

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

משרד

231 קניון בני ארבע

1 קניון בני 1

קניון בני 1

3.75 - 4.75

תיק מס' 28-2

מחלקה



שם וניק: לשכת השר בני-אליעזר - בניה במשיע

מזוזה פירו: גל-2/22288

מזוזה פריט: 000xhe

כתובת: 2-112-2-2-10

תאריך הדפסה: 02/01/2019

25

אשרי שם 1



ציפחה

אינטרנשיונל
יוזום ובנייה

תיק - נתונים



"מודיעין עילית"

זבוטינסקי 1, בורסת היחלומים
רמת גן 52520
טל 03-5756966 פקס: 03-5753228

תכולת התיק

1. מפת המצאות הפרויקט.
2. צילומי האתר.
3. תכנית אב.
4. מכתב מלווה ע"י יו"ר הדירקטוריון עו"ד שלום וסרטייל.
5. מכתב לעוזר שרה"בט לעניני התישבות מר נח כינרתי מיום 20.1.95.
6. הסכם הרשאה לתכנון מיום 21.11.93 ע"י המנהל האזרחי אזור יהודה ושומרון.
7. הודעה על אשור לתכנון מיום 17.4.91 ע"י המנהל האזרחי אזור יהודה ושומרון.
8. פרוטוקול ישיבת ועדת משנה להתישבות, מועצת התכנון העליונה מיום 5.1.94.
9. פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה להתנגדויות, מועצת התכנון העליונה מיום 30.5.94.
10. מכתב רע"נ תשתית בנושא הקצאת אדמות מדינה בטמון למתייתיהו מיום 21.1.91.
11. מכתב היועץ המשפטי למערכת הבטחון מר אליקים רובינשטיין בנדון מיום 1.12.94.
12. אשור ועדת חריגים מיולי 93.
13. הסכם היתר עיסקא של חברת ציפחה אינטרנשיונל בע"מ לרוכש דירות מודיעין עילית.
14. מפות הישובים באזור.

קריית ספר - מתתיהו צפון

הפרוייקט ממוקם בצמידות ומצפון לקריית-ספר במסגרת היישוב מתתיהו, והוא חלק ממתחם בפרוגרמה הבין - משרדית שנקרא מודיעין - עילית. מודיעין עילית מהווה את המתחם החרדי של העיר מודיעין כאשר נחל מודיעין הוצה בינו לבין יתר שכונות העיר מודיעין. מתחם זה הוא פתרון יחודי לאוכלוסייה החרדית הן בשל מיקומו בין בני ברק לירושלים, בצמידות לעיר מודיעין ומצפון לה, והן בשל סוגי הדירות, מחירן ומבני הציבור המתוכננים בו. הדיור זול (דירות החל מ - \$ 70,000), והניתוק מהאוכלוסייה הכללית תורם למניעת חיכוך בנושא חילול שבת וכו'. בחודש יולי שנת 1993 אושר הפרוייקט ע"י וועדת תריגים, ומאז הוא יצא לדרך והחלו ההשקעות בו. הוגשה תוכנית שאושרה להפקדה. במסגרת אישור ההפקדה ניתן היתר לעבודות עפר, בכפוף לבדיקה טכנית של התוכניות. ההתנגדויות שהיו לתוכנית נדחו, תוכניות עבודות העפר נבדקו, ובמקביל נגשנו לתכנון כל הפרוייקט, ולשיווקו. נכון להיום חברת ציפחה אינטרנשיונל בע"מ סיימה את תכנון הפרוייקט כולו, כ"כ נעשה תכנון ותיאום מול כל הרשויות (מקורות, בזק, חברת חשמל); שולמו אגרות חשמל ואגרות בניה. נחתם חוזה עבודות פיתוח בחקף של כ-40 מליון שקל, והחל נושא שיווק הפרוייקט. נכון להיום ישנם למעלה מ - 1000 משפחות שרכשו דירות בו. היקף ההשקעות נכון להיום הינו למעלה מ-10 מליון ש"ח בנוסף להתחייבויות הנוספות הקיימות.

עיכוב מתן התוקף גורם נזק כבד מאוד ובלתי הפיך לפרוייקט ולאוכלוסייה זו אשר מנסה למצוא פתרונות אחרים - (דוגמת בית - שמש). במשך זמן רב הסבירו לנו שהעיכוב נובע

מחסדרת הנושא המוניציפלי. ובכן, גם נושא זה הסתיים.
זכוינסקי 1, בורסת היהלומים
רמת גן 52520
טל: 03-5756966 פקס: 03-5753228

היזום המרכזי בפרוייקט הינו מר מרסל ברכפלד איש עסקים מבלגיה, יהודי חם בעל עסקים נרחבים בעולם כולו הן בנדל"ן הן ביהלומים ועסקים נוספים, אשר שוכנע להכנס לחשקעות בהקף נכבד בישראל ובעיקר בפרוייקט זה. מר ברכפלד שוכנע להכנס לפרוייקט זה הן בשל היותו בקונסנזוס הלאומי והן בשל העובדה שעבר ועדת חריגים. אנו פונים ומבקשים על מנת למנוע נזק רב וכבד ובלתי הפיך לאשר את מתן התוקף, אשר מתוקף התהליך שתואר להלן איננו מצריך להבנתנו כל אישור נוסף מהדרג הפוליטי.

בברכה ובתודה .

שלום וסרטייל - עו"ד
יו"ר הדירקטוריון
ציפחה אינטרנשיונל בע"מ

פיה

מדינת ישראל

טלפון: 02-705511

לשכת ראש הממשלה

FACSIMILE

OUR FAX NO.: _____ 02-664838 _____ מספר הפקס שלנו:

DATE: _____ 11/4/95 _____ תאריך:

TO FAX NO.: _____ 02-81904 _____ אל פקסימיליון מספר:

NO. OF PAGES INCLUDING THIS PAGE: 4 מס' דפים כולל דף זה

COMPANY: _____ שם המקבל:

TO: _____ שר השיכון עבור:

FROM: _____ איתן הבר מאת:

נא אשרו קבלת החומר הנשלח!



א.נ.ס.ר.נ.י.ו.ל.
תל אביב

10.4.95

לכבוד
מאמין
המנהל
מ.א.נ.

אני מכתב לך על אודות חשבונית מס' 104
הנכנסת אליה - היחסית, והיציאה אליה, הנכנסת אליה
הנכנסת אליה - היחסית, והיציאה אליה, הנכנסת אליה

חשבונית מס' 104 הנכנסת אליה, היחסית, והיציאה אליה, הנכנסת אליה
הנכנסת אליה, היחסית, והיציאה אליה, הנכנסת אליה
הנכנסת אליה, היחסית, והיציאה אליה, הנכנסת אליה
הנכנסת אליה, היחסית, והיציאה אליה, הנכנסת אליה

אני היחיד או היחידה המוסמכת בפיקוח המלואים י"ו
1993, אצרכי אישור הפיקוח המלואים חתום, הוצאתו
של נ"ח כונן. האכילה שביצע אצרכי, ההתקבלה
נכנסת אליה! והנכנסת אליה אישור המלואים והפיקוח
(כאמ"כ בפיקוח) הנכנסת אליה, הנכנסת אליה והנכנסת אליה
של הפיקוח - היחידה שביצע אצרכי והנכנסת אליה
(הנכנסת אליה) - אצרכי והנכנסת אליה והנכנסת אליה

מס' 03-5750946
03-5751221
03-5751221



מס' ת.ד. 52520
תל אביב 6100101

- 2 -

ב הפעולה בימים קודמים, כאמור, לא נאמר אלא שהתקיים
אומן הדגמי ארבע

א. ציון כי הכניסה להשקעה בפועל של נכסיהם
הכניסה שהוצגה היחסית בתקופה הפועלת ידועה שיש לה
סך - 100% אולם ישנה 1/2% אחרת היות ..

אשר לנכסיו של המעורב המאמין המאמין המאמין
כחך בתקופת הזמן האחרת, נכסיהם הם זהו כחך
המאמין אולם יש, שהסכום של 1/2% אחרת אולם
יש אולם היחסית עם העולה:

א. בתקופת היציא לא הוצגה היחסית בתקופה
ה. יש צורך בקולא המאמין המאמין המאמין
כחך היציא לא, ביציא לא הפועלת המאמין:

א. אר הכנסה קיבלה עם קבוצה זו הפועלת
אשר לא המאמין המאמין המאמין - פסק המאמין
כחך המאמין אולם המאמין המאמין המאמין
המאמין המאמין, המאמין המאמין המאמין
ה. סוף המאמין המאמין המאמין המאמין
המאמין המאמין, המאמין המאמין המאמין
עם המאמין המאמין המאמין המאמין

מס' ת.ד. 52520
תל אביב 6100101
03-5753228

שילת



קריית ספר
מתניהו

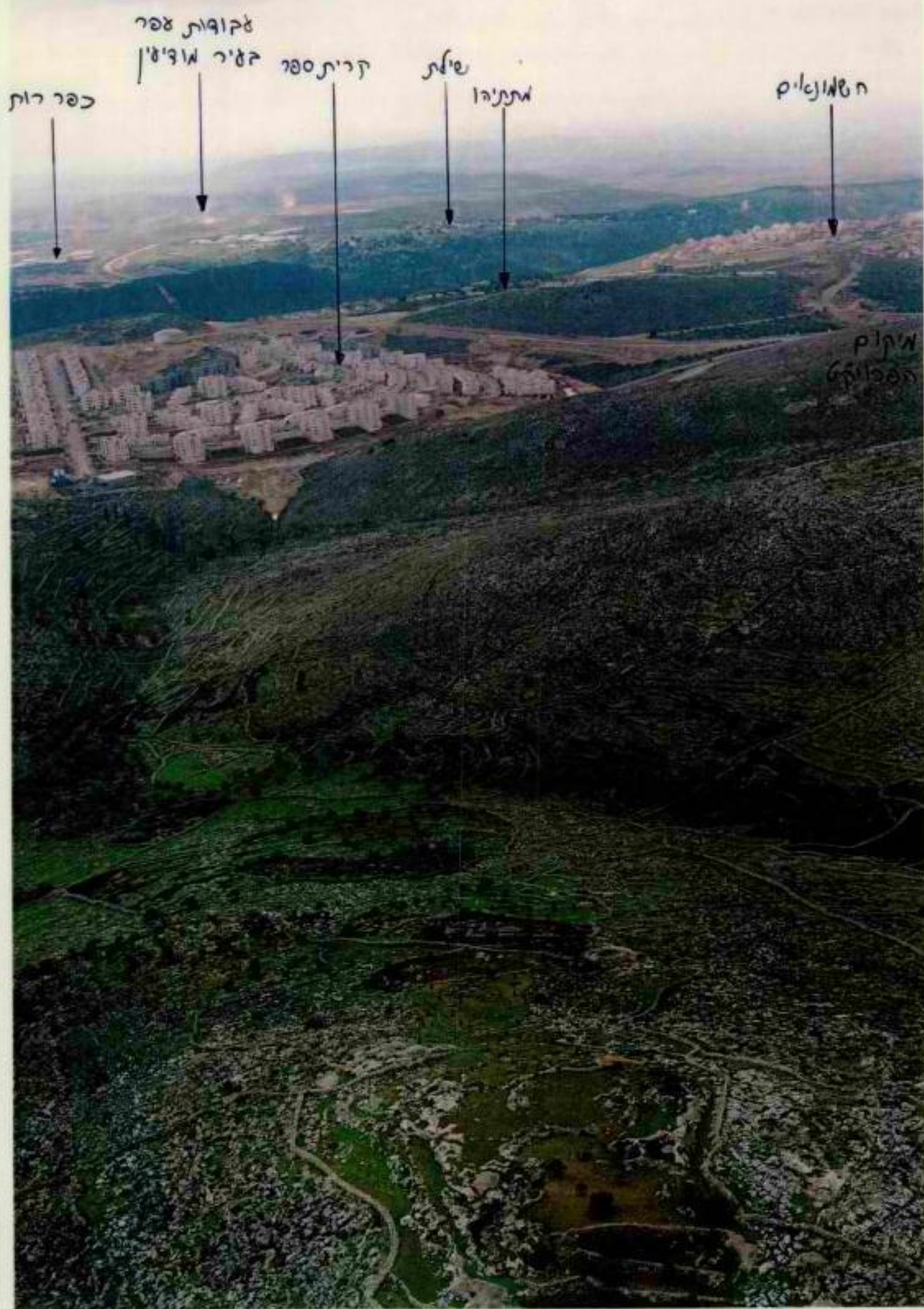


חשמונאים



סיקום
הפרויקט





כפר הות

עקבות עפר
קעיר אופיעין

קרית ספר

שילת

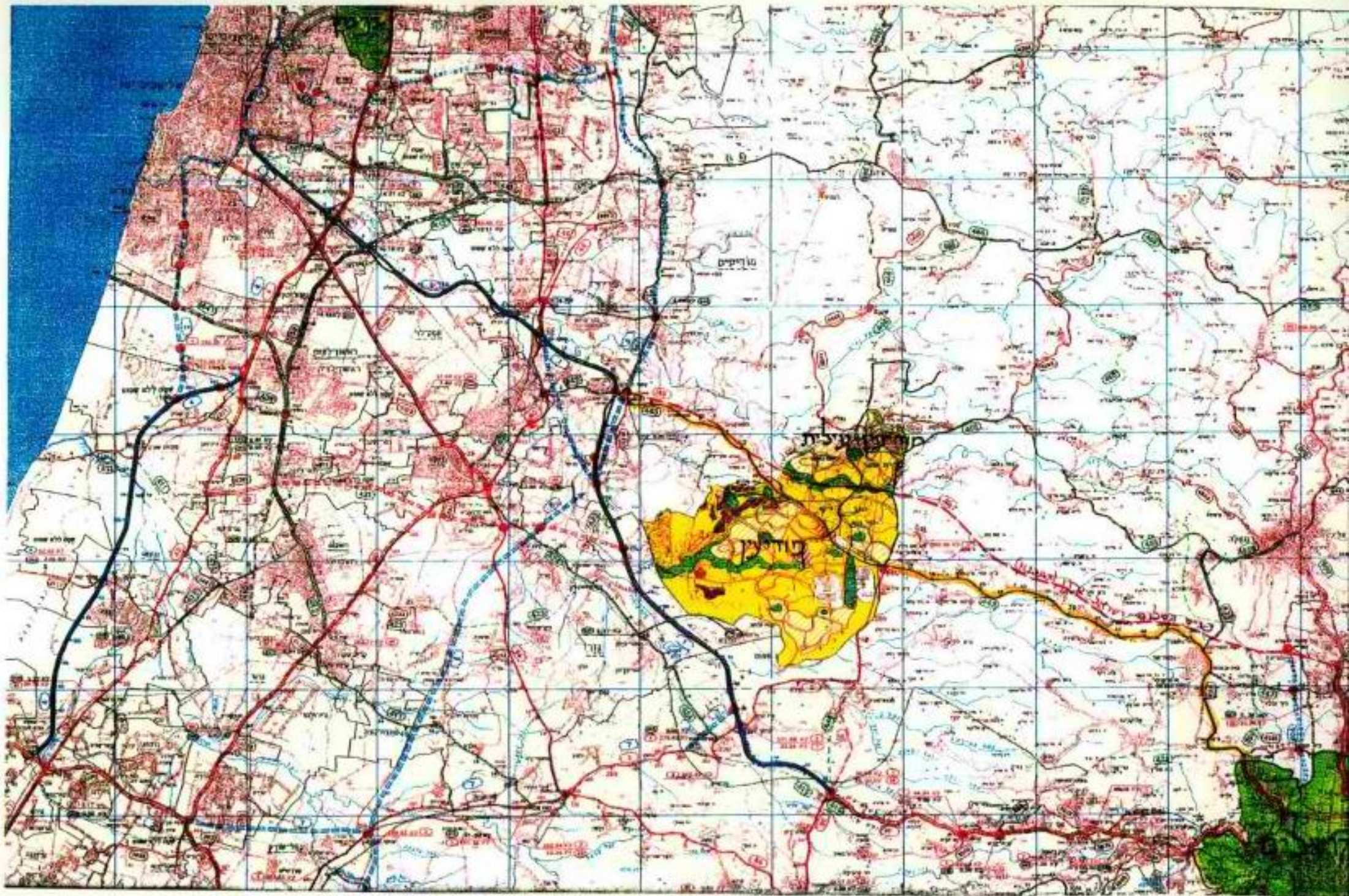
מתנה

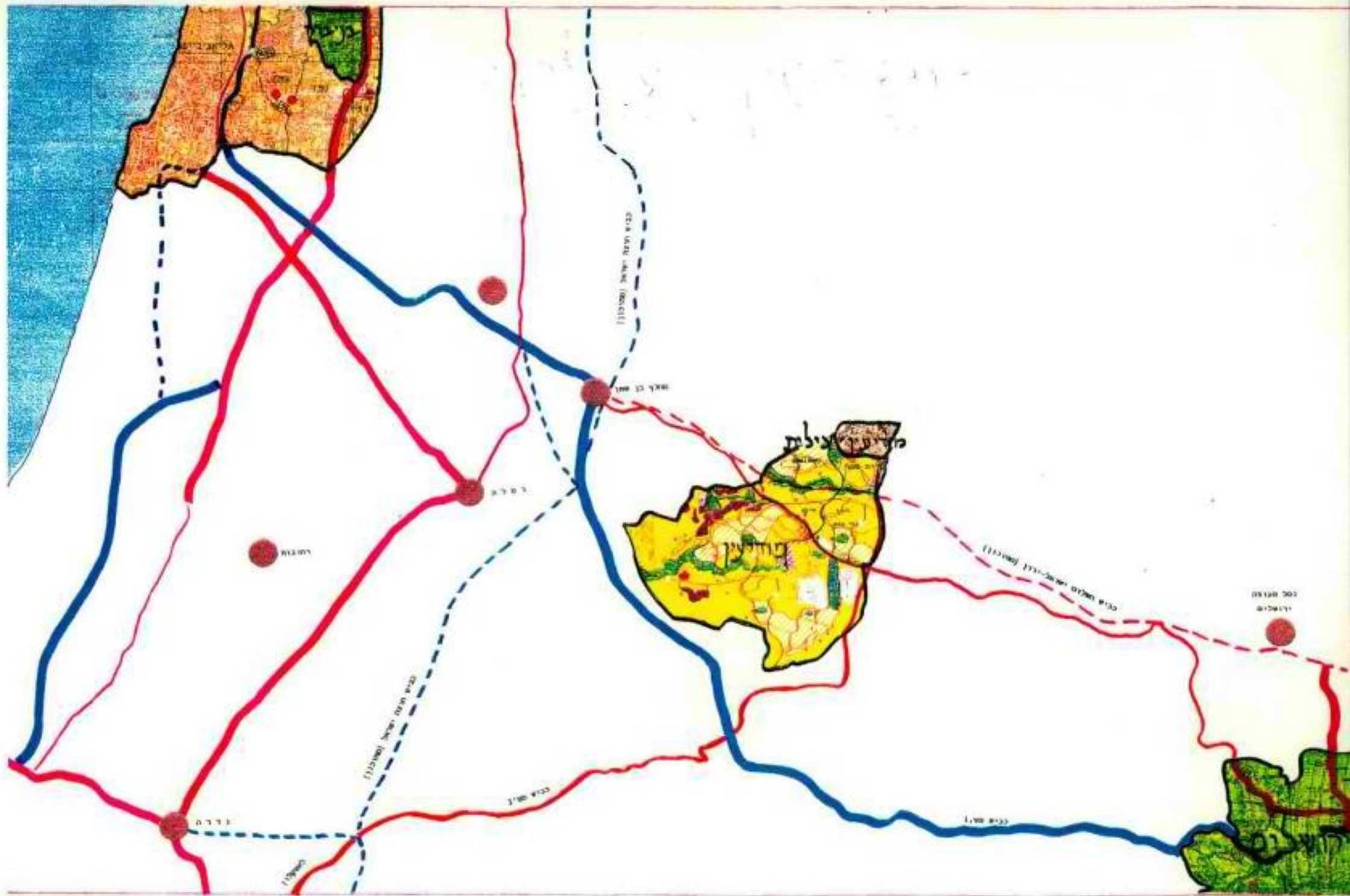
חשמונאים

מיקום
הפולק

כזיקום הפרויקט









מודיעין עילית - ציפחה אינטרנשיונל
חוכנית אב - שכונה מערבית קני"מ 11250

תכנון ע"ד אריאל יצחק מנטן והנדסה גרם
אדריכלות גרם יצחקי ושות' - הנדסה ופיקוח הנדסה
צילום: גל ארזיאל
אנשי פיקוח אדריכלות: גל ארזיאל
אדריכלות: גל ארזיאל
צילום: גל ארזיאל

SHALOM WASSERTEIL, Adv.

