מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

בנייה כפרית - יהודה ושומרון עירוני

1.84 - 3.84

מס' תיק 10-10

מס' תיק 10-10

משרד הבינוי והשיכון

בס"ד

כוכב השומרון בע"מ
יזמים ובוני ערים

רח' רבי עקיבא 106
בני־ברק 51461
טל. 03-704449

(811) משב"ש
(2266)מ-1(א)4

עמנואל

כ"ב באדר ב' תשד"מ
26 במרץ 1984

לכבוד
משב"ש/מנהל אגף תיכנון והנדסה
ירושלים

א.נ.,

הנדון: חש' מס' 2 מעודכן של מערכת טיהור וסלוק שפכים
חש' מס' 1 מעודכן של תאורת ראש שטח
חש' מס' 1 מעודכן של מים וביוב ראש שטח
חש' מס' 1 מעודכן של קו ביוב מאסף.

רצ"ב למכותב א' בארבעה עותקים חשבונות הנ"ל מעודכנים למדד פברואר, על סך כולל של 143,781,936.- ש' כמפורט להלן:

* מערכת טיהור וסילוק שפכים	33,918,937.- ש'
* תאורת ראש שטח	20,123,504.- "
* מערכת מים וביוב ראש שטח	44,060,826.- "
* קו ביוב מאסף	45,678,669.- "
סה"כ	143,781,936.- שקל

חשבונות הנ"ל הם עבור עבודות שבוצעו מזה זמן רב ושיש עבורם חוזה חתום או בהליכי חתימה.

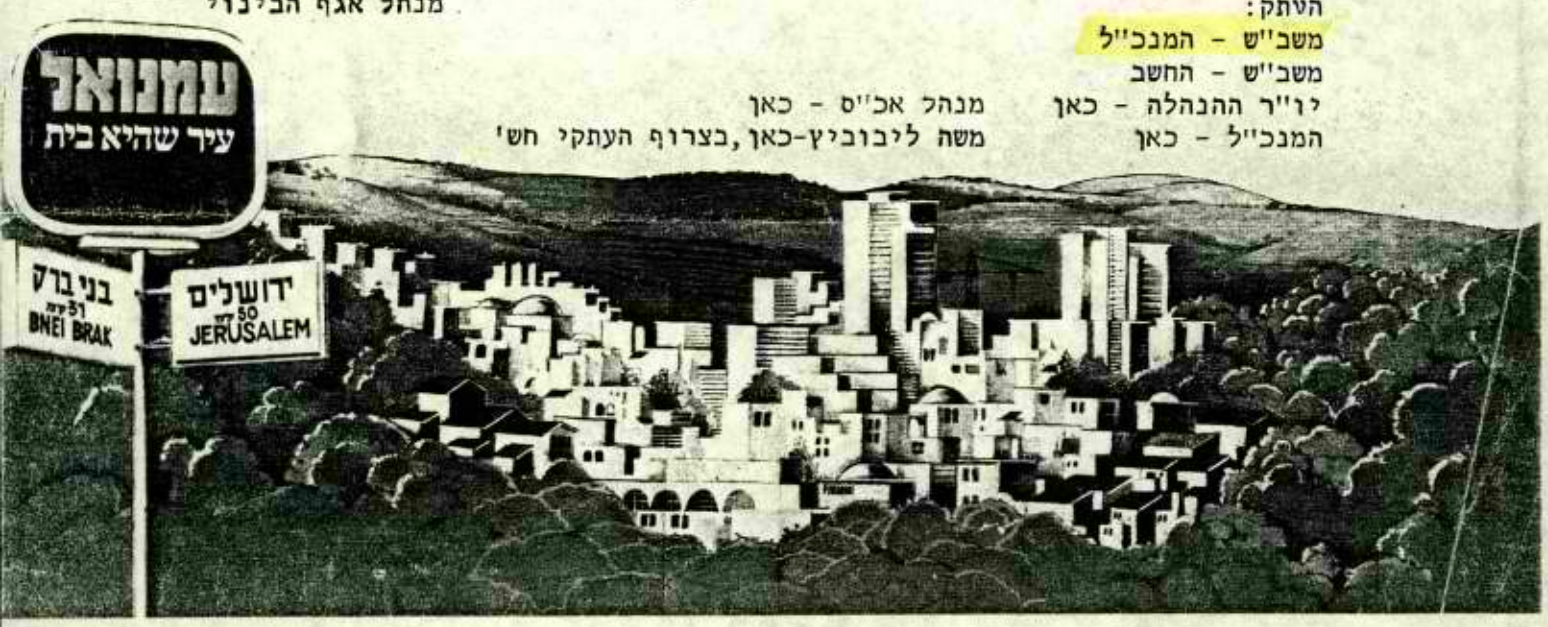
תהליך הכנת החוזים ואישור החשבונות הוא ארוך ביותר, מתבצע בטור הלוך וחזור בשיטת "לך תבוא" וכתוצאה מכך נגרמים לנו נזקים כספיים כבדים ביותר, כי כידוע מחיר הכסף הולך וגדל והפער בין הפיצוי שהמדד נותן לעלות בפועל מתרחב.

הננו מבקשים לשלם לנו סכומים הנ"ל בדחיפות המירבית.

בכבוד רב,

משה אקשטיין - אקי
מנהל אגף הבינוי

העתק:
משב"ש - המנכ"ל
משב"ש - החשב
יו"ר ההנהלה - כאן
המנכ"ל - כאן
מנהל אכ"ס - כאן
משה ליבוביץ-כאן, בצרוף העתקי חש'



אלפי מנשה – מזכירות הישוב

ד.נ. שומרון, מיקוד 44 851 טלפון 052-22000

26.03.1984

לכבוד

מר אשר וינר
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

א.נ.

הנדון: בקשה לפגישה דחופה.

אני פונה אליך בבקשה לזמננו לפגישה דחופה בענין המצ"ב באלפי – מנשה ותיפקודה של חברת "צוותא".

חרף נסיונות חוזרים ונשנים של ועד הישוב בשנה וחצי האחרונות שלאחרונה (ראה מכתבינו מיום 2.84. הרצ"ב) אין חברת צוותא ממלאת את התחיבויותיה הבסיסיות, והדבר כולל מחדלים המסכנים את בטיחות ובטחון התושבים.

אנו סבורים שראוי לשקול האם יהיה זה נכון להתיר לצוותא להמשיך בפרויקט "אלפי – מנשה" לנוכח רצון ויכולת הביצוע שלה.

כמו כן, נבקש לדון בפגישה זו בקידום הישוב לקראת הטקס הרשמי של פתיחתו, שאנו מקווים שסגן ראש הממשלה ושר השיכון יהיה אורח הכבוד בו.

בכבוד רב.

ועד הישוב
אלפי מנשה

[illegible]

[illegible]

[illegible]

משרד הבינוי והשיכון

שומרון

תאריך: 21.3.84

לכבוד
מר' איתן סורוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים.

לכבוד
מר' אשר ויגר
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

א.נ.,

הנדון: בניית 216 יח"ד בעמנואל - פרוגרמה 1984

הנני להודיעך כי למיטב ידיעתי לא הוסמה עד היום החברה חוזה קבלני לבניית האתר הנ"ל ואין היא מתכוונת לעשות זאת בעתיד הקרוב . משמע מכך כי החברה אמורה להפסיק את העבודה מיד עם תום היסודות או לכל המאוחר לאחר שלב 12 כפי שעשתה באתר 76 יח"ד סמוך.

מאחר וכבר הוגשקה בניית 182 יח"ד נוספות הרי שסה"כ עלולות לעמוד בקרוב כ 500 יח"ד שעבודתם הוגשקה.

אני מציע להזמין מיד את מנכ"ל החברה ולהודיעו כי משב"ש **לא** ישלם מימון ביניים שלב 12 באם החברה לא תתחייב בראש ע"י הצגת חוזה עם קבלן (ולא אברהמי) להמשיך את הבנייה באתר 216 יח"ד עד לסיומה.

בכבוד רב

שמואל שטיינר

העתקים:
מר' דוד בן-יהודה
מר' אריאל לוין
מר' איתן לחובסקי
גב' שרה צימרמן

משרד הבינוי והשיכון
שומרון

תאריך: 21.3.84

לכבוד
מר' אשר וינר
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
ירושלים.

א.נ.,

הנדון: אכלוס עמנואל

למיטב ידיעתי קיימת בעמנואל תופעה של השכרה דירות של משתכנים (עולים חדשים וזכאי +3) למשתכנים אחרים.

מבלי להתייחס למהות התופעה אין ספק שלא זו הייתה הכוונה כאשר הוענקו לרוכשי הדירות בישוב משכנתאות ברוחב לב שאפשרו להם רכישת הדירות כמעט ללא מזומנים.

אני מציע:

1. לבדוק את התופעה.
2. לקבל החלטה חד משמעית אם להיות ואם לשלילת של התופעה כך שהדברים יופסקו או להלופין יעשו בפרהסיה ובהסכמה ולא בהחבא ומתחת לשולחן תוך הנחה של חב' כוכב השומרון שאנו איננו יודעים על הענין.

אגב גם מנכ"ל חב' כוכב השומרון מתגורר בשכירות בישוב.

בכבוד רב

שמואל שפלר

העתקים:
מר' איתן סורוקה
מר' א. אשורי
מר' אריאל לוין
גב' שרה צימרמן
מר' דוד בן-יהודה

משרד הבינוי והשיכון

שומרון

תאריך: 15.3.84

לכבוד

מר' אשר וינר

מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

ירושלים

א.נ.,

הנני להודיעך כי בעמנואל הופסקה בניית בתי הכנסת ומועדון הנוער של הקבלן מקורות, המבנים במצב שלד.

בכבוד רב

שמואל שליגר

העתקים:

מר' א. סורוקה - מנהל אגף תכנון והנדסה

מר' א. לוין - מנהל אגף נכסים ודיור

גב' ש. ציפרמן - אגף נכסים ודיור

מר' א. לחובסקי- אגף פרוגרמות

משרד הבינוי והשיכון

שומרון

תאריך: 15.3.84

22-03-1984
ירושלים

לכבוד

מר' אשר וינר

מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

ירושלים

א.נ.,

הנני להודיעך כי בעמנואל הופסקה עבודת הבניה של 258 יח"ד של הקבלן אברהמי. הבתים נמצאים בשלבי בניה שונים, 182 יח"ד בשלבי מחיצות פנימיות (פרוגרמה 1982) ו 76 יח"ד לאחר יסודות (פרוגרמה 1983).

בכבוד רב

שמואל שליטר

העתקים:

מר' א. סורוקה - מנהל אגף הכנון והנדסה

מר' א. לוין - מנהל אגף נכסים ודיור

גב' ש. צימרמן - אגף נכסים ודיור

מר' א. לחובסקי - אגף פרוגרמות

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודיור

תאריך: באדר ב' תשמ"ד

13 במרץ 1984

לכבוד

<u>חברת כוכב השומרון בע"מ</u>

א"נ

הנדון: <u>אישור מחירים בעמנואל</u>

בהתאם לחוזה המסגרת בין משרד הבינוי והשיכון ובין חברתכם עליכם לקבל אישור מחירים לדירות הנבנות במסגרת הפרוגרמה.

למרות בקשות חוזרות ונשנות טרם הגאתם לאישורנו את מחירי הדירות הנמכרות על ידכם.

אנו דורשים להביא לאלתר לאישור מחירים כמפורט בחוזה ובהתאם להנחיות שנמסרו לכם בנפרד.

בכבוד רב,

מ. בנימה

ע/ד לנכסים ודיור

העתק: מר א. ויבר - המנהל הכללי

מר א. לוין - נכסים ודיור

מב/רמ

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277111

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
המינהל לבנייה כפרית
ויישובים חדשים
לשכת ראש המינהל לבנייה כפרית
ויישובים חדשים

תאריך: 11.3.81

מספר: ש-2766

לכבוד
יו"ש השקעות במקרקעין-ופיתוח בע"מ
רח' רמז 14
ת ל - א ב י ב

הנדון: -פתוח ובינוי שכונת עירונית-מערבית לאלקנה.

בהמשך לפנייתכם בעל פה ובתשובה למכתבכם בנדון מה-8.3.81 הנני להודיעכם כי משרדנו יממן ביצוע תשתיות עד ראש אחר המיועד לבינוי. התשתיות כוללות סריצת דרכי גישה, כבישים, מים ביוב ורשת חשמל.

כמו כן יסייע משרדנו בהלוואות ומענקים למשתכנים במקום כנהוג בערי פיתוח.

משרדנו יממן הקמת מבנה צבור בהתאם לחוק ובמסגרת מגבלות חוק התקציב.

תנאי למימוש הנאמר לעיל יהיה הצגת תכנית מאושרת עי' ועדת בנין ערים כחוק.

1041

בכבוד רב,

י. מרגלית
ראש המינהל לבניה כפרית
ויישובים חדשים

העתקים: -לשכת שר הבינוי והשכון.
לשכת שר החקלאות.
לשכת סגן שר הבטחון.
המנהל הכללי-משרד הבינוי והשכון.
ה"ה-י. צור, ד. יצחקי, ש. הורוביץ, י. רזי-כאן.

ההסתדרות הציונית העולמית
חטיבת ההתישבות
רח' המלך ג'ורג' 48, ירושלים
ת.ד. 92

מס' .....
תאריך ה' באדר ב' תשמ"ד
9.3.84

לכבוד
ועדת האיכלוס
אריאל

שלום רב,

לא מכבר פתחנו משרד אזורי של החטיבה להתיישבות באריאל, שנועד לשרת את מתיישבי הישובים הכפריים באזור.

שטח המשרד קטן, והדבר מקשה על תפקידו במתן שירותים לאזור כולו.

הובא לידיעתנו שבסמוך למשרדנו עומדת להתפנות קובייה.

נודה לכם אם תואילו להקצות מבנה זה להרחבת משרדנו, כדי שנוכל להגיש את השירותים למתיישבים באזור.

בברכה,

מתתיהו דרובלס
ראש החטיבה להתיישבות.

העתק: אשר וינר, מנכ"ל משרד הבינוי.

מ ו ג ב ל

צבא הגנה לישראל
ד.צ. 01149
ה ג מ " ר
מב - 538
8 טרן 84

לכבוד
צוות הקמה עמנואל
ד.נ. שומרון

הנדון: דרך הקפית

1. במסגרת הקמת מרכיבי הבסחון יש לתכנן דרך הקפית במקביל לתאורת הבסחון.

2. הדרך תהייה ללא ציפוי אספלט אלא חומר מהודק שיאפשר תנועה הקפית ברכב. דו" זו חיונית לאור אי הקמת גדר הקפית בעיר.

בכבוד
חנן רייך רב סא"ל
ק. הגמ"ר

עותק
מרחב שומרון ק. הגמ"ר
תיק ישוב

תיק בטחון

צבא הגנה לישראל

מפקדת מרחב שומרון

מערך המפקד

24 אוק' 1963

קורבן בשומרון בע"מ
מנהלת העיר עמנואל

א. ג. נ.

הנדון: מרכיבי בטחון ביישוב עמנואל
בהמשך לסכום בע"פ

כ ל ל י:

בהתאם לסמכותי כמפקד צבאי באזור הנני מורה על הקמת מרכיבי בטחון בעיר עמנואל לפי סיכום בין גורמי הבטחון לגרפים המאבלטים והיישובים באזור שומרון.

המרכיבים יכללו:

1. דרך הקפית ברוחב 3 מ'.
2. תאורה בישובים לפי הוראות הצבא.
3. מערכת כריזה.
4. רכב בטחון (ג'יפ) 4 x 4 חובה.
5. ע"פי הוראות פיקוד מרכז חלה חובה על הישוב להקים גדר דו - שפועית היקפית. נושא זה ניתן לביטול רק אחרי פניה רישמית לאלוף פיקוד המרכז.

2/...

צבא הגנה לישראל

הנחיות מקצועיות:

6. תוואי הדרך ההקיפית יקבע בין הח"מ לבין מנהל העיר עמנואל ויעמה כל מאמץ מצד הח"מ לא להפריע לתכנית המתאר של העיר.

7. המלצתנו בסקרה זה היא לוותר על גדר מערכת, ולפתור בעיה זו ע"י התאורה והדרך ההקפית.

8. כל האמור בא בנוסף לסדורי הבטחון הרגילים שכוללים שמירת לילה וירי, אכיפת מרסדות חנוך וכל פעילות בהתאם לפי הנחיות הצבא.

9. לטפולכם המעוד.

ב ב ר כ ה

אבריס לב סז"ל
מפקד המרחב

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

שומרון

תאריך: 7.3.84

לכבוד

מר' אשר וינר

מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

ירושלים

א.נ.,

חברת כוכב השומרון הוציאה מכרז לקבלנים לבניית סדרה של מבני ציבור. מאחר ופרוגרמת 1983/4 לבניה מוסדות צבור של היישוב בוצעה כולה ומאחר והפרוגרמה לשנה הבאה אמורה בהתאם לצרכים, להיות מצומצמת, קיים חשש שהחברה תחל לבנות מבלי לבקש אשורנו ואחר כך תעמיד אותנו בפני עובדות.

נראה לי שהדרג הבכיר ביותר של המשרד צריך להודיע לחברה מפורשות שרק בניה הכלולה בפרוגרמה ומאושרת לבצוע תבוצע בפועל רק אחרי קבלת אישור בכתב מהמשרד בהתאם לקצב העמדת התקציבים לרשותנו.

בכבוד רב

שמואל שטיינר

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

שומרון

תאריך: 6.3.84

אישי

לכבוד

מר' איתן סורוקה

מנהל אגף תכנון ופנדסה

משרד הבינוי והשיכון

ירושלים.

א.נ.,

הנדון: דווח 07 עמנואל.

ביום 2.3.84 דווח כי בעמנואל הגיעו לשלב 07 ב 144 יח"ד.

ביום 4.3.84 היו בשטח בפועל 54 יח"ד בשלב 07.

מאליו ברור שאי הדיוק בדווח גורם נזק כספי ומבלבל את מערכת הדווח של המרכז למידע על כל המשתמע מכך.

לטפולך.

בכבוד רב

שמואל שטיינר

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

שומרון

תאריך: 6.3.84

לכבוד
גב' שרה ציטרמן
אגף נכסים ודיור
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים.

אריאל

ג.נ.,

הנדון: פרוגרמת בניה אריאל 1984/5

מאחר והקרקע לבנייה באריאל זמינה השנה אני מציע להתחיל מיד בתחילת השנה בסכום הפרוגרמה והפנייה חברות הבניה לאתרי הבניה.

פרוגרמת הבניה לשנת 1984/5 צריכה לכלול לבד מהיתרות שלא תופעלנה מפרוגרמת 1983/4 את כל השסח שישלים שלב א' של השכונה החדשה.

המדובר באתרי בניה בהתאם לגדלי יח"ד כדלקמן:

1. 94 יח"ד	4. 54 יח"ד	7. 51 יח"ד בנה ביתך
2. 30 יח"ד	5. 84 יח"ד	8. 14 יח"ד בנה ביתך
3. 90 יח"ד	6. 36 יח"ד	9. 22 יח"ד בנה ביתך
סה"כ 475 יח"ד		

מאחר ובפרוגרמה של השנה נכללו 427 יח"ד הרי שיחד נגיע לכלל כ 900 יח"ד להפעלה עד 31.3.85.

אני מציע שהשנה יוקצו מעט ככל האפשר יח"ד לחברות הבניה הטרומיות ונעבוד על גיוס קבלנים וחברות בניה קונבנציונליות.

בכבוד רב

שמואל שטיינר

העתקים:
מר' אשר ויגר - מנכ"ל משב"ש
מר' איתן סורוקה - מנהל אגף תכנון והנדסה משב"ש
מר' אריאל לוין - מנהל אגף נכסים ודיור משב"ש
מר' אליעזר זילברמן - משרד מהנדסים

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך: ל באדר א' תשמ"ד
4 במרץ 1984

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
26 -03- 1984
ירושלים

לכבוד
מר עמנואל שחר
מנכ"ל צורתא

א.נ.,

הנדון: שכונה צפונית אלפי מנשה – גדלי מגרשים

ברצוני להבהיר מספר נקודות בקשר להבחירות התכנון לשכונה הצפונית אותה אתם עתידים לבנות.

1. אלפי מנשה הוא ישוב עירוני ולפיכך בהנה מכל השרותים בישוב עירוני כגון:

מרכז מסחרי בהיקף גדול, מרפאה, קופת חולים, מרכז ספורט, מבני תרבות ומבני חינוך.

2. תכנית המתאר של ישוב עירוני מביאה בחשבון צפיפויות עירוניות. הצפיפות בישוב כזה בהכרח גבוהה מזו של ישוב כפרי.

3. בישוב כזה מתוכננים גם מגרשים לבנה ביתך, אולם במקרה כזה אין מקצים מגרשים של פרוייקט בנה ביתך לבניה ע"י חברה קבלנית.

4. הסיכום עם חברת צורתא הוא שזו תתכנן ותבנה את השכונה הצפונית בעלויות פיתוח במוכות הרבה יותר מאלו שבשכונה הקיימת. כמו כן החברה תבצע את כל הפיתוח הכללי על חשבונה.

התכנית תוגש לועדת אישורים ועלויות הפיתוח הכללי ופיתוח החצר יבדקו מראש על-מנת שלא יגיעו לעלויות השכונה הקיימת.

5. לאור כל ההסברים הנ"ל, תתוכנן השכונה הצפונית בצפיפות 2-4 יח"ד ברוטו ולא במתכונת בנה ביתך. ככלל באזורים בעלי טופוגרפיה מתונה, הצפיפות תגדל ותקטן באזורים בעלי טופוגרפיה תלולה, כל זאת על מנת להקטין עלויות פיתוח ולהגדיל הצפיפות.

6. אבקשכם להכין אלטרנטיבה לפי הסכום הנ"ל ולהגישה לאישורנו.

העתק: א. ריבר
דני רז
ס. אלדור
י. גולני
דני שטרן
יסקי

בברכה רבה,

אינג' א. סורוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

שומרון

תאריך: 2.3.84

לכבוד

מר' יעקב פייטלסון

ראש מועצה מקומית

<u>אריאל.</u>

א.נ.,

הנדון: <u>בנייית בי"ס מקיף באריאל.</u>

משרד הבינוי והשיכון מתכוון בעתיד לבנות בי"ס מקיף באריאל.

ביה"ס יבנה במסגרת הנחיות משרד החינוך והתרבות.

משרד הבינוי והשיכון ימסור את עבודות התכנון למתכננים שיבחר ויבצע את הבניה.

בכבוד רב

שמואל שטיינר

העתקים:

מר' אשר וינר - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

מר' איתן סורוקה - מנהל אגף תכנון והנדסה משב"ש

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

בקורת פנימית

ירושלים 26.2.1984

לכבוד
מר א. וינר
המנהל הכללי
כאן

א.נ.

הנדון: הקמת אלפי מנשה - דו"ח 34
"הערות שר הכלכלה והתאום הבינמשרדי"

מצ"ב דו"ח מבקר המדינה.

אבקש התיחסותך לסעיפים הנוגעים לך.

הערותיך ישמשו יסוד " להערות שר הכלכלה והתאום הבינמשרדי" לדו"ח מבקר המדינה שיוגש לכנסת.

בגלל קוצר הזמן אבקש לקבל התיחסותך עד ל - 8.3.84.

ב ב ר כ ה

ד. איש שלום
מנהל בקורת פנימית

הקמת אלפי-מנשה (קרני שומרון ג')

1 ב-28 באוגוסט 1979 החליטה הוועדה להתיישבות, המשותפת לממשלה ולהסתדרות הציונית העולמית (להלן הוועדה להתיישבות), לאשר הקמתם של ארבעה יישובים בשומרון, במסגרת הרחבתם של אזורי התיישבות קיימים. בין אלה נכלל הישוב קרני שומרון ג' שיועד לשיכון צבא קבע ששמו הוסב במהלך הזמן לאלפי מנשה.

2 בחודשים אוגוסט-נובמבר 1983 בדק משרד מבקר המדינה את התכנון והביצוע של פעולות ההתיישבות בעקבות החלטת ועדת ההתיישבות, כדבר הקמת אלפי מנשה. הבדיקה נערכה במשרד הבינוי והשיכון ובתקבלו הסברים ממשרד הבטחון. בענין פעולות משרד הבינוי והשיכון בישוב יהודה ושומרון ראה בדו"ח זה עמ' .

תכנית הישוב

3 בנובמבר 1979 התקיימו דיונים בין משרד הבטחון, צה"ל ומשרד הבינוי והשיכון על מימוש ההחלטה. בישיבה שהתקיימה בלשכת סגן שר הבטחון ובהשתתפותו נדונה התכנית להקמת הישוב על היבטיה השונים. נציגי משרד הבינוי והשיכון (להלן המשרד) העלו בישיבה, כאלטרנטיבה לאתר, שטח במערב הישוב הקיים קרני שומרון, שעליו ניתן להקים 450 עד 500 יחידות דיור; ובמקום קיים כבר בית-ספר וניתן להתחיל מיד בתכנון מפורט, ובהכשרת הקרקע לבנייה. נציגי המשרד הצביעו על תנאי השטח הקשים של האתר שהציע משרד הבטחון והעלו את שאלת ההשקעות הכרוכות בהקמת הישוב והסיוע שינתן למשתכנים. על אף זאת עמד משרד הבטחון על הצעתו. שיקול חשוב בעמדתו היה קרבתו של האתר לכפר-סבא, במיוחד כאשר יסלל כביש גישה מכיוון מערב שיהפוך את הישוב "אטרקטיבי יותר", כלשון נציגי משרד הבטחון.

4 משרד הבטחון הסביר בינואר 1984 שקבלת ההצעה של משרד הבינוי והשיכון היה בה משום סטייה מהחלטת הממשלה. אולם מבירורים נוספים שערכה הביקורת בענייין זה, עולה, שלא זו היתה הסיבה לדחיית ההצעה אלא, כאמור, הענין להקים את הישוב בקרבת כפר סבא.

הקמת תאגיד לבניית הישוב

5 נוכח מגבלות בביצוע הפרוייקט בבנייה ישירה של המשרד, גיבשו משרד הבטחון ומשרד הבינוי והשיכון הצעה להקמת תאגיד של יזמים פרטיים, שיקבל על עצמו את ביצוע הפרוייקט כתנאים של חברות משכנות (להלן התאגיד). העקרונות להתקשרות בין התאגיד לבין המשרד סוכמו בינואר 1981 כלהלן:

לא היו ליאור מגבלות בביצוע הפרוייקט בבנייה ישירה של המשרד - ע"ל.

דו"ח 34

1. מינהל מקרקעי ישראל יקצה קרקע לתאגיד לצורכי פיתוח ובנייה לפי קצב הבנייה;
2. עבודות התשתית עד ראש האתר (כגון: כבישים, קווי מים וחשמל) יבוצעו על ידי הממשלה באמצעות המשרד;
3. הקמת מוסדות ציבור, על פי החוק, יבוצעו מתקציב הממשלה;
4. המשרד יכין תכנית מתאר לישוב ואילו תכניות מפורטות והתכניות לבנייה ותשתיות יכין התאגיד, בתיאום עם המשרד;
5. בשלב ראשון יבנו 500 עד 600 יחידות דיור בהתאם לפרוגרמה שיוסכם עליה;
6. המשרד יעמיד לרשות התאגיד הלוואה למימון חלקי של הבנייה והתשתית למשך שנתיים בסך של 100 אלף שקל לכל יחידת דיור, במקום 75 אלף שקל שניתנו באותה עת לחברות משכנות;
7. עקב המבנה הטופוגרפי המיוחד של האתר, תהיה השתתפות הממשלה בפיתוח הכללי של האתר בסכום של 35 אלף שקל ליחידת דיור שינתן כמענק;
8. הסיוע למשתכן ינתן על פי העקרונות של המשרד לערי פיתוח א+;
9. הבטחת רכישת דירות על ידי הממשלה - בשלב הבנייה הראשון 50% מהדירות ובכל הפרוייקט 30%.

ההתקשרות עם התאגיד

6 באפריל 1981 חתם המשרד על חוזה עם התאגיד כחברה משכנת המורכבת משש חברות בנייה ושתי חברות לעבודות פיתוח. בחוזה פורטו הזכויות וההתחיבויות של הצדדים לביצוע הפרוייקט. בתנאי החוזה חלו שינויים משמעותיים לעומת העקרונות, שהוסכם עליהם בינואר 1981 כלהלן:

7 1. בעוד שעל פי המוסכם היה התאגיד אמור לבצע את הפיתוח הכללי על חשבונו והמשרד ישתתף במענק של 35 אלף שקל ליחידת דיור (במחירי ינואר 1981), נקבע בחוזה שהמשרד יבצע על חשבונו הוא את עבודות הפיתוח הכללי (כבישים פנימיים ומערכות חשתית) לפי עלותם, למעט הפיתוח הצמוד של מגרשי הבנייה. התאגיד התחייב לשלם בעבור הוצאות הפיתוח הכללי לפי תעריף אחיד, שנקבע בהנחיות המשרד לחישוב החזרי פיתוח כללי ממאי 1980 בעבור אזור ג', שכו לדוגמא כלולה נצרת עילית, ובשיעורים הנקובים באותה טבלה (להלן מחירי טבלה).

8 2. לפי המוסכם היה המשרד אמור להכין את תכנית המתאר בלבד ואילו תכנית מפורטת ותכניות התשתיות לישוב יכין התאגיד. בחוזה נקבע, שהמשרד יכין את כל התכניות למעט תכניות למבני המגורים והפיתוח הצמוד.

בינוי ושיכון 7 (2)

9 3. בסעיף מיוחד של החוזה נוסף תנאי, שלפיו תהיה לתאגיד אופציה לבנות עד 80% מ-1,500 יחידות דיור שבדעת המשרד ליזום הקמתן בישוב, נוסף ל-500 היחידות שנמסרו לתאגיד לבנייה.

10 בחוזה נקבע, כפי שהוסכם תחילה, שהמשרד מתחייב לרכוש 50% מהדירות שיבנה התאגיד בשלב א', אם זה לא יצליח למכור את כולן, וכן נקבעו סדרי קביעת מחיריהן. בנספח לחוזה פורטו מספר הדירות שיבנה התאגיד מכל טיפוס מתוכנן, מועדי התחלת הבנייה וסיומה: בניית 138 הדירות הראשונות אמורה היתה להתחיל בפברואר 1982 ולהסתיים באוגוסט 1983 ואילו בניית הדירות האחרונות, תחל ביוני 1982 ותסתיים בנובמבר 1983. מכלל 500 הדירות שיבנה התאגיד היו 250 דירות בנות ששה חדרים בשטח של 140 עד 170 מ^2 כל אחת.

11 המשרד הסביר לביקורת בפברואר 1984, שהשינוים שחלו בחוזה לעומת המוסכם עם התאגיד, נבעו מפשרה שבאה עקב דרישות נוספות שחזר והציג בא כח התאגיד לאחר מכן, למשל: תנאי תשלום מיוחדים של מענק הפיתוח, התחייבות המשרד שלא לבנות שכונות עירוניות סמוך לאתר הבנייה של התאגיד בלא הסכמתו, וקבלת הביצוע של עבודות הפיתוח והתשתית לכל 2,000 הדירות המתוכננות במקום.

12 - לדעת הביקורת לא היה מקום לכך שהמשרד ייענה לדרישות נוספות של התאגיד מבלי לבחון קודם לכן הצעות של חברות בנייה נוספות בדרך של מכרז או במשא ומתן, כפי שדורש מינהל ציבורי תקין.

13 - החוזה עם החברה לא ייחד את הדירות לשיכון צבא קבע, כפי שהחליטה הוועדה להתיישבות וכפי שהוסכם עם משרד הבטחון; על פי תוכן החלטות אלה ורוחן קיבל המשרד על עצמו השקעות גדולות בהקמת היישוב ובסיוע למשתכנים. המשרד עבד על מנת שיבאו אר אלמן השערות תקן אל יבאו ומעבר של סלמו

14 המשרד הסביר שבפועל ניתנה עדיפות במכירת דירות לאנשי צבא קבע ועובדי מערכת הבטחון.

הטיפול בהקמת הישוב

15 המשרד הטיל על המינהל לבנייה כפרית (להלן המינהל) לעסוק בכל הקשור בהקמת הישוב כבישובים אחרים ביהודה ובשומרון. בנובמבר 1979, הטיל המינהל את תפקיד ניהול הפרוייקט מטעמו, לרבות הטיפול בפרוגרמה של הישוב וריכוז צוות המתכננים, על חברה פרטית לניהול פרוייקטים. בתחילת 1981 חדלה חברת הניהול לפעול, לפני שהוסכם על העקרונות להתקשרות עם התאגיד. המינהל קיבל לידיו את ניהול הפרוייקט ומינה את סגן מנהל אגף תכנון וביצוע במינהל כמנהל הפרוייקט. בתאי 1981 שכר המינהל את שירותיו של משרד פרטי לפיקוח הנדסי לתפקיד של תיאום התכנון ופיקוח צמוד על הפרוייקט, ליד מנהל הפרוייקט.

בל אלמן בנייה שנות בנה כמה מפקחים ויחי אז הלה ב/3 ל

16 בתחילת דצמבר 1982 הועבר הטיפול בישוב זה, יחד עם ישובים אחרים, לאחריות אגפי הבנייה העירונית שבמשרד. בעת ובעונה אחת הועברו למשרד הפרטי לפיקוח הנדסי גם התפקידים של מנהל הפרוייקט והוא הוכפף לאגף תכנון והנדסה. במכתב של מנהל אגף תכנון והנדסה מנובמבר 1982 הוגדרו תפקידיהם של נציגי אגפו והאגפים האחרים בכל הקשור בטיפול בישובים אלו.

17 - אלפי מנשה, וכמוהו ישובים נוספים בשומרון, שהועברו לטיפול של אגפי הבנייה העירונית מהמינהל לבנייה כפרית, לא צורפו לתחום אחריותו של מחוז כלשהו ממחוזות המשרד והטיפול בישובים אלה נעשה ישירות באמצעות היחידות של המשרד הראשי, בלא להסתייע בשירותים ובנהלי העבודה של המחוזות.

18 - המשרד גם לא העביר, יחד עם העברת האחריות לאגפי הבנייה העירונית, את כל יתרת התקציב שעמדה למטרה זו, לשם המשך מימון הפעולות עד לסוף שנת הכספים. במסגרת אותה שנה וגם לאחריה שולמו כספים בעבור ביצוע עבודות, במסגרת החוזים שנחתמו עוד בתקופת המינהל, מתקציבו על יסוד אישורים של אגפי הבנייה העירונית. דבר זה פגם באפשרות הפיקוח על התשלומים כפי שיתואר להלן.

התכנון

19 הוועדה להתיישבות ייעדה, כאמור, את הישוב לאנשי צבא הקבע. משרד הבטחון ראה עצמו אחראי להקמת הישוב, שיענה ככל האפשר לדרישות צבא הקבע, ולכן לקח חלק פעיל בייזום ותכנון הישוב וכן בהקמת התאגיד לביצוע הפרוייקט. בהרשמה מוקדמת שערך משרד הבטחון נרשמו כ-5,000 מועמדים שהביעו רצונם להשתכן בישוב.

20 - הרשמה זו נעשתה בלא שנתקבלה התחייבות מצד הנרשמים שעליה אפשר היה להתבסס לשם קביעת היקף הבנייה הדרושה בישוב.

21 החברה הפרטית לניהול הפרוייקטים, שטיפלה בהקמת הישוב בשלביו הראשונים, הגישה, בינואר 1980, הצעה לראש המינהל לבנייה כפרית, לבחירת מתכננים ויועצים לפרוייקט. בעקבות זאת נתמנה אדריכל ידוע כמתכנן כללי לאתר וכן מונה צוות יועצים לתכנון כבישים ועבודות עפר, לתכנון מערכות המים והביוב ולתכנון החשמל ורשת הטלפונים. מתכנן הנוף וגינון השטחים הציבוריים נקבע בשלב מאוחר יותר.

22 בפגישות תיאום שהתקיימו בתחילת 1980 בהשתתפות צוות ניהול הפרוייקט, צוות המתכננים ונציגי צה"ל עם ראשי המינהל לבנייה כפרית נמסרה פרוגרמת הישוב ואוצגו בעיותיו המיוחדות הנובעות מתנאיו הטופוגרפים המיוחדים [illegible] הגישה אליו. ראש המינהל עמד על הקשיים [illegible] שיוצגו בפניו מספר אלטרנטיבות, תוך התייחסות מיוחדת לתכנון הישוב, שיהיה מושך, מהיר בביצוע וכלכלי ככל האפשר. סוכם שתוך חודשיים תוצג בפני

הנהלת המינהל לבנייה כפרית תכנית ראשונית במספר אלטרנטיבות,בליווי הערכות כספיות. כמו כן נדונו עניין כביש הגישה, מרכז הישוב וכיווני בינויו בעתיד. אחת מההחלטות שהתקבלו היתה לבחון צורות בינוי בלתי קונבנציונליות,כדי למנוע הוצאות פיתוח גדולות וכדי שהפגיעה בנוף הטבעי תהיה מזערית.

23 המשרד החליט על תכנית בינוי ליישוב וכן תכניות פיתוח, שהיו בעלות אופי מיוחד. הבתים תוכננו עם חלקת קרקע צמודה לכל יחידת דיור (להלן צמודי קרקע) והפיתוח הכללי נועד לאפשר גישה ישירה לכל בית.

24 - בבדיקה שערך משרד מבקר המדינה נמצא, שלא הוצגו בפני המשרד תכניות ראשוניות במספר אלטרנטיבות ובליווי הערכות כספיות להשקעה הדרושה להקמת היישוב. לא נמצא, כמו כן, כי החלטות המשרד בדבר תכנון הפיתוח הכללי ובינוי השטח נתקבלו בתהליך שיבטיח בחינה מקצועית,תוך השוואת עלויות על ידי ועדת שיפוט מוסמכת. כן נמצא שהמשרד לא הכין, בתחילת העבודה, תקציב לעבודות השונות בצירוף הערכות מבוססות לצורך מעקב אחר הביצוע לפי התכנון והתקציב.

25 כתוצאה מהמבנה הטופוגרפי של השטח, אופי הבינוי והמבנים צמודי הקרקע נוצרו הפרשי גובה ניכרים בין מפלסי הכבישים והחצרות ובינן לבין עצמן, דבר שחייב בניית קירות תומכים בהיקף רב ואף נבנו קירות תומכים שהיו גבוהים יותר מהמבנים שמתחתם. כמו כן היה צורך בהוספת שבילים ומדרגות משופעות לחיבור בין הכבישים. כתוצאה מכך היו הוצאות הפיתוח גדולות במיוחד, כפי שיפורט להלן.

26 המשרד הסביר שההחלטה על הקמת מבנים צמודי קרקע, ואופי בינוי השכונה היתה היענות לדרישות משרד הבטחון והמועמדים להשתכנות מצה"ל.

27 משרד הבטחון הסביר בינואר 1984, שההחלטה על הקמת מבנים צמודי קרקע היתה אמנם על דעתו, אך אופי הבינוי נקבע בחלקו הגדול בניגוד לדרישותיו והצעותיו, שכללו שינויים בתכנון, אשר יכלו לחסוך בהוצאות פיתוח ולהתאים יותר את התכנון לתנאי השטח והנוף.

28 משרד הבטחון העדיף אפשרות יקרה וארוכה לכביש הגישה,במטרה להקל על הקשר הישיר עם כפר-סבא ולהימנע מהשימוש בכביש קלקיליה, המשמש את תושבי שאר הישובים היהודיים בגוש קרני שומרון.

29 משרד הבטחון הסביר בתשובתו, שהעדפה זו נבעה בעיקר משילוב כביש הגישה במערכת הכבישים האזורית.

30 - לדעת הביקורת מן הראוי היה, שלגבי פרוייקט זה, שמלכתחילה העריך המשרד שתידרש להקמתו השקעה כספית גדולה במיוחד, תיערך בדיקה מקצועית קפדנית של תיכנונים חלופיים שמהם יבחר התכנון הטוב ביותר. מן הראוי היה שלפרוייקט בהיקף כזה יאושר תקציב מפורט ויובטח פיקוח קפדני על הוצאות התכנון והביצוע.

31 המשרד הכין תכנית מיתאר ותכנית מפורטת ל-500 היחידות, שיוקמו בשלב א' והן אושרו להפקדה על ידי מועצת התכנון העליונה ביהודה ובשומרון.

32 - עד למועד סיום הביקורת בסוף נובמבר 1983, לא קיבלו התכניות תוקף על פי החוק הנוהג ביהודה ובשומרון והחל גם על ההתיישבות היהודית. הבנייה ועבודות הפיתוח שבוצעו ביישוב נעשו אפוא בלא היתר בנייה.

33 המשרד הסביר לביקורת שהעיכובים באישור תכניות הישוב נבעו מוויכוח ממושך בין משרד הבטחון והמינהל בדבר רוחב כביש הגישה העובר בתוך תחום הישוב. ויכוח זה הסתיים רק באחרונה. כמו כן החליט המשרד להרחיב את גבולות הישוב וכתוצאה מכך הוא מכין תכנית מיתאר מעודכנת שתוגש יחד עם התכנית המפורטת לאישור מועצת התכנון העליונה ביוני 1984.

ביצוע עבודות הפיתוח

34 עבודות הפיתוח ביישוב כללו:

1. עבודות "התשתית עד ראש האתר" שמטרתן להבטיח חיבור הישוב למערכות ארציות של כבישים, מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
2. עבודות "הפיתוח הכללי" המתבצעות בתחום המתוכנן של הישוב, הכוללות מערכות כבישים ושבילים להולכי רגל, מערכות אספקת מים, חשמל וטלפון, ביוב ותאורת רחובות עד לגבול המגרשים לבנייה.
3. עבודות "הפיתוח הצמוד" ליחידות הדיור, שהינן עבודות הנעשות בתוך המגרשים לבנייה.

35 המשרד ביצע את עבודות התשתית עד ראש האתר על אחריותו ומתקציב עבודות פיתוח ללא החזר, דהיינו, בלא השתתפות התאגיד בהוצאות. המשרד ביצע את עבודות הפיתוח הכללי באמצעות התאגיד כקבלן. המימון של עבודות הפיתוח הכללי היה מתקציב הפיתוח של המשרד עם החזר והתאגיד התחייב להשתתף בהוצאות פיתוח אלו במחירי הטבלה להחזרי פיתוח, שנקבעה על פי תחשיבים ממוצעים של הוצאות פיתוח באתרים בעלי תנאים טופוגרפיים דומים. עבודות הפיתוח הצמוד נעשו, כאמור, על ידי התאגיד, על חשבונו ועל אחריותו.

