33-1

"שערי תקוה"
לידי מר זאב בריקאי
משרד הבינוי והשיכון
אגף הפרוקרטורה

5.81 - 1.91

שם פריט: אגף תכנון ובינוי ערים -שערי תקווה
כיתוב פיזי: גל-44993/1
כיתוב ברקוד: 000241s
נקודת 6-18-5-120-2 תאריך הדפסה 10/04/2018

33-1

משרד השיכון

אגף פרוגרמות

שמעון רקנט

חלוצים - אבל

היודעים בשמחה

בברכה

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 15.1.91

סיכום תדריך תכנון - שערי תקוה מתאריך 13.1.91

השתתפו: י.מאירי, י.רוטה, ה.צימר, ד.בלידשטיין, א.הראל - מחוז המרכז
ש.משלה - אגף בינוי ערים - משב"ש י-ב
מר מ.באסה - מזכיר הישוב
ד.נוימן - אדריכל האתר

1. השטח נמצא בצד המזרחי של הכניסה לישוב.
2. סה"כ שטח ב- 50 - 52 דונם אדמות מדינה.
3. 30% מהשטח מיועדים לצרכי ציבור ויתרת השטח למגורים.
במידה ויש צורך בשטח עבור בית ספר, השטח שישאר למגורים, בכל מקרה לא פחות מ- 36 דונם. במידה ואין צורך בשטח שיוקצה לבית ספר, יגדל השטח למגורים.
4. סוכם כי אלרטנטיבה ג' תשמש כהנחייה למתכנן.
50% מהקרקע דו קומתי - סה"כ - 60 יח"ד.
50 מהקרקע תלת קומתי ללא עמודים, סה"כ 90 יח"ד.
5. מפת מדידה תמסר למתכנן ע"י המחוז.

השם: אריה הראל

העתק:
למשתתפים
מר ש.מגורי כהן - אדריכל המחוז
גב' ז.חמו- מח' פרוגרמות

8.1.91

דרום מזרח שערי תקוה - עקרונות תכנון

כללי

הישוב שערי תקוה ממוקם מצפון לכביש "חוצה שומרון", כמעט בצמוד לז, כשלושה ק"מ ממזרח לכפר - קאסם ומצפון מערב לישוב אלקנה. רובו המכריע בנוי בשיטת "בנה ביתך", כאשר בחטיבה הצפונית שלו עומדת לקום שכונת קוטג'ים. הקיבולת המתוכננת של הישוב היא כ- 1,000 יח"ד. קרקעותיו שווקו למתישבים על ידי יזמות פרטית. האוכלוסיה בישוב מעורבת, דתית וחילונית. כ- 300 יח"ד בישוב מאוכלסות ונמצאות בשלבי בניה שונים.

מאפיני השטח

בחלק הדרום- מזרחי של הישוב, ממזרח לכניסה אליו וקרוב (אך לא צמוד) לכביש "חוצה שומרון", יש חטיבת קרקע של אדמות-מדינה בת כ- 50 דונם. החטיבה הזו רצופה, ללא "חלונות" של בעלות אחרת, והיא משתרעת על רכס קטן, בעיקר בחלקו העליון ובמדרונו הצפוני והצפוני מערבי, הפונה אל החלק הבנוי של הישוב. השיפועים מתונים וניתנים לניצול מירבי, ללא פחת. הנקודה הגבוהה היא 234 מ' מעל פני הים.
מצפון ומצפון-מערב לשטח האמור, יש אזור שהוקצה לשימושים ציבוריים. בינתיים הוקמו בו מגרשי ספורט ושתי כיתות גן. כמו כן מיועדת משבצת זו לבית ספר יסודי, אולם לדעת המועצה האזורית שומרון, המגרש המיועד לבית הספר קטן מידי, והיא מבקשת להשלים את מיכסת השטח מתוך חטיבת הקרקע המיועדת לתכנון משהב"ש.
כיום ניתן להתקשר פיזית אל קרקעות המדינה האמורות מן הקצה הדרומי של רח' בזלת.

חישובי קיבולת

החישובים נעשו בהנחה, שגודל חטיבת הקרקע נשואת-התכנון הוא כ- 50 דונם. מפאת מחסור במיפוי מפורט לא ניתן, בשלב זה, לדייק בקביעת גודל השטח. כמו כן הונח שההפרשות לצרכי ציבור לא יעלו על 30%. עיקר ההפרשות הן לדרכים ולהשלמת המגרש של בית הספר, כאמור למעלה.
למשרד השיכון אין ענין להקצות בשטח הזה מגרשים לבניה עצמית. אי לכך, מפורטים להלן שלשה חישובים לקיבולת המגורים. הם מבוססים על הנתון האומר, ששטח המגורים נטו יהיה כ- 35 דונם, אם אכן יופרשו 30% מחטיבת הקרקע לצרכים ציבוריים.

חישוב א':

כל השטח ייבנה בקוטג'ים טוריים. סוג בניה זה משתלב בסגנון הבניה של הישוב ולא ייצור שכונה שאופי בניניה עומד בניגוד לסביבתו. בהנחה שבניית קוטג'ים טוריים מגיעה לצפיפות נטו בין 4 ל- 5 יח"ד לדונם, ניתן לבנות בחטיבת הקרקע הזאת כ- 160 יח"ד.

חישוב ב':

השטח יחולק לשלושה קטעי משנה, שווים בגודלם. בכל קטע כזה תיבנה בניה שונה. לאמור, יתוכנן קטע לבנית קוטג'ים טוריים, קטע לבניה דו קומתית טורית וקטע נוסף לבניה תלת-קומתית.

חישוב ג':

באם המדיניות של משהב"ש כיום היא לצופף בניה ולצמצם בעלויות הפיתוח לכל יחידת מגורים, מוצע לבנות בשטח בניה תלת-קומתית ודו-קומתית טורית בלבד. בפיקרה דנן יבונו כ- 20 דונם בבניה התלת-קומתית, (צפיפות של 8 יח"ד/דונם), וכ- 15 דונם בבניה דו-קומתית טורית (צפיפות של 6 יח"ד כנ"ל). באופן זה ניתן להגיע לקיבולת של עד 250 יחידות דיור.

	תלופה א'				תלופה ב'			תלופה ג'		
סוג המבנים	יח"ד לדונם	% מהשטח	השטח	יח"ד בדונם	% מהשטח	השטח בדונם	יח"ד	% מהשטח	השטח בדונם	יח"ד
קוטג'ים טוריים	5	100	35	175	33%	12	60	—	—	
דו-קומתי	6	---	---	---	33%	12	72	43%	15	90
תלת קומתי	8	---	---	---	33%	12	96	57%	20	160
סה"כ				175			228			250

סיכום: אלט' ג' מתאימה

50% דו-קומתי

50% תלת קומתי אל הקיבוץ

א. וקסלר

אגף תכנון ובינוי ערים

166
168
166

8.1.91

דרום מזרח שערי תקוה - עקרונות תכנון

כללי

הישוב שערי תקוה ממוקם מצפון לכביש "תוצה שומרון", כמעט בצמוד לו, כשלושה ק"מ ממזרח לכפר - קאסם ומצפון מערב לישוב אלקנה. רובו המכריע בנוי בשיטת "בנה ביתך", כאשר בחטיבה הצפונית שלו עומדת לקום שכונת קוטג'ים. הקיבולת המתוכננת של הישוב היא כ- 1,000 יח"ד. קרקעותיו שווקו למתישבים על ידי יזמות פרטית. האוכלוסיה בישוב מעורבת, דתית וחילונית. כ- 300 יח"ד בישוב מאוכלסות ונמצאות בשלבי בניה שונים.

מאפיני השטח

בחלק הדרום- מזרחי של הישוב, ממזרח לכניסה אליו וקרוב (אך לא צמוד) לכביש "תוצה שומרון", יש חטיבת קרקע של אדמות-מדינה בת כ- 50 דונם. החטיבה הזו רצופה, ללא "חלונות" של בעלות אחרת, והיא משתרעת על רכס קטן, בעיקר בחלקו העליון ובמדרונו הצפוני והצפוני מערבי, הפונה אל החלק הבנוי של הישוב. השיפועים מתונים וניתנים לניצול מירבי, ללא פחת. הנקודה הגבוהה היא 234 מ' מעל פני הים.
מצפון ומצפון-מערב לשטח האמור, יש אזור שהוקצה לשימושים ציבוריים. בינתיים הוקמו בו מגרשי ספורט ושתי כיתות גן. כמו כן מיועדת משבצת זו לבית ספר יסודי, אולם לדעת המועצה האזורית שומרון, המגרש המיועד לבית הספר קטן מידי, והיא מבקשת להשלים את מיכסת השטח מתוך חטיבת הקרקע המיועדת לתכנון משהב"ש.
כיום ניתן להתקשר פיזית אל קרקעות המדינה האמורות מן הקצה הדרומי של רח' בזלת.

חישובי קיבולת

החישובים נעשו בהנחה, שגודל חטיבת הקרקע נשואת-התכנון הוא כ- 50 דונם. מפאת מחסור במיפוי מפורט לא ניתן, בשלב זה, לדייק בקביעת גודל השטח. כמו כן הונח שההפרשות לצרכי ציבור לא יעלו על 30%. עיקר ההפרשות הן לדרכים ולהשלמת המגרש של בית הספר, כאמור למעלה.
למשרד השיכון אין ענין להקצות בשטח הזה מגרשים לבניה עצמית. אי לכך, מפורטים להלן שלשה חישובים לקיבולת המגורים. הם מבוססים על הנתון האומר, ששטח המגורים נטו יהיה כ- 35 דונם, אם אכן יופרשו 30% מחטיבת הקרקע לצרכים ציבוריים.

חישוב א':

כל השטח ייבנה בקוטג'ים טוריים. סוג בניה זה משתלב בסגנון הבניה של הישוב ולא ייצור שכונה שאופי בניניה עומד בניגוד לסביבתו. בהנחה שבניית קוטג'ים טוריים מגיעה לצפיפות נטו בין 4 ל- 5 יח"ד לדונם, ניתן לבנות בחטיבת הקרקע הזאת כ- 160 יח"ד.

חישוב ב':

השטח יחולק לשלושה קטעי משנה, שווים בגודלם. בכל קטע בזה תיבנה בניה שונה. לאמור, יתוכנן קטע לבנית קוטג'ים טוריים, קטע לבניה דו קומתית טורית וקטע נוסף לבניה תלת-קומתית.

חישוב ג':

באם המדיניות של משהב"ש ביום היא לצופף בניה ולצמצם בעלויות הפיתוח לכל יחידת מגורים, מוצע לבנות בשטח בניה תלת-קומתית ודו-קומתית טורית בלבד. במיקרה דנן יבונו כ- 20 דונם בבניה התלת-קומתית, (צפיפות של 8 יח"ד/דונם), וכ- 15 דונם בבנית דו-קומתית טורית (צפיפות של 6 יח"ד כנ"ל). באופן זה ניתן להגיע לקיבולת של עד 250 יחידות ד'ור.

	חלופה א'				חלופה ב'			חלופה ג'		
סוג המבנים	יח"ד לדונם	% מהשטח	השטח	יח"ד בדונם	% מהשטח	השטח בדונם	יח"ד	% מהשטח	השטח בדונם	יח"ד
קוטג'ים טוריים	5	100	35	175	33%	12	60	--	--	
דו-קומתי	6	---	---	---	33%	12	72	43%	15	90
תלת קומתי	8	---	---	---	33%	12	96	57%	20	160
סה"כ				175			228			250

א.וקסלר

אגף תכנון ובינוי ערים

8.1.91

דרום מזרח שערי תקוה - עקרונות תכנון

כללי

הישוב שערי תקוה ממוקם מצפון לכביש "חוצה שומרון", כמעט בצמוד לו, כשלושה ק"מ ממזרח לכפר - קאסם ומצפון מערב לישוב אלקנה. רובו המכריע בנוי בשיטת "בנה ביתך", כאשר בחטיבה הצפונית שלו עומדת לקום שכונת קוטג'ים. הקיבולת המתוכננת של הישוב היא כ- 1,000 יח"ד. קרקעותיו שווקו למתישבים על ידי יזמות פרטית. האוכלוסיה בישוב מעורבת, דתית וחילונית. כ- 300 יח"ד בישוב מאוכלסות ונמצאות בשלבי בניה שונים.

מאפיני השטח

בחלק הדרום- מזרחי של הישוב, ממזרח לכניסה אליו וקרוב (אך לא צמוד) לכביש "חוצה שומרון", יש חטיבת קרקע של אדמות-מדינה בת כ- 50 דונם. החטיבה הזו רצופה, ללא "חלונות" של בעלות אחרת, והיא משתרעת על רכס קטן, בעיקר בחלקו העליון ובמדרונו הצפוני והצפוני מערבי, הפונה אל החלק הבנוי של הישוב. השיפועים מתונים וניתנים לניצול מירבי, ללא פחת. הנקודה הגבוהה היא 234 מ' מעל פני הים.
מצפון ומצפון-מערב לשטח האמור, יש אזור שהוקצה לשימושים ציבוריים. בינתיים הוקמו בו מגרשי ספורט ושתי כיתות גן. כמו כן מיועדת משבצת זו לבית ספר יסודי, אולם כדעת המועצה האזורית שומרון, המגרש המיועד לבית הספר קטן מידי, והיא מבקשת להשלים את מיכסת השטח מתוך חטיבת הקרקע המיועדת לתכנון משהב"ש.
כיום ניתן להתקשר פיזית אל קרקעות המדינה האמורות מן הקצה הדרומי של רח' בזלת.

חישובי קיבולת

החישובים נעשו בהנחה, שגודל חטיבת הקרקע נשואת-התכנון הוא כ- 50 דונם. מפאת מחסור במיפוי מפורט לא ניתן, בשלב זה, לדייק בקביעת גודל השטח. כמו כן הונח שההפרשות לצרכי ציבור לא יעלו על 30%. עיקר ההפרשות הן לדרכים ולהשלמת המגרש של בית הספר, כאמור למעלה.
למשרד השיכון אין ענין להקצות בשטח הזה מגרשים לבניה עצמית. אי לכך, מפורטים להלן שלשה חישובים לקיבולת המגורים. הם מבוססים על הנתון האומר, ששטח המגורים נטו יהיה כ- 35 דונם, אם אכן יופרשו 30% מחטיבת הקרקע לצרכים ציבוריים.

חישוב א':

כל השטח ייבנה בקוטג'ים טוריים. סוג בניה זה משתלב בסגנון הבניה של הישוב ולא ייצור שכונה שאופי בניניה עומד בניגוד לסביבתו. בהנחה שבניית קוטג'ים טוריים מגיעה לצפיפות נטו בין 4 ל- 5 יח"ד לדונם, ניתן לבנות בחטיבת הקרקע הזאת כ- 160 יח"ד.

חישוב ב':

השטח יחולק לשלושה קטעי משנה, שווים בגודלם. בכל קטע כזה תיבנה בניה שונה. לאמור, יתוכנן קטע לבנית קוטג'ים טוריים, קטע לבניה דו קומתית טורית וקטע נוסף לבניה תלת-קומתית.

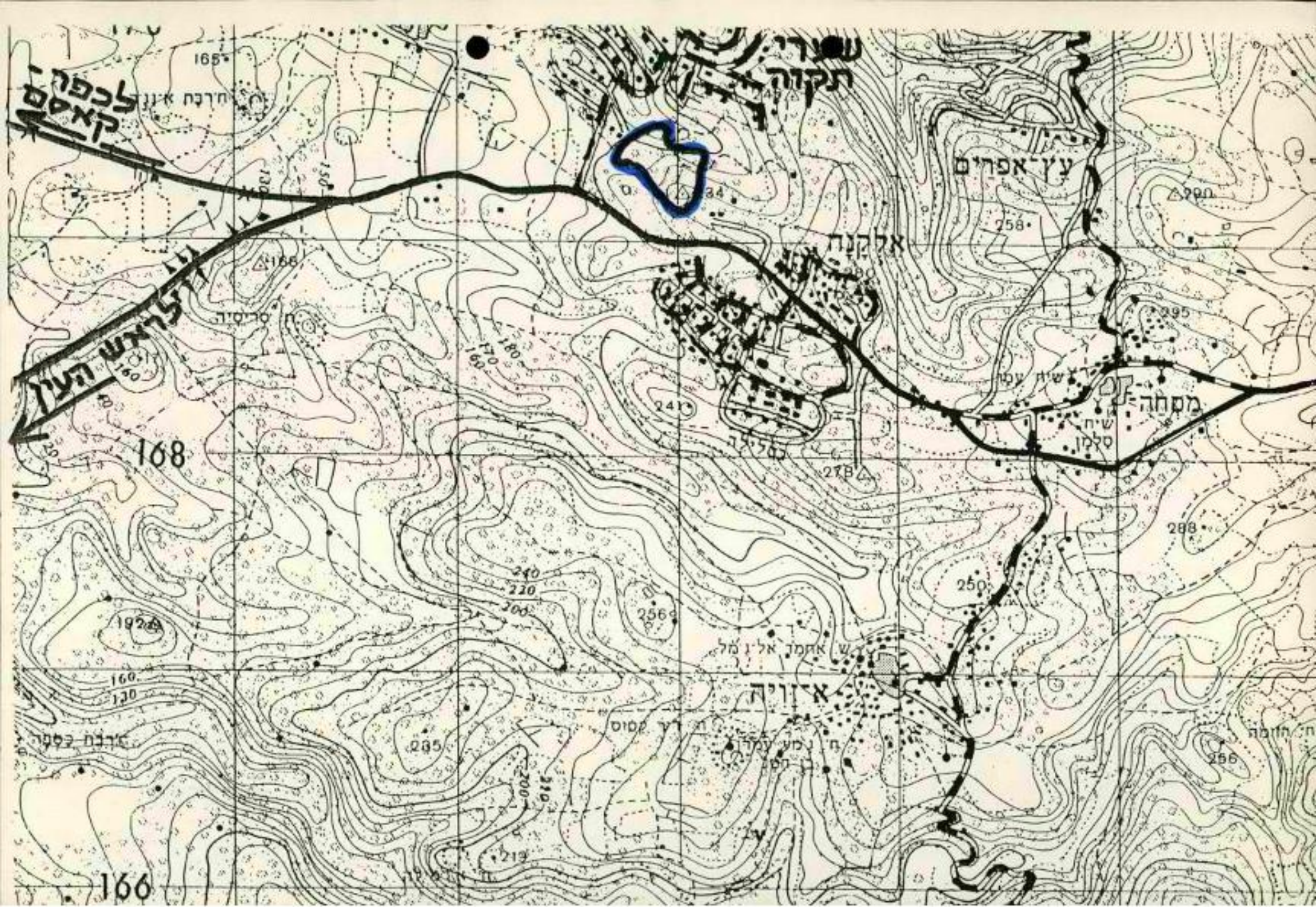
חישוב ג':

באם המדיניות של משהב"ש כיום היא לצופף בניה ולצמצם בעלויות הפיתוח לכל יחידת מגורים, מוצע לבנות בשטח בניה תלת-קומתית ודו-קומתית טורית בלבד. במיקרה דנן יבונו כ- 20 דונם בבניה התלת-קומתית, (צפיפות של 8 יח"ד/דונם), וכ- 15 דונם בבניה דו-קומתית טורית (צפיפות של 6 יח"ד כנ"ל). באופן זה ניתן להגיע לקיבולת של עד 250 יחידות דיור.

	חלופה א'				חלופה ב'			חלופה ג'		
סוג המבנים	יח"ד לדונם	% מהשטח	השטח	יח"ד בדונם	% מהשטח	השטח בדונם	יח"ד	% מהשטח	השטח בדונם	יח"ד
קוטג'יים טוריים	5	100	35	175	33%	12	60	---	---	
דו-קומתי	6	---	---	---	33%	12	72	43%	15	90
תלת קומתי	8	---	---	---	33%	12	96	57%	20	160
סה"כ				175			228			250

א.וקסלר

מאגף תכנון ובינוי ערים


לכפר קאסם
לראש העין
עזרי תקוה
עץ אפרים
אלקנה
מסחה
אזור
168
166

	מבחן א.			מבחן ב.			מבחן ג.				
	מס' נכונות	% מבחנים	ממוצע	מס' נכונות	% מבחנים	ממוצע	מס' נכונות	% מבחנים	ממוצע	מס' נכונות	מס' שאלה
	—	—	60	12	33%	175	35	100	5		שאלה 1
90	15	42%	72	12	33%	---	---	---	6		שאלה 2
160	20	57%	96	12	33%	---	---	---	8		שאלה 3
250			228			175					סה"כ

שאלה 1 (25 נק')

בכלכלה מסוימת יש 100 צרכנים זהים. לכל צרכן פונקציית תועלת $U(x,y) = \min(2x, y)$ ותקציב $I = 120$. המחירים ההתחלתיים הם $p_x = 1$ ו-$p_y = 2$.

א. מצאו את הביקוש הפרטי לכל מוצר. חשבו את הביקוש הכולל.

ב. הממשלה מטילה מס גלגול מחירים $t = 0.5$ על מוצר x. חשבו את המחירים החדשים, הביקוש הכולל, ורווחת הצרכנים (CS). הציגו את התוצאה בגרף.

ג. הממשלה מחליטה לבטל את המס ולהחליף אותו בסובסידיה s לכל יחידת x, כך שרווחת הצרכנים זהה לזו שבסעיף ב'. חשבו את s ואת הוצאות הממשלה. הסבירו מדוע הוצאות הממשלה גבוהות יותר מהרווח הנוסף לצרכנים.

שאלה 2 (20 נק')

בכלכלה מסוימת יש 100 יצרנים זהים. לכל יצרן פונקציית עלות $C(q) = q^2 + 10q + 50$ ו-$MC(q) = 2q + 10$. הביקוש לשוק נתון על ידי $Q_D(p) = 1000 - 20p$.

א. חשבו את המחיר, הכמות לכל יצרן, הכמות הכולל, ורווח היצרן לכל יצרן בשיווי משקל תחרותי לטווח קצר.

ב. חשבו את מספר היצרנים בשיווי משקל לטווח ארוך, אם כניסה חופשית ואין עלות כניסה.

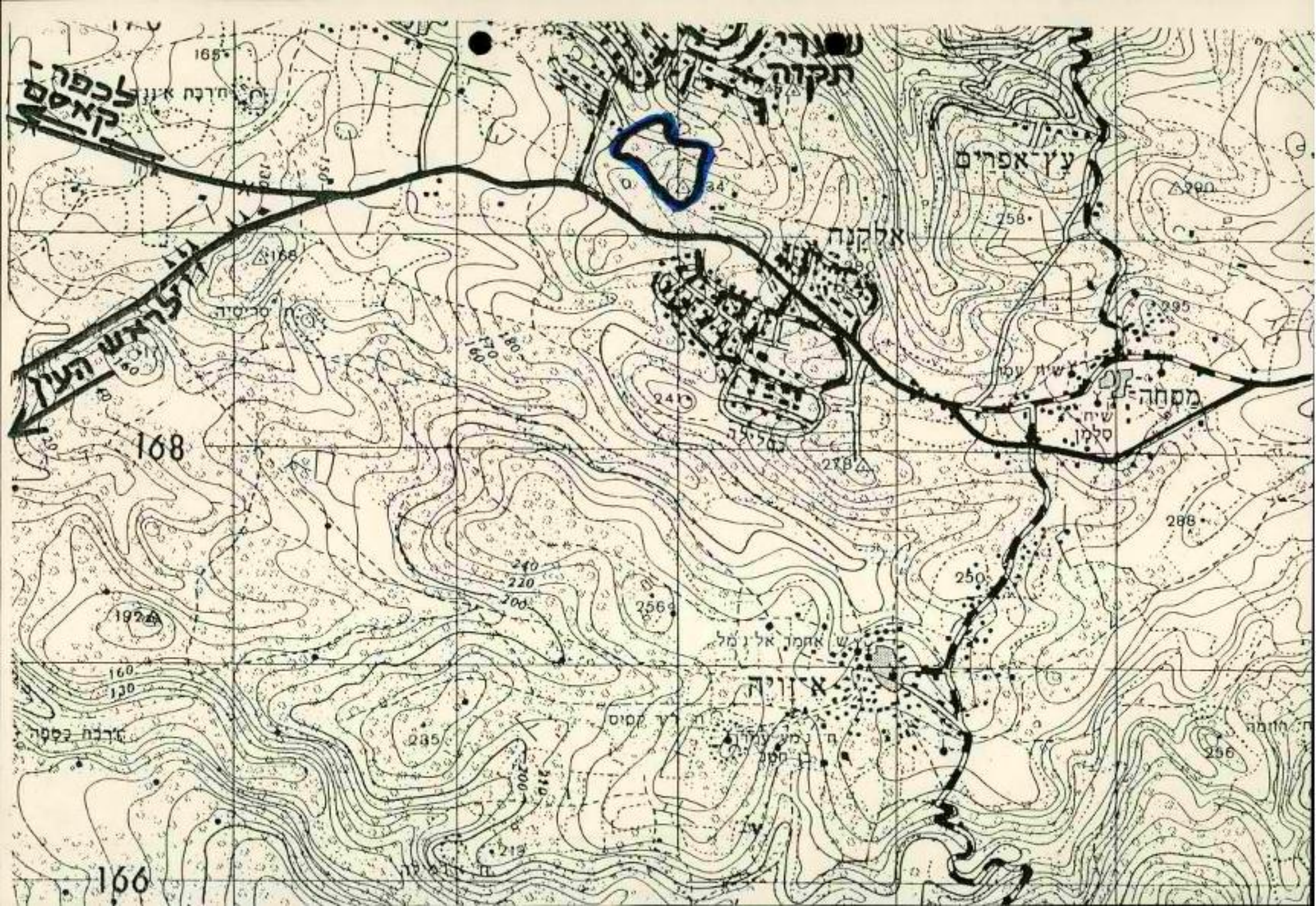
ג. הממשלה קובעת מס קבוע $T = 100$ לכל יצרן. חשבו את המחיר, הכמות לכל יצרן, ומספר היצרנים בשיווי משקל לטווח ארוך. הסבירו מדוע המס הקבוע לא משנה את הכמות לכל יצרן.

שאלה 3 (15 נק')

א. הסבירו מדוע מס גלגול מחירים גורם לאובדן יעילות (DWL). הראו בגרף.

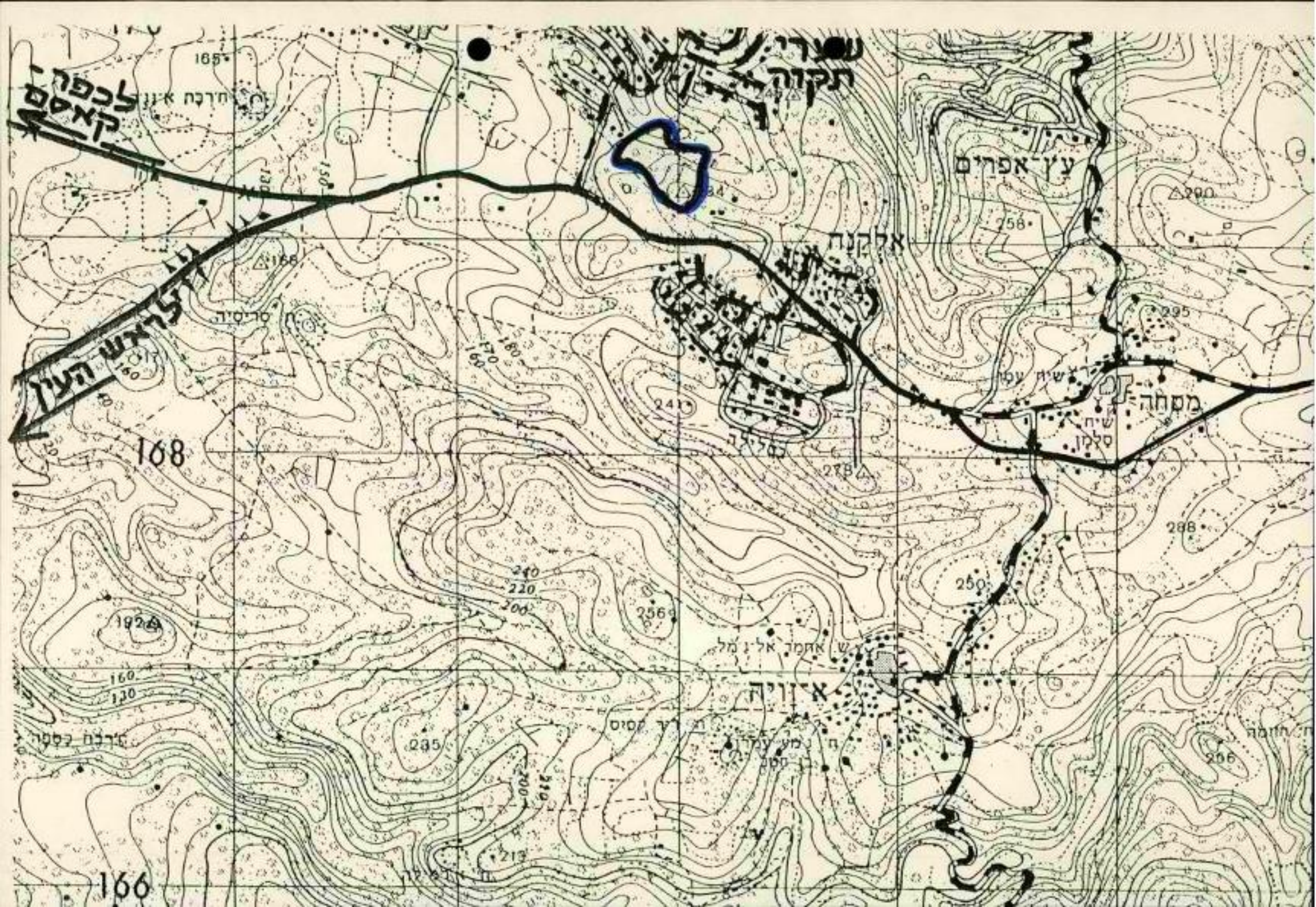
ב. הסבירו מדוע מס קבוע לא גורם לאובדן יעילות.

