

33-6

נ'ר'ה - אלקנה ה'

4.84 - 12.86



שם תיק: אגף תכנון וביטוי ערים - תדמיה - אלקנה ה'

מזהה פרויקט: גל-6/44993

מזהה פרויקט: 000z1hy

תאריך הדפסה: 12/04/2008

כתובת: 2-120-5-18-6

44993/6-6

120-5-18-6

33-6

יערית ונריה: - הקמת יישובים חדשים

תת/56.

שר התקשורת פותח.

כדיון משתתפים: השרים מ. צפורי, י. נאמן;
ה"ח מ. דקל, א. בראון, א. בבאי וי. נהרי.

מ ח ל י ט י מ
יושב-ראש הועדה להתיישבות אשר סוכמה עם שר המשפטים
ופורסה בהחלטה מס. תת/37 מיום ט' בניסן ותשמ"ד
(11.4.84) של הועדה: לאשר הקמתם ביוזמה פרטית של
היישובים יערית ונריה.

שר המשפטים הודיע כי יערער על ההחלטה הנ"ל -
למשלה.

14.5.84.

3/3

מכרס

משרד המועצה והפיתוח



למחלקת המועצה והפיתוח
ימ"מ

מ"מ

יערית/22

מחלקת המועצה והפיתוח

התכנית: להקים כפר ערבי על שטח אלקנה ה'

מאת אבינעם ברייזמן

היוזמים ממזרח ירושלים - הקי
שורים לווקס ולירדן - לוחצים
לסכם את עסקת הרבישה של
אדמות אלקנה ה' במגמת להקים
במקום כפר ערבי שיתבסס על
עבודות שירות שכבר נעשו.

עו"ד עמוס רוזנבסקי אישר
ל"מעריב", כי בעקבות המסכם את
של פנתה קבוצת היוזמים הערבים
אל בעלי הקרקע ודרשה לזרז את
החתימה על ההסכם. לדבריו בכוונת
היוזמים לכנות את בתי הכפר ולאכז
לס את המקום תמורת שכר חודשי.

עו"ד רוזנבסקי אמר, כי למרות
כל מאמציו לעכב את חתימת הסכם
המכירה לא יהיה מנוס מביצוע
העסקה בגלל הקשיים הכספיים שאי
ליהם גלעז שולחיו.

גורמים בהתיישבות הפועלים
לגאולת קרקע הביעו זעם על הבזזה
למכור את הקרקע לגורמים ערביים.
דובר גוש אמונים נעם ארנון אמר,
כי חייבים למנוע את המכירה ועל
גורמי ההתיישבות למצוא בהקדם
משקיעים שיוכלו לרכוש את הקרקע
במקום היוזמים הערבים.

חידונו

26 - 2

הקבלנים תובעים ממשלה 2 מיליון דולר

סיוע חירום דחוף
מספר חברות בניה
להתמוטט בקרוב
רבעות סך הממשלה 20 מיליון
שורבין המשרד המיוחד לעסק

18.12.85

9

מב'מ

שטח הישוב נריה נמכר פעמיים

יגאל לביב, אמנון לוי

המשטרה דוד קראוס, וביקשו לביב
דוק את היחסים, בין אבי צור לבין
חברת ג'ש (גאילת שומרון), שהיתה
חברת קרקעות בי"ש.

שריד וצוקר רומזים, כי יתכן
שצור נתן העדפות לחברה זו
תמורה טובת הנאה, כי במאי 85,
לאחר תום פעולתו של צור בי"ש,
ביקשה החברה מהשטרות
האמריקאית לתת ויהא לאבי צור.

לפי מסמך שהגיע לידי שריד
וצוקר, היה צור אמור לנסוע
לארה"ב בשם החברה, ולשרות שם
שלושה חודשים.

צוקר ושריד טוענים כי כאשר
שימש צור כדובר רשות שירות
התעופה, קיבלה ג'ש, עבודה מטעם
תרשות, בלי מכרה, בעלי החברה,
גיוור ואילנה שושני, המחזיק
אתמול את טענותיהם של שריד
וצוקר.

מיפלא הקרקעות, עוסק בימים
אלה בהשלמת תיק התנחלות נריה,
מדובר באלף דונם שנמכרו
פעמיים, פעם אחת לסוחרת רחל
רהט, ופעם שניה לאחמד עזרה,
שמכר את השטח לאברהם שמאי
יוזם הקמת נריה, רהט התלוננה
כנגד שמאי, ופליאה אלבק הוציאה
צו להפסקת עבודות הפיתוח,
שאדערה.

מזכר השטח פעמיים, שנחקר
עתה במשטרה, הוא אכן יוסף קיס
מאורי, הוא מכר לעזרה את השטח
ב־2500 דולר לדונם, וזה מכר
לשמאי ברווח גדול. שמאי מכר גם
את שטחי כרמים וצוקר המשטרה
מבירים כי לא יהיה מנוס מהגשת
כתב־אישום נגדו.

ח"כ יוסי שריד ומוביל ר"צ רדי
צוקר, פנו אתמול למפכ"ל

כרך ופילתורח" ליהודים מהר"ל

הארץ. העשוי לחיות גרים פשיעה למשקיעים פוטנציאליים. המענינים ברכישת החברה. עם זאת. יש לחברה גם מלאי זירות באחזים שונים בארץ.

כתבנו מצוין. כי לא ברור אם שיכון ומיתוח פופיעה כבר בשלב זה ברכיבה 30 החברות שהכינו ראשית החברות המפעלות. על חברות מבטלות המיועדות לסבירה. כדי לחקל על מצוקת המקצב. ולהעביר לידים פרטיות גופים פמסלתיים שונים. יתכן, כי גורע. שבעה שהנושא יעלה על חסות. עשויה להתגבש קבוצה יוצאים מקומיות או ססר חברות ישראליות שימסודרו על התעעה לרכוש חברה זר.

עצמאי וכבר פגמה לרשם המקלנים כדי להרשם סקבלן רשום במהחיות. לכתבנו גורע. כי יתכן שבער בקרוב יוחל במכנת תיק המכירות של החברה. על כל היבטיו. כדי להציע למשקיעים ורים.

יצוין. כי לשיכון וסירות מלאי קרקעות גדול להדי בכל רחבי

ואחיות
כרית שיכון וסירות
הי כבר בשנת תכאה
מחז"ל. ואת לאור
גורמים יחודיים
חברות גדולין ישראל

כי הנחלת החברה
הן להפכה לקבלן

שער

18-12-1985

ערבים מבקשים לדכוש בחזרה

1,500 דונם קרקע ליד אלקנה

הרכישות ממומנות כנראה בכספים המגיעים ממדינות ערביות

מאת ראובן שפירא
סופר "הארץ"

גורמים ערביים בשטחים, שלי רשותם כנראה אמצעי מיסון מרחבים, מנהלים בחודשים האחרונים מ"ט עם סודי קרקעות יהודים, במטרה לדכוש מהם שטח גדול שנרכש לפני כמה שנים מערבים לצורך הקמת יישובים יהודיים. מדובר בשטח של כ-1,500 דונם הנמצא בלב אזור ההתיישבות המתוכנן, סביב הישוב אלקנה, במערב השומרון. זאת אישר אמש בתשובה לשאלת סופר "הארץ" סוחר הקרקעות אברהם שמאי, שהוא אחד מהשותפים בחברת "אהייקיד" שהוא היום בעלת

הקרקע.

השטח נרכש לפני כשלוש שנים על ידי חברת "אהייקיד", שמלבד אברהם שמאי שותף בה גם מאיר מנור חי. בשטח נעשו כשלוש השנים האחרונות עבודות פיתוח ותשתית. ליצרי שמאי - האסדר להיות אחד מעדי התביעה במשפט נגד עוזר מנור החקלאות לשעבר אבי צור - והשקיע ברכישת הקרקע ובעבודות הפיתוח כ-6 מיליון דולר. עתה, מציעים גורמים ערביים המיוצגים על ידי עוזר יהודי סכום של כ-12 מיליון דולר תמורת השטח, שלפי התכנון אמור היה לקדם עליו הישוב אלקנה ה. הו"ט על רכישת השטח החל לפני כמה חודשים

והופסק, לפני כשבועיים חודש הו"ט, כאשר העלו הרוכשים הפוטנציאלים הצעה דומה.

אברהם שמאי אמר אמש בשיחה עם סופר "הארץ", כי על אף תו"ט שגילה שותפו הוא מסרב לכבוד את השטח שמרשות החברה, הישום על שם חברותינות שלה.

מיסון בלתי מוגבל

באחרונה סיפרו סוחר קרקעות נוספים על מקרים שבהם הציעו מדי מים ערביים בשטחים לדכוש קרקעות חורף מדי סוחר יהודים, לפי אחת ההערכות ממכנים את הרכישות גור מים לאינדיים ערביים המקבלים מן בלתי מוגבל ממדינות ערביות.

ספי לממשלה יורם כר"ל סלע במסדה
לדור את החקירה ולהביא את ה'
אשמים לדיון. כמן סרען גם שכל
חשדותיו והאשמותיו ספוגנים ב'
מיסמכים רבים וקצרים חיים, ש'
אשר יהיה לחקור אותם ולגלות
אודותם את סלוא האמת. כל הרשיר
מת הללו, או רובן לסתות, מצר
ים ביד היוצן המעשמי לממשלה,
סרען רן להו.

דני וייצמן, יום הישוב, שאיננו
שור בעל חברה, גופים, אצל ב'
היהא לטאר, דבר, כי החברה
אינה צרי-בפעלותו היא העברה
בולד מעשמי לידו אכיהם שמאי,
הוא בולד להשקיע מיליוני דולרים
בהקשר בניית הישוב, אך לא נכל
היה להמשיך אליו.
לפני כמה ימים העביר זיכ רן

המחשבים הראשונים ליום
ויימן, לסרען מנכ"ל חברה
אשר שבפעלותו סוכנות הביטוח
עמס, הנכרי הירידה סתרכים
לד, כי היות מן הכספים שוער
סולסלו לכיסו של מנכ"ל ה'
ה — אשר העברה באונות
בצו בית משפט, לפי חכרת
ה יקרי שבפעלותו של חיום,
לד אכיהם שמאי המעשמי ער

דבר

1985 'צ' 38

בגלל בטחונות לא נאותים

„סולל בונה“ לא תורשה להנפיק איגרות חוב

"ישובים בשטחים הוקמו ללא אישור ועדת השרים לענייני החיישובות"

ח"כ יוסי שריד ומזכ"ל ר"צ דדי צוקר, הגישו למפכ"ל מיסמכים חדשים המצביעים, לדבריהם, על כך שסגן שר-הביטחון מיכאל דקל אישר הקמת הישוב אלקנה ה' בלי החלטה מוסמכת

- מאת ישראל תומר, סגן יריעות אחרונות -

במיסמכים חדשים, שהעביר אתמול ח"כ יוסי שריד ומזכ"ל ר"צ דדי צוקר למפכ"ל המשרדה דדי קראס ישי, לדבריהם, חומר חדש, המצביע על כך שבסגן שר-הביטחון מיכאל דקל, כי בהיותו כגנרל-החלואות ויוזר ועדת התקצאות, אישר את הקמת הישוב אלקנה ה' בלי שהתקבלה על כך החלטה מוסמכת של ועדת השרים לענייני החיישובות.

שבו של הישוב הוחלף בינתיים לגרית, ועד היום אין הוא מופיע במיסמכים רשמיים - ולא נכלל בשום ספה רשמית שמורסמה.

עד עולה מן המיסמכים, לדברי מניסיהם, כי על סגן האישור שנתן מיכאל דקל החלה, במאי 1983, החברה לפיתוח שכונת מגורים ב' הורה ושמורסמה. בסכירת מגרשים במחיר 5,500 דולר ל-600 מטר מרובע. לרוב שים הובסה, כי בתור שישה חדשים מיום חתימת ההוזה תיערך הגרלה לחלוקת המ' גרשים. עד היום לא נערכה כל הגרלה, והרוכשים לא סיכלו כל תמורה לכספם. כאשר עצמו לא נעשו כל קבורות פיתוח ותשתית להקמת ישוב.

הקרקע באזור זה נרכ' שה, לכאורה, עלידי שלוש חברות: גל' בבעלותו של שריד, גלערי, יאה יקד' בבעלות אברהם האמיר שמי, ו-רכשים' בבעלות יערי רון ודוד רהב.

ח"כ שריד ודדי צוקר הקרקע באזור זה נרכ' שה, לכאורה, עלידי שלוש חברות: גל' בבעלותו של שריד, גלערי, יאה יקד' בבעלות אברהם האמיר שמי, ו-רכשים' בבעלות יערי רון ודוד רהב.

כדענים עוד, כי עלידי מידע שסמך למשרדה, נעלם חלק גדול מכספי חברת ג'מבו, שהתחייבה לכנות את רמת קידרון. לדבריהם, כספיהם של רוכשי הקרקע אינם עוד ברשות החברה, ולכן היא מתקשה לתחוררם לאלה התובעים את כספם בחזרה. ציר שריד מגלים עוד, כי באורח מהיר הועברו לרשות היומים הפרטיים שהקימה את חברת ג'מבו רבעים ליון דולר ממשורר-ביטחון, גם כמקרה זה לא הוחזרו כספים לאיש מן הרוכשים. בפניה אחרת, שהועברה למתאם הפעולות בשטחים שמואל גורן, תובעים ח"כ שריד ודדי צוקר לחסור חסי רוח, כי נודמים במנהל האר' ודדי היו מעורבים אף הם בפרשת הקרקעות. הם מצו' ביעים על מספר קציני-מטה בממשל, שידעו כביכול על הפרשיות ולא עשו דבר למ' נוע אתנו.

בתלונה שהגישו מבקשים שריד וצוקר לכרוך גם את אופן פעולתו של קצין מסהמקרקען בממשל.

שער
מסלול - חלל - 1981

קשר ישיר



עם יצחק ליש'מישנה למנכ"ל שכח ופיתוח

על כליות

יצחק ליש: אנחנו שולחים מיטעמנו שמואי, ולאחר משא ומתן על המחיר, באם נחתם החוזה, אנו משלמים 50% מהמחיר בעת החתימה, ואת היתר בתקופת הפיגור. שאלה: לדעתך זה הזמן האידיאלי לרכוש דירות? יצחק ליש: בתקופה האחרונה היתה הפעילות הרכב ביותר בשוק דירות הוד השניה, המחירים נמוכים ומבחינה פסיכולוגית קל היום לנהל משא ומתן עם אנשים שכבר התחייבו לקנות דירות חדשות והם חייבים למנוש את רכושם הקיים.

31

הקבלנים מקבל ברכה הסיוע שלי לסולל בוונה

המסלה להקים וצדה שתכדוק את מצבה של מוס"סה להכות גלים בחוגי ענף הבנייה חלוקות. קיבלו בברכה את העובדה שהממשלה מצבה של סולל-בינה זאת בהנחה שמטרת סר סיוע לחברה המצויה כידוע במצוקה רבנו הקבלנים אמרים כי יש לראות בדיוב שלה מתעניינת במצבן של חברות הבנייה בונה עשיר אולי לשמש תקדים לקראת ה תסייע לחברות נוספות הנתונות בקשיים יש גם קבלנים הסבורים אחרת וטוענים כי לסייע לקונצרן ההסתדרותי, כך למשל, שטיין הסוץ כי אין מקום לסייע לחברת אין זה מוצדק לסייע או לבדוק דווקא את לסקטור ההסתדרותי. יש אמנם משבר בך הזה יצאו רק אלה מהחברות והחוקות דבר רובינשטיין ולפיכך הוא גם סבור כי יית זז או אחרת.

EITAN GEVA

ADVOCATE

12 SHAMAI St.

P.O.B. 2153, Jerusalem

טלפון 234631 Tel.

טלקס : 26144 BXJM IL, Bat. 7205

איתן גבע

עורכי דין

רחוב שמאי 12

ת.ד. 2153, ירושלים

ירושלים Jerusalem

- 2 -

5. תנאי תשלום

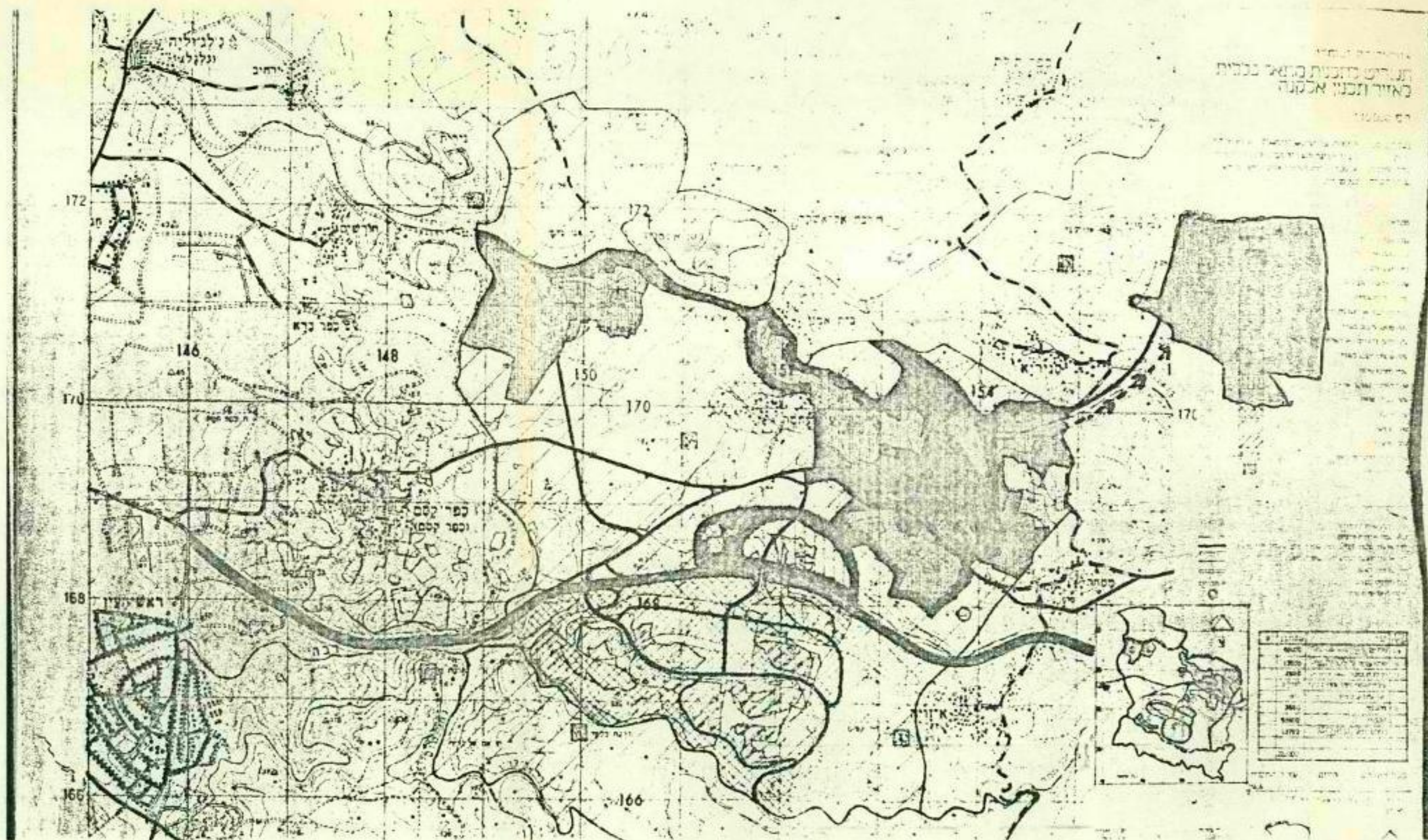
- א. במעמד החתימה על הסכם הרכישה - 30%
ב. לאחר גמר ביקורת שדה () - 30%
ג. היתרה עם גמר הליכי רישום ראשון - 40%

6. ערבויות

החברה תעמיד ערבויות מתאימות, להבטחת קיום התחייבויותיה.

נכבוד רב,

איתן גבע, עו"ד



מדינת ישראל

משרד המשפטים

המשרד הראשי

תאריך: י"ב בסיון תשמ"ד

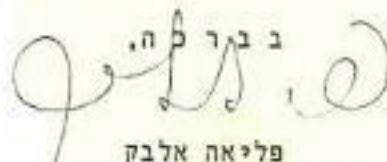
12 ביוני 1984

מספר: 19 - 63 - 410

אל: קמ"ט רישום מקרקעין, איו"ש

הנדון: נריה

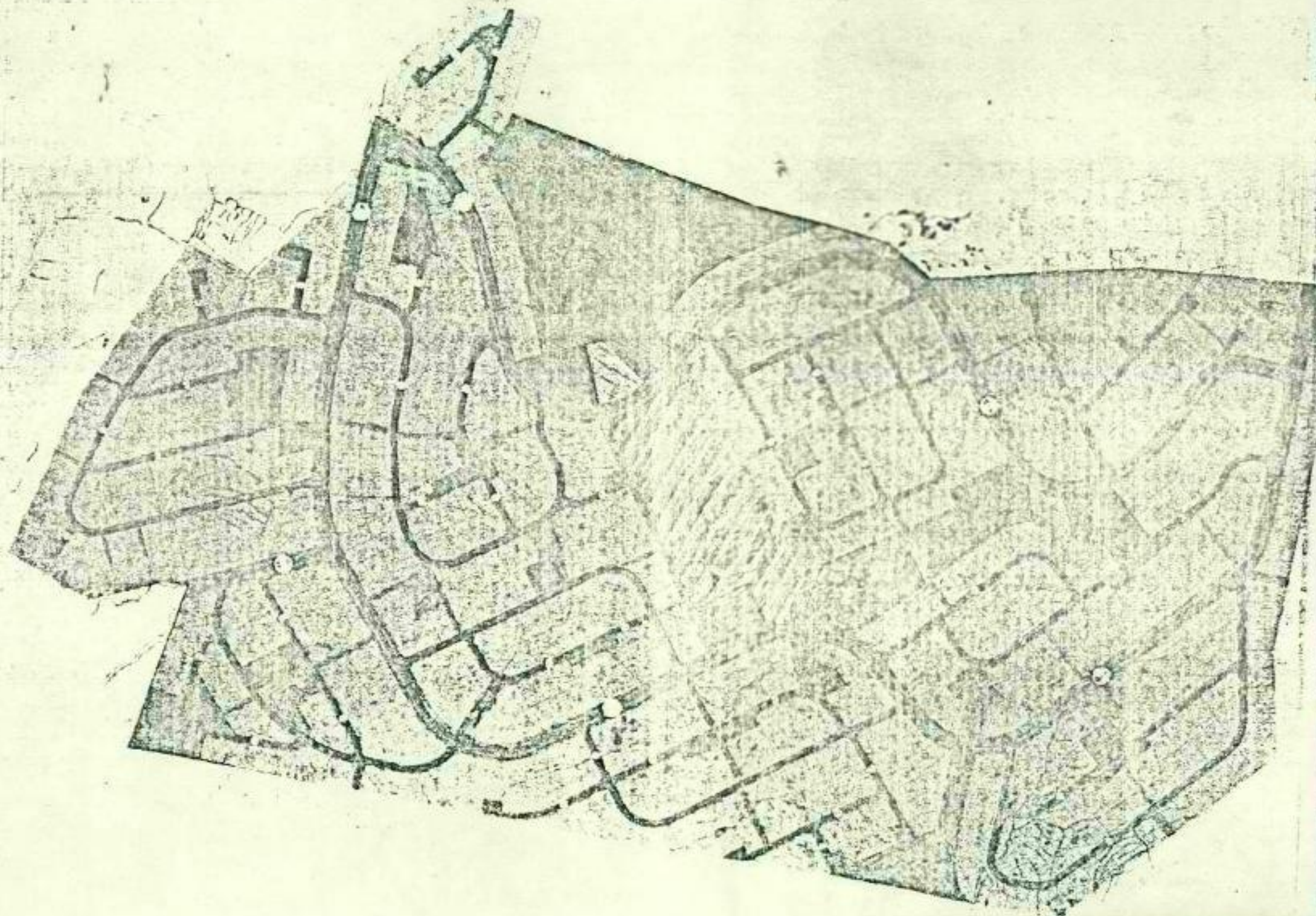
בישיבת ועדת השרים להתיישבות מיום 10.6.84 הוחלט שביצוע ההחלטה העקרונית להקים ישוב בשם נריה יהיה רק לאחר שיינתן אישור ממני שיש בבעלות היזמים קרקע. אנא הודיעני, אפוא, כאשר יירשם במרשם המקרקעין שטח כל שהוא על שם היזמים, כדי שאוכל לתת את האישור המתאים ועל ידי כך לאפשר המשך הטיפול בישוב נריה.

בברכה,


פליאה אלביק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

- העתק: 1. שר המשפטים
2. שר המדע והפיתוח
3. סגן שר החקלאות לענייני התיישבות
4. היועץ המשפטי לממשלה
5. מתאם הפעולה ביהודה, שומרון ועזה
6. סגן מתאם הפעולה ביהודה, שומרון ועזה
7. רע"נ הדין הבינלאומי, מפצ"ר
8. היועץ המשפטי, איו"ש
9. רע"נ תיאום, תפ"ש
10. רע"נ תשתית, איו"ש
11. קמ"ט אפוטרופוס, איו"ש
12. מועצת תכנון עליונה, איו"ש
13. היועצת המשפטית, משרד הבינוי והשיכון
14. גבי סופיה אלדור, משרד הבינוי והשיכון
15. היועץ המשפטי, מינהל מקרקעי ישראל
16. מ"מ ראש המינהל האזרחי, איו"ש
17. עו"ד חורש, בן יהודה 3, ירושלים

333-109



1. 1000 FEET
2. 500 FEET
3. 200 FEET
4. 100 FEET
5. 50 FEET
6. 25 FEET
7. 10 FEET
8. 5 FEET
9. 2 FEET
10. 1 FOOT

1. 1000 FEET
2. 500 FEET
3. 200 FEET
4. 100 FEET
5. 50 FEET
6. 25 FEET
7. 10 FEET
8. 5 FEET
9. 2 FEET
10. 1 FOOT

1. 1000 FEET
2. 500 FEET
3. 200 FEET
4. 100 FEET
5. 50 FEET
6. 25 FEET
7. 10 FEET
8. 5 FEET
9. 2 FEET
10. 1 FOOT

1. 1000 FEET
2. 500 FEET
3. 200 FEET
4. 100 FEET
5. 50 FEET
6. 25 FEET
7. 10 FEET
8. 5 FEET
9. 2 FEET
10. 1 FOOT

1. 1000 FEET
2. 500 FEET
3. 200 FEET
4. 100 FEET
5. 50 FEET
6. 25 FEET
7. 10 FEET
8. 5 FEET
9. 2 FEET
10. 1 FOOT

1. 1000 FEET
2. 500 FEET
3. 200 FEET
4. 100 FEET
5. 50 FEET
6. 25 FEET
7. 10 FEET
8. 5 FEET
9. 2 FEET
10. 1 FOOT

1. 1000 FEET
2. 500 FEET
3. 200 FEET
4. 100 FEET
5. 50 FEET
6. 25 FEET
7. 10 FEET
8. 5 FEET
9. 2 FEET
10. 1 FOOT

HEMNUTAH LTD.
LANDS' SECTION
PURCHASE, REGISTRATION, OWNERSHIP

הימנותרא מ.צ.
قسم الاراضي
شراء، تسجيل وملكية

הימנותרא בע"מ
המחלקה לקרקעות
רכישת, רשום ובעלות

JERUSALEM : P.O.B. PHONE 633881

ADDRESS : No.

HAIFA : P.O.B. 1547, PHONE 521271-2

ADDRESS : No.

JERUSALEM.....

HAIFA

REF. NO.

القدس : ص. ب. 633881 : تلفون

شارع رقم

حيفا : ص. ب. 1547 : تلفون 521271-2

شارع رقم

القدس

حيفا

رقم

ירושלים : ת.ד. סלפון 633881

רחוב בלפור מס' 11

חיפה : ת.ד. 1547 סלפון 521271-2

רחוב מס'

ירושלים 15 ביולי, 1965

חיפה

מס' הצ/יו"ש/178

לכבוד
מר י. נהרי
הממונה על הרכוש הנסוש והממשלתי
ירושלים

לכבוד
מר מ. ריין
מנהל אגף בעו"ר
מס"י, י-ם

לכבוד
מר א. כבא
ממכ"ל ממ"י
ירושלים

הנרון: רכישת קרקעות כאזור השומרון.
הצעת מכר בסניריה ובידיא.

א.נ.

בהמשך להצעות שקבלנו באדמות טובאס ובמקומות אחרים, נחקלה היום הצעת מכר בנירית (אלקנה ה') ע"י מר איתן גבע עו"ר, בשם חב' יאה (יקיר) להשקעות בע"מ, אשר אני מצרף העתק הימנה לעיונכם.

לפי הצעה זו החברה מציעה למכור שטח של כ-1070 דונם מאדמות סניריה ובידיא במחיר של -2700 דינר לדונם. מחיר זה כולל חכנון.

כירוע לכם, קרן קימה לישראל איננה יכולה לקנות את הקרקע המוצעת. הימנותרא בע"מ תהיה מוכנה להכנס למו"מ לבצוע רכישת זו, אם מינהל מקרקעי ישראל יסמך אותה לכך ויאשר כי לאחר הרכישת חוזר השקעתה הכספית של הימנותרא, או שתחנן לה קרקע חליפה כאזור אחר. מכל מקום הקרקע תשאר רשומה ע"ש הימנותרא כנאמנה של מדינת ישראל, כפי שהדבר נהוג לגבי הרכישות שנעשו מתקציב המדינה, ורק הקרקע החליפה שתחנן להימנותרא תרשם בלשכת רשום המקרקעין.

אינני מחוה דעתי בשלב זה לגבי המחיר המבוקש או לגבי הבעלות, כל עוד לא נחקבל חשובתכם להצעתי זו.

ב כ ר כ ה

א. הללי, עו"ר
מנהל המחלקה לקרקעות

יח/

העתק: מר ש. בן-שמש, ממכ"ל קק"ל
(בצרוף העתק ההצעה והמפה)

ירושלים 15.7.85 Jerusalem

לכבוד
הימנותא בע"מ
רחוב בלפור
ירושלים

הנידון: יישוב ניריה (אלקנה ה')

בשם מרשתי חב' יאה (יקיר) להשקעות בע"מ אני מציע לכם את פרויקט היישוב ניריה (אלקנה ה'), ולהלן פרטים אודות פרויקט היישוב:-

1. חב' יאה (יקיר) להשקעות

חברה העוסקת בפיתוח ובניית פרויקטים ליישובים באזור יהודה והשומרון ורשומה ברמאללה כחברת מניות פרטית בע"מ.

2. פרויקט היישוב "ניריה"

- א. מיקום יפה על גבעה מרשימה קרובה מהכביש חוצה-שומרון, והיישוב ידוע ג"כ בשם "אלקנה ה'" ⁸ צילום מהמפה מצורף בזה. צילום של תכנית מתאר כללית לאזור אלקנה, מצורפת בזה.
 - ב. האדמות נרכשו מבעליהם כאדמות פרטיות, בכפרים ביצ'א וסנירית. נפתחו 13 תיקים לרישום ראשון וממשיכים בהשלמת הרישום.
 - ג. השטח של היישוב לפי מסמכי מס הרכוש (מאליה) הינו (385) דונמים ולפי תכניות המדידה שהושלמו, הינו 1070 דונמים.
 - ד. החברה סללה כביש גישה על חשבונה, עד לאתר היישוב, כן קיימים כבישים פנימיים שנפרשו ע"י החברה.
 - ה. הפרויקט הוכר כאתר ליישוב; וועדת השרים לענייני התיישבות אישרה את הפרויקט כיישוב, וזאת לאחר השלמת הליכי הרישום הראשון.
 - ו. קו המים הארצי של מקורות עובר בתוך שטח היישוב.
 - ז. כן נמצאת תכנית ליישוב מאושרת ע"י הוועדות, האישור הסופי ינתן לאחר סיום הליכי הרישום הראשון.
- צילום התכנית מצורפת בזה.

3. הליכי רישום

החברה מקבלת על עצמה את השלמת הליכי הרישום הראשון והעברה בהתאם לחוק ועל חשבונה.

4. המחיר

החברה דורשת מחיר קבוע של (2700) דינרים עבור כל דונם, לפי השטח ששירשם בטאבו ע"ש הרוכשים. המחיר הנ"ל כולל תכנון.

אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי מתוכנן מתוכנן אזורי שומרון
תכנית כינוי גרים מפורטת מס' 105
המחוז שני לתכנית מתאר מס'
לשנת תשנ"ג 1983

ניר.יה.
יהלום.
מחוז: יהודה ושומרון
מס':

מחוז נ.ב. מתכנת ברשת ישראל: 100 100
בעל הקרקע:

יאה (יקר) חברה להשקעות בע"מ
אחזקת נמל (יקר) בע"מ
יום התכנית:
מגיש התכנית:
מחוז התכנית:
מחוז התכנית:
מחוז התכנית:
מחוז התכנית:

מקרא:

גבול התכנית
מגרים א
מסחרי
שטח למבני ציבור
שטח ציבורי מנוח
שטח נדוני מנוח
סמל
שטח מיוחד
ני.ב.ב. - מתחם למבני ציבור
דרך נחשבת
דרך משולבת
מספר מגרש
מספר הדרך
רמז הדרך

יאה (יקר)
חברה להשקעות בע"מ
בעל הקרקע:
יום התכנית:
מגיש התכנית:
מחוז התכנית:
מחוז התכנית:

1:2500 N.P.

אחוז :
נפה : שול כרם
אקוט : טנידיה (נידיה)
חוכן בשביל יערי רוזן

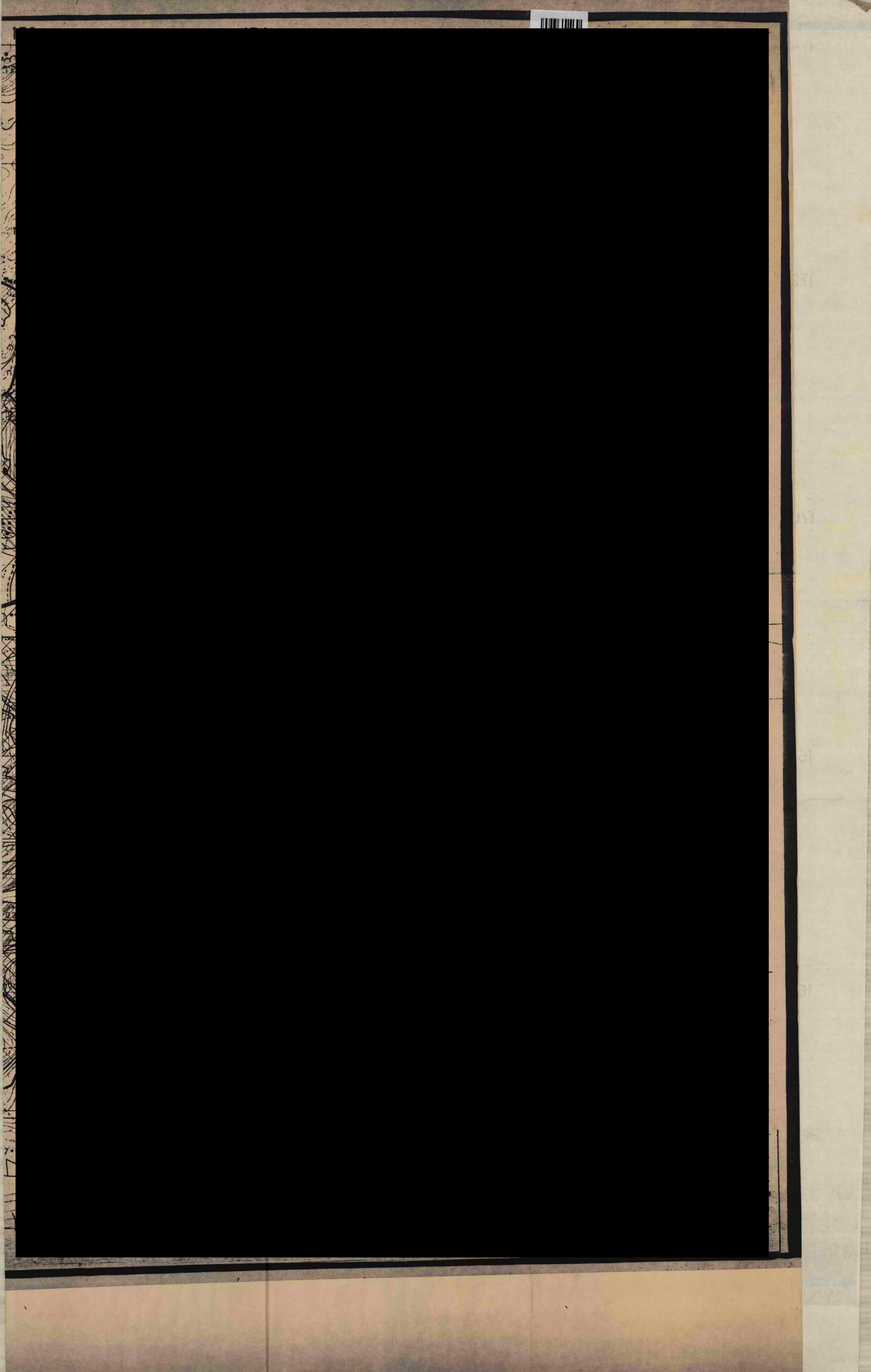
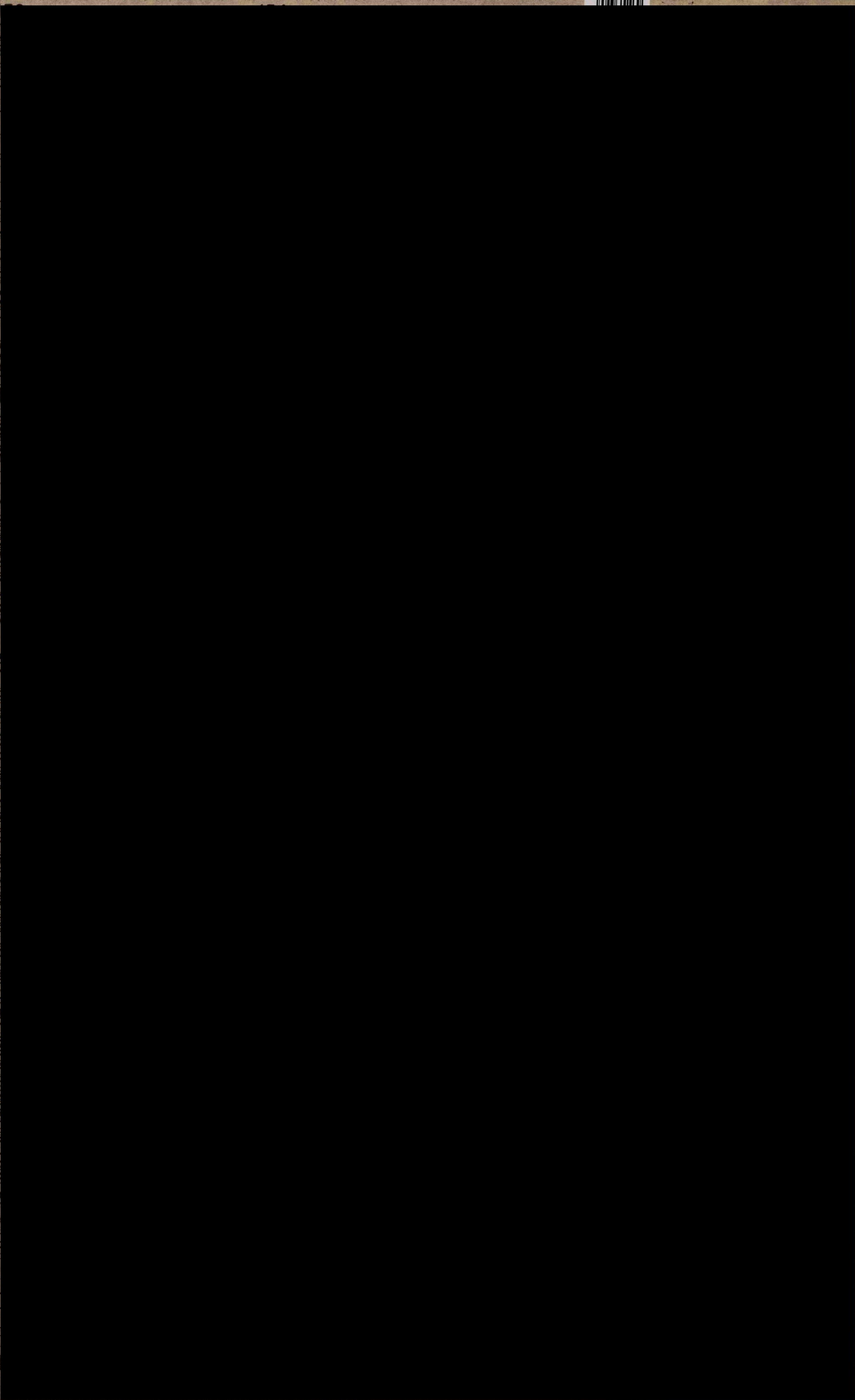
(לא ככלל)
בשלב דכ'שה

5 x 55

5555

צוה אומ
מוד מועד
דעין אס' 543

איתן צפריר, מאדד מוסקד, מילבעין ווד, ס' 61821-052



3
013

013

צ'ר'ה

מסמכי הכישה הקדקל

חוזה מכר לקדקל - פיתח מסמך - בזית בית
וצוות הקמה

מאריה גיל שילוני

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
קצין מסה רישום מקרקעין
בקשה למסן רשיון לעיסקה
במקרקעין

גובה המס/קצין:-

בקשה מס':-

חלק א'

חברה לפתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ מס' 4126

שם פרטי המבקש/אירוע:-

המסלול הרשום של המוגדר

שם פרטי המאמץ/שם המוגדר

מס' סלולן המסדה/מסדה

מסדה/מסן רשום

מספר ח.ד.

מסחר

כאמבקש הינו המוגדר - סוג המוגדר:-מסחרי, העיסקה או מסחרי:-

בראמללה וירושלים

כאמבקש הינו המוגדר - היכן יבנה המוגדר

בירי

(שם פרטי המאמץ/שם המוגדר) (מס' ח.ד./מס' רשום) (מסדה/מסן רשום)

שם פרטי המוגדר:-

המסלול המוגדר המוגדר

מכר

מכר, מכירה, מכירה, ירושה

מסדה העיסקה:-

מסדה הנכס/מסדה:-

מסדה פרטיקט של המסדה:-

מסדה

מסדה/מסדה

מסדה/מסדה

48

חלקה/מסדה

2

גובה מסדה

רכסים שכונות מגורים ביו"ש

עבור מי המבקש והמסדה:-

הקמת ישוב - בירי

מסדה המסדה:-

6.2.83

מסדה המסדה:-

מסדה המסדה

רחל רחם

שם פרטי המסדה

2.../

AUTHENTICATION OF SIGNATURE

אימות חתימה

I the undersigned,
 Notary at
 hereby certify that on
 there appeared before me at my office Mr. (Mrs.,
 Miss), who is
 known to me personally (whose identity was proved to
 me by Identity Booklet
 (Passport) No issued by
 at on)*
 and signed of his (her) (their) own free will the above
 document (the attached document marked
 (the document overleaf).

In witness whereof I hereby authenticate the signa-
 ture(s) of Mr. (Mrs., Messrs., Mesdames, Misses)
 by my own signature and
 seal this

fees paid.



* Where more than one person appeared, each should be named separately, specifying the manner in which his or her identity was proved.

Note: Delete whatever is inapplicable.

- ולראיה באתי/ני על התתום:

אני החים
 נטריון ב
 מאשר כי ביום 23.1.83 ניצב(ה) לפני במשרדי
 מר(ת)
 (שזהותו(ת) תוכחה לי על פי תעודת זהותו(ת)).
 מס
 שניתן(ה) מאת
 14.1.82
 ביום
 והנשי על המסמך שלעל (המצורף והמסומן באות/במספר
 28 (שמעבר לדף).

