

3-13

משרד

בנין, והשיכון

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

בנין כפרית - יהודה ושומרון

ציוני

4.86 - 6.86

ט. נ. 86

מחלקה

חלק כפרית

תיק מס'

3-13



שם תיק: לשכת מנכ"ל אלי נטף - בנין כפרית - יהודה ושומרון עירוני

מזהה פיזי:

גל-13/14628

מזהה פריט: 000q3f
כתובת: 2-106-11-3-106

תאריך הדפסה: 18/06/2018

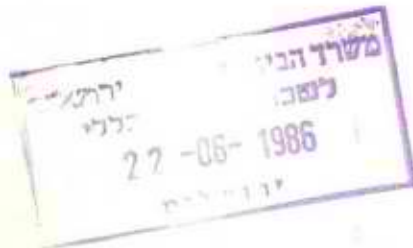
מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכ

האגף לתכנון והנדס

תאריך: יב בסיוון ה

19 ביוני 6



לכבוד

מר משה שיינפלד

כוכב השומרון בכינוס נכסים

רח' ר' עקיבא 106

בני ברק

א.נ.,

הנדון: החזר הוצאות תכנון עמנואל

סימוכין: מכתב מתאריך 10.6.86

1. ברצוני להודות לך על הגשת המסמכים המסודרת הברורה והנאה.
2. בפרטיכל הפגישה מתאריך 11.5.86 נקבע שיוכרו הוצאות בגין תכניות מתאר, תכנית אב וכו'.
3. לגבי הרשימה שהגשתי:
 - סעיף 1 - תכנית אב ומתאר לייטרסדורף - גולדנברג כאשר בתנאי שהחומר יועבר לרשותנו.
 - סעיף 2 - תכניות אב למים, ביוב, חשמל, טלפון ופתוח - נאשר.
 - סעיף 3 - פקוח ותכנון מוסדות ציבור כלול במחיר ששולם לבניית המוסד.
 - סעיף 4 - מדידות ומפות טופוגרפיות רק לצורך הכנת תכנית המתאר.
 - סעיף 5 - נהול ופקוח כלול בתשלומים שבוצעו לבצוע הפרוייקט.
4. לגבי סעיפי 1, 2, אנו נבדוק התשלומים מול תעריפי משהבייש ולאחר מכן נודיעכם. כאמור המדובר אך ורק באישור לצורך התחשבות כללית ולא לצורך תשלום.
5. תכנון שיאושר ע"י משהבייש יועבר לרשותו.

במבנה רב,
א. סמירוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה

העתק: ש.שילה - מנכל משהבייש

נ.חילו - משהבייש

א.קגנסקי - משהבייש

משרד הבינוי והשיכון

האגף לתכנון והנדסה

תאריך: ג' סיוון תשמ"ו

10 ביוני 1986



אל: גב' ציפי בירן - היועצת המשפטית.

הנדון: תביעת משהבי"ש נגד כונס הנכסים - כוכב השומרון.

מכתבך אלי מיום 9.6.86.

לצורך מתן תשובה עלי לדעת מה היתה תביעת המשרד מכונס הנכסים לגבי כביש הגישה בעמנואל

אודה לחשובתך.

כ ב ר כ ה
אילג' אתן סדרוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה

העתק:

מר א.נטף - מנכ"ל משהבי"ש

מר י.מרגלית - מנהל המינהל לבניה כפרית

מר ד.בן-יהודה - חשב המשרד

מר מ.רוזנברג - סגן החשב



5/1

ג' בסיוון התשמ"ו
10 ביוני 1986

א ל: מר י. צור, הממונה על הביקורת
הפנימית, משהב"ש ירושלים.

מאת: האגף לביקורת משרד הביטחון והשיכון

הנדון: סיכומים והצעות של הוועדה לענייני
ביקורת המדינה - הקמת עמנואל.

היננו מאשרים בתודה קבלת הדו"ח המסכם של הוועדה ליישום מסקנות מבקר המדינה
שהוקמה על ידכם בעקבות דו"ח 35. כמו כן קיבלנו את הנהלים החדשים והמתוקנים
שהוצאתם כתוצאה מכך.

ניכר המאמץ הרב שהשקעתם בלימוד הנושא כולו ומלוא הערכה נכונה על כך. בטוחנו שהלקחים
שהופקו יתרמו לשיפור הליכי העבודה של המשרד ולשמירה קפדנית על כללי המינהל
התקין בעתיד.

נתייחס לכל נהל עבודה בנפרד בעת שנקיים את בדיקות המעקב על תיקון הליקויים
שהצביעה עליהם הביקורת.

ב.ב.א. ח.
ממונה על האגף

העתק: מר א. נטף, מנכ"ל משהב"ש
מר ח. יודלביץ סמנכ"ל משהב"ש

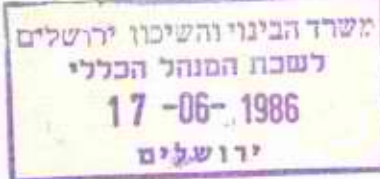
הרצונות פוקס נאמן ושות'
עורכי דין

רחוב אבן גבירול 25
תל-אביב 64 078
טלפון 29 88 26
טלפקס 35550
מקסמיליה 298830

מיכאל פוקס
יעקב נאמן
ליסא מאיר
יואל הרצוג
ישעיהו זילבר
סוביה ארליך
נירן שטראוס
שלמה חלר
מאיר לינזן
מירה כהן
אלון סאקס
יצחק גולדשטיין

9 ביוני 1986

תיק מס' 3519



למסירה ביד

לכבוד
מר אלי נטף
מנכ"ל משרד השיכון
משרד השיכון
ירושלים

א"נ,

הנדון: כוכב השומרון בע"מ (בכינוס נכסים)

בהמשך לפגישתנו מהיום הנני מוצא לנכון להבהיר לך כי במכתבי אליך מיום 26 במאי 1986 לא היתה בכוונתי להטיל כל דופי אישי שהוא בעובד משרד השיכון מר איתן סורוקה. ידוע לי כי מר סורוקה עושה מלאכתו נאמנה ומקדיש זמנו לבדיקה עניינית ולמציאת פתרונות לבעיות המתעוררות במהלך כינוס הנכסים של כוכב השומרון בע"מ הבונה את העיר עמנואל.

כאשר טענתי במכתבי כי ביטול ההמלצה להרשאה הוא: "בלתי סביר, לוקה בחוסר תום לב וחורג מנורמה מקובלת של התנהגות הנדרשת מרשות ציבורית", כוונת הדברים היתה למעשה המינהל במובן האובייקטיבי של הדברים כפי שהם נבחנים באמות מידה שיפוטיות. לא היונה לי כמובן כל כוונה להטיל דופי אישי או חוסר נקיין כפיים במר איתן סורוקה, ואם הובן אחרת אין לי אלא להצטער על כך.

מובן מאליו כי אנו שומרים על כל זכויותינו המשפטיות באשר לעצם פעולת משרד השיכון ואנו בטוחים כי ענין ההרשאה ישקל שוב על ידכם לאחר הדברים שהועלו בישיבתנו היום.

בכבוד רב,
ד"ר יעקב נאמן
עורך דין

העתקים: - מר יהודה נהרי,
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

- מר איתן סורוקה

(טא/א)
(ש/316)

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, ב' בסיוון תשמ"ו
9 ביוני 1986

סיכום משיבה שנערכה עם עו"ד נאמן ביום 8.6.86

השתתפו: הי"ה א. נטף, עו"ד נאמן, עו"ד ארליך, א. סורוקה, צ. בירן, ד. צפירי.

הפגישה הוזמנה לאור מכתבו של עו"ד נאמן מ-26.5.86 לאיתן סורוקה.

המנכ"ל הבהיר כי כוונות המשרד על דעת סגן ראה"מ ושר הבינוי והשיכון לגבי עמנואל לא השתנו, ומשמעותן, כי יש למשרד כוונה לעזור בפיתוח והשלמת הבנייה בעמנואל.

עו"ד נאמן מבקש:

1. גמר חשבונות ותשלום כספים לחברה שאין עליהם עוררין. על סכומים השנויים במחלוקת יחליט בית המשפט.
 2. ביטול המכתב שנשלח ע"י מר א. סורוקה למר נהרי ב-22.4.86 על ביטול הרשאה לתכנון לחברת כוכב השומרון.
 3. סיום נושא הפיתוח ע"מ לאפשר אכלוס המשפחות.
- עפ"י דעתו של עו"ד נאמן רזרבת הקרקעות מהוות נכס להמשך הבראת החברה.

המנכ"ל

1. תשלומים שיוחלט עליהן בבית המשפט יועברו לחברה.
2. סיום הפיתוח - למרות שקיים הסכם לגבי שיטת הפיתוח
המשרד נכון לבצע הפיתוח ולקבל החזרי תשלום ע"י החברה, *והוא לא יחולק.*
3. כוונת המשרד במכתבו של מר א. סורוקה למינהל, הזתה להביא לפעילות מחודשת בעמנואל בעתיד, על מנת להמשיך הבנייה ולאו דוקא ע"י חברת כוכב השומרון.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

- 2 -

איתן סורוקה

א. מציע שלא לסיים את ההתחשבות עם חברת כוכב השומרון אלא לאחר סיום ביצוע כביש הגישה.

ב. חברת כוכב השומרון אינה צריכה להחזיק בהרשאה לתכנון של כ-10,000 יח"ד (כ-2,500 דונם). סיום כ-1000 יח"ד אשר ברשותה הוא אתגר גדול.

המנכ"ל - למשרד הבינוי והשיכון ענין לסיים ההתחשבות, לקדם הפיתוח ולהשלים הבנייה במסגרת המגבלות הנתונות. אין למשרד כוונה להפקיע נכסים מידי חברת כוכב השומרון, יערך דיון נוסף באשר למכתב שהוצא ע"י המשרד.

ציטוט עו"ד נאמן: "אני לא מייחס לאיתן אישית כל מניעים פסולים או כל שיקולים זרים".

עו"ד נאמן יעביר מכתב הבהרה וביטול דברים המתפרשים ממכתבו הקודם.

רשמה: ד. צפירי.

העתק: למשתתפים

121

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
היועץ המשפטי, ירושלים

תאריך: 9.6.86

מספר: 3/38



אל: אינג' א. סורוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה

הנדון: תביעת משבי"ש נגד כונס הנכסים
כוכב השומרון

סימוכין: מכתב מיום 30.5.86

בחשובה למכתבך שבסימוכין, אבקשך להמציא לי הסכומים המדוייקים, מעודכנים
לתאריך מכתבי זה, על מנת שיהיה בידי להגיש לאלתר, תיקון להוכחת החוב
שהוגש ע"י משרדנו ביום 26.7.85.

ב ב ר כ ה,

לכבוד
צפורה בירן

היועצת המשפטית (בפועל)

העתק:

מר א. נטף, המנהל הכללי
מר י. מרגלית, מנהל המינהל לבניה כפרית
מר ד. בן-יהודה, חשב המשרד
מר מ. רוזנברג, סגן החשב



לשכת סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון

ירושלים, כ"ז באייר תשמ"ו

5 ביוני 1986

אל : מר אלי נטף, המנכ"ל
מאת: אלברט בן-אבו, עוזר השר

אלי שלום,



הנדון; מרכז רוחני "אריאל"

רצ"ב פנייתו של המרכז הרוחני "אריאל".

נתבקשתי להפנותם אליך ולבקשם לפגישה. אונגר מכיר
הנושא שלהם.

האיש הרוחני: שטיגליס - טל. 272212 - 02.

ב ב ר כ ה ,

אלברט בן-אבו

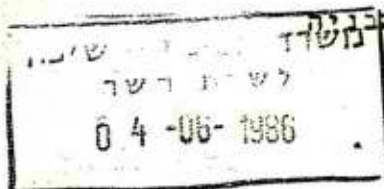
SPIRITUAL CENTER ARIEL מרכז רוחני אריאל
TORAH - ISRAEL - LAND תורה - ישראל - ארץ
JERUSALEM, OLD CITY ירושלים עיר העתיקה
[ABOVE THE "BURNT HOUSE"] (מעל "הבית השרוף")
TEL. 272212 טל.

בס"ד

ירושלים, ה' ניסן תשמ"ו--86/4/14

לכבוד

סגן ראש הממשלה ושר השיכון והבניה
מר דוד לוי הי"ו
ירושלים



כבוד השר-שלום ורב ברכות!

הוגשה לכבודו עצומה עם חתימות ותיקי המתפללים שע"י הכותל, מלבד העצומה השיקום והפיתוח של הרובע היהודי ע"י תושבי הרובע, נגד הכנסת אכסנית נוע מול הכותל (על הצוק) ובכלל נגד הכנסת איזה מוסד המנוגד לסביבה המרוממת

על הח"מ, הוסל בתור אחד הראשונים שבאו לגור כאן, להיות לפה לפני כבודו ואת השתלשלות הדברים ואיך לתקן. לטוב. כי יש כאן פרשה קודמת: לפני 5-6 שנים, בפניה אישית ואח"כ ע"י מכתבים, באנו בהצעה לחברת השיקום להשכין בבנין או בתוספת חדרים מול הכותל, בית מדרש מרכזי לתורת החסידות, מחקר ולימוד והפצה חנוכה גדולה שהצילה את היהדות באירופה שירדה פלאים אחרי המלחמות והרדיני ונחלשה האמונה והמסורת, והיה צריך ליטע התחזקות ולזקוף קומתם של ההמונים אשים, ואז קמו הצדיקים הבעל שם טוב ותלמידיו וע"י דוגמת חייהם הפיתו את כל בסחון בגאולה שתבוא ע"י התעוררות של העם לתורת ישראל ולארץ ישראל ומה מאות משפחות זיסדו קהילות ואח"כ ע"י שושלת הצדיק רבי ישראל מרוז'ין ובני ניבנו מושבות ראשונות ראש פינה, מחניים, יסוד המעלה וכו' וגם בירושלים ברו היהודי קהילה חסידית עם בית הכנסת המפואר "תפארת ישראל" (על שם מיסדו, רבי מרוז'ין)

ועד היום שושלת מלכותית זו, שמוצאה מתיחס על מלכות בית דוד, היא בעלת הש בנין הארץ באהבה ואחדות ישראל בהתישבות והגנה ובכל חיי המעשה במדינה. ועוד יש עתיד גדול לתנועת החסידות הזאת לתת לעם משפח הרוחני והרגשי שבה

היות ובית הכנסת "תפארת ישראל" נהרס ע"י הלגיונרים במלחמת השחרור בהיותו ועמדת ההגנה במצור, ועכשו, בגלל צמצום המקום ע"י בנינים חדשים מסביב, נב להקימו כמתכונתו, ראינו לנכון לבקש אופציה על מקום ממול הכותל, כדי למצוא פין להרס ולרומם ביתר שאת את רוח ונפש העם, בקשר עם מקום המקדש נגד עיני

חשובת החברה לשיקום היתה שכרצע אין החלטה לבנות ולהוסיף מוסדות ציבור חייכנו בסבלנות. והנה עכשו בכל זאת החברה רוצה להוסיף מוסד ציבורי. ודו מוסד, אמנם חשוב לכעצמו, אבל לא זקוק למקום הזה, מכון בן צבי יש לו כבר כמה שלוחות. ואכסנית נוער לא מתאימה לכאן. חוזרת איפוא הצעתנו ההגיונית למקומה.

בידי כבוד השר לתת גאולה למקום ולתוכן הגדול והגדלות בשביל עמנו. עוד י סיפוק ונחת וירשום לעצמו הזכות הגדולה. לעת כזאת שבידו האפשרות ניתנה מן השמים להחליט על המעשה הטוב!

הצעתי היא: תינתן אפשרות של פגישה בין כבוד השר ובין הנסיך לבשאר רוס'ין מסדיגורה. הוא אישיות מקסימה, נושא כתר אבותיו המלכותיים, ובכוחו להוציא את המפעל הרוחני הנ"ל וגם יש לו האפשרויות החומריות גם מצד עצמו וגם מ מעריציו הרבים בכל העולם.

אני מוסר את דבריי על ידי חבר הכנסת מר אברהם ורדיגר, ומבקש את חשבתו בהקדם.

והנני דורש שלומם ושלוש ביתו ומאחל לו חן שמח וכשר

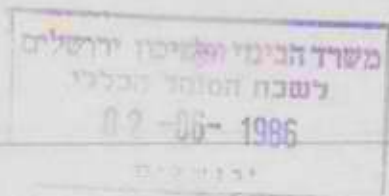
בכבוד ויקר

ר"ב העתקים מכמה מכתבים מטעם בית סדיגורה

אל חברת השיקום וממנה. עם צירופים מעטים

על רוז'ין סדיגורה. יש לי חיק מלא של המנעים עם החברה.

1.6.86



אל: אל. נעם, אנה כלל -
מאת: סוכ'ה אלדור

הנדון: הצעת הטלת (מזגין)

אנו נהיה בשטח ביום ה' השבוע (5.6.86)

ואם אפשר אני מציע לציטת את ניסוח

הטלת הצד אל. וכן, אלה הצעות:

לסעיף 2: הקבוצה הנ"ל תהיה חלק מיושבי פרדס
שאלה מספרת בית תכנית מתאר
מספרת חלקית וחלק מיושבי אלדור
שאלה ח"י המעלה.
היושבי הציוני מתחיל עם שטח.
היושבי הפרדס'י שטח. את המוצרי
במקום ^(18 קמ"ר) 15000 דונם.
קבוצתו כ- 50-60000 נפש.

הצעות ל"פרדס הספר"

לסעיף 1: יתוואל... אלדור יתוואל...
מתוואל חלק מיושבי הציוני מתוואל
ח"י מתוואל הפרדס'י והציוני

לסעיף 4: יתוואל את ה- 3500 (השטח קטן)
המתוואל סוף ה- 2000 (אני)

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, כ"ג באייר תשמ"ו
1 ביוני 1986

ה צ ע ה ל ה ח ל ט ה

הנדון: הקמת שכונת מגורים לאנשי צבא קבע באזור מודיעין

1. מועצת מינהל מקרקעי ישראל מחליטה להקצות ללא מכרז לעמותה קרקע לתכנון ולבנית 1000 יחיד בניה נמוכה למגורים. העמותה תאושר ע"י משרד הבטחון וכושרה המקצועי והבצועי יבדקו ע"י משרד הבינוי והשיכון.
2. הקרקע הנ"ל מהווה חלק משטח של 3,500 דונם המיועד בעתיד לבנית ישוב עירוני.
3. כל השטח תמסר הרשאה למשרד הבינוי והשיכון הרשאה לתכנון ולפיתוח, אשר ידאג מבחינה תכנונית ואורבנית לשילוב שכונת אנשי העמותה במסגרת המירקם העירוני. משרד הבינוי והשיכון יגיש הצעה לשנוי תוכנית המיתאר ביתרת השטח תוך מגמה להגדיל את צפיפות הבניה.
4. משרד הבינוי והשיכון יתאם את פעולות התכנון והפיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל ועם שאר רשויות התכנון.
5. משרד הבינוי והשיכון יבדוק עם משרד הפנים על אפשרות הכרזת השטח כאזור לתכנון ע"י ועדת תכנון מיוחדת וזאת במגמה לזרז את הליכי התכנון.
6. הקצאת הקרקעות לבנייה של השטח הלא מוקצה (מעבר להקצאה לעמותה) תעשה בהתאם לנוהלים המקובלים במינהל מקרקעי ישראל.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ד ב ר י ה ס ב ר

1. ממשלת ישראל בישיבתה מיום 22.12.85 החליטה עפ"י הצעת סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון ושר הבטחון, לאשר הקמת שכונת מגורים לאנשי צבא קבע, אשר תהווה חלק משוב עירוני שיתוכנן באזור מודיעין.
2. משרד הבינוי והשיכון האחראי על הקמת ישובים, שכונות וערים חדשות יתכנן וידאג לפיתוח הישוב העירוני בהתאם לצרכי המגורים ובהתאם למדיניות הממשלה.
3. המקום המוצע לישוב, בהתאם להחלטת הממשלה, אינו ניתן, בעיקרו, לעיבוד חקלאי ומהווה גבעות טרשיות מתונות יחסית מבוטרות ע"י נחלים וערוצי ואדיות. המקום נמצא מדרום לכביש בית-שמן - מעלה בית חורון, מרחק של כ-30 ק"מ מתיא וכ-40 ק"מ מירושלים. האיזור שייך לשפלה הפנימית. ממזרח לו, ממרחק כחצי ק"מ נמצא בתהליכי בניה הישוב "מכבים". מצפון לו - הישובים שילה, כפר רות, מתתיהו ונעלה. ממערב - הישוב מבוא מודיעים.
4. בהתאם לתכנית המיתאר המחוזית, הנמצאת בשלבי אישור סופיים מיועד השטח למגורים, וגודלו כ-3,500 דונם. במקביל לתכנון ובצוע 1,000 יח"ד לשכונת אנשי צבא קבע, מוצע לשנות את צפיפות ולגרום להגדילה הואיל ושטח זה הינו מבין רזרבות בקרקע האחרונות באזור המרכז ויש למצות מירב יחידות דיור שניתן לכלול בשטח זה, דבר שיאפשר הגדלת דירות המגורים וכן הכנסות המינהל משווק הקרקע.
5. תכנון ופיתוח השטח המיועד לבניית 1,000 יחידות דיור יעשה ע"י העמותה ועל חשבונה.
6. הקרקע תוקצה בתנאים כמקובל במינהל.

מוגש ע"י מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

הוצא ה'תש"ה
א/צ"ח: ויקרא שבע מאות
לארץ וצבא קבץ האנשים
אויצ"ח

[illegible]

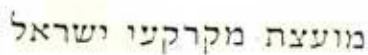
ה'תשנ"ח
ישראל ואלו הן השמות והטעמים
ועל שם ישראל

3. ל הטהר מהם
למשל יבואו והטורח
היה להם
מכאן ומהנה
למשל יבואו והטורח
היה להם

[illegible][illegible]

ב. יקבלה ויקבלה אלהי
משה ואמר לה (אשר לא)
של יצחק השטח האלו מקדש
עבודת אלילים המלכות ביהודה

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.
14.
15.
16.
17.
18.
19.
20.
21.
22.
23.
24.
25.
26.
27.
28.
29.
30.
31.
32.
33.
34.
35.
36.
37.
38.
39.
40.
41.
42.
43.
44.
45.
46.
47.
48.
49.
50.
51.
52.
53.
54.
55.
56.
57.
58.
59.
60.
61.
62.
63.
64.
65.
66.
67.
68.
69.
70.
71.
72.
73.
74.
75.
76.
77.
78.
79.
80.
81.
82.
83.
84.
85.
86.
87.
88.
89.
90.
91.
92.
93.
94.
95.
96.
97.
98.
99.
100.



2861A

הנדון: ישיבת המועצה

1. זכויות בקרקע עירונית.

2. חוזה הקיבוצים.

3. שיעור דמי חכירה ראשוניים ודמי חכירה מהוונים בישובי פיתוח (הוראת שעה).

4. הקמת שכונת מגורים לאנשי צבא קבע בגבעות המזרחיות - מועצה איזורית מודיעין.