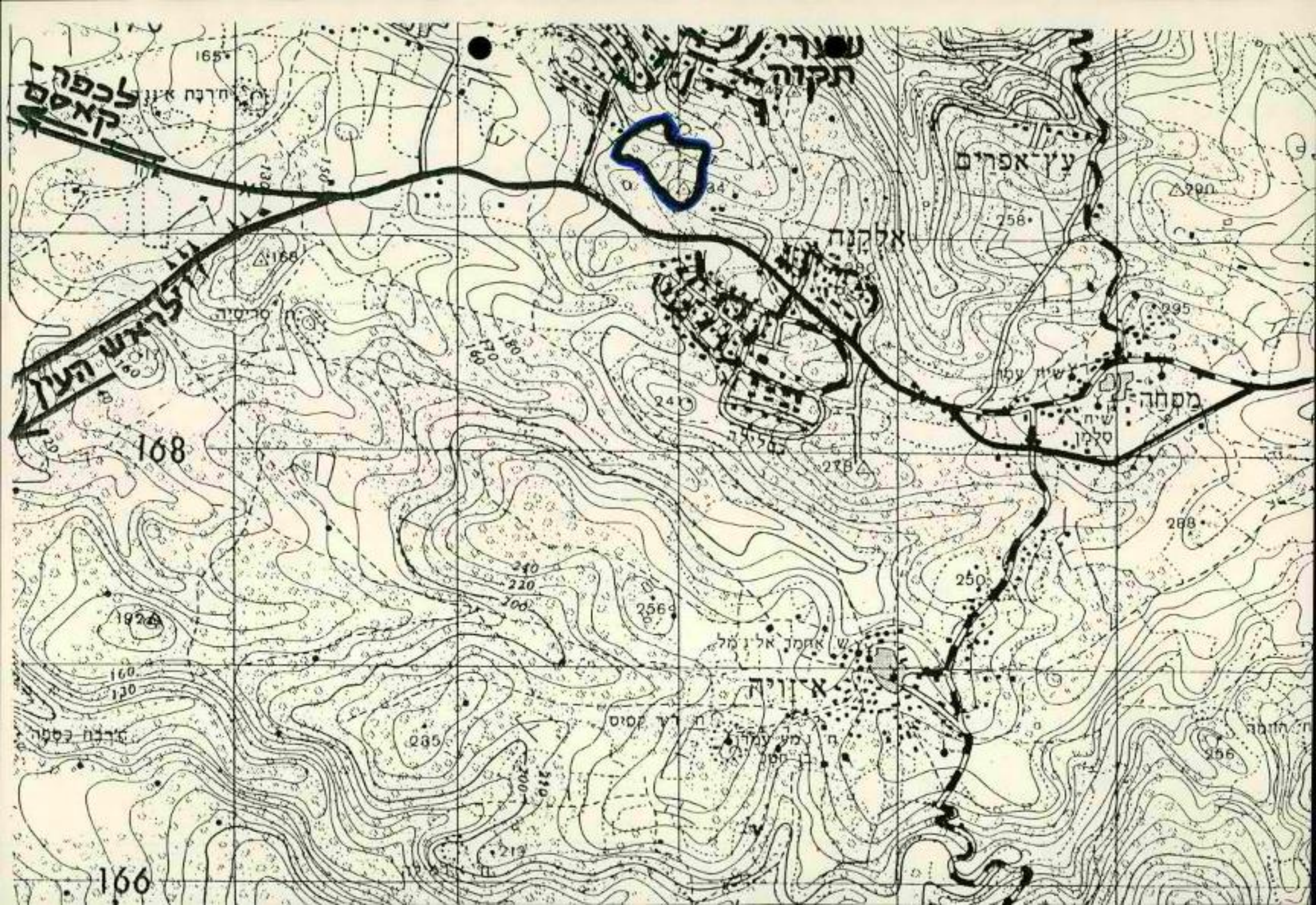
ג. הסבירו מדוע מס גלגול מחירים גורם לאובדן יעילות גם אם הביקוש לא גמיש (אינלסטי).


לכפר קאסם
תקוה
עץ אפרים
אלקנה
מסחה
אריה
168
166

שמי תקוה - קנה 1:5000

תבור מבוא הרכישה


לכפר קאסם
לראש העין
תקוה
עץ אפרים
אלקנה
מסחה
שיח סלמון
אזור
168
166


לכפר קאסם
שערי תקוה
עץ אפרים
אלקנה
מסחה
אזוריה
לראש העין
168
166

שתרב

אנא רב

יח' מתאם הפעולות
באיו"ש ואזח"ע
ענף תשתית
טל: 3677
תל- 0342(13)3-א/59
יולי 89

דואר נכנס
19-07-1989
היחידה לתכנון עירוני

לביבי
לפלפי אלקין
ביאליי: האם יש בעיה?
אני

משרד הבינוי והשיכון
ראש יאנ"ל לבניה כפרית
ירושלים

הנדון: מפת תחום השיפוט - "שערי תקווה"

1. בכוונתינו לפרסם צו בדבר תחום השיפוט של הישוב שערי תקווה במסגרת המועצה האזורית שומרון.

2. רצ"ב מועברת אליך מפת גבולות השיפוט של הישוב הכולכים הרקעות רכישה ע"י גורמים פרטיים ואדמות מדינה ממזרח וממערב.

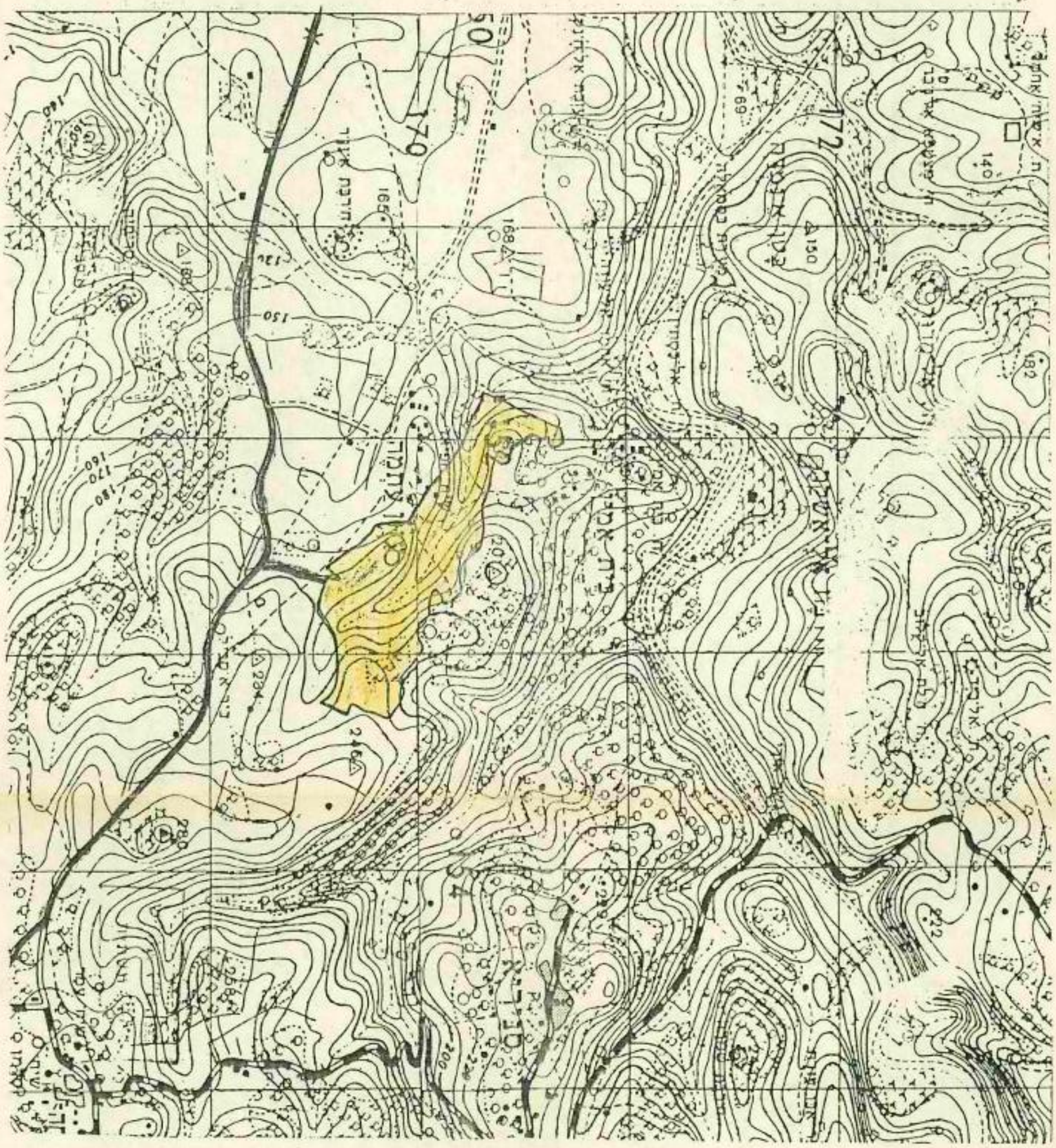
3. אבקש עמדתך והתייחסותך למפה זו לפני פרסום הצו.

ב ב ר כ ה ,

מיקי אדלשטיין, סא"ל
רע"נ תשתית

העתקים:
משהב"ט/ היח' להתיישבות וכחשתית כאומית
איו"ש/ מנא"ז/ רע"נ תשתית

משרד השיכון
שינהל לבניית כפרית ויישובים אזרחיים
לשכת ראש המינהל
דואר נכנס מתקבל בתאריך
06-07-1989
לטיפולו של _____
לעיונו של _____



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף הפרוגרמות

תאריך: 14 בדצמבר 1987
כג בכסלו התשמ"ח

מספרנו/207

אל: מר י. מאירי, מנהל מחוז המרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א.
העתק: ד. בן אלול

הנדון: פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור -
1000 משפחות (3800 נפש) בשערי תקוה.

להלן סיכום ישיבת הועדה הבין משרדית במחוז המרכז, ב-10.12.87 בהשתתפות:

ד. בן אלול, הממונה הארצי על מוסדות ציבור, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים.
י. וינדזברג, ס/מנהל מחלקת הבינוי והתיקצוב, משרד החינוך, ירושלים.
רות פרלמן, מתכננת, מחלקת המיפוי, משרד החינוך ירושלים.
א. עופרי ס/ראש המועצה האזורית שומרון, אלון מורה.
א. שבות, מתכנן המועצה האזורית שומרון, אלון מורה.
רות טאומן, מהנדסת המועצה האזורית שומרון, אלון מורה.
א. אופנהיים, מנהל מחלקת החינוך, המועצה האזורית שומרון, אלון מורה.
דיאנה ווקהוב, מתכננת היחידה לבינוי ערים, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים.
רבקה בלידשטיין, אדריכלית מחוז המרכז, משרד הבינוי והשיכון, תל-אביב.
מ. שחם, מזכיר שערי תקוה, ד.נ. אפריים 44810.
י. שלגי, אדריכל, רח' דניז 17, תל-אביב 62154.
מ. תשובה, מנהל המחלקה למיתקני ספורט, רשות הספורט, המסגרים 59, ת"א.
ח. ציפר, הממונה המחוזי על מוסדות ציבור, משרד הבינוי והשיכון, ת"א.

2/...

כללי

א. שערי תקוה הוא אתר בשומרון שמתגוררות בו כיום כ-200 משפחות. בשלבי בניה שונים נמצאות 160 דירות נוספות. ההערכה היא שבשלב הסופי עשויות להתגורר במקום כ-1000 משפחות.

ב. הוסכם שהממוצע החזוי למשפחה הוא 3,8 נפשות (2,5% שנתון ילדים בגיל אחד).

לפיכך, עשויים להתגורר במקום, בשלב הסופי, כ-3800 תושבים.

סדר גודל כזה של אוכלוסיה (בשלב הסופי) הינו פחות מהמינימום הדרוש לשכונה עירונית, ברור, לכן, כבר עתה, כי בשרותי ציבור מסויימים ייאלצו תושבי שערי תקוה להישען ולהיעזר במוסדות הציבור שקיימים ו/או יהיו קיימים בישובים עירוניים אחרים שבסביבתם.

ג. מבינן שלגבי חלק ראשון של שערי תקוה כבר קיימת תכנית ואותרו בה מגרשים ציבוריים - יש לקחת אותם בחשבון ולהפחיתם מהפרוגרמה להלן.

ד. לאחר שתגובש הצעת התכנון ויאושרו בה המגרשים הציבוריים - יזומנו שוב הנוגעים בדבר לבדיקה ואישור התכנית.

פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור ל-1000 משפחות (3800 תושבים)

א. מעון תינוקות (גילאי 0-2) 1,5 דונם

לפי המיכסה המקובלת יש לאתר 1 מיגרש (1,5 דונם) למעון תינוקות בן 3-5 כיתות - במקום שהגישה אליו נוחה לכל תושבי האתר (בפרט לאמהות ועגלות תינוקות). בריחוק ממוקדי רעש, זיהום ומסחר.

3/...

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649 277651

ב. גני ילדים (גילאי 3-4) 3.6 דונם

לפי 5% מהאוכלוסיה (2.5% X 2 שנתונים) יהיו בגילים אלה 190 ילדים. לפי 30-32 ילדים ב-1 כיתה תידרשנה 6 כיתות. ב-3 פגושים (1.2 דונם כ"א) ל-3 גני ילדים דו-כיתתיים - בפיזור נאות בין ריכוזי המגורים (כדי להבטיח מרחקי הליכה סבירים לכל ילדי ריכוז מגורים).

ג. גן ילדים חובה (גילאי 5)

לפי 2.5% מהאוכלוסיה, יהיו בגיל זה 95 ילדים. לפי 30-32 ילדים ב-1 כיתה תידרשנה 3 כיתות.

השטח לגן הילדים יאותר בחצר ביה"ס היסודי (לפי 0,5 דונם ל-1 כיתה). לפיכך, אין צורך בהקצאת מיגרש נפרד נוסף.

ד. בית ספר יסודי (גילאי 6-11, כיתות א'-ו') ושלוחת מתנ"ס 23 דונם

לפי 15% מהאוכלוסיה (2.5% X 6 שנתונים) יהיו בגילים אלה 570 תלמידים. לפי 30-32 תלמידים בכיתה - תידרשנה 18 כיתות.

הפרובר הוא בבית ספר לזרם אחד בלבד, שיקלוט גם חלק מתלמידי ישובים אחרים בסביבה (המתייחסים לאותו זרם) - בעת שתלמידי הזרם השני (מקסו יותרו יוסעו ללימודים בבית ספר של הזרם שלהם שבגץ אפרים/אלקנה ג' או באלקנה א').

מבחינה תכנונית יש להבטיח גם שילוב שלוחת מתנ"ס בחצר ביה"ס (ב-2.5 דונם נוספים).

4/...

לכן, בסה"כ יש לאתר בשערי תקוה מגרש משותף לבי"ס יסודי (18 כיתות) גן ילדים (3 כיתות) ושלוחת מתנ"ס.

ה. בית ספר על יסודי

לפי 15% מהאוכלוסיה (570 תלמידים) הצורך הוא ב-19 כיתות (לחטיבת ביניים והטיבה עליונה - ל-2 ערבי החינוך ביחד).

מספר כזה של כיתות (בשלב הסופי) אינו מצדיק הקמת קרית חינוך על יסודית בשערי תקוה.

הכוונות של המועצה האזורית שומרון ומשרד החינוך, הן שתלמידי החינוך העל יסודי משערי תקוה ילמדו בקריות החינוך של אורנית ואלקנה.

לכן, אין צורך לאתר למטרה זו שטח קרקע בשערי תקוה.

ו. מרפאה ותחנה לבריאות האם והילד והמשפחה 1,5 דונם

מוסדות אלה מיועדים לשרת ב-2500 משפחות, יחד עם זאת, יש לתת שרות זה גם ל-1000 משפחות (בקנה מידה מוקטן קטנה). לכן, יש לאתר 1 מגרש, שיאפשר לבנות (במידת הצורך) תחנה לבריאות האם והילד והמשפחה, בצירוף אופציה לאגף שיאפשר פתיחת של מגיף מרפאה שכונתית.

המגרש יאותר בשטח נדח ככל התושבים, רחוק ממוקדי רעש, זיהום ומטרד, שחיבטם אליו איינה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות וחולים. מניה לרכב רופאים ואמבולנס.

ז. בית כנסת ומקוה 2,5 דונם

יש לאתר 3 מגרשים בני 0,5 דונם כ"א, לאפשרות על בניית 3 בתי כנסת שכונתיים/עדתיים - במקום מרוחק מעורקי תחבורה ראשיים.

5/...

כן, יש לאתר 1 דונם למגרש לבניית מבנה - בהקדם מרכזי.
אך תוכנו מעניין עובדים ושכים.

ח. גינה שכונתית מרכזית ומגרשי משחקים לילדים (גיל רך) 15.2 דונם

לפי הטיכסה המקובלת (2 מ"ר בנפש לגינה שכונתית + 2 מ"ר בנפש למגרשי משחקים לילדים) יידרשו בסה"כ 15.2 דונם.

ההלוקה הנדרשת היא: 1 גינה שכונתית/מרכזית, משולבת במגרש משחקים לילדים) - 12 דונם; 1 מגרש משחקים לילדים - 3.2 דונם.

הכוונה אינה לאיתור שטחי ירק בפריפריה, אלא במקומות מרכזיים, בתוך ריכוזי המגורים.

ט. מסחר

לפי הטיכסה המקובלת (0.1 מ"ר מסחרי בנוי לנפש) - יידרשו בסה"כ בשנרי תקוה (בשלב הסופי) כ-380 מ"ר, שהינם שווי-ערך לכ-10 חנויות.

בפירוד והתכנון מאפשר זאת, ניתן לתכנן מרכזון בן 6 חנויות (או סופרמרקט קטן) במוקד מתאים לכל תושבי האתר.

4 החנויות הנותרות יאותרו ב-2 צמדים (2 חנויות בכ"א) בריכוזי המגורים הרחוקים יותר מהמרכזון.

בפירוד ותנאי הקרקע אינם נותנים ליצירת מרכזון - ניתן לפזר את כל 10 החנויות בצמדים של 2 חנויות בכ"א, בפיזור נאות בין ריכוזי הנושבים (אפשר גם בתוספת קרקע של בנייני מגורים).

6/...

י. קאונטרי קלאב (מועדון חברים לספורט) — 10 דונם

קיימת בקשה ליעדור מוסדות ציבור לאיתור אתר למועדון ספורט/ הקונטרי קלאב שיוקם כיוזמה כלכלית פרטית (הכוללת לספורט והחלקת מיקרים בעסגרת מתקני בית הספר ישלוחה המתנ"ס).

המינימום הדרוש ליעוד כזה הוא 10 דונם. אך הוא אינו נכלל בהפקעה חינם (40%) לצרכי ציבור ויש לאתרו בשטח מיוחד.

יא. מגרשים רזרביים — 2.5 דונם

כדי לענות על דרישות בלתי צפויות בעתיד - יש לאתר בעיבור (פריפריה) בנפרד:

1 מגרש רזרבי - 1.5 דונם.

1 מגרש רזרבי - 1 דונם.

בברכה

ד. בן אלול
הממונה על מוסדות ציבור

העתק: המנהל הכללי ע. ארנגר, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים.
י. פתאל, מנהל אגף הפרוגרמות, ירושלים.
א. סורוקה, מנהל אגף תכנון והנדסה, ירושלים.
ש. שניאור, מנהל המחלקה לבינוי ותיקצוב, משרד הבינוי, ירושלים.
ח. פרח, החברה למרכז תרבות (מתנס"ים), בנין הג'וינט ירושלים.
ב. קצובי, ראש המועצה האזורית שומרון, אלון מורה.
ד. רז, אדריכל האזור, משרד הבינוי והשיכון, ירושלים.
מ. זהבי, אדריכל מחוז המרכז, משרד הבינוי והשיכון, ת"א.
13 משתתפי הישיבה.

יוסי קלמר, עורך-דין
JOSEPH KALMAR, ADVOCATE

רחוב אחד העם 72, תל אביב 65207, טל. 282145
72, Hahad Haham St. Tel-Aviv 65207 Tel. 282145

Our Ref. ..... מספרנו

Tel-Aviv, 16/10/83 ת"א,

למסירה ביד

לכבוד
מר לוזי מרגולין
רחוב הרצל 75
רמת גן

א.נ.,

הנדון: ניהול פרויקט - "שערי תקוה"

על פי החלטת ועד המשתכנים בישיבתו מיום 13/10/83 הנך ממונה לתפקיד מנהל פרויקט הביצוע ב "שערי תקוה" במקומו של מר יערי רוזן אשר ע"פ החלטת ביהמ"ש המחוזי מיום 13/9/83 הופסקה פעילותו באתר.

בתפקידך זה ירוכזו בידך כל הסמכויות המקצועיות, ההנדסיות והטכניות הקשורות בישוב, החל בעניני תיאום, בדיקת תכנון, ניהול וייעוץ ובכך למעשה הנך האינסטנציה המקצועית העליונה בפרויקט.

עם הפקדת סמכות הניהול בידך אבקשך לפנות למר רוזן ולבצע העברת האתר לידיך כמקובל במקרים דומים, מישיבת ההעברה אבקשך להכין פרוטוקול בכתב אשר העתק ממנו יועבר למשרדי.

אני מאחל לך הצלחה מלאה בתפקידך ומובטחני שהוא יבוצע בכשרון ובמסירות כפי שפעלת עד כה בשטח האתר.

בכבוד רב,

יוסי קלמר עו"ד
מנהל מיוחד

העתקים:
- חי"כ דקל, סגן שר החקלאות
- מר בני קצובר - מ. אזורית "קדומים"
- אללו, חבי חשמל ירושלים
- מר א. אילון
- מר י. עמית
- מר י. קראוס
- מר א. ארבל
- דר' וינרוט עו"ד
- ועד המשתכנים
- ז. ברקאי - מ. השיכון

(המשך מעמוד 3 הסיפור).

בהקמה מאוחרת ב-500 שני בתים בקבל מעולה של 4 נשמות
בהתחלה הסיור הסיור הזה יושב של 2000 תושבים.
הפרנסה הקלה לאוכלוסיה גם אלה מן המעולה (שחוזה מוסכם).
לפי תקנה תקנה אלה קבל שמן 60 גרם (אחוז 2.5% בשנה, הם 50 גרם).

מקור	מספר	מקור	חישוב	הכנסה בפועל
מעמד תושבים	3			1 (מהעולה לאדם של 1000 נשמות)
בני נוגדים	5		בלאי 3-4-5	$3 \times 60 = \frac{180}{30} = 6$ פעמים בן 18 בנים
				מהם לא יעבד פרט בתחומי מקום בית יומי.
בית יסוד	1	12 בנים		$6 \times 60 = \frac{360}{30} = 12$ פעמים. שלח נפש 7 בנים (כולל)
בית ספר	1	1.6 בנים		1-2 בתי ספר בעיר בלבד, על מקום אחד של 1.0 בנים.
מרפאה	1	(תוספת חדשה)		יושב בקבל גם אין בתים בהרבה לתושבים. בכלל שלח גם (כולל שיטת הלב) נמנע לשלח בשנה אלקה השמנים (בהנחה כי אם ישנו).
מרכז עסקי	2	37.1 סמל		אם מרכז 2 סמל 2000×0.15 מל = 300 מל עסקי הנושאים 1.2 בנים.
חיבורי נשמה ומסחר		לא מוגדר		יש לבדוק לאמרקלה לאחוזה קובנאות - כן אלה פעמים לכן מאוחר.
מקצוע מקצועות ומלאכות		לא מוגדר		יש לאדם בשלה מקצוע משתנים וקנות בעיבודות. לפי מדגם
		בעלים מוגדר		של 4 מל לפי יש בתים ב-8 בנים.

4. **פרישה מהתבונה** (בלה סיומנות של הסיפור)

א. **מהפכות בדרך**

מעבר להבדלות הכלכליות של הסיפור ניתן לראות בחלק מהקרקע הפוליטית משלה.

שני הדברים **המרכזי מהפכני** מתלבטים לאור בדרך בלעדי אחרי, בדרך הנכונה בשאלות הסיפור ניקלע בחלקי. מאמר לפני, אין מקום לפ.כ.ל המפרכי המהפכני לשקיעה, מהפכה בחלקות של סוקלוגיות, אבל בדרכים מתשה מלחמה של מהפכנים.

בית הספר מוגדר בעקרון מקסימלי לתלמידים. בגלל הדבר לקבלו מלא הלוגיסטיה, בעקרון מהפכני מתרבי.

ג. **נוגדים**: לאחר הבנתם ב-3 בנים בלבד, בגלל מלחמה בתחומי בית הספר, יש לבמן סכנה מרבית של הלחצים לבנים כך שיגיעו בעיקרה מהמעגלים ~~[illegible]~~ מלא הדרגתיות (לבנים: מאוד בית הספר על בעיות בית הבנים והשאלה בעקומת של בנים VI , XI).
מצב נוכחי: סמל הבנים הוא לעמוד מאוד. לפיכך יש לשקול בהיצוב מחדש, אך לא על פנים מנשמה בגלל שמעבר. נוכל לשקול מאוחר יותר בי.

ב. **מעמדות הבתים**

גם בהמשכה צר נוכל להבחין בלקחים. אחר שמירה על הדקדוק הכלכלי מבלעדי של מחיר בעלה שיטה לכל מקרה (אלא ע"י מחשבה מעמדות של בסבירות לחלוקה בקל (בעלה בשבה סיבה הכנסה ללא בעלה (1).
הר מס' 6 (ל') הוא בעל מעמד נמוכים (מלא בעלה) לשמרה מס' נמוך של מקרה (44) לאדם 250 מ'. נוכל להקלה בכל מקרה אלא מלחמה בהרבה.
הסיבות לכך הוא מ' לא בבעיה בכלל. נוכל לחדר על בעיה אחרת השאלה הן מקרה אחרת (מס' 536).
אי - בהבנות לשמש בפרק VIII שהוא בגיר הלאי בקל בלבד (ניכר לאל מקרה לשלוח בבית הקלוקים) אז שם בדרך מעלות (ניכר לאל מחלב).
בדומה בעיני בין הדמות בי ו-ל'.
הבעה מוקדמת למרכז מעמד לבדומה.
מעשה בבית מעשרות לאל ובלות אבל מתוכנות להשבות.
מעמד בבשרה אל ו-ה' בשעה של 15% לאדם 130 מ'.
מעשה. בבית להלוה בקל הסבר משמעות ובמקום (מעשרות בית ניכר).

ג. **המקרה**

מקרה לא בקלבה. חלקה לא שומר על רחב הבית מוגבלות מקרה של טוב (~~[illegible]~~), חלקה לאל הבית ישירה אל בין (מעשרות בבסל). בעיקרי בין חלקה המקרה בעמד חבל אם הבית מעלות לא מעשרה. אי - הבחנה בין חלקה מקרה לקרקע, בגלל לאדם בבעיה בעיקר לקרקע, שישמה הבין מתחומי המקרה. מקרה הבית מקרה לאדם בגלל הבעיה. ~~[illegible]~~

10.7.83

3. שאירים לא מנוצלים

המפסי מקומות אין מלוקה אין ניצול שלם (כי חלקה לבנינים) חלקה, ובמקום המשמש בשלמה (כאשר מסומן במספר (2)).
בנוסף, חלות קיבוץ גדולות ומסוגים, ללא ציבורי של שטח.

בברכה
חיים פטקונל

לכ
ג. בהיר
מנהל אגף פרוגרמות

[illegible]

הערות לתכנית שדה תקוה

בהתאם להלן מבוקשים כן על תשריט התכנית בקנ"מ 1:1000, ללא חומר פרוגרמתי בחוק וללא חומר על תכנון אלוהי.

1. רקע שלם

הלחצים המתלווים מהלחץ כן כי מאד מי מתבטא בשני קטעים - מסחר, מלכתחילה לבין הקיימת.
מבחינה טופוגרפית מיקום ישוב מהלחצים על הבטחה הצלחה הינו נמוך (ללא שינוי מלא) בהשוואה לבטחה מס ג' בהתנועה. אין בטחון בה, בהשוואה אינו הלחץ לשטח בבניה הנשר ישוב, בקלות מקרקעי.
לעומת כלפי הבטחה הנוכחי, הנמוכות (ומעולה) מס 1 (%) בבניה בכל מלוא מבנה-מגרש בסין לקרקע בבניה חדר. לא מלוא הלחץ כדי להתחבר, בסמוך של בסין, על הבטחה הצלחה (מהלך של יותר מ-1 ק"מ).

2. מבנה

שלא הבטחה בין מאזני בית אמין מלכתחילה-מגרש לעצמן מתמה מבנים-מגרש, משתרע הסיכון של מבוקשות הנשמרות של 30% ± הוכבים על מלוא לחלקי (שאותה של מלוקה) בשאר מהלך הבנין-מגרש. ההשתרעות הינה רק על הבמקום שהבנין לחלקי, בשאותה מוגבלים לקיר הדרומי.

3. מהלכי הישוב ומבנה מה

מבוסס הישוב שהבלוגו מיועד לצרכי מגורים % (289 דונם) ומקומות לצרכי מגורים ה' (12 דונם)
הלחצים השלם ל-482 מגרשים בסדר גמר של כ-600מ"ר כ"מ (לרבות מבנים בגודל של כ-20מ"ר). על המפה מבוקשות 538 מגרשים

בהנחה של 500 שקל ביום × 4 נסיעות = 2000 שקלים.
הפרנצ'ייז הקנה לאוטובוס של 2000 נס איך מגן המולדת:
אם רק שלמון הוא ל.ל.ב = 50 נסע או 60 נס (להחליטה לפי בחר)
בהנחה הזו: 1 מחזור חדש - מחליפים לאוטובוס עוד 1000 שקלים
לעומת 3 מחזורים מוקדמים
לא יכולים לקלוט 3-4-5 $3 \times 60 = \frac{180}{30-35} = 5-6$ בחור לא.

מחזור 2 בחור לא יכולה, בחתולי מקרא בית ספר יסודי, ואולי 2 לא בחתולים.
מוקדם: 5 לא יכולים בו-בחתולים - אזור של 2 לא (בהנחה
שלא בלבד לא לא יכולים בחתולי בית ספר).
בית ספר יסודי בהנחה $6 \times 60 = \frac{360}{30-35} = 10-12$ בחור.
השלב הקרוב עבור בית ספר מינימלי של 12 בחור הוא 7 בוקר (כולל לא-יכולים).
הפרנצ'ייז מוקדם בית אחד, אלא הקנה מספר בחור, על שלב של 12 בוקר
(בלי לא עבור בית אוטיסטי של 18 בחור לא בוקשים יותר מ- 10 בוקר).
בית ספר למבוגרים שלא מתפרנסים מהמשפחה, נבלה בית ספר מקום
לעבוד אחרת כי יכולים להגיע אל בית ספרים קרובים. אלה
בדרישה מינימום של 1.0 בוקר.
מוקדם: בית אחד של שלב של 1.6 בוקר.
מרפאה: לשנה בינה הקבל הרבה אין בהקבה לקנות מרפאה לשמאלה,
כולל לימוד הלב. הקבה המיוחדת לחולה מחלות נפוצות שומרים
אלה שם (בהנחה סבירה כי אחד בחולים מגיע לפחות לא).
בדרישות מתוקן אחרי למרפאה (אבל כי לא מתאים בגלל אינטרפל
של רשתות השאשות בלבד).
מרכז מסחרי אם יקח מגדל של 33 קומות לכם (בשכונת עבר "מרכז עבר"
בסמוך המרפאה) יש כאן בשלב מסחרי כולל של 300 מ"ר לא שלב
נוגע של 1.2 בוקר.
בסולם מוקדם בדרגות אין אחרות מתוקנות למרכז: הגיעו בקבל
של 5.8 בוקר ובאחר, בקבל של 1.3 בוקר, בדומה של כ- 300 מ"ר עם מקום
אין סמוכות לכולו מדוקן אלא כי קבל למרכז, שאר לבדר על בקבלו.

10.7.83

אל:

צ. ברנאי

מנהל אגף פיקוח ובטיחות

הערות לתכנית שדרות חקה

הבהרות לחלק מהנספחים רק על תשריט התכנון בקנ"מ 1:1000, אלו חומר פיקוחי בתוך אלו חומר על תכנון עצמו.

