הפרט בעל חשבונו. אם כך כ-15% מהחנייה היא במגרש, הרי 85% מהחנייה היא על הכביש.
יש סכנה כי אנו נרחיב כבישים שלא לצורך, מצד אחד, ובצמצם שטחי ציבור פתוחים, ונגדיל הגיבון בשטח הפרט. לא ברור לי מה זול יותר ולהיכן צריך להפנות המאבק.

ב ב ר כה,

ז. נרקאל
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: א. סורוקה, מנהל אגף תכנון והנדסה

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277119

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

סיכום דברים מישיבה בנושא צפון ירושלים מיום 26.10.82

השתתפו: ה"ה א. וינר, א. נטף, ז. ברקאי, מ. שוהמי, ש. כהן, א. אשורי, ע. גורן,

1. כביש 13

א. קטע 13 מצומת 13/20 ועד צומת 13/12 - לתכנון מפורט ולביצוע.

ב. כביש 13 מצומת 13/12 ועד כביש מעלה אדומים - תבוצע האלטרנטיבה המערבית עם פיתול מלא, בשלב ראשון שני נתיבים עם אפשרות לביצוע בעתיד.

יש לשים דגש לתת עדיפות לכביש 13 על כל אורכו.

2. כביש חיזמה הקיים

שיפור כביש חיזמה הקיים מצומת חיזמה - 20 עד צומת כביש חיזמה - כביש רמאללה.

3. כביש 20

כביש 20 מצומת 13/20 ועד כביש רמאללה יתוכנן ויאושר בועדות.

מנהל המחוז יבדוק עם היועצת המשפטית, הצעות להפקעה מהירה של התוואי ויביא תוצאות הבדיקה לפני המנכ"ל.

4. מנהל המחוז יתאם פגישה עם המהנדס המחוזי של משרד התחבורה מר נקמן ובהשתתפות שוהמי וברקאי לבדיקת ההבטים השונים של כל ההחלטות הנ"ל.

5. מנהל המחוז יבדוק עם היועצת המשפטית הצעות להפקעה מהירה של כביש 12 מחוץ לשטח ההפקעה וכביש 13 דרומית לצומת 13/12 מחוץ לשטח ההפקעה, התוצאות תובאנה למנכ"ל.

6. מוסדות ציבור ושירותים קהילתיים

תושלם הכנת הפרוגרמה, ויוחל בתכנון מפורט עוד בשנת התקציב 82 של המוסדות הבאים: בי"ס (עם אפשרות לשימושים קהילתיים) בנוסף לגן הילדים הטרומי המופיע בפרוגרמה, יוקם גן ילדים ועליו בית כנסת.
התחלת הבניה לא יאוחר מאוקטובר 1983.

מעונות יום.
פארק מסביב לאתר הארכיאולוגי.
יעור בגאיות המקיפות את פסגת טל על ידי קרן קיימת לישראל.

בריכת שחיר, מגרשי טניס, כדורסל וכו' באזור המתוכנן לבית ספר מקיף בואדי שבין פסגת טל לפסגת אמיר.

תיבדק האפשרות להקמת גן הרפתקאות.

7. בנה ביתך

משרד הבינוי והשיכון יבצע את התכנון והפיתוח, במועד מאוחר יותר יוחלט על הגורם המשווק, וכל זאת במטרה לשווק בתחילת 1983.

8. פיתוח מרכזים ושירותים מסחריים בין כביש 13 לכביש 1

מנהל המחוז יזמן את מינהל מקרקעי ישראל ועיריית ירושלים לאישור ת.ב.ע. ברמה של יעודי קרקע ושימושי שטח ויקבע לוח זמנים ותוכנית לשיווק האיזור ליזמים, הגורם המבצע והמשווק יקבע בעדיפות של יכולת ביצוע מהירה ואמינה.

9. פרסום

תיבדקנה מספר הצעות של פרסומאים להגביר המשיכה למקום לקראת המכירה. ההצעות תובאנה לאישור המנכ"ל לאחר שהמשתתפים בישיבה יחוו דעתם על החומר שיוגש ויופץ על ידי הדוברת.

רשמה: ע. גורן.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

1/

סיכום דברים מישיבה בנושא צפון ירושלים מיום 26.10.82

השתתפו: ה"ה א. וינר, א. נטף, ז. ברקאי, מ. שוהמי, ש. כהן, א. אשורי, ע. גורן,

1. כביש 13

א. קטע 13 מצומת 13/20 ועד צומת 13/12 - לתכנון מפורט ולביצוע.

ב. כביש 13 מצומת 13/12 ועד כביש מעלה אדומים - תבוצע האלטרנטיבה המערבית עם פיתול מלא, בשלב ראשון שני נתיבים עם אפשרות לביצוע בעתיד.

יש לשים דגש לתת עדיפות לכביש 13 על כל אורכו.

2. כביש חיזמה הקיים

שיפור כביש חיזמה הקיים מצומת חיזמה - 20 עד צומת כביש חיזמה - כביש רמאללה.

3. כביש 20

כביש 20 מצומת 13/20 ועד כביש רמאללה יתוכנן ויאושר בועדות.

מנהל המחוז יבדוק עם היועצת המשפטית, הצעות להפקעה מהירה של התוואי ויביא תוצאות הבדיקה לפני המנכ"ל.

4. מנהל המחוז יתאם פגישה עם המהנדס המחוזי של משרד התחבורה מר נקמן ובהשתתפות שוהמי וברקאי לבדיקת ההבטים השונים של כל ההחלטות הנ"ל.

5. מנהל המחוז יבדוק עם היועצת המשפטית הצעות להפקעה מהירה של כביש 12 מחוץ לשטח ההפקעה וכביש 13 דרומית לצומת 13/12 מחוץ לשטח ההפקעה, התוצאות תובאנה למנכ"ל.

6. מוסדות ציבור ושירותים קהילתיים

תושלם הכנת הפרוגרמה, ויוחל בתכנון מפורט עוד בשנת התקציב 82 של המוסדות הבאים: בי"ס (עם אפשרות לשימושים קהילתיים) בנוסף לגן הילדים הטרומי המופיע בפרוגרמה, יוקם גן ילדים ועליו בית כנסת.
התחלת הבניה לא יאוחר מאוקטובר 1983.

מעונות יום.
פארק מסביב לאתר הארכיאולוגי.
יעור בגאיות המקיפות את פסגת טל על ידי קרן קיימת לישראל.

בריכת שחיר, מגרשי טניס, כדורסל וכו' באזור המתוכנן לבית ספר מקיף בואדי שבין פסגת טל לפסגת אמיר.

תיבדק האפשרות להקמת גן הרפתקאות.

7. בנה ביתך

משרד הבינוי והשיכון יבצע את התכנון והפיתוח, במועד מאוחר יותר יוחלט על הגורם המשווק, וכל זאת במטרה לשווק בתחילת 1983.

8. פיתוח מרכזים ושירותים מסחריים בין כביש 13 לכביש 1

מנהל המחוז יזמן את מינהל מקרקעי ישראל ועיריית ירושלים לאישור ת.ב.ע. ברמה של יעודי קרקע ושימושי שטח ויקבע לוח זמנים ותוכנית לשיווק האיזור ליזמים, הגורם המבצע והמשווק יקבע בעדיפות של יכולת ביצוע מהירה ואמינה.

9. פרסום

תיבדקנה מספר הצעות של פרסומאים להגביר המשיכה למקום לקראת המכירה. ההצעות תובאנה לאישור המנכ"ל לאחר שהמשתתפים בישיבה יחוו דעתם על החומר שיוגש ויופץ על ידי הדוברת.

רשמה: ע. גורן.

"משהב" חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ

המשרד הראשי: תל-אביב, רח' לילינבלום 27, ת. ד. 2770, טל. 658144 (5 קוים)
סניפים: ירושלים, רח' הנידב 1 טל. 224101
חיפה, רח' ארלוזורוב 3 טל. 668049

המען למברקים: טרקלין, ת"א

ח' חשון תשמ"ג
ב"ה, 24 אוקטובר 1982

מספרנו: הנ/1408/82

משרד הבינוי והשיכון
רשות המיהר ירושלים
28 -10- 1982
ירושלים

לכבוד
מר א. וינר, מנהל כללי,
משרד הבינוי והשיכון,
ירושלים.

א.נ.,

הנדון: צפון ירושלים.
מכתבי אליך מה-30.9.1982.

מאוד אודה לך על התייחסותך למכתבי הנ"ל.

בכבוד רב,

י. יגן,
מנהל כללי.
"משהב" חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ.

העתקים:
מר ד. לוי, סגן ראש-הממשלה ושר הבינוי והשיכון, י-ם.
ח"כ אברהם מלמד, הכנסת, ירושלים.

יי/א

Dear

Mr M. Fox, Bank Street,
Short Heath Farmers,
Erdington.

M.F.,

Herff: Yours Erdington.
Bance Ref: SH-1982.K.OE.

Short term or of borrowing Bance Rate.

Yours sincerely,

F. Fox,
Bank Office.

"Bank" term Short Yrs term Ratio.

Please:
Mr F. Fox, Dep Sec-Secretary for Heath Farmers, F-S.
Rate Bank Offer, Accom, Erdington.

FF\M.

„משהב" חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ

המשרד הראשי: תל-אביב, רח' ליליינבלום 27, ת. ד. 2770, טל. 58144 (5 קוים)
סניפים: ירושלים, רח' הגידם 1 טל. 224181
חיפה, רח' ארלוזורוב 3 טל. 668049

המען למברקים: טרקלין, ת"א

יב' תשרי תשמ"ג
ב"ה, 30 ספטמבר 1982
מספרנו: הנ/1400/82

לכבוד
מר א. ויגר,
מנהל כללי,
משרד הבינוי והשיכון,
ירושלים.

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
יחס: המנהל הכללי
03 -10- 1982
ירושלים

דחוף

א.נ.,

הנדון: צפון ירושלים.

אני מתייחס להתכתבות בינינו בקשר לנ"ל, ובמיוחד למכתבי האחרון אליך מה-8.7.82, בו חזרתי על בקשתי שתואיל לאשר הקצאת השטח בהתאם להצעת מר ש. כהן, מנהל מחוז ירושלים.

היות והפגישה עם מנהל המחוז ב-7.6.82 התקיימה לפי הנחיתך וביצוע ההקצאה תלויה עכשיו אך ורק באשורך, אודה לך באם תוכל להורות בהקדם על הקצאת השטח, ואנו נתחיל מיד בכל הפעולות המוטלות עלינו לקראת הפעלת בנית שכונה דתית במקום.

בברכת מועדים לשמחה,

י. יגר,
מנהל כללי.
"משהב" חברה לשיכון בנין ופתוח בע"מ.

העתקים:
מר ד. לוי, סגן ראש-הממשלה ושר הבינוי והשיכון, י-ם.
ח"כ אברהם מלמד, הכנסת, ירושלים.

יי/א

[illegible]

[illegible]

[illegible]

הבינוי והשיכון
רשכת המנכ"ל

ירושלים, כ"ז בתמוז תשמ"ב
18 ביולי 1982

לכבוד
מר י. יגר
מככ"ל חב' משה"ב
תל-אביב

א.נ.

למכתבך מיום 9.7.82 הנני להשיב:

1. אני חוזר ומדגיש כי בפגישה ב-31.7.81 התלוננת על אי הקצאת קרקע על ידי משרד הבינוי והשיכון למשה"ב בשכונה חרדית בגבעת שאול.

2. מי כמוך יודע, כי לגבי השכונה הלא חרדית בגבעת שאול בה בונים קבלני ירושלים, משרד הבינוי והשיכון לא הקצה קרקע כלל. הבניה בשכונה זו מבוצעת על ידי קבלני ירושלים על סמך עיסקה ביניהם לבין מינהל מקרקעי ישראל לפני שנים רבות.

3. באותה פגישה הבעתי פליאתי שחב' משה"ב מראה התענינות בבנית בשכונה חרדית. חזרת והודעת, בתגובה על כך, כי למשה"ב יש ענין בבניה בשכונה חרדית לחוגים דתיים וחרדים.

4. כפי שטענתי בעבר אני חוזר ומודיעך כי משרד הבינוי והשיכון עקבי ביחסו לחברת משה"ב, אינו מפלה אותה לרעה ומקיים את כל הבטחותיו באשר לחברה, לא אל משרדנו צריכים לבוא בטענות.

ב ב ר כ ה ,

אשר ויגר
המנהל הכללי

העתק: מר ד. לוי, סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון
הח"כ א. מלמד, הכנסת, ירושלים

MISHAB משהב

HOUSING CONSTRUCTION & DEVELOPMENT CO. LTD. חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ

יח' תמוז תשמ"ב
9 יולי 1982

הנ/1377/82

לכבוד
מר א. וינר,
מנהל כללי,
משרד הבינוי והשיכון,
ירושלים.

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
13 -07- 1982

דחוף

א.נ.,

אני מאשר קבלת מכתבך מה-27.6.82 והנני ממהר להשיב עליו.

א) בפגישה ב-31.7.82 אליה אתה מתייחס אכן התלוננתי כי בהקצאות קרקעות בהר-נוף הופלנו לרעה, וזאת היות והקציתם במקום זה קרקעות לקבלנים, חברות ציבוריות וגופים שונים ואילו לנו לא הייתם מוכנים להקצות שם קרקע להקמת שכונה יחודית שלנו.

ב) בפגישה הנ"ל, לפני שנה, הצעתם לנו קרקע להקמת 100 דירות בשכונת רמות, ירושלים. האצתם בנו להתחיל בעבודה לפני ה-31.3.82 - ואכן כידוע לכם התחלנו בבצוע עבודות העפר לפני המועד הנ"ל - וטענתם כנגדנו שקצב התקדמותנו בעבודה באתר אינו משביע רצון. לאחר שהשקענו סכומים גדולים בתכנון ובחפירות הודיעו לנו נציגיכם שהאתר מוקפא היות ותכנית בנין עיר שמשרדכם עוסק בהכנתה ובאישורה על ידי הרשויות המוסמכות נדחתה על ידי ועדת בנין ערים עקב התנגדות רוכשי דירות בסביבה, ובגלל שהתכנית שתוכנה על ידכם נוגדת את התכנית המאושרת לאיזור זה בשכונת רמות.
כתוצאה מהנ"ל נאלצנו כמובן להפסיק את כל פעולותינו בקשר לאתר זה ונגרמים לנו נזקים ניכרים. בשלב זה לא ידוע איזו תכנית ומתי תאושר.

ג) כאמור, בקשנו בזמנו הקצאת קרקע בהר-נוף ולפני שלושה שבועות הודיעו לנו ה"ה מ. גת וז. ברקאי שעכשיו, לאחר שגופים אחרים החזירו את ההקצאה, אתם מוכנים לאשר לנו הקצאת קרקע ל-80 דירות. נתנו את הסכמתנו העקרונית והודענו שנבדוק את הפרטים. הסכמתנו העקרונית נתנה למרות שהמדובר בקרקע במתחם המיועד לאכלוס חרדי, היות ובכל הסביבה לא נשארה לכם קרקע פנויה אחרת. אגב, לשטח המוצע לנו אין עדיין ת.ב.ע. מאושרת.

2/.

ד) באשר לשכונה החדשה בצפון ירושלים, בה תבנה כ-12,000 דירות וקיימת אפשרות פיזית להקצות לנו קרקע לשכונה יחודית גדולה משלנו, בקשנו לא לקבל את הקרקע במתחם המיועד לשכונה חרדית.

סעיפים 3 ו-4 של פרטיכל הישיבה שקיימנו עם מנהל משרדכם המחוזי בירושלים, ואשר העתק ממנו צרפת למכתבך אלי, מפרטים את בקשתנו זו ומבהירים שהמחוז מוכן להציע איתורים מתאימים כבקשתנו, כפוף לאשורך.

אני חוזר, איפוא, על בקשתי שתואיל לתת את אשורך וע"י כך תאפשר לנו להקים שכונה גדולה בירושלים.

בתודה מראש,
ובברכה,

י. יגר,
מנהל כללי.
"משהב" חברה לשיכון בנין ופתוח בע"מ.

העתקים:

מר ד. לוי, סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון, ירושלים.
ח"כ א. מלמד, הכנסת, ירושלים.

יי/א

משרד הבינוי והשיכון

-מנהל הבינוי-

ירושלים, ו' בתמוז תשמ"ב

27 ביוני 1982

לכבוד

מר י. יגר

מנכ"ל חבי משה"ב

תל-אביב

א.נ.

בפגישה שנערכה לפני כשנה בהשתתפות שר הבינוי והשיכון, חה"כ י. מלמד בהשתתפותך ובהשתתפות החתום מטה ומר ז. ברקאי, התלוננת כי בהקצאת קרקעות לקבוצות חרדיות בהר נוף בירושלים היפלה המשרד לרעה את חבי משה"ב, וכי זה חלק ממדיניות המשרד לקיפוחה של חברתך.

הודעתי לך כי הקצינו קרקע בהר נוף לקבוצות חרדיות בלבד, וכי לפי מיטב ידיעתי משה"ב לא הראת התעניינות בבנייה בשכונה חרדית. חזרת והודעת כי למשה"ב יש ענין בבנייה בשכונה חרדית לחוגים דתיים וחרדים. ואכן, סוכם אז כי אם קבוצה/ות חרדיות, שלהן הוקצתה קרקע בהר נוף, לא יבנו, תוקצה הקרקע למשה"ב. כן סוכם, כי תוקצה קרקע בסדר גודל של 300 - 400 יחידות דיור בשכונה החדשה בצפון ירושלים כקריה דתית. הבנייה באתר זה תתפרס על פני מספר שנים על ידי משה"ב.

והנה בקרתו ההדדנוד, והצענו לך, באופן בלתי תלוי בערך באותו זמן, את שני הדברים. כלומר, הצענו לך ב-100 יחידות דיור בהר נוף, אזור שכולו מיועד לקריות חרדיות, וב-400 יחידות דיור באזור פסגת אמיר. מתברר, כי הסכמת לקבל ההקצאה באזור הר נוף ואילו את הכמות הגדולה שהוצעה לך בפסגת אמיר דחית מתוך הטענה שחבי משה"ב מתנגדת באופן עקרוני לבנות בתוך תחום של קריות חרדיות או בסמוך להן. (ראה סיכום דברים מישיבה שנערכה ביום 30.5.82).

