

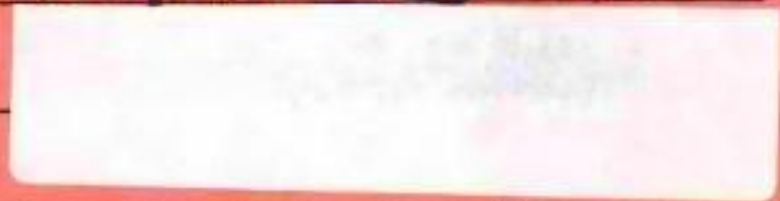
מדינת ישראל

משרדי הממשלה

מס. 411

משרד התיירות

גבעת פולק התיירות



1994

מדינת ישראל
ארכיון המדינה

גל

מדינת ישראל
משרדי הממשלה

19256/8

מחלקה

שם תיק: לשכת השר עוזי ברעם - תוכניות פיתוח התיירות
 מזהה פנימי: **גל-19256/8**
 מזהה פריט: 0006slb
 כתובת: 2-113-8-1-6
 תאריך הדפסה: 15/01/2018



דף מס' 6 :
תאריך שליפה : 03-04-94

מ ע ר ך ה ח ל ס ו ת
ד ו ך 08

מנהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

פרוטוקול משיבת הועדה המשותפת מס"י - תיירות.

מתאריך : 21-03-94

1-2910-4-32088 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : כללי - תכניות לפיתוח התיירות בירושלים.

מועד ההחלטה: 21-03-94 מועד הביצוע: 22-03-94 מצב החלטה: בספול

אח' לביצוע: אגף עירוני - עמוס יוסף מחוז י-ם תיק:

רשם: אסמכתא: כן נקלטה ב: 07-03-94

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 15-03-94 עדיפות: שגרת

משרד התיירות בפנייתם מיום 8.2.94, מציעים לקיים דיון בתכניות לפיתוח התיירות בירושלים תוך הצגת מסקנות והמלצות (בחוברת שתחולק) של ועדת היגוי לפיתוח התיירות בירושלים, משותפת למשרד התיירות, לרשות לפיתוח ירושלים ועיריית ירושלים.

לדיון יוזמנו ע"י משרד התיירות - מהנדסת העיר, מר אבי ברוק מהרשות לפיתוח ירושלים ומר מ. ריגל.

לדיון והחלטה.

מר ע. וכסלר מנכ"ל הרשות לפיתוח ירושלים נתן סקירה בנושא.

הוצע: 1. לשווק מגרשים כאשר אין תב"ע, כשהכנתה תוטל על היזם.

2. לאתר מס' מגרשים ששיווקם יהיה על בסיס פרמטרים, כגון: מלון תיקני, מס' חדרים וכיוצ"ב.

3. בחירת מס' מגרשים והוצאתם למכרז עפ"י פרוגרמה תכנונית.

מוצע לתת בשלב זה עדיפות בטיפול באתרים - חוות החר, רמת רחל, ומחנה אלנבי - הכוללים כ-2000 חדרי מלון. עפ"י פרוגרמה הרל"י ומשרד התיירות - כאשר בקשתו היא שתינתן הרשאה לתכנון וביצוע להרל"י ולאחר מכן שיווק המגרשים במכרזים.

החלטת הועדה מיום 21.3.94:

1. רמת רחל - הנושא יועבר לטיפול הועדה החקלאית.

2. חוות החר - המחוז יבדוק האם אכן מדובר על 2 בתי המלון. מס"י יאיץ הטיפול בנושא.

3. ניצב"א - מסוף אוטובוסים כשעליו מלון - בכפוף לקבל המלצת משרד התיירות ובדיקת המחוז, כולל התייחסות לנושא התכנון, הועדה רואה הנושא בחיוב -



- המשך החלטה 2910-4-32088-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא יובא לדיון בהנהלה.

4. מלון ליד בית הלוחם - הרל"י יעבירו התוכנית למחוז, לאור מכן תבדק האפשרות ליציאה למרכז.

5. עומריה - הועדה רואה הנושא בחיוב, תיבדק האפשרות ליציאה למרכז.

6. בית שלום - יזורז הטיפול להוצאה ומכרז.

=====

אר חלוט

מ ע ר ך ה ח ל ט ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

ד ו ם 08



דף מס' 1 :

תאריך שליפה : 03-04-94

פרוטוקול משיבת הועדה המשותפת ממ"י - תיירות:

תאריך : 21-03-94

משרד י.ת.ת.	
כח השם	
מס' 13-04-1994	
תאריך	מיקום

מ. ורדי, מ. גת, א. קרון, מ. טילקין, עו"ד מ. גילאי, עו"ד י. שוהם, ש. אדומי, ח. שחורי, ע. יוסף - ממ"י.

א. גונן, ג. שנר, ע. בן יהודה, עו"ד ע. קדמי, ר. אקראי, מ. ריגל, ח. איפרגן, ג. שמיר - משרד התיירות.

ע. וכסלר, א. ברוק - הרל"י.

א. אראל - מנכ"ל חפח"א,

י. אבן - משרד האוצר.

עו"ד א. ציון, א. לבל - לנושא מס' 13.

תיק 301
לשכת המנהל

הנושאים שנדונו:

1. כללי - תכניות לפיתוח התיירות בירושלים.
2. אילת - מגרש 120 - זיו חן - הארכת מועדים.
3. אילת - מגרש 121 - חב' אביטל - הארכת מועדים.
4. אילת - מלון צופיה - מגרש 122 - הארכת מועדים.
5. אילת - חוות היען - עופר הררי - בקשה להארכת הרשאה זמנית.
6. אילת - פארק מרכזי - מלכת שבא - אטרקציה - בקשה להקצאה.
7. עין בוקק - מגרש 3.4.1 - א. לוי מלונות - בקשה לשינוי תכנון.
8. עין גדי - הקמת מלון בריאות - קיבוץ עין גדי - בקשה להרשאה לתכנון.
9. עין גדי - הקמת כפר נופש - קיבוץ עין גדי - בקשה להרשאה לתכנון.
10. ציר ערד מצדה - כפר הנוקדים, בקעת הקנאים - הארכת הרשאה לתכנון.
11. מצפה רמון - כפר נופש "דולומיט" - בקשת הרשאה לתכנון - ערעור.
12. קצרין - מוטל איתן - בקשה להקצאה בפטור ממכרז - ערעור.
13. ליד צפת - כפר נופש, חוות בת יער - ערעור.
14. בית שמש - "כפרית האקליפטוס" - מ. וענונו - בקשת הרשאה לתכנון.
15. מצפה משואה - מיזם תיירותי ביער.
16. קיבוץ הראל - מצפה הראל - מיזם תיירותי ביער.
17. קיבוץ נחשון - פרויקט תיירותי - גולף.
18. בית שאן - מרכז תיירות - הצעה להמשך טיפול.

רשם: עמוס יוסף



דף מס' : 1
תאריך שליפה : 03-04-94

מ ע ר ך ה ח ל ט ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

1-20291-0-2910 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : אילת - מגרש 120 - זיו חן - הארכת מועדים.

מועד החלטה: 18-03-90 מועד הביצוע: 01-02-93 מצב החלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - אורה סידים מחוז ב'ש תיק:

רשם: אגף עירוני - אורה סידים אסמכתא: כן נקלטה ב: 19-03-90

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 01-02-93 עדיפות: שגרת

הועדה המשותפת החליטה להקצות את המגרש 121 לחברת אביטל נכסים בע"מ לצורך הקמת מלונית בגודל כ-50 יחידות. בדיקת אפשרויות מיצוי זכויות הבניה הקבועות בת.ב.ע. ע"י חיזמים, העלתה שבשל ההגבלות לקוי בנין והגובה אין אפשרות לנצל את מלוא זכויות הבניה ולתכנן את הפרויקט באופן סביר. הבעיות הנ"ל מוצגות גרפית בתרשימים הרצ"ב.

בתאום עם החברה לפיתוח חוף אילת הוצע לאחד את המגרשים 120 הצמוד ל-121 דבר שיאפשר למצות את זכויות הבניה של שני המגרשים ולתכנן פרויקט פונקציונלי. חיזמים מעוניינים להגדיל את היקף הפרויקט בהתאם לזכויות הבניה של שני המגרשים ולהקים מלונות של כ-100-90 יחידות.

הועדה מתבקשת לדון בנושא ולאפשר לחב' אביטל קבלת מגרש 120 ללא מכרז.

החלטת הועדה:

הועדה אינה מאשרת את הבקשה.

ד ו ו ח

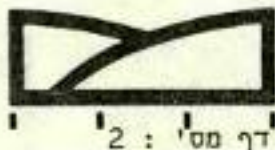
המדווח: אגף עירוני - אורה סידים ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 26-06-90

בעקבות החלטת הועדה מיום 8.5.90, רצ"ל חוות דעת היועמ"ש במשרד התיירות, מיום 18.6.90.

החלטת הועדה מיום 17.7.90:

הועדה מאשרת הקצאת הקרקע בהתאם לתנאים המפורטים להלן:

1. לחתום על הסכם ולהמציא את הסכום הנדרש תוך 30 יום מחמצאת שובר תשלום לידיו.
2. מחיר המגרש יהיה בהתאם לשומה החדשה מעודכנת שתקבע ע"י השמאי הממשלתי ללא זכות ערעור.
3. דמי הפיתוח יהיו צמודים כחוק.



דף מס' 2 :

- המשך החלטה 2910-0-20291-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

ד ו ו ח

המדווח: מחוז הדרום - מנהל המחוז ס.הדווח: בספול מ.הדווח: 20-12-90

העיסקה תובא לביטול בישיבת עיסקות ב-23.12.90 מאחר והיזם לא שילם ד"ח והוצאות פיתוח כאמור בהחלטה מיום 17.7.90.

ד ו ו ח

המדווח: מחוז הדרום - מנהל המחוז ס.הדווח: בספול מ.הדווח: 05-01-91

בתאריך 15.9.91 זכתה חברת מלוונות זיו חן בע"מ בהקצאת המגרש. היזמים שילמו את דמי הכירה, הסדירו את הוצאות הפיתוח, וחתמו על גבי הסכם פיתוח.

תיק העיסקה נשלח לוועדה לקרקע עירונית לאישור בעניין "הזרים".

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - אורה סידים ס.הדווח: בספול מ.הדווח: 22-12-92

הפח"א בפנייתם מיום 15.12.92 (מצ"ב); מציינים כי הינם פועלים להגשת שינוי תכנית מתאר לכל האזור הכולל את רצועת המגרשים הצפוניים ובתוכם מגרש 120.

אי לכך הינם מבקשים להאריך את לוח הזמנים ליזמים.

הנושא בכללותו יוצג ע"י מנכ"ל הפח"א.

לדיון והחלטה.

החלטת הוועדה מיום 27.1.93:

מאשרים ארכה לתקופה של 6 חודשים, שאר המועדים בהסכם הפיתוח ישתנו בהתאמה. (בהתאם ללו"ז שנקבע בדו"ח הוועדה לבדיקת לוח הזמנים לביצוע פרויקטים תיירותיים, שאושר היום).

להסרת ספק, אין לראות בהחלטת הוועדה המשותפת משום אישור הקצאת קרקע או התחייבות הקצאה.

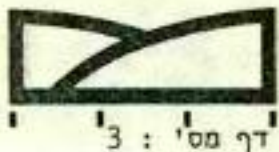
ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בספול מ.הדווח: 20-01-94

משרד התיירות בפנייתם מיום 17.1.94 מבקשים לדון בבקשת היזמים לקבל ארכה של לוח הזמנים לביצוע התכנית. הארכה מבוקשת בשל הטיפול הממושך ע"י מוסדות התכנון בשינוי התב"ע למגרשים 120 - 122.

התב"ע נדונה לאחרונה ע"י הוועדה המחוזית וזו החליטה לא לאשרה בנימוק שהינה כלולה בתב"ע נרחבת יותר של החוף הצפוני. החלטה זו תגרום לעיכוב ממושך בפיתוח המגרשים.

מצ"ב פניית היזמים מיום 10.1.94, המסבירה המצב בנדון.



- המשך החלטה 2910-0-20291-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

מהתייחסות המחוז מיום 19.1.94 עולה כי:-

הפח"א הגישה שינוי לתכנון המגדיל את גבולות המגרשים ואחוזי הבניה, טרם נקבע סטטוס לתוכנית.

המחוז ממליץ להאריך ליזמים את המועד להגשת תוכניות בחצי שנה. לדיון והחלטה.

מנכ"ל הפח"א מדווח כי קיימות בעיות תכנוניות, וכרגע התוכנית בועדה המחוזית.

עמדתו הינה שנכון הדבר לתת לחברה אורכה בגלל הענין התכנוני.

בנוסף הינו מציין כי היזמים/בעלים כיום הינם אותם היזמים שזכו במכרז.

החלטת הועדה מיום 21.3.94:

לאור העובדה שהחברה זכתה במגרש במכרז בתאריך 9/91 ולאור הסברי מנהל הפח"א שהשינויים בתוכניות היו הכרחיים, מאשרים אליכה של 9 חודשים להגשת תוכניות.

החברה תפקיד ערבות של \$ 100,000 לצורך עמידה בלוח זמנים.

אישור הועדה הינו בתנאי שהחברה תאשר: 1. שידוע לה שאורכה זו הינה אחרונה. 2. שהינה מתחייבת לבנות עפ"י התב"ע שהיתה תקפה בזמן המכרז או לפי התוכנית החדשה.

במידה והחברה לא תעמוד באורכה או בתנאים הנ"ל תחולט הערבות.

=====

מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל



דף מס' 1 :
תאריך שליפה : 03-04-94

מ ע ר ך ה ח ל ס ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

1-24564-1-2910 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : בית שאן-מרכז תיירות-הצעה להמשך טיפול.

מועד ההחלטה: 11-11-91 מועד הביצוע: 15-11-91

מצב ההחלטה: לא בוצע

מחוז צפון תיק:

מנהל המחוז אח' לביצוע: מחוז הצפון-

אסמכתא: כן נקלטה ב: 29-10-91

רשם: אגף עירוני - אורה סידים

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 15-11-91 עדיפות: שגרת

החברה הכלכלית לבין שאן (הרשומה ברשם החברות ח.פ. 9-151524-51) פנתה למינהל בבקשה לתת לה הרשאה לתכנון ופיתוח לגבי שטח מרכז התיירות בבית שאן, עפ"י תוכנית מפורטת מס' 7306 שאושרה להפקדה ב-6.3.91. המטכנן הינו אריה רחמימוב - אדריכלים ומתכנני ערים. עפ"י טבלת השטחים במפה שתוצג בפני חברי הוועדה ע"י נציג ממ"י ניתן לבנות את השימושים הבאים:

שטח במ"ר

יעוד

55,939 מ"ר

שטח לשימוש קרקע מעורב (מרכז תיירות) - מגרשים 19-1

20,091 מ"ר

שטח למגורים ושרותי אירוח מגרשים 16-1

76,030 מ"ר

סה"כ

יתרת השטח בגודל של 206,608 מ"ר מיועדת לבנייני ציבור, מגרש לתחבורה, שפ"צ, מדרחוב, טיילת, חניות מעברים ציבוריים וכדומה. עפ"י דיווח של המועצה המקומית בית שאן, החלה החברה הכלכלית לבית שאן לפתח את חשדרה הראשית, כמו כן החלה בביצוע תשתיות של מים וביוב לאתר. הנהלת המינהל בישיבתה כועדת עסקות, דנה בנושא בישיבתה ביום 6.10.91 והחליטה להוריד את הנושא מסדר היום עד-לאחר קבלת החלטת הוועדה המשותפת.

לדיון והחלטה.

החלטת הוועדה:

משרד התיירות אינו מתנגד עקרונית כי החברה הכלכלית תקבל הרשאה לתכנון ופיתוח.

הנושא יוחזר לדיון בהנהלת המינהל. עד לקיום הדיון המחוז יבהיר עם נציגי החברה מאיזה מימון הם עתידיים לתכנן ולפתח את הקרקע ובאיזו שיטה הם רוצים לעבוד (קוסט+או פיקסט פרייס).

מצ"ב פניית משרד התיירות מיום 20.3.94 הסוקרת את הנושא וכן הצעותיהם לטיפול בו.

החלטת הוועדה מיום 21.3.94:

הנושא יועלה לדיון בישיבה הבאה.

מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל



מ ע ר ך ה ח ל ט ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

דף מס' : 1
תאריך שליפה : 03-04-94

2910-8-16939-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : אילת - מגרש 121 - חב' אביטל - הארכת מועדים.

מועד ההחלטה: 27-12-88 מועד הביצוע: 01-02-93 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - אורה סידים מחוז ב'ש תיק:

רשם: אגף עירוני - אורה סידים אסמכתא: כן נקלטה ב: 28-12-88

מס' תזכורת: 0 תדירות : 2 שבועות מועד התזכור: 01-02-93 עדיפות: שגרת

מדובר בהקצאת מגרש בשטח של 1,600 מ"ר לחב' מלון "השחם" להקמת מלונית
בהיקף של 50 יחידות (200 מיסות).

לפי דברי נציג משרד התיירות, נבדקה חב' מלון השחם בע"מ (ביסוד), ובעלות
ה"ח א. לוי, א. גולדברג וז. גרינברג ויש לה יכולת פיננסית לחקים את בית
המלון. כמו כן נערך סקר כדאיות כללי ונמצא, כי הפרויקט כדאי. הקמת בית
המלון אושרה ע"י ועדת ההשקעות של משרד התיירות.
משרד התיירות ממליץ להקצות את המגרש ללא מכרז.

החלטה:

1. על דעת כל חברי הועדה, ממליצים להקצות את מגרש 120, ללא מכרז לחברה
הנ"ל.
2. העיסקה תובא לאישור רק לאחר שתוקם החברה ובעלות הנ"ל.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - אורה סידים ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 24-01-90

בתאריך 27.12.88 אישרה הועדה המשותפת הקצאת המגרש הנ"ל לחב' שחם.
למרות ארכה שניתנה - לא עמדו היזמים בלוח זמנים.
החב' לפיתוח חוף אילת וכן המינהל במחוז הדרום - הפסיק את המגעים עם היזם,
בכל הקשור בחתימה על הסכמים. היזם טרם שילם למינהל ולחב' כספים.
משרד התיירות ממליץ לשווק את המגרש במכרז פומבי.

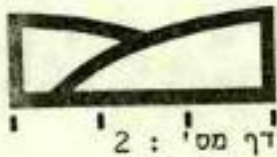
החלטת הועדה מיום 24.1.90:

1. הועדה מאשרת פרסום מכרז פומבי לגבי מגרש 120.
2. המחוז יודיע ליזם כי תוקף המלצת הועדה פג בתאריך 26.9.89 וכי המו"מ
ביננו נגמר והועדה תהיה רשאית וחופשית להקצות את המגרש בהתאם לנוהלי
המינהל.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - אורה סידים ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 08-05-90

משרד התיירות פנה לוועדה בבקשה לדון בבקשת מר מקס ראובן מאילת, המבקש
לבנות על מגרש 120 באילת מלון "גלאט כשר".



- המשך החלטה 2910-8-16939-1 - הנהלה מצומצמת עם תמי'ת

שטח המגרש - 1,600 מ"ר, 150% בניה.

מהות הפרויקט - מלון מסוג מלוניית בהיקף של 90 יחידות עבור אוכלוסיה דתית.

החלטת הועדה מיום 8.5.90:

לאחר תוצאות בדיקת היועץ המשפטי של משרד התיירות - יובא הנושא לדיון נוסף.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - אורה סידים ס.הדווח: בטפול ס.הדווח: 17-07-90

בעקבות החלטת הועדה מיום 8.5.90, רצ"ל חוות דעת היועמ"ש במשרד התיירות מיום 18.6.90.

החלטת הועדה מיום 17.7.90:

הועדה מאשרת הקצאת הקרקע בהתאם לתנאים המפורטים להלן:

1. ערך הקרקע יהיה בהתאם להערכה מעודכנת של השמאי הממשלתי, ללא זכות ערעור מצד היזם.

2. תשלום בגין הקרקע - תוך 30 יום מיום אישור העיסקה.

3. הוצאות פיתוח יעודכנו ויוצמדו כחוק ויוסדרו עם החברה לפתוח חוף אילת, תוך 30 יום מיום אישור העיסקה.

4. חתימת חוזה פיתוח עם המינהל - בתוך 30 יום מיום אישור העיסקה.

במידה והיזם לא יעמוד בכל אחד מהתנאים הנ"ל מתבקש המחוז לבטל את העיסקה.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בטפול ס.הדווח: 10-12-90

הועדה המשותפת דנה בישיבתה מיום 18.3.90 בבקשת חברת אביטל נכסים בע"מ להקצות לה את מגרש 120, לצורך הרחבת הפרויקט שהיא מתכננת על מגרש 121 מ-50 ל-100 חדרים. איחוד המגרשים יסייע לחברה לנצל ביתר יעילות את זכויות הבניה.

הועדה לא אישרה את הבקשה שכן בעת הדיון התנהל בירור משפטי בדבר זכאותה של חברת השחם (בבעלות א. לוי) על מגרש 120.

מאחר ולאחרונה הודיעה חברת השחם באמצעות עו"ד גולדברג במכתבה מיום 26.11.90 על כך שהיא מותרת על המגרש 120, מגרש זה זמין לשווק.

במקביל פנתה חב' אביטל במכתבה מיום 14.11.90 לוועדה בבקשה לאשר לה קבלת מגרש 120.

לדיון והחלטה.



דף מס' 3

- המשך החלטה 2910-8-16939-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - אורה סידים ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 19-12-90
 החלטת הועדה מיום 19.12.90

המגרש יוצא למכרז פומבי, תנאי לחשתתפות במכרז: מוסלצי משרד התיירות.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - אורה סידים ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 22-12-92

הפח"א בפנייתם מיום 15.12.92 (מצ"ב), מציינים כי הינם פועלים להגשת שינוי תכנית מתאר לכלל האיזור הכולל את רצועת המגרשים הצפוניים ובתוכם מגרש 121.

אי לכך הינם מבקשים להאריך את לוח הזמנים ליזמים.

הנושא בכללותו יוצג ע"י מנכ"ל הפח"א.

לדיון והחלטה.

החלטת הועדה מיום 27.1.93

מאשרים ארכה לתקופה של 6 חודשים, שאר המועדים בחסכם הפיתוח ישתנו בהתאמה, (בהתאם ללו"ז שנקבע בדו"ח הועדה לבדיקת לוח הזמנים לביצוע פרויקטים תיירותיים, שאושר היום).

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 20-01-94

משרד התיירות בפנייתם מיום 17.1.94 מבקשים לדון בבקשת היזמים לקבל ארכה של לוח הזמנים לביצוע התוכנית, הארכה מבוקשת בשל הטיפול הממושך ע"י מוסדות התכנון בשינוי התב"ע למגרשים 120 - 122.

התב"ע נדונה לאחרונה ע"י הועדה מחוזית וזו החליטה לא לאשרה בנימוק שהינה כלולה בתב"ע נרחבת יותר של החוף הצפוני. החלטה זו תגרום לעיכוב ממושך בפיתוח המגרשים.

מצ"ב פניית היזמים מיום 10.1.94, המסבירה המצב בנדון.

מהתייחסות המחוז מיום 19.1.94 עולה כי:-

הפח"א הגישה שינוי לתכנון המגדיל את גבולות המגרשים ואחוזי הבניה, טרם נקבע סטטוס לתוכנית.

המחוז ממליץ להאריך ליזמים את המועד להגשת תוכניות בחצי שנה.

לדיון והחלטה.



דף מס' 4 :

- המשך החלטה 2910-8-16939-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

החלטת הוועדה מיום 21.3.94:

לאור הסברי מנכ"ל הפח"א שהשינויים בתוכניות היו הכרחיים, מאשרים אורכה של 9 חודשים להגשת תוכניות וזאת בתנאים:

1. תשלום הפרשי ערך קרקע.
2. שידוע לחברה שאורכה זו הינה אחרונה.
3. שהחברה מתחייבת לבנות עפ"י התב"ע שהיתה תקפה בזמנו או לפי התוכנית החדשה.

=====



דף מס' 1 :
תאריך שליפה : 03-04-94

מ ע ר ך ה ח ל ס ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

2910-1-00017-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : אילת - מלון צופיה - מגרש 122 - הארכת מועדים.

מועד ההחלטה: 06-07-81 מועד הביצוע: 01-02-93 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - אורה סידים מחוז ב'ש תיק:

רשם: אסמכתא: כן נקלטה ב: 09-02-82

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 01-02-93 עדיפות: שגרת

החלטה : א. שובל : מציג בקשת היזום להקים מלון משפחתי בן 30-40 חדר בדרגה בין 2* ל-3*, על מגרש מס' 122 בחוף הצפוני של אילת. מאשרים הקצאה של פסור ממכרז. בהמלצת מינהל התיירות.

המדווח: אגף עירוני - אורה סידים ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 22-12-92

הפח"א בפנייתו מיום 15.12.92 (מצ"ב), מציינים כי הינם פועלים להגשת שינוי תכנית מתאר לכלל האיזור הכולל את רצועת המגרשים הצפוניים ובתוכם מגרש 122.

אי לכך הינם מבקשים להאריך את לוח הזמנים ליזמים.

הנושא בכללותו יוצג ע"י מנכ"ל הפח"א.

משרד התיירות בפנייתם מיום 15.12.92 (מצ"ב) מבקשים גם כן להאריך את לוח הזמנים ליזום.

לדיון והחלטה.

החלטת הועדה מיום 27.1.93:

מאשרים ארכה לתקופה של 6 חודשים, שאר המועדים בהסכם הפיתוח ישתנו בהתאמה. (בהתאם ללו"ז שנקבע בדו"ח הועדה לבדיקת לוח הזמנים לביצוע פרויקטים תיירותיים, שאושר היום).

להסרת ספק, אין לראות בהחלטת הועדה המשותפת משום אישור הקצאת קרקע או התחייבות הקצאה.

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 20-01-94

משרד התיירות בפנייתם מיום 17.1.94 מבקשים לדון בבקשת היזמים לקבל ארכה של לוח הזמנים לביצוע התכנית. הארכה מבוקשת בשל הטיפול הממושך ע"י מוסדות התכנון בשינוי התב"ע למגרשים 120 - 122.

התב"ע נדונה לאורונה ע"י הועדה המחוזית וזו החליטה לא לאשרה בנימוק שחינה



דף מס' 2 :

- המשך החלטה 2910-1-00017-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

כלולה בתב"ע נרחבת יותר של החוף הצפוני. החלטה זו תגרום לעיכוב ממושך בפיתוח המגרשים.

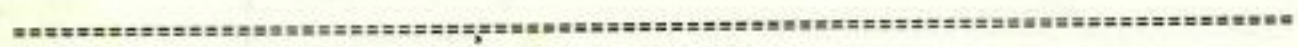
מהתייחסות המחוז מיום 19.1.94 עולה כי:-

הפח"א הגישה שינוי לתכנון המגדיל את גבולות המגרשים ואחוזי הבניה, טרם נקבע סטטוס לתוכנית.

המחוז ממליץ להאריך ליזמים את המועד להגשת תוכניות בחצי שנה. לדיון והחלטה.

החלטת הועדה מיום 21.3.94:

לאור העובדה שמנכ"ל הפח"א הבהיר שניתן היה לבנות ללא קשר לשינוי תב"ע ולאור העובדה שמדובר בנושא שמתגלגל כבר משנת 1980, מבטלת הועדה את ההחלטה בדבר החקצאה לחברה.





דף מס': 1
תאריך שליפה: 03-04-94

מ ע ר ך ה ח ל ס ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

2910-1-24561-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא: אילת - חוות היען עופר הררי - בקשה להארכת הרשאה זמנית.

מועד ההחלטה: 11-11-91 מועד הביצוע: 15-11-91 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: מחוז הדרום - מנהל המחוז מחוז ב'ש תיק:

רשם: אגף עירוני - אורה סידיס אסמכתא: כן נקלטה ב: 29-10-91

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 15-11-91 עדיפות: שגרת

בתחילת 1988 אושר ליזמים ע"י הועדה המשותפת שימוש חורג (עקב בעיות תכנוניות) לתקופה של 5 שנים, בשטח של כ-13 דונם בנחל שלמה וזאת לצורך חוות יענים, ללא בניית קבע.
היזם הקים את חוות היענים וכן נמצאת במקום מסעדה ומתקן לסנפלינג.
בתאריך 25.6.91 פנה ראש העיר אילת למינהל, בבקשה לאשר ליזם הקצאת השטח ללא מכרז וזאת מאחר ש"היזמים הוכיחו את יכולתם ופיתחו נקודת משיכה תיירותית מיוחדת אך אפשרותם להמשיך ולפתח האתר בחתאם לפוטנציאל הרב הגלום בו נפגמת, זאת כל עוד לא הוסדרה הקצאת הקרקע הנדרשת לקבלת מעמד של מפעל "מאושר".
עמדת מחוז ממ"י - מאחר ושטח החוף הדרומי באילת נמצא בשלבי תכנון ולאור עמדת המינהל בבג"צ ברגר, מציע המחוז לא להענות לבקשה.

לדיון והחלטה.

מר גרשון שמיר מעלה הצעה כי עיריית אילת תתכנן תכנון מפורט של השטח.

החלטת הועדה:

הועדה ממליצה בפני הועדה לפטור ממכרז לתת ליזם הרשאה לתכנון עפ"י הפרוגרמה שהוגשה על ידו ובתנאי שגודלה לא יעלה על 25 דונם.
התכנון יהיה בשותף עם עיריית אילת.
החלטת הועדה הינה כנ"ל, משום שהיזם מפעיל בשטח את חוות היענים.

ד ו ו ה

המדווח: מחוז הדרום - מנהל המחוז ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 12-01-92

טרם קיבלנו המלצת משרד התיירות.

ד ו ו ה

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 20-01-94

משרד התיירות בפנייתם מיום 2.1.94 מציינים כי - מר עופר הררי מבעלי חוות היען הפועלת בנחל שלמה מבקש לחדש את הסכם ההרשאה לחמש שנים. הועדה המשותפת אישרה למר הררי הרשאת תכנון על השטח בו פועלת החווה, אולם, תהליך אישור התוכנית טרם הסתיים.

המחוז בדיווחו מיום 19.1.93 מציינ:



דף מס' : 2

- המשך החלטה 1-24561-1-2910 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

מדובר בשטח של כ-13 דונם, בתאריך 3.12.93 פג תוקפה של ההרשאה לשימוש (אשר אושרה ל-5 שנים מ-1988).

המחוז ממליץ לאשר ליזם הרשאה לשימוש לתקופה של שנתיים.

לדיון והחלטה.

החלטת הועדה מיום 21.3.94:

1. מאשרים הרשאה לשימוש ל-3 שנים.

2. ההרשאה לתכנון מאושרת עקרונית, גודל המגרש יקבע ע"י גב' ח. שחורי ומר ג. שמיר לאחר שיבדקו הנושא עם מתכנן התוכנית. (להשתדל לא לחרוג מ-13 ד').

להסרת ספק, אין לראות בהחלטת הועדה המשותפת משום התחייבות או אישור להקצאת קרקע וכן לא התחייבות אחרת כלשהי, הקצאת הקרקע מותנית, בין היתר, באשור ועדת הפטור לפי תקנה 28 (ב) לתקנות חובת מכרזים, התשנ"ג - 1993 במידת הצורך, ובמילוי תנאים נוספים עליהם יוחלט ויודע בהמשך.

=====



דף מס' 1 :
תאריך שליפה : 03-04-94

מ ע ר ך ת ה ח ל ט ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

1-31681-4-2910 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : אילת - פארק מרכזי - מלכת שבא - אטרקציה - בקשה להקצאה.

מועד ההחלטה: 24-01-94 מועד הביצוע: 01-02-94 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - עמוס יוסף מחוז ב'ש תיק:

רשם: אסמכתא: כן נקלטה ב: 26-01-94

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 01-02-94 עדיפות: שגרת

משרד התיירות בפנייתם מיום 2.1.94 מציינים כי:-

היזמים: מלכת שבא אטרקציות בע"מ מס' תאגיד 4-186936-51, בבעלות צבי צור
מרעננה (50%) ואלי רותם מכפר שבא (50%).

המגרש: מגרשים 2 ו-2 א' בפארק המרכזי של אילת בשטח כולל של 4.4 דונם.

יעוד השטח: מסחר בהיקף בינוני של 70% מהמגרש בתוספת 15% לשטחי שרות, עפ"י
תוכנית 49/01/02/2 מאושרת ע"י הועדה המחוזית.

הפרוגרמה: האטרקציה הינה בנושא "מטמון מלכת שבא" בסגנון סיפורי עולם
האגדות של וולט דיסני.
הפרוגרמה הינה על שטח של 3,140 מ"ר, מהם 650 מ"ר לחנויות
ומזנון.

אמדין ההשקעה: 7.2 מליון \$.

לדיון והחלטה.

משרד התיירות מדווחים כי הינם ממליצים על הפרוייקט כאטרקציה.

החלטת הועדה:

מאשרים עקרונית. בהתאם לסעיף 25 (14) לתקנות חובת מכרזים, התשנ"ג - 1993.

במידה ולגב' ח. שחורי, ישנן הסתייגויות יובא הנושא לדיון חוזר.

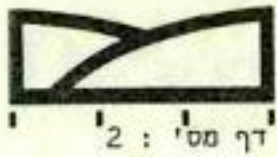
להלן התייחסות גב' ח. שחורי מיום 25.1.94:

התוכנית 101/02/2 נבדקה על ידי ולהלן המסקנות:

1. רוח התוכנית תואמת את היעוד המוצע "אטרקציה".