ולראיה רצני מאמת את חתימתו(ת) (ם) של מר(ת)

 בחתימת ידי ובחותמי, ויום 23.1.83
 שבר בסך 214.- שקל
 שולם

ניצב
 דרך
 הערה:

טופס מס' 1 תקנות הנוטריונים תשל"ז 1977
 הוצא והודפס ע"י לשכת שרבי הדיון, ועד מחוז ת"א-י

יפוי כח בלתי חוזר

27.4.82

אני/אנו הח"מ,
בתוקף יפוי

כולנו ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את ה"ה _____
אורי בן יהודה עו"ד, ואכנר בנימין עו"ד
את כלם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לבי"כ החוקי/ים שלי/נו לשם עשיית בשמי/נו
ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. למכור ולהעביר, להשכיר להחכיר _____ לה"ה _____
רכסים חב' לפתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ ו/או לפקודתה

להלן "צד ג", את הנכסים הידועים בתור _____

להלן "הרכוש הנ"ל"

באופן ובתנאים כפי שבי"כ הנ"ל ימצא/או לנכון, בנתאחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת
משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחדת חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכוש
הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, מכת אחת או מדי פעם בפעם.

2. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, לזכות חייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה,
שכירות משנה, חכירת משנה הנובעת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להסלת
עקול, זמני, עטוב פעולות על הרכוש הנ"ל.

3. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום
את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמי/נו, לרשום בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לזקק המקרקעין
(נחשבים 1969) לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, הפרדה, קומבינציה, איחוד
ובדרך כלל כל טרנזקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.

4. לתבוע חלוקה, פגוי, חוקה, החזרת חוקה, הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע
לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות והגנות ברכוש
הנ"ל, לזאת של שעבדים וכל מיני זכויות הנובעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים
הנוגעים ברכוש הנ"ל.

5. לשם בצע הפעולות הנ"ל, להוסיף כמנהל מקרקעי ישר אל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל
הדרגות כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי
מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות,
תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מיסמך וזיר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהוא
טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהוא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה,
לחתום על כל מיסמך ולהוסיף, בפני כל מוסד לשם בורות כל התחייבויותיו במשכנתא הנובעת על הרכוש, על
שמו של צד ב'.

6. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

היות ויפוי כח זה נתן לסוכת צד ג' הנ"ל שממנו קבל תי/נו את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו
עומדים ותלויים ביפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכזה יהיה יפה גם
אחרי פטירת/נו, וזאת יחייב גם את יורשי/נו, אסוף רופסי/נו, ומנהלי עזבוני/נו.

7. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי ויחייב את יורשי ואת יורשי הנאצל ותלויים בו זמנית צד ג'.

ולראיה כאתי/נו על התנאים:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

המינהל המרכזי לעניני יהודה ושומרון

קמ"ס מסים

الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة

ضابط الإدارة لشؤون الضرائب

מסדר מס רכוש
דائرة ضريبة الاملاك

ש.ש.

העתק ממסמך רישום המכונים והמקומות לעיר / לכפר

(סריא)

صورة اخراج قيد عمرية الاملاك والاراضي لمدينة / قرية

מס הבחוק الحوض	חלקה القطعة	גודל השטח المساحة		מיקום المكان	שם הבעלים اسم المالك	מס' הספר סجل	עמוד صفحة
		מ"מ	הקט				



צו בדבר איסור על עיסוק

תקנות הפיקוח על עבודות של זרים

בתוקף סמכותנו כרשות המוסמכת לענין הצו בדבר איסור על עיסוק (אזור יהודה ושומרון)
(מס' 65) תשכ"ז - 1967 ולענין תקנות הפיקוח על עבודות של זרים, תקנות מס' 4 לשנה 1967
הננו מעניקים בזאת ל-

ליור קומפני (קלקליה) בע"מ

היתר עיסוק בעיסוקים דלהלן, עד כפה שאין בהם משום סחירה לדין ולתחיקת המדינה והחלים בה

רכישה ופיתוח קרקעות באזור ג'זום

ואלה תנאי ההיתר מבלי לגרוע מהאזור לעיל:

א. לא חכומע על עסקה במקרקעין באזור ללא קבלת היתר לפי הצו בדבר יחסינות ופיקוח
(מס' 25) (אזור יהודה ושומרון) תשכ"ז - 1967 ולפי חוק לשימוש וחזקת סגור
ע"י האישות המשפטית, מס' 61 לשנה 1953.

ב. ההכרה מחייבת לקבל כל הרשיונות הנדרשים בדין ובתחיקת הבטחון לפעולותיה.

ג. כל עסקת מקרקעין על ידי החברה תיעשה לאחר קבלת אישור ראש ענף משטרת ומריסת
במינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון.

ד. כל רישות נבנית בחברה או הקצאתן וכן החלטה על פרום החברה מחייבת אישורנו.

ה. כנחו של היתר זה יפה עד ליום 1 אפריל 1984.

ו. היתר זה אינו פוטר את החברה מלהושת כרש החברות הרטאללה.

הרשות המוסמכת

ציון סער,

ראש ענף מינהל ומריסת

דוד אברהם, סא"ל

ראש ענף כלכלה

י"ח כניסן תשמ"ג

1 באפריל 1983

שנערך ונחתם בתל-אביב, ביום _____ לחודש _____ 1983

ב י ן :-

רכסים חברה לפתוח שכונות מגורים
ביתודה ושומרון בע"מ
חב' פרטית שמספרה 51095988-5
שכתובתה בנין התעשיה, רח' המרד 29 ת"א

מצד אחד

להלן "המוכרת"

ל ב י ן :-

מצד שני

להלן "הקונה"

הואיל והמוכרת רכשה מאת בעלי הזכויות, את מלוא זכויותיהם בחלקת קרקע
בת 700 ד' בקרוב, מאדמות הכפר סניירה שליד אלקנה בשומרון, המתוחמת
במפה המצורפת להסכם ומחזה חלק ממנו בסימון "א" להלן "המגרש",

והואיל והמגרש טרם עבר הליכי רישום בטאבו כמקובל ביתודה ושומרון,

והואיל והמוכרת מתעתדת לפצל את המגרש לחלקות בנות 600 מ"ר נטו בקרוב כ"א
לדאוג לפיתוח המגרש וחיבור כל החלקות למערכת השרותים החיוניים של
מים, חשמל כיוכ טלפון וטלויזיה ולהגיש תכנית מתאר לשלטונות התכנון
והבניה כיו"ש באופן שניתן יהיה לבנות על החלקות בהתאם לתכנית
המתאר, להלן "עבודות הפיתוח",

והואיל והמוכרת מבקשת למכור חלקה בת 600 מ"ר נטו כנ"ל לקונה, וברצון
הקונה לרכוש חלקה כנ"ל מהמוכרת, להלן "הממכר",

אי לזאת הוצתר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :-

1. המבוא להסכם זה יהווה חלק חיוני בלתי נפרד מיתר תוראות ההסכם.

2. הקונה מצהיר כי בדק את מיקומו של המגרש, כי ידועה לו העובדה שהמגרש אינו רשום בטאבו כמקובל באדמות יהודה ושומרון, אינו מפוצל עדיין לחלקות ואינו מפותח.
3. המוכרת מתחייבת לתכנן ולחלק את המגרש לחלקות בנות 600 מ"ר נטו בקרוב, לתכנן ולהגיש תכנית מתאר למחלקת תכנון עליונה של ממשל יו"ש בבית אל, ולדאוג לאישור התכנית.
4. (א) המוכרת מוכרת לקונה את הממכר המורח הסכום שיפורט לחלק.
- (ב) מיקום החלקה המהווה את הממכר יקבע ע"י הקונה עפ"י בחירתו לאחר השלמת תכנית החלוקה למגרשים, כאשר הבחירה תעשה עפ"י לוח הזמנים לפיו רכש הקונה את הממכר יחסית למועד בו רכשו קונים אחרים את חלקותיהם, באופן שמי שקנה חלקה קודם לחברו יבחר את חלקתו לפני חברו.
- (ג) המוכרת תזמין את הקונה תוך תקופת שלא תעלה על 6 חדשים מיום חתימת החוזה לבחור את חלקתו כנ"ל.
5. המוכרת תגרום לכך שהמגרש יפותח, והקונה מתחייב לחתום על הסכם נפרד לגבי עבודות הפתוח ולשמור ולקיים באורח דווקני הוראות הסכם הפתוח.
6. (א) חמורת הממכר ישלם הקונה למוכרת סכום השווה ל _____ דולר של ארה"ב אשר ישולם בשקלים ישראליים לפי השער היציג של הדולר ביום התשלום בפועל.
- (ב) סכום התמורה הנ"ל הינו עבור הממכר ללא עבודות הפיתוח.
- (ג) בנוסף לנ"ל ישלם הקונה מע"מ כחוק בשעור הנוהג עפ"י החוק ביום חתימת ההסכם.
7. התמורה הנ"ל תשולם בתשלומים כדלקמן :-
- א. סכום השווה ל _____ ישולם במעמד חתימת החוזה, וחתימת המוכרת מהווה אישור לקבלת הכסף.
- ב. סכום השווה ל _____ ישולם ביום _____
- ג. סכום השווה ל _____ ישולם ביום _____

8. (א) המוכרת תמסור לקונה חזקה בממכר מיד לאחר שעבודות הפתוח במגרש יאפשרו גישה לחלקת הממכר ואספקת מים לממכר.
- (ב) קודם לקבלת החזקה בממכר ישלים הקונה את מילוי כל התחייבויותיו הכספיות עפ"י החוזה זה ועפ"י חוזה הפיתוח ועם קיום חיובים אלה, יהא הקונה זכאי לקבל החזקה בממכר.
- (ג) תוך תקופה שלא תעלה על 90 יום מיום קבלת החזקה בממכר יתחיל הקונה בבניית ביחו בהתאם ובכפיפות לנספח התחייבות הבניה המצורף לחוזה, ויתמיד בעבודות הבניה עד להשלמת הבית.
9. המוכרת תעשה כל שביכולתה במגבלות הקיימות והמתחייבות מקניה קרקע ביו"ש, לרשום זכויותיו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין בטול - כרם, בין בדרך של רישום בעלות או בדרך של רישום חכירה ל - 999 שנים באם לא תאושר הפרצלציה לרישום בטאבו.
- מוטכם על הצדדים כי אם יהיו הפרעות או עיכובים ברישום זכויות הממכר ע"ש הקונה עקב סיבות וגורמים שאינם בשליטת המוכרת, ידחה הרישום לתקופה מקבילה לתקופת העיכוב או האיחור כנ"ל, וכל עוד לא תרשם הזכות בלשכת רישום המקרקעין יהיו פנקסי המוכרת הוכחה לזכויות הקונה בממכר.
10. המוכרת תרשום לקונה הערת אזהרה בין הסכם זה, אם ניתן לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין אליו שייך המגרש והממכר.
11. בכל מקרה בו הקונה קבל חלואה ממוסד פיננסי כלשהו, ובגין חלוואה זו נרשמה הערת אזהרה לרישום משכנתא לטובת המלווה, תרשם המלקה ע"ש הקונה כאשר לגביו תרשם משכנתא לטובת המלווה וזאת כתנאים המצטברים הבאים :-
- א. הקונה מילא את כל התחייבויותיו כלפי המוכרת כמפורט בהסכם זה.
- ב. הקונה המציא אישור מהמלווה כי שילם את התשלומים שהתחייב לשלם למלווה עד ליום רישום החלקה ע"ש הקונה.
- ג. הקונה הסדיר עם המלווה את תנאי שטר המשכנתא והמציאם למוכר.
12. הקונה מתחייב להופיע בלשכת רישום המקרקעין או במשרד עורך דין שיספל בהעברה במועד שיקבע על ידי המוכר או על ידי עורך הדין במכתב אליו בדואר רשום לשם חתימה על כל המסמכים, התעודות, וההוראות שיתיו נחוצים, דרושים, או מועילים לביצוע כל הכרוך והקשור בהעברה הממכר לשמו של הקונה ולהקנייתה לו.

13. בכדי לא לגרום לעכובים ברישום הממכר ע"ש הקונה וכדי להבטיח רישום המשכנתא הנזכרת בהסכם זה על הממכר, ולהבטחת זכויות אחרות של המוכרת עפ"י הסכם זה, מתחייב בזה הקונה לחתום בד בבד עם חתימת הסכם זה, על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לפי הנוסח המצורף להסכם זה, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו, מתן יפוי הכח הנ"ל, אין בו כדי לפטור את הקונה מהתחייבויותיו המפורשות בהסכם זה.
14. הקונה לא יתא רשאי לאחר או להקדים בתשלומים שהוא חייב מהם עפ"י הסכם זה אלא בהסכמתה בכתב של המוכרת.
15. הפרת התחייבות הקונה לשלם תשלום כלשהו מהתשלומים החלים עליו במלואם, במועד הקבוע לגביו ובמיוחד הפרת התחייבותו לשלם הוצאות הפיתוח כנ"ל והפרת התחייבותו של הקונה לבנות את ביתו מיד לכשיתאפשר הדבר באורח טכני תהווה הפרה יסודית של הסכם זה, אשר תזכה את המוכרת לבטל את ההסכם באופן אוטומטי, ומכלי צורך לפנות לבית משפט כלשהו, על מנה לבקש ביטול ההסכם ולמכור את ממכר לקונה אחר, לפי ראות עיניה ושיקול דעתה הבלעדי של המוכרת.
16. בוטל הסכם זה מחמת הפרתו ע"י הקונה, כאמור לעיל, תעמיד המוכרת לרשות הקונה את הכספים שקבלה ממנו עפ"י הסכם זה לפי שער הדולר ביום ההפרה בניכוי חמישים מהתמורה בחור פיצוי קבוע ומוערך מראש בעבור הנזק שנגרם למוכרת מחמת ההפרה שגררה את ביטול ההסכם לפי סעיף זה ואז תהיה רשאית המוכרת לחלס את החמישים מהתמורה.
17. הכספים שיגיעו לקונה מאת המוכרת לאחר ביטול הסכם זה בהתאם לאמור לעיל יהיו מופקדים אצל המוכרת לזכות הקונה וחקונה יהיה זכאי לקבל אותם במשרדי המוכרת כנגד אישור כי קיבל את כל הכספים המגיעים לו ואין לו טענות, דרישות או תביעות נגד המוכרת בקשר עם כל הנובע מהסכם זה או ביטולו.
- בכדי למנוע ספק - מוסכם ומוצהר בזה שהמוכרת לא תהיה אחראית לנזקים כשלהם העלולים להגרם לקונה מסיבת כלשהי ולרכות פחות או שיוני בערך המטבע מיום ההפרה ואילך.
18. כל המיסים, האגרות ההיטלים וכל תשלום אחר מכח צו מושל או מכח צו רשות מוניציפלית המוטלים ו/או שיוטלו על הממכר ולרכות השתתפות הקונה בהוצאות המוכרת בקשר לניסוח הסכם זה בשעור של 2% מערך החוזה יחולו על הקונה וישולמו על ידיו עם הדרישה.

19. נוסף על חתמורה ותשלומים האחרים החלים על הקונה עפ"י הסכם זה ישלם הקונה ; -

א. מס ערך מוסף או מס בלו מוסף המוטל מכח צו המושל הצבאי או מכח כל צו של רשות ממוסכת אחרת כלשהי, שחל או יחול על מכירה זו ועל כל תשלום הנעשה עפ"י הסכם זה, יחול וישולם ע"י הקונה. המוכרת חגבת מס זה במעמד כל תשלום מאת הקונה.

ב. אגרת טאבו תשלום ע"י הקונה או כל תשלום אחר הנדרש ע"י לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום הממכר ע"ש הקונה.

ג. מס בולים אם יחול, ישולם ע"י הקונה.

20. הקונה מצהיר כי הודע לו ע"י המוכרת כי משרד עו"ד אבנר בנימין מרח' ה' באייר 14 בתל-אביב, מונה על ידה לטפל ברישומים הנ"ל וכי אין בכך כדי להטיל חובה וייצוג על הקונה מכל סוג שהוא ע"י עוה"ד הנ"ל.

הקונה רשאי על חשבונו הוא, להיות מיוצג ע"י כל עו"ד לפי שיקול דעתו בכל הקשור בחתימה על הסכם זה וקיום התחייבותיו על פיו, וזאת מבלי שיגרע מתחייבותו לשאת בתשלום הנזכר לעיל בסעיף 18.

21. במקרה ולאחר חתימת הסכם זה יוטלו אגרות, מיסים, תשלומי חובה והיטלים נוסף על הקיימים כיום שהמוכרת תהא חייבת לשלם, או שהמוכרת תשלם למעשה, יחולו המיסים, האגרות ותשלומי חובה וההיטלים כנ"ל על הקונה.

22. הסכם זה מבטל כל מו"מ קודם בין הצדדים וכל התחייבות אחרת שנעשתה בין הצדדים לפני חתימת הסכם זה.

23. הקונה מתחייב מיד לאחר שעבודות הפיתוח יאפשרו זאת, להתחיל בבניית בית על החלקה, כמפורט כנספח להתחייבות הבניה המצורפת להסכם, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

24. הקונה לא יתא רשאי להעביר זכויותיו עפ"י הסכם זה לאחרים, אלא אם יקבל הסכמת המוכרת לכך תחילה.

המוכרת תתן הסכמתה להעברת הזכויות בתנאים הבאים :-

א. הודעה מתאימה תנתן על כך למוכרת.

ב. הקונה יחתום במשרדי החברה על ויתור על זכויותיו עפ"י החוזה ויקבל חזרה את הסכום ששילם עבור הממכר למעט המע"מ.

ג. הקונה החדש יחתום על הסכם חדש עם המוכרת לפיו הינו רוכש את הממכר במחיר הרכישה המקורי בתוספת מע"מ, ובתוספת סכום נוסף השווה ל - \$ 500.- בצרוף מע"מ עבור הוצאותיה של המוכרת בניסוח ובטפול בהכנת החוזה החדש.

ד. כל הפשש שיחיה בערך הממכר בעת העברת הזכויות אם יהיה אכן הפרש כזה, יוסדר וישולם בין הקונה המקורי לקונה החדש, והקונה המקורי ידאג לדווח לשלטונות המס. הפרש זה כמוטל עליו עפ"י החוק.

25. כל ויתור, הנחה או ארכה מצד המוכרת באם ינתנו, לא יראו בהם ויתור על זכויות המוכרת לפי הסכם זה.

26. הצדדים מצהירים כי ידוע להם שעקב קשיים אובייקטיביים הכרוכים ברכישת קרקעות מעבר לקו הירוק, עלול להוצר מצב שבו המוכרת לא תהא מסוגלת עקב קשיים וסיבות שאינן נובעות אאו חלוצות בה לספק את הממכר.

במקרה כזה, אשר אינו נובע כאמור מסיבות הקשורות במוכרת, תהא המוכרת רשאית לבטל את החוזה ולהחזיר לקונה מלוא השקעתו ששהתשקעה צמודה לשער הדולר של ארה"ב ביום החזרת התשלום בפועל, בהתאם לשנויים ולעליות בשער הדולר מיום התשלום שבוצע ע"י הקונה. במקרה כזה לא תהא לקונה כל תביעה נגד המוכרת בגין ביטול החוזה ותחזרת התמורה כאמור לעיל, והקונה לא יהא רשאי לנקוט בכל הליך משפטי בקשר לעסקה הנשוא החוזה.

27. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הן הכתובות שצויינו בכותרתו וכל הודעה שתשלח בדואר רשום מצד אחד למשנתו לפי הכתובות דלעיל יראו אותה כאילו נתקבלה על ידי הצד שאליו נועד - 72 שעות לאחר משלוחה.

28. סמכות השיפוט בכל הקשור בהסכם זה, ביצועו ו/או ביטולו, תהיה הן בבתי המשפט בגדה והן בבתי המשפט בישראל.

29. *על ידי הצדדים*
ולראית באו הצדדים על החתום, היום

המוכרת

הקונה

נספח להתחייבות לבניה

אני הח"מ מתחייב בזה להתחיל בבניית ביתי על יחידה מגרש שנרכשה על ידי
ביום _____ לחודש _____ 1983, על פי חוזה שמסמך זה
מהווה נספח לו, מיד כאשר עבודות הפיתוח יאפשרו גישה ליחידה לצורך
התחלת בניה, ולא יאוחר מאשר עם השלמת הנחת צנרת הביוב, המים והחשמל
בטכונה.

אנכי מתחייב להמשיך בבניית הבית ולסיימו בתוך 24 חודשים לאחר
תחילת עבודות הבניה.

הודעה בכתב ממהנדס הבצוע של עבודות הפתוח באתר, המודיעה לקונה כי
הושלמו עבודות הפתוח כנ"ל, תהווה הוכחה מכרעת לחלוקת החיוב המוטל על
הקונה להתחיל בבניה, וסרוב מצד הקונה או דחיה העולה על 30 יום
בהתחלת עבודות הבניה, תהווה הפרת ההסכם ע"י הקונה אשר תצדיק כיטולו
של ההסכם כאורח חד צדדי ע"י המוכרח.

ולראיה באתי על החתום היום _____ לחודש _____ 1983.

חתימה: _____

יפוי כח כלתי חוזר

אני/אנו החו"מ

כולנו יחד וכל אחד לחוד, ממנים בזה את אבנר בנימין, עו"ד להיות
בא כוחי/נו לשם עשיית בשמי/נו ובמקומי/נו כל או חלק מהפעולות
בבאות :-

1. לרשום על שמי/נו חלקת קרקע מאדמות ניריה שמעבר לגבולות הקו
הירוק הרשום כגוש מס' _____ חלקה מס' _____
וזאת לאחר שתערך הגרלה בין יחד רוכשי המגרשים של החלקה האמורה
ויקבע מספר החלקה אותה רכשתי/נו.
2. להופיע בפני כל גוף צבורי, ממשלתי או שלטוני ולחתום בשמי/נו
ובמקומי/נו על כל שטר מכר, שטר חכירה או מסמך אחר שיתן תוקף
לזכויותי/נו על היחידה הנ"ל.
3. למשכן את היחידה לטובת בנק למשכנתאות כנגד מתן הלוואה לי/נו.
4. לרשום הערת אזהרה בטאבו להבטחת זכויותי/נו על היחידה וכן
להבטחת רישום המשכנתא כאמור אם וכאשר יעניק לי/נו הבנק
הממשכן את ההלוואה.
5. להעביר יפוי כח זה לאחר או לאחרים.
6. יפוי כח זה ניתן לטובת צד ג', הבנק הממשכן ובכפיפות להסכם
הרכישה של היחידה, ובתורת שכזה יהיה כלתי חוזר ולא ניתן
לשינוי, ויחייב אותי/נו ואת עזבוני/בנו אחרי/נו.

ולראיה באתי/נו על החתום :-

עד לחתימה :-

א. בנימין, עו"ד

שנערך ונחתם כחל - אביב, כיום _____ לחודש _____ 1983

כ י ן : חב' לפתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ
חברה פרטית רשומה ברמאללה
שכתובתה לצרכי הסכם זה
רחוב דה האז 16 תל - אביב.

להלן "החברה" סצד אחד

לב י ן :

_____ ת.ז. _____
כחובת _____ סל' _____
_____ ת.ז. _____
כחובת _____ סל' _____

להלן "המשתכן" סצד שני

והואיל - והמשתכן רכש מאח חב' "רכסים חברה לפתוח מגורים ביהודה ושומרון בע"מ",
חלקת קרקע בח 600 מ"ר נסו בקרוב בישוב המוקם ע"י חברת רכסים _____
שליד אלקנה, להלן "החלקה".
והואיל וחב' רכסים החזיקה בהסכם המכר הנ"ל כלפי המשתכן, לדאוג לפתוח התשתית כתנאי
להקמת השכונה,
והואיל ועבודות הפאוח כוללות חבור החלקה לרשת מים, חשמל, כבישים, טלפון וטלויזיה,
להלן "עבודות הפאוח",
והואיל והחברה קשורה עם חב' רכסים, חב' לפתוח שכונות מגורים ביהודה ושומרון בע"מ
ובמסגרת קשר זה הוטלה על החברה מטעם רכסים לדאוג לפיתוח,
והואיל ותנאי להשלמת עבודות הפתוח הינו עמידת המשתכנים והמשתכן בתוכם בלוח החשלושים
שיפורט להלן ואי לזאת מצהיר המשתכן כי הינו מוכן לתנאי על פיו הפרת ההסכם
של רכישה החלקה עפ"י ההסכם עם רכסים,

לכן הוסכם בין הצדדים כולקמן:

1. המבוא ישמש חלק חיוני בלתי נפרד מיחר הוראות החוזה.
2. עבודות הפתוח יכללו את כל העבודות המופיעות בנספח הטכני המצורף להסכם ומהווה חלק ממנו.
3. א. העבודות יבוצעו באמצעות משרד מהנדס אזרחי אשר שירותיו יוזמנו ע"י החברה ואשר יפקח, ינהל ויחאט את עבודות התכנון וביצוע העבודות בפועל.
ב. המהנדס יתקשר עם קבלנים, עובדים וספקי חמר ככל שימצא לנכון ויעשה זאת ישירות בשם ועבור המשתכן, כפרס בין שאר רוכשי המגרשים.
ג. הוצאות התכנון והפתוח יחושבו לפי עלותם הממשית.

- ד. בכל מקרה לא ישלם המשתכן יותר מאשר סכום של - §
(כולל מע"מ) עבור הוצאות הפתוח, ובכל מקרה שההוצאות בפועל יעלו על הסך הנ"ל, תשא בהם החברה.
- ה. עבודות הפיתוח יחלו תוך 6 חודשים מיום חתימת החוזה וימתינו לא יאוחר מאשר עם תום 24 חודשים מיום התחלתו.
4. א. המהנדס האחראי אשר ימונה ע"י החברה לספל בתאום ובנהול עבודות התשתית, יקבל שכר בשיעור של 15% בצרוף מע"מ מעלות עבודות הפתוח.
- ב. חב" רכסים המטפלת בארגון הקמת השכונה, תקבל כהשתתפות לכסוי חלק מהוצאותיה סכום השווה ל-600 דולר, אשר יחשבו כחלק מעלות הפתוח.
5. התמורה עבור העבודות תשולם בתנאים הבאים:
- א. סכום השווה ל-600 דולר ישולם במעמד חתימת ההסכם, וחתימת החברה תהווה אשור לקבלת הכסף, הסכום הנ"ל ישולם לחברה רכסים חב" לפתוח שכונות מגורים ביהודה ושומרון בע"מ בהוצאותיה ויהווה חלק מעלות הפיתוח.
- ב. יתרת הסכום עד כדי השעור המקסימלי של עלות העבודות בסכום של דולר תשולם ב-18 תשלומים חדשיים שווים, שהראשון בהם יחול עם חלוף חדשיים מיום חתימת ההסכם, שהוא המועד הצפוי להשלמת תכנון תכנית המתאר ואשורה העקרונית ע"י מועצה תכנון עליונה, באופן שיאפשר התחלת בצוע העבודה.
- ג. להבטחת הגביה יחחוס המשתכן על שטרי חוב דולקיים בשעורים ובמועדים כנ"ל, ומוסכם בין הצדדים כי רק פרעון השטרות בפועל יוציא ידי חובת התשלום. המשתכן ישא בהוצאות ביול השטרות כחוק.
6. מוסכם במפורש כי מאחר ושיטת העבודה תהא עלות +, הרי המשתכן יהא זכאי מידי פעם לקבל דיווח על גובה ההוצאה, ואם העלות לא תגיע לכדי הסכום המירבי כנ"ל, יוחזרו לו השטרות האחרונים עד כדי כסוי ההפרש העומד לזכותו.
7. מוסכם ע"י הצדדים כי לצרכי הוזלת העבודה לתועלת המשתכן, מטמין המשתכן את המהנדס שייבחר ע"י החברה לתאום ונהול העבודות להתקשר עם קבלני המשנה ו/או עם פועלים וספקים הדרושים לצורך בצוע העבודות ואספקת חמרי הגלם עבורם, באופן שמזמין העבודה יהא המשתכן כיחיד בין כלל משתכני האתר בו מבוצעות העבודות.
8. החברה תעמיד לרשות המשתכן בין יתר המשתכנים בשכונה "צוות הקמה" שיכלול את כל בעלי המקצועות השונים הדרושים לצורך טפול אדמיניסטרטיבי עם הרשויות השונות, מסירת הנחיות לצורך תכנון, מתן אינפורמציה ויעוץ כללי לאפשרויות ושיטות בניה שונות, טפול במוסדות צבור, טפול ברשויות, כהלוואות ובקידום הקמת המבנים הציבוריים ובדרך כלל כל השרותים הניתנים ע"י מחלקת ההתיישבות, מחלקת טכנית של מועצה מקומית ומחלקת טכנית של גוף מיישב, כמפורט בנספח "צוות הקמה" המצ"ב.
- בחמורה לנ"ל ולשרותים שיקבל המשתכן לצורך הקמת ביתו, ישלם המשתכן בנוסף למחיר המגרש ולהוצאות הפתוח סך השווה ל-1000 דולר של ארת"ב בצרוף מע"מ כדין, משולמים בשקלים ישראלים לפי שער יציג ביום התשלום.

הסכום הנ"ל ישולם בתשלומים של - 200 דולר כל שלושה חרשים, כשהתשלום הראשון בצרוף מע"מ ישולם בעת חתימת החוזה. להבטחת הפרעון ימסור המשתכן שיקים מוקדמים זמ"פ כמועדים כנ"ל לפי שער החליפין היציג ביום חתימת החוזה, בצרוף הפרשי הצמדה משוערים מחושבים לפי 7.5% בחודש, והחשבון הסופי יערך בין הצדדים עפ"י דרישה שתשלח למשתכן ע"י החברה.

הצדדים מסכימים כי הפרת ההוראות הנ"ל ייחשבו כהפרה יסודית היורדת לשורשו של ההסכם ותזכה את המוכרת לבטל את החוזה הזה וחובה מכירת המגרש שנחתם עם חב' רכסים כנ"ל.

מבלי לפגוע באמור לעיל, ישא כל תשלום מתשלומי עבודות הפתוח וצוות ההקמה שלא יפרע כמועדו ע"י המשתכן, ריבית דולרית, עד לתשלום הכסף, בשעור של 2% לחודש.

9.

א. כספי הפתוח של המשתכן יוכנסו לחשבון נפרד זיועד למטרה זו בלבד, ותנוהל מערכת ספרים מיוחדת לפרוייקט פתוח השכונה.

10.

ב. החברה תעמיד עצמה מרצונה לפקוח ועדת בקורת של צבור המשתכנים שייבחר ע"י המשתכנים בדרך שתהא נוחה להם.

ג. ועדת הבקורת תהא זכאית לקבל דיווח שוטף על העבודה מאת החברה, והוצאות העלות, חשבונות הבנקים בהם מחנהל חשבון המיחוח, כרטיסי הנהלת החשבון של המשתכנים ככל הקשור ו/או הכרוך לכצוע העבודות, ובדרך כלל כל סמכות המוענקת לוועדת בקורת בגופים ציבוריים תוענק לוועדת הבקורת של המתיישבים.

מוסכם במפורש ע"י המשתכן, כי הפרת הסכם זה בכל הנוגע לחובת תשלום דמי הפתוח ודמי צוות ההקמה, יעניקו לחברה ולחברת רכסים חב' לפתוח שכונות מגורים בע"מ, את הזכות הכלעדית לבטל החוזה הזה וחובה המכר של החלקה לאלתר עקב הפרתו ע"י המשתכן מבלי שיהא צורך לפנות לביהמ"ש לשם כך.

11.

ולראיה באר הצדדים על החתום היום _____ לחודש _____ 1983.

12.

ה מ ש ת כ נ

ה ח ב ר ה

נספח טכני זה מהווה חלק בלתי נפרד מההוראות של הסכם הפיתוח בין "המשתכן" לבין "החברה".

1. עבודות הפיתוח יכללו:

א. תכנון הכולל:

- א.1. תכנון השכונה, לרבות תכנון עמדת המבנים.
- א.2. תכנון דרכים, שבילים ושטחי ציבור.
- א.3. תכנון נוף ותכנון סביבתי.
- א.4. תכנון מערכת אספקת מים, מערכת ביוב וטהור שפכין.
- א.5. תכנון מערכת חשמל, סלפון ותאורה.
- א.6. תכנון מערכת סלויזיה בכבלים.
- א.7. ביצוע המרידות הדרושות לרבות תכנית פרצלציה.
- א.8. תאום מערכות חת קרקעיות.

ב. ביצוע הכולל:

- ב.1. פריצת דרכים ושבילים ברוחב המתוכנן.
- ב.2. מצעים ברוחב המתוכנן.
- ב.3. מטעח אספלט ברוחב של 5.0 מטר כערך.
- ב.4. קוי מים לאספקה עד למגרשים.
- ב.5. קוי ביוב מאספים.
- ב.6. קירות מגן ומסלעות לתמיכת דרכים במידת הצורך.
- ב.7. קוי חשמל סלפון ותאורה.
- ב.8. סימון החלקות בשטח.
- ב.9. סלויזיה בכבלים.
- ב.10. ביצוע מערכות חת קרקעיות לסלפון, + חבורי חשמל לבתים וסלויזיה.
- ב.11. פיתוח סביבתי.
- ב.12. הרפסות, העתקות שמש ושכפולים הדרושים לביצוע.
- ב.13. הנהלת חשבונות הקשורה בעבודות הפיתוח לבקורת הרוכשים.

ביצוע העבודות הנ"ל בהתאם למפרט הכללי לעבודות בניה של הועדה הבין-משרדית.

2. הקונה ישא בחלקו היחסי בהוצאות התכנון והביצוע של העבודות הנ"ל, בתוספת מ.ע.מ. ושכ"ט של החברה כמפורט בהסכם. חלקו היחסי שווה בהתאם לסך הכל החלקות לבניה הנמצאות בחלקה כולה.

מפקד אזור יהודה ושומרון
קצין מטה רישום מקרקעין
בקשה למתן רשיון לעיסקה
במקרקעין

נפת המקרקעין: -

בקשה מס': -

חלק א'

4126

שכונות מגורים ביו"ש בע"מ

פרטי המבקש/הרוכש: -

המספר הרישום של התאגיד

שם פרטי ומשפחה/שם התאגיד

03/450446

רח' דה-האז 16, תל-אביב

מס' חלפון בעבודה/בכית

כתובת/מען רשום

מספר ת.ז.

מסחרי

כשהמבקש הינו תאגיד - סוג התאגיד: - מסחרי, תעשייתי או כספי: -

כשהמבקש הינו תאגיד - היכן רישום התאגיד **בישראל ובראמלה**

בידי

פרטי המוכר: -

(כתובת/מען רשום)

(מס' ת.ז./מס' רשום)

(שם פרטי ומשפחה/שם התאגיד)

מכר

מהות העיסקה: -

השטח המועבר בתמ"ר

מחצית החלקה

מכר, חכירה, שכירות, ירושה

תאור הנכס וסוגו: -

כתובת מדויקת של הנכס: -

מספר

מוסע/רחוב

עיר/כפר

73 + 49

חלקה/דח

2

גוש/ספר

רכסים שכונות מגורים ביו"ש בע"מ

עבור מי מבוצעה הרכישה: -

חקת ישוב

מטרת הרכישה: -

28/1/83

תאריך הגשת הבקשה: -

חתימת המבקש

רחל רהט

שם פרטי ומשפחה

חלק ב'

חנות דעת קמ"ט גזירות:-

חנות דעת הממונה על תחילת השטח והממשלה:-

הערות והמלצות קמ"ט גזירות גזירות:-

הערות רע"ב תו"פ

המלצת רמ"א

הערות:-

1. מבקשה מוגשת לקמ"ט גזירות במקרקעין ב-4 עותקים.
2. הבקשה חידשה במכונת כתיבה.

יצירתו לבקשת הממונה הבאים:-

1. במקרקעין מוסדרים - 3 עותקים של נסח גזירות מעודכן.
2. במקרקעין בלתי מוסדרים:-
 - א. נסח גזירות מוטאבן בקדקע רשומה, או נסח אישום ממועד מס רכוש (בשלושה עותקים).
 - ב. מפת מדידה (בשלושה עותקים).
 - ג. מסמכים המוכיחים את העסקה.
3. יפוי כח באומת ע"י עורך הדין או נוטריון.
4. העדות גזירות מוטאבן (כולל העדות גזירות של התאגיד באזור - כשהתאגיד הוא ישראלי).
5. העתק באומת של התזכיר והקנות החברה וכן של החלטת התאגיד לרכוש את המקרקעין ולהעביר יפוי כח.

No.

AUTHENTICATION OF SIGNATURE

אימות חתימה

I the undersigned,
Notary at
hereby certify that on
there appeared before me at my office Mr. (Mrs.,
Miss), who is
known to me personally (whose identity was proved to
me by Identity Booklet
(Passport) No. issued by
at on)*
and signed of his (her) (their) own free will the above
document (the attached document marked
(the document overleaf).

In witness whereof I hereby authenticate the signa-
ture(s) of Mr. (Mrs., Messrs., Mesdames, Misses).....
by my own signature and
seal this

fees paid



* Where more than one person appeared, each should be named separately, specifying the manner in which his or her identity was proved.
Note: Delete whatever is inapplicable.

לראיה באתי / על המעגל :

אני חתים אבנר בנימין
נתון ב חל-אביב
מאשר כי ביום 27/1/83
פרת) (הידועה) לי ידעה אישית,
(שזהותה) הוכחה לי על פי תעודת זהות(ה).
מספר (דרכונו) מספר
שניתן(ה) מאת כ-טול כרם
ביום-14.1.83 (התם) (ה) (ו) (מ) (נ) (ס)
החשף על המסמך שלעיל (המסמך המסומן באות/במספר
36 (שמעבר לדף).

לראיה הגני מאמת את חתימתי(ה) (ס) של פר(ה)
..... (היה)
בחתימתי ידי ובחתימתי, היום
שכר בסך שולם

חתימה
(Signature)
יש לפרש בשמו של כל אחד לחוד בציון
קסם לבניו.
מחיקה.

הוצא והודפס על ידי ת. מ. 1
היוונים תשליו 1977
בי הרין, ועד מחצית ת"א-י"ט.

יפוי כח בלתי חוזר

אני/אנו הח"מ, _____

בתוקף יפוי כח בלתי חוזר חתום _____ 9 מיום 5.12.82

כולנו ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, ממנה/ים בזה את ה"ה _____

אורי בן יהודה עו"ד ואבנר בנימין עו"ד

את כלם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לבי"כ החוקר/ים שלי/נו לשם עשיית בשמי/נו ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. למכור ולהעביר, להשכיר להחכיר _____ לה"ה _____

_____ חבלה ת _____

2. להלן "צד ג", את הנכסים הידועים בתור _____

להלן "הרכוש הנ"ל"

באופן ובתנאים כפי שב"כ הנ"ל ימצא/או לנכון, בכתאחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחדות חלוקה הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכש הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בכת אחת או מדי פעם בפעם.

2. מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, לתת חייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה, שכירות משנה, חכירה משנה והרכבת על הרכש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עקול, זמני, עקוב פעולות על הרכש הנ"ל.

3. לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכש הנ"ל, לרישום ירושה ביחס לרכש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום את הרכש הנ"ל או חלק ממנו בשמי/נו, לרשום בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט 1969) לחקן כל מיני רישומים בנוגע לרכש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל טרנוקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכש הנ"ל או חלק ממנו.

4. לחבר חלוקה, פגיו, חוקה, וחזרת חוקה, הסרת עקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע לרכש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכש הנ"ל, לוותר על שעבדים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בענינים הנוגעים ברכש הנ"ל.

5. לשם בצע הפעולות הנ"ל, להעניף במגזל מקרקעי ישר אל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בחי משפט מכל הדרגות כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נחבע, מערער, משיב, צד שלישי מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, תווים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מיסמך וניד אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיוו שהוא טרנוקציה ברכש הנ"ל או איוו שהוא פעולה הקשורה ברכש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכש רשאי לעשות, לחתום על כל מיסמך ולהעניף בפני כל מוסד לשם בודדות כל ותחייבויותיו במשכנתא הרוכצת על הרכש, על שמו של צד ב'.

6. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

חיות יפוי כח זה נתן לטובת צד ג' הנ"ל שממנו קבלתי/נו את התמורה המלאה עבור הרכש הנ"ל ושזכויותיו עומדים ותלויים ביפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/נו רשות לבטל או לשנותו וכח חיות יפה גם אחרי פטירתי/נו, והוא יחייב גם את יורשי/נו, אפס רוססי/נו, ומנהלי עזבוני/נו.

7. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר מותי ויחייב את יורשי ואת יורשי הנציל ותלויים בו זכויות צד ג'.

ולראיה באתי/נו על חתומם:

23/1/85

396/81

אסדיק תוקע

אنا المولى ادناه المسمى اوى بن يهودا

كاتب عدل في مدينته بتكفا / اسرائيل

اصدق بهذا بانه بتاريخ 14/1/81

محل انا المسمى [redacted] [redacted]

الذي انا خصه لما اقيمت له بواسطة بطاينة

مهمه [redacted]

اصدق من دالرا تسجيل النصوص في

بتاريخ 14/1/81

وقد وقع (ت) امامي بمحض ارادته (ها) على ال

الصند المرفق بهذا والمشار اليه برقم / 396/81

في السند الاخر ا بهذا فاني اصدق توكع

[redacted]

بالتوقيع الشخصي المسمى 14/1/81

امعاب بملع [redacted] دفع

يخدم كاتب العدل

[redacted]



396/81

אסמרת חתימה

אבי חת"מ, אורי בן-יהודה, עו"ד

בוטריין בשפה-תקנה - ישראל

מאשר כי ביום 13.12.1981

ניצב (ח) לשני בפני [redacted] (ת) 1

[redacted]

סמכותו (ח) תוכחה לי על פי

תעודת זהות מספר [redacted]

סניטתה פחת לשכת פרשם תאוכלוסין

סול כרם 10.1.81

ב כיום

וחתם (ח) סרצובו (ח) חתופסי על

חכמתך המצורף וחמסותן

כאות/מספר 396/81

(סמכר לרף).

ולרצית הנני מאמת את

חתימתו (ח) של סר (ת) 1

[redacted]

בחתימת ידי ובחותמי 13.12.1981

יום

שכ"ס בסך 204

שולם:

התוקע

[redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Handwritten signature or initials.

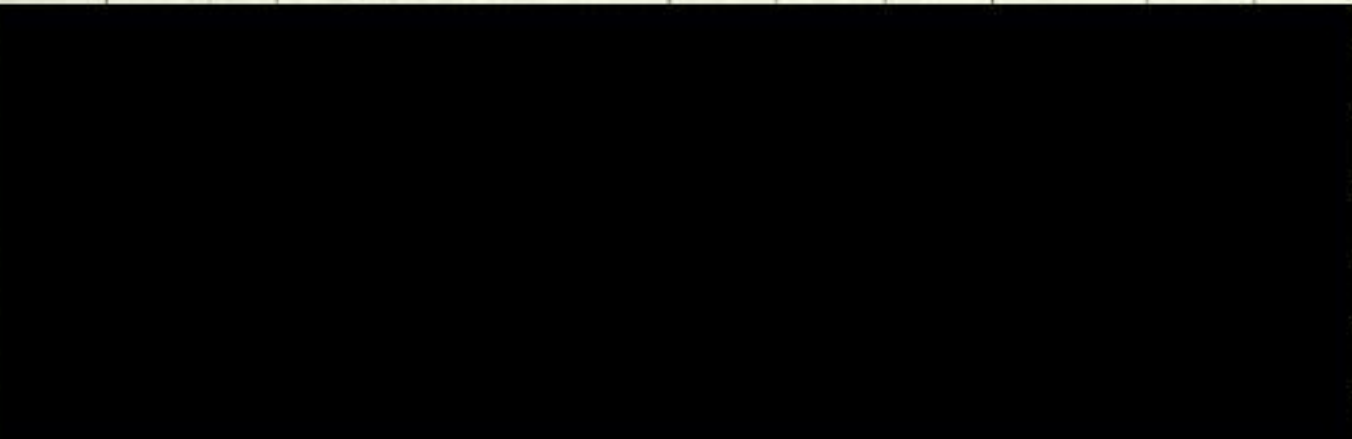
מס' מקדח
 יהודה ושומרון
 קמ"ס
 תיבת מנפתה יהודה
 ואלסמר
 מאבט התבאדה לשטרון
 הצראת

מס' מס רכוש

דאטרה משרבה האלאק

הנחמ מס'רי רישום המכאזט והקרקעות רכזר/לכטר

מורה אחראג ליה משרבה האבדה والأراضي لمدينة/قرية بدميا

מס' חבלוק الحوض	חלק لتقطه	גודל השטח المساحة		מס' الصف	מקום الموقع	שם חבכלים اسم المالك	מס' החסר سجل	עמוד صفحه
								



1:2500 .X. 7

אחוז :
נפה : שונ כרם
אקוט : ענידיה (נידיה)
הוכן בשביל יצרי דודן

מזרח מוטאך
דש'ון מס' 543

רשיון מס' 543

איתן צפירי, מודד מוסקד, בולבצין ורד, טל. 61821-052

<u>ציכ"ה</u> . (ר"ה)

צ'ר'י

מסמך הכשרת הקרקע

ח'מ' מ'כ' לקרקע - פ'ת' ח'מ' - ב'צ'ת' ב'י'ת'
1131 - ק'מ'ה

אוריאל אשכול

המינהל האזרחי אזרחי יהודה ושומרון
קצין מטה רישום מקרקעין
בקשה לשון השווא לעיסקה
במקרקעין

בשם המקרקעין:-

בקשה שט"ז:-

חלק א'

פרטי המבקש/המבקשת:-

חברה לפתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ מס' 4126

השטח הרשום של המגיד

שם פרטי המאגיד/שם המאגיד

דח-האז 16, ת"א

מספר/שם רשום

מספר ח.ד.

