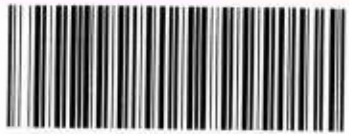


שם מיקוד



שם תיק: יקיר

4145/9-א

מזהה פיו:

מזהה פריט: 0013y17

תאריך הדפסה 30/08/2017

כתובת: 3-312-9-4-6

יקיר / 4145

יקיר - סול

השם

(2)

יקיר - סול (11/08/17)

10/10



לשכת סגן שר החקלאות

כ"ט אב תשמ"ד
27 אוגוסט 1984

לכבוד
מר אורי בראון
עוזר שר הביטחון
לעניני התישבות
משרד הבטחון
תל-אביב

לכבוד
מר יהודה נהרי
הממונה על הרכוש הנטוש
רח' ינאי 6
ירושלים

הנדון - יוספיה - נופים

בית המשפט המחוזי בתל-אביב העביר את זכויות חברת נופים לחברת יקיר.
חברת יאה יקיר תפתח את השטח שהוקצה לחברת נופים ואנו ממליצים להגדיל שטח
זה במקום לעוד 250 יחידות לפי המפה המצורפת בקטע הצבוע כחול קטע זה שהוא
יותר מ-250 יחידות יסומן במפה בכדי לאפשר הקצאת חלק ממנו ל-250 יחידות
שאליהם אנו מתיחסים.

בכבוד רב,

מיכאל זקל
סגן שר החקלאות
לעניני התישבות

העתק :
שר החקלאות - פסח גרופר
עו"ד ליפקה משה - ראש מנהל מקרקעי ישראל.
גליל יקיר

חוס
ויקינה



סגן שר החקלאות

י"א סיון תשמ"ד
11 יוני 1984
תאריך

לכבוד
מר נטע אמנון - חופית
ע"י כפר ויתקין - 40295

הנדון: הקמת הישוב חרט (יקיר ב')

קבלתי את מכתבך מיום 22.5.84.

העכוב בתשובתי נובע משום שקיימתי בירור בנושא חרט.

ביום א' 10.6.84 וועדת השרים לענייני התישבות תדון בנושא ,
וקיימים כל הסיכויים שהוועדה תאשר את הקמת הישוב.

עם אישורה של וועדת השרים, תהליך הקמת הישוב חרט יכנס למסלול
המקובל של הקמת ישובים.

בכבוד רב,

מיכאל דקל
סגן שר החקלאות.



DEPARTMENT OF JUSTICE

OFFICE OF THE ATTORNEY GENERAL
WASHINGTON, D. C.

TO: THE ATTORNEY GENERAL
FROM: THE ATTORNEY GENERAL
RE: [Illegible]

[Illegible]

[Illegible]

[Illegible]

[Illegible]

[Illegible]

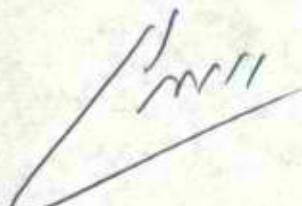
[Illegible]

[Illegible]

מיכאל זקל אלם רב !!!

חובות 27/7/84

הצננת שוחיתו האלפנית אני מודה
אלך ~~בצד~~ הצדק איטם שחתי ענין
אמילת הקרנצו קטמבר 83 והם
אלעניע טעם קובלולו אדם איכר
שחתי זולתו אימיל.
אבנטיק אצנול אחר פולטיק.
ו.ב. באם ילכל אטלב זולו
מה האצב באטו חרס (יקיוב)
אבחיות אצבת שרם אצנינו התישלת
פולצה ארמא אבובוב



נאם אמילן חובות
כ"י כפי י"ו ג"ן 40295

SSSSSSSS	CCCCCCCC	AAAAAAAA	NN	NN
SSSSSSSSSS	CCCCCCCCC	AAAAAAAAAAA	NNN	NN
SS S	CC C	AA AA	NN N	NN
SS	CC	AA AA	NN NN	NN
SSSSSSSS	CC	AA AA	NN NN	NN
SSSSSSSSS	CC	AAAAAAAAAAA	NN NN	NN
SS	CC	AAAAAAAAAAA	NN NN	NN
S SS	CC C	AA AA	NN N	NN
SSSSSSSSSS	CCCCCCCCC	AA AA	NN	NNN
SSSSSSSS	CCCCCCCC	AA AA	NN	NN

 PENAME MODIFY INSTALLED APPLIC. NAME

SCAN	\$\$\$\$	SCAN
SCANABS	\$\$\$\$	SCAN
SCANIN	\$\$\$\$	SCAN

 LAST MOD. - 00/00/00 LAST INST. - TOTAL PRU-



110 100
T

110 100

אכ"כ מ"ה ר"א בן ב"א - מנ"ל הקרן / איחוד הקרן
 בק"מ - איחוד מ-20
 תפ"ק: י"ט ג' תר"ס

85/מ/83

אורי-מחצית, על הקרן בט"ח הצ"מ, אורי-מחצית, אורי-מחצית
 ת"כ, אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית
 אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית
 אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית
 אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית
 אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית
 אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית
 אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית

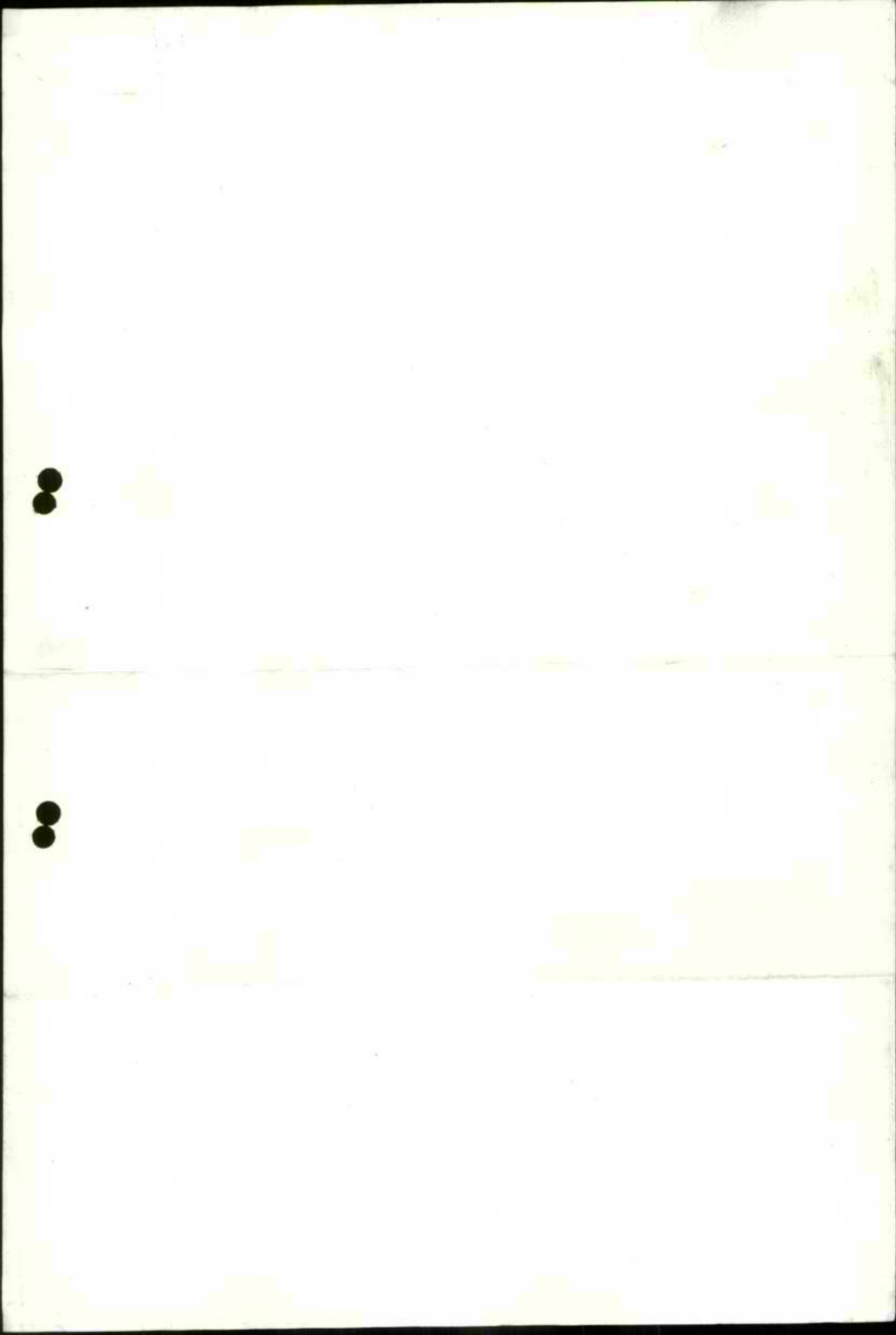
\$ 1452,222	29.61	\$ 43,000	18 1/2 82
\$ 596,30292	33,54	\$ 20,000	17 1/2 82
\$ 503,93634	35,82	\$ 18,051	4 1/2 83
\$ 573,45565	32,70	\$ 18,752	2 1/2 82
\$ 311,74785	34,90	\$ 10,880	12 1/2 83
\$ 721,53635	36,45	\$ 26,300	1 1/2 83
855,97095	37,18	\$ 31,825	13 1/2 83
286,86111	37,37	10,720	16 1/2 83

5302.2229
 \$ 3000
 ס"ה ש"מ"א ב"א ר"מ ב"א - ה"ע
 אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית

\$ 2302
 אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית
 אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית
 אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית, אורי-מחצית

התקן: איחוד בקרן ר"מ

Official stamp and handwritten notes at the bottom of the page, including a circular seal and various signatures and dates.



את ביתו בשמיים

בשמים אתם בחבר אצל האבן אשר אתם אצל פרו
שאלו שנים אין לי ספק שאינן שנים אלה עם
נחיריך

ואינה לפי מוסר תורה לזה סלעם אקרא
את שכיבתי באלואו ארשקלא מחנכתי ממסקנת
של צאצאי ה' - דא נק בחברתי לזה סלעם
אפני נשנה

כמו נק-שכנע קבלה עם כחל הסקום
שקבלתם בחנא מני כחל נק מני פאחא
קבלת את רשימת בלג האחרים והסבה לה
אני מן הקנע פאני אקרא מפיצ'ים ? ? ? ? ?

מה שלח בהר חכמה לברי מ-צ'ית אהאפאן
אם לומר את קבלת האמת הנה עם האפאן
ואהרבות את הכסף באקרא האם

בהבנת רב
אמנון נאץ

סלחה על הסימנין הבאה אלפי קטנולת כח
מזמנה היבה יתח ממכתב חרית והאמנו
עו יתם סמנון סלעם זה שאל בחברתי האם חלק
צדד מן העם שהכנסתם אלי. אלפי אתם
הספק את ענינים ובנות'ים תשל את מה שאני
צריך מנא פול ליכניה

111

17 10
1000 2000 3000

111

111

111

1000 2000 3000

1000 2000 3000

111
111

111

הסטטיסטיקה לא הצדיקה חיזכים

מת 9480 התחלות ברבע
האחרון של 1982 ר"10.020
התחלות ברבע האחרון של
1982 ר"10.020 התחלות
בנייה בסוף 1981.

נראה שהחגיגה של
הקבלנים מוקדמת לפחות
לפי נתוני הלישכה המרכזי
ית לסטטיסטיקה.

נמכרו 1840 דירות בלבד
לעומת 10.000 דירות
שנמכרו במשך כל שנת
1982.

הירידה במכירות
היתה בדירות שנמצאות
בתהליכי בנייה, ובדירות
גמורות בכל הגדלים. ברבע
האחרון של 1983 היו רק
8580 התחלות בנייה לער

תמונה אחרת.

לפי הנתונים חלה ירידה
של 27 אחוזים במכירת
דירות חדשות בחודשים
אוקטובר-דצמבר 1983,
לעומת אותם חודשים
בשנה שעברה. הנתונים
מתייחסים לבניה פרטית ב"
24 ערים בארץ.

ברבע האחרון של 1983

יעקב בן אמיר

מכירת הדירות התעי
וורה קלות בחודשים האח
רונים. בחברות הבנייה
התחילו לחייך, אבל הלי
שכה המרכזית לסטטיסטי
יקה אינה שותפה למצב
הרוח העליו של הקבלנים.
נתוני הלישכה מציירים

13.3.84 "הצט"ח"

תלמה פתית

קורקור חיטה - פריך וקל

חדש!
New



13.3.57

- הפטר הנשף מסך היומ.
1. תהיה זכורה נקראת קרש' וזאת
 עקב הוצאת הספרים הקטנים
 כאלו הקטנים עקב אי גמולת דומה.
 2. קראו את הסיפורים.
 הסיפורים הם השלבים.
 3. הוצאת הספרים השלבים הוא
 תשלום קברו' קטן ופנים דשומות.
 4. גלסר התקאה בארבעת ארבע
 זכרונות של כושר הדיבור
 עם קרובים היתרשים

ואין כאלו סגור.
 הקצת שלטת את ופנים היתרשים
 וסיום את הקיום וקראו לכליות
 הרובשים כן שאין כאלו הסקנות
 אלא הדיבורים ואלו הם הרובשים / וזו גימל,
~~הוא חזון גימל הם~~
 (הרובשים) לא שמו מסמך א' קרן הקצו' ט יט
 היתריות שמו חזון א' קרן שישקו.

כלי לכדוק עם נעל הדבר, בלי לשאול ולהוועץ בו, מה ועל מה דובר באותה הוצאה, הוציא יו"ד ההנהגה העולמית של בית"ר מכתבים לאישי צבור שונים ולמוסדות. ביניהם מכתב לראש הממשלה בתביעה לפטר את סגן שר התקלאות על דבריו.

כן הוציא מכתב למשק נורדיה בתביעה לגנות את חבר המשק מיכאל דקל, וכן מכתבים אחרים.

לפעמים, אפשר להתעלם מדברים מעין אלו ולתת לזמן לעשות את שלו, בתקווה שהזמן וההדברות בין שני אישים הם המרפא הטוב והכדוק ביותר לאי הכנות ולאי כהירות. כך חשב וקווה מר דקל.

אולם לצערנו הרב, ראש ההנהגה העולמית ממשיך להשתייך בפומבי את סגן השר דקל (איפה החד הנתי"ר?) .

כדי להעמיד דברים על דיורם וכדי להבהיר את החמורה ביקשני סגן השר דקל לפנות אליך על מנת לכנס את חברי ההנהגה העולמית של בית"ר, והכונה לחלק הארץ ישראל ליישובה בה יטול חלק מר דקל (שהוא כידוע לך בית"רי ותיק מאוד) ושם יוכל להבהיר לכל החברים מה אמר לפני ותיקי התנועה וכבר להביא את הפרשה לידי סיום חיוני.

בקשה זו להופיע לפני חברי ההנהגה העולמית של בית"ר באה, מכיוון שהיו"ד העולמי הוציא מכתבים שנשלחו ע"י ההנהגה העולמית ובשם ההנהגה העולמית.

ומשתמע מזה שגם אל דעתה.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the name "אליהו" and other illegible scribbles.

(א) את התעשוקה ביום זה צוית קצת עם התעשוקה
קצת אצל רובים בלונדון של
הארמיה בארצות הברית. הוצאות והפרטים

עם יום 3.

ליום" היא פוסתה של יצאה פרטיות
ביום זה עם סוף הקום ישנו בסוף התחיל
האדם והמחלה יבום תעשה בלונדון
לפי. הן לעבודת המכרות של
יצאת קבועת הקופת המספר של זכירת
פירות עם עשר ארץ. לפרק.
סטטיסטיקה.

ליום הוא פרויקט שובית.
העוקבה שנספר חזרות רבניות מתחלת קפי
השע את היבן שלשה אל ליום, מוצאות

אז בהתאם עשה של גרמני מלשם העוקבה
לרובים הכפוש את ההתעשוקה היה ליום
ביום וקנה זהה הם מוצאות ~~עשיר~~ כשן
ליום שמו קלספר למי כשן
ממנו ארשים העדה של ההתעשוקה
כאן לדם אדם רובים הקום ויבן הכסף
את ההישעים העדוים בארם ליום

הקמת אגודת חובבי התורה והמצוות, אגודת חובבי התורה והמצוות, אגודת חובבי התורה והמצוות

כאשר נאמרו. אגודת חובבי התורה והמצוות, אגודת חובבי התורה והמצוות, אגודת חובבי התורה והמצוות

אגודת חובבי התורה והמצוות, אגודת חובבי התורה והמצוות, אגודת חובבי התורה והמצוות

אגודת חובבי התורה והמצוות, אגודת חובבי התורה והמצוות, אגודת חובבי התורה והמצוות

אגודת חובבי התורה והמצוות, אגודת חובבי התורה והמצוות, אגודת חובבי התורה והמצוות

אגודת חובבי התורה והמצוות, אגודת חובבי התורה והמצוות, אגודת חובבי התורה והמצוות

אגודת חובבי התורה והמצוות, אגודת חובבי התורה והמצוות, אגודת חובבי התורה והמצוות

הקיסרית המוסדית שנת ה'תרס"ח, אגודת חובבי התורה והמצוות, אגודת חובבי התורה והמצוות, אגודת חובבי התורה והמצוות

אגודת חובבי התורה והמצוות, אגודת חובבי התורה והמצוות, אגודת חובבי התורה והמצוות, אגודת חובבי התורה והמצוות

מטרת בירור ע"י תחנת קניית מלוח
 קטן
 1983-4

1983	מטרה	מטרה	מטרה	מטרה	מטרה
1983	מטרה	מטרה	מטרה	מטרה	מטרה
	ינאר	47	65	144	65
	פברואר	49	102	195	61
	מרץ	66	105	147	53
	אפריל	18	46	67	38
	מאי	39	154	192	115
	יוני	26	82	135	108
	יולי	18	46	67	38
	אוגוסט	39	154	192	115
	ספטמבר	58	82	135	108
	אוקטובר				
	נובמבר				
	דצמבר				
1984	ינאר				

מטרה 1983-4

מטרה 1983-4

כלכלה וכספים

דצמבר - החודש הגדוע ביותר בשנת 1983 במכירת דירות

בחודש זה מכרו 11 חברות הבנייה הגדולות 463 דירות לעומת 655 דירות בנובמבר - ירידה של 29 אחוז □ עם עידכון המשכנתאות מקווים לחידוש המכירות

מאת שושנה חן

ירידה של 29% במכירות הדירות חלת בחודש דצמבר, שבו מכרו 11 החברות הגדולות 463 דירות, לעומת 655 בנובמבר. כנך חית דצמבר לחודש הגרוע ביותר של השנה, פרט לחודש ספטמבר, בו מכרו אותן החברות 373 דירות. בחברות הבניה מסבירים את הירידה במכירות בצפייה הציפוי לצדכון המשכנתאות בי 50 אחוז השבוע, ומקווים כי זה יבשר לתנועת מחודשת של מכירות, לפחות במחצית השנייה של ינואר.

רוב מכירות דצמבר התבצעו במחצית הראשונה של החודש, שיכון עובדים, לדוגמה, מכר 15 דירות בדצמבר כ"ח (למעלה משנישלישים) דירות. תהליך הדולריזציה של ענף הבניה נמשך גם החודש, כא שר, רמט" תריגמה את המחיר

המחירים ומתורגמים לדולרים על פי השער היוצג האחרון של השנה: 107.77 שקל לדולר. להלן סקירת החברות בקצרה: "שיכון עובדים" מכרה בדצמבר 115 דירות, ירידה של 15% מנובמבר (135). המחיר דלים הדולריים עלו בין 8% ל-

11.2%, לפי האתר. לדוגמה: ברמת'ספיר חיפה, 3.5 חדרים (85 מ"ר) 82,800 דולר - 8,923,000 שקלים; קרית-נוף דאן בנתניה, 4 חדרים (100 מ"ר) 46,300 דולר - 4,634,000 שקל; 75 מ"ר) 4,830,000 שקל.

שיכון ופיתוח. דצמבר חית חודש המכירות הגרוע ביותר של החברה בשנתיים האחרונות היא מכרה 25 דירות ב"ב"ב, ירידה של 69.5% בהש"ו וואת למכירות נובמבר. המחיר רים שודכנו פעמיים, ב"ב"ב כל פעם שניה למחרה פרסום ה"מדד. דוגמאות: קרית ים, 3 חדרים (73 מ"ר) - 3,501,750 שקל; גבעת צמח (נסר) -

מכירות 11 החברות הגדולות - 1983

חברות	ינואר	פברואר	מרץ	אפריל	מאי	יוני	יולי	אוגוסט	ספטמבר	אוקטובר	נובמבר	דצמבר	שינוי נוסף	מכירות
שיכון עובדים	978	67	192	135	115	15	1487	-15%	115	135	192	67	978	
שיכון ופיתוח	711	46	154	62	25	907	-69.5%	25	82	62	154	46	711	
אשדוד	592	56	106	71	82	907	+15%	82	108	71	106	56	592	
רסקו	595	38	37	26	31	587	-44%	60	26	26	37	38	595	
זכריה דרוק	482	16	120	43	27	746	-8%	51	31	43	75	34	482	
צבל גר	448	34	32	28	10	449	-31%	29	9	12	28	10	448	
רמט	341	9	104	34	262	449	-28%	10	9	12	28	10	341	
אלרם	233	20	20	10	262	473	-47%	27	9	12	28	10	233	
איוורים	422	10	20	10	262	403	+4%	27	9	12	28	10	422	
רובינשטיין	203	10	20	10	262	511	-60%	27	9	12	28	10	203	
דור	5,271	873	997	655	7,759	262	-25%	10	9	12	28	10	5,271	
סה"כ						7,759	-29%	463	655	997	873	573	5,271	

החקלאים חיסלו את עודפי העגלים

מאת אברהם דישו

החקלאים חיסלו בשבוע האחרונים את מלאי העגלים עליוזי הורדת מ"ה תלויה, תוך מכירה בתנאי פ"ה.

אצל המגדלים הצטבר של כ-2,000 עגלים לבשר היה ניתן לשווקם בגלל דה החדה בצריכת ב"ה והתחרות עם הבשר שהיה מסובסד על-ידי מ"ה.

נוכח העובדה כי ה"ה העיקר על המגדלים, ה"ה של כ-150-140 שקל ע"ה עוד שהמחיר הירואל ההוצאות שלהם היה י"ה כ-220 שקל לק"ה

"גאיד" השליש במכר

מפעל "גמיר" את השלישה על בעטו המגרת ב"ה מפעל "גמיר" כור"ה צוסק ביי"ה שונים, בדומת ל"ה תג"ה.

לאחר רכישה כ"ה "גמיר" כי החברה קונצרו להעביר ק"ה ייצו ועל רקע זה ה"ה מפעל להתפ"ה



15

ח"כ רבין: התשובה לבעיות הביטחון והכלכלה - לצאת מלבנון תוך חצי שנה

תבונה מדינית תמנע מלחמה עם סוריה

(ע). אם תהיה מלחמה בין סוריה לישראל - ננצח, אף כי אין מלחמות קלות שאינן כואות. כל מלחמה בעתיד תהיה מלווה במאות הרוגים, ואם כן פיס עלינו מלחמה כזאת - אין ברירה. אך בתבונה מדינית אפשר למנוע מלחמה, ומלחמה בין ישראל לסוריה ניתנת למניעה", אמר ראש הממשלה לשעבר יצחק רבין, בהרצאתו אתמול לפני חברי לשכת המסחר ישראל-אמריקה בתל-אביב.

מר רבין עמד בדבריו על הבעיות המרכזיות הניצבות כיום לפני המדינה: הבעיה הבטחונית ומלחמת לבנון, שהשאלה העיקרית שכרוכה בה היא, כיצד יוצאים ממנה; המגיד תהליך השלום; המצב הכלכלי והשלכותיו הפנימיות והחברתיות.

לדעת מר רבין אפשר לפתור את הבעיות הביטחוניות ואת הבעיה הכלכלית בקיצוץ משמעותי בהוצאות

המדינה, וגם לקיים רמת-חיים ושיירות סבירה, לא אדבר על המגיד חיר הכואב של מלחמת לבנון, אך אם נוכחות שלנו שם צולה מיליון דולר כיום, יש לזה גם משמעות כלכלית. כך גם התנחלויות במקומות השגויים במחלוקת. להתנהג ליוזת כאלה אנו מוציאים בשנה כ-700 מיליון דולר וגם לכך השלכה כלכלית. משום כך יש לקבוע עדיפות בהשקעת משאבים.

לדעתו, על צה"ל לצאת את לבנון בתוך שלושה-שישה חודשים והוא רואה בכך תשובה הן לבעיה הבטחונית, הן לבעיה הכלכלית והן מניעת הוכרז מיותר עם הסורים.

מר רבין טען, כי, הממשלה היא לא תוכל לעמוד בלחץ הנסיבות - הבטחונית, מדיניות וכלכלית. גם בגלל המצב הקואליציוני שבו היא נתונה. רק ממשלה אחת, שיש לה מדיניות שונה, תוכל לעמוד בלחצים ולפתור בעיות. כן

יצא נגד ממשלת אחדות לאומית, משום שלדבריו הפתרון יבוא רק באמצעות החלפת הממשלה כולה.