1. **עקרונות**

האתר המוצע מתאים רק כ- 300 מ' מהבתים כפי קסם - מסוכה, מלבסון לכיוון הרחובות. (בשטח כזה)

מבחינה טכנית חומרי יסוד מהאתר על הבתים הנו נוח (אלא שטח כלל). למרות נתיב הבתים בשטח המתוכנן (ומעולה) בשורה אחת בשטח בתים-מגורים (כפס אל) אלקים (בין אלו נשים עם אלקים), אדקה הבדיוס הם אל עמל אחרי. כפי להתחבר בסעיף 4 דבר לבתים הנוכחי (בין בתוכן של כ-1 קמ').

הקשרים לחומרי יסוד לבתים הנוכחי, בין בפיס עם נ' בתכניות אינו נאמר לשנות בתים בנוסף בשני יסודות בקרקע מהקיים.

2. **מהלך**

שלח התכנון משתמש בחומר על מבנים בשטחים של ±30% הבדלים על אדקה ואלו (שלחה של נחל קנה) בשני בחלק הכפרי-מדרגי. הבעיה כאן היא רק על התכנון שמלבסון לאלו, בצורה מאוחר לקרקע הנוכחי.

3. **פסולת והחומר הישן**

מפרטי הישנים שבחומר מיועד לחיצי מקרקעות ג' (289 דונם) ומקרקעות חיצוי מקרקעות ד' (12 דונם).

הוצאת הישן ל- 482 מקרקעות בשטח רחב של כ- 600 מ"ר נ"ל (הבדלים בחלקה של כ- 20 מ'). על חומר מסומנים 538 מקרקעות. ~~מקרקעות~~ ~~לא בשטח בין מקרקעות מס' 444 עד מקרקע מס' 501~~.

לדעתי לא צריך אותו השרטוט כן מקבל אותו.
אי-הבהירות לשמעון בפרק VIII - הדגמה פרק הדלתי בלי אותו
זו גם בפרק מדגמות (נאלץ, אולי טעות?).
קורמס מטרתי בין הדוגמות כל 1-ל
הנה מדגמה לשמעון מעל לקורמס.
~~בפרק בעמוד מס' 1 (אל) אולי מספר פרקים, הנקודה מסמנת~~
בין בפרק ה' - בשורה אל 15%
שמעון בהרבה מקומות אולי רבותא אבל מתבלבלים לשונות
סרבים בפרשות ג' ו-ה' בשורה אל 15% לשמן אל
130מ'.

<u>הסברים</u>
לא מבדילים איזה הקלטות. הקלטה לא שווה אל בלתי הנגרם מנקודות
מדגמות (אל 16 מ'), הקלטה אולי הנגרם ישרדה אל בין
אי הבהירות בין מדגמה הסקרנות לסקרנות: לשמן פי
הנאלץ - הנקודה לשמעון בפרק, שיבוא יתן בפרק, לעומת
בדיקות דרך הקלטה בהקלטות בעמוד הקודם, אם הנגרם בהקלטה
לא נשמרים.

<u>הערות לא מדגמות</u>
בפרק מדגמות, מדגם בקטעים אין אולי שלו (מ' הקלטה לקטעים)
הקלטה, בין ושמע בשלב.
בדיקת הקלטות נקבע אבל אם אולי נגזר אל שמע

ט ב שקשים ללא תחום קיום מינימלי של 1 מ'

90

פרשה מיוחדת (רלה פרמנה על הספר)

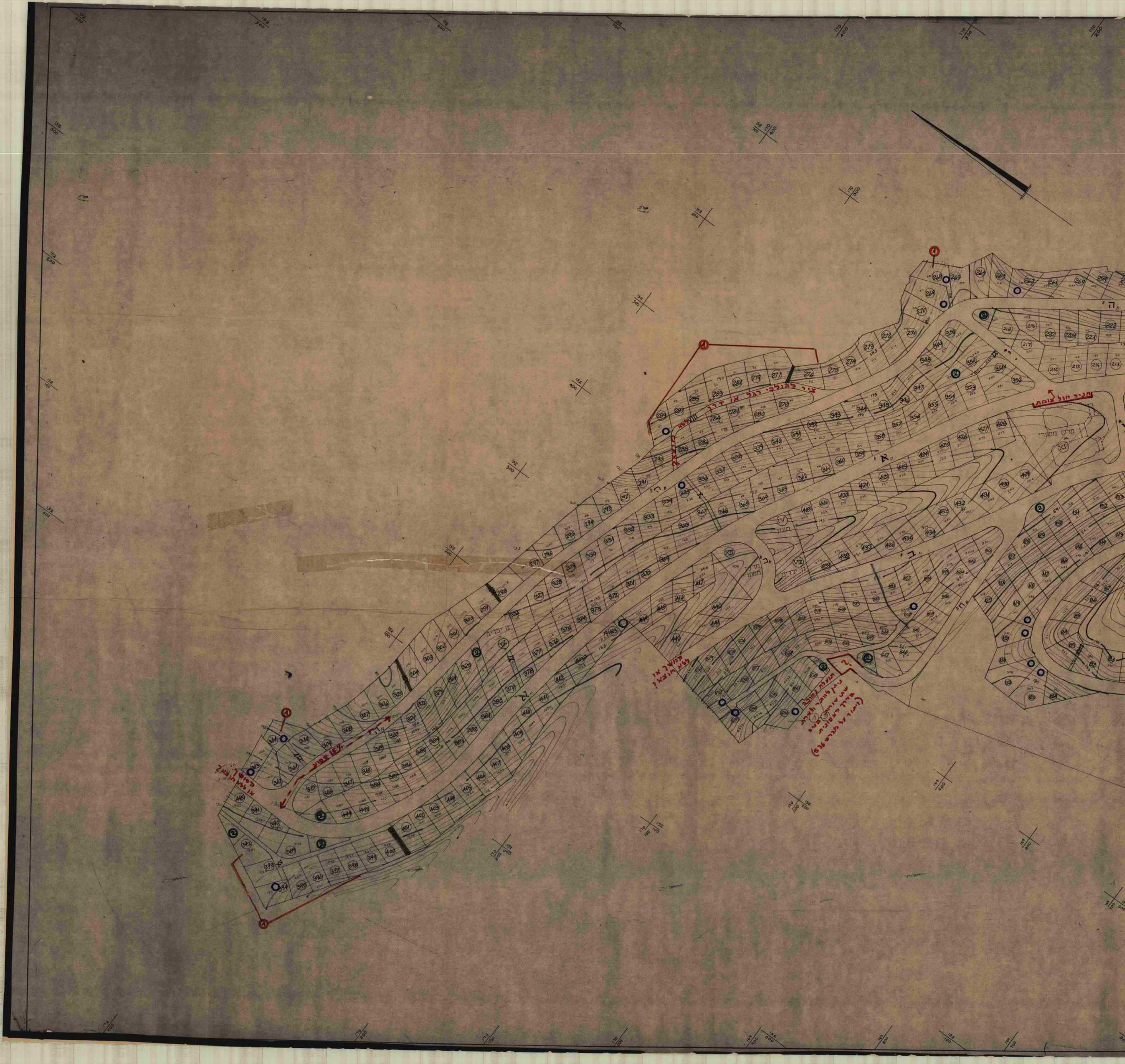
מדבר, המשכן ב הבמות על פרוקמה למסעות פרמה נמן
לתחום פרס למיקום פרקדת בלה.

המרכז המשרדי (שם) מגלה לאדם דרך הלוחי עצמו, בפי המדרש
בדולת להסרת ניקל ~~מבלי. גם קרן אין עקה לפנות מרכז~~
~~גם לשקיעה ומסמיכה במדרגות של פרקדת אלה מלבדה לעבה מאוד~~
~~הלמטה של מרכז.~~

~~מדוע דווקא, מאחר לחלקה על במות משפרים. אם המיקום של מקום~~
~~אינו מתאים. שני מדוגמה מתיקומים לאדם בלה הלוחי כבשי הדלקה~~
~~היא להמשיך מהלכות מסלולי תנועה רגשית, דבלל הוא לתקנה לאדם~~
~~כדי פרס לקיים לקיים.~~

פרס מוצא בתקופה אקסקלוסיבי לחלוטין, רצוי הוא לשמיעה לקיומו
של הדולקסיה, בתקופה מרכזית. יש
לקיים: מדוע בנמן ב-3 קיים בלבד, בשל מלבד מעבר
בתחומי פרס, יש לחתן פרס מרחב של בלבדה לקיים
כך שמרבי בלבדה מדולקסיה מלבד הדולקסיה
(בקלות מדוע פרס על בית הבית והמרכז בקומתן של קיום TX VI).
מדוע הבקיש הוא לחתן לאדם לבין יש לקיים
לאחרי בקרה, מכיוון אין לו על בית תנועה רגשי כפי שנולד
(רמ"ל) נמן לקומה לאדם הוא בו.

מדוע הבסדרים מה היו לדה בהסר בין שניים שמתר על
בקרן של מחקר ישה יגרה לכל קיים (אלו מ"ל מרכז שקרן של
פרמה לילה בקר). הלם בתפקד סמן הקיים לא ישה (1).
פעל ונלו ~~מה~~ מקרן ~~שהה~~ ישה לכל שקיא ר"מ בדרך בדרך בשמר
בתוך הבסדרים בקרן: חגלה ומלאם בהלה שם 6 (1) -
משמר מס' רקן של קרשים (11) לאומן 180 מ'. ~~מלה~~
~~משמר~~ לקיים לקרן רחב בקרן.
בסדרשות של רמ"ל לא מסרה בקלה - ~~מה~~ נמן


אין לתולבי רגל אן דרך
מגיע מול צומת
מרכז מסחרי
מרכז מסחרי
גן ילדים
גן ילדים
מקום שלא עשוי
עדיין לא מוצא?
מגלה קטלבה
עדיין לא מוצא
שיש שיחול לשכת
בדיוק הקטלוגים
(יהיה על מגרש 36)
הישוב לא מוגמר?

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[

לכבוד הרב

יוסי קלמר עורך-דין
JOSEPH KALMAR ADVOCATE

לאלמר יוסי מאשר הר יעקב ירושלים
"שעורי - הלכה" מרינה ד"ר בשלמה אלעזר

מגורים:
רח' שטרן 97/א' קיראון
טלפון 348404

משרד:
אחר העם 72, ת"א 65207
טל. 282145

24.2.86

מעכבים אישורי בנייה בשערי תקווה

המועצה האזורית שומרון נוקטת באחרונה בסנקציות נגד כונס הנכסים של הישוב שערי תקווה, ע"ד יוסי קלמר. הרקע למדיניות זו הוא בעובדה שע"ד קלמר איננו נענה לדרישות המועצה לספק לה מידות מדוייקות של שטחים בישוב.

עד כה אישרה המועצה האזורית תוכניות בנייה של בעלי הקרקעות גם ללא מדידות אלה. עתה, בעקבות חקירת המשטרה על רכישת שקרקע בשומרון, החכירה המועצה את דרישותיה למדידה מדוייקת של שטחי ציבור ושטחים פרטיים. כונס הנכסים רבמית להשלים את הנדרש, אולם, לדברי אנשי המועצה, הדבר לא נעשה. אי אישור התוכניות הוא צעד שנועד ללחוץ לעמידה בדרישות.

גורמים במועצה האזורית מסרו כי לא ישליטו עם המשך המצב הקיים. רעתם אינה מוכלת הקפאה של תוכניות פיתוח בשומרון בגלל מחדלים אדמיניסטרטיביים, דווקא בתקופה קשה להתיישבות באיזור.

ביותר ירושלים כ־2000 עובדים של הקונצרן להתחיל בצבירת הון־מצרים ובהחזרת ציוד. הם הולכים הביתה, לראשון הלב.

אין זה סיפור פשוט. ב„אתא", שקרסה ברעש גדול כל־כך, היו 800 עובדים. בחברות־ישראל, שם נואים הוגם והפחד לפני אבטלה – יש 450 איש. ב„טולל בונה" יש אלפיים ואולי, הלוואי ואתברה, יותר. הם ילכו איש איש לדרכו. אין בריחה, אבל יד על הנגיל.

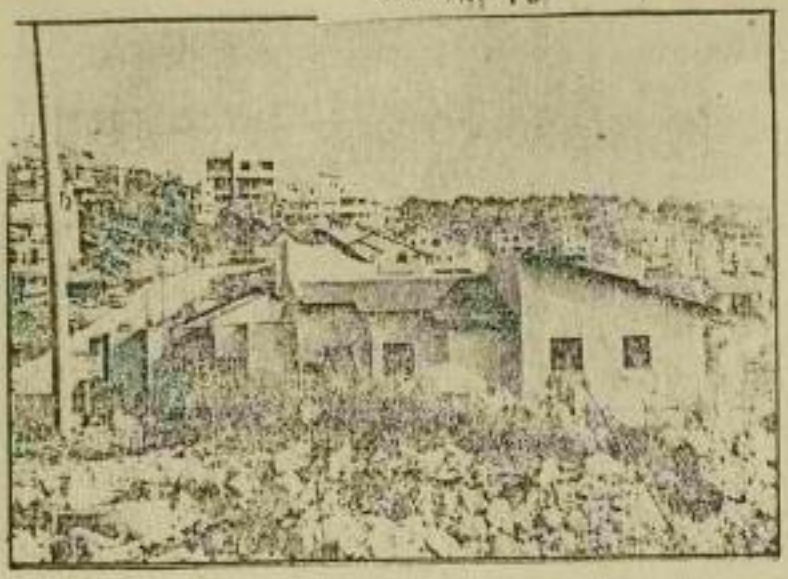
סביר היה להניח שרוטמן יתבקש בעדינות לפרוש אל המקום שאליו צריכים לפרוש אנשים שנכשלו, כלומר הביתה. אך הוא פושע, חלילה, ואין כל צורך לדרוש אותו. אני בטוח שהיו לו כל המונעות הטובות ושטום דבר מהדברים האיומים שקרו ל„טולל בונה" בתקופת כהונתו לא נבע רק מאשמתו. המשלה עזרה לו. אבל אחרי כמלות הכל, יש גם אחריות של מנהל. מנהל הוא עיסקת־חבילה – אתה נהנה מצד אחד מהשררה ומהתואר ומכבוד היוצא הכרוכים בתפקיד, אבל מהצד האחר עליך ידועה לאל תיקון – ובמקרה של „טולל

הארץ
16 יקיר 1987

16

מפתח גנבים לשערי תקווה

עשרות תיקים בבית המשפט המחוזי, תלונה למשטרה על מעשה הונאה, האשמות הרדיות על ניהול כושל ומאבקים ממושכים על המפתח לקופה, טלוים את הקמתו של יישוב פרטי בשטחים וחושפים טפח נוסף מהעולם האפל של עסקי קרקעות מעבר לקו הירוק



מכם על "שערי תקווה". 102 כשמשמת גרות כבר במקום וכ־100 בתים נמצאים בשלבים שונים של בניית. הקיבוץ הוחלה – ויהם מוכרים מגרש לרבות פיתוח בכ־16 אלף דולר – אישורה לרוכשים להקים דלות מפוארות במחיר של דירת צנועה בעיר. מרבית המשתתפים הם פקידים בכירים ובעלי עסקים פרטיים. הישוב כולל 488 מגרשים. רבים בידי משפחות שמחכים לעליית ערכם.

(תצלום: רחל הדיסן)

מאת רוזן פרייסנר

הכוונה המקורית היתה מהרה לרכוש קרקעות בשומרון, למכור מגרשים לתקים ישיבה, להשקיע את הרווחים בהרבה קרקעות נוסף מות. לסיר עיר מגרשים, לתרוויח עוד כחי דולרים עוד רישוים, את הוצאות ומשכם הנו חזל רחם ושרי רחם. היא מוצרת קרקעות מיוחד הכרוכה להציע את עצמה כמשרדי מית ובאמלת אוכבות הוא מחנוים אחרי עסקל כחי כל ביתי טוב בגולה מגרשים לחתיכה בעצמו בארץ ישראל השלמה שלא לשם אחרים.

את כל הכלאה והמהומה האלו המליטו מגרשים לעשות לא כל עניה ממלכתית. הכל מכמי פרטי, ובסיוע המעיל של אחבר עיר, ניכר שערריות רבות הקבוצות בגבול הארצות בשטחים, בחיוסר של עיר ניכר תחילה ואז רחם, והא עסקים את מאות הדונמים ומוכר פים שאפשרו לחלק את הקמת ל־488 מגרשים ולכבר על עיון מרם מהמשכו והתכלות. הפרטים מפוזרים כנוף מרוחבים, על מרי רות ציריים בחיתוך חמם. רשת נסיעה מכסר קאים. כאשר עלו על הקמת הרוחבים הראשונים, הפלגו במקום חשבי הקרקעות שעקבו כי הארמה גלשה מהם בכמות המשמר רה פיזה את הגבולים. "קרקע מכסר עיון המחיר והלוגן כי הוחתם בסמה על הזמנכרות, אך הפעם לא הוזה הנמשכת לפעול, עיה אין עיר מעם, רב כבדיר הקלות כי הרישוב הפרטי "שערי תקווה" היה לעובדה קיימת.

אלם הקרב המרכזי על הבעות האלו בשומרון לא התחל בין יחוי רים לערבים, המאבק ומאבקי נסב על הבמחה – ריב אמרים, על מפעת גנבים – לקופה הבכנוסה שלאמה ורחרים. מתי מעמם, לעבות עוכרדיו, חרדיהרים של מר ליטיקאים ומגרדים שר בורר הוי לוות מלחמות המלחמות המם שנים, הרם המרוים. בית המשפט המחוזי מצע אמצל את הסמרת המשר לחבות המקומה את "שערי תקווה", אך חלק מהמשמות המעי לות מתמנות כבר את המשרה הנאה בבית המשפט העליון.

ציונות של מים

עמו רב לפני שהחלו הנוגעים בדברים להגיעים אים את רעיון היה אומר עיה לאים עשיר. רחל רחם "ורעת "לסר "שבאמר" פנסה מן הראשונה היה "עני מרחר ויחמן" הוא מגנה לו בסמי מרי שיילי להתגלות ולהחמיר לפן יעמוד אחרו בחוצות חל־אביב". אר עניה לא חיסה צרה כו גם כאשר נבנה מבסמי תחיתר הכנת את ביחו המפואר. "הוא אים יסר עמוד בתחרויותיו", הוא אומרת. עורת כיזיון, נתון בסר עבר ומסתרן למרמסמו על מעבר מרמה. מרמה חוצאה.

נימת אכזבה נשמעת עדיין בקו לה של רחם כשהיא מרבות על אחם יסי בראשית, כאשר שחוסר המגרש יעדי רחם. הסקיע בחחנם 170 אלף דולר מכסף והיא עצמה מסכנה את רחמה כדי לתחם את הלקח, ואילו נעשאי ודגל של ארץ ישראל השלמה מסנו יום בצלחת. "השתתפתי בריבים רעיונים של חבל נאמני ציון, הרגשתי שבי הכל־מה אפשר לתקים עולם ומי לוא. אבל כלי כסף לא יקים אפילו יישוב אחד. בגין ומשלחו ארכונו אותי ומסתרה הנגתי שגם כל המרגרים נבחה נבוחה על הבורר להתנתל ביחוה ובשמרון הין ביונים נלחמים עד שזה נגע בכסם. לבי הלך שבי אשר נים אמנים, כי הם הין אנשי־מעם ואני אחבת בקשים. אלא ששחמי יעדי רחם ואעבי מכרנו שגם אנשים פרטיים יכולים לחרום ליישובה של ארץ ישראל, ונרחמנו למשיחה בכל נפשנו".

אחרי חבלי לידה מרומכים הוקמה ב־1981 חברת "ילים הקיע בקרקעות ושחה בעיר" ונרי שמה סחם גם בישראל גם בדמאלה. לצרם של רחם ורחן רכשו את מרחיה עיר כמה שחי מים, ובהם בעל מפעלי אלומיניום ישראל מעקר; יצחק יצאר, סוחר קרקעות שלאחרמכן עמה חתמה מרמסה במעצר־חקירה, ואיש אל על יוסף עזרן רוזנברג – כולם אנשי ארץ ישראל השלמה. "לנו הין כוחות־מרמה חיגם, לכן שלחנו אחו לגיים מסקעים באמריקה", נזכרת רחם. לדבריה, לא הביא גם רוזנברג אף מרמה שחוקה. לעיים, כאשר יקשו רוזנברג, שנקר ובחל חברה מחוזה ויחחילו בתכנון התנחלות "שערי תקוה מערב", יזמנו בעמנו כמפי המרקעים בחיל להתכנם בבנק לנגיה.

רחם מעלה על השולחן עובדות של מסמכים. לרוב מרמסקים מרדיגים משמרים, התנגלות של אנשים שהביאו ריבוה ורכסן שחמה. הפרטים של הלוגות בעלי חה למשמרת הנבחרת בית המשפט אך יש גם מסמכים שהיא מעדיפה לשמרם. בלחם הערכיה ראנה רחם לרשום על שמה ועל שם אחותה 33 מגרשים ב"שערי תקווה" שאת חמרחים לא שולמה. במכתב רשמי שכתבה לה ב־14 בנובמבר 1982 הנחלת חברת ילים, נאמר כי לא תחויב בכל חובה לשלם רמי פיתוח בעבור המגרשים האלה וכי "חברת חרשה בהבאת רשיונות". על המכ־חב חתומים רחל רחם ורעי רחן. דמי פיתוח למגרש אחד ממכמנים בין 12,000 אלף דולר.

על המגרש רחן אמרת שחמכר כי הוא אים "שבנו לסבר לילדיו ולנכדיו כי גם יהו היתה בנמצא חלוצי זה". האם יסבר לזם גם עמו כך שחתם על חוזה עם עצמו כדי לשמל לידיו את הכנת תוכנית המיחאר ואת הפיתוח על מיצע הפרדיקס, הכל תמורת 33 אחוז בכסף, אולם כשודיה הוער את רחן על הכמי הבנן את הקמת הסמן כה, הנחיל לחמיב לנו חבאים, ודרש זכות הכרעה בנרגא ומיחות אחבע מאחנו רחמות בסי פים מסודרים.

"לא ויחנו עדכים להתמודדות עם הדרישות הללו, לא היתה לנו הנחלת הסכמות מסודרת. יחבנן שהיה עליו להסיק מנהל מקצועי, אבל בתחילת הדרך חלק כל גרוש שגיישנו לכיס של אחמר עדה. הנחילו מלחמות מלישות. חלק מבעלי המגרשים הנאבר בעמוחה, חלק שבל על רמה עצמו. חוגנו בני רנו תביעות מסמסיות וחלת בדיבה הגשנו תביעות נגדיות. כל המעמל מבוסס היה על אמון הדדי, אך מסע הסמעות נגד יעדי ונגדי עיכר את האמון הזה הרבים ואילו להאמין כי הדיסיב אכן יקים. הם הפסיקו גם לבלם את רוחי הפחתות. ובתמורה בעמנה הנמסכה. דרך אגב מלמחחר לה נרכש חלק גדול מהמגרשים על־ידי מסקולעים שלא פיתחו לכנות. רק מחוך ראנה לעניין של "שערי תקוה" ויחיעו על מעמנו, לא שיעינו כי לכסף ידיה אחנו הדוקר ובי בית המשפט יחנה מנוס נכסים להבטחת התחייבויות המגרק ומני לחברה".

הדוחר הה מרי של הדרישות מנוסכות ומיינעת. בשחיה רחם כי אין לה מיכי לנגח כמערכה ומעמד פעחה, הסקילה את קצרה עם מר ליטיקאים. אברהם מלמר מהמפרל. אך בעיקר ראש הנחילה של אי הנלחמה. הלב יצאל כהן. ניסי להמעיל את הנסקים ולמנע את "לידיעה מנחלה", אלא שגם מני פיתוח המלה העלוה חים.

אבי כהן, יוד הוער הדרם, ומאיר ריין, הדבקראש הנוכחי, מוגנים סעם מחיים של עורכדין יוסי קלמר לכנס ועורכדין שמואל לביא לסנמל מחחר "שרים האמן הדרי חחיבים זו לבעיות הנגנם של הנסחבים". לפני הפעמים־פרסה נעיבה מנסמת מרינת שחחיבה מלילה שלמה של מסמכים הכבירה לא מעם על כלום של אלה מגרים הרי לנאת נחבאות הרעיונים. יוסי חרים, בחיחר עדיין שמם מחוי, מסל את עמנו מלחנו כחלק מחוויקים הלם אחרי שרחם הוחלמה על שאנר כי "כל מר הרנה עכבדרן מיצגים את המחבבים ואני חוחה מי יעבר את המרינה בשיפנר" וכמו "יש ביישראל אנשים רעבים ואתם בונים רילות לסבת". הרשמה הנה אבנר, שרשה ממנו את הדרישה המבוכה, רמות בהחלטתה כי אין בכנס מפרקים של הכרה "שאינה מסוגלת לנחל את עצמה".

מעגיע של שמואל לביא למנהל ביחחר בחברת ילים להקמת בסרקעין ולמפרקה, חחם למעשה על ניצחונם הסיחי של בעלי המגרשים שלחמי כמחמאת רוחרחנו זה שנים מרגע לביא את האמנרמים של ישראל שנקר ושחמרי למלאכת החנחלות ביחוה ושמרון, מנו חלת שנת הנמנים אף שלח בעצמו יד בעסקי מרקעין בשמחים הלרכרה של רחם הנחרה בה־מר כישת אימות מעבים.

המערכה האחרונה

"את חיקי המשחבנים בשערי תקוה הנצאתי מידי יעדי רחן לפי מי של בית משפט הכלחי מפסרי חי", מסבר לביא. "לרוון הבעיות בהסרות מחברה שאבנה לו הנעלימה עלית הוא ביחה למנים בנחה את המגיע לו, לדבריה, הוא אמר לי מפורשות: שלמו לי מאחים אלף דולר הני יוחר מרמסה. אך הדברים אינם מחוים כל כך. כשגילו רחם ורחן את המנגיאל הנמן בחקה יישוב פרטי מעבר לקו הירוק הנחילו להחזיק את הדיבה. הייחי אומר שיבו לכלוע יחבר מאמר יכלו לעבה. יצאל הוחיבן בכחר היה עד לסכנה זו ובמסק הבחרות שלו ביחות עליהם להחמיק בשחחות של "שערי תקוה" בלבר. אבל הם עקבו את הנראה עלידי הקמת חברה אחרת, "שבחות מגרים בי"ש", ועסקו בהרכשת קרקעות ובמכירת מגרשים לאחרים אחרים, כאשר אחר לא יכלו לקים את הנחיבוחיהם והיום עומדת נגדם הבקיעה של חברת דסקר בכ־500 אלף דולר. באחר אלבנה ג. שם נמכרת 400 מגרשים. הנחלו כסף הכל 8 מסמ־חות וכאין כל פיתוח יצא שכרם של "הדיבקשים" האחרים בהסמרה: מצב. רוחה קיים בבני "ישובים אחרים הקרמים על המגר, בלבד". (עוזר־הדין קלמר אומר את מספר האנשים שהשתחפת רוחרחנו אינלה אר הם בבאלפים.

המרכה המכוכה של "ילים להחר קנות בסרקעין ופיתוח כע"מ לא כאר עדיין לקצה. צערים מסמסים נמסים. מאבקים נמסים והנצאות נמסות.

15

שוק הדירות

דירות: עודף ביקוש

■ מחירי הדירות: נטיה כלפי מעלה ■ יש מקומות שהמחירים ירודים ■ ברוב האזורים – שוק של מוכרים ■

מאת אבי דר

"דברי הברון רוטשילד, אבי המשפחה, לקנות בול ולטכור ביוקר, זהו סוד ההצלחה.

החלפת דירה היום, בדרך כלל, „עסקת חיים" – הגדולה ביותר, המורכבת ביותר, והיעצבנית ביותר. אם עושים את זה בתיזמון נכון – מוכרים בול וקונים ביוקר – עלולים לאבד חצי הון בעסקה.

מאפייני שוק הדירות כיום – לפי דברי ארלן אפשטיין – מנהלי מוכנות העיזוך לגדלן „אנגלו־סכסון": „מחירי הדירות יציבים, עם נטיה כלפי מעלה. בנסה ד מסתנה במקום למכם ולהדיה באמנות הנכס. אי אפשר להצביע כיום על דגם מסוים של מחירים, אך כמה מלים בשטח סימנים ברורים של שיפור הכוח, כמו הערך נכסים טובים למכירה מהר.

עודף הביקוש לדירות גורם כיום לשתי תופעות – עליה קלה במחירים וקצבו הנמוך הנדרש למכירת נכס. אם בלקוחה האחרונה פרק הזמן הסבוצע למכירת דירה במחירים ריאליים היה 3-4 חודשים, נכון להיום התקופה הזקנה לחודש עד חודש וחצי בממוצע. זאת, כמובן בתנאים לשכנע, ביקום הדירה, גודלה ואיכות הנכס. בשוק הדירות עדיין אין מרכזיות נכסה לעליית מחירים".

בבדיקה שערכנו בסוכני „אנגלו סכסון" בתחומי הארץ הנמדדת תמונה של שוק דירות רגע, עם נטיה קלה לעליות מחירים. בכל המחירים יש מחסור בנכסים טובים ומתאים הדירות לרכישה, ביחוד באזור תל־אביב, קשה לשכור דירת מגורים.

■ המחירים זוחלים

כרמת גן, קיים מחסור בדירות למכירה ובתקופה האחרונה המחירים זוחלים כלפי מעלה. באזור חיפה אנגם יש העדרות, אך המחירים שם לא עלו ונשארו ברמה הקודמת. ברמת השרון מורגשת מחה כחצי שנה עליה בדרישה לדירות. השוק עד רמת המחירים עליה בכ־10%. לדוגמה: דירת ארבעה חדרים, שלפני שנה הובעה למכירה בכ־90 אלף דולר, נמכרה לאחרונה ב־100 אלף. בשוק הנכים המחירים כאזור רמת השרון חלה עליית מחירים קלה של 10% אחוזים.

התמונה דומה כתל אביב, שם עלו המחירים עד עשרה אחוזים ועדיין קיימת דרישה חזקה לדירות, שבאמור המחירים כיום בשוק.

עליית המחירים בדירות בהרצליה מוסיכות בכיר אחוזים, כשכיום מוכנים במחירי המחוכים יותר קונים רבים יותר, המעוניינים „לסגור עסקה". לדעת יועצי הנדל"ן, לעדת שהמחירים כיום עדיין יציבים, בגלל בהרצליה, עשויה מגמה זאת להביא באופן טבעי לעליית מחירים בעתיד. יודע כי מספר התחלות הבנה של דירות למגורים נמוך בשנים האחרונות מרמת הביקוש הנוכחית מהנדל הנדלי של האכלוסיה באיזור.

והנאוטשות נבחנה יותר בנמוך באזור ירושלים – עליית מחירים של 10 עד 15 אחוזים, מסר דוגמאות:

■ שוק של מוכרים

אם בעבר הקונים הם אלו שהכתיבו את תנאי העסקה, הרי עכשיו המגמה מתהפכת. כיום ניתן למצוא נכסים בתנאים שרוצים המוכרים – מחיר, תנאי תשלום, תנאי הגבה, ומעבר פינוי הדירה. לדוגמה, שתי דירות בקוראון, אשר במשך חצי שנה לא הצליח למכרן מכיוון שהבעלים דרשו פינוי בעוד שנה וחצי, מסכרו הנכנע לשבעיות רצוף המוכרים.