MICHAEL DIDI, Adv.

שלום וסרסיל, ער'ד

מיכאל דידי, ער'ד

רח'י השקד 8, מוצא. עילית

טל: 02-330540 מקס: 02-330548

בי"ה, כ"ז שבט תשנ"ה

20 בינואר 1995

לכבוד

מר נח כיערתי

עוזר שר הבטחון לעניני התישבות

משרד הבטחון

הקרית - תל אביב

א.ג.

הנדון: מתתיהו צפן (קרית ספר) - מתן תוקף לת.ב.ע.

1. מזה חודשים ארוכים ממתנה מרשותי לאישור תוכנית הבינוי של שכונת מתתיהו צפן (קרית ספר) וזאת למרות שהתוכנית אושרה להפקדה משכבר, הופקדה והותנהגויות נדונו ונ"תו. אף ניתן היתר לעבודות עפר, וכל זאת כאמור למי מספר חודשים!

2. למרות בקשות ופניות הוורות ונשנות בכתב ובע"פ של מרשותי, עד היום טרם ניתן תוקף לת.ב.ע. ע"י הועדה העליונה לתכנון נראשות מר שלמה מוסקוביץ, וזאת מבלי שנמסר למרשותי כל הסבר או נימוק עניני לעיכוב במתן התוקף. יצוין כי כל תוכניות עבודות הפיתוח והתשתיות הועברו ונבדקו ע"י לישכת התכנון לשביעות רצונם המלאה.

3. לכל הפעולות הנ"ל ניתן אישור מטעם ועדת התריגים נראשותך.

4. מזוהר במרויקט פרטי המוקם על קרקע פרטית, ואשר על כן, אין כל נימוק לחכנת שבגינה עד היום טרם ניתן תוקף לת.ב.ע. וזאת מעבר לאמן סביר בכל קנה מידה שהוא. מעבר למבחן הי"ומן הסביר, לא השכילו הועדה העליונה לתכנון אף להסביר ולנמק למרשותי מהי סיבת השיהוי במתן התוקף כאמור.

5. מרשותי, נהסתמך על האישרורים כאמור, ולצורך חלון הת.ב.ע. נפ"ט והפרויקט לכלל, השקיע מאז יוני 93, סכומים הפסתכמים במיליוני דולרים.

6. נעסף, נחתמו מאות רבות של הסכמי התקשרות עם רולשי דירות נפרויקט, וכן התכצעו התקשרויות הויות עם קבלני עבודות פיתוח ותשתית וקבלני בנין.

- 2 -

7. כיכ שולמו אגרות בניה כמותחייב על פי חוק.

8. האזור החדש מהווה פרבר של העיר מודיעין, ומעצמי התוכנית הקצו אותו לאיכלוס ע"י המיגור החדרי של העיר מודיעין וזאת במקום שיוקצו שכונות חדירות בתוך העיר עצמה.

9. למרות שמדובר כי שמוזכר לעיל בפרויקט פרטי על קרקע פרטית, משווקות הדירות במחירים אטרקטיביים של כשבעים אלף דולר לשלשה חדרים! מחיר שאין לו אף וריע בפרויקטים אחרים.

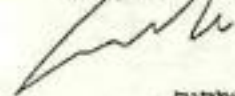
10. מרשי, יוזם הפרויקט, מר מוסל ברכפלד מבלגיה, מבצעה של חברת ציפחה אינטרנשיונל בע"מ, החליט לננות במקום עבור המיגור החדרי לרגל מצוקתו הרבה של ציבור זה בטשא הדיור, רק אחרי ששוכנע ע"י גורמים בכירים כי המקום הינו נקונסנווס. הלאומי ומהווה חלק אינטגרלי של תוכנית בנית מודיעין רבתי, ורק אחרי שאושר ע"י ועדת החריגים בראשותך עוד במאי 93.

11. כל יום כתיבונ מתן התוקף גורם למרשתי נוקים כנדים ישירים ועקיפים.

12. לאור האמור, הנני דורש כשם מרשתי לאאוג לכיעטה של הועדה העליונה לתכנון לשם מתן תוקף לאלתר לה.ב.ע. החדטה.

בכבוד רב,

שלום וסרטיל עו"ד



השתקים,

מר בנימין בן אליעזר - שר הביטוי והשיכון

מר איתן בבל - עוזר שר השיכון

מר יאיר בלומנטל - רע"ץ תשתיות י"ש

מר שלמה מוסקוביץ - מנהל לישיבת התכנון י"ש

סרן לי ארד - ענף דבלי"א

04-01-1994 14:58

FROM GLICK ADU.

TO 02250277

10/67



מס' חתימה: 70009484

מס' חשבוני: 977043124

הסכם חרשאה לתכנון

שנערך ינתמם ב- ג'סר ביום 25 לחודש 11 שנת 5753

ב י ו

המסונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביחודה ושומרון (לחלו - המסונה), שכתובתו לצורך חוזה זה היא בנין המינהל האזרחי, ת.ד. 43, בית-אל

מצד אחד:

ל ב י ו

הפרו לגאולת סרקע תכנון ופיתוח מס' זיחוי/מס' תאגיד 511034167 כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (לחלו - חמורשה), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: רחוב יחל 3 תל אביב יפו

מצד שני:

הואיל והמסונה הוא הרשות המוסמכת לניהול של המקרקעין (לחלו - הנכס) כמפורט ב"רשימה" אחרי סעיפי החסם (לחלו - הרשימה);

הואיל והחמורשה ביקש מהמסונה לחרשות לו לבצע תכנון של חנכס למטרת חרשאה האמורה ברשימה (לחלו - מטרת חרשאה) והמסונה הסכים לכך - וחלל בכפוף לאמור ולמותנה בחסם זה לחלו;

והואיל והחמורשה מצחיר בזה כי לא חלות עליו מגבלות לפי הוראות סעיף 5(ב)6 של חסם זה באשר לחתמשרותו עם המסונה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוסדם ויסודי זה טוכו המסונה לחתקשר עמו על-פי חסם זה;

והואיל ובנוסף לתנאי חסם חרשאה לתכנון שלחלו יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

ידוע לפרו כי 300 דונם מאדמות דיר קדים ישטרו לפחות לשנה עבור גני מודיעין בקצה המערבי של השטה, תנאי זה נקבע בחתום לחודעת גבי אלכס מ-8.4.91.

ל ס י כ ר ה ו ס כ ס ב י ו ה צ ד ד י ס כ ד ל ק מ ו

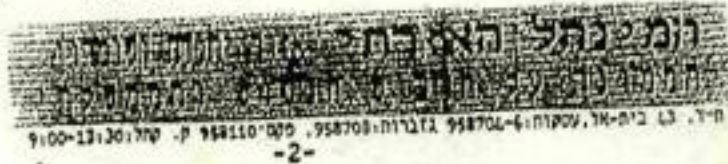
1. המבוא לחסם זה ונספחיו מתווים חלק בלתי נפרד הימנו, משמעות המונחים וחוראות בחסם זה, המתייחסים לתכנון, לתכניות למיניהן, לשינויים לתכניות, למוסדות תכנון ולאישורים על-ידי מוסדות תכנון היא כמשמעותם בחוס התכנון והבניה החלים באזור יחודה ושומרון, אלא אם מחשטר הדברים פתחיבת משמעות אחרת על פי החסם.

2. המסונה טרשה בזה למורשה לחכין לצורך ביצוע מטרת חרשאה על הנכס, תכנית או תכניות לנכס ו/או שינוי לתכנית או לתכניות החלות על הנכס (לחלו-לתכנון), וזאת במשך תקופת חרשאה לתכנון בלבד הנקובה ברשימה - וחלל בכפוף לתנאי חסם זה.

3. (א) חמורשה מתחייב לבצע את התכנון במסומחיות ובמחיימנות ותוד תאום עם המסונה, ולהגיש לאישור המסונה, עד למועד הנקוב לענין זה ברשימה, תכנון שלא יתיה

קרויאהודת קסע שליר
מדרשת עייט ושמאל - מייאמים
ואלון מנהלית קייאויאמים

תהת/2: 12:32
21/11/93 70009484



נוגד את עמדתו של הממונה ובזאת לדרישותיו ולמטרת הרשאה.

כל העותקים של המסמכים, התכניות, התשריטים והספות של התכנון שיאושר על-ידי הממונה יהיו לרכושו הבלעדי של הממונה וישארו בחזקתו ובשליטתו, וכל שימוש שיעשה בהם יחיה רק על-פני רשותו של הממונה.

(ב) התכנון יעשה על-ידי המורשה ועל השבנוו בלבד, והממונה לא ישתתף בחוצאותיו ולא יחזיר לו אותו בכל מקרה, בכפוף לאמור בסעיף 8 לחלו.

(ג) המורשה יגיש לאישורם של מוסדות התכנון רק את התכנון שיאושר ע"י הממונה, וזאת מיד לאחר שיועבר למורשה על-ידי הממונה כאמור לחלו, המורשה יקוט בכל הפעולות וההליכים הדרושים על-מנת שהתכנון יסבך את אישורם של מוסדות התכנון.

(ד) המורשה יחיה אחראי לבדו לכל נזק שיגרם לאדם או לגורם כלשהו עקב פעולותיו או סחליו בנכס וחוא ישא בעצמו בכל תשלום או חוצאת שיונבעו מנזק כאמור או שיהיו קשורים בו, המורשה מתחייב לשפות את הממונה על כל סכום שהממונה ידרש לשלמו לכל אדם כפיצוי על נזק שחאחריות בגינו חלה על המורשה כאמור לעיל.

המורשה מתחייב לבטח את עצמו בביטוח סמיך שיכסה אותו מפני כל תביעה כאמור לעיל.

4. (א) אם הממונה יאשר את התכנון, הוא יעבירו למורשה סמוך לאחר מועד האישור, לצורך חגשתו על-ידי המורשה למוסדות התכנון כאמור לעיל.

(ב) בתקופת הרשאה לתכנון יפעלו נציגי הממונה במוסדות התכנון, כדי לאשר את התכנון שאושר על-ידי הממונה והוגש על ידי המורשה כאמור לעיל.

(ג) בתקופת הרשאה לתכנון לא יפנה הממונה ולא יתחייב לחסנות זכויות ככשהו בנכס לצד שלישי כלשהו, אלא אם המורשה יודיע בתסופה זו לממונה כי היא אינו מעוניין עוד בנכס.

(ד) עם קבלת חודעתו הנ"ל של המורשה יבוא הסכם זה לפיצוי ללא צורך בחודעה נוספת מצד כלשהו, ולמורשה לא תחיינה זכויות כלשהו לגבי הנכס, או תביעות או דרישות או טענות כלשהו בקשר עם הנכס או בגין הסכם זה או על-כיוו, והממונה יחיה רשאי להרשות לכל צד שלישי לבצע תכנון של הנכס ו/או להפנית או להתחייב לחסנות זכויות בנכס לכל צד שלישי, מבלי שיחא עליו להודיע על כך למורשה.

5. (א) התנאים המפורטים בסעיפים 3, 9 ו-10 של הסכם זה הינם תנאים עיקריים ויסודיים, והכרתם, או הפרת איזה מהם, תחשב להכרה יסודית של ההסכם והממונה יהיה רשאי לבטלו לאלתר בשל הפרת זו.

(ב) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בקרות איזה מהמקרים הבאים יסתיים הסכם זה ויבוא לפיצו לאלתר וללא צורך בחודעה מוקדמת כלשהי:

(1) אם יחול שינוי שלא ביזמת הממונה, ביעודו של הנכס או בתכנית ההכה עליו, שיפגע את בצוע מטרת הרשאה עליו.

(2) אם הזכויות בנכס ירכשו ע"י אחר, עפ"י חודעה או צו שפורסמו בילקוט הפרסומים.

(3) אם התכנון לא יאושר על-ידי הממונה.

(4) אם מוסדות התכנון יחליטו, במועד כלשהו לפי תום תקופת הרשאה לונכנון, לא לאשר את התכנון מכל סיבה שהיא.

(5) אם עד תום תקופת הרשאה לתכנון לא יאושר התכנון על-ידי מוסדות התכנון מכל סיבה שהיא.

(6) אם המורשה או מי שהמורשה פועל בשכילו הינו נתין זר אשר לא לצרכי הסכם זה, אישור, מראש ובכתב, מהממונה, או אם קיימת

קרן גאולתה מודעה:

o



להתקשרות של הממונה אתו בחסכם זה.
בסעיף-קטן זה, "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:

1. אזרח ישראלי;
2. עולה לפי חוק חשבות, התש"ו-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות התש"ב-1952;
3. זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק חשבות, התש"ו-1950, שקיבל במקומה אשרת ורשיון לישיבת ארצי כעולה בכוח מכוה חוק חכניסה לישראל, התש"ב-1952;
4. תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות 1-3 לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.
בפסקה זו, "שליטה" -

החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של הון חסניות המוצא של התאגיד או במחצית או יותר מכוה החצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מחסנהלים של התאגיד.

6. (א) המורשה מצחיר ומתחייב בזה כי במקרה של ביטול או סיום החסכם מכל סיבה שהיא לא תחייב למורשה זכויות כלשהן לנבי חנכס או תביעות או דרישות או טענות כלשהן במשך עם חנכס או בגין חסכם זה או על-פיו, והממונה יהיה רשאי להרשות לכל צד שלישי לבצע תכנון של הנכס ו/או לחקות או להתחייב להקנות זכויות בנכס לכל צד שלישי, מבלי שיהא עליו לחודיע על כך למורשה.

(ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף-קטן (א) לעיל, המורשה מצחיר ומתחייב בזה כי במקרה של ביטול או סיום החסכם מכל סיבה שהיא, הוא לא יתבע מחממונה שיכין או פיצוי כספי או אחר בגין הוצאות שהמורשה הוציא בעקבות התימתו של חסכם זה או על-פיו או בגין התחייבויות שהמורשה התחייב בהן בעמבות התימת חסכם זה או על-פיו או בגין נזקים שנגרמו בעקבות התימתו של חסכם זה או בעקבות ביטולו או סיומו, אם נגרמו, וחכל בכפוף לאמור בסעיף 8 לחלו.

7. אם יתקיימו כל התנאים המוסדמים והיסודיים המפורטים לחלו, יסכים הממונה להעמיד לרשותו של המורשה, כבר-רשות בלבד, שטחים בנכס המתאימים לביצוע מטרת ההרשאה, כפי שיקבעו על-ידי הממונה לפי שיקול דעתו הבלעדי:

(א) המורשה יקיים את כל התחייבויותיו עם חסכם זה וכמועדים הקבועים בחסכם.

(ב) התכנון יאושר על ידי מוסדות התכנון עד תום תמופת ההרשאה לתכנון.

(ג) המורשה יודיע לממונה, לא יאוחר מ-30 יום לאחר שהתכנון יאושר על-ידי מוסדות התכנון, כי הוא מעוניין לקבל, כבר-רשות בלבד, שטחים בנכס לביצוע מטרת ההרשאה.

(ד) הנחלת הממונה, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, תאשר את מסירתם של שטחים בנכס לרשותו של המורשה כבר-רשות, וזאת לא יאוחר משנה אחת מתום תמופת ההרשאה לתכנון.

(ה) לא יאוחר מ-30 יום מתאריך תאישור הנ"ל על-ידי הנחלת הממונה יחתם הוור פיתוח שיחיה מקובל בממונה באותו מועד.

(ו) ערכם של השטחים שיועמדו לרשותו של המורשה יקבע על-ידי השמאי הממשלתי לתאריך שיחיה סמוך למועד מסירתם לרשותו של המורשה.

(ז) מסירת שטחים לרשותו של המורשה תחיה לצורך ביצוע מטרת ההרשאה על הנכס, ובחמורח, לתמופה ובתנאים שייקבעו בחוזה פיתוח שיחיה מקובל בממונה במועד מסירתם, וכן בכפוף לתנאים שייקבעו על-ידי הנחלת הממונה לצורך תאישור תנוכר בפסקה (ד) לעיל.