נאשך השפל בשוק הדירות, למרות עידכון המשכנתאות לזכאים

מכירת הדירות עלתה אומנם בפרוור ב-12% בלבד ואולם היא גשורה ברמה נמוכה מזו של 1983 □ התברר עורכות מבצעי הוללות וסופגות חלק מן ההתייקרויות

מאת שושנה חן

אמזכה גדולה נרשמה בחודש שעבר למכירת הקבלנים ומנהלי חברות הבניה הגדולות, כאשר הכרר להם שלמה רות עירכון המשכנתאות לזכאי משרד השיכון, לא חלה תווה של ממש במכירת הדירות. אומנם בחלק ממכירות הבניה נרשמה עלייה נאה במכירות, אולם זו נבעה בעיקר ממיבצעי הוללות מיוחדים וממבצעי מכירה אגרי סיכיים ולא מקירכון המשכנתאות.

בסך הכל מכרו 10 חברות הבניה הגדולות 502 דירות ל-447 דירות בחודש בינאר. גידול של כ-12 אחוז. אולם גם לאחר גידול זה, המכירות עדיין נמוכות בגודלן דירות ל-125 הממצע החודשי של 1983 שנגיע ל-625 דירות.

ניתוח המכירות מצביע על עלייה חדה במכירות של הזכאי רות שנילו מבצעי מכירה אגרי רסיבים כמו, "רמט" (עליה של 115%), "שיכון ופיתוח" (עליה של 71%), לעומת זאת חלה ירידה מסתעפת במכירות של "דרוקר" (34%) למרות מדיניות מכירה אגרסיבית של ה-חברה והצלחה למכירתה ב-12 דירות. שם מכרה החודש 12 דירות.

נוסף למכירות הכלולות בטבלה יש לציין גם עליה של 8 אחוזים במכירות של חברת "סולל בונה" שמכרה בפרוור 35 דירות לעומת 30 בינאר, באמצעות חברת "דור" האגרי. אית חלק קטן ממספר זה, ו-שותפותית הקונצרו, כולל עם "שיכון עובדיה".

דירות יוקרה גם בפרוור נמשכה בכל ה-חברות הנמנה של ירכו ה-מכירת באזור המרכז עם הא-טה בדרום ובצפון. שוק דירות יוקרה שומר על יציבות. ההצטרפות של שוק הדירות לדור היתה החודש בעוכר, שכן לראשונה מזה חודשים רבים שיגר שר הדולר את מדר תשומות הבניה. הראשון אלה ב-10.3 אחוז לעומת 16.1 אחוז עליה במדד התשומות. למרות זאת הוזיל מספר הב-רות את המחירים הדולריים כדי למשוך קונים. המחירים השקליים התייקרו בין 16.1 אחוז לפי החברה והחברה.

המחירים עורכנו במהלך ה-חודש בשיעור נמוך ממדד תשומות הבניה. רוב האתרים הועלו המחירים ב-6 אחוזים ובמקומות, ברמלה, בירושלים ו-הפנה, ב-9 אחוזים. יש לציין כי, "שיכון ופיתוח" היא כיום החברה היחידה שכל מחרייה במחירין נקובים בשקלים, אם כי בעסקת משותפת עם גור-מים אחרים המחירים דולריים. דוגמאות: דירת 3.5 חדרים בקריית חיים (88 מ"ר) - 5,012,000 שקל; ברמלה (ל-אחז המימון של 9%), 3 חדרים - 4,224,000 שקל; בימות לירושלים - 3-0 שקל - שושנה חן - 11 דירות 12 דירות, כמחצית ב-עיריית פיתוח.

רות בחיפה, 6 בירושלים, 4 התפלגות המכירות: 11 דירות בנתניה, 3 בנגזר והשאר ב-מפוזר. המחירונים הדולריים נשארו ללא שינוי, אך החברה מעניקה הנחה של 21 אחוז על

10 החברות הגדולות בענף הבניה מכירת דירות בפרוור

חברה	מכירות 1983 (דירות)	מכירות 1984 (דירות)	מכירות 1985 (דירות)	מכירות 1986 (דירות)	מכירות 1987 (דירות)	שינוי שנתון
שיכון ופיתוח	124	192	135	155	96	-5%
אשר	85	154	82	51	77	+71%
רסקו	76	106	71	85	84	+1%
מכרה דרוקר	49	26	24	47	62	-2%
ויבל נד	62	120	74	51	50	-34%
רמט	37	74	43	29	49	+47%
אלרם	39	32	31	20	23	+115%
אזורים	34	104	28	18	22	-5%
רוכנישנין	43	34	25	29	23	+22%
סה"כ	625	969	643	454	502	+12%

דולר במקום 67,000 דולר. "ויבל נד": החברה הגדירה את המכירות בפרוור ב-47 אחוז - 50 דירות לעומת 34 בינאר. העליה במכירות נובעת ממבצע מכירות בשדר תוף משרד השיכון והקליטה לזכאים, ופרסום אגרסיבי בחודש גים החודשים שהביא למכירת 8 דירות ברמות. בפסגת זאב מכרה החברה 9 דירות, ובי-תגיה 16 דירות. גם כאן ה-מחירים דולריים.

"אלרם": החברה מכרה ב-פרוור 19 דירות לעומת 20 בינאר. החברה עוסקת בעיקר במכירת דירות יוקרה - שוק הייחודי על יציבות. בנוש ה-החברה את מחירי ה-10% בבאר-שבע הוזילו את מחירי הקוטג'ים מ-120,000 דולר ל-105,000 דולר. רק במעלה אדום מים מוכרת החברה בשקלים והמחירים שם העלו ב-15%. בחלפית מורה מכרה החברה 8 דירות, במעלה אדומים - 3, בבאר-שבע - 6 ובתל-אביב - 4.

"דרוקר": החברה מכרה ב-פרוור 31 דירות לעומת 47 דירות. החברה משקיעה רבות במבצע מכירות בחו"ל, שם מוזמן, אולם מעטים מסוגלים לממש הנחה זו בגלל שחיקת ה-משכנתאות.

"רוכנישנין": החברה מכרה ב-רות בפרוור 23 דירות לעומת 25 בינאר. המחירים דולריים מולדים. החברה מכרה ב-פרוור 74 דירות לעומת 73 בינאר. הריכוז הגדול היה ב-קריית מלאכי - 30 דירות, שם ערכה החברה מבצע מכירות של, בית גדול, דירות 3 חדרים בשטח של 57 מ"ר על קרי-קע פרטית, עם אפשרות להג-דלה עם הזמן, כמחור - 43,000 דולר (5,866,000 שקל).

"אזורים": החברה מכרה בפרוור 22 דירות לעומת 18 בינאר (מתכנן 7 בירושלים, 7 בצפון רם במרכז). יש ל-ציין כי המכירות באזור הוק-רות של החברה ב, לב דוגנזון שומרות על יציבות: גם החו-דש נמכרו בו 3 דירות, רוב המחירים בחברה, שהם דול-ריים, השתנו לפי שר החליפין, המיעוט השקלי השתנה בעק-בות מדר תשומות הבניה ב-16 אחוז.

אחר התיקרות של 6%, 3 חדרים (77 מ"ר) - 5,888,000 שקל.

"שיכון עובדיה": החברה מכרה בפרוור 91 דירות, ל-עומת 96 בינאר. בחיפה ה-צפון 13 דירות, בתל-אביב 17 המרכז 31; בירושלים - 28; באשדוד הדרום - 17 ובבאר-שבע הנגב - 2. עדיין המש-כנתאות כמעט ולא השפיעו על המכירות של החברה.

המחירים, שרובם צמודים ל-דולר, התעורכו על פי שער החליפין. המחירים השקליים התייקרו בין 11 אחוז ל-16.1 אחוז לפי האזור.

דוגמאות: נצרת, 3 חדרים (73 מ"ר) - 35,650 ד" 4,863,000 שקל; רמות מספר ופתח, 4 חדרים (93 מ"ר) - 82,800 דולר (11,296,000 שקל); פתח תקוה, בלינסון, 4 חדרים (97 מ"ר) - 67,850 דולר (9,256,000 שקל); בשכונת גר-מיה בירושלים, 3.5 חדרים (87 מ"ר) - 62,100 דולר (8,472,000 שקל).

"רמט": החברה הצליחה ל-הגדיל את מכירתיה ל-43 דירות, לעומת 20 בחודש בינאר.

בחברה מיחסים עליה זו למדו-ניות מכירות אגרסיביות שכל-לה מבצע של הצמדת החודי המשכנתאות בשנה הראשונה על החשבון החברה, מבצע זה הס-תים. כן טוענים שערכון ה-משכנתאות השפיע לטובה על המכירות. מחירי החברה הצי-ערו לדולר, השתנו על פי שער החליפין.

"רסקו": החברה מכרה ב-חודש פברואר 44 דירות שלה 18 דירות של, "מבט", התפל-גות המכירה: 26 בתל-אביב, דוגמאות: בנה פולג, נתניה, 4 חדרים (95 מ"ר) תחל מ-48,000 דולר (6,548,000 שקל); במע-ה אדומים דירות 3 חדרים (75 מ"ר) תחל מ-37,500 דולר (מ"ר) תחל מ-37,500 דולר (6,125,000 שקל); 4 חדרים (120 מ"ר) תחל מ-89 (מ"ר) ב-125,000 שקל; בבאר-שבע שכונה 9 קיסריה, 4 חדרים (120 מ"ר) תחל מ-65,000 דולר (8,867,000 שקל); 6 בחיפה, 19 בבאר-שבע 11 בירושלים. מחירון החברה הוא דולר התעורכו על פי שער החליפין. פרט לאתרים מיוחדים בהם ערכה החברה מבצע מכירות כגור ראשון לצינו 4 חדרים תחל מ-55,000

מציות ישראליות בבורסת ניו-יורק

השנוי	השער	דיווידנדים
בדולרים	29.284	
בדולרים	6	
	3%	
	12-12%	
	10%-10%	
	15%	
	34%	
	33-37	
	6%-6/2	
	16%	
	20	
	2%-2%	
	14%-15%	
	2%-2%	
	1154.62	
	19,208.100	

נייר חדרת
אליאנס
אררון
אליבס
אלינס
עיריכת
אי.די.בי.
אינסטראם
תעשיות לייור
סאייסקס
טבע
אקסטרניקה לישראל
תרו
דארוינס
היקף העסקאות

מחירי הזהב והנסף
394.25
-
אונקית זהב
אונקית כסף



"תור הזהב"

האם הגיע "תור הזהב" ביחסי ישראל-ספרד? סימנים רבים מעידים שהוא קרב ובא. השבוע, בארוחת-ערב חגיגת שערבו וי"ר הכנסת מנחם סביריו ורעייתו לכבוד חברי המשלחות החקלאית הספרדית, העניק סביריו לוי"ר המשלחות **הואן קארלו פלמנקה** (בצילום) תמונה ממראות ירושלים. האוירה, שהעניק מדליה ובתוכה העתק של החוקה הספרדית, אמר: אני רואה במיפגש זה תחילתו של דוֹחֵלֵךְ שיוכל לכונן יחסים דיפלומטיים בין שתי המדינות". לא נוהר לש אלא לקוות שכך יהיה.

כנגד דיונים

כדי לשכנע את
למנוע מוקדי

לציטוט מדברי

האחרונה עם
הביא ציטוט

עיריה: ,במקום
לב למה שברל

פולסאדי-נורא
לד להעביר את

פשוט: ,מקורות
השתדלים בעלי
בעלי-החיים -
שם שוגרים זה
הללו יש הספעה
הארום הם מת



פגישה שכזאת

כשי"ר מפלגת העבודה, שמעון פרס, שהה בימים אלה בניו-יורק, עלה בידו לעשות שם מה שלא עשה כל ימיו בישראל, הוא נפגש עם הזמר צביקה פיק, ואם לשפוט לפי הצילום שהגיע לדינו זה עתה, הוא אמיליו פרנה מכן. זה קרה במסיבה שנערכה ע"י "הבונדס" לכבוד פרס. על מה שוחחו הפוליטיקאי הזמר? לא ידוע. אבל פיק טוען: "פרס היה שם פמלודי מאד". במה שקשור לפמלודיות, פיק הוא בודאי בר-סמכא...

גם בעברית



משה יגר

סמנכ"ל משרד החוץ, ד"ר משה יגר הוא מעריך נלהב של הסופר הצרפתי אונורה דה בלזאק. ב"ביקורו האחרון בפארין החליט ל"בקר במזיאון בבית בלזאק בו נמ"צא אוסף של כל תרגומי ספרו של הסופר. איש משרד החוץ הישראלי התפלא לגלות שבין התרגומים אין אפילו אחד בשפה העברית.

מיד בשובו לארץ אסף את ספ"רי בלזאק בעברית ושלה אותם ל"קולט אביטל", יועצת ההסברה ב"שגרירות ישראל בפריז.

שלושם התקיים טקס מסירת הס"רים למזיאון ומעתה יוכלו כל ה"מעוניינים לקרוא שם גם את בלזאק בעברית.

לרגל נסיעתה של
מידה אברך לחו"ל -
נכתב המדור בידו
רותי סיוון ופגינה מרקו



מאיר ניצן

שי לנשיא

"אם תפגשי את נשיא צרפת, תני לו מתנה זו" אמר ראש עיריית ראשון-לציון **מאיר ניצן** לשרה קנני, כאשר ארזה את מזודותיה. שרה, שעמדה לצאת לצרפת עם קבו"צת אמהות המטופלות בילדים רבים, נטלה את השי - והאמינה שתחזיר אותו בסופו של דבר לידי ראש ה"עיריה. אבל, מה שלא ציפתה - קרה. הקבוצה הודמנה לארמון ה"בשראות ושם נפגשה לשיחה קצרה עם **פרנסואה מיטראן**. השי ש"העניקה לו האם הישראלית: כדליון של ראשון לציון שעוצב ע"י הפסל, ליד העיר, **יעקב אגם**.

השבוע, קיבל ראש עיריית רא"שון-לציון מכתב תודה ממזכירו של נשיא צרפת. "מר מיטראן", נכתב במכתב, "מבקש להעביר לגבי שרה קנני את תודותיו..."



הבין ללבו של כורם ישראלי, המתמלא לשבוע, עשו כורמי ישראל משהו שעוד זכורה של "יין הילולים", האמור לדמות אחרון שאורך חייו הוא חדשים אחדים זה פומבית במלון "הילטון" בת"א, שם אחת את כל בציר העונה: 300 אקף ובעים, היה גם מופ" למילופיה ידמיהו "אמר, הוא טוב לכמה חדשים וש"כות טווח - יעמידו בהחלט יין קצר"

מיהו יובל ומנכ"ל יונת, כרמל אורי



כ"ר בסיון תשמ"ג
8.6.83

ר ש ר

לכבוד
סגן ראש הממשלה, ושר החקלאות
מר שמחה ארליך
רח' הלני המלכה 13
ירושלים

שר נכבד,

הנדון: הכרה ביטובו לצורך פיצויי פיטורין

שמחנן שניתנה לכבוד השר ההזדמנות לראות כמו שצויין את יטובו ולעמוד על ההתפתחות וההגדרה מחד ועל הבעיות מאידך. אנו מקווים כי הביקור יביא שיחורף פעולה פורה בנושאים שהועלו בפניך.

אנו מחבבים לעלות בפניך עניין אחד אשר לא עלה בביקורך אצלנו. תקנה 12(2) לתקנות פיצויי פיטורים (חישוב הפיצויים והתפטרות טרואים אותה כפיטורים) תשכ"ד 1964 קובעת:

" רואים התפטרות של עובד כפיטורים לעניין פסקה (3) לסעיף 8 לחוק, אם העובד העתיק את מקום מגוריו למקום התחלות או היאמדות מאיטורו לעניין זה שר הבטחון ושר החקלאות וגר באותו מקום לפחות ששה חודשים רצופים"

יטובו, אשר עלה על הקרקע באיטור כל המוסדות במאי 1981, טרם אוטר "לענין זה", הבעיה הפכה לאקטואלית אצל אחד המתיישבים אשר בתקל בסרוב מעבידו לסלם פיצויים עקב המעבר. בא-כוחו פנה בעניין זה לסגן שר החקלאות, מר דקל, ומר קלוד מלכה, עוזרו של סגן השר, ביקשו לתאם פנייה ישירה זו מטעם מזכירות היטוב אל לשכת השר.

בודה לך אם תקדם את העניין כך שגם יטובו יצורף לרשימת היטובים אשר כבר אוטרו לעניין התקנות הנ"ל.

בחנה מראש
דבכבוד רב,
אריה פי היימר
סרכז המזכירות

העתקים: מר קלוד מלכה,
עוזר סגן השר
עו"ד חייא גריבוביץ
רח' בן הלל 12, י-ם

7117 0000
1951-07-21
10:10
10:10

10:10
10:10
10:10

10:10
10:10

STATE OF NEW YORK

IN SENATE
January 10, 1951

REPORT OF THE COMMISSIONERS OF THE DEPARTMENT OF SOCIAL SERVICES
IN RESPONSE TO A RESOLUTION PASSED BY THE SENATE
ON JANUARY 10, 1951

ALBANY: THE UNIVERSITY OF THE STATE OF NEW YORK PRESS
1951

THE COMMISSIONERS OF THE DEPARTMENT OF SOCIAL SERVICES
HONORABLE SENATOR JAMES M. WADSWORTH
ALBANY, NEW YORK

ALBANY, NEW YORK: THE UNIVERSITY OF THE STATE OF NEW YORK PRESS
1951

10:10
10:10
10:10

10:10
10:10
10:10

יְקִיד אַגוּדָה שִׁתּוּפִית

ת.ד. 255 פתח-תקוה 49102

טל': 052-33392

303



הנהלת
יְקִיד

25.3.85

י"ז ניסן תשמ"ה

לכבוד

הנהלת

אגודת יקיד

הנהלת יקיד

אגודת יקיד

הנהלת יקיד

אגודת יקיד

הנהלת יקיד

אגודת יקיד

הנהלת יקיד

אגודת יקיד

הנהלת יקיד

אגודת יקיד

הנהלת יקיד

אגודת יקיד

הנהלת יקיד

אגודת יקיד

אגודת יקיד

הנהלת יקיד

1871

272

474

~~החברה~~ יורה יורה יורה

לקחה של אצמ"ה סוף

הקמת יואב # יואב ה-5 אפי"ם

אם התקדמות ה-5

הואפי"ם, החרבה ה-5

לפחות ולקחה 250 יואב

האצה 272. אצמ"ה

החברה ה-5 אצמ"ה

נחתה של אצמ"ה ה-5 אפי"ם
המשפטיים...



לשכת סגן שר החקלאות

לכבוד

----- אנו מאשרים קבלת מכתבך מיום

מכתבך הועבר לטיפול הגורמים המתאימים
והם יודיעוך תשובתם.

בכבוד רב,

מזכירות הלשכה



סגן שר החקלאות
מיכאל דקל

תאריך 3.1.83

כבוד.
מר יהודה נהרי
קמ"ט נכסים יו"ש
ירושלים.

א. נ. נ.

הנידון: הקצאת קרקע לבניה באתר יוספיה.

הגבעה - ציון גובה 383 - בשטח של יוספיה חוקצה לקבלנים:
שמאי בע"מ, שכטר בע"מ ומר-לב בע"מ.

הקצאה תבוצע באמצעות חברה משותפת של שלושת היזמים,
החברה נמצאה בתהליכי הקמה.

בכבוד רב,

מיכאל דקל
סגן שר החקלאות.

לוסח: מצ"ב מפת מתאר של השטח.



סגן שר החקלאות
מיכאל דקל

תאריך 3.1.83

כבוד.
מר יהודה נהרי
קמ"ט נכסים יו"ש
ירושלים.

א. נ.

הנידון: הקצאת קרקע לבניה באתר יוספיה.

הגבעה - ציון גובה 383 - בשטח של יוספיה חוקצה לקבלנים:
שפאי בע"מ, שכטר בע"מ ומר-ל^ב בע"מ.

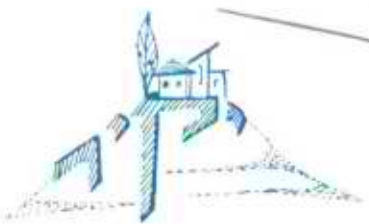
ההקצאה תבוצע באמצעות חברה משותפת של שלושה היזמים,
החברה נמצאת בתהליכי הקמה.

בכבוד רב,

מיכאל דקל
סגן שר החקלאות.

לוסח: מצ"ב ספח מתאר של השטח.

יקיד



יקיד אגודה שיתופית

ח.ד. 255 פחה-תקווה 49102

טל: 052-33392

בס"ד ערב חג הסוכות תשמ"ב
אוריאל
לאת - 9/10
התנהגות = 8 חלק

לכבוד
מר מיכאל דקל
סגן שר החקלאות

א.נ.א.

הרינו מתכבדים בזאת להזמין להקפדה שנידח מרכזיות
שיערכו אי"ה ביקיר במוצאי שבת חורה כג' תשרי תשמ"ב
(9.10.82). ההקפדה יערבו כרוב עם, ומוזמנים נכבדים.

נשמח לראותך בין אורחינו בערב חשוב זה שיערך בסימן
של "אחדות ישראל".

בכבוד רב,
מזכירות יקיד

14.00

052-33392-111

14.00



סגן שר החקלאות

מיכאל דקל

6 דצמבר 1982

לכבוד	לכבוד	לכבוד
חב' מר-לז בע"מ	חב' מ. שכטר בע"מ	חב' אדמות שמאי בע"מ
רח' סוקולוב 52	רח' הגנים 42	רח' נחמני 23
<u>רמת-השרון</u>	<u>כפר-שמריהו</u>	<u>תל-אביב</u>

א.נ.

הנדון: הקצאת קרקעות לבניה באתר יקיר-לי (יוספיה).

הועדה להקצאת קרקעות כראשותו של דר' צבן חיים, המליצה להקצות לכם חלק מאתר יקיר-לי (יוספיה), אי-לכך אמליץ לפני מינהל מקרקעי ישראל - קמ"ט נכסים לחתום אתכם הסכם הרשאה לתכנון ופיתוח של הגבעה הנקראת גבעה ג (אל-מחפור נקודת גובה 383 + נקודת טריג 374)

מינהל מקרקעי ישראל יעשה את כל הסידורים על מנת לחתום אתכם הסכם הרשאה לתכנון ופיתוח בתאריך שנקבע, מותנה באישור תוכנית המתאר ע"י הוועדה העליונה לתכנון ולבניה של יו"ש.

הנכם מתבקשים ליצור מגע עם מתכנני האתר - האדריכלים שקד שמואל וקצף לתיאום הפעולות המשותפות. כמו כן לבדיקת נושא ההוצאות המשותפות של התשתית שנעשתה עד כה.

הנני מאחל לכם הצלחה במעש חשוב זה.

בכבוד
 מיכאל
 סגן שר החקלאות
 לעניני התישבות.

רב,
 דקל

העתקים:

- מר שמיר מאיר - מנכ"ל מנהל מקרקעי ישראל.
- מר בראון אורי - עוזר שר הבטחון לעניני התישבות.
- מר מרגלית יוסף - מינהל לבניה כפרית - משרד הבינוי והשיכון.
- מר דקל יהודה - מנכ"ל המחלקה להתישבות של ההסתדרות הציונית.
- דר' חיים צבן - קרן קימת לישראל.
- מר נהרי יהודה - קמ"ט נכסים יו"ש.
- עו"ד נגלר צבי - היועץ המשפטי של החברות שמאי, שכטר, ומר-לז בע"מ.

1151 - 1015



סגן שר החקלאות
מיכאל דקל

6 דצמבר 1982

לכבוד חב' מר-לז בע"מ רח' סוקולוב 52 רמת-השרון	לכבוד חב' מ. שכטר בע"מ רח' הגנים 42 כפר-שמריהו	לכבוד חב' אדמות שמאי בע"מ רח' נחמני 23 תל-אביב
--	---	---

א.ג.

הנדון: הקצאת קרקעות לבניה באתר יקיר-לי (יוספיה).

הועדה להקצאת קרקעות בראשותו של דר' צבן חיים, המליצה להקצות לכס חלק מאתר יקיר-לי (יוספיה), אי-לכך אמליץ לפני מינהל מקרקעי ישראל - קמ"ט נכסים לחתום אתכם הסכם הרשאה לתכנון ופיתוח של הגבעה הנקראת גבעה ג (אל-מחפור נקודת גובה 383 + נקודת טריג 374)

מינהל מקרקעי ישראל יעשה את כל הסידורים על מנת לחתום אתכם הסכם הרשאה לתכנון ופיתוח בחאריך שנקבע, מותנה באישור תוכנית המתאר ע"י הוועדה העליונה לתכנון ולבניה של יו"ש.

הנכם מתבקשים ליצור מגע עם מחכנני האתר - האדריכלים שקד שמואל וקצף לתיאום הפעולות המשותפות. כמו כן לבדיקת נושא ההוצאות המשותפות של התשתית שנעשתה עד כה.