5. פטור מדמי הסכמה לחקלאים במצוקה בנחלות (הארכת תוקף החלטת המועצה מיום 29.5.84 בנדון לשנתיים נוספות).

6. הקביעת זכויות במקרקעין לזרים.

7. קרקע ומחוברים עליה הרשומים כנכסים נפרדים.

8. שינוי בהרכב ועדת הערר לענין דמי הסכמה בשטחים חקלאיים.

מצ"ב הצעות החלטה לנושאים 3 ו-4, 2, נושאים 1, 2, 6, 7 היו על סדר היום בישיבות קודמות. הצעת ההחלטה לנושא מס' 5 תונח על שולחן המועצה בעת הישיבה.

ב ב ר כ ה

אורה סופרין
מזכירת המועצה

אס / אב

אב 1381
ה'תש"א
ה'תש"א
ה'תש"א
ה'תש"א



מועצה מקרקעי ישראל

10H 9611B

הצעת החלטה

הנדון: שיעור דמי חכירה ראשוניים ודמי חכירה מהוונים
בישובי פיתוח (הוראת שעה)

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 של חוק מינהל מקרקעי ישראל התש"ך-1960 ובמטרה להגביר את מעבר האוכלוסין ליישובי הפיתוח ולהקטין את ההוצאות לחכירת המקרקעין הדרושים להקמת מבנים למגורים ולמסחר בישובים אלה, החליטה מועצת מקרקעי ישראל (להלן - המועצה) כדלקמן:

1. בהחלטה זו -

תשלום חד-פעמי - דמי חכירה ראשוניים או דמי חכירה מהוונים.

שעור התשלום - שעור התשלום החד-פעמי לעומת ערך הקרקע המוקצית.

השיעור המוכר - שעור התשלום המוכר כאילו שולם למעשה.

2. בהקצאת מקרקעין שבתחום היישובים המופיעים בתוספת להחלטה זו (להלן - יישובי הפיתוח) יופחת שעור התשלום מהשיעור המקובל במינהל, אך המינהל יסכים לראותו כשיעור המוכר אם יתמלאו כל התנאים הבאים:-

(א) בתכניות "בנה לביתך" - המגרש הוצע לציבור בשיטת הרשמה והגרלה.

- זכויות החכירה במגרש לא יועברו לאחרים
בחמש השנים הראשונות שלאחר חתימת חוזה
חכירה בין החוכר למינהל.

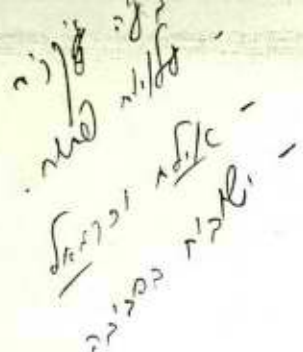
(ב) בבניה מסחרית - בנית המבנה שעל המגרש תסתיים תוך שנתיים
מיום הקצאת המגרש.

- במכרז שבו הוצע המגרש לציבור נקבע שיעור
תשלום מופחת כאמור לעיל.

3. רשימת היישובים שבתוספת היקבע ע"י המועצה.

4. ההחלטה תחול גם על היישובים החקלאיים, היישובים הקהילתיים, הכפרים
קהילתיים והמרכזים האיזוריים שבסמיכות ליישובי הפיתוח שייקבעו ע"י
הועדה לקרקע חקלאית שליד המועצה.

5. החלטה זו תהיה בתוקף עד 30.6.89.



- 2 -

.....

שמות הישובים שבקבוצה: דימונה, ירוחם, בית שאן, מצפה-רמון, חצור הגלילית, נהריה (שכונת עין שרה), בני-יהודה, חיספין, חורפיש, מטולה, מעלות, קרית שמונה, קצרין, שלומי.

שמות היישובים שבקבוצה: ביריה, אופקים, נצרת עילית, נתיבות, עכו, צפת, שדרות, אילת, כרמיאל.

שמות היישובים שבקבוצה: יקנעם עילית, טבריה, מגדל העמק, בית שמש, קריה מלאכי, עפולה (עילית וגבעת המורה), ערד, קריה-גת.

שמות היישובים שבקבוצה: יבניאל, יסוד המעלה, מגדל, מנחמיה, יבנר (שכונת שזר), כנרת, ראש-פינה, כפר תבור, רמת-ישי.

שמות היישובים שבקבוצה: נהריה (מלבד שכונת עין שרה), שבי-ציון.



מועצת מקרקעי ישראל

- 3 -

דברי הסבר

כמטרה להגביר את מעבר האוכלוסין ליישובי פיתוח, להפחית בהוצאות החכירה, כדי לעודד את הבניה למגורים ולמסחר ביישוביכ אלה ולסייע בהגשמת המדיניות הקרקעית בעניין פיזור האוכלוסין, מוצע להפחית את גובה התשלום החד-פעמי שהמינהל גובה בעת הקצאת קרקע למגורים ולמסחר ביישובים האמורים. עם זאת, כדי שלא לפגוע בזכויותיו של חוכר המשלם תשלום חד-פעמי מופחת כאמור, מוצע להתיחס אליו כאילו שילם תשלום חד-פעמי גבוה יותר.

שיעור התשלום בקבוצה ה' נקבע בהתחשב בהחלטת המועצה מיום 8.7.85 בעניין תנאי חכירה ליישובי קו העימות בצפון.



מועצת מקרקעי ישראל

137000

ה צ ע ת - ה ח ל ס ה

=====

הנדון: הקמת שכונת מגורים לאנשי צבא קבע "נאות עידן" כגבעות המזרחיות - מועצה אזורית מודיעין.

בסימוכין לאמור בסעיף 6 של פרק ב' בהחלטת הממשלה, בדבר מדיניות הקרקע בישראל, שאומצה על-ידי מועצת מקרקעי ישראל ביום 17.5.65, מחליטה מועצת מקרקעי ישראל להקצות ללא מכרז, 1,000 יח"ד לבניה נמוכה, מתוך שטח של 3,500 דונם שימסר להרשאה לתכנון לעמותת "נאות עידן" כגבעות המזרחיות אשר בתחום המועצה האזורית מודיעין.

ד ב ר י - ה ס ב ר

=====

א. רקע:

1. ממשלת ישראל, בישיבתה מיום 22.12.85 החליטה לאשר הקמת שכונת מגורים לאנשי צבא קבע, אשר תהווה חלק משוב עירוני שיתוכנן באזור מודיעין.

2. המקום המוצע לשוב, בהתאם להחלטת הממשלה, אינו ניתן, בעיקרו, לעיבוד חקלאי ומהווה גבעות סרשיות מתונות יחסית מבותרות ע"י נחלים וערוצי ואדיות. המקום נמצא מדרום לכביש בית שמן - מעלה בית חורון, מרחק של כ-30 ק"מ מת"א וכ-40 ק"מ מירושלים. האיזור שייך לשפלה הפנימית. ממזרח לו, ממרחק כחצי ק"מ נמצא בתהליכי בניה הישוב "מכבים". מצפון לו - הישובים שילת, כפר רות, מתתיהו ונעלה. ממערב - הישוב מבוא מודיעים.

בעבר שימש השטח כשטח אימונים של צה"ל.

ב. תאור תכנית המתאר:

בהתאם לתכנית המתאר מחוזית, הנמצאת בשלבי אישור סופיים, מיועד השטח למגורים. וגודלו כ-3,500 דונם. תכנית המתאר המקומית לשטח זה תיתן פיתרון לכ-2,500 יחידות דיור צמודות קרקע.

הישוב אמור לשמש מרכז לכל הישובים הנמצאים בסביבה ויתוכננו בו בן היתר: מרכז מסחרי, משרדי המועצה, בתי ספר, גני ילדים, מעונות, מוסדות ציבור ושרותים בהתאם.

ג. תנאי ההקצאה:

כל השטח של כ-3,500 דונם, ימסר לעמותת "נאות עידן" בחוזה הרשאה לתכנון. לצורך תכנון השטח הוקם צוות היגוי המורכב מאנשי המינהל, משרד הפנים, ואנשי צבא קבע.

לאחר תכנון השטח, תקבל העמותה לבניה, 1,000 יחידות דיור, מתוך השטח המתוכנן, לאנשי צבא קבע.



מועצת מקרקעי ישראל

- 2 -

פיתוח השטח המיועד לבניית 1,000 יחידות דיור, יעשה ע"י העמותה ועל חשבונה.
הקרקע תוקצה עפ"י שומת שמאי ממשלתי ובהתאם לתנאי חוזה פיתוח המקובלים במינהל.

ד. נימוקים להקצאת השטח :

1. מזה מספר שנים מחפש צה"ל אתר, קרוב למרכז הארץ, לבניית מאות יחידות דיור וזאת במגמה לעודד אנשי צבא קבע להשאר בצבא.
מכל המקומות שנבדקו עד עתה, נראה מקום זה לצה"ל ולמינהל, כמתאים ביותר הן מבחינת זמינות התוכנית, הן מבחינת גודל השטח והן מבחינת מיקומו הגיאוגרפי.
2. הקצאת השטח לתכנון לצה"ל וכן פיתוח ובניית 1,000 יח"ד - עשויה לעזור למינהל בפיתוח ובשווק יתרת המגרשים המתוכננים ביישוב.
3. בניה מרוכזת של 1,000 יח"ד באזור זה תוריד את הלחץ והצפיפות ממרכז הארץ.

מצ"ב החלטת הממשלה מיום 22.12.85.



מזכירות הממשלה

מזכיר הממשלה

ירושלים, י"ב בטבת התשמ"ו
24 בדצמבר 1985

ש מ ר

אל : סגן-ראש-הממשלה ושר הבינוי-והשיכון

שר האוצר

שר הכסחון

רבותי השרים,

הנני מחכר להביא לתשומת-לבכם את החלטה מס. 1196 של הממשלה, משיבתה ביום א', י' בטבת התשמ"ו (22.12.1985):

"1196. הקמת שכונת צבא-קבע במודיעין

מ ח ל י ט י ם :

לאשר הקמת שכונת מגורים לאנשי צבא-קבע, שמהווה חלק מיישוב עירוני שיתוכנן באזור מודיעין על-ידי משרד הבינוי-והשיכון.

(א) מיקום היישוב: נ.צ. מס. 152/145;

(ב) ייעוד: שכונה לכ-1,000 משפחות;

(ג) הקמה: על-ידי עמותת משתכנים, בסיוע מערכת הכסחון.

ב כ ר כ ה

(-)

יוסף ביילין

יו"ט ביילין



מועצת מוקרקעי ישראל

2849A

הצעה להחלטה

הנדון: ועדת הערר לענין דמי הסכמה בעת העברת זכויות בשטחים חקלאיים -
שינוי בהרכב

מועצת מוקרקעי ישראל מחליטה כדלקמן:

בשינוי להחלטה בישיבה מס' 170 מיום 9.8.76 בנדון, יהיה הרכב ועדת הערר לענין
דמי הסכמה בעת העברת זכויות בשטחים חקלאיים כדלקמן:

י. זיו אב - יו"ר
ע. צדוק
א. פוזנבסקי
מ. פלור

דברי הסבר

המועצה מתבקשת לאשר את מינויו של מר מ. פלור שהוא מנהל האגף החקלאי כיום,
כחבר בוועדת הערר במקומו של מר מ. ריין שניהן בתפקיד זה קודם לכן.



מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

1453

6 ש"ס
249349 - ס"ן
94611 - רישום

מועצת מקרקעי ישראל

החלטה שהוצגה בישיבת המועצה מיום 29.5.84

הנדון: ועדת הערר לענין דמי הסכמה בעת העברת זכויות בשטחים חקלאיים -
שינוי בהרכב

בשינוי להחלטת המועצה מיום 9.8.76 מחליטים כי מר ע. צדוק ישמש כחבר בוועדה
במקומו של מר י. זכאי.

מועצת מקרקעי ישראל

החלטה שנחקקה בישיבה מס' 170

מתאריך 9.8.76

מועצת מקרקעי ישראל מחליטה כדלקמן:

הנדון: ועדת ערר לענין דמי-הסכמה בעת העברת זכויות
בשטחים חקלאיים - שינוי בהרכב

בשינוי להחלטה בישיבה מס. 156 מיום 17/3/75 יהיה הרכב ועדת
הערר לענין דמי הסכמה בעת העברת זכויות בשטחים חקלאיים,
כדלקמן: -

י. זיר-אב - יו"ר
י. זכאי
א. פוזננסקי
מ. ריין

* * * * *

מועצת מקרקעי ישראלהחלטת שנתמבילה בישיבה מס' 15617.3.75הגדרון: ועדת-ערר לענין דמי-הסכמה בעת העברת זכויות-חכירה בשטחים חקלאיים

בתוקף סמכותה על-פי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, קובעת מועצת מקרקעי ישראל את המדיניות הקרקעית שלפיה יפעל מינהל מקרקעי ישראל בגין העברת זכויות חכירה בשטחים חקלאיים ומחליטה על מינוי ועדת-ערר לענין דמי-הסכמה, כאמור בסעיף 11 של פרק ד' של הכללים (להלן הכללים) שאושרו היום על-ידי המועצה, על הרכב הוועדה, סמכויותיה, דרכי הדיון והמנין החוקי, כדלקמן:-

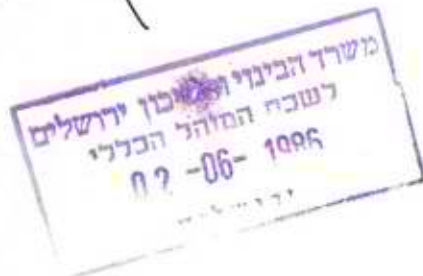
1. הרכב הוועדה:- ה"ה יצחק זיו-אב(יור), בן-ציון חלפון, אלכסנדר פוזננסקי, משולם ריין.
2. סמכויות:- (א) לדון ולהחליט בערריות על גובה דמי-ההסכמה ובענין מתן פטור והנחות, במקרים המתחייבים מתוספת ג' כללים, וכן לדון בעררים שיוגשו לפי סעיף 1 של פרק ז', שפורסמו בילקוט הפרסומים מס' 1747 מתאריך 19.8.71.
- (ב) לאשר, בתיאורו עם המחלקה להתיישובות של הטכנות היהודיות, רשימת מושבים אשר בהם יהיו דמי-ההסכמה, לגבי העברת זכויות בנחלה, הנכונות הקצוב בלבד, כאמור בסעיף 3(א) של פרק ד' של הכללים(היינו סך של -1,625 ל"י, או כל סכום אחר שייקבע מדי פעם על-מי החלטת המועצה); ורשימת מושבים, אשר יעוצבו לאחד באוקטובר כל שנה ואשר בהם תהיה העברת זכויות בנחלה שטורה מתשלום דמי-הסכמה.
3. דרכי עבודה:- (א) מנהל מינהל מקרקעי ישראל ימנה, בהתייעצות עם יו"ר הוועדה, מרכז לוועדה, אשר מתפקידו להביא בפני הוועדה עררים, לרשות סיכומים מישיבות הוועדה ולטעול לבצוע החלטות הוועדה.
- (ב) ישיבות הוועדה תזומנה על-ידי המרכז לפי הצורך.
4. מנין חוקי:- שלושה מבין חברי הוועדה וביניהם יושב ראש הוועדה, או מי שמונה על-ידו כממלא מקום היושב ראש, יהוו מבין חוקי.
5. בטול מינוייה: בטלים המינויים שהחליטה עליהם המועצה בישיבותיה מספר 81 מיום 26.8.68 ומספר 89 מיום 26.5.69.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך: כא איר תשמ"ו

30 במאי 1986



לכבוד

עו"ד די"ר יעקב נאמן
כונס הנכסים והמפרק הזמני
של כוכב השומרון בע"מ
רחוב-אבן גבירול 25
תל - אביב 64078

א.נ.,

הנדון: המלצתנו לבטול הרשאה לתכנון לחברת כוכב השומרון בעמנואל.

סימוכין: מכתבך למנכ"ל מתאריך 26.5.86.

תגובתי זו באה לבקשת המנכ"ל בתשובה למכתבך שבסימוכין. לצערי נדמה לי שלא התעמקת בקריאת מכתבי למר י. נהרי ומתוך חפזון טפלת בנו אשמה חמורה: "יש לי חששות כבדים שמניעים פסולים

ולחצים של אחרים הביאו לכתיבת המכתב", העדר תום לב וכ"ו.

אנו כמובן שאיננו יכולים לעבור לסדר היום על יאשמות אלו.

אני משוכנע שלא שמת לב שאנו מציעים לבטל את הרשאת התכנון מהמנהל שקבלה החברה לכל עמנואל בהקף 2500 דונם. אין אנו ממליצים לבטל את הרשאת התכנון והקצאת הקרקע לכל הבניה שהותחל בבצוע היסודות. בניה זו מופיעה בנספח למכתבי וכוללת את האתרים הבאים: אחלמה, לשם, שוהם, ברקת, ספיר פטדה והשכונה הדרומית סה"כ מעל 1000 יח"ד ! ! !.

כל האתרים שטרם התחלתם בבניתם ושהמלצה לגביהם תבוטל אינם משתמשים בפתוח כלשהו שבוצע ע"י כוכב השומרון, פעולה זו תגרום בעתיד להחייאת הבניה בעמנואל.

הבהרתי לכם פעמים רבות שמעבר לאתרים הנ"ל אין למשרד כוונה להמשיך בבנית הישוב עם כונס הנכסים של כוכב השומרון. במידה ותצליחו להשלים את האתרים הנ"ל כ-1000 יח"ד זה יהיה הישג אדיר.

בכוונתנו בעתיד להפעיל את עמנואל במתכונת דומה לאריאל, פסגת זאב וכ"ו ולפיכך אין לנו ענין במלעדיה של חברה בודדת.

מדינת ישראל

- 2 -

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך:

אין ספק שקדום הישוב בעתיד הקרוב תלוי בפעולתכם ובגמר ההתחשבנות הכוללת עם
משהבי"ש.

בכבוד רב

אינג' איתן סורנקה
מנהל אגף תכנון והנדסה

זעתק:

זר.א.נטף - מנכ"ל משהבי"ש

זר.י.נהרי - הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, כ"א באייר תשמ"ו

30 במאי 1986

לכבוד

ד"ר יעקב נאמן, עו"ד

רח' אבן גבירול 25

תל-אביב

א.נ.

הנדון: כוכב השומרון בע"מ (כינוס נכסים)
כוכב השומרון (עמנואל)-1982-מניות בע"מ
(בכינוס נכסים)
מכתבך מיום 6.5.86

הריני להודיעך כי בקשתכם לסיוע הופנתה לבדיקת הועדה
המיוחדת המטפלת בחברות בנייה במצוקה, שבראשות נציג
משרד האוצר.

בכבוד רב,

דרורה צפירי
עוזרת המנהל הכללי

העתק: מר ר. חקלאי, ס/ממונה על התקציבים, אוצר + הרצי"ב
מר א. לוין, מנהל יחידת התקציבים

הרצוג פויקס נאמן ושות'
עורכי דין

מיכאל פוקס
יעקב נאמן
ליסא מאיר
יואל הרצוג
ישעיהו זילבר
טוביה ארליך
נינין שטראוס
שלמה הלר
מאיר לינזן
מירה כהן
אלון סאקס
יצחק גולדשטיין



רחוב אבן גבירול 25
תל-אביב 64 078
טלפון 29 88 26
טל.קס 35550
פקסמיליה 298830

6 במאי 1986

תיק מס' 3519

לכבוד
מר אלי נטף
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
הקריה
ירושלים

לכבוד
מר עמנואל שרון
מנכ"ל משרד האוצר
הקריה
ירושלים

ר ש ו מ

א.נ.

הנדון: כוכב השומרון בע"מ (בכינוס נכסים)
כוכב השומרון (עמנואל) 1982 מניות בע"מ (בכינוס נכסים)

ביום 10 ביולי 1986 מינה בית המשפט המחוזי בירושלים את הח"מ לכונס נכסים זמנה של החברות שבנדון, (להלן: "החברות") אשר עסקו בייזום, פיתוח ובניה של העיר עמנואל. ביום 21 באפריל 1986 מינה בית המשפט את הח"מ גם למפרק זמני של החברות.

בעקבות הקשיים הכספיים אליהם נקלעו החברות הופסקה בניית העיר עמנואל וכ-400 משפחות עמדו בפני הסכנה כי תישארנה בלא קורת גג. באישור בית המשפט הוכנה תוכנית להשלמת הבניה בסיוע קרן שהוקמה על ידי משפחת מרגוליס מלונדון, ואשר העמידה לרשות הכונס הלוואה בסכום של 3 מליון דולר.

בשלב זה עוסק צוות הכינוס בהשלמת 258 יחידות דיור באתר הידוע כאתר רבקה. בימים הקרובים תחל השלמת 179 יחידות דיור נוספות באתר הידוע כאתר יובל-גד. נוכח הקשיים הכספיים אין באפשרות הכונס לחדש הבנייה באתר יבנה, שבו מצויות למעלה מ-200 דירות בשלבי בנייה שונים, אשר רובן נמכרו.

לאחרונה פורטם כי במשרדיכם הוכנה תכנית סיוע לחברות בניה הנמצאות במצוקה כספית. הננו מבקשים כי במסגרת תכניתכם זו תאשרו הענקת סיוע מתאים גם לחברות שבכינוס כדי לאפשר השלמת הבנייה בעיר עמנואל. הסיוע יביא פתרון לבעייתן של מאות משפחות אשר השקיעו מיטב כספן ברכישת דירה בעיר, ושבחלקן הגדול הן משפחות ברוכות ילדים ודלות אמצעים.

כונס הנכסים ישמח למסור לכם פרטים נוספים ככל שידרש.

בכבוד רב,
ד"ר יעקב נאמן
עורך דין

(ש/300)

~~Handwritten text, possibly crossed out or a signature.~~

Handwritten text, possibly a date or a signature.

Handwritten text, possibly a signature.

Handwritten text, possibly a signature.



(2) 2/3 2/3 2/3



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך: כא אייר תשמ"ו

30 במאי 1986

יזרעאל

לכבוד

עו"ד די"ר יעקב נאמן

כונס הנכסים והמפרק הזמני

של כוכב השומרון בע"מ

רחוב-אבן גבירול 25

תל - אביב 64078

א.נ.,

הנדון: המלצתנו לבטול הרשאה לתכנון לחברת כוכב השומרון בעמנואל.

סימוכין: מכתבך למנכ"ל מתאריך 26.5.86.