36 משרד מבקר המדינה ערך בדיקה של עבודות תשתית ועבודות פיתוח שבוצעו בישוב ולהלן ממצאיו:

עבודות תשתית עד ראש האתר

37 אגף הפרוגרמות, הקובע במשרד את ההנחיות לביצוע עבודות הפיתוח, הגדיר את תחומי עבודות התשתית עד ראש האתר כעבודות שיש לבצע עד לגבול תכנית המיתאר של הישוב. הבדיקה העלתה, שהגדרה זו לא יושמה כלשונה בעת קביעת תחומי התשתית באלפי מנשה ולמעשה הן כללו עבודות נוספות בתחומי תכנית המיתאר לאורך של כ-1.6 ק"מ. הצורך בעבודות נוספות אלה הוסבר בכך, שהבנייה באתר החלה בקצה המרוחק של תחום תכנית המיתאר, ובלי ביצוע עבודות תשתית עד לאתר הבנייה לא ניתן להפעיל את הבנייה.

38 לדעת הביקורת, בשים לב להיקף עבודות התשתית הנוספות וההשקעות הכרוכות בהן, שיכולות לשמש תקדים לעבודות תשתית בישובים אחרים, מן הראוי היה שהמשרד יקבע כללים לאישור תוספות כאלה. כמו כן היה על המשרד לקבוע כללים, שיבטיחו גביית החזרים של הוצאות הפיתוח הנוספות מהבנייה שתבוצע בעתיד.

39 המשרד הזמין את עבודות החשמל, המים והטלפונים מהגופים היחודיים המופקדים על כך, דהיינו, מחברת החשמל לישראל בע"מ, חברת מקורות - חברת המים בע"מ ומשרד התקשורת. עד למועד סיום הביקורת, בנובמבר 1983, לא הושלמו עבודות התשתית בביוב. היישוב שאיכלוסו החל בספטמבר 1983, מזרים את שפכיו אל הוואדי הסמוך כיוון שטרם הוקמה מערכת ביוב וטיהור שתקלוט את השפכים, כמתוכנן.

40 המשרד הסביר לביקורת שהוחלט לדחות את ביצוע קו הביוב הראשי עקב הצורך בשינויים בתוואי הקו ומסיבות תקציביות. כמו כן הודיע המשרד שהקו יבוצע במסגרת פרוייקט ביוב אזורי, לפי קצב התפתחות הישוב ואם אכן יהיו מטרדי ריח.

41 משרד מבקר המדינה ערך בדיקה מפורטת של תכנון וסלילת כביש הגישה לישוב במסגרת עבודות התשתית. בפני המשרד עמדו שתי אלטרנטיבות: האחת בתוואי קצר יותר, שיסתעף מכביש קלקיליה-שכם הקיים, שדרכו עוברת כיום התנועה לישובי גוש קרני שומרון; האחרת, הארוכה יותר, בתוואי שיחבר את הישוב ישירות לכביש כפר סבא-קלקיליה. לפי האלטרנטיבה השנית תוכנן הכביש לעבור בתחום הקו הירוק ולהגיע לגבול תכנית המיתאר בנקודה שהיא מרוחקת יותר מאתר הבנייה לעומת זו שבאלטרנטיבה הראשונה. המשרד בחר באלטרנטיבה השניה הארוכה יותר ב-3.1 ק"מ והכרוכה בהוצאות גדולות בהרבה. ההחלטה הסתמכה על בקשת משרד הבטחון שראה, כאמור, באלטרנטיבה זו חלק מכביש עוקף קלקיליה - דרום והביע נכונותו להשתתף בגובה ההפרש, שנגרם עקב בחירת אלטרנטיבה זו. הביקורת מצאה כי משרד הבטחון לא השתתף במימון הפרש זה.

42 לתוואי כביש הגישה שנבחר, המגיע עד לגבול תכנית המיתאר, נוסף עוד קטע העובר בתחום תכנית המיתאר באורך 1.6 ק"מ המחבר את כביש הגישה עד לאתר הבנייה של שלב א'. בסך הכל אושר ביצוע של כביש גישה באורך של 6.6 ק"מ. בחירת האלטרנטיבה הארוכה

מלבד היותה יקרה יותר, היתה מלווה בבעיות תכנון והתנגדויות של רשות התכנון והבנייה ובעתירה לבג"צ של בעלי פרדסים שכנים שגרמו לטירבול ועיכובים בסלילת הכביש ולהתייקרויות נוספות כמובא להלן.

43 - המינהל מסר את הטיפול בקטע הכביש, שאמור לבוא במקום הדרך הפנימית העוברת כיום במושב נווה-ימין, לטיפול מע"צ, שהיא אחראית לתיקנות הכבישים. כן מסר המינהל את עבודות פריצת הדרכים והנחת המצעים להשתית בקטע שבין כביש קלקיליה-ראש העין ליישוב, לביצוע הקרן הקיימת לישראל כקבלן בלא מכרז, ובלא פיקות מע"צ, מה גם שקטע זה אמור, לפי התכנון, להיות בעתיד חלק מכביש עוקף קלקיליה-דרום שישתלב בתכנית האזורית של כבישים שבאחריות מע"צ. המינהל מסר לקרן הקיימת לישראל גם את ביצוע הפריצה והנחת מצעים להשתית בקטע הכביש המגיע עד לאתר הבנייה באורך 1.6 ק"מ. עלות העבודות שביצעה קק"ל הייתה בכ-160 מליון שקל במחירי נובמבר 1983.

44 בנובמבר 1982 מסר המינהל את השלמת המצעים לתשתית, ביצוע עבודות אספלט ואביזרי בטיחות בכביש הגישה לקבלן ימים מספר לפני שהועבר הטיפול ביישוב מהמינהל לאגפי הבנייה העירונית של המשרד. הקבלן, שנבחר במכרז, התחייב להשלים את העבודה תוך חודשיים, אף שכבר אז היה ברור למינהל שהשלמת הסלילה של הכביש כרוכה בפתרון הבעיות, שעוררו רשות התכנון והבנייה ובעלי הפרדסים השכנים.

45 - הבדיקה העלתה, שהבנייה העירונית קיבלה את האחריות להמשך הביצוע של החוזה ואישרה תשלומים לקבלן באמצעות מנהל הפרוייקט, בעוד שהחוזה וביצוע התשלומים בגינו, המשיכו להתנהל על ידי המינהל. עקב הבעיות שעוררו בעלי הפרדסים ורשות התכנון והבנייה, שמנעו כצפוי השלמת הביצוע של הכביש במלואו, הוסכם בסוף ינואר 1983 בין מנהל הפרוייקט לבין אגף תכנון והנדסה (בנייה עירונית) על הקטנת כמויות העבודה מחד גיסא ומאידך הוסכם להוסיף עבודות להשלמת הביצוע בכביש המוביל לאתר הבנייה, שלא נכללו בחוזה המקורי. הסדר זה לא הובא לידיעת המינהל ולא נעשו השינויים המתאימים בכמויות העבודה שבסעיפי החוזה, כדי לאפשר פיקוח על העבודה.

46 במאי 1983, עם גמר התקציב שהוקצב לעבודה על פי החוזה עם המינהל, חתם האגף לתכנון והנדסה (בנייה עירונית) חוזה המשך עם הקבלן לביצוע יתרת העבודות בכביש הגישה. כמויות העבודה שנכללו בחוזה ההמשך היו צריכות להוות את יתרת העבודות לביצוע במסגרת הבנייה העירונית, באותם קטעי כביש שעליהם הוסכם עוד בינואר 1983. הבדיקה העלתה שבחוזה נכללו כמויות גדולות מאלה. התשלומים לקבלן, הן במסגרת החוזה עם המינהל והן במסגרת חוזה ההמשך עם הבנייה העירונית, נעשו על סמך חשבונות חלקיים שהוא הגיש והם אושרו על ידי מנהל הפרוייקט. לקבלן שולם, עד לנובמבר 1983, כ-18.6 מליון שקל (במחירי נובמבר 1983).

47 - בדיקת החשבונות שאושרו העלתה, שכמויות העבודה ומפרטיה שלפיהם שולמו חשבונות אלו לא תאמו את כמויות העבודה והמפרטים, שלפי חישובי הביקורת היה אמור הקבלן לבצע בהתחשב בשינויים שחלו בסעיפי העבודה השונים, כאמור לעיל. לפי חישובים שערך משרד מבקר המדינה מסתכמים תשלומים אלו בתוספת של כמיליון שקל (במחירי נובמבר 1983) ששולמו לקבלן מעל למגיע לו.

48 לצורך ביצוע העבודה על פי החוזה המקורי, נקבעה תקופת ביצוע של חודשיים ימים מיום מתן צו התחלת עבודה ב-1.12.82.

49 - בהתעורר הצורך בהכנסת שינויים בהיקף החוזה, בינואר 1983, לא עודכנה תקופת הביצוע. למעשה, מפברואר 1983 עד למאי אותה שנה עבד הקבלן ללא לוח זמנים מחייב ושולמו לקבלן תשלומים בעבור התייקרויות לפי המדדים הרלוונטיים ובלא שים לב אם הארכת הביצוע בפועל היתה מוצדקת או לאו. ככך גם לא היה תמריץ לקבלן לסיים את העבודה.

50 מכאן עולה, שהיעדר עדכון של כמויות העבודה ולוחות זמנים בחוזים על פי השינויים המתחייבים וחוסר רצף של אחריות על ביצוע החוזים בין המינהל לבין אגפי הבנייה העירונית, פגעו בסדרי מינהל תקינים ומנעו פיקוח יעיל על ביצוע כביש הגישה ונוצרה אפשרות של מתן תשלומי יתר לקבלן.

עבודות הפיתוח הכללי

51 לפי תנאי החוזה עם התאגיד התחייב המשרד, כאמור, לבצע על חשבונו את עבודות הפיתוח הכללי הקשורות לבניית 500/ יחידות דיור הראשונות על ידי התאגיד. המשרד היה רשאי, על פי החוזה, למסור את ביצוע עבודות אלה לתאגיד. המשרד בחר באפשרות זו ומסר לתאגיד, בזמנים שונים, את ביצוע העבודות של הפיתוח הכללי. החלטה זו הקלה מצד אחד על התיאום שבין הברות הבנייה לבין קבלני הפיתוח, עם זאת הביאה לכך שאותו גורם ביצע את עבודות הפיתוח הכללי שבאחריות המשרד ואת עבודות הפיתוח הצמוד, שבאחריות התאגיד, פתח פתח לטשטוש התחומים ביניהן, להארכת זמן הביצוע ולהגדלת התשלומים בעבור התייקרויות, כמובא להלן.

52 על פי חישובי הביקורת יגיעו העלויות של עבודות הפיתוח הכללי הנעשות במסגרת החוזים הנוכחים ל-727 מליון שקל בקירוב (במחירי נובמבר 1983), לא כולל עבודות חשמל ביישוב.

53 מבין עבודות הפיתוח הכללי, ערך משרד מבקר המדינה בדיקה מפורטת של עבודות פיתוח אלה: ביצוע הכבישים הפנימיים (עבודות עפר, הידוק מלויים, מצעים וקירות תומכים) וביצוע מערכות תשתית (מים, ביוב וניקוז). עבודות אלה נמסרו לביצוע התאגיד, בלא מכרז, על סמך החלטות של ועדת המכרזים העליונה שבמינהל. עם העברת הטיפול

באלפי-מנשה לטיפול של אגפי הבנייה העירונית נחתמו באגף תכנון והנדסה חוזי המשך לביצוע יתרת העבודות.

54 הבדיקה כללה ניתוח והשוואה בין כמויות העבודה שנכללו באומדנים המוקדמים של המתכננים שחושבו על פי תכניות מוקדמות ובלתי מדויקות, לבין כמויות העבודה שהכינו המתכננים אשר חושבו על פי תכניות מפורטות לאחר מכן. נבדקו גם כמויות העבודה, שאושרו לביצוע בחוזים עם התאגיד והשינויים שחלו בהם, כתוצאה מהגדלה או הקטנה של כמויות העבודה, או העברת כמויות עבודה לחוזים אחרים, לעומת כמויות העבודה, ששימשו בסיס לתשלום לתאגיד.

55 הבדיקה העלתה:

56 1) חוזה הכבישים הפנימיים: כמויות העבודה ששימשו בסיס לתשלום לקבלן גבוהות ב-97% בערך מהכמויות, הכלולות באומדן של המתכנן. הפרשים אלו נבעו בחלקם מהשוני בכמויות המתכנן לפני ואחרי התכנון המפורט, שעליו נתקבלו הסברים, כפי שיפורט להלן. בחלקם הם נבעו מהשוני בין הכמויות ששימשו בסיס להשלום, לבין הכמויות המעודכנות של המתכנן, על שוני משמעותי זה,ההסברים שניתנו לא הניחו את הדעת.

57 2) חוזה מערכות התשתית: היו אי התאמות בין הכמויות ששימשו בסיס לחוזים, בשלבים השונים, אשר חלקן הוסברו בעדכון כמויות לאחר תכנון מפורט ולחלקן אין הסבר מניח את הדעת. הכמויות אשר על פיהן שולם לקבלן גדולות, בסעיפים מסויימים, מהכמויות המעודכנות שהעביר למשרד מנהל הפרוייקט (בנובמבר 1983).

58 - ניתוח זה וממצאים נוספים שיפורטו להלן מצביעים על ליקויים בניהול העבודות, בחישוב הכמויות ובפיקוח על התשלומים לתאגיד, שלא נתקבלו עליהם הסברים מניחים את הדעת.

59 - הביקורת מצאה, שבתקופה אשר בה החוזים בין המינהל לבין התאגיד היו תקפים, להוציא תקופת שלב א' של העבודות, כלל לא היה זמן ביצוע מחייב וכתוצאה מכך היה התאגיד חופשי, למעשה, להאריך את זמן הביצוע כראות עיניו ואף לקבל תשלום בעבור התייקרויות בעד הארכה זו ובכך להקטין למעשה את ניצולת התקציב לביצוע עבודות נוספות.

60 - בתקופה אשר בה החוזים בין אגפי הבנייה העירונית לבין התאגיד היו תקפים, נקבעו זמני ביצוע, אולם אלו הוארכו בלא שניתנו הנמקות לכך. חשיבותו של זמן הביצוע רבה לגבי עבודות נוספות ביישוב, החלויות בהשלמת העבודות הכלולות בחוזים האמורים. עמידה בלוח זמנים חשובה, כמו כן, גם לגבי איכלוס היישוב במועד.

61 - הביקורת העלתה, שעל אף העיכובים בביצוע העבודות על ידי התאגיד מסר המשרד לתאגיד עבודות נוספות, שכללו הנחת מצעים (עבודה שהועברה מחוזה הכבישים הפנימיים), סלילת כבישים פנימיים וביצוע השבילים בטכונה. למעשה ביצע התאגיד את כל עבודות הפיתוח באתר, כשם שביצע גם את עבודות הבנייה של בתי המגורים והפיתוח הצמוד של המגרשים לבתים אלה. מסירת כל העבודות האלה חייבה פיקוח צמוד ודרישה קפדנית מהתאגיד לעמוד בהתחייבויותיו, דבר שכאמור, לא נעשה.

62 להלן הפרטים:

1) כבישים פנימיים

63 היקף הכמויות, ששימש בסיס לקבלת ההחלטה בוועדת המכרזים העליונה שבמינהל, נקבע על פי אומדן המתכנן, שהתבסס על תכניות מוקדמות של כל האתר והסתכם ב-28.4 מליון שקל (מחירי אפריל 1981).

64 החוזה לביצוע הכבישים הפנימיים בוצע בשלבים. בכל פעם נוספו קטעים, הוגדלו כמויות העבודה והוגדל עמן ההיקף הכספי של החוזה. התכניות המפורטות הועברו, במהלך העבודה, מהמתכנן למבצע. נמצא שהכמויות העדכניות שחישב המתכנן, על פי תכניות אלה לא תאמו את הכמויות, ששימשו בסיס להגדלות השונות. אלו האחרונות, נעשו בהערכה על ידי הנהלת הפרוייקט. כתוצאה מכך נוצר הפרש ניכר בכמה סעיפים בין כמויות המתכנן המחושבות על פי תכניות מפורטות ובין הכמויות המצטברות בחוזה. הכמויות המופיעות בתשלומים החלקיים ששולמו לתאגיד, במיוחד בסעיפי חפירה/חציבה והידוק מלויים היו גדולות במיוחד ולא ניתן להסבירן על בסיס כמויות העבודה העדכניות שחישב המתכנן. לעומת זאת בהשוואה בין כמויות המתכנן באומדן המוקדם לבין הכמויות שלאחר התכנון המפורט נמצא, שההפרש סביר ברוב סעיפי העבודה, להוציא קירות תומכים. בסעיף זה התברר שהכמויות לאחר התכנון המפורט היו גדולות פי 2.5 מהכמויות שבאומדן. בסך הכל ההוצאה לקירות תומכים הגיעה, לפי חישובי הביקורת ליותר משני שלישים מההוצאה על ביצוע החוזה כולו.

2) מערכות תשתית (מים, ביוב וניקוז)

65 היקף העבודה התבסס על אומדן כמויות של המתכננים שהגיע ל-40 מליון שקל, מזה כ-30 מליון שקל בעבור עבודות לפי מחירי אפריל 1982 והיתרה לכיסוי התייקרות הזויה. בגלל אילוצים תקציביים חתם המינהל על חוזה בהיקף של 25 מליון שקל בלבד, שהושלם לאחר מכן להיקפו המלא בספטמבר 1982. עם העברת הטיפול לבנייה עירונית התברר, שבגלל תשלומים גדולים מהחזוי בעבור התייקרויות, לא הספיק היקף החקציב בחוזה של המינהל לכיסוי כל העבודות הדרושות ולכן היה צורך בחוזה המשך, כדי להשלים את העבודה. לפי נתונים של הבנייה העירונית ממאי 1983, היה היקף העבודה הכולל צריך להסתכם ב-33.016 מליוני שקלים לעומת 31.554 מליון שקל לפי נתונים שעליהם התבסס המינהל בספטמבר 1982, לא כולל התייקרויות. הביקורת ריכזה נתונים של ערך כספי של העבודות לפי חישוב הכמויות בסעיפים השונים של החוזה - מים, ביוב וניקוז, בכל אחד משלבי העבודה. ניתוח הנתונים ובירורים שערכה הביקורת לגבי הכמויות, לפיהם חושב ערך העבודה העלו:

66 (א) לא הייתה התאמה בין כמויות העבודה שנקבעו בחוזה המשלים של המינהל בספטמבר 1982 לבין כמויות העבודה, ששימשו בסיס לחישוב הכמויות בחוזה המשלים של הבנייה העירונית, שהוגשו במאי 1983. אי התאמה זו נומקה בהעדר תכניות מפורטות, בעת שהושלם החוזה בספטמבר 1982.

67 (ב) כמויות העבודה שבעבורן שילם המשרד לתאגיד עד לסוף נובמבר 1983, הגיעו ל-31.366 מליון שקל, בגבול היקף החוזה. ברם, ממיון התשלומים לפי סעיפי העבודה עולה כי שולמו כשלושה מליון שקל לעבודות ביוב מעבר לחישוב הכולל של הכמויות שהגיש מנהל הפרוייקט במאי 1983, עם חתימת חוזה ההמשך בבנייה העירונית.

68 (ג) במהלך הביקורת התברר, כי בנובמבר 1983 ביקש מנהל הפרוייקט להגדיל את היקף העבודה כולה ברוב הסעיפים עד ל-40 מליון שקל, במחירי אפריל 1982. מבדיקת הכמויות להגדלה בבקשה זו עולה שלא הייתה התאמה בינן לבין כמויות העבודה הכוללות שהוגשו במאי 1983. אי התאמה זו אינה יכולה להיות מוסברת על ידי "העדר תכניות מפורטות" מה גם שבבדיקה התברר כי למעשה הגדלת כמויות העבודה, אותה ביקש מנהל הפרוייקט, לא תאמה למשל, את הכמויות המפורטות של עבודות הניקוז, שהכין המתכנן ושהוגשו למנהל הפרוייקט בינואר 1983.

69 (ד) הבדיקה העלתה, שבכמה מסעיפי עבודות הניקוז, מים וביוב נמצאו אי התאמות בולטות בין הכמויות, שתמורתן קיבל התאגיד תשלום לבין הכמויות שצריכות להיות בפועל על פי החישובים המעודכנים של מנהל הפרוייקט.

70 (ה) בעוד שבביצוע עבודות הכבישים הפנימיים נערך מעקב מצטבר אחר כמויות העבודה, בעת העברת הטיפול מהמינהל לאגפי הבנייה העירונית, לא נוהל מעקב כזה בעבודות התשתית; בכך יכלה להיווצר אפשרות של כפל תשלומים בעבור ביצוע אותן כמויות עבודה.

71 המשרד הודיע לביקורת שהעבודות באתר החלו בדחיפות ולכן התכניות לביצוען לא היו מושלמות. לדעת הביקורת אין זה מוצדק שעבודות דחופות, ככל שניתן להסבירן בשלבי ההקמה הראשונים, יתמשכו בלא תכנון הנדסי מפורט עד סמוך למיום העבודות, דבר שגרם להעדר פיקוח נאות על ביצוע העבודות ועל התשלומים לקבלנים.

בירורים עם אגף תכנון והנדסה

72 משרד מבקר המדינה קיים בירורים עם מנהל אגף תכנון והנדסה, אנשי צוותו, מנהל הפרוייקט וצוות המתכננים, בעניין הפער שבין כמויות העבודה בחוזים לבין הכמויות שבוצעו בפועל ואלו שבעבורן שילם המשרד. בעקבות אותם בירורים מינה מנהל אגף תכנון והנדסה בדצמבר 1983 צוותי עבודה, המורכבים מהצוות שהיה מופקד על התכנון והפיקוח באלפי מנשה, והטיל עליהם להשוות את היקפי העבודות שבוצעו להיקף העבודות שבעבורן שילם המשרד. עבודת הצוותים סוכמה בדו"ח שהועבר למשרד מבקר המדינה בתחילת ינואר 1984. מהדו"ח שנתקבל עולה שצוותי העבודה בדקו רק כמה מחוזי הפיתוח שבוצעו באלפי-מנשה. חוזה הכבישים הפנימיים, שהינו בעל היקף העבודות הגדול מכולם ולגביו הצביעה הביקורת על אי התאמות בכמויות השונות, לא נבדק. בשאר החוזים שנבדקו

על ידי צוותי העבודה היתה התייחסות רק לחלק מסעיפי העבודה. ואולם גם באותם סעיפים שנבדקו נותרו אי התאמות הטעונות הסבר.

73 נוכח אי ההתאמות, שכאמור לעיל לא יושבו, מן הראוי היה שהמשרד יערוך בדיקה מקיפה של כל פעולות הפיתוח והתשלומים שבוצעו לעומת העבודות שהיו צריכות להתבצע על פי החוזים עם התאגיד וההליכים שננקטו להכנסת שינויים בחוזים אלה. בדיקה כזו מן הראוי שתעשה על ידי גורמים מקצועיים אובייקטיביים, כדי שאפשר יהיה לקבל הסברים מלאים על אי ההתאמות ולהסיק מהן מסקנות, לרבות דרישה להחזר כספים ששולמו בלא הצדקה לכך.

74 המשרד הודיע לביקורת שתמונה ועדה לבדיקת כל המשמעויות ההנדסיות והטכניות, כולל פעולות הפיקוח ואישור חשבונות לתשלום.

75 הביקורת בעניין זה נמשכת.

הבנייה למגורים

א. בנייה לצבא הקבע

76 התאגיד החל ביישור המגרשים לבנייה בתחילת 1982 והיה אמור, לפי החוזה שבינו לבין המשרד, להתחיל את העבודה באתר, הכולל 500 יחידות דיור תוך ארבעה חודשים. כאמור, היה בחוזה סעיף להתחייבות רכישה מצד המשרד של 250 יחידות דיור, המבטיח את התאגיד במקרה של אי מכירת הדירות. באוגוסט 1982 התברר, שמכירת הדירות למערכת הבטחון הסתכמה ב-110 יחידות דיור בלבד מבין ה-500 שמשרד הבטחון ביקש לבנות בעבורו. המשרד לא מצא לנכון לבדוק אם ישבה אפשרות לצמצם את היקף הבנייה ולשנות את התכנון לפיתוח ובניית האתר כמתבקש מצמצום צורכי מערכת הבטחון ליחידות דיור במקום. במיוחד חשוב הדבר לגבי שינוי אופי הבינוי שחייב, כאמור, ביצוע עבודות פיתוח נרחבות ובכלל זה בניית קירות תומכים בכמויות גדולות במיוחד. למעשה ניתן לאותם רוכשים ממערכת הבטחון חופש לבחור על פי תור שנקבע ביניהם, את הדירות הרצויות להם, לפי סוגן ומיקומן באתר מבין כלל 500 הדירות שהזמין משרד הבטחון. כך אולץ המשרד לפתח את מרבית השטח, ולשאת בהוצאות כבדות שלא למטרות שלהן הן יועדו לפי החלטת הוועדה להתיישבות.

ב. מכירה חופשית

77 התאגיד החליט לא לדרוש את מימוש התחייבות המשרד לרכישה, למרות שרק 110 יחידות דיור נמכרו לאנשי מערכת הבטחון. בספטמבר 1982 הוא קיבל אישור מהמשרד למכור מכירה חופשית את הדירות שלא נמכרו. התאגיד החליט בעקבות היציאה למכירה החופשית לשנות

את מספר הדירות בטיפוסים השונים. כן שונה תכנון הבתים כדי להתאימם לאפשרויות המכירה החופשית, אולם לא שונה אופי הבינוי, דבר שהוסיף להכביד על הוצאות הפיתוח הכללי שחלו על המשרד. התברר גם שעבודות הפיתוח הכללי המשיכו להתבצע על חשבון המשרד גם בשטח, שבו החליט התאגיד לעכב את הבנייה נוכח מצב המכירה, בלא שנתקבל הסבר מניח את הדעת לכך.

ג. מימון חלקי והחזרי פיתוח

78 על פי החוזה עם התאגיד הוא היה אמור לקבל מימון חלקי בסך של 100,000 שקל ליחידת דיור בשני שיעורים. האחד בשלב הסיום של חפירת היסודות והשני בשלב גמר הקמת המחיצות. במארס 1982 אישר המינהל את שלב סיום חפירת היסודות בבנייתן של יחידות הדיור הראשונות ובאפריל אותה שנה שולם תשלום ראשון עבור 98 יחידות דיור. ביוני 1982 אישר ראש המינהל הקדמת תשלומים לתאגיד בשלב אחד. לפי אישור זה הוכנו כל דו"חות התקדמות העבודה לצורך תשלומי המימון החלקי. במהלך העבודה ביקש התאגיד ליחס את תשלום חלקו הראשון של המימון החלקי ליחידות דיור אחרות מאלו שבעבורן הוא אושר, שבנייתן החלה למעשה זמן רב לאחר מכן ואילו הדירות המקוריות היו עוד בשלב הכשרת המגרשים כלבד. כך התאפשר לתאגיד לקבל מימון חלקי שלא הגיע לו לפי החוזה. עד לסיום הביקורת, בנובמבר 1983, ניתן מימון חלקי ראשון בעבור 442 יחידות דיור ובעד 397 יחידות דיור ניתן מימון חלקי שני.

79 באשר להחזרי הפיתוח, לפי חוזה המסגרת לחברות משכנות, היה על התאגיד, לשלם בעבור פיתוח הקרקע, שביצע המשרד לכל השטח, בתום שלושה חודשים מיום סיום שלב חפירת יסודות של היחידה הראשונה בתוספת ריבית של 20% בשנה.

80 - ניתנו לתאגיד שתי דחיות של מועד התשלום, שהיו יחדיו כשישה חודשים. בתום הדחייה החל המשרד לגבות את התשלומים בדרך של קיזוזים מהזיכויים, שהגיעו לתאגיד כקבלן לעבודות הפיתוח. פעולות קיזוז אלו נמשכו לאורך תקופה של שישה חודשים נוספים, תוך חישוב הצמדה. הנתונים, ששימשו בסיס לחישוב החזרי הפיתוח היו מצבת יחידות הדיור ביוני 1982 (המועד המקורי לביצוע ההחזר).

81 המשרד נימק את הקדמת המימון החלקי ודחיית תשלום החזרי הפיתוח בנסיבות המיוחדות שנוצרו עקב מלחמת שלום הגליל.

82 - החזרי הפיתוח חושבו לפי 436 יחידות דיור ואילו לפי דו"ח המחשב ונתוני מנהל הפרוייקט, מנובמבר 1983, מדובר ב-459 יחידות דיור. הביקורת מצאה שלא נעשה תחשיב מעודכן להחזרי הפיתוח לפי מספר ושטח הדירות שנבנו.

83 הסכום שהתאגיד התחייב לשלם למשרד כהחזרי פיתוח חושב, כאמור, לפי מחירי טבלה בתנאי שטח מקבילים לנצרת עילית והוא הגיע ל-278 מליון שקל בערך. לפי חישובי משרד מבקר המדינה הגיעו הוצאות עבודות הפיתוח הכללי ל-727 מליון שקל בערך משוערכים לנובמבר 1983; דהיינו, הפרש, לכאורה, של כ-449 מליון שקל.

84 המשרד הסביר לביקורת בפברואר 1984, שלפי חישוביו יוקמו בשטח, שבו נעשו עבודות הפיתוח, 900 יחידות דיור בסך הכל, כולל מוסדות ציבור ומרכז מסחרי. בדרך זו יצטמצם ההפרש בין עלויות הפיתוח הכללי לבין ההחזרים שיגבה המשרד בסך הכל לסך של 283 מליון שקל.

85 המשרד לא כלל בחישוביו אילו עבודות פיתוח נוספות שיעשו, למשל: כבישים, שבילים, קירות תומכים ופיתוח שטחים ציבוריים וכו', כדי להשלים את הדרוש לבניית 900 יחידות דיור. מכאן עולה שגם אם יעלה בידי המשרד לגבות את החזרי הפיתוח לכל 900 יחידות הדיור יגיע ההפרש הזה לסכום הגדול מ-283 מליון שקל; בלי להביא בחשבון את הוצאות המימון של המשרד, הנובעות מתנאי ההחזר.

86 - לדעת הביקורת יש לערוך בחינה מעמיקה כדי לעמוד על סיבותיו של הפרש כה גדול. מחירי הטבלה הם בסיסם מחירים ממוצעים שנועדו להקל על חישוב החזרי הוצאות הפיתוח, המגיעים מחברות הבנייה, אין זה מתקבל על הדעת כלל ועיקר שיווצר הפרש כה גדול בינם לבין העלות הריאלית.

ד. מחירי הדירות

87 לפי ההסדר בין התאגיד לבין מערכת הבטחון מינואר 1982, נקבעו מחירי הדירות למשתכנים מצבא הקבע. המחירים שהציע התאגיד נעו בין 5.16 מליון שקל (במחירי נובמבר 1983) לדירה הזולה ביותר, עד ל-7.99 מליון שקל (במחירי נובמבר 1983) לדירה היקרה ביותר.

88 בספטמבר 1982, עם תחילת המכירה של הדירות בשוק החופשי, נקבע שהמחירים יהיו "תוך התמודדות עם השוק החופשי". הבדיקה העלתה שמחירי הדירות בנובמבר 1983 נעו בין 6.66 מליון שקל לדירה הזולה ביותר עד 9.8 מליון שקל לדירה היקרה ביותר. בשל ההבדל במחירי הדירות במכירה החופשית - בעוד מרכיב הפיתוח הכללי נשאר קבוע על פי מחירי הטבלה - הגיע שיעור הפיתוח הכללי ל-15% בקירוב ממחירי הדירות לאנשי מערכת הבטחון ול-8% בקירוב ממחירי הדירות, בשוק החופשי.

89 לדעת הביקורת היה מקום לבדוק את מחירי הדירות שאושרו למכירה חופשית, בשים לב לגובה השתתפותו של המשרד בהוצאות הפיתוח, שיועדו מלכתחילה לאנשי צבא קבע. כדי להבטיח שמחירים אלו יתבססו על רווח סביר לחברה המשכנת, או להבטיח, שחוספת המחיר "לפי השוק החופשי" תאפשר החזרת חלק מההוצאות הכבדות, שבהן נשא תקציב המדינה.

ה. איכלוס

90 על פי החוזה עם התאגיד היו צריכות להיות 138 יחידות דיור גמורות בסוף אוגוסט 1983 ויתרתן בסוף אוקטובר ונובמבר. הביקורת מצאה, כי בתחילת ספטמבר הגיעו לגמר 60 דירות בלבד אותן איכלסו ראשוני המשתכנים. מערכות הכבישים והתשתיות לא היו מוכנות עם איכלוס המתיישבים הראשונים ואף לא היתה אספקת מים וחשמל בימים הראשונים של האיכלוס. עד לסיום הביקורת, בנובמבר 1983, לא תמו עבודות הפיתוח בישוב.

ניהול הפרוייקט

91 ניהול הפרוייקט המורכב, כאמור, מעבודות בנייה ופיתוח רבות היקף דורש תיאום בין המתכננים והמבצעים השונים, הקפדה על אי חריגה מהתקציב, פיקוח על ביצוע עבודות לפי לוח זמנים, מעקב אחר כמויות העבודה לפי התכניות המפורטות והחוזים, מדידה וביקורת כמויות ואישור חשבונות קבלנים בהתאם. הביקורת מצאה שלא היתה הקפדה על דרישות אלו. לצורך ניהול הפרוייקט נשכרו שירותי משרד פרטי שפעל כמתאם ומפקח בשלב הראשון וכמנהל הפרוייקט בהמשך. המשרד לא הפעיל את הניהול, הפיקוח והתיאום בכפיפות למחלקה טכנית של מחוז כלשהו שלו יש ניסיון ונהלים משרדיים נאותים לקיום פיקוח על הביצוע.

*

92 הקמת אלפי-מנשה יסודה בהחלטת הוועדה להתיישבות משנת 1979, שייעדה את הישוב כולו לשיכון צבא קבע. משרד הבטחון ומשרד הבינוי והשיכון הביאו בחשבון את הדרישות המיוחדות של משתכני צבא הקבע. אף שהיה ברור שההשקעה שתידרש להקמת ישוב זה כרוכה בסכומים גדולים במיוחד, לא נערכו תחשיבים כלכליים ולא הוצגו אלטרנטיבות לבחירה. לא אושר גם תקציב למטרה זו, שיקבע את גבולות ההשקעה על מרכיביה ומקורות המימון שלה. במיוחד היה מקום לקבוע את שיעור הסיבסוד שהמדינה תיתן להוצאות הפיתוח הכללי. שיעור סיבסוד זה, כמובא בדו"ח זה, יגיע ליותר מ-283 מליון שקל, אם אכן ייגבה מלוא ההחזר. נוסף על הוצאות הסיבסוד היו הוצאות על עבודות תשתית עד ראש השטח, שהמדינה נשאה בהם במלואם. מן התכנית המקורית להקים 500 יחידות דיור לשיכון צבא קבע ולהגיע במשך הזמן עד ל-2,000 יחידות דיור לאותה מטרה, רק 110 יחידות דיור נמכרו למשתכנים ממערכת הבטחון. היתר נמכרו במכירה חופשית. חלקה של המדינה בהוצאות הפיתוח היה גדול במיוחד ולא עמד ביחס מתאים למחירים שבהם נמכרו הדירות בשוק החופשי.

93 ההליכים שנקט המשרד בהקמת אלפי-מנשה, בשלבים השונים של קבלת ההחלטות על בחירת האתר וקביעת התכנון המתאים; ההתקשרות עם התאגיד ומנאיה; התכנון, הביצוע והפיקוח על עבודות התשתית והפיתוח הכללי וכל הקשור להתחשבנות עם התאגיד, לרבות אישור מחירי הדירות למכירה חופשית, מצביעים על אי סדרים בקבלת ההתחייבויות שקיבל על עצמו המשרד ובמילוין. המשרד הודיע, בעקבות ממצאי הביקורת, על הקמת ועדה שתחקור את סדרי הפיקוח והתשלומים בעבודות הפיתוח. מן הראוי הוא שהחקירה תיעשה על ידי גופים מקצועיים וישתתפו בה גם גורמים בלתי תלויים. במיוחד יש לבדוק אם שולמו תשלומי יתר לקבלנים ואם אמנם כן הדבר, יש להסיק את המסקנות המתאימות מכך, לרבות החזרת הכספים.

דו"ח תיקון ליקויים

פעולות בניה ופתוח יהודה ושומרון

סעיף 9 – ההערה מתיחסת להקמת יחידה מתאמת בין הגורמים הבין מוסדיים הפועלים בתחום ההתישבות ואיננה מתיחסת ישירות לאחריות משב"ש לתאום זה.

סעיף 18– לשם קביעת התקציב והסיוע לעידוד הבניה ביו"ש נקבעו על ידי המשרד קריטריונים המגדירים את השתתפות המדינה בעבודות אלה ובהלואות למשתכנים כאשר העקרון המנחה הינו אזור הביקוש ככל שמיקום הישוב רחוק יותר מאזור הביקוש הרי סיוע המדינה גבוה יותר לפרט.

סעיף 19– המינהל לבניה כפרית הקים בנוסף לבניה הזמנית גם יח"ד ומוסדות צבור בבנית קבע.

סעיף 29– לא קיימת תוכנית יעד. יש הצעה של החטיבה להתישבות שטרם נדונה בוועדת שרים להתישבות.

הקמת אלפי-מנשה (קרני שומרון ג')

סעיף 6 – <u>ההתקשרות עם התאגיד</u>

ב-11.1.81 העלה ראש המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים במכתבו אל השר והמנכ"ל את עקרונות הח זה עם "תאגיד חברות הבניה" בדבר הקמת פרויקט קרני שומרון ג'.

למכתב צורף נספח בו נאמר כי המשרד יעמיד לרשות החברות מענק פיתוח בסך 35,000 שקל ליחידת דיור וזאת בגלל אופי השטח המיוחד. מסיכום זה ברור כי הפיתוח יעשה ע"י החברה, לפי החלוקה: תשתיות עד ראש האתר יבוצעו ע"י הממשלה. מוסדות ציבור – בתי ספר יבוצעו מתקציבי הממשלה.

במסמך זה דובר על הקמת 500 – 600 יח'ד ברור איפה כי המשרד התכוון שפיתוח שיבוצע ע"י החברה ותמורתו יועמד המענק; יהיה למספר זה של יח"ד ולמספר זה בלבד.

ב-18.1.81 כתב עו"ד אדליסט ב"כ התאגיד כי מענק הפיתוח שינתן ע"י הממשלה יהיה בסך 35,000 שקל שיינתן: 45% עם תחילת בצוע עבודות הפיתוח ו-55% לפני של 18. אף במכתב זה דובר ב-500 יח"ד.

במכתב זה מעלה עו"ד אדליסט הצעות שהמדינה לא הסכימה להן, כגון שהמשרד "לא יקים שכונות עירוניות בסמוך לאתרי הבניה של הקבלנים ללא הסכמתם, וזאת כדי למנוע תחרות בלתי הוגנת".
הצעה זו נדחתה ע"י המשרד ~~(ראה תצלום המכתב בנספח)~~.

ביום 9.2.81 שלח עו"ד אדליסט הצעת חוזה למשרד הבנוי והשכון ובו הצעה לבצע עבודות פיתוח ותשתית ע"י התאגיד להקמת 2000 יח"ד. (תצלום ההצעה מצורף).

הואיל ולא היתה כוונה להתקשר עם התאגיד לבניה של 2000 יח"ד ובודאי לא להשתתף במימון פיתוח של מספר זה של יחידות – נתקיים דיון במשרד ובו הוחלט כי אין נכונות להענות למכלול דרישות החברה ולכן יבוצע הפיתוח ע"י המשרד כמקובל באתרים אחרים המוקמים בזמנו.

הפיתוח שנעשה כאמור הבטיח זירוז הקמת הישוב מבלי שהמשרד יהיה תלוי בקצב הביצוע של התאגיד; ובהוצאה קטנה יותר. ראה פירוט תשובתנו לסעיף ~~52~~ 52.

סעיף 13 – הדירות יועדו בעדיפות ראשונה לאנשי צבא הקבע ועובדי מערכת הבטחון.

סעיף 18-24 – בתהליך הקמת הישוב היו מספר שלבי החלטה. בשלב ראשון היתה כוונה שהמשרד יכין את תוכניות המתאר והתוכניות המפורטות והוא שיבצע את הבניה בהתאם לנהלים המקובלים. בשלב זה החל צוות תכנון בהכנת תוכנית המתאר לישוב באחריות חב' ש.א. בע"מ כמנהלת הפרויקט.

הפגישה שהתקיימה ב-15.2.80 ~~המצוטטת בסעיף 18~~ היתה במסגרת תפישה זו. בשלב מאוחר יותר; התקבלה הצעת משרד הבטחון להתקשר עם תאגיד "צוותא" ולמסור להם התכנון והביצוע של הפרויקט, כאשר משרדנו יכין תוכנית המתאר בלבד. התכנון בתוך שטח הבניה יוכן ע"י התאגיד. מסיבה זו עוכב המשך תהליך התכנון המפורט.

במשך הדיונים עם "צוותא" הועלתה התנאת החברה להסכמתה לעבוד בשיטה זו בכך שתקבל בלעדיות להקמת הישוב ובהתחייבות להקמת 2000 יח"ד. תביעה זו המשרד לא היה מוכן לקבל משום האחריות הגדולה הנובעת ממסירת היקף בניה כה גדול לגוף בניה אחד. לאור זאת החל המשרד שוב בהכנת התכנון המפורט של הישוב.

יצויין כי אלפי מנשה הוא הישוב הראשון בשומרון שהוקם באחריות משרד הבנוי והשכון שלא בממון מלא מתקציב המשרד והיה ענין כפול ומכופל בהצלחת הבניה והאיכלוס. מכאן שבמחשבה תחילה היתה כוונה להקים הישוב בסטנדרטים שיבטיחו איכות חיים ברמה גבוהה ע"י בניה שרובה צמודת קרקע על כל המתחייב מכך כולל עליות גבוהות יותר במחירי הבניה ודרישות הפיתוח.

לאורך כל התקופה לווה תהליך התכנון של הצוות ע"י ועדת הגוי של המשרד.

סעיף 30 – ההנחיות הפרוגרמטיות קבעו מראש תכנון של בית צמוד קרקע. משמעות הדבר עלויות גבוהות יחסית ליחידת דיור בתחום הפיתוח – בהשוואה לבניה רוויה. לפיכך בחירת אלטרנטיבות הצטמצמו לתחום העמדת המבנים בלבד.

כאמור לעיל לווה התכנון באופן שוטף ע"י צוות הגוי קבוע של המשרד. הצוות התכנס מידי שבוע והנחה את צוות התכנון.