מספר

כאמבקש הינו המגיד - סוג המאגיד:- מאגיד, חשבונית או מסמך:-

כאמבקש הינו המגיד - היכן היה המאגיד בראמלה וירושלים

בידי

פרטי המוכר:- (שם פרטי המאגיד/שם המאגיד) (שם ח.ד./שם) (מספר/שם רשום) בירא

השם המועבר במו"ד

מכר

מהות העסקה:-

מכר, חכירה, שירות, ירושה

ואחר הנכס/הנכס:-

חלח חסן

בידי

מספר שריוקו של המסמך:-

מספר

מספר/רשום

עיר/מסר

48

חלקה/דף

2

גוש/חזר

רכסים שכונות מגורים ביו"ש

עבור מי המבקש והמבקשת:-

הקמת נשוב - נירים

שטח המבוקש:-

6.2.83

ואשריך המבנה המבוקש:-

רחל רחם

שם פרטי המאגיד

המבקש/המבקשת

2.../

יפוי כח בלתי חוזר

27.4.82

אני/אנו הח"מ, _____
בתוקף יפוי כח

כולנו ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, מסנה/ים בזה את ה"ה _____
אורי כן יהודה עו"ד, ואכנר בנימין עו"ד

את כלם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לבי"כ החוקי/ים שלי/נו לשם עשיית בשמי/נו
ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. למכור ולהעביר, להשכיר להחזיר _____ לה"ה _____
רכסים חב' לפתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ ו/או לפקודתה

להלן "צד ג'", את הנכסים הידועים בתור _____

להלן "הרכוש הנ"ל"

באופן ובתנאים כפי שבי"כ הנ"ל ימצא/או לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקה
משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, אחד חלק וקת המרדה, פרצלציה, קומבוציה, או כל פעולה אחרת ברכוש
הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.

2. מדי פעם בפעם לסווח, לתקן, לבטל, להעביר, לתת חייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה,
שכירות משנה, חכירת משנה הרוכצת על הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להסלת
עקל, ומני, עטוב פעולות על הרכוש הנ"ל.

3. להודיע את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנ"ל או חלק ממנו, לרשום
את הרכוש הנ"ל או חלק ממנו בשמי/נו, לרשום בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין
(תשכ"ט 1969) לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, המרדה, קומבוציה, איחוד
ובדרך כלל כל פרונקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנ"ל או חלק ממנו.

4. לחבש חלוקה, פני, חוקה, החזרת חוקה, הסרת עקל, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע
לרכוש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, המרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש
הנ"ל, לוותר על שעבדחים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בעניינים
הנוגעים ברכוש הנ"ל.

5. לשם בצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במנהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל
הדרגות כל מוסד ממסלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי
מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חווים, הצהרות, התחייבויות,
תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מיסמך ונייר אשר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיוו שהוא
פרונקציה ברכוש הנ"ל או איוו שהוא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה,
לחתום על כל מיסמך ולהופיע, בפני כל מוסד לשם בחרות כל התחייבויותיו במשכנתא הרוכצת על הרכוש, על
שמו של צד ב.

6. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

חיות יפוי כח זה נתן לשוכת צד ג' הנ"ל שסמכו קבל תי/נו את התמורה המלאה עבור הרכוש הנ"ל ושזכויותיו
עומדים וחלויים ביפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכח יהיה יפה גם
אחרי פטירת/נו, והוא יחייב גם את יורשי/נו, אשם רוסי/נו, ומנהלי עובדי/נו.

7. יפוי כח זה ישאר בתוקף גם לאחר פטירת ויחייב את יורשי האת יורשי חרשי ויחייב גם זכויות צד ג'.

[REDACTED]

[REDACTED]

المسألة الأولى: في بيان ما هو المراد من قوله تعالى: "وَأَنذِرْهُمْ يَوْمَ الْمَصْءِةِ إِذْ يُصْعَقُونَ" (سورة النور: 45) أي: يوم القيامة.

[REDACTED]

المسألة الثانية:

[REDACTED]



המינהל המיוחד לעזור יהודה ושומרון

קמ"ס מ"ס י"ס

الإدارة المدنية لمنطقة יהודה والسامرة

ضابط الإدارة لشؤون الضرائب

משרד מס רכוש
דائرة ضريبة الاملاك

ס"א

חקתם מספרי רישום המגורים והכנסות לעיר / לכפר

(ס"א)

صورة اخراج قيد ضريبة الاملاك والاراضي لمدينة / قرية

מס הבחוק الحوض	חלקה القطعة	נודל השטח المساحة		שטח المساحة	תחום المنطقة	שם הבעלים اسم المالك	מס' המס מס' המס	עמוד صفحة
		מ"ס	דונם					
2	2	2	2	2	2	2	2	2



اسم الموظف: محمّد محمد
محل مשרد מס רכוש: מחלקת מס רכוש
מחלקת מס רכוש: מחלקת מס רכוש
מחלקת מס רכוש: מחלקת מס רכוש

צו בדבר איסור על עיסוק

תקנות הפיקוח על עבודות של זרים

כתוקף סמכותנו כרשויה המוסמכת לענין הצו בדבר איסור על עיסוק (אזור יהודה ויזרעאל)
(מס' 65) תתכ"ז - 1967 ולענין תקנות הפיקוח על עבודות של זרים, תקנות מס' 4 לשנת 1967
הנבנו מעניקיה בזאת ל-

ליזר קומפני (קלקליה) בע"מ

היתר עיסוק בעיסוקים הלהלן, עד כמה שאין בהם משום סתירה לדיון ולתחיקת הרשויות המעליות

הכיתה ופיתוח קרקעות באזור ג' יום

ואלה תנאי ההיתר מכלי לגרוע מהאזור לציל:

א. לא תבוצע על עסקה במקרקעין באזור ללא קבלת היתר לפי הצו בדבר איסור על עיסוק
(מס' 25) (אזור יהודה ויזרעאל) תתכ"ז - 1967 ולפי חוק השימור והגנת הנדל"ן
ע"י האישות המלפסית, מס' 61 לשנת 1953.

ב. החברה מחויבת לקבל כל הרשיונות הנדרשים בדיון ובתחיקת הבטחון לפעולותיה.

ג. כל עסקת מקרקעין על ידי החברה תיעשה לאחר קבלת אישור ראש ענף השכית והדגמה
כמינהל האזרחי לאזורי יהודה ויזרעאל.

ד. כל הוצאות נביות בחברה וזו הקצאתן וכו' חלטה על כרום החברה מחויבת אישוריה.

ה. כנחו של היתר זה יפה עד ליום 1 אפריל 1984.

ו. היתר זה אינו פוסל את החברה מלהושט ברשמי החברות בנאמנות.

הרשות המוסמכת

ציון סעיף

ראש ענף

מינהל

ועד

דוד ארמלי, סא"ל

כלכלה

ראש ענף

י"ח בניסן

תשמ"ג

1 באפריל

1983

שנערך ונחתם בתל-אביב, ביום _____ לחודש _____ 1983

ב י ן :-

רכסים חברה לפתוח שכונות מגורים

ביהודה ושומרון בע"מ

חב' פרטית שמספרה 51095988-5

שכתובתה בגין התעשיה, רח' המרד 29 מ"א

מצד אחד

להלן "המוכרת"

ל ב י ן :-

מצד שני

להלן "הקונה"

והואיל והמוכרת רכשה מאת בעלי הזכויות, את מלוא זכויותיהם בחלקת קרקע בת 700 ד' בקרוב, מאדמות הכפר סנירית שלייד אלקנה בשומרון, המתוחמת במפה המצורפת להסכם ומחזה חלק ממנו בסימון "א" להלן "המגרש",

והואיל והמגרש טרם עבר הליכי רישום בטאבו כמקובל ביהודה ושומרון,

והואיל והמוכרת מתעתדת לפצל את המגרש לחלקות בנות 600 מ"ר נטו בקרוב כ"א לדאוג לפיתוח המגרש וחיבור כל החלקות למערכת השרותים החיוניים של מים, חשמל ביוב טלפון וטלויזיה ולתגיש הכנית מתאר לשלטונות התכנון והכנית ביו"ש באופן שניתן יהיה לבנות על החלקות בהתאם לתכנית המתאר, להלן "עבודות הפיתוח",

והואיל והמוכרת מבקשת למכור חלקה בת 600 מ"ר נטו כנ"ל לקונה, וברצון הקונה לרכוש חלקה כנ"ל מהמוכרת, להלן "הממכר",

אי לזאת הוצהר הוחנת והוסכם בין הצדדים כדלקמן :-

2. הקונה מצהיר כי בדק את מיקומו של המגרש, כי ידועה לו העובדה שהמגרש אינו רשום בטאבו כמקובל באדמות יהודה ושומרון, אינו מפוצל עדיין לחלקות ואינו מפותח.
3. המוכרת מתחייבת לתכנן ולחלק את המגרש לחלקות בנות 600 מ"ר נטו בקרוב, לתכנן ולהגיש תכנית מתאר למחלקת תכנון עליונה של ממשל יו"ש בבית אל, ולדאוג לאישור התכנית.
4. (א) המוכרת מוכרת לקונה את הממכר חמורה הסכום שיפורט להלן.
- (ב) מיקום החלקה המהווה את הממכר יקבע ע"י הקונה עפ"י בחירתו לאחר השלמת תכנית החלוקה למגרשים, כאשר הבחירה תעשה עפ"י לוח הזמנים לפיו רכש הקונה את הממכר יחסית למועד בו רכשו קונים אחרים את חלקותיהם, באופן שמי שקנה חלקה קודם לחברו יבחר את חלקתו לפני חברו.
- (ג) המוכרת תזמין את הקונה תוך תקופה שלא תעלה על 6 חודשים מיום חתימת החוזה לבחור את חלקתו כנ"ל.
5. המוכרת חגרום לכך שהמגרש יפותח, והקונה מתחייב לתתם על הסכם נפרד לגבי עבודות הפתוח ולשמור ולקיים באורח דווקני הוראות הסכם הפתוח.
6. (א) חמורת הממכר ישלם תקונה למוכרת סכום חשווה ל _____ דולר של ארה"ב אשר ישולם בשקלים ישראליים לפי השער היציג של הדולר ביום התשלום בפועל.
- (ב) סכום התמורה הנ"ל הינו עבור הממכר ללא עבודות הפיתוח.
- (ג) בנוסף לנ"ל ישלם הקונה מע"מ כחוק בשעור תנוהג עפ"י החוק ביום חתימת ההסכם.
7. התמורה הנ"ל חשולם בחשלומים כדלקמן :-
- א. סכום חשווה ל _____ ישולם במעמד חתימת החוזה, וחתימת המוכרת מהווה אישור לקבלת הכסף.
- ב. סכום חשווה ל _____ ישולם ביום _____
- ג. סכום חשווה ל _____ ישולם ביום _____

8. (א) המוכרת תמסור לקונה חזקה בממכר מיד לאחר שעבודות הפתוח במגרש יאפשרו גישה לחלקת הממכר ואספקת מים לממכר.
- (ב) קודם לקבלת החזקה בממכר ישלים הקונה את מילוי כל התחייבויותיו הכספיות עפ"י החוזה זה ועפ"י חוזה הפיתוח ועם קיום חיובים אלה, יהא הקונה זכאי לקבל החזקה בממכר.
- (ג) תוך תקופה שלא תעלה על 90 יום מיום קבלת החזקה בממכר יתחיל הקונה בבניית ביתו בהתאם ובכפיפות לנספח התחייבות הבניית המצורף לחוזה, ויתמיד בעבודות הבנייה עד להשלמת הבית.
9. המוכרת תעשה כל שביכולתה במגבלות הקיימות והמתחייבות מקניה קרקע ביו"ש, לרשום זכויותיו של הקונה בלשכת רישום המקרקעין בסול - כרם, בין בדרך של רישום בעלות או בדרך של רישום חכירה ל - 999 שנים באם לא תאושר הפרצלציה לרישום בסאבו.
- מוסכם על הצדדים כי אם יתיו הפרעות או עיכובים ברישום זכויות הממכר ע"ש הקונה עקב סיבות וגורמים שאינם בשליטת המוכרת, ידחת הרישום לתקופה מקבילה לתקופת העיכוב או תאיחור כנ"ל, וכל עוד לא תרשם הזכות בלשכת רישום המקרקעין יהיו פנקסי המוכרת הוכחה לזכויות הקונה בממכר.
10. המוכרת תרשום לקונה הערת אזהרה בין הסכם זה, אם ניתן לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין אליו שייך המגרש והממכר.
11. בכל מקרה בו הקונה קבל תלוואת ממוסד פיננסי כלשהו, ובגין תלוואת זו נרשמה הערת אזהרה לרישום משכנתא לטובת תמלווה, תרשם תמלוקת ע"ש הקונה כאשר לגביו תרשם משכנתא לטובת תמלווה וזאת בתנאים המצטברים הבאים :-
- א. הקונה מילא את כל התחייבויותיו כלפי המוכרת כמפורט בהסכם זה.
- ב. הקונה תמציא אישור מהתלווה כי שילם את התשלומים שהתחייב לשלם לתמלווה עד ליום רישום תחלוקה ע"ש הקונה.
- ג. הקונה הסדיר עם התלווה את תנאי שטר המשכנתא והתמציאם למוכר.
12. הקונה מתחייב לחופיע בלשכת רישום המקרקעין או במשרד עורך דין שיטפל בהעברה במועד שיקבע על ידי המוכר או על ידי עורך הדין במכתב אליו בדואר רשום לשם חתימה על כל המסמכים, התעודות, וההוראות שיהיו נחוצים, דרושים, או מועילים לביצוע כל הכרוך וחשור בהעברה הממכר לשמו של הקונה ולהקנייתה לו.

ז"ל
התאריך
ד'תשס"ב

13. בכדי לא לגרום לעכובים ברישום הממכר ע"ש הקונה וכדי להבטיח רישום המשכנתא הנזכרת בהסכם זה על הממכר, ולהבטחת זכויות אחרות של המוכרת עפ"י הסכם זה, מתחייב בזה הקונה לחתום בד בבד עם חתימת הסכם זה, על יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לפי הנוסח המצורף להסכם זה, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו, מתן יפוי הכח הנ"ל, אין בו כדי לפטור את הקונה מהתחייבויותיו המפורשות בהסכם זה.
14. הקונה לא יתא רשאי לאחר או להקדים בתשלומים שהוא חייב בהם עפ"י הסכם זה אלא בהסכמתה בכתב של המוכרת.
15. הפרת התחייבות הקונה לשלם תשלום כלשהו מהתשלומים וחלים עליו במלואם, במועד הקבוע לגביו ובמיוחד הפרת התחייבותו לשלם הוצאות הפיתוח כנ"ל והפרת התחייבותו של הקונה לבנות את ביתו מיד לכשיתאפשר הדבר באורח טכני ותהווה הפרה יסודית של הסכם זה, אשר תזכה את המוכרת לבטל את ההסכם באופן אוטומטי, במכלל צורך לפנות לבית משפט כלשהו, על מנת לבקש ביטול ההסכם ולמכור את הממכר לקונה אחר, לפי ראות עיניה ושיקול דעתה הבלעדי של המוכרת.
16. כוטל הסכם זה מחמת הפרתו ע"י הקונה, כאמור לעיל, תעמיד המוכרת לרשות הקונה את הכספים שקבלה ממנו עפ"י הסכם זה לפי שער הדולר כיום ההפרה בניכוי תמישית מהתמורה בתור פיצוי קבוע ומוערך מראש בעבור הנזק שנגרם למוכרת מחמת ההפרה שגררה את ביטול ההסכם לפי סעיף זה ואז תהיה רשאית המוכרת לחלט את התמישית מהתמורה.
17. הכספים שיגיעו לקונה מאת המוכרת לאחר ביטול הסכם זה כתמס לאמור לעיל יהיו מופקדים אצל המוכרת לזכות הקונה וחקונה יהיה זכאי לקבל אותם במשרדי המוכרת כנגד אישור כי קיבל את כל הכספים המגיעים לו ואין לו טענות, דרישות או תביעות נגד המוכרת בקשר עם כל הנובע מהסכם זה או ביטולו.
- בכדי למנוע ספק - מוסכם ומוצהר בזה שהמוכרת לא תהיה אחראית לנזקים כלשהם העלולים להגרם לקונה מסיבת כלשהי ולרכות פיתוח או שיוכי בערך המטבע מיום ההפרה ואילך.
18. כל המיסים, האגרות ההיטלים וכל תשלום אחר מכח צו מושל או מכח צו רשות מוניציפלית תמוסלים ו/או שיוסלו על הממכר ולרכות השתתפות הקונה בהוצאות המוכרת בקשר לניסוח הסכם זה בשעור של 2% מערך החוזה יחולו על הקונה וישולמו על ידיו עם הדרישה.

19. נוסף על התמורה והחשלומים האחרים החלים על הקונה עפ"י הסכם זה ישלם הקונה ; -

א. מס ערך מוסף או מס בלו מוסף המוטל מכח צו המושל הצבאי או מכח כל צו של רשותממוסכת אחרת כלשהי, שחל או יחול על מכירה זו ועל כל השלום הנעשה עפ"י הסכם זה, יחול וישולם ע"י הקונה. תמורת חגבה מס זה במעמד כל השלום טאת הקונה.

ב. אגרת סאבו תשולם ע"י הקונה או כל תשלום אחר הנדרש ע"י לשכת רישום המקרקעין בקשר לרישום הממכר ע"ש הקונה.

ג. מס בולים אם יחול, ישולם ע"י הקונה.

20. הקונה מצהיר כי הודע לו ע"י תמורת כי משרד עו"ד אבנר בנימין מרח' ח' באייר 14 בתל-אביב, מונה על ידה לטפל ברישומים הנ"ל וכי אין בכך כדי להטיל חובה וייצוג על הקונה מכל סוג שהוא ע"י עוה"ד הנ"ל.

הקונה רשאי על חשבונו הוא, להיות מיוצג ע"י כל עו"ד לפי שיקול דעתו בכל הקשור בחתימה על הסכם זה וקיום התחייבותיו על פיו, וזאת מבלי שיגרע מהתחייבותו לשאת בתשלום הנזכר לעיל בסעיף 18.

21. במקרה ולאחר חתימה הסכם זה יוטלו אגרות, מיסים, חשלומי חובה והיטלים נוסף על הקיימים כיום שהמוכרת תהא חייבת לשלם, או שהמוכרת תשלם למעשה, יחולו המיסים, האגרות ותשלומי חובה וההיטלים כנ"ל על הקונה.

22. הסכם זה מבטל כל מו"מ קודם בין הצדדים וכל התחייבות אחרת שנעשתה בין הצדדים לפני חתימת הסכם זה.

23. הקונה מתחייב מיד לאחר שעבודות הפיתוח יאפשרו זאת, להתחיל בבניית בית על החלקה, כמפורט בנספח להתחייבות חכנית המצורפת להסכם, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

24. הקונה לא יתא רשאי להעביר זכויותיו עפ"י הסכם זה לאחרים, אלא אם יקבל הסכמת המוכרת לכך תחילה.

המוכרת תתן הסכמתה להעברת תזכויות בתנאים מבאים :-

א. הודעה מתאימה תנתן על כך למוכרת.

נספח להתחייבות לבניה

אני הח"מ מתחייב בזה להתחיל בבניית ביתי על יחידת מגרש שנרכשה על ידי
ביום _____ לחודש _____ 1983, על פי חוזה שמסמך זה
מהווה נספח לו, מיד כאשר עבודות הפיתוח יאפשרו גישה ליחידה לצורך
התחלת בניה, ולא יאוחר מאשר עם השלמת הנחת צנרת הביוב, המים והחשמל
בשכונה.

אנכי מתחייב להמשיך בבניית הבית ולסיימו בתוך 24 חודשים לאחר
תחילת עבודות הבניה.

הודעה בכתב ממהנדס הבצוע של עבודות הפתוח באתר, המודיעה לקונה כי
הושלמו עבודות הפתוח כנ"ל, תהווה הוכחה מכרעת לחלות החיוב המוטל על
הקונה להתחיל בבניה, וסרוב מצד הקונה או דחיה תעולה על 30 יום
בהתחלת עבודות הבניה, תהווה הפרת ההסכם ע"י הקונה אשר תצדיק ביטולו
של ההסכם באורח חד צדדי ע"י המוכרת.

ולראיה באתי על החתום היום _____ לחודש _____ 1983.

חתימה: _____

אני/אנו החו"מ

כולנו יחד וכל אחד לחוד, ממנים בזה את אבנר בנימין, עו"ד להיות
בא כוחי/נו לשם עשיית בשני/נו ובמקומי/נו כל או חלק מהפעולות
בבאות :-

1. לרשום על שמי/נו חלקת קרקע מאדמות ניריה שמעבר לגבולות הקו
הירוק הרשום כגוש מס' _____ חלקה מס' _____
וזאת לאחר שתערך הגרלה בין יתר רוכשי המגרשים של החלקה האמורה
ויקבע מספר החלקה אותה רכשתי/נו.
2. להופיע בפני כל גוף צבורי, ממשלתי או שלטוני ולחתום בשמי/נו
ובמקומי/נו על כל שטר מכר, שטר חכירה או מסמך אחר שיתן תוקף
לזכויותי/נו על היחידה הנ"ל.
3. למשכן את היחידה לטובת בנק למשכנתאות כנגד מתן הלוואה לי/נו.
4. לרשום הערש אזהרה כטאבו להבטחת זכויותי/נו על היחידה וכן
להבטחת רישום המשכנתא כאמור אם וכאשר יעניק לי/נו הבנק
הממשכן את הלוואה.
5. להעביר יפוי כח זה לאחר או לאחרים.
6. יפוי כח זה ניתן לטובת צד ג', הבנק הממשכן ובכפיפות להסכם
הרכישה של היחידה, ובתורת שכזה יהיה בלתי חוזר ולא ניתן
לשינוי, ויחייב אותי/נו ואת עזבוני/ננו אחרי/נו.

ולראיה באתי/נו על החתום :-

עד לחתימה:-

א. בנימין, עו"ד

שנערך ונחתם בתל - אביב, ביום _____ לחודש _____ 1983

כ י ן : חב' לפתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ
חברה פרטית רשומה ברשאללה
שכתובתה לצרכי הסכם זה
רחוב דה האז 16 תל - אביב.

לחלן "החברה" מסד אחד

ל ב י ן : _____ ת.ז. _____
כתובת _____ טל' _____
_____ ת.ז. _____
כתובת _____ טל' _____

להלן "המשתכן" מסד שני

הואיל והמשתכן רכש מאח חב' "רכסים חברה לפתוח מגורים ביהודה ושומרון בע"מ",
חלקה קרקע בח 600 מ"ר נסו בקרוב כישוב המוקם ע"י חברת רכסים _____
שליד אלקנה, להלן "החלקה".
והואיל וחב' רכסים החחיבה בהסכם הסכר הנ"ל כלפי המשתכן, לדאוג לפתוח התשתית כחנאי
להקמת השכונה,
והואיל ועבודות הפתוח כוללות חכור החלקה לרשת מים, חשמל, כבישים, טלפון וטלוויזיה.
להלן "עבודות הפתוח",
והואיל והחברה קשורה עם חב' רכסים, חב' לפתוח שכונות מגורים ביהודה ושומרון בע"מ
ובמסגרת קשר זה הוטלה על החברה מטעם רכסים לדאוג לפיתוח,
והואיל והנאי להשלמת עבודות הפתוח הינו עמידת המשתכנים והמשתכן בתוכם בלוח התשלומים
שיפורם להלן ואי לזאת מצהיר המשתכן כי הינו מוכן לתנאי על פיו הפרת ההסכם
של רכישת החלקה עפ"י ההסכם עם רכסים,

לכן הוסכם בין הצדדים כולקמן:

1. המבוא ישמש חלק חיוני בלתי נפרד מיחיד הוראות החוזה.
2. עבודות הפתוח יכללו את כל העבודות המופיעות בנספח הטכני המצורף להסכם ומהוות חלק ממנו.
3. א. העבודות יבוצעו באמצעות משרד מהנדס אזרחי אשר שותפו יוזמנו ע"י החברה ואשר יפקח, ינהל ויחאס את עבודות התכנון וביצוע העבודות בפועל.
ב. המהנדס יתקשר עם קבלנים, עובדים וספקי חמר ככל שימצא לנכון ויעשה זאת ישירות בשם ועבור המשתכן, כפרט בין שאר רוכשי המגרשים.
ג. הוצאות התכנון והפתוח יחושבו לפי עלותם הממשית.

- ד. ככל מקרה לא ישלם המשתכן יותר מאשר סכום של - §
(כולל מע"מ) עבור הוצאות הפתוח, ובכל מקרה שההוצאות כפועל יעלו על הסך הנ"ל, תשא בהם החברה.
- ה. עבודות הפיתוח יחלו תוך 6 חודשים מיום חתימת החוזה ויסתיימו לא יאוחר מאשר עם תום 24 חודשים מיום התחלתו.
4. א. המהנדס האחראי אשר ימונה ע"י החברה לספל בתאום ובנהול עבודות התשתית, יקבל שכר בשיעור של 15% בצרוף מע"מ מעלות עבודות הפתוח.
- ב. חב" רכסים המספלת בארגון הקמת השכונה, תקבל כהשתתפות לכסוי חלק מהוצאותיה סכום השווה ל-600 דולר, אשר יחשבו כחלק מעלות הפתוח.
5. התמורה עבור העבודות תשולם בתנאים הבאים:
- א. סכום השווה ל-600 דולר ישולם במעמד חתימת ההסכם, וחתימת החברה תהווה אשור לקבלת הכסף, הסכום הנ"ל יזולם לחברה רכסים חב" לפתוח שכונות מגורים ביהודה ושומרון בע"מ בהוצאותיה ויהווה חלק מעלות הפיתוח.
- ב. יתרת הסכום עד כדי השעור המקסימלי של עלות העבודות בסכום של דולר תשולם ב-18 תשלומים חדישים שווים, שהראשון בהם יחול עם חלוף חדישים מיום חתימת ההסכם, שהוא המועד הצפוי להשלמת תכנון תכנית המתאר ואסורה העקרוני ע"י מועצת תכנון עליונה, באופן שיאפשר התחלת כצוע העבודה.
- ג. להבטחת הגביה יחתום המשתכן על שטרי חוב דולקיים בשעורים ובמועדים כנ"ל, ומוסכם בין הצדדים כי רק פירעון השטרות כפועל יוצא ידי חובת התשלום. המשתכן ישא בהוצאות ביול השטרות כחוק.
6. מוסכם במפורש כי מאחר ושיטת העבודה תהא עלות +, הרי המשתכן יהא זכאי מדי פעם לקבל דיווח על גובה ההוצאה, ואם העלות לא תגיע לכדי הסכום המירבי כנ"ל, יוחזרו לו השטרות האחרונים עד כדי כסוי ההפרש העומד לזכותו.
7. מוסכם ע"י הצדדים כי לצרכי הוזלת העבודה להועלת המשתכן, מסמין המשתכן את המהנדס שייבחר ע"י החברה לתאום ונהול העבודות להתקשר עם קבלני המשנה ו/או עם פועלים וספקים הדרושים לצורך כצוע העבודות ואספקת חמרי הגלם עבורם, באופן שמזמין העבודה יהא המשתכן כיחיד בין כלל משכני האתר בו מבוצעות העבודות.
8. החברה תעמיד לרשות המשתכן בין יתר המשתכנים בשכונה "צוות הקמה" שיכלול את כל בעלי המקצועות השונים הדרושים לצורך טפול אדמיניסטרטיבי עם הרשויות השונות, מסירת הנחיות לצורך תכנון, מתן אינפורמציה ויעוץ כללי לאפשרויות ושיטות בניה שונות, טפול במוסדות צבור, טפול ברשויות, בהלואות ובקידום הקמת המבנים הציבוריים ובדרך כלל כל השרותים הניתנים ע"י מחלקת ההתיישבות, מחלקת סכנית של מועצה מקומית ומחלקת סכנית של גוף מיישב, כמפורט בנספח "צוות הקמה" המצ"ב.
- בחמורה לנ"ל ולשרותים שיקבל המשתכן לצורך הקמת ביתו, ישלם המשתכן בנוסף למחיר המגרש ולהוצאות הפתוח סך השווה ל-1000 דולר של ארה"ב בצרוף מע"מ כדין, משולמים בשקלים ישראלים לפי שער יציג ביום התשלום.

הסכום הנ"ל ישולם בתשלומים של - 200 דולר כל שלושה חרשים, כשהתשלום הראשון בצרוף מע"מ ישולם בעת חתימת החוזה. להבטחת הפרעון ימסור המשתכן שיקים מוקדמים זמ"פ במועדים כנ"ל לפי שער החליפין היציג ביום חתימת החוזה, בצרוף הפרשי הצמדה משוערים מתושבים לפי 7.5% כחודש, והחשבון הסופי יערך בין הצדדים עפ"י דרישה שתשלח למשתכן ע"י החברה.

הצדדים מסכימים כי הפרת ההוראות הנ"ל ייחשבו כהפרה יסודית היוורה לשורשו של ההסכם ותזכה את המוכרת לבטל את החוזה הזה וחזות מכירת המגרש שנחתם עם חב' רכסים כנ"ל.

מבלי לפגוע באמור לעיל, ישא כל תשלום מתשלומי עבודות הפתוח וצוות ההקמה שלא יפרע במועדו ע"י המשתכן, ריבית דולרית, עד לתשלום הכסף, בשעור של 2% לחודש.

9.

א. כספי הפתוח של המשתכן יוכנסו לחשבון נפרד זיועד למטרה זו בלבד, ותנוהל מערכת ספרים מיוחדת לפרוייקט פתוח השכונה.

10.

ב. החברה תעמיד עצמה מרצונה לפקוח ועדת בקורת של צבור המשתכנים שייבחר ע"י המשתכנים בדרך שחאה נוחה להם.

1. ועדת הבקורת תהא זכאית לקבל דיווח שוטף על העבודה מאת החברה, והוצאות העלות, חשבונות הבנקים בהם מחנהל השבון הפיתוח, כרטיסי הנהלת החשבון של המשתכנים בכל הקשור ו/או הכרוך לכצוע העבודות, ובורך כלל כל סמכות המוענקת לוועדת בקורת בגופים ציבוריים תוענק לוועדת הבקורת של המתיישבים.

מוסכם במפורש ע"י המשתכן, כי הפרת הסכם זה בכל הנוגע לחובת תשלום דמי הפתוח ודמי צוות ההקמה, יעניקו לחברה ולחברת רכסים חב' לפתוח שכונות מגורים בע"מ, את הזכות הכלעדית לבטל החוזה הזה וחזות המכר של החלקה לאלתר עקב הפרתו ע"י המשתכן מבלי שיתא צורך לפנות לביהמ"ס לשם כך.

11.

ולראיה כאר הצדדים על החתום היום _____ לחודש _____ 1983.

12.

ה מ ש ת כ ן

ה ח ב ר ה

נספח טכני זה מהווה חלק בלתי נפרד מההוראות של הסכם הפיתוח בין "המשתכן" לבין "החברה".

1. עבודות הפיתוח יכללו:

א. תכנון הכולל:

- א.1. תכנון השכונה, לרבות תכנון עמדת המבנים.
- א.2. תכנון דרכים, שבילים ושטחי ציבור.
- א.3. תכנון נוף ותכנון סביבתי.
- א.4. תכנון מערכת אספקת מים, מערכת ביוב וטהור שפכין.
- א.5. תכנון מערכת חשמל, סלפון ותאורה.
- א.6. תכנון מערכת טלויזיה בכבלים.
- א.7. ביצוע המדידות הדרושות לרבות חכנית פרצלציה.
- א.8. תאום מערכות חת קרקעיות.

ב. ביצוע הכולל:

- ב.1. פריצת דרכים ושבילים ברוחב המתוכנן.
- ב.2. מצעים ברוחב המתוכנן.
- ב.3. מסעת אספלט ברוחב של 5.0 מטר בערך.
- ב.4. קוי מים לאספקה עד למגרשים.
- ב.5. קוי ביוב מאסמים.
- ב.6. קירות סגן ומסלעות לתמיכת דרכים במידת הצורך.
- ב.7. קוי חשמל סלפון ותאורה.
- ב.8. סימון החלקות בשטח.
- ב.9. טלויזיה בכבלים.
- ב.10. ביצוע מערכות חת קרקעיות לסלפון, + חבורי חשמל לבתים וטלויזיה.
- ב.11. פיתוח סביבתי.
- ב.12. הדפסות, העתקות שמש ושכפולים הדרושים לביצוע.
- ב.13. הנהלת חשבונות הקשורה בעבודות הפיתוח לבקורת הרוכשים.

ביצוע העבודות הנ"ל בהתאם למפרט הכללי לעבודות בניה של הועדה הבין-משרדית.

2. הקונה ישא בחלקו היחסי בהוצאות התכנון והביצוע של העבודות הנ"ל, בחוספת מ.ע.מ. ושכ"ט של החברה כמפורט בהסכם. חלקו היחסי שווה בהתאם לסך הכל החלקות לבניה הנמצאות בחלקה כולה.

מפקדת אזור יהודה ושומרון
קצין מטה רישות מקרקעין
בקשה לחתן רשיון לעיסקה
במקרקעין

נפת המקרקעין:-

בקשה מס':-

חלק א'

4126

שכונות מגורים ביו"ש בע"מ

פרטי המבקש/הרוכש:-

המספר הרישום של התאגיד

שם פרטי ומשפחה/שם התאגיד

רח' דה-האז 16, תל-אביב

מס' חלפון בעבודה/בכית

כתובת/מען רשום

מספר ת.ז.

מסחרי

כשהמבקש הינו תאגיד - סוג התאגיד:- מסחרי, תעשייתי או כספי:-

בישראל ובאטללה

כשהמבקש הינו תאגיד - היכן רישום התאגיד

בידי

פרטי המוכר:-

(כתובת/מען רשום)

(מס' ת.ז./מס' רשום)

(שם פרטי משפחה/שם התאגיד)

מכר

מהות העיסקה:-

השטח המועבר בתמ"ר
מחצית החלקה

מכר, חכירה, שכירות, ירושה

תאור הנכס וסוגו:-

חלת חסן

בידי

כתובת מדויקת של הנכס:-

מספר

חוקע/רחוב

עיר/כפר

73 + 49

חלקה/דף

2

גוש/ספר

רכסים שכונות מגורים ביו"ש בע"מ

עבור מי מבוצעת הרכישה:-

הקמת ישוב

מטרת הרכישה:-

28/1/83

תאריך הגשת הבקשה:-

רחל רהט

שם פרטי ומשפחה

חתימת המבקש

No.

36 ב"ס

AUTHENTICATION OF SIGNATURE

אימות חתימה

I the undersigned,

Notary at

hereby certify that on

there appeared before me at my office Mr. (Mrs.,

Miss), who is

known to me personally (whose identity was proved to

me by Identity Booklet

(Passport) No. issued by

at on)*

and signed of his (her) (their) own free will the above

document (the attached document marked

(the document overleaf).

In witness whereof I hereby authenticate the signa-

ture(s) of Mr. (Mrs., Messrs., Mesdames, Misses)

by my own signature and

seal this

fees paid.



* Where more than one person appeared, each should be named separately, specifying the manner in which his or her identity was proved.

Note: Delete whatever is inapplicable.

1322

הוצאת כותב יד על המסמך:

אני חתים אבנר בנימין

נשרית ב תל-אביב

במספר כי 17/1/83

פר(ת) הדיווח(ת) לי ידיעה אישית.

(שזהות(ת) הוכחה לי על פי חשדות והעדות).

מספר דרכון(ה) מספר

שירות(ה) מאת ב-טול ברם

ביום 14.1.83 * (ותם(מה(ו) פרצנו(נת(גם)

החשדי על המספר שלילי (המספר והמסומן באות/במספר

36 (שמשכר לרף).

הראית דיוק המסמך את חשדות(ה)ן של פר(ת)

הי(ת)

בתחילת יד ובחתימה, חתום

שכר בסך שולם

חתימה
(Signature)

יש לפרש בסמוך של כל אחד לחוד בציון

הקטן לגביה.

חתימה.

הוצאת המסמך צ"י ת"י 1977 רשמיים השליח ועד מחזיק ת"א-י"ס.

יפוי כח בלתי חוזר

5.12.82

אני/אנו הח"מ, _____
בחו"ק יפוי כח בלתי

ביחד ו/או כל אחד מאתנו לחוד, מסמכים/ים בזה את ה"ה _____
אורי בן יהודה עו"ד ואבנר בנימין עו"ד

את כלם ביחד ו/או את כל אחד מהם לחוד, להיות לביכ החוקרים שלי/נו לשם עשיית בשמי/נו
ובמקומי/נו, של כל הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. למכור ולהעביר, להשכיר להחכיר _____ לה"ה _____

2. להלן "צד ג'", את הנכסים הידועים בתור _____

להלן "הרכוש הנ"ל"

באופן ובתנאים כפי שבי"כ הנ"ל ימצא/או לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת
משנה או חלקת המוכעת מרישום בית משותף, אחד ו/או וקת הפרדה, פרצלציה, קומבינציה, או כל פעולה אחרת ברכש
הנ"ל בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.

2. מדי פעם בפעם לפדות, לחקן, לבטל, להעביר, להתחייב להעביר, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות, חכירה,
שכירות משנה, חכירה משנה ורובצת על הרכש הנ"ל או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת
עקול, זמני, עובד פעולות על הרכש הנ"ל.

3. להרוש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכש הנ"ל, לרישום יורשה ביהם לרכש הנ"ל או חלק ממנו, לרישום
את הרכש הנ"ל או חלק ממנו בשמי/נו, לרישום בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לדע המפקדין
(ותשכ"ט 1969) לחקן כל מיני רישומים בנוגע לרכש הנ"ל, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד
ובדרך כלל כל טרנוקציה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכש הנ"ל או חלק ממנו.

4. להכרז חלוקה, פגרי, חוקת, החזרת חזקה, הסרת עקול, השלום שבר דירה, דמי הכירה וכל מיני זכויות ושנויים בנוגע
לרכש הנ"ל, להתנגד לחלוקה, לפרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכש
הנ"ל, לחזר על שטבחים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכש הנ"ל, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים, בענינים
הנוגעים ברכש הנ"ל.

5. לשם בצע הפעולות הנ"ל, להופיע במגזל מקרקעי ישר אל, מחלקת אגף מירשם ומסדר מקרקעין, בתי משפט מכל
הדרגות כל מוסד משפטי, צירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נחבז, מערער, משיב, צד שלישי
מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חווים, הצהרות, התחייבויות,
תביעות, תגנות, צוואות, פשרות, כל מיסמך וניד אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיוו שהוא
טרנוקציה ברכש הנ"ל או איוו שהוא פעולה הקשורה ברכש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבכל הרכש ראוי לעשותה,
לחתום על כל מיסמך ולהופיע במני כל מוסד לשם בודרות כל ותחייבויותיו במשכנתא הרובצת על הרכש, על
שמי של צד ב'.

6. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.

זוהי יפוי כח זה נתן לסוכת צד ג' הנ"ל שממנו קבלתי/נו את התמורה המלאה עבור הרכש הנ"ל ושזכויותיו
שומדים ותלויים ביפוי כח זה, והוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/נו רשות לבטלו או לשנותו וכזה יהיה יפה גם
אחרי פטירת/נו, והוא יהיה גם את יורשי/נו, אפס רוססי/נו, ומנהלי עזבוני/נו.

7. יפוי כח זה יסאר בתוקף גם לאחר מותי ויחייב את יורשי האת יורשי הנאיל ותלויים בו זכויות צד ג'.

מס' 300/81

300/81

אישור חתימה

אשרור תוקף

אני חתום, אורי בן-יהודה, עו"ד

אני העורך אדוא. המחנך אורי בן-יהודה

בדבריון בסתם-חשון - ישראל

קאב עמל עיר מוסג בתקנה / אסרתי

מאשר כי ביום 13.12.1981

אשרור מוסדא באלה בתאריך 13/12/81

ביצב (ח) לסני בספר (פר(ח))

מל (ח) אמש עיר מוסג

שחורתי (ח) חוכת לי על פי

אשרור (ח) חוכת לי על פי

תעו (ח) חוכת ספר

אשרור (ח) חוכת ספר

בניחנת סגת לשכת פרטם האוכלוסי

אשרור (ח) חוכת ספר

סול כרם 0.1.81

אשרור (ח) חוכת ספר

ביצב

אשרור (ח) חוכת ספר

וחתם (ח) סחצונו (ח) חוכת לי על

אשרור (ח) חוכת ספר

חכמתן חפצורף וחכמתן

אשרור (ח) חוכת ספר

באות/מספר 306/81

אשרור (ח) חוכת ספר

(סמכר לרף)

306/81

ולרצית הנני סאפת את

אשרור (ח) חוכת ספר

בחתימת ידי ובחנתם

אשרור (ח) חוכת ספר

13.12.1981

אשרור (ח) חוכת ספר

204

אשרור (ח) חוכת ספר

אשרור (ח) חוכת ספר

אשרור (ח) חוכת ספר

אשרור (ח) חוכת ספר

فتح الم

سروا

الم

الم

الم

الم

الم

الم

الم

الم

الم

الم

الم

الم

الم

الم

الم

الم

החלפה
מאג

צ. ה. ל.

מינהל אזרחי איזור יהודה והשומרון
قيادة منطقة يهودا والسامرة
وزارة الإسكان - دائرة المساحة

כב' בניסן תשמ"ד
24 באפריל 1984
בית-אל.
בתשובה נא לעיין מס' 2577

משרד הבינוי והשיכון
מגף המדידות
טלפון: 3316 (95-02)
3470 (95-02)



לכל שאן דבצי

1. הכני מאכר בזה שבדקנו במסרדנו חשודינו את תכנית התכנון של ביריה (אלקבה ה') לתכניות לצורך רישום שהוגשו לאזורינו. חברר סמח התכנון בכלל בשכחי המפות לרישום.
2. התכניות לצורך רישום התיחסות לחלקות קרקע בכפר בידיה גום (2) מיסקלי, חלקות (1, 6, 7, 8, 10, 16, 14, 26, 31, 41, 45, 49, 67, 235 + 247) המהוות סמח רצוף.
3. הכני להודיע בזה שהתכניות האמורות נבדקו בטוח ולא נבדקו במסרד.

בברכת חג שמח,

ראובן סלמן
קמ"ט מדידות

לוחה: תכנית התכנון

W
C
M
R.
H
H
H

H
H

S.K. HORESH
Advocate — Notary
12 Shlomtzion st.
P.O.B. 1004 Tel. 249059
Jerusalem 91009

שלמה חורש
محام - كاتب عدل
شارع شلوميون رقم ١٢
(زاوية شارع بن سيرا)
صندوق بريد ١٠٠٤ تلفون ٢٤٩٠٥٩
القدس ٩١٠٠٩

שלמה חורש
עורך דין נוטריון
רח' שלומציון 12
ת.ד. 1004 טל. 249059
ירושלים 91009

מס. 23/18/ט
ר.ת.
Ref.

ירושלים 8/5/84
القدس
Jerusalem

לכבוד
השר יובל נאמן
שר המדע והפיתוח
יו"ר ועדת השרים להתיישבות,
וכב' השרים חברי ועדת
השרים להתיישבות
שרים נכבדים,

הנדון : ישוב נרית (אלקנה ה').