אם קבלה את ההקצאה בהר נוף, אין בסיס לטעון לגבי פסגת אמיר וההיפך. אם הטעון נכון בענין פסגת אמיר אין הסכמה לקבלה ההקצאה בהר נוף.

2 /...

אנו רושמים לפנינו כי סרבת לקבל את ההקצאה לשכונה דתית בפסגת אמיר.

ב ב ר כ ה ,

אשר וינר
המנהל הכללי

העתק: מר ד. לוי, סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון
הרב מלמד, הכנסת, ירושלים

מדינת ישראל

משרד השיכון
מחוז ירושלים

תאריך: ט"ז בניסן תשמ"ב
7 ביוני 1982

מספר:

מסמך ג'

ישיבה עם משה"ב, ת"א 30.5.82

השתתפו: מבכ"ל משהב מר יגר
המהבדס הראשי מר עופר
מנהל מחוז י-ם, משהב"ש מר שמריהו כהן

1) לפי בקשת מבכ"ל משב"ש בבדקה האפשרות להקצות כ-400 יחידות לביצוע רב-שנתי ע"י משה"ב בצפון י-ם.
המחוז הציע איתור בפסגת אטיר בתחום שאותר לקריות חרדיות ל-1500 יחידות.
תב"ע הוגשה ע"י המחוז ונמצאת בעיריה לפני דיון בועדת מסבה מקומית.

2) משה"ב הודיעה כי היא מתבגדת בארפן עקרוני לבנות בתוך רקום של קריות חרדיות או בסמוך להן, החברה מבקשת לבנות בתוך שכונה גילה ואין לה הסתייגויות מיוחדות במידה ובסמוך יש כבישים.

3) משה"ב הודיעה כי היא מבקשת להפעיל עוד ב-1982 בין 50 יח' ל-100 יח' בפסגה של באתרים שתוכננו ע"י משב"ש ואשר לא הוקצו לחברות. החברה לא תוכל שיבדיים בדמת ההכנות הקיימת. כן מבקשת החברה ב-400 יחידות יהיו בהצף בכל האפשר או לפחות ב-2 עד 3 איתורים מרוכזים.

4) לאחר איתור מבכ"ל משב"ש לבחירת החברה יהיה המחוז מוכן להציע איתורים מתאימים.

בכבוד רב,

שמריהו כהן
מנהל מחוז ירושלים

העתקים: מר א. יגר - מבכ"ל משב"ש - לאשדוד.
מר א. בטש - מנהל אגף בכבים ודיור
מר ז. בדקאר - מנהל אגף בדוגדמות
ביכהים
מר ל. הוקרש - מנהל המחלקה הטכנית
מר ב. דבור - מנהל יחידת פרוגדמות
מר ה. סרפרון - מנהל פרוייקט צפון ירושלים

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך: כ"ט סיון התשמ"ב
20 ביוני 1982

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
21 -06- 1982
ירושלים

אל: א. ליבר, המנהל הכללי

הנדון: מכתב למנכ"ל משה"ב – הצעה
(על פי סיכום עמך)

לפני כשנה טענת בדיון עמנו כי משה"ב חייבת לקבל הקצאת קרקע לקריה דתית. בנוסח שהקצינו בזמנו למספר קבוצות חרדיות, טענת אז שחברתך קופחה כאשר לא הוקצה לה קרקע בהר-נוף, וכי זהו קיפוח פוליטי, וחלק ממדיניות המשרד. אנו טענו, כי לא ידענו שמשה"ב בונה באזורי קריות דתיות. לאחר דיון ארוך, סיכמנו עמך, כי במידה ותבתן הזדמנות נוספת, נציע לך קרקע בהר-נוף, וכמו כן נציע לך קרקע לכ-300 יח"ד באזור "פסגת טל" המיועד להיות אזור קריות דתיות באתר צפון ירושלים.

והנה בקרתה ההזדמנות, והצענו לך, באופן בלתי תלוי בערך באותו זמן את שני הדברים. כלומר הצענו לך כ-100 יח"ד בהר-נוף, אזור שכולו מיועד לקריות חרדיות, וכ-400 יח"ד באזור "פסגת טל". מתברר כי הסכמת לקבל ההקצאה באזור הר-נוף ואילו את הכמות הגדולה שהוצעה לך בפסגת טל, דחית, מתוך הטענה, כי חברת משה"ב בונה לאוכלוסיה דתית לאומית ולכן לא מוכנה לבנות בסביבה של אוכלוסיה חרדית.

אם קבלת את ההקצאה בהר-נוף, אין בסיס לטענן לגבי פסגת טל, וההיפך; אם הטענן בכון בענין פסגת טל, איך הסכמת לקבל ההקצאה בהר-נוף?

מכוונן שסרבת לבחל ההקצאה המוצעת לך, בפסגת-טל. אנו רושמים זאת לפניכם, ולא נרצה להציע אתרים אלטרנטיביים. אנו רושמים לעצמנו כי אתה מוותר על ההקצאה, וכי משה"ב כמו כל חברה אחרת שעובדת עמנו, תקבל הצעות לבנייה לאלתר במסגרת הפרוגרמה, וכי הבקשה לקבל ההקצאה הנתה הטרדה שלא למטרות בנייה. אלא לעורר דיון בלבד.

ב ב ר כ ה,

ז. בלקאי
מנהל אגף פרוגרמות

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	התאריך: 14.10.82
מאת:	תיק מס':
הנדון:	

רב"ד עניין המלצה לפרסום
אפרוחלת מ. נשבוע פסח תל

משרד הבי... ירושלים
לשכ...
17 -10- 1982
...נים

בברכה
יהודית
לשכת הפרקליט

מדף 1010

13.10.1982
טל-ארויו/13

לכבוד
גב' עליזה גורן, דוברת
משרד השיכון
ירושלים.

לעליזה גורן - שלום רב,

הנדון: פיסגת-טל
הצעה לפרסום, קידום מכירות ויחסי ציבור

הצעתנו, המפורטת להלן, מתווה עקרונות וקווי פעולה בתחומים הנ"ל ומיועדת לשמש בסיס לדיון ותיכנוך מפורט של כלים, שיטות, לו"ז ותקציב.
תיכנון כזה, ובמיוחד הכנתו של מסע הפרסום, יוכל להתבצע רק לאחר שיועמד לרשותנו מידע מפורט ביחס לשכונה החדשה בכל אחד משלבי הבינוי והפיתוח המתוכננים.

הצעה זו כוללת שלושה פרקים:

א. מסגרת לתוכנית פרסום.

ב. הצעות לפעולות יחסי ציבור וקידום מכירות.

ג. תנאי התקשרות.

2/.

פרסום טל-ארויו בע"מ מונבל, רחוב הוברמן 24, תל-אביב 64075. טלפון: 03-248261, תיבת דואר 245. מנהלים: רוברט ארויו, גדעון בריקמן, אהרון מידן.
tal-aroyo advertising limited, 24 huberman street, tel-aviv 64075, israel. telephone: 03-248261. post office box 245. directors: robert aroyo, gideon brickman, aaron meydan.

א. מסגרת לתוכנית פרסום

קבוצות המטרה של הפרסום

1. גברים ונשים, תושבי ירושלים, גילאי 25-45, ברמות הכנסה והשכלה בינונית ובינונית-גבוהה, בעלי משפחות, המעוניינים בתנאי מגורים משופרים במחיר סביר.
2. זוגות צעירים, תושבי אזורים שונים בארץ, אשר ניידותם גבוהה וסיוע ממשלתי מורחב יכול לשמש עבורם תמריץ משמעותי.
3. עובדי משרדי ממשלה, שמשרדיהם עומדים לעבור לירושלים בשנתיים הקרובות.
4. סטודנטים וחיילים משוחררים, אשר אינם קשורים עדיין למקומות עבודה קבועים בגוש דן או באזורי המגורים המקוריים שלהם.
5. עולים חדשים, אשר עלו ארצה בשלוש השנים האחרונות, ולא מימשו עדיין את זכויות העולה שלהם.

מטרות הפרסום

1. ליצור ל"פיסגת טל" תדמית של שכונת מגורים המציעה למשתכנים יתרונות יחודיים, מבחינת מיקומה, תיכנונה ואופי אוכלוסייתה.
2. למצב את "פיסגת טל" בתודעת קב' המטרה כישוב עירוני בלתי-תלוי, שבגלל היקפו יוכל להציע למשתכנים שרותים ציבוריים ברמה גבוהה.
3. להרחיב את מעגל הקונים-בכח מעבר לפוטנציאל הקיים בירושלים עצמה.

איסטרטגיה פרסומית

1. שלושה עקרונות יסודיים ינחו את הכנת מסע הפרסום:
   - "פיסגת טל" תוצג כסביבה הטובה ביותר, מבין השכונות החדשות בירושלים, לחיי משפחה ובעיקר לצורך גידול ילדים.
   - הפרסום יתאר את "פיסגת טל" כפי שהיא עתידה להיות עם השלמתה (ולא רק את שלב הבניה הראשון), על מיכלול השרותים הציבוריים-קהילתיים, אשר יהפכו את השכונה לישוב עצמאי, שאינו תלוי בירושלים.
   - העובדה שהשרותים הציבוריים יופעלו מיד עם תחילת האיכלוס בשלב א' - תודגש בפרסום.

2. מסרים עיקריים:

ישוב עירוני

- ישוב אשר אוכלוסייתו תגיע תוך חמש השנים הקרובות ל-50-60 אלף איש (12 אלף משפחות).
- אפשרויות מגורים מגוונות - דירות, קוטג'ים, בתים (במסגרת "בנה ביתך").

איכות חיים

- דירות ובתים בסטנדרד גבוה של בניה ותיכנון.
- שטחים ירוקים בהיקף גדול בתוך הישוב (גינה צמודה לכל בנין).
- נוף מדבר יהודה.
- אזורים סגורים להולכי רגל, ללא תנועת כלי-רכב.
- בניה לגובה מקסימלי של 4 קומות עם דגש על פרטיות מירבית ומניעת צפיפות.
- פארק מסביב לאתר הארכיאולוגי.

שרותים ציבוריים-קהילתיים

- שרותים ציבוריים מלאים - חינוך, בריאות, מרכזים מסחריים (היפרשוק), בתי-כנסת, תחבורה ציבורית, בנקים, רשת טלפונים.
- שרותים קהילתיים המצויים בד"כ רק בישובים גדולים - בי"ס קהילתי, מתנ"ס, בריכת שחיה, מגרשי ספורט, מעון יום.

גישה נוחה ובטוחה

- מערכת כבישים חדשה תאפשר גישה נוחה ובטוחה בכל שעות היום מכיוון ירושלים (גם בשבת) והשפלה.
- קירבה לירושלים.

יוקרה

- מתוכננים כמה בתי-מלון סמוך ל"פיסגת טל".
- שכונת וילות ב"פיסגת טל".

תנאי רכישה מיוחדים

- סיוע ממשלתי ינתן גם לרוכשי דירות, שאינם זכאים לסיוע כזה באף מסגרת אחרת.

3. הפרסום והמכירות בשלב הראשון יתמקדו בדירות ובתים "יוקרתיים" (דירות גדולות, "בנה ביתך" וכד') כדי למשוך פוטנציאל לקוחות מן המעמד הבינוני + . אוכלוסיה זו עשויה לקבוע את אופי הישוב ותדמיתו למשך שנים רבות.

4/.

4. אמצעי פרסום - עקרונות מנחים

- לרכז את ההשקעה הכספית במספר קטן של אמצעי פרסום לצורך בניית התדמית -
  - טלויזיה
  - רדיו
  - חוצות - שילוט דרכים, אוטובוסים ותחנות אוטובוסים.
- להשתמש בפרסום בעתונים היומיים כאמצעי לקידום מכירות, ולא לבניית התדמית.
- לחלק את תקציב הפרסום לשניים -
  - תקציב לפרסום באזור ירושלים (40%)
  - תקציב לפרסום בכל הארץ (60%)

5. חלוקה יחסית של התקציב

ירושלים (40%)		ארצי (60%)	
עתונות	35% -	טלויזיה	40%
חוצות	30% -	רדיו	15%
דיוור ישיר(חוברת)	15%	עתונות	35%
פלקטים ועלונים	15%	חוצות	10%
שילוט באתר הבניה	5%		

6. לוח זמנים

מסע הפרסום ימשך כשלושה חודשים, יתחיל כשבוע לפני חוה"מ פסח ויחולק לשני שלבים -
- בניית התדמית (ארצי) - 8 שבועות
- קידום מכירות (ארצי וירושלמי) - 6 שבועות

5/.

אומדן תקציבי - $200,000

(אומדן התקציב מבוסס על תחשיב הוצאה בשעור 1% ממחזור המכירות של 200 הבתים במסגרת "בנה ביתך", אשר ימכרו בשלב א' לפי הערכת מחיר של $100,000 לבית).

חלוקה לפי ציבורות פרסום

ארצי	- 60%	-	$120,000
טלויזיה	- 40%	-	$ 48,000
רדיו	- 15%	-	$ 18,000
עתונות	- 35%	-	$ 42,000
חוצות	- 10%	-	$ 12,000
ירושלים	- 40%	-	$ 80,000
עתונות	- 35%	-	$ 28,000
חוצות	- 30%	-	$ 24,000
דיוור ישיר	- 15%	-	$ 12,000
פלקטים ועלונים	- 15%	-	$ 12,000
שילוט באתר	- 5%	-	$ 4,000

ב. יחסי ציבור וקידום מכירות

ההצעות לפעולות יחסי ציבור וקידום מכירות, המפורטות להלן, ייושמו בד בבד עם מסע הפרסום וימשכו לאורך כל תקופת מאמץ המכירות, גם לאחר סיומו של מסע הפרסום. פעולות יחסי הציבור מיועדות לסייע לבניית תדמיתה של "פיסגת טל", בעוד הפעולות בתחום קידום המכירות יוצרות קשר ישיר בין משרד השיכון וקבוצות המטרה.

יחסי ציבור

1. סיור עתונאים בשטח - שבועיים לפני חוה"מ פסח.
- יוזמנו עתונאים השייכים לתא העתונאים הכלכליים.
- הסיור יכלול מסיבת עתונאים בשטח ליד שולחנות ערוכים, סמוך לאתר הארכיאולוגי.
- במקום יוצג מודל העיר.
- דוברים: שר השיכון או מנכ"ל המשרד, ראש העיר, אדריכל הפרוייקט.
- התיק לעתונאי יכלול -
- הודעה לעתונות.
- תוכניות מיתאר.
- צילום מודל העיר, על רקע נופי הסביבה.
- צילומי אבטיפוסים של בתים.
- תמונה ורקע מיקצועי של אדריכל הפרוייקט.

2. הנחת אבן פינה ביום ירושלים (11.5.82)
- הנחת אבן הפינה תשולב בארועי יום ירושלים.
- לארוע יוזמנו נשיא המדינה, רוה"מ, שר השיכון וראש העיר.
- במסגרת הארוע יערך טקס נטיעת "יער ילדי הראשונים" - ילדי הקונים הראשונים יטעו את היער.
- תיבחן האפשרות לחנוכת גן-משחקים ראשון.

קידום מכירות

1. סיורים מאורגנים - שלב א' - הסעות מאורגנות ממרכזי הערים הגדולות לשטח "פסגת טל" בחוה"מ פסח.
- הסיור ישלב ביקור באתר וסיור של חצי יום בירושלים.
- כל משתתף יקבל כשי פלקט מהודר.
-בשטח יוקם מרכז מידע למבקרים.

שלב ב' - סיור אחד בשבוע אשר יצא ממרכז ירושלים לשטח, במועד קבוע מראש.

2. צוות דיילות-מסבירות - יש להקים צוות של 8-10 דיילות אשר יוכשרו במיוחד.
- הדיילות יאיישו את מרכזי המידע הניידים (ראה להלן) ויקבלו את המבקרים בשטח.

3. מרכזי מידע ניידים - יוקמו 2-3 מרכזים מסוג זה.
- כל מרכז יאויש בשתי דיילות.
- המרכז יכלול מודל של העיר, מודלים של בתים טיפוסים, צילומי נוף ועלוני מידע.
- הדיילות יפנו את הקונים לקבלנים המתאימים.
- מרכזי המידע ימוקמו בשטח האתר בזמן הסיורים במקום, במשרדי הממשלה העומדים לעבור לירושלים, בשטח הקמפוסים האוניברסיטאיים, ובמקומות מרכזיים בירושלים ובגוש דן.
- בכל מיקרה ימוקם המרכז במקום כלשהו לתקופה מוגבלת מראש.

4. דירה לדוגמא - תוקם בשטח האתר עם תחילת המכירה.
- הדירה תיבנה ותצוייד כך שתיראה מוכנה למגורים.
- במקום יוצגו, באופן קבוע, כל האלמ-טים ·.שר יכללו במרכז המידע (מודלים, צילומים, פלקטים).
- יוכן שילוט הכוונה מתאים.

5. מרכז לימודי מחשב לילדים - מומלץ לבדוק אפשרות הקמת מרכז מסוג זה במתנ"ס המקומי
- מרכז המחשבים ייחד את "פיסגת טל" לעומת רוב השכונות החדשות בירושלים ובארץ בכלל.
- מלבד ציוד המחשבים יהיה צורך בגיבוש צוות מדריכים קבוע.

ג. תנאי התקשרות

1. פרסום

- כל עמלותינו מפרסום באמצעי התקשורת ההמוניים (עתונות, רדיו, חוצות וכד'), יזקפו לזכותכם.
- עמלתנו תהיה בשעור קבוע של 15% על מחזור הפרסום נטו (לאחר החזרת העמלות).