2. השטח המסחרי מגרש מס' 2 יועד גם לאטרקציות, אין מניעה למקם את
הפרוייקט במגרש הנ"ל קיים אתר נוסף במתחם ב' של התוכנית המיועד למרכז
מסחרי כלומר למסחר מובחן - חנויות וכו'.

3. בתשריט אין מגרש 2א' אליו מתייחס תקנון וקיים אך ורק מגרש 2, המיועד



- המשך החלטה 2910-4-31681-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת
למסחר ומתאים לאטרקציה.

4. שאלה עקרונית: מה קורה למגרש מסחרי כאשר טעם האטרקציה פג ואין בה יותר צורך?

----- ד ו ו ה -----

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בטפול ס.הדווח: 07-03-94

גב' ח. שחורי בהתייחסותה מיום 25.1.94, שואלת עקרונית - מה קורה למגרש מסחרי כאשר טעם האטרקציה פג ואין בה יותר צורך?

וכן מציינת כי בתשריט אין מגרש 2' אליו מתיחס התקנון אלא קיים מגרש 2 בלבד.

מצ"ב התייחסות מר ג. שמיר מיום 17.2.94 לחוו"ד ח. שחורי.
לדיון והחלטה.

החלטת הועדה מיום 21.3.94:
מאשרים עקרונית.

=====



דף מס' 1 :
תאריך שליפה : 03-04-94

מ ע ר ך ה ח ל ט ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

1-18695-9-2910 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : עין בוקק - מגרש 3.4.1 - א. לוי מלונות - בקשה לשינוי תכנון.

מועד החלטה: 02-08-89 מועד הביצוע: 01-02-93 מצב החלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - אורה סידיס מחוז ב'ש תיק:

רשם: אגף עירוני - אורה סידיס אסמכתא: כן נקלטה ב: 07-08-89

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 01-02-93 עדיפות: שגרת

המיקום: מגרש 3.4.1
הפרוגרמה: מלונית בהיקף 135 יחידות, כולל שטחים ציבוריים תקניים ומיוחדים.
ההשקעה: 9-12 מיליון \$.
היזמים: חברת דרעד, בעלת מלונית מרינה קלב באילת.

החלטת הועדה:

מאשרים, הקצאת השטח ע"י המינהל תיעשה לאחר קבלת המלצה ממשרד התיירות.

טרם נתקבלה המלצת משרד התיירות.

----- ד ו ו ח -----

המדווח: אגף עירוני - אורה סידיס ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 26-06-90

בעקבות החלטת הועדה המשותפת מיום 2.8.89, הוציא משרד התיירות המלצה לחברת דרעד, שתוקפה היה עד ליום 2.4.90.
החברה טרם השלימה את הבדיקות בועדת ההשקעות ועל כן מבקשת להאריך לה את תוקף המלצה.
משרד התיירות ממליץ לאשר את הבקשה.

----- ד ו ו ח -----

המדווח: אגף עירוני - אורה סידיס ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 12-09-90

החלטת הועדה מיום 12.9.90:

הועדה מחליטה לאשר הארכת ההמלצה להקצות את מגרש 3.4.1 לחב' דרעד.

----- ד ו ו ח -----

המדווח: אגף עירוני - אורה סידיס ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 17-06-91

בהמשך להחלטת הועדה המשותפת מיום 12.9.90 הוציא משרד התיירות המלצה לחברת דרעד (מצ"ב) ולפיה לא יאוחר מיום 12.3.91 יסתיים אישור העיסקה ע"י הנהלת ממ"י.



דף מס' 2

- המשך החלטה 2910-9-18695-1 - הנחלה מצומצמת עם תמ"ת

עפ"י הודעת מחוז הדרום של ממ"י העיסקה טרם הובאה לאשור בהנהלת ממ"י מאחר והיזם ערער על השומה וטרם התקבלה שומה לערעור.

הועדה מתבקשת להתייחס ללוח זמנים לסיום העיסקה.

החלטת הועדה מיום 24.6.91:

מר א. קרון, מנהל מחוז הדרום מודיע כי טרם נתקבלה שומת השמאי וכי עפ"י שיחה טלפונית אמורה להתקבל השומה תוך ימים ספורים, לאור דבריו של מנהל המחוז, מחליטה הועדה:

תוך 30 יום מיום אשור העיסקה מתחייב היזם לשלם הוצאות פיתוח לחב' לפתוח חוף אילת ולמינהל ולחתום על חוזה פיתוח.

----- ד ו ו ח -----
 המדווח: מחוז הדרום - מנהל המחוז ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 23-06-91

החברה ערערה על גובה השומה - הערעור נשלח לשמאי ב-8.4.91.

----- ד ו ו ח -----
 המדווח: אגף עירוני - אורה סידס ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 02-10-91

היזמים לא חתמו על הסכם פיתוח עם ממ"י במועד ע"פ הודעת מחוז הדרום של ממ"י היזמים ויתרו על ההקצאה. ההקצאה מובאת לביטול.

החלטה מיום 2.10.91:

על רקע פנית משרד התיירות - הועדה מחליטה לבטל את העיסקה.

----- ד ו ו ח -----
 המדווח: אגף עירוני - אורה סידס ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 08-10-91

בהמשך להחלטת הועדה המשותפת מ-2.10.91 פנתה חב' דרלון לועדה המשותפת, במכתבה מיום 7.10.91, בבקשה לתת להם ארכה לאישור התשלום ולאשר להם עיסקה לצורך בניית המלון.

עפ"י דווח המחוז, בתאריך 30.9.90 הוצאה המלצה ממשרד התיירות. עד לתאריך 9.7.91 נוהלו מגעים עם היזמים אשר ערערו על השומה ובתאריך 9.7.91 נשלח מפרט כספי אשר לא אושר ובתאריך 4.8.91 נשלחה תזכורת.

יש להדגיש כי עד היום לא אושרה עיסקה במינהל.

החלטת הועדה מיום 15.10.91

הועדה קבעה את לוח הזמנים כדלקמן:

1. תוך 14 יום מהיום ידאג נציג החב' לפתוח מפעלי תיירות בע"מ לעדכון הבדיקה של היכולת הפיננסית.

2. באם תתקבל תשובה חיובית ליכולת הפיננסית ידרוש המינהל תשלום תוך 30 יום לפיתוח ולקרקע ללא ערעור על השומה.



דף מס' : 3

- המשך החלטה 2910-9-18695-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

3. בתקופת הביניים יעדכן המינהל את השומה.

4. באם העיסקה לא תבוצע - האישור בטל.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - אורה סידים ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 15-04-92

בישיבה מיום 18.12.91, בנושא קידום פרויקטים בים המלח סוכם עם נציגי החברה כי:- עד ל-31.12.91 על היזמים להגיש הרכב סופי של בעלי המניות, ובדיקה של החפ"ת על יכולתם הפיננסית של בעלי המניות לממן את הפרוייקט.

עד היום לא עמדו היזמים בסיכום הנ"ל.

משרד התיירות בפנייתו מיום 13.4.92 (מצ"ב), הודיע על ביטול המלצתו להקצאת המגרש לחברה.

לדיון והחלטה.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - אורה סידים ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 29-04-92

החלטת הועדה מיום 29.4.92:

הועדה מחליטה לבטל את ההמלצה לחב' דרעד.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - אורה סידים ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 06-07-92

לאור בקשות רבות של יזמים לקבלת שטח לבניית מלון באזור ים המלח - מבקש האגף העירוני לפרסם את הקרקע למכרז פומבי למומלצי משרד התיירות.

החלטת הועדה מיום 7.7.92:

יפורסם מכרז פומבי.

התנאי להשתתפות במכרז הינו קבלת המלצה ממשרד התיירות.

ד ו ו ח

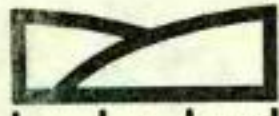
המדווח: אגף עירוני - אורה סידים ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 03-01-93

ממ"י ביקש ממשרד התיירות את החוזה בין היזם לחל"פ ים המלח, האגף העירוני קיבל החוזה. יחד עם זאת ביקש משרד התיירות לעכב את פרסום המגרש למכרז, וזאת עד לקבלת החלטה משר התיירות - האם המגרש הנדון ישא בחלקו היחסי בהוצאות הפיתוח של הקמת ההגנה לבריכה מס' 5.

לדיון והחלטה.

החלטת הועדה מיום 27.1.93:

יש להוציא את המגרש למכרז, עפ"י הנתונים הקיימים בתיק המכרז באגף העירוני.



דף מס' : 4

- המשך החלטה 2910-9-18695-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ'ת

לוח הזמנים לבצוע הפרוייקט יתואם בין האגף והחברה המפתחת.

----- ד ו ו ח -----

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 08-03-94

במכרז זכו א. לוי קבלני בנין בע"מ - פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מיום 10.5.93

----- ד ו ו ח -----

משרד התיירות בפנייתם מיום 8.2.94, מבקשים לדון בהארכת מועד הגשת תכניות וביצוע.

ומציינים כי בשל הצורך לערוך שינויים בת.ב.ע החלה על המגרש על מנת להתאימה לפרוייקט המתוכנן, מתאחרת הגשת התוכניות לבדיקת משרד ולאישור ממ"י. שינוי התוכנית מתחייב גם מדרישתה של החברה לפיתוח חוף ים המלח.

הת.ב.ע נמצאת בדיונים לקראת הפקדתה ע"י הועדה המחוזית על דעת מחוז הדרום של ממ"י והיא תואמת את הפרוגרמה שאושרה ע"י משרד התיירות.

הינם ממליצים להאריך בחצי שנה את לוח הזמנים להגשת תכנית ולביצוע.

המחוז בהתייחסותו מיום 2.3.94 מצרפים את חו"ד אדריכלית המחוז לבקשת היזמים לשינוי תכנון, ומציינים כי הקצאת הקרקע ליזם נעשתה באמצעות מכרז פומבי למומלצי משרד התיירות.

המחוז מבקש מהועדה לדון ולהחליט האם ניתן לאשר ליזמים אשר זכו בהקצאה באמצעות מכרז, לשנות את התכנון בתקופת הסכם פיתוח.

לדיון והחלטה.

החלטת הועדה מיום 21.3.94:

1. מאשרים הבקשה לשינוי תכנון וזאת עפ"י הפרטים המופיעים במכתבה של אדריכלית המחוז.
2. מאשרים אורכה של 1/2 שנה של לוח הזמנים להגשת תכנית ולביצוע.

האישור ניתן בהתחשב בהסברי מנכ"ל משרד התיירות.

ובהדגישם כי: - מס' החדרים נשאר בעינו (יגדלו בשטחם).

- מגדילים השטחים הציבוריים.

- אין תוספת שטחים מסחריים.

- הניצול רציונלי יותר מבחינת משרד התיירות.

- עקב בנייתו של הסולריום הסמוך למלון.

- בחוזה הפיתוח של החברה לפיתוח חוף ים המלח הוזכרה אפשרות של שינוי תב"ע.

=====



דף מס' 1 :
תאריך שליפה : 03-04-94

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

2910-3-31178-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : עין גדי-הקמת מלון בריאות-קיבוץ עין גדי.

מועד ההחלטה: 24-01-94 מועד הביצוע: 01-02-94 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - עמוס יוסף

מחוז ב'ש תיק:

רשם: אגף עירוני - עמוס יוסף

אסמכתא: כן נקלטה ב: 12-12-93

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 01-02-94 עדיפות: שגתי

מפניית משרד התיירות עולה:

היזמים: קיבוץ עין גדי.

המיקום: גוש 10053, חלקות 6,5 (חלק), מדרום למרחצאות עין גדי.

גודל המגרש ויעודו: 40 דונם. עפ"י תכנית מתאר מס' 100/02/10, האזור מיועד לאתר מרפא.

הפרוגרמה: מלון נופש בזיקה למרחצאות, ברמת 4 כוכבים, בחיף 300 חדרים.

היקף השקעה: כ-27 מליון \$.

המלצות: הסכמה עקרונית של המועצה האיזורית תמר.

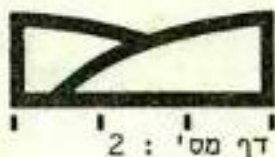
מבדיקת המחוז מיום 11.1.94 עולה כי:-

1. השטח המבוקש בגודל של כ-40 דונם נמצא מדרום למרחצאות עין גדי.
 2. יעוד השטח עפ"י תכנית מתאר - אזור מלונאות (לא קיימת תוכנית מפורטת).
 3. השטח נמצא בתחום הזכיון של מפעלי ים המלח, ויש לקבל את הסכמתם.
 4. מצ"ב תשריט.
- לדיון והחלטה.

דיווח לוועדה: מנכ"ל משרד התיירות מצייין כי משרד התיירות תומך מאוד בפרוייקט ועל דעת מנכ"ל ממ"י הינם מבקשים למצוא פתרון להקצאת השטח - בין ע"י המלצת יועמ"ש משרד התיירות מר ע. קדמי או ע"י פטור ממיכרז.

החלטת הוועדה מיום 24.1.94:

הנושא יועבר לבדיקת וחוו"ד היועצים המשפטיים, האם ישנה מחויבות קודמת לפי תקנות חובת המכרזים, או האם ישנה אפשרות חוקית אחרת להקצאת.



- המשך החלטה 2910-3-31178-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

במידה והמלצתם תהיה שלילית, תישקל העברת הנושא לוועדת הפטור.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 07-03-94

עו"ד א. יעקב בהתייחסותה מיום 24.1.94 מציינת:

לאחר שקיבלתי לידי את הפרוטוקול הנדון, מצאתי לנכון לחזור על דברים שאמרתי בישיבה בהקשר זה:

1. לא היתה כל טענה שנוצרה כלפי עין גדי מחויבות קודמת (גם עו"ד קדמי מסר לי כי לא שמע על לטענה כזו), ולכן - איני רואה כל טעם ליזום בדיקה בענין זה.
2. לענין ועדת הפטור - המדובר בתקנה 3 (28) לתקנות חובת מכרזים המחייבת קיום "נסיבות מיוחדות ונדירות המצדיקות" פטור ממכרז, והשאלה אם אכן התקיימו נסיבות כאילו בענייננו.

לדיון והחלטה.

החלטת הוועדה מיום 21.3.94:

הנושא יעלה לדיון בישיבה הבאה, עד לישיבה יבדק - מה הקיבוץ מחזיק, מה הם מבקשים, מה גודלי השטחים וכיוצ"ב.

להסרת ספק, אין לראות בהחלטת הוועדה המשותפת משום התחייבות או אישור להקצאת קרקע וכן לא התחייבות אחרת כלשהי. הקצאת הקרקע מותנית בין היתר, באישור הנהלת ממ"י, באישור ועדת הפטור לפי תקנה 28 (ב) לתקנות חובת מכרזים התשנ"ג 1993 במידת הצורך, ובמילוי תנאים נוספים עליהם יוחלט ויודע בהמשך.



דף מס' 1 :
תאריך שליפה : 03-04-94

מ ע ר ך ה ח ל ט ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

2910-3-31179-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : עין גדי - הקמת כפר נופש - קיבוץ עין גדי-בקשה להרשאה לתכנון.

מועד ההחלטה: 24-01-94 מועד הביצוע: 01-02-94 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - עמוס יוסף מחוז ב'ש תיק:

רשם: אגף עירוני - עמוס יוסף אסמכתא: כן נקלטה ב: 12-12-93

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 01-02-94 עדיפות: שגרת

מפניית משרד התיירות עולה:

היזמים - קיבוץ עין גדי.

המיקום - גוש 10052, חלקות 6,3 (חלק), מדרום לחניון הקיים, במקום מחנה חיל הים.

גודל המגרש ויעודו: 50 דונם. עפ"י תוכנית מתאר למועצה איזורית תמר 100/02/10 השטח מיועד למלונאות.

הפרוגרמה: כפר נופש, בהיקף 225 יחידות (750 מיטות), עפ"י קריטריונים.

היקף השקעה: כ-18.8 מליון \$.

המלצות ואישורים: הסכמה עקרונית של המועצה האיזורית תמר, אישור צה"ל על זמניות מחנה חיל הים.

מבדיקת המחוז מיום 17.5.93 עולה כי:-

השטח המבוקש להקמת כפר נופש בגודל של כ-50 דונם נמצא מדרום לחניון הקיים של מ.א. תמר.

יעוד השטח עפ"י תוכנית המתאר - אזור מלונאות.

כ-28 דונם מתוך השטח המבוקש מוחזקים ע"י חיל הים וקיימת הקצאה זמנית עם צה"ל לתקופה של 5 שנים החל מפברואר 90.

השטח נמצא בתחום הזכיון של מפעלי ים המלח ויש לקבל את הסכמתם.

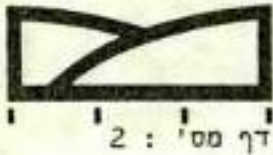
המחוז בהתייחסותו מיום 8.12.93 מציין כי יש צורך בתכנון מפורט ולהגיע להסדר עם משרד הבטחון.

מצ"ב תשריט.

לדיון והחלטה.

דיווח לוועדה:

מנכ"ל משרד התיירות מציין כי משרד התיירות תומך מאוד בפרוייקט ועל דעת מנכ"ל ממ"י הינם מבקשים למצוא פתרון להקצאת השטח - בין ע"י המלצת יועמ"ש



- המשך החלטה 2910-3-31179-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת
משרד התיירות מר ע. קדמי, או ע"י פטור ממכרז.

החלטת הועדה מיום 24.1.94:

הנושא יועבר לבדיקת וחוו"ד היועצים המשפטיים, האם ישנה מחוייבות קודמת לפי תקנות חובת המכרזים, או האם ישנה אפשרות חוקית אחרת להקצאה.

במידה והמלצתם תהיה שלילית, תישקל העברת הנושא לוועדת הפטור.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 07-03-94

עו"ד א. יעקב בהתייסותה מיום 24.1.94 מציינת:

לאחר שקיבלתי לידי את הפרוטוקול הנדון, מצאתי לנכון לחזור על דברים שאמרתי בישיבה בהקשר זה:

1. לא היתה כל טענה שנוצרה כלפי עין גדי מחוייבות קודמת (גם עו"ד קדמי מסר לי כי לא שמע על טענה כזו), ולכן - איני רואה כל טעם ליזום בדיקה בענין זה.
2. לענין ועדת הפטור - המדובר בתקנה 3 (28) לתקנות חובת מכרזים המחייבת קיום "נסיבות מיוחדות ונדירות המצדיקות..." פטור ממכרז, והשאלה אם אכן התקיימו נסיבות כאילו בעניננו.

לדיון והחלטה.

החלטת הועדה מיום 21.3.94:

הנושא יעלה לדיון בישיבה הבאה, עד לישיבה יבדק - מה הקיבוץ מחזיק, מה הם מבקשים, מה גודלי השטחים וכיוצ"ב.

להסרת ספק, אין לראות בהחלטת הועדה המשותפת משום התחייבות או אישור להקצאת קרקע וכן לא התחייבות אחרת כלשהי. הקצאת הקרקע מותנית בין היתר, באישור הנהלת ממ"י, באישור ועדת הפטור לפי תקנה 28 (ב) לתקנות חובת מכרזים התשנ"ג 1993 במידת הצורך, ובמילוי תנאים נוספים עליהם יוחלט ויודע בהמשך.

=====



דף מס' 1 :
תאריך שליפה : 03-04-94

מ ע ר ך ה ח ל ט ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

2910-8-15917-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : ציר ערד מצדה - כפר הנוקדים, בקעת הקנאים-תארכת הרשאת תכנון.

מועד ההחלטה: 17-07-88 מועד הביצוע: 01-06-92 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: מחוז הדרום - מנהל המחוז מחוז ב'ש תיק:

רשם: אגף עירוני - ח. נתן אסמכתא: כן נקלטה ב: 19-07-88

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 01-06-92 עדיפות: שגרתי

מוצע לתת הרשאה לתכנון שטח של כ-10 דונם ליזם יורם רווד, לתכנון כפר נוקדים, אוהל אירוח בדואי ומרכז סיורי מדבר, בציר ערד - מצדה.

סוכם:

1. מאשרים מתן הרשאה לתכנון לשנתיים.
2. תנאי ההקצאה יקבעו לאחר השלמת התכנון.

----- ד ו ו ה -----
המדווח: חמת ס.הדווח: גמר טפול מ.הדווח: 10-08-88

מכתב רפאל פרבר לשמיר מיום 10.8.88

----- ד ו ו ה -----
המדווח: אגף עירוני - אורה סידיס ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 13-05-92

בפנייתו מיום 27.4.92 מצ"ב מצ"ב מציין משרד התיירות כי הועדה המשותפת בישיבתה מיום 17.7.88 החליטה, להעניק למר יורם רווד תושב ערד הרשאת תכנון לתקופה של שנתיים על שטח של 10 דונם בבקעת הקנאים, לצורך הקמת פרויקט בסגנון בדואי, עפ"י הפרגרמה המצ"ב.

מדובר בפרויקט קיים, בשימוש חורג והרשאה זמנית על הקרקע.

הועדה המקומית תמר עיכבה את אישור התכנית בנימוק שהפרויקט צריך להבחן במשך מספר שנים.

לאחר אישור הועדה המקומית התמשך הדיון בוועדה המחוזית כשנה.

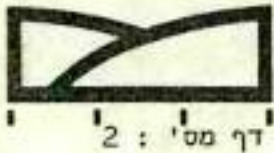
הועדה המחוזית דרשה שינויים בתכנית, בכלל זה הגדלת השטח לגודל 16.7 דונם.

לא חל שינוי בפרוגרמה.

משרד התיירות ממליץ להאריך את ההרשאה עד 1.11.92

עמדת המחוז - ממליצים להאריך את ההרשאה למשך שנה אחת לכל היותר.

לדיון והחלטה.



- המשך החלטה 2910-8-15917-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

החלטת הועדה מיום 15.6.92:

1. הועדה מאשרת לתאריך את ההרשאה לתקופה של 12 חודש.
2. לגבי גבולות השטח מדובר ב-10 דונם. במידה ותדרש תוספת שטח יתואם הנושא עם מנהל מחוז הדרום, ומנהנדס הועדה המקומית "תמר".

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 20-01-94

מעדכון המחוז מיום 19.1.94 עולה כי:-

בתאריך 6.12.93 פג תוקף ההרשאות לשימוש ולתכנון.

לדברי אדריכלית היזם, הגישה רשות שמורות הטבע התנגדות בתוכניות. דיון בהתנגדות נקבע לחודש מרס.

המחוז ממליץ לתאריך ליזמים את תקופת ההרשאה לשנה נוספת.

לדיון והחלטה.

החלטת הועדה מיום 21.3.94:

מאשרים הארכת ההרשאות לשנה נוספת.

להסרת ספק, אין לראות בהחלטת הועדה המשותפת משום התחייבות או אישור להקצאת קרקע וכן לא התחייבות אחרת כלשהי. הקצאת הקרקע מותנית, בין היתר, באשור ועדת הפטור לפי תקנה 28 (ב) לתקנות חובת מכרזים, התשנ"ג - 1993 במידת הצורך, ובמילוי תנאים נוספים עליהם יוחלט ויודע בהמשך.

מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל



דף מס' 1 :
תאריך שליפה : 03-04-94

מ ע ר ך ה ח ל ט ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

2910-3-29369-1 - הנחלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : מצפה רמון - כפר נופש "דולומיט" - בקשת הרשאה לתכנון - ערעור.

מועד ההחלטה: 04-08-93 מועד הביצוע: 22-05-93 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - עמוס יוסף מחוז ב'ש תיק:

רשם: אגף עירוני - עמוס יוסף אסמכתא: כן נקלטה ב: 09-05-93

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכורת: 22-05-93 עדיפות: שגרת

היזמים הינם חברת ריף את גל בע"מ, חברה לפיתוח ובניה בבעלות קיש דניאל ומשקיע ליאור דינור.
(מצ"ב פניית משרד התיירות בנושא מיום 21.4.93).

גודל המגרש ויעודו: כ-20 דונם בקרבת מצוק המכתש, יעודו מלונאות ותיירות בתכנית מתאר מוצעת של מצפה רמון.

מיקום: מסומן במפה המצ"ב. (גוש 39048 חלקה 2).

הפרוגרמה: כפר נופש (שלב א') בהיקף 25 יחידות (100 מיטות), לרבות שטחים ציבוריים תקינים וכן 250 מ"ר לסדנה לפיסול באבן מבניה קלה או קשה וגלריה, הסדנה תשמש לאמנים אורחי הכפר, לפסטיבלים ואירועים בנושא פיסול באבן. יש לציין שהיזם הינו אמן פיסול באבן.
בשלב סופי יכיל הפרוייקט 50 יחידות.

אומדן השקעה: כ-2 מליון\$.

מחוז ממ"י בהתיחסותו לנושא מיום 5.5.93 (מצ"ב), ממליץ לתת ליזמים הרשאה לתכנון עבור השטח.

לדיון והחלטה.

החלטת הועדה:

דוחים את הבקשה:

א. היות והשטח אינו מתוכנן.
ב. לאור חוק חובת מכרזים.

ד ו ו ת

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 13-01-94

מצ"ב פניית היזם למשרד התיירות מיום 30.11.93 המערער על החלטת הועדה מיום 4.8.93 והמבקש שנית קבלת הרשאה לתכנון, בעקבותיה ביקשו משרד התיירות ביום 8.2.94 להעלות הנושא לדיון.

לדיון והחלטה.



דף מס' : 2

- המשך החלטה 2910-3-29369-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

החלטת הוועדה מיום 21.3.94:

תפורסם מודעה בעתונות בדבר הכוונה להעניק זכויות לפי הסכם הרשאה לתכנון במגרש הנדון, וזאת בהתאם לתקנה 25 (15) לתקנות חובת מכרזים התשנ"ג 1993.

=====



דף מס' 1 : תאריך שליפה : 03-04-94

מ ע ר ך ה ח ל ט ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

2910-1-23148-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ'ת

הנושא : קצרין - מוטל איתן - בקשה להקצאה בפטור ממכרז - ערעור.

מועד החלטתה: 14-05-91 מועד הביצוע: 01-01-94 מצב החלטתה: בטפול

אח' לביצוע: מחוז הצפון - מנהל המחוז מחוז צפון תיק:

רשם: אגף עירוני - אורה סידים אסמכתא: כן נקלטה ב: 29-04-91

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 01-01-94 עדיפות: שגרת

המדובר במגרש מס' 10 במרכז קצרין בשטח של 900 מ"ר.

ע"פ ת.ב.ע 5628 המאושרת מיום 19.5.89 ניצול הבניה האפשרי הינו 280%,
דהיינו 2,520 מ"ר.

מחוז הפרויקט: מלון בהיקף 42 חדרים בדרגת 3 כוכבים.

אומדן החשקעה: 1.8 מיליון \$.

היזמים: יונה ובן ציון אברהמי, בעלי מסעדה אורחה בקצרין ושמואל רחבי
מארה"ב.

משרד התיירות ממליץ להקצות ליזמים המגרש ללא מכרז כפוף לאישור הפרויקט
ע"י ועדת החשקעות של משרד התיירות.

הועדה מתבקשת לדון בנושא.

החלטת הועדה:

מאשרים עקרונית בכפוף לנוהלים ולהחלטות המועצה (בנושא זרים) ולאחר בדיקת
משרד התיירות.

ד ו נ

המדווח: אגף עירוני - עמוס יוסף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 09-12-93

היזמים בפנייתם מיום 23.9.93 (מצ"ב) מפרטים את השתלשלות העניינים מבחינתם
בנושא, וכן מציינים כי מגרש 10 שאותו ביקשו בישיבה מ-14.5.91 והנמצא
במרכז המסחרי קצרין, נילקח מהם ויעודו שונה למגרש חניה.

המחוז בהתייחסותו מיום 7.11.93 (מצ"ב) מצייין כי מדובר בתב"ע 7862/ג
המתייחסת לשטח בגודל 61.500 דונם המתחלק כדלקמן:

שטח תיירות - 37.850 דונם
חוות סוסים - 4.050 דונם
ש.צ.פ. - 13.350 דונם
דרך קיימת - 6.250 דונם

התוכנית פורסמה להפקדה ב-21.10.93.



- המשך החלטה 2910-1-23148-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

אפשריות הניצול עפ"י התוכנית הינן:

45% שימושים עיקריים.
15% שטחי שרות.
סה"כ: 60% בשלוש קומות.

גודל מגרש מינימלי 10 ד'.

היתרי בניה לכל מגרש או חלק ממנו ינתנו בהתאם לתוכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית הכוללת העמדת בנינים חזיתות וכד'.

היזם מבקש לקבל יחידת שטח/מגרש מינימלי 10 דונם.

משרד התיירות בפנייתם מיום 23.11.93 (מצ"ב) מציינים בין היתר כי היזמים הינם:-

חברת מוטל איתן בע"מ, מ.ת. 3-180708-51.

חלוקת המניות: אברהמי יונה ובן ציון מקצרים - 70%, חברת A.H.I מארח"ב - 30%.

הפרוגרמה:- מלון ברמת 3 כוכבים בהיקף 42 חדרים בשלב א', בשלב ב' תוספת 18 חדרים.

תשומת לב חברי הועדה לכך שב-5/91 דובר על שטח בגודל של 950 מ"ר ואילו כיום הבקשה מתייחסת לשטח בגודל של כ-10 דונם.

לדיון והחלטה.

החלטת הועדה מיום 20.12.93:

לא מאשרים.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 07-03-94

היזמים בפנייתם מיום 19.1.94 (מצ"ב), מערערים על החלטת הועדה מיום 20.12.93, ומציינים בין היתר כי - חל שינוי בהרכב המשקיעים שהרכבו כיום: 51% - חב' A.H.I - משקיעים זרים מארח"ב.
49% - אברהמי יונה ובן ציון.

גודל השטח המבוקש 10 דונם, ת.ב.ע מס' 7862/ג'.

משרד התיירות בפנייתם מיום 1.2.94 מבקשים להעלות הנושא לדיון חוזר.

לדיון והחלטה.

החלטת הועדה מיום 21.3.94:

הנושא ידון רק לאחר שתקבל עמדת רשות ההשקעות ומשרד התיירות.



דף מס' 1 :
תאריך שליפה : 03-04-94

מ ע ר ך ה ח ל ס ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

2910-3-28872-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : ליד צפת - כפר נופש, חוות בת יער - ערעור.

מועד ההחלטה: 29-03-93 מועד הביצוע: 15-11-93

מצב ההחלטה: בספול

אח' לביצוע: אגף עירוני - אורה סידים מחוז צפון תיק:

רשם: אגף עירוני - אורה סידים אסמכתא: כן נקלטה ב: 17-03-93

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 15-11-93 עדיפות: שגרת

משרד התיירות בפנייתם מיום 10.2.93 (מצ"ב) מציינים כי ועדת התיאום שלחם אישרה עקרונית - לבעל חוות בת יער, מר איתן לבל - שביעירות ביריה ע"י צפת, פרויקט של כפר נופש בהיקף של 50 יחידות (200 מיטות), בהשקעה של 2.6 מליון דולר.

השטח המבוקש הינו בגודל של 17.4 דונם ומיועד בין היתר גם לכפר נופש ע"י ת.ב.ע. מאושרת מס' 5843.

בחלק מהשטח הנ"ל נמצאת חוות בת-יער (חוות סוסים ומסעדה) בהרשאת שימוש.

מהתיחסות המחוז לנושא מיום 8.3.93 (מצ"ב) עולה כי:

היזם הכין תכנית תב"ע מס' 5843 בגין שטח של כ-25 דונם, התוכנית פורסמה למתן תוקף ב-7.1.93 י.פ. 7073.

התוכנית כוללת:

1.	4.250 דונם - דרך מוצעת.
2.	17.430 דונם - תיירות, ספורט ונופש.
3.	2.000 דונם - חניה.
4.	0.160 דונם - שטח מבני קבע.
5.	1.160 דונם - שטח מבנים קלים ארעיים (אורוות, מכלאה).
סה"כ	25.000 דונם

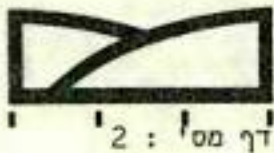
השטח בגודל 17.430 דונם המבוקש לכפר נופש, כולל בתוכו שטח של כ-4,500 דונם המוחזק ע"י היזם בהרשאה שימוש ומשמש כיום כחוות סוסים ומסעדה.

התכליות המותרות בשטח תיירות ספורט ונופש הינן: כפר נופש, בקתות שינה, בריכת שחיה ומתקנים, מסעדה, קפיטריה, חוות סוסים, מתקני ספורט ונופש פעיל, מבני מגורים לצוות, מחסנים וחנות למזכרות, מגרש חניה ושרותים.

שטח התוכנית מהווה חלק מגו"ח 13750/12,13 ו-13750/40 שבעלות משותפת (מושע) של הקק"ל והאפוסטרופוס לנכסי נפקדים.

הפרוייקט ממוקם ביער קק"ל, כאשר המלצת הקק"ל שבידי המחוז הינה מ-14.8.88.

מצ"ב תשריט.



- המשך החלטה 2910-3-28872-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

עמדת המחוז - להיענות לפניית היזם בכפוף לקבלת חו"ד והמלצה מחודשת של הקק"ל בקשר לפרוייקט.

לדיון והחלטה.

החלטת הועדה:

משרד התיירות מתבקשים לדאוג לקבל את התיחסות הקק"ל והמלצתם בקשר לפרוייקטים המוצעים, ביער ביריה.

ממ"י מבקש לקבל את הפרוגרמות של שני האתרים המוצעים ביער ביריה - משרד התיירות ידאג להעברתן לאגף העירוני.

הנושא ידון שוב בישיבת הועדה הבאה.

נציג הקק"ל יוזמן לישיבה.