תגובתי זו באה לבקשת המנכ"ל בחשובה למכתבך שבסימוכין. לצערי נדמה לי שלא התעמקת בקריאת מכתבי למר י. נהרי ומתוך חפזון טפלת בנו אשמה חמורה: "יש לי חששות כבדים שמניעים פסולים ולחצים של אחרים הביאו לכתיבת המכתב", העדר תום לב וכ"ו. אנו כמובן שאיננו יכולים לעבור לסדר היום על אשמות אלו. אני משוכנע שלא שמת לב שאנו מציעים לבטל את הרשאת התכנון מהמנהל שקבלה החברה לכל עמנואל בהקף 2508 דונם. אין אנו ממליצים לבטל את הרשאת התכנון והקצאת הקרקע לכל הבניה שהותחל בבצוע היסודות. בניה זו מופיעה בנספח למכתבי וכוללת את האתרים הבאים: אחלמה, לשם, שוהם, ברקת, ספיר פטדה והשכונה הדרומית סה"כ מעל 1000 יחיד !!! !. כל האתרים שטרם התחלתם בבניתם ושהמלצה לגביהם תבוטל אינם משתמשים בפתוח כלשהו שבוצע ע"י כוכב השומרון, פעולה זו תגרום בעתיד להחייאת הבניה בעמנואל. הבהרתי לכם פעמים רבות שמעבר לאתרים הנ"ל אין למשרד כוונה להמשיך בבנית הישוב עם כונס הנכסים של כוכב השומרון. במידה ותצליחו להשלים את האתרים הנ"ל כ-1000 יחיד זה יהיה הישג אדיר. בכוונתנו בעתיד להפעיל את עמנואל במתכונת דומה לאריאל, פסגת זאב וכ"ו ולפיכך אין לנו ענין בבלעדיות של חברה בידדת.

2/...

מדינת ישראל

- 2 -

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך:

אין ספק שקדום הישוב בעתיד הקרוב חלוי בפעולתכם ובגמר ההתחשבות הכוללת עם
משהבייש.

בכבוד רב

אינג' איתן סורוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה

העתק:

מר א.נטף - מנכ"ל משהבייש

מר י.נהרי - הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש

~~ה'תש"ח~~
ה'תש"ח

ה'תש"ח

ה'תש"ח

ה'תש"ח

ה'תש"ח

ה'תש"ח

ה'תש"ח

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

האגף לתכנון והנדסה

תאריך: כא אייר תשמ"ו

30 במאי 1986

יזרעאל

לכבוד

עו"ד די"ר יעקב נאמן

כונס הנכסים והמפרק הזמני

של כוכב השומרון בע"מ

רחוב-אבן גבירול 25

תל - אביב 64078

א.נ.,

הנדון: המלצתנו לבטול הרשאה לתכנון לחברת כוכב השומרון בעמנואל.

סימוכין: מכתב למנכ"ל מתאריך 26.5.86.

תגובתי זו באה לבקשת המנכ"ל בתשובה למכתבך שבסימוכין. לצערי נדמה לי שלא התעמקת בקריאת מכתבי למר י. נהרי ומתוך חפזון טפלת בנו אשמה חמורה: "יש לי חששות כבדים שמניעים פסולים ולחצים של אחרים הביאו לכתיבת המכתב", העדר תום לב וכ"ו. אנו כמובן שאיננו יכולים לעבור לסדר היום על גאשמות אלו. אני משוכנע שלא שמת לב שאנו מציעים לבטל את הרשאת התכנון מהמנהל שקבלה החברה לכל עמנואל בהקף 2508 דונם. אין אנו ממליצים לבטל את הרשאת התכנון והקצאת הקרקע לכל הבניה שהותחל בבצוע היסודות. בניה זו מופיעה בנספח למכתבי וכוללת את האתרים הבאים: אחלמה, לשם, שוהם, ברקת, ספיר פטדה והשכונה הדרומית סה"כ מעל 1000 יחיד !!! !. כל האתרים שטרם התחלתם בבניתם ושהמלצה לגביהם תבוטל אינם משתמשים בפתוח כלשהו שבוצע ע"י כוכב השומרון, פעולה זו תגרום בעתיד להחייאת הבניה בעמנואל. הבהרתי לכם פעמים רבות שמעבר לאתרים הנ"ל אין למשרד כוונה להמשיך בבנית הישוב עם כונס הנכסים של כוכב השומרון. במידה ותצליחו להשלים את האתרים הנ"ל כ-1000 יחיד זה יהיה הישג אדיר. בכוונתנו בעתיד להפעיל את עמנואל במתכונת דומה לאריאל, פסגת זאב וכ"ו ולפיכך אין לנו ענין בבלעדיות של חברה בידדת.

2/...

מדינת ישראל

- 2 -

משרד חינוכי ושיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך:

אין ספק שקדום הישוב בעתיד הקרוב תלוי בפעולתכם ובגמר ההתחשבות הכוללת עם
משהבייש.

בכבוד רב

אינג' איתן סורוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה

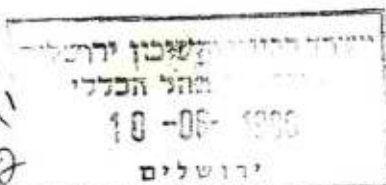
העתק:

מר א.נטף - מנכ"ל משהבייש

מר י.נהרי - הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש



ב"ה יום כ' אייר תשמ"ו
 29/5/1986



לכבוד
 מרכז הקבלנים והבונים
 רח' מקוה ישראל 18,
 תל-אביב
 לידי מר קמין

א. ג.

הנדון: עזרה לתברות בניה

הברתנו מונתה ע"י הפרופ' יעקב נאמן, ובאישור בית-המשפט המחוזי בירושלים, ממנהלת חברת כוכב השומרון בסינוס נכסים. לחברה מונה כונס נכסים לפני כשנה.

החברה חייבת - לבנקים כ-8,000,000 \$
 לספקים 2,000,000 \$
 לקבלני משנה 6,000,000 \$

כן על החברה לסיים בניה 350 דירות שנמכרו לדיירים, ונמצאות בשלבי בניה שונים, כשהעלות לסיים בניהם מוערכת ב-5,500,000 \$.

לחברה אין מאזנים טאחר ורואה"ח של החברה שהם נושים בחברה, הפסיקו כל עבודה, ומסרבים להעביר חומר.

העבודה במקום חודשה לאחר שאחד מבעלי המניות הסכים להעמיד סכום של 3,000,000 \$ כקרן צדקה, וזאת בתנאי שהכסף ייועד אך ורק להשלמת דירות שנמכרו. בסכום זה נצלו לסיים כ-175 דירות מהוך 350 המכורות. לחברה יש מלאי בוסף של כ-100 דירות מוכנות. כן יש להברה שטחים גדולים ומיועדים לבניה. יש לזכור שטחים מסחריים, שערכם יהיה רב באם תושך הבניה.

החברה החלה בבניה כ-600 דירות נוספות, שבחלקם הגדול נעשו כל עבודות הקרקע, וחלק מהשלד, ברור שבמקומות אלו השקיעה החברה סכומים גדולים, שאפשר יהיה לממש רק באם תושך הבניה.

החברה מבקשת לקבל עזרתכם מקרן הסיוע המיוחד, שהוקם לצורך כך ע"י מריטת החובות לבנקים וקבלת הלואות לאפשר השלמת הדירות שהוחל בבניה, ושנמכרו להונים.

נכבוד רב,

משה שינפלד

העתק: שר השכון
 שר האוצר
 מנכ"ל השכון ✓
 מנכ"ל האוצר

פרופ' יעקב נאמן - כונס הנכסים

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

בקורת פנימית

ירושלים 29 במאי 1986



אל: מר ח. אליעד, הממונה על האגף
משרד מבקר המדינה, הקריה, תל-אביב

הנדון: סיכומים והצעות של הועדה לענייני
בקורת המדינה - הקמת עמנואל

מצ"ב הנני ממציא לכם דו"ח הועדה שהוקמה במשרדנו ליישום מסקנות דו"ח מבקר
המדינה מס' 35, הנוגעות לפעולות משרד הבינוי והשיכון - כולל נהלי עבודה
ותדריכי פעולה שעודכנו, הוכנו ובשלבי השלמה.

כמו כן, מצ"ב עותק מכתבנו אל יו"ר הועדה לענייני בקורת המדינה בנושא.

בברכה

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'י. צור'.

י. צור

מנהל הבקורת הפנימית (בפועל)

העתק: מר א. נטף, המנהל הכללי - כאן
מר ע. ברלינסקי, מנהל האגף הפיקוח הכללי

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

ירושלים, כ' באייר תשמ"ו

29 במאי 1986

לכבוד

ח"כ ד. ליבאי

יו"ר הועדה לענייני בקורת המדינה

הכנסת

ירושלים

א.נ.

הנדון: הקמת עמנואל - סיכומים והצעות של הועדה לענייני בקורת המדינה
סימוכין: מכתבך אל שר הבינוי והשיכון מס' מכ/303 מ-14.4.86

1. סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון ביקשני להמציא לך דו"ח הועדה ליישום מסקנות דו"ח מבקר המדינה מס' 35 הנוגעות לפעולות משרד הבינוי והשיכון, כולל הפעולות להקמת עמנואל.
ועדה זו הוקמה במשרד מיד עם פרסום דו"ח מבקר המדינה מס' 35 לריכוז הטיפול בתיקון הליקדיים עליהם מצביע המבקר וביישום מסקנות הדו"ח.
2. כמו כן מצייב נוהלי עבודה ותדריכי פעולה שעודכנו, הוכלו ובשלבי השלמה הבאים להבטיח שיפורים בעבודה תקינה במשרד.
3. באשר לתשלומי היתר שהמשרד שילם לחב' כוכב השומרון, הגשנו לכונס הנכסים תביעה כספית נגד החברה.
4. בעקבות ממצאי הבקורת והחלטות ועדת הכנסת לענייני בקורת המדינה, מודיע משרד הבינוי והשיכון כי לא יוקם בעתיד ישוב עירוני ד/או שכונה עירונית, אלא ע"י חברה העומדת בכל הקריטריונים של חברה משכנת (כפי שיהא בתוקף באותה העת).

בכבוד רב,

א. נטף

המנהל הכללי (בפועל)

העתק: מר ד. לוי, סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון
מבקר המדינה
מנכ"ל משרד הכלכלה והתכנון

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

ירושלים, כ' באייר תשמ"ו

29 במאי 1986

לכבוד

ח"כ ד. ליבאי

יו"ר הועדה לענייני בקורת המדינה

הכנסת

ירושלים

א.נ.

הנדון: הקמת עמנואל - סיכומים והצעות של הועדה לענייני בקורת המדינה
סימוכין: מכתבך אל שר הבינוי והשיכון מס' מכ/303 מ-14.4.86

1. סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון ביקשני להמציא לך דו"ח הועדה ליישום מסקנות דו"ח מבקר המדינה מס' 35 הנוגעות לפעולות משרד הבינוי והשיכון, כולל הפעולות להקמת עמנואל.
ועדה זו הוקמה במשרד מיד עם פרסום דו"ח מבקר המדינה מס' 35 לריכוז הטיפול בתיקון הליקויים עליהם מצביע המבקר וביישום מסקנות הדו"ח.
2. כמו כן מצ"ב נוהלי עבודה ותדריכי פעולה שעודכנו, הוכנו ובשלבי השלמה הבאים להבטיח שיפורים בעבודה תקינה במשרד.
3. באשר לתשלומי היתר שהמשרד שילם לחב' כוכב השומרון, הגשנו לכונס הנכסים תביעה כספית נגד החברה.
4. בעקבות ממצאי הבקורת והחלטות ועדת הכנסת לענייני בקורת המדינה, מודיע משרד הבינוי והשיכון כי לא יוקם בעתיד ישוב עירוני ו/או שכונה עירונית, אלא ע"י חברה העומדת בכל הקריטריונים של חברה משכנת (כפי שיהא בתוקף באותה העת).

בכבוד רב,

א. נטף

המנהל הכללי (בפועל)

העתק: מר ד. לוי, סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון
מבקר המדינה
מנכ"ל משרד הכלכלה והתכנון

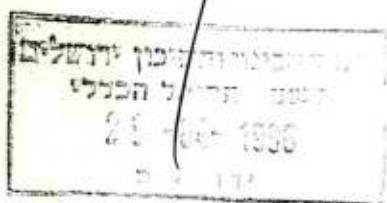
$\frac{1}{\sqrt{2}}$

28/4/86.

محرر

1917

not your friend!



בברכה,

221

Handwritten notes on the right side of the page, including a large 'X' and the text '10/11' and '10/11'.



אלפי מנשה - מזכירות הישוב

ד.נ. שומרון מיקוד 44851 טל: 425262, 052-425111

יד' בניסן תשמ"ו
23 באפריל 1986

לכבוד
מז' רגב יצחק
עוזר שר הבנוי והשיכון
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

א.נ.נ.

28-04-1986

הנדון: בעיות בנוי באלפי-מנשה

1. במערכת החנוך באלפי-מנשה שבו גרות 370 משפחות לומדים כיום:
 - א. בעתות גן לומדים 148 ילד ב-4 גנים.
 - ב. בכתות א-ז לומדים 385 ילד ב-14 כתות. (בב"ס שנועד לאכלס 12 כתות)
2. בשנה הבאה אנו צפויים לגדול של מעל 30 אחוז במערכת החנוך עקב הצטרפות 100 משפחות נוספות וגדול טבעי.
3. לשנה הבאה נרשמו כ-200 ילד לגנים (6 כתות).
4. 500 ילד בכתות א'-ח' ופירושו חוסר ב-4 כתות.
5. בישוב אין דירות ריקות כך שלא ניתן לאכלס בהם כתות גן או בב"ס ולכן פירוש הדבר משמרת שניה בב"ס באם לא ימצא פתרון.
6. עלי לציין שבאחרונה מורגש קפאון בעבודות משרד הבנוי והשיכון באלפי-מנשה.
 - א. מדרכות שאושרו לבצוע בסוף 1985/6 ונחתם עבורם חוזה לא הוצאה הוראת בצוע.
 - ב. לא ברור לנו מה יאשר מהפרוגרמה של 1986.
 - ג. והבעיה העיקרית הצורך הבהול ב-4 כתות בב"ס ו-2 כתות גן.
7. אי ביצוע האמור פירושו קשיים בפתחת שנת הלימודים הבאה עד לאפשרות שבשל סיבות בטחון ישביתו ההורים את בית-הספר למניעת משמרת שניה.
8. אנו רואים בשר הבנוי והשיכון כתובת לפתרון מאחר שאין אנו בטוחים שידי משרד החנוך והתרבות נקיות ממניעים פוליטיים בהקשר זה.
9. לבנין בית הספר הוצא מכרז שבו זכתה חברת "יובל-גד" אך אינו מתבצע בהעדר תקציב.
10. אבקש להעביר את המשמעות החמורה לידיעת השר.

בכבוד רב,

שלמה קטן
יו"ר המועצה המקומית

הרצון פיקס נאמן ושות'
עורכי דין

רחוב אבן גבירול 25
תל אביב 64 078
טלפון 29 88 26
טלפקס 35550
פקסמיליה 298830

מיכאל פוקס
יעקב נאמן
ליפא מאיר
יואל הרצוג
ישעיהו זילבר
טוביה ארליך
נבין שטראוס
שלמה חלר
מאיר לינזן
מירה כהן
אלן סאקס
יצחק גולדשטיין

26 במאי 1986

תיק מס' 3519



למסירה ביד

בלי לפגוע בזכויות

מר אלי נטף
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה
ירושלים

א"נ,

הנדון: חברת כוכב השומרון בע"מ (בכינוס נכסים) -
המלצתכם לביטול הרשאה לתכנון

לפני ימים מספר הגיע אלי העתק ממכתבו של מר איתן סורוקה, מיום 22 באפריל 1986 אל מר נהרי, הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש (להלן: "הממונה"), המבטל המלצת משרדכם מאוקטובר 1983, ליתן לחברת כוכב השומרון בע"מ (בכינוס נכסים) (להלן: "החברה") הרשאה לתכנון ופיתוח (להלן: "ההרשאה"). העתק המכתב הגיע לידי באיחור רב שכן משום מה הוא נשלח לעמנואל במקום ישירות למשרדי, כמקובל בכל התכתבות שהיתה בעבר ביני לבין משרדכם.

הנני רואה בחומרה רבה תוכנו של מכתב זה אשר נשלח אל הממונה בלי שמצאתם לנכון להודיעני מבעוד מועד, על כוונתכם לפעול לביטול ההרשאה, ובלי שטרחתם לבקש תגובתי לצעד מתוכנן שכזה. בנסיבות המיוחדות של מקרה זה, היה עליכם, על פי כללי מינהל תקין, לשמוע את תגובתי ככונס ומפרק זמני של החברה עוד בטרם נעשה פנייתכם לממונה. יש לי חששות כבדים שמניעים פסולים ולחצים של אחרים הביאו לכתיבת המכתב.

כפי שהדגיש במפורש בית המשפט המחוזי בירושלים בהחלטה מיום 21 באפריל 1986, נעשה מינויי לכונס ומפרק זמני לחברה "במטרה להמשיך את בניית העיר ולשמור על האינטרסים של הדיירים ושל יתר הנושים." בית המשפט קבע כי מטרתי לא תהיה לפרק את החברה אלא "לקדם את בניית העיר ולמצוא פתרון קונסטרוקטיבי לבעיות שהתעוררו".

גם כבוד השופט פינקלמן, בהחלטה שנתן ביום 25 באוקטובר 1985, ציין כי:

"ענין לנו בנושא לא שגרתי, יוצא דופן במהות ובהיקף. נושא רגיש כזה מחייב התייחסות מתאימה, ראויה, של כל אלה שיש להם שייכות לדבר, לרבות כל חברות הבניה הנושות בחברות. אנו דנים כאן בגורלה של העיר לשבט או לחסד. אלפי משפחות הניחו מהונם, יכול אולי את כל הונם, על קרן החברות והם מצפים לקבל קורת גג לראשם. פתרון משפטי על בסיס ייקוב הדין את ההר פירושו: 'גם לי גם לך לא יהיה גזרו', יכל שתכנית המסגרת המוצעת אינה הטובה באפשרויות. מאידך גיסא, ברי לי כי דרך המוליכה לפירוק החברה גרועה שבעתיים. כינוס בונה להבדיל מכינוס מפרק, מחייב איפוא, שיתוף פעולה, הרבה רצון טוב ומעט ויתור אהדדי."

(ההדגשה שלי - י.נ.)

ברוח הנחיות בית המשפט לנסות לשקם החברה והעיר עמנואל ולמצוא פתרון למצוקתן של מאות משפחות אשר נפגעו מהקשיים אליהם נקלעה החברה, הוכנה על ידינו עוד מלכתחילה תוכנית מסגרת להבראת החברה אשר אושרה על ידי בית המשפט והמבוצעת הלכה למעשה בימים אלה תחת פיקוחו. במסגרת תכנית ההבראה הנני משלים בניית 258 יחידות דיור באתר הידוע כאתר רבקה שתימסרנה לידי רוכשי הדירות כבר בחודשים הקרובים. כמו כן תתחיל תכרת יובל גד בע"מ כבר בימים אלה בהשלמת הבניה של 179 יחידות דיור נוספות, לאחר שההסכם שנחתם עמה אושר על ידי בית המשפט.

תוכנית ההבראה ותנופת הבניה האמורה התאפשרה לאחר ששכנעתי את משפחת מרגוליס להעמיד למטרה זו קרן של שלושה מליון דולר. משרד השיכון הוכנס למכתחילה לסוד העניינים, עקב מקרוב אחר כל התפתחויות הבניה בעמנואל וידע שלכונס הנכסים דרישות גם כלפיו להשלמת התחייבויות פיתוח בעיר עמנואל במסגרת תכנית ההבראה. הבהרתי חד משמעית למשרד השיכון בהזדמנויות שונות שלא אעמיד המימון של משפחת מרגוליס לצורך הבניה אלא אם כן יתרום גם משרד השיכון את חלקו הנדרש. בנוסף הבהרתי בכל עת למשרד השיכון (לרבות בפגישה שהיתה לי בתחילת הליכי הכינוס עם מר אשר וינר, המנכ"ל הקודם של משרד הבינוי והשיכון), כי הליכי הכינוס נועדו, בסופו של דבר, לטובת כלל הנושים וכי הרזרבה הקרקעית שטרם נוצלה לבניה היא הנכס העיקרי של החברה שממנו ניתן יהיה להפיק פירות למטרת התשלום לנושים. ברור היה לכל כי אין כל ערך שהוא ליתרת הקרקע הפנויה בעמנואל אלא אם כן תימשך תנופת הפיתוח והבינוי ויושלמו כל הפרוייקטים שהוחל בהם.

זאת ועוד, נציגי משרד השיכון, ובמיוחד מר סורוקה, לחצו עלי להתחיל בבניית אתר רבקה ואתר יובל גד, מוקדם ככל האפשר, גם אם טרם הושלמו כל הסידורים עם הקבלנים המעורבים בכך. הגם שהססתי מאוד להתחיל בתנופת הבניה בטרם הוסדרו כל תביעותי ממשרד השיכון, סמכתי על הגיבוי מטעם משרדכם והחלטתי להראות כי המימון שהובטח על ידי משפחת מרגוליס הוא עובדה קיימת הנתונה לשיקול דעתי.

בנסיבות אלה מוזר מאד כי דווקא לאחר שהשקעתי בבנייה בעמנואל סכום העולה על שני מליון דולר מצא משרדכם לנכון לשלוח המכתב הנ"ל בלי כל סיבה הגיונית הנראית לעין. הנימוק לביטול ההמלצה המוזכר במכתבו של מר סורוקה לפיו "קצב הבנייה הואט מאוד ואיננו צופים קצב בניה כפי שהיה בעבר" אין לו לצערי כל אחיזה במציאות. דווקא לנוכח המצב העגום של שוק הבנייה במדינת ישראל בכלל בימים אלו מתגלה בכל תפארתה תנופת הבינוי הרבה הנעשית בעמנואל. כל הפרעה מצד משרד השיכון בשיא תנופת הבנייה עלולה רק להזיק ולסכל המאמצים שנעשו עד כה.

זאת ועוד, לפי הסכם ההרשאה שנחתם עם הממונה התחיבה החברה לפתח הקרקעות עד אוגוסט 1988 ועד למועד זה עומדים לרשותה יותר משנתיים ימים. פעולת משרד השיכון לביטול ההרשאה ולהענקת הרשאות לחברות אחרות עוד בטרם עבר המועד שנקבע בהסכם ההרשאה מהווה הפרת ההסכם ומטילה בספק נכונותי לקבל יתרת כספי הקרן ולהמשיך בביצוע תכנית ההבראה. שלילת ההרשאה דווקא עתה עשויה ליתן יתרון לא הוגן לחברות אחרות שיושג על גבה של החברה, הפועלת בתקווה להחזיר לעצמה את חוסנה ולהמשיך לפתח את הקרקעות שהיא רשאית לפתח מכוח ההסכם שנחתם עמה.

ביטול הסכם ההרשאה לפיתוח ובניה והענקת הרשאה לחברות אחרות היא גם בגדר התערבות בהליכי הכינוס ונסיון לשלול נכס מנכסי הכינוס ואין לעשות פעולה כזו אלא במסגרת ובאישור בית המשפט.

לאור כל האמור, ביטול המלצה שניתנה על ידכם לפני כשנתיים וחצי אשר בעקבותיה נחתם הסכם בין החברה לממונה לאחר שהחברה פעלה בהסתמך על כך הוא בלתי סביר, לוקה בחוסר תום לב וחורג מנורמה מקובלת של התנהגות הנדרשת מרשות ציבורית. הלכה פסוקה היא כי החלטה לביטול רשיון תקף היא דבר חמור ביותר שייעשה אך ורק במקרים חריגים (ר' בג"צ 237/81 דעבול נ' עירית פתח תקוה, פ"ד לו (3) 365).