2. הוצאות יצור

- עמלתנו תהיה בשעור קבוע של 10% על מחזור היצור של חומר מודפס (עלונים, פלקטים, שלטים וכד'). יוגשו הצעות מחיר לביצוע כל עבודה.
- הוצאות גרפיקה, צילום, גילוף, הפרדות צבעים, דמי דוגמנות ישולמו בהתאם להצעות מחיר, שיוגשו לפני ביצוע העבודה.

3. שיווק, יחסי ציבור וקידום מכירות

שרותי יעוץ, תיכנון וביצוע פעולות בתחומים הנ"ל יחוייבו בתשלום חודשי בגובה $1200.

4. מועדי תשלום

כל החשבונות ישולמו 60 יום לאחר מועד הגשתם (למעט צינורות פרסום וספקים אשר דורשים תשלום מזומן).

בכבוד רב

אמנון אורפז רמי שלמור

פרסום טל-ארויו

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

מחוז ירושלים

תאריך: י"ד בתשרי תשמ"ג

1 באוקטובר 1982

מספר:

משרד הבינוי ... ...
לעניין ...
04 -10- 1982
ירושלים

אל: מר א. ריבר – מבכ"ל משהב"ש

הנדון: חיזוק כח המשיכה של פסגת טל – ירושלים

בהתאם לבקשתך ב – 28.9.82, לאחר שהגשתי לך תזכיר מפ רט בנדון, אני מעביר לך עיקרי הנושאים להחלטות וביצוע כולל חלופות אפשריות.

1. השלמת כבישים

א. שיפור כביש חיזמא מחיבור כביש 20 עד לצומת בכביש רמאללה.
אין כל חלופה לביצוע חיבור מהיר לפסגת טל.
מחייב תיאום עם משרד התחבורה.

ב. כביש 13 דרום מצומת 13/20 עד לצומת כביש מעלה אדומים מצפון לגבעה הצרפתית.

דרושה החלטה על העדפת החלופה המתאימה מבין 3 חלופות עיקריות:

ראשונה – פיתול מלא כמו בתכנית המקורית שהוגשה לועדה המקומית.

שניה – תואי ישר על סוללה.

שלישית – תואי ישר על גשר.

המחוז ממליץ על החלופה הראשונה.
משרד התחבורה מתנגד לביצוע הקטע עד להשלמת כביש מס' 1.

ג. כביש 20 עד לצומת רמאללה וכביש 12 עד לצומת רמאללה מחייבים אישור הרשויות והפקעות. גם אם אין סיכוי לביצוע בתוך שנה, יש צורך כבר היום לקדם אישור הכבישים ובדיקת דרכים משפטיות להפקעה מהירה.

ד. כביש לוד – עטרות . יש מקום לשקול באיזור מידה עשרי גמר הקטע גבעון–עטרות לשרת את מטרת חיזוק כח המשיכה של פסגת טל.

ביצוע כביש גבעון–רמות היוצר נגישות טובה יותר מהשפלה לצפון ירושלים מתעכב בגלל העדר תקציב.

2/...

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

2. מוסדות ציבור ושרותים קהילתיים

א. הזמנת תכנון לפרוגרמה מוסדות חינוך 83.

ב. הכנת פרוגרמה למוסדות ציבור ושרותים קהילתיים והזמנות תכנון (מעונות יום, פארק וייעור, מתנ"ס, בריכת שחיה ומגרשי ספורט).

3. בנה ביתך

החלטה על ספיגת חלק מהוצאות הפיתוח.

4. פיתוח מרכזים ושרותים מסחריים (בין 13 ל - 1)

א. החלטה על הכנת תב"ע באישור עירית ירושלים וממ"י.

ב. החלטה על מסירת השטח לאחריות גורם מבצע משלב התכנון המפורט עד לפיתוח ולשוק.

אפשרות ראשונה - חב' "ערים"
אפשרות שניה - שר"פ
אפשרות שלישית - חלוקת האחריות לפי הפרוגקציות ויעודי השטחים:

המחוז ישלים תב"ע וימסור לממ"י להקצות השטחים לחב' כלכלית לי-ם, יזמים, לחב' בנייה בהתאם לפרוגרמה וכו'.

המחוז ממליץ על האפשרות הראשונה.

5. סיוע

החלטה על עדוד הרכישה ע"י סיוע.
חלופות אפשריות:

ראשונה - סיוע בדומה למעלה אדומים וגבעת זאב. לזכאים 120.000 שקל בנוסף לזכאות (ריבית 5%). למכירה חפשית 200.000 שקל.

שניה - לאשר הלוואה נוספת לזו"צ בעלי 1200 נקודות ויותר. בדומה לבעלי ניקוד 1400, כלומר: 100.000 שקל הלוואה צמודה ללא ריבית.

שלישית - לא לתסיף כל הלוואה מעבר לזכאות.

6. פרסום

החלטה על התקשרות עם משרד פרסום לקבלת הצעה בתיאום עם דוברת המשרד.

הערה: פרטים נוספים בתזכיר מ - 26.9.82.

בברכת מועדים לשמחה,

שמריהו כהן
מנהל מחוז ירושלים

העתק: מר א. סורוקה
מר ז. ברקאי
מר א. בטף
מר א. לוין
מר א. אשורי
גב' ע. גורן
מר מ. שהמי

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

מחוז ירושלים

תאריך: 26 בספט' 1982

מספר: ט בתשרי תשמ"ב

אל: מר א. ריבר - מנכ"ל משהב"ש

הנדון: חיזוק כח המשיכה - פסגת טל

בהמשך לדיון שהתקיים בלשכתך בנדון אני מצרף בזה תזכיר על בספחיו המפרט באילו אמצעים יש להשתמש כדי לחזק את כח המשיכה של פסגת טל כך שיצירת תדמית חיובית תעודד את הרכישה של הדירות בשלב א' בוכח ההיצע הגדול הקיים כיום בירושלים.

התזכיר מתיחס לאמצעים, החלטות, מצב טיפול, תקציבים ולוח זמנים.

המחוז ממליץ על 7 סעיפים:

1. השלמת כבישים

   א. השלמת כביש 13 מבוה יעקב עד כביש מעלה אדומים מצפון לגבעה הצרפתית.

   ב. שיפור כביש חיזמא הקיים מחיבור כביש 20 לכביש חיזמא הקיים ועד לצומת חיזמא-רמאללה הקיים.

   ג. ביצוע כביש 20 עפ"י התכנון המקורי עד כביש רמאללה.

   ד. כביש 12 מצומת 12/20 ועד כביש רמאללה.

   ה. ביצוע כביש לוד-עטרות ובשלב ראשון לוד-גבעת זאב-רמות.

2. מוסדות ציבור ושרותים קהילתיים

   א. ביצוע פרוגרמה למוסדות חיבור בשנת התקציב 1983.

   ב. מוסדות ציבור ושרותים קהילתיים נוספים.

3. הקמת 1400 יחידות דיור עפ"י הפרוגרמה של 1982.

4. פיתוח 200 יחידות בנה ביתך.

5. פיתוח מרכזים ושרותים מסחריים במרכז המתוכנן לצפון ירושלים בין הכבישים 13/1.

2/...

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

6. תכנית סיוע מיוחדת לחברות ולדוכשים.

7. פרסום.

להלן הפירוט לפי הסעיפים:

(1) השלמת כבישים

חשיבות רבה למערכת כבישים בוחה ומפותחת כבר בשלב המכירה של הדירות באתר.

כביש 13 המוביל מן הגבעה הצרפתית עד לבוה יעקב מקביל ממזרח לכביש דמאללה הקיים. הנסיעה בו תחזק את תחושת הבטחון הנובעת מרציפות של שכונות יהודיות.

עפ"י לוח הזמנים שבידינו, ירושלם חלקו הצפוני של הכביש מבוה יעקב עד צומת 13/20 (כולל מצעים ואספלטים) בחדש מאי 1983. מאידך, טרם נתקבלה החלטה על התואי המועדף לחלק הדרומי של הכביש. (מצומת 13/20 ועד לכביש מעלה אדומים הגבעה הצרפתית). הוגשו 3 אלטרנטיבות ע"י המתכנן (כולל עלויות משוערות). על הנהלת המשרד להודיע החלטתה לאלתר, על מנת שניתן יהיה להגיש ת.ב.ע. לאישור.
יש לציין כי כל אלטרנטיבה מחייבת הפקעת קרקע ובהנחות האופטימיות ביותר ניתן יהיה להתחיל בביצוע רק באוקטובר 1983.
המחוז ממליץ על האלטרנטיבה המקורית שהיא הזולה ביותר.

כביש 20 המוביל ממערב למזרח.
עפ"י לוח הזמנים שבידינו ירושלם חלקו המזרחי, המתחבר אל כביש חיזמא, בחדש מאי 1983. ביצוע המשכו המערבי מותנה בין היתר בהפקעת קרקע. אנו ממליצים לבצע ביתנים שיפורים בכביש הקיים, הנדרשים להבטחת נגישות בוחה לכל הבאים ממערב אל האתר החדש.

יש חשש מדרישות מופרזות של משרד התחבורה (למשל: רמזור) כאישור לביצוע השיפורים.

כביש 12 המוביל אף הוא ממערב למזרח (מדרום לכביש 20) ומשרת את פסגת אמיר. ת.ב.ע. הוגשה לועדה המקומית. התואי מחייב הפקעה ע"י הועדה המקומית לאחר אישור הועדה המחוזית.

כביש בית חורון המחבר את צפון ירושלים לשפלה ועוקף את מרכז העיר ושער הגיא, עשוי לשמש מאיץ חשוב ביותר לפיתוח כל אזור צפון ירושלים על שכונות המגורים ומרכזי המסחר והשרותים. חיבור זה ימשוך מועסקים מאזור לוד-רמלה ויקל על מעבר תושבים מהשפלה לירושלים.

בשלב ראשון יש לבצע כביש גבעת זאב-רמות. התחלת העבודה מתעכבת בגלל בעיות תקציב הקשורות בקק"ל.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

(a) [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

(2) מוסדות ציבור ושרותים קהילתיים

יש לדאוג להקמתם של מוסדות ציבור, במקביל לבנית יחידות הדיור. על הרוכשים הפוטנציאליים לדעת כי יוכלו לקבל שרותים באתר החדש מיד עם אכלוסו. על מנת להגדיל את כח משיכתה של השכונה אין להסתפק בהבטחתם של מוסדות סטנדרטיים. קידומם של מוסדות יחודיים ושרותים יוצאי דופן עשויים להגדיל התעניינותו של הציבור.

אי לכך אנו ממליצים כי כבר בשלב הראשון של הבניה (פרושו כי יש להזמין תכנון לבצוע מיד, שכן הת.ב.ע. להם מאושרת)

יוקמו: א. בי"ס קהילתי - (ישנה פרוגרמה אך אין עדין אשור של משרד החינוך). בי"ס כזה יוכל לסייע לגיבוש הקהילה כבר מראשיתה ולהדגיש את יחודה.

ב. גן ילדים קונבציונלי - (בנוסף לטרומי) + בית כנסת בקומה השניה. השלמתם למועד האכלוס מחייבת להתחיל בבניה באוקטובר 1983.

ג. מעון יום - עפ"י בסיונבר בשכונות החדשות, יש הזדקקות רבה למעונות יום. חשוב להבטיח הקמתם ע"י משהב"ש מאחר ואוגרני הנשים המפעילים מעונות אינם מוכנים לבנות.

ד. פרק מסביב לאתר הארכיאולוגי וכן ייעור מקיף ע"י קק"ל.

ה. מתנ"ס, בריכת שחיה ומגרשי ספורט - כל אלה צמודים לבי"ס מקיף המתוכנן בואדי שבין פסגת טל לפסגת אמיר. חלק ממכלול זה (סה"כ 80 ד') כלול בת.ב.ע. המאושרת של פסגת טל. חלקו האחר שייך לת.ב.ע., שטרם אושרה, של פסגת אמיר. אף על פי כן ניתן להזמין תכנון מוקדם של השטח מיד, ובהמשכו תכנון מפורט לבצוע בשנת 1983/4 לבריכת השחיה ולמגרשי הספורט.

(3) בנידת 1400 יחידות דיור לפי הפרוגרמה של 1982

התכנית מקיפה את המתחמים: 31, 32, 35 ו- 36.
פריצת הכבישים הראשיים והמשניים כבר הושלמה והרגשו תיקים ל - 549 יח', כאשר המועד המשוער להתחלת עבודות עפר הוא נובמבר - דצמבר 1982. ביתר 900 היחידות יוחל בעבודות עפר עד יבואר 1983. (ראה טבלה מצורפת).

(4) בנה ביתך

השאיפה היא כי בד בבד עם פרסום הדירות למכירה בפסגת טל, יוצעו כ - 200 מגרשים ל"בנה ביתך". ההנחה היא, כי קיים בירושלים ביקוש למגרשים לבניה עצמית מצד משפחות המעוניינות בשפור תנאי הדיור. בדר"כ זוהי אוכלוסיה במעמד סוציו-כלכלי בינוני ומעלה העשויה לתרום לאיכות החיים הקהילתיים בשכונה החדשה.
מיד עם השלמת התכנון המוקדם, יש להעביר הנושא לגורם משווק (חב' ערים) שידאג גם לתכנון המפורט.

4/...

(ב) [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

(ג) [illegible]

[illegible]

(ד) [illegible]

[illegible]

ת.ב.ע. מעודכנת הכוללת אזור בבה ביתך תוגש לועדה המקומית באוקטובר 1982.
חשיבות הצלחת התכנית מצדיקה ספיגת חלק מהוצאות הפיתוח של המגרשים.

(5) פיתוח מרכזים ושרותים משחרדים

השטח המיועד לפעילויות אלו מצוי בעיקרו בין כביש 1 לכביש 13. טרם הוגשה ת.ב.ע. לאזור זה כי הדיונים עם הרשויות הבוגעות בדבר (ממ"י, עירית י-ם) טרם נסתיימו. במקביל יש להחליט מי הוא הגורם שישווק הקרקע. עליו יהיה לדאוג לתכנון מפורט ולהתקשרויות עם יזמים שונים המגלים עניין בהקמת היפרשוק, תחנת דלק ובתי מלאכה.

המחוז ממליץ למסור התכנון המפורט, הפיתוח והשיווק של השטח לחברת "ערים".

(6) צורת סיוע

פסגת טל במצאת אכן בתוך הגבולות המוניציפליים של ירושלים, אך מומלץ להתיחס אליה, בשלב הראשון של המכירות כאל ישוב לויין. זאת, משום העניין הרב שיש באכלוס האזור בהקדם, בעוד שהשוק העירוני רווי בהיצע של דירות מן הבניה הצבורית והבניה הפרטית. חשוב שהסיוע יינתן גם לאותם רוכשים שאינם זכאים באף אחת מן התכניות הקיימות כיום. תכנית סיוע מיוחדת כזאת, עשויה להגדיל את כח המשיכה של צפון ירושלים, במיוחד לגבי אותה אוכלוסיה העשויה לשמש מנוף חברתי לפיתוח השכונה החדשה. הגדל של הסיוע במעלה אדומים ובגבעת זאב נראה מתאים.

(7) פרסום

אין להסתפק בפעולות המיוחדות עצמן אלא יש לדאוג שהדברים יובאו לידיעת הציבור ויגבירו התעניינותו בפרויקט. מומלץ להפעיל מערכת מקצועית של יחסי ציבור ופרסום שתדע להביא שמע השכונה לכל אחד תוך יצירת דימוי חיובי ומיוחד לצפון ירושלים.

הצעתיבו היא להכין תכנית פרסום משותפת למשהב"ש - עירית י-ם וחברות הבנייה אשר תהייבה בין הראשונות להתחיל במכירת הדירות. המועד שיש להשלים ההכנות לקראתו הוא מכירת הדירות.

התכנית תכלול הכנת חוברת, פרסומים באמצעי התקשורת וכו'.

בשלב זה אין לנו עדיין מסגרת ברורה אך אנו מציעים להתקשר עם חב' פרסום לצורך זה בתיאום עם דוברת המשרד.

[illegible]

(2) [illegible]

[illegible]

(3) [illegible]

[illegible]

(4) [illegible]

[illegible]

[illegible]

לוטה:
1. מפה כללית
2. תזכיר אלטרנטיבות לדרום כביש 13
3. לוח זמנים לביצוע כבישי גישה
4. לוח זמנים להפעלת הבנייה
5. לוח זמנים לביצוע מוס"צ ושרותים קהילתיים

בכבוד רב
وברכת שנה טובה,

שמריהו כהן
מנהל מחוז ירושלים

העתק: מר ל. קוקוש - מנהל המחלקה הטכנית
גב' ר. זמיר - ס/ מנהל המחוז
מר ב. דביר - מנהל יחידת פרוגרמות

ירושלים צפון

תכנית מירקם 1:5000

יעד אדרילים בע"מ

י. יעד א.יעד יקודין

10.5.81

1553

חברת מהנדסים לתכנון ופקוח בע"מ
הנדסה אזרחית • כבישים • שדות תעופה • פתוח שטחים • תנועת ותחבורה
תל־אביב
רח' בן־יהודה 194
טלפון 247248

2

13.9.82

מ. פ. 1772

לכבוד
מר קוקוש
מנהל המחלקה הטכנית
משהב"ש/ מחוז ירושלים
רח' בן יהודה 23
ירושלים

א.נ.

הנדון: כביש גישה מס. 13 לשכ' צפון - ירושלים
אלטרנטיבת גשר מדרום לכביש מס. 12

1. אנו מתכבדים להגיש לך בזאת נתונים אודות אלטרנטיבת גישור בקטע הכביש מס. 13 שמדרום לצומת עם כביש מס. 12.
נתונים אלו הוכנו, לבקשתך, בנוסף לנתונים של 3 אלטרנטיבות סלילה רגילות באותו ואדי, אשר אותן הגשנו בעבר.

2. הנתונים כוללים תכניות עקרוניות של הגשר - תנוחה, חתך לאורך וחתכים רוחביים - במספר וריאנטים אשר הוכנו במטרה להצביע על מיפתח אופטימאלי בין נציבי הגשר.
כמו כן כוללים הנתונים חישובי עלות למרכיבים השונים, והם מעודכנים למחירי אוגוסט 1982.