הנני מאחל לכם הצלחה במעש חשוב זה.


 בכבוד רב,
 מיכאל דקל
 סגן שר החקלאות
 לעניני התישבות.

העתיקים:

- מר שמיר מאיר - מנכ"ל מנהל מקרקעי ישראל.
- מר בראון אורי - עוזר שר הבטחון לעניני התישבות.
- מר מרגלית יוסף - מינהל לבניה כפרית - משרד הבינוי והשיכון.
- מר דקל יהודה - מנכ"ל המחלקה להתישבות של ההסתדרות הציונית.
- דר' חיים צבן - קרן קימת לישראל.
- מר נהרי יהודה - קמ"ט נכסים יו"ש.
- עו"ד נגלר צבי - היועץ המשפטי של החברות שמאי, שכטר, ומר-לז בע"מ.

עין יקיר

ו' אדר תשמ"ב
1 מרץ 1982

לכבוד
מר מריו לזבניק
החברה לבניה
רח' סוקולוב 52
רמת השרון 47235

א.נ.י.

1. אנו מאשרים קבלת מכתבך מיום 22.2.82 בדבר חכניה
אב ליקיר.

2. טגן השר דקל, ישקול הצעתם ויודיע לכם על כך.

בכבוד רב,

קלוד מלכה
עוזר סגן השר



י'י'כ
ד

חברה לבניה חריו לזניק בע"מ



רמת-השרון, 22.2.82
מספרנו 2424

דואר נכנס

28-02-1982

נכנס ביום.....
לתיק.....

לכבוד
סגן שר החקלאות
מר מיכאל דקל
הקיריה, טל-אביב.

א.ג.א.

הנרונ: תכנית אב ליקיר

כפגישה שנערכה ביום חמישי במשרדך ולאחר מכן במשרדו של מר צור
נודע לנו כי'טרם הוכנה תוכנית עבור יקיר.
אי לכך הננו מציעים כי אדריכל מסעמנו יכין את התכנית הנ"ל בהתאם
להנחיות משרדך ואנו ביטא בהוצאת התכנון, זאת על מנת לזרז ולקדם
את כצוה הפרויקט הנ"ל.
הצעה זו הינה תרוסחנו לסוכת הנושא ואינה מקנה לנו עדיפות שהיא
בפרויקט הנ"ל.

בכבוד רב,

מריו לזניק

בכבוד רב,

אברהם לבני.

ד"ר

מכתב

חברה לבניה מריו לזניק בע"מ



רמת-השרון, 22.2.82
מספרנו 2424

דואר נכנס
25-02-1982
נכנס ביום.....
לתיק.....

לכבוד
סגן שר החקלאות
מר מיכאל דקל
הקיריה, חל-אביב.

א.נ.נ.

הנדון: תכנית אב ליקיר

כפגישה שנערכה ביום חמישי במשרדך ולאחר מכן במשרדו של מר צור
נודע לנו כי טרם הוכנה תוכנית עבור יקיר.

אי לכך הננו מציעים כי אדריכל מטעמנו יכין את התכנית הנ"ל בהתאם
להנחיות משרדך ואנו נישא בהוצאות התכנון, זאת על מנת לזרז ולקדם
את כצווע הפרויקט הנ"ל.

הצעה זו הינה תרומתנו לטובת הנושא ואינה מקנה לנו עדיפות שהיא
בפרויקט הנ"ל.

נכבוד רב,
מריו לזניק

נכבוד רב,
אברהם לבני.



Handwritten scribble or mark.

Handwritten text at the top of the page, possibly a title or header.

Handwritten text on the right side of the page.



Handwritten text on the left side of the page, below the stamp.

Handwritten text on the left side of the page.

Handwritten text on the left side of the page.

Handwritten text on the left side of the page.

Handwritten text on the left side of the page.

Handwritten text on the left side of the page.

Handwritten text on the left side of the page.

Handwritten text on the right side of the page.

Handwritten text on the left side of the page.

Handwritten text on the right side of the page.



יקיר

סגן שר החקלאות

18.2.82

תאריך

לכבוד

מ. שכטר בע"מ חברה לבנין

דרך הגנים 42

כפר שמריהו.

א.נ.נ.

הנדון: פרויקט יקיר

הננו להודיעך כי באופן עקרוני אושרה לך הקצאה לבניית -
1000-500 יחידות דיור בפרויקט יקיר.
הקצאה זו כפופה לתנאים שיקבעו בחוזה (הסכם פיתוח) שיחתם
בינכם לבין מדינת ישראל ע"י ממ"י.

בכבוד רב,

אבל צור:

עוזר לעניני החישוב

העתק:

ד"ר חיים צבן

מר יהודה נהרי



1944
The above information is
being furnished to
you

for
reference only

This document is not to be
distributed outside the
agency of origin and is to be
destroyed when no longer
needed.

1944
100-100000
100-100000

100-100000
100-100000
100-100000



סגן שר החקלאות

תאריך 18.2.82

לכבוד

מ. שכטר בע"מ חברה לבנין

דרך הגנים 42

כפר שמריהו.

א.נ.נ.

הנדון: פרויקט י ק י ר

הננו להודיעך כי באופן עקרוני אושרה לך הקצאה לבניית -
1000-500 יחידות דיור בפרויקט י ק י ר.
הקצאה זו כפומה לתנאים שיקבעו בחוזה (הסכם פיתוח) שיהתם
בינכם לבין מדינת ישראל ע"י מ"פ.

בכבוד רב,

אבי צור,

עוזר לעניני התישבות

העתק

ד"ר חיים צבן

מר יהודה נהרי

100

100
100
100

100

100
100
100
100

100
100
100

100
100
100

ירושלים, י"ב שבט תשמ"ב
3.2.82

עו"ת לתכנון שומרון ויהודה

יקיר-לי - טרוגרמה לתכנון הישוב

1. רקע גיאוגרפי וכללי

הישוב יקיר-לי מיועד לחושבה בה 2000-3000 משפחות הנמצא בחינם איזור התיישבות ברמת הביקוש הגבוהה. פי תכנית אב למועצה אזורית שומרון. כיום עקב נגישות בינונים ועקב רמת פיתוח אזורי מרחק יוממות מהארץ למרכז ההשענות היא כ- 50 דקות נסיעה.

האחר שוכן בשיפוליו המערביים של השומרון בנצ. 159/173 ומקושו מהדרך האזורית המקרית בין קרני שומרון ואריאל.

1.1 תאור - האתר הנו חלק משלוחה שפונת וררמיה של גבעה שרומה 426, כאשר על השלוחה המזרחית נמוקם הישוב הקהילתי יקיר והשלוחה המערבית היא אדמות מדינה בסרם הכרות.

רום הגבעה איננו בבעלות הלאום. סך הכל השטחים האופציונליים לתכנון הם כ- 3000 ד', מהם כ- 2000 ד' מוכרזים כאדמות מדינה, מניתוח שיפועים ראשוני מחברר שומרון השטח בשיפועים נוחים עד 20%, ובשוליו שיפועים מ- 20% ומעלה.

1.2 אקלים - אקלים האזור ים תיכוני ספופי. מיקומו של האתר והצבחו הטופוגרפית מקנים לו יתרונות אקלימיים לגבי מישור החוף.

משרע הטמפרטורות: בקיץ $30^{\circ} - 19^{\circ}$, בחורף $15^{\circ} - 8^{\circ}$ ובעונת המעבר $20^{\circ} - 12^{\circ}$. לחות יחסית: בקיץ 50-60%, בחורף 60-80%, ובחדשי המעבר 45-70%.

צרוף שני גורמים אלה מקנה עומסי חום נמוכים ובנוניים משך העונה החמה.

רוחות - וקטורי הנשיבה משך כל עונות השנה מערביים בעיקרם עצמות הרוחות מחונה, פרט לחורף, בו שכיחות רוחות בקסיגוריה של בלתי נעימות בכ- 20% מהמקרים.

משקעים - כ- 350 מ"מ לשנה, בהתפלגות נורמלית ע"פ חדשי החורף, קרינה בינונית.

1.3 הקשר המרחבי - האתר נמצא בסמוך לישוב הקהילתי יקיר, עימנאל, ומרוחק מקרני שומרון ובצפון כ- 7 ק"מ, ומאריאל בדרום כ- 6 ק"מ. עד השלפת הכביש חוצה-שומרון, וכביש חוצה-מנשה הישוב יקיר-לי אורבנית לשפלת החוף וליסובי השומרון.

1.4 מקרקעין - האתר נמצא ברובו בחחום אדמות מדינה, פרט ללשון של קרקע פרטית על ראש הגבעה. פריסת נכונה של הישוב מחייבת רכישה לשון זו.

2. חשניות

2.1 כבישים במזרח לישוב עוברת הדרך האזורית צפון דרום, המחוכנת ככזאת. המקשרת קדומים קרני-שומרון עם אריאל, ילמיש, צד עטרות, ומצלבת עד הדרך המזרח מערב, חוצה שומרון וחוצה מנשה.

ירושלים.

- 2 -

- 2.2 מ י ס - חבר אפשרי לקו העובר לאורך חוצה שומרון הנוכחי.
- 2.3 חשמל - חבר לרשת 33,000 וולט העוברת במקביל חוצה שומרון.
מרדי החשמל והמים בהתאם לאלו הנהוגים באזורי מגורים בישובים עירוניים.
- 2.4 סלוק שפכים - מקומי או אזורי - בהתאם לתנאים שיווצרו בעתיד.
פרטי הכנון התשתית יעודכנו עם התקדמות ישום התכנית.
- 2.4 סלוק שפכים - מקומי או אזורי - בהתאם לתנאים שיווצרו בעתיד.
פרטי הכנון התשתית יעודכנו עם התקדמות ישום התכנית.
3. הנחיות לתכנון
- 3.1 כללי - הישוב יתוכנן על שלשת השלוחות כאשר השלוחה המערבית שאיננה מוכרזת כאדמות מדינה תהווה אופציה להרחבת הישוב.
בחחום שתי השלוחות המרכזות יתוכננו כ- 2000 יחד לכל מערך מבני הציבור ושטחי הציבור הרלוונטיים, החושבה תפותח בשלב ראשון להקף של 500 יחד, ובקצב איכלוס משוער של 100-200 יחד לשנה.
ניתן לפתח החושבה בשכונות נפרדות על כל שלוחה כאשר לכל שכונה מרכז נפרד - או לחילופין פיתוח מרכז משותף לכל השכונות.
- 3.2 שרותים - שיון מוניציפאלי; בשלב הפתוח הסופי יהווה הישוב יחידה מוניציפאלית עצמאית בשלב הביניים תשתייך למועצה האזורית שומרון.
חנוך - בשלב הסופי יכללו שרותי החנוך את כל חטיבות החנוך - עד לחסיבה העליונה שרותי חנוך אחרים במסגרת אזורית ואחרת.
הבריאות - כמקום תוקם מרפאה אזורית (או שכונתית בקריטריונים העירוניים) בשלב אכלוס הראשון יש להקים מרפאה ברמה המקומית.
תחבורה - ברמה הארצית חוצה שומרון, וחוצה בכיסין. ברמה אזורית קרני שומרון, וזה ציון לו.
- 3.3 תעסוקה - בהקשר למיקומה של התושבה, יש להניח שעור יוממנות גבוה מכח העבודה הן למוקדי התעסוקה של אזור-המרכז והן לאלו של אריאל, וקרני שומרון.
בחחום הישוב יועסקו 12-15% מכלל המועסקים בשרותים השונים. תבדק אפשרות שבוץ שרותי חירות במסגרת האחר או בסמוך לו.

צווח לתכנון שומרון ויהודה

ירושלים.

- 3 -

4. פרוגרמה אדריכלית
- 4.1 על תכנון הישוב להגיע לניצול מירבי של השטח בחנאי רווחה מכסימאליים למתישב.
- 4.2 פתרונוח הבינוי יתיחסו לצמודי קרקע בצפיפויות שונות מיחידה עד שלוש יחידות לרוגס, כשיסוה בינוי של בחיס בוודיס דו-משפחתיים ומדורגים, שיוחאמו פונקציונליח לתואי השטח: סופוגרפיה, נוף ואקליס.
- 4.3 על פריסת ותכנון מבני הציבור לאפשר נגישווח רגליח ורכביח סכירה, על בינוי מבנה הציבור. לנצל רב תכליחית נפחי בנין ושטחי קרקע ע"י שילוב פונקציווח. חוך ניצול הסופוגרפיה.
- 4.4 תהליך התכנון לכל אורכו חייב להתיחס לתנאים האקלימיים המקומיים. קרינת שמש ורוחות, הן בחלוקה המגרשים והמבנים הן בכוון העמדת הבחים הן בהתיחסווח לצירי הרגלים ושטחי התכנסווח נוחותם וכוונס, והן בהתיחסווח לתכנון המפורט של המבנה.
- 4.5 יש לפחח צירימ רגלים עיקרימ כעלי איכוח מחוך הכרת חשיבווחם האקולוגיח. הנוחות של צירימ אלו חשובה בהיוחה יוצרת מפגשים אקרעיים בחוך הקהילה שמשקלם גדול ביציריח רקסווח שכנוח חיוקית, אפקטיבווח של צירי הרגלים נמדדת בהעדפתו על השימוש ברכב לתנועה בחוך הישוב. עובדה זו סחייבת פריסת נאוחה על גבי הסופוגרפיה ובהפרשי גובה ושיפוע סבירימ במינימום. התחככות עם תנועה רכביח ובשיזור נכון של שטחים ירוקים לאורכו.
- 4.6 הקשר בין יחידווח המגורימ לכביש ולחניה אינו הכרחי וצריך לנבוע מתנאי השטח. ניתן להרחיק את החניה מהמגורימ עד 60 מטר, כאשר הפרש גובה של מטר שווה ערך ל- 7 מטר אופקי.
- 4.7 התכניה חייבת להציע פריסת כבישים ותשתיווח באופן שישחלבו בסופוגרפיה ויפגעו מינימליח בנוף.
- 4.8 תכנון השטחים הציבוריים הפחווחים, בני משחקים וכיו"ב חייב לשרח נכונה את השכונווח וחחי השכונווח, ולהשחלב עם צירי הרגלים.
- 4.9 יש להקצווח שטח כעחודה לאמצעי יצור, תיחיי, וקלאכה. יעודו של שטח זה יקבע בעחיד ב"חאס לתנאים איזורימ.
- 4.10 על תקנון הבניה לדאוג להצמדת הבינוי לקרקע וכללי אחידווח אלמנטרימ בבינוי ובכחירת החומיים.

טבלת שטחים לתושבות

ה ע ר ו ת	2000	1500	1000	500	גודל הישוב במשפחות
1. הפרוגרמה היא כללית ואינה מחיטת לאוכלוסיה מעורבת דתית חילונית, אינה מחיטת לאוכלוסיה כה גודל המשפחה גדול מ- 4 נפשות. יש לראות בנחונים הנ"ל אי לכך סדרי גודל ראשונים שיש להתאימם להנאים הרלוונטים.	4 8000 2.5 200	4 6000 2.5 150	4 4000 2.5 100	4 2000 2.5 50	גודל משפחה גודל אוכלוסיה גודל שנתון באחוזים גודל שנתון בילדים
	דונם יחידות	דונם יחידות	דונם יחידות	דונם יחידות	יעוד
2. שטח לבי"ס - חיכוך בישוב קטן יועד לפי תכנית איזורית לחינוך.	600-1200	500-800	300-600	150-300	1. מגורים
	4 7 3.5 18 18	14 כי" 4 מעון 12 כחות 4-6 גן " 6 36 " 2 בי"ס 24 " 1 בי"ס	3 6 3 14 18	10 כי" 3 מעון 10 כחות 4-5 גן " 5 24 " 2 בי"ס 24 " 1 בי"ס	2 3.5 1.5 9 14
3. הרבות, נוער, וספורט מועדון שכונתי לשבוגרים מועדון הרבות שכונתי מועדון נוער מרכז ספורט	5 10	5 10	5 10	10	3. הרבות, נוער, וספורט מועדון שכונתי לשבוגרים מועדון הרבות שכונתי מועדון נוער מרכז ספורט
	מחנ"ס להוסיף לבי"ס עוד	מחנ"ס להוסיף לבי"ס עוד	מחנ"ס להוסיף לבי"ס עוד	מחנ"ס להוסיף לבי"ס עוד	חלק מבי"ס חלק מבי"ס חלק בי"ס להוסיף לבי"ס עוד
4. כריאות 4.1 חחנת לאס וליילד 4.2 מרפאה שכונתית	5.0	5.0	0.5	0.5	4 כריאות 4.1 חחנת לאס וליילד 4.2 מרפאה שכונתית
	4	3.6	2	1.2	5. מסחר
6. משרדים ציבוריים פרטיים	1.2	0.1	0.5	0.5	6. משרדים ציבוריים פרטיים
					7. חחנות אוטובוסים
8. שטחים ציבוריים פתוחים	15 15	12.5 12.5	10 10	7.5 7.5	8. שטחים ציבוריים פתוחים
		2-3 x =			מגרשי משחקים גינה צבורית

		2000	1500	1000	500	גודל הישוב במשפחות	
		4	4	4	4	גודל משפחה	
		8000	6000	4000	2000	גודל אוכלוסייה	
		2.5	2.5	2.5	2.5	גודל שנתון באחוזים	
		200	150	100	50	גודל שנתון בילדים	
	דונם	יחידות	דונם	יחידות	דונם	יחידות	
9.	משרדי הרשות		1.5		1	0.5	
10.	שרותי חנוך		5.0		5.0	0.5	
11.	מרכזת שלפונים	חכלל בתחום הפונקציות					
12.	חניה מרכזית		10		7	3.5	
13.	מסלוח	120	90	60	30		
	מדרכות	64	48	32	16		
	חניות	40	30	20	10		
	מחנני אגירת מים						
	פתרונות כירוב						



סגן שר החקלאות

27 בינואר 1982

לכבוד

מר יו לונדיק בע"מ
חב' ט.ל.ט בע"מ

הנדון: פרויקט יקיר

הנני להודיעכם כי פרוגיה אסרנו לכם הקצאה של 250
דונם בפרויקט חנ"ל זכנ קיימת אומגיה להקצאה 200 דונם
נוסטים עבורכם.

הקצאה זו כנופה להנאים שיקבעו בהסכם שיחתם בינכם
לבין מדינת-ישראל.

בכבוד רב,

אבי צור
יוזר לעניני המישובות

העתק: ד"ר חיים צבן
יו"ד צבי צבלר
מר יהודה נהרי

ק"י - 7

תעודת הודעה
כארץ ישראל

17/4

סניף גאול-הציון ג.י. 3. 75 40850

08.7.81 תאריך

~~אוריאל~~

לכבוד
הגב' אביגיל גורן
מלכת מנחמה
בקרית גת
שלום רב!

עבתי בלוחים בתעודת גאול-הציון נכונים
בסמך שלטון מפקד עיריית גת.

בסך הכל נכונים מלבד האנשים, קצרים בכניס (אח),
אחיים, אבאים, יצאנו צעירים - מלש עזרה יצאנו
ובכסף - 70 אלפיה בתשלום וזוהי - 50 אלפיה
שיצאו לאחרי בקרה הישנה.

במקום שישן אני יכול להעביר את המסמך ולמטה
באתר ישנה תלמוד ומורה בעיקר - ע"ש את יו"ש
יחידים שאתם צריכים בע"מ - אלוהי צעירים

אשר להעביר בתעודת גת נכונת מלש לא בקר אלוהי
לפניה נעשה ע"ש לערוך. ואנו זכרים אין ה"מ"ס

לפניהם בחיוב
אין אני מקום שבתקן אנו בהקדם כפי שצוי
את בע"מ בע"מ שיקרה לנו

אב"מ ר"ב
צמח
מסמך סניף גת

י"ד

לכ"ב

ד' 23 ק"ט
י"ד - מא"ה
ת"ב 255
ס"ד 49102

הנ"ל: חמ"ח ~~ל~~ זמן ושתי צדד
מחברת - ו' 6. 17

לא נתינת אל שיהיה ~~ש~~ ~~ש~~ ~~ש~~ ~~ש~~ ~~ש~~ ~~ש~~ ~~ש~~ ~~ש~~
ש"ס כל כך היתה ושאר יהודים
קאלין הכלים.
והוא והאלה קבחה ומעשה
צדק, באימה, בנפול ואף
גם בנימה קבחה היתה כהן
אל לא זרע הברכה.

התקין: י"ד קב"י הענין
הכלל העשירי וקב"י.
זכר
זכר אל ואל
זכר אל ואל
קב"י.

10/10

לכבוד

שר החקלאות

מר אריאל שרון.

הרומה ירושלים.

אנו החתומים מטה:

אהרן הורנבלט

יעקב שטיגליץ

צבי אוריס

דב לויטן

תושבי הישוב החדש "יקיר" בשומרון יוזמים הקמת תחנת דלק בכביש חוצה שומרון בשתוף פעולה עם מר ^{מכפר חרס} ~~מכפר חרס~~.

לפי תוכניתנו תקום תחנת הדלק בכביש חוצה שומרון צומת יקיר (חרס) ועל ידי כך תוכל לשרת את ישובי הבקעה, אריאל, תפוח, יקיר, עמנואל, קרני שומרון וקדומים וכן את הישובים הערביים באיזור וכמובן את צ.ה.ל וכוחות הבטחון.

אנו רואים חשיבות עליונה שתחנה כזו תקום במקום זה הן מבחינה בטחונית כדי לחזק את אחיזתנו באיזור, והן מבחינה כלכלית כדי לפתח את האיזור בכלל ואת הישוב יקיר בפרט.

ברצוננו להדגיש כי בעל האדמות בצומת כביש חוצה שומרון יקיר (חרס) מר דאויד רנא הביע את הסכמתו העקרונית להיות שותף מלא בתוכנית, וליעד את אדמתו למטרה זו. אנו סבורים כי שתוף פעולה יהודי ערבי בפרויקט כזה תקדם את ההבנה ההדדית ותשפר את תדמיתה של מדינת ישראל בעיני התושבים הערביים.

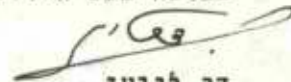
יש לציין כי בשלב שני אנו מתכננים הקמת מוסך מרכזי שישרת את תושבי האיזור וכן הפעלת מזנון שיוכל לתפקד כמוקד משיכה לתיירים ומטילים באיזור.

אנו מבקשים ממך לפעול לקידום התוכנית הזאת במסגרת פעילותך הציבורית.

אנו נשמח מאד אם תואיל בטובך לאשר קבלת מכתב זה, וכך נשמח אם תפרט את הערותיך לתוכנית.

אנו מאחלים לכבודו העלחה במערכת הבחירות הקרובה.

בברכה בשם היוזמים,



דב לויטן

יקיר שומרון

ת"ד 255,

פ"ת 49102

תל אביב, רחוב לינקולן 9
ת.ד. 20128, טלפון 0328511103
מען למברקים: מקורות קו



מקורות חברת מים בע"מ

מ ש ר ד ר א ש י

יח' נתקפ
(229)
1.3.1981

מ א ת
סימנו
תאריך

Handwritten notes and signatures:
סל, דריזין
קצין
קצין

לכבוד
מר א. אלקלעי
מנהל חבל התיכון
הסוכנות היהודית
רחובות

א.ב.

הנדון: ברכת יקיר

נמסר לנו שתוכלו לבצע הברכה תחל מסוף מאי ש.ז., מטיבות
תקציבות נציבות המים לא אישרה לנו תקציב פיתוח לעבודה זו. אישור
תקציבי היה מאפשר לנו להתחיל בביצוע משך מרץ ש.ז. כך שהברכה תהיה
מוכנה לשלב גמר ביצוע הקו ליקיר.

בשיחה בין ת"ה ד. יוגב וא. בראון סוכם שהברכה תקודם, בעדיפות
ביצוע ע"י הסוכנות.

אנו מוכנים לבצע מיד אך היוזמה היא שלכם.

כבוד רב,
Handwritten signature

ד"ר י. דריזין
מנהל יח' ניהול תכניות פתוח

העתק: מר א. בראון
מר ד. יוגב
מר י. טוביה
מר מ. עשה
מח' תאום

מס' תעודת זהות: 102021112
ת.ד. 8105, תל אביב (11202111)
מס' תעודת זהות: 10202111



משרד החינוך

מ.מ.מ.
מ.מ.מ.
מ.מ.מ.

22.2.81

ש-2752

אל: מר א. בר-און-עוזר יו"ר ועדת שרים לחתישבות-משרד החקלאות.

הנדון: תקצאת שטח לאיזור תעשיה לאריאל.