8. אם לא יועמדו לרשותו של המורשה שטחים כלשהם בנכס מסיבת כלשהי, בין באחריותו של המורשה ובין באחריותו של הממונה, ואם הממונה יחליט על-פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשתמש בעצמו בתכנון שאושר ע"י הממונה, יחזיר הממונה למורשה את ההוצאות הישירות בלבד, אשר המורשה הוציא בהכנת אותו חלק מתכנון שאושר על-ידי הממונה ואשר הממונה ישתמש בו בפועל ועל-פי שיקול דעתו הבלעדי.

קריאה

בסעיף זה, "הוצאות" - בהתאם לסבלות שאושרות ולא יותר מחסבוע בתעריף משרד הבינוי והשיכון לחזמת תכנון מסוג התכנון נשוא הסכם זה, כפי שיחיה בתוספת בתחילת תקופת החרשאה לתכנון.

9. אין בחסכם זה הוראה למורשה לתפוס חזקה בנכס או לפעול בו בכל דרך אחרת ללא אישור מפורש ובכתב מחמונה, למעט לעשיית פעולות הדרושות לביצוע התכנון עפ"י הסכם זה. אם המורשה יתפוס חזקה בנכס בדרך כלשהי או יפעל בו בכל דרך אחרת בניגוד לאמור לעיל, יהיה המחמונה רשאי לסלק את ידו של המורשה מחסכם ולתבוע ממנו את כל הנזקים שייגרמו לו, וזאת מבלי לגרוע מכל התרופות שהמחמונה יהיה זכאי להן על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין.

10. אסור למורשה להסחות או להעביר בכל צורה שהיא את זכויותיו עפ"י הסכם זה.

אם המורשה הוא איגוד כמשמעותו בחוק מס שבה סקסעי"ג, תשכ"ג-1963, תחשב כל העברה, בטישירין או בעסיפ"ן, של 10% או יותר מן הערך הנקוב של חון הסניות הנכרע או חון הסניות המוצא של המורשה - הנמוך מביניהם - או של 10% או יותר מכוף התצבעע במורשה או מחזכות למנות מנחלים של המורשה, כהעברה או כהסחאת של הזכויות, האסורה על-פי סעיף זה.

11. אם המורשה הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של תאגשים או התאגידים המחווים את המורשה תחיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי הסכם זה תחיינה רק ביחד.

12. תנאים כלליים

(א) על הוזה זה חלים דיני מדינת ישראל, ומקום השיפוט יהיה בית המשפט המוסמך בירושלים.

(ב) אין באמור בחוזה זה כדי לגרוע מסמכויותיו של מפקד האזור/ראש המינהל האזרחי באזור ליתן הוראות בצו בכל הנוגע לתוקפם של חוזים וככל הקשור בזכות, הובח או תבות של צד מן הצדדים להם.

(ג) אין בחוזה זה כדי לגרוע מכוחם של מפקד כוחות צה"ל באזור ו/או ראש המינהל האזרחי באזור להפעיל סמכויותיהם על פי כל דין בנוגע לנכס זה.

ח ר ש י מ ה

"הנכס": כמפורט להלן וכמותם בתרשים המצורף והמחווה חלק בלתי נפרד של הסכם זה:

המקום: ניל"י השטח: 1,250,000 מ"ר בערך

חבעלים: רכוש ממשלתי נטוש

גוש/כפר: _____ חלקה/דף: _____

"מטרה החרשאה": הוראה לתכנון.

"תקופת החרשאה לתכנון": 02 שנים, החל מיום 21.11.1993 וככל ביום 20.11.1995.

"מועד הגשת התכנון לאישור המחמונה": 01.12.1994





ח.ד. גל ברוך-אל, טלפון: 4-988706 זכרון: 958708, פקס: 958130 ק. טל: 13:30-9:00
-5-

ולראיח באו הצדדים על החתום

חמורשח:

חממונה:

1. שם דן גלברג בכ"ר משרד המבחן משרד המשפטים תל אביב

1. שם _____

מספר זכות _____

תואר המשרח _____

חתימה _____

חתימה _____

2. שם _____

2. שם _____
שטיינמן יעקב מנהל מחלקת מבחן משרד המשפטים

מספר זכות _____

תואר המשרח _____

חתימה _____

חתימה _____

אני הח"מ מאשר בזה כי זיהיתי את החותמים "בשם חמורשח" הנ"ל לכ"ל מעודות חתומות שהציגו בפני וכי חתמו כל חוזה זה בנוכחותי.

בנושה משרד המשפטים
מחלקת מבחן
מס' 13-5233430
03-5233430

חתימת המאשר _____

3/8

תפקיד _____

מטה גלברג

שם _____

א70009484

21/11/93

חתימה 2

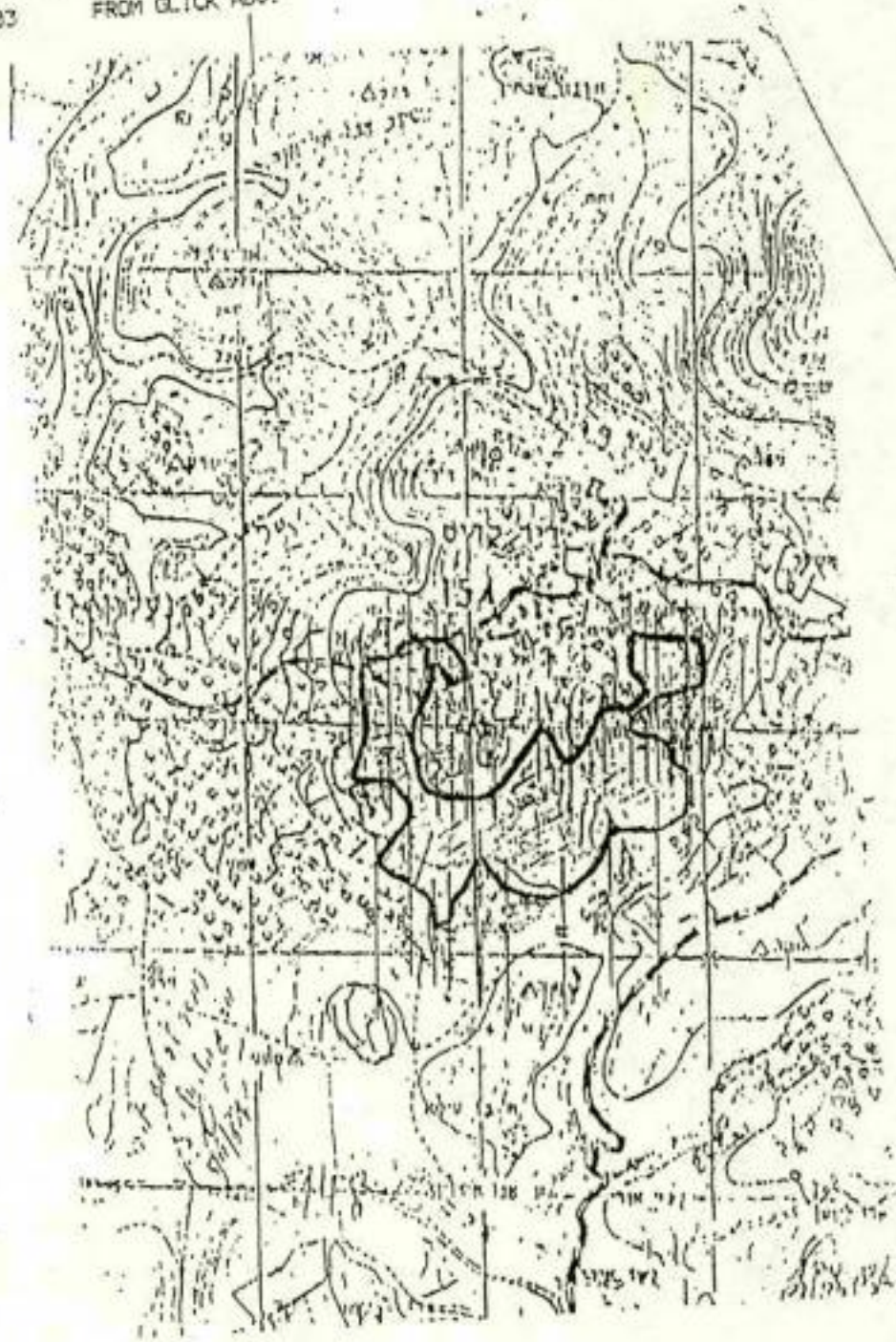
12:32

04/01 '94 17:36
04-01-1994 15:03

FROM GLICK ADU.

B 972 2 250277 GOLDFARB&KIRSHEH
TO 82250277

P.06



סדרו נאולת על קטע שליד
 מדריגות גורן ישראל - קרובות
 ואליו מדרגות טל 29250277

סטיינמץ יעקב, בעל מדוי יאליש
 -ממונה על תרכוש הממשלה והמסוק
 ביהודה ושומרון

לאנו תנה
 מפות (שקופות)
 המסוק על תרכוש המסוק
 והמסוק בארץ

16 JAN '94 10:11 L' IKAHUN 972 2 958233

P.1

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
 קצין מטח
 לשכת התכנון
 בית - אל
 טל 958518
 מס' FAX

פנים
 חברות
 ת.ד. 16
 (02) 958234
 (02) 958233

חאריך: _____
 החשני"י: _____
 1993
 סימוכין: מת"ע (3) 00087

מועצת התכנון העליונה
פרוטוקול נעדרת הפגנה למתיישבות

ישיבת מס' 1/94 מיום 5.1.94

- | | | |
|--------|------------------------|-------------------|
| - יו"ר | - קמ"ט פנים | נוכחים |
| - חבר | - מנהל לשכת התכנון | משה זאגא |
| - חבר | - ס.קמ"ט מע"צ | שלמה מושקוביץ |
| - חבר | - ההסתדרות הציונית | ג'ק קהל |
| - חבר | - נציג משחב"ש | גברי סיגטי |
| - חבר | - נציג היועמ"ש | מתי אבנס |
| - חבר | - קמ"ט איכות הסביבה | רס"ן אהרון משניות |
| - חבר | - נציג משחב"ט | מיכה בלוס |
| - חבר | - נציג מו"א מטח בנימין | סא"ל צביקה קדמן |
| - חבר | - קמ"ט מדידות | דוד דווייטש |
| - חבר | - נציג מו"א מגילות | פליקס מורחי |
| - חבר | - נציג מו"א שומרון | יוסי צופי |
| - חבר | - ראש העיר מעלה אדומים | אברהם שנות |
| - חבר | - מחנכס מו"מ בכעת זאב | בני כשריאל |
| | | יגאל שילדקרייט |

משתתפים

- ניצן לוי
- מוטי מנוהיו
- עזרא לוי
- וחברה להגנת הטבע
- נציג קמ"ט אפוסטרופוס
- מחנכס העיר מעלה אדומים

מזמנים

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| - מזכנו גנים וקדומים | משה רביד |
| - קדומים | פנחס ויצמן |
| - מתכנת חיננית | איריס עינבר |
| - מתכנן חרמש | שחר יהושוע |
| - מתכנן ברכה | אריה פטרן |
| - איזור תעשייה עירון ריחן | חרי ברנד |
| - אדריכל תקוע | יעקב מולכו |
| - מתכנת עמנואל | דליה גרבלי |
| - מזכיר עמנואל | ישראל חרמש |
| - תכנון אסטודיאטי מעלה אדומים | אלי הר ניר |
| - מתכננים משרד אהרונסון | יאיר אביגדור |

מועצת התכנון והעליונה
פרוטוקול נעדת השנה לחטיבות
ישיבה מס' 1/94 מיום 5.1.94

זמאנו
מצחירים שכל הנושאים שחוגשו לדיון כאן אושרו ע"י ועדת הריגים.

מושבניצו מודיע על הורדה מסדר היום של תכנית מפורטת מס' 114/1 לתר זרכה. התכנית אושרה ע"י ועדת הריגים לחמשד הליכי תכנון ותכנית נדונה בוועדה ואושרה להפקדה בתנאים. כרגע שיתמלאו ותנאים תפורסס להפקדה. נושא נוסף היורד מסדר היום הוא - מכללת השומרון.

1. * מחיבה אכנו תכנית מפורטת מס' 210/6

מושבניצו התכנית אושרה להפקדה. חקשה של היוזמים לאשר עבודות עפר מוקומת ההפקדה. וזאת בכפוף לבדיקת התכנית ע"י לשכת תכנון וולחסיכמתח לתח היתר לעבודות עפר.

מחלטה מאושר.

2. ביו ארית תכנית מפורטת מס' 201/2

מושבניצו התכנית אושרה למתן חוסף, לפני פרסומה ביקשה המועצה לאלב בתוכנית זו דרכים משולבות.

מחלטה מאושר.

3. גנים תכנית מפורטת מס' 138/1

מחל רבידו תכנית זו לא השתתחה בגכול אלא שינויים פנימיים כתוצאה מטופוגרפיה קשה. היה בלתי אפשרי לבצע את התכנית המקורית. שה"כ קיבלתי 316 יח"ד. כנייני הציבור מרוכזים במרכז. ומעט גני ילדים מפוזרים בשאר חלקי התכנית.

זמאנו מה עם הביוב.

רבידו יש תכנית ב"וב.

אכרסת שבותו קיים מתקן ב"וב לצפון התכנית.

מיבתו מדוע לא מגישים תכנית ב"וב כנספת לתכנית ז

אכרסת שבותו נשלחה אל מיכה תכנית לבדיקה ואת לשכת התכנון מעוכייתת זקבל גם תכנית.

מועצת התכנון העליונה
ועדה השונה לתכנון

פרוטוקל ישיבה מיום 30.5.94

בית מדרש 210/6 ודחיתו ערר

עו"ד הישאם

אנחנו נמצאים בתכנון להכניח 210/6 מתתיהו צפון קרוב לישון הקים.
התכנון בקשר להרחבת הישוב על השבון הקרקע של המתנגדים. כל המתנגדים שאני מיצג תושבי דיר קדיס התכנון אינה סותרת לפי דעתי את טענות עו"ד דניאל קרמר, אשר טען את טענתו בקשר לתכנית הנוכחית. התכנון אינה סותרת טענה כלשהיא בקשר לקרקעות אלו אני טוען שהתכנית עולה על אדמות כבעלות תושבי דיר קדיס ולא על אדמות בבעלות המדינה למרות ההכרזה והחליטים שהיו על הועדה לשמוע את כלל הטענות שלי.
אני טוען שיש לנו חוקה על הקרקע והחושבים מחזיקים בקרקע.
יכול להיות שהועדה חשבה שלא בטמכותה לדון בענייני בעלות, אני לעומת זאת לא מנוע מלדון בפני בית המשפט העליון בעניין הבעלות, יש לי זכות לבחון את נושא הבעלות כי כאשר הועדה בעצמה בודשת את החיבת התכנון היא מניחה שמדובר באדמות מדינה.
אם הועדה תחליט שאנחנו הבעלים של הקרקע יש בסיס לטענה שלנו.

עו"ד אוריאל אנסי

הועדה הזאת איננה מוסמכת לדון בנושאי בעלות. אין לצפות מועדה זאת לתת נושא שדון בועדת ערר.

עו"ד הישאם

הנני טוען שהמדינה אינה יכולה לקבוע על אדמה מעובדת שהיא אדמת מדינה יש עצי זית במקום.

עו"ד אוריאל

מצטט את החלטת ועד הערר מס' 61/83 האומרת: עמוד 17 "הערדים לא הוכיחו כי עבדו את החלקות באופן ממשי וכו'..."
האם הנציג של המתנגדים מודע לכך שהייתה החלטת ועדת עררים ושמדובר באותה אדמה?

עו"ד הישאם

אני מדבר על קרקע שיש עליה זיתים ובתים קיימים.

עו"ד דני קרמר

אין זה אותה קרקע שאנחנו מדברים עליה. אין בקרקע נושא התכנית הנוכחית בתים קיימים.

עו"ד הישאם

לא ברור מה גבולות סימון השטח של ההכרזה.

עו"ד דני קרמר

עו"ד נוזמן היה נוכח בניצוח פרסום החלטתה של ועדת עררים ולא עו"ד הישאם.
לכן הוא אינו יודע את הפרטים של האדמה.

מועצת התכנון העליונה
ועדת המשנה למתנגדים

פרוסקל ישיבה פיוס 30.5.94

שאלה מוחייבת - א-ג'ו
ההכרזה מדברת על שטח של 1500 דונם אך בשטח
המחולק על 5000 דונם.
פרצו דרך על שטח נטוע זיתים.

עו"ד עשור
מדובר בדרך שנוצעה תוך צו הפקעה ולא בארמון של התכנית
ושם בשטח הדרך נעקרו הזיתים ולא בגבולות התכנית.

עו"ד אוריאל
האם לעו"ד של המתנגדים יש שיענות נוספת פרט לשענות בדבר
בעלות?

עו"ד הישעמי
גבולות ההכרזה לא ברורים לנו.
מציע שהועדה תצא לשטח כדי לקבוע את המיקום המדויק של
הארמונות של ההכרזה, בינתיים יש פעולות ועבודות פיתוח על
הקרקע.

עו"ד אכרובי
אין בצו עבודות פיתוח בשטח התכנית אלא רק בדרך שהיא
נחשבת חכנית אחת מדרות לחכנית.

עו"ד חישמי
הדרך אינה מארחת את התושבים המקומיים אלא את המתיישבים
של הישוב מתתיהו וחרחבתו.

לכן נזקים נגרמים למתנגדים מהעבודות שמתכננות כסביבות
התכנית ללא ידיעה מדויקת של גבולות החלקות בעתיד
עבודות אלה עלולות לגרום לשטוש הגבולות של החלקות
למאור. זהילה חזיה כניסה לחלקות של המתנגדים.
הנני מבקש להפסיק כל העבודות ולצאת מכל השטח, ממה שכלול
בתכנית ומח שלא כלול בתכנית, על מנה לאפשר הבחנה ברורה
של הגבולות מה תוך התכנית ומה לא נמצא תוך התכנית.
לא לתת שום היתר בניה או שום היתר לעקור עצי זית ולא
לבצע שום פעולה נשטח גם בתחום התכנית שאנחנו מתנגדים
לה.

