

14-12

משרד
בנין ושיכון

מדינת ישראל

משרד הממשלה

משרד בנין ושיכון

ישובים כאלו: ע' ג' 2

עין אל אסד, עין אלס, דמנאל

תכנון

דצמבר 79 - אפריל 80

~~43687~~

43687 / ע

מחלקה
אשרת א"ל

תיק מס' 72

14-12

שם: לשכת המנכ"ל מ. ש. גרינברג - עי

מזהה פני: 43687 / 12 - גל

מזהה לוגי: 109.0/71 - 476

כתובת: 02-109-04-03-09

מס פריט: 775885

27/01/2014

80/60 1'8

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
הפרוגרמות

ת.ד.פס: 26/04/93

פרוגרמה: 80 שנה: 98

מחוז: 1 גליל צירוף

יעוב: 31 צין מאחז

יתר: 99 אחר לא הפא"פ

מס' ספק: 300006390

ואו, צו, ש.ן, 1 2 0, ס.ס, 30

לכבוד

צין מאחז - מיצור מקומית

נדון: השתתפותו ב-צין מאחז - מרכז קהילתי

ביצוע

702503595

הימנו מס'

702504150

סניף תפא"ב

ש"ח

הננו מאשרים כי נשלח לכם שכם של עד 400,000

קרבצ מלית אכפ"ם שכם

השכם במל"ח:

כחן פירוט העבודה:

השתתפות ובניית מרכז קהילתי

נא להמציא ליתדות הפרוגרמית שבמשרדנו ומחוזי את הפרטים הבאים:

1. תוכנית הגשה שכוללת את המגרש (על גבי גושית וחלקות) ותוכנית המבנה (תור סימון החלק הנבדל באמצעות השתתפותנו).
2. עכות תפא"ב - על גביט חוזה או חסם עם המכנו/פבלן.
3. פירוט מקורות המימון האחרים (נוסף למשרד הבינוי והשיכון).

הזמנה זו תיחפר להחתימות של משרדנו רק לאחר שתמציאו לנו חוזה קבלני תחום.

הבקשות לשחרור הכספים תועברנה על גבי הטפסים המתאימים, רציון השכונות

קבלני, המציגים על התקדמות הביצוע, משרדנו ישחרר השכונות השתתפותנו והתאם

לחלקנו בעלות הבניה - 100% מכל השכונות קבלני מאושר עד סך 400,000 ש"ח.

בכך דרישה להשכום נא לציין מספר הזמנה זו, כל השכונות שיוגש, מותנה בכך שלא יוגש

לשום גורם ממזן נוסף. הערות: שכם זה הינו השתתפות והוצאה הינה מילכת.

תקופת הביצוע היא 18 חד' מיום חתימת השב המשרד.

5 מן תקציר ישוירו על ידיו רק לאחר המצאת ראיה כי במקום הוצב

שלט הנודע למקורות המימון.

6 חודשים לאחר תום תקופת הביצוע תפקד יתרת ההחתימות הכא משולמת.

העבודות יבוצעו עפ"י פרוגרמות מאושרות ובתאום עם משרדנו המחוזי.

בכבוד רב,



יצחק איזיק
יושב המשרד

מאיר ש. גרינברג
המנהל הכללי



צביה אפרת
מנהל אגף פרוגרמות



עליזה כר-פיש
מחנה ארצית כמוס"צ

12.1.97

העתקים: מר ע. שמיר - מנהל מחוז גליל צירוף

רב' רחל אברמוביץ' - מנהל החטיבה הטכנית וכ"כ עיר

גבורות משרד השיכון

משרד הבינוי והשיכון

12-05-1998

משה לובינסקיין

ראש תחום תכנון ובקרה



קרי'ת הממשלה, ת.ד. 10110 ירושלים, 91198 סכ. 847652 847651

8N21N8

משרד הבינוי והשיכון
מנהל מחוז מרכז

לשכת: 101/101



17 בנובמבר 1998

אל: גב' חנה ג'אנו - מנהלת מח' עיסקות ממ"י - יר"ש

הנדון: אישור להשלמת תכנון ולשיווק 390 יח"ד בעמנואל

משרד השיכון, עפ"י בקשת המועצה המקומית עמנואל, מבקש לשווק בישוב 340 יח"ד עפ"י תב"ע 120/2 - שכונה ב'.
הבניה מתפלגת לרוויה: 232 יח"ד במגרשים 53 - 37.

בנה ביתך : 158 יח"ד במגרשים 504 - 501.

אבקש אישורכים לקבלת הרשאה להשלמת תיכנון, ביצוע עבודות פיתוח כללי והקצאת מגרשים לבניה עפ"י מכרזים.

כמו כן אבקש פנייתכם ללשכת שר הביטחון לאישור הנ"ל.

מצ"ב צילום התב"ע (מוקטן) עם הדגש לגבי ההקצאה.

בכרזה,

אלי נסים
מנהל המחוז

העתק:

לשכת מנכ"ל

גב' שרה צימרמן
מר אריה הראל

תאריך : 09/08/98

עמנואל

791

הזמנה לביצוע פעולות שיקום ב- עמנואל

הנדון :

אגף

מספר הזמנה : 7/89014/98-2

מספר הגדלה : 0

סעיף תקציבי : 70/69/210/12

מספר ספק : 500006671/

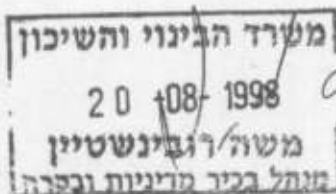
מספר סל : 0000000

הריני לאשר ההזמנה הנ"ל בסכום 100,000 שקל

הזמנה זו בסך 100,000 שקל מיועדת לביצוע פעולות שיקום כלהלן:

ומס-פרויקט	שם-הפרויקט	הסכום בשקלים
13 100	הסדרת מערכות ביוב	100,000
	סה"כ :	100,000

למען הסר ספק ההתחייבות כוללת התייקרות ומע"מ, והסכום הינו סופי ומוחלט.
ההזמנה תקפה לשנת התקציב הנוכחית והשנה הבאה.
במידה ולא יוגשו תשכונות להזמנה זו בתקופה הנ"ל, תבוטל ההזמנה באופן חד צדדי ע"י
מחשב"ש
תקופת הביצוע להזמנה זו תהיה 8 חודשים, החל מיום חתימת החשב.
6 חודשים מתום תקופת הביצוע תפקע יתרת ההתחייבות הלא משולמת באופן אוטומטי.



20.8.98
אליעזר
חשב המשרד

ש. מרגל
מנהל האגף לשיקום שכונות

20

העתק : האגף לשיקום שכונות - כאן
גזברות - רחל דסקלביץ

09- 7921079



מועצה מקומית עמנואל

א"י אלול תשנ"ח
23 אוגוסט 1998
מספרנו: 7-6388

משרד הביטחון
לשכת החירום
31.08.1998

לכבוד
גב' צביה אפרתי
מנהלת מח' פרוגרמות
משהבי"ש
ירושלים

98-05215

הנדון: השלמות פיתוח שכונת אתר רבקה.

ג.נ.

בהמשך לבקשתך לכתיבת מכתב ויתור על טענות ותביעות הרשות המקומית ממשלהבי"ש בגין השלמות הפיתוח שבנדון, אבקש להביא לידיעתך כי לאחר תיכנון מפורט ואומדני מתכנן, מגיע הסכום להשלמת הפיתוח בשכונה ל- 730,000 ש"ח.

מאחר ונראה לי כי הוצאת סכום זה בפעם אחת, קשה, אבקש לבחון את האפשרות לחלוקתו על פני שתי שנות תקציב, לפי השיטה כדלקמן:

- א. השלמות פיתוח בחלק הצפון מזרחי של השכונה, בסך 380,000 ש"ח.
 - ב. השלמות פיתוח בחלק הדרומי של השכונה, בסך 350,000 ש"ח.
- ובסה"כ 730,000 ש"ח (הסכום כולל מע"מ)

אודה לך באם תואילי לבחון הצעתי זו במגמה חיובית, מאחר וסבלם של התושבים בהעדר פיתוח רב הוא, בכך יבוא הקץ לתלאותיהם ואיכות חייהם ובריאותם תשתפר ללא הכר.

יודגש, כי המדובר בהשלמות פיתוח בטיחותיים ביותר, כגון, מדרכות, השלמות כבישים וכיוצ"ב.

בכבוד רב

ישראל חרמץ
מנהל מח' ביטחון

העתקים:

- הרב מאיר ש. גרינברג - מנכ"ל.
- הרב משה רובינשטיין - מעקב ובקרה.
- הרב שבתאי בוקשפן - ע' מנכ"ל.
- מר אלי ניסים - מנהל המחוז.
- הרב שלמה גינצבורג - עמנואל.



מועצה מקומית עמנואל

כ"ה באב תשנ"ח
17 באוגוסט 1998
מספרנו: 7-6385



לכבוד
הרב מאיר ש. גרינברג
המנהל הכללי
משרד הביטחון והשיכון
ירושלים

א.נ.,

הנדון: חו"ד מקצועית - מעון יום ע"ש סימי לוי

רצו"ב חו"ד מקצועית של יועץ הנדסי חיצוני אוביקטיבי, על מצבו של מעון היום בעמנואל ועל סכומי הכספים הנדרשים לשיפוצו ולהתאמתו לייעודו.

כזכור, בקשנו להסב את התקציב שהוקצב לנו לתוספת בניה, לשיפוצים, מאחר וע"פ תוצאות מכרז שפורסם לתוספת כתות, הגענו למחיר של 1,300,000 ש"ח. סכום אותו לא נוכל לגייס ולבצע את הבניה.

לאור חו"ד המצורפת, אנו חוזרים ומבקשים להפנות את התקציב שיועד לבניה, לשיפוצים כך שלפחות השחות של ילדי המעון בו תהיה נסבלת.

בכבוד רב,
ישראל חרמץ
מנהל מח' בינוי ופתוח

העתק:
הרב משה רובנשטיין - מעקב ובקרה.
הרב שבתאי בוקשפיין - עוזר המנכ"ל.
הגבי צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות.

16 באוגוסט 1998
סימוכין: 22/952

לכבוד
מר ישראל חרמץ
מהנדס המועצה
מועצה מקומית עמנואל

א.כ.

הנדון: שיפוט מעון יום

בתאריך 12/7/98 נערך סיור בהשתתפותך ובהשתתפות נציגי מינהלת המעון והח"מ. בסיור נבדק מצבן של 5 כיתות מעון יום לצורך הערכת העלות הנדרשת לשיפוט הכיתות.

א. תאור כללי

1. המבנה הינו מבנה קונבנציונלי עם גג רעפים ללא תקרה קונסטרוקטיבית. המבנה נבנה בשנת 1982.
2. על כל שטח המבנה פרושה תקרת בינים עשויה לוחות עץ. (במטבח תקרת רביץ)
3. אלמנטי הנגרות במבנה נוטים להתפרק כתוצאה מהתיישנות: צירים מתפרקים, פורמאיקה מתקלפת וכד'.
4. חלונות האלומיניום הינם חלונות הזזה בסטנדרט נמוך. החלונות מיושנים וקשים לפתיחה ותיפעול.
5. קיימת בעיה של מחסור בשרותי מבוגרים, כתלות במבנה הארגוני של המעון דבר המחייב הוספת תאי שירותים.

ב. אמדו לביצוע השיפוצים בכיתה אחת

1. צביעה פנים וחוף כולל אלמנטי נגרות ומסגרות	ש"ח	15,000
2. החלפת דלתות	ש"ח	7,500
3. עבודות אלומיניום	ש"ח	17,000
4. שולחנות נירוסטה	ש"ח	6,000
5. פרוק והחלפת תקרה אקוסטית	ש"ח	13,000
6. החלפת גופי תאורה ועבודות חשמל	ש"ח	10,000
7. תיקון והחלפת סורגים	ש"ח	5,000
8. ביצוע מטבחון	ש"ח	5,000
9. שינויים ותוספות בחדרי שירותים	ש"ח	5,000
10. תיקוני נגרות	ש"ח	2,000
	ש"ח	80,500
סה"כ	ש"ח	16,100
תוספת בלתי נצפה מראש 20%	ש"ח	96,600
סה"כ		

לבני גרונסקי

ניהול פרויקטים בע"מ

03-6396271 :טקס | 03-6396270 :טל | 67778

מאחר ומדובר ב-5 כיתות הרי שעלות הביצוע המשוערת הינה
483,000 ש"ח = 5X96,608

לעלות זו יש להוסיף שיפוצים במטבח בסדר גודל של כ-15,000 ש"ח. סה"כ עלות הביצוע
כ-500,000 ש"ח.

האמדן הנ"ל הינו ראשוני ויתכנו שינויים לאחר שיבוצע חישוב כמויות מפורט ומדויק.

בכבוד רב,
א. מילשטיין

העתק: מר מיקי גרונסקי/כאן

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף איכלוס



02/08/98
ח-6

לכבוד
איילת אזולאי
לשכת סגן השר
בא

שלום רב,



הנדון: סיוע בדיור בעמנואל
פניה 19190

להלן הצעת תשובה:

ע"פ החלטות הממשלה כלולה עמנואל במסגרת הישובים המסווגים באזור עדיפות לאומית א' ולפיכך סיוע המקום בעמנואל הינו 80,000 ש"ח מזה 42,500 במענק.

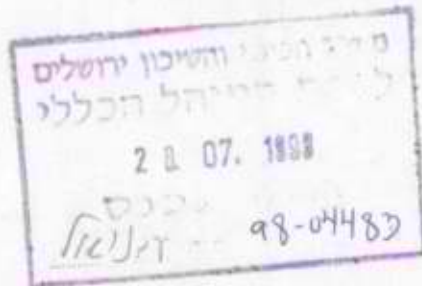
הזכאות האישית לחסרי דירה בישוב אינה פחותה מ- 1500 נק' דהיינו 78,000 ש"ח מזה 21,950 ש"ח במענק למי שלא שרת בצה"ל ועד 124,000 ש"ח לזוג, ששני בני הזוג שרתו בצה"ל שרות מלא.

בכבוד רב,
ישראל שוורץ
סמנכ"ל בכיר לאכלוס

העתקים: הרב שלמה מאיר גרינברג - המנהל הכללי
גב' טובה לוי - ראש תחום פרט וחריגים

משרד הבינוי והשיכון
מנהל מחוז מרכז

כ"ט בתמוז תשנ"ח
23 ביולי 1998
א - 169



לכבוד
גב' חנה ג'אנו
ממונה על עסקות
הממונה על הרכוש הממשלתי
המנהל אזרחי

הנדון: הקצאת קרקעות בעמנואל

בהתאם להחלטת בית-המשפט העליון אבקש להקצות למשהב"ש את כל יתרת
אדמות המדינה שבמתחם עמנואל.

בכבוד רב
אלי ניסים
מנהל מחוז המרכז

העתק
✓ מר שבתאי בוקשפן - לשכת מנכ"ל
מועצה מקומית עמנואל



סגן שר הבינוי והשיכון

בסי"ד, ירושלים, כ"ז בתמוז, תשנ"ח

21 ביולי, 1998

210719980035

ניירות סגן שר-כללי 1

סימוכין:



לכבוד

מר ישראל חרמץ
מנהל מח' בינוי ופיתוח
מועצה מקומית עמנואל

שלום רב,

הנדון: הלוואות לדיור בעמנואל

הריני מאשר בזאת קבלת מכתבך מיום 19.7.98, ולהלן התייחסותי.

ברצוני להבהיר כי בניגוד לאמור במכתבך, עמנואל מסווגת כאזור עדיפות לאומית א', וכיוצא מכך היא משתייכת לרשימת הישובים המקבלים סל הטבות מורחב.

במגמה לחזק את הבסיס החברתי הכלכלי של אוכלוסיית הישובים באזורי עדיפות לאומית א', ניתן לזכאים במסגרת סל הטבות זה, "סיוע מקום" לרכישת דירה חדשה ו/או לבנייה עצמית בגובה 60 אלף ש"ח, מתוכם 30 אלף ש"ח כמענק מותנה (בנוסף למשכנתא בגין הזכאות האישית).

כמו כן, זכאים הקבלנים שיבנו בישוב במסגרת פרוגרמת משרד הבינוי והשיכון, להחזרי פיתוח בשיעור של 50% בבנייה רוויה, והזכאים הבונים במסגרת "בנה ביתך" מקבלים מענק פיתוח בסך 55 אלף ש"ח ליח"ד.

כידוע לך, אני תומך בפיתוחה ושגשוגה של עמנואל, ואמשיך לפעול בכלים שעומדים לרשותי לקידומה.

בכבוד רב,

מאיר פרוש
סגן השר

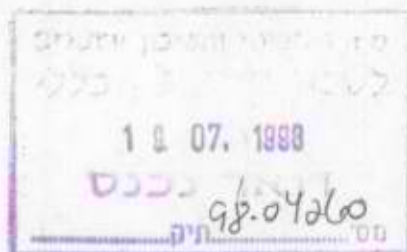
העתק: ✓ להרב מאיר שלמה גרינברג, המנהל הכללי
הרב ש. גינזבורג, מועצה מקומית עמנואל



כ"ה בתמוז תשנ"ח

19 ביולי 1998

מספרנו: 7-6347



לכבוד
הרב מאיר פרוש
סגן שר הבינוי והשיכון
ירושלים.

א.נ.

הנדון: הלואות לדיור בעמנואל

כידוע, לאחרונה נפסק ב"ה פס"ד על ידי בית המשפט העליון, המחזיר את הקרקעות בעמנואל לידי המדינה.

משרדך מתארגן ופועל לשיווק מקרקעין לקבלנים לבניה, לראשונה מזה 15 שנה.

בגלל חוסר האפשרות לבניה בשנים האחרונות, נדחקה עמנואל בכל הנוגע למשכנתאות לתחתית הרשימה, ומופיעה בקבוצה ג' בטבלת הסיוע ואינה מופיעה כלל ברשימת הישובים הזכאים להלוואות פיתוח ולהחזרי פיתוח. (ישוב בעדיפות לאומית א').

נבקש סיועך, להעמיד את המשכנתאות ושאר החטבות דלעיל, אותם מעניקה המדינה לישובים כעמנואל, כדי להקל על שיווק הדירות האמורות להבנות ולהביא את המקום לצמיחה מחדש.

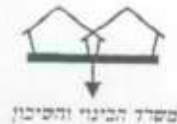
בכבוד רב,
ישראל חתמין
מנהל מח' בינוי ופיתוח

העתק:

הרב ש. גרינברג - מנכ"ל.
הרב ש. גינזבורג - כאן.

844/106

מדינת ישראל



פרוגרמות

ירושלים, כ"ה בתמוז, תשנ"ח

19 ביולי, 1998

סימולין: 010219980052

אל: מנהלי אגפים

מנהלי מחוזות

מנהלי חטיבות טכניות

9804445

הנדון: סבסוד עלויות פיתוח "בנה ביתך" - אזור עדיפות לאומית א'

בהמשך למכתבנו אליכם בנדון מיום 1.2.98 רצ"ב סכומי הסבסוד המעודכנים לחודש יולי 98 בכל אחת משלוש הקבוצות.

באותם מקרים בהם מלוא החיוב (100%) היינו פחות מכפליים הסבסוד ברצ"ב, הסבסוד יהיה בשעור של 50% בלבד מהחיוב.

לתשומת לבכם לרשימה נוספה העיר עכו בהתאם להחלטת ממשלה.

ונגרעו מעלה אפרים וקרית ארבע שעברו לטיפול המינהל לבנייה כפרית.

בברכה,
צמיה אפרתי
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: הרב מאיר פרוש - סגן שר השיכון

הרב מאיר שלמה גרינברג - מנהל כללי

מר משה אדרי - מנהל אגף שיווק, ממ"י

מר אלי דליצקי - משרד האוצר

מר לוני דוידוביץ - מנהל מינהל תכנון והנדסה

ד"ר חיים פיאלקוף - יועץ כלכלי

מר איתן לחובסקי - ס/מנהל אגף פרוגרמות

מר פיליפ פליט - אגף פרוגרמות

מר חיים רון - אגף פרוגרמות

מר רן דביר - אגף פרוגרמות

סבסוד עלויות פיתוח לבנה-ביתך לפי סיווג טופוגרפי
אזור עדיפות לאומית א' - רשימת הישובים

סיווג א' + ב'	סה"כ סבסוד למגרש
-----	-----
בית-שאן	
חצור הגלילית	
אופקים	
נתיבות	
שדרות	
דימונה	
עכו	
סיווג ג'	

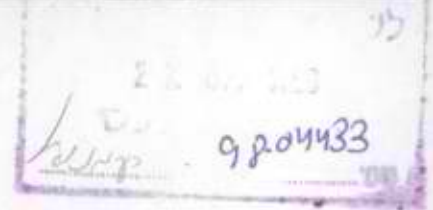
חריש	
שלומי	
עמנואל	
אריאל	
קרני-שומרון - נוה מנחם	39,000 ש"ח
מצפה רמון	
ערד	
ירוחם	
ביתר	
סיווג ד'	

טבריה	
צפת	
קריית-שמונה	55,000 ש"ח
מעלות	
	66,000 ש"ח



מועצה מקומית עמנואל

כ"ה בתמוז תשנ"ח
19 ביולי 1998
מספרנו: 7-6347



לכבוד
הרב מאיר פרוש
סגן שר הבינוי והשיכון
ירושלים.

א.נ.,

הנדון: הלואות לדיור בעמנואל

כידוע, לאחרונה נפסק ב"ה פס"ד על ידי בית המשפט העליון, המחזיר את הקרקעות בעמנואל לידי המדינה.

משרדך מתארגן ופועל לשיווק מקרקעין לקבלנים לבניה, לראשונה מזה 15 שנה.