להסרת ספק, אין לראות בהחלטת הועדה המשותפת משום אישור הקצאת קרקע או התחייבות הקצאה.

----- ד ו ו ח -----

המדווח: אגף עירוני - עמוס יוסף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 05-05-93

מצ"ב עדכון המחוז בנושא מיום 6.5.93.

מנהל חבל הצפון בקק"ל הודיע בהתייחסותו מיום 5.5.93 (מצ"ב) כי הינו מבקש להביא לידיעת חברי הועדה כי יזמי בת יער לא עמדו בהסכמים לגבי הפרוייקט הקיים (בעיקר בקשר לתשלומים כספיים שהתחייבו). כן לא הגישו את בקשתם לדיון בקק"ל ולכן אינם יכולים לאשר את בקשתם.

לדיון והחלטה.

החלטת הועדה מיום 4.8.93:

1. דוחים את בקשת היזמים:

- א. היות והשטח אינו מתוכנן.
- ב. לאור חוק חובת מכרזים.

2. ממ"י יבדוק האפשרות לבצע תכנון בתאום עם משרד התיירות.

----- ד ו ו ח -----

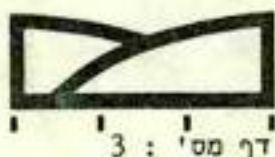
המדווח: אגף עירוני - עמוס יוסף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 10-10-93

משרד התיירות בפנייתם מיום 26.9.93 מבקשים להעלות הנושא לדיון חוזר, כשהינם מציעים פרסום בעתונות לפי סעיף 25(15) לתקנות חובת מכרזים.

לדיון והחלטה.

החלטת הועדה מיום 25.10.93:

הנושא יבדק ע"י המחוז, ויובא בצירוף המלצתם לישיבת הועדה הבאה. החלטת הועדה מ-4.8.93 בעינה עומדת.



- המשך החלטה 2910-3-28872-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

להסרת ספק, אין לראות בהחלטת הועדה המשותפת משום התחייבות או אישור להקצאת קרקע וכן לא התחייבות אחרת כלשהי. הקצאת הקרקע מותנית בין היתר, באישור הנהלת ממ"י, באשור ועדת הפטור לפי תקנה 28(ב) לתקנות חובת מכרזים התשנ"ג 1993 במידת הצורך, ובמילוי תנאים נוספים עליהם יוחלט ויודע בהמשך.

ד ו ו ה

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 10-01-94

מצ"ב פניית עו"ד אברהם ציון נציג היזמים מיום 5.10.93 ו-23.11.93 המציג עמדתם בדבר זכאות מרשתו לקבל התוספת של 20 דונם לשטח של 4.6 דונם אשר בחזקתה וללא מכרז.

היועצים המשפטיים למינהל ולמשרד התיירות ידונו ביום 23.1.93 בטענה שקיימת "התחייבות קודמת", החלטתם תצורף בישיבת הועדה.

מצ"ב פניית מר ע. הרפז מנהל חבל הצפון בקק"ל, מיום 19.12.93, המודיע כי- "לצערנו לא חל שינוי בנושא, ועמדתנו שלילית כשהיתה".

מצ"ב חוות היועץ המשפטי במחוז הצפון עו"ד י. כהנא מיום 20.12.93.

מפניית המחוז לנציג היזמים מיום 2.1.93 עולה כי:-

חוות הסוסים והמסעדה מוחזקים עפ"י הרשאות שימוש זמניות, כאשר עד היום טרם המציאו היזמים ערבות לפינוי כמבוקש ע"י המחוז.

ליזמים אין למעשה עד היום אישור של הועדה לפטור ממכרז להקצאת השטח המבוקש (הן חוות הסוסים והמסעדה והן כפר הנופש).

לדיון והחלטה.

דיווח: בתאריך 23.1.94 התקיימה ישיבה של היועצים המשפטיים, על מנת לבדוק האם ישנה מחוייבות קודמת לפי סעיף 9 (א) לחוק חובת המכרזים התשנ"ג 1992, בישיבה הוחלט:

אין ליזם זכויות לקבל 25 דונם ולא נוצרה "התחייבות קודמת" לגבי שטח זה.

באם אין מניעה (וזאת על המחוז לבדוק ולאשר) ואם הדבר הוא על דעת הועדה המשותפת, כי אז מקובלת חווה"ד של עו"ד יוסי כהנא, היועץ המשפטי למחוז, לפעול לפי תקנה 25 (15) לתקנות חובת מכרזים התשנ"ג 1993.

החלטת הועדה מיום 24.1.94:

1. המנכ"לים לשני המשרדים יבדקו את עמדת הקק"ל בנושא.
2. מאמצים החלטת היועמ"ש מיום 23.1.94.
3. מאשרים, חוות הסוסים והמסעדה בלבד.

להסרת ספק, אין לראות בהחלטת הועדה המשותפת משום התחייבות או אישור להקצאת קרקע וכן לא התחייבות אחרת כלשהי. הקצאת הקרקע מותנית בין היתר,



המסך החלטה - 2910-3-28872-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

באישור הנהלת ממ"י, באישור ועדת הפטור פי תקנה 28 (ב) לתקנות חובת מכרזים
התשנ"ג 1993 במידת הצורך, ובמילוי תנאים נוספים עליהם יוחלט ויודע בהמשך.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 07-03-94

משרד התיירות בפנייתם מיום 8.2.94 מערערים על החלטת הוועדה מיום 24.1.94
ומבקשים דיון חוזר בנושא.

מצ"ב פניית היזמים מיום 21.2.94 הסוקרים השתלשלות העניינים בנושא והמבקשים
הקצאת כ-20 הדונם הנותרים.

מצ"ב התייחסות מנהל המחוז מיום 27.2.94 בהקשר לפנייה של נציג היזמים.

תשומת ליבכם לעמדת היועצים המשפטיים בנושא מיום 23.1.94.

לדיון והחלטה.

החלטת הוועדה מיום 21.3.94:

לאור המסמכים החדשים שהיזם המציא, בהם הובהר שנחתמו תוכניות והיו
התחייבויות למתן הרשאה לגבי שטח בגודל של כ-25 דונם (כמותחם במפה), ולאור
העובדה שמשרד התיירות טוען שהכל מראה שהיתה התחייבות.

מאשרים עקרונית הקצאת 20 הדונם הנותרים, בתנאי - 1. המלצת משרד התיירות.
2. הסכמת והמלצת קק"ל.

להסרת ספק, אין לראות בהחלטת הוועדה המשותפת משום התחייבות או אישור
להקצאת קרקע וכן לא התחייבות אחרת כלשהי. הקצאת הקרקע מותנית בין היתר,
באישור הנהלת ממ"י, באישור ועדת הפטור לפי תקנה 28 (ב) לתקנות חובת
מכרזים התשנ"ג 1993 במידת הצורך, ובמילוי תנאים נוספים עליהם יוחלט ויודע
בהמשך.



דף מס' 1 :
תאריך שליפה : 03-04-94

מ ע ר ך ה ח ל ס ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

2910-4-32109-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : מצפה משואה - מיזם תיירותי ביער.

מועד ההחלטה: 21-03-94 מועד הביצוע: 22-03-94 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - עמוס יוסף כל מחוזות תיק:

רשם: אסמכתא: כן נקלטה ב: 08-03-94

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 22-03-94 עדיפות: שגרת

מנכ"ל משרד התיירות בפנייתו למינהל מיום 15.11.93 מציין הפרטים הבאים:

היזמים יקי ומירי כהן וחברת "אוהלי אברהם" הציגו את תוכניתם להקמת מיזם תיירותי במצפה משואה, המיזם יכלול את האלמנטים הבאים:

- מסעדה.
- אוהל אירועים.
- מרכז טיולים באיזור.
- הפעלות תלמידי בתי ספר בטבע.
- פעילות נופש מעיל.

הקק"ל הביע הסכמתו לבקשה של היזמים על השטח באתר הנ"ל.

בהתאם להסכמת שר התיירות לפי תקנה 25 (14) לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג 1993, הנני מאשר בזה כי הקצאת המקרקעין ליזמים הנ"ל ללא מכרז חיונית להצלחתו של המיזם.

מנהל המחוז בהתייחסותו מיום 23.1.94 מציין כי:-

1. ה"ה יקי ומירי כהן מפעילים עפ"י הסכם עם קק"ל מיזם תיירותי במצפה משואה.

2. מיזם תיירותי כולל:

מסעדה, אוהל אירועים, מרכז טיולים באיזור.

3. בסיור שנערך ביום 19.1.94 בהשתתפות מנהל המינהל מר מ. ורדי המליץ ראש המועצה האיזורית מטה יהודה על אישור המיזם.

4. המחוז רואה בחיוב ליתן לנ"ל הרשאת שמוש לתקופה של עד 5 שנים בכפוף להסדר עם קק"ל ואישור רשויות התכנון כחוק.

מצ"ב פנייתה של עו"ד א. יעקב מיום 14.10.93 בנושא יוזמות מסחריות - תיירותיות ביערות קק"ל, המציינת בין היתר את הצורך בגיבוס קריטריונים לגבי פרויקטים תיירותיים ביערות קק"ל.

להזכירכם בדיון הועדה בנושא דומה - חב' "מר" ביער ביריה מיום 25.10.93 הוחלט כי:-



דף מס' 4 :
תאריך שליפה : 03-04-94

מ ע ר ך ה ח ל ס ו ת
ד ו י ח 08

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

פרוטוקול מישיבת הוועדה המשותפת ממ"י - תיירות.

מתאריך : 21-03-94

2910-4-31549-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : בית שמש - "כפרית האקליפטוס" - [REDACTED] - בקשת הרשאה לתכנון.

מועד ההחלטה: 21-03-94 מועד הביצוע: 22-03-94 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - עמוס יוסף מחוז י-ם תיק:

רשם: אסמכתא: כן נקלטה ב: 13-01-94

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 22-03-94 עדיפות: שגתי

מנכ"ל משרד התיירות בפנייתו למנהל המינהל מיום 7.12.93 (מצ"ב) ממליץ להקצות קרקע להקמת "כפרית האקליפטוס" בבית שמש למר [REDACTED].

מהתייחסות המחוז מיום 10.1.94 עולה כי:-

מר [REDACTED] נכה בטוח לאומי ומר סמי ביסון פנו למחוז בבקשה לקבל הרשאה לתכנון למטרת הקמת פרוייקט תיירותי.

השטח המבוקש נמצא על כביש בית גו' ברין - בית שמש למרגלות גבעת שרת (מצ"ב תשריט).
גודל השטח כ-11 דונם ונמצא בתחום המועצה האיזורית מטה יהודה.

המיזם יכלול: קפיטריה.

פינת חי.

שרותים.

ואתרי יציאה לטיולים וסיורים.

המחוז ביקש ממר גרשון אבני מקק"ל חו"ד לבקשה ובתשובה שלח מר אבני מכתב למר ברודיא עם המלצת לקדם אישור קק"ל בנדון.

ראש העיר דאז מר פדידה במכתבו מנובמבר 92, ממליץ להקצות השטח האמור בפסור ממכרז.
המחוז רואה בחיוב ליתן הרשאת תכנון לתקופה של שנתיים, כפוף להסדר היזם עם קק"ל.

מצ"ב פנייתה של עו"ד א. יעקב מיום 14.10.93 בנושא יוזמות מסחריות - תיירותיות ביערות קק"ל, המציינת בין היתר את הצורך בגיבוש קריטריונים לגבי פרוייקטים תיירותיים ביערות קק"ל.

להזכירכם, בדיון הוועדה בנושא דומה - חב' "מר" ביער ביריה מיום 25.10.93, הוחלט כי:-

הנושא ידון לאחר קביעת קריטריונים בישיבת דווח משרד התיירות הן בתוכנית כוללת לפרוייקטים ביערות.



- המשך החלטה 2910-4-31549-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

סרס הועברו למינהל קריטריונים בנושא.

לדיון והחלטה.

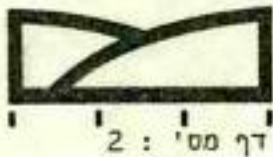
החלטת הועדה מיום 21.3.94:

מאשרים עקרונית לפי תקנה 25 (14) לתקנות חובת מכרזים וכפוף להסכמת והמלצת הקק"ל.

לאחר קבלת הפרוגרמה יוגדרו השטחים שיוקצו לזמן ארוך ע"י ממ"י, בכל מקרה השטח שיוקצה לזמן ארוך לא יעלה על 3 דונם. שאר השטחים ישארו מחוץ להקצאה.

להסרת ספק, אין לראות בהחלטת הועדה המשותפת משום התחייבות או אישור להקצאת קרקע וכן לא התחייבות אחרת כלשהי. הקצאת הקרקע מותנית בין היתר, באישור הנהלת ממ"י, באישור ועדת הפטור לפי תקנה 28 (ב) לתקנות חובת מכרזים מנכ"ל משרד התיירות בפנייתו למנהל המינהל מיום 7.12.93 (מצ"ב) ממליץ להקצות קרקע להקמת "כפרית האקליפטוס" בבית שמש למר מ. [REDACTED].

=====



- המשך החלטה 2910-4-32109-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא ידון לאחר קביעת קריטריונים בישיבת צוות משרד התיירות הדין בתוכנית כוללת לפרוייקטים ביערות.

טרם הועברו למינהל קריטריונים בנושא.

לדיון והחלטה.

החלטת הועדה מיום 21.3.94:

מאשרים כפוף לתקנה 25 (14) לתקנות חובת מכרזים התשנ"ג 1993, וכפוף להמלצת והסכמת הקק"ל.

לחסרת ספק, אין לראות בהחלטת הועדה המשותפת משום התחייבות או אישור להקצאת קרקע וכן לא התחייבות אחרת כלשהי. הקצאת הקרקע מותנית בין היתר, באישור הנהלת ממ"י, באישור ועדת הפטור לפי תקנה 25 (ב) לתקנות חובת מכרזים התשנ"ג 1993 במידת הצורך, ובמילוי תנאים נוספים עליהם יוחלט ויודע בהמשך.

=====



דף מס' 1 :
תאריך שליפה : 03-04-94

מ ע ר ך ה ה ל ס ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

2910-4-32110-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : קיבוץ הראל - מצפה הראל - מיזם תיירותי ביער.

מועד ההחלטה: 21-03-94 מועד הביצוע: 22-03-94 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - עמוס יוסף מחוז י-ם תיק:

רשם: אסמכתא: כן נקלטה ב: 08-03-94

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 22-03-94 עדיפות: שגרת

מנכ"ל משרד התיירות בפנייתו למנהל המינהל מיום 28.9.94 מציין הפרטים הבאים:

היזם קיבוץ הראל הציג את תוכניתו להקמת מיזם תיירותי, אטרקציה ב"מצפה הראל".

המיזם יכלול את האלמנטים הבאים:

1. "מצפה הראל" - תצפית וחדרי פעילות על בסיס מבנים קיימים.

2. חניון יום ביער.

3. פעילויות נופש פעיל במגוון רחב.

4. פעילויות בשטח הקיבוץ.

הקק"ל הביע את הסכמתו לבקשתו של היזם להקמת המיזם על שטח באתר הנ"ל.

בהתאם להסמכת שר התיירות לפי תקנה 25 (14) לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג 1993, הנני מאשר בזה כי הקצאת המקרקעין ליזם הנ"ל ללא מכרז חיונית להצלחת המיזם.

מנהל המחוז בהתייחסותו מיום 23.2.94 מציין כי:-

1. קיבוץ הראל מבקש לקבל הרשאת שימוש לשטח נשוא המפה המצ"ל למטרת אתר תיירות הכולל: מרכז שדה ומרכז נופש פעיל (חדר הדרכה, מזנון ומתקני אחסון).

2. הסכום בין מנכ"ל ממ"י ומנכ"ל קק"ל מיום 11.5.93 (העתק מצ"ל) הוחלט לאשר את הבקשה במסגרת פרויקטים תיירותיים ביערות קק"ל.

3. הנושא נדון בהנהלה מורחבת (עסקות) ביום 13.2.94 והוחלט לחביא הנושא הנושא לוועדה המשותפת.

4. המחוז ממליץ לאשר את הבקשה.

מצ"ב פנייתה של עו"ד א. יעקב מיום 14.10.94 בנושא יוזמות מסחריות - תיירותיות ביערות קק"ל, המציינת בית היתר את הצורך בגיבוש קריטריונים לגבי פרויקטים תיירותיים ביערות קק"ל.



דף מס' : 2

- המשך החלטה 2910-4-32110-1 - הנחלה מצומצמת עם תמ"ת

להזכירכם, בדיון הועדה בנושא דומה - חב' "מר" ביער ביריה מיום 25.10.93 הוחלט כי:-

הנושא ידון לאחר קביעת קריטריונים בישיבת צוות משרד התיירות הדין בתוכנית כוללת לפרוייקטים ביערות.

סרס הועברו למינהל קריטריונים בנושא.

לדיון והחלטה.

החלטת הועדה מיום 21.3.94:

מאשרים, כפוף לתקנה 25 (14) לתקנות חובת מכרזים התשנ"ג 1993, בכפוף להסכמת והמלצת הקק"ל.

להסרת ספק, אין לראות בהחלטת הועדה המשותפת משום התחייבות או אישור להקצאת קרקע וכן לא התחייבות אחרת כלשהי. הקצאת הקרקע מותנית בין היתר, באישור הנחלת ממ"י, באישור ועדת הפטור לפי תקנה 28 (ב) לתקנות חובת מכרזים התשנ"ג 1993 במידת הצורך, ובמילוי תנאים נוספים עליהם יוחלט ויודע בהמשך.

=====



דף מס' : 1
תאריך שליפה : 03-04-94

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

2910-4-32131-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : קיבוץ נחשון - פרוייקט תיירותי - גולף.

מועד ההחלטה: 21-03-94 מועד הביצוע: 22-03-94 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - עמוס יוסף מחוז י-ם תיק:

רשם: אסמכתא: כן נקלטה ב: 08-03-94

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 22-03-94 עדיפות: שגתי

מצ"ב פניית מנהל המחוז בנושא מיום 1.3.94 הסוקר והמפרט הנושא, וזאת בהמשך להחלטת הנהלת המינהל מיום 20.2.94 להביא הנושא לדיון בוועדה המשותפת.

החלטת הוועדה מיום 21.3.94:

1. מדובר בפרוייקט בשטח של כ-1120 דונם, מתוכו כ-770 דונם שטח חקלאי מעובד במשבצת נחשון וכ-350 דונם שטחי מרעה או טרשים.
2. משרד התיירות ממליץ על הקמת הפרוייקט כמקשה אחת כחלק ממדיניות המשרד להקמת 5 אתרי גולף במדינת ישראל ובסיועם.
3. משרד התיירות רואה בפרוייקט חשיבות מיוחדת מאחר והינו נמצא על ציר ת"א ירושלים.
4. הוועדה ממליצה בפני הנהלת ממ"י לתת במקרה הנדון פרה רולינג לשטח שבמשבצת קיבוץ נחשון, ולראות את יתרת השטח כתוספת שטח למפעל קיים, בהנחה שהפרוייקט יאושר כמקשה אחת.
5. לגבי התוכנית המוצעת, לא ניתן להפריד בין השטח שבתוך המשבצת שישונה יעודו לפי החלטה 611 לבין השטח שאינו כלול במשבצת.

להסרת ספק, אין לראות בהחלטת הוועדה המשותפת משום התחייבות או אישור להקצאת קרקע וכן לא התחייבות אחרת כלשהי. הקצאת הקרקע מותנית בין היתר, באישור הנהלת ממ"י, באישור ועדת הפטור לפי תקנה 28 (ב) לתקנות חובת מכרזים התשנ"ג 1993 במידת הצורך, ובמילוי תנאים נוספים עליהם יוחלט ויודע בהמשך.

=====



אגף עירוני
ת' אדר, תשנ"ד
16 בפברואר 1994
גב-5169W

משרד התכנון והבנייה
מחוז אזורי
מס' תכנון: 15-03-16
מס' מתק: 15-03-16

13
לפי צויה בבקשה
גסטופס
אל: חברי הועדה המשותפת, מר _____

הנדון: ישיבת הועדה המשותפת ממ"י - תיירות

הריני להודיעך כי ישיבת הועדה המשותפת תתקיים ביום ב' 21.3.94 בין השעות 10:00 - 13:00, באולם הישיבות של המינהל, רח' שמאי 6, קומה ד' בירושלים.

להלן סדר היום לישיבה:

1. כללי - תכניות לפיתוח התיירות בירושלים - דיון עקרוני.
2. כללי - נוסחי הודעה לפרסום בעתונות לפי תקנה 25(15)-עדכון.
3. אילת - פארק מרכזי, מלכת שבא - אטרקציה- בקשה להקצאה - דיון חוזר.
4. אילת - מגרש 120 - זיו חן - הארכת מועדים - דיון חוזר.
5. אילת - מגרש 121 - חב' אביטל - הארכת מועדים - דיון חוזר.
6. אילת - מלון צופיה - מגרש 122 - הארכת מועדים - דיון חוזר.
7. אילת - חוות היען -בקשה להארכת הרשאה זמנית - דיון חוזר.
8. ציר ערד מצדה -כפר הנוקדים,בקעת הקנאים-הארכת הרשאת תכנון- ד. חוזר.
9. מצפה רמון - כפר נופש "דולומיט" -בקשה הרשאה לתכנון-ערעור- ד. חוזר.
10. עין גדי - הקמת מלון בריאות - קיבוץ עין גדי - דיון חוזר.
11. עין גדי - הקמת כפר נופש - קיבוץ עין גדי - דיון חוזר.
12. עין בוקק -מגרש 3.4.1-א. לוי מלונות -בקשה לשינוי תכנון-ד. עקרוני.
13. ערד - חב' פרייסטל - מגרשים 48,47,46 - בקשה להקצאה-דיון עקרוני.
14. קצרין - מוטל איתן - בקשה להקצאה בפטור ממכרז - ערעור - דיון חוזר.
15. צפון מזרח הכנרת - "אפטון וילה" - מגרש 5 - דיון חוזר.



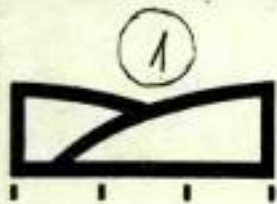


16. ליד צפת - "אפריבר"-פרוייקט תיירותי-בקשת הרשאה לתכנון-דיון חוזר.
17. ליד צפת - כפר נופש, חוות בת יער - ערעור - דיון חוזר.
18. מעלה אדומים - הקמת מלון במע"ר - תום האישור העקרוני - דיון חוזר.
19. האיזור בין מעלה אדומים לבין ירושלים - תכנון - דיון עקרוני.
20. מצפה ספיר - ליד כוכב יאיר - פיתוח אתר תיירות ביער - דיון עקרוני.
21. קיבוץ הראל - מצפה הראל - מיזם תיירותי ביער - דיון עקרוני.
22. מצפה משואה - מיזם תיירותי ביער - דיון עקרוני.
23. בית שמש - כפרית "האקליפטוס"-מ, וענונו-בקשת הרשאה לתכנון-ד, עקרוני.
24. קיבוץ נחשון - פרוייקט תיירותי - גולף - דיון עקרוני.

בברכה,

עמוס יוסף
האגף העירוני.

העתק: עו"ד א. קרון, מנהל מחוז הדרום.
 מר ד. קרישפין, מנהל האגף החקלאי.
 גב' חנה שחורי, מנהלת אגף תכנון.
 מר א. רובינשטיין, מנהל מחוז הצפון.
 מר ר. אברהמי, מנהל מחוז חיפה.
 עו"ד מ. טילקין, מנהל מחוז ירושלים.
 מר א. אראל, מנכ"ל הפח"א.



מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

מ ע ר ך ה ח ל ט ו ת

דף מס' : 1
תאריך שליפה : 09-03-94

2910-4-32088-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : כללי - תכניות לפיתוח התיירות בירושלים - דיון עקרוני.

מועד ההחלטה: 07-03-94 מועד הביצוע: 15-03-94 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - עמוס יוסף מחוז י-ם תיק:

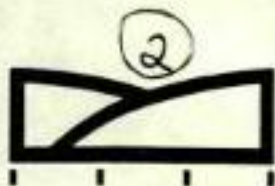
רשם: אסמכתא: כן נקלטה ב: 07-03-94

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 15-03-94 עדיפות: שגרת

משרד התיירות בפנייתם מיום 8.2.94, מציעים לקיים דיון בתכניות לפיתוח התיירות בירושלים תוך הצגת מסקנות והמלצות (בחוברת שתחולק) של ועדת היגוי לפיתוח התיירות בירושלים, משותפת למשרד התיירות, לרשות לפיתוח ירושלים ועיריית ירושלים.

לדיון יוזמנו ע"י משרד התיירות - מהנדסת העיר, מר אבי ברוק מהרשות לפיתוח ירושלים ומר מ. ריגל.

=====



דף מס' 1 :
תאריך שליפה : 09-03-94

מ ע ר ך ה ח ל ט ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

1-31704-4-2910 - הנהלה מצומצמת עם תמ'ת

הנושא : כללי - נוסחי הודעה לפרסום בעתונות לפי תקנה 25 (15) - עדכון.

מועד ההחלטה: 24-01-94 מועד הביצוע: 01-02-94 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - עמוס יוסף כל מחוזות תיק:

רשם: אסמכתא: כן נקלטה ב: 27-01-94

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 01-02-94 עדיפות: שגרת

החלטת הוועדה:

היועצים המשפטיים לשני המשרדים יכינו נוסח מודעה לפרסום בעתונות, בשתי וריאציות:

1. נוסח להקצאה.

2. נוסח לתוכנית שבהפקדה.

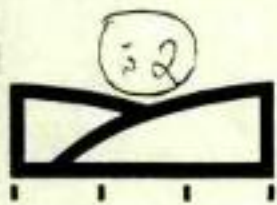
ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בטפול ס.הדווח: 07-03-94

מצ"ב לידיעה נוסחי הודעה לפרסום בעתונות לפי תקנה 25 (15) לתקנות חובת מכרזים התשנ"ג - 1993, שהוכנו ע"י היועצים המשפטיים לשני המשרדים וזאת בהתאם להחלטת הוועדה מיום 24.1.94.

חודעה לפי תקנה 25 (15) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993

1. מינהל מקרקעי ישראל (להלן-המינהל) מודיע בזאת על כוונתו להעניק זכויות לפי הסכם פיתוח לגבי מקרקעין הנמצאים ב_____ גוש _____ חלקות _____ בגודל של _____ דונם, להקמת מיזם תירותי לפי תוכנית _____.
2. המינהל יעניק זכויות כאמור בסעיף 1 באם לא יגשו למשרדו המחוזי ב _____ עד ליום _____ פניות אחרות מתאימות.
3. אם יהיו פניות מתאימות כאמור עשוי המינהל לערוך מכרז לגבי השטח הנזכר בסעיף 1.
4. אין באמור לעיל ו/או בפניות שיקבל המינהל משום מחויבות כלשהי מצידו להקצאת השטח או חלקו במכרז או בכל דרך אחרת, וכן אין כל מחויבות ביחס לתנאי ההקצאה.



3933

הודעה לפי תקנה 25 (15) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993

1. מינהל מקרקעי ישראל (להלן-המינהל) מודיע בזאת על כוונתו להעניק זכויות לפי הסכם הרשאה לתכנון לגבי מקרקעין הנמצאים ב _____ גוש _____ חלקות _____ בגודל של _____ דונם, להקמת מיזם תיירותי הכולל _____.
2. המינהל יעניק זכויות כאמור בסעיף 1, באם לא יגשו למשרדו המחוזי ב _____ עד ליום _____ פניות אחרות מתאימות.
3. אם יהיו פניות מתאימות כאמור עשוי המינהל לערוך מכרז לגבי השטח הנזכר בסעיף 1.
4. אין באמור לעיל ו/או בפניות שיקבל המינהל משום מחויבות כלשהי מצידו להקצאת השטח או חלקו במכרז או בכל דרך אחרת, וכן אין כל מחויבות ביחס לתנאי החקצאה.



מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

מ ע ר ך ה ח ל ט ו ת

דף מס': 1
תאריך שליפה: 09-03-94

2910-4-31681-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא: אילת - פארק מרכזי - מלכת שבא - אטרקציה - בקשה להקצאה - דיון עקרוני.

מועד ההחלטה: 24-01-94 מועד הביצוע: 01-02-94 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - עמוס יוסף מחוז ב'ש תיק:

רשם: אסמכתא: כן נקלטה ב: 26-01-94

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 01-02-94 עדיפות: שגרת

משרד התיירות בפנייתם מיום 2.1.94 מציינים כי:-

היזמים: מלכת שבא אטרקציות בע"מ מס' תאגיד 4-186936-51, כבעלות צבי צור
מרעננה (50%) ואלירן רותם מכפר שבא (50%).

המגרש: מגרשים 2 ו-2 א' בפארק המרכזי של אילת בשטח כולל של 4.4 דונם.

יעוד השטח: מסחר בהיקף בינוני של 70% מהמגרש בתוספת 15% לשטחי שרות, עפ"י
תוכנית 49/01/02/2 מאושרת ע"י הועדה המחוזית.

הפרוגרמה: האטרקציה הינה בנושא "מטמון מלכת שבא" בסגנון סיפורי עולם
האגדות של וולט דיסני.

הפרוגרמה הינה על שטח של 3,140 מ"ר, מהם 650 מ"ר לחנויות
ומזנון.

אמדין ההשקעה: 7.2 מליון \$.

לדיון והחלטה.

משרד התיירות מדווחים כי הינם ממליצים על הפרוייקט כאטרקציה.

החלטת הועדה:

מאשרים עקרונית. בהתאם לסעיף 25 (14) לתקנות חובת מכרזים, התשנ"ג - 1993.

במידה ולגב' ח. שחורי, ישנן הסתייגויות יובא הנושא לדיון חוזר.

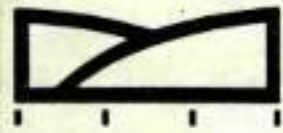
להלן התייחסות גב' ח. שחורי מיום 25.1.94:

התוכנית 101/02/2 נבדקה על ידי ולהלן המסקנות:

1. רוח התוכנית תואמת את היעוד המוצע "אטרקציה".

2. השטח המסחרי מגרש מס' 2 יועד גם לאטרקציות, אין מניעה למקם את
הפרוייקט במגרש הנ"ל קיים אתר נוסף במתחם ב' של התוכנית המיועד למרכז
מסחרי כלומר למסחר מובחן - חנויות וכו'.

3. בתשריט אין מגרש 2א' אליו מתייחס תקנון וקיים אך ורק מגרש 2, המיועד



דף מס' : 2

- המשך החלטה 1-31681-4-2910 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

למסחר ומתאים לאטרקציה.

4. שאלה עקרונית: מה קורה למגרש מסחרי כאשר טעם האטרקציה פג ואין בה יותר צורך?

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.תדווח: בטפול מ.תדווח: 07-03-94

ב' ח. שחורי בהתייחסותה מיום 25.1.94, שואלת עקרונית - מה קורה למגרש מסחרי כאשר טעם האטרקציה פג ואין בה יותר צורך?

וכן מציינת כי בתשריט אין מגרש 2'א' אליו סתיחס התקנון אלא קיים מגרש 2 בלבד.

מצ"ב התייחסות מר ג. שמיר מיום 17.2.94 לחו"ד ח. שחורי.

לדיון והחלטה.



מדינת ישראל משרד התיירות
STATE OF ISRAEL MINISTRY OF TOURISM

אגף תכנון וכלכלה
ו' אדר תשנ"ד
17 בפברואר 1994
ת.94-2282



אל:
גב' חנה שחורי
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה
רחוב העצמאות
חיפה

הנדון: אילת, פארק מרכזי, אטרקציה מלכת שבא - בקשה להקצאת קרקע

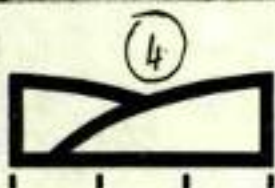
בקשר לחוות דעתך, בהתאם להחלטת הוועדה המשותפת מיום 24/1/94 על התאמת יעוד המגרשים 2 ו-2 א' בתב"ע ב/49/101/02 לפרויקט המוצע, ברצוני להעיר כדלקמן:

1. בתב"ע המקורית והמאושרת המצויה אצלי מופיע מגרש 2 א' והוא מיועד, בין השאר, גם לאטרקציה תיירותית. לפיכך איני רואה כל הבדל בינו לבין מגרש מס' 2.
2. בקשר לשאלתך, מה קורה למגרש מסחרי כאשר פג טעם האטרקציה, שאלה זו יכולה להשאל לגבי כל פרויקט אחר, כולל מלון. שכן, ידועים מקרים לא מועטים בהם הופך מלון לבית אבות, בנין משרדים ועוד. אולם זאת לא סיבה להפסיק להקצות מגרשים.
3. אני מבין שבסיכום אין לך התנגדות עקרונית שהמגרשים 2 ו-2 א' יוקצו לאטרקציה תיירותית.

בברכה,

גרשון שמיר
ממונה על תכנון פיסי

העתק: המנכ"ל
א. קרון, מנהל מחוז הדרום, ממ"י
מ.ורדי, מנכ"ל ממ"י
ע. יוסף, ממ"י
גדעון שניר, מ.התיירות



דף מס' 1 :
תאריך שליפה : 09-03-94

מ ע ר ך ה ח ל ט ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

1-20291-0-2910 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : אילת - מגרש 120 - זיו חן - הארכת מועדים - דיון חוזר.