לאור האמור לעיל הננו סבורים כי מן הראוי שתבטלו פנייתכם לממונה. הנני עומד לרשותכם בכל עת לקיום דיון ענייני במכלול ענייני עמנואל.

בכבוד רב,

ד"ר יעקב נאמן, עו"ד
כונס הנכסים והמפרק הזמני
של כוכב השומרון בע"מ

העתק: מר י. נהרי, הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
מר א. סורוקה, משרד הבינוי והשיכון

(כ/כ-33-מכ/דא)

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך: כא' אייר התשמ"ו
30 במאי 1986.



Handwritten notes and signatures:
1. ב"מ
2. א"מ
3. א"מ
4. א"מ
5. א"מ
6. א"מ
7. א"מ
8. א"מ
9. א"מ
10. א"מ

אל: צ. בירן - היועצת המשפטית משב"ש.

הנדון: תביעת משב"ש כנגד כונס הנכסים כוכב השומרון.

1. בזמנו הגיש משב"ש כתב תביעה מכונס הנכסים של חברת כוכב השומרון.
2. לאחרונה העיר לנו המשנה למבקר המדינה כאילו על המשרד לגלות יתר מעורבות בפעולת כונס הנכסים.
אבקשך לשקול האם לפנות בנושא ליועץ המשפטי לממשלה ולקבל חוות דעתו בנדון.
ולאחר מכן להחליט על דרך הפעולה.
3. חברת כוכב השומרון קבלה תשלומים בגין כביש הגישה הן מהבניה הכפרית לפני 12/82 והן לאחר מכן בחוזה מס' 32/60300/67868/73 מהבניה עירונית.
בבדיקה יסודית שהשלמנו לפני מספר חודשים הסתבר לנו שהחברה קבלה תשלומי יתר בגין כביש הגישה. בכתב התביעה שהגשנו בזמנו נגד הכונס אמנם דרשנו תשלומים בגין כביש הגישה אולם עתה לאחר הבדיקה יש בידינו נתונים להוכחת החוב.
הבדיקה נדחתה בזמנו מאחר וניסינו להגיע לשתוף פעולה עם החברה וקביעה משותפת של גובה החוב. משלא נוצרו התנאים לסכום משותף ערכנו בדיקה חד צדדית שגם בה היו קשיים רבים בשחזור הנתונים מאחר והמפקח מטעם בניה כפרית נפטר, בינתיים חלק מהבדיקה נערכה על סמך שחזור מדידות בשטח.
במידה ונצטרך להוכיח החוב בבית המשפט יש בידנו היום נתונים לכך.
אבקשך לפעול בדרך משפטית שהכספים הנ"ל יוחזרו למשב"ש.

מנהל אגף תכנון והנדסה

מנהל אגף תכנון והנדסה.

העתקה:

- י. מרגלית
- ד. בן יהודה
- מ. רוזנברג
- א. קגנסקי

מדינת ישראל

משרד חינוכי וחינוך

האגף לתכנון והנדסה

תאריך: כ' אייר התשמ"ו

29 במאי 1986



לכבוד

מר מ. שינפלד

חברת כוכב השומרון.

א.נ.א.

הנדון: סכום פגישה עם נציגי משהב"ש בתאריך 11.5.86

סימוכין: מכתב למר נאמן בנדון מתאריך 12.5.86

1. סכומים מפגישות עימי במשרדי משהב"ש נכתבים ונחתמים אך ורק על ידי אינני מקבל בשום אופן סכום שנכתב ע"י האורח לאחר פגישה עימי. אבקש למקרה כזה לא יישנה להבא.
2. ישיבה זו נערכת בהמשך לפגישה אצל המנכ"ל שבה השתתף מר נאמן ובה נקבע שיש צורך בעריכת התחשבות סופית עם כוכב השומרון. ההתחשבות תכלול את כל הנושאים אותם יעלו שני הצדדים. במידה ונכתב בהמשך המשרד יכיר יממן וכ"ו הכוונה אך ורק מכיר לצורך ההתחשבות ולא לצורך תשלום מאחר ולדעת המשרד חברת כוכב השומרון חייבת כסף למשהב"ש ולא כטענת הכונס כאילו מגיעים לחברה סכומים גדולים.
3. הנושאים שהועלו אמנם צוינו במכתבך אולם בנושאים רבים לא דייקת כלל.
4. להלן סכום הדברים:
 - א. תוספת 67% לטבלה בסעיף מעברים ציבוריים התקבל על ידכם לפי סכום שהיה, הבעיה התעוררה כאשר נערך שינוי במחירי חיובי פתוח כללי וחל שינוי בסעיף מעברים ציבוריים.
 - לפי מיטב ידיעתי נלקח בחשבון העובדה הנ"ל אולם יש לבדוק שנית הנושא.

/2...

מדינת ישראל

- 2 -

משרד הבינוי ותיכנון

האגף לתכנון והנדסה

תאריך:

- ב. לענין זיכוי פתוח כללי למוסדות יש לבדוק אם התקבל זיכוי למרפאה. הבנין המשולב לא שולם והנושא ייבדק שוב.
- ג. התביעה לקבלת זיכוי עבור תקשורת גם למוסדות החינוך תאושר בהתאם לכללים שנקבעו.
- ד. לענין מחיר מייר מרפאה ייקבע מחיר חדש.
- ה. לגבי תוספת המקלוט יש סכום בזמנו שנאמר שאם תוך 18 חודש לא תהיה תוספת בניה ושמוש במקלטים ייערך חשוב ותוכר התביעה.
- ו. חדרי טרנספורמטור יש לפנות לחברת חשמל שתקבל אותם ותשלם עבורם לאחר העברת הקרקע ~~על~~ שמה. המשרד יעמיד לרשות כוכב השומרון העתק חוזה סטנדרטי.
- ז. תכנית מתאר ואב נקבע שמהבייש מוכן לממן.
- ח. כנהוג בעבר חשמל ראש שטח ממומן ע"י משהבייש, במידה והחברה תציג קבלות ונ"ת. להתחשבן.
- ט. קו חשמל ראשי לשוב המשרת גם את אתר רבקה ייבדק תשלומי ע"י משהבייש.
- י. החברה מתבקשת להגיש חשבונות סופיים לגבי החוזים הישירים עם משהבייש: מתקן טהור, מים, ביוב, תאורה וכו'.
- יא. תאורת הקפית אם בוצעה היא מתקציב משהבייש.
- יב. בענין קרית החינוך החברה רשאית להגיש כתבי כמויות מפורטים לפתוח הבנין שלא נכללו בחוזה "הקטן" עם יובל גד והתביעה תדון.
- יג. בענין פתוח השטח ליד המרכז המסחרי אם יסתיים הפתוח משהבייש מוכן להשלים את יתרת הכספים שלא שולמו, לפי החוזה הקיים.
- יד. לענין פיגורים בתשלומי מע"מ ופיגורי תשלום יש לבדוק עם חשב המשרד.
- טו. משהבייש אינו צד לתביעות כוכב השומרון ממשרד הדתות בענין בתי הכנסת ואינו ממליץ או לא ממליץ להעביר הנושא לדרגים פוליטיים.
5. כפי שכבר נכתב בראשית המכתב הישיבה התקיימה בהמשך לפגישה אצל המנכ"ל ושה נקבע שכוכב השומרון ומשהבייש יערכו חשבון סופי בגין כל ההתחשבנויות ביניהן.
- א. א.סורוקה הציג ששיטת העבודה תהיה קביעה של כל הסכומים המגיעים לכוכב השומרון מול כל הכספים ששולמו לה.

/3...

מדינת ישראל

משרד חינוך ותיכנון
האגף לתכנון והנדסה

- 3 -

תאריך:

בכל מקרה משהבייש התנה במפורש שמדובר בסיום כל ההתחשבנות כולל כביש הגישה
שם שולמו לחברה תשלומי יתר.
לפי טענת נציג החברה אין לכלול התחשבנות כביש הגישה מאחר והדבר נעשה לפני
שהוקמה חברת כוכב השומרון.
א. סורוקה הבהיר שההתחשבנות שנערכת היא סופית כולל הגוף שהיה לפני כוכב
השומרון במתכונתה הנוכחית ובמידה ולא תערך התחשבנות גם לגבי כביש הגישה
המשרד יסרב לערוך ההתחשבנות.

בכבוד רב,
אינג' א. סורוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה.

העתק:

מר א. נטף - מנכ"ל - משבי"ש

גב. צ. בירן

מר י. נאמן

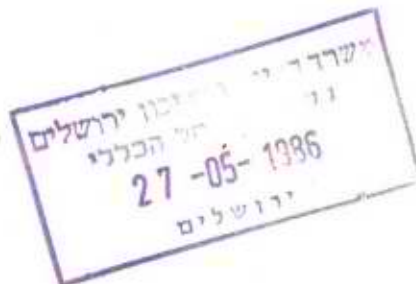
מר א. קגנסקי.

מדינת ישראל

משרד העבודה והרווחה

אגף לתעסוקה ומעמד האשה

תאריך: 20.5.86



לכבוד
מר רון נחמן
ראש המועצה המקומית
אריאל
ד.נ. אפרים

א.נ.

הנדון: בנית מעונות באריאל

מכתב מיום 2.2.86

מכתב הנ"ל הופנה לטיפול.

- עלי להביא לידיעתך מסי עובדות בנושא:
1. מזה מסי שנים אין למשרדנו תקציבי פיתוח לנושאי בניה, ציוד ושיפוצים מעונות יום.
 2. המעונות הניבנים ממומנים מכספי תרומות המושגות ע"י קרן החינוך של הסוכנות היהודית.
 3. לצערי, מדיניות הקרן קבעה חד משמעית שלא לממן בניה בישובים שהם מעבר לקו הירוק, יחד עם זאת ימליץ משרדנו בפני מפעל הפיס על הענקת ההקצבה המקובלת לנושא זה, שהיא מהווה כ-10% מעלות הבניה.
- מאחר ובעית המחסור במעונות יום ידועה לי היטב סוכם לפני כשנה בסיוור עם שר העו"ר ומנכ"ל המשרד להקים משפחתונים כפתרון חליפי אשר יש בו גם מחו מענה לבעיות תעסוקת נשים במקום.
- ידוע לי שקיימים כ-10 משפחתונים בתהליכי הקמה ואנו מקוים ופתוחים להרחבת הנושא.

בברכה,

איוט סעדון
מנהלת האגף

העתק: אינג'י צבי צילקר, מנכ"ל משרד העו"ר.
מר אלי נטף, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון.

לשכת התכנון המרכזית

952304

1986 7ND 15

אדיאל מועצה מקומית
מס' 328
חאריק 25-05-1986
תאריך
מקום
גובה

אדאמא

משרד החינוך י"ב ירושלים
בית הספר התיכון הכללי
29-05-1986
ירושלים

הנדון: אכלוס רובע ב'

אבקש לטפל בנושא ולדווח לח"מ ולקמ"ט פנים על כל התקדמות בענין.

אדר' שלמה מוֹשֶׁקוֹבִיץ
מנהל לשכת התכנון

מחיר: 100 ש"ח
מחיר: 100 ש"ח
מחיר: 100 ש"ח

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך:

15.5.86

מספר:

לכבוד
מר בכור שלמה קטן
יו"ר המועצה המקומית
אלפי מנשה



א.נ.נ.

הנדון: מוסדות חינוך באלפי מנשה

במכתבך בנדון הועבר לטיפול.

בהמשך לשיחתנו בנדון, הנני להודיעך שמשרדנו יעשה ככל יכולתו לעזור להקלת המצוקה במוסדות חינוך ביישוב.

כידוע לך העבירה הממשלה תקציב גדול לביצוע מידי של 800 כיתות לימוד באחריות משרד החינוך ורק משרד זה אחראי לחלוקת תקציב זה לפי סדרי עדיפויות שהוא קבע.

ככל אופן משרדנו יעשה את מירב המאמצים כדי לגרום לפתרון של בעיות חדרי לימוד ביישוב.

בכבוד רב,

יהודה פתאל
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: מר א. נטף-המנכ"ל

RECEIVED

RECEIVED

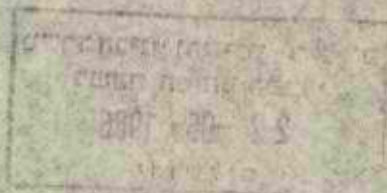
RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED
BY THE BOARD OF
THE DISTRICT OF COLUMBIA
JAN 1 1900



RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

מנהל
TELEGRAMME
TELE

י מברקה י"ר 7

י דכסבא 341841

כא כא 9 1830009

כבר סבא 55 17/4 1000

מאכבי מנשה

מנכ"ל משרד השיכון אכ"י נטר

שי"ר גראה ירושלים

044



Handwritten signature and a diagonal line.

Handwritten number 7.

בישוב אכ"י מנשה ילמדו בשנת הלימודים הבאה במשמרת שנייה
4 כיתות ביי' ס' 1 - 2 - כיתות ג', באם לא תיבחר הבעיה התקציבית
של הקמת האגף החדש של ביי'ס באכ"י מנשה, אנא בירתו ע הבעיה ביו
תמשול המשרדים כי זאת תהא בגיעה ביכדינו כוכל משמעות בטחונות,
בכ"ר שכמה טון

י"ר המועצה אכ"י מנשה,

י מברקה י"ר 7
י דכסבא 341841

Handwritten mark.

מנהל
TELEGRAMME
TELE

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, כ"ט ניסן תשמ"ו

8 מאי 1986

לכבוד

מר משה מן

המנהל הכללי

בנק טפחות

א.נ.

הנדון: חובות משהבי"ש לכוכב השומרון

מכתבך מ-22.4.86

חב' כוכב השומרון הוזמנה למר איתן סורוקה מנהל
אגף תכנון והנדסה, אשר מטפל בנושא.

לידיעתך.

בכבוד רב,

2

צפירי דרורה

ע/מנכ"ל

העתק: א. סורוקה.



בנק טכחות

לשכת המנהל הכללי

22.4.1986
1007-1



לכבוד
מר אלי נטף
מנהל כללי
משרד הבינוי והשכון
כ א נ

מר נטף יקר,

הנדון: חובות משה"ש לכוכב השומרון

בהמשך לשיחתנו בענין המשך בניית העיר עמנואל, סיכמנו בימים אלה עם יובל גד על הסדר שיאפשר המשך האתר שהתחילו ואני מקווה שזה יעזור לקידום ביסוסה של העיר.

אני מצ"ב העתק מכתבה של החברה אל כונס הנכסים פרופ' יעקב נאמן בענין חובות משרד השכון לחברה.

אודה לך באם תבקש שיבדק החשבון על מנת שנוכל להמשיך בפיתוח הדרוש ואשר אין לנו מקורות לכך.

בברכת חג כשר ושמו

משה נטף
המנהל הכללי

SECRET
ORIGIN: COM
DATE: 1964
CLASS: SECRET
C. H.

UNCLASSIFIED

REPORT: 1964 ANNUAL REPORT

During the past year, the Department has been actively engaged in the study of the various factors which may be expected to influence the future of the world economy.

The study has been carried out in a number of stages, and the results of the work are being published in a series of reports.

The first report, which was published in the early part of the year, dealt with the general situation of the world economy.

CONFIDENTIAL

SECRET
CONFIDENTIAL



KOCHAV HASHOMRON LTD.

כוכב

השומרון יזמים ובוני ערים

בכנוס נכסים

בתשובה נא לחזיר
30/86

בס"ד, י"ז בשבט תשמ"ו
27/1/1986

הוצג, פו"ס, נאמן ושות'

1986-02-2

נ ת ק ב ל

לכבוד
ד"ר יעקב נאמן
כונס הנכסים
אבן גבירול 25,
תל-אביב

א. נ.,

הנדון: חובות משב"ש לחברה

בהמשך לכתב התביעות שהעברנו אליך בתאריך 11/11/1985 ובו פירוט תביעות ממשב"ש, שהתבסס על חשבונות שכר אושרו, ולא שולמו, ועל סיכומים שנעשו, ולא בוצעו ע"י משב"ש, אנו מעבירים בנוסף כאמור רשימת תביעות המבוססת על עבודות שנעשו, וטרם אושרו, וכן רשימת תביעות המבוססת על התקשרויות בין החברה לבין משב"ש כדלהלן:

1. מרפאה

בתאריך 1/8/1984 נחתם הסכם בין משב"ש לבין החברה בענין השתתפות משב"ש חוזה מס' 60044/00162. בהתאם לחוזה זה רמחיר למ"ר - 38,000 ש נכון למדד 5/83. בתאריך 29/8/82 אושר ע"י משב"ש במסמך חתום ע"י מנהל אגף אכלוס מר יצחקי, שמשב"ש ישא בשליש מעלות ביצוע בנין המרפאה. במסמך זה ישנה אף התחייבות שהשתתפות משב"ש תפרע עם תחילת העבודה.

בנין המרפאה הוא בן 1200 מ"ר כשבהתאם לסיכום על משב"ש לשאת בתשלום עבור שליש דהיינו: $400 \text{ מ"ר} \times 38,000 \text{ ש} = 15,200,000 \text{ ש}$ למ"ר למדד 5/83 - ע"ס 15,200,000.

הסכום לתשלום לסעיף זה לפי מדד 12/85 הוא כדלהלן:

$38,000 \text{ ש} \times 1,200 \text{ מ"ר} \times \frac{1}{3} = 15,200,000 \text{ ש}$ במחירי 5/83 או 15,200.- ש"ח

לפי מדד 12/85 $\frac{15,200 \times 301,200.8}{11,178.2} = 409,569.- \text{ ש"ח}$

בתביעתנו הקודמת ממשב"ש דרשנו ע"ח סעיף זה נכון למדד 12/85 סך של 56,583.- ש"ח

יתרה לתשלום בסעיף זה 352,986.- ש"ח

הסכום ב-\$ לפי 1.48 ש"ח = 238,504.- \$.



KOCHAV HASHOMRON LTD. **כוכב השומרון** יזמים ובוני ערים

בתשובה נא להזכיר

- 2 -

2. קרית חינוך

א' בהתאם לחוזה עם משב"ש נספח א' מיום 19/3/82
חוזה מס' 40/54736/66977/81

סה"כ ערך החוזה 67,350,511.- ש (כולל פתוח ועבודות נוספות)
סה"כ ערך תקבולים 59,393,602.- ש

7,957.- ש"ח או 7,956,909.- ש במחירי אפריל 82
ש"ח 508,292.- = $\frac{7,957 \times 301,200.08}{4,715.1}$ נכון להיום למדד 12/85 סך של
הסכום ב-\$ 343,441.-

ב' בהתאם לחוזה היה על משב"ש לשלם את הוצאות הבניה, בשלושה תשלומים שווים.
 $\frac{1}{3}$ בשלב יסודות, $\frac{1}{3}$ בשלב שלד, ו- $\frac{1}{3}$ בשלב סיום.
בפועל שולמו הסכומים בפיגורים רבים וע"י כך נגרמו לחברה הוצאות כבדות במימון
בסך של 111,531.- ש"ח לפי מדד 12/83.

נכון להיום לפי מדד 12/85 1,515,259.- ש"ח
הסכום ב-\$ 1,023,824.-

ג' בקרית החינוך נבנו 18 מקלטים במקום 12 מקלטים. מקלטים אלו נבנו בתאום עם משב"ש,
שלא העביר בפועל התשלום עבור 6 המקלטים הנוספים. סכום משוער לעבודה זו
300,000.- \$.

3. עבודות פתוח מוסדות ציבור

ע"פ אשורו של מר שטרן דניאל מיום 9/9/84 לגבי בצוע עבודות פתוח למוסדות
צבור, הוגש חשבון למשב"ש ב-16/12/84 ע"ס של 33,840,549.- ש נכון למדד 11/84.
החשבון לא נפרע.

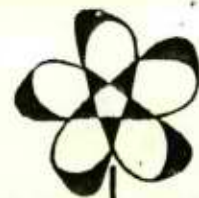
נכון למדד 12/85 82,214.- ש"ח
הסכום ב-\$ 55,550.-

4. 8 כתות גן

חוזה מס' 87015/54792/2/82
חוזה מס' 87338/54794/38/83

לפי אשור משב"ש מיום 24/9/84 ע"י מר שטרן אושר סכום של 38,423,925.- ש
או 38,424.- ש"ח כחשבון סופי נכון למדד 9/84. חשבון זה לא נפרע עד היום.

3/..



KOCHAV HASHOMRON LTD.

השומרון יזמים ובוני ערים

כוכב

כתשובה נא לחזיר

- 3 -

עידכון למדד 12/85 $= \frac{38,424 \times 1,706.4}{490.0}$ ש"ח 133,810.-

מסכום זה יש להפחית מה שדרשנו בתביעתנו הקודמת ממשכ"ש

בסעיף זה סך של מעודכן למדד 12/85 $= \frac{7,287,643 \times 1,706.4}{685.7}$ ש"ח 18,136.- ש או 18,135,677

יתרה לתשלום למדד 12/85 ש"ח 115,674.-

הסכום ב-\$ 78,158.-

5. תקשורת

בהתאם להתקשרות בין משכ"ש לחברה, על משכ"ש לשלם הוצאות עלות רשת התקשורת. בפועל עלו הוצאות סעיף זה כ-547 \$ ליח"ד. משכ"ש העביר ע"ח סעיף זה בהתאם לאשור מיום 24/9/84 רק מחצית הסכום 250 \$ ליח"ד.

היתרה המגיעה לנו לפי סעיף זה הינה כדלהלן:

\$ 695,784.-	שלב 12 - 1,272 יח"ד $\times 547 \times 100\%$
\$ 48,956.-	שלב 07 - 179 יח"ד $\times 547 \times 50\%$
\$ 744,740.-	סה"כ לקבל

\$ 318,000	נחקבל $100 \times 250 \times 1,272$
\$ 22,375	$50 \times 250 \times 179$
\$ 340,375.-	
\$ 404,365.-	יתרה לקבל

6. חבור חשמל למוסדות צבור

בהתאם לחוזה עם משכ"ש, הוצאות מבני הצבור יחולו על משכ"ש. בפועל, משום-מה, לא שילם משכ"ש הוצאות חבור חשמל למוסדות צבור. בפועל שילמה החברה לחב' החשמל עבור חיבורים אלו סך של 68,621.- \$.



Kochav Hashomron Ltd.

השומרון יזמים ובוני ערים

כוכב

בתשובה נא לחזיר

- 4 -

7. חדר טרנספורמטור לחשמל

החברה בנתה חדר מיוחד לחשמל, והוציאה למטרה זו סך של \$ 39,650. הוצאה זו קשורה בפתוח מוסדות צבור. פלוס גנרטור חרום, לוחות, מתגים וכדו' \$ 50,000.

8.