1. בהמשך למכתבי מיום 30.3.84 בצירוף מכתבי לגבי פליאה אלבק, מנהלת המחלקה האזרחית של פרקליטות המדינה, משרד המשפטים, על כל צרופותיו, הריני מתכבד להמציא לכבודכם את העתק מכתבו של קמ"ט מדידות בבית אל, בצירוף התוכנית הכוללת של האתר, המכתב והתוכנית מוכיחים כי כל החלקות שרכשה מרשתי מהבעלים הערבים, מהוות רצף ושטח אחד, וכי כולן נמצאות בתוך התוכנית.
2. הנני מבקש לחזור על תוכן מכתבי הקודם הנ"ל, לפיו הבהרתי כי (14) תיקים נפתחו על ידנו כבר בבית אל, ובטאבו טולכרם, לשם רישום ראשון של כל השטחים שרכשה מרשתי, וכי הפרסום עבור (630) דונמים הופיע כבר בעיתונות הערבית.
3. עקב הפירסום הנ"ל הוגשו התנגדויות אשר רובן ככולן פוברקו על רקע לאומני, ואין בהן שמץ של אמת, ואין להן כל אחיזה במציאות.

בברכת התחדשות ואחדות העם,

שלמה חורש, עו"ד,

העתקים

1. כב' שר המשפטים.
2. כב' שר החקלאות.
3. כב' סגן שר החקלאות.
4. כב' הגב' פליאה אלבק, מנהלת המחלקה האזרחית של פרקליטות המדינה, משרד המשפטים.
5. מר אורי בראון, משרד הבטחון.

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

S.K. HORESH

Advocate — Notary

12 Shlomozion st.

P.O.B. 1004 Tel. 249059

Jerusalem 91009

سلطان حوريش

محام - كاتب عدل

شارع شلومزيون رقم ١٢

(زاوية شارع بن سيرا)

صندوق بريد ١٠٠٤ تلفون ٢٤٩٠٥٩

القدس ٩١٠٠٩

שלמה חורש

עורך דין נוטריון

רח' שלומציון 12

ח.ד. 1004 טל. 249059

ירושלים 91009

מס' _____
Ref.

- 2 -

ירושלים _____
Jerusalem

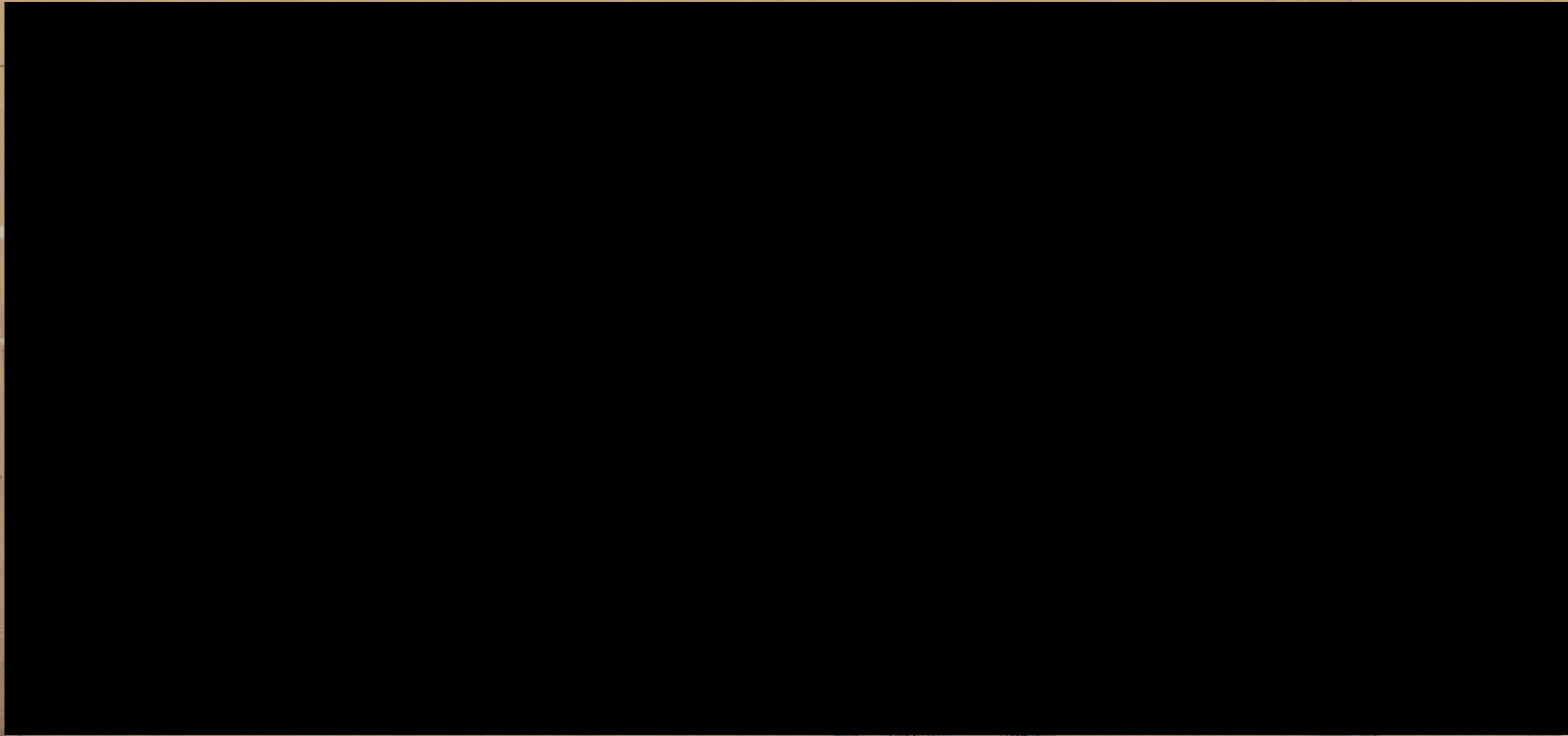
6. מר מתתיהו דרובלס, יו"ר מחלקת ההתישבות, הסוכנות היהודית.
7. מר א. בבאי סמנפ"ל מנהל מקרקעי ישראל.
8. מר יהודה נהרי, הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
9. גב' סופיה אלדור, משרד השיכון והבינוי.
10. חברת יאה (יקיר) להשקעות בע"מ.

قيادة منطقة يهودا
والسامرة
ضابط القيادة لشؤون
الضرائب

دائرة جسرية الأملاك

صورة الخراج فيه مسربة الأيدي والأراضي لمدينة / قرية / دوما

[illegible]



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות
תאריך: ינואר 1984

כדיקות מקצועיות לקראת החלטות ועדת השרים לענייני חתישות

ע'ק' ר'מסא'מ

י ש ו ב	נ י ר י ה
ט י ק ו מ	האחר המוצע נמצא מצפון לצומת מסחה עם כביש "ציר חיים", במרחק של כ-3 ק"מ ממנו, סביב נ.צ. 15631715. המיקום על רכס שמדרום לנחל קנה, 3 ק"מ צפונית-מזרחית לאלקנה.
ק ר ק ע	
ה י ז מ	חברה בשם: חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ רשומה ב: ובישראל: הון נפרע:
ה ח ו ז ה	
מ ע ר כ ו ת ה ש ת י ת ו ש י ר ו ת י מ	העלות המשוערת של התשתית עד ראש השטח לשלבי הקמה (עד 100 משמ"י): העלות המשוערת של התשתית עד ראש השטח לשלבי איכלוס: סה"כ עלות כ-180 מ' שקל (= 120 ש'*) אפשרויות ביצוע וקשיים מיוחדים: ראה פירוט בנספח
ש י ר ו ת י מ	
ס ת ו ת ח י ש ו ב	גודל השטח: כ-1000 דונם אפשרויות הגירול: קיבולתו המשוערת: כ-1000 יח"ד אופי הבינוי: בחלקו, מיועד השטח לבניה עצמית, מרביתו - בניה קבלנית המצב התכנוני: קיימת הצעה חכנית מתאר ותכנון מוקדם של כבישים
ה ה מ ל צ ו ת	

כ י ר י ה

עלות חשכיות לראש הששח (\$ = 120 ש')

כביש גישח: באורך כ-1.5 ק"מ $(1+6+1)$ × 60 מ' שקל = 90 מ' שקל

בירוב: פתרון סופי במסגרת אזורית כוללת של גוש אלקנה (נחל קנה).

בשלב א', מחקן קומפקטי, עלותו 20 מ' שקל

קו בירוב באורך 1 ק"מ, עלותו 10 מ' שקל

סה"כ עלות בירוב 30 מ' שקל

מים: קו מים מאלקנה באורך 3 ק"מ × 9 מ' שקל = 27 מ' שקל

בריכת מים 1000 מ"ק = 23 מ' שקל

סה"כ עלות מים = 50 מ' שקל

חשמל: קו באורך 2 ק"מ × 4.5 מ' שקל = 9 מ' שקל

סה"כ עלות: 179 מליון שקל

1919-1920

1920-1921

1921-1922

1922-1923

1923-1924

1924-1925

1925-1926

1926-1927

1927-1928

1928-1929

1929-1930

מדינת ישראל

משרד הביטחון והשכלון

הדפוס הממשלתי ירושלים

ג' באדר ב' התשמ"ד
7 במרץ 1984

מספר:

לכבוד
ידם נרדה - אלקנה ה'
רח' נחמני 23
תל-אביב (65794)

הנדון: החוזה המוצע בין חברת יאה (יקיר) להשקעות
ובנין המשתכנים בנשנו נרדה - אלקנה ה'

להלן הערותינו לחוזה:

1. יש להשמיט את כל הסיפא של סעיף 13 ב' החל מהמילים 'ודבר אשר כזה, ושאנינו
בשליטת החברה', עד לסופו של אותו תת סעיף. תנאי זה הינו בלתי סביר לחלוטין
ואף נוגד את הוראותיו של חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970.
נעיר כי אף במקרה של אונס או סיבול, בהתאם לסעיף 18 לחוק הנ"ל, קובע החוק כי
חייב כל צד להשיב לצד השני מה שקיבל על פי החוזה, אלא אם כן שולל בית המשפט
את ההשבה בחלקה או במלואה לפי נסיבות הענין ובמידה שנראית לו. שלילה מוחלטת
של ההשבה אינה עולה בקנה אחד עם הוראות אותו סעיף.

2. לענין סעיף 13 ב':

במקרה ששטח המגרש הסופי יהיה קטן משטחו של המגרש המתוכנן, יש לדעתנו אף
לעזוב את מחיר המגרש בהתאם.

3. לענין סעיף 16 ג':

לא יתכן, לדעתנו, להשאיר בידי החברה את קביעת ההפרש הבססי בין תשלום אחד
למשנהו, כתוצאה מהמשך עליית מדד תשומות הבניה.

4. לענין סעיף 4ט':

יש להשמיט את סעיף 4ט' כולו בהיותו בלתי סביר לחלוטין ואף נוגד את הוראותיו הקוגנטיות של חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) ואת פסיקתו של בית המשפט העליון:

א. לא יתכן לקבוע כי במקרה של ביטול החוזה מצד החברה *תהא החברה זכאית לחלט לטובתה את הכספים שניתנו תמורת הקרקע, ולא תהא זכוה לרובש לבקש ו/או לקבל את כספו תמורת הקרקע בחזרה*.

קביעה זו נוגדת את הוראת סעיף 9(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) הקובעת השבה לאחר ביטול חוזה.

ב. אין זה סביר לקבוע כי *בכל מקרה בו המדובר באי עמידה בפרעון של תמורת הפיתוח תהא החברה זכאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להחזיר את כל כספי הרוכשים בערכם... בשקלים, ולחלופין להטיל על הרוכש... כספית לביטוי נזקיה בגובה שיקבע על ידי החברה*.

קביעה זו נוגדת את כל מהותה של ההשבה כפי שנדונה בשורת פסקי דין וביניהם פס"ד... (פס"ד לה (3) 533) שם נקבע על ידי השופט ברק בעמ' 1546

*ביטול חוזה על ידי המוכר בגין הפרתו על ידי הקונה פועל מעתה ואילך, אך אין בכך כדי לשחרר את המוכר מחובתו להשיב לקונה - בתנאי אינפלציה - את הכספים שקיבל בערכים ריאליים בצירוף ריבית ראויה.

רק כך תימנע התעשרות שלא כדין. כספי המחיר עמדו לרשות המוכר וחזקה עליו שעשה בכספו שימוש כרצונו. שימוש זה נעשה בכסף כערכו בשעת קבלתו, דהיינו כערכו הגבוה יותר, על כן מוצדק הוא, כדי למנוע התעשרות שלא כדין, כי ההשבה תהיה בערכים אלה*.

5. סעיף 3.6 לחוזה הינו תמוה:

א. לא יתכן, לדעתנו, לקבוע כי כל עבודות התכנון והביצוע יהיו על אחריותם הבלעדית של הרוכשים כאשר החברה היא אשר נטלה על עצמה לפתח את הקרקע - ראה סעיף 5א' להסכם.

ב. אין זה סביר לדעתנו לקבוע כי הרוכש הוא אשר צריך לדאוג להשגת היתרי הבניה, הדבר תמוה במיוחד לאור יפוי הכוח וההדשאה שהחברה נוטלת לעצמה *להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים* - ראה סעיף 3 ליפוי הכוח.

6. לענין סעיף 8ה':

אין זה סביר, לדעתנו, לקבוע כי כל התשלומים אשר פורטו בהסכם ואשר מוטלים על הרוכשים, ישולמו עד תום 72 שעות מעת שהתשלום נדרש לפרעון על ידי החברה. ישנם תשלומים אשר קבועים להם מועדים בחוק לתשלום.

7. לענין סעיף 19:

באם מחייבים את הרוכשים לשלם לעו"ד שכר טרחתו בשיעור $1\frac{1}{2}\%$ + מע"מ מסה"ב תמורת המגשר והפיתוח, יש לחייב את עורך הדין לייצג אף את המשתכן.

8. יש להשמיט את סעיף 14 במלואו בהיותו בלתי סביר לחלוטין ונוגד את חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה).

9. לענין סעיף 16:

א. אין זה סביר, לדעתנו, להתנות את העברת זכויותיו וחובותיו של המשתכן לצד ג' בתשלום נוסף של 'דמי טיפול חד פעמיים בגובה 2% + מע"מ מערך הסכם זה'.

ב. יש להוסיף, לדעתנו, כי החברה לא תוכל למנוע הסכמתה להעברה לצד ג' אלא מטעמים סבירים.

לגבי נוסח יפוי הכוח וההרשאה המיוחסים:

סעיף 6 ליפוי הכוח אינו סביר בעינינו, לא יתכן שהחברה תוכל להעביר את יפוי הכוח וההרשאה לאחרים.

ב ב ר כ ה
בתיאור
היועצת המשפטית
3/10/81

העתק: גב' סופיה אלדור - אגף פרוגרמות

משרד	התחשבות	הכנסות
היחידה	לתחשבות	ולתש"ו
מחלקת	תכנון	התש"ו
טל'		34393
מנ	2	16
כ"ד	בסיון	תשמ'
24	יוני	984

חברת יאה יקיר
חב' לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש
193

הנדון: נירית - גידור השטח

1. לפני אישור התכנית וביצוע עבודות פיתוח באתר יש להבהיר ולסמן את גבולות השטח שנרכש.
2. עדיף כי המקרקעין יגודר או יסומן בדרך הקפית.
3. יש להדגיש שפעולה זו תעשה רק בתחום החלקות שנרכשו על ידכם.
4. לידיעתכם ולטיפולכם.

דן
רמ"ח
סת',
אל"מ
תכנון
תשתית

דט/זיוה

מדינת ישראל

משרד המשפטים

המשרד הראשי

תאריך: י"ב בסיון תשמ"ד

12 ביוני 1984

מספר: 19 - 63 - 410

אל: קמ"ט רישום מקרקעין, איו"ש

הנדון: נריה

בישיבת ועדת השרים להתישבות מיום 10.6.84 הוחלט שביצוע ההחלטה העקרונית להקים ישוב בשם נריה יהיה רק לאחר שיינתן אישור ממני שיש בבעלות היוזמים קרקע. אנא הודיעני, אפוא, כאשר יירשם במוסד המקרקעין שטח כל שהוא על שם היוזמים, כדי שאוכל לתת את האישור המתאים ועל ידי כך לאפשר המשך הטיפול בישוב נריה.

נ. בר-לב

פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

- העתק: 1. שר המשפטים
2. שר המדע והפיתוח
3. סגן שר החקלאות לענייני התישבות
4. היועץ המשפטי לממשלה
5. מתאם הפעולה ביהודה, שומרון ועזה
6. סגן מתאם הפעולה ביהודה, שומרון ועזה
7. רע"נ הדין הבינלאומי, מפצ"ר
8. היועץ המשפטי, איו"ש
9. רע"נ תיאום, תפ"ש
10. רע"נ חשית, איו"ש
11. קמ"ט אפוטרופוס, איו"ש
12. מועצת תכנון עליונה, איו"ש
13. היועצת המשפטית, משרד הבינוי והשיכון
14. גבי סופיה אלדור, משרד הבינוי והשיכון
15. היועץ המשפטי, מינהל מקרקעי ישראל
16. מימ ראש המינהל האזרחי, איו"ש
17. עו"ד חורש, בן יהודה 3, ירושלים

מדינת ישראל

סגן שר החקלאות

כ"ג באייר התשמ"ג
6 במאי 1983

לכבוד

מר יוסף מרגלית
ראש המנהל לבנייה כפרית
משרד הבנוי והשיכון
ירושלים

א.נ.

הקדמה
בטיבת ועדת השרים להתיישבות הקדומה, אנו מביאים לאשור הועדה הקמת הישוב

שלטון מי גירית

מנחם למחנה סכונות סגורים ביו"ש בע"מ- יערי רוזן ורחל רחש בשתוף עם אדמות שטחי בע"מ

א.נ. 171500/186.280

הנכם מתבקשים לערוך בדיקה מקצועית בתחום השתלבותו של הישוב הנ"ל במירקם האזורי
ומלוי צרכי המתיישבים מבחינת השרותים הדוושים.

אבקשכם להעביר הערכה למשרדינו על מנת שנוכל להביא את הנושא לאשור ועדת
השרים לעניני התיישבות.

בכבוד רב,

מיכאל דקל
סגן שר החקלאות
לעניני התיישבות

העתק: מר ש. ארליך- סגן ראש הממשלה
יו"ר ועדת השרים לעניני התיישבות

מר אשר וינר
מנכ"ל משרד הבנוי והשיכון
מבי למחנה סכונות סגורים ביו"ש בע"מ- יערי רוזן ורחל רחש בשתוף עם אדמות שטחי בע"מ

צ. ה. ל.

מינהל אזרחי איזור יהודה והשומרון
قيادة منطقة يهودا والسامرة
وزارة الإسكان - دائرة المساحة

כב' בניסן תשמ"ד
24 באפריל 1984
בית-אל.
בתשובה נא לציין מד' - 2577

משרד הבינוי והשיכון

מגף המדידות

טלפון: 3371, 3316 (02-05)

3470 (02-05)



לכל שאן דבטי

1. הנבי מאשר בזה סבוקנו במסרדנו והשווינו את תכנית התכנון של ביריה (אלקנה ה') לתכנית לצורך רישום שהוגשו לאזורינו. שובר סמח התכנון נכלל בשכחי המפתח לרישום.
2. התכנית לצורך רישום כתיחסות לחלקות קרקע בכפר ביריה גוש (2) פיסקלי, חלקות (1, 6, 7, 8, 10, 16, 14, 26, 31, 41, 45 + 69, 48, 49, 67, 235 + 247) המהות סמח רצוף.
3. הנבי להודיע בזה שהתכנית האמורה נבדקה בשדה ולא נבדקה במסרד.

בברכת חג שמח,

ראובן סלמן
קמ"ט מדידות

לוסה: תכנית התכנון

קצין סמח למדידות



מועצה אזורית שומרון

אלון-מורה * אלפי-מנשה * ברקן * גניס * הר-ברכה * חגית * חניכית * ירמא * יועזר * יקיר *
מבוא-דוחן * מעלה-שומרון * סלעית * עינב * עמנואל * קדומים * קרית-גופים * קרני-שומרון *
ריחן * שא-נור * שבי-שומרון * שערי-חקה * שגד * תפוח *

מועצה אזורית שומרון - קדומים ד"ג שומרון 44853. טל' 052-39318/19/20
הרשדה המקומית לחכרון וכניה

כ"ה באדר ב' תשס"ד
29 במרץ 1984

ספרנו: 400

לכבוד
יערי רוזן
בני דן 50
הל אביב

א"ב,

הנדון: תוכנית מתאר נריה (אלקנה ה').

הנני מהכבד להודיעך כי הצעת תוכנית המתאר על עקרונותיה מקובלים עלי והיא מאושרת מבחינתי בתנאים הבאים:

1. בפרטי התוכנית ובקורות ספציפיות בדרך בפניה מפורטת עם המכונן.
2. בעקבות הדיון הנ"ל ובתיאום פרטי התוכנית בעלה אורה לדיון בוועדה המקומית לחכרון וכניה.
3. המלצה לסת"פ מרחבת באישור הוועדה ועל פי הבחירותיה.

בכבוד רב,

מרסן אורגד
מנהל הרשדה

העתק: בני קצובר יו"ר הרשדה

28/3/84
י/526/84

לכבוד
עו"ר שלמה חורש
י ר ו ש ל י מ
א.ג.מ.

הנדון: אתר הישוב ניריה - אלקנה ה'

להלן סיכום פגישה עבודה שקיימתי בתור המהנדס המתכנן
והמחאס של פרויקט הקמת הישוב ניריה עם גב. פליאה אלבאק.

הפגישה התקיימה במשרדה ביום 21/3/84 וביום 23/3/84.
בפגישות הנ"ל הוצגו בפני הגב. פליאה אלבאק תכניות
הרישום של הקרקע שנרכשה באתר הישוב ניריה ותכניות המתאר של
הישוב.

לאחר בדיקה משותפת והשוואה בין התכניות, נוכחה לדעת
הגב. פליאה אלבאק כי הישוב מתוכנן בשטחים שנרכשו.

נבדקו גם הרישומים המופיעים בספרי המיסים לכין המפה
הפיזיקלית של האיזור ותכניות הרישום, כל הנתונים נמצאו זהים.

גב. פליאה אלבאק הסכימה כי תוכן מכתבה מיום 29/1/83
בא בעקבות אי קבלת כל תכניות הרישום של כל החלקות באותה תקופה.

ל ס י ס ו ל ר.

בכבוד רב,

אינג' יערי רוזן

תכנית בנין צריח
מפרט מ"מ 165 לסנ"מ 1983
המחלקה 8012 (ניריה)
אלקנה ה'

משרד הבינוי והשיכון
היועץ המשפטי, ירושלים

ג' באדר ב' התשמ"ד
7 במרץ 1984

מספר:

בנוד
זמ נריה - אלקנה ה'
נחמני 23
תל-אביב (657294)

נדון: החוזה המוצע בין חברת יאה (יקיר) להשקעות
ובין המשתכננים ב"שונ נריה - אלקנה ה'

הלן הערותינו לחוזה:

יש להשמיט את כל הסיפא של סעיף 13 ב', החל מהמילים "ודבר אשר בזה" ושאיננו
בשליטת החברה". עד לסופו של אותו סעיף, תנאי זה הינו בלתי סביר לחלוטין
ואף נוגד את הוראותיו של חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970.
נעיר כי אף במקרה של אונס או סיכול, בהתאם לסעיף 18 לחוק הנ"ל, קובע החוק כי
חייב כל צד להשיב לצד השני מה שקיבל על פי החוזה, אלא אם כן שולל בית המשפט
את ההשבה בחלקה או במלואה לפי נסיבות הענין ובמידה שנראית לו. שלילה מוחלטת
של ההשבה אינה עולה בקנה אחד עם הוראות אותו סעיף.

לענין סעיף 13 ג':

במקרה ששטח המגרש הסופי יהיה קטן משטחו של המגרש המתוכנן, יש לדעתנו אף
לעבון את מחיר המגרש בהתאם.

לענין סעיף 16 ג':

לא יתכן, לדעתנו, להשאיר בידי החברה את קביעת ההפרש הכספי בין תשלום אחד
למשנהו, בתוצאה מהמשך עליית מדד השומות הבניה.

יש להשמיט את סעיף 4ט' כולו בהיותו בלתי סביר לחלוטין ואף נוגד את הוראותיו הקוגנטיות של חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) ואת פסיקתו של בית המשפט העליון:

א. לא יתכן לקבוע כי במקרה של ביטול החוזה מצד החברה *תהא החברה זכאית לחלט לטובתה את הכספים שניתנו תמורת הקרקע, ולא תהא זכוה לדובש לבקש ו/או לקבל את כספו תמורת הקרקע בחזרה*.

קביעה זו נוגדת את הוראת סעיף 9(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) הקובעת השבה לאחר ביטול חוזה.

ב. אין זה סביר לקבוע כי *בכל מקרה בו המזכיר באי עמידה בפרעון של תמורת הפיתוח תהא החברה זכאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להחזיר את כל כספי הרוכשים בערכם... בשקלים, ולחלופין להטיל על הרוכש... כספית לכיסוי נזקיה בגובה שילקבע על ידי החברה*.

קביעה זו נוגדת את כל מהותה של ההשבה כפי שנדונה בשורת פסקי דין וביניהם פס"ד... (פס"ד לה (3) 533) שם נקבע על ידי השופט ברק בעמ' 546:

*ביטול חוזה על ידי המזכיר בגין הפרתו על ידי הקונה פועל מעתה ואילך, אך אין בכך כדי לשחרר את המזכיר מחובתו להשיב לקונה - בתנאי אינפלציה - את הכספים שקיבל בערבים ריאליים בצירוף ריבית ראויה.

רק כך תימנע התעשרות שלא כדין. בספי המחיר עמדו לרשות המזכיר וחזקה עליו שעשה בבטחו שימוש כרצונו. שימוש זה נעשה בכסף כערכו בשעת קבלתו. דהיינו כערכו הגבוה יותר. על כן מוצדק הוא, כדי למנוע התעשרות שלא כדין, כי ההשבה תהיה בערבים אלה*.

סעיף 3.6 לחוזה הינו תמוה:

א. לא יתכן, לדעתנו, לקבוע כי כל עבודות התכנון והביצוע יהיו על אחריותם הבלעדית של הרוכשים כאשר החברה היא אשר נטלה על עצמה לפתח את הקרקע - ראה סעיף 5א' להסכם.

אין זה סביר לדעתנו לקבוע כי הרוכש הוא אשר צריך לדאוג להשגת היתרי הבניה. הדבר תמוה במיוחד לאור יפוי הכוח וההרשאה שהחברה נוטלת לעצמה *להשיג את כל האישורים, התעודות והמסמכים* - ראה סעיף 3 ליפוי הכוח.

אין זה סביר, לדעתנו, לקבוע כי כל התשלומים אשר פודטו בהסכם ואשר מוטלים על הרוכשים, ישולמו עד תום 72 שעות מעת שהתשלום נדרש לפרעון על ידי החברה. ישנם תשלומים אשר קבועים להם מועדים בחוק לתשלום.

7. לענין סעיף 9:

באם מחליבים את הרובשים לשלם לעו"ד שכר טרחתו בשיעור $1\frac{1}{2}\%$ + מע"מ מסה"כ תמורת המגרש והפיתוח. יש לחייב את עורך הדין לייצג אף את המשתכן.

יש להשמיט את סעיף 14 במלואו בהיותו בלתי סביר לחלוטין ונוגד את חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה).

9. לענין סעיף 16:

א. אין זה סביר, לדעתנו, להתנות את העברת זכויותיו וחובותיו של המשתכן לצד ג' בתשלום נוסף של *דמי טיפול חד פעמיים בגובה 2% + מע"מ מערך הסכס זה"י.

ב. יש להוסיף, לדעתנו, כי החברה לא תוכל למנוע הסכמתה להעברה לצד ג' אלא מטעמים סבירים.

12.7.1992 הכוח וההכשאה המיוחסים:

סעיף 6 ליפוי הכוח אינו סביר בעינינו. לא יתכן שהחברה תוכל להעביר את יפוי הכוח וההכשאה לאחרים.

ב ב ר כ ה ,

בתי אבלין
היועצת המשפטית

העתק: גב' סופיה אלדור - אגף פרוגרמות



סגן שר החקלאות
מיכאל דקל

ז' באדר תשמ"ג
20.2.83

לכבוד
החב' לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ
(יערי רוזן - רחל רהט ואחרים)
רח' דה-האז 16
ת"א.

א. נ.

הנני מאשר את קבלת מכתבכם מיום 3.2.83 בדבר רצונכם להקים ישובים בשומרון. מס' דנו
רואה בעין יפה הקמת ישוב, באלקנה "ה" על שם "בידיה" - , ונסייע לכם בהתאם
לנוהגים המקובלים.

אבקשכם להעביר לרשותנו את המסמכים המאשרים את זכות הבעלות שלכם על הקרקע
הנזכרת מעלה, אשר עדיין לא הוגשו.

הנכם מתבקשים להגיש את תכניות המתאר לדיון לפני ועדת ההיגוי בראשותו של אלי
דן סמו, ולמסדרנו - תכנית פעולה מסודרת המחולקת לפי תקומות ופעילויות לשנת 83.

אחרי קבלת אישור בעלות על הקרקע, תכנית הפעילויות המסודרת, אביא את הנושא בפני
הצוות הבין-מוסדי, ולקראת אסור בועדת השרים לענייני התיישבות.

הנכם מתבקשים להעביר לרשותנו מסות מסודרות של השיחיים אשר ברשותכם בקנה-מידה

בכבוד רב,
מיכאל דקל
סגן שר החקלאות
לענייני התיישבות

העתקים:
מר שמיר מאיר - ראש מנהל מקרקעי ישראל.
מר בראון אורי - עוזר שר הבטחון לענייני התיישבות.
מר דקל יהודה - הסוכנות היהודית.
מר צבי חיים - קרן קיימת לישראל.
מר נהרי יהודה - קמ"ט נכסים יו"ש.

ש ח ו ר

188
1951

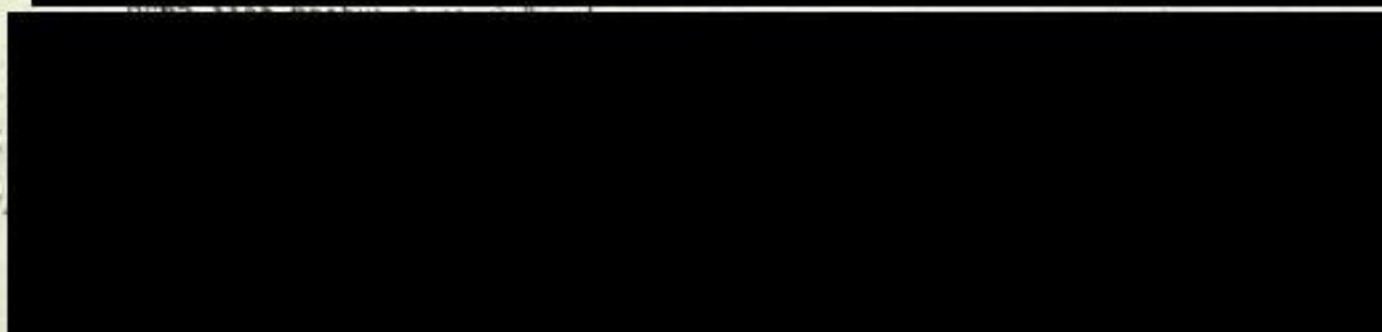
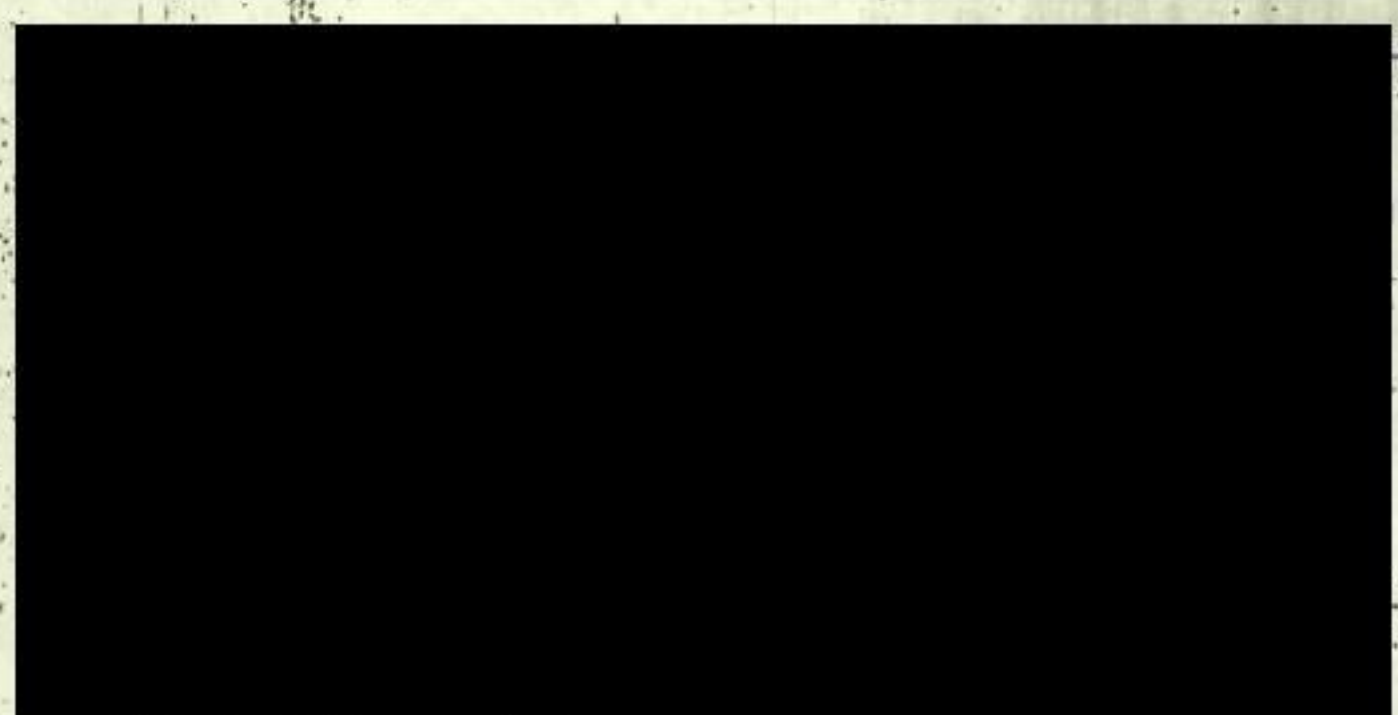
2 שנה אחת!

1	2	3	4	5
				נ/י

צטו הגבה ליהודאלי
מנהל אדמיני
לאזור יהודה וחברון
עכנ חשנית נפרסח
מלי 951852
אלקנה - 95 1344
ארר תמ"ג
מרצ 83

10
מסר א"י
מ"ג א"ו

אל:- / ים / רחח רענן תשנ"ח
(מסמך) (לוח)



12. במחור שדה אין לחסור עומק, או יחיד, והוא זה לכל גורם שאינו יחיד, במחור זה וניתן למחור עומק הצו והמפה בלכד).

AK

אז/חכה

צו בדבר חוק הקרקעות (רכישת לצורכי עיבור) (יהודה ושומרון) (מס' 321)
תשכ"ט - 1969

החלטה בדבר רכישת ונטילת חזקה (קטע דרך) מס' 13/83 ה'

בחוק סמכותי למי סעיף 2 לצו בדבר חוק הקרקעות (רכישת לצורכי עיבור) (יהודה ושומרון) (מס' 321) תשכ"ט - 1969, (להלן "חצו" ובהתאם לסעיף (1) לחוק הקרקעות (רכישת לצורכי עיבור), מס' 2 לשנת 1953 (להלן "תיק הרכישה") ולאחר שסוכנעתי כי רכישת המקרקעין (קטע דרך) הינה לטובת הציבור וכי יש ביכולת המקיח במשמעותו בצו לעמוד בהוצאת הדרושה לפיצוי בעלי הזכויות במקרקעין וכי קיימות חיבות התחייבות נטילת חזקה מיידית במקרקעין.

הנני מחליט בזה על רכישת הבעלות על ידי המקיח במקרקעין שיפורטו להלן, בהתאם לסעיף (1) לחוק הרכישה, ועל נטילת חזקה מיידית על ידי המקיח במקרקעין שיפורטו להלן בהתאם לסעיף 12(1) לחוק הרכישה.

יאלה המקרקעין:-
קטע דרך באורך של כ-2,300 מ', וברוחב של 15 מ' המסומן בצבע אדום כמפת ההפקעה מס' 13/83 ה', נ.צ.מ.- 153169, 155170 בקנה מידה 1:20,000 החתומה על ידי ומצורפת להחלטה זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

המפת יתפורט להחלטה זו ונוחקר במשרדי המנהל האזרחי בפת סול כרח ותהיה פתוחה לראיית עיניו של כל המעוניין.

כה' אור הדפוס

1983 10

דוד אפרתי, סגן אלוף
מ"ח סגן ראש המנהל האזרחי
ירושלם המוסטלה

אויזור

בחוק סמכותי הראש המנהל האזרחי ובהתאם לסעיף 2(2) לחוק הנכי תאשר הנה את החלטות הרשות שלעיל בדבר רכישת ונטילת חזקה (קטע דרך) מס' 13/83 ה'.

כה' אור הדפוס

1983 10

ל. י. לוי

217

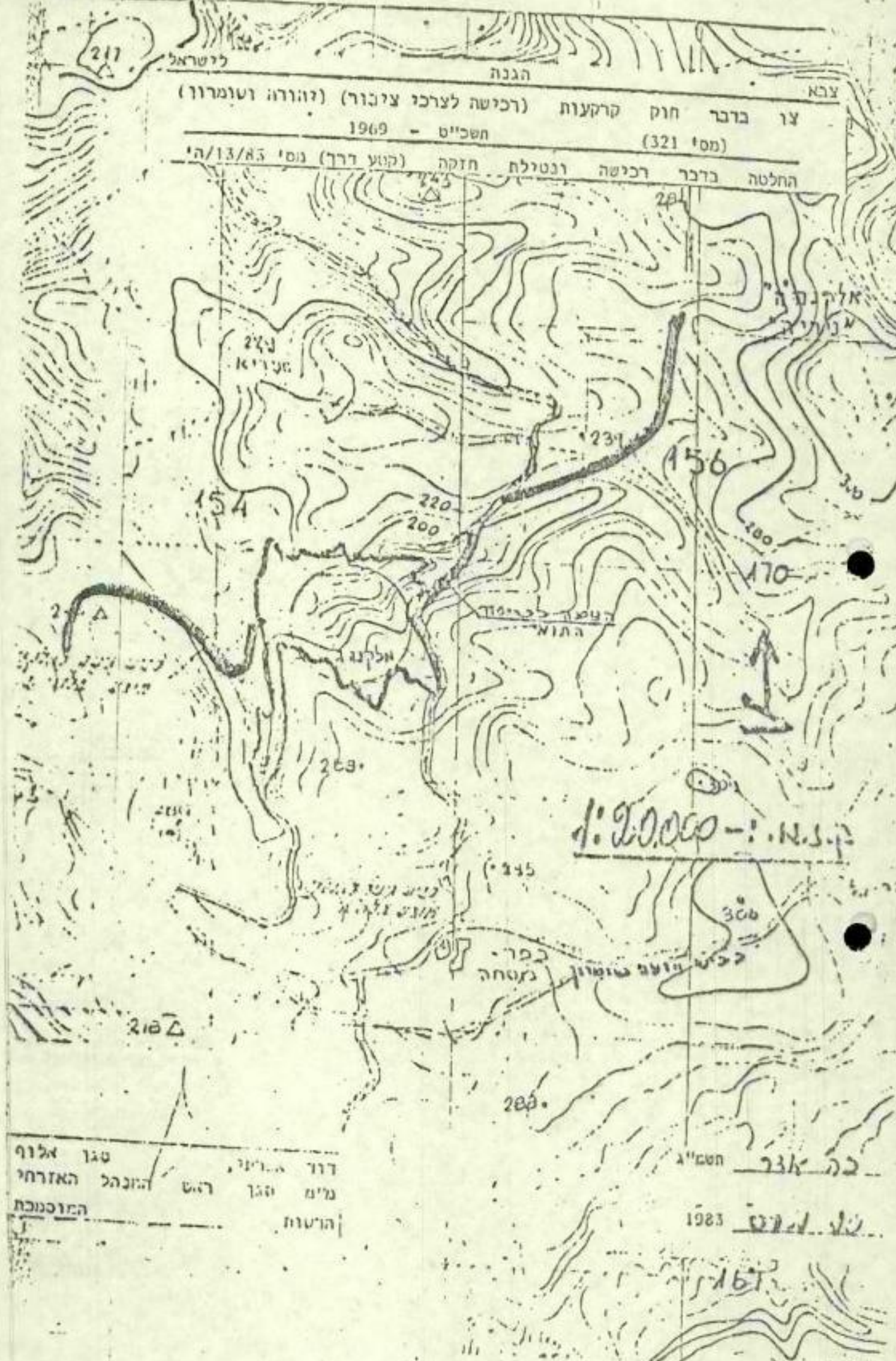
לישראל

הגנה

צבא

צו ברבר חוק קרקעות (רכישה לצרכי ציבור) (זוורה וטומרור)
 תשכ"ט - 1969
 (מס' 321)

החלטה ברבר רכישה ונטילת חזקה (קטע דרך) נוס' 13/85
 תשכ"ט - 1969



ק.נ.א. - 1:20,000

דרך גרמניה
 מ"מ 1:50,000
 המוסכמת

כה ארז תשכ"ג

1983

S.K. HORESH
Advocate — Notary
12 Shlomtzion St.
P.O.B. 1004 Tel. 249059
Jerusalem 91009

سلطان حوريش
محام - كاتب عدل
شارع شلومتزيون رقم ١٢
(زاوية شارع بن سيرا)
صندوق بريده ١٠٠٤ تلفون ٢٤٩٠٥٩
القدس ٩١٠٠٩

שלמה חורש
עורך דין נוטריון
רח' שלומציון 12
ת.ד. 1004 טל. 249059
ירושלים 91009

מס' _____
ר"מ
Ref

ירושלים 30/3/84
القدس
Jerusalem

לכבוד
יו"ר וחברי ועדת השרים
להתישבות.

שרים ואדונים נכבדים,

הנדון : אתר ישוב ניריה (אלקנה הי)

הריני מבקש להמציא לכבודכם את העובדות להלן בקשר לאתר הנ"ל :-

1. החברה היוזמת, חברת יאה (יקיר) להשקעות בע"מ, הינה חברה רשומה כחוק אצל רשם החברות ברמאללה.
2. החברה היוזמת קיבלה היחר עיסוק כחוק מראש ענף כלכלה, בבית-אל.
3. החברה רכשה כ - 1800 (אלף שמונה מאות) דונמים באזור, בשטח מרוכז ורצוף.
- כאן המקום להעיר כי מרבית השטח הנ"ל מעובד, מחציתו מטעים של עצי זית, וכי החברה מחזיקה כבר בשטח.
4. הוכנה חוכנית על שטח של 1050 (אלף וחמישים) דונמים, ראה מכחב המועצה האזורית, שומרון, אשר העתק ממנו מצורף בזה, ומסומן באות "א".
5. החברה פתחה 14 תיקים לרישום ראשון בלשכות רישום המקרקעין ביו"ש, ראה מכתבי מיום 22.3.84 המופנה למר מיכאל דקל סגן שר החקלאות. העתק מצורף ומסומן באות "ב".
6. עקב הערותיה של גבי פליאה אלבק, מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה, בישיבה מתאריך 25.3.84 שהתקיימה בלשכת כב' השר נאמן, שר המדע והפיתוח, ראיתי חובה לעצמי, להמציא חשובה מבוססת דוקא על מסמכים שהומצאו בזמנו לגבי פ. אלבק, ועל עובדות הסותרות את הערותיה.