~~היות והקמת הישוב לא תוכננה כאקט שלם אלא בנתחים לאורך זמן יש קושי בתכנית הקצוב.~~

לאור הסיבוך בתכנון נבחרו לו מתכננים עתירי נסיון בתכנון שכונות מגורים והם יסקי ושרגר-ברמי.

סעיף 32 – בזמנו הוגשה למועצת התכנון העליונה ביו"ש תכנית מתאר לישוב בהתאם לתכנית זו הוגשה תכנית מפורטת (ת.ב.ע) לשטח שהיה מיועד לבניה ע"י צותא.

י.ל.ל התנגד לתכנית המתאר ~~מאחר ולדעתו כביש מס' 1 צריך להיות קטע מכביש עוקף קלקיליה, לדרישת זו התנגד המנהל לבניה בפרבר~~. כתוצאה מהויכוח הממושך הנ"ל נדחה אישור תכנית המתאר וכתוצאה מכך לא אושרה גם הת.ב.ע.

חברת צותא הגישה בקשות להיתרי בניה למועצה האזורית שומרון. כמובן שלא אושרו היתרי בניה מאחר והת.ב.ע והמתאר לא היו מאושרות.

לאחרונה הסירה י.ל.ל את ~~דרישתה בקשר לכביש 1~~. הנ"ל
במשך תקופה זו החליט המשרד להרחיב את גבול הישוב וכתוצאה מכך מכין תכנית מתאר מעודכנת. יחד עם תכנית המתאר תוגש שוב התכנית המפורטת לאישור המועצה העליונה ביו"ש; התכניות יוגשו בתוך כ-4 חדשים.

חובה לציין שבכל מקרה הבניה נעשתה בתאום ובידיעת כל הרשויות: המועצה האזורית שומרון, המנהל, והמועצה העליונה לתכנון ביו"ש.

37

סעיף 38 - האמור בסעיפים אלה היה נכון לו התכנון והפיתוח היו בידי החברה הבונה. במקרה דנן בוצעו כל עבודות הפיתוח באחריות המשרד ובתקציבו. החברה הבונה חייבת בהחזר הפיתוח כפי שקבע המשרד.
למשרד כללים לחיוב בהוצאות פיתוח מימים ימימה ולפיהם הוא נוהג בכל מקרה וכמובן גם באלפי מנשה.

סעיף 39 - עבודות החשמל והמים הן באחריות חברת החשמל וחברת מקורות. העכובים שנגרמו בעבודות אלו היו מזעריים וכמעט שלא גרמו לדחית האכלוס.

עבודות הטלפון הם באחריות משרד התקשורת וחלקם באחריות צותא. למרות כל בקשתנו וסיועינו טרם השלים משרד התקשורת את התחייבויותיו ואיננו משוכנעים שישלימם בקרוב.

תכנון הביוב נעשה במועד. בהתאם לתכנון הראשוני צריך היה הביוב לעבור בתחום זכויות הדרך של כביש הגישה שהיו מופקעות ומיועדות גם למטרה זו.

עם העברת הטפול והבעלות של כביש הגישה למ.ע.צ. דרשה זו שקו הביוב יועתק אל מחוץ לתחום זכויות הדרך. דרישה זו מחיבת הפקעה נוספת עם סכון בעתירות לבג'צ מצד בעלי הקרקעות.

לאור הנ"ל נעשה תכנון חדש כאשר קו הביוב עובר בערוץ ואדי עסלה. רק ב-21.1.84 נתן אשור מעוזר שר הבטחון לעניני התישבות לעבור בתואי זה.

המשרד החליט לדחות בצוע קו הביוב לכל ארכו וזאת משיקוליים תקציביים. המשרד העביר לפרוייקט הביוב הארצי 13,5 מליון שקל בהשתתפותו בהקמת מאגר קבוץ אייל המהוה מתקן טהור אזורי.

בתאום עם משרד הבריאות; נציבות המים ואחרים התחייב המשרד לבצע את החבור למתקן הביוב בהת אם לקצב התפתחות הישוב ובמידה ויהיו מטרדי ריח. בדרך זו דחה המשרד השקעות בסדר גודל של כ-30 מליון שקל.

סעיף 41-44-

למשרד היתה בחירה בין שתי אלטרנטיבות בסלילת כביש הגישה לישוב:

א. סלילת כביש שישתלב בתוכנית פריסת כבישים מחוץ לריכוזי אוכלוסיה ערבית.

ב. סלילת כביש קצר יותר אך אינו משתבץ במסגרת תכנון ארוך טווח והשימוש בו למעשה בתחום מוגבל.

המשרד בחר; מתוך ראייה כוללת של מערך הכבישים, בתוי שהוא קטע מכביש עוקף קלקליה. יש לראות את ההשקעה כחלק מתוכנית הפיתוח האיזורית של הכבישים שתשמש קשר בין הישובים בתויים עוקפים ישובים ערביים.
שיקול נוסף לבחירה היו בעיות טופוגרפיות, עיבודים חקלאים, בעיות קרקע, וחששות מעיכובים של בעלי קרקע ע"י עתירות לבתי משפט.

ק.ק.ל ידוע במיומנותה בפריצת דרכים; היא מבצעת עבורנו פריצות דרכים במקומות ישוב רבים וביחוד באיזורי התישבות חדשים. לק.ק.ל התמחות מיוחדת בתחום הפקעות קרקע פנויה וניהול מו"מ עם בעלים על פיצויים בעבור קרקע. הפיקוח על ביצוע העבודה היה של המשרד לפי תקנים מקובלים בסלילה.

סעיף 45 – המבקר צודק. מדובר בטעות. במידת האפשר נעשה שטעות זו לא תחזור.

סעיף 46 – החוזה הוגדל בהנחה שאפשר יהיה להמשיך בסלילת הכביש – קטע ב', מאחר והגיעו להסדר קרקעות עם המושב. התערבות המועצה המקומית דרום השרון לא אפשרה המשך העבודה עד היום.

התשלומים בגין החוזה נעשו רק עבור עבודה שבוצעה.

~~לאור הערת מבקר המדינה~~ נתבקש מנהל הפרויקט להורות לקבלן להגיש החשבון הסופי ובכך לסיים החוזה.

סעיף 47 –

א. לענין המצע: בשלב ראשון בוצעה העבודה ע"י קק"ל; כולל חלק מהמצעים, הקבלן (האחים רויכמן שומרון בע"מ) בצע את השלב השני. בתחילת העבודה נתגלה כי חלק מן המצע שהונח בשלב ראשון ע"י ק.ק.ל נשחק ונסחף. לכן, היה על הקבלן לתקן ולהשלים את השלב הראשון, וזאת בנוסף לעבודתו במסגרת השלב השני.

החישובים המופיעים בדו"ח המבקר אינם מביאים בחשבון את עבודת התקונים וההשלמות שנדרשו לתקון השלב הראשון. לקבלן שולמה עבודה זו ע"י מדידת הנפח של כל החומרים שהושקעו ע"י הקבלן לכן; התוצאה היא שהקבלן קבל רק את המגיע לו ולא למעלה מכך.

ב. לענין האגו"ם: הנתונים שבדו"ח המבקר מבוססים על מידע בלתי שלם. אנשי הביקורת לא הביאו בחשבון שבחלק מכביש מס' 1. שבו נשחקה ונסחפה שכבת המצע; נעשתה השלמה ע"י עבוי מסוים של שכבת האגו"ם. כתוצאה מכך גדלה כמות האגו"ם 15 ס"מ על חשבון אגום בעובי 10 ס"מ.

בבדיקה נוספת שערך המתכנן מסתבר שלא שולם לקבלן סכום מעבר לעבודה שבצע.

סעיף 48–50

חלק מהעבודה של הקבלן היה קטע ב' של כביש הגישה שהיה ידוע שיהיה עכוב בבצועו בגלל בעיות סטטוריות.
לאור הנ"ל לא נקבע לוח זמנים לבצוע העבודה.
הערת המבקר נכונה ומתקבלת ~~ואמנם מדרישת בכל החוזים של משב"ש.~~

סעיף 51 –

היתרונות הנובעים מקביעת אחריות אחת עולים לאין ערוך על החסרונות העלולים להתגלות. העובדה שאין צורך בתאום בין גורמים שונים, חיפוש אחראים לנזקים שנגרמים במהלך העבודה של קבלנים שונים בשטח אחד, עושה שיטה זו ליעילה יותר ~~ומשכנעת~~ מאשר פיצול האחריות בין מספר גורמים.

סעיף 52 –

א. כוונת המשרד היתה לשאת בחלק מעלות הפיתוח, דבר נכון לישוב זה כמו בישובים ואיזורים אחרים.

ב. ~~חישוב של המבקר הטוען כי האלטרנטיבה בה בחר המשרד לחיוב החברה בעלויות הפיתוח הלא יקרה נשענת על כך שהפיתוח נעשה כביכול עבור 500 יח"ד ולא כך הוא.~~

למעשה הפיתוח נעשה עבור כ–900 יח"ד לפי המפורט:

1. בבניה	422 יח"ד
2. בשלב 06	122
	544 יח"ד
3. שופ–רמ"ט פרו' 83	115

5/.

4. בניה לאורך כביש 1	135	
5. כביש 6 ליד בריכת המים	28	
	822	
6. מ"מ 2 חנויות שכ' א'	1	יח"ד
7. מרכז מסחרי 4000 מ"ר ×	$68\frac{1}{60}$	יח"ד
8. קו"ח 1000 מ"ר ×	$5\frac{1}{200}$	יח"ד
9. בי"ס קיים, אולם התעמלות $1770 \times \frac{1}{12}$	9	יח"ד
10. בי"ס נוסף	1	יח"ד
11. בי"כ	3	יח"ד
12. 2 גנים + מעון שכ' א'	3	יח"ד
13. 2 גני ילדים במרכז + כביש 6	3	
	99	
סה"כ	822	
	99	
הפחתה עבור	921	
חלק תשתית בלתי מושלמת	21	
	900	

חשוב התזרי הפיתוח ל-900 יח"ד לפי הפירוט הנ"ל

1. <u>התפלגות הדירות</u>

100 יח"ד	(מוסדות)	3 חדרים	69880	× 1.2	=	83856
250 יח"ד עד	100 מ"ר	4 חדרים	85880	× 1.2	=	103056
150 יח"ד	170 מ"ר מעל	4 חדרים	131170	× 1.2	=	157404
100 יח"ד	140 מ"ר מעל	4 חדרים	111760	× 1.2	=	134112
300 יח"ד	120 מ"ר מעל	4 חדרים	98820	× 1.2	=	118584

100 × 83856 = 8,385,600
250 × 103056 = 25,764,000
150 × 157404 = 23,610,600
100 × 134112 = 13,411,200
300 × 118584 = 35,575,200
106,746,600 שקל.

עדכון 11/83 $\frac{19628.13}{4715.1} = 4.16$

444 מ"ש = 444,367,260 שקל

727 מ"ש
− 444

סה"כ השקעת משב"ש 283 מ"ש

לאור הנ"ל השקעת המשרד ליחידת דיור

$\frac{\text{283 מ"ש}}{\text{900 יח"ד}}$ = 314,000 שקל ליח"ד ✓

6/.

2. השקעת משב"ש לפי 35,000 שקל יח"ד עבור 500 יח"ד.

35000 × 500 = 17500,000 שקל

עדכון ל-11/83. 10.38 = 19628.13 / 1889.8 181,650,000 שקל

לאור הנ"ל השקעה ביח"ד 363,300 שקל/יח"ד = 181.650.000 מ"ש / 500 יח"ד

מהחישוב המבוסס על הנתונים שפורטו מוכח כי בפועל האלטרנטיבה בה בחר המשרד זולה יותר מהצעת הסיכום של החברה זאת ועוד:
החברה התנתה הסדר הפיתוח ב:-

א. התחיבות המשרד לבניה באמצעותה 2000 יח"ד
ב. התחיבות המשרד לא לבנות שכונות "ישובים "מתחרים".
ג. תשלום מראש של 45% מסכום הפיתוח המוסכם על כל יח"ד והיתרה 55% בגמר השלד.

כל אחד מהתנאים האלה הוא מספיק כדי שהמשרד לא יסכים להסדר תשלום הוצאות הפיתוח לפי הצעת החברה. צירוף שלושת התנאים כמכלול בודאי מנע כל אפשרות להסכמה וזאת ללא קשר לעלות הפיתוח עבור המשרד. מה גם שלפי החישובים שהבאנו בפניכם העלות למשרד לפי האלטרנטיבה שנקטה בסופו של דבר היא זולה יותר.

סעיף 66 -

ההבדל נובע מכך שכמויות העבודה שהיו ביסוד החלטת ועדת המכרזים העליונה התבססו על פי תכניות בלתי מושלמות.

סעיף 67-69

א. הערכת הכמויות לתשלום לקבלן נעשתה בהסתמך על כתב כמויות בלתי מדויק של המתכנן.
לאחר שנתגלתה השגיאה בעת הכנת החוזה לבניה עירונית תוקן החשבון לגבי סעיפים אלו.
מבדיקה שנערכה לא שולם לקבלן בשום חשבון חלקי מעבר לסכום המגיע לו.
ב. כל יחידות שוחות המגוף בלי הבדל קוטר הן בעלות מחיר אחיד. לאור זאת הוחלט להכליל את כל השוחות באותו סעיף. בפועל שולמו לקבלן עבור מספר קטן יותר של שוחות לעומת הבצוע.

ההתחשבנות הסופית עם חב' צוותא טרם הסתיימה. לקראת עריכת בדיקת החשבון הסופי נוהג המשרד להביא מודד כדי למדוד סופית העבודות שהוצעו בפו ל. כבר עתה החל המודד בעבודתו.

תוצאות מדידותיו וכן תוצאות ועדת הבדיקה (עליה עוד נחזיר) הם שיקבעו התשלום הסופי לחברה.

סעיף 77

הפיתוח נקבע לפי פרוגרמת ישוב של 2000 יח"ד ולכן היה טעם בהמשכת הפיתוח בהתאם לתוכנית.

לא ראינו מקום לשנות הפרוגרמה מבניה צמודת קרקע לבתי קומות. כבר הוסבר קודם לכך בפירוט כי הכוונה היתה לבנות ישוב בעל כושר משיכה מהיותו ישוב ראשון שנבנה באישור המשרד ע"י יזמה פרטית במימון חלקי

עבודות הבניה לאורך כביש 6 בוצעו מאחר ובתווי זה עברו קוי המים והחשמל לישוב. לא היה צורך בהוצאת פיתוח מיוחדת לבניה לאורכו.

סעיף 78 -

בתאום בין חברת צוותא וצה"ל נקבע שהצבא יארגן את המועמדים להשתכנות בצורה מרוכזת (להתקשרות מרוכזת) עם החברה, לקביעת סוגי הבתים לצורך השלמת תכנון והתחלת עבודות.

בתחילת יוני פרצה מלחמת שלום הגליל והחברה פנתה למשרד בבקשה להקדים את תשלום החלק הראשון של המימון החלקי לשלב השלמת יישורי המגרשים, כדי להשתתף בהוצאותיה, לאור העובדה שעם מועמדי הצבא לא ניתן היה לחתום על חוזי רכישה.

בהתחשב בנסיבות המיוחדות; ובהתיעצות בהנהלת המשרד, סוכם להקדים לחברה את התשלום הראשוני של המימון החלקי.

הערה: כדי להבטיח את יח"ד למועמדי צה"ל העביר צה"ל לחברה סך של 15 מ' שקל בדמי הרשמה להבטחת הבניה למועמדיהם.

סעיף 79-81 -

דחיית תשלום הוצאות הפיתוח נתנה משום מבצע שלום הגליל. עפ"י ההסדר שבין החברה למשרד הבטחון היו צריכים המועמדים לרכישה לחתום על חוזים ולהחל בתשלום ע"ח הדירות כמקובל. מבצע שלום הגליל לא אפשר ביצוע הליך זה לגבי אנשי מערכת הבטחון.
נוצר איפה מצב בו החברה השקיעה בבניה ולא היתה יכולה עקב גורמים שאינם בשליטתה למכור.

מסיבה זו נתנו שתי דחיות כל אחת של 3 חודשים.
הסכום שנדחה עודכן למדד וחויב בריבית כפי שנקבעה ע"י חשב המשרד.

סעיף 89 -

התנאים להקמת הישוב נקבעו בעיקרם בנסיון ראשון ~~למסגר את~~ הקמת הישוב ~~ל~~ יוזמה פרטית על בסיס כלכלי בתמיכה ממשלתית (בנית חברות).

כוונה זו השתלבה עם התכנית לשיכון אנשי צבא קבע בצורה מרוכזת ביו"ש.

מחירי יח"ד שנקבעו ע"י החברה בתאום עם משרד הבטחון, ואושרו על ידנו, הוו בסיס למכירת הדירות.

למימושה של תכנית זו העביר משרד הבטחון בינואר 1981 15 מליון שקל על חשבון הרשמת מועמדי צה"ל ל-500 יח"ד.

לאחר שמועמדי משרד הבטחון לא נרשמו, הסכים משרדנו להוצאת הדירות ~~למכירה חופשית~~, ~~תוך התמודדות עם מחירי השוק~~, וזאת כדי לעודד את המכירה ולמנוע מימוש רכישת היחידות ע"י הממשלה.

השתתפות הממשלה בפיתוח נקבעה ללא קשר עם המשתכנים העתידים. מכירה חפשית שהיא באחריות החברה טומנת בחובה בצד הרווחים גם סיכונים. עובדה שעד כה לא הצליחה למכור את כל יחידות הדיור.

סעיף 90 -

האיחור באיכלוס כתוצאה מקשיים בפיתוח הכללי נבעה בין השאר בקשיים באספקת מיים + חשמל תקשורת, שאינם באחריות החברה. האיחור אינו רב והוא במסגרת הסבירות.

כללי

לניהול ופיקוח על הפרויקט התקשר משרדנו עם משרד הנדסי מנוסה.
לאור ההערות בדו"ח, ימנה מנכ"ל המשרד ועדה לבדיקת כל המשמעויות ההנדסיות טכניות כולל פעולות הפיקוח, אישור חשבונות לתשלום וכיו"ב.

בהתאם לתוצאות הבדיקה ינקוט המשרד באמצעים הדרושים לתיקון והסקת לקחים לעתיד.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

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

1984 פב' 28

Our Ref, ... מספרנו,

Tel-Aviv, 23/2/84 ת"א,

רשום אקספרס

לכבוד
מר איתן סורוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה
משרד הבינוי והשיכון
שיך ג'ירח
קרית הממשלה
ירושלים - 97200

א.נ.,

הנדון: "שערי תקוה" - ישוב בהקמה הקמת גני ילדים

בשם משתכני "שערי תקוה" ומכח סמכותי ככונס נכסים לישוב בהקמה "שערי תקוה" כפי שהוטלו עלי ע"י כבי ביהמ"ש המחוזי בת"א בתיק המ"פ 192/83 הריני מתכבד לפנות אליך כדלקמן:

1) מזה למעלה מתשעה חודשים הנני מכהן כ "מנהל מיוחד" לישוב בהקמה "שערי תקוה" ע"פ מינוי מיוחד מטעם כבי בית המשפט וזאת ע"פ בקשת המשתכנים, לאחר שהחברה היזמת לא השכילה להוציא מן הכח אל הפועל את תוכניותיה להקמת הישוב.

2) ע"פ כתב המינוי שניתן לי ע"י כבי בית המשפט הועברו לידי כלל הסמכויות הקשורות בהקמת הישוב. בתקופת כהונתי הקצרה פעלתי להשלמת עבודות הפיתוח והתשתית, כמעט כל מערכות המים, הביוב, והתקשורת הושלמו כליל, כמו כן הושלמה סלילת כל רשת החשמל והמשפחות הראשונות כבר חוברו לרשת הארצית.

נותרו לביצוע עבודות סלילת הכבישים ופיתוח מבני הציבור. הישוב נחלץ לחלוטין ממשבר האמון החריף שליווה אותו בעבר והפך לעובדה מוגמרת לשמחת הכל.

3) בישוב מתגוררות כעת 10 משפחות וכ - 120 בתים נמצאים בהליכי בניה שונים, תנופת בניה זו נתאפשרה הודות להשבת אמון המשתכנים בישוב בעקבות פיקוח בית המשפט על עבודות הפיתוח, וניתוק מוחלט בין היזמים חבי יו"ש ואינגי יערי רוזן מכל טיפול ונגיעה בעניני הישוב.
הישוב החל באכלוס ואנו צופים כי בחודשי הקיץ הקרוב יתגוררו בישוב כ - 50 - 75 משפחות.

כלל הטיפול בעניני הישוב נעשה כיום באמצעות "צוות ההקמה" הפועל על ידי והמורכב מאנשי מקצוע בעלי נסיון בעבר בעבודות דומות.

4) אנו עומדים כעת בפני השלב הסופי בהתווית אופי הישוב לעתיד והוא פיתוח ובנית מבני הציבור בישוב ובינהם: גני ילדים, מעונות יום, בית כנסת, מרפאה ומרכז מסחרי. לחלק ממבני הציבור ימצאו פתרונות באמצעות מערכת כלכלית עצמאית, אך חלקם האחר מן הדין שימומן ע"י משרד הבינוי והשיכון כפי שנעשה בכל ישוב וישוב בישראל.

JOSEPH KALMAR, ADVOCATE יוסי קלמר, עורך־דין

5) לצערי למרות פניות, בקשות ופגישות חוזרות ונשנות עם מר זאב ברקאי לא נתקבלה עד היום במשרדי כל החלטה מטעם משרד הבינוי והשיכון באשר לדרך השתתפותו במימון ו/או בביצוע ו/או בכל דרך אחרת בבינוי הישוב.

ע"פ בקשתו של מר ברקאי, העברתי למשרדו דו"ח מפורט לגבי הנעשה בישוב עוד ביום 4/7/83 !!! דו"ח אשר כמדומני הגיע אף אל ידיעתו של כבי השר ועשה את "תהודתו" הציבורית בכלי התקשורת. ואולם למרות סידרת מכתבים ובקשות לא נתקבלה מכם עדיין כל תשובה שהיא בנוגע לאופן הקמת גני ילדים בישוב, שהם צורך חיוני לקראת ספטמבר 1984. חוסר פעולה מצדכם יגרום לנזק בלתי מוצדק למשתכנים מה עוד שגני הילדים הללו אושרו במסגרת פרוגרמה כללית לחינוך ע"י הגורמים המוסמכים במשרד החינוך והתרבות.

6) בישיבה משותפת עמכם שנערכה לפני כשלושה שבועות בה נוכחו נציגי משרד החינוך והתרבות הגב' ענבר ואחי ובה נוכח אף מר י. מרגלית כנציג משרד הבינוי והשיכון, לצערי, באותה ישיבה לא הוחלט באשר לדרך בינוי גני הילדים בישוב.

ע"פ עניות דעתי הקמת גני ילדים לקראת ספטמבר ש.ז. הם צורך חיוני ודבר הקמתם הינו הוראה שנכפתה ע"י המחוקק בישראל.

7) אודה לך באם תודיעני מה הדרך בה מתכוון משרד הבינוי והשיכון לנקוט על מנת להקים גני ילדים בישוב.

בעקבות תשובתך אוכל לכלכל צעדי שכן ע"פ כתב הסמכויות שבידי לא אוכל להמתין לאורך זמן, שכן חוששני כי לקראת ספטמבר ש.ז. לא יכונו גני ילדים בישוב, דבר אשר יגרום קיפוח ועוול משווע לילדי המקום ומשפחותיהם ויהא סותר את הוראת המחוקק.

בשל היות ענין זה דוחק אודה לך באם תשובתך תתקבל בהקדם.

בכבוד רב,

יוסי קלמר עו"ד
כונס נכסים

העתק:

- מר אשר וינר- מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
- מר גדעון בן דרור - סמנכ"ל ומנהל אגף הפיתוח
- מר יהודה פטל - ר' אגף פרוגרמות
- מר יוסי מרגלית - המינהל לבניה כפרית
- עו"ד בתיה אוולין - היועהמ"ש משרד הבינוי והשיכון
- גב' רחל ענבר - הממונה על ההתישבות
- מר בני קצובר - ר' המועצה האזורית שומרון

מ ז כ ר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: דרורה	התאריך: 21.2.89
מאת: סופיה	תיק מס'
הנדון:	

אורנית

מצ"ב צילום החלטה של ועדת המשרים.

הישוב חמש במוד לקו הירוק.

בברכה
סופיה

נ.ב. אשמח לקבל עותק תשובת המנכ"ל

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	מר סיפיר אלבוך -
מאת:	בארה. - ל. המנט
הנדון:	אורניר
התאריך	16.2.84
תיק מס'	

639241

סיפיר שלום,

אנא בבקשה התאטר המנשלה.

הנדון ותלבושי הלרוסיים

אונו.

ל. תודה.

ברלה.

מדף 1010

פיינגולד
מאיר לאה

אורנית
עיר בטבע

3.2.84

לכבוד
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
רחוב שיך ג'ארח - קרית הממשלה
ירושלים 972 00

לידי מר אשר וינר - מנכ"ל

א.נ.,

הנדון: "אורנית" שבשומרון

הננו לפנות אליך כדלקמן:

חברתנו, דלתא להשקעות ולמסחר (קרני-שומרון) בע"מ, הנה היזם של הישוב "אורנית" שבשומרון.

חברתנו לקחה על עצמה ביחסים שבינה ובין הרוכשים לבצע פיתוח התשתיות השונות בישוב במחיר קבוע ומוסכם מראש ולא במחיר של קוסט (COST).

החישובים היו מבוססים על תכנון וביצוע של כל התשתיות הנחוצות בישוב עצמו ולא נלקחו בחשבון הביצוע של התשתיות עד לראש השטח.

המחירים שנגבו מהרוכשים היו -.6,300 $ בלבד ליחידת דיור חד-משפחיות ו-.3,000 $ בלבד ליחידת דיור דו-משפחתית.
בפועל בוצעו (במלואן ו/או בחלקן = תלוי בסוג התשתית) גם התשתיות עד לראש השטח במימון של החברה והדבר הנו בניגוד למקובל על פי החלטת הממשלה שלפיה כל ישוב בן 250 יחידות יקבל תשתית עד לראש השטח.

הדבר משיל אף נטל כספי כבד על חברתנו והננו מבקשים את סיוע משרדכם במתבקש מהחלטת הממשלה ומן המקובל בישובים ביהודה ובשומרון.

חברתנו מוכנה לבדוק במשותף את הדרך הכלכלית שתהא נוחה למשרדכם מחד, ותהא לעזר לחברתנו מאידך.

אנא תגובתך.

בכבוד רב,
ד ל ת א להשקעות ומסחר
(קרני שומרון) בע"מ

מזכירות הממשלה

ירושלים, כ' באייר התשמ"ג
3 במאי 1983

ש מ ו ר

אל : סגן ראש-הממשלה ושר החקלאות

סגן ראש-הממשלה ושר הבינוי-והשיכון

ראש המחלקה להתיישבות, הסוכנות היהודית

מאת : סגן מזכיר הממשלה

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבכם את החלטה מס. הת/52 של הוועדה להתיישבות המשותפת לממשלה ולהסתדרות הציונית העולמית, מישיבתה ביום ג', ו' באייר התשמ"ג (19.4.1983):

"הת/52. אורנית-צמרות - יישוב בבנייה פרטית

מ ח ל י ט י ם , בהסתמך על מדיניות הממשלה בנושאי ההתיישבות וכפוף לחוות-הדעת של מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה, בענין הכעלות על הקרקע - לאשר כדלקמן, את הקמתו של היישוב אורנית-צמרות:-

א) היישוב יוקם בבנייה פרטית.

ב) מיקומו של היישוב בנ.צ.מ. 149/171 - צפונית לכביש חוצה שומרון ומזרחית לקיבוץ החורשים, בתחום הכפרים סנייורא, ברא ותולת.

ג) ברשות היזמים 368 דונם קרקע.

ד) החברה המקימה - חברת "דלתא להשקעות ולמסחר(קרני-שומרון) בע"מ".

./בשלב

מדינת ישראל

מזכירות הממשלה

שמור

ה) בשלב א' מתוכננים 500 יחידות-דיור למכירה פרטית.

ו) התשתית והפיתוח הסביבתי - על-חשבון הזמים."

בברכה

א. לשנסקי

העתק : שר האוצר

שר הבטחון

שר המשפטים

א. זילברמן, קצרין, מהנדסים בע"מ
רח' אבן גבירול 30, תל-אביב, טל. 03-210813

חיפה, 16 בפברואר 1984

מספרנו: 12 - /2106

לכבוד
מר ח. סורוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה
משרד הבינוי והשכון
י ר ו ש ל י ם

א.נ.,

הנדון: שכונת נוה עליזה בקרני שומרון - הגבעה המערבית
מכתב שב' נוה עליזה (חתומה גב' לאה קוכנוביץ) מ 13 לפברואר 1983

בהקשר למכתבה של גב' קוכנוביץ אין לנו אלא להביע סליאתנו על הנאמר.

א. הגשת תכניות מפורטת ואישורה נעשה אמנם ביזמת משרד השכון ובפיקוחנו אולם נושא המקלטים בשלב א' של השכונה (שהוא נושא התלונה) מותנה באישורי הג"א, הליך שצריך להעשות ע"י האדריכלים של עמותת נוה עליזה. עבודת אדריכלים אלו אינה בשליטתנו כי אם בשליטת עמותת נוה עליזה. התכנית המפורטת עצמה עוכנה ונבדקה על ידנו, הגשתה תבא עם קבלת האישור למקלטים של שלב א' באמצעות אדריכלי עמותת נוה עליזה.

ב. כאשר להגשת תכניות החשמל - ב 23.10.83 הגיש מתכנן החשמל התכניות לחב' החשמל ומאז הוא בקשר הדוק עם משרדיהם בירושלים. (לוסה מכתבו). לפני משבוע ימים העבר על ידנו למשרד השכון בירושלים חומר למכרז הכולל עבודות תאורה, טלפונים ותעלות חשמל בקרני שומרון. החומר כולל גם את שכונת נוה עליזה.

מאידך נמסר לנו על ידי יועץ החשמל כי הקבלן של עמותת נוה עליזה טרם הסדיר עם חב' החשמל את תשלום 10% ו 90% התנאות בעבור עבודות אלו. אינפורמציה זו נכונה ליום א' 5.2.84. קבלן העמותה חומנה על ידנו ליועץ החשמל של הפרויקט ולפי מיטב ידיעתנו נפגש איתו. הפגישה נועדה להבהרת פרטי תכנון החשמל בשטח והתקשרות עם חב' החשמל.

ג. ביחס להגשת התכניות לשטח הציבורי, קוימו מספר פגישות עם הרב מ. ברגלס יו"ר העמותה ובהן סוכם נושא תכנון בית הכנסת וגן הילדים האמורים לשרת את נוה עליזה. ביחס ליתר מבני הציבור הריחם משרתים 1000 משפחות (עמותת נוה עליזה קבלת בשלב זה 71 מגרשים ואמורה לקבל כמות נוספת בסדר גודל כזה) ותכנונם נמצא בתהליך מתקדם מאוד.

מכרז בי"ס וגן ילדים נוסף עומד להיות מוחזר ב 19.2.84 ואילו תכנית הבנוי הסופית של יתר המבנים במרכז השכונה יסוכם תוך שבועיים שלשה בועדת האישורים של משהב"ש.

כל האמור לעיל נמסר באופן שוטף להרב ברגלס ועמותה איפוא הדבר שהוזרות ונשנות אלינו מניות מגורמים שונים הקשורים בשכונה.

בכבוד רב,

העתק: מר א. ויינר - מנכ"ל משהב"ש
מר ש. שמיינר - ראש צוות ההקמה בשומרון
מר ב. קצובר - יו"ר המ"מ שומרון
עמותת נוה עליזה.

משרד חיפה: דרך הים 40, טל. 04-84274 קצרין: טל. 067-61202 מעונו: רח' שאול המלך 7, הרצליה ב', טל. 052-72386

ארכיון

נשלח ע"י לק לאיש
קרניאסקי
16.2.84

תא תא 123 4008213
תלאביב 37/38 14 1340

14 46

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
המינהל הכללי
15 -02- 1984
ירושלים

83

אשר וינר מנכ"ל משרד השיכון ירושלים

לצערי הרב אני חייב להביא לידעתך שהפיתוח למעון באריאל מתעכב מסיבות שונות בתרוצים פורמליים אודה לך באם תכנס לעובי הקורה ותפתור לנו בעיה זו.

חייב אברהם הירשזון ראש המחלקה למעונות יום הסתדרות לאומית

חזרה נבדק.....

נרה עליזה קרני שומרון ד.נ. שומרון 90943 052-39229

בס"ד

קרני - שומרון

ישוב קהילתי
מרכז שומרון

GARIN KARNEI SHOMRON

13 פברואר 1984

קרני שומרון

לכבוד
מר א. סורוקה
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

הנדון: עיכובים בפיתוח שכ' נרה עליזה

א.נ.,

כידוע לך אנו נמצאים בשלב בניה מתקדם ואנו עומדים להתחיל בעבודות גמר. אנו עושים מאמץ לסיים הבניה בהקדם מאחר שקיימת משפחות עולים שאין להם פתרון דיור. לצערינו קיימים מספר עיכובים מצידכם בהגשת ואישור תכניות, כמפורט להילן:

א. הגשת תכנית מפורטת ואישורה. התכנית המפורטת הכוללת את סימון החלקות למקלטים טרם הוגשה. ערבדה זו מעכבת קבלת היתרי בניה, בנית המקלטים והמשך בנית שלב ב'.

ב. הגשת תכנית חשמל. ברצוננו להגיש בקשות לחברת החשמל לחיבור הבתים. איננו יכולים לבצע את ההזמנה לפני תכנון הרשת והזמנת העבודה מחברת חשמל. בשלב זה אנו נאלצים לסבוג את ההתיקרויות הכרוכות בכך.

ג. הגשת תכנית לשטח ציבורי. בכדי להתחיל בבנית מבני ציבור כגון בית כנסת, מקוה, מרפאה עלינו לקבל הקצאת שטח. ההקצאה מתעכבת עד להגשת תכנית מפורטת לשטח זה.

ד. אנו מתכוננים לאכלס את הקבוצה הראשונה ב-יולי 84, ובהתאם לכך יש להתחיל בביצוע כל עבודות התשתית בכדי לאפשר את האכלוס.

לצערינו אנו מקבלים הבטחות חוזרות ונשנות כי הבעיות הנ"ל תפתרנה במשך זמן קצר אך אין כל התקדמות בנושא.

אנו מבקשים התערבותך לפתרון הבעיות.

בברכה,

לאה קוכנוביץ
נרה עליזה

העתקים

א. וינר - מנכ"ל
ז. שורוץ - מנהל פרויקט
ש. שטיינר - צוות הקמה שומרון
ב. קצובר - יו"ר מוא"ז שומרון
מזכירות קרני שומרון

קרני שומרון · שק נעול, דואר ירושלים · טל 053-34525
KARNEI SHOMRON · SACK NA'UL, JERUSALEM · TELEPHONE:053-34525

[illegible]

[illegible]

[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]

2. [illegible]

3. [illegible]

4. [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]
[illegible]

[illegible]
1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]
4. [illegible]
[illegible]

3. ההתקשרות עם התאגיד

5. באפריל 1981 חתם המשרד על חוזה עם תאגיד החברות "צוותא" הברה לשיכון ובנייה בע"מ (להלן החברה) כחברה שמכנת המורכבת מ-6 חברות בנייה ו-2 חברות לעבודות פיתוח. בחוזה פורטו הזכויות וההתחייבויות של הצדדים לצורך הפעלת הבנייה ביושב. בתנאי החוזה חלו שינויים משמעותיים לעומת העקרונות שסוכמו במכתב ראש המינהל מינואר 1981, כלהלן:

6. א. בעוד שעל פי הסיכום היתה החברה אמורה לבצע את הפיתוח הכללי על חשבונה והמשרד יתתף במענק של 35 אלף שקל ליחידת דיור (דהיינו עבור 600 יח"ד - 21 מליון שקל במחירי ינואר 1981), נקבע בחוזה כי המשרד יבצע על חשבונו הוא את עבודות הפתוח הכללי (כביבים פנימיים, מערכות תשתית וכו') לפי עלותם, למעט הפיתוח הצמוד של מגרשי הבנייה. החברה מצדה התחייבה לשלם עבור הוצאות הפיתוח הכללי לפי תעריף אחיד שנקבע בהנחיות המשרד לחישוב ההזרי פיתוח כללי ממאי 1980 עבור אזור ג' (נצרת עלית) ובשיעוריו - להלן מחירי טבלה.

7. ב. לפי הסיכום היה המשרד אמור להכין את תכנית המתאר בלבד ואילו תכנית בנין עיר מפורטת ויתר תכניות התשתיות לישוב יוכנו ע"י החברה. בחוזה נקבע כי המשרד יכין את כולן למעט תכניות מבני המגורים והפתוח הצמוד.

8. ג. בסעיף מיוחד של החוזה, נוסף תנאי לפיו תהיה לחברה אופציה לבנות עד 80% מ-1,500 יחידות דיור שבדעת המשרד ליזום הקמתו בישוב, בנוסף ל-500 היחידות שנמסרו לבניית החברה.

ביום 11.1.81 העלה ראש המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים במכתבו אל השר ואל המנהל הכללי את עקרונות החוזה עם "תאגיד חברות הבניה בדבר הקמת פרוייקט קרני שומרון ג'.

בנספח למכתבו שנערך על ידי מר י. צור, נאמר כי סוכם שהמשרד יעמיד לרשות החברות מענק פיתוח בסך 35,000 שקל ליחידת דיור וזאת בגלל אופי השטח והטופוגרפיה המיוחדת. ברור מסיבום זה כי הפיתוח יעשה על ידי החברה.

בהתאם לסיכום הנ"ל השתיות עד ראש האתר יבוצעו על ידי הממשלה ומוסדות ציבור על פי החוק (מבני הינוך) יבוצעו מתקציבי הממשלה ובמסגרת חוק התקציב.

במסמך זה דובר על הקמת 500-600 יחידות דיור ואכן זו היתה כוונת המשרד.

ברור איפוא כי המשרד התכוון שהפיתוח מיבוצע על ידי החברה יהיה למספר זה של יחידות דיור ולמספר זה בלבד.

במכתבו מיום 18.1.81 כתב עו"ד אדליסט ב"כ התאגיד כי מענק פיתוח מינתן על-ידי הממשלה יהא בסך 35,000 שקלים שיינתן כך: 45% עם תחילת בצוע עבודות הפיתוח ו-55% לפני שלב 18. אף במכתב זה מדובר על 500 יחידות דיור.

במכתב זה מעלה עו"ד אדליסט הצעות שהמדינה לא הסכימה להן, כגון שהמשרד "לא יקים שכונות עירוניות בסמוך לאתרי הבניה של הקבלנים ללא הסכמתם, וזאת כדי למנוע התחרות בלתי הוגנת".

הצעה זו נדחתה על ידי המשרד.

ביום 9.2.81 שלח עו"ד אדליסט הצעת חוזה למשרד הבינוי השיכון ובו הצעה לבצע עבודות פיתוח ותשתית על ידי התאגיד להקמת 2000 יחידות דיור.

הואיל ולא היתה כל כוונה להתקשר עם התאגיד לבניה של 2000 יחידות דיור ובודאי לא להשתתף במימון פיתוח של מספר זה של יחידות - נתקיים דיון במשרד אשר בעקבותיו הוחלט כי המשרד הוא יבצע את הפיתוח כמקובל באחרים המוקמים ביוזמתו.

הפיתוח שנעשה כאמור הבטיח זרוז הקמת היישוב כבלי שהמשרד יהא תלוי בקצב הביצוע של התאגיד.

10. החוזה עם החברה לא ייחד את הדירות לשיכון צבא קבע כפי שהחליטה הוועדה להתישבות וכפי שסירה עם המשרד הבטחון. באשר למחירי הדירות נקבע כי הם מעונים איזור המשרד בטרם יפורסמו למכירה.

הדירות יועדו בעדיפות ראשונה לאנשי צבא הקבע ועובדי מערכת הבטחון.

13. ב-1.12.82 הועבר הטיפול בישוב זה, יחד עם ישובים אחרים, לאחריות אגפי הבנייה העירונית. במכתב מנהל אגף תכנון והנדסה מנובמבר 1982 הוגדרו הפקידיו של ראש צוות ההקמה ושל נציגי האגפים של המשרד ובמיוחד של אגף תכנון והנדסה. אלפי מנשה, וכמוהו ישובים נוספים בשומרון שהועברו לטיפול הבנייה העירונית מהמינהל לבנייה כפרית, לא צורפו לתחום אחריותו של מחוז כלשהו מהחוזות המשרד והטיפול בכל הקשור בישובים אלה נעשה ישירות באמצעות היחידות של המשרד הראשי, בלא להסתייע בשירותים ובנהלי העבודה של המחוזות. ברם המשרד לא העביר, יחד עם העברת האחריות לבנייה העירונית, גם את יתרת התקציב שעמדה למטרה זו, לשם המשך מימון הפעולות עד לסוף שנת הכספים. במשך תקופה זו וגם לאחריה סולמו כספים מתקציב המינהל לבנייה כפרית על יסוד אישורים של הבנייה העירונית, דבר שפגם באפשרות הפיקוח על ניצול יעיל של התקציב והבטחת אחריות מלאה על הפעולות ועל התקציב כפי שיובא להלן. עם העברת האחריות לבנייה העירונית מונה מר דניאל שטרן ממשרד מרקס שטרן ושות' בע"מ כמנהל הפרויקט במקום תפקידו הקודם כמתאם הכנון ומפקח צמוד.

האמור בסעיף זה אינו מדויק. לאחר ההחלטה על העברת הטיפול מהבניה הכפרית לעירונית הועברה גם יתרת התקציב לבניה העירונית.

בגזברות הבניה הכפרית המשיכו לנהל מעקב תקציבי רק אחרי חוזים שהחל ביצועם.

וזאת כדי לאפשר המשך פיקוח עקבי וסדיר באותן עבודות שהחלו לפני ההחלטה על השנוי הארגוני.

5. <u>התכנון</u>

14. כאמור לעיל ייעדה הוועדה להתישבות את היישוב לאנשי צבא הקבע ומשרד הבטחון לקח חלק פעיל בייזום ותכנון היישוב וכן בהקמת התאגיד של "צוותא" שקיבל על עצמו את ביצוע הפרויקט. בהרשמה מוקדמת שערך משרד הבטחון נרשמו כ-5000 מועמדים שהביעו את רצונם להשתכן בישוב, מבלי שניתנה כל התחייבות מצידם. משרד הבטחון ראה את עצמו אחראי כלפי המועמדים להבטיח תכנון ובנייה שתענה ככל האפשר לדרישותיהם.

