

216
מס' תיק

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד משה"ש

משה"ש ארזות

5103-5102 א ②

מס' תיק מקורי 216

שט וניק : מעלה אדומים - תיק 2
 מזהה פרוי : **גל-6-62095**
 מזהה פריט : 0009256
 נחבט : 3-307-8-5-2

תאריך הדפוס : 01/01/01

מחלקה משה"ש
צוות פיקוח

12



תאריך: 21/05/03
מ - מא - 6461
מעלה אדומים

"זום בדו"קטים בט"ו

לכבוד :

מר בני וייל - מנהל מחלקת פרוגרמות - משהב"ש.

, נ.א.

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
22-05-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

הנדון: מעלה אדומים - אתר 06
11 יח"ד - תב"ע מס' 420/1/16/4

אבקש את סיועך בקבלת שומה עדכנית למתחם הנייל, לצורך שיוקו. להלן נתונים רלבנטיים לצורך השומה. (השומה שנמצאת בידינו פג תוקפה).

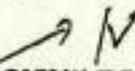
שטח מירבי	שטח המגרשים	מס' יח"ד	מס' מגרשים	מס' מתחם
לרישוי במ"ר	במ"ר			
2,630	5,707	11	1-11	4530

אודה על טיפולך.

נ.ב.

השומה הקודמת עדכנית ליום 7/4/02

בכבוד רב,


יח"ד עובדיה

העתק: ה"ה משה מרחביה - מנהל מחוז משהב"ש
מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.





מדינת ישראל אגף נכסים ודיור



מנהל מקרקעי
מ"מ

תאריך: מאי 8, 2003
וי אייר, תשס"ג
סימוכין: 08052003010019

פקס: 02-6257587

לכבוד
עו"ד יוסף בן דור
כונס נכסים זמני
רח' שמאי 16
ירושלים 94631

ג.נ.

הנדון: דניאל חן בניה בע"מ (בפרוק) חוזה מס' 55/36564/99

במעלה אדומים

סימוכין: מכתבד מיום 28.4.03

במענה למכתבד שבסימוכין הנני להשיבך כדלקמן:

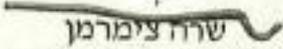
משרדנו מסכים להסב את החוזה שבנדון לחברה אחים חסיד חברה קבלנית לבניה בע"מ (להלן: "אחים חסיד"), בתנאים המצטברים שלהלן:

1. כל הזכויות וההתחייבויות יועברו לאחים חסיד, על פי תנאי המכרז והחוזה שנחתם עם החברה שבנדון, לרבות בניית "דירות קטנות" ומכירתן לזכאים לפי מחיר מירבי וסופי של 4,580 ₪ למ"ר (לא כולל מע"מ), צמוד למדד תשומות הבנייה של חודש 6/99 (179.4 נק').
2. חתימת שני הצדדים (דניאל חן בניה בע"מ באמצעות כונס הנכסים - אחים חסיד) על הסכם ההסבה בנוסח המצ"ב.
3. חברת אחים חסיד נדרשת להמציא במועד החתימה על הסכם המסמכים הבאים:
 - 3.1. ביול ההסכם כדין (4 פרומיל מגובה הערבויות לחוזה).
 - 3.2. ערבות בנקאית להבטחת ביצוע הבנייה, עמידה בלו"ז ולקיום הליכי המכירה ע"ס 55,800 ₪, צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש 6/99 (104.8 נק') למשך תקופת ביצוע הבנייה.
 - 3.3. ערבות בנקאית להבטחת תיקון הנוקים ע"ס 45,000 ₪, צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש 6/99 (104.8 נק') למשך תקופת ביצוע הבנייה. מצ"ב נוסחי הערבויות.
 - 3.4. תשלום יתרת החוב עבור הוצאות הפיתוח בסך 17,050.92 ₪ בתוספת ריבית חשב עד למועד התשלום בפועל.
רצ"ב שובר לתשלום בבנק הדואר.

3.5 פוליסת ביטוח לפרוייקט.

4. באשר ללוחות הזמנים, היות והמועדים הקבועים בחוזה חלפו, הארכת המועדים תובא להחלטה של ועדת המכרזים עליונה בהקדם האפשרי. עם קבלת החלטה בעניין זה, ישלח אליכם נספח להסכם בו יעוגן השינוי בלוחות הזמנים כאמור. למען הסר ספק, יובהר כי, הארכת הלוח, מותנה בחתימת חברת אחים חסיד על כתב התחייבות להעדר תביעות מלא ומוחלט וכתב שיפוי בנוסח המצ"ב.
5. כמו כן, הסבת החוזה שבנדון מותנית בהסכמת הממונה להסבת חוזה הפיתוח שנחתם עימה בנדון, מחברת דניאל חן בניה בע"מ לחברת אחים חסיד, בהתאם לנוהלים המקובלים בממונה.

בכבוד רב,


שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיור

העתק:

לשכה משפטית
אחים חסיד חברה קבלנית לבניה בע"מ
גבי ח. גיאנו - הממונה על הרכוש ממשלתי ביו"ש
מר מ. מרחביה - מנהל מחוז ירושלים
מר מ. קיטנר - מנהל חטי טכנית מחוז ירושלים
גבי ל. הופמן - כאן
גבי ר. סרי לוי - כאן



תאריך: 27/05/03
מ - מא - 6464
מעלה אדומים

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
28-05-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

לכבוד :

מר מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש

, א.ג.

למיון
שלמה אדומים

הנדון : מעלה אדומים - אתר 06 - הוסטל
הקבלן: גג אדום

כידוע לך, מתנהלת העבודה שבאחריות הקבלן בעצלתיים ואין התקדמות ממשית בפרוייקט למרות שחלפו מעל 5 חודשים ממועד צו התחלת עבודה (13/12/02). כל נסיונותינו (רישומים ביומן עבודה, מכתבים, שיחות טלפוניות וכו'), לגרום לקידום העבודה בהתאם ללוח הזמנים שהוגש ע"י הקבלן לא צלחו. פעילות הקבלן מתבטאת בצוות עובדים קטן (בין 4 - 2 עובדים) ואנו חוששים מחוסר יכולתו של הקבלן לממש את הפרוייקט. לפיכך, אנו ממליצים לסלק את הקבלן מהשטח ויפה שעה אחת קודם.

אנו לרשותך להבהרות ככל שידרש.

בכבוד רב,

דוד עובדיה

העוזק: ה"ה
משה מרחביה - מנהל מחוז, משהב"ש
יעקב אשכנזי - ס' מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש





י"ום כדו"קטים בט"ש

תאריך: 29/05/03
מ - מא - 6468
מעלה אדומים

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
03-06-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

לכבוד :

מר מאיר קיסנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.

, א.נ.

0111
20-90-8082
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

התאריך
מס' 55/36564/99
דניאל חן

הנדון : מעלה אדומים - אתר 07 מרכז
הסבת חוזה מס' 55/36564/99 - דניאל חן
סימוכין : מכתב נבי צימרמן מיום 6/05/03

להלן התיחסותנו למכתב שבסימוכין :

1. המועד הקובע של החוזה הני"ל הינו : 25/10/99 הפרוייקט אמור היה להסתיים ביום 25/10/02. בפועל, ביצע הקבלן קומת שלד אחת בלבד (שלב 16).

2. הסכמת המשרד לחשב את החוזה לתבי אחים חסיד מחייבת קביעת לוח זמנים חדש. אנו ממליצים על לוח הזמנים הבא המבוסס על חמתכונת המקובלת במשרד, ובחתישב בכך שהפרוייקט נמצא בשלב 16. (נמר שלד חלקי).

לוח זמנים סומלץ "ממועד קובע חדש" (חתימת חוזה)

סיום התארגנות לחמשך ביצוע - בתוך חודש מתמועד הני"ל. סיום שלב 39 - בתוך 22 חודשים מהמועד הני"ל.

סיום פיתוח צמוד, קבלת טופס 4 ואיכלוס - בתוך 24 חודשים מהמועד הני"ל.

מצ"ב:

- המכתב שבסימוכין

בכבוד רב,

ד"ר עובדיה

שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים דיור, משהב"ש
מוניקה אנדריצו - משרד השיכון, החטיבה הטכנית

העתק:





חפציבה
HEFTSIBA

אשר
מנהל מחוז ים

18 במאי 2003

כס"ד

לכבוד
יהל מהנדסים
לידיעת מר דוד עובדיה

א.ג.

הנדון: מעלה אדומים אתר 07 דרום
סימוכין: מכתבך מתאריך 13/5/03

עם קבלת מכתבכם מתאריך 27/3/03, פנתה חברתנו לחברת חשמל לצורך קבלת חשבונית שלב ב' (90%) לתשלום, אך נענתה בשלילה, היות ולטענתם "חברת חשמל לא תוציא חשבונית סופיים לתשלום עד למסירת תחנות הטורפו על ידי משהב"ש".

חברתנו מעוניינת בקידום הנושא ונשמח לבצע כל אשר ידרש בשיתוף פעולה מלא עימכם, לצורך איכלוס הבתים במהלך חודשים יולי אוגוסט השנה לפני תחילת שנת הלימודים.

באם חברת חשמל, לאחר לחץ שלכם, תוציא את החשבונית הסופיים לתשלום נשלמם באופן מיידי.

במאמר מוסגר אציין, כי כל בקשת הפיקוח בשטח בנושא פינוי חומרים ו/או פסולת ו/או כל אשר אנו נדרשים, נענות באופן מיידי וחברתנו אף סיימה בניית כל הקירות ההיקפיים בחזיתות הגובלות עם המדרכות על מנת שלא לעכב במאומה את איכלוס הבתים.

בכבוד רב,

אילן יונה
מנהל פרויקט

הערת: מר משה מרחביה-מנהל מחוז משתב"ש ✓
מר מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש
מר לזר לופו

868

חפציבה, בניה פיתוח והשקעות בע"מ. BUILDING & DEVELOPMENT COMPANY LTD.

רח' ירמיהו 80, ירושלים 94467
טל' 02-5388878 Tel. פקס' 02-5387960 Fax.



מחלקת הנדסה

טל': 02-5418860
פקס 02-5418899

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

02-06-2003

ל שכת מנהל מחוז ים

כ"ג באייר תשס"ג
25 במאי 2003

הנ - 144-03

לכבוד
אדריכל אילון ברנהרד
משרד השיכון והבינוי
מחוז ירושלים

הנדון: מגרש 156 בתכנית 420/1/16/4 - "צמח השדה" ⁰⁶

מגרש 156 הוא גבעה הממוקמת בהמשך לשכונת צמח השדה.
שטח המגרש כ - 25 דונם והוא מיועד על פי תכנית השכונה למוסד כלל עירוני.

במהלך השנים נעשו נסיונות לעניין גורמים שונים בפיתוח השטח אולם הם
לא צלחו.

עיריית מעלה אדומים מעוניינת לבדוק האפשרות להסב יעודו של השטח
למגורים. ניתן ליצור במקום פרויקט ייחודי עם תכונות של בידוד ופרטיות.

במידה ותמצא לנכון לקדם הרעיון, כדאי לפנות למתכנן התב"ע ולהזמין
ממנו חלופות בינוי על מנת שניתן יהיה לבחון את איכויותיו של הפרוייקט,
השפעתו על התשתיות והצורך במבני ציבור נוספים.

לוט: קטע תשריט

בכבוד רב,

גדי ברנדס
מהנדס העיר

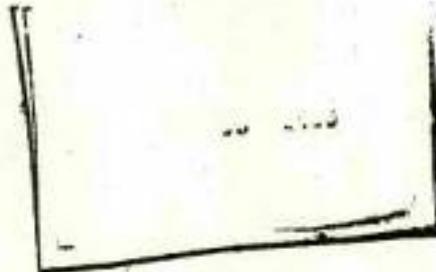
העתק: בני כשריאל - ראש העיר
אלי הר-ניר - מנכ"ל העירייה
✓ משה מרחביה - מנהל מחוז ים משהבי"ש
דוד עובדיה - יה"ל מהנדסים

אורי שטרית
אורי שטרית אדריכלים
URI SHETRIT
ARCHITECTS LTD.

רחוב הרצל 8 ת"א 101 68216 ת.ד. 6110
פ.ד. 03-6821282, טקס. 03-6817754
8 Tirzu St. Tel Aviv Jaffa 68116 P.O.B. 6110
Tel. 972-3-6821282 Fax. 972-3-6817754
Modem: 972-3-6820655 א.ד. 010

1. א.ש. ✓
2. ז'ק"ל א.ש. ✓
3. ת"ק : 8.4.03 וירקע (א.ש.)

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
28-05-2003



משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
10-06-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

27.05.03
11D_2942

2158
אורי שטרית

לכבוד,
אינג' אריה שוטן
נתן תומר הנדסה 88
באמצעות פקס : 03-6242490

אריה שלום,

הנדון: מעלה אדומים - אזור מגורים מיוחדים.

בהמשך למכתבך מספר: 1156/03, ברצוני לעדכןך, כי בימים אלה מתגבשת במשרדנו חלופה לאזור מגורים מיוחד, המציגה שינוי בתוואי כביש מס' 2: כביש מס' 2 מוסט דרומה, כך שחיבורו לכביש מס' 1, נעשה בקטע ישר של כביש מס' 1. (ראה סקיצה מצורפת).

באם החלופה תימצא מועדפת, יהיה צורך לבחון מחדש את אופן החיבור בין הכבישים, ואת השלכותיו.

למעקב שלכם.

בכבוד רב,
ענבל מרציאנו - אדריכלית

העתקים:
אדרי אילון ברנרד - משהבייש - אדריכל מחוז ירושלים
אדרי גדי ברנדס - מהנדס עיריית מעלה אדומים
אינג' סורל רובין
אדרי אמציה אהרונסון
אלי מלמד - מנהל פרוייקט - יחי"ל
דני ליבוביץ - יועץ תנועה
יפי הררי - ד.א.ל



תאריך: 26/05/03
מ - מא - 6438
מעלה אדומים

לכבוד :

מר מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש

2158
מספר אישור

א.נ.

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
26-05-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

הנדון: מעלה אדומים - אתר 07
דו"ח מס' 5 - משק סגור

1. בשיבה מיום 6/4/03 במשרדה של נבי אפרתי התבקשנו להכין טבלת השוואה בין הנתונים הכספיים של עבודות הפיתוח עפ"י תכנית העבודה, עפ"י ההסכם עם האוצר ואלה שבפועל. (דו"ח מס' 5).

2. מבדיקה שערכנו בהסכם עם האוצר ובהתייחס לתכנית העבודה מתברר, כי הפרמטרים שעל פיהם נקבעו סעיפי התקציב שבהסכם עם האוצר שונים מאלה שנקבעו בתכנית העבודה. דהיינו: פירוט הסעיפים שבהסכם עם האוצר מתייחס לסוגי עבודות הפיתוח השונות כגון: עבודות כבישים וניקוז, עבודות מים וכדומה (ראה לדוגמא פרק ד' מתוך ההסכם - מצ"ב) בעוד שבתכנית העבודה ובדו"ח מס' 5 פירוט עבודות הפיתוח נגזר מפלחי השיווק ומתהליך הביצוע ההנדסי: לעיתים, כוללת השורה ביצוע של עבודות שונות חלקן עבי כבישים, חלקן עבי מים, חלקן עבי ביוב וכדומה, ולפיכך לא ניתן לבצע את החשואה המבוקשת בהתאמה מלאה.

3. לצורך מילוי דרישת נציגי האוצר ועריכת ההשוואה בין סעיפי ההסכם עם האוצר ותכנית העבודה, סיכמנו את פרקי העבודות השונות שבהסכם (המתייחסות ל- 2,324 יח"ד), ואת הסטוס המתקבל חילקנו למס' יח"ד בהתאם לארבע מנות השיווק. לדוגמא: הערך הכולל של העבודות המיוחדות, (למעט GIS), העבודות השכיחות ועבודות לראש שטח הינו: כ- 187 מיליון ש"ח (5/98). סכום זה כולל ב.נ.מ 10% ומע"מ 17% ומתקבל באופן הבא:

14,332,832 ש"ח.	- עבודות מיוחדות באתר (למעט GIS)
98,231,169 ש"ח.	- עבודות שכיחות
21,500,000 ש"ח.	- עבודות לראש שטח - 07 דרום ומרכז
134,064,000 ש"ח	סה"כ
13,406,000 ש"ח	תוספת ב.נ.מ 10%
147,470,000 ש"ח	סה"כ



25,070,000 ש"ח	תוספת מע"מ 17%
172,539,000 ש"ח	סה"כ
14,500,000 ש"ח	חלקו של אתר 07 צמון בתשתיות על
187,039,000 ש"ח	סה"כ עבי פיתוח בהסכם החתום.

בהתאם לכך, חלקה בש"ח של כל יחידת דיור הינו:

$$80,463 \text{ ש"ח} = \frac{187,039,000}{2,324}$$

וחלקה של מנת השיווק הראשונה, לדוגמא הינו: כ- 46.3 מיליון ש"ח (576 X 80,463) באותו אופן, נקבע חלקן היחסי של מנות השיווק האחרות.

4. טבלת השוואת עלויות

מס'	תיאור	העלויות באלפי ש"ח (מדד 5/98 וכולל מע"מ)	
		לפי תכנית העבודה	לפי דו"ח מס' 5 (31/12/02) עם האוצר
4.1	שיווק I - 576 יח"ד	28,904 (תקנה ישנה) 33,686 + (תקנה חדשה) 62,590	30,992 (תקנה ישנה) 23,795 + (תקנה חדשה) 54,787
4.2	שיווק II - 632 יח"ד	27,867	30,521
4.3	שיווק III - 520 יח"ד	39,035	39,192
4.4	שיווק IV - 596 יח"ד	48,571	39,894
4.5	השלמות פיתוח לגמר האתר	8,959	13,639
4.6	תכנון, ניהול ופיקוח לכל האתר	20,706	16,373
4.7	מדידות, GIS ופרצלציה לכל האתר	5,224	4,120
	סה"כ	212,952	198,526

5. להלן הערות:

- 5.1 מנות השיווק הן בהתאמה למופיע בתכנית העבודה. מסי יח"ד הכולל (2,324 יח"ד) לרבות החלוקה למנות - שיווק עשוי להשתנות במעט, עקב שינויי תב"ע.
- 5.2 סעיף 1.5 - השלמות פיתוח לגמר האתר - עלות עבודה זו אינה מופיעה בנפרד בהסכם עם האוצר, אך כלולה בתוך עלות העבודות השכיחות.
- 5.3 התקציב המאושר בהסכם עם האוצר הינו: כ- 212.9 מליון ש"ח. תקציב זה כולל את חלקו של אתר 07 צפון בגין תשתיות על בסכום של כ- 14.5 מליון ש"ח. דו"ח מסי 5 מצביע על הקטנה כספית ניכרת של כ- 14.4 מליון ש"ח בהשוואה לתקציב שבהסכם.

אנו לרשותך להבהרות כלשהן.

עם קבלת אישור המשרד, יועבר מסמך זה לנציגי האוצר.

מצ"ב

צילום פרק די מתוך ההסכם.

בכבוד רב

דוד עובדיה

הצתק: ה"ה משה מרחביה - מנהל מחוז, משהב"ש
יעקב אשכנזי - ס' מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש

פרק ד' : הוצאות לפיתוח האתרים נשוא החשבים לעב' שכיחות ומיוחדות

חיקף הוצאות הפיתוח באטר הכולל הוצאות שכיחות והוצאות מיוחדות מסתכם

בכ- 166.9 מליון ש"ח.

להלן טבלה ובה פירוט עבודות הפיתוח באטר בש"ח ובמדד 5/98 :

סוג העבודה	השכום בש"ח 5/98
1. עבודות שכיחות באטר	
1.1 כבישים וניקוז	46,358,848
1.2 מים	8,289,371
1.3 ביוב	8,726,066
1.4 שצפיים	27,354,859
1.5 חשמל ותקשורת	5,000,000
1.6 שוטות (מעבר וגשר)	2,502,025
סה"כ לעב' שכיחות	98,231,169
2. עבודות מיוחדות באטר	
2.1 עבודות עפר במגרשים	14,332,832
GIS 2.2	1,022,560
סה"כ לעב' מיוחדות	15,355,392
סה"כ לפני העמסות (סעיף 1 + סעיף 2)	113,586,561
סה"כ לאחר כולל העמסות (47%)	166,972,240

תאריך: 05/05/03
מ - מא - 6452
מעלה אדומים

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
05-05-2003

ל שכת מנהל מחוז ים

לכבוד :
אלי כהן - חב' גג אדום
א.נ.

הנדון : מעלה אדומים - אתר 06 הוסטל

אבקש להודיעך, כי התנהלות העבודה שבאחריותך אינה מקובלת עלינו, מנוגדת לתנאי החוזה ומעלה ספקות בקשר לסיומה במועד החוזי של הפרוייקט.

להלן השתלשלות העניינים :

1. צו התחלת עבודה הוצא בתאריך 15/12/2002. עבודות העפר החלו בתאריך 29/12/02 והסתיימו ביום 31/01/03.
2. התחלת הקידוח לכלונסאות התבצעה רק ביום 16/2/03 (דהיינו פיגור של חצי הודש ימים מתום עבודות העפר). והסתיימה בתאריך 1/5/03. יש לציין, כי בתקופה זו לא התבצעה כל עבודה בשטח במשך כחודש ימים.
3. לא נערך ניסוי העמסה בכלונס ניסוי על אף הנדרש בחוזה עמך. כדוע לך, עפ"י תנאי החוזה ביצוע הניסוי והגשת דו"ח מסכם חניס תנאים הכרחיים לקבלת אישור המשך העבודה (ראח סעיף 18 החווי - מצ"ב).
אין בסוגייתנו לאפשר המשך העבודה באופן המתואר לעיל ולפיכך, הנך נדרש להעביר לאישורינו פירוט לחמשך העבודה שבאחריותך באופן שזו תבוצע בלוח הזמנים החוזי ובשלמות בהתאם לדרישות החוזה על כל נספחיו.
4. עליכם לערוך מחפכה בהערכותיכם לבצוע הפרוייקט, התנהלותכם במתכונת שהייתה עד כה לא יכולה להמשך.

מצ"ב

צילום סעיף 18 החווי.

בכבוד רב,

אורי
נהל עבודה

העתק: ה"ה

משה מרחביה - מנהל מח, משהב"ש.

מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.

חיים פינקוס - משהב"ש, מח.

ת"א ינאל אלון 67, מיקוד 67443, מגדל טויוטה B, טל: 03-6251222, פקס: 03-6251223
מעלה אדומים מנהלת הפרוייקט ת"ד 33, מיקוד 90610 טל: 02-5351252, פקס: 02-5354610

E-mail: yahel@yahel-eng.co.il



הושלם 10/7/03

ג. האן לפי דרישת המפקח.

הציקה באמצעות משאבת בטון מותרת בתנאי ששלושה מטר תחתונים לפחות של הצינור יהיו קשיחים. צינור היציקה יורד אנכית בתלייה לתחתית הקידוח.

ז. הקבלן יבצע על חשבונו בדיקות סוניות ואולטרה סוניות בהיקף שיקבע ע"י יועץ הקרקע ויאושד ע"י המחלקה לביטוס וקרקע. כן יבצעו קידוחי גלעין לכל עומק הכלונס, אחד לכל 35 כלונסאות אך לא פחות מכלונס אחד בכל בניין.

י. ייעוץ ניסיון העמסה אנכי ואופקי, סטטי דינמי, על כלונס המבוצע באתר העבודה, לרבות בדיקות חסלע במקום לפי ת"י 1378.

- כלונס הניסוי יבוצע לפי מפרט ותוכניות כלונס לביטוס המבנה.
- הניסוי ייערך באתר העבודה במקום שלא יפריע למהלך ביצוע היסודות והמבנה. מיקום הניסוי יתואם עם המפקח.
- הניסוי ייערך לפי דרישות בתקנים ובתאום עם מהנדס ראשי לביטוס או יועץ.
- הניסוי ייערך באמצעות מעבדה מאושרת.
- הקבלן יציג לאישור את הסכם המעבדה ומפרטי הניסוי לפני תחילת העבודה.
- ביצוע הניסוי והגשת דו"ח מסכם יהוו תנאי הכרחי לסיום ביצוע היסודות ולקבלת אישור להמשך עבודה.
- מחיר הניסוי כלול במחירי היחידה של העבודה ולא ישולם בעבור תשלום נפרד.

בטון גלוי

בניגוד למסומן בתוכנית לא יבצע בטון גלוי, כל שטחי הבטון יטויחו.

מסומן

עבודות בנייה

תנודות בטון

תנודות בטון, תבוצענה בגובה 2.10 מ' מעל גובה הדלתות והחלונות לכל אורך הקירות ובכלל זה בקירות ללא פתחים.



משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
19-05-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

יק ארנין

תאריך: 15.5.03

טופס העברת מסמך בפקס

אמיל
מחלקת אדמיניסטרציה

לכבוד: אמריה ליהונסון
אגידת אי צהר

פקס: _____
מסי דפים (כולל דף זה): _____

הנדון: פרוייקט ארטי. מחוז ים

אורי רב

לקבלת ה-1000 אצל משה מוחזקיה ק-522/5
שני י"ו, אני מאגיד לך פרויקט ארטי.
אזכור יקר החליטה:
סיג' שטח ארטיה כוואטו כולל א"א וז"ר: 5.806
סיג' שטחים ארטיים (אניג אדוור וכדו) 10.270
סיג' כולל 16.070

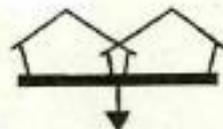
יש לי אג' קצת אינפורמציה - אלאפון

העתק:

בכבוד רב
אייל ברנר
אדריכל מחוז ירושלים
משרד הבינוי והשיכון

אשר מוחזקיה - מעין המחוז ✓
ג'יקי אי צהר

מדינת ישראל



משרד הבינוי והשיכון

חלשכה המשפטית

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
2003-05-20
ל שכת מנהל מחוז ים

ירושלים, י"ז אייר, תשס"ג

19 מאי, 2003

סימוכין: 06052003010020

תיק: 4/2823

א"י

אל: עו"ד אבו ליכט

מחלקת הבג"צים

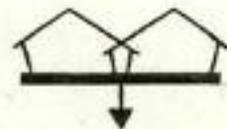
משרד המשפטים

אילנה אלמליך

ב"ד

הנדון: בג"ץ 2991/03 חברת פאלאס אסטייט בע"מ וסמי לוי נ' שר הבינוי והשיכון, שר הביטחון, ממ"י...

1. בהמשך לשיבה שהתקיימה במשרדך ביום 29/4/03 (עוד טרם היה סיפק בידנו לגבי התייחסות לעתירה שבנדון), אתכבד להעביר לעיונך התייחסות של הגב' צביה אפרתי, מנהלת אגף פרוגרמות במשרד ושל מר בנימין וייל, מנהל מח' פרוגרמות במחוז ירושלים לעתירה.
2. מר בנימין וייל צירף למכתבו את מפת איתור השטחים לתכנון מוקדם וראשוני שנערכה ע"י האדריכל אברהמי וכן דו"ח סיכום שלב א' ושלב ב' של התכנון מחודש ספטמבר 1994.
3. אבקש להסב תשומת לבך לנקודות הבאות:
 - א. בראשית שנות ה-80 בחן המשרד אפשרויות תכנוניות לבניה במרחב ירושלים כחלק מהתפיסה הכוללת של פיתוח מטרופולין לירושלים. המדובר בתהליך תכנון ראשוני אולם לא הייתה ברשות המשרד שום תכנית סטטוטורית.
 - ויובהר, תכנית חייבת לכלול קנה מידה עפ"י דרישות רשויות התכנון, סימונים של ייעודי קרקע, תקנות ועוד.



התכנון של האדריכל אלכסנדרוני שנערך באותה העת לא הגיע לכדי תכנית ויתר על כן אף תדריך התכנון שהוכן במשרדנו המחוזי לא אושר ע"י הגורמים המוסמכים במשרד הראשי.

ב. תכנית "מבואות אדומים" משנת 84/85 הינה תכנית אב אזורית שהובאה לפני מועצת התכנון העליונה וזו אימצה את עקרונותיה.

עפ"י התכנית, אתר E1 הינו אתר פוטנציאלי לקידום תכנון ובניה והוגדרו בה מרחב פיתוח, כבישים, "כתמים" וגבולות האתר. ברור שתכנית זו אין רזולוציה של תכנון מפורט אלא כאמור זו תכנית בקנה מידה אזורי ותו לא.

ג. מאז, הייתה הקפאה של הליכי התכנון באתר 1E וזאת עד לתכנון של אברהמי משנת 1991.

עקרונות התכנון היו שונים מאלו של שנת ה-80. הכלים המחשוביים היו טובים יותר. אברהמי ביצע בדיקת היתכנות שכללה ניתוח רב תחומי ומקצועי של האתר ובין היתר ניתוח טופוגרפי וזה הוביל למסקנה שיש לשמור את המדרונות של הוואדי כשטח נופי ובכלל זה השטח הקטן של העותר. ויודגש כי למעלה מ-2000 דונם מכלל אדמות המדינה שבאתר E1 יועדו לשימור נופי.

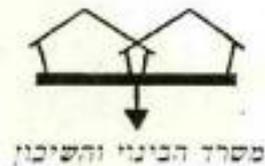
ד. בשנת 1993 הוצא צו אלוף בדבר הרחבת תחום השיפוט של מעלה אדומים כאשר E1 נכלל מאז בתחום העיר מעלה אדומים. משרד הפנים הזמין את שרותי התכנון ממשרד אדריכלים אהרונסון ושותפים לו משב"ש ועיריית מעלה אדומים.

ה. בשנים 96/97 קיבלה תכנית המתאר תוקף וזו למעשה הפעם הראשונה שקיימת תכנית סטטוטורית לשטח אשר מגדירה את שטחי הנוף והשטחים לבינוי.

ו. לסיום נבקש להבהיר כי בכל הנוגע לזכויות הקניין של העותר וקביעת הבעלות על השטח, המשרד אינו הסמכות בעניינים אלו אלא המינהל האזרחי וועדות הערר שפעלו לצידו.

בעניין ייעודי הקרקע, הרי שאלו נקבעים ע"י רשויות התכנון המוסמכות והמשרד אינו נוהג להתחייב בפני בעל קרקע כי הקרקע שברשותו תיועד ביום מן הימים לבניה. אף במקרה דנן, לא מצאתי התחייבות מצד המשרד ליעד השטח של העותר לבניה בצפיפות כזו או אחרת.

מדינת ישראל



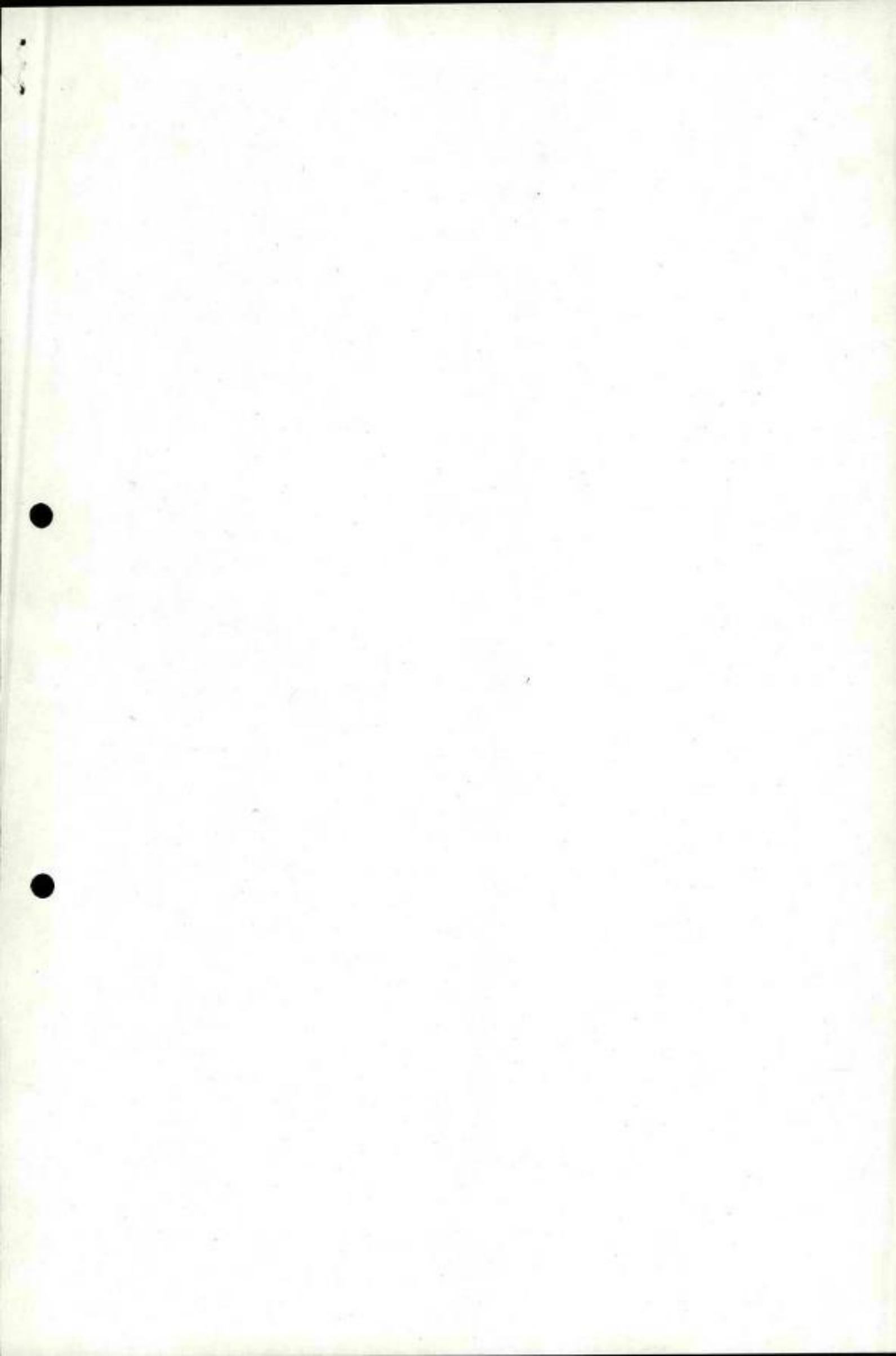
4. אנו עומדים לרשותך לכל מידע נוסף, ככל שיידרש.
5. אבקש להעביר לעיוננו את טיוטת תגובת הפרקליטות לעתירה ימים אחדים טרם הגשתה לבית המשפט העליון ע"מ שנוכל לעיין בה ולהעביר הערותינו.

בברכה,

אריאל סוזל, עו"ד
הלשכה המשפטית

לשכת מנכ"ל : העתק:

גב' ציפי בירן, היועצת המשפטית
גב' צביה אפרתי, מנהלת אגף פרוגרמות
גב' סופיה אלדור, מנהלת אגף תכנון ערים
מר משה מרחבית, מנהל מחוז ירושלים
מר בנימין וייל, מנהל מח' פרוגרמות, מחוז ירושלים



משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
18-05-2003
ל שכת מנהל מחוז ים



מדינת ישראל

אגף נכסים ודיור

ירושלים, ד' באייר, תשס"ג
6 במאי, 2003
סימוכין: 06052003010030

לגיון
מנחה אקז'מין

אל: מר מ. מרתביה - מנהל מחוז ירושלים
מר מ. קיטנר - מנהל חטיבה טכנית, מחוז ירושלים

**הנדון: הסבת חוזה מס' 55/36564/99 "מחיר למשתכן
לדירות קטנות" מתחם 6113 במעלה אדומים
דניאל חן בניה בע"מ (בפירוק)**

1. כידוע לכם, החברה שבנדון נמצאת בפירוק ומונה לה כונס נכסים זמני - עו"ד יוסף בן דור.
2. בהתאם לבקשת כונס הנכסים, הסכים המשרד להסב את החוזה שבנדון, לחברת אחים חסיד חברה קבלנית לבניה בע"מ ח.פ. 511089484 בהתאם לתנאי המכרז והחוזה שנחתם עם החברה שבנדון, לרבות בניית "דירות קטנות" ומכירתן לזכאים לפי מחיר מירבי וסופי בסך 4,580 ש"ח למ"ר (לא כולל מע"מ), צמוד למדד תשומות הבניה של חודש 6/99 (179.4 נק').
3. היות והמועדים הקבועים בחוזה לביצוע הבנייה חלפו, הנכם נדרשים להעביר אלינו בהקדם האפשרי המלצתכם ללויז' חדש לביצוע הבנייה, אשר יובא לדיון בפני ועדת המכרזים עליונה.

לטיפולכם אודה:

בברכה,
שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיור

העתק: גב' ר. סרי-לוי - כאן

למיון

משרד הביטחון

כ.ס. 18

הגלה מרובי

משרד הביטחון והשיכון
 מחוז ירושלים
 18-05-2003
 ל שכת מנהל מחוז ים

אבקלג אה היצמולף
 איושור בקלגן

גור

אלה הקנין
 מנכ"ל העירייה

משרד הביטחון והשיכון
 מחוז ירושלים
 18-05-2003

עיריית מעלה אדומים
 MA'ALEH ADUMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זוכת פרס איכות הסביבה

מחלקת אחזקה ושפ"ע
 טל: 5354585 פקס: 5357015

יב' באייר תשס"ג
 14 במאי 2003
 אח - 31

לכבוד
 הגב' נעמה אשל
 ראש תחום תכנון נוף - משהב"ש

הנדון: תכנון מגרש 501 כיכר בשכונת נופי סלע

הגיעה, לידי התכנית של המגרש שבנדון ולהפתעתי גיליתי שאין בתכנון

מתקן משחקים שישרת את האוכלוסייה הגרה בסמוך לשצ"פ.

להזכירך שגם בשצ"פ 607 לא אישרת מתקני משחקים ובביצוע כרגע שצ"פ

608 שמכיל מתקן משחקים דל (עפ"י גודל השטח) אשר אמור לשרת מס' רב של משפחות.

האוכלוסייה סביב שצ"פ 501 בנויה מזוגות צעירים עם ילדים ולא יתכן

שיאלצו להיסחב עד לשצ"פ 608 אשר גם הוא קטן מלהכיל את ילדי השכונה.

אנו מבקשים לשקול מחדש תכנון השצ"פ שבנדון ולכלול בתוכו מתקן

משחקים שישרת את האוכלוסייה באתר, אנני רואה כל בעיה בטיחותית בכיכר

עכ"פ עפ"י התכנון.

עיריית מעלה אדומים
 MA'ALEH ADUMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זוכת פרט איכות הסביבה

כמו"כ משום מה לא מופיעה ברזיה בתכנית ואנו מבקשים להכניסה לכתב
 הכמויות אחרת העירייה תצטרך לשאת בהוצאות נוספות להכנסת ברזיות.
 יצויין כי בכל התכניות של 05 מרכז היקף המתקנים קטן ולהערכתך לא
 יענה על צרכי השכונה.
 אבקש בחינתך המחודשת לשינוי התכניות.

כנסכה
 שמואל עמיר
 מנהל המחלקה

הענתקאמר אלי הר ניר - מנכ"ל העירייה
 מר דוד עובדיה - מנכ"ל יה"ל
 מר יאיר אשל - אדריכל נוף



תאריך: 19/05/2003

הנדון: אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

אספה אירואיס

1111 : אומדן עלויות פיתוח מס'
5 : גירסה
חתימת מנהל האגף פרוגרמות

מחוז: 5 י.ם עירוני
ישוב: 37 מעלה אדומים
אתר: 6 דרום מזרח
עדיפות לאומית אין

מאשרים בזה חיובי פיתוח למתחמים המפורטים להלן לפי מדד תשומות הבניה, חודש בסיס:

מס' מנה 55 סעיף תקציבי 706702024 שנת תקציב 2003

מספר מתחם	יח"ד	כמות מגרשים	סה"כ לגביה	סה"כ לגביה עבודות ללא הנחת עדיפות	סה"כ לגביה כללי
4503	11	11	2,670,247 ₪	0 ₪	2,670,247 ₪
סה"כ:	11	11	2,670,247 ₪	0 ₪	2,670,247 ₪

מפורטים למכתב, רשימות המגרשים לכל מתחם ומתחם. החיוב מתבסס על עלויות פיתוח כפי שהוכחו ונבדקו ע"י המחוז ואשרו ע"י מנהל הנדסה.

כל הסכומים כוללים מע"מ למדד 04/2003
החיובים אינם כוללים תשלום עבור זכויות מים שעל הזוכה לשלם ישירות לרשות המקומית.
יש להקפיד שהמפרט הטכני יהיה תואם את העבודות הכלולות בהישוב העלות.
הערות למנהל שיווק חוזר

בברכה
לחובביק

העתק:

- צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות
- אלה דור-קונטורר - ממונה הנדסה, אגף פרוגרמות
- רזי יוסף - סגן מנהל מינהל תכנון והנדסה
- מ. מרחביה - מנהל מחוז י.ם עירוני
- מ. קיסטר - מנהל חטיבה טכנית, מחוז י.ם עירוני
- א. מאור - אגף פרוגרמות
- מניקה אנדריעווי - מחוז י.ם עירוני
- מלכה יעקב - גזברות משב"ש

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
21-05-2003
ל שכת מנהל מחוז ים



לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיור

תאריך: 19/05/2003

הנדון : אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

מחוז : 5 י.ם עירוני
 ישוב : 37 מעלה אדומים
 אתר : 6 דרום מזרח
 עדיפות לאומית אין

אומדן עלויות פיתוח מס' : 1111
 גירסה : 5
 חתימת מנהל האגף פרגרמות : סטסט

מספר מתחם 4503 שם מתחם מגרשים 1-11

מספר מגרש	יח"ד	שטח מגרש	זכויות בנייה	חזית מסחריו
1	1	439	230	0
2	1	431	230	0
3	1	460	230	0
4	1	496	230	0
5	1	511	230	0
6	1	579	250	0
7	1	630	250	0
8	1	572	250	0
9	1	548	250	0
10	1	583	250	0
11	1	460	230	0
סה"כ :	11	5707	2630	0



תאריך: 22/05/03
מעלה אדומים

משרד השיכון
מחוז ירושלים
22-05-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

פרויקט מעלה אדומים

סיכום ישיבת ליווי וקידום תכנון

מס': פ - מא - 1220	משרד השיכון מחוז: ירושלים
רשם: אלי מלמד	פרויקט: מעלה אדומים - אתר E1
תאריך: 11/05/03	נושא: E1 דרום תב"ע
	מקום: חדר ישיבות - משהב"ש
	נוכחים: משהב"ש: משה מרחביה - מנהל מחוז, משהב"ש איילון ברנהרד - אדריכל המחוז, משהב"ש. אמציה אהרונוסון, אלכס - אדריכלים. אחרים: גדי ברנדס - מהנדס עיריית מעלה אדומים. אלי מלמד - יהל מהנדסים.
	תמוצה: לנוכחים. ולה"ה מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש. אילנה אופיר - מתכנתת פיתוח. סורל רובין - הנדסה אזרחית. אריה שוטן - תנועה. יוסף קראוס - קראוס.

1. מטרת הישיבה: קידום תב"ע לאתר E1 דרום

סעיף	תוכן ההתייחסות
1.1	אמציה הציג תנוחת בינוי (1:1250), חתכים (1:500) ותיאר את עדכון התכנון ביחס לתערות הישיבה הקודמת. נמסר, כי קיבולת התכנית הינה כ- 1,300 יח"ד.
1.2	חוצג תמהיל של טיפוסי בינוי שונים, דו משפחתיים, קוטיג מעל קוטיג ומדורגים.

2. סיכום:

סעיף	נושאים לטיפול והחלטות	אחריות לטיפול	בתאום עם	ליו"ז לסיום
2.1	יש להכין מודל עבודה (1:2000) שיכלול את הכבישים בלבד. (ולא בינוי). ולנסות למתן את עבודות חפירה ומילוי.	אמציה		
2.2	יש להימנע מתכנון רצועת ירוקות צרות בין שתי שורות בינוי. ולעדכן את הבינוי בהתאם.			



			2.3	התאמת בניית "השטיח" המוצע לטופוגרפיה מתאימה
			2.4	יש להכין מסי חלופות (תכנית + חתך) אפשריות להעמדת מבנים לצרכי משטרת ישראל. ולהעבירן לאדריכל המחוז לעיון ולימוד קודם לשיבה שנקבעה בנושא זה ביום 22/5/03.
			2.5	יש לבדוק שוב את החתכים המוצגים בקצוות השכונה, כמו"כ, יש לבחון שוב את תמהיל הבינוי בשכונה.
		אמציה+ אילנה	2.6	יש להכין מבט ממערב אל הגשר המוצע, וזאת, בתיאום עם יועצת הפיתוח. יש להשלים הכנת אומדנים לכל אחת מהחלופות.
			2.7	יש להקפיד על מתן גינות משותפות בבניה הרוויה.
			2.8	יש להעביר לבני וויל קיבלת יח"ד ונתונים נוספים לקבלת פרוגרמה למוסדות ציבור.
			2.9	באחריות מודד האתר להעביר נושים וחלקות לתביע - כביש מס' 1.
			2.10	יש להציג פתרון לכל אחד מהטיפוסים בקנה מידה 1:250, המראה פיתרון חנייה לפי התקן, תרשים חבינוי, חדרי מדרגות, גובה קומות, חתכים, חזית, גדרות הפיתוח (פילרים, צוברי נז, אשפה וכד') גינות פרטיות / משותפות בחניות יש למקם עץ כל חניה שלשית /רביעית.
			2.11	עם אישור פריסת מוסדות הציבור וטיפוסי הבינוי אדריכל הפרוייקט יעביר קובץ ממוחשב לצוות היועצים להכנת תכנון מוקדם.
			2.12	האדריכל יכין טיוטא לקו כחול ותשריט לתכנית.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

כ"ה אייר, תשס"ג
27 מאי, 2003

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
27-05-2003
ל שבת מנהל מחוז ים

למיון

לכבוד
גב' חנה ג'אנו
מנהלת מחלקת עיסקות
המינהל האזרחי
ת.ד. 43
בית-אל

ג.נ.

הנדון: מעלה אדומים – אתר 06 – עדכון שומא

בכוונת משרדנו לשווק שנית 11 מגרשים במתחם 4503 באתר 06 במעלה אדומים
עפ"י תב"ע מאושרת מס' 420/1/16/4.

השומא שבידנו הנה מ-26.3.02 ואינה בתוקף עוד ואנו מבקשים לעדכן אותה.

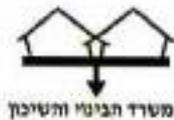
אודה טיפולך בהתאם.

רצ"ב צילום השומא המקורית.

בברכה,
דינה הבר
ראש ענף – קרקעות ומידע

העתק: מר מ. מרחביה – מנהל המחוז
מר מ. קיטנר – מנהל החטיבה הטכנית
מר ב. וייל – מנהל מחלקת פרוגרמות
מר א. ברנהרד – אדריכל המחוז
מר ר. מרסיאנו – קמ"ט שמאות מנא"ז
מר ד. עובדיה – מנהל הפרוייקט

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
08-05-2003
ל שכת מנהל מחוז ים



מדינת ישראל אגף נכסים ודיוור

תאריך: מאי 5, 2003
ג' אייר, תשס"ג
סימוכין: 05052003010036

לכבוד
קוטלר עדיקא בע"מ
רח' יפו 216 שערי העיר
ירושלים 943838

21/5
מספר אקטוא

א.ג.

הנדון: שינוי תב"ע - מתחם 5653 חוזה מס' 55/30698/00 לבניית 15 יח"ד במעלה אדומים אתר 06

1. הריני להודיעכם כי, ועדת המכרזים העליונה, מיום 16.3.2003, דנה בבקשתכם לשינוי התב"ע במגרש מס' 277 בפרויקט שבנדון - הגדלת זכויות הבניה ובניית 16 יח"ד במקום 8 יח"ד מקוריות.

הועדה החליטה, לפני משורת הדין, לאשר את בקשתכם לשינוי התב"ע כאמור, בתנאים המצטברים הבאים:

א. תשלום תוספת בגין הפרשי עלויות פיתוח בשל הגדלת שטח הבנייה ושטח המגרש, בסך של 177,576 ₪, נכון למדד תשומת הבניה של חודש 2/03. הנכם נדרשים להפקיד לאלתר הסכום הנ"ל בתוספת הפרשי הצמדה עד למועד התשלום בפועל, לחשבונו בבנק הדואר מס' 0-251198.

ב. חתימת החברה על כתב העדר תביעות מלא ומוחלט בנוסח המצ"ב.

ג. תשלום למינהל מקרקעי ישראל תוספת עבור הקרקע בהתאם לנוחלים המקובלים במינהל.

2. יובהר כי, רק לאחר שתסדירו את האמור בסעיף א' - ב' כנדרש, נוכל להמליץ לממ"י על שינוי התב"ע בפרויקט שבנדון.

בכבוד רב,

שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיוור

העתק:

לשכה

- ✓ מר מ. מרחביה - מנהל מחוז ירושלים
- מר מ. קיטנר - מנהל חטיבה טכנית - מחוז ירושלים
- גב' צ. אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות
- מר א. לחובסקי - ס/מנהלת אגף פרוגרמות
- מר ד. עובדיה - מנהל הפרוייקט
- גב' ל. הופמן - כאן
- גב' ר. סרי לוי



תאריך: 06/05/03
מ - מא - 6456
מעלה אדומים

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
12-05-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

לכבוד :
חב' פרץ בוני הנגב
א.נ.

Handwritten signature and notes in Hebrew.

הנדון : מעלה אדומים - אתר 07 דרום

1. אנו ערוכים לבצע עבודות פיתוח הדרושות לאכלוס במטרה לאפשר לכם איכלוס מוקדם יותר מהמועד החוזי ובלבד, שהתנאים הבאים שבאחריותכם יתמלאו עד תאריך 20.5.03.
 - 1.1 השלמת קיר התמך הקדמי לכל אורכו.
 - 1.2 פינוי כל השטח הסמוך למתחם שבאחריותכם לרבות חיבורים אל התשתיות הראשיות.
 - 1.3 תשלום מלא לחברת החשמל (100 %) בגין הנחת מתח נמוך וחל"כ.

אבקש להמציא לנו אישור לתשלום לחברת החשמל במטרה לקדם את ביצוע העבודה שבאחריותה ובמקביל, את ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל.

בכבוד רב,
דוד עובדיה

העתק: ה"ה
משה מרחביה - מנהל מחוז, משהב"ש
מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.
יעקב אשכנזי - ס' מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש



025373079

עיריית מעלה אדומים
MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זוכת פרס איכות הסביבה



לשכת מנהל מחוז ים
 מר אבי מעוז
 מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
 תל אביב



בס"ד, ז' באייר תשס"ג
 6 במאי 2003
 1-220-03

לכבוד
 מר אבי מעוז
 מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

שלום וברכה!

הנדון: שלוחת מתנ"ס מועדון לנוער מצפה נבו

על דעת כבי ראש העיר מר בני כשריאל, ובהמשך לשיחות בענין שבנדון; נבקש להקצות לעיריית מעלה אדומים, תקציב מיוחד בסך של 1000 אלש"ח לצורך הקמת שלוחת מתנ"ס - מועדון נוער, בשכונת מצפה נבו.

שכונת מצפה נבו מונה כ- 500 משפחות, שלהן בלעה"ר מאות ילדים ובני נוער.

בני הנוער זקוקים למבנה מתאים לפעילות חברתית וקהילתית.

עיריית מעלה אדומים, מתכוונת להעמיד לטובת הנשא מני"ד בגודל של 250 מ"ר.

המני"ד יהיה מצופה אבן ובעל גג רעפים; כך שחזונו תשתלב גם בנוף השכונתי, ועמידותו תשמר, לאורך שנים.

עלות המבנה עצמו עפ"י תוצאות השוואת מחירים שבצענו, מגיעה לסך של כ- 780 אלש"ח.

עלויות הפיתוח הסביבתי, החיבור לתשתיות המים והחשמל והביוב תגענה לסך נוסף של עוד כ- 200 אלש"ח.

כך, שעלויות הפרוייקט כולו תגענה לסך של כ- 1000 אלש"ח.

נודה על אישורך והנחיותיך המעשיות, בהקדם.

בכבוד ובתודה

יעקב מלידמן
 סגן ראש העיר

העתקים:

כבי שר הבינוי והשיכון, מר אבי איתם.

כבי ראש העיר, מר בני כשריאל.

כבי מנכ"ל העירייה, מר אלי הר ניר.

כבי מנהל מחוז ירושלים במשהב"ש, מר משה מרחביה.

לתיק מעלה אקווי'א'א

בס"ד, ירושלים,
19 מאי, 2003
י"ז אייר, תשס"ג

אל: לשכת מנכ"ל

הנדון: נושאים לדיון – מעלה אדומים

להלן התייחסותנו לנושאים שהועלו במכתב עיריית מעלה אדומים מיום 12.5.03:

- שיווק נוסף
1. החומר המלא לצורך שיווק 502 יח"ד נוספות באתר 07 בישוב הועבר לאגף נכסים ודיור, השיווק צפוי בתחילת 6/03.
- פיתוח האגן המרכזי
2. האתר מתוכנן ע"י העירייה, לאחרונה הועבר התיכנון לבקרת מינהל הנדסה כשהאומדן לביצוע עומד על 3.6 מלש"ח. בתכנית העבודה לשנה זו (סטטוס 15) מתקצב האתר בהיקף של 2.5 מלש"ח.
- כניסה למצפה נבו
3. השלמת הכניסה לשכונה מותנת במקור תקציבי המבוסס על הצלחת שיווק 42 יח"ד שנותרו באתר (שיווק חבי ערים).
- מוסדות ציבור (ברודט) בשכ' 07
4. א. הקמת 2 מעונות יום - בבדיקת אגף פרוגרמות.
ב. ב"כ 150 מ"ר - טרם פורסמה ת"ע 2003.
ג. תכנון מתני"ס - אושר עקרונית בת"ע 2002, בשלב גיבוש פרוגרמה, טרם אושר תקציב תיכנון ע"י אגף פרוגרמות.
- קו הולכת ביוב מזרח
5. הנושא בטיפול מנכ"ל - עם אגף התקציבים.

6. שיווק מגרש מס' 3
המדובר בשיווק מגרש במרכז העירוני, עפ"י פשרה משפטית שהושגה עם העירייה ישווק מגרש זה לאחר שיווק מגרש מס' 4 המיועד למלונית.
יש לבחון הבקשה עם אגף פרוגרמות והלשכה המיטפתית.
7. הקמת מיבני דת
לקבלת סיוע להקמת מיבני דת בשכונות הותיקות, מוצע לעיריה לפנות לוועדה הבינמשרדית למבני דת.
8. מועדון נוער
סיוע להקמת מועדון נוער / שלוחת מתנ"ס בשכ"י מצפה נבו אינה עומדת ב"תקן ברודטי", יש אפשרות לשקול הבקשה במסגרת תכנית מבני - ציבור המשכי.
9. סיוע בית "רבנות העיר"
המשרד אינו מסייע להקמת מיבני משרדים ושרותים.
10. פיתוח שכ"י מצפה נבו
חב' ערים פועלת לשיווק יתרת 42 יח"ד שבאתר. המשרד החל לתכנן את כביש הכניסה לשכונה, הביצוע ע"י חברת ערים בכפוף להצלחת השיווק (גביית הוצאות פיתוח).

בברכה,

דב גל

ס/ מנהל המחוז

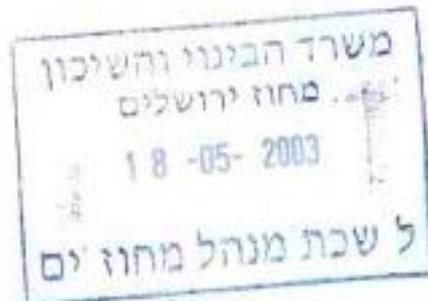
העתק :

משה מרחביה - מנהל המחוז



"יום לדו"קסים בע"מ"

תאריך: 18/05/03
מ - מא - 6459
מעלה אדומים



לכבוד :
מר דב גל - ס' מנהל מחוז משהב"ש

, א.ג.

הנדון : מעלה אדומים - פגישת עבודה עם השר

סימוכין : מכתב העירייה מיום 12.5.03

להלן התיחסותינו לסעיפים המבוקשים על ידך ועיי' מר אשכנזי כמצויין להלן :

סעיף 1 - 500 יח"ד - זירו הפעלת מכרז. חומר המכרז להפעלת מנת השיווק השלישית (502 יח"ד) נמצא במשרד הראשי. נמסר לנו עיי' אגף בינוי ונכסים כי יתכן פרסום בעיתונות עוד השבוע. (22/5/03).

סעיף 2 - המשך פיתוח האגן המרכזי - השלמת מימון.
בפרוגרמת הפיתוח השנתית קיים תקציב בהיקף של 2.5 מיליון ש"ח הנמצא בסטטוס 15. האגן המרכזי מתוכנן עיי' העירייה ולאחרונה הועבר התכנון לאישור המשרד הראשי (גבי נעמה אשל) אומדן התכנון שהועבר מסתכם בכ- 3.2 מיליון ש"ח ללא עבודות תאורה המסתכמות בכ- 0.4 מיליון ש"ח. סה"כ, להערכתנו, ידרש סכום נוסף (מעבר לזה המתקצב בפרוגרמה). של כ- 1.1 מיליון ש"ח, המחייב מקור תקציבי ואישור המשרד.

סעיף 3 - כניסה למצפה נבו - מימון ביניים לביצוע השנה עיי' חבי ערים או משהב"ש.
ביצוע הכניסה מותנה בגמר התכנון (אחריות משהב"ש) שטרם הושלם. בזמנו, הודיע מנהל המחוז כי הביצוע מותנה בהצלחת שיווק יח"ד (42 יח"ד) עיי' חבי ערים, או עיי' משרד השיכון.

סעיף 5 - קו חולכת ביוב מזרחי-לאחרונה, סוכס כי הנושא יקודם עיי' אגף פרוגרמות (מר איתן לחובסקל) מול נציגי מינהלת הביוב הארצית. פגישה בנושא נקבעה בעוד כשבוע.

סעיף 6 - שיווק מגרש מס' 3 במרכז העירוני - העירייה מבקשת לשווק עתה את מגרש מס' 3. כזכור לך, בהצעת הפשרה שהושגה עם העירייה בנושא המרכז העירוני, נקבע כי מגרש מס' 3 ישווק רק לאחר מגרש מס' 4 (מלונית). המקור לבקשת העירייה בשיווק מגרש מס' 3, נובע מהחשש לכישלון בשיווק מס' 4. להערכתנו, יש לבחון בקשה זו עם גורמים נוספים כגון: הלשכה המשפטית של המשרד ועוד.

סעיף 10 - המשך בינוי ופיתוח מצפה נבו.
בינוי - שיווק 42 יח"ד נמצא בטיפול של תבי' ערים הבוחנת עתה את כדאיות השיווק. פיתוח - המשרד מממן את תכנון כביש הכניסה לשכונה (תנועה + פיתוח) במטרה להכין תבי'ע להרחבת זכות הדרך. הביצוע מותנה בהצלחת השיווק הנייל.

אנו לרשותך להבהרות.

מצ"ב

המכתב שבסימוכין.

בכבוד רב,
/Y
דוד עובדיה

העתק: ה"ה משה מרחביה - מנהל מחוז, משהב"ש
מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש
יעקב אשכנזי - ס' מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש



תאריך: 13/05/03
מ - מא - 6457
מעלה אדומים

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
14-05-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

לכבוד :
חב' חפציבה - קבלן
א.ג.

2115
מס'ה אדומים

הנדון : מעלה אדומים - אתר 07 דרום

טמוכין: מכתבנו אליכם מיום 27/03/03

אבקש להודיעכם, כי מאחר שטרם ביצעתם את התנאים המוקדמים לביצוע עב' פיתוח לאיכלוס, שפורטו במכתבנו אליכם מיום 27.03.03, ובכלל זה טרם שילמתם לחברת החשמל (שלב ב' - 90%), לפיכך:

1. התחלת ביצוע עבודות פיתוח החיוניות לאיכלוס, נדחית עקב כך, ומאליו מובן כי האחריות לכך מוטלת עליכם.
2. קידום נושא האיכלוס המוקדם אפשרי רק לאחר מילוי כל התנאים בשטח (פינוי חומרים, פסולת, גמר קירות וכו') כפי שהודגש בסיכום סיור הקבלנים ולפיכך, הנכם מתבקשים להשלימם בהקדם.

אבקש לציין, כי במידה שהתנאים ימולאו על דעת, יקודם בהקדם נושא עבודות הפיתוח לאיכלוס.

לידיעתכם

בכבוד רב,
על זך
דוד עיבונה

העתק: ה"ה משה מרחביה - מנהל מחה, משהב"ש.
מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.

ת"א ינאל אלון 67, מיקוד 67443, מגדל טויוסה B, טל': 03-6251222, פקס: 03-6251223
מעלה אדומים מנהלת הפרויקט ת"ד 33, מיקוד 90610 טל: 02-5351252, פקס: 02-5354610
E-mail: yahel@yahel-eng.co.il





יזום כרוי"קיים בע"מ

תאריך: 08/05/03
מ - מא - 6454
מעלה אדומים

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
15-05-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

לכבוד :
חב' דונה

, א.נ.

215
מעלה אדומים

הנדון : מעלה אדומים - אתר 07 דרום

1. אנו ערוכים לבצע עבודות פיתוח הדרושות לאכלוס במטרה לאפשר לכם איכלוס מוקדם יותר מהמועד החוזי ובלבד, שהתנאים הבאים שבאחריותכם יתמלאו עד תאריך 20/05/03.

1.1 השלמת קיר התמך והקדמי לכל אורכו .

1.2 פינוי כל השטח הסמוך למתחם שבאחריותכם לרבות חיבורים אל התשתיות הראשיות .

1.3 תשלום מלא לחברת החשמל (100 %) בגין הנחת מתח נמוך וחל"ב.

אבקש להמציא לנו אישור לתשלום לחברת החשמל במטרה לקדם את ביצוע העבודה שבאחריותה ובמקביל, את ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל.

בכבוד רב ,

דוד עובדיה

העתק: ה"ה **משה מרחביה** - מנהל מחוז, משהב"ש

מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.

יעקב אשכנזי - ס' מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש

ת"א ינאל אלון 67, מיקוד 67443, מגדל טויוטה B, טל: 03-6251222, פקס: 03-6251223
מעלה אדומים מנהלת הפרויקט ת"ד 33, מיקוד 90610, טל: 02-5351252, פקס: 02-5354610

E-mail: yahel@yahel-eng.co.il



אגף פרזנטציה
מחלקת אסטרטגיה



תאריך: 28/04/2003

לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיור

הנדון : אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

מחוז : 5 ים עירוני
 ישוב : 37 מעלה אדומים
 אתר : 7 שלוחה מזרחית

אומדן עלויות פיתוח מס' : 1466
 גירסה : 2
 חתימת מנהל האגף פרזנטציה : סטוס

עדיפות לאומית אין

מאשרים בזה חיובי פיתוח למתחמים המפורטים להלן לפי מדד תשומות הבניה , חודש בסיס:

מס' מנה 25 סעיף תקציבי 706702024 שנת תקציב 2003

מספר מתחם	יח"ד	כמות מגרשים	סה"כ לגביה עבודות ללא הנחת עדיפות	סה"כ לגביה כלי
9096	16	1	0 ₪	1,471,791 ₪
9097	20	2	0 ₪	2,465,990 ₪
9098	140	4	0 ₪	10,070,987 ₪
9099	30	3	0 ₪	3,420,241 ₪
9100	160	5	0 ₪	11,838,813 ₪
9101	28	3	0 ₪	4,130,318 ₪
9102	30	3	0 ₪	3,585,607 ₪
9511	48	4	0 ₪	6,021,613 ₪
9512	30	3	0 ₪	3,436,701 ₪
סה"כ :	502	28	0 ₪	46,442,061 ₪

משרד הבינוי והשיכון
 מחוז ירושלים
 29-04-2003
 ל שכת מנהל מחוז ים

מזרפים למכתב , רשימות המגרשים לכל מתחם ומתחם , החיוב מתבסס על עלויות פיתוח כפי שהוכח ונבדקו ע"י המחוז ואושרו ע"י מנהל הנדסה .