٤٦٠ - (١٠)

١٠٠
١٠٠
١٠٠
١٠٠
١٠٠
١٠٠
١٠٠

S.K. HORESH
Advocate — Notary
12 Shlomtzion St.
P.O.B. 1004 Tel. 249059
Jerusalem 91009

שלמה חורש
محام - كاتب عدل
شارع شلوميون رقم ١٢
(زاوية شارع بن سيرا)
صندوق بريد ١٠٠٤ تلفون ٢٤٩٠٥٩
القدس ٩١٠٠٩

שלמה חורש
עורך דין נוטריון
רח' שלומציון 12
ת.ד. 1004 טל. 249059
ירושלים 91009

מס' _____
Ref. _____

- 2 -

ירושלים
القدس
Jerusalem

ראה מכתבי לכבי הגבי פליאה אלבק, מיום 30.3.84 על כל
צדפותיו - ואשר העתק ממנו מצורף בזה ומסומן באות "ג".

בברכה,
שלמה חורש, עו"ד.

מ
14



מועצה אזורית שומרון

אלון-מורה * אלפי-מנשה * ברקן * גניס * הר-ברכה * חונט * חיננית * חנוש * יועזר * יקיר *
מבוא-דותן * מעלה-שומרון * סלעית * עינב * עמנואל * קדומים * קריה-נטפים * קני-שומרון *
ריחן * שא-נור * שני-שומרון * שערי-תקוה * שקד * תפרח *

מועצה אזורית שומרון - קדומים ד"נ שומרון 44853, טל' 052-39318/19/20
הוועדה המקומית לחכרון ובניה

כ"ה באדר ב' תשמ"ד
29 במרץ 1984
מספרנו: 400

לכבוד
יערי רוזן
בני דן 50
תל אביב
א"ב,

הנדון: תוכנית מתאר בריה (אלקבה ה').

- הבני מחבר להודיע כי הצעת תוכנית המתאר על עקרונותיה מקובלים עלי והיא מאושרת מבחינתי בתנאים הבאים:
1. בפרטי התוכנית ובקורות ספציפיות בדרך בפגישה משותפת עם המתכנן.
 2. בעקבות הדיון הנ"ל ובתיאום פרטי התוכנית בעלה אותה לדיון בוועדה המקומית לחכרון ובניה.
 3. ההמלצה לסת"ע מותבת באישור הוועדה ועל פי הבחירותיה.

בכבוד רב,

ברוך אורגד
מהנדס הוועדה

העתק: בני קצובר יו"ר הוועדה

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

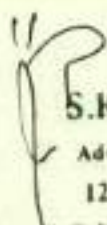
1000

1000

1000

1000

1000


S.K. HORESH
 Advocate — Notary
 12 Shlomtzion st.
 P.O.B. 1004 Tel. 249059
 Jerusalem 91009

سلمان حوريش
 محام - كاتب عدل
 شارع شلومتزيون رقم ١٢
 (زاوية شارع بن سيرا)
 صندوق بريد ١٠٠٤ تلفون ٢٤٩٠٥٩
 القدس ٩١٠٠٩

שלמה חורש
 עורך דין נוטריון
 רח' שלומציון 12
 ת.ד. 1004 טל. 249059
 ירושלים 91009

מס' 28/ש
 ר"מ
 Ref.

ימים 22/3/84
 القدس
 Jerusalem

לכבוד
 נר מיכאל דעל
 טגן שר החקלאות
 הקירית
 חל - אביב.
 שלום רב.

מנדון : ישוב אלענה חי - נירית, שונורון
 חב' יאח (יקיר) לחשקנות בע"מ.

לאלן פרטי תיקי רישום ראשון שנמסרו כבר, בבין הישוב חג'ל -

מס'ד	מס' תיק	גוש מיטעלי	חלקה	שטח לפי מט רכוש מ"ר	שטח לפי מדינת מ"ר	מס'ד
1.	7116/3	2	8	500	12	29
2.	7053/3	2	26	-	22	61
3.	7054/3	2	31	-	33	108
4.	7055/3	2	67	-	20	41
5.	7109/3	2	48	-	36	97
6.	7056/3	2	235	-	72	212
		2	247			
7.	7111/3	2	1	-	46	76
8.	7117/3	2	6	-	23	36
9.	7116/3	2	49	-	12	33
10.	7127/3	2	45	-	32	38
		2	69			
11.	7131/3	2	73	100	20	38
			80			
12.	7132/3	2	7	-	31	113
13.	7133/3	2	14	-	19	43
14.	7130/3	2	41	500	18	71

2017
 2018
 2019
 2020
 2021
 2022
 2023
 2024
 2025
 2026
 2027
 2028
 2029
 2030
 2031
 2032
 2033
 2034
 2035
 2036
 2037
 2038
 2039
 2040
 2041
 2042
 2043
 2044
 2045
 2046
 2047
 2048
 2049
 2050
 2051
 2052
 2053
 2054
 2055
 2056
 2057
 2058
 2059
 2060
 2061
 2062
 2063
 2064
 2065
 2066
 2067
 2068
 2069
 2070
 2071
 2072
 2073
 2074
 2075
 2076
 2077
 2078
 2079
 2080
 2081
 2082
 2083
 2084
 2085
 2086
 2087
 2088
 2089
 2090
 2091
 2092
 2093
 2094
 2095
 2096
 2097
 2098
 2099
 2100
 2101
 2102
 2103
 2104
 2105
 2106
 2107
 2108
 2109
 2110
 2111
 2112
 2113
 2114
 2115
 2116
 2117
 2118
 2119
 2120
 2121
 2122
 2123
 2124
 2125
 2126
 2127
 2128
 2129
 2130
 2131
 2132
 2133
 2134
 2135
 2136
 2137
 2138
 2139
 2140
 2141
 2142
 2143
 2144
 2145
 2146
 2147
 2148
 2149
 2150
 2151
 2152
 2153
 2154
 2155
 2156
 2157
 2158
 2159
 2160
 2161
 2162
 2163
 2164
 2165
 2166
 2167
 2168
 2169
 2170
 2171
 2172
 2173
 2174
 2175
 2176
 2177
 2178
 2179
 2180
 2181
 2182
 2183
 2184
 2185
 2186
 2187
 2188
 2189
 2190
 2191
 2192
 2193
 2194
 2195
 2196
 2197
 2198
 2199
 2200
 2201
 2202
 2203
 2204
 2205
 2206
 2207
 2208
 2209
 2210
 2211
 2212
 2213
 2214
 2215
 2216
 2217
 2218
 2219
 2220
 2221
 2222
 2223
 2224
 2225
 2226
 2227
 2228
 2229
 2230
 2231
 2232
 2233
 2234
 2235
 2236
 2237
 2238
 2239
 2240
 2241
 2242
 2243
 2244
 2245
 2246
 2247
 2248
 2249
 2250
 2251
 2252
 2253
 2254
 2255
 2256
 2257
 2258
 2259
 2260
 2261
 2262
 2263
 2264
 2265
 2266
 2267
 2268
 2269
 2270
 2271
 2272
 2273
 2274
 2275
 2276
 2277
 2278
 2279
 2280
 2281
 2282
 2283
 2284
 2285
 2286
 2287
 2288
 2289
 2290
 2291
 2292
 2293
 2294
 2295
 2296
 2297
 2298
 2299
 2300
 2301
 2302
 2303
 2304
 2305
 2306
 2307
 2308
 2309
 2310
 2311
 2312
 2313
 2314
 2315
 2316
 2317
 2318
 2319
 2320
 2321
 2322
 2323
 2324
 2325
 2326
 2327
 2328
 2329
 2330
 2331
 2332
 2333
 2334
 2335
 2336
 2337
 2338
 2339
 2340
 2341
 2342
 2343
 2344
 2345
 2346
 2347
 2348
 2349
 2350
 2351
 2352
 2353
 2354
 2355
 2356
 2357
 2358
 2359
 2360
 2361
 2362
 2363
 2364
 2365
 2366
 2367
 2368
 2369
 2370
 2371
 2372
 2373
 2374
 2375
 2376
 2377
 2378
 2379
 2380
 2381
 2382
 2383
 2384
 2385
 2386
 2387
 2388
 2389
 2390
 2391
 2392
 2393
 2394
 2395
 2396
 2397
 2398
 2399
 2400
 2401
 2402
 2403
 2404
 2405
 2406
 2407
 2408
 2409
 2410
 2411
 2412
 2413
 2414
 2415
 2416
 2417
 2418
 2419
 2420
 2421
 2422
 2423
 2424
 2425
 2426
 2427
 2428
 2429
 2430
 2431
 2432
 2433
 2434
 2435
 2436
 2437
 2438
 2439
 2440
 2441
 2442
 2443
 2444
 2445
 2446
 2447
 2448
 2449
 2450
 2451
 2452
 2453
 2454
 2455
 2456
 2457
 2458
 2459
 2460
 2461
 2462
 2463
 2464
 2465
 2466
 2467
 2468
 2469
 2470
 2471

S.K. HORESH

Advocate — Notary

12 Shlomtzion st.

P.O.B. 1004 Tel. 249059

Jerusalem 91009

معلمان حوريش

محام - كاتب عدل

شارع شلومتzion رقم 12

(زاوية شارع بن سيرا)

صندوق بريد 1004 تلفون 249059

القدس 91009

שלמה חורש

עורך דין נטריון

רח' שלומציון 12

ת.ד. 1004 טל. 249059

ירושלים 91009

מס' _____
Ref. _____

ירושלים _____
Jerusalem _____

- 2 -

שטח לפי מדידה

מ"ר די

1050

שטח לפי מס רכוש

מ"ר די

401

180

סה"כ - 14 חיקים

הערות באי ק/כ/27 (מס' טיפודי 10) החלקים המופיעים הם מחצית שטחי החלקה.

ציונות מצורף בזה העתקי צילום של מס רכוש והעמקים באישורי פהיתת החיקים.

הערה

חבי יאח (יקיר) להשקעות בע"מ.

רח' נחמני 25, תל - אביב.

נכבוד רב.

שלמה חורש, עו"ד.

[illegible]

12

S.K. HORESH
Advocate — Notary
12 Shlomtzion St.
P.O.B. 1004 Tel. 249059
Jerusalem 91009

שלמה חורש
עורך דין נוטריון
רח' שלומציון 12
ת.ד. 1004 טל. 249059
ירושלים 91009

מס' 23/28/ט
Ref.

ירושלים 30.3.84
Jerusalem

לכבוד

גבי פליאה אלבק,
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה
משרד המשפטים
רחוב צלאח-א-דין 29
ירושלים. (97200).

ג.נ.,

הנדון : ישוב ניריה (אלקנה הי), שומרון,
חברת יאה (יקיר) להשקעות בע"מ.
מכתב - 15/1390/175, מ - 26.3.84.

עברתי על ההערות שבמכתב הנ"ל, והריני מתכבד להביא את הערותי המבוססות
על העובדות להלן :-

1. א. עוד בתאריך 27.1.84 הופיעו מנהלי החברה היוזמת הי"ה א. שמאי
ומ. מנוחין במשרד ומסרו לך ביד מפות, ריכוז גודל שטחים,
חוזים וכו'.
בתאריך 30.1.84 מסרתי לך אישית במשרד, מסמכים נוספים.
במכתב מיום 29.1.1984 המופנה לגבי סופיה אלדור, משרד הבינוי
והשיכון, עם 17 מכותבים, ביניהם כבי ראש הממשלה, שרים, אישים
ומוסדות שונים, מצאת לנכון לאמת את דבר קבלת המפות והחומר
האחר,
לכן פלא הוא הדבר, שבישיבה מיום 25.3.84 בלשכת כבי שר המדע
והפיתוח מצאת לנכון להודיע כי לא קיבלת כל חומר, מלבד בקשה
אחת המייחסת לשתי חלקות.
ב. מנהלי החברה היוזמת ביקשוני להזכיר לך כי באותו יום ששי ה -
27.1.84, שהיה יום גשום במיוחד, דרשת מהם להמציא לך מפות
פיסקליות והם טרחו ונסעו לבית-אל וחזרו אלייך עם המפות באותו
יום.

Page 1
of 1
Date
Page 1
of 1
Date

מס' _____
Ref. _____

- 2 -

ירושלים _____
Jerusalem _____

2. א. באותו יום ששי ה - 27.1.84, דרש ממנהלי החברה היוזמת, לפתוח תיקי רישום ראשון, ואכן נפתחו 14 תיקים, אשר פרטיהם נמסרו לך, ואשר לפיהם השטח הינו 401 דונמים לפי נסחי המסים (*الحالية*), ו - 1051 דונמים לפי מפות מדידה.
- עובדה, כי בישיבה מיום 25.3.84 הנ"ל, מנהלי החברה צדקו כאשר הודיעו כי נפתחו כבר 14 תיקים לרישום ראשון.
- ב. המפות, איתורי השטח, וחכניות המתאר נבדקו על ידך בישיבה במשרדך עם מר יערי רוזן אינג', המתכנן והמתאם של פרוייקט הקמת הישוב "נירית".
- שתי ישיבות התקיימו במשרדך בתאריכים : 21.3.84 ו - 23.3.84, ולאחר הבדיקות, נוכחת לדעת כי הישוב מתוכנן בשטחים שנרכשו, וכי כל הנתונים שבין הרישומים בספרי המסים, לבין המפה הפיסקלית, נמצאו על ידיך זהים.
- העתק ממכתבו של מר יערי רוזן מיום 28.3.84 בנדון, המסומן באות "א" מצורף בזה.
- עלי להזכיר כי במכתבך מיום 29.1.84 הנ"ל, קבעת כי בדקת את החומר, ומצאת כי למעלה ממחצית השטח שנרכש ע"י החברה היוזמת הוא מחוץ לשטח המתוכנן לישוב נירית ו נבנה את בעצמך מצאת כי הקביעה הנ"ל שבמכתבך מיום 29.1.84, אינה מדוייקת.
- ג. מהאמור לעיל גם ברור ונכון, כי מפת המדידה בקשר לחלקות 235 ו - 247 היו אצלך כבר מיום 27.1.84, וכן נסח הרישום במסים. (*الحالية*).
- ד. בישיבה מיום 25.3.84 בלשכת שר המדע והפיתוח, שאל כבי' השר נאמן "אם מישו מוכן להסביר אם אכן המפה בגין החלקות 235 ו - 247 מראה שטח של - 213 דונמים". מנהל החברה היוזמת שנכח בישיבה, אימת את הדבר כי המפה אכן מוכיחה שטח רצוף של כ - 213 דונמים.
- לא דובר על שטח לפי נסח הרישום במס רכוש, וחשובת מנהל החברה, היתה נכונה וכנה, לכן הערתך בקשר "למסירת מידע שאיננו נכון" אין לה כל צידוק. זאת פגיעה בכבודם של אנשים המשקיעים את מיטב אונם והונם ב"יהוד" השומרון.

3/...

3.

מנהל החברה גם ענה בכנות ובצדק כי המפה בקשר לחלקות 235 ו - 247 נמצאה בטיפולו של קמ"ט מדידות בבית-אל, וכי כל עוד לא קיבלנו את המפה כשהיא מאושרת ע"י קמ"ט מדידות, אין אנו יכולים לדרוש משלטונות רישום המקרקעין ביו"ש, לצאת לביקורת באתר. (الكشف).
במצורף העתק ממכתבו של קמ"ט מדידות מיום 27.3.84 המופנה לכבי השר יובל נאמן, יו"ר ועדת השרים לעניני התישבות, המסומן באות "ב", וכן העתק צילום של מכתבו של מנהל רישום המקרקעין ביו"ש, מיום 27.3.84 המופנה אלי והמסומן באות "ג" (עם תרגום לעברית).
שני המכתבים מדברים בעדם ומאשרים את צידקת מנהלי החברה.

כולי תקווה כי הערותי הנ"ל המבוססות על עובדות ומסמכים (עובדות שהיו ידועות לך, ומסמכים שהיו בידיך), יסירו סוף סוף את המכשולים בפני הקמת הישוב ופיתוחו הנמצא במלוא חנופתו.

נכבוד רב,
שלמה חורש, עו"ד.

העתקים

1. כבי שר המדע והפיתוח.
2. כבי שר המשפטים.
3. כבי סגן שר החקלאות.
4. כבי היועץ המשפטי לממשלה.
5. גבי סופיה אלדור, משרד הסיכון והבינוי.
6. מר אורי בראון, משרד הבטחון.
7. קמ"ט אפוטרופוס, יו"ש.
8. חב' יאה (יקיר) להסקעות בע"מ.

28/3/84

י/526/84

לכבוד

עו"ד שלמה חורש

י ר ו ש ל י מ

א.נ.ג.

הנדון: אחר הישוב ניריה - אלקנה ה'

להלן סיכום פגישת עבודה שקיימתי בחור המהנדס המחכנן והמתאם של פרויקט הקמת הישוב ניריה עם גב. פליאה אלבאק.

הפגישה התקיימה במשרדה ביום 21/3/84 וביום 23/3/84. בפגישות הנ"ל הוצגו בפני הגב. פליאה אלבאק תכניות הרישום של הקרקע שנרכשה באחר הישוב ניריה ותכניות המתאר של הישוב.

לאחר בדיקה משותפת והשוואה בין התכניות, נוכחה לדעת הגב. פליאה אלבאק כי הישוב מחוכנן בשטחים הנרכשו.

נבדקו גם הרישומים המופיעים בספרי המיסים לבין המטה הפיזיקלית של האיזור ותכניות הרישום, כל הנתונים נמצאו זהים.

גב. פליאה אלבאק הסכימה כי תוכן סכתבה מיום 29/1/83 בא בעקבות אי קבלת כל תכניות הרישום של כל החלקות באותה תקופה.

ל ס י פ ו ל ך.

בכבוד רב,

איג"י יערי רוזן

מינהל אזרחי איזור יהודה והשומרון
 قيادة منطقة يهودا والسامرة
 وزارة الإسكان - دائرة المساحة

כ"ג באדר ב' תשס"ד
 27 במרץ 1964
 בתשובה נא לצי"ס 2543 - מר"י

משרד הבינוי והשיכון
 מגד המדידות
 טלפון 3374, 3375, 3376, 3377
 3378, 3379, 3380, 3381



לכבוד
 הסר יובל גאמן
 יו"ר רשות ארץ לענייני תחית

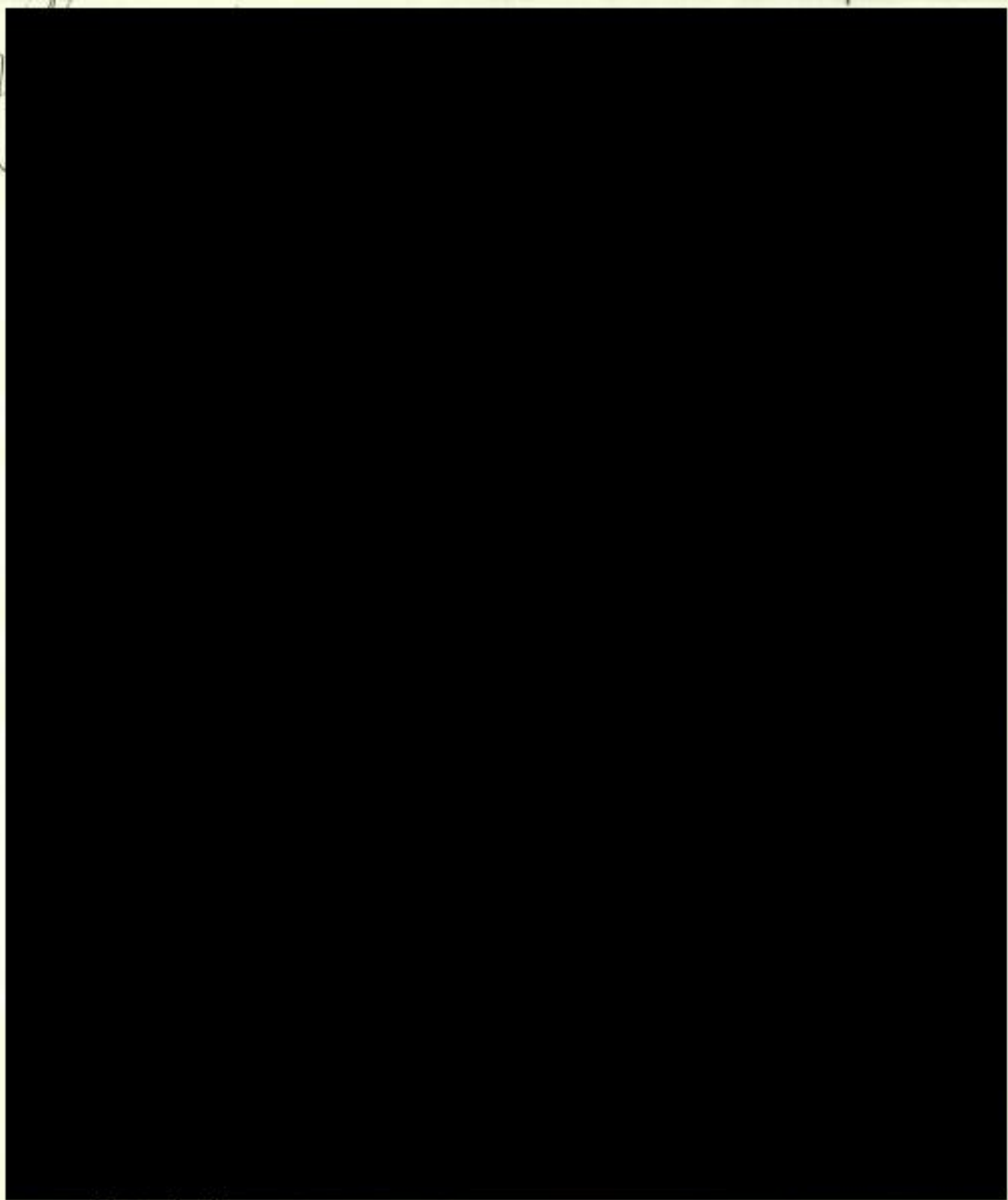
הנדון: תכנית לצורך רישום בגוש 2 פיסקלי
 חלקת 247 + 235 - בידיא,
 אלקנה ה

1. הבני מאטר בזה שהתכנית הנ"ל, טבעתה ע"י המודר צטיר
 איתן, נמצאת בבדיקה לצורך איסוד לרישום בשאר רשם
 הקרקע.
2. סטח החלקה כ- 218 דונם.
3. חלקה זו היא חלק מתוך סטח של כ- 1000 דונם.

בכר כהן

ראובן סלון
 קש"ט מדינת

המזכיר מר אניצור - עוזר מר לענייני תחית
 מר אורי בראון - עוזר מר הבטחון לענייני תחית



המינהל האזרחי
לאזור יהודה ושומרון
קמ"ט רישום מקרקעין

תאריך - 27/3/1984

לכבוד
מר שלמה חורש, עו"ד
ירושלים.

שלום רב,

הנני מבקש להתייחס למכתבך מיום 26.3.84 בקשר להליכים בגין רישום ראשון, והנני מתכבד להודיע לכם בזה, כי על מנהל רישום המקרקעין לעשות את הביקורת הפיסית (*אלכף*) במקום הקרקע, נשוא הרישום הראשון, לצורך חקירה, וזה יהיה לאחר תום תקופת הפרסום בעיתונים המקומיים, של 15 ימים מתאריך הפרסום. בביקורת (*אלכף*) יהיו נוכחים : מבקש הרישום והשכנים והמוכר, ונכבדי הכפר, וזאת בתנאי כי מפת המדידה תהיה מאושרת ע"י השלטונות המוסמכים, לצורך הרישום, וזאת כדי שיהיה באפשרותם של הנוגעים בדבר לחתום עליה כדין.

עם כל הכבוד

(-)

ב/ מנהל רישום המקרקעין.

מאשר כי ה"ט
ה"ת מוסר לכן מהעו
ג"פ העו"ד


410

מדינת ישראל

משרד המשפטים

המשרד הראשי

תאריך: כ' בתמוז התשמ"ד

20 ביולי 1984

מספרנו: 410-63-19

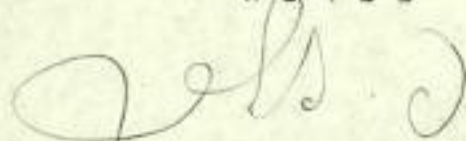
410-63-9

אל: גב' סופיה אלדור, משרד הבינוי והשיכון, היחידה לבינוי ערים,
קרית הממשלה, ת.ד. 18110, ירושלים

הנדון: נריה ויעריה
סמך: מכתבד מיום 16.7.84

זאת להפנות תשומת לבך לכך שבשלב זה אין לנריה ואין ליעריה אפילו מטר אחד מוכח. כאשר תהיה לאחד הישובים בעלות בשטח כלשהו - אשלח אישור על כך בצירוף מפה של השטח בו מדובר. כמו כן לתשומת לבך שאין להתייחס לשום אישור של קרקעות של נריה או יעריה אלא אך ורק לאישור שלי, בחתימתי, כאשר ינתן. זאת מכיון שהחלטת ועדת השרים להתייבות מעוכבת עד לאחר קבלת אישור שלי, ככחוב בגוף החלטת ועדת השרים.

ב ב ר כ ה



פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

העתק: גב' בחיה אבלין, היועצת המשפטית, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים.

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ,
רחוב דה-האז 16, תל-אביב 62666.

REPORT

REPORT
DATE
PAGE
PAGE

10/10

10/10

10/10

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לבינוי ערים

תאריך: ט"ז חשוון תשמ"ד

16 יולי 1984

לכבוד

חברה לפיתוח שכונות מגורים

ביו"ש בע"מ

רחוב דה-האז 16

תל אביב 62666

א.נ.

הנדון: גריח ויערית

בישיבת ועדת שרים להתיישבות בנדון מיום 10.6.84 מס. חת/58 הוחלט לאשר הקמת
הישובים גם אם יהיו ליזמים רק 100 דונם קרקע מינימום, הנמצאת כבעלות היזמים.
הנכם מתבקשים להמציא לנו לבדיקה חכנון מתאים על שטח מינימלי של 100 דונם,
כבעלות מוכחת, עבור כל אחד מן הישובים הנדונים.
אשרר ועדת שרים להתיישבות מותנה בקבלת חומר זה, שיגיה את דעתה.

בכבוד רב



אוצ' סופיה אלדור

העחק: גב' בתיה אבלין, היועצת המשפטית, משהב"ש
גב' מליאה אלבק, מנהלת המח' האזרחית של פרקליטות המדינה

11
12
13

14

15
16

17

18

19
20

21

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
חיועץ המשפטי, ירושלים

תאריך: 20.7.84

מספר: 3/10/1

אל: ראש המינהל לבניה כפרית
וישובים חדשים
גב' סופיה אלדור

הנדון: נריה ויערית

הגב' פליאה אלבק חזרה והדגישה בפני כי קיימת החלטת ועדת שרים
לא לטפל בישובים אלה, עד לקבלת אישורה בענין הקרקע.

בנוסף בג"צ חלוי ועומד בנדון.

יש איפוא להימנע מכל טיפול עד קבלת האישור האמור.

בברכה,

בתיא אבלין
היועצת המשפטית

העתק:
המנהל הכללי

מדינת ישראל

משרד המשפטים

המשרד הראשי

תאריך ב"ד בסיון תשמ"ד

~~24 ביוני 1984~~

מספרנו: 410-63-9

410-63-19

ש מ ר

אל: היועצת המשפטית, משרד הבינוי והשיכון

הנדון: ניריה ויערית

רצוף בזה העתק החלטת ועדת השרים להתישבות בנדון מיום 10.6.84. מאחר שהועדה החליטה לאשר הקמת הישוב גם אם יהיו ליוזמים רק 100 דונם, כאמור בהחלטה המצורפת - עליכם לדרוש מן היוזמים תכנון מתאים לבדיקתכם ולאישורכם שיתיחס לישוב שיוקם על שטח של 100 דונם בלבד.

נא הודיעיני כשתכנית מתאימה תאושר על ידכם.

כאשר יהיה שטח כל שהוא בבעלות היוזמים - אודיעכם ואשלח מפה של השטח שבו מדובר.

ב ב ר כ ה

פליאה אלבק

מנהלת הנחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

- העתק: 1. גבי סופיה אלדור, משרד הבינוי והשיכון
2. היועץ המשפטי, איו"ש
3. רע"ב הדין הבינלאומי, מפצ"ר
4. מתאם הפעולה ביהודה, שומרון ועזה
5. סגן מתאם הפעולה ביהודה, שומרון ועזה
6. מ"מ ראש המינהל האזרחי, איו"ש
7. מר אורי בראון, עוזר שר הבטחון לענייני התישבות
8. רע"ב תיאום, תפ"ש
9. רע"ב תשתית, איו"ש
10. ראש מועצת תכנון עליונה, איו"ש
11. מנהל לשכת התכנון, איו"ש

בצירוף העתק החלטת ועדת השרים, המחייבת כמובן גם את כולכם.



מוכירות הממשלה

ירושלים, י"ח בסיון התשמ"ד
18 ביוני 1984

אל : סגן ראש-הממשלה ושר הבינוי והשיכון
שר החקלאות
שר המדע והפיתוח
שר המשפטים

מאת : סגן מזכיר הממשלה

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבכם את החלטה מס. הת/58 של הועדה להתיישבות המשותפת לממשלה ולהסתדרות הציונית מישיבתה ביום א', י' בסיון התשמ"ד (10.6.84):

הת/58 . יעריית ונריה:- סיכום הדיון בענין הקמת היישובים

מ ח ל י ט י ם בהמשך להחלטה מס. הת/56 של הועדה להתיישבות, מיום י"ב באייר התשמ"ד (14.5.84):-

א. להוסיף להחלטה הנ"ל כדלקמן:

(1) הביצוע יהיה לאחר שיתקבל אישור מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה;

(2) האישור כאמור, יינתן ברגע שיובטח כי המינימום של 100 דונם קרקע אכן נמצא בבעלות היזמים הפרטיים.

ב. הועדה להתיישבות רושמת לפנייה את הודעתו של שר המשפטים, כי בכפוף לעיל הוא מסיר את ערעורו מהחלטה מס. הת/56 הנ"ל.

נציג משרד הבינוי והשיכון מודיע כי התשתית לראש השטח ביעריית ונריה - תינהן על-ידי היזמים הפרטיים.

ב מ ר כ
א ל י ש נ ס ק י

העתק: שר הבטחון
היועץ המשפטי לממשלה
סגן שר החקלאות
מר מ. דרובלס (ראש המחלקה להתיישבות
מר ר. ויץ (בסוכנות היהודית

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לבניוי ערים

תאריך: 4.7.1984

אל: בחיה אבלין, היועצת המשפטית

הנדון: נריה ויעריה

מכתבה של גב' אלבק

מכתבך מיום 3.10.84

לאור נסיון העבר רצוי לקבל מפה המאושרת ע"י פליאה,
אותה הבטיחה לנו במכתבה. ליזמים הנסיה לשלוח חומר
שאיננו בדוק סופית.

על כן אחכה בשלב זה, למימוש הבטחה ולא אפנה ליזמים.

בברכה,

סופיה אלדור

מסונה על הכנון ערים

העחק: נ. פלד - כאן ✓

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
חיועץ המשפטי, ירושלים

תאריך: 27.6.84

מספר: 3/10/1

פסוק

אל: הגב' סופיה אלדור
מנהלת יחידת ערים

הנדון: נריה ויערית

סימוכין מכתבה של גב' אלבק

מיום 24.6.84

במכתבה שבסימוכין קובעת גב' אלבק כי עלינו לדרוש מן היזמים
תכנון מתאים לבדיקתנו ואישורינו, אשר יתייחס לשוב שיוקם על
שטח של 100 דונם בלבד.

אודה איפוא אם תדרשי מן היזמים כאמור.

בברכה,

בחיה אבלין
היועצת המשפטית

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: 5.6.84

מספר:

סופיה אלבר

בניין תנועות אקטור וזרע שנים ארבע חמש

סך התחלואים

הישג (כ"ה)

מיקום: נ.ר. מרכז 15631715

האגף בפועל-הצוות ארבע חמש שנים "צ"ה חמש"

כ"ה צ"ה בפועל-הצוות ארבע

השגות נשכיות

ק"ח - זה הצוות אל השגות מקיף י"ה חמש שנים חמש שנים

בין השנים ארבע חמש שנים, ארבע חמש שנים חמש שנים חמש שנים

האגף ארבע חמש שנים חמש שנים חמש שנים חמש שנים חמש שנים

חמש שנים חמש שנים חמש שנים חמש שנים חמש שנים

השגות: חמש שנים חמש שנים חמש שנים חמש שנים חמש שנים

השגות: חמש שנים חמש שנים חמש שנים חמש שנים חמש שנים

חמש שנים חמש שנים חמש שנים חמש שנים חמש שנים

חמש שנים חמש שנים חמש שנים חמש שנים חמש שנים

חמש שנים חמש שנים חמש שנים חמש שנים חמש שנים

חמש שנים חמש שנים חמש שנים חמש שנים חמש שנים

חמש שנים חמש שנים חמש שנים חמש שנים חמש שנים

חמש שנים חמש שנים חמש שנים חמש שנים חמש שנים

1944-1945

1944-1945

1944-1945

1944-1945

S.K. HORESH

Advocate — Notary

12 Shlomtzion st.

P.O.B. 1004 Tel. 249059

Jerusalem 91009

سلمان حوريش

محام - كاتب عدل

شارع شلومتزيون رقم 12

(زاوية شارع بن سيرا)

صندوق بريد 1004 تليفون 249059

القدس 91009

שלמה חורש

עורך דין נוטריון

רח' שלומציון 12

ת.ד. 1004 טל. 249059

ירושלים 91009

מס' 23/28/ט
Ref.

ירושלים 11/5/84
القدس
Jerusalem

לכבוד

גב' פליאה אלבק, עו"ד

מנהלת המחלקה האזרחית

של פרקליטות המדינה, משרד המשפטים

רחוב צלאח-א-דין

ירושלים.

ג.נ.ג.

רשום ביד

הנדון : ישוב ניריה (אלקנה הי) שומרון,

חברת יאה (יקיר) להשקעות בע"מ.

מכתב 15/1390/175 מ - 29/4/1984.

הריני מתכבד לאשר את קבלת מכתב הנ"ל, שהגיע למשרדי

היום ה - 11.5.1984.

בינתיים קיבלת כבר העתק מכתבי מיום 8.5.84 בצירוף מכתבו

של קמ"ט מדידות מיום 24.4.1984, המאשר כי שטח התכנון

נכלל בשטחי המפות לרישום, וכי התוכניות לצורך רישום

מתיחסות לחלקות קרקע בכפר בידיה, גוש (2) פיסקלי,

חלקות - 1, 6, 7, 8, 10, 16, 14, 26, 31, 41,

45+69, 48, 49, 67, 235+247, המהוות שטח רצוף.

האישור הנ"ל מאמת את אשר טענו מרשי תמיד כי השטח הינו

שטח רצוף בתוך התוכנית.

באשר להתנגדויות, הנני תקווה כי הקדשת זמן ומחשבה, לשם

הערכת "המשקל" של ההתנגדויות אשר מאחוריה עומד ארגון

מסויים המנסה לחבל בפעולות ההתישבות היהודית ביהודה

ושומרון.

בהזדמנות זו הנני מצרף בזה העתק ממכתבו של מר אחמד עודה, סוחר קרקעות

ידוע, המסביר היטב את "משקל" ו"מהות" ההתנגדויות.

בברכה,

שלמה חורש, עו"ד.

S.K. HORESH

Advocate — Notary

12 Shlomit Zion st.

P.O.B. 1004 Tel. 249059

Jerusalem 91009

سلما حورش

محام - كاتب عدل

شارع شلوميثيون رقم ١٢

(زاوية شارع بن سيرا)

صندوق بريد ١٠٠٤ تلفون ٢٤٩٠٥٩

القدس ٩١٠٠٩

שלמה חורש

עורך דין נוטריון

רח' שלומציון 12

ת.ד. 1004 טל. 249059

ירושלים 91009

מס'
Ref.

- 2 -

ירושלים
Jerusalem

העתיקים /

1. כב' שר המדע והפיתוח.
2. כב' שר המשפטים.
3. כב' סגן שר החקלאות.
4. כב' היועץ המשפטי לממשלה.
5. מר אורי בראון, משרד הבטחון.
6. מר מתיחיהו דרובלס, יו"ר מחלקת ההתישבות, הסוכנות היהודית.
7. גב' סופיה אלדור, משרד הבינוי והשיכון.
8. מר יהודה נהרי, הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
9. חברת יאה (יקיר) להשקעות בע"מ.

ל כ ל ה ס ע ו נ י

אני הח"מ [REDACTED] וחידוע כמו כן בשם אחד

[REDACTED] נושא ת.ז. מס' [REDACTED]

מאשר בדח -

1. אני סוחר קרקעות זה שנים מספר, בעיקר בשומרון.
2. אני שמכרתי בשנתיים שלוש חשנים האחרונות את האדמות אשר חוקמו עליהן ישובים : אלקנה ג', שערי תקוה, וכן אדמות אחרות שמכרתי לגוש אמונים, גושים וחברות יהודיות אחרות, למינהל מקרקעי ישראל, חברת הימנות, ועוד ועוד.
3. אני גם מכרתי את האדמות בכפר בידיה, לחברת יאח (יקיר) לחקמת הישוב נריה (אלקנה ה'), שהן חלקות - 8, 26, 31, 67, 48, 235, 247, 1, 6, 49, 45, 69, 73, 80, 7, 14, 1 - 41, בגוש מס' 2 בידיא.
4. לאור החרם מצד ארצות ערב, על הערבים המוכרים אדמות ליהודים, בעלי האדמות הערבים, הקשורים אחי, ואשר אני רוכש מהם את האדמות, להקמת הישובים היהודיים בשומרון, מפתחים שחד מוות, וחם עושים את הכל כדי ליצור את הרושם כי הם לא מכרו קרקעות ליהודים.
5. בנוסף לאמור קיימים גופים ערביים לאומנים המאיימים על הערבים שלא למכור קרקעות ליהודים, וחם מארגנים את ההתנגדויות נגד מכירת הקרקעות ליהודים, על רקע לאומני.
6. לכן זהו דבר צפוי כי הערבים, בעלי הקרקעות, ישלחו התנגדויות, שרובן ככולן מצוצות מהאצבע, כדי שיווצר הרושם, כי הם לא מכרו בכלל את האדמות שלהם.
7. כך היה המצב גם בקשר לאדמות שהוקמו עליהן הישובים שערי תקוה ואלקנה ג', ואחרים, וזהו המצב גם בקשר לאדמות אשר מכרתי לחברת יאח (יקיר) בכפר בידיא לשם הקמת הישוב נריה (אלקנה ה').
8. אני מאמין באמונה שלמה ומבוססת כי כל ההתנגדויות בקשר לאדמות בידיא חנ"ל, אין להן כל בסיס, וכי הן בשלחו על רקע לאומני, ואורגנו ע"י גוף לאומני הרוצה לסכל את העברת הקרקעות לידי היהודים.
9. אישור זה נחתם מרצוני חסוב ולאחר שתורגם לי לשפה הערבית.

חיוס ת - 30/4/1984

[REDACTED]
[Handwritten signature]
[Handwritten text]

מדינת ישראל

משרד המשפטים

המשרד הראשי

תאריך: 6 באפריל 1984

מספר: 15/1390/175

(ח.י.מ.)

לכבוד
מר שלמה חורש, עו"ד
רחוב שלומציון 12,
ירושלים

א.נ.א.

הנדון: ישוב ניריה (אלקנה ה') שומרון
חברת יאה (יקיר) להשקעות בע"מ
סמך: מכתב מס' ש/28/23 מיום 2.4.84

שמחתי לשמוע שהתחלתם סוף סוף בהליכי הבקשה לרישום המקרקעין.
עתה לא נותר לנו אלא להמתין לסיום ההליכים, ואז נדע איזו קרקע תירשם
על שמכם, אם בכלל.

כפי שראיתי ממכתבך - יש פער גדול מאד בין השטח שאתם טוענים לו לבין
הרישומים שעליהם הינכם מסתמכים. אם כי פער זה מעורר חשש רציני בדבר נכונות
העיסקאות, הרי הדבר ילובן ויתברר במהלך הליכי הרישום במושם המקרקעין.

אנא הודיעני מיד כאשר הקרקע תירשם על שם מרשך, ושלה לי העתקים
מנסח הרישום, כדי שאוכל לבדוק מה נרשם על שמכם והיכן, והאם השטח שנרשם
מאפשר הקמת ישוב.

בכבוד רב,
פליאה אלבק

מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

- העתק: 1. שר המדע והפיתוח
2. שר המשפטים
3. סגן שר החקלאות לענייני התיישבות
4. היועץ המשפטי לממשלה
5. גב' סופיה אלדור, משרד השיכון והבינוי
6. מר אורי בראון, עוזר שר הבטחון לענייני התיישבות
7. קמ"ט אפוטרופוס, איו"ש
8. חברת יאה (יקיר) להשקעות בע"מ

מדינת ישראל

משרד המשפטים

המסרור הראשי

תאריך: ד' בניסן תשמ"ד

6 באפריל 1984

מספר: 15/1390/175

לכבוד
גור שלמה חורש, עו"ד
רחוב שלומציון 12,
ירושלים

א.נ.

הנדון: ישוב ניריה (אלקנה ה') שומרון
חברת יאה (יקיר) להשקעות בע"מ
סמך: מכתבן מס' ש/28/23 מיום 4.4.84

למכתב שבסמך צירפת העתק מכתבך אל יו"ר וחברי ועדת השרים להתישבות
מיום 30.3.84, למכתבך אליהם צירפת העתק מכתבך אלי שכולו איננו אמת, כפי
שהסברתי לך במכתב נפרד.

אודה אם תכתוב אל כל המכותבים שתוכן מכתבך אלי לא היה אמת ושהינך
מבקש לבטל את מכתבך אל יו"ר וחברי ועדת השרים להתישבות.

בכבוד רב,
ברוך
ב/פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

- העתק: 1. יו"ר וחברי ועדת השרים להתישבות
בצירוף העתק מכתבי לעו"ד חורש במענה למכתב שצירף למכתבו אליכם.
2. שר המשפטים
3. היועץ המשפטי לממשלה

מדינת ישראל

משרד המשפטים

המשרד הראשי

האג, ד' בניסן תשמ"ד

6 באפריל 1984

מספר: 15/1390/175

לכבוד

מר שלמה חורט, עו"ד

רחוב שלומציון 12,

ירושלים

א.ב.,

הנדון: ישוב ניריה (אלקנה ה') שומרון,

חברת יאה (יקיר) להשקעות בע"מ

סמך : מכתב מס' ש/28/23 מיום 30.3.84

לצערי נפלו טעויות רבות במכתב שבסמך:

1. בסעיף 1.א. למכתב שבסמך, כחבת דברים שאינם אמת, לא אמרתי בישיבה אצל שר המדע שלא קבלתי כל חומר, אלא שלא קבלתי כל חומר שיש בו כדי לשנות את חוות הדעת שכתבתי ביום 29.1.84. על כך נעניתי שקבלתי חומר נוסף לקראת הישיבה אצל שר המדע, ועניתי שלא קבלתי, אם כי אני מבינה שנמסר חומר עבורי למר נהרי ולא הועבר אלי. ואכן מרשך ענה שמסר את החומר למר נהרי, ומר נהרי ענה שלא נאמר לו שהחומר הוא בשבילי.

יצויין שבינתיים קראתי את החומר, ואין בו כדי לשנות את מה שכתבתי ביום 29.1.84.

2. מעולם לא אמרתי שקבלתי רק בקשה אחת המתיחסת לשתי חלקות. אמרתי שקבלתי בקשה המתיחסת לחלקות רבות, שבכולן יש סתירות בין המסמכים למפות, ושרובן מחוץ לשטח תכנית המתאר שקבלתי, ושלשלבפרסום בעתון של ההליכים בטאבו הגיעו עד כה שתי חלקות, וגם הן טרם הגיעו לשלב רישום. הסברתי שהוגשה בקשה לרישום בטאבו של שתי חלקות, שבהן יש סתירה בין המפה לרישום במסים, ושלפי הרישום שטחן יחד רק 72 דונם, ושנדמה לי שלא כולן בתוך תכנית המתאר שהוגשה לישוב.