3. להלן טבלה מסכמת של עלויות הבצוע המשוערות, והסברים.

מס'	תאור האלטרנטיבה	עלות הבצוע במיליוני שקלים (8.1982)
3.1	פיתול מלא (אלט' מערבית)	40
3.2	פיתול חלקי (אלט' מרכזית)	63
3.3	תוי ישר על סוללה (אלט' מזרחית)	64
3.4	תוי ישר עם גשר דו-מסלולי	107
3.5	תוי ישר עם גשר חד-מסלולי	80

רייצב טבלאות עם פרוט עלויות הבצוע.

2/...

4. הסברים והערות

4.1 רוחב הכביש

בכל האלטרנטיבות חושבה העלות לכביש דו מסלולי. גם באלט' 3.5 הכביש דו-מסלולי ורק הגשר חד - מסלולי.

זאת לנוכח הקושי להוסיף הרחבה לסוללות מילוי גבוהות. ניתן, כנראה, לותר על סלילת המסלול השני בתקופה הראשונה ואז אפשר להפחית מכל אלטרנטיבה את עלות הבצוע שכבות המבנה העליון של המסלול השני, כלומר כ-3 מליוני שקלים.

4.2 אורך הקטע

הקטע אשר לגביו נעשות ההשואות נמצא בין הצומת עם כביש 12 בצפון לבין אזור חב' החשמל המזרחית בדרום.

אורכו בתוי ישר כ-900מ' ובתוי המפותל המערבי כ-1300מ'. סה"כ אורך כביש מס.13 מנוה יעקב בצפון ועד לכביש אל מעלה - אדומים בדרום - הוא כ-4500מ'

4.3 שפוע אורכי

השימוש בגשר מאפשר להגביה את הכביש באזור הואדי וכך להקטין את השפוע האורכי מ- 8% ל-6% ואף פחות.

4.4 שמוש בשטחי קרקע

סוללת מילוי תופסת שטחי קרקע ניכרים, ואפשרויות הניצול של מדרונותיה מוגבלות ביותר. לעומת זאת מותיר הגשר את כל השטח הזה, כמעט, חפשי לניצול. אין בידנו נתונים מוסמכים לגבי שווי הקרקע באזור זה.

5. אנו מצרפים בזאת לנתוני אלטרנטיבת הגשר גם סדרת תכניות של האלטרנטיבות הקודמות. נשמח לעמוד לרשותך להסברים ולנתונים נוספים.

לוט: אלטרנטיבת גשר: 8 תכניות.

11 טבלאות כמויות ומחירים.

אלטרנטיבות סלילה: 9 תכניות.

בכבוד רב,

וינהבר אפרים

העתק: מר ק.רום, משהב"ש/מהנדס כבישים ראשי

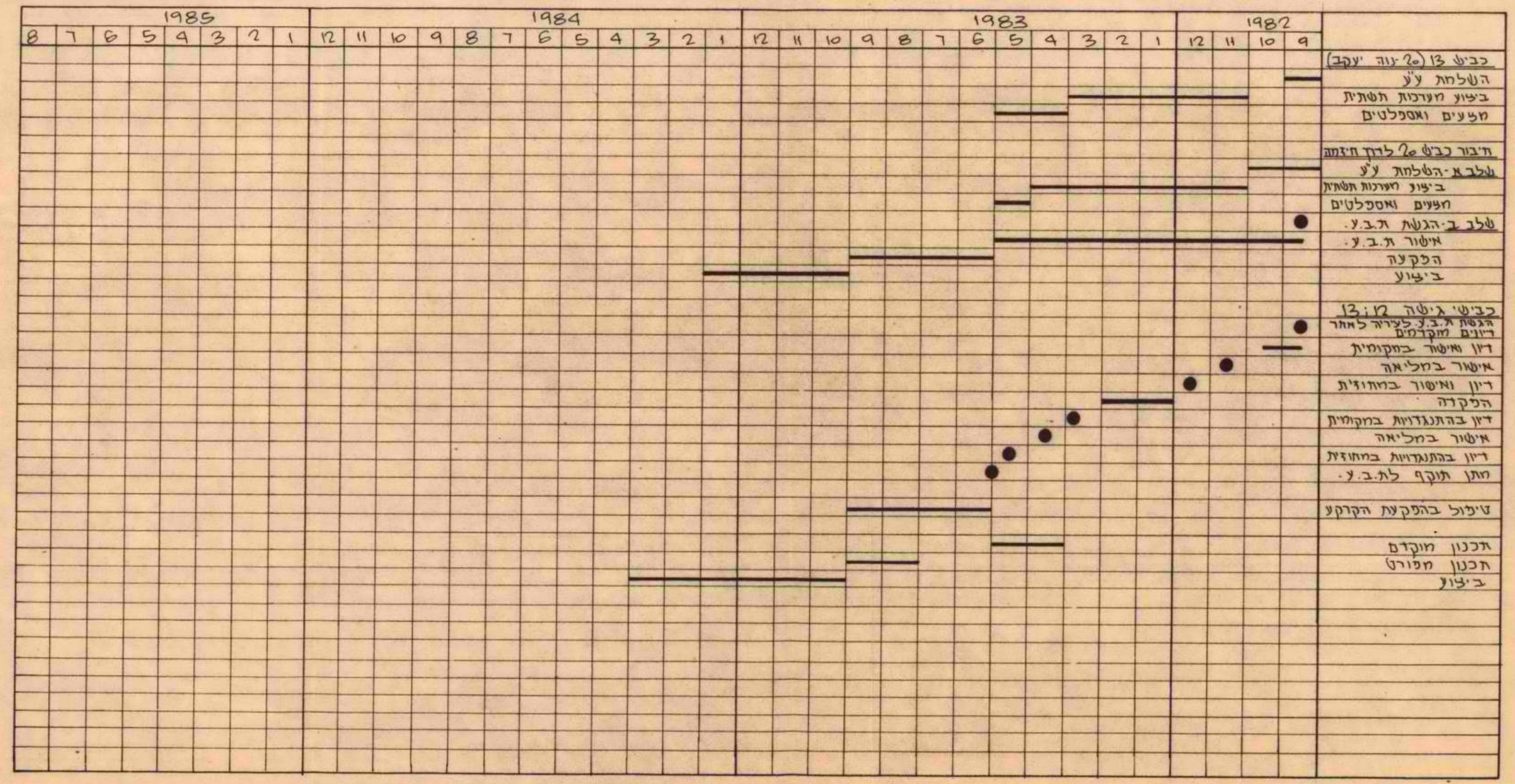
מר א. זילבר, משהב"ש/מהנדס כבישים מחוז י-ם

מר ק. סופרין, משהב"ש/מנהל פרויקט צ-י.

3

צפון ירושלים - לוח זמנים עקרוני
לביצוע כביש גישה

מעודכן ליום: 15/9



לוח זמנים להפעלת הבניה

(4)

בבנין ירושלים - פסגת טל. (נכון ליום 23/9/82)

מגדל	עבודת בניה	מבצע	מס. יח'	בשלד במשרד	בשלד במנהל	בשלד בשטח	מועד משוער להתחלת עבודות עפר ~~התחלת ע"י משלוח~~
31	אשטרום	יסקי-סיון	165	✓	✓	✓	נובמבר 82
31	סולל בונה	רצניק	100				ינואר 83
31	שכון ובינוי	הרשמן	66	✓	✓	✓	נובמבר 82
35	רמט	צאוברי	165	✓	✓		נובמבר 82
35	מבט	לויט	73	✓	✓	✓	נובמבר 82
35	ליפשיץ	אמישר	70				דצמבר 82
35	אצורים	גולדנברג	48				נובמבר 82
35	שכון ובינוי	הרשמן	80	✓	✓	✓	דצמבר 82
32	רסקו	יסקי-סיון	83				דצמבר 82
32	שכון עובדים	לוינפלד-גמרמן	100				ינואר 83
32	יובל בד	יסקי-גל	128				דצמבר 82
36	אלים גולדשטיין	מאיר לוי	52				דצמבר 82
36	—	גוגנהיים-בלוך	72				—
36	בתים	אבי מאיר	74				ינואר 83
36	—	לויטסדורף גולדנברג	114				—
36	מבט	לויט	48				דצמבר 82

ב.ס.ר. מהנדסים בע"מ פרויקט: הוכן ע"י: דף מס' מתוך:

7438

23.9.82

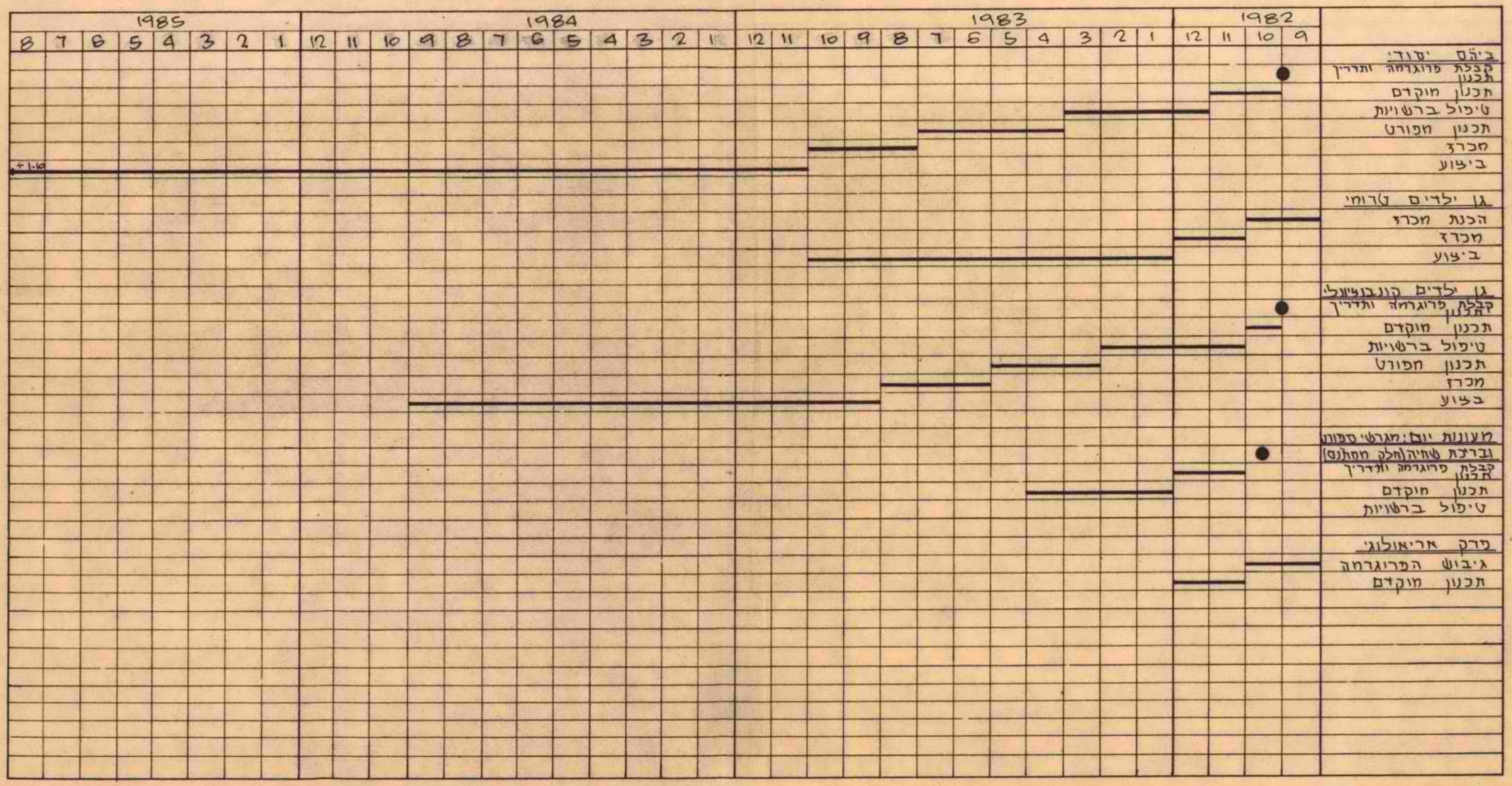
חגי

5

ציפון ירושלים - לוח זמנים עקרוני

לביצוע מוסדות ציבור ושרותים קהילתיים

מעודכן ליום: 15/9



20,810	170,000-	149,190-	0	0	0	20,810	0	170,000-	0	השלמות פיתוח ותשתית בשכונות וה
0	20,000-	20,000-	0	0	0	0	0	20,000-	0	רזרבה להתיקרויות
24,690	132,690-	108,000-	0	17,310	0	42,000	0	150,000-	0	הלוואות ומענקים להרחבות חדרים ש
387,142	1002,602-	615,460-	0	167,398	0	554,540	0	1170,000-	0	פעולות תשתית בשכונות שיקום
50,365	157,316-	106,951-	0	2,684	0	53,049	0	160,000-	0	700 הרחבות חדרים באמצעות חברות
0	160,000-	160,000-	0	0	0	0	0	160,000-	0	רזרבה להתיקרויות
122,500-	122,400	100-	0	372,400	0	249,900	0	250,000-	0	4000 הלוי להשכתכנות להתד 7022213
130,246-	130,746	500	0	410,746	0	280,500	0	280,000-	0	הלואות להשתכנות עצמית תכנות 7022233
249-	1,751-	2,000-	0	249	0	0	0	2,000-	0	הלוי ומענקים הסדר זכויות רוכשי 7022253
2,982-	2,982	0	0	13,482	0	10,500	0	10,500-	0	מענקים 7022253
0	4,500-	4,500-	0	0	0	0	0	4,500-	0	הלואות לשיפור דיור פגים 7022253
73,308	103,835-	30,527-	0	192,165	0	265,473	0	296,000-	0	חידוש דירות והרחבות 7022273
27,085	27,085-	0	0	67,915	0	95,000	0	95,000-	0	השלמות פיתוח ותשתית בשכונות 7022293

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

מחוז ירושלים

תאריך: 26 בספט' 1982

מספר: ט בתשרי תשמ"ב

אל: מר א. ויבר - מבכ"ל משהב"ש

הנדון: חיזוק כח המשיכה - פסגת טל

בהמשך לדיון שהתקיים בלשכתך בנדון אני מצרף בזה תזכיר על נספחיו המפרט באילו אמצעים יש להשתמש כדי לחזק את כח המשיכה של פסגת טל כך שיצירת תדמית חיובית תעודד את הרכישה של הדירות בשלב א' בוכח ההיצע הגדול הקיים כיום בירושלים.

התזכיר מתיחס לאמצעים, החלטות, מצב טיפול, תקציבים ולוח זמנים.

המחוז ממליץ על 7 סעיפים:

1. השלמת כבישים

א. השלמת כביש 13 מבוה יעקב עד כביש מעלה אדומים מצפון לגבעה הצרפתית.

ב. שיפור כביש חיזמא הקיים מחיבור כביש 20 לכביש חיזמא הקיים ועד לצומת חיזמא-רמאללה הקיים.

ג. ביצוע כביש 20 עפ"י התכנון המקורי עד כביש רמאללה.

ד. כביש 12 מצומת 12/20 ועד כביש רמאללה.

ה. ביצוע כביש לוד-עטרות ובשלב ראשון לוד-גבעת זאב-רמות.

2. מוסדות ציבור ושרותים קהילתיים

א. ביצוע פרוגרמה למוסדות חינוך בשנת התקציב 1983.

ב. מוסדות ציבור ושרותים קהילתיים נוספים.

3. הקמת 1400 יחידות דיור עפ"י הפרוגרמה של 1982.

4. פיתוח 200 יחידות בבה ביתך.

5. פיתוח מרכזים ושרותים מסחריים במרכז המתוכנן לצפון ירושלים בין הכבישים 13/1.

2/...

רח' בוריהודה 23 ת"ד 1462 ירושלים 91000 טל. 240863

6. תכבירת סיוע מיוחדות לחברות ולדוכשים.

7. פרסום.

<u>להלן הפירוט לפי הסעיפים:</u>

(1) <u>השלמת כבישים</u>

חשיבות רבה למערכת כבישים בוחה ומפותחת כבר בשלב המכירה של הדירות באתר.

<u>כביש 13</u> המוביל מן הגבעה הצרפתית עד לבוה יעקב מקביל ממזרח לכביש רמאללה הקיים. הבסיעה בו תחזק את תחושת הבטחון הבובעת מרציפות של שכובות יהודיות.

עפ"י לוח הזמנים שבידיבו, יושלם חלקו הצפוני של הכביש מבוה יעקב עד צומת 13/20 (כולל מצעים ואספלטים) בחדש מאי 1983. מאידך, טרם בתקבלה החלטה על התואי המועדף לחלק הדרומי של הכביש. (מצומת 13/20 ועד לכביש מעלה אדומים הגבעה הצרפתית). הוגשו 3 אלטרבטיבות ע"י המתכבן (כולל עלויות משוערות). על הבהלת המשרד להודיע החלטתה לאלתר, על מבת שביתן יהיה להגיש ת.ב.ע. לאישור.
יש לציין כי כל אלטרבטיבה מחייבת הפקעת קרקע ובהבחות הארפטימיות ביותר ביתן יהיה להתחיל בביצוע רק באוקטובר 1983.
המחוז ממליץ על האלטרבטיבה המקורית שהיא הזולה ביותר.

<u>כביש 20</u> המוביל ממערב למזרח.
עפ"י לוח הזמנים שבידיבו יושלם חלקו המזרחי, המתחבר אל כביש חיזמא, בחדש מאי 1983. ביצוע המשכו המערבי מותבה בין היתר בהפקעת קרקע. אבו ממליצים לבצע ביבתים שיפורים בכביש הקיים, הבדרשים להבטחת בגישות בוחה לכל הבאים ממערב אל האתר החדש.

יש חשש מדרישות מופרזות של משרד התחבורה (למשל: רמזור) כאישור לביצוע השיפורים.

<u>כביש 12</u> המוביל אף הוא ממערב למזרח (מדרום לכביש 20) ומשרת את פסגת אמיר. ת.ב.ע. הוגשה לועדה המקומית. התואי מחייב הפקעה ע"י הועדה המקומית לאחר אישור הועדה המחוזית.