כל הסכמים כוללים מע"מ למדד 03/2003
 החיובים אינם כוללים תשלום עבור זכויות מים שעל הזוכה לשלם ישירות לרשות המקומית.
 יש להקפיד שהמפרט הסכמי יהיה תואם את העבודות הכלולות בחישוב העלות.
 הערות : מתחמים 9102-9096 שיוק חוזר

העתק :

- צביה אפרתי - מנהלת אגף פרזנטציה
- אלה דור-קונטורר - ממנה הנדסה , אגף פרזנטציה
- רוי יוסף - סגן מנהל מינהל תכנון והנדסה
- מ. מרחביה - מנהל מחוז ים עירוני
- מ. קיסנר - מנהל חטיבה טכנית , מחוז ים עירוני
- א. מאור - אגף פרזנטציה
- מוניקה אנדרצ'יוו - מחוז ים עירוני
- מלכה יעקב - גזברות משב"ש

בברכה
 א. לחובסקי



אגף פרוגרמות

לכבוד

גב' שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיור

תאריך: 28/04/2003

הנדון : אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

מחוז :	5	י.ם עירוני	אומדן עלויות פיתוח מס' :	1466
ישוב :	37	מעלה אדומים	גירסה :	2
אתר :	7	שלוחה מזרחית	חתימת מנהל האגף פרוגרמות :	
		עדיפות לאומית	אין	

מספר מתחם 9096 שם מתחם 713

מספר מגרש	יח"ד	שטח מגרש	זכויות בנייה	חזית מסחרית
317	16	1802.3	1488	0
1	16	1,802	1,488	0
ס ה " כ :				



אגף פרוגרמות

לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיור

תאריך: 28/04/2003

הנדון: אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

1466	:	אומדן עלויות פיתוח מס'	י. ס. עירוני	5	מחוז:
2	:	גירסה	מעלה אדומים	37	ישוב:
חתימת מנהל האגף פרוגרמות	:	סטטוס	שלוחה מזרחית	7	אתר:
			עדיפות לאומית	אין	

מספר מתחם 9097 שם מתחם 532+432

חזית מסחרית	זכויות בנייה	שטח מגרש	יח"ד	מספר מגרש	סה"כ
0	1000	1946.8	10	234	
0	1000	1767.6	10	235	
0	2,000	3,714	20	2	סה"כ



אגף פרוגרמות

לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיור

תאריך: 28/04/2003

הנדון : אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

1466	:	אומדן עלויות פיתוח מס'	<u>י ס עירוני</u>	5	מחוז :
2	:	גירסה	<u>מעלה אדומים</u>	37	ישוב :
חתימת מנהל האגף פרוגרמות	:	סטטוס	<u>שלוחה מזרחית</u>	7	אתר :
					עדיפות לאומית אין

מספר מתחם 9098 שם מתחם 613-313

מספר מגרש	יח"ד	שטח מגרש	זכויות בנייה	חזית מסחרית
313	36	2019.5	3348	0
314	34	2408.6	3162	0
315	34	2039.1	3162	0
316	36	1867.6	3348	0
4	140	8,335	13,020	0
ס ה " כ :				



אגף פרוגרמות

לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיוור

תאריך: 28/04/2003

הנדון : אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

מחוז :	5	י ס עירוני	אומדן עלויות פיתוח מס' :	1466
ישוב :	37	מעלה אדומים	גירסה :	2
אתר :	7	שלוחה מזרחית	סטטוס :	חתימת מנהל האגף פרוגרמות
עדיפות לאומית אין				

מספר מתחם 9099 שם מתחם 832-632

מספר מגרש	יח"ד	שטח מגרש	זכויות בנייה	חזית מסחרית
236	10	1659.9	1000	0
237	10	1574.1	1000	0
238	10	1599.3	1000	0
3	30	4,833	3,000	0
ס ה " כ :				



אגף פריפרימות

לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיוור

תאריך: 28/04/2003

הנדון: אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

מחוז:	5	י.ם. עירוני	אומדן עלויות פיתוח מס':	1466
ישוב:	37	מעלה אדומים	נירסה:	2
אתר:	7	שלוחה מזרחית	חתימת מנהל האגף פריפרימות:	
		עדיפות לאומית:	אין	

מספר מתחם 9100 שם מתחם 213-803

מספר מגרש	יח"ד	שטח מגרש	זכויות בנייה	חזית מסחרית
308	32	1959.1	2976	0
309	32	2144.1	2976	0
310	32	2267.6	2976	0
311	32	1993.2	2976	0
312	32	2033.2	2976	0
5	160	10,397	14,880	0
ס ה * כ :				



אגף פרזגרמות

לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיור

תאריך: 28/04/2003

הנדון : אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

1466	:	אומדן עלויות פיתוח מס'		מחוז :	5	י ס עירוני
2	:	גירסה		ישוב :	37	מעלה אדומים
חתימת מנהל האגף פרזגרמות	:	סטטוס		אתר :	7	שלוחה מזרחית
				עדיפות לאומית		אין

מספר מתחם 9101 שם מתחם 842-642

מספר מגרש	יח"ד	שטח מגרש	זכויות בנייה	חדית מסחרית
246	8	2080.6	800	0
247	10	2076	1000	0
248	10	2215	1000	0
3	28	6,372	2,800	0
ס ה " כ :				



אגף פרזגרמות

לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיור

תאריך: 28/04/2003

הנדון : אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

מחוז :	5	י ס עירוני
ישוב :	37	מעלה אדומים
אתר :	7	שלוחה מזרחית
עדיפות לאומית : אין		
אומדן עלויות פיתוח מס' :	1466	
גריסה :	2	
סטטוס :		חתימת מנהל האגף פרזגרמות

מספר מתחם 9102 שם מתחם 852-652

מספר מגרש	יח"ד	שטח מגרש	זכויות בנייה	חזית מסחרית
256	10	1840.3	1000	0
257	10	1778.8	1000	0
258	10	1852.2	1000	0
3	30	5.271	3,000	0
ס ה " כ :				



אגף פרוגרמות

לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיר

תאריך: 28/04/2003

הנדון : אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

1466	:	אומדן עלויות פיתוח מס'	י ם עירוני	5	מחוז :
2	:	גרסה	<u>מעלה אדומים</u>	37	ישוב :
חתימת מנהל האגף פרוגרמות	:	סטטוס	<u>שלוחה מזרחית</u>	7	אתר :
			עדיפות לאומית	אין	

מספר מתחם 9511 שם מתחם מגרשים 249-252

מספר מגרש	יח"ד	שטח מגרש	זכויות בנייה	חזית מסחרית
249	12	2371	1200	0
250	12	2251	1200	0
251	12	2166	1200	0
252	12	2400	1200	0
4	48	9,188	4,800	0
ס ה " כ :				



אגף פרוגרמות

לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיוור

תאריך: 28/04/2003

הנדון: אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

מחוז:	5	י"ם עירוני	אומדן עלויות פיתוח מס':	1466
ישוב:	37	מעלה אדומים	גירסה:	2
אתר:	7	שלוחה מזרחית	סטטוס:	חתימת מנהל האגף פרוגרמות
עדיפות לאומית אין				

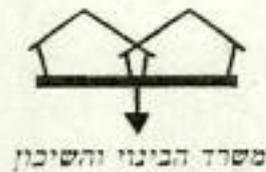
מספר מתחם 9512 שם מתחם מגרשים 253-255

מספר מגרש	יח"ד	שטח מגרש	זכויות בנייה	חזית מסחרית
253	10	1611.7	1000	0
254	10	1696.9	1000	0
255	10	1568.3	1000	0
3	30	4,877	3,000	0

סה"כ:



מדינת ישראל



הלשכה המשפטית

ירושלים, ייג בניסן, תשס"ג
15 באפריל, 2003
סימוכין: 15042003010033
תיק: 4/2823

אל: מר יוסקה מנור, מנהל מינהל תכנון והנדסה
גבי צביה אפרתי, מנהלת אגף פרוגרמות
גבי סופיה אלדור, מנהלת אגף תכנון ערים
מר משה מרחביה, מנהל מחוז ירושלים

הנדון: בג"צ 2991/03 חברת פאלאס אסטייט בע"מ וסמי לוי נ' שר השיכון, שר הביטחון,
ממ"י, מפקד כוחות צה"ל באיו"ש, הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש
והמינהל האזרחי

בהמשך למכתבי אליכם מיום 3/4/03 אליו צירפתי את כתב העתירה שבנדון, רצ"ב
הנספחים שצורפו לעתירה ובכללם מסמכים שהוציאו גורמים במשרד הבינוי והשיכון.

אבקש לקבל התייחסותכם המפורטת בהקדם שכן נקבעה ישיבה בפרקליטות המדינה
ליום 29/4/03 לשם גיבוש תגובתנו.

בברכת פסח כשר ושמח,

אריאל סיגל, עו"ד

הלשכה המשפטית

העתק: מר בנימין וייל, מח' פרוגרמות - מחוז ירושלים

כתובת: קרית הממשלה, מזרח ירושלים, 91180, טל': 02-5847681

מען למכתבים: ת.ד. 18110, ירושלים, פקסי: 02-5847665

"1-7"





מדינת ישראל

"ה"

אגף מס הכנסה ומס רכוש
מס רכוש ירושלים
כורש 14 סל' 245771 י-ם

תאריך: י' באדר תשמ"ג
23 בפברואר 1983

מספר: שו/מ"י

לכבוד
הממונה על הרכוש הנכוש והמסלקתי
ינאי 6
ירושלים

א.נ.

להוציא לכם את הפרטים המבוקשים בהתאם לרשום בספרי

שם המקום	חלקים	סה	חלקה
	בשלמות	24.000 מ"ר	12
	בשלמות	125.000 מ"ר	127
	בשלמות	15.000 מ"ר	129
	בשלמות	53.000 מ"ר	30
	2/5	255.000 מ"ר	129

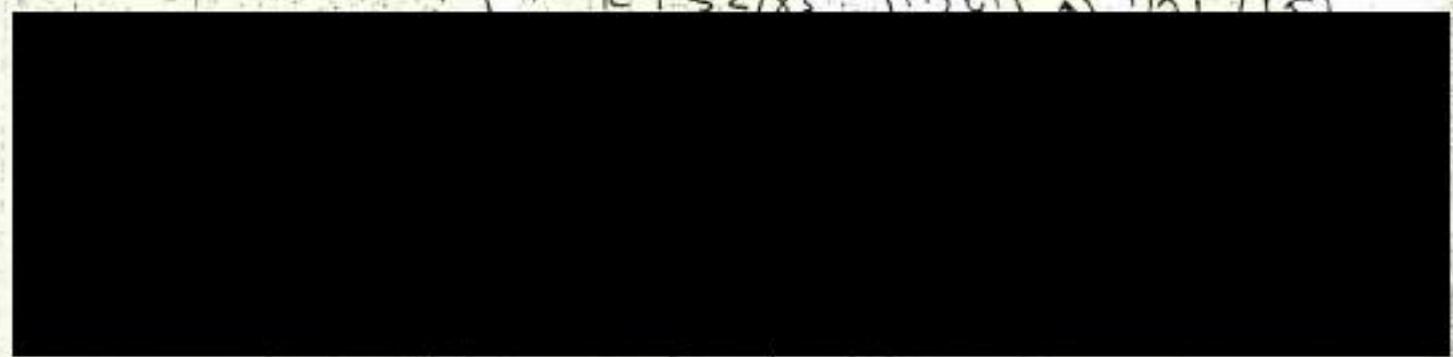
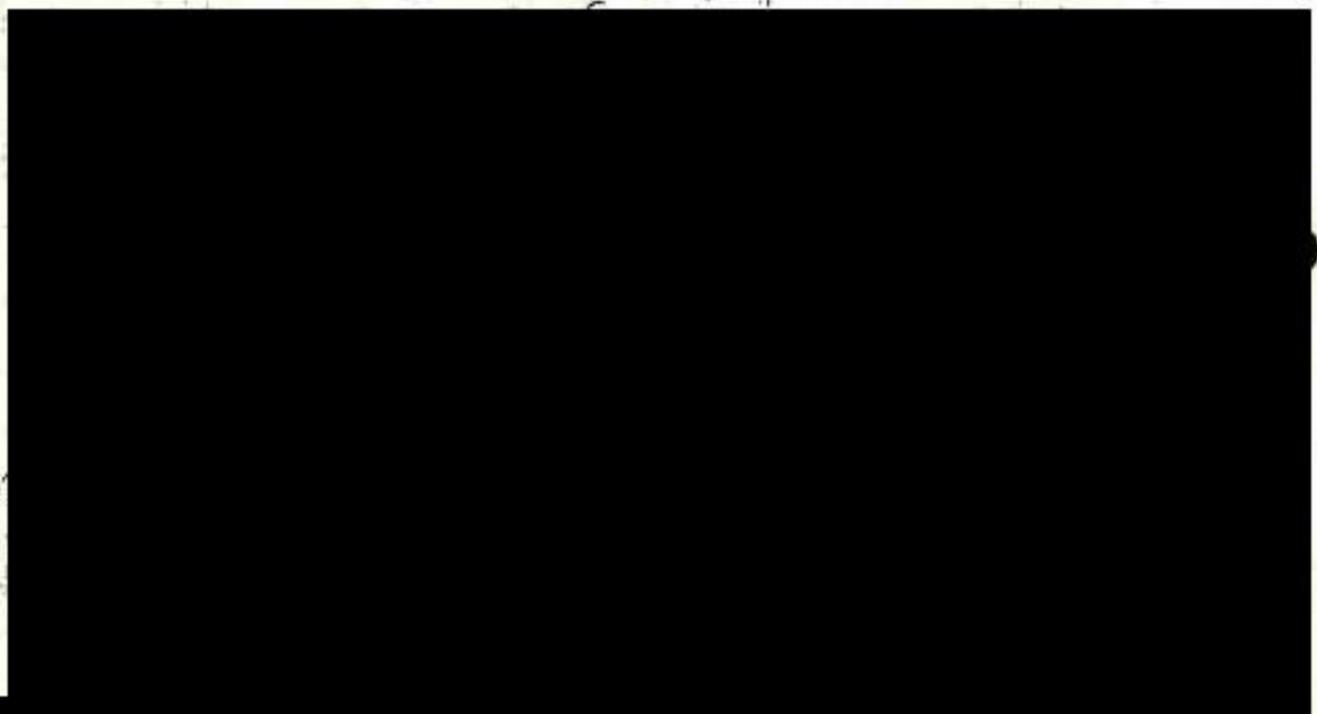
בכבוד רב
ד. א. א. א.
רכז חוליית שוממי מקרקעין

נסמך 5.11.83
5/12/83

"7"

ג'רן - מסמך

① ג'רן מסמך "7" מסמך 33/11
(מסמך 33/11 מסמך 33/11)
ג'רן 6 מסמך 12/12/83



מ"ג

מזכר	
אלו	י"ג יעקב נהר
מאת	שמי לוי
תאריך	
התאריך	23/10/83
הק"מ	

סיכום פגישה שהינה
באגף ארמון קהלת אשדוד

למחרת הפגישות - לתקנתן קמח האגודה שלפני
 און פגישה עם יעקב נהר לשם ביטול משרד
 כשלישית עם מרצה - אדם מהבית
 הינו נאנים ומאמר אחריתם הכלים הדיבור
 המכונים אף האיקום התקואי, סופם הוא כמקובל
 1. עם יום 3-25/10/83 יאמר אדם
 און מהם הטעם + נאם היום האמירה קמח
 לקבץ, אמר שזה מבורך תורה אמר
 לומר רכשה זה היננו.
 2. המיוון יבטל מלפני לקבל מהם הפיקוד
 מלפני הימון זה האגודה האגודה קמח
 הטעם של מלפני אגודה
 3. עם התענה של התקואי 3-כאן, קמח
 פגישת תורה אמר קמח האגודה.

23/10/83



"5"

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמה

תאריך: ט' טבת תשמ"ד
15.12.83

אלו י. נודי הממונה על הבכסים ור"ט
מנהל מפקדי ינדאל
ירושלים.

א. נ. נ.

הברזן: גוש פיסקלי 6 חלקות 127-1

בהמשך לפניות כל מר טכני לוי, ועלום יעקבסון בקשר למסח הידוע כחלקות
12 ו-127 בגוש פיסקלי 6, להד נקודת טריג, 622, כמסח של כ-300 דונם,
אנד נרכשה בזמנו על ידי הנ"ל.

לפי פניהם, אין לך התנגדות להחכירם לנ"ל. עלי להודיעך כי, אין לבנוי התנגדות
לביצוע החסיג זה.

אין הודעה זו, מהווה התחייבות כלשהי מטעם משרד הבינוי והשיכון לגבי מסח זה.
כמו כן, אנו מבקשים שתודו לחוכרים הנ"ל לתאם התכנון עמנו, ולהבטיח זאת בצורה
חוזית.

ב. ב. כ. ה.
ז. מ. י.
מנהל אגף פרוגרמה

המק: ט. אלדור - כאן

פרוטוקול

מס' הרף

מס' החיק

בפני השופט/ים

האריך הישיבה

רישום מדגים
וסימנים שונים

נוכחים: התובע/המבקש/הקובל

בא נח:

התובע/המבקש/הקובל

הנתבע/המשיב/הנאשם

בא נח:

הנתבע/המשיב/הנאשם

1. אנו, דנה: אלן יעני אהצא קבב 8 ז.נ.א.
2. פי אלוצא י בק האלה גוילי אקל
3. אלה בהען אבאלה א.א.א. 27
4. ואלו א.א.א. ניסוח אסם
5. אנו יעני אהצא אק צבב. א
6. א.א.א. אלויל 19-25 ואלן אקל אסם
7. אסם א.א.א. אהצא אהצא אהצא
8. א.א.א. אהצא אהצא אהצא אהצא
9. אהצא אהצא אהצא אהצא אהצא
10. אהצא אהצא אהצא אהצא אהצא
11. אהצא אהצא אהצא אהצא אהצא

הוא:

אמן אהצא אהצא אהצא

א.א.א. אהצא אהצא אהצא

28/S

המנוב על רכוש ממשלתי ובכוש, המינהל האזורי אזור יהודה והשומרון

לה אחמד דרבס הנ"ל

[Redacted area]

הערר

נגד - - -

73/84
20.10.85

המנוב על רכוש ממשלתי ובכוש, המינהל האזורי אזור יהודה והשומרון
צה"ל מרחוב ינאי 6, ירושלים

המטיב

הופיעו: ב"כ העוררים, עו"ד דרורי
ב"כ הממונה, עו"ד קרמל

העררים הגיעו לידי הסכם ביניהם, המכוסס על הצלומי אויר וכן על יסוד הצעת המשרה שהוצעה
על ידי הועדה.

1. לפי התנאים הבאים המוקן ההכרזה על רכוש ממשלתי לפי צו מס' 59 על יסוד הספות ת/1, ת/2 שנתוות חלק בלתי נפרד מההכרזה הממוקנת.
 - השטחים המסומנים על התרשים ת/1 ות/2 והמסומנים כקטעים 1 ו-2 בשלמותן יוצאו מההכרזה וכן מחצית שטח הכולל הקטעים 3. העררים מתחייבים תוך 15 יום מהיום להמציא פירוט מדויק של השטחים וכן לרכז אותם באופן נפרד על מנת להוציאם סופית מההכרזה. המודד קראוס-סלונים יגיש את המפה לפי הבחיותיו תוך 15 יום מהיום. השטחים שיוצאו מההכרזה ירוכזו בתסכמת העררים, ע"י תרשים שיוגש על ידי המודד הנ"ל ויסומנו ל-2 קטעים, קטע א יצא מההכרזה ואילו קטע ב יצא זכר כרכוש ממשלתי.
2. מוסכם עלינו כי זכויותיו של עודה וממנו בגבס הינם כדלקמן:
 - א. 40% מהזכויות הועברו על פי יפויי כח שצורפו לערר לעורך וממנו לסמו (בתוך 40% אלא חלק הינו של קטגנים שעודה אפוסרופוס שלהם מכח פט"ר של ביח"ד הרעני).
 - ב. 20% מהזכויות הינם מכח צו הירושה של המדה (דודתו של עודה) ומוסכם כי אם ישוכבע מד"ם שהסכם בין המדה לבין אביו של עודה הינו אומגמי כי אז יוכרו 20% אלא כחלק מזכויותיו של העורך.
 - ג. 40% הנותרים הינם מכח צו הירושה של דודו של עודה (עלי) אשר בתצחיר בפני עו"ד בלליוס הצחיר כי העבירם לאביו של עודה לפני החלוקה הקובע.
 - ד. ב"כ המטיב יודיע לב"כ העורך את החלפת הרשויות המוסמכות ביחס למסמכים אלה בסעיף זה.
 - ד. מכל מקום ומבלי לגרוע בסעיף זה עמידה הועדה הינה כי יש לנהוג בגמזשות ביחס לנפקדים, כשהם קרובי משפחה של המחזיקים בפועל, ובמיוחד כשהלקט הינו במודע בלכר והנכס המוחזק על ידי קרובי משפחה נזכרים.
3. ב"כ העוררים מצהיר בשמה, ומר סמי לוי מצהיר בשמו הוא וכשה המוכר עודה, כי אם יתגלה בעתיד עורך או עוררים שיחבצו זכויות בגבס או בחלק ממנו, אזי מתחייב העורך בשמו וכשה המוכר עודה לשפות אותו ו/או לסלק את תביעתו מבלי שהפשרה הזאת תשמש אסמכתא נגדו.

הצדדים מבקשים מהועדה לתת להסכם זה תוקף של החלטה.

ה ח ל ט ת

אנו מאשרים את ההסכם שהיגצע אליו הצדדים ונותנים לו תוקף של החלטה.

לצורך ביצוע החלטה ליום 11 ביולי - לתזכורת.

חיום 27.5.85

שופט (-)

שופט (-)

שופט (-)

בענין:



העורר

מס' תעודת זהות: 30 40
מס' תעודת זהות: 30 40

- נגד -

ועדה העררים

73/84

30.10.8

המסונה על רכוש ממלכתי, המיונהל האזרחי אזור יהודה והשומרון
צו"ל מרחוב ינאי 6, ירושלים

המשיב

פרוטוקול

בפני סג"ל כהן, גרבי, מיארה
הומיעו עו"ד דרורי, ב"כ העורר
עו"ד קרמ, ב"כ המשיב

ב"כ המשיב: השכחים שהמשיב הסכים להוציא משטח ההכרזה שהם המסווגים 1, 2 ומחצית מהמסווגים
3 מגיעים לסך 99,591 מ' מרובע.

אנו מסכימים ומבקשים שהועדה תיתן החלטה לפיה היא מבקשת מהמז"פ קמטרת ישראל לבדוק את
מסמך הסכם הסעון בדיקה מקורית וזמנו בקשר לחתימת המדה אחר עוראללה דרבס.
על מז"פ לבדוק תאריך עריכת המסמך ולהשוות את החתימה שלה למסמכים רשמיים, לצורך השוואת
החתימה.

התאריך שיקבע 9.10.85 להזכורת.

החלטה

אנו קובעים את התיק לתזכורת בהסכמת הצדדים ל - 9.10.85.

אנו מעבירים את המסמך בחתימת המדה אחר עוראללה דרבס למז"פ לצורך עריכת 2 בדיקות:

- א. בדיקה תאריך עריכת המסמך
- ב. בדיקה השוואתית של החתימה של החותמת עם דוגמאות של מסמכים רשמיים לחתימת בהענדות
רשמיים או בקיט.

ב"כ המבקש ימציא תוך 15 יום מהיום לפזכירות ועדת העררים דוגמאות הנ"ל לצורך העברתם
למז"פ. ב"כ המשיב יסויע לב"כ המבקשים להמציא המסמכים הנ"ל.

המסמך שבטעון המקורי נמצא בידי עו"ד רכינבויץ כנאמן והועדה מחליטה בזה ומצווה על
העו"ד הנ"ל למסור את המסמך המקורי מיד למזכירות הועדה. בתום הועדה המסמך הנ"ל יוחזר
לידו הנאמנות של עו"ד רכינבויץ.

ניתן והודע היום במעמד 2 הצדדים.

היום 28.8.85

(-) שופט

(-) שופט

(-) שופט

"ג"

WB/S

ערר 73/85

במני ועדת העררים לפי צו בדבר ועדות
עררים (יהודה והשומרון) (מס' 172) תשכ"ח-1967



בענין:

הערר

המנהל האזרחי
10.10.85

- נגד -

נאור יהודה ושומרון
ועדה העררים
10.10.85
קיד סמ'
10.10.85

המטונה על רכוש ממלכתי ובטוש, המינהל האזרחי אזור יהודה והשומרון
צח"ל מרחוב ינאי 6, ירושלים

המשיב

פרופסקול

במני השופט/ים: פחן, גרב, מלארע

תאריך הישגה: 9.10.85

נוכחים: ב"כ העוררים, עו"ד דרורי

ב"כ המשיב; עו"ד קרמר

עו"ד דרורי: קיבלתי תשובה ממד"פ אותה אני מגיש לועדה לעיון.

ת ח ל ט ה

אנחנו ערים כי קיים משא ומתן בין הצדדים אשר פרטיו נכנסו די הצורך.

אנו דוחים להזכרות ל - 17.12.85.

רשמנו בפנינו את סכתבו של מד"פ לפיו בבדיקה במעבדה לא נמצאו סימנים מחשידיים. לגבי
מחישבות המסמך.

הועדה התייחסה לתצעה מסוימת של צורך לבונה החבקש עו"ד קרמר לזמן מסוים על מנת לגבש
עמדתו לקבלת האישור וכן בדיקת תוכניות הבניה לצורך בדיקת האפשרות להקצאת שטח דומה
באופן יחסי לחיכוון הכללי של משרד השיכון, כולל אחוזי בניה.

(-) שופט

(-) שופט

(-) שופט



כפני

בענין: ע"י ב"כ עו"ד משה דרורי מרחוב בן יהודה 13, ירושלים

העורר

- נגד -

הממונה על הרכוש ממלכתי ונטוש
- ע"י ב"כ עו"ד דניאל קרמר מרחוב הלל 3, ירושלים

המשיב

החלטה

הצדדים הגיעו בחיק זה לידי הסכם פשרה ע"י הצהרותיהם במהלך הדיון בפני ועדת זר, בהרכבה הנכחי בישיבה מיום 27.5.85 סוכמו על ידי הצדדים ברוח המלצת הושיה את התנאים העיקריים בכפוף לבידור ובדיקות שני תנאים ב ו ג ואילו בישיבה מיום 14.4.86 הצדדים סיכמו כעצמם את השאלות ב ו-ג אשר עמדו תלויים בהסכם מיום 27.5.85.

מה שנתר להכרעתו הוא לאשר את שני ההסכמים ולתת להם תוקף של החלטה מבלי לתוסף או לגרוע דבר, זאת ועוד, עו"ד קרמר, ב"כ הממונה ביקש להבחיר שהסכם ופשרה בחיק זה נוגע אך ורק לשאלה מה נכלל בשאלת ארמות המדינה ואין בהסכמה בחיק זה לחיות במקום הליך של רישום ראשון או הסדר הקובע זכויותיהם של העוררים כלפי כולי עלמא או ע"י כל צד. לעומת זאת עו"ד דרורי התנגד ^{התנגדות} ~~התנגדות~~ אלו והצהרות חד צדדיות שאינן לטענת כרוח הפשרה עליה הסכימו ביום 27.5.85.

יצוין כי בישיבת מיום 14.4.86 הגיעו לידי הסכם נוסף מהו החלק שהמשיב הממונה על הרכוש הממשלתי הסכים להוציאו מההכרזה על ידי סיכום כלל השטחים הכללים, לאחר השלמת הפרטים ב ו-ג בהסכם הקודם.

לאחר שעברנו על תוכן הסיכומים הנ"ל ונבנו מאשרים אותם ונותנים להם תוקף של החלטה. בסופו של דבר החלטתנו היא בגרר המלצת ע"י הסמכות המוענקת לנו על ידי הצו מס' 59 שניתן ע"י מפקד כוחות צה"ל. אנו מחליטים איפוא כדלקמן:

א. להוציא מן ההכרזה התעודה מס' 1/ ארמת א-סור - גוש פיסיקלי 6, שטח של 80 דונמים מתוך המפות 1/ת, 2/ת שנתחשטחים המסומנים 1/ת, 2/ת ומסומנים קטעים 1 ו-2 בשלמות וכן מחצית שטח הכולל קטעים 3.

ב. 80 דונמים ירוכזו בשטח רצוף אחד.

הצדדים ו/או המודד מוסמן ומוסקם יגישו את מפת הריכוז הנ"ל והיא מהווה חלק זלתי נפרד מהחלטה זו. לגבי 20 דונמים מתוך ה-80 דונמים יוגדרו גבולות ספציפיים באופן מרוכז במצה השטח הרצוף של 80 דונם ובכפוף למתן החתיבות של העורר. או מי שבא בעליו כי אם

אותו מועד כל 80 הדונמים יהיו בידי העורר.
ככפוף לנ"ל העורר מבטל את בקשתו ביחס לשאר השטחים שתבע בערר זה.

לאור זאת בכפוף לנ"ל, אבו מחליטים לאשר את הסכם הפשרה המפורט לעיל על יסוד
ההטכמים מיום 27.5.85 וכן 14.4.86.

ניתן והודע היום 10.6.86 במעמד ב"כ הממונה ובהעדר המשיב.

חבר

חבר

ד"ר

"70"

מכלה לבזכה - מכלה מכמס
 מנצח ירוחמו
 חתומים: נחמיאל - גילי - קסרה - עלי - עלבון - עפרה
 מנצח: יריחמו
 חתומים: נחמיאל - גילי - קסרה - עלי - עלבון - עפרה
 מנצח: יריחמו
 חתומים: נחמיאל - גילי - קסרה - עלי - עלבון - עפרה
 מנצח: יריחמו



מועצה אזורית "מטה בנימין"

בס"ד

כ"ט סיון תש"ן
 22 ביוני 1990
 92/חכנ/90

לכבוד
 מר סמי
 ירושלים

הנדון: שטח באזור E1

1. קיבלנו את מכתבך בנושא הקרקע שברשותך, אנו מברכים על היוזמה ונעזור ככל האפשר.
2. המלצותינו הם:
 - א. לנסות "להגדיל" את משבצת הקרקע מ-80 דונם ל-300 דונם עפ"י סעיף 3 במכתבך ועפ"י מכתבו המצורף של מר ברקאי וע"י כך ליצור שטח יותר משמעותי.
 - ב. לתאם עם משהב"ש את נושא תכנון השטח שבו יש לכם זכויות כיון שהוא רצוף צמוד וכלול באדמות המדינה של E1 שיועד ע"י משהב"ש לפיתוח בנוי.
 - ג. במקביל לבדוק עם משהב"ש מה המחשבות לגבי עיתוי ושלביות בנושא תכנון מפורט ובצוע פיתוח בשטחי E1.

צריך לזכור כי מאז מכתבו של מר ברקאי עברו כ-7 שנים, ויחכן והנושא היום כבר בשלב מתקדם יותר, לבדיקה זו משמעויות באשר לנדרש בכדי לפתח אתר זה.

נא עדכן אותנו בנדון.

בברכת בנין הארץ

פנחס זלרשטיין
 יו"ר ועמ"א"ן

העתק: דוד דויטש - תכנון מוא"ז

"30"

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: 28 בינואר 1991
חש"א

סמל: יסקרא"ז

הרשעה פרטית כ-21

סיכום ישיבה שהתקיימה ב-27.1.91

זכאים: כפי לוי, עוזר משה זרורי ✓
שכניהו כהן, רנה זמיר

1. מר [REDACTED] ימציא אישור מוסמך כי הוא בעל זכויות הקרקע (כ-80 דונם).
2. נספר כי משהנ"ס הפליץ לסכת את שטח 10 לסכת רבונ'צ'פלי של פעלה אדומים, כולל הקרקע שלנכיה טוען כר ספי לוי לנעלות. עוזר זרורי ימנה נגדון למר עמוס טרמבן.
3. זכותו של מר [REDACTED] להכונן כבר נשלכ זה, אולם מוטב להבחין למרוגרה ולהכניה של משהנ"ס, שיוחל בהכנה סיד עם השלמת רמזי דות. החכנון יוכל להעשות או הון שיהוף מעולה סלא.

רשמה רינה זמיר
[Handwritten signature]

הערות
מ. א. כהן - אדריכל המחוז
מ. י. הלר - מחוז י"ם
מ. כ. וייל - מחוז י"ם

צו בדבר איסור על עיסוק

תקנות הפיקוח על עבודתם של זרים

בהוקף סמכותי כרשות המוסמכת לענין הצו בדבר איסור על עיסוק (אזור יהודה והשומרון) (מס' 65) תשכ"ו - 1967 ולענין תקנות הפיקוח על עבודתם של זרים, תקנות מס' 4 לשנת 1948, הנני מעניק כואת ל -

חב פאלאס אסטייטס (ענתא) בעת

היתר עיסוק בעיסוקים ולהלן, עד כמה שאין בהם משום סתירה לדיון ולהחיקת הכטחון החלים כאזור: רישום חלקה 127 ו-12 גוש 6 פיסקאלי, מאוקע אלזנקי שעב גאזה ע"ש החברה כלבוד ואלה תנאי ההיתר מבלי לגרוע מהאמור לעיל:

א. לא תבוצע כל עסקה במקרקעין כאזור ללא קבלת היתר לפי צו בדבר עסקאות במקרקעין (מס' 25) (יהודה והשומרון) תשכ"ו - 1967 ולפי חוק לשימוש וחוקה כנדל"ן ע"י האישיות המשפטית, מס' 61 לשנת 1953.

ב. לא תבוצע במקרקעין כאזור כל עבודה השעונה היתר לפי חוק הכנון ערים כפרים ובניינים, מס' 79 לשנת 1966, וצו בדבר הכנון ערים כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 (יהודה והשומרון) (מס' 418) תשל"א - 1971, לפי הצו בדבר מתן היתרים לעבודות כשטחים תפוסים לצרכים צבאיים (יהודה והשומרון) (מס' 1997) תשמ"ב - 1982, או לפי הצו בדבר פיקוח על הכניה (יהודה והשומרון) (מס' 393) תשל"ג - 1970 - אלא אם נתן ההיתר הרוש.

ג. אם ההיתר נתן לעיסוק כמספר במקרקעין כלבד: 1. היתר העיסוק הינו היתר לרכישת המקרקעין ולמכירתם בשלמות כלבד; 2. מכירת המקרקעין שלא בשלמות (היינו, תוך פרצלציה לכניה) שעונה היתר עסוק נוסף שינתן רק לאחר שתוכח כעלות המוכר במקרקעין ע"י רשום כמרשם המקרקעין ולאחר שתאושר חכנית החלוקה והכניה ע"י רשויות התכנון המוסמכות.

ד. כאשר ההיתר נתן לעיסוק בפירות מקרקעין (לרבות היתר הניתן לפי שהוא גם סוחר במקרקעין וגם קבלן לכניה) - 1. הקבלנים הבונים עבור מקבל ההיתר יהיו רשומים כפנקס הקבלנים לעבודות הנדסה כנאיות המתנהל על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה כנאיות בישראל. 2. מקבל ההיתר אחראי לקבלת היתרים לעסקות המקרקעין בהן נרשמים מפני דירות ובתים למטרות מגורים או לניהול עסק עלידי הרוכש. 3. עורך הדיון המייצג את מקבלי ההיתר יאשר ליועץ המשפטי במינהל האזרחי, בתצהיר, כי מקבל ההיתר יקבל על עצמו בחוזה שכינו לבין כל הרוכש מפני דירה, (כמשמעותה בחוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973) התחייבות לפעול כיוחסיו עם אותו רוכש על פי דיני מכר דירות כפי הקפם בישראל.

ה. החברה מחויבת לקבל כל הרשיונות הנדרשים בדיון ובתחיקת הכטחון לפעולותיה.

ו. כל הערכת מגיות בחברה, הקצאתן, או הקצאתן מחדש, או החלטה על פירוק החברה מחייבת אישורנו.

ז. היתר זה אינו פוטר את החברה מרישום אצל רשם החכרות כרמאללה אשר, כלעדין אין חוקף להיתר זה.

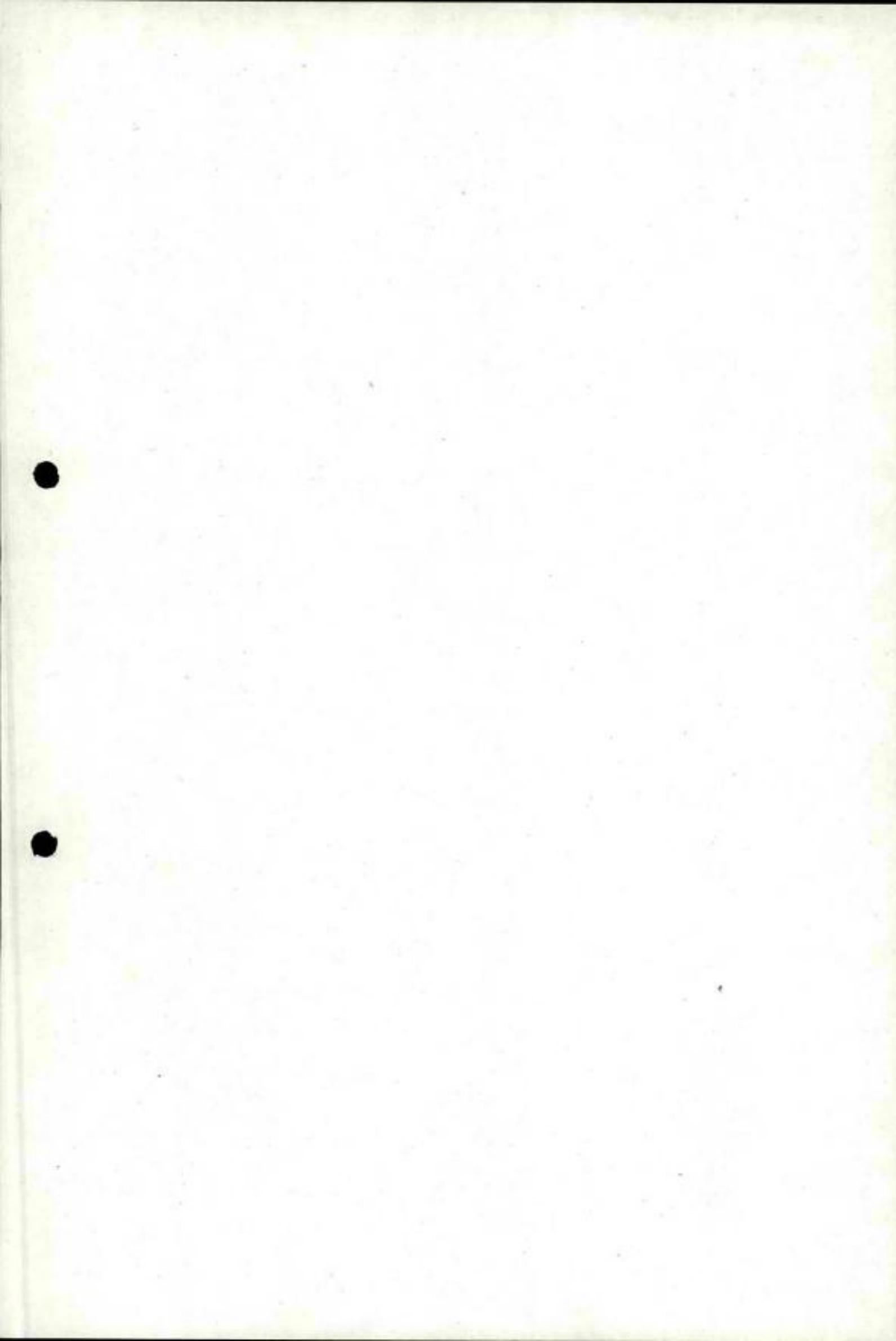
ח. בקשה להארכת הקפו של היתר עיסוק זה חועבר לראש ענף כלכלה במנהל האזרחי שלטה חודשים לפני תום חוקפו.

ט. כוחו של היתר זה עד ליום 31.12.92

משרד האזרחי
התחנה הכלכלית
תל אביב
טל: 588-0202

מיציק
אנציקענטלינג
רעיו כלכלה
הרשות

כ"ה בטבת התשנ"ב
1 בינואר 1992



"ת-א"

המזכיר האזורי
אזור 'הנהגה והסדרון'
קצין מס' רשום מקרקעין

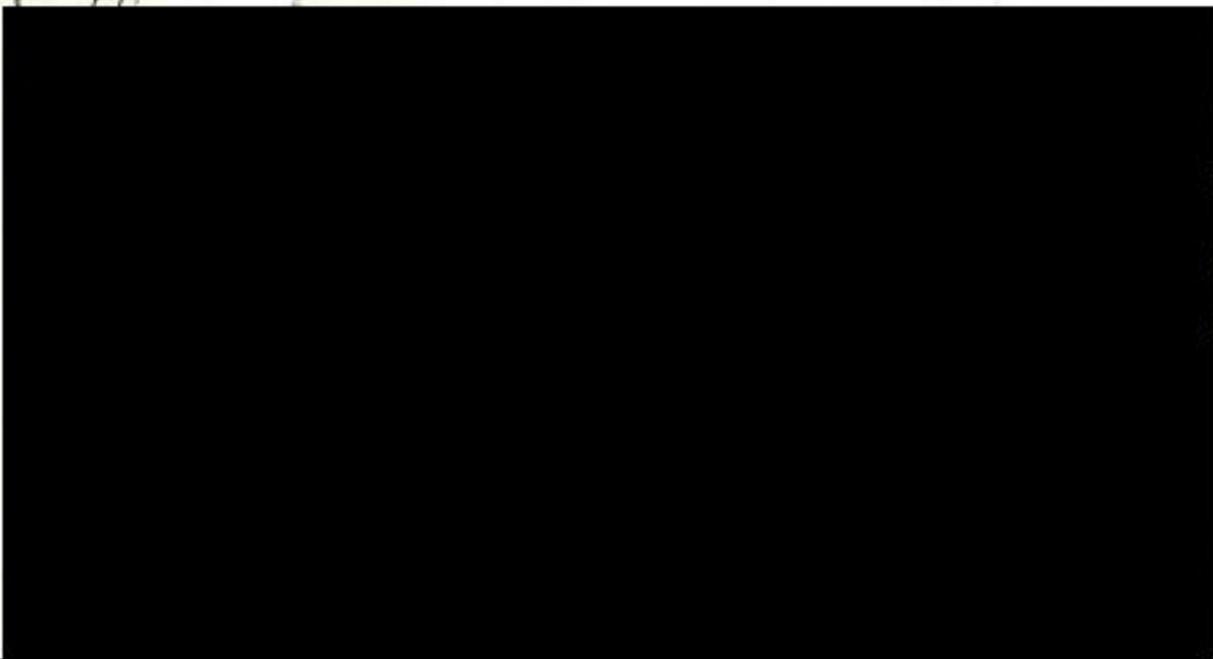
תאריך: 26.5.91
מס': 8014

אל: מר / גב' סאלום אסא (ע'מ'א) ג'מ'

הנדון: בקשה לרשום ראשון מס' 8014 עסקה מס' 9/1

בהתאם לבקשתכם מיום 26.5.91 הריבוי לאשר כי הוגשה למשרדנו בקשה לרשום ראשון מס' עסקה מס' 8014 המתייחסת לחלקה מס' 12+12 גוש 6 מוקד אשקנאן מקרקעון כפר ציוסאלה. יש להגיש

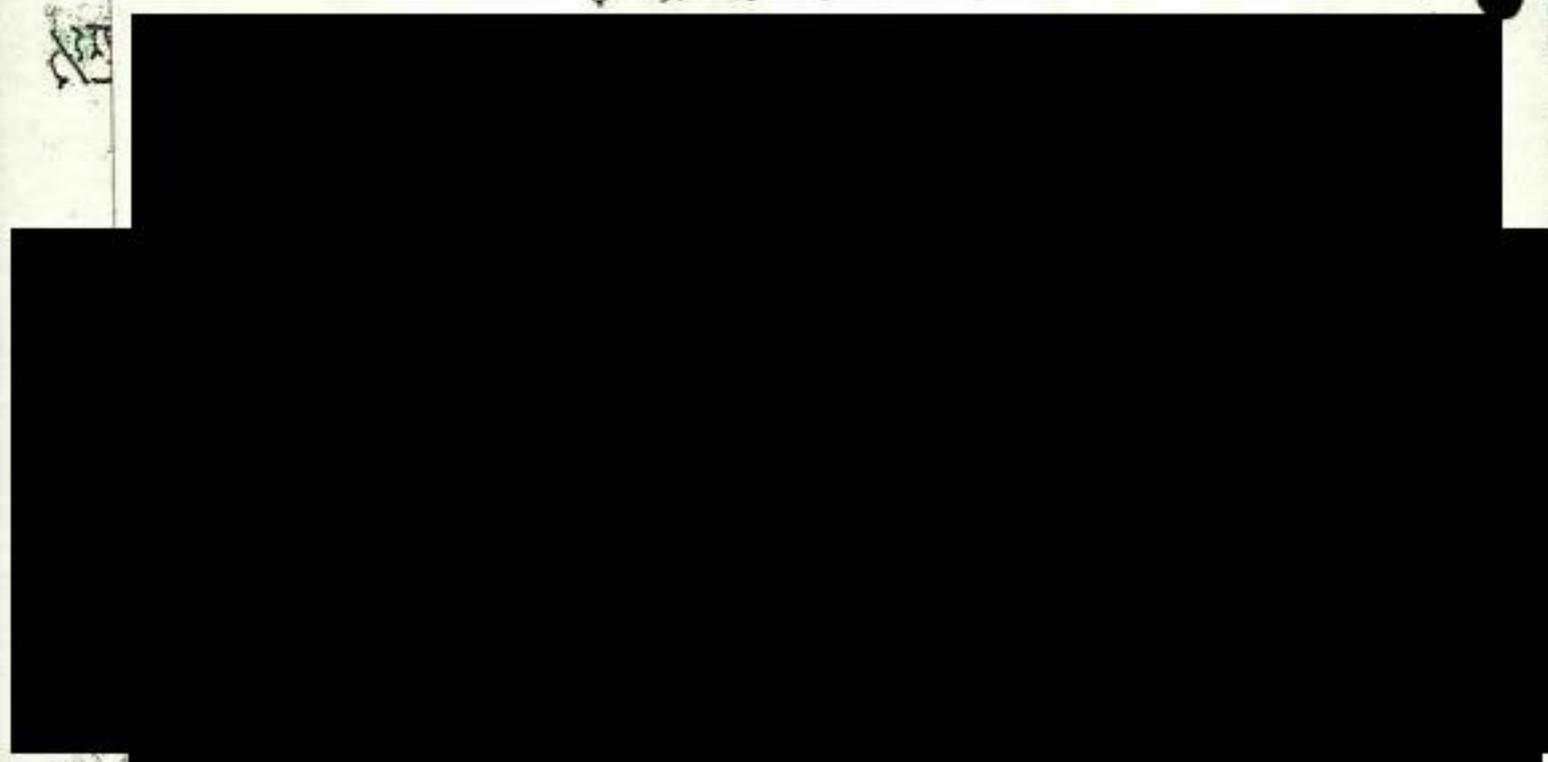
בבורד
מ"ס רשום מקרקעין
משרד המשפטים



80
17
15



2/27



Handwritten text in Arabic script, partially obscured by redaction.

٤٧



י"ח-3

מקום

החלטה מס' 1/92

הסניף הולנדית לרישום כראשון

החלטה לרישום כראשון שניתנה
ע"י הוועדה לרישום כראשון
לנציג' שטרם נרשמו

בהתאם אלף מס' הקצעה לרישום שהוקצאה ע"י מ

ממאריך 8/4/91 ואילך על פיה מקבל לרישום חלקי קרקע הנמצאת

במיקום [redacted] חלקה [redacted] והיחיד היסודי מס' 6 ואלה לרישום כראשון על שמו.

המאריך 5/3/92 התאספה הוועדה לרישום כראשון לנציג' שטרם נרשמו ובראשה מר שלום ברוך

[redacted]

- וליונה בקצופ הרישום הראשון מס' 14/9/91 ויוני הוועדה
בכל המסמכים והניירות המרובצים בקשת הרישום שהמסמכים בהם:
- 1- מס' רישום מספרו (המאזינה) מס' רכוש.
 - 2- הסכמת הרישום המוסמכת לקבלת העסקה הנצ'לת מס' 804.
 - 3- התקפה שנתרבה ע"י המוצר המוסמך מר יעקב ארלוז' והמאוגר ע"י כל הצדדים המוסמכים לפי החוק מס' 32/91.
 - 4- אישור המאגרא והקצוים לרישום הראשון ממאריך 22/2/82.
 - 5- קטת הרישום המוגשת ע"י מקבל הרישום ממאריך 8/4/91.
 - 6- המוצעה המפורטת בענין אברהם מס' 1585 מיום 29/7/91.
 - 7- על-מניית המוצעה (הפסוק) ממאריך 3/2/91.
 - 8- החלטה הקיזורה (כש"פ) שנתנה ע"י מנהל הרישום ממאריך 11/11/91.
 - 9- מכתב ממר קמ"ס רישום מקרקעין על העסקה מס' 804 ממאריך 12/7/91 ואילך על פיו מקבל לפסול-הגשת העסקה קפני הולנדית ממין ההחלטה המאגרא דגינה.

80

ד"ר

זאתי אגדה (הצדקה) האגדה טה המסמכים והניירות הצדקה
 מספרת וטמעה צדקה מקדש הנישום / העניין / המנהלים /
 החליטה : - כרשם הקרקע - שמקדש חשמש לפי העניין
 ונ/32/92 אגדה שמונים צדקה כחלקה 12 והלך מהחלקה 12
 חלק 6, כאשר לחלק החלקה 12 הדיני - או מספר
 לפי ד"ר רשם המקרקעין לפי גודלם והמקדש הנכס.
 היות המקדש הנישום נכסיה והיות דפ"ו החוק אין פגולת
 ליה, והיה הנישום דפ"ו יפולשתינו ד"ר מקדש הנישום
 הנכסיה אגדה פאלאס אסכס צדקה אגדה אגדה ונכס
 פגולת מקדש הנישום דפ"ו יפולשתינו אגדה אגדה
 והנכסיה אגדה אגדה אגדה אגדה אגדה אגדה אגדה אגדה
 אגדה 5%.

האגדה החלקה אגדה אגדה אגדה אגדה אגדה אגדה אגדה אגדה

החליטה נ/3/92 אגדה אגדה אגדה אגדה אגדה אגדה אגדה אגדה

(-)
אגדה אגדה אגדה אגדה אגדה אגדה אגדה אגדה

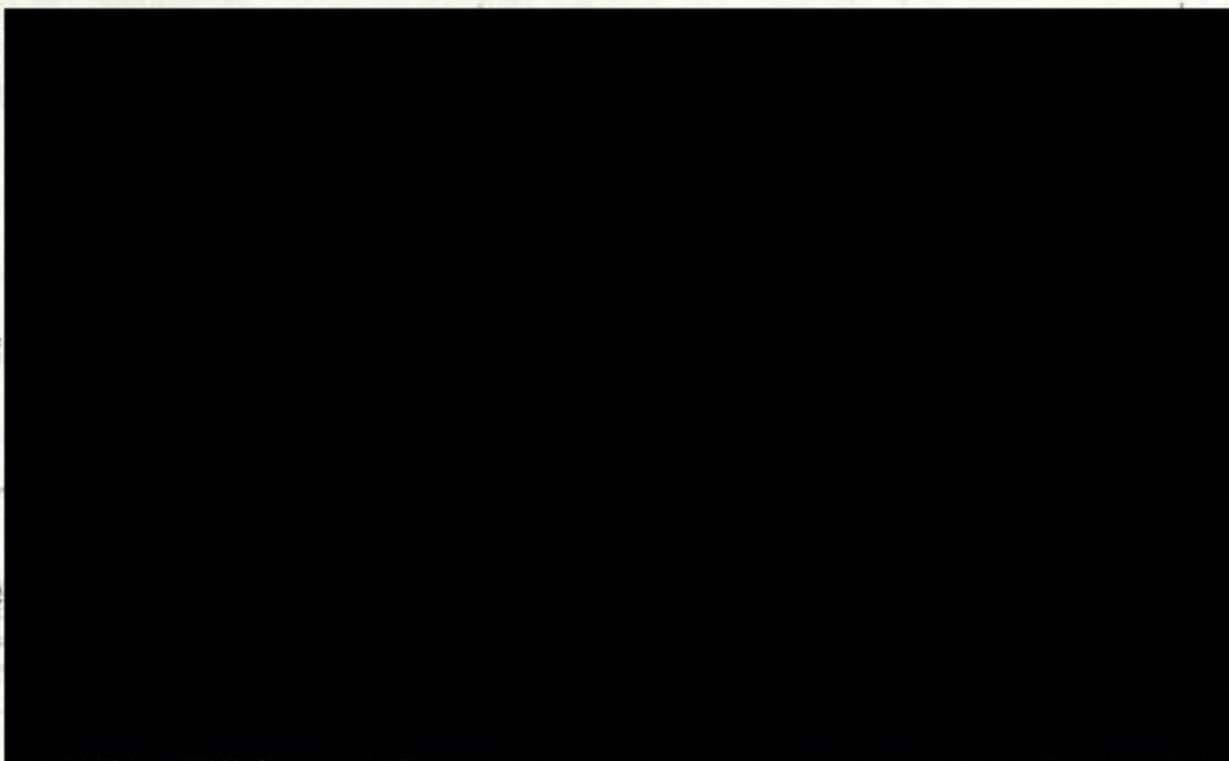
(-)
אגדה אגדה אגדה אגדה אגדה אגדה אגדה אגדה

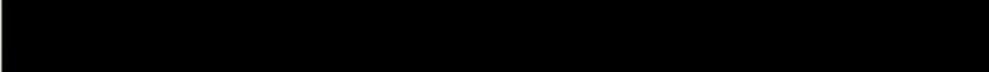
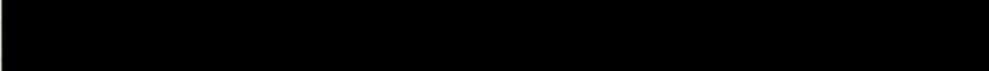
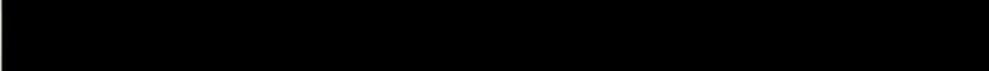
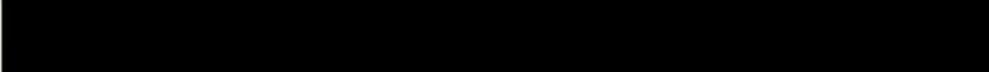
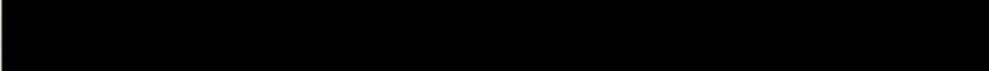
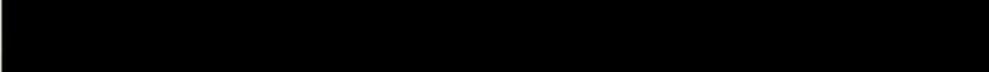
(-)
אגדה אגדה אגדה אגדה אגדה אגדה אגדה אגדה

"כח-4"

תאריך

טו
ור
חח
ב
תת



	اسم الطالب أو المصنف التاريخ
	رقم
	التقييم
	تاريخ التقييم
	ملاحظات
	التوقيع
	التاريخ
	الملاحظات
	التوقيع

80

75

מנהל המועצה לאוניברסיטה והשכלה
הגבוהה
מחלקת המחקר והפיתוח
שם האוניברסיטה

26.10.1993

מ. מ. מ.
מ. מ. מ.
מ. מ. מ.

MELCER & CO.
LAW OFFICES

מלצר ושות' ^ב
משרד עורכי-דין

2 Kaplan Street
Tel Aviv 64734, Israel
Tel: (972) 3-6951160
Fax: (972) 3-6951104

רחוב קפלן 2
תל-אביב 64734
טלפון: 03-6951160
פקס: 03-6951104

HANAN MELCER
DANIEL FEDER

ODED KARIV
RONA ORLICKY
NAVA ILAN
CRAIG D. KUGLER
OFER Z. NETANEL

* ISRAEL & NEW YORK BARS

תע' סלני
דניאל פדר

עודד קריב
רונה אורליצקי
נאווה אילן
'חוסאל טוג'י
עופר ז. נתנאל

* הר"א ל וני יורק

23.2.94
3045/01

לכבוד
יו"ר תדח הרניים לבניה באזור יהודה ושומרון
משרד הבטחון
הקריה
מלאצוב

א.נ.מ.

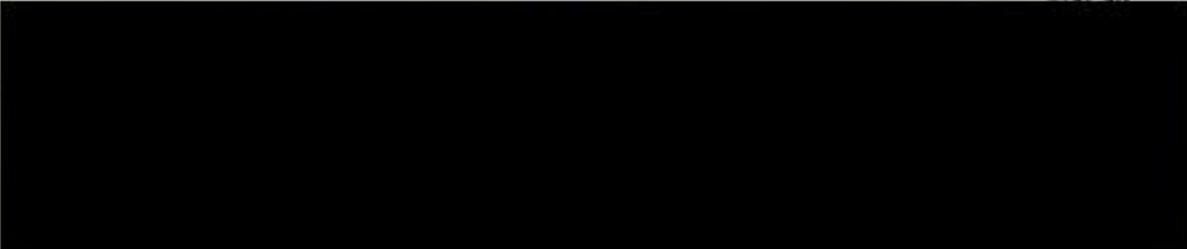
הנדון: בקשה להשאיר לתכנון ולביטוח קרקע ולהחזרתה

משינו, חברת פאלאס אסטייט (ענתא) בע"מ ומר סמי לוי, מילאו את דינו לפנות לכב' בעניין שבדון, לאחר שקיימת בנשא זה מניחות עם שר הביטחון והשיכון, מנכ"ל משרד הביטחון והשיכון והיועץ המשפטי של מנהל מקרקעי ישראל, ולאחר שהוברר כי הסמכות להענות לבקשתו טוטנה לתעדה שכב' עומד בראשה.

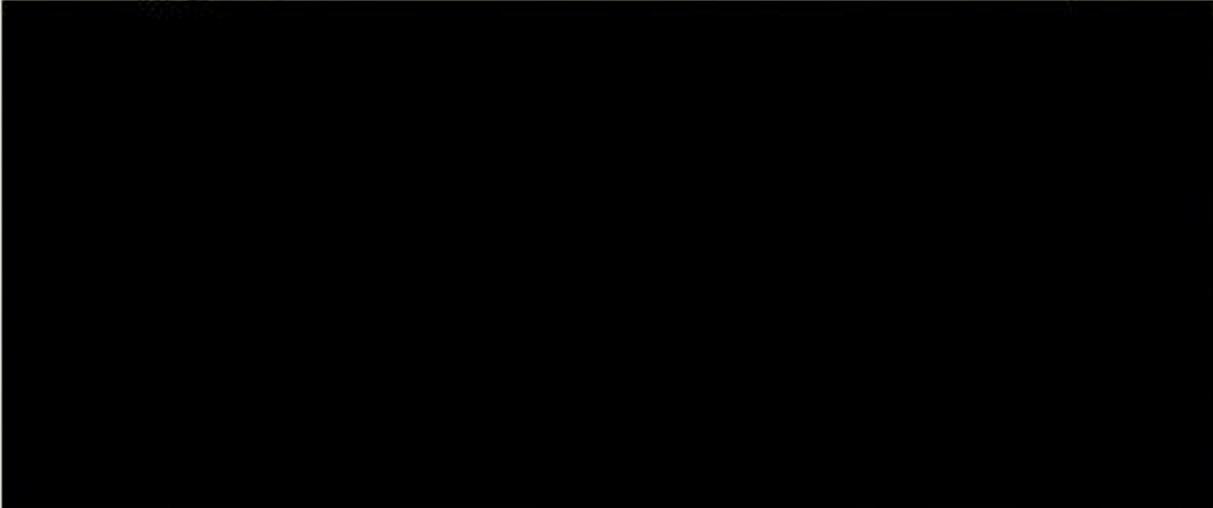
בתחילת שנת ה' 80 רכשו מרשי. מר סמי לוי וחב' פאלאס אסטייט (ענתא) בע"מ, ממשפחה דרבאס אדמות המשתרעות על שטח כ"ג דונם באזור הנמצא מדרום לכפר ענתא ובסמוכה להר הצופים, בכסף מלא.

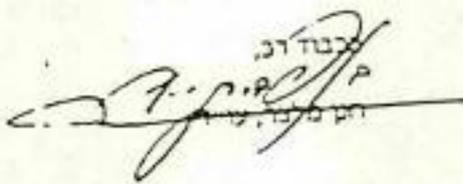
מציב תצלום אוויר של שטח זה מסומן ונמצא





בני-בנין, הסתיים הליך לרישום ראשון של השטח ובהחלטה מיום 5.3.92 של התדה לרישום ראשון, נקבע כי השטח ירשם על שם חברת פאלאס אסטייט ענתא בע"מ.
 מצ"ב תצלום ההחלטה לרישום ראשון בצירוף תרומה לעברית ומסומנת גסמ"ם למכתבי זה



מכבוד דכ,
 
 ד"ר מלצר

העתקים (ללא הנספחים) :
 שר הביטוי והשיכון,
 מנכ"ל משרד הביטוי והשיכון,
 ראש העיר מעלה אדומים,
 יועמ"ש מנהל מקרקעי ישראל - ע"ד אבישי סמיר,
 משרד הביטוי והשיכון, ראש מחוז ירושלים - נב רינה זמיר,
 ראש ענף תשתית במנהל האזרחי ביהודה ושומרון - סא"ל יאיר בלומנטל,
 הממונה על הרכוש הגנוש והממשלתי - מר מנחם חייקה.

מיצוי, אלא קע אשר הוכרזה בשנת 1982 כאדמת מדינה. ערר על
 ההכרזה דין ו... גש ע"ו מרשיך ובמסגרתו הוככם על הוצאת קטה של 80
 דונם מתוך ההכרזה תוך השארת יתרת השטה, לבנין טען מרשך לבעלות
 (220 דונם), בתחומי ההכרזה.

ד. אשר להובנויות לגבי השטה נשוא פנייתך - ממסד הבינוני והשיכון
 נמסר לנו כי הכוונת, המתיוחסת בין היתר לשטה זה, תונש בקרוב
 להמקדה על ידו מסד הבינוני והשיכון, לאתר שאושרו המסד הליזבי
 התכנון שטה על ידי ועדת התרנוים, על פי הצו מדבר המסקת הכוונת
 החל באזור.

ה. כאור האזור, דומה כי אין כמש בטענות הפועלות בפנייתך כאשר
 להמקדה השקט, ממרשיך ללא תכונה או כאשר לכוננות מסד הבינוני
 והשיכון לגבי קרקע זו.

3. לביקשתך.



המ"א
 מסד"ט - ע"ו מסד"ט להתיישבות
 המ"ע/מ"ט: השלוח
 מסד"ט/מ"ט: מסד"ט מסד"ט ורשמיים - מסד"ט רינה זכור
 האש עורחות שטה אלוים - מסד"ט מסד"ט
 מסד"ט/מסד"ט - מסד"ט מסד"ט
 ויט"ט - מסד"ט ארזאן אובי
 מסד"ט לשטה התכנון
 מסד"ט מסד"ט



שר הבינוי והשיכון

ירושלים, ל' בסיון תשנ"ה
28 במאי 1995
סוּטָף 5759

נ ת ק ב ל
15-07-1995
מלצר ושות'

לכבוד
חנן מלצר, עו"ד
רח' קפלן 2
תל-אביב
שלום רב,

הנדון:  מעלה אדומים

מתייחד שבנדון נבדקה על ידי הגורמים המקצועיים במשרד אשר העבירו אלי את הממצאים דלהלן:

בכבוד רב,
בנימין (פואד) בן-אליעזר
שר הבינוי והשיכון

באח בהם המשטחה בעת הנידחת הסכל כל חשש או טענה לפגיעה במדיניות פני תדק"י. וזאת על רקע עיקרון הפומביות. עוד הסיף התובעים דעת באותו עניין, כי: "לשיקול כוח ישי השוכנת ירוח בנסיונה בהן נפטר המנות, כאשר קיימת הסיכנה רעים כאשר לצורך להגיע לממצאים האנטיקורפטיים הכנונים". אזי ספקישים להסתייג טפסרשות ובאותו מרחק מהתקנה זו.

ראשית לכול, הצורך להגיע למימצאים אנטיקורפטיים נובטים קיים בכל מקרה, לא רק במקרה שלפנינו. שנית, כפי שאמרת, עקרון הפומביות - כאשר הוא - אינו חל על הליוך נדחת גופה, שלישית, הטענה כי נוכחותה של עורכת-דין אולמן "הסכל כל חשש או טענה לפגיעה במדיניות פני תדק"י, בוודאי איך בה כדי להצדיק חריגה מן המהלך הרגיל של ביצוע נדחת שלאחר המוות נזכור, כי נדחתה שלאחר המות יכולה שהוכרעה במקום שמה אתם בהיותו נחז כמעצד או כמאמר יש יסוד סביר לחשש שסיבה מותר אינה טכנית (סעיף 19 לחוק). מכאן, שבכל מקרה - או כמעט בכל מקרה - יכולה משטחת של המנוח לטעון שחששתה יהיו נוכחים בכל נדחתה, ועל דרך זה גיע לכך שעוציני המשטחה יהיו נוכחים בכל נדחתה. תוצאה זו בוודאי אינה סבירה. בין כך ובין אחרת, נציתה מקצועית של המשטחה - הדין רגילים פיליפס - חריג נוכחת בעת הנדחתה: הנדחתה תגולם כולה במצלמת רדאן, ומדיניות פני תדק"י (נדחת משטחי) תתגלה לעין כולל.

כדי להסיר ספק נוסף ונאמר עוד זאת: מכנים את ללכט של בני המשטחה בבקשים כי יהיו "מיוצגים" בעת הנדחתה. עורכת-דין אולמן אף טענה לפנינו כי בני המשטחה "איבוד את אמונם במעורכה" וכי מכאן בקשתם, ואולם, חששם של בני המשטחה יכא על סימקן המלא בנכונותה של נציגותם. הדין רגילים פיליפס, ובצילום החודראו כאמור.

סוף דבר: לא מצאנו הצדק להחליטו של מנו הנדח דקס כי בעת נדחתה נפחתו של המנוח מורים קקון חזא נוכח נם עורכה-דין אולמן, בנוסף לדין רגילים פיליפס, הרשאה המחולקת מטעם המשטחה. את מחליטים אטא לעשות מחלט את הצד-על-חזא ולכבול את החלטתו של השופט דקס מן הדינים 23.12.1999 ו-24.12.1999. כחוק הדינים (ת"ד) 58/99, ולעיה אטוד נדחת נפחתו של המנוח מורים קקון להיערך בנכונות עורכת-דין חמי אולמן. נדחתה נפחתו של המנוח מנדע בחוקים האפשרי, ככל שיתאפשר הורב מבחינה מקצועית.

ניתן היום, ט"ו בטבת תש"ס (23.12.1999).

1. עכד אלעזריו נוחמד עיאר
 2. פח"י מוחמד מוסטפא איכרהים
 3. עומר עכד אל מוג'ר חסיין וורויש
 4. מרכז ירושלים לזכויות האדם
- נגד
1. מפקד כוחות צה"ל באזור יהודה ושומרון
 2. מועצת המכונן העליונה באזור יהודה ושומרון
 3. ער"י מעלה אדומים

בכית-המשפט העליון בשבתו כבית-משפט גבוה לצדק
[7.11.1999]
לפני השופטים א' מצא, מ' חשין, ט' שטרסברג-כהן

העוררה נפגעה מנגד מבית פוחא שביסודו נצבו שתי נטרות: פיתחה של מעלה אדומים וצדחת רחף אדומי מורים בין מרחבה המפורסמולטי של ירושלים לבין שמה שיטתה של מעלה אדומים. הואיל והשטח שיועד להחלת ההגנה הרג, כמעט, ממכלול שמה שיטתה של מעלה אדומים, והם המשיכו ו על הקנות המודרנית את שמה שיטתה של מעלה אדומים. בעתודה מבקשים העותרים שביח-המשפט יהיה על כטלות המכנית ועל כטלות החקונה שהתקין המשפט 1. טענתם העיקרית היא כי המנוח וכן הורחבה שמה השיטתו של מעלה אדומים נעדרו להגשמת נטרותה המדינית של המשלה וכן לערך הורחבה הטרחה המפורסמולטי של ירושלים בכך, לטענתם, חרצו המשיבים מנגד סמכותם ומעלה בניגוד לכללי המשפט הביבלאוטי, כאשר פעולתם לא נעדה להרחמתם של תושבי מעלה אדומים אלא לצרכים הליכונתו של ממשלה ישראל ועל ההרחבת ירושלים.

בית-המשפט העליון ספק:
א. (1) טענת העוררות של העותרים מבסנית למעשה לא נגד המשיבים אלא נגד השיקולים שעל יסודם הובילה הנדחתה הממשלה, באמצעות גוסיה המוסמכים, את הנדחתה ואשורה של המנוח. חרף הליכוש המשפטי שבו מלבישים העותרים את צויהם היו זו סמכות למעשה מנגד מדיניות הממשלה. אפיני הדומיננטו של המכנס שאחז מעוררים העותרים אנו מושפטי כי אם מדיני (1916, 1917).

שיפוט של מעלה אדומים. ביום 5.1.1994 החליטה ועדת משנה של המשיבה 2 להפקיד את התכנית להתנגדויות. אלא שהשטח שיועד להחלת התכנית חרג כמעט מגבולות שטח שיפוט של מעלה אדומים, כפי שהורחב (לאחרונה) ביום 16.10.1991 (בהתאם לתקנות בדבר מועצות מקומיות (החלפת מפה) (מעלה אדומים), תשנ"ב-1991). לאור זאת, ולאחר עבודה מטה שבה נבדקו חלופות אפשריות, חתם המשיב 1 ביום 31.8.1994 על תקנות המרחיבות את שטח השיפוט של מעלה אדומים בכ"ס 1,200 דונם נוספים (תקנות בדבר מועצות מקומיות (החלפת מפה) (מעלה אדומים), תשנ"ד-1994). ביום 29.3.1997, לאחר קבלת אישורו של שר הביטחון לפרסום התכנית, החליטה המשיבה 2 לפרסם את התכנית. ימים מספר לאחר מכן פרסמה הודעה על הפקדתה החוזרת בעקבות תיקונים שהוכנסו בה.

העותרים שלפנינו, מתושבי הכפרים השוכנים בסביבתה הקרובה של מעלה אדומים, נמנו עם המתנגדים לתכנית. ביום 28.10.1997 נדונו ההתנגדויות לפני ועדת המשנה להתנגדויות של המשיבה 2, וביום 21.1.1998 החליטה הוועדה לרשות את התנגדות העותרים. בעקבות זאת הוגשה העתירה שלפנינו שכגדרה מבקשים העותרים מתן צו המורה על ביטול החלטתה של המשיבה 2, לאשר את התכנית, והמכריז על בטלות התקנות משנת 1994, שבהן הורה המשיב 1 על הרחבת שטח שיפוט של מעלה אדומים. שוב אין העותרים טוענים - ככל שטענו לפני ועדת ההתנגדויות - כי להם או למועצות הכפריות שבתחומיהן מצויים בתיהם יש זכות קניינית בחלק כלשהו מן השטח אשר עליו חלה התכנית. עתירתם, כפי שהקפיד בא"כוחם המלומד להטעים בפנינו, אינה אישית-פרטית אלא ציבורית-פוליטית.