15. בינואר 1980 הגישה חברת ש.א., מנהלת הפרויקט, הצעה לראש המינהל לבניה כפרית לבחור מתכננים ויועצים לפרויקט. בעקבות זאת נתמנה האדריכל א. יסקי כמתכנן כללי לאתר וכן נתמנו היועצים הבאים: שרגר - קרמין להכנון כבישים ועבודות עפר, בלשה - ילון להכנון מערכות המים והביוב, יאני - להכנון חשמל וטלפונים. לגבי תכנון נוף וגינון השטחים הציבוריים נקבע המתכנן סילוואן שיטרית בלשב מאוחר יותר.

16. בסיכום דברים לאחר פגישה שהתקיימה ב-15.2.80 בהשתתפות צוות מנהל הפרויקט, צוות המתכננים וראשי המינהל לבנייה כפרית נמסרה מרוגרמת היישוב והוצגו בעיות מיוחדות של היישוב הנובעות מתנאי הטופוגרפיה הקשים ונושא הנגישות לישוב. ראש המינהל עמד על הקשיים התקציביים וביקש התייחסות מיוחדת לתכנון היישוב שיהיה חוסך, מהיר בביצוע וכלכלי ככל האפשר. לכן גם ביקש להציג מספר אלטרנטיבות לאור שיקולים כלכליים. סוכם שתוך חדשיים תוצג בפני הנהלת המינהל לבנייה כפרית תכנית ראשונית עם מספר אלטרנטיבות בליווי הערכות כספיות.

17. באחת מישיבות צוות התכנון שהתקיימה באמצע מארס 1980, בהשתתפות נציגי המינהל, נציג משרד הבטחון ומנהל הפרויקט נדונו בעיות של כביש הגישה, מרכז הישוב וכיווני בינוי של הישוב בעתיד. אחת מההחלטות שהתקבלו בישיבה זו היתה לבחון צורות בינוי בלתי קונבנציונליות כדי למנוע הוצאות פתוח גדולות ופגיעה מינימלית בנוף הטבעי.

18. בבדיקה שערך משרד מבקר המדינה לא נמצא כי אמנם הוצגו בפני המשרד תכניות ראשוניות במספר אלטרנטיבות ובליווי הערכות כספיות להשקעה הדרושה להקמת הישוב. גם לגבי התכנון של הפיתוח הכללי ובינוי השטח אשר המשרד קיבל על עצמו את הביצוע, תוך חיוב החברה במחירי טבלה, לא נמצא כי ההחלטה עליו נתקבלה בתהליך שיבטיח בחינה מקצועית ובחינת העלויות ע"י ועדת שיפוט כמקובל במשרד. כמו כן לא נמצא כי המשרד הכין בתחילת העבודה תקציב לעבודות השונות בצרוף הערכות מבוססות לצורך מעקב אחר הביצוע לפי התכנון והתקציב.

סעיף 5

סעיפי משנה 18-14

בתהליך הקמת הישוב היו מספר שלבי החלטה. בשלב הראשון היתה כוונה שהמשרד יכין תוכניות מיתר ותכניות מפורטות וכן הוא אשר יבצע הבניה בהתאם לנוהלים המקובלים.

במסגרת זו החל צוות תכנון בהכנת תכנית מיתאר לישוב באחריות חב' ש.א בע"מ כמנהלת הפרויקט.

הפגישה ב-15.2.80 המצוטטת בסעיף 16. שבה השתתפו צוות מנהל הפרויקט, צוות המתכננים וראשי המינהל לבניה כפרית, היתה במסגרת תפישה זו.

בשלב מאוחר יותר, התקבלה הצעת משרד הבטחון להתקשר עם תאגיד "צוותא" ולמסור להם התכנון והביצוע של הפרויקט, כאשר משרדנו יכין תכנית המתאר בלבד, וההכנון בתוך שטח הבניה יוכן ע"י התאגיד, מסיבה זו עיכב המשרד המשך התכנון המפורט.

במסגרת הסיכומים עם "צוותא", הסתבר כי החברה מתנה הסכמתה לשיטת העבודה הנ"ל בכך שתקבל בלעדי ות להקמת היטוב ובהתחייבות להקמת 2000 יח"ד. תביעה זו המשרד לא היה מוכן לקבל משום האחריות הגדולה הנובעת ממסירת היקף בניה כה גדול לגוף בניה אחד ובבת אחת.

לאור זאת החל המשרד שוב בהכנת התכנון המפורט של הישוב.

מאחר ומראש היתה כוונה להקים האתר כישוב אקטרקטיבי בעל איכות חיים גבוהה ובבניה שברובה בנית צמודת קרקע, לא היתה הפתעה במחירי הבניה ובדרישות לפיתוח.

לאורך תקופה זו לוו ההליך וצוות התכנון ע"י ועדת היגוי של המשרד.

סעיף 20 - ההנחיות הפרוגרמיות קבעו מראש אופי הכנון של בית צמוד קרקע. משמעות הדבר עלויות גבוהות יחסית ליחידת דיור בתחום הפיתוח, ביחס לעלויות בבניה רוויה.

לפיכך, האלטרנטיבות הצטמצמו לתחום העמדת המבנים.

צוות היגוי קבוע של המשרד ושל גורמים אחרים, ליווה את התכנון באופן שוטף, כאמור לעיל, בפגישות שהתקיימו מידי שבוע, להנחית התכנון והכוונתו.

20. לדעת הביקורת מן הראוי הוא שפרויקט חשוב כזה שמלכתחילה העריך המשרד כי תידרש להקמת השקעה כספית גדולה במיוחד, תיערך בדיקה מקצועית קפדנית של אפשרויות חליפיות שמתוכן תבחר האפשרות הטובה ביותר. לפרויקט בהיקף כזה גם היה מן הראוי שיאושר תקציב מפורט שיבטיח פקוח על הוצאות התכנון והביצוע במסגרת התקציב.

עמ' 5-4 טעיף 20 - היות והעבודה מתבצעת נתחים נתחים לאורך זמן לא ניתן לעשות תקציב הד פעמי להקמת ישוב.

23. - עד מועד סיום הביקורת בסוף נובמבר 1983 לא קבלו התכניות תוקף עפ"י החוק כיו"ש החל על ההתיישבות היהודית. הבנייה ועבודות הפיתוח שבוצעו ביישוב נעשו ללא היתר בנייה.

א. <u>עבודות תשתית עד ראש האתר</u>

25. אגף הפרוגרמות, הקובע במשרד את ההנחיות לביצוע עבודות הפיתוח, הגדיר את תחומי עבודות התשתית עד ראש האתר כעבודות שיש לבצע עד גבול תכנית המתאר של הישוב. הבדיקה העלתה כי הגדרה זו לא יושמה כלשונה בעת קביעת תחומי התשתית באלפי מנשה ולמעשה הן כללו עבודות נוספות בתחומי תכנית המתאר לאורך כ-1.6 ק"מ. עבודות נוספות אלה הוסברו בכך שהבנייה באתר החלה בקצה המרוחק של תחום תכנית המיתאר ובלי ביצוע עבודות תשתית עד לאתר הבנייה לא ניתן להפעיל את הבנייה.

26. בדים לב להיקף עבודות התשתית הנוספות וההשקעות הכרוכות בהן, וכן השלכותיהם על עבודות תשתית בישובים אחרים, מן הראוי הוא שהמשרד יקבע כללים מחייבים לגבי אישור תוספות כאלה ותנאי ההחזר של ההוצאות למשרד, במסגרת ההחזרים של עבודות פיתוח כלליות ע", חברות הבנייה בעתיד.

האמור בסעיפים אלה היה נכון לא התכנון והפיתוח היו בידי החברה הבונה. בפקרה דנן בוצעו כל עבודות הפיתוח באחריות המשרד ובתקציבו ואילו החברה הבונה חייבת בהחזר הפיתוח כפי שקבע המשרד.בידי המשרד כללים לחיוב בהוצאות פיתוח מימים ימימה ולפיהם הוא נוהג בכל מקרה וכמובן גם באלפי מנשה.

27. את עבודות החשמל, המים והטלפונים הזמין המשרד מהגופים היחודיים המופקדים על כך, דהיינו מחברת החשמל לישראל, חברת מקורות ומשרד התקשורת. עד מועד סיום הביקורת בנובמבר 1983 לא הושלמו עבודות השתית בביוב. הישוב שאכלוסו החל עוד בספטמבר 1983, מזרים את שפכיו אל הואדי הסמוך מאחר וטרם בוצעה מערכת ביוב וטיהור שתקלוט את השפכים, כמתוכנן.

28. משרד מבקר המדינה ערך בדיקה מפורטת של תכנון וסלילת כביש הגישה לישוב במסגרת עבודות החשתית. בפני המשרד עמדו שתי אלטרנטיבות: האחת, הקצרה יותר באורך 1.9 ק"מ עד גבול תכנית המתאר, שתסתעף מכביש קלקיליה - שכם הקיים, דרכו עוברת כיום התנועה לישובי גוש קרני שומרון. השניה הארוכה יותר כ-5 ק"מ עד גבול תכנית המתאר, שתחבר את הישוב ישירות לכביש כפר סבא - קלקיליה. לפי האלטרנטיבה השניה תוכנן הכביש לעבור בתחום הקו הירוק ולהגיע לגבול תכנית המתאר בנקודה שהיא מרוחקת יותר מאתר הבנייה לעומת זו שבאלטרנטיבה הראשונה. המשרד בחר באלטרנטיבה השניה הארוכה יותר והכרוכה בהוצאות גדולות בהרבה. ההחלטה הסתמכה על בקשת משרד הבטחון שהביע את נכונותו להשתתף בגובה ההפרש שבעלות שתי האלטרנטיבות. הביקורת לא מצאה כי משרד הבטחון השתתף בסיכון ההפרש בעלות האלטרנטיבה היקרה.

29. האלטרנטיבה שנבחרה לכביש הגישה קבעה תוואי שכלל שלושה קטעים:

קטע א' בין כביש כפר סבא - קלקיליה לבין כביש קלקיליה - ראש העין באורך 1.3 ק"מ.
קטע ב' בין כביש קלקיליה - ראש העין לבין כביש קלקיליה חבלה באורך 1.1 ק"מ.
קטע ג' בין כביש קלקיליה - חבלה עד לגבול תכנית המתאר לישוב באורך 2.6 ק"מ.

בסה"כ 5 ק"מ לעומת 1.9 ק"מ באלטרנטיבה הראשונה. לאלטרנטיבה זו המגיעה עד לגבול תכנית המתאר נוסף עוד כביש מס' 1 העובר בתחום תכנית המתאר באורך 1.6 ק"מ המחבר את כביש הגישה עד לאתר הבנייה של שלב א'. בס"הכ אותר איפוא ביצוע של כביש באורך 6.6 ק"מ. בחירת האלטרנטיבה הארוכה מלבד היותה יקרה יותר היתה מלווה בבעיות תכנון והתנגדויות של רשות התכנון ובג"ץ של בעלי פרדסים שכנים שגרמו למורכבות יתר בתכנון וביצוע הכביש, עיכובים בביצוע העבודות בקטע ב' והתייקרויות נוספות כפובא להלן. המינהל לבנייה כפרית שטופל בסלילת כביש הגישה באלטרנטיבה השניה, העביר את קטע א', שאמור לבוא במקום הדרך הפנימית העוברת כיום במושב נוה ימין ולהשתלב בכביש עוקף קלקיליה המתוכנן, לטיפול מע"ץ במסגרת תפקידה הממלכתי. עבודות פריצת דרכים והנחת מצעים בקטעים ב', ג' מסר המינהל לביצוע לקרן קיימת לישראל כקבלן ללא מכרז, ובלא פיקוח מע"ץ, אף שגם קטעים אמורים, לפי התכנון, להיות בעתיד חלק מכביש עוקף קלקיליה דרום ולכן יהיה זה בתפקידה של מע"ץ להבטיח שמבחינת התכנון והביצוע יהיו תקניים לתחבורה. המינהל מסר לקרן הקיימת לישראל גם את ביצוע הפריצה והנחת מצעים בכביש מס' 1 באורך של 1.6 ק"מ המגיע עד לאתר הבנייה. עלות העבודות שביצע קק"ל הסתכמה בכ-160 מליון שקל במחירי נובמבר 1983.

30. בסוף נובמבר 1982 מסר המינהל את השלמת המצעים וביצוע עבודות אספלט ואביזרי בטיחות בקטע ב' וכן בקטע ג' לקבלן רויכמן, מספר ימים קודם שהועבר הטפול בישוב מהמינהל לבנייה כפרית לבנייה העירונית של המשרד. הקבלן שנבחר במכרז, התחייב להשלים את העבודה תוך חדשיים אף שכבר היה ברור למינהל כי השלמת סלילת הכביש בקטע ב' כרוכה בפתרון הבעיות שהתעוררו מצד רשות התכנון ובעלי הפרדסים השכנים.

סעיפים 28, 29, 30

המשרד עמד בבחירה בין 2 אלטרנטיבות בסלילת כביש הגישה לישוב

א) סלילת כביש שישתלב בתכנית פריחת כבישים מחוץ לריכוזי אוכלוסיה ערבית או

ב) סלילת כביש קצר יותר אך אינו משתבץ במסגרת תכנון ארוך טווח וה וצאה לביצועו היא למעשה לשימוש בתחום מוגדל.

לאור זאת בחר המשרד, מתוך ראייה מכלול מערך הכבישים באלטרנטיבה המוזכרת בדו"ח מבקר המדינה ויש לראותה כהשקעה בתכנית פיתוח אזורית לכבישים ולקשר בין היישובים בדרך העוקפת ישובים ערביים.

גם השיקולים הקשורים במצב הרקע בהן צריכים לערוך הכבישים התחשבו בבעיות סבוכות בכל אחת מהאלטרנטיבות (עיבודים הקלאים, קשיים טופוגרפיים, קשיים בהשגת הקרקע ומניעת בגצ"ים ועיכובים).

ק.ק.ל ידועה במיומנותה בפריצת דרכים ועובדה עבורנו במקומות ישוב רבים וביחוד באזורי התיישבות חדשים. יש לק.ק.ל התמחות מיוחדת בתחום הפקעות קרקע, פינויים וניהול מו"מ לתשלום ציפוי פינוי.

הפיקוח על עבודת ק.ק.ל היה של המשרד, לפי תקנים מקובלים בסלילה גם בס.ע.צ.

העבודה נמסרה על בסיס מכרז.

הקבלנים שהשתתפו במכרז היו בהמלצת ס.ע.צ.

31. הבדיקה העלתה כי הבנייה העירונית קבלה לידיה את האחריות להמשך הביצוע של החוזה ואישרה תשלומים לקבלן באמצעות מנהל הפרויקט בעוד שהחוזה וביצוע התשלומים בגינו הסתיכו להתנהל ע"י המינהל לבנייה כפרית. עקב הבעיות שנתעוררו מצד בעלי הפרדסים ורשות התכנון והבנייה כצפוי, השלמת הביצוע של קטע ב' בפלואו, סוכם בסוף ינואר 1983 בין מנהל הפרויקט לבין אגף תכנון והנדסה (בנייה עירונית) על הקטנת כמויות העבודה. לעומת זאת סוכם להוסיף עבודות להשלמת הביצוע בכביש מס' 1, שלא נכללו בחוזה המקורי. סיכום זה לא הועבר למינהל לבניה כפרית ולא נעשו השינויים המתחייבים בכמויות העבודה שבסעיפי החוזה.

עמ' 7 סעיף 31 - נקבעו הנחיות כדי שבעתיד לא יהיו טעויות מסוג זה?

32 במאי 1983, עם גמר התקציב לחוזה בבנייה הכפרית, חתם האגף לתכנון והנדסה (בנייה עירונית) חוזה המשך עם הקבלן לביצוע יתרת העבודות בכביש הגישה. כמויות העבודה שנכללו בחוזה ההמשך היו מסתבר את יתרת העבודות לביצוע במסגרת הבנייה העירונית, באותם קטעי כביש שעליהם סוכם עוד בינואר 1983. ימים ספורים לאחר חתימת החוזה העביר מנהל הפרויקט בקשה להגדלת הכמויות בחוזה מאחר והניח שהוסרו העכובים שהיו בביצוע החלק הבעייתי של קטע ב'. היקף החוזה הוגדל בהתאם. בפועל לא בוצע קטע ב' בפלואו ע"י הקבלן ולמרות זה נשאר החוזה בהיקפו המוגדל. התשלומים לקבלן, הן במסגרת החוזה עם הבנייה הכפרית והן במסגרת חוזה ההמשך עם הבנייה העירונית, בוצעו על סמך חשבונות חלקיים שהגיש הקבלן ואושרו ע"י מנהל הפרויקט. לקבלן רויכמן שולם, עד לנובמבר 1983, כ-18.6 מליון שקל (מחירי נובמבר 1983).

7/.

ההוזה הוגדל בהנחה שאשר יהיה להמשיך בסלילת הכביש - קטע ב', מאחר והגיעו להסדר קרקעות עם המושב. התערבות המועצה המקומית דרום השרון לא אפשרה המשך העבודה עד היום.

ההשלומים בגין חוזה זה נעשו רק עבור עבודה שבוצעה.

לאור הערת מבקר המדינה נתבקש מנהל הפרויקט להורות לקבלן להגיש חשבון סופי ובכך לסיים החוזה.

33. בדיקת החשבונות שאושרו העלתה כי כמויות העבודה לפיהם שולמו חשבונות אלו לא תאמו את כמויות העבודה שלפי היקורת הביקורת היה אמור הקבלן לבצע בהתחשב בשינויים עחלו בסעיפי העבודה השונים, כאמור לעיל. כך, שולם לקבלן עבור 20162 מ^2 מצעים בעובי 25 ס"מ, בעוד שלפי חישובינו כשליש מכמות זו בוצעו בפועל בעובי 25 ס"מ ואילו שני השלישים הנותרים בוצעו בעובי 20 ס"מ. כמו כן שולם לקבלן עבור ביצוע 28117 מ^2 אגו"מ (אגרוס גרוס ומדורג) בעובי 15 ס"מ בעוד שלפי חישובינו רק כשני שלישים מכמות זו אכן בוצעה בעובי 15 ס"מ והיתרה בוצעה בעובי 10 ס"מ בלבד. לפי חישובינו מסתכמים הפרטים אלה בתוספת של כמליון שקלים (מחירי נובמבר 1983) ששולמו לקבלן מעל למגיע לו.

יש שתי תשובות של ד. שטרן אף אחת לא ברורה לי

לוח זמנים

34. לביצוע העבודה עפ"י החוזה המקורי נקבעה תקופת ביצוע של חדשיים ימים מיום מתן צו התחלת עבודה ב-1.12.82. עם התעורר הצורך בהכנסת שינויים בהיקף החוזה, בינואר 1983, לא דאג מנהל הפרויקט לעדכן את תקופת הביצוע. למעשה, מפברואר 1983 עד מאי 1983, עבד הקבלן ללא לוח זמנים מחייב וכיוצא בזה שולטו לקבלן התייקרויות לכי המדד, בלא שים לב אם הארכת הביצוע בפועל היתה מוצדקת או לא, בכך גם לא היה תמריץ לקבלן לסיים את העבודה.

35. מכאן עולה שהיעדר עדכון של כמויות העבודה ולוחות זמנים בחוזים על פי השינויים המתחייבים וחוסר רצף של אחריות על ביצוע החוזים בין בנייה כפרית לבנייה עירונית פגעו בסדרי מינהל תקינים ומנעו פיקוח יעיל על ביצוע כביש הגישה ועל התשלומים המגיעים לקבלן.

36. ב. עבודות הפיתוח הכללי

לפי תנאי החוזה עם החברה התחייב המשרד לבצע על חשבונו את עבודות הפיתוח הכללי הקשורות לבניית 500 יח"ד הראשונות ע"י החברה, המשרד היה רשאי, עפ"י החוזה, למסור את ביצוע עבודות אלו לחברה. המשרד בחר באפשרות זו ומסר להברה, במועדים שונים, את ביצוע עבודות הפיתוח הכללי לשלב זה. ההלטה זו הקלה מצד אחד על בעיות התיאום בין חברות הבנייה וקבלני הפיתוח. מאידך, הביאה לכך שאותה חברה ביצעה הן את עבודות הפיתוח הכללי, החלות על המשרד, והן את עבודות הפיתוח הצמוד, החלות על החברה, ופתחה פתח לשטפוש התחומים ביניהן, להארכת זמן הביצוע והגדלת התשלומים להחייקרויות כמובא להלן.

עמ' 8 ס' 36 - היתרונות הנובעים מקביעת אחריות אחת עולים לעין ערוך על החסרונות העלולים להתגלות. העובדה שאין צורך בתאום ואחראים עבור הנזק, אין צורך לתאם בין גורמים שונים בין שטחים עולה והסכונית יותר על פיצול האחריות בין שני גורמים שונים.

37. על פי חישובי הביקורת יסתכמו עלויות עבודות הפיתוח הכלל בכ- 727 מליון שקל (מחירי נובמבר 1983), לא כולל עבודות חשמל בישוב (ראה נספח ד'). המחירי הפיתוח שהחברה התחייבה לשלם, לפי מחירי הטבלה, כחלקה בעבודות הפיתוח הכללי עפ"י החוזה, הסתכמו לעומת זאת בכ-278 מליון שקל (מחירי נובמבר 1983). אם היה המשרד מתקשר עם החברה על יסוד הסיכום עמה, מינואר 1981 בראשית הפעולה, היה המשרד צריך לשלם לחברה, עבור השתתפותו בפיתוח הכללי להקמת 500 יח"ד, סך של 17.5 מליון שקל (מחירי ינואר 1981) שהינם כ-200 מליון שקל במחירי נובמבר 1983. ההפרש שבין העלות לבין החזרי החברה, עפ"י החוזה, מסתכם, איפוא בכ-449 מליון שקל אותם יסא הקציב המדינה. אם היה המשרד פועל לפי הסיכום מינואר 1981 היה נושא בכ-200 מליון בלבד.

37. א. הכוונת המשרד היתה לשאת בחלק מעלות הפיתוח.

ב. החישוב של המבקר הכוון כי האלטרנטיבה בה בחר המשרד להיוב החברה בעליות הפיתוח היא יקרה נמצאת על כך שהפיתוח נעשה כביכול עבור 500 יח"ד ולא כך הוא למעשה הפיתוח נעשה עבור 900 יחד' לפי הטפורט:

מס' יחד' ומוסדות שבדות התשתית

1) בבניה	422	יח"ד
2) בשלב 06	122	
	544	יח"ד
3) שו"פ רמט פרוגרמה 83	115	יח"ד
4) בניה לאורך כביש 1	135	יח"ד
5) כביש 6 ליד ברכת מים	28	
	822	יח"ד
6) 60 מ"ר 2 חנויות שכ' א'	1	יח"ד
7) מרכז מסחרי 4000 מ"ר ×	$68\frac{1}{60}$	יח"ד
8) קופת חולים 1000 מ"ר ×	$5\frac{1}{200}$	יח"ד
9) בי"ס קיים אולם התעמלות $\frac{1}{200} \times 1770$	9	יח"ד
10) בי"ס נוסף	9	יח"ד
11) בית כנסת	1	יח"ד
12) 2 גנים ילדים + מעון שכונה א'	3	יח"ד
13) 2 גני ילדים במרכז + כביש 6	3	יח"ד
	99	
סה"כ	921	יח"ד
הפחתה עבור חלק תשתית בלתי מושלמת	- 21	
	900	יח"ד

10/.

2000 x 45 = 900

275

11.75

440
30
78

148

חישוב המבוסס על נתונים אלה מוכיחים כי בפועל כי אין אלטרנטיבה זו יקרה יותר.

ג. כפי שכבר נאמר קודם לכך הרי שהחברה החתמה את הסדר הפיתוח בסיכום עם ראש המנהל בכמה תנאים:-

א. התחיבות המשרד לבניה באמצעות החברה 2000 יח"ד

ב. התחיבות המשרד לא לבנות שכונות וישובים "מתחרים".

ג. תשלום מראש של 45% מסכום הפיתוח המוסכם על כל יח"ד.

כל אחד מהתנאים האלה מספיק היה כדי למנוע מהמשרד אפשרות להסכים להסדר צירוף שלוחתם בוודאי.

לכן גם אם לא היתה שיטת התיוב שננקטה זולת יותר היא היתה היחידה הישומה.

מבקשים פנימיים

39. ועדת מכרזים עליונה במינהל החליטה באוגוסט 1981 למסור את ביצוע הכ הפנימיים בשכונה, כאמור, לחברה עפ"י מחירי מכרזים דומים שנתקבלו באריאל. העובדה כללה: ביצוע עבודות עפר, הידוק מילויים, מצעים וקירות תומכים. עוד החליטה הוועדה כי תקופת הביצוע תקבע לפי קטעי הכבישים ובתאום עם לוח הזמנים להקמת המבנים. על פי אומדן מפורט שנמסר על ידי המתכנן, משימש בסיס לקבלת ההחלטה בוועדת המכרזים, היה היקף העבודה הכולל כ-35 מליון שקל שכללו 28.4 מליון שקל ערך עבודות לאפריל 1981 והיתרה התייקרות חזוייה.

40. הבדיקה העלתה כי עד לחשבון החלקי האחרון מהוגש ביולי 1983 הגיע היקף החוזה ל-51.04 מליון שקל (מחירי החוזה - אפריל 1981) לא כולל התיקרויות ולפני השלמת כל העבודה. לפי הערכת מנהל הפרויקט יגיע היקף העבודה, עם סיומה, ל-53.7 מליון שקל (מחירי חוזה - אפריל 1981). זאת על אף שעבודות ביצוע המצעים, שנכללו בחוזה המקוריבהיקף של 3-2 מליון שקל (מחירי חוזה) הועברו לחוזה אחר בביצוע אותו קבלן (חוזה עבודות סלילה להלן). מכאן שכמויות העבודה בפועל יהיו גבוהות בכ-97% מאומדן המתכנן.

עכוד 9 סעיף 40-39 - עיקר הסטיה מהאומדן נובעת מקורות תומכים. באשר ליתר הכמויות ההפרש המכסימלי הוא בין 162 אלף קוב לעומת אומדן 134570 אלף קוב. לדעת מנהל הפרויקט עם הבדיקה של החשבון הסופי ס"ה הכמויות תהינה מחותות מ-162 אלף. לכן ההפרש בין האומדן והבצוע לא יהיה מעבר לסביר.

11/.

41 החוזה הנ"ל בוצע, כאמור, בשיטת הגדלות. בכל פעם נוספו קטעים, הוגדלו כמויות העבודה והוגדל עמן ההיקף הכספי של החוזה בהתאם. היקף החוזה הראשון, שנחתם באוגוסט 1981, היה סך 5 מליון שקל. בעת שהחוזה היה בטיפול הבנייה הכפרית אושרו 3 הגדלות. להגדלה רביעית שהציע מנהל הפרויקט בדצמבר 1982 ולפיה היה החוזה אמור להגיע ל-114 מליון שקל (כולל התיקרויות) לא נמצא אישור בגזברות. עם העברת הטיפול לבנייה העירונית נחתם על ידה חוזה, בפברואר 1983, לביצוע יתרת העבודות, לאחר כל השינויים שחלו בחוזה, עך סך 4.42 מליון שקל במחירי חוזה לפני התייקרויות. בכך יסתכם ערך העבודות שיבוצעו לפי חוזה זה בכ-53,714 מליון שקל, לפני התיקרויות. (ראה טבלה בנספח ב'). באותה טבלה מובאים בפירוט השינויים בכמויות ובעלוות. זמן ביצוע ופירוט הכביש בכל שלבי העבודה. נתוח הנתונים בטבלה והבירורים שערכה הביקורת בעקבותיהם העלה:

1) אומדן כמויות המתכנן לפני התכנון המפורט ואלו שלאחריו מראים בדרך כלל על הפרשים סבירים, להוציא סעיפי קירות תומכים.

2) כמויות העבודה שאושרו בהגדלות השונות בתקופת הבנייה הכפרית וכן הכמויות המעודכנות ששימשו בסיס לחוזה ההמשך של הבנייה העירונית נעשו ע"י הנהלת הפרוייקט על פי הערכה וללא תיאום עם המתכנן ובלא שפורטו קטעי הכביש המתייחסים להגדלה. כמויות העבודה המצטברות בחוזה מצביעות על הבדלים ניכרים, בסעיפים מסויימים, בינן לבין הכמויות של המתכנן שהתבסס על חשובים לפי התכנון המפורט.

3) הכמויות המופיעות בתשלומים החלקיים ששולמו לחברה, במיוחד בסעיף חפירה וחציבה וסעיף הידוק מילויים, היו גדולות במיוחד ולא ניתן להסבירן על בסיס כמויות העבודה שחושבו ע"י המתכנן.

4) בקירות תומכים התברר כי כמויות העבודה לפי אומדן המתכנן הוערכו ב-11 מ"ק ואילו לאחר חישוב הכמויות לפי התכניות המפורטות הם הגיעו ל-14,400 מ' קירות תומכים מאבן ועוד 4140 מ"ק קירות תומכים מבטון. לפי חישובינו סה"כ כמויות העבודה בקירות תומכים הם שווי ערך ל-27,400 מ"ק קירות אבן. דהיינו הבדל ניכר לעומת האומדן המסתכם בתוספת שוות ערך של 16,400 מ"ק קירות אבן בלבד. הבדל ניכר זה נובע, לפי הסברי המתכנן, בעיקר מהשינויים שהתחייבו מתכנון בתי המגורים צמודי קרקע שאינו הולם את המבנה הטופוגרפי הקשה של האתר. יש לציין כי חלקה של ההוצאה לקירות תומכים מכלל ההוצאה לעבודה, לפי חוזה זה, הגיע לפי חישובנו ליותר מ-2/3.

5) בטבלה ניתן לראות, כי להוציא זמן הביצוע שנקבע בעת חתימת החוזה עם המינהל לבנייה כפרית, לא נקבע בכל שלב-הגדלה זמן הביצוע הדרוש לכך, הניגוד להחלטת ועדת המכרזים העליונה. בהעדר זמן ביצוע, היתה החברה חפשית, למעשה, להאריך את זמן הביצוע לפי צרכיה ואף לקבל התיקרויות להארכת זו ובכך להקטין למעשה את ניצולה התקציב לביצוע עבודות נוספות. חשיבות של זמן הביצוע רבה גם לגבי המשתכנים שהיו אמורים לאכלס את חישוב במועד מוסכם. לגבי זמן הביצוע בחוזה של הבנייה העירונית מפברואר 1983 נקבע זמן של שלושה חדשים והוא הוארך ל-5 חדשים בלא שנמצאו הנמקות לכך.

44. בטבלה בנספח ג' רוכזו נתונים של ערך כספי של העבודות לפי חישוב הכמויות בסעיפים השונים של החוזה - מים, ביוב, וניקוז, בכל אחד מעלבי העבודה. ניתוח הנתונים שבטבלה ובירורים שערכה הביקורת לגבי הכמויות לפיהם חושב ערך העבודה העלה:-

1) אין התאמה בין כמויות העבודה שהיו ביסוד החלטת ועדת מכרזים עליונה לבין כמויות העבודה שסוכמו בחוזה המשלים בספטמבר 1982.

עמ' 10 סעיף 44 (1) - ההבדל נובע מהאומדן כמויות חושב לפי קנה מידה קטן ובאשר עבדו לפרוט בכמה הכמויות המתנו.

2. אין התאמה בין כמויות העבודה שנקבעו בחוזה המשלים של המינהל לבין כמויות העבודה שמימשו בסיס לחישוב הכמויות בחוזה המשלים של הבנייה העירונית.

עמ' 11 סעיף 44 (2) חדשים לאחר תחילת העבודה עדיין לא היו תוכניות מפורטות בכל חלקי המתה ולכן יתכנו אי התאמות.

3. כמויות העבודה עבורן שילם המשרד לחברה, עד סוף נובמבר 1983, הסתכמו ב-31,566 מליון שקל בגבול היקף החוזה. ברם, בחלוקה לפי סעיפי העבודה עולה כי שולמו ב-3 מליון שקל לעבודות ביוב מעבר לחישוב הכולל של הכמויות מהגיש מנהל הפרויקט במאי 1983, עם חתימת חוזה החמשך בבנייה העירונית. במהלך הביקורת הסתבר כי בנובמבר 1983 ביקש מנהל הפרויקט להגדיל את היקף העבודה כולה ברוב הסעיפים עד ל-40 מליון שקל, במחירי חוזה לאפריל 1982. מבדיקה של בקשה זו התברר כי למעשה הגדלת כמויות העבודה אותן ביקש מנהל הפרויקט, לא תאמה את התכניות המפורטות של עבודות הניקוז, למשל, וגם לא נעשתה על דעת המתכנן כנדרש.

עמ' 11 סעיף 44 (3) - (צריך הסבר להפרש ב-3 מליון שקל בסוף העבודה בביוב ו-7 מליון שקל הגדלה).
סיפא ס' 3 - העובדה הכמוינת נכונה - חשוב המתכנן איננו נכון. בחלק מהסעיפים שולם עבור כמויות עודפות בטעות.

4) הבדיקה העלתה כי בכמה מסעיפי עבודות ניקוז, מים וביוב נמצאו אי התאמות בולטות בין הכמויות שתמורתן קיבלה החברה תשלום לבין הכמויות שצריכות להיות בפועל עפ"י החישובים העדודכנים של מנהל הפרויקט לדוגמא:

א) שולמו עבור 980 מטר אורך צנורות ניקוז בקוטר 60 ס"מ בעוד שלפי מנהל הפרויקט צריכים להיות 569 מטרים בלבד.

ב) שולם לקבלן עבור 15 יחידות של שוחת מגוף בקטר 120 ס"מ, בעוד שבפועל לא צריכה להיות אף אחת.

סעיף 44 (א)- הסבקר צודק, הדבר נובע מטעות.
(ב)- ס"ה מספר שוחות המגוף בוצע לפי התכנון כיון ~~שהחדר~~ האחיר זהה אין הפרדה בחשבון בנמה. נובע ע"פ הוראות המתכנן.

5) בהחלטה על מסירת העבודות להברה ע"י ועדת מכרזים עליונה נקבע זמן ביצוע העבודות כולן לשנה חדשים. לאחר שהוחלט למסור בשלב ראשון ב-2/3 מהעבודה נקבע זמן הביצוע ל-5 חדשים מצו התחלת עבודה ביולי 1982. כאשר הוצא החוזה להשלמת היקף העבודה לא נקבע כל זמן לביצוע.
בפועל נמשך ביצוע העבודה עד להתימת חוזה החמשך עם הבניה העירונית כ-10 חדשים. במשך התקופה כולה שולמו להברה התיקרויות. הבנייה העירונית הסכימה, מעבר לזה, לקבוע זמן ביצוע של 4 חדשים עבו ימסיך המשרד לשלם התיקרויות. עד מועד סיום הביקורת, בנובמבר 1983, כעבור 16 חדשים מתחילת העבודה טרם נסתיים ביצועה. שלבד תשלומי התיקרויות להברה ועיכובים בהשלמת העבודות לקראת האכלוס, גרם המשך העבודות מעבר למתוכנן גם לעיכובים של עבודות הסלילה של כבישי השכונה.

[illegible]

6) בניגוד לניהול החוזה שנערך עם החברה לביצוע הכבישים הפנימיים לא נוהל בעבודות התשתית מעקב מצטבר אחר כמויות העבודה שבוצעו והתשלומים בגינם כך שתמנע אפשרות של כפל תשלומים חלקיים בזמן המעבר מטיפול הבנייה הכפרית לטיפול הבנייה העירונית דבר זה יכול להסביר את ההבדלים בין התשלומים שבוצעו עבור כמויות עבודה של רשת הביוב לעומת כמויות שבפועל צריכות להיות עפ"י החישובים שנעשו ועל פי כמויות של המתכנן.

45 למרות העיכובים בביצוע העבודות, שהחברה קבלה על עצמה, נמסרו לה עבודות נוספות שכללו הנחת מצעים וסלילת הכבישים הפנימיים וביצוע השבילים בטכונה. למעשה ביצעה החברה את כל עבודות הפיתוח בתוך באתר כמו גם את עבודות הבנייה של בתי המגורים והפיתוח הצמוד של המגרשים לבתים אלו. מסירת כל העבודות האלה חייבה פיקוח יעיל ודרישה קפדנית מהחברה לעמוד בהתחייבויותיה. הממצאים שהובאו לעיל מצביעים על ליקויים משמעותיים בפקוח הנדרש בעבודה כזו. אחת התוצאות של תנאי מסירת עבודה זו היא בכך שהחברה יכלה לבצע עבודת פתוח צמוד על חשבון עבודות פיתוח כללי. לדוגמה: בנרת ארוכה לאספקת מים למבנים שהינה בעצם הנחת צנורות בתחום המגרשים עצמם וכמו כן בנית קירות תומכים גבוליים המגרשים והשטחים הציבוריים.

46. ג. <u>ברורים עם אגף תכנון והנדסה</u>

משרד מבקר המדינה קיים בירורים עם מנהל אגף תכנון והנדסה, אנשי צוותו, מנהל הפרוייקט וצוות המתכננים, בענין הפער בין כמויות העבודה בחוזים לבין הכמויות שבוצעו בפועל ואלו שעבורן שילם המשרד. כתוצאה מאותם בירורים כינה מנהל אגף תכנון והנדסה ב-12.12.83 צוותי עבודה, המורכבים מהצוות שהיה מופקד על התכנון והפיקוח באלפי מנשה, שישוו את היקפי העבודות שבוצעו להיקף העבודות עבורן שילם המשרד. עבודת הצוותים סוכמה בדו"ח שהועבר למשרד מבקר המדינה ב-1.1.84. מאותו דו"ח מסתבר כי צוותי העבודה בדקו רק חלק מחוזי הפיתוח שבוצעו באלפי מנשה. חוזה הכבישים הפנימיים, שהינו בעל היקף העבודות הגדול מכולם ובו הצביעה הביקורת על אי התאמות בכמויות השונות, לא נבדק. (ראה קטעים 39/41) בשאר החוזים שנבדקו ע"י צוותי העבודה היתה התייחסות רק לחלק מסעיפי העבודה. ואולם גם באותם סעיפים שנבדקו

נמצאו אי בהירויות הדורשות הסבר כמפורט בהערות הביקורת לדו"ח הצוותים בנספח ה'.
לאור אי בהירויות אלו, שלא יוסברו, כן הראוי הוא שהמשרד יערוך בדיקה מקיפה של כל מעולות הפיתוח והתשלומים שבוצעו לקומת העבודות שהיו צריכות להתבצע על פי ההוזים עם החברה וההליכים שננקטו להכנסת שינויים בחוזים אלה. בדיקה כזו כן הראוי שתעשה ע"י גורמים מקצועיים אובייקטיביים, כדי שאפשר יהיה להסיק מסקנות מתאימות.

7. הבניה למגורים

א. בנייה לצבא הקבע

החברה החלה ביישור המגרשים לבנייה בתחילת 1982 והיתה אמורה, לפי החוזה בינה לבין המשרד, להתחיל את העבודה באתר, הכולל 500 יח"ד, תוך 4 חודשים.
כאמור, היה בחוזה סעיף התחייבות רכישה של 250 יחידות דיור, המבטיח את החברה בעקרה של אי מכירת הדירות. באוגוסט 1982 התברר כי מכירת הדירות למערכת הביטחון הסתכמה ב-110 דיחידות דיור בלבד, מתוך ה-500 שמשרד הבטחון ביקש לבנות עבורו.
המשרד לא מצא לנכון לבדוק אם קיימת אפשרות לצמצם את היקף הבניה ואת התכנונים, המתחייבים בעבודות הפיתוח והבניה למגורים, בהתחשב במצב החדש. במיוחד חשוב הדבר לגבי שנוי תכנון טיפוסי הדירות שמלכתחילה תוכננו לפי דרישות מערכת הביטחון וחייבו, כאמור בפרקים הקודמים, ביצוע עבודות פיתוח נרחבות ובכלל זה בניית קירות תומכים בכמויות גדולות במיוחד. לכעשה ניתן לאותם רוכשים ממערכת הביטחון חופש לבחור, עפ"י תור שנקבע ביניהם, את הדירות הרצויות להם, בטיפוס ובמקום, מתוך כלל 500 הדירות שהוזמנו ע"י משרד הביטחון. בדרך זו אולץ המשרד לפתח את מרבית השטח, ולשאת בהוצאות כבדות שלא היתה ברורה נחיצותם לעת ההיא.

באופן כללי

נכוקי האכלוס שהיו ביסוד הדיונים והסיכומים עם משרד הבטחון עומדים וקיימים. הפרוגרמה של הישוב כוללת 2000 יח"ד חלק מעבודות הפיתוח משרתות כבר עתה כמחצית מכסות זאת.

ב. מכירה חופשית

48 החברה ההליטה שלא למסמ בשלב זה את התחייבות המשרד לרכוש 250 דירות אם לא תמכרנה ובספטמבר 1982 קיבלה אישור מהמשרד לצאת למכירה חופשית של הדירות שלא נמכרו למערכת הביטחון. החברה ההליטה בעקבות זאת לשנות את מספר הדירות בטיפוסים השונים, כן שינו את תיכנוני הבתים שיתאימו לאפשרויות המכירה החופשית, אולם ללא שינוי של עובדת היותם צמודי קרקע, דבר שהמשיך להכביד על הוצאות הפיתוח. ברם לגבי עבודות הפיתוח הכללי, שהמשרד התחייב לפתח באמצעות החברה, התברר שעבודות אלו בוצעו גם ללא רצף של בנייה מתוכננת במקביל. לדוגמא: בוצעו עבודות לאורך כבישים 6,א2 שבהם היתה בנייה (שלא היתה מתוכננת בתחילת העבודה) ואילו לאורך הכבישים 2 ו-3 (בקטע הדרומי שלהם), המחברים ביניהם לשאר הישוב, אין כלל בנייה.

ג. מימון חלקי והחזרי פיתוח

49 על פי החוזה עם החברה היתה היא אמורה לקבל מימון חלקי בסך 100,000 שקל ליחידת דיור, בשני שעורים. האחד בשלב 07 (סיום חפירת יסודות) והשני בשלב 18 (גמר מחיצות). במארס 1982 אישר המינהל שלב 07 ליחידות הדיור הראשונות ובאפריל 1982 שולם תשלום ראשון עבור 98 יח"ד. ביוני 1982 אישר ראש המינהל להחברה להחשיב שלב 06 (ביצוע הכשרת מגרשים) כשלב 07 לצורך המימון החלקי, שפרושו הקדמת התשלומים לחברה. בהתאם לאישור זה חובנו כל דו"חות התקדמות העבודה לצורך תשלומי המימון החלקי. במהלך העבודה ביקשה החברה ליהס את תשלום חלקו הראשון של המימון החלקי ליחידות דיור אחרות מאלו שעבורן הוא אושר, שבנייתן החלה לפעשה זמן רב לאחר מכן ואילו הדירות המקוריות נשארו בשלב הכשרת המגרשים בלבד. בדרך זו נתאפשר לחברה לקבל מימון חלקי שלא הגיע לה עפ"י החוזה. לדוגמא: עבור יח"ד במגרשים 189 עד 207 ו-221 עד 238 קיבלה החברה מימון חלקי עוד ביוני 1982; אלו הוחלפו ביחידות דיור אחרות שבנייתן החלה רק במאי 1983. עד לסיום הביקורת בנובמבר 1983 ניתן מימון חלקי ל-442 יחידות דיור בשלב 07, ו-397 בשלב 18.