בגלל חוסר האפשרות לבניה בשנים האחרונות, נדחקה עמנואל בכל הנוגע למשכנתאות לתחתית הרשימה, ומופיעה בקבוצה ג' בטבלת הסיוע ואינה מופיעה כלל ברשימת הישובים הזכאים להלוואות פיתוח ולהחזרי פיתוח. (ישוב בעדיפות לאומית א').

נבקש סיועך, להעמיד את המשכנתאות ושאר ההטבות דלעיל, אותם מעניקה המדינה לישובים כעמנואל, כדי להקל על שיווק הדירות האמורות להבנות ולהביא את המקום לצמיחה מחדש.

בכבוד רב,
ישראל חרמץ
מנהל מח' בינוי ופיתוח

העתק:

הרב ש. גרינברג - מנכ"ל.
הרב ש. גינזבורג - כאן.

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 2019/92

בפני:

כבוד השופט ת' אור
כבוד השופט מ' חשין
כבוד השופט י' גולדברג

המערערים:

1. משרד הבינוי והשיכון
2. יהודה מאירי
3. הממונה על הרכוש הממשלתי והנכס באזור
יהודה ושומרון

נגד

המשיבים:

1. מרדכי זיסר
2. ברוך שטרנטל
3. עו"ד יוסף ריכטר,
המנהל המיוחד של חב' כוכב השומרון
4. הכונס הרשמי

ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי
בירושלים מיום 18.3.92 בתיק המ' 2168/91
והמ' 2305/91 (תיק אזרחי 68+69/86)
שניתנו על ידי כבוד השופט צ' טל

תאריך הישיבה:

ו' בתשרי תשנ"ח (7.10.97)

בשם המערערים:

עו"ד מרים רובינשטיין, עו"ד בתיה רובינשטיין

בשם המשיבים 1-2:

עו"ד ד"ר אברהם וינרוט

בשם המשיב 3:

בעצמו (עו"ד יוסף ריכטר)

בשם המשיב 4:

עו"ד ירון ארבל

פסק-דין

השופט י' גולדברג:

כוכב השומרון בע"מ וכוכב השומרון עמנואל (1982) מניות בע"מ, הן
שתי חברות שנתכוננו בתחילת שנות ה-80, במטרה להקים בשומרון את העיר

עמנואל (להלן: "החברות"). היוזמים והרוח החיה מאחורי החברות היו מרדכי זיסר וברוך שטרנהל (להלן: "המשיבים").

חלק מהקרקעות של העיר המתוכננת נרכשו על ידי החברות באופן פרטי וחלק אחר הוקצה להן על ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ליד מפקדת אזור יהודה ושומרון (להלן: "הממונה"), באמצעות מינהל מקרעי ישראל. הקרקעות הועמדו לרשות החברות לאחר שחתמו עם המינהל על הסכם הרשאה לתכנון ופיתוח. תוקף ההסכם היה לחמש שנים מיום 27.10.83. קדם לחתימת הסכם זה, הסכם מסגרת שנחתם ביום 3.8.83 בין משרד הבינוי והשיכון לבין חברת כוכב השומרון בע"מ. החברות החלו בעבודות פיתוח ותשתית ובהקמת מבנים על הקרקע שהוקצתה להן והתקשרו עם חברות קבלניות לבניה ועם מוסדות בנקאיים וכלכליים, אשר העמידו לרשותן משאבים למימוש הבניה. הציבור הוזמן לרכוש דירות במקום ורבים נענו לאתגר.

במחצית שנת 1983 נתגלו חילוקי דעות מהותיים לגבי ניהול החברות, בין היוזמים לבין משקיע מאנגליה בשם מרגוליס. במרוצת הזמן החליטו היוזמים למכור את כל מניותיהם למרגוליס וחדלו מכל פעילות בחברות ואף פרשו מניהולן. על פי דרישת מרגוליס התחייבו היוזמים שלא להתחרות בחברות.

לא ארכו הימים ובשנת 1985 נקלעו החברות לקשיים כספיים. החברות התמוטטו כלכלית ותנופת הבניה נעצרה כליל.

על פי קביעת בית משפט קמא, היו אלה המשיבים ויוזמים נוספים שתרמו תרומה מכרעת למצב שנוצר, על ידי:

"...שאיבת סכום אדיר מקופת החברה לכיסיהם של ארבעה יוזמים (ביניהם שני המשיבים דנן) תמורת הסכם מחפיר ל"אי תחרות" בין היוזמים לבין החברות. החברות לוו כסף כדי לשלם ליוזמים וחובותיהן עצמן גדלו עד למעל ראש עד שנכנסו לפירוק" (מע' 3 להחלטת בית משפט קמא - הדגשה שלי י.ג.).

הנפגעים העיקריים מהסתבכותן הכספית של החברות, מלבד בנקים, ספקים ונותני שירות, היו רוכשי הדירות, שנותרו ללא קורת גג.

ביום 10.7.85 מינה בית המשפט המחוזי בירושלים את ד"ר י. נאמן לכוונס נכסים ומנהל של שתי החברות וביום 21.4.86 גם מונה ד"ר י. נאמן למפרק זמני של החברות. ביום 6.10.86, עם מינויו של הכונס הרשמי למפרק זמני לחברות, מונה ד"ר י. נאמן למנהל מיוחד מטעם הכונס הרשמי והוקנו לו הסמכויות לבצע את כל תפקידיו של המפרק הזמני.

במסגרת תפקידו גיבש ד"ר י. נאמן בשנת 1988 הסדר פשרה שבגידרו הוטל על קבוצת היזמים להשיב לקופת החברות סך \$5.300,000, שהוצאתו מקופת החברות גרמה סופית לקריסתן הכלכלית. החברות מצידן התחייבו לממן קרן פיצויים מיוחדת בדרך של הפרשת 5% מתקבוליהן לפיצוי רוכשי דירות אשר נפגעו. הסכם ההבראה של החברות אושר באסיפות הנושים ואומץ ביום 11.4.88 על ידי בית המשפט המחוזי בירושלים ומאוחר יותר גם על ידי בית המשפט העליון (ע"א 359/88 סולל בונה בע"מ נ' ד"ר י. נאמן ואח', פ"ד מה(3) 862; ע"א 332/88, רע"א 229/88 בנק לאומי לישראל בע"מ נ' כונס הנכסים של כוכב השומרון בע"מ וכוכב השומרון עמנואל (1982) מניות בע"מ ואח', פ"ד מז(1) 254).

המשיבים טענו כי מכוחו של הסדר הנושים התחייבו המערערים במגעים שקדמו להסדר ובישיבות שנערכו לאחריו, להמשיך ולהקצות קרקעות מדינה לחברות והתחייבות זו היתה בסיס להסדר הנושים כולו.

טענה זו - ולא טענת המערערים כי תנאי הסדר הנושים לא מולאו על ידי החברות - היא שהתקבלה על דעת בית משפט קמא.

הנחת "קיסוד של בית המשפט המחוזי היתה כי הסדר הנושים "היה מותנה מלכתחילה כתנאי שבלתו אין, בהמשך הקצאת הקרקעות לחברות... ואין חולק שמשרד השיכון בירך על ההסדר וסמך עליו ואף היה נכון להמשיך ולהקצות את הקרקעות, כמובן כפוף להגבלות, לפיקוח ולתנאים שונים". לטענת המשיבים שינוי בעמדת משרד השיכון לענין הקצאת הקרקעות הוא שאילץ את היוזמים לפנות לבית המשפט בבקשה להורות למשרד השיכון שלא לסכל את הסדר הפשרה שהושג בין נושי החברות, בעלי מניותיה והיוזמים, ולהקצות לחברות את אדמות המדינה שבתחום הישוב עמנואל. לחלופין: ביקשו המשיבים להורות למנהל המיוחד למצות את כל ההליכים החוקיים הדרושים כדי "לחייב את מדינת ישראל... לעשות כל הדרוש על מנת לממש את ההסדר ובכלל זה להקצות את אדמות המדינה שבתחום השיפוט של עמנואל לחברות".

בית משפט קמא דן תחילה, באריכות, באחת מטענותיה המרכזיות של המדינה והיא, שלא היתה צד להסדר הנושים, לא כנושה ולא כגוף שלטוני ומשכך אינה מחוייבת כלל להסדר. בית המשפט קמא החליט לדחות את הטענה, בקובעו:

"א. ההסדר מחייב את משרד השיכון. חלק אינטגרלי בהסדר ותנאי שבלעדיו אין, הוא המשך הקצאת הקרקעות לחברות כדי לבצע את הבניה.

ב. משרד השיכון כרשות שלטונית הביע רצון ונכונות לאפשר לכוכב השומרון לחדש את הבניה בעיר ולשקמה. המשרד כגוף שלטוני היה נכון להקצות את הקרקעות הדרושות לביצוע השיקום לחברות באמצעות הכונס... " (עמ' 17 להחלטה).

בית משפט קמא הכיר במוגבלותו להורות בצו עשה על משרד הבינוי והשיכון לבצע את הקצאת הקרקעות, ולכן בחר להורות למנהל המיוחד לנקוט בכל ההליכים החוקיים הדרושים בכדי לאכוף על משרד הבינוי והשיכון את ביצוע הקצאת הקרקעות. את טענת משרד השיכון לפיה לא יעלה על הדעת למסור קרקעות נוספות לחברות שהתמוטטו בעבר והמיטו אסון על רוכשי דירות, דחה בית משפט קמא בסוברו כי אין הטענה יכולה לעמוד מול קריאתם הנואשת של "מאות המשתכנים היתומים" שבית המשפט שלפירוק הוא "אביהם". מאידך בכדי להפיס

דעתו של משרד הבינוי והשיכון העלה בית המשפט את האפשרות ליצור מנגנונים שונים שיבטיחו כי פעם נוספת לא יקרסו החברות, כגון על ידי הבטחת ליווי בנקאי צמוד לפרויקט, שיעניק בטחון פיננסי למהלכיהן הבאים. על פי הצעה זו, רק בהתקיים כל התנאים המבטיחים את עתידן של החברות, יממש משרד הבינוי והשיכון את הבטחתו להקצאת הקרקעות בשלבים, לפי קצב התקדמות הבניה והכל בפיקוח המהלל המיוחד של החברות (המשיב מס' 3) ובית המשפט שלפירוק.

הערעור

המערערים פתחו טיעוניהם בערעור, כמו גם בערכאה קמא, בטענה דיונית, לפיה אין לפסוק בסכסוך שבין הצדדים זכאן על דרך בקשה למתן הוראות על פי סעיף 310 (ב) לפקודת החברות (נוסח חדש) התשמ"ג-1983, הואיל ועובדות הסכסוך שנויות במחלוקת וליבונן מצריך שמיעת עדים ועל כן יאה לה להתדיינות זו, מתכונת של תביעה רגילה (ע"א 380/89 מדינת ישראל נ' כוכב השומרון בע"מ ואח', פ"ד מה(4), 741 בעמ' 746 מול האות ד').

לעומתם טענו המשיבים כי כאשר מדובר בסכסוך עם נושה לגבי חסדר נושים והשאלה היא האם וכיצד יבוצע החסדר, הדיון על דרך של בקשה למתן הוראות הוא ההליך הראוי.

מעיקר הדין אין מניעה לבירור סכסוכים בין המפרק לצד שלישי, כאשר סכסוכים אלה עולים אגב אורחא, במסגרת הליך של בקשה למתן הוראות למפרק, ובלבד שאינם מצריכים בירור מקיף יתר על המידה. מכל מקום העניין כולו נתון לשיקול דעתו של בית המשפט, כפי שנפסק בע"א 37/66 "גלחא" 1960 בע"מ נ' מתכות בע"מ (בפירוק) ואח' פ"ד כ(3) 144, 149-150, לאמור:

"ענין סדרי הדין לבירור בקשה כזאת, ענין מובהק הוא לשיקול דעתו של בית המשפט השומע את הבקשה; ובית המשפט לא יתערב, בדרך כלל, בשיקול דעת זה. מתן הוראות לפי סעיף 173 לפקודת החברות (כיום סעיף 310(ב)), הוא תחליף מהיר ויעיל למתן פסק דין לאחר בירור תובענה בדרך כגילה; ובכל מקרה אשר בו מוצא בית המשפט לאפשרי

ולצורך להשתמש בתחליף מהיר ויעיל זה, תבוא
עליו ברכתו של בית משפט זה".

עוד באותו ענין אומר בית המשפט:

"לא יכולתי למצוא פגם בשיקול דעתו שלי השופט
המלומד בענין שלפנינו. העובדות השנויות
במחלוקת מועטות ופשוטות הן, והשאלות המשפטיות
המתעוררות כאן נוגעות רובן, אם לא כולן, לדרכי
פירוק חברות ופשיטת רגל ולהן יאה בירור דוקא
במסגרת הליכי פירוק".

בענייננו ספק אם נתקיימו הקריטריונים שמנה בית המשפט העליון בע"א
37/66 הנ"ל, באשר העובדות השנויות במחלוקת כמו גם השאלות המשפטיות, אינן
פשוטות. יתרה מכך: השאלות המשפטיות גם אינן נוגעות ישירות לדיני הפירוק
ופשיטת הרגל ולכן ספק אם גם לפי ההלכה בע"א 37/66 הנ"ל, המברכת על קיצור
הליכים באופן עקרוני, ניתן היה לראות בהליך של בקשה למתן הוראות, הליך
ראוי במקרה זה. יתכן ומקרה זה לא צריך היה להישמע בהליך בו נשמע, אך
מכאן ועד לפסילת תוצאות הדיון, המרחק גדול. בודאי שאין לנהוג בענייננו
בדרך שנהג בה בית משפט זה בע"א 380/89 הנ"ל (עמ' 747), כאשר התעוררה
בפניו טענה דיונית זהה, בענין של אותן חברות בפירוק וכינוס נכסים. באותו
ענין הגיע בית המשפט לתוצאה "שלא הרנינה את לבו", כלשונו, ואכן ניכר
שהוא חש חוסר נחת אל מול התוצאה שנכפתה עליו מכח עמידתה של המדינה על
הטענה הדיונית.

יצוין כי בספרות המשפטית מוגדרת ההלכה שבפסק-דין זה כ"מוקשית
ומוטלת בספק" (ראה ד"ר זוסמן, סדר הדין האזרחי (מהדורה שביעית 1995)
סעיף 77 הערת שוליים מס' 4, עמ' 98).

הוסף לכך, כי גם המערערים לא טענו בפנינו שלא היה להם יומם בבית
המשפט או שלא התאפשר להם להביא ראיותיהם. אשר על כל אלה אין לנו עילה
להרהר אחר אופי ההליך ותקינותו.

לשאלת חבות המדינה להקצות קרקעות מכוח הסדר הנושים

על פי החלטת בית משפט קמא, חבותה של המדינה להקצאת קרקעות במישור המשפטי הפרטי, יצאה מכוחה המחייב של ההחלטה שנתקבלה באסיפת הנושים של החברות, החלטה שאושרה בבית המשפט המחוזי בירושלים. תשומת לב רבה הקדישו הצדדים בבית משפט קמא לענין הופעתו או אי הופעתו, באסיפת הנושים, של נציג משרד הבינוי והשיכון, העד בן יהודה, ועל החשלוכות שיש לכך על מחויבותו של משרד הבינוי והשיכון לגבי הסדר הנושים.

לאחר שמיעת עדויות בנקודה זו קבע שופט קמא הנכבד כי נציג משרד הבינוי והשיכון אכן השתתף באסיפת הנושים, ולו בשלבי הסיום שלה, ותמך בהסדר. עם זאת טרח והוסיף השופט קמא וקבע כי: "...אפילו תאמר שלא השתתף והמשרד לא הצביע באסיפת הנושים, הרי ההסדר שהושג כדין באסיפת נושים ואושר בבית המשפט, מחייב את כל הנושים.

ואכן הסדר הנושים כופה את הוראתו גם על המיעוט המתנגד וזאת מכוח סעיף 233(ב) לפקודת החברות (נוסח חדש) התשמ"ג-1983, הקובע כי:

"אם באסיפה, כאמור בסעיף קטן (א) הסכימו לפשרה או להסדר רוב מספרם של הנוכחים והמצביעים בעצמם או על ידי שלוח שבידם יחד שלושה רבעים של הערך המיוצג בהצבעה, ובית המשפט אישר את הפשרה או ההסדר, הרי הם מחייבים את החברה ואת כל הנושים או החברים או הסוג שבהם לפי הענין, ואם היה בפירוק - את המפרק ואת כל משתתף" (ההדגשה שלי י.ג.).

עם זאת אין בהסדר כזה כדי לחייב נושה בפעולות נוספות מעבר להתחייבות של הנושים האחרים. כשם שסוג נושים אחד אינו יכול לכפות הסדר על סוג נושים אחר, ואף במסגרת אותו סוג של נושים יש לבדוק האם לכל הנושים אינטרס זהה בהסדר, ובמידה ולא, יש לחלק את הנושים לפי אופי האינטרס שיש לנושים השונים - כך אם משרד הבינוי והשיכון חייב במסגרת

ההסדר להקצות קרקעות, דבר שהנושים האחרים אינם חייבים לו, הרי שאין מקום לאפשר לאותם נושים לחייב את משרד הבינוי והשיכון להקצות קרקעות אלו לטובת החברות החייבות (ובעקיפין לטובתם), כפי שאומר ד"ר י. בהט בספרו דיני הבראת חברות (1991) 279:

"מכל מקום הטיפול של התוכנית בחברים בתוך כל סוג צריך להיות שווה (מלבד החברים שהסכימו לוותר יותר). השוויון הוא, כידוע, אבן-יסוד של דיני האינסולבנטיות. אין להפלות בין הצדדים ואם יש סיבה מוצדקת לטיפול שונה עליה להשתקף גם באופן הסיווג".

(ראה גם: ע"א 70/92 כלל תעשיות בע"מ ואח' נ' לאומי פיא חברה לניהול וקרנות נאמנות בע"מ, פ"ד מז(2) 329, 341-342; וכן י. כהן, דיני חברות (1994) כרך ג) 630.

במקרה שלפנינו לא נכפה הסדר הנושים על משרד הבינוי והשיכון, לאור קביעת בית המשפט קמא כי נציגו של משרד הבינוי והשיכון נכח באסיפת הנושים ותמך בהסדר. מכל מקום גם אילו נקבע כי נציג משרד הרישוי והשיכון לא השתתף באסיפת הנושים, הרי שעל מנת להשתחרר מן החיובים שבהסדר, היה על המשרד הבינוי והשיכון לתקוף את ההסדר בבית המשפט בעת הליך אישור ההסדר כדרך שעשו חלק מהנושים (ראה ע"א 332/88 וע"א 359/88 הנ"ל). שתיקתו של נושה בהליך אישור הסדר נושים, באסיפת הנושים, מהווה, במידה רבה הוכחה לכך שההסדר היה מקובל עליו. כאשר שתיקה זו לא הופרה גם כאשר ההסדר הובא לאישור בית המשפט, מתחזקת עוד יותר הסברה כי אותו נושה הסכים להסדר.

מכל מה שנאמר עד כה ניתן להסיק כי משרד הבינוי והשיכון מחוייב בכל האמור בהסדר הנושים. עד כאן ניתא. ברם, לא נאמר בהסדר כי הוא כולל מחויבות של משרד הבינוי והשיכון להקצות קרקעות לחברות.

סעיף 1.3 להסדר הנושים קובע מה הם העניינים המוסדרים בהסדר. הקצאת הקרקעות אינה נמנית עם עניינים אלה. גם בשאר סעיפי ההסדר המרובים, אין זכר לסוגית הקצאת הקרקעות, למעט סעיף 14.1, הקובע בלשון כללית, כי:

"הסכמת קבוצת היזמים לביטול העסקות ולהוראת (כך במקור - י.ג.) הקבוצות בהסדר פשרה זה, ניתנת מתוך הנחה שהממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש יאריך את תוקף החוזה שנחתם בינו לבין החברות ביום 27.10.83, באותם תנאים או בתנאים אחרים שיהיו מקובלים על קבוצת היזמים, שיאפשרו המשך פיתוח העיר עמנואל לפי תוכניות קבוצת היזמים..."

הכונס ידאג לקבל המלצת משרד השיכון לגיבוש הסדר חדש ברוח האמורה בין קבוצת היזמים לבין הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש" (ההדגשה שלי י.ג.).

יש לזכור שסעיף 14.1 נכלל בהסדר הנושים משום שתוקפו של הסכם ההרשאה המקורי משנת 1983, עמד לפוג בחודש אוקטובר 1988, בתום חמש שנות קיומו. מלשון הסעיף ניתן להסיק כי עובר להסכמה על הסדר הנושים בשנת 1988, לא היתה עדיין כל התחייבות מצד משרד הבינוי והשיכון להמליץ בפני הממונה להקצות קרקעות לחברות להמשך פיתוח העיר. ואכן מסעיפי הסדר הנושים לא עולה התחייבות ישירה של משרד הבינוי והשיכון להקצאת הקרקעות. אם נכונה טענת המשיבים כי ללא הקצאת קרקעות לא היתה אפשרות לקיים הסדר הנושים, מן הדין היה לכלול התחייבות כזו בהסדר עצמו "ברחל בתך הקטנה" או להגיע להסכם בענין הקצאת הקרקעות עם הממונה עובר לאישור ההסכם.

ברם, מלשונו של סעיף 14.1 להסדר הנושים עולה באופן ברור כי בזמן גיבוש ההסדר לא היתה קיימת המלצה או אפילו התחייבות להמלצה, מצד משרד הבינוי והשיכון כלפי הממונה. הסדר הנושים נעשה "מתוך הנחה" בלבד (ראה סעיף 14.1 הנ"ל) שהממונה יסכים להאריך את תוקף הסכם ההרשאה משנת 1983 לתקופה נוספת. מלשון ההסדר לא עלתה התחייבות ישירה של משרד הבינוי והשיכון להקצאת הקרקעות. לאור האסון שהמיטו החברות ו/או היזמים על רוכשי הדירות אין תימה שהאפשרות לחזור ולהפקיד את תכניות הבניה בידי אותן חברות, היתה באותו שלב רק בגדר "הנחה".