3. גם האמור בסעיף 1.ב. למכתב איננו אמת. מנהלי מרשתך באו למשרדי ביום ששי בצהריים וביקשו שאבדוק חומר לא מוכר לי ואשר להם הקמת ישוב לפני ישיבה ביום ראשון הסמוך. אמרתי להם שאם הם רוצים שאבדוק את החומר בין יום ששי בצהריים ליום ראשון, אני מוכנה לעשות זאת במוצאי שבת, אבל אני זקוקה לשם כך למפה פיסקאלית. על כך ענה עוזר סגן שר החקלאות שהוא יסע אל קמ"ט אפוטרופוס ברחוב ינאי 6 בירושלים ויביא לי, ואכן נסע אליו והביא לי את המפה ממר נהרי אישית. מנהלי המעוררת נשארו בינתיים אצלי והסבירו לי את תכניותיהם. אינני זוכרת האם היום היה גשום או לא, אך בטוחתני שגם אם ירד גשם לא היה בו כדי להפריע לעוזר סגן שר החקלאות לנסוע במכוניתו נסיעה של דקות ספורות בתוך העיר ירושלים. על כל פנים מרשך נשארו בחדרי במשרדי, ובתוך חדרי לא ירד שום גשם. כמו כן המפה הובאה מירושלים ולא מבית אל.

4. לסעיף 2.א.

אכן נכון שמנהלי החברה הסכימו לפתוח תיקים לרישום, וכנראה גם עשו כן. אך ממכתב אלי מיום 2.4.84 אני מבינה שתיקים אלה עדין בחיתוליהם, והפרסום בעתון

שהנו שלב ראשון לפני כל פעולה לבירור הבקשות לרישום נעשה רק ביום 30.3.84, דהיינו לאחר הישיבה אצל שר המדע, ועדין לא עבר המועד להגשת התנגדויות על סמך פרסום זה.

כמובן שלאחר שיסתיים הרישום על פי בקשות אלה נוכל לבדוק האם בשטח שיירשם על שם היזמים יהיה מקום להקמת ישוב. נא שלח לי העתק נסחי הרישום על שם היזמים מיד כאשר תירשם קרקע על שמם, אם תירשם, כדי שאוכל לבדוק את האיתור.

5. אשר לסעיף 2.ב. למכתבך: גם הוא איננו אמת. במכתבי מיום 29.1.84 כתבתי שרוב מפות הרכישה הן מחוץ לשטח המתוכנן לישוב, ובשיבה אצלי ביום 28.3.84 הודה יערי רוזן שאכן כך הדבר, ושכל כך הינו מציע לתכנן ישוב קטן יותר רק על חלק קטן מן השטח שעלינו תכנית הישוב שהוגשה למשרד השיכון.

כל הכתוב במכתבי מיום 29.1.84 עומד בעינו והוא נכון. השינוי היחיד שחל מאז הוא שהינך טוען שבינתיים הוגשו בקשות לרישום בטאבו, ואינך מצרף העתקים מהן למכתבך כך שאין ביכולתי לבדוק האם טענה זאת נכונה, אך מכל מקום ברור ממנה שעדין רחוק מאד מלהיות ברור מה השטח שיוכר למרשיך במהלך הרישום בטאבו, אם בכלל.

6. לסעיף 2.ג. למכתבך - מפות המדידה לחלקות 235 ו-247 נמסרו לי ביום 27.1.84, ונסחי המסים נמסרו לי ימים מספר לאחר מכן, והנסחים סותרים את המפות ואינם תומכים בהן. לכן גם הסברתי בישיבה אצל שר המדע שאין בנסחים 213 דונם ושלפי המכתב שלך שטח שתי החלקות יחד ברישום המסים הוא 72 דונם בלבד, ודברי היו נכונים, לכן גם הכתוב בסעיפים 2.ג. ו-ד. למכתבך איננו אמת. יתרה על כך, מחוץ השטח של 213 דונם במפה, רק פחות מרבע הוא בתוך תחום התכנון שהגישו מרשיך לאשרד השיכון ואלי.

7. אשר למכתב קמ"ט מדידות ומכתב רשם המקרקעין - כפי שרואים מהם הליכי הבקשה לרישום לגבי חלקות אלה עדין בחיתוליהם, שכן לא הגיעו אפילו לביקורת שטח על ידי הרשם ולא ידוע עדין האם יש התנגדויות לבקשה. אשר לכך שגודל שתי החלקות במפה הוא 213 דונם - הרי זאת אחת הסתירות שבין המפה לבין הנסח בספרי המסים, המעוררת ספקות בדבר אמיתות הרכישה מעיקרה. מכל מקום, דוקא בשל כך שגודל השטח במפה סותר את הרישום בספרי המסים - הרי בקשתכם לרישום במרשם המקרקעין הינה בקשה בניגוד לרישום בספרי המסים ואיננה בקשה על סמך הרישום בספרי המסים, ולפיכך יש חשיבות מירבית להמתין לסיום הליכי מרשם המקרקעין כדי לראות האם בכלל יש אמת כל שהיא בבקשה.

הייתי מבקשת שבעתיד תבדוק את הדברים שהינך כותב לפני שאתה שולח אותם, כדי שלא הכתוב שוב מכתבים שכל תכנם איננו אמת.

בכבוד רב,

ב. ר. ר. ר.
ב/פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

- העתק: 1. שר המדע והפיתוח
2. שר המשפטים
3. סגן שר החקלאות לענייני התיישבות
4. היועץ המשפטי לממשלה
5. גב' סופיה אלדור, משרד הבינוי והשיכון
6. מר אורי בראון, עוזר שר הבטחון לענייני התיישבות
7. קמ"ט אפוטרופוס, איו"ש
8. חב' יאה (יקיר) להשקעות בע"מ



לשכת סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון

ירושלים, 10.4.84

אל: הגב' סופיה אלדור - אגף פרוגרמות

מאת: עמוס לבל - יועץ השר

סופיה שלום,

הנדון: אתר ישוב נריה (אלקנה ה')

מצ"ב, חומר שהועבר ללשכת השר ע"י יזמי היישוב.

לעיונך.

בברכה,

עמוס לבל

מס' _____
ד"ח
Ret

ירושלים 30/3/84
القدس
Jerusalem

לכבוד
יו"ר וחברי ועדת השרים
להתישבות.

שרים ואדוניס נכבדים.

הנדון : אתר ישוב ניריה (אלקנה הי')

הריני מבקש להמציא לכבודכם את העובדות להלן בקשר לאתר הנ"ל :-

1. החברה היוזמת, חברת יאה (יקיר) להשקעות בע"מ, הינה חברה רשומה כחוק אצל רשם החברות ברמאללה.
2. החברה היוזמת קיבלה היתר עיטוק כחוק מראש ענף כלכלה, בנית-אל.
3. החברה רכשה כ - 1800 (אלף שמונה מאות) דונמים באזור, בשטח מרוכז ורצוף.
- כאן המקום להעיר כי מרבית השטח הנ"ל מעובד, מחציתו מטעים של עצי זית, וכי החברה מחזיקה כבר בשטח.
4. הוכנה תוכנית על שטח של 1050 (אלף וחמשים) דונמים, ראה מכתב המועצה האזורית, שומרון, אשר העתק ממנו מצורף בזה, ומסומן באות "א".
5. החברה פתחה 14 חיקים לרישום ראשון בלשכות רישום המקרקעין ביו"ש, ראה מכתבי מיום 22.3.84 המופנה למר חיכאל דקל סגן שר החקלאות. העתק מצורף ומסומן באות "ב".
6. עקב הערותיה של גבי פליאה אלבק, מנהלת המחלקה האזורית בפרקליטות המדינה, בישיבה מתאריך 25.3.84 שהתקיימה בלשכת כבי השר נאמן, שר המדע והפיתוח, ראיתי חובה לעצמי, להמציא חשובה מבוטסת דוקא על מסמכים שהומצאו בזמנו לגבי פ. אלבק, ועל עובדות הסותרות את הערותיה.

שלמה חורש

עורך דין נוטריון

רח' שלומציון 12

ת.ד. 1004 טל. 249059

ירושלים 91009

שלמה חורש

محام - كاتب عدل

شارع شلوميتزيون رقم 12

(زاوية شارع بن سيرا)

مستودع بريد 1004 تلفون 249059

القدس 91009

S.K. HORESH

Advocate — Notary

12 Shlomtzion st.

P.O.B. 1004 Tel. 249059

Jerusalem 91009

ירושלים

القدس

Jerusalem

- 2 -

מס'

רשם

Rel.

ראה מכתבי לכבי הגבי פליאה אלבק, מיום 30.3.84 על כל
צדפותיו - ואשר העתק ממנו מצורף בזה ומסומן באות "ג".

בבובה.

שלמה חורש, עו"ד.

S.K. HORESH

Advocate — Notary

12 Shlomtzion st.

P.O.B. 1004 Tel. 249059

Jerusalem 91009

سلمان حوريش

محام - كاتب عدل

شارع شلومتزيون رقم 12

(زاوية شارع بن سيرا)

صندوق بريد 1004 تلفون 249059

القدس 91009

שלמה חורש

עורך דין נוטריון

רח' שלומציון 12

ת.ד. 1004 טל. 249059

ירושלים 91009

מס' 23/28/ש

Ref.

ירושלים 2/4/84

القدس
Jerusalem

לכבוד

גבי פליאה אלבק, עו"ד

מנהלת המחלקה האזרחית

של פרקליטות המדינה

משרד המשפטים

רחוב צלאח-א-דין, 29

ירושלים. (97200).

ג.נ.,

הנדון : ישוב ניריה (אלקנה הי) שומרון
חברת יאה (יקיר) להשקעות בע"מ.

1. בהמשך למכתבי מיום 30.3.1984, לכבוד יו"ר וחברי ועדת השרים להתישבות, עם העתק אלייך, הנני מתכבד להודיע בזה, כי בתאריך 30.3.1984 נעשו פרסומים בעתונות הערבית המקומית, עבור 6 חלקות נוספות, בהליכי רישום ראשון של האדמות שנרכשו ע"י החברה היוזמת להקמת הישוב "ניריה",

2. לאחר הפרסומים האחרונים, יהיו השטחים הנכללים בפרסומים, כדלקמן :-

לפי מדידה		לפי מס רכוש (מאלייה)		
מ'	ד'	ד'	מ"	
76	002	46	-	חלקה 1
29	589	12	500	חלקה 8
61	939	22	-	חלקה 26
108	875	35	-	חלקה 31
97	522	36	-	חלקה 48
41	631	20	-	חלקה 67
213	601	72	-	חלקה 235 ו-247
629,195 דונמים.		243,500 דונמים.		סה"כ -

S.K. HORESH

Advocate — Notary

12 Shlomtzion st.

P.O.B. 1004 Tel. 249059

Jerusalem 91009

שלמה חורש

محام - كاتب عدل

شارع شلومتزيون رقم ١٢

(زاوية شارع بن سيرا)

صندوق بريد ١٠٠٤ تلفون ٢٤٩٠٥٩

القدس ٩١٠٠٩

שלמה חורש

עורך דין נוטריון

רח' שלומציון 12

ת.ד. 1004 טל. 249059

ירושלים 91009

מס'
Ref.

- 2 -

ירושלים
القدس
Jerusalem

העתיקים

1. כב' שר המדע והפיתוח.
2. כב' שר המשפטים.
3. כב' סגן שר החקלאות.
4. כב' היועץ המשפטי לממשלה.
5. גבי סופיה אלדור, משרד הטיכון והבינוי.
6. מר אורי בראון, משרד הבטחון.
7. קמ"ט אפוטרופוס, יו"ש.
8. חבק יאה (יקיר) להשקעות בע"מ.

בברכה,

שלמה חורש, עו"ד.

S.K. HORESH

Advocate — Notary

12 Shlomtzion st.

P.O.B. 1004 Tel. 249059

Jerusalem 91009

سلمان حوريش

محام - كاتب عدل

شارع شلوميون رقم 12

(زاوية شارع بن سيرا)

صندوق بريد 1004 تلفون 249059

القدس 91009

שלמה חורש

עורך דין נוטריון

רח' שלומציון 12

ת.ד. 1004 טל. 249059

ירושלים 91009

מס' 23/28/ט
ר"מ
Ref.

רשום/דחוף

10/4/84
ירושלים
القدس
Jerusalem

לכבוד

גבי פליאה אלבק, עו"ד

מנהלת המחלקה האזרחית

של פרקליטות המדינה

משרד המשפטים

רחוב צלאח-א-דין 29

ירושלים. (97200).

ג.ג.

הנדון : ישוב ניריה (אלקנה הי') שומרון

חברת יאה (יקיר) להשקעות בע"מ

3 מכתב מס' 15/1390/175 מיום -

6/4/1984.

1. את שלושת המכתבים הנ"ל קיבלתי במשרדי אחמול ה - 9/4/1984, אחריה"צ.

מאחר וכולם נשאו אותו תאריך ואותו מספר, סימנתי אותם במספרים - 1, 2, 3 - 1.

מכתב מס' (1) חתום על ידך ואילו על שני המכתבים האחרים בחרת כי גב' ברוריה תחתום בשמן.

2. מכתבך מלאים סתירות והעלבות אישיות ורחוקים מלשקף את העובדות ואת המציאות, ונראה כי האמור בהם בא כדי להטעות את ועדת השרים להתישבות שמסיבות ברורות, אין להם האפשרות לבדוק ולאמת פרטים נפרטי פרטים.

3. במכתבך מס' (1) הנ"ל טענת "שמחתי לשמוע שהתחלתם סוף סוף בהליכי הבקשה לרישום המקרקעין" ו בו בזמן שידעת וגם ידעת קודם לכן כי 14 תיקים לרישום ראשון נרשמו בלשכות רישום מקרקעין עוד לפני ה - 25.3.84.

4. במכתבך מס' (3) הרבית להשתמש במילה "סתירה" בין נסחי הרישום לבין מפות המדידה. בו בזמן שידוע לך כי "הסתירה" היא בהפרש בשטח בין

S.K. HORESH

Advocate — Notary

12 Shlomtzion st.

P.O.B. 1004 Tel. 249059

Jerusalem 91009

שלמה חורש

محام - كاتب عدل

شارع شلومتزيون رقم ١٢

(زاوية شارع بن سيرا)

صندوق بريد ١٠٠٤ تلفون ٢٤٩٠٥٩

القدس ٩١٠٠٩

שלמה חורש

עורך דין נוטריון

רח' שלומציון 12

ת.ד. 1004 טל. 249059

ירושלים 91009

ר"מ
Ref.

- 2 -

ירושלים
القدس
Jerusalem

הרישום במס רכוש (*العالية*) לבין המפות, וכי הסיבה היא שבעלי הקרקעות הערבים, דאגו תמיד לרשום שטח קטן מהמציאות בגלל אי רצונם לשלם מסי אמת לשלטונות. מכל מקום ידעת היטב כי גם לפי נסחי הרישום במס רכוש (*العالية*) היזמים רכשו למעלה מ - 400 דונמים, המהווים שטח רצוף ומעובד, שטח המאפשר לכל הדעות הקמת הישוב.

5. יש להזכיר ולציין כי במכתבי מיום 1/4/84 לכבי יו"ר וחברי ועדת השרים להתישבות, עם העתק אלייך, הבהרתי כי הוכרזו לפי פרסומים בעיתונים הערבים 7 שטחים המהווים שטח של 629,159 דונמים לפי המפות.

6. נבצר ממני לגלות את המניע מאחורי נסיונותיך להכשיל את יוזמת מרשי להקמת ישוב "ניריה" ובהטחת טענות שוא ועלבונות באנשים המשקיעים את מיטב כספם ומרצם לשם "יהוד" השומרון.

בכבוד רב,
שלמה חורש, עו"ד.

העתקים :-

1. שר המדע והפיתוח - יו"ר הועדה להתישבות.
2. סגן ראש הממשלה ושר השיכון.
3. שר המשפטים.
4. שר התקשורת.
5. סגן שר החקלאות.
6. היועץ המשפטי לממשלה.
7. יו"ר המחלקה והתישבות בסוכנות - מר מחתיהו דרובלס.
8. גב' סופיה אלדור, משרד השיכון.
9. מר אורי בראון, משרד הביטחון.
10. קמ"ט אפוטרופוס - יו"ש.
11. חב' יאה (יקיר) להשקעות בע"מ.

רש"מ
Not.

מס'

לכבוד

יו"ר וחברי ועדת השרים
להתישבות.

שרים ואדונים נכבדים.

הנדון : אחר ישוב גיריה (אלקנה הי')

הריני מבקש להמציא לכבודכם את העובדות להלן בקשר לאחר הגייל :-

1. החברה היוזמת, חברת יאה (יקיר) להשקעות בע"מ, הינה חברה רשומה כחוק אצל רשם החברות ברחאללה.

2. החברה היוזמת קיבלה היתר עיסוק כחוק מראש ענף כלכלה, בניה-אל.

3. החברה רכשה ב - 1980 (אלף שמונה מאות) דונמים באזור, בשטח מרוכז ורצוף.

כאן המקום להעיר כי מרבית השטח הנ"ל מעובד, מחציתו מטעים של עצי זית, וכי החברה מחזיקה כבר בשטח.

4. הובנה חוכנית על שטח של 1050 (אלף וחמשים) דונמים. ראה מכתב המועצה האזורית, שומרון, אשר העתק ממנו מצורף בזה, ומסומן באות "א".

5. החברה פתחה 14 חיקים לרישום ראשון בלשכות רישום המקרקעין ביו"ש. ראה מכתבי מיום 22.3.84 המופנה לתר מיכאל דקל סגן שר החקלאות, העתק מצורף ומסומן באות "ב".

6. עקב הערותיה של גבי פליאה אלבק, מנהלת המחלקה האזורית בפרקליטות המדינה, בישיבת מתאריך 25.3.84 שהתקיימה בלשכת כבי השר גאמן, שר המדע והפיתוח, ראיתי חובה לעצמי, להמציא תשובה מביססת דוגא על מסמכים שהוצגו בזמנו לגבי פ. אלבק, ועל עובדות הסותרות את הערותיה.

S.K. HORESH

Advocate — Notary

12 Shlomizion St.

P.O.B. 1004 Tel. 249059

Jerusalem 91009

שלמה חורש

محام - كاتب عدل

شارع شلوميزيون رقم ١٢

(زاوية شارع بن سيرا)

صندوق بريد ١٠٠٤ هاتف ٢٤٩٠٥٩

القدس ٩١٠٠٩

שלמה חורש

עורך דין נוטריון

רח' שלומציון 12

ת.ד. 1004 טל. 249059

ירושלים 91009

القدس

Jerusalem

ירושלים

חסי

2

ראה מכחבי לכבי הגבי פליאה אלבק, מיום 30.3.84 על כל
צדפותחיו - ואשר העחק ממנו מצורף בזה ומסומן באות "ג".

בברכה,

שלמה חורש, עו"ד.



מועצה אזורית שומרון

אלון-מורה * אלפי-מנשה * ברקן * גנים * הר-ברכה * חנוש * ח'ג'ג'ית * חנוש * יעזר * יקר *
מבוא-דוחן * מעלה-שומרון * סלעית * עינב * עזנואל * קדומים * קריח-נעמים * קרני-שומרון *
ריחן * שא-נור * שבי-שומרון * שרי-חקה * שקד * תפוח *

מועצה אזורית שומרון - קדומים ד"נ שומרון 44853 טל 052'39318/19/20
הרעדה המקומית לחכרון וכניה

כ"ה באדר ב' תשס"ד
29 במרץ 1984
מספרנו: 400

לכבוד
יערי רון
בני דן 50
הל אביב
א"כ,

הנדון: תוכנית מתאר ברית (אלקנה ה').

- הבני מתכנן להודיע כי הצעת תוכנית המתאר על עקרונותיה מקובלים
עלי והיא טאוולת מבחינתי בתנאים הבאים:
1. בפרטי התוכנית ונקודות ספציפיות ברון בפסיסה משותפת עם המתכנן.
 2. בעקבות הדין הנ"ל ובחיאום פרטי התוכנית נעלה אותה לדין בוועדה המקומית לחכרון וכניה.
 3. ההמלצה לסמ"ע מוחבת באישור הרעדה ועל פי הבחירותיה.

נכבוד רב,

ג'רסון אורגד
מנהל הרעדה

העתק: בני קצובר יו"ר הרעדה

S.K. HORESH

Advocate — Notary

12 Shlomzion St.

P.O.B. 1904 Tel. 149059

Jerusalem 91009

سلمان حورش

محام - كاتب عدل

شارع شلوميون رقم 12

(دار الأوقاف شارع بن مينا)

صندوق بريده 1904 - تلفون 149059

القدس 91009

שלמה חורש

עורך דין - נוטריון

רח' שלומציון 12

ת.ד. 1904 טל. 149059

ירושלים 91009

תס"ו 28/8

ירושלים 22/8/84

Jerusalem

לכבוד

ועד ביטול דעל

עגן שר העקלות

העירייה

תל - אביב.

שלום רב,

מנדון : ישוב אלענה ח' - נירית, שווערון
חב' יאח (יקיר) לחשקעות בע"מ.

לאלן פרטי תיקי רישום ראשון שנפתחו כבר, בגין הישוב הנ"ל -

מס'ד	מס' תיק	גוש פיסעלי	חלקה	שטח לפי מ"ר	שטח לפי מ"ר	שטח לפי מ"ר	שטח לפי מ"ר
מס'ד	מס' תיק	גוש פיסעלי	חלקה	מ"ר	ד'	מ"ר	ד'
1.	7110/3	2	8	500	12	989	29
2.	7053/3	2	26	-	22	939	81
3.	7054/3	2	31	-	35	875	100
4.	7055/3	2	67	-	20	631	41
5.	7109/3	2	48	-	36	922	97
6.	7090/3	2	235	-	72	601	213
7.	7111/3	2	1	-	46	002	76
8.	7117/3	2	6	-	25	090	56
9.	7118/3	2	49	-	12	812	35
10.	7127/3	2	45	-	32	497	38
11.	7131/3	2	73	104	20	866	38
12.	7132/3	2	7	-	31	610	113
13.	7136/3	2	14	-	19	300	45
14.	7139/3	2	41	300	18	800	71

S.K. HORESH

Advocate — Notary

12 Shlomozion St.

P.O.B. 1004 Tel. 249059

Jerusalem 91009

שלמה חורש

محام - كاتب عدل

شارع شلوميون رقم 12

(زادقة شارع بر سيرة)

جستورق برید 1004 تلفون 249059

القدس 91009

שלמה חורש

עורך דין נוטריון

רח' שלומציון 12

ת.ד. 1004 טל. 249059

ירושלים 91009

ד"ר
Tel:

מס'

القدس

Jerusalem

ירושלים

- 2 -

שטח לפי מדידה

ד'

מ"ר

1030

834

שטח לפי מס רכוש

ד'

מ"ר

401

180

פתי"כ - 14 תיקים

הערות במ"ק 7/127 (מס' סידורי 10) מחלקים המופיעים הם מחצית שטחי מחלקת.

ציונות מצורף בזאת העתקי צילום של מס רכוש ומעמקים מאישורי פניית המ"ק.

הערות

מבי ימא (יקיר) לחשקנות בע"מ.

רח' נחמני 29, תל - אביב.

נכבוד רב.

שלמה חורש, עו"ד.

S.K. HORESH

Advocate — Notary

12 Shalomtzion St.

P.O.B. 1004 Tel. 249059

Jerusalem 91009

שלמה חורש

חוקר — קצב

شارع شalomtzion رقم 12

(شارع شalomtzion رقم 12)

صندوق بريدي 1004 هاتف 249059

القدس 91009

שלמה חורש

חוקר דין נטריון

רח' שלומציון 12

ת.ד. 1004 טל. 249059

ירושלים 91009

מס' 23/28/ט

ר.א.
Ref.

ירושלים 30.3.84

القدس
Jerusalem

לכבוד

גבי פליאה אלבק,

מנהלת המחלקה האזרחית

של פרקליטות המדינה

משרד המשפטים

רחוב צלאח-א-דין 29

ירושלים. (97200)

..1.1

הנדון : ישוב ניריה (אלקנה הי'), שומרון.

חברת יאה (יקיר) להשקעות בע"מ.

מכתב - 15/1390/175, מ - 26.3.84.

עברתי על ההערות שבמכתב הנ"ל, והרובי מחבר להביא את הערותי המבוססות על העובדות לחלן :-

1. א. עוד בתאריך 27.1.84 הנפיעו מנהלי החברה היוזמת הי"ה א. שמאי ומ. מנוחין במשרד ומסרו לך ביד מפות, ריכוז גודל שטחים, חוזים וכו'.
- ב. בתאריך 30.1.84 מסרתי לך אישית במשרד, מסמכים נוספים.
- ג. במכתב מיום 29.1.1984 המופנה לגבי סופיה אלדור, משרד הבינוי והשיכון, עם 17 מכתבים, ביניהם כבי ראש הממשלה, שרים, אישים ומוסדות שונים, מצאת לנכון לאמת את דבר קבלת המפות והחומר האחר.
- ד. לכן פלא הוא הדבר, שבישיבה מיום 25.3.84 בלשכת כבי שר המדע והפיתוח מצאת לנכון להודיע כי לא קיבלת כל חומר, מלבד בקשה אחת המייחסת לשתי חלקות.
- ה. מנהלי החברה היוזמת ביקשוני להזכיר לך כי באותו יום שסי ה - 27.1.84, שהיה יום גשום במיוחד, דרשה מהם להמציא לך מפות פיקטוריות והם טרחו ונסעו לבית-אל וחזרו אלייך עם המפות באותו יום.

S.K. HORESH

Advocate — Notary

12 Shlomizion St.

P.O.B. 1004 Tel. 249059

Jerusalem 91009

שלמה חורש

עורך דין נוטריון

רח' שלומיזיון 12

(ראווע שטראסע אין סג'א)

טלפון 249059 פ.ד. 1004

ירושלים 91009

שלמה חורש

עורך דין נוטריון

רח' שלומיזיון 12

ת.ד. 1004 טל. 249059

ירושלים 91009

מס' _____
Rel.

- 2 -

ירושלים _____
Jerusalem

2. א. באותו יום ששי ה - 27.1.84, דרשת ממנהלי החברה היוזמת, לפתוח תיקי רישום ראשון, ואכן נפתחו 14 תיקים, אשר פרטיהם נמסרו לך, ואשר לפיהם השטח הינו 401 דונמים לפי נסחי המסים (הג'א).
ו - 1051 דונמים לפי מפות מדידה.
עובדה, כי בישיבה מיום 25.3.84 הנ"ל, מנהלי החברה צדקו כאשר הודיעו כי נפתחו כבר 14 חיקים לרישום ראשון.
- ב. המפות, איתורי השטח, ותכניות המתאר נבדקו על ידך בישיבה במשרדך עם מר יערי רוזן אינג', המתכנן והמתאם של פרוייקט הקמת הישוב "נירית".
שתי ישיבות התקיימו במשרדך בחאריכים : 25.3.84 ו - 29.3.84, ולאחר הבדיקות, נוכחת לדעת כי הישוב מתוכנן בשטחים שנרכשו, וכי כל הנחוצים שבין הרישומים בספרי המסים, לבין המפה הפיסקלית, נמצאו על ידיך זהים.
העקב ממכתבו של מר יערי רוזן מיום 28.3.84 בנדון, המסומן כאות "א" מצורף בזה.
עלי להזכיר כי במכתבך מיום 29.1.84, קבעת כי בדקת את החומר, ומצאת כי למעלה ממחצית השטח שנרכש ע"י החברה היוזמת הוא מחוץ לשטח המתוכנן לישוב נירית ו ובנה את בעצמך מצאת כי הקביעה הנ"ל שבמכתבך מיום 29.1.84, אינה מדוייקת.
- ג. מהאמור לעיל גם ברור ונכון, כי מפת המדידה בקשר לחלקות 235 ו - 247 היו אצלך כבר מיום 27.1.84, וכן נסח הרישום במסית, (הג'א).
- ד. בישיבה מיום 25.3.84 כלשבת שר המדע והפיתוח, שאל כב' השר נאמן "אם מישהו מוכן להסביר אם אכן המפה בגין החלקות 235 ו - 247 מראה שטח של - 213 דונמים". מנהל החברה היוזמת שנכח בישיבה, אימת את הדבר כי המפה אכן מובימה שטח רצוף של כ - 213 דונמים.
לא דובר על שטח לפי נסח הרישום במס רכוש, והטובה מנהל החברה, היחה נכונה ונכונה, לכן הערתך בקשר "למסירת מידע שאיננו נכון" אין לה כל צידוק. זאת פגיעה בכבודם של אנשים המשקיעים את מיטב אונם והונם ב"יהוד" השומרון.

S.K. HORESH

Advocate — Notary

12 Shlomtzion st.

P.O.B. 1004 Tel. 249059

Jerusalem 91009

שלמה חורש

محام - كاتب عدل

شارع شلومتزيون رقم 12

(زاوية شارع بن سيرا)

صندوق بريد 1004 تليفون 249059

القدس 91009

שלמה חורש

עורך דין נוטריון

רח' שלומציון 12

ת.ד. 1004 טל. 249059

ירושלים 91009

מס' _____
Ref. _____

- 3 -

ירושלים _____
القدس _____
Jerusalem

3. מנהל החברה גם ענה בכנות ובצדק כי המפה בקשר לחלקות 235 ו - 247 נמצאת בטיפולו של קמ"ט מדידות בבית-אל, וכי כל עוד לא קיבלנו את המפה בשהיא מאושרת ע"י קמ"ט מדידות, אין אנו יכולים לדרוש משלטונות רישום המקרקעין ביו"ש, לצאת לביקורת באתר, (الكشف).
במצורף העתק ממכתבו של קמ"ט מדידות מיום 27.3.84 המופנה לכבי הטר יובל נאמן, יו"ר ועדה השרים לענייני החישובה, המסומן באות "ב", ובן העתק צילום של מכתבו של מנהל רישום המקרקעין ביו"ש, מיום 27.3.84 המופנה אלי והמסומן באות "ג" (עס תרגום לעברית).
שני המכתבים מדברים בעדם ומאשרים את צידקת מנהלי החברה.

כולי תקווה כי הערותי הנ"ל המבוססות על עובדות ומסמכים (עובדות שהיו ידועות לך, ומסמכים שהיו בידך), יסירו סוף סוף את המכשולים בפני הקמת הישוב ופיתוחו הנמצא במלוא תנופתו.

שלמה חורש, עו"ד.

העתקים

1. כבי שר המדע והפיתוח.
2. כבי שר המשפטים.
3. כבי סגן שר החקלאות.
4. כבי היועץ המשפטי לממשלה.
5. גבי סופיה אלדור, משרד הטיכון והבינוי.
6. מר אורי בראון, משרד הבטחון.
7. קמ"ט אפוטרופוס, יו"ש.
8. חבי יאה (יקיר) להשקעות בע"מ.

אינג' יערי דודן, מהנדס אזרחי
תכנון וניהול פרויקטים
רח' בני דן 50, תל-אביב, טל. 457935 456575

אינג' יערי דודן
אינג' יערי דודן

28/3/84
י/526/84

לכבוד
עו"ר שלמה חורש
י ר ו ש ל י מ
א.נ.

הנדון: אתר הישוב ניריה - אלקנה ה'

להלן סיכום פגישת עבודה שקיימתי בחור המהנדס המחנן
והמחאם של פרויקט הקמת הישוב ניריה עם גב. עליאה אלבאק.

הפגישת התקיימה במשרדה ביום 21/3/84 וביום 23/3/84.
בפגישות הנ"ל הוצגו כפני הגב. עליאה אלבאק תכניות
הרישום של הקרקע שנרכשה באתר הישוב ניריה ותכניות המתאר של
הישוב.

לאחר בדיקה משותפת והשוואה בין התכניות, נוכחה לדעת
הגב. עליאה אלבאק כי הישוב מחוכם בשטחים ונרכשו.

נברקו גם הרישומים המופיעים בספרי המיסים לבין המפה
הפיזיקלית של האזור ותכניות הרישום, כל הנחונים נמצאו זהים.

גב. עליאה אלבאק הסכימה כי חוכן בכתבה מיום 29/1/83
בא בעקבות אי קבלת כל תכניות הרישום של כל החלקות באותה תקופה.

ל ס י מ ו ל ר.

בכבוד רב,

אינג' יערי דודן

מנהל אזרחי איזור יהודה והשומרון
 قيادة منطقة يهودا والسامرة
 وزارة الإسكان - دائرة المساحة

כג' באדר ב' תשס"ו
 27 במרץ 1964
 במסמך מס' 2543

משרד הביטחון והשיכון

מ.ד.ד.ד.ד.

טלפון: 3334-901

3370-901



לכבוד
 המר יונתן גאון
 יו"ר ועדת טרים לענייני תחבורה

הנדון: תכנית לצורך רישום בגוש 2 מיסלוי
 חלקה 247 + 235 - בידיא,
 אלקנה ה'

1. הבני סאטר בזה את תכנית הב"ל, שנעשתה ע"י המרדד בגריר
 איח"ן, נמצאת בבדיקה לצורך איזור לרישום נאזור רשם
 התקפות.

2. שטח החלקה כ- 218 דונם.

3. חלקה זו היא חלק ממור שטח של כ- 1000 דונם.

נ כ ר כ ה
 ראובן סלון
 קצ"ט סדירות

הנחה: מר אביבדד - עוזר מר לענייני תחבורה
 מר אורי בראון - עוזר מר הבטחון לענייני תחבורה

1/16
f

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

לאזור יהודה ושומרון

קמ"ט רישום מקרקעין

תאריך - 27/3/1984

8/4/84

לכבוד

מר שלמה חורש, עו"ד

ירושלים.

שלום רב,

הנני מבקש להחיתום למכתבך מיום 26.3.84 בקשר להליכים בגין רישום ראשון, והנני מתכבד להודיע לכם בזה, כי על מנהל רישום המקרקעין לעשות את הביקורת הפיסית (א"פ) במקום הקרקע, בשוא הרישום הראשון, לצורך הקירה, וזה יהיה לאחר תום תקופת הפרסום בעיתונים המקומיים, של 15 ימים מתאריך הפרסום. בביקורת (א"פ) יהיו בוכחים : מבקש הרישום והשכנים והמוכרת, ונכבדי הכפר, וזאת בחנאי כי חפת המדידה תהיה מאושרת ע"י השלטונות המוסמכים, לצורך הרישום, וזאת כדי שיהיה באפשרותם של הנוגעים בדבר לחתום עליה כדין.

עם כל הכבוד

(-)

ב/ מנהל רישום המקרקעין.

אשרי כי ה"פ
היה מוגש לבין המש"מ
השם הערואי


ירושלים 23/3/84 القدس

א.י.
ד"ר ס' אברהם
אמר הד"ר

מס' 3 הל' 1 | ברגשי כבוד. مع اطيب التمنيات

הנ"ל - C.A.C. הס' (ד"ר) |

سليمان حوريش
محام - كاتب عدل

شارع شامعصيون رقم ١٢ القدس (٩١٠٠٩)
تلفون ٢٢٥٠٣٣ ٢٣٣١١٨ صندوق بريد ١٠٠٤

שלמה חורש

עורך דין נוטריון

רח' שלומציון 12 ירושלים 91009
ת.ד. 1004 טל. 225033 233118

S.K. HORESH
Advocate — Notary
12 Shlomit Zion st.
P.O.B. 1004 Tel. 249059
Jerusalem 91009

שלמה חורש
محام - كاتب عدل
شارع شلوميثيون رقم ١٢
(زاوية شارع بن سيرا)
صندوق بريد ١٠٠٤ تلفون ٢٤٩٠٥٩
القدس ٩١٠٠٩

שלמה חורש
עורך דין נוטריון
רח' שלומציון 12
ת.ד. 1004 טל. 249059
ירושלים 91009

מס' 23/28/פ
ר.נ.מ.
Ref.

ירושלים 23/3/84
القدس
Jerusalem

החלטה
בית דין

לכבוד
גבי בניה אבלין, עו"ד
היועצת המשפטית
משרד השיכון
קרית הממשלה
ירושלים. (91180).
שלום רב,

הנדון : הישוב נריה (אלקנה ה'),
היוזמת - חב' יאה (יקיר) להשקעות בע"מ.
מכתבך מיום 7/3/84 ליזמים.

1. כל הערותיך בקשר להסכם נעשו, ובמצורף טיוטת ההסכם
המסמך החדש לעיונך.
2. לגבי נוסח יפוי הכח וההרשאה, הוחלט בהסכמתך להשאיר
את הטיוטת המקורית.

בברכה,
שלמה חורש, עו"ד.

העתק

1. גבי סופיה אלדור - אגף פרוגרמות.
2. חב' יאה (יקיר) להשקעות בע"מ.

שנערך ונחתם בתל - אביב, ביום _____.

ב י י :
חברת יאה (יקיר) להשקעות,
חברת מניות פרטית מוגבלת,
נרשמה כדין אצל רשם החברות ברמאללה,
מספרה הינו : 4222,
וכתובתה לצרכי הסכם זה היא :
רחוב נחמני 23, תל - אביב. (65794).
להלן "החברה".

מצד אחד

1. _____ ת.ז. _____ :
מרחוב _____ מיקוד _____
טלפון : (ב) _____
טלפון : (ע) _____
2. _____ ת.ז. _____ :
מרחוב _____ מיקוד _____
טלפון : (ב) _____
טלפון : (ע) _____
ביחד ובערבות הדדית.
להלן "הרוכשים".

מצד שני

הואיל :
והחברה הינה בעלת הזכויות של חלקת קרקע בגוש _____
חלקה _____ באזור כפר בידיא (ניריה - אלקנה ה')
ושל חלקות קרקע נוספות הצמודות והסמוכות לה שבשומרון
(להלן "הקרקע") ;
והואיל :
ובהתאם לתוכניות שיוגשו ע"י החברה לרשות המוסמכת, תיועד
הקרקע, לבניה למגורים, וזאת פרט ליעודים נוספים שחקבע
החברה בכפוף לדרישות הרשות המוסמכת ;
והואיל :
וברצון החברה לפתח את הקרקע ולהכשירה ליעודה, בהתאם
לתוכניות שיוגשו, ולבצע בה את עבודות הפיתוח המפורטות
בנספח א' - הרצ"ב והמהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה,
(להלן "המפרט"), והחב' למעשה התחילה בעבודות פיתוח
הקרקע,

והואיל : וברצון הרוכשים לקנות מהחברה בחטיבת הקרקע הנדונה, מגרש, לבניה לצרכי מגורים בשטח של _____ מ"ר, (להלן "המגרש"), והכולל את המגרש ועבודות הפיתוח עד לפיתוחו של המגרש ;

והואיל : והחברה מוכנה למכור לרוכשים מגרש לבניה לצרכי מגורים, בחנאי מפורש שעל המגרש יוקם בית מגורים, בהתאם וכפוף לחנאי הסכם זה ;

אי לכך הוחנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :-

1. המבוא להסכם זה, מהוות חלק בלתי נפרד מגוף ההסכם.
2. החברה מצהירה כדלקמן :-
 - א. החברה מצהירה כי הינה בעלת הזכויות החוזיות בקרקע לפי הסכמי רכישה שנעשו עם בעלי הזכויות של הקרקע, ואשר רשומות בספרי המס של הכפרים בידיא וסניריה ואחרים, על שם בעלי הזכויות וכי המגרש טרם עבר הליכי פרצלציה ותכנון סופי וכי זכויותיה טרם נרשמו בספרי לשכת רישום המקרקעין.
 - ב. החברה מצהירה כי הינה מתחייבת לשחף פעולה עם כל הגורמים הנוגעים בדבר, על מנת שמלוא זכויותיה בקרקע יועברו על שם החברה, בתחילה בספרי המס ואח"כ בספרי לשכת רישום המקרקעין, ובשלב מאוחר (כמפורט בהמשכו של חוזה זה) ירשמו גם הרוכשים כבעלי הזכויות של המגרש בספרי לשכת רישום המקרקעין.
 - ג. בשעה שיועברו הזכויות במגרש בספרי לשכת רישום המקרקעין על שם הרוכשים, יהיו הזכויות נקיות מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא, וזכויות צד שלישי באשר הן, פרט למשכנתאות של הרוכשים כמפורט בהמשכו של הסכם זה.
 - ד. החברה מתכוונת לפתח את חטיבת הקרקע לשכונת מגורים ולגרום לכך שהמגרש יהיה מחובר לכל מערכת השירותים החיוניות שיהיו מותקנים בקרקע ולשם כך תפעל החברה כי השילטונות המופקדים על התכנון ובניה יתנו יתרי בניה מתאימים.
3. הרוכשים מצהירים כדלקמן :-
 - א. הרוכשים מצהירים כי ראו את הקרקע בסמוך לפני חתימתו של הסכם זה וכי הינה מתאימה לצרכיהם ודרישותיהם וכי הם מוותרים על כל טענה של פגם ו/או מום ו/או אי התאמה לגבי המגרש והקרקע.
 - ב. הובא לידיעתם המצב המשפטי הקיים לגבי רכישת הזכויות בקרקע, באזור בו הינה נמצאת ואי לכך כל שינוי בסטטוס המדיני ו/או המשפטי ו/או בהחלטת ממשלת ישראל ו/או בהחלטת מפקדת יו"ש, ואשר יחולו לאחר החלטת הגורמים המאשרים - לענייני החישובות עלול לגרום אחריו שינוי בזכויותיהם על פי הסכם זה.

ג. החברה הודיעה לרוכשים כי עלולים לחול שינויים בשטח המגרש וכי שטחו הסופי של המגרש ייקבע רק לאחר שיאושרו התוכניות החלות על הקרקע ובכלל זה תאושר מפת החלוקה הפנימית של הקרקע למגרשים (מפת הפרצלציה).
היה שטחו הסופי של המגרש קטן משטחו המקורי לפי הסכם זה, יתואם מחירו הסופי לפי השטח הסופי.

4. א. תמורת התחייבותיה של החברה כלפי הרוכשים לפי הסכם זה, מתחייבים הרוכשים לשלם לחברה בגין הקרקע סכום כולל של :
_____ דולר/שקל)

דולר/שקל).

להלן "תמורת הקרקע".

ב. תמורת הקרקע תשולם במלואה/לשיעורין כמפורט בהמשכו של סעיף זה, במטבע ישראלי בלבד. אופן תשלום תמורת הקרקע יהא כדלקמן :-

1. ביום _____ סך של _____ דולר/שקל
2. ביום _____ סך של _____ דולר/שקל
3. ביום _____ סך של _____ דולר/שקל

לשם הקלת הגביה, ובכפוף למוסכם לעיל בהסכם זה, יופקדו שלוש התשלומים בקופת החברה, מיד עם חתימתו של הסכם זה, ולפי הסכומים והמועדים הנקובים לעיל, כך מוסכם בין הצדדים, כי כל הפרש כספי אשר נובע מעליית שער הדולר ביחס לשקל (כחוצאה מכך שנחבלו מהרוכשים שיקים הנקובים בשקלים) יצורף לתשלום האחרון של תמורת הקרקע, והפרש כספי זה יופקד בקופת החברה ע"י הרוכשים במועד שבו חל זמן פרעון של התשלום האחרון.

ג. סעיפי התמורה המפורטים לעיל, לא כוללים את חשבון וחיוב הרוכשים בגין חלקם בפיתוח הקרקע וסעיף זה להלן "תמורת הפיתוח" ישולם כדלקמן :-

1. לחלקה של כ - 300 מ"ר נטו -
2. לחלקה של כ - 500 מ"ר נטו -
3. לחלקה של כ - 600 מ"ר נטו -
4. לחלקה של כ - 750 מ"ר נטו -
5. לחלקה של כ - 1000 מ"ר נטו -

הסכומים הנ"ל צמודים למדד תשומות הבניה לפי מדד בסיסי של _____ נקודות (המדד שפורסם בחודש _____).

מוסכם כי מדד תשומות הבניה הינו המדד אשר מתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל.

6. תמורת הפיתוח כפי שזו נקבעה על ידי החברה, כאמור לעיל תשולם ותפרע לקופת החברה כדלקמן :-

מיום מתן הודעה של החברה כי על הרוכשים להתחיל ולפרוע את תמורת הפיתוח, ישלמו הרוכשים ב - 20 לכל חודש, החל מתאריך - 20/1 שלאחר מתן ההודעה, במשך כל חודש

בחודשו ובמשך חמישה חודשים רצופים, חמישה חשומים ואשר לשם הקלת הגביה, ובכפוף למוסכם לעיל בהסכם זה יופקדו חמשת השיקים בקופת החברה, מיד לאחר מתן ההודעה של החברה, ולפי הסכומים והמועדים עליהם הודע לרוכשים ע"י החברה, כמפורט לעיל. מתן ההודעה של החברה תהיה במקביל לתחילת עבודות הפיתוח בשטח. כן מוסכם בין הצדדים כי ההפרש הכספי בין תשלום אחד למשניהו, כתוצאה מהמשך עליית מדד תשומות הבניה תהיה בהתאם להפרש אשר יקבע ע"י ארגון הקבלנים בישראל לענין עליית מדד תשומות הבניה הצפוי. כל יתרת זכות/חובה אשר תיצטרב לזכות/לחובה הרוכשים תקוזז בהתאם מהתשלום החמישי.