50 באשר להחזרי הפיתוח, החברה היתה צריכה, בהתאם לחוזה המסגרת לחברות מטכנות, לשלם עבור פיתוח הקרקע, שביצע המשרד, בתום שלושה חודשים מיום סיום שלב 07 של היחידה הראשונה בתוספת ריבית של 20%.

- הבדיקה העלתה, כי לחברה ניתנו שתי דחיות של מועד התשלום, שהסתכמו בשישה חודשים. בתום הדחייה החל המשרד לגבות את התשלומים ע"י קיזוזים מתשלומים שהגיעו לחברה כקבלן לעבודות הפיתוח. קיזוזים אלו נמשכו לאורך תקופה של שישה חודשים נוספים, תוך חישוב הצמדה מתאימה. הנתונים שישמשו בסיס לחישוב החזרי הפיתוח היו מצבת יח"ד ביוני 1982 (המועד המקורי לביצוע ההחזר) והפחתת החזר עבור 51 יח"ד מסיפוס במאי 1983. הבדיקה עלתה, כי נתונים אלו, שהתקבלו לגבי מצבת יח"ד במאי 1983, לא תאמו את דו"ח התקדמות הביצוע לאותה תקופה (מאי 1983) ובתחשיב שנעשה ע"י המכפלה המתאימה היו גם טעויות חשבונאיות. בנוסף לכך העלתה הבדיקה, כי החזרי הפיתוח חושבו לפי 436 יחידות דיור ואילו בנובמבר 1983, עם התקדמות הבנייה, מצבת יחידות הדיור, עפ"י דו"ח המחשב ונתוני מנהל הפרויקט, עמדה על 459 יחידות דיור. הביקורת לא מצאה כי נעשה החשיב מעודכן להחזרי הפיתוח, בשים לב לעובדה שהחזר הפיתוח ליחידת דיור בעלת שטח גדול גבוה מההחזר ליחידת דיור בעלת שטח קטן.

ד. מחירי דירות

51 בהתאם לסיכום בין החברה ומערכת הביטחון, מינואר 1982, נקבעו מחירי הדירות למשתכנים מצבא הקבע. המחירים שהציעה החברה נעו בין 16, 5 מיליון שקל (מחירי נובמבר 1983) לדירה הזולה ביותר, עד ל-7.99 מיליון שקל (מחירי נובמבר 1983) לדירה היקרה ביותר. משרד הביטחון הציע לבצע קיזוז שבו יופחת מחיר הדירות הזולות ע"ח העלאת מחיר היקרות. בסיכום נקבע שהדירה הזולה ביותר תימכר לאנשי מערכת הביטחון ב-4.5 מיליון שקל (מחירי נובמבר 1983) והיקרה ב-8.7 מיליון שקל (מחירי נובמבר 1983). כדי להבטיח את קביעת המחירים העביר משרד הביטחון סך של 15 מיליון שקל (מחירי ינואר 1981) כדמי הרשמה ל-500 יחידות דיור.

52 בספטמבר 1982, עם יציאת החברה למכירה בשוק החופשי, נקבע כי המחירים ייקבעו "תוך התמודדות עם השוק החופשי". הבדיקה העלתה כי מחירי הדירות בנובמבר 1983 נעו בין 6.66 מיליון שקל לדירה הזולה ביותר עד 9.8 מיליון שקל לדירה היקרה ביותר. לפי התחשיבים לקביעת מחיר הדירות מהווה עלות הפיתוח הכללי כ-15% ממחיר הדירות לאנשי מערכת הביטחון וכ-8% ממחירי הדירות לשוק החופשי.

53 לדעתנו היה מקום לבדוק את מחירי הדירות שאושרו למכירה חופשית, בשים לב לגובה השתתפותו של המשרד בהוצאות הפיתוח, שיועדו מלכתחילה לאנשי צבא קבע, ולהבטיח שמחירים אלו יתבססו על דווח סביר לחברה המשכנת או להבטיח שתוספת המחיר "לפי השוק החופשי" תחזיר למדינה חלק מהוצאות הפיתוח הכללי.

ה. אכלוס

54 עפ"י החוזה עם החברה היו צריכות להיות 138 יחידות דיור מוכנות בסוף אוגוסט 1983 והשאר בסוף אוקטובר ונובמבר. הביקורת מצאה, כי בתחילת ספטמבר הגיעו לגמר רק כ-60 דירות (אותן אכלסו ראשוני המשתכנים). כמו כן נמצא, כי מערכות הכבישים והתשתיות לא היו מוכנות עם אכלוס המתיישבים הראשונים ואף לא היתה אספקת מים וחשמל בימים הראשונים. עד סיום הביקורת בנובמבר 1983 לא הסתיימו עבודות הפיתוח בישוב.

טיוטה 2

9.2.81

ח ו ז ה

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום לחודש שנת 1981

ב י ן

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל, משרד הבנוי והשכון
באמצעות מורשי החתימה שהורשו לחתום בשמו כדין

(להלן - המשרד)

מצד אחד:

ו ב י ן

בע"מ

חברה רשומה כדין באמצעות מורשי חתימה המוסמכים
לחתום בשמה

(להלן - החברה)

מצד שני;

הואיל ובדעת המשרד להתקשר עם החברה לצורך הקמת כ-2,000 יחידות דיור בקרני שומרון ג' במתכונת המפורטת בחוזה זה;

והואיל והחברה הסכימה להתקשר עם המשרד במתכונת האמורה על כל חלקיה;

והואיל והחברה עומדת לקבל אישור כחברה משכנת;

לפיכך הוחלט והוסכם בין הצדדים כלהלן:

1. המבוא לחוזה זה וכל הנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. בחוזה זה:

"המנהל" - מי שימונה על ידי המנהל הכללי למשרד להיות למנהל לצורך חוזה זה או לצורך כל נספח לחוזה.

"נציג הממשלה" - מי שימונה על ידי המנהל בסמכויות ותפקידים שהוקנו לו לצרך חוזה זה ו/או לצורך נספחיו.

"עבודות" - עבודות תכנון הפיתוח והתשתית, תכנון הבניה (למעט תכנון המיתאר), עבודות התשתית, הפיתוח ועבודות הבניה - כמפורט בהסכם זה.

"מבצעי העבודות מטעם החברה" - קבלן, קבלן משנה ו/או כל מי שהחברה תעסיק לצורך ביצוע העבודות או חלק מהן.

"מדד" -

"התחלת ביצוע עבודות" - שלב 07, כמוגדר בנוהלי המשרד, המצ"ב ומסומן "א".

"עבודות תשתית ופיתוח" - העבודות המפורטות בנספח "ב".

3. החברה מתחייבת להתחיל בביצוע עבודות תכנון הפיתוח, הפיתוח והבניה בהתאם ללוח הזמנים המצורף לחוזה והמסומן כנספח "ג".

4. (א) החברה מתחייבת לבצע את תכנון התשתית לפיתוח וכן את עבודות התשתית והפיתוח, כמפורט בנספח "ב".

כל עבודות התשתית והפיתוח עד לראש שטח הבניה יבוצעו על ידי החברה על חשבון המשרד, לפי פרוגרמה משותפת שתקבע על ידי המשרד והחברה ואילו עבודות התשתית והפיתוח שבשטח ההקמה יבוצעו על ידי החברה על חשבון החברה.

(ב) המשרד יכין בתאום עם החברה את תכניות המיתאר של השטח נשוא חוזה זה; החברה תכין את יתר התכניות הדרושות לביצוע עבודות התשתית, הפיתוח והבניה וזאת בתיאום עם המשרד כאמור בפסקה (ג). החברה תישא בכל הוצאות התכנון שיבוצעו על ידה כאמור.

(ג) החברה תגיש למשרד לאישורו את התכניות שהוכנו על ידה. המשרד יאשר את התכנון אם התכניות תואמות את הנחיות המשרד. התאמת התכניות להנחיות התכנון וקבלת אשור המשרד לכך הוא תנאי עיקרי מתנאי חוזה זה. תשובת המשרד בדבר התאמת התכניות או אי התאמתן תינתן תוך שבועיים מיום הגשתן למשרד. לא נתנה תשובת המשרד במועד האמור ייחשב הדבר כאילו ניתן האישור.

5. (א) המשרד יעמיד לרשות החברה את הקרקע להקמת יחידות הדיור תמורת סכום שבין 500 ל-1,000 שקל ליחידת דיור כפי שייקבע על ידי המשרד. כן יגרום המשרד כי יינתנו כל האישורים והרשיונות לבצוע העבודות.

(ב) המשרד יגרום לכך כי יינתנו כל האישורים וההשיונות לבצוע העבודות וכי כל השטח, עליו דיבנו יחידות הדיור יחובר לקווי חשמל, מים, ביוב ובמידת האפשר לקווי הטלפון.

(ג) הקמת מבני הציבור הקשורים בהקמת יחידות הדיור תבוצע על חשבון המשרד על ידי החברה לפי הקריטריונים המקובלים במשרד בעת ההקמה.

(ד) המשרד יגרום לכך כי לא יוקמו שכונות אחרות בסמוך לשטח בו יוקמו יחידות הדיור לפי חוזה זה באמצעות קבלנים אחרים כל עוד מוכנה החברה להקימן בתנאי חוזה זה בתנאי שביצוע העבודות ייעשה בהתאם להוראות חוזה זה.

6. החברה מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח והתשתית ולהקים כ-2,000 יחידות דיור בין בעצמה ובין באמצעות אחרים (להלן - ביצוע העבודות) בהתאם לתאור ולתכניות שבנספח "ד", הכל בכפיפות להוראות חוזה זה.

7. החברה תבצע את העבודות במועדים כמפורט בנספח 'ג' - לוח זמנים, בתנאי שהמשרד העמיד את הקרקע לרשות החברה והסדיר את האישורים הרשיונות והחיבורים הנחוצים לבצוע העבודות כאמור בסעיף 5 לעיל וכפוף לכך כי המשרד ימלא אחר כל התחייבויותיו בהתאם לחוזה זה.

8. קבע המנהל הכללי למשרד כי החברה לא החלה בביצוע עבודות על פי חוזה זה, או לא עמדה בלוח זמנים הנקוב בו בניגוד להוראות חוזה זה, או הפרה תנאי עיקרי מתנאיו - יהיה המנהל הכללי רשאי לקבוע כי חוזה זה או חלק ממנו בטל ומבוטל, בתנאי שהודיע על כך 60 יום מראש והחברה לא תיקנה את הטעון תיקון.

9. (א) המשרד ישלם לחברה מענק פיתוח בסך 35,000 שקל לכל יחידת דיור.

(ב) המשרד יגרום לכך כי תועמד לרשות החברה הלוואה בהכוונת המשרד בסך 100,000 שקל לכל יחידת דיור שתיבנה על פי חוזה זה לתקופה של 24 חדשים וברבית בשיעור הנמוך ביותר שיהיה קיים במשרד להלוואות מסוג זה בעת מתן ההלוואות כאמור.

(ג) כספי ההלוואה יינתנו לחברה כלהלן:

- עם גמר שלב 07 - מחצית מההלוואה.
- עם גמר שלב 18 - יתרת סכום ההלוואה.

(ד) כספי המענק, כאמור בפסקה (א) לסעיף זה יינתנו לחברה כלהלן:

- עם התחלת בצוע עבודות התשתית והפיתוח - 45% מהמענק;
- היתרה - בגמר שלב 18;

(ה) אם סכום ההלוואות (להלן - סכום ההלוואה המקובל) יעלה על 75,000 שקל, שהוא הסכום המקובל כיום במשרד להעמידו לרשות חברות בניה במימון חלקי, יועלו גם כספי ההלוואה וכספי המענק באופן יחסי לכל עליה של סכום ההלוואה המקובל.

(ו) לא יועמד כל חלק מן ההלוואה ו/או מענק פיתוח לרשות החברה הקשור בהשלמת שלב אלא אם אושר ע"י המשרד, כי העבודות המתייחסות לאותו שלב בוצעו והושלמו להנחת דעתו של המנהל.
מכירת דירה על ידי החברה לפני סיום שלב - לא תמנע ולא תעכב בעד קבלת שיעורי הלוואה או מענק פיתוח כמוסכם בסעיף זה לעיל. ההלוואה ומענק הפיתוח יועברו לחברה לא יאוחר מ-10 יום ממועד הדרישה ובתנאי שניתן אישור מאת המשרד על סיום שלב העבודות כמותנה בחוזה זה.

(ז) קבע המנהל הכללי של המשרד כי החברה הפרה תנאי עיקרי של חוזה זה יהיה רשאי להורות שלא להעמיד כל חלק מן ההלוואה ו/או ממענק הפיתוח לחברה וזאת למרות האמור בחוזה זה ולמרות האמור בחוזה ההלוואה שבין החברה לבין הבנק. קביעתו של המנהל הכללי של המשרד היא סופית ותחייב את הצדדים.

(ח) קבע המנהל הכללי של המשרד כי החברה הפרה תנאי עיקרי של חוזה זה יהיה המנהל הכללי רשאי להורות לבנק נותן ההלוואה לגבות מן החברה חלק יחסי מההלוואה וממענק הפיתוח ביחס של הערך של כלל העבודות שיש לבצע לפי חוזה זה לערכן של העבודות שבוצעו שקיבלה החברה בגין העבודות על פי אותו נספח וזאת בנוסף לאמור בסעיף קטן (ז) דלעיל.
והחברה תפרע החלק היחסי מההלוואה בתוספת ריבית בשיעור 7.5% הקרן והריבית צמודים למדד מחירים לצרכן.

כמו כן תחזיר החברה חלק ממענק הפיתוח שניתן לה בתוספת ריבית והצמדה. ההצמדה תהיה בשיעור העליה במדד המחירים לצרכן שהתפרסם בחודש בו שולם מענק הפיתוח לבין החודש בו קבע המנהל הכללי למשרד כי היתה הפרה כאמור והריבית תהיה בשיעור 4% החל מיום תשלום מענק הפיתוח ועד להחזרתו של החלק היחסי בפועל.

10. (א) החברה תמכור את יחידות הדיור למשרד השכון בהתאם להתחייבות משרד השכון כאמור בחוזה זה במחיר שיקבע כלהלן:

החברה תודיע למשרד את המחיר המוצע על ידיה. אם לא יסתייג המשרד מהמחיר המוצע תוך 7 ימים מיום שנתקבל המחיר המוצע על ידי החברה יהיה המחיר המוצע המחיר של יחידות הדיור.
הודיע המשרד לחברה כי אין הוא הסכים להצעת המחיר כאמור, יקבע המחיר בתאום בין המנהל לבין בא כוח החברה שהוסמך על ידה לכך.

לא הגיעו הנ"ל לידי סיכום תוך שבועיים מתאריך ההסתייגות - יקבע מחיר הדירה על ידי המנהל הכללי למשרד. המנהל הכללי יתחשב בקביעתו בתנאים המיוחדים ובעלויות המיוחדות לאתר זה.
המחיר שיקבע כאמור לא יפחת מן המחיר שבו התחייב המשרד לרכוש את הדירות במסגרת התחייבויותיו לרכישה בהתאם לחוזה.

(ב) יתר תנאי הרכישה יהיו בהתאם לנספח "ה" המצורף לחוזה זה.

11. החברה תנקוט בכל הצעדים הדרושים למכירת יחידות הדיור. לא נמכרו יחידות הדיור כאמור בתום תשעה חדשים מיום שהוחל בפרסום על מכירתן, ירכוש המשרד, על פי בקשת החברה, אותן יחידות הדיור שלא נמכרו כאמור, בתנאי שסך כל יחידות הדיור שהמשרד ירכוש לפי סעיף זה לא יעלה על 50% מיחידות הדירות שהוקמו לפי חוזה זה (להלן - הדירות המובטחות) ובתנאי שבעת רכישת אותן יחידות הדיור על ידי המשרד תושלם בניית השלד כולל מחיצות (שלב 18).

הסר סעיף 11 ד' מתיקון

12. (א) המשרד יעניק לחברה סטטוס של חברה משכנת אחר שהחברה תבקש זאת מהמשרד ותמלא אחר ההוראות החלות על חברה משכנת.

(ב) החברה תדאג לאיכלוס הדירות, למעט הדירות המובטחות.

(ג) רוכשי יחידות הדיור יקבלו מהמשרד מענקים והלוואות בדומה לאלה הניתנים למשתכנים באזורי פיתוח ומעבר לקו הירוק.

13. (א) החברה תבצע את כל העבודות לפי חוזה זה ועל פי כל נספחיו, לפי מיטב הנוהג המקצועי, בסטנדרט נאות ולפי כל דין ובהתאם לאמור בחוזה זה.

(ב) החברה מתחייבת להשתמש בביצוע כל העבודות לפי חוזה זה במוצרים הנושאים תו תקן או סימן השגחה ולבצע בדיקות חומרים בהתאם לדרישות המשרד.

(ג) דירות נשוא חוזה זה יבנו בהתאם למפרט לעבודות בניה בהוצאת הועדה הבין משרדית שבתוקף ליום חתימת החוזה ובהתאם להנחיות התכנון של המשרד.

(ד) החברה תתחיל בביצוע העבודות המפורטות בכל נספחיו, בתאריך התחלה הנקוב באותו נספח ותבצע את העבודות בקצב סביר ומקובל להנחת דעתו של המנהל.

14. החברה תהיה רשאית לבצע את העבודות באמצעות עובדים, קבלנים, קבלני משנה ובכל דרך אחרת.
החברה לא תתחיל בביצוע העבודות אם לא יהיו בידיה היתרי בניה תקפים וכל הרשיונות הדרושים כחוק לביצוע העבודות.

החברה מתחייבת למלא אחר תנאי ההיתרים והרשיונות בנוגע לעבודות המבוצעות על ידה בין שניתנו על שמה ובין שניתנו על שם המשרד ולנקוט בכל האמצעים הנאותים לשם הבטחת מילוי הוראות ותנאי ההיתרים ו/או הרשיונות על ידי מבצעי העבודות מטעמה. בוצעו העבודות בניגוד לאמור לעיל, תפצה החברה את המשרד וכל צד ג' על כל נזק שייגרם לה כתוצאה מהפרת תנאי הרשיונות וההיתרים.

15. נתגלתה סתירה בין מסמך כלשהו ממסמכי החוזה לבין מסמך אחר או יותר מהמסמכים הנ"ל, יחליט המנהל איזה מסמך עדיף, החלטתו של המנהל לענין עדיפות המסמך תהיה סופית ותחייב את החברה ואת מבצעי העבודות מטעמה. התגלתה סתירה בין הוראות החוזה לבין הוראות בנספח מנספיו, יהיו הוראות הנספח עדיפות.

16. החברה מתחייבת, כשיתאפשר הדבר לפי החוק, לבצע את כל הנדרש לפי כל דין לשם רישום יחידות הדיור במשרדי רישום המקרקעין.

17. המשרד יקיים פיקוח עליון על בנייתן של יחידות הדיור . הפיקוח יכלול בין השאר:

(א) מעקב אחר התקדמות ביצוע העבודות בהתאם ללוח הזמנים ודיווח למנהל או מי שימונה עליו על סטייה מלוח הזמנים.

(ב) בדיקה ראשונית של שלבי הבנייה, לצורך שחרור כספי ההלוואה והמענק לחברה בהתאם לחוזה זה.

(ג) מעקב על מערך הבדיקות.

(ד) התאמת הבנייה לסטנדרט ולתכניות, והיות החומרים נושאי תו תקן או סימן השגחה.

(ה) ביצוע הנדסי נאות של העבודות.

18. באם לא עמדה החברה בהתחייבויותיה לענין התאמת הבניה לסטנדרט ולתכניות כפי שאושרו על ידי המשרד וכן אם מצא המנהל כי טיב הבניה אינו משביע רצון - יהיה המשרד פטור מהתחייבותו לרכישת הדירות הפגומות בהתאם לחוזה זה. אשור שלב בניה על ידי המשרד לצורך שחרור מימון או לצורך אחר, כלשהו לא יראה כאשור לטי התכנון, הבניה או החומרים.

19. המשרד מתחייב בזאת לעמוד בלוח הזמנים לפעולות שהתחייב בהן לפי חוזה זה ועל פי נספחיו. לא עמד המשרד בלוח הזמנים כאמור, תהא החברה זכאית לכל תרופה על פי חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) ועל פי כל דין. כן תהיה החברה זכאית לאחר בביצוע העבודות בתקופה דומה לזאת של האחור שנגרם על ידי המשרד.

.20 החברה תהא אחראית כלפי המשרד בדבר שמירה, למעט שמירה בטחונית, ושאר אמצעי הזהירות לביטחונו וכוחותו של הציבור, בכל מקום שיהיה צורך בכך או שידרש ע"י נציג הממשלה או שיהיה דרוש על פי כל דין או על פי הוראה מצד רשות מוסמכת כלשהי.

.21 (א) מיום העמדת מקום העבודות, כולן או מקצתן לרשותה של החברה ועד לאיכלוסן של הדירות, תהא החברה אחראית לשמירת העבודות ולהשגחה עליהן ולכל הקשור בביצוען וכן לשמירה על מקום ביצוע העבודות.

בכל מקרה של נזק לעבודות הנובע מסיבה כלשהי פרט ל"סיכון מוסכם" להלן, תהיה החברה אחראית כלפי המשרד לתקן הנזק תוך זמן שיקבע על ידי נציג הממשלה ולהביא לידי כך שעם השלמת התיקון האמור, יהא מהלך העבודות במצב תקין ומתאים להוראות החוזה ולהוראות נספחיו.

הוראות סעיף זה יחולו גם על כל נזק שיגרם על ידי החברה תוך כדי עבודתו תיקון ובדק שבוצעו על ידה או על ידי מבצעי העבודות מטעמה ובמקרהתבדק אף לאחר מתן השלמת העבודות בהתאם לחוזה זה ובהתאם לנספחיו.

(ב) "סיכון מוסכם" פירושו מלחמה, נזקים כתוצאה מפעולת צבא או כוחות בטחון מכל סוג שהוא פעולות איבה המבוצעות על ידי כוחות סדירים, או בלתי סדירים, פלישת אויב, פעולות מדינה עויינת, פעולות חבלניות, קרבות (בין שהוכרזה מלחמה ובין אם לאו) כוח עליון ושביתות בענף הבניה

.22 (א) החברה תהיה אחראית לכל נזק או אובדן, שייגרמו תוך כדי ביצוע העבודות; בין אם העבודות מבוצעות על ידה ובין אם הן מבוצעות על ידי מבצעי העבודות מטעמה - לגופו או לרכושו של אדם כלשהו ותנקוט בכל האמצעים האפשריים למניעתם, מבלי לגרוע מכללדות האמור לעיל. החברה מתחייבת לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים על פי דין לעובד או כל אדם אחר הנמצא בשירותה של החברה כתוצאה מתאונה או נזק כלשהו תוך ביצוע העבודות.

כן מתחייבת החברה להיות אחראית לתשלום של נזק או פיצוי המגיעים על פי דין לעובד או לכל אדם הנמצא בשרות מבצעי העבודה מטעמה כתוצאה מתאונה או נזק כלשהם תוך כדי ביצוע העבודות אם תשלומים אלה ישולמו כדין על ידי מבצעי העבודות מטעמה.

למען הסר ספק מוסכם בזאת, כי המשרד לא ישא בכל נזק האמור,

.23 (א) החברה תבטח או תדאג לכך כי מבצעי העבודות מטעמה יבטחו לטובתה ולטובת המשרד יחדיו:

(1) את העבודות, לרבות החומרים, ומתקנים וכל דבר אחר אשר יובא למקום העבודות לצורך העבודות במלוא ערכם מזמן לזמן, נגד כל נזק או אובדן שהחברה אחראית להם לפי תנאי החוזה והנובע מסיבה כלשהי (פרט ל"סיכון מוסכם") למשך תקופת ביצוע העבודות ולתקופת הבדק.

(2) מפני נזק או אובדן, העלולים להיגרם במישרין או בעקיפין, תוך כדי ביצוע העבודות, לגופו או לרכושו של כל אדם, לרבות עובדים, עובדי המשרד, נציגי הממשלה, וכל אדם אחר הנמצא בשירותה או בשירות המשרד, למשך תקופת ביצוע העבודות.

(ב) המשרד ידאג לכך כי לבקשת החברה היא תבוטח כאמור בביטוח "ינאי", לכל הסיכונים לרבות למקרים של סיכון מוסכם.

(ג) הוראות סעיף זה אינן באות לגרוע מכוחם של הוראות חוזה זה והוראות כל דין בדבר אחריותה של החברה לנזקים לגוף ולרכוש ולנזקים לעובדים.

(ד) החליט המשרד להגיש תביעה על פי חוזה ביטוח, מתחייבת החברה לתבוע איתו יחדיו, הוראות סעיף זה כמותן כיפוי כח למשרד לפעול בשם החברה למנות עו"ד או לעשות כל פעולה אחרת שתדרש.

(ה) הוכיחה החברה להנחת דעתו של נציג הממשלה כי חלק מן הביטוחים האמוריפ נעשו על ידי מבצעי העבודות מטעמה וכי הביטוח האמור הוא גם לטובת הממשלה ותואם הוראות חוזה זה, רשאי נציג הממשלה להודיע לחברה בכתב כי היא פטורה לעשות את אותו חלק מהביטוח שנעשה על ידי מבצעי העבודות מטעמה.

(ו) עם רכישת יחידות הדיור על ידי משתכנים יגרום המשרד לכך כי תינתן גם להם האפשרות להיות מבוטחים בביטוח ינאי בפרמיה שלא תעלה על שעור מס הרכוש שהיו משלמים אותם משתכנים לו היו יחידות הדיור שלהם בתוך הקו הירוק.

24. אם לא בוצעו הביטוחים לפי חוזה או כל חלק מהם, יהיה המשרד רשאי לבצע את הביטוחים, לשלם את דמי הביטוח, לרבות פרמיות שוטפות, לנכות סכומים אלה מכל סכום שיגיע ממנו לחברה בכל זמן שהוא, וכן יהיה רשאי לגבותם מהחברה בכל דרך שהיא (במקרה האמור תדאג החברה לבטול הפוליסות הקיימות).

למניעת ספק, מודגש כי אין בהוראות סעיף זה כדי לשחרר את החברה מחובתה לדאוג לביטוח האמור.

.25 החברה מתחייבת בזאת להתקשר עם חברת אחזקה או להקים חברת אחזקה, לצורך אחזקת הדירות נשוא חוזה זה.
למען הסר ספק מוסכם בזאת כי עומדת התחייבותה של החברה לפי סעיפים 37 ו-38

.26 (א) החברה תאפשר ותסייע לנציג הממשלה או לכל בא כח מורשה על ידו, להכנס בכל עת למקום העבודות ולכל מקום אחר שבו נעשית עבודה כלשהי לביצוע החוזה וכן לכל מקום ממנו מובאים חומריפ, מכונות וחפצים כלשהם לביצוע החוזה.

(ב) החברה תהא אחראית לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמה יאפשרו ויסייעו לנציג הממשלה או לכל בא כוח מורשה על ידו, להכנס בכל עת למקומות האמורים בסעיף קטן (א).

.27 החברה תמנע כל נזק ותפצה את המשרד על כל פגיעה, דריסה, נזק, הוצאה, היטל וכיו"ב שיתעורר כתוצאה מפגיעה בזכויות פטנטים, דגמים או סימני מסחר או זכויות דומות בדבר השימוש תוך כדי ביצוע העבודות, במכונות או בחומרים שיספקו על ידה ו/או על ידי מבצעי העבודות מטעמה.

.28 החברה מתחייבת שתוך כדי ביצוע העבודות לא תהיה פגיעה על ידה ו/או על ידי מבצעי העבודות מטעמה בנוחות הציבור ולא תהא כל הפרעה בזכות השימוש ומעבר של כל אדם בכביש, דרך, שביל וכיו"ב או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו.

.29 החברה אחראית לכל נזק או קלקול שייגרם על ידה או על ידי מבצעי העבודות עימה, לכביש,דרך מדרכה, שביל, רשת מים,ביוב, תעול, חשמל, טלגרף, טלפון וצנורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב, תוך כדי ביצוע העבודות, בין שנזק או הקלקול יגרמו באקראי ובין שהיו מעשה מכוון וצפוי מראש לביצוע העבודות הנזק או הקלקול האמורים יתוקנו על ידי החברה, באופן היעיל ביותר ולשביעות רצונו של נציג הממשלה ושל כל אדם או רשות המוסמכת לפקח על הטיפול, בכביש, דרך, מדרכה, בשביל, ברשת מים, ביוב, בתעול, בחשמל, בטלגרף ,בטלפון ובצונורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב כאמור.

.30 החברה אחראית שתוך כדי ביצוע העבודות, לרבות על עבודה ארעית לא תהיינה הדרכים המובילות למקום העבודות נהוגות שלא לצורך לתנועה שתקשה על התנועה הרגילה בדרכים האמורות שלא לצורך הובלתם של משאות מיוחדים, ותקבל תחילה רשיון הדרוש לכך מהרשות המוסמכת וינקטו על ידה כל האמצעים, לרבות בחירתם של הדרכים של כל הרכב ושל זמני ההובלה כך שתמעט ככל האפשר ההפרעה לתנועה הרגילה בדרכים ויימנע ככל האפשר נזק לדרכים.

31. החברה תדאג לכך כי תינתן אפשרות נאותה לפי הוראות נציג הממשלה, לכל קבלן ולכל אדם או גוף שיאושר לצורך זה על ידי נציג הממשלה ולעובדיהם, לבצע העבודות הן במקום והן בסמוך אליו וכן תשתף פעולה אתם ותאפשר להם את השימוש במידת המצוי והאפשרי בשירותים ובמתקנים שהותקנו על ידה ו/או על ידי מבצעי העבודות מטעמה, ואולם רשאית החברה ו/או מבצעי העבודות מטעמה לפי הענין לדרוש תשלום מתקבל על הדעת, בתמורה לשימוש האמור מאת הנזקקים לו.

32. (א) עתיקות כמשמעותן בפקודת העתיקות או בכל חוק בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן וכן חפצים אחרים כל שהם בעלי ערך ארכיאולוגי אשר יתקבלו במקום העבודות, נכסי המדינה הם והחברה תנקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך על ידי כל אדם שהוא.

(ב) מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזזתו ממקומו, תודיע החברה לנציג הממשלה על התגלית, כן מתחייבת החברה לקיים הוראות כל דין בדבר עתיקות.

(ג) במידה וכתוצאה מגילוי העתיקות יאלץ המשרד לצמצם את העבודות המפורטות בחוזה , לא יהיה בכך משום הפרת חוזה.

(ד) החברה מתחייבת בזאת להיות אחראית לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמה ימלאו אחרי הוראות סעיף זה.

33. (א) המשרד רשאי לתפוס את כל העבודות ולסלק את החברה ו/או מבצעי העבודות מטעמה ולהשלים את העבודות בעצמו או באמצעות חברה אחרת או קבלן אחר או בכל דרך אחרת ולהשתמש לשם כך בכל התכניות, החומרים, הציוד ,המתקנים או בכל חלק מהם, בכל אחד מהמקרים המנויים להלן:

(1) כשהחברה בין עצמה,לבין באמצעות מבצעי העבודות מטעמה , לא התחילה בביצוע העבודות או הפסיקה את ביצוען ולא צייתה תוך 60 יום להוראה בכתב מנציג הממשלה להתחיל או להמשיך בביצוע העבודות או הסתלקה ממקום ביצוע העבודות.

(2) כשיש בידי המנהל הוכחות להנחת דעתה שהחברה או מבצעי העבודות מטעמה מתרשלים בביצוע העבודות והתראה בכתב שניתנה על ידי המנהל לא הועילה לפי דעתו.

(3) כשהחברה הסבה את החוזה, כולו או מקצתו, או נספח מנספחיו לאחר לל הסכמת המנהל.

(4) כשהחברה פורקה או נמצאת בתהליכי פרוק או שניתן נגדה צו קבלת נכס או שעשתה סידור עם או לטובת נושיה או היתה בפירוק (פרק לפירוק ללא חיסול עסקים לשם יצירת גוף מאוגד אחר).

(ב) תפיסת העבודות וסילוק ידה של החברה ו/או של מבצעי העבודות מטעמה ממקום ביצוע העבודות לפי ס"ק (א), אין בהם משום ביטול החוזה ע"י המשרד.

(ג) תפש המשרד העבודות בהתאם לס"ק (א), יודיע המנהל על כך בכתב לחברה תוך 60 יום מתאריך ההודעה, ויודיע לחברה את הערך המשוער של חלק מהעבודות שבוצעו עד למועד חתימת העבודות, וכן את התשלומים ששולמו בגין הקרקע ופתוח ויחזיר לחברה הוצאות אלה בקיזוז כל הנזקים וההפסדים שנגרמו למשרד עקב התנהגות החברה ששמשה גורם לתפיסה האמורה.

(ד) תפש המשרד את העבודות כאמור בסעיף זה והיו בו חומרים, ציוד או מתקנים (להלן - חומרים), רשאי המנהל לדרוש בכל עת מהחברה בכתב לסלק את החומרים ו/או לדאוג לסילוקם או לסילוק כל חלק מהם.

לא יסולקו החומרים כאמור תוך 14 יום מיום שקיבלה החברה את הדרישה האמורה, רשאי המשרד לסלקם על חשבון החברה לכל מקום שיראה בעיני המנהל, משרד הבינוי והשיכון לא יהא חייב בכל נזק או אובדן שייגרם לחומרים או לכל חלק מהם.

היה צורך להעמיד שמירה במקום ביצוע העבודות כדי למנוע נזק לחומרים, לציוד או למתקנים, יהיה המשרד רשאי לקזז את הוצאות השמירה מכל סכום המגיע לחברה.

למען הסר ספק מוצהר בזאת כי למרות האמור לעיל לא יתפוש המשרד דירות אי נמכרו לרוכשים וכן דירות שיועדו למכירה בשוק החופשי.

34. המשרד רשאי לקזז כל סכום המגיע לו מאת החברה לרבות סכום המגיע בגין נזיקין בין אם הוא הגיע על פי חוזה זה וכתוצאה ממנו ובין בדרך אחרת בכל סכום המגיע ממנו לחברה.

35. החברה מצהירה בזאת שהיא בעלת תעודת "עוסק מורשה" לפי חוק מס ערך מוסף תשל"ו-1976, וכי כל מבצעי העבודות מטעמה יהיו בעלי תעודות "עוסק מורשה", או אם הם עוסקים זעירים, בידם אישור רישום וסיווג לפי סעיף 53(2) לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1976.

לא יבצוע תשלום כלשהו לחברה אלא אם הוגשה על ידה חשבונית מס כמשמעותה בחוק מס ערך מוסף תשל"ו-1976.

36. (א) החברה תפסיק ותדאג כי מבצעי העבודות מטעמה יפסיקו את ביצוע העבודות כולן או מקצתן לזמן מסויים או לצמיתות לפי הוראה בכתב מאת המנהל ובהתאם לתנאים ולתקופה שצויינו בהוראה, המנהל רשאי לתת הוראה כאמור להפסת העבודה "מסיבות מדיניות".

(ב) הוצאות,הפסדים לרבות הפסד רווח ונזקים שנגרמו לחברה או לצד ג' כתוצאה מהפסקה של ביצוע העבודות לפי הוראות המנהל כאמור בסעיף קטן (א) - לרבות תשלום פיצויים לצד ג' על פי פסק דין סופי,יחולו על המשרד ובלבד שהחברה לא תהא רשאית לדרוש התשלומים כנ"ל אלא אם תוך 30 יום דרשה את תשלומם.

התשלומים כאמור ייקבעו במו"מ בין הצדדים אם לא יגיעו הצדדים לידי הסכמה ייקבעו התשלומים על ידי הבורר כאמור להלן, בתנאי שהתשלומים שאינם שנויים במחלוקת ישולמו על ידי המשרד תוך 60 יום מיום שיוגשו התביעות על ידי החברה.

(ג) תשלום ההוצאות כאמור הוא לסילוק של כל תביעות החברה, כולל תביעות לפיצויים כתוצאה מהפסקת העבודה, ותביעות לחיסול הוצאות מיוחדות שנגרמו לה וכל פגיעה אחרת בקשר וכתוצאה מהעבודות או מהפסקתן וכל הנובע מכך.

37. (א) לגבי הדירות תקופת הבדק למשתכן ובמקרה שהמשרד רכש את הדירה למשרד היא תקופה של 12 חודשים מתאריך מסירת הדירה.

(ב) נתהווה בדירות תוך תקופת הבדק, נזק או קלקול כתוצאה מעבודה לקויה או תכנון לקוי או שימוש בחומרים פגומים, חייבת החברה לדאוג לתיקונם ו/או בנייתם מחדש ובלבד שהדרישה כאמור תימסר לחברה, לא יאוחר מ-3 חודשים מתוך תקופת הבדק, הוא הדין לגבי נזק או קלקול שנתהווה תוך תקופת הבדק בכל תיקון שבוצע לפי הוראות חוזה זה לכביש, דרך, מדרכה, שביל וכיו"ב כתוצאה מעבודה לקויה או שימוש בחומרים פגומים, אין בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות אחרות של חוזה זה.

38. בתגלה פגם בעבודות תוך שנה לאחר גמר תקופת הבדק, הנובע מביצוע העבודות שלא בהתאם לתנאי חוזה זה, תהיה החברה אחראית לתיקון הפגם וכל הכרוך בכך על חשבונה ו/או על חשבון מבצעי העבודות מטעמה ואם הפגם אינו ניתן לתיקון תהיה החברה חייבת בתשלום פיצויים לרוכש הדירה.

הוראות סעיף זה באות להוסיף על האמור בשאר הוראות חוזה זה, ולא לגרוע מהן.

39. אם לא תמלא החברה את התחייבויותיה לפי סעיפים 37, ו-38 יהיה המשרד רשאי לאחר מתן התראה של 14 ימים מראש שנשלחה בדואר רשום - לבצע את העבודות האמורות על ידי חברה אחרת או בכל דרך אחרת, על חשבון החברה.

40. לגבי הדירות שאין לגבן התחייבות רכישה - תבצע החברה ותרשום בלשכת רישום המקרקעין - כאשר תהיה אפשרות משפטית לכך פרצלציה על המקרקעין באופן שכל מבנה יעמוד על חלקה נפרדת (אם ניתן הדבר) ותדאג לרשום כבית משותף על פי חוק המקרקעין וכן תרשום הדירות על שם רוכשיהן.

41. מוסכם בזאת כי בכל מקרה שבו לא נרכשה דירה על ידי המשרד תפעל החברה לאיכלוס הדירה ותשא בכל ההוצאות הקשורות בכך.

42. כל חילוקי הדעות שיתעוררו בקשר עם חוזה זה או כתוצאה ממנו יובא בפני בורר שיוסכם עליו על ידי הצדדים. לא הגישו הצדדים לידי הסכמה על מנוי הבורר ימונה הבורר על ידי _____.

43. אין ויתור ואין שינוי בזכויות המשרד על פי חוזה זה אלא בכתב.

44. פקודת הפרשנות תחול על חוזה זה כאילו היה חיקוק במובן הפקודה האמורה.

ולראיה באו הצדדים על החתום

----------	----------
המשרד	החברה

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנכ"ל

תאריך: ד' אדר א' תשמ"ד
7 בפבואר 1984

לכבוד
מר ע. שחר
מנכ"ל חב' צוותא
תל - אביב

א.נ.,

הנדון: בבלת דירות במרכז הישוב - אלפי מנשה
סימוכין: מכתבך מיום 9.1.84

מכתב דומה למכתב שבסימוכין שלחת למנהל אגף תכנון והנדסה בתאריך 3.1.84, מנהל האגף אינג' א. סורוקה השיב לך בתשובתו מתאריך 9.1.84 באופן הברור ביותר את הסיבות להחלטתנו למסור ביצוע יחידות הדיור במבצע לחברת שיכון ופיתוח ורמט.

בכבוד רב,

דורה צפריר
עוזרת למנהל הכללי

העתק: מר א. סורוקה, מנהל אגף לתכנון והנדסה
גב' ב. אבלין, היועצת המשפטית

23 ינואר 1984

מ ז כ ר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: לשר אירן סירוך ה-ינה

מאת: ברלה - לשר המקלט

התאריך: 18.1.84

תיק מס'

הנדון: בעניין דירת בארמת ה.שיב-אלה. ינשה.

אירן, אנא הלבר הת שובה

בדחיפות.

תודה.

ברלה

צוותא, חברה לשכון ובניה בע"מ
רח' גליקסון 10, תל'אביב 63567 - טל. 281182 280903

9 לינואר 1984
מספרנו/501/29

לכבוד
א. וינר
מנכ"ל משרד השיכון
שיח גראח
ירושלים

למסירה ביד

א.נ.,

הנדון: בניית דירות במרכז הישוב-אלפי מנשה
חוזה מס.9981/76654/81 מיום 3.4.81

הננו לפנות אליך כלהלן:

1. בהתאם לחוזה שבנדון התחייבנו לבנות 500 יחידות דיור בכפוף לתנאים המפורטים באותו חוזה.

2. סעיף 7 לחוזה קובע כי:

"כפוף לכל דין בדעת המשרד ליזום הקמתן של כ-1,500 יחידות דיור בנוסף ל-500 היחידות נשוא חוזה זה באתר המסומן בצבע כחול במפה הרצופה.
אם יחליט המשרד להקים יחידות אלה או חלק מהן, תהיה החברה זכאית לבנותן בתנאים שיהיו מקובלים במשרד בעת ההפעלה לגבי בניה ע"י "חברות משכנות" באתרים דומים ובלבד שהבניה ע"י החברה לא תכלול 20% מיחידות דיור אלה אלא אם המשרד הסכים לכך".

3. הגיע לידיעתנו כי משרד השיכון מנהל מו"מ עם חברות אחרות להקמת יחידות דיור נוספות במרכז אלפי מנשה, בישוב בו אנו נמצאים בשלב סיום הקמת 500 יחידות הדיור הנ"ל.