סימוכין; -מכתבך לא. מאיר-מ-6.2.81

1. השטח הנידון הנו חלק מהשטחים שאותרו עבור אריאל כתמורה לשטחים שעליהם נאלצנו לוותר כתוצאה מחבג"צ של תושבי טלפית. שטחים אלו הוקצו ע"י מפקדת איו"ש למשרד הבינוי והשכון ב-5.1.81 לצרכי הרחבת אריאל.
2. במכתבי אליך מה-26.12.80 עמדתי על בעיות איתור איזור מתאים לפיתוח תעשיה לאריאל ולישובי הסביבה. ציינתי שהגבעה הצפון-מערבית של תחום תכנון אריאל (גבעת 457) היא האתר היחידי באיזור שממחינה גדלו, וציפיותו התנאים הטופוגרפיים וסמיכותו לכביש ולמערכות תשתית הנדסית מתאים לפיתוח תעשיה. כמו כן הצעתי למקם את אלקנה ב' באחת הגבעות הסמוכות שהוקצו לחרבת אריאל. בהמשך לכך באה הצעת משרד-הבטחון (במכתבך מ-9.1.81 אליך) להקצות את האתר הצפוני לאיזור תעשיה ואת הדרומי (גבעת 467) לישוב קהילתי.
3. האתר הצפוני נכלל באיזור תעשיה במסגרת תכנית המתאר לאריאל שחוגשה על ידנו למועצת התכנון העליונה ואושרה להקצות. במקביל הוכנה על ידנו תמפת הטופוגרפית לאתר ובתיאום עם משרד התמ"ת הוזמן התכנון המפורט.
4. ההצעה לשלוב של איזור תעשיה וישוב קהילתי באותו אתר אינהאפשרית מסיבות כדלקמן:-
מבחינת פונקציונלית אין הגיון במיצול איזור התעשיה לשני שטחים נפרדים וקטנים יחסית (כ-300 דונם על כל אחת משתי הגבעות). למשרד התמ"ת דרוש שטח גדול ורציף ורק בגבעת הצפונית קיים המשטח המאפשר זאת. מבחינה אקולוגית אין להצמיד ישוב לאיזור תעשיה כפי שמוצע במכתבך שכן משרד הרוחות הוא מחזורי ותרוחות הן מזרחיות בשעות הלילה והבוקר וכימי המסין.

18.5.22

18.5.22

18.5.22

1. 18.5.22

2. 18.5.22

3. 18.5.22

4. 18.5.22

אי לכך עדיפה החפזת הפיזית בכיוון צפון-דרום וניצול המרחק הגיאוגרפי הקיים בין שתי הגבעות.

מבחינת תכנונית כרוכה הצעתך בגישה לישוב דרך איזור התעשייה שכן הגישה הסבירה היחידה לאתר מכביש חוצה שומרון היא מגפון מזרח.

5. לאור זאת חוזרים אנו על עמדתנו, שלח שותפים משרד הבטחון ומשרד התמ"ת, שרק באתר הגבעה הצפונית קיים פוטנציאל לפיתוח איזור תעשייה משמעותי בהוצאות פיתוח והפעלה סבירות. מאידך ניתן לקבל את הצעת משרד הבטחון להקנות את הגבעת הדרומית לאלקנה ב'. פרישה כזו מאפשרת לשני האוביקטים להתפתח בכוונתם נפרדים ללא צמידות בעייתית ותוך אפשרות לניצול משותף של מערכות תשתית הנדסית (כביש גישה, מתקן ביוב, קווי מים וחשמל וכו').

בברכה,

י. מרגלית

ראש המינהל לבניה כפרית

ד' שוב"ש חדשים

העתקים: מר א. שרון-שר החקלאות.

מר מ. צפורי-סגן שר הבטחון.

אל"מ ד. סתיו- היחידה לבטחון לאמ"י.

מר א. עטיה-משרד התמ"ת.

מר א. מאיר-החטיבה לחתישבות.

מר י. נחרי-הממונה על תרכוש הממשלתי והנסוּש.

מר א. אלקלעי-מנהל חבל התיכון-החטיבה לחתישבות.

из сего видно, что в настоящее время ввиду отсутствия сведений о местонахождении указанных лиц, расследование по делу приостановлено.

Следствие по делу продолжается, и по мере поступления сведений о местонахождении указанных лиц, расследование по делу будет возобновлено.

2. Ввиду того, что в настоящее время ввиду отсутствия сведений о местонахождении указанных лиц, расследование по делу приостановлено, в целях выяснения местонахождения указанных лиц, следствием принято решение о проведении розыскных мероприятий. В настоящее время ввиду отсутствия сведений о местонахождении указанных лиц, расследование по делу приостановлено.

Следствие,

В. А. Сидорова
 Следователь
 Следственного отдела

- Следствие по делу продолжается, и по мере поступления сведений о местонахождении указанных лиц, расследование по делу будет возобновлено.
- ар. № 1000-001/001
 - ар. № 1000-002/001
 - ар. № 1000-003/001
 - ар. № 1000-004/001
 - ар. № 1000-005/001
 - ар. № 1000-006/001
 - ар. № 1000-007/001

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
המינהל לבנייה כפרית
ויישובים חדשים
לשכת ראש המינהל לבנייה כפרית
ויישובים חדשים

תאריך: 22.2.81

מספר: ש-2752

אל: -מר א. בר-און-עוזר יו"ר ועדת שרים להתיישבות-משרד החקלאות.

הנדון: -הקצאת שטח לאיזור תעשיה לאריאל.

סימוכין; -מכתבך לא. מאיר-מ-6.2.81

1. השטח הנידון הנו חלק מהשטחים שאותרו עבור אריאל כתמורה לשטחים שעליהם נאלצנו לוותר כתוצאה מהבג"צ של תושבי סלפית. שטחים אלו הוקצו ע"י מפקדת איו"ש למשרד הבינוי והשכון ב-5.1.81 לצרכי הרחבת אריאל.
2. במכתבי אליך מה-26.12.80 עמדתי על בעיות איתור איזור מתאים לפיתוח תעשיה לאריאל ולישובי הסביבה. ציינתי שהגבעה הצפון-מערבית של תחום תכנון אריאל (גבעה 457) היא האתר היחידי באיזור שמבחינת גדלו, רציפותו התנאים הטופוגרפיים וסמיכותו לכביש ולמערכות תשתית הנדסית מתאים לפיתוח תעשיה. כמו כן הצעתי למקם את אלקנה ב' באחת הגבעות הסמוכות שהוקצו להרחבת אריאל. בהמשך לכך באה הצעת משרד-הבטחון (במכתבכם מ-9.1.81 אליך) להקצות את האתר הצפוני לאיזור תעשיה ואת הדרומי (גבעה 467) לשוב הקהילתי.
3. האתר הצפוני נכלל באיזור תעשיה במסגרת תכנית המתאר לאריאל שהוגשה על ידנו למועצת התכנון העליונה ואושרה להפקדה. במקביל הוכנה על ידנו המפה הטופוגרפית לאתר ובתיאום עם משרד התמ"ת הוזמן התכנון המפורט.
4. ההצעה לשלוב של איזור תעשיה ושוב קהילתי באותו אתר אינה אפשרית מסיבות כדלקמן: -
מבחינה פונקציונלית אין הגיון בפיצול איזור התעשיה לשני שטחים נפרדים וקטנים יחסית (כ-300 דונם על כל אחת משתי הגבעות). למשרד התמ"ת דרוש שטח גדול ורציף ורק בגבעה הצפונית קיים המשטח המאפשר זאת. מבחינה אקולוגית אין להצמיד ישוב לאיזור תעשיה כפי שמוצע במכתבך שכן משטר הרוחות הוא מחזורי והרוחות הן מזרחיות בשעות הלילה והבוקר ובימי חמסין.

2/..

STATE OF TEXAS

County of _____
City of _____

Know all men by these presents, that _____

do hereby certify that _____

is the true and correct copy of the original as the same appears in the records of the _____

County of _____

at _____

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
המינהל לבנייה כפרית
ויישובים חדשים
לשכת ראש המינהל לבנייה כפרית
ויישובים חדשים

תאריך:

מספר:

- 2 -

אי לכך עדיפה ההפרדה הפיזית בכיוון צפון-דרום וניצול המרחק הגיאוגרפי הקיים בין שתי הגבעות.

מכינת תכנונית כרוכה הצעתך בגישה לישוב דרך איזור התעשייה שכן הגישה הסבירה היחידה לאתר מכביש חוצה שומרון היא מצפון מזרח.

5. לאור זאת חוזרים אנו על עמדתנו, שלה שותפים משרד הבטחון ומשרד התמ"ת, שרק באתר הגבעה הצפונית קיים פוטנציאל לפיתוח איזור תעשייה משמעותי בהוצאות פיתוח והפעלה סבירות. מאידך ניתן לקבל את הצעת משרד הבטחון להקצות את הגבעה הדרומית לאלקנה ב'. פריסה כזו מאפשרת לשני האוביקטים להתפתח בכוונים נפרדים ללא צמידות בעייתית ותוך אפשרות לניצול משותף של מערכות תשתית הנדסית (כביש גישה, מתקן ביוב, קווי מים וחשמל וכו').

בברכה,

י. מהגלית

ראש המינהל לבנייה כפרית
ויישובים חדשים

העתקים:- מר א. שרון-שר החקלאות.

מר מ. צפורי-סגן שר הבטחון.

אל"מ ד. סתיו- היחידה לבטחון לאמ"י.

מר א. עטיה-משרד התמ"ת.

מר א. מאיר-החטיבה להתיישבות.

מר י. נהרי-הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש.

מר א. אלקלעי-מנהל חבל התיכון-החטיבה להתיישבות.

SECRET

CONFIDENTIAL
EXCLUDED FROM AUTOMATIC
DOWNGRADING AND
DECLASSIFICATION

Page 1

Date

1. The purpose of this document is to provide information regarding the status of the project and the progress made to date.

2. The project is currently in the planning phase and the following tasks are being completed:

- Conducting research and gathering data.
- Developing a detailed project plan.
- Identifying potential risks and mitigation strategies.
- Establishing communication channels and reporting mechanisms.
- Reviewing and approving the project budget.

CONFIDENTIAL
EXCLUDED FROM AUTOMATIC
DOWNGRADING AND
DECLASSIFICATION

- Reviewing and approving the project budget.
- Establishing communication channels and reporting mechanisms.
- Identifying potential risks and mitigation strategies.
- Developing a detailed project plan.
- Conducting research and gathering data.



לשנת שר החקלאות

כז באדר ב' תשמ"א

2 באפריל 1981

~~אריאל~~
~~אריאל~~
~~אריאל~~
אריאל

לכבוד

מר י. מרגלית

מינהל בניה כפרית

משרד הבינוי והשיכון

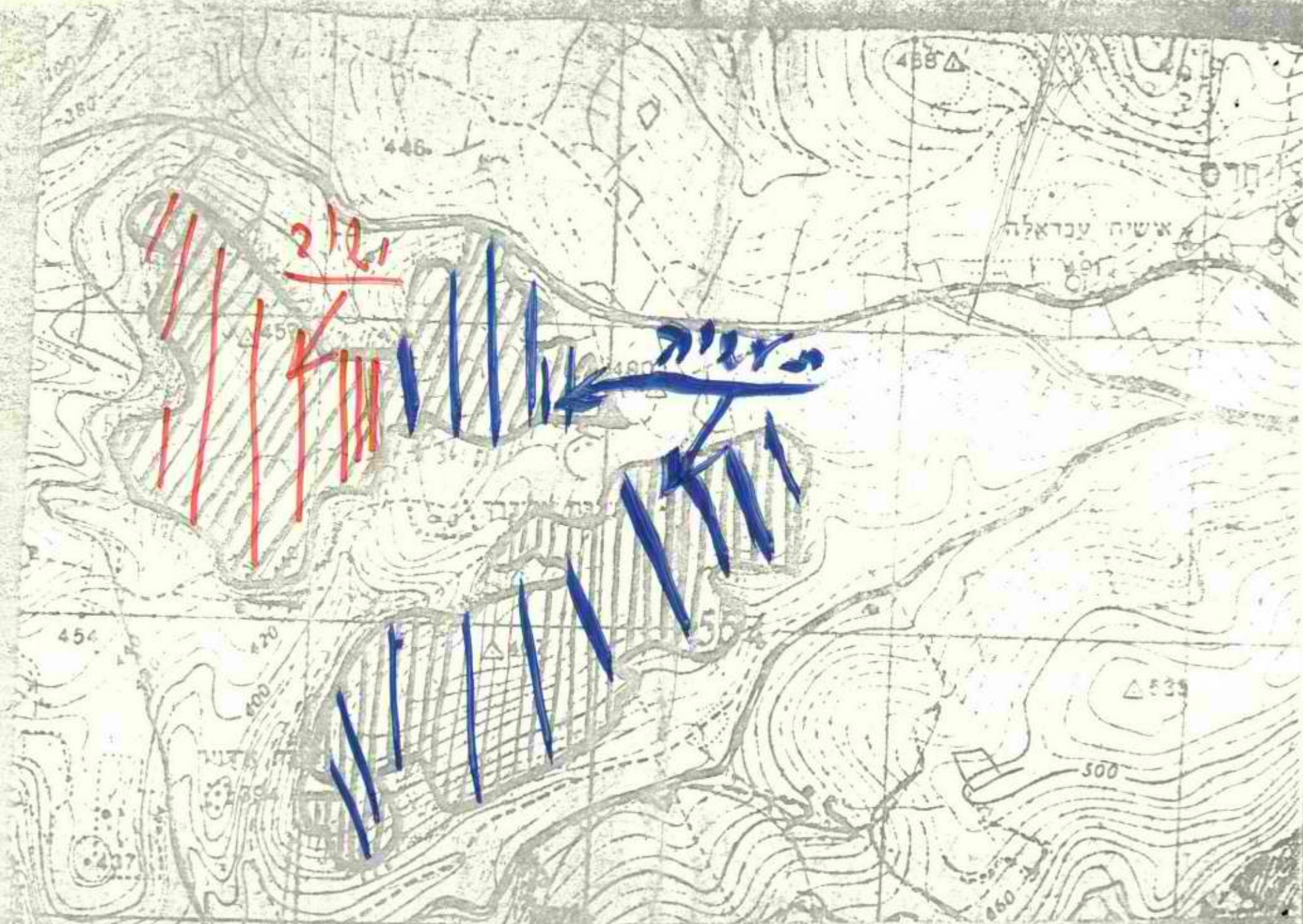
ת ל - א ב י ב

הנדון: הקצאת שטח לאזור תעשייה אריאל.

מכתבכם מ- 22.2.81 ש- 2752

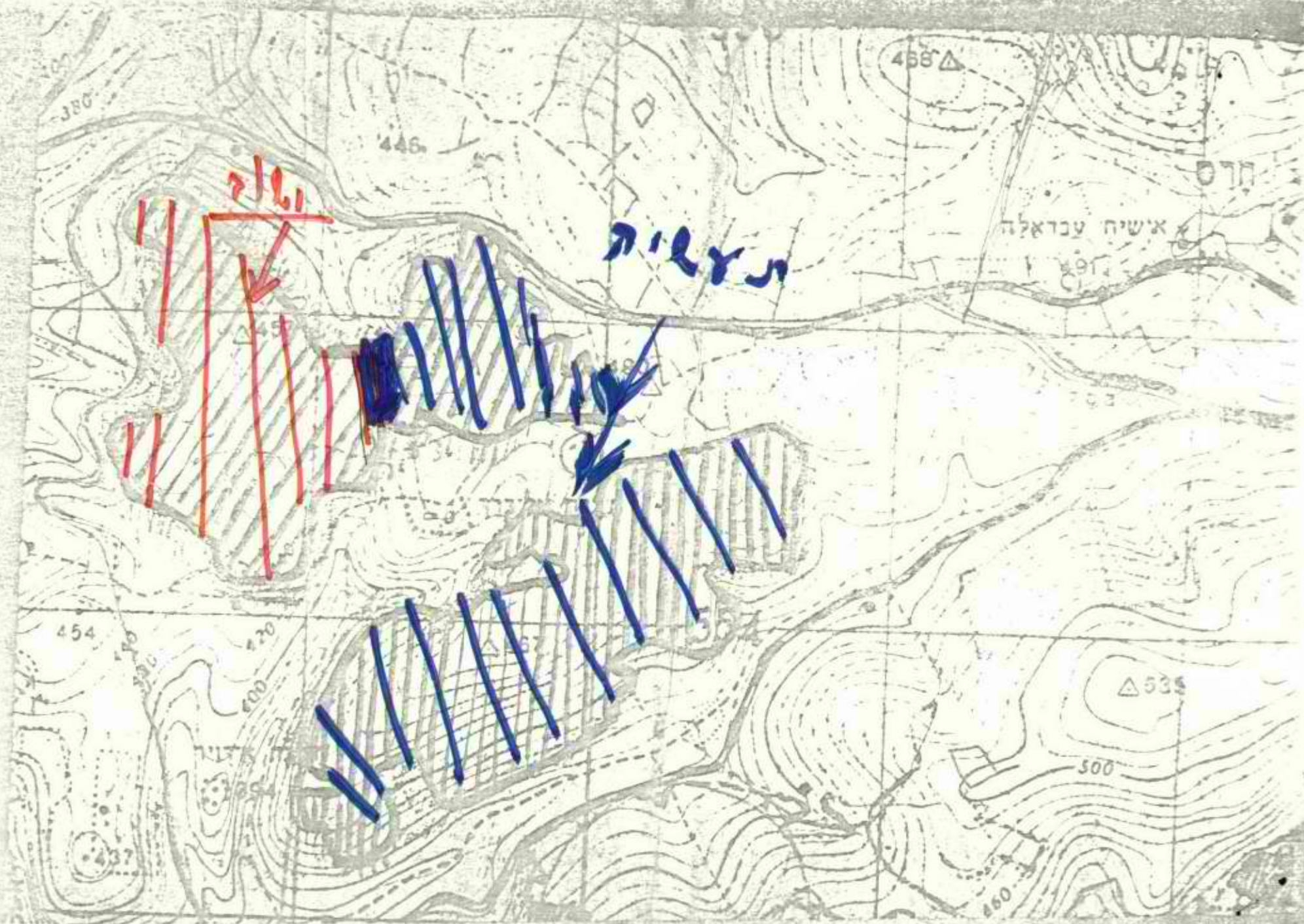
אני מצרף עוד פעם מפה המחלקת את השטח לפי דעתי ממוחים
החלוקה בין ישוב ובין אזור תעשייה

איוולד לאקטוב



מסלול 5116500

אינוור לאלקטרו



16500

חברה לפיתוח והסקעות ביהודה ושומרון בע"מ

10/10

24 במרץ 1981

לכבוד
שר החקלאות
מר א. שרון
משרד החקלאות
הקריה

לכבוד
שר החקלאות
מר א. שרון
משרד החקלאות
הקריה

כבוד השר,

הרשה לנו להציג עמנו בפניך : החברה לפיתוח והסקעות ביהודה ושומרון בע"מ
נוסדה ב- 1980, בטענה לרכוש קרקעות ולמכור אותן לפרטים בכוונה לישבם, ללא כל
צורה ארגונית מאוייבת מראש. מייסדי החברה: עו"ד א. בנימין, דוד זסלבסקי, אלי יונב,
פרופ' ע. זוהר, ישראל שנקר וגרעון אלטשולר.

החברה רכשה שטח של 54 דונם הנובע באימות המיועדות ליקיר ב'. בבואנו
לרשום ולאשר קניה הקרקע, נחבשנו בממשל לרשום חברה מקומית ברמאללה, שלב מקדים לרישום
הקרקע בטבו. נהביר שלא היה עיסוק לא נוכל לעשות זאת. בקשתנו להיחר עיסוק הוגשה
בינואר ש.ז. אך עדיין לא קיבלנו היתר זה ולכן מתעכבת העברה הקרקעות בטבו ויש בכך
כדי לעורר חששות.

היות ואין אנו שייכים למעשה לשום מסגרת מקובלת, נבקשך, כמי שמטפל
בייש וב יהודה ושומרון לקבלנו לראיון כדי לבדוק עניננו על כל היבטיו.

בכבוד רב,

א. יונב
מנהל בטועל
אלי יונב
רמות השבים
טל: 29948 - 052

3.10.81
ועד החברה
צורה שומרון
רח' התפוז 27, קריה בניס, רעננה
טל: 91473 - 052

העמק : מר א. בר-און, מ"ח החקלאות
מר שלמה וולף, האיחוד החקלאי, צ' לנוב 20, ח"א

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
5800 S. DICKINSON DRIVE
CHICAGO, ILLINOIS 60637
TEL: 773-936-3700
FAX: 773-936-3701
WWW: WWW.CHEM.UCHICAGO.EDU

RECEIVED
JAN 15 1998
10 10 AM

FROM: [Illegible]
TO: [Illegible]
SUBJECT: [Illegible]

[Illegible text]

[Illegible text]

פנימי

אל: ~~מחולל בד און~~
מאת: ~~פאפיק~~
הנדון: ~~מל"ה~~

[Handwritten scribbles and illegible text in the top left corner]

מאובי שמואל

כפ"ב למיציאתך בלגא מכתב

של ש.ה.האלף מרהמנים למנייה כפולת

ליאובולפאס.

במחויב בא כולקאן למאבי בן

הפסטי' אל העולם קמפא קמפא למקא

פסטי' ליאב זמאנד גוסיה.

אני פאפיק' בלגא קמאן למסמך

מני'א... — פאפיק בן למני'א —

במחויב

תאריך: 1938/8

פאפיק

חתימה

מישרד הביטחון וההגנה
המנהל לבנייה כפרית ויטובים הדיור
הל-אביב.

19/2/81

5 x

5

לכבוד

א. כהן

ס/הכמנה על הרכוש הנטוש והממשלתי
רח"י נא 6
ירושלים

א.נ.ג.

הנדון :

הקצאת שטח לתכנון ולפתוח - איזור העשיה, אריאל

כחשך לשיחתנו בנידון נבקשכם להקצות את האתר הצפוני (הגבעה ששטחה כ- 950 דונם עם נקודת טריג 457) למשרד התמ"ת העומד לתכנן ולפתח את השטח כאיזור עשייה באמצעות החכרה לטבני עשייה. האתר נכלל ליעוד זה בחכנית המתאר לאריאל שהגשמו ונדונה בסועצת תכנון עליונה ב- 28/1/81.

את האתר הדרומי הנכלל במכתבך (גבעה בשטח כ- 700 דונם עם נקודת טריג 467) ניתן יהיה להקצות לחטיבה להתישבות לצרכי הישוב אלקנה ב".

ב כ ר כ ה

שמאל הורביץ

ס/מנהל האגף לתכנון וביצוע

עוזקיס: א. עשיה, משרד התמ"ת, ירושלים

אל"מ ד. סחו, י.ל.ל. משרד הבטחון

א. מאיר, החטיבה להתישבות, ההכחדות הציוניות תולמית

סא"ל מ. זחבי, רענ"נ/נכו"מ, מפקדה איו"ש

י. מרגלית

י. צור

שט/



לשבת שר החקלאות

ג' אדר א' תשמ"א

6 פבר' 1981

למ"ר
ז

לכבוד

מר אריה מאיר
חטיבת ההתיישבות
של החיסתדרות הציונית
תל - אביב

הנדון: תקצאת שטחים לאלקנה ב' ואזור תעשיה

1. בחודש דצמבר הועברו השטחים ע"י פרקליטות המדינה אחרי בדיקה לועדת שרים לבטחון.
2. בחודש ינואר הוחלט על תקצאת של חשטה לטובת "גרעין אלקנה ב'" (יקיר ב' יקרא). ע"י ועדת שרים לבטחון באותו חודש (ינואר) הוקצת חשטה לחיסתדרות הציונית עבור הגרעין הנ"ל והקמת ישוב קהילתי של עד 200 משפחות.
3. בתאריך - 2/2/81 יום שני נערך סיור שלי עם 5 מחברי הגרעין על מנת לבחון את השטחים.
4. בשטח החלטנו שמיקום הישוב הקהילתי יהיה בחלקת המערבי צפוני ביותר גבעה 457.2.5 וחשטה שמדרום. מסומן במפה בכחול סה"כ חשטה כ- 600 דונם.
5. שטח התעשיה הראשון יהיה ממזרח כ- 300 דונם מסומן באדום בתמשך יוכלו להמשיך ולבנות תעשיה יותר מלוכלכת בשטח הדרומי מזרחי.
6. מבחינה אקולוגית אסור לבנות את אזור התעשיה על חשטה הצפונית מערבי כי כל העשן יבוא על הישוב, עם תרוחות המצויות שחם בדרך כלל מערביות.



of King of ...
of ...

of ...
of ...
of ...
of ...

Page ...

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...



לשבת שר החקלאות

- 2 -

7. על ההיסטדרות הציונית להתחיל בבדיקות ובתיכנון בתקדים האפשרי.

~~ב ב ר כ ה~~

~~בר און~~
אורי
עוזר יו"ר ועדת שרים
להתיישבות.

העתיקים:

1. א. שרון - שר החקלאות.
2. י. מרגלית - מינהל לבנייה כפרית.
3. אלי"ם סתו - אגף לבטחון לאומי, משוד הבטחון.
4. מר אלקלעי - מנהל חבל התיכון, רחובות.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO LIBRARY

U. C. L. 6 11

20 SEP 1950
LIBRARY OF THE UNIVERSITY OF CHICAGO

NUMBER

1. W. 1950 - 10000000
2. 1. 1950 - 10000000
3. 1950 - 10000000
4. 1950 - 10000000

67

תשמ"א	כסלו	כ"ט
1980	דצמבר	7
2174	-	אצ

למיק
ק"ר

לכבוד
מזכירות גרעין יקר
קרני שומרון ד'
ת.ד. 1838
בני-ברק

שלום רב,

הנדון: סלילת כביש עוקף דיר איסתיא

אני מאשר קבלת סכתבכם הנוסף מיום כז' טרחשון תשמ"א בנושא שבנדון.