ד. אל כל סעיפי החמורה דלעיל, וכן כל תשלום אחר, אם יש לשלמו על פי הסכם זה יצורפו מס ערך מוסף, כפי ששיעורו יהיה נכון ביום ביצוע התשלום בפועל.

ה. למען הבטח החברה והרוכשים בפני ירידת ערך מטבע השקל, הרוכשים והחברה מסכימים בזאת כי: כל תשלום והחזר כספי אשר יש לבצע על פי הסכם זה, יהיו צמודים לשער המכירה ~~המבוקש~~ במזומנים בבנק הפועלים בע"מ של הדולר האמריקאי ביום ובשעת התשלום בפועל וכפי ששער זה מתפרסם ע"י הבנק.

ו. על סכום/ים הנקובים דלעיל יחולו ההוראות הבאות:

1. כל תשלום שישולם במועדו ובמלואו לפי לוח התשלומים דלעיל, לא ישא כל תוספת של ריבית ו/או תשלום נוסף אחר מכל מין או סוג שהם, ובתנאי "שישולם במועדו ובמלואו" ייחשב כל תשלום ששולם כמפורט בס"ק 4(ב), ו- ו(ג), או לפי דרישת החברה.

2. כל פיגור בתשלום כלשהו מן החשומים החלים על הקונים, ואשר ישולם בפיגור של עד 72 שעות (שלושה ימים), לא יהווה הפרת חוזה, אך יזכה את המוכרים לקבל בנוסף לתשלום עצמו כמפורט לעיל גם הפרשי שער כפי שיהיו עד תום 72 שעות, מהמועד שיהיה קבוע לפרעון. מוסכם על הצדדים כי אישור מנהל סניף רחוב בלפור בת"א, של בנק הפועלים יהיה אישור טוב ומספיק לגבי שער המכירה במזומנים הנכון שהיה במועדים הרלוונטיים.

3. כל פיגור בתשלום כלשהו מן החשומים החלים על הקונים ואשר ישולם בפיגור שמעבר ל - 72 שעות, כאמור לעיל בס"ק (2), ועד לתום 14 יום מהמועד שהיה קבוע לפרעונו של התשלום, ישא את המשך מרוץ הפרשי השער בתוספת של ריבית בנקאית בחישוב יומי בגין חשבונות המתנהלים עבור תושבי ישראל, במטבע חוץ בבנק הפועלים.

4. פיגור שמעבר ל - 14 יום בתשלום כלשהו, מהתשלומים שבסעיף החמורה, יהא כפוף פרט לאמור לעיל בס"ק (3) גם לסנקציה של ביטול החוזה מצד החברה, והצדדים קובעים מפורשות כי פיגור שכזה הינן הפרה מהותית של החוזה. על ביטול לפי סעיף זה יחולו הוראות סעיף קטן (ט).

ז. התמורה תשולם מהרוכשים למוכרים ע"י: העברת התמורה לידי החברה, בכתובת שבכותרת להסכם זה, לאחר תיאום טלפוני מראש.

ח. 1. להבטחת התשלומים המפורטים לעיל בסעיף 4(ב) ו- (ג), ולשם הקלת הגבייה, ימסרו הרוכשים לחברה במועד שנקבע המחאות בחתימת ידם, לפקודת החברה, שסכומיהם ומועדי פרעונם יהיו חופפים את הנקוב בהסכם זה, לכל תשלום ותשלום המחאה נפרד.

2. מוסכם בין הצדדים, שמסירת המחאות כלשהן, מכוחו של הסכם זה, לא תהיה פרעון התמורה ורק הפרעון בפועל של כל תשלום ותשלום במועדו ובשלמותו יחשב כמילוי החייבות הרוכשים כלפי החברה, בהתאם לחוזה זה, הרוכשים מוותרים בזאת, כלפי החברה, על הצורך בהצגת המחאות, על הצורך בהעדתם ועל כל פעולה פורמלית אחרת הנדרשת לפי החוק.

5. תמורת התחייבויות הרוכשים, מתחייבת בזאת החברה כלפיהם, לבצע את הפעולות מטה, כדלקמן :-

א. לפתח את הקרקע ולמסור את החזקה במגרש לרוכשים כשהוא חופשי מכל חוב ו/או שיעבוד ו/או עיקול ו/או משכנחא ו/או זכויות צד ג' באשר הן, בכפוף לפרעון מלא ושלם של כל התשלומים השונים החלים על הרוכשים לפי הסכם זה ומילוי שאר חובות הרוכשים לפי הסכם זה,

ב. מיד כאשר ניתן יהיה לעשות כן, לרשום את זכות הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין, הערת אזהרה לגבי זכויותיהם במגרש. שטח המגרש נקבע בזאת ל-כ- 300 מ"ר/ כ - 500 מ"ר, ובמקרה המדובר יהיה בבניית בית דו משפחתי, השטח המינימלי של המגרש יהיה כ - 600 מ"ר / כ - 1000 מ"ר או כ - 750 מ"ר עבור יחידת דיור אחת, הכל לפי דרישת הרשות המוסמכת בכפוף לאמור בסעיף 3(ג).

6. א. בכפוף ובהמשך להתחייבויות החברה, מתחייבת זו לעשות, כל אשר לאל ידה על מנת שהרשות המוסמכת תעניק לרוכשים היתר בניה עקרוני על מנת שאלו יהיו רשאים וזכאים להתחיל את הבניה על גבי המגרש.

ב. הרוכשים מתחייבים כלפי החברה, ואם ידרשו לעשות כן, יעשו כן גם כלפי הרשות המוסמכת להתחיל בפעולות בניה, על גבי המגרש בתוך 24 חודשים מתאריך שהחברה תמסור לידיהם את החזקה, ולסיים את הפעולות הקשורות בבניה ובבניה עצמה בתוך 24 חודשים לאחר מכן וזאת בכפוף לשינויים אשר עלולים לחול מצד הרשות המוסמכת בשעה שזו תיתן את רישיון הבניה.

ג. האמור בסעיף זה, הינו מעיקרי החוזה והפרתו הינה הפרת חוזה בכפוף למוסכם להלן בדבר זכויות החברה בנסיבות שכאלו ומבלי לפגוע בשאר זכויותיה של החברה ועל פי כל דין בר חוקף. מוסכם כי בנסיבות המתוארות בסעיף זה תהא החברה רשאית להפקיע את זכויות הרוכשים לפי הסכם זה ~~במקרה~~ ולהחזיר להם את כספם, כשהם צמודים כאמור בסעיף 4(ה).

7. א. הצדדים יחתמו במעמד חתימת הסכם זה על כל הטפסים והמסמכים הדרושים לשם ביצוע הרכישה ואם יהא צורך לחתום גם בעתיד על מסמכים נוספים ו/או אחרים ו/או שונים, הרי שהם יענו בתוך 48 שעות לקריאת ב"כ החברה על מנת לסור אל משרדו ו/או לכל מקום אחר שיקבע או שיהיה צורך להגיע אליו, על מנת לחתום על הדרוש חתימה.

ב. הרוכשים יחתמו במעמד חתימת הסכם זה על יפוי כח בלתי חוזר לטובת ב"כ החברה המסמיכו לפעול בשמם ובמקומם בכל הקשור והכרוך בהוצאתו של הסכם זה על נספחיו מן הכוח אל הפועל ובכלל זה ביצוע העברת הזכויות משם החברה על שם הרוכשים.

ג. לאחר שתהיינה מפת הפרצלציה, ומפת התוכנית המפורטת מוכנות ומאושרות, יחולקו המגרשים בהגרלה ו/או בכל דרך אחרת שתקבע ע"י החברה והודעה על כך תימסר לרוכשים.

ד. העברת הזכויות בספרי לשכת רישום המקרקעין משם החברה לשם הרוכשים תעשה רק לאחר שהשלימו הרוכשים את ביצועם ומילויים של כל התחייבויותיהם לפי הסכם זה (הכספיות והאחרות) וכן לאחר שהדבר יתאפשר מהבחינה הטכנית/משפטית מוסכם בזה כי במידה ותהא מניעות טכנית/משפטית לביצוע הרישום בספרי לשכת רישום המקרקעין ישמשו ספרי החברה כראיה חלוטה לזכויות הרוכשים בקרקע.

8. א. כל המיסים, התיטלים, האגרות ושאר חשלומי החובה עד ליום חתימת הסכם זה יחולו על החברה, ומיום חתימת הסכם זה ואילך, יחולו על הרוכשים.

ב. במס מע"מ, החל על העיסקה, ועל כל חשלוש אחר הנקוב בהסכם ומתייחס למגרש נשוא הסכם זה, ישאו בו הרוכשים, כפי ששיעורו של אותו מס יהא נכון ביום ביצוע התשלום בפועל.

ג. בהוצאות ובתשלומים השונים הכרוכים ברישום הערת אזהרה (לכשיחאפשר הדבר) לזכות הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין וכן בתשלום מס רכישה (אם יחול) ויתר האגרות הכרוכות והקשורות ברישום המגרש על שם הרוכשים, ישאו בהם הרוכשים.

ד. בהוצאות ביול הסכם זה (אם יחול) ישאו הרוכשים, ותמורת הביול תשולם בידי החברה מיד כאשר יתעורר הצורך בכך. ביטולו של הסכם זה, מכל סיבה שהיא ובכל שלב שהוא, שלאחר ביול החוזה, לא יקנה לרוכשים את הזכות לתבוע את דמי הביול בחזרה מהחברה.

ה. כל תשלום אשר פורט בהסכם זה, ישולם ע"י הרוכשים עד תום 7 ימים מעת שהתשלום נדרש לפרעון ע"י החברה.

9. א. הרוכשים מסכימים כי עו"ד שלמה חורש, מרחוב שלומציון המלכה 12, ירושלים, יטפל בביצועו ובישומו של הסכם זה, והם מאשרים כי ידוע להם שעו"ד חורש מייצג את החברה בעסקה נשוא הסכם זה, ולהם הזכות להיות מיוצגים ע"י עורך דין מטעמם אך מבלי לגרוע מהאמור להלן בס"ק (ב).

ב. מאחר ועו"ד מייצג כאמור את הרוכשים בנוסף לחברה, הרוכשים מתחייבים לשלם במעמד חתימת הסכם זה שכר טרחה לעו"ד בשעור של $1\frac{1}{2}\%$ + מע"מ מסה"כ תמורת המגרש והפיתוח.

ג. שכר הטרחה משולם בגין עריכתו, ביצועו ורישומו של הסכם זה, ובכלל זה בגין רישום הערת אזהרה לטובת הרוכשים ורישום זכויות בעלות על שם הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין, (לכשיחאפשר הדבר).

ד. ביטולו של הסכם זה, מכל סיבה שהיא ובכל שלב שהוא לא יקנה לרוכשים את הזכות לתבוע את שכר טרחת עו"ד בחזרה מהחברה או מב"כ.

10. בכל מקרה בו הרוכשים קיבלו או יקבלו הלוואה במוסד פיננסי כלשהו, ובגין הלוואה זו יתעורר הצורך לרישום הערת אזהרה לרישום משכנתא לטובת המלווה, או במקרה וניתנה התחייבות החברה לרישום משכנתא כאשר הדבר יתאפשר מבחינת לשכת רישום המקרקעין, הרי שאז ירשם המגרש ע"י הרוכשים כאשר באותו מעמד תרשם המשכנתא לטובת המלווה וזאת בתנאים המצטברים הבאים :-

א. הרוכשים מילאו את כל התחייבויותיהם כלפי החברה כמפורט בהסכם זה.

ב. הרוכשים המציאו אישור מהמלווה כי שילמו את כל התשלומים שהתחייבו לשלם למלווה עד ליום רישום המגרש על שם הרוכשים.

ג. הרוכשים הסדירו עם המלווה את תנאי שאר המשכנתא והמציאו לחברה. האמור בסעיף זה כפוף לסעיף 7 (ד).

ביטוח כספי הרוכש

.11

א. החברה מתחייבת להבטיח את הכספים שמשלם לה הרוכש על חשבון התמורה על פי הוראות הסכם זה, ובהתאם להוראת חוק המכר (הבטחת השקעותיהם של רוכשי הדירות), וזאת על ידי כך שתמציא לרוכש ערבות בנקאית צמודה לשער הדולר ומבטיחה את הזכות ששולם ע"י הרוכש לחברה, בנוסח ערבות המופרת בנספח ה' להסכם זה.

ב. היה ומימש הרוכש את הערבות שניתנה לו לפי סעיף ו לעיל יהא חוזה זה בטל ומבוטל החל מיום מימוש הערבות.

ג. הוצאות הערבות הבנקאית לרבות עמלת הבנק ומסי ביולים יחולו וישולמו ע"י הרוכשים.

.12

כל סיכסוך או חילוקי דעות בקשר להסכם זה או פירושו בכל חביעה בקשר להסכם זה או החזקה או השימוש בנכס ו/או בבית, יובאו להכרעה בפני בתי המשפט בתל אביב, לפי סמכותם העניינית, על פי דיני מדינת ישראל, והצדדים מסכימים לסמכות שיפוטם של בתי המשפט האלה ובוחרים בהם בכל סכסוך או חביעה ביניהם למען הסר ספק, מוסכם בין הצדדים כי בית המשפט ידון על פי דין ישראלי שיחול אף במקרה בו על פי ברירת הדין יתעורר הצורך להחיל דין זר.

.13

א. אם מסיבה כלשהיא, שאיננה תלויה בחברה ואשר איננה מהנסיבות המפורטות בסעיף 3(ב), או אם עקב נסיבות שהחברה בעה כריחת ההסכם לא ידעה עליהם ולא יכולה היתה לדעת עליהן או למנען וקיום ההסכם באותן נסיבות הוא בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם עליו בין הצדדים, לא תהא בכך הפרת הסכם, או עילה לאכיפתו או לפיצויים, ובמקרה כאמור, יהא על החברה להשיב לרוכשים את כל הכספים שקיבלה מהם בפועל כשהם צמודים לשער הדולר כאמור בהסכם זה ובניכוי ההוצאות השונות שהיו לחברה החל מיום חתימת ההסכם ואילך, בקשר עם ההסכם הזה, והרוכשים לא יהיו רשאים לבוא באיזה שהן דרישות כספיות ו/או אחרות ו/או טענות ו/או חביעות בגין ביטולו של הסכם זה. שער הניכוי יהיה עד לגובה של 5% מסך כל הכספים ששולמו לחברה, והיה והחברה לא תעמוד בהתחייבותיה שלה, לפי הסכם זה וזאת על אף שהתחייבה לכך במפורש בהסכם זה, על ידי אי הקמתו של הישוב או ביצוע עבודות הפיתוח והסיבה נעוצה בחברה, הרי שיחולו על כספי הרוכשים כל הוראות ס"ק (א).

14. א. צד אשר ישלם סכום כלשהו שחובת תשלומו על פי הסכם זה חלה על הצד השני, יהא זכאי לקבל כל סכום, כאמור ששולם בחזרה מיד עם דרישתו הראשונה לא יאוחר מאשר עד חום 72 שעות מיום הודעתו הראשונה.

ב. לא שולם הסכום הנ"ל במועדו, כמפורט בס"ק (א) יהא הסכום כפוף לאמור בסעיף 4 (ו).

15. א. הרוכשים לא יהיו רשאים להעביר את זכויותיהם על פי הסכם זה או כל זכות מזכויותיו בו, או כל החייבות מהחייבויותיהן בו לצד שלישי - באשר הוא, אלא לאחר גמר כל החייבויותיהם כלפי החברה בהתאם לתנאי הסכם זה ולפי אישור בכתב ומראש של החברה ובתנאי כי האישור מצד החברה ינתן רק אם שולמו לחברה על ידי הרוכשים דמי טיפול חד פעמיים, בגובה של 1% + מע"מ מערך הסכם זה, לכיסוי הוצאות החברה, וכן בתנאי שהחברה ראתה מראש ואישרה מראש ובכתב את ההסכם ה"מכר שבין הרוכשים לפי הסכם זה, ובין צד ג' בכל הקשור לחובת צד ג' לבנות והגבלת זכויותיו של צד ג' לסחרות בקרקע כלפי צדדים אחרים נוספים.

ב. בכל מקרה החברה לא תמנע הסכמתה להעברה לצד ג' אלא מטעמים סבירים.

16. כל הודעה שתישלח ע"י מי מהצדדים לצד שכנגד, בדואר רשום על פי הכתובות שבכותרת להסכם זה ובצירוף מיקוד נכון, תיחשב כאילו נקבעה לידי הצד השני בחום 72 שעות משעת מסירתה במשרדי דואר (למעט ימי שבתה, השבתה, שבת ומועדי ישראל, אשר מניינם לא יובא בחשבון).

17. כל שינוי להסכם זה, חייב להעשות ע"י הצדדים בכתב בלבד.

18. א. בהסכם זה לשון יחיד גם לשון רבים במשמע.
ב. בהסכם זה לשון זכר גם לשון נקבה במשמע.

ולראיה באו הצדדים על החתום :-

_____.1

_____.2

הרוכשים,

החברה

מדינת ישראל

משרד המשפטים

המשרד הראשי

תאריך: כ"ב באדר ב' תשמ"ד

26 במרץ 1984

מספרנו: 15/1390/175

דחוף/ביד

החלטה
התקבלה

לכבוד

מר שלמה חורש, עו"ד

רחוב שלומציון 12,

ת.ד. 1004

ירושלים

א.נ.,

הנדון: ישוב אלקנה הי' - ניריה, שומרון
חב' יאה (יקיר) להשקעות בע"מ
סמך: מכתב מס' ש/28 מיום 22.3.84

עברתי על כל החומר שקיבלתי ביום 25.3.84 בקשר לאיתור ניריה.

מסתבר מן החומר שנחתם, שלפני חודש פברואר 1984 הוגשה רק בקשה אחת למרשם המקרקעין, והיא הבקשה היחידה בכלל שהגיעה לשלב של פרסום דבר הגשתה בעתון. בקשה זאת מתייחסת לשתי חלקות, ששטחן הכולל ביחד הוא לפי הרשום בספר המסים 72 דונם בלבד.

מכאן ברור שאם מישהו אמר כישיבה אצל שר המדע והפיתוח שבאיתור ניריה הוגשה לרישום בטאבו בקשה על שטח הרשום במסים (מאליה) כמאתים ושלושה עשר דונם - הרי שמסר מידע שאיננו נכון.

בשלב זה, הגיע לשלב טרומי של פרסום בעתון (הקודם להתחלת הליכי רישום מקרקעין) רק שטח שלפי הרשום בספרי המסים הוא 72 דונם, וגם זה לא כלו בשלמות על שם המבקש, כפי שרואים מן הפרסום בעתון. גם שטח זה, כפי שהוסבר על ידי היזם בשעת הישיבה אצל שר המדע והפיתוח, טרם הגיע לתחילת הבירור במרשם המקרקעין, ואפילו לא ליציאה של רשם המקרקעין לשטח.

מפה של חלקות אלה איננה כלולה במפות שבחומר שהגשמת ביום 22.3.84 ושקבלתי ביום 25.3.84, כך שלא יכולתי לבדוק היכן השטח שבו מדובר.

מכל מקום, בשלב זה יש להמתין לפחות לסיום הליכי הרישום במרשם המקרקעין לגבי בקשה זאת, ואם יירשם על שם היזמים במרשם המקרקעין שטח של 213 דונם כדבריהם - ניתן יהיה להציע לוועדת השרים להתישבות לאשר הקמת שלב אי של ישוב בשטח זה אם הוא מתאים להקמת ישוב מבחינה תכנונית.

2/...

נא שלח לגבי סופיה אלדור במשרד השיכון, ולי, בהקדם האפשרי, מפה מאושרת של השטח שאליו מתייחסת הבקשה לרישום שאכן פורסמה בעתון (בקשה 7958/2) כדי שנוכל בינתיים לבדוק את מיקומה, ונא שלח לי נסח רישום על שם היזמים ברגע שיהיה בידכם, כדי שנוכל לבדוק האם ניתן להביא את הישוב לדיון בועדת השרים להתישבות.

נברל ה.

פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

- העתק: 1. שר המדע והפיתוח
2. שר המשפטים
3. סגן שר החקלאות
4. היועץ המשפטי לממשלה
5. גבי סופיה אלדור, משרד השיכון ✓
6. מר אורי בראון, משרד הבטחון
7. קמ"ט אפוטרופוס, איו"ש

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: 1.12.83

מספר:

לכבוד

עו"ד פליאה אלבק

מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה

רח' צלאח א-דין

ירושלים

א.1.

הנדון: נריה (אלקנה ה')

ב-14.8.83 שלחתי ליזמי הישוב נריה טופס "בקשה להקטן ישוב"
לפיו אמורים היו להגיש לבדיקה את המסמכים המעידים על זכויותיהם
בקרע.

לאור פנייתו המחודשת של ס/שר מ. דקל, אבקשך להשלים הבדיקות בדחיפות
על מנת שנוכל אנו להמשיך בבדיקות בנושאים האחרים.

בברכה
1983
אדר' סופיה אלדור

ממונה על היחידה לחכנון ערים

העחק: ס/שר מ. דקל

עו"ד ב. אבלין, היוע"מ, כאן

לוטים: צלום המברק של מ. דקל ומכתב הפניה ליזמים

REPORT NO. 10

REPORT NO. 10

REPORT NO. 10

REPORT NO. 10

REPORT NO. 10

REPORT NO. 10

REPORT NO. 10

REPORT NO. 10

REPORT NO. 10

REPORT NO. 10

REPORT NO. 10

REPORT NO. 10

REPORT NO. 10

REPORT NO. 10

REPORT NO. 10

REPORT NO. 10

REPORT NO. 10

REPORT NO. 10

REPORT NO. 10

REPORT NO. 10

REPORT NO. 10

REPORT NO. 10

REPORT NO. 10

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך:

מספר:

1974

1974

1974

1974

1974

1974

י דאר קריה תא

תא 2 4096018
תא דאר הקריה 7 66 15.00

130

תש"י

ברקאי זאב ראש אגף הפרוגרמות משרד השכון ירושלים

בתאריך 6/5/83 נשלחה אליכם פנייתנו בדבר בדיקה מקצועית של
הישוב נירייה אלקנה והזאת לקראת הבאתו לוועדת שרים
בישיבה הקרובה אנו נעלה את הנושא על הסדר יומה של הוועדה
בטוחני שעד אז תוכלו להציג בפני הוועדה את תוצאות בדיקתם המקצועית

מיכאל דקל סגן שר החקלאות

העתק אשר צץ יובל נאמן משרד רוה+מ י-ם
מר ליטנסקי אהרון משרד רוה+מ צץ י-ם

11-11-1983

חור

נבנ

י מברקה יר 4
י דאר ריה תא

661

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: 14.8.83

מספר:

לכבוד

יערי רוזן

חב' לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש

רח' דה-האז 16

תל-אביב

א.נ.א.

הנדון: בקשתכם לבדיקת הכניסה הישנה שבטיפולכם

מצר"ב טופס "בקשה להקמת ישוב".

אבקשתכם לפעול בהתאם להוראות הטופס.

בכבוד רב,

אדר' ס. אלדור

סמונה על יח' לתכ' ערים

תחת: ב. אבלין - היועצת המשפטית

ז. ברקאי - סנהל אגף פרוגרמות

טל. מודיע

קרית הממשלה, תד. טען ירושלים, סופס

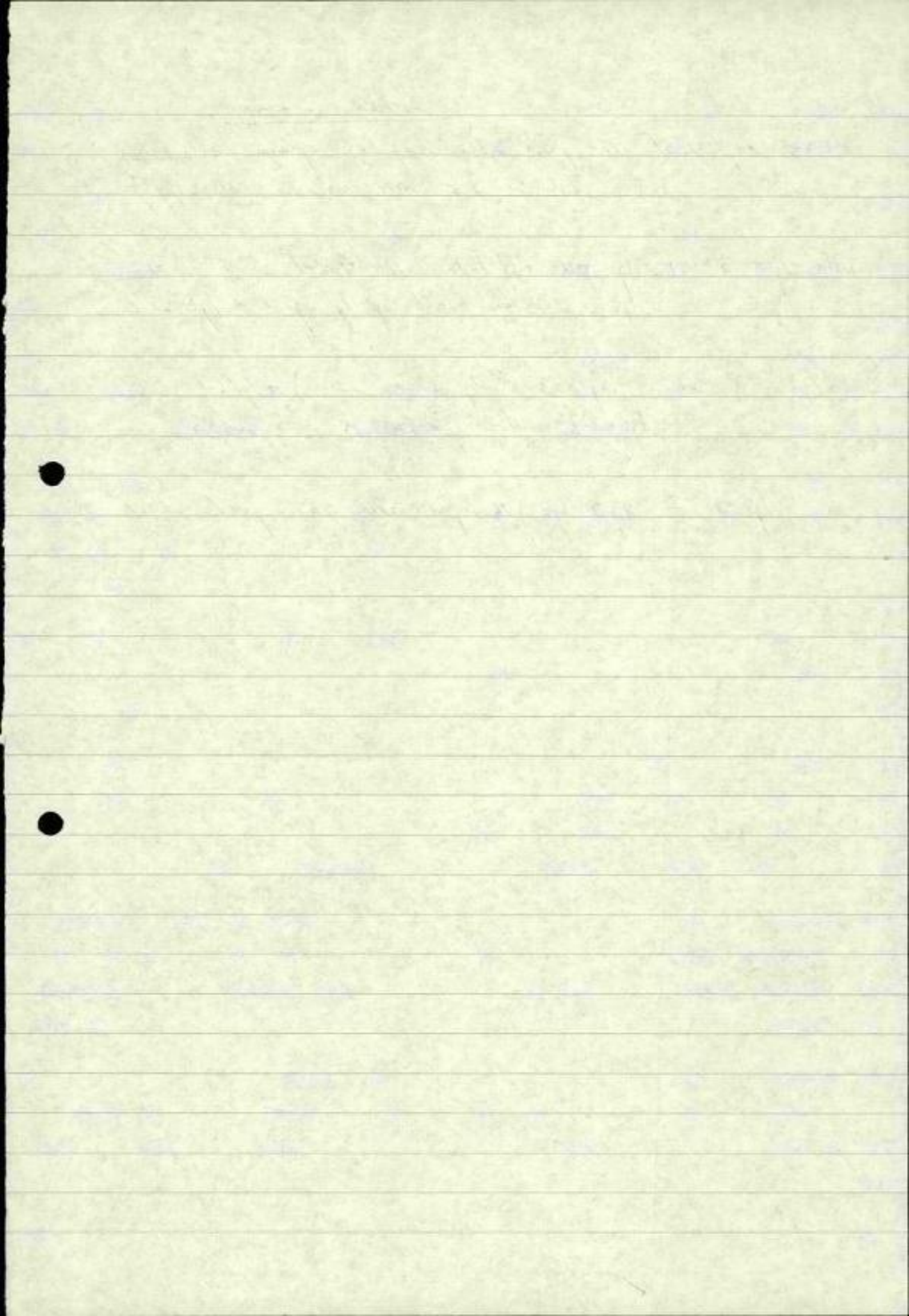
אירוי - אטיו

בבית קפה בארץ 1.5 ק"מ. בלב השטח חבוי אבני קרם כ-300
ק"מ, שישב בעתיד. ארוך 2.5 מ' ק"מ.

בית - חדר אטום אצות. במח ק"מ. אורך ק"מ - חתומי כ- 1 ק"מ ארוך
2 מ' ק"מ + מתן קוטקטי אבני. בלב 5 מ' ק"מ.

מים מאוקה (בית חמוץ) ק"מ 2-3 ק"מ בלב 5 מ' ק"מ.
בבית מים 500 מ' ק"מ בלב 6 מ' ק"מ.

אט ארץ בבית חדר שומון, אורך ק"מ 3 ק"מ - 5 מ' ק"מ.



משרד הבינוי והשיכון
המינהל לבנייה כפרית
וישובים חדשים

לשכת ראש המינהל לבנייה
כפרית וישובים חדשים.

תאריך: כו סיון תשמ"ג
7 יוני 1983

לכבוד
הוועדה לבינוי
מחוז ירושלים
תאריך: 16.6.83
הנדון: בינוי אזורי מגורים
במחוז ירושלים
א.נ.

בהמשך לפניותכם אלינו בדבר בניה
לפנות אל מר זאב ברקאי מנהל אגף הפרוגרמות במשרד הבינוי והשיכון, אשר
ירכז הטיפול, מטעם משרדנו בנושא.

חומר, במידה והוגש על ידכם, הועבר למר ברקאי.
כתובתו - משרד הבינוי והשיכון, שיה ג' ראה ירושלים.
טל': 02-277649.

ב.ב.ה.
י. מרגלית
ראש המינהל לבנייה כפרית
וישובים חדשים.

עותקים:
א. וינר - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מר ז. ברקאי - מנהל אגף הפרוגרמות
מר ב. אבלין - יועצת משפטית
מר ש. רודניק - כאן
מר ש. הורוביץ - כאן
מר ד. צור - כאן
מר ד. יצחקי - כאן

מדינת ישראל

סגן שר החקלאות

כ"ג באייר התשמ"ג
1983

משרד השיכון	
מינהל לבנייה כפרית ויישובים חדשים	
לשכת ראש המינהל	
דאר נכנס	נתקבל בתאריך
1-06-1983	
לכבודו של	_____
לעיונו של	_____

לכבוד
מר יוסף מרגלית
ראש המנהל לבנייה כפרית
משרד הבנוי והשיכון
ירושלים

א.נ.

בישיבת הקדיחה של ועדת השרים להגישתנו מביאים לאשור הועדה הקמת הישוב

אלקנה הי נירה

חברה לפתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ- יערי רוזן ורחל רהט בשתוף עם אדמות שמאי בע"מ

נ.צ. 156.250/171500

הנכם מתבקשים לערוך בדיקה מקצועית בתחום השתלבותו של הישוב הנ"ל במירקם האזורי ומלוי צרכי המתישבים מבחינת השרותים הדרושים.

אבקשכם להעביר הערכתכם למשרדינו על מנת שנוכל להביא את הנושא לאשור ועדת השרים לענייני התישבות.

בכבוד רב


מיכאל דול
סגן שר החקלאות
לענייני התישבות

העתק: מר ש. ארליך- סגן ראש הממשלה
יו"ר ועדת השרים לענייני התישבות

מר אשר וינר
מנכ"ל משרד הבנוי והשיכון.

חב' לפתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ- יערי רוזן ורחל רהט בשתוף עם אדמות שמאי בע"מ.

ניר פ

פריזמה אשלי גבול.
פריזמה אשלי דהמסות

פריזמה אשלי ספר + אשלי

כדיט אשלי אישלי.

פריזמה צוה דקמה

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ
RESIDENTIAL NEIGHBORHOODS IN JUDEA AND SAMARIA CO. LTD.

שם זמני - " ניריה "

משרד השיכון
מימל לבגיה כפרית ויישובים חדשים
לשכת ראש המועצה
דאר נכנס
נתקבל בתאריך
30-05-1992

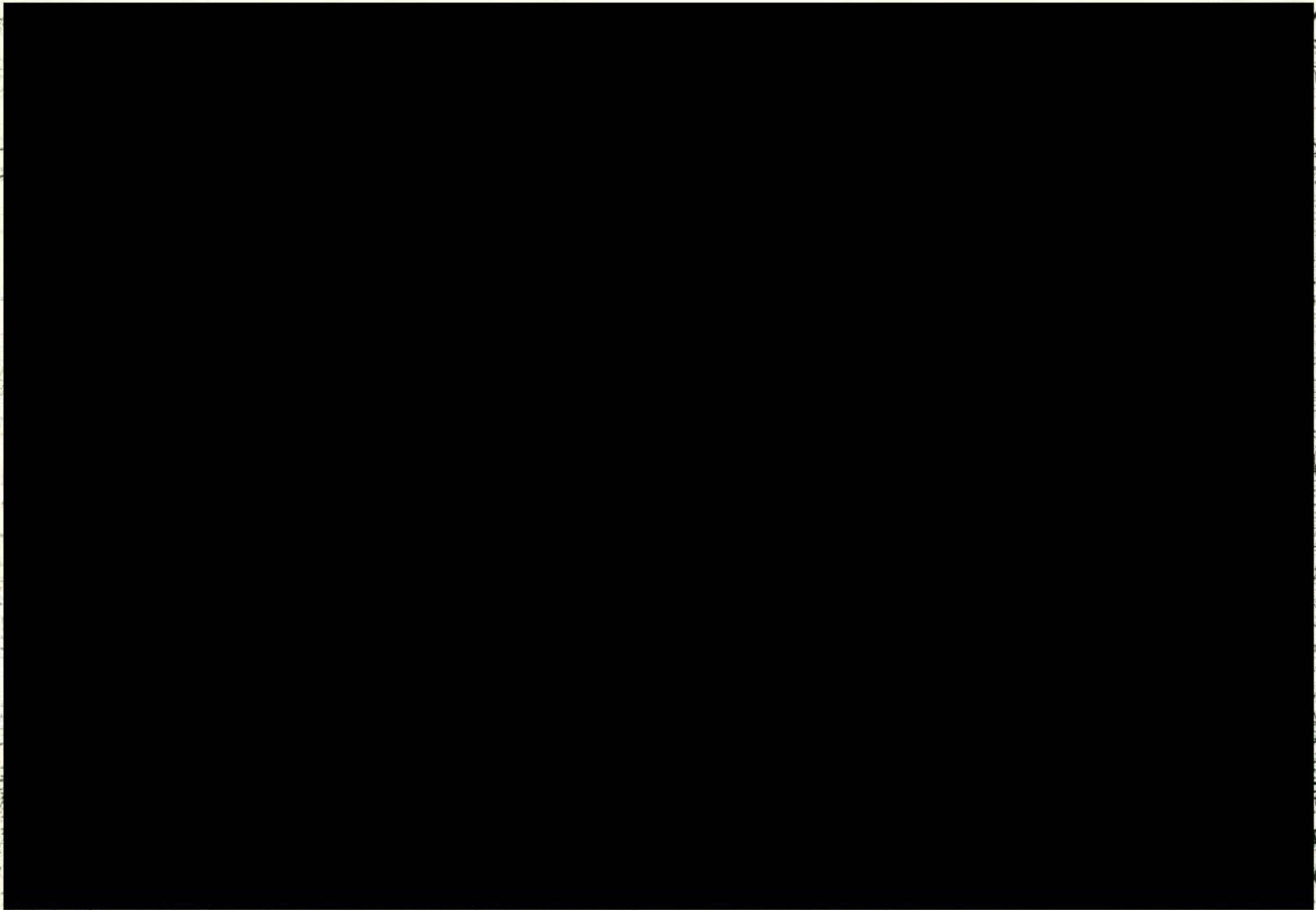
- מצב הכנון - א. חכנית המתאר אושרה ע"י ועדת ההיגוי של
משרד ההקלאות ומשרד הבטחון.
ב. חכנון כבישים מוקדם קיים.

אשורים קיימים - מנהל מקרקעי ישראל
אישור עירוני של משרד השכון
משרד החינוך
קמ"ס ארכאולוגיה

- נמכרו - 700 דונם לקבוצת קבלנים שהתחייבה לפתח 400
דונם תוך 24 חודש.
100 דונם לרוכשים פרטיים שהתחייבו לבנות את
ביתם תוך 24 חודש.

- ממון - רכישת הקרקע, פיתוח החשמית ובניית הבתים ע"י
הרוכשים.

- מבני ציבור - יוקמו ע"י חברה של יזמים פרטיים ורוכשי
המגרשים.



מדינת ישראל

סגן שר החקלאות

כ"ג באדר התשמ"ג
6 במאי 1983

לכבוד
מר יוסף מרגלית
ראש המנהל לבנייה כפרית
משרד הבנוי והשיכון
ירושלים

א. 1.

הקדמה
בטיבת ועדת השרים להתישבות הקדומה, אנו מביאים לאשור הועדה הקמת הישוב
אלקנה חי נירים

הגדרה לשמות שכונות מגורים ביו"ש בע"מ- יערי רוזן ורחל רחט בסמוך עם אדמות שטאי בע"מ

נ. 4. 156.250/171540

הנכם מתבקשים לערוך בדיקה מקצועית בתחום השתלבותו של הישוב הנ"ל במירקם האזורי
ומלוי צרכי המתישבים מבחינת השרותים הדרושים.
אבקשכם להעביר הערכה למשרדינו על מנת שנוכל להביא את הנושא לאשור ועדת
השרים לענייני התישבות.

בכבוד רב,

מיכאל דקל
סגן שר החקלאות
לענייני התישבות

העתק: מר ש. ארליך- סגן ראש הממשלה
יו"ר ועדת השרים לענייני התישבות

מר אשר וינר
מנכ"ל משרד הבנוי והשיכון
מבי לשמות שכונות מגורים ביו"ש בע"מ- יערי רוזן ורחל רחט בסמוך עם אדמות שטאי בע"מ

למחלקת מיפוי -
מחלקת מיפוי

נריה - מ.א. שומרון
סיכום דיון מיום 13.6.83

המחלקה:

מר יערי רוזן, חברת יו"ש - רח' דהאז 16, ת"א
מר צדוק חריף, צוות התקנה חברת יו"ש - רח' דהאז 16, ת"א
הגב' רחל ענבר, מנהלת המח' ליישובים חדשים, מחלקת מח' כינוי
מר צבי ליבר, מחלקת מיפוי, מחלקת
מי משה יקניאט, מנהל המח' למיפוי - מח' מיפוי
מי יפא ירון, מנהל המח' למיפוי - מח' מיפוי
סיכום

1. אושרה הצעת המערכת למיקום 2 בני ספר יסודיים בני 18 כיתות בשני מדרגים של 9 דונם כל אחד. כמו כן התבקש שהמאדריכל להשאיר את הרחבה של 4.5 דונם כאופציה למבנה עתידי באם יוחלט על בייס איזורי במקום. שטח דורבי זה צמוד למגרש ביה"ס.
2. התקבלה הצעת המערכת למיקום בני הילדים ב-8 מקבצים 2 כיתות בכל מקבץ. כמו כן התקבלה הצעת המערכת ל-2 אתרים למעונות יום.
3. בהחלטה על חס"כ וחס"ע התקבל בהסכמתם עם המועצה האיזורית לתיאום השטח והמקום.

ד"ר צבי ליבר

תפוצה: ד"ר גדעון בן דוד, ממנכ"ל ומנהל האגף לפיתוח מחלקת
מר סמואל שקדי, מנהל המח' לכינוי מחלקת

Handwritten notes and signatures in the top left corner.

ש ח ו ר

188
469

2 שנה סוגיה!

צכא הגבה
מנהל
לאזור יהודה ושומרון
עכף השפיע
951852
1344
תטמ"ג
83

1	2	3	4	5
				נ/י

Handwritten notes:
10
ט'גולא
א'ק'ת'ר

אל:-
רמת הענן תשתית
(תפוצה) (לוח)

[Redacted]

הכרז

של אג"מ מב"ח: - א - 1 - 1235 - ח - 13 ליכוד

[Redacted]

בתורבי השטח

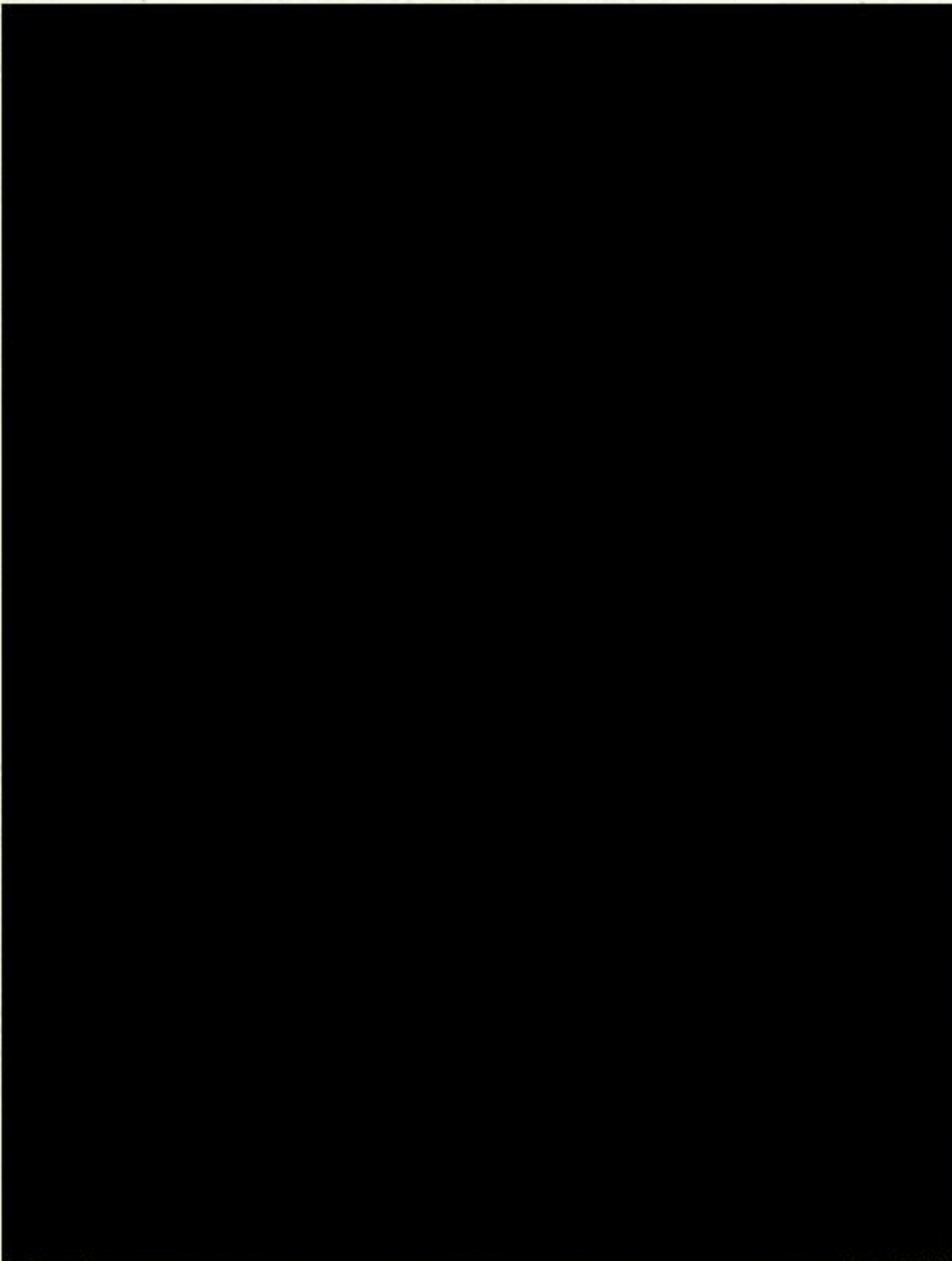
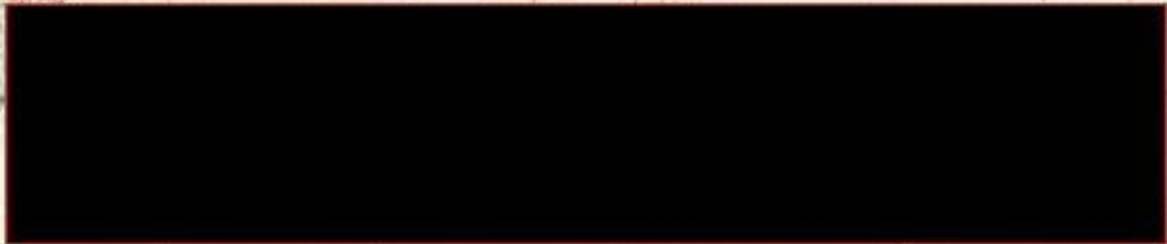
3. להלן בתורבי השטח המבוקשים:-

[Redacted]

ד ר ב ל ג ו ל

4. כמס' טו"כ

[Redacted]



5.
א
6.
א
7.
8.
9.
10.
11.
12.

אין לחסור עומק או זווית היכתב זה לכל גורם שאינו יתורב במכתב זה (ניתן למחור עומק הצו והמפה בלבד).