טענתם הראשונה, והעיקרית, של העותרים היא כי הרחבת שטחה של מעלה אדומים והחלת התכנית על השטח המורחב לא נועדו לפיתוחה של מעלה אדומים אלא להרחבת גבולה המטרופוליטני של ירושלים. בכך, טוענים העותרים, משרתת התכנית מטרת מדינית של מדינת ישראל או גם מטרת כלכליות של העיר ירושלים, הן התעלמות מן החוץ המשפטי המפריד בין תחום שיפוט של הבידה לבין שטחים הגובלים עמה והמהגזים חלק מאזור יהודה ושומרון. בפועל לקידום מטרת אלו חודגים המשיבים מסמכותם. שכן, כמי שטופקדים על הטיפול בנושא התכנון והבנייה באזור יהודה ושומרון, מצויים המשיבים לפעול - אף זאת במסגרת המגבלות המוטלות עליהם מכוח כללי המשפט הבינלאומי - לטובתם ולרווחתם של תושבי האזור בלבד. בנוסף טענו העותרים, כי הרחבת שטחה של מעלה אדומים פוגעת במרחב הקרקעי השמור והמיועד להתרחבות ולפיתוח הטבעיים של כפריהם.

(2) העתירה היא עתירה ציבורית בנושא המעלה סיטנים מדיניים רומינגטיים ומובחקים, ולכן יש מקום שביח"המשפט יימנע מלדון בה לגופה מטעמים של חוסר שפיטות (8916 - ב, 1917).

ב. הרחבת שטח שיפוט של מעלה אדומים סבוססת כל כולה על שטחים באזור המהגזים ארמת מדינה. המשיב 1, אשר החליט על הרחבת שטח השיפוט, עשה כן מכוח סמכותו על-פי הצו בדבר ניהול מועצות מקומיות (יהודה ושומרון) (מס' 892), תשמ"א-1981, וכך שהחלטתו נחקלה על-פי הנחית הדרג המדיני המרכזי אין כדי לגרוע מתוקפה. אשר-על-כן דינה של העתירה להירדחת גם לגופו של עניין (1916).

- חקיקה בשטחים המוחזקים שאוחרה:
- תקנות בדבר מועצות מקומיות (החלפת מפה) (מעלה אדומים), תשנ"ב-1991.
 - תקנות בדבר מועצות מקומיות (החלפת מפה) (מעלה אדומים), תשנ"ד-1994.
 - צו בדבר ניהול מועצות מקומיות (יהודה ושומרון) (מס' 892), תשמ"א-1981.

- פסק"דין של בית-המשפט העליון שאוחרו:
- [1] בג"ץ 4481/91 ברנ"ל נ' מחשלת ישראל, פ"ד מז(4) 210.
 - [2] בג"ץ 6022/93 אטי"יב נ' המסונה על הרבוב הנסוה והמשלחי ביהודה ושומרון (לא פורסם).
 - [3] בג"ץ 206/53 דוחנבת. קסן, ע"י הוד"ו נ' שרה"חיינדן, פ"ד 1 919.

עתירה למתן צו-על-תנאי. העתירה נדחתה.

אביגדור פלדמן, מיכאל ספרד - בשם העותרים;
מלכיאל בלס, סגן בכיר א ומטונה על ענייני בג"צים בפרקליטות המדינה - בשם המשיבים 1-2;
גלעד רוגל - בשם המשיבה 3.

פסק"דין

השופט א' מצא

תכנית מיתאר 420/4 (להלן - התכנית) הוכנה ביוזמה משותפת של ממשלת ישראל ושל עיריית מעלה אדומים. ביסוד הכנתה ניצבו שתי מטרות: פיתוחה של מעלה אדומים ויצירת רצף אורבני מסרים בין מרחבה המטרופוליטני של ירושלים לבין שטח

כלכלה ישראל לבין כלכלת השטחים שמעבר לקו הירוק אין בה משום חידוש - אינו מקום עילה להתערבותנו, למותר להוסיף, שלאישורה של התכנית ולגבול שטחה של ירושלים, המצוי בריבונות ישראל, אין ולא כלום. משיגובש הסדר הקבע בין ישראל לרשות הפלשתינית, יחול ההסדר גם על שטחה של התכנית.

מטעמים אלה, ובלי לעסוק בטענות אחרות שהעלו פרקליטי הצדדים, יש לדחות את העתירה.

השופט מ' שמרסברג כהן

עניינה של העתירה בתכנית מיחאד מ'1994, שאושרה לפרסום כ"1997, החלה על שטחים נרחבים שהופקעו ב"1975 וב"1977 על-ידי הרשות המוסמכת ועליהם הורחב שטח שיפוטה של מעלה ארומים.

בעתירתם לכיטולה של תכנית המיתאר ברבר הרחבת מעלה ארומים טוענים העותרים כי הרחבתה של מעלה ארומים ותכנית הפיתוח אין חוקיות ואין עולות בקנה אחד עם המשפט הבינלאומי כאשר הן לא נועדו לרווחת תושבי מעלה ארומים אלא ל"יצרכים, נזונות ומטרות שמקום מושבם מעבר לקו הנכול, כתחומי ישראל, עצמה וכעיקר בתוכניות ההתרחבות של ירושלים וכתו הרואה עצמה בחזונה כעין מטרופולין... [1]אינה מכחינה בחלומה בין גבולות ישראל ובין השטחים הכבושים...".

חרף הלבוש המשפטי שבו מלבישים העותרים את עתירתם הרי זו מכוונת למעשה כנגד מדיניות הממשלה. אופיר הדומיננטי של הסכסוך שאותו מעוררים העותרים איננו משפטי כי אם מדיני. אין אני מוצאת הברל רעיוני בין מהות העתירה שנדחתה בבג"ץ 4481/91 (להלן - בג"ץ בגניל הנ"ל [1]), לבין ענייננו. שם התייחסה העתירה לחוקיות פעולותיהן של הממשלה ושל רשויות אחרות בקשר להתנחלות המחכצעת ללא כפיפות לטעמי ביטחון אלא למטרות יישוב קבע; כאן מתייחסת העתירה לחוקיות תכנית הרחבת מעלה ארומים "באופן שיווצר רצף אורבני מסוים בינה ובין תחום השיפוט של ירושלים" (סעיף 23 לתגובה מטעם היועץ המשפטי לממשלה). בשני המקרים התקבלו החלטות בהתאם להנחיות הרבר המדיני. בשני המקרים מדובר בהתיישבות המתכצעת ללא כפיפות לטעמי ביטחון אלא למטרות יישוב קבע. בשני המקרים מדובר בהחלטה המתייחסת ל"נשאי מדיניות השמורים לזרועות אחרות של הממשל הדמוקרטי, והיא מעלה נושא שהסממנים המדיניים שבו הם דומיננטיים ונזכרים בעליל על כל קטעי הקטעים המשפטיים שבו" (דברי הנשיא שוטנר בבג"ץ בגניל הנ"ל [1], בעמ' 215).

א

ב

ג

ד

ה

ו

ז

א

ב

ג

ד

ה

ו

ז

טענתם העיקרית של העותרים מופנית למעשה לא נגד המשיבים אלא נגד השיקולים שעל יסודם הובילה והנחתה הממשלה, באמצעות גופיה המוסמכים, את הכנתה ואישורה של התכנית. אם נכונה הנחת העותרים ברבר המטרות שהממשלה חותרת להגשים בעזרת תכנית זו, נמצא שעותריהם "...מעלה נושא שהסממנים המדיניים שבו הם דומיננטיים ונזכרים בעליל על כל קטעי הקטעים המשפטיים שבו" (כלשון הנשיא שוטנר בבג"ץ 4481/91 בגניל נ"י ממשלה ישראל (להלן פרשת בגניל [1]), בעמ' 215). אין תמו, כי בתשובתו לטענתם האמורה של העותרים הציג בא"כודה המשיבים לנזור נודה שווה מפרשת בגניל [1], שבה התבססה רחיית העתירה, בין היתר, על הנימוק של חוסר שפיות, ובעמדה זו לכאורה יש ממש.

מכל מקום, אני סבור כי דין העתירה להידחות לנופה. הרחבת שטח שיפוטה של מעלה ארומים מבוססת כל-כולה על שטחים באזור המהווים אדמת מדינה. המשיב ו, אשר החליט על הרחבת שטח השיפוט, עשה כן מכוח סמכותו (על"פי הצו ברבר ניהול מועצות מקומיות (יהודה ושומרון) (מס' 1892, חסמ"א-1981), ובכך שהחלטתו נתקבלה על-פי הנחיית הורג המדיני המרכזי אין כדי לגרוע מתוקפה. והוא הדין בהחלטת המשיבה ג לאשר את התכנית להפקדה. השאלה המעשית היחידה היא אם הרחבת שטח שיפוטה של מעלה ארומים והחלת התכנית על השטח המורחב פוגעות באינטרסים לגיטימיים של תושבי הכפרים שהעותרים נמנים עמם. שאם אין הרבר כן, נשמט גם בסיס טענתם שבהחלת התכנית חורגים המשיבים סמנבלות המוטלות עליהם לפי כללי המשפט הבינלאומי (השוו בג"ץ 6022/93 אע"ד"ב נ"י הממונה על הרכוש הנטוש והמנושלות ביהודה ושומרון [2]). העותרים, בטענתם הנוספת, אמנם ניסו להראות שהתכנית החדשה נוגסת מן המרחב הקרקעי המיועד לפיתוחם העתידי של כפריהם. אך לטענה זו, שנסתרה כנתונים מסורטים שהציגו המשיבים, לא ניתנו העותרים תשתית עובדתית. לא למותר להוסיף בהקשר זה כי רוב השטח הנדרש לביצוע התכנית צורך למעלה ארומים עוד בשנת 1991, וזאת על השכון שטחים שנגרעו מתחומי המועצה האזורית מטה בנימין וגוש עציון. כן ראוי לציין, כי התכנית מיעדת שטחים נרחבים למטרות ציבור (תרבות וחינוך, מלונאות ומסחר). העותרים טענו כי בכך יש משום הפלייה לרעה של הכפרים השכנים, שעל"פי התכנון החל בהם רובו של השטח מיועד למגורים, אך דומה כי מפיחתה הכלכלי והתרבותי של מעלה ארומים עשויה לצמוח טובה גם לתושבי הכפרים השכנים.

איני מתעלם מן האפשרות שיישום התכנית אכן יביא ליצירת רצף אורבני בין שטח שיפוטה של מעלה ארומים לבין מרחבה המטרופוליטני של ירושלים, ובכך, אולי, חזקנה לקידום לא רק מטרות כלכליות של מעלה ארומים, אלא גם מטרות כלכליות של ירושלים. אך גם קיומה האפשרי של זיקת גומלין כזאת - שבמערכות היחסים בין

טוגיות ההתיישבות הישראלית הינה חלק מן הנשאים הנמצאים על שולחן הדיונים בין ישראל לאש"ף במסגרת הדיונים על הסכם הקבע. במסגרת ההסדרים המדיניים יוכרע מעמדם של היישובים הישראליים באזור, אין בית-משפט זה אמור להידרש לסוגיה זו בעיצומם של המגעים המדיניים ולהתערב בעקיפין בסרטוט המפות. זוהי מלאכתה המובהקת של הממשלה לזרועותיה.

אשר-על-כן אף אני בדעה שדין העתירה להידחות.

השופט מ' חשין

בימים שמכבר לא היו עתירות מעין עתירה זו שלפנינו רואות את אולמו של בית המשפט. עקרון השפיטות - נדייק ונאמר: עקרון האי-שפיטות - היה כה מוכן-מאליו, טובע כה-עמוק בהכרה ובשיטת המשפט, עד שמבני-החשיבה של איש-המשפט לא הורו לו להעלות לפני בית-משפט קובלנות שכבר יועזו להיוון מרעלות במקום אחר, ואם מטעם כלשהו העתה עתירה מעין-זו בדרכה ומצאה עצמה בבית-משפט, כי-אז היו מורים לה את דרך היציאה.

בג"ץ 206/85 רוזנברג, קטן, ע"י הוריו נ' שרה-חיינוך (פרשת הקטן רוזנברג (3)) דן בית-המשפט בעתירה הורו של קטין נגר שר החינוך ועיריית ירושלים, עתירת ההורים הייתה כי העירייה תודיע את שמו וכחובתו של מוסד החינוך הממלכתי בירושלים אליו נתקבל המבקש, וכן "מדוע לא יתנו המשיבים [שר החינוך ועיריית ירושלים - מ' ח''] למבקש חינוך יסודי חינם במוסד החינוך ממלכתי בירושלים בשנת הלימודים תשי"ד, ומדוע לא יתן המשיב הראשון הוראות לפתוח, ומדוע לא יפתחו את גני הילדים בירושלים, או באופן אלטרנטיבי את גן הילדים יגן בית הילד אשר כרוחב ארלוזורוב מס' 22, ירושלים". בהחלטתו קבע בית-המשפט כי יש לראות את העתירה כמו הוגשה בידי כל "עשרות אלפי ההורים אשר להם ילדים בגיל חמש..." (שם (3), בעמ' 920), וכי הטעם לאי-פתחת גני הילדים "היא תוצאה של קשיים תקציביים - במילים פשוטות: של חוסר כסף..." (שם). בית-המשפט החליט ש"בהחשב עם עובדה זו, ונוכח טיבן טבעו והיקפו" של הנושא, צו כי ייתן בידי בית-המשפט יהיה הצו "חסר יעילות וביצוע" (שם). הוסף עוד בית-המשפט ואמר: "ברצוננו להוסיף כי מטעמים אלה... ולאור ההחלטה שניתנה על-ידי בית-משפט זה בבג"ץ 65/51 (ע"י ז'בוטינסקי ואח' נגד נשיא מדינת ישראל [פ"ד ה' 801 - מ' ח'']), מסופקים אנו מאוד, אם בקשה מעין זו יכולה בכלל לשמש נושא לדיון בבית-משפט זה" (שם). בית-המשפט רחה את העתירה על הסף בלא שהטריח כלל את המשיבים להתייצב לפניו לוטר את דברם.

לא כימים ההם ימים אלה, כימינו אלה, אני מתיר לעצמי לומר, היינו נוהגים אחרת, הנם שלא ידעתי מה היינו מחליטים לגופה של עתירה. אכן, כימינו נדרשים אנו - אם לא מעשה-שיגרה כי-או סעת-לעת - לעתירות שאבותינו במשפט לא שיערו כי בית-משפט יידרש להן, וטוב שכך. לא ינום ולא יישן שופט בישראל.

משאמרנו דברים אלה שאמרנו, ובה-בעת נבין נודע כי עקרון האי-שפיטות לא גזול לא פס מן העולם; טובנה הוא כשיטת המשפט; אכן-בניין ראשונית הוא כשיטת המשפט - בכל שיטת משפט - והוא אחת השלוחות של עקרון הפרדת הרשויות ובניור הסמכויות.

העתירה שלפנינו - בעיקרה ובלבד - עתירה ציבורית היא. קניינם של העותרים לא נלקח מהם ואף אין הם טוענים כי עומדים עליהם ליטול מרכושם או לפגוע בהם בדרך אחרת, ובעתירה ציבורית שומה עלינו להלך והיר-זהיר. אכן, שלטון החוק אין לו גבולות; עמנו הוא באשר נלך ונבוא, ונוכח הוא בכל אתר ובכל עת. תיקרא עתירה כאשר תיקרא - עתירה פרטית או עתירה ציבורית - קריאתה כך או כך לא תפסור אותה מעולו של שלטון החוק, עם זאת בעתירה ציבורית - ביחוד בעתירה ציבורית - שומה עלינו להזהיר עצמנו שמא נסיג גבולין של רשויות-אחיות לנו.

העתירה שלפנינו - עתירה ציבורית במובהק - מעמידה במרכזה ומעלה לדיון נושא מדיני מובהק, נושא הגתון - מראשיתו ומעיקרו - לאחריותה של הרשות המדינית. ביחוד כך כימינו אלה, שהחילוננו כשיחות-שכנים וקרבים אנו והולכים להכרעות לקראת הסדר של-קבע. הנושא המועלה בעתירה להכרעתנו יעמוד ללא-ספק על סדר-היום של שיחות-השכנים. הנושאת באחריות לתהליך הכולל היא הממשלה, ולא יאה זה מן הסידה אם בית-המשפט יורה אותה - בעתירה ציבורית - כי במקטע מסוים תעשה כך או לא תעשה אחרת. באותן שיחות-שכנים ראוי לה למדינה כי תדבר בקול אחד; בקול אחד ולא בקול ובכת-קול מסוכסכים זה בזה. יתר-על-כן, לא יאה זה לא נכון ולא ראוי כי נתיר לעותרים - ולדוכרים בשמם - כי יעלו את עניינם הציבורי להכרעה - בה-בעת - גם כאן גם שם, גם להכרעתנו גם להכרעה כשיחות-השכנים. ראוי כי הכול יעענו במקום אחד, והמקום הוא במפגש-השכנים ולא בבית-המשפט.

אני מסכים כי דין העתירה רתייה.

החלט כאמור בפסק-דינו של השופט מצא.

ניתן היום, כ"ח בחשוון תש"ס (7.11.1999).

כ"ד



קצין	מטה	פנים
לשכת	התכנון	המרכזיות
בית - אל	ת.ד.	16
טלפון: 02-9977398	02-9977056	02-9977356
פקס:		

תאריך: כ"א באדר תשנ"ח

19 במרץ 1998

סימוכין: 00262

מועצת התכנון העליונה

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ועדה מס' 2/98 מיום 21/2/98

התנגדות לתכנית 420/4 - מעלה אדומים

בושא:

נוכחים:

שלמה מושקוביץ
 סרן אהוד ברוש
 אריאלה צריץ
 תרצה ורדי
 דליה וולקוב

בשיניים:

סרן צבי לקח

מהמניס:

אילן זוסמן

- יו"ר הועדה
 - חבר
 - חברה
 - חברה
 - חברה

- מנהל לשכת התכנון
 - ע' יועמ"ש
 - נציגת הבי"כ אפר
 - נציגת קמ"ט מדידות
 - נציגת הועדה המקומית מעלה אדומים

- ע' יועמ"ש

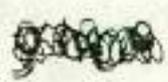
- ממשד אדריכל אחרונסון

המינהל האזרחי ליהודה ושומרון
קצין מטח פנים
לשכת התכנון המרכזית
בית - אל ת.ד. 16
טלפון: 02-9977398 02-9977056
פקס: 02-9977356

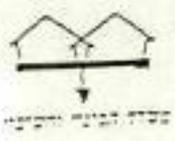
ג. התנגדות חברת פלאס אסטייט:

בהתנגדות החברה אין כל טענה נגד התכנית עצמה. תואיל ועיקר ההתנגדות מתייחס למגעים שהתנהלו בין המתנגד למשרד הבינוי והשיכון, מפנה הועדה את המתנגד לגורמים אשר איתם הגיע להסכמים, לטענתו.

לאור האמור לעיל, ההתנגדות נדחת.



138



לשכת המנהל הכללי

ב"ד, ירושלים
סיכום
כ"ד סיון תשנ"ח 17 ביוני 1998

סיכום משיבת המנהל הכללי
עם מר דוד ליטבק
כ"ד סיון תשנ"ח 17 ביוני 1998

- נוכחים:**
- הרב מאיר שלמה גרינברג - המנהל הכללי
 - מר שבת בוקשפן - עוזר המנכ"ל
 - מר יהודא לוי - עוזר המנכ"ל
 - גבי צביה אפרתי - מנהל אגף פרוגרמות
 - מר דוד ליטבק - נציג היום

מגרש 1 - E מעלה אדומים

מר דוד ליטבק: מסר בדיון כי מדובר ב- 300 דונם שנרכשו ע"י גורם פרטי מר סמי לוי, אחרי ההכרזה על הקרקעות בקרקע מדינה ואחרי מאבקים נחתם הסכם פשרה וקיבל 80 דונם, בפועל לא יכול לעשות שום דבר כי הקרקע נמצאת בשטח ירוק, מבקשים להחליף את הקרקע.

גבי צביה אפרתי: האזור 1 - E הינו בגודל של 6000 דונם, ברובו מיועד לשטח נוף פתוח לתיירות ונופש. החלק "שלו" נפל בחלק של שטח נוף פתוח. קרקע מועטה, מיועדת לבניה בשוליים הדרום מזרחיים של האתר, סמוך לכביש ענתות.

שופט: 1. על "בעל הקרקע" לפנות למינהל האזרחי ולבקש תלופי קרקע. אם תאושר החלטת מסוג זה ע"י המינהל האזרחי יבדקו איתורים חליפיים.

2. מאחר ועיריית מעלה אדומים מקדמת תכנון מפורט מחדש של השטח, כדאי לבחון יעודו מחדש.

כתיבול: מר דוד ליטבק.

בכבוד רב,
שבת בוקשפן
עוזר מנכ"ל

העתק: נוכחים
מעקב ובקרה

כ"ר

המינהל האזרחי הממונה על הרכוש הנסוּס והמשלתי

וי' תמוז, תשנ"ח
30 ביוני 1998
W1219
תיק - 7-7100574-א'

סיכום דיון שנערך אצל סמנ"ל שו"כ במס"י

השתתפו: משה אדרי, סמנכ"ל שו"כ - ממ"י
יוסי סגל הממונה על הרכוש המשלתי באיו"ש
חנה ג'אנו, ארצי מחוזי
ישראל גולדשטיין - מנכ"ל חב' כלכלית מעלה אדומים
אלי הר-ניר - מ"מ מנכ"ל העירייה
אלי בן-איבגי סמנכ"ל חכ"ל מעלה אדומים
דרור שמחיוף - עו"ד
נתן במברגר - עו"ד
גד בריונדס מהנדס העיר מעלה אדומים
יגאל גוברין יועץ הנדסי - חכ"ל מעלה אדומים
אבי גרינברג - גזבר העירייה מעלה אדומים

1. מער - התחשבות

- א. מגרשים 3, 5
ההתחשבות והקיצוז בנין מגרשים אלה יעשה לפי 91% - לפי התנאים בחסכמי הפיתוח שנחתמו ב- 30.1.95 בין הממונה לרשות המקומית.
- ב. הרשות המקומית שוכרת לעצמה את החזקות להגיש לממונה חשבון הוצאות נוסף בזין השיקוּת נוספות במחנה המייסדים - בהתאם לאמור - בנספח להסכם הפיתוח.
- ג. הממונה יסקול בחיוב את הבקשה להארכת תוקף הנספח וכן קיצוז החשקוּת - ובהתאם לכך תערך ההתחשבות הסופית.

2. גביית המיסדים

- א. העירייה תכין ת.ב.ע שתנדיר את יעודם של השקחים הציבוריים - כל המגרשים שיעודם מבני ציבור (צבועים חוס.ב.ת.ב.ע) וראויים להפרשה לצרכי ציבור לפי סעיף 190 א' תערך בגינם הקצאה כמקובל. ביצוע האמור לעיל כפוף לקבלת מסמך ויתור על המבנים.
- ב. במידה ושונה יעודם של המבנים - יוקצו המבנים כמקובל בנוחלי הממונה כולל תשלום עבור ערך הסיקוע.
- ג. סיכום זה אינו מתייחס למבני ישיבת ההסדר לגביו יערך דיון נפרד.



בניין המינהל האזרחי: ת.ד. 43 ביה אל 90631, מזכירות: טל' 9977706 פקס' 02-9977770
עסקות 9977786 פקס' 9977346 יעוץ משפטי 9977083 מועדי קבלת קהל: א'-ה' 9:00-13:00
מת"ק בי"ל מת"ק הבקעה מת"ק ג'נין מת"ק חברון מת"ק שכס מת"ק סו"כ מת"ק ראמאללה
02-9934012 02-9942115 06-6324553 02-9962292 02-9943865 09-7922138 02-9974692

המינהל האזרחי

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

3. רצועה ז (מבנים זמנים של הרשות המקומית)

- א. בקשת הרשות המקומית לקבל הרשאה לתכנון מותנה בויתור משהב"ש.
- ב. מבני העירייה ברצועה C - הרשות מבקשת השתתפות במינוי המבנים - לסוגים יצירת ערכים כלכליים במסגרת ת.ב.ע שביזום העירייה.
- הרשות תגיש לממונה פרוגרמה ותחשיב כלכלי - ביחס לערכים העתידיים של השטח - תוך הבחנה בין ההשקעות של משהב"ש להשקעות של הרשות המקומית.

4. שכני עפר

מבוקש לאפשר שכני עפר באגף בית היערן
אחר המחלף
באיזור התעשייה
מתוך כוונה להשביח את הקרקע.
הנושא יבדק כלכלית ע"י הרשות המקומית.

5. סמי לוי

הממונה יבדוק את הבקשה של מר סמי לוי בהתחשב בעניין הבעלות, השתלבות
בהיבט התכנותי שן E1 - אפשרות לחליפין או במסגרת אחדד וחלוקה והכל
בהתאם לזכויות המגיעות לו.

רשמה: חנה ג'אנו
תפוצה למשתתפים

חג/שרח'ה

בניין המינהל האזרחי: ת.ד. 43 בית אל 90631. מזכירות: טל' 9977706 פקס' 9977770-
עסקות 9977786 פקס' 9977346 יעוץ משפטי 9977083 מועדי קבלת קהל: א'-ה' 13:00-20

מת"ק בי"ל מת"ק הבקעה מת"ק ג'נין מת"ק חברון מת"ק שכס מת"ק טו"כ מת"ק ראמאן
02-9934012 02-9942115 06-6324553 02-9962252 02-9943865 09-7922138 02-9974692

כ"ב



13'6

משרד הביטחון

לשכת שר הביטחון
היחידה להתיישבות ותשתית לאומית

03-6976135	03-6976098	טל:
03-6977238		פקסי:
2304/98/380	הת	מספר:
תשנ"ט	חשוון	תאריך:
1998	נוב'	ז

ל: (ראה לוח תפוצה)
380 (מעלה אדומים)

הנדון: מעלה אדומים E1 פנית מר סמי לוי - סיכום דיון

ב. בתאריך 26 אוקי '98 קיים עי שהביט להתיישבות דיון בנושא (ראה רשימת משתתפים).
לחלן פרוט הדברים וסיכום עי שהביט.

- א. בעבר קנה מר לוי שטח גדול באזור E1 במעלה אדומים.
- ב. בהסכם פשרה לפני כ- 13 שנים סוכם שעל שם מר לוי ירשמו 80 דונאם ושאר השטח הינו של המדינה.
- ג. למר לוי היו בעבר, בעת שסוכמה הפשרה, וגם היום צפיות לבינוי רווי בשטח שבבעלותו.
- ד. תכנית המתאר 420/4 שהופקדה זה מכבר מיעדת את כל 80 הדונמים לשטח פתוח.
- ה. מנכ"ל מעלה אדומים הציג שהעירייה אינה צד בנושא אך תסכים להסדר שיקבע בתנאי שתובטחנה זכויותיה
- ו. קמ"ט אפ"י הבהיר שהתכנון הינו במשרד השיכון והפעילות צריכה להתבצע מידה
- ז. עי יועמ"ש ציין שלא נמצאת תכתובת המעידה על התחייבות לבניה בשטחו של מר לוי אולם למרות שאין לכאורה פגיעה בזכויות קניניות ניתן לבדוק, בכפוף להנחיות, היתכנות למתן זכויות מסוימות במקום כלשהו בתחום התלוי.



משרד הביטחון

לשכת שר הביטחון
היחידה להתיישבות ותשתית לאומית

- 2 -

ז' כ"ט ע' שהב"ט:

- ח. לאחר שמיעת הדברים נראה שראוי מהבחינה המוסרית לתת ליום פתרון חלופי.
- ט. יבוצע משא ומתן באחריות תחום תשתית במנא"ז ובהשתתפות: הממונה, נציג יועמ"ש איו"ש, נציג מנכ"ל משהב"ש, נציג עיריית מעלה אדומים והיום או נציגו במטרה לאתר חלופה נאותה בתחום התכנית.
- י. הועדה תקיים במהלך חודש נוב' 3 ישיבות ותשלים את עבודתה עד תום נוב' 98.
- יא. באם לא יגיעו לפיתרון מוסכם יועלה הנושא שוב בפני ע' שהב"ט.
- יב. יש להכניס שינויים ויזימות מעלה אדומים תשמרנה.
- יג. מנכ"ל משהב"ש - ע' שהב"ט מבקש שנציגך יהיה זמין לישיבות ובעל סמכות לקבל החלטות

ב ב ר ב ה

סא"ל
הצוות

קדמן

צביקה
ד'



משרד הבריאות

לשכת שר הביטחון
היחידה להתיישבות ותשתית לאומית

רשימת משתתפים

ע שהבי"ט להתיישבות, תשתית לאומית ואזו"פ - מר א' כהן

ר היחידה להתיישבות ותשתית לאומית - מר מי זליקוביץ

מ"ס לוי

ע"ד ד' עזריאלי

מ"ד' ליטבק

כ כ"ל מעלה אדומים - מר א' הר ניר

י ומ"ש מעלה אדומים - עו"ד ג' רוגל

כ שהבי"ט - מר מי גולד

ע"ס שהר"ט לאזו"פ - מר ז' אשר

כ נא"ז/אזו"ש/קמ"ט אפר

כ נא"ז/אזו"ש/ע' יועמ"ש - סרו א' ברוש

ד ח"ת



משרד הביטחון

עוזר השר להתיישב

תשתית 'אזו'

טלפון: 6975-961

פקס: 697-6328

ה' טבת, תשנ"ט

24 דצמבר, 1998

מחשב: (78.32)

סימוכין: אש/

אין
התקנת

לבי
(רשימת תפוצה)

הנדון: מעלה אדומים E 1 - פניית מר סמי לוי - סיכום דיון

1. ביום ה' 24/12/98 קיים ע' שהב"ט דיון מעקב בנושא שבנדון בהשתתפות המכותבים ברשימת התפוצה.

2. כרקע לדיון שימש מסמך סיכום הדיון שהתקיים בנושא אצל ע' שהב"ט מיום 18/11/98 (סימוכין 2304/98/380 מיום 8.11.98).

3. סיכום ע' שהב"ט: משהב"ש יזום דיון פנימי ברשות מנהלת מחוז ירושלים בהשתתפות נציגי מנא"ז ועיריית מעלה אדומים כדי לגבש הצעה שתוצג בפני היזם לפתרון בנושא קרקע של מר סמי לוי שנמצא בתוך תוכנית המתאר מסי 420/4. הדיון יזומן בתוך שבועיים ימים.

ב ב ר כ ה,

אשר
להתיישבות
ואזו"פ

ז"ק
ע' עוזר
תשתית



משרד הביטחון

עוזר השר להתיישבות
תשתית ואזו"

רשימת תפוצה

מר אלי כהן - עי שהבי"ט להתיישבות
מר דוד ליטבק - רחי צמרות 103/6 הרצליה
מר גדי בר נדס - מהנדס עיריית מעלה אדומים
מר בינימין וייל - משהבי"ש/ מחוז ירושלים
עו"ד דניאל עזריאל - רחי אבן עזרא 1 ירושלים
מר מוטי זליקוביץ - רי היחי' להתיישבות
מר מיכה גולן - פרוייקטור בלשכת עי שהבי"ט
סא"ל יאיר בלומנטל - רתי"ח תשתית/ מנא"ז
מר יוסי סגל - קמ"ט אפטרופוס/ מנא"ז
סא"ל צביקה קדמן - רי צוות ביחי' להתיישבות
סרן אהוד ברוש - עוזר יועמ"ש איו"ש
סגן רו טל - עי יועמ"ש איו"ש
הגבי רינה זמיר - מנהלת מחוז ירושלים משהבי"ש

כ"ט

025266060

כנסת

נושא מס': 7

מינהל מקרקעי ישראל
פרוטוקול משיבת הנחלה

נושא מס': 7
(החלטה לפני הערות)

החלטה מס': 4724
נושא: מעלה אדומים EI סמי לוי ואחרים
אחראי לכיצוע: יוסי סנל
מועד החלטה: 04-08-1999
לניצוץ עד: 04-09-1999

בתחילת שנות ה-80 רכשה חבי פאלס אסטייט (ענתא) בע"מ וטר סמי לוי שטח של כ- 330 דונם באזור הנמצא מדרום לכפר ענווא ומסורה להר הצופים.

בשנת 1982 בוצעה הכרזה על שטח של 8000 דונם על כלל הקרקעות המתבררו בין מעלה אדומים לירושלים כארסות מדינה, כולל השטח שנרכש ע"י סמי לוי ואחרים (השטח ידוע בשם EI).

סמי לוי ערער על הוכרזה בפני ועדת העררים שבוססו של החליף וזושגה פשרה בין המטונה לסמי לוי שגרשותו יוותרו 80 דונם אשר נרשמו בטאבו ויתרת השטח תועבר לרשות המדינה, משתכ"ש קבל הרשאה לתכנון על כל המוחם בשטח של כ-8,000 ד' תיכנן את כל האתר כאשר זשטח של של סמי לוי יוער לשימור נופי.

סמי לוי ערער על קביעה זו ומנסה למצוא פתרון הולט וליעד השטח למגורים.

ב-21.6.98 בפגישת אצל מנכ"ל משתכ"ש עלה הרעיון של החלפת קרקע ולהציע לסמי לוי להשתלב בבניה באתר 07 במעלה אדומים.

בפגישת אצל עוזר שר הבטחון ב-26.10.98 סוכס בין היתר שראוי מבחינה מוסרית לתנו לייזט פתרון חילופי ובין היתר לאתר הלופה נאותה ותחום התכנית.

ב-11.1.99 התקבלה החלטה במשתכ"ש כי השטח יהיה לבן (לא לתכנון) וליזם החיה אפשרות לתכנן השטח באופן עצמאי, אך חייזם הונגד מאתר וביקש לעמש את זכויותיו בקרקע בעתיד הקרוב.

עמדת האגפים בעלות ורישום ושוכ היתה כי אין ליתן לנ"כ קרקע חליפית כנגד הקרקע האמורה. עמדה זו בואה לידי ביטוי במכתבו של מר נשח אדרי סיום 10.2.99.

בדיונים שהתקיימו כלשכתי של סמנכ"ל שוכ מר שטח אדרי בתאריך 13.4.99 בהשתתפות ע/שר הבטחון כהתיישבות עירית מעלה אדומים

מינהל מחוז משתכ"ש בירושלים
אדריכך התוכנית
והתחום שטח

נבחנו מספר אפשרויות ביניהם פתרון בדרך איחוד וחלוקה. בדרך זו יקבעו הזכויות של סמי לוי כדלקמן:

השטח הנכס של סמי לוי הינו כ-80 דונם.

השטח הנכס של המדינה יוגדר בתוכנית מפורטת אשר מובאת ע"י משכ"ש שתביא לידי ביטוי גם את השטחים הירוקים שנקרבת התוכנית, יערן החשיב במתכונת של איחוד וחלוקה על בסיס

שומת השטחי המנושלת,
 חיטל השבתה ישולם כחוק ע"י סמי לוי.
 מסים ככל שיחולו, יחולו על סמי לוי.
 חוצאות הפיתוח ישולמו ע"י סמי לוי למשב"ש על פי קביעת משב"ש.
 חקיקה של סמי לוי תרסס ע"י המדינה.
 חסיכום כפוף לאישור תוכנית מתאר 420/4 וחסרת כל התנגדות של סמי לוי לתוכנית.
 כמו כן חסיכום כפוף לאישור הנחלת המינהל וראש הטינהל האזרחי.

לדיון והחלטה

סיכום:

איחוד וחלוקה יהיו שלא במסגרת תוכנית הסטוטורית. (מעין איחוד וחלוקה "גירטואליים")
 מחם התוכנית שבמסגרתו יכנסו 80 חדונס יוגדרו ע"י סמ"י.
 אישור הנחלה כפוף לכל הזנאים המופיעים בהחלטה לרבות הפרשות לצורכי ציבור, כלומר, סמי לוי ישא בחלקו היחסי בהפרשות לצורכי ציבור במסגרת תוכנית לאיחוד וחלוקה.
 כפוף לאישור הסמונה האזרחי.



המינהל
 לאזור יהודה ושומרון
 הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
 ת.ד. 43 בית-אל, 90631
 טלפון: 02-9977706
 פקס: 02-9977770
 ד' באלוק התשנ"ט
 16 באוגוסט 99
 מס' תיק: 7101584-5

לכבוד
 מר דני עזריאל, עו"ד
 עזריאל ושות'
 רחוב אבן עזרא 1
 ת"ד 7174
 ירושלים

אדון נכבד

הנדון: מעלה אדומים - E1 מר סמי לוי

1. להלן סיכום החלטת הנהלת המינהל בעניין מר סמי לוי מיום 04.08.1999:
 - א. בשלב זה יבוצע איחוד וחלוקה "רעיוני" (שלא במסגרת תכנית סטטוטורית) וזאת לצורך תביעת זכויות הכירה שיוענקו למר סמי לוי בתוך מתחום E1 בלבד, בהתאם לחלקו היחסי במתחם זה.
 - ב. **יבוצע האיחוד והחלוקה בפועל ייעשה לאחר ריחוק לתוקף של תכניות מפורטות במתחם E1.**
 - ג. אישור הנהלה כמוף לכל התנאים המופיעים בהחלטה והם:
 - שומת השמאי הממשלתי.
 - היטל השבחה ישולם כחוק ע"י מר סמי לוי.
 - מסים ככל שיחולו, יחולו על מר סמי לוי.
 - הוצאות הפיתוח ישולמו ע"י מר סמי לוי למשהבייש על פי קביעת משהבייש.
 - הקרקע של מר סמי לוי תרשם ע"ש המדינה.
 - הסיכום כמוף לאישור תוכנית מתאר 420/4 והסרת כל התנגדות של מר סמי לוי לתוכנית, כמו-כן הסיכום כמוף לאישור הנהלת המינהל וראש המינהל האזרחי.
 - ד. אישור הנהלה כמוף לכל התנאים המופיעים בהחלטה לרבות הפרשות לצורכי ציבור, כלומר מר סמי לוי ישא בחלקו היחסי בהפרשות לצורכי ציבור במסגרת תוכנית לאיחוד וחלוקה.

091001

ב ב ר ב ה

יוסי סגל
מ מ נ ה

- העתק: ע"ש הרבטחון להתיושבות - מר מוטו זליקוביץ
 רמ"א - תא"ל דב צדקה
 ס' מנכ"ל שוי"כ - בממ"י מר משה אדרי
 מנהלת מחוז משהבי"ש - גבי רינה זמיר
 מנהל מח' פרוגרמות במחוז משהבי"ש ו-ס, מר בנימין וייז
 ר' תחום תשתיות - סא"ל יאיר בלומנטל
 ע"י יועמ"ש - סרן אהוד ברוש
 קמ"ט שמאות - מר רפי מרציאנו
 קמ"ט פנים - מר משה זאנא
 מנהל לשכת התכנון - מר שלמה מישקוביץ
 יועמ"ש הממונה - עו"ד יעקב שטיינמן
 מנהלת מח' עיסקות - גבי חנה גיאנו
 תיק, שוסף

"א 5"

עיריית מעלה אדומים
MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY זוכת פרס איכות הסביבה

לשכת ראש העיר
Mayor's Office

כ"ג בטבת תשס"א
18 בינואר 2001
מ.ת. 1-8/6/7
בני - 566

לכבוד
גבי רינה זמיר
מנהלת המחוז
משרד הבינוי והשיכון
רח' הילל 23
ירושלים

רינה שלום רב,

הנדון: החלפת שטחים מ - א1 לאתר 07

1. מצ"ל בקשתו של עו"ד דני עזריאל בשם מרשו להחלפת קרקעות מ - א1 לאתר 07.
2. הקרקעות ב - א1, למיטב היעתי, אינם ברי ביצוע לבניית מגורים ובהתאם לתכנית המתאר הם שטח ציבורי פתוח.
3. בכפוף לכללים והתנאים במשחב"ש לגבי "חברות-בניה", אני ממליץ לסיים פרשה ארוכה זו ולאשר לו קרקע באתר 07 כהתאם לשיקולכם.

בברכה,
בני כשרקאל
ראש העיר

✓ העתק: עו"ד דניאל עזריאל
נר נדי ברנדס - מהנדס העיר

מרדכי קמינצקי, משרד עורכי דין ונוטריון
MORDECHAI KAMINETZKY, LAW OFFICE
ADVOCATE - NOTARY

MORDECHAI KAMINETZKY
ADVOCATE & NOTARY

מרדכי קמינצקי
עורך-דין ונוטריון

AMIR KAMINETZKY
ADVOCATE

אמיר קמינצקי
עורך-דין

55, Ha'atzmaout Str.
P.O.B. 216, Beer-Sheva
Tel: 08-6233366, Fax: 08-6276819

רח' העצמאות 55, פינת הרצל
ת.ד. 216, באר שבע 84101
טל: 08-6233366, פקס: 08-6276819

באר שבע, 4.9.2002

לכבוד
עו"ד רונן כהן
סמנכ"ל שיווק וכלכלה
מינהל מקרקעי ישראל
רח' שמאי 6
ירושלים

רשום

ח.נ.

הנדון: מגרש 80 דונם בבעלות חברת פאלאס אסטייט (ענתא) בע"מ
גוש 6 (פיסקלי) חלקות צמודות 12, 127 ת.ב.ע. 420/4 מתחם E1 מעלה אדומים

חברת פאלאס אסטייט (ענתא) בע"מ ומנהלה מר סמי לוי מילאו ידי לפנות אליכם, בהמשך לפניות רבות בעבר, ולמגעים רשמיים רבים שנוהלו, כדלהלן:

1. בראשית שנות השמונים רכשו מרשי שטח קרקע בן 300 דונמים דרומית מזרחית לכפר ענתא וממזרח להר הצופים ממשפחת דרבאס בכסף מלא. השטח סומן על-גבי מפה עליה חתמו כל בעלי הקרקע הגובלים, המוכתר והבעלים.
2. בשנת 1982 מכוח צו רשויות המדינה המוסמכות באיו"ש הודע למרשי בדבר "הכרזה" על אדמותיהם כאדמות מדינה. הכרזה זו יסודה היה בכוונה לפתח רצף תכנוני והתיישבותי (בסופו של יום) בין העיר ירושלים לעיר מעלה אדומים. שטח ההכרזה בן 8,000 הדונמים קיבל לימים את השם פרוגרמה E1.
3. מרשי הגישו ערר על ההכרזה האמורה שנדון בוועדת העררים לפי צו בדבר וועדת עררים (יהודה ושומרון) (מס' 172) תשכ"ח-1968 בתיק ערר 73/84. קודם להגשת הערר ועקב ההכרזה נוהלו מגעים בין מרשי ובין נציגי המינהל האזרחי ומשרד הבינוי והשיכון והועלו הצעות בדבר אפשרות של רכישת הקרקע על-ידי המדינה בתמורה, או לחילופין אפשרות של מתן זכות חכירה למרשי על השטח בשלמותו עם הרשאה לתכנון ובנייה כנגד העברת הבעלות למדינה (אפשרויות שקיבלו את האישורים העקרוניים הדרושים). הצעות אלו נדחו על-ידי מרשי.
4. באותה העת, כאמור לעיל, עמדו לנגד עיניהן של רשויות התכנון במדינת ישראל ובאיו"ש טיוטות תכניות מתאר לפיתוח הרצף התכנוני שבין ירושלים ומעלה אדומים שכללו, בין היתר, הקמתה של עיר לוויין בשם "מבואות אדומים" (תכנית שנערכה על-ידי האדריכלים

דונסקי ופירשטיין) וכן תכניות שנערכו על-ידי אדריכל אלכסנדרוני ולאחר מכן אדריכל אברהמו. תכניות מתאר אלו ייעדו את השטח שהיה בבעלות מרשי לבניה בצפיפות לא נמוכה (בנייה רוויה). יצוין כי בעת ניהול המגעים והעלאת ההצעות בין הרשויות לבין מרשי הוצגה בפני מרשי התכנית של אדריכל אלכסנדרוני.

5. לאור רקע עובדתי זה, במהלך הדיונים בפני וועדת הערר, נוהל מו"מ בין הצדדים בעידודה של הוועדה, על מנת להגיע להסכמה. לאחר שהוצגו ממצאים מהימנים שבעובדה בדבר זכויות מרשי במקרקעין (כולל זיהוי מו"מ) הושגה הסכמה – לאור ייעודו של מכלול השטח שבבעלות מרשי בתכניות ש"בצנרת" לבנייה – כי 80 דונמים מהשטח שיועדו לבנייה ב"צפיפות לא נמוכה" יותרו בבעלותם של מרשי והיתרה תוכרו – בהסכמת הצדדים – כאדמת מדינה. למותר לומר כי הסכמות אלו קיבלו תוקף של פסק דין. יודגש, כי גבולות השטח בן 80 הדונמים, שנקבע בהחלטת הוועדה כי יותר בידי מרשי, שורטטו על-גבי המפה שהציגו מרשי להוכחת בעלותם על הקרקע והתייחוס אושר ונחתם על-גבי המפה על-ידי בא-כוחה של המדינה.

6. למותר לומר, כי הסכמתם של מרשי להסתפק בשמונים דונמים מתוך שלוש מאות ואי תביעתם לפיצוי כספי נבעה מהמצגים שהוצגו להם על-ידי נציגי המדינה. הדברים ברורים: שווים של שמונים דונמים לבנייה בצפיפות לא נמוכה בתוך שטח תכנית אשר יוזם את פיתוחה משרד הבינוי והשיכון, הינו מקביל או אף גבוה משווים של שלוש מאות דונמים שלא לבנייה. יחד עם זאת, מן הראוי להדגיש כי בהימצא שלוש מאות דונמים בבעלותו של פלוני ניתן ליזום תכנית ולשאת – עצמאית – בעלויות הפיתוח מבחינה כלכלית, מפאת גודלו של השטח.

7. הרשויות הכירו בכך כי למרשי הזכות להתחיל בתכנון השטח ובקידום הבנייה בו בהיסמך על התכניות "שבצנרת", אולם הבהירו למרשי כי מוטב שימתינו עד להשלמתן ואישורן של התכניות על-ידי משרד הבינוי והשיכון, דבר אשר יסייע לכל ויעשה תוך שיתוף הפעולה בין המדינה למרשי – בעלי הקרקע. ראוי להזכיר ולהדגיש כי מרשי היו והינם הבעלים הפרטיים היחידים של מקרקעין בשטח החכרזה – EI, הימים כבר היו ראשית שנות התשעים וגלי העלייה הגדולים היוו פוטנציאל גידול אוכלוסין גדול לאזור מעלה אדומים ומרשי הביעו נכונות להמתין ליישומן של הבטחות הרשויות.

8. בהיסמך על התכניות העתידות להיות מופקדות ומאושרות – בהתאם למצגי הרשויות – מרשי החלו בהליך של רישום ראשון ורשמו זכויות בעלות שלהם בשמונים הדונמים במרשם המקרקעין של המינהל האזרחי במעלה אדומים. זאת, לאחר מילוי הדרישות הרבות והמורכבות לצורך רישום מסוג זה ולאחר קבלת כל ההיתרים והאישורים החוקיים שלעניין, לרבות היתר עסקה למטרת תכנון ובנייה.

9. מרשיי היו ונתרו, למעשה, הבעלים הפרטיים היחידים בשטח החכרזה – EI.

10. בשלהי שנת 1994, עם חלוף הזמן, מרשי פנו לרשויות מאחר ותכניות המתאר טרם הוצאו מן הכוח אל הפועל. מרשי ביקשו להשיב להם את יתרת 220 הדונמים ולהוציא את תכנית הפתוח והבנייה על כל 300 הדונמים באופן עצמאי מאחר ונמנע מהם לממש את פוטנציאל הבנייה על 80 הדונמים עקב אי הוצאת התכניות מן הכוח אל הפועל. מאחר ואפשרי היה פיתוח של שטח בן 300 דונמים במימון עצמי ובהיעדר חלופה אחרת בעתיד הנראה לעין למימוש זכויותיהם הקנייניות של מרשי במקרקעין, הייתה זו הדרך הטובה ביותר למימוש הזכויות במגבלות שעמדו מבחינה אובייקטיבית באותה העת.

11. עמדת הרשויות לפניית מרשי הייתה כי ישנה מניעה מלאפשר להם בנייה ופיתוח של המקרקעין. עמדה זו נסמכה על כך שניתנה הרשאה למשרד הבינוי והשיכון לתכנון ולפיתוח הקרקע, ומאחר ומשרד הבינוי והשיכון לא הביע עמדה כי זנח כוונתו זו, אלא אף הודיע כי בכוונתו לפתח הקרקע – מנעו הרשויות ממרשי לייזום בנייה. עמדה זו הובעה תוך מודעות להסכמה שהושגה במסגרת עררם של מרשי בפני וועדת העררים. דהיינו – הרשויות הודיעו למרשי כי הם תלויים בטבורם במהירות (וזאת בלשון סגיי-נהור) בה יממש משרד הבינוי והשיכון את תכניות הבנייה באזור EI ותוך פגיעה בזכותם הבסיסית לממש את קניינם.

12. מרשי לא שקטו על שמריהם. נוכח פנייה שבוצעה לשר הבינוי והשיכון באותה העת (מר בנימין בן-אליעזר) באשר לבעיה שנוצרה, הודע למרשי בשלהי שנת 1995 על-ידי השר כי הם רשאים ליוזם "תכנית מתאר נקודתית" בשטח בן 80 הדונמים, וכי תכנית המתאר הכללית כבר אושרה להפקדה. מכלל הן נשמע הלאו והוא - סירוב הרשויות להחזיר המקרקעין שנגזלו בעין. יחד עם כך ניתנה, לכאורה, רשות לתכנון נקודתי של המקרקעין. לכאורה, הדבר הביא בעיית מימוש קניינם של מרשי על פתרונה, אך אליה וקוץ בה: השר הודיע למרשי כי התכנית תבחן לאורה של תכנית המתאר הכללית. ומה משמע!

13. למרשי נתברר כי תכנית המתאר שהופקדה על-ידי משרד הבינוי והשיכון הייתה תכנית שונה מהתכניות שהוצגו בפני מרשי בעת הדיון בוועדת העררים. התכנית שהופקדה (ת.ב.ע. 420/4) לא כללה בתוך השטח שיועד לבנייה את שטח הקרקע של מרשי, אלא ייעדה אותו ל"שימור נופי", תוך אי הקצאת שטח חלופי לבנייה למרשי במסגרת המוכרת של איחוד וחלוקה ושל טבלאות איזון. במילים פשוטות - בסיס ההסכמה של מרשי לויתורם על 220 הדונמים הנותרים נשמת בהחלטתן השרירותית של הרשויות לייעד השטח שלא לבנייה - בניגוד למצגי והבטחות העבר. למותר לומר כי הפרת בסיס ההסכמה לא לוותה בהסכמתם של מרשי, ואף לא הובאה לידיעתם הספציפית של מרשי בהיותם הבעלים הפרטיים היחידים של מקרקעין בשטח התכנית 420/4.

14. יש לציין כי שטח ההכרזה - E1 - שבמקורו היה שייך לשטח המוניציפלי של מועצת מטה בנימין "נשלף" וסופח לתחום שיפוטה המוניציפלי של העיר מעלה אדומים.

15. למותר לומר כי לשם הותרת שטח קרקע במצב תכנוני של "שימור נופי" לא נדרשת הכרזה עליו כקרקע בבעלות המדינה ולא נדרשת פגיעה בקניינו של אדם על-ידי נטילת הפיזיות של הקניין שנרכש בכסף מלא מידיו, תוך שימוש בכוחה השלטוני של המדינה ובסמכותה. ההכרזה נועדה על-מנת לאפשר בנייה ופיתוח מרוכזים על-ידי המדינה מטעמים תכנוניים (שהגיונם בצדק). מטרת נטילת המקרקעין ממרשי הייתה למטרת בנייה על אותו השטח ולא הותרתו במצב תכנוני של "שימור נופי" שהינו ביטוי מילולי ותכנוני לאפס מעשה ואפס ייעוד. מטרתה הציבורית של הנטילה - שמבחינה מהותית הייתה כהפקעת קניינם של מרשי - לא הוגשמה. הנטילה-ההפקעה לא נותרה בצמידות למטרתה המקורית והצורך בה נתבטל. משכך הדבר, ידוע הוא כי הנטילה-ההפקעה מתבטלת מעיקרא ובעל המקרקעין זכאי להשבתם לידיו.

16. מרשי הגישו התנגדות לת.ב.ע. 420/4, אולם התנגדותם נדחתה מאחר ונקבע כי טענותיהם של מרשי אינן כלפי התכנית גופה אלא כלפי הרשויות עימן הגיעו מרשי להסכמה. חרף זאת, ותוך הבנה לקיפוח שקופחו מרשי ולפגיעה החריפה בזכויותיהם הועלו הצעות על-ידי נציגי הרשויות במהלך שנת 1998 כי תיבחן דרך לפצות את מרשי בדרך של הענקת זכויות בנייה בשטחים שיועדו לבנייה במתחם E1, ולחילופין הקצאת שטח חלופי למרשי - זמין לבנייה - בשטחה המוניציפלי של מעלה אדומים. לעניין זה הועלו הצעות קונקרטיות בהתייחס לשטח הידוע כשטח 07.

17. החלטות רשמיות של הרשויות באשר לצורך לתביא עניינם של מרשי על-כנו (ולקיצו) ולפצותם על אבדן זכויותיהם ומניעת מימוש פוטנציאל הבנייה של קניינם ניתנו. בלטו בהחלטות אלו שבכתב הביטויים בדבר הצורך בנתינת פתרון חלופי כדבר הראוי מהבחינה המוסרית. חרף זאת, וחרף שנקבעו בהחלטות שונות מועדים למימוש ולביצוע החלטות אלו ולניהול מו"מ נותרו מרשי כדיבר השגור בלשונו "בין הכיסאות" ולא נוהל כל מו"מ עימם.

18. ההחלטות שנתקבלו על-ידי הרשויות במהלכה של שנת 1999 היו בדבר הענקת זכויות בנייה למרשי בשטחים ב-E1 בהם תאפשר בנייה בעתיד בהיקף השטח הרשום כיום בבעלותם של מרשי (80 דונמים). ההחלטות קבעו כי למרשי יוענקו זכויות הבנייה שלא במסגרת תכנית סטטוטורית אלא בדרך של "איחוד וחלוקה וירטואליים". החלטות אלו מנעו, למעשה, ממרשי ניצול זכויותיהם בקרקע והותירו אותם תלויים - כבעבר - בהליכי תכנון של הרשויות שמועדם אינו ידוע ואין איש יכול להתחייב מתי יהיו - אם יהיו (!) מאחר ות.ב.ע. 420/4 טרם אושרה... כל זאת, בעת שעיריית מעלה אדומים הצהירה, כי ככל שהדבר תלוי בה, אין לה התנגדות כי למרשי יוענקו זכויות בנייה באתר זמין לבנייה דוגמת אתר 07.

20. הרשויות זנחו – בין לעת הזו ובין לתמיד – את תכנית ת.ב.ע. 420/4, מרשי מנועים לממש את פוטנציאל הבנייה של המקרקעין בהיות הפיתוח תלוי באישור הרשויות והרשויות ממאנות לנקוט כל צעד להביא הבעיה על פתרונה.

21. עמדת הרשויות אינה עולה בקנה אחד עם הדין ולא עם כל היבט אחר של הגינות שלטונית ואחריות של הרשויות. בין בהיבט החוקי-פורמאלי כפשוטו ובין בהיבט המוסרי כפשוטו.

22. ניתוח ענייני של הפרשה שלעיל – הנמשכת כבר 20 שנים ויותר – מלמד את הדברים הבאים:

א. הרשויות הפקיעו-נטלו מקרקעין שהיו בבעלותם של מרשי מכוח סמכותם על-פי חוק במטרה לקדם יעדים תכנוניים ציבוריים שונים.

ב. המטרה הציבורית-שלטונית שלמענה ניטלו-הופקעו המקרקעין מידיהם של מרשי לא מומשה עד עצם היום הזה בכל היבט שהוא במכלול השטח בו מדובר (E1) וספק אם תמומש בעתיד הנראה לעין.

ג. המטרה המקורית הספציפית למענה ניטלו-הופקעו המקרקעין של מרשי הייתה על-מנת לאפשר בנייה במקרקעין שבבעלות מרשי לאור התכניות שהיו בעת ההיא "בצנרת".

ד. מטרה מקורית-ספציפית זו שלעיל לא באה לכלל מימוש בסופו של יום והת.ב.ע. הנוכחית האמורה לחול על המקרקעין מייעדת את המקרקעין לחוסר שימוש מבחינה תכנונית תחת האיצטלה של "שימור נופי".

ה. אין למרשי כל אפשרות מעשית לממש את זכותם במקרקעין מאחר והא בהא תליא. כיום, במצב הדברים הנוכחי, אין אפשרות מעשית אף ליזום שינוי לת.ב.ע. 420/4 שיאפשר פיתוח המקרקעין במצב הדברים הנוכחי ומימוש זכויותיהם של מרשי. זאת, בשים לב לעובדה כי מרשי הינם כיום בעלי הזכויות הפרטיים היחידים בשטח E1.

ו. מרשי הסכימו לפגיעה בקניינם ולויתור על זכויותיהם בשטח של 220 דונמים ולהותרה של 80 דונמים בלבד בידיהם – וכל זאת בפני ערכאה שיפוטית שהביעה עמדתה בדבר זכויותיהם במקרקעין – עקב הסתמכות על הבטחה שלטונית-מינהלית מחייבת ומצגי הרשויות כי אותם 80 דונמים אכן יהיו זמינים לבנייה בטווח הזמן הקרוב. הרשויות לא היו מסכימות להעניק למרשי בעלות בשטח של ולו סנטימטר מרובע אחד, באם לא היו משוכנעות כי בידי מרשי הזכויות החוקיות במקרקעין.

ז. על הנטילה-הפקעה שבוצעה במקרקעין שבבעלותם של מרשי לא קיבלו מרשי כל פיצוי שהוא בעין, בכסף ובשווה כסף. מנגד, הוציאו מרשי סכומי כסף ניכרים לצורך ביצוע פעולות הרישום המורכבות וטיפולים משפטיים אחרים בהמשך בהיסמך על מצגי הרשויות.

ח. הבטחות הרשויות ומצגי הרשויות – להם היו הרשויות מודעות – יצרו מצב בו ניטלה ממרשי כל אפשרות לפתח, ליזום ולהנות מקניינם החוקי משך שנים.

ט. הרשויות הסכימו והודו בזכותם של מרשי לזכויות בנייה בשטח של 80 דונמים, אך התנו זאת בכך שהשטח יהיה אך ורק בשטח E1 ולא בכל אתר קרוב זמין לבנייה ובכפוף להוצאתה של תכנית 420/4 מן הכוח לפועל.

י. אין איש היודע מתי תוצא תכנית 420/4 מן הכוח אל הפועל.

יא. הרשויות סירבו הן להחזרת 220 הדונמים שניטלו-הופקעו חזרה לידי מרשי והן להענקת זכויות בנייה זמינות למרשי בשטח של 80 דונמים.

23. המצב הקיים כיום אינו יכול להימשך.
24. לפתחן של הרשויות רובצות שתי חלופות לפתרון המצב, חוקית ומוסרית:
- הראשונה** – החזרתם בעין של 220 הדונמים שניטלו-הופקעו מרשי ללא כל פיצוי ואשר מטרתה של אותה נטילה-הפקעה ציבורית-שלטונית לא באה מעולם לכלל מימוש הן ברמת המיקרו והן ברמת המקרו.
- השנייה** – הקצאה מיידית של קרקע זמינה לבנייה בצפיפות לא נמוכה בהיקף של 80 דונמים לזכותם של מרשי, שהינה בעלת שווי דומה לשווי של הקרקע שהינה בבעלותם של מרשי כיום, במידה והייתה חלה עליה ת.ב.ע. המאפשרת בנייה לאלתר בצפיפות לא נמוכה.
25. כפי שציינתי לעיל המצב הקיים אינו יכול להימשך. מרשי מיטלטלים מזה שני עשורים משיבה לשיבה ומפגישה לפנישה ואין קול ואין עונה ואין קשב.
26. מרשי הורוני כי במידה ולא ימצא פתרון בהתאם לאחת החלופות המנויות לעיל, וזאת, לאלתר, כי אנקוט כל הליך חוקי למימוש זכויותיהם לרבות פנייה לערכאות.
27. בשם מרשי אבקש כי תשובתכם תהיה הן מהירה והן חד-משמעית.

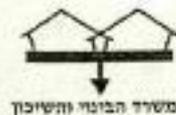
בכבוד רב,

אמיר קמינצקי עו"ד

מכתבים:

1. מר אבי מעוז - מנכ"ל משרד השיכון.
2. מר יוסי סגל - הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
3. מר עמיקם סבירסקי - מ"מ עוזר שר הביטחון לענייני התיישבות.
4. מר משה מרחביה - מנהל מחוז ירושלים, משרד הבינוי והשיכון.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים



בס"ד, ירושלים,
13 נובמבר, 2002
ח' כסלו, תשס"ג



לכבוד
עו"ד אמיר קמינצקי
ת.ד. 216
באר שבע 84101

הנדון: מגרש 80 דונם - חברת פאלאס אסטייט (ענתא) בע"מ

א.ג.

קראתי בעיון את מכתבך מיום 4.9.02 בענין שבנדון ונראה כי סוגיית החזרת או הקצאת קרקעות המוצעת בסוף פנייתך היא ענין למינהל האזרחי לענות בו, אשר גם בסמכותו הבלעדית מצוי הנושא.

יחד עם זאת, כמובן, נוכל לסייע למינהל האזרחי ככל שיתבקש וזאת רק בתום הליכי התכנון בהם כבר החל המשרד.

נראה, אם כן כי, בשלב זה כדי להמשיך בטיפול אין לכם אלא לפנות למינהל האזרחי.

בכבוד רב,

משה מרחביה
מנהל המחוז

העתק:

מר אבי מעוז - המנהל הכללי
מר אלי הר-ניר - מנכ"ל עיריית מעלה אדומים
גבי ציפי בירן - היועצת המשפטית
גבי צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות
מר בנימין וייל - מנהל מח' פרוגרמות
מר יוסי סגל - הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש
מר עמיקם סבירסקי - מ"מ עוזר שר הביטחון לעניני התישבות
עו"ד רונן כהן - סמנכ"ל שיווק וכלכלה, ממ"י

"5+

מוגבל
-1-



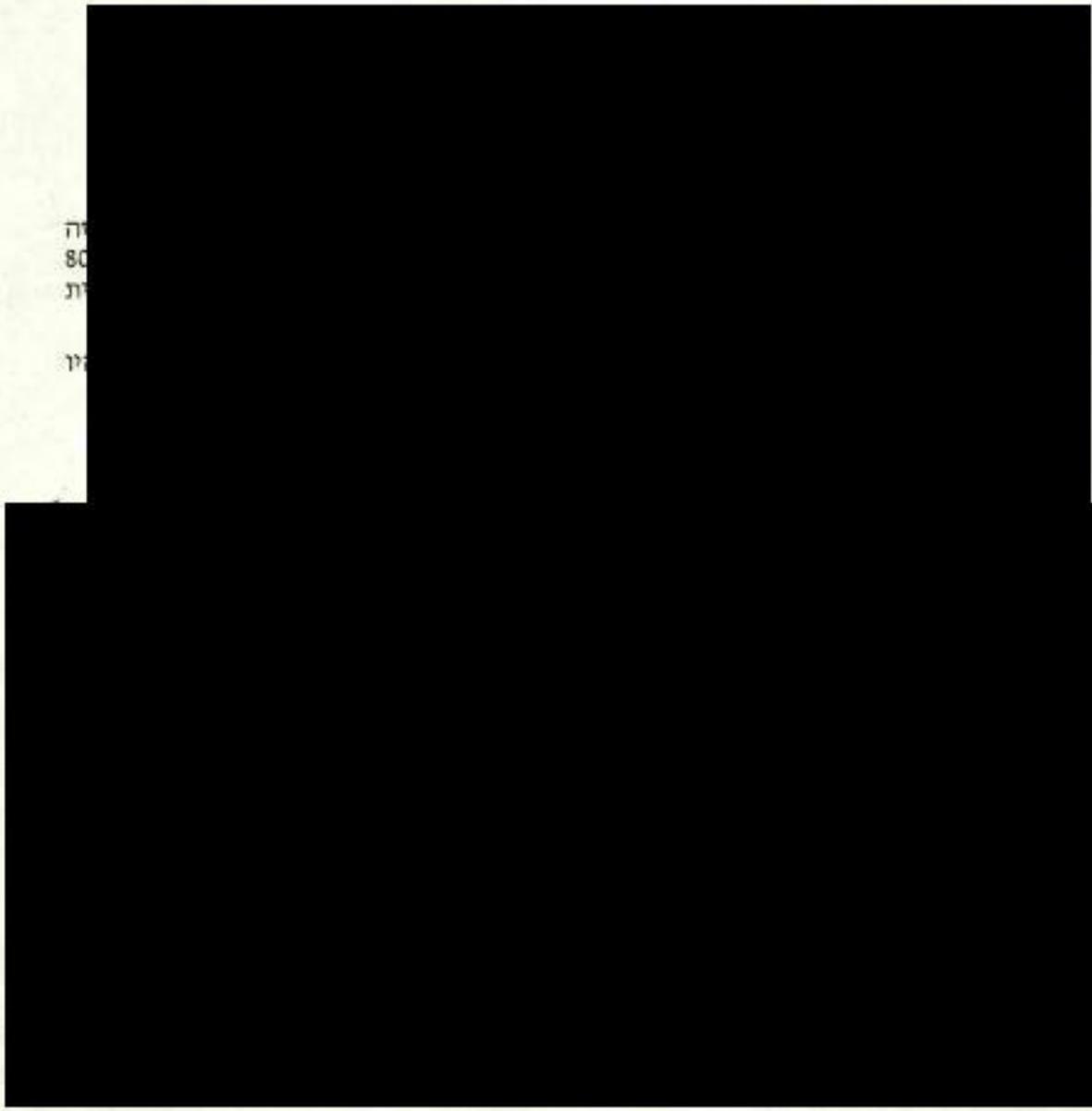
האזרחי	המינהל
לאיוור	יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הממשלתי	והנטוש
באיו"ש	י"ב
התשס"ג	בטבת
2002	בדצמבר
מס' תיק: 71015842 א'	

לכבוד
 ע"י ד"ר אמיר קמינצקי
 ת"ד 216
 באר שבע 84101

אדון נכבד,

הנדון: מגרש 80 דונם פאלאס אסטיט (ענתא) בע"מ
 סימוכין: מכתב מיום 4.9.2002

יה
 80
 ית
 יו





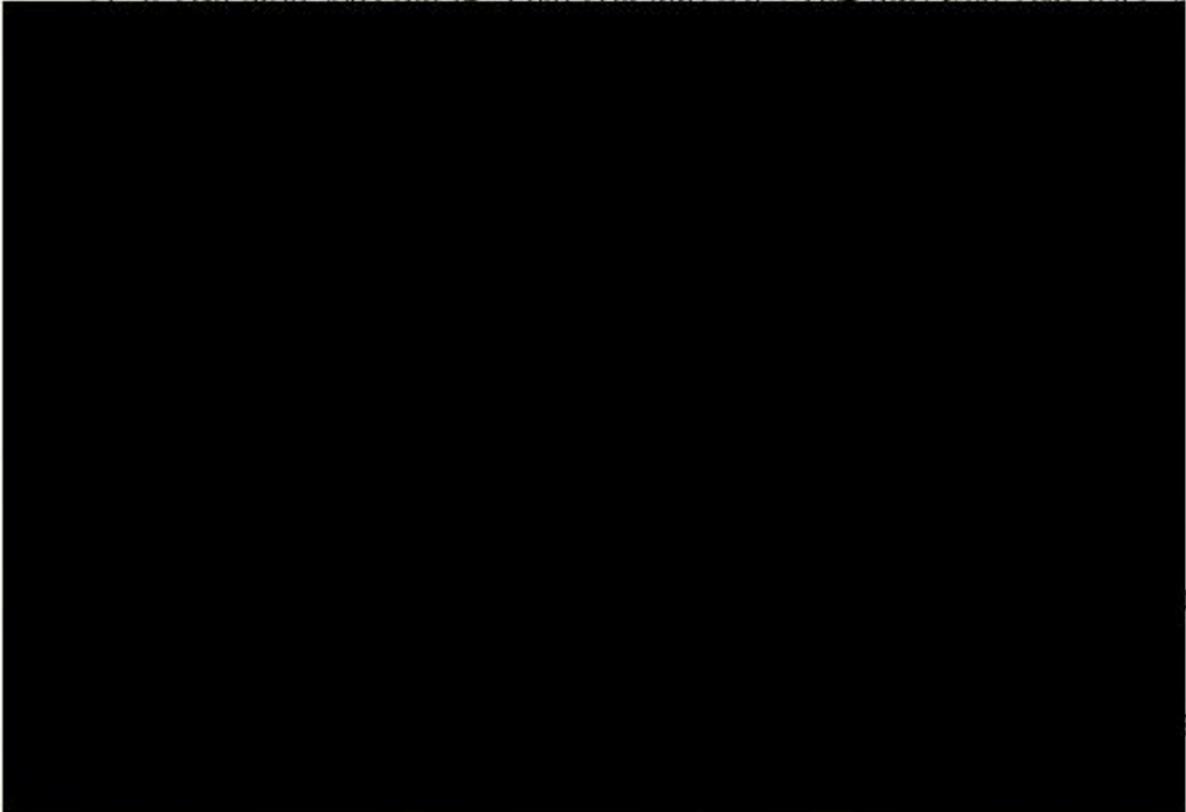
.2

.3

.4

.5

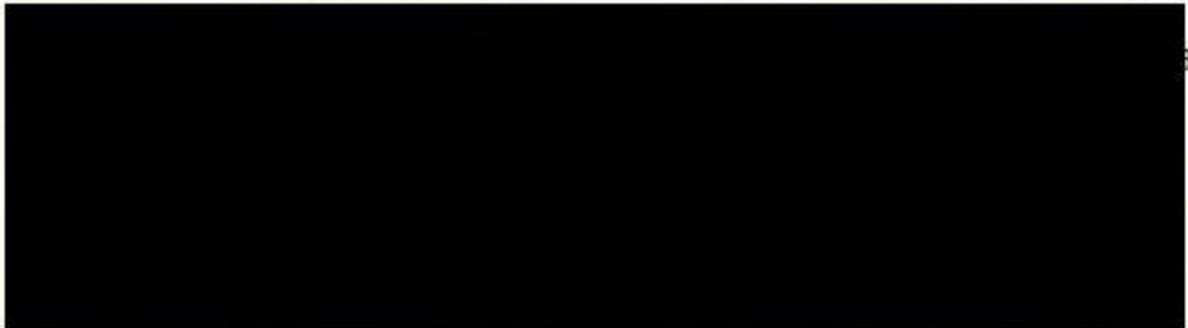
6. תזכיר הערכ הנושא תשע"ד - 1984 - ורד תשע"ח 1998 הנוג' כ- 14 ושוק לאסר הנושא הערכ ור- 13



1

2





בברכה,

סגל
ה מ מ ה
יוסי

העתק:

- מר אבי מעוז - מנכ"ל משהב"ש
- מר אלי הר-גיר - מנכ"ל עיריית מעלה אדומים
- גבי ציפי בירן - יועמ"ש משהב"ש
- עו"ד רונן כהן - ס/מנכ"ל שיווק וכלכלה, ממ"י
- גבי צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות- משהב"ש
- מר משה מרחביה - מנהל מחוז ירושלים משהב"ש
- מר בנימין וייל - מנהל מחלקת פרוגרמות - משהב"ש
- עו"ד יעקב שטיינמץ, יועמ"ש הממונה, כאן
- עו"ד דני קרמר- יועמ"ש הממונה
- קמ"ט רשום מקרקעין
- תיק שוטף

מוגבל

101081 בניין המינהל האזרחי:ת.ד. 43 בית אל 90631 . מזכירות: טל': 02-9977706 פקס' 02-9977770

עסקות: טל' 9977786 יעוץ משפטי טל' 02-9977083 גביה ואמרכלות טל' 02-9977785
מפוי ומדידות טל' 02-9977704 פקס' 9977346 מועדי קבלת קהל: ימים א-ה, שעות: 9:00-14:00

מת"ק חברון	מת"ק בית-לחם	מת"ק יריחו	מת"ק שכם	מת"ק רמאללה	מת"ק טול-כרם	מת"ק ג'נין
02-9962252	02-9934012	02-9942115	02-9974692	02-9943865	09-7922138	04-6407310
056-218077	056-218081	056-218079	056-218079	056-218075	056-218076	056-218076

מרדכי קמינצקי, משרד עורכי דין ונוטריון
MORDECHAI KAMINETZKY, LAW OFFICE
ADVOCATE - NOTARY

MORDECHAI KAMINETZKY
ADVOCATE & NOTARY

מרדכי קמינצקי
עורך-דין ונוטריון

AMIR KAMINETZKY
ADVOCATE

אמיר קמינצקי
עורך-דין

55, Ha'atzmaout Str.
P.O.B. 216, Beer-Sheva
Tel: 08-6233366, Fax: 08-6276819

רח' העצמאות 55, פינת הרצל
ת.ד. 216, באר שבע 84101
טל: 08-6233366, פקס: 08-6276819

באר שבע, 21.1.2003

לכבוד

מר יוסי סגל

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון

ת.ד. 43

בית-אל

רשום

א.נ.