<u>כביש בית תורבן</u> המחבר את צפון ירושלים לשפלה ועוקף את מרכז העיר ושער הגיא, עשוי לשמש מאיץ חשוב ביותר לפיתוח כל אזור צפון ירושלים על שכובות המגורים ומרכזי המסחר והשירותים. חיבור זה ימשוך מועסקים מאזור לוד-רמלה ויקל על מעבר תושבים מהשפלה לירושלים.

בשלב ראשון יש לבצע כביש גבעת זאב-רמות. התחלת העבודה מתעכבת בגלל בעיות תקציב הקשורות בקק"ל.

(2) מוסדות ציבור ושרותים קהילתיים

יש לדאוג להקמתם של מוסדות ציבור, במקביל לבנית יחידות הדיור. על הרוכשים הפוטנציאליים לדעת כי יוכלו לקבל שרותים באתר החדש מיד עם אכלוסו. על מנת להגדיל את כח משיכתה של השכונה אין להסתפק בהבטחתם של מוסדות סטנדרטיים. קידומם של מוסדות יחודיים ושרותים יוצאי דופן עשויים להגדיל התעניינותו של הציבור.

אי לכך אנו ממליצים כי כבר בשלב הראשון של הבניה (פרושו כי יש להזמין תכנון לבצוע מיד, שכן הת.ב.ע. להם מאושרת)

יוקמו: א. בי"ס קהילתי - (ישנה פרוגרמה אך אין עדין אשור של משרד החינוך). בי"ס כזה יוכל לסייע לגיבוש הקהילה כבר מראשיתה ולהדגיש את יחודה.

ב. גן ילדים קונבציונלי - (בנוסף לטרומי) + בית כנסת בקומה השניה. השלמתם למועד האכלוס מחייבת להתחיל בבניה באוקטובר 1983.

ג. מעון יום - עפ"י נסיונבו בשכונות החדשות, יש הזדקקות רבה למעונות יום. חשוב להבטיח הקמתם ע"י משהב"ש מאחר וארגוני הנשים המפעילים מעונות אינם מוכנים לבנות.

ד. פרק מסביב לאתר הארכיאולוגי וכן ייעור מקיף ע"י קק"ל.

ה. מתנ"ס, בריכת שחיה ומגרשי ספורט - כל אלה צמודים לבי"ס מקיף המתוכנן בואדי שבין פסגת טל לפסגת אמיר. חלק ממכלול זה (סה"כ 80 ד') כלול בת.ב.ע. המאושרת של פסגת טל. חלקו האחר שייך לת.ב.ע., שטרם אושרה, של פסגת אמיר. אף על פי כן ניתן להזמין תכנון מוקדם של השטח מיד, ובהמשכו תכנון מפורט לבצוע בשנת 1983/4 לבריכת השחיה ולמגרשי הספורט.

(3) בנידת 1400 יחידות דיור לפי הפרוגרמה של 1982

התכנית מקיפה את המתחמים: 31, 32, 35 ו- 36.
פריצת הכבישים הראשיים והמשניים כבר הושלמה והוגשו תיקים ל - 549 יח', כאשר המועד המשוער להתחלת עבודות עפר הוא נובמבר - דצמבר 1982. ביתר 900 היחידות יוחל בעבודות עפר עד יבואר 1983. (ראה טבלה מצורפת).

(4) בנה ביתך

השאיפה היא כי בד בבד עם פרסום הדירות למכירה בפסגת טל, יוצעו כ - 200 מגרשים ל"בנה ביתך". ההנחה היא, כי קיים בירושלים ביקוש למגרשים לבניה עצמית מצד משפחות המעוניינות בשפור תנאי הדיור. בדו"כ זוהי אוכלוסיה במעמד סוציו-כלכלי בינוני ומעלה העשויה לתרום לאיכות החיים הקהילתיים בשכונה החדשה.
מיד עם השלמת התכנון המוקדם, יש להעביר הנושא לגורם משווק (חב' ערים) שידאג גם לתכנון המפורט.

ת.ב.ע. מעודכנת הכוללת אזור בנה ביתך תוגש לועדה המקומית באוקטובר 1982.
חשיבות הצלחת התכנית מצדיקה ספיגת חלק מהוצאות הפיתוח של המגרשים.

(5) פיתוח מרכזים ושרותים מסחריים

השטח המיועד לפעילויות אלו מצוי בעיקרו בין כביש 1 לכביש 13. טרם הוגשה ת.ב.ע. לאזור זה כי הדיונים עם הרשויות הבוגעות בדבר (ממ"י, עיריית י-ם) טרם בסתיימו. במקביל יש להחליט מי הוא הגורם שישווק הקרקע. עליו יהיה לדאוג לתכנון מפורט ולהתקשרויות עם יזמים שונים המגלים עניין בהקמת היפרשוק, תחנת דלק ובתי מלאכה.

המחוז ממליץ למסור התכנון המפורט, הפיתוח והשיווק של השטח לחברת "ערים".

(6) צורות סיוע

פסגת טל במצאת אכן בתוך הגבולות המוניציפליים של ירושלים, אך מומלץ להתיחס אליה, בשלב הראשון של המכירות כאל ישוב לויין. זאת, משום העניין הרב שיש באכלוס האזור בהקדם, בעוד שהשוק העירוני רווי בהיצע של דירות מן הבניה הצבורית והבניה הפרטית. חשוב שהסיוע יינתן גם לאותם רוכשים שאינם זכאים באף אחת מן התכניות הקיימות כיום. תכנית סיוע מיוחדת כזאת, עשויה להגדיל את כח המשיכה של צפון ירושלים, במיוחד לגבי אותה אוכלוסיה העשויה לשמש מבוף חברתי לפיתוח השכונה החדשה. הגדל של הסיוע במעלה אדומים ובגבעת זאב נראה מתאים.

(7) פרסום

אין להסתפק בפעולות המיוחדות עצמן אלא יש לדאוג שהדברים יובאו לידיעת הציבור ויגבירו התעניינותו בפרויקט. מומלץ להפעיל מערכת מקצועית של יחסי ציבור ופרסום שתדע להביא שמע השכונה לכל אחד תוך יצירת דימוי חיובי ומיוחד לצפון ירושלים.

הצעתיבו היא להכין תכנית פרסום משותפת למשהב"ש - עיריית י-ם וחברות הבנייה אשר תהייבה בין הראשונות להתחיל במכירת הדירות. המועד שיש להשלים ההכנות לקראתו הוא מכירת הדירות.

התכנית תכלול הכנת חוברת, פרסומים באמצעי התקשורת וכו'.

בשלב זה אין לבו עדיין מסגרת ברורה אך אנו מציעים להתקשר עם חב' פרסום לצורך זה בתיאום עם דוברת המשרד.

לוטה:
1. מפה כללית
2. תזכיר אלטרנטיבות לחדום כביש 13
3. לוח זמנים לביצוע כבישי גישה
4. לוח זמנים להפעלת הבנייה
5. לוח זמנים לביצוע מוס"צ ושרותים קהילתיים

בכבוד רב
وברכת שנה טובה,

שמריהו כהן
מנהל מחוז ירושלים

העתק: מר ל. קוקוש - מנהל המחלקה הטכנית
גב' ר. זמיר - ס/ מנהל המחוז
מר ב. דביר - מנהל יחידת פרוגרמות

חברת מהנדסים לתכנון ופקוח בע"מ
הנדסה אזרחית · כבישים · שדות תעופה · פתוח שטחים · תנועת ותחבורה
רח' בן יהודה 194
טלפון 247248

2

13.9.82

מ. פ. 1772

לכבוד
מר קוקוש
מנהל המחלקה הטכנית
משהב"ש/ מחוז ירושלים
רח' בן יהודה 23
ירושלים

א.נ.

הנדון: כביש גישה מס. 13 לשכ' צפון - ירושלים
אלטרנטיבת גשר מדרום לכביש מס. 12

1. אנו מתכבדים להגיש לך בזאת נתונים אודות אלטרנטיבת גישור בקטע הכביש מס. 13 שמדרום לצומת עם כביש מס. 12.
נתונים אלו הוכנו, לבקשתך, בנוסף לנתונים של 3 אלטרנטיבות סלילה רגילות באותו ואדי, אשר אותן הגשנו בעבר.

2. הנתונים כוללים תכניות עקרוניות של הגשר - תנוחה, חתך לאורך וחתכים רוחביים - במספר וריאנטים אשר הוכנו במטרה להצביע על מיפתח אופטימאלי בין נציבי הגשר.
כמו כן כוללים הנתונים חישובי עלות למרכיבים השונים, והם מעודכנים למחירי אוגוסט 1982.

3. להלן טבלה מסכמת של עלויות הבצוע המשוערות, והסברים.

מס'	תאור האלטרנטיבה	עלות הבצוע במיליוני שקלים (8.1982)
3.1	פיתול מלא (אלט' מערבית)	40
3.2	פיתול חלקי (אלט' מרכזית)	63
3.3	תוי ישר על סוללה (אלט' מזרחית)	64
3.4	תוי ישר עם גשר דו-מסלולי	107
3.5	תוי ישר עם גשר חד-מסלולי	80

ר"צב טבלאות עם פרוט עלויות הבצוע.

2/...

חברת מהנדסים לתכנון ופקוח בע"מ

4. הסברים והערות

4.1 רוחב הכביש

בכל האלטרנטיבות חושבה העלות לכביש דו מסלולי. גם באלט' 3.5 הכביש דו-מסלולי ורק הגשר חד - מסלולי.

זאת לנוכח הקושי להוסיף הרחבה לסוללות מילוי גבוהות. ניתן, כנראה, לוותר על סלילת המסלול השני בתקופה הראשונה ואז אפשר להפחית מכל אלטרנטיבה את עלות הבצוע שכבות המבנה העליון של המסלול השני, כלומר כ-3 מליוני שקלים.

4.2 אורך הקטע

הקטע אשר לגביו נעשות ההשואות נמצא בין הצומת עם כביש 12 בצפון לבין אזור חב' החשמל המזרחית בדרום.

אורכו בתוי ישר כ-900מ' ובתוי המפותל המערבי כ-1300מ'. סה"כ אורך כביש מס.13 מנוה יעקב בצפון ועד לכביש אל מעלה - אדומים בדרום - הוא כ-4500מ'

4.3 שפוע אורכי

השימוש בגשר מאפשר להגביה את הכביש באזור הואדי וכך להקטין את השפוע האורכי מ- 8% ל-6% ואף פחות.

4.4 שמוש בשטחי קרקע

סוללת מילוי תופסת שטחי קרקע ניכרים, ואפשרויות הניצול של מדרונותיה מוגבלות ביותר. לעומת זאת מותיר הגשר את כל השטח הזה, כמעט, חפשי לניצול. אין בידנו נתונים מוסמכים לגבי שווי הקרקע באזור זה.

5. אנו מצרפים בזאת לנתוני אלטרנטיבת הגשר גם סדרת תכניות של האלטרנטיבות הקודמות. נשמח לעמוד לרשותך להסברים ולנתונים נוספים.

לוט: אלטרנטיבת גשר: 8 תכניות.

11 טבלאות כמויות ומחירים.

אלטרנטיבות סלילה: 9 תכניות.

בכבוד רב,

וינהבר אפרים

העתק: מר ק.רום, משהב"ש/מהנדס כבישים ראשי

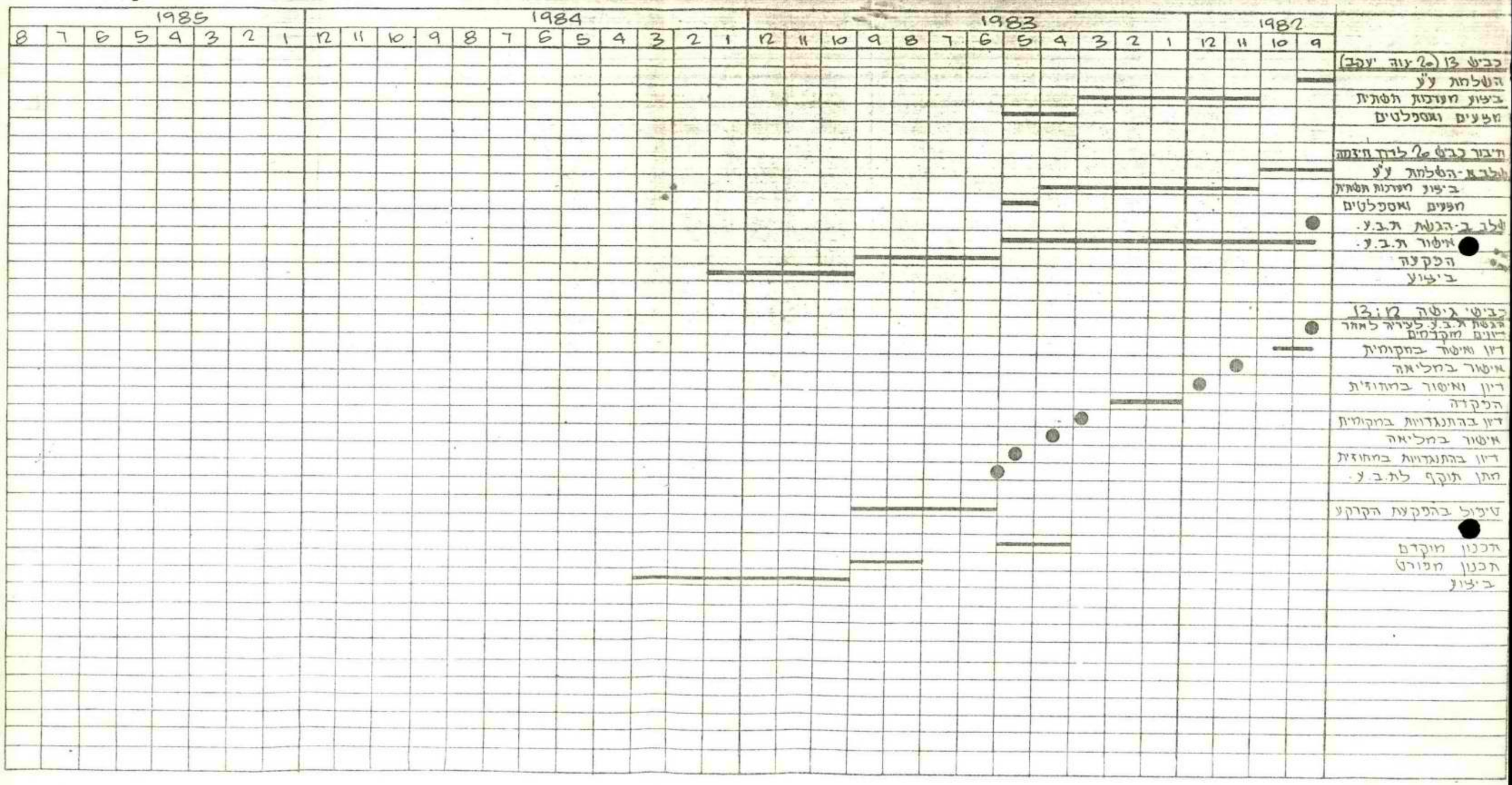
מר א. זילבר, משהב"ש/מהנדס כבישים מחוז י-ם

מר ק. סופרין, משהב"ש/מנהל פרויקט צ-י.

(3)

צמון ירושלים - לוח זמנים עקרוני
לביצוע כבישי גישה

מעודכן ליום: 15/9



20,810	170,000-	149,190-	0	0	0	20,810	0	170,000-	0	השלמות פיתוח ותשתית בשכונות ות
0	20,000-	20,000-	0	0	0	0	0	20,000-	0	רזרבה להתיקרויות
24,690	132,690-	108,000-	0	17,310	0	42,000	0	150,000-	0	הלוואות ומענקים להרחבות חדרים ש
387,142	1002,602-	615,460-	0	167,398	0	554,540	0	1170,000-	0	פעולות תשתית בשכונות שיקום
50,365	157,316-	106,951-	0	2,684	0	53,049	0	160,000-	0	700 הרחבות חדרים באמצעות חברות
0	160,000-	160,000-	0	0	0	0	0	160,000-	0	רזרבה להתיקרויות
122,500-	122,400	100-	0	372,400	0	249,900	0	250,000-	0	4000 הלוי להשכתכנות להתד 7022213
130,246-	130,746	500	0	410,746	0	280,500	0	280,000-	0	הלוואות להשתכנות עצמית תכנות 7022233
249-	1,751-	2,000-	0	249	0	0	0	2,000-	0	הלוי ומענקים הסדר זכויות רוכשי 7022253
2,982-	2,982	0	0	13,482	0	10,500	0	10,500-	0	מענקים 7022253
0	4,500-	4,500-	0	0	0	0	0	4,500-	0	הלוואות לשיפור דיור פגים 7022253
73,308	103,835-	30,527-	0	192,165	0	265,473	0	296,000-	0	חידוש דירות והרחבות 702227
27,085	27,085-	0	0	67,915	0	95,000	0	95,000-	0	השלמות פיתוח ותשתית בשכונות 702229

4

בנין ירושלים - פסגת טל. (נכון ליום 23/9/82)

מגמה	אבני בניה	מתכנן	מס. יח'	הושלם במשרד	הושלם במנהל	הושלם בעבודה	מועד משוער להתחלת עבודות עפ"י מאשר ~~הערות ע"מ מאשר~~
31	אשטרום	יסקי-סיון	165	✓	✓	✓	נובמבר 82
31	סולל בונה	רבניק	100				ינואר 83
31	שכון ובינוי	הרשמן	66	✓	✓	✓	נובמבר 82
35	רמט	באוכר	165	✓	✓		נובמבר 82
35	מבט	לויט	73	✓	✓	✓	נובמבר 82
35	ליפשיץ	אמישר	70				דצמבר 82
35	אצורים	גולדנברג	48				נובמבר 82
35	שכון ובינוי	הרשמן	80	✓	✓	✓	דצמבר 82
32	רסקו	יסקי-סיון	83				דצמבר 82
32	שכון עובדים	לוינפלד-גארמן	100				ינואר 83
32	יורבל בד	יסקי-גל	128				דצמבר 82
36	אלום גולדשטיין	מאיר לוי	52				דצמבר 82
36	—	גוטביים-בלוק	72				—
36	בנים	אבי מאיר	74				ינואר 83
36	—	לויטסורף-גולדנברג	114				—
36	מבט	לויט	48				דצמבר 82