אנו פועלים ליתר מוערבות של מע"ץ להשלמת הכביש כולל הקטע העוקף את חראת ודיר איסתיא. מערכת הבטחון אינה אמורה וגם אין ביכולתה למען את סלילתם של מערכת הכבישים להתייבבות בשומרון וביהודה, אך כמובן שאין אנו כאמור לעיל חוסכים מאמצים מלקדם את הנושא.

~~בברכה,~~

אביחי בן-יעקב, רס"ן
ראש לשכת סגן שר-הבטחון

העתק: עוזר יו"ר ועדת השרים להתייבבות/מר אורי בראון ✓

SECRET
CONFIDENTIAL

SECRET
CONFIDENTIAL



SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

כ"ו בכסלו תשמ"א
4 בדצמבר 1980

15/1390/ד

אמיר
יורי
1980

אלו מזכיר ועדת השרים לבטחון

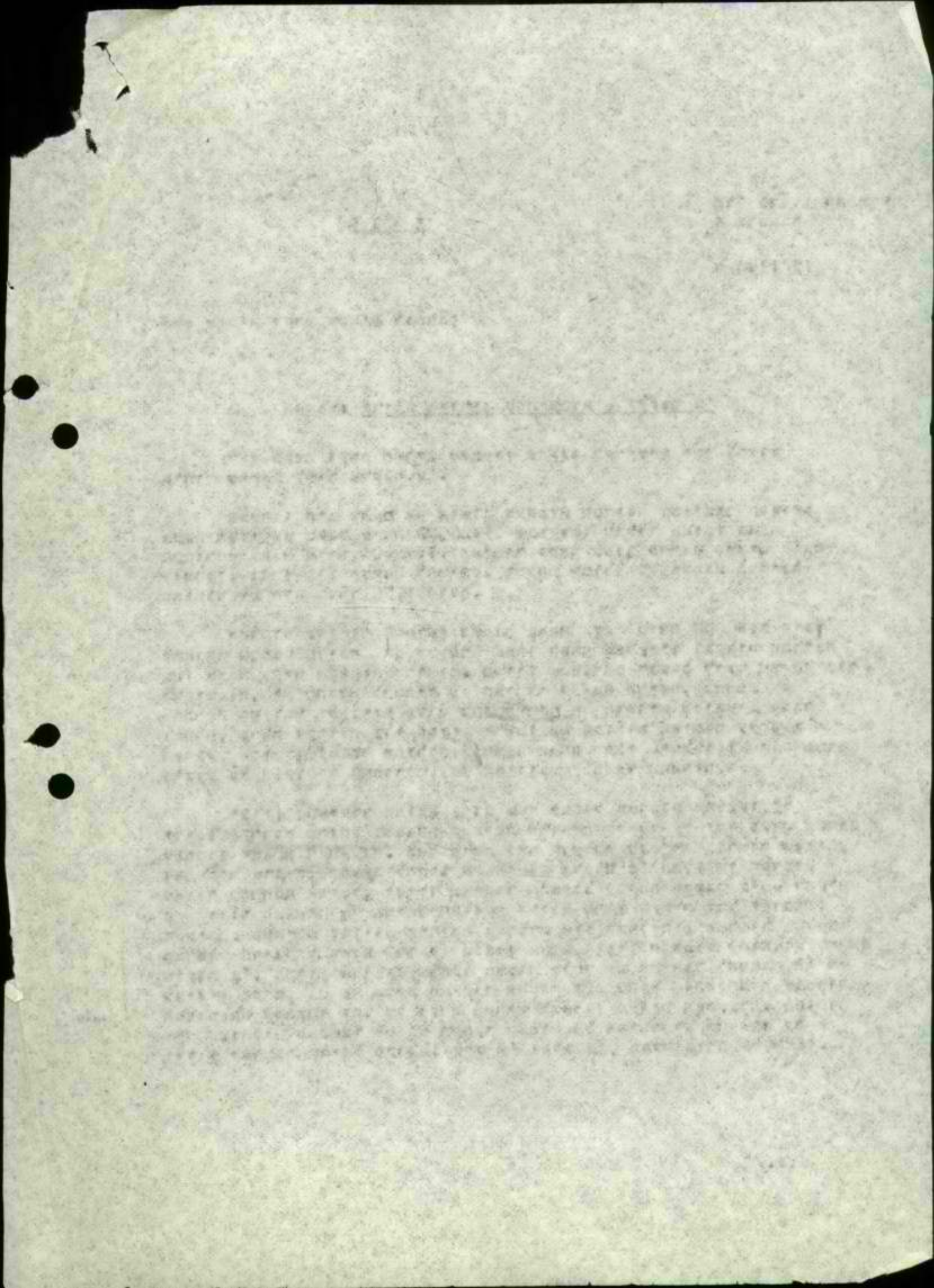
הנדון: בריקת אזוריים להתיישבות - אלקנה ב'

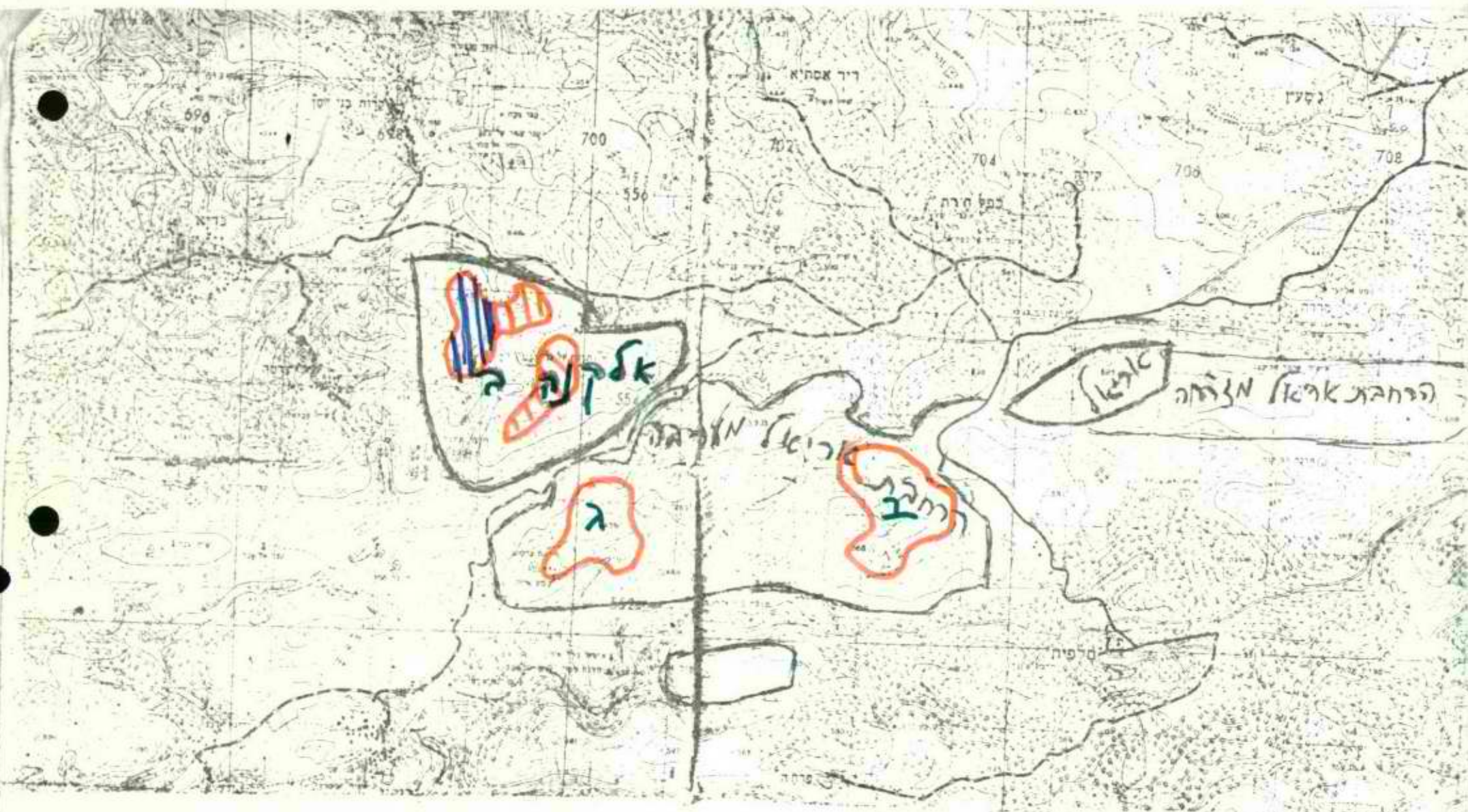
למי בקשה ועדת השרים לבטחון ביקשו בקרקעין כדי למצוא
איחור לתקנה ישוב אלקנה ב'.

הצעתנו היא למקם את הישוב באדמות המדינה שבאיחור המסומן
בטמח המפורטת בקנה מידה 1:20000, שמיקומו הכללי מופיע בטמח
המפורטת בקנה מידה 1:50000. האיחור נמצא סמוך מדרום לכביש חוצה
שומרון, בדרך בין אלקנה לאריאל, ושטחם הכולל של אדמות המדינה
באיחור זה הוא בערך 1700 דונם.

האדמות באיחור המסומן כאמור בטמח בקנה מידה 1:20000 הינן
לכאורה אדמות מדינה, אך הן טרם עברו הסדר הקרקעין ובעלות המדינה
בהן אינה נקיה מטענות מרובים. מכיון שכך, אם רוצים ליצר את האיחור
להתיישבות, יש החילה להכריז על האיחור כאדמת מדינה, למרמט את
ההכרזה כמקובל ולהודיע עליה למכתארים של הכפרים הנוגעים בדבר
(תארס, צרטה וקריות בני חסן), ולטמן את גבולות האיחור על גבי
הקרקע. אין לעשות כל פעולות נוספות בטמח לפני שיחלפו 21 יום מיום
ביצוע כל הפעולות האמורות, או אם יוגש ערר על ההכרזה.

יבויין שהאיחור המוצע קרוב מאוד לגבול האדמות שהוצעו על
ידינו להרחבת אריאל במסגרת המשימה שהוטלה עלינו על-ידי ועדת השרים
לפתרון מצוקת הקרקעות. בשל סיבה זאת הועלתה על-ידי גורמים שונים,
וטעמים שונים, הצעה להקים את הישוב אלקנה ב' בחלק מן האדמות
כאמור להרחבת אריאל, ואילו באיחור שהצענו להקמת אלקנה ב' - להקים
את איזור התעשייה של אריאל המיועד להיות מרכז תעשייה לכל ישובי
הסביבה. מבחינה זכויות המדינה באדמות אין הבדל בין האדמות שהוצעו
כאדמות מדינה להרחבת אריאל לכיוון מערב, לבין האדמות המוצעות להקמת
אלקנה ב'. מכיון שכך גם שלחנו במקור ביחד עם האיחור להרחבת אריאל
לכיוון מערב, גם את הצעת האיחור אלקנה ב', שהיא אותה הצעה שבטמחות
המפורטות למכתבי זה, אל ועדת השרים לפתרון מצוקת הקרקעות. מאוחו
טעם מצורפים למכתבי זה גם העתקי הטמחות של האיחורים שהוצעו על
ידינו להרחבת אריאל מערבה, שלב א' ושלב ב', בקנה מידה 1:20000.





מיקום - מיקום המלון במלון אולתו מזרח מזרח
 ק : 1 : 50000
 מיקום





לשבת שר החקלאות

י' כסלו תשמ"א

18 נוב' 1980

אסיק
יג' - 7
לכבוד

1. גב' פליאה אלבק
מנהלת המח' האזרחית
של פרקליטות המדינה
ירושלים
2. י. מרגלית
המינהל לבניה כפרית
הל - אביב

חברון: אלקנה ב' - אריאל

1. הנני להודיעכם שהמקום שיועד לאלקנה ב' יהיה עבור הגרעין שנמצא באופן זמני באלקנה ובשום אופן לא בשטח העשיה.
2. הכוונה למיקום אלקנה ב' היא באזור מדיום לכביש חוצה שומרון בין נקודות גובה 490, 457 ודרומה עד הרבת אל ברד.
3. שטח התעשיה לאריאל צריך להיות ממערב לכביש אריאל סלעית קרוב ככול האפשר לכביש הנ"ל. השטח הניועד לאזור העשיה אריאל לפי דעתי זה נ.ג. 565 מזרחה עד הכביש.

ב ב ר כ ח

בר און אורי
עוזו ינצל ועדת שרים
להתישבות.

העתקים:

- י. רוזנטל יו"ר ועד אריאל.
- אנה חירט אלקנה.

12. 10/11/11
11. 10/11/11

1. 10/11/11
2. 10/11/11
3. 10/11/11
4. 10/11/11
5. 10/11/11

10/11/11

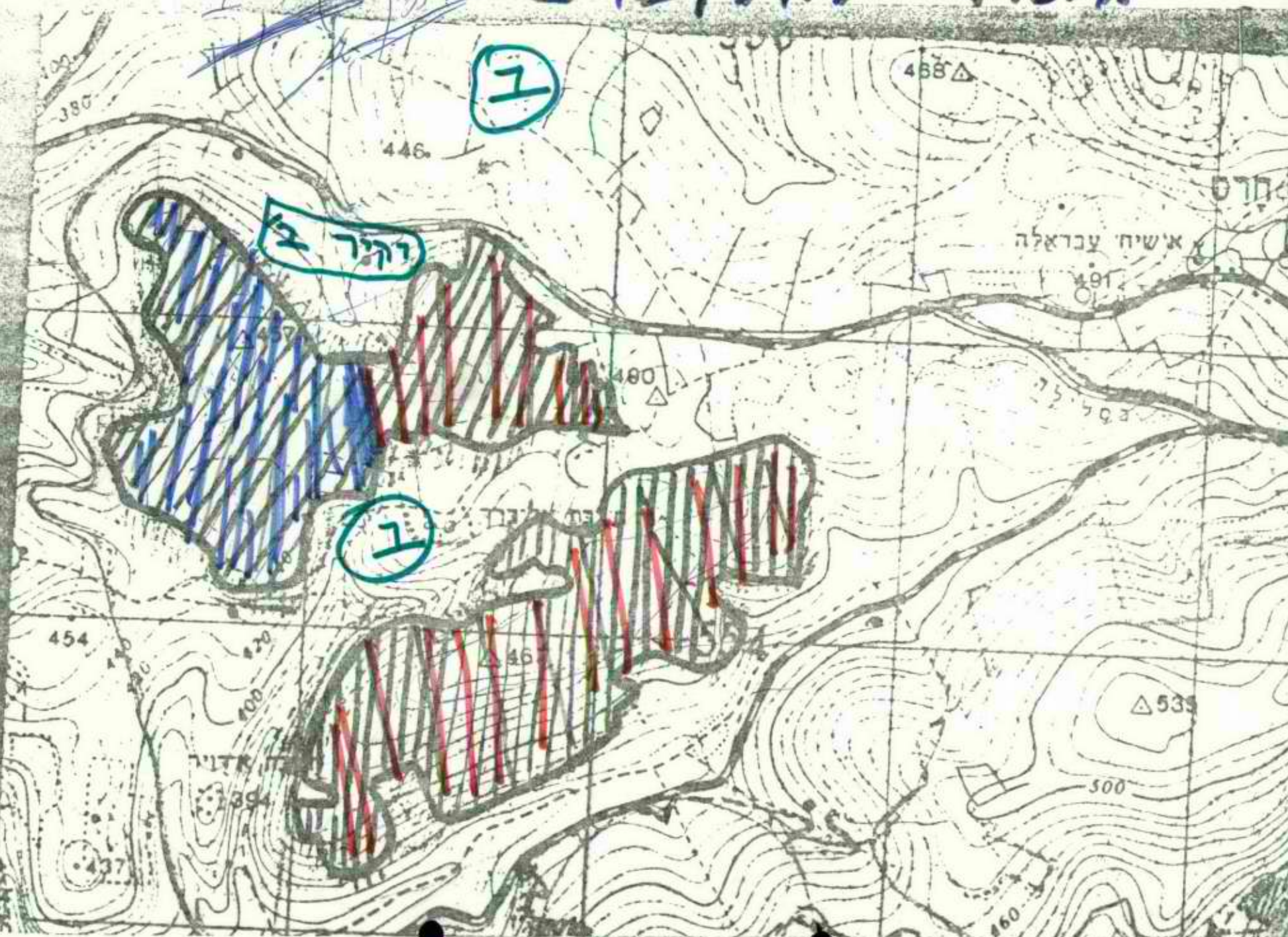
1. 10/11/11
2. 10/11/11
3. 10/11/11
4. 10/11/11

10/11/11
10/11/11
10/11/11

1. 10/11/11
2. 10/11/11

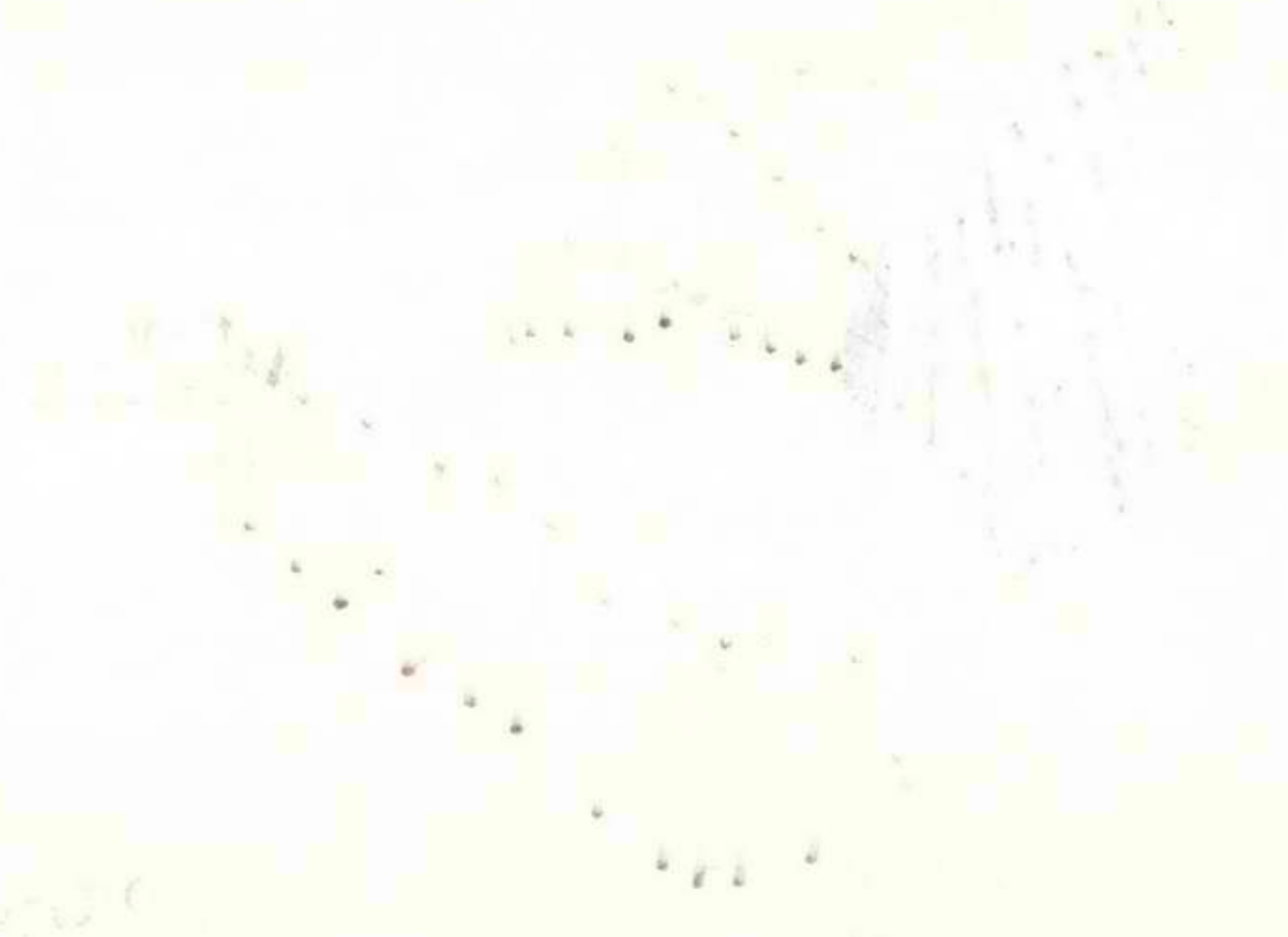
איתנור פאזקנה ב

~~מקום יוקרה~~



ק.מ. 5116500 - נחל דולור

Handwritten text at the top of the page, possibly a title or header, written in a non-Latin script.



Handwritten text at the bottom left of the page, possibly a signature or a note.



*לתיק
4-2*

מאת: איו"ש/יועמ"ס/סגן דני קרמר (.)
אל: מפקד האזור (.) רע"ב נכו"מ (.) קמ"ט אפו (.) מפקד נפת טו"כ (.)
דע: מפצ"ר/דבלי"א (.) אג"מ מבי"ח/רע"ב מצ"ב (.) אריה מאיר/הסתדרות הצינ העולמית (.)
א. בראון/עוזר שר החקלאות (.)

שומר (.) מידי (.) ערר 16/81 - 829

הנדון: אישור לעבודות ביקור ב' - בירקן

1. ביום 14 מאי לאחר סיור אס בייכ העוררים בשטח שבו הוחל בעבודות באיתור הוברר כי השטח שבין ראש החר נקודת טלג 457 ובין השטח שבו בוצעו עבודות כנ"ל ניתן לבצע בו עבודות באשר העוררים שהיו בסיור לא הצביעו עליו כנחבצ על ידם.
2. לאור זאת החליטה ועדת העררים כי ניתן לעבוד בקטע זה.
3. לעוררים שמורה זכות לפנות טוב בבקשה למנוע עבודות אלו. יתברר שיש עוררים אחרים על השטח.
4. מפת האיתור המדוקקה נמצאת אצל הח"ח ואצל נשק בורר מחבל התכנון.
5. אישור לעבודות ניתן גם ע"י הגב' פ. אלבק.

דני קרמר, סג"מ
ע. היועץ המשפטי

6

THE STATE OF TEXAS, COUNTY OF []
I, []
do hereby certify that []
is the true and correct copy of []

WITNESSED my hand and seal of office this [] day of [] 19[]

ARTICLE I - CONSTITUTION

1. The legislative power of this State shall be vested in the Legislature, which shall consist of a Senate and a House of Representatives.
2. The Senate shall be composed of not more than one member from each county, and the House of Representatives shall be composed of not more than one member from each county.
3. The Legislature shall assemble on the first Monday in September of each year, and shall continue its session until the first Monday in January of the following year.
4. The Legislature shall have the power to pass bills, resolutions, and joint resolutions, and to amend or repeal any law enacted by the Legislature.
5. The Legislature shall have the power to impeach and remove any officer of the State.

STATE OF TEXAS
[]

יוסי נעים

(גליל)

הישוב הפתוח, היבטים בתכנון ביצוע

מתוך מגוון הפתרונות התישבותיים שיעדם למעשה לאכלס מירכית בפריסה מרחבית גדולה, נפרקי זמן קצרים אזוריים המוגדרים כאזורי התישבות תוך ניצול אופטימאלי של המצאי האובייקטיבי, וכל זאת תוך השקעות לאומיות מזעריות, הישוב הפתוח הנו משום מה הפתרון "הפתוח ניושם" למרות הפוטנציאל הרב הגלום בו בתחומים מסוימים מתוך אותם אזורי התישבות.

מטרת מאמר זה לנסח הגדרות לישוב הפתוח להגדיר תנאים להצלחתו בתחום האזורי והישובי, ולהצביע על תשומות שיש להשקיע לצורך זה.

בנו-כן להציע מודלים של פתרונות סכמתיים הן לנושא הישובי והן לנושא האזורי.

הישוב הפתוח הנו למעשה החוליה המקשרת בין התישבויות הכפריות למיניהן לבין העירוניות המוכרות ואפיוניו:

1. הבטים האדאולוגי לאכלוסו הוא כלכלי גרידא כלומר יחידות הקרקע ו/או המגורים מחכרות או נמכרות בשוק החופשי בתנאים הנקבעים לצורך הענין.

2. באופיו הוא כפרי, דהיינו מורכב מכינוי של צמודי קרקע בצפיפות שונות ובשיטות בנוי מגוונות (מגרשים לבודדים דו משפחתיים טוריים מדורגים וכיו"ב).

3. משתת על אלמנטים צרכניים בלבד, ולצורך האלמנטים יצרניים והשרותיים נשען על מרכזי תעסוקה ושרותים.