עו"ד מושיח
האם המדינה משתמשת בקרקע ורוצה לבצע דרך למרות שיש עליה
זיתים. הנכון הוא לעשות דרך חקלאית (כשטח של אלפי
זיתים).

ליד שטח הזיתים קיימת דרך חקלאית.
כאשר פנינו לחברה שעובדת שם (חנ' רקל) הם טענו שהם רכשו
את הקרקע.

עו"ד יוסף
לי יש 240 דונם והם הלכו כין מה שנמכר למה שחוכרו, כולל
40 זיתים עתיקים.
כל מה שהועדה מדברת זה באויר, בנו על 120 דונם.

עו"ד שלמה
כל הזיתים שלי הלכו, זיתים עתיקים.
מדובר על כך ששללו דרך על הזיתים שלי.

מועצת התכנון העירונית
ועדת המעקב לתכנוניות

פרוטוקול ישיבה מיום 30.5.94

1. **בצלמנו**
הועדה דווקא לעצמה שולק מן התכנונים לא הופיעו לפנייה ולא הצגו מסמכים ומפות כדי שהחייבו לעשות כן בוועדה הקודמת בישיבה מה- 4.5.94.
2. עו"ד הישאם המייצג את התכנונים ביסס את התנגדות לאוכנית על טענות בעלות ולא העלה נימוקים תכנוניים. הוסבר לעו"ד ולתכנונים שגם שאין זה תפקיד הועדה לדון בנושא הבעלויות. הדבר הוכרע על ידי ועדת ערים 61/85 מיום 22.4.88.
על כן הועדה דוחה את התנגדות שהוצגו.

דניאל חלימי (-)
סר"ן אוריאל אגסי (-)
מוטי מנחין (-)
נחום נכמי (-)

באיר"ש
ענף
פקס'
טל:
הא/ב(161)
21 ינואר 1991

רבאזח"ע
חשתית
03-267976
03-6976712/3
00134

27-01-91
נ. ש. ש.

ר"מ/רע"ג חשתית
כת"י/כח"מ
ר"מ/רע"ג חשתית
מנא"ז/רע"מ"ש
מנא"ז/קס"ט אפר"י

הדו"ר : הפעלת אדמות מדינה בספר ככתתירו
חור"ד פ. אכב"ק : 15/1390/60 מ- 16.11.90

בחור"ד המשפטית שבסימוכין מצביעה גב' פ. אכב"ק על 4 שטחים שנרכשו ע"י הקרן סניד בדרשת א"י בע"מ וחברת הרעות או רישום השטחים האכה כא באו כיד"י ב"מ"ש וע"כ ביקשו החברות סקמ"ט אפר"י ינהג השטחים עבורם, ויקצה השטחים לחברה.

באור"ד בוזאת להקצות השטחים המסומנים במפה המצורפת במספרים 1-4 כקרן כנאות סרהע.

בחוזה ההקצאה יש להכניס הנושאים הבאים:-

- א. עפ"י חור"ד המשפטית יש ככוכ בחוזה ההקצאה כי במידה ויהיו התנגדויות יש להפסיק העבודות בשטח סיד והתנגדויות יבדקו.
- ב. בחוזה ההחכירה יש ככוכ סעיף בו מסכים מקבל ההקצאה לכך החכמה שכ המסונה על הרבוש המסשכתי וכא יהיו כו שום טענות או דרישות או חבוטות כתוצאה מסך.
- ג. יש להתנות בחוזה ההקצאה כי השטח א"ל ככ חקק ממנו יוחקר או יוקצה רק כסי שמתאים כגור באחר דחי ומתחייב שהוא וככ מי שיגור בשטח שטעמו ישמור על התנאים המתאמים למגורים בשכונה חרדית.

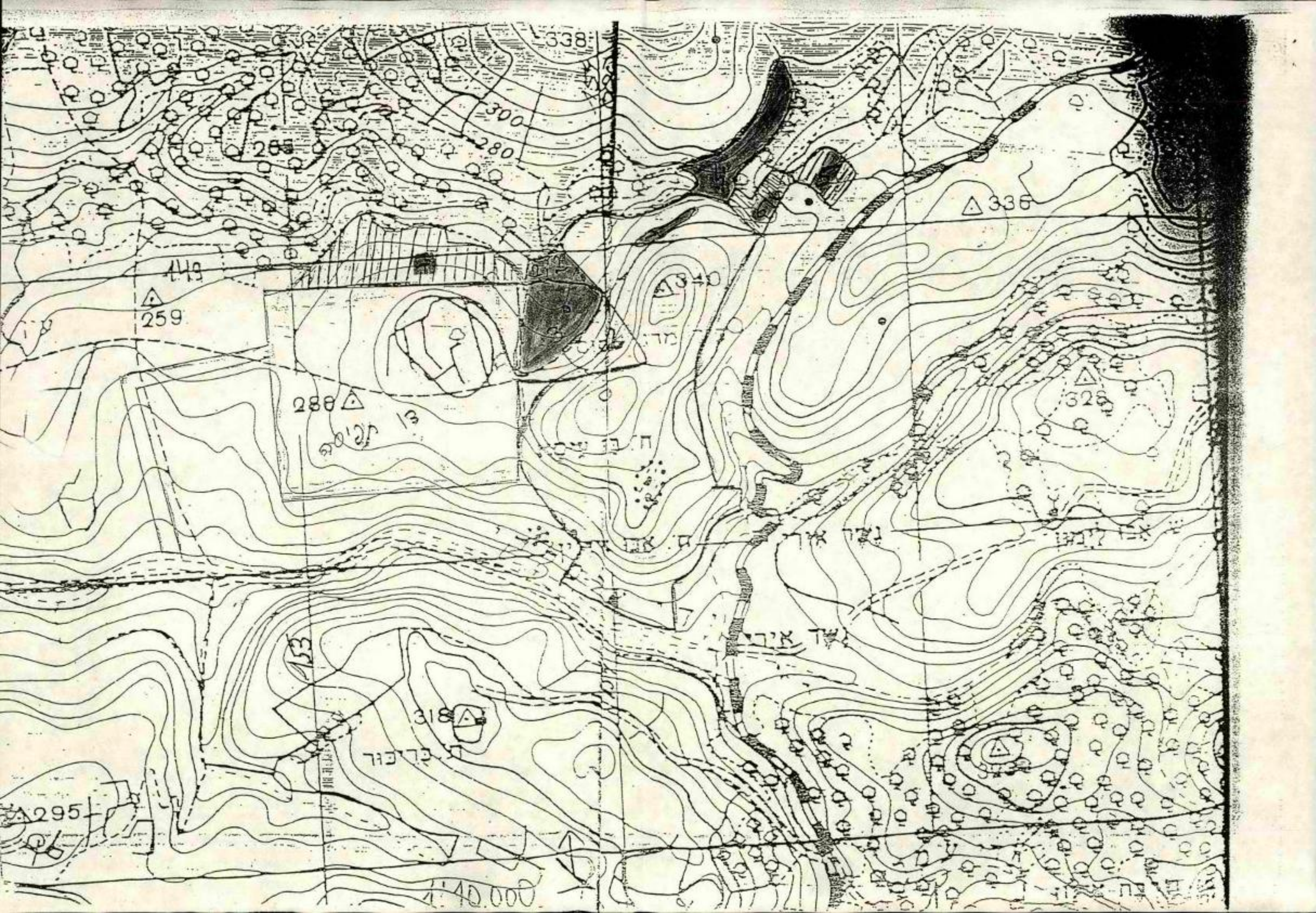
מסומן א'

נא שיפוסך בהקצאת השטח.

ב ב ר כ ה
מיקר ארכשטיין, סא"כ
רע"ג חשתית

א"ר
נא לעס בהתאם (אכת"י אג"מ וצ"ו בהקצ"מ)
ט"ו ב"מ אג"מ רע"ג חשתית

19.1.91
הרש"מ אג"מ
א"ר חשתית



פיקוד אווירי

27-06-1993 12:12

FROM GLICK ADV.

TO 02250277

P. 31

27/06/93

12:04

AIRIAT RASHLAZ DOVER. 03-9682480

001

מצוות חכונות - אחריות בלשענ: בר בקרקע פרטית אשר נרכשה על ידי יזמים ישראלים, אולם בשל קשיוס ברישומה נמסרה לניהולו של החברה על הרכוש והגושלתו תוך סיכום שתוקפה ליוזמים בחזרה. כשת פנה לוועדה עו"ד גליק, בשם היוזמים, וביקש הרשאה לדריין של הקרקע (אח"כ ווטלג' וג'אן'ש לקבלת הקצאה). במסגרת הפניה ישנה החייבות של עו"ד גליק בשם היוזמים כי אין נכוונתם לדרוש השתתפות ממסלתית כלשהי במימון הפרוייקטים הנדונים (מצ"ב ומסומנת יח').

37

תוצאה: מאחר והמדובר בקרקע פרטית, אשר הוכרזה כרכוש ממסלתי על פי בקשת מי שרכש אותה אך התקשה ברישומה, ואין המדובר באדמת מדינה, מאושר לזת הרשאה לחכונות (במסגרת הקצאה). עם זאת אין במדגן ההורשאה משום פטור מהעלאת חכנית, אשר תוכן לאחד ההרשאה, לדיון בוועדה ע"מ שתיבחן על פי הקריטריונים של הועדה לאישור תמך הליכי חכונות.

סכנית נש' 210/6 - סוכניתהו צפון: המדובר בחכנית מפורטת שעניינה בניה על קרקע פרטית, אשר נרכשה על ידי יזמים ישראלים, אולם בשל קשיוס ברישומה נמסרה לניהולו של החברה והמסלתי על הרכוש והמסלתי תוך סיכום שתוקפה ליוזמים בחזרה. כשת פנה לוועדה עו"ד גליק, בשם היוזמים, כי אין נכוונתם לדרוש השתתפות ממסלתית כלשהי במימון הפרוייקטים הנדונים (מצ"ב ומסומנת יח').

תוצאה: מאושר להפקדה.

תוצאה: מאושר לתמך הליכים.

40

מדינת ישראל

משרד - הבטחון
היועץ המשפטי למערכת הבטחון

61909	תל-אביב	הקריה
6975-735	6975-414	טלפון:
6976-746		פקס:
	כח כסלו תשנ"ה	תאריך:
1994	בדצמבר	מספר:
	9040/ 94/י	

Handwritten signature

178/94

אלכבוד

ירושלים

שלום רב,

הן תן על מכתבך מיום כא' דנא (24.11.94) בענין מודיעין - עילית - מתתיהו צפון. כשלעצמי איני עוסק בנושאים אלה בשעה זו, אך בדקתי את הדברים עם מר נח כנרתי, עוזר שר הבטחון לנושאי התיישבות ואזורי פיתוח, המטפל בהם. מר כנרתי אמר לי כי אכן משקף הנייר שצורף למכתבך את תוכן השיחה עמו. לדבריו ניתן יהיה, כך נותנת הדעת, להתקדם באישור ראש הממשלה - אך זאת רק לאחר מיצוי הנקודות שהעלה בפגישה. כאמור, הנושא בטיפול מר כנרתי.

בברכת כל מילי דמיטב, *אנא אלעט*

אליקים רזבינסטיין
היועץ המשפטי למערכת הבטחון
ועוזר ראש הממשלה

העתק: מר חיים ישראלי
מר נח כנרתי

הסכם היתר עיסקא של חברת ציפחה אינטרנשיונל בע"מ לרכוש דירות מודיעין עילית

נס"ד

- א. כל חווי המכירה של מודיעין עילית יתפרשו לפי הסכם זה, ומה שבסתירה להסכם זה הסכם זה קובע.
- ב. כמו"כ החברה הנ"ל קובעת כי כל חשלום בזמני התשלומים הכתובים בחוזה ינתנו רק לשם קנין של החלק הקיים מהמגרש והדירה באותה שעה או חלק ממנו, במדה והחלק הקיים או חלק ממנו שוה לסכום באותו יחס של התשלום כלפי כל מחיר הדירה.
- ג. ואם לא ניתן עדיין לקנות או מה שמשלם הוא יותר שוה ממה שקיים באותה שעה אזי כל הכסף או מותר הכסף ניתן להתעסק בתורת כולו פקדון כפי כל תנאי היתר העיסקא של בנק דיסקונט מיום ד' סיון תש"מ ואם יתן המקבל לנותן ע"ח העיסקא דירה בנוי' כפי המפורט בחוזה שביניהם או ערך כספי ושיווי כזה או לפי החשבון כדלקמן אזי פרע המקבל את הכל והמותר שייך למקבל.
- ד. החשבון הוא שנחשב את הסכום הכללי בחוזה בשוה לערך דירה בנוי' כפי המפורט שבחוזה שביניהם, ולפי האחוז שהשקיע יקבל אחוז כזה מערך של דירה בנוי' כפי המפורט בחוזה שביניהם, זמן השומא ביום שישלם המקבל.
- ה. כל הכספים שיתקבלו על מנת להשקיע וישקעו באופן שמותר ושאפשר לנותן להשתתף בהם על פי דין תורה.
- ו. כמו כן נקבע שכר טירחא נוסף למקבל ביחס של רבע מההשקעה בעיסקא לכל השקעה והשקעה וזה בתנאים דלהלן:
- 1) נותן העיסקא אינו מוכן לקיים הבטחותיו ליתן עוד עיסקות או עיסקות בתנאים דלעיל.
 - 2) קיים הנותן את הבטחותיו ליתן את שאר העיסקות והמקבל הציע לו את הדירה כפי המפורט בחוזה שביניהם לקנות בתוספת התשלום האחרון והנותן לא רצה לקנות.
- כל האמור בחוזה זה כפוף להסכם היתר עיסקא הנמצא במשרדי החברה.

וזוה באנו על החתום היום 3 לחדש 6/94 שנת 1994 בע"מ

א. ה. ציפחה אינטרנשיונל בע"מ

אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי - מועצה אזורית מטה בנימין

תכנית מתאר מפורטת מספר 210/8

שכונת מתתיהו צפון

שלב א'

מרץ 1995

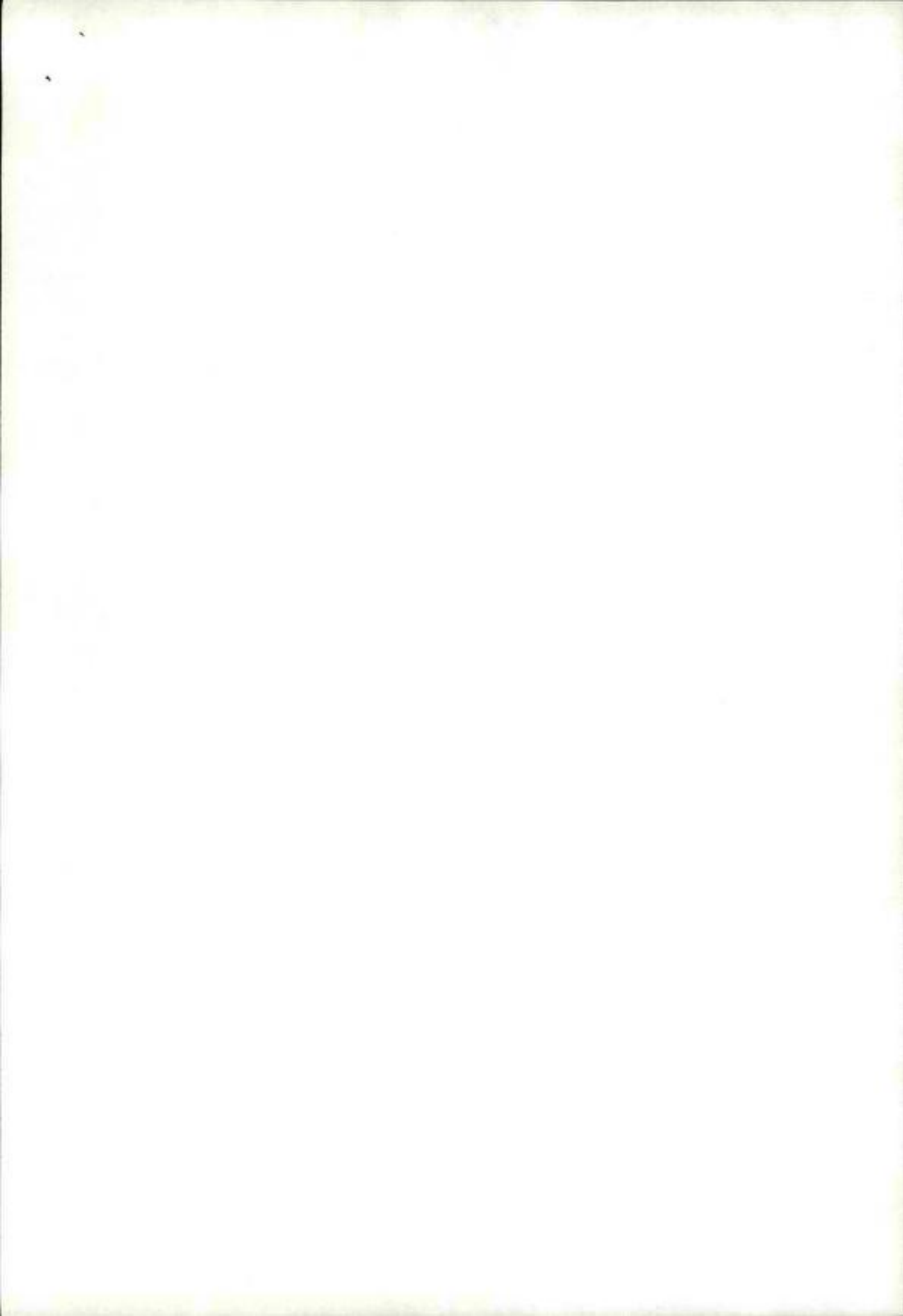
תוכן העניינים:

3	..... כללי	פרק א'
4	..... פרוש מונחים	פרק ב'
5	..... סימונים בתשריט	פרק ג'
5	..... חלוקה לאיזורים	פרק ד'
11	..... הוראות אדריכליות	פרק ה'
12	..... הוראות פיתוח נוף	פרק ו'
13	..... תנאים לביצוע התכנית	פרק ז'
16	..... חתימות ואישורים	פרק ח'

אזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי - מועצה אזורית מטה בנימין
תכנית מתאר מפורטת מספר 210/8
שכונת מתתיהו צפון

פרק א' : כללי

1. שם ותחולה : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' 210/8 במודיעין עילית שכונת מתתיהו צפון, ותחול על השטח התחום בתשריט בקו עבה בצבע כחול.
2. המקום : מתתיהו
בין קואורדינטות : 154600 - 153440 מזרח מערב
150400 - 149150 דרום צפון
גוש : 2 : כפר קאדיס. מעוקה: בטין
אל עבר; חלת אל חרב
3. שטח התכנית : 533,24 דונם.
4. גבולות התכנית : חקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
5. מסמכי התכנית : תכנית זו כוללת 20 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), תשריט ערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן התשריט), וכן 2 נספחים כמפורט להלן:
א. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:2500 .
ב. נספח הסדרי תנועה וחתיכי כבישים טיפוסיים ערוכה בקנ"מ 1:2500.
6. יוזם התכנית : הוועדה המקומית לתכנון ובניה מטה בנימין.
7. מגיש התכנית : הקרן לגאולת קרקע תכנון ופיתוח ישובים בע"מ.
חברת ציפחה אינטרנשיונל בע"מ.
8. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
9. עורכי התכנית : אמאב תכנון ואדריכלות - א.ניב א. שורץ אדריכלים.