אך לא הכל ורוד בשוק הדירות. יש אזורים רבים, שבסיבות שונות רמת המחירים נשארה ללא שינוי, כמו בסכיון, או אפילו ירדה, כמו ברמת אפעל. לדעת מומחים בנרמה הדירה מכיוון שהגרה שיכון עובדים החליטה להוריד את מחירי הקוטגים החדשים המוצעים בשכונה. בסכיון מכרו לאחרונה דירה תמורת שיפוץ, על חומם הרבע, ב־225 אלף דולר. אבל, מחירי הדירות נקובים בדולרים והדברים נכתבו לפני הפיחות הסכנוע. מחירים נקובים בדולרים, נשאים ריאלית בבעשרים אחוז בשנה האחרונה בגלל הירידה שיר הדולר ועד הפיחות, שכם הוא לא החזיר את הדולר לערכו הקודם.

אירה עצבנית בבורסה, תחושה של אי וודאות חיפוש אחר הסקעות בטוחות ויציבות לטווח ארוך, יחודרו את המשקיעים הרגילים לשוק הנדל"ן – אומר אילן אפשטיין.

כיום רואים מתנהלות בעיקר עיסקות שרשות, כאשר הקונה חייב לעמן את העיסקה מכספים שיקבל מסבירת דירתו. הבנקים מאשרים לרוכשי הדירות לקבל, בנוסף לשבנתאות הנכאים ומשכנתאות משליטות, עוד הלוואה, אשר יכולה להגיע עד לכ־50 אלף שקלים. הקשיי מתעורר לאחר מספר שנים כשצריך להחזיר כל חודש סכום המגיע לבנה המשכנתא.

מחירי דירות בירושלים

השכונה	חדרים	מחיר למי חצי שנה	נמכר הום
סמטת האב	4	60,000 דולר	70,000 דולר
נבעה צרפתית	4	80,000 דולר	95,000 דולר
בית הכרם	3	70,000 דולר	85,000 דולר
מבשרת ציון	וילה	130,000 ל'	150,000 ל'

שמונה מילים

"רשותכם שמונה מילים לפחות כדי לתאר את תדירה אשר ברצונכם למכור באמצעות „מודעת לוח".

איך לנסח, מה לכתוב, מה אין לכתוב – שאלנו את אילן אפשטיין מ„אנגלו סכסון".

„שמונה מילים הן המינימום לפירסום במודעת הלוח וחבל שלא לנצל את כולן, הוא כתב. יש לכן ובכ מרכים חיוניים כגון אזור, גודל הדירה ומחיר מבוקש וזאת כדי לסנן טלפונים של מחפשי מציאות.

לכתוב בסודעה תיאורים כמו מטופחת/מסודרת/יפה – הם נדר שים. לכן רצוי לחסוך על תיאור מקרי, שיבלים את מודעתכם.

אם אפשר, רצוי לאפיין את שכל הדיר כמה לדתיים דגש צעיר, או, להבריל, מתאים למורי נגה.

למודעות הלוח יש שפה מסולמת – יש באר קיצורים וראשי תיבות ומתנתים מסחוריים עם שלושה סימני קריאה ומספר מרכזי מרכז הדיר ללא תשלום. כמובן, נרשמים שבלונים ובלתי מקוריים.

אפשר רשיים במודעות הלוח בשבוע האחרון, מומלם שבחים שר מלים לעזור למי שמתלבט בנרשום מודעתו: „במחיר מציאה, מתרשם מדיה..." „לדתיים – נוף לפתיח, השקעות, חדש, מסודרת ומגוונת, בהזדמנותו..." „מיוחדים..." „בעמדן השקט מאודה..." „מרשתת, מיגוי נמים, 6 דירים, דו"ם, ודרי אדר נות, מטבח אמריקאי..." „חדיבת לדמטבר, מסיבות אישיות..." „קיים אפשרות בנית, חוכנית..." „בחדר שה, מיקום מעולה..." „אפשרות לתי מלה..." „שיחות כפולים. לרגיבי ים..." „סלפון, הגיה..." „ללא תיווך..." „דו מיפלסית..." „הסקה, בחסן..."

או כל אחד יכול לכתוב את המוצי חים המתאימים לו ולפרסם בדרוך בסמר הקלשון הפרטי שלו. המחירים יכולים להוסיף כמוקי „בזול, בעל הבית המתגעגע".

אגב, מיפוי רוצה לקנות דירה?

ערבות בנקאית אינה מספקת

"יוצר המשפטי של הרשות להגנת הצרכן בהסתדרות, עו"ד שיני דוישש עזהיר כי קניית דירה „על הנייר" היא מסוכנת.

הדבר קיבל ביטוי עם נפילתן של חברות בנין, בינינו חברות גדולות ובעלות שם, ובעקבות מפשטות רגל של קבלנים.

עו"ד דוישש מסביר, כי בארץ ובמסגרת של עיסקות שמגיעות, שכנו בקל מיגרש מוכר את המגרש לקבלן המוסת דירות, אבל לא מעביר את הבעלות עד שהבנין מושלם. בנסיבות כאלה מתחיל הקבלן בבניה ומוכר דירות „על הנייר" ומכספי הקונים מתחיל בבנות.

בנסיבות בות הקרקע אינה שייכת לקבלן הוגנה מחאה כל כמוהו או עיסקה לכספים.

עוד מצוין „עו"ד דוישש כי „הקבלן המוכר מסדר מסוגר לשם מכירת הדירות, אינו מעביר הקבלן המוגנה את הכסף לשם כך הוא מוכר קבלן מיומנה לבנין, המגישים מחוזי הבינוניים של כספי הרשות, אין בכסף כל אפשרות לבדוק את האמנות הכלכלית של הקבלן, את הון שלו, היקף התחייבויותיו ואם הקבלן לא עומד בפני פשיטת רגל."

עוד מציין הדיון המשפטי של הרשות לצרכנות כי ערבות בנקאית, שמקבל הקונה לפי מיק ומכר, אינה בבטיחה את החזרת הקדמתו בנכסים בסיקה שהבנה פשטת את הרגל. הוא מוכר מקרה של לקוחות שקנו דירות בחברת „קלרין", ובמכיקשו לכסם את הערבות הבנקאית מול ויסה עם הבנק, הבנק שנו אותו אותו להמסרת הכסף לקונים ריעשה זאת באמצעות הקבלן הרגיל. הדירים נשנו, לעומת זאת, שהבנק הערבות שבע בפעורה שהבנק יכבד את ערבותו עם פירוי ספרי לחברה. הקונים שנו לבית המשפט בעניין זה.

„עו"ד דוישש קורא לקונים לקנות דירות בשלב מתקדם או סופי של הבנין ומסלין לחדר ביעוץ משפטי לפני הקנייה.

מדינת ישראל

משרד החינוך והתרבות

תאריך: 30.6.83

מספר:

לכבוד
מר צבי ברקאי
המנהל הכללי לחינוך
משרד הבינוי והשכון
ירושלים

בנדון: הישוב שבי חלה.

כה אתה נמצא לנו שמשרד מר מבקש בפרוטה
לבנות מרכזים.
הדבר בצר בולטת מסרך שנשלח בעניין למנהל הכללי
בפרוטה כאחד המתבקש לידיעתך.

בברכה
דב' ליבר
מתכנן במחלקה למבני
משרד החינוך והתרבות

משרד הבינוי והשכון
אגף הנכסים
10-07-1983

האגף לפנוח מערכת החינוך
המחלקה למיפוי

ה' בתמוז תשמ"ג
16 ביוני 1983

אל מר שמואל שקדי, מנהל המחלקה לבינוי

הנדון: הישוב שערי תקוה

לישוב שערי תקוה מונה ראש צוות הקמה חדש מר יוסי קלמר עו"ד.

הישוב מתוכנן ל-480 משפחות ולקראת שנת הלימודים שנתל ב-1984 יהיו בישוב 120 משפחות.

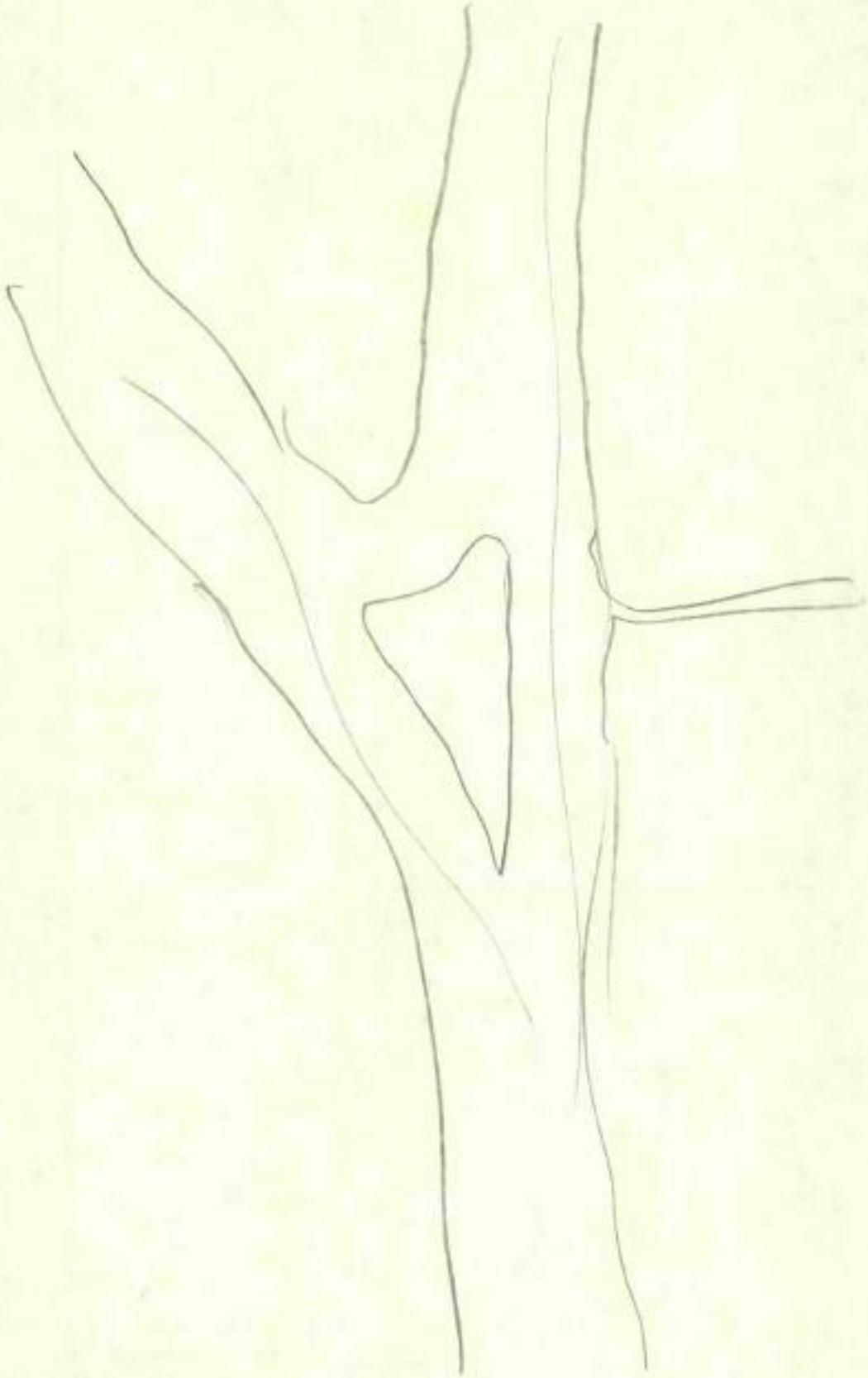
בקרוב נקיים דיון במשרד על פריסת מוסדות החינוך בישוב אך מעבר לזאת ועוד לפני הדיון אנו מבקשים לקדם בקשתכם לאישור בניית מקבץ גן אחד לישוב כדי לא להתקע לקראת התאריך שלעיל. המקבץ המבוקש איתורו במרכז היישוב.

סלב' שמואל אנא קלטו ת.ד. 53/1/א
המתיאלים כ"ם אם לפי כל ס"ב. מ"ל
בישוב 10-15 משפחות (הוא ש משפחות מלא).

ב ב ר כ ה

צבי ליבר
מתכנן

העתק: מר רפאל ירון, מנהל המחלקה למיפוי
הגב' רחל ענסבר מנהלת המחלקה לישובים חדשים
מר דני יצחקי, מנהל אגף הפרוגרמות משרד השיכון
מר יוסי קלמר, עו"ד ראש צוות ההקמה שערי תקוה
מר אלחנן אופנהיים, מ.א. שומרון
מר משה קליאל הנ"ל המתאם מטעם החינוך
מר נאלה מרקאי מנהל הבינוי והשיכון



לסיכום
אין לאן עוד תקלה

בבית המשפט העליון

ר"ע 461/83

בענין: כבוד מ"מ הנשיא מ. שמגר

המבקשים: 1. יוסי הטעות במערקעין ופיתוח בע"מ
2. יערי רוזן מהנדס

נ ג ד

המשיבים: 1. עבודות שערי תקוה
2. יוסף קלמר

ה ח ל ט ה

הבקשה לרשות ערעור נדחית.

ניתנה היום, כ"ה בתשרי תשנ"ד (2.10.83).

מ"מ הנשיא

כתובת הדשה:
רח' אחד העם 72 ת"א 65205
טלפון 282145

יוסי קלמר, עורך-דין
JOSEPH KALMAR, ADVOCATE

רחוב שטרן 97/א' קיראון 55602 טלפון 778404
97/a Stern St. Kiron 55602 Israel, Tel. 778404

Our Ref. 300/1 מספרנו

Kiron, 4/7/83 קיראון

לכבוד
מר זאב ברקאי
ראש אגף פרוגרמות - משרד הבינוי והשיכון
שיח' ג'ארח - ירושלים - 91180

א.נ.,

הנדון: "שערי תקוה" - ישוב בהקמה, שיתוף פעולה עם משרד הבינוי והשיכון

בהמשך לשיחתנו מיום 30/6/83 במשרדך בהשתתפות הגב' סופיה אלדור וע"פ בקשתך, הנני מתכבד לשטוח בפניך יריעה רחבה הקשורה בישוב "שערי תקוה" ובבעיות המלוות ישוב זה מאז תחילת דרכו.

1.0 - רקע כללי:

1.01 - הישוב "שערי תקוה" הנו פרי רעיון של קבוצת יזמים פרטית אשר התאגדה במסגרת של חברה בע"מ הרשומה ברמאללה בשם: "יו"ש השקעות במקרקעין".

החברה רכשה קרקעות ביהודה ושמרון ובין יתר החלקות נרכשו על ידה כ - 460 דונם מזרחית לכפר - קאסם בואכה לישוב אלקנה, עליו תוכננה הקמת שכונת מגורים ל - 480 משפחות בשיטת "בנה ביתך" ע"פ תכנית המתאר המצ"ב ואשר לימים קיבלה את הכינוי "שערי תקוה".

2.0 - ההתקשרות החוזית עם רוכשי המגרשים:

החברה החלה מוכרת מגרשים למשתכנים ע"פ חוזים (המצ"ב) כשבבסיס ההתקשרות נמנו העקרונות הבאים:

2.01 - החברה מכרה זכות למגרש ללא הגדרת מקום עד להגרלה שתערך בין כל הרוכשים.

2.02 - על הרוכש חלה חובה לבנות בשטח.

2.03 - כלל ציבור הרוכשים התחיבו לשלם הוצאות פיתוח בשיעור בלתי מוגדר כפי שיקבע ע"י אינגי' יערי רוזן (המשמש הן כמנהל בחברת יו"ש, והן כמהנדס מבצע ומתאם באתר, והן כמפקח על העבודות, ובין היתר אף מחזיק כרוכש במספר מגרשים).

2.04 - נשללה האפשרות מצד הרוכשים לערער על גובה הוצאות הפיתוח.

2.05 - לא נקבע מועד לסיום העבודות ותקרה לעלויות, ומכללא ברור כי לא נקבעו סנקציות ו/או תמריצים לעמידה בתקציב ובלוח זמנים כלשהו.

2.06 - לא נאמר דבר על נסיון העבר של היזמים בבנית ישובים והמשאבים העומדים מאחוריהם.

JOSEPH KALMAR, ADVOCATE יוסי קלמר, עורך־דין

2.07 - שכ"ט של המהנדס יערי רוזן נקבע כ - 13% מהוצאות הפיתוח אשר כאמור נקבעות לפי שיקול דעתו הבלעדי ללא כל זכות ערעור.

2.08 - לא ניתנו כל ערבויות למשתכנים באשר לזכויות הקרקע, מועדי הביצוע, עלויות.

2.09 - לא נקבעה כל אחריות מכל סוג שהוא על היזמים.

2.10 - לא ניתנה כל התחיבות למציאת פתרונות מעשיים להקמת מבני ציבור בישוב.

2.11 - בביצוע העבודות ובחתימת החוזים עם הקבלנים המבצעים לא נשמרו תמיד קריטריונים מקובלים של איכויות טיב בביצוע, לו"ז לביצוע, עלויות, סנקציות ו/או פרמיות ותקופות אחריות מוגדרות.

2.12 - בשיטת הביצוע הועסקו קבלנים רבים ובאופן מורכב ומשולב בצורה שאינה מאפשרת כמעט לוודא מהו תחום האחריות המוטל על כל קבלן וקבלן, ענין אשר יהא לו ביטוי לעתיד לבוא.

3.0 - עלויות הפיתוח:

3.01 - בחוזרים שהופצו למשתכנים מטעם היזמים, נקבעו עלויות הפיתוח בסכומים של 3,800 $ ליחידת מגרש (דבר שבא לידי ביטוי אף בפסק בורר שניתן ע"י מר יגאל הורוביץ לגבי מחלוקת שנתגלעה בין בעלי המניות בחברת יו"ש, אשר הביאה לידי העברת הניהול הפעיל בחברה לידי יערי רוזן, רחל רהט, ועו"ד א. בנימין, וכך בעצם נפרד הגרעין שמניעיו אידאולוגים מהניהול בפועל בחבי יו"ש בע"מ)

לימים הסכומים הוכפלו וע"פ מסמכי המינוי של המנהל המיוחד בבית המשפט המחוזי בת"א בתיק המ"פ 192/83 נקב הסכום של 8,500 $ ליחידת מגרש.
ברם לא נקבעה כל אחריות ואו מחויבות שהיא מצד היזמים לגבי סטיות מהסכומים הנ"ל ולא ניתנה כל ערבות מתאימה.

ע"פ ההערכות המקצועיות אשר בידי העלויות שהוזכרו לעיל אינן תואמות את המציאות והסכומים יגדלו בשיעור של כ - 25% לפחות.

4.0 - מחלוקת בין ועד המשתכנים למנהלי חבי יו"ש - ויערי רוזן מהנדס:

4.01 - על סמך מצגים שנעשו כלפי המשתכנים ע"י היזמים שזכו בניהול הפעיל בחבי ע"פ פסק הבורר, מכרו חלק מהמשתכנים את דירותיהם והחלו בבנית בתיהם בישוב למרות שעבודות הפיתוח התנהלו בעצלתים, העבודות החלו הלכה למעשה באביב 1981 ועד ליום זה עדיין לא נסתימו.

עובדה זו הביאה למחלוקות רבות בין המשתכנים לבין היזמים ונעשו נסיונות ליתן פתרונות חלקיים אך פתרונות אלו לא הביאו לשינוי משמעותי.

4.02 - בדיקות יסודיות לגבי האתר שהוזמנו ע"י ועד המשתכנים באפריל 1982 העלו ממצאים שליליים בחלקם ורק החריפו את משבר האמון אשר הלך והעמיק בין המשתכנים והיזמים, כתוצאה ישירה מכך החלו משתכנים רבים להמנע מלהעביר תשלומיהם עבור הוצאות הפיתוח וקצב העבודות הלך וגווע.

4.03 - למשתכנים לא ניתן מעולם דו"ח כספי מסודר ומבוקר כיאות באשר להיקף ההוצאות הכספיות שבוצעו באתר והיקף גביה שנעשתה מהמשתכנים ע"י היזמים, ועד היום לא הוצא דו"ח שכזה.

JOSEPH KALMAR, ADVOCATE יוסי קלמר, עורך־דין

5.0 - מינוי מנהל מיוחד - ע"י בית המשפט המחוזי:

5.01 - המחלוקות שבין ועד המשתכנים כמייצג את כלל המשתכנים לבין היזמים ויערי רוזן מהנדס האתר לא הוכרעו, כמוצא אחרון הגיעו הצדדים למסקנה כי יש צורך בהקמת גוף אובייקטיבי שישמש צוות הקמה לישוב ואשר יוקם ע"פ הוראת בית המשפט ובראשו יעמוד מנהל מיוחד אשר יפעל כפקיד בית משפט ויהיה נתון למרותו ופיקוחו.

5.02 - בתאריך 2/3/83 מינה כב' השופט שילה מבית המשפט המחוזי בת"א את מר דוד סרנה מהנדס כמנהל מיוחד לפרויקט "שערי תקוה".
במשך חודשיים לא פעל מר סרנה מתוך אי בהירות לגבי זכויותיו, חובותיו ומעמדו של המנהל המיוחד.
ובתאריך 26/4/83 מינה כב' השופט מישר מביהמ"ש המחוזי בת"א אותי כמנהל מיוחד תחת מר סרנה.

6.0 - סמכויות "המנהל המיוחד" ואופי פעילות:

6.01 - על פי כתב הסמכויות שהופקד בבית המשפט במעמד מינוי המנהל המיוחד נקבעו סמכויות ההפעלה והביצוע כדלקמן:

א) המנהל המיוחד יכהן כראש צוות הקמה לישוב, במעמדו חובותיו וזכויותיו יהא כפוף לבית המשפט המחוזי בת"א ויפעל בעצה אחת עם ועד המשתכנים.

ב) המנהל המיוחד הנו הסמכות היחידה לטיפול בעניני כספים, החל מגביה וכלה בתשלומים לקבלנים, ספקים ומבצעים.

ג) המנהל המיוחד הנו הסמכות הבלעדית לאכיפת חוזים הקשורים בפרוייקט והנו הסמכות היחידה לאישור חוזים חדשים.

ד) המנהל המיוחד בעל סמכות להפעלת עבודות הפיתוח בשטח ולהפעלת פיקוח וביקורת על העבודות הנ"ל.

ה) המנהל המיוחד בעל סמכות לניהול מערכת פיקוח משפטית, הנהלת חשבונות ותקציב לגבי הישוב וכל זכויות החתימה בחשבונות מוקנות לו בלבד.

ו) השטחים הציבוריים הועברו לידי המנהל המיוחד כנאמן המשתכנים עד להקמת גוף מוניציפלי מוסדר ובשלב בינים זה ידאג לפיתוח השטחים הללו והקמת מבני ציבור עליהם.

7.0 - היחסים עם חבי יו"ש, היזמים והמהנדס יערי רוזן:

7.01 - בעקבות מינוי המנהל המיוחד הועברו למעשה כל הסמכויות הקשורות בהקמת הישוב לידי צוות ההקמה הפועל על ידי.

7.02 - החל מיום 19/6/83 הפסיק מר יערי רוזן אף לכהן כמהנדס מתאם ומבצע באתר ותחתיו מונה המהנדס מיכה הירשברג המשמש כמהנדס צוות ההקמה.
בכך למעשה כיום אין ליזמים ו/או לחבי יו"ש ו/או ליערי רוזן מהנדס, כל קשר וכל סמכות שהיא לישוב "שערי תקוה".

8.0 - מצב העבודות בשטח וצרכי הישוב:

8.01 - עבודות התשתית והפיתוח:

- הושלמו כ - 90% מהנחת צנרת המים
- הושלמו כ - 80% מהנחת צנרת הביוב
- הושלמו כ - 80% מהנחת צנרת התקשורת
- חברת חשמל החלה בהעמדת עמודי החשמל לאורך הרחובות

אין עדיין כל פתרון כולל ומתאים לבעיות טהור מי השופכין

JOSEPH KALMAR. ADVOCATE

יוסי קלמר, עורך-דין

8.02 - עבודות נוספות שנותרו לביצוע:

- יש לסיים את עבודות הנחת הצנרת הכוללת
- יש לבצע עבודות ניקוז ותיעול, הנחת מצעים וסלילת כבישים, אבני שפה ומדרכות, תיקון דרכים ועבודות עפר בדרכים
- יש להרכיב תאורת רחובות על עמודי החשמל

8.03 - מבני ציבור:

לא ניתנו עד היום כל פתרונות מעשיים לבנית מבני ציבור.
בישוב הוקצו שטחים למבני ציבור ונעשו תכנונים שלדיים בלבד.
לא נמצאו מקורות מימון ודרכים מעשיות להקמת מבני הציבור כולם כאחד בישוב.

בפעולותי כעת החילותי בבחינת האפשרויות השונות להקמת מבני הציבור בישוב.

9.0 - איכלוס ובנית הבתים הפרטיים:

9.01 - עד למינוי המנהל המיוחד עמדו בישוב כ - 60 - 50 בתים בהליכי בניה שונים, רוב רובו של ציבור המשתכנים מיאן לשלם את כספי הפיתוח ומיאן להשקיע מכספו בבנית בתים מתוך חשש לגורל הישוב. כיום לאחר חודשיים של פעילות צוות ההקמה, החלה מתבססת התחושה בקרב המשתכנים כי נוצר פתח מחודש ואמין לטיפול בבעיות הסבוכות הקשורות בישוב זה, משתכנים רבים חידשו את פעילותם והחלה פעילות נמרצת בכל הנוגע לגבית כספי הפיתוח.

9.02 - בחודשיים האחרונים החלו כ - 40 משתכנים נוספים בבנית בתיהם וכיום נמצאים למעלה מ - 100 בתים בהליכי בניה שונים.
בישוב מתגוררות כעת 4 משפחות ועד לסוף קיץ ש.ז. ההערכות הן כי יתגוררו בישוב כ - 15 -10 משפחות.

האיכלוס המאסיבי צפוי אפוא, בעוד שנה וע"פ ההערכות יתגוררו בישוב בקיץ 1984 כ - 100 משפחות וכ - 100 בתים נוספים יכנסו למעגל הבניה.

תוך שנתיים אני צופה איכלוס הישוב בכ - 350 - 300 משפחות,
מספרים אלו הנם אומדנים מתוך סקרים ושיחות שנעשו על ידי בקרב המשתכנים, אולם הדברים תלויים לא רק בקצב התקדמות עבודות הפיתוח אלא ובעיקר בהקמת מבני - הציבור הבסיסיים כגון: גן ילדים, מעון, ומרכז מסחרי.

10.01 - הערכות ומסקנות:

10.01 - נעשה נסיון להקמת ישוב ע"י יזמים פרטיים ללא נסיון בעבר בתחום זה וללא משאבים ו/או מערכת מתאימה.

10.02 - ההתקשרות בין היזמים למשתכנים נעשתה על בסיס בלתי מאוזן ומבלי לקשור היזמים להתחיבויות כלשהן הן לגבי מועדים והן לגבי עלויות ומבלי לקבל ערבויות כלשהן.

10.03 - לא ניתנו ע"י היזמים פתרונות מעשיים לבנית מבני הציבור בישוב פרט לתכנונים שילדיים, ומבלי לבחון מקורות תקציבים מתאימים.

10.04 - אין מחוייבות של היזמים לגבי טיב ורמת הביצוע פרט לדיני הרשלנות מן המשפט הכללי

JOSEPH KALMAR, ADVOCATE יוסי קלמר, עורך־דין

10.05 - נגרם נזק וסירבול רב לפרויקט עם העברת הניהול לקבוצת היזמים הנוכחית, כאשר גרעין היזמים האידאולוגי העיקרי נפרד מהניהול המעשי.

10.06 - שיטת הביצוע נוהלה כך שקבלנים רבים לקחו חלק באופן משולב ומורכב זה בעבודתו של זה, כך שיקשה מאד בעתיד לקבוע אחריות מסודרת לגבי נזקים שיתגלו.

10.07 - החוזים שנחתמו עם הקבלנים לא תמיד עמדו בקריטריונים מקובלים, ונעשו כן מתוך אילוץ כספי.

10.08 - לא ניתנו כל ערבויות מתאימות מצד היזמים והן מצד מנהל הביצוע והתיאום מר יערי רוזן.

10.09 - מעולם לא ניתן דו"ח כספי מסודר ומבוקר ע"י היזמים באשר להיקף ההוצאות וסה"כ הכספים שנגבו.

10.10 - מורגש חסרונה של סמכות ציבורית מקצועית אחראית ומסודרת בעלת נסיון ואחריות ציבורית בתחום הבניה.

01. סיכום:

אנו עומדים כעת ביחס לישוב זה בנקודת מפנה מכרעת. תל ניתוק מוחלט בין קבוצת היזמים שבראשה מר יערי רוזן, לבין המשתכנים והישוב.

מינוי המנהל המיוחד והגושפנקה שניתנה לכך ע"י בית המשפט המחוזי בת"א החזירה לפרויקט את האמון אשר אבד לו במהלך השנתיים האחרונות, אני פונה אליכם לבחון מחדש את עמדתכם בנוגע למעורבות משרדכם בישוב זה, ע"פ עניות דעתי כל התיחסות שהיא מצד משרד הבינוי והשיכון כלפי הישוב אשר מאחוריו עומדות 480 משפחות תתקבל בברכה רבה.

אני תקוה שקריאתי זו תיפול על אזנים קשובות, מצידי אעשה הכל כדי להביא לריכוז מאמץ מצד המשתכנים למאמץ המשותף, אשר אני תקוה כי תקחו בו חלק.

הנכם מוזמנים לערוך סיור בישוב ולהפגש לשיחה עם ועד המשתכנים, בכל מועד בו תחפצו אשמח לעמוד לשרותכם.

בכבוד רב,

יוסי קלמר עו"ד
מנהל מיוחד

העתק: ועד המשתכנים

ועד משתכני שערי תקוה
ת"ד 175
קרית-אונו

לכבוד
מר יגאל הורוביץ

הנדון: עמדת ועד שערי תקוה בקשר להמשך ניהול האתר והקשר המשפטי עם הזמים

בהתיעצות בין ארבעה חברי ועד המשתכנים, חבר תמישי נעדר אך דעתו כדעתנו, הוחלט להציג בפניך את דעת משתכני שערי תקוה כדלהלן:

א. משתכני שערי תקוה חתמו חוזה עם חברת יוש' מקרקעין, אשר ידועה כיום כיוש' רמאללה.

ב. לפי החוזה התחיבו המשתכנים לבצע את הפיתוח באמצעות חב' יוש' רמאללה בשיטת "קוסט" +13%.

ג. חב' יוש' רמאללה חתמה חוזה עם משרד "יערי רוזן מהנדסים" לתכנון, ביצוע ומעקב של פיתוח תשתית האתר.

ד. באם ימסר הניהול לקבוצה היריבה להנהלת יו"ש כיום, יהיה קצר בתקשורת בין הקבוצה היריבה ויערי רוזן. ידוע לנו שקבוצה זו תעשה כל מאמץ לסלק את יערי רוזן מהחוזה הנ"ל, דבר שיגרום לעיכובים בלתי צפויים בפיתוח.