החברה הוציאה עבור תכנון, מדידות, טופוגרפיה, תכנון אורבני, פתוח, ייעוץ הנדסי ואדריכלי וכדו' סכום של \$ 2,191,575, ששולמו בפועל ע"י החברה. פרט לכך, הכונס נדרש ע"י מתכננים שונים לשלם סכומים נוספים, חשבונות שאושרו לתשלום כ-\$ 300,000. כך שס"ה בסעיף זה \$ 2,491,575.

תשלומים אלו משום-מה לא הובאו בחשבון, בכל מערכת החשבונות שבין החברה למשב"ש.

סכומים אלו נוגעים לתכנון העיר, תכנון המוסדות, הדרכים, הגנים, חשמל, מים, ביוב, תעול, מדרכות, מתאר וכו'.

דברים שבהתאם להתקשרויות על משב"ש לשלמם.

9. מוסדות ציבור - החזרי פיתוח

במצב חשבון כללי של שטחי המגרשים עבורם מגיע לחב' "כוכב השומרון" החזרי פיתוח נכון ליום 28/1/85, מאושר ע"י סיוני ממשד שטרן, מראה יתרה לזכות החב' בסך 2,106 מ' שעבורם החב' טרם קבלה תמורה.

$$2,106 \times 476 = 1,002,456 = \frac{301,200.07}{10,640.4} = 28,376,736 \text{ ש"ח} - 28,377. \text{ ש"ח}.$$

5/..



KOCHAV HASHOMRON LTD. **כוכב השומרון** יזמים ובני ערים

בתשובה נא לחזיר

- 5 -

א. להלן סיכום התביעה - המצ"ב בש"ח ובערכים דולריים.

\$ 238,504.-	ש"ח 352,986.-	1. מרפאה
\$ 343,441.-	ש"ח 508,292.-	2. א. קרית חינוך - בניה
\$ 1,023,824.-	ש"ח 1,515,259.-	ב. קרית חינוך - פיגורים
\$ 300,000.-	ש"ח 444,000.-	ג. קרית חינוך - מקלטים
\$ 55,550.-	ש"ח 82,214.-	3. פיתוח מוסדות ציבור
\$ 78,158.-	ש"ח 115,674.-	4. 8 כתות גן
\$ 404,365.-	ש"ח 598,460.-	5. תקשורת
\$ 68,621.-	ש"ח 101,560.-	6. חבור חשמל למוסדות ציבור
\$ 50,000.-	ש"ח 74,000.-	7. חדר טרנספורמטור, גנרטור
\$ 2,491,575.-	ש"ח 3,687,530.-	8. הוצאות תכנון, מדידות וכו'
\$ 5,054,038.-	ש"ח 7,479,975.-	סה"כ
\$ 758,106.-	ש"ח 1,121,996.-	בתוספת 15% מע"מ
\$ 5,812,144.-	ש"ח 8,601,971.-	
=====	=====	



KOCHAV HASHOMRON LTD. **כוכב השומרון** יזמים ובוני ערים

בתשובה נא לחזקיר

- 6 -

ב. עידכון תביעתנו מיום 11/10/85

1. חשבונות מאושרים שטרם שולמו ע"ס 1,555,361.- ש"ח במחירי מדד 8/85

$$= \frac{1,555,361 \times 1,706.4}{1,641.5} = 1,616,855.-$$
 ש"ח
 מעודכן למדד 12/85 \$ 1,092,470.-

2. א. החזר פיתוח מבני מגורים השלמה
 ל-2,000 \$ ליח"ד

\$ 793,373.- ש"ח 1,174,192.-

ב. מבני דת חוב הועדה הבינמשרדית

\$ 1,333,228.- ש"ח 1,958,377.-

3. הגדלת החזר פיתוח ל-4,000 \$ ליח"ד

\$ 3,476,000.- ש"ח 5,144,480.-

\$ 6,895,071.- ש"ח 9,893,904.-

סה"כ

\$ 1,034,261.- ש"ח 1,484,086.-

בתוספת 15% מע"מ

\$ 7,929,331.- ש"ח 11,377,990.-

סה"כ תביעה ב'

סה"כ 2 התביעות

\$ 5,812,144.- ש"ח 8,601,971.-

תביעה א'

\$ 7,929,331.- ש"ח 11,377,990.-

תביעה ב'

\$ 13,741,475.- ש"ח 19,979,961.-

סה"כ

=====

=====

בכבוד רב,

משה שינפלד

מש/יו

הרצוג פוקס נאמן ושות'
עורכידין

רחוב אבן גבירול 25
תל-אביב 64 078
טלפון 29 88 26
טל.קס 35550
פקסמיליה 298830



מיכאל פוקס
יעקב נאמן
ליסא מאיר
יואל הרצוג
יסעיהו זילבר
סוביה ארליך
גנין שטראוס
שלמה הלר
מאיר לינזן
מירה כהן
אלון סאקס
יצחק גולדשטיין

6 במאי 1986

תיק מס' 3519

לכבוד
מר אלי נטף
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
הקריה
ירושלים

לכבוד
מר עמנואל שרון
מנכ"ל משרד האוצר
הקריה
ירושלים

ר ש ו ם

א.נ..

הנדון: כוכב השומרון בע"מ (בכינוס נכסים)
כוכב השומרון (עמנואל) 1982 מניות בע"מ (בכינוס נכסים)

ביום 10 ביולי 1986 מינה בית המשפט המחוזי בירושלים את הח"מ לכונס נכסים ומנהל של החברות שבנדון, (להלן: "החברות") אשר עסקו בייזום, פיתוח ובניה של העיר עמנואל. ביום 21 באפריל 1986 מינה בית המשפט את הח"מ גם למפרק זמני של החברות.

בעקבות הקשיים הכספיים אליהם נקלעו החברות הופסקה בניית העיר עמנואל וכ-400 משפחות עמדו בפני הסכנה כי תישארנה בלא קורת גג. באישור בית המשפט הוכנה תוכנית להשלמת הבניה בסיוע קרן שהוקמה על ידי משפחת מרגוליס מלונדון, ואשר העמידה לרשות הכונס הלוואה בסכום של 3 מליון דולר.

בשלב זה עוסק צוות הכינוס בהשלמת 258 יחידות דיור באתר הידוע כאתר רבקה. בימים הקרובים תחל השלמת 179 יחידות דיור נוספות באתר הידוע כאתר יובל-גד. נוכח הקשיים הכספיים אין באפשרות הכונס לחדש הבנייה באתר יבנה, שבו מצויות למעלה מ-200 דירות בשלבי בנייה שונים, אשר רובן נמכרו.

לאחרונה פורסם כי במשרדיכם הוכנה תכנית סיוע לחברות בניה הנמצאות במצוקה כספית. הננו מבקשים כי במסגרת תכניתכם זו תאשרו הענקת סיוע מתאים גם לחברות שבכינוס כדי לאפשר השלמת הבנייה בעיר עמנואל. הסיוע יביא פתרון לבעייתן של מאות משפחות אשר השקיעו מיטב כספן ברכישת דירה בעיר, ושבחלקן הגדול הן משפחות ברוכות ילדים ודלות אמצעים.

כונס הנכסים ישמח למסור לכם פרטים נוספים ככל שידרש.

בכבוד רב,

ד"ר יעקב נאמן
עורך דין

(ש/300)

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

ירושלים, 5 במאי 1986

לכבוד
ד"ר ב. גייסט
משנה למנהל הכללי
משרד מבקר המדינה
ירושלים

א. נ. 1,

הנדון: בניית הישוב עמנואל
מכתבכם מיום 23.1.86

1. מצ"ב תשובות המשרד לממצאי הבדיקה על בניית הישוב עמנואל שהועברו אלינו ביחד עם מכתבכם שבנדון.
2. אנו מתנצלים על האחור במתן התשובות. הסיכוב נבע הן מהצורך לרכז נתונים בבנק טפחות ובמשרד והן מסיבות בלתי צפויות הקשורות בבטיות משפחתיות של 2 עובדי המשרד הקשורים לנושא.
3. כפי שהודענו לכם, משרדנו שוקד על תיקון הליקויים שצויינו בדו"ח מבקר המדינה מס' 35. במשך עבודתה של ועדה מיוחדת ליישום מסקנות מבקר המדינה, שהוקמה במשרד עם פרסום ממצאי דו"ח מס' 35, עודכנו, הוכנו ובשלבי הכנה מעל 20 נהלי עבודה ותדריכי פעולה, הבאים להבטיח עבודה תקינה במשרד.
4. בכוונתי להמשיך ולהפעיל את הוועדה המיוחדת ליישום מסקנות מבקר המדינה גם לגבי ממצאי דו"ח המבקר מס' 36 אשר יתפרסם בקרוב.
5. כל החומר דוכן ונערך ע"י מר י. צור, מנהל היחידה לבקורת פנים.

ב ב כ ה
א. נטף
המנהל הכללי (בפועל)

עותקים: מר ח. אליעד, הממונה על האגף, משרד מבקר המדינה
מר י. צור, מנהל היחידה לבקורת פנימית (בפועל), כאן

תשובות משרד הבינוי והשיכון לדו"ח מבקר המדינה בנושאי בניית הישוב עמנואל

פרק א': קרקע פרטית לבנייה (עמוד 2 בדו"ח המבקר)

בשנת 1981, לאחר אישור עקרוני של ועדת השרים להתישבות להקמת הישוב קרני שומרון ה' - היא עמנואל, התיצבו במשרד הבינוי והשיכון היזמים להקמת הישוב ובקשו עזרת המשרד בהדרכה, הכוונה, מימון תשתיות ומבני ציבור וכן משכנתאות למשתכנים.

עוזר שר החקלאות לענייני התישבות ולאחר מכן עוזר שר הבטחון להתישבות, הודיעו כי הוקצא קרקע לבניית הישוב, בנוסף לקרקע פרטית שהיתה ברשות היזמים. היזמים הציגו בפני המשרד תכנית בינוי שהוכנה על ידם לישוב בן כ-5000 יח"ד עם אופציה להרחבה ל-10,000 יח"ד.

תכנית המתאר לישוב (מס' 120) הופקדה ונדונה בשנת 1981.

התכניות המפורטות להלן אושרו ע"י ועדת בנין עיר:

תכנית מס' 120/1 - לשכונה דרומית א'

" " 120/2 - " " " ב'

" " 120/3 - למבואות העיר

" " 120/4 - לאזור התעשייה

החלטת המשרד באותה העת היתה לממן כמקובל לגבי כלל הישובים החדשים, ביצוע תשתיות עד ראש השטח ולהקנות לרוכשי הדירות סיוע על פי זכאותם. בנוסף לכך החליט המשרד לסייע במימון הקמת מבני חינוך וציבור.

היוזמה להקמת עמנואל ע"י יזמים פרטיים (ולא ע"י הממשלה באופן ישיר ומלא) הינה בין היוזמות הראשונות מסוגן וטבעי הדבר שהמערכת לא היתה עדיין ערוכה להפעלה מסוג זה של בניה ועמדה בלחצים קשים ביותר לקדם פעילות בניה ולאפשר ליוזמות פרטיות פריסה ופעילות מהירה בתנאים נוחים.

במרוצת הזמן, הסיק המשרד את המסקנות הנדרשות, קבע קריטריונים והוציא נהלים אשר יבטיחו את זכויות המדינה והפרט בכספים המושקעים ע"י היזמים.

יצוין, כי מעבר להודעת עוזר שר הבטחון לענייני התישבות כי בידי היזמים קרקע פרטית וקרקעות מדינה שהועמדו לרשותם ודיונים בפורום ההתישבות בה, השתתף גם הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ונציגי מערכת הבטחון, לא נבדקה ע"י המשרד הבעלות הפורמלית על הקרקע (בדיקה זו אמורה היתה להעשות ע"י נציגי מערכת הבטחון ונציגי מפקדת יהודה ושומרון).

פרק ב': חתימה על הסכמי מסגרת (עמ' 3 בדו"ח המבקר)

סעיפים 15 - 19:

המשרד לא נהג לדרוש מחברות הבניה עמם חתם הסכמי מסגרת לביצוע הבניה מסמכים המאשרים מי הוסמך מטעמם להיות מורשי חתימה. המשרד נהג כלפי חב' כוכב השומרון כפי שנהג כלפי חברות אחרות. ה"ה מרגוליס וארנרייך היו מוכרים במשרד כמנהלי חברת כוכב השומרון.

פרק ג': המלצות להקצאת קרקע (עמ' 4 בדו"ח המבקר)

סעיפים 23 - 25:

בסוף 1982 הועבר הטיפול בישוב עמנואל ביחד עם עוד 3 ישובים עירוניים ביו"ש מהבניה הכפרית לידי הבניה העירונית. לצורך המשך הטיפול בישובים עירוניים אלה ולאור הדרישה הרבה לבניה ואיכלוס מהירים, הוחלט במשרד להקים יחידה מיוחדת במתכונת משרד מחוזי, אשר תתאם בדרך הקצרה בין יחידות מקצועיות במשרד הראשי לבין מנהלי הפרויקטים, היוזמים ונציגי הישובים. האתר הכולל 182 יח"ד החל להבנות בתקופת המעבר או בסמוך לו בעת שהיחידה המיוחדת שהוקמה מתחילה להתארגן ולעבוד עפ"י נוהלי העבודה של המשרד. זו הסיבה לכך שההמלצה להקצאת הקרקע לבניה זו הועברה במועד מאוחר יותר. ההמלצה הועברה לממ"י ביוני 1983 ועל מנת לזרז הטיפול בה במינהל, הוגבלה תקופתה של ההמלצה לסוף החודש. לאחר שהתברר כי לממ"י נדרש זמן נוסף לטפל בתהליכי ההקצאה ובביצוע הסכם פיתוח עם החברה, תוקן תוקף ההמלצה ל-30.9.85. פעולת ההמלצה תאמה את פרוגרמת הבניה של המשרד.

סעיפים 27-28:

בדיון משותף עם הנהלת ממ"י ביום 20.11.83, כאשר נושא הדיון היה תיאום ואישור הפרוגרמה לבניה בעמנואל, הוצגה מפה הכוללת את 76 יח"ד הנ"ל והפורום המשותף אישר התכנית בעקרון. על סמך סיכום זה הוצאה המלצה כמקובל. אנו מניחים כי לאחר שלממ"י התברר אמנם כי חלק משטח המומלץ הינו שטח פרטי בידי החברה, הם הקצו קרקע ציבורית ל-28 יח"ד בלבד ולא נתבקשו לתקן ההמלצה.

סעיפים 30 ו-37:

עפ"י מדיניות המשרד מזה זמן רב ועפ"י חוזה המסגרת הקיימים בין המשרד לחברות משכנות, האחריות להסדרת הסכמי פיתוח חלה על החברה עצמה מצד אחד, וממ"י כבעל הקרקע מצד שני.

בתחומי הקו הירוק מהווה חתימת הסכם הפיתוח תנאי לקבלת רשיון בניה ומשום כך הבניה במסגרת הפרוגרמה של המשרד אינה מתבצעת ללא הסכם פיתוח בין החברה לממ"י.

כיוון שתהליך קבלת רשיונות בניה ביו"ש בתקופת הדו"ח לא היה מסודר וממוסד והמדיניות היתה לבנות ולהקים ישובים במהירות, בוצעה לעיתים הבניה ביו"ש לפני גמר כל ההסדרים בין הממונה לחברה. תופעה זו היתה כללית ביו"ש ואינה יחודית לעמנואל.

פרק ד': בניה ומכירה באתרים ללא הסכמי פיתוח (עמ' 7 בדו"ח המבקר)

סעיף 45:

ב-15.7.84 נחתם סיכום דברים בין המשרד לחב' כוכב השומרון בנושא פרוגרמת הבניה ל-604 יח"ד.

מכיוון שטרם הסתיימה באותה עת הכנת חוזה המסגרת, נקבע וצויין במפורש בסיכום הדברים הנ"ל שנחתם ע"י נציגי המשרד ונציגי החברה ש: -

"תנאי חוזה המסגרת לשנת 1984 יהיו בנוסח שהוגש ע"י משרד הבינוי והשיכון והחברה מתחייבת לחתום על חוזה המסגרת מיד לאחר שיוגש ע"י המשרד. בשלב זה יהיה סיכום דברים זה תחליף לחוזה המסגרת עד לחתימתו".

יש לציין כי סיכום דברים זה, הינו סטנדרטי ומקובל במסמך המחליף מדי שנה את חוזה המסגרת עד למועד סיום הכנתו.

עפ"י סיכום דברים זה ביצע המשרד תשלומי המימון החלקי.

בדיון בין נציגי ממ"י לנציגי המשרד ב-17.1.86 הודיע המשרד כי יתנה את התשלום השני ע"ח המימון החלקי לחברות באתרים השונים בהצגת חוזה פיתוח חתום עם ממ"י. הנחיה זו נועדה לדרבן את החברות לסיים את הליכי התקשרות החברה עם ממ"י.

סעיף 46:

168 יח"ד המוזכרות בסעיף זה, הומלצו ונכללו בהמלצה לממ"י מה-14.2.85 בגין 204 יח"ד (המסגרות למימון החלקי היו ל-168 יח"ד + 36 יח"ד בסה"כ 204 יח"ד) ומכאן הסיק כנראה המבקר כי לא ניתנה המלצה להקצאת קרקע.

סעיף 48:

בדרך כלל, מימון הביניים משוחרר עפ"י אישורים מהמפקח על התקדמות הבניה, על גבי טפסים מתאימים לכך.
לאישור המפקח מצורפת דרישה לתשלום מאת החברה ובה פירוט הדירות הזכאיות למימון.
החברה מצהירה במסמך דרישה לתשלום כי "כל הנתונים המופיעים בטופס הדרישה נכונים".
במקרה המוזכר בסעיף זה - הגיעו כל המסמכים הדרושים לביצוע תשלום מלוא מימון הביניים.
כידוע למבקר, המפקח על הבניה בעמנואל פרש מתפקידו בעקבות דו"ח המבקר מס' 35.

סעיפים 55 - 57:

לתכניות "בנה ביתך" אין המשרד מוציא המלצות להקצאת קרקע.
בדרך כלל, בנה ביתך הינו מפעל משותף של מינהל מקרקעי ישראל, הרשות המקומית ומשרד הבינוי והשיכון.

המועמדים ל"בנה ביתך" העומדים בתנאי התוכנית וזכאים למגרש, חותמים הסכמי פיתוח עם המינהל ואף מגישים תכניות בניה לאישור המינהל.
גם במקרה של תכנית "בנה ביתך" בעמנואל, לא היה איפוא צורך בהמלצת קרקע של המשרד.

המבקר אף מציין בסעיף 57 כי באתרים מעבר לקו הירוק הנבנים בשיטת בנה ביתך, מאשר המינהל את תכניות הפיתוח ואת השיטה לפיה יוקצו המגרשים.

סעיף 58:

החברה היתה אמורה לציין בחוזה הרכישה שמדובר במגרש ולא בדירה.

סעיף 59:

בדיקות המשרד הנן מסורגות ובמיוחד כאשר מדובר בחברה משכנת.
בבדיקה מסורגת קשה לאתר מקרים חריגים.

סעיפים 62 - 60:

עפ"י הנחיות בנק ישראל לבנקים לענין מועד ביצוע ההלוואות נאמר בסעיף 6א':
"מהיום הקובע ואילך יבצע הבנק למשכנתאות הלוואה למימון רכישת
דירה רק לאחר גמר הפירה"...

בסעיף 6ג' נאמר:

"הוראות סעיף זה לא יחולו על הלוואות במסגרת האשראי המכוון
שינתנו לזוגות צעירים, למפוני שכונות עוני, להטבת תנאי
דיור ולהקלת צפיפות ... למשתכנים במסגרת התכנית "בנה ביתך"..."

סעיף 63:

חברה משכנת היא נאמן המשרד לצורך רישום בעלות על הדירות שנרכשו ע"י הזכאים,
לכן כל חוזה רכישה בין הזכאי לחברה המשכנת, הינו קביל.

סעיף 64:

ראה הערותינו לעיל לסעיפים 30 ו-37 בדו"ח המבקר.

פרק ה': הבטחת זכויות הרוכשים (עמ' 10 בדו"ח המבקר)

סעיף 66:

המשרד דרש מכל החברות המשכנות, לרבות חברת כוכב השומרון - להגיש את החוזה
עם המשתכנים לאישור בית הדין לחוזים אחידים. הדבר עוגן בחוזה הפרוגרמה עם
החברה. נשלחה תזכורת למילוי התחייבות זו לחברה.

סעיף 67:

מקובל בחוזים של חברות משכנות שהן מעבירות אחריות לקבלן הבונה, אולם בהחלט
אינן מסתלקות מלהיות כתובת לתביעות הרוכשים.

סעיף 70:

להלן תשובת הבנק:

"הקבלן שבונה לא היה צריך להיות צד לחוזה ולכן לא נמצאה חתימתו
על החוזה. מי שמכר לרוכשים את הדירות זו חב' כוכב השומרון והיא
כן היתה חתומה".

סעיף 74:

אם החברה לא נתנה ערבות, הרי היא עברה על חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות).
לז הגישה החברה את החוזה לאישור ביוע הדין לחוזים אחידים, בודאי היה נפסל
סעיף המאפשר לחברה לא לתת בטחונות. כמו כן לו התלונן על כך משתכן לרשם
הקבלנים, היה הוא נוקט אמצעים נגד החברה.
החברה, למרות התראות המשרד, לא הגישה החוזה לאישור בית הדין לחוזים
אחידים.

סעיף 83:

בכל מקרה שבחוזים שהומצאו היו חסרים פרטים, לא מלא הבנק אחר הנחיות משרד
הבינוי והשיכון. המשרד נוקט אמצעים למניעת אי מילוי הנחיות ע"י עובדי הבנק.
יצוין, כי הבנק מיחס העדר פרטים בחוזים מסויימים מאי שימת לב של פקידיו.
לגבי הבטחונות של הבנק, ידוע ומקובל כי החתמת ערבים על חוזה ההלוואה הינה
ערבות מספקת.

פרק ו': הסיוע לרוכשי דירות בעמנואל (עמ' 13 בדו"ח המבקר)

1. מבוא - עקרונות הסיוע בעמנואל

- (א) שר הבינוי והשיכון הוסמך לסווג ולשנות סיווג של הישובים שמעבר
לקו הירוק לשעבר, לצורך תוכניות סיוע לדיור. (לפי נוסח החלטת
ועדת השרים לענייני חברה ורווחה).
- בהתאם להחלטה זו סווג הישוב עמנואל בקבוצה ב' ביהודה ושומרון.
מאוחר יותר, לפי מדיניות המשרד, שנבעה מאופיו המיוחד של הישוב,
נקבעו תנאי סיוע מיוחדים למתישבים בישוב.
- (ב) הישוב עמנואל יועד לקליטת משפחות חרדיות, שבאופן טבעי שאפו
להשתכן בשכונות ובמרכזים חרדיים.
- קיימת בעיה של פוטנציאל הגידול של השכונות החרדיות. הביקוש
לדיור של אוכלוסייה זו דוקא במקומות אלה מביא לעליה במחירי
הדירות בשכונות אלה ובאזור כולו, לצפיפות דיור ולמתחים הנגרמים
בשל החדירה ההדרגתית לשכונות חילוניות סמוכות.
- הקמת עמנואל, היה בה משום תשובה למכלול בעיות אלה, תוך רתימת
ציבור מתבדל למשימת ההתישבות הלאומית.