10. מסרת התכנית :
- א. הכנת תכנית מתאר מפורטת.
- ב. קביעת יעודי קרקע למגורים, בניני ציבור, מוסדות, אזור מסחרי, שטחים ציבוריים פתוחים, ומעברים להולכי רגל.
- ג. קביעת ייעודי קרקע להקמת מרכז איזורי לצורכי מסחר, משרדים, שרותים רפואיים, אולמות שמחה, דיור מוגן.
- ד. קביעת הוראות בניה, קוי בניין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- ה. קביעת שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי ומספר יחידות מירבי לכל מגרש.
- ו. התווית דרכים חדשות לרבות דרכים משולבות.
11. כפיפות התכנית :
- התכנית תהיה כפופה להוראות לחוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מספר 79 לשנת 1966 ולצו מספר 418 לשנת תשל"א ולהוראות תכנית זו.
- פרק ב' : פירוש מונחים
1. התכנית : תכנית מתאר או תכנית מפורטת כחוק כולל תשריטים והוראות התכנית.
2. אזור : שטח קרקע המוגדר על ידי צבע אחיד כמסומן במקרא התשריט והמיועד לשימוש המותר לפי רשימת השימושים המותרים המפורטת בפרק ה' בתכנית זו.
3. תכנית בינוי : תכנית ערוכה בקנ"מ 1:1250 או פחות הכוללת חתכים אופייניים של המבנים, אזורי חניה, שבילי הגישה, מדרגות קרקע וגבהי המבנים, הכל בהתייחס לכבישים הסמוכים.
4. קו בנין : קו לאורך גבול המגרש ובמקביל לו אשר מעבר לו לא יובלט בנין או חלק ממנו, הכל כמפורט בתשריט, בהוראות תכנית זו ובתכניות הבינוי.
5. הכניסה הקובעת לבנין : מפלס +0.00 הוא מפלס הכניסה הקובעת לבנין כפי שיקבע בתכנית הבינוי בקנ"מ 1:1250, שתאושר ע"י הוועדה המקומית בתאום עם מ.ת.ע.

6. גובה בניה : מספר קומות או מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין.
7. מישור הגבלת בניה לגובה : מישור דמיוני בגובה מסויים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין המהווה הגבלה לבניה לגובה.
8. אחוזי בניה מקסימליים : סך כל שטח בניה ברוטו מבוטא באחוזים משטח המגרש, או כשטח המוגדר במ"ר כתקרה.
9. תכנית מקסימלית : סך כל שטח היטל הבנין מבוטא באחוזים משטח המגרש או שטח המוגדר במ"ר כתקרה.
10. זכות מעבר : שטח המוגדר בתחום המגרש הפרטי בו תרשם זכות שימוש למעבר מערכות ציבוריות וזכות מעבר לעובדי הרשות המוניציפלית לצורך תיקון מערכות אלו במידה ונפגעו.
11. שימושים עקריים : עפ"י תקנות משרד הפנים.
12. שימושים משניים : עפ"י תקנות משרד הפנים.
13. ועדה : הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה בנימין או מועצת תכנון עליונה (מ.ת.ע.), בהתאם למקרה ולסמכויות שנתנו להן כחוק.

פרק ג' : סימונים בתשרים

- | | |
|----------------------|--------------------------------------|
| גבול התכנית | - קו כחול עבה. |
| גבול מגרש ומספרו | - קו דק ומספר בתוך עיגול. |
| אזור מגורים ב' | - שטח צבוע בצבע תכלת. |
| אזור מגורים ב' מיוחד | - שטח צבוע חול בהיר. |
| אזור מגורים ג' | - שטח צבוע בצהוב. |
| אזור מגורים מיוחד | - שטח צבוע בכתום מותחם בקו כתום כהה. |
| אזור מגורים מיוחד א' | - שטח צבוע בכתום מותחם בקו אפור. |
| אזור מסחרי | - שטח צבוע אפור ומתוחם באפור כהה. |
| אזור לבניני ציבור | - שטח צבוע בחום ומתוחם בחום כהה. |
| חזית מסחרי | - קו סגול דק. |

- שטח דרך צבוע בצבע חול.
- שטח צבוע בירוק מותחם בירוק כהה
- שטח צבוע בירוק.
- שטח צבוע בקוים אלכסוניים ירוקים וחומים
- שטח דרך צבוע באדום.
- מספר הרשום בראש העיגול.
- מספר הרשום משני צידי העיגול.
- מספר הרשום בתחתית העיגול.
- שטח ללא צבע מותחם בקו שחור
- שטח צבוע בפסים אלכסוניים לבנים וכתומים
- שטח צבוע באפור עם קוים אלכסוניים סגולים

- דרך קיימת
- שטח פרטי מתוח
- שטח ציבורי מתוח
- שטח ציבורי מתוח מיוחד
- דרך מוצעת
- מספר דרך
- קו בנין
- רוחב תחום הדרך
- שטח מחוץ לתוכנית
- תכנון לעתיד
- מתקנים הנדסיים
- פרק ד' : חלוקה לאזורים**

שימוש בקרקעות ומבנים:
לא ישמשו שום מבנים וקרקעות הנמצאים באזורים
המסומנים בתשריט אלא לתכליות הכלולות ברשימת
השימושים שנקבעו בהוראות תכנית זו.

1. כללי :

2. השימושים המותרים לפי אזורים :

השטחים הצבועים בתשריט באדום מיועדים לדרכים. שטח
הדרכים יכלול: מסעת כביש, שולי דרך ו/או מדרכות, שטח
לחניה ולשרותים כמו : פחי אשפה, מכולות אשפה ואיסוף,
תחנות אוטובוס, לוחות פרסום ומתקני דואר. תותר בתחום
הדרכים העברת מערכות שרותים ציבוריים: חשמל, טלפון,
ניקוז, ביוב, אספקת מים, תאורת רחוב, אנטנה מרכזית
וכבלים וצנרת לגז מרכזי, תותר בתחום המדרכות ושולי
הדרך נסיעת עצים אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה
לתנועה.
לא תותר בתחום הדרכים כל עבודה פרט לעבודות התקנה,
תיקון ואחזקה של הדרכים והשרותים הציבוריים הנזכרים
לעיל.

א. דרכים -

השטחים הצבועים בתשריט בירוק מיועדים לשטח ציבורי
מתוח וישמש לנטיעות, גינון, נופש ומרגוע ומגרשים
למשחקי ילדים ולמתקנים למערכות השרותים הציבוריים:
טלפון, מים, חשמל, ביוב, ניקוז, ותיעול
כמו כן תותר התקנת מיכלי גז לאספקת גז מרכזית, מערכות
לתאורת רחובות ומתקנים לאנטנה המרכזית ולכבלים.
בשטח זה תותר הקמת מתקנים בטחוניים כגון: גדרות, תאורה
מרכיבי ביטחון הקפיים וכל מתקן אחר כפי שיקבע בתאום
עם גורמי הבטחון.

ב. שטח ציבורי מתוח

ג. ששה ציבורי פתוח מיוחד

השטחים הצבועים בתשריט בירוק וחום בפסים אלכסוניים מיועדים לשטח ציבורי פתוח וישמשו לנטיעות, גינון, נופש, מרגוע, מגרשים למשחקי ילדים.

בתחום שטח זה תותר הקמת מבני ציבור כגון: גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת, מקוואות וכו'. העמדתם הסופית של המבנים הנ"ל תקבע עפ"י תוכנית בינוי פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה בנימין כמו כן תותר הקמת מתקנים למערכות השרותים הציבוריים טלפון, מים, חשמל, ביו.ב, ניקוז, ותיעול. כמו כן תותר התקנת מיכלי גז לאספקת גז מרכזי, מערכות לתאורת רחובות ומתקנים לאנטנה מרכזית ולכבלים ובתנאי שישולבו בתכנון לפיתוח השטח ולא יהוו מטרד נופי והעמדתם תקבע בתאום עם הועדה לתכנון ובניה מטה בנימין או מועצת תכנון עליונה.

בשטח זה תותר הקמת מתקנים ביטחוניים כגון: גדרות, תאורה, מרכיבי ביטחון וכל מתקן אחר כפי שיקבע בתאום עם גורמי הבטחון.

ד. שטחים לבניני ציבור - השטחים הצבועים בתשריט בחום מותחם בקו חום

כה מיועדים לבניני ציבור. השימושים המותרים: בית-ספר, ישיבה, מעון ילדים גן ילדים, מרפאה או טיפת חלב, מועדונים, בית כנסת, מקווה, מתנ"ס. הועדה המקומית תהיה רשאית להחכיר מגרשים המיועדים למוסדות ציבור כגון: גני ילדים (תת חובה) מעונות יום, בתי כנסת, מקוואות, מרפאות, טיפת חלב וכיו"ב ללא תמורה לגופים פרטיים שיקימו מוסדות אלה.

ה. אזור מסחרי - השטח הצבוע באפור ומתוחם באפור כהה מיועד למסחר. תותר בו בניית מבנים שימשו למסחר, משרדים, בנקים, בתי אוכל וכל תכלית אחרת שתאושר על ידי הועדה המקומית.

1. מגרש 601
במגרש 601 תותר הקמת מרכז איזורי ומקומי המיועד למסחר, חנויות, מלאכה זעירה, משרדים, קניון, אולמות שמה משרדים בתי כנסת, מקווה, בריכה, דיור מוגן, וכל תכלית אחרת שתאושר על ידי הועדה המקומית.

א. גובה הבניין.

גובה המבנה יהיה 3 קומות מעל מפלס הכניסה הסופית מכביש מס' 5 ו- 3 קומות מעל מפלס הכניסה הסופית מהכביש האזורי.

ב. קווי בניין.

קו קדמי : 0
קו אחורי : 5
קו צדדי : 5

ג. זכויות בניה.

זכויות הבניה המירביים במגרש הנ"ל יהיו כדלקמן:
25,000 מ"ר של שימושים עקריים-18000 מ"ר של שטחי שרות.

2. מגרש 602
במגרש מס' 602 תותר הקמת מרכזון מסחרי ומשרדים בשטח של כ- 800 מ"ר לשימושים עקריים ו-600 מ"ר לשטחי שרות. השימושים יהיו כאלה שאין בהם כדי לגרום מטריד לאיזור המגורים וכפופים לתאום והנחיות האגף לאיכות הסביבה.

א. גובה הבניין

גובה המבנה לא יחרוג מ-15 מ' מעל מפלס הכניסה המתוכננת.

תנאים מיוחדים

תנאי לקבלת היתר בניה במגרש 602 יהיה אישור של תוכניות בינוי פיתוח ע"י הועדה המקומית תוכנית הבינוי ופיתוח תבוצע על רקע תוכנית מדידה מעודכנת תחומה ע"י מודד מוסמך ומסרתה לקבע את העמדתם הסופית של המבנים, קוי הבניין, תאום מערכות עם מערכות ציבוריות חומרי גמר ופיתוח השטח בכל מגרש.

חזית מסחרי

במגרשים מספר 901,902 תותר הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע של 800 מ"ר של שימושים עקריים ו-200 מ"ר של שטחי שרות.

ו. אזור מגורים ב'

השטח הצבוע בתשריט בתכלת הוא שטח מגורים ב'. באזור זה ייבנו קוטג'ים לאורך הכביש העליון ומתחתם בינוי מדורג במדרון עד לכביש התחתון. צפיפות הבניה לא תעלה על 7 יח'/דונם.

א. גובה הבניה

גובהו הכולל של הבניין לא יעלה על 3 קומות מעל הכביש העליון (לא כולל חלל הגג המשופע או מעקה הגג) ו-7 קומות מהכביש התחתון (לא כולל חלל הגג משופע או מעקה הגג). הנסיגה בדורג בין מפלס תהיה כ-2-5 מ' עפ"י שיפועי הקרקע ועפ"י תוכניות הבינוי בק"מ 1:1250

ב. קוי הבניין : קו קדמי - 5.0 מ'
קו אחורי - 5.0 מ'
קו צדדי - 0.00-2.5 מ'

ג. לדירות תוצמדה גינות .

הגינות הנ"ל ירשמו במסגרת רישום הבית המשותף כחלק מהנכס של בעלי הדירות הקשורות אליהן. אולם תובטח בגינות אלה זכות מעבר לשלוחי ועד הבית המשותף לצורך טיפול ואחזקת המערכות המשותפות.

ד. זכויות בניה : שטח הבניה המירביים ליחידת דיור

יהיה 160 מ'ר לשימושים עיקריים ו-30 מ'ר לשטחי שרות ו-15 מ'ר לחניה מקורה. תותר בניית מרתף של 40 מ'ר במוצע לכל יח' אשר ימצא מתחת למפלס 0.00 של המבנים.

ה. במגרשים אלה תותר הזזת הגבולות בין המגרשים הצמודים בינם לבין עצמם בהתאם לתשריט שיוגש לאישור הועדה המקומית.

ז. אזור מגורים ב' מיוחד - שטח הצבוע בתשריט בחול בהיר יהיה אזור מגורים ב' מיוחד. בשטח זה תותר הקמתם של קוטג'ים טוריים צפיפות הבניה לא תעלה על 5 יח"ד/דונם.

1. גובה הבניה : הגובה הכולל של המבנים לא יעלה מעל 2 קומות מעל מפלס הכניסה המתוכננת מהכביש העליון (ללא חלל הגג המשופע או מעקה הגג). ולא יעלה מעל 3 קומות מעל מפלס הכניסה המתוכננת מהכביש התחתון.
2. קווי הבנין : קו קדמי - 5.0 מ'
קו אחורי - 5.0 מ'
קו צדדי - 2.5 מ'

3. זכויות בניה: שטח הבניה המירבי ליחידת דיור יהיה: 200 מ"ר שימושים עיקריים, 30 מ"ר לשטחי שרות ו-15 מ"ר לחניה מקורה. תותר בניית מרתף מתחת למפלס ה- 0.00 של המבנים בשטח ממוצע של עד 30 מ"ר.

4. לדירות תוצמדנה גינות. הגינות הנ"ל יירשמו במסגרת רישום הבית המשותף כחלק מהנכס של בעלי הדירות הקשורות אליהן, אולם תובטח בגינות אלה זכות מעבר לשלוחי ועד הבית המשותף לצורך אחזקת המערכות המשותפות.

ה. אזור מגורים ג' - השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא שטח מגורים ג' באזור תותר הקמתם של בנייני מגורים בני 4 קומות מעל מפלס הכניסה המתוכננת ועוד קומה מתחתיה. צפיפות הבניה לא תעלה על 8 יח"ד/ דונם. במגרשים בודדים תותר צפיפות עד 11 יח"ד/יח"ד ובלבד שלא תגדל הצפיפות הממוצעת לאותו איזור.

1. גובה הבניה: גובהו הכולל של הבנין מעל מפלס הכניסה המתוכננת לא יעלה על 5 קומות. במגרשים 207, 208, 209, 210 תותר הקמת חדר יציאה אל הגג בשטח של עד 30 מ"ר בנוסף לשטח השימושים העקריים שבתוכנית.

2. קווי הבנין : קו קדמי - 5.0 מ'
קו אחורי - 5.0 מ'
קו צדדי - 3.5 מ'

במגרשים 201-202-203-204-205-206 תותר בניה בקו בניין קדמי 0.00. במגרשים אלה תאסר פתיחת חלונות לכיוון הכביש.

3. זכויות בניה: שטח הבניה המירבי ליחידת דיור יהיה: 120 מ"ר לשימושים עיקריים, 30 מ"ר של שטחי שרות.
תותר בנית מרתף בשטח ממוצע של 12.0 מ"ר לכל יח"ד

4. לדירות הצמודות לקרקע תוצמדנה גינות. הגינות הנ"ל ירשמו כחלק מהנכס של בעלי הדירות הקשורות אליהן, אולם תובטח בגינות אלו זכות מעבר לשלוחי ועד הבית לצורך טיפול ואחזקת המערכות המשותפות.

ט. איזור מגורים מיוחד
השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו כתום כהה הוא שטח מגורים מיוחד. באזור זה תותר הקמתם של בנייני מגורים רבי קומות.

צפיפות הבניה לא תעלה על 9 יח"ד /דונם.
במגרשים בודדים תותר צפיפות עד 11 יח"ד לדונם ובלבד שלא תגדל הצפיפות הממוצעת לאותו איזור.

1. גובה הבניה: באזור זה תותר בניית בנייני מגורים עד ל-4 קומות מעל הכביש ו-3 קומות מתחתיו.

2. קוי בניין : קו קדמי - 5.0 מ'
קו אחורי - 5.0 מ'
קו צדדי - 5.0 - 3.5 מ'

3. זכויות בניה: שטח הבניה המירבי ליחידת מגורים תהיה : 130 מ"ר של שימושים עיקריים, 30 מ"ר של שטחי שרות.
תותר בניית מרתף בשטח של 12.0 מ"ר ממוצע לכל יח"ד.

4. לדירות הצמודות קרקע ניתן יהיה להצמיד גינות. הגינות הנ"ל ירשמו במסגרת רישום הבית המשותף כחלק הנכס של בעלי הדירות הקשורות אליהן, אולם תובטח בגינות אלו זכות מעבר לשולחי ועד הבית המשותף לצורך ול ואחזקת המערכות המשותפות.

