



ה' סיון תשס"ז  
15.5.1967  
מס'.....

לכבוד  
מר עובד בן-עמי  
בנתניה

לכבוד  
מר פיליפ קלוצניק,  
פרק-פורסט, אלינוי,  
ארצות הברית

ג. היוזמים יתחייבו להשקיע כ-400,000 ל"י בתכנון העיר, מדידות, תכנית אב, תכניות בנוי, הכנת תכניות סים, ביוב, מעול, כבישים, חשמל ותכנון הנמל.

ד. אחרי אשור התכנית יתחייבו היוזמים לגייס הון להשקעות יסוד בבצוע התכנית של כ-10 מליון ל"י (במסבוע זר ובמסבוע ישראלי) ולספור את הנסיון והידיעה הדרושה לבניית העיר, ולגרום לבנייתם של שמונת אלפים יחידות דיור לפחות, ולפתח את כל שדות היסוד: כבישים, סים, מעול, חשמל, גנים, מגרשים ומוסדות צבוריים בארבעה שלבים של חמש שנים כל אחד.

ה. סיד עם אשור תכנית האב כאמור, תחכיר הממשלה ליוזמים לפי בחירתם את השטח הנ"ל בארבעה שלבים. בכל שלב תרשם חכירה על 10,000 דונם. היוזמים יתחייבו, סיד עם רשום החכירה בשמם, להתחיל בפעולות פתוח השטח ולהקים 1000 יחידות דיור תוך תקופה הראשונה של חמש שנים סיום אשור תכנית האב.

ו. הקיטו היוזמים 1000 יחידות דיור כאמור תוך תקופה זו של חמש שנים, תחכיר הממשלה ליוזמים, לפי בחירתם, שטח נוסף של 10,000 דונם.

ז. הקיטו היוזמים בשלב שני 1500 יחידות דיור נוספות, תחכיר הממשלה ליוזמים לפי בחירתם, שטח נוסף של 10,000 דונם אף אם היה זה לפנ תקופת חמש-השנים השניה. בשני השלבים הנוספים של חמש שנים כל אחד יקיטו היוזמים 5500 יחידות דיור נוספות לפחות.

ח. והיה אם היוזמים לא יפתחו את השטח ולא יקיטו עליו את יחידות הדיור כפי שהתחייבו לעיל, תהיה הממשלה רשאית לבטל את זכותם של היוזמים לחכירת יתרת הקרקע, והיוזמים יהיו זכאים לקבל בחכירה סן השטח האמור אך חלק יחסי לפתוח ולמספר יחידות הדיור. ברם אם היוזמים יגייסו הון-השקעה (כאמור להלן) ויגרמו להקמת נמל-עמוק-סים בואדי סוכריר, לא יהיו עוד חייבים בהשקעות פתוח והקמת יחידות דיור וסעיף זה לא יחול עליהם;

ט. התנאים להקמת נמל עמוק סים הם:

1) 60% מההון הישראלי ומן ההון במסבוע חוץ שיהיה דרוש להקמת הנמל יסצאו היוזמים בצורה של הלואות לזמן ארוך, 20 - 15 שנה וברבית של 5%-6%; הממשלה מצדה תשתתף ב-40% סן ההשקעה בנמל, ותערוב לסלוק הקרן והרבית ע"ח הון ההלואות שיסצאו היוזמים.

2) תכנית הנמל תהיה טעונה אשור של הרשויות המוסמכות של הממשלה. הקמת הנמל והעבודות הקשורות בכך תבוצענה בצורה ובאופן כפי שתקבע הממשלה. הממשלה תהא פטורה מלקבל את הצעתם של היוזמים להקמת הנמל אם עד לאשור ההצעה תחליט הממשלה להקים נמל-עמוק-סים במקום אחר מחוץ לואדי סוכריר.

י. ערך הדונם ברוטו הוערך ונקבע לסן של חמשים דולר של ארצות הברית. במקרה והיוזמים יקבלו חכירה כאמור - ישלמו לממשלה דמי חכירה בשעור 2% לשנה רק על השטחים שהוחכרו למעשה.

יא. היוזמים יהיו רשאים לרכוש בבעלות מלאה את השטחים שהוחכרו להם בתנאי שישלמו לממשלה את ערכם הסלא כפי הנזכר בסעיף י' הנ"ל.

יב. הממשלה תהיה רשאית להחזיק בעצמה 30% סן השטח הנדון בהנאי שהחלקות המוחזקות על-ידיה תחולקנה בשוה על פני כל השטח המוקצה כאמור, ובתנאי נוסף שהממשלה תשא בהוצאות הפתוח לגבי השטח המוחזק על-ידיה.