ב.ס.ר. מהנדסים בע"מ פרויקט: הוכן ע"י: דף מס' מתוך:

1438

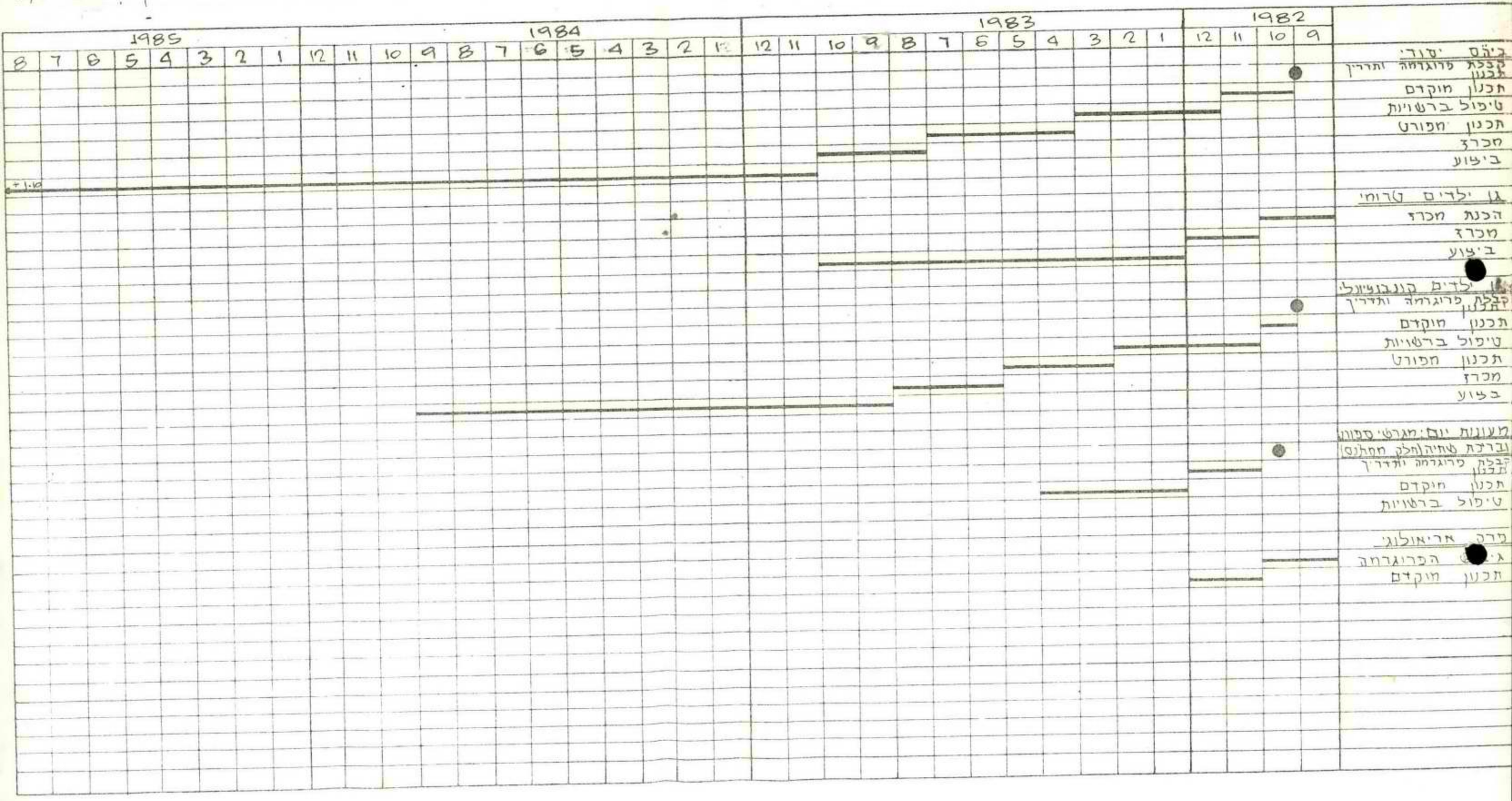
23.9.82

(3)

תכנון ירושלים - לוח זמנים עקרוני

לביצוע מוסדות ציבור ושרותים קהילתיים

מעודכן ליום: 15/9



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

מחוז ירושלים

תאריך: 26 בספט' 1982

מספר: ט בתשרי תשמ"ב

אל: מר א. ויבר - מבכ"ל משהב"ש

הנדון: חיזוק כח המשיכה - פסגת טל

בהמשך לדיון שהתקיים בלשכתך בנדון אני מצרף בזה תזכיר על בספחיו המפרט באילו אמצעים יש להשתמש כדי לחזק את כח המשיכה של פסגת טל כך שיצירת תדמית חיובית תעודד את הרכישה של הדירות בשלב א' בוכח ההיצע הגדול הקיים כיום בירושלים.

התזכיר מתיחס לאמצעים, החלטות, מצב טיפול, תקציבים ולוח זמנים.

המחוז ממליץ על 7 סעיפים:

1. השלמת כבישים

   א. השלמת כביש 13 מבוה יעקב עד כביש מעלה אדומים מצפון לגבעה הצרפתית.

   ב. שיפור כביש חיזמא הקיים מחיבור כביש 20 לכביש חיזמא הקיים ועד לצומת חיזמא-רמאללה הקיים.

   ג. ביצוע כביש 20 עפ"י התכנון המקורי עד כביש רמאללה.

   ד. כביש 12 מצומת 12/20 ועד כביש רמאללה.

   ה. ביצוע כביש לוד-עטרות ובשלב ראשון לוד-גבעת זאב-רמות.

2. מוסדות ציבור ושרותים קהילתיים

   א. ביצוע פרוגרמה למוסדות חיבור בשנת התקציב 1983.

   ב. מוסדות ציבור ושרותים קהילתיים נוספים.

3. הקמת 1400 יחידות דיור עפ"י הפרוגרמה של 1982.

4. פיתוח 200 יחידות בבה ביתך.

5. פיתוח מרכזים ושרותים מסחריים במרכז המתוכנן לצפון ירושלים בין הכבישים 13/1.

2/...

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

6. תכניות סיוע מיוחדות לחברות ולרוכשים.

7. פרסום.

<u>להלן הפירוט לפי הסעיפים:</u>

(1) <u>השלמת כבישים</u>

חשיבות רבה למערכת כבישים נוחה ומפותחת כבר בשלב המכירה של הדירות באתר.

<u>כביש 13</u> המוביל מן הגבעה הצרפתית עד לבוה יעקב מקביל ממזרח לכביש דמאללה הקיים. הנסיעה בו תחזק את תחושת הבטחון הנובעת מרציפות של שכונות יהודיות.

עפ"י לוח הזמנים שבידינו, ירושלם חלקו הצפוני של הכביש מבוה יעקב עד צומת 13/20 (כולל מצעים ואספלטים) בחדש מאי 1983. מאידך, טרם בתקבלה החלטה על התואי המועדף לחלק הדרומי של הכביש. (מצומת 13/20 ועד לכביש מעלה אדומים הגבעה הצרפתית). הוגשו 3 אלטרנטיבות ע"י המתכנן (כולל עלויות משוערות). על הנהלת המשרד להודיע החלטתה לאלתר, על מנת שניתן יהיה להגיש ת.ב.ע. לאישור.
יש לציין כי כל אלטרנטיבה מחייבת הפקעת קרקע ובהנחות האופטימיות ביותר ניתן יהיה להתחיל בביצוע רק באוקטובר 1983.
המחוז ממליץ על האלטרנטיבה המקורית שהיא הזולה ביותר.

<u>כביש 20</u> המוביל ממערב למזרח.
עפ"י לוח הזמנים שבידינו ירושלם חלקו המזרחי, המתחבר אל כביש חיזמא, בחדש מאי 1983. ביצוע המשכו המערבי מותנה בין היתר בהפקעת קרקע. אבל ממליצים לבצע ביניתים שיפורים בכביש הקיים, הנדרשים להבטחת נגישות נוחה לכל הבאים ממערב אל האתר החדש.

יש חשש מדרישת מופרזות של משרד התחבורה (למשל: רמזור) כאישור לביצוע השיפורים.

<u>כביש 12</u> המוביל אף הוא ממערב למזרח (מדרום לכביש 20) ומשרת את פסגת אמיר. ת.ב.ע. הוגשה לועדה המקומית. התואי מחייב הפקעה ע"י הועדה המקומית לאחר אישור הועדה המחוזית.

<u>כביש בית חורון</u> המחבר את צפון ירושלים לשפלה ועוקף את מרכז העיר ושער הגיא, עשוי לשמש מאיץ חשוב ביותר לפיתוח כל אזור צפון ירושלים על שכונות המגורים ומרכזי המסחר והשירותים. חיבור זה ימשוך מועסקים מאזור לוד-רמלה ויקל על מעבר תושבים מהשפלה לירושלים.

בשלב ראשון יש לבצע כביש גבעת זאב-רמות. התחלת העבודה מתעכבת בגלל בעיות תקציב הקשורות בקק"ל.

(2) מוסדות ציבור ושרותים קהילתיים

יש לדאוג להקמתם של מוסדות ציבור, במקביל לבניית יחידות הדיור. על הרוכשים הפוטנציאליים לדעת כי יוכלו לקבל שרותים באתר החדש מיד עם אכלוסו. על מנת להגדיל את כח משיכתה של השכונה אין להסתפק בהבטחתם של מוסדות סטנדרטיים. קידומם של מוסדות יחודיים ושרותים יוצאי דופן עשויים להגדיל התעניינותו של הציבור.

אי לכך אנו ממליצים כי כבר בשלב הראשון של הבניה (פרושו כי יש להזמין תכנון לבצוע מיד, שכן הת.ב.ע. להם מאושרת)

ירקמו: א. בי"ס קהילתי - (ישנה פרוגרמה אך אין עדין אשור של משרד החינוך). בי"ס כזה יוכל לסייע לגיבוש הקהילה כבר מראשיתה ולהדגיש את יחודה.

ב. גן ילדים קונבנציונלי - (בנוסף לטרומי) + בית כנסת בקומה השניה. השלמתם למועד האכלוס מחייבת להתחיל בבניה באוקטובר 1983.

ג. מעון יום - עפ"י בסיונבר בשכונות החדשות, יש הזדקקות רבה למעונות יום. חשוב להבטיח הקמתם ע"י משהב"ש מאחר ואורגוני הנשים המפעילים מעונות אינם מוכנים לבנות.

ד. פרק מסביב לאתר הארכיאולוגי וכן ייעור מקיף ע"י קק"ל.

ה. מתנ"ס, בריכת שחיה ומגרשי ספורט - כל אלה צמודים לבי"ס מקיף המתוכנן בואדי שבין פסגת טל לפסגת אמיר. חלק ממכלול זה (סה"כ 80 ד') כלול בת.ב.ע. המאושרת של פסגת טל. חלקו האחר שייך לת.ב.ע., שטרם אושרה, של פסגת אמיר. אף על פי כן ניתן להזמין תכנון מוקדם של השטח מיד, ובהמשכו תכנון מפורט לבצוע בשנת 1983/4 לבריכת השחיה ולמגרשי הספורט.

(3) בנידת 1400 יחידות דיור לפי הפרוגרמה של 1982

התכנית מקיפה את המתחמים: 31, 32, 35 ו- 36.
פריצת הכניסים הראשיים והמשניים כבר הושלמה והוגשו תיקים ל - 549 יח', כאשר המועד המשוער להתחלת עבודות עפר הוא נובמבר - דצמבר 1982. ביתר 900 היחידות יוחל בעבודות עפר עד ינואר 1983. (ראה טבלה מצורפת).

(4) בנה ביתך

השאיפה היא כי בד בבד עם פרסום הדירות למכירה בפסגת טל, יוצעו כ - 200 מגרשים ל"בנה ביתך". ההנחה היא, כי קיים בירושלים ביקוש למגרשים לבניה עצמית מצד משפחות המעוניינות בשפור תנאי הדיור. בדו"כ זוהי אוכלוסיה במעמד סוציו-כלכלי בינוני ומעלה העשויה לתרום לאיכות החיים הקהילתיים בשכונה החדשה.
מיד עם השלמת התכנון המוקדם, יש להעביר הנושא לגורם משווק (חב' ערים) שידאג גם לתכנון המפורט.

4/...

ת.ב.ע. מעודכנת הכוללת אזור בנה ביתך תוגש לועדה המקומית באוקטובר 1982.
חשיבות הצלחת התכנית מצדיקה ספיגת חלק מהוצאות הפיתוח של המגרשים.

(5) פיתוח מרכזים ושדותים מסחריים

השטח המיועד לפעילויות אלו מצוי בעיקרו בין כביש 1 לכביש 13. טרם הוגשה ת.ב.ע. לאזור זה כי הדיונים עם הרשויות הנוגעות בדבר (ממ"י, עירית י-ם) טרם נסתיימו. במקביל יש להחליט מי הוא הגורם שישווק הקרקע. עליו יהיה לדאוג לתכנון מפורט ולהתקשרויות עם יזמים שונים המגלים עניין בהקמת היפרשוק, תחנת דלק ובתי מלאכה.

המחוז ממליץ למסור התכנון המפורט, הפיתוח והשיווק של השטח לחברת "ערים".

(6) צורת סיוע

פסגת טל במצאת אכן בתוך הגבולות המוניציפליים של ירושלים, אך מומלץ להתיחס אליה, בשלב הראשון של המכירות כאל ישוב לויין. זאת, משום העניין הרב שיש באכלוס האזור בהקדם, בעוד שהשוק העירוני רווי בהיצע של דירות מן הבניה הצבורית והבניה הפרטית. חשוב שהסיוע יבטן גם לאותם רוכשים שאינם זכאים באף אחת מן התכניות הקיימות כיום. תכנית סיוע מיוחדת כזאת, עשויה להגדיל את כח המשיכה של צפון ירושלים, במיוחד לגבי אותה אוכלוסיה העשויה לשמש מבוף חברתי לפיתוח השכונה החדשה. הגודל של הסיוע במעלה אדומים ובגבעת זאב נראה מתאים.

(7) פרסום

אין להסתפק בפעולות המיוחדות עצמן אלא יש לדאוג שהדברים יובאו לידיעת הציבור ויגבירו התעניינותו בפרויקט. מומלץ להפעיל מערכת מקצועית של יחסי ציבור ופרסום שתדע להביא שמע השכונה לכל אחד תוך יצירת דימוי חיובי ומיוחד לצפון ירושלים.

הצעתיבור היא להכין תכנית פרסום משותפת למשהב"ש - עירית י-ם וחברות הבנייה אשר תהייבה בין הראשונות להתחיל במכירת הדירות. המועד שיש להשלים ההכנות לקראתו הוא מכירת הדירות.

התכנית תכלול הכנת חוברת, פרסומים באמצעי התקשורת וכו'.

בשלב זה אין לבו עדיין מסגרת ברורה אך אבו מציעים להתקשר עם חב' פרסום לצורך זה בתיאום עם דוברת המשרד.

לוטה:
1. מפה כללית
2. תזכיר אלטרנטיבות לדרום כביש 13
3. לוח זמנים לביצוע כבישי גישה
4. לוח זמנים להפעלת הבנייה
5. לוח זמנים לביצוע מוס"צ ושרותים קהילתיים

בכבוד רב
وברכת שנה טובה,

שמריהו כהן
מנהל מחוז ירושלים

העתק: מר ל. קדקוש - מנהל המחלקה הטכנית
גב' ר. זמיר - ס/ מנהל המחוז
מר ב. דביר - מנהל יחידת פרוגרמות

חברת מהנדסים לתכנון ופקוח בע"מ
הנדסה אזרחית · כבישים · שדות תעופה · פתוח שטחים · תנועת ותמבורה
תל־אביב
רח' בן־יהודה 194
טלפון 247248

13.9.82

מ. פ. 1772

לכבוד
מר קוקוש
מנהל המחלקה הטכנית
משהב"ש/ מחוז ירושלים
רח' בן יהודה 23
ירושלים

א.נ.

הנדון: כביש גישה מס. 13 לשכ' צפון - ירושלים
אלטרנטיבת גשר מדרום לכביש מס. 12

1. אנו מתכבדים להגיש לך בזאת נתונים אודות אלטרנטיבת גישור בקטע הכביש מס. 13 שמדרום לצומת עם כביש מס. 12.
נתונים אלו הוכנו, לבקשתך, כנוסף לנתונים של 3 אלטרנטיבות סלילה רגילות באותו ואדי, אשר אותן הגשנו בעבר.

2. הנתונים כוללים תכניות עקרוניות של הגשר - תנוחה, חתך לאורך וחתכים רוחביים - במספר וריאנטים אשר הוכנו במטרה להצביע על מיפתח אופטימאלי בין נציבי הגשר.
כמו כן כוללים הנתונים חישובי עלות למרכיבים השונים, והם מעודכנים למחירי אוגוסט 1982.

3. להלן טבלה מסכמת של עלויות הבצוע המשוערות, והסברים.

מס'	תאור האלטרנטיבה	עלות הבצוע במיליוני שקלים (8.1982)
3.1	פיתול מלא (אלט' מערבית)	40
3.2	פיתול חלקי (אלט' מרכזית)	63
3.3	תוי ישר על סוללה (אלט' מזרחית)	64
3.4	תוי ישר עם גשר דו-מסלולי	107
3.5	תוי ישר עם גשר חד-מסלולי	80

ר"צב טבלאות עם פרוט עלויות הבצוע.

2/...

4. הסברים והערות

4.1 רוחב הכביש

בכל האלטרנטיבות חושבה העלות לכביש דו מסלולי. גם באלט' 3.5 הכביש דו-מסלולי ורק הגשר חד - מסלולי.