בסיכומו של דבר פג תקפו של הסכם ההרשאה משנת 1983 והסכם חדש לא נחתם. משרד הבינוי והשיכון הסביר מחדל זה בכך שהחברות לא עמדו בהתחייבויות שנטלו על עצמן כתנאי לחתימת הסכם חדש להקצאת הקרקעות. (ראה תצהירו של העד אונגר מ-27.12.91, מוצג מס' 3 בתיק מוצגי המערערים).

לשאלת החבות מכוח הבטחה שלטונית

פסק דינו של בית משפט קמא בנוי על שני נדבכים. נדבך אחד נסמך על חיוב הנובע מהסדר הנושים, אשר כפי שראינו אין בו כדי לחייב את משרד הבינוי והשיכון בהקצאת קרקעות ונדבך שני, הנסמך על עדויות וראיות אחרות. שהובאו לפני בית משפט קמא, לפיהן משרד הבינוי והשיכון, כרשות שלטונית, הבטיח להקצות את הקרקעות בכדי לאפשר את מימושו של ההסדר הנושים.

השאלה היא, האם יש בראיות עליהן הסתמך בית משפט קמא משום הוכחה לכך כי נציגי משרד הבינוי והשיכון נתנו למשיבים או לנציגי החברות האחרים, הבטחה שלטונית להקצות הקרקעות? אין חולק על כך כי בתחילה ראה משרד הבינוי והשיכון בחיוב את הסדר הנושים והיה מעוניין בקיומו, וקביע זאת באזני המשיבים. אולם גילוי דעת זה, כשלעצמו, לא היה די בו כדי ליצור התחייבות או חוזה מחייב. השאלה העיקרית היא האם במסגרת המגעים שהתקיימו לאחר אשור הסדר הנושים נוצרה הבטחה שלטונית מחייבת?

הבטחה שלטונית - המסגרת הנורמטיבית

על פי ההלכה הפסוקה, התנאים לחיובה של הרשות המינהלית מכוח הבטחה הם, כי ההבטחה ניתנה על ידי מי שמוסמך לכך בכוונה שיהיה לה תוקף משפטי; כי בכוחו לקיים את הבטחתו וכי אין לרשות סיבה מוצדקת לסטות ממנה (בג"ץ 594/78 אומן מפעלי סריגה בע"מ ואח' נ' שר התעשייה המסחר והתיירות ואח', פ"ד לב(3) 469). ההבטחה חייבת להיות חוקית (בג"ץ 135/75, 321/75 סאי-טקס בע"מ; אומן בע"מ ואח' נ' שר המסחר והתעשייה, פ"ד ל(1) 673, 676). ההבטחה חייבת להיות מפורשת וברורה (בג"ץ 259/78 אביוב נ' שר החקלאות ואח', פ"ד

לב(3) 742, 749; בג"ץ 534/75 התאחדות בתי מלון בישראל ואח' נ' שר התיירות ואח', פ"ד ל(1) 837, 840. יש להבדיל היטב בין התחייבות חד משמעית וברורה לבין הבעת דעה כללית ועקרונית בלבד (בג"ץ 142/86 "דישון" כפר שיתופי להתיישבות חקלאית נ' שר החקלאות ואח', פ"ד מ(4) 523, 529).

סמכות הנתונה לרשות שלטונית בתחום העשייה המינהלית כוללת גם את הכוח להתלות ולבטל מעשה מינהלי שעשתה מכוח סמכותה. ביטול מעשה מינהלי מעמיד זה מול זה שני אינטרסים ציבוריים מנוגדים: העניין בקיום הסמכות לתקן שגגה או עיוות שדבקו בפעולת הרשות, לעומת העניין שיש בהקפדה על יציבות פעולתו של המינהל הציבורי. "כוחה של הרשות לחזור בה מהחלטה או מעשה, תוך הסתלקות מהבטחתה לפרט או לציבור, מותנה, בכל מקרה נתון, באיזונים הראוי של שני האינטרסים המנוגדים הללו" (בג"ץ 4383/91 שפקמן ואח' נ' עיריית הרצליה ואח', פ"ד מו(1) 447 בעמ' 454-455).

הטעם העיקרי לקיום סמכותה של הרשות לשנות או לבטל התחייבותה, יסודו באינטרס הציבורי "המחייב שלא לכבול ידיה של הרשות עד בלי יכולת למלא את תפקידיה לטובת הכלל עם שינוי העתים, הנסיבות והצרכים...". (בג"ץ 580/83 אטלנטיק חב' לדייג וספנות בע"מ נ' שר התעשייה והמסחר ואח', פ"ד לט(1) 29, 36).

מהלכה למעשה:

לטענת המערערים מי שמוסמך לבצע הקצאת קרקעות בשטחי יהודה ושומרון הוא הממונה בלבד, ולכן הבטחות להקצאת קרקעות שניתנו על ידי מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, ניתנו ללא סמכות ואינן מחייבות. אכן אין בסמכותו של מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון לבצע את ההקצאה בפועל, אולם גם אם אינו הגורם הישיר המוסמך להקצות קרקעות בפועל, הרי אין חולקין על כך שהוא מוסמך להמליץ על ההקצאה ודי לנו אם לא עמד בהבטחתו להמליץ לבצע את ההקצאה.

לצורך קיומה של הבטחה שלטונית חייבת היתה ההבטחה להיות מוגדרת ומפורשת. הסכמת משרד הבינוי והשיכון להמליץ בפני הממונה על הקצאת הקרקעות, היתה מותנית במילויים של תנאים מסויימים ואלה לא קוימו.

עוד לפני אישור הסדר הנושים הצהיר מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, העד עמוס אונגר באוזני המפרק כי הוא מסמיך אותו להודיע לבית המשפט, כי משרד הבינוי והשיכון תומך בהסדר (כזרוע מינהלית ולא כאחד הנושים) וכי "יפעל להמשך הבניה בהתאם לכללים הנקוטים בידי המשרד ובהתאם לסיכומים וההבנות עם החברות וכפוף למילוי התחייבויותיהן" (ראה סעיף 6 לתצהירו של אונגר מיום 10.3.92). בעדותו הוסיף העד אונגר, בנקודה זו, כי חידוש פעילותן של החברות באמצעות כונס הנכסים היה מותנה בחתימת הסכם חדש, ובלבד שקודם לחתימתו ימלאו החברות את התחייבויותיהן, שהעיקרית שבהן היתה לפתור את בעיית רוכשי הדירות הוותיקים שנותרו ללא קורת גג וכן ביצוע עבודות פיתוח על פי הנקבע.

ביום 22.7.88 הודיע מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון למפרק הזמני כי הוא מסכים שיש לעשות לחידוש הבינוי והפיתוח בעמנואל, אך הדבר "מנתנה בפעולות שיעשו על ידי כוכב השומרון". בישיבה שהתקיימה במשרד הבינוי והשיכון ביום 14.9.88, בה נכחו, בין השאר, מנכ"ל המשרד עמוס אונגר והמהנדס הראשי של המשרד, נרשם סיכום הדברים דלהלן, כשבמרכזו נושא ההסכם החדש:

"במידה שיש צורך גם בהמלצת המשרד לחידוש ההרשאה לאתרים הקיימים... יתן המשרד ההמלצה הנדרשת.

בהתחשב בהמלצת בית המשפט ובחשיבות שרואה המשרד בהמשך פיתוח עמנואל, ייערך הסכם חדש עם חברת כוכב השומרון באמצעות הכונס. ההסדר החדש יכנס לתוקפו רק לאחר שכוכב השומרון תפתור את בעיית הדיירים הוותיקים ובתנאי שלדיירים לא תהיינה תביעות לחברה בגין אי מילוי התחייבויותיה בחוזה המכר"

(ראה נספח יט' לתצהירו של המשיב 1 בתיק המוצגים מטעם המשיבים).

ברור היה לכל שההסכם החדש יצריך פירוט רב, ומטבע הדברים יכלול התניות רבות ומיוחדות לאור לקחי העבר. יצוין כי גם לשיטתו של בית המשפט קמא הקצאת הקרקעות בעתיד, חייבת היתה להיות מותנית במתן ערבויות מצד החברות וכן בליווי פיננסי של בנק לפרוייקט כולו. כפי שכבר אמרנו: הפרטים להסכם ההקצאה לא גובשו מעולם, והסכם חדש לא נחתם.

ההבטחה אותה מבקשים המשיבים לאכוף על המערערים נשאה אופי עקרוני בלבד. מעולם לא יצקו בה תכן ופירוט. על פי הכלל הנקוט, הבטחה שפרטיה אינם מגובשים ולא מוכחת מתוכה כוונה לתת לה תוקף משפטי, לא ניתן לחייב את הרשות לקיימה. במקרה דנן לא נתקיימו התנאים ליצירת הבטחה מחייבת, שהמבטיח יכול לקיימה. במידה רבה נותרה "ההבטחה" בגדר הצהרת כוונות בלבד. ניתן לאמר שההבטחה חסרה "מסוימות" ולכן לא הגיעה לכלל "גמירות דעת".

לענין זה יפים דברי בית המשפט בע"א 5941/91 החברה האמריקאית ישראלית לגז בע"מ ואח' נ' משרד האנרגיה והתשתית ואח', פ"ד מו(2) 806, לאמור:

"הסכמת המשיבים לעקרונות אלה היתה בגדר הצהרת כוונות על מדיניות שלטונית, שהרשות המוסמכת מתכוונת לנהוג לפיה בנושא הנדון בפרק הזמן האמור. המשך תוקפה של מדיניות זו כפוף ומותנה בהמשך היותה תואמת את המדיניות הכלכלית והאינטרס הציבורי שבבסיס הסרת הפיקוח. מקום שטוען העותר שרשות השלטונית התנתה והגבילה את סמכותה השלטונית הנורמטיבית, עליו להראות התחייבות מפורשת שאינה משתמעת לשתי פנים מצד אותה רשות שלטונית. (ראה מ"מ הנשיא (כתוארו אז) שמגר בע"א 394/82 מיזלר נ' המועצה המקומית נשר, פ"ד לז(4) 42, 48)".

בשינויים המתבקשים, נכונים הדברים אף לענייננו. כדי לכוול את הרשות בשיקול דעתה היה על המשיבים להוכיח קיומה של התחייבות שלמה, מחייבת ומגובשת על כל פרטיה החשובים. לאור העובדה שהחברות לא עמדו בהתחייבויותיהן המוקדמות ולא נחתם הסכם חדש להקצאת הקרקעות, לא היו

המערערים מנועים מלשוב ולהפעיל את שיקול דעתם ואף להגיע למסקנה שונה. רשות שלטונית המצהירה על כוונותיה, אינה רואה בהצהרה כזו פעולה משפטית בעלת תוקף מחייב ולכן אין מניעה שתשוב ותשקול את מדיניותה. בענייננו לא הגיעו הצהרותיהם של נציגי משרד הבינוי והשיכון לכדי יותר מהצהרת כוונות שמימושן היה מותנה בקיומן של התחייבויות מסוימות מצד החברות.

תנאי נוסף לחיוב הרשות המינהלית מכוח הבטחה שניתנה, היא האפשרות לקיים את ההבטחה. המערערים טוענים כי אפילו אם היתה כאן הבטחה ולא הצהרת כוונות בלבד, לא היתה אפשרות לקיימה משום העדר סיווג של "חברה משכנת" לחברות. טענת משרד הבינוי והשיכון היתה כי לחברות המצויות בהליכי כינוס ופירוק אין מקצים קרקעות ומשום כך אין אפשרות לקיים את ההבטחה גם אם ניתנה. כדי להתגבר על קושי זה הציעו המשיבים פתרון, שהתקבל על ידי בית משפט קמא, לפיו תיכנס חברה אחרת "מרכזי שליטה בע"מ", שגם היא בבעלותו המשיב 1, לנעליהן של החברות, תקבל מעמד של חברה משכנת וככזאת תהיה זכאית להקצאת הקרקעות.

הבקשה להעניק לחברת מרכזי שליטה בע"מ מעמד של חברה משכנת נדחתה על ידי ועדת המכרזים העליונה של משרד השיכון ולפיכך הוסרה מן הפרק גם האפשרות הזאת.

בית משפט קמא מבקר קשות את עמדת המדינה בסוגיה זו. אליבא דשופט קמא נהגה המדינה בחוסר תום לב בהעלותה את הטענה שאין החברות עומדות בקריטריונים של חברה משכנת שאפשר להקצות לה קרקעות לבניה, שכן כאשר בשנת 1988 נידונה האפשרות של חידוש פעילות החברות וחתימת הסכם חדש במקום הסכם ההרשאה שתוקפו פג בחודש אוקטובר 1988, לא גרס משרד הבינוי והשיכון שהעובדה שהחברות נמצאות בפירוק מהווה מכשול להקצאת הקרקעות. ראיה לכך מצא בית משפט קמא בעמדה שהביע משרד הבינוי והשיכון בסיכום הישיבה שנערכה ב-14.9.88 בהשתתפות מנכ"ל המשרד ואנשי מקצוע למיניהם בו נרשם כי ההסכם החדש שיחתם עם החברות יהיה מבוסס, בין השאר, על העיקרון שכוכב השומרון

"תקבל סיוע כמקובל לכל חברה משכנת באיזור זה" (ראה מסמך יט' למוצגי המשיבים, סעיף 7 (א)).

השופט קמא הנכבד בחן גם את היקף פעילותה הכלכלית של החברה האחרת - מרכזי שליטה בע"מ - והגיע למסקנה שאין מניעה להעניק לחברה זו מעמד של חברה משכנת ואף הביע את דעתו כי "אילו היתה המדונה נכונה בתום לב לביצוע ההסדר, לא היו מועלות נגד חברה זו טענות שאין היא ראויה לשמש חברה משכנת".

המערערים משיגים על קביעה זו של בית משפט קמא ורואים בה משום החלפת שיקול הדעת של הרשות בזו של בית המשפט.

מן הבחינה הדיונית ספק רב אם ההליך של בקשה למתן הוראות למפרק מתאים לתקיפת החלטתה של ועדת המכרזים העליונה של משרד הבינוי והשיכון, שלא להעניק למרכז שליטה בע"מ מעמד של חברה משכנת. ככל הידוע לא נעשה ניסיון לתקוף את החלטת ועדת המכרזים העליונה, בעיתה, לא בטענה שהחלטה אינה עומדת במבחן הסבירות ולא בטענה שהרשות נהגה בחוסר תום לב במתן ההקצאת הקרקעות לחברות. בית המשפט לא ישים עצמו במקום הרשות, אשר בידיה היתה הסמכות לאשר או לא לאשר לחברה את המעמד של חברה משכנת. בסיכומו של דבר ניתן לקבוע שלא הוכח כי נפל פסול במעשה ידי הרשות.

עוד יש להעיר כי בישיבת אנשי משרד הבינוי והשיכון מיום 14.9.88 (מסמך יט' הנ"ל) אכן דובר על כך שבעיקרון תקבל חברת כוכב השומרון סיוע כמקובל לכל חברה משכנת באיזור ואולם, מהתייחסות מאוחרת לאותו נושא עולה כי ענין רישום חברת מרכזי שליטה בע"מ כחברה משכנת עדיין היה טעון בדיקה משפטית (ראה מסמך כד' בתיק מוצגי המשיבים, המהווה סיכום דברים מיום 19.7.90 מדיון שנערך במשרד הבינוי והשיכון בנוכחות השר אריאל שרון, בו הוחלט להטיל על עו"ד י. נאמן לנסות למצוא פתרון לבעיה המשפטית הכרוכה ברישום חברת מרכזי שליטה כחברה משכנת).

משהגעתי למסקנה כי לא נוצרה במקרה זה הבטחה מינהלית ובודאי לא הבטחה שלטונית מחייבת להקצות קרקעות לחברות או לחברת מרכזי שליטה בע"מ, הרי שאין צורך לדון בטענה הנוספת של המערערים לפיה הצדיק שינוי הנסיבות את ביטול ההבטחה.

התוצאה היא כי דין הערעור להתקבל. החלטת בית משפט קמא מיום יג' אדר ב' תשנ"ב (18.3.92) מתבטלת.

המשיבים 1 ו-2 ישאו בהוצאות הערעור בסך 40,000 ש"ח.

שופט

השופט ת' אור:

אני מסכים.

אחור
שופט

השופט מ' חשין:

אני מסכים.

ה
שופט

הוחלט כאמור בפסק דינו של השופט י' גולדברג.

ניתן היום, י"א בתמוז תשנ"ח (5.7.98).

ה
שופט

אחור
שופט



העתק מתאים למקור
שמריהו כהן - מזכיר ראשי
אמ/R02.92020190



לשכת המנהל הכללי

בס"ד, ירושלים, י"ט בתמוז, תשנ"ח
13 ביולי, 1998
סימוכין: 130719982025/אד

ע. זנון

לכבוד
הרב בנימין רוטשטיין
עמנואל

שלום רב,

הנדון: עמנואל

במענה לפנייתך מיום י"ד תמוז תשנ"ח (8.7.98), כפי שידוע ניתן פסק דין ג"י בית המשפט, בקשר להמשך הבנייה בעמנואל.

בהתאם לכך אנו מקיימים התייעצויות בנדון ביחד עם המועצה.

נא לעמוד בקשר עם מר שלמה גינזבורג ומר ישראל חרמץ, מנהל מחלקת הבינוי בעמנואל.

בכבוד רב,
שבת שלום
עוזר המנכ"ל

העתק: הרב מאיר פרוש - סגן השר
הרב מאיר שלמה גרינברג - המנהל הכללי

הצפה

(212)

יוסי

תל אביב

06.07.98 יום ב'

בנק טכחות מזהיר מבני הריבית הגבוהה במשק

אורי וירצבורגר: בשיעורי ריבית כאלה שוק הנר"ן יתקשה להתאושש

ביום אלו וירצבורגר, מנכ"ל בנק הפועלים, מזהיר כי בנקים רבים יתקשו להתאושש על העלאה נוספת בריבית ובכך השלימו עליה של כ-1% מאז תחילת השנה. אורי וירצבורגר, מנכ"ל בנק הפועלים, מזהיר כי למשכנתאות בישראל, מזהיר כי הריבית הגבוהה כיום הגיעה בין 6.5 ל-7.5 לתקופות ארוכות, ובין 7.5 ל-8.5 לתקופות קצרות וכולל ריבית משתנה, תפגע קשות בשוק הנר"ן.

אורי וירצבורגר, מנכ"ל בנק הפועלים, מזהיר כי בנקים רבים יתקשו להתאושש על העלאה נוספת בריבית ובכך השלימו עליה של כ-1% מאז תחילת השנה. אורי וירצבורגר, מנכ"ל בנק הפועלים, מזהיר כי למשכנתאות בישראל, מזהיר כי הריבית הגבוהה כיום הגיעה בין 6.5 ל-7.5 לתקופות ארוכות, ובין 7.5 ל-8.5 לתקופות קצרות וכולל ריבית משתנה, תפגע קשות בשוק הנר"ן.

הצפה

(212)

יוסי

תל אביב

06.07.98 יום ב'

נשיא התאחדות הקבלנים, אורי דורי:

"ברמות הריבית הנוכחיות בשוק המשכנתאות, הציבור פשוט אינו יכול לקחת משכנתא ולרכוש דירה"

לדכוש דירה, הם פשוט אינם יכולים לעשות זאת. זהו פגיעה קשה בזכויות הציבור, וכיבוד רוכשי הדירות הסטנדרטיים את האפשרות לקחת משכנתא ולקנות דירה. האורחים בפריזת ישראל הגיעו למצב אסורדי שבו גם אם נרצתם דירה, בתנאים להורעות הבנקים למשכנתאות על העלאה נוספת בשיעורי הריבית על המשכנתאות החופשיות.

סוגת המשכנתא לייקר את הריבית על המשכנתאות לזכאים (בעקבות המלצות נרצתו לריבית השוק, הגבוהה להבדלת ההחלף החדש ב-50% עבור משכנתא מחכמים "פיעור" הריבית על

המודיע

(202)

יוסי

06.07.98 יום ב'

ביומ"ש העליון קיבל ערעור משרד הביטוי והשיכון:

לא יוקצו קרקעות ליזמי העיר עמנואל ולחברת כוכב השומרון

בית המשפט העליון קיבל את שיעור הפדית ואף הערעור.

ספק הדין מטעם ראשון, כי לאור האסון שהיטפו החברות ואז היומים על דוכשי הדירות, אין חשש שהמשפחות לחזור ולהפיק את תועלת הבנייה בידי אותן חברות, היות באותו שלב רק בגדר "הנחה".

בית המשפט העליון ביטל, איפוא, את ספק הדין של בית המשפט המחוזי והשיל על הסעיפים את הוצאות הצרעור בסך 40 אלף ש"ח. כתוצאה - כי משרד הביטוי והשיכון לקבוע את הסעיפים הקרקעית הציורית לטובת היזמים עשנואל ואין הוא נדרש להפיק את עתירה בידי פר בוסאי וסר 14 כיוון הסגלה המיוחד של חברת "כוכב השומרון" או בידי כולם הבכשים של החברות.