(ג) הנסיון המצטבר מלמד, כי כדי למשוך משתכנים לשכונה חדשה ועל אחת כמה וכמה לישוב חדש, יש לתת סיוע מתוגבר. מאוחר יותר, עם האיכלוס והפעלת השירותים נוצר כוח משיכה למקום וניתן לוותר על הסיוע המועדף.

סיוע מתוגבר כזה ניתן בישובים חדשים ובשכונות מועדפות. במקרה של עמנואל, התבקשו תנאים מועדפים במיוחד שיהיה בהם כדי להביא להעתקה של הציבור החרדי מסביבתו.

(ד) התנאים המועדפים כווננו במיוחד למשפחות גדולות, שהתגוררו בתנאי צפיפות גבוהה (+3), ואשר לא יכלו להגיע לפתרון דיור, גם בתנאי הסיוע הנוחים בתוכנית +3, בשל מחירי דירות גבוהים בשכונות החרדיות.

נקבע כי משפחות המתגוררות בתנאי צפיפות, הזכאיות לסיוע בתוכנית +3 או בתוכנית להטבת תנאי דיור, תוכלנה לממש זכאותן גם בעמנואל. לאלה ניתן סיוע נוסף כהלוואה תקציבית בריבית מירבית (בדצמבר 1982, סך 300,000 שקל בריבית של 5.7% ל-20 שנה).

משפחות גדולות במיוחד (10 נפשות ויותר), המגיעות לועדת משנה לועדת איכלוס עליונה, זוכות לסיוע מועדף. דיבוי משפחות כאלה שבקשו לרכוש דירה בעמנואל, הביא ליצירת כלל לגבי תנאי הסיוע.

(ה) בעיות שעלו עם הפעלת הסיוע המיוחד בעמנואל, הצריכו התייחסות מיוחדת בכלל זה:

(1) העדר דירות גדולות בשלב הראשון של הבניה בישוב, יצרו מצב שבו לא היו פתרונות נאותים לאוכלוסית המטרה. לכן, ניתן אישור למשפחות גדולות לרכוש 2 דירות סמוכות כפתרון דיור אחד.

(2) רוכשי דירות בישובי פיתוח העוברים מאזור המרכז, אינם חייבים במכירת דירתם. כלל זה יושם גם בעמנואל.

(3) בציבור החרדי, תלויים הנישואים במידה רבה בקיום פתרון דיור לזוג הנישא. כללי תוכניות הסיוע מאפשרים לזוגות שנרשמו לנישואין לממש סיוע בישובים מועדפים, ובכללם ישובי פיתוח וישובים בקבוצות א' וב' ביהודה ושומרון (ובכללם עמנואל).

(ו) למעט הנושאים שהודגשו לעיל, הותאמו כללי הסיוע בעמנואל לכללים הקיימים בתוכניות הסיוע.

באותה תקופה, עברו תוכניות הסיוע תמורות שנבעו מההעברה לבנקים ומיצירת 2 תוכניות בוללניות ל"חסרי דירה" ול"בעלי דירה". תמורות עלה השתקפו גם בסיוע לעמנואל.

דוגמא לכך - עם ביטול האבחנה בצפיפות הדיור ל"חסרה דירה" והוצאת הקבוצה מתוכנית 3+, בוטל הסיוע המיוחד ל"חסרי דירה" צפופים גם בעמנואל.

סעיף 85:

אגף איכלוס הוציא הנחיות לביצוע הלואות בתנאים מיוחדים בהתאם למדיניות המשרד (ראה מבוא - עקרונות הסיוע בעמנואל - עמ' 6-8).

סעיפים 86 ו-87:

עפ"י כללי הסיוע, חב' שיכון ציבורית הוסמכה למלא טפסים והיוותה כתחנה הרשמה לזכאות. יש לציין כי ניתן היה להרשם גם באמצעות הדאר, כך שלנקודת מילוי הטפסים אין משמעות.

סעיף 88:

כל הבקשות עברו ועדת איכלוס בראשות ממונה איכלוס מחוזי של המינהל לבניה כפרית. בועדה האיכלוס היה גם נציג החברה, כנציג הישוב, במקום נציג הרשות המקומית, כי באותו זמן לא היתה קיימת בעמנואל רשות מקומית והחברה מלאה למעשה את הפונקציה של רשות מקומית.

לפני הדיון בועדה איכלוס מחוזית נערכו בדיקות לגבי כל טפסי הבקשה אם אין דירה בבעלותם ושזו דירתם היחידה. 10% מהמקרים הועברו מדגמית לחקירה ואימות נתונים. כל מי שהצהיר כי הוא חסר דירה, נדרש למלא תצהיר נפרד בפני הרשם, כי אין לו ולא היתה לו דירה לאחר 1.6.1971.

סעיף 90:

הלואות שאושרו לרוכשי דירות בעמנואל, ניתן היה לבצע באמצעות כל הבנקים. בפועל בוצעו הלואות בבנק טפחות, משכן, לאומי למשכנתאות ובבנק עצמאות.

סעיף 91:

בתקופה הנדונה ניתן היה להרשם לתכניות הסיוע באמצעות הדאר. הבקשות לסיוע אומתו בשני אופנים: (א) המבקשים הצהירו בפני עו"ד על אמיתות הנתונים שמלאו בטופס הבקשה.

(ב) אימות באמצעות חקירות ובדיקות מסורגות שהמשרד מבצע.

הבקשות בישוב עמנואל עברו תהליך דומה.

סעיף 92:

הסיוע למשפחות המונות עד 6 נפשות, נקבע בהתאם לסיווג הישוב. כאמור במבוא, בהתאם למדיניות המשרד, הותאם סיוע גבוה יותר למשפחות גדולות - הן ל"חסרי דירה" והן לזכאים בשל צפיפות דיור בתוכנית 3+ והטבת תנאי דיור.

יצויין, כי הסיוע המועדף בתוכנית 3+, ניתן גם בישובים במרכז הארץ והוחל גם על יבנה שהוא ישוב פיתוח.

סעיף 93:

תנאי סיוע לדיור אינם נדונים ונקבעים בוועדות שרים, אלא במסגרת המשרד. ועדת שרים היא זו שהסמיכה את שר הבינוי והשיכון לקבוע הסיווג של הישובים שמעבר לקו הירוק לשעבר, לצורך תוכניות הסיוע לדיור.

סעיף 94:

נושאים שלגביהם הוצאו הנחיות, נובעים מהמדיניות שפורטה במבוא. תנאי הסיוע בהנחיות אלה תואמו בהנהלת המשרד. לפי החלטת המנהל הכללי (בהתייחס לדרישת מבקר המדינה), נקבע כי הנחיות לבנקים יוצאו ע"י מנהל אגף איכלוס.

סעיף 95:

כמצויין במבוא, סעיף 4, ניתן סיוע מיוחד למשפחות המונות 10 נפשות ויותר. הסיוע שנקבע למשפחות אלה בינואר 1983 הגיע לסך 2,100,000 שקל (ללא המענק המותנה), לפי הפירוט:

800,000 שקל - מענק

900,000 שקל - הלוואה לא צמודה

400,000 שקל - הלוואה צמודה ללא דיבית

סעיף 97:

תוספת סיוע זו ניתנה בהתאם למדיניות המשרד - ראה סעיפים 3 ו-4 במבוא.

סעיף 98:

ההלואות לבעלי דירה בעמנואל ניתנו בהתאם לסיווג הישוב.

סעיף 99:

בדצמבר 1982, היו ההלוואות לחסרי דירה בגובה אחיד לכל גודל משפחה. באותה תקופה דורג הסיוע למשפחות חסרות דירה גדולות בעמנואל בלבד. מאוחר יותר, מיולי 1983, מדורג הסיוע למשפחות חסרות דירה בישובי פיתוח ובקבוצות א' ו-ב' ביהודה ושומרון לפי גודל משפחה.

דרוג הסיוע לפי גודל משפחה למתגוררים בתנאי צפיפות של 3 נפשות ויותר במוצע לחדר, הינו בהתאם לכללי התוכנית בכל הישובים ולא דוקא בעמנואל.

סעיף 100:

מאחר והישוב היה בהקמה ועדיין הדירות היו בשלבי בניה לא היה מקום לחייב את המשפחות בעלות הדירה שברובן היו ברוכות ילדים למכור דירותיהם, מכיוון שלמשפחות אלה לא היתה אפשרות למצוא פתרון דיור זמני עד סיום הבניה.

מאוחר יותר יצאה הנחיה כוללת לישובים שמעבר לקו הירוק, כי בעלי דירה במרכז הארץ הרוכשים דירה בישובים אלה, אינם חייבים למכור דירתם. הוראה זו הוכלה גם על תושבי עמנואל.

מימוש התנאי להחזרת הדירה שבשכירות הינו באחריות החברה המאכלסת: חב' עמידר, עמיגור וכד'.

סעיף 101:

פירוט ההלוואות במאי 1983 מופיע בסעיף 136 ולא בנספח 4 כמצויין.

במאי 1983, לא בוטל הסיוע למשפחות חסרות דירה במסגרת תוכנית הסיוע +3. רק מאוחר יותר, בפברואר 1984, בוטל הסיוע המיוחד לחסרי דירה המתגוררים בצפיפות של 3 נפשות ויותר לחדר במסגרת תוכנית +3, בכל הישובים וגם בעמנואל.

בפירוט הסיוע למשפחות חסרות דירה, לא נכלל הפירוט למשפחות המונות 10 נפשות ויותר:

1,000,000 שקל - מענק מותנה
1,125,000 שקל - הלוואה לא צמודה
500,000 שקל - הלוואה צמודה ללא דיבית

לא נכלל בפירוט הסיוע למשפחות חסרות דירה הזכאיות בתוכנית +3.

סעיף 102:

ראה סעיף 101.

משפחה חסרת דירה שמנתה 6 נפשות והיתה זכאית בתוכנית +3 היתה זכאית להלוואה בסך כולל של 1,850,000 שקל לעומת הלוואה בסך 1,225,000 שקל למשפחה בעלת דירה באותו גודל הזכאית בתוכנית +3.

סעיף 103:

בהוראת מנהל אגף איכלוס לגבי עדכון הסיוע באוקטובר 1983 נאמר כי:

"משפחות חסרות דירה בתוכניות זוגות צעירים, הטבת תנאי דיור וישובי פיתוח, יקבלו סיוע כמקובל למשפחות חסרות דירה בישובי פיתוח לפי מספר הנפשות, בתוספת הלוואה צמודה בסך 350,000 שקל בריבית של 6%. זכאים בתוכנית +3 (כולל חסרי דירה) יוכלו לממש הסיוע בתוכנית זו. שאר הכללים לגבי עמנואל ללא שינוי".

אין בכללים אלה סתירה להנחיות מנהל יחידת מימון ותקציבים המגדירות את הסיוע ל"בעלי דירה" (שאינם צפופים).

סעיף 106:

בישוב עמנואל קבלו סיוע מעבר לקבוצה בה מסווג לפי מדיניות הסיוע. ראה גם במבוא.

סעיף 108:

יש לכלול את המע"מ במחיר הדירה. לפיכך לאחר הוספת המע"מ ההלוואה אינה עוברת 95% ממחיר הדירה.

מנין הנפשות בחישוב זכאות לסיוע, כולל ילדים הלומדים בפנימיות. הסיוע שניתן לרכישת 2 דירות למשפחות גדולות כמפורט במבוא.

סעיף 109:

המענק בסך 680,000 שקל ניתן עפ"י הנחיות אגף איכלוס ולפי כללי הסיוע למשפחות גדולות

סעיף 110:

כללי המשרד אינם מתייחסים ספציפית למשפחות גדולות וחריגות. הסיוע שניתן היה קיים וגם כיום קיים לגבי משפחות גדולות, סיוע בהיקף כזה שאושר למשפחות בנות 10 נפשות ויותר.

סעיף 111:

הנחית אגף נכסים וסיור הנה כללית והמשרד מקפיד על קיומה, אולם במקרים חריגים של משפחות ברוכות ילדים החייבות ברכישת דירה גדולה כדי לפתור את בעיית צפיפותן ובהתאם למצאי גדלי הדירות ניתנה האפשרות לרכוש שתי דירות למשפחות גדולות.

סעיף 112:

כן - האישור הנו על דעת המשרד.

סעיף 113:

להלן תשובת הבנק:

"בגלל השוני הקל בין שני השמות כוכב השומרון בע"מ ו-כוכב השומרון (עמנואל) 1982 מניות בע"מ נראה שהסניף לא הבחין בשוני. לעצם העניין בפועל ניהול עניני שתי החברות במשולב לאורך כל הדרך וגם בימים אלה. כונס הנכסים שמונה לשתי החברות ע"י ביהמ"ש המחוזי בירושלים פועל ומנהל את עניני שתי החברות ביחד".

סעיפים 119 - 114:

להלן תשובת הבנק:

"מדובר במשפחה בת 10 נפשות שעפ"י כללי התכנית צריכה לרכוש דירה בת 4+ חדרים. עפ"י כללי התכנית, תלמידים בפנימיות נכנסים למנין המשפחה.

המשפחה רכשה שתי דירות סמוכות - 380304, מס' הבית תוקן בחוזה מ-01-03 וכנראה שלא בכל מקום נרשם התיקון. לענין מחיר הדירות מול הסיוע יש לקחת מחיר בתוספת מע"מ ולא כפי שנעשה בדו"ח".

סעיפים 120-121:

סכום הסיוע נקבע בהתאם למדיניות הסיוע של האגף ובאישורו.

סעיף 122:

אין מדובר בשני חוזים שונים. גם המבקר מצא שהאמור בשני חוזים שלכאורה יש ביניהם הפרש של שנה.

ידוע שלעיתים בחודש ינואר, תחילת שנה חדשה קורות טעויות בתאריך וממשיכים בטעות לציין את השנה שחלפה.

סעיפים 123-124:

כאשר מחשבים מחיר דירה יש לכלול בו גם את המע"מ. לפיכך הסיוע שהזוג קיבל אינו עולה על 95% מערך הדירות שרכש.

סכומי ההלוואה והמענק הינם עפ"י מדיניות הסיוע של המשרד ובאישורו.

סעיפים 125 - 128:

הוראות המשרד כיום מאפשרות קבלת סיוע רק לבעלי תעודת זהות ישראלית.

סעיף 129:

כל מקרה חריג נדון לגופו ספציפית והחלטת הועדה מועברת לביצוע לבנק.

סעיפים 130-131:

המקרה מחייב בדיקה נוספת. תשובה תועבר לאחר בדיקת התיק. תיק הלווה נמצא בחקירה במשטרת ישראל.

סעיפים 132-133:

המקרה מחייב בדיקה נוספת. תשובה תועבר לאחר בדיקת התיק. תיק הלווה נמצא בחקירה במשטרת ישראל.

סעיף 134:

ראה תשובה בסעיף 111.

סעיפים 142 - 140:

הלווים היו זכאים לסיוע עפ"י כללי התכנית. יש להוסיף מע"מ למחיר הדירה, כך שאין חריגה בסכום הסיוע.

פרק ז': הלוואה עומדת לרוכשי דירות בעמנואל (צמ"ח 23 בדו"ח המבקר)

סעיף 143:

עפ"י ההנחיות ולפי הסכם ההלוואה מתחייב לווה שיפר את תנאי ההלוואה העומדת, להחזיר את ההלוואה צמודה למדד ב-80% בלבד ולא 100% הצמדה כפי שצויין.

סעיף 144:

המשרד יוציא הנחיות לתיקון הסכמי ההלוואה בין הבנק ללווים, ברוח הערת הבקורת.

סעיף 147:

הסכם הנאמנות עם הבנקים למשכנתאות נמצא כיום בשלב סיוטה. עם זאת, בד בבד נערכים דיונים עם הבנקים.

סעיף 148:

מאחר וההלוואה העומדת ניתנת לדירות חדשות בלבד, ממילא מובן שאין הכוונה למגורי הלווה במשך 5 שנים לאורך תקופת המגורים. המשמעות מוגבלת בלבד כאשר חשיבות התניית המגורים היא בעצם המעבר של הרוכש לגור בישוב.

סעיפים 151 - 149:

עפ"י הנוהל, מחובת הבנק לערוך בדיקות לקיום תנאי ההלוואה של מבצעי הלוואות עומדות בישובי פיתוח וזאת באמצעות תצהירים; שנתיים לאחר קבלת המענק וחצי שנה לפני תום תקופת המענק המותנה. הבנק אינו מחוייב לערוך חקירות אמות בישוב עמנואל לגבי קיום תנאי ההלוואה העומדת. החקירות והבדיקות נערכו ביוזמת המשרד.

סעיף 152:

הבנק מחויב בחקירות רק ב-5 ישובים: אילת, בית שמש, טבריה, כרמיאל וערד. רשימה זו נקבעה במשותף עם החשב הכללי במשרד האוצר. במידה ונערכות בדיקות בישובים אחרים, הן נערכות ביוזמת המשרד ועל חשבוננו. המשרד העדיף להזמין ישירות את החקירות מחברת החקירה ללא תיווך הבנק.

סעיף 153:

דו"ח החקירה מדצמבר 84 היה דו"ח ראשוני ולא נתן למשרד תמונה מדויקת לגבי מצב הלווים ומקום מגוריהם. החקירות שנערכו הנן להרתיע מפני מקרים של אי קיום הסכם ההלוואה כמו אי מגורים בדירה שנרכשה.

סעיף 154:

בדצמבר 84 היו למשרד ממצאי חקירה שהצריכו עבודה נוספת כגון: בירור מקום מגורים נוסף וקבוע של מקבל ההלוואה, טיפול בפניות חריגות בענין מגורים במקום וכד'. ברגע שהיה ברור למשרד כי יש עילה לתביעה לפרעון, נדרשו כספי ההלוואה מלווים שנמצאו כי אינם ממלאים את תנאי הסכם ההלוואה.

סעיף 155:

כל הלווים שקבלו דירתם ואינם גרים בה, נדרשו לפרוע כל סכומי יתרת ההלוואות שקבלו. 17 מקרים פרעו את מלוא יתרת ההלוואות שקבלו, כנגד 10 מקרים הוגשה תביעה משפטית.

סעיף 156:

ראה תשובה בסעיפים 151 - 149 ו-154.

סעיף 157:

כל הלווים שרכשו דירה בשלב א' של הבניה בעמנואל, הוצאו לחקירה בשלב הראשון, מתוך הנחה שדירות אלה הגיעו לאיכלוס והדיירים צריכים להתגורר בהן.

סעיף 158:

הממצאים שבשלב ראשון בבדיקה לא היו ברורים דיים. רק לאחר שהיתה למשרד תמונה ברורה יותר, החקירה הורחבה ליותר מ-300 חקירות.

סעיף 159:

המשרד הוציא הנחיה לבנק לגבות את כל יתרת ההלוואה עפ"י תנאי הסכם ההלוואה ולפי הנחיות החשב הכללי בפרעון הלוואות. יתרת ההלוואות הצמודות נגבות עפ"י ערכן הריאלי והלוואות הלא צמודות אינן נגבות בערכן הריאלי.

סעיף 160:

המדובר בישוב שמעבר לקו הירוק שאת הפיתוח בו לא עשה מינהל מקרקעי ישראל.

פרק ח': דירות בעמנואל שלכאורה נמכרו פעמיים (עמ' 24 בדו"ח המבקר)

סעיפים 161 - 164:

ראה תשובה בסעיף 63.

סעיף 165:

על מנת להבטיח רישום משכנתא על כל דירה וזאת מבלי לתת אמון בחברה ציבורית משכנת המורשה ע"י המשרד, יש צורך להעביר לידי פקידי המדינה ניהול ורישום של מאות אלפי יחידות הדיור הציבורי שאינם רשומים בטאבו. נסיוננו מעלה, כי מימוש נכסים לצורך מימוש המשכנתא בעקבות אי עמידת הלווה בהסכם ההלוואה, הנו מספר אפסי. לכן אין הצדקה לשינוי המערכת כולה לצורך זה.

סעיף 167:

מטרת ההנחיות של היועצת המשפטית לא נועדו להבטיח ההלוואה אלא לודא את השימוש הנכון בכספי ההלוואה, דהיינו קיום עסקה בפועל. התחום הרגיש לנושא זה, הוא עסקות דמי מפתח אשר בהן לא ניתן לרשום משכנתא. אגף איכלוס ביוזמתו ערך בדיקות עסקות בדמ"פ ב-12/85 אשר תוצאותיהן מראות כי רק כ-9% אינם גרים בדירתם בפועל.

הבדיקה נערכה על 156 מקרים מתוכם 144 גרים בפועל בדירה שרכשו. 12 אינם גרים מתוכם 8 עדיין מבצעים שיפוצים והרחבה לצורך מעבר. 4 אינם גרים מסיבות שונות כגון: לא שולם מלוא סכום הרכישה, הרוכש בחו"ל וכד'. גם אם היו מקוימות כל דרישות המבקר, כולל המופיעות בסעיף 167 לא היה בכך למנוע אשר קרה בישוב עמנואל.

סעיפים 168 ו-219:

ראה תשובה בסעיף 63.
בנוסף, ראוי לציין כי בחקירות שנערכו ע"י משרדנו נמצא, כי בחלק המדירות הוחלפו מספרי הדירות לגבי רוכשים שונים מבלי שהיתה לדבר משמעות מבחינת מסדות ההלואה ותנאיה.
לגבי כל המקרים שנחקרו, נמצא שבסופו של דבר ניתנה הלואה אחת לדירה ולמשתכן אחד.

סעיף 173:

אין זה מענינו של משרד הבינוי והשיכון מכספי מי נפרעות ההלוואות שהזכאים קבלו. ערבות חברה אינה נופלת בערכה מערבות אדם פרטי כלשהו.

סעיפים 196 - 194:

ההלוואות שמשפחת ליברמנס קיבלה, הועברו מדירה 340104 למגורש מי 70. המשפחה הנ"ל לא קבלה 3 הלוואות כמצויין בדו"ח אלא קיבלה אישור לזכאות והגדלת ההלוואה.
בעקבות בדיקת המשרד נמצא התיק בחקירת המשטרה.

פרק ט': מתן שתי הלוואות נפרדות למשפחה אחת לרכישת שלוש דירות
(עמ' 33 בדו"ח המבקר)

סעיפים 220 ו-235:

סורוצקין אושר בועדת איכלוס מחוזית ב-11/81 לרכישת בית 341005. בחוזה הרכישה נמחק מס' הבית הנ"ל. במקומו נרשם בית 341203. דירה 341005 נמכרה לאלפסי עמרם. בהפנית ועדת איכלוס מיום 1.8.82 - הופנה סורוצקין לרכישת 2 דירות 341203, 341204. יש לציין כי דירה 341204 אושרה קודם למשפחת גלזר ב-26.11.81 אשר החליפה דירתה למס' 341405. לסיכום - דירות שסורוצקין רכש: 341203, 341204. הסיוע שאושר לסורוצקין:

(א) בועדת איכלוס מחוזית מיום 11/81 ולפי נתוני בקשתו והתצהיר שלו הוכר כחסר דירה, משפחה בת 10 נפשות:

הלוואה לא צמודה -	200,000 שקל
" הלוואה צמודה -	225,000
" הלוואה עומדת -	70,000
סה"כ -	495,000 שקל

(ב) בועדת איכלוס עליונה מיום 1.8.82 קיבל:

הלוואה לא צמודה -	130,000 שקל
" הלוואה צמודה -	165,000
" הלוואה עומדת -	460,000
סה"כ -	755,000 שקל

סה"כ סורוצקין קיבל 1,250,000 שקל

ההלוואה השניה ניתנה בסמכות ועדת איכלוס עליונה כתוספת הלוואה למשפחות גדולות.