י. אזור מגורים מיוחד א'
השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו אפור הוא שטח מגורים מיוחד א'.
באזור תותר הקמתם של בנייני מגורים ו/או משרדים ו/או דיור מוגן של עד 12 קומות.
בקומת הקרקע של בניינים אלה תותר בניה של חזית מסחרית בשטח של עד 800 מ"ר של שימושים עיקריים ו-1200 מ"ר של שטחי שרות.
החניה תהיה תת קרקעית בהתאם לדרישות הועדה המקומית.

1. זכויות הבניה שטח הבניה המירבי ליחידת דיור יהיה 120 מ"ר לשימושים עיקריים, ו- 30 מ"ר של שטחי שרות. תותר הקמתם של מחסנים בשטח של כ- 12 מ"ר לכל יח"ד.
במידה ויתגלה הצורך בעתיד להקמת בית אבות בשכונה הועדה המקומית תהיה רשאית לייעד אחד ממגרשים אלה למטרה זו מבלי ששינוי זה יהווה סיבה לשינוי ת.ב.ע.

י"א. אזור תכנון בעתיד -
השטח הצבוע בתשריט בפסים כתומים אלכסוניים הינו שטח לתכנון בעתיד לשימוש של מגורים.

י"ב. מוסדות ציבור, תשתיות מסחר ופיתוח -

1. לא ינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות הבאות, בערבויות להנחת דעתה של הוועדה המקומית: - מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים. - פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- מערכת אספקה ראשית של מים.
- הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

2. לא ינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שתובטח הקצאת שטחים מתאימים, תכנון וביצוע מוסדות הציבור הבאים:

- גני ילדים מתחת לגיל חובה.
- גני ילדים, בתי ספר לחינוך חובה וישיבות.
- בית ספר תיכון וישיבה גדולה.
- מבנה למכולת או צרכניה.
- בתי כנסת ומקוואות.
- מרפאה או טיפת חלב.

3. א. היתרי הבניה למגורים ינתנו על פי שלב פיתוחן
ב. היתרי הבניה למגורים בכל שלב ינתנו לאחר שנתקיימו שני התנאים הבאים:
הובטח להנחת דעתה של הוועדה המקומית - יחסית להיקף הבניה המבוקש.
ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף 1.
ביצועם של מבני ציבור המוזכרים בסעיף 2.

4. הוועדה המקומית תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים מתוחים, הכל בהתאם לתוכנית זו.

5. שימור נוף : הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על ידי:
- מסירת הוראות מתאימות וכל אינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ובעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
- סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

6. בטיחות אש וגז

- כל הבניה הציבורית והבניה למגורים לרבות רבי קומות טעונה אישור מכבי אש לבטיחות משרפות, מתקני גז ומיכלי גז יהיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים.

7. תכניות לצרכי רישום :

א. סימון המדידה של תוכניות לצרכי רישום יוכנו ובהתאם למצב הקיים בפועל.

ב. רחבי הדרכים יכולים להרשם בסטיה עד 1.0 מ' מהרשום בתשריט.

ג. רוחב קוי הבניין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או גריעה של תנוחות הדרך שבתוכניות בהתאם לצורכי רישום.

י"ג. מתקנים הנדסיים

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם אלכסוניים סגולים הוא שטח למתקנים הנדסיים, באזור זה תותר הקמת חדרי מאגד וטרנספורמציה, במגרשים אלה תותר בניה על קו בניין 0.00. המגרשים מיועדים יועברו לבעלות חברת החשמל לאחר בנייתם והתקנתם של מבני שנאים.

י"ד תוכניות בניה באזורים.

הערות	קוי בנין			מס' קומות	שטח עיקרי מוצע לדירה	תכסית %	שטח מינימלי	האיזור
	אחורי	צדד	קדם					
3 קומות מעל מפלס כניסה ראשית+4 קומו מתחת.	5	2,5 0.0	5	7	150	40%	1000	מגורים ב'
	5	3	5	2	200	25%	1000	מגורים ב'
5 קומות מעל מפלס הכניסה הראשית+ 3 קומות מתחת	5	3	5	4	130	40%	2500	מגורים ג'
4 קומות מעל כניסה ראשית + 3 קומות מתחתיה.	5	3.5	5	7	130	40%	2500	מגורים מיוחד
גבה הבנין עד 12 קומות התנייה תהיה תת קרקעית.	5	5	5	12	120	50%	2500	מגורים מיוחד א'
	5	5	0	-	--		כמסומן בתשריט	מסחר
	5	5	0	3	--	50%	- " -	בנין ציבור
	--	--	--		--		- " -	שצ"פ
							- " -	שצ"פ מיוחד

פרק ה' : הוראות אדריכליות

1. גגות :
- שטחי הגגות הנוצרים מדרוג בנינים ישמשו כמרפסות. גגות כנ"ל ירוצפו. תוכניות ריצוף וגישה אל גגות אלה תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
 - בגגות שטוחים שאינם משמשים כמרפסת, יבוצע כיסוי הגג באריחים או בשכבת גמר בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות (לא יותר גמר גגות זיפות והלבנה).
 - תותר בניית מגוון של גגות ויותר שימוש במגוון של חומרים : יותרו גגות משופעים בכיסוי רעפים או בכיסוי שינגלס וכן יותרו גגות מקומרים.
 - שיפועי הגגות יהיו מוגבלים לזוויות שבין 20 ל- 35 שימוש ביותר משתי זוויות שונות לשיפועי הגג בבניין אחד, יהיה בהתאם לאישור מהנדס הוועדה.

2. מרתפים
- יותר שטחי אחסנה לשימוש הדיירים בשטח ממוצע של כ-12 מ"ר לכל דירה .
שטחם של מרתפים, (למעט מרתפי חניה) לרבות מחסנים, לא יחרוג מקונטור הבניין.

3. קולטי שמש ודודי שמש :
- קולטי שמש יהיו בעיצוב אדריכלי ויהוו חלק אינטגרלי מהופעת הבניין .
הדודים יוסתרו בתוך הבניין או בחלל הגג או במסתור על הגג המשתלב בחזות הבניין.

4. צנרת בנינים : כל צנרת בבניין (כגון: צנורות ביוב, מים, ניקוז, חשמל, טלפון טלוויזיה, גז דלק) תהיה פנימית בלבד. תאסר התקנת צנורות על גבי קירות חיצוניים. צנורות מי גשם שיהיו חיצוניים יהיו בעיצוב ארכיטקטוני שיעשה בתאום עם הרשויות המקומיות.

5. מרפסת סוכה לא תותר סגירת מרפסות סוכה מכל סיבה שהיא.

שלבי בניה ותוספות בניה

בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, שלא עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח הצמוד לבניין.
תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לגבי מגרש שבתחום התוכנית.
כל תוספת לבניין קיים טעונה בקשה להיתר בניה בהתאם להוראות תוכנית זו.
התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבניין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבניין המקורי.
כל בקשה להיתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית עד מיצוי מלוא זכויות הבניה בקנ"מ 1:100.
אין בהקלה משום היתר אוטומטי לתוספת בניה. לא תורשה תוספת ליחידת דיור אחת אלה אם תוספת זו תתואם ארכיטקטונית לתוספות הבניה של שאר הדירות בבניין.

6. תשתיות

- א. ניקוז - הניקוז יוסדר עפ"י תוכנית פיתוח מאושרת, יותר מעבר נגר עילי מחצר מגורים עליונה לתחתונה עד למוצא לרחוב ו/או שצ"פ.
ב. ביוב - במגרשים הנמוכים מדרך ציבורית או "מדרך משולבת" יותר מעבר צנרת ביוב דרך מגרשים סמוכים עד חיבורם עם קו ביוב מהרשת העירונית, תוואי הצנרת יהיה בתחום שבין גבול המגרש לקו הבניין ובמרחק שלא פחות - מ - 2.0 ממנו.
ג. מתקנים - תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.

ד. חשמל וטלפון - רשת החשמל והטלפון תהיה רשת תת קרקעית בכל שכונה.

פרק ו' : הוראות פיתוח נוף.

1. פרטי פיתוח מגרשי בניה: א. גדרות

- גדרות וקירות תמך לכיוון רחוב או מעבר ציבורי או ש.צ.פ יבנו מבניה קשה, מלבנית, בלוק מטוייח או מאבן מרובעת ומסותת תלטיש, אבן לקט, חאמי טובזה עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן.
הכל בהתאם להוראות תוכניות בנייה למתחם שלם באופן אחיד.
- לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא בחזית קדמית, וכן לא יורשה שימוש בגדרות מרישי עץ כלפי הרחוב.

ב. קירות תמך

- קירות תמך שבין מגרשים ולאורך הכבישים, ייבנו מאבן מסותת או מאבני לקט מקומיות או חאמי דבש או מסלעות. קירות אבן חמיא מסוג כל שהוא יבנו עם עיצוב מושקים ו/או כיחול.
- גובה מירבי של כל טרסה או קיר תמך במגרשי הבניה למגורים לא יעלה על 3.0 מ' כולל מעקה בנוי בגובה 1.0 מ' במידה והפרשי הגובה עולים על 3.0 מ' ייבנה קיר התמך בדירוגים מגוננים בעומק שלא יפחת מ- 1.0 מ' כל אחת.
- כרכוב קיר תוסך יהא מאבן טבעית מסיבית או אבן שכבות.
- יאופשר שילוב סלע קיים בתוואי קיר תמך או גדר.

ג. חניית מכוניות.

לא תותר בניית מבני עזר לחניה לרבות חניה מקורה, אלה אם שולבו בגדרות או בקירות התמך או בפיתוח הסביבתי או בגוף הבניין וכחלק מבקשה להיתר בניה הכל עפ"י נספח בינוי לביצוע שיתואם עם לשכת התכנון ויאושר בוועדה המקומית.

ד. חיבור מערכת התשתית -

חיבורי מערכות המים, טלפון, דלק, גז וכיו"ב מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים.

ה. מתקני גז, דלק וכיו"ב.

מתקני הגז, הדלק וכיו"ב יישלבו ויוסדרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.

ו. מתקני אשפה.

מתקני האשפה באזורי הבניה השונים ימוקמו בתאום עם הרשות המקומית.

ז. מזגנים

לא יותרו מזגני חלון, יחידות העיבוי של המזגנים ימוקמו במרפסות השרות כחלק ממסגרת הכביסה.

ח. תוכנית בינוי לביצוע

סעיפים א-ז' שלעיל יהיו בהתאם לתוכנית בינוי לביצוע כאמור בפרק ז' סעיף שלהלן

2. פיתוח גנים שכונתיים :

תותר הקמת מוקדי פעילות שונים בגנים בתנאי שמיקומם יהיה כך שיקטין את מטרד הרעש לדיירי הבניינים הסמוכים. תותר הקמת מבני תשתית ומקלטים ציבוריים בתנאי מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף.

פיתוח מעברים ציבוריים שכונתיים

כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא מאבן טבעית מרובעת או באבנים משתלבות או אספלט או אבן שכבות. יותר שימוש בחצץ, כורכר, מצע בתנאי שלא יעלה על מחצית מהשטח המרוצף.

פרק ז': תנאים לביצוע התוכנית.

1. תוכניות בינוי א. קודם למתן היתרי הבניה באיזורי המגורים ובאיזורים לבנייני ציבור ומסחר יש להגיש לאישור הועדה המקומית תוכניות בינוי בקנ"מ 1:1250 לכל מתחם בנפרד. התוכניות תהיינה בתאום עם לשכת התכנון של מ.ת.ע הוועדה המקומית. תוכניות אלו יהיו מבוססות על תוכנית ספורטת זו ויכללו את המבנים, שרותיהם, מספר קומותיהם, מפלס +0.00 של המבנים, גובהם, הגישות לבניינים, איתור פתרון החניה,

ב. תוכניות הדרכים, בהתאם לתוכנית זו, יוגשו לאישור הועדה קודם למתן כל היתרי בניה לכל שלב בתוכנית במתכונת של תוכניות בינוי ויכללו לבד מפרטי הדרך גם את פרוט התשתיות הסמוכים לה (מתקני החשמל, מבני שנאים, מתקני חלוקה ומדידה של מערכות, מתקנים לאיסוף אשפה ומתקני תאורה).

2. מרכיבי בטחון

א. מרכיבי הבטחון יכללו לשלב איכלוס ראשוני מערכת אבטחה היקפית וכן מחסן נשק וציוד סככה לאמבולנס, בית גנרטור, ביתן שומר ומגורי שומרים עד שהישוב יעבור את איכלוס המשפחות הראשונות. מערכת אבטחה תכלול גדר רשת, דרך בטחון ותאורת בטחון.

ב. מרכיבי הבטחון כפי שנקבעו / יקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע קבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון.

ג. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקחל"ר.

ד. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסכמת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקחל"ר / ק. הגמ"ר איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.

ה. המיקלוט יהיה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ולהוראות ק. הגמ"ר איו"ש.

4. תוכנית לצרכי רישום א. חלוקת המגרשים תעשה בתוכנית מדידה שתאושר ע"י הוועדה המקומית ומ.ת.ע.
ב. רישום המגרשים יעשה ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים אחרי הכנת תוכנית המדידה.
ג. סטיות עד 5% מהשטחים בתשריט לא יהיו שינויי לתוכנית זו.
ד. בתוכנית זו השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו כחוק.

5. גמישות התוכנית החלוקה למגרשים כפי שהיא מופיעה בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתוכנית ובלבד שלא ישתנו ייעודי הקרקע וזכויות הבניה הסותרות

6. בקשות להיתר בניה: המסמכים הבאים דרושים לבקשת היתרי בניה:

- א. תוכנית מדידה מעודכנת ל-6 חודשים אחרונים לפני הגשת הבקשה לרשויות, בקנ"מ 1:1250 מרווחים אנכיים של 25 ס"מ, חתומה ע"י מודד מוסמך.
ב. סימון קווי הבניין עם ציון המרווחים על גבי תוכנית המדידה.
ג. תוכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:250 עם ציון גדרות, שבילים, מוסכים, חניות, מתקני אשפה, מיכלים הטמונים באדמה, מיתלי כביסה וכו' כולל ציון מפלסים סופיים וגובה ראשי קירות וגדרות.
ד. חישוב השטחים הכולל את כל השטח הבנוי לפי קומות למעט מרפסות לא מקורות.
ה. תוכנית הקומות בקנ"מ 1:100 כולל ציון גודל הפתחים.
ו. תוכנית גג, כולל מתקנים על הגג.
ז. 2 חתכים אנכיים עם ציון מפלסים ומידות אנכיות כולל סימון קרקע טבעית וסופית במישור החתך, דרך המבנה והמגרש, והמגרשים השכנים, ערוכים בקנ"מ 1:100.
ח. חזיתות, כולל סימון קרקע טבעית וסופית בכל חזית, ערוכים בקנ"מ 1:100.
ט. חזית גדר לרחוב כולל חזית וחתך מבנה החנייה המקורי באם מוצע כולל סימון גבהים וחומרי הבניה בהתאם להוראת תוכנית זו.

7. חניה

פתרון חניה למגורים ולמבני ציבור יהיה :

60% במסגרת המגרשים.
40% במסגרת הכבישים

במרכז האיזורי ינתן פתרון חניה עילי ו/או תת קרקעי במסגרת המגרש.

פרק ח' חתימות ואישורי בניה

מגיש התוכנית	עורך התוכנית	בעל הקרקע
הקרן לגאולת הקרקע תכנון ופיתוח ישובים בע"מ	אמאב תכנון ואדריכלות א.ניב, א.שוורץ אדריכלים הממשלתי והנטוש באיו"ש	הרכוש
חברת ציפחה אינטרנשיונל		
הועדה המקומית לתכנון ובניה אריאל	מקלח"ר/ ק. הגמ"ר איו"ש	
מועצת תכנון עליונה	היזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה - מטה בנימין.	

הצהרת עורך התוכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תוכנית זו.
כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

Handwritten notes in the top left corner, including "דב פישלר" and "עורכי דין".

Dov Fishler, LAW OFFICE & NOTARY

26, NACHMANI ST., TEL-AVIV 65794

DOV FISHLER, ADVOCATE & NOTARY
ORIT FRENKEL-FISHLER, ADVOCATE
JOSEPH REITER, ADVOCATE

טל. 5663777 (רב קו)
פקס. 5608536

תאריך 11/04/95
מספרנו 10515/95

דב פישלר, משרד עורכי-דין ונסיון

רח' נחמני 26, חל-מבין 65794

דב פישלר, עורך-דין ונסיון
אורית פרנקל-פישלר, עורכת-דין
יוסי רייטר, עורך-דין

Handwritten number "274" inside a circle.

Official notary stamp with handwritten number "10515/95" and date "11/04/95".

לכבוד
מר איתן קאבל
משרד הביטוי והשיכון
פקס 02-811904

א.נ.

הנדון: גני מודיעין - הגבעה המערבית
סימוכין: מכתבי מיום 9.4.95

1. הכנתי מאנשי ועד הגבעה המערבית, כי דברו עמך בענין וכי נושא הגבעה המערבית לא הוכן לישיבת ועדת השרים, כנראה, עקב חוסר תאום ביניכם ובין משרד הבטחון.
2. לאור העובדה, כי ישיבת ועדת השרים לעניני התישבות שהיתה אמורה להתקיים ביום א' 9.4.95 נדחתה אבקשך לאשר לי, כי נושא גני-מודיעין - הגבעה המערבית יובא לדיון בישיבה הקרובה הראשונה של ועדת השרים לעניני התישבות.
3. אני מניח, כי בידי משרד השכון מצוי כל החומר הרלבנטי הנוגע לגבעה זו מכל מקום חומר זה מצוי בידי משרד הבטחון ואם יש צורך אני מוכן לספק חומר זה בשנית.
4. מצ"ב מכתבים שנשלחו על-ידי הח"מ למר נח כנרתי ולשר השכון.
5. אודה לך על התייחסותך המידית מכתבי זה ואם יש צורך לקיים פגישה - אשמח לעשות זאת בהקדם.