ה. איננו משוכנעים שבידי הקבוצה היריבה היכולת והידע להשלים את הפיתוח. במקרה שלא יעלה בידם לבצע את הפיתוח בקצב וברמה נאותה, יוכלו תמיד לתלות את האשם בעבודה שבצעה החברה בהנהלתה הקודמת.

ו. מאידך עלינו לקבוע בצער שמשרד יערי רוזן מהנדסים אינו מצליח, ולא נראה שהוא יהיה מסוגל להצליח, לנהל פרויקט בהיקף הנתון.

הדבר בא לידי ביטוי ב:-

(1) העדר יכולת לנהל מערכת כספית של גביה, הנהח"ש ומעקב תקציבי. וכן אי עמידה בהערכות ראשונות - סטיה של 100%.

(2) העדר יכולת להציג תוכנית עבודה ומעקב ביצוע.

(3) ביצוע פיתוח התשתית ברמה לא משביעת רצון ,עד כדי כך שהועד נאלץ לפנות למשרד הנדסי שיבדוק את כל המערכת.

(4) ביום 28.3.82 התברר לנו שק.ק.ל מתנה את המשך עבודתה בהתחיבות של "יערי רוזן מהנדסים" המשחררת את ק.ק.ל מאחריות לרמת התכנון.

דבר המדבר בעד עצמו.

ז. לכל משתכן התחיבות חד צדדית כלפי יו"ש המעמידה אותו במצב נחות עד כדי סכנת נישולו מאדמתו.

ח. אנו סבורים לכן שיש לשנות את המצב מיסודו על ידי 2 תרופות.

(1) שינוי מערכת היחסים המשפטית שבין המשתכן לחברה היזמת.

(2) הכנסת גוף ניהולי הנדסי שירכז את השלמת התכנון והשלמת הביצוע ברמה טכנית נאותה, בהתאם לציפיות המשתכנים.

וזאת מבלי לפגוע בכבודו של יערי רוזן, ע"י כך שיוכל להמשיך ולתפקד כפונקציונר תחת פיקוח מקצועי.

השגת 2 התרופות הנ"ל יכולה להיות ע"י הקמת "נאמנות לניהול - שערי תקוה" שתהיה אישיות משפטית שתחליף את היוזם ותנהל את הביצוע.

ט. באם יש רווחים ממכירת הקרקעות של שערי תקוה יש לדעתנו להפרישם לתיקון מישגים בביצוע התשתית עד כה.

בכבוד רב,

ועד משתכני שערי תקוה

[redacted]

עו"ד שמחוני אריאל (נעדר)

בס"ד

ועד משתכני שערי תקוה (שם זמני)
[redacted]

20 ביולי 1982.

לכבוד
חה"כ מיכאל דקל
סגן שר החקלאות
הקריה
ירושלים

א.ש.נ.,

הנדון: שערי תקוה (שם זמני)

בהמשך לפגישה שנערכה בינך לבין נציגי ועד משתכני שערי תקוה (להלן "ועד המשתכנים"), ובהמשך לשיחה הטלפונית שנתקיימה בין עוזרך, מר קלוד מלכה, לבין אחד מחברי הועד (עו"ד נתן יצחקי), הננו להעלות על הכתב את עיקרן של הבעיות והמכשולים אשר ועד המשתכנים נתקל בהם עד כה בתהליך הקמת הישוב, בעיקר עד כמה שהדברים מתייחסים למערכת היחסים שבין המשתכנים לבין הגוף היוזם - חב' יו"ש מקרקעין ופיתוח (להלן "חב' יו"ש"). הדברים שיפורטו נכונים, מטבעם, לשערי תקוה, אך אולי - וגם זו מטרת מכתבנו - יהא בהם כדי להשליך על ישובים דומים נוספים.

כפי שבוודאי ידוע לך, שערי תקוה הינו הישוב הראשון, והמתקדם ביותר מבחינת שלבי הקמתו, שכל ייסודו החל ביוזמה פרטית, משלב רכישת הקרקע, דרך פיתוח השטח ועד הקמת בתי המגורים.

היזם - חב' יו"ש - וודאי ראוי לבוא על הברכה בעד יוזמתו, אך לעניות דעתנו קיים חשש כי במהלך הדברים והשתלשלותם איבד הוא את הרעיון האידאולוגי שעמד מאחורי היוזמה, ומתרכז בעיקר בהיבט הכספי, ואפשרויות הרווח העצומות הגלומות ביוזמות כאלו. אך גם חשש כזה לא היה מעניננו, אלמלא חוששים אנחנו שגם כאן אולי עבר הוא הגבול שבין עסק כלכלי גרידא לבין עריכת נסיונות חדשניים על חשבונם של משתכנים המשקיעים כספים פרטיים עצומים במעשה ההתיישבות, הכל כפי שעוד יפורט להלן. דברים אלו מחריפים עקב העובדה כי מחד אין כל ביקורת ממשלתית על היזם ופעולותיו, למרות שבסופו של דבר עוסק הוא בפעולת התיישבות שטופלה עד כה רק ע"י גופים ממשלתיים או סוכנותיים, ומאידך זוכה הוא לגושפנקה, או "גב", מגורמים אחרים שחלקם אינו מודע לתמונת המצב, או שמתעלם ממנה על בסיס "המטרה מקדשת את האמצעים". בסופו של דבר, אם אכן יתאמתו חששות אלה, יאלצו הגופים הממלכתיים לתקן מחדלים ו/או שגיאות שנעשים ע"י היזם; מובן, לכן, שהתערבות הגופים הממלכתיים תהיה כבר בשלב זה.

כדלקמן: אם נרצה לסכם את עיקרן של הבעיות, כפי שהדבר נראה בעיננו, תראה התמונה

א. עד היום אין לישוב תוכנית מיתאר מאושרת כדין על ידי מועצת התכנון העליונה!! דברים אלו נמסרו בימים האחרונים לועד המשתכנים ע"י מר שלמה מושקוביץ, שאף הודיע לנו כי התריע מספר פעמים ביזם על כך שאין הוא ממציא תכניות סופיות לשם אישורן, וכי עומד הוא - מר מושקוביץ - להוציא ליזם התראה לפני הפסקת עבודה!!

אין צורך להרחיב במשמעות הדבר, אם נכון הוא, והשלכותיו על ציבור המשתכנים, בעיקר לגבי אלו שכבר התחילו בבניה עצמה, אך גם לגבי אלו שטרם עשו זאת בידעם את העובדות דלעיל.

היזם - מכחיש אמנם האמור לעיל - אך, כאמור, דברים אלו נמסרו ישירות לנציגי הועד על ידי מר מושקוביץ, האמור להיות אחראי על הנושא.

ב. אין ודאות בדבר פיקוח מסודר ומוסמך על טיב עבודות התכנון והפיתוח כפי שאלו מבוצעות בשטח.

היזם הודיע לועד כי הוא מצא לנכון שלא לנהוג בהתאם לנורמות, לשיטות התכנון והביצוע ולדרכי הפעולה הרגילות הנהוגות על ידי קק"ל, משרד השיכון וכד', באשר בטוח הוא כי הוא יודע טוב יותר וכי יצליח לבצע העבודה בצורה מוצלחת יותר וזולה בהרבה מאשר ב"דרכים הקונבנציונליות".

גם עובדות אלו לא היו מטרידות אותנו יתר על המידה אלמלא נתקבלו אצלנו תגובות שונות, חצי רשמיות, ע"י אנשי מקצוע שונים (ביניהם כאלו שאף עבדו, או עדיין עובדים, עבור היזם וידועים הפרטים מ"בפנים"), תגובות לפיהן קיים חשש שהביצוע בשטח איננו עונה על דרישות התקן בעיקר לגבי חלק מתחומי העבודה (כבישים, ביוב, קירות תמך ועוד).

תגובת היזם - הפיקוח שלו עצמו מספיק לצורך עמידה על המשמר, אך על כך נעיר עוד להלן.

ג. על אף שהפיתוח מבוצע ע"י היזם בשיטת "קוסט פלוס" בכספי המשתכנים, הרי שעד עתה טרם הצליח ועד המשתכנים ליצור מכניזם יעיל שיבקר ויבדוק כהלכה כל מערכת החשבונות המנוהלת ע"י היזם והכרוכה בפיתוח השטח. עד לאחרונה לא היתה כלל הנהלת החשבונות מסודרת אצל היזם; היזם נהג יותר מפעם אחת לנסות ולעשות בכספי הפיתוח כבתוך שלו.

עד לאחרונה לא היה בטחון - לענ"ד דעתנו - בקיום מערכת מסודרת של פיקוח ובדיקת כל החשבונות המוגשים ליזם על ידי המבצעים השונים, ומי יודע כמה כסף עלתה עובדה זו למשתכנים הפרטיים. לאחרונה, כאמור, נשכר אמנם ע"י היזם הן משרד הנהלת חשבונות והן מפקח בשטח, ואולי עתה "יושם סדר" בתחום רגיש זה, לפחות בחלק ממרכיביו.

ד. לאחרונה אף נתקל ועד המשתכנים בבעיה נוספת: שטחי ציבור.
היזם טוען כי קיימים שני סוגים כאלה - שטח ציבורי מלא, השייך כולו לציבור (בתי ספר, גני ילדים, שטחים ירוקים וכד'), ושטח ציבורי פרטי, המיועד אמנם לשמש הציבור אך נשאר בבעלות היזם (בריכת שחיה, שטחי מסחר, מרכז ספורט וכד'), וזאת בניגוד לרוח הדברים שהוצגה מטעם היזם למשתכנים, ששטח המגרש נטו הוא כ- 600 מ"ר ו- 400 מ"ר הופקעו לטובת הציבור (ושלא לדבר על ניגוד הקיים בין האמור לעיל לבין מספר לא קטן של חוזים החתומים בין היזם לבין חלק מהמשתכנים).

היעלה על הדעת שיזם יחליט על צורתם - התכנונית והתפעולית - של שטחי ציבור כאלה?!

כן אנו חושבים שהרזרבות של שטחי ציבור שהופרשו, קטנים מהמקובל בישובים אחרים; בכל מקרה הבעלות צריכה להשאר בידי הציבור.

ה. עד היום טרם נפתרה שאלת הבעלות על הקרקע ורישומה על שם המשתכנים.

הבעיות המפורטות לעיל הינן רק מידגם מכלל הבעיות השוטפות בהם נתקל ועד המשתכנים במערכת היחסים עם היזם. לעניות דעתנו, שלוש סיבות עיקריות יכול וגורמות למצב הדברים המתואר לעיל:

1. ה"כלה", אולי, קצת גדולה מדי ממידותיו של היזם. כידוע לך מתעסק היזם בפרוייקטים גדולים נוספים ביהודה ושומרון (אלקנה ג', גני מודיעין, סלעית ב' ואולי עוד) ויש גבול לאפשרויותיו של אדם ו/או גוף אחד, אפילו יהא מוכשר ככל שיהא, בפרט כאשר לא נראה על פני השטח מנגנון מתאים לטיפול בבעיותינו.

2. קיים מקום להשש לניגוד אינטרסים בין הפונקציות השונות אותם ממלא היזם או חלק ממרכיביו, לפחות במקרה דנן.

הרוח החיה המפעילה את היזם הינו מר יערי רוזן, אחד ממנהליה ובעלי מניותיה של חב' יו"ש. חב' יו"ש מסרה את כל האחריות לנושא עבודות הפיתוח לגוף אחר אשר בעליו הוא... יערי רוזן; המפקח על כל נושא ביצוע העבודות הוא... מר יערי רוזן, או מי מטעמו; בנוסף לכל, אף נבנים מספר לא מבוטל של בתים פרטיים בשטח ע"י... מר יערי רוזן. מטבע הדברים דק מאוד הוא הגבול בין האינטרסים השונים שעל מר יערי רוזן לשרת.

3. אין כל פיקוח ממשלתי ו/או התיישבותי על כל הנעשה בשטח, על כל תחומיו, אך מאידך בטוח מר יערי רוזן, עפ"י דברים שאמר הוא עצמו, בגיבוי חזק מאוד הניתן לו ע"י גופים ממשלתיים אחרים.

הדברים המתוארים לעיל הביאו למצב בו מתעכב הפיתוח בצורה בולטת, דבר המביא שחלק גדול מן המשתכנים איבד ו/או עומד לאבד אמונו ביכולת הקמת הישוב.

כפי שכבר הוזכר לעיל הרי לעניות דעתנו מהווה "שערי תקוה" דגם ומודל להצלחת כל היוזמה הפרטית של ההתיישבות ביהודה ושומרון. כשלונו, חו"ח, יהא כשלון הרעיון כולו. כפי שהדברים מתגלגלים, הרי במידה והיזמים הפרטיים אל ייקראו ל"סדר", ולהסדרי עבודה מוסכמים, עלול להגיע הרגע בו תגרומנה העובדות ל"פיצוץ" הנושא, שהשלכותיו - מי ישער.

לפני סיום נעיר עוד כי לאחרונה, ולאחר פגישתנו המתוארת עמך, נחתם אמנם זכרון דברים בין הועד לבין היזם בנסיון להסדיר מירב הנושאים שבמחלוקת, אך מחד - עדיין מוקדם לקבוע אם אכן תמצאנה תשובות הולמות לכל מכלול הבעיות, ומאידך - חלק מן הבעיות הינן במישור העקרוני, שמן הראוי ליתן עליו הדעת לאור דווקא לגבי המקרה דנן.

מצאנו לנכון להעלות הדברים הנ"ל על הכתב ולהפנותם אליך, כאחראי על ההתישבות מטעם משרד החקלאות. ייתכן אמנם וישנם דברים שאינם ניתנים לפתרון, לפחות לא בדיעבד, אך מן הראוי הוא, לדעתנו, לעשות כל מאמץ לפתור על שניתן לפתור ולמנוע לעתיד התעוררות בעיות מן הסוג המתואר לעיל. ייתכן גם ובסופו של דבר יימצא כי בעניין "שערי תקוה" עצמה יושג סיכום משביע רצון, אך הדברים המועלים במכתב זה נכונים, במסר המובא בהם, לכל הישובים המוקמים ביזמה פרטית. הראיה, וההתייחסות, הראשוניות, לכל נושא ההתיישבות ביוזמה פרטית ייתכן ולא ראתה הכל, ואולי יהיה בדברים הנכתבים כאן כדי לשמש חומר למחשבה בעת מתן אישורים ליזמים פרטיים. ולמניעת כל ספק - אנו בהחלט <u>בעד</u> עידוד יוזמות כאלו.

הדרך המיידית לפתרון חלק מן הבעיות כבר סוכמה בפגישתך עם חלק מאתנו, וזאת ע"י מינוי רפרנט מתאים מטעמך שתפקידו יהיה לבדוק ולטפל בכל הבעיות המתעוררות בשטח, הן לגבי "שערי תקוה" והן לגבי כל ישוב דומה אחר.

הננו מקווים כי אדם כזה אכן ימונה בהקדם האפשרי ביותר ואז נוכל להרחיב באזניו הבעיות כולן ולעזור במידת האפשר במציאת דרכי פתרון נכונים לכל בעיה ובעיה. איננו משוכנעים כי, לפחות לגבי "שערי תקוה", לא יהא צורך בפעולה משמעותית יותר, אולי עד כדי התערבותך האישית.

הננו עומדים לרשות כל אדם או גוף מטעמך להשלמת כל פרט חסר או להבהרת כל דבר.

בכבוד רב,

[illegible]

נעד משתכני שערי תקוה (שפ אמני)

סגן שר החקלאות
מיכאל רקל

תאריך 14.5.82

פרוטוקול ישיבת מיום 14.5.82

משתתפים: סגן השר רקל, חיים שיין, בן ציון בראון, מיקי נתן, איתן גביש, שלמה שרם.

שערי תקוה

1. מבקשים מנכ"ל מנימי- שיהיה איש הקשר עם המוסדות השונים. אדם שינהל את העניינים מבפנים.

2. הועלתה בעיה של מבני ציבור- מי יוזם.

3. משרד החקלאות יתערב אם יש צורך בעבודת החברה המישבת, בגלל אספקטים צבוריים ממלכתיים.

סוכם:

1. הועד יגיש לסגן השר השגות והערות בכתב על נושא שערי תקוה.

2. כמו כן סוכם להעביר לועד רפרנס מטעם חצות הבין מוסדי להתישבות שילוות אותם בדרכם.

רשם: קלוד מלכה
עוזר סגן השר.

AVNER אבנר
BENJAMIN בנימין משרד עורכי דין

רח' ה' אייר 14 (בכר הסרינה) תל-אביב 62093
TEL. 218961 .טל
TEL-AVIV 62093 14 HEM IYAR ST.

16.5.82

2 אגרות -45/ר

לכבוד
רעד משתכני שערי תקוה
באמצעות משפחת טרים
רחוב נחום 9
בני - ברק
.נ.א.ג

הנדון:- בקורת עבודות הפתוח

בהמשך לשיחות ולפגישות בענין הנ"ל, ולאור תוצאות הסקנס משבוע שעבר (העתק פרטיכל מצ"ב) הרשוני להציע להעביר הבקורת למח' הטכנית של הסוכנות היהודית שהינה גוף בעל יכולת לבצע הבקורת באורח אובייקטיבי וללא כל נגיעה בדבר.

מכתבי זה נכתב בהסכמת כל המתכננים שהיו כולם תמימי דעים שלמען הרגעת האווירה ובצורע בקורת הוגנת לקידום האינטרס שלכם, רצוי להפנות הבקורת למח' הטכנית הנ"ל.

בכבוד רב

א. בנימין, עו"ד

לכבוד

יו"ר השקעות במקרקעין ועתות בע"מ

רחוב בני דן 50

תל - אביב

מר יערי הנכבד,

קבלנו את מכתבך מיום 20 בספטמבר 1981 בענין הוצאות המתוח ותריגו להודיעך כדלקמן :

1. קבלנו את הודעתך כי אזלו כספי המיתות ולא תהיה אפשרות להמשיך בעבודות המתוח וכתוצאה מכך תופסק העבודה. יחד עם זאת ברצוננו להודיעך כי תפקידנו הוא לשמור על האינטרסים של ציבור המשתכנים ולבחון האם כל כספי המתוח שולמו במלואם על ידי המשתכנים. בכי שהודענו לך בעבר מראה חשבוננו כי בחשבון המתוח חסר סך של כ-3,000,000 שקל כדלהלן :

462 יח' × 15,000 שקל	6,930,000.-
15% רווחים משוערים (הפרשי שער והצמדה)	1,040,000.-
	7,970,000.-
גביבוי - תקבולים (כולל רווחים כמי שדווחו	
על ידך.	4,970,000.-
חוסר מקבולים בחשבון מתוח	3,000,000.-

הסך הנ"ל מייצג 1/4 בעלי מגרשים שלכם שלמו דמי מתוח (בהנחה שכל בעל מגרש צריך לשלם סך של 15,000 שקל בתוספת 15% הצמדה), האם להערכתך על הועד לחת הוראה לשלם את התשלום השני ? נראה לנו שיש לאחר ולגבות את תשלום דמי המתוח מכל המשתכנים אשר טרם שלמו אותו.

2. פנינו מספר פעמים אליך בבקשה להמציא לנו לביקורת את המסמכים הקשורים להוצאות המתוח. עד כה לא הצלחנו לקבל את המסמכים בקשר להוצאות המתוח כתוצאה מכך אין אפשרות לצבור המשתכנים לקבל מידע כמפורט להלן :

א. מהו מספר בעלי המגרשים שטרם שלמו דמי מתוח.

ב. האם במקרים של מיבורים נגבו הפרשי השער המתאימים.

ג. מהו היקף ההוצאות על פי החוזים, מה שולם עד כה במועל ומהו היקף ההוצאות החזוי לגמר המיתות.

אנו מדיעה כי לאמור בסעיף 1 לעיל יש משקל רב בקבלת ההחלטה על אי תשלום דמי השתות מאחר ואיננו יודעים השם הסכומים הללו נגבו ומתוס מה סרם הועברו לחשבון השתות או שהם עד כה טרם נגבו. ומערכתנו עברו כבר למעלה מחמישה חודשים וזהו זמן מספיק והותר בכדי לערוך התאמה בין התקבולים מהמשתכנים לבין הסכומים שהועברו לחשבון השתות. לדעתנו יש לערוך את הפעולות המשתכנים בצורה מסודרת אשר תאפשר סברן נאות על כל התקבולים והתשלומים וקשה לנו מאוד לקבל את ברסתך שאי הסדרים הללו הינם זמניים בלבד.

לעומת זאת ברחבים סרם נגמה את הסכומים המשתכנים אשר סרם שלמו דמי שתות עלולה להיות השלכה רציניות מאוד על המשקה עבודות השתות. היינו מאוד ממליצים על עריכת פגישה כיוון וכין הועד על מנת לשקול את השתרון האידיאלי בכדי שעבודות אלו לא יומשכו על ידך.

בכבוד רב,

הועד

יז' בשבט תשמ"ב
10 בפברואר 1982

ר ש ו ם

לכבוד
"יוש" - השקעות מקרקעין ופיתוח בע"מ
ע"י מר יעדי רוזן
רחוב בני דן 50
ת ל - א ב י ב

נ.ב.,

הנדון : הפקדת שטחי צבור ב"שערי תקוה"
פחות מהנדרש ע"פ תוכנית המתאר

הרינו להודיעך כי הועדה העליונה במפקדת יו"ש רמאללה השגתה את חשומת לבנו כי הפקדת 32.5 אחוז במקום 40% קרקע לצורך ציבור בניגוד לתוכנית המתאר ובניגוד להוראות הועדה הנ"ל.

לפיכך הננו מבקשים כי יתרת השטח לצורכי צבור תופקד גם היא ותודעה מתאימה תשלח למפקדת יו"ש עם העתק לח"מ.

מיותר לציין כי אנו רואים בכך פגיעה במתיישבים במידה ויתרת השטח הנ"ל לא תופקד בהקדם.

בכבוד רב

ועד משתכני
"שערי תקוה"

העתק : 1. בני קצובר - יו"ר מועצה מקומית קדומים
2. עו"ד אבי בנימין

נשלח רשמית לבנים

20.9.81

יו"ש - השקעות במקרקעין ופיתוח בע"מ
חברה רשומה ברמאללה 41145

לכבוד

ועד משתכני שערי תקוה

הנדון: עבודות פתוח בשערי תקוה

נודע לנו כי ועד המשתכנים הורה למשתכנים בשערי תקוה להמנע מלשלם את התשלום לפתוח השני בסך $1,000 שנתבקשו לשלם על ידי חברת יו"ש.
תרינו להודיעכם כי בספי הפתוח משולמו על ידי המשתכנים אדלו.
כיום יש צורך לשלם לבעלי עבודות הפתוח בשערי תקוה סכומים נוספים הנגיעים להם, והמשתכנים במיליוני שקלים , ובכך קיבלנו הודעות , ובמידה ולא ישולמו הכספים הנ"ל הופסקה עבודות הפתוח לאלתר.
כמו כן, נודע לנו שהסיבה בגיגה נתן הועד הוראה לא לשלם קשורה באי תשלום בספי הפיתוח מצד בעלי הבניות ,ויתר הרוכשים שלא התחייבו לפתח את חלקותיהם.
עלינו להדגיש כי אין אנו מתכחשים להובותינו לשאת בנטל בספי הפתוח של הרוכשים שלא התחיבו לפתח.
אולם במצב הקיים שחברת יו"ש מצויה בתהליכי בוררות ובספי החברה אינם ניתנים להפשרה,אין ביכולתנו לשלם עבור הרוכשים הנ"ל עד סיום הבוררות.
יחד עם זאת אנו מתחיבים כי בגמר הבוררות נשלם את בספי הפתוח עבור הרוכשים הנ"ל בשהתשלומים צמודים לדולר מהמועדים שיתר הרוכשים שילמו את בספי הפיתוח.
לסיכום אודה לכם אם תורו למשתכנים לשלם בהקדם את התשלום השני בצרוף מע"מ וזאת על מנת למנוע הפסקת עבודות הפתוח, פעולה שתפגע בכל הנוגעים בדבר.

בכבוד רב
חברת יו"ש

יז' בשבט תשמ"ב
10 בפברואר 1982

ר ש ו ם

לכבוד
"יושל" - השקעות מקרקעין ופיתוח בע"מ
ע"י מר יערי רוזן
רחוב בני דן 50
ת ל - א ב י ב

א.נ.,

הנדון : העקדת שטחי צבור ב"שערי תקוה"
פתרת מהנדרש ע"פ תוכנית המתאר

הרינו להודיעך כי הועדה העליונה במפקדת יו"ש רמאללה הפנתה את השומת לכנו כי העקדת 32.5 אחוז במקום 40% קרקע לצורך ציבור בניגוד לתוכנית המתאר ובניגוד להוראות הועדה הנ"ל.

לפיכך הננו מבקשים כי יתרת השטח לצורכי צבור תופקד גם היא והודעה מתאימה תשלח למפקדת יו"ש עם העתק לח"מ.

מיותר לציין כי אנו רואים בכך פגיעה במתיישבים במידה ויתרת השטח הנ"ל לא תופקד בהקדם.

בכבוד רב

ועד משתכני
"שערי תקוה"

העתק : 1. בני קצובר - יו"ר מועצה מקומית קדומים
2. עו"ד אבי בנימין

נשלח באמצעי לבולים

AVNER אבנר
BENJAMIN בנימין משרד עורכי דין

רח' ה' אייר 14 (בכר הסדיוה) תל-אביב 63093
TEL. 218961 .ת.ל
TEL-AVIV 63093 14 HEH IYAR ST.

2648-15/7

10.3.82

לכבוד
רשם המחכרי מערי המקרקעין
ת.ד. 1715
עליה מרכז
ירושלים

הנדון:- המצאת קרקעות לרכישה בגבול

עפ"י הלישת מר ישרי, הנני מודיעכם במענה לטלתבכם בענין הנ"ל, כי החב' הקשתה כל הקרקעות המוזכרות לרכישה בגבול, בכפוף עפ"י המחוק.

כל מתייחב רכש 600 מ' נטו, זהו גדול המגרש שיקבל כל מתייחב.

בכבוד רב

א. בנימין, עו"ד

העתק:-
יו"ר המקשרת
רח' בני דן 50, ת"א.

מדידות
כבישים
שדות תעופה
עבודות פיתוח

חברה למדידות והנדסה אזרחית (1971) בע"מ

20.4.1982

55000/39

לכבוד

מר בנציון בראון

א.נ.,

הנדון: שכונת שערי תקוה

לבקשתך ובהתאם להנחיותיך נערכה בתאריך 6.4.82 פגישה ראשונית עם מר יערי רוזן בהשתתפות עו"ד אבי בנימין ויהודה ממשרד יערי.

הפגישה נערכה במשרדו של מר יערי רוזן.

בפגישה זאת ביקשנו בשמך לספק לנו תכניות מלאות ומפורטות של כל התכנון הקיים היום לנושא על כל מקצועותיו וכן אשורים כלליים מטע"צ וגורמים נוספים שהיו קשורים בנושא, תקנון מפרטים וכתבי כמויות שנערכו לנושא.

במהלך הפגישה הוסבר לנו כי חלק מהתכניות המדוברות איננו בנמצא כמו:

תכנון מפורט מושלם למערכת הכבישים מעבר לחתך לאורך וחתכי רחב לפריצה ראשונית.

תכניות תנועה והסדרי תנועה.

אין תיאורים הידרולוגיים וחשובי מעבירי מים בהתאם.

אין מפרטים כלליים ומיוחדים שעל פיהם יש לבצע העבודה והנחיות לדריסות טיב ובדיקות טיב העבודה.

הובטח ע"י מר יערי לספק התכניות וכל הנירות הקיימת בהקדם. עד היום נעשו פניות בהקשר לחמר שטרם סופק.

עד היום ה - 19.4.82 שעה 18.30 טרם הגיעו לידנו תכניות ונירות כלשהם.

בכבוד רב

רמי מנור

תל אביב רח' יצחק שדה 34 טל. 339415-6 339342 מיקוד 67212

חברה למרידות והנדסה אורחית (1971) בע"מ

22.4.1982

55000/57

ש ע ר י - ת ק ו ה

מבוא

לפי בקשת ועד מתישבי שערי תקוה ניסינו לברר את מצב התכנון והמשך העבודה, עם כל הקשור בכך, לישוב הנ"ל.

בשתוף עם משרד יערי קבלנו עד היום את התכניות המפורטות מטה:

1. ת.ב.ע.
2. מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:1000
3. מפת מגרשים ופרצלציה
4. מפות מגרשים בקנ"מ 1:250
5. מפות שטחי ציבור בקנ"מ 1:250
6. תכנון מערכת דרכים מתכים לאורך - מתכנן זסלבסקי
7. תכנון מערכת דרכים מתכים לרוחב - מתכנן זסלבסקי
8. כביש גישה לישוב תכנית צירים וסימון - משרד מרקנסקי
9. כביש גישה תנועה - משרד מריאנסקי
10. כביש גישה חתך לאורך
11. כביש גישה חתך לרוחב
12. כתב כמויות לנ"ל
13. תיקון כביש ח'(מערכת תכניות)
14. מעבירי מים בכבישים החוצים את הואדי המרכזי ובמקומות האחרים במערכת הדרכים.
15. תכניות פיתוח של א. ארבל
16. סט מלא של תכניות תכנון ענרת טלפונים - טלוזיה - חשמל. - מ. עמית.
17. תכנית תאום מערכות לנ"ל - ר.עמית.

בנוסף לתכניות ניסינו לברר אצל מתכנים שונים גם את כל האינפורמציה הידועה להם עד היום ובהקשר להמשך העבודה. התמונה שהתבררה היא כנ"ל:

1. הישוב מחולק לשני חלקים: בחלק א' מיקום המדויק של המגרשים הוא הקובע.
   בחלק ב' המערכת הדרכים היא הקובעת.

לכן, בכל חלק א' לאחר פריצת הדרכים ומדידת תכניות לאחר ביצוע (A/M), יש צורך לתיקונים במערכת הכבישים לאור הנ"ל. בחלק ב' תיעשה הפרצלציה לאחר ביצוע פריצת הדרכים והשלמת ביצועם כך שיש להניח בחלק זה לא יהיה צורך בתיקונים.

אין הגדרה מדויקת של מיקום - קו הפרדה של שני חלקי הישוב לפי דרגת הקביעות וגודלם של השטחים הנ"ל. כמו כן לא ידועה עד רגע זה היקף העבודות הדרושות לתיקונים בחלק א'.

.../2

2. אין מפרט טכני וכתבי כמויות. אין מפרט מיוחד.

3. קריטריונים לתכנון -

3.1. הניקוז של המגרשים והשטחים מסביב יהיה דרך המגרשים והשבילים המתוכננים לכוון הכבישים, והכבישים ישמשו גם כנקזים.

3.2. קירות תומכים במדרונות שבאזורי החפירה והמילוי וזאת בגלל האפיון הקרקע במקום (סלע).

3.3. אין הגדרה מדויקת לשיפוע אורכי מכסימלי בדרכים ובשיפועים לרוחב המגרשים.

לאור כל אלו מצאנו לנכון להכין רשימת סעיפים המתיחסים לתכניות שקבלנו לפי סדר חשיבותם ולפי שלבי עבודה בשטח, להלן הרשימה:

1. <u>תכניות סימון מגרשים וצירי כבישים:</u>

הישוב נמדד ע"י משרד מודדים גלעד הופשי ומשרד קראום.