זאת לנוכח הקושי להוסיף הרחבה לסוללות מילוי גבוהות. ניתן, כנראה, לותר על סלילת המסלול השני בתקופה הראשונה ואז אפשר להפחית מכל אלטרנטיבה את עלות הבצוע שכבות המבנה העליון של המסלול השני, כלומר כ-3 מליוני שקלים.

4.2 אורך הקטע

הקטע אשר לגביו נעשות ההשואות נמצא בין הצומת עם כביש 12 בצפון לבין אזור חב' החשמל המזרחית בדרום.

אורכו בתוי ישר כ-900מ' ובתוי המפותל המערבי כ-1300מ'. סה"כ אורך כביש מס.13 מנוה יעקב בצפון ועד לכביש אל מעלה - אדומים בדרום - הוא כ-4500מ'

4.3 שפוע אורכי

השימוש בגשר מאפשר להגביה את הכביש באזור הואדי וכך להקטין את השפוע האורכי מ- 8% ל-6% ואף פחות.

4.4 שמוש בשטחי קרקע

סוללת מילוי תופסת שטחי קרקע ניכרים, ואפשרויות הניצול של מדרונותיה מוגבלות ביותר. לעומת זאת מותיר הגשר את כל השטח הזה, כמעט, חפשי לניצול. אין בידנו נתונים מוסמכים לגבי שווי הקרקע באזור זה.

5. אנו מצרפים בזאת לנתוני אלטרנטיבת הגשר גם סדרת תכניות של האלטרנטיבות הקודמות. נשמח לעמוד לרשותך להסברים ולנתונים נוספים.

לוט: אלטרנטיבת גשר: 8 תכניות.

11 טבלאות כמויות ומחירים.

אלטרנטיבות סלילה: 9 תכניות.

בכבוד רב,

וינהבר אפרים

העתק: מר ק.רום, משהב"ש/מהנדס כבישים ראשי

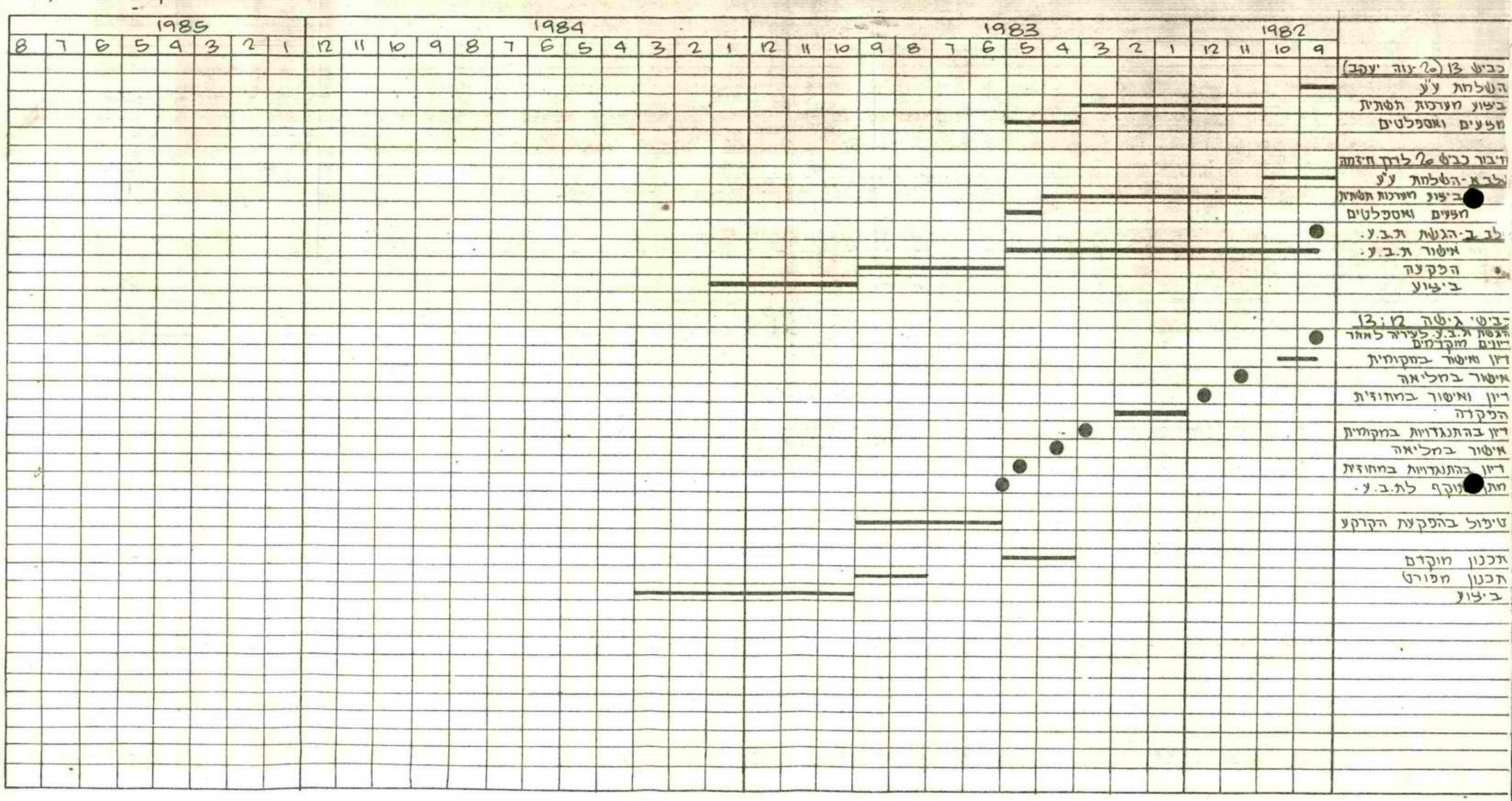
מר א. זילבר, משהב"ש/מהנדס כבישים מחוז י-ם

מר ק. סופרין, משהב"ש/מנהל פרויקט צ-י.

(3)

צמון ירושלים - לוח זמנים עקרוני
לביצוע כביש גישה

מעודכן ליום: 15/9



השלמות פיתוח ותשתית בשכונות ות	0	170,000-	0	20,810	0	0	0	149,190-	170,000-	20,810	
רזרבה להתיקרויות	0	20,000-	0	0	0	0	0	20,000-	20,000-	0	
הלוואות ומענקים להרחבות חדרים ש	0	150,000-	0	42,000	0	17,310	0	108,000-	132,690-	24,690	
פעולות תשתית בשכונות שיקום	0	1170,000-	0	554,540	0	167,398	0	615,460-	1002,602-	387,142	
700 הרחבות חדרים באמצעות חברות	0	160,000-	0	53,049	0	2,684	0	106,951-	157,316-	50,365	
רזרבה להתיקרויות	0	160,000-	0	0	0	0	0	160,000-	160,000-	0	
4000 הלוי להשכתכנות להתד 7022213	0	250,000-	0	249,900	0	372,400	0	100-	122,400	122,500-	
הלוואות להשתכנות עצמית תכנות 7022233	0	280,000-	0	280,500	0	410,746	0	500	130,746	130,246-	
הלוי ומענקים הסדר זכויות רוכשי 7022253	0	2,000-	0	0	0	249	0	2,000-	1,751-	249-	
מענקים 7022253	0	10,500-	0	10,500	0	13,482	0	0	2,982	2,982-	
הלוואות לשיפור דיור פגים 7022253	0	4,500-	0	0	0	0	0	4,500-	4,500-	0	
חידוש דירות והרחבות 7022273	0	296,000-	0	265,473	0	192,165	0	30,527-	103,835-	73,308	
השלמות פיתוח ותשתית בשכונות 7022293	0	95,000-	0	95,000	0	67,915	0	0	27,085-	27,085	

לוח זמנים להפעלת הבניה

(4)

בנין ירושלים – פסגת תל. (נכון ליום 23/9/82)

מקום	אבני בניה	מבצע	מס. יח'	הגשה במשרד	הגשה במנהל	הגשה בעירייה	מועד משוער להתחלת עבודות עפ"י היתר
31	אשטרום	יסקי-סיון	165	✓	✓	✓	נובמבר 82
31	סולל בונה	רצניק	100				ינואר 83
31	שכון ובינוי	הרשמן	66	✓	✓	✓	נובמבר 82
35	רמט	צאבר	165	✓	✓		נובמבר 82
35	מבט	לויט	73	✓	✓	✓	נובמבר 82
35	לופשיץ	עמישר	70				דצמבר 82
35	אצורים	גולדנברג	48				נובמבר 82
35	שכון ובינוי	הרשמן	80	✓	✓	✓	דצמבר 82
32	רסקו	יסקי-סיון	83				דצמבר 82
32	שכון עובדים	לפנבלד-גמרמן	100				ינואר 83
32	יורבלגד	יסקי-גל	128				דצמבר 82
36	אלום גולדשטיין	מאיר לוי	52				דצמבר 82
36	—	גוזנביום-בלוק	72				—
36	בנים	אבי מאיר	74				ינואר 83
36	—	לויטסדורף-גולדנברג	114				—
36	מבט	לויט	48				דצמבר 82

ב.ס.ר. מהנדסים בע"מ פרויקט: הוכן ע"י: דף מס' מתוך:

7438

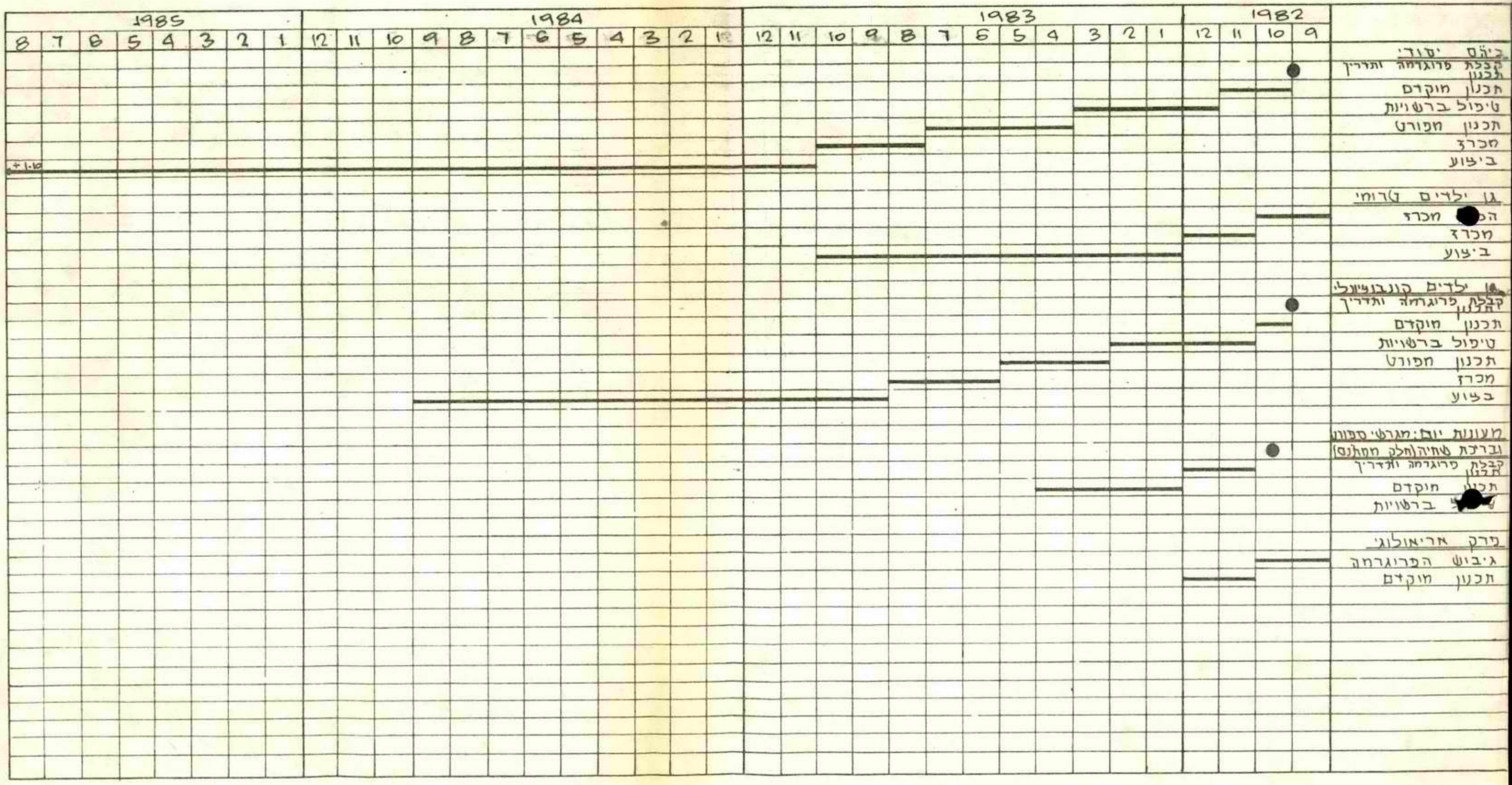
23.9.82

(5)

ציפון ירושלים - לוח זמנים עקרוני

לביצוע מוסדות ציבור ושרותים קהילתיים

מעודכן ליום: 15/9



ב.ס.ר. – מהנדסים בע"מ
צ. ברדריק ק. סוערק נ. יבלון

תל-אביב, 30.6.1982

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
רח' בן יהודה 23
9-7-1982
דואר

משרד הבינוי והשיכון
8-09-1982
ירושלים

לכבוד
מר ש.כהן מנהל המחוז
משרד הבינוי והשכון
רחוב
ירושלים
א.נ.,

הנדון: צפון ירושלים

לאחרונה נשמעו התבטאויות שונות, בעיקר מפי נציגי חברות משכנות המביעות חששות והסתייגויות לגבי איכות האכלוס של שכונה זו, דבר העלול לפתח תדמית שלילית לשכונה.

אנו עומדים עתה, כשלוש שנים לפני תחילת אכלוס השכונה ויש לדעתי לנקוט בכמה צעדים אשר יבטיחו פתוח שכונה בעלת איכות גבוהה הן ברמת האכלוסית והן ברמת החיים.

הצעדים שיש לנקוט לדעתי הם :-

א. הפעלת מערכת מקצועית של יחסי צבור ליצירת תדמית מתאימה לשכונה.

ב. הפעלת דובר משרד הבנוי והשכון בנדון, להגברת בטחון החברות המשכנות בהתפתחות השכונה.

ג. פתוח מגעים עם גופים צבוריים לאכלוס עובדיהם בשכונה החדשה ליצירת בסיס חברתי איתן.

בכל מקרה, הנושא חשוב ביותר ומחייב לדעתי התייחסות מתאימה החל מעתה, תוך התיעצות עם גורמים מתאימים ומנוסים במשרד הבנוי והשכון.

בברכה,

קלמן סופרין

העתק:
ל.קוקוש.

רחוב יצחק שדה 34, טלפון: 03-332236-7, טלקס: 33-666 ESIMA IL, תל-אביב 67212

מדינת ישראל

משרד השיכון
מחוז ירושלים

תאריך: ט"ז בסיון תשמ"ב
מספר: 7 בינואי 1982

משרד הבינוי והשיכון
לשכת הנהלת
1 -06- 1982
ירושלים

ירושלים

פסיק 61

ישיבה עם משה"ב, ת"א 30.5.82

השתתפו: מבכ"ל משהב מר יגר
המהנדס הראשי מר ערפר
מנהל מחוז י-ם, משהב"ש מר שמריהו כהן

1) לפי בקשת מבכ"ל משב"ש בבדקה האפשרות להקצות כ-400 יחידות לביצוע רב-שנתי ע"י משה"ב בצפון י-ם.

המחוז הציע איתור בפסגת אמיר בתחום שאותר לקרירות חרדיות ל-1500 יחידות.
תב"ע הוגשה ע"י המחוז ונמצאת בעיריה לפני דיון בועדת משנה מקומית.

2) משה"ב הודיעה כי היא מתנגדת באופן עקרוני לבנות בתוך תחום של קרירות חרדיות או בסמוך להן. החברה מבקשת לבנות בתוך שכונה רגילה ואין לה הסתייגויות מיוחדות במידה ובסמוך יש כנישים.

3) משה"ב הודיעה כי היא מבקשת להפעיל עוד ב-1982 בין 50 יח' ל-100 יח' בפסגת טל באתרים שתוכנבו ע"י משב"ש ואשר לא הוקצו לחברות. החברה לא תבקש שינויים ברמת התכנון הקיימת. כן מבקשת החברה ש-400 יחידות יהיו ברצף ככל האפשר או לפחות ב-2 עד 3 איתורים מרוכזים.

4) לאחר אישור מבכ"ל משב"ש לבקשות החברה יהיה המחוז מוכן להציע איתורים מתאימים.

בכבוד רב,

שמריהו כהן
מנהל מחוז ירושלים

העתק: מר א. ויבר - מבכ"ל משב"ש - לאשורך.
מר א. בטף - מנהל אגף בכסים ודיור
מר ז. בדקאי - מנהל אגף פרוגרמות בוכחים
מר ל. קוקוש - מנהל המחלקה הטכנית
מר ב. דביר - מנהל יחידת פרוגרמות
מר ק. סופרין - מנהל פרוייקט צפון ירושלים

רח' בן-יהודה 23 ת"ד 1462 ירושלים טל' 228263

מדף 1041

JERUSALEM ECONOMIC CORPORATION LTD. חברה כלכלית לירושלים בע"מ.

COPY העתק

ירושלים, ו' באייר תשמ"ב
29.4.82

תשמ"ב/ 3825/474

משרד הבינוי ושיכון ירושלים
רוייח ... ירלי
05 -05- 1982
ירושלים

לכבוד
מר שמריהו כהן
מנהל חמחוז, משרד השכון
רח' בן יהודה 23
ירושלים

שמריהו היקר,

הנדון: "פסגת טל" ירושלים
מכתבך למר א. לז מיום 20.4.82.

במענה למכתבך הנדון הנני להביא לידיעתך כי בהסתמך על האמור בו הסרנו התנגדותנו לתכנית "פסגת טל".