מועד ההחלטה: 18-03-90 מועד הביצוע: 01-02-93 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - אורה סידים מחוז ב'ש תיק:

רשם: אגף עירוני - אורה סידים אסמכתא: כן נקלטה ב: 19-03-90

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 01-02-93 עדיפות: שגרת

הועדה המשותפת החליטה להקצות את המגרש 121 לחברת אביטל נכסים בע"מ לצורך הקמת מלונית בגודל כ-50 יחידות. בדיקת אפשרויות מיצוי זכויות הבניה הקבועות בת.ב.ע. ע"י היזמים, העלתה שבשל החגבלות לקוי בנין והגובה אין אפשרות לנצל את מלוא זכויות הבניה ולתכנן את הפרויקט באופן סביר. הבעיות הנ"ל מוצגות גרפית בתרשימים הרצ"ב.

בתאום עם החברה לפיתוח חוף אילת הוצע לאחד את המגרשים 120 הצמוד ל-121 דבר שיאפשר למצות את זכויות הבניה של שני המגרשים ולתכנן פרויקט פונקציונלי. היזמים מעונינים להגדיל את היקף הפרויקט בהתאם לזכויות הבניה של שני המגרשים ולהקים מלונות של כ-90-100 יחידות.

הועדה מתבקשת לדון בנושא ולאפשר לחב' אביטל קבלת מגרש 120 ללא מכרז.

החלטת הועדה:

הועדה אינה מאשרת את הבקשה.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - אורה סידים ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 26-06-90

בעקבות החלטת הועדה מיום 8.5.90, רצ"ל חוות דעת היועמ"ש במשרד התיירות, מיום 18.6.90.

החלטת הועדה מיום 17.7.90:

הועדה מאשרת הקצאת הקרקע בהתאם לתנאים המפורטים להלן:

1. לחתום על הסכם ולהמציא את הסכום הנדרש תוך 30 יום מהמצאת שובר תשלום לידיו.
2. מחיר המגרש יהיה בהתאם לשומה החדשה מעודכנת שתקבע ע"י השמאי הממשלתי ללא זכות ערעור.
3. דמי הפיתוח יהיו צמודים כחוק.



דף מס' : 2

- המשך החלטה 2910-0-20291-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

ד ו ו ח

המדווח: מחוז הדרום - מנהל המחוז ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 20-12-90

העיסקה תובא לביטול בישיבת עיסקות ב-23.12.90 מאחר והיזם לא שילם ד"ח והוצאות פיתוח כאמור בהחלטה מיום 17.7.90.

ד ו ו ח

המדווח: מחוז הדרום - מנהל המחוז ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 05-01-91

בתאריך 15.9.91 זכתה חברת מלונות זיו חן בע"מ בהקצאת המגרש. היזמים שילמו את דמי חכירה, הסדירו את הוצאות הפיתוח, חתמו על גבי הסכם פיתוח.

תיק העיסקה נשלח לוועדה לקרקע עירונית לאישור בעניין "הזרים".

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - אורה סידים ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 22-12-92

חפ"א בפנייתם מיום 15.12.92 (מצ"ב); מציינים כי הינם פועלים להגשת שינוי תכנית מתאר לכל האזור הכולל את רצועת המגרשים הצפוניים ובתוכם מגרש 120.

אי לכך הינם מבקשים להאריך את לוח הזמנים ליזמים.

הנושא בכללותו יוצג ע"י מנכ"ל חפ"א.

לדיון והחלטה.

החלטת הוועדה מיום 27.1.93:

מאשרים ארכה לתקופה של 6 חודשים, שאר המועדים בהסכם הפיתוח ישתנו בהתאמה. (בהתאם ללו"ז שנקבע בדו"ח הוועדה לבדיקת לוח הזמנים לביצוע פרויקטים תיירותיים, שאושר היום).

להסרת ספק, אין לראות בהחלטת הוועדה המשותפת משום אישור הקצאת קרקע או התחייבות הקצאה.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 20-01-94

משרד התיירות בפנייתם מיום 17.1.94 מבקשים לדון בבקשת היזמים לקבל ארכה של לוח הזמנים לביצוע התכנית.

הארכה מבוקשת בשל הטיפול הממושך ע"י מוסדות התכנון בשינוי התב"ע למגרשים 120 - 122.

התב"ע נדונה לאחרונה ע"י הוועדה המחוזית וזו החליטה לא לאשרה בנימוק שהינה כלולה בתב"ע נרחבת יותר של החוף הצפוני. החלטה זו תגרום לעיכוב ממושך בפיתוח המגרשים.

מצ"ב פניית היזמים מיום 10.1.94, המסבירה המצב בנדון.



דף מס' : 3

- המשך החלטה 2910-0-20291-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

מהתייחסות המחוז מיום 19.1.94 עולה כי:-

חפ"א הגישה שינוי לתכנון המגדיל את גבולות המגרשים ואחוזי הבניה, סרם
נקבע סטטוס לתוכנית.

המחוז ממליץ להאריך ליזמים את המועד להגשת תוכניות בחצי שנה.

לדיון והחלטה.

=====

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת הרישום
17-01-10.1.94
נתקבל

מח' אר"פ
17-01-1994

מר אלי גונן
מר מיקי זרדי
מנכ"ל מ.התיירות
מנכ"ל מ.מ.י.

הנדון: מגרשים מס' 120 ו-121 לבניית בתי מלון באילת

א.נ.

הח"מ מייצגים את היוזמים שרכשו את הזכויות במגרשים 120 ו-121 באילת לצורך הקמת בתי מלון.

מר אלברט לוי בעליה של חברה הנסיעות והתיירות אופקים רכש את הזכויות ושילם דמי הוון ופתוח בסוף שנת 1989.

מר גבאי שהינו בין היתר בעל חברות העוסקות בתחום הרהיטים בענף המלונאות בצרפת ובונה על מגרש אחר באילת בית מלון, רכש הזכויות ושילם עלויות פיתוח במהלך שנת 1991.

עם תחילת התכנון בחטיבת המגרשים 122 - 120 נסחבר כי תקנון הח.ב.ע. בחוקף אינו מאפשר כלכלית בניית מלון בהקף כפי שתוכנן על ידי היוזמים על פי מה שהופיע במכרזים בתוספת הקלות כפי שניתן היה להניח שיתקבלו וכפי שהוצג כלכלית בבקשות לקבלת אשרור למפעל מאושר יתרה מכן ע"פ הנדרש במלונות נופש המגרשים אינם מאפשרים שטחי נופש, בריכה וחניה ע"פ התקנים המקובלים.

בעצה אחת עם גורמי ח.פ.ח.א. באילת ובתאום עם עיריית אילת הוגשו תכניות לקבלת הקלות בהתרי הבנייה.

תהליך זה גובש לאחר שנבחנו מספר רב של תכניות ואפשרויות כולל אחד מגרשים ובסופו של דבר ע"פ הכרעת מ.מ.י. סוכם על כך שייבנו כל שלושת בתי המלון.

הבקשות להקלות הוגשו כאמור במחצית 1992 וזאת לאחר תאום תכנון מלא עם ח.פ.ח.א. ועיריית אילת.

עקב ריבוי הבקשות להקלות באותה תקופה, החליטה מליאת הועדה המקומית לתכנון שלמרות שעקרונית היא מקבלת את התכנון לבקש מח.פ.ח.א. להחזיר את התכנית ולהגישה בהליך של שינוי ת.ב.ע. ולא התר בהקלה.

כמובן, שכל הגורמים הקשורים בכך הבטיחו לנו נאמנה שהטיפול יהיה קצר ואין כל סיבה לדאגה מבחינת ל"ז להקמה.

ע"פ המלצת העירייה וח.פ.ח.א. קיימנו דיון יחד עם מנהל מחוז הדרום של מ.מ.י. וסוכם כי מ.מ.י. יאפשר הקצאה שטח ע"ח מגרש 126 לטובת מגרשים 120 ו-121 וזאת כדי שהתכנון יוכל לכלול שטחי חניה בריכה ושטחים פתוחים ולאפשר הקמת מלונות בגודל סביר כלכלית. כתוצאה מזאת נמשכה משולחן הועדה המקומית התכנית שהוגשה ובתחילת שנת 1993 הגשנו ע"פ סיכום ותאום עם כל הגורמים באמצעות ח.פ.ח.א. בקשה לשינוי ת.ב.ע. כאשר הסיכום היה שתוגש ת.ב.ע. נקודתית ל-3 המגרשים, הזחה והמתואמת בכל הפרטים לתכנית השינויים הכוללת של החוף הצפוני.

לצערינו, בשלב זה החלה תקופה של עכובים לא ברורים ולא מובנים שאין להם ולא כלום עם הת.ב.ע. הנקודתית שלנו.

נקלענו ללא צורך לכל נושא אשר הת.ב.ע. החדשה הכוללת של החוף הצפוני ורק לאחר ויכוחים ארוכים ומייגעים בוצע למעשה מה שסוכס מלכתחילה והתכנית הנקודתית של שלושת המגרשים נדונה ואושרה ע"י הועדה המקומית באוגוסט 1993 והוגשה ע"י הועדה המקומית לועדה המחוזית באוקטובר 93.

הופתענו לגלות, וזאת לאחר כחודשיים שבהן הייתה הבקשה מונחת בועדה המחוזית שהוחלט לפתע לחזור אחורה מסיבות בירוקרטיות וסוכס בין הועדה המחוזית לה.פ.ח.א. שהת.ב.ע. לא תאושר אלא במסגרת שינוי הת.ב.ע. של החוף הצפוני.

הת.ב.ע. הרחבה הינה תכנית כוללת ומסובכת שאישורה בוודאי יתגלגל עוד חודשים אם לא שנים בצנרת האישורים.

בת.ב.ע. הנקודתית אין כל בעיה וכל הנושאים סופלו ותוקנו ולמעשה ניתן לאשרה ללא כל בעיות, כפי שאכן סוכס בעבר.

אנו פונים אליכם להעלות הנושא לדיון דחוף ולפעול להכנסת הבקשה לשינוי הת.ב.ע. למגרשים 120 - 122 לדיון בועדה המחוזית ללא המתנה לדיון הכללי בת.ב.ע. החוף הצפוני.

שוב, עקב נסיבות שאינן חלופיות בנו לא נוכל לעמוד בלו"ז הפיתוח שניתן לנו ע"י הועדה המשותפת שלא לדבר על הנזק שנגרם ליוזמים אשר רכשו הזכויות ושילמו בגין הפיתוח זה מכבר.

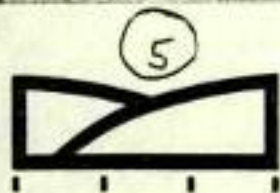
הקמת כתי מלון ברמה העממית באילת הינו פרויקט חיוני המתעכב כאמור שלא לצורך עקב הסיבות המפורסות לעי"ל. אנו נוכל לצאת מיודית לדרך עם אישור הת.ב.ע. ולהתחיל ובהקמה תוך זמן קצר.

בתודה,

יואב סל
אביטל נכסים בע"מ
"נופית" החשמונאים 107, ת"א
טלפון 03 - 5625033
פקס' 03 - 5625031

יהודה אשכנזי
מלונות זיו חן בע"מ
ז'בוטינסקי 4, ת"א
טלפון 03 - 5271204
פקס' 03 - 5238730

מר עוזי ברעס - שר התיירות.
מר גבי קדוש - ר. עיריית אילת.
מר גרשון שמיר - מ. התיירות.
מר אודי הראל - ח.פ.ח.א.
מר אלברט לוי - אופקיס בע"מ.
מר גבאי חנניה - מלונות זיו חן בע"מ.
אדירכל מיקו ארדיסי .



דף מס' : 1
תאריך שליפה : 09-03-94

מ ע ר ך ה ח ל ט ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

2910-8-16939-1 - הנחלה מצומצמת עם תמ'ת

הנושא : אילת - מגרש 121 - חב' אביטל - הארכת מועדים - דיון חוזר.

מועד ההחלטה: 27-12-88 מועד הביצוע: 01-02-93 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - אורה סידים מחוז ב'ש תיק:

רשם: אגף עירוני - אורה סידים אסמכתא: כן נקלטה ב: 28-12-88

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 01-02-93 עדיפות: שגרת

מדובר בהקצאת מגרש בשטח של 1,600 מ"ר לחב' מלון "השחם" להקמת מלונת
בהיקף של 50 יחידות (200 מיטות).

לפי דברי נציג משרד התיירות, נבדקה חב' מלון השחם בע"מ (ביסוד), בבעלות
ה"ה א. לוי, א. גולדברג וז. גרינברג ויש לה יכולת פיננסית להקים את בית
המלון. כמו כן נערך סקר כדאיות כללי ונמצא כי הפרויקט כדאי. הקמת בית
המלון אושרה ע"י ועדת ההשקעות של משרד התיירות.
משרד התיירות ממליץ להקצות את המגרש ללא מכרז.

החלטה:

1. על דעת כל חברי הועדה, ממליצים להקצות את מגרש 120, ללא מכרז לחברה
הנ"ל.

2. העיסקה תובא לאישור רק לאחר שתוקם החברה ובבעלות הנ"ל.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - אורה סידים ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 24-01-90

בתאריך 27.12.88 אישרה הועדה המשותפת הקצאת המגרש הנ"ל לחב' שחם.
למרות ארכה שניתנה - לא עמדו היזמים בלוח זמנים.
החב' לפיתוח חוף אילת וכן המינהל במחוז הדרום - הפסיק את המגעים עם היזם,
בכל הקשור בחתימה על הסכמים. היזם טרם שילם למינהל ולחב' כספים.
משרד התיירות ממליץ לשווק את המגרש במכרז פומבי.

החלטת הועדה מיום 24.1.90:

1. הועדה מאשרת פרסום מכרז פומבי לגבי מגרש 120.

2. המחוז יודיע ליזם כי תוקף המלצת הועדה פג בתאריך 26.9.89 וכי המו"מ
ביננו נגמר והועדה תהיה רשאית וחופשית להקצות את המגרש בהתאם לנוהלי
המינהל.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - אורה סידים ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 08-05-90

משרד התיירות פנה לועדה בבקשה לדון בבקשת מר מקס ראובן מאילת, המבקש
לבנות על מגרש 120 באילת מלון "גלאס כשר".



דף מס' : 2

- המשך החלטה 2910-8-16939-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

שטח המגרש - 1,600 מ"ר, 150% בניה.
 מהות הפרויקט - מלון מסוג מלוניית בחיקף של 90 יחידות עבור אוכלוסיה חתית.
 החלטת הועדה מיום 8.5.90:
 לאחר תוצאות בדיקת היועץ המשפטי של משרד התיירות - יובא הנושא לדיון נוסף.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - אורה סידים ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 17-07-90

בעקבות החלטת הועדה מיום 8.5.90, רצ"ל חוות דעת היועמ"ש במשרד התיירות מיום 18.6.90.

החלטת הועדה מיום 17.7.90:

הועדה מאשרת הקצאת הקרקע בהתאם לתנאים המפורטים להלן:

1. ערך הקרקע יהיה בהתאם להערכה מעודכנת של השמאי הממשלתי, ללא זכות ערעור מצד היזם.
 2. תשלום בגין הקרקע - תוך 30 יום מיום אישור העיסקה.
 3. הוצאות פיתוח יעודכנו ויוצמדו כחוק ויוסדרו עם החברה לפתוח חוף אילת, תוך 30 יום מיום אישור העיסקה.
 4. חתימת חוזה פיתוח עם המינהל - בתוך 30 יום מיום אישור העיסקה.
- במידה והיזם לא יעמוד בכל אחד מהתנאים הנ"ל מתבקש המחוז לבטל את העיסקה.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 10-12-90

הועדה המשותפת דנה בישיבתה מיום 18.3.90 בבקשת חברת אביטל נכסים בע"מ להקצות לה את מגרש 120, לצורך הרחבת הפרויקט שהיא מתכננת על מגרש 121 מ-50 ל-100 חדרים. איחוד המגרשים יסייע לחברה לנצל ביתר יעילות את זכויות הבניה.

הועדה לא אישרה את הבקשה שכן בעת הדיון התנהל בירור משפטי בדבר זכאותה של חברת השחם (בבעלות א. לוי) על מגרש 120.

מאחר ולאחרונה הודיעה חברת השחם באמצעות עו"ד גולדברג במכתבה מיום 26.11.90 על כך שהיא מותרת על המגרש 120, מגרש זה זמין לשווק.

במקביל פנתה חב' אביטל במכתבה מיום 14.11.90 לוועדה בבקשה לאשר לה קבלת מגרש 120.

לדיון והחלטה.



דף מס' : 3

- המשך החלטה 2910-8-16939-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - אורה סידים ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 19-12-90
 החלטת הועדה מיום 19.12.90:

המגרש יוצא למכרז פומבי, תנאי להשתתפות במכרז: מומלצי משרד התיירות.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - אורה סידים ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 22-12-92
 חפ"א בפנייתם מיום 15.12.92 (מצ"ב), מציינים כי הינם פועלים להגשת שינוי תכנית מתאר לכל האיזור הכולל את רצועת המגרשים הצפוניים ובתוכם מגרש 121.

אי לכך הינם מבקשים להאריך את לוח הזמנים ליזמים.

הנושא בכללותו יוצג ע"י מנכ"ל חפ"א.

לדיון והחלטה.

החלטת הועדה מיום 27.1.93:

מאשרים ארכה לתקופה של 6 חודשים, שאר המועדים בהסכם הפיתוח ישתנו בהתאמה.

(בהתאם ללו"ז שנקבע בדו"ח הועדה לבדיקת לוח הזמנים לביצוע פרויקטים תיירותיים, שאושר היום).

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 20-01-94
 משרד התיירות בפנייתם מיום 17.1.94 מבקשים לדון בבקשת היזמים לקבל ארכה של לוח הזמנים לביצוע התוכנית. הארכה מבוקשת בשל הטיפול הממושך ע"י מוסדות התכנון בשינוי התב"ע למגרשים 120 - 122.

התב"ע נדונה לאחרונה ע"י הועדה מחוזית וזו החליטה לא לאשר בנימוק שהינה כלולה בתב"ע נרחבת יותר של החוף הצפוני. החלטה זו תגרום לעיכוב ממושך בפיתוח המגרשים.

מצ"ב פניית היזמים מיום 10.1.94, המסבירה המצב בנדון.

מהתייחסות המחוז מיום 19.1.94 עולה כי:-

חפ"א הגישה שינוי לתכנון המגדיל את גבולות המגרשים ואתווי הבניה, טרם נקבע סטטוס לתוכנית.

המחוז ממליץ להאריך ליזמים את המועד להגשת תוכניות בחצי שנה.

לדיון והחלטה.

מינהל מקרקעי יי אג
 לשכת הרישום
 17 01-10.1.94
 נתקבל

מס' זרמי
 17-01-1994
 מס' זרמי

מר מיקי זרדי
 מנכ"ל מ.מ.מ.י
 מר אלי גונן
 מנכ"ל מ.מ.מ.יירות

הנדון: מגרשים מס' 120 ו-121 לבניית בתי מלון באילת

א.נ.א

הח"מ מיוצגים את היוזמים שרכשו את הזכויות במגרשים 120 ו-121 באילת לצורך הקמת בתי מלון.

מר אלברט לוי בעליה של חברת הנסיעות והתיירות אופקים רכש את הזכויות ושילם דמי הוון ופתוח בסוף שנת 1989.

מר גבאי שהינו בין היתר בעל חברת העוסקות בתחום הרישום בענף המלונאות בצרפת ובונה על מגרש אחר באילת בית מלון, רכש הזכויות ושילם עלויות פיתוח במהלך שנת 1991.

עם תחילת התכנון בחטיבת המגרשים 120 - 122 נסחבר כי תקנון הת.ב.ע. בחוקף אינו מאפשר כלכלית בניית מלון בהקף כפי שתוכנן על ידי היוזמים על פי מה שהופיע במכרזים בתוספת הקלות כפי שניתן היה להניח שיתקבלו וכפי שהוצג כלכלית בבקשות לקבלת אשר למפעל מאושר יתרה מכן ע"פ הנדרש במלונות נופש המגרשים אינם מאפשרים שטחי נופש, בריכה וחניה ע"פ התקנים המקובלים.

בעצה אחת עם גורמי ח.פ.ח.א. באילת ובתאום עם עיריית אילת הוגשו תכניות לקבלת הקלות בתחרי הבנייה.

הליך זה גובש לאחר שנבחנו מספר רב של תכניות ואפשרויות כולל אחד מגרשים ובסופו של דבר ע"פ הכרעת מ.מ.י. סוכס על כך שייבנו כל שלושת בתי המלון.

הבקשות להקלות הוגשו כאמור במחצית 1992 וזאת לאחר תאום תכנון מלא עם ח.פ.ח.א. ועיריית אילת.

עקב ריבוי הבקשות להקלות באותה תקופה, החליטה מליאת הועדה המקומית לתכנון שלמרות שעקרונית היא מקבלת את התכנון לבקש מח.פ.ח.א. להתזיר את התכנית ולהגישה בהליך של שינוי ת.ב.ע. ולא התר בהקלה.

כמובן, שכל הגורמים הקשורים בכך הבטיחו לנו נאמנה שהטיפול יהיה קצר ואין כל סיבה לדאגה מבחינת ל"ז להקמה.

ע"פ המלצת העירייה וח.פ.ח.א. קיימנו דיון יחד עם מנהל מחוז הדרום של מ.מ.י. וסוכס כי מ.מ.י. יאפשר הקצאת שטח ע"ח מגרש 126 לטובת מגרשים 120 ו-121 וזאת כדי שהתכנון יוכל לכלול שטחי חניה בריכה ושטחים פתוחים ולאפשר הקמת מלונות בגודל סביר כלכלית. כתוצאה מזאת נמשכה משולחן הועדה המקומית התכנית שהוגשה ובתחילת שנת 1993 הגשנו ע"פ סיכום ותאום עם כל הגורמים באמצעות ח.פ.ח.א. בקשה לשינוי ת.ב.ע. כאשר הסיכום היה שחוגש ת.ב.ע. נקודתית ל-3 המגרשים, הזזה והמתואמת בכל הפרטים לתכנית השינויים הכוללת של החוף הצפוני.

לצערנו, בשלב זה החלה תקופה של עכובים לא ברורים ולא מובנים שאין לנו ולא כלום עם הת.ב.ע. הנקודתית שלנו.

נקלענו ללא צורך לכל נושא אשר הת.ב.ע. החדשה הכוללת של החוף הצפוני ורק לאחר ויכוחים ארוכים ומייגעים בוצע למעשה מה שסוכס מלכתחילה והתכנית הנקודתית של שלושת המגרשים נדונה ואושרה ע"י הועדה המקומית באוגוסט 1993 והוגשה ע"י הועדה המקומית לועדה המחוזית באוקטובר 93.

הופתענו לגלות, וזאת לאחר כחודשיים שבהן היחה הבקשה מונחת בועדה המחוזית שהחלט לפתע לחזור אחורה מסיבות בירוקרטיות וסוכס בין הועדה המחוזית לת.פ.ח.א. שהת.ב.ע. לא תאושר אלא במסגרת שינוי הת.ב.ע. של החוף הצפוני.

הת.ב.ע. הרחבה הינה תכנית כוללת ומסובכת שאישורה בוודאי יתגלגל עוד חודשים אם לא שנים בצנרת האישורים.

בת.ב.ע. הנקודתית אין כל בעיה וכל הנושאים סופלו ותוקנו ולמעשה ניתן לאשרה ללא כל בעיות, כפי שאכן סוכס בעבר.

אנו פונים אליכם להעלות הנושא לדיון דחוף ולפעול להכנסת הבקשה לשינוי הת.ב.ע. למגרשים 120 - 122 לדיון בועדה המחוזית ללא המתנה לדיון הכללי בת.ב.ע. החוף הצפוני.

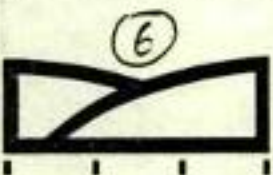
שוב, עקב נסיבות שאינן תלויות בנו לא נוכל לעמוד בלו"ז הפיתוח שניתן לנו ע"י הועדה המשותפת שלא לדבר על הנזק שנגרם ליזמים אשר רכשו הזכויות ושילמו בגין הפיתוח זה מכבר.

הקמת בתי מלון ברמה העממית באילת הינו פרויקט חיוני המתעכב כאמור שלא לצורך עקב הסיבות המפורטות לעי"ל. אנו נוכל לצאת מיידית לדרך עם אישור הת.ב.ע. ולהתחיל ובהקמה חוך זמן קצר.

בתודה,
יואב סל
אביטל נכסים בע"מ
"נופית" החשמונאים 107, ת"א
טלפון 03 - 5625033
פקס' 03 - 5625031

יהודה אשכנזי
מלונות זיו חן בע"מ
ז'בוטינסקי 4, ת"א
טלפון 03 - 5271204
פקס' 03 - 5238730

מר עוזי ברעם - שר התיירות.
מר גבי קדוש - ר. עיריית אילת.
מר גרשון שמיר - מ. התיירות.
מר אודי הראל - ת.פ.ח.א.
מר אלברט לוי - אופקים בע"מ.
מר גבאי חנניה - מלונות זיו חן בע"מ.
אדירכל מיקו ארדיטי .



דף מס': 1
תאריך שליפה: 09-03-94

מ ע ר ך ה ח ל ס ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

2910-1-00017-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא: אילת - מלון צופיה - מגרש 122 - הארכת מועדים - דיון חוזר

מועד ההחלטה: 06-07-81 מועד הביצוע: 01-02-93 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - אורה סידיס מחוז ב'ש תיק:

רשם: אסמכתא: כן נקלטה ב: 09-02-82

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 01-02-93 עדיפות: שגתי

החלטה: א.שובל: מציג בקשת היזם להקים מלון משפחתי בן 30-40 חדר בדרגה בין *2 ל-*3, על מגרש מס' 122 בחוף הצפוני של אילת. מאשרים הקצאה של פטור ממכרז. בהמלצת מינהל התיירות.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - אורה סידיס ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 22-12-92

הפח"א בפנייתו מיום 15.12.92 (מצ"ב), מציינים כי הינם פועלים להגשת שינוי תכנית מתאר לכלל האיזור הכולל את רצועת המגרשים הצפוניים ובתוכם מגרש 122.

אי לכך הינם מבקשים להאריך את לוח הזמנים ליזמים.

הנושא בכללותו יוצג ע"י מנכ"ל הפח"א.

משרד התיירות בפנייתם מיום 15.12.92 (מצ"ב) מבקשים גם כן להאריך את לוח הזמנים ליזם.

לדיון והחלטה.

החלטת הועדה מיום 27.1.93:

מאשרים ארכה לתקופה של 6 חודשים, שאר המועדים בהסכם הפיתוח ישתנו בהתאמה. (בהתאם ללו"ז שנקבע בדו"ח הועדה לבדיקת לוח הזמנים לביצוע פרויקטים תיירותיים, שאושר היום).

להסרת ספק, אין לראות בהחלטת הועדה המשותפת משום אישור הקצאת קרקע או התחייבות הקצאה.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 20-01-94

משרד התיירות בפנייתם מיום 17.1.94 מבקשים לדון בבקשת היזמים לקבל ארכה של לוח הזמנים לביצוע התכנית. הארכה מבוקשת בשל הטיפול הממושך ע"י מוסדות התכנון בשינוי התב"ע למגרשים 120 - 122.

התב"ע נדונה לאחרונה ע"י הועדה המחוזית וזו החליטה לא לאשר בנימוק שחינח



המשך החלטה - 2910-1-00017-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת דף מס' : 2

כלולה בתב"ע נרחבת יותר של החוף הצפוני. החלטה זו תגרום לעיכוב ממושך בפיתוח המגרשים.

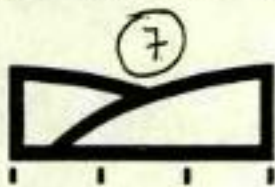
מהתייחסות המחוז מיום 19.1.94 עולה כי:-

הפח"א הגישה שינוי לתכנון המגדיל את גבולות המגרשים ואחוזי הבניה, טרם נקבע סטטוס לתוכנית.

המחוז ממליץ להאריך ליזמים את המועד להגשת תוכניות בחצי שנה.

לדיון והחלטה.

=====



מ ע ר ך ה ח ל ט ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

דף מס': 1
תאריך שליפה: 09-03-94

1-24561-1-2910 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא: אילת - חוות היען עופר הררי - בקשה להארכת הרשאה זמנית - דיון חוזר.

מועד ההחלטה: 11-11-91 מועד הביצוע: 15-11-91 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: מחוז הדרום - מנהל המחוז מחוז ב'ש תיק:

רשם: אגף עירוני - אורה סידיס אסמכתא: כן נקלטה ב: 29-10-91

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 15-11-91 עדיפות: שגרת

בתחילת 1988 אושר ליזמים ע"י הוועדה המשותפת שימוש חורג (עקב בעיות תכנוניות) לתקופה של 5 שנים, בשטח של כ-13 דונם בנחל שלמה וזאת לצורך חוות יענים, ללא בניית קבע. היזם הקים את חוות היענים וכן נמצאת במקום מסעדה ומתקן לסנפלינג. בתאריך 25.6.91 פנה ראש העיר אילת למינהל, בבקשה לאשר ליזם הקצאת השטח ללא מכרז וזאת מאחר ש"היזמים הוכיחו את יכולתם ופיתחו נקודת משיכה תיירותית מיוחדת אך אפשרותם להמשיך ולפתח האתר בהתאם לפוטנציאל הרב הגלום בו נפגמת, זאת כל עוד לא הוסדרה הקצאת הקרקע הנדרשת לקבלת מעמד של מפעל "מאושר". עמדת מחוז ממ"י - מאחר ושטח החוף הדרומי באילת נמצא בשלבי תכנון ולאור עמדת המינהל בבג"צ ברגר, מציע המחוז לא להענות לבקשה.

לדיון והחלטה.

מר גרשון שמיר מעלה הצעה כי עיריית אילת תתכנן תכנון מפורט של השטח.

החלטת הוועדה:

הוועדה ממליצה בפני הוועדה לפטור ממכרז לתת ליזם הרשאה לתכנון עפ"י הפרוגרמה שהוגשה על ידו ובתנאי שגודלה לא יעלה על 25 דונם. התכנון יהיה בשותף עם עיריית אילת. החלטת הוועדה הינה כנ"ל, משום שהיזם מפעיל בשטח את חוות היענים.

ד ו ו ח

המדווח: מחוז הדרום - מנהל המחוז ס.הדווח: בטפול ס.הדווח: 12-01-92

טרם קיבלנו המלצת משרד התיירות.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בטפול ס.הדווח: 20-01-94

משרד התיירות בפנייתם מיום 2.1.94 מציינים כי - מר עופר הררי מבעלי חוות היען הפועלת בנחל שלמה מבקש לחדש את הסכם ההרשאה לחמש שנים. הוועדה המשותפת אישרה למר הררי הרשאת תכנון על השטח בו פועלת החווה, אולם, תהליך אישור התוכנית טרם הסתיים.

המחוז בדיווחו מיום 19.1.93 מצייין:



דף מס' : 2

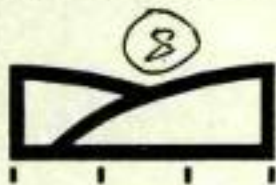
- המשך החלטה 2910-1-24561-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

מדובר בשטח של כ-13 דונם, בתאריך 3.12.93 פג תוקפה של ההרשאה לשימוש
(אשר אושרה ל-5 שנים מ-1988).

המחוז ממליץ לאשר ליזם הרשאה לשימוש לתקופה של שנתיים.

לדיון והחלטה.

=====



דף מס' : 1
תאריך שליפה : 09-03-94

מ ע ר ך ה ח ל ט ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

2910-8-15917-1 - הנחלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : ציר ערד מצדה - כפר הנוקדים, בקעת הקנאים-הארכת הרשאת תכנון-דיון חוזר.

מועד ההחלטה: 17-07-88 מועד הביצוע: 01-06-92 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: מחוז הדרום - מנהל המחוז מחוז ב'ש תיק:

רשם: אגף עירוני - ח. נתן אסמכתא: כן נקלטה ב: 19-07-88

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 01-06-92 עדיפות: שגרת

מוצע לתת הרשאה לתכנון שטח של כ-10 דונם ליזם יורם רווד, לתכנון כפר נוקדים, אוהל אירוח בדואי ומרכז סיורי מדבר, בציר ערד - מצדה.

סוכם:

1. מאשרים מתן הרשאה לתכנון לשנתיים.
2. תנאי החקצאה יקבעו לאחר השלמת התכנון.

ד ו ו ח

המדווח: תמ"ת ס.הדווח: גמר טפול מ.הדווח: 10-08-88

מכתב רפאל מרבר לשמיר מיום 10.8.88

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - אורה סידים ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 13-05-92

בפנייתו מיום 27.4.92 מצ"ב מצ"ב מציין משרד התיירות כי הועדה המשותפת בישיבתה מיום 17.7.88 החליטה, להעניק למר יורם רווד תושב ערד הרשאת תכנון לתקופה של שנתיים על שטח של 10 דונם בבקעת הקנאים, לצורך הקמת פרויקט בסגנון בדואי, עפ"י הפרגרמה המצ"ב.

מדובר בפרויקט קיים, בשימוש חורג והרשאה זמנית על הקרקע.

הועדה המקומית תמר עיכבה את אישור התכנית בנימוק שהפרויקט צריך להבחן במשך מספר שנים.

לאחר אישור הועדה המקומית התמשך הדיון בוועדה המחוזית כשנה.

הועדה המחוזית דרשה שינויים בתכנית, בכלל זה הגדלת השטח לגודל 16.7 דונם.

לא חל שינוי בפרוגרמה.

משרד התיירות ממליץ להאריך את ההרשאה עד 1.11.92

עמדת המחוז - ממליצים להאריך את ההרשאה למשך שנה אחת לכל היותר.