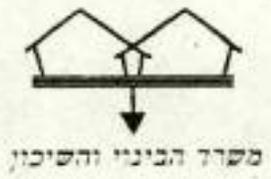
הנדון: מגרש 80 דונם בבעלות חברת פאלאס אסטייט (ענתא) בע"מ
גוש 6 (פיסקלי) חלקות צמודות 12, 127 ת.ב.ע. 420/4 מתחם E1 מעלה אדומים
סימוכין: מכתבי מיום 4.9.2002, מכתבך מיום 17.12.2002

חברת פאלאס אסטייט (ענתא) בע"מ ומנהלה מר סמי לוי מילאו ידי לחשיב על מכתבך שבסימוכין, כדלהלן:

1. במכתבך שבסימוכין ניכרת מגמת ה"פיתוח הזוחל" בטענות המדינה באשר למקרקעין הנדונים.
2. בכל שלב ושלב בו מרשי עמדו על זכויותיהם התנגדה המדינה מנימוקים שונים (לשון אחר - התחמקה מלהכיר באשר אירע והוסכם הלכה למעשה). בכל אלו אין להקהות את העובדה הפשוטה, אשר מקבלת, בכל הכבוד, חיזוק לאור מכתבך שבסימוכין, כי טענות מרשי נכונות וצודקות.
3. כעת, לאחר שהמדינה הכירה בכך שמרשי רכשו 300 דונמים מהבעלים המקומיים ולאחר שהכירה בכך (והרי מחויבת הייתה להכיר בכך שהרי זו האמת) שבעת הגשת הערר אכן התכנית ש"בצנרת" יעדה את הקרקע המדונה לבנייה ("תכנית רעיונית" כהגדרה שבסעיף 1 למכתבך שבסימוכין), נשענת המדינה על מה - שלכאורה - אירע בוועדת הערר. על מכלול טענות הנגד שבמכתבך שבסימוכין התשובות הינן פשוטות וברורות והרי הן כדלהלן:

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
07-04-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

מדינת ישראל



הלשכה המשפטית

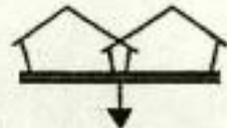
ירושלים, אי ניסן, תשס"ג
3 אפריל, 2003
סימוכין: 02042003010080
תיק: 4/2823

משה מרחביה

אל: מר יוסקה מנור, מנהל מינהל תכנון והנדסה
גבי צביה אפרתי, מנהלת אגף פרוגרמות
גבי סופיה אלדור, מנהלת אגף תכנון ערים
מר קרלוס דרינברג, אדריכל ראשי
מר משה מרחביה, מנהל מחוז ירושלים

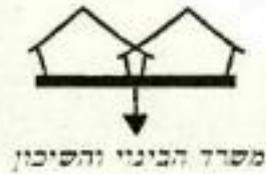
הנדון: בג"ץ 2991/03 חברת פאלאס אסטייט בע"מ וסמי לוי נ' שר הבינוי והשיכון, שר
הביטחון, ממ"י, מפקד כוחות צה"ל באיו"ש, הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
באיו"ש והמינהל האזרחי.

1. רצ"ב העתירה שבנדון שהוגשה לבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק.
2. התשתית העובדתית, כפי שהוצגה ע"י העותרים בעתירה הינה כדלקמן:
 - א. בתחילת שנות ה-80 רכש סמי לוי שטח של כ-300 דונם באזור הנמצא מדרום לכפר ענתא וממזרח להר הצופים.
 - ב. בשנת 82 בוצעה הכרזה על שטח של 8000 דונם (הקרקעות המתברות בין מעלה אדומים לירושלים), כאדמות מדינה. בשטח הנ"ל נכלל השטח שנרכש ע"י סמי לוי.
 - ג. סמי לוי ערער על ההכרזה עוד בשנת 84 בפני ועדת העררים של יהודה ושומרון ושם הושגה פשרה בין הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש



- באיו"ש לסמי לוי לפיה ברשותו יוותרו 80 דונם אשר נרשמו על שם העותרים בטאבו ויתרת השטח תועבר לרשות המדינה.
- לטענת העותרים, הסכמתם נבעה מהמצגים שהוצגו ע"י המדינה לפיהם 80 הדונמים מיועדים לבניה בצפיפות לא נמוכה בהתאם לתכנון הכללי של המשרד של כלל השטח. דא עקא, המשרד שקיבל הרשאה לתכנון על כל המתחם, תכנן את כל האתר כאשר השטח של העותרים יועד לשימור נופי.
- ד. מאז ועד עצם היום הזה מנסים העותרים לערער על קביעה זו ולשם כך נפגשו עם גורמים שונים במשרד, בממ"י ובמקומות אחרים והועלו הצעות שונות שלא יצאו לפועל מסיבות שונות.
- ה. בשנת 99 התקבלה במשרד החלטה כי השטח של העותרים יוצא מהתכנית וליזם תהיה אפשרות לתכנן השטח באופן עצמאי. העותרים התנגדו לכך כי ביקשו לממש זכויותיהם בקרקע בעתיד הקרוב ולטענתם, עד היום אין באפשרותם לעשות כן מאחר ותכנית המתאר 420/4 לא יצאה עדיין אל הפועל.
- ו. לאור האמור, טוענים העותרים כי החלטות המשיבים הם בלתי סבירים ופוגעים בזכות הקניין שלהם ויש ליתן להם הסעדים הבאים:
- צו על תנאי וכן צו קבוע המורה למשיבים לנמק:
1. מדוע לא תבוטל ההכרזה על מכלול השטח בן כ- 300 דונמים (המצוי מדרום לכפר ענתא וממזרח להר הצופים) כאדמות מדינה ורכוש ממשלתי ואשר בכללו מצויים המקרקעין בשטח בן 80 דונמים אשר כבר הוצא משטח ההכרזה ונרשמו בטאבו על שם העותרים. ולחילופין:
 2. מדוע לא יוקצו לעותרים מקרקעין חילופיים בשטח 80 דונמים בתנאי חכירה המיועדים לבנייה בצפיפות לא נמוכה, כפי שהיו מיועדים 80 הדונמים אשר הוצאו מההכרזה (ונרשמו בטאבו על שם העותרים) בהתאם לתכנית שהייתה אמורה לחול על המקרקעין הנ"ל בעת השגת הסדר הפשרה בערר.

מדינת ישראל



3. אבקש לקבל התייחסות מפורטת הן לפירוט העובדתי, כפי שהוצג ע"י העותרים בעתירה, לכל אורך התקופה מאז בוצעה ההכרזה על השטח כאדמות מדינה וכן לסכומים שהתקבלו אז במשרד ומצורפים לעתירה והן באשר ליעוד התכנוני של השטח עפ"י תוכניות המשרד הרלבנטיות וזאת בהקדם שכן עלינו להגיש תגובה לבית המשפט העליון עד ליום 8/5/03 וחופשת הפסח נמצאת בתוך.

בברכה,
אריאל סיוול, עו"ד
הלשכה המשפטית

העתק: גב' ציפי בירן, היועצת המשפטית
עו"ד אבי ליכט, פרקליטות המדינה

026466355

STATE OF ISRAEL
MINISTRY OF JUSTICE

מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' דיוקן: 00000000000000000000
לשכת ה...
14.04.03
דואר נכנס

FACSIMILE TRANSMISSION

שידור פקסמיליה

TIME: _____ : שעה

DATE: 14/03 תאריך

0586

1422

6-67837

FAX: 02-6466655 : פקס

TEL: 02-6466590/591 : טל

02-6466345/775 : טל ישר

MESSAGE

הודעה 2991/03 33

אנחנו
מחכים
לשירות
הלקוח
ביום
1.4.03

שלום רב,
מצבם של חניכי המוסד
שירותי, אפיה המופך לגובה הינו
03/05/03

נא אלמון קבלת החלטה בטל 6466655-02
וצרו על אדמיניסטרציה ישיבה בהקדם

מס' דיוקן: 00000000000000000000

IF PART OF THE TRANSMISSION WAS NOT
RECEIVED, PLEASE CONTACT US
IMMEDIATELY

אם לא התקבל חלק מהחומר, או
שחלק מקבל בצורה חלקית על קריאתו, נא
התקשר אלינו מיד

בג"ץ 2991/03

כבוד השופטת אי' פרוקצ'יה

בפני:

- 1. פאלאס אסטייט (ענתא) בע"מ
- 2. סמי לוי

העותרים:

נגד

חמשיכים:

- 1. מדינת ישראל
- 2. מינהל מקרקעי ישראל
- 3. מפקד כוחות צה"ל באזור יהודה ושומרון
- 4. המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
- 5. הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון
- 6. שר הבינוי והשיכון
- 7. שר הביטחון

עתירה למתן צו על תנאי

החלטה

תגובת החמשיכים לעתירה חוגש בתוך 30 יום.

ניחנה היום, כ"ו באדר ב' תשס"ג (30.3.03).

שופטת

העתק כמות לשינויי עריכת ועילות
 מרכז מידע, טל 02-6750444, אתר אינטרנט, www.gov.il



בג"ץ 2991/03
פאלאס אסטייט (ענתא) נ. מדינת ישראל
תאריך הגשה: 27/03/03

בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצד

בעניין שבין:

1. פאלאס אסטייט (ענתא) בע"מ ח.פ. 562408161
חברה זרה רשומה ברשם החברות ברמאללה ובית אל
משרדה הרשום ברח' לחיי 30 ירושלים

2. סמי לוי ת.ז. [redacted]
מרח' לחיי 30 ירושלים

שניהם על-ידי ב"כ עוה"ד אמיר קמינצקי
מרח' העצמאות 55 ת.ד. 216 באר-שבע 84101
טל. 08-6233366; פקס. 08-6276819

בית המשפט העליון
מזכיר מלגטום
להלן "העותרים"
27-03-2003
נתקבל/נברק
חתימה (5)

נגד

1. מדינת ישראל
2. מינהל מקרקעי ישראל
3. מפקד כוחות צה"ל באזור יהודה ושומרון
4. המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
5. הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון
6. שר הבינוי והשיכון
7. שר הביטחון

כולם על-ידי פרקליטות המדינה מרח' צלח-א-דין 29 ירושלים

להלן - "המשיבים"

עתירה למתן צו על-תנאי

בית המשפט הנכבד יתבקש להומין המשיבים לדין וליתן צו על-תנאי המורה את המשיבים לנמק וליתן טעם:

1. מדוע לא תבוטל ההכרזה על מכלול השטח המסומן במפה המצ"ב כנספח "א" לעתירה זו, שהינו בן כ-300 דונמים (גוש פייסקלי 6 חלקות 12 ו-127 בפרוגרמה [E]), כאדמות מדינה ורכוש ממשלתי, ואשר בכללו מצויים המקרקעין בשטח בן 80 דונמים אשר כבר הוצאו משטח ההכרזה במסגרת ההסדר שהושג בערר 73/84 שנדון בפני וועדת העררים על-פי צו בדבר וועדת עררים (יהודה ושומרון) (מס' 172) תשכ"ח-1967.

ולחילופין:

2. מדוע לא יוקצו לעותרים מקרקעין בשטח של 80 דונמים בתנאי חכירה המיועדים לבנייה בצפיפות לא נמוכה, כפי שהיו מיועדים 80 הדונמים אשר הוצאו מההכרזה בהתאם לתכנית שהייתה אמורה לחול על המקרקעין הנ"ל בעת השנת ההסדר בערר 73/84 שנדון בפני וועדת העררים על-פי צו בדבר וועדת עררים (יהודה ושומרון) (מס' 172) תשכ"ח-1967.

משרד המשפטים
המדינה
31-03-2003

בית המשפט הנכבד יתבקש להפוך הצו על-תנאי למוחלט ולחייב המשיבים
העותרים, שכי"ט עו"ד בצירוף מע"מ כחוק.

להלן נימוקי העתירה:א. רקע עובדתי ומשפטי לעתירה

1. בראשית שנות השמונים רכש העותר 2 שטח קרקע בן למעלה מ-300 דונמים דרומית מזרחית לכפר ענתא וממזרח להר הצופים מבני משפחת דרבאס מהכפר עיסווייה בכסף מלא. השטח שנרכש היה בעת ההיא פחות מק"מ מגבול העיר ירושלים, במיקום גבוה ועם נוף לעיר ירושלים ולסביבתה.

שטח הקרקע אותו רכש העותר 2 מסומן במפה נספח "א" לעתירה זו.

מיקומו של האזור בו מצוי שטח הקרקע יחסית לעיר ירושלים מסומן על-גבי מפה טופוגרפית כנספחים "ב-1 - ב-2". השטח הינו רצועת קרקע הכוללת אף הכיפה עליה נ.ג. 612 (נקודת טריגונומטריה הגבוהה מבין שלוש הנקודות הגבוהות באותו האזור).

2. המקרקעין אשר נרכשו על-ידי העותר 2 מצויים בין העיר ירושלים לעיר מעלה אדומים ובשטחי יהודה ושומרון בהם חלה מערכת משפטית שונה מישראל, בה משמשים דיני הקרקעות הירדניים, תחיקה עותומאנית, תחיקה מנדטורית ותחיקה צבאית ישראלית.

3. למען הסדר הטוב, יצוין, כי המשיבים הינם הגורמים הרלוונטיים בכל הקשור והכרוך בזכויות במקרקעין נשוא העתירה ובפיתוחם.

4. המקרקעין אשר נרכשו על-ידי העותר 2, כפי ששוער ניכר מהמקרקעין ביהודה ושומרון, לא היו רשומים בפנקסי המקרקעין ובלשכת רישום המקרקעין הקיימים באיו"ש, אלא הוחזקו בפועל על-ידי עוודאללה אחמד עוודללה ממשפחת דרבאס (בשמו ובשם יורשים ממשפחתו) אשר אף היה רשום כמחזיק בפנקסי מס הרכוש הירדניים (המאלייה). פנקסים אלו היו ומהווים ראייה לכאורה להחזקה בשטח מעובד חקלאי, מחמת שהשלטונות היו גובים את מס הרכוש משטח שהוחזק על-ידי התושבים ועובד על-ידם.

מצ"ב כנספח "ג" אישור אנף מס הכנסה ומס רכוש ירושלים מיום 23.2.1983 לפיו הבעלים הידועים של שטח 24,000 מ"ר (חלקה 12 גוש פיסקלי 6) ו-125,000 מ"ר (חלקה 127 גוש פיסקלי 6) הינם בני משפחת דרבאס.

5. באזור יהודה ושומרון פלוני החפץ לרשום מקרקעין בספרי האחוזה שלא היו רשומים על-שמו ושאינם רשומים כלל על-שמו של מאן דהוא נאלץ לעבור הליך של וועדה לרישום ראשון אשר בה מוכרעות זכויותיו המהותיות במקרקעין לאחר שניתנת הזדמנות לכל החפץ להתנגד לרישום להשמיע עמדתו וכן נקבעים הגבולות המדויקים של החלקה לגביה מתבקש הרישום. העיקרון הכללי קובע כי פלוני זכאי להגיש בקשה לרשום ראשון בהתקיים תקופות החזקה שונות בהתייחס לסוג המקרקעין (מולכ, מירי, מווקופה) והוראות חוק הקרקעות העותומאני.

6. למען הסדר הטוב, יובהר, כבר בשלב זה, כי ההפרש בין מספר הדונמים הרשום בספרי מס הרכוש לשטח שהוחזק ונמכר בפועל לעותר 2 נבע מהמציאות הקיימת, לפיה, בדרך כלל רישומי מס הרכוש שיקפו שטח קטן יותר מהמוחזק בפועל כפי שאף מצוין בספרם של עו"ד אברהם סוכובולסקי, השופט אליהו כהן ועו"ד אבי ארליך יהודה ושומרון - זכויות במקרקעין והדיון בישראל (חיפה, 1986) (להלן - "יהודה ושומרון - זכויות במקרקעין") בעמודים 50-51.

"בעיה נוספת נעוצה בעובדה שאותה כבר ציינו לעיל, שכמות הדונמים הנקובה בספרי המיסים אינה מתארת במדויק את כמות הדונמים האמיתית אותה מחזיק בפועל האדם ששמו רשום בספרי המיסים. שאלת ההפרש האפשרי בין מספר הדונמים המופיע בספרי המיסים, לבין מספר הדונמים המוחזק בפועל ע"י מי שרשום בספרי המיסים, הפכה למקור בלתי נדלה לתרמיות ולסכסוכים בקשר לכל הכרוך בגבולותיהן של החלקות, כאשר במקרים לא מעטים ניסו מוכרי קרקעות לטעון כי בפועל הנם מחזיקים חלקות ששטחן עולה במאות אחוזים על השטח הרשום

על שם בספרי המיסים. בשאלה עד כמה מדויק מספר הדונמים הנקוב בספרי המיסים, ביחס למספר הדונמים המוחזקים בפועל, כבר דנו לעיל, אולם כיום נוהגים לאמוד עפ"י הניסיון שנרכש בתחום זה, מאז מחזיקה ישראל ביהודה ושומרון, כי בדרך כלל השטח המוחזק בפועל, יכול שיהיה גדול ב- 30% או 40% מעבר לשטח הרשום בספרי המיסים, וכאשר נטען כי הפער גדול הרבה יותר יש לוודא היטב כי הפרטים שנמסרו ביחס לגבולות החלקה בשטח הנם מדויקים. הבסיס לפער במספר הדונמים בין הרישום בספרי המיסים לבין המוחזק בפועל נעוץ בכך שרישום הדונמים בספרי המיסים לא בוצע על סמך מדידה מדויקת, שכן מתוך מטרה לתפחית את תשלומי המיסים המוטלים על הקרקע, הצהירו המחזיקים השונים על כמות דונמים קטנה יותר מזו שהחזיקו בה בפועל. אין הכרעה משפטית ברורה בשאלת שיעור הפער האפשרי בין הרישום בספרי המיסים לבין השטח המוחזק בפועל, ויש להניח כי השאלה העקרונית תישאר פתוחה ותוכרע בכל מקרה ומקרה לגופו במסגרת הליכי הרישום הראשון.

7. השטח שרכש העותר 2 סומן על-גבי מפה עליה חתמו כל בעלי הקרקע הגובלים, המוכתר והבעלים כפי המקובל להוכחת הזכות המהותית במקרקעין.
- עותק העתק מפת השטח שנרכש עם חתימות בעלי הזכויות בקרקע הגובלת, המוכתר והבעלים מצ"ב כנספת "ד" לעתירה זו.
8. בשנת 1982, כפי שהתברר לעותר 2, מכוח צו רשויות המדינה והצבא המוסמכות באיו"ש בוצעה הכרזה על האדמות שנרכשו על-ידי העותר כאדמות מדינה וכרכוש ממשלתי. זאת, מכוח הסמכות שהוקנתה למפקד הצבאי מכוח צו בדבר רכוש ממשלתי (יהודה ושומרון) (מסי 59) תשכ"ז-1967. הכרזה זו יסודה היה בכוונה לפתח רצף תכנוני והתיישבותי (בסופו של יום) בין העיר ירושלים למועצה המקומית (לימים העיר) מעלה אזומים. שטח ההכרזה בן 8,000 הדונמים קיבל לימים את השם פרונגרמה E1.
9. באותה העת, כאמור לעיל, עמדו לנגד עיניהן של רשויות התכנון במדינת ישראל ובאיו"ש תכניות מתאר "בצנרת" (בהן השקיעו זמן ומשאבים) לפיתוח הרצף התכנוני שבין ירושלים ומעלה אדומים. תכניות מתאר אלו כללו, בין היתר, הקמתה של עיר לוויין בשם "מבואות אדומים" (תכנית שנערכה על-ידי האדריכלים דונסקי ופירשטיין) וכן תכניות שנערכו על-ידי אדריכל אלכסנדרוני ולאחר מכן אדריכל אברהמי. כל תכניות מתאר אלו ייעדו השטח שנרכש על-ידי העותר 2 לבניה בצפיפות לא נמוכה (בנייה רוויה).
10. עקב ובצל ההכרזה נוהלו מגעים אינטנסיביים בין נציגי המינהל האזרחי ומשרד הבינוי והשיכון לבין העותר 2 והועלו הצעות בדבר אפשרות של רכישת הקרקע על-ידי המדינה בתמורה (המדינה הציעה באותה העת לעותר 2 סכום בן 1.5 מיליון דולרים על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש דאז, מר יהודה נהרי). לחילופין, נדונה אפשרות של מתן זכות חכירה לעותר 2 על השטח בישלמותו עם תכנון בשיתוף פעולה עם משרד הבינוי והשיכון, כנגד העברת הבעלות למדינה (אפשרות שהייתה חלק מפרקטיקה מקובלת דאז). הצעות אלו הוצעו לנוכח התרשמותם של הגורמים הרשמיים בדבר זכויותיו של העותר 2 במקרקעין וכן לאחר התנהלות ארוכה של דיונים ומו"מ כפי שיפורט להלן. הצעות אלו, שהוצעו על-ידי נציגי המדינה, נדחו על-ידי העותר 2. יצוין כבר עתה, כי העותר 2 הגיש במקביל לניהול מגעים אלו ערר על ההכרזה האמורה (ביחד עם בני משפחת דראבס) שנדון בוועדת העררים לפי צו בדבר וועדת עררים (יהודה ושומרון) (מסי 172) תשכ"ח-1968 בתיק ערר 73/84.
11. במסגרת המגעים האינטנסיביים אשר ליוו את הפרשה, כאמור לעיל, נפגש העותר 2 ונציגים מטעמו עם גורמים רבים ומגוונים הנוגעים במקרקעין שלעניין על-מנת להגיע להסכמות בנוגע לזכויות בהם ובאשר לאפשרויות הקיימות לשיתוף פעולה בין העותר 2 כבעל זכויות במקרקעין לבין המדינה. עמדת רשויות המדינה הייתה כי, כעיקרון שבדבר, מעוניינת המדינה שפיתוח עיר הלוויין "מבואות אדומים" ייטלו חלק יומים פרטיים. יוקדם ויצוין, כי במהלך ניהול המגעים עם הרשויות דרשו הללו לקבל לידיהם מסמכים המעידים בדבר הזכויות במקרקעין שנרכשו על-ידי העותר 2 ואכן הללו נמסרו.

מצ"ב כנספת "ה", לדוגמא, רשימת המסמכים הסדורה והברורה אשר נמסרו למר יהודה נהרי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באותה העת ביום 5.12.1983 בהתאם לתרשומת של העותר 2 באותה העת.

12. להלן, למען הסדר הטוב, יצוינו מקצת מהפגישות, המגעים והדיונים אשר התנהלו בין הצדדים וברשויות המדינה בראשיתה של הפרשה ואשר יבהירו את הרקע לאשר התחולל בהמשכה של פרשה זו:

א. בימים 11.7.1983, 18.10.1983, 23.10.1983, 28.10.1983, 4.11.1983 היו פגישות בנוכחות מר יהודה נהרי (כפי שצוין לעיל, ששימש כממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש דאז; להלן - "יהודה נהרי") ויענקלה כ"ץ (להלן - "כ"ץ") שהיה נציג מטעם העותר 2. כ"ץ היה בעברו מושל רמאללה ועסק בנאולת קרקעות וייצוג יזמים פרטיים במוסדות השלטון. יצוין כי את העותר 2 אף ייצג בפני הרשויות מר שלום יעקובסון שעיסוקו אף היה בנושאים כנושא פרשה זו (להלן - "יעקובסון").

ב. בימים 9-10 לאוקטובר התקיימו סיורים בשטח אותו רכש העותר 2 בנוכחות יהודה נהרי, כ"ץ, עודה עודאללה אחמד דרבאס (נציג משפחת דרבאס, להלן - "עודה דרבאס") וכן עו"ד דניאל קרמר (שהיה עו"ד מטעם הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ואף ייצג בשלב מאוחר יותר את הממונה בערר 73/84 אותו הגיש העותר 2; להלן - "עו"ד דניאל קרמר").

ג. ביום 10.10.1983 הוצגה לעותר 2 במשרד הבינוי והשיכון, שוב, בנוכחותו של מר זאב ברקאי, מנהל אגף פרוגרמות במשרד הבינוי והשיכון (להלן "זאב ברקאי"), מפת התכנית (מפה עתירת מימדים 3 X 3 מטרים לפחות גודלה) שהוזמנה על-ידי משרד הבינוי והשיכון מאדריכל אלכסנדרוני ולפיה הכיפה נ.ג. 612 מיועדת לשטחים ציבוריים בהתאם לתוכנית המיועדת לחול על המקרקעין וכי השטחים מצפון מזרח לה ומדרום מערב לה מיועדים לבנייה בצפיפות לא נמוכה (בנייה רוויה). לעותר 2 הודע על-ידי נציגי משרד הבינוי והשיכון כי הם רואים בחיוב אפשרות של חילופי קרקע.

ד. בהמשך לסיורים שבוצעו בשטח עם יהודה נהרי נחתם על-ידי יהודה נהרי ביום 28.10.1983 סיכום פגישה בין יהודה נהרי לעותר 2 על דף מזכר ממשלתי בהתייחס לקרקע שבנדון בה נדונה אפשרות לרכישת הקרקע על-ידי המדינה (המינהל) והענקת זכויות חכירה לעותר 2 תוך הרשאה לתכנון ופיתוח של השטח בהתאמה עם התכנית הכללית של משרד הבינוי והשיכון.

מצ"ב כנספת "ו" עותק המזכר מיום 28.10.1983 החתום על-ידי מר יהודה נהרי.

ה. ביום 28.10.1983 התקיימה פגישה של העותר 2 עם מר זאב ברקאי.

ו. ביום 30.10.1983 התקיימה פגישה של העותר 2 במשרד הבינוי והשיכון עם גבי סופיה אלדור מנהלת מחלקת תכנון במשרד הבינוי והשיכון (להלן - "סופיה אלדור"), עו"ד בתיה אוולין היועצת המשפטית של משרד הבינוי והשיכון (להלן - "עו"ד בתיה אוולין"), אדריכל נדי עירון שהיה מהמעורבים בנושא התכנוני בפרשה מטעם העותר 2 (להלן - "אדריכל עירון") וכן מר שמואל הירמן שהיה יזם נוסף ונציג החברה שבנתה בשעתו את הישוב אורנית (חברת "אורנית") ושהתעתדה לשתף פעולה עם העותר 2 בפרויקט הבנייה על 300 הדונמים. בישיבה זו אף הודע לעותר כי נדונה אפשרות שהשטח אותו רכש העותר 2 יצורף לתחום השיפוט של העיר ירושלים וכי מר טדי קולק, ראש העיר דאז רואה בחיוב שילובם של יזמים פרטיים בפיתוח.

ז. ביום 11.11.1983 התקיימה ישיבה בנושא המקרקעין בין יהודה נהרי וסופיה אלדור. ביום 15.11.1983 התקיימה ישיבה עם יהודה נהרי ועם כ"ץ בנושא. במסגרת המגעים אף נשלחה פנייה בכתב מיום 15.12.1983 מזאב ברקאי ליהודה נהרי בהתייחס להצעה שהועלתה כי הקרקע תעבור לבעלות המדינה ותוחכר לעותר 2 וכי הוא ישולב בתכנון הכללי של משרד הבינוי והשיכון.

משרדי הממשלה) הוצגה בפני העותר 2 התכנית של אדריכל אלכסנדרוני. לאור הרקע מעובדתי לעיל, במהלך הדיונים בפני וועדת הערר, המשיך להתנהל מו"מ בין הצדדים לצדודה של הוועדה, על מנת להגיע להסכמה.

18. העוררים הגישו לתיק הערר חוות דעת מקצועיות של אגרונום מ. קפלן ומפענח תצלומי האוויר מרדכי אהרוני בהתייחס לשאלת העיבוד, שהינה שאלה מהותית בהתייחס לזכויות המחזיק בקרקע במסגרת הליך שיפוטי כאמור. חוות הדעת המקצועיות היו בהיסמך על מגוון נתונים לרבות תצלומי אוויר. בחוות הדעת של אגרונום מ. קפלן חולק השטח כמכלול לחמשה אזורים, מהם ארבעה אזורים בעלי רמות עיבוד שונות (1-4) בשטח כולל של כ-150 דונמים ואזור (5) בו לא היו סימני עיבוד שהיה בשיעור דומה. האזורים המעובדים היו פזורים על-פני מכלול חטיבת הקרקע.

מצ"ב כנספח "ט" לעתירה זו העתק המפה אותה הכין אגרונום מ. קפלן המציגה את תיחומי האזורים כמפורט לעיל.

מצ"ב כנספח "ט-1" העתק חלוקת הקרקע לסוגים ומידותיהם המדויקות כפי שבוצעה על-ידי אגרונום מ. קפלן.

19. יצוין, כי בית משפט נכבד זה פירש בצורה ליברלית את המינוח עיבוד ככל שהדבר מתייחס לסעיף 78 לחוק הקרקעות העותומאני, שהוא הוראת חוק מהותית להוכחת זכות בנסיבות בהן המדינה מכריזה על מקרקעין כשלה באזור יהודה ושומרון. בית משפט נכבד זה קבע מבחנים מפורטים לשאלת השטח בו הוכרה החזקה שלפי סעיף 78 בהתחשב במגוון מרכיבים לרבות ה"מבחן המשולש" הידוע לפיו יש לבחון: 1. שאלת היחס בין המעובד והבלתי מועבד באזור הררי; 2. מהו אחוז הסלעים באותה החלקה; 3. שאלת פיצול החלקות והפרדתן בהסדר הקרקעות. את המקרקעין לא ניתן לפצל בכל מקרה וכך אף נקבע בבתי המשפט ובוועדות הערר. גם ההיגיון וגם הפסיקה לא הכירו בפיצול מלאכותי (שאין לו היגיון משפטי ותיכנוני) דווקא אך ורק לשטחים המעובדים אלא ניכרו לדון בשאלת החזקה ככל שהיא מתייחסת למכלול השטח הנדון, בהתחשב באופיו (ראו והשוו: יהודה ושומרון - זכויות במקרקעין, לעיל, בעמודים 29-33). יצוין, כי בענייננו שלנו מדובר היה על חטיבת קרקע רציפה שכללה בחובה אף את הכיפה נ.ג. 612. המסקנה, ככל שהיא ברורה לכל המצוי בתחום, הייתה, כי מירב השטח, לרבות שטחים שכלל לא מעובדים היו נכלל בחטיבת הקרקע השלמה והקוהרנטית בה היה נקבע שלעותר 2 זכות הגוברת על זכותה של המדינה.

20. יוזכר, בנוסף, כי מכלול השטח המעובד ברמה זו או אחרת (החלקים שהוגדרו 1, 2, 3, 4-1 על-ידי אגרונום מ. קפלן ששטחם כ-150 דונם לערך) תאם את רישומי מס הרכוש הירדניים (המאלייה) וכי החזקות המשפטיות שנקבעו בנושא (כפי שפורט לעיל) קבעו כי השטח המוחזק בפועל הינו גדול יותר בשיעור של לפחות 30-40 אחוזים לפחות, כפי שפורט לעיל.

7. הוועדה, שהייתה מורכבת מאנשי מקצוע לעילא ולעילא, הציעה לצדדים הצעת פשרה, בשים לב לייעוד התכנוני הצפוי של המקרקעין ובאופיו הטופוגרפי של השטח, ועל מנת לקבוע את גודל השטח לו זכאי העותר 2, לפיו, תוצא מההכרזה חטיבת קרקע הכוללת את השטחים ברמות עיבוד 1 ו-2 ומחצית מרמת עיבוד 3 בשטח של כ-100 דונמים (מתוך ארבע רמות העיבוד, שה"כ כ-150 דונמים). כמו כן הציעה הוועדה כי השטחים ירוכזו בחטיבת קרקע רציפה, וזאת, מטעמים ברורים ועל-מנת לאפשר לעותר 2 להפיק התועלת הכלכלית הרבה ביותר מקניינו. ידגש, כי הוועדה שאלה על-פה את ב"כ המדינה בדאשית הדיונים בערר לשם מה הוכרזו האדמות כאדמות מדינה והתשובה הייתה לשם הקמת עיר לווין בשם מבואות אדומים שתחבר בין מעלה אדומים לירושלים. כמו כן הוסדרו נושאים שונים בהתייחס לזכויות השונות במקרקעין של בני משפחת דרבאס בהתייחס למסמכים שהיוו יסוד לרכישת הקרקע על-ידי העותר 2. למותר לומר, כי הייתה לכל הצדדים, ידיעה ברורה בדבר ייעודו התכנוני הצפוי של השטח, ייעוד אשר רשויות המדינה הן שיזמו אותו! בפרוטוקול הדיון מיום 27.5.1985 הצהירו ב"כ הצדדים: עו"ד משה דרורי ועו"ד דניאל קרמר כי:

"הצדדים הגיעו לכדי הסכם ביניהם, המבוסס על תצלומי אוויר וכן על יסוד הצעת המשרה שהוצעה על ידי הוועדה.

1. לפי התנאים הבאים תתוקן ההכרזה על רכוש ממשלתי לפי צו מס' 59 על יסוד המפות ת/1, ת/2 שמהוות חלק בלתי נפרד

מההכרזה המתוקנת. השטחים המסומנים על התרשים ת/1 ות/2 והמסומנים כקטעים 1 ו-2 בשלמותן [כך במקור - א.ק.] יוצאו מההכרזה וכן מחצית שטח הכולל הקטעים 3. הצדדים מתחייבים תוך 15 יום מהיום להמציא פירוט מדויק של השטחים וכן לרכז אותם באופן נפרד על-מנת להוציאם סופית מההכרזה. המודד קראוס-סלונים יגיש את המפה תוך 15 יום מהיום. **השטחים שיוצאו מההכרזה ירוכזו בהסכמת הצדדים עפ"י תרשים שיוגש על-ידי המודד הנ"ל ויסומנו ל-2 קטעים.** קטע א' יצא מההכרזה ואילו קטע ב' ישאר כרכוש ממשלתי. (ההדגשה שלי - א.ק.)

עותק פרוטוקול הדיון מיום 27.5.1985 והחלטת וועדת הערר מצ"ב **כנספת "י"** לעתירה זו.

22. מטבע הדברים עמדה לדיון השאלה **היכן תמוקם חטיבת הקרקע שתוצא מההכרזה (לעניין זה יצוין כי בשטח שנרכש על-ידי העותר 2 היו אף חלקי קרקע שהיו מיועדים לצרכי ציבור, דוגמת הכיפה נ.ג. 612).** במקביל המשיכו להתנהל המגעים והמו"מ בין הצדדים, ובין העותר 2 לבין הגורמים השונים במשרדי הממשלה עימם, נוהל עוד קודם לכן (כמפורט לעיל) מו"מ אינטנסיבי בהתייחס למקרקעין הנדונים. במהלכו של מו"מ זה עמדו לבירור, שוב, השאלות בדבר שילובו של העותר במסגרת התכנון הכללי של משרד הבינוי והשיכון בהתבסס על התוכנית ש"בצנרת", תכנית אלכסנדרוני שהוצגה לו במשרד הבינוי והשיכון במהלך המו"מ, שייעדה את המקרקעין לבנייה בצפיפות לא נמוכה (בנייה רוויה).

23. בישיבת ועדת הערר מיום 28.8.1985 הודיע ב"כ המדינה עו"ד דניאל קרמר את היקף השטח המדויק שהוצא מן ההכרזה (כ-100) דונמים וכן נדון נושא נוסף והוא בחינתו של מסמך בהתייחס לזכויות בקרקע על-ידי המז"פ של משרת ישראל.

עותק פרוטוקול הדיון מיום 28.8.1985 והחלטת וועדת הערר מצ"ב **כנספת "יא"** לעתירה זו.

24. בישיבת הועדה מיום 9.10.1985, נוכח הידיעה כי עדיין מתנהל מו"מ בין הצדדים, העלתה הוועדה הצעה בדבר חילופי קרקע בהתייחס לשטח חטיבת הקרקע אשר כבר הוחלט כי יוצא משטח ההכרזה. למותר לומר, כי מאחר והיה ברור לכל כי השטחים מיועדים לבנייה, שההצעה אף היא התייחסה לשטח דומה המיועד לבנייה. אם כי מטבען של הצעות הניתנות על-ידי טריבונלים שיפוטיים שהן נאמרות על-פה בלבד, הרי שבפעם זו ההצעה הועלתה על הכתב בנוף החלטת ועדת הערר ולכן חשיבות גדולה לעתירה זו שלפני בית המשפט הנכבד. זאת, לאור העמדה אותה הביעה המדינה בשנים לאחר מכן תוך התנערות מייעודם הצפוי של המקרקעין ובסיס ההסכמה בוועדת הערר. בהחלטת וועדת הערר מיום 9.10.1985 נקבע כי:

החלטה

אנחנו ערים כי קיים משא ומתן בין הצדדים אשר פרטיו טרם נובשו די הצורך. אנו דוחים לתזכורת ל- 17.12.85.

רשמנו בפנינו את מכתבו של מז"פ לפיו בבדיקה במעבדה לא נמצאו סימנים מחשידים לגבי מהימנות המסמך.

הועדה התייחסה להצעה מסוימת שלצורך לבונה התבקש עו"ד קרמר לזמן מסוים על מנת לנבש עמדתו לקבלת האישור וכן בדיקת תוכניות הבניה לצורך בדיקת האפשרות להקצאת שטח דומה באופן יחסי לתכנון הכללי של משרד השיכון, כולל אחוזי בניה. (ההדגשות שלי - א.ק.)

עותק פרוטוקול הדיון מיום 9.10.1985 והחלטת וועדת הערר מצ"ב **כנספת "יב"** לעתירה זו.

25. לאחר דין ודברים נוסף, הוסכם, בסופו של יום, אף זאת, בשיכ לב לייעודם הצפוי של המקרקעין, כי השטח שיוצא מתחום ההכרזה יהיה בן 80 דונמים וכי ירוכזו באזור הדרום מערבי של המקרקעין אשר על-פי התוכניות שהוצגו לעותר 2 יועד לבנייה בצפיפות לא נמוכה (בנייה רוויה). **יודגש ויובהר שוב, כי כל הגורמים המקצועיים במשרד הבינוי והשיכון, אליהם הופנה העותר על-ידי מר יהודה גהרי (שאף הוא היה בצורה מלאה בתמונה) היו**

מדעים לבסיס ההסכמה שהיה בהתאם לתוכנית ש"בצורת" לרבות: מר זאב ברקאי, סופיה אלדור, עו"ד בתיה אולין. הסכמת הצדדים באה לידי ביטוי בהחלטתה הסופית של וועדת הערר מיום 10.6.1986. לאחר החלטה זו ביום 14.12.1986 נחתמה על-ידי ב"כ המדינה המפה, אשר בה סומן השטח בן 80 הדונמים שהוצא מההכרזה, ובמקביל הוגש בהסכמת הצדדים נוסח מתוקן להחלטה הסופית. בהחלטה הסופית נקבע (בין היתר ולענייננו) כי:

"...לאחר שעברנו על תוכן הסיכומים הנ"ל הננו מאשרים אותם ונותנים להם תוקף של החלטה. **בסופו של דבר החלטתנו היא בגדר המלצת[נו]** עפ"י הסמכות המוענקת לנו על ידי הצו מס' 59 שניתן ע"י מפקד כוחות צה"ל. אנו מחליטים איפוא כדלקמן:

א. להוציא מן ההכרזה התעודה מש/1 אדמה א-טור - גוש פיסיקלי 6, שטח 80 דונמים מתוך המפות ת/1, ת/2 מתוך השטחים המסומנים ת/1, ת/2 ומסומנים קטעים 1 - 2 בשלמות וכן מחצית שטח הכולל קטעים 3.

ב. 80 דונמים ירוכזו בשטח רצוף אחד.

הצדדים ואו המודד [כך במקור - א.ק.] מוסמך ומוסכם יגישו את מפת הריכוז הנ"ל והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחלטה זו...

בכפוף לנ"ל העורר מבטל את בקשתו ביחס לשאר השטחים שתבע בערר זה." [ההדגשה שלי - א.ק.]

עותק הודעתם המוסכמת של הצדדים מיום 14.12.1986 ונוסח החלטת וועדת הערר מיום 10.6.1986 מצ"ב כנספה "יג" לעתירה זו.

26. כפי שצוין לעיל, ביום 14.12.1986 נחתמה על-ידי נציג המדינה, עו"ד דניאל קרמר המפה בה הוצאו משטח ההכרזה 80 הדונמים בתוך השטח הדרום מערבי של חטיבת הקרקע בת 300 הדונמים, אשר יועדה לבנייה בצפיפות לא נמוכה (בנייה רוויה). על המפה, ובסמך לחתימתו של עו"ד קרמר והתאריך 14.12.1986 צוין בכתב יד: "השטח המקווקו בחום הוא 80 דונם כפי שנמדד ע"י המודד ארליך בתוסי להחלטת הועדה מיום 10.6.1986 בערר 73/84".

עותק המפה עם חתימת ב"כ המדינה וכן שרטוט השטח שהוצא מתחום ההכרזה צוים 14.12.1986 מצ"ב כנספה "יד" לעתירה זו.

27. למותר לומר, כי הסכמתו של העותר 2 להסתפק במהלך ההליך המשפטי בשמונים דונמים מתוך שלוש מאות ואי-תביעה לפיצוי כספי נבעה מהמצגים שהוצגו לו על-ידי נציגי המדינה, מניסיון החיים ומהגיון פשוט. הדברים ברורים: שווים של שמונים דונמים לבנייה בצפיפות לא נמוכה בתוך שטח תכנית אשר יוזם את פיתוחה משרד הבינוי והשיכון, הינו מקביל לערך לשווים של שלוש מאות דונמים שלא לבנייה. יחד עם זאת, מן הראוי להדגיש כי בהימצא שלוש מאות דונמים כבעלותו של פלוני ניתן ליזום תכנית ולשאת - עצמאית - בעלויות הפיתוח מבחינה כלכלית, מפאת גודלו של השטח, דבר שהינו קשה באופן משמעותי מקום בו חטיבת הקרקע העומדת לזכות פלוני הינה בת שמונים דונמים. יודגש ויצוין שוב, כי בין העותר 2 לבין נציגי המדינה התנהל מ"מ ער וענייני בהתייחס למקרקעין שבנדון. איש לא חלק על זכויותיו של העותר 2 במקרקעין ורצונם של הרשויות היה להיעזר בו במסגרת הפיתוח הכללי של האזור וכי לא יהווה גורם מתנגד לתוכניות אותן הכינו הרשויות.

28. יצוין כי בעת הדיון בוועדת הערר ולאחריו היו המקרקעין שייכים לתחום השיפוט של מועצה אזורית מטה בנימין. משחלף זמן נוסף וטרם הוחל בפעולות פיתוח מעשיות על-ידי משרד הבינוי והשיכון החל לפנות העותר 2 לרשויות לקידום הנושא ולראות היכן הדברים עומדים.

29. במסגרת זו, יצוין, אף פנה לראש המועצה האזורית מטה בנימין מר פנחס ולרשטיין, שהקרקע שלעניין הייתה בתחום שיפוט המועצה לבחון ולבדוק במה עמדת המועצה לפיתוח המקרקעין.

מר פנחס ולרשטיין בירך על היוזמה, השיב לעותר 2 בכתב במכתב מיום 22.6.1990 והמליץ לו (בסעיף 2 לתשובתו) בין היתר כי:

"המלצותינו הם [כך במקור]:

ב. לתאם עם משהב"ש [משרד הבינוי והשיכון - א.ק.] את נושא תכנון השטח שבו יש לכם זכויות כיון שהוא רצוף צמוד וכלול באדמות המדינה של EI שיועד על-ידי משהב"ש לפיתוח בנוי.

[ההדגשה שלי - א.ק.]

מצ"ב כנספח "טו" מכתבו של מר פנחס ולרשטיין לעותר 2 מיום 22.6.1990.

30. העותר 2 פנה במקביל למשרד הבינוי והשיכון לבחון היכן הדברים עומדים. יצוין, כי באותה העת המליץ משרד הבינוי והשיכון על סיפוח שטח EI לשטח המוניציפלי של עיריית מעלה אדומים. רשויות המדינה הכירו בכך כי לעותר הזכות להתחיל בתכנון השטח ובקידום הבנייה בו בהיסמך על התכניות "שבצנרת", אולם הבחירו לעותר 2 כי מוטב שימתין עד להשלמת התכנון הכולל על-ידי משרד הבינוי והשיכון, דבר אשר יסייע לכל ויעשה תוך שיתוף הפעולה בין המדינה לעותר 2 - בעל הקרקע. כך, לדוגמא, נקבע בסיכום ישיבה מיום 28.1.1991 במחוז ירושלים של משרד הבינוי והשיכון (בסעיף 3):

"זכותו של מר סמי לוי לתכנן כבר בשלב זה. אולם מוטב להמתין לפרוגרמה ולתכנית של משהב"ש שיוחל בהכנתה מיד עם השלמת המדידות. התכנון יוכל להיעשות אז תוך שיתוף פעולה מלא." [ההדגשה שלי - א.ק.]

מצ"ב כנספח "טז" סיכום הישיבה מיום 28.1.1991 במשרד הבינוי והשיכון.

31. הימים כבר היו ראשית שנות התשעים וגלי העלייה הגדולים היוו פוטנציאל נידול אוכלוסין גדול לאזור מעלה אדומים (אליו סופח השטח) והעותר 2 הביע נכונות להמתין ליישומן של הבטחות הרשויות. במקביל בהיסמך על התכניות העתידות להיות מופקדות ומאושרות - בהתאם למצגי הרשויות - העותר 2 החל בהליך של רישום ראשון על-מנת לרשום את זכויות הבעלות שלו בשמונים הדונמים במרשם המקרקעין של המינהל האזרחי במעלה אדומים. זאת, לאחר מילוי הדרישות הרבות והמורכבות לצורך רישום מסוג זה ולאחר קבלת כל ההיתרים והאישורים החוקיים שלעניין, לרבות היתר עסקה למטרת תכנון ובנייה.

32. יובהר, למען הסדר הטוב, כי מבחינה משפטית בהתאם לחוקים הירדניים באזור יהודה ושומרון ובהתאם לצווים הצבאיים שהוצאו, קיימות הגבלות שונות לגבי רכישת מקרקעין על-ידי זרים, דהיינו מי שאינם תושבי או אזרחי הממלכה ההאשמית. עסקה במקרקעין באזור יהודה ושומרון מחויבת בהיתר עסקה מטעם הממשל הצבאי ואף רישום ראשון נחשב לעסקה במקרקעין. לאור כך רק תאגידים משפטיים הרשומים במשרדו רשם החברות ברמאללה כחברות ירדניות או זרות יכולים לקבל על שמם היתרי עסקה או להירשם בלשכת רישום המקרקעין. אזרחים ישראלים נדרשים, אפוא, לצורך ביצוע עסקאות מקרקעין ואף רישום ראשון, לרשום חברה בע"מ אצל רשם החברות ברמאללה (ראו והשוו: יהודה ושומרון - זכויות במקרקעין, לעיל, בעמודים 48-49). לצורך זה הוקמה העותרת 1 ונרשמה כדין.

מצ"ב כנספחים "יז-1 - יז-2" הבקשה למתן היתר עסקה ודוגמא להיתר עיסוק שניתן לעותרת 1.

33. העותרים הגישו הבקשה לרישום ראשון בהתייחס ל-80 הדונמים שהוצאו משטח ההכרזה. כצפוי, הועדה לרישום ראשון אישרה את זכויות העותרים ו-80 הדונמים נרשמו במרשם המקרקעין במעלה אדומים.

מצ"ב כנספחים "יח-1 - יז-4" אשר על הגשת הבקשה לרישום ראשון, עותק החלטת הוועדה לרישום ראשון מיום 5.3.1992, תרגום של ההחלטה וכן עותק תעודת הרישום.

מצ"ב כנספח "יט" לעתירה זו המפה החדשה בה מוגדר השטח בן 80 הדונמים ואשר נרשם על-שמה של העותרת 1 במרשם המקרקעין שבמעלה אדומים. המפה הנדונה צמודה לתעודת הרישום.

34. ראוי לציין כי העותרים חיו ונתרו, למעשה, הבעלים הפרטיים היחידים בשטח E1 אשר זכותם נרשמה בפנקסי המקרקעין.

35. בראשית שנת 1994, עם חלוף הזמן, העותרים פנו באמצעות ב"כ דאז עו"ד חנן מלצר לרשויות, מאחר ותכניות המתאר טרם הוצאו מן הכוח אל הפועל. מרשי ביקשו להשיב להם את יתרת 220 הדונמים ולהוציא את תכנית הפתוח והבנייה על כל 300 הדונמים באופן עצמאי מאחר ונמנע מהם לממש את פוטנציאל הבנייה על 80 הדונמים עקב אי הוצאת התכניות מן הכוח אל הפועל. התקיימו פגישות בנושא עם שר הבינוי והשיכון, מנכ"ל משרדו והיועץ המשפטי של מינהל מקרקעי ישראל. מאחר ואפשרי היה פיתוח של שטח בן 300 דונמים **במימון עצמי ובשיתופם של יזמים פרטיים** ובהיעדר חלופה אחרת בעתיד הנראה לעין למימוש זכויותיהם הקנייניות של מרשי במקרקעין, הייתה זו הדרך הטובה ביותר למימוש הזכויות במגבלות שעמדו מבחינה אובייקטיבית באותה העת. בעניין זה פנו העותרים באמצעות ב"כ לוי"ר ועדת חריגים לבניה באזור יהודה ושומרון תוך הסכמה כי הקרקע בשלמותה תוחכר.

מכתב עו"ד חנן מלצר לוי"ר ועדת חריגים לבנייה באזור יהודה ושומרון מיום 23.2.1994 מצ"ב כנספח "כ" לעתירה זו.

36. באותה העת כבר החלה מגמת "הפיחות הווחל" בהכרה בזכויות העותרים כלפי הרשויות. עמדה שתלך ותגבר ותעמיד אותם כמבקשי זכות שאינה קטנה להם כלל וכלל. עמדת הרשויות לפניית העותרים הייתה כי ישנה מניעה מלאפשר להם בנייה ופיתוח של המקרקעין. עמדה זו נסמכה על כך שניתנה הרשאה למשרד הבינוי והשיכון לתכנון ולפיתוח הקרקע, ומאחר ומשרד הבינוי והשיכון לא הביע עמדה כי זנח כוונתו זו, אלא אף הודיע כי בכוונתו לפתח הקרקע - מנעו הרשויות מהעותרים לייזום בנייה. עמדה זו הובעה תוך מודעות להסכמה שהושגה במסגרת עררו של העותר 2 בפני ועדת העררים. דהיינו - הרשויות הודיעו לעותרים כי הם תלויים בטבורם במהירות (וזאת בלשון סגני-נהור) בה יממש משרד הבינוי והשיכון את תכניות הבנייה באזור E1 ותוך פגיעה בזכותם הבסיסית של העותרים לממש את קניינם; ובלשונו של סא"ל יאיר בלומנטל, רע"נ תשתית במינהל האזרחי, בקטעים מתשובתו לעו"ד מלצר מיום 31.7.1994 (לאחר דיון שהתקיים בוועדת חריגים ביום 16.6.1994):

... "בתום הדיון החליטה הוועדה שלא להיענות לבקשה דנן, שכן השטח בו מדובר הינו באדמות מדינה מוכרזות וניתנה כבר לגביו הרשאה לתכנון למשרד הבינוי והשיכון, שהוא הטרם המתכנן והמקים את מעלה אדומים. מאחר ולא הובאה לידיעת הוועדה כוונה כלשהי של משרד הבינוי והשיכון לזנוח את תכנון ופיתוח השטח נשוא הבקשה לא ראתה הוועדה לסטות מן הכלל, למיזם מבוצע התכנון והפתוח במעלה אדומים רק ע"י משרד הבינוי והשיכון.

... ממשרד הבינוי והשיכון נמסר לנו כי תכנית, המתייחסת בין היתר לשטח זה, תוגש בקרוב להפקדה על-ידי משרד הבינוי והשיכון, לאחר שאושרו המשך הליכי התכנון שלה על-ידי ועדת החריגים, על-כי הצו בדבר הפסקת הבניה החל באזור.

לאור האמור, דומה כי אין ממש בטענות המועלות בפנייתך באשר להפקעת הקרקע מרשיך ללא תמורה או באשר לכוונות משרד הבינוי והשיכון לגבי קרקע זו." (ההדגשות שלי - א.ק.).

מכתב סא"ל בלומנטל מיום 31.7.1994 מצ"ב כנספח "כא" לעתירה זו.

37. העותרים לא שקטו על שמריהם. נוכח פנייה שבוצעה לשר הבינוי והשיכון באותה העת (מר בנימין בן-אליעזר) באשר לבעיה שנוצרה, הודע לעותרים בשלחי שנת 1995 על-ידי השר כי הם

רשאים ליוזם "תכנית מתאר נקודתית" בשטח בן 80 הדונמים, וכי תכנית המתאר הכללית כבר אושרה להפקדה. מכלל הן נשמע הלאו והוא - סירוב הרשויות להתייחס לבסיס ההסכמה שליווה את כל ההליכים בעניינם. יחד עם כך ניתנה, לכאורה, רשות לתכנון נקודתי של המקרקעין. לכאורה, הדבר הביא בעיית מימוש קניינם של העותרים על פתרונה (אם כי לא בהתייחס ל-300 דונמים אלא רק ל-80 דונמים וההבדל ומשמעותו ברורה). אך אף בכך נתגלה כי אליה וקוף בה: שר הבינוי והשיכון הודיע לעותרים כי התכנית "הנקודתית" תבחן לאורה של תכנית המתאר הכללית ובתשובתו אף הודעה בשורה מרה בדבר הייעוד שנקבע לקרקע העותרים. ומה משמע?

מכתבו של שר הבינוי והשיכון מר בנימין בן-אליעזר לעו"ד חנן מלצר מיום 28.5.1995 מצ"ב כנספח "כב" לעתירה זו.

38. לעותרים נתברר כי תכנית המתאר שהופקדה בסופו של יום על-ידי משרד הבינוי והשיכון הייתה תכנית שונה מהתכניות שהוצגו בפני העותרים על-ידי נציגיה המוסמכים של המדינה בעת הדיון בוועדת העררים. התכנית שהופקדה (ת.ב.ע. 420/4) לא כללה בתוך השטח שיועד לבנייה את שטח הקרקע של העותרים, אלא ייעדה אותו ל"שימור נופי". במסגרת זו שטח עצום הכולל את כל הרכס עליו המקרקעין של העותרים הפך להיות שטח ל"שימור נופי". כפועל יוצא, כל תוכניות הבנייה על-גבי אותו שטח נגוזו. למען הסדר הטוב, ידגיש, כי אין המדובר בשמורת טבע או כל ייחוד אחר מן הטבע ומדובר בשטח רגיל.

39. יצוין כי תכנית המתאר 420/4, על ההשתלשלות העובדתית והמשפטית שליוותה את פרסומה והפקדתה, נדונה בפני בית משפט נכבד זה בפרשת בג"צ 3125/98 עימד ואח' ג' מפקד כוחות צה"ל באזור יהודה ושומרון פ"ד (נה"ל) 913. עתירה זו, שהייתה עתירה פוליטית כנגד התוכנית, נדחתה. יצוין כי מטרתה של תכנית המתאר 420/4 הינה זהה למטרתה של שרשרת תכניות העבר שקדמו לה. אלא מאי - כל תכניות העבר (תכנית "מבואות אדומים" ע"י אדריכלים דונסקי פוירשטיין, תכנית אדריכל אלכסנדרוני, ותכניתו של אדריכל אברהמי) ייעדו המקרקעין שבבעלות העותרים לבנייה בצפיפות לא נמוכה, ואילו תכנית 420/4 הותירה השטח שנרכש על-ידי העותר 2 ואת השטח שהעותרת 1 נרשמה כבעליו החוקי כשטח ל"שימור נופי".

עותק פסק הדין בבג"צ 3125/98 מיום 7.11.1999 מצ"ב כנספח "כג" לעתירה זו.

40. לא זו בלבד, יצוין, כי אף כעולה מפסק הדין בבג"צ 3125/98 כבר בתאריך 5.1.1994, קדם למכתבו של סא"ל בלומנטל לעו"ד מלצר, הופקדה התכנית להתנגדויות על-ידי מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון (שהינה גוף של המינהל האזרחי) וקשה למתבונן התמים (מהצד) ליישב האמור במכתבו של סא"ל בלומנטל עם הידיעה (לכל הפחות - ידיעה בכוח) בדבר פרטי תכנית 420/4 שהופקדה ביום 5.1.1994.

41. משנודע לעותרים בדבר ההליכים המקדמים בהתייחס לתכנית המתאר 420/4 הגישו ביום 4.5.1997 התנגדות לתכנית זו, באמצעות ב"כ עו"ד דניאל עזריאל, אולם התנגדותם נדחתה מאחר ונקבע כי טענותיהם של העותרים אינן כלפי התכנית גופה אלא כלפי הרשויות עימן הגיעו העותרים להסכמה; וכפי שנקבע על-ידי מועצת התכנון העליונה בהחלטתה מיום 19.3.1998.

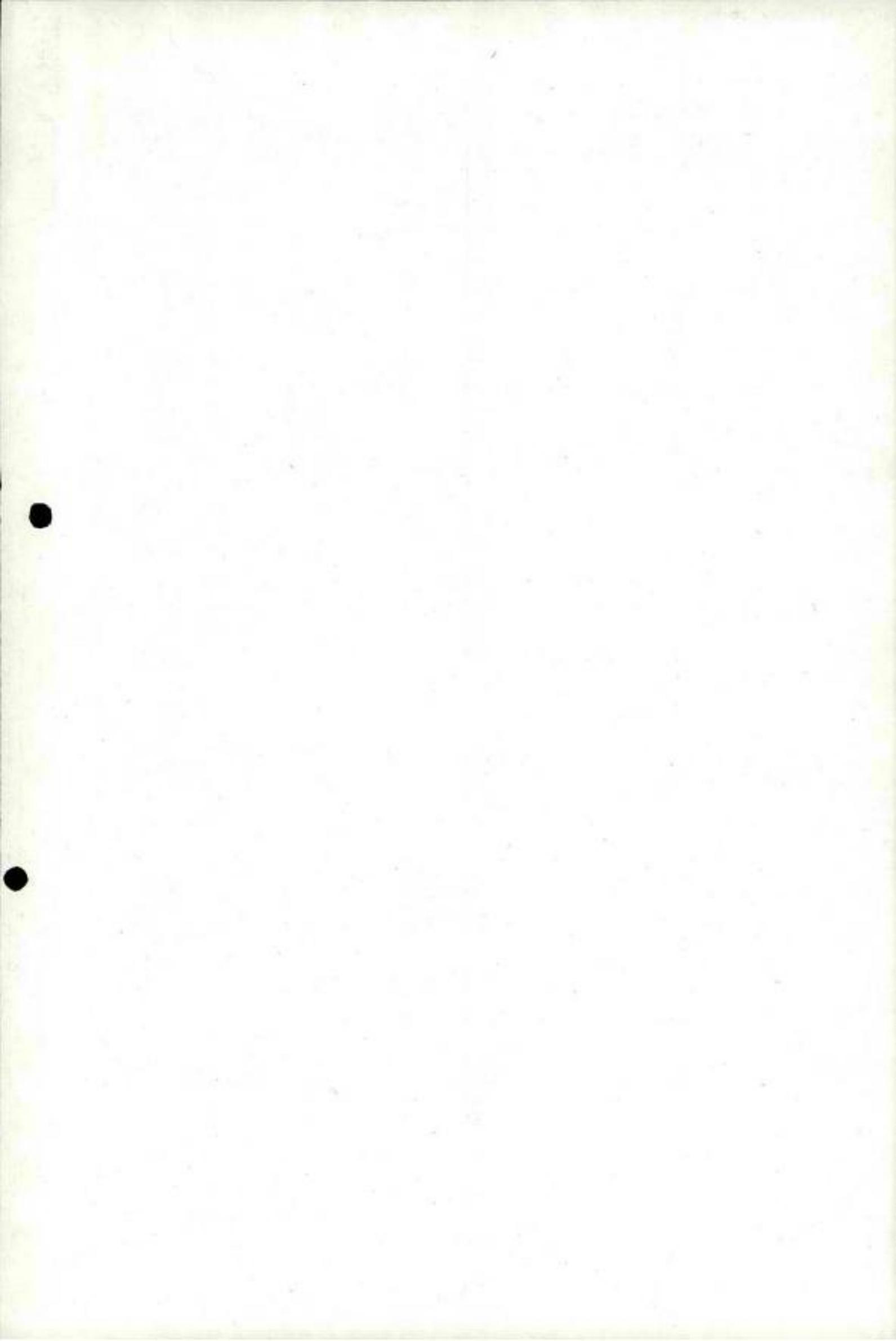
התנגדות חברת פלאס אסטייס:

"בהתנגדות החברה אין כל טענה נגד התכנית עצמה. הואיל ועיקר ההתנגדות מתייחס למגעים שהתנהלו בין המתנגד (כך במקור - א.ק.) למשרד הבינוי והשיכון, מפנה הועדה את המתנגד לגורמים אשר איתם הגיע להסכמים, לטענתו.

לאור האמור לעיל, ההתנגדות נדחית."

עותק החלטת וועדת התכנון העליונה מיום 19.3.1998 מצ"ב כנספח "כד" לעתירה זו.

42. משלב זה ואילך (אם לא קודם לכן) נמצאו העותרים בנחיתות מלאה למול מכלול הרשויות האחראיות בדבר פיתוחם של המקרקעין שלעניין - הם המשיבים בעתירה. נוהלו מגעים



רבים, כפי שיפורט להלן, ברציפות, בניסיון להגיע להסדר מתקבל על הדעת בהתייחס לבעיה שנוצרה, ללא הועיל. העותרים מצאו עצמם מיטלטלים מרשות לרשות, שוב, ללא הועיל.

43. בתחילה, הומלץ על-ידי משרד הבינוי והשיכון בישיבה מיום 21.6.1998 בהשתתפות מנכ"ל משרד השיכון והגורמים המקצועיים כי תבצע פנייה למינהל האזרחי על-מנת לבקש חילופי קרקע וכי ינסו לשלב את העותרים בתכנון החדש בעיר מעלה אדומים באתר 07 בו החלה להתבצע בנייה; וכך נקבע בסיומה של אותה הישיבה:

סיכום: 1. על "בעל הקרקע" לפנות למינהל האזרחי ולבקש חילופי קרקע. אם תאושר החלטה מסוג זה ע"י המינהל האזרחי יבדקו איתורים חליפיים [כך במקור - א.ק.].

2. מאחר ועיריית מעלה אדומים מקדמת תכנון מפורט מחדש של השטח, כדאי לבחון יעודו מחדש.

עותק סיכום הישיבה במשרד תבניי והשיכון מיום 21.6.1998 מצ"ב כנספח "כה" לעתירה זו.

44. לאחר מכן, משפנו העותרים למינהל האזרחי ולממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש נתקבלה בעניינם ביום 30.6.1998 בסיכום דיון אצל סמנכ"ל שיווק וכלכלה של מינהל מקרקעי ישראל, מר משה אדרי, ובנוכחות כל הגורמים שלעניין החלטה הבאה:

"סמי לוי -

הממונה יבדוק את הבקשה של מר סמי לוי, בהתחשב בענין הבעלות, השתלבות בהיבט התכנית של E1 - אפשרות לחליפין או במסגרת אחד וחלוקה והכל בהתאם לזכויות המגיעות לו." [ההדגשה שלי - א.ק.].