4. אנו סבורים כי מסירת בניית יחידות דיור נוספות לחברות אחרות היא בניגוד להתחייבות משרד השיכון לפי סעיף 7 לחוזה שבנדון, ולכן, לא מובנת לנו עובדת ניהול מו"מ בניגוד לתנאי החוזה כאמור לעיל.

5. ברצוננו להדגיש כי בנוסף להוראות החוזה כאמור, היתה חברתנו החלוצה בבניית ישוב זה ועל חברתנו רובץ מלוא עול פיתוח המקום ופרסומו ברבים.
מסירת בניית דירות לחברות אחרות מהווה אי צדק כלפי חברתנו, אשר בנתה את יחידות הדיור הראשונות תוך קשיים מרובים.

לאור האמור לעיל, נודה לך באם תגרום לכך שיחל דיון אתנו בדבר הקמת יחידות הדיור הנוספות באלפי מנשה.

בכבוד רב

ע. שחר-מנכ"ל

צוותא חברה לשכון ובניה בע"מ

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך: ה שבט תשמ"ד
9 ינואר 1984

לכבוד
ע. שחר
מנכ"ל צותא

א.נ.,

הנדון: בנית דירות במרכז היישוב - אלפי מנשה
סימוכין: מכתבך מתאריך 3.1.84

בתשובה למכתבך שבסימוכין ברצוני להבהיר את הנקודות הבאות:

א. חברתכם טרם השלימה את בנית כל יחידות הדיור שהוקצו לה במסגרת פרוגרמה 3-1982, ושעליהם בערך אתה חוזה, עם משהב"ש.

ב. בפרוגרמה 4-1983 יעדנו לכם שטחי בניה ל- 300 יח"ד בניה צמודת קרקע. גם שטח זה טרם גמרתם לתכנן ולהערכתנו איננכם מתכוננים להפעילו בפרוגרמה של 4-1983, דהיינו גמר יסודות עד- 31.3.84.

ג. ברצוני להדגיש שכל עבודות הפיתוח הכללי בוצעו ע"י משהב"ש ועל חשבונו, חברת צותא שימשה רק כקבלן של משהב"ש לפיתוח הכללי ולא ממנה אותו.

ד. כידוע לך עלות הפיתוח הכללי בישוב היא גבוהה ביותר מעל ומעבר לישובים אחרים שאנו מבצעים.

הגיוני הדבר שאנו מעוניינים להחזיר את השקעתנו במחירות ולפיכך יש לנו אינטרס בהגדלת מספר יחידות הדיור המשתמשות בפיתוח שבוצע. אינטרס זה איננו נוגע לכם מאחר ולא השקעתם דבר בפיתוח הכללי ובמוסדות החינוך באתר.

ה. נראה לנו שבנית 130 דירות באמצעות שו"פ ו"רמט" יגרמו לתנופה לישוב, יביאו להיזוקו והתפתחותו ובכך תצאו אתם בשכרים כאשר תפעילו את המשך הבניה.

ו. נראה לי שמיותר להכנס לנימוקים נוספים שרק יעיבו על מערכת היחסים בינינו.

בכבוד רב,

אינג' א. סורוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

צוותא. חברה לשכון ובניה בע"מ
רח' גליקסון 10. תל־אביב 63567 - טל. 281182 280903

8 ינואר 1984

3 לינואר 1984

מספרנו/501/20 א'

לכבוד
משרד השכון והבנוי
מר א. סורוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה
שיח גראח
ירושלים

רשום-אקספרס

א.נ.,

הנדון: בנית דירות במרכז הישוב-אלפי מנשה
חוזה מס' 9981/76654/81

1. הגיע לידיעתנו כי הנכם דנים בימים אלו בדבר בנית דירות בנות 3 ו-4 חדרים בבנינים מדורגים, בשטח המרכזי של הישוב אלפי מנשה, המותחם בכבישים מס. 1 ו-3.

2. בפגישות עמכם הבענו את נכונותנו לבנות את יחידות הדיור בישוב בתנאים וסטנדרטים המקובלים במשרד השכון. (ראה עותק סכום ישיבה מצר"ב)

3. בהתחשב בכך שאנו היינו חלוצי בנית הישוב ועלינו רבץ ורובץ מלוא עול פתוח המקום ופרסומו ברבים, לא ברורה לנו התעלמותכם מהתענינותנו בבניה האמורה.

4. לפיכך נבקשכם לזמן אותנו, לפגישה דחופה, בטרם תתקבלנה החלטות סופיות בנדון.

בברכה

ע. שחר- מנכ"ל
צוותא חברה לשכון ובניה בע"מ

14.9.82

לכבוד

מר י. מרגלית

ראש המינהל לבנייה כפרית

רח' הלל 23

ירושלים 94581

א.נ.,

הנדון: אלפי מנשה - סכום ישיבה

בפגישה שהתקיימה, לפי בקשתנו, ביום ה-9 לספטמבר 1982 התקיים דיון בראשותך בנושאים שהועלו על ידנו.

בדיון נכחו: מטעם משרד השכון: ה"ה י. מרגלית, ש. רודניק, א. נטף, ש. צור, א. סרוקה

" חב' צוותא : ה"ה א. גולדשטיין, א. ברנוביץ, א. שטרן וע. שחר

נושאים שנדונו:

1. החזר העמסת הפתוח הכללי
2. הקצאת קרקע למרכז המסחרי ולבניה נוספת
3. בניית 250 יחידות דיור
4. יציאת החברה לפרסום ומכירה לשוק החופשי

סכומים:

1. המשרד יקבע את התנאים לפיהם תחזיר החברה דמי הפתוח הכללי החלים עליה וזאת בהתחשב עם התנאים המיוחדים של הפרויקט.
2. המשרד יטפל בהקצאת הקרקע לחברת לבנית המרכז המסחרי. החברה אמורה לתכנן את המרכז בקצב מואץ.
3. בפרוגרמת משרד השכון נכללת, בניה של 250 יחידות דיור בקרני שומרון ג'. החברה תגיש את הצעותיה למשרד לבנית יחידות דיור, בניה 4,3 חדרים בסטנדרטים ותנאים המקובלים במשרד.
4. יציאת החברה לפרסום ולמכירה בשוק החופשי - מאושרת. מקובל על המשרד שהמחירים ייקבעו תוך התמודדות עם מחירי השוק החופשי.

ב ב ר כ ה,

עמנואל שחר

עמנואל שחר
מנהל כללי

מ ז כ ר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: | התאריך

מאת: | תיק מס'

הנדון:

אשר,

האם אין להשיב לם לאחר

שאינן השיב להם?

אני מבינה שהתשובה של אינן

טרם הגיעה אליהם כשישלחו אלינו

בברכה.

מדף 1010

מדינת ישראל

אושר ישר

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך: ה שבט תשמ"ד
9 ינואר 1984

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הראשי
24-01-1984
ירושלים

לכבוד
ע. שחר
מנכ"ל צורתא

א.נ.,

הנדון: בנית דירות במרכז הישוב - אלפי מנשה
סימוכין: מכתבך מתאריך 3.1.84

בתשובה למכתבך שבסימוכין ברצוני להבהיר את הנקודות הבאות:

א. חברתכם טרם השלימה את בנית כל יחידות הדיור שהוקצו לה במסגרת פרוגרמה 3-1982, ושעליהם בערך אתה חוזה, עם משהב"ש.

ב. בפרוגרמה 4-1983 יעדנו לכם שטחי בניה ל- 300 יח"ד בניה צמודת קרקע. גם שטח זה טרם גמרתם לתכנן ולהערכתנו איננכם מתכוננים להפעילו בפרוגרמה של 4-1983, דהיינו גמר יסודות עד- 31.3.84.

ג. ברצוני להדגיש שכל עבודות הפיתוח הכללי בוצעו ע"י משהב"ש ועל חשבונו, חברת צורתא שימשה רק כקבלן של משהב"ש לפיתוח הכללי ולא ממנה אותו.

ד. כידוע לך עלות הפיתוח הכללי בישוב היא גבוהה ביותר מעל ומעבר לישובים אחרים שאנו מבצעים.

הגיונו הדבר שאנו מעוניינים להחזיר את השקעתנו במהירות ולפיכך יש לנו איבמרס בהגדלת מספר יחידות הדיור המשתמשות בפיתוח שבוצע. איבמרס זה איננו נוגע לכם מאחר ולא השקעתם דבר בפיתוח הכללי ובמוסדות החינוך באתר.

ה. נראה לנו שבנית 130 דירות באמצעות שו"פ ו"רמט" יגרמו לתנופה לישוב, יביאו להיזוקו והתפתחותו ובכך תצאו אתם נשכרים כאשר תפעילו את המשך הבניה.

ו. נראה לי שמיותר להכנס לנימוקים נוספים שרק יעיבו על מערכת היחסים בינינו.

בכבוד רב,

אינג' א. סורוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

מאת:	אל אירן סירקין - מנהל תרבות הקבוצה
	ברלבה - לשכת המנהל
	התאריך: 18.1.84
	תיק מס':

המדור:

בנידון: פרוטוקול מארגון הישוב - אלף מנשה.

אירן, אני אי הקבר הרשיבה

בפרוטוקול.

תודה.

ברלבה

נדף 1010

צוותא. חברה לשכון ובניה בע"מ
רח' גליקסון 10. תל אביב 63567 - טל. 281182 280903

ירושלים

9 לינואר 1984
מספרנו/501/29

רשות הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
10 -01- 1984
ירושלים

לכבוד
א. וינר
מנכ"ל משרד השיכון
שיח גראח
ירושלים

למסירה ביד

א.נ.,

הנדון: בניית דירות במרכז הישוב-אלפי מנשה
חוזה מס. 9981/76654/81 מיום 3.4.81

הננו לפנות אליך כלהלן:

1. בהתאם לחוזה שבנדון התחייבנו לבנות 500 יחידות דיור בכפוף לתנאים המפורטים באותו חוזה.

2. סעיף 7 לחוזה קובע כי:

"כפוף לכל דין בדעת המשרד ליזום הקמתן של כ-1,500 יחידות דיור בנוסף ל-500 היחידות נשוא חוזה זה באתר המסומן בצבע כחול במפה הרצופה.
אם יחליט המשרד להקים יחידות אלה או חלק מהן, תהיה החברה זכאית לבנותן בתנאים שיהיו מקובלים במשרד בעת ההפעלה לגבי בניה ע"י "חברות משכנות" באתרים דומים ובלבד שהבניה ע"י החברה לא תכלול 20% מיחידות דיור אלה אלא אם המשרד הסכים לכך".

3. הגיע לידיעתנו כי משרד השיכון מנהל מו"מ עם חברות אחרות להקמת יחידות דיור נוספות במרכז אלפי מנשה, בישוב בו אנו נמצאים בשלב סיום הקמת 500 יחידות הדיור הנ"ל.

4. אנו סבורים כי מסירת בניית יחידות דיור נוספות לחברות אחרות היא בניגוד להתחייבות משרד השיכון לפי סעיף 7 לחוזה שבנדון, ולכן, לא מובנת לנו עובדת ניהול מו"מ בניגוד לתנאי החוזה כאמור לעיל.

5. ברצוננו להדגיש כי בנוסף להוראות החוזה כאמור, היתה חברתנו החלוצה בבניית ישוב זה ועל חברתנו רובץ מלוא עול פיתוח המקום ופרסומו ברבים.
מסירת בניית דירות לחברות אחרות מהווה אי צדק כלפי חברתנו, אשר בנתה את יחידות הדיור הראשונות תוך קשיים מרובים.

לאור האמור לעיל, נודה לך באם תגרום לכך שיחל דיון אתנו בדבר הקמת יחידות הדיור הנוספות באלפי מנשה.

בכבוד רב

ע. שחר-מנכ"ל

צוותא חברה לשכון ובניה בע"מ

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

בקורת פנימית

ירושלים כ"ט בשבט תשמ"ד
2 בפברואר 1984

לכבוד
מר ח. אליעד
מנהל האגף לבקורת משרד הבנוי והשכון
משרד מבקר המדינה
ת.ד. 7024
תל-אביב

א.נ.,

הנדון: הערותינו לטיוטת דו"ח הקמת אלפי מנשה

3. ההתקשרות עם התאגיד

ב-11.1.81 העלה ראש המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים במכתבו אל השר והמנכ"ל את עקרונות החוזה עם "תאגיד חברות הבניה" בדבר הקמת פרויקט קרני שומרון ג'.

למכתב צורף נספח בו נאמר כי המשרד יעמיד לרשות החברות מענק פיתוח בסך 35,000 שקל ליחידת דיור וזאת בגלל אופי השטח המיוחד. מסיכום זה ברור כי הפיתוח יעשה ע"י החברה, לפי החלוקה: תשתיות עד ראש האתר יבוצעו ע"י הממשלה. מוסדות ציבור - בתי ספר יבוצעו מתקציבי הממשלה.

במסמך זה דובר על הקמת 500 - 600 יח'ד ברור איפה כי המשרד התכוון שפיתוח שיבוצע ע"י החברה ותמורתו יועמד המענק, יהיה למספר זה של יח"ד ולמספר זה בלבד.

ב-18.1.81 כתב עו"ד אדליסט ב"כ התאגיד כי מענק הפיתוח שינתן ע"י הממשלה יהיה בסך 35,000 שקל שיינתן: 45% עם תחילת בצוע עבודות הפיתוח ו-55% לפני שלב 18.
אף במכתב זה דובר ב-500 יח"ד.

במכתב זה מעלה עו"ד אדליסט הצעות שהמדינה לא הסכימה להן, כגון שהמשרד "לא יקים שכונות עירוניות בסמוך לאתרי הבניה של הקבלנים ללא הסכמתם, וזאת כדי למנוע תחרות בלתי הוגנת".
הצעה זו נדחתה ע"י המשרד (ראה תצלום המכתב בנספח).

ביום 9.2.81 שלח עו"ד אדליסט הצעת חוזה למשרד הבנוי והשכון ובו הצעה לבצע עבודות פיתוח ותשתית ע"י התאגיד להקמת 2000 יח"ד. (תצלום ההצעה מצורף).

הואיל ולא היתה כוונה להתקשר עם התאגיד לבניה של 2000 יח"ד ובודאי לא להשתתף במימון פיתוח של מספר זה של יחידות - נתקיים דיון במשרד ובו הוחלט כי אין נכונות להענות למכלול דרישות החברה ולכן יבוצע הפיתוח ע"י המשרד כמקובל באתרים אחרים המוקמים בזמנו.

הפיתוח שנעשה כאמור הבטיח זירוז הקמת הישוב מבלי שהמשרד יהיה תלוי בקצב הביצוע של התאגיד, ובהוצאה קטנה יותר. ראה פירוט תשובתנו לסעיף 37.

2/.

10. הדירות יועדו בעדיפות ראשונה לאנשי צבא הקבע ועובדי מערכת הבטחון.

13. האמור בסעיף זה אינו מדויק. לאחר ההחלטה על העברת הטיפול מהבניה הכפרית לעירונית הועברה גם יתרת התקציב. בגזברות הבניה הכפרית המשיכו לנהל מעקב תקציבי רק לגבי החוזים שכבר הוחל בביצועם, זאת כדי לאפשר המשך פיקוח עקבי וסדיר באותן עבודות שהחלו לפני ההחלטה על השנוי הארגוני.

5. <u>התכנון</u>

סעיפי משנה 14-18.

בתהליך הקמת הישוב היו מספר שלבי החלטה. בשלב ראשון היתה כוונה שהמשרד יכין את תוכניות המתאר והתוכניות המפורטות והוא שיבצע את הבניה בהתאם לנהלים המקובלים. בשלב זה החל צוות תכנון בהכנת תוכנית המתאר לישוב באחריות חב' ש.א. בע"מ כמנהלת הפרויקט.

הפגישה שהתקיימה ב-15.2.80 והמצוטטת בסעיף 16 היתה במסגרת תפישה זו. בשלב מאוחר יותר, התקבלה הצעת משרד הבטחון להתקשר עם תאגיד "צוותא" ולמסור להם התכנון והביצוע של הפרויקט, כאשר משרדנו יכין תוכנית המתאר בלבד. התכנון בתוך שטח הבניה יוכן ע"י התאגיד. מסיבה זו עוכב המשך תהליך התכנון המפורט.

במשך הדיונים עם "צוותא" הועלתה התנאת החברה להסכמתה לעבוד בשיטה זו בכך שתקבל בלעדיות להקמת הישוב ובהתחייבות להקמת 2000 יח"ד. תביעה זו המשרד לא היה מוכן לקבל משום האחריות הגדולה הנובעת ממסירת היקף בניה כה גדול לגוף בניה אחד. לאור זאת החל המשרד שוב בהכנת התכנון המפורט של הישוב.

יצויין כי אלפי מנשה הוא הישוב הראשון בשומרון שהוקם באחריות משרד הבנוי והשכון שלא בממון מלא מתקציב המשרד והיה ענין כפול ומכופל בהצלחת הבניה והאיכלוס. מכאן שבמחשבה תחילה היתה כוונה להקים הישוב בסטנדרטים שיבטיחו איכות חיים ברמה גבוהה ע"י בניה שרובה צמודת קרקע על כל המתחייב מכך כולל עליות גבוהות יותר במחירי הבניה ודרישות הפיתוח.

לאורך כל התקופה לווה תהליך התכנון של הצוות ע"י ועדת הגוי של המשרד.

20. ההנחיות הפרוגרמטיות קבעו מראש תכנון של בית צמוד קרקע. משמעות הדבר עלויות גבוהות יחסית ליחידת דיור בתחום הפיתוח - בהשוואה לבניה רוויה. לפיכך בחירת אלטרנטיבות הצטמצמו לתחום העמדת המבנים בלבד.

כאמור לעיל לווה התכנון באופן שוטף ע"י צוות הגוי קבוע של המשרד. הצוות התכנס מידי שבוע והנחה את צוות התכנון.

היות והקמת הישוב לא תוכננה כאקס אלא בנתחים לאורך זמן יש קושי בהכנת תקציב.

לאור הסיבוך בתכנון נבחרו לו מתכננים עתירי נסיון בתכנון שכונות מגורים והם יסקי ושרגר-כרמי.

<u>תשובה לסעיף 23</u>

בזמנו הוגשה למועצת התכנון העליונה ביו"ש תכנית מתאר לישוב בהתאם לתכנית זו הוגשה תכנית מפורטת (ת.ב.ע) לשטח שהיה מיועד לבניה ע"י צותא.

י.ל.ל, התנגד לתכנית המתאר מאחר ולדעתו בביש מס' 1 צריך להיות קטע מכביש עוקף קלקיליה, לדרישה זו התנגד המנהל לבניה כפרית. כתוצאה מהויכוח הממושך הנ"ל נדחה אישור תכנית המתאר וכתוצאה מכך לא אושרה גם ת.ב.ע.

3/.

חברת צותא הגישה בקשות להיתרי בניה למועצה האזורית שומרון. כמובן שלא אושרו היתרי בניה מאחר והת.ב.ע והמתאר לא היו מאושרות.

לאחרונה הסירה י.ל.ל את דרישתה בקשר לכביש 1.
במשך תקופה זו החליט המשרד להרחיב את גבול הישוב וכתוצאה מכך מכין תכנית מתאר מעודכנת. יחד עם תכנית המתאר תוגש שוב התכנית המפורטת לאישור המועצה העליונה ביו"ש, התכניות יוגשו בתוך כ-4 חדשים.

חובה לציין שבכל מקרה הבניה נעשתה בתאום ובידיעת כל הרשויות: המועצה האזורית שומרון, המנהל, והמועצה העליונה לתכנון ביו"ש.

26. האמור בסעיפים אלה היה נכון לו התכנון והפיתוח היו בידי החברה הבונה. במקרה דנן בוצעו כל עבודות הפיתוח באחריות המשרד ובתקציבו. החברה הבונה חייבת בהחזר הפיתוח כפי שקבע המשרד.
למשרד כללים לחיוב בהוצאות פיתוח מימים ימימה ולפיהם הוא נוהג בכל מקרה וכמובן גם באלפי מנשה.

תשובה לשאלה מס' 27

עבודות החשמל והמים הן באחריות חברת החשמל וחברת מקורות.
העכובים שנגרמו בעבודות אלו היו מזעריים וכמעט שלא גרמו לדחית האכלוס.

עבודות הטלפון הם באחריות משרד התקשורת וחלקם באחריות צותא. למרות כל בקשתנו וסיועו טרם השלים משרד התקשורת את התחייבויותיו ואיננו משוכנעים שישלימם בקרוב.

תכנון הביוב נעשה במועד. בהתאם לתכנון הראשוני צריך היה הביוב לעבור בתחום זכויות הדרך של כביש הגישה שהיו מופקעות ומיועדות גם למטרה זו.

עם העברת הטפול והבעלות של כביש הגישה למ.ע.צ. דרשה זו שקו הביוב יועתק אל מחוץ לתחום זכויות הדרך. דרישה זו מחיבת הפקעה נוספת עם סכון בעתירות לבג'צ מצד בעלי הקרקעות.

לאור הנ"ל נעשה תכנון חדש באשר קו הביוב עובר בערוץ ואדי עסלה. רק ב-21.1.84 נתן אשור מעוזר שר הבטחון לעניני התישבות לעבור בתואי זה.

המשרד החליט לדחות בצוע קו הביוב לכל ארכו וזאת משיקוליים תקציביים. המשרד העביר לפרוייקט הביוב הארצי 13,5 מליון שקל כהשתתפותו בהקמת מאגר קבוץ אייל המהוה מתקן טהור אזורי.

בתאום עם משרד הבריאות, נציבות המים ואחרים התחייב המשרד לבצע את החבור למתקן הביוב בהתאם לקצב התפתחות הישוב ובמידה ויהיו מטרדי ריח.
בדרך זו דחה המשרד השקעות בסדר גודל של כ-30 מליון שקל.

סעיפים 28, 29, 30.

למשרד היתה בחירה בין שתי אלטרנטיבות בסלילת כביש הגישה לישוב:

א. סלילת כביש שישתלב בתוכנית פריסת כבישים מחוץ לריכוזי אוכלוסיה ערבית.

ב. סלילת כביש קצר יותר אך אינו משתבץ במסגרת תכנון ארוך טווח והשימוש בו למעשה בתחום מוגבל.

המשרד בחר, מתוך ראייה כוללת של מערך הכבישים, בתוי שהוא קטע מכביש עוקף קלקליה.
יש לראות את ההשקעה כחלק מתוכנית הפיתוח האיזורית של הכבישים שתשמש קשר בין הישובים בתויים עוקפים ישובים ערביים.
שיקול נוסף לבחירה היו בעיות טופוגרפיות, עיבודים חקלאים, בעיות קרקע, וחששות מעיכובים של בעלי קרקע ע"י עתירות לבתי משפט.

ק.ק.ל ידוע במיומנותה בפריצת דרכים, היא מבצעת עבורנו פריצות דרכים במקומות ישוב רבים וביחוד באיזורי התישבות חדשים. לק.ק.ל התמחות מיוחדת בתחום הפקעות קרקע פנויה וניהול מו"מ עם בעלים על פיצויים בעבור קרקע.
הפיקוח על ביצוע העבודה היה של המשרד לפי תקנים מקובלים בסלילה.

31. המבקר צודק. מדובר בטעות. במידת האפשר נעשה שטעות זו לא תחזור.

32. החוזה הוגדל בהנחה שאפשר יהיה להמשיך בסלילת הכביש - קטע ב', מאחר והגיעו להסדר קרקעות עם המושב. התערבות המועצה המקומית דרום השרון לא אפשרה המשך העבודה עד היום.

התשלומים בגין החוזה נעשו רק עבור עבודה שבוצעה.

לאור הערת מבקר המדינה נתבקש מנהל הפרויקט להורות לקבלן להגיש החשבון הסופי. יקבץ לסיום המצב

תשובה לשאלה מס' 33

א. לענין המצע: בשלב ראשון בוצעה העבודה ע"י קק"ל, כולל חלק מהמצעים, הקבלן (האחים רויכמן שומרון בע"מ) בצע את השלב השני. בתחילת העבודה נתגלה כי חלק מן המצע שהונח בשלב ראשון ע"י ק.ק.ל נשחק ונסחף. לכן, היה על הקבלן לתקן ולהשלים את השלב הראשון, וזאת בנוסף לעבודתו במסגרת השלב השני.

החישובים המופיעים בדו"ח המבקר אינם מביאים בחשבון את עבודת התקונים וההשלמות שנדרשו לתקון השלב הראשון. לקבלן שולמה עבודה זו ע"י מדידת הנפח של כל החומרים שהושקעו ע"י הקבלן, לכן, התוצאה היא שהקבלן קבל רק את המגיע לו ולא למעלה מכך.

ב. לענין האגו"ם: הנתונים שבדו"ח המבקר מבוססים על מידע בלתי שלם. אנשי הביקורת לא הביאו בחשבון שבחלק מכביש מס' 1, שבו נשחקה ונסחפה שכבת המצע, נעשתה השלמה ע"י עבוי מסוים של שכבת האגו"ם. כתוצאה מכך גדלה כמות האגו"ם 15 ס"מ על חשבון אגום בעובי 10 ס"מ.

בבדיקה נוספת שערך המתכנן מסתבר שלא שולם לקבלן סכום מעבר לעבודה שבצע.

34-35

חלק מהעבודה של הקבלן היה קטע ב' של כביש הגישה שהיה ידוע שיהיה עכוב בבצועו בגלל בעיות סטטוריות.
לאור הנ"ל לא נקבע לוח זמנים לבצוע העבודה.
הערת המבקר נכונה ומתקבלת ואמנם מיושמת בכל החוזים של משב"ש.

36. היתרונות הנובעים מקביעת אחריות אחת עולים לאין ערוך על החסרונות העלולים להתגלות. העובדה שאין צורך בתאום בין גורמים שונים, היפוש אתראים לנזקים שנגרמים במהלך העבודה של קבלנים שונים בשטח אחד, עושה שיטה זו ליעילה יותר והסכונית מאשר פיצול האחריות בין מספר גורמים

37. א. כוונת המשרד היתה לשאת בחלק מעלות הפיתוח, דבר נכון לישוב זה כמו בישובים ואיזורים אחרים.

ב. החישוב של המבקר הטוען כי האלטרנטיבה בה בחר המשרד להיוב החברה בעלויות הפיתוח היא יקרה נשענת על כך שהפיתוח נעשה כביכול עבור 500 יח"ד ולא כך הוא.

למעשה הפיתוח נעשה עבור כ-900 יח"ד לפי המפורט:

1. בבניה	422 יח"ד
2. בשלב 06	122
	544 יח"ד
3. שופ-רמ"ט פרו' 83	115
4. בניה לאורך כביש 1	135
5. כביש 6 ליד בריכת המים	28
	822
6. מ"מ 2 חנויות שכ' א'	1 יח"ד
7. מרכז מסחרי 4000 מ"ר ×	$68\frac{1}{60}$ יח"ד
8. קו"ח 1000 מ"ר ×	$5\frac{1}{200}$ יח"ד
9. בי"ס קיים, אולם התעמלות	
$1770 \times \frac{1}{12}$	9 יח"ד
10. בי"ס נוסף	1 יח"ד
11. בי"כ	3 יח"ד
12. 2 גנים + מעון שכ' א'	3 יח"ד
13. 2 גני ילדים במרכז + כביש 6	3
	99
סה"כ	822
	99
	921
הפחתה עבור חלק תשתית בלתי מושלמת	21
	900

חשוב החזרי הפיתוח ל-900 יח"ד לפי הפירוט הנ"ל

1. <u>התפלגות הדירות</u>

100 יח"ד	(מוסדות)	3 חדרים.	83856	=	1.2 ×	69880
250 יח"ד עד 100 מ"ר		4 חדרים	103056	=	1.2 ×	85880
150 יח"ד	170 מ"ר מעל	4 חדרים	157404	=	1.2 ×	131170
100 יח"ד	140 מ"ר מעל	4 חדרים	134112	=	1.2 ×	111760
300 יח"ד	120 מ"ר מעל	4 חדרים	118584	=	1.2 ×	98820

100 × 83856 = 8,385,600
250 × 103056 = 25,764,000
150 × 157404 = 23,610,600
100 × 134112 = 13,411,200
300 × 118584 = 35,575,200
106,746,600 שקל.

עדכון 11/83 $\frac{19628.13}{4715.1} = 4.16$

444 מ"ש = 444,367,260 שקל

727 מ"ש
444

283 מ"ש סה"כ השקעת משב"ש

לאור הנ"ל השקעת המשרד ליחידת דיור

$\frac{283 \text{ מ"ש}}{900 \text{ יח"ד}}$ = 314,000 שקל ליח"ד

6/.

2. השקעת משב"ש לפי 35,000 שקל\יח"ד עבור 500 יח"ד.

35000 × 900 = 17500,000 שקל

עדכון ל-11/83. 10.38 = $\frac{19628.13}{1889.8}$ 181,650,000 שקל

לאור הנ"ל השקעה ביח"ד 363,300 שקל\יח"ד = $\frac{181.650.000}{500}$ מ"ש יח"ד

מהחישוב המבוסס על הנתונים שפורטו מוכח כי בפועל האלטרנטיבה בה בחר המשרד זולה יותר מהצעת הסיכום של החברה זאת ועוד:
החברה התנתה הסדר הפיתוח ב:-

א. התחיבות המשרד לבניה באמצעותה 2000 יח"ד
ב. התחיבות המשרד לא לבנות שכונות וישובים "מתחרים".
ג. תשלום מראש של 45% מסכום הפיתוח המוסכם על כל יח"ד והיתרה 55% בגמר השלד.

כל אחד מהתנאים האלה הוא מספיק כדי שהמשרד יסכים להסדר תשלום הוצאות הפיתוח לפי הצעת החברה. צירוף שלושת התנאים כמכלול בודאי מנע כל אפשרות להסכמה, וזאת ללא קשר לעלות הפיתוח עבור המשרד. מה גם שלפי החישובים שהבאנו בפניכם העלות למשרד בסופו של דבר היא זולה יותר.

40-39

העבודה באתר החלה בדחיפות כאשר תכניות בצוע לא היו מושלמות. עובדה זו מעבירה היטב את אי ההתאמה בין כתבי הכמויות הראשונים לבין הבצוע בפועל.
עיקר הסטיות היו בקירות התומכים שהקפם גדל בהרבה מול הכמויות המקוריות, וכן בסעיפי עבודות העפר. יש להדגיש את החלטת ועדת המכרזים העליונה בבניה הכפרית שהחליטה כי תקופת הבצוע תקבע לפי קטעי הכבישים ובתאום עם לוח הזמנים להקמת המבנים וזאת בגלל חוסר בתכניות עבודה ואי ודאות לגבי קצב הבצוע.

41.2,3

כמויות העבודה שאושרו בהגדלות השונות התבססו על אומדני המתכנן ועל הערכת הכמויות של עבודות נוספות שנתגלו כהכרחיות במהלך הבצוע; ושלא היו בתחום תכנון הכבישים (כגון: ישורי שטח למגרשים ציבוריים, גני ילדים וכו').

/1.4

ראה תשובתנו לסעיפים 39, 40.

41.5

לאחר שבחוזה נקבעה תקופת ביצוע הרי שבהמשך העבודה נוכחנו כי הגבלת ההגבלות במשך הביצוע איננה מעשית. החברה נתקלה בקשיים שונים שנבעו מהתקדמות הבניה בשטח. לא היה טעם לקבוע משך זמן ולשנותו תדירות.
התארכות הביצוע עיכבה גם את התשלומים לחברה - הרי התשלומים מותנים בהתקדמות העבודה.

חישוב ההתיקרות היווה פיצוי עבור האינפלציה ולא היווה הוצאה כספים ריאלית למדינה.

בהמשך כשאפשר היה בהגדלות בהמשך נקבעו תקופות ביצוע.

44.1

ההבדל נובע מכך שכמויות העבודה שהיו ביסוד החלטת ועדת המכרזים העליונה התבססו על פי תכניות בלתי מושלמות.

?/.

44.2

החוזה המשלים של המינהל לבניה כפרית (הכונה לחוזה מס פט' 1982) נחתם בשלב בו טרם היו תכניות מפורטות. לכן הכמויות המפורטות בו מבוססות על אומדן בלבד.

בעת עריכת החוזה המשלים של הבניה העירונית (במאי 1983) הושלם חלק מהתכנון. לכן אפשר היה לדייק יותר, בהערכת הכמויות. אבל יש להדגיש שגם אז הכמויות היו עדיין על פי הערכה.

44.3 ,44.4

א. הערכת הכמויות לתשלום לקבלן נעשתה בהסתמך על כתב כמויות בלתי מדוייק של המתכנן. לאחר שנתגלתה הטעות בעת הכנת החוזה לבניה עירונית תוקן החשבון לגבי סעיפים אלו.

מבדיקה שנערכה לא שולם לקבלן בשום חשבון חלקי מעבר לסכום המגיע לו.

ב. כל יחידות שוחות המגוף בלי הבדל קוטר הן בעלות מחיר אחיד. לאור זאת הוחלט להכליל את כל השוחות באותו סעיף. בפועל שולמו לקבלן עבור מספר קטן יותר של שוחות לעומת הבצוע.

ההתחשבנות הסופית עם חב' צוותא טרם הסתיימה. לקראת עריכת בדיקת החשבון הסופי נוהג המשרד להביא מודד כדי למדוד סופית העבודות שהוצעו בפועל. כבר עתה החל המודד בעבודתו.

תוצאות מדידותיו וכן תוצאות ועדת הבדיקה (עליה עוד נרחיב) הם שיקבעו התשלום הסופי לחברה.

44
5

בהחלטת ועדת המכרזים העליונה נקבע משך ביצוע של 6 חדשים להיקף של 40,000,000.- ש' כולל התייקרויות. עקב אלוצים כספיים נחתם החוזה על היקף של 25,000,000.- ש' כולל התייקרויות.

בנספח לחוזה חתם הקבלן, על משך ביצוע של 6 חדשים. במועד מאוחר יותר (ספטמבר 1982) נעשתה הגדלת חוזה שהוגדרה כ"השלמת החוזה עקב הקפאת תקציב לאחר הוצאתו בסכום מוקטן". משום כך נשאר משך הביצוע 6 חדשים בהתאם להיקף הכספי המקורי.

45. באתר זה ההפרדה בין השטחים הציבוריים לפרטיים היא חד משמעית ואין אפשרות לעירוב תחומים דהיינו לבצע עבודות פיתוח תצרות ע"ח עבודות הפיתוח הכללי.
בנוסף קימות הנחיות מפורטות של אגף תכנון והנדסה ושל אגף הפרוגרמות לגבי החלוקה בין עבודות בשטח הציבורי לשטח הפרטי.

7. א. נמוקי האיכלוס שהיו ביסוד הדיונים והסיכומים עם משרד הבטחון עומדים וקימים. הפרוגרמה של הישוב כוללת 2000 יח"ד. עבודות הפיתוח משרתות כבר עתה כמחצית מכמות זאת.

48. הפיתוח נקבע לפי פרוגרמת ישוב של 2000 יח"ד ולכן היה טעם בהמשכת הפיתוח בהתאם לתוכנית.

לא ראינו מקום לשנות הפרוגרמה מבניה צמודת קרקע לבתי קומות. כבר הוסבר קודם לכך בפירוט כי הכוונה היתה לבנות ישוב בעל כושר משיכה מהיותו ישוב ראשון שנבנה באישור המשרד ע"י יזמה פרטית במימון חלקי.

עבודות הבניה לאורך כביש 6 בוצעו מאחר ובתווי זה עברו קוי המים והחשמל לישוב. לא היה צורך בהוצאת פיתוח מיוחדת לבניה לאורכו.

49. בתאום בין חברת צוותא וצה"ל נקבע שהצבא יארגן את המועמדים להשתכנות בצורה מרוכזת (להתקשרות מרוכזת) עם החברה, לקביעת סוגי הבתים לצורך השלמת תכנון והתחלת עבודות.

בתחילת יוני פרצה מלחמת שלום הגליל וההברה פנתה למשרד בבקשה להקדים את תשלום החלק הראשו
של המימון החלקי לשלב השלמת יישורי המגרשים, כדי להשתתף בהוצאותיה, לאור העובדה שעם
מועמדי הצבא לא ניתן היה לחתום על חוזי רכישה.

בהתחשב בנסיבות המיוחדות, ובהתיעצות בהנהלת המשרד, סוכם להקדים לחברה את התשלום הראשוני
של המימון החלקי.

הערה: כדי להבטיח את יח"ד למועמדי צה"ל העביר צה"ל לחברה סך של 15 מ' שקל כדמי הרשמה
להבטחת הבניה למועמדיהם.

50. דחיית תשלום הוצאות הפיתוח נתנה משום מבצע שלום הגליל. עפ"י ההסדר שבין החברה למשרד
הבטחון היו צריכים המועמדים לרכישה לחתום על חוזים ולהחל בתשלום ע"ח הדירות כמקובל.
מבצע שלום הגליל לא אפשר ביצוע הליך זה לגבי אנשי מערכת הבטחון.
נוצר איפה מצב בו החברה השקיעה בבניה ולא היתה יכולה עקב גורמים שאינם בשליטתה למכור

מסיבה זו נתנו שתי דחיות כל אחת של 3 חודשים.
הסכום שנדחה עודכן למדד וחויב בריבית כפי שנקבעה ע"י חשב המשרד.

53. התנאים להקמת הישוב נקבעו בעיקרם כנסיון ראשון למסור את הקמת הישוב ליוזמה פרטית
על בסיס כלכלי בתמיכה ממשלתית (בנית חברות).

כוונה זו השתלבה עם התכנית לשיכון אנשי צבא קבע בצורה מרוכזת ביו"ש.

מחירי יח"ד שנקבעו ע"י החברה בתאום עם משרד הבטחון, ואושרו על ידנו, הוו בסיס למכירת
הדירות.

למימושה של תכנית זו העביר משרד הבטחון בינואר 1981 15 מליון שקל על חשבון הרשמת
מועמדי צה"ל ל-500 יח"ד.

לאחר שמועמדי משרד הבטחון לא נרשמו, הסכים משרדנו להוצאת הדירות למכירה חופשית, תוך
התמודדות עם מחירי השוק, וזאת כדי לעודד את המכירה ולמנוע מימוש רכישת היחידות ע"י
הממשלה.

השתתפות הממשלה בפיתוח נקבעה ללא קשר עם המשתכנים העתידים. מכירה חפשית שהיא באחריות
החברה טומנת בחובה בצד הרווחים גם סיכונים. עובדה שעד כה לא הצליחה למכור את כל
יחידות הדיור.

54. האיחור באיכלוס כתוצאה מקשיים בפיתוח הכללי נבעה בין השאר בקשיים באספקת מיים + חשמל
תקשורת, שאינם באחריות החברה. האיחור אינו רב והוא במסגרת הסבירות.

כללי

לניהול ופיקוח על הפרויקט התקשר משרדנו עם משרד הנדסי מנוסה.
לאור ההערות בדו"ח, ימנה מנכ"ל המשרד ועדה לבדיקת כל המשמעויות ההנדסיות טכניות כולל
פעולות הפיקוח, אישור חשבונות לתשלום וכיו"ב.

בהתאם לתוצאות הבדיקה ינקוט המשרד באמצעים הדרושים לתיקון והסקת לקחים לעתיד.

ב ב ר כ ה,

ד. איש שלום
מנהל ביקורת פנימית

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנכ"ל

ירושלים, כ' בשבט התשמ"ד
24 בינואר 1984

לכבוד
מר ג. גדות
יו"ר מועצת המנהלים
מפעל הפיס

א.נ;

הנדון: הקמת מרפאת קבע באריאל

בהמשך לשיחה שקיימנו בנושא השתתפות מפעל הפיס, הנני מעביר אליך את מכתבו של ראש המועצה אריאל.

אם תאשר השתתפות מפעל הפיס בהקמת מרפאה זו אנא הודיעני.

ב ב ר כ ה

אשר וינר
המנהל הכללי

העתק: י. פייטלסון ראש המועצה המקומית אריאל

אריאל

מועצה מקומית אריאל

כ״ו טבת תשמ״ד
תאריך: 1 בינואר 1984

מספר: ממ/4

לכבוד
מר אשר וינר
מנכ״ל משרד הבינוי והשיכון

נכבדי,

הנדון: הקמת מרפאת קבע באריאל

הנני מתכבד להעביר אליך את מכתבו של מר סמי דוד, מנהל יחידת ההתישבות של הע.ל.

כידוע לך, עם כניסת קופת חולים לאומית לאריאל, ובעקבות זאת גם לשומרון והגולן, שופר שרות רפואי לתושבים בהתישבות היהודית החדשה לאען ערוך.

יחד עם זאת, פועלת קופת חולים לאומית על כל שרותיה המגוונים של המרפאה האיזורית באריאל במבנה זמני וצר.

משרד הבינוי והשיכון, הקציב לקופת חולים לאומית שטח לבנית מרפאת קבע באיזור המרכז של רובע א'. כל התכניות והאישורים קיימים, והבעיה שנוצרה היא תקציבית.

עקב חשיבות הנושא, ובמיוחד לרגל האיכלוס הגדול בפניו אנו נמצאים, ולאור חשיבותו של השרות הרפואי המסודר להמשך התפתחותה של העיר וזרימת האוכלוסיה החדשה מהארץ ומחו״ל, הנני פונה אליך בבקשה לעזור בפתרון הבעיה שנוצרה.

בכבוד רב ובתודה מראש

יעקב פייטלסון
ראש המועצה

העתק: מר סמי דוד - מנהל יחידת התישבות הסתדרות העובדים הלאומיים בא״י
לוטה: מכתבו של מר סמי דוד

בית המיון, דאר ירושלים * טל: 053-40445 - 053-40439 * מיקוד 90920

הסתדרות העובדים הלאומית
ל הסתדרות העובדים הלאומית בארץ ישראל
מרכז
-אביב, רחוב יוסף שפרינצק 23, ת.ד. 2209 טל. 250221

1933-1983
תרצ"ג-תשמ"ג

בתשובה נא להזכיר
מס' 3120/ק

תל-אביב יד' סבת תשמ"ד
20 בדצמבר 1983

לכבוד
מר יעקב פייטלסון
ראש המועצה המקומית
אריאל

א.נ.מ.,

הנדון: הקמת מרפאת קבע " באריאל "

עקב מיגבלות תקציביות בתקופה זאת, צר לי להודיעך כי התחלת הבניה למרפאת הקבע באריאל תידחה למרות שתוכניות הבניה מוכנות והאישורים הדרושים נתקבלו מהגורמים הנוגעים בדבר.

על כן אבקשך לפעול אצל הגורמים המוסמכים והנוגעים בדבר כגון: משרד השכון, מפעל הפיס וכו' כדי שנקבל את השתתפותם בתקציב הבניה כמקובל בבינוי מרפאת קבע, כדי שנוכל לגשת להתחלת הבניה בהקדם האפשרי ולקדם בכך את שרותי הרפואה למען תושבי אריאל והסביבה.