לדיון והחלטה.



דף מס' : 2

- המשך החלטה 2910-8-15917-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

החלטת הועדה מיום 15.6.92:

1. הועדה מאשרת להאריך את ההרשאה לתקופה של 12 חודש.

2. לגבי גבולות השטח מדובר ב-10 דונם. במידה ותדרש תוספת שטח יתואם הנושא עם מנהל מחוז הדרום, ומהנדס הועדה המקומית "תמר".

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בספול ס.הדווח: 20-01-94

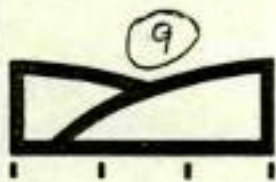
מעדכון המחוז מיום 19.1.94 עולה כי:-

בתאריך 6.12.93 פג תוקף ההרשאות לשימוש ולתכנון.

לדברי אדריכלית היזם, הגישה רשות שמורות הטבע התנגדות בתוכניות. דיון בהתנגדות נקבע לחודש מרס.

המחוז ממליץ להאריך ליזמים את תקופת ההרשאה לשנה נוספת.

לדיון והחלטה.



דף מס' 1 :
תאריך שליפה : 09-03-94

מ ע ר ך ה ח ל ס ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

2910-3-29369-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : מצפה רמון - כפר נופש "דולומיט" - בקשת הרשאה לתכנון - ערעור - דיון חוזר.

מועד ההחלטה: 04-08-93 מועד הביצוע: 22-05-93 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - עמוס יוסף מחוז ב'ש תיק:

רשם: אגף עירוני - עמוס יוסף אסמכתא: כן נקלטה ב: 09-05-93

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכורת: 22-05-93 עדיפות: שגרת

היזמים הינם חברת ריף את גל בע"מ, חברה לפיתוח ובניה בבעלות קיש דניאל ומשקיע ליאור דינור.
(מצ"ב פניית משרד התיירות בנושא מיום 21.4.93).

גודל המגרש ויעודו: כ-20 דונם בקרבת מצוק המכתש, יעודו מלונאות ותיירות בתכנית מתאר מוצעת של מצפה רמון.

מיקום: מסומן במפה המצ"ב, (גוש 39048 חלקה 2).

הפרוגרמה: כפר נופש (שלב א') בהיקף 25 יחידות (100 מיטות), לרבות שטחים ציבוריים תקניים וכן 250 מ"ר לסדנה לפיסול באבן מבניה קלה או קשה וגלריה, הסדנה תשמש לאמנים אורחי הכפר, לפסטיבלים ואירועים בנושא פיסול באבן. יש לציין שחזם הינו אמן פיסול באבן.
בשלב סופי יכיל הפרוייקט 50 יחידות.

אומדן השקעה: כ-2 מליון\$.

מחוז ממ"י בהתיחסותו לנושא מיום 5.5.93 (מצ"ב), ממליץ לתת ליזמים הרשאה לתכנון עבור השטח.

לדיון והחלטה.

החלטת הועדה:

דוחים את הבקשה:

א. היות והשטח אינו מתוכנן.
ב. לאור חוק חובת מכרזים.

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 13-01-94

מצ"ב פניית היזם למשרד התיירות מיום 30.11.93 המערער על החלטת הועדה מיום 4.8.93 והמבקש שנית קבלת הרשאה לתכנון, בעקבותיה ביקשו משרד התיירות ביום 8.2.94 להעלות הנושא לדיון.

לדיון והחלטה.

9 א



יף את גל בע"מ

חברה לפיתוח ובניה
מנכ"ל קיש דניאל

רחוב עין שחק 1/7, מצפה-רמון מיקוד 80600 + טלפון 057-586149

30/11/93

נושדד הות יידות
לשבת מנכ"ל
4508
נהדבל סס

30-11-1993

יב"ס	
ר ת	
ידועה	
חוק	

39

לכבוד המשלוח לתוכנית פ"ז

התוכנית: חניכת הר החלצה הראשון 4/8/93 ואחריה מטרת
מינהל הקרקע והשטח - גמבז הת'ת.

גב דניאל קיש

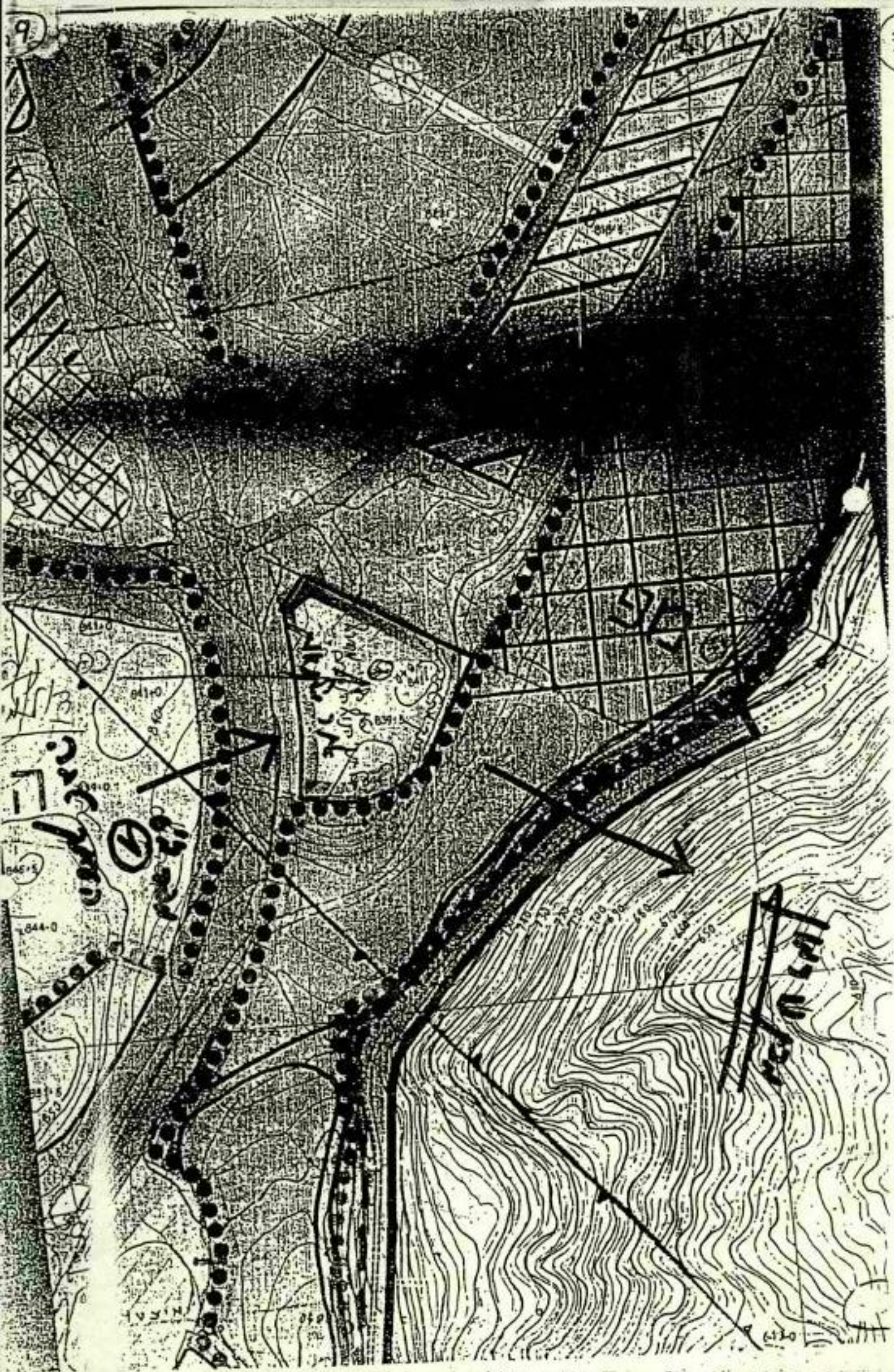
אילן הקארית 30/11/93 שלחתי אליך פאק המחקר על החלצה

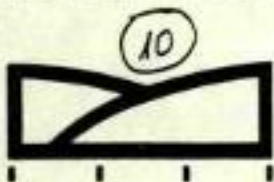
מקומות לתכנון ובניה נבחרה רמון, חוגגה הרם יבז
 מהנצס המוצעה חוגגה רמון, כי התוכנית הראשונה
 לתכנון התאגד עסקית, פה כן קמאג שנמצאה
 גבית המצעה קמאג. החלצה הוצעה: אישור מקום
 כשר נאפט "צ'ולטני" גבצסה רמון גבש 39048
 חלקה 2 והמליצה לתכנון פתח קיסם קיש דניאל הושגה
 סריבנון. חוגגה אפי אילן טנית ומקטת הושגה קיש דניאל
 זה מתן שאלתו קמאג התוכנית הגבשלת, קיש דניאל

שלום רב,

דניאל קיש
 חברה לפיתוח ובניה
 קיש דניאל
 רחוב עין שחק 1/7, מצפה-רמון
 מיקוד 80600, טל. 057-586149

התקיימו מקום גמבז התוכנית על אילן חוגגה.
 גבש לתוכנית חוגגה קמאג קיש דניאל.
 שטח כן נאט מוצעה גמבזי רמון.





מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

מ ע ר ך ה ח ל ט ו ת

דף מס' : 1

תאריך שליפה : 09-03-94

2910-3-31178-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : עין גדי-הקמת מלון בריאות-קיבוץ עין גדי-בקשה להרשאה לתכנון.

מועד החלטה: 24-01-94 מועד הביצוע: 01-02-94 מצב החלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - עמוס יוסף מחוז ב'ש תיק:

רשם: אגף עירוני - עמוס יוסף אסמכתא: כן נקלטה ב: 12-12-93

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 01-02-94 עדיפות: שגרת

מפניית משרד התיירות עולה:

היזמים: קיבוץ עין גדי.

המיקום: גוש 10053, חלקות 6,5 (חלק), מדרום למרחצאות עין גדי.

גודל המגרש ויעודו: 40 דונם. עפ"י תכנית מתאר מס' 100/02/10, האזור מיועד לאתר מרפא.

הפרוגרמה: מלון נופש בזיקה למרחצאות, ברמת 4 כוכבים, בחיף 300 חדרים.

היקף השקעה: כ-27 מליון \$.

המלצות: הסכמה עקרונית של המועצה האיזורית תמר.

מבדיקת המחוז מיום 11.1.94 עולה כי:-

1. השטח המבוקש בגודל של כ-40 דונם נמצא מדרום למרחצאות עין גדי.
 2. יעוד השטח עפ"י תכנית מתאר - אזור מלונאות (לא קיימת תוכנית מפורטת).
 3. השטח נמצא בתחום הזכיון של מפעלי ים המלח, ויש לקבל את הסכמתם.
 4. מצ"ב תשריט.
- לדיון והחלטה.

דיווח לוועדה: מנכ"ל משרד התיירות מציין כי משרד התיירות תומך מאוד בפרוייקט ועל דעת מנכ"ל ממ"י הינם מבקשים למצוא פתרון להקצאת השטח - בין ע"י המלצת יועמ"ש משרד התיירות מר ע. קדמי או ע"י פסור ממיכרז.

החלטת הוועדה מיום 24.1.94:

הנושא יועבר לבדיקת וחוו"ד היועצים המשפטיים, האם ישנה מחוייבות קודמת לפי תקנות חובת המכרזים, או האם ישנה אפשרות חוקית אחרת להקצאה.



דף מס' : 2

- המשך החלטה 2910-3-31178-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

במידה והמלצתם תהיה שלילית, תישקל העברת הנושא לוועדת הפטור.

ד ו ו ח

מ.הדווח: 07-03-94

ס.הדווח: בספול

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף

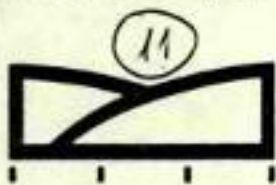
עו"ד א. יעקב בהתייחסותה מיום 24.1.94 מציינת:

לאחר שקיבלתי לידי את הפרוטוקול הנדון, מצאתי לנכון לחזור על דברים שאמרתי בישיבה בהקשר זה:

1. לא היתה כל טענה שנוצרה כלפי עין גדי מחויבות קודמת (גם עו"ד קדמי מסר לי כי לא שמע על לטענה כזו), ולכן - איני רואה כל טעם ליזום בדיקה בענין זה.

2. לענין ועדת הפטור - המדובר בתקנה 3 (28) לתקנות חובת מכרזים המחייבת קיום "נסיבות מיוחדות ונדירות המצדיקות..." פטור ממכרז, והשאלה אם אכן התקיימו נסיבות כאילו בעניננו.

לדיון וחלטה.



מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

מ ע ר ך ה ח ל ס ו ת

דף מס' : 1
תאריך שליפה : 09-03-94

1-2910-3-31179 - הנהלה מצומצמת עם תמ'ת

הנושא : עין גדי - הקמת כפר נופש - קיבוץ עין גדי-בקשה להרשאה לתכנון-דיון עקרוני

מועד החלטה: 24-01-94 מועד הביצוע: 01-02-94 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - עמוס יוסף מחוז ב'ש תיק:

רשם: אגף עירוני - עמוס יוסף אסמכתא: כן נקלטה ב: 12-12-93

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 01-02-94 עדיפות: שגרת

מפניית משרד התיירות עולה;

היזמים - קיבוץ עין גדי.

המיקום - גוש 10052, חלקות 6,3 (חלק), מדרום לחניון הקיים, במקום מחנה חיל הים.

גודל המגרש ויעודו: 50 דונם, עפ"י תוכנית מתאר למועצה איזורית תמר 100/02/10 השטח מיועד למלונאות.

הפרוגרמה: כפר נופש, בהיקף 225 יחידות (750 מיטות), עפ"י קריטריונים.

היקף השקעה: כ-18.8 מליון \$.

המלצות ואישורים: הסכמה עקרונית של המועצה האיזורית תמר, אישור צה"ל על זמניות מחנה חיל הים.

מבדיקת המחוז מיום 17.5.93 עולה כי:-

השטח המבוקש להקמת כפר נופש בגודל של כ-50 דונם נמצא מדרום לחניון הקיים של מ.א. תמר.

יעוד השטח עפ"י תוכנית המתאר - אזור מלונאות.

כ-28 דונם מתוך השטח המבוקש מוחזקים ע"י חיל הים וקיימת הקצאה זמנית עם צה"ל לתקופה של 5 שנים החל מפברואר 90.

השטח נמצא בתחום הזכיון של מפעלי ים המלח ויש לקבל את הסכמתם.

המחוז בהתייחסותו מיום 8.12.93 מצוין כי יש צורך בתכנון מפורט ולהגיע להסדר עם משרד הבטחון.

מצ"ב תשריט.

לדיון והחלטה.

דיווח לוועדה:

מנכ"ל משרד התיירות מצוין כי משרד התיירות תומך מאוד בפרוייקט ועל דעת מנכ"ל ממ"י הינם מבקשים למצוא פתרון להקצאת השטח - בין ע"י המלצת יועמ"ש



דף מס' : 2

- המשך החלטה 2910-3-31179-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת
משרד התיירות מר ע. קדמי, או ע"י פטור ממכרז.

החלטת הוועדה מיום 24.1.94:

הנושא יועבר לבדיקת וחוו"ד היועצים המשפטיים, האם ישנה מחויבות קודמת
לפי תקנות חובת המכרזים, או האם ישנה אפשרות חוקית אחרת להקצאה.

במידה והמלצתם תהיה שלילית, תישקל העברת הנושא לוועדת הפטור.

ד ו ר ה

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 07-03-94

עו"ד א. יעקב בהתייסותה מיום 24.1.94 מציינת:

לאחר שקיבלתי לידי את הפרוטוקול הנדון, מצאתי לנכון לחזור על דברים
שאמרתי בישיבה בהקשר זה:

1. לא היתה כל טענה שנוצרה כלפי עין גדי מחויבות קודמת (גם עו"ד קדמי מסר
לי כי לא שמע על טענה כזו), ולכן - איני רואה כל טעם ליזום בדיקה
בענין זה.
2. לענין ועדת הפטור - המדובר בתקנה 3 (28) לתקנות חובת מכרזים המחייבת
קיום "נסיבות מיוחדות ונדירות המצדיקות..." פטור ממכרז, והשאלה אם
אכן התקיימו נסיבות כאילו בעניננו.

לדיון והחלטה.



מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

מ ע ר ך ה ח ל ט ו ת

דף מס' : 1
תאריך שליפה : 09-03-94

2910-9-18695-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : עין בוקק - מגרש 3.4.1 - א. לוי מלוונת - בקשה לשינוי תכנון-דיון עירוני.

מועד החלטתה: 02-08-89 מועד הביצוע: 01-02-93 מצב החלטתה: בספול

אח' לביצוע: אגף עירוני - אורה סידיס מחוז ב'ש תיק:

רשם: אגף עירוני - אורה סידיס אסמכתא: כן נקלטה ב: 07-08-89

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 01-02-93 עדיפות: שגרת

המיקום: מגרש 3.4.1
הפרוגרמה: מלונית בתיק 135 יחידות, כולל שטחים ציבוריים תקניים ומיוחדים.
ההשקעה: 9-12 מיליון \$.
היזמים: חברת דרעד, בעלת מלונית מרינה קלב באילת.

החלטת הועדה:

מאשרים, הקצאת השטח ע"י המינהל תיעשה לאחר קבלת המלצה ממשרד התיירות.

טרם נתקבלה המלצת משרד התיירות.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - אורה סידיס ס.הדווח: בספול מ.הדווח: 26-06-90

בעקבות החלטת הועדה המשותפת מיום 2.8.89, הוציא משרד התיירות המלצה לחברת דרעד, שתוקפה היה עד ליום 2.4.90. החברה טרם השלימה את הבדיקות בועדת ההשקעות ועל כן מבקשת להאריך לה את תוקף המלצה. משרד התיירות ממליץ לאשר את הבקשה.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - אורה סידיס ס.הדווח: בספול מ.הדווח: 12-09-90

החלטת הועדה מיום 12.9.90:

הועדה מחליטה לאשר הארכת המלצה להקצות את מגרש 3.4.1 לחב' דרעד.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - אורה סידיס ס.הדווח: בספול מ.הדווח: 17-06-91

בהמשך להחלטת הועדה המשותפת מיום 12.9.90 הוציא משרד התיירות המלצה לחברת דרעד (מצ"ב) ולפיה לא יאוחר מיום 12.3.91 יסתיים אישור העיסקה ע"י הנהלת ממ"י.



- המשך החלטה 2910-9-18695-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת דף מס' : 2

עפ"י הודעת מחוז הדרום של ממ"י העיסקה טרם הובאה לאשור בהנהלת ממ"י מאחר והיזם ערער על השומה וטרם התקבלה שומה לערעור.

הועדה מתבקשת להתייחס ללוח זמנים לסיום העיסקה.

החלטת הועדה מיום 24.6.91:

מר א. קרון, מנהל מחוז הדרום מודיע כי טרם נתקבלה שומת השמאי וכי עפ"י שיחה טלפונית אמורה להתקבל השומה תוך ימים ספורים, לאור דבריו של מנהל המחוז, מחליטה הועדה:

תוך 30 יום מיום אשור העיסקה מתחייב היזם לשלם הוצאות פיתוח לחב' לפתוח חוף אילת ולמינהל ולחתום על חוזה פיתוח.

ד ו ו ח

המדווח: מחוז הדרום - מנהל המחוז ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 23-06-91

החברה ערערה על גובה השומה - הערעור נשלח לשמאי ב-8.4.91.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - אורה סידים ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 02-10-91

היזמים לא חתמו על הסכם פיתוח עם ממ"י במועד ע"פ הודעת מחוז הדרום של ממ"י היזמים ויתרו על ההקצאה, ההקצאה מובאת לביטול.

החלטה מיום 2.10.91:

על רקע פנית משרד התיירות - הועדה מחליטה לבטל את העיסקה.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - אורה סידים ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 08-10-91

בהמשך להחלטת הועדה המשותפת מ-2.10.91 פנתה חב' דרלון לועדה המשותפת, במכתבה מיום 7.10.91, בבקשה לתת להם ארכה לאישור התשלום ולאשר להם עיסקה לצורך בניית המלון.

עפ"י דווח המחוז, בתאריך 30.9.90 הוצאה המלצה ממשרד התיירות, עד לתאריך 9.7.91 נוהלו מגעים עם היזמים אשר ערערו על השומה ובתאריך 9.7.91 נשלח מפרט כספי אשר לא אושר ובתאריך 4.8.91 נשלחה תזכורת.

יש להדגיש כי עד היום לא אושרה עיסקה במינהל.

החלטת הועדה מיום 15.10.91

הועדה קבעה את לוח הזמנים כדלקמן:

1. תוך 14 יום מהיום ידאג נציג החב' לפתוח מפעלי תיירות בע"מ לעדכון הבדיקה של היכולת הפיננסית.

2. באם תתקבל תשובה חיובית ליכולת הפיננסית ידרוש המינהל תשלום תוך 30 יום לפיתוח ולקרקע ללא ערעור על השומה.



דף מס' : 3

- המשך החלטה 2910-9-18695-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

3. בתקופת הביניים יעדכן המינהל את השופת.

4. באם העיסקה לא תבוצע - האישור בטל.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - אורה סידים ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 15-04-92

בישיבה מיום 18.12.91, בנושא קידום פרויקטים בים המלח סוכס עם נציגי החברה כי: - עד ל-31.12.91 על היזמים להגיש הרכב סופי של בעלי המניות, ובדיקה של החפ"ת על יכולתם הפיננסית של בעלי המניות לממן את הפרוייקט.

עד היום לא עמדו היזמים בסיכום הנ"ל.

משרד התיירות בפנייתו מיום 13.4.92 (מצ"ב), הודיע על ביטול המלצתו לחקצאת המגרש לחברה.

לדיון והחלטה.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - אורה סידים ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 29-04-92

החלטת הועדה מיום 29.4.92:

הועדה מחליטה לבטל את ההמלצה לחב' דרעד.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - אורה סידים ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 06-07-92

לאור בקשות רבות של יזמים לקבלת שטח לבנית מלון באזור ים המלח - מבקש האגף העירוני לפרסם את הקרקע למכרז פומבי למומלצי משרד התיירות.

החלטת הועדה מיום 7.7.92:

יפורסם מכרז פומבי, התנאי להשתתפות במכרז הינו קבלת המלצה ממשרד התיירות.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - אורה סידים ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 03-01-93

ממ"י ביקש ממשרד התיירות את החוזה בין היזם לחל"פ ים המלח, האגף העירוני קיבל החוזה. יחד עם זאת ביקש משרד התיירות לעכב את פרסום המגרש למכרז, וזאת עד לקבלת החלטה משר התיירות - האם המגרש הנדון ישא בחלקו היחסי בהוצאות הפיתוח של הקמת ההגנה לבריכה מס' 5.

לדיון והחלטה.

החלטת הועדה מיום 27.1.93:

יש להוציא את המגרש למכרז, עפ"י הנתונים הקיימים בתיק המכרז באגף העירוני.



דף מס' : 4

המשך החלטה - 2910-9-18695-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

לוח הזמנים לבצוע הפרוייקט יתואם בין האגף והחברה המפתחת.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 08-03-94

במכרז זכו א. לוי קבלני בנין בע"מ - פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מיום 10.5.93.

ד ו ו ח

משרד התיירות בפנייתם מיום 8.2.94, מבקשים לדון בהארכת מועד הגשת תכניות וביצוע.

ומציינים כי בשל הצורך לערוך שינויים בת.ב.ע החלה על המגרש על מנת להתאימה לפרוייקט המתוכנן, מתאחרת הגשת התוכניות לבדיקת משרדם ולאישור ממ"י. שינוי התוכנית מתחייב גם מדרישתה של החברה לפיתוח חוף ים המלח.

הת.ב.ע נמצאת בדיונים לקראת הפקדתה ע"י הועדה המחוזית על דעת מחוז הדרום של ממ"י והיא תואמת את הפרוגרמה שאושרה ע"י משרד התיירות.

הינם ממליצים להאריך בחצי שנה את לוח הזמנים להגשת תכנית ולביצוע.

המחוז בהתייחסותו מיום 2.3.94 מצרפים את חוו"ד אדריכלית המחוז לבקשת היזמים לשינוי תכנון, ומציינים כי הקצאת הקרקע ליזם נעשתה באמצעות מכרז פומבי למומלצי משרד התיירות.

המחוז מבקש מהועדה לדון ולהחליט האם ניתן לאשר ליזמים אשר זכו בהקצאה באמצעות מכרז, לשנות את התכנון בתקופת הסכם פיתוח.

לדיון והחלטה.

=====

2/2

חזר

(לדברנות פשיית בפסודי המסלול)

אל	התאריך
כאשר	הק מס

חזר: דמ"ק זמני - הקלה כב"ה בניה

סיכום: האגל 1.4.3 ע"ן בקק (א.י.ו' קבלת מינן).

האגל ה"ן, המ"ס קמ"א, ש"ק אמר
 ה"ב"ה - האגל ה"ן ג"ץ מאזנת הקו
 250 האגל 16.235 מ"ר. סה"כ אגל 75%
 אגל קומה אמר ה"ן המקור ה"ב"ה.
 סה"כ אגל קמ"ה 12 176 מ"ר אגל
 250 אגל, אגל - 49 מ"ר אגל
 ה"ב"ה אגל אגל אגל - אגל ה"ב"ה
 סה"כ אגל אגל אגל 125% א-10 קומה
 סה"כ אגל אגל 20 294 מ"ר אגל 250 אגל
 אגל קומה אגל אגל

ה"ב"ה אגל אגל אגל אגל אגל
 אגל אגל אגל אגל אגל

אלו	התאריך
מאת	חוק מס'
הנדון	

סיכומי:

- א. מטרה - מענין הקונטרס והכנס המלא -
 כ- 2600 מ"ר נטו, שלם
 כ- 3200 מ"ר מכולל - אחריות גובה של כ- 20% מנה, י
 ג. נקלה (מטריה) של המלון ה - 49 מ"ר קמ"ר
 א.כ - 69 מ"ר קמ"ר, קבר (המלא) למסגרת
 א - כ- 30% גובה, סביב גובה המעלה
 50% גובה (גובה למסגרת המלא) -
 הליניו גובה המנה נמצא מניבן קמ"ר
 גובה מקומות - מחנה סולריום, הנמ"ל
 מחנה למקום א.כ. הליניו גובה מקום א
 מקום (מטריה) של מערכת הולדק

גובה נטו

ניכוי דיסטן
 אדריכלית המחוז

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

מ ע ר ך ה ח ל ס ו ת

דף מס' : 1
תאריך שליפה : 09-03-94

2910-4-32112-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : ערד - חב' פרייסטל - מגרשים 46, 47, 48 - בקשה לחקצאה - דיון עקרוני.

מועד החלטה: 08-03-94 מועד הביצוע: 15-03-94 מצב החלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - עמוס יוסף מחוז ב'ש תיק:

רשם: אסמכתא: כן נקלטה ב: 08-03-94

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 15-03-94 עדיפות: שגרת

משרד התיירות בפנייתם מיום 8.2.94 מציינים כי:-

היזמים: חברת פרייסטל למלונאות והשקעות מגרמניה, בהליך רישום בישראל
כחברת פרייז-טל.

המיקום: אזור המלונאות, מגרשים 46, 47, 48.

גודל המגרש: 17.5 דונם.

יעוד הקרקע: עפ"י ת.ב.ע מאושרת מס' 3/102/03/24 המגרשים מיועדים למלונאות
וניפש בניצולת של 120% מהשטח.

פרוגרמה: מלון, גודלו ורמתו טרם נקבעו.

המלצות: ראש המועצה המקומית ערד ממליץ על הקצאת המגרשים.

המחוז בתשובתו בנושא מיום 2.3.94 מצייין כי:-

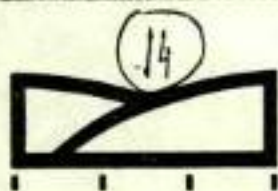
התב"ע עברה את כל ההליכים, יש צורך בהכנסת שינויים ותיקונים בהתאם
לדרישות הועדה המחוזית.

לעת עתה אין עדיין תב"ע מתוקנת.

לאחר אישור התכנון המחוז ממליץ להקצות את המגרשים באמצעות "מכרז פומבי",
בהתאם לחוק חובת מכרזים.

לדיון והחלטה.

=====



דף מס' 1
תאריך שליפה : 09-03-94

מ ע ר ך ה ה ל ט ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

2910-1-23148-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : קצרין - מוטל איתן - בקשה להקצאה בפטור ממכרז - ערעור - דיון חוזר.

מועד ההחלטה: 14-05-91 מועד הביצוע: 01-01-94 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: מחוז הצפון - מנהל המחוז מחוז צפון תיק:

רשם: אגף עירוני - אורה סידים אסמכתא: כן נקלטה ב: 29-04-91

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 01-01-94 עדיפות: שגרת

המדובר במגרש מס' 10 במרכז קצרין בשטח של 900 מ"ר.

ע"פ ת.ב.ע 5628 המאושרת מיום 19.5.89 ניצול הבניה האפשרי הינו 280%,
דהיינו 2,520 מ"ר.

מהות הפרויקט: מלון בהיקף 42 חדרים בדרגת 3 כוכבים.

אומדן ההשקעה: 1.8 מיליון \$.

היזמים: יונה ובן ציון אברהמי, בעלי מסעדה אורחה בקצרין ושמואל רחבי
מארה"ב.

משרד התיירות ממליץ להקצות ליזמים המגרש ללא מכרז כפוף לאישור הפרויקט
ע"י ועדת ההשקעות של משרד התיירות.

הועדה מתבקשת לדון בנושא.

החלטת הועדה:

מאשרים עקרונית בכפוף לנוהלים ולהחלטות המועצה (בנושא זרים) ולאחר בדיקת
משרד התיירות.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - עמוס יוסף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 09-12-93

היזמים בפנייתם מיום 23.9.93 (מצ"ב) מפרטים את השתלשלות העניינים מבחינתם
בנושא, וכן מציינים כי מגרש 10 שאותו ביקשו בישיבה מ-14.5.91 והנמצא
במרכז המסחרי קצרין, נילקח מהם ויעודו שונה למגרש חניה.

המחוז בהתייחסותו מיום 7.11.93 (מצ"ב) מצייין כי מדובר בתב"ע 7862/ג
המתייחסת לשטח בגודל 61.500 דונם המתחלק כדלקמן:

שטח תיירות - 37.850 דונם
חוות סוסים - 4.050 דונם
ש.צ.פ. - 13.350 דונם
דרך קיימת - 6.250 דונם

התוכנית פורסמה להפקדה ב-21.10.93.



דף מס' : 2

- המשך החלטה 2910-1-23148-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

אפשריות הניצול עפ"י התוכנית הינן:

45% שימושים עיקריים.
15% שטחי שרות.
סה"כ: 60% בשלוש קומות.

גודל מגרש מינימלי 10 ד'.

היתרי בניה לכל מגרש או חלק ממנו ינתנו בהתאם לתוכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית הכוללת העמדת בניינים חזיתות וכד'.

היזם מבקש לקבל יחידת שטח/מגרש מינימלי 10 דונם.

משרד התיירות בפנייתם מיום 23.11.93 (מצ"ב) מציינים בין היתר כי היזמים הינם:-

חברת מוטל איתן בע"מ, מ.ת. 3-180708-51.

חלוקת המניות: אברהמי יונה ובן ציון מקצרים - 70%, חברת A.H.I מארה"ב - 30%.

הפרוגרמה:- מלון ברמת 3 כוכבים בהיקף 42 חדרים בשלב א', בשלב ב' תוספת 18 חדרים.

תשומת לב חברי הועדה לכך שב-5/91 דובר על שטח בגודל של 950 מ"ר ואילו כיום הבקשה מתייחסת לשטח בגודל של כ-10 דונם.

לדיון והחלטה.

החלטת הועדה מיום 20.12.93:

לא מאשרים.

ד ו ו ה

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 07-03-94

היזמים בפנייתם מיום 19.1.94 (מצ"ב), מערערים על החלטת הועדה מיום 20.12.93, ומציינים בין היתר כי - חל שינוי בהרכב המשקיעים שהרכבו כיום: 51% - חב' A.H.I - משקיעים זרים מארה"ב. 49% - אברהמי יונה ובן ציון.

גודל השטח המבוקש 10 דונם, ת.ב.ע מס' 7862/ג'.

משרד התיירות בפנייתם מיום 1.2.94 מבקשים להעלות הנושא לדיון חוזר.

לדיון והחלטה.

14 א

Handwritten signature/initials

בעה'

19 בינואר 1994

לכבוד
מר מיקי ורזי
מנהל מינהל מקרקעי ישראל

לכבוד
מר אלי גונן
מנכ"ל
לשכת המנכ"ל

א.נ.,

הנדון: בקשה להקצאת קרקע ללא מכרז לפי סעיף (13) 25 לתקנות
חובת המכרזים למוטל איתן בקצרין רמה"ג.

עקב סירובה של הועדה המשותפת, אנו פונים שוב ומבקשים להקצות לנו 10 דונם, לבנות מוטל איתן בקצרין. חל שינוי בהרכב המשקיעים.

חברת A.H.I לצורך הקמת מערך עסקי בישראל הוקמו ע"י הבעלים בארה"ב, חברת יבוא, שיווק וסחר בינלאומי בשם ריצכו בע"מ.

חברת A.H.I ומשפ' אברהמי היקימו חברה לצורך הקמת המלון בשם מוטל איתן בע"מ.