עותק סיכום הדיון במינהל האזרחי ובהשתתפות סמנכ"ל שיווק וכלכלה של מינהל מקרקעי ישראל מיום 30.6.1998 מצ"ב כנספח "כו" לעתירה זו.

45. בשלב זה, יצוין, החלה לגבור מגמת "הפיחות הזוחלי", שכן נתעוררה השאלה על-איוה בסיס יחושבו זכויותיו של העותר 2 "והכל בהתאם לזכויות המגיעות לו"... כפי המפורט בהחלטה לעיל. יצוין, כי מבין הרשויות היו שביכרו לראות בעותר 2 ובעותרת 1 כשהם בעלים של 80 דונמים של אדמה המיועדת לשימור נופי בלבד, ללא התייחסות לכל הפרשה אלא בחיבת נקודתי, ולכאורה, בצורת מתן פתרון "לפנים משורת הדין". אחרות מבין הרשויות הבינו כי קיימת בעיה "מוסרית" אולם סירבו להכיר במפורש בהווה במצגי העבר והתחייבויות העבר.

46. כך לדוג, ביום 26.10.1998 קיים עוזר שר הביטחון לענייני התיישבות מר אלי כהן דיון בנושא במהלכו אף צוין במהלך הדיון בפרשה כי: "ע"י יועמ"ש ציין שלא נמצאת תכתובת המעידה על התחייבות לבניה בשטחו של מר לוי אולם למרות שאין לכאורה פגיעה בזכויות קניניות ניתן לבדוק, בכפוף להנחיות, היתכנות [כך במקור - א.ק.] למתן זכויות מסוימות במקום כלשהו בתחום התכנית. בסיכום הישיבה שעותקו נשלח לעותר 2 על-ידי ראש הצוות, סא"ל צביקה קדמן, נקבע על-ידי עוזר שר הביטחון לענייני התיישבות כי:

- ח. לאחר שמיעת הדברים נראה שראוי מהבחינה המוסרית לתת לזם פתרון חלופי.
- ט. יבוצע משא ומתן באחריות תחום תשתית במנא"ז ובהשתתפות: הממונה, נציג יועמ"ש איו"ש, נציג מנכ"ל משהב"ש, נציג עיריית מעלה אדומים והיום או נציגו במטרה לאתר חלופה נאותה בתחום התכנית.
- י. הועדה תקיים במהלך חודש נוב' 3 ישיבות ותשלם את עבודתה עד תום נוב' 98.
- יא. באם לא יגיעו לפיתרון מוסכם יועלה הנושא שוב בפני ע' שהב"ט.

- ב. יש להבטיח שזכויות עירויות מעלה אדומים תשמרנה.
ג. מנכ"ל משהבי"ש - ע"י שהבי"ט מבקש שנציגך יהיה זמין לשיבות ובעל סמכות לקבל החלטות.

עותק הדיון בלשכת שר הביטחון וסיכום הישיבה מיום 26.10.1998 מצ"ב כנסת "כז" לעתירה זו.

47. ב-24.12.1998 התקיים דיון נוסף בעניינם של העותרים במשרד הביטחון ובו סוכם על-ידי עוזר שר הביטחון להתיישבות כי:

"משהבי"ש יזום דיון פנימי ברשות מנהלת מחוז ירושלים בהשתתפות נציגי מנכ"ל ועירויות מעלה אדומים כדי לנבש הצעה שתוצג בפני היוזם לפתרון בנושא קרקע של מר סמי לוי שנמצא [כך במקור - א.ק.] בתוך תוכנית המתאר 420/4. הדיון יוזמן בתוך שבועיים ימים."

עותק הדיון בלשכת שר הביטחון וסיכום הישיבה מיום 24.12.1998 מצ"ב כנסת "כח" לעתירה זו.

48. בראשית שנת 1999 משרד הבינוי והשיכון קיבל החלטה כי הקרקע בת 80 הדונמים תוצא מהתכנית וכי העותרים יוכלו ליזום תכנון עצמאי. למותר לומר כי העותרים התנגדו נמרצות להותרתם עם 80 דונמים בלבד אשר הם לבדם יצטרכו לשאת בכל העלויות הנובעות מפיתוחם. במהלך שנת 1999 התקיימו ישיבות נוספות אצל סמוכ"ל שיווק וכלכלה של מינהל מקרקעי ישראל וכך לדוג' ישיבות מימים 9.3.1999 ו-13.4.1999 בהשתתפות הגורמים שלעניין לרבות ממשרד הבינוי והשיכון ממשרד הביטחון. העותרים העלו שוב את בעייתם וביקשו כי יתקבלו החלטות שיאפשרו להם לממש את קניינם. למותר לומר כי לכל החלטה כאמור נדרשה גם הסכמה של העותרים. במסגרת זו הועלו הצעות בדבר שילובם של העותרים במסגרת התכנון הכללי של משרד הבינוי והשיכון בתכנית 420/4, ובהנחה שהנושא יהיה מעשי בפרק הזמן המיידית וניתן יהיה לממש את הזכויות בפועל, או חילופי קרקע, כך שלעותרים תוענקנה זכויות חכירה במקרקעין במתחם 07 במעלה אדומים, הסמוך (שכבר נדון בעבר), ושב הוקצו לקבלנים ויזמים קרקעות באותה העת.

49. במסגרת זו התקבלה בישיבת ההנהלה של מינהל מקרקעי ישראל ביום 4.8.1999 החלטה בעניינם של העותרים (אשר ביצועה נקבע עד ליום 4.9.1999) כהאי לישנא:

"בתחילת שנות ה-80 רכשה חבי פאלס אסטייס (ענתא) בע"מ ומר סמי לוי שטח של כ-330 דונם באיזור הנמצא מדרום לכפר עתנא וממזרח להר הצופים. בשנת 1982 בוצעה הכרזה על שטח של 8000 דונם על כל הקרקעות המחברות בין מעלה אדומים לירושלים כאדמות, מדינה, כולל השטח שנרכש ע"י סמי לוי ואחרים (השטח ידוע בשם E1). סמי לוי ערער על ההכרזה בפני ועדת העררים שבסופו של ההליך הושגה פשרה בין הממונה לסמי לוי שברשותו יוותרו 80 דונם אשר נרשמו בטאבו ויתרת השטח תועבר לרשות המדינה. משהבי"ש קבל הרשאה לתכנון על כל המתחם בשטח של כ-8,000 ד' תיכנן את כל האתר כאשר השטח של סמי לוי יועד לשימור נופי. סמי לוי ערער על קביעה זו ונססה למצוא פתרון הולם וליעד השטח למגורים. ב-21.6.98 בפגישה אצל מנכ"ל משהבי"ש עלה רעיון של החלפת קרקע ולהציע לסמי לוי להשתלב בבניה באתר 07 במעלה אדומים. בפגישה אצל עוזר שר הביטחון ב-26.10.98 סוכם בין היתר שראוי מבחינה מוסרית לתת ליוזם פתרון חילופי ובין היתר לאתר חלופה נאותה בתחום התכנית. ב-11.1.99 התקבלה החלטה במשהבי"ש כי השטח יהיה לבן (לא לתכנון) וליוזם תהיה אפשרות לתכנן השטח באופן עצמאי. אך היוזם התנגד מאחר וביקש לממש את זכויותיו בקרקע בעתיד הקרוב. עמדת האנפים בעלות ורישום וש"כ הייתה כי אין ליתן לנ"ל קרקע חילופית כנגד הקרקע האמורה. עמדה זו באה לידי ביטוי במכתבו של מר משה

אדרי מיום 10.2.99. בדיונים שהתקיימו בלשכתו של סמנכ"ל שו"כ מר משה אדרי בתאריך 13.4.99 בהשתתפות ע/שר הבטחון בהתיישבות, עיריית מעלה אדומים, מנהל מחוז משב"ש בירושלים, אדריכל התוכנית והחתום מטה, נבחנו מספר אפשרויות ביניהם פתרון איחוד וחלוקה, בדרך זו יקבעו הזכויות של סמי לוי כדלקמן: השטח הנכס של סמי לוי היינו כ - 80 דונם. השטח הנכס של המדינה [כך במקור - א.ק.] יוגדר בתוכנית מפורטת אשר מובאת ע"י משב"ש שתביא לידי ביטוי גם את השטחים הירוקים שבקרבת התוכנית. יערך תחשיב במתכונת של איחוד וחלוקה על בסיס שומת השמאי הממשלתי. היטל השבחה ישולם כחוק ע"י סמי לוי. מסים ככל שיחולו, יחולו על סמי לוי. הוצאות הפיתוח ישולמו ע"י סמי לוי למשב"ש על פי קביעת משב"ש. הקרקע של סמי לוי תרשם ע"י המדינה. הסיכום כפוף לאישור תוכנית מתאר 420/4 והסרת כל ההתנגדות של סמי לוי לתוכנית. כמו כן הסיכום כפוף לאישור הנהלת המינהל וראש המינהל האזרחי. לדיון והחלטה:

טוכס:

איחוד וחלוקה שלא במסגרת תוכנית סטטוטורית. (מעין איחוד וחלוקה "וירטואליים"). מתחם התוכנית שבמסגרתו יכנסו 80 דונם יוגדרו ע"י ממ"י. אישור הנהלה כגוף לכל התנאים המופעים בהחלטה לרבות הפשרות לצורכי ציבור, כלומר, סמי לוי ישא בחלקו היחסי בהפרשות לצורכי הציבור במסגרת תוכנית לאיחוד וחלוקה. כפוף לאישור הממונה האזרחי. [כך במקור - א.ק.]

עותק החלטת המינהל מיום 4.8.1999 מצ"ב כנספת "כט" לעתירה זו.

50. החלטה זו, הותירה את העותרים "כקרחים מכאן ומכאן". ההחלטה מנעה, למעשה, מהעותרים ניצול זכויותיהם בקרקע והותירה אותם תלויים - כבעבר - בהליכי תכנון של הרשויות שמועדם אינו ידוע ואין איש יכול להתחייב מתי יהיו - אם יהיו (!) מאחר ות.ב.ע. 420/4 טרם הסתיימו הליכי אישורה הסופיים וטרם הוחל בהוצאתה אל הפועל. יודגש, כל ההחלטה וכל הסיכום תלויים היו, כפי החלטת המינהל באישורה של התכנית 420/4. לא זו בלבד, אף החלטה זו הותירה בערפל את בסיס הזכויות "הוירטואליות" של העותרים בהתייחס למקרקעין הנדונים והותירה את העותרים כשבויים בידי הרשויות. האם יקבלו העותרים חלק יחסי בשטחי הבנייה בהיסמך על איזה מפתח? וכמה דונמים יקבלו (לאחר הפרשות לצרכי ציבור...)?! ההחלטה הקפידה ביותר עם העותרים בכל הקשור לחובותיהם, אך בזכויותיהם לא דקה פורתא. "ביצוע" ההחלטה שנקבע ליום 4.9.1999 לא בוצע וכל שקיבלו העותרים היה מכתב לקוני מאת מר דוד סגל, הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש לבי"כ העותרים עו"ד עזריאל החוזר על חלקים מהחלטת המינהל.

עותק מכתבו של מר דוד סגל מיום 16.8.1999 מצ"ב כנספת "ל" לעתירה זו.

51. העותרים פנו פעמים נוספות לרשויות וביקשו בחינה עניינית של הנושא שוב ושוב. מאחר ולא הוצאה תכנית 420/4 אל הפועל כך שאף עמדת הרשויות בהתייחס לזכויות העותרים לא באו לכלל ביטוי, פנו העותרים שוב, בהתייחס למסגרת זו אף בשנת 2001 ניתנה המלצת ראש עיריית מעלה אדומים, מר בני כשריאל כי תאושר לעותרים הקצאת קרקע במתחם 07 במעלה אדומים.

מכתבו של מר בני כשריאל לרינה זמיר מנהלת המחוז של משרד הבינוי והשיכון מצ"ב כנספת "לא" לעתירה זו.

למכתב זה לא הודעה לעותר 2 כל תגובה ממשרד הבינוי והשיכון או ממינהל מקרקעי ישראל ויתרת הגופים שלעניין.

52. יודגש כבר עתה, כי העותרים פנו כל העת לרשויות השונות בניסיון להסדיר הפרשה בצורה נאותה תוך ניסיון מלא למצות את כל ההליכים האפשריים קודם פנייה לערכאות. כבר עתה

ראוי להדגיש כי גישת הרשויות, הלכה למעשה, הייתה של קביעה חד צדדית ולא של מו"מ ער, ענייני וכן בהתייחס לנקודות שבמחלוקת.

53. **משכלו כל הקיצין**, פנו העותרים, באמצעות הח"מ במכתב מיום 4.9.2002 לכל הגורמים הרלוונטיים אצל המשיבים בבקשה מפורטת הסוקרת את הפרשה ושעדיה כסעדים המבוקשים בעתירה.

אחד מעותקי המכתבים שהופנה לסמנכ"ל שיווק וכלכלה של מינהל מקרקעי ישראל עו"ד רוני כהן מצ"ב **כנספח "לב"** לעתירה זו.

54. לאחר משלוח נספח לב' לעיל אף נתקיימה פגישה בנובמבר 2002 במינהל מקרקעי ישראל בין הח"מ, סמנכ"ל שיווק וכלכלה של מינהל מקרקעי ישראל - עו"ד רוני כהן ומר דוד סגל הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באי"ש.

55. עם זאת, הנושא לא בא לכלל הסדרתו ונתקבלו לפנייה הנדונה, בסופו של יום שתי תשובות רשמיות. הראשונה - ממר משה מרחביה מנהל מחוז ירושלים של משרד הבינוי והשיכון, אשר הפנה את העותרים למינהל האזרחי והמפרט כי משרד הבינוי והשיכון יוכל לסייע למינהל האזרחי "ככל שיתבקש וזאת רק בתום הליכי התכנון בהם כבר החל המשרד". השנייה - של מר יוסי סגל הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש אשר דחה את דרישות העותרים וציין כי לעותרים זכות ליזום תכנית משלהם בהתייחס ל-80 הדונמים או לבקש להשתלב בתכנית EI על בסיס טבלת איזון (ללא פירוט), ומכתבו מדבר בעד עצמו (אם כי לחלקים ממנו יתייחסו העותרים בהמשכה של עתירה זו).

מצ"ב **כנספח "לג"** לעתירה זו העתק מכתבו של מר משה מרחביה לח"מ מיום 13.11.2002.

מצ"ב **כנספח "לד"** לעתירה זו העתק מכתבו של מר יוסי סגל לח"מ מיום 17.12.2002.

56. למכתבו של מר סגל נכתבה תשובה על-ידי הח"מ המדברת בעד עצמה אשר עליה לא ניתנה כל תשובה עד למועד הגשתה של עתירה זו.

מצ"ב **כנספח "לה"** לעתירה זו העתק מכתבו של הח"מ מיום 21.1.2003 שלא נעה.

ב. הטיעון המשפטי - רקע כללי

57. **הכרזה על המקרקעין שרכש העותר 2 בדיון וכסף מלא כאדמות מדינה הינה נטילה שלטונית של קניין הפרט. נטילה שלטונית זו, מקום בו לא נלווה לה פיצוי, הינה, למעשה, הפקעה ללא פיצוי.** [למען הסדר הטוב, יודגש, כי חרף העובדה שאף הסרת הכרזה על מקרקעין כאדמות מדינה מותרת לתובע זכות בהם והמבקש רישומה לעבור הליך נוסף, הוא הליך של רישום ראשון, הרי שבמקרה הנדון לא היה חולק על זכותו של העותר 2 במקרקעין והוא אף הציג בפני הרשויות ראיות חותכות בדבר זכויותיו במכלול המקרקעין ולא ב"מקטעים" הימנו; לא זו אף זו, לראייה, בהליך הרישום הראשון שהתייחס לאותם 80 דונמים שנרשמו, בסופו של יום, במרשם המקרקעין, נדחו מניה וביה כל ההתנגדויות ללא עוררין והמקרקעין נרשמו על-שמה של העותרת 1].

58. לא ניתן להתנער ולהתעלם מהרקע והבסיס העובדתי והמשפטי להסכמתם **המשותפת של המדינה והעותר 2 במסגרת ערר 73/84**. כל בר-בי-רב יבין כי התנהלות הניכרת שסבבה את הפרשה הנדונה והדיונים הממושכים, לרבות הצעות המדינה (שהוצגו לעיל), היו בשים לב ליעודם התכנוני של המקרקעין. תהיה זו תמימות לשמה וטעות משפטית לטעון כי התכניות ש"בצורת"ן למקרקעין הנדונים בעת בה נדון הערר לא היו מרכיב בהסדר שהושג, לא זו אף זו, כל הפגישות וההתדיינות שהיו עם נציגי המדינה במהלך הדיון בערר זומנו על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש דאז מר יהודה נהרי ובהם הוצגו בפני העותרים המטות הרלוונטיות בפרוטרוט (בהן נקבע ייעוד השטח לבנייה). העובדה שעל המקרקעין אמורים היו לבנות בניינים למגורים משנה לחלוטין את התמונה - אובייקטיבית - שאשר לכל הסדר שהושג.

59. נוכח האמור לעיל, יש להתעכב, קמעה, על הטענה המעניינת מכל מעניינת שבה ראשונה (ולא בכדי) בתשובתו של מר דוד סגל לעותרים במכתבו שמיום 17.12.2003 (סעיף 1 למכתבו):

"לאמור בסעיף 5 במכתבך הינן טוען כי ההסכמה בוועדת הערר להכיר ב-80 דונם התייחסה לבנייה המתוכננת בשטח זה. טענה זו אינה נכונה ואין לה כל בסיס. ההסכמה להכיר ב-80 דונם נעשתה ללא כל קשר לבנייה המתוכננת (שבאותו שלב הייתה שלב של תכנית רעיונית ללא כל מסמך סטטוטורי)."

60. מלבד הצרימה העזה באוזנו של הקורא והשומע טענה זו, פרי בחינה עניינית של האמור לעיל, הרי שמלבד האמור והמפורט בעתירה זו שלפני בית המשפט הנכבד, שדומה ומעיד, מצהיר ומסביר דיו את הפרשה, הרי יש לעמוד על נקודה משפטית בסיסית השולטת בדיני התכנון והבנייה. נקודה זו הגיונה פשוט והמדובר במושכלת יסוד, שתכנית צפויה במקרקעין מעלה את שווים של האחרונים לאלתר (ואף בפרשה זו לא לחינם הוצגה מפת התוכנית בפני העותר 2 על-ידי נציגי המדינה). הדבר נגזר מבסיס כלכלי והגיוני. נקודה זו באה לידי ביטוי ברור בפסיקה ככל שהדבר מתייחס לדיונים בחבות בפיצוי בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 או בהיטל השבחה מכוח סעיף 196 לחוק התכנון והבנייה והתוספת השלישית לו. המדובר בהלכה הידועה בעניין בירנבך היא פרשת ע"א 483/86 יעקב (אוטו) בירנבך נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו פ"ד מב(3), 228. שם קבע הנשיא שמגר ההלכה הבסיסית (בעמוד 233):

"השאלה היא, אם כן, אם יש להתחשב בתוכנית 897, במעמדה המשפטי כתוכנית צפויה, בחישוב הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק. באת-הכוח המלומדת של הוועדה המחוזית בטיעוניה בפנינו מסכימה כי "הפגיעה בפוטנציאל הפיתוח של המקרקעין היא פגיעה המקימה עילת תביעה לפי סעיף 197; אולם הפוטנציאל של הנכס נקבע בהתאם לתוכנית החלה עליו בטרם נפגע וסיכויו הצפויים על פי המידע הקיים אז". סברה זו מקובלת עליו. הפוטנציאל התכנוני של נכס מקרקעין אשר "נפגע" על ידי תוכנית איננו מגולם אך ורק בתוכנית המתאר אשר חלה עליו עובר לכניסתה לתוקף של התוכנית הפוגעת.

אינפורמציה תכנונית רלבנטית מצויה גם בתוכניות צפויות המיועדות לחול על המקרקעין. המדובר בסיכוי להרחבת אפשרויות הניצול של המקרקעין, למשל, על דרך של שינויי יעד או הגדלת אחוזי בנייה, ובלבד שהסיכוי האמור איננו קלוש וחוק אלא ודאי או שהוא לפחות בגדר צפויה סבירה בנסיבות העניין."

61. במקרה דנן נזכור ונזכיר כי היו מספר תכניות שזימתן הייתה על-ידי המדינה. נזכור ונזכיר כי המדובר בתכניות שהתייחסו לשטח של 8000 דונם!!! שרק המדינה, רשויות מקומיות או תאגידים כלכליים חזקים ביותר יכולים להוציא מן הכוח אל הפועל תוכניות בסדרי גודל כאלו. נזכור ונזכיר כי נציגי הרשויות ככל מהלך המו"מ במסגרת זו, שלפנינו הציגו לעותר 2 את התשתית התכנונית שהן עצמן יזמו והדבר אף היה ברור לוועדת הערר שהציעה את הצעת הפשרה אותה קיבלו הצדדים. דומה שהאמור לעיל מבהיר את ה-reductio ad absurdum שבטענה.

62. הצנתם של העותרים ככאלו שעשו עימם "חסד" או נטייה "רחמנית" בעניינם אינה נכונה, אינה במקומה, אינה מציגה המדינה באור חיובי, אינה ראויה וחוטאת להיניון הפשוט. כל העובר והמביט על הדינים שלעניין והקורא מעט מוער מפסקי הדין הרבים בהם נדונו עררים כנגד המדינה בהתייחס להכרזה על מקרקעין כאדמות מדינה יראה וימצא כי במידה וסיכוייה של העוררת לזכות בערר היו "אפסיים" (מינוח בעייתי כשלעצמו אשר נקט מר דוד סגל במכתבו שמיום 17.12.2002, סעיף 2) כפי שנטען, הרי ברי הוא שהמדינה לא היתה מסכימה להסיר את התנגדותה וההכרזה ככל שהמדובר בשטח כה משמעותי כ-80 דונמים. ההתדיינות המשפטיות בנושאים ובסכסוכים המקבילים לנושא הנדון היו מאז ומתמיד מלחמות חורמה בין המדינה לבין הטוענים לבעלות על הקרקע וזאת כאשר היה מדובר על דונמים ספורים(1), שלא לומר 300 דונמים; והמעין בפסיקה יראה וילמד. יהיה זה לעג לרש וגם לשכל הישר להתעלם מפלוני המחזיק 300 דונמים בשטחה של תוכנית בת 8000 דונמים

וכך אף עשו המשיבים בנהלם עם העותר 2 מגעים ממושכים ובהגיעם עימו להסדר ברור וסדור, על הרקע להסדר.

ג. הטיעון המשפטי – הנקודות העובדתיות הרלוונטיות

63. הבטיס העובדתי לטיעון המשפטי, נובע ממצב הדברים שהיום כדלהלן:
- א. רשויות המדינה הפקיעו-נטלו מקרקעין שהיו בבעלותו של העותר 2 מכוח סמכותם על-פי חוק במטרה לקדם יעדים תכנוניים ציבוריים שונים.
 - ב. המטרה הציבורית-שלטונית שלמענה ניטלו-הופקעו המקרקעין מידי העותר 2 לא מומשה עד עצם היום הזה בכל היבט שהוא במכלול השטח בו מדובר (E1) וספק אם תמומש בעתיד הנראה לעין.
 - ג. המטרה המקורית הספציפית למענה ניטלו-הופקעו המקרקעין של העותר 2 הייתה על-מנת לאפשר בנייה במקרקעין שבבעלותו לאור התכניות שהיו בעת ההיא "בצורת".
 - ד. מטרה מקורית-ספציפית זו שלעיל לא באה לכלל מימוש בסופו של יום והת.ב.ע. הנוכחית האמורה לחול על המקרקעין מיעדת את המקרקעין שנרכשו על-ידי העותרים לחוסר שימוש מבחינה תכנונית תחת האיצטלה של "שימור נופי".
 - ה. אין לעותרים כל אפשרות מעשית לממש את זכותם במקרקעין מאחר והא בהא תליא. כיום, במצב הדברים הנוכחי, אין אפשרות מעשית אף ליזום שינוי לת.ב.ע. 420/4 שיאפשר פיתוח המקרקעין במצב הדברים הנוכחי ומימוש זכויותיהם של מרשי. זאת, בשום לב לעובדה כי העותרים הינם כיום בעלי הזכויות הפרטיים היחידים בשטח E1 שזכותם רשומה בלשכת רישום המקרקעין.
 - ו. העותר 2 הסכים לפגיעה בקניינו ולויתור על זכויותיו בשטח של 220 דונמים ולהותרה של 80 דונמים בלבד בידיו – וכל זאת בפני ערכאה שיפוטית שהביעה עמדתה בדבר זכויותיו במקרקעין – עקב הסתמכות על הבטחה שלטונית-מינהלית מחייבת ומצגי הרשויות כי אותם 80 דונמים אכן יהיו זמינים לבנייה בטווח הזמן הקרוב. הרשויות לא היו מסכימות להעניק לעותר 2 בעלות בשטח של ולו סנטימטר מרובע אחד, באם לא היו משוכנעות כי בידי העותר 2 הזכויות החוקיות במקרקעין.
 - ז. על הנטילה-הפקעה שבוצעה במקרקעין שבבעלותו של העותר 2 לא קיבל העותר 2 כל פיצוי שהוא בעין, בכסף ובשווה כסף. מנגד, הוציאו העותרים סכומי כסף ניכרים לצורך ביצוע פעולות הרישום המורכבות וטיפולים משפטיים אחרים בהמשך (לרבות אגרות נכוהות) בהיסמך על מצגי הרשויות.
 - ח. הבטחות הרשויות ומצגי הרשויות – להם היו הרשויות מודעות – יצרו מצב בו ניטלה מהעותרים כל אפשרות לפתח, ליזום ולהנות מקניינם החוקי משך שנים.
 - ט. הרשויות הסכימו והודו בזכותם של העותרים לזכויות בנייה, אך התנו זאת בכך שהשטח יהיה אך ורק בשטח E1 ולא בכל אתר קרוב זמין לבנייה ובכפוף לחוצאתה של תכנית 420/4 מן הכוח לפועל. שאלה היא, שנותרה פתוחה ולא ברורה, לאור עמדת הרשויות, מהו שטח הבנייה לו יזכו העותרים על 80 הדונמים, וזאת, אף לפי שמאות חד-צדדית של המדינה.
 - י. אין איש היודע בוודאות אימתי תוצא תכנית 420/4 מן הכוח אל הפועל (וכפי ניסיון החיים בפרשה זו אפשר ואף היא תשונה...). העותרים כבר סמתינים 20 שנים לביצוע הבנייה במתחם E1.
64. בצורה פחות קורקטית ידמה הדבר לכך שבאו הרשויות לעותרים ובפיהם הבשורה: "בעיה שלכם". כפי שניתן להבין, מאותו הרגע, העותרים החלו "ליפול" "בין הכיסאות" בין רשות

סולם

צטרף המשפטיים

אלמונית לרשות פלונית והמבנה הענף של ההתדיינויות בנושא, על מכלול הגורמים המעורבים בו ועל מוקדי הכוח השונים שבו - יעיד.

ד. הטיעון המשפטי - הזכות שלעניין - זכות הקניין

65. המשיבים פגעו פגיעה קשה בעותרים בזכות הקניין, היא זכות חוקתית כקבוע בסעיף 3 לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו.

66. אדמה ניטלה מבעליה. פיצוי לא ניתן לבעליה. "הפיצוי" נכרך-לופף בהסכמת המדינה והעותר 2 שהרקע לה, על הבטחות ומצגי הרשות, ברור כשמש ופורט לעיל. אם לפגיעה זו לא יקרא פגיעה בקניין, למה יקרא פגיעה בקניין? "הפקעת מקרקעין כשלעצמה פוגעת בזכות לקניין, אך הפקעה ללא פיצויים שווי-ערך פוגעת בזכות במידה חמורה יותר" [מדברי השופט דורנר בפרשת ע"א 5546/97 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית-אטא נ' חנה הולצמן פ"ד נה(4), 629, 640].

67. פגיעה זו שבקניין הינה פגיעה שבמהות וקמה במספר הקשרים. העותר 2 יכול היה לממש את זכות הקניין שלו במקרקעין שרכש לפני שנים הרבה במידה והתשתית העובדתית שלעיל לא הייתה מתרחשת. אין המדובר ב"טעות בכדאיות העסקה" כפי שניתן לטעון טענת אופנסיבה כנגד העותר 2. העותר 2 במיטב כספו רכש אדמות על-מנת לקדם הן יעדים לאומיים והן יעדים אישיים. בראשון אין (לבטח) פסול ואף בשני לא נמצא כל פסול. העותר 2 יכול היה לממש את זכויותיו במקרקעין לפני שנים הרבה במידה והיו עומדים לרשותו המקרקעין אותם רכש. הרשויות כבלו את העותר בטבורו לתכנון הכללי שלהן, ללא כל מועד משוער או ידוע לעת מימוש זכות הקניין וכל זאת, תוך "ניסיה" מתמדת בזכויות שלו ותוך העמדת העותרים דחיום בפני שוקת שבורה; לשון אחר - בידיכם 80 דונס as is ותו לא. אם ייטה לבבנו בחיוב, נאות להעניק לכם זכות יחסית (ושיעורה מסתור במחשכים...) בגדרה של התוכנית 420/4.

68. זכות הקניין אינה רק הזכות להחזיק בו, להשתמש בו או אף להשמידו - ius abutendi. זכות הקניין הינה אף הזכות לממשו. העותרים יכולים היו לממש את קניינם מן-קדמת-דנה בהיוותר בידיהם סך המקרקעין אותו רכשו כדין. אולם, זכותם של העותרים נפגעה פגיעה אנושה עקב מהלכי המשיבים. חלילה לעותרים לטעון כנגד מעשי המשיבים ברצותם לפתח את המרחב שבין ירושלים למעלה אדומים, אלא מאי - בעשותם כן פגעו פגיעה אנושה בקניין העותרים ומנעו מהם לממש את זכות הקניין שלהם. כפי שצוין לעיל וכפי שברור - יזימה של תכנית מתאר "נקודתית" כאשר בעלותו של פלוני 80 דונמים וכשהדבר אינו נעשה בגדרו של ישוב, הרי הוא כרוך בעלויות המשחיתות מעיקרא הנכס. היה בידי העותרים קניינם שלא ניטל-הופקע ביד הרשויות היו יכולים לעשות כן ועוד לפני שנים הרבה. העותר 2 אינו נעשה צעיר, וכיום הוא קרב לגיל 70 שנים. כשרכש העותר 2 את הקרקעות היה בן 47 שנים. מימושה של זכות הקניין ראוי לה שתהפוך למציאות ולחילופין, הגדרה ברורה, ובהקדם; וזאת, עת העותר 2 מתדפק על משרדי הממשלה מזה עשרים שנים.

ה. הטיעון המשפטי - בטלותה של המטרה הציבורית שבהכרזה

69. ההכרזה שמשנת 1982 נועדה על-מנת להכריז כאדמות מדינה את השטח E1 ולאפשר את התכנון הכללי לשטח זה למשרד הבינוי והשיכון על מנת ליצור רצף אורבאני בין ירושלים לבין מעלה אדומים. מה להכרזה זו ולהכרזת המקרקעין שרכש העותר 2 (על מצבם התכנוני דהיום) כ"אדמות מדינה" - מאוס! כסופו של יום יועדו הללו ל"שימור נופי" ואף הרשויות הביעו נכונותן כי השטח יהיה "לבן" - לא לתכנון...

70. למותר לומר כי אף לשם הותרת שטח קרקע במצב תכנוני של "שימור נופי" לא נדרשת הכרזה עליו כקרקע בבעלות המדינה ולא נדרשת פגיעה בקניינו של אדם על-ידי נטילתו הפיזית של הקניין שנרכש בכסף מלא מידי, תוך שימוש בכוחה השלטוני של המדינה ובסמכותה. ההכרזה נועדה על-מנת לאפשר בנייה ופיתוח מרוכזים על-ידי המדינה מטעמים תכנוניים (שהגיונם בצידם). מטרת נטילת המקרקעין מהעותרים הייתה מטרה ציבורית. מטרת נטילת המקרקעין מהעותרים הייתה למטרת בנייה על אותו השטח ולא הותרתו במצב תכנוני של "שימור נופי" שהינו ביטוי מילולי ותכנוני לאפס מעשה ואפס ייעוד. זאת, בהתחשב שאין בשטח הנדון מאפיינים מיוחדים ולאור נכונותם המתמשכת של הרשויות לאפשר לעותרים

לייזום "תכנית מתאר נקודתית בשטח הנדון. כפי שעולה אף מהחלטת המינהל מיום 4.8.1999 הרי הרשויות נאותות כי השטח יהפוך להיות "לבן" לא לתכנון על-מנת שהעותרים יוכלו לממשו וליזום עליו בנייה. כמפורט בהחלטה זו וכפי שההיגיון הפשוט יכוון העותרים סירבו; וכאמור בגוף ההחלטה: "ב-11.1.99 התקבלה החלטה במשהב"ש כי השטח יהיה לבן (לא לתכנון) וליזום תהיה אפשרות לתכנן השטח באופן עצמאי. אך היום התנגד מאחר וביקש לממש את זכויותיו בקרקע בעתיד הקרוב".

71. משהביעה הרשות נכונתה (נכונות מינורית יש לקרוא לזו) כי השטח הנדון (ואף הסובב אותו) אינו נחוץ לה למאום הודתה-חביעה דעתה כי כשלה-נפלה המטרה הציבורית שלמענה הוכרזו המקרקעין הנדונים "כאדמות מדינה".

72. מטרתה הציבורית של הנטילה – שמבחינה מהותית הייתה כהפקעת קניינם של העותרים – לא הוגשמה. הנטילה-ההפקעה לא נותרה בצמידות למטרתה המקורית והצורך בה נתבטל. משכך הדבר, ידוע הוא כי הנטילה-ההפקעה מתבטלת מעיקרא ובעל המקרקעין זכאי להשבתם לידיהם. אין אלא להפנות להלכה המנחה העומדת על שלל התיבטים הקנייניים והמינהליים הלא היא פרשת בג"צ 2390/96 יהודית קרסיק ואח' נ' מדינת ישראל פ"ד (נה) 2, 625 (והשוו אף בהיקש לענייננו את הוראות סעיפים 195-196 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965).

73. לאור כך, אין כל מניעה, כמבוקש בראש הראשון לעתירה, כי יורה בית המשפט הנכבד על בטלות ההכרזה על מכלול השטח שנרכש על-ידי העותר 2 וכי כך ייעשה; ובכך יבואו העותרים על סיפוקם.

1. הטיעון המשפטי – הבטחה שלטונית, הגינות שלטונית ומצג שלטוני

74. המקרה הנדון אינו עוסק בהבטחה מינהלית-שלטונית רגילה. הוא עוסק במצג שהציגה הרשות לפרט שנבלע-נטמע בהחלטה שיפוטית.

75. הלכה היא שנדרשים מספר תנאים לכבילתה של הרשות להבטחה מינהלית-שלטונית: נותן ההבטחה הוא בעל הסמכות לתיתה; נותן ההבטחה התכוון להקנות לה תוקף משפטי מחייב ומקבל ההבטחה קיבל אותה ככזו; המבטיח הוא בעל יכולת לקיים את ההבטחה (ראו והשוו: בג"צ 142/86 דישון נ' שר החקלאות פ"ד מ(4) 523, 529). באה הרשות וטוענת בריש גלי בפני העותרים במכתבו של מר דוד סגל מיום 17.12.2002 בסעיף 5 למכתבו:

"כאמור במסגרת הפשרה בערר לא הייתה כל התייחסות או התחייבות או התחייבות של הממונה (הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש – א.ק.) כי השטח המוצא מן ההכרזה יועד לבנייה והממונה לא הסכים ולא התחייב כי השטח יועד לבניה. [יתכן כי לעוררת היו ציפיות כי כך יהיה אך לא היה כל הסכם או התחייבות לכך]."

76. טענה זו ככל שקשה ונחרצת היא (ואכן כך) הרי כך קלה היא בעיני העותרים. באה הרשות וטוענת "לא התחייבתי". משמע – הרשות לא מקבלת על-עצמה כל התחייבות וכל אחריות. טענה זו ומעשה-מחדל שלעיל קשים הם ולא ראויים שיטענו. לא על-ידי הרשות. לא לאור התשתית העובדתית שליוותה פרשה זו שנסקרה, בחלקה, לעיל. העובדות מדברות בעד עצמן. הבה נקרא לילד בשמו: מה שאירע, הלכה למעשה, היה שינוי מדיניות של הרשות. חזקה היא שהמדיניות התכנונית הקודמת של הרשות (אשר הוצגה והוצהרה בפני העותר 2 על-ידי נציגיה המוסמכים במשרדי הממשלה) אשר ייעדה השטח לבנייה רוויה הייתה מוצאת מן הכוח אל הפועל. אלא מאי – שינתה הרשות מדיניותה וטעמה. האם די בכך?

77. בכך ישנן מחלוקות, ודומה ויד הגישה המבכרת העדפת הבטחת הרשות גוברת (ראו והשוו מחד: בג"צ 594/78 אומן מפעלי סריגה בע"מ נ' שר התעשייה המסחר והתיירות פ"ד לב(3) 474, 469, ומנגד: בג"צ 5018/91 נדות תעשיות פטרוכימיות בע"מ נ' ממשלת ישראל פ"ד מז(2) 773, 780-781, בג"צ 4383/91 שפקמן נ' עיריית הרצליה פ"ד מו(1) 454, 447, בג"צ 778/79 זילברשטיין נ' שר הביטחון פ"ד לד(3) 356, 362. עם זאת ויחד עם זאת: העותרים אינם מבקשים כי חמשיבים ישנו את תוכניות המתאר לזכותם. הם מבקשים כי תינתן להם

הזכות אותה היה ברור, בכל הכבוד, ולא בגדר של "צפייה" כי יקבלו. אם לא באותו המקום אזי במקום אחר. זהו הראש השני לצו על-תנאי המבוקש על-ידי העותרים.

78. הגינות שלטונית אינה יכולה לעמוד מן הצד ולהשקיף על הפרשה הנדונה ללא תגובה. בסיס ההסכמה של העותרים לויתורם על 220 הדונמים הנותרים (75% (!) מהשטח) נשמט בהחלטותן השרירותיות של הרשויות לייעד השטח שלא לבנייה – בניגוד למצני והבטחות העבר. למותר לומר כי הפרת בסיס ההסכמה לא לוותה בהסכמתם של העותרים, אלא נעשתה באבחת-חרב של אקט חד צדדי. משבסיס ההסכמה נשמט, אין הרשות יכולה לעמוד מן הצד. אין היא במעמד של "טען ביניים". הרשות אינה יכולה להתנער ממצב דברים שבא ונבלע-נטמע בהחלטה שיפוטית בעת הליך משפטי. התנערות כאמור אינה במקורה ופוגעת באושיות היסוד להטלת חובה על רשות לשמור ולקיים התחייבויות: הגינות ציבורית-שלטונית, שמירת אמון הציבור ואינטרס הסתמכות של האזרח.

ז. הטיעון המשפטי – חוסר הסבירות

79. התנהלותם של המשיבים במקרה הנדון אינה סבירה ונוגדת את הבסיס הערכי והמעשי עליו מתבססת רשות שלטונית. לא לחינם הועלו הדברים על הכתב כי ראוי שיינתן ליוס (קרא – העותרים) פתרון חלופי. לא יעלה על הדעת כי רשויות השלטון יניחו לדברים להתגלגל כך שפלוני מתדפק למעלה מ-20 שנה סחור סחור בין רשויות השלטון, ממצה כל אפשרות וכל שביב אפשרות בניסיון להגיע להסדר והסדר אין! נרשם ונכתב על-ידי הרשויות: "ינוהל משא ומתן". משא ומתן כלל לא נוחל, הלכה למעשה. בכל פעם גרעו עוד ועוד מזכויות העותרים והעמידו אותם בפני שוקת שבורה. רשויות מינהליות-שלטוניות סבירות לא יכולות להניח לפרשה כאמור שתתגלגל עוד ועוד באין פתרון.

80. לא זו אף זו, למעשה, תכנית 420/4 הינה גלגול ההווה (עד כמה שניתן לקרוא לכך הווה) של אותה מטרה ואותו הייעוד שלמטרתו הוכרו כל מתחם EI כאדמות מדינה בשנת 1982. מאז ועד עתה לא מומש אותו ייעוד. בית המשפט אמר דברו פעמים לא מעט מה דינה של השתהות לא סבירה במימוש מטרת ההפקעה (והשוו: בג"צ 174/88 אמיתי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה המרכז פ"ד מב(4) 89, פרשת קרסיק (לעיל) בעמודים 651-650). אי-הוודאות הינו דבר קשה כשלעצמו. מקום בו אי-הוודאות אינה נחוצה קמה עילה לביטול אי הוודאות.

81. "ההחלטה" להותיר העותרים בדד עם 80 הדונמים במתחם תכנית 420/4 ללא כל ידיעה ממשית בדבר מהות זכויותיהם וללא מיקוד האפשרות לפיתוח האזור הינה החלטה לא סבירה. מדובר בפגיעה חמורה בעותרים, בזכות הקניין שלהם ובחירות לממש את קניינם. החלטה זו אינה מידתית בנסיבות המקרה. מוטב ונכון היה לבטל את ההכרזה ולאפשר לעותרים לעמוד על זכויותיהם במכלול השטח שרכשו כדין ובכסף מלא, לממש קניינם על-ידי פיתוח עצמי של המקרקעין או להקצות להם מקרקעין חלופיים בתנאי חכירה כמפורט בראש השני המבוקש לצו על-תנאי. בהותרת העותרים תלויים על בלימה אין לא תועלת ולא צדק. היה ראוי לשקול שוב עניינם של העותרים. לרשות כנו. הרשות שקלה. הרשות סירבה. אי-לכך ניצבים העותרים בפני בית המשפט הנכבד.

82. אשר על-כן יתבקש בית המשפט הנכבד להורות כמבוקש ברישא לעתירה.

אילן קלוזניץ
אמיר קמזניץ, עו"ד
ב"כ העותרים

היום, באר-שבע, 26.3.2003.

בג"צ 03/

בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק בירושלים

סולם

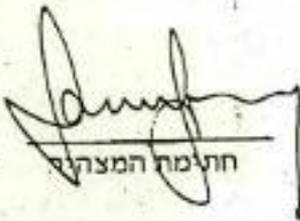
זשור המפטיים

פלאס אסטייט (ענתא) בע"מ ואח' נגד מדינת ישראל ואח'

תצהיר העותר

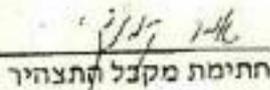
אני החתום מטה סמל [REDACTED] לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה לאמור:

1. אני העותר 2 בעתירה זו.
2. תצהירי זה ניתן לתמיכה בכתב העתירה המצ"ב.
3. האמור בסעיפים 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 שבכתב העתירה הוא בידעתי האישית.
4. האמור בסעיפים 5, 7, 14, 19, 20, 34, שבכתב העתירה הוא לפי מיטב ידיעתי ואמונתי.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה מטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

אישור

אני החתום מטה עו"ד אמיר קמינצקי, מאשר בזה כי ביום 26.3.2003 הופיע בפניי מר סמי לוי המוכר לי אישית ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.


חתימת מקבל התצהיר

אמיר קמינצקי
עורר-דין
מ.רשיון 32341
העצמאות 55 באר-שבע

1957X

08 אפריל 2003
ירושלים



לכבוד :
גדי ברנדס
מהנדס העיר
מעלה אדומים

שלום רב,

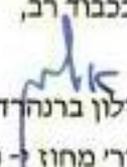
הנדון: שדרוג כניסה לשכונת מצפה נבו

בהמשך למכתבך מתאריך 6.4.03, ערכתי בדיקה מול מנהל המחוז, סוכם כי התכנון של כביש הכניסה יקודם כפי שסוכם בישיבת הליווי במשרד.

אנו פועלים לבחירת אדריכל נוף מתאים.

עם בחירת אדריכל הנוף, אבקש מחברת יהל לקבוע ישיבת עבודה בשטח בהשתתפותך לצורך גיבוש הפתרון.

בכבוד רב,



אילון ברנהרד
אדרי' מחוז ים
משהבייש

העתקים :

אלי הר ניר - מנכ"ל העירייה
משה מרחביה - מנהל המחוז
דוד עבדיה - חברת יהל
אלי מלמד - חברת יהל

משה בן

מכתב מ/מ

ד' בניסן תשס"ג
6 באפריל 2003

הנ - 03-117

לכבוד
מר משה מרחביה
מנהל מחוז ירושלים
משהב"ש

למשה שלום,

הנדון: שדרוג כניסה לשכונת מצפה נבו

בישיבה שהתקיימה אצלך ב - 30.3.03 ראית ייתרון בהעברת הפרוייקט לחברת "ערים" כחלק ממחויבותיה במסגרת פרוייקט 42 יח"ד.

כידוע לך הסכומים לגבי הפרוייקט הניל מתעכבים וראוי היה לנצל את הזמן להשלמת ההליך התכנוני שהחל אצלכם בנחייתו של אדריכל המחוז. רצ"ב"סכום ישיבת לזוי תכנון בנושא.

ישנן מספר פעולות תכנוניות שיש להשלים לפני ביצוע העבודות:
א. תכנון נופי

ב. שינוי תב"ע (על פי תכנון התנועה שכבר נעשה ובהתאמה לתכנון הנופי)
באחריות עיריית מעלה אדומים

ג. תכניות לביצוע (כולל העתקת תשתיות)

אבקש שללא קשר עם עניין שהביצוע שיתברר עוד בעתיד, לא ייקטע הליך התכנון ויושלם ההיבט הנופי שיאפשר לנו לקבל את הרקע הדרוש לשינוי התב"ע שלקחנו על עצמנו לבצע, וכן יושלם התכנון המפורט.

לוט: סכום ישיבת לזוי תכנון

בכבוד רב,

גדי ברנדס
מהנדס העיר

העתק: בני כשריאל ראש העיר
אלי הר-ניר מנכ"ל העירייה
דוד עובדיה חברת יח"ד
אילון ברנהרד אדריכל מחוז ירושלים במשרד הב"ש



תאריך: 22/01/03

עיריית מעלה אדומים
 לשכת מהנדס העיר
 נתקב"ל
 22-1-2003

פרויקט מעלה אדומים**שיכום ישיבת ליווי וקידום תכנון**

נענה

תיק

משרד השיכון מחוז: ירושלים	מס': פ - מא - 1180
פרויקט: מצפה נבו	רשם: אלי מלמד
נושא: שדרוג קטע מכביש הכניסה (כביש ל')	תאריך: 26/12/02
מקום: משרדו של אדריכל המחוז	
נוכחים: משהב"ש: אילון ברנהרד - אדריכל המחוז, משהב"ש	
מתכננים: אולגה צ'רנובסקי - יועצת תנועה וכבישים (טל': 02-5854483)	
אחרים: גדי ברנדס - מהנדס העיר אלי מלמד - יחל מהנדסים	
תפוצה: לנוכחים	מאיר קיטנו - מנחל החטיבה הטכנית, משהב"ש

1. מטרת הישיבה: הצגת דרישות תכנוניות בקטע הכביש הנ"ל.

סעיף	תוכן ההתייחסות
1.1	מלמד אלי הציג בליווי תכניות את שכונת מצפה-נבו על מערכת הכבישים הקיימת. כמו"כ, חוצצה תכנית של הכביש הקיים, הבניה הסמוכה וגבול התכנון המבוקש על רקע תכי מדידה ועדכנות.
1.2	מהנדס העיר תיאר את דרישות התכנון המבוקשות: שדרוג הכביש לרמה דו-מסלולית דו נתיבית לרבות אי תנועה ברוחב של כ- 4 מ'. בכונת העירייה להכין על חשבונת שינוי תבייע לקטע שבגדון לרבות הסדרת שימושי הקרקע שממזרח לכביש זה, מגורים, בית כנסת, שטח ירוק וחכל, בחתאם לתכנון התנועתי שיתקבל. הובע ספק בקשר להיתכנות מגורים בתבייע החדשה.
1.3	אדריכל המחוז מציע לשלב יועץ נופי בשדרוג הכביש ולכלול את דרישותיו בשינוי התבייע, כמו"כ תידרש חתייחסות המשרד לשינוי התבייע שבאחריות העירייה בכל הקשור לבצוע כנון: שטחים ירוקים, הרחבת הכביש וכיוצ"ב. מוסף, תיבחן סוגיית ביטולם של המגורים (42 יחיד) במידה שהדבר יוצע בשינוי התבייע.
1.4	נמסר למתכננת תכנית מדידה מעודכנת + דיסקט.

2 /..



.2 סיכום:

סעיף	נושאים לטיפול והחלטות	אחידות לטיפול	בתאום עם	לויז לסיים
2.1	המתכנת מתבקשת לעיין בחומר שנמסר לה ולבחון אפשרויות בחתום לדרישות הותכנון שפורטו לעיל.	צירטובסקי	יהל מחנכס העיר	15/01/03
2.2	סיור בשטח העבודה ניתן לתאם עם נציגי הפיקוח -יהל.			
2.3	אזריכל המחוז יודיע סופית את עמדת המשרד בקשר להשלכות שינוי התבייע מבחינת הביצוע, ביטול המגורים וכד'. וזאת, לאור התנגדות אנף הפרוגרמות והמחוז לביטולן של יחיד בשכונת.	איילון		



מחלקת הנדסה
טל': 02-5418860
פקס 02-5418899

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
13-04-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

ד' בניסן תשס"ג
6 באפריל 2003

הנ - 117-03

258
מנהל איכות הסביבה

לכבוד
מר משה מרחביה
מנהל מחוז ירושלים
משהב"ש

למשה שלום,

הנדון: שדרוג כניסה לשכונת מצפה נבו

בישיבה שהתקיימה אצלך ב - 30.3.03 ראית ייתרון בהעברת הפרוייקט לחברת "ערים" כחלק ממחויבויותיה במסגרת פרויקט 42 יח"ד.

כידוע לך הסכומים לגבי הפרוייקט הנ"ל מתעכבים וראוי היה לנצל את הזמן להשלמת ההליך התכנוני שהחל אצלכם בנחייתו של אדריכל המחוז. רצ"ב סכום ישיבת לזוי תכנון בנושא.

ישנן מספר פעולות תכנוניות שיש להשלים לפני ביצוע העבודות:
א. תכנון נופי

ב. שינוי תב"ע (על פי תכנון התנועה שכבר נעשה ובהתאמה לתכנון הנופי) באחריות עיריית מעלה אדומים

ג. תכנוניות לביצוע (כולל העתקת תשתיות)

אבקש שללא קשר עם עניין שהביצוע שיתברר עוד בעתיד, לא ייקטע ההליך התכנון ויושלם ההיבט הנופי שיאפשר לנו לקבל את הרקע הדרוש לשינוי התב"ע שלקחנו על עצמנו לבצע, וכן יושלם התכנון המפורט.

לוט: סכום ישיבת לזוי תכנון

בכבוד רב,

גדי ברנדס
מהנדס העיר

העתק: בני כשריאל - ראש העיר
אלי הר-ניר - מנכ"ל העירייה
דוד עובדיה - חברת יה"ל
אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים משהב"ש

1900

Year	...	...
1900	...	...
1901	...	...
1902	...	...
1903	...	...
1904	...	...
1905	...	...
1906	...	...
1907	...	...
1908	...	...
1909	...	...
1910	...	...

...

...

...

...



"יזום ברוי"קסים בטי"ג

תאריך: 22/01/03

עיריית מעלה אדומים
לשכת מהנדס העיר
צ'ת ק' ב' ל'
22-1-2003

נענה

תיק

פרויקט מעלה אדומים**סיכום ישיבת ליווי וקידום תכנון**

מס': פ - מא - 1180	משרד השיכון מחוז: ירושלים
רשם: אלי מלמד	פרויקט: מצפה נבו
תאריך: 26/12/02	נושא: שדרוג קטע מכביש הכניסה (כביש ל')
	מקום: משרדו של אדריכל המחוז
	נוכחים: משהב"ש: אילון ברנהרד - אדריכל המחוז, משהב"ש
	מתכננים: אולגה צ'רנובסקי - יועצת תנועה וכבישים (טל': 02-5854483)
	אחרים: גדי ברנדס - מהנדס העיר אלי מלמד - יהל מהנדסים
	תפוצה: לנוכחים מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש

1. מטרת הישיבה: הצגת דרישות תכנוניות בקטע הכביש הנ"ל.

סעיף	תוכן ההתייחסות
1.1	מלמד אלי הציג בליווי תכניות את שכונת מצפה-נבו על מערכת הכבישים הקיימת. כמו"כ, הוצגה תכנית של הכביש הקיים, הבניה הסמוכה וגבול התכנון המבוקש על רקע תכי מדידה עדכניות.
1.2	מהנדס העיר תיאר את דרישות התכנון המבוקשות. שדרוג הכביש לרמה דו-מסלולית דו נתיבית לרבות אי תנועה ברוחב של כ-4 מ'. בסוגנת העירייה להכין על חשבונה שינוי תביע לקטע שבנדון לרבות הסדרת שימושי הקרקע שממזרח לכביש זה, מגורים, בית כנסת, שטח ירוק והכל, בהתאם לתכנון התנועתי שיתקבל. חובצ ספק בקשר להיתכנות מגורים בתביע החדשה.
1.3	אדריכל המחוז מציע לשלב יועץ נופי בשדרוג הכביש ולכלול את דרישותיו בשינוי התביע, כמו"כ תידרש התייחסות המשרד לשינוי התביע שבאחריות העירייה בכל הקשור לביצוע כנון: שטחים ירוקים, הרחבת הכביש וכיוצ"ב. בנוסף, תיבחן סוגיית ביטולם של המגורים (42 יחיד) במידה שהדבר יוצע בשינוי התביע.
1.4	נמסר למתכננת תכנית מדידה מעודכנת + דיסקט.

2 / ..



12 1000

Date	Description
10/1/1900	To Balance
10/2/1900	By Cash
10/3/1900	By Cash
10/4/1900	By Cash
10/5/1900	By Cash

2. סיכום:

סעיף	נושאים לטיפול והחלטות	אחריות לטיפול	בתאום עם	לוי"ז לסיים
2.1	המתכנת מתבקשת לעיין בחומר שנמסר לה ולבחון אפשרויות בהתאם לדרישות התכנון שפורטו לעיל.	צירנובסקי	יהל מהנדס העיר	15/01/03
2.2	סיור בשטח העבודה ניתן לתאם עם נציג הפיקוח - יהל.			
2.3	אדריכל המחוז יודיע סופית את עמדת המשרד בקשר להשלכות שינוי התבייע מבחינת הביצוע, ביטול המגורים וכד'. וזאת, לאור התנגדות אגף הפרוגרמות והטחון לביטולן של יחיד בשכונה.	איילון		



משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
27-04-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

חאריד: 24.04.2003
סימוכין: 125/17/03

לכבוד
יהל מהנדסים
מר דוד עובדיה

215
מחלקת אדריכלות

הנדון: הוסטל מעלה אדומים - אתר 06
מכתבך מיום 15.04.03

אבקש להשיב על מכתבך שכנדון בנוגע להתנהלות העבודה כאחר:

1. התשלומים בגין החשבונות המאושרים שולמו באיחור רב:
 - א. ח-ן חלקי 1 - מקדמה
 - ב. ח-ן חלקי 2 - ביצוע 01/03
 - ג. ח-ן חלקי 3 - ביצוע 02/03
 יש לציין כי חשבון חלקי 4 בגין ביצוע 03/03 מאושר, נמצא במערכת וטרם שולם.
2. מבירורים שערכנו בנושא זה עם הגורמים במשהב"ש, עלה חוסר הודאות מוחלט למועד התשלומים הב"ל (לאורך כל הזמן הוסבר לנו כי האשם הנו משרד האוצר) וזאת לאחר הבטחת תשלום המקדמה ושלושה חודשי ביצוע מאושרים, סכומים המסתכמים ב 3 מליון ש"ח, דבר שבקלות יכול לגרום לרבים מהקבלנים להפסקת עבודה ושורת צעדים בנדון, בהתאם.
3. מכאן, אי תשלום החשבונות מצד, וחוסר הודאות למועד התשלומים מאידך, גרמו לעיכוב בעבודות ולפיגור בלוח"ז לביצוע שהנם באחריות מוחלטת של משהב"ש דבר שלעצמו גרם לנו להפסדים.
4. עם זאת, בתום החג אנו נערכים להגדיל קצב עבודה בהתאם.

בנבוח רב,
אלי סגן - מנכ"ל

העתקים:
מר משה מרחביה - מנהל מחוז - משהב"ש
מר מאיר קינזר - מנהל חטיבה טכנית - משהב"ש
מר חיים פינקוס - מרכז בנייה - משהב"ש
מר דובי קרן





תאריך: 16/04/03
מ - מא - 6440
מעלה אדומים

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
24-04-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

לכבוד :

מר סטיבן לוי - חב' ברקן

, א.נ.

Handwritten signature and note:
משה
משרד הקוא"פ

הנדון : מעלה אדומים - אתר 07

סימוכין : מכתבכם מיום 14/04/03

לחקן התייחסותנו למכתבכם שבסימוכין בקשר לאי ביצוע עבודות בכביש מס' 14, שבאחריות קבלן המשרד:

1. בסיוור שהתקיים ביום 15/04/03 בשטח עמך, התברר כי לא ניתן לבצע עבודה בכביש זה עקב הימצאותם של חומרי בנייה ופסולת בנייה חשויים לחברתך, ועל כן הסכמת. (צילומים מהשטח נמצאים במשרדנו).
2. לחוכיך, במידה שהשטח יפונה על ידך עד לסוף שבוע זה תחודש העבודה עיני קבלן המשרד כבר ביום ראשון הקרוב (20/04/03).

אבקש את תשומת לבך לאמור לעיל.

מצ"ב: המכתב שבסימוכין

בברכת חג שמח

Handwritten signature:
ד"ר עובדיה

העתק: ח"ח
משה מרחביה - מנהל מחוז משהב"ש
מאיר קיסנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.
יעקב אשכנזי - ס' מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש
גדי ברנדס - מהנדס עיריית מעלה אדומים.

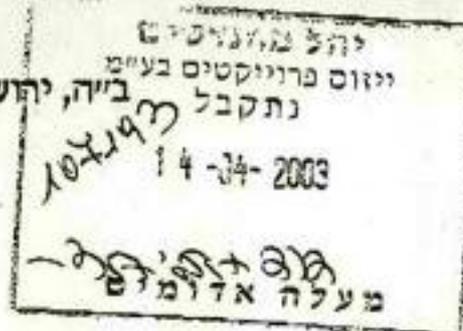


U.S. DEPARTMENT OF THE INTERIOR
BUREAU OF LAND MANAGEMENT
DENVER, COLORADO



א. ברקן ושות' בע"מ חברה לייזום ניהול ובניה

ביה, ירושלים, י"ב בניסן תשס"ג
14 באפריל 2003



לכבוד
משרד הבינוי והשיכון
מר משה מרחביה - מנהל מחוז ירושלים
רח' חלל 23,
ירושלים

בפקס: 02-6291155

א.נ.

הנידון: "מדורגי ברקן" מעלה אדומים מתחם 07

בהמשך לשיחתנו הטלפונית, ברצוני לבקש את עזרתך בנושא כביש הגישה לאתרנו. אנו התחלנו את רישום הקבלה הראשונה עם הדיירים של 36 יחיד בפרוייקט שלנו, כאשר התאריך המתוכנן למסירת הנכס לאכלוס הינו תחילת חודש מאי.

אנו מודאגים מכך שכביש הגישה לאתר - כביש 14 לא יושלם עד למועד זה ולא נוכל לאפשר את אכלוס הדירות. העבודות של קבלן משרד הבינוי והשיכון התקדמו בקצב טוב ובתיאום מלא עם חברתנו עד לפני שבועיים. בשבועיים האחרונים, למרות הבטחות מצד י.ה.ל. מהנדסים, קבלן החשמל טרם קיבל הוראה להתחיל בעבודות וכמו כן, הקבלן המבצע את הכביש לא קיבל הוראה לחדש את עבודתו.

אבקש את טיפולך הדרוץ.

בברכה,

סטיבן לוי- מהנדס ראשי
א. ברקן ושות' בע"מ

העתקים:

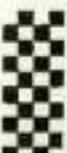
מר יעקב אשכנזי - סגן מנהל החטיבה הטכנית

מר מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית

י.ה.ל. מהנדסים - מעלה אדומים בפקס: 02-5354610

מר אורי סטרר- מנכ"ל, כאן

מר ולדמיר זלקינד - מנהל פרויקט, כאן



י"ום כדו"קטים בע"ב



מעלה אדוקים: 16/4/03
תאריך: 16/4/03
מס' פקס: 6515255

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
24-04-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

לכבוד: ה"ר דניאל - מנכ"ל סניף ירושלים
מאת: אבי אורן / מנהל א"י
מס' דפים (כולל דף זה): 1

הנדון: מחלוקת ארבעה א"י

למילוי: המחלוקת בין ארבעה א"י
לפי פקדון הימורים או כסוואה שהתאמתה,
אשר נ: הידבר מנגד מאת ארבעה א"י
סיכום א"י - כנגד מס' 14 - סמך ארבעה
א"י
המחלוקת הידבר

מכבוד: אבי אורן
מנהל א"י

העתקים: ה"ר דניאל - מנכ"ל סניף ירושלים
מנכ"ל א"י

* אם הנכם נתקלים בבעיה כלשהי בקבלת התשדורת אנא חייגו לטל' 5351252 - 02

ת"א ונאל אלון 67, מיקוד 67443, מנדל טוויטה 8, טל' 03-6251222, פקס 03-6251223
מעלה אדומים סנהלת הפרויקט ת"ד 53, מיקוד 90610 טל' 02-5351252, פקס: 02-5354610
E-mail: yahel@yahel-eng.co.il





י"דום כדו"קטים בע"מ

תאריך: 15/04/03
מ - מא - 6437
מעלה אדומים

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
24-04-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

לכבוד :

מר אלי כהן - חב' נג אדום

, א.נ.

הנדון : מעלה אדומים - אתר 06, הוסטל

אבקש לחתריע על התנהלות העבודה שבאחריותך, כמצוין להלן :

1. בהתאם ללוח הזמנים שחוגש על ידך, ביצוע הכלונסאות (265 קידוחים) חיה צריך להסתיים בסוף 03/03. בפועל, בוצעו 160 כלונסאות בלבד (כ- 60%).
2. בשטח נמצא צוות עובדים קטן, המגיע לעיתים לשני עובדים בלבד.
3. מבדיקה יסודית שערכנו, עולה כי מתוך 96 ימי עבודה אפשריים שנספרו ממועד בו התחלת עבודה, בוצעה עבודה בשטח רק בחלקם - 52 י"ע. דהיינו: כ- 55%. אנו רואים בחומרה התנהלות איטית שכזו אשר בודאי תפגע בלוח הזמנים החוזי. מאליו מובן, כי כל האחריות למתואר לעיל הינה באחריותך המלאה.
הנך נדרש להגדיל את צוות העבודה ולהתמיד בעבודה ברציפות ולעמוד בלוח הזמנים שחוגש על ידך.

בברכת חג שמח

ידד עובדיה

העתק: ח"ה
משה מרחביה - מנהל מחוז, משהב"ש
מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.
חיים פינקוס - מרכז בניה, משהב"ש

ת"א ינאל אלון 67, מיקוד 67443, מגדל טויוטה B, טל: 03-6251222, פקס: 03-6251223
מעלה אדומים מנהלת הפרויקט ת"ד 33, מיקוד 90610, טל: 02-5351252, פקס: 02-5354610
E-mail: yahel@yahel-eng.co.il



RECEIVED
JAN 10 1955
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE
WASHINGTON, D.C.

LAW OFFICE D.SIM

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

13-04-2003

ל שכת מנהל מחוז ים

Dror Simhayoff
Nathan Bamberger
Carmi Simhayoff - Zaretski
Yaacov Shragay
Amir Eshel
Zack Pollack
Daniel Altmanדרור שמחיוף
משרד עורכי דין ונוטריון
DROR SIMHAYOFF
LAW OFFICES & NOTARYדרור שמחיוף
נתן במברגר
כרמית שמחיוף - זרצקי
יעקב שרגאי
אמיר אשל
צח פולק
דניאל אלטמן

Jerusalem

י"א ניסן, תשס"ג
13 אפריל, 2003

ירושלים

1. רשום - דחוף
2. במקסלכבוד
ועדת מכרזים - עליונה
משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה מזרח ירושלים
ת.ד. 18110
ירושלים

, א.ג.

לכבוד
גב' שרה צימרמן - משהב"ש
מ"מ משה מרמזון - משהב"ש
מר בנימין וייל - משהב"ש
גב' מ. נאור - משהב"ש

, א.ג.

הנדון: קוטלר עדיקא חברה לבניה בע"מ

מעלה אדומים - אתר 06

מגרש 277 - חוזת מס' 55/30698/99

סימוכין: מכתב חברת קוטלר עדיקא מיום 3.2.2003 לועדת מכרזים עליונה.

קוטלר עדיקא חברה לבניה בע"מ ביקשה מאיתנו לפנות אליכם שוב בענין המגרש הנדון.

כפי שידוע לכם מזה תקופה ארוכה ביותר מבקשת חברת קוטלר עדיקא לאשר את שינויי התכנון שנתבקשו במגרש הנדון, אשר סיבל את בירכת כל הגורמים התכנוניים המעורבים בענין.

כל פניותיה הרבות של חברת קוטלר עדיקא עד עתה אליכם לסיים הליכי האשור טרם נענו, למרות שחברת קוטלר עדיקא מילאו אחר כל דרישותיכם. חברת קוטלר עדיקא איננה יודעת גם מה הסיבה לעיכוב שבמתן האשור. פניתה האחרונה של חברת קוטלר עדיקא אליכם נעשתה ביום 3.2.2003 (!).

נודע לכם אם יסתיימו הליכי אישור שינויי התכנון ללא דיחוי.

בכבוד רב,

דרור שמחיוף, עו"ד

העתק: קוטלר עדיקא

V:lq-1-150\m\007.doc



בי"ה, ירושלים, י"ב בניסן תשס"ג
14 באפריל 2003

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
14-04-2003
ל שכת מנהל מחוז י"ם

לשכת
מנהל מחוז י"ם

לכבוד

משרד הבינוי והשיכון

מר משה מרחביה - מנהל מחוז ירושלים
רח' הלל 23,
ירושלים

בפקס: 02-6291155

א.נ.

הנידון: "מדורגי ברקן" מעלה אדומים מתחם 07

בחמשך לשיחתנו הטלפונית, ברצוני לבקש את עזרתך בנושא כביש הגישה לאתרנו. אנו התחלנו את רישום הקבלה הראשונה עם הדיירים של 36 יח"ד בפרוייקט שלנו, כאשר התאריך המתוכנן למסירת הנכס לאכלוס הינו תחילת חודש מאי.

אנו מודאגים מכך שכביש הגישה לאתר - כביש 14 לא יושלם עד למועד זה ולא נוכל לאפשר את אכלוס הדירות. העבודות של קבלן משרד הבינוי והשיכון התקדמו בקצב טוב ובתיאום מלא עם חברתנו עד לפני שבועיים. בשבועיים האחרונים, למרות הבטחות מצד י.ה.ל. מהנדסים, קבלן החשמל טרם קיבל הוראה להתחיל בעבודות וכמו כן, הקבלן המבצע את הכביש לא קיבל הוראה לחדש את עבודתו.

אבקש את טיפולך הדחוף.

בברכה,

סטיבן לוי- מהנדס ראשי
א. ברקן ושות' בע"מ

העתקים:

מר יעקב אשכנזי - סגן מנהל החטיבה הטכנית

מר מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית

י.ה.ל. מהנדסים - מעלה אדומים בפקס: 02-5354610

מר אורי סטרר- מנכ"ל, כאן

מר ולדמיר זלקינד - מנהל פרוייקט, כאן





תאריך: 14/04/03
מ - מא - 6433
מעלה אדומים

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
14-04-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

לכבוד :

מר מאיר קיטנר - מנהל החטיבת הטכנית, משהב"ש

ג.א.