לכונת לימים, ועקב הסדר נושים שניכש ריר, נאמן בשנת השפ"ח, הוטל על קבוצת היזמים להשיב לקופת החברה את הכספים שהוציאו ממנה ושתוצאתם נרמח לקרסת החברות והפסקת הבנייה, הפשישים בערעור (דסר ואחר) מן לבית המשפט המיחוי ביוזשלים וטענו, כי מבחוח של הסדר הנושים החחייכת הסרית להמשך ולהקצות לקום קרקעות מדונה, וכי הקצאת קרקעות בעתיד, היות כביכול בפיס לחסדר הנרשים, בית המשפט החפוחי, ביום כענחאל.

החזיק בשנת תשס"ו, גם למד הל מיחזר מטעם הכנס הרשמי שבעטיים הפסקת הבניה והחזק לו ה הפסקות לכצצ את כל חפכיריו של משרד ומני. קריסת החברות נגרמה, על פי קביעת בית המשפט, כשל שאיבת סכום אריר מקופת החברה (כ-3.5 מיליון דולר) חסורת הסכם שנתה על ידי בית המשפט כיהסכם מחפירי, הסכם למי לא יחחור בחברת, כן נותרו עשרות משפחות שרכשו דירות כעמטאל עם משכנתאות שלס, אך ללא קורת גג שכן לחברות מהן דכשו דירות - לא היה כסף

בספק דין עקרוני שניתן אתחול על ידי בית המשפט העליון, קיבל בית המשפט את הערעור שהוגש על ידי משרד הביטוי והשיכון, באמצעות שיד ב-3 אבלין, על ספק דין של בית משפט מחוזי בעניינו של מוסי ימר, המנהל המחוזי של חב כוכב השומרון ודכונס הרשמי, בכך הגיעה לסיומה פרשה שחחילחה כשנת תשס"ה, על נקלעו לקשיים חברת כוכב השומרון כע"ם וחברת כוכב השומרון עמטאל (1982) מגיות בע"ם, אשר בוז בעמטאל, ריר, נאמן מתה לכונס נכסים ומנהל שתי החברות

העירד הבנייה והעיצוב

02-847666/77

לשכת הדובר

סקירת מידע מתקשורת

יום שני 06 יולי 1998



י"מ (189)
תל אביב

06.07.98 יום ב'

ביהמ"ש העליון: המדינה אינה מחויבת להקצות קרקעות נוספות בעמנואל לחברת כוכב השומרון

סמית אליהו אורנשטיין



נוצח הכנסה שלטונית
השליטת להקצות קרקעות נוספות
מאת עמנואל לחברת כוכב השומרון
- כי מסק עולה כי הממשלה חללה
אחמלה, כשקבלה את שטח משרד
הבינוי והשיכון והכמונה על הר
כוח הממשלה והממשל כיום.
מסק עולה כי המדינה
הקמה כחוללת שנות ה-80 במ
סרה להקים כחוללת את הפיד
עמנואל. הימים היו מרדכי וימי
וברוך שמואל. חלק משרקעות
העיד המוכנות נרכשו על ידי
המדינה באופן מרשי, וחלק אחר
הקמה לוח על ידי המשרדים.
ב-85 נקלעו החברות
לקשיים כמשיק, וביהמ"ש הסדר
ו כינדוליים מינה כנס נכסים,
שביש הסדר פשרה שהסיל על

י"מ. אין תבטחה שלטונית

הזמים להשיב להחברות 6.8 מ'
ליון וולר, שהוצאות מסקת הוד
ביות גרסה מסת לשימון.
בביקשה לבית המשפט המדי
זי, סעט החברות כי מסח הסדר
תנושים התחייבו המעצרים,
כמצעים ששימו להסדר הביש'

ידיעות אחרונות

י"מ (268)

תל אביב

06.07.98 יום ב'

"הקמת שוק משני למשכנתאות תביא לירידת מחירי הבנייה ותוזיל הדיירות"

ועדת המשנה לבנקאות של ועדת הכספים תרון היום באפשרות להקמת שוק משני למשכנתאות

מאת נורית פלח

ועדת המשנה לענייני בנקאות שליר ועדת הכ
ספים תתכנס היום לרון באפשרות להקים שוק
משני למשכנתאות.
י"ר הועדה, ח"כ יונה יהב ועבורה, אמר את
מול, כי כבונתו לקדם את המלצות ועדת כרורס
להקמת שוק משני למשכנתאות. לדבריו, הקמת שוק
כזה תביא לירידת מחירי הבנייה ותוזיל את המ
שכנתאות לרוכשי דיירות.
שוק משני למשכנתאות הוא שוק בו אפשר לסי

חור בחיקי משכנתאות. לשם כך יש לכנות מערך
של חיקי משכנתאות, שיהפכו בהדרגה לניירות
ערך, כדי שיוכלו להיות מוחזרים בשוק החזר, אמר
יהב. על הממשלה להסיר את החסמים בתחום
המסוי והמקשה בנושא זה ולתת רשות ביטחון של
כ-25 מיליון שקל.
לוער יגיע היום מכלל משרד האוצר, כדציון
וילברטר, הממונה על הכנסות המדינה ציפי גל-
י, נציגי התאחדות הקבלנים ונציגי כל הבנקים
למשכנתאות.
ח"כ אברהם כיינהו שהם (ועבורה) אמר אתמול,

כי הריבית על המשכנתאות היא אסון לרוכשי
הדיירות ומכה חמורה נוספת לענף הבנייה. ח"כ
שחם ריש מו"ר ועדת הכספים ח"כ אברהם רכין
דגל התורה לקיים ריון רחוק בנושא.
ח"כ רכין אמר בתגובה, כי לא יעדר ריון כגר
שא המשכנתאות, כל עוד לא תתבשר עמדה המ'
משלה בנושא.
מזכ"ל מכלת העבודה, ח"כ רענו כהן, הגיח
לאחיונה על שולח הכנסת הצעת חוק המגבילה
את הריבית של משכנתאות לזוגות צעירים ל-4%
כשנה.



י"מ (273)

מ"ב

06.07.98 יום ב'

במשרד השיכון מציעים תמריץ מיוחד לזוגות צעירים לרכישת דירה

* זאת לנוכח מחיר האשראי הגבוה על המשכנתאות העומד עתה על 8% *
המשתתפות ת'תנו לובאים ולור
נות צעירים חסרי דירה כלגר,
לחשקה של שלוש שנים, בסכ'
מים ש'טונו כר שנה. הסכום
התחלתי של התשלומות המנמי
לה הוא כנוכה 340 ש"ח לחורס
כשנה הראשונה, 160 ש"ח לחורס
כשנה השנייה ו-80 ש"ח לחורס
כשנה השלישית.

יצו"ר, כי עליי תחשיכי כלי
כלי משרד השיכון, המציעים
המציעים לא ינמי לפר'צמנים
גדל התקנה, מאחר שבעל הרא'
טח כקצב צמזם' הוכאה, נוצר
תכשיכ הסיוע לריון שדף של
יוצר מ-1.3 מיליארד ש"ח עד סוף
השנה.

המרכז למידע תקשורתי בע"מ דרך פ"ת 96-98 ת"א, 67138
03-5617166 03-5635050



משרד הבינוי והשיכון
האגף לשיקום שכונות

תאריך: 05/07/98

לכבוד: אגודה לתרבות הדיוור 01

רחוב לינקולן 3 תל-אביב

791

הנדון: הזמנה לביצוע פעולות שיקום ב- עמנואל

791
עמנואל

מספר הזמנה: 7/88407/98-9

מספר הגדלה: 0

סעיף תקציבי: 70/69/210/12

מספר טפק: 6/580016087

מספר סל: 0000000

הריני לאשר ההזמנה הנ"ל בסכום 230,000 שקל

הזמנה זו בסך 230,000 שקל מיועדת לביצוע פעולות שיקום כלהלן:

שם-פרויקט	שם-הפרויקט	הסכום בשקלים
22 100	נעשה זאת בעצמך	230,000
סה"כ:		230,000

למען הסר ספק ההתחייבות כוללת התייקרות ומע"מ, והסכום הינו סופי ומוחלט.
ההזמנה תקפה לשנת התקציב הנוכחית והשנה הבאה.
במידה ולא יוגשו תשכונות להזמנה זו בתקופה הנ"ל, תבוטל ההזמנה באופן חד צדדי ע"י
מחש"ש.
תקופת הביצוע להזמנה זו תהיה 8 חודשים, החל מיום חתימת החשב.
6 חודשים מתום תקופת הביצוע תפקע יתרת ההתחייבות הלא משולמת באופן אוטומטי.

9.7.98
משרד הבינוי והשיכון
09-07-1988
משה רובינשטיין
מנהל בכיר מדיניות ובקרה

י. אלישע
חשב המשרד

ש. שגב
מנהל האגף לשיקום שכונות

העתק: האגף לשיקום שכונות - כאן
גזברות - רחל דסקלביץ

09-7921029

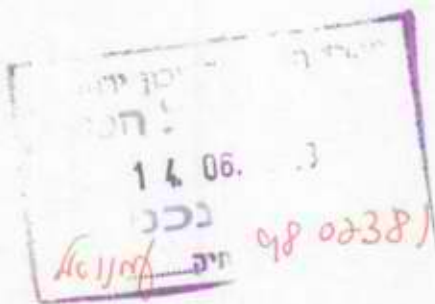


סגן שר הבינוי והשיכון

בס"ד, ירושלים, י"ג בסיון, תשנ"ח
7 ביוני, 1998
סימוכין: 070619982028
00938

לכבוד
הרב שמואל לנוה
ראש המועצה המקומית
עמנואל

שלום רב,



הנדון: זכאות לסיוע לחיזוק שכונות בעמנואל
מכתבך אלי מיום ב' באייר התשנ"ח (28.4.98)

מאשר קבלת מכתבך שבנדון.

נוהל הסיוע להרחבה בשכונות שיקום נקבע בשיתוף בין משרדנו לבין אגף תקציבים במשרד האוצר.

ע"פ הנוהל לא ניתן סיוע לדירות גדולות יחסית (מעל 76 מטר) שתאריך רכישתן הוא לאחר 1.1.83 (ללא קשר לתאריך גמר הבנייה).

שינוי הכללים מחייב הסכמת משרד האוצר, ועל אף שפנינו, לא ניתן האישור.

אי לכך, לצערנו, לא נוכל להענות לבקשתך.

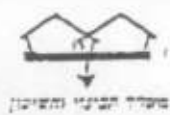
בכבוד רב,

מאיר פרוש
סגן השר

העתק: מר ישראל שוורץ, סמנכ"ל בכיר לאיכלוס

מדינת ישראל
 משרד הבינוי והשיכון
 אגף איכלוס

28/05/98
 סימוכין: ו-67



לכבוד
 יוסי דויטש
 עוזר סגן השר
 בא

שלום רב,

הערך: שטח/מ"ר



הנדון: עמנואל - זכאות לסיוע לחיזוק שכונות
 פניה: 98-130

בהמשך לשיחתנו בנדון, להלן הצעת תשובה.

נוהל הסיוע להרחבה בשכונות שיקום נקבעו בשיתוף בין משרדנו לבין אגף התקציבים במשרד האוצר.

ע"פ הנוהל לא ניתן סיוע לדירות גדולות יחסית (מעל 76 מטר) שתאריך רכישתן הוא לאחר 1.1.83 (ללא קשר לתאריך גמר הבניה).

שינוי הכללים מחייב הסכמת משרד האוצר.

חרף פניתנו לא ניתן האישור, אי לכך, לצערנו, לא נוכל להענות לבקשתך.

מברכה,
 ישראל שוורץ
 סמנכ"ל בכיר לאכלוס

העתקים: גבי טובה לוי - ראש תחום פרט וחריגים
 גבי אירית פרידלנדר - ראש תחום תוכניות סיוע.

המחבר: שרת חסדא, מנהל תחום איכלוס, משרד הבינוי והשיכון
 מען למידע: מנהל תחום איכלוס, משרד הבינוי והשיכון



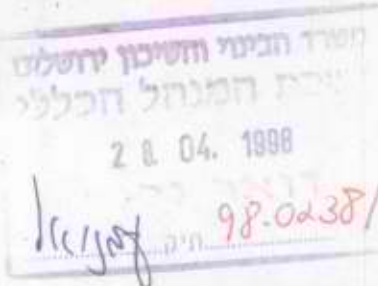
מועצה מקומית עמנואל

ב' אייר תשנ"ח
28 אפריל 1998
מספרנו: 1-6201

לשכת ראש המועצה

לכבוד
מר ישראל שוורץ
מנהל אגף איכלוס
משרד הבינוי והשכון
ירושלים

א.נ.,



הנדון: זכאות לסיוע לחיזוק שכונות בעמנואל

לאחרונה נתקלו מספר תושבים בבעיה למימוש זכאותם במסגרת פרויקט חיזוק שכונות בעמנואל, זאת בגלל מועד רכישת הדירה בפועל שהיה לאחר 1 בינואר 1983.

כמי שמכיר את "ההסטוריה" של עמנואל, ודאי ידועה לך העובדה כי שתי השכונות הנכללות בפרוייקט, הן השכונות הראשונות שנבנו ביישוב, איכלוס חלק מהדירות נידחת, עקב הסתבכות החברה והפסקת פעילותה.

שתי השכונות האמורות נבנו בו זמנית, וכל דירותיהן נרכשו עוד קודם לתאריך 1.1.83, אך חלקן אוכלסו בפועל מאוחר יותר, מאחר וההליך המשפטי של כונס נכסים ואיכלוס הדירות באישור בית המשפט, הינו הליך ארוך מסובך ומסורבל.

אותן משפחות, שכביכול התאכלסו לאחר התאריך הנקוב, עברו דרך תחתיתם וסבל לא קל, עד שקיבלו את דירותיהם. דומני כי לא יהיה זה נכון להוסיף על סיבלם, מעבר למה שהתענו עד לקבלת דירותיהם.

יצוין כי, לכל תיק בקשה לסיוע של המשפחות שמצבן הוא כזה, כאמור לעיל, צורף מכתב המסביר את הבעיה.

אשר על כן, אודה לפעולתך הדחופה להסדרת העניין ולאפשר לאותם תושבים לממש את זכאותם.

לוט: מכתבי הדן במשפחות - שצורף לתיק הבקשה.
מכתבה של גבי ניצה אשכנזי.

בכבוד רב,

הרב שמואל גלזר
ראש המועצה

העתק: הרב מאיר פרוש - סגן שר משהב"ש.
הרב מאיר גרינברג - מנכ"ל משהב"ש.
מר שבתאי שגב - מנהל שיקום שכונות.
מר אלי ניסים - מנהל מחוז המרכז.
מר דוד רון - מנהל ש"ש מחוז מרכז.
גבי ניצה אשכנזי - איכלוס מחוז מרכז.
מר שלום יוגב - מנהל הפרוייקט.



ירושלים, י"ב בניסן, תשנ"ח
8 באפריל, 1998
סימוכין: 020419980055

לכבוד
מר שלום יוגב
מנחל הפרויקט
עמנואל

הנדון: סיוע במסגרת שיקום שכונות בעמנואל

בבדיקה שנערכה באגף איכלוס לבעלי תעודות הזכאות שחונפקו לאחרונה נמצאו 5 מקרים שלא היו זכאים כלל לסיוע. הריני להפנותך לסעיף 2.3 בנוהל "הלוואות להטבת תנאי דיור בשכונות שיקום", שם מצוין כי אין לאשר סיוע במסגרת שיקום שכונות לדירה חדשה שנרכשה מקבלן או מחברה בתאריך 1.1.83 ואילך ושטחה הוא 76 מ"ר ויותר. כלל זה חל גם על מי שרכש דירה יד שניה שבמקורה נרכשה כחדשה החל ב- 1983. על פי מידע שהועבר אלינו, התעודות טרם מומשו. הנזק שחיה נגרם למשרדנו אילו מומשו היה 215,000 ש"ח מתוכם 86,000 ש"ח במענקים.

נבקש את חתימתך.

בכבוד רב,

ניצה אשכנזי

מחוז מרכז

העתק: מר דוד רון - מחוז מרכז
מר ישראל חרמץ - מ.מ. עמנואל ✓

ל"ה מר איצ'ק

משרד הביטוי והשיכון
האגף לשיקום שכונות

תאריך : 07/06/98

לכבוד : אגודה לתרבות הדיוור 01

רחוב לינקולן 3 תל-אביב

791

הזמנה לביצוע פעולות שיקום ב- עמנואל

הנדון :

עמנואל

מספר הזמנה : 7/8+336/98-4
מספר הגדלה : 3
סעיף הקצוב : 70/69/210/12
מספר ספק : 6/580016087
מספר סל : 0000000

שקל

הריני לאשר ההזמנה הנ"ל בסכום 150,000

הזמנה זו בסך 150,000 שקל מיועדת לביצוע פעולות שיקום כלהלן:

המס-פרויקט	שם-הפרויקט	הסכום בשקלים
100 01	תכנון הרחבות רוכשים	150,000
סה"כ :		150,000

- למען הסר ספק ההתחייבות כוללת התייקרות ומע"מ, והסכום הינו סופי ומוחלט.
- ההזמנה תקפה לשנת התקציב הנוכחית והשנה הבאה.
- במידה ולא יוגשו חשבוניות להזמנה זו בתקופה הנ"ל, תבוטל ההזמנה באופן חד צדדי ע"מטב"ש.
- הקופת הביצוע להזמנה זו תהיה 8 חודשים, החל מיום חתימת החשב.
- 6 חודשים מתום תקופת הביצוע תפקע יורת ההתחייבות הלא משולמת באופן אוטומטי.

משרד הביטוי והשיכון
24-06-1998
משה רובינשטיין
מנהל בכיר מדענות ובקרה

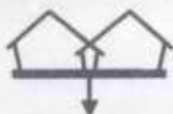
24.6.98

ר. אליטע
חשב המשרד

חל

ש. שגב
מנהל האגף לשיקום שכונות

העתק : האגף לשיקום שכונות - כאז
גזברות - רחל דסקלביץ



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

מס' 151 נ"ס

יכולים הם לנהל
השטח המיועד
המיועד

תאריך: 19.5.98

אל: אורה

הנדון: מיל' מיל' מיל'

מאשר

המנהל / מנהל / מנהל / מנהל / מנהל

מאשר / מאשר / מאשר / מאשר / מאשר

המנהל / המנהל / המנהל / המנהל / המנהל

המנהל / המנהל / המנהל / המנהל / המנהל

המנהל / המנהל / המנהל / המנהל / המנהל

המנהל / המנהל / המנהל / המנהל / המנהל

המנהל / המנהל / המנהל / המנהל / המנהל

המנהל / המנהל / המנהל / המנהל / המנהל

המנהל / המנהל / המנהל / המנהל / המנהל

SAMANKAL MENAEL

SAMANKAL MENAEL

10/11/2020 - 12/11/2020 - 13/11/2020

ח' ע' ט'
 י' י' י'
 י' י' י'
 י' י' י'

A. 732/ 121/7 ~~121/7~~ 20.11.96 ~ 1

8" 103/20 5/11/5

. $\int x^N$ 1.5 0"v $\int x^N$ $\int x^N$
 x 4.12.96 110 4268 127/1 8"v $\int x^N$

'Also Apr 1978' - SN

2.2.98 ק רחוק ה'מלך
ה'תשנ"ח - שבת / כז מרחשון
אין - ב'מלך ע'מלך ח'מלך

החומר הנתון
הוא 584.800.-

19/10/20



לשכת המנהל הכללי

בס"ד, ירושלים, כ"ח סיון, תשנ"ח
19 יוני, 1998
סימוכין: 010619982008/אד

לכבוד
מנכ"ל מוסדות חוסט
עמנואל

שלום רב,

הנדון: וועדה הבינמשרדית לפיתוח מבני דת

הנני להפנות את תשומת ליבך: כי בישיבה של הוועדה הבינמשרדית לפיתוח מבני דת
בראשות המנהלים הכלליים של המשרדים שיכון-דתות-פנים, הוחלט לפרסם מודעה עם
הנחיות לקבלת הסיוע (מצו"ב העתק המודעה).

מועד אחרון להגשת הבקשות לבתי כנסת הינו א' תמוז תשנ"ח (25.6.98).

הנני לציין, כי עפ"י מדיניות הוועדה הגשת הבקשות למקוואות תעשה ע"י המועצה
הדתית/מקומית בלבד.

בכבוד רב,

שבתי בוקשפן
עוזר מנכ"ל

העתק: הרב מאיר פרוש - סגן השר
✓ הרב מאיר שלמה גרינברג - המנהל הכללי



מועצה מקומית עמנואל

ב' אייר תשנ"ח
28 אפריל 1998
מספרנו: 1-6201

לשכת ראש המועצה



לכבוד
מר ישראל שוורץ
מנהל אגף איכלוס
משרד הבינוי והשכון
ירושלים

א.נ.,

הנדון: זכאות לסיוע לחיזוק שכונות בעמנואל

לאחרונה נתקלו מספר תושבים בבעיה למימוש זכאותם במסגרת פרויקט חיזוק שכונות בעמנואל, זאת בגלל מועד רכישת הדירה בפועל שהיה לאחר 1 בינואר 1983.

כמי שמכיר את "ההסטוריה" של עמנואל, ודאי ידועה לך העובדה כי שתי השכונות הנכללות בפרוייקט, הקן השכונות הראשונות שנבנו ביישוב, איכלוס חלק מהדירות נידחה, עקב הסתבכות החברה והפסקת פעילותה.

שתי השכונות האמורות נבנו בו זמנית, וכל דירותיהן נרכשו עוד קודם לתאריך 1.1.83, אך חלקן אוכלסו בפועל מאוחר יותר, מאחר והחליק המשפטי של כונס נכסים ואיכלוס הדירות באישור בית המשפט, הינו הליך ארוך מסובך ומסורבל.

אותן משפחות, שכביכול התאכלסו לאחר התאריך הנקוב, עברו דרך חתחתים וסבל לא קל, עד שקיבלו את דירותיהם. דומני כי לא יהיה זה נכון להוסיף על סיבלם, מעבר למה שהתענו עד לקבלת דירותיהם.