נמדדו פינות המגרשים (עבור פרצלציה) (שחולקו גם למתישבים על גבי מפות בקנ"מ 1:250).

לפי דברי מר חופשי פריצת הדרכים לא נעשתה במדוייק לפי אותה מערכת צירים המסומנת בשטח. אי לכך היה צורך להכין מדידה A.M. שהוכנה על-ידי המודד של הקבלן (ק.ק.ל.) בתכנית ה A.M. הנ"ל ניתן לראות בברור שיש מקומות שבהן יש צורך בתיקונים במערכת הדרכים.

2. <u>תנוחות רומים לכבישים</u>

התכניות שנמסרו לנו על ידי משרד זסלבסקי אין מושלמות (חסרים תכניות תנוחה, פרשים, חתכים טיפוסיים פרטי ניקוז וכו'), כמו כן התכנון מופיע רק בתכניות הפיתוח.

כביש ח' ודרך הגישה המתוכננים על ידי משרד מריאנסקי הם המעודכנים ביותר ובדרגת תכנון הנראת לנו כסופית. הנוטא של מערכת הדרכים טעון בדיקה יסודית ומעמיקה וזאת מהסיבה של החלפת המתכננים ואי בהירות להמשך התכנון חוץ מהכבישים ח' וכביש הגישה.

3. <u>פרשים</u>

לא נמסרו לנו תכניות פרשים לכבישים וזאת לפי הסבר ממשרד יערי שבשלב הראשוני לא תוכננו הכבישים בשלב הסופי רק לשלב של עבודות עפר, ופריצת דרכים בלבד, לכן אין גם אפיון לגבי דרגת ההידוק הדרושה לפי תכנית מבנה הכביש ע"ד הסופי (שכבות מצעים ואספלטים - עומסי תנועה).

4. <u>תכניות צמתים</u>

נמסרו לנו תכניות צמתים לרב הצמתים של הישוב אבל בשלב זה לא התעמקנו בבדיקת קריטריונים תכנון מפני שגם המערכת התכנונית של הכבישים היא לא סופית.

.../3

5. תכניות תנועה

לא נמסרו לנו תכניות תנועה ושילוט לכבישים ולצמתים, הנחרצות לבמינת הנושא התנועתי כך שבעתיד לא יהיה צורך בשינויים. , ניתן להניח שהסיבה לאי מסירת , מציאת, תכניות הנ"ל היא אי סיום תכנון של שלב סופי של מערכת הדרכים.

6. ניקוז

בגלל הקריטריון שהוסכם והנחה את המתכננים שהניקוז של המגרשים רזרום דרך השבילים לכבישים , והכבישים ישמשו כנקזים היה צורך לית ר תשומת לב בתכנון הכבישים דבר שלא מתבטא במערכת התכניות של משרד זסלבסקי שיש בידנו. לנושא הניקוז יש התיחסות בכביש ח' וכבישי הגישה שתוכננו על ידי משרד מריאנסקי. מסקנה לסעיף הנ"ל שחוזר בדרך כלל גם בסעיפים אחרים היא: אי סופיות של תכנון מערכת הדרכים.

7. פרטים טיפוסיים

אין פרטים טיפוסיים לתכנון חוץ מהפרטים המצויים בתכניות הפתוח של מר ארבל , דבר שלא מספק עבור גמר ביצוע של העבודה ואם להתייחס לנאמר על ידי מר יערי שתכניות הפתוח הן לא סופיות ולא מחייבות אזי ניתן לאמר שהתכנון של המערכת לא סגורה וסופית. הדבר חוזר גם במערכת הניקוז (פרטי מתקני כניסה ויציאה למעבירי מים, שוחות לביוב, תאי בקורת למים וכו').

8. תכניות פתוח

נמסרו לנו תכניות פתוח על ידי מר ארבל שהושקעו בהם מחשבה רבה אבל לעמדנו נמסר לנו על ידי מר יערי שהם תכניות לא סופיות ולא מחייבות. לפי דעתנו יש מקום לסכום הנושא בין מר יערי ובין ועד המישבים.

9. מעבירי מים

נמסרו לנו תכניות למעבירי מים אבל בהתחשב שאין חשוב הדרולוגי נראות לנו שהן לא ברות ביצוע ולפי מר יערי יוזמן תכנון וסקר הידרולוגי לאזור.

10. קוי דואר

נמסרו לנו תכניות מושלמות של תכנון מערכת הדואר אבל חוששני שבגלל שינויים עתידיים אז אי סגירה סופית של גאומטרית הדרכים והצמתים יש צורך להמתין בביצוע המערכת עד גמר הסופי של מערכתת הדרכים והצמתים על מנת לחסוך תיקונים ושיפוצים בעתיד, או לפחות לסגור סופית את מערכת הצירים והרומים (קוים אדומים) של הכבישים.

.../4

11. קווי חשמל

כנ"ל כמו בסעיף 10 .

12. קווי טלוויזיה

כנ"ל כמו בסעיף 10.

13. קווי מים

טרם קבלנו תכניות קווי מים ממשרד אילון לענמת זאת נמסר לנו ע"י מר יערי ש קווי מים ביישוב כבר הונחו, דבר שיכול לגרום לצורך בתיקונים בעתיד מפני שמערכת הדרכים טרם נסגרת סופית.

14. קווי ביוב

כנ"ל כמו סעיף 13.

15. תכניות תיאום מערכות

יש בידנו תכניות תאום מערכות של מתכנן מר עמית לקווי דאר - חשמל - טלוויזיה.ממבט ראשון בתכנית הנ"ל נראה לנו שאין סגירה סופית בנושא תיאום המערכות הללו עם קווי מים וביוב ומערכת הניקוז של היישוב. כמו כן צפויים שנויים ותיקונים בגלל הנושא של סגירת מערכות הכבישים והצמתים.

16. אישורים

לא נמסרו לנו כל אישור מגורמים ממשלתיים וביצועיים ליישוב הנ"ל.
הוסבר לנו שבגלל המיקום של היישוב מעבר לקו הירוק לא נהוג לקבל אישורים בכתב לאחר דיונים אלא הכל נעשה במקום ובד"כ בע"פ. לנו נראה שלפחות מהגורמים הביצועיים היה צריך להיות בנמצא אישורים מבדיקות או שלבי עבודה, אחרת נראה כי כל מה שנעשה בגדר נחוש או רצון טוב של המבצעים, לפחות בכוונתנו בדיקות קרקע או בדיקות הידוקים בפריצת הדרכים. כל זה יכול לגרום בעתיד לאסונות או לפחות להוצאות כספיות גדולות מדי שיהיו על חשבון הדיירים במקום, דבר שהיה אפשר למנוע ועדיין יש מקום לתקן את מה שטעון תיקון. בתקשר לאישורים מגורמים ממשלתיים לפחות מאותם גורמים שליה להם מה לומר בעתיד לחיי יום יום של היישוב יש צורך לנסות לקבל אישורים בכתב, כמו מאחראים לדרכים - מים - ביוב - ניקוז - חשמל -משטרה מ.ע.צ. -.

17. מפרטים

נמסר לנו שהמפרט הקובע הוא מפרט הכללי של משרד השכון. מפרט זה קשור באופן אקוולנטי גם לאפיוני תכנון קשיחים למדי , דבר שלא מתבטא באפיוני התכנון שנמסרו כביכול למתכננים השונים. לנו נדמה שיהיה קשה לבצע את העבודה לפי מפרט הכללי עם אפיוני התכנון הנ"ל, כמו עבודות הקשורות ל שיפועים אורכיים של דרכים - חזוקי מדרונות עמידת מבנה הכביש מזחילה (קשיחות התשתית) וכו'.

.. 5/

18. אומדנים תקציביים

לא נמסרו לנו אומדנים תקציביים לעבודות השונות בישוב הנ"ל. בתשובה לשאלתינו בנדון למר יערי נאמר לנו שאין אומדנים וזאת עקב צורת ביצוע העבודה או התחשבנות עם הקבלנים השונים. כמו ,עבודות רז'י- רכישות עצמאיות של פריטים שונים וכו'. לפי דעתנו היה צריך להיות בנמצא לפחות מערכת המחירים שיהווה בסיס להתחשבנויות או לבקורת אם יש צורך, וזאת בעמוד לכתבי כמויות של העבודות השונות.

סיכום

1. בהעדר בדיקות קרקע ובדיקות הידוקים (נאמר ע"י מר יערי מפורשות שלא נעשו בדיקות כאלו בכלל) יש לבצע בדיקות אלו בעדיפות עליונה. כתוצאה מהבדיקות האלו עצרכו להגיע לעקרונות מוסכמים לתמיכת המדרונות.

2. יש צורך לבדיקות הידרולוגיות באזור לקביעת המערכת הניקוז של הישוב בתוך המגרשים - שבילים - כבישים - שטחי ציבור - וואדי המרכזי.

3. יש להגיע להסכמה לקריטריונים לתכנון, למרות שאין רשות מתיבת ויש צורך להגיע להסכמה עם הגופים האחראיים להגיעת קריטריונים תכנוניים ולבדוק מחדש את כל התכנון בשלביו השונים ולאחר הסכמה לבצע את התיקונים הנדרשים . כיום הוזמנו תכנונים חדשים רק לכבישים ח' וכביש הגישה לישוב.

בזאת אנו רואים סוף של הדו"ח המוקדם ונהיה לרשותכם להמשך הטפול בנושא.

בכבוד רב

רמי מנור

אשכנזי מוריס

4.12.81

בלי לגנוע בזכויות

לכבוד
עו"ד אבנר בנימין

א.נ.,

הנדון: תשובה על מכתביך מיום 16.11.81

1. מכתביך אלי נתקבלו במשרדי ביום 3.12.81 יום חמישי.

2. אין לך כל זכות לפנות אלי בדם יום הנקעות במקרקעין ופתוח בע"מ, אשר אני בעל מניות ראשי בה וכל הנעשה שלא על דעתי כולל מכתביך אלו הוא עוסק מעום חמור, אשר שולחיך יערי רוזן ורחל פינגרהוס יתנו עליו את הדין כבר בימים הקרובים.

3. לזכותי נזקפים בחברת יום כספים רבים עבור יזמות, משכורות, הוצאות להפעול החברה והוצאות ממון דחברה המסתכמות בסכום של כ-1,000,000 שקל, צמוד לדולר מיום 1.6.81, אני מיפה את כוחך כפי שהסכמתי גם בעבר להוציא מסכום זה את הכלומי הפתוח והמב"מ הנקובים במכתביך ולהעבירם לחשבון הפתוח של יום, כך שאני יכול להוכיח שחור על גבי לבן כי הסכומים הנ"ל שולמו על ידי מזה זמן רב ורק בדדון לא דווח על כך בחשבונות החברה.

4. ביני ובין יערי רוזן ורחל פינגרהוס נחתם הסכם על תשלום של 700.000 שקל צמוד לדולר המורה חלקי בחברה. שולחיך לא עמדו בהסכם ולא שלמו חלקי. אי לכך אני רואה הסכם זה כמבוטל ודורש לקבל חזרה כל הנייירות שחתמתי עליהם.

5. אני דורש להחזיר מיד לחשבון יו"ש את כספי הפתוח של שערי תקוה אשר נלקחו במרמה ע"י יערי רוזן ורחל פינגרהוס וכן להתפני בחשבון כספי מכירות חלקות שערי תקוה, אלקנה ג', והחורשים כאשר שלש חתימות תחייבנה חשבונות אלו.

6. אם תוך 5 ימים מיום קבלת מכתבי זה לא תענה חביעותי, אגרסם בטלב ראמון מודעה בעתונים כנגד יערי רוזן ורחל פינגרהוס עם פרוט מלא של מעשי המרמה שלהם כולל עסקה סיבה ומהלב הבא אקח לידי לצורך נהול פעיל של כל שטחי הקרקע השייכים לי בהתאם לחוק.

בכבוד רב,

יצחק ינאי

מדידות
כבישים
שדות תעופה
עבודות פיתוח

חברה למדידות והנדסה אזרחית (1971) בע"מ

14.7.1982

55597/371

לכבוד
ועד שערי תקוה
תיבת דאר 175
קרית אונו

א.נ.,

הנדון: שערי תקוה

מצ"ב דו"ח מסכם לשלב זה של העבודה.

בברכה

שלמה גלבר

תל אביב, רח' יצחק שדה 34, ת.ד. 33390, טל. 339415-6, מיקוד 67212

13.7.82

שערי תקוה

דו"ח מסכם

1. מטרת הדו"ח :

א. צלום מצב קיים הן מבחינת התכנון והן מבחינת הבצוע של הישוב.

ב. משמעות המצב הקיים לגבי המשך התכנון והבצוע, מבחינת השלמת תיק התכניות,ואיכות הבצוע.

2. תמונת המצב בשטח לפי הנושאים השונים היא כדלקמן:

א.1. - תיק תכניות

א.1.1. ישנן תכניות ראשוניות של תנוחות, חתכים לאורך וחתכים לרוחב של כל מערכת הכבישים למעט הכבישים המופיעים בסעיפים להלן:

א.2.1. ישנן תכניות מושלמות של כביש גישה וכביש ח' (תנוחות חתכים לאורך וחתכים לרוחב).

א.3.1. לא קיימות תכניות הכבישים מעודכנות בהתאם למצב הבצוע בשטח.

א.4.1. לא קיימות תנוחות כבישים סופיות מתואמות עם המערכות בכבישים.

א.5.1. לא קיימות תנוחות סופיות של כבישים עם פתרון חניות, רחבות סבוב, וגישות למגרשים.

א.6.1. לא קיימות תכניות פתוח סופיות.

א.7.1. לא קיימות תכניות נקוז.

א.8.1. לא הועבר אלינו חתך טיפוסי של כביש במצבו סופי הכולל את שכבות המכנה, עוביי אספלט, מדרכות או שוליים.

א.9.1. קיימת תכנית עדות (AS MADE) שלדברי מר יערי אינה נכונה ויש לבצע מדידה חדשה.

א.2. מצב הבצוע

א.1.2. - עד כה נפרצו כבישים לפי הפרוט כדלהלן:

1) כביש א 1400 מ"א

2) כביש ב 950 מ"א

3) כביש ג 1100 מ"א

4) כביש ד 300 מ"א

5) כביש ה — 1350 מ"א

6) כביש ו — 200 מ"א

7) כביש ז — 250 מ"א

8) כביש ח — 400 מ"א

9) כביש ט — 150 מ"א

10) כביש י — 120 מ"א

11) שביל ארליך 250 מ"א

א.2.2. איכות הבצוע

I - לדברי אנשי ק.ק.ל. הבצוע בשטח נעשה שלא לפי דרישות המופיעות באחד המפרטים הכלליים הידועים (מפרט משרד השכון, או פרק 51 במפרט של הועדה הבין משרדית , או מפרט מע"צ וכו').

- לא נעשה הידוק שכבות למעט השכבה העליונה.
- לא נלקחו בדיקות גם מהשכבה העליונה שהודקה.
- לא נשמרו דרישות המתכנן בקשר לשפועי המדרונות.

II - ממפת מצב קיים שקבלנו (כמפורט בסעיף א.9.1 לעיל) ומסיור בשטח נראה כי הבצוע של פני צלחת הכביש חורג במספר מקומות מעבר לגבולות הדרך המוכרזים, וכן מקומות שעדיין יש להשלים את עבודות העפר כדי לקבל את התחום המוכרז. כמו כן יש סטיות בגבהים של פני עבודות העפר לעומת התכנון.
במקומות בהם הפריצה נעשתה ברוחב המתוכנן יש החשש שיהיה קשה להשיג את רוחב הכבישים והמדרכות הדרושים.

III - במלויים גבוהים מעל 2 מ' (-הובחנו שני קטעים כאלה באורך כולל של כ - 250 מ' -) יש סכנה לייצוב מדרונות המילוי הנשענים על שפיכה של בולדרים ללא כל הדוק, וללא הכנת מדרגים במדרונות הטבעיים-לקליטת המלוי ולמניעת גלישה.

IV - מדרונות החפירה ומדרונות המילויים הנמוכים, עונים מבחינת יציבותם, למעט נושאים של ניקוי מדרונות החפירה בצד המגרשים הנועדים למנוע סכנת הידרדרות אבנים ובולדרים.

V - מבדיקה אקראית לחלוטין במספר מקומות שהוגדרו על ידי, נלקחו 10 בדיקות צפיפות של השכבה העליונה, (ראה דוחות מכון תקנים) הצפיפויות שמתקבלות הן בין 93% ל- 120% למעט חריג אחד, של 77% (בדיקה מס. 4) שהם בתחום סביר לשלב זה של העבודה.

בכל מקרה לפני הנחת שכבות המצעים על הקבלן לבדוק מחדש את הצפיפות (במיוחד במקומות שהקרקע הופרה עקב חפירות) ובמידת הצורך להרטיב ולכבוש מחדש.

ב. מים וביוב

ב.1. תיק התכניות

- קיימות תנוחות כלליות של מערכת המים ומערכת הביוב מאושרות ע"י מהנדס מים וביוב ראשי של משרד השכון.
- לאורך מספר כבישים קיימות בידינו תכניות מפורטות (חתכים,גבהים,ושוחות) של קווי הביוב. בשאר הכבישים לא הגיעו אלינו עדיין תכניות מפורטות.
- אין בתכניות התיחסות לשנויים בבצוע.
- בתכניות העדות (AS MADE)- השגויות לפי דברי מר יערי - מופיעה תעלת הצנרת כשהיא "בורחת" במספר מקומות מתחום רצועת הדרך אל תחום המגרשים.
- בשיחה עם אינג' איילון בהשתתפות נציגי הועד הוברר שהוא ער לשנויי הבצוע של עבודות העפר והוא לדבריו מבצע פקוח עליון צמוד ונותן הנחיות לקבלן בשטח.

ב.2. בצוע

מהתרשמות מסיור בשטח נראה שהבצוע נעשה לפי הכללים המקובלים.

I - עד כה בוצעה צנרת מים בכבישים כדלהלן:

מים

כביש א' - 1100 מ"א

כביש ב' - 300 מ"א

כביש ג' - 1100 מ"א

כביש ד' - 300 מ"א

כביש ה' - 550 מ"א

כביש ו' - 200 מ"א

כביש ז' - 0

כביש ח' - 0

כביש ט' - 150 מ"א

כביש י' - 0

II - עד כה בוצעה צנרת ביוב כדלקמן:

ביוב

כביש א' (רק חפירה) 450 מ"א

כביש ב' 350 מ"א

כביש ג' - 0

כביש ד' - 0

כביש ה' - (רק חפירה) 300 מ"א

ג. טלפון וטלוויזיה

ג.1. - תכניות

נמצאות כל תכניות החשמל הטלפון והטלוויזיה שהוכנו ע"י אינג' עמית מאושרות ע"י חברת חשמל ומשרד התקשורת.

ד. תאום מערכות

ישנו חתך ותכנית עקרונית של תאום מערכות. כפי שידוע לנו נעשו שנויים בשטח לגבי המופיע בתכנית הנדונה שטרם הועלו על גבי תכנית.

אין תכניות מפורטות של חציות והצטלבויות של המערכות לגבי כל צומת וצומת. אין תכנית כללית של כל המערכות ביחד כולל הנקוז המראה את נקודות התורפה.

ה. פתוח צמוד

אין תכניות בתוקף של פתוח צמוד הכוללות את הפתרונות לגבי קירות תמך, שבילים גישות וכו'. קיימות תכניות פתוח שלדברי מר יערי יחולו בהם שנויים.

3. משמעויות למצב תיק התכניות והבצוע:

א העבודה נמצאת בשלב כזה שלדעתי כל תיק התכניות חייב להיות מוכן, מתואם וסגור מזה זמן.

ב חייבות להיות תכניות תאום מערכות מתואמות עם מהנדס הכבישים והפתוח הכוללות קווי מים,ביוב,חשמל טלפון וטלוויזיה גם את מערכת הנקוז.

ג חייב להיות פתרון לייצוב המדרונות בעיקר הבעייתיים עוד בשלב שלפני הכנסת מערכות בכביש.

ד יש להביא לתשומת לב התושבים שאסור להם לפגוע במדרונות הכביש גם כאשר הם חודרים לתחום המגרש.

במקרים שבעל מגרש רוצה לנצל את אותו תחום השייך לו, יש להביא לתשומת לבו כי כל פתרון שיעשה בשלב מאוחר יותר,יהיה או מאולץ או שכרוך בהוצאה כספית גדולה כדי למנוע פגיעה בכבישים במערכות, שברובם מבוצעים או יבוצעו לפני פתוח המגרש ויחיבו התחשבות מלאה בהם בכל תכנית פתוח עתידית.

ה חייבת להיות תכנית AS MADE מעודכנת ונכונה חתומה ע"י מודד מוסמך שתכלול את שלבי התקדמות הבצוע ומיקומם.

4. המלצות

א. בשל השיטה שבה מתבצע היישוב והרגישות הקיימת לנושא, יש מקום לשקול מנוי נציג של התושבים שיהיה שותף ובעל זכות דעה להחלטות תכנוניות, בחירת קבלנים וכן שיהיה שותף פעיל בפקוח על הבצוע כולל החלטות על שנויים שמתקבלות בשטח.

ב. יש להכין לוח זמנים מפורט להתקדמות הבצוע יחד עם התקדמות התכנון למניעת תקלות אפשריות בעתיד.

ג. יש כבר עתה לדרוש ולקבל מהיזם את המקומות בהם הוא מתכנן לבצע אספלטים וקירות תמך בהתאמה למפרט הטכני המצורף לחוזה ואת המקומות בהם הוא חייב לתת מדרכות ופתרונות נקוז למניעת נזקים לכבישים,למדרונות ולמגרשים.

עקב אי סגירת קצוות,שנויים,ותוספות עתידיים,וכן עקב אי בצוע לפי דרישות מפרטים,מן הראוי לשקול ביצוע חלקי (אולי תשתית אספלטית במקום מצע עליון) שלאחר תקופה תושלם סופית וזאת רק לאחר התיצבות הקרקע, הכנסת המעברים וגמר הבניה המסיבית שתפגע קרוב לודאי בכבישים ואבני השפה.

ד. עקב ביצוע חלק מהעבודות שלא בכפיפות למפרטים וסטנדרטים מקובלים יש לדרוש מהקבלן אחריות מסוימת על איכות הבצוע ולדאוג לכך שהוא יהיה חייב לבצע תיקונים- במידה ויהיו - על חשבונו.

מקובל לנושאים כאלו לדרוש תקופת אחריות של שנה אחת לפחות מיום מסירת העבודה.

המלצתנו במקרה זה היא להגדיל את תקופת האחריות אף מעבר לתקופה מקובלת זאת.

בכל עבודה נוספת שתכנס יש לדעתנו לחייב את הקבלנים לעבוד בהתאם למפרטים המקובלים ובכפיפות מלאה לדרישותיהם כולל טיב חמרים ועבודה, דיוקים, בדיקות מעבדתיות וכדומה ולא לאפשר עבודות נוספות שלא בבקרה מלאה עליהם.

אינג' יערי רוזן, מהנדס אזרחי
תכנון ונהול פרויקטים
רח' בני דן 50, תל אביב, טל. 456575 ; 457935

אינג' יערי רוזן
אינג' גילי גרייזר

לכבוד
המשתכנים בשערי תקוה

משתכן נכבד ,

הנדון : דו"ח כנושא פיתוח התשתית

ברצוננו להביא לידיעתך מספר פרטים הקשורים בנושא עבודות פיתוח התשתית בשערי תקוה .

1) חברת יו"ש הזמינה את שרותי משרדנו - משרד לתכנון, תאום ופיקוח - לתת את שרותיה לתאום עבודות תכנון, פיקוח וביצוע כל עבודות התשתית בשיטת העלות פלוס .

משרדנו ישמח לעמוד לשרותך בכל הנוגע למידע בנושא עבודות התשתית .

2) על מנת להבטיח את כספי המשתכנים, ובהמשך לבקשת נציג הנועד מר צבי מרידור, נפתח השבון על שם משתכני שערי תקוה בנאמנות רו"ח מר יוסף מלומד .
לחשבון זה מופקדים ישירות הכספים המשולמים ע"י המשתכנים לחברת יו"ש לשם ביצוע התשתית בשיטת העלות פלוס - בדרך זו הבטחנו את הכספים השייכים למשתכן עד ליום השימוש בהם לצרכי התשתית .
הכספים צמודים בדרכים שונות, ועל כך נשמר ערכם הריאלי . הכספים נמשכים מהשבון זה אך ורק לצרכי פיתוח התשתית בחתימת ידם של רו"ח יוסף מלומד והחתום מטה יערי רוזן .

3) בהזדמנות זו הנני לבקש את סליחת המשתכנים על האיחור במסירת תכניות הטופוגרפיה בקנה מידה 1:250 . העיכוב נבע מתוך הכמה לתת לכל משתכן שטח קרקע של 600 מ"ר לפחות . (בדרך כלל מקובל בפרצלציה של שטחים, לדייק בגבולות של ± 2%) על מנת לא ללכת בדרך המקובלת אלא לעמוד בהבטחתנו, נאלצנו לחזור ולתקן את מפות המדידה 4 פעמים ובגלל זאת העיכוב במסירת התכניות .
כיום ישנן המפות לכל החלקות וכל משתכן יכול לקבלן במשרדי . רוב החלקות ברור מסומנות בשטח ואנו מזמינים את המשתכנים בקבוצות לשם זיהוי החלקות בשטח .

4) מצב עבודות התשתית כיום מאפשר להתחיל בעבודת הקמת המבנים בכל החלקות . נפרצו רוב הדרכים והוחל בחפירת תעלות להנחת קווי מים .
תה"ל מושכת קו מים לשכונה ותוך זמן קצר תסיים את קו אספקת המים לישוב.
כל משתכן מתבקש להודיע 14 יום לפני עליית הקבלן על חלקתו להתחלת העבודה, דבר שיאפשר לנו להכין את החלקה לבניה (סילוק עודפי חפירה, גמר דרך , דאגת לאספקת מים לחלקה וכו')

5) לפי הערכת מחירה של עלות התשתית ליום 7/7/84 , בהתבסס על עבודות שבוצעו , חוזים שנחתמו , הצעות מחיר , והערכות כספיות , מתברר כי הערכתנו הראשונית לעלות התשתית בגובה של $ 3,000.- - $4,000.- הינה סכירה כהחלט ונמוכה במבחן המציאות .
אנו שמחים לחזור ולהדגיש כי ביצוע התשתית בשיטת העלות פלוס חוסכת לכל משתכן כ - 50% מההוצאות בכל דרך ביצוע אחרת .

6) בישיבה משותפת עם ועד השכונה נבדקו הערכות הכספיות והוחלט על ביצוע מערכות משותפות נוספות שתשפרנה את איכות השכונה . והן כשלב זה , אנטנת מרכזית לטלויזיה וגנרטור חם קרקעית לטלפון .
פרטים ימסרו בהזדר של ועד השכונה .

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון

קצין מטה משפטים

תאריך כו' טבת התשמ"ג
12 ינואר 1983

סימוכין חב-42-670

לכבוד
מר א. בנימין, עו"ד
רח' ה' אייר 14
תל-אביב 62093

א.נ.,

הנדון: חב' יו"ש השקעות במקרקעין
מכתבנו: חב-42-549 מיום 28.11.82
מכתבך: י/43/1 מיום 26.12.82

1. במענה למכתבך שבסימוכין הריני מתכבד להודיעך כי האשור שצרפת נוגע לחברת יו"ש בע"מ הרשומה בישראל (ראה מענה ברח' רמז 14 תל-אביב) ואין באפשרותנו לקבל את המסמך הנ"ל כהוכחה על הפקדת הכסף עבור החברה הרשומה ברמאללה.

2. בהזדמנות זו ברצוני לציין שלמרות כל האורכות שניתנו לכם להשלמת הליכי הרישום של החב' הנ"ל לא עלה בידכם להשלימה כפי שהתחייבתם, ועל כן לצערי, אין בפני מנוס אלא להתחיל בהליכים לביטול רישומה של החברה הנ"ל.

בכבוד רב,

פנחס לוי
קמ"ט משפטים

בית אל ת.ד. 22 מיקוד 90500 טלפון 02-953330

4

פ.ס.ד. ..... ר.ר.ו.ב.

מאחר והסכמתי לשמש בורר יחיד בסכסוך שהתגלה בין בעלי המניות והמנהלים של חברת יוייש השקעות במקרקעין ופתוח בע"מ, חברה רשומה בישראל ויוייש השקעות ופתוח בע"מ חברה הרשומה ברמאללה.

ולאחר שנמסרו לידי כתבי העברת המניות בחברות הנ"ל וכתבי הפטרות מנהלי החברות ולאחר ששמעתי את הצדדים ואת בא כוחם וכן קבלתי דו"ח על נקורת ספרי החברה מרואה החשבון א. הוברמן שמונה לצורך זה ואף השתתף בישיבות הבוררות,

לכן הנני פוסק כדלקמן:

1. הייה י. שנקר, ד. זסלבסקי, ג. רוזנברג וא. ארליך מנהלים בחברה פעלו מתוך אחריות ציבורית בדרשם דין וחשבון מההנהלה הפעילה של החברה וזאת לאחר שהם נימנו עם מייסדי החברה במטרה למחה את ישוב היהודים ביהודה ושומרון על בסיס יזמה פרטית שלא למטרת רווחים אישיים.

2. המנהלים הנ"ל בהיותם בעלי נסיון עסקי ובהיותם ערים למטרות החברה דרשו ולדעתי בצדק שהחברה תנוהל בהתאם לכללים מקובלים בחברות בעלות אופי ציבורי.

3. המנהלים הנ"ל צדקו בטענתם ששמי רת נוהלים חקיים ומסודרים לא היתה צריכה לפגוע בפעולות העסקיות של החברה וכי טובת הענין ובעיקר הבטחת זכויות המשתכנים דרשה סדר חקין בפעולות ההנהלה מתחילתן.

4. המנהלים הנ"ל הקדישו מזמנם וכישורם לצרכי החברה כל אימת שנדרשו וזאת שלא על מנת לקבל תמורה. במיוחד אציין עבודתו המקצועית של מר דוד זסלבסקי.

ההתקשרויות לבצוע עבודות עם:

(א) יערי רוזן - מיום 10.4.1981 בדבר ניהול טכני, תאום, בצוע ופיקוח.
(ב) יוריים - מיום 12.4.1981 - בדבר שרותי ניהול.
(ג) יערי רוזן - מיום 10.5.1981 - בדבר ניהול טכני, תאום, בצוע ופקוח - לגבי אלקנה ג'.
(ד) יריים - מיום 10.5.1981 בדבר שרותי ניהול.

שנחתמו על ידי מקבלי העבודה כמנהלים של החברה פסולות מעיקרן והינוגדות לנוהלי מינהל תקין ואי לכך אין הן תקפות והנני פוסק לבטלן.

/..

6. כמו כן, הנני קובע שרשום החברה הרמאלאית בצורה שנעשתה והפעולות שנעשו לתקון הרשום המקורי היה בהם טעם לפגם וכי על היועץ המשפטי של החברה להביא לכך שתהיה זהות בין בעלי המניות והמנהלים של שתי החברות.