סעיף 225:

בדו"ח חקירה מיום 11.12.84 של חב' אמיר נמצא כי סורוצקין גר בעמנואל בדירה 341203, שלא עפ"י חוזה הרכישה.

בנק טפחות תבע פרעון ההלוואות שקיבל. במרץ 85 סורוצקין פנה למשרד בדבר מגוריו וטען כי גר בדירה הנ"ל ואפשר לבדוק מגוריו. המשרד נענה לפנייתו והחליט להקפיד הדרישה לפרעון ההלוואות עד לבדיקת בקשתו. בדו"ח חקירה מקיף מיום 7.7.85 הוברר למשרד באופן חד משמעי כי הנ"ל אינו מתגורר בעמנואל אלא בטלז-סטון.

יצאה הנחיה לבנק טפחות ב-23.7.85 לתבוע ממנו פרעון ההלוואות.

תיק ההלוואות של הנ"ל נמצאים במשטרה בחקירה.

סעיף 228:

ההלוואות ל"טבריה קלאב הוטל" לא ניתנו ממימון משרד הבינוי והשיכון.

סעיפים 269-236:

הלוואות לתושבי חו"ל:

למשרד הבינוי והשיכון אין הנחיות למתן הלוואות לתושבי חו"ל. הוצאות ההפניות והזכאויות לעולים נעשה ע"י המשרד לקליטת עליה.

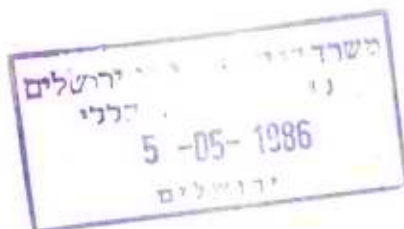
מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

המשרד הראשי ירושלים
אגף הכספים

תאריך: כה' ניסן תשמ"ו
4 במאי 1986

מספר:

לכבוד
מר שלמה שטנר המנהל הכללי
חברת שכון ופתוח לישראל בע"מ
רחוב הארבעה פינת ארניא
ת ל - א ב י ב



א, ב, ג.

הנדון: הצבת יצירת אומנות במרכז מסחרי באריאל

בהתאם לשיחתנו מיום 1.5.86 ובהתחשב בכך שהפסל הנ"ל יוצב במרכז המסחרי הנבנה ע"י חברתכם באריאל, סוכם כי חברתכם תשתתף ב-50% מסך עלות הפסל והצגתו.

משרדנו יגיש לכם את חשבון ההוצאות בתום בצוע הפרויקט.

בכבוד רב,

ד. בן יהודה
חשב המרכז

העתקים:

מר א. נטף, המנהל הכללי ✓
מר צ. גלוצמן, שו"פ
מר י. לייש, שו"פ
מר א. גליץ, שו"פ
מר ד. רז, כאן

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

האגף לתכנון והנדסה

תאריך: כב' ניסן התשנ

1 במאי 1986



לכבוד
מר מוטי מורג
חברת רסקו.

א.נ.,

הנדון; תיקון עבודות תאורת שבילים, חבור חשמל וכו' שכונת בריטש

קוטג' - אריאל.

כפי שהבהרתי לכם בשיחות בעי"פ עבודות בטיחותיות שבצוען ידחה על ידכם
ללא הצדקה יבוצעו וחשבונכם יחוייב.

בהתאם לני"ל ביצעה המועצה עבודות חבור חשמל ותיקון התאורה בשבילי הבריטיש
קוטג' באריאל.

מצייב חשבון שהגישה המועצה עבור בצוע העבודה הני"ל עייס - 1150 ש"ח.

אבקשכם לשלם את החשבון לאחר בדיקתו ולשלם ישירות למועצה.

מאחר והעבודה בוצעה יש לשלם בתוך 30 יום. במידה והתשלום לא יבוצע בפרק הזמן
המצויין ישולם החשבון עיי משבי"ש וחשבונכם יחוייב בהתאם.

בכבוד רב,

אינג' א. סורוקה

מנהל אגף תכנון והנדסה.

העתק;

מר א. נטף - מנכ"ל משבי"ש - י-ם

מר ב. אלשיך

מר י. פתאל - מנהל אגף פרוגרמות

מר מ. מרחב - ס/מנהל אגף תכנון והנדסה

מר ד. בן יהודה - חשב המשרד

מר נ. רון

מר ע. צוקרמן

מר זילברמן.



הטור חו בע"ח

שקל ייחודי חשמל וחומרי בנין לבית ולתעשיות,
ביצוע עבודות חשמל,

אחזקת מערכות חשמל וגנרטורים ביישובי השומרון
טל: 966555, 03-966577, אריאל, דאר נע אפרים

דף 1

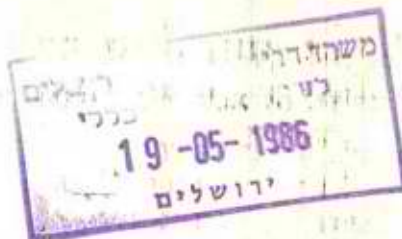
חשבונו

העבודה: מס' העבודה: חחה מס': תאריך: 2.8.21

רשימת כמויות ומחירים / חשבונו לתשלום מס'

מס' סד'	פרטים	יחידת המידה	במות	מחיר היחידה	חלקי סופי	
					אג'	שקל
	חשבון חלקי אג' 1					
1	אבות חבות כבלים ומיקון כנרת					
	יון חבוב קו ראש בראש					
	שכר כבלים קו ראש באריאל					
					1000 -	
					150 -	
					1150 -	

מדינת ישראל



משרד הביטחון והגנה
האגף לתכנון והנדסה

סיכום הסיור והישיבות אשר התקיימו באריאל בתאריך 28.4.86

בהשתתפות: ה"א. סורוקה, מ. מרחב, ד. רז, רון נחמן (ראש המועצה המקומית), ע. צוקרמן, ה. וייס, אריה, ב. אקסלרוד וזיגו שורץ.

1. בניה של חב"א אשר

בפגישה השתתפו מטעם החברה ד. וקסמן, יגאל שריבר, ד. ליכטנשטיין, י. צימציט והמפקח בשטח.

א. סורוקה מודיע חד משמעית שמשהב"ש לא יסבסד איכלוס מאוחר של חב"א אשר.

ב. מסתבר כי העיכוב העיקרי באיכלוס המבנים הוא באספקת החשמל. אספקת החשמל מותנית בביצוע קו המתח הגבה וקוי האספקה לבתים.

ג. על מנת לאפשר לחב"א החשמל לבצע את עמודי קו המתח הגבה על חב"א "החופר" המבצעת את עבודות התשתית בחלק זה של רובע ב" לבצע מידית את אבני השפה, עבודת הייסור וההידוק סביב שני עמודי המתח הגבה בכביש 6 וכנ"ל סביב שני העמודים בכביש 15.

ד. בקטע של 5 הבתים המערביים המיועדים לאכלוס בשלב א" יוחל בכל העבודות האמורות להתבצע ע"י חב"א "החופר" במגמה להגיע מוקדם ככל האפשר למצב בו חב"א החשמל תסכים להניח את הכבילים של אספקת החשמל לבתים.

ה. עם זאת יש לקיים סיור עם מר מוסטוב מחב"א מוקדם ככל האפשר אך לא לפני ביצוע ההגנות על עמודי המתח הגבה במגמה לשכנעו להניח כבילים של המתח הנמוך מבלי לבצע את אבן השפה. עם זאת במידה והנ"ל לא יסכים להניח הכבילים בלי אבן השפה יש לזרז הפעולות המחוארות בסעיף ד' דלעיל.

ו. במידה ואספקת החשמל מתעכבת מעבר למועד האכלוס המיועד תשקל אספקת חשמל באמצעות גנרטור שיובא ע"י חב"א אשר, משיכת קו זמני ממרכזית הטלפונים או כהצעת ה. וייס - קו זמני מתאורת הרחובות בכביש 6 שברובע א". דווח על ההתפתחויות עם חב"א יעבר מידית לא. סורוקה.

ז. על חברת אשר לסיים את ייסור וסדור חצרות הבתים עד 15.5.86.

ח. על חב"א החופר לסיים בדיקות של צנרת המים בשטח זה עד 7.5.86.

ט. את חבור הביוב של הבית המערבי ביותר לקו של שו"פ (אברהמי) יבצע משהב"ש באמצעות חב"א מי-ערד (יש לעשות סדורים מינהליים מתאימים) ויחייב את החברות הנוגעות בדבר. יש להשתדל לבצע העבודה עד 15/5 ולהעביר הודעה וחשבון לשו"פ. על משרד זילברמן לספק ל"מי-ערד" התכניות המתאימות.

י. על "החופר" לבצע את חציית הטלפון לשביל שבין בתים 2 ו 3 ולהסיט את התא מס. 1 מעט צפונה על מנת שלא יפריע לעבודות בשבילים ומדרכות. ה. וייס הבהיר כי התא הינו עבור בנייני אשר ועליה ורק עליה לשאת בהוצאות.

מדינת ישראל

משרד הבינוי וחינוך
האגף לתכנון והנדסה

2. חב' יובל גד

השתתפו: מנכ"ל החברה - מ. אשכנזי, אורי, שמעון והמפקח באתר.

א. הובהר כי חב' יובל גד לא תאכלס בהתאם ללו"ז שקבעה לעצמה בגלל עכובים בבניה. עם זאת בעית אספקת החשמל הינה דומיננטית גם כאן.

ב. סוכם כי חב' "החופר" תבצע מידית העבודות סביב שני עמודי המתח הגבה בכביש 160 ו 15 והדבר יהיה מוכן לקראת סיורו של מר מוסטוב באתר. הדבר יאפשר התחלת התקנת קו מתח גבוה.

ג. מאחר ואספקת החשמל ל 6 הבנינים שמעל כביש 6 הינה מהשביל שבין שתי שורות הבנינים העובר דרומית מהבנינים שמעל כביש 6, בשטח הציבורי הפתוח, על חב' יובל גד להכשיר שטח זה מוקדם ככל האפשר על מנת לשכנע את חה"י להניח הכבילים במקום. (השטח הוא כחחום קו העבודות של יובל גד ויש לבדוק האם נחתם החוזה בנדון !)

ד. אספקת המים מוסדרת במקום.

ה. הוצג פתרון קו הביוב לשני הבתים המזרחיים שבכביש 15 וניחנה הוראה לחב' "החופר" להתחיל בעבודה מידית כאשר בשלב א' מוצא הקו הינו במסגרת פתרון זמני.

3. חב' רסקו

השתתפו בפגישה הה' שנידר, מורג ואורי עמרם.

א. א. סורוקה דורש לוח זמנים מחייב לביצוע האספלטים והמדרכות בכבישים 14, 15. מר שנידר משיב כי הדבר מותנה בחזרים כספי מצד משהב"ש וזאת לאור סיכומים בעבר.

א. סורוקה מבקש לברר כמה ועבור אילו עבודות קיבלה רסקו בהקשר להסכם עליו חתום אשר ברנע. הדבר נבדק בינתיים ופרטי התקבולים יופיעו בנספח אשר ישלח בנפרד.

ב. בסיוור שנערך בשטח הבהיר א. סורוקה חד משמעית שאין הוא מוכן לקבל עבודות ברמה כפי שהדבר משחקף בכביש 15 במיוחד בנושא המעקות.

ג. יבדק שנית נושא התחייבות ביצוע התאורה במקומות שטרם בוצעה. במידת הצורך משהב"ש יבצע התאורה ישירות (אזור ביה"ס עליזה בגין).

ד. בסיוור ליד 54 יחידות בבניני 3 קומות של מב"ס סוכם כי רסקו תחליף פנסיל התאורה בכניסות וזאת על מנת להאיר השבילים וכן נקבע כי השטח בין המסלעה שמעל השבילים ועד המסלעה שליד כביש 7 יגונן ע"י משהב"ש (נסיעות עצים !) וביחירת המגרש על חב' רסקו להחזיק בהקדם גינון.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

4. חב' רוינמן

- א. הובהר וסוכם סופית עניין האבן המשחלבת. התברר כי החברה לא קבלה מידע מעודכן (אבן משחלבת בכביש 6 בחזית שבין "דיוור ב.ס.") והמפקח יעדכן אותה מיד.
- ב. יש לבדוק ולעדכן את כל חוזי ההגדלות לחב' רוינמן.

5. חב' סולכביש

- א. יש לסיים הצפוי באספלט של קטע כביש 18 שטרם צופה ולהכין "הגדלה" מחאימה.
- ב. בכביש 34 יש להתקין מעקות בטיחות (מהטיפוס של משהב"ש) בקטעים המחייבים זאת.
- ג. יש להשלים המסלעה והמדרגות במשולש שבין כבישים 18 ו 34.
- ד. יש לבדוק יסודית את נושא ההגדלות וההתחשבות עם חב' סולכביש.

6. חב' "החופר"

- סדר העבודות הדחופות כמתחייב מהסיור הינו כדלקמן:
- א. ביצוע העבודות (ישור, הידוק, אבן שפה, מילוי וכו') סביב עמודי המחח הגבוה בכבישים 15, 6 ו 160.
 - ב. ביצוע החציות בכבישים 6 ו 15.
 - ג. ביצוע עבודות הביוב בפרויקט יובל גד בכביש 15.
 - ד. עבודות בנית הקירות, מילוי, הידוק השבילים ואבני השפה בכביש 6 בקטע שבין צומת ה"ראונדאבאוס" ועד גמר המגרש ה 5 של חב' אשד (לכוון מזרח).
 - ה. צורת דרך ומצעים בקטע כביש 9 שבין רובע א' ל ב' על מנת לאפשר חנועת אוטובוסים.
 - ו. חב' "החופר" תציב לו"ז מחוקן בהקדם המירבי.

7. סיכומים עם המועצה המקומית

- א. פרויקט אשל השומרון - לאחר שנחקלה המדידה מאגף המדידות ולאחר ש"חלו"א" "תעלה" עליה את התכנון של ניב שורץ, יש להעביר החומר לבדיקה ועדכון לניב-שורץ וחב' מתן. כן יסמנו עליה את המבנה שימסר לתכנון חב' "מבני תעשיה".
- בסמוך ל 15.5.86 יש לקיים אצל דני רז ישיבת ביניים בנדון ולפעול למסירת החומר לחב' מבני תעשיה עד 1.6.86.
- ב. רובע ב' - סוכם ששינויים בתכנון רובע ב' (דרום-אפריקאיים וכו') יעשו רק לאחר שיוברר כי אכן קיים הצורך לעשות זאת.
- יש להכין מודל של רובע ב' דוגמת זה של רובע א' וכן להזמין אצל ד. בסט מספר תכניות אילוסטרטיביות של הרובע וכן הסבר עבור ראש המועצה. יש להשלים זאת עד סוף חודש מאי.

מדינת ישראל

- ג. בית כנסת במיקומו החדש - המועצה מבקשת לסיים התכנון המקורי במיקום החדש ותודיע על כך במכתב לפשהב"ש.
- ד. מתנ"ס - א. סורוקה מדגיש את הצורך לזרז חכנון המתנ"ס ומבקש כי במידה ולא יסוכם בפגישה הבאה עם פרה חביב ובן אלול התפרון האופטימלי, לקיים מפגש נוסף בנוכחותו לליבון סופי של הנושא וקבלת החלטות.
- א. סורוקה מבקש לקבל לוח זמנים לסיום עבודות התכנון.
- ה. בית הספר המקיף - לאור הפיגור בנדון יש לקיים פגישה מידית עם ע. לומניץ ולהעמידו על חומרת הפיגור. יש לפעול לסיום מוקדם ככל האפשר של התכנון.
- ו. קופ"ח לאומית - לבדוק עם א. לחובסקי האם וכמה שילמה חיובי הפתוח. יש להעמידם על היקף עבודות הפתוח שמשהב"ש מבצע ועל חובותיו ומאידך להדגיש בפניהם חובותיהם.
- ז. תכנית גנון מקפת כולל פינות משחק לילדים - יש להכין בהקדם המירבי תכנית גנון מקפת לרובע א' לרבות פינות משחקים. לפרט שלבים, היקפם, כמויות לכל שלב והערכות תקציביות. ע"ס חומר זה חוכן רשימת העבודות שתבוצענה ולוח זמנים ועדיפויות. על ע. שילינג לסיים הכנת החומר עד 15.5.86.
- ח. עבודות פתוח לביצוע בהקדם
- 1 נסיעות וגזרנטועה בכביש 12 ליד המדרכה הדרומית.
 - 2 הרחבה (עם מצעים בלבד) ועמודי תאורה בצד הצפוני של כביש 7.
 - 3 בכניסה לישוב במשולש הנסוע, קיר מגן מאבן, שביל מעל המשולש ומדרכות (הגדלה לרויכמן).
 - 4 גדרות מגן בכביש 34 וספול במסלעה כולל נסיעת עצים במשולש בין כבישים 18 ו 34.
 - 5 מכרז לגמר הגינה הציבורית בשכונה הדרומית.
 - 6 לסיים כל עבודות הגינון בשכ' מודול בסון.
 - 7 בשלב מאוחר יותר נחקבלה החלטה לבצע המדרכות בכביש 16 (המקשר כביש 6 ו 9) באבן משחלבת, זאת מאחר והוא גובל בשטחי המרכז ושטחי הספורט וביה"ס המקיף.

תפוצה: לכל המשחתפים.

מר א. נטף - מנכ"ל

מר י. פתאל

מר ח. רון

מר א. לחובסקי

הגב. שרה צימרמן.

בכבוד רב,
אינג' א. סורוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, י"ט ניסן תשמ"ו
28 אפריל 1986

סיכום משיבה שנערכה ביום 27.4.86

עם ראש המועצה אריאל
=====

השתתפו: א. נטף, נ. רון, עדי, א. סורוקה, י. פתאל, ש. צימרמן.

1. תכנית חומש - לבקשת ראש המועצה לקבוע תכנית חומש לבניית דירות, הובהר כי המשרד לא יעבד גידול האוכלוסיה באריאל, ויענה לביקוש לדירות במלואו. יחד עם זאת, המשרד נמנע מיצירת מלאי עודף של דירות המחבל בהתפתחות הישוב. הודגש, שקיום תעסוקה, ורמת חינוך ותרבות הולמים, בישוב הואתנאי הכרחי למשיכת אוכלוסיה. על המשרד להכין תכנון לבנייה ומשאבים, למצב בו ינוצר ביקוש לדירות, על מנת לספק הדיור לקליטת האוכלוסיה שתרצה להגיע לאריאל. כמו כן, יושם דגש על בניות מוסדות ציבור לשיפור איכות החיים באריאל.
2. ראש המועצה יתאם באמצעות ש. צימרמן סיור באריאל לחברות הבנייה. בסיור ישתתף א. סורוקה.
3. ביוב - למניעת מטרד לתושבים יש להרחיק הביוב. המשרד יבצע בורות רקב, אם לא בוצעו.
4. מים - לפתרון בעית מקור אספקת המים והקמת בריכת המים, י. פתאל יביא הנושא לדיון נוסף עם מפעל המים.
5. כביש אריאל-אלקנה - הנושא נמצא בבצוע ע"י מ.ע.צ.
6. ראש המועצה העלה בקשה לסיים מגרשי הטניס, להקצות מימון לגינון ויעור. ראש המועצה יעביר לאיתן סורוקה הבקשות עפ"י סדרי העדיפויות של המועצה. הדבר יובא לדיון אצל המנכ"ל ועפ"י סדרי העדיפויות ובמגבלות התקציב תקבע השתתפות המשרד.
7. תמרורים - ביישוב - ראש המועצה יעביר לאיתן סורוקה הבקשה לתמרורים ואומדן העלות.

רשמה: ד. צפירי

העתק: משתתפים.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, י"ט ניסן תשמ"ו
28 אפריל 1986

סיכום משיבה שנערכה ביום 27.4.86

עם ראש המועצה אריאל
=====

השתתפו: א. נטף, נ. רון, עדי, א. סורוקה, י. פתאל, ש. צימרמן.

1. תכנית חומש - לבקשת ראש המועצה לקבוע תכנית חומש לבניית דירות, הובהר כי המשרד לא יעכב גידול האוכלוסיה באריאל, ויענה לביקוש לדירות במלואו. יחד עם זאת, המשרד נמנע מיצירת מלאי עודף של דירות המחבל בהתפתחות הישוב. הודגש, שקיום תעסוקה, ורמת חינוך ותרבות הולמים, בישוב הוא תנאי הכרחי למשיכת אוכלוסיה. על המשרד להכין תכנון לבנייה ומשאבים, למצב בו יוצר ביקוש לדירות, על מנת לספק הדיור לקליטת האוכלוסיה שתרצה להגיע לאריאל. כמו כן, יושם דגש על בניות מוסדות ציבור לשיפור איכות החיים באריאל.
2. ראש המועצה יתאם באמצעות ש. צימרמן סיור באריאל לחברות הבנייה. בסיור ישתתף א. סורוקה.
3. ביוב - למניעת מטרד לתושבים יש להרחיק הביוב. המשרד יבצע בורות רקב, אם לא בוצעו.
4. מים - לפתרון בעית מקור אספקת המים והקמת בריכת המים, י. פתאל יביא הנושא לדיון נוסף עם מפעל המים.
5. כביש אריאל-אלקנה - הנושא נמצא בבצוע ע"י מ.ע.צ.
6. ראש המועצה העלה בקשה לסיים מגרשי הטניס, להקצות מימון לגינון ויעור. ראש המועצה יעביר לאיתן סורוקה הבקשות עפ"י סדרי העדיפויות של המועצה. הדבר יובא לדיון אצל המנכ"ל ועפ"י סדרי העדיפויות ובמגבלות התקציב תקבע השתתפות המשרד.
7. תמרורים - ביישוב - ראש המועצה יעביר לאיתן סורוקה הבקשה לתמרורים ואומדן העלות.

רשמה: ד. צפירי

העתק: משתתפים.

י.כ.

מדינת ישראל

משרד תכנון והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך: יג בניסן תשמ"ו
22 באפריל 1986



לכבוד

מר י. נהרי

הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש

רח' ינאי 6

ירושלים

א.נ.