כמגזרים מגוונים של אוכלוסיות הערים קיים כיקוש למגוונים צמודי קרקע לסוגיהם מטעמים כווריים, כאשר מחירם כיום מהווה האינדקטור המובהק למדידת הביקוש.

הישוב הפתוח הינו אי-לכך כלי אידאלי לאכלוס נחלים מסוימים של אזורי התישבות באמצעים לאומיים מזעריים תוך ניצול מחובנן של פוטנציאל הביקוש.

הביקוש לצורת מגורים "פתוחה" בה הן ממגזרים של אוכלוסיה רבת אמצעים בעלת רמות נידות גבוהות, ואי לכך בעלת דרישה נמוכה לשירותים קהילתיים, והן ממגזרים של אוכלוסיה ממוצעת וממועטת אמצעים בעלת רמת נידות נמוכות ובעלות דרישות גבוהות לשירותים קהילתיים.

הביקוש לצורת מגורים כזאת מתפלג לביקוש לחלקות אדמה לצורך "בנה ביתך" ולביקוש ליחידות מגורים בשלב מוגמר.

מגוון של ישובים פתוחים, החל מישובים בעלי צפיפויות נמוכות ומספר קטן של אוכלוסין עד לישובים בעלי צפיפות יחסית גבוהות בבניה קבלנית עשוי לחת תשובה נאותה לביקוש.

מן הראוי לציין שצפיפויות יחסית גבוהות כווריאנטים שונים של צמודי קרקע עשוי לחת פתרונות טובים יותר לטופוגרפיות קשות ואשר בנוי בצפיפויות נמוכות וכמובן רמת איכלוס גבוהה מצריקה ומחייבת מתן שירותים קהילתיים ברמה סבירה

היכולת לאתר את תחומי הביקוש ולספק התשובה הנכונה תוך הגשמת יעדים התישבותיים מהווה בעיקר-מדרי ההצלחה של הישוב הפתוח.

התנאים להצלחה, כהיבט האזורי:

1. לימוד, או הערכת סוגי הביקוש ורמתם.
2. הגדרת אזורי הביקוש מתוך ההיצע
3. התאמת רמת מחיר או הסכסוד ליחס ביקוש אזור ביקוש.
4. יצירת תפריט ישובים שתמנע התפתחות של אחר על חשבון האחר, ומאידך תגדיל את רדיוס הביקוש.

התנאים להצלחה בהיבט הישובי

1. קביעת סוג הישוב (צפיפויות, גודל בינוי) בהתייחסות לסוג הביקוש למצאי השטח גיאוגרפית וטופוגרפית.
 2. קביעת מספרי מינימום לטוג זה של ישוב ומספרי מקסימום לסוג אחר תוך הגדרת השירותים בהתאם.
 3. איכלוס מרכזי בשלבי הפיתוח הראשוניים על כל השלכותיו מבטיח הצלחה הישוב ויציאתו ל"המראה". עובדה זו מחייבת תכנון מתאר מדויק: תוך הגדרת אזורים וכטויות לבניה קבלנית היכולה להתמודד עם תנאי זה. תוך הגדרת צפיפויות כשילובם זה בזה. ומאידך ארגון סיוע לצרכנים בתכנון כרישוי ובהכוונה לשיטת ייצור.
- לצורך בניה ושקלול, קריטריונים בקנה מידו אזורי: יישובי קריטריונים המתייחסים לביקוש להיצע, להגדרת איזור הביקוש, קריטריונים לגבי המחיר, רמת הסכסוד.
- הצפיפויות השירותים והתשתיות. לצורך נווט תכנון בהתאם לקריטריונים הנ"ל. ובקרת התכנון והביצוע, הנושא חייב להיות מנווט ומרוכז אדמיניסטרטיבית ומקצועית ע"י רשות אחת תוך שילוב ברמה זו או אחרת עם גורמים מיטבים אחרים.
- להלן מודלים סכמתיים לדיון בנושא בתחום האזורי ובתחום הישובי -

היבט אזורי:

מרכז ההשענות מהווה למעשה כראש ובראשונה הגורם בעל פוטנציאל הביקוש לישובים הפתוחים ולאחר מכן מספק העסוקה ושירותים עיקריים. מכאן שיש לראותו כמרכז למעגלי השפעה וביקוש. רדיוס "מעגלים" אלו נמדד בזמן נסיעה ממנו ואיליו. יוגדרו להלן שלושה תחומי השפעה עיקריים:

- א. תחום ביקוש מירבי - מוגדר ברדיוס של עד 20 דקות נסיעה
- ב. תחום ביקוש נמוך - מוגדל ברדיוס של עד 40 דקות נסיעה
- ג. אין ביקוש מוגדר ברדיוס הגדול מ 40 דקות נסיעה.

תחומים אלה הם נידים ומותנים בהתוויות, צירי תנועה, והספקת תחבורה ציבורית מחד, ומאידך בהתפתחות כמשר. הזמן של תח מרכזי השענות מקומיים.

התפיסה האזורית אי-לכך לתת פיתרון אכלוס בקצב פחות או יותר אחיד של חתך שקוטב אחד נטול ביקוש כלכלי ובקוטב השני הביקוש רב.

ברור אם כך איזור א' - יועד להתישבות פתוחה

איזור ג' - יועד והתישבות קונבנציונלית בדרוג קהילתי זה או אחר מתוך הכרה שסיכויי ההצלחה מוחנים ברמה אידאולוגיה והתאגדות גבוהה.

איזור ב' - יועד לשילוב של ישובים קהילתיים בעלי פוטנציאל קרקעי וחברתי להפך לפתוחים, או בעלי יכולת השפעה ליצירת איזורי ביקוש בעתיד. ומאידך יועד לישובים ברמת סבסוד גבוהה. תפרוסת סוגי הישובים לאורך החתך.

באזור א' - ברדיוסים הקרובים למרכז ההשענות ישובים פתוחים, בעלי צפיפות יחסית גבוהה, מספר אוכלוסין גדול, ללא רמת סבסוד, ורמת שירותים קהילתיים גבוהה. -

ישובים אלו יאוכלסו בעיקר ע"י אוכלוסיות בעלות רמת ניידות נמוכה. ברדיוסים הרחוקים יותר צפיפות נמוכה,

מספר אוכלוסין קטן, רמת שירותים קהילתית נמוכה לאוכלוסין בעלי רמת ניידות גבוהה.

באזור ב': - ברדיוסים הקרובים - צפיפות גבוהה מספר אוכלוסין גבוהה שירותים בהתאם. רמת סבסוד גבוהה. לאוכלוסין מעוטי אמצעים יחסית.

רדיוסים רחוקים, צפיפויות נמוכות, סבסוד גבוהה למעוטי אמצעים יחסית, בעלי רמת ניידות במעגלשלישי ישובים קהילתיים עם פוטנציאל התפתחות, או ישוב קהילתי המהווה גרעין להתישבויות פתוחות ברמת סבסוד גבוהה.

אזור ג' : התישבויות קהילתיות.

היבט ישובי -

המודל יתהם לדגם המרכז, המשלב בתוכו צפיפויות שונות והעשוי להיות הדגם הנפוץ. צפיפות ממוצעת ברוטו 2 יח' דונם.

מס' משפחות כ-700 (על כ-350 דונם).

רדיוס סבסוד ממרכז הישוב לשוליו כ-350 מ'.

(רדיוס סבסוד מהווה אחד ממרכיבי הנוחות של, צירים לרגלים, שחשיבותם גדולה ביותר ביצירת מפגשים אקראיים. בתוך הקהילה.

לנוספים אלו משקל לא מבוטל ביצירת רקמות יחסי שכנות חינוכים. מרכיבי נוחות אחרים המתייחסים לצירי הרגליים שיפועי מינימום התחככות עד תנועה רכבית ושיזור של שטחים ירוקים לאורכו.

תנאי זה מחייב אי הצמדת הרכב ליחידת המגורים, או ומגרש, ריכוז הרכב בחניות במרחקים ממוצעים 40-50 מ'. מירכי 60-70 לא יפגע ברווחח הפרט).

גודל המרכז כ-25 דונם, עם אופציה לבי"ס עממי.

מעגל ראשון מסביב למרכז כ-150 יח' בבניה צפופה, בבניה ציבורית או קבלנית, הבונה אלמנטים ראשוניים מתוך מבני המרכז וזאת לצורך אכלוס ראשוני מהיר.

מעגל זה ניתן לשזור עם המעגל השני.

מעגל שני - צפיפות נמוכות יותר לבניה עצמית- (דו משפחתית).

מעגל שלישי - בחוואי טופוגרפיה קשים, דגמים המתאימים לתנאי השטח, מדורגים וכיו"ב, בבניה קבלנית.

מעגל רביעי - צפיפויות נמוכות, בניה עצמית על חלקות בנות 600-1000.

במבנה כזה ניתן להעמיס מספר אנכלוסין גבוה יחסית על חשתיות הכרחיות ואי לכך להוזיל יחסית מרכיב התשתית היחסי, ו/או להעלות רמת התשתית.

מבנה כזה יגרום למפגשים בלתי נמנעים בין אוכלוסיות מרמות הכנסה שונות.

כמו-כן, יחס נכון בין בניה ממוסדת לבניה עצמית יעודד אכלוס, מהיר ברצועות מגוונות מסביב למרכז ובמקביל יגדיל ביקוש ברצועות אחרות.

כוג ואיכות הבניה הממוסדת השפיע על הסטנדרט הכללי.

יתרונותיו של הישוב הפתוח מההיבט ההתישבותי גרידא דהיינו קצב אכלוס, כמות איכלוס והזומה לאומיות יחסית אישורים אחרים בנתחים מסוימים מאזורי התישבות ברורים חר משמעות.

מוצרי לוואי בעלי חשיבות לא מבוטלת, הם: פתיחת אזורים ופתיחת אפשרויות לרווחת מגורים למגורים חברתיים שמטעמים שונים (למרות הזדמנויות שוות לכאורה). לא היו גורמים לכך.

כמו-כן מרקם אזורי והן מרקם ישובי נכונים יאפשרו קשרים כמעט סמביוטיים בין רבדים חברתיים המופרדים בדרך כלל.

יתרונות אלו לא ממשו בעוונותינו בעשיה ההתישבותית בעונות התישבות האחרונות בהיקפן של הערים הגדולות.

סבורני שלימוד מהיר ומעמיק של הסיבות שעכבו פיתוח, יישום הרעיון ובגליל באזור שגב נדוגמא, בשלה הפנימית במערב איוש ובהיקפה של ירוטלים רבתי עשוי לשחרר אותנו מהע"בות פוליטית והקונספטמיליות.

מפקדת אזור יהודה ושומרון
מרשם הרשאות

מס' התיק _____

מס' החשבון _____

חוזה פיתוח (לא מהוון)
(בנה ביתך ובניה נמוכה)

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי באזור יהודה ושומרון (להלן - הממונה),
שכתובתו לצורך חוזה זה

מצד אחד

ל ב י ן

מס' זהות _____

מצד שני

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - היוזם), שכתובתם לצורך חוזה זה -

מצד שני

הואיל ועל פי הצו בדבר רישום עיסקות במקרקעין מסויימים (יהודה ושומרון)
(מס' 569) תשלי"ה 1974 (להלן - צו הרישום) רשאי הממונה לנהל את
המקרקעין ב-

והממונה הוא הבעלים של המקרקעין (להלן - המגרש) כדלקמן:

המקום _____ השטח _____ מ"ר בערך

גוש רשום _____ חלקות _____

גוש שומה _____ חלקות _____ רשום ב _____

ספר _____ דף _____

גוש שומה _____ חלקות _____ רשום ב _____ ספר _____ דף _____

מגרשים מס' _____ לפי תכנית מפורטת מס' _____

לפי תרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד של חוזה זה.

והיוזם הביע את רצונו להקים את ביתו ב _____
ולגור בו דרך קבע כמפורט בחוזה זה והצהיר כי אין לו בית בכל מקום שהוא
באזור יהודה ושומרון (להלן - האזור) על קרקע שהיא בבעלותו ו/או בניהולו
של הממונה.

והממונה יהיה מוכן למסור בהרשאה/חכירה ליוזם את המגרש אך ורק לאחר
שהיוזם יפתח את המגרש ויבנה עליו _____
(להלן המבנה/ים) כדי שישמשו ל _____ (להלן - מטרת ההקצאה),
תוך תקופת הפיתוח המוגדרת להלן וימלא כל יתר התנאים של הסכם זה.

והממונה מוכן להעמיד את המגרש לרשותו של היוזם עד ליום _____
אך ורק לשם בנית המבנים למטרת ההקצאה וזאת כבר-רשות בלבד והיוזם
מסכים לקבל את המגרש לרשותו לשם בנית המבנים למטרת ההקצאה עד ליום
הנ"ל כבר-רשות בלבד כאמור לעיל.

- והואיל והעיסקה נשוא חוזה זה, אושרה ע"י הנהלת מינהל מקרקעי ישראל ביום _____ (להלן - יום אישור העיסקה)
- והואיל וקבולת הבניה המותרת לפי התכנית המפורטת הנזכרת לעיל היא _____ אחוזים בקומה ב' _____ קומות ובסה"כ - _____ אחוזים המהווים _____ חדרים/יחידות והשווים ל- _____ מ"ר מבונים לרישוי (להלן - שיעור הניצול)
- והואיל ויעוד המגרש בהתאם לתכנית המפורטת הנ"ל הוא _____ (להלן - היעוד)
- והואיל וערך המגרש ליום אישור העיסקה כפנוי וריק הוא _____ שקל (להלן - ערך המגרש היסודי)
- והואיל ומדד המחירים היסודי לצרכי חוזה זה הוא _____ נקודות (להלן - מדד המחירים היסודי)

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:-

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
 2. (א) הממונה מעמיד בזה את המגרש לרשות היוזם והיוזם מקבל בזה את המגרש לרשותו, כבר-רשות בלבד, לתקופה של _____ חודשים, החל מיום אישור העיסקה וכלה ביום _____ (להלן - תקופת הפיתוח), לשם פיתוחו ובנית המבנים למטרת ההקצאה בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י הממונה והרשויות המוסמכות.
 - (ב) כתנאי מוקדם לתוקפו של הסכם זה מתחייב היוזם להשיג ולהמציא את אישורם והסכמתם של _____ כי היוזם הינו מומלץ _____ וכי נתונה לו הסכמתם של _____ להעמדת הקרקע לרשותו כאמור בהסכם זה, ולבניית ביתו.
 - (א) לאחר מילוי כל תנאי החוזה ע"י היוזם, מתחייב הממונה לחתום עם היוזם בלבד, והיוזם מתחייב לחתום עם הממונה חוזה הרשאה/חכירה לתקופה של _____ שנים החל מיום אישור העיסקה (להלן - תקופת החכירה/הרשאה) לגבי המגרש והמבנים כדוגמת חוזה ההרשאה/חכירה המצורף (להלן - חוזה ההרשאה/החכירה).
 - (ב) להסרת ספק מודגש בזה כי הממונה לא יחתום על חוזה ההרשאה/חכירה עם מי שיפנה אליו מטעם היוזם או במקומו, אלא אם כן יאושר הדבר במפורש, מראש ובכתב ע"י הממונה.
 - (ג) היוזם מצהיר, כי קרא את חוזה ההרשאה/החכירה האמור בסעיף קטן א' לעיל, הבין את תכנו ומסכים לכל תנאיו.
- היוזם מתחייב בזאת:-
- (א) להכין ולהגיש לאישורו של הממונה ו/או של מי שהממונה ימנה את תכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המגרש, כל מסמך אחר שיידרש לצורך הבניה האמורה (להלן - התכניות או תכניות הבנייה) - תוך חדשים מיום אישור העיסקה.
 - (ב) מיד עם קבלת אישור הממונה לתכניות הבניה - לעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בניה כדין מרשויות התיכנון המוסמכות באזור יהודה-שומרון, לגשת לביצוע התכניות המאושרות ולהתחיל בבנית המבנים עפ"י היתר הבניה תוך _____ חודשים מיום אישור העיסקה.
 - (ג) לסיים את יציאת יסודות המבנים (בהתאם לתכניות המאושרות) עד ליום _____
 - (ד) לסיים בנית שלד המבנים ויגותיהם, לרבות השלמת בנית המחיצות הפנימיות כדי אפשרות זהוי חלוקתם הפנימית של המבנים (להלן - השלמת השלד) עד ליום _____.

- (ה) לסיים בנית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה (להלן - השלמת הבניה) עד ליום סיום תקופת הפיתוח.
- (ו) להכין ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רשום המגרש כיחידת רשום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש לרבות: מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, באופן שעם תום תקופת הפיתוח ניתן יהא לרשום את המגרש במרשם ההרשאות כיחידת רשום נפרדת. הממונה רשאי לבצע כל אחת מהפעולות האמורות בעצמו ועל חשבון היוזם, והיוזם מתחייב לשלם לממונה כל הוצאה שיוציא הממונה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מיום הגשת החשבון.
- (ז) להכין ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים *כביית משותף (או בתים משותפים) לפי חוק המקרקעין, חשכ"ט-1969 או לפי כל דין ותחיקת בטחון ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש לרבות הכנת תשריטים, צוי רישום, *תקנון בית משותף וכיו"ב, וזאת - אם ידרוש הממונה מהיוזם לרשום את המבנים *כביית משותף, כאמור. הממונה רשאי לבצע כל אחת מהפעולות האמורות בעצמו ועל חשבון היוזם, והיוזם מתחייב לשלם לממונה כל הוצאה שיוציא הממונה לשם ביצוע הפעולות האמורות לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מיום הגשת החשבון.
- (ח) להופיע במשרדי הממונה ו/או בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שיתואם על ידו עם הממונה מראש, אשר לא יהא מאוחר מתום תקופת הפיתוח ולחתום על חוזה ההרשאה/חכירה וכן על כל מסמך, שטר, תעודה וכד', כפי שיידרש לשם ביצוע רישום ההרשאה/חכירה ללא תואם מועד כאמור ע"י היוזם, מתחייב היוזם להופיע בכל מועד שייקבע ויודע לו ע"י הממונה.
- (ט) לשלם במועדס את כל המסים הממשלתיים העירוניים והאחרים, ארנונות, תשלומי חובה לסוגיהם וכל מסי הפיתוח ואגרות הפיתוח מכל סוג שהוא, החלים על פי כל דין ותחיקת בטחון על המקרקעין ו/או על הבעלים ו/או מחזיקים של המקרקעין, ואשר יחולו על המגרש ו/או בקשר עמו, בגין כל תקופת הפיתוח. היוזם מתחייב להחזיר לממונה לפי דרישה, כל תשלום כנ"ל, אם שולם ע"י הממונה תוך 30 יום מיום הדרישה.
5. (א) תמורת התחייבותיו של הממונה ישלם היוזם לממונה את התשלומים הבאים:-
- (1) תשלום חד פעמים בשעור % _____ מערך המגרש היסודי דהיינו סך של _____ שקל.
- (2) דמי שימוש בסך _____ שקל לשנה ובסה"כ _____ שקל בעד כל תקופת הפיתוח.
- (ב) היוזם ימציא לממונה במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם של הסכומים הנקובים בסעיף קטן אי לעיל לזכות הממונה.
6. (א) היוזם מצהיר בזה כי ראה את המגרש סמוך לחתימת החוזה, בדק מצבו הפיסי והמשפטי, מצא אותם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע החוזה והוא מוותר על כל טענה אי התאמה מכל סוג שהוא.
- (ב) כמו-כן מצהיר היוזם כי ידוע לו שאם ישנם על המגרש מחזיקים, כדין או שלא כדין :-
- (1) לא יחולו על הממונה חובת פינויים של המחזיקים ו/או הוצאות הפינוי בכל צורה שהיא.
- (2) הימצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לאי-מילוי הוראה כלשהי של החוזה ע"י היוזם בכלל, ועמידה בלוח הזמנים בפרט.

* למחוק בהתאם לסוג ההקצאה

.7

היוזם מתחייב המשך כל תקופת הפיתוח, להחזיק את המגרש במצב תקין ולשמור עליו כמנהג בעלים השומר על רכושו, למלא אחר הוראת כל דין ותחיקת בטחון, לשאת באחריות בלעדית ומלאה כלפי הממונה וכלפי כל צד שלישי אחר לכל פעולותיו ו/או מחדליו של היוזם במגרש ו/או כל פעולה ו/או מחדל אחרים בקשר לחוזה זה ולשלם כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מכל סוג שהוא, שיוטלו ו/או יחולו עקב פעולותיו ו/או מחדליו של היוזם, כאמור ו/או כתוצאה מהם.

על הממונה לא תחול כל אחריות בקשר לכל פעולה ו/או מחדל במגרש ו/או כל פעולה ו/או מחדל אחרים בקשר לחוזה זה, שייעשו במשך כל תקופת הפיתוח, ולמקרה שהממונה ישא בכל תשלום שהוא עקב פעולה ו/או מחדל, כאמור, ו/או כתוצאה מהם, יפצה היוזם את הממונה ו/או ישפה אותו על כל תשלום, כאמור, תוך 14 יום מיום שיידרש לעשות כן.

.8

(א) כל תשלום שהיוזם חייב בו עפ"י החוזה ואשר לא ישולם על ידו במועדו ישולם ע"י היוזם לממונה בחוספת ריבית ו/או הצמדה שיחושבו עד ליום הפרעון בפועל ויהיו בשעורים שיהיו מקובלים אצל הממונה בעת התשלום בפועל, וזאת מבלי לפגוע בזכויות אחרות של הממונה לפי החוזה.

(ב) כל תשלום שישולם על ידי היוזם - אלא אם כן יוסכם אחרת במפורש ובכתב - ייזקף לפי הסדר הבא:
הוצאות גביה, הריבית, הפרשי הצמדה, ולבסוף הקרן.

.9

(א) הרשות הניתנת ליוזם לפי החוזה היא אישית בלבד ואסור ליוזם להעביר את זכויותיו לפי החוזה בשלמותן או בחלקן בכל צורה שהיא בין במישרין ובין בעקיפין, ו/או להשכיר את המגרש ו/או למסור חזקה או שימוש בו, או בחלקו, לאחרים.

(ב) מבלי לפגוע באמור בסעיף קטן א' לעיל ובנוסף על כך, אם היוזם הינו "איגוד" כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963 (להלן - חוק משי"ח), אסור יהיה ליוזם לבצע במשך כל תקופת הפיתוח כל "פעולה באיגוד" כהגדרתה בחוק משי"ח. לענין סעיף קטן זה תיחשב שותפות לא רשומה כ"איגוד" לכל דבר.

(ג) מבלי לפגוע באמור בסעיפים קטנים א'-ב' לעיל ובנוסף על כך, אסור ליוזם למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו לפי החוזה ואת המגרש בכל צורה שהיא אלא אם קבל מראש ובכתב את הסכמת הממונה לכך. כמו-כן מתחייב היוזם שלא לרשום במרשם ההרשאות הערת אזהרה לפי צו הרישום לגבי זכויותיו עפ"י החוזה.

(ד) הפר היוזם הוראה כלשהי מהוראות סעיף זה, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה, והממונה יהיה רשאי לבטלו בכל עת בשל הפרה זו.

.10

(א) הוסכם בזה בין הצדדים כי במועדים הנקובים בחוזה וכן התנאים הנקובים בסעיפים 4, 5 ו-9 של החוזה הינם תנאים עיקריים ויסודיים לשרשו של החוזה.

(ב) מבלי לגרוע מהאמור בס"ק א' מוסכם בזה כי אם תחול כל אחת מההפרות המפורטות להלן יהא הממונה רשאי לבטל את החוזה מיד עם ההפרה ולשלוח ליוזם הודעה במכתב רשום על ביטולו (להלן - הודעת הביטול):-

- 1) אם היוזם לא ימלא בשלמות, בדיקנות ובמועד שנקבע לכך, כל אחת מהתחביותיו עפ"י סעיפים קטנים א'-ה' שבסעיף 4 לעיל.
- 2) אם היוזם ישנה או יגרום לשינוי מטרת ההקצאה או היעוד או יעשה במגרש כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עם.
- 3) אם היוזם יפר תנאי מתנאי החוזה וההפרה אינה ניתנת לתיקון ו/או אם ההפרה ניתנת לתיקון והיוזם לא תקנה או הסירה תוך שלשה חודשים מיום שנדרש לכך בכתב ע"י הממונה.

.11

(א) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 10 לעיל יהיה היוזם חייב:

- 1) לפנות מיד את המגרש.
- 2) להחזירו מיד לממונה כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחפשי מכל שיעבוד או זכות לצד שלישי.
- 3) להרוס את המבנים, הגדרות, המטעים וכל מחוברים אחרים שהוקמו ע"י היוזם במגרש (להלן - המחברים) וכן להרחיק את ההריסות ולהחזיר לקדמותו את המצב כפי שהיה קיים לפני הקמתם של המחברים.

לא קיים היוזם את המוטל עליו לפי סעיף זה רשאי הממונה - אך לא חייב-לעשות בעצמו כל הפעולות האמורות על חשבונו של היוזם ולנכות את כל ההוצאות אשר הוציא בקשר לפעולותיו מהסכומים ששולמו ע"י היוזם לממונה לפי החוזה.