K

צו בדבר חוק הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) (יהודה ושומרון) (מס' 321)
תשכ"ט - 1969

החלטה בדבר רכישה ונטילת חזקה (קטע דרך) מס' 13/83 ה'

בתוקף סמכותי לפי סעיף 2 לצו בדבר חוק הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) (יהודה ושומרון) (מס' 321) תשכ"ט - 1969⁽¹⁾, (להלן "חצו" ובהתאם לסעיף (1) לחוק הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), מס' 2 לשנת 1953 (להלן "חוק הרכישה") ולאחר ששוכנעתי כי רכישת המקרקעין (קטע דרך) הינה לטובת הציבור וכי יש ביכולת המקיח במשמעותו בצו לעמוד בהוצאה הדרושה לפיצוי בעלי הזכויות במקרקעין וכי קימות חובות התחייבות נטילת חזקה מיידית במקרקעין.

הנני מחליט בזה על רכישת הבעלות על ידי המקיח במקרקעין שיפורטו להלן, בהתאם לסעיף (1)4 לחוק הרכישה, ועל נטילת חזקה מיידית על ידי המקיח במקרקעין שיפורטו להלן בהתאם לסעיף (1)12 לחוק הרכישה.



המפה ימצורפת להחלטה זו ונופקד במשרדי המנהל האזרחי בפת סול כרם ותהיה פתוחה לראיית העיניו של כל המעוניין.

כה' אג' ליוש"ג

1983 10 יולי

X

דוד אפרתי, סגן אלוף
מ"ח סגן ראש המנהל האזרחי
המוסמך

אישור

בתוקף סמכותי הראשית המנהל האזרחי ובהתאם לסעיף (2)4 לחוק הנבי תאסר בזה אי החלטת הרשות שלעיל בדבר רכישת ונטילת חזקה (קטע דרך) מס' 13/83 ה'.

כה' אג' הוש"ג

1983 10 יולי

ליוש"ג

צו בדבר חוק הקרקעות - (רכישה לצרכי ציבור) (יהודה ושומרון)
(מס' 123) תשכ"ט - 1969

החלטה בדבר רכישה ונטילת חזקה (קו ביוג) ג.צ.מ. 15241698
ת"י 14/83

בתוקף סמכותי לפי סעיף 2 לצו בדבר חוק הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) (יהודה ושומרון) (מס' 321) תשכ"ט - 1969⁽¹⁾, (להלן - הצו) ובהתאם לסעיף 134 לחוק הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) מס' 2 לשנת 1953 (להלן - חוק הרכישה) ולאחר ששוכנעתי כי רכישת המקרקעין (שטח וקטע דרך) הינה לטובת הציבור וכי יש ביכולת המקיים כמשמעותו בצו לעמוד בהוצאה הדרושה לפיצוי בעלי הזכויות במקרקעין וכי קיימות סיבות המחייבות נטילת חזקה מיידית במקרקעין:
הנני מחליט כזה על רכישת הבעלות על ידי המקיים במקרקעין שיפורטו להלן, בהתאם לסעיף (4) (1) (א) לחוק הרכישה, ועל נטילת חזקה מיידית על ידי המקיים במקרקעין שיפורטו להלן, בהתאם לסעיף 12(1) לחוק הרכישה.

ואלה המקרקעין:-

ביוג באורך של כ- 350 מטר המסומן בצבע אדום במפת הפקעה מס' 14/83 בנקודה מס' 1:2, התחומה על ידי והמצורפת להחלטה זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

המפה המצורפת להחלטה זו תופקד במשרדי מנהל אזרחי כפת סוג כרז ותהיה פתוחה סמל לציבורו של כל המעוניין.

תש"ג כ"א אדר

1983 10 אדר

דוד אפרתי, סגן אלוף
נציג סגן ראש המנהל האזרחי
מוסמכת

ש ו ר

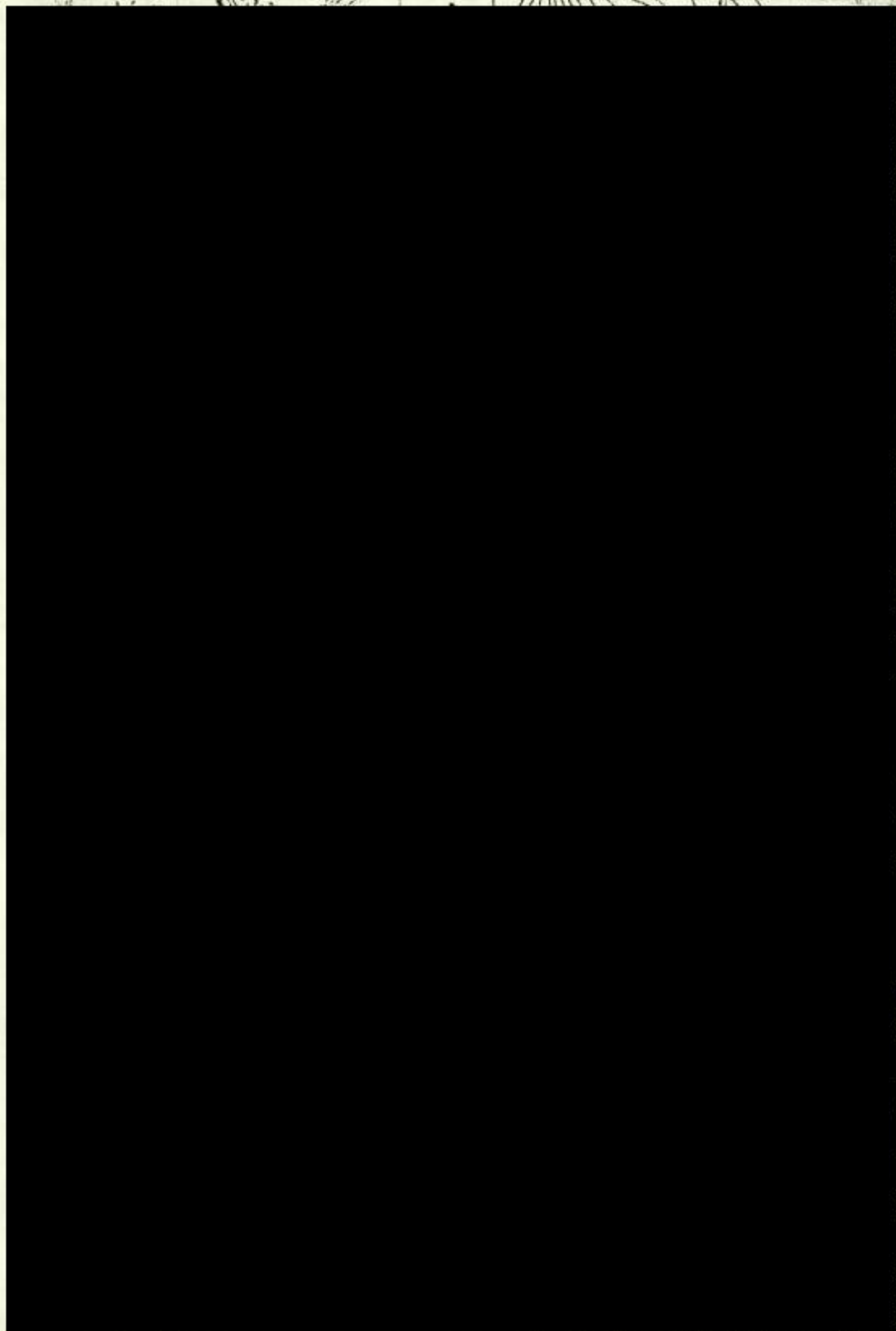
בתוקף סמכותי כראש המנהל האזרחי ובהתאם לסעיף 134 (2) לחוק הכני מאשר בזה את החלטת הרשות טלעיל בדבר רכישה ונטילת חזקה (קו ביוג) ת"י 14/83.

תש"ג כ"א אדר

1983 10 אדר

אילנה

שלמה



Handwritten notes and sketches visible along the right edge of the page, partially obscured by the redaction. The text is written in cursive and includes various symbols and lines, possibly representing a diagram or a list of items. Some legible fragments include "10", "11", "12", "13", "14", "15", "16", "17", "18", "19", "20", "21", "22", "23", "24", "25", "26", "27", "28", "29", "30", "31", "32", "33", "34", "35", "36", "37", "38", "39", "40", "41", "42", "43", "44", "45", "46", "47", "48", "49", "50", "51", "52", "53", "54", "55", "56", "57", "58", "59", "60", "61", "62", "63", "64", "65", "66", "67", "68", "69", "70", "71", "72", "73", "74", "75", "76", "77", "78", "79", "80", "81", "82", "83", "84", "85", "86", "87", "88", "89", "90", "91", "92", "93", "94", "95", "96", "97", "98", "99", "100".

לר"ה

פאקראט וואס שלאגט לאמבן ציבאן (חוק)

א. אאזאטאט געלוקט 1000 מ"ל. א 4.3 נ"ס $\frac{4300}{1000} = 4.3$

2.4 ק"מ

ב. חלוקת שטח ציבאן.
ג. מחזון א"ב - $2 \times 1.2 = 2.4$ מ"מ

9.6 ק"מ

2. א"י וואג 3 טאנא 3% לאמבן
 $4300 \times 3\% = 129$
 $129 \div 25 = 5.16$
עיקון 8 מ"מ 2 ביט ב"א $8 \times 1.2 = 9.6$

3. בית ספר וואג 3% לאמבן 6 טאנא

$474 \div 25 = 18.96$ ביט

18.0 ק"מ

סאבא זאל טאן ב"י ספר נפרדים, דא וואלן.
ביבא 18 ביט 9.0 ק"מ קאמ 2x9 = 18.0

4.5 ק"מ

4. חלבה קאמ סאבא זאל שטארק צעלוקט שלם טא -
עיקול השלם האט כזה שגמור בעצם וואלן צ"י
ב"י נספד בקומה.

צ"י 20 ק"מ
זא - 10 ק"מ
זא - 10 ק"מ
זא - 10 ק"מ

5. מחזון השלם שולדן למעט נאטא בלמוד
לאילו נספדא המרדף טא היטאם בב"י
שאלא אקא. א"א - מיקון
סך השלם טא היטאם 4.0 ק"מ

38.5

ז. החלף האק ציבאט צ"י אאזאטא קאמאטא
במיקון ביתאניק 20.1.83

נספח לתכנון תכנון

להלן השירותים המוצעים על-ידינו לתכנון השכונה גיריה.

1. תכנון כולל:

(א) תכנית מתאר כללית ומפורטת, כולל חלוקה למגרשי מגורים, מגרשים למבני ציבור, חינוך, מסחר וכו', שטחים ירוקים, מגרשי ספורט ציבוריים ופרטיים, בקנה"מ 1:1000.

(ב) תכנית העמדת מבנים על-גבי מגרשי המגורים בתכניות 1:500 או 1:250.

(ג) תכנון מפורט של הכבישים והמדרכות, כולל מנוחה, חצבים לאורך וחצבים לרוחב.

(ד) תכניות נוף ותכניות מפורטות לשבילים, שטחי ירק לאורך הכבישים, פרטים אופייניים לחזיתות המגרשים, פרטים אופייניים ותכנון חניות, כניסות למגרשים.

(ה) מערכת אספקת מים חיצונית עד לפינות המגרשים.

(ו) מערכת ביוב ושהור אופכין, עד לפינת המגרשים.

(ז) מערכת החשמל החיצונית וצנרת תת-קרקעית לחבור למגרשים.

(ח) צנרת תת-קרקעית לרשת טלפונים עד לפינת המגרשים.

(ט) מערכת שלויזיה בכבלים כולל צנרת תת-קרקעית עד לפינת המגרשים.

(י) מערכת האורה לרחובות על-גבי עמודי החשמל.

(יא) ניקוז מי גשמים, כולל תעול, מעבירי מים, גשרים וגשרונים, הכל במידת הצורך.

(יב) קירות מגן ומסלעות לחסימת הכבישים והשבילים במידת הצורך.

(יג) תכנון סביבתי ותאום בין עמדת המבנים, תכנון הכבישים, השבילים ושטחי הציבור.

(יד) תכניות תאום בין צנרת המים, הביוב, החשמל, הטלפון והשלויזיה.

(טו) כל המדידות והמפות הטופוגרפיות הדרושות לשם התכנון כמפורט בסעיפים א'-יד'.

(טז) מפות פרצלציה וטופוגרפיה בקנה"מ 1:1000 - 1:250.

2. השירותים המציעים במסגרת התכנון כוללים:

א. הכנת הפרוגרמות בתאום עם המזמין.

ב. בירורים ברשויות המוסמכות וסיכום הפרוגרמות.

ג. עריכת לוח זמנים לתכנון ותאום בין המהכננים השונים.

ד. הכנת תכניות מוקדמות

ה. תכנון סופי, כולל תכניות עבודה לביצוע.

ו. בקורת התכניות ומיאומם.

- 2 -

3. הכנת סכרזים לביצוע

- א. הכנת ספרטים ומפרטים מיוחדים.
- ב. הכנת כתבי כפויים.
- ג. פיצול העבודות לביצוע ע"י הקבלנים, ו/או בשיטת עלות, עם חומר או בלעדיו.
- ד. אומדנים תקציביים.
- ה. הכנת סכרזים לביצוע העבודה.

4. קבלת אישורים

- א. קבלת אישורים מוקדמים להקמת השכונה.
- ב. קבלת אישורים מוקדמים לפתרון הביוב.
- ג. קבלת אישור המועצה האזורית שומרון.
- ד. קבלת אישורי הקט"ים השונים.
- ה. הפקדת תכנית המתאר וקבלת אישורי מועצה תכנון עליונה.
- ו. מתן תוקף לתכנית המתאר.

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ
RESIDENTIAL NEIGHBORHOODS IN JUDEA AND SAMARIA CO. LTD.

19/5/83
ז' סיון תשמ"ג
י/780/83

למח' ת"א/ג
גב' נ' - נ' - נ'
נ' - נ' - נ'

הנדון: פיתוח חשתי בשכונה "גירח"

בהתאם לבקשתך הננו למרט את עבודות התקנית שיש לבצע
בשכונה והעלות המשוערת לביצוע העבודות.

כבישים, מדרכות ושכילים, כולל -

(א)

פריצה דרכים בהתאם לתכנון, לרבות עבודות עפר במפלסים
השונים, לרבות מסלעות וקורות תומכים לתמיכת הכבישים
במידת הצורך, כולל הכנת השטחים בין הכבישים לבין
המדרכות לצרכי גינון, כולל מצעים ואספלט בכבישים
ובחצרות ברוחבים המהוכתרים.

צנרת מים כולל -

(ב)

צנרת מים תת קרקעית, כולל מגופים, ברזי כיבוי אש ומוצאים
לחיבור מים לבתים בפינות המגרשים, כולל חיבור השכונה
לקו אספקת מים של חברת "מקורות".

מערכת ביוב ושופכין כולל -

(ג)

כל הצנרת התת-קרקעית, כולל שוחות ביוב, קו מאסף, מתקן
קומפקטי לסילוק שופכין עד לחיבור במערכת לפתרון איזורי
של משרד השכון, כולל נקודות חבור לבתים בפינת המגרשים.

מערכת טלויזיה בכבלים כולל -

(ד)

צנרת תת קרקעית לשידורי טלויזיה בכבלים, כולל אנטנה
מרכזית, תחנות מעבר, מוקד שידור, כולל כל המערכות לקליטה
ושידור בכבלים, עד לתא חיבור בפינת המגרשים.

צנרת לטלפון כולל -

(ה)

מערכת צנרת תת קרקעית כהכנה לקוי טלפון שיבוצעו על-ידי
משרד התקשורת, כולל שוחות דאר, כולל חיבור הצנרת עד לתא
חיבור בפינת המגרשים.

.. / 2

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ
RESIDENTIAL NEIGHBORHOODS IN JUDEA AND SAMARIA CO. LTD.

- 2 -

(ו) קרי חשמל כולל:-

מערכת אספקת חשמל בקוים אורכיים עיליים, כולל חיבור השכונה לקרי אספקת חשמל של חברת החשמל הישראלית, כולל הכנת צנרת תת-קרקעית לחציית כבישים לשם חיבור תת-קרקעי של הבתים למערכת האורכית, עד לשוחת חיבור בפינת המגרשים.

(ז) מערכת תאורה, כולל:-

מערכת תאורה כבישים על-גבי עמודי החשמל, כולל נקודות הדלקת מרכזיות.

(ח) מערכת ניקוז ותעול, כולל:-

מערכת ניקוז מי גשם עיליים, כולל גשרונים, גשרים, מעבירי מים ותעול תת-קרקעי, הכל בהתאם לצורך.

בהתאם לנסיון שנרכש בביצוע התשתית בשכונה שערי תקווה, הרי כמידה והתשתית תבוצע בשיטת עלות מלוט, כאשר העבודה מתחלקת למבצעים השונים, ללא תווך של קבלנים ראשיים, כאשר החומרים השונים נקנים ישירות מהספקים, הרי עלות ביצוע כל העבודה כמפורט בסעיפים א - ה תהייה בגובה של 7000.- - 8000.- \$ לדונם קרקע.

עלות מדויקת יותר נוכל להמציא עם התקדמות התכנון.

בכבוד רב,
שכונות מגורים ביו"ש בע"מ

העתק:

חברת "רכסים"

יערית ונריה: - הקמת יישובים חדשים

תת/56.

שר החקשורת פותח.

בדיון משתתפים: השרים מ. צפורי, י. נאמן;
ה"ח מ. דקל, א. בראון, א. כבאי וי. נהרי.

מ ח ל י ס י ס
יושב-ראש הועדה להתיישבות אטר סוכמה עם שר המשפטים
ופורטה בהחלטה מס. תת/37 מיום ט' בניסן תשמ"ד
(11.4.84) של הועדה: לאשר הקמתם ביוזמה פרטית של
היישובים יערית ונריה.

שר המשפטים הודיע כי יערער על ההחלטה הנ"ל -
לממשלה.

14.5.84.

3/3

מכרחה

22/5/84

משרד המועצה האזורית



לממשלה, להחלטה על ייעוץ
ועדה.

עליו (ה')

משרד המועצה האזורית

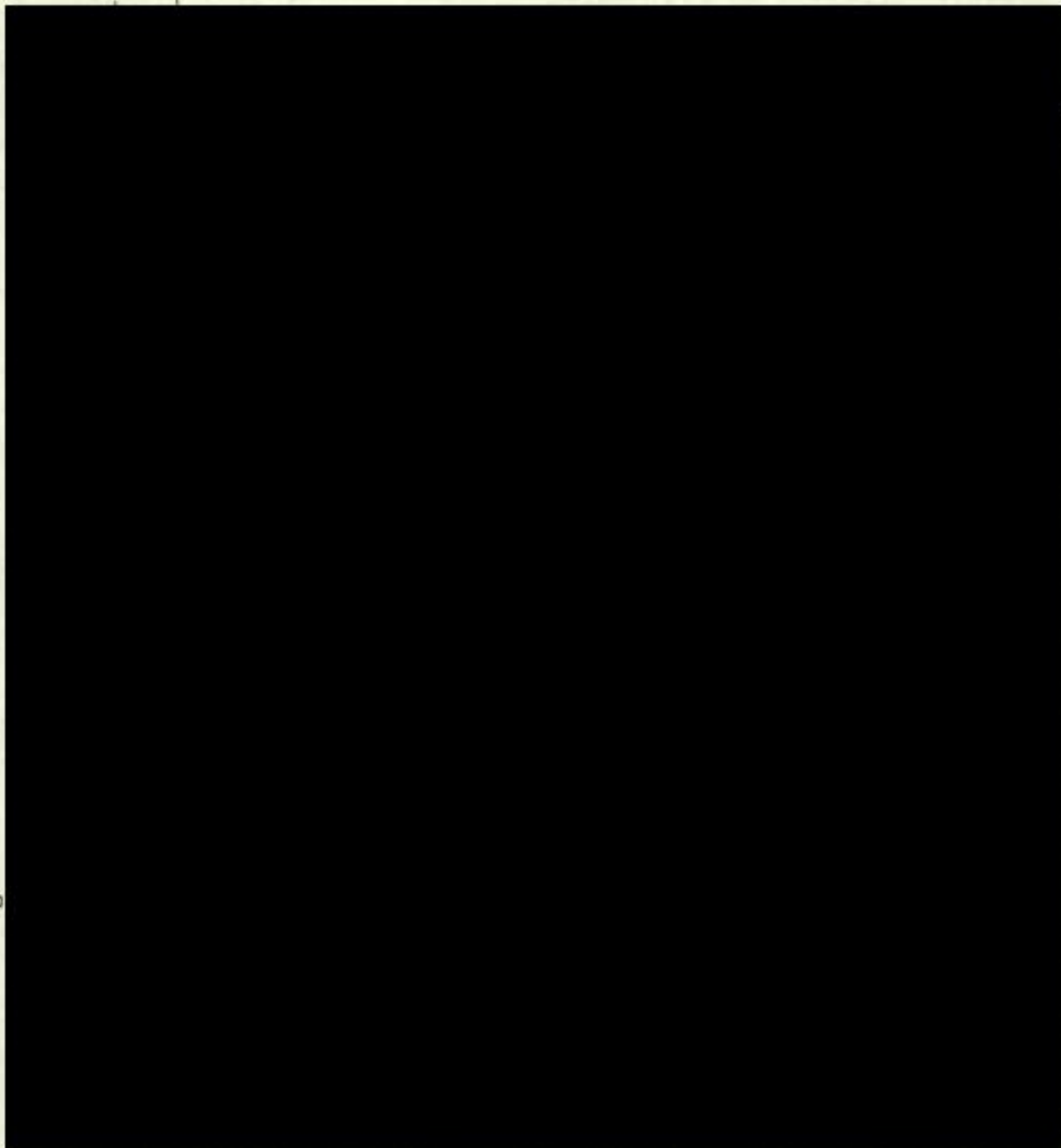
מדינת ישראל

משרד המשפטים

המשרד הראשי

תאריך: כה' בשבט התשמ"ד
29 בינואר 1984

ד ח ו פ ש מ ו ר



.../2

DECLASSIFICATION

DECLASSIFICATION

DECLASSIFICATION

DECLASSIFICATION
DECLASSIFICATION



DECLASSIFICATION

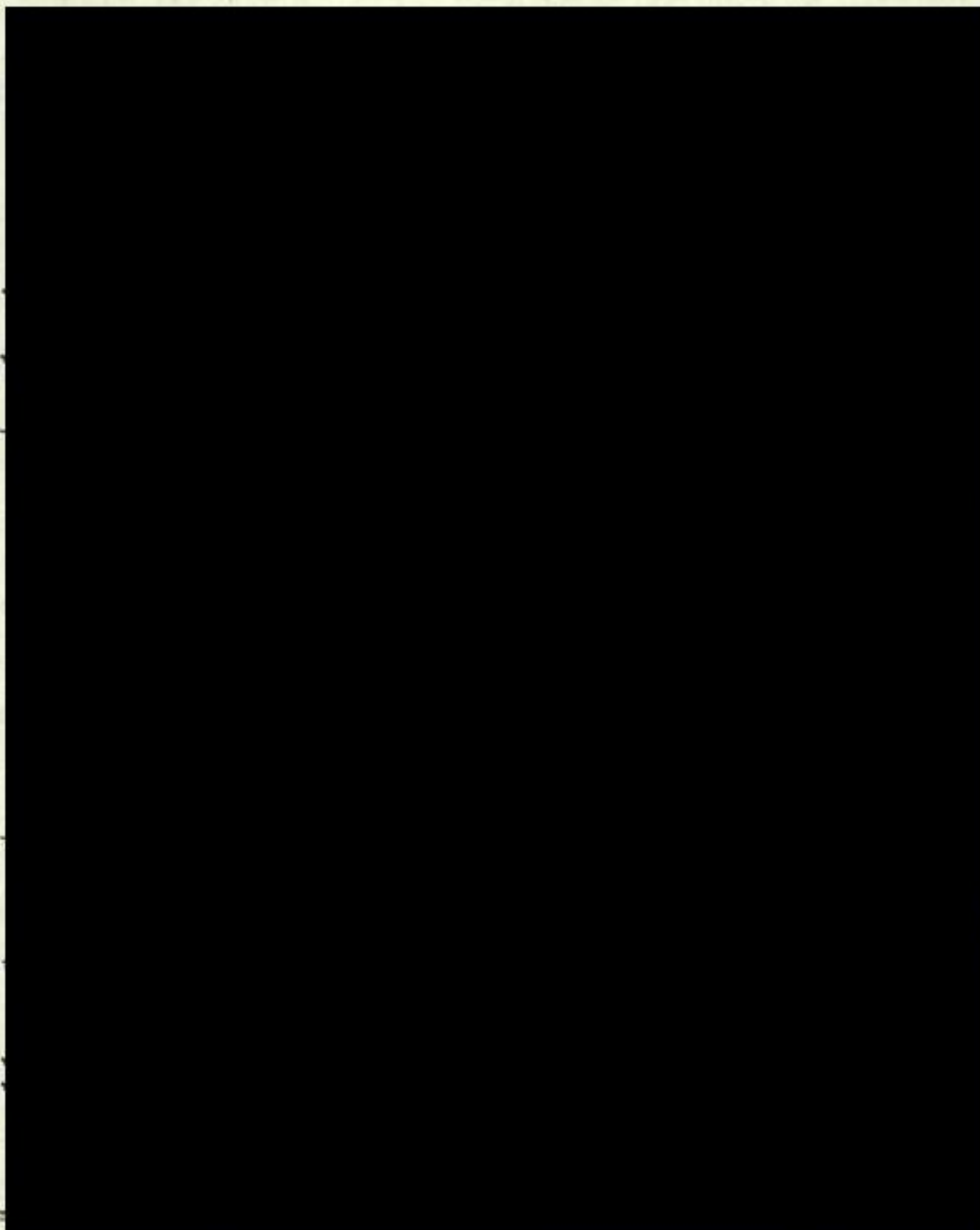
DECLASSIFICATION
DECLASSIFICATION
DECLASSIFICATION
DECLASSIFICATION
DECLASSIFICATION
DECLASSIFICATION

DECLASSIFICATION
DECLASSIFICATION
DECLASSIFICATION
DECLASSIFICATION
DECLASSIFICATION

DECLASSIFICATION
DECLASSIFICATION
DECLASSIFICATION
DECLASSIFICATION
DECLASSIFICATION

DECLASSIFICATION
DECLASSIFICATION

DECLASSIFICATION



ס.

ח, ים

של ים

ה אל
ב

החל מ-1970, ים, ים, ים



THE END, 1999

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ
RESIDENTIAL NEIGHBORHOODS IN JUDEA AND SAMARIA CO. LTD.

צוות הקמה לשכונות מגורים

מסורת "צוות הקמה"

1.

- א. לשמש תחליף למחלקת ההישובות של גוף או ארגון מיישב. תפקידו לספל באופן אישי בכל רוכש ולעמוד לרשותו לשם מסירת אינפורמציה ויעוץ כללי בכל הנושאים, ובמשך כל השלבים, של הקמת הבתים.
- ב. לשמש כמחלקת הנדסה של מועצה/ישוב סוניציפלי, ולענות על כל השאלות והבעיות הקשורות בתכנון בנייני המגורים של הרוכשים הבודדים (לא לתכנון עצמו של הבניינים) והבניינים הציבוריים.
- ג. לשמש כמחלקת נהול של גוף מבצע (תחליף לאגף המנהלי של משרד השיכון או הסוכנות היהודית) לשם עצרה לכל רוכש בכניית ביתו.
- ד. לשמש כמזכירות/ועד/מועצה, של ישוב בשלבי הקמה עד לאיכלוס השכונה והקמת המוסדות המוניציפליים העצמאיים של השכונה.
- ה. להיות גוף שמהפקידו לספל בהקמת בנייני ציבור, למצוא משקיעים להקמת מרכזים מסחריים/תעשייתיים ומרכזי ספורט.
- ו. לשמש כגוף מפקח ומבקר לשם ביקורת ומעקב על ביצוע בנית הבתים בהתאם לתכנון ולהתחייבויות הרוכשים, כך שהקמת השכונה ואיכלוסה יתבצעו בדרך נאותה ומהירה.

הרכב "צוות ההקמה"

2.

- א. ראש הצוות - איש מנהל או קבוצת אנשים - בהתאם לצורך ובהתאם לשלבי התפתחות השכונה.
- ב. פקיד/ה קבלה - לקשר יום יומי בין הרוכשים לאנשי הצוות.
- ג. מהנדס/אדריכל - יעמידו לרשות הבונים את שירותיהם במסגרת תפקידיהם שיפורטו להלן.
- ד. מורד מוסמך - המודד שיטפל במדידות החלקה בכל השלבים.
- ה. עורך-דין - עו"ד החברה שיתן את שירותיו גם במסגרת צוות ההקמה.

1. ועדה ביקורת וערעורים - מורכבת משני נציגים שיבחרו על-ידי הרוכשים, נציג מטעם החברה היוזמת, נציג צוות ההקמה ויושב ראש שיבחר בהסכמת הדו"ח של ועד המשתכנים וצוות ההקמה.

אנשי הצוות הינם בחלקם עובדים של צוות ההקמה ובחלקם נותני שירותים בלבד.

3. שירותי "צוות ההקמה"

להלן פירוט של הפעולות והשירותים שינתנו לע-ידי אנשי צוות ההקמה.

א. קשר וטיפול עם משרדי הממשלה לנושאים הבאים:

א.1. הכרה בשכונה כגוף מוניציפלי נפרד או כשותף לגוף מוניציפלי קיים.

א.2. קבלת התקציבים הממשלתיים המגיעים לגוף מוניציפלי.

א.3. טיפול ברישום הקרקע הציבורית על שם ועד השכונה, ארגונים ציבוריים או אחרים.

א.4. טיפול ברישום זופי של המגרשים על שם הרוכשים.

א.5. טיפול במשרדי הממשלה השונים לבירור ההטבות, החלואות ו/או המענקים, שניתן לקבלם לשם קידום הקמת מבנים למוסדות ציבוריים והקמת הבתים הפרטיים.

ב. טיפול בנושאים כלליים, כרצוי ורשיונות המשותפים לכלל המשתכנים:

ב.1. טיפול במשותף לקבלת רשיונות בניה, בהתאם לתכניות ההגשה של הבונים הפרטיים, לרבות רשיונות בניה למבני ציבור.

ב.2. רשוי וטיפול בחבורי חשמל לבתים פרטיים ולמבני הציבור.

ב.3. טפול בחבורי מים, טלויזיה וטלפון לבתים הפרטיים ולמבני הציבור.

ב.4. השלמות ושינויים בתקנון ובתכנית המתאר של השטחים הציבוריים, והבניה הפרטית.

.. /3

- ב.5. ארגון שמירה על אחרי הבניה עד לאיכלוס.
 - ב.6. אישור חוזים והסכמים עם הממשלה וארגונים שונים.
- ג. קידום וטיפול בהקמת מוסדות הציבור הבאים:
- ג.1. בית ספר וגני ילדים, תאום עם משרד החנוך והסועצה האזורית.
 - ג.2. מעונות יום טרום חובה: מגעים עם ארגוני נשים לשם הקמתם.
 - ג.3. מוסדות דת - מגעים עם משרד הדתות, משרד הפנים וארגונים פרטיים.
 - ג.4. מועדונים: מגעים עם ארגונים, מפלגות ומוסדות ממלכתיים לשם הקמתם.
 - ג.5. מרכז סחרי - מציאת יוזמים ומשקיעים לצורך הקמת המרכז המסחרי, לרבות מציאת מפעילים ורוכשים פוטנציאליים לשטחים המסחריים.
 - ג.6. מרכז ספורט - מציאת משקיעים ומפעילים בנושאי ספורט שונים, לרבות בריכת אחיה, קאנטרי קלאב, מגרשי טניס ומגרשי ספורט אחרים.
 - ג.7. סניף בנק - מגעים עם מוסדות בנקאיים לשם פתיחת סניף בנק בשכונה המתוכננת.
 - ג.8. סניף למרפאה - קיום מגעים עם קופות חולים שונות לשם הקמת (סניף) מרפאה מקומית.
 - ג.9. איסוף אינפורמציה על אפשרות זיחוף המשתכנים בהשקעות ובהפעלת הפונדציות המסחריות השונות.
- ד. הלוואות לבונים הפרטיים מהמוסדות השונים, כולל:
- ד.1. בירורים וטיפול עם משרדי הממשלה ומוסדות פיננסיים השונים לקבלת אישורים להלוואות ומענקים, לרבות קבלת הלוואות משלימות לבניה.
 - ד.2. טיפול ועזרה לקבלת תעודות זכאות וטיפול במרוכז בהשגתם.
 - ד.3. שחרור כספי ההלוואות בהתאם להתקדמות בנית הבתים.

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ
RESIDENTIAL NEIGHBORHOODS IN JUDEA AND SAMARIA CO. LTD.

- 4 -

ה. קשר אישי עם הבונים הפרטיים לנושאים הבאים:

- ה.1. הסבר אישי על תפקידי צוות ההקמה והשירותים שהצוות מעמיד לרשות הרוכשים והבונים.
- ה.2. מעקב אחרי התקדמות שלבי התכנון והביצוע אל הבונים הפרטיים, לשם הבטחת הקמת השכונה ואיכלוסה בזמן סביר.
- ה.3. איסוף האינפורמציה הדרושה להקמת כתי הספר, גני הילדים, המעונות, והעברתה למוסדות המתאימים, לרבות איסוף כל אינפורמציה נוספת הדרושה לקידום השכונה.
- ה.4. מסירת אינפורמציה של שיטות הבניה המקובלות בארץ, כולל הערכות כספיות.
- ה.5. יעוץ ומסירת הנחיות לתכנון הבתים הפרטיים, בהתאם לתכנית המתאר, תכנון הבניה המאושר והמצב הטופוגרפי המיוחד לכל מגרש.
- ה.6. מסירת דו"ח שוטף, בכתב ובע"פ על התקדמות הקמת השכונה.
- ה.7. ייעוץ משפטי ראשוני בכל מקרה של בעיה הקשורה ברישום הקרקע, הוכחת בעלות לצורך בניה, קבלת הלואות, מסכנתא וכו'.

ו. תפקידי צוות ההקמה בתור מחלקת הנדסה של מועצה מקומית:

- ו.1. מסירת אינפורמציה לאדריכלים השונים של הבונים הפרטיים, בהקשר למיקום המוצאים והמפלסים של המערכות השונות.
- ו.2. מעקב ובקורת תכנון הבתים השונים למניעת חריגות מההנחיות לתכנון והתקנון.
- ו.3. בקורת תכניות ההגשה וטיפול מרכזי בקבלת רשיונות הבניה.
- ו.4. מסירת גבולות המגרשים לרוכשים וחידוש היתדות במידת הצורך.
- ו.5. העמדת המבנים על המגרשים בהתאם לתכניות ההגשה.
- ו.6. בקורת על המשרד המתאם והמפקח של עבודות התשתית.
- ו.7. פיקוח על ביצוע המבנים בהתאם לתכניות המאושרות.
- ו.8. קשר עם המחלקה הטכנית של המועצה האזורית לתאום תכנונים אזוריים.

..5

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ
RESIDENTIAL NEIGHBORHOODS IN JUDEA AND SAMARIA CO. LTD.

- 5 -

9. טפול בשינויים בתכנית המתאר המאושרת בהמשך לבקשות של רוכשים פרטיים ותכנון שטחי הציבור.

10. בדיקת בקשות לחריגות מהקנון הבניה והגשת חוות דעת לוועדת הבקורת.

11. הכנת חכניות ראשוניות לכל מבני הציבור, לרבות הערכות כספיות מוקדמות.

ועדת בקורת וערעורים לנושאים הבאים:

ז.

1. ז. בקשות לחריגות מהקנון הבניה. כל בקשה כזאת תוגש עם חוות דעת האדריכל או מהנדס הצוות.

2. ז. בקשות לדחית גמר בניה בית או דחית זמן תחילת הקמת בית. הבקשה תוגש עם חוות דעת של ראש הצוות.

3. ז. בדיקת תלונות רוכשים כלפי החברה היוזמת או אנשי צוות ההקמה.

4. ז. החלטה לגבי שימוש בכספים שיגבו מרוכשים הפרו התחייבותם לבניה בית.

משתכן נכבד,

צוות ההקמה עומד לרשותך לטיפול בכל הנושאים המפורטים בחוברת זו.
בכל שאלה פנה למשרדנו ותענה ברצון רב.

בכבוד רב,
שכונות מגורים ביו"ש

(7.5)

8

אב (י.י.ר)

ח' אב תשס"ח

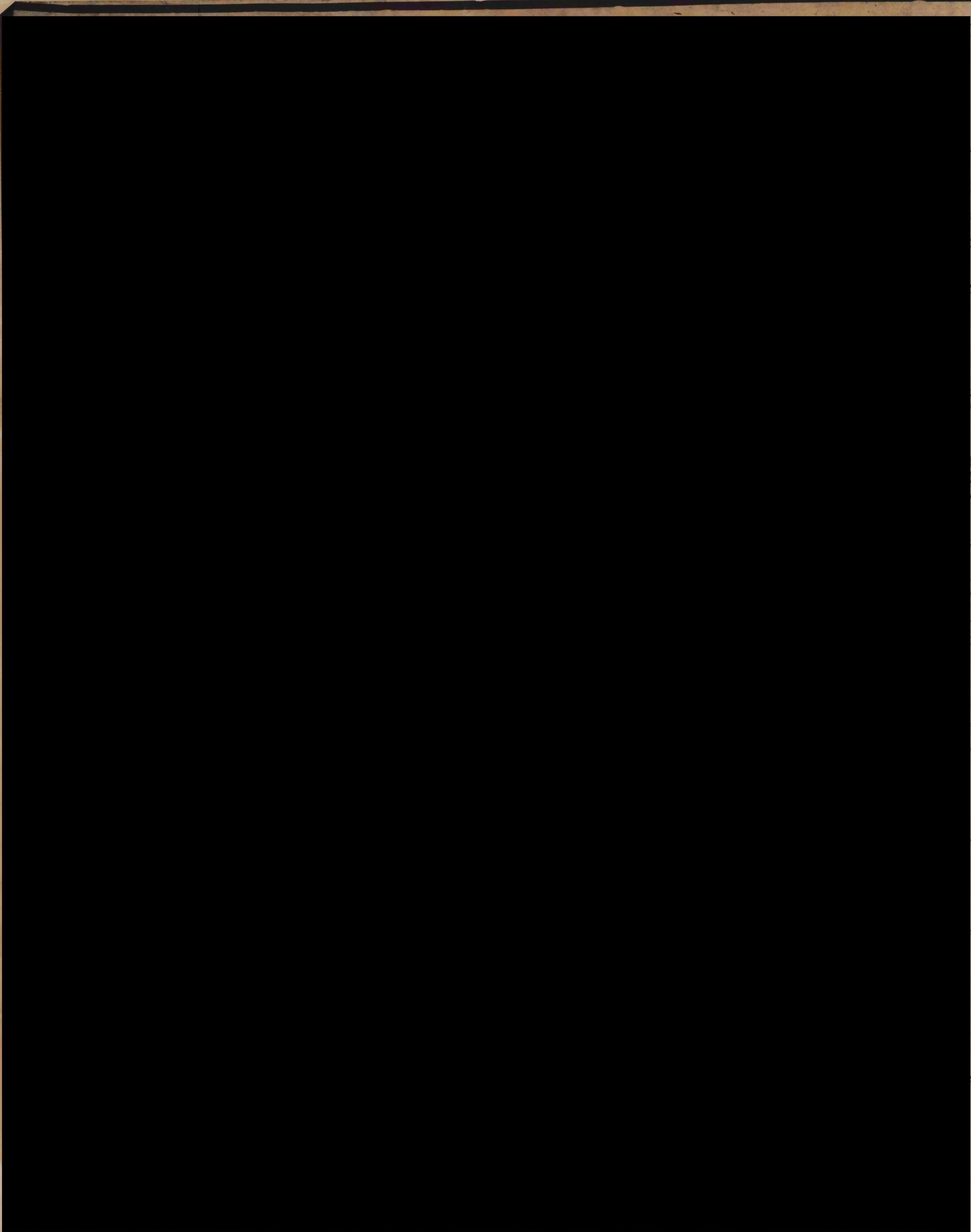
23 תמוז

ת"ע

65794 מ'אז

ת"פ 102





עמוד : 101
100
102
103

104

105

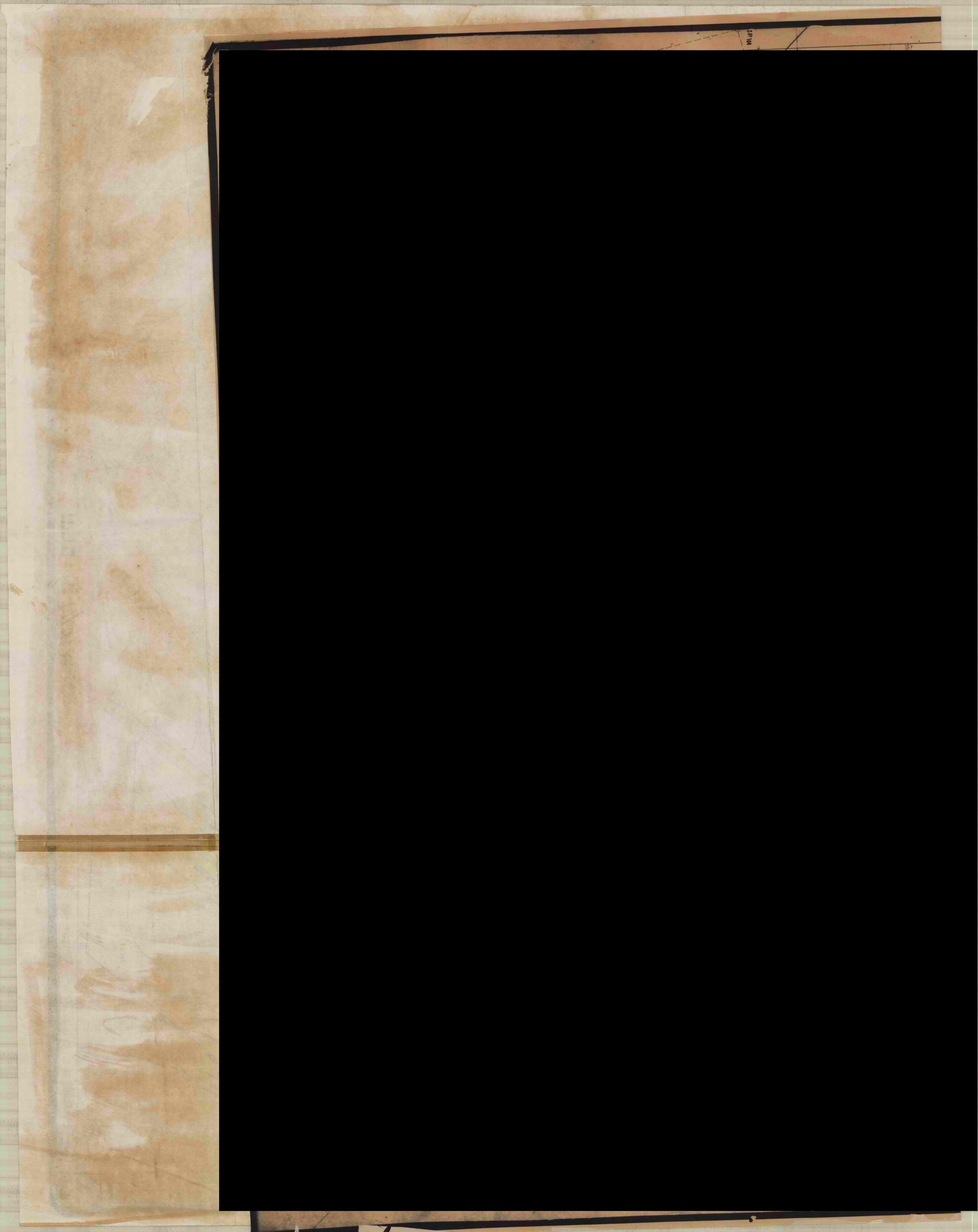
106

107

108

109

110





צ'ר'ה

חדרי טאליא

חדרי אמב

ב'ש ג'ש

חדרי ציור אמבול

ניחיה

1. גבעה עם טיטוס דאס אינשטאנץ ווינץ.

2. גבעה אגור סופר

3. גבעה אגור.

4. גבעה דיק כביש לבדוקה אגור.

הגבעה לא לאסיה דאס טיטוס.