בכבוד רב,

דב פישלר, עורך-דין
כונס נכסים
גני מודיעין - הגבעה המערבית

לוח: מכתביי לשר הביטוי והשכון ולמר נח כינרתי

העמק: ועד הישוב
ע"י מר בארון יעקב
ירושלים 8,
בני ברק 51342

10515-10400-y

Dov Fishler, LAW OFFICE & NOTARY

36, NACHMANI ST., TEL-AVIV 65794

DOV FISHLER, ADVOCATE & NOTARY
ORIT FRENKEL-FISHLER, ADVOCATE
JOSEPH REITER, ADVOCATE

טל. 5663777
(רב קוי)
פקס. 8608836

תאריך 06/04/95
מספרנו 10458/95

דב פישלר, משרד עורכי-דין ונוטריון

רח' נחמני 36, תל-אביב 65794

דב פישלר, עורך-דין ונוטריון
אורית פרנקל-פישלר, עורכת-דין
יוסי רייטר, עורך-דין

11

פקס: 6976328

לכבוד
מר נח כנרתי
עוזר שר הבטחון לעניני התישבות
משרד הבטחון
הקריה תל-אביב

א.נ.

הנדון: גני מודיעין - הגבעה המערבית

סימוכין: מכתבי סיום 23.2.95

מכתב הועד לשר הבטחון מיום 28.3.95

1. על-פי אינספורמציה המצויה בידי אמורה להתקיים אי"ה ביום א' 9.4.95 ישיבת ועדת שרים האמורה לדון בהתישבות באיזור מודיעין-קרית-ספר.
2. ברצוני להדגיש שוב, כי ב- 21.7.93 אושרה התכנית המתיחסת לגני מודיעין הגבעה המערבית, המדובר בהמשך בניה של ישוב גני-מודיעין - הגבעה המזרחית אשר בו מתגוררת אוכלוסיה חרדית. הבניה גם היא מיועדת לאוכלוסיה חרדית ורוכשי המגרשים, אשר לא היו מוכנים לעבור על החוק, ממתינים תקופה ארוכה למימוש האפשרות לבניה על הקרקע אותה רכשו בכסף מלא.
- יצויין, כי חלק מעבודות הפיתוח נעשה כעבר ועתה יש להשלים ולהתחיל בבנית הבתים עצמם.
3. מכתבי זה כא להביא להשומת-הלב, כי לתושבי הגבעה המערבית זכות קדימה לכל אישור בניה שיינתן באיזור וכדי שלא יוצר מצ"ב כי אם שיאפשרו כנית מספר מסויים של דירות - לא יילקח כחשבון זכויות תושבים אלו.
4. אני מקווה ומניח, כי נושא הגבעה המערבית יובא לדיון בישיבת ועדת השרים הקרובה.

5. עותק ממכתבי זה נשלח למר איתן קאבל ממשרד השכון ולמזכירת הממשלה על-מנת לוודא, כי כל הגורמים העוסקים בעניין יהיו מיוודעים לנושא.


בכבוד רב,

דב פישלר, עורך-דין
כונס נכסים
עבור משתכני הגבעה המערבית
גני מודיעין

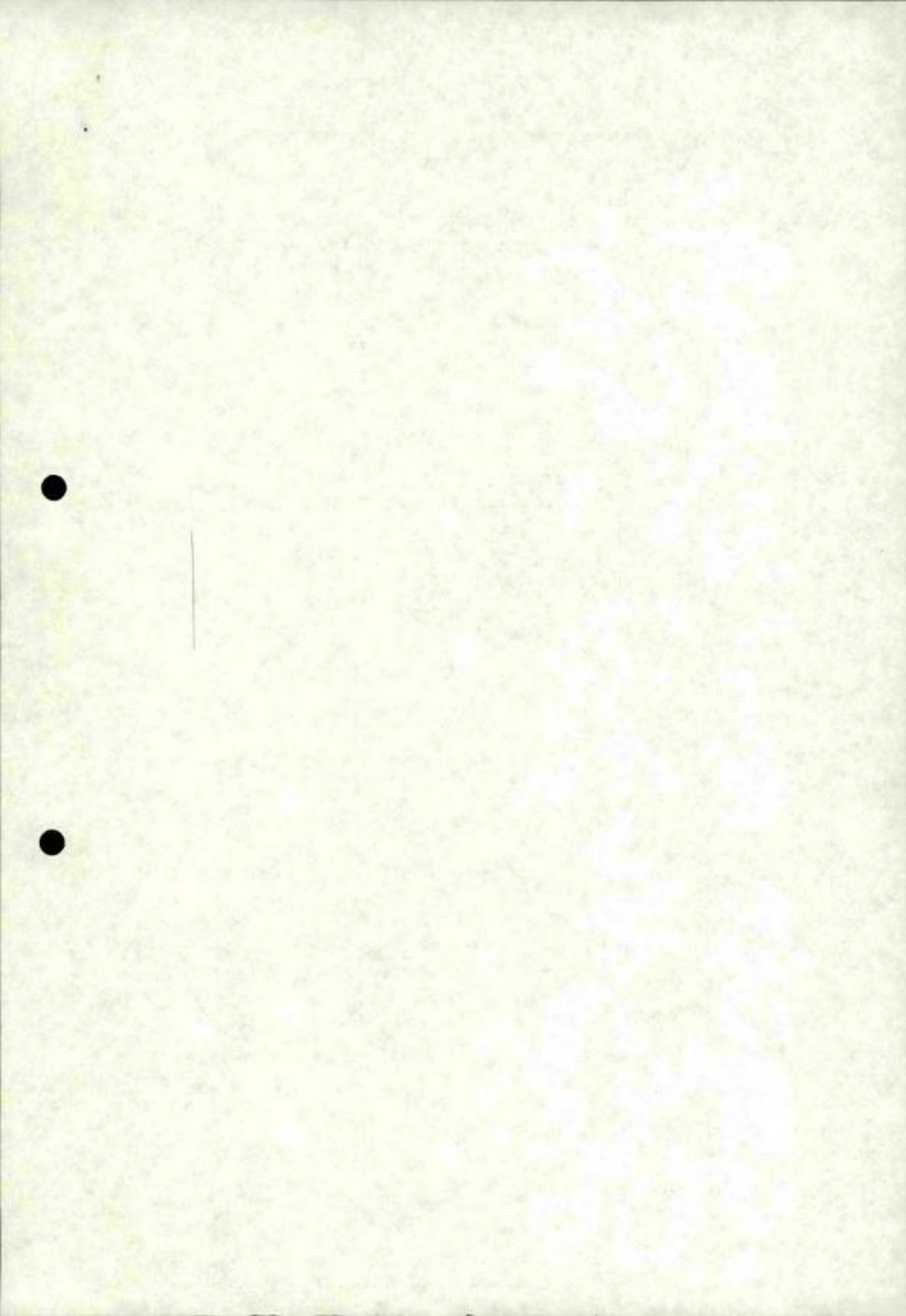
הערת:

מר שמואל
חולנדר - 02-632580

מר איתן קאבל
משרד השכון

סקס: 02-811904
03-5172068

מר בראון יעקב
י"ר ועד המשתכנים
ירושלים 8,
כני-ברק 51342



כס"ד

תאריך 28/03/95
כה' אדר ב' תשנ"ה

ר ש ו ם

לכבוד
מר בנימין בן-אליעזר
שר השיכון והכינוי
02-811904

א.נ.י.

הנדון: גני מודיעין - הגבעה המערבית - החשמולאים
סיסוכין: החלטה המשלטה משנת 1981

ברצונו להביא את להשומט לב כב' את בעייתנו חכאובה הנוגעת לציבור גדול
ונכבד, המצפה בכליון עיניים זה למעלה מ-14 שנה (111) לפתרונה.

מן חידוע שניתן לכירור מפי נציגי הרשויות המטפלות בנדון שבקשתנו עברה את
כל שלבי החליטים כולל ועדת חריגים ועומדת בכל הקריטריונים ואין כל סיבה
מועדקת למניעתו (ראה להלן דברי הסבר).

זאת ועוד - העדפנו את הדרך החוקית וההוגנת ולא העמדנו את הרשויות בפני
עובדות מוגזרות מתוך תקוה שזו תזכה להערכה ולטיפול הולם.

ועתה מאות רבות של משפחות מצפות במצב בלתי נסבל ועד מתי? ולמה?

סמוכים ובטוחים אנו כי התערבותו האישית והמחירה בנושא האמור יביא את האור
הירוק המיוחל ויחא בה בכדי לרז באופן משמעותי את קידום פתרון בעייתנו.

ועל כך ניתנת תודתנו מראש.

בהערכה ובכבוד רב,

יעקב בראון
יו"ר ועד המשוכנים
של גני מודיעין
הגבעה המערבית
רח' ירושלים 8 בני-ברק
מיקוד 51342

לפרטים נוספים אשמח לעמוד לרשותכם בטלפון מס' 03-5780371.

העתיקים: מר נח כנרתי
עוזר שר הבטחון להתישבות
דב פישלר, עורך-דין
רח' נחמני 26, ת"א - 65794.

דברי הסבר:

1. הגבעה המערבית (חשמונאים) יושב ממש על חקו הירוק - ישוב תפר.
2. הגבעה המערבית מהווה חלק אינטגרלי מהישוב המקורי גני מודיעין, לגביו קיימת החלטת הממשלה משנת 1980 ומבחינה פורמלית הוא "אם" האזור. לא מדובר בהרחבת ישוב.
3. עוד בשנת 1982/3 נעשו במקום עבודות פיתוח בהיקף של כ- 1,000,000 \$.
4. סבל של שנים רבות היה מנת חלקם של רוכשים אלה כגון חליכים משפטיים מסובכים.
5. לחלק מהישוב תוכנית מתאר מאושרת וכו גרים כ-300 משפחות, ביניהן כ-50 משפחות היושבות על הגבעה המערבית עצמה.
6. גני מודיעין עתידה להיות הטיבה אחת עם קרית ספר שעליו לא חלה מסגרת ההקפאה כהודעת שר השכון מיום ג' באב תשנ"ב.
7. עלינו לציין שמדובר במקצע פרטית שנרכשה בשנת 1980.
8. ועדת הריגים בישיבתה מספר חמש מיום 10.6.93 הורשה לתת הרשאה לתכנון.
9. ביום 10.5.94 נחתם הסכם הרשאה לתכנון בין נציג הרוכשים עו"ד פישלר, כונס נכסים ובין הממונה על הרכוש הממשלתי.
10. כ-1.6.94 הוגשה התכנית לרע"ן תשתית וללשכת התכנון בבית אל לקבלת האישור הנ"ל. תכנית כינוי ערים מסודרת מס' 208/2 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 208 - חשמונאים מודיעין.

Dov Fishler, LAW OFFICE & NOTARY

26, NACHMANI ST., TEL-AVIV 65794

DOV FISHLER, ADVOCATE & NOTARY
ORIT FRENKEL-FISHLER, ADVOCATE
JOSEPH REITER, ADVOCATE
YIPAT FRENKEL, ADVOCATE

טל. 5663777
(רב קוי)
פקס. 5608336

תאריך 23/02/95
מספרנו 9961/95

דב פישלר, משרד עורכי-דין ונוטריון

רח' נחמני 26, תל-אביב 65794

דב פישלר, עורך-דין ונוטריון
אורית פרנקל-פישלר, עורכת-דין
יוסי רייטר, עורך-דין
יפעת פרנקל, עורכת-דין

6976328 :קטב

לכבוד
מר נח כינרת
ע"י שר הבטחון להתיישבות
השתית ואז"ם
משרד הבטחון
הקריה
תל אביב
...א

הנדון: גני מודיעין - הגבעה המערבית
סימוכין: מכתב אש/823 מיום 17.11.94

1. במכתבי אליך מיום 9.11.94 הבעתי את פליאתי מדוע ועדת החריגים לא דנה בתוכנית גני מודיעין - הגבעה המערבית.
2. במכתבך שכסיטוכין ציינת, כי "הואיל ובימים אלה נכחנת שאלת הגבולות המוניציפליים של הישובים הקיימים באיזור לא תועלה התוכנית בישיבה הקרובה".
3. מאז מכתבך עברו כ- 3 חודשים ולפי מיטב ידיעתי נפתרו הבעיות המוניציפליות אצייך גם שאם אלו לא נפתרו אינני רואה כל קשר בין אי העלאת התוכנית לישיבת הועדה.
4. עלי להזכירך כי כ- 21.7.93 אושרה התוכנית בוועדת חריגים מס' 5.
5. אני מקווה ומצפה כי התכנית הנ"ל תועלה לדיון בישיבת ועדת החריגים הקרובה, אשר למיטב ידיעתי אמורה להתקיים כשכוע המתחיל ב-26.2.95.
6. אודה לך על הענותך החיובית.

ככבוד רב,

דב פישלר, עורך-דין
כונס עכמים
גני מודיעין-הגבעה המערבית

העתק: 1. סא"ל קדמן צביקה
ר' צוות היחידה להתיישבות
ותשתית לאומית - משרד הבטחון
פקס - 6977238

2. הר' יעקב בראון
רח' ירושלים 8,
בני-ברק 51342

9/5/95 אייר תשנ"ה

ס'ד

לכבוד
מר איתן קאבל
עוזר שר השיכון
ירושלים

סקס' 02.811904

הנדון: הגבעה המערבית גני מודיעין חשמנואים

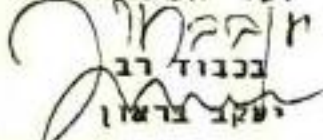
א.נ.מ.

בהמשך לשיחותינו ופנייתינו ועם מסירת החומר שבנדון
לשכתכם הנכבדה ביום כ"ז ניסן תשנ"ה, נטלה
הדרך להטלות את הנושא של הגבעה המערבית ולהכניל בסדר היום
של הישיבה הראשונה של ועדת השרים לפיקוח על הבניה ביו"ש
האמורה להתקיים בימים הקרובים, בכדי לאשר את המשך בניתו.

לא יתכן שידחה - גם לזמן מה - ונחוננו וראשוני שאין עלינו
עוררין, מובטחני ברצונכם הכנו לתקן סבל של ציגוז גוזז
בהבאה לידי סימוש זכות אלמנטרי זו ע"י אישור המבוקש.

גני מודיעין - חשמנואים

ואורך לכת סקס'ים
המל"ת


בכבוד רב
יסק' ברצון

יו"ר ועד גני מודיעין

גבעה המערבית

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מינהל לבניה כפרית
וישובים חדשים.

תאריך : 12.4.95
מספר : 1924

ל. גני
שני
re.

23

מט
2/8888

אל: מר איתן כבל - עוזר השר

הנדון: בקשות לרכישת דירות ביש"ע

1. בהתאם לבקשתך, הנני מצ"ב פירוט הבקשות לרכישה ביש"ע לפי ישוב, וכן הפרדה בין תושבי הישובים המבקשים לרכוש לאחרים.

כמו כן יש נתונים מידגמיים של מחירי מכירה ועלויות מכירה מעודכנים ל - 2/1995

2. סה"כ בקשות לרכישה מבניה חדשה 47 יח"ד
סה"כ בקשות לרכישה מבניה ישנה 65 יח"ד.

כ ב ר כ ה


רחג שמח
מאיר אבגר
ס/מנהל אגף איכלוס ופרוגרמות

העתק:-

מר עמוס רודין - המנהל הכללי
מר י. פלד - ראש המינהל לבניה כפרית

משרד הביטחון והשכונות
 מינהל לבניה כפרית
 וישובים חדשים.
 תאריך: 12 באפריל 1995
 מספר: 1923

בקשות לרכישת יח"ר בישע

דירות ישנות	דירות חדשות		דירות ישנות הסתדרות ציונית				דירות חדשות				אזור/ישוב		
			בקשות לרכישה		יח"ר		בקשות לרכישה		יח"ר				
			מחיר מכירה	מחירי עלות פעורכנים ל-2/95	אחרים	סה"כ חושבים בקשות סקומיים	מכרו	נכנו	אחרים	סה"כ הבקשות חושבים סקומיים		מכרו	נכנו
				5	5	24	33		2	2	31	44	<u>גוש עציון</u> כרמי צור פעלה עמוס
	124.000	175.014 217.710						1	1	1	19	25	<u>בנימין</u> נחליאל טלפון א' עלי
	קטיחה 130.000 מתקדמת 95.000	167.438						1	3	4	177	414	
	קטיחה 137.000 מתקדמת 95.000 מתקדמת 95.000 מתקדמת 107.000	401.500 265.173 272.749		2	2	43	50	2 1 3	11	2 1 3 2	24 6 26 10 21 139	40 30 40 18 30 195	<u>שומרון</u> מבוא דותן מנדלים חרמט פרואל שקר קדומים
	קטיחה 170.000				11			6	6	6			

דירות ישנות	דירות חדשות		דירות ישנות הסתדרות ציונית				דירות חדשות				אזור/ישוב		
			בקשות לרכישה		יח"ר		בקשות לרכישה		יח"ר				
			אחרים	תושבים מקומיים	סה"כ בקשות	נמכרו	נבנו	אחרים	תושבים מקומיים	סה"כ הבקשות		נמכרו	נבנו
	מחיר מכירה	מחירי עלות מעודכנים ל-2/95		5	5	20	36						<u>בקעת הירדן</u>
				5	5		36						יפית
				5	5		20						מכורה
				5	5		15						נעמה
				5	5		40						קצות רועי
				5	5	39	50						<u>פגילות</u>
				5	5								זור יריחו
				58	58			27	20	47			סה"כ

משרד הביטחון והשכונות
 מינהל לבניה כפרית
 וישובים חדשים.
 תאריך: 12 באפריל 1995
 מספר: 1923

בקשות לרכישה יח"ר ביצע

דירות ישנות	דירות חדשות		דירות ישנות המתדרות ציונית				דירות חדשות				אזור/ישוב		
			בקשות לרכישה		יח"ר		בקשות לרכישה		יח"ר				
			מחיר עלות מעורבנים ל-2/95	מחיר מכירה	אחרים	סה"כ תושבים מקומיים בקשות	נכנר	נכנר	אחרים	סה"כ הבקשות תושבים מקומיים		נכנר	נכנר
				5	5	24	33		2	2	31	44	גוש עציון כרמי צור מעלה עמוס
	124.000	175.014 217.710 167.438						1	1	1	19	25	בנימין נחליאל טלמון א' עלי
	קטיחה 130.000 מתקדמת 95.000							1	3	4	177	414	
	קטיחה 137.000 מתקדמת 95.000 מתקדמת 95.000 מתקדמת 107.000	401.500 265.173 272.749		2	2	43	50	2		2	24	40	שומרון מבוא דותן מגדלים חרמט פרואל סקר קדומים
	קטיחה 170.000				11			2	11	2	21	30	
								6	6	6	139	195	

דירות ישנות	דירות חדשות		דירות ישנות הסתדרות ציונית					דירות חדשות				אזור/ישוב		
	מחיר מכירה	מחירי עלות מפורזנים ל-2/95	בקשות לרכישה			יח"ר		בקשות לרכישה			יח"ר			
			אחרים	תושבים מקומיים	סה"כ בקשות	נמכרו	נכדו	אחרים	תושבים מקומיים	סה"כ הבקשות	נמכרו		נכדו	
קטיחה 160.000 מתקדמת 106.000 מתקדמת 127.000	163.220	294.843		2	2	2			9	1	9	88	230	<u>חוף עזה</u> ניסנית כפר דרום
קטיחה 150.000				2	2	2	70	20						
	133.000		4	2	26	34		4	2	4	2	1	60	גן אור כדולח פאת שרה
בין 61.000 ל - 80.000	142.000 151.000 124.000 142.000			5	5	5	26 1				1 2 3	9 23 38	60 45 55	<u>הר חברון</u> עתניאל אדורה פעלה חבר שמעה

דירות ישנות	דירות חדשות		דירות ישנות				דירות חדשות				אזור/ישוב					
			הסתדרות ציונית		יח"ד		יח"ד		בקשות לרכישה							
			אחרים	תושבים מקומיים	סה"כ בקשות	נמכרו	נבנו	אחרים	תושבים מקומיים	סה"כ הבקשות		נמכרו	נבנו			
	סחיר מכירה	סחירי עלות מעורבנים ל-2/95														<u>בקעת הירדן</u>
				5	5	20	36									יסית
				5	5		36									מכורה
				5	5		20									נעמה
				5	5		15									בקעות
				5	5		40									רועי
																<u>סגילת</u>
				5	5	39	50									ורד יריחו
				56	56			27	20	47						סה"כ

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מינהל לבניה כפרית
וישובים חדשים.