יצוין כי, לכל תיק בקשה לסיוע של המשפחות שמצבן הוא כזה, כאמור לעיל, צורף מכתב המסביר את הבעיה.

אשר על כן, אודה לפעולתך הדחופה להסדרת העניין ולאפשר לאותם תושבים לממש את זכאותם.

לוט: מכתבי הדן במשפחות - שצורף לתיק הבקשה.
מכתבה של גבי ניצה אשכנזי.

בכבוד רב,

הרב שמואל לנדה
ראש המועצה

העתק: הרב מאיר פרוש - סגן שר משהב"ש.
הרב מאיר גרינברג - מנכ"ל משהב"ש.
מר שבתאי שגב - מנהל שיקום שכונות.
מר אלי ניסים - מנהל מחוז המרכז.
מר דוד רון - מנהל ש"ש מחוז מרכז.
גב' ניצה אשכנזי - איכלוס מחוז מרכז.
מר שלום יוגב - מנהל הפרוייקט.



מועצה מקומית עמנואל

לשכת ראש המועצה

ד' ניסן תשנ"ח
31 מרץ 1998
מספרנו: 1-6154

לכבוד
משרד הבינוי והשכון
תל-אביב

הנדון:

אבקש להביא לידיעתכם, כי השכונות הנכללות במסגרת חיזוק שכונות בעמנואל, נבנו ואוכלסו עוד לפני תחילת שנת 1983, על כל דירותיהן.

כידוע, החברה שהקימה את הישוב נקלעה לקשיים ופשטה את הרגל, בעקבות כך, היו דירות שנמסרו ע"י כונס הנכסים לדיירים שאיכלסו אותן מאוחר יותר, אך המדובר בדירות שהיו קיימות עוד קודם לכן, אך תאריכי החוזים והאיכלוס מאוחרים יותר, בגלל אותם קשיים שפורטו לעיל.

המשפחה שבנדון עברה תהליך קשה וארוך עד לקבלת דירתה באישור בית המשפט בתאריך מאוחר יותר משהתחייב כלפיה הקבלן, שכאמור פשט את הרגל.

אשר על כן, אבקש לראות במשפחה זו כמי שרכשה ודרה בדירתה, שהייתה ראויה למגורים עוד לפני שנת 1983 ולא אוכלסה, אך ורק בגלל המצב המשפטי אליו נקלעה, למרות רצונה ושלא באשמתה.

בכבוד רב,

הרב שמואל לניזה
ראש המועצה

ירושלים,
י"ב בניסן, תשנ"ח
8 באפריל, 1998
סימוכין: 020419980055

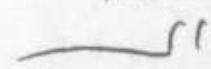
לכבוד
מר שלום יוגב
מנהל הפרוייקט
עמנואל

הנדון: סיוע במסגרת שיקום שכונות בעמנואל

בבדיקה שנערכה באגף איכלוס לבעלי תעודות הזכאות שהונפקו לאחרונה נמצאו 5 מקרים שלא היו זכאים כלל לסיוע. הריני להפנותך לסעיף 2.3 בנוהל "הלוואות להטבת תנאי דיור בשכונות שיקום", שם מצוין כי אין לאשר סיוע במסגרת שיקום שכונות לדירה חדשה שנרכשה מקבלן או מחברה בתאריך 1.1.83 ואילך ושטחה הוא 76 מ"ר ויותר. כלל זה חל גם על מי שרכש דירה יד שניה שבמקורה נרכשה כחדשה החל ב- 1983. על פי מידע שהועבר אלינו, התעודות טרם מומשו. הנוק שהיה נגרם למשרדנו אילו מומשו היה 215,000 ש"ח מתוכם 86,000 ש"ח במענקים.

נבקש את התייחסותך.

בכבוד רב,


ניצה אשכנזי
מחוז מרכז

העתק: מר דוד רון - מחוז מרכז
מר ישראל חרמץ - מ.מ. עמנואל ✓

8 עמ'ה

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



ב"ה

* מאיר שלמה גרינברג - המנהל הכללי *
בעמנואל
מר ישראל חרמץ - ראש המ.מ.

ג' בשבט תשנ"ח
1 במרץ 1998

מועצה מקומית עמנואל



כ"ז שבט תשנ"ח
23 פברואר 1998
מספרנו: 1-6065

לשכת ראש המועצה



לכבוד
הרב מאיר ש. גרינברג
המנהל הכללי
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים
נכבדי,

הגדון: סדר יום לביקור עבודה
נושאים לדיון

לקראת ביקור אצלינו ביום א' ג' באדר התשנ"ח (1.3.98), אתכבד להעביר אליך בזאת נושאים לדיון וסדר יום.

א. סדר יום

קבלת פנים ושיבת עבודה בלשכת ראש המועצה. 13:30-14:45

14:00-15:00

סיור ביישוב, באזור התעשייה ותצפית על אתרי פרויקטים נבחרים. 15:00-15:45

סיכומים. 15:00-15:45

ב. נושאים לדיון

1. עמנואל מזרח

כידוע, בגלל סכסוך משפטי עם החברה היזמית, הנמצאת בכינוס נכסים, לבין רשויות המדינה, סכסוך המתברר בימים אלה בבית המשפט העליון נמצאת כל רזרבת התפתחות הישוב בהקפאה. כדי להתגבר על בעיה זו הוגדל לאחרונה תחום שיפוט של המועצה ונכללים בו תוספות מקרקעין ממזרח לישוב הקיים. בביקור נבקש להציג את התכנית האב העקרונית לעמנואל מזרח, שיכלול הצגת שכונות מגורים ודרכי הגעה וגישה לשכונה החדשה.



לשכת ראש המועצה

2. להלן פרויקטים שבוצעו בישוב ע"י משהב"ש וטרם הושלמו – תשתיות בטיחותיות.

2.1 רח' 15 – הבעש"ט - ביצוע מדרכות להולכי רגל.

2.2 רח' 38 – פנחס לוין - ביצוע מדרכות להולכי רגל.

2.3 רח' 26 - ביצוע מדרכה.

2.4 רח' 32 – הגר"א - השלמת מדרכות וחניית לרכב ליד מרכז מסחרי.

2.5 סוף שורה שלישית - השלמת הטיילת.

2.6 רח' 32 – הגר"א - ביצוע תאורה מצומת בית ישראל עד למרכז המסחרי.

עלות ביצוע – כ- 2.5 מליון ש"ח.

3. להלן פרוט פרויקטים בטיחותיים באתרים שלא בוצעו ע"י משהב"ש.

3.1 רח' 34 – חתם סופר - ביצוע מדרכה ליד הסופרמרקט.

3.2 רח' 22 - ביצוע כביש ומדרכות לכיוון ב"ס תיכון בית יעקב.

3.3 אתר רבקה - ביצוע שביל גישה למקוה טהרה וגני ילדים.

3.4 אתר רבקה - ר' מאיר - ביצוע עמודי תאורה לאורך כביש מחבר.

עלות ביצוע – כ- 1.6 מליון ש"ח.

הערה:

יודגש כי חלק מהפרויקטים המפורטים בסעיף 2 נבדקו ואושרו ע"י מנהל מחוז המרכז ומהנדס

המחוז.

דיון פורה – וסיור מהנה.

בכבוד רב,

הרב שמואל לונה
ראש המועצה



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

ירושלים,
סימוכין:
ל' בשבט, תשנ"ח
26 בפברואר, 1998
260219980067

נושאים לדיון עם ראש המועצה המקומית עמנואל מר ישראל חרמץ

ביום 1.3.98

1. תוכנית מתאר -
הוכנה בשנת 1992 עבור חברת כוכב השרון.
לא בתוקף (בגלל בעית גבולות)
רובע א' -
תב"ע מס' 120/1 קיבולת התוכנית כ- 1,500 יח"ד - אדר'
גולדנברג.
רובע ב' -
תב"ע מס' 120/1 קיבולת התוכנית 1226 יח"ד אדר' בוכמן
גולדנברג.
תב"ע בתוקף.
התפלגות יחידות: 1028 יח"ד - 4 קומות מדורגים
40 יח"ד - קוטגים טוריים.
158 יח"ד - צמודי קרקע.
הרובע בחלקו בנוי ומאוכלס. שנית אתרים ששווק כ- 300
יח"ד במצב שלד עקב פשיטת רגל של חברת כוכב
השומרון.
רובע ג' -
תב"ע 120/6 קיבולת התוכנית 1159 יח"ד - אדר'
גרבל-נתיב.
תב"ע בתוקף (לפי האינפורמציה של המועצה).
משהב"ש הקפא הטיפול בתוכנית ב- 1992 עקב תביעות
משפטיות בנושא עלויות קרקע, המשך קידום התוכנית
נעשה ע"י המועצה.
התפלגות יחידות: 224 יח"ד - 2 קומות.
935 יח"ד - 3 קומות.
5. תשתיות בטיחותיות בעמנואל
א. ב- 20.11.96 הנושא נבדק ע"י מהנדסי המחוז והוכן אומדן ע"ס 1.5
מלש"ח.
האומדן הני"ל הועבר לאגף פרוג' ב- 4.12.96 ולידיעת לשכת מנכ"ל.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



ב. ב- 2.2.98 נתבקש המחוז ע"י אגף פרוג' להתאים האומדן הנ"ל לעבודות שבוצעו בעמנואל ע"י משרדנו וזאת בהתאם לרשימה שנשלחה ע"י האגף. החומר הועבר לאגף והאומדן הוקטן בהתאם ל- 584,800 ש"ח.

עקב החלטת ממשלה משנת 1992 על הקפאת הבניה מעבר לקו הירוק. המחוז לא חידש טיפול ביישוב עמנואל מסיבות משפטיות. כיום הישוב נמצא בטיפול ממ"י ביו"ש מול חב' כוכב השומרון.



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



המנהל הכללי

ירושלים, ח' בכסלו, תשנ"ח
7 בדצמבר, 1997
סימוכין: 071219970075

לכבוד ✓

הרב שמואל לנוה
ראש המועצה המקומית
עמנואל

שלום רב,

הנדון: עמנואל - תקציבים לפיתוח ולמוסדות ציבור

פיתוח כללי

סיוע המשרד לנושאי הפיתוח ניתן במסגרת החלטות ספציפיות לסבסוד הפיתוח, המבוצע על-ידי היזמים על בסיס מחירי הטבלה.

משרד הבינוי אינו אחראי על טיבו של הפיתוח ומצב אחזקתו.

תקציבי המשרד יעודיים ומאפשרים סיוע רק באותם מקומות בהם המשרד היה הגורם המפתח. באם אכן המשרד היה הגורם המפתח בחלק מהאתרים, נשמח להתעדכן על האתרים שאותם תצינו.

לענין מוסדות ציבור

1. השלמת פיתוח חצרות במוסדות חינוך לצערינו לא בתחום אחריות משרד הבינוי והשיכון.

2. חיבורי חשמל - אין המשרד משלם גם אם תקציב בניית המוסד מועבר על-ידי משהב"ש.

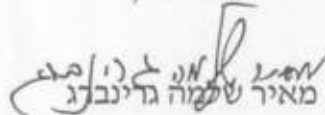
מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



3. מוסדות דת - תקציב המשרד מופעל באמצעות הועדה הבינמשרדית של שיכון, פנים, דתות. באם הגשתם בקשה במועד, אנא השתדל לעמוד בקשר עם מר שבתי בוקשפן, עוזרי האישי וחבר ועדת המשנה, בכדי לקבל עדכון. אם לא הועברה בקשתכם בזמן, יש להמתין לפרסום שיהיה בשנת 1998 ולהגיש הבקשה במועד.

4. יתר הבקשות להשתתפות במוס"צ ידונו במשרד במגבלות התקציב הקיים אם תווצר אפשרות לסיוע בידכם נשמח לעשות כן. לתשומת לבכם, לצערינו, התקציב בנושא זה מצומצם ביותר.

בכבוד רב,


מאיר שלמה גרינברג

מנהל כללי

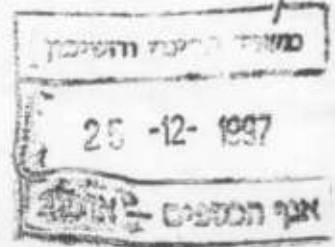
העתק: הרב מאיר פרוש - סגן שר השיכון
גבי צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות
מר עדי הדר - סמנכ"ל ומנהל מחוז המרכז

משרד הביטחון והשיכון
אגף הפרוגרמות

ת.הדפסה: 25/12/97 ת.הכנה: 25/12/97
פרוגרמה: 80 שנה: 97
מחוז: 3 מרכז עירוני
ישוב: 83 עמנואל
אתר: 1 01 (א)
מס' ספק: 500006671
(א.ו. עב. ש.ו. 1 1 0. ס.ס. 30)

לכבוד

עמנואל - מועצה מקומית



הנדון: העתפותנו ב-עמנואל - מעון יום

הזמנה מס': 775273972 ביצוע
סעיף תקציבי: 706906122

הננו מאשרים כי נשלם לכם סכום של עד 300,000 ש"ח.
הסכום במילים: שלוש מאות אלפים שקל

לחלן פירוט העבודה:

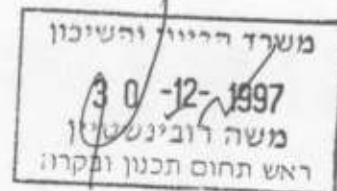
הרחבת מעון יום - תוספת 2 כיתות

- נא להמציא ליחידת הפרוגרמות שבמשרדנו המחוזי את הפרטים הבאים:
1. תוכנית הגשה שכוללת אתור המגרש (על גבי גושים וחלקות)
 2. ותוכנית המבנה (תוך סימון החלק הנבנה באמצעות העתפותנו)
 3. עלות תקציבית - על בסיס חוזה או הסכם עם המחזק/קבלן.
 3. פירוט מקורות המימון והאחרים (נוסף למשרד הביטחון והשיכון)

הזמנה זו תהפך להחייבות של משרדנו רק לאחר שתמציאו לנו חוזה קבלני חתום.
הבקשות לעשרות הכספים תועברנה על גבי הספסים המתאימים, בצירוף העבונות
קבלניים, המעידים על התקדמות הביצוע. משרדנו ישחרר תשלומי העתפותנו ברושם
לחלקנו בעלות הבניה - 100% מכל תשלון קבלני מאושר עד סך 300,000 ש"ח.
בכל דרישה לתשלום נא לציין מספר הזמנה זו. כל תשלון שיוגש, מותנה בכך שלא יוגש
לשום גורם מממן נוסף. הערות: סכום זה הוא מענק (הוצאה מוחלטת).
תקופת הביצוע היא 18 חוד' מיום חתימת חשב המשרד.
5% מן תקציב ישוחררו על ידינו רק לאחר המצאת ראיה כי במקום הוצב
שלב הנוגע למקורות המימון.
6 חודשים לאחר תום תקופת הביצוע תפקע יתרת ההחייבות הלא משולמת.
העבודות יבוצעו ע"י פרוגרמות מאושרות ובתאום עם משרדנו המחוזי.

בכבוד רב,

מנהל ארצי למס"צ מנהל אגף פרוגרמות צביה אפרת מאיר ש. גרינברג יצחק אלימלך
מנהל ארצי למס"צ מנהל אגף פרוגרמות מנהל הכללי חשב המשרד



העתיקים: מר ע. הדר - מנהל מחוז מרכז עירוני

מר ש. זלצר - מנהל החסיבה הסכנית מרכז עירוני
גזברות משרד השיכון

גב' ד. וולקוב - מסונה פרוגרמות מחוזית

מר ח. צימר - מסונה מחוזי למס"צ ופ"מ

גב' ר. דסקליץ - מח' הגזברות

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 847651 847652

09-7921079



ירושלים, י"ב בסיוון, תשנ"ז
15 ביוני, 1997
סימוכין: 150619970060

מדינת ישראל



הלשכה המשפטית

משרד הבינוי והשיכון



אל: הגב' צביה אפרתי
מנהלת אגף פרוגרמות

אל: מר יוסי שטראוס
חשב המשרד

אל: הגב' שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיוור

אל: מר עדי הדר
מנהל מחוז מרכז

הנדון: הסדר משרה בתיק ע"א 2019/92 בענין כוכב השומרון - עמנואל

רצ"ב הסכם משרה שבכוונתינו לחתום בימים הקרובים בנושא שבנדון.

להזכירכם, הסדר המשרה ייעשה, בין היתר, במסגרת ע"א 2019/92, לפיו ערערה המדינה על החלטת בית המשפט המחוזי (השופט טל), הקצאת קרקעות בעמנואל לחברה של היזמים זיסר ואח'.

אנא תשומת ליבכם בעיקר למועדים, לשלבים וכל הכרוך בנושא הקצאת הקרקעות בעמנואל וכן בנושא עבודות הפיתוח.

אודה על הערותיכם הדחופות אם ישנן כאלה.

בברכה,
צביה אפרתי
צמורה בירן, עו"ד
היועצת המשפטית

העתק: מר מאיר פרוש, סגן שר הבינוי והשיכון
מר מאיר שלמה גרינברג, המנהל הכללי
מר לוי זיוון, מנהל החטיבה הטכנית, מחוז מרכז
הגב' פרידה בצלאל, מחוז מרכז

הסכם

- בין : 1. משרד הבינוי והשיכון
2. הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
3. מנהל מקרקעי ישראל
4. משרד הפנים
5. משרד הדתות
(להלן ביחד: המדינה)

מצד אחד

- לבין : 1. כוכב השומרון בע"מ (בכינוס ובפירוק)
2. כוכב השומרון (עמנואל (1982), מניות בע"מ (בכינוס ובפירוק)
ע"י המפרק והמנהל המורשה עו"ד י. ריכטר
מרח' בן-יהודה 13, ירושלים
(להלן ביחד: "החברות")

מצד שני

- לבין : כונס הנכסים הרשמי
רח' כנפי הנשרים בירושלים

מצד שלישי

- לבין : 1. מר מרדכי זיסר
2. מר ברוך שטרנצל
ע"י ב"כ עוה"ד ד"ר י. וינרוט ושות'
רח' הוברמן 10, תל-אביב 64075
טל: 03-6852778 פקס: 03-6856210
(להלן: "היזמים")

מצד רביעי

הואיל: וביום י"ג באדר ב' תשנ"ב 18.3.92 ניתנה החלטה על ידי כב' השופט צ. טל, בבית המשפט המחוזי בירושלים בתיק המ' 2168/91, המר' 2305/91 ת.א. 68-69/86 בנוגע להקצאת אדמות המדינה בתחום שיפוט של עמנואל לחברות ובמסגרת הסדר הנושים שאושר ע"י בית המשפט המחוזי (כב' השופט בזק);

והואיל: ומשרד הבינוי והשיכון הגיש ערעור לבית המשפט העליון (ע.א. 2019/92) על החלטתו של כב' השופט צ. טל;

והואיל: ונקבע ע"י כבוד השופט טל בסעיף 9 לפסק הדין יש להבטיח את קיום הסדר הנושים והקצאת הקרקעות ע"י:
א. בהוכחת כושר כלכלי להנחת בית המשפט של הפירוק.
ב. בשלילת כל התקשרות אלא כאמצעות המנהל המיוחד, בפיקוח הנאמן ובפיקוח בית המשפט.
ג. בליווי בנקאי צמוד לכל שלב ושלב בפרוייקט.
ד. בהפשרת הקרקעות המוקצות לחברות בשלבים. תחילה ישלימו החברות את הבניה באתרים שכבר החלו לבנות או לפתח. עם התקדמות שלב זה תופשר הקרקע לשלב הבא וכן עד לסיום.";

והואיל וברצון כל הצדדים לפעול לשיקום העיר עמנואל ולפתרון בעיות דיור של רוכשי דירות בה;

והואיל וביום _____ ניתן פסק הדין ע"י בית המשפט המחוזי (כב' השופט בצלאל) לפיו נקבעה דרך החישוב להחשכנות בין משרד הבינוי והשיכון לחברה;

והואיל והצדדים הגיעו ביניהם להסכם פשרה בו יוסדר נושא הקרקעות בעמנואל וכן הסדרת התשלום על פי פסק הדין של כב' השופט בצלאל וחסול כל המחלוקות הכספיות והאחרות שבין המדינה, החברות והיזמים;

לפיכך הוחלט והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
 2. המדינה תעביר לחברות באמצעות כונס הנכסים הרישמי את הסכום הכולל של ש"ח לסילוק סופי ומוחלט של כל תביעות וטענות הצדדים הנוגעות להתחשכנויות בין הצדדים, לרבות אלו הנדונות בת.א. 1479/96 (מחוזי ירושלים).
 3. לענין הקצאת הקרקעות, הצדדים מקבלים עליהם את אשר נפסק ע"י כבוד השופט טל כאמור במבוא להסכם זה, וזאת אך ורק לגבי הקרקעות המסומנות בקו שחור במפה המצורפת להסכם פשרה זה.
 4. החברות, היזמים וכונס הנכסים הרשמי מוותרים בזאת על זכות להקצאת קרקע נוספת על פי הסדר הנושים ו/או פסק הדין שאישר אותו.
 5. הצדדים מסכימים כי על פי האמור בסעיף 9 ד' בפסק הדין של כב' השופט טל, הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש (להלן: הממונה), יחתום עם החברות על חוזה הרשאה לתכנון, בשטח המסומן בקו שחור המצורפת להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (נספח 1).
- למען הסר ספק, מובהר בזאת כי חתימת החוזים ע"י הממונה, תיעשה רק לאחר חתימת חוזה פרוגרמה בין משרד הבינוי והשיכון לבין החברה, לגבי כל אתר ואתר כמקובל במשרד הבינוי והשיכון, למעט על בניית השלדים באתר יבנה ובאתר רבקה ולגבי הבניה באתר בנה ביתך, הכל כפי שמסומן על המפה המצורפת.
- 5.1 30 יום מיום אישור בית המשפט, יחתום הממונה עם החברות על חוזה פיתוח באתרים רבקה ויבנה, בהם החלו בבניית מבנים אולם טרם הושלמה בנייתם וזאת בשטח המסומן במפה בעיגולים. בניית המבנים האמורים והפיתוח יושלם לא יאוחר מ- 10 חדשים מיום החתימה על הסכם פשרה זה. כמו כן יחתם הסכם פיתוח לגבי תחנת הדלק המסומנת במפה בקו כחול.