תודתי לך מראש על טיפולך.

בכבוד רב,

סמי דוד
מנהל יחידת ההתישבות.

העתקים:
הנהלת מרכז קופ"ח כאן.
מר פיליפ הורדנציאנו, מנהל מחלקת המשק.

רפאל הכ"ס
הכפר 3
אריאל

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: 23 בינואר 1984

מספר:

לכבוד
מר מ. אקשטיין
מנהל אגף בינוי
„כוכב השומרון"
רח' רבי עקיבא 106
בני ברק 51461

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
25 -01- 1984
ירושלים

א.נ.,

הנדון: עבודות נוספות בקרית החינוך – עמנואל.
מכתבכם מ-15.1.84

מכיון שלגבי עמנואל נחתם (בין „כוכב השומרון" לבין משרדנו) חוזה מיוחד, ללא כל תיאום איתי ולא הומצא לי עד כה העתק חתום של החוזה הנ"ל - אין באפשרותי לבדוק, או לאשר בקשתכם במכתבכם הנ"ל.

לעצם הענין - מרבית הנושאים הכלולים בפירוט התביעות הנוספות (שהמצאתם במכתבכם הנ"ל), אינם נמנים על הנושאים שמשרדנו מממן אותם בדרך כלל בערי הפיתוח ולפיכך לא נראה לי שמגיעה ל„כוכב השומרון" תוספת מעל המקובל ומעל אשר ניתן עד כה.

בכבוד רב,

ד. בן-אלול
ממונה על מוסדות ציבור

העתק: המנהל הכללי - א. וינר, משרד הבינוי ירושלים
מר א. סורוקה - מנהל אגף תכנון והנדסה , כאן
מר ד. שטרן - מהנדס תפיקוח, רח' ז'בוטינסקי 45 ת"א 52511

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

משרד הבינוי והשיכון

אגף איכלוס

20.1.1984
תאריך

לכבוד
י. בחמני
יו"ר המועצה הדתית
אריאל

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
7 -02- 1984
ירושלים

הנדון: סיוע בדיור

בהמשך למכתבך מ-9.11.83 בנדון במסר לי ע"י מר ש. שטיבר ממשרדנו כי הבהיר הנושא לרב המקומי.

בכבוד רב,

ישראל שורץ
סגן מנהל אגף איכלוס

העתק:
לשכת המנכ"ל
ש. שטיבר

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
היועץ המשפטי, ירושלים

תאריך: 18.1.1984

מספר: 3/79/1

אל: מר איתן סורוקה, מנהל אגף תכנון והנדסה

הנדון: דו"ח מבקר המדינה בענין אלפי מנשה

בהתאם לסיכום אצל המנהל הכללי הריני להעלות בפניך את השתלשלות הדברים בענין קביעת שיטת הפיתוח באלפי מנשה (קרני שומרון ג').

ביום 11.1.81 העלה ראש המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים במכתבו אל השר ואל המנהל הכללי את עקרונות החוזה עם "תאגיד חברות הבניה בדבר הקמת פרוייקט קרני שומרון ג'.

בנספח למכתבו שנערך על ידי מר י. צור, נאמר כי סוכם שהמשרד יעמיד לרשות החברות מענק פיתוח בסך 35.000 שקל ליחידת דיור וזאת בגלל אופי השטח והטופוגרפיה המיוחדת. ברור מסיכום זה כי הפיתוח יעשה על ידי החברות.

בהתאם לסיכום הנ"ל תשתיות עד ראש האתר יבוצעו על ידי הממשלה ומוסדות ציבור על פי החוק (מבני חינוך) יבוצעו מתקציבי הממשלה ובמסגרת חוק התקציב.

במסמך זה דובר על הקמת 500-600 יחידות דיור ואכן זו היתה כוונת המשרד. ברור איפוא כי המשרד התכוון שהפיתוח שיבוצע על ידי החברה יהיה למספר זה של יחידות דיור ולמספר זה בלבד.

במכתבו מיום 18.1.81 כתב עו"ד אדליסט ב"כ התאגיד כי מענק פיתוח שינתן על-ידי הממשלה יהא בסך 35.000 שקלים שיינתן כך: 45% עם תחילת בצוע עבודות הפיתוח ו - 55% לפני שלב 18.
אף במכתב זה מדובר על 500 יחידות דיור.

במכתב זה מעלה עו"ד אדליסט הצעות שהמדינה לא הסכימה להן, כגון שהמשרד "לא יקים שכונות עירוניות בסמוך לאתרי הבניה של הקבלנים ללא הסכמתם, וזאת כדי למנוע התחרות בלתי הוגנת".

2/...

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
היועץ המשפטי, ירושלים

תאריך:

מספר:

הצעה זו נדחתה על ידי המשרד ולעומת זה נקבע כי המשרד ישמור לעצמו האופציה לבנית 200% מיחידות הדיור שייבנו.

ביום 9/2/81 שלח עו"ד אדליסט הצעת חוזה למשרד הבינוי והשיכון ובו הצעה לבצע עבודות פיתוח ותשתית על ידי התאגיד להקמת 2000 יחידות דיור.

לאור סיור אל 35 א/ל ל-2000 יח' דיור

הואיל ולא היתה כל כוונה להתקשר עם התאגיד לבניה של 2000 יחידות דיור ובודאי לא להשתתף במימון פיתוח של מספר זה של יחידות- נתקיים דיון במשרד אשר בעקבותיו הוחלט כי המשרד הוא יבצע את הפיתוח כמקובל באתרים המוקמים ביוזמתו.

בהתאם לעמדת היועמ"ש לממשלה

הפיתוח שנעשה כאמור הבטיח זרוז הקמת הישוב מבלי שהמשרד יהא תלוי בקצב הביצוע של התאגיד .

הפיתוח ישרת יותר מ - 520 יחידות דיור ושלבי בניה נוספים.

תוכל לכלול דברי אלה במסמך שנתבקשת על ידי המנכ"ל להכינו.

ב ב ר כ ה,

בחיה אבלין
היועצת המשפטית

קרית חממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

לשכת המנכ"ל

נוסח מתוקן

סיכום דברים בנושא צוותא - פרוגרמת בנייה 1983/84 מיום 12.4.83

השתתפו: ה"ה א. וינר, ד. שטרן, ע. שחר, א. נטף, ב. אבלין, ד. צפריר.

1. פרוגרמת בנייה 1983/84

פרוגרמה לבנייה בשנת 1983/84 תיקבע עם אלי נטף.

הפיתוח ליח"ד בפרוגרמה 1983/84 יבוצע ע"ח צוותא.

2. הסיוע לרוכשי 100 יח"ד הנוספות יהיה כשל קבוצה ב' (תנאים שניתנו לרוכשים בשלב הראשון). סיוע זה ינתן רק לגורמים להם היתה זכות לרכוש הדירות בשלב הראשון (צה"ל, ובהתאם לדווח של מר מירון, אם היו גורמים אחרים כמשרד הבטחון).

הסדר זה יהיה תקף למשך חודשיים.

3. מחירי הדירות במונחים ריאליים דומים למחירי הדירות שנמכרו בשלב הראשון.

4. בקשת צוותא - דחיית חיוב הוצאות הפיתוח למשך שלושה חדשים.

צוותא תמציא דו"ח כספי לפרוייקט זה.

הנושא יבחן.

רשמה: ד. צפריר.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

שומרון

מר' שוה רין

מאריך: 17.1.84

לכבוד

מר' אשר וינר

מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

ירושלים.

א.נ.,

הנדון: מבצע אכלוס - קרני שומרון

כפי שנוכחת לראות בסיורין האחרונים בשומרון חל שינוי משמעותי בהיקף הבניה בקרני שומרון והישוב מקבל תדמית חיצונית נאה במיוחד.

מאחר ונקצב המכירות של חברות אשדר ומבט מתנהל בעצלתיים ולאור הצלחת מבצע המכירות באריאל אני ממליץ לקיים בחודש פברואר הקרוב מבצע מכירות בקרני שומרון. מציע שהסיוע לתקופת המבצע יהיה הסיוע בדולרים שהיה באריאל.

המבצע דרוש במובן גם כדי לעודד המשך הבניה בישוב בפרוגרמה 1984/5.

בכבוד רב

שמואל שלינר

העתקים:

מר' א. סורוקה - משב"ש

מר' א. אשורי - משב"ש

מר' א. לוין - משב"ש

מר' י. שוורץ - משב"ש

גב' ש. צימרמן - משב"ש

[illegible]

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

יב שבט תשמ"ד
תאריך: 1 יבואר 1984

לכבוד
איבג' ס. אקשטיין
[redacted]ב השומרון

א.נ.,

הנדון: סעיף מעברים ציבוריים בזיכוי
הפיתוח שמקבלת חברת כוכב השומרון
עמנואל

בהמשך לחיובים שבערכו בנדון, הריני להודיעכם עמדת משהב"ש כפי שסוכמה עם המנכ"ל.

1. חברתכם תקבל 50% מחיובי הפיתוח לפי סבלת שנת 1983.

2. בסעיף מעברים ציבוריים תקבל חברתכם תוספת 50% לסעיף מעברים ציבוריים בטבלה 1982. הסכום הנ"ל יתוסף לטבלה 1983.

3. לאור הנ"ל, חברתכם תקבל בשנת 1983 סכומים דומים לאלו שקיבלה בשנה שעברה.

בכבוד רב,

איבג' א. סורוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה

העתק: א. ריבר
א. לוין
א. לחובסקי
ח. רון
שטייבר
דני שטרן
מרחב

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

הועבר ☐ למעקב

תאריך 16.1.84

אל:
מר יוסי ארמלין

א.נ.,

הנדון: רשימת השבויים בהוצאה, שומרון

לוטה מכתבו של אביה לבר בנדון.

☒ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☐ אנא השב תשובתך ישירות לפונה.

העתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת המנכ"ל.

משרד השיכון
מינהל לבנייה בפרזית ויישובים חדשים
לשכת ראש המינהל
נתקבל בתאריך
דאר נכנס
20-01-1984
לטיפולו של
לעיונו של

בברכה
עוזר המנכ"ל

בדוקה, הועבר העתק הרשימה.

מזכירות הממשלה

ירושלים, ז' בשבט התשמ"ד
11 בינואר 1984

אל: מר א. וינר, המנהל הכללי משרד הבנוי והשכון
גב' ח. ביתן, משרד ראש הממשלה
מר א. בראון, משרד הבטחון
מר י. דקל, הסוכנות היהודית
אל"מ ד. סתיו, משרד הבטחון

מאת: עוזר ראשי למזכיר הממשלה

הנדון: רשימת הישובים ביהודה, שומרון
וחבל עזה 1967-1983

במסגרת עבודת מזכירות הממשלה נתקלנו לא אחת בחוסר התאמה בענין המידע הקשור בישובים אצל הגורמים השונים העוסקים בנושא בכל הקשור לשמות הישובים, מקומם (נ"צ) וההחלטות השונות שעלפיהן הוקמו הישובים.

בעקבות זאת גיבשה מזכירות הממשלה רשימה של הישובים ביהודה, בשומרון וכחבל עזה, מתוך הנתונים שהיו בידיה (החלטות הממשלה וועדות השרים) ומתוך נתונים שנתקבלו מן הגורמים השונים הקשורים לענין.

מזכיר הממשלה ביקשני להעביר לעיונכם את הרשימה המצורפת-בזה הכוללת את הישובים שהוחלט עליהם וכן מספר ישובים הנמצאים בתכנון על-מנת לקבל הערותיכם לשינויים, לתוספות או לגריעת נתונים המופיעים ברשימה, תוך שבועיים ימים.

אנא ראו הענין כדחוף והשיבונו דבר בהקדם.

בכבוד רב,

אריה זהר

מזכירות הממשלה

הבהרות לרשימת הישובים

הרשימה המצורפת-בזה כוללת, לפי שעה, את הישובים שהוחלט על הקמתם באזורי יהודה, שומרון וחבל עזה, מקצתם של הישובים המופיעים ברשימה הם ישובים הנמצאים בתכנון וטרם הוחלט על הקמתם.

הישובים סווגו ברשימה על-פי מקומם או השתייכותם למועצות האזוריות. המועצות האזוריות המנויות ברשימה הן: - שומרון, הר חברון, גוש עציון, מטה בנימין וחוף עזה, מבקעת ערבה תיכון

הישובים מופיעים בדרך כלל בשמם הקבוע כאשר השמות הקודמים או הזמניים מופיעים מתחתם, ישובים שטרם נקבע להם שם קבוע יופיעו בשמם הזמני תוך ציון הערה כי השם הוא זמני.

ז' בשבט התשמ"ד
11 בינואר 1984

הכבה ז ?

המנהל: אלי שם

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
אבני חפץ --------	שומרון 157.189	עירוני יזמים פרטיים	בתכנון	

X

החלטות: אין החלטה

הוצר מיקום מלא: נ.צ. 1583/1883 (לוחות דרכים)

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
אדורה --------	הר חברון 1515.1048	קהילתי חרות בית"ר	בהקמה הוקם	21.9.82

X 2

החלטות: 955 (הת/36) - 21.9.82 - אשור הקמת הישוב אדורה כישוב קהילתי בדרום הר חכרון במקום מאחז הנח"ל

מהו האזור שנקבע, אבל הישוב נבנה באזור בפונ יותר (?) לפי המפות מפלגו נ.צ. 14941033 - בחלק מעורבים למעוד מרקוד

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
אורנית צמרות --------	שומרון 1497.1713	עירוני יזמים פרטיים	בהקמה	19.4.83

החלטות: הת/52 - 19.4.83 - אשור הקמת הישוב. כפוף לחוות-דעת של פרקליטות המדינה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
אלון מורה --------	שומרון 1813.1823	קהילתי אמנה	הוקם/אוכלס	10.4.79

החלטות: ב/96 - 10.4.79 - לאשר הקמת התנחלות ממזרח למחנה חוואה עבור גרעין אלון מורה.
146 - 11.11.79 - אשור לגרעין אלון מורה לשבת בהר כביר

נ.צ. - עפי המיפה המעודכן (כיום קיים) 18121818

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
אלון שבות --------	גוש עציון 1610.1175	קהילתי מרכז גושי	הוקם/אוכלס	30.9.68

החלטות: 30.9.68.
907 - 30.8.70 - אשור תכנית אלון שבות

נ.צ. עפי המיפה המעודכן (כיום קיים) 16171183

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
אלי סיני --------	חוף עזה 1035.1100	קהילתי קבו' מפוני סיני-אמנה	בהקמה	30.4.79

שמות קודמים: זיקים ג'

החלטות: הת/22 - 30.4.79 - אשור הקמה.
959 (הת/40) - 21.9.82 - ייעוד הישוב למפונים מחבל ימית

הערות: השם זיקים ג' מופיע רק בהחלטות ולא היה בשימוש בשטח

אלישע --------	ערבות הירדן 195.142	ישוב חקלאי	קיים כהאחזות	7.3.82

שמות קודמים: נחל פרת

החלטות: 441 (הת/20) - 7.3.82 - אשור הקמת אלישע במעלה מלוחים.
הת/80 - 5.10.83 - אשור עקרוני לאזרוח המאחז

אלמוג --------	מגילות 1963.1331	קיבוץ תק"מ	הוקם/אוכלס	29.6.76

שמות קודמים: קליה ב'

החלטות: - הת/12 - 29.6.76 - הקמת האחזות נחל באזור קליה.
- הת/41 - 18.4.78 - אזרוח נחל אלמוג

נ.ג. ע"י מנפס במפה 19361331 (אות מנפס למעלה)

אלעזר --------	גוש עציון 1636.1188	מושב שיתופי הפועל המזרחי	הוקם/אוכלס	20.2.73

שמות קודמים: עציון ג'

החלטות: הת/16 - 20.2.73 - להקים את הישוב עציון ג'.
894 (הת/18) - 15.7.73 - אשור הקמת עציון ג'

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
אלפי מנשה --------	שומרון 1515.1754		הוקם/אוכלס	16.9.79

שמות קודמים: קרני שומרון ג'
צוותא

החלטות: 1086 (הת/43) - 16.9.79 - הקמת קרני שומרון ג'

אלקנה --------	שומרון 1550.1675	קהילתי	הוקם/אוכלס	17.4.77

שמות קודמים: מסחה
פארים

החלטות: 544 - 17.4.77 - אשור התנחלות במסחה - דחית ערר השר רוזן.
הת/9 - 19.4.77

15381687 נ.ב.

אלקנה ג' --------	שומרון 1545.1693	עירוני יזמים פרטיים		25.4.82

שמות קודמים: שערי תקוה ב'

החלטות: הת/26 - 25.4.82 - אשור הקמת ישוב ע"י יזמים פרטיים
הערות: - שם זמני

אסוף שומרון נ.ב. 16832140

אספר --------	גוש עציון 1675.1105	קהילתי	בתכנון	5.10.83

ק"מ בהתארגנות

שמות קודמים: מיצד

החלטות: הת/80 - 5.10.83 - אשור עקרוני לאזרוח מאחז נח"ל

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
אפרתה	גוש עציון 166.119	עירוני	הוקם/אוכלס	9.11.77

שמות קודמים: אפרת

החלטות: ב/77 - 7.2.79 - להקים את הישוב באזור גוש עציון.
הת/25 - 9.11.77

1642 1175 נ.ג.

ארגמן	ערבות הירדן 1995.1754	מושב חרות בית"ר	הוקם/אוכלס	24.6.68

החלטות: ב/168 - 24.7.68.
394 - 1.3.70

אריאל	שומרון 167.168	עירוני	הוקם/אוכלס	3.1.78

שמות קודמים: חארס
חרס

החלטות: 262 - 3.1.78 - אשור העלאת 3 נקודות בחרס, תפוח ובסילת א-דהר

166 168 נ.ג.

אשכולות	הר חברון 141.089	קיבוץ תק"מ	קיים כהאחזות	14.2.82

שמות קודמים: מצפה להב

החלטות: הת/23 - 14.2.82 - רשום הודעת שר הבטחון על פריסת מאחזי נח"ל וביניהם מצפה להב.
הת/42 - 16.1.83 - אשור הקמת ישוב חקלאי תעשייתי

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
אשתמוע	הר חברון 155.097		בתכנון כמאחז נח"ל	.

החלטות: אין החלטה

בדולח	חוף עזה 0737.0814	מושב הפועל המזרחי	בהקמה	10.4.79

שמות קודמים: קטיף ו'

החלטות: הת/19 - 10.4.79 - אשור אזרוח האחזות קטיף ו'.
הת/5 - 1.11.81 - להתחיל בבצוע העבודות בבדולח.

בית אב"א	שומרון 1602.1685	קהילתי חרות בית"ר	הוקם/אוכלס	1.2.81

שמות קודמים: ~~ביבכאר~~ ארקן
יקיר ב'

X

החלטות: 398 (הת/7) - 1.2.81

בית אל	מטה בנימין 1715.1498	קהילתי אמנה	הוקם/אוכלס	2.10.77

החלטות: 33 - 2.10.77
הת/5 - 6.10.77
הקמת ישוב בתוך מחנה צבאי
הת/40 - 3.4.78
אשור הקמת ישוב קהילתי

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
בית אל ב --------	מטה בנימין 1719.1496	ישיבה אמנה	הוקם/אוכלס	20.12.78

החלטות: הת/2 - 20.12.78 בדיקת אפשרות חלוקת הישוב בית-אל לשני ישובים. הבדיקה וההחלטה על-דעת הועדה להתישבות

הערות: - שם זמני
- ההחלטה קובעת להפריד הישוב מבית אל

בית אריה --------	מטה בנימין 1550.1600	קהילתי חרות בית"ר	הוקם/אוכלס	20.1.80

שמות קודמים: לבונה

החלטות: הת/9 - 20.1.80 - לאשר הקמת הישוב

בית הבד --------	שומרון 160.150	קהילתי	מתוכנן ע"י הסוכנות	.

שמות קודמים: ראס כרכר

החלטות: אין החלטה

15851500 3.1

בית הערבה --------	מגילות 1965.1365	~~ישוב חקלאי~~ תקנ"מ	קיים כהאחזות	3.6.79

שמות קודמים: אלמוג ב'

החלטות: 772(הת/22) - 3.6.79 - הקמת מאחז נחל באלמוג ב'.
הת/4 - 14.11.83 - אשור אזרוח ההאחזות

בית הערבה (פעולה המקומי) מ.ר. 19731345 - מוצפים במים

בית חורון --------	מטה בנימין 1620.1430	קהילתי אמנה	הוקם/אוכלס	16.10.77

החלטות: 59 (הת/5) - 16.10.77
אשור הקמת הישוב במחנה צבאי

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
בית מרסים --------	הר חברון 1405.0955	קיבוץ הקיבוץ הארצי	בתכנון	16.1.83

החלטות: הת/42 - 16.1.83 - אשור הקמת הישוב
הערות: - שם זמני
נ.ב. מפרץ - מדבר יהודה.

ביתר עלית --------	גוש עציון 1645.1243	עירוני יזמים פרטיים		8.8.82

שמות קודמים: ביתר

החלטות: הת/30 - 8.8.82 - אשור הקמת ישוב עירוני

בני עצמון --------	חוף עזה 078.082	קהילתי	בהקמה	.

שמות קודמים: מצפה עצמונה

החלטות: לא היתה החלטה על הקמת הישוב (המתישבים ישבו שם לאחר הסכם קמפ-דיויד
הערות: גרעין בני עצמון יושב בהאחזות נחל בדולח

בקעות --------	ערבות הירדן 1945.1845	מושב אחוד חקלאי	הוקם/אוכלס	23.5.71

שמות קודמים: בוקיע
בוקיעה

החלטות: 577 (הת/3) - 23.5.71 - הקמת היאחזות בבוקיעה
נ.ב. 19301833 שקום מזרחי כפר

ברוכין --------	שומרון 1590.1655	עירוני יזמים פרטיים (המפד"ל)	בתכנון	19.5.83

שמות קודמים: ברוכים

החלטות: 538 (הת/53) - 19.5.83 - אשור הקמת ברוכים על-יד הכפר הערבי ברוקין
הערות: שם זמני.
האם הכוונה לדיר קלע? לא!

Cargo Tracking Centre, Wharf Road Gte

Go Gert	Wagon\ C.C.	Ore Heard\ Merge Arrada	Gee Ewre	Wrrr Gerr
Cre Arera	Ar Harr 1640:2041	Greey Harry Nurse		20.1.00

Ndcorn: Na\12 - 28.1.81 - Werr Hgon Hewre
Nurrn: - Go Tacr

Esnr Yrrn	Ere Eyerr 1643:1243	Errrer Erera Arerra	

Warn Arrera: Esnr

Ndcorn: Na\02 - 28.8.8 - Werr Hgon Tarc Errrer

Ccr Eyerr	Hrn Ytn 1280:1050	Ineerr	Ongon

Warn Arrera: Wxon Eyerrn

Ndcorn: 25 Hrnn Ongon Ye Hgon Heard Inanrera
Tacr Go Ehnr Noca Gee-Trrrr
Nurrn: Errrr Ccr Eyerr Erac Ennnten Ene Erern

Cgern	Rcrn Nerr 1643:1845	Arac Ehnr Gehr	Hrgn\Rrera	17.2....

Warn Arrera: Erqey
Erqeyn

Ndcorn: 212 (Na\3) - 23.5.71 - Hgon Hennten
Ccrrgyn

Errcer	Wrerr 1550:1055	Eyrrer Erera Arerra	Ongerr	28.2.81

Warn Arrera: Errera

Ndcorn: 528 (Na\32) - 19.3.85 - Werr Hgon Errera
Ye-Er Ongon Nurse Erryer
Nurrn: Go Tacr.
Nrn Nerren Erer Gee

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
ברכה	שומרון	(עירוני)	הוקם/אוכלס	14.2.82
--------	1745.1780	אמנה		

שמות קודמים: נחל גרזים

החלטות: הת/23 - 14.2.82 -(רשום הודעת שר הבטחון
על הקמת מאחז נחל). ב/47 - 20.3.83 -
אזרוח המאחז. 1536 (הת/51) - 19.5.83 -
הודעת משרד הבנוי על בנוי בישוב ברכה

ברכה ב'	שומרון	קהילתי	בתכנון	.
--------	174.179			

החלטות: אין החלטה
הערות: שם זמני

לא מובן
מדוע נאצ"ר
מדוע לברכה

בתרונות	ערבות הירדן	ישוב חקלאי	קיים כהאחזות	7.2.79
--------	2015.1925			

שמות קודמים: נחל ברוש
ברוש

החלטות: הת/11 - 7.2.79 - הקמת מחולה ד' שהיא
בתרונות לפי נקודת הציון.
הת/80 - 5.10.83 - אשור עקרוני לאזרוח
מאחז נח"ל

גבעון החדשה	מטה בנימין	קהילתי	הוקם/אוכלס	17.2.80
--------	1655.1395	אמנה		

שמות קודמים: גבעת חדשה
חדשה
מורשת

החלטות: 458 (הת/10) - 17.2.80 - הקמת מצפה גבעון
(גבעת חדשה) כישוב קבע.
56 - 14.10.79 - עתידו של מחנה גבעון

Transfer Series Centre, Bradford and Ilkley

Do Date	Branch	Drs Number/ Person Affected	Due Date	Status
Crem --------	Bradford 17451780	Ellis Mean	Angus/Ryder	14.2.82

Born Grade: End Arrived

Andorra: Ad\Z - 14.2.82 - (Ford Brown Wr Frank)
- 20.2.83 - A7\C (Jan) Tang Moon Sg
- 19.5.83 - (S1\Ad) 1550 Tanka Mern
Mern Over Ddff \C Ccff Grand Crem

Crem C'	Bradford	Andre	Cheeff
--------	174.179		

Andorra: Wr Adam
Mern: Do Tact

Carrern	Green Merr	Ewre Adam	Nesa Ennird	7.2.79
--------	2015.1925			

Born Grade: End Erre
Erre

Andorra: Ad\II - 7.2.79 - Adam Green F' Work
Carrern Ess Egrem Nesr.
Ad\Ad - 5.10.83 - Wr Yorrr Datren
Ewre Emm

Ledr Naren	Ann Ccrer	Andre	Angus/Ryder	14.2.80
--------	1055.1505	Mean		

Born Grade: Ad\A Aren
Aren
Arren

Andorra: Ad\Ol - 14.2.80 - Adam Ann Ledr
(Adam Aren) Erre Ad.
Ad - 20.01.74 - Yorrr Wr Aren Adrr

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
גבעות	גוש עציון 1605.1205	קיבוץ הקיבוץ הדתי	בהקמה כמאחז נח"ל	28.8.82

שמות קודמים: אנחיל
עציון ה'
נחלין

החלטות: 887 (הת/32) - 28.8.82 - אשור הקמת הישוב כישוב שיתופי. בשלב ראשון תהיה שם האחזות נח"ל

גבעת אדומה	ערבות הירדן 1825.1650 .3.1			29.6.76

שמות קודמים: מראייר
מרייאר
מבוא שילה

החלטות: הת/12 - 29.6.76 - אשור הקמת היאחזות במרייאר.
הערות: בעקבות ההחלטה הוקמה היאחזות אך לא הפכה לישוב. במקום אין כרגע ישוב או היאחזות.

גבעת אהוד	מטה בנימין 154.148	עירוני יזמים פרטיים	בהקמה	4.9.83

שמות קודמים: יהודית
חירבת כרכור

החלטות: הת/71 - 4.9.83 - אשור עקרוני להקמת הישוב. כפוף לבדיקת משרד הבנוי והשכון

גבעת זאב	מטה בנימין 1660.1418	עירוני	הוקם/אוכלס	30.10.77

שמות קודמים: גבעת התולר
גבעון

החלטות: 106 (הת/11) - 30.10.77 - לאשר עליה על הקרקע של גרעיני גבעון למטרה של פתוח עירוני.
56 - 14.10.79 - עתידו של מחנה גבעון

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
גבעת זיו	הר חברון 158.100		בהקמה של מאחז נח"ל	.
גדיד	חוף עזה 0774.0820	מושב הפועל המזרחי	הוקם/אוכלס	18.1.77

שמות קודמים: קטיף ד'

החלטות: הת/6 - 18.1.77.
הת/9 - 19.4.77 - אשור הקמת הישוב

גינת	שומרון 1755.2085	קהילתי העובד הלאומי	(הוקם/אוכלס)	14.2.82

קיים כמאחז

שמות קודמים: נחל גן

החלטות: הת/23 - 14.2.82 - רשום הודעת שר הבטחון על פריסת מאחזי הנחל וביניהם נחל גן.
הת/39 - 5.9.82 - אשור הקמת ישוב קהילתי
הת/80 - 5.10.83 - אשור אזרוח מאחז גינת
הערות: מתייחס עם למאחז "כונה" הסמוך (הערת משרד הבטחון)

גיתית	ערבות הירדן 1875.1675	מושב חרות בית"ר	הוקם/אוכלס	12.10.71

שמות קודמים: נחל גיתית

החלטות: הת/1 - 12.10.71 - להקים האחזות

גלגל	ערבות הירדן 1931.1560	קיבוץ תק"מ	הוקם/אוכלס	2.2.69

החלטות: 2.2.69

3.1 = מוזכר לא תשה 19201563

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
גן אור --------	חוף עזה 080.083	מושב הפועל המזרחי	הוקם/אוכלס	18.1.77

שמות קודמים: קטיף ה'

החלטות: הת/6 - 18.1.77.
הת/9 - 19.4.77 - אשור הקמה

גני טל --------	חוף עזה 0836.0861	מושב הפועל המזרחי	הוקם/אוכלס	18.1.77

שמות קודמים: קטיף ג

החלטות: הת/6 - 18.1.77.
הת/9 - 19.4.77 - אשור הקמת הישוב

(גנים) --------	שומרון 1820.2060	קהילתי (מאחז נח"ל אלונים)	הוקם/אוכלס	20.3.83

שם חדש: כדים (הר כדים)

כדים משומן ר.ג. אתר 1820 205

שמות קודמים: גנים ב'

החלטות: ב/47 - 20.3.83 - אזרוח מאחז נחל גנים.
הת/68 - 4.9.83 - אשור הקמת גנים ב'.

ר.ג. 1795 2063 האם מדובר, בכל מקרה, בשני ישובים שונים?

דולב --------	מטה בנימין 162.147	קהילתי אמנה	הוקם/אוכלס	20.3.83

שמות קודמים: עין קיניה

החלטות: ב/47 - 20.3.83 - אזרוח מאחז נחל דולב.
הת/51 - 19.4.83 - הקמת דולב ע"י משרד הבנוי במסגרת תקציב 1983/84
הערות: מאחז נחל לפי שעה

ר.ג. 16301482

הר גילה --------	גוש עציון 1665.1255	כיס שדה ומגבלת בנייה	הוקם/אוכלס	

הערות: לא ברור למה הכוונה. האם לבית ספר שדה?

כ"ס שדה ר.ג. 16631255

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
ורד יריחו --------	מגילות 1905.1375	קהילתי איחוד חקלאי	הוקם/אוכלס	30.5.79

שמות קודמים: מצפה יריחו ג'

החלטות: הת/24 - 30.5.79 - הפרדת גרעין חילוני מגרעין דתי

נ.ב. 191137 לפי אתר מרכס בטפה

זהר --------	הר חברון 1480.0907	מאחז נח"ל		17.8.77

שמות קודמים: משטרת דהריה
זוהר

החלטות: הת/27 - 17.8.77 - הקמת מאחז נח"ל במשטרת דהריה.
הת/67 - 26.7.81 - אשור עקרוני לאתור ולתכנון מקום הקבע של הישוב.

הערות: שם זמני

נ.ב. מסומן בתמונה מול - לדהריה
מה האתר המדויק?

חבלי ירק --------	שומרון 1495.1735	שכונה עירונית יזמים פרטיים	בתכנון	.

שמות קודמים: אילנית

החלטות: אין החלטה

נ.ב. 15001735

חברון --------	חברון	עירוני	הוקם/אוכלס	23.3.80

שמות קודמים: הרובע היהודי

החלטות: 553 - 23.3.80 - לפעול לפתוח מירקם החצר היהודית ברובע היהודי בחברון במגמה להחיותו

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

מזכירות הממשלה
12.1.84

~~הד נס~~

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
חומש --------	שומרון 1682.1906	קהילתי העובד הלאומי	הוקם/אוכלס	6.5.79

שמות קודמים: מעלה נחל

החלטות: 675 (הת/19) - 6.5.79 - אזרוח האחזות הנחל מעלה נחל

חיננית --------	שומרון 1655.2100	קהילתי חרות בית"ר תנועת המולדים ?	הוקם/אוכלס	16.9.79

שמות קודמים: ריחן ב'

החלטות: 1080 - 16.9.79 - דחיית ערעור ידין ואשור הקמתו של ריחן ב'

חלמיש --------	מטה בנימין 1620.1575	קהילתי אמנה	הוקם/אוכלס	2.10.77

שמות קודמים: נוה צוף
נבי סאלח
נבי צאלח

החלטות: 33 - 2.10.77.
הת/5 - 6.10.77 - אשור הקמת הישוב במחנה צבאי.

חמדת --------	ערבות הירדן 199.184	ריקלי (ישוב חקלאי)	קיים כהאחזות	7.3.82

שמות קודמים: נחל יבוק

החלטות: 441 (הת/20) - 7.3.82 - אשור הקמת הישוב חמדת בנחל יבוק
הערות: האם חמדת היא גם רועי ד'?

ר.ג. מגדים מיים - אזור 19851846

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
חמרה	ערבות הירדן	מושב	הוקם/אוכלס	13.9.70
--------	1915.1785	אחוד חקלאי		

החלטות: 946 - 13.9.70 - להחיש הקמת האחזות בבקעת הירדן (חמרה)

חרמש	שומרון	קהילתי	הוקם/אוכלס	14.2.82
--------	161.2015	חרות בית"ר		

החלטות: הת/23 - 14.2.82 - רשום הודעת שר הבטחון על פריסת מאחזי נחל וביניהם נחל חרמש.
ב/47 - 20.3.83 - אזרוח מאחז הנחל חרמש בתנאי שימוקם על אדמות מדינה בלבד.
הת/51 - 19.4.83 - הקמת חרמש ע"י מ. הבנוי

חשמונאים	מודיעים	עירוני	בהקמה	
--------	1480.1507	יזמים פרטיים		

שמות קודמים: גני מודיעין
יהוריב

אזור מרוחק ב- 4 ק"מ דרום-מזרח לשמורה הדרומית!

הערות: כולל גם רמת מודיעין
(הערת משרד הבטחון)

נ.צ. מרכז: משולב לגני מודיעין ורמת מודיעין 15185.14875

טנא	הר חברון	קהילתי	קיים כמאחז	21.9.82
--------	1455.0875			

שמות קודמים: עומרים

החלטות: 955(הת/36) - 21.9.82 - אשור הקמת הישוב עומרים כישוב קהילתי בדרום הר חברון.
ב/47 - 20.3.83 - אזרוח מאחז נח"ל עומרים

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
יוסיפיה --------	שומרון 1590.1735	קהילתי יזמים פרטיים	בהקמה	16.5.82

שמות קודמים: נופים
יקיר לי
יקיר ב'

החלטות: 641 (הת/26) - 16.5.82

יועזר --------	שומרון 1560.1643	קהילתי חרות בית"ר	אוכלס במבנים זמניים	5.8.81

שמות קודמים: בית אריה ב'

החלטות: 899 - (הת/45) - 5.8.81 -
אשור הקמת הישוב.

ייסב --------	ערבות הירדן 1901.1504	קיבוץ תק"מ	הוקם/אוכלס	13.9.70

שמות קודמים: נערן

החלטות: .13.9.70
הת/17 - 14.9.76 - הכנסת גרעין אזרחי
לישוב במקום גרעין נחל

יעריה --------	שומרון 153.1843	עירוני יזמים פרטיים	בתכנון	.

שמות קודמים: סלעית ב'

החלטות: אין החלטה

יפית --------	ערבות הירדן 1950.1632	מושב תנועת המושבים	הוקם/אוכלס	19.4.77

שמות קודמים: פצאל ד'

החלטות: הת/9 - 19.4.77 - אשור הקמה

[illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
יצהר --------	שומרון 1725.1759	קהילתי	קיים כמאחז נח"ל	5.10.83

שמות קודמים: רוגן

החלטות: הת/80 - 5.10.83 - אשור עקרוני לאזרוח המאחז

יקין --------	הר חברון 1665.0998	מאחז נח"ל	המאחז פורק	14.2.82

הוקם ושוב הוקם

שמות קודמים: מעלה חבר

החלטות: הת/23 - 14.2.82 - רשום הודעת שר הבטחון על פריסת מאחזי נח"ל וביניהם מעלה חבר
הערות: המאחז פורק בדצמבר 1983

יקיר --------	שומרון 1610.1730	קהילתי אמנה	הוקם/אוכלס	16.9.79

שמות קודמים: קרני שומרון ד'

החלטות: 1086 - (הת/43) - 16.9.79 - אשור הקמת הישוב

יתיר --------	הר חברון 1510.0830	קהילתי בניה פרטית	בתכנון	5.7.81

שמות קודמים: חירבת יתיר

החלטות: הת/47 - 5.7.81 - אשור הקמת ישוב קהילתי בחורבות יתיר

נ.צ. מסומן - בטעות ובאי. סביר יותר מיקום סביב נ.צ. 15150840.
בפי מרחה, בתחומי "קו הירוק".

יתיר ג' --------	הר חברון 1585.0843	חקלאי-תעשייתי	בתכנון	16.1.83

החלטות: הת/42 - 16.1.83 - אשור הקמת הישוב
הערות: - שם זמני

אינו בתחומי "קו הירוק"

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
כבירית	שומרון 185.181		בתכנון	.

החלטות: אין החלטה

מיועד לא סדיר במדבר יהודה, בלוא בין סדרת מבנים, מעוגן על בין ישוב, הרחב בין אזור מערת הבתים-מערה לאזור מחנה. כולל בתחום שלו שמה שם

כדים	שומרון 180.205	האחזות נחל	20.3.83

כולה "ג"

שמות קודמים: נחל גנים

החלטות: ב/47 - 20.3.83 - אזרוח מאחז הנחל גנים

בניין מסמרן בתיק, אתר: 18202060. חלק מבוטל, חבל נלת, חשון, ישובים שונים ך
נ.ב. גם, משרד ה 17952063

כוכב השחר	מטה בנימין 1827.1520	קהילתי אמנה	הוקם/אוכלס	6.5.79

החלטות: 675 (הת/19) - 6.5.79 - החלטה על אזרוח ההאחזות

כור	שומרון 161.182	שכונה עירונית יזמים פרטיים	בתכנון	.

שמות קודמים: סינדיאנית

החלטות: אין החלטה

כפירה	מטה בנימין 1624.1370	קהילתי ~~גרעין עצמאי~~ התאחדות הגבעות	בהקמה	10.5.81

שמות קודמים: גבעת הרדאר
גבעת הרדר

החלטות: 612(הת/30) - 10.5.81 - אשור הקמת הישוב

כפרה ליד שומרון שמה זיהוי ל יצרים סיטיים
שמה מוסמן ישוב פעמה לאלפי מישר מלפון מערבה נ.ב. 1518.1758

[illegible] [illegible], [illegible] [illegible] [illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]		[illegible]	

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
כפר אדומים --------	מטה בנימין 1820.1370	קהילתי אמנה	הוקם/אוכלס	20.12.78

שמות קודמים: מעלה אדומים ב'

החלטות: הת/5 - 20.12.78 - קביעת מקום הקבע של
גרעין מעלה אדומים

כפר דרום --------	חוף עזה 088.090	מחנה מעבר		13.9.70

החלטות: 946 - 13.9.70
הערות: האם זה מחנה מעבר?

כפר עציון --------	גוש עציון 1615.1170	קיבוץ הקיבוץ הדתי	הוקם/אוכלס	24.9.67

החלטות: 24.9.67

כפר תפוח --------	שומרון 1738.1685	קהילתי אמנה	הוקם/אוכלס	3.1.78

שמות קודמים: תפוח

החלטות: 262 - 3.1.78 - אשור העלאת 3 נקודות בחרס,
תפוח, סילת א-דהר במחנות צבא.
ב/13 - 19.4.78 - לבצע את ההתנחלות בתפוח

1.3. מיפוי בס"ה 17381694

כרמל --------	הר חברון 167.093	קהילתי אמנה	הוקם/אוכלס	14.8.80

החלטות: הת/19 - 14.8.80 - אשור הקמת הישוב.
הת/46 - 5.7.81 - אשור אזרוח הישוב

[illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
לב השומרון --------	שומרון 160.177	שכונה עירונית יזמים פרטיים	בתכנון	.

שמות קודמים: כרמים

החלטות: אין החלטה

בתכנון מופיעה שכונה לב השומרון בחלון כן מפת שלה אפשר בחמרים.
נ.ג. לב שומרון 15951783, בחמרים סביב נ.ג. 16001773

מבוא דותן --------	שומרון 1670.2030	קהילתי אמנה	הוקם/אוכלס	16.9.79

שמות קודמים: דותן

החלטות: 1086 (הת/43) - 16.9.79 - אשור הקמת הישוב

מבוא חורון --------	מטה בנימין 153.140	קיבוץ פועלי אגו"ל	הוקם/אוכלס	15.2.69

החלטות: אין החלטה. הישוב עלה על הקרקע ב-1969

נ.ג. 15351395

מגדל עוז --------	גוש עציון 1636.1175	קיבוץ הקיבוץ הדתי	הוקם/אוכלס	8.6.76

שמות קודמים: עציון ד'

החלטות: הת/10 - 8.6.76 - אשור הקמת עציון ד'

מגדלים --------	שומרון 1825.1660		קיים כמאחז נח"ל	.

שמות קודמים: גרש

החלטות: אין החלטה

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ ב.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
מול נבו --------	מגילות 1978.1366	ישוב חקלאי	קיים כהאחזות	30.4.79

ההחלטה נתנה על קרקע
בתאורין 13.3.84 (66 אים)

שמות קודמים: בית הערבה ב'
אלמוג ג'

החלטות: הת/22-30.4.79-להקים מאחז נח"ל באלמוג ג'.
611(הת/29) - 10.5.81 - הקמת האחזות נח"ל בבית הערבה ב'.
הת/14-6.12.81-ההאחזות תאוכלס באפריל 82'.
הת/4 -14.11.83- אשור אזרוח ההאחזות

מורג --------	חוף עזה 082.080	מחנה מעבר	הוקם/אוכלס	21.5.78

שמות קודמים: נחל מורג

החלטות: 648 (הת/41) - 21.5.78 - אזרוח האחזות נחל מורג.
הת/33 - 27.6.79 - אשור אזרוח האחזות נחל מורג

מחולה --------	ערבות הירדן 1987.1968	מושב הפועל המזרחי	הוקם/אוכלס	28.1.68

שמות קודמים: נחל מחולה

החלטות: 217 - 28.1.68 - אשור הקמת הישוב

מחנה גבעון --------	~~משה בנימין~~ זרא מיל 1663.1401	מחנה מעבר אמנה	אוכלס	14.10.79

החלטות: 56 - 14.10.79 - עתידו של מחנה גבעון

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
מחנה יתיר --------	הר חברון 1555.0840	מחנה מעבר	הוקם/אוכלס	17.8.77

שמות קודמים: יתיר
ארדון

בתאום עם הוועדה? בתאומי "קו הירוק"

החלטות: הת/28 - 17.8.77 - אשור הקמת מאחז ביתיר

מטר --------	שומרון 187.206		בתכנון כמאחז נח"ל	.