7. לאור העובדה שלא הובאו בפני ראיות ואף לא נטען שהמנהלים הפעילים נהגו בחברה בחוסר נקיון כפיים ולאחר שלא מצאתי דרך תלויה להבטחת זכויות המשתכנים והמשכת עבודות הפתוח בקצב מזורז כפי שהדבר נעשה עד להתחלת המחלוקת בין הצדדים לבוררות, הנני מחליט למסור את ניהול החברה לה"ה י. רוזן, ר. רהט וא. בניתין.

8. בהחלטתי זו התחשבתי בראש וראשונה בהבטחת זכויות המשתכנים אשר לדעתי אסור לפגוע בהם עקב המחלוקת שבין הצדדים. כמו כן התחשבתי בקשרים של הנ"ל עם המשתכנים ברבות ההתחייבויות שהנ"ל נתנו למשתכנים בשם החברה, בישוריהם המקצועיים ובקיאותם בנוסף לרבות הנכונות להקדיש לדון את כל זמנם ומרצם, ואף להסתכן באבדן רכושם. איננו יכול להמנע מלציין שמפעל ענקים זה נעשה במאמצים כח אדם והשקעות רבה.

9. לאור החלטתי הנ"ל ימונו ה"ה ר. יערי, ר. רהט וא. בניתין כמנהלים יחידים של החברה ועל היועץ המשפטי של החברה להכין את כל ההחלטות הדרושות לשם מתן תוקף להחלטתי זו.

10. הנני מחליט כי יתר מנהלי החברה יתפטרו כמנהלים בחברה ובמידה ובידי החברה ערבויות שלהם על החברה לשחררם.
הנני מטיל על היועץ המשפטי של החברה להכין ההחלטות וההודעות המתאימות.

11. הנני מחליט שזכויות בעלי המניות בחברה ישונו כך שפרט לשלוש מניות ניהול שיהיו בידי המנהלים שנתמנו על ידי, מהיינה כל יתר מניות החברה ללא זכויות הצבעה אולם עם זכות מלאה לקבלת רווחים ועודפים בעת פרוק. על היועץ המשפטי של החברה להכין ההחלטות המתאימות לרבות שנוי תקנות ההתאגדות של החברה.
כל בעל מניות שזכויותיו ישונו לפי החלטתי הנ"ל רשאי להעביר מניותיו והנני פוטר אותו מכל אחריות כספית, ציבורית ואחרת הנוגעת להיותם מנהלים ובעלי מניות בחברה.

12. הנני מחליט למסור ליצחק ינאי באם ירצה בכך, את זכויות החברה בחלקת "החורשים" לפי עלות רכישת הזכויות לחברה. העברת הזכויות לינאי תעשה כך שלחברה לא יגרם כל נזק כספי או אחר.

/..

13. הנני מחליט שעל הנהלת החברה לנקוט בכל הצעדים הדרושים להבטחת וכויותיה בחלקת הקרקע הידועה כ"מרדה" לרבות החזר הכספים ששולמו כולל פיצוי לאובדן ערך הכסף.

14. הנני מחליט שהחברה לא תכנס להתחייבויות חדשות מסוג כלשהו ובי היא תראה במשימתה היחידה והבלעדית, השלמה מהירה של פתוח הקרקעות שנרכשו על ידה עד כה.

15. עם השלמת משימתה הנ"ל תזומן אסיפה של כל בעלי המניות ובה יוחלט על אופן חלוקת עודפים במידה ויהיו וכן על פרוק החברה. כל בעלי המניות יכולים להחליט באסיפה הנ"ל על המשך פעולות החברה ומטרותיה.

16. בתדירות של לפחות כל חודשיים תמסור ההנהלה לבעלי המניות דו"ח על פעולותיה בכתב עם העתק לרואה החשבון.
אסיפות בעלי מניות לקבלת דווח של ההנהלה תתקיימנה לפחות פעמיים בשנה.

17. מנהלי החברה שיש להם עיסוקים בעלי אופי דומה לזה של החברה יפעלו כך שאינטרס החברה לא יפגע במעולתם האחרות. לגבי העבר תערך התחשבנות ובמקרה של תלוקי דעות תובא להכרעתו של רואה החשבון א. הוברמן.

18. הנני בדעה שלגבי פעולות החברה בעתיד ניתן להצטמצם לכקידה אחת יסידור מתאים לניהול החשבונות ואין צורך בצוות עובדים. כן יש להצמצם לחדר או שניים לניהול ענייני החברה. המנהלים הפעילים יקבלו שכר בהתאם לזמן המוקדש על ידם לניהול החברה.

19. החברה תתחום על הסכם, במקום ההסכמים שהוקפם בוטל ולפיהם יחסרו עבודות התאום והפקוח של הקרקעות בשערי תקוה ואלקנה ג"ל לשערי רוזן ו/או חברה שבבעלותו תחוזת שכר כולל שלא יעלה על זה שנקבע בהסכמים שבוטלו באשר כלל הוצאות הפתוח מחושבות על סכום שאינו עולה על שקלים של 53,800 ליחידה משתכנת. בהסכם הנ"ל יתחייב יערי לשפות את החברה מכל תביעה מסוג כל שהוא בנושא הקשור לפתוח הקרקעות שנמכרו למשתכנים.

20. התקשרות דומה תוכל להעשות גם לגבי נושא ניהול החברה וזאת במקום משכורת למנהלים הפעילים.

/..

.21 בגין פעולות המנהלים בעבר הנני פוסק את הסכומים דלהלן (הסכומים כוללים החזר הוצאות) והם ירשמו לזכות המנהלים - ערך 31 בדצמבר 1981:

	ש ק ל
[redacted]	360,000
	(* 180,000
	(* 180,000
	100,000

*) הסכומים נקבעו בהתחשב בנכונות הנייל לוותר על תמורת עבודתם בעבר במקרה של קבלת ניהול החברה בעתיד.

.22 מר דוד זסלבסקי רשאי להגיש חשבון בעד עבודתו ו/או עבודת משרדו התקציבית.

.23 כל המנהלים ישלמו בעד המגרשים שרכשו וכן יחזירו לחברה חובות בחידה ומשכו ממנה סכומים העולים על הסכומים המגיעים להם. עריכת ההתחשבנות עם המנהלים תעשה במונחים של דולרים.

.24 החברה תשא בהוצאות ניהול הבוררות כדלקמן:

	ש ק ל
[redacted]	140.000 (בזה סך 60.000 שקל שכ"ט בקשר לעניני החברה והחברה הרמאלאית).
	80.000
	צגו את עצמם:
	10.000
	10.000
	10.000
[redacted]	100,000
	18.000

.25 הנני ממליץ לבעלי המניות בחברה למנות את רואה חשבון א. הוברמן כרואה חשבון החברה, במטרה לפעול להבטחת זכויות המשתכנים.

/..

26. הנני ממנה בזה את עו"ד אבי בנימין כיועץ המשפטי של החברה שיסתייע לפי ראות עיניו בעו"ד י. שניצר ור. שנקר, בעיקר בנוגע לביצוע פסק הבורר.

27. הנני מחליט שעל החברה לחרום סך של 50.000 שקל לקרן "ליבי", כשכר בורר.

28. סכר של 50.000 שקל ישולם לכסוי הוצאות המשרדיות הקשורות בניהול הבוררות.

ניתן בתל-אביב, ביום 6 במאי 1982.

יגאל הורביץ, בורר

ה ס כ ם

שנחתם ב - 13 לחודש [illegible] שנת 1981

יוש

השקעות במקרקעין ופתח בע"מ

בין: חברה רשומה מיום 8.3.81 ברמאלה במספר 41145
שכתובת משרדה הרשום בקרית ארבע, רחוב _____ מס' _____
(להלן "המוכרת")

מצד אחד

להין: 1 [redacted]

2

3

4. _____

ואשר כתובתם לצרכי הסכם זה הינו ברחוב _____ מס' _____
וכולם ביחד וכל אחד מהם לחוד ובערבות הדדית ביניהם
(להלן "הקונה")

מצד שני

הואיל והמוכרת הינה הבעלים הרשום/~~[illegible]~~/הזכאית להירשם כבעלים
של כל חלקים/בשלמות /עפ"י הסכם בינה לבין הבעלים/
בחלקה/ות _____ בגוש _____
ביהודה/שומרון, בשטח של [illegible] מ"ר (להלן "המגרש")
והמתואר במפת הרצופה בזאת כנספח א' כחלק בלתי נפרד מהסכם זה;

והואיל והמגרש ~~[illegible]~~/עבר הליכי פרצלציה וחלה עליו תכנית בנין ערים מקומית/ארצית מספר _____;

והואיל והמוכרת רוצה למכור לקונה חלק מהמגרש בשטח של _____ מ"ר/
בהגרלה ולפי דרך שתיקבע על ידי הנהלת החברה/אשר יסומן/לאחר ההגרלה/
במפה הרצופה בזאת, במספר _____ ויוחתם בצבע _____
ו/או את המגרש בשלמות (להלן "המימכר") והכל עפ"י תנאי הסכם זה;

2/..

והואיל והמוכרת מעוניינת לפתח את המגרש לשכונת מגורים ולגרום לכך שהמימכר יהיה מחובר לכל מערכות השירותים החיוניים, כגון חיבור למערכת הביוב, החשמל, המים, הטלפון וכן הכבישים והמדרכות וכן לגרום לכך שהשלטונות המופקדים על התכנון והבנייה יתנו היתרים לבניה/למגורים/למסחר/לתעשיה/הקלאות (להלן "עבודות הפיתוח");

והואיל והקונה מעוניין לקנות את המימכר ועבודות הפיתוח מהמוכרת - והכל עפ"י תנאי הסכם זה;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן: -

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. הקונה מצהיר כי בדק את מצבם של המגרש והמימכר, וכי ידוע לו כי אין המגרש מפותח וכי אינו מחובר לרשת הביוב ו/או החשמל ו/או המים ו/או הטלפון, הכביש ו/או לכל מערכת שירותים אחרת וכן כי ידוע לו שהמגרש טרם עבר הליכי פרצלציה ותכנון סופי/עבר הליכי פרצליה ותכנון סופי.

3. הקונה מצהיר ומתחייב לקנות את המימכר מהמוכרת יחד עם עבודות הפיתוח שיבוצעו במגרש כולו ו/או בחלקו עפ"י שיקול דעתה הבלעדי של המוכרת ובמימכר - הכל כמפורט וכמתואר בתכנית העבודה ובמפרט הרצופים בזה כנספחים בלתי נפרדים מהסכם זה.

כמו כן הקונה מצהיר כי ידוע לו שהמוכרת רשאית להחליט על ביצוע עבודות פיתוח במגרש כולו ו/או בחלקו עפ"י שיקול דעתה הבלעדי.

4. המוכרת תודיע לקונה על מועד תחילת עבודות הפיתוח במגרש ובמימכר ביום חתימת הסכם זה/ ~~בהודעה שתישלח בדואר רשום~~ ותוך _____ יום מיום קבלת ההודעה הנ"ל על ידי המוכרת לקונה על תחילת ביצוע עבודות הפיתוח מתחייב הקונה לשלם למוכרת את התשלום שיידרש על חשבון הוצאות הפיתוח בהתאם לאמור להלן בסעיף 7 ה'.

5. אם הקונה לא ירצה שהמוכרת תבצע במימכר את עבודות הפיתוח עפ"י הודעתה בסעיף 4 דלעיל, בשלב זה, אזי תהיה למוכרת זכות לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט להחליף את המימכר שנמכר לקונה בקרקע אחרת, בשטח זהה לשטח המימכר, הנמצאת בחלק של המגרש שטרם מבוצעים בו עבודות פיתוח ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או כל תביעה ו/או כל דרישה בקשר להחלפת המימכר במגרש בקרקע אחרת שתימצא במגרש בחלק שטרם מיועד ו/או שטרם מבוצעים בו עבודות פיתוח.

כמו כן הקונה מצהיר בזה כי הוא מעוניין שהמוכרת תבצע עבורו את עבודות הפיתוח והכל כמפורט וכמתואר בתכנית העבודה ובמפרט הרצופים בזה כנספחים בלתי נפרדים מהסכם זה.

6. המוכרת תבצע בעבור הקונה את עבודות הפיתוח עפ"י וכמפורט בתכנית העבודה ובמפרט הטכני הרצופים להסכם זה כנספחים בלתי נפרדים הימנו.

7. הסכום של 15000 (במילים _____)
נקבע על ידי שני הצדדים כתמורה אשר על הקונה לשלם למוכרת עבור קרקע המימכר ו/או המגרש בלבד ללא הוצאות הפיתוח.

א. סך של 15105 (במילים _____)
ישולם על ידי הקונה למוכר בעבור קרקע המימכר בלבד במעמד חתימת הסכם זה וחתימת המוכר על הסכם זה יהווה אישור לקבלת הסכום הנ"ל מהקונה.

ב. הקונה ישלם למוכרת את יתרת מחיר קרקע המימכר בשיעורים ובמועדים הבאים:

סך של _____ ביום _____

סך של _____ ביום _____

סך של _____ ביום _____

סך של _____ ביום _____

ג. יתרת מחיר הקרקע של המימכר שלא שולמה למוכרת במעמד חתימת הסכם זה, תהיה צמודה לדינר הירדני והקונה מתחייב לשלם למוכרת בנוסף לכל אחד מהתשלומים הנזכרים לעיל בסעיף 7 ב', סכום או סכומים נוספים שיגיעו ממנו כתוצאה מהפרשי שער הדינר בין שער הדינר ביום חתימת הסכם זה (להלן "השער היסודי") לבין שער הדינר ביום בו שולם בפועל תשלום כלשהו מתשלומי יתרת מחיר הקרקע או כל חלק מהם (להלן "שער החדש"), סכום או סכומים נוספים אלה הנובעים מהפרשי שער הדינר כאמור יהיו חלק בלתי נפרד ממחיר הקרקע.

ד. על אף כל האמור בסעיף 7 ג', אם יתברר כי השער החדש זהה עם השער היסודי או קטן ממנו, ישלם הקונה למוכרת את אותו תשלום בסכום הנקוב בסעיף 7 ב' לעיל.

ה. בנוסף למחיר הקרקע, מצהיר ומתחייב הקונה לשלם למוכרת את הוצאות הפיתוח הנזכרות לעיל במבוא להסכם זה ובסעיף 6, של המימכר ו/או המגרש וסביבתם עפ"י קביעתו הבלעדית של המהנדס המוסכם מר יעקב רוזן (להלן "המהנדס"). המהנדס הנ"ל יהיה הסמכות הבלעדית לקביעת גובה ו/או שיעור ו/או סכום הוצאות הפיתוח ומועד תשלומם המלא ו/או החלקי וקביעתו כנ"ל הן בקשר לסכום ההוצאות הפיתוח והן בקשר למועד תשלומם לא תהיה ניתנת לערעור על ידי מי מהצדדים והיא תהיה סופית ומוחלטת.

ו. מוסכם בין הצדדים, כי המוכרת תקבל דמי ניהול בשיעור של % 13 מסכום הוצאות הפיתוח כפי שיקבע ע"י המהנדס כאמור לעיל בפיסקה ה' וכי לכל סכום של הוצאות פיתוח שיקבע המהנדס יתווסף סכום נוסף של % 13 עבור דמי ניהול למוכרת בגין ניהולה ופיקוחה על עבודות וביצוע פיתוח המימכר ו/או המגרש וסביבתם. [illegible]

החובה להשלום דמי הניהול למוכרת בשיעור של % 13 תחול ותהיה צמודה למועד תשלום הוצאות הפיתוח ו/או למועד תשלום כל חלק מהוצאות הפיתוח הנ"ל.

8. א. המוכר מתחייב כלפי הקונה למסור לו חזקה במימכר עם גמר עבודות הפיתוח וכנגד מילוי מלוא התחייבויותיו של הקונה עפ"י הסכם זה ובפרט תשלום מלוא התמורה על ידי הקונה ותשלום כל המיסים, ההיטלים וההוצאות החלים על הקונה ובפרט מחיר הקרקע במלואה והוצאות הפיתוח ודמי הניהול במלואם.

ב. למרות כל האמור בסעיף 8 א' לעיל, אם הקונה יהיה מעוניין לקבל חזקה במימכר טרם שהושלמו עבודות הפיתוח, אזי יוכל לקבל החזקה בקרקע כנגד מילוי שכל התנאים המצטברים הבאים: -

(1) השלום מלוא מחיר הקרקע.

(2) הבטחת תשלום הוצאות הפיתוח בערבות בנקאית בסכום שיקבע המהנדס ולמועד שיקבע המהנדס.

9. המוכר מתחייב כלפי הקונה לגרום לרישום זכויותיו של הקונה במימכר בלשכת רישום המקרקעין בכפוף וכנגד מילוי מלוא התחייבויותיו של הקונה עפ"י הסכם זה, ללא יוצא מהכלל.

10. אם יהיו הפרעות או עיכובים ברישום זכויות המימכר על שם הקונה עקב גורמים וסיבות שאינם תלויים במוכרת ושאינם בשליטתה ושעל אף מאמצית הסבירים של המוכרת לא תהיה לת אפשרות לגרום לרישום זכויותיו של הקונה במימכר ידחה הרישום כנ"ל לתקופה מקבילה לתקופת העיכוב או האיחור כנ"ל בהם חלו הפרעות או עיכובים כאמור לעיל.

11. המוכר ירשום לקונה הערת אזהרה בגין הסכם זה, אם ניתן לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין אליו שייך המגרש והמימכר.

12. בכל מקרה בו הקונה קיבל הלוואה ממוסד פיננסי כלשהו, ובגין הלוואה זו נרשמת הערת אזהרה לרישום משכנתא לטובת המלווה, תירשם החלקה ע"ש הקונה, כאשר לגביו תירשם משכנתא לטובת המלווה וזאת בתנאים המצטברים הבאים: -

א. הקונה מילא את כל התחייבויותיו כלפי המוכר כמפורט בהסכם זה.

ב. הקונה המציא אישור מהמלווה כי שילם את התשלומים שהתחייב לשלמם למלווה עד ליום רישום החלקה ע"ש הקונה.

ג. הקונה הסדיר עם המלווה את תנאי שטר המשכנתא והמציאם למוכר.

13. הקונה מתחייב להופיע 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 בחוצים, דרושים, או מועילים לביצוע כל הכרוך והקשור בהעברת המימכר לשני של הקונה ולהקנייתה לו.

14. רכדי לא לגרום לעיכובים ברישום המימכר ע"ש הקונה וכדי להבטיח רישום המשכנתא הנזכרת בהסכם זה על המימכר, 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.

15. הקונה לא יהא רשאי לאחר או להקדים בתשלומים שהוא חייב בהם עפ"י הסכם זה אלא בהסכמתה בכתב של המוכרת.

16. הפרת התחייבות הקונה לשלם תשלום כלשהו מהתשלומים החלים עליו במלואם, במועד הקבוע לגביו, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה, אשר תזכה את המוכרת לבטל את ההסכם באופן אוטומטי, ומבלי צורך לפנות לבית משפט כלשהו, על מנת לבקש ביטול ההסכם, ולמכור את המימכר לקונה אחר, לפי ראות עיניה ושיקול דעתה הבלעדי של המוכרת.

17. בוטל הסכם זה מחמת הפרתו ע"י הקונה, כאמור לעיל, יעמיד המוכר לרשות הקונה את הכספים שקיבל ממנו עפ"י הסכם זה לפי שער הדינר ביום ההפרה בניכוי חמישית מהתמורה בתור פיצוי קבוע ומוערך מראש בעבור הנזק שנגרם למוכרת מחמת ההפרה שגרמה את ביטול ההסכם לפי סעיף זה ואז תהיה רשאית המוכרת לחלט את החמישית מהתמורה.

18. הכספים שיגיעו לקונה מאת המוכרת לאחר ביטול הסכם זה בהתאם לאמור לעיל, יהיו מופקדים אצל המוכרת לזכות הקונה והקונה 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 להיגרם לקונה מסיבה כלשהי ולרבות פיחות או שינוי בערך המטבע.

19. כל המיסים, האגרות, ההיטלים וכן כל תשלום אחר, הן עירוני, הן ממשלתי ו/או מכוח צו המושל, לרבות שכר טרחת עו"ד, יחולו על הקונה מיום חתימת הסכם זה. כל תשלום כנ"ל ישולם ע"י הקונה מיד עם דרישתה הראשונה של המוכרת לכך.

20. נוסף על התמורה והתשלומים האחרים החלים על הקונה עפ"י הסכם זה, ישלם הקונה:

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

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

ג. מס בולים אם יחול, ישולם ע"י הקונה.

21. הקונה מצהיר כי הודע לו ע"י המוכרת כי משרד עו"ד _____ מונה על ידה לטפל ברישומים הנ"ל וכי אין בכך כדי להטיל חובה וייציג 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 התחייבויותיו על פיו, וזאת מבלי שיגרע מהתחייבותו לשאת בתשלום הנזכר לעיל בסעיף 19.

22. במקרה ולאחר חתימת הסכם זה יוטלו אגרות, מיסים, תשלומי חובה והיטלים נוסף על הקיימים כיום שהמוכרת תהא חייבת לשלמם, או שהמוכרת תשלמם למעשה, יחולו המיסים, האגרות והתשלומי חובה וההיטלים כנ"ל על הקונה.

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

24. הקונה לא יהא רשאי להעביר הסכם זה או כל זכות מזכויותיו לפיו, או כל התחייבות מהתחייבויותיו לפיו למישהו אחר, אלא בהסכמתה המפורשת והמוקדמת בכתב של המוכרת לכל העברה כאמור, ובהתאם לתנאים שיקבעו ע"י המוכרת לכל העברה כנ"ל. לשמור בידה הזכות לבטל העברה כזו.

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

26. הקונה מצהיר כי ידוע לו כי יכול להיווצר מצב שהמוכרת לא תוכל למכור לו את המימכר ע"פ הסכם זה, מחמת סיבות שאינן בשליטתה ואינן תלויות בה, ובמקרה כזה יתבטל הסכם זה באופן אוטומטי, וכל תשלום ששילם הקונה למוכרת עפ"י הסכם זה, יוחזר לקונה כשהוא צמוד לשער הדינר הירדני, ביום החזרת התשלום, בהתאם לעליית שערו מיום ששולם כל תשלום ע"י הקונה בפועל, והקונה לא יהיה רשאי לבוא באיזה שהן דרישות ו/או טענות ו/או תביעות בגין ביטול הסכם זה, ולא יהיה רשאי להטיל עיקול או עיקולים ו/או צווי מניעה ו/או לנקוט בכל הליך משפטי בקשר לקרקעות הרשומות על שם המוכרת ואשר נמכרו לרוכשים כלשהם וטרם נרשמו הזכויות בקרקעות הנ"ל ע"ש רוכשיהם.

27. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה, הן הכתובות שצויינו בכותרתו וכל הודעה שתישלח בדואר רשום מצד אחד למשנהו לפי הכתובות דלעיל, יראו אותה כאילו נתקבלה על ידי הצד שאליו נועדה 72 שעות לאחר משלוחה.

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

יגש
הסקמות בחתימה
ופתוח בצד

המוכרת

בלם נוסבאום שניאור

הקונה

לכבוד
חברת יוש השקעות במקרקעין ופתוח בע"מ

הנדון: תוספת להסכם רכישת קרקע ופתוח

הואיל וביום 14.5.81 חתמתי על הסכם מס. _____
לרכישת כ-600 מ"ר (להלן "הממכר");

והואיל והחברה התנתה הסכמתה למכירת הממכר הנ"ל, בהתחייבות מצידי לבנות בית מגורים על הממכר האמור, אי לזאת הנני מתחייב להתחיל בבניית מבנה מגורים תוך 2 חודשים ולהמשיך בבנייתו עד השלמת המבנה תוך 12 חודשים. המבנה יבנה בהתאם לתוכניות מאושרות ע"י הרשויות המוסמכות ובהתאם לתוכנית בנוי מאושרת.

להבטחת קיום התחייבותי הנני מצרף בזאת ערבות בנקאית על סך 13,500 שקל שזמן פרעונה ביום [illegible] הוא המועד האחרון להשלמת המבנה על פי התחייבותי הנ"ל. בכל מקרה שלא אקיים את ההתחייבות הנזכרת לעיל במועד, למעט עקב כח עליון, תהיה החברה רשאית לבטל את הסכם רכישת הממכר באופן אוטומטי וללא צורך לפנות לבית משפט על מנת לדרוש בטולו ולהחזיר לי את התמורה ששלמתי עבור הממכר ללא הפרשי הצמדה כל שהם וללא ריבית כל שהיא. כן תהיה רשאית החברה לגבות את הערבות הבנקאית בתור פצוי קבוע ומוסכם מראש בגין אי מלוי ההתחייבות.

הנני מצהיר כי ידוע לי והובהר לי כי רק בכפוף להתחייבותי לבנות על הממכר ולהשלים הבניה תוך המועד הקבוע בהתחייבותי זו הסכימה החברה למכור לי את הממכר על פי הסכם מיום 14.5.81 המהווה חלק בלתי נפרד מכתב התחייבותי זה.

ולראיה באתי על החתום

היום 14 לחודש 5 שנה 1981

חתימה _____

יוש
השקעות במקרקעין ופתוח בע"מ

נספח טכני לחוזה קניה ופתוח

החברה מתחייבת לתכנן ולבצע עבודות תשתית שתאפשרנה לכל רוכש לגשת לבנית ביתו.

תכנון וביצוע העבודות יעשה בשיטה עלות + (COST +).

העבודה תבוצע בשלבים הבאים:

א. <u>תכנון הכולל:</u>

א.1. תכנון השכונה עד לתכנון עמדת המבנים.
א.2. תכנון דרכים, שבילים ושטחי ציבור.
א.3. תכנון מערכת אספקת מים, מערכת ביוב וטהור שפכין.
א.4. תכנון מערכת חשמל, טלפון ותאורה.
א.5. ביצוע המדידות הדרושות לרבות תכנית פרצלציה ותכניות טופוגרפיות של החלקות הבודדות.

ב. <u>ביצוע הכולל:</u>

ב.1. פריצת דרכים ושבילים ברוחב המתוכנן.
ב.2. מצעים ברוחב המתוכנן —
ב.3. מסעת אספלט ברוחב של 5,0 מ' בערך. —
ב.4. קוי מים לאספקה עד למגרשים
ב.5. קויבוב מאספים ומתקני טהור שפכין. —
ב.6. קירות מגן לתמיכת דרכים במידת הצורך.
ב.7. קוי חשמל טלפון ותאורה (עיליים או תחתיים בהתאם לעלות) —
ב.8. סימון החלקות בשטח.

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

עבור הפעולות המפורטות בפרק א ו- ב, תחייב החברה את הרוכשים בעלות בלבד.

ג. <u>דרכי ביצוע התשתית</u>

החברה תבצע את עבודות התשתית בעזרת רכז בניה (Construction Manager) דבר שיוזיל את העלות בצורה ניכרת.

החברה תעסיק:

1. מהנדס אתר, לצורך תאום ופיקוח על התכנון והביצוע.
2. רכז - בניה, לצורך ביצוע העבודות.
3. אנשי מנהל - לצורך נהול הפרוייקט.

עבור הנ"ל תחייב החברה את הרוכשים ב- 13 % מסך הכל עלות הפעולות המפורטות בפרק א ו- ב.

[illegible]

[illegible]

העתקות במקור נשמר המתחם בארכיון

מ ת ק ד ח א ז ו ר

הודה ויומרון

נ כל ר

טל' 951852

אלקנה - 2 22

אדר ב' תשמ"א

זופר' 03

אל:-

(לוח תפוצה)

הנדון:-שכונת פארי תקווה באלקנה - שינוי ביצוע תכנית

מכתב מ.ת.ע מ-29 מרץ 83 (ישיבה מס' 87/366/83

איטור בע"מ משהב"ט ינל"ל וע.ר.אג"ר מב"ת למע"ב מ-2 אפר'

כ ל ל י

1. רצ"ב מצלום מפה בקנ"מ 1:2,000 עם סימון מיקום השכונת שבנדון.

2. מאושר לחב' יו"ש השקעות בסקרקעין ופיתוח בע"מ להתחיל בעבודות פיתוח חידתית בחלקה בהתאם להנחיות מועצת הכנרן מלה.נה.

3. המשך המאושר הינו מטה שנרכש ע"י ויחברה הנ"ל על מנת להקים שכונת מגורים מערביה לאלקנה.

4. גודל החלקה כ- 466 דונם.

5. בשלב זה מבוצע הגישה לחלקה כדרכי עפר קיימות בלבד ללא הרחבתן.

הוראות מיתדל

6. חב' יו"ש השקעות בסקרקעין ופיתוח בע"מ

א. תתאם ביצוע כל העבודות בשטח עם מחקד נחל מו"פ ומפעל בהתאם להנחיותיו.

ב. תפעל בהתאם להנחיות מועצה תכנון ובנייה ואיכותיה.

ג. תגיש דרישה למשהב"ט/ינל"ל לתוואי דרך גישה לשכונה.

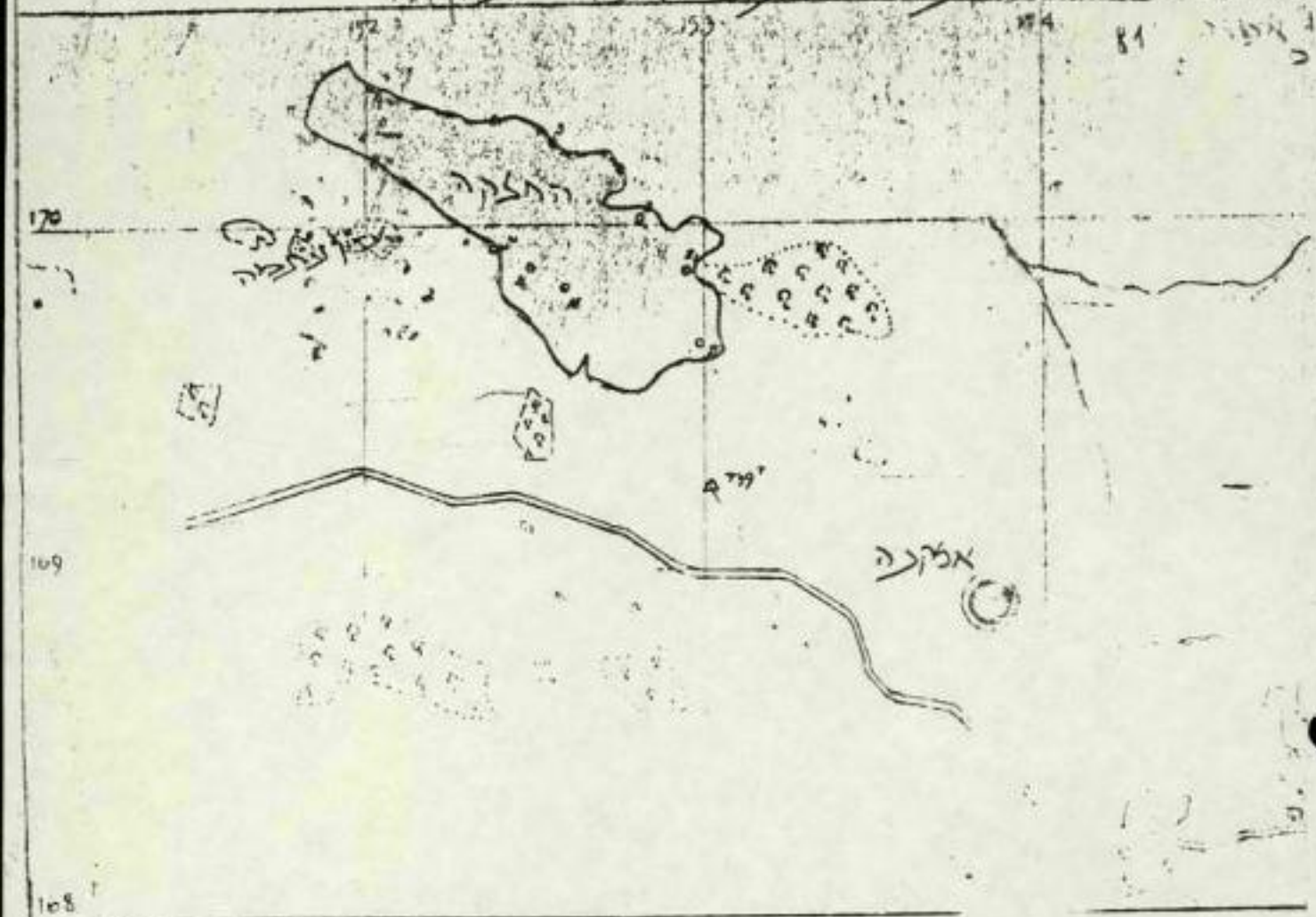
ד. תודא אי חריגה מגבולות החלקה שנרכשה.