5.2 עם השלמת הבניה והפיתוח כאמור בסעיף 5.1 יחתום משרד הבינוי והשיכון עם החברות על חוזה פרוגרמה לגבי אתר "חסידים", בת.ב.ע. 120/2, כפי שיהיה נהוג ומקובל באותה עת במשרד. בנזית המבנים, הפיתוח הצמוד והפיתוח הכללי באתר הנ"ל יושלמו לא יאוחר מ- 24 חדשים מיום אישור העסקה ע"י הממונה.

5.3 עם השלמת הבניה, הפיתוח והפיתוח הכללי, כאמור בסעיף 5.2 לעיל, לשכיעות רצון משרד הבינוי והשיכון, יחתום המשרד עם החברות על חוזה פרוגרמה, לגבי אתר "מבט" בת.ב.ע. 120/2, כפי שיהיה נהוג ומקובל באותה עת במשרד.

5.4 במקביל להקצאת הקרקע לחברות לגבי אתר "מבט", כפוף להוראות הסכם זה, יחתום הממונה עם החברות על הסכם הרשאה נפרד לתכנון ופיתוח לגבי אתר בנה ביתך (יהלום). הממונה יתן הסכמתו לשווק את המגרשים לפי רשימה שתומצא לגבי הרוכשים שחתמו על חוזה רכישה עם החברה, לפני מועד הכינוס וזאת אם הרוכשים ירצו במימוש. חוזה הפיתוח שייחתם עם החברות יהיה בהתאם לחוזה הפיתוח הנהוג והמקובל אצל הממונה באותה עת, לגבי בנה ביתך.

5.5 עם השלמת הבניה, הפיתוח, והפיתוח הכללי כאמור בסעיפים 5.1, 5.2, 5.3 ו-5.4 לשכיעות רצון משרד הבינוי והשיכון, יחתום המשרד עם החברות על חוזה פרוגרמה, כפי שיהיה נהוג ומקובל באותה עת במשרד, לבניה, פיתוח צמוד ופיתוח כללי של 300 יחידות דיור. על החברה יהיה לסיים הבניה, הפיתוח, והפיתוח הכללי, לא יאוחר מ-24 חודשים מאישור העסקה על ידי הממונה.

5.6 עם השלמת הבניה, הפיתוח והפיתוח הכללי של 300 יחידות הדיור כאמור בסעיף 5.5, לשכיעות רצון המשרד, ימשיך המשרד לחתום מעת לעת עם החברות על חוזה פרוגרמה כנהוג ומקובל במשרד, עד לסיום שיווק יתרת יחידות הדיור בת.ב.ע. 120/6, הכל לפי שיקול דעת משרד הבינוי והשיכון, ובתנאי שהחברות עמדו בהתחייבויותיהן לגבי כל שלב ושלב של הבניה, הפיתוח והפיתוח הכללי של יחידות הדיור והכל נעשה לשכיעות רצון המשרד.

בסעיף זה השלמת בניה, פיתוח ופיתוח כללי - השלמת בניה, פיתוח ופיתוח כללי, להנחת דעתו של מפקח מטעם משרד הבינוי והשיכון, באופן שיאפשר איכלוס הדירות ברמה המקובלת במשרד הבינוי והשיכון ולאחר קבלת אישור בכתב.

6. א. מוסכם בזאת במפורש בין הצדדים, כי לא ייחתם כל חוזה לגבי כל אתר אם לא הושלמה הבניה במועד ובתנאים שנקבעו, לגבי האתר שלגביו נחתם חוזה קודם לכן, ושלא באמצעות המנהל המיוחד, בפיקוח הנאמן ובפיקוח בית משפט, לאחר עמידה בתנאים אותם קבע כב' השופט טל בסעיף 9 לפסק הדין.

ב. למען הסר ספק מובהר בזה כי אם החברות לא תעמודנה בתנאים ובהוראות שנקבעו בהסכם זה יבוטל הסכם זה והחברות לא תהיינה זכאיות לקבלת הקצאה כלשהי וחוזי ההרשאה וחוזה הפרוגרמה שנחתמו יבוטלו.

7. חוזה ההרשאה יהיה בנוסח ובתנאים הנהוגים על ידי הממונה בעת החתימה על כל חוזה, בשינויים לפי הענין, הנובעים מתוכן הסכם זה.

8. ההקצאות, קביעת השלבים, קביעת ערך הקרקע ואחוז ההשתתפות בערך הקרקע יהיו כפי שמקובל על ידי הממונה בעת אישור העסקה או הקצאה ע"י הנהלת הממונה, הכל כנהוג וכמקובל במשרד הבינוי והשיכון.

9. השתתפות משרד הבינוי והשיכון בהוצאות פיתוח כללי תהיה כהתאם לנוהלים של המשרד אשר יהיו בתוקף בעת חתימת חוזה הפרוגרמה בכל אתר ואתר. לא תהא כל השתתפות בפיתוח על ידי משרד הבינוי והשיכון באתרים שלגביהם שולמו כבר הוצאות פיתוח לחברות, על ידי המשרד ו/או על ידי גורם ממשלתי אחר, על פי ההסכם שבין משרד הבינוי והשיכון מ-3.8.83 או במסגרת סעיף 2 להסכם זה.

10. החברות מתחייבות לבצע את הבניה, הפיתוח והפיתוח הכללי (באתרים בהם הם חייבים בביצוע עבודות פיתוח כללי) בקצב שיבטיח את השלמת הבניה בכל אתר ואתר במועדים הנקובים בהסכם זה.

11. הצדדים מסכימים כי החברות ו/או מי מטעמן יבטיחו כל שלב ושלב בפיתוח ובבניה ע לפי התקדמותו, ע"י ערכות בנקאית שתניח דעתו של חשב משרד הבינוי והשיכון והמנהל המיוחד והנאמן ובפיקוח בית משפט. הערכות תופקד בגזברות משרד הבינוי והשיכון.

12. משרד הבינוי והשיכון יהיה רשאי להפרע מן הערכות, אם העבודות באתר, לא הושלמו במועד, או אם איכות הבניה לא הניחה את דעת המפקח מטעם המשרד, או אם החברה הפרה את הוראות חוזה הפרוגרמה.

13. מתן הסיוע למשתכנים בעמנואל יהיה כמקובל בעמנואל באותה עת.

14. החברות יתנו לרוכשי הדירות בטוחות להבטחת הכספים ששולמו לחברות על חשבון מחיר הדירה, עפ"י חוק המכר (דירות), (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974, כפי שהוא בתוקף בישראל.

15. החברה מתחייבת בזאת להתחיל לאלתר בבניית כ-200 יחידות דיור בקרקע הפרטית, שיש להם הזכויות בה, לפי ת.ב.ע 120/1 ולהשלים את הבניה לא יאוחר מ-36 חודשים מיום החתימה על הסכם פשרה זה.

16. ביקשו החברות כי החוזים במסגרת הסכם זה, ייחתמו עם חברה אחרת, תינתן ההרשאה לאותה חברה, רק אם החברה המיועדת לקבל את ההרשאה ממלאת אחרי כל אמות המידה הנקוטות במשרד הבינוי והשיכון לענין מתן המלצה למינהל או לממונה להקצאת קרקעות לבניה למגורים ואחר אמות המידה למתן הרשאות לתכנון ופיתוח, הנקוטות אצל הממונה.

16.1 מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, תשקל הסכמת משרד הבינוי והשיכון והממונה למתן הרשאה לחברה אחרת, בהתחשב בין היתר, בחוסנה הכלכלי, נסיונה המוכח בבניה, בהיקף המתאים לבניה המיועדת להתבצע באתר, ובהיותה רשומה אצל רשם הקבלנים בסיווג המתאים, ובכפוף להסכמים מפורטים בדבר הליווי הפיננסי והערכויות, הכל להנחת דעתו של משרד הבינוי והשיכון.

17. הוראות הסכם פשרה זה באות להוסיף על הוראות חוזה הפרוגרמה הנהוג והמקובל במשרד הבינוי והשיכון והוראות החוזים אשר ייחתמו עם הממונה ולא לגרוע מהוראות חוזים אלה.

18. נתגלתה סתירה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות החוזים כאמור בסעיף 17, יהיו הוראות הסכם זה עדיפות.

19. המפרק יפנה לבית המשפט של פירוק לשם קבלת אישורו להסכם זה ולאחר מכן יפנו הצדדים לבית המשפט העליון כדי ליתן להסכם זה תוקף של פסק דין וזאת במסגרת ע"א 2019/92, כמו-כן מתחייבים החברה והמנהל המיוחד לפנות לביהמ"ש המחוזי בירושלים ולבקש מחיקת התביעה בתיק אז' 1479/96.

20. מתוך מטרה ליצור שיתוף פעולה פורה, מצהירים הצדדים כי ייפתח דף חדש וקונסטרוקטיבי ביחסיהם.

ולראיה באו הצדדים על החתום

כונס הנכסים
הרשמי

היזמים

החברות

המדינה
באמצעות פרקליטות
המדינה

היכנזר עבדא

הרב מאיר שלמה גרינברג



משדד ידידי ודשדד המנהל הכללי

1 במרץ 1998

ג' אדר התשנ"ח

ביקור עבודה של

הרב מאיר שלמה גרינברג הי"ו

המנהל הכללי

משרד הבינוי והשכון

סדר יום

15:15 - 14:00 - קבלת פנים וישיבת עבודה.

16:00 - 15:15 - סיור בישוב, באזור התעשיה.

16:00 - 15:45 - סיכומים ופיזור.

נושאים לדיון

1. עמנואל מזרח

כידוע, בגלל סכסוך משפטי עם החברה היומית, הנמצאת בכינוס נכסים, לבין רשויות המדינה, סכסוך המתברר בימים אלה בבית המשפט העליון נמצאת כל רזרבת התפתחות הישוב בהקפאה. כדי להתגבר על בעיה זו הוגדל לאחרונה תחום שיפוט של המועצה ונכללים בו תוספות מקרקעין ממזרח לישוב הקיים. בביקור נבקש להציג את התכנית האב העקרונית לעמנואל מזרח, שיכללו הצגת שכונות מגורים ודרכי הגעה וגישה לשכונה החדשה.

2. להלן פרויקטים שבוצעו בישוב ע"י משהב"ש וטרם הושלמו – תשתיות בטיחותיות.

- 2.1 רח' 15 – הבעש"ט - ביצוע מדרכות להולכי רגל.
- 2.2 רח' 38 – פנחס לוין - ביצוע מדרכות להולכי רגל.
- 2.3 רח' 26 - - ביצוע מדרכה.
- 2.4 רח' 32 – הגר"א - השלמת מדרכות וחניות לרכב ליד מרכז מסחרי.
- 2.5 סוף שורה שלישית - השלמת הטיילת.
- 2.6 רח' 32 – הגר"א - ביצוע תאורה מצומת בית ישראל עד למרכז המסחרי.

עלות ביצוע – כ – 2.5 מליון ש"ח.

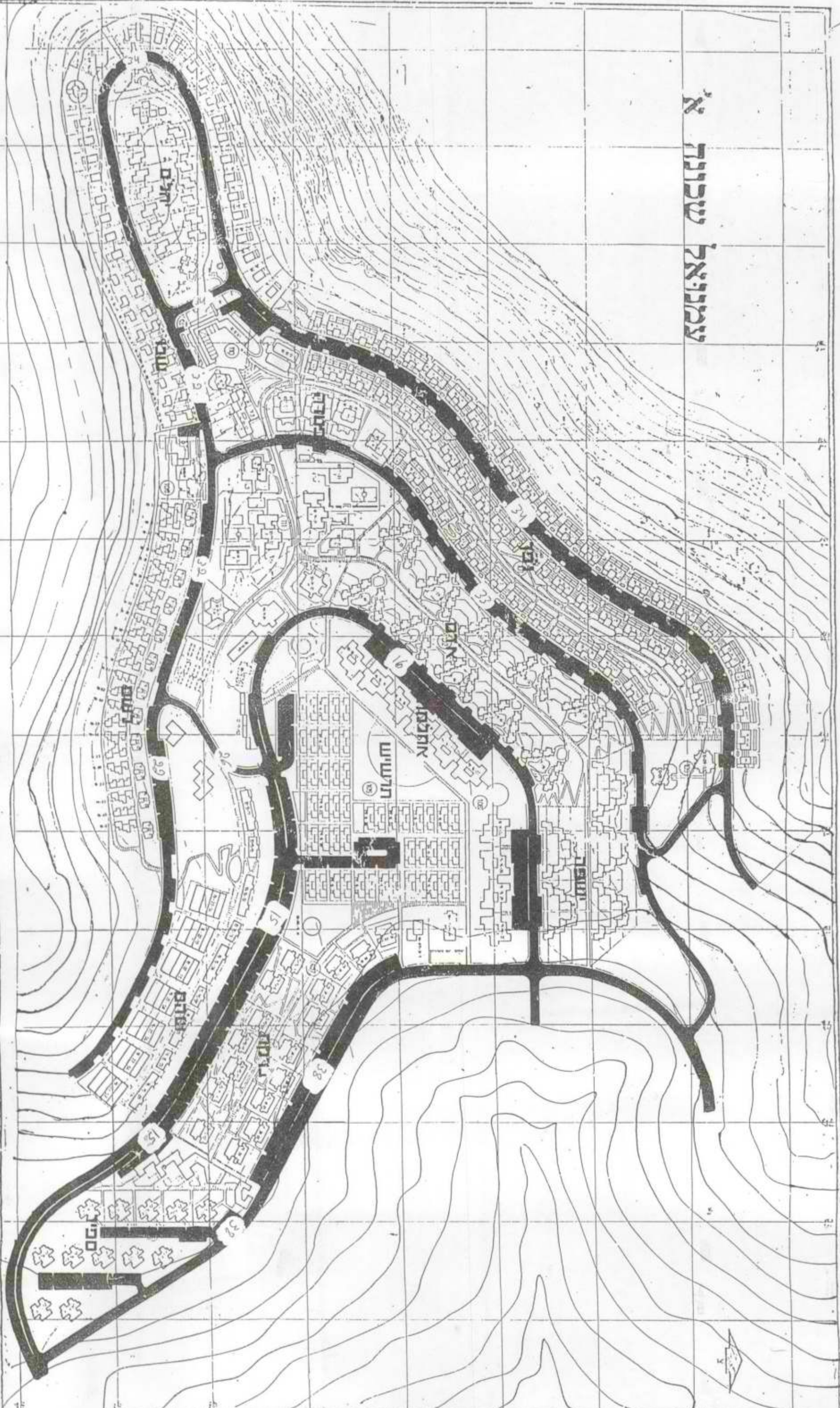
3. להלן פרוט פרויקטים בטיחותיים באתרים שלא בוצעו ע"י משהב"ש.

- 3.1 רח' 34 – חתם סופר - ביצוע מדרכה ליד הסופרמרקט.
 - 3.2 רח' 22 - ביצוע כביש ומדרכות לכיוון ב"ס תיכון בית יעקב.
 - 3.3 אתר רבקה - ביצוע שביל גישה למקוה טהרה וגני ילדים.
 - 3.4 אתר רבקה – ר' מאיר - ביצוע עמודי תאורה לאורך כביש מחבר.
- עלות ביצוע – כ – 1.6 מליון ש"ח.

הערה:

יודגש כי חלק מהפרויקטים המפורטים בסעיף 2 נבדקו ואושרו ע"י מנהל מחוז המרכז ומהנדס המחוז.

צמחאל שכונה א'





נתונים

כללים

כתונים סטטוטוריים

ת.ב.ע. 120 - תכנית אב

לאחר הפקדה - לפני מתן תוקף.

מגורים:-

1. ת.ב.ע. 120/1 - שכונה א' - בתוקף.

תכנית זו מכילה - 1,289 יח"ד.

2. ת.ב.ע. 120/2 - שכונה ב' - בתוקף.

תכנית זו מכילה - 1,226 יח"ד.

3. ת.ב.ע. 120/6 - שכונה ג' - לפני מתן תוקף.

(לאחר הפקדה) תכנית זו מכילה - 1,159 יח"ד.

סה"כ - 3,674 יח"ד.

מתוך הנ"ל בנויות ומאוכלסות - 720 יח"ד.

מתוך הנ"ל התחלות בניה בעיתיות - 1,136 יח"ד.

סה"כ לבניה - 1,818 יח"ד.

רקע כללי.

1. הסטוריה -

הישוב נוסד בשנת 1979 ואוכלס בשנת 1982. עמנואל ממוקמת במרכז השומרון, על ציר רוחב, המחבר את כביש חוצה - שומרון לכביש קלקליה - שכס.

הישוב נמצא בטווח נסיעה של כשעה מירושלים, וכ-40 דקות מתל-אביב. וממוקם בגובה 450 מטר מעל לפני הים, על הר-זאב (ג'בל א-דיב).

עמנואל היתה הראשונה שטיפלה בפתרון צפיפות האוכלוסין בציבור הדתי-חרדי, שמושבו היה עד אז בעיקר בבני ברק ובירושלים, ע"י בניית עיר שלמה שתיתן שרותים ואורח חיים המקובלים בקרב ציבור זה, תוך קיום אורח חיים במרחבים טובלים בגני ירק ובמרחבים שלא היו נהוגים ומקובלים אז כהיום, ובזה יחודה של עמנואל על פני כל מקום אחר בארץ המוצע לציבור עד היום הזה.

עמנואל נבנתה כלה על ידי חברה פרטית, שבעלי המניות שלה היו מהארץ ומחו"ל וקרסה בשנת 1985, מאז ועד היום קפאה עמנואל על שמריה, כאשר כל משרדי הממשלה הנוגעים בדבר מתנערים מאחריותם כלפי הישוב ותושביו, פועל יוצא מכך, תושבים המנהלים את חייהם במקום נתקלים בבעיות בטיחותיות רבות ובחוסר נוחות בגלל עבודות פיתוח שלא נסתיימו.

בעקבות קריסת החברה, נותרו בעמנואל 1,136 יח"ד בשלבי בניה שונים, הנתונים לחסדה של "תוכנית-הבראה" של חברת כוכב השומרון, שמאז הוגשה ואושרה ע"י בית המשפט, לא רק שלא זזה בתחומי העיר אבן אחת, אלא אף נמנעה כל עבודת פיתוח ובינוי פרטי כציבורי בכל תחום השיפוט של העיר, כל זאת, עד אשר לאחרונה החלה בניית 20 יח"ד, מתוך שכונה של 120 יח"ד, אשר נכון להיום עומד היזם לפני שיווק הדירות לציבור.

2. מוסדות ציבור -

במקום מוסדות חינוך, הנותנים מענה החל מגיל הפעוטות-3 חודשים דרך מעונות, גני ילדים, בתי ספר, ובית ספר תיכון לבנות שמצוקת המבנים בהם רבה.

כמו כן מצויים בשוב בתי כנסת רבים, הנותנים מענה לכל נוסח תפילה ולכל עדה כמנהגה, כאשר עבודות הפיתוח ולעיתים אף סיומם של המבנים רחוקים מלמלא את ייעודם.

במקום גם אזור מסחרי הנותן למעשה את המענה לקיום חיי היום יום של תושבי המקום והמכיל חנויות שונות, החל ממצרכי מזון שונים דרך ביגוד והנעלה ועד הבנק המקומי.

מבני ציבור -

מבני ציבור הקימים הינם כדלקמן:-

- א. מועדון פיס לקשיש - בן 150 מ"ר.
 - ב. בית ספר בנים - בן 12 כיתות אם.
 - ג. בית ספר בנות - (כולל תיכון) בן 17 כיתות אם.
 - ד. בית ספר "אל המעין" - בן 9 כיתות אם.
 - ה. גני ילדים - 10 כיתות.
 - ו. מעון ילדים - בן 6 כיתות.
 - ז. מקוואות טהרה - 2.
 - ח. בתי כנסת - 7 במבני קבע, ועוד 11 במבנים זמניים, או, שאינם יעודיים.
 - ט. מרפאת שיניים - 1.
 - י. קופות חולים - 2 (לאומית וכללית).
- בשנתיים האחרונות, ניבנו בשוב, בית ספר בן 9 כיתות ומרפאת שיניים (מתוך הרשימה לעיל).

3. תעשיה -

לצד דרך הכניסה לישוב, מצוי אזור התעשיה. באזור התעשיה, בתוך מבני תעשיה, מצויים מפעלים שונים הנותנים מענה חלקי בלבד לבעיית התעסוקה של ישוב, במקום מצויים מפעלים שונים, כגון, מטוויה, נגריה, מסגריה, סריגה, תכשיטים וכי"צ"ב.

בימים אלה נמצא חלקו השני של אזור התעשיה שטח בן כ-130 דונם, בפיתוח, לקראת איכלוס המקום במפעלים נוספים, תקותינו רבה כי עם קבלת מעמד של אזור פיתוח א', נוכל למיין את המועמדים להקמת מפעלים מסוג כזה, שיתנו מענה נכון לבעיות התעסוקה בישוב.

4. מקרקעין -

הישוב בנוי על שטחים אשר בחלקם נרכשו ע"י דור המייסדים מהערבים, שהיו בעבר בעלי המקום, לשטחים אלה שנרכשו נוספו שטחי מדינה רחבי ידיים, אשר מהווים את אפשרויות ההתרחבות של הישוב בעתיד.