יג. תכנית היוזמים תהיה מפעל מאושר בסובן החוק לעדוד השקעות הון תשי"כפי שיתוקן מזמן לזמן והיוזמים יהנו מכל ההקלות האפשריות לפי חוק זה כפי שיתוקן כאמור.

אני מתכבד להודיעכם כי הממשלה מקדמת בברכה ותראה בעין יפה את בצועה של התכנית הנ"ל על-ידכם, והיא תושיט לכם את מלוא עזרתה בהקמת עיר הדרום.

אני מאשר גם כן את הסכמתי העקרונית לתנאיה הנ"ל, והיה אם תודיעו לי תוך זמן מתקבל על הדעת על נכוונתכם למסש את הצעותיכם ולהתחיל בבצועה של התכנית הנ"ל, אביא את תכניתכם לאשור סופי של הממשלה, ובהתאם להחלטתה של הממשלה ייערך חוזה בין הממשלה לבין היוזמים בתנאים הנ"ל או בתקוניו שיוסכם עליכם.

לכבוד רב,

לוי אשכל  
שר האוצר

הריני מתיחס להצעתכם בדבר תכנית עיר הדרום לפי הפרטים כדלקמן:

1. הנחות יסוד

א. בתכנית הממשלה לפיזור האוכלוסיה יש להקים מרכז עירוני בדרום הארץ.

ב. השטח המתאים ביותר לתכלית זו הוא השטח המשתרע בין העיר העתיקה אשוד ושפת הים (כולל את המקום הידוע כ"ואדי סוכריר") ועד בואך חולות יבנה בצפון.

ג. יתרונות מיקומו של המרכז העירוני בסביבה זו הם כדלקמן:

1) הבחינה הגאוגרפית: רחוק הסקום ממרכזים עירוניים אחרים בישראל ומגבולות יבשתיים של המדינה.

2) הבחינה הבטחונית: פזור האוכלוסיה ורכוז תושבים בחלק הבלתי מאוכלס של הארץ ובגבולות הדרום.

3) הבחינה הדטוגרפית: יצירת מרכז עירוני בדרום הארץ.

4) מבחינה אקלימית: המקום מתאים לישוב אוכלוסיה עירונית.

5) התאמת המקום להקמת נמל עמוק סים יישרת את דרומה של ישראל (מחצבים, נפט, הדרים וכו').

6) אפשרות להקמת מרכז תעשייה כבדה ותעשייה כימית.

7) הצורך בהקמת מרכז תרבותי ואזרחי לתושבי דרום הארץ.

2. התכנית

א. הרעיון הוא לבצע תכנית פתוח לישוב עבור אוכלוסיה של 100,000 - 150,000 נפש תוך תקופה של 20 שנה.

ב. היסוד המונח בבצוע הוא, כי היוזמים על חשבונם יארגנו, יתכננו ויגרמו שיבצעו שרותי יסוד: הספקת סים, חשמל, כבישים, גנים, ביוב, סדרכות, מעול, בתי חולים, מוסדות חנוך, מרכז סכחרי ותעשיתי, בתי סלון, בתי כנסת, מגרשי ספורט ובנייני צבור אחרים. הוצאות אלה יהוו השקעות בפיתוח העיר של היוזמים עצמם או של משקיעים אחרים בעידודם.

3. עזרת הממשלה:

יוזמי התכנית יקבלו את מלוא עזרתה ועדודה של הממשלה בבצוע תכניתם, ותתן למרכז העירוני הנדון זכויות עדיפות כמו באזורי פתוח.

א. הממשלה תסכים לסלילת כביש-חוף סתל-אכיב לאשוד על חשבון היוזמים לפי שיטת היטל דרכים, או לפי שיטה אחרת אשר יוסכם עליה.

ב. מפעלים תעשיתיים יהנו מתנאי עדיפות כנאזורי הפתוח.

ג. הממשלה תפתח מוסדות משלה לשרות האוכלוסיה (דאר, סכס, תחנת רכבת, משרדים מחוזיים וכו') בשלבים המוקדמים של פתוח העיר.

4. התנאים

א. הממשלה תקצה ליוזמים שטח של לפחות 40,000 דונם אדמה בלתי חקלאית, בלתי מיושבת ובלתי ספוחת בחוף אשוד לתקופה של 199 שנה. שטח זה יכלול את סוצא ואדי סוכריר.

ב. היוזמים יתכננו על חשבונם תכנית אב לעיר תוך 13 חדש סיום חתימת ההסכם. תכנית זו תהא טעונה אשור של הרשויות המוסמכות ומשתאשר ע"י הממשלה תהיה לתכנית מחייבת שתחול על כל שטח העיר.