החלטות: אין החלטה

מיתר --------	הר חברון 1440.0820	קהילתי בניה פרטית	בהקמה	23.3.80

שמות קודמים: עומר ב'

החלטות: הת/13 - 23.3.80 - אשור הקמת הישוב
הערות: עתיד להיות מועצה מקומית

בתאומי "קו הירוק"

מכורה --------	ערבות הירדן 1902.1746	מושב שיתופי איחוד חקלאי	הוקם/אוכלס	20.2.73

שמות קודמים: כוררה

החלטות: 20.2.73

מלכישוע

נ.ר. 18952048
בתאום עם הוועדה

הוצאת נת"ל

מעון --------	הר חברון 166.091	קהילתי אמנה	הוקם/אוכלס	14.8.80

החלטות: הת/19 - 14.8.80 - אשור הקמת הישוב.
הת/46 - 5.7.81 - אשור אזרוח הישוב

[illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
מעלה אדומים	מעלה אדומים ~~מטה בנימין~~ 181.134	עירוני	הוקם/אוכלס	6.11.78

החלטות: ב/16 - 6.11.78 - להתחיל בבנית העיר מעלה אדומים

מעלה אפרים	מעלה אפרים ~~ערבות הירדן~~ 1881.1642	עירוני	הוקם/אוכלס	14.5.74

החלטות: 14.5.74.
325 (הת/3) - 16.1.77 - אשור פתוח מרכז עירוני במעלה אפרים

מעלה לבונה	מטה בנימין 1730.1625		קיים כמאחז נח"ל	20.3.83

החלטות: ב/27 - 20.3.83 - אזרוח מאחז נח"ל

הרכבת יצאה כולל מעלה בנימין מופיע מעתה בעקרון גם בשם מעלה לבונה
נמצא אתר ישוב קהילתי בשם מעלה לבונה (מעל אל)

מעלה מכמש	מטה בנימין 1792.1428	קהילתי אמנה	הוקם/אוכלס	24.8.80

שמות קודמים: מכמש

החלטות: 1038 - 24.8.80 - אשור הקמת הישוב.
הת/2 - 9.12.80 - אשור הקמת הישוב

מבמש ה' נ.צ. 182142 הרכבת

מעלה עמוס	גוש עציון 1718.1125	קהילתי חרות בית"ר	הוקם/אוכלס	15.2.81

שמות קודמים: תקוע ב'

החלטות: 441 - (הת/10) - 15.2.81 - אשור הקמת תקוע ב'

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
מעלה שומרון	שומרון	קהילתי	הוקם/אוכלס	20.12.78
--------	1568.1750	חרות בית"ר		

שמות קודמים: קרני שומרון ב'

החלטות: הת/4 - 20.12.78 - הרחבת קרני שומרון
הערות: יתכן והכוונה לקרני שומרון ב'

מצדות יהודה	הר חברון	מושב שתופי חקלא	הוקם/אוכלס	10.5.81
--------	1605.0860	אמנה		

שמות קודמים: לוציפר
יתרון
קריות
בית יתיר

החלטות: 610 (הת/28) - 10.5.81 - הקמת ישוב קבע בלוציפר

מצפה יהודה	גוש עציון	עירוני	בתכנון	
--------	180.127	יזמים פרטיים		

החלטות: אין החלטה ~~המלצת ועדת שרים להתישבות מיום 31.1.84 בדבר ההמלצה להקים ישוב קהילתי בקלאי אבומרים ולהקצות לו מקרקעי מדינה שאותרה לצורך אדמות - לצמיתות של רמת רחל - ומצפה יהונתן בכפר עקב לאחר שאושרו בהתיישבות כאלו רופסי הקיבוצים באזורים אלה ולאשר הקמת השרות הבטחוני.~~
נ.צ. 1260 1915 (מצפה יריחו לתוכי בגוש 80 - חלקי הדיר המאוחדת בדיר).

מצפה יריחו	מטה בנימין	קהילתי	הוקם/אוכלס	6.10.77
--------	1875.1358	אמנה		

החלטות: הת/5 - 6.10.77 - אשור עליתו של הגרעין בשטח E במעלה אדומים.
הת/12 - 26.10.77 - לגרעין תוקצה קרקע להתישבות חקלאית

[illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
מצפה שלם --------	מגילות 187.108	קיבוץ תק"מ	הוקם/אוכלס	5.5.70

החלטות: הת/1-5.5.70-להקים מצפה חקלאי בעין טרייבה
578 (הת/4) - 23.5.71 - לפתח את מצפה שלם
להיאחזות של קבע מאוישת ע"י נחל שיוחלף
ע"י גרעין אזרחי במועד אחר.הת/9 - 19.4.77
לאשר הקמת הישוב

משואה --------	ערבות הירדן 1968.1685	מושב העובד הציוני	הוקם/אוכלס	2.2.69

שמות קודמים: נחל משואה

החלטות: 2.2.69

ר.ג. 19661675 (מיפוס בטיפה)

משכיות --------	ערבות הירדן 198.186	שיתופי		14.2.82

שמות קודמים: מצפה גלעדי

החלטות: הת/20 - 14.2.82 - אשור הקמת האחזות נח"ל

מתתיהו --------	מטה בנימין 1535.1486	מושב שיתופי מושבי פועלי אגו"י	הוקם/אוכלס	7.2.79

שמות קודמים: חורון ד'

החלטות: ב/77 - 7.2.79 - להקים את מתתיהו באזור
מודיעין.
470 - (הת/11) - 25.2.79 - אשור להתחיל
בבצוע העבודות במתתיהו

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
מתתיהו ג'	מטה בנימין 154.159	עירוני יזמים פרטיים	בתכנון	17.6.81

החלטות: אין החלטה על מתתיהו ג', אך קיימת החלטה:
הת/36 - 17.6.81 - בדבר הרחבת הישוב
מתתיהו עבור אור שמח
הערות: - שם זמני.
- כולל אור שמח ?
נ.צ. 15451485

נאוה	שומרון 1635.1535		בתכנון מאחז נח"ל	.

החלטות: אין החלטה
הערות: בתכנון החטיבה להתישבות - ישוב בשם נצר, נ.צ. 16221535
ישוב קבועי מעל בתכנון אצור כולל מאחז בינואר נול 1983

נגוהות	הר חברון 1485.1000	קהילתי	קיים כמאחז	14.2.82

שמות קודמים: מצפה לכיש

החלטות: הת/23 - 14.2.82 - רשום הודעת שר הבטחון
על פריסת מאחזי נח"ל וביניהם מצפה לכיש.
955 (הת/36) - 21.9.82 - אשור הקמת נגוהות
כישוב קהילתי במקום מאחז הנח"ל
הערות: המחלקה להתישבות של הסוכנות מתכננת הקמת
ישוב כשלושה ק"מ דרומית למאחז הנח"ל

נגיד	גוש עציון 1596.1130	קהילתי מפד"ל	בהקמה	.

כוכב יעקב

שמות קודמים: כוכבא ב'

החלטות: אין החלטה
הערות: שם זמני.
משרד השכון בונה בנ"צ זו. האם על הקמת
ישוב זה הוחלט בהקמת ערובין?

כן!

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
נוה דניאל --------	גוש עציון 1635.1205	קהילתי	הוקם/אוכלס	22.8.82

שמות קודמים: דניאל

החלטות: 876 (הת/31) - 22.8.82 - אשור הקמת ישוב קהילתי כפרי בגוש עציון בשם דניאל

נוה דקלים --------	חוף עזה 081.085	מרכז אזורי	הוקם/אוכלס	14.10.79

שמות קודמים: אמבר

החלטות: הת/6 - 18.1.77.
הת/2 - 14.10.79 - אשור מיקומו של המרכז האזורי בחבל קטיף.
223 (הת/5) - 22.11.81 - החלטה על ביצוע עבודות להקמת מרכז אזורי אמבר

נוקדים --------	גוש עציון 1745.1180	קהילתי אמנה	הוקם/אוכלס	8.8.82

שמות קודמים: אל דוד
תקוע ג'

החלטות: הת/33 - 8.8.82 - לאשר הקמת ישוב קהילתי בשם תקוע ג'
הערות: הישוב הוקם בתחילה ללא החלטה בעקבות רצח איש שמורות הטבע ליד ההרודיון

הוקם המועצה לישוב אל דוד נ.צ. 1735 1180

נחל אדורה --------	הר חברון 1500.1025	מאחז נח"ל	קיים כמאחז נח"ל	14.2.82

שמות קודמים: מצפה אמציה

החלטות: הת/23 - 14.2.82 - רשום הודעת שר הבטחון על פריסת מאחזי נחל וביניהם מצפה אמציה

הוקם אדורה - הוקם כמאחז נח"ל. מקום לא ידוע מה נ.צ. נכון.

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנ"ע מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
נחל בדולח	חוף עזה	האחזות נחל		27.6.79

החלטות: הת/32 - 27.6.79 - אשור הקמת האחזות נחל בדולח (שמצוינות כקטיף ד' בהחלטה)

נחל גדיד	חוף עזה	מאחז נח"ל		30.4.79

שמות קודמים: קטיף ד'

החלטות: הת/22 - 30.4.79 - אשור הקמת מאחז בקטיף ד'

הערות: המאחז כלול בנוה דקלים.
המאחז הוקם בנפרד מן הישוב גדיד שנקרא גם כן קטיף ד'

נטע	הר חברון 1505.0870	בתכנון כמאחז נח"ל	.

החלטות: אין החלטה

נטף	156.138		.

בתהליך הקמה

נילי	מטה בנימין 1545.1520	קהילתי אמנה	הוקם/אוכלס	13.1.81

שמות קודמים: נעיליין
נעלה

החלטות: ב/42 - 13.1.81 - אשור הקמת הישוב.

נעלה נ.צ. 15601525 תושבה מעלה בהסכמה עליה כולל שטח בנימין
לא יכלו לישוב נילי - ישוב קהילתי דומה

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
ניסנית	חוף עזה	האחזות	קיים כהאחזות נח"ל	27.6.79
--------	105.107	נח"ל		

שמות קודמים: בית להיה
זיקים א'

החלטות: הת/32 - 27.6.79 - אשור הקמת זיקים א'.
הת/74 - 4.9.83 - מאחז הנח"ל יהפוך למקום הכשרה לגרעינים
הערות: הוקם כמאחז ושונה מעמדו להאחזות

נירה	שומרון	עירוני	בתכנון	.
--------	1565.1720	יזמים פרטיים		

שמות קודמים: אלקנה ה'

החלטות: אין החלטה

נירן	ערבות הירדן	קיבוץ	הוקם/אוכלס	15.2.75
--------	1930.1525	תק"מ		

שמות קודמים: נערן

החלטות: הוקמה כהאחזות נחל ב-1975 ונקרא נחל נערן.
אוזרח ב-1977 - אין החלטה

נעלה	מטה בנימין	קהילתי	בתכנון	16.5.82
--------	156.152	יזמים פרטיים		

שמות קודמים: נילי ב'

החלטות: 641 (הת/26) - 16.5.82 - החלטה על הקמת הישוב נילי ב' בבניה פרטית

הישוב מוקם בתשבה בתפרין יצוי כמו שם קיומן

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
נעמי --------	ערבות הירדן 1462.1945	מושב תנועת המושבים	הוקם/אוכלס	7.2.79

19451462 נ.ר. הטין

שמות קודמים: נעמה
נועימה

החלטות: הת/11 - 7.2.79 - אשור עליה על הקרקע לגרעין שישב קודם בנועימה למקום הקבע שלו

נצר חזני --------	חוף עזה 086.088	מושב הפועל המזרחי	הוקם/אוכלס	12.10.71

שמות קודמים: קטיף א'

החלטות: הת/1 - 12.10.71 - אשור הכשרת קרקע כסומיירי במגמה להקים שם האחזות

נצרים --------	חוף עזה 0946.0988	האחזות נח"ל	הוקם/אוכלס	7.9.31

שמות קודמים: נוצירת

החלטות: 946 - 13.9.70 - הקמת האחזות באבו-מדיאן
1023 (הת/15) - 17.8.80 - אשור כניסתו של גרעין אזרחי לנצרים
הערות: הוקם ואוכלס מחדש פעמיים

נרקיס --------	שומרון 1592.1924	מאחז נח"ל	בהליכים משפטיים	.

החלטות: אין החלטה

נתיב הגדוד --------	ערבות הירדן 1921.1549	מושב תנועת המושבים	הוקם/אוכלס	20.2.73

שמות קודמים: פצאל ג'

החלטות: 20.2.73

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
סוסיה --------	הר חברון 1605.0890	קהילתי אמנה	הוקם/אוכלס	8.8.80

שמות קודמים: מעון ב'

החלטות: ב/97 - 8.8.80 - אשור הקמת מעון ב'.
955 (הת/36) - 21.9.82 - אשור הקמת הישוב סוסיה כישוב קהילתי בדרום הר חברון

סלעית --------	שומרון 1550.1833	מושב משקי חרות בית"ר	הוקם/אוכלס	19.4.77

שמות קודמים: נחל סלעית
צור נתן ב

החלטות: הת/9 - 19.4.77 - אשור עקרוני להקמת הישוב צור נתן ב'.
648 (הת/41) - 21.5.78 - אזרוח האחזות סלעית

סנסנה --------	הר חברון 1408.0858	קיבוץ הקיבוץ הארצי	בתכנון	16.1.83

שמות קודמים: להב ג'

החלטות: הת/42 - 16.1.83 - אשור הקמת להב ג'

עופרה --------	מטה בנימין 1748.1518	קהילתי אמנה	הוקם/אוכלס	7.8.77

החלטות: 835 (הת/20) - 7.8.77
הערות: הכרה בישוב כישוב קבע

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
עופרים --------	מטה בנימין 1550.1590	עירוני יזמים פרטיים	בתכנון	7.1.82

שמות קודמים: עשהאל
בית אריה ג'
עפרים

החלטות: 311 (הת/13) - 7.1.82
מדינה בנפת / אשור הקמה

עופרים ב' --------	מטה בנימין 1550.1575	עירוני	בתכנון	14.11.83

שמות קודמים: סנטה ברברה
עפרים ב'

החלטות: הת/6 - 14.11.83 - אשור הקמת הישוב
הערות: - שם זמני.
- חברת "ערים" עוסקת בתכנון הישוב.
- גרעין עולים וגרעין חברת חשמל

עטרה --------	שומרון 168.197	עירוני	מתוכנן כמאחז נח"ל	19.12.82

שמות קודמים: עג'ה

החלטות: 1162 (ומ/4) - 19.12.82 - דווח על פריסת
מאחז הנח"ל עטרה
הערות: אין החלטה על הקמת הישוב

עטרת --------	מטה בנימין 1670.1564	כפרקהילתי אמנה	הוקם/אוכלס	7.1.82

שמות קודמים: נוה צוף ב'

החלטות: 310 (הת/12) - 7.1.82 - אשור הקמת הישוב

[illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
עינב	שומרון	קהילתי	הוקם/אוכלס	13.1.81
--------	1620.1880	אמנה		

שמות קודמים: שכי שומרון ב'

החלטות: ב/42 - 13.1.81
441 (הת/10) - 15.2.81 - אשור הקמת הישוב

עיריה	שומרון		קיים כמאחז נח"ל	14.2.83
--------	1825.1942			

שמות קודמים: תרצה

החלטות: הת/23 - 14.2.83 - רשום הודעת שר הבטחון
על פרליסת מאחזי נח"ל ובינהם נח"ל תרצה

מסומן גם ב.ג. 18131970, איזה מיקום נכון?

עלי	מטה בנימין	ישוב קהילתי	בתכנון	
--------	175.164			

שמות קודמים: גבעת לבונה

החלטות: אין החלטה

ב.ג. 17451637
מסומן איזור. מעל שם בנימין מופיע ביישוב קהילתי מולדן, בשם מעלה לבונה

עלמון	מטה בנימין	קהילתי	הוקם/אוכלס	5.8.81
--------	1780.1376	חרות בית"ר		

שמות קודמים: ענתות

החלטות: 899 (הת/45) - 5.8.81 - אשור הקמת הישוב
ענתות

עמנואל	שומרון	עירוני	הוקם/אוכלס	24.5.81
--------	1663.1401	~~גרעין חברת השמר~~		

תיקון - בתי

שמות קודמים: קרני שומרון ה'

החלטות: 634 (הת/32 - 24.5.81 - הקמת ישוב
עירוני

ב.ג. 16351745

[illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
		קיבוץ		
עמשא	הר חברון	חקלאי תעשייתי	הוקם/אוכלס	14.8.80
--------	1590.0835	תק"מ		

שמות קודמים: יתיר ב'
זיף

קיבוץ "אל יתיר"

החלטות: הת/20 - 14.8.80 - אשור הקמת הישוב

ענר	הר חברון	שכונה עירונית	קיים כמאחז נח"ל	20.3.83
--------	160.101			

שמות קודמים: מנוח

החלטות: הת/46 - 16.1.83 - הכללת הר מנוח בשטח קרית ארבע.
ב/47 - 20.3.83 - אזרוח מאחז הנח"ל מנוח
הערות: חלק מקרית ארבע

3.5 ק"מ דרום-מזרח לקיבוץ אלון, ללא הבדל ג"ן !

ערובין	גוש עציון	קהילתי		21.9.82
--------	163.113			

שמות קודמים: כוכבא
תקוע ג'

החלטות: 957 (הת/38) - 21.9.82 - אשור הקמת ישוב קהילתי בהר חברון בשם כוכבא
הערות: לבדוק האם יש שני ישובים או ישוב אחד שעבר מנ"צ 163.113 לנ"צ 1596.1130 (ערובין וכוכבא ב')

נבון, ישנם שניהם
בקרבה לנ.צ. ג'

עתניאל	הר חברון	קהילתי	הוקם/אוכלס	16.1.83
--------	1530.0944	אמנה		

שמות קודמים: דורית
צומת סמוע
סמוע צומת

החלטות: הת/43 - 16.1.83 - הקמת הישוב.
ב/47 - 20.3.83 - אזרוח מאחז הנחל עתניאל/דורית
הערות: הת/56 - 22.5.83 - כל ההחלטות מעוכבות.
הנושא נמצא בהליכים משפטיים

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
פדואל --------	שומרון 1555.1635	קהילתי מפד"ל	בהקמה	19.4.83

שמות קודמים: קלעים
דיר קלע
קלע
שחר

החלטות: הת/54 - 19.4.83 - אשור הקמת ישוב קהילתי
הערות: האם הכוונה לברוכים? ← icf

פני חבר --------	הר חברון 1655.0995	קהילתי אמנה	הוקם/אוכלס	21.9.82

שמות קודמים: יקין
מעלה חבר

החלטות: 955 - (הת/36) - 21.9.82 - אשור הקמת
הישוב יקין (מעלה חבר) כישוב קהילתי בדרום
הר חברון במקום מאחז הנח"ל

פסגות --------	מטה בנימין 1720.1450	מרכז אזורי	הוקם/אוכלס	16.8.81

שמות קודמים: ג'בל טוויל

החלטות: 21 (הת/62) - 16.8.81

פצאל --------	ערבות הירדן 1920.1612	מושב תנועת המושבים	הוקם/אוכלס	27.7.69

החלטות: 851 - 27.7.69

צופים --------	שומרון 1510.1783	עירוני יזמים פרטיים	בתכנון	5.10.83

החלטות: הת/81 - 5.10.83 - אשור הקמת ישוב עירוני

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
צורף --------	גוש עציון 1568.1157	קהילתי	קיים כמאחז נח"ל	14.2.82

שמות קודמים: צורית
מצפה עדולם

החלטות: הת/23 - 14.2.82 - רשום הודעת שר הבטחון
על פריסת מאחזי נח"ל וביניהם מצפה עדולם.
הת/80 - 5.10.83

צלף --------	הר חברון 158.199		בהליכים משפטיים	19.12.82

החלטות: 1162 (ומ/4) - 19.12.82 - דווח על פריסת
מאחז הנח"ל צלף
הערות: אין החלטה על הקמת הישוב

צפרה --------	שומרון 1575.1665	עירוני יזמים פרטיים	בהקמה	25.4.82

שמות קודמים: אלקנה ד'
שחר

החלטות: הת/26 - 25.4.82 - אשור הקמת הישוב

צרי --------	ערכות הירדן 1938.1494		קיים כהאחזות נח"ל	3.1.79

שמות קודמים: נחל נעמה
צורי

החלטות: ב/36 - 3.1.79 - אשור הקמת מאחז נחל באזור
נועימה מצפון ליריחו.
הת/4 - 14.11.83 - אשור אזרוח נחל צרי
מצפון ליריחו.

[illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
קדומים	שומרון	קהילתי	הוקם/אוכלס	7.8.77
--------	1650.1795	אמנה		

שמות קודמים: אלון מורה
מחנה קדום

החלטות: 835 (הת/20) - 7.8.77
הערות: הכרה בישוב כישוב לכל דבר

קדר	גוש עציון	קהילתי	בתכנון	16.5.82
--------	1803.1242			

שמות קודמים: נאות אדומים

החלטות: 642 (הת/27) - 16.5.82 - אשור הקמת נאות אדומים - ישוב קהילתי כפרי
הוא הדרה למעשה והופה - מבטלת ההחלטה להקמת נאות אדומים

קטיף	חוף עזה	מושב שיתופי	הוקם/אוכלס	.
--------	0846.0874	הפועל המזרחי		

שמות קודמים: קטיף ב'

הערות: אין החלטה

קליה	מגילות	קיבוץ	הוקם/אוכלס	28.1.68
--------	1944.1280	תק"מ		

שמות קודמים: נחל קליה

החלטות: 28.1.68 - הקמת נחל קליה. ההאחזות אוזרחה ב-1975

קציף	שומרון		בתכנון כמאחז נח"ל	.
--------	182.164			

החלטות: אין החלטה
הוא בפירוש ולדומה (חיסל)

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
קרית ארבע --------	קרית ארבע 1615.1045	עירוני	הוקם/אוכלס	8.2.70

החלטות: 10.12.68 - אשור הקמת שכונה יהודית בחברון
ב/45 5.2.70 - אשור תכנון חברון עלית.
הערות: ההחלטה מ-1968 היא של ועדת השרים לענין התישבות בגוש עציון ובחברון

קרית נטפים --------	שומרון 1610.1995	קהילתי	הוקם/אוכלס	16.8.81

שמות קודמים: נטפים
חרס עץ

16/81 ר.ג. 05

החלטות: 20 - (הת/61) - 16.8.81

קרני שומרון --------	שומרון 1594.1756	קהילתי	הוקם/אוכלס	3.1.78

החלטות: 262 - 3.1.78 - אשור בדיעבד של התנחלות בקרני שומרון.
הת/15 - 20.2.79 - אשור הקמת הישוב

קרני שומרון - שטח שמירות הרעה - שם עירוני ר.ג. 1585/755

ראש צורים --------	גוש עציון 1620.1195	קיבוץ הקיבוץ הדתי	הוקם/אוכלס	24.9.67

החלטות: 24.9.67

רועי --------	ערבות הירדן 1966.1835	מושב אחוד חקלאי	הוקם/אוכלס	21.5.78

שמות קודמים: נחל רועי

החלטות: 648 (הת/41) - 21.5.78

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
רותם	ערבות הירדן 199.193	מושב הפועל המזרחי	בהקמה כהאחזות	30.4.79

שמות קודמים: רועי ג'
גיבסנית

החלטות: הת/22 - 30.4.79 - הקמת מאחז נח"ל רועי ג'.
הת/23 - 14.2.82 - רשום הודעת שר הבטחון על פריסת מאחזי נח"ל וביניהם רועי ג'

ריחן	שומרון 1625.2085	מושב שיתופי העובד הציוני	הוקם/אוכלס	19.4.77

שמות קודמים: מי עמי ב'
נחל ריחן

החלטות: הת/9 - 19.4.77 - לאשר הקמת הישוב מי עמי ב'.
648 (הת/41)- 21.5.78 - אזרוח האחזות נחל ריחן

ריחן ה'	שומרון 169.210	קהילתי	בתכנון החט' להתישבות	28.7.80

החלטות: ב/85 - 29.7.80 - אשור הקמת הישוב.
הת/19 - 14.8.80 - אשור הקמת הישוב
הערות: שם זמני

רימונים	מטה בנימין 1824.1484	קהילתי אמנה	הוקם/אוכלס	6.5.79

שמות קודמים: כוכב השחר ב'
נחל רימונים

נ.צ. 18241493 ר"ב תמנון מצוי כולל שה בנימין

החלטות: 675 (הת/19) - 6.5.79 - החלטה על אזרוח ההאחזות

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
רמת קדרון --------	גוש עציון 178.124	עירוני יזמים פרטיים	בתכנון	12.7.81

החלטות: הת/49 - 12.7.81

בקשה הגיעה לרמת גן ויהודה

שא-נור --------	שומרון 1692.1937	מחנה מעבר	הוקם/אוכלס	2.10.77

שמות קודמים: סנור

החלטות: 33 - 2.10.77 - אשור הממשלה לכניסת מתנחלים למחנה צבא בסנור

שבי שומרון --------	שומרון 1677.1870	קהילתי אמנה	הוקם/אוכלס	2.10.77

שמות קודמים: דיר שרף
מחנה שומרון

נ.צ. 16751855

החלטות: 33 - 2.10.77 - אשור הממשלה לכניסת מתנחלים למחנה צבא במקום

שדמות מחולה --------	ערבות הירדן	מושב שיתופי הפועל	בתכנון הוקם/	20.12.78

שמות קודמים: מחולה ב'

החלטות: הת/1 - 20.12.78 - החלטה על פיצול מחולה לשניים

הערות: אין ישוב כזה לפי שעה אך גרעין חילוני שיושב פיזית בתוך הישוב מחולה נקרא שדמות מחולה

יש נ.צ. לשדמות מחולה: 20001955

בקשה הגיעה לישראל

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
שילה	מטה בנימין 1774.1616	קהילתי אמנה	הוקם/אוכלס	10.4.79

החלטות: ב/95 - 10.4.79 - אשור התנחלות קבע למתנחלי שילה.
617 - 22.4.79 - אשור הקמת ההתנחלות בשילה

נ.ז. 17821622 - תשיפה ולא ישוב קהילתי

שלומציון	ערבות הירדן 1945.1630	מרכז אזורי	הוקם/אוכלס	14.5.74

החלטות: אין החלטה
הערות: ראה אפשרות שהישוב הוקם בהחלטה מיום 14.5.74 או בהחלטה 325 (הת/3) - 10.1.77 (הקמת מעלה אפרים)

בנ.ז. ש - הישוב יפות - משבר המלה תחת שמות

שלח	ערבות הירדן 2005.1947	מושב הפועל המזרחי	בהקמה	3.1.79

החלטות: ב/36 - 3.1.79 - להקים מאחז נח"ל באזור הג'פטליק, להעלותו ביום 5.2.79

(אין שם משר דרומה פרט לשמות מעלה)

שדמות מחולה נ.ז. 20001955 - מיקום כ-1 ק"מ דרום-מזרח לנ.ז. של שלח.

שמריה	הר חברון 1388.0934	קיבוץ הקיבוץ הארצי	בתכנון	

שמות קודמים: חירבת דגש

החלטות: אין החלטה
הערות: החטיבה להתישבות מתיחסת להחלטה הת/42 - מ-16.1.83 - בדבר הקמת בית מרסים כישוב בחירבת דגש

שתי נקודות במיקום שונה. שמרים - כ-2 ק"מ דרום-מערבית לבית מרסים.
שתי הנקודות - בתחום "הקו הירוק"

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
שערי תקוה --------	שומרון 153.169	עירוני חברת יו"ש בע"מ	הוקם/אוכלס	13.1.81

שמות קודמים: תועפות
אלקנה ב'

153170 ,.ב.

החלטות: ב/42 - 13.1.81 - אשור הקמת הישוב.
758 (הת/38)- 5.7.81 - הכרה בשערי תקוה כישוב

שקד --------	שומרון 1655.2090	קהילתי חרות בית"ר	הוקם/אוכלס	28.8.79

שמות קודמים: ריחן ג'
חיננית ב'

החלטות: הת/43 - 28.8.79 - אשור הקמת הישוב

תומר --------	ערבות הירדן 1917.1584	מושב תנועת המושבים	הוקם/אוכלס	16.3.75

שמות קודמים: פצאל ב'

החלטות: 559 (הת/8) - 16.3.75 - אשור הקמת הישוב פצאל ב'

תל חיים --------	שומרון 1792.1753	ישוב קהילתי	בתכנון החט' להתישבות	14.11.83

החלטות: הת/5 - 14.11.83 - אשור הקמת הישוב
הערות: שם זמני

ngcgn fwrcg cgnfrn, grarrj rnqd xtn

ng ngfk	grkxn\ f.g.	drr nqwrc\ ngrgn/grrgdg	ord cfrk	nfrcp kwrr
ayrt ngrn	grarrj 152.1g9	qrrfcc ngcn fr"g cg"g	nrgg\wrcdg	15.1.c1

gwrn grrarg: nrgern
wngcn c'

nngrrn: c\sn - 15.1.81 - kwrr ngqn nrwrc
sss (nn\gg) - 5.7.81 - ngcn cwyrt ngrn
cfwrc

gqr	grarrj 1023.3099	qngdng nrrn	ngrg\rcgg	25.8.79

gwrn grrarg: cgnr r'
ngccgn c'

ngtgrn: ng\sg - 28.8.79 - kwrr ngqn nrwrc

nrgr	krcrn ngrrj 1641.7101	grgc ngrcn ngtwrcg	nrgg\rcgg	10.1.75

gwrn grrarg: wxwr c'

nngrrn: sss (nn\8) - 10.1.75 - kwrr ngqn nrwrc
cxwr c'

ng nrrg	grarrj 1723.7253	rwrc grcdng	ngcrrr ngn' fngwrrn	14.11.85

ngtgrn: nn\c - 14.11.85 - kwrr ngqn nrwrc
ngrrd: gg rgr

מזכירות הממשלה
12.1.84

רשימת ישובים ביהודה, שומרון וחבל עזה

שם קבוע	מועצה/ נ.צ.	סוג הישוב/ תנועה מיישבת	מצב בצוע	תאריך אשור
תלם --------	גוש עציון 153.108	קהילתי חרות בית"ר	הוקם/אוכלס	24.8.80

שמות קודמים: מצפה גוברין

החלטות: 1038 - 24.8.80 - דחיית ערעור ידין על הקמת מצפה גוברין.
441 (הת/10) - 15.2.81 - לאחר דחיית הערעור אשור להקמת מצפה גוברין

תקוע --------	גוש עציון 1717.1177	קהילתי אמנה	הוקם/אוכלס	20.10.77

שמות קודמים: נחל תקוע

החלטות: 108 (הת/13) - 20.10.77 - אזרוח האחזות תקוע

[illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודיור

תאריך: 13.1.84

סכום דברים מסירור עם המנב"ל בנושא פרוגרמת 1983/4
בקרני שומרון ובאריאל-חברת מב"ט - ב 12.1.84

נכחו: א. ויבר, א.סורוקה, א. לחובסקי א. לוין, ד. בן יהודה, ש. שטייבר,
זילברמן, ז. זוורץ ד. רז, ש. צימרמן
אליאס ואנשי חברת מב"ט

קרני שומרון

1. מתוך הפרוייקט של 80 יח"ד ישבן עד עתה יסודות ל-63 בתים. היסודות לגבי 17 בתים נוספים יהיו עד 31.3.84.

2. במצאים בשלבי תכנון מתקדם לגבי 48 יח"ד נוספות וייעשו מאמצים להתחלת היסודות עד 31.3.84. (דירות אלו נכללו בקדום תכנון).
החברה תגיש לאגף נכסים ודיור לאשור התפלגות הדירות ושטחן וייעשו ההליכים הנדרשים לתוספת הפרוייקט במסגרת חוזה המסגרת לשנה הנוכחית כולל קביעת התנאים.

3. החברה נדרשת לפרסם את הבית הגדל גם בגודלו המינימלי של 2 חדרים ושל 3 חדרים.

אריאל

1. החברה בונה 72 יח"ד.

2. במצאת בשלב סופי של תכנון תוכניות לעבודות עפר.

3. עוד שבועיים יתחלו עבודות העפר.

4. המשרד מתחייב לאפשר לחברה דרך גישה זמנית עד לפריצת הדרך המאפשרת גישה סדירה לאתר. המשרד מתחייב לאפשר גישה זו לא יאוחר משבועיים לאחר התחלת עבודות העפר על ידי החברה.

5. על היסודות יהיו עד 31.3.84.

6. המבנה מתבקש לקשר לאגף נכסים ושיר לסקר הנגישות לגבי הבניה הציבורית

רשמה: ש. צימרמן

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277111

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודיור

תאריך: 13.1.84

סכום דברים מסיור עם המנב"ל בנושא פרוגרמת 1983/4
בקרני שומרון ובאריאל-חברת מב"ש - ב 12.1.84

נכחו: א. ויבר, א.סורוקה, א. לחובסקי א. לוין, ד. בן יהודה, ש. שטייבר,
זילברמן, ז. זוורץ ד. רז, ש. צימרמן
אליאס ואנשי חברת מב"ט

קרני שומרון

1. מתוך הפרוייקט של 80 יח"ד ישבן עד עתה יסודות ל-63 בתים. היסודות לגבי 17 בתים נוספים יהיו עד 31.3.84.

2. במצאים בשלבי תכנון מתקדם לגבי 48 יח"ד נוספות וייעשו מאמצים להתחלת היסודות עד 31.3.84. (דירות אלו נכללו בקדום תכנון).
החברה תגיש לאגף נכסים ודיור לאשור התפלגות הדירות ושטחן וייעשו ההליכים הנדרשים לתוספת הפרוייקט במסגרת חוזה המסגרת לשנה הנוכחית כולל קביעת התנאים.

3. החברה נדרשת לפרסם את הבית הגדל גם בגודלו המינימלי של 2 חדרים ושל 3 חדרים.

אריאל

1. החברה נובה 72 יח"ד.

2. במצאת בשלב סופי של תכנון תוכניות לעבודות עפר.

3. עוד שבועיים יתחלו עבודות העפר.

4. המשרד מתחייב לאפשר לחברה דרך גישה זמנית עד לפריצת הדרך המאפשרת גישה סדירה לאתר. המשרד מתחייב לאפשר גישה זו לא יאוחר משבועיים לאחר התחלת עבודות העפר על ידי החברה.

5. על היסודות יהיו עד 31.3.84.

6. המהנדס מתבקש לבקש לאגף נכסים ודיור לסכם הנחיות לגבי הבניה בפרויקט

רשמה: ש. צימרמן

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277111

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודיור

תאריך: 13.1.84

סכום דברים מסיור עם המנכ"ל בנושא פרוגרמת
1983/4 באריאל - חברת יובל גד ב- 12.1.84

נכחו: א. ויבר, א. סרדוקה, ד.בן יהודה, א. לוין, א. לחרבסקי
זילברמן, ש. שטייבר ז. שורץ, ד. רז, ש. צימרמן
ע. לוין - חברת יובל גד.

מכיון שהחברה טרם החליטה על בצוע הפרוייקט הוחלט לא לבצע

הפרוייקט עם החברה.

לחברה ניתנת אורכה של יומיים לשיבוי החלטה זו.

רשמה: ש. צימרמן

העתק:
נוכחים
א. הביג - מנכ"ל החברה

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277111

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

תאריך: 13.1.84

סכום דברים מסיור עם המנכ"ל בנרשא: פרוגרמת 1983/4
באלפי מנשה ב-12.1.84 עם חברות רמ"ט ושברן רפיתרח

נכחו: א. ויבר, א. סורוקה, ד. רז, ד. בן יהודה, א. לחובסקי, ד. שטרן
א. לוין, ש. שטיינר, אלפרן, צ. גלוזמן, א. כהן, ש. צימרמן

1. סוכם כי בגלל תנאי השטח אין מקום לשינוי התכנון של הבנייה המדורגת (כ-70 יח"ד) דירות אלו תהייבה בנות כ-120 מ"ר.

לגבי 30 הדירות בבתי קומות החברה תבנה גדלי דירות בהתאם לשיקוליה., לאחר שתבדוק כדאיות הקטנת הדירות בתכנון הקיים.

2. הקצאת הקרקע הן לשו"פ והן לרמ"ט תגיע ב-20.1 לאגף פרוגרמות.

3. ב-1.2.84 תסתיימנה ת|כניות לעבודות לעפר.
ב-5.2.84 יוחל בעבודות עפר.
היסודות יהיו עד ל-31.3.84.

רשמה: ש. צימרמן

העתק:
נוכחים
ש. פלג - שו"פ

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277111

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודיור

תאריך: 13.1.84

סכום דברים מסיור עם המנכ"ל בנושא פרוגרמת 1983/4

בקרני שומרון ובאריאל - חברת אשדר ב- 12.1.84

==========

נכחו: א. ויבר, א. סורוקה, א. לחובסקי, ד. בן יהודה, א. לוין ש. שטטיבר
זילברמן, ז. שורץ ד. רז ש. צימרמן
י. בוסבאום, ל. משורר, ג. אירוס - חברת אשדר.

קרני שומרון

1. מתוך הפרוייקט של 260 יח"ד (הוגדל מ-256 ל-260) בותרו 12 יח"ד שטרם הותחלו.

2. חברת אשדר בקשה לבצע מקצע מכירות בישוב לקדום המכירות - סוכם לבצע המבצע. לפי הערכת החברה האכלוס הראשוני יבוצע ביוני.

3. סוכם כי כל הגורמים ייעשו מאמצים לקדם את בושא החשמל - האחריות בבושא זה היבה על מבהל הפרוייקט.

4. יבוצע אספלט בכביש הגישה הזמני.

5. בלס יצא רק בימים אלו למכרז. סיומו לא יהיה לפני 9.84. הבושא ידון במשרד (א. ויבר - א. סורוקה).

אריאל

1. החברה בובה 64 יח"ד מהן 32 - טפוס קרני שומרון ו-32 קוטגים בגודל 100 מ"ר - 4 חדרים.

2. לקראת סוף החודש תהייבה תוכבית עפר מוכבות.
בתחילת פברואר יותחל בעבודות עפר.
ב-15.2.84 יותחל בחפירת יסודות.

רשמה: ש. צימרמן

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277111

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודיור

תאריך: 13.1.84

סכום דברים מסיור עם המנב"ל בנושא פרוגרמת 1983/4

בקרני שומרון ובאריאל - חברת אשדר ב- 12.1.84

==========

בכחו: א. ויבר, א. סורוקה, א. לחובסקי, ד. בן יהודה, א. לוין ש. שטיבר
זילברמן, ז. שורץ ד. רז ש. צימרמן
י. בוסבאום, ל. משורר, ג. אירוס - חברת אשדר.

קרני שומרון

1. מתוך הפרוייקט של 260 יח"ד (הוגדל מ-256 ל-260) בותרו 12 יח"ד שטרם הותחלו.

2. חברת אשדר בקשה לבצע מקצע מכירות בישוב לקדום המכירות - סוכם לבצע המבצע. לפי הערכת החברה האכלוס הראשוני יבוצע ביוני.

3. סוכם כי כל הגורמים ייעשו מאמצים לקדם את בושא החשמל - האחריות בבושא זה היבה על מבהל הפרוייקט.

4. יבוצע אספלט בכביש הגישה הזמני.

5. בלוס יצא רק בימים אלו למכרז. סיומו לא יהיה לפני 9.84. הבושא ידון במשרד (א. ויבר - א. סורוקה).

א ר י א ל

1. החברה בובה 64 יח"ד מהן 32 - טפוס קרני שומרון ו-32 קוטגים בגודל 100 מ"ר - 4 חדרים.

2. לקראת סוף החודש תהייבה תוכנית עפר מוכבות.
בתחילת פברואר יותחל בעבודות עפר.
ב-15.2.84 יותחל בחפירת יסודות.

רשמה: ש. צימרמן

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277111

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

תאריך 13.1.84

סכום דברים מסיור עם המנכ"ל בנושא פרוגרמת
1983/4 באריאל-חברת בן יקר גת ב- 12.1.84

בכחו: א. ויבר, א. סורוקה, ד. בן יהודה, א. לחובסקי, א. לוין,
ש. שטייבר, זילברמן, ז. שורץ, ד. רז, ש. צימרמן

ע. מרום - בציג החברה

מתאפשרת בבייתן של 46 יח"ד בלבד מתוך 62 עד 31.3.84.

המלצת הקרקע תוגש למבהל הפרוייקט עד ה-17.1.84.

תוכנית עבודות עפר תהיה מוכנה בעוד 10 ימים.

החברה מקרה להתחיל ביסודות עד 31.3.84 ותעשה את כל המאמצים בהתאם.

המשרד על אגפיו יסייע לחברה.

רשמה: ש. צימרמן

העתק:
נוכחים
בן יקר

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277111

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודיור

תאריך: 13.1.84

סכום דברים מסירור עם המנכ"ל בנושא פרוגרמת 1983/4

באריאל - חברת מרדול בטרן - ב- 12.1.84

==========

נכחו: א. ויבר, א. סרוקה, א. לחובסקי, ד. בן יהודה, א. לוין,
ש. שטייבר, ז. שורץ, ד. רז, ש. צימרמן, מ. וולפר ונציגי החברה

1. החברה סכמה על טפוסי קוטג'ים בבות 4 ו-5 חדרים.
   טרם סכמה טפוסי דירות בבות 3 חדרים.
   לחברה 95 יח"ד.

2. תוכנית ביבוי בהכבה.

3. יותחל בעבודות עפר בעוד חודש.

4. החברה הודיעה כי קיים ספק להתחלת כל היחידות עד 31.3.84.

5. הובהר לחברה על ידי המנכ"ל כי המשרד דורש מהחברה להתחיל במכסימום היחידות עד 31.3.84.

רשמה: ש. צימרמן

העתק:
נוכחים
ש. רוזנשטוק - מנכ"ל החברה

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277111