כיום, תחום השיפוט של המועצה המקומית, משתרע על שטח של כ-2,700 דונם. תחום תוכנית המתאר של הישוב, משתרע על שטח של למעלה מ-13,000 דונם.

כמות אדמות המדינה הנמצאות בטווח סמוך ונראה לתחום תוכנית המתאר, הוא שטח של כ-45,000 דונם נוספים, נתון זה תורם למעשה ליחודיותו של הישוב, העשוי בתנאים אלה להוות פיתרון מעשי, יחיד, זמין ויסודי לבעית מצוקת הדיור החריפה של הציבור הדתי-חרדי, בנוסף בהיות המקום מוגדר כאזור פיתוח א', ינתן אף פיתרון למצוקת מחירי הדיור במקומות המיועדים למגורי ציבור זה, אכן, מטרה זו היוותה את הבסיס להקמתו של הישוב ולא זו בלבד, אלא שהמגורים בחיק הטבע בשטחי גינון גדולים וסגנון בניה מיוחד, ובשונה בתכלית השינוי מבני ברק וירושלים, שהיו אז אזורי המגורים הקלאסיים, לציבור זה, היוו למעשה את הרקע להקמת הישוב והצלחתו הגורפת בראשית דרכו.

קרקע - זמינות ושימושים

כאמור, תחום השיפוט של המועצה המקומית המשתרע על כ-2,700 דונם, אינו שייך ברובו למעשה למועצה המקומית, אלא לחברה שבנתה את הישוב וקרסה במהלך דרכה, למרות היותם של קרקעות אלה אדמות מדינה, הרי שבגלל סיבוך משפטי קרקעות אלה לא הגיעו אל המועצה.

לכן, כל השטח המיועד לבניה למגורים, המוגדר כיום כתחום השיפוט של המועצה, אינו שטח זמין לבניה דרך משהב"ש, או גופים ציבוריים אחרים, אלא אך ורק דרך חברת כוכב השומרון שענינה בישוב אינו רב, יתרה מכך, כל פעילות של פיתוח אשר המועצה מעוניינת בה ואף מצאה יזמים לכך, נתקלו בקשיים, אם לא טורפדו ע"י חברת כוכב השומרון, נושא זה נתון בימים אלה לפני החלטת בית המשפט העליון שיתכן וישנה את המצב הנתון הזה.

מאידך, השטחים המיועדים לתעשייה הינם מחוץ לתחומה של חברת כוכב השומרון, בימים אלה עובדים כלי צמ"ה מטעם משרד המסחר והתעשייה בשטח המכשירים שטחים לאזור התעשייה - שלב ב'.

לעומת זאת, קיים שטח נוסף אשר אמור להיות מצורף לתחום השיפוט של המועצה המוקמית, שטח אשר הוא אדמות מדינה, וכולל אלפי דונמים אשר כיום מתכננת הרשות המקומית עליו תכנית אב לשכונת עמונאל מזרח, עתודה של קרקעות אלו יתן מענה לבעיית גידולה והתפתחותה של עמנואל מאחר והשטחים הללו אינם נתונים במחלוקת וחברת כוכב השומרון אינה יכולה לטעון טענה כלשהי עליהם.

5. פרופיל הישוב -

הישוב מונה כ-720 בתי אב, המהווים יחד כ-4500 נפש. שיעורי הגידול הטבעי באוכלוסיה זו הינם גבוהים יחסית לממוצע ומגיעים לכ-7 נפשות למשפחה, מכאן כי ילדי הישוב מהווים אחוז נכבד ביותר מאוכלוסיתו.

הישוב מאכלס חוגים נרחבים ורבים מקרב הציבור הדתי-חרדי בארץ, וכולל בתוכו אף עולים חדשים מארצות הרווחה כגון: ארה"ב ומערב אירופה. וכן עולים מחבר העמים, שתהליך קליטתם בישוב הוא סמל להליך קליטה נכונה וטובה בארץ.

בהמשך לקריסת החברה, חלה בישוב הקפאה מוחלטת של בניה חדשה, דבר שגרם ישירות לחוסר גידול ע"י הגירה פנימה, אל הישוב, זאת בגלל שכאמור, חלק מקרקעות הישוב הינן קרקעות פרטיות וחלק הינן קרקעות מדינה שהוקצו בזמנו לחברה ואשר ניתוקם מהחברה מהווה בעיה משפטית סבוכה, עם זאת קיימות משפחות אשר עם השנים עזבו את הישוב, אך דירותיהן לא נותרו ריקות, אלא אחרים חדשים באו במקומם, אם ע"י רכישת הדירות או ע"י השכרתן.

התעסוקה בישוב מגוונת ומושתתת בעיקרה על ציבור אברכים בני תורה אשר תורתם אומנתם, ציבור יחודי זה מונה כ-200 איש, שאר "פרנסות" המצויות בישוב, הינן בעבודות שירותים, כגון: המועצה המקומית, שרותי החינוך (מגיל 3 חודשים במעון הילדים ועד לכיתה י"ב בבית ספר התיכון לבנות), שרותי בנק, מסחר, וכיוצ"ב.

המרכז המסחרי ואיזור התעשיה, מספקים אף הם מקורות תעסוקה לציבור רחב של המתגוררים ביישוב, ישנם אף תושבים הנוסעים לצורכי פרנסתם לאיזורי תעשיה סמוכים ויש אף המרחיקים עד לתל-אביב או ירושלים.

גודל האוכלוסיה - 4500 נפש.
שיעורי גידול כ-15% (גידול טבעי בלבד).

מאפייני האוכלוסיה -

גיל: ילדים	-	(0-15)	כ-25%
נוער	-	(15-20)	כ-50%
בוגרים	-	(20-65)	כ-20%
מבוגרים	-	(65 -*)	כ-5%

רוב התושבים, הינם תושבים ותיקים בארץ או ילידיה, מיעוטם הגדול, הינם עולים מארצות חבר העמים, ממערב אירופה, ומארה"ב.

הוא ✓

עמנואל



לשכת מנכ"ל

בס"ד, ירושלים, י"ב בשבט, תשנ"ח

8 בפברואר, 1998

סימוכין: אד/ 080219980141

סימוכין:

1.3.98
2
א/ס

לכבוד ✓

הרב שמואל לנוה

ראש המועצה המקומית

עמנואל

שלום רב,

הנדון: תקציבים לפיתוח בטיחות

סימוכין: 965 1-5

הנני לאשר קבלת מכתבך מיום 14 בינואר 1998.
בקשתך הועברה לטיפול מול הגורמים המקצועיים במשרד.
בסיומה נשיבך מענה.

בכבוד רב,

אורה איוב

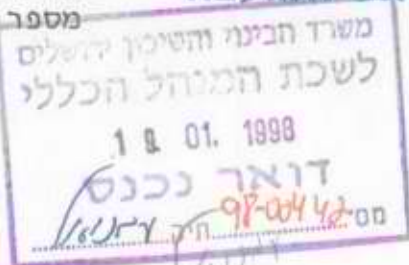
מנהלת לשכה



מועצה מקומית עמנואל

ט"ז בטבת התשנ"ח
14 בינואר 1998
מספרנו: 1-5965

לשכת ראש המועצה



לכבוד
הרב מאיר ש. גרינברג
המנהל הכללי
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים.

נכבדי,

הנדון: תקציבים לפיתוח בטיחות
סמך: מכתבך מיום 7.12.97

בהמשך למכתבך שבנדון, אבקש להודיעך כי, בקשתי לביצוע עבודות פיתוח, אינם נובעים מטיב ביצועה של העבודה, או, כתוצאה מאחזקה לקויה, אלא מהעדר ביצוע עבודות הפיתוח בעבר.

על כל פנים, בקשותי, כפי שנבדקו ואושרו ע"י מנהל מחוז המרכז, מר עדי הדר, נוגעות לעבודות פיתוח שבוצעו לאחר קריסתה של חברת כוכב השומרון ועל ידי משרד הבינוי והשיכון שעד היום טרם הושלמו.

אבקש להדגיש ולציין, כי אין ברשימת בקשותי אף לא פרויקט אחד שאינו עונה על הקריטריונים דלעיל, כפי שצינתי במכתבי הקודם.

תקוותי כי לאחר הבהרת הדברים, בעזרתך, יתוקצבו הפרוייקטים הבטיחותיים לביצוע, כפי שסוכם עם סגן השר הרב מאיר פרוש, עוד במהלך שנת 1996.

לטיפולך אודה.

במבוא רב,
הרב שמואל לנזה
ראש המועצה

העתק:
הרב מאיר פרוש - סגן שר הבינוי והשיכון.
גב' צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות.
מר מוטי שפירא - סמנכ"ל ומנהל המחוז.



מועצה מקומית עמנואל

לשכת ראש המועצה

ח' שבט תשנ"ח
04 פברואר 1998
מספרנו: 1-6019



לכבוד
הרב מאיר ש. גרינברג
המנהל הכללי
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים.

א.נ.,

הנדון: השלמת תשתיות בטיחותיות.

בגלל התמשכות הטיפול בביצוע הפרוייקטים שבנדון, צר לי מאוד על שעלי להודיע לך על התרחשותה של תאונת הדרכים שהתרחשה ביום ראשון ה' בשבט התשנ"ח (1.2.98) בשעות הערב, בקטע דרך שהעבודות בו בוצעו על ידי משהב"ש ולא הושלמו, תאונה שהסתיימה באשה שנפגעה קשה בפגיעת ראש ל"ע.

אודה לך מאוד באם יזורז הטיפול בענין וכי "הפרוייקט" יצא סוף סוף לדרך, ולו רק בכדי למנוע ארוע קשה מעין זה שעבר עלינו והותיר טראומה כבדה בכל הישוב.

בכבוד רב,

הרב שמואל לנזה
ראש המועצה

העתק:

הגב' צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות.
מר מוטי שפירא - מנהל מחוז המרכז.

טיוטת כתב אישום נגד מנהלי דנהאוז דודאי ופור על מרמה בקבלת קרקעות

פאת אליהם פורמליזם



דודאי (מלמיה) ופור. המדינות השניים הפכו את אנגלו סכסון

נבדחה דנהאוז לבנות את הכתם לחברי העמותה - תוך המאות שבה זו באמצעות הסתתרות אחי הות הדגות של חברה משכנת אפיתית, לור"ס. לטענת המדינה, מנהל לור"ס אבי גבע לא החזיק כלל לבצע את בניית הבתים: לור"ס הסתירה לדנהאוז את כל זכויות הבניה מכוח הח"ר וס שיתמה עם העמותה המורה 1,000 דולר ליהדות ריוח, סכום שיושל על המשכנתא. מדינת כתב האישום צולח, כי דודאי ופור חתמו על הסכם שיוק עם אנגלו סכסון, לשיווק 150 יחידות ריוח ככפר רות ויר דוד, מבלי לגלות לה שיוחידות היחיד מיטחת רק לוכאי מפור השכון. פירוש כתב האישום מבילה גם אישום שני נגד משאלי והנמן בלבר, בנין עבירות מרמה בקשר להשקט עמותה לבנייה בקרקע של משרד השיכון במפת תקול.

התחזות לחברה משכנת למרות זאת, ערענת המדינה,

בדור תגוב, קשרו קשר להצגת את חברי העמותה בכך שהציגו סגב סבז של עמותה פיברית המנהלת על המדינה ולמעט - בעד שהיה מיוזמי העמותה שסיפקת חוות חיצונית לאיגוד סים ולרווחים הפרטיים של הש"ר. המדינה מוסיפה, כי משאלי טוען, בביטול, ליועץ המשפטי של העמותה והקנה לעצמו סמך ביות נרחבת בניהול העמותה. כהסכם בינו לבין העמותה וס סם, בין היתר, כי הוא יקבל אחוז ממכס מכל יחידות היחיד שיו"ר כשו על יד, חברי העמותה - סכום שהיה 150 ללחמבם ב-1.25 פיליה דולר.

המדינה מתכוונת להגיש בק' רוב כתב אישום נגד מנהלי חב' רת דנהאוז, אבי רור"א ונתנס פור, ונגד עו"ד עיראל מסאלי ומרד תנס על עבירות מרמה בנסיבות הסתירות כלפי רשם העמותה, משרד הביני השיכון ומאות משתכנים, במסדה לש' לשל לכיס מילוני וולרס שלא כדאי. בר שלה מבקשה שור גישה אתמול המדינה לבית המשפט העליון, לבקשה צורה טיוטת כתב האישום שסכסון המדינה להגיש נגד המדינה.

בכתב האישום, שנכתב על ידי ע"ד נאה שילר מפרקליטות סיוח תל אביב ופליה, מרענת המדינה כי ארבעת האשמים פעלו שלא כדאי כדי לזכות בהס' זאת קרקעות במכרז של משרד הביני והשיכון ושינוע משקיע ישראלי. הפרקענת היו מועצות לבנייה לוכאי משרד הביני והשיכון שיתאגרו בעמותות שלא למטרות רווח וווחלס על יד משרד השיכון להקנות קרק' עות אלו כמחירים נמוכים על פי טיוטת כתב האישום, משאלי יום חקיק עמותה כיו' להגיש באמצעותה בקשות להס' צאות קרקע. בנבולר הקמת חר' מונה, טוענת המדינה כיצע האשמים עבירות על דיוח מס' כים, מרמה והחלת אמונים במר גיר ורישום כוזב במסמכי האגיד. לטענת המדינה, משאלי דודאי

סמכות בלתי מוגבלת

שור נסמן כסיופת כתב האישום, כי משאלי ע"ד חיקי פי כוז, שלפי טענות לו כבי' כל חברי ועד העמותה סמכויות בלתי מוגבלות למשל בעמותה

05.02.98 יום ה'

המועצה הארצית לתיכנון ובנייה אישרה את אורון כאתר הפסולת הארצי

הטמנת פסולת ביתית תהיה חייבת באישור מוקדם של נציג משרד הביטחון



שמעון פרסון

את התחזות לתסכיד ההספקת על הסכיבה מנוגדת לכל היגיון, שבו ידוע כי קיימת כחל זה בעיה קשה של ויהם פי תחם של איזור הערבה ואיזור ים המלח. נציבות המים טענה עוד בישיבה, כי הקמת אתר אשפת ארצי במיזור וחם תחזור עד יוחר את בעיית ויהם המים הקיימת באזור. בנוסף לנציג נציבות המים, הגיע גם נציג מינהל מקרקעי ישראל התנגדות לאתר וחם. לטענתו, במיזור רותם קיימות עוררות של מחצבים וחסידי גלם אפוגזליים, והקמת אתר פסולת תגרור לאובדנם. עשרה וועד הכיו נג נציג רשות שמורות הטבע, ססען כי קיימת תוכנית

מאת גדי נולן המועצה הארצית לתיכנון ובנייה אישרה את אתר אר' רון כאתר פסולת ארצי, זאת, בהתאמה עם עמדת מוסדות כוחות חייבת באישור מוקדם של נציג משרד הביטחון המועצה הארצית, כמו גם אישרה המועצה את התהליך לתסכיד ההספקת טו הפיבה של אתר מיזור רוי תם, מתוך ידיעה ביוחה שיק ייחם באיזור פטית המורה של יוחרם פי תחום. ההחלטה לאשר את אתר אורון תתקבל לאחר ריונים רבים וממושכים, שנתקיימו בין המשרד לאיכות הסביבה, משרד הביטחון, חיל האוויר והמועצה הארצית רשת נגן. סבתתה אתר לטום האתר.

המודיע

(202)

יוני

05.02.98 יום ה'

ש' הבטחון בתשובה לסגן השר הרב מאיר פרוש:

כל היישובים נכללו במפת האינטרסים, כולל עמנואל

קבלו ראשי ופרנס העיר - שהישובים המנהלים את חיי היום יום שלהם, יחיו באי ודאות המדינה, וכל גורח ציתאי יבשש את ויהם של תרעכי המקום, ושל תושבים ספרוב הארץ המעוניים בה עתק כותם לעמנואלי, כמכתב ששיצור לסגן השר הרב פרוש, ביקשו ראשי הישוב הרב שלהם בגיבורה, שפואל נעים דיוס' ברסקי, כי סגן השר יבקש את הבהרת שר הבטחון ככתב בקשר לידעה זו. בעקבות פניויו של סגן השר לפר, מרדכי הכחיו שר הבטחון במכתב ששיגר להרב פרוש באמצעות מוסדו הצבאי תאל יעקב פמירור, כי ישר המסתח ביקשני לעיץ בפנך ובפני האדונים המכובדים הרב ראשי הישוב עמנואל וכהם מנהל המפ' המוניציפלית של אגודת ישראל, הרב שלהם גיבורה ביקשו ממנו השר, הרב מאיר פרוש, כי יידרש הבהרה משר הבטחון לא יתכן ציאות.

מדכי הבהיר לפרוש: עמנואל לא הוצאה ממכת האינטרסים הבטחוניים של ישראל

יונתן שטיין

בחשבוה לסגן השר הרב מאיר פרוש חתיר השבוע שר הבטחון כי עמנואל הוא בין הישועים שנכללו במפת האינטרסים הבטחוניים. הרב פרוש דרש הבהרה זו משר הבטחון בעקבות ידועה שהתפרסמה כי העיר עמנואל הונה אחת מתוך 42 ישועים שהוצאו מגופת האינטרסים הבטחוניים של ישראל.

שר הבטחון יצחק מרדכי הבהיר כי כל הישועים נכללו במפת האינטרסים הלאומיים של ישראל וכי הוא המפה העיקרית להתייחסות מבחינתו. השר טורדכי אמר אז הוברים בעקבות דרישתו של סגן שר הביטחון והשיכון הרב מאיר פרוש.

לפני כמה ימים פורסמה ידיעה כי בתוך 42 ישועים שיצאו ממפת האינטרסים הבטחוניים של ישראל נמצאים הישועים "עלי-זהב" ו"עמנואל". בעקבות בקשת הבהרה של ראשי הישוב "עלי-זהב" פורסמה הבהרה בשמן של השר מרדכי יבה נאמר, כי אכן היתה תקלה בפרסום הידיעה "עלי זהב" אכן כן נכללה במפת האינטרסים הבטחוניים של ישראל.

ראשי הישוב עמנואל ובהם מנהל המחלקה המוניציפאלית של אגודת ישראל הרב שלמה גינובורג ביקשו מסגן השר הרב מאיר פרוש כי ידרוש הבהרה משר הבטחון.

"לא יתכן - קבלו ראשי ופרנסי העיר - שהישובים המנהלים את חיי היום יום שלהם, יחיו באי ונראות חמידית, וכל ברוזו עיתונאי ישבש את חיהם של תושבי המקום, ושל תושבים נוספים הארץ המעוניינים בהענקת ביטחון לעמנואל".

במכתב ששיגר לסגן השר הרב פרוש ביקשו ראשי הישוב הרב שלמה גינובורג, שמאל נעמי ויוסף ברסקי כי סגן השר יבקש את הבהרה שר הבטחון בבחב כקשר לידעה זו. "בכך - כתבו - חסיר רגזה מלב תושבי המקום ומסתיישים פוטנציאלים החפצים להעתיק את מגוריהם לעמנואל במסגרת הבניה החדשה שהחלה סוף סוף בישוב".

בעקבות פנייתו של סגן השר לשר מרדכי הובור שר הבטחון במכתב ששיגר להרב פרוש, באמצעות מזכירו הצבאי (חא"ל) יעקב עמידור כי "שר הבטחון ביקשני לציון כשניך וכפני האדונים המכובדים הרב גינובורג, נעמי וברסקי, כותבי המכתב כי כל הישועים נכללו במפת האינטרסים הלאומיים, וכי זאת היא המפה העיקרית להתייחסות מבחינת השר והמצאיק".

שבתון
יורשלים
(341)

05.02.98 יום ה'

כל הנגב
שבתון
חור שבוע
(279)

06.02.98 יום ו'

הוגשה למשרד הפנים תוכנית "מיתרים 2000"

התוכנית כוללת, בין השאר, את הרחבת מיתר, סנסנה ויתר

בנוסף, מתוכננת הרחבתם של ישועים קהילתיים באזור רמת נגב ובנגב המערבי לכרי 400 יחידות נוספות.

איתן אמר, מנהל פרויקט הרחבת הישוב מיתר, מטעם חברת "ורם גדיש חברה להגדרה", מסר ל"בונס" כי ער כה נמכרו 160 יחידות ריור בשכונה בת 400 יחידות צמודות קרקע. כ-17 בפברואר יחל מבצע שיווק נוסף למכירת יחידות הריור, שימשיך עד לתורש יוני '98. "אנחנו מגייסים זאת", אומר אסור, "כמבצע שיווק וזחל שבמסגרתו יוכל כל ריכשין לרכוש ממנהל פרויקט ישראל מגרש ויחידת ריור".

השכונה החדשה כמיתר נמצאת עתה בשלב של פיתוח תשתיות ניקוז ומים לאור שהתחייב שלב עבודות העפר והכשרת הקרקע. להערכת אסור יחל שלב איכלוס השכונה בעוד שנה. עלות הפרויקט מוערכת בהיקף כספי של 50 מיליון שקל.

כפי שכבר פורסם ב"בונס", החברה מתכננת לקראת השנה הבאה הקמת שכונה נוספת כמיתר בת 700 יחידות ריור.

* עודד בר מאיר

תוכנית להרחבת אזור מיתר מצטוץ לכאר שכע ל-7,500 יחידות ריור שיאוכלסו כ-25 אלף תושבים הוצג בשבוע שעבר על ידי מנהל פרויקט ישראל לאנשי התכנון של משרד הפנים.