Handwritten signature and text:
255
מעלה אדומים

הנדון : מעלה אדומים - שמירת קרקעות מדינה

על פי סכום עם גורמי הצבא ולאחר משא ומתן עם הקבלן ציון ברוד הגענו להסכמה על בצוע קטע דרך סמוך לכביש העוקף באורך של כ- 1.0 ק"מ בהתאם למפרט המצורף.

על פי סכום עם הקבלן העבודות יחלו מחר אם נושא האבטחה יוסדר עם גורמי הצבא.

לידיעתכם בתודה.

מצ"ב: הסכם חתום ע"י הקבלן ועל ידי.

בברכת חג שמחה

Handwritten signature:
דוד עובדיה

משה מרחביה - מנהל מחוז משהב"ש
יעקב אשכנזי - ס' מנהל החטיבת הטכנית, משהב"ש

העתק: ה"ה

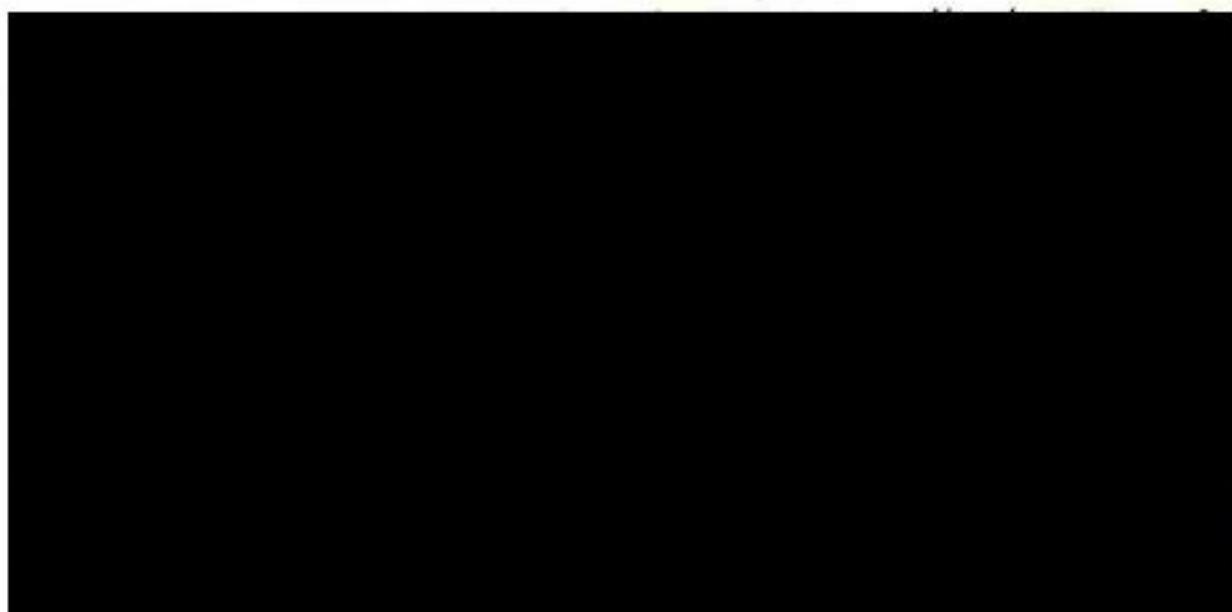
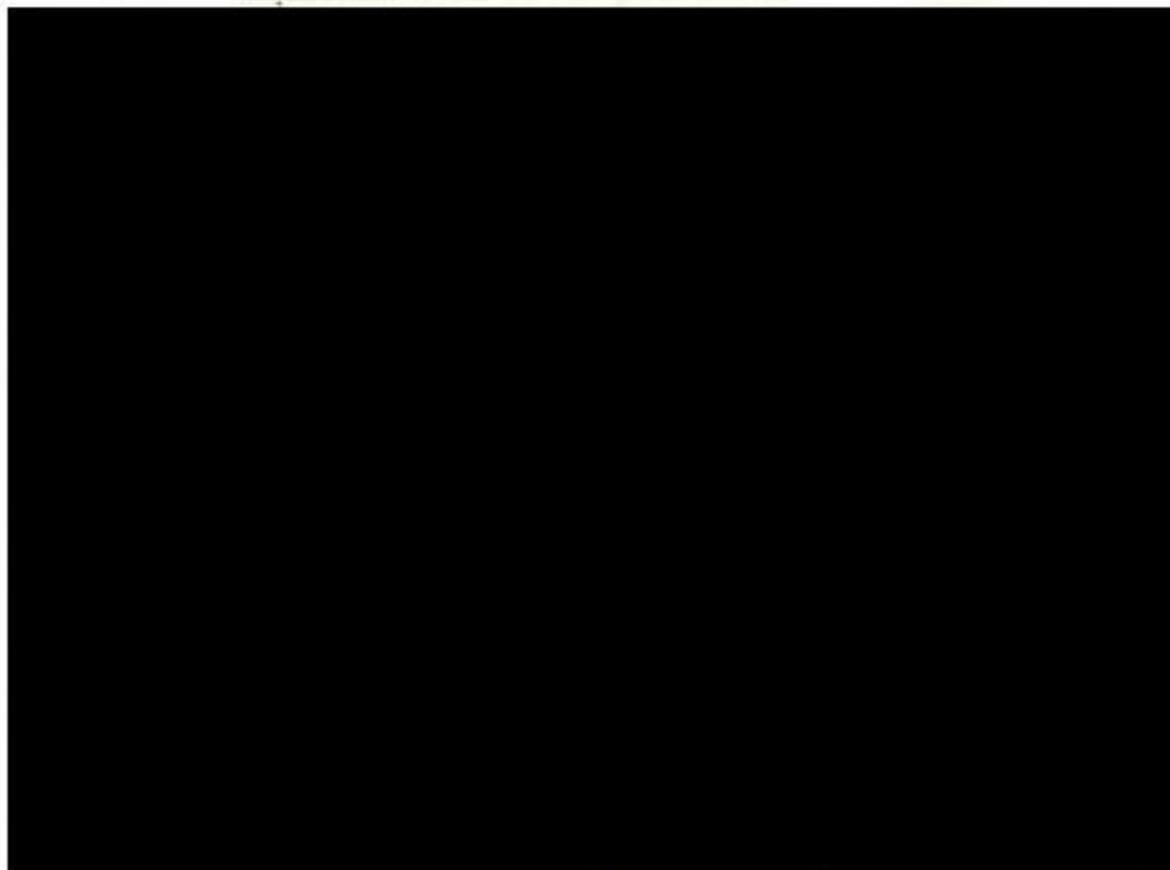
ת"א יגאל אלון 67, סיקוד 67443, מגדל סוויטה B, טל: 03-6251222, פקס: 03-6251223
מעלה אדומים מנהלת המרוקט תיד 33, מיקוד 90610 טל: 02-5351252, פקס: 02-5354610

E-mail: yahel@yahel-eng.co.il



תאריך: 14/04/03
מ - מא - 6432
מעלה אדומים

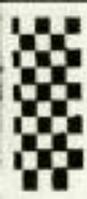
מפרט לבצוע דרך בטחון עבור הצבא סביב אל עזריה



[Handwritten signature]
חתימת הקבלן

14.04.03
תאריך

[Handwritten signature]



תאריך: 01/04/03
מ - מא - 6426
מעלה אדומים

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
01-04-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

לכבוד :

מר גדי ברנדס - מהנדס עיריית מעלה אדומים.

א.נ.

2118
מעלה אדומים

הנדון : מעלה אדומים - עבודות פיתוח

סימוכין : מכתבך למשהב"ש מיום 19/2/03 ומיום 4/3/03

אבקש להודיעך את החלטת נציגי מחוז ירושלים בקשר לבקשותיך שבמכתבי הסימוכין :

1. חיבור ביח"ס חטכני לשכונת 07 דרום - הביצוע המבוקש יכלל במכרז פיתוח הקרוב ביותר לפרסום.
2. טיפול בואדיות - בין אתר 07 ושכונת המינצדים - הבקשה מקובלת על מחוז ירושלים, בכפוף להחלטה סופית של המנכ"ל בדיון שנקבע עמו ביום 1/4/03.

לידיעתך.

לכבוד רב,
דוד עובדיה

העוזק: ח"ח

משה מרחביה - מנהל מחוז, משהב"ש.
מאיר קיסנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.
יעקב אשכנזי - ס' מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.
אלי הר ניר - מנכ"ל עיריית מעלה אדומים.



THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
1100 EAST 58TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637

1. שני
2. תיק E1
3. תיק

ידיד אביגדור
בני פרויקט
נתקבל

2. 1. 2.

20-03-2003

מעלה אדומים

סעיפי תביע ואיפורמציה

2. המבקש : משתביש

מהות הבקשה : המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/4/9, שינוי לתכנית מתאר 420/4. קביעת תוואי כביש המחבר בין כביש מס' 1 לאתר E1

המלצת המר"י : לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/4/9, שינוי לתכנית מתאר 420/4

מחלק הדיון : גדי ברנדס נתן הסבר לתכנית.

תחלטה : לאשר המלצה למת"ע להפקיד תכנית מפורטת מס' 420/4/9, שינוי לתכנית מתאר 420/4

א. שני
מנהל מחוז

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
07-04-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

מזוטות לשינוי תוכנית תסקומית לתכנון ולבניה מספר: 224 בתאריך 06/03/03

א. שני, מנהל



יוזם כדור"קטים בש 4

תאריך: 02/04/03
מ - כלמ - 251
מעלה אדומים

שני

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
02-04-2003
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

לכבוד: משה מרחביה - מנהל מחוז משהב"ש

, א.נ.

הנדון: כללי - תשלומים לקבלנים במסגרת חוזה עם המשרד

אולה וגולא

בחסדך לשיחותינו, אבקש להודיעך כי הקפאת התשלומים המגיעים לקבלני המשרד נורמת להאטה בקידום העבודות ואף לעצירתן. לדוגמא: מזה מס' שבועות לא מתבצעת כל עבודה פרויקט "הדיוור המוגן" 102 יח"ד שבאתר 06 ואנו חוששים מהמשך המגמה הזו

אודה על הבאת תוכן מכתבנו זה לידיעת גורמים נוספים בהנהלת המשרד

בכבוד רב,
דוד עובדיה

העתק: ה"ה מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.
יעקב אשכנזי - ס' מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.
ליאונד אנטין - משהב"ש, מחוז.



לשכת ראש העיר
Mayor's Office

כ"ט אדר ב' תשס"ג
2 באפריל 2003
מ.ת. 1-8/6/7
בני - 1177

למנהל
מנהל אדמיניסטרציה



לכבוד
מר אבי מעוז
מנכ"ל משהב"ש
משרד הבינוי והשיכון
שיח ג'ארה, הקריה המזרחית
ירושלים

אבי שלום רב,

הנדון: כיבוד התחייבויות חתומות

ברשותנו התחייבויות חתומות של חשב המשרד.

למשרדכם הועברו חשבונות בסכום של 2.8 מיליון ש"ח, שטרם נפרעו ע"ח התחייבויות אלו.

כידוע לך, אנחנו גוף מתוקצב ואין לנו גיבוי פיננסי בלתי מוגבל, מצב זה חושף אותנו לתביעות של הקבלנים, שחתמו/חתמנו איתם חוים בתום לב.

אי כיבוד ההתחייבות אלו, אינו עולה בקנה אחד עם מינהל תקין וכללי יסוד הנדרשים מאיתנו, המחייבים כיבוד ההתחייבות שהמדינה הוציאה.

לא יתכן שגם יקצצו בתקציבים וגם לא יכבדו ההתחייבויות שאושרו.

אודה לך על התערבותך המיידית.

בכבוד רב,

בני כשהיאל
ראש העיר

העתק: ח"כ אפי איתם - שר הבינוי והשיכון
מר ניר גלעד - החשב הכללי באוצר
מר משה מרחביה - מנהל מחוז ירושלים משהב"ש ✓
מר עמי לנדאו - חשב משרד השיכון
מר אלי הר ניר - מנכ"ל העירייה



יזום פרויקטים בני"ם

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
02-04-2003
מנהל מחוז יום

מעלה אדומים
תאריך: 2/4/03
מס' פקס: 5354960

לכבוד: אילן גל
מאת: אילן גל
מס' דפים (כולל דף זה): 2

תיוג
מס' אישורים

הנדון: מרת: אילן גל דם בילד

אילן גל
אני מקבל ל: מרת: אילן גל
אלא (אם: מרת: אילן גל) (מרת: אילן גל)
ל: מרת: אילן גל
אילן גל
אילן גל

בכבוד רב,
אילן גל

העתקים: ה"ה
אילן גל

אם הנכם נתקלים בבעיה כלשהי בקבלת התשדורות אנא חייגו לסל' 5351252 - 02

ת"א ינאל אלון 67, מיקוד 67443, מנדל טוויטה B, סל' 03-6251222, פקס: 03-6251223
מעלה אדומים מנהלת הפרויקט ת"ד 33, מיקוד 90610, סל' 02-5351252, פקס: 02-5354610
E-mail: yahel@yahel-eng.co.il



RECEIVED
JAN 10 1950
U. S. AIR FORCE
HEADQUARTERS
WASHINGTON, D. C.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

ז' ניסן, תשס"ג
9 אפריל, 2003



לכבוד
מר בני כשריאל
ראש העיר
עיריית מעלה אדומים
ת.ד. 20 מעלה אדומים

אשר

א.נ.,

מלכה / אדומים

הנדון: בית כנסת במגרש 407 אתר 07

הריני להודיעך על אישור הזמנה על-סך 265,000 ש"ח עבור השלמת בניית בית כנסת במגרש 407 אתר 07.

מצ"ב הזמנה מס' 5122833 עבור הפרוייקט הנדון, שיבוצע בתיאום עם משרדנו.

כמו כן, מצ"ב נוהל שילוט מוסדות ציבור המתוקצבים על ידי משהב"ש.

בברכה,

יסמין עודד
ממונה מחוזית למוסדות ציבור

העתק:

מר משה מרחביה – מנהל המחוז ✓
מר אלי הר ניר – מנכ"ל עיריית מעלה אדומים
מר גדי ברנדס – מהנדס עיריית מעלה אדומים
מר אבי גרינברג – גזבר עיריית מעלה אדומים
מר מאיר קיטנר – מנהל החטיבה הטכנית
מר יעקב אשכנזי – ס/מנהל החטיבה הטכנית
מר חיים פינקיס – החטיבה הטכנית
מר בנימין וייל – מנהל מחלקת פרוגרמות

1900
1901
1902
1903
1904
1905
1906
1907
1908
1909
1910

משרד הבינוי והשיכון
דאר נכנס
מחוז ירושלים
08.04.2003
הלל 23 ירושלים

אגף הפרוגרמות
היחידה למוסדות ציבור
תקן ועדת ברוט
ת' הדפסה: 06/03/2003 ת.הכנה: 03/03/2003
פרוגרמה: 85 שנה: 2003
מחוז: 5 ים עירוני
ישוב: 37 מעלה אדומים
אתר: 7 שלוחה מזרחית
מס' ספק: 500006606
(אר., עב., שו.- 6 6 0, סט.-40)

לכבוד
מעלה אדומים - עירייה

הנדון: השתתפותנו בתכנון וביצוע - מעלה אדומים - בית כנסת אתר 07

הזמנה מס': 5122833
סעיף תקציבי: 706713104

הננו מאשרים כי נשלם לכם סכום של עד 265,000 ש"ח.
הסכום במילים: מאתים ששים וחמישה אלף שקל

להלן פירוט העבודה:

בית כנסת במגרש 407-מעל מעון יום ב' יתרה/המרת אולם ספורט 1400 מ"ר

סכום זה מהווה את השתתפות משרדנו בפרויקט. סכום זה נכון למדד תשומות הבניה הידוע לחודש - 01/2003. תקופת הביצוע לעבודה זו היא 12 חודשים מיום חתימת חשב המשרד. עבודות וחשבונות שיבוצעו עד החודש ה-18 להתקשרות לא ישאו הצמדה. מעבר לכך-יתרת ההתקשרות תוצמד למדד תשומות הבניה ומדד הבסיס יהיה מדד החודש ה-18 להתקשרות.

- הזמנה זו תיהפך להתחייבות של משרדנו רק לאחר שתמציאו:
1. איתור המגרש ע"ג נושים חלקות ותב"ע ומספר מגרש.
 2. חוזה תכנון עם המתכננים.
 3. תכנית הגשה של המבנה עם סיום הכנתה.

5. חוזה קבלני יועבר מיד עם חתימתו. לוח הזמנים ניתן להשלמת התכנון, הרישוי, פרסום המכרז וביצוע הבנייה בפועל.

הבקשות לשחרור הכספים תועברנה על טפסים מתאימים, בצירוף חשבונות קבלניים או מתכננים המעידים על התקדמות הביצוע. בכל דרישה לתשלום נא לציין מספר הזמנה זו. משרדנו ישחרר 100% מכל חשבון קבלני מאושר, עד 90% מסכום הזמנה זו. 10% הנותרים ישוחררו עם גמר הבנייה.

6 חודשים לאחר תום תקופת הביצוע - תיפקע יתרת ההתחייבות הלא משולמת. התכנון והביצוע ייעשו לפי פרוגרמת משרד הבינוי והשיכון ובתאום עם משרדנו במחוז.

בכבוד רב,
עמי לנדאו חשב המשרד
אבי מעוז המנהל הכללי
צביה אפרתי מנהלת אגף פרוגרמות
עדי ארצי למוס"צ

העתקים: מר משה סרחביה - מנהל מחוז ים עירוני
מר א. קיסנר - מנהל החטיבה הטכנית ים עירוני
גזברות משרד השיכון
מר בנימין וייל - מחוז ירושלים

תאריך חתימת החשב
חש



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף תקציבים

ירושלים, ד' בניסן, תשס"ג
6 באפריל, 2003
סימוכין: 06042003010074

אשר
אשר

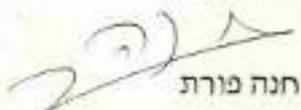
לכבוד
גבי צביה אפרתי
מנהלת אגף פרוגרמות

הנדון: אישור הגדלת הרשאה להתחייב בתוכנית פינאיים – פינאיים שבט הג'הלין
אישור מספר 70.008

אבקש להודיע כי אושרה הרשאה להתחייב בסך 4.5 מ"ח בתוכנית "פינאיים...", לפינאיים שבט
הג'הלין באתר 06 במעלה-אדומים.

לתשומת לבך.

בכבוד רב,


חנה פורת
ראש תחום תקציבים

העתקים: מר אבי מעוז, המנהל הכללי ✓
מר אריאל לוי, סמנכ"ל בכיר למימון ותקציבים



עיריית מעלה אדומים

MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זוכת פרס איכות הסביבה

מחלקת הנדסה

טל': 02-5418860

פקס 02-5418899

כ"ט באדר ב' תשס"ג
2 באפריל 2003

הנ-03-111



לכבוד
מר אילון ברנהרד
אדריכל מחוז ירושלים
משהבי"ש

הנדון: שכונת נופי סלע (07) צפון - תקן חנייה

תקן החנייה על פיו תוכננה השכונה היא 1.8 מקומות חנייה ליח' דיור (1.5 במגרש ו-0.3 בדרך הציבורית).

מנסיונו בשכונות הקיימות תקן זה עלול להיות נמוך מדי.

אבקש להנחות את המתכננים להגדיל התקן עד 2.0 מקומות חנייה ליחידת דיור (1.7 במגרש).

נא לבחון את ההשלכות עד למועד הצגת התכנית בפני ראש העיר ב- 13.4.03.

בכבוד רב,

גדי ברנדס
מהנדס העיר

העתק: בני כשריאל - ראש העיר
/ומר משה מרחביה - מנהל המחוז משהבי"ש
מר קרלוס דרינברג - אדריכל ראשי משהבי"ש



תאריך: 27/03/03
מ - מא - 6424
מעלה אדומים

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
27-03-2003
ל שבת מנהל מחוז ים

לכבוד:
חב' הפציבת

, נ.נ.

הנדון: מעלה אדומים - אתר 07 דרום

אבקש להתייחס לפנייתכם בע"פ:

1. אנו ערוכים לבצע עבודות פיתוח הדרושות לאכלוס במטרה לאפשר לכם איכלוס מוקדם יותר מהמועד החוזי ובלבד, שהתנאים הבאים שבאחריותכם יתמלאו עד סוף 4/03.

1.1 השלמת קיר חתמך הקדמי לכל אורכו.

1.2 פינוי כל השטח הסמוך למתחם שבאחריותכם לרבות חיבורים אל התשתיות הראשיות.

1.3 תשלום מלא לחברת החשמל (100%) בגין הנחת מתח נמוך וחל"ב.

אבקש להמציא לנו אישור לתשלום לחברת החשמל במטרה לקדם את ביצוע העבודה שבאחריותה ובמקביל, את ביצוע עבודות הפיתוח הנ"ל.

בכבוד רב,

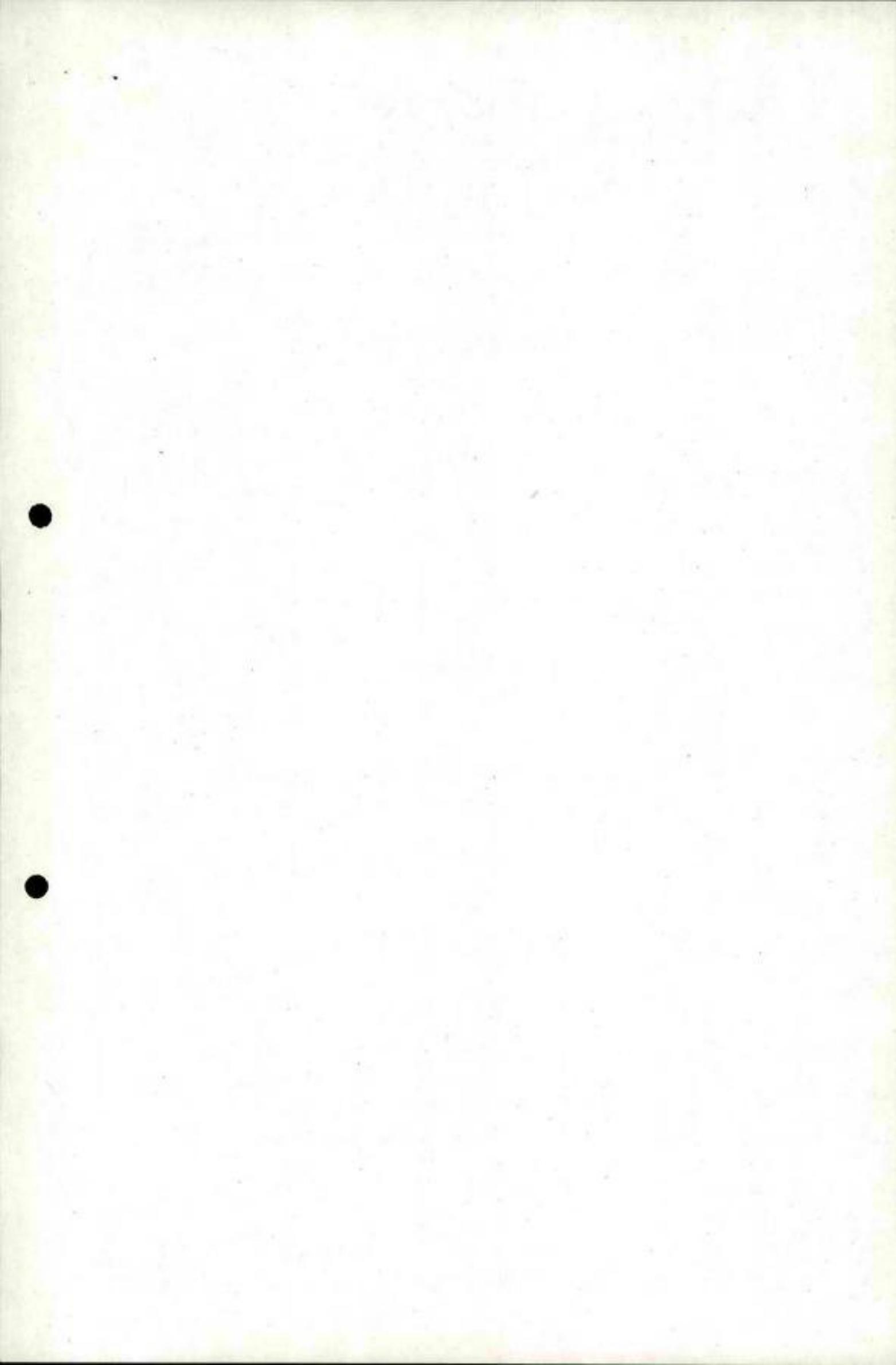
דוד עובדיה

העתק: ח"ה / משה מרחביה - מנהל מחוז, משתב"ש

מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משתב"ש.

יעקב אשכנזי - ס' מנהל החטיבה הטכנית, משתב"ש







עיריית מעלה אדומים

MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זוכת פרס איכות הסביבה

מחלקת הנדסה

טל': 02-5418860

פקס 02-5418899

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
09-03-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

ל' באדר א' תשס"ג

4 במרץ 2003

הנ - 070-03

מחלקת הנדסה
מחוז ירושלים

לכבוד
מר משה מרחביה
מנהל מחוז י-ם
משרד הבינוי והשיכון

א.נ.,

הנדון: מעלה אדומים - טיפול בואדיות
שבין שכונת נופי סלע (07) לבין שכונת המיצדים

כזכור, וכפי שנקבע בתכנית המתאר של שכונת נופי הסלע, מחוייב משהב"ש, כחלק מהפתוח הכולל של השכונה, לטפל בואדי הכלוא בינה לבין שכונת המיצדים. סוכם כי הטיפול יבוצע ע"י קק"ל במימון משהב"ש. העבודה כוללת:

- א. ביצוע מדרגים ונטיעות.
 - ב. הסדרת דרך גישה לאוטובוסים מצומת 07 לחלק המפותח של הוואדי.
 - ג. הסדרת השפך שמתחת לפארק התחתון בהמשך לפינת החי ויצירת חיבור בין אזור זה לוואדי.
- ערך העבודות של סעיפים א' ובי על פי אומדנים הוא כ - 1.5 מליון ש"ח ללא מ.ע.מ. לסעיף ג' יש תכנון רעיוני בלבד שנעשה ע"י אדריכל יאיר אשל. יש לתקצב השלמת של התכנון (כ - 35.000 ש"ח) הביצוע נאמד ב - 600.000 ש"ח. האומדנים הועברו לחברת י.ה.ל. על מנת שתטפל באישור תקציב הביצוע של סעיפים א' ובי ותקציב התכנון של סעיף ג', באמצעות המח' הטכנית של המחוז. עד כה לא נסתייע הדבר ונמסר לי כי קיים קושי בהכללת הנושא בפרוגרמת שנה זו. אבקש סיועך בפתרון הבעיה שכן במפגשים קודמים בנושא הבנו שהוא לא יעוכב ויטופל באופן חיובי מיד עם העברת האומדנים.

בכבוד רב,

גדי ברנדס
מהנדס העיר

העתק: בני כשריאל - ראש העיר
אלי הר-ניר - מנכ"ל העירייה
מאיר קיטנר - מנהל מח' טכנית מחוז י-ם משהב"ש
דוד עובדיה - חברת י.ה.ל.

2000 0000 0000 0000
00000000
0000-00-20
0000 0000 0000 0000

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
08-04-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

אגף הפרוגרמות
היחידה למוסדות ציבור
תקן ועדת ברוט
ת' הדפסה: 06/03/2003 ת.הכנה: 03/03/2003
פרוגרמה: 85 שנה: 2003
מחוז: 5 ים עירוני
ישוב: 37 מעלה אדומים
אתר: 7 שלוחה מזרחית
מס' ספק: 500006606
(אר., עב., ש.ו. - 6 6 0, ס.ט.-40)

לכבוד
מעלה אדומים - עירייה

הנדון: השתתפותנו בתכנון וביצוע - מעלה אדומים - בית כנסת אחר 07

הזמנה מס': 5122833
סעיף תקציבי: 706713104

הננו מאשרים כי נשלם לכם סכום של עד 265,000 ש"ח.
הסכום במילים: מאתים ששים וחמישה אלף שקל

להלן פירוט העבודה:

בית כנסת במגרש 407-מעל מעון יום ב'

יתרה מהמרת אולם ספורט 1400 מ"ר

סכום זה מהווה את השתתפות משרדנו בפרויקט.

סכום זה נכון למדד תשומות הבניה הידוע לחודש - 01/2003. תקופת הביצוע לעבודה זו היא 12 חודשים מיום חתימת חשב המשרד. עבודות וחשבונות שיבוצעו עד החודש ה-18 להתקשרות לא ישאו הצמדה. מעבר לכך-יתרת ההתקשרות תוצמד למדד תשומות הבניה ומדד הבסיס יהיה מדד החודש ה-18 להתקשרות.

הזמנה זו תיהפך להתחייבות של משרדנו רק לאחר שתמציאו:

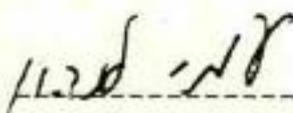
1. איתור הסגרש ע"ג גושים חלקות ותב"ע ומספר מגרש.
2. חוזה תכנון עם המתכננים.
3. תכנית הגשה של המבנה עם סיום הכנתה.

5. חוזה קבלני יועבר מיד עם חתימתו.

לוח הזמנים ניתן להשלמת התכנון, הרישוי, פרסום המכרז וביצוע הבניה בפועל.

הבקשות לשחרור הכספים תועברנה על טפסים מתאימים, בצירוף חשבונות קבלניים או מתכננים המעידים על התקדמות הביצוע. בכל דרישה לתשלום נא לציין מספר הזמנה זו. משרדנו ישחרר 100% מכל חשבון קבלני מאושר, עד 90% מסכום הזמנה זו. 10% הנותרים ישוחררו עם גמר הבניה.

6 חודשים לאחר תום תקופת הביצוע - תיפקע יתרת ההתחייבות הלא משולמת. התכנון והביצוע ייעשו לפי פרוגרמת משרד הבינוי והשיכון ובתאום עם משרדנו במחוז.



עמי לנדאו
חשב המשרד

נכבוד רב,

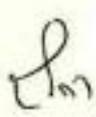
אבי מעוז
המנהל הכללי

צביה אפתי
מנהלת אגף פרוגרמות

עדי מוס"צ
ממונה ארצי למוס"צ

תאריך חתימת החשב

העתקים: מר משה מרחביה - מנהל מחוז ים עירוני
מר א. קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית ים עירוני
נזברות משרד השיכון
מר בנימין וייל - מחוז ירושלים





תאריך: 07/04/03
מעלה אדומים

יוזם פרויקטים בע"מ

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
07-04-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

פרויקט מעלה אדומים
סיכום ישיבת ליווי וקידום תכנון

מס': פ - מא - 1211	משרד השיכון מחוז: ירושלים
רשם: אלי מלמד	פרויקט: מעלה אדומים
תאריך: 30/03/03	נושא: כללי - שוטף
	מקום: משרדו של מנהל המחוז
	נוכחים: משהב"ש: משה מרחביה - מנהל מחוז, משהב"ש מאיר קיסנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש. בני וייל - מנהל מחלקת פרוגרמות, משהב"ש. אלי הר ניר - מנכ"ל עיריית מעלה אדומים. אבי גרינברג - גזבר העיריה. גדי ברנדס - מהנדס עיריית מעלה אדומים. דוד עובדיה, לזר לופו, אלי מלמד - יהל מהנדסים. לנוכחים.
	תמוצה: לנוכחים.

1. מטרת הישיבה: נושאים שונים לפי מכתב העירייה מיום 17/03/03

סעיף	תוכן ההתייחסות
1.1	האגן המרכזי - אושר לביצוע ע"י אגף פרוגרמות סטטוס 15 (2.5 מיליון ש"ח) מתקציב אתר 06. הנושא טרם קיבל סטטוס 20 להפעלה.
1.2	טיפול נופי במחלף - מתוכנן לביצוע מתקציב אתר 07 צפון.
1.3	הרחבת כביש הגישה הצפוני - אושר לביצוע עד סכום של 800,000 ש"ח. התכנון כולל מעגל תנועה - לבדיקה ותמחור ע"י יהל. העבודות יסתיימו לקראת סוף השנה.
1.4	טיפול בואדיות בין אתר 07 לשכונת מיצדים - הזמנה לקק"ל לאחר אישור אגף פרוגרמות.
1.5	מצפה נבו 1.5.1 פיתוח כביש כניסה מצפה נבו - המשך התכנון (יועץ פיתוח) באחריות חבי ערים. תביצוע מותנה בהצלחת שיווק 42 יח"ד ע"י חבי ערים בדרך של התקוות בהוצאות הפיתוח. 1.5.2 בית כנסת - לסייע לעירייה בביצוע עבודות עפר במגרש המיועד להעמדת בית הכנסת
1.6	הקצאה למעונות באתר 07 - טענת העירייה לזכויות נמצאת עדיין בבדיקה באגף פרוגרמות. - עמדת העירייה מקובלת על המחוז.
1.7	קו הולכה מזרחי - סוגייה זו אמורה להיפתר ע"י מנכ"ל המשרד ואגף התקציבים במשרד האוצר.
1.8	בעיות ניקוז מסביב לעיר - איתור המקומות הללו ידוע ליהל. הפתרון ייקבע ע"י מתכנן המשרד ובתיאום מלא עם קק"ל והעירייה
1.9	אולם ספורט 830 מטר העברת ברוט מעוכבת ע"י אגף הפרוגרמות - יטופל מחדש לקבלת אישור האגף.

1/1



תאריך: 31/03/03
מ - מא - 6425
מעלה אדומים
"יום פרויקטים בע"מ"



משה אברהם

לכבוד :
חב' דונה (68 יח"ד)
חב' אחות עדי (70 יח"ד)
פרץ בוני הנגב (72 יח"ד)

א.ג.

הנדון : מעלה אדומים - אתר 07 דרום

בחמשך לשיבה שקוימה עמכם בתאריך 12/03/03 אנו שבים ופונים אליכם בדרישה לפנות פסולת, חומרי בנין, משרדי שדה וכי'. הנובלים עם המתחם וכן לבצע יסודות לקירות התמך שבאחריותכם. אבקש לחשלים דרישות אלה עד לתאריך 30/04/03. בנוסף, יש להסדיר את התשלומים לח"ח בגין מתח נמוך וחלי"ב. משהב"ש פרסם מכרז לביצוע עבודות פיתוח כללי לאיכלוס ובתקופה הקרובה יוחל בביצוע העבודה. לפיכך, הנכם מתבקשים לבצע את האמור לעיל בהקדם, ע"מ לאפשר גמר עבודות הפיתוח הכללי מוקדם יותר מהמועד החוזי.

לטיפולכם.

בכבוד רב,
ד"ר ענבדיה

העתק: ה"ה
משה מרחביה - מנהל מחוז, משהב"ש
מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.
יעקב אשכנזי - ס' מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

י"ט אדר ב, תשס"ג
23 מרץ, 2003

אישור

לכבוד
מר אלי הר ניר
מנכ"ל עיריית מעלה אדומים
ת.ד. 20
מעלה אדומים 98300

א.נ.

הנדון: תכנית השתתפות במימון מוסדות ציבור 2003 (המשכי)

בקשותיכם לתקצוב מוסדות ציבור מתכנית השתתפות במימון מוס"צ (המשכי) לשנת 2003 הועברו לטיפול אגף הפרוגרמות ואישור מנכ"ל המשרד.

על תכנית עבודה מאושרת וחתומה על ידי המנכ"ל – תבוא הודעה נפרדת.

בברכה,

יסמין עודד
ממונה מחוזית למוסדות ציבור

העתק:

מר משה מרחביה – מנהל המחוז ✓
מר בני כשריאל – ראש העיר מעלה אדומים
מר גדי ברנדס – מהנדס העיר מעלה אדומים
מר אבי גרינברג – גזבר עיריית מעלה אדומים
מר בנימין וייל – מנהל מחלקת פרוגרמות

עיריית מעלה אדומים
MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זוכת פרס איכות הסביבה

מחלקת אחזקה ושפ"ע

ט"ז אדר ב', תשס"ג
20 מרץ, 2003
פקס - 5357015
א.הר 36-03



לכבוד
מר מאיר קיטנר
מנהל המחלקה הטכנית
משהבי"ש מחוז ירושלים
רחוב חלל 23
ירושלים

,א.ג.

הנדון: פיתוח מתחם 07 - דרום

בימים האחרונים נודע לנו כי במכרז שפורסם לעבודות פיתוח 07 דרום מתמודד הקבלן שומרוני.

לאור הלקחים שנצברו הן לנו והן לחברת י.ה.ל. בדבר טיב העבודה של הקבלן שומרוני ב- 07 מרכז, אנו מבקשים מכם לעשות ככל יכולתכם על מנת למנוע משומרוני להיכנס ל- 07 דרום.

העבודה שנעשתה ע"י שומרוני ב- 07 מרכז לא נתקבלה עד חיוס לא על-ידי י.ה.ל. ולא על-ידינו וזאת משום הליקויים הרבים בעבודות הפיתוח של הנ"ל, כדוגמת המדרכות, הכבישים, התאורה וכו'.

בברכה,

שמואל עמיר
מנהל המחלקה

העתק: מר משה מרחביה - מנהל מחוז ירושלים - משהבי"ש
מר אלי הר ניר - מנכ"ל העירייה

OFFICE OF THE
DIRECTOR
DEPT. OF AGRICULTURE
WASHINGTON, D. C.



מדינת ישראל אגף נכסים ודיוור

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
20-03-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

תאריך: מרץ 18, 2003
י"ד אדר ב, תשס"ג
סימוכין: 18032003010008

אשר
מנהל אקווא

לכבוד
דונה חברה להנדסה ובניין בע"מ
הרטום 14, הר-חוצבים
ת.ד. 45175
ירושלים

א.נ.

הנדון: מכרז מס' 10022/2002 מתחם 48 6115 יח"ד במעלה אדומים
סימוכין: מכתבכם מיום 17.3.2003

1. המועד להסדרת ההתקשרות החוזית בגין זכייתכם במכרז שבנדון הוא 23.4.2003 (50 יום).
2. לגבי התשלום עבור הקרקע לממונה לא יחול כל שינוי עקב האמור לעיל.
3. למען הסר ספק, יובהר כי, אי עמידה במועד האמור בסעיף 1, יגרום לביטול זכייתכם במכרז.

בכבוד רב,

שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיוור

העתק:

מר י. מנור – מנהל מינהל תכנון והנדסה
מר מ. מרחביה – מנהל מחוז ירושלים
מר מ. קיטנר – מנהל חטיבה טכנית – מחוז ירושלים
גבי ח. גיאנו – הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש
גבי ר. סרי לוי - כאן
גבי ל. הופמן – כאן
גבי צ. אסקירה – כאן

RECEIVED
MAY 19 1955
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE



מדינת ישראל אגף נכסים ודיוור

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
20-03-2003
שכת מנהל מחוז י"ם

תאריך: מרץ 18, 2003
י"ד אדר ב, תשס"ג
סימוכין: 18032003010009

לכבוד
שלמה כהן חברת לבניין בע"מ
הרטום 10 הר-חוצבים
ירושלים

א.נ.

**הנדון: מכרז מס' 10022/2002 מתחם 6114 לבניית 32 יח"ד
אתר 07 דרום במעלה אדומים**
סימוכין: מכתבנו מיום 5.3.2003

1. בהתאם למכתבנו שבסימוכין, עליכם להסדיר את ההתקשרות החוזית עם משרדנו כנדרש בתנאי המכרז, עד לתאריך 23.4.2003 (50 יום).
- מכיוון שבמועד זה חל חג הפסח, מועד הגשת המסמכים יידחה ליום 24.4.2003 (אסרו חג).
2. לגבי התשלום עבור הקרקע לממונה לא יחול כל שינוי עקב האמור לעיל.
3. למען הסר ספק, יובהר כי, אי עמידה במועד האמור בסעיף 1, יגרום לביטול זכייתכם במכרז.

בכבוד רב,

שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיוור

העתק:

מר י. מנור – מנהל מינהל תכנון והנדסה
מר מ. מרחביה – מנהל מחוז ירושלים
מר מ. קיטנר – מנהל חטיבה טכנית – מחוז ירושלים
גבי ח. גיאנו – הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש
גבי ר. סרי לוי – כאן
גבי ל. הופמן – כאן
גבי צ. אסקירה – כאן

1957-1958-1959
1960-1961-1962
1963-1964-1965
1966-1967-1968
1969-1970-1971

מאמר 4910
ז' אדר א', תשס"ג
9 פברואר, 2003

תכנית מתאר/אב מעלה אדומים

**סיכום ישיבת ועדת היגוי מס' 3 שהתקיימה במשהב"ש מחוז ירושלים ביום
19.1.2003**

ועדת ההיגוי:

מר משה מרחביה – מנהל מחוז ירושלים, משהב"ש
מר רפאלי יאיר – מנהל מחוז ירושלים (בניה כפרית), משהב"ש
אדרי סופיה אלדור – מנהלת אגף בינוי ערים, משהב"ש
אינג' גדי ברנדס – מהנדס העיר מעלה אדומים
מר שלמה מושקוביץ – מנהל לשכת התכנון, מנא"ז
אדרי נטליה אברבוד – לשכת התכנון, מנא"ז
גב' מירב יחדיו-לוינץ – אגף בינוי ערים, משהב"ש
גב' אילנית זלינגר – החטיבה להתיישבות, חבל ירושלים
מר בנימין וייל – מנהל מחלקת פרוגרמות מחוז ירושלים, משהב"ש
אדרי אילון ברנהרד – אדרי מחוז ירושלים, משהב"ש
גב' יסמין עודד – ממונה מוסדות ציבור מחוז ירושלים, משהב"ש

צוות התכנון:

אדרי יונתן שילוני – מתכנן
מר יואב מולכו – שילוני אדריכלים
גב' דינה אורנשטיין – שילוני אדריכלים
ד"ר מאיר אמיר – יועץ כלכלי
מר דורון בראון – יועץ איכות סביבה
מר רביב חנוכה – יועץ תנועה
מר ערן בלום – יועץ תשתיות חשמל

הצגת התכנית

מתכנן התכנית, מר יונתן שילוני, וצוות היועצים המקצועיים הציגו סקירה של דו"ח ביניים מס' 1, וכן סקירה של טיוטא ראשונה של קובץ נתונים תכנוניים לתכנית מתאר מעלה אדומים.

סוכם כי הטיוטא תופץ בין חברי ועדת ההיגוי לקבלת הערות, ואילו קובץ המפות יונפק בעותק אחד בלבד, שיועבר להתייחסות המחוז, סופיה אלדור, שלמה מושקוביץ וגדי ברנדס.

המתכנן הציג גם מפה ראשונית של שימושי קרקע מוצעים לתכנית המתאר, יחד עם סימון של כ- 50 סוגיות נושאיות שהתכנון העירוני חייב להתייחס אליהן.

STATE OF CALIFORNIA
COUNTY OF LOS ANGELES
1905 - 10 - 17
CIVIL COURT UNIT 10

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

הערות במהלך הדיון

סופיה אלדור:

- המליצה להציג את מפת שימושי הקרקע בצורה סטנדרטית, עם מפתח צבעים פשוטי ומקובל, כך שהשלד העירוני המוצע בתכנית - יבלוט.
- יש להציג את מרכיבי התכנית המוצעת מול המצב הקיים בפועל והמתוכנן בתכניות אחרות, לדוגמא: כביש הרכבת (המשך כביש מס' 39).
- על צוות התכנון לבחון את מידת ישימות מרכיבי התכנית. לדוגמא, מרכז תחבורתי - יש לבחון האם רעיון זה ישים מבחינה קניינית ותחבורתית.
- יש לבדוק האם ניתן לצמצם את המרווחים בין קיודר לשכונות הדרומיות במעלה אדומים.

נטליה אברבון:

- הואיל וקיימים בתכנית אזורי חפיפה, שגם רשויות אחרות מתייחסות אליהן, יש לעבוד בשיתוף פעולה עם מועצה אזורית מטה בנימין כבר בשלב זה של התכנון.

אילון ברנהרד:

- מערך הכבישים צריך להיות מטופל בזהירות כדי לא לגרום ל"פצעים" נופיים, בעיקר באזור גבעה 13.
- קיודר מנותקת ממערכת הכבישים העירונית והבינועירונית.
- מרכז תחבורתי - מנותק ואינו במרחק הליכה ממגורים. מוצע שמרכז זה יהיה באזור צומת חיזמה, יחד עם רכבת לירושלים, וכך ניתן להשתמש במרכז הכובד של אזורי התעסוקה גם לטובת ירושלים.
- השער המזרחי של ירושלים - נושא שמופיע בתכנית מתאר ירושלים. מעלה אדומים ממוקמת בפאתי ירושלים והיא חייבת לשמור על ירושלים כמוקד, מחד, ולתפקד כמוקד-בת עצמאי, מאידך. רעיון זה מתבטא בחזות הויזואלית של שכונה E1 מכיוון המדבר.
- יש להתייחס לנושא הבעלויות.

בנימין וייל:

- הציע כי רוב הסוגיות שהוצגו ע"י המתכנן ייבחנו ע"י ועדות מקצועיות מצומצמות, שהמלצותיהן יובאו לדיון בוועדת ההיגוי.
- עם צירופם של מתכנן נוף ומתכנן מים וביוב לצוות התכנון, יש לבחון מחדש את מרחב ההתייחסות וההשלכות התכנוניות על שטח התכנון העירוני.
- מומלץ לקיים מפגשים עם נציגים מעיריית מעלה אדומים, עיריית ירושלים, מועצה אזורית גוש עציון ומועצה אזורית מטה בנימין, בכדי להציג וללמוד על התכניות המוצעות באזורים הסמוכים.
- על התכנון להתייחס לאזורי מתקני צה"ל ושטחי אש.
- תוואי כביש 80 טרם אושר להפקדה - יש להציג חלופות.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

גדי ברנדס :

- אלטרנטיבות חדשות קיימות בעיקר בחלק המזרחי. לדוגמא, טבק קטף - בינוי ומגורים בתכנית המתאר הקיימת, ואילו בתכנית המוצעת האזור מיועד לתשתיות, והמגורים נמצאים בעיקר בדרום (קידר).
- יש לבחון חלופות נוספות למסוף תחבורתי.
- יש ליצור מפתח מקרא פשוט.
- התכנית רשאית להשאיר לעצמה חלופות, למשל מנחת אופציונלי.

אילנית זלינגר :

- יש לבחון את נושא הבעלויות כבר בשלב זה.
- יש להציג התייחסות יותר מפורטת לאזור קידר - מה בתכנון.
- מישור אדומים - יש לעבוד בשיתוף פעולה עם התכנון של המועצה לגבי השטחים הללו.

סיכום

1. על התכנית להציג שלד/ מבנה עירוני ברור, במיוחד בחלק הפנים-עירוני, המבטא את הקונספט של התכנון.
2. יש להציג את המצב הקיים ותכניות החלות על מרחב התכנון מול התכנון המוצע.
3. יש לבחון לעומק את הסוגיות התכנוניות שהועלו בתכנית המוצעת - הנושאים ייבדקו על ידי המתכנן, גדי ברנדס ובנימין וייל, שיחליטו על צורת הטיפול הרצויה.
4. הוחלט שיש להתקדם בגיבוש האסטרטגייה התכנונית, כולל בתחום הכלכלי, במקביל לבחינת מרחב ההתייחסות מחוץ לתחום השיפוט של העיר.

רשמה: יסמין עודד

העתק:
ע. פרדו - תחום תשתיות, מנא"ז
משתתפים



תחילת תאגיד וסקופ (1987) בנ"ג

תאריך: 30/3/99

מ-מא-5519

מעלה אדומים

לכבוד

גב' רינה זמיר

מנהלת מחוז י-ם

משהבי"ש

ג.ג.

**הודון : מעלה אדומים - אתר 04 - מכרז 10009/98
כתב תביעה - חב' סאסי (60 יח"ד)**

לחלן התיחסותנו לכתב התביעה הנ"ל :-

- | <u>מללי</u> | 1. |
|-------------|---|
| 1.1 | חב' סאסי זכתה במכרז הקרקע הנ"ל בתאריך 20.12.98 (ה"מועד הקובע"י) ולפי התחייבה לתתם חוזה עם המשרד עד לתאריך 10.1.99. |
| 1.2 | תנאי המכרז חייבו את הזוכה להכין שינוי לתביעה במגרש נשוא המכרז, שיכלול תכנית בנייה ובה יוגדרו סופית זכויות הבניה, קווי בנין וכו'. |
| 1.3 | החברה לא התמה חוזה עם המשרד במועד הנ"ל מאחר שלטענתה הציגה העירייה בפניה דרישות החורגות מתנאי המכרז. מכל מקום, המשרד האריך את מועד החתימה לתאריך 20.2.99, אך גם בתאריך זה לא התמה החברה על החוזה, וכתוצאה מכך בוטלה הזכייה בהתאם למכתב של גב' צימרמן מיום 14.3.99. |
| 1.4 | הפעלת מכרזי הבינוי באתר 04 ע"י המשרד נעשתה כתוצאה מדרישת העירייה לשפר את מערכת הכבישים ועב' פיתוח אחרות באתר 04 (המאוכלס מעל 10 שנים) וזאת, באמצעות חלק מהתמורה הכספית שתתקבל מהזוכים, בגין תוצאות הפיתוח. |

2. לגופו של ענין - בהתאם לכתב התביעה

- | | |
|-----|---|
| 2.1 | <u>לסעיף מס' 6</u> - אכן, אין בהוראות התכנית דרישה לסלול תוואי גישה חדש למתחם אך פתרון הגישה למתחם, אופי הבינוי, החניות ועוד, כל אלו הוטלו על הזוכה במסגרת שינוי התביעה שנדרש להכין תוך תיאום עם המשרד, העירייה וכו'. (חכל, כמפורט בהמשך) - מצ"ב סעיף 14א' למסמך 1 ("חוברת המכרז"). |
|-----|---|

דמת גן רחי תובל 30, ר"ג 52522, טל: 03-7515555, פקס: 03-7525151
מעלה-אדומים מנהלת הפרויקט ת"ד 33, מיקוד 90610, טל. 02-5351252, פקס: 02-5354610



- 2.2 **לסעיף מס' 7** - מצ"ב סיכום הסיוור ובו (בסעיף מס' 4) צויין כי מקומות החנייה החסרים יימצאו בתחום המגרש והכל כמצויין בסעיף 4.27 לחוברת המכרז (מצ"ב). בסעיף זה, הודגש כי פתרון החניה ייעשה בתיאום מלא עם המשרד ועיריית מעלה אדומים.
- 2.3 **לסעיף מס' 8 ג** - המועד החוזי לחתימה עם נתבע מס' 2 (חמינחל האורח) הינו 20.2.99 ולא 10.1.99 כפי שנטען.
- 2.4 **לסעיף מס' 10** - דרישת גורמי התכנון בעירייה לדרך גישה לחניות בתוך המתחם הינה סבירה ביותר, איכותית מבחינת שיווק הפרוייקט ומתאימה בהתחשב גם באורכו הניכר של המתחם וזאת באם קיימת הצדקה לחניות נוספות בתחום המגרש. בסעיף 10 לחוזה (מצ"ב) התחייבה החברה להכין את התכנון בין היתר באמצעות יועצי תנועה חכל, במגמה לקבל את אישורם של גורמים כגון: עירייה, משרד, מתי"ע וכד'. החברה התחייבה בסעיף זה להסיר כל מכשול אפשרי עד לאישורה הסופי של התכנית. אורכו של המתחם (כ- 300 מ') והחוסר בחניות בכביש הקיים (רח' הגיטית) מכתיבים באופן מתקבל על הדעת ביצועה של דרך חניה בתוך המתחם שתשרת היטב את דיירי המתחם. הצעת העירייה, על אף שלא צויינה במפורש במסמכי המכרז יכולה להועיל לחברה כאמור לעיל באיכות הפרוייקט וביצועה מותנה בהכנת שינוי לתביע שבאחריות החברה.
- 2.5 **לסעיף מס' 11** - לא ידועה לנו הטענה כי הועדה המקומית תימנע מאישור שינוי לתביע אם זה לא יכלול תזואי גישה חדש כדרישת העירייה. כאמור לעיל, דרך הגישה למתחם והמשכה בכביש חניה בתוך המתחם ולכל אורכו לא נדרשו בצורה מפורשת במסמכי המכרז. החברה חוייבה לתאם את כל מלאכת התכנון בין היתר עם עיריית מעלה אדומים.
- 2.6 **לסעיף מס' 13** - בתאריך 5.1.99 התקיימה פגישה במשרדה של גבי אפרתי ובה הסתייג ראש העיר מהעיתוי בהפעלת המכרז והביע ספקות בקשר לאישור התכנית בועדה המקומית. (מצ"ב סיכום הישיבה מיום 5.1.99).
- 2.7 **לסעיף מס' 14** - כידוע, מרסום המכרז בעיתון היה בתאריך 5.11.98. בקשת העירייה לבטל את המכרז צויינה במכתב מתאריך 11.11.98 (מצ"ב). כאמור לעיל, מטרת המכרז צויינה בסעיף 1.4 לעיל וזאת לאחר תיאום שחתקיים בין אדריכל המחוז ומהנדס העיר (מצ"ב תכתובת מתאימה) בהתאם לכך התקיים סיוור הקבלנים בתאריך 22.11.98.

- 2.8 לשע"מ מס' 28 - בהמשך לחודעה זו של גבי צימרמן מיום 27.1.99 פנה מהנדס העיר במכתב מיום 2.2.99 אל אדריכל החברה במטרה לקבוע פגישה לבדיקת תאפשרויות והמגבלות התכנוניות. (מצ"ב מכתבו של מר ברנדס מיום 2.2.99).
- 2.9 לשע"מ מס' 22 - בתאריך 7.2.99 התקיים דיון (משרדנו לא הוזמן לדיון) במשרד מהנדס העיר ובו כפי שהתברר לנו עלתה ותזרה הדרישה לבחון דרך גישה למתחם מרחי הגיטית או מדרך מדבר יחודה.

3 לסיכום :-

- 3.1 גיבוש עקרונות המכרו נשוא התביעה תואם בין המשרד והעירייה (מהנדס העיר) יחד עם מתחמי בינוי אחרים שהופעלו במכרז אתר שקדם לני"ל. אף מועד סיור הקבלנים חובא לדיעת מהנדס העיר, ולכן טענת העירייה (במכתבה מיום 11.11.98) כי הועמדה בפני עובדה מוגמרת הינה תמוחה.
- 3.2 מסמכי המכרז חייבו את הזוכה להכין שינוי לתביע במתחם לאחר שגרים לאישורן של כל רשויות התכנון וניתנו כל חפתרונות ליחיד שבמתחם. על החברה היה להביא בחשבון דרישות חריגות כלשתן של הרשות המקומית מה גם שהדרישה לדרך הגישה הינה סבירה לחלוטין כפי שצויין לעיל.

אנו לרשותך למידע נוסף.

מצ"ב :-

- צילום סעיף 14א' למסמך מס' 1.
- כנייל, סעיף מס' 10 לחוזת.
- כנייל, סעיף 4.27.
- מכתבי מר דיזיד סוקט מיום 26.2.98 ומיום 12.3.98.
- מכתבי מר גדי ברנדס מיום 2.3.98 ומיום 16.3.98.
- מכתבו מיום 29.4.98 (5192).
- מכתבו של מנכ"ל העירייה מיום 11.11.98.
- סיכום סיור הקבלנים.
- סכום ישיבה מיום 5.1.99.
- מכתבו של מר ברנדס מיום 2.2.99.

כמסמך
5192
דוד עובדיה

הצעות : ה"ח מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהבי"ש.
עו"ד יולי גלנטז - לשכה משפטית.



"זום פרו"קטים בע"מ

תאריך: 16/03/03
מ - מא - 6422
מעלה אדומים

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
17-03-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

לכבוד:

מר בני וייל

מנהל מחלקת פרוגרמות. משהב"ש

, א.נ.

הנדון: מעלה אדומים - אתר 07 - מנת שיווק שלישית

כידוע לך, אישר לאחרונה משהב"ש שיווק נוסף בהיקף של כ- 500 יח"ד. לחלן פירוט נתוני מנת שיווק הנוספת לצורך קבלת שומת קרקע.

מתחמי בניוי - מנת שיווק שלישית

שטח הבניה במגרשים (מ"ר)	שטח המגרשים במ"ר	מס' יחידות דיור במתחם	מס' מגרשים בתב"ע	מס' מתחם עפ"י נספח הבינוי
1488	1802	16	317	ט'
2000	3714	20	234, 235	ז'
13020	8335	140	313 - 316	י"ב
3000	4833	30	236 - 238	י"ג
4800	8040	48	249 - 252	י"ד
3000	4877	30	253 - 255	ט"ו
14,880	10397	160	308 - 312	י"ט
2800	5466	28	246 - 248	כ"א
3000	5271	30	256 - 258	כ"ב
47,988	52,735	502	-	סה"כ 9 מתחמי שיווק:

אודה לך על סיועך לקבלת שומת קרקע, במטרה לאפשר פרסום מכרז.

מצ"ב: מפת איתור המתחמים

מכבוד רב,

דוד עובדיה

העתק: ה"ה משה מרחביה - מנהל מחוז, משהב"ש מאיר קיסנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש. מוניקה אנדריצווי - משרד השיכון, החטיבה הטכנית

ת"א ינאל אלון 67, מיקוד 67443, מגדל טויוטה B, טל: 03-6251222, פקס: 03-6251223
מעלה אדומים מנהלת הפרויקט ת"ד 33, מיקוד 90610, טל: 02-5351252, פקס: 02-5354610

E-mail: yahiel@yahiel-eng.co.il



1901-1902
1901-1902
1901-1902
1901-1902



אי אדר ב' תשס"ג
05 מרץ 2003
rev 55

לשכת הדובר

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

16-03-2003

ל שכת מנהל מחוז ים

לכבוד,

מר משה מרחביה

מנהל מחוז ירושלים

במשרד הבינוי והשיכון

רח' הלל 23

ירושלים

שלום רב,

הנדון: דו"ח מצב מכירת הדירות במעלה אדומים

בהתאם לבקשת מנכ"ל העירייה, מר אלי הר ניר הננו שבים ומחדשים את תפוצת דו"ח מצב מכירת הדירות בפרוייקטים השונים במעלה אדומים.

הדו"ח מופץ מידי חודש וכולל מידע שמתקבל מאנשי השיווק של חברות הבנייה השונות.

מצ"ב דו"ח חודש פברואר 2003.

לעיוןך.

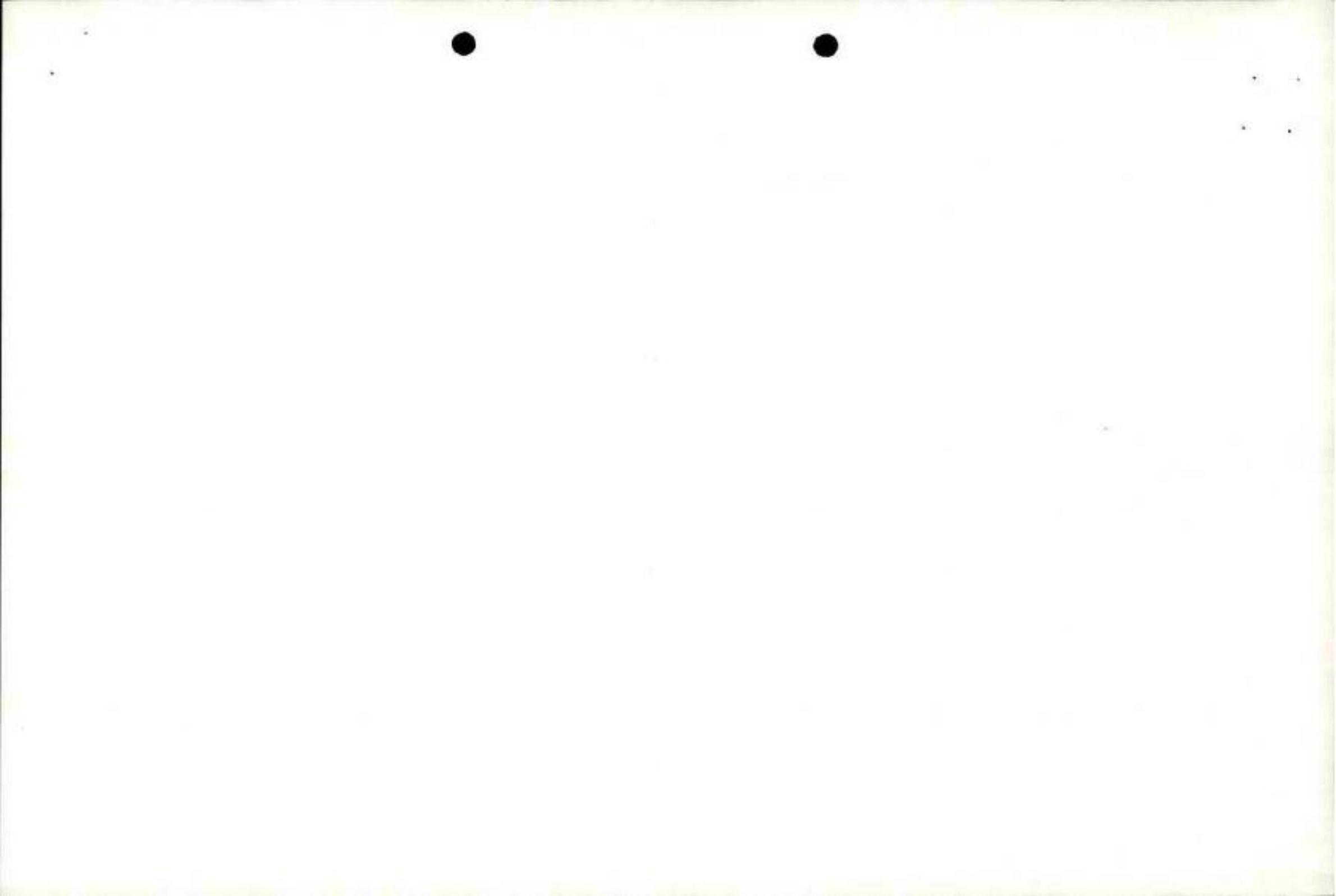
בברכה
רויטל בלישע
רכזת מידע

העתק: מר אלי הר ניר - מנכ"ל העירייה

RECEIVED
JAN 10 1954
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE
WASHINGTON, D. C.

דו"ח מצב מכירת הדירות במעלה אדומים : פברואר 2003
שכונת נופי סלע (07) - שלב א'

מכירה חודשית לפי יח"ד	מצב מכירה % - ב	יתרה למכירה	מס' יח"ד שנמכרו (כולל למשתכן)	מס' יח"ד למשתכן ומצב המכירה	מצב אכלוס	מועד אכלוס	מועד התחלת שיווק	מס' יח"ד לבניה	מתחם	שם החברה הקבלנית
1	96.6%	1	29	9 (כולן נמכרו)	מאוכלס	אוגוסט 2002	יוני 2000	30	332	דונה
--	91.6%	2	22		מאוכלס	אוגוסט 2002		24	212-213	דונה
--	100%	0	60	18 (כולן נמכרו)	מאוכלס	אוגוסט 2002	יוני 2000	60	301,302	חפציבה
--	95.7%	2	45	24 (כולן נמכרו)	מאוכלס	אוגוסט 2002	אוגוסט 2000	47	304	אשדר
-1 בוטל חוזח	93.5%	5	72	אין	מאוכלס	אוגוסט 2002	ינואר 2000	77	243-245 305	יעסור מתחם C + A
1	85%	6	34	12 (כולן נמכרו)	מאוכלס	דצמבר 2002	אוקטובר 1999	40	306,307	בוני התיכון
3	79.1%	10	38	14 (כולן נמכרו)	מאוכלס חלקית	דצמבר 2002	דצמבר 2000	48	216-218	אפי נתיב פיתוח
--	94.4%	2	34	12 כולן נמכרו	עתידי	אפריל 2003	ינואר 2000	36	201-202 268	א. ברקן
--	38.2%	50	31	אין (קוטג'ים)	מאוכלס	ספטמבר 2002		81	214	דונה
5	82.3%	78	365	89				443		סיכום ביניים
1	92.1%	3	35	אין	עתידי	מרץ 2003	ספטמבר 2001	38	259-262	יעסור מתחם D
7	56.2%	21	27	14 כולן נמכרו	עתידי	אוג-נוב' 2003		48	203-206	א. ברקן
--	9.3%	29	3		עתידי	אפריל 2004		32	303	אשדר
--	13.3%	13	2	5 (נמכרה אחת)	עתידי	אין מועד		15	334	דניאל חן - משט רגלזון עדיין אין קבלן מחליף
13	75%	144	432	108				576		סה"כ



שכונת נופי סלע (07) - שלב ב'

שם החברה הקבלנית	מתחם	מס' יח"ד לבניה	מועד התחלת שיווק	מועד אכלוס	מצב אכלוס	מס' יח"ד שנמכרו	יתרה למכירה	מצב מכירה ב- %	מכירה חדשית לפי יח"ד
אחוזת עדי	101	70	יולי 2001	ינואר 2004	עתידי	69	1	98.5%	-1
חפציבה	107-109 111-112	87	אוגוסט 2001	אוגוסט 2003	עתידי	75	12	86.2%	-1
פרץ בוני הנגב	201-203	72		אפריל 2004	עתידי	19	53	26.3%	1
דונה	102	68	אוגוסט 2001	דצמבר 2003	עתידי	29	39	42.6%	10
סה"כ		297				192	105	64.6%	11

שכונת נופי סלע (07) - שלב ג'

שם החברה הקבלנית	מתחם	מס' יח"ד לבניה	מועד התחלת שיווק	מועד אכלוס	מצב אכלוס	מס' יח"ד שנמכרו	יתרה למכירה	מצב מכירה ב- %	מכירה חדשית לפי יח"ד
א.ג.י	239-242	38	אוקטובר 2002	דצמבר 2004	עתידי	9	29	23.6%	--
חפציבה	105	87	אוקטובר 2002	אוגוסט 2004	עתידי	20	67	22.9%	5
קוטלר עדיקא	204-205	32	אוקטובר 2002	נובמבר 2004	עתידי	1	31	3.1%	--
מ. אביב	330	56	טרם החלו לשווק		עתידי	0	56	0	--
סה"כ		213				30	183	14%	5

1. סה"כ יח"ד שנמכרו בשכונת "נופי סלע" (07) שלב א'-ג': 654 יח"ד מתוך 1,086 המוצעות למכירה.
2. עפ"י נתוני מדור גבייה, נכון ל- 5/3/03 התאכלסו 285 משפחות בשכונה.

שכונת צמח השדה (06)

מכירה חודשית לפי יח"ד	מצב מכירה ב - %	יתרה למכירה	מס' יח"ד שנמכרו	מצב אכלוס	מועד אכלוס	מועד התחלת שיווק	מס' יח"ד לבניה	מתחם	שם החברה הקבלנית
1	10.4%	43	5	עתידי	יולי 2003	ספטמבר 2001	48	273	מרדכי אביב
--	100%	0	12	עתידי	יוני 2004		12	1-22 (וילות)	א.ג.י.
--	100%	0	16	עתידי	יוני 2003	פברואר 2001	16	274	אחוות עדי
1	87.5%	6	42	עתידי	יוני 2003		48	272	פרץ בוני הנגב
--	0%	15	0	עתידי		בבנייה בתכנון	7 8	276 277	קוטלר עדיקא
--	100%	0	28	מאוכלס	אוקטובר 2002		28		אנגל
1	33.3%	16	8	עתידי	יולי 2003	אוקטובר 2001	24	275	אפי נתיב פיתוח
3	58.1%	80	111				191		סה"כ

הופק ע"י רויטל - לשכת הדובר

העתק: בני כשריאל - ראש העיר

סגני ראש העיר

צביה אפרתי - מנהלת מחלקת פרוגרמות במשרד הבינוי והשיכון

משה מרחביה - מנהל מחוז י-ם במשרד הבינוי והשיכון

אלי נטף - יו"ר החברה הכלכלית

אלי הר ניר - מנכ"ל העירייה

מנהלי מחלקות בעירייה

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

כ"ב אדר ב, תשס"ג
 26 מרץ, 2003

א"י

משרד הבינוי והשיכון
 מחוז ירושלים
 31-03-2003
 לשכת מנהל מחוז ים

לכבוד
 גב' חנה גיאנו
 ממונה עיסקות
 המינהל האזרחי יו"ש
 ת.ד. 43
 בית-אל

ג.נ.