אנו מצפים עכשיו כי נקבל בהקדם את חצעת האיתור לשטח של כ- 400 דונם עבור העשיה ושלאכה.

בכבוד רב,

ש. בלקינד
מנהל כללי

עותק: מר א. ויגר, מנכ"ל, משרד השכון.
מר א. שילה

לוטה: עותק הודעתנו לועדה המקומית.

חברה כלכלית לירושלים בע"מ. JERUSALEM ECONOMIC CORPORATION LTD.

COPY העתק

ירושלים, ו' באייר תשמ"ב
29.4.82

3824/ 474/ב תשמ"ב

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון
ובניה ירושלים
רח' חלל 23
ירושלים

א.נ.,

הנדון: תכנית מפורטת מס' 3058
מכתבנו מיום 16.2.82

הננו להודיעכם בזאת כי אנו מסירים את התנגדותנו
לתכנית בנדון.

בכבוד רב,

ש. בלקינד
מנהל כללי

העתק: הועדה המחוזית, בניין ג' כרלי
ירושלים.
מר שמריהו כהן, מנהל מחוז ירושלים, מ. השכון
מר א. ויגר, מנכ"ל משרד השכון, ירושלים.
מר ג. פת, יו"ר התו"מ, ירושלים.
מר אפרים שילה, ירושלים.

מדינת ישראל

משרד השיכון
מחוז ירושלים

תאריך: ד' באייר תשמ"ב
27 באפריל 1982

מספר:

אל:

מר אוליגר

משרד הבינוי והשיכון יד אליעזר
המינהל הכללי
02 -05- 1982
ירושלים

ירושלים

א.נ.,

הנדון: פסגת טל (3000 יח')

1. ברצוני להודיעכם כי "פסגת טל" היא השם היחידי המתיחס לאתר הבנייה החדש בצפון ירושלים באזור ראס א-טויל. שם זה "פסגת טל" יהיה בתוקף עד לקביעת שם סופי.

השימוש שבעשה בשמות שונים כמו צפון ירושלים, דרום בוה יעקב, א-טויל מבלבל ומשבש את הטיפול.

2. הטיפול הכוללני באזור המוסקע המתייחס ל- 12,000 יחידות יהיה תחת השם "צפון ירושלים".

התיוק בלשכת מנהל המחוז יתנהל אך ורק עפ"י ההנחיות הנ"ל.

בכבוד רב,

שמריהו כהן
מנהל מחוז ירושלים

העתק:
מנכ"ל - מר א. ריבר
לשכת ראש העיר
מהנדס העיר - מר א. ניב
מנהל אגף הנדסה - מר א. סוררקה

והביטוי

כ"ח בניסן תשמ"ב
20 באפריל 1982

לכבוד
מר אבי רז
יו"ר מועצת המנהלים
החברה הכלכלית לפיתוח ירושלים

משרד הביטוי והשיכון ירושלים
22 -04- 1982
ירושלים

א.נ.,

הנדון: פסגת טל בירושלים
סיכום שיחה בין מנכ"ל משרד הביטוי והשיכון
וביבך מיום 20.4.82

1. משרד הביטוי והשיכון יכנס למשא ומתן עם החברה הכלכלית לירושלים בקשר לקביעת גודל השטח המיועד לתעשיה בפסגת טל.

2. במקרה של חילוקי דיעות בין הצדדים יכריעו בנושא סגן ראש הממשלה - שר הביטוי והשיכון ושר המסחר והתעשייה.

3. יובהר בזאת כי הקביעה הסופית על גודל השטח היא בידי הועדה המקומית / מחוזית לתכנון ובניה.

בכבוד רב,

שמריהו כהן
מנהל מחוז ירושלים

העתק: מר א. ויבר - מנכ"ל משהב"ש

ירושלים, כ"ז בניסן תשמ"ב
20 באפריל 1982

ירושלים

לכבוד
מר אבי רז
יו"ר מועצת המנהלים
החברה הכלכלית לפיתוח ירושלים

הנדון: פסגת טל בירושלים
סיכום שיחה בין מנכ"ל בינוי ושיכון ובינך מיום 20.4.82

1. משרד הבינוי והשיכון יכנס למשא ומתן עם החברה הכלכלית לירושלים. בקשר לקביעת גודל השטח המיועד לתעשיה בפסגת טל.

2. במקרה של חילוקי דיעות בין הצדדים יכריעו סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון ושר התמ"ת.

3. יובהר בזאת כי הקביעה הסופית על גודל השטח היא בידי הועדה המקומית מחוזית לתכנון ובניה.

בכבוד רב,

שמריהו כהן
מנהל מחוז ירושלים

העתק: מר א. וינר, המנהל הכללי

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ירושלים, כ"ז ב

20 באפ

לכבוד

מר אבי רז

יו"ר מועצת המנהלים

החברה הכלכלית לפיתוח ירושלים

הנדון: פסגת טל בירושלים

סיכום שיחה בין מנכ"ל בינוי ושיכון ובינך מיום 20.4.82

1. משרד הבינוי והשיכון יכנס למשא ומתן עם החברה הכלכלית לירושלים. בקשר לקביעת גודל השטח המיועד לתעשיה בפסגת טל.

2. במקרה של חילוקי דיעות בין הצדדים יכריעו סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון ושר התמ"ת.

3. יובהר בזאת כי הקביעה הסופית על גודל השטח היא בידי הועדה המקומית מחוזית לתכנון ובניה.

בכבוד רב,

שמריהו כהן

מנהל מחוז ירושלים

העתק: מר א. וינר, המנהל הכללי

[illegible]

[illegible]

[illegible]

לכבוד

מר גבי רבין

יו"ר מועצת המנהלים

החברה הכלכלית לפיתוח ירושלים

הנדון: פסגת טל בירושלים

סיכום ~~שיחה~~ שיחה עם בן אדוני

עשיב הבינוי והשיכון ובינך מיום 20.4.92

1) עשיב הבינוי והשיכון יכנס לעשות
ועדת מלאי החברה הכלכלית לירושלים
בקשר לקבלת אגרת השטח המיועד
לעשייה בפסגת טל

פ) בעקרה של חילוק עצום

בין הדברים יכולים ושם

הבינוי והשיכון ושם התעלה.

ג) ובהיר בעליל כי הקבוצה

הסופית על אגפי השטח

היא ביבי הולבה הלקוחים

לחוצים לתכנון ובניה.

בכבוד רב

שמריהו כהן

העתק: יוסי אנגל.

לדעתי
אי אפשר
יהיה שלום מבלי
שלא יהיה הסכמה לפחות בין

הערבים: פסקת טל בירושלים

~~מאחורי שיחות~~ סיום שיחה בין מרכז
ירושלים לדעתי בנושא 20.
לאומה לה

1) אשתדל יחד עם ~~ה~~ יהיה
הסתדרות הדרישה לבין
מרכז השטחים הלא יודע לאשר
הפסקת טל.

2) בעקרון שלא יוגלו הבתים
בגין הבנייה, ~~בפרט~~ בין
הדרום שם הבנה ושיח-עלאים

ב) ובמידה כאמור כי הקרקע
הפיסה מ"ר (ב) המשמשת
הינן בבעלות הוועדה המקומית
אתרים לאחסנת רכבים

בכבוד רב

שמואל בהן

הלמן: מרדכי

מדינת ישראל

משרד השיכון
מחוז ירושלים

תאריך: יח' בניסן תשמ"ב

מספר: 11 אפריל 1982

12-04-1982
ירושלים

אל : מבכ"ל משהב"ש

הנדון : התנגדות לת.ב.ע צפון ירושלים

ב - 6.4.82 דנה הועדה המקומית בהתנגדויות שהוגשו :

1. מר דבש בטענה שהתכנית לא הוגשה על גבי מפה של סימון גושים וחלקות. ההתנגדות נדחתה כי מר דבש לא הופיע ולא הציג מסמכים על מעמדו בתחומי התכנית. הנושא יובא לדיון אצל היועה"מ. הכנת תכנית חדשה משמעותה דחייה של מתן תוקף ב - 3 עד 4 חודשים.

2. החברה הכלכלית לירושלים בטענה שתחילה דובר על שטח לתעשיה ואילו בתכנית מופיע שטח בעתיד. יקויים דיון בהשתתפות מהנדס העיר והמחוז עם החברה הכלכלית לפתרון הבעיה.

3. אגודת ותיקי נוה יעקב המבקשים לראות באתר חלק מתאים לבנייה עצמית. הועדה המקומית המליצה למחוזית על 30% מן היחידות בתכנית כצמודי קרקע.

4. מוחמד בורקאן בטענה שהתכנית מנתקת את ביתו הנמצא מחוץ להפקעה. ההתנגדות נתקבלה בהסכמתיבו ונמצא פתרון לגישה מתאימה לביתו של בורקאן.

לידיעתך.

ב ב ר כ ה

שמריהו כהן
מנהל מחוז ירושלים

העתק : מר א. סורוקה - מנהל אגף תכנון והנדסה
מר ל. קוקוש - מנהל מח' תכנית
גב' א. בוזקי - אדריכלית המחוז.

רח' בן־יהודה 23 ת"ד 1462 ירושלים טל' 228263

ירושלים

[redacted]

משרד הבינוי והשיכון-אגף תכנון והנדסה

צפון ירושלים

אומדן כלכלי של פיתוח צמוד ל-8
מבנים בפסגת טל

נערך על ידי מחלקת כלכלה, הנדסית
של משב"ש בסחירי חודש פברואר 1982

.1.04.82

צפון ירושלים

בדיקת כמויות ועלויות של פיתוח צמוד

ל-8 מבנים

כללי

שטח המבנים הוא כ-92.2 דונם ברוטו וכ-91 דונם נטו ומכיל 8 מבנים מתוכננים ל-786 יח"ד.

המבנים היבם, בעלי שיפועים עד 12.5% ממוצע.

שיטת חישוב הכמויות

בהתאם למדיניות המשרד, פיתוח הצמוד כולל חניות פרטיות ודרכי גישה אליהן, קירות תומכים, ביקוז ותאורה, שבילים ומדרכות לחניות, מדרגות וגינון בין מבני מגורים, ז.א. הפיתוח כולל כל העבודות שבתחום מגרשי המגורים ללא מקומות ציבוריים.

לא בילקחו בחשבון כבישים מסביב המבנים שגובלים עם מוסדות ציבור ושטחי מסחר.
בילקחו בחשבון כל כבישי חניות פנימיים וכן חצי כביש מס' 26 במתחם 35,
הגדרות לבתים לאורך החזיתות ההופכים במקרה זה כמעט בכל המקומות לקירות של חצרות פרטיות לדירות צמודי קרקע.
גובה קירות אלה מגיע ל-1.8 מ', גדרות אבן בגובה עד 80 ס"מ בחלק האחורי של הבנינים.
לא בלקחו בחשבון פתוח של שטחי החצרות הפרטיות לדירות התחתונות בעלי יציאה לגן פרטי.

להלן הטבלאות הבאות:

טבלה מס' 1

מס' יח"ד, צפיפויות, שיפועים ושטחים לכל מבנן.

טבלה מס' 2

כמויות ממוצעות עיקריות ליח"ד.

טבלה מס' 3

עלויות והשוואות עם מחירון משהב"ש במחירים של חודש פברואר 1982

2/...

להלן חלוקת המבנים לפי השיפועים מספר יח"ד וצפיפויות;

טבלה מס' 1

שם המתכנן	מס' יח"ד	צפיפות ברוטו	צפיפות נטו	שטח ברוטו ד'	שטח נטו ד'	שיפוע ממוצע %
לייסטרדורף-גולדברג	48	9,4	11,2	5,15	4,30	12,5%
י. לויט	73	9,7	9,7	7,55	7,55	13,5%
א. צאובר	165	7,5	7,5	22,0	22,0	7%
ספקטור עמישר	70	7,8	8,3	9,07	8,50	7,5%
ס. הרשמן	80	9,4	9,4	8,55	8,55	12,5%
ס. הרשמן	68	10,02	10,02	6,78	6,78	11%
ד. רזניק	112	10,09	10,09	11,10	11,0	18%
יסקי ושות'	117	7,8	7,8	22,0	22,0	10%
סה"כ	786	-	-	92,2 ד'	90,78 ד'	12,5%

טבלה מס' 2 : כמויות עיקריות ליח"ד בלבד

שם המתכנן	עב' עפר מ"ק	תכיות + כבישים מ"ר	שטחים מפותחים: שבילים מ"ר	שטחים מפותחים: גינון מ"ר	ס"ה שטח מפותח מ"ר	קירות תומכים מ"ר	קירות חצר פרטית מ"ר	גדרות מ"א
לייסטרדורף גולדברג	11 4	28,54	16,04	5,0	21,04	7,19	2,08	3,85
י. לויט	194	20,55	15,89	21,92	37,81	11,37	1,58	6,43
א. דאובר	248	36,06	22,60	20,00	42,60	8,18	3,33	5,64
ספקטור עמישר	400	30,43	11,78	17,14	28,92	5,28	0,43	5,00
ס. הרשמן 80 יח"ד	73	23,74	26,25	17,50	43,75	9,44	2,62	4,68
ס. הרשמן 68 יח"ד	294	31,91	21,98	12,13	34,11	6,23	037	5,22
ד. רזניק	116	35,71	11,61	8,93	20,54	18,30	-	8,93
יסקי ושות'	108	23,97	20,31	11,77	32,08	11,05	-	5,46
במות ממוצעת	187	29,4	-	-	35,58	10,18	-	5,84

הערות: גובה ממוצע של חפירות 1,7 מ', כשגובה זה בפני עצמו גבוה פי 2 לשיפועים מסוג זה במקומות אחרים דומים.

3% מ"ר

טבלה מס' 3

עלויות ליח"ד והשואות עם מחירון משהב"ש במחירים לפי חודש פברואר 1982.

שם המתכנן	עלות לפי האומדן ש/יח"ד	עלות לפי המחירון ש/יחד'	הפרש %	
ליטרסדורף-גולדברג	51,700.-	40,000.-	+ 29%	±0
י. לוים	54,770.-	42,000.-	+ 30%	±0
א. דאובר	57,650.-	38,150.-	+ 51%	+21%
ספקטור אבישר	59,945.-	38,150.-	+ 57%	+27%
ס. הרשמן 80 יח"ד	47,665.-	38,150.-	+ 25%	±0
ס. הרשמן 68 יח"ד	47,925.-	38,150.-	+ 25,6%	±0
ד. רזניק	82,173.-	52,000.-	+ 58%	28%
א. יסקי רשות'	45,630.-	38,150.-	+ 19,6%	±0
ממוצע	56,260.- ש/יח"ד		+ 37%	+7%

מסקנות:

טבלה מס' 3 מראה עלות גבוהה של פתוח הצמוד לעומת המקובל במשרדנו. ההפרשים נעים בין 30% לבין 57%.

הגורמים העיקריים המשפיעים על הפרשים מסוג זה הם:

א. כמויות ביכרות של עבודות עפר, עבודות אלה מהווים סכומים עד 30% מס"ה עלות הפתוח הצמוד, אך יש לציין שרוב כמויות העפר יועברו למלוי במבנים הבאים, לכן יש להניח שבמבנים הסמוכים תיהיה "הוזלה" של 15% בשל בתון זה.

ב. קירות תומכים מהווים חלק נכבד בתוך העלויות מכיוון שמופיעות כמויות די גבוהות בהשואה עם מבנים אחרים עם טופוגרפיה דומה.
לפי דעתנו יש להגיע לכמות של קירות תומכים עד 5÷6 מ"ר ממוצע ליח"ד במקום 10 מ"ר לפי אומדן זה.

ג. תוספת עלויות בגין קירות לחצרות הפרטיות.

מעבלות ירושלים

מדינת ישראל

משרד השיכון
מחוז ירושלים

תאריך: ו' בטבת תשמ"ג
22 בדצמבר 1982

מספר:

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל
-12- 1982

לכבוד
מר ע. וכסלר
גזבר העיריה
ירושלים

א.ב.,

הנדון: המדבלה העירונית - עדכון תקציב
מכתבך מיום 17 בנובמבר 1982

עד היום הוצאה הדמבה אחת בסך 7.5 מיליון שקל. (הדמבה [illegible]).
כמו כן שלחנו למשרד הראשי הודעה ביצוע לכיסוי המדבלה הישנה בסך 4.5 מיליון שקל הערבה על העבודות לכיסוי מלא ויעוד. כולל תכנון ופיקוח.

לפי מכתבך ההוצאות של העיריה מגיעות ל - 18 מיליון שקל ולפיכך יש לכם תביעות של 6 מיליון שקל נוספים.

אולם, ברצוני להבהיר כי החלטת הממשלה להעברת המדבלה מעזריה התיחסה להכנת אתר חדש בדמתו הנוכחית של האתר הישן כולל שיפורים קלים.

בבדיקה שערכנו אנו נסייע לכם בסעיפים הבאים:

המשך ביצוע הכביש	- 1.5 מ"ש	
קו מים	- 1.0 מ"ש	
ביתן שמירה	- 0.2 מ"ש	
העברת מיכל מים ודלק	- 0.2 מ"ש	
	2.9 מ"ש	
בב"מ	- 0.1 מ"ש	
	3.0 מ"ש	
תכנון ופיקוח 7%	- 0.2 מ"ש	
	3.2 מ"ש ל - 7.82	
עדכון ל - 12.82	- 1.8 מ"ש	
	5.0 מ"ש	

.../...

מדינת ישראל

משרד השיכון
מחוז ירושלים

תאריך:

מספר:

לצערי לא הצלחנו לקבל מכם פירוט של ההוצאות אשר הופיעו בנכתבך מ-25/1/61.

בכבוד רב,

שמריהו כהן
מנהל מחוז ירושלים

העתקים: מר ז. ברקאי - מנהל אגף פרוגרמות
מר י. רייבר - מנהל המחלקה לתברואה
מר ל. קוקוש - מנהל המחלקה הטכנית
מר נ. דביר - מנהל יחידת פרוגרמות
מר ג. הרכפלד - ראש צוות הקמה
מר ד. עובדיה - מנהל פרוייקט