הרכב המניות - A.H.I - 510 מניות
אברהמי יונה ובן-ציון - 490 מניות

- מצורף:
1. תעודה לרישומה ואיגודה של החברה מוטל איתן בע"מ.
 2. תזכיר ותקנות החברה.
 3. שטר העברת מניות - (A.H.I) מחזיקה עתה במירב המניות).
 4. דו"ח חלוקת המניות.
 5. דף הסברה של חברת (A.H.I) + כרטיס ביקור.
 6. ת.ב.ע איזור התיירות קצרין.

השטח באזור התיירות בקצרין רמת הגולן. ת.ב.ע מס' 7862/ג' גודל החלקה המבוקשת הינה כ-10 דונם וזאת לצורך הקמת מלון איתן בע"מ.

בשלב ראשון יבנו 42 חדרים + כל השטחים הציבוריים. (בעתיד יבנו עוד 58 חדרים).

גודל ההשקעה כ-2.3 מליון \$.
הכספים הנ"ל יושקעו ע"י חברת A.H.I + מסלול משולב.

מצורף כתב התחייבות ליכולת המימון של חברת A.H.I. (אשר התקבל בחפ"ת).

אבקשם להביא את בקשתי לישיבה הועדה המשותפת הקרובה.

בכבוד רב
אברהמי יונה
יונה אברהמי





דף מס': 1
תאריך שליפה: 09-03-94

מ ע ר ך ה ח ל ל ט ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

2910-8-16943-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא: צפון מזרח הכנרת-"אפטון וילה"-מגרש 5 - דיון חוזר.

מועד ההחלטה: 27-12-88 מועד הביצוע: 15-11-93 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - אורה סידים מחוז צפון תיק:

רשם: אגף עירוני - אורה סידים אסמכתא: כן נקלטה ב: 28-12-88

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 15-11-93 עדיפות: שגרת

משרד התיירות מציע להעניק הרשאה לתכנון לגבי שטח של כ- 76 דונם, הידוע כמגרש 5 בצפון מזרח הכנרת, ליזם ברנרד שביץ מארה"ב, לצורך הקמת מלון בין 200 חדר.

הנושא נדון בישיבת הועדה המשותפת מיום 30.10.88 בו סוכם כי הנושא יובא לדיון חוזר, לאחר קבלת דו"ח משותף של ה"ה י. דרכסלר וג. שמיר.

נציג מש' התיירות מודיע כי הנושא נבדק ע"י ועדת ההיגוי (ראה מכתב ג. שמיר מ-14.12.88 הרצ"ל).

המועצה האזורית גולן המליצה על הרשאה למגרש הנ"ל (ראה מכתב וולמן מ-5.12.88).

המלצת מש' התיירות היא להקצות שטח של 76 דונם, וזאת לאחר בדיקת היכולת הכספית של היזם.

החלטה:

הועדה ממליצה להקצות את מגרש 5 בהרשאה לתכנון ליזמים הנ"ל, לתקופה של 24 חודש, בהתאם לנוהלי המינהל, לרבות החלטת המועצה לענין זרים.

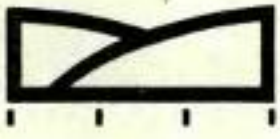
גודל המגרש - היות ומר דרכסלר לא הביע את דעתו בקשר למגרש - לא יוקצה השטח ולא תצא המלצה עד שטר דרכסלר יבדוק ויודיע דעתו על גודל המגרש, במידה ויש לו הסתייגות על גודל המגרש - יובא הנושא לדיון מחודש בוועדה המשותפת.

המדוח: אגף עירוני - יוסי טל ס.הדוח: בטפול מ.הדוח: 10-08-92

החלטת הועדה מיום 27.12.88 למתן הרשאה לתכנון לתקופה של שנתיים, אושרה ע"י הנהלת המינהל בישיבתה מיום 17.6.90 (מצ"ב).
תוקף ההרשאה הינו מ-17.6.90 - 16.6.92.

היזמים בפנייתם מיום 15.7.92 (מצ"ב), מבקשים הארכת ההרשאה לתכנון לתקופה של שנה נוספת, מאחר ושונתה הת.מ.א. במשך תקופת ההרשאה וכן מפאת בעיות מיקוש בשטח הסמוך.

המחוז בפנייתם מיום 3.8.92 (מצ"ב+תשריט) מציינים בין היתר כי עדיין לא הוגשה תוכנית מפורטת לשטח המדובר.



דף מס' : 2

- המשך החלטה 2910-8-16943-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

המלצת המחוז מיום 10.8.92 (מצ"ב), הינה להיענות לבקשה ולאפשר ליזמים ארכה להרשאה לתכנון לשנה אחת בלבד.

משרד התיירות בפנייתו מיום 7.12.92 (מצ"ב) דן בבקשת היזם להאריך את ההמלצה להרשאת תכנון והחליט שלא להיענות לבקשה.

לדיון והחלטה.

החלטת הועדה מיום 27.1.93:

הועדה מחליטה לבטל את ההרשאת לתכנון ו/או אישור עקרוני.

ד ו ו ה

המדווח: אגף עירוני - אורה סידים ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 17-02-93

מפגישה עם מר ג. שמיר ממשרד התיירות ביום 16.2.93 עולה כי בניגוד לעמדתם הקודמת, הינם מבקשים לבטל הביטול מיום 27.1.93, ולהאריך ליזמים את ההרשאה לתכנון.

כמו כן מצ"ב פניית היזמים מיום 10.2.93, המסבירה את השתלשלות העניינים.

חשומת ליבכם לכך שהמלצת המחוז מיום 10.8.92, היתה להיענות לבקשה ולאפשר ליזמים ארכה לתכנון לשנה אחת בלבד.

לדיון והחלטה.

החלטת הועדה מיום 1.3.93:

מבטלים את הביטול מיום 27.1.93.

לגבי תקופת הארכה שתינתן לגבי ההרשאה לתכנון - תתקיים פגישה בין נציגי ממ"י משרד התיירות והיזם לקביעת המועדים.

יש לקבל מהיזמים ערבות ביצוע.

להסרת ספק, אין לראות בהחלטת הועדה המשותפת משום התחייבות או אישור להקצאת קרקע וכן לא התחייבות אחרת כלשהי.

ד ו ו ה

המדווח: אגף עירוני - עמוס יוסף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 29-07-93

בהתאם להחלטת הועדה מיום 1.3.93, סוכם בין מר ג. שמיר ממשרד התיירות, (על פי מכתבו מ-18.3.93), מר אברהם זאב ונציג היזמים עו"ד א. גוט על הארכת הרשאת התכנון ב-6 חודשים.

ד ו ו ה

המדווח: אגף עירוני - עמוס יוסף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 03-08-93

בהמשך להחלטת הועדה המשותפת מיום 24.5.93 בדבר בדיקת הקצאות קרקע הנמצאות בצנרת ע"י היועצים המשפטיים משני המשרדים ולאור חוק חובת מכרזים, סעיף 4 לתיקון מס' 3 לחוק (הוראת מעבר) - הוחלט ביום 2.8.93: יש לבדוק אם בזמנו ניתנה הרשאה כדי להחליט אם הנושא נופל בגדר מתן אורכה



דף מס' : 3

- המשך החלטה 2910-8-16943-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

להרשאה שנחתמה, או בגדר החלטות קודמות.
 כמו כן יש לבדוק אם החלטת הועדה המשותפת לגבי ערבות ביצוע בוצעה או אין
 מניעה שתינתן.
 לאחר ברירור שתי עובדות אלה נוכל לחוות את דעתנו.

ד ו ו ה

המדווח: אגף עירוני - עמוס יוסף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 12-09-93

בהמשך לנ"ל התקיימה ישיבה בנדון ביום 5.9.93 בהשתתפות עו"ד ע. קדמי
 ועו"ד א. יעקב ולהלן הסיכום (מצ"ב):

לאחר דיון בנושא וקבלת מכתבי הבהרה של מר א. רובינשטיין, מיום 11.8.93
 (מצ"ב), ושל עו"ד י. כהנא מיום 10.8.93 (מצ"ב), הוחלט כי אין מניעה,
 מבחינת חוק חובת מכרזים, התשנ"ב-1992, להמשיך ולטפל בנושא.

אין באמור משום קביעת עמדה בנושא ההפרה הצפויה ואי עמידה של היזם בלו"ז.
 לדיון והחלטה.

החלטת הועדה מיום 14.9.93:

לאור העמדה הנ"ל של היועמשי"ם מיום 5.9.93, החלטת הועדה המשותפת מיום
 1.3.93 שרירה וקיימת.

הנושא יועלה לדיון בישיבה הבאה. כשמנהל המחוז יוזמן להציג בה את
 הפרוייקט כולל התוכניות.

להסרת ספק, אין לראות בהחלטת הועדה המשותפת משום התחייבות או אישור
 להקצאת קרקע וכן לא התחייבות אחרת כלשהי. הקצאת הקרקע מותנית בין היתר,
 באישור הנהלת ממ"י, באשור ועדת הפטור לפי תקנה 28(ב) לתקנות חובת מכרזים
 התשנ"ג-1993 במידת הצורך, ובמילוי תנאים נוספים עליהם יוחלט ויודע
 בהמשך.

ד ו ו ה

המדווח: אגף עירוני - עמוס יוסף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 25-10-93

החלטת הועדה מיום 25.10.93:

התוכנית תיבדק, וכן יבדק האם ישנו צורך בהחלפת שטחים.
 במידה והנושא לא יפתר, יחזור הנושא לדיון בועדה.

להסרת ספק, אין לראות בהחלטת הועדה המשותפת משום התחייבות או אישור
 להקצאת קרקע וכן לא התחייבות אחרת כלשהי. הקצאת הקרקע מותנית בין היתר,
 באישור הנהלת ממ"י, באשור ועדת הפטור לפי תקנה 28(ב) לתקנות חובת מכרזים
 התשנ"ג-1993 במידת הצורך, ובמילוי תנאים נוספים עליהם יוחלט ויודע בהמשך.



דף מס' : 4

- המשך החלטה 2910-8-16943-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 07-03-94

המחוז בתשובתו מיום 20.1.94 (מצ"ב) (ובהמשך להנחיית הועדה מיום 25.10.93) מציינ כי הם הגיעו למסקנה שהיה צורך בהחלפת שטחים.

מצ"ב האיתור החדש שתואם עם היזם.

ליזם היתה אורכה עד לתאריך 9/93. כעת אין למחוז התנגדות כי הועדה תדון בהארכה ההרשאה לתכנון לתקופה נוספת, דהיינו עד 31.12.94.

תשומת ליבכם לכך שהועדה בהחלטתה מיום 1.3.93 החליטה כי יש לקבל מהיזמים ערבות לביצוע.

לדיון והחלטה.

15.10

מחוז הצפון

ח' שבט, תשנ"ד
20 בינואר 1994
W12949

תיק: 59352

אל: מר' עמוס יוסף - אגף עירוני - ממ"י - ירושלים

25.10.93
23-01-1994
21

הנדון: צפון מזרח הכנרת - אפטון וילה
סמוכין: החלטה מס' 1-16943-8-2910 מיום 25.10.93

1. בעקבות החלטת שבסמוכין זומן היזם למחוז ולאור שהובהרו כל הנושאים התכנוניים הגענו למסקנה שאכן היה צורך בהחלפת השטחים.

2. האיתור החדש, שהעתקו מצ"ב תואם עם היזם.

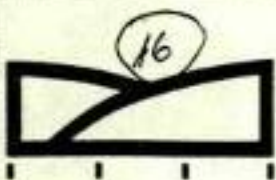
3. בחתום להחלטת הועדה מ-1.3.93 אושרה ליזם הארכה ל-6 חודשים, דהיינו עד 9/93.

4. לאור האמור לעיל אין לנו כל התנגדות כי הנושא יועלה לדיון במגמה לתאריך ההרשאה לתכנון לתקופה נוספת, *פה"י 31.12.94*

ב ב ב
אבנר רובינשטיין
מנהל המחוז

העתק: גיטרמן רחל

רג/יש



דף מס' 1 :
תאריך שליפה : 09-03-94

מ ע ר ך ה ח ל ס ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

2910-3-30516-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : ליד צפת-"אפריבר"-פרוייקט תיירותי - בקשה לקבלת הרשאה לתכנון-דיון חוזר.

מועד ההחלטה: 25-10-93 מועד הביצוע: 15-11-93 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - עמוס יוסף מחוז צפון תיק:

רשם: רונן פרימן אסמכתא: כן נקלטה ב: 28-09-93

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 15-11-93 עדיפות: שגרת

לבקשת משרד התיירות (מצ"ב) מועלה הנושא לדיון.

היזמים - הינם חברת אפריבר בע"מ מס' 51-151188-3, בבעלות עמנואל רוזנטל -
חנני דרום אפריקאי יהודי וערן עברי שותף ישראלי.

מיקום - מצפון מערב לצפת, באזור הכפר עין זיתון, בתחומי המועצה האזורית
טרוס הגליל והעיר צפת - גושים 3081 (ח'), 13098, 13099, 13100 (ח'),
13875, 13786, 13787, 13878 (ח'), 13879, 13919 (ח').

גודל המגרש ויעודו - כ-755 דונם, קרקע חקלאית, שמורת נוף חקלאית, מטעי
זיתים ושטח למרעה.

הפרוגרמה - חוות חיות בר הכוללת:

- אזור לחיות בר אוכלות עשב שירכשו בארץ כ-100-50 פרטים - 800 דונם
(כ-20 דונם לחיה).

- כפר נופש בגודל 30-50 יחידות, בקתות בסגנון אפריקאי, מותאמות לדרישות
משרד התיירות.

- הבקתות מפוזרות בגלל תנאי השטח (טרסות) וכדי לאפשר תנועה לחיות.

- מרכז מבקרים הכולל מבנה בשטח 100 מ"ר - קבלה, לובי, אולם תצוגה, מידע,
שירותים ציבוריים, הקרנת סרטים, חנות מזכרות ומזנון.

- איזור פיקניקים.

- איזור לינת בתי ספר.

- איזור ללימוד שדאות, סנפלינג, טיפוס מצוקים, אומגה וכדו' (מגרש אתגר).

- דגם כפר אתיופי אותנטי (מספר בקתות), סדנאות הפעלה לצורות חיים
באתיופיה.

- אזור מנחלה ואחזקה, משרדים, שרותים ציבוריים.

- מגורי צוות (4 מבנים).

- שטחים פתוחים וחורש טבעי לשימור.



דף מס' : 2

- המשך החלטה 2910-3-30516-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

היקף השקעה - \$ 1,780,000.

המלצות:

מצ"ב המלצת אהרון מעתוק ראש מועצה איזורית מרום הגליל מיום 15.4.91.

מחוז הצפון בתחייסותו (מצ"ב) מציין בין היתר כי הפרוייקט מורכב משני חלקים:

- א) שטח בגודל 155 דונם.
- ב) שטח בגודל 600 דונם.

1. שטח 1א' (כ-155 דונם) - השטח (מצ"ב) תשריט) המבוקש כלול בשמורת טבע 400 ויעודו שמורת נוף הקלאי, אתר היסטורי ארכיטקטוני. בשטח מטע זיתים המוחזק ע"י יוגבי ראש פינה וכן אתר לשפיכת פסולת מינהלת הכנרת.

2) שטח 1 ב' (כ-600 ד') - בשטח מטע זיתים המוחזק ע"י יוגבי ראש פינה ומצפה מתת, וכן מרעה המשמש את מר שמקה מדלתון. כמו כן בשטח עתיקות.

לדיון והחלטה.

החלטת הועדה:

לאור המלצת משרד התיירות, הועדה רואה בחיוב פרוייקט מעין זה. יחד עם זאת השטח מוחזק (בעיית מחזיקים) וכן קיימות בעיות נוספות, ולכן לא ניתן להענות לבקשה.

הועדה תדון בנושא בעוד 3 חודשים, ואז תבחן האם ניתן להתגבר על הסכשולים הנ"ל.

להסרת ספק, אין לראות בהחלטת הועדה המשותפת משום התחייבות או אישור להקצאת קרקע וכן לא התחייבות אחרת כלשהי. הקצאת הקרקע מותנית בין היתר, באישור הנהלת ממ"י, באשור ועדת הפטור לפי תקנה 28(ב) לתקנות חובת מכרזים התשנ"ג 1993 במידת הצורך, ובמילוי תנאים נוספים עליהם יוחלט ויודע בהמשך.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 07-03-94

בהמשך להחלטת הועדה, מצ"ב התייחסות המחוז מיום 11.1.94 ומיום 20.1.94, כשהינם מבקשים לדון בנושא במגמה להקצות השטח ליזם לתכנון לשנתיים.

לדיון והחלטה.

16

מחוז הצפון

כח' טבת, תשנ"ד
11 בינואר 1994
W12657

תיק: 216677

אל: עמוס יוסף - אגף העירוני - ממ"י, ירושלים ✓

הנדון: "אפריבר" - פרויקט תיירותי - בקשה לקבלת הרשאה לתכנון סימוכין: החלטת הועדה המשותפת לממ"י ומשרד התיירות מס' 1-30516-3-2910 מיום 25.10.93

בהתייחס להחלטה שבסמוכין הריני להודיעך כי:

1. בתאריך 8.12.93 נפגשנו במחוז עם היזמים.

2. בישיבה הנ"ל סוכמו הדברים הבאים:

א) להוציא מתחום הפרוייקט את אתר הפסולת.

ב) היזמים ימציאו למחוז המלצות מעודכנות של רשות שמורות הטבע, אגף העתיקות.

3. בתאריך 21/12/93 קיבלנו מכתב מהיזמים לפיו הם מודיעים לנו כי אין להם התנגדות להמשך קיום מטע הזיתים והמסיק מהשטח שברשות היוגבים כאשר הדבר ייעשה בתאום מוקדם בין היזמים ליוגבים.

4. באשר לרעיה הקיימת בשטח המינהל אמור לטפל בנושא.

5. לאחר שנכין תשריט מעודכן ונקבל התאם בסעיף 2ב' לעיל נודיעך להעלות הנושא מחדש לדיון והחלטה בוועדה המשותפת.

ב ב ר כ ה,
אבנר רובינשטיין
מנהל המחוז

העתק: רחל גיטרמן - כאן
מח' פיקוח - כאן

אז/יש

16

מחוז הצפון

ח' שבט, תשנ"ד
20 בינואר 1994
W12950

תיק: 216677

אל: מר עמוס יוסף - אגף עירוני - ממ"י, ירושלים

הנדון: אפרי-בר - פרוייקט תיירותי ליד צפת - בקשה לקבלת הרשאה לתכנון
סמוכין: החלטה מס' 1-30516-3-2910 מיום 25.10.93
מכתבנו אליך מיום 11.1.94

מינהל מקרקעי ישראל
חלשכת הראשית
נתקבל ביום
23-01-1994
מח' א"י ב

1. בהמשך למכתבנו שבסמוכין מצ"ב:

- א. המלצת רשות העתיקות מ-20.12.93.
- ב. רשות שמורות הטבע מ-3.1.94.
- ג. תרשים מעודכן לגבי השטח המבוקש.

2. לאור האמור לעיל אבקשך להעלות הנושא לדיון במגמה לחקצות השטח ליזם לתכנון לשנתיים.

מנהל המחוז
אבנר רובי
מנהל המחוז

העתק: גיטרמן רחל - מח' תזלואית

רג/יש

קרית הממשלה נצרת עלית, ת.ד. 580, מיקוד 17000, טל' 065-58211, פקס' 06-560521

ימי קבלת קהל: א, ב, ד, ה, מ - 8.00 - 13.30

916



רשות שומרות הטבע - מחוז צפון

תיבת דואר 1143 צפת 13111, טלפון: 06-971918

תשס"ד	מסמך	כ"ב
2004	1101	6
	180	

לכבוד
ד"ר יורם בדיחי
רופא וטרינרי עירוני
צפת

א.נ.

הנדון: פרוייקט חניירות יחודי
סימוכין: מכתב מיום 5.1.92

בתשובה למכתב שבסימוכין ופגישתינו ברצוני להשובר כי רש"ט לא מתנגדת להקמת הפרוייקט באזור עין זיתון.

זאת בהתאם להודעתך כאשר מדובר בגידול בעלי חיים שאינם מוגנים וטהוץ לגבולות ש"ט.

ב ב ר כ ה

מודי מנהל
אורן צפון

העתק: נדב ליפשיץ - פכה אזור

16

א"ת 171/93 ז"א
171/93 ז"א



רשות העתיקות

מרחב צפון
מחוז גליל מזרחי

תאריך: 20.12.93
מס: גמ"ז 171/93

לכבוד
ד"ר יורם בדיחי
עיריית צפת
צפת

הנדון: שטח לחי-בר בצפת

אין לנו התנגדות להקמת חי-בר על אדמות מרעה בנחל ביריה לאור התחייבותכם שלא לשנות את אופי השטח. באיזור עין זיתון נמצאים קברי צדיקים עתיקים ובמדרונות הסמוכים להם שרידי חקלאות עתיקה. יש לדאוג לכך ששטחים אלה ישארו גם להבא פתוחים לצבור הרחב. כל עבודות פיתוח בשטח תעשה בתיאום מלא ולאחר קבלת אישור מוקדם מרשות העתיקות.

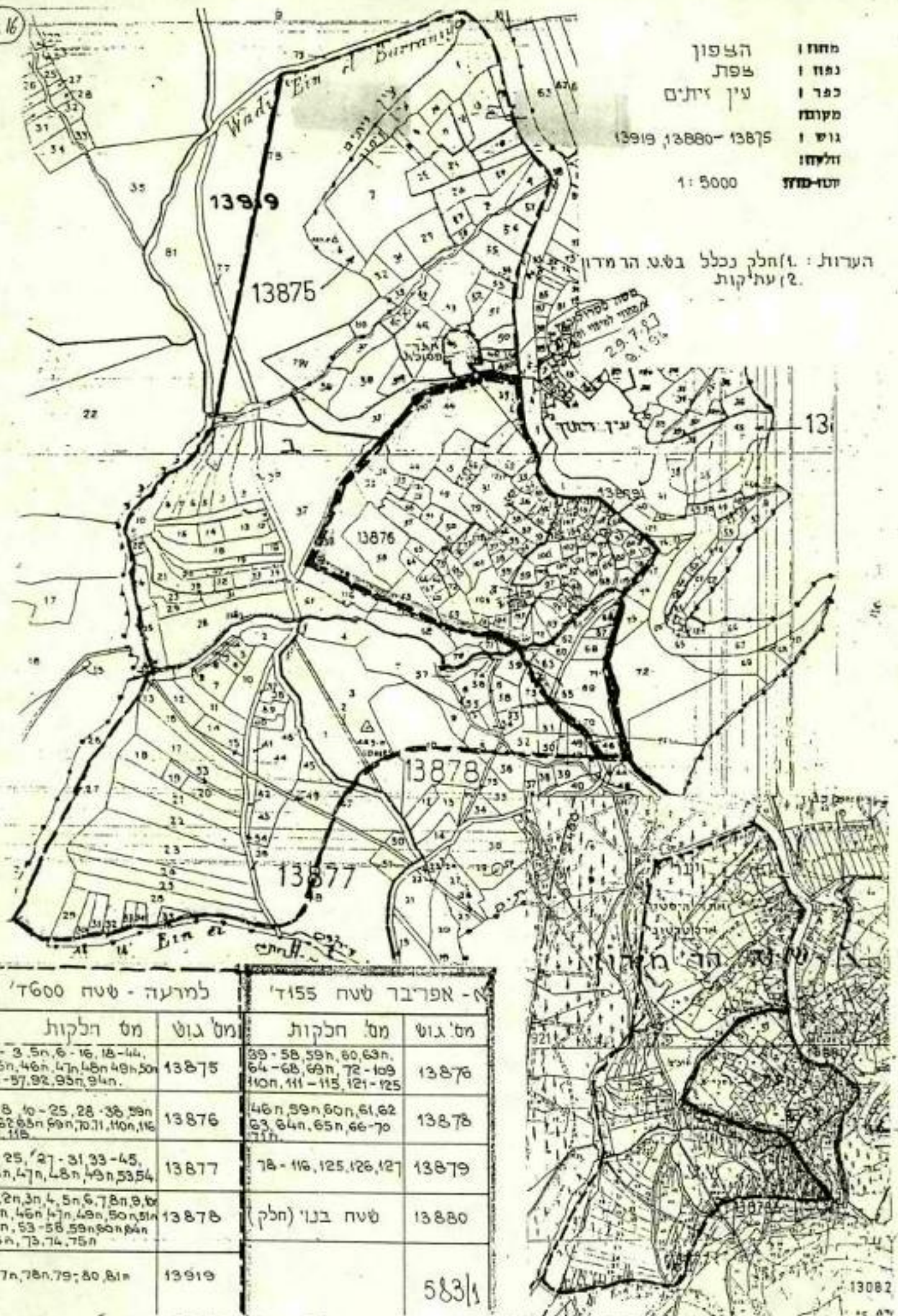
בבדיקה
עמנואל דמתי

ארכיאולוג מחוז גליל מזרחי

העתק: מר משה ווניה, ראש עיריית צפת.
ד"ר צבי גל, ארכיאולוג מרחב צפון.
יוסי טשפנטקי, מפקח עתיקות גליל מזרחי.

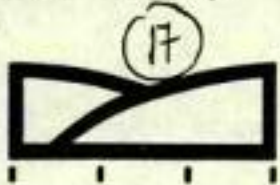
516

מחוז | הצפון
 נפה | צפת
 כפר | עין זיתים
 מקומה |
 גוש | 13875, 13880, 13919
 זולתו |
 דטו-דור | 1:5000



הערות: זולת כלל בשטח הרמדין
 זולת חלקות

למרהה - שטח 600 ד'		אפרבר שטח 155 ד'	
מס' גוש	מס' חלקות	מס' גוש	מס' חלקות
13875	1-3, 5, 6, 16, 18, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51-57, 92, 95, 94	13876	39-58, 59, 60, 63, 64-68, 69, 72-109, 110, 111-115, 121-125
13876	1-8, 10-25, 28, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66-70, 71	13878	46, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66-70, 71
13877	1-25, 27, 31, 33-45, 46, 47, 48, 49, 53, 54	13879	78-116, 125, 126, 127
13878	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75	13880	שטח בנוי (חלק)
13919	77, 78, 79, 80, 81	5831	



מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

מ ע ר ך ה ח ל ט ו ת

דף מס' : 1
תאריך שליפה : 09-03-94

2910-3-28872-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : ליד צפת - כפר נופש, חוות בת יער - ערעור - דיון חוזר.

מועד החלטה: 29-03-93 מועד הביצוע: 15-11-93 מצב החלטה: בספול

אח' לביצוע: אגף עירוני - אורה סידים מחוז צפון תיק:

רשם: אגף עירוני - אורה סידים אסמכתא: כן נקלטה ב: 17-03-93

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 15-11-93 עדיפות: שגרת

משרד התיירות בפנייתם מיום 10.2.93 (מצ"ב) מציינים כי ועדת התיאום שלהם אישרה עקרונית - לבעל חוות בת יער, מר איתן לבל - שביעות ביריה ע"י צפת, פרוייקט של כפר נופש בהיקף של 50 יחידות (200 מיטות), בהשקעה של 2.6 מליון דולר.

השטח המבוקש הינו בגודל של 17.4 דונם ומיועד בין היתר גם לכפר נופש עפ"י ת.ב.ע. מאושרת מס' 5843.

בחלק מהשטח הנ"ל נמצאת חוות בת-יער (חוות סוסים ומסעדה) בהרשאת שימוש.

מהתיחסות המחוז לנושא מיום 8.3.93 (מצ"ב) עולה כי:

היזם הכין תכנית תב"ע מס' 5843 בגין שטח של כ-25 דונם, התוכנית פורסמה למתן תוקף ב-7.1.93 י.פ. 7073.

התוכנית כוללת:

- | | |
|-------|---|
| 1. | 4.250 דונם - דרך מוצעת. |
| 2. | 17.430 דונם - תיירות, ספורט ונופש. |
| 3. | 2.000 דונם - חניה. |
| 4. | 0.160 דונם - שטח מבני קבע. |
| 5. | 1.160 דונם - שטח מבנים קלים ארעיים (אורוות, מכלאה). |
| ----- | |
| | סה"כ 25.000 דונם |

השטח בגודל 17.430 דונם המבוקש לכפר נופש, כולל בתוכו שטח של כ-4.500 דונם המוחזק ע"י היזם בהרשאה שימוש ומשמש כיום כחוות סוסים ומסעדה.

התכליות המותרות בשטח תיירות ספורט ונופש הינן: כפר נופש, בקתות שינה, בריכת שחיה ומתקנים, מסעדה, קפיטריה, חוות סוסים, מתקני ספורט ונופש פעיל, מבני מגורים לצוות, מחסנים וחנות למזכרות, מגרש חניה ושרותים.

שטח התוכנית מהווה חלק מגו"ח 13750/12,13 ו-13750/40 שבבעלות משותפת (מושע) של הקק"ל והאפוטרופוס לנכסי נפקדים.

הפרוייקט ממוקם ביער קק"ל, כאשר המלצת הקק"ל שבידי המחוז הינה מ-14.8.88.

מצ"ב תשריט.



- המשך החלטה 2910-3-28872-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת דף מס' : 2

עמדת המחוז - להיענות לפניית היזם בכפוף לקבלת חו"ד והמלצה מחודשת של הקק"ל בקשר לפרוייקט.

לדיון והחלטה.

החלטת הועדה:

משרד התיירות מתבקשים לדאוג לקבל את התיחסות הקק"ל והמלצתם בקשר לפרוייקטים המוצעים, ביער ביריה.

ממ"י מבקש לקבל את הפרוגרמות של שני האתרים המוצעים ביער ביריה - משרד התיירות ידאג להעברתן לאגף העירוני.

הנושא ידון שוב בישיבת הועדה הבאה.

נציג הקק"ל יוזמן לישיבה.

להסרת ספק, אין לראות בהחלטת הועדה המשותפת משום אישור הקצאת קרקע או התחייבות הקצאה.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - עמוס יוסף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 05-05-93

מצ"ב עדכון המחוז בנושא מיום 6.5.93.

מנהל חבל הצפון בקק"ל הודיע בהתייחסותו מיום 5.5.93 (מצ"ב) כי הינו מבקש להביא לידיעת חברי הועדה כי יזמי בת יער לא עמדו בהסכמים לגבי הפרוייקט הקיים (בעיקר בקשר לתשלומים כספיים שהתחייבו). כן לא הגישו את בקשתם לדיון בקק"ל ולכן אינם יכולים לאשר את בקשתם.

לדיון והחלטה.

החלטת הועדה מיום 4.8.93

1. דוחים את בקשת היזמים:

- א. היות והשטח אינו מתוכנן.
- ב. לאור חוק חובת מכרזים.

2. ממ"י יבדוק האפשרות לבצע תכנון בתאום עם משרד התיירות.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - עמוס יוסף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 10-10-93

משרד התיירות בפנייתם מיום 26.9.93 מבקשים להעלות הנושא לדיון חוזר, כשהינם מציעים פרסום בעתונות לפי סעיף 25(15) לתקנות חובת מכרזים.

לדיון והחלטה.

החלטת הועדה מיום 25.10.93

הנושא יבדק ע"י המחוז, ויובא בצירוף המלצתם לישיבת הועדה הבאה. החלטת הועדה מ-4.8.93 בעינה עומדת.



דף מס' : 3

- המשך החלטה 2910-3-28872-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

להסרת ספק, אין לראות בהחלטת הועדה המשותפת משום התחייבות או אישור להקצאת קרקע וכן לא התחייבות אחרת כלשהי. הקצאת הקרקע מותנית בין היתר, באישור הנהלת ממ"י, באשור ועדת הפטור לפי תקנה 28(ב) לתקנות חובת מכרזים התשנ"ג 1993 במידת הצורך, ובמילוי תנאים נוספים עליהם יוחלט ויודע בהמשך.

ד ו ו ת

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 10-01-94

מצ"ב פניית עו"ד אברהם ציון נציג היזמים מיום 5.10.93 ו-23.11.93 המציג עמדתם בדבר זכאות מרשתו לקבל התוספת של 20 דונם לשטח של 4.6 דונם אשר בחזקתה וללא מכרז.

היועצים המשפטיים למינהל ולמשרד התיירות ידונו ביום 23.1.93 בטענה שקיימת "התחייבות קודמת", החלטתם תצורף בישיבת הועדה.

מצ"ב פניית מר ע. הרפז מנהל חבל הצפון בקק"ל, מיום 19.12.93, המודיע כ"י-לצערנו לא חל שינוי בנושא, ועמדתנו שלילית כשהיתה".

מצ"ב חוות היועץ המשפטי במחוז הצפון עו"ד י. כהנא מיום 20.12.93.

מפניית המחוז לנציג היזמים מיום 2.1.93 עולה כ"י:-

חוות הסוסים והמסעדה מוחזקים עפ"י הרשאות שימוש זמניות, כאשר עד היום טרם המציאו היזמים ערבות לפינוי כמבוקש ע"י המחוז.

ליזמים אין למעשה עד היום אישור של הועדה לפטור ממכרז להקצאת השטח המבוקש (הן חוות הסוסים והמסעדה והן כפר הנופש).

לדיון והחלטה.

דיווח: בתאריך 23.1.94 התקיימה ישיבה של היועצים המשפטיים, על מנת לבדוק האם ישנה מחוייבות קודמת לפי סעיף 9 (א) לחוק חובת המכרזים התשנ"ג 1992, בישיבה הוחלט:

אין ליזם זכויות לקבל 25 דונם ולא נוצרה "התחייבות קודמת" לגבי שטח זה.

באם אין מניעה (וזאת על המחוז לבדוק ולאשר) ואם הדבר הוא על דעת הועדה המשותפת, כי אז מקובלת חוזה"ד של עו"ד יוסי כהנא, היועץ המשפטי למחוז, לפעול לפי תקנה 25 (15) לתקנות חובת מכרזים התשנ"ג 1993.