למען הסר הספק מוצהר ומוסכם בזה כי אם לא ימלא היוזם אחרי הוראות פסקה א (3) תוך 60 יום מיום משלוח הודעת הביטול, הרי מבלי לגרוע מכל זכויות הממונה על פי החוזה ו/או מכח כל דין ותחיקת בטחון יהיה הממונה רשאי לעשות במחוברים כל שימוש כפי שימצא לנכון לפי שיקול דעתו הבלעדי, והיוזם לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או תמורה בעד השקעותיו ו/או הוצאותיו בקשר עם המחוברים.

(ב) עם קבלת המגרש כאמור בסעיף קטן א לעיל בחזרה, יחזיר הממונה ליוזם כל סכום ששולם על ידו לממונה לשם ביצוע חוזה זה אחרי ניכוי כל ההוצאות, ההפסדים והפיצויים בעד הנזקים שנגרמו לממונה עם או בגלל ביטול ההסכם כאמור, לרבות ירידת ערך הקרקע, הוצאות הפיננסי האמורות לעיל, דמי שימוש ראויים בשיעור שנתי של 6% מהערך היסודי של המגרש בעד התקופה שמים תחילת תקופת הפיתוח ועד להחזרת המגרש, וכל המסים וההטילים החלים בתקופה זו על המגרש והמחובר אליו.

(ג) על אף האמור בס"ק א'-ב' דלעיל מוסכם בזה כי אם יבקש הממונה מהיוזם במפורש ובכתב שלא להרוס את המחוברים, או חלק מהם (להלן - המחוברים המבוקשים), והמגרש יוחזר לממונה ביחד עם המחוברים המבוקשים, יחשב שווי המחוברים המבוקשים, כפי שיקבע ע"י השמאי הממשלתי ליום ביטול החוזה, בתוספת לסכום ששולם ע"י היוזם לממונה לשם ביצוע החוזה כנזכר ברישא לס"ק ב' דלעיל, וכחלק בלתי נפרד מאותו סכום.

(ד) מלבד המגיע ליוזם לפי ס"ק ב' ו/או ג' לפי הענין לא יבוא היוזם או מישהו מטעמו לממונה בשום תביעה (או למישהו אחר) כספית או אחרת, לרבות תביעה בגלל הוצאותיו, הפסדיו, או השקעותיו בקשר עם חוזה זה.

12. (א) היוזם מצהיר כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

(ב) הוסכם בין הצדדים במפורש, כי אם משתנה שטחו ו/או גבולותיו של המגרש כתוצאה משינויים בתכנית בנין עיר, הסדר קרקעות, הכנת מפת מדידה לצרכי רישום וכיו"ב, מתחייב היוזם לראות את המגרש בשטחו או גבולותיו החדשים, כמגרש נשוא חוזה זה, לכל דבר, ומלבד האמור בס"ק ג' להלן יהיה היוזם מנוע מלכונן בתביעה או דרישות כלשהן כלפי הממונה בגין השינוי האמור וכל הנובע ממנו.

(ג) אם בעקבות שינוי בגבולות המגרש ו/או בשטחו ישתנה "ערך המגרש היסודי" יתוקנו הסכומים הנקובים בסעיף 5 לעיל באופן יחסי לשינוי שחל בערך המגרש היסודי, וההפרש ישולם לצד הזכאי לו מיד עם דרישה בתוספת ריבית ו/או הצמדה מיום אישור העסקה ועד למועד תשלומו בפועל, בהתאם למקובל אצל הממונה ביום התשלום.

13. (א) היוזם מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבי שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות שימצאו בקרקע על המגרש אינם נכללים בהקצאה ותנאי הרשות לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על היוזם לאפשר לממונה להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע והעתיקות האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

(ב) היוזם לא יעשה חפירות במגרש מעל למידה הדרושה לביצוע מטרת ההקצאה.

(ג) היוזם לא ימכור חומרים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושו של הממונה, אלא אם קבל לכך הסכמת הממונה בכתב. הפר היוזם איסור זה, רשאי הממונה לדרוש פיצויים. גובה הפיצויים יקבע לפי גובה החומרים שנמכרו הנהוגים אצל הממונה בזמן הפרת האיסור, ולפי הכמות החומרים שתקבע ע"י הממונה. היוזם מתחייב לשלם את הפיצויים כפי שנקבעו ע"י הממונה בהתאם לאמור לעיל במשך 14 יום ממועד משלוח הדרישה לתשלום.

(ד) הרשות הניתנת ליוזם לפי החוזה אינה מעניקה לו זכות לחזקה בלעדית במגרש והיוזם מצהיר כי ידוע לו שהממונה או נציגיו רשאים להכנס בכל עת לכל מטרה שהיא, מבלי לגרוע מהאמור לעיל הזכות לממונה להעביר במגרש בעצמו או ע"י אחרים צינורות מים, לחיפול, לביוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח חוטי חשמל, טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי תכניות שתאושרנה ע"י הרשות המוסמכת, והיוזם יאפשר לממונה או לאחרים מטעמו, להכנס למגרש ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים

- בקשר לכך אשר ידרשו מזמן לזמן. הממונה מתחייב לפצות את היוזם עבור כל נזק שייגרם ליוזם על ידי ביצוע העבודות הנ"ל.
14. הוסכם בין הצדדים כי אם היוזם יסיים את בניית המבנים כאמור בס"ק 4 (ה) לעיל ובמועד שנקבע בו וימלא אחר יתרת התחייבויותיו לפי חוזה זה, יערך ביניהם חוזה הרשאה לגבי המגרש כאמור בסעיף 3 לחוזה זה ובחוזה ההרשאה/ חכירה יצויין:-
- (א) התשלומים ששולמו לממונה על פי סעיף 5 לעיל יחשבו כשלום על חשבון דמי ההרשאה/חכירה שיגיעו לממונה על פי חוזה ההרשאה/חכירה.
- (ב) כתחילת תקופת ההרשאה/חכירה, החזקה, האחרייות בעד הנזקים, תשלום בעד כל המסים והוצאות הפיתוח, יחשב "יום אישור העסקה".
15. תקופת ההתישנות בתביעות שעילתן נובעת מחוזה זה, לא תהיה קצרה מ-15 שנה.
16. חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 אינו חל על חוזה זה.
17. (א) לא השתמש הממונה בזכויותיו הנתונות לו לפי החוזה - לא יחשב הדבר כויתור על אותה הזכות.
- (ב) שינוי בתנאי החוזה ו/או ויתור, ארכה, או הנחה מטעם הממונה לא יהיו, ברי תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו ע"י הממונה.
- (ג) קבלת תשלום כלשהו ע"י הממונה אינה מהווה, כשלעצמה, הכרה בזכויות כלשהן של היוזם ואינה מקנה לו כל זכות שלא הוקנתה לו על פי החוזה.
18. להבטחת מילוי כל ההתחייבויות של היוזם ושמירת זכויותיו של הממונה לפי החוזה מתחייב היוזם לחתום על יפוי כח בלתי חוזר, בכל עת שידרש לכך ע"י הממונה.
19. בהוצאות ביול חוזה זה ו-5 עותקים ממנו, ישא היוזם.
20. כל הודעה אשר ישלח צד אחד לשני בדאר רשום לפי הכתובת המצויינת בראש ההסכם תיחשב כאילו נמסרה לנמען 5 ימים לאחר שנשלחה.
21. לחוזה זה לא יהיה תוקף כל עוד לא יחתם ע"י שני הצדדים.
22. על חוזה זה וכל הנובע ממנו יחול הדין החל בישראל.
23. מוסכם בין הצדדים כי כל התדינות בקשר לחוזה זה תהיה בירושלים בפני הערכאות המשפטיות המוסמכות.
24. אין בכל האמור בחוזה זה כדי לגרוע מסמכויותיו של מפקד האזור ליתן הוראות בצו בכל הנוגע לתוקפם של חוזים ובכל הקשור בזכות, חובה או חבות של צד מן הצדדים להם.
25. תנאים מיוחדים:-

ולראיה באו הצדדים על החתום :-

הממונה:		היזום
1. שם _____	חתימה _____	1. שם _____ ת"ז _____ חתימה _____
2. שם _____	חתימה _____	2. שם _____ ת"ז _____ חתימה _____
		3. שם _____ ת"ז _____ חתימה _____

אני הח"מ מאשר בזה כי זיהיתי את החותמים "בשם היוזם" הנ"ל ולפי תעודות הזרות שהציגו בפני וכי חתמו על חוזה זה בנוכחותי.

שם _____ תפקיד _____ חתימת המאשר _____

חוזה חכירה/הרשאה (לא מהוון)
(לבנה ביתך ובניה נמוכה)

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

המינהל האזרחי באיזור יהודה ושומרון המיוצג על ידי הממונה על הרכוש הנתוש והממשלתי (שיקרא להלן "הממונה")

מצד אחד

לבין

שיקראו להלן (המורשה/החוכר)

מצד שני

הואיל ועל פי הצו בדבר רישום עיסקות במקרקעין מסויימים (יהודה ושומרון) מס' 569 תשל"ה - 1974 (להלן - צו-הרישום) רשאי הממונה לנהל את המקרקעין בגוש _____

והממונה מסר למורשה/לחוכר את המקרקעין המתוארים "ברשימה" המצורפת לחוזה זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן - המגרש), על מנת שיקים עליו _____ (להלן המבנה).

והמורשה/חוכר הקים על המגרש המבנה וביקש מאת הממונה להרשות לו/להחכיר לו את השמוש במגרש עם המחוברים (להלן - הנכס)

והממונה החליט להעתר לבקשת המורשה/החוכר.

לכן נערך ונחתם חוזה הרשאה/חכירה לפי התנאים דלקמן:-

1. הקדמה
המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. נשוא ההרשאה/חכירה
הממונה מתיר בזה למורשה/לחוכר את השמוש בנכס לתקופה הנקובה בחוזה זה ובהתאם לתנאים הנקובים בו.

3. תקופת ההרשאה/החכירה
תקופת ההרשאה/חכירה היא תקופה מוחלטת של ארבעים ותשע שנים החל מיום _____ לחודש _____ שנת _____ וכלה ביום _____ לחודש _____ שנת _____

4. מטרת ההרשאה/החכירה
הנכס נמסר למורשה לתקופת ההרשאה/חכירה למטרת _____ בלבד ואסור למורשה/לחוכר להשתמש בנכס או בחלק ממנו למטרה אחרת מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת הממונה.

5. חזקה וויתור על ברירות
המורשה/החוכר מאשר, שקיבל את הנכס לחזקתו ביום _____ במצב כמות שהוא ובמידה ונמצאים בנכס מחזיקים, אין על הממונה כל חובה לפנותם ו/או לשאת בהוצאות פינני. המורשה/החוכר מצהיר כי הוא מוותר על כל הברירות החוקיות לרבות לאחר ראייה ומחמת מום.

דמי הרשאה/חכירה ואופן התשלומים

המורשה מתחייב לשלם לממונה לפי ערך המגרש ליום מסירתו על ידי הממונה למורשה/לחוכר, אשר נקבע לסך _____ שקלים לכל ממ"ר ובסך הכל ל- _____ לכל המגרש (להלן "הערך היסודי של המגרש").

*א. (1) דמי הרשאה/חכירה חד-פעמיים, בשיעור של _____% מהערך היסודי של המגרש בסך _____ שקלים הסכומים שהמורשה/החוכר הפקיד בידי הממונה ייזקפו לזכות חשבון דמי הרשאה/החכירה הנ"ל.

(2) דמי הרשאה/חכירה שנתיים בשיעור של _____% מההפרש בין הערך היסודי של המגרש לבין דמי ההרשאה/החכירה החד-פעמיים (להלן - "יתרת הערך היסודי של המגרש") המהווה _____% מהערך היסודי של המגרש המסתכמים ב- _____ שקלים (להלן "דמי הרשאה/חכירה היסודיים").

*ב. דמי הרשאה/חכירה שנתיים אשר יהיו בשיעור של _____% מהערך היסודי של המגרש, והם בסך _____ שקלים (להלן - "דמי הרשאה/חכירה היסודיים").

ג. עם גמר _____ שנות ההרשאה/החכירה הראשונות ביום _____ ואחרי כן עם גמר כל פרק זמן של _____ שנים של תקופת ההרשאה/החכירה יגדלו דמי ההרשאה/החכירה היסודיים, לאחר תוספת הפרשי הצמדה הנזכרים בסעיף קטן ד', בשיעור של 35% והמורשה מתחייב לשלם לממונה את דמי ההרשאה/החכירה השנתיים כפי שהוגדלו בהתאם לאמור, אולם תינתן למורשה/לחוכר זכות לבקש באותו זמן הערכה חדשה של קמ"ט שמאות ואם יתברר כי ערך הקרקע לפי ההערכה, קטן מהערך המקורי בצרוף ההעלאות הנ"ל, ייקבעו דמי ההרשאה/החכירה על בסיס ההערכה.

ד. דמי ההרשאה/החכירה כולל, קרן וריבית, במידה וזו האחרונה, תגיע לפי הסעיף 8 לחוזה, יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כפי שייקבע ויפורסם מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה של ממשלת ישראל או מוסד מוסמך אחר אשר יבוא במקומה. הבסיס לחישוב מדד המחירים לצרכן הוא מדד המחירים לצרכן ליום תחילת ההרשאה/חכירה דהיינו ליום _____ והמהווה נקודות (להלן - "מדד יוקר יסודי"). לצורך הפרשי הצמדה ייחשב אותו המדד אשר יתפרסם, בחודש הקודם לחודש בו יגיע זמן הפרעון לבין יום התשלום של הקרן או הריבית או שתיהן יחד, בין כל אלה הגבוה ביותר.

ה. המורשה משלם בעת חתימת חוזה זה את דמי ההרשאה/החכירה השנתיים בעד התקופה מיום חתימת החוזה עד ליום _____ שאחריו בסך _____ שקלים, החל מתאריך האחרון מתחייב המורשה/החוכר לשלם את דמי ההרשאה/החכירה השנתיים כאמור בסעיפים קטנים א(2), ב' ו-ב' בסעיף זה עבור כל שנה מראש ובתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף קטן ד'. התשלומים האמורים יעשו במשרד הממונה או במקום אחר, אם וכפי שהממונה יורה.

ו. במקרה והמורשה/החוכר מפגר בתשלום כל שהוא ייחשב כל תשלום על חשבון חובה לפי סדר העדיפויות הבא:-
הוצאות הגביה, הריבית, הפרשי הצמדה, הקרן.

7. הערכה חדשה

א. הממונה יהיה רשאי לדרוש העלאת דמי ההרשאה/החכירה לפי הערכה חדשה של המגרש על ידי קמ"ט שמאות וזאת מבלי לקחת בחשבון את ההעלאה בערך המגרש כתוצאה מפיתוח על ידי המורשה/החוכר או על חשבוננו, בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן:-

* אם דמי ההרשאה/החכירה החד-פעמיים אינם משתלמים, יש למחוק את הסעיפים הקטנים (א)6 (1) (2) ולמלא רק 6(ב).

- (1) כשהמורשה/החוכר יבקש הסכמת הממונה להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה, כולן או בחלקן, או להעביר את הנכס בחכירה משנה, כאמור בסעיף 18(א).
 - (2) כשמורשה/כשהחוכר יכניס שינויים או הוספות בבנינים שהוקמו כאמור בסעיף 10 לחוזה.
 - (3) אם שונה יעוד של מגרש לפי תכנית בנין ערים המחייבת או הוגדלה אפשרות של ניצול המגרש מעל לניצול המותר בעת ההרשאה/החכירה והממונה יסכים לבקשת המורשה/החוכר לנצל את המגרש לפי יעודו החדש או לממש את אפשרות הניצול המוגדל.
 - ב. בכל מקרה שהממונה ידרוש העלאת דמי ההרשאה/החכירה כאמור לעיל, יודיע על כך למורשה/לחוכר במכתב רשום, והמורשה/החוכר יהיה רשאי לערער עליה תוך 30 יום מיום קבלת הודעת הממונה בפני מי שימונה לצורך זה על ידי הממונה. ההחלטה בדבר הערך כני"ל תהיה סופית ותחייב את הצדדים.
 - ג. במקרה של העלאת דמי ההרשאה/החכירה בהתאם לאמור בפסקה א(3) לעיל חייב המורשה/החוכר לשלם לממונה תוך 30 יום מיום ההודעה את ההפרש בדמי ההרשאה/החכירה הראשוניים החד פעמיים, דהיינו את ההפרש בין דמי ההרשאה/החכירה החד פעמיים אשר היה על המורשה/החוכר לשלם לתאריך הסכמת הממונה בלי שינוי היעוד או הגדלת האפשרות של ניצול המגרש לבין דמי ההרשאה/החכירה לפי ההערכה החדשה.
 - ד. את דמי ההרשאה/החכירה השנתיים המוגדלים על יסוד ההערכה החדשה ישלם המורשה/החוכר לממונה כנאמר בסעיף 6 סעיפים קטנים א(2), ב, ג, ד, ה, ו, תוך 30 יום מיום הודעה סופית של הממונה למורשה/לחוכר בעד החקופה מתאריך הסכמת הממונה כנאמר בסעיף 6 סעיף קטן ה'.
8. ריבית
- המורשה/החוכר מתחייב לשלם לממונה ריבית בשעור הגבוה ביותר המקובל בבנקים מסחריים בגין הלואות רגילות ליום פרעון התשלום עבור כל סכום שבפיגור אשר המורשה/החוכר חייב לפי חוזה זה כולל מסים והוצאות פיתוח בצרוף תוספת ההצמדה כאמור בסעיף 6 פסקה ד, מיום שבו חל פרעונו ועד ליום סילוקו למעשה וזאת מבלי לפגוע בזכויות של הממונה בהתאם לתנאי חוזה זה והחוק.
9. חידוש ההרשאה/החכירה
- לא לפנה שנה אחת לפני גמר תקופת ההרשאה/החכירה יהיה המורשה/החוכר רשאי לבקש מהממונה במכתב רשום חידוש ההרשאה/החכירה לתקופה נוספת של שתקרא להלן ("תקופת ההרשאה/החכירה המחודשת") לפי תנאי חוזה ההרשאה/החכירה שיהיו נהוגים אז לגבי הרשאת/החכרת מקרקעין ע"י הממונה בסביבת המגרש ולמטרה של ההרשאה/ההחכרה הזאת.
10. תקנות בנוגע לבניה
- כל בניה או שינוי בבנינים שהוקמו או הוספה עליהם טעונים אישור מראש ובכתב מאת הממונה ואישור תכנית הבניה ע"י מוסדות התכנון המוסמכים.
- המורשה/החוכר יגיש כל תכנית בניה לאישור מוסדות התכנון המוסמכים רק לאחר שהתכנית תאושר קודם ע"י הממונה.
- המורשה/החוכר מתחייב להרוס על חשבונו כל שינוי או הוספה שנעשו על ידו ללא הסכמת הממונה ו/או אישור מוסדות התכנון המוסמכים, תוך 15 יום מתאריך משלוח הודעה במכתב רשום ע"י הממונה וזאת מבלי לפגוע בזכויות אחרות של הממונה, לרבות זכותו לבטל את החוזה בגלל הפרתו ע"י המורשה/החוכר.
11. שינוי גבולות המגרש
- א. המורשה/החוכר מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

ב. הוסכם במפורש בין הצדדים, כי במקרה וכתוצאה משינויים בחכנית בנין העיר, הסדר קרקעות וכיוצא באלה יוגדל או יוקטן שטח המגרש ו/או ישתנו גבולותיו מתחייב המורשה/החוכר:

- 1) להסכים לכל שינוי בגבולות ו/או בשטחו של המגרש כפי שיווצר עקב הפעולות הנזכרות לעיל.
- 2) לראות את המגרש בגבולותיו החדשים כנשוא ההרשאה/החכירה ולקבל את החזקה בו.
- 3) אם בעקבות שינוי בגבולות ו/או בשטח ישתנה ערך המגרש, לשלם דמי הרשאה/חכירה שנתיים ו/או חד-פעמיים בעד המגרש כפי שיקבעו ע"י הממונה. כבסיס לקביעת דמי ההרשאה/החכירה תשמש הערכת קמ"ט שמאות שיעריך את המגרש לפי מצבו החדש לתאריך ההערכה היסודית הנזכרת בסעיף 6.

ג. המורשה/החוכר מתחייב לא לבוא בתביעות כל שהן כלפי הממונה בכל הנוגע מהשינויים שיחולו לגבי שטח המגרש ו/או גבולותיו וקביעת גובה דמי ההרשאה/החכירה החד-פעמיים והשנתיים הנזכרים בסעיף קטן (ב) (3).

קביעה סופית של שטח המגרש .12

אם יתברר בעקבות מדידה לצורכי רישום, כי שטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע ערך המגרש היסודי יתוקנו דמי ההרשאה/חכירה החד-פעמיים והשנתיים לפי השטח הסופי-לפי הערכת קמ"ט שמאות לתאריך ההערכה היסודית וכל צד מתחייב לשלם לצד שני את ההפרשים שינבעו מהתיקון הנ"ל.

החזרת חלק מהמגרש .13

- א. אם המורשה/החוכר לא ישתמש בכל שטח המגרש ו/או לא יהיה דרוש לו חלק מהשטח לצרכי מטרת ההרשאה/החכירה, יהיה הממונה רשאי לבטל את החוזה לגבי אותו חלק של המגרש אשר המורשה/החוכר לא השתמש בו או שנמצא שאינו דרוש לו (להלן - "השטח המבוקש") ולקבל אותו לרשותו ולחזקתו.
- ב. במקרה שהממונה יחליט לקבל לרשותו את השטח המבוקש יודיע למורשה/לחוכר על כך במכתב רשום.
- ג. למורשה/לחוכר תהיה הרשות תוך 20 יום מתאריך משלוח המכתב האמור בסעיף קטן ב' לעיל לערער על החלטת הממונה בפני מי שיתמנה לענין זה ע"י הממונה.
- ד. כל ההוצאות הקשורות בהפרדת השטח המבוקש והעברתו לרשות הממונה תחולנה על הצדדים לפי היחס בין גודל השטח המבוקש לבין השטח שנשאר ברשותו של המורשה/החוכר.
- ה. דמי ההרשאה/החכירה החד-פעמיים שישולמו למורשה עקב החזרת השטח המבוקש לידי הממונה וכן דמי ההרשאה/החכירה השנתיים החדשים בעד המגרש שישאר ברשותו של המורשה/החוכר יקבעו על ידי קמ"ט שמאות.

השימוש בנכס ואחריותו של המורשה/החוכר .14

- א. המורשה/החוכר מתחייב להחזיק את הנכס במצב טוב ותקין וכמנהג בעל בית הדואג לרכושו ולעשות על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיקו באותו מצב.
- ב. המורשה/החוכר מתחייב לבצע את כל העבודות ולהתקין את כל המחקנים במגרש כפי שיידרש ע"י הממונה או מוסדות התכנון המוסמכים וגם למלא אחרי כל חובה לפי כל דין החלה או שתחול על הנכס על חשבונו הוא ללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת הממונה, גם אם חובה זאת חלה על הממונה.

- ג. המורשה/החוכר מתחייב למלא במשך כל תקופת ההרשאה/החכירה אחרי כל דין לרבות אחרי כל חוק, צו, פקודה, הוראה ודרישה של כל מוסדות ההרשאה/התכנון המוסמכים בקשר עם הבניה על המגרש, ביצוע עבודות אחרות, החזקת הנכס והשימוש בו ומקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי-מלוי כל דין לרבות כל חוק, צו, פקודה, הוראה ודרישה כאמור.
- ד. המורשה/החוכר בלבד יהיה אחראי כלפי הממונה, וכן כלפי כל צד שלישי לכל עברה או נזק כל שהוא שייגרם לגופו או לרכושו של אדם כל שהוא (לרבות המורשה/החוכר) או קנס או פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות הפיתוח והבניה על הנכס, הנהלתו והשימוש בו, ומכל הפעולות האחרות ו/או מחדלים בנכס ועל הממונה לא תחול כל אחריות בקשר לכך.
- ה. יידרש הממונה לשלם לאדם כל שהוא פיצויים על נזק שהאחריות עליו תחול לפי הוראות סעיף זה על המורשה/החוכר, מתחייב בזה המורשה/החוכר לפצות את הממונה על כל סכום שידרש לשלמו בצרוף הוצאות משפט ושכר-טרחת עורך דין, אם הוגשה תביעה נגד הממונה בגין תשלום כזה.

15. תשלומי פיתוח ומסים

- א. המורשה/החוכר מתחייב לשאח בכל אגרות והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא - החלים או שיחולו על הנכס, כגון ההוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב, סידורי אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיוצא בהם.
- ב. כל המסים, הארנונות, המלוות ותשלומי החובה לסוגיהם העירוניים והממשלתיים המשתלמים ע"י הבעלים ו/או המחזיקים החלים על הנכס יחולו על המורשה/החוכר החל מיום קבלת החזקה כנאמר בסעיף 5.
- ג. המורשה/החוכר מתחייב להחזיר לממונה כל תשלום שיעשה על-ידי הממונה בקשר עם המגרש או הנכס והחל על המורשה/החוכר לפי החוזה הזה או החוק, תוך 14 יום ממועד משלוח הדרישה.