על פי התוכנית, "מיתרים 2000", תוכפל אוכלוסיית מיתר, הכולל היום כ-6,200 תושבים, ל-12 אלף תושבים שיגורו כ-4,500 יחידות ריור. רוב ההרחבה תהיה בחלקי הדרום מזרחי של הישוב בסמוך לישוב הכרואי חורה, שמשטר תושביו יגדל לכ-8,000 תושבים. הישוב יתיר יגדל ל-6,000 תושבים. בנוסף למיתר יכלול פרויקט "מיתרים 2000" ארבעה ישועים קהילתיים.

מטעם למיתר יורחבו קיבוץ כרמים והיאחזות סנסנה הסמוכה לו לכר-1,500 יחידות ריור סך הכל. מנהל פרויקט ישראל מתכנן כשלב מאוחר יותר הקמת ישוב קהילתי בן 400 יחידות ריור בכאר אורה שבמערב. המקום שימש במשך שנים רבות כחנות גרניץ להכשרת בני נוער כשרם גיוסם לצהל.

כל הרחם
שבתון
חור שבוע
(278)

06.02.98 יום ו'

"שוק הנדל"ן בקריית-מלאכי בקטסטרופה"

כך טוען ציון אסולין, מוטיקי המתוכנים בקריית-מלאכי וכמוהו חשים גם חבריו לענף • ההתעניינות בקניית דירה חדשה דלה מאוד • ראש העירייה אופטימי: "שוק הדירות לא בקטסטרופה, דירות חדשות נמכרות"

יימשה או שיקה נס". ראש עיריית קריית-מלאכי, משה שמעון (שימי) אופטימי יותר ממטווי העיר ואינו ממר להי ציע להם לפגור את המשרי תל-הולץ מקצוע. "אני לא קונה את זה ששוק הדירות בקטסטרופה, יש עלייה מתמדת במספר תושבי קריית-מלאכי ובטוב יגיעו לעיר עולים חדשים מסריגות מפותחות כמו ארגנטינה, חבר העמים ואר צח לשניית נוספות. יש קושי לפגור דירות יד שניה בכל הארץ, והמצב אינו שונה גם בקריית-מלאכי".

מלאכי אכל דירות חדשות נמכרות. אני פועל לחיוב את התעסוקה באזור למרות שה אינו מתפזר היסיר כראש עירייה. אני תושב שיר ור יותר תושבים מאסינים שרמת השירותים הניתנים להם בקריית-מלאכי בתחום התינוק וב-תחומים נוספים הם מהמובנים בארץ".

* יובל קנר



שמעון. "דירות נמכרות"

כולם מחכים להגדלת המסכנת אות. במסכנתא הנכבדות קשה מאד לזוג צעיר לקנות דירה, תר סיף לכר את המיתון במשק ובגר מף את השמשים הצעירים שהושם רו לבנייה במישים במכיבה שמי שכים אליהם את המימנות שכי כר יש לזוג כסף ותן בונות שם ור לה על תצי רונם כמכיבה כפרית, אז למה שיגורו בריזות ארבעה ור רים בקריית-מלאכי בתקופה שכי או עולים לקריה הונה פריחה בפי כירות. היום לא כאים עולים לעיר. מי שמכין יודע שאין לו מה להשם כאן. מי שגר בקריית-מלאכי זה רק מי שאין לו כרייה".

אישת טימוריה ויהם מוזירי היחידות למכר רחל

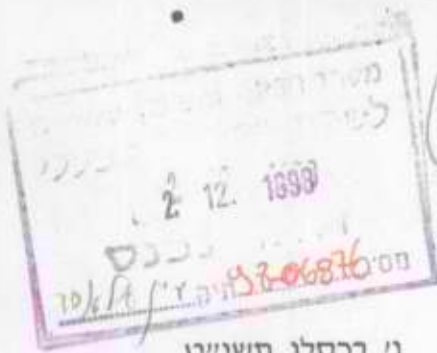
"אני אתן לך דוגמא. דירת ארבע חצי הדרים כרחוב הרצל ששוחה הריאלי הוא 110 אלף דר לר, והדעה למכירה 60 אלף דולר. או שראש

חייק והסתחים ומחירי הנדל"ן בקריית-מלאכי אינם זוכים יפים קשים כאלו בשוק הרי רות. ענף הנדל"ן שהיה מורח בעד לפני כשנה הר לך הידע. לא פעם תושבים יוצאים מהעיר וזוכים שם דירות בערים אחרות, חלקם מעדיפים להי קים את ביחם כאחד המישים במכיבה.

ציון אסולין, מוטיקי המתוכנים בעיר: "כשר מונת החדשים האחרונים יש יובש רציני. סלגר טנים כחריש, הכל תסוע. זה ששוע קטסטרופה אפילו לא שחלים או מתעניינים בקניית דירה בקריה. אני בענף כבר הרבה שנים ועכשיו לראר שונה בא לי לכנח, ששים כר. אפילו התקוה החדשה, הפרויקטים החדשים בשטח גיבשטיין אינם נמכרים. לפני כמה חודשים עוד מכרתי כמה דירות כפרויקט "אחיות גן" בגיבשטיין, אבל היום אין טנים".

אך עזר המצב הזה "היחל כין דירה ממוצעת בחשבות או בא שדוד לבין דירה בגיבשטיין הוא ססן, שחיות עלות 130 אלף דולר בעד, ולכן טנים שם ולא בגיבשטיין, אבל התיכח ות רבות ומבונות.

2.1 π 21096



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



פרוגרמות

ירושלים, ו' בכסלו, תשנ"ט
25 בנובמבר, 1998
סימוכין: 251119980078

אל: גבי איילת אזולאי - לשכת סגן שר השיכון

הנדון: עין-אל-אסד - מכתב ועד מקומי מיום 1/11/98

1. מדובר בישוב המונה כ-700 נפש המטופל במסגרת המועצה האזורית מרום הגליל.
2. הישוב נמנה על רשימת הישובים המעורבים הדרושים אשר נכללו לאחרונה בתקציב על פיחלטת ממשלה שגובשה בתהליך משותף עם כל המשרדים הנוגעים בדבר.
3. בקשות הועד המקומית והמועצה האזורית התקבלו עוד ב-1996 ונלקחו בחשבון בעת הכנת ההצעה להחלטת ממשלה.
4. חלוקת התקציב התייחסה בין היתר למספר התושבים בכל אחת מן השכונות או הישובים הנכללים בה.
5. מאחר ובמסגרת תקציבי המשרד כללנו בתקנה אחת את כספי הפיתוח והמוסדות עבור הישובים המעורבים נוכל לבוא לקראת ועד התושבים לגבי שינויים פנימיים בתקציב. המחוז הונחה להציע שינויים כבר בתוכנית 98 אם נדרש בהתאם להיקף התקציב שאושר לישוב.
6. לעת הכנת תוכנית עבודה 1999 תערך פגישת עבודה עם נציגי הישובים ונציגי משרדי הממשלה במסגרתה נלבן את כל הנושאים.

במסגרת,
צביה אפרתי
מנהל אגף פרוגרמות

העתק: הרב מ. שלמה גרינברג - המנהל הכללי
מר וילי קרפ - מנהל מחוז חיפה
מר רפי לב-ארי - אגף תאום ובקרה - משרד רוה"מ
מר אהרון מעתוק - יו"ר מוא"ז - מרום הגליל



משרד הבינוי והשיכון
לשכת עוזר השר

לשכת עוזר סגן השר
רח' יפו 121 - חיפה
טל: 04-8516588
פקס: 04-8512758

כ"ט בחשון תשנ"ט
18/11/98

מספרנו: s_346-98

דואר נכוס

22-11-1998

לשכת סגן השר
משרד הבינוי והשיכון

לכבוד
הרב מאיר פרוש
סגן שר השיכון
משרד השיכון
ירושלים

שלום רב,

הנדון: עין אלאסד - מכתב עירעור מיום 1/11/98

אישי הנכבד,

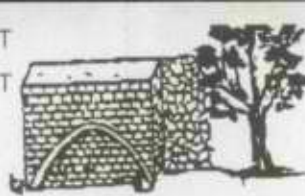
רצ"ב צילום המכתב שבנדון, המכתב גם מופנה אליך ומדבר בעד עצמו.

אני ממליץ שמשב"ש ייזום עריכת סיור מקצועי ביישוב, ולסיור זה יוזמנו נציגים של משרדים אחרים, בכדי לעמוד מקרוב על הטענות שהועלו במכתב שבנדון.

בכבוד רב,

אמין זאחר
עוזר סגן השר

אז/פע



דואר נ - כרמאל 06/6980950

بريد منجول - كرماتيل

لجنة
عين الأسد المحلية

الطابع 1 من 2 98

03-11-1998

לכבוד

שר הפנים-כבוד הרב אליהו סויסה.
סגן שר הבינוי והשיכון-כבוד הרב מאיר פורוש.
שר הדתות-כבוד הרב יגאל ביבי.

נכבדי,

הנדון: ערעור על החלסת ועדת משנה בעניין ישובים מעורבים.
סימוכין: סיכום ישיבת ועדת משנה בתאריך 21.7.98.

1. כפר עין אל-אסד, הינו הכפר הדרוזי המוזנח ביותר כיום, והוא זקוק בדחיפות לפיתוח וקידמה ברוב התחומים והתשתיות.
2. הכפר שייך מוניציפאלית למועצה אזורית מרום הגליל, אשר בחרה להחלם מקיומו כישוב אשר ראוי לתשומת לב מיוחדת. הכפיות הזאת גורעת מאתנו את הזכות לקבל תקציבים מתקציבי הישובים הדרוזים ובנוסף אנו לא מקבלים תקציבים מהסוכנות היהודית וממקורות אחרים כשאר יישובי המועצה האזורית.
3. מיקומנו המשונה גרם לכך שבמרוצת השנים הכפר הוזנח לחלוטין והיום הוא זקוק לתקציבים מוגדלים בכדי לכסות על התקופה הקודמת.
4. אנו מבקשים מכלל משרדי הממשלה להגדיל את התקציבים שמחולקים לכפר שלנו וזאת מהסעמים הבאים:-
- א. המיקום הטופוגרפי של הכפר הררי וקשה מאוד, ובשל כך הוא גוזל משאבים רבים בהכנת הקרקע לפרויקטים השונים, וזאת להבדיל מהישובים האחרים.
- ב. עד היום הזה הכפר היה מוזנח בצורה סוסלית ודרוש תיקון ופיצוי מוגדל לסגירת הפערים שנוצרו, בהשוואה ליישובים האחרים שקבלו תקציבים.
- ג. שאר הישובים הנם רשויות מוניציפאליות בפני עצמן אשר קבלו תקציבים ממשרדי ממשלה שונים.
- ד. היישוב שלנו הינו על סיהרת הדרוזים, וזאת בשונה מהיישובים האחרים.
- ה. באותה ישיבה אשר קבעה את חלוקת התקציב לא היה אף נציג מסעם הישוב או הועד המקומי, בו בזמן שמשאר היישובים כן היו נציגים לרבות ירר ועד מקומי בכפר ריחאניה שגם הוא כפוף למועצה אזורית מרום הגליל.

משרד הבינוי והשיכון
לשכת עוזר השר
במגזר הערבי

12. 11. 1998

דואר נכנס

لجنة
عين الأسد المحلية



عين الأسد

דואר ט - כרמיאל ☎ 06/6980950 ☎
בדד מחול - כרמיאל

الناسخ

5. ועד מקומי עין אל-אסד הגיש תוכנית עבודה לפרויקטים הנחוצים והדרושים ביישוב וזאת בסך מעל ל' 50 מליון שקל, ולצערנו הרב אושר פחות מעשירית מהסכום הנ"ל.
6. כמובן לאור המצב האנוש והבלתי נסבל בכפר, אנו מבקשים לשנות את ייעוד הכספים לפרויקטים חיוניים ודחופים יותר, וזאת לפי הפירוס הבא:
 - א. שינוי יעוד תקציב ממשרד השיכון בסך מליון ש"ח שהוקצב להשלמת מבנה מועדון, והסבתו לטובת פיתוח תשתיות וכבישים בכפר.
 - ב. שינוי יעוד תקציב ממשרד הדתות בסך 750,000 ש"ח שיועדו לבית הלוויות והעברתם לתקציב פיתוח התשתיות והכבישים בכפר.
 - ג. מתן עדיפות להרחבת הכבישים הראשיים והחיוניים, כמו הכבישים לפי הסדר הבא: 1,3,7, כאשר כביש מס' 9 הוא בעדיפות עליונה וזאת בשל היותו הכביש היחידי המוביל לשכונה מרוחקת שמונה כ- 20 משפחות ועדיין נסולת כל שירות מוניציפאלי, בגלל העדר כל גישה לשכונה.
7. שינוי היעוד הנ"ל, מתבקש ובדחוף במיוחד בימים אלו, כיוון שכעת מתבצע בכפר פרויקט הנחת תשתית ביוב וכל הכבישים הרוסים.
8. בשל המצב הקשה אליו נקלענו בכפר, אנו נלחמנו קשות למען השגת תקציבים אלו, אולם בסופו של דבר התאכזבנו ונכוונו מהתקציב המועט שאושר לנו, תקציב אשר תלינו בו תקוות רבות וחשבנו שמא זהו המושיע שיציל אותנו מהתהום.
9. בכדי להתרשם מקרוב על המצב העגום המוגדר לעיל אנו מתכבדים ושפחים להזמין אתכם לכפר בכל עת שתחפצו.
10. אנו מבקשים מכבודכם תשומת לב מיוחדת לבעיות המיוחדות שהעלנו בפניה זו, וכולנו תקווה שנמצא אצלכם אוזניים קשובות.

בברכה, ובכבוד רב,
י"ר הועד המקומי
המהנדס סלאמה עבדללה.

מקומי
עין אל-אסד
اللجنة المحلية
عين الأسد

העתקים:-

1. מר משה ליאון-מנכ"ל משרד ראש הממשלה.
2. מר שי וינר-אגף התקציבים-משרד האוצר.
3. מר וילי קרפ-מנהל מחוז צפון משב"ש.
4. מר יגאל שחר-מנהל מחוז צפון משרד הפנים.
5. מר אמין זאהר-יועץ שר השיכון.
6. גב' צבייה אופרתי-מנהלת אגף פרגרמות.
7. מר סלמאן בדר-מנהל בתי הדין הדרוזיים.
8. מר אהרון מעתוק-י"ר מוא"ז-מרום הגליל.



משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

ו' בכסליו התשנ"ט
25 בנובמבר 1998

בס"ד

השתתפות במימון יישובים מעורבים
תוכנית עבודה - 1998
תקנה מספר 706904109
שינוי מס' 1

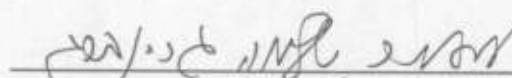
בתוכנית העבודה המקורית מספטמבר 1998 ליישובים המעורבים - שכונות ותיקות
ומוסדות ציבור - אושרה העבודה הבאה :-

היישוב	העבודה	התקציב באש"ח
עין אל אסד	מתנ"ס וספרייה - המשך תכנון	100

על פי בקשת הרשות המקומית ובתיאום עם משרדנו המחוזי - עבודה זו מבוטלת והתקציב
שבגינה יוסב להגדלת העבודה הבאה :-

היישוב	העבודה	תקציב קיים באש"ח	תוספת תקציב (במקום מוס"צ) באש"ח
עין אל אסד	המשך כביש מס' 1 ליישוב - עד כיכר המעיין	400	100

סה"כ לעבודה - 500 אש"ח.


מאיר שלמה גרינברג
המנהל הכללי

מדינת ישראל



פרוגרמות

ירושלים, כ' בכסלו, תשנ"ט
9 בדצמבר, 1998
סימוכין: 091219980101

**הגדלה מס' 5 לתכנית עבודה שכ' ותיקות
ומס' 1 לישובי קו עימות**

שכונות ותיקות קו עימות

סעיף תקציבי 706903085 (השלמות פיתוח שכונות ותיקות)
סעיף תקציבי 706903135 (השלמות פיתוח קו-עימות)

מתקציב קו-עימות

מעלות 200

תרשיחא 90

סה"כ 290

מתקציב שכונות ותיקות

פסוטה 150

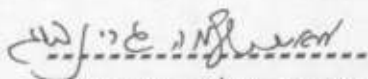
ערב אלערמשה 100

גוש חלב 100

מעיליה 150

שלומי 200

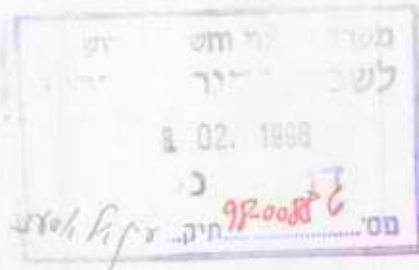
סה"כ 700


הרב מ. שלמה גרינברג
המנהל הכללי



סגן שר הבינוי והשיכון

בס"ד, ירושלים, ו' בשבט, תשנ"ח
2 בפברואר, 1998
סימוכין: 20219980061
1-4651



לכבוד
מר סלאמה עבדללה
יו"ר הועד המקומי - עין אלסעד
דואר נע - כרמיאל

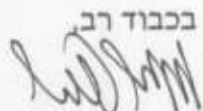
שלום רב,

הנדון: בקשת עין אל אסעד להיכלל במסגרת תקציבי בדרוזים
סימוכין: מכתבך מיום 21 בדצמבר 1997

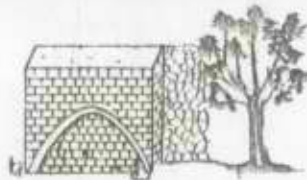
הסוגיה של הכללתכם במסגרת תקציבי הדרוזים ידועה למשרד מה עוד שישנן עוד פניות זהות לשלכם. חלקן הוגשו גם לבג"צ.

הנושא הועבר לטיפול ועדת המנכ"לים אשר אמורה לדון ולהחליט בסוגיה.

אעדכן אותך בכל אינפורמציה נוספת בענין.

בכבוד רב

מאיר פרוש
סגן השר

העתקים: הרב מאיר שלמה גרינברג - מנכ"ל המשרד
גבי צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות משב"ש
מר וילי קרפ - מנהל מחוז חיפה משב"ש



التاريخ 21 آذار 1997

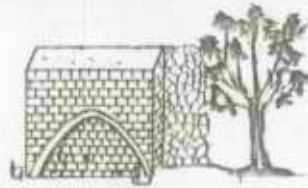


לכבוד
כב' סגן השר-הרב מאיר פורוש.
משרד הבינוי והשיכון.

א.ב.

הנדון: בקשת צירוף הכפר למסגרות התקציב של המגזר הדרוזי.

1. כפר עין אל אסד הוא כפר דרוזי השוכן במרומי הגליל, ומונה כ' 800 תושבים.
2. הכפר שייך מונצפאלית למוא"ז מרום הגליל משנת 1970.
3. הרוב המכריע של אנשי הכפר משרתים בזרועות הביטחון, בסדיר, בקבע ובמלואים, ולדאבונו גם לתושבי הכפר יש חלק בקורבנות מלחמות ישראל - חללים ונכים.
4. המצב הסוציו-אקונומי של תושבי הכפר הוא קשה, היות ורוב המשפחות הן מרובות ילדים.
5. הנתונים הגיאוגרפיים של הכפר כאזור הררי, תובעים השקעה מרובה בפיתוח הכפר דבר שאינו עומד בכל יחס לתקציבים המושקעים, כולל ממשרדך. על כן יש חוסר משבע בפיתוח הכפר במיוחד שאנו לא נהנים מהתקציבים שהמגזר הדרוזי זכאי להם היות ואיננו כלולים במסגרת התקציב של המגזר הדרוזי, וכן איננו מסווגים באזור פיתוח א' מלא.
6. העובדה שאנו עדים לתנופת הפיתוח בישובים אחרים, שאין עיננו צרה בהם, משאירה אצלנו תחושת מרירות, קיפוח וחוסר שוויון.
7. יש לציין כי בנוב' 96 העברנו לידי מר וילי קרפ מהנדס המחוז של משב"ש, את רשימת הפרוייקטים החסרים בכפר כולל האומדן התקציבי לביצועם.
8. לאור המצב ונתוני הכפר הנ"ל, אנו מבקשים מכבוד סגן השר לסייע לנו בתקציבים לפיתוח הכפר וכן להכליל אותנו בקטגוריה התקציבית של שאר הישובים הדרוזים בישראל.



9. אנו מבקשים להזכיר את החלטת ממשלת ישראל משנת 1987, להשוות את המגזר הדרוזי, שכפרינו נמנה עליו, לחישוב היהודי בישראל.
10. במידה ובקשתנו לא תענה בחיוב ובהבנה אנו נשקול, עם כל הצער, לפנות לבג"צ.
11. בהזדמנות זו אנו מברכים על החלטתך למנות את מר אמין זאהר בתפקיד היועץ שלך לענייני דרוזים וצ'רקסים, ומזמינים אותכם לביקור בכפרנו על מנת לעמוד מקרוב על חוסר הפיתוח בכפר.
12. להענותך נודה מאוד.

בברכה,
יו"ר הוועד המקומי
המהנדס סלאמה עבדללה.
ועד מקומי
עין אלסד
اللجنة المحلية
عين الأسد

- העתקים:-
- 1 - משרד ראש הממשלה-כב' המנכ"ל מר משה ליאון.
 - 2 - משרד הבינוי והשיכון-כב' המנכ"ל הרב מאיר גרינברג.
 - 3 - משרד הבינוי והשיכון-כב' היועץ לענייני הדרוזים והצ'רקסים מר אמין זאהר.
 - 4 - מוא"ז מרום הגליל- יו"ר המועצה מר אהרון מעתוק.
 - 5 - משרד השיכון-אגף פרוגרמות ירושלים-גב' צביה אפרתי.