החלטת הועדה מיום 24.1.94:

1. המנכל"ים לשני המשרדים יבדקו את עמדת הקק"ל בנושא.
2. מאמצים החלטת היועמ"ש"ים מיום 23.1.94.
3. מאשרים, חוות הסוסים והמסעדה בלבד.

להסרת ספק, אין לראות בהחלטת הועדה המשותפת משום התחייבות או אישור להקצאת קרקע וכן לא התחייבות אחרת כלשהי. הקצאת הקרקע מותנית בין היתר,



דף מס' : 4

המשך החלטה - 2910-3-28872-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

באישור הנהלת ממ"י, באישור ועדת הפטור פי תקנה 28 (ב) לתקנות חובת מכרזים
התשנ"ג 1993 במידת הצורך, ובמילוי תנאים נוספים עליהם יוחלט ויודע בהמשך.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בטפול מ.הדווח: 07-03-94

משרד התיירות בפנייתם מיום 8.2.94 מערערים על החלטת הועדה מיום 24.1.94
ומבקשים דיון חוזר בנושא.

מצ"ב פניית היזמים מיום 21.2.94 הסוקרים השתלשלות העניינים בנושא והמבקשים
הקצאת כ-20 הדונם הנותרים.

מצ"ב התייחסות מנהל המחוז מיום 27.2.94 בהקשר לפנייה של נציג היזמים.

תשומת ליבכם לעמדת היועצים המשפטיים בנושא מיום 23.1.94.

לדיון והחלטה.

17



21 פבר' 94

Handwritten signature: יערה יערי

לכבוד
מר מ. ורדי
מנהל מקרקעי ישראל

..א.נ.

הנדון: חוות בת-יער (מצפה עמוקה ליד צפת)

- א. חוות בת-יער הוקמה בשנת 1987 על ידי הח"מ איתן לבל ואברהם נחמיאס, שנינו תושבי מצפה עמוקה.
- ב. בברכתם, בעידודם ובעזרתם העצומה של כל המוסדות, הקמנו מרכז לפעילויות יער, חוות סוסים ומסעדה כפרית בקרחת יער שבתוך יערות בירה. את הפרוייקט מראשיתו אישרו, עזרו ועודדו:-
הסוכנות היהודית, מנהל מקרקעי ישראל, קרן קיימת לישראל, משרד השכון ומשרד הפנים - שראו בפרוייקט אמצעי ייצור חשוב לתושבי עמוקה מחד וחשיבות לאומית בפתוח התיירות בגליל מאידך.
- ג. אנחנו יזמנו על חשבוננו הכנת תכנית בנין ערים מפורטת (מס' 5843). עליה חתם המנהל. התכנית כללה שטח של 25 דונם, מתוכם 4.6 דונם עליו מצויה החווה כיום והיתרה - שטח המתוכנן כאטרקציות תירותיות לפעילות יער, נופש פעיל ביער ובתי נופש ייחודיים המשתלבים ביער.
- ד. התכנית כאמור הוכנה על ידינו ועל חשבוננו ואושרה כמתן תוקף בתאריך 7.1.93. לפני שהגשנו את התכנית, קיבלנו הסכמת מ.מ.י וחתימה על התכנית שהוגשה על ידינו. היה ברור לכל הגורמים שזוהי למעשה הרשאה לתכנון שבעקבותיה נוכח לחכור את הקרקע מ.מ.י (מצ"ב התשריט והתקנון חתומים ע"י מ.מ.י).



ה. במשך 6 השנים האחרונות התמודדנו בקשיים כלכליים רציניים מאחר וכל ההשקעות בפרוייקט כולל כל התשתיות ללא יוצא מהככל ובנייתו של הפרוייקט נעשו ממקורות עצמאיים שלנו, חלקם הגדול בהלוואות בנקאיות.

כתוצאה ממצואות כלכלית זו לא התפנינו לחתום הסכם חכירה עם המינהל על השטח שאושר לנו.

בשנתיים האחרונות, החווה קיבלה תאוצה כלכלית חיובית.

היום מעסיקה החווה כ- 40 עובדים כולם תושבי עמוקה והאזור. לאור הצלחת החווה יש באפשרותנו היום, לחכור את כל הקרקע ולגייס כספים לבניה והשלמת הפרוייקט ביתרת השטח כ- 20 דונם.

ו. לגבי השטח בו אנו משתמשים כיום, קיבלנו לאחרונה שומה לצורך חתימה על הסכם חכירה והענין מטופל כרגע במסגרת ערעור על גובה השומה.

אנו מבקשים לקבל שומה ליתרת השטח.

ז. בתאריך 3.2.94 נדהמנו לקבל מכתב ממר ג. שמיר משרד התיירות ובו המלצות הועדה לפרסם בעתון את השטח שלנו למכרז.

מכתב זה הדהים אותנו מאחר ויש לנו את כל ההתחייבויות וההבטחות של כל הגורמים ששטח זה מוקצה לנו.

* האם מישוה שקל את העובדה שהכנסת גורם זר לתוך השטח שלנו כמעשה יחסל את כל הפעילות שלנו?

* האם יתכן שבמקום מבודד כזה יוקם פרוייקט נפרד בעל מסעדה נפרדת, אולי חוות סוסים נוספת וכו' ?

* האם לאחר כל השנים הקשות שעברנו, פיתחנו והשבחנו את המקום ללא עזרה כספית, ניתן עתה לשווק את הקרקע לאדם זר ?

ח. אנו מצרפים לכבודו, חלק מהבטחות והתחייבויות בכתב שניתנו לנו ועליהן התבססנו בהשקעות שביצענו בהקמת החווה.

ט. כמו כן אנו מצרפים את הת.ב.ע. והתקנון עליהם חתם המנהל מאחר וראה בכך, ללא ספק שכל לפני קבלת הרשאה לתכנון על כל השטח.

אנו מבקשים מאד מכבודו להבין את המצוקה אליה נקלענו ולאפשר לנו לחכור את הקרקע מהמנהל.

ב כ ב ו ד ב

איתן לבל
אברהם נחמיאס

העתקים :

מר אבי גונן - מנכ"ל משרד התיירות
✓ מר משה גת - סמנכ"ל ומנהל אגף עירוני - מ.מ.י
מר גרשון שמיר - הממונה על תכנון פיסי.



מחוז הצפון

טו' אדר, תשנ"ד
27 בפברואר 1994
W13921

תיק: 217558

לכבוד
ד"ר אברהם ציון
רח' אחוזת בית 6
תל-אביב 65143



א.נ.

הנדון: כפר נופש - בת יער
סמוכין: פניית אל מר אלי גונו מ-3.2.94

ברצוני להתייחס לסעיף 3 במכתבך שבסימוכין ולהודיעך כי:

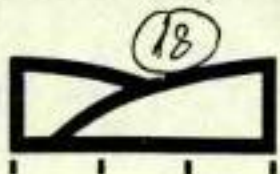
1. מרשך לא קיבל מאת משרדנו הרשאה לתכנון לגבי הת.ב.ע. שהוכנה על ידו.
2. למרשיך אין "זכויות במקרקעין" הנ"ל, ולכן תקנה 25(1) אינה רלוונטית לענין.
3. החליכים שהתקיימו עד כה בין משרדנו לבין מרשיך אף אינם נכנסים בגדר מתן התחייבות כמשמעותה בסעיף 9א' לחוק המכרזים.
4. ל י ד י ע ת ד .

בכבוד רב,

אבנר רובינשטיין
מנהל המחוז

העתק: גרשון שמיר - משרד התיירות
עמוס יוסף - ממ"י, ירושלים
גיטרמן רחל

רג/יש



מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

מ ע ר ך ה ח ל ט ו ת

דף מס' : 1
תאריך שליפה : 09-03-94

2910-3-28522-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : מעלה אדומים - הקמת מלון במע"ר - תום האישור העקרוני - דיון חוזר.

מועד החלטת: 01-03-93 מועד הביצוע: 15-03-93 מצב החלטת: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - אורה סידים מחוז יו"ש תיק:

רשם: אגף עירוני - אורה סידים אסמכתא: כן נקלטה ב: 17-02-93

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 15-03-93 עדיפות: שגרת

בפנייתו מיום 3.1.93 (מצ"ב) מצייין מר בני כשריאל, ראש העיר מעלה אדומים, כי העיריה יוזמת תכנון ושיווק מע"ר מעלה אדומים.

חלק מהמע"ר הינו בייעוד מלונאות בשטח בן כ-2,300 מ"ר במתחם 09, חלק מתכנית מתאר מפורטת מס' 420/1/11.

היזמים - משקיעים הינם קבוצה מניו ג'רסי ארה"ב, המיוצגת ע"י יואל ואריה בראון.

בכוונת המשקיעים להקים במקום מלון בן כ-100 חדר ברמה של 3 כוכבים.

לדבריו משרד התיירות מאשר עקרונית את הקמת המלון בהסתמכו על מכתב שקיבל ממשרד התיירות מיום 6.12.92.

העיריה ממליצה על הקצאת הקרקע, ללא מכרז ליזמים.

קיימת פנייה נוספת של עו"ד י. גוטמן מיום 10.1.93 (מצ"ב) בשם היזמים הנדונים.

משובת מחוז יו"ש מיום 27.1.93 (מצ"ב) עולה כי אין מניעה מצידם להעלות את הבקשה לדיון, אולם יש לבצע בדיקה יסודית של היזמים שהינם "זרים".

לדיון והחלטת.

החלטת הועדה:

מאושר עקרונית.

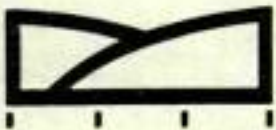
האישור הינו בכפוף לאישור העיסקה במסגרת "הקניית זכויות לזרים".

להסרת ספק, אין לראות בהחלטת הועדה המשותפת משום אישור הקצאת קרקע או התחייבות הקצאה.

ד ו ו ח

המדווח: אגף עירוני - מנהל האגף ס.הדווח: בטפול ס.הדווח: 13-01-94

מאחר ותוקף החלטות הועדה הינו 5 חודשים, ותוקף האישור העקרוני מיום 1.3.93, מועלה הנושא על סדר היום למתן אורכה או ביטול.



דף מס' : 2

- המשך החלטה 2910-3-28522-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

בנוסף מצ"ב פניית מר בני כשריאל ראש העיר מעלה אדומים בנושא מיום 10.9.94.

כמו כן היזמים כמפורט במכתב המצ"ב של נציגם עו"ד יחיאל גוטמן מיום 19.1.94, מבקשים להעתיק את הפרוייקט למגרש מס' 2 במתחם C, עפ"י תוכנית מפורסת 420/1/12, תוך כדי הגדלת הפרוייקט לכדי 250 חדרים, כולל אולם כנסים.

מצ"ב תשובת מנכ"ל משרד התיירות בהתייחס לפנייה הנ"ל של עו"ד יחיאל גוטמן.

לדיון והחלטה.

=====



עיריית מעלה אדומים
MA'ALEH ADUMIM MUNICIPALITY

זוכת פרס איכות הסביבה 93 - 94 PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY 93 - 94

לשכת ראש העיר MAYOR'S OFFICE

כ"ז בטבת תשנ"ד
10 בינואר 1994
מ.ת. 16-15
מס' פקס 352120
51 F/P.C

לכבוד
מר גדעון שניר
סמנכ"ל משרד התיירות
רח' המלך ג'ורג' 24
ירושלים

לכבוד ✓
מר משה גת
מנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל
רח' שמאי 12
ירושלים

אדון נכבד,

הנדון: הקמת מלון במעלה אדומים
מכתב מתאריך 5-16 מתאריך 3 ינואר 93

1. העירייה יעדה שטח להקמת בית מלון במעלה אדומים אשר אושרה לגביו ת.ב.ע. מס' 420/1/12 הנמצא בקרבה לשטח המרכז העירוני בעיר.
2. היוזמים - משקיעים הינה קבוצה מניו-ג'רסי ארה"ב המיוצגת ע"י ה"ה מר יואל בראון ומר אריה בראון.
3. בכוונת המשקיעים להקים במקום מלון בן כ- 120 חדר ברמה של 3 כוכבים (לפי הדרוג הישן).
4. משרד התיירות מקדם בברכה ומאשר עקרונית את הקמת המלון (ראה מכתב מנכ"ל משרד התיירות המצורף למכתבי המצויין לעי"ל מיום - 6/12/92).
5. עיריית מעלה אדומים ממליצה ומאשרת עקרונית את הקמת המלון.



עיריית מעלה אדומים
MA'ALEH ADUMIM MUNICIPALITY

זכתה פרס איכות הסביבה 94-93 WINNER OF THE 93-94 PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

לשכת ראש העיר HAYOR'S OFFICE

6. עיריית מעלה אדומים ממליצה בזה על הקצאת שבתון לכא מכרז לייזמים הנ"ל.

בכבוד רב,
בני כשריאל
ראש העיר

העתק: מר יואל בראון - יזם
מר גרשון שמיר - ממונה על תכנון פיזי - משרד התיירות
גב' חנה איפרגן-מנהלת המחלקה למימון והשקעות- משרד התיירות
מר חייקה מנחם - הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש - בית אל

218

נוטמן - נייגר - מנור
משרד עורכי דין
GUTMAN - NEIGER - MANOR
LAW OFFICES

YECHIEL GUTMAN, Adv.
DOV NEIGER, Adv.
ARIEL MANOR, Adv.

22 Even Gevirol St., Jerusalem 92430
TEL. 610279, 610151
FAX 972-2-610291

Date 19-01-94 תאריך

REF. No (2)377/1600 מספר

יחיאל גוטמן, ע"ד
דב נייגר, ע"ד
אריאל מנור, ע"ד

רח אבן גבירול 22, ירושלים 92430
טלפון 610151, 610279
פקס 610291



לכבוד
מר אלי גונן
מנכ"ל משרד התיירות

הנדון: הקמת מלון נופש במעלה אדומים
מכתב מיום 6.12.93
החלטת הוועדה המשותפת 1.3.93

1. ביום ה- 1.3.93 ניתן אישור הוועדה המשותפת ממ"י משרד התיירות להקצאה עקרונית של מגרש המיועד למלונאות בשטח של 2.3 דונם במעלה אדומים, (שלושה כוכבים, מאה חדרים) - ליזמים יואל בראון, אריה בראון וג'י טנזיק (מארה"ב).
- רצ"ב מכתבו של מר שמיר באותו ענין.
2. על בסיס ההחלטה האמורה החל מו"מ אינטנסיבי עם עיריית מעלה אדומים והמתכננים החלו בעבודתם. חיש קל הוברר כי המגרש המיועד אינו מתאים לצרכי שולחי הו בסיקומו והו בגודלו.
3. ביו לביו החל התהליך המדיני עם ירוו והפלשתנינאים לצבור תאוזה ומובו שהמציאוון החדשה יש בה כדי להביא לחשיבה נוספת בדבר אפשרות הרחבתו של הפרויקט בעתיד.
4. בנסיבות אלה שולחי ביחד עם עיריית מעלה אדומים הגיעו למסקנה כי ראוי לשנות את מיקום המלוו ולהעתיקו למגרש מס' 2 בתנ"ע מפורטת 420/1/12 מתחם C - במגרש זה ניתן יהיה בעתיד לבנות כ- 250 חדרים וכו אולם קונגרסים עפ"י ההתפתחות והצרכים.
- רצ"ב אני מצרף את אישור עיריית מעלה אדומים למגרש החדש.

אודה לך מאוד אם תביא לשינוי ההחלטה בישיבת הוועדה הקרובה, בשבוע הבא, כך שבמקום המגרש במתחם 09 תחייח החלטת הוועדה למגרש 2 במתחם C.

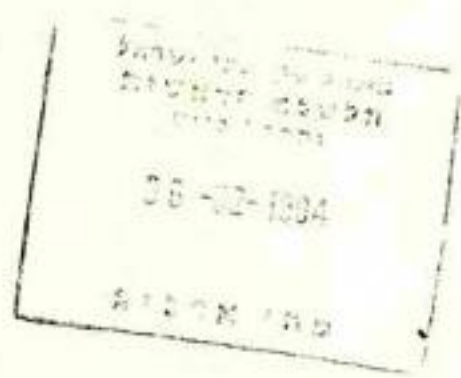
(Handwritten signature)
יחיאל גוטמן, ע"ד

העתיקים: מר מ. ורדי - מנהל המינהל
מר משה גת - סגן מנהל המינהל
מר בני כשריאל - ראש עיריית מעלה אדומים
מר עמוס טרטמן - מנהל פרויקט המלוו

818

משרד התיירות
ירושלים
המנהל הכללי

י"ט שבט תשנ"ד
31 בינואר 1994



לכבוד
עו"ד יחיאל גוטמן
רח' אבן-גבירול 22
ירושלים 92430

שלום רב,

הנדון: הקמת מלון נופש במעלה אדומים

בהתייחס למכתבך מיום 19.1.94 בנדון, הנקשה תועלה לדיון בוועדה
המשותפת למשרד התיירות ולמנהל מקרקעי ישראל.

הוועדה תצטרך להתייחס לאפשרות החלפת המגרש על-פי חוק המכרזים,
וכן לנקשתכם לבנות מלון של 250 חדר במקום מלון של כ-120 חדר
במקור.

בברכה,
[Signature]
א. גונן

- העתק: מר מ. ורדי - מנהל המינהל
- מר מ. גת - סגן מנהל המינהל
- מר כ. כשריאל - ראש עיריית מעלה אדומים
- מר ע. טרטמן - מנהל פרויקט המלון
- מר ג. שניר - סמנכ"ל לתכנון וכלכלה, משרד התיירות
- מר ג. שמיר - ממונה על תכנון פיסי, משרד התיירות



מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

מ ע ר ך ה ח ל ט ו ת

דף מס' : 1
תאריך שליפה : 09-03-94

2910-4-32132-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : האזור בין מעלה אדומים לבין ירושלים - הכנת תוכניות - דיון עירוני.

מועד ההחלטה: 08-03-94 מועד הביצוע: 15-03-94 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - עמוס יוסף מחוז יו"ש תיק:

רשם: אסמכתא: כן נקלטה ב: 08-03-94

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 15-03-94 עדיפות: שגרת

משרד התיירות בפנייתם מיום 2.3.94 מציעים כי - לאור יוזמות פרטיות לתכנון מלונאות ותיירות באזור המקשר את מעלה אדומים לירושלים, המינהל ומשרד התיירות יכינו במשותף תכנית תיירות ונופש בתאום עם הגורמים המתאימים.

לידיעתכם מצ"ב פניות עו"ד א. שחור למנהל המינהל ולמשה גת מיום 31.12.93 ו-18.11.93, בשמו של מר ז'אק נאסר המציע תכנון ופיתוח מתחם למפעלי תיירות בציר ירושלים - מעלה אדומים.

בנוסף מצ"ב - תשובת עו"ד י. שטיינמץ בנדון בשם הממונה ביו"ש ל-ע/למנהל המינהל. וכן סיכום פגישה אצל ראה"מ ושהב"ט מיום 7.2.94 בהקשר לפרוייקט ז'אק נאסר.

לדיון והחלטה.

=====

16A

שחור

י. ד. שחור, עורכי דין
J. D. SHACHOR, LAW OFFICES
רחוב אורי 16

J. DAVID SHACHOR
DEBORAH SHACHOR
ELI SHACHOR
MICHAEL SHACHOR
SIGAL SHACHOR

רחוב אורי 16 16 URI STREET
תל- אביב 64954 TEL - AVIV
טלפון 03-5233312 TELEPHONE
פקסימיליה 03-5248192 FACSIMILE

יוסף דוד שחור
דבורה שחור
אלי שחור
מיכאל שחור
סגלית שחור

31 בדצמבר, 1993

לכבוד
מר מיקי ורדי, מנהל
מינהל מקרקעי ישראל - ההנהלה הראשית
רח' שמאי 6
ירושלים 94631

מר ורדי הנכבד,

הנדון: הצעה לתכנון ופיתוח אתר בציר ירושלים - מעלה אדומים

בהמשך לשיחתנו הקצרה בוועידת ירושלים האחרונה ובהמשך לשיחתי הטלפונית עם מר משה גת, רצ"ב לעיונכם דו"ח ביניים ופרוגרמה שיווקית להקמת מתחם למפעלי תיירות בציר ירושלים - מעלה אדומים. הפרוייקט מוצע ביוזמתו של מר ג'ק טאצר אשר רואה בו חשיבות לאומית.

העתקי הדו"ח נשלחו גם לשר הבינוי והשיכון, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון והנהלת מחוז ירושלים של המשרד, וכן למינהל האזרחי באזור יהודה ושומרון, למשרד התיירות, למשרד הבטחון ולעיריית מעלה אדומים. באם הינכם סבורים כי יש לשלוח את הדו"ח גם לגורמים נוספים, נא הדיעוני ונעשה זאת.

בכבוד רב,

אלי שחור

העתק: מר משה גת, סגן המנהל - האגף העירוני

19

י. ד. שחור, עורכי דין
J. D. SHACHOR, LAW OFFICES

רחוב אורי 16

J. DAVID SHACHOR
DEBORAH SHACHOR
ELI SHACHOR
MICHAEL SHACHOR
SIGAL SHACHOR

רחוב אורי 16 16 URI STREET
תל-אביב 64954 TEL - AVIV
טלפון 05-5233512 TELEPHONE
פקסימיליה 05-5248192 FACSIMILE

יוסף דוד שחור
דבורה שחור
אלי שחור
מיכאל שחור
סגלית שחור

18 בנובמבר, 1993

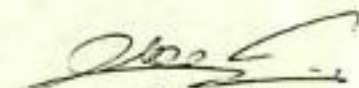
לכבוד
מר משה גת, סגן מנהל כללי - האגף העירוני
מינהל מקרקעי ישראל
רח' שמאי 6
ירושלים 94631

מר גת הנכבד,

הנדון: תכנון ופיתוח אתר בציר ירושלים - מעלה אדומים

1. הנני מתכבד לפנות אליך בשמו של מר ג'ק נאצר, איש עסקים ידוע המתגורר בחו"ל.
2. מר נאצר מעוניין לתכנן ולפתח אתר בציר ירושלים - מעלה אדומים. מר נאצר רואה בפרוייקט זה חשיבות לאומית רבה ומלווה את הפרוייקט באופן אישי.
3. ללואי ותאום הפרוייקט בחר מר נאצר במשרד האדריכלים של משה ספדיה והפרוגרמה שתוצע מבוצעת ע"י ישראל קורץ מיוזמה בע"מ. הצוות המגבש את הפרוגרמה עומד להגיש בימים הקרובים דו"ח ביניים ונשמח להעבירו אליכם ולשאף הגורמים המעורבים ולקבל את הערותיכם.
4. משיחות ופגישות שקיימנו עולה כי משרד הכינוי והשיכון מברך על היוזמה שלנו וגם משרד התיירות ועיריית מעלה אדומים תומכים ביוזמה זו.
5. מאחר ומדובר ביוזמה לפיתוח אתר באזור עירוני ביהודה ושומרון, אני מוצא חובה להביא נושא זה לידיעתך כבר בשלב הראשוני ומבקש את הדרכתך כיצד נוכל לתאם את המשך פעולתנו עם מינהל מקרקעי ישראל. אודה לך אם תוכל לפגוש אותי ביחד עם נציגי עיריית מעלה-אדומים בנושא זה.

בכבוד רב ובברכה,


אלי שחור

משרד המשפטים
התביעה הכללית
תל אביב

23-11-1993

משרד המשפטים

asser/gal

19

המנהל האזרחי **אזור יהודה ושומרון**
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

חיד 43 ביה-אל, סלי 079/5/958715, 02-958110 טעוח קבלת קול: 09.00-13.30

21 בנובמבר 1993
(7947)

אל: רון פריימן, עוזר למנהל מס"י
לשכת הרמ"א
הממונה
רע'ן תשתית

הנדון: פניית מר ג'ק נאסר

1. הנני מאשר פנייתך לממונה מיום 2.11.93 בה מצורף מכתבו של מר ג'ק נאסר מיום 10.10.93.

2. לאחר קבלת פנייתך פניתי לעו"ד אלי שחור, המייצג את מר נאסר בענין זה, וקיבלתי היום מפה ופרוגרמה ולכן הייתי מסוגל להכין תשובה ברורה.

3. באתר המבוקש קיים 4 סוגי אדמות כדלהלן:

- 1. אדמות מדינה
- 2. אדמות פרטיות - בעלות מקומיים
- 3. אדמות שעליהן תב"ע מאושרת שהוקצו למועצת בית העלמין לתקופה של 999 שנה - מחוץ לשטח עיריית מעלה אדומים, רצ"ב מפה.

4. על פי החלטת הממשלה, כל הקצאה חדשה באיו"ש דרוש אישור ועדת התריגים בראשית נח כינרת, עוזר שר הבטחון לענייני התיישבות, בנוסף יש צורך לקבלת המלצות מהמשרדים הבאים:

- א. עובר מגורים, שרותי דרך, בידור, מסחר ומרכז לפעילות ספורט ונופש - משרד הבינוי והשכון.
- ב. עבור תיירות - משרד התיירות
- ג. עבור מוסד אקדמי - משרד החינוך
- ד. עבור בית חולים - משרד הבריאות

5. כל ההקצאות באיו"ש הם במחיר מלא - 91% דמי חכירה מהוונים.

ב ב ר כ ה
יעקב שטיינמץ, עו"ד
מנהל מדור יעוץ משפטי



ישראל, לענין 19/1
אלי הרניר, אסמ



משרד הביטחון

מזכירות
18-02-1994
דואר נכנס

עוזר השר להתיישבות

תשתית ואזורים

סלפון: 7-5961
פקס: 7-6328
תשן אדר 1
94 פבר' 14
מחשב: (1813)
סימולין: אש

הנדון: סיכום פגישה אצל ראה"מ ושחבי"ס - 7.2.94

משתתפים: מר מוטס גור - סי' שהבי"ס
מר בני' כשריאל - רי' העיר מעלה אדומים
מר נח כנרת - עי' שהבי"ס להתיישבות
מר אילן פלטו - יועץ כלכלי לראה"מ
מר אלי הרניר - עיריית מעלה אדומים

סיכום ראה"מ:

1. חיבור גבול שטח מעלה אדומים לגבול שטח ירושלים, הנושא יוצג לראה"מ ושחבי"ס ע"י הח"מ.
2. פרוייקט גיאק נאסר: ראה"מ ושחבי"ס מאשר הפרוייקט במסגרת תוכנית המת' בחוקף של מעלה אדומים.
לפרוייקט לא יוקצו כספי מדינה, למעט מענקי משרד התיירות למלוונות שיוקמו במסגרת הפרוייקט, עפ"י הנחוג בירושלים.

בברכה,

נח
ע' סר הבטחון להתיישבות
תשתית ואזורים

[Handwritten signature]

העתק:

מר שמעון שבס - מנכ"ל משרד ראה"מ



דף מס': 1
תאריך שליפה: 09-03-94

מ ע ר ך ה ח ל ט ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

1-31502-4-2910 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא: מצפה ספיר - ליד כוכב יאיר - פיתוח אתר תיירות ביער - דיון עקרוני.

מועד ההחלטה: 10-01-94 מועד הביצוע: 15-01-94 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - עמוס יוסף מחוז מרכז תיק:

רשם: אסמכתא: כן נקלטה ב: 10-01-94

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 15-01-94 עדיפות: שגרת

מנכ"ל משרד התיירות בפנייתו למנהל המינהל מיום 15.11.93 מציין הפרטים הבאים:

היזמים עזרא סלע ואברון סילוני מכוכב יאיר הציגו את תוכניתם להקמת מיזם תיירותי ביער ספיר ליד כוכב יאיר.

המיזם יכלול את האלמנטים הבאים:

- מסעדה + רחבה לאירועים ובזאר אמנויות.
- חוות סוסים לרכיבה ולימוד.
- מאהל בדואי.
- מצפור לצפייה על נדידת ציפורים.
- איזור חניה ופיקניק בשטח ציבורי פתוח.

הקק"ל הביעה הסכמתו לבקשה של היזם על השטח באתר הנ"ל.

בהתאם להסכמת שר התיירות לפי תקנה 25(14) לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג 1993, הנני מאשר בזה כי הקצאת המקרקעין ליזמים הנ"ל ללא מכרז חיונית להצלחתו של המיזם.

מנהל מחוז המרכז בהתייחסותו מיום 12.12.93 מציין כי:-

הפרוייקט עצמו נראה לנו, אולם, לא ברור לי מדוע יש להקצותו ללא מכרז.

אני מציע לנסות שיווק במכרז לאחר תכנון השטח ע"י המינהל, ורק אם השיווק לא יעלה מועמדים - לפנות ליזמים המבקשים את הקרקע ללא מכרז.

מצ"ב פנייתה של עו"ד א. יעקב מיום 14.10.93 בנושא יוזמות מסחריות - תיירותיות ביערות קק"ל, המציינת בין היתר את הצורך בגיבוש קריטריונים לגבי פרוייקטים תיירותיים ביערות קק"ל.

להזכירכם, בדיון הועדה בנושא דומה - חב' "מר" ביער ביריה מיום 25.10.93 הוחלט כי:-

הנושא ידון לאחר קביעת קריטריונים בישיבת צוות משרד התיירות הדן בתוכנית כוללת לפרוייקטים ביערות.

טרם הועברו למינהל קריטריונים בנושא.

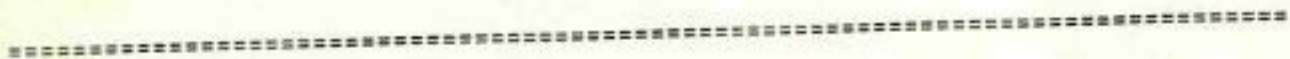
מצ"ב התייחסות מנכ"ל משרד התיירות מיום 17.1.94 לעמדת מנהל המחוז הנ"ל.



דף מס' : 2

- המשך החלטה 2910-4-31502-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

לדיון והחלטה.



20



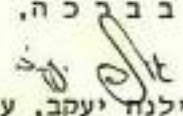
לשכת היועץ המשפטי

כ"ט תשרי, תשנ"ד
14 באוקטובר 1993
W3503

א: מר משה גת, סמנכ"ל ומנהל האגף העירוני, כאן

הנויון: יוזמה מסחרית - תירותית ביערות קק"ל

1. במסגרת פגישה בין מנהל סמ"י, מר מיכאל ורדי, ומנהל קק"ל, מר יצחק אלישיב, נמסרו לעיוני 3 בקשות של יזמים שונים המבקשים להקים פרויקטים שונים שאופיים מסחרי-תירותי ביערות קק"ל באזורי בית שמש, בן שמן וכפר הורדים, שלגביהם קימת המלצת מנכ"ל משרד התירות, מר אלי גונן. רצ"ב החומר שנמסר לי.
 2. קימים, כידוע, הסדרים במינהל (של האגף החקלאי) לגבי הקצאות למטרות מסחריות ביערות קק"ל, וכן קימות הוראות בתקנות חובת מכרזים, התשנ"ג-1993, סעיפים 25 (14) (15), המסדירות בסייגים מסוימים, פטורים ממכרז לגבי הענקת זכויות במקרקעין למיזמים תירותיים.
 3. עם זאת, לא נראה לי שיש בידינו די כלים לבחון ולהחליט לגבי הבקשות הנ"ל, ונראה לי שרצוי לגבש קריטריונים לגבי פרויקטים תירותיים ביערות קק"ל, ובין היתר יש צורך לבחון מחדש עם משרד התירות את תנאי ההקצאה ולנסות להגדיר מהו פרויקט תירותי; מהי המידה המותרת של הרכיב המסחרי, המשרת את/הכלול בפרויקט התירותי, כיצד להקצות-האם במכרז, האם לערוך פרסום בעיתון (כדוגמת המתחייב מסעיף 25 (15)); הפניה מסודרת לבדיקת המחוז; שאלת דרישת ערבויות להסדרת פנוי ועוד.
 4. העלתי השגותי הנ"ל בפני מר ורדי, אשר הסכים עמי, ובקש שהנושא יועלה בוועדה המשותפת לממ"י ומשרד התירות בישיבתה הקרובה.
 5. אודה לך אם תדאג להעלאת הנושא, ואולי גם לבדיקתו המוקדמת.
- לשיקולך אם לבקש מהמחוזות הרלוונטיים בדיקה החומר הסצ"ב, הנזכר בסעיף 1.

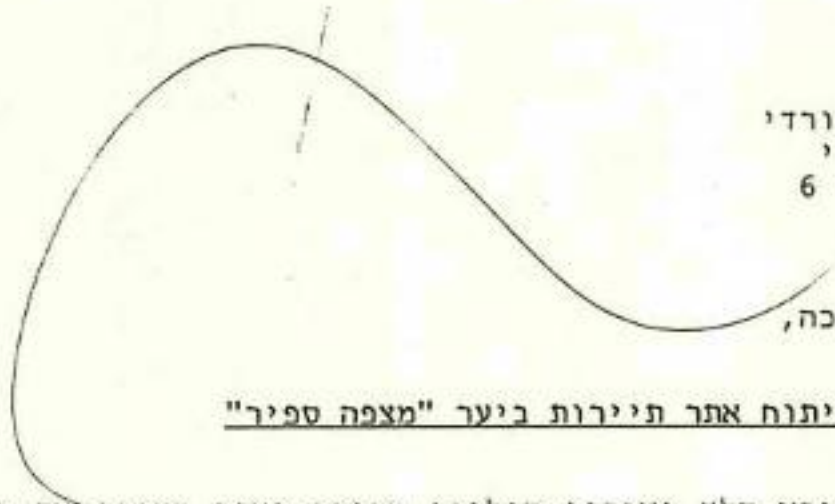
ב ב כ ה,

 אילנה יעקב, עו"ד
 מנהלת מחלקה

לוטה: החומר הנזכר בסעיף 1

העתק: מר מ. ורדי, מנהל המינהל, כאן
 עו"ד א. ספיר, היועץ המשפטי וסמנכ"ל המינהל, כאן
 מר ד. קרישפין, מנהל אגף העירוני, כאן
 מר ע. יוסף, אגף עירוני, כאן ✓

20

א' כסלו תשנ"ד
15 בנובמבר 1993



לכבוד
מר מיקי ורדי
מנהל ממ"י
רח' שמאי 6
ירושלים

שלום וברכה,

הנדון: פיתוח אתר תיירות ביער "מצפה ספיר"

היזמים עזרא סלע ואברון סילוני מכוכב יאיר הציגו את תוכניתם להקמת מיזם תיירותי ביער ספיר ליד כוכב יאיר.