ה. תתחייב לשלם פיצויים לכל גוף שיגרם מחוץ לחלקה הרכישה, כתוצאה מעבודות פיתוח השטח.

2/...

1:20,000

אלקנה שכונת "שערי תקוה"



תרשים סביבה

הריני מצהיר - בזה - שהעתק הנה של תרשים הסביבה
מכוצעה על ידי ביום כג בטבת תשמא - מ לדצמבר בשנת 1980
וירוא מוסר בדיק את מצבם ובבוחיהם של נכסי המקרקעין
בימן הכל נכסי שהוראו והוצהרו על הקרקע

תאריך מחר הכנת הצהרה: 12.2.1981

מס' סידורי	הנדון-	מס' עותקים
.1	נמת טו"כ/מפקד	4
.2	הנהלת חב' יד"ש המקעות מקרקעין ופיתוח בע"מ	2
.3	לשכת המפקד	1
.4	מטכ"ל/ס.ר.אג"מ מב"ת	1
.5	מטכ"ל/ע.ר.אג"ת מב"ת למצ"ב	1
6	מטכ"ל/אג"מ מב"ת/רע"נ מצ"ב	1
.7	מטכ"ל/אג"ת/רע"נ תשתית ופריסה	1
.8	משהב"ט/מל"ל/אל"מ דן סתיו	1
.9	מפק' עורף מרכז/לשכת	1
.10	פקמ"ז/ע.ת.אג"ט	1
.11	ידעמ"ש	1
.12	ר.ע.ע.	1
.13	ת.אג"מ	1
.14	רע"נ מו"ש	1
.15	רע"נ כלכלה	1
.16	תביעה	1
.17	ק.הגמ"ר	1
.18	דובר צה"ל ו-ר	1
.19	קמ"ט אפו'	2
.20	קמ"ט מע"צ	1
.21	קמ"ט מינ	1
.22	קמ"ט תובענות	1
.23	קמ"ט משפטיים	1
.24	לשכת תכנון ובניה	0
.25	קמ"ט פנים	2
.26	קמ"ט ארכאולוגיה	1
.27	קמ"ט מדידות	1
.28	תיק, עניני, פרטי וצורך	5
.29		38
.30		
.31		
.32		

תיק המ"מ 192/83

המ' 2707/83

נקבע לדיון במעמד הצדדים
ליום 25.4.83 שעה 0830

בפני כב' השופט מישר

בבית המשפט המחוזי
בתל - אביב - יפו

בענין :- עמותת שערי תקוה

באמצעות יו"ר העמותה כמייצגת
את ציבור כלל משתכני שערי תקוה
ע"י עו"ד ד"ר י. וינרוט
מרחוב אבן גבירול 74 תל-אביב.

המבקשים

- נ ג ד -

חברת יו"ש השקעות במקרקעין
ופיתוח בע"מ, מרחוב דה האז 16 תל-אביב.

המשיבה

בקשה בהסכמה לאישור מינוי מנהל מיוחד
ולאיסור צווים ההקמה וגופי העזר שלידו

כב' בית המשפט מתבקש בזה :-

א) לבטל את מינויו של מר דוד סרנה כמנהל מיוחד מיום 2.3.83.

ב) למנות את מר יוסי קלמר, עו"ד, כמנהל מיוחד מטעם בית המשפט עפ"י ההסכם בין המבקשים למשיבה מיום 10.2.83 ואשר ניתן לו תוקף של פס"ד ביום 2.3.83.

ג) לאשר את כתב מינויו של המנהל המיוחד על הסמכויות הנתונות לו ועל תנאי העסקתו ומבנה צוות ההקמה כמפורט בכתב המינוי ובתזכיר המצ"ב, בנספחים א' ו - ב' לבקשה זו, הכל בהתאם להסכם מיום 10.2.83 ולתזכירו של אל"מ רן סתין בפרק "תנאים ואמצעים להשלמת הפתוח והקמת היטוב". בספח "ד".

ואלה נימוקי הבקשה :-

1. ביום 10.2.83 חתמו הצדדים על הסכם שניתן לו תוקף של פס"ד ביום 2.3.83 בתיק זה.

2. באותה חלטה אף אישר בית המשפט את מינויו של מר דוד סרנה כמנהל מיוחד עפ"י ההסכם, אולם בטרם החל מר סרנה לפעול עפ"י המינוי החליטו המבקשים למנות במקומו את מר יוסי קלמר, עו"ד, כמנהל מיוחד.

3. מינויו, סמכויותיו תנאי העסקתו של המנהל המיוחד וכן איוש צוות ההקמה ומבנהו באו לידי ביטוי במכתב ובתזכיר המצ"ב כנספחים א' ו-ב' לבקשה, והוראות מסמכים אלה יחייבו את הצדדים כל עוד הינם עומדים בהתאם להסכם מיום 10.2.83.

4. המשיבה נתנה את הסכמתה למינוי ולכל האמור במכתב ובתזכיר, ובקשת זו מוגשת אף בשמה בכפוף להתנאי הנ"ל שתוקף המסמכים כפוף להוראות ההסכם שבין הצדדים מיום 10.2.83 ולתזכיר של אל"מ רן סתין הנ"ל.

אשר על כן, מתבקש כב' בית המשפט ליתן צו כמבוקש בראש הבקשה.

דוד וינרוט

26483

לגבי: עלה קלמר בטלה בדרום ומודגש כי
בעובדה שבמקרה הנקלה אין אתמול שינו
הדברים ולא נוסח הנקלה כפי שנאמרה בפני ביהמ"ש
בעלדה. דהיינו כי החלטה בנוסח חדש שלפני
ידיו הינה.

הנוסח החדש המצוי ומוסמן A.

עוד קלמר אינה לוגית הנקלה אל דעת הדברים.

החלטה

אל אות הנקלה אמנה נתן בזו כאמור.
נתן והודע. הוא. 26483, בנוסחו עוד קלמר.

אבנר
דומ"ל

יו"ש - השקעות במקרקעין ופיתוח בע"מ
INVESMENT IN LAND & DEVELOPMENT IN JUDEA & SAMARIA Co. Ltd.

13.4.83

לכבוד
ועד משתכני שערי תקוה
כ א ן
א.נ.,

הנדון: מינוי יוסי קלמר כמנהל מיוחד
של צוות הקמה

הננו נותנים הסכמתנו בשמחה, למינוי מר יוסי קלמר, עו"ד כמנהל מיוחד של צוות ההקמה מטעם ביהמ"ש, בהתאם להסכם מיום 20.2.83 ביניכו למשכתני שערי תקוה, ואשר אושר כזכור ע"י ביהמ"ש.

הננו מסכימים כי מינוי זה יקבל תוקף של פס"ד.

בכבוד רב

יו"ש השקעות במקרקעין ופתוח בע"מ

16 DE HAAS ST., TEL AVIV 62666 TEL. 450446 — 450446 .16 דה האס, תל אביב 62666, טל.

בבית המשפט המחוזי
בתל-אביב - יפו

תיק המפ' 83/ 199

עמותת שערי תקוה
באמצעות ועדתהעמותת
ע"י עו"ד נ. יצחקי
מרח' הא כאייר 8, תל-אביב 62 093.

המבקשים

- נ ג ד -

1 -02- 1983

הכרת יו"ש הסקעות במקרקעין ופתרון בע"מ
מרח' דה האז 16, תל-אביב.

המשיבת

בקשה למינוי מנהל מיוחד
ואיסור הסכם

כבי' בית המשפט מתבקש בזה:-

א) ליתן תוקף של פסק דין להסכם שהעתקו רצ"ב, נספח א'.

ב) ולמנות את מר דוד סרנה, ת.ז. _____ כמנהל מיוחד לתפקידים ובסמכויות עפ"י ההסכם.

החלטה

כמבוקש

(-) , ש.ל. , שופט

2/3/83

ה ס כ ם

שנערך ונחתם בתל-אביב, ביום 10 לחודש דצמבר 1983.

בין : משתכני שערי תקוה
באמצעות ועד עמותת משתכני שערי תקוה
ועד העמותה להלן "ועד העמותה" וכלל
ציבור המשתכנים

(להלן "המזמין") מצד אחד;

לבין : יערי רוזן, מהנדס
מרח' בני-דן 50, תל-אביב

(להלן "המהנדס") מצד שני;

הואיל והמזמין הינם משתכנים שרכשו מגרשים בשכונת שערי תקוה המוקמת ע"י חב' יו"ש השקעות במקרקעין ופיתוח בע"מ (להלן "החברה") ;

והואיל וועד העמותה מייצג חלק ממשתכני המזמין וסרם מייצג את כלל ציבור המשתכנים ;

והואיל והמהנדס מנהל עבור המזמין עפ"י התקשרות עם החברה, כין היתר, את עבודות תאום, ביצוע וניהול עבודות פיתוח התשתית של השכונה בהתאם לחוזי הרכישה של המזמין עם החברה(להלן "העבודות") וזאת בשיטת עלות + ומעונין להמשיך לעשות זאת בשיטה האמורה ;

והואיל והמזמין דרש מאת החברה אשר הסכימה לבטל את החוזה המקורי שבינה לבין המהנדס, וחוזה זה אכן בוטל בהסכמת המהנדס ללא כל תביעה מצידו ;

והואיל וברצון הצדדים להעלות על הכתב את התנאים להמשך עבודות המהנדס בעבודות ;

לפיכך הותנה והוסכם כין הצדדים כדלקמן:

המבוא מהווה חלק בלתי נפרד מיתר הוראות הסכם זה.

2. המהנדס מתחייב:-

(א) להשלים את עבודות פיתוח התשתית של השכונה, בהתאם להוראות ולשביעות רצון צוות ההקמה אשר עומד להיות מוקם ע"י המזמין.

(ב) לעמוד בלוח זמנים בהתאם לנספח א' המצורף להסכם זה, כאשר המועד לסיום כל העבודות הינו 30.6.83, ולא יאוחר מכך.

(ג) להשלים את העבודות באופן שהעלות לכל יחידת מגרש, לרבות כל שנעשה עד כה, לא תעלה על -.8,500 $ כאשר סכום זה כולל כל התשלומים עבור התשתית (לרבות חב' חשמל, מע"מ, דמי ניהול וכד').

הסך הנ"ל של -.8,500 $ הינו בהתאם ללוח ולמפרט העלויות המפורט בנספח ב'.

נספחים א' ו-ב' יתריו יפרטו לפרטים קצב התקדמות העבודות המתוכנן ואת העלות המתבקשת לכל שלב עבודה, במסגרת הסך הנ"ל של -.8,500 $.

(ד) להשלים את כל העבודות בהתאם למפרט הטכני המצורף להסכם כנספח ג' והמהווה חלק ממנו, בטיב ובאיכות מקובלים עפ"י הקריטריונים של הועדה הבין משרדית ולשביעות רצון צוות ההקמה.

(ה) לדווח לצוות ההקמה לפחות כל 30 יום, בכתב, או על פי דרישת צוות ההקמה לפי המוקדם מבין תאריכים אלה, על כל פעולותיו עפ"י הסכם זה.
הדווח יהיה בהתאם לדרישות צוות ההקמה, ויצורף אליו כל מסמך אשר יידרש ע"י צוות ההקמה.

(ו) המהנדס מתחייב שלא להתקשר באיזה הסכם לגבי איזה תחום מתחומי עבודתו עפ"י האמור בהסכם זה אלא לאחר שקבל לכך את אישורו המוקדם של צוות ההקמה או מי שימונה על ידו לצורך כך.
כל חוזה שייחתם שלא בהתאם לאמור בסעיף זה - יהיה על אחריותו של המהנדס בלבד, וזאת מבלי לפגוע באמור לעיל. בכל מקרה שתגרם רחייה עקב עיכוב בחתימת החוזים ע"י צוות ההקמה, יתווסף זמן זמן העיכוב לתקופת הביצוע עליה התחייב יערי.

3. מוסכם כי שכרו הכולל של המהנדס יהיה כדלקמן:

(א) 13% מסך כל עבודות התשתית שנעשו עד יום כניסת ההסכם לתוקף, כאשר מסכום זה יופחתו כל הכספים אותם כבר קבל המהנדס עד יום כניסת ההסכם לתוקף. קבל יותר - יופחת העודף מהסך שיגיע לו עפ"י פיסקא (ב).

(ב) מכל סכום שיהיה דרוש להשלמת העבודות על פי הסכם זה, כל זמן שהמהנדס ימשיך בביצוע עבודות אלו. הכל במסגרת האמור בסעי' 2(ב) דלעיל.

(ג) צוות ההקמה יחד עם יערי יקבעו את השערים והסכומים הנזכרים לעיל כאשר דעת צוות ההקמה תכריע.

(ד) תופסק עבודת יערי, או חלק משירותיו, קודם להשלמת הביצוע, יהא יערי זכאי לחלק יחסי משכ"ט עבור תאום הכנון וביצוע לכל עבודה שבוצעה על ידו - הכל לפי קביעת צוות ההקמה.

4. מוסכם במפורש כי המהנדס יתאם יבצע וינהל את כל עבודות ביצוע התשתית כמפורט בנספחים דלעיל ועל פי הנחיית צוות ההקמה ותוך תאום אתו, אולם לצוות ההקמה הרשות לבטל הסכם זה ולהביאו לקיצו אם יסתבר להם כי המהנדס לא יעמוד בלוח הזמנים ו/או לא יעמוד בחובתו לבצע העבודות בתקן הנדרש עפ"י התקן הישראלי המקובל, או שהעלות הנקובה לעיל לא תשמר.

זכות הביטול האמורה תהיה על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של צוות ההקמה ובלבד שהפעלת שיקול הדעת תהיה מסיבות ענייניות. זכות זו תעמוד לצוות ההקמה גם במקרה של הפרה מצידו של יערי גם בכל שלב משלבי העבודה.

בכל מקרה כזה מתחייב יערי להעביר לכל גוף אחר שימונה ע"י צוות ההקמה את כל המידע שברשותו ולסייע בעד גוף כזה להשלים את העבודה כפי שיידרש ע"י צוות ההקמה, וזאת ללא כל זכות ערעור על החלטתו של צוות ההקמה. במקרה של ביטל ההסכם כאמור, ישתדל צוות ההקמה, לפי שיקול דעתו המקצועי הבלעדי, לקיים איזה מההסכמים שימצא לנכון עליהם יחתום המהנדס במסגרת הסכם זה.

5. מוסכם במפורש כי חובת המהנדס לעמוד בלוח זמנים כמפורט בנספח מותנית בתזרים מזומנים מהמשתכנים לקופת הפיתוח בהתאם לנדרש עפ"י העבודה ובכל מקרה של חוסר בכסף, אשר יגרום לעיכוב העבודה, יידחה לוח הזמנים בהתאם לפגור שנגרם עקב חוסר הכסף.

.11 חברת יו"ש מתחייבת בזאת לשאת בכל הוצאות הפיתוח של מגרשים שלגביהם אין התחייבות חוזית לשלם הוצאות פיתוח.

~~ההתחייבות הנ"ל, ככל שמתייחסת הוא עת להשלום פיתוח מס' 4 ועד בכלל המבוצע עד ערב כינוס האסיפה הכללית הנזכרת מסע' 5. החברה מתחייבת כמו כן לשאת בהשלומי הפיתוח הנוספים בעתיד המקביל לדרישה להשלום כשאת המשתכנים.~~

.12 (א) החברה תעביר את יפוי הכח הבלתי חוזר באשר לרישום בעלות הקרקע לגבי עונות ההקמה.

(ב) החברה ויערי רוזן יעבירו לצוות ההקמה את כל מערכת הנהלת הכספים וכן כל פרט נוסף כפי שיידרש ע"י צוות ההקמה, ככל הקשור לפעילות שבוצעה עד כה, הכל לטביעות רצונו המלאה ועפ"י דרישותיו של צוות ההקמה, במועדים ובאופן כפי שיידרש ע"י עונות ההקמה.

.13 הצדדים מסכימים בזאת כי כל מגרש אשר יחולט בידי צוות ההקמה כתוצאה מאי עמידת בעליו באיזה מהתחייבויותיו עפ"י ההסכם עליו הוא חתום, יועבר לבעלות צוות ההקמה כנאמן עבור הועד המקומי. כל מגרש כזה יוכל להמכר מחדש ע"י צוות ההקמה או הועד המקומי בהתאם לענין בתנאים כפי שימצאו אלה לנכון, וכל תמורה אשר תתקבל ממכירה כזו תשאר בקופת צוות ההקמה ו/או הועד המקומי, בניכוי הסכום אותו תחזיר יו"ש לבעל מגרש "מחולט" כאמור ושלא יעלה על הסך אותו שילם אותו משתכן בפועל או על הסך של $ 1,500.- + מע"מ - לפי הנמוך מסכומים אלה. סכום זה יועבר לחב' יו"ש בתוספת סכום שיקבע בהסכמת הצדדים לכיסוי הוצאות חב' יו"ש הנובעות מטיפול בבטולי החוזה ומכירתם מחדש ללקוחות שייבחרו ע"י צוות ההקמה.

.14 הסכם זה אינו בא לפגוע באיזה סיכומים קודמים אליו הגיעו הצדדים בעבר, אך בכל מקרה של סתירה בין הסכם זה לבין איזה סיכום קודם תתיינה הוראות הסכם זה עדיפות.

.15 מוצהר במפורש כי הסכם זה אינו פוגע בזכויות וחובות הצדדים עפ"י הסכמי הרכישה למעט הוראות השינויים אשר פורטו בהסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום, היום 10 לחודש [illegible] 1983

המתיישבים

יו"ש
[illegible]
[illegible]
החברה
[illegible] 457639

ה ס כ ם

שנערך ונחתם בתל-אביב, ביום 10 לחודש [illegible] 1983.

בין : חב' יו"ש השקעות במקרקעין ופתוח בע"מ
חב' פרסית רשומה כרמאללה

(להלן "החברה")

מצד אחד;

לבין : משתכני שערי תקוה
באמצעות ועד עמותת שערי תקוה

(להלן "המתיישבים")

מצד שני;

הואיל וכין החברה והמתיישבים נחתמו חוזים לרכישת מגרשים ולפיתוחם, בחלקת קרקע עליה מוקמת שכונת שערי תקוה (להלן "החוזים") ;

והואיל והצדדים הגיעו לידי מסקנה כי התנאי למימוש החוזים הנ"ל ולהצלחת הקמת השכונה הינה הקמת צוות הקמת לשם קידום נושא הקמת השכונה ;

והואיל ולמטרת קידום ענינים זה יש להעניק סמכויות לצוות ההקמה כפי שיפורט להלן ;

אי לזאת הוסכם כין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא ישמש חלק חיוני מיתר הוראות ההסכם.

2. הצדדים מחליטים כי יבחר צוות הקמת בהתאם להנחיות מזכר שנכתב ונערך ע"י אל"מ דן סתיו, רמ"ח הכנון השתית הבטחון הלאומי, שהעתקו מצ"כ ויכונה להלן "התזכיר", ויהוות חלק כלתי נפרד מהוראות ההסכם. במקרה של סטיית כין הוראות התזכיר להוראות הסכם זה - הוראות ההסכם עדיפות.

3. צוות ההקמה ימונה ע"י ועד העמותה או ע"י ועד המשתכנים שיבחר כפי שיפורט להלן, תוך התייעצות עם החברה.

4. צוות ההקמה יכלול כעלי תפקידים כמפורט כתזכיר, ובכל בעלי תפקידים נוספים כפי שיראה למתאים, והצוות ימונה מתר ככל האפשר. מוסכם כמפורש כי איש מכין חברי צוות ההקמה לא יתא רשאי לתת שרותים למתיישבים שלא כמסגרת תפקידו כצוות ההקמה.

5. ראש צוות ההקמה יקבל סמכויות מנהל מיוחד מטעם בית המשפט למטרת אכיפת החוזים הנ"ל וכמיוחד התחייכות המשתכנים לתשלום כזמן עכור עבודות הפיתוח, על מנת לאפשר התקדמות העבודה במועד, ומימוש התחייבות לבניה כדי לעודד הקמת הישוב. והוא יהיה כפוף לבית המשפט ויפעל עפ"י הוראותיו.
מוסכם כמפורש כי כל הוצאה שתגרם לחב' יו"ש מפעולת ראש צוות הקמת ישולם ע"י ציבור המשתכנים.

6. סמכויות צוות ההקמה יהיו:-

(א) לבקר ולהשגיח על ביצוע כל עבודות פיתוח התשתית כפי שהוגדרו כחוזה שכין החברה והמשתכנים, וכן לדאוג לניהול, פיקוח וביקורת כל העבודות הנ"ל.

(ב) לממש את התחייבויות המשתכנים הנובעות מההסכם הנ"ל, וחובת הבניה.

(ג) לנהל את כל הפעולות הדרושות ככל שתדבר ניתן, להקמת מוסדות ציבור ושרותי רווחה בשערי תקוה.

(ד) לקיים מערכת ניהול ופיקוח עליון של כל האמור לעיל מהבחינות המשפטיות, הנהלת החשבונות והתקציב, וכן ביצוע כל התשלומים הקשורים בפיתוח התשתית. זכויות התחיבה כחשבונות הפיתוח יועברו הן לגבי העבר והן לגבי העתיד - לצוות ההקמה ו/או למי שייקבע על ידו.

(ה) כל תפקיד וסמכות אחרת שהוקנתה לצוות ההקמה בתזכיר.

7. למנהל המיוחד תוקנה סמכות לפנות לבית המשפט בבקשה למתן הוראות לפעולות שמטרתן לקדם ~~[illegible]~~ תפקידי צוות ההקמה לטובת ציבור המשתכנים, תוך מגע וייעוץ שוטף עם הועד שייבחר כפי שיפורט להלן.

8. (א) מאחר וועד העמותה מייצג רק חלק ממשתכני שערי תקוה, תכונס אסיפת כללית של כלל ציבור המשתכנים וכה יאושרר הסכם זה וכן יבחר ועד שייצג את כל הציבור.

(ב) הצדדים מסכימים שכל התארגנות של משתכנים בשערי תקוה תמצא את ביטויה באסיפה הנ"ל ובמוסדות שיבחרו באסיפה זו. מוסדות אלה יהיו הגוף היציג הבלעדי של משתכני שערי תקוה לכל ענין, וכל זכות של ועד העמותה עפ"י הסכם זה תעבור למוסדות הנבחרים.

(ג) על מנת לקצר הליכים פורמליים קוראים הצדדים לכלל המשתכנים להחליט שהעמותה הקיימת תשמש כגוף המשפטי המייצג של כלל המשתכנים והמוסדות שייבחרו כאמור בסעיף (ב) לעיל יהיו מוסדות העמותה בהרכבה המורחב. במידת הצורך יתוקן תקנון העמותה.
כל המשתכנים שטרם נרשמו כחברים בעמותה נקראים להצטרף אליה במעמד האסיפה הנ"ל. הצדדים יעלו האמור בסעיף זה כהצעת החלטה מחייבת באסיפה הכללית, אולם רק החלטת האסיפה תהא מוסמכת לאשר מתן הסמכות לגוף זה.

(ד) הסכם זה יאושר ע"י בית המשפט, אשר יתן גם תוקף למינוי המנהל המיוחד הנזכר לעיל ויובא במלואו לידיעת כלל המשתכנים לקראת כינוס האסיפה.

(ה) כל משתכן יוכל להבחר למוסדות הפעילים של הועד המורחב ובלבד שלא יקבל תמורה כספית כתוצאה מביצוע עבודות ההקמה של הישוב, ולא יהיה קשור עם כל חברה המקבלת תמורה כספית מאיזו שהיא פעילות הקשורה בהקמת הישוב.

(ו) ועד המשתכנים יהיה ממונה על צוות ההקמה ויהיה מוסמך להחליף בעלי תפקידים כפי שימצא לנכון.

9. (א) צוות ההקמה יחתום על הסכם חדש עם יערי רוזן מהנדסים (להלן: "יר"מ") על פיו ימשיך יר"מ את פעילותו כמארגן ביצוע ומתאם של עבודות הפיתוח בשערי תקוה. ההסכם יהיה בנוסח הרצ"ב.

(ב) הואיל וועד העמותה אינו מייצג עדיין את כלל המשתכנים הרי שעד לאשרור ההסכם ע"י האסיפה הכללית כנ"ל, יחשב הסכם זה להצהרת כוונות מחייבת, ולאחר האשרור יחייב ההסכם את הצדדים.

10. החברה מסכימה שכל השטחים שהופקעו למטרות ציבוריות וציבוריות פרטיות, לרכות השטחים המיועדים למרכז המסחרי, יהיו בבעלות הועד המקומי או גוף מוניציפלי אחר לכשיוקם. כשלב ביניים תהיה הבעלות כאופן זמני בידי צוות ההקמה כנאמן של המשתכנים על מנת שיוכל לפעול ככל הדרוש לפיתוח השטחים האלה.

3/..

מוצהר במפורש ע"י הצדדים כי סעיף 2 הכולל בתוכו את התחייבויות המהנדס מהוות תנאים יסודיים היורדים לשרשו של ההסכם על כל המתפרש מכך בהתאם לחוק.

היות וועד העמותה אינו מייצג עדיין את כלל ציבור המשתכנים, מוסכם על הצדדים כי תקף ההסכם יאושרר ע"י אסיפה כללית של כל המשתכנים שתכונס לצורך זה ולצורך בחירת ועד כלל ציבור המשתכנים, והסכם זה יהווה הצהרת כוונות מחייבות עד לאשרורו כנ"ל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המהנדס

המזמין

שערי תקוה.

תנאים ואמצעים להשלמת הפיתוח וההקמה של הישוב.

א. ייסוד עמותה של המשתכנים שתכלול את כל המשתכנים.

ב. התחייבות של היזמים (חברת יו"ש ומשרד יערי רוזן) למחיר סופי של הפיתוח ולמועדים של גמר העבודות השונות. (*)

ג. מינוי צוות הקמה ע"י עמותת המשתכנים שתפקידיו וסמכויותיו מוגדרים להלן. (**)

ד. חיוב כל המשתכנים לשלם את חובותיהם על חשבון הפיתוח, לפי התחייבויותיהם בחוזה ולפי החלטות העמותה.

ה. חיוב כל המשתכנים להתחיל, לקדם ולהשלים את הקמת בתיהם לפי התחייבותיהם בחוזה ולפי החלטות העמותה.

(*) לסעיף ב': עלות הפיתוח מסתכמת, על פי תחשיב עדכני, לכ-6,200 דולר ליחידת מגרש. מהם כ-3,600 דולר לעבודות פיתוח לפי חוזה, כ-1,500 דולר לעבודות נוספות, 440 דולר הוצאות שונות ו-660 דולר מע"מ.

לסיכום זה מתווספים כ-700 דולר שכר ניהול.

מוצע כי כל משתכן ישלים תשלום של סך 8,000 דולר ליחידת מגרש כאשר 1,800 דולר מהן ייוחדו ויצטברו בחשבון הפיתוח הכולל לקרן פיתוח ותפעול שכספיה ישוחררו ע"י צוות ההקמה , למטרות שלהלן:

- שכר תכנון, טרחה וניהול של היזמים.
- הוצאות פיתוח נוספות.
- פעולות צוות ההקמה.
- שכר צוות ההקמה.
- הקמת מוסדות ציבור ומפעלים ציבוריים בישוב.
- הרצת שירותים מוניציפליים בישוב.

2/.....

(**) לסעיף ג': 1. צוות ההקמה יוקם ע"י העמותה של המשתכנים (תוך שיתוף פעולה עם היזמים ועם המועצה האיזורית) וימנה: מנהל הצוות - משרה מלאה,
מהנדס/אדריכל - משרה מלאה,
עורך דין - משרה חלקית,
מנהל חשבונות - משרה חלקית.

2. תפקידי צוות ההקמה:

- טיפול ברישום הקרקע.

- טיפול בסיוע ממשלתי והלוואות למשתכנים.

- טיפול אורגוני, תכנוני וטכני בהקמת מוסדות ציבור: בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת.

- טיפול אורגוני, תכנוני וטכני בהקמת מוסדות "פרטיים": מרכז מסחרי וחנויות, מרכז ספורט ומתקני ספורט, בנקים, מרפאות, מעונות יום וכד'.

- טיפול מרוכז בחיבורי תשתית: חניות, חשמל, מים, ביוב, טלפון.

- טיפול בבניה הפרטית: רישוי ומעקב אחר התכנון,
מעקב אחר התקדמות העבודות,
הנחיות והדרכה לתכנון ולביצוע,
ארגון וייזום ביצוע משותף,
ריכוז ייעוץ קרקע ומדידות.

- שמירה.

- טיפול בהפעלת שירותים מוניציפליים ראשוניים (בשיתוף או במקום המועצה האיזורית).

3. סמכויות צוות ההקמה:

- רישוי הבניה, בשיתוף המועצה האזורית, בשמה ובנוסף לה.

- נהול קרן לפיתוח ותפעול.

- בקורת ופיקוח על ביצוע התשתיות (ע"י החברה היוזמת) ועל הבניה הפרטית (ע"י המשתכנים), הפסקת בניה, פיקוח על לוח זמנים, הגבלות על ביצוע וכד'.

- ביקורת חשבונות הפיתוח וזכות חתימה על הוצאת כספים מחשבון הפיתוח.

- הפעלת תנאי החוזים (בין המשתכנים לחברת יו"ש) בהסכמת המשתכנים וחברת יו"ש ובמקומם, כולל אכיפת החובה להתחיל, לקדם ולסיים את הבניה.

© זכות יוצרים:
"רשות יוצר כי כל הזכויות שמורות למרכז למיפוי ישראל, משב"ש. אין לשכפל, להעתיק, לצלם, לתרגם, לספרם, לתרגם, להפיץ, לאחסן במאגר מידע, לשחזר או לקלוט בכל דרך או בכל אמצעי אלקטרוני, אופטי או מכני או אחר, כל חלק שהוא מהחומר שבמפה זו שימוש מסחרי מכל סוג שהוא בחומר הכלול בה/אא"ז זה, אסור בהחלט אלא באישור מפורש וכתוב ממנה"ל המרכז למיפוי ישראל"