הנדון: בטול הרשאה לתכנון לחברת כוכב השומרון בעמנואל

לחברה ניתנה בזמנו הרשאה לתכנון על קרקעות מדינה בעמנואל.
עקב המצב של כוכב השומרון קצב הבניה הואט מאד ואיננו צופים קצב בניה
כפי שהיה בעבר.
משרדנו מעוניין לפתח את עמנואל בעתיד עם חברות בניה אחרות כאשר תנתן
להן הקצאת קרקע במנות קטנות כמקובל.
לאור הנ"ל אבקש לבטל את ההרשאות לתכנון שניתנו לכוכב השומרון בעמנואל
בהמלצתנו לשטחים בבעלות המדינה אשר טרם הוחל בפעולות בניה בהם.
נא ראה מכתבי זה כביטול המלצותיו של מר ז. ברקאי מנהל אגף הפרוגרמות
לשעבר מתאריכים 1.10.83 ו- 2.10.83.

לכבוד רב,

אינג' א. סורוקה

מנהל אגף תכנון והנדסה

לוטה :- מפת עמנואל עם סימון האתרים בבניה
לגביהם אין לבטל את ההרשאה הקיימת.
- רשימת האתרים בבניה.

גב' ש. צימרמן

מר ד. רז

כוכב השומרון - מר יעקב נאמן

העתקים : מר א. נטף

גב' צ. בירן

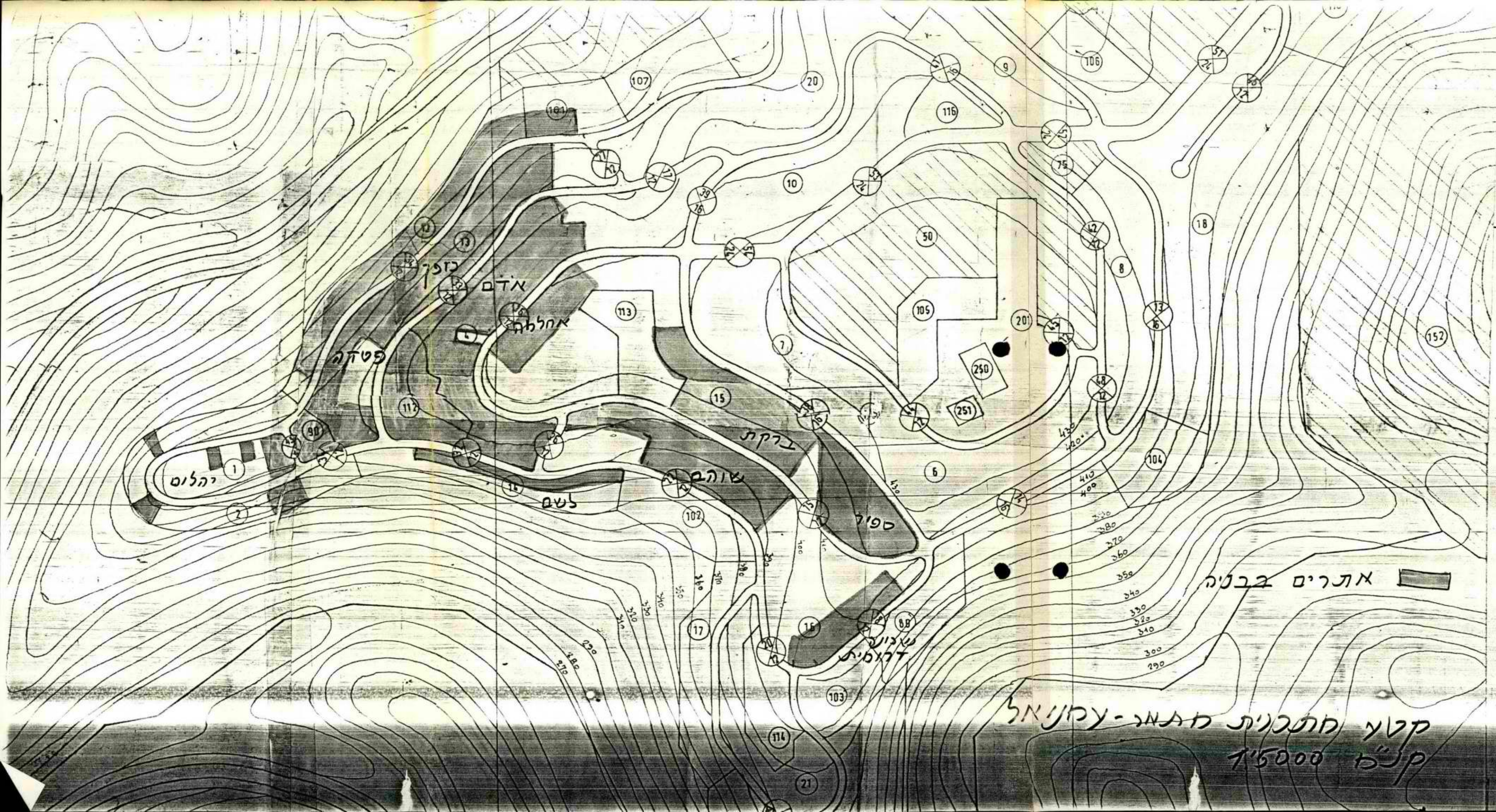
מר י. פתאל

מר א. לחובסקי

2

שם מכנן	שם בביצוע	מספר יחידות דיור	בעלות קרקע	ה ע ר ו ת
אודם	אברהמי	120	פרטית	מאוכלס
נופך	ליפשיץ	440	פרטית	מאוכלס ברובו
ברקת	רבקה	258	מדינה	בביצוע
ספיר	יבנה	216	מדינה	בביצוע
יהלום	בנה-כיתר מערב	102	מדינה	בביצוע חלקי
אחלמה		144	פרטית	יסודות
לשם	יובל-גד	168	מדינה	בביצוע
שהם	מבט	240	מדינה	יסודות
אגוז		256	מדינה	פריצת דרך+מיקרו פילס
פטרה		36	פרטית	ללא מעש
סה"כ		1980		


 אדריכל שלמה שפריר
 מהנדס המועצה



קטע חתוכות חמא - עכנא
ק"מ 15000



הכנסת

הוועדה לענייני ביקורת המדינה

ה"ח

קצרה
מנוא

14/1
14/1
14/1

מכ/303

ירושלים, ה' בניסן התשמ"ו
14 אפריל 1986

13-05-1986
ירושלים

לכבוד
שר הבינוי והשיכון
מר דוד לוי

אדוני השר, 2-05-1986

אני מתכבד להעביר אליך את סיכומיה והצעותיה של הוועדה לענייני ביקורת המדינה, לדו"ח השנתי מס' 35 של מבקר המדינה, שאושרו ע"י מליאת הכנסת בישיבתה מיום שלישי, כ"א באדר ב' התשמ"ו - 1.4.86.

אבקשך להורות על יישום החלטות הכנסת המתייחסות למשרדך ולדווח לוועדה ולמבקר המדינה על הפעולות שננקטו, עד ליום כ"ג בסיון התשמ"ו - 30.6.86.

בכבוד רב,

פרופ' דוד ליבאי
יושב-ראש הוועדה

מ ש ר ד ה ש י כ ו ן

הקמת עמנואל

הוועדה דנה בדו"ח מבקר המדינה על הקמת העיר עמנואל שבשומרון ושמעה הסברים ותגובות מפי מנכ"ל משרד השיכון, היועצת המשפטית ופקידים בכירים במשרד.

1. ריכוז ממצאים:

1.1 המשרד אישר לחברת "כוכב השומרון" להקים את עמנואל במעמד של חברה משכנת. בעקבות זאת ניתן לה לבנות במסגרת פרוגרמת המשרד כמקובל בבנייה באמצעות חברות. האישור ניתן בלא שנבדקה די הצורך כשירותה למלא משימה זו. החברה לא עמדה בקריטריונים של המשרד, באשר לא היה לה ניסיון בתחום זה ולא היה בידה כדי להוכיח, כי גמרה לבנות ואיכלסה לפחות 100 יחידות דיור, ואף לא הוכיחה במידה מספקת את יכולתה הכספית.

1.2 המשרד חתם על הסכם עם החברה וקבע עמה תנאים, שאינם מקובלים בהסכמים עם חברות בנייה אחרות, במיוחד לגבי תנאי תשלום וחישוב התייקרויות. בתנאים אלו נכללו הטבות ניכרות לחברה. בהסכם זה ראה המשרד לנכון לצמצם במידה רבה את חלקו בפיקוח על החברה.

1.3 המשרד מסר לחברה את האחריות לביצוע עבודות התשתית - חיבור היישוב למערכות תשתית ארציות - ומימן על פי מחירים מוסכמים את מלוא עלותן. המשרד הרחיב במידה רבה מאוד עבודות תשתית אלה בהוסיפו עבודות בתוך תחום הבינוי של היישוב. בכך הגדיל במידה רבה את מימון העבודות מסוג זה מאוצר המדינה.

1.4 בשלב יותר מאוחר אמנם סיכם המשרד עם החברה, שהיא תחזיר חלק מהשקעותיו; אולם סיכום זה היה חלקי ולא התייחס לעבודות התשתית בקשר להקמת מוסדות הציבור.

1.5 המשרד ביצע באמצעות החברה עבודות תשתית במאות מיליוני שקלים. הביקורת הצביעה על חישובים בלתי נכונים בחשבונות שהגישה החברה ושולמו על ידי המשרד, בלא שהתבססו על כמויות עבודה בפועל, ועל שיערוך תשלומי ביניים לצורך ניכויים. כן זיכה המשרד את החברה במע"מ בשיעור של 15% בעבור תשלומים, שבוצעו בתקופה, שבה השיעור לא היה אלא 12%; סכום היתר ששילם המשרד בגין מע"מ הסתכם בכ-10 מיליון שקל במחירי נובמבר 1984.

1.6 המשרד קבע תנאים לתשלום השתתפותו בהוצאות הפיתוח הכללי, שביצעה החברה ביישוב. בהתחשבות בין החברה לבין המשרד לא העמידה החברה את המשרד על כך, שכבר ביצע תשלום בסך של כ-140 מיליון שקל, במחירי נובמבר 1984. כתוצאה מכך שילם המשרד אותו סכום פעמיים. הדבר נודע לו רק בעקבות הביקורת, והוא נקט צעדים להחזרו. אשר להשתתפות המשרד בהוצאות הפיתוח הכללי ל"בנה ביתך", הצביעה הביקורת על תשלום גבוה ביחס ליחידת בנייה, מעבר לסטנדרטים של המשרד.

1.7 הדיווח על התקדמות הבנייה היה במקרים לא מועטים בלתי נכון: כתוצאה מכך הוקדמו תשלומים לחברה.

1.8 המשרד אישר השתתפות בבניית שני בתי ספר יסודיים וכן מבנים נלווים לבנים ובנות בנפרד. סכום ההשתתפות התבסס על חוזה בין החברה לבין קבלן בנייה. התברר, שהמשרד שילם לפי מסמך שהוגש מאוחר יותר ושהיה זהה בפרטי העבודה לחוזה הראשון, אך בערך כספי גבוה יותר. לא נמצאה החלטה חתומה ומנומקת לשינוי זה, אשר לא נרשם בספרי החשבונות של המשרד. התשלום הנוסף לפי המסמך הסתכם בכ-437 מיליון שקל, במחירי נובמבר 1984, סכום שלפי דברי מנכ"ל המשרד בוועדה, עולה על מיליון דולר. ההסבר שנתן המשרד לתשלום זה, לא היה סביר ולא הניח את הדעת.

1.9 המשרד אישר הקמתם של מספר רב של מוסדות ציבור וחינוך והשתתף במימון בנייתם. מחיר הבנייה, שנקבע כבסיס להשתתפותו, היה גבוה מזה, שעל פיו התבסס התשלום לגבי מוסדות ציבור במקומות

אחרים בארץ. ממצאי הביקורת הצביעו על כך, שהחברה קיבלה כספים מעל המוסכם עמה, אם על ידי חשבונות שאינם מבוססים ואם בשל הגדלת שטח המוסדות.

2. מסקנות הוועדה

- 2.1 מנכ"ל משרד השיכון הסביר לוועדה כי בחירת חברת כוכב השומרון, כמקימת עמנואל, למרות שלא עמדה בקריטריונים של חברה משכנת, נבעה מהצורך לפתור את בעיות הדיור של האוכלוסיה החרדית, אוכלוסיה אשר הסכימה לשתף פעולה רק עם גורם המזוהה עם השקפותיה. לפיכך, לא עמדה בפני המשרד אפשרות בחירה מקובלת בין חברות משכנות. הוועדה מאמצת את עמדת המבקר, כי משרד השיכון בחר בחברת כוכב השומרון בלא שבדק די הצורך את כשירותה ויכולתה למלא את המשימה ובכך שגה המשרד. בינתים הוכרזה החברה כפושטת רגל ומונה לה כונס נכסים.
- 2.2 הוועדה רואה בחומרה רבה את תשלומי היתר ששילם משרד הבינוי והשיכון לחברה המשכנת, בתמורה לבניית בתי הספר בעיר, בסכום העולה בערכו על מיליון דולר.
- 2.3 הוועדה רושמת לפנייה את הודעת מבקר המדינה, כי פנה בעניין תשלומי היתר ליועץ המשפטי לממשלה והצביע בפניו, בהתאם להוראת סעיף 14(ג') לחוק מבקר המדינה, על חשש למעשים פליליים.
- 2.4 מנכ"ל משרד השיכון דיווח לוועדה על התביעות שהגיש המשרד לכונס הנכסים של חברת השומרון, להחזר תשלומי היתר ששולמו. ההתחשבות בנושא זה עוד לא הסתיימה.
- 2.5 הוועדה קובעת, כי הפיקוח של המשרד על פעולת החברה, בביצוע הפרוייקטים השונים ומערכת ההתחשבות עמה, היו לקויים. הוועדה רואה בחומרה את העובדה, כי לא נחתם חוזה מסגרת בין המשרד לחברה במשך שנה וחצי מיום שהחלו העבודות בשטח. הוועדה שמעה ממנכ"ל משרד השיכון, כי עובד המשרד שהועסק בפיקוח על הבנייה פרש מתפקידו, בעקבות דו"ח המבקר.

2.6 הוועדה התרשמה מהסברי המשרד לפיהם לא נקבעו בהסכם עם חברת כוכב השומרון תנאי תשלום מועדפים על אלו המקובלים בהתקשרויות בין המשרד לחברות בנייה.

2.7 הוועדה התרשמה מהסברי המשרד לפיהם מספר מוסדות הציבור ושטחם וכן המחיר שאישר המשרד עבור כל מטר מרובע בבניית מבני החינוך, לא חרגו מהמקובל בהקמת ישובים ע"י משרד השיכון.

2.8 הוועדה סיירה בעיר עמנואל והתרשמה מהיקף הבנייה וממראות המפעל.

3. ה ח ל ט ו ת

בעקבות ממצאי מבקר המדינה ולאור מסקנות הוועדה מחליטה הכנסת כדלקמן:

3.1 הכנסת מבקשת מהיועץ המשפטי לממשלה או שר המשטרה לדווח לוועדה ולמבקר המדינה על תוצאות החקירה בנושא פנייתו של מבקר המדינה אל היועץ המשפטי לממשלה, לפי סעיף 14(ג') לחוק מבקר המדינה, בדבר תשלומי היתר שהמשרד שילם לחברה המשכנת כנזכר לעיל, במסקנות הוועדה.

3.2 לאור התוצאות של בחירת כוכב השומרון כמקימת העיר עמנואל, קובעת הכנסת, כי בעתיד יוקם ישוב עירוני רק ע"י חברה משכנת העומדת בכל הקריטריונים, ובמיוחד הנסיון המקצועי והיכולת הפיננסית. על המשרד למסד הקריטריונים לחברות משכנות בנוהלים רשמיים של המשרד.

3.3 על משרד השיכון להסיק מסקנות ארגוניות מדרך תפקודו במהלך הקמת העיר עמנואל ולקבוע נוהל חדש שיבטיח מערכת בקרה נאותה על מפעלי בנייה שבאחריותו ובכלל זה על החברות המשכנות.

3.4 על המשרד לפעול להחזיר לעצמו את כל תשלומי היתר ששילם, לרבות הצמדה וריבית.

3.5 על משרד השיכון לדווח לוועדה ולמבקר המדינה על יישום החלטות הכנסת, עד יום כ"ג בסיון התשמ"ו - 30.6.86

כרונ
הברי
לאונ

.1

1.1

1.2

1.3

1.4

1.5

1.6

1.7

1.8

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
היועץ המשפטי, ירושלים

תאריך: 7.4.86

מספר: 3/82



אל: המבקר הפנימי

הנדון: הערות לדו"ח מבקר המדינה, בניית
העיר עימנאל

להלן הערותי לדו"ח: צר לי כי החיק לא היה בפני בעת כתיבת ההערות. לו היה יכולתי לעבות תשובותי אף בתאריכים אולם הואיל ופרשת עמנאל ופרשת היחסיט עם הבנקים "יחיה" בלבי - אשתדל להשיב גם ללא החומר:

1. עמ' 10 סעיף 66 -

המשרד דרש מכל החברות המשכנות, לרבות חברת כוכב השומרון - להגיש את החוזה עם המשתכנים לאישור בית הדין לחוזים אחידים. הדבר עוגן בחוזה הפרוגרמה עם החברה. נשלחה תזכורת למילוי התחייבות זו לחברה.

2. לסעיף 74 -

אם החברה לא נתנה ערבות - הרי היא עברה על חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות) - עבירה פלילית. לו הגישה החברה את החוזה לאישור בית הדין לחוזים אחידים בודאי היה נפסל סעיף המאפשר לחברה לא לתת בטחונות. כמו כן לו התלונן על כך משתכן לרשם הקבלנים היה הוא נוקט אמצעים נגד החברה. דא עקא - החברה, למרות התראות המשרד לא הגישה החוזה לאישור בית הדין לחוזים אחידים.

3. לעמ' 23 סעיף 147 -

הכינותי טיוטאת הסכם עם הבנקים, והוא נשלח להערות הבנקים למשכנתאות. זמן קצר לפני פרישת נערכה ישיבה מייגעת ורבת ויכוחים עם נציגי הבנקים אשר העירו הערותיהם. לבסוף סוכם נוסח מוסכם לחוזה שניתן לסיימו עתה ללא דיחוי.

2/...

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
חיוץ המשפטי, ירושלים

תאריך:

מספר:

- 2 -

4. לעמ' 27 סעיף 167 -

ב הנחיות היועצת המשפטית (החיימ) לבנקים נאמר במפורש כי הבנק יפעל לרישום המשכנתא ולהחזרת ההלוואה אם רישום הדירה לא בוצע במועד.

הערות בנק משכן נועדו להקל על הבנקים, ולהפחית בדרישות המשרד.

היועצת המשפטית לא יכלה להשיב להערות הבנקים שכן הוחלט במשרד שהמגע וההתכתבות עם הבנקים תרוכז בידי גורם אחד ויחיד, והוא אגף איכלוס. במילים אחרות, ממועד ישיבה שהיתה אצל המנכ"ל - לא היתה עוד סמכות ליועצת המשפטית, להוציא הנחיות לבנקים.

אולם המשרד לא התעלם מן הצורך לסתימת כל פרצה אפשרית והוצאו הנחיות חוזרות ומתקנות לבנקים מעת לעת (העתקן רצוף).

אני עומדת לרשותכם בכל הסבר שידרש.

ב ב ר כ ה,

בתיה אבלין, עו"ד

העתק:

המנהל הכללי

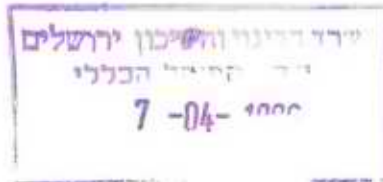
הגב' צפורה בין, מ"מ היועצת המשפטית

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: כ"ד באדר ב' התשמ"ו
4 באפריל 1986
מספר:



לכבוד
רב פקד חגי דוד
היחידה לחקירות הונאה
משטרת ישראל
יפו

א.נ.,

הנדון: אתר יבנה בעמנואל - 216 יח"ד

בהמשך לבקשתך רצ"ב פרוט הסכומים שהיו מגיעים לחב' "כוכב השומרון"
בגין עבודות פתוח ל-156 יח"ד וזאת לעומת הסכומים שקבלה עבור 216 יח"ד
עפ"י האישורים הנמצאים בידינו.

ההפרש מסתכם בסך - 67,709 שקלים חדשים כשהוא מעודכן למדד תשומות
בבניה לחודש פברואר 1986.

בברכה,
א. לחובסקי
ס/מנהל אגף פרוגרמות

העתק: א. נטף-מנכ"ל (בפועל)
א. סורוקה-מנהל אגף תכנון והנדסה
צ. בירן-היועצת המשפטית
א. לוי-מנהל יחידת ממון ותקציבים
ח. רון-מהנדס ראשי, אגף פרוגרמות

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: 4.4.86

מספר:

אל: מר א. לוי, מנהל היחידה למימון ותקציבים

הנדון: אתר יבנה - 216, עמנואל - חב' כוכב השומרון

עפ"י בדיקת משטרת ישראל כפי שהובאה בפני ע"י רפ"ק חגי דוד נבנו, והוצעו למכירה באתר יבנה 156 יח"ד בלבד ולא 216 יח"ד כפי שניתן בגיבן המימון החלקי.

להלן פרוט הדירות באתר הנ"ל:

בתי 1-10 -	בכל בית	ב-10 בנינים
2 חדרים - 51.85 מ"ר	2 יח"ד -	20 יח"ד
4 חדרים - 87.40 מ"ר	2 יח"ד -	20 יח"ד
4 חדרים - 97.65 מ"ר	2 יח"ד -	20 יח"ד
5 חדרים - 130.05 מ"ר	1 יח"ד -	10 יח"ד
5 חדרים - 139.30 מ"ר	1 יח"ד -	10 יח"ד
5 חדרים - 143.35 מ"ר	2 יח"ד -	20 יח"ד
5 חדרים - 146.65 מ"ר	2 -	20 יח"ד
סה"כ	12 יח"ד	120 יח"ד

בתי 11-12	בכל בית	בשני הבתים
2 חדרים - 47.44 מ"ר	4 יח"ד -	8 יח"ד
2 חדרים - 48.37 מ"ר	4 יח"ד -	8 יח"ד
4 חדרים - 85.94 מ"ר	2 יח"ד -	4 יח"ד
4 חדרים - 92.03 מ"ר	6 יח"ד -	12 יח"ד
4 חדרים - 106.22 מ"ר	1 יח"ד -	2 יח"ד
4 חדרים - 106.58 מ"ר	1 יח"ד -	2 יח"ד
סה"כ	18 יח"ד	36 יח"ד

מהמטרה מבקשים לקבל, בערכים של היום, כמה קבלה החברה מימון חלקי מעבר למגיע עפ"י הנתונים הנ"ל.

בכ"ה,

א. לחובסקי

סגן מנהל אגף פרוגרמות

העתק: מר א. נטף-מנכ"ל (בפועל)

גב' צ. כירן - היועצת המשפטית

גב' ש. צימרמן-ס/מנהל אגף נכסים ודיר

מר ח. רון-מהנדס אגף פרוגרמות

רפ"ק ח. דוד-היחידה לחקירות הונאה, משטרת ישראל, יפו