המיזם יכלול את האלמנטים הבאים:

- מסעדה + רחבה לאירועים ובזאר אומנויות .
- חוות סוסים לרכיבה וללימוד .
- מאהל בדואי .
- מצפור לצפייה על נדידת ציפורים .
- אזור תניה ופיקניק בשטח ציבורי פתוח .

הק"ל הביע הסכמתו לבקשה של היזמים על השטח באתר הנ"ל.

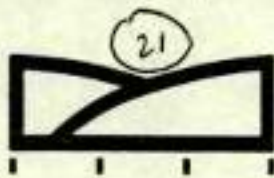
בהתאם להסכמת שר התיירות לפי תקנה 25(14) לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג 1993, הנני מאשר בזה כי הקצאת המקרקעין ליזמים הנ"ל ללא מכרז חיונית להצלחתו של המיזם.

בברכה,

א. גונן

מנהל מתיירות
לתיירות
24-11-1993
נתניה

העתק: מר י. אלישיב - מנכ"ל הקק"ל
מר ג. שניר - סמנכ"ל אגף תכנון וכלכלה
מר י. אנגל - יועץ השר לתיירות בהתישבות
מר לזר - יו"ר המועצה האזורית דרום השרון



דף מס' 1 :
תאריך שליפה : 09-03-94

מ ע ר ך ה ח ל ט ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

2910-4-32110-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : קיבוץ הראל - מצפה הראל - מיזם תיירותי ביער - דיון עקרוני.

מועד ההחלטה: 08-03-94 מועד הביצוע: 15-03-94 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: אנף עירוני - עמוס יוסף מחוז י-ם תיק:

רשם: אסמכתא: כן נקלטה ב: 08-03-94

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 15-03-94 עדיפות: שגרת

מנכ"ל משרד התיירות בפנייתו למנהל המינהל מיום 28.9.94 מציין הפרטים הבאים:

היזם קיבוץ הראל הציג את תוכניתו להקמת מיזם תיירותי, אטרקציה ב"מצפה הראל".

המיזם יכלול את האלמנטים הבאים:

1. "מצפה הראל" - תצפית וחדרי פעילות על בסיס מבנים קיימים.

2. חניון יום ביער.

3. פעילויות נופש פעיל במגוון רחב.

4. פעילויות בשטח הקיבוץ.

הקק"ל הביע את הסכמתו לבקשתו של היזם להקמת המיזם על שטח באתר הנ"ל.

בהתאם להסמכת שר התיירות לפי תקנה 25 (14) לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג 1993, הנני מאשר בזה כי הקצאת המקרקעין ליזם הנ"ל ללא מכרז חיונית להצלחת המיזם.

מנהל המחוז בהתייחסותו מיום 23.2.94 מציין כי:-

1. קיבוץ הראל מבקש לקבל הרשאת שימוש לשטח נשוא המפה המצ"ל למטרת אתר תיירות הכולל: מרכז שדה ומרכז נופש פעיל (חדר הדרכה, מזנון ומתקני אחסון).

2. הסכום בין מנכ"ל ממ"י ומנכ"ל קק"ל מיום 11.5.93 (העתק מצ"ל) הוחלט לאשר את הבקשה במסגרת פרויקטים תיירותיים ביערות קק"ל.

3. הנושא נדון בהנהלה מורחבת (עסקות) ביום 13.2.94 והוחלט להביא הנושא הנושא לוועדה המשותפת.

4. המחוז ממליץ לאשר את הבקשה.

מצ"ב פנייתה של עו"ד א. יעקב מיום 14.10.94 בנושא יוזמות מסחריות - תיירותיות ביערות קק"ל, המציינת בית היתר את הצורך בגיבוש קריטריונים לגבי פרויקטים תיירותיים ביערות קק"ל.



דף מס' : 2

- המשך החלטה 2910-4-32110-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

להזכירכם, בדיון הועדה בנושא דומה - חב' "טר" ביער ביריה מיום 25.10.93
הוחלט כ:-

הנושא ידון לאור קביעת קריטריונים בישיבת צוות משרד התיירות הדן בתוכנית
כוללת לפרוייקטים ביערות.

טרם הועברו למינהל קריטריונים בנושא.

לדיון והחלטה.

=====

מט סדומים
 מחוז: ירושלים
 נפה: ירושלים
 עיר: —
 מוצצה: חסומים משה יהודה
 מקום: הרצל, מצפה
 גוש: 4560
 חלקה: שוננות
 קנה מידה: 1:5000

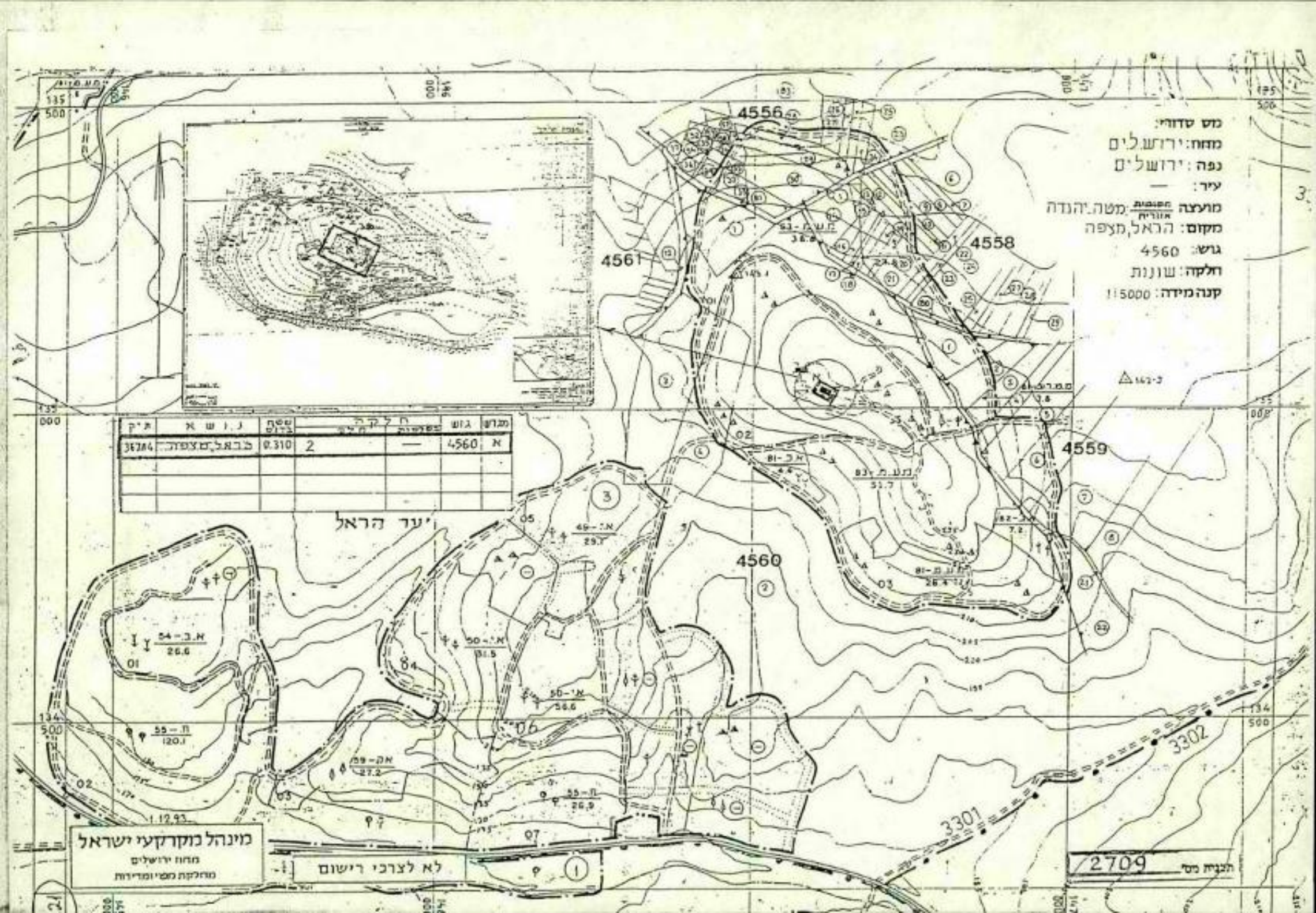
ת.ק	גוש	חלקה	שטח	גוש א	חלקה א
36784	א	4560	0.310	2	לב.ר.א.צ.פ.ה.

יער הרצל

מינהל במקרקעי ישראל
 מחוז ירושלים
 מחלקת משי ומדידות

לא לצרכי רישום

תבנית מט' 2709





מינהל פיתוח הקרקע

ירושלים, כ' באייר תשנ"ג
11.05.93

פרויקטים תירותיים ביערות קה"ל

סכום ישיבה אשר התקיימה במשרדי המנהל ביום שלישי 11.05.93

השתתפו: ה"ה: מ. ורדי - מנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל
י. אלישיב - מנכ"ל קרן קיימת לישראל
ד. ברוידא - מנהל פיתוח הקרקע / קרן קיימת לישראל

בנוסף להסדר הקיים בין מנהל מקרקעי ישראל לבין הקרן הקיימת (הוראת אגף מס' 4 מיום 17.6.90) בענין מסירת קרקע להקמה ולהפעלה של מפעלים כלכליים בתחום שטח יערות סוכם בין מנכ"ל הקה"ל לבין מנכ"ל המינהל שכל פרויקט יובא לאישורם לפני העברתו לטיפול המינהל. וזאת לאחר שהפרויקט קבל את המלצת משרד התירות.

על פי החלטה זו מובאים לאישור שני פרויקטים אשר עמדו בקריטריונים של הקה"ל וקבלו את המלצת משרד התירות.

1. הקמת חוות סוסים לרכיבה פאב ואמצעי נופש פעיל חורשת החרובים:

א. המקום: חורשת חרובים בגבול הכביש המזרחי בין כרמי יוסף למשמר דוד כ- 10 דונם מגוש 4856 מתוך חלקות 2-3-4-5 במפה המצורפת.

ב. היזמים: אמנון אברמסון - כרמי יוסף
אורי שרון - כרמי יוסף

ג. תנאי ההחכרה: בהתאם לחוזה קה"ל. 4.5 שנים עם אופציה להארכה לתקופה נוספת כנ"ל.

ד. תשלום: \$ 200 לחדש בתקופה הפיתוח, 3% ממחזור החל ממועד הפעלה.

החלטה - הפרויקט מאושר.

2. אתר תיירות במצפה הראל.

היזמים: קיבוץ הראל.

המקום: מצפה הראל ביער הראל גוש 4458/4559 חלקה - מבנה התצפית ושטח הסמוך לו.

השימוש: מרכז שדה ומרכז נופש פעיל לפי פרוגרמה - תוכנית אב מיום 10.12.92 (נוסח מתוקן).



השכרת המבנה הקיים ליוזמים ושטח צר של כ- 140 מ"ר בסמוך
לו. לצורך קיום, חדר הדרכה, מזנון, נקודות תצפית ומתקני
אחסון.

הפעלת הפרויקטים / הפעילויות ביער הסמוך כולל סכלאת יום
לחמורים, ארגון פעילויות במשטח הדשא, וקמפינג - לינה באוהלים
בחניון.

השטח נשאר פתוח לקהל הרחב.

היוזמים יתאמו עם מנהל האזור בקק"ל את תוכנית הפעילות ביער.
פירוט הפעילויות מהוה חלק מהסכם ההפעלה המוצע בין הקק"ל בין
היוזם.

התוכנית קבלה את המלצת המחלקה להתישבות של הסוכנות היהודית ואת
אישור משרד התירות.

נושאים להחלטה - אישור הבקשה

- א. תקופת ההרשאה 5 - 4 שנים כולל תקופת פיתוח עד 12 חדשים.
- ב. התשלום לקק"ל בתקופת הפיתוח \$ 150 לחדש בתקופת ההרשאה
לאחר מכן (תקופת ההפעלה) 3% מהמחזור של הפעילויות במוקד
ובשטחי היער.

הפרויקט אושר.

218



לשכת היועץ המשפטי
כ"ט תשרי, תשנ"ג
14 באוקטובר 1993
W3503

אי: מר משה גת, סמנכ"ל זמנהל האגף העירוני, כאן

הנויון: יוזמה מסחרית - תירותית ביערות קק"ל

1. במסגרת פגישה בין מנהל ממ"י, מר מיכאל ורדי, ומנהל קק"ל, מר יצחק אלישיב, נמסרו לעיוני 3 בקשות של יזמים שונים המבקשים להקים פרויקטים שונים שאופיים מסחרי-תירותי ביערות קק"ל באזורי בית שמש, בן שמן וכפר הורדים, שלגביהם קימת המלצת מנכ"ל משרד התיירות, מר אלי גונן. רצ"ב החומר שנמסר לי.
 2. קימים, כידוע, הסדרים במינהל (של האגף החקלאי) לגבי הקצאות למטרות מסחריות ביערות קק"ל, וכן קימות הוראות בתקנות חובת מכרזים, התשנ"ג-1993, סעיפים 25 (14) (15), המסדירות בסייגים מסוימים, פטורים ממכרז לגבי הענקת זכויות במקרקעין למיזמים תירותיים.
 3. עם זאת, לא נראה לי שיש בידינו די כלים לבחון ולהחליט לגבי הבקשות הנ"ל, ונראה לי שרצוי לגבש קריטריונים לגבי פרויקטים תירותיים ביערות קק"ל, ובין היתר יש צורך לבחון מחדש עם משרד התיירות את תנאי ההקצאה ולנסות להגדיר מהו פרויקט תירותי; מהי המידה המותרת של הרכיב המסחרי, המשרת את/הכלול בפרויקט התיירותי, כיצד להקצות-האם במכרז, האם לערוך פרסום בעיתון (כדוגמת המתחייב מסעיף 25 (15)); הפניה מסודרת לבדיקת המחוז; שאלת דרישת ערבויות להסדרת פנוי ועוד.
 4. העלתי השגותי הנ"ל בפני מר ורדי, אשר הסכים עמי, ובקש שהנושא יועלה בועדה המשותפת לממ"י ומשרד התיירות בישיבתה הקרובה.
 5. אודה לך אם תדאג להעלאת הנושא, ואולי גם לבדיקתו המוקדמת.
- לשיקולך אם לבקש מהמחוזות הרלוונטיים בדיקה החומר המצ"ב, הנזכר בסעיף 1.

ב ב כ ה
אילנה יעקב, עו"ד
מנהלת מחלקה

לוטה: החומר הנזכר בסעיף 1

העתק: מר מ. ורדי, מנהל המינהל, כאן
עו"ד א. ספיר, היועץ המשפטי וסמנכ"ל המינהל, כאן
מר ד. קרישפין, מנהל אגף העירוני, כאן
מר ע. יוסף, אגף עירוני, כאן



דף מס': 1
תאריך שליפה: 09-03-94

מ ע ר ך ה ח ל ס ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

2910-4-32109-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא: מצפה משואה - מיזם תיירותי ביער - דיון עקרוני.

מועד ההחלטה: 08-03-94 מועד הביצוע: 15-03-94 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - עמוס יוסף כל מחוזות תיק:

רשם: אסמכתא: כן נקלטה ב: 08-03-94

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 15-03-94 עדיפות: שגרת

מנכ"ל משרד התיירות בפנייתו למינהל מיום 15.11.93 מציין הפרטים הבאים:

היזמים יקי ומירי כהן וחברת "אוהלי אברהם" הציגו את תוכניתם להקמת מיזם תיירותי במצפה משואה. המיזם יכלול את האלמנטים הבאים:

- מסעדה,
- אוהל אירועים,
- מרכז טיולים באיזור,
- הפעלות תלמידי בתי ספר בטבע.
- פעילות נופש פעיל.

הקק"ל הביע הסכמתו לבקשה של היזמים על השטח באתר הנ"ל.

בחתום להסכמת שר התיירות לפי תקנה 25 (14) לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג 1993, הנני מאשר בזה כי הקצאת המקרקעין ליזמים הנ"ל ללא מכרז חיונית להצלחתו של המיזם.

מנחל המחוז בהתייחסותו מיום 23.1.94 מציין כ:-

1. ה"ה יקי ומירי כהן מפעילים עפ"י הסכם עם קק"ל מיזם תיירותי במצפה משואה.

2. מיזם תיירותי כולל:

מסעדה, אוהל אירועים, מרכז טיולים באיזור.

3. בסיור שנערך ביום 19.1.94 בהשתתפות מנהל המינהל מר מ. ורדי המליץ ראש המועצה האיזורית מטה יהודה על אישור המיזם.

4. המחוז רואה בחיוב ליתן לנ"ל הרשאת שמוש לתקופה של עד 5 שנים בכפוף להסדר עם קק"ל ואישור רשויות התכנון כחוק.

מצ"ב פנייתה של עו"ד א. יעקב מיום 14.10.93 בנושא יוזמות מסחריות - תיירותיות ביערות קק"ל, המציינת בין היתר את הצורך בגיבוש קריטריונים לגבי פרוייקטים תיירותיים ביערות קק"ל.

להזכירכם בדיון הועדה בנושא דומה - חב' "מר" ביער ביריה מיום 25.10.93 הוחלט כ:-



דף מס' : 2

- המשך החלטה 2910-4-32109-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא ידון לאחר קביעת קריטריונים בישיבת צוות משרד התיירות הדן בתוכנית כוללת לפרוייקטים ביערות.

טרם הועברו למינהל קריטריונים בנושא.

לדיון והחלטה.



1020



לשכת היועץ המשפטי
כ"ט תשרי, תשנ"ד
14 באוקטובר 1993
W3503

א: מר משה גת, סמנכ"ל זמנהל האגף העירוני, כאן

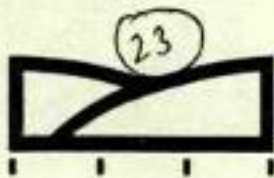
הנו"ן: יוזמה מסחרית - תירותית-ביערות קק"ל

1. במסגרת פגישה בין מנהל ממ"י, מר מיכאל ורדי, ומנהל קק"ל, מר יצחק אלישיב, נמסרו לעיוני 3 בקשות של יזמים שונים המבקשים להקים פרויקטים שונים שאופיים מסחרי-תירותי ביערות קק"ל באזורי בית שמש, בן ששן וכפר הורדים, שלגביהם קימת המלצת מנכ"ל משרד התירות, מר אלי גונן. רצ"ב החומר שנמסר לי.
 2. קימים, כידוע, הסדרים במינהל (של האגף החקלאי) לגבי הקצאות למטרות מסחריות ביערות קק"ל, וכן קימות הוראות בתקנות חובת מכרזים, התשנ"ג-1993, סעיפים 25 (14) (15), המסדירות בסייגים מסוימים, פטורים ממכרז לגבי הענקת זכויות במקרקעין למיזמים תירותיים.
 3. עם זאת, לא נראה לי שיש בידינו די כלים לבחון ולהחליט לגבי הבקשות הנ"ל, ונראה לי שרצוי לגבש קריטריונים לגבי פרויקטים תירותיים ביערות קק"ל, ובין היתר יש צורך לבחון מחדש עם משרד התירות את תנאי ההקצאה ולנסות להגדיר מהו פרויקט תירותי; מהי המידה המותרת של הרכיב המסחרי, המשרת את/הכלול בפרויקט התירותי, כיצד להקצות-האם במכרז, האם לערוך פרסום בעיתון (כדוגמת המתחייב מסעיף 25 (15)); הפניה מסודרת לבדיקת המחוז; שאלת דרישת ערבויות להסדרת פנוי ועוד.
 4. העלתי השגותי הנ"ל בפני מר ורדי, אשר הסכים עמי, ובקש שהנושא יועלה בוועדה המשותפת לממ"י ומשרד התירות בישיבתה הקרובה.
 5. אודה לך אם תדאג להעלאת הנושא, ואולי גם לבדיקתו המוקדמת.
- לשיקולך אם לבקש מהמחוזות הרלוונטיים בבדיקה החומר המצ"ב, הנזכר בסעיף 1.

ב ב כ כ ה
אילנה יעקב, עו"ד
מנהלת מחלק

לוטה: החומר הנזכר בסעיף 1

העתק: מר מ. ורדי, מנהל המינהל, כאן
עו"ד א. ספיר, היועץ המשפטי וסמנכ"ל המינהל, כאן
מר ד. קרישפין, מנהל אגף העירוני, כאן
מר ע. יוסף, אגף עירוני, כאן



דף מס' : 1
תאריך שליפה : 09-03-94

מ ע ר ך ה ח ל ט ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

2910-4-31549-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : בית שמש - "כפרית האקליפטוס" - מ. [REDACTED] -בקשת הרשאה לתכנון-דיון עירוני

מועד החלטה: 13-01-94 מועד הביצוע: 15-01-94 מצב החלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - עמוס יוסף מחוז י-ם תיק:

רשם: אסמכתא: כן נקלטה ב: 13-01-94

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 15-01-94 עדיפות: שגרת

מנכ"ל משרד התיירות בפנייתו למנהל המינהל מיום 7.12.93 (מצ"ב) ממליץ להקצות קרקע להקמת "כפרית האקליפטוס" בבית שמש למר [REDACTED].

מהתייחסות המחוז מיום 10.1.94 עולה כי:-

מר [REDACTED] נכה בטוח לאומי ומר סמי ביטון פנו למחוז בבקשה לקבל הרשאה לתכנון למטרת הקמת פרויקט תיירותי.

השטח המבוקש נמצא על כביש בית גו' ברין - בית שמש למרגלות גבעת שרת (מצ"ב תשריט).
גודל השטח כ-11 דונם ונמצא בתחום המועצה האיזורית מטה יהודה.

המיזם יכלול: קפיטריה,
פינת חי,
שרותים.

ואתרי יציאה לטיולים וספורים.

המחוז ביקש ממר גרשון אבני מקק"ל חו"ד לבקשה ובתשובה שלח מר אבני מכתב למר ברודיא עם המלצת לקדם אישור קק"ל בנדון.

ראש העיר דאז מר פדידה במכתבו מנובמבר 92, ממליץ להקצות השטח האמור בפטור ממכרז.
המחוז רואה בחיוב ליתן הרשאת תכנון לתקופה של שנתיים, כפוף להסדר היזם עם קק"ל.

מצ"ב פנייתה של עו"ד א. יעקב מיום 14.10.93 בנושא יוזמות מסחריות - תיירותיות ביערות קק"ל, המציינת בין היתר את הצורך בגיבוש קריטריונים לגבי פרויקטים תיירותיים ביערות קק"ל.

להזכירכם, בדיון הועדה בנושא דומה - חב' "מר" ביער ביריה מיום 25.10.93, הוחלט כי:-

הנושא ידון לאחר קביעת קריטריונים בישיבת דוח משרד התיירות הדין בתוכנית כוללת לפרוייקטים ביערות.

טרם הועברו למינהל קריטריונים בנושא.

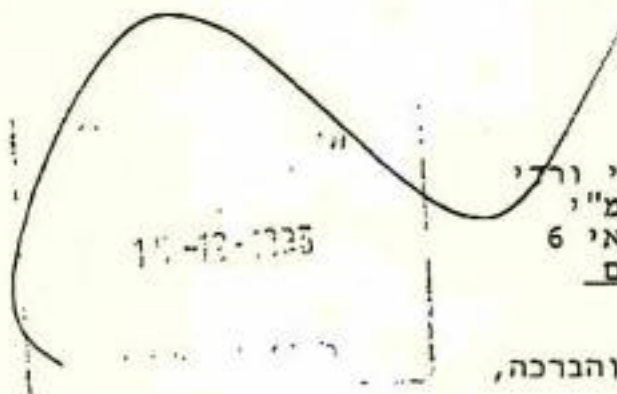
לדיון והחלטה.

=====

1081 (23)

משרד התיירות
ירושלים
המנהל הכללי

כ"ג כסלו תשנ"ד
7 בדצמבר 1993



לכבוד
מר מיקי ורדי
מנהל ממ"י
רח' שמאי 6
ירושלים

השלום והברכה,

הנדון: המלצה להקמת "כפרית האקליפטוס" בבית שמש ע"י
היזם מר [REDACTED] - בית שמש

היזם מר [REDACTED] הציג את תוכניתו להקמת "כפרית האקליפטוס"
בבית שמש.

המיזם יכלול את האלמנטים הבאים: פינת חי בעלי כנף
מרכז לסיורים ממונעים באזור
קפיטריה
מתקני שירותים

הקק"ל הביע את הסכמתו לבקשת היזם להקמת המיזם על השטח באתר
הנ"ל.

בהתאם להסמכת שר התיירות לפי תקנה 25(14) לתקנות חובת מכרזים
התשנ"ג-1993 אני מאשר בזה כי הקצאת המקרקעין ליזם הנ"ל ללא
מכרז חיונית להצלחתו של המיזם.

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת הנכונג
15-12-1993
נתקבל

~~בברכה,
א. גורן~~

העתק: מר י. אלישיב - מנכ"ל קק"ל
מר ג. שניר - סמנכ"ל תכנון וכלכלה
מר י. אנגל - יועץ השר לתיירות כפרית
חברי הועדה המשותפת ממ"י - משרד התיירות

מס שחדי:
מחוז: ירושלים
נפה: ירושלים
עיר: —
מועצה מקומית: מטה יהודה
מקום: צומת בית ג'ימל
גוש: 5235, 5173, 4198
חלקה: שונות
קנה מידה: 1:5000



ת"ק	נדרשא	טוח במ"ר	חלק מחלקה	גרש	מזכרש
38200	זענינו + ביטיון	11.000	10	5235	א
			1	5173	

17.2.93
מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ירושלים
 מחלקת מכונימדדות

לא לצרכי רישום

הערות:
 1. המטרים בעיגול מראים חלקות לפי הגוש
 2. תרשימים זה הנושט על סבת גוש רשום שימא מס.
 חבנית לצרכי רישום מס: _____
 חבנית בגין עדים מס: _____
 חבנית סדירה של המודד: _____
 הוטף ע"י _____ נבדק ע"י _____

תכנית מס' 2631

524



לשכת היועץ המשפטי

כ"ט תשרי, תשנ"ד
14 באוקטובר 1993
W3503

אל: מר משה גת, סמנכ"ל ומנהל האגף העירוני, כאן

הנדון: יוזמה מסחרית - תירותית ביערות קק"ל

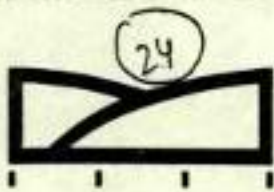
1. במסגרת פגישה בין מנהל סמ"י, מר מיכאל ורדי, ומנהל קק"ל, מר יצחק אלישיב, נמסרו לעיוני 3 בקשות של יזמים שונים המבקשים לחקים פרויקטים שונים שאופיים מסחרי-תירותי ביערות קק"ל באזורי בית שמש, בן שמן וכפר הורדים, שלגביהם קימת הטלצת מנכ"ל משרד התיירות, מר אלי גונן. רצ"ב החומר שנמסר לי.
 2. קימים, כידוע, הסדרים במינהל (של האגף החקלאי) לגבי הקצאות למטרות מסחריות ביערות קק"ל, וכן קימות הוראות בתקנות חובת מכרזים, התשנ"ג-1993, סעיפים 25 (14) (15), המסדירות בסייגים מסוימים, פטורים ממכרז לגבי הענקת זכויות במקרקעין למיזמים תירותיים.
 3. עם זאת, לא נראה לי שיש בידינו די כלים לבחון ולהחליט לגבי הבקשות הנ"ל, ונראה לי שרצוי לגבש קריטריונים לגבי פרויקטים תירותיים ביערות קק"ל, ובין היתר יש צורך לבחון מחדש עם משרד התיירות את תנאי ההקצאה ולנסות להגדיר מהו פרויקט תירותי; מהי המידה המותרת של הרכיב המסחרי, המשרת את/הכלול בפרויקט התיירותי, כיצד להקצות-האם במכרז, האם לערוך פרסום בעיתון (כדוגמת המתחייב מסעיף 25 (15)); הפניה מסודרת לבדיקת המחוז; שאלת דרישת ערבויות להסדרת פנוי ועוד.
 4. העלתי השגותי הנ"ל בפני מר ורדי, אשר הסכים עמי, ובקש שהנושא יועלה בוועדה המשותפת לממ"י ומשרד התיירות בישיבתה הקרובה.
 5. אודה לך אם תדאג להעלאת הנושא, ואולי גם לבדיקתו המוקדמת.
- לשיקולך אם לבקש מהמחוזות הרלוונטיים בדיקה החומר המצ"ב, הנזכר בסעיף 1.

ב ב ר כ ה,

אילנה יעקב, עו"ד
מנחלת מחלקה

לוטה: החומר הנזכר בסעיף 1

העתק: מר מ. ורדי, מנהל המינהל, כאן
עו"ד א. ספיר, היועץ המשפטי וסמנכ"ל המינהל, כאן
מר ד. קרישפין, מנהל אגף העירוני, כאן
מר ע. יוסף, אגף עירוני, כאן ✓



מ ע ר ך ה ח ל ט ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

דף מס' : 1
תאריך שליפה : 09-03-94

2910-4-32131-1 - הנהלה מצומצמת עם תמ"ת

הנושא : קיבוץ נחשון - פרויקט תיירותי - גולף - דיון עקרוני.

מועד ההחלטה: 08-03-94 מועד הביצוע: 15-03-94 מצב ההחלטה: בטפול

אח' לביצוע: אגף עירוני - עמוס יוסף מחוז י-ם תיק:

רשם: אסמכתא: כן נקלטה ב: 08-03-94

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 15-03-94 עדיפות: שגרתי

מצ"ב פניית מנהל המחוז בנושא מיום 1.3.94 הסוקר והמפרט הנושא, וזאת בהמשך להחלטת הנהלת המינהל מיום 20.2.94 להביא הנושא לדיון בוועדה המשותפת.

=====



מחוז ירושלים

לשכת מנהל המחוז

יח' אדר, תשנ"ד
1 במרץ 1994
4092

תיק 7178

אל: עמוס יוסף - אגף עירוני

הנדון: קיבוץ נחשון

סימוכין: החלטת הנהלה מ-20.2.94

1. קבוץ נחשון פנה אל המחוז בבקשה לקבל אישורינו העקרוני לקבלת הרשאה לתכנון של שטח הנמצא בתחום משבצת נחשון עפ"י החלטת מועצה מס' 533.
2. רוב השטח מעובד ובחלקו שטחי טרשים.
3. מטרת ההרשאה היא פרויקט תיירותי - גולף.
4. עפ"י מכתב מר אסף שלגי מיום 22.6.93 הוגשה בקשה ע"י הקבוץ למשרד התיירות ולמרכז ההשקעות, לאשר הפרוייקט עפ"י חוק עדוד השקעות.
5. בישיבת הנמ"צ מיום 1.8.93 הוחלט כדלקמן:
 - א. ההנהלה מנועה מלדון בבקשה ספציפית זו היות והע"פ החלטה 533 ניתן לדון בבקשה שכזו רק לאחר אישור תוכנית.
 - ב. המחוז יודיע לקבוץ כי להמינהל אין התנגדות שהקבוץ יתכנן בעצמו וכי באם תהיה הקצאת קרקע היא תהיה עפ"י החלטת מועצה אשר תהיה תקפה ליום אישור העסקה.
6. בימים אלו הגיש קבוץ נחשון לאשורנו תכנית תכנון עיר, המחווה שינוי לתכנית המתאר המקומי לשינוי יעוד מקרקע חקלאית לשטח לכפר גולף.
7. מטרת התכנית הקמת פרויקט גולף בינלאומי הכולל מלון גולף, מגורי נופש, מועדון גולף, מגרשי גולף ושטחי ספורט, מערכת דרכים שתשרת את כל הקומפלקס.

חלוקת שטחים על-פי יעודם המוצע:

א. ספורט ונופש (מגרשי גולף)	1000 ד'
ב. מלונאות ונופש (60% זכויות בניה)	60 ד'
ג. מגורי נופש (30% זכויות בניה)	160 ד'
סה"כ	1220 ד'



- 2 -

זכויות בקרקע:

כל שטח פרוייקט הגולף נמצא בשטחים המוחזקים ע"י הקבוץ. בחלקם שטחי עיבוד במשבצת הקבע ובחלקם בשטחי מרעה.

חלוקת שטחים לפי זכויות (חזקה) על פי יעוד המוצע:

יעוד מוצע	חקלאי (מעובד) בד'	מרעה או טרשים	סה"כ
א. מגרשי גולף	750	150	1000
ב. מלונות ונופש	10	50	60
ג. מגורי נופש	10	150	160

9. בישיבת הנמ"צ מיום 20.2.94 סוכם להביא את הנושא לדיון בוועדה המשותפת.

10. לדיון והחלטה.

בכרחה,

מ. טילקין, עו"ד
מנהל מחוז