16. ביטוח הנכס

- א. המורשה/החוכר מתחייב לבטח את הנכס נגד אש על חשבוננו הוא בחברות ביטוח בסכום השווה לערכו המלא של הנכס ולהתמיד בביטוח במשך כל תקופת ההרשאה/החכירה.
- ב. במקרה שהנכס יינזק או ייחרב מתחייב המורשה/החוכר לבנות מחדש את הנכסים שניזוקו או שנחרבו ולשם זה להשתמש בכל הכספים שיקבל מאת חברות הביטוח. אם המורשה/החוכר לא יקיים את התחייבותו זו תוך תקופה של שנתיים מהשנה בה ניזוקו או נחרבו הנכסים כאמור, יהיה הממונה רשאי לבטל את החוזה ולדרוש מהמורשה/החוכר את סכום הביטוח ששילמה חברת הביטוח למורשה/לחוכר או שהיא חייבת לשלמו.

17. העברת ומשכון זכויות החוזה ודמי הסכמה

- א. ירצה המורשה/החוכר להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה בשלמותן או בחלקן בצורה כל שהיא או למסור/להחכיר את המגרש בהרשאה/בחכירת משנה או להשכירו או למסור חזקה או שימוש בו במלואו או בחלקו, עליו לקבל לכך הסכמתו של הממונה בכתב, כמו כן יוכל הממונה להתנות את הסכמתו בתשלום דמי הסכמה בהתאם לאמור בפסקה (ג) ו-(ד) להלן ומילוי יתר התנאים המקובלים אצל הממונה בזמן מתן הסכמה, כגון המצאת אישורים על תשלום כל המסים, האגרות, היטלי החובה ומס שבח מקרקעין. הסכמת הממונה דרושה גם לקבלת משכנתא על המגרש.
- ב. כל העברת מניות במורשה/בחוכר שהוא תאגיד שיחסן לעומת הון המניות הנפרע עולה על 10% ממנו וכל הקצאת מניות ביחס כאמור, וכן כל פעולה אחרת בהן לרבות שינוי בזכויותיהן אשר כתוצאה ממנה חל שנוי בשליטה במורשה/בחוכר, וכן שנוי במנהלים של המורשה/החוכר בין שהוא תאגיד רשום ובין שהוא תאגיד בלתי רשום שיש בו משום שנוי בשליטה במורשה/בחוכר - יחשב לפעולה האסורה לפי סעיף זה ללא הסכמת הממונה.

כל העברת מניות או הקצאתן ביחס שהוא פחות מ-10% אשר נעשו תוך תקופה של שנתיים יראו אותן לצרכי פיסקה זו כאילו נעשו בבת אחת, וכך יראו כל פעולות אחרות מהמנויות לעיל שנעשו במשך תקופה של שנתיים ואשר בכולן או בחלק מהן יש משום שנוי בשליטה כאמור.

ג. דמי ההסכמה יהיו בשיעור של שליש מההפרש בין הערך היסודי של המגרש לבין ערכו בזמן אישור ההעברה, במצבו בזמן קבלת המגרש מבלי לקחת בחשבון את ההוצאות ועבודות הפיתוח שנעשו לגביו, הכל לפי הערכתו של השמאי הממשלתי. במידה והמורשה/והחוכר שילם דמי הרשאה/חכירה חד-פעמיים, היסוד לחישוב דמי ההסכמה יהיה יתרת הערך היסודי של המגרש שלא שולמה כדמי הרשאה/חכירה חד-פעמיים.

המורשה/החוכר רשאי לערער על החלטת הממונה הקובעת את דמי ההסכמה תוך 30 יום מיום תאריך ההודעה בפני מי שימונה לענין זה ע"י מועצת מקרקעי ישראל. ההחלטה בדבר הערעור תהיה סופית.

ד. דמי ההסכמה שהמורשה/שהחוכר יהיה חייב בחשלומם במקרים המפורטים בפיסקה (ב) יהיו בהתאם ליחס שבין המניות המועברות או המוקצות לבין הון המניות הנפרע של המורשה/החוכר ואם חל שנוי בשליטה כאמור - דמי ההסכמה במלואם.

ה. המורשה/החוכר מתחייב להמציא לממונה הודעה בדבר כל שינוי שהוא באיגוד כמשמעותו בחוק מס שבח מקרקעין תשכ"ג-1963 ועל כל פעולה באיגוד כמשמעותה בחוק הנ"ל גם אם שינוי זה או פעולה כזו אינם מחייבים הודעה כזו לשלטונות חוק מס שבח מקרקעין, וכן עותק מכל הודעה, החלטה והצהרה בענין מניות או מנהלים שהוא חייב בהמצאתם לרושם החברות וכן עותק מהדו"ח השנתי שלו - כל אלה לא יאוחר מהמועד בו הוא חייב בהמצאתם בהתאם לחוק.

ו. נתבקש הממונה להסכים להעברת זכויות ההרשאה/החכירה יהיה הממונה רשאי לדרוש מהמורשה/מהחוכר לשלוח אליו בדואר רשום שני תצהירים בכתב שנעשו בדרך הקבועה בסעי' 15 לפקודת הראיות (נוסח חדש) תשל"א-1971, והם:

1) תצהיר של המורשה/החוכר ובן פרטים אלה:

- א) כי הוא מוכן להעביר מלוא זכויותיו במגרש למורשה/לחוכר המוצע.
- ב) המועד בו הוא מוכן לפנות המגרש.
- ג) שם המורשה/החוכר המוצע, מענו ומספר זהותו.
- ד) הסכום שהמורשה/שהחוכר המוצע מוכן לשלם למורשה/לחוכר עבור קבלת מלוא זכויותיו.
- ה) קרבתו המשפחתית למורשה/לחוכר המוצע (בן-זוג, צאצא, הורה, אח, יורש חוקי).

18. רשום ההרשאה/החכירה

המורשה/החוכר יקיים כל הוראה בדבר רשום ההרשאה/החכירה, יכין את המפות והמסמכים האחרים הנחוצים לכך, ישא בתשלומים הדרושים ויחתום על כל המסמכים, מיד עם קבלת דרישתו הראשונה של הממונה.

19. אוצרות טבע ועתיקות

א. המורשה/החוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות ואתרי עתיקות שימצאו בקרקע של המוכר הם רכוש הממונה ואין הם נכללים בנכס ותנאי ההרשאה/החכירה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על המורשה/החוכר לאפשר לממונה להוציא צו לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע והעתיקות האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

ב. המורשה/החוכר לא יעשה חפירות במגרש מעל המידה הדרושה לביצוע מטרות ההרשאה/החכירה.

ג. המורשה/החוכר לא ימכור חומרים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושו של הממונה, אלא אם קבל לכך הסכמת הממונה בכתב.

הפר המורשה/החוכר איסור זה, רשאי הממונה לדרוש פיצויים, גובה הפיצויים ייקבע לפי מחירי החומרים שנמכרו הנהוגים אצל הממונה בזמן הפרת האיסור, ולפי כמות החומרים, שתקבע ע"י הממונה. המורשה/החוכר מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו בהתאם לאמור לעיל ע"י הממונה במשך 14 יום ממועד משלוח הדרישה לתשלום.

20. שמירת שבת ומועדי ישראל

על המורשה/החוכר וכל הבא מזכותו להימנע מכל עבודות בנין ומלאכה בנכס בשבתות ובחגי ישראל.

בסעיף זה מלאכה - ניהול עסק וכל עבודה כפיים המבוצעת דרך קבע על ידי המורשה/החוכר בעד תמורה, או המבוצעת על ידי הזולת בעד תמורה ובפרהסיה.

21. העברת זכויות החוזה ע"י הממונה

א. הממונה רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה מבלי לקבל על כך את הסכמת המורשה/החוכר.

ב. המורשה/החוכר מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזה כלפי מקבל העברה.

22. זכות מעבר וביצוע עבודות הנכס ואחזקתו

א. הזכות לממונה להעביר דרך הנכס, בתוכו או מעל לו, בעצמו או ע"י אחרים, באמצעות איזה מוסד או חברה, צינורות למים, לתיעול, לביוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח חוטי חשמל, טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי התכניות המאושרות ע"י מוסדות התכנון המוסמכים, המורשה/החוכר יאפשר לממונה, לפועליו ו/או לפקידיו וכן לפועליו ו/או לפקידיו של מוסד או חברה כנ"ל, להכנס לנכס ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר ידרשו מזמן לזמן.

ב. הממונה מתחייב לפצות את המורשה/החוכר עבור כל נזק שיגרם למורשה/לחוכר ע"י ביצוע העבודות הנ"ל.

23. זכות כניסה לנכס

לממונה או לכל אדם מטעמו הרשות להכנס בכל זמן המתקבל על הדעת לנכס לשם בדיקת השימוש בנכס לפי הוראות חוזה זה.

24. ויתורים

א. המורשה/החוכר אינו מוגן לפי חוקי הגנת הדייר.

ב. שום ויתור, הנחה, קבלת תשלום איזה שהוא, המנעות מפעולה או ממתן ארכה מצד הממונה לא ייחשב כויתור על זכויותיו ולא ישמש מניעה לחביעה, אלא אם כן ויתר על זכויותיו במפורש ובכתב.

ג. הצדדים מוותרים בזה על הצורך במשלוח התראות נוטריוניות או אחרות לצרכי חוזה זה וכל הנובע ממנו, ועצם אי-קיום או הפרת תנאי מתנאי חוזה זה ישמש במקום התראה כזו.

25. ביטול החוזה וסיומו

א. הפר המורשה/החוכר תנאי מתנאי חוזה זה והיתה הפרת החוזה הפרה יסודית (ראה להלן) הרשות בידי הממונה לבטל את החוזה ע"י מתן הודעה בכתב רשום, לאחר שנמסרה למורשה/לחוכר הודעה מוקדמת על כוונת הממונה לעשות כך ואם על אף הודעה מוקדמת כזו לא קויים תנאי מתנאי החוזה כאמור תוך זמן סביר שבשום מקרה לא יעלה על שלושה חודשים מיום משלוח הודעה המוקדמת. הצדדים מסכימים בזה כי התנאים שבסעיפים 4, 6, 10, 14, 17 של החוזה הינם תנאים שהפרתם תיחשב כהפרה יסודית, בין אם נאמר בחוזה שבגללם רשאי הממונה לבטל את החוזה ובין אם לאו.

ב. על אף האמור בסעיף קטן (א) רשאי הממונה בכל אחד מהמקרים הבאים לבטל חוזה זה מיד וללא צורך במסירת הודעה מוקדמת ע"י מתן הודעה בכתב רשום:

- 1) אם המורשה/החוכר הפר הוראת סעיף 17(א) של החוזה.
 - 2) אם המורשה/החוכר, בהיותו תאגיד שהונו במניות, היקצה או הסכים להעביר מניות או המיר מניות רשומות על שם בעליהן למניות למוכ"ז מבלי שקיבל הסכמתו של הממונה על פי סעיף 17(ב) של החוזה.
- ג.
- א. נפטר המורשה/החוכר, או בהיותו תאגיד ניתנה החלטה לפירוקו, לפני תום תקופת חוזה זה, יפוג תוקפו של החוזה עם פטירתו של המורשה/החוכר או מתן החלטה לפירוקו, הכל לפי הענין, ובלבד שהממונה, במקרה של פטירת המורשה/החוכר יהיה חייב לחתום חוזה חדש עם אחד מירשיו או תופנה בקשה אליו תוך חודשיים מיום פטירתו של המורשה/החוכר, אלא אם קיימים נימוקים סבירים לדחיית הבקשה.
 - ד. עם ביטול החוזה ע"י הממונה על פי הסעיפים הקטנים (א) ו(ב) לעיל ואם פג תוקפו של החוזה לפי סעיף קטן (ג) לעיל יהיה חייב המורשה/החוכר:
 - 1) לפנות מיד את הנכס.
 - 2) להחזירו מיד לממונה כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחפשי מכל שיעבוד או זכות לצד שלישי.
 - 3) להרוס את המבנים, הגדרות, המטעים וכל דבר המחובר על המגרש להלן "המחברים" כנדרש ע"י הממונה בכתב או מיד לאחר ביטול החוזה או פוג תוקפו וכן להרחיק את ההריסות מהנכס ולהחזיר לקדמותו את המצב כפי שהיה קיים לפני הקמתם של המחברים.
 - 4) לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול הרישום של זכות ההרשאה/החכירה שנרשמה לפי סעיף 18 כולל תשלום כל אגרות, מסים והוצאות אחרות ללא יוצא מן הכלל הכרוכות בדבר וכן לחתום, לשם הבטחת קיום התחייבות זו, עם חתימת חוזה זה או בכל עת אחרת, הכל לפי בחירת הממונה ולפי דרישתו הראשונה, על יפוי כוח נטריוני בלתי חוזר על שם הממונה.
 - 5) לשלם לממונה את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב פוג תוקפו (כולל נזק והפסד עקב מסירת הנכס לאחר).
- לא קיים המורשה/החוכר את המוטל עליו לפי פסקאות (3) ו(4) לסעיף זה הרשות בידי הממונה לעשות בעצמו כל הפעולות האמורות על חשבונו של המורשה/החוכר ולגבות ממנו את כל ההוצאות ששולמו על ידיו, בצירוף ריבית בשיעור מכסימאלי שהחוק יתיר באותה שעה וזאת מיום ביטול החוזה עד ליום התשלום בפועל.
- ה.
- 1) במקרה של ביטול החוזה ע"י הממונה על פי סעיף 25(א) ו(ב) ובמקרה של פוג תוקפו לפי סעיף 25(ג), יהיה הממונה חייב, לאחר שהמורשה/החוכר קיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף 25(1) ו(2) לשלם למורשה/לחוכר את שווי המחברים, שהוקמו על ידיו ושלא נדרש להרוס אותם לפי סעיף קטן ד(3) לעיל ליום ביטול החוזה, כפי שערכם ייקבע ע"י קמ"ט שמאות בניכוי כל הסכומים המגיעים לממונה מהמורשה/מהחוכר לפי סעיף קטן (ד) לעיל ויתר סעיפי חוזה זה ושטרם שולמו, ובניכוי סכום שווה לתשלום שהיה על המורשה/החוכר לשלמו לממנה לפי סעיף 18 ולא הועברו ביום ביטול החוזה או ביום פוג תוקפן של זכויות המורשה/החוכר לצורך זה בהתאם לאמור בסעיף 17(ד), אך בשום מקרה לא יהיה הממונה חייב לשלם למורשה/לחוכר בעד המחברים יותר מהאמור בפסקה (2) להלן פחות הנכויים האמורים לעיל, וגם זה רק אחרי ששולם הסכום ע"י בעל ההרשאה/החוכר החדש לממונה.
 - 2) מוסכם בזה כי על הממונה, לאחר ביטול החוזה או פוג תוקפו כאמור, לנקוט תוך זמן סביר בכל הפעולות הדרושות המקובלות אצל הממונה לרבות על פי מכרז פומבי, כדי למצוא בעל הרשאה/חוכר מתאים חדש ולעשות אתו חוזה הרשאה/חכירה בהתאם לתנאים שלפיהם נוהג הממונה למסור מקרקעין מעין אלה. הותנה בחוזה ההרשאה/החכירה כי על המורשה/החוכר החדש לשלם דמי הרשאה/חכירה חד-פעמיים כמוגדר בסעיף 6(א)(1) - או תמורה אחרת בעד המקרקעין (כל אלה להלן - "מחיר הקרקע") יקבע קמ"ט שמאות את החלק המתאים ממחיר הקרקע שיש לראותו כתמורה בעד המחברים.

26. כל ההוצאות הקשורות עם עדימת חוזה זה יועטו ו
חלות על המורשה בלבד.

27. כתובת הצדדים

הממונה:

המורש/החוכר:

הודעה אשר תשלח בהתאם לחוזה זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות דלעיל תיחשב שנתקבלה כדין שלושה ימים אחרי יום המשלוח.

28. על חוזה זה חלים דיני מדינת ישראל, ומקום השיפוט יהיה בית המשפט המוסמך בירושלים.

29. אין באמור בחוזה זה כדי לגרוע מסמכויותיו של מפקד האזור/ראש המנהל האזרחי באזור ליתן הוראות בצו בכל הנוגע לתוקפם של חוזים ובכל הקשור בזכות, חובה או חבות של צד מן הצדדים להם.

30. תנאים מיוחדים:

ה ר ש י מ ה

המקום _____ השטח _____ ממ"ר בערך _____

גוש רשום _____ חלקות _____
גוש שומה _____ חלקות _____

גוש שומה _____ חלקות _____ רשום ב- _____ ספר _____ דף _____

החזקה:

החזקה/השומה:

מגרש מספר _____ לפי ת.ב.ע. _____ גוש _____ חלקה _____

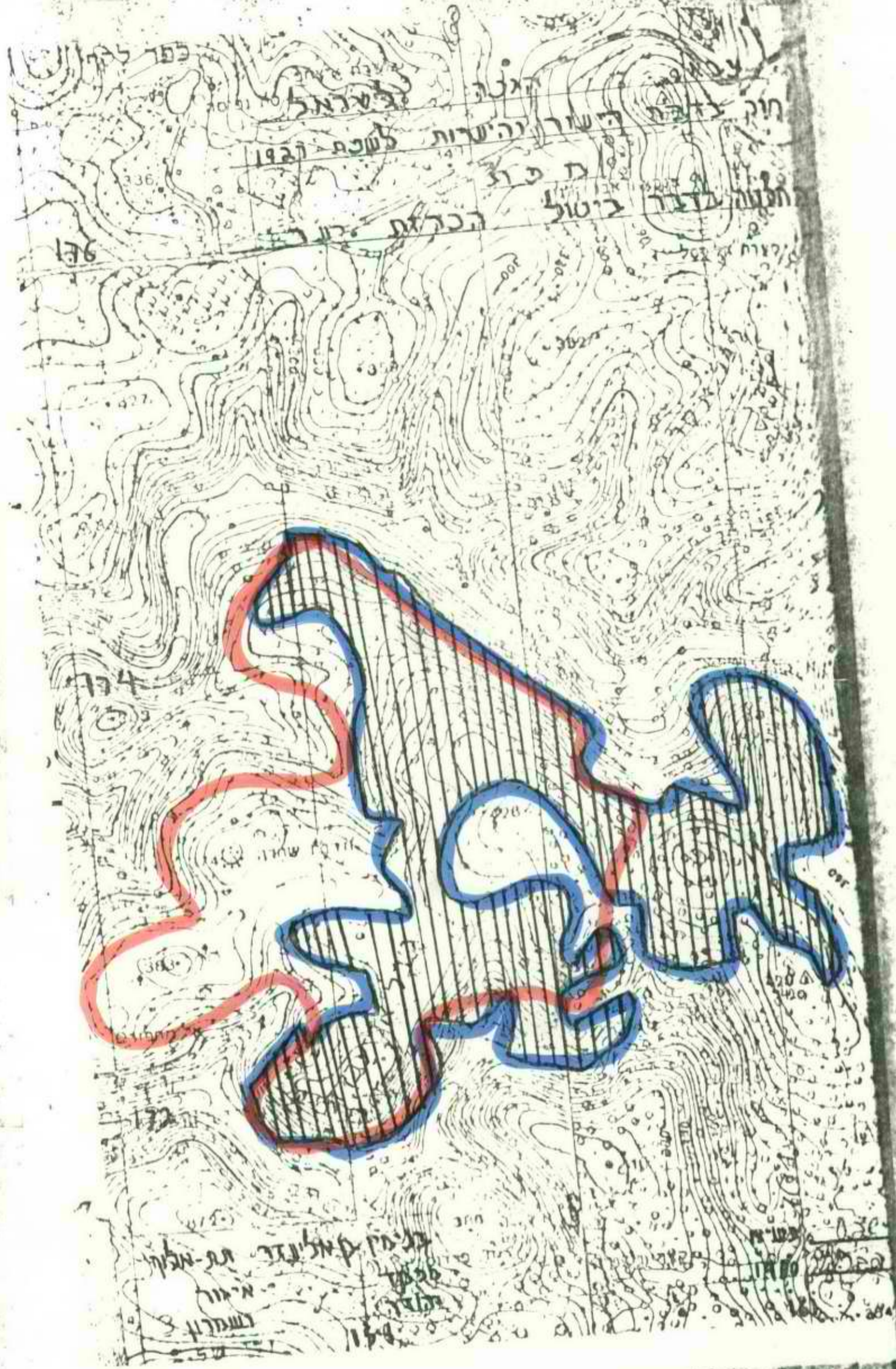
לפי חרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד של הטכס זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המורשה/החוכר _____

ה מ מ ו נ ה

המורשה/החוכר



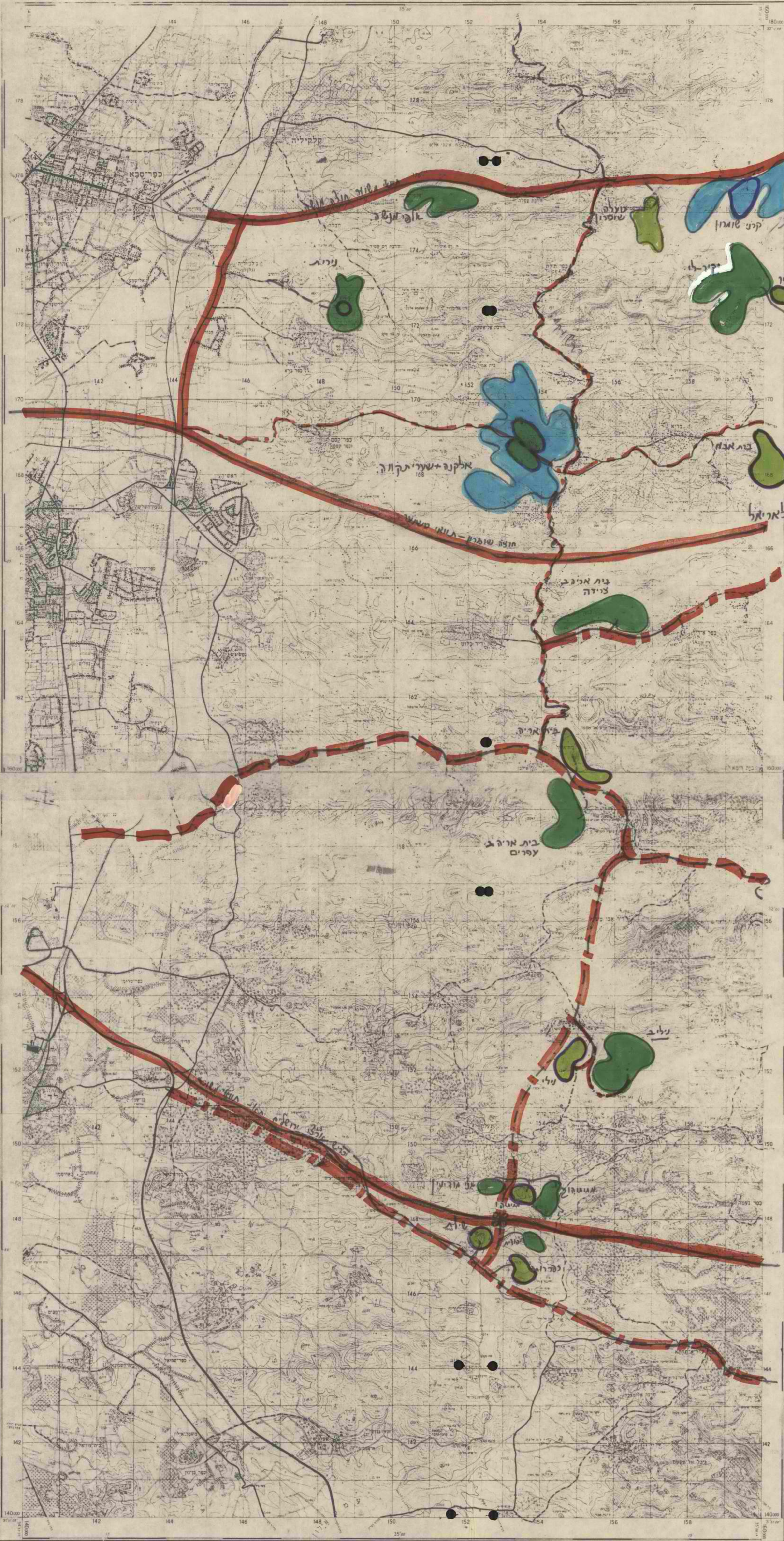
תכנית המאה אלף לשנת תשמ"ה

פריסת תושבות לאורך הציר אלקנה מודיעין

1 דיר בלוט - צנדה

2 בית אריה ב' - עפרים

3 נילי ב'



מקרא	קיים	מתוכנן
שוב קהילתי		
תושבה		
קריה		
תושבה לקריה		
כביש ארצי		
לביצוע עד 1985		
כביש איזורי		
לביצוע עד 1985		
כביש מקומי		
לביצוע עד 1985		