הנדון: מעלה אדומים – 07 דרום שיווק 502 יח"ד

בכוונת משרדנו לשווק 502 יח"ד ב- 9 מתחמי שיווק באתר 07 דרום במעלה אדומים, המיועדים עפ"י תב"ע מאושרת מס' 420/1/7/1 לבניה רוויה.

הטבלה שלהלן מפרטת את נתוני המגרשים הכלולים במתחמי השיווק. הוצאות הפיתוח יועברו אליכם על ידי אגף פרוגרמות לאחר אישורן.

שטח הבניה במגרשים (מ"ר)	שטח המגרשים (מ"ר)	מס' יח"ד במתחם	מס' מגרש	מס' מתחם
1,488	1,820	16	317	9096
2,000	3,714	20	234,235	9097
13,020	8,335	140	313-316	9098
3,000	4,833	30	236-238	9099
4,800	8,040	48	249-252	9511
3,000	4,877	30	253-255	9512
14,880	10,397	160	308-312	9100
2,800	5,466	28	246-248	9101
3,000	5,271	30	256-258	9102
47,788	52,735	502		סה"כ

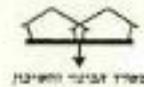
אודה על הכנת תיקי עיסקה והזמנת שומא בחתאם.

בברכה,
 דינה הבר
 ראש ענף קרקעות ומידע

העתק: מר מ. מרחביה – מנהל המחוז
 גב' ש. צימרמן – מנהלת אגף נכסים ודיוור
 גב' צ. אפרתי – מנהלת אגף פרוגרמות
 מר מ. קיטנר – מנהל החטיבה הטכנית
 מר ב. וייל – מנהל מחלקת פרוגרמות
 מר א. ברנהרד – אדריכל המחוז
 מר ר. מרסיאנו – קמ"ט שמאות מנא"ז
 מר ד. עובדיה – מנהל הפרוייקט

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
31-03-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

מדינת ישראל



תאריך:	יום שני 31-מרץ-2003
אומדן:	1466 גרסה 1
מדד בסיס	05-1998
סטטוס	חתימת מנהל האגף פרוגרמות

מחוז	ים עירוני
יישוב	מעלה אדומים
אתר	שלוחה מזרחית

אל: צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות

הנדון: בקשה לאישור עלויות פיתוח לשיווק

הנני מבקש לאשר עלות פיתוח לשיווק למתחמים הבאים:

סה"כ לגביה	חיובים נוספים	ביצוע ע"י מומלץ	סה"כ עלות פיתוח		יח"ד	מחיר ליח"ד	מספר מתחם
			50%	100%			
1,230,868 ₪	0 ₪	0 ₪	1,230,868 ₪	1,230,868 ₪	16	76,929 ₪	9096
2,080,634 ₪	0 ₪	0 ₪	2,080,634 ₪	2,080,634 ₪	20	104,032 ₪	9097
8,317,033 ₪	0 ₪	0 ₪	8,317,033 ₪	8,317,033 ₪	140	59,407 ₪	9098
2,877,372 ₪	0 ₪	0 ₪	2,877,372 ₪	2,877,372 ₪	30	95,912 ₪	9099
9,792,777 ₪	0 ₪	0 ₪	9,792,777 ₪	9,792,777 ₪	160	61,205 ₪	9100
3,505,300 ₪	0 ₪	0 ₪	3,505,300 ₪	3,505,300 ₪	28	125,189 ₪	9101
3,021,878 ₪	0 ₪	0 ₪	3,021,878 ₪	3,021,878 ₪	30	100,729 ₪	9102
5,083,737 ₪	0 ₪	0 ₪	5,083,737 ₪	5,083,737 ₪	48	105,911 ₪	9511
2,891,756 ₪	0 ₪	0 ₪	2,891,756 ₪	2,891,756 ₪	30	96,392 ₪	9512
38,801,355 ₪	0 ₪	0 ₪	38,801,355 ₪	38,801,355 ₪	502	סה"כ	

בברכה, מ. קיטנר

מנהל השירות המטות והשירותים
מחוז ירושלים

קיטנר מאיר
מנהל החטיבה הטכנית

העתק:

א. לחובסקי, ממונה הנדסה, אגף פרוגרמות

א. מאור, אגף פרוגרמות

מוניקה אנדריצ'ו, מחוז ים עירוני



עיריית מעלה אדומים
MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זוכת פרס איכות הסביבה

לשכת מנכ"ל

כ"ז אדר ב', תשס"ג
31 מרץ, 2003
פקס - 5418964
א.הר 47-03

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
31-03-2003

לשכת מנהל מחוז ים

לכבוד
גב' צביה אפרתי
מנהלת אגף הפרוגמות
משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה שיח ג' ארז
ירושלים

ג.ג.

הנדון: מעונות יום לאתר 07
נוהל תכנון והקצאות מוס"צ עפ"י
דו"ח ברודט 26/11/95

1. בהמשך לבדיקתנו בנדון:
 - א. באתר 06 - שווקו 1944 יח"ד.
 - ב. באתר 07 - שווקו 1263 יח"ד.
 סה"כ: 3207 יח"ד.
2. א. עפ"י הנוהל שבסימוכין (טבלה 7/7/97) מוקצה מעון לכל 1000 יח"ד.
ב. עד היום הוקצה מעון אחד בלבד באתר 06.
3. לצערנו, כל נסיונותנו לקדם ביצוע המעונות, במקביל לחתקדמות הבנייה, לא צלחו.
4. הנכם מתבקשים לאשר הקצאת שני מעונות באופן מיידי.
5. למותר לציין כי לא ניתן לחתקדם בשיווק האתר בלי מוסדות ציבור בסיסיים.

בכבוד רב
אלי גר
מנכ"ל העירייה

העתק: מר בני כשריאל - ראש העיר
מר א. מעוז - מנכ"ל משהב"ש
מר משה מרחביה - מנהל מחוז ירושלים - משהב"ש
מר אבי גרינברג - גזבר העירייה

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
540 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637

STATE OF NEW YORK
COUNTY OF ...
...
...
...
...

7. קו הולכה מזרחי - העלות המבוקשת ע"י עיריית ים לא נלקחה בחשבון "במשק הסגור" של אתר 07. סוכס לאחרונה, כי נושא זה יטופל ע"י אגף הפרוגרמות מול נציגי מינהלת הביוב.

8. בעיות ניקוז באתרים סביב העיר - בשכונת המיצדים (בנה ביתך) ובאתר 06 - בעיות הניקוז ידועות לנו ואנו נערכים לטיפול בהן בזמן הקרוב.

אנו לרשותך למידע נוסף כלשהו.

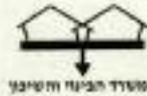
מצ"ב:

- המכתב שבסימוכין

בכבוד רב,

17/4
עד עובדיה

העתק: ה"ה מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש
בני וייל - מנהל מחלקת פרוגרמות, משהב"ש



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

נכסים ודו"ר

ירושלים, כ"ו באדר ב, תשס"ג
30 במרץ, 2003
סימוכין: 30032003010013

לכבוד
מר אילן בנדר – מנהל החב'
חברת אשרד
רח' בן יהודה 190 א'
תל אביב
פקס: 03 - 5204227
א.ג.



255

הנדון: בדוקה לאחר איכלוס בפרוייקט "מחיר למשתכן"
מעלה אדומים 24 ד.ק. חוזה 936561992

1. בתאריך 18.3.03 נערכה בדיקה לאחר איכלוס ע"י מינהלת הפרוייקט.
2. נבדקו 11 כרטיסי הנח"ח ובסה"כ 11 עד כה.
3. להלן הממצאים:
3.1 במקרה אחד גבתה החברה סכום גבוה מהמאושר (ראה סימון מודגש בעמודת "זיכוי לביצוע במדד מכירה" בטבלאות המצ"ב).
4. הנחיות לפעולה מיידית:
4.1 על החברה לזכות את הרוכש ממנו נגבה סכום גבוה מהמאושר. ראה סעיף 3.1 לעיל.
4.2 החברה תשלח לרוכש הודעת זיכוי לאישור ולחתימה.
4.3 העתק הודעת הזיכוי התתומה בצירוף צילום ההמחאה יוגשו למינהלת הפרוייקט.
5. את כל הדיווחים והמסמכים הנדרשים בסעיף 4 לעיל יש להגיש ישירות למינהלת הפרוייקט.
6. בכל שאלה ו/או הבהרה יש לפנות ישירות למינהלת הפרוייקט – חברת אשר אולניק בע"מ.

בכבוד רב,
בטי בן ברוך
ראש ענף תקציב נכסים ודו"ר

העתק: גבי שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודו"ר - משב"ש
גבי לאה הופמן- רפרנט מחוז ירושלים - משב"ש
מר משה מרחביה - מנהל מחוז ירושלים - משב"ש
מר מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית י-ם - משב"ש
גבי נירה נגל - אולניק חברה להנדסה בע"מ

אשדר-מעלה אדומים 24 ד' קטנות

טבלת בדיקה לאחר איכלוס 18.3.03

מדד זכיה : 179.4 מחיר למ"ר : 3,333 ₪
 מדד אישור תוספות : 0 מחיר למ"ר מחסן : 1,666.5
 מחיר מ"ר מרפסת : 399.96 ₪

מס'ד ז	מספר בנין	מספר דירה	שטח דירה	שטח לא מקורה	שטח מחסן	מחיר מירבי למכירה כולל מע"מ	מחיר כולל מע"מ	תאריך מכירה	מדד מכירה	מחיר מאושר במדד מכירה	הפרש מחיר דירה	מס' מחסן	תוספות שאושרו	סה"כ זיכום במדד מכירה	זיכוי שבועי במדד מכירה	יתרה לזיכוי במדד מחירה
1	A1	3	84.5	9.34	4.56	342,779 ₪	354,978	29.10.00	185.8	355,007	-29	1	0	29	29	נש-
2	A1	6	84.5	9.34	4.08	341,843 ₪	354,167	29.10.00	185.8	354,038	129	6	0	129	129	נש
3	A1	9	84.5	9.34	2.99	339,718 ₪	351,837	26.10.00	185.8	351,837	0	5	0	0	0	נש
4	A1	12	84.5	9.34	3.53	340,771 ₪	352,921	29.10.00	185.8	352,927	-6	7	0	6	6	נש-
5	A1	15	84.5	9.34	3.72	341,141 ₪	353,311	6.11.00	185.8	353,311	0	14	0	0	0	נש
6	B2	2	84.5	9.34	4.5	342,662 ₪	354,886	1.11.00	185.8	354,886	0	13	0	0	0	נש
7	B2	5	84.5	9.34	6	345,587 ₪	357,940	26.10.00	185.8	357,915	25	7	0	25	25	נש
8	B2	8	84.5	9.34	5.99	345,567 ₪	357,548	23.10.00	185.8	357,895	-347	8	0	347	347	נש-
9	B2	11	84.5	9.34	5.36	344,339 ₪	356,623	27.10.00	185.8	356,623	0	3	0	0	0	נש
10	B2	14	84.5	9.34	3.59	340,888 ₪	353,043	29.10.00	185.8	353,049	-6	10	0	6	6	נש-
11	C3	3	84.5	9.34	4.07	341,823 ₪	354,017	24.10.00	185.8	354,018	-1	1	0	1	1	נש-
12	C3	6	84.5	9.34	4.23	342,135 ₪	354,328	24.10.00	185.8	354,341	-13	2	0	13	13	נש-
13	C3	9	84.5	9.34	3.32	340,361 ₪	352,582	25.10.00	185.8	352,503	79	10	0	79	79	נש
14	C3	12	84.5	9.34	2.98	339,698 ₪	351,816	25.10.00	185.8	351,817	-1	13	0	1	1	נש-
15	D4	3	84.5	9.34	4.86	343,364 ₪	355,613	26.10.00	185.8	355,613	0	14	0	0	0	נש
16	D4	6	84.5	9.34	3.94	341,570 ₪	353,755	23.10.00	185.8	353,755	0	15	0	0	0	נש
17	D4	9	84.5	9.34	4.9	343,442 ₪	355,694	23.10.00	185.8	355,694	0	11	0	0	0	נש
18	D4	12	84.5	9.34	4.06	341,804 ₪	353,998	25.10.00	185.8	353,998	0	2	0	0	0	נש
19	D4	15	84.5	9.34	3.79	341,277 ₪	353,452	24.10.00	185.8	353,452	0	3	0	0	0	נש

אשדר-מעלה אדומים 24 ד' קטנות

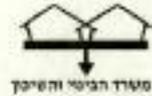
טבלת בדיקה לאחר איכלוס 18.3.03

מדד זכיה : 179.4 מחיר למ"ר : 3,333 ₪

מדד אישור תוספות : 0 מחיר למ"ר מחסן : 1,666.5

מחיר מ"ר מרפסת : 399.96 ₪

מס'ד	מספר בנין	מספר דירה	שטח דירה	שטח לא מקורה	שטח מחסן	מחיר למכירה כולל מע"מ	מחיר מירבי למכירה כולל מע"מ	תאריך מכירה	מדד מכירה	מחיר מאושר במדד מכירה	הפרש מחיר דירה	מס' מחסן	תוספות שאושרו	סה"כ זיכויים במדד מכירה	זיכוי שבועי במדד מכירה	יתרה לזכוי במדד מכירה
20	E5	3	84.5	9.34	4.86	₪ 343,364	355613	30.10.00	185.8	355613	0	14	0	0	0	0
21	E5	6	84.5	9.34	3.94	₪ 341,570	353755	25.10.00	185.8	353755	0	15	0	0	0	0
22	E5	9	84.5	9.34	4.9	₪ 343,442	355694	24.10.00	185.8	355694	0	11	0	0	0	0
23	E5	12	84.5	9.34	4.06	₪ 341,804	353998	27.10.00	185.8	353998	0	2	0	0	0	0
24	E5	15	84.5	9.34	3.79	₪ 341,277	353452	26.10.00	185.8	353452	0	3	0	0	0	0



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

א.ג.ג

נכסים ודיור

ירושלים,
סימוכין:
כ"ו באדר ב, תשס"ג
30 במרץ, 2003
30032003010019



לכבוד
מר אודי הררי
חב"מ.ב.י.מ.ה בע"מ
רח' ירמיהו 80
ירושלים 94467
פקס: 5389620 - 02
א.ג.

הנדון: בדיקה לאחר איכלוס בפרוייקט "מחיר למשתכן"
מעלה אדומים 18 ד.ק. חוזה מס' 55/36559/99

1. בתאריך 19.3.03 נערכה בדיקה לאחר איכלוס ע"י מינהלת הפרוייקט.
2. נבדקו 17 כרטיסי הנה"ח ובסה"כ 17 עד כה.
3. להלן הממצאים:
3.1 במקרה אחד גבתה החברה סכום גבוה מהסכום המאושר (ראה עמודת "יתרה לזיכוי במדד מכירה" מודגשת בטבלאות המצ"ב).
4. הוראות לפעולה מיידית:
4.1 על החברה לזכות הדייר ממנו נגבה סכום גבוה מהסכום המאושר, סעיף 3.1 לעיל.
4.2 על החברה לשלוח לרוכש הודעת זיכוי לאישור ולחתימה.
4.3 הודעת הזיכוי החתומה בצירוף צילום ההמחאה יוגשו למינהלת הפרוייקט.
5. את כל הדיווחים והמסמכים הנדרשים בסעיף 4 לעיל יש להגיש ישירות למינהלת הפרוייקט.
6. בכל שאלה ו/או הבהרה יש לפנות ישירות למינהלת הפרוייקט – חב" אשר אולניק בע"מ.

בכבוד רב,
בטי בן ברוך
ראש ענף תקציב נכסים ודיור

העתק: גבי שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור - משהב"ש
גבי לאה הופמן - רפרנט מחוז ירושלים - משהב"ש
מר משה מרחביה - מנהל מחוז ירושלים - משהב"ש
מר מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית ים - משהב"ש
גבי נירה נגל - אולניק חברה להנדסה בע"מ

LIBRARY OF THE
BOSTON PUBLIC LIBRARY
ASTOR LENOX TILDEN FOUNDATION
1900

מ.ב.י.מ.ה-מעלה אדומים-18 ד ק

3,875 ₪

מחיר למ"ר :

טבלת בדיקה לאחר איכלוס 19.3.03

179.4

מדד זכיה :

1,938 ₪

מחיר למ"ר מחסן

0

מדד אישור תוספות :

465.00 ₪

מחיר למ"ר מרפסת

יתרה לזכוי במדד מחירה	זכוי שמצע במדד מכירה	סה"כ זכויים במדד מכירה	הפרש שימי מע"מ 17% ל18%	הפרש מחיר דירה	מחיר מאושר במדד מכירה	מדד מכירה	תאריך מכירה	מחיר מכירה כולל מע"מ	מחיר מירבי למכירה כולל מע"מ	שטח מחסן במ"ר	שטח מרפסת לא מקורה	שטח דירה	מספר דירה	מספר בנין	ז	מס'ד
0		0	0	0	414233	180.7	6.7.00	414,233	411,253	5	18.41	86	7	1	*	1
0		0	272	272	416847	180.7	4.7.00	417,119	413,848	5	13.18	87.2	8	1	*	2
0		0	59	59	409049	180.7	9.7.00	409,108	406,106	5	8.95	86	9	1	*	3
1		1	344	345	414233	180.7	5.7.00	414,578	411,253	5	18.41	86	7	2	*	4
0		0	147	147	416847	180.7	4.7.00	416,994	413,848	5	13.18	87.2	8	2	*	5
0		0	18	18	409049	180.7	6.7.00	409,067	406,106	5	8.95	86	9	2	*	6
0		0	0	0	414233	180.7	9.7.00	414,233	411,253	5	18.41	86	7	3	*	7
1		1	115	115	416847	180.7	4.7.00	416,962	413,848	5	13.18	87.2	8	3	*	8
0		0	171	171	409049	180.7	6.7.00	409,220	406,106	5	8.95	86	9	3	*	9
1		1	11	11	414233	180.7	4.7.00	414,244	411,253	5	18.41	86	7	4	*	10
1		1	0	1	416847	180.7	6.7.00	416,848	413,848	5	13.18	87.2	8	4	*	11
66		66	172	237	409049	180.7	10.7.00	409,286	406,106	5	8.95	86	9	4	*	12
0		0	0	0	414233	180.7	5.7.00	414,233	411,253	5	18.41	86	7	5	*	13
1		1	144	145	416847	180.7	6.7.00	416,992	413,848	5	13.18	87.2	8	5	*	14
0		0	171	171	409049	180.7	10.7.00	409,220	406,106	5	8.95	86	9	5	*	15
111		111	127	237	414233	180.7	5.7.00	414,470	411,253	5	18.41	86	7	6	*	16
1		1	22	23	416847	180.7	5.7.00	416,870	413,848	5	13.18	87.2	8	6	*	17
0		0	341	341	409049	180.7	9.7.00	409,390	406,106	5	8.95	86	9	6	*	18

24 במרץ, 2003
סימוכין: 5.39

לכבוד
מר יוסף רזי
יו"ר ועדת מכרזים
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

א.ג.

א.ג.

הנדון: מכרז מס' 5322/03 - מעלה אדומים

הננו להודיעך כי לאחר בדיקת מסמכי המכרז, ומאחר ולא השתתפנו בסיוור הקבלנים,
יש לראות את הצעתנו כמבוטלת ופטולה.

עלינו לציין כי הגשת המכרז נעשתה בתום לב אך הכללים מחייבים.

[Handwritten signature]
בכבוד רב,
י. שומרוני

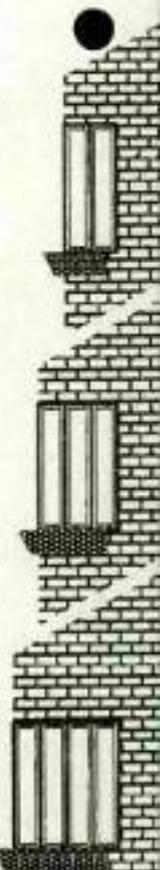
העתק: מר מ. קיטנר/מנהל חטיבה טכנית
מר י. אשכנזי/ סי מנהל חטיבה טכנית



י. שומרוני חברה להשקעות ובניה בע"מ
רחוב האורגים 21/20, א.ת. חולון, מיקוד: 58857, טל. 03-5594123, פקס. 03-5594124

TD 026291198

24-MR-2003 16:04 FROM Y. SHOMRONI



MA'ALEH ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

מנהל המחוז



לשכת ראש העיר
Mayor's Office

י"ט אדר ב' תשס"ג
23 במרץ 2003
מ.ת. 1-8/6/7
בני - 1169

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
23-03-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

- דחוף -

העתק: יוסף אנו
✓ יוסי י'ס

לכבוד
מר אבי מעוז
מנכ"ל משהבי"ש
משרד הבינוי והשיכון
שייח גיראח
ירושלים

אבי שלום רב,

הנדון: מכרז לפיתוח 07

1. לפני שבועות מספר יצא מכרז לפיתוח נוסף בשכונת 07.
2. הקבלן "שומרוני" לא השתתף בסיור קבלנים בשטח.
3. להזכירך, הקבלן "שומרוני" זכה במכרז קודם בשכונה זו, לא עמד בתנאי המכרז, העבודות התעכבו לזמן ממושך, הוא הוצא על ידכם מחשטח והפיתוח נמסר לקבלן אחר.
4. לתדהמתנו, למרות ש"שומרוני" לא השתתף בסיור הקבלנים ניתן לו לגשת למכרז ואף זכה בכך.

אנו מבקשים למחות על כך ולהתנגד לקבלתו לעבודה מהטעמים המוזכרים.
אשר על כן, אבקש התערבותך המיידית לפסילתו ולבחירת קבלן אחר.

בכבוד רב,

בני כשריאל
ראש העיר

העתק: מר משה מרחביה - מנהל המחוז

CHRYSLER CREDIT CORPORATION
1000 BROADWAY
NEW YORK, N. Y. 10018
CREDIT CARD NO. 1000 1000

רחל נבולי

מאת:
נשלח:
אל:
נושא:

גליה זלוציבר בשם מעקב דואר - לשכת מנכ"ל
יום שני 24 מרץ 2003 11:33
רחל נבולי; שרה צימרמן
מכרז לפיתוח 07

שלום,
נא העבירו את המצ"ב לטיפול משה מרחביה ושרה צימרמן
ועדכון המנכ"ל **לפני** ששולחים תשובה לראש העיר.

תודה,
גליה



מאת-בני-כשריאל
tif (160 KB)

MA'ALEH ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

לשכת ראש העיר
Mayor's Office

יום אדר ב' תשס"ג
23 בפרץ 2003
מ.ת. 1-8/6/7
1169 - 1169

- דחוף -

לכבוד
מר אבי מעוז
מנכ"ל משחבי"ש
משרד הבינוי והשיכון
שייח גראח
ירושלים
אבי שלום רב,

הנדון: מכרז לפיתוח 07

1. לפני שבועות מספר יצא מכרז לפיתוח נוסף בשכונת 07.
2. הקבלן "שומרוני" לא השתתף בסיור קבלנים בשטח.
3. להזכיר, הקבלן "שומרוני" זכה במכרז קודם בשכונה זו, לא עמד בתנאי המכרז, העבודות התעכבו לזמן ממושך, הוא הוצא על ידיכם מתשטח והפיתוח נמסר לקבלן אחר.
4. לתדחפתנו, למרות ש"שומרוני" לא השתתף בסיור הקבלנים ניתן לו לשאת למכרז ואף זכה בכך.

אנו מבקשים למחות על כך ולהתנגד לקבלתו לעבודה מהטעמים המוזכרים, אשר על כן, אבקש התערבותך המיידית למסירתו ולבחירת קבלן אחר.

כבוד רב
בני כהן
ראש העיר

השתק: מר משה מרחביה - מנהל המחוז

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
04-03-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

ל' אדר א, תשס"ג
4 מרץ, 2003

אשר
מנהל אבואים

לכבוד
מר גדי ברנדס
מהנדס העיר מעלה אדומים
ת.ד. 20
מעלה אדומים

א.נ.

הנדון: מעלה אדומים – שילוט מוסדות ציבור
סימוכין: מכתבך מיום 9.2.03

מכתבך שבסימוכין הועבר להתייחסות מנהל המחוז.

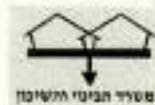
הוחלט כי במקרים בהם המבנה בנוי וגמור ניתן לקבוע שלט על לוח אבן (שיש), שיחובר על גבי המבנה באמצעות ברגי דיבל, כאשר שיטה זו אינה מצריכה פירוק ציפוי האבן הקיים.

נא ביצועכם עפ"י הנחיה זו.

בברכה,
בנימין וייל
מנהל מחלקת פרוגרמות

העתק:
מר משה מרחביה – מנהל המחוז ✓
מר בני כשריאל – ראש העיר מעלה אדומים
גבי יסמין עודד – ממונה מחוזית למוסדות ציבור

UNITED STATES DEPARTMENT OF AGRICULTURE
OFFICE OF THE SECRETARY
WASHINGTON, D. C.
JAN 20 1917



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודיור



Handwritten signature and notes in Hebrew.

ירושלים, א' באדר ב, תשס"ג
5 במרץ, 2003
סימוכין: 05032003010032

פקס: 02-5715777

ח.פ. 511543886

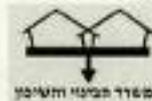
לכבוד
זונה חברה להנדסה ובנין בע"מ
הרטום 14 הר חוצבים
ת.ד. 45175
ירושלים

א.ג.

**הנדון: תוצאות מכרז מס' 10022/2002 מתחם 6115
לבניית 48 יח"ד אתר 07 דרום במעלה אדומים**

1. הריני להודיעכם כי ועדת המכרזים המשותפת בין הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש ומשרד הבינוי והשיכון מיום 4.3.03 ("המועד הקובע") החליטה, לאשר את זכייתכם במכרז שבנדון.
2. בהתאם לתנאי המכרז שבנדון, הנכם נדרשים בתוך 50 יום מ"המועד הקובע" (4.3.03), דהיינו לא יאוחר ועד לתאריך 23.4.03 להמציא למשרדנו את המסמכים הבאים:
 - חוזה בנייה והשלמת פיתוח על נספחיו (חתום).
 - ערבות ביצוע להבטחת ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד ע"ס 178,560 ש"ח צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש 11/02 (108.5 נק").
 - ערבות להבטחת ביצוע תשלומים עבור הפיתוח הכללי שבוצע ו/או יבוצע ע"י המשרד ע"ס 3,076,811 ש"ח צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש 11/02 (108.5 נק").
 - ערבות להבטחת תיקון נזקים ע"ס 144,000 ש"ח צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש 11/02 (108.5 נק").
 - אישור תשלום עבור הפיתוח הכללי ע"ס 769,203 ש"ח צמוד למדד תשומות הבנייה של חודש 11/02 (196.2 נק").
 - יתרת התשלומים הנוספים לפיתוח בהמחאות דחיות למועדי התשלומים כאמור בתנאי המכרז.
 - ביטוחים כנדרש.

STATE OF NEW YORK
IN SENATE
January 15, 1907
REPORT
OF THE
COMMISSIONERS OF THE LAND OFFICE
IN RESPONSE TO A RESOLUTION
PASSED BY THE SENATE
MAY 15, 1906



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

- ביול החוזה כנדרש.

- פרוטוקול מסיור חברות חתום.

3. באפשרות החברה לשלם התמורה עבור הפיתוח הכללי גם באחת מהאפשרויות הבאות:

א. תשלום כל התמורה במזומן עם חתימת החוזה.

ב. תשלום 25% מהתמורה עם חתימת החוזה ויתרת הסכום ב- 3 תשלומים שווים של 25%.

4. לקבלת החומר, הנוסחים הנדרשים והפנייה לתשלום הפיתוח לבנק הדואר עליכם לפנות לאגף נכסים ודיור לגבי לאה הופמן טל' 02-5847576 מתאריך 13.3.03.

5. בכל מקרה של אי התאמה בין הסכומים הנקובים לעיל לבין האמור בתנאי המכרז יחייבו תנאי המכרז בלבד.

6. כמו כן, בהתאם לתנאי המכרז הנכם נדרשים להסדיר עם הממונה את התשלום עבור הקרקע שהוצע על ידכם ולחתום על חוזה הפיתוח עם הממונה, בתוך 60 יום מ"המועד הקובע" (4.3.03), דהיינו לא יאוחר ועד לתאריך 3.5.03.

7. אי עמידה באמור בסעיף 2 תגרום לביטול זכייתכם. כמו כן, אי עמידה בסעיף 6 תגרום לביטול זכייתכם.

בכבוד רב,

שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיור

העתק: מר י. מנור - מנהל מינהל תכנון והנדסה
מר מ. מרחביה - מנהל מחוז ירושלים ✓
מר מ. קיטנר - מנהל מח' טכנית, מחוז ירושלים
גבי ח. גיאנו הממונה על הרכוש הממשלתי - יו"ש
גבי ר. סרי-לוי - כאן
גבי ל. הופמן - כאן
גבי צ. אסקירה - כאן
תיק מכרז



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודיור



אשרה לקבוא'ם
לתיג

ירושלים, א' באדר ב, תשס"ג
5 במרץ, 2003
סימוכין: 05032003010035

פקס: 02-5820071

ח.פ. 510976053

לכבוד
שלמה כהן חברה לבנין בע"מ
הרטום 10 הר חוצבים
ירושלים

א.נ.

הנדון: תוצאות מכרז מס' 10022/2002 מתחם 6114 לבניית 32 יח"ד אתר 07 דרום במעלה אדומים

1. הריני להודיעכם כי ועדת המכרזים המשותפת בין הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש ומשרד הבינוי והשיכון מיום 4.3.03 ("המועד הקובע") החליטה, לאשר את זכייתכם במכרז שבנדון.
2. בהתאם לתנאי המכרז שבנדון, הנכם נדרשים בתוך 50 יום מ"המועד הקובע" (4.3.03), דהיינו לא יאוחר ועד לתאריך 23.4.03 להמציא למשרדנו את המסמכים הבאים:
- חוזה בנייה והשלמת פיתוח על נספחיו (חתום).
- ערבות ביצוע להבטחת ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד ע"ס 119,040 ש"ח צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש 11/02 (108.5 נק').
- ערבות להבטחת ביצוע תשלומים עבור הפיתוח הכללי שבוצע ו/או יבוצע ע"י המשרד ע"ס 2,328,590 ש"ח צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש 11/02 (108.5 נק').
- ערבות להבטחת תיקון נזקים ע"ס 96,000 ש"ח צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש 11/02 (108.5 נק').
- אישור תשלום עבור הפיתוח הכללי ע"ס 582,147 ש"ח צמוד למדד תשומות הבנייה של חודש 11/02 (196.2 נק').
- יתרת התשלומים הנוספים לפיתוח בהמחאות דחיות למועדי התשלומים כאמור בתנאי המכרז.
- ביטוחים כנדרש.

0 8 - 03 - 1201
0 8 - 03 - 1201
0 8 - 03 - 1201



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

- ביול החוזה כנדרש.

- פרוטוקול מסיוור חברות חתום.

3. באפשרות החברה לשלם התמורה עבור הפיתוח הכללי גם באחת מהאפשרויות הבאות:

א. תשלום כל התמורה במזומן עם חתימת החוזה.

ב. תשלום 25% מהתמורה עם חתימת החוזה ויתרת הסכום ב- 3 תשלומים שווים של 25%.

4. לקבלת החומר, הנוסחים הנדרשים והפנייה לתשלום הפיתוח לבנק הדואר עליכם לפנות לאגף נכסים ודיור לגבי לאה הופמן טל' 02-5847576 מתאריך 13.3.03.

5. בכל מקרה של אי התאמה בין הסכומים הנקובים לעיל לבין האמור בתנאי המכרז יחייבו תנאי המכרז בלבד.

6. כמו כן, בהתאם לתנאי המכרז הנכם נדרשים להסדיר עם הממונה את התשלום עבור הקרקע שהוצע על ידכם ולחתום על חוזה הפיתוח עם הממונה, בתוך 60 יום מ"המועד הקובע" (4.3.03), דהיינו לא יאוחר ועד לתאריך 3.5.03.

7. אי עמידה באמור בסעיף 2 תגרום לביטול זכיייתכם. כמו כן, אי עמידה בסעיף 6 תגרום לביטול זכיייתכם.

בכבוד רב,

שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיור

העתק: מר י. מנור - מנהל מינהל תכנון והנדסה
מר מ. מרחביה - מנהל מחוז ירושלים
מר מ. קיטנר - מנהל מח' טכנית, מחוז ירושלים
גבי ח. גיאנו הממונה על הרכוש הממשלתי - יו"ש
גבי ר. סרי-לוי - כאן
גבי ל. הופמן - כאן
גבי צ. אסקירה - כאן
תיק מכרז

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
11-03-2003
ל שבת מנהל מחוז י"ם

"יום כדורסטים בט"ש"

תאריך: 10/03/03
מעלה אדומים

פרויקט מעלה אדומים

סיכום ישיבת ליווי וקידום תכנון

מס': פ - מא - 1201	משרד השיכון מחוז: ירושלים
רשם: אלי מלמד	פרויקט: מעלה אדומים - אתר E1
תאריך: 18/02/03	נושא: תב"ע שכונה מזרחית
	מקום: חדר ישיבות, משהב"ש
	נוכחים: משהב"ש: קרלוס דרינברג - אדריכל ראשי, אגף משהב"ש. נעמה אשל - אדריכלית נוף, משהב"ש, אגף. ירון שלומי - מנהל תחום כבישים כינוי וניקוז, משהב"ש, אגף. משה מרחביה - מנהל מחוז, משהב"ש. איילון ברנהרד - אדריכל המחוז, משהב"ש. בני וייל - מנהל מחלקת פרוגרמות, משהב"ש. ליאונד אנטון - משהב"ש, מחוז. גריגורי מדיומסקי - מהנדס מים וביוב מחוז, משהב"ש.
	מתכננים: יורם פוגל + רות חן - אדריכלי התב"ע. סורל רובין + קרל רוס - הנדסה אזרחית. יואב קישוני - תנועה. מרגלית עופר - פיתוח. יוסי קראוס - מודד.
	אחרים: נטליה אברבך - מרכז בכיר תכנון במגזר היהודי, יו"ש. גדי ברנדס - מהנדס עיריית מעלה אדומים. יצחק חלפון - משרד אודי שיטרית. יונתן שילוני - מתכנן המתאר של מעלה אדומים. אלי מלמד - יהל מהנדסים.
	תמוצה: לנוכחים. ולמר מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.

1. מטרת הישיבה: קידום תב"ע - שכונת E1 מזרח

סעיף	תוכן ההתייחסות
1.1	מר קראוס הציג את בעיית הבעלויות באתר E1 מזרח בליווי תכניות מתאימות: באזור המזרחי: שטחי מטעי הזיתים ובאזור שטח הכנסייה. מכל מקום, מיקום הבעלויות אינו מפריע לתכנון השכונה.
1.2	מר פוגל הציג את התכנון המעודכן בחתום להערות מישיבות קודמות לרבות מודל. הודגש, נושא מתקן ויסות השפכים שטרם הוסדר.

ALBERT EINSTEIN
1879-1955
EQUATION E=MC²
THE THEORY OF RELATIVITY

2. סיכום:

סעיף	נושאים לטיפול והחלטות	אחריות לטיפול	בתאום עם	לוי"ז לסיום
2.1	החלופה המוצגת מאושרת. יש לפתח תמהיל בינוי של צמודי קרקע (כ- 20%), בניה טורית (כ- 35%) וחיתרה בניה רוויה. גובה בינוי: 5-6 קומות.			
2.2	מר פוגל יעביר לקראוס התכנית הנבחרת לצורך הסדרת נושא הבעלויות עם גב' אריאלה מלשכת התכנון.	פוגל + קראוס		
2.3	מר גרינורי הודיע כי בכוונת המשרד למנות יועץ סביבתי לצורך הכנת חות דעת סביבתית ופתרונות אפשריים בנושא: מתקן הויסות, מחצבה.			
2.4	יש להימנע מקיל דה סק בשכונה.			
2.5	קיבולת יחיד ושטחים בשכונה יעברו למר וויל לצורך הכנת פרוגרמה.			
2.6	יש לחבר קיל דה סק המזרחי לכביש שמתחזיו.			
2.7	בישיבה הבאה יוצג פירוט הבינוי על רקע טופוגרפי, התרים והיררכית הדרכים. כמו"כ, מיקום אפשרי להוסטל.			



י"ו"ם בדו"חיים ב"י"ח

תאריך: 16/02/03
מ - מא - 6401
מעלה אדומים

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
23-02-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

לכבוד :
מר מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.

, א.ג.

א"ת
מעלה אדומים

הנדון : מעלה אדומים אתר 07 - מרכז ודרום - משק סגור

1. בהמשך לישיבה שהתקיימה במשרדה של גבי אפרתי בתאריך 11/02/03, מצ"ב דו"ח מעודכן מסי 5 ליום 31.12.02 בדבר התשלומים והתקבולים - ביחס לתכנית העבודה, עדכון תקציב חצי שנתי.
2. הדו"ח המועבר כולל את כל התשלומים והתקבולים בגין העבודות שבוצעו בפועל עד סוף חודש 12/02.
3. להלן דגשים הנכללים בדו"ח זה:
 - 3.1 הקצאת ב.ג.מ בשעור % 10 בחוזים קבלניים מכל סכום החווה עד אשור חשבון סופי, כפי שנעשה בדו"ח הקודם.
 - 3.2 בדיקת התקבולים בפועל ועדכון הסכומים כנדרש. כמו"כ, בדיקת חשבונות מאושרים ועדכון הסכום המאושר למדד "המשק הסגור" (05/98)
 - 3.3 פרישת ההכנסות (טבלה ה') לוקחת בחשבון שיווק מוצלח נוסף בתאריך 6.11.02 בהיקף של 121 יח"ד. (ראה הערה 2 לטבלה ה'), ושיווק נוסף של 80 יח"ד שבוצע בתאריך 21.1.03. כמו"כ, הטבלה כוללת הכנסות (החורים) מתברת - חשמל בגין תחנות שנאים, וכן משיווק יחידת מסחר.
 - 3.4 כמוסכם בין משהב"ש ובין משרד האוצר הועמס זמנית כביש מסי 1 - אתר E 1 על "המשק הסגור" של אתר 07. (קדם מימון) עד לפתיחת תקציב לאתר E 1.
 - 3.5 הדו"ח אינו כולל תשלום בגין השתתפות בקו הביוב המזרחי עד לביורר הנושא עם מנהלת הביוב הארצית. העברה למע"צ בגין נתיב נוסף (כ- 3.8 מליון ש"ח 05/98). וכן עלות ביצוע נוספת בכביש הצפוני (כ- 2.9 מליון ש"ח 05/98) לא יכללו "במשק הסגור" לאתר 07 וזאת, כמוסכם בישיבה הנ"ל. תשלומים אלה יבחנו שוב בעת עריכת תקציב לאתר 07 - צפון.



STATE OF CALIFORNIA
COUNTY OF LOS ANGELES
S 3 - 05 - 2003
BY JUDGE [illegible]

4. לסיכום

- 4.1 דו"ח מס' 5 מראה הקטנת היתרה מ- 3.5 מיליון ש"ח, שהתקבלה בדו"ח מס' 4, להיקף של כ- 0.2 מיליון ש"ח. השנוי הני"ל נובע מהעמסת כביש מס' 1 באתר E 1.
- 4.2 בסך הכל המאזן מראה יתרה חיובית בסך 14.7 מיליון (= 14.5 + 0.2 מיליון) וזאת חרף העובדה שנוספה ההוצאה של כביש מס' 1 באתר E 1 בסך 6.7 מיליון ש"ח (5/98 וכולל מע"מ). להלן פירוט הגורמים העיקריים להקטנת ההוצאות:
 - בטול 10% ב.נ.מ עקב סיום עבודות וקבלת חשבון סופי.
 - פעילות כספית נמוכה בסעיפי תכנון, מדידות, GIS וניהול.
 - תוצאות מכרז נמוכות (היקף החוזה) מול האומדנים בתכנית עבודה.
- 4.3 - העמסת כביש מס' 1 - אתר E 1 - גרמת להקטנת היתרה הכספית.
- 4.4 כזכור, תכנית העבודה הצביעה על גרעון מתוכנן של 14.5 מיליון ש"ח.

אנו לרשותך לחברות כלשהן.

מצ"ב: נספח א' - דו"ח מס' 5 מעודכן לסוף 12.02.
נספח ב' - ריכוז השקעות המשרד לסוף 12.02

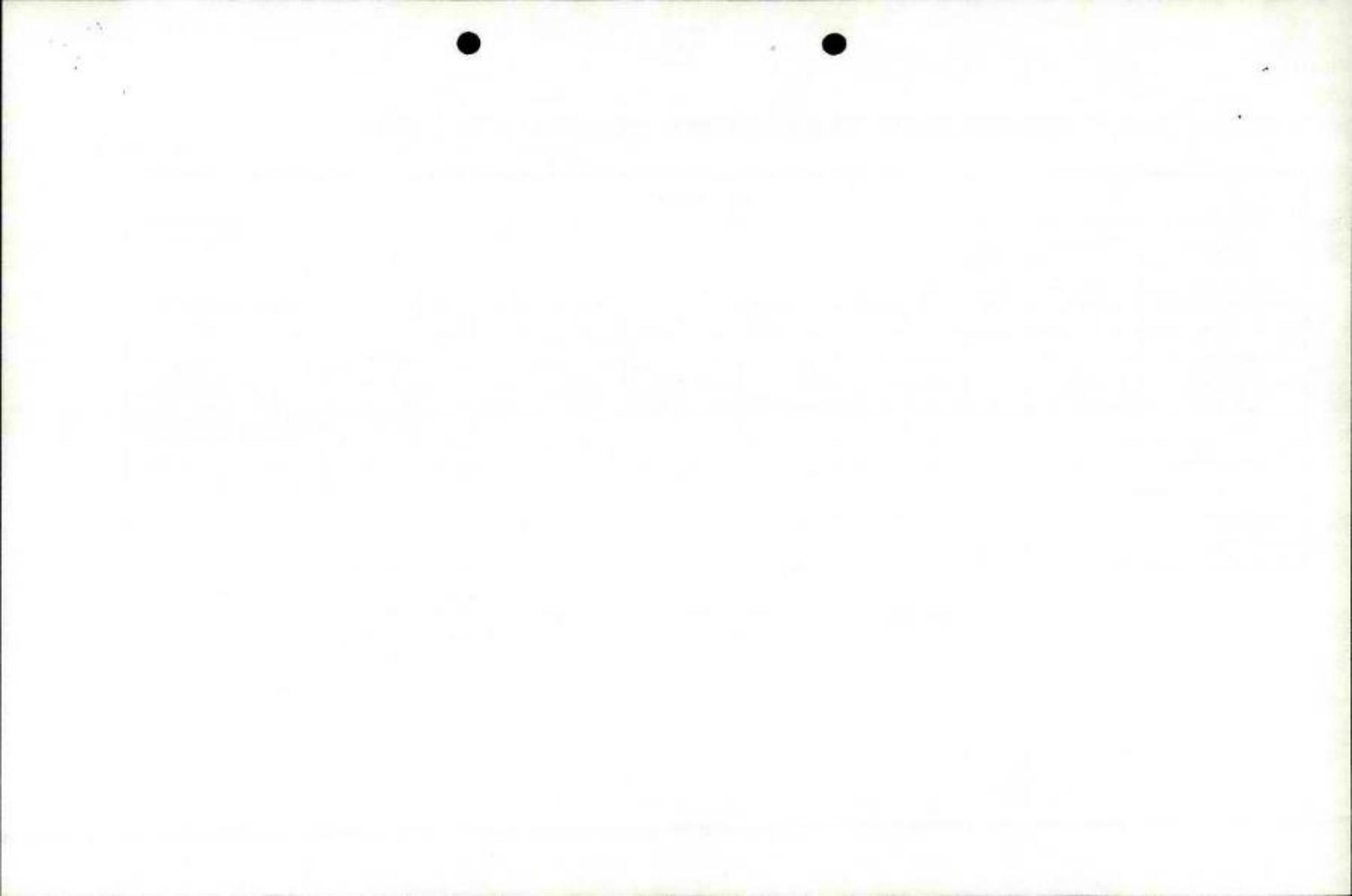
בכבוד רב,
דוד עובדיה

העתק: ה"ה צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות, משהב"ש אגף.
מאיה שטיין - אגף פרוגרמות, משהב"ש.
פיליפ פליט - מהנדס ראשי אגף פרוגרמות, משהב"ש.
אלה קונטורר - אגף פרוגרמות.
רן דביר - אגף פרוגרמות, משהב"ש.
משה מרחביה - מנהל מחוז, משהב"ש ✓
יעקב אשכנזי - ס' מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש

טבלה ו' 7 - הוצאות פיתוח ופרישת תשלומים על פי חוזי פיתוח קיימים - תקנה ישנה

576 יח"ד - שלב I																			
תחזית							הוצאות בפועל					מס'ד	מס'פ	משך	סה"כ		מס'ר	תאור העבודה	
1/1/06	1/7/05	1/1/05	1/7/04	1/1/04	1/7/03	1/1/03	1/7/02	1/1/02	1/7/01	1/1/01	עד	חתימת	פרסום	במע	מס'ד לפי	תכנית	מס'מ		
אי"ר	31/12/05	30/6/05	31/12/04	30/6/04	31/12/03	30/6/03	31/12/02	30/6/02	31/12/01	30/6/01	31/12/00	חזרה		חדשים	דו"ח מס' 5	עבודה			
								560	156		12,039	12/98	09/98	16	(4)	12,755	13,816	1,2 I	כבישים ותשתיות
											2,396	11/97	09/97	8	(4)	2,396			
								317			3,793	01/99	10/98	12	(4)	4,110	5,695	1 II	פריצת כבישים 07 דרום
											7,556	11/97	9/97	12	(4)	7,556	6,895	1 V	פריצת כביש מס' 1 אתר 07
											1,376	11/99	9/99	8	(5)	1,376		2 V	כביש מחבר (כביש מס' 7)
										608	1,832	12/99	10/99	10	(4)	2,240	1,800	3 V	כביש כניסה צפוני
											559				(6)	559		4 I	חיבורי חשמל, מרכזיות
																	698		ב.נ.מ. 10%
								877	156	608	29,351					30,992	27,104		סה"כ עבודות פיתוח
30,992	30,992	30,992	30,992	30,992	30,992	30,992	30,992	30,992	30,115	29,959	29,351								סה"כ הוצאות מצטברות שלב I

- הערות: 1 כל הסכומים באל"ש"ח וכוללים מע"מ
 2 סכומים בתאים צהובים מתייחסים לסכומים שהופיעו בסבלאות המקוריות בתוכנית העבודה, אוגוסט 1999.
 3 סכומים בתאים כחולים מתייחסים לתשלומים בפועל על פי נתוני המחשב של משהב"ש
 (4) סכום חשבון סופי
 (5) העברה למע"צ (סופי).
 (6) העברה לח"ח (סופי).



טבלה ו' 8 - ריכוז הוצאות הפרויקט ותקנות רלוונטיות לתכנון, מדידות ופרצלציה
 (כולל הוצאות פיתוח מטבלה ו' 7)

תחזית							הוצאות בפועל					סה"כ		תאור העבודה
1/1/05	1/7/05	1/1/05	1/7/04	1/1/04	1/7/03	1/1/03	1/7/02	1/1/02	1/7/01	1/1/01	עד	מעודכן לפי	תכנית	
ואילך	31/12/05	30/6/05	31/12/04	30/6/04	31/12/03	30/6/03	31/12/02	30/6/02	31/12/01	30/6/01	31/12/00	דו"ח מס' 5	עבודה	
3,488	80	80	80	80	70	80	93	66	85	71	5,225	9,498	10,281	תכנון
2,385	70	70	70	70	80	60	78	59	38	85	679	3,714	3,714	מדידות ופרצלציה
											1,409	1,409	1,476	ניהול פרויקט
								877	156	608	29,351	(4) 30,992	27,104	סה"כ עבודות פיתוח
5,853	150	150	150	150	150	130	171	1,002	279	764	36,864	45,613	42,575	סה"כ
45,613	39,760	39,610	39,460	39,310	39,160	39,010	38,880	38,709	37,707	37,428	36,664			סה"כ מצטבר

- הערות:
- 1 כל הסכומים באל"ש"ח וכוללים מע"מ
 - 2 סכומים בתאים צהובים מתייחסים לסכומים שהופיעו בטבלאות המקוריות בתכנית העבודה, אוגוסט 1999
 - 3 סכומים בתאים כחולים מתייחסים לתשלומים בפועל על פי נתוני המחשב של משהב"ש
 - (4) העברה מטבלה ו' 7

טבלה ז' 3 - פרישת הוצאות הפיתוח כולל תשתיות על שלב I על פי התקנה החדשה

הוצאות תקופתיות 576 יח"ד - שלב I																				
תחזית				הוצאות בפועל								מועד	משך	סה"כ		מכרז	תאור העבודה			
1/1/06	1/7/05	1/1/06	1/7/04	01/01/04	01/07/03	01/01/03	01/07/02	01/01/02	01/07/01	01/01/01	עד	חתימת	מועד	מסך	מעודכן לפי	תכנית		מס'		
ואילך	31/12/05	30/6/06	31/12/04	30/06/04	31/12/03	30/06/03	31/12/02	30/06/02	31/12/01	30/06/01	31/12/00	חזרה	פרסום	בצוע	דו"ח מס' 5	עבודה				
								148	120	593	28	8/00	6/00	8	(5)	889	1,210	3	I	ביצוע 6 תחנות שנאים
																				עב' גמר שלב I
						2,318	1,992	724				10/01	8/01	10	(4)	5,034		4	I	השלמת כבישים
										285	1,100	5/00	3/00	9	(5)	1,385				קו מאסף ביוב מזרחי
										754		12/00	10/00	6	(5)	754	8,825			כביש מס' 1 (השלמה חלקית)
						20	805					05/02	03/02	6	(4)	825				מעבר קרונית
					81	1,200						01/03	10/02	6	(4)	1,281				דרך ביטחון
					63	1,000						01/03	10/02	6	(4)	1,063				פתח שצ"פ
				3,900	3,000							08/03	06/03	8		6,900	10,425	5	I	
								110		777	2,685	11/99	9/99	8	(5)	3,582	10,000	2	V	כביש מחבר 07 לכביש י-ם ירחו
						149	23	169	179							520				תשלומים לח"ח
				390	314	469	282	89	18							1,562	3,226			ב.ג.מ. 10%
				4290	3,458	5,156	3,102	1,240	317	2,409	3,823					23,795	33,686			סה"כ שלב I
23,795	23,795	23,795	23,795	23,795	19,505	16,047	10,891	7,789	6,549	6,232	3,823									סה"כ הוצאות מצטברות שלב I

- הערות: 1 כל הסכומים באל"ש"ח וכוללים מע"מ
 2 סכומים בתאים צהובים מתייחסים לסכומים שהופיעו בטבלאות המקוריות בתכנית העבודה, אוגוסט 1999
 3 סכומים בתאים כחולים מתייחסים לתשלומים בפועל על פי נתוני המחשב של משהב"ש
 (4) לפי חזרה קבלן.
 (5) חשבון סופי

טבלה ז' 4 - פרישת הוצאות הפיתוח כולל תשתיות על שלב II על פי התקנה החדשה

510 יח"ד - שלב II																		
תחזית							הוצאות בפועל					מועד	מועד	משך	סה"כ		מכרז	תאור העבודה
1/1/06	1/7/05	1/1/05	1/7/04	1/1/04	1/7/03	1/1/03	1/7/02	1/1/02	1/7/01	1/1/01	עד	חתימת	פרסום	בצע	מעודכן לפי	תכנית	מס'	
מילך	31/12/05	30/6/05	31/12/04	30/6/04	31/12/03	30/6/03	31/12/02	30/6/02	31/12/01	30/6/01	31/12/00	חזה		חודשים	דו"ח מס' 5	עבודה		
						902						10/02	10/02	3	(3) 902	1,217	2 II	ביצוע 4 תחמת שאים
																		עב' גמר שלב II
				5,110	2,500							5/03	3/03	10	7,610	7,610	3 II	השלמות כבישים
			1,019	3,000	1,500							9/03	6/03	12	5,519	5,519	4 II	פתוח שצ"פ
						236	178	1,089	500	4,018		10/00	8/00	16	(3) 6,021	7,700	4 V	כביש יצאה צפון
						23	1,381	616				5/02	3/02	8	(3) 2,020			
						469	106					10/02	8/02	3	(3) 575			
						756	238	608	3,172	327		10/00	8/00	12	(3) 5,099	3,268	5 V	גשר מעל כביש ים ירח
			102	811	400	239	190	231	367	435					2,775	2,533		ב.ג.מ. 10%
			1,121	8,921	4,400	2,625	2,091	2,544	4,039	4,780					30,521	27,867		סה"כ שלב II
30,521	30,521	30,521	30,521	29,400	20,479	16,079	13,454	11,363	8,819	4,780								סה"כ הוצאות מצטברות שלב II

- הערות: 1 כל הסכומים הם באל"ש"ח (5/98) וכוללים מע"מ.
 2 סכומים בתאים צהובים מתייחסים לסכומים שהופיעו בטבלאות המקוריות בתכנית העבודה, אוגוסט 1999
 3 סכומים בתאים כחולים מתייחסים לתשלומים בפועל על פי נתוני המחשב של משהב"ש
 (3) לפי חזה קבלן כולל הגדלות

טבלה ז' 5 - פרישת הוצאות הפיתוח כולל תשתיות על שלב III על פי התקנה החדשה

642 יח"ד - שלב III																			
תחזית					הוצאות בפועל							מועד חתימת חוזה	מועד פרסום	משך בצע חודשים	סה"כ		מכרז מס'	תאור העבודה	
1/1/06	1/7/06	1/1/05	1/7/04	1/1/04	1/7/03	1/1/03	1/7/02	1/1/02	1/7/01	1/1/01	עד 31/12/00				מס' עבודה	מס' עבודה			
						201		239	1,070	1,563	4,908	4/00	2/00	14	(4)	7,981		פרישת כבישים עד תשתית אספלט	
							2,256	4,500				12/02	10/02	8	(4)	6,756	15,260	1 III	כביש מס' 1 - אתר E1
						700	966					05/02	03/02	9	(4)	1,686		תחנת שאיבה	
			936	500								04/04	02/04	6		1,436	2,436	2 III	ביצוע 5 תחנות שניאים
																			עב' גמר שלב III
4,740	2,000											8/05	6/05	10		6,740	6,740	3 III	השלמות כבישים
10,550	500											11/05	09/05	14		11,050	11,050	4 III	מתח שצ"פ
1,529	250		94	50	226	540	97	24	107	156	491					3,563	3,549		ב.נ.מ. 10%
16,819	2,750		1,030	550	2,482	5,941	1,063	263	1,177	1,719	5,399					39,192	39,035		סה"כ שלב III
39,192	22,373	19,623	19,623	18,593	18,043	15,562	9,621	8,558	8,295	7,118	5,399								סה"כ הוצאות מצטברות שלב III

- הערות: 1 כל הסכומים באל"ש"ח וכוללים מע"מ
 2 סכומים בתאים צהובים מתייחסים לסכומים שהופיעו בטבלאות המקוריות בתכנית העבודה, אוגוסט 1999
 3 סכומים בתאים כחולים מתייחסים לתשלומים בפועל על פי נתוני המחשב של משהב"ש
 (4) לפי חוזה קבלן

טבלה ז' 6 - פרישת הוצאות הפיתוח כולל תשתיות על שלב IV על פי התקנה החדשה

596 יח"ד - שלב IV													מס' מרכז	תאור העבודה				
תחזית				הוצאות בפועל (אלש"ח)							מועד חתימת חוזה	מועד פרסום			משך בצע	סה"כ		
1/1/06	1/7/05	1/1/05	1/7/04	1/1/04	1/7/03	1/1/03	1/7/02	1/1/02	1/7/01	1/1/01						עד 31/12/00	מעודכן לפי דו"ח מס' 5	תכנית עבודה	מס'
				3,500	6,500	500						5/03	3/03	8	10,500	15,500	1 |V	פרישת כבישים עד תשתית אספלט
	710	500										04/05	02/05	6	1,210	1,210	2 |V	ביצוע 5 תחנות שניים
																		<u>עב' במר שלב IV</u>
7,345												8/06	6/06	11	7,345	7,345	3 |V	השלמת כבישים
11,000												11/06	09/06	14	11,000	11,000	4 |V	פתוח שצ"פ
						248	3,579					6/02	4/02	7	(3) 3,827	4,200	6 V	השלמת כביש מס' 1, אתר 07
						1,189	1,196					9/02	7/02	7	(3) 2,385	4,900	7 V	השלמת כביש מחבר 07 לכביש ים ירחו
1,835	71	50		350	650	194	478								3,827	4,416		ב.נ.מ. 10%
20,180	781	550		3,850	7,150	2,131	5,253								39,894	48,571		סה"כ שלב IV
39,894	19,714	18,933	18,383	18,383	14,533	7,383	5,253											סה"כ הוצאות מצטברות שלב IV

הערות: 1 כל הסכומים באלפי ש"ח כוללים מע"מ
 2 סכומים בתאים צהובים מתייחסים לסכומים שהופיעו בטבלאות המקוריות בתכנית העבודה, אוגוסט 1999
 (3) לפי חוזי קבלן איציק סלע

טבלה ז' 7 - סיכום הוצאות על פי התקנה החדשה

תחזית				הוצאות בפועל								סה"כ		תאור העבודה
1/1/06	1/7/05	1/1/05	1/7/04	1/1/04	1/7/03	1/1/03	1/7/02	1/1/02	1/7/01	1/1/01	עד	ממוצע לפי	תכנית	
ואילך	31/12/05	30/6/05	31/12/04	30/6/04	31/12/03	30/6/03	31/12/02	30/6/02	31/12/01	30/6/01	31/12/00	דו"ח מס' 5	עבודה	
724	700	700	700	700	736	790	(8) 650	(8) 503	(8) 580	739	788	5,466	8,949	ניהול פרויקט
864	80	80	80	80	80	80	68	56	42			406	1,510	מערכת GIS
				4,290	3,458	5,156	3,102	1,240	317	2,409	3,623	(4) 23,795	35,486	שלב I
			1,121	8,921	4,400	2,625	2,091	2,544	4,039	4,780		(5) 30,521	27,867	שלב II
16,819	2,750		1,030	550	2,482	5,941	1,063	263	1,177	1,719	5,399	(6) 39,192	39,035	שלב III
20,180	781	550		3,850	7,150	2,131	5,253					(7) 39,894	48,571	שלב IV
3,625												3,625	3,625	ביצוע אספלט שכבה סופית
2,334												2,334	2,334	טיפול נופי בואדיות ובשולי האתר
4,680												4,680		טיפול נופי + תאורה לכבישים במחלף
3,000												3,000	3,000	שונות השלמת פיתוח
52,226	4,311	1,330	2,931	18,391	18,306	16,722	12,226	4,607	6,155	9,647	9,222	156,073	170,377	סה"כ הוצאות לפי תקנה חדשה
156,073	103,647	99,536	98,206	95,276	76,885	58,579	41,856	29,630	25,024	18,869	9,222			סה"כ מצטבר לפי תקנה חדשה

- הערות:
- 1 כל הסכומים באלפי ש"ח וכוללים מע"מ
 - 2 סכומים בתאים צהובים מתייחסים לסכומים שהופיעו בטבלאות המקוריות בתכנית העבודה, אוגוסט 1999
 - 3 סכומים בתאים כחולים מתייחסים לתשלומים בפועל על פי נתוני המחשב של משהב"ש
 - (4) העברה מטבלה ז' 3
 - (5) העברה מטבלה ז' 4
 - (6) העברה מטבלה ז' 5
 - (7) העברה מטבלה ז' 6
 - (8) הערכה

טבלה ח' - תזרים הכנסות והוצאות שנתי ויתרה מצטברת לפי תקנה ישנה ותקנה חדשה

סיכום הוצאות והכנסות (אלש"ח) - תקנה חדשה ותקנה ישנה												סה"כ	תאור	
1/1/06	1/7/05	1/1/05	1/7/04	1/1/04	1/7/03	1/1/03	1/7/02	1/1/02	1/7/01	1/1/01	עד			
מילך	31/12/05	30/6/05	31/12/04	30/6/04	31/12/03	30/6/03	31/12/02	30/6/02	31/12/01	30/6/01	31/12/00			
תקנה חדשה														
10,160	17,700	21,120	24,760	26,627	15,133	12,940	9,011	5,080	19,688	9,840	29,832	(1)	201,891	סה"כ הכנסות תקנה חדשה
52,226	4,311	1,330	2,931	18,391	18,308	16,722	12,226	4,607	6,155	9,647	9,222	(2)	156,073	סה"כ הוצאות תקנה חדשה
-42,066	13,389	19,790	21,830	8,236	-3,173	-3,782	-3,215	474	13,533	193	20,610			יתרה תקופתית לפני החזר
7,980	5,000	5,000	5,000	5,000	6,000	6,000	(4) 5,633	0	0	0	0		45,613	החזר קדם מימון לתקנה ישנה
(5) 206	50,251	41,862	27,072	10,243	7,007	16,180	25,962	34,810	34,336	20,803	20,610			יתרה מצטברת תקנה חדשה לאחר החזר
תקנה ישנה														
5,853	150	150	150	150	150	130	171	1,002	279	784	36,664	(3)	45,613	סה"כ הוצאות תקנה ישנה
7,980	5,000	5,000	5,000	5,000	6,000	6,000	5,633	0	0	0	0		45,613	החזר קדם מימון
0	-2,127	-6,977	-11,827	-16,677	-21,527	-27,377	-33,247	-38,709	-37,707	-37,428	-36,664			יתרה מצטברת תקנה ישנה לאחר החזר

- הערות:
- (1) העברה מטבלה ה'
 - (2) העברה מטבלה ז' 7
 - (3) העברה מטבלה ו' 8
 - (4) החזר בגין תכנון, מדידות ופרצלציה בגובה של כ - 5.6 מליון ש"ח המהווה כ- 14% מסה"כ החוזים החתומים לרבות חשבונות סופיים שבתקנה החדשה.
 - (5) היתרה הסופית המצטברת הינה כ - 0.2 מליון ש"ח לעומת גרעון של כ - 14.5 מליון ש"ח שבתוכנית העבודה, משמעות הדבר חסכון של כ- 15 מליון ש"ח.

נספח ב' - ריכוז השקעות המשרד (עד לסוף 12/02) בעבודות פיתוח כללי

במדד 5.98 וכולל מע"מ

הערות	היקף החוזה באלש"ח כולל מע"מ (מדד חוזה)	חוזה מס'	שם הקבלן	הוצאות שלבים I - III			
				השקעות במועל (אלש"ח)	מכרז מס'	תאור	שלבים
חשבון סופי	13,137 (7.98)	32/84563/98	שם טוב	12,755	1,2 I	כבישים ותשתיות	שלב I
חשבון סופי	2,374 (11.97)	31/67172/97	ציון ברוך	2,396		כבישים 4,6	
חשבון סופי	4,261 (10.98)	32/84695/98	לינוי	4,110	1 II	פריצת כבישים 07 דרום	
חשבון סופי	6,428 (8.97)	31/67036/97	שם טוב	7,556	1 V	פריצת כביש מס' 1 אתר 07	
חשבון סופי	978 (6.00)	40/85697/00	שומרוני	889	3 I	ביצוע 6 תחנות שנאים	
-	5,583 (11.01)	32/53970/01	שומרוני	2,716	4 I	השלמות כבישים	
חשבון סופי	840 (10.00)	30/87397/00	ברזאני משה	754		השלמת כביש מס' 1	
חשבון סופי	1,494 (5.00)	32/85570/00	שחר	1,385		קו מאסף ביוב מזרחי	
העברה סופית לח"ח	506 (10/96)	961738960	חברת חשמל	559		ח"ח - חיבורים, מרכזיות	
	520 (5/98)	(1) ראה הערות	חברת חשמל	371		ח"ח - תשלומים שונים	
	1,517 (12/02)	30/56760/02	ציון ברוך	-		דרך בטחון	
	4,383 (5/02)	32/55698/02	איציק סלע	3,579	6 V	השלמת כביש מס' 1, 14	
	1,260 (12/02)	30/56758/02	ציון ברוך	-	5 I	פיתוח שצ"פ	

העברה סופית	1,500 (9.99)	929950996	מע"צ	1,376	2 V	כביש מחבר 07 לכביש י-ם יריחו	שלב I
חשבון סופי	3,858 (9.99)	32/84905/99	לינוי	3,582			
חשבון סופי	2,406 (10.99)	32/84938/99	ציון ברוך	2,240	3 V	כביש כניסה צפוני	
	945 (5.02)	30/55699/02	אייל סלע	805		מעבר קרונית	
45,073					סה"כ שלב I		
	6,692 (9.00)	32/86804/00	שם טוב	5,785	4V	כביש יציאה צפוני	שלב II
	2,312 (5.02)	32/55580/02	שחר	1,997		כבישים 21-23	
	682 (8.02)	32/55967/02	כהן בן דוד	106		יציאה צפונית - עבי תאורה	
	2,829 (8.02)	32/55964/02	איציק סלע	841	7 V	השלמת כביש מחבר 07	
	5,698 (7.00)	40/86386/00	אמיר אלעד	4,343	5V	גשר מעל כביש י-ם יריחו	
	1,055 (10.02)	40/56278/02	נתיבי רם	-	2 II	ביצוע 4 תחנות שנאים	
13,072					סה"כ שלב II		
	8,602 (3.00)	30/85242/00	שם טוב	7,780	1 III	פריצת כבישים עד תשתית אספלטית	שלב III
	7,942 (11.02)	32/56686/02	קל בניין	-		כניל, באתר E 1	
	1,907 (5/02)	34/55608/02	שטרן	966		תחנת שאיבה	
8,746					סה"כ שלב III		
66,891					סה"כ כללי - השקעות פיתוח (שלבים I-III)		

הערות: (1) קיימות מס' הזמנות לחברת החשמל כמצוין להלן:

912167004 -	130,000 ש"ח (6.00) -
952534006 -	147,000 ש"ח (10.01) -
5062393 -	84,000 ש"ח (3.02) -
5062443 -	169,000 ש"ח (3.02) -
10594414 -	18,243 ש"ח (5.02) -
10594422 -	16,014 ש"ח (5.02) -
10594430 -	18,803 ש"ח (5.02) -
520,341 ש"ח (5/98)	



פ.צ. ח.ג. 3/1/03



ירושלים, ל' בשבט, תשס"ג
2 בפברואר, 2003
02022003010077 סימוכין:

ח.פ. 511327017
פקס: 02-6785972

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיוור



ב. יאיר חברה קבלנית לעבודות בניה בע"מ
רח' האומן 24
ירושלים 93420

הואיל
א.פ. קוב
חברה
פ.צ.

הנדון: מכרז מס' 10016/2002 לחכירת מגרשים לבניית 121 יח"ד (מתחם 6627) באתר 07 דרום במעלה אדומים
סימוכין: מכתבכם מיום 23.1.03

הריני להודיעכם כי, ועדת המכרזים המשותפת של הממונה על הרכוש הממשלתי ביי"ש (להלן - הממונה) ומשרד הבינוי והשיכון (להלן-המשרד) מיום 2.2.03, דנה בבקשתכם שבסימוכין. ועדת המכרזים החליטה, לבחור בהצעתכם כהצעה הזוכה במכרז שבנדון וזאת לאחר שזכייתו של מציע מס' 1 - אחוזת עדי חברה לבנין בע"מ בוטלה עקב אי עמידה בתנאי המכרז, מותנה בהמצאת ערבות בנקאית לקיום ההצעה בנוסח המצייב על סך 230,658 ₪ למשך 90 יום (מיום 2.2.03) וזאת בתוך 14 יום מיום 2.2.03, דהיינו לא יאוחר מיום 16.2.03. סכום הזכייה במכרז כפי שהוצע על ידכם הינו על סך 4,525,000 ₪. הסכום אינו כולל מע"מ ואינו כולל הוצאות פיתוח כללי שישולמו למשרד כמפורט בתנאי המכרז. התשלום עבור הקרקע ישולם לממונה בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן ממועד הגשת ההצעה (1.12.02) ועד למועד החלטת ועדת המכרזים לבחור בהצעתכם כאמור (2.2.03). כמו כן, אין שינוי ביתר תנאי המכרז. מנין הימים להסדרת ההתקשרות החוזית עם המשרד (50 יום) וכן להסדרת חתימת חוזה הפיתוח עם הממונה (60 יום) עפ"י תנאי המכרז, יחל ממועד המצאת הערבות הבנקאית הנדרשת ואו מיום 16.2.03, לפי המוקדם מביניהם. למען הסר ספק, יובהר כי, אם לא תתקבל הערבות הבנקאית הנדרשת במועד, יהיו הממונה והמשרד חופשיים ורשאים לעשות במגרשים כל מעשה שימצאו לנכון.

בכבוד רב,
שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיוור

- לשכה משפטית
- גבי ח. גאט - הממונה על הרכוש הממשלתי ביי"ש
 - מר י. מנור - מנהל אגף תכנון והנדסה
 - מר מ. מרחביה - מנהל מחוז ירושלים
 - מר מ. קיטנר - מנהל חטי טכנית מחוז ירושלים
 - מר ע. לנדאו - חשב המשרד
 - גבי ל. הופמן - כאן ✓
 - גבי צ. אסקירה - כאן
 - גבי ר. סרי לוי - כאן
 - תיק מכרז

העתק:

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
13-02-2003
לשכת מנהל מחוז ים

טלפון: קוויות הממשלה, מוזר ירושלים, 91180 טל: 02-5847578
סניף למכתבים: ת.ד. 18110, ירושלים, פקס: 02-5847569

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
540 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637

עיריית מעלה אדומים
MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זוכת פרס איכות הסביבה



מחלקת הנדסה

טל': 02-5418860

פקס 02-5418899

מחלקת איגואים
י"ז באדר א' תשס"ג
19 בפברואר 2002

הנ - 062-03

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
23-02-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

לכבוד
מר אלון ברנהרד
אדריכל מחוז ירושלים
משרד השכון והבינוי

הנדון: חיבור ביה"ס הטכני לשכונת 07 דרום - מעלה אדומים
מכתבך מ - 13.1.03

בשולי השצ"פ האקסטנסיבי מתוכננת דרך הגישה לבית הספר הטכני (ראה סעיף 8, למכתבך שבסימוכין). דרך זו מהווה גם גישה לשצ"פ.

בפגישה שהתקיימה אצל מנהל המחוז בהשתתפות מר קיטנר סוכס כי משהבי"ש יבצע את דרך הגישה הנ"ל במסגרת השלמות הכביש לאזור התעשייה. (ראה סעיף 2.6 בסכום פגישה מצורף).

אודה לך על הכללת תכנון הדרך הנ"ל (יש תכנון רעיוני וחתך מוצע של אדריכל עופר מרגלית) במסגרת הפרוייקט שכן ללא תכנון תישאר הנכונות לביצוע בגדר רעיון בלבד שלא ימומש.

לוט: קטע מסכום פגישה מתאריך 20.1.03 אצל מנהל המחוז

בכבוד רב,
גדי ברנדס
מהנדס העיר

העתק: משה מרחביה - מנהל מחוז ים-משהבי"ש
אלי הר-נר - מנכ"ל העירייה
אלי מלמד - מנהל הפרוייקט חבי י.ה.ל.
אדריכל עופר מגלית

RECEIVED
JAN 15 1953
U.S. AIR FORCE
HEADQUARTERS
WASHINGTON, D.C.



תאריך: 19/02/03
מעלה אדומים



פרויקט מעלה אדומים

סיכום ישיבת ליווי וקידום תכנון

מס': פ - מא - 1192	משרד השיכון מחוז: ירושלים
רשם: אלי מלמד	פרויקט: מעלה אדומים
תאריך: 20/01/03	נושא: מגורים מיוחד - אתר E1 ונושאים אחרים
מקום: משרד של מנהל המחוז	
נוכחים: משהב"ש: משה מרחביה - מנהל מחוז אילון ברנהרד - אדריכל המחוז מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית יעקב אשכנזי - ס' מנהל החטיבה הטכנית בני וייל - מנהל מחלקת פרוגרמות	
מתכננים: אורי שיטרית - מתכנן התב"ע E1 מגורים מיוחד	
אחרים: אלי הר ניר - מנכ"ל עיריית מעלה אדומים גדי ברנדס - מהנדס עיריית מעלה אדומים אלי מלמד - יהל מהנדסים	
תמוצה: לנוכחים	

1. מטרת הישיבה: הצגת בקשות העירייה בקשר למגורים מיוחד - אתר E1 וכן בקשר לאתר G.

סעיף	תוכן ההתייחסות
1.1	מנכ"ל העירייה מבקש להעביר לאחריות המשרד את הטיפול במגורים המיוחד בחד עם שכונת המגורים של המשרד באתר E1. העירייה תסדיר את נושא ההעברה עם המינהל.
1.2	מר שיטרית הביע את דעתו החיובית לבקשת העירייה והוסיף שיקולים כלכליים המצדיקים מחלק שכזה.
1.3	העירייה מבקשת מהמשרד לקדם תב"ע לאתר G.

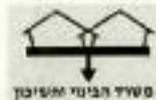


- 2 -

.2 סיכום:

סעיף	נושאים לטיפול והחלטות	אחריות לטיפול	בתאום עם	ל"ז לסיים
2.1	מוסכם, להעביר את משבצות המגורים המיוחד לאחריות המשרד ולהמשך טיפולו של מר שיטרת. המשבצת לא תכלול את בתי המלון. העירייה תסדיר את ההעברה של השטח לרשות משרד השכון לתכנון ופתוח עם המינהל.	אלי הר ניר		
2.2	אתר G - בשלב זה, מוקדם לקדם תביע לאתר. מאידך, יקדם המשרד את נושא סקר הקרקעות באתר ופינוי 50 משפחות הבדווים לאתר קיבוצ. הכנת תביע תישקל שוב לאחר אישור העדכון לתכנית המתאר (420/4).	וייל		1
2.3	מר וייל מתבקש לחדש את בקשת המשרד להרשאת תכנון לאתר G.	וייל		
2.4	כביש הגישה למצפה נבו - תכנונו ימומן ע"י משהבי"ש. הביצוע מותנה בשיווק 42 יחיד וקבלת הוצאות הפיתוח.			
2.5	קירות תמך בכי"ס קיים - אתר 07. העירייה תמסור ליחל את תכנון העבודה הנדרשת (מעבר למה שבוצע עד כה) לצורך תמחור והכללה במכרז - פיתוח שיפורסם בקרוב. (מכרז פיתוח - אתר 07 דרום)			
2.6	ביצוע כביש גישה לכי"ס לתעופה - אק התנגדות לחתימות בחיוב במסגרת ביצוע הכביש לאזור התעשייה. לדברי המנכ"ל קיימת יתרה כספית. במידה שכך, על העירייה להמציא אישור התמי"ס לניצול היתרה לטובת כביש הגישה הנייל, כמ"כ, יש להמציא אישור התמי"ס ומשהבי"ש לתכנון הכביש. (תכניות לביצוע).			1

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
12-02-2003
ל שכת מנהל מחוז ים



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

ירושלים, ט' באדר א, תשס"ג
11 במרואר, 2003
סימוכין: 11022003010082

מס' פקס: 02-6785972
מס' ספק: 511327017

לכבוד
ב. יאיר חברה קבלנית לעבודות בנייה בע"מ
רח' האומן 24
ירושלים 93420

א.נ.,

**הנדון: מכרז מס' 10016/2002 מתחם 6627
לבניית 121 יח"ד במעלה אדומים אתרים 07 דרום ו-06
סימוכין: מכתבנו מיום 2.2.03**

1. הננו מאשרים קבלת ערבות בנקאית לקיום ההצעה למכרז שבנדון, כתנאי לזכייתכם במכרז, בהתאם למכתבנו שבסימוכין.
 2. "המועד הקובע" הוא 11.2.03 – המועד בו התקבלה הערבות הבנקאית כאמור.
 3. בהתאם לתנאי המכרז, הנכם נדרשים תוך 50 יום מ"המועד הקובע" 11.2.03, דהיינו עד לתאריך 2.4.2003 להמציא למשרדנו את המסמכים הבאים:
 - חוזה בנייה והשלמת הפיתוח על נספחיו (חתום).
 - ערבות ביצוע להבטחת עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד ע"ס: 618,915 ש"ח צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש 06/2002 (108.0 נק').
 - ערבות להבטחת תשלומים בגין פיתוח כללי ע"ס: 8,294,075 ₪ צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש 06/2002 (108.0 נק').
 - ערבות להבטחת תיקון נזקים ע"ס: 363,000 ₪ צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש 06/2002 (108.0 נק').
 - אישור תשלום עבור עבודות פיתוח כללי ע"ס 2,073,519 ₪ צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש 06/2002 (194.5 נק').
 - יתרת התשלומים הנוספים לפיתוח בהמחאות דחיות למועדי התשלומים כאמור בתנאי המכרז.
- ביטוחים כנדרש.
- ביול החוזה כנדרש.

RECEIVED
JAN 10 1950
U.S. AIR FORCE
HEADQUARTERS
WASHINGTON, D.C.



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

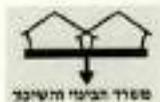
- פרוטוקול מסיוור חברות חתום.

4. לקבלת החומר, הנוסחים הנדרשים והפנייה לתשלום הפיתוח לבנק הדואר עליכם לפנות החל מתאריך 16.2.03 לגבי לאה הופמן באגף נכסים ודיוור טל': 02-5847576.
5. בכל מקרה של אי התאמה בין הסכומים הנקובים לעיל לבין האמור בתנאי המכרז יחייבו תנאי המכרז בלבד.
6. כמו-כן, בהתאם לתנאי המכרז הנכם נדרשים להסדיר עם הממונה את התשלום עבור הקרקע שהוצע על ידכם ולחתום על חוזה הפיתוח עם הממונה בתוך 60 יום מ"המועד הקובע" (11.2.03), היינו לא יאוחר ועד לתאריך 12.4.03.
7. אי עמידה באמור בסעיף 3 תגרום לביטול מידי של הזכייה. כמו כן, אי עמידה בסעיף 6 תגרום לביטול זכייתכם במכרז.

בכבוד רב,

שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיוור

העתקים: מר י. מנור - מנהל מינהל תכנון והנדסה
מר מ. מרחביה - מנהל מחוז ירושלים
מר מ. קיטנר - מנהל חטי טכנית מחוז ירושלים
מר ע. לנדאו - חשב המשרד
גבי ח. גיאנו - הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש
גבי ר. סרי לוי - ממונה פרוגרמת בנייה
גבי מ. יעקב - גזברות
גבי צ. אסקירה - ראש ענף מכרזים
גבי ל. הופמן - רפרנטית של המחוז



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודיוור

ירושלים, ל' בשבט, תשס"ג
2 בפברואר, 2003
סימוכין: 02022003010077

ח.פ. 511327017

פקס: 02-6785972

לכבוד
ב. יאיר חברה קבלנית לעבודות בניה בע"מ
רח' האומן 24
ירושלים 93420

..נ.א

הנדון: מכרז מס' 10016/2002 לחכירת מגרשים לבניית 121 יח"ד (מתחם 6627) באתר 07 דרום במעלה אדומים

סימוכין: מכתבכם מיום 23.1.03

הריני להודיעכם כי, ועדת המכרזים המשותפת של הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש (להלן – הממונה) ומשרד הבינוי והשיכון (להלן-המשרד) מיום 2.2.03, דנה בבקשתכם שבסימוכין.
ועדת המכרזים החליטה, לבחור בהצעתכם כהצעה הזוכה במכרז שבנדון וזאת לאחר שזכייתו של מציע מס' 1 – אחוזת עדי חברה לבנין בע"מ בוטלה עקב אי עמידה בתנאי המכרז, מותנה בהמצאת ערבות בנקאית לקיום ההצעה בנוסח המצ"ב על סך 230,658 ₪ למשך 90 יום (מיום 2.2.03) וזאת בתוך 14 יום מיום 2.2.03, דהיינו לא יאוחר מיום 16.2.03.
סכום הזכייה במכרז כפי שהוצע על ידכם הינו על סך 4,525,000 ₪. הסכום אינו כולל מע"מ ואינו כולל הוצאות פיתוח כללי שישולמו למשרד כמפורט בתנאי המכרז.
התשלום עבור הקרקע ישולם לממונה בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן ממועד הגשת ההצעה (1.12.02) ועד למועד החלטת ועדת המכרזים לבחור בהצעתכם כאמור (2.2.03).
כמו כן, אין שינוי ביתר תנאי המכרז. מנין הימים להסדרת ההתקשרות החוזית עם המשרד (50 יום) וכן להסדרת חתימת חוזה הפיתוח עם הממונה (60 יום) עפ"י תנאי המכרז, יחל ממועד המצאת הערבות הבנקאית הנדרשת ו/או מיום 16.2.03, לפי המוקדם מביניהם.
למען הסר ספק, יובהר כי, אם לא תתקבל הערבות הבנקאית הנדרשת במועד, יהיו הממונה והמשרד חופשיים ורשאים לעשות במגרשים כל מעשה שימצאו לנכון.

בכבוד רב,

שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיוור

העתק:

לשכה משפטית

גב' ח. ג'אנו – הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש
מר י. מנור – מנהל אגף תכנון והנדסה
מר מ. מרחביה – מנהל מחוז ירושלים
מר מ. קיטנר – מנהל חטי טכנית מחוז ירושלים
מר ע. לנדאו – חשב המשרד
גב' ל. הופמן – כאן
גב' צ. אסקירה – כאן
גב' ר. סרי לוי – כאן
תיק מכרז



עיריית מעלה אדומים
MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זוכת פרס איכות הסביבה

גזברות

ט' באדר תשס"ג
11 בפברואר 2003
מספרנו: 85
גז' 81



לכבוד
מר יגאל נוה
ע. מנכ"ל
משרד השיכון

איש

הנדון: קו הולכת ביוב מזרחי
סיכום מיום 9/12/02

בסיכום בנדון סוכם כי המנכ"ל יקדם הפרוייקט מול האוצר.
למרות פניותנו למשרדכם טרם נענו בדבר התקדמות בנדון.
אודה לך על התיחסותך הדחופה.

בברכה,

~~אבי גרינברג
גזבר העירייה~~

העתק: מר אלי הר ניר – מנכ"ל העירייה
מר משה מרחביה – מנהל מחוז ירושלים משהב"ש
ת.ת.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
16-02-2003
ל שכת מנהל מחוז י"ם

כ"ז שבט, תשס"ג
16 פברואר, 2003

סג' 2

לכבוד
גבי צביה אפרתי – מנהלת אגף פרוגרמות

ג.ג.

הנדון: מעלה אדומים – בקשה להמרת תקציבים במסגרת תקן ברודט

1. לעיר מעלה אדומים קיימת זכאות להקמת מגר"ס שווי"ע 600 מ"ר באתר 07, בתקציב של 2,768 אש"ח (מחיר בסיס).
2. בנוסף, טוענת העירייה כי הינה זכאית למעון יום נוסף שהושמט בטעות מתכנית העבודה (כפי שהוסבר למר עדי והב במסמך מיום 12.2.03).
3. במסגרת תקציבית זו, מבקשת עיריית מעלה אדומים להמיר את שני הפרוייקטים הנ"ל לטובת הקמת אולם ספורט 820 מ"ר, כדוגמת אולם הספורט שאושר ע"י משהבי"ש ונבנה בבי"ס המקיף "דקל וילנאי" במרכז העיר.
4. אולם הספורט המבוקש ימוקם ליד בית הספר התיכון הטכנולוגי, שבנייתו תהיה בשנת 2003, ואשר ישרת את שכונה 07 כולה. פרויקט זה צפוי להיות מבונה בעוד כשנתיים.
5. העירייה מתחייבת, כאשר הדבר יהיה נחוץ בעתיד, להקים מעון יום אחר במקום מעון היום המבוקש להמרה בהתאם לכללי תקן ברודט, מאחר ובשלב זה לא נדרש מעון יום נוסף בשכונה.
6. מאחר ולא צפויה הקמת קרית החינוך (האמורה לכלול את מגרשי הספורט) בשכונה בשנים הקרובות, ניתן לקדם בצורה זו את בניית אולם הספורט בהתאם לצרכים הקיימים והעתידיים לטובת שכונה 07.
7. לאור האמור לעיל, ממליץ המחוז לאשר את בקשת ההמרה.

בברכה,
בנימין וייל
מנהל מחלקת פרוגרמות

העתק:
מר משה מרחביה – מנהל המחוז ✓
מר עדי והב – ממונה ארצי למוסדות ציבור
גבי יסמין עודד – ממונה מחוזית למוסדות ציבור

1500-1000-1000
1000-1000-1000
1000-1000-1000
1000-1000-1000



מחלקת הנדסה
טל': 02-5418860
פקס 02-5418899



ד' בשבט תשס"ג
6 בפברואר 2003

הנ - 03-046

258

לכבוד
מר אילון ברנהרד
אדריכל מחוז ירושלים
משרד הבינוי והשכון

הנדון: מגרשים להוסטלים - מעלה אדומים

במענה לפנייתך מ- 23.1.03 אבקש לציין את הדברים הבאים:

1. בתחום השכונות הקיימות של העיר אין קרקעות פנויות או הניתנות לשינוי ייעוד ועונות על הפרמטרים שציינת.
2. בשכונת צמח השדה (06) מוקם עתה ע"י משהב"ש הוסטל.
3. באותה שכונה, במתחם המכללה, קיים מוסד המטפל בכ - 150 קשישים סעודיים.
4. לאור כל האמור לעיל נראה שאין צורך בהווה או בעתיד במוסדות נוספים במרכז העיר.
5. בשכונת נופי הסלע - 07 (מרכז או צפון) ניתן להמיר מגרש מגורים לייעוד המבוקש ועל כך ראוי שנקיים התייעצות ביננו.
6. בשכונות הנמצאות היום בתכנון ב - E1 ראוי להנחות את המתכננים לייעד שטחים מתאימים למטרה המבוקשת.

בכבוד רב,

גדי ברנדס
מהנדס העיר

העתק: **מר משה מרחביה** - מנהל המחוז
אדרי ליאורה זיידמן - ממונה תחום תכנון מבנים
אדרי מיכל טאור - ס. אדרי מחוז
מר בנימין וייל - מנהל מח' פרוגרמות
מר בני כשריאל - ראש העיר
מר אלי הר-ניר - מנכ"ל העירייה
מר דוד עובדיה - ניהול פרויקט י.ה.ל. מהנדסים

1950-1951
1952-1953
1954-1955
1956-1957



מחלקת הנדסה
טל': 02-5418860
פקס 02-5418899



ז' בשבט תשס"ג
9 בפברואר 2003

הנ - 049-03

לכבוד
מר בנימין וייל
מנהל מח' פרוגרמות
מחוז ירושלים
משרד הבינוי והשכון

הנדון: שילוט מוסדות ציבורי - מעלה אדומים
מכתבכם מ - 7.1.03

במכתבכם מופיעים 6 מוסדות שיש לקבוע על גביהם שילוט. ביצועם של חלק מהמבנים הסתיים וקיימת בעיה של שלוב שילוט האבן המוצע בתוך ציפוי הקיר.

הדבר מחייב פרוק חלק מהאבנים והשלמה מסביב לאחר קביעת השלט. עלולות להיגרם בעיות של אחריות לנוקים מול הקבלן שביצע את המבנה.

הצעתי היא שבמקרים אלה ישולט המבנה בשלט פרספקס בעובי 20 מ"מ בגודל ובנוסח המוצעים. היתרון הוא שניתן להרכיב השלט על גבי המבנה. שלט מסוג זה הוא עמיד ביותר לאורך זמן, חזותו מכובדת והוא מקובל כפתרון איכותי במקרים רבים שאני מכיר.

נא אישורכם לביצוע על פי הצעה זו.

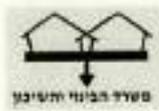
בכבוד רב,

גדי ברנדס
מהנדס העיר

העתק: בני כשריאל - ראש העיר
משנה מרחביה - מנהל מחוז ים-משהבי"ש

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
1100 EAST 58TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
17-02-2003
ל שכת מנהל מחוז ים



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

ירושלים, י"ד באדר א, תשס"ג
16 בפברואר, 2003
סימוכין: 16022003010032

לכבוד
דונה חברה להנדסה
הר-טום 14, הר חוצבים
ירושלים
א.נ.,

מבלי לפגוע בזכויות
פקס: 02-5715666

הנדון: חוזה מס' 5022322 לבניית 68 יח"ד במעלה אדומים
סימוכין: מכתבנו מיום 22.7.02

במכתבנו שבסימוכין ניתנה לכם ארכה לסיים ביצוע שלב 08 לכל יח"ד בפרויקט, עד לתאריך 31.12.2002.

מכיוון שלא עמדתם במועד הנ"ל (נכון למועד זה סיימתם שלב 08 ל- 32 יח"ד בלבד), הובא הנושא לדיון חוזר בוועדה לחילוטים במשרדנו, בתאריך 9.2.03.

מבלי שניתן הסכמתנו לאיחור חברתכם ולפנים משורת הדין, החליטה הוועדה, לקבל את המלצת המחוז ולתת לכם ארכה נוספת, לסיים ביצוע שלב 08 ליתרת יח"ד, לא יאוחר ועד לתאריך 30.6.03.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולמען הסר ספק מובהר כי, משרדנו שומר לעצמו את הזכות לפעול עפ"י הוראות החוזה ולנקוט באמצעים העומדים לרשותו, אם לא תעמדו במועדים הקבועים בחוזה ובמכתבנו זה.

בכבוד רב,
שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיור

העתק:
לשכה משפטית
מר מ. מרחביה - מנהל מחוז ירושלים
מר מ. קיטנר - מנהל חטיבה טכנית, מחוז ירושלים
מר א. קליימן - מחוז ירושלים
גב' ל. הופמן - כאן
גב' ר. סרי לוי - כאן

1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960



872

הנדסה



כז' בשבט תשס"ג
30 בדצמבר 2002
מספרנו: הנדסה-5

סיכום פגישה מתאריך 29/1/03

בנושא: שכונת מגורים מיוחדים - EI

השתתפו:
מר יעקב אפרתי - מנהל מינהל מקרקעי ישראל
מר אלי הר ניר - מנכ"ל עיריית מעלה אדומים
מר רונן כהן - סמנכ"ל שיווק וכלכלה - ממ"י
מר יוסי סגל - ממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש
מר אלי נטף - מנכ"ל החברה הכלכלית - מעלה אדומים
מר דוד עובדיה - מנהל - חב' י.ה.ל.
מר גדי ברנדס - מהנדס העיר
מר מיכאל ויינפלד - מהנדס - חכ"ל מעלה אדומים

הצגת הנושא:

שכונת מגורים מיוחדים ב- EI ובה 250 יח"ד לבנייה עצמית במגרשים גדולים, היא חלק מתכנית מפורטת מס' 420/4/3 הכוללת גם בתי מלון שאושרה על-ידי הועדה המקומית במעלה אדומים והדיון בהפקדתה במועצת התכנון העליונה ביו"ש מתעכב בעיקר בשל בחינה מחודשת של הייעוד למלונאות.

התכנית קודמה ומומנה ע"י ממ"י, משהב"ש, החמ"ת ועיריית מעלה אדומים.

לאחרונה, יחד עם התקדמות התכנון המפורט של שכונת מגורים רוויות ב- EI ע"י משהב"ש ותכנון מפורט של כביש המחבר בין מחלף אדומים לאזור הבנייה, נוצרה נכונות במשהב"ש לקחת על עצמו את הטיפול בשכונת המגורים המיוחדים - להשלים את התכנון ולהתאימו לתכנון המפורט של הכביש, להביא לאישורה של התכנית ולפתח את השטח.

1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025

1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025



- 2 -

סיכום

1. מנהל מקרקעי ישראל תומך בהפרדת תכנית 420/4/3 ל- 2 תכניות והעברת הטיפול בשכונת המגורים המיוחדים למשהב"ש.
2. מנהל ממ"י רואה בעין יפה את התכנית ועקרוניתה ותומך אף בהגדלת המגרשים אם הדבר ניתן.
3. מוצע על ידו לשקול פריסת מגורים גם באזור שיועד למלונאות.

רשם: גדי ברנדס

העתק: משתתפים

מר בני כשריאל - ראש העיר
מר משה מרחביה - מנהל מחוז - משרד השיכון ✓
מר אילון ברנהרד - אדריכל המחוז - משרד השיכון
אורי שטרית אדריכלים בע"מ



תאריך: 09/02/03
מ - מא - 6387
מעלה אדומים

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
10-02-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

לכבוד :

מר מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש

, א.נ.

למיון
הערה אדומים

הנדון : מעלה אדומים - אתר 06 מאזן אתר

מצי"ב נספח א' - מאזן הוצאות - אתר 06.

המאזן מצביע על יתרה של כ- 15 מליון ש"ח במדד התקציב (11/95)

אנו לרשותך למידע נוסף כלשהו

מצ"ב: נספח א'

בכבוד רב,

אורי
נד עובדיה

העתק: ה"ה
צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות, משהב"ש אגף-
משה מרחביה - מנהל מחוז, משהב"ש
יעקב אשכנזי - ס' מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש
מאיה שטיין - אגף פרוגרמות, משהב"ש



נספח א' - מאזן הוצאות - אתר 061. תקציב האתר (11/95)

תקציב האתר המאושר ע"י המשרד כלל את ההוצאות הבאות:

ש"ח	2,416,842	- עבודות מיוחדות באתר
ש"ח	77,262,416	- עבודות שכירות באתר
ש"ח	<u>10,353,978</u>	- עבודות מחוץ לאתר
ש"ח	90,033,236	סה"כ
ש"ח	<u>3,601,329</u>	ב.ג.מ 4%
ש"ח	<u>93,634,565</u>	סה"כ כולל ב.ג.מ.

2. עבודות פיתוח עד לנמר הפרוייקט2.1 עבודות מיוחדות - חשבונות סופיים

תיאור העבודה	המבצע	ערך החשבון הסופי במדד 11/95 (לא כולל מע"מ)
1. נטיעות - תשלומים לקק"ל	קק"ל	303,527
2. ארכיאולוגיה	רשות העתיקות	379,445
3. תשלום למקורות - קו חז"ש	מקורות	1,733,825
	סה"כ:	<u>2,416,842 ש"ח</u>

2.2 עבודות שכיחות2.2.1 א. עבודות - פיתוח כללי - חשבונות סופיים

תאור העבודה	קבלן	מס' חוזה	עלות חוזה		סוכן חשבון במדד חוזה (ללא מע"מ) ש"ח	עדכון למדד התקציב 11/95
			מדידת חוזה	בסיס ללא מע"מ		
פריצת כבישים	לביא בר	30/47885/92	4/92	4,004,285	4,004,285	5,512,160
מאסף ביוב	ישי את שרי	34/37787/94	10/94	1,067,500	1,067,500	1,182,361
כביש 8+1 +דרומי	שם טוב	32/17506/94	5/94	4,358,306	4,358,306	5,051,352 -656,331
בריכת מים 2000 מ"ק	אניעם	34/17797/94	6/94	1,164,927	1,164,927	1,318,460
3 תחנות טרמו	כתילה	40/37800/94	9/94	412,471	412,471	482,215
מעבר תת קרקעי 06-03	א.י. סלע	40/44834/95	4/95	764,050	764,050	789,669
תייש + קו סניקה	יז-אר	33/44828/95	4/95	1,011,449	1,011,449	1,049,816
4 תחנות טרמו	עיר דוד	40/44929/95	9/95	807,526	807,526	835,106
כבישים 11,10,5,4,2	לביא בר	30/44836/95	4/95	2,810,652	2,919,658	3,025,500
קו מים ראשי 20"	מקורות	34/67107/97	9/97	1,243,212	1,253,017	1,061,699
כבישים 16,15	ברזני	30/67162/97	11/97	1,820,562	1,820,562	1,546,283
שצ"פ 202	ציון ברך	30/67161/97	11/97	2,247,924	2,358,830	2,002,296
השלמת כבישים 8,1	ברזני	30/44941/95	9/95	4,920,539	5,208,855	5,080,583
השלמת כבישים 31,5,4	סלע	30/66932/97	4/97	2,793,739	2,653,383	2,609,373
כבישים 55,2	ברזני	30/67038/97	8/97	2,821,881	3,030,383	2,549,226
השלמת כבישים 10,2	י. שומרוני	32/84735/98	9/98	1,643,730	1,636,408	1,368,142
שצ"פ 229	ברזני	30/84619/98	7/98	1,149,994	1,186,766	969,296
שצ"פ 202	זלמן בראשי	30/84734/98	10/98	1,978,686	2,026,964	1,604,693
שצ"פ 211,212	מ.א. ברזאני	30/66972/97	5/97	1,528,675	1,528,675	1,363,570
כבישים 1,5,8	מ.א. ברזאני	32/84870/99	7/99	872,608	872,608	673,524
ע"י פיתוח כללי	חברות בניה	-	10/02	1,232,884	1,232,884	886,766
סה"כ						40,305,759

כביש דרומי = פיתוח על

2.2.1 ב. תשלומים שונים - חשבונות סופיים

תאור העבודה	קבלן	מס' חהה	עלות חהה		חשבון סופי במדד חהה ללא מע"מ (ש"ח)	נכון ל- 11/95
			מדידת חהה	בסיס ללא מע"מ		
חיבור חשמל - בודים	ח"ח	933654949	6.94	88,655	88,655	100,461
חיבור חשמל - תיש	ח"ח	924686934	10.00	53,848	53,848	41,449
מרכזיות	ח"ח	950702951	10.00	52,969	52,969	41,120
העתקת כבל	ח"ח	957751969	7.96	10,000	10,000	9,135
מרכזיות	ח"ח	939729992	11.99	9,085	9,085	7,118
רשת	ח"ח	959414004	2.00	174,730	174,730	137,914
חיבור - תחנת שאיבה	ח"ח	933612947	7.94	88,655	88,655	96,789
הוסנה - קו עירוב	עירייה	965794977	4.97	40,158	40,158	35,730
אגרות שמים	עירייה	979300985	7.98	12,037	12,037	8,626
כיכר	עירייה	5030424	7.01	169,491	169,491	127,999
סה"כ:						606,341

2.2.2 עבודות בביצוע

תאור העבודה	קבלן	מס' חהה	עלות חהה ללא מע"מ	מדידת חהה	עלות חהה במדד 11/95
שציפים אתר 06	אלון ברקן	30/84827/99	891,121	4/99	707,255
עבודות עפר וקירות כ"ב	לינוי	31/84991/99	1,074,920	11/99	841,476
השלמות שציפים	מ.א.ברזאני	32/85586/00	2,349,349	5/00	1,825,393
משעל קרונית באגן המרכזי	מ.א.ברזאני	30/87396/00	717,717	10/00	552,454
השלמות כבישים 2, 4, 10	לביא בר	32/49040/01	709,795	4/01	540,986
השלמת כביש 55	לביא בר	32/50253/01	1,105,397	6/01	837,549
בנית תחנת שמים	חיסם כרופ	40/86666/00	182,854	9/00	138,248
פיתוח טרפ סביב האתר	גיא חנוני	30/54201/01	428,715	10/01	325,360
שציפים 185 והשלמת כביש 55	ישי את שדו	30/56346/02	2,418,932	7/02	1,736,041
ניקוז אגן מרכזי	עירייה	932055007	512,820	4/00	399,999
כיכר ראשית	עירייה	5041702	593,220	10/01	454,054
קירות וזיגון	עירייה	5030846	847,458	7/01	639,999
סה"כ:					
סה"כ כולל מע"מ:					
9,898,695					

2.2.3 עבודות פיתוח בהתאם לפרוגרמה השנתית - 2003

תאור העבודה שבפרוגרמה	אומדן כולל מע"מ ל- 10/02	מועד הפעלה	עדכון ל- 11/95 ללא מע"מ
1. שצ"פים 188 - 203	2,500,000	6/03	1,523,860
2. השלמת כיכר כניסה לעיר	250,000	3/03	152,386
3. פיתוח אקסטנסיבי סביב האתר	1,000,000	8/03	609,544
4. השלמת כביש 11 כולל ביוב	600,000	8/03	365,726
5. נתיב קרונית 06 - 03	1,500,000	6/03	914,316
6. מסוף לאוטובוס	300,000	6/03	182,863
7. שצ"פ 185, 186 - השלמה	2,500,000	7/03	1,523,860
8. אגן מרכזי	2,500,000	5/03	1,523,860
9. קיר עוגנים	4,000,000	7/03	2,438,177
סה"כ:	15,150,000	סה"כ:	9,234,592
תוספת ב.ג.מ. 10%:			
			923,459
סה"כ:			10,158,051

2.2.4 פרוט עלויות פיתוח כללי לגמר - אתר 06

תאור העבודה שבפרוגרמה	אומדן כולל מע"מ ל- 10/02	עדכון ל- 11/95 ללא מע"מ
1. פיתוח כללי סביב הוסטל, מגרשים 212 - 244	900,000	548,589
2. כבישים 9, 30	3,500,000	2,133,405
3. הסדרת צומת כניסה ויציאה מהאגן המרכזי לכביש צפוני, בריכת שחיה	850,000	518,112
4. השלמות למסירה	3,000,000	1,828,570
סה"כ:	סה"כ:	5,028,676
ב.ג.מ. 10%:		
		302,868
סה"כ:		5,531,544

ריכוז עבודות שכיחות

(11/95 - ללא מע"מ)

ש"ח	40,305,759	ראה סעיף 2.2.1 א'	- עבודות פיתוח כללי - חשבונות סופיים
ש"ח	606,341	ראה סעיף 2.2.1 ב'	- ונשלמים שונים - חשבונות סופיים
ש"ח	9,898,695	ראה סעיף 2.2.2	- עבודות בביצוע
ש"ח	10,158,051	ראה סעיף 2.2.3	- עבודות - פרוגרמה שנתית
ש"ח	5,531,544	ראה סעיף 2.2.4	- עבודות לגמר האתר
ש"ח	66,500,390	סה"כ	

2.3 עבודות פיתוח על2.3.1 חשבוניות סופיים - עבודות פתוח על

תאור	קבלן	מס' חוזה	עלות חוזה או ח-ן סופי		נכון ל- 11/95 ש"ח
			מדידת חוזה	בסיס ללא מע"מ	
כביש גישה צפוני וככר	לביא בר	32/45037/96	3/96	1,562,583	1,509,887
מעבר תת קרקעי 03 - 06	סלע	40/47711/92	1/92	1,100,288	1,544,804
השלמת רמפה 7 ומתוח מסביב לגשר	לביא בר	30/45038/96	3/96	1,104,000	1,066,769
תאורה בכביש הצפוני וככר	דבש	37/45120/96	9/96	563,829	517,058
גשר לקרונית מעל כביש גישה צפוני	נמיר	40/45104/96	7/96	1,005,826	916,417
כביש גישה דרומי	שם טוב	32/17506/94	11/95	656,331	656,331
כביש כניסה צפוני	ציון ברוך	32/84938/99	10/99	1,964,381 -800,000* 1,164,381	865,221
סה"כ:					7,076,487

בתקצוב אתר 07

2.3.2 עבודות עתידיות - פיתוח על

תאור העבודה	אומדן כולל מע"מ ל- 10/02	אומדן ללא מע"מ (11.95)
1. השלמת כביש צפוני כולל טיפול נופי	4,000,000	2,438,177
2. השלמת כביש הכניסה	600,000	365,726
סה"כ:		2,803,903
ב.נ.מ. 10%:		280,390
סה"כ:		3,084,293

ריכוז

סה"כ עב' פיתוח על (סעיף 2.3) 10,160,780 ש"ח

- 7 -

ריכוז

ש"ח	2,416,842	- ראה סעיף 2.1	- עבודות מיוחדות
ש"ח	66,500,390	- ראה ריכוז בדף מס' 5	- עבודות שכירות
<u>ש"ח</u>	<u>10,160,780</u>	- ראה ריכוז בדף מס' 6	- עבודות לראש שטח
ש"ח	79,078,012	סה"כ	

ש"ח 93,634,565 - ערך העבודות המיל בתקציב

ש"ח 14,556,553 - היתרה

- ליתרה זו יש להוסיף התזר מחברת

ש"ח 638,000 החשמל בגין בניית 7 תחנות שנאים

ש"ח 15,194,553 סה"כ היתרה

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

כ" שבט, תשס"ג
23 ינואר, 2003



לכבוד
מר בני כשריאל
ראש העיר מעלה אדומים
ת.ד. 20
מעלה אדומים

א.נ.,

אליזב

הנדון: מעון יום דרך קדם - מיגון יו"ש

הריני להודיעך על אישור הזמנה מתכנית השתתפות (המשכי) 2002 על-סך 1,000,000 ₪ עבור הקמת מעון יום דרך קדם.

מצ"ב הזמנה מס' 5055348 עבור הפרוייקט הנדון שיבוצע בתיאום עם משרדנו המחוזי.

בברכה,
יסמין עודד
ממונה מחוזית למוסדות ציבור

העתק:

מר משה מרחביה - מנהל המחוז ✓
מר אלי הר ניר - מנכ"ל עיריית מעלה אדומים
מר גדי ברנדס - מהנדס עיריית מעלה אדומים
מר אבי גרינברג - נזבר עיריית מעלה אדומים
מר מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית
מר יעקב אשכנזי - ס/מנהל החטיבה הטכנית
מר בנימין וייל - מנהל מחלקת פרוגרמות
מר חיים פינקיס - החטיבה הטכנית

משרד הבינוי והשיכון
דאר נכנס
מחוז ירושלים
23.01.2003
הלל 23 ירושלים

ת.הרפסה: 29/12/2002

פרוגרמה: 80 שנה: 2002

מחוז: 5 י"ם עירוני

יטוב: 37 מעלה אדומים

אחר: 2 אחר 02

מס' סר: 500006606

(א.י., כ.ב., מ.י. - 1, 1, 1, ס.א. - 30)

לכבוד

מעלה אדומים - עירייה

הגרלה מס. 02

הנדון: השתתפותנו ב-מעלה אדומים - מעון יום כיכר קדם

הזמנה מס': 5055348
סעיף תקציבי: 706909173

הננו מאשרים כי נשלט לכם סכום של עד 1,000,000 ש"ח.
הסכום במילים: מיליון שקל
וזאת בנוסף על הסכום שכבר אושר 1,000,000 ש"ח.
מה"כ הזמנה לאחר ההנדלה 2,000,000 ש"ח.

להלן פירוט העבודה:

בניית מעון יום בככר קדם צוות ההקמה
מתקציב מינון מעונות ביו"ש

- נא להציג ליחידת הפרוגרמות שבמשרדנו הסחוזי את הפרטים הבאים:
1. תוכנית הנגשה שכוללת אזור המגרש (על גבי נושיו וחלקות)
ותוכנית המבנה (תוך סימון החלק הנבנה באמצעות השתתפותנו).
2. עלות תקציבית - על בסיס חוזה או הסכם עם המחכנן/קבלן.
3. פירוט מקורות הסימון האחרים (נוסף למשרד הבינוי והשיכון)

הזמנה זו תיהפך להתחייבות של משרדנו רק לאחר שתציגו לנו חוזה קבלני חתום.
הבקשות לשחרור הכספים תועברנה על גבי הפסדים המאוימים, בצירוף חשבונית

להלקטו בעלות הבניה - 100% מכל חשבון קבלני מאושר עד סך 1,000,000 ש"ח.
בכל דרישה לחלוטם נא לציין מספר הזמנה זו. כל חשבון פיונט, מוחנה בכך שלא יוגס
לשרם גורם מסמן נוסף. הערות: סכום זה הינו השתתפות וההוצאה הינה מרחלסת.
תקופת הביצוע היא 24 חד' מיום חתימת חשב המשרד.
59 מן תקציב ישוחררו על ידינו רק לאחר הספצא ראייה כי במקום הוצג
שלט הנוגע למקורות הסימון.
6 חודשים לאחר תום תקופת הביצוע תפקע יתרה ההתחייבות הלא משולסת.
העבודות יבוצעו ע"י פרוגרמות מאושרות ובהאום עם משרדנו המחוזי.

בכבוד רב,

עמי לנדאו אבי סגור צביה אפרת שרה אהרון
חשב המשרד המנהל הכללי מנהלת אגף פרוגרמות ראש המנהל לב. כפרית

141.03

העתיקים: מד טשה מרחביה - מנהל מחוז י"ם עירוני
מד א. קיסנר - מנהל החטיבה הטכנית י"ם עירוני
נזכרות משרד השיכון
נכ. אביבה פרוסק - ראש ענף החטיבה הטכנית
מד עדי ווהב - מסונה ארצי למוסדות ציבור



תאריך: 23/01/2003

מ - מא - 6376

מעלה אדומים

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
23-01-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

לכבוד:
מר גרשון אבני
מנהל מרחב מרכז
ק"ש"ל

, א.ג.

למיון
מפעלה אדומים

הנדון: כביש מחבר מחלף אדומים ל- E 1

סימוכין: מכתב גדי ברנדס אליך מיום 22.1.03

שלום רבו

בחמשך לשיחתינו מהבוקר ומכתבו של מר גדי ברנדס, אבקש להוסיף, כי תכנית חכביש כולל תשריטת חת.ב.ע, הוצגה כבר בפני שלמה מושקוביץ, ראש לשכת התכנון של יו"ש, וקבלה את אשורו. כמו כן תשריטת חת.ב.ע יוגש לוועדה המקומית כבר בשבוע הבא.

אודה על סיועך בקדום אשור עקירת העצים מתוואי החביש, לאחר שנשלם את כל ההוצאות במקובל.

בכבוד רב,

- בני כשריאל - ראש עיריית מעלה אדומים.
- משה מרחביה - מנהל מחוז, משהב"ש.
- מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.
- אלי חר ניר - מנכ"ל עיריית מעלה אדומים.
- גדי ברנדס - מהנדס עיריית מעלה אדומים.

העתק: ה"ה



025418965

עיריית מעלה אדומים
 MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זוכת פרס איכות הסביבה

מחלקת הנדסה

י"ט שבט, תשס"ג
 22 ינואר, 2003



לכבוד
 מר גרשון אבני
 מנהל מרחב מרכז
 קרו הקיימת לישראל

באמצעות פקס : 9905737

הנדון: כביש מחבר מחלף אדומים ל- E1

לחלן השתלשלות העניינים התכנונית המובילה לתכנון וביצוע הכביש הנ"ל: תוכנית המתאר שבתוקף מס' 420/4 הגדירה במתחם E1 מספר מתחמים לתכנון מפורט וביניהם מלונאות ומגורים מיוחדים ושכונות מגורים רוויות. התכנית לא ירדה לפרטים בנושא כבישי הגישה. למתחם המגורים המיוחדים והמלונאות הוכנה תכנית מפורטת ע"י אדריכל אורי שטרית. תכנית זו כוללת כביש גישה מהמחלף לאיזור החיבור בין המגורים המיוחדים לשכונות הרוויות. התכנית אושרה ע"י הועדה המקומית, הועברה למת"ע וטרם נדונה. באותה עת הוכנה ע"י משרד השיכון תכנית שלד לשכונות המגורים הרוויות וגם תוכנית זו, שהוכנה ע"י אותו מתכנן נסמכת, על אותו כביש. בימים אלה מכין משרד השיכון תכניות מפורטות על סמך תכנית השלד, ובמסגרת זו נתנה הנחייה לקדם לביצוע את הכביש המחבר ולהכין לו תב"ע נפרדת. התב"ע הנ"ל תוגש בימים אלה לאישור מוסדות התכנון. לאור נתונים אלה המוכיחים עקביות וצורך מהותי בכביש הנ"ל, אבקשך לאשר טיפול בהליכים הנחוצים לתשלום בגין פגיעה בעצים בתוואי הכביש.

בברכה,
 גדי ברנשטיין
 מהנדס העיר

העתק: מר בני כשריאל - ראש העיר
 מר משה מרחביה - מנהל מחוז י-ם-משהב"ש
 מר דוד עובדיה - יחל
 מר אלי הר ניר - מנכ"ל העירייה



תאריך: 22/01/03
מעלה אדומים



פרויקט כללי מעלה אדומים

מס': פ - כלמ - 30	משרד השיכון מחוז: ירושלים
רשם: אלי מלמד	פרויקט: מעלה אדומים, ביתר, צור הדסה, אפרת
תאריך: 1/01/03	נושא: כללי - נושאים שונים
	מקום: משרד יהל במעלה אדומים
	נוכחים: משהב"ש: משה מרחביה - מנהל מחוז לאוניד אנטין - מרכז צוות כבישים ופיתוח
	אחרים: דוד עובדיה, לזר לופו, אלי מלמד - יהל מהנדסים
	תפוצה: לנוכחים מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש. אייל פיטוסי, ז'אן קלוד חוד - יהל מהנדסים

מטרת הישיבה: הצגת נושאים שונים ע"י מנהל הפרויקט ברמת דיווח, קבלת החלטות וכד'.

להלן הסיכום:

1. מעלה אדומים

- 1.1 שכונת מצפה נבו - 42 יח"ד - נמסר, כי טרם התקבל חומר כלשהו מחבי ערים בקשר לחשגותיה על גובה החזר הוצאות הפיתוח הכללי למשרד ולפיקד, אין התקדמות בנושא. נציגי המחוז מעודכנים בכל הקשור ליחידות הדיוור הללו.
- 1.2 - 42 יח"ד בכניסה למצפה נבו - נמסר, כי בכונת העירייה לבטל יחידות אלה לטובת שדרוג כביש הכניסה באמצעות הכנת שינוי לתב"ע.
- שטח G - דווח, כי חבי ערים לא קיבלה הרשאת תכנון מהמינהל האזרחי. השטח כלול בתכנית המתאר ובקיבולת של כ- 1,500 יח"ד.
- מגורים מיוחד (250 יח"ד) בסמוך לכביש מסי 1 - אתר E1. העירייה מבקשת להעביר למשרד את הרשאת התכנון למגורים המיוחדים הללו.
סוכם, כי כל הנושאים שבסעיף זה ידונו בישיבה אצל מנהל המחוז עם נציגי העירייה במטרה לבחון עמדות ולקבל החלטות בנושאים הללו.



- 1.3 חוזה לביצוע כביש מסי 1 - יהל תקדם את חתימת החוזה בגזרות במטרה לאפשר התחלת ביצוע מוקדמת ככל האפשר. יש להתחיל בעבודה בתוך שבועיים מהיום. דוד עובדיה יצור קשר עם הקבלן (קל בניין) בנושא זה.
- 1.4 הרחבת כביש הגישה הצפוני - תיבדק הכללת כביש זה בתקציב 06 ובהתאם לכך, יהל תוציא מכתב למנהל המחוז במטרה לקדם את בקשת העירייה.
- 2. ביקור**
- 2.1 שצי"פ 602 - הקבלן ישי את שדי - יהל תבדוק את נושא שינוי סוג האבן בקירות מפראית לאבן גזית (מבחינת מחיר היחידה) והממצאים יועברו ללאוניד אנטין.
- 2.2 תבי"ע B2 - דווח, כי מסמכי התבי"ע חתומים ע"י העירייה והמשרד ויועברו לגבי נטליה אברבוך ממוני"ע בתאריך 2/01/03. כמו"כ, הוחלט על עדכון התקציב בהתאם לנתוני התבי"ע החדשים.
- 2.3 דווח, כי מבירור עם המינהל האזרחי נמצא זוכה למגרש המסחרי (מר-4) באתר B1.
- 3. אפרת**
- 3.1 דווח, על 3 קבלנים שקנו את מסמכי המכרז (102 יח"ד) בנבעת הזית - שלב ב'.
- 4. צור הדסה**
- 4.1 נמסר על העברת טייטת חוברת מכרז (108 יח"ד) למשרד הראשי. אט במעקב אחר השמאי לקבלת - שומה ובכך לאפשר את פרסום המכרז.
- 5. כללי**
- 5.1 חזמנות תכנון - ישנו תקציב ולפיכך יש להפעיל חזמנות תכנון ככל הנדרש.
- 5.2 תקציב לעבודות פיתוח יאושר בעוד כשבוע. יש להיערך בזריזות לפרסום מכרזים לעבודות השונות שבפרוגרמה השנתית.

2011/11/11

מנהל מחוז
משה מרחביה

מנהל מחוז
משה מרחביה

תא
מ
מ

לכבוד :

מנהל מחוז משה מרחביה
מ.א.

הנדון : מעלה אדומים - אתר 06 - מח
חב' קוטלר עדיקא מגרשים 277,278

אבקש להודיעך כמצוין להלן :

1. חיוס, (חב' קוטלר עדיקא) פנה אלינו בבקשה לעריכת שינוי תביע במגרש מס' 277 ולפיו הוכפל מס' יחיד מ- 8 ל- 16, גדלו שטח הבניה ושטח המגרש בכ- 300 מ"ר כ"א והורחב שצ"פ מס' 203.
השינוי המוצע נבדק על דינו ומאחר שאינו גורם למגבלות כלשהן בסביבתו אין לנו התנגדות לקידומו, מה גם שמבחינת אדריכלית משתלב הבינוי המוצע עם זה הקיים סביבו. שינוי זה קיבל את ברכת העירייה.
2. בשיחה עם היוס הובהר כי הוא מסכים לשלם את התוספת שתידרש ע"י משרד השיכון עבור הוצאות הפיתוח הכללי וכן גם התוספת שתידרש ע"י המינהל בגין תוספת חקרקע. בנוסף, מוכן היוס לבצע על השבונו את השצ"פ המורחב.
3. לאור האמור, אנו ממליצים לקדם את שינוי התביע בועדת המכרזים של המשרד ולגרום לאישורה.

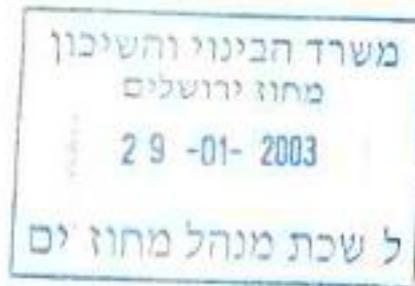
לכבוד רב,
ד"ר עובדיה

השתק: ה"ח
מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.
אייילון ברנרד - אדריכל המחוז, משהב"ש.
מיכל נאור - ס' אדריכל המחוז, משהב"ש.



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

22 ינואר, 2003
י"ט שבט, תשס"ג



אל :
גבי שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיור

ל שכת
מנהל מחוז ים
PUBLIC

הנדון : מ. אדומים 06 - חב' קוטלר - עדיקא - שינוי תב"ע
מזכרך מיום 14.1.03

חב' קוטלר פנתה אלינו בבקשה לעריכת שינוי תב"ע במגרש מס' 277 ולפיו הוכפל מס' יח"ד מ - 8 ל 16 שטח הבנייה ושטח המגרש גדלו בכ- 300 מ"ר כ"א והורחב שצ"פ מס' 203.

השינוי המוצע נבדק על ידינו ומאחר שאינו גורם למגבלות כלשהן בסביבתו אין לנו התנגדות לקידומו, מה גם שמבחינה אדריכלית משתלב הבינוי המוצע עם זה הקיים סביבו. שינוי זה קיבל את ברכת העירייה.

בשיחה עם החברה הובהר כי היא מסכימה לשלם את התוספת שתידרש ע"י המשרד עבור הוצאות הפיתוח הכללי וכן גם התוספת שתידרש ע"י המינהל בגין תוספת הקרקע בנוסף מוכנה החברה לבצע על חשבונה את השצ"פ המורחב.

המשרד מעוניין "בסגירת" האתר והשלמתו. כיום המתחם מהווה מטרד. מבחינת בינוי שינוי התכנון אינו משנה מהותית את המצב המאושר.

לאור האמור, אנו ממליצים לקדם את השינוי התב"ע.

אבקש להביא הנושא לדיון בוועדת מכרזים עליונה.

בברכה

מאיר קיטנר
מנהל החטיבת הטכנית

העתק :

מר מ. מרחביה - מנהל המחוז
מר ב. וויל - אגף פרוגרמות
מר א. ברנרד - אדריכל המחוז
גבי מ. נאור - ס' אדריכל המחוז
מר ד. עובדיה - מנהל הפרוייקט

21/1
משרד אקונומיקס

בשבת תשס"ג
13 ינואר 2003
ירושלים

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
20-01-2003
ל שבת מנהל מחוז ים

**סיכום פגישה בנושא: חיבור בית הספר הטכני
לשכונת 07 דרום - מעלה אדומים**

בהשתתפות: גדי ברנדס
נעמה אשל
אילון ברנהרד
עופר מרגלית
אלי מלמד (נעדר)

1. ביה"ס הטכני למקצועות חלל ותעופה יוקם על גבי שלוחה מזרחית לשכונת 07 דרום. עבודות הפיתוח חשפו את השלוחה ומילואו את הוואדי בין שלוחת הבית ספר לשכונת 07 דרום. החישוף והמילוי בוצעו על ידי משהב"ש וייצרו מפגע סביבתי הדורש טיפול.
2. קיימת תוכנית מדידה מצב קיים- בידי המתכנן.
3. שטח ההתייחסות: 20 דונם אומדן 1 מיליון ש"ח כולל טיפול אקסטרנסיבי בוואדי בלבד תוך תאום מבנה בית הספר המתוכנן.
4. המתכנן יבדוק אפשרות לבינוי מוסדות דיבור לאורך הכביש, לא סביר למקם במקום זה מגורים היושבים על כביש עורקי ללא קשר לשכונה.
5. מהנדס העיר יבדוק ההיבט הסטאטוטורי של ביצוע פיתוח במקום.
6. מנהל הפרוייקט יעביר למחוז הגדלה עבור עופר מרגלית לצורך ביצוע עבודת תכנון אקסטרנסיבי ושיקום נופי.
7. מנהל הפרוייקט יבדוק אפשרויות הביצוע ומשמעותן.
8. השטח האקסטרנסיבי יאפשר גישה לבית ספר בשביל נופי על גבי מצעים בין 07-דרום לבית הספר הטכני.
9. במקביל לשטח האקסטרנסיבי יקודם תכנון השצ"פ האינטנסיבי.
10. המשך התכנון ילווה על ידי נעמה אשל עד לשלב השיפוט המחוזי לפני הכנת המכרז.

בכבוד רב,
אילון ברנהרד
אדר' מחוז ים -
משהב"ש

העתקים:

משה מרחביה- מנהל מחוז ירושלים משהב"ש
גדי ברנדס - מהנדס העיר
נעמי אשל - אדריכלית נוף ראשית
אילון ברנהרד- אדריכל המחוז
אלי מלמד- מנהל הפרוייקט
עופר מרגלית- מתכנן השצ"פ

אשרה ארזאים

י' שבט תשס"ג
13 ינואר 2003
ירושלים



לכבוד
אדרי' גדי ברנדס
מהנדס העיר
מעלה אדומים

הנדון: כביש כניסה למצפה נבו

שלום רב,

בהמשך לישיבה מתאריך 26/12/02 בדבר תכנון כניסה לשכונת מצפה נבו. התכנון מסדיר את רוחב הכניסה וחניית קיימות, מוסדות ציבור ושצ"פ. ומבטל 42 יח"ד המתוכננות באזור מילוי עפר קיים. משרד הבינוי והשיכון מוכן להזמנת תכנון תנועה בקטע זה, בתנאי שהפתרון יכלול פתרון סופי לכניסה לשכונה ויכלול תכנון שיקום נופי לעבודות העפר שנעשו בקטע כביש זה.

1. מנהל הפרוייקט יעביר אומדן לצורך הזמנת התכנון.
2. מנהל הפרוייקט יעריך אפשרות ביצוע ומשמעותו, סביר כי מועד הביצוע ידחה עד למציאת מקור מימון.
3. תכנון הפיתוח ישולב כנספח בתב"ע שתוגש על ידי עיריית מעלה אדומים.

בכבוד רב,
אילון ברנהרד
אדרי' מחוז ים
משהבי"ש

העתק:

מר משה מרחביה- מנהל מחוז ירושלים משהבי"ש
אינג' מאיר קיטנר- מנהל חטיבה טכנית
אינג' יעקב אשכנזי - ס. מנהל חטיבה טכנית (ביצוע)
אדרי' נעמה אשל - אדריכלית נוף ראשית
מר אלי מלמד- י.ה.ל מהנדסים
תיוק: מצפה נבו+שוטף



מחוז ירושלים

תאריך: כי בשבט תשס"ג
5 בינואר 2003

תיק: מצפה נבו/ הרחבה 42 יח"ד
סימנטו: 2445 - ש



לכבוד
מר משה מרחביה
מנהל מחוז ירושלים
משרד הבינוי והשיכון

,נ.א.

הנדון: מצפה נבו - 42 יח"ד
סימוכין: מכתבך מ- 12.12.02

עפ"י מכתבך שבסימוכין עלות תשתיות העל ל- יח"ד רוויה
הינה כ- 66,000 ש"ח. בעוד שבפרוייקט בנה ביתך העלות
הינה כ- 20,000 ש"ח בלבד, ליחידת בנה ביתך.
למרות האמור אנו נערוך התקציב כולל דרישתכם ונעבירו לאישור
ממ"י.

בברכה

איתן כהן
מנהל מחוז ירושלים

הענתקים:
מנכ"ל - ערים
מנכ"ל - עריית מעלה אדומים
מנהל החטיבה הטכנית - משב"ש מחוז י-ם
ס. מנהל החטיבה הטכנית - משב"ש מחוז י-ם
מר אודי גולן - בקר ממ"י
מנהל הפרוייקט - נא טיפולך להגשת תקציב מעודכן בהתאם.

תכנתן/ הרחבת מצפה נבו - 42 יח"ד

מחוז ירושלים:	מחוז הדרום:	מחוז המרכז:	מחוז הצפון:	הנהלה:
בית התאומים	בית אבימדיד	רח' הרצל 21	מרכז האיווסיים	רח' יפו 169
רח' כנפי נגרים 15	רח' בן צבי 7	ראשון לציון 75296	רח' עצמון 16	ירושלים 94382
ירושלים 93464	באר נבטע 84333	תל: 03-9655151	צריח עילית 17020	תל: 02-5383333
תל: 02-6522770	תל: 08-6234734	תל: 03-9656453	תל: 04-6454030	תל: 02-5380155
פקס: 02-6537693	פקס: 08-6276129		פקס: 04-6454031	

פועל יו"ר 2701 אוסנטי

מחוז ירושלים

תאריך: ד' בחשוון תשס"ג
10 באוקטובר 2002

תיק: מצפה נבו/ הרחבה ל- 42 יח"ד
סימנו: 2338 - ש

למ"מ

לכבוד
מר משה מרחביה
מנהל מחוז ירושלים
משרד הבינוי והשיכון
רח' הלל 8
ירושלים

א.נ.

פועל יו"ר

הנדון: מצפה נבו - פרויקט הרחבה ל- 42 יח"ד

כידוע לך קיבלנו מהממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש הרשאה לתכנון ופיתוח בתב"ע
420/1/6 מעלה אדומים.

מגרשים: 4 - מגורים 2 ל - 42 יח"ד בבניה רוויה.

202 - שצ"פ.

מצ"ב העתק התשריט.

לצורך הכנת התקציב ואישורו ע"י הממונה עלינו לקבל גם אישורכם לנושא חיוב תשתיות
הני"ל.

יצוין כי במסגרת פרויקט בנה ביתך במצפה נבו הצמוד למגרשים אלה העבירה ערים
למשב"ש כספים בגין תשתיות הני"ל, ולפי הערכתנו אין כל צורך בחיובים נוספים. (מצ"ב
דו"ח כספי של ההעברות).

אודה על אישורך בהקדם ע"מ שנוכל שיווק ולהפעיל הפרוייקט.

בברכה

איתן כהן
מנהל מחוז ירושלים

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
03-9653131
11-11-2002
ל שכת מנהל מחוז ים

העתקים:
מנכ"ל - ערים
מנכ"ל עיריית מעלה אדומים
סמנכ"ל - ערים
מהנדס העיר - מעלה אדומים
מנהל הפרוייקט

תכנון/ מצפה נבו 42 יח"ד

מחוז ירושלים:	מחוז הדרום:	מחוז המרכז:	מחוז הצפון:	הנהלה:
בית התאומים	בית אביטור	רח' הרצל 21	מרכז האירוסים	רח' יפו 169
רח' כנפי נגרים 15	רח' בן צבי 7	ראשון לציון 75296	רח' עצמון 18	ירושלים 94582
ירושלים 95464	באר שבע 84333	תל: 03-9653131	נצרת עילית 17000	תל: 02-5383333
תל: 02-6522770	תל: 08-6234734	תל: 03-9656453	תל: 04-6454030	תל: 02-5380155
תל: 02-6537693	תל: 08-6276129		תל: 04-6454031	

10/10/2002

דו"ח בדיקה : חיוב משהבי"ש במעלה אדומים מצפה נבו (702)

1 חיוב משהבי"ש בפרוייקט כדלקמן :

אסמכתא	במדד בסיס 5/93	במדד נוכחי 8/02
5370511	1,183,721	2,100,150

2 תשלומי ערים

תאריך	ה.ח. מספר	טמינלי	במדד נוכחי 8/02
23.9.99	1 ה.ח.	850,000	933,962

3 יתרה כוללת לתשלום למשהבי"ש
תשלום בפועל מתוך סך החיוב1,166,188
44%

4 שיווק בפרוייקט

אחוז	ערך 8/02	מספר	יחיד ששווקו
58%	11,288,859	55	יחיד שטרם שווקו
42%	8,131,128	36	סה"כ
	19,419,987	91	

5 בכל מקרה כל עוד לא שווקו מגרשים נוספים אין לשלם למשהבי"ש
יותר מהשלמה של 14% (58% - 44% = 14%) שהם :

286,857

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף הפרוגרמות
קרית הממשלה מזרח ירושלים

ירושלים 1.7.93

כבוד
זב' ערים
יח' יפן 169
ירושלים

מחוז	יישוב	אתר	הקצאה
5	37	05	11

הודעת תשלום להחזר הוצאות פיתוח ע"י חברות

הנדון: בתים מס' _____ ל- א מגרשים- בנה ביתך

מחוז נוש _____ חלקה _____

ב- מעלה אדומים

להתחייבויותיך ולהמלצה שנתנה לך לגבי המגרש הנדון, ובקשר/כס לסור אל
ברות משרדנו, באחד מימי ב, ג, ד, כדי להסדיר את פרעון החוב בגין הוצאות פיתוח
סך 1,183,721 שקלים. מדר 5/93

נא לשלם את הסכום הנ"ל לזכות משרדנו.

הודעתנו זו משמשת הודעה סופית לתשלום, ואם יש לכם הערות כלשהן נא להמציאן
אלינו תוך התקופה הנ"ל.

באם יי יושלם הסכום במועד, נאלץ לצערנו, לראות את ההלצה משרדנו המחוזי להקצאת
חשפה כמבוססת ולהודיע על כך לחב"ו.
2. הורדה עבור עבודות סמחוז לאתר סיבוצעו ע"י מקבל
ההמלצה לפי היישובים של "יהל מהנדסים" מ-29.11.92
המחיריים וכוונים לחודש 10/92.

ב ב ר כ ה,
איתן לחובסקי
מנהל אגף פרוגמות (במוע

1. עבור בזוב	62,500 ש"ח
2- עבור כבישים	179,000 ש"ח
3 גור מים	6,000 ש"ח
ש"ח כ	247,500 ש"ח

$$\begin{aligned}
 & \text{נכון ל-10/91 } 227,018 \text{ ש"ח} = 4,831.5 \\
 & 247,500 \times \text{-----} \\
 & \quad 5,267.4 \\
 & \text{סה"כ לחיוב לחודש 10/91 } 1,043,846 \text{ ש"ח} = 227,018 - 1,270,684 \\
 & \quad \text{=====} \\
 & \quad \quad \quad 13.42 \quad 5/93 \\
 & \quad \quad \quad \text{ש"ח } 1,183,721
 \end{aligned}$$

על החברה לכצע את כל העבודות שבגבול האתר כמסומן בתוכנית ולשלם לרשויות את
האגרות. כמו כן לשלם חיבורים להברת חשמל, בזק וטלוויזיה בכבלים. וכן על החברה
להתחבר לקו מים ראשי ובזוב ראשי, כמו-כן לבצע כל העבודות הרשומות בסעיף 8.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 סל' 277211

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

19 ינואר, 2003
ט"ז שבט, תשס"ג

אספה אקדמית
25/1



לכבוד
עו"ד ד. שמחיוף
משרד עורכי דין
רח' ירמיהו 80
ירושלים 94467.

א.נ.,

הנדון: מעלה אדומים, אתר 06 – תב"ע 420/1/16/25
סימוכין: שלכם בנדון מיום 11.12.02, 8.1.03

1. אכן התקיימו מספר דיונים בקשר לשינוי התביע ע"י החברה, אולם זו הוגשה לועדות מבלי לקבל אישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון, כמתחייב מתנאי המכרז.
2. לאחרונה גובשה, על דעת מר שלמה קוטלר, טיוטת הסכם לגבי הפיתוח של המגרשים הכלולים בתביע הנ"ל. עתה נדרשת החברה לפנות לועדת המכרזים העליונה במשרדנו במטרה לאשר את שינוי התכנון.
3. עם אישור התכנון בועדה זו וחתימת ההסכם המקובל על הצדדים, נודיע מיד על הסרת העיכוב מטעמנו בטיפול באישור התביע.

בברכה,
בנימין זייל
מנהל מחלקת פרוגרמות

העתק:

משה מרחביה – מנהל מחוז
שרה צימרמן – מנהלת אגף נכסים ודיוור
מאיר קיטנר – מנהל החטיבה הטכנית
דוד עובדיה – י.ה.ל מהנדסים

אגף אקוויט
ט"ז שבט, תשס"ג
19 ינואר, 2003

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
20-01-2003
ל שכת מנהל מחוז ים

אל: עדי והב - ממונה ארצי למוסדות ציבור

א.נ.

הנדון: מעלה אדומים - הסבת יתרה ע"ס 265 אש"ח

מצ"ב בקשת עיריית מעלה אדומים להסבת יתרה ע"ס 265 אש"ח, כתוצאה מהמרת אולם ספורט, לטובת השלמת ביי"כ במבנה משולב במגרש 407 באתר 07. המבנה המשולב כולל מעון יום 3 כיתות (מעון יום ב') אשר מתוקצב מתקן ברודט (המרת אולם הספורט), כאשר מעליו ביי"כ. מצ"ב אישור ליאורה זיידמן למבנה המשולב וכן חוזה קבלן להקמת ביי"כ (נמצא בשלב של גמר ביצוע). מבנה ביי"כ לא תוקצב ע"י משהב"ש.

אודה לאישור בקשת ההמרה.

בברכה,
יסמין עודד
ממונה מחוזית למוסדות ציבור

העתק:
מר משה מרחביה - מנהל המחוז ✓
גבי צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות
מר בנימין וייל - מנהל מחלקת פרוגרמות

ג ז ב רות

ד' בשבט תשס"ג
7 בינואר 2003
מספרנו: 795
גז' 6



לכבוד
מר בנימין וייל
מנהל מח' פרוגרמות
משהבש מחוז
רח' הלל 23
ירושלים

א.נ.,

הנדון: הסבת יתרה מהמרת אולם ספורט
ישיבה מיום 29.12.02

בהמשך לישיבתנו בסימוכין.

1. הננו מבקשים להסב את היתרה להקמת בית כנסת במגרש 407 באתר 07.
2. לוט אישור גבי ליאורה זידמן למבנה.
3. לוט הסכם עם הקבלן להקמת מבנה בית הכנסת.
4. אודה לכם על אישורכם.

בברכה,

אבנר ייברג
גזבר העירייה

העתק: מר משה מרחביה – מנהל מחוז ירושלים
מר אלי הר ניר – מנכ"ל העירייה
גבי יסמין עודד – ממונה על מוסדות ציבור
ת.ת.