תאריך: 30.3.95
מספר: 1900

אל: מר א. כבל-יועץ השר, כאן ✓

הנדון: בקשות לרכישת דירות ביש"ע

נבקש אישור השר לבקשות משתכנים לרכישת הדירות ביש"ע לפי הרשימות כלהלן:

1. גן אור - 8 משפחות לרכישה.
2. שמעה - 1 משפחה לרכישה.
3. פאת שדה - 2 משפחות לרכישה.

בכ"ח
מ. אבגר
ס/מנהל אגף איכלוס

הצתק:

מר י. פלד-ראש המינהל לבניה כפרית
מר א. קרפ-מנהל מחוז הנגב
מר ג. צור-ס/מנהל מחוז הנגב
גב' ט. פרץ-רכזת רכוש מינהלי

אל:	איתן (בא)
מאת:	שוני ציאורטן
הנדון:	קינוי שלומית
סימול:	
תאריך:	12.4.95
חוק מס:	

אבקשת:

כך 56 ע"ז איתן 209 ימ"פ הול"א /
אלמנה.

למכור הפנימי (בין אלוהי מין 230.000 ש"ח
א. 270.000 ש"ח.

האמורים (קב"א) ה-4.92 (קב"א) / אמורי
אמ"ש.

למכור הפנימי - (בין א. 4.92) ה"א (אמורים)
חי- 15% בתנאי אהפנימי איתן אמ" ה"א (אמורים)
א. למכור הפנימי.

לשם.



ישיבה
סיקור
היקוף
רע' אר

לשכת המנהל הכללי
יב' בניסן תשנ"ה
12 באפריל 1995

סימוננו: ג-0582

22

1803
27.03.95

לכבוד
מר איתן כבל
לשכת השר
...א.

הנדון: מצפה נבו והר אדר

להלן הפרטים הנוספים המבוקשים לגבי פרויקטים אלה:

1. תר אדר - עד כה הושקעו ע"י תב' "ערים" כ-3 מיליון ש"ח כעבודות תכנון וקו ביוב מאסף.

תקציב זה הוא קידום מימון מטעם התכרה ועלי להדגיש שאין מטעם הממשלה לא סיבסוד ולא מימון לפרוייקט זה.

2. מצפה נבו במעלה אדומים - עד כה הושקעו בתכנון ובניצוע התשתית סך של כ-4 מיליון ש"ח ע"י חברת "ערים".

תקציב זה הוא קידום מימון מטעם התכרה ועלי להדגיש שאין מטעם הממשלה לא סיבסוד ולא מימון לפרוייקט זה.

בברכת חג שמח

אריה בר

מנהל כללי

מחוז ירושלים

בית ארדן
הנביאים 31
ירושלים 95103
טל: 02-233688
פקס: 02-233484

מחוז הדרום

מרכז מסחרי רמת
חדרה 231, ת.ד. 139
באר שבע 84101
טל: 07-234734
פקס: 07-276129

מחוז המרכז

רח' הרצל 21
ראשון לציון 75296
טל: 03-9653131
פקס: 03-9656453

מחוז הצפון

רח' עזתון 16/100
מצרת טרית 17000
טל: 06-571312
פקס: 06-574544

הנהלה:

רח' יפו 189
ירושלים 94382
טל: 02-383333
פקס: 02-380155

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מינהל לבניה כפרית
וישובים חדשים.

תאריך: 10.4.95
מספר: 1910

אל: מר א. כבל-יועץ השר-כאן

הנדון: בקשות לרכישת דירות ביש"ע

נבקש אישור השר לבקשות משתכנים לרכישת הדירות ביש"ע כלהלן:

1. ניסנית - 4 משפחות
2. שקד - 2 משפחות

במרכה,

מ. אבגר
ס/מנהל אגף איכלוס

העתק:

- מר י. פלד-ראש המינהל לבניה כפרית
- מר א. קרפ-מנהל מחוז הנגב
- מר ג. צור-ס/מנהל מחוז הנגב
- מר ס. חלבי-ס/מנהל מחוז חיפה
- גב' ט. פרץ-כאן



לשכת שר הבינוי והשיכון

ירושלים, יא' בניסן תשנ"ה
11 באפריל 1995
שוטף 5140

1. הלוואות הזכאות בקרית ספר זהות לאלו הניתנות בישובים הסמוכים ממערב לקו הירוק, כדוגמת לוד, רמלה, מודיעין ותל-אביב. הסיוע, עפ"י הניקוד, הינו 70,000 - 139,000 ש"ח.
2. הלוואות הזכאות במעלה אדומים, גבעת זאב והר אדר זהות לאלו הניתנות בירושלים, הסיוע עפ"י הניקוד הינו 74,800 - 148,500 ש"ח.
3. הלוואות המקום בקרית ספר, מעלה אדומים וגבעת זאב הינן בסך 50,000 ש"ח הלוואה כ- 4.5% ריבית ל- 20 שנה ללא מענק.
בהר אדר לא ניתנות הלוואות מקום שכן המדובר בבניה צמודת קרקע.

Handwritten notes in blue ink at the top left corner.



לשכת שר הבינוי והשיכון

ירושלים, כ"ט באדר ב' תשנ"ה
31 במרץ 1995



יהודה ושומרון

1. דירות לא מכורות ביש"ע

בסה"כ נותרו ביש"ע 2,886 דירות בלתי מכורות מהן 1,108 דירות בבניה עירונית ו- 1,778 דירות בבניה הכפרית.

2. פלישות

2.1 סה"כ פלשו עד היום ביש"ע ל- 650 דירות מהן 470 דירות נפלשו ע"י רוכשי הדירות עצמם שטרם קיבלו את הדירות במסירה פורמלית ו- 180 דירות נפלשו ע"י פולשים זרים.

<u>פלישות זר</u>	<u>פלישות רוכשים</u>	<u>סה"כ פלישות</u>	
180	470	650	סה"כ
69	12	81	עירוני
111	458	569	כפרי

בשלושת החודשים האחרונים חלה התגברות בקצב הפלישות. בתקופה זו פלשו לכ- 100 דירות מתוכם 24 "פלישות זר".

ידוע לנו כי קיימות "פלישות זר" נוספות ל- 24 דירות בקרית ארבע שעדיין בידי חברת הבניה.

2.2 פלישות רוכשים

פלישות אלו התבצעו ע"י רוכשי הדירות. מאחר ומסירת הדירות מתעכבת מזה תקופה ארוכה מאוד בגין עיכובים בעבודות הפיתוח.

במקרים אלו מוטלת למעשה האשמה על המדינה. ניתן להבין את הרוכשים ששילמו מלא התמורה עבור דירותיהם.



2.3 פלישות זר

פלישות אלו התבצעו ללא כל בסיס חוקי. הדירות שייכות למדינה ועל המדינה לפנותם.

בפועל ניתן לפנות דירה פלושה ע"י המשטרה רק במועד סמוך מאוד לפלישה עצמה. לאחר מכן יש להתדיין על כך בבתי משפט. בפועל שום פנתה למשטרה והמשטרה לא סינתה. המשרד מצידו לא הפעיל שום לחץ ולא נקט בשום אמצעים לביצוע הפינוי.

3. עלויות שמירה ארנונה ואחזקה של דירות ריקות בבניה עירונית ביש"ע

א. שמירה

מידי חודש משלמת המדינה כ- 200,000 עבור שמירה על דירות ריקות בישובי הבניה העירונית ביש"ע.

ב. ארנונה לדירות ריקות ביש"ע

על המדינה מוטלת חובה לשלם ארנונה מידי חודש עבור כל דירה פנויה מעבר ל- 6 חודשים לאחר סיום הבניה.

עלות הארנונה עבור הדירות הריקות ביש"ע עירוני מסתכמת בכ- 4.2 מיליון ש"ח לשנה עבור כ- 1,100 דירות ריקות.

ג. אחזקה

דירות העומדות ריקות תקופה ארוכה מחייבות שיפוצים בעת האיכלוס. (כ- 1,000 ש"ח לדירה).

יוצא איפה כי אחזקת דירות ריקות ואי איכלוסן (במכירה או בשכירות) מחייבת תקציבים גדולים לשמירה ואחזקה. נתונים אלו צריכים להיות בבסיס ההחלטה הנוגעת למדיניות האיכלוס ביש"ע.

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיוור

קרית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91180 טל 847211

תאריך: כ"ז באדר ב' תשנ"ה
29 במארס 1995

מספר: אתיכב30

אל: מר יפתח מס - עוזר מנכ"ל

הנדון: דו"ח פלישות ביש"ע נכון ליום 1.3.95

מצ"ב דו"ח פלישות בישובי יש"ע כפי שדווח ע"י חברת שיכון ופיתוח.
הריני להסב תשומת ליבך לעובדה כי מתוך 650 יח"ד פלושות ביש"ע ישנן 180 "פלישות זר".

בכבוד רב,

ש. צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיוור

העתק: גב' א. בניטה - אגף נכסים ודיוור

דו"ח פלישות ביש"ע נכון ליום 1.3.95

גוש עציון

שם הישוב	סה"כ יח"ד	נמכרו	פלישות רוכש	פלישות זר	סה"כ פלישות
מיצר	50			32	32
קרית ארבע	39	14	10		10
כרמי צור	17	3	3	1	4
מעלה עמוס	44	31	3		3
סה"כ	150	48	16	33	49

איזור שומרון

שם הישוב	סה"כ יח"ד	נמכרו	פלישות רוכש	פלישות זר	סה"כ פלישות
אבני חפץ	120	114	49	2	51
איתמר	76	9	8	11	19
ברכה	40	11	2		2
ברכה	36	8	4		4
בוקן	40	38	38		38
חומש	40	12	13	1	14
יצהר	40	11	9	1	10
יצהר	36	12	10	2	12
יקיר	60	34	33	1	34
עינב	20				
עינב	24	6	6		6
עלי זהב	26	20	19		19
פדואל	18	10	10	1	11
קדומים	66	34	26	1	27
רכבה	56		לא התקבלו בשו"פ	13	13
שבי שומרון	21	12	3		3
אלון מורה	62	--			
עופרים	84	--		2	2

איזור שומרון

שם הישוב	סה"כ יח"ד	נמכרו	פלישות רוכש	פלישות זר	סה"כ פלישות
קרני שומרון	54			38	38
קרני שומרון	24			18	18
תפוח	54	27	19	3	22
תפוח	80	7	6		6
מבוא דותן	20	13	2		2
מבוא דותן	20	5	2		2
חרמש	40	24	1		1
סה"כ	1,157	407	260	94	354

איזור בנימין

שם הישוב	סה"כ יח"ד	נמכרו	פלישות רוכש	פלישות זר	סה"כ פלישות
נווה צוף	26			26	26
נילי	10	5	4		4
בית אריה	22	22	17		17
טלמון	40	22	20		20
טלמון צפון	25			8	8
נחליאל	25	19	7		7
עלי	200	177	119	1	120
שילה + שבות רחל	130	24	19	14	33
מעלה לבונה	60	10	7	4	11
סה"כ	538	279	193	53	246

חוף עזה

שם הישוב	סה"כ יח"ד	נמכרו	פלישות רוכש	פלישות זר	סה"כ פלישות
כדולח	8	2			
כדולח	19				
נווה דקלים	140	11			
פאת שדה	27	1	1	1	1
סה"כ	194	14	1		1

טבלת ריכוז פולשים

האיזור	סה"כ יח"ד	נמכרו	פלישות רוכש	פלישות זר	סה"כ
גוש עציון	150	48	16	33	49
שומרון	1,157	407	260	94	354
בנימין	538	279	193	53	246
חוף עזה	194	14	1		1
סה"כ	2,039	748	470	180	650

7.9.6.95
Guzon de 1113

תל
ישי
100-10

משה גליק, משרד עורכי דין
MOSHE GLICK, LAW OFFICE

רח' רחל 3, תל-אביב 64584
3, Rachel St. Tel Aviv 64584
Tel. 03-5234489 . ל ט
Fax. 072-3-5233436 . פקס

MOSHE GLICK, ADV. משה גליק, עו"ד
YITZHAK ZAGHA, ADV. יצחק זאגא, עו"ד

22 בסרץ 1995

19

לכבוד
מר נת כינרת
עוזר שר הבטחון לעניני
הביטחון
ת"פ : 6976328

משרד
178531
ברגד 03-1994
ד"ר יודיס

לכבוד
ענף הדין הבינלאומי
לידי סר"ן לי ארד או ענר
ת"פ : 03-5696564

א.ג.ג.

הנדון: מתיייהו - צפון (קרית - ספר)
(דיר-קדים הכרזת בי"ל)

בשם יזמי האתר הנ"ל הנני לפנות אליכם בנושא הבא:

בימים אלה הסתבר ליזמים כי קיימות אי הבנות או ספקות כלשהן ביחס למעמדה המשפטי של הקרקע הנ"ל, דבר הגורם לעיכוב הדיון בפרוייקט האמור לקום על הקרקע, בפני ועדת השרים המיוחדת.

היות ומדובר בספקות שהן משפטיות בעיקרן, הנני סבור כי הדרך ההולמת לפתרון הענין היא ע"י קבלת חו"ד מענף הדין הבינלאומי, שבמסגרתה היבחו ותיבדק שאלת מעמדה המשפטי של הקרקע הנדונה לאור החומר והמסמכים המצויים בידי הגורמים השונים.

למען הסר ספק יודגש כי לטענת היזמים הקרקע הנדונה הינה במעמד של קרקע פרטית בניהול ממשלתי.

עמדת היזמים מבוססת על מסמכים רבים שיפורטו להלן והקובעים לטענת היזמים, באופן חד משמעי כי אכן מדובר בקרקע פרטית בניהול ממשלתי.

יש גם לציין כי עמדה זו של היזמים נבמכה והיתה מקובלת לאורך כל השנים ע"י כל הגורמים המשפטיים האחרים אשר טיפלו בנושא וביניהם משרד המשפטים, היועמ"ש לממונה על על הרכוש הממשלתי ביו"ש בשעתו ונציגו בוועדת הערר הצבאית בדיון בערר ביחס לקרקע הנדונה עוה"ד זני קרמר, ענף הדין הבינלאומי, רע"ג תשתית והממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש.

משה גליק, משרד עורכי דין
MOSHE GLICK, LAW OFFICE

רח' רחל 3, תל-אביב 64584
 3, Rachel St. Tel Aviv 64584
 טל. 03-6234469
 פקס. 072-35233436

משה גליק, עו"ד. MOSHE GLICK, ADV.
 יצחק זאגא, עו"ד. YITZHAK ZAGHA, ADV.

עמדה זו מעוגנת בראש ובראשונה בע"מ 3 ו- 4 לחו"ד מנהלת המחלקה
 האזרחית בפרקליטות המדינה מיום 16/11/90 מט' 15/1390/60, שהעתיקה
 מצ"ב לנוחיותך כנספח א', ובה מודגשות הפיסקאות הרלוגטיות.

נספח א'
 יצויין כי חוזה"ד הנ"ל אשר נכתבה לאחר ובעקבות ישיבות ארוכות
 ובדיקות אינטנסיביות שהתקיימו במשרד המשפטים, כוללת גם תאור מתומצת
 של השתלשלות העניינים הנוגעים לקרקע הנדונה, ואשר הביאו בסופו של דבר
 להחלטה בדבר הקצאתה של הקרקע לקרן לגאולת קרקע בתנאים המפורטים
 בחוזה"ד.

כמו כן יש לציין כי חוזה"ד הוכנה בעקבות פניות ותכתובות בין רע"נ
 השתיית בשעתו סא"ל עזרא אפרתי ולבין סגן ענר ברגר מענף דבל"א לבין
 משרד המשפטים ולבין הממונה.

בעקבות ובהסתמך על חוזה"ד הנ"ל ולאחר שנתקבלו בשעתו ועפ"י הנוהלים
 שנהגו באותה עת, המלצות משרד הבינוי והשיכון ומשרד הבטחון באמצעות
 התפ"ש, נחתם בשנת 1991 הסכם הרשאה לתכנון בין הממונה לבין הקרן
 לגאולת קרקע.

תוקפו של הסכם ההרשאה הוארך לתקופה נוספת בתאריך 25/11/93.

נספח ב' העתק מן ההסכם רצ"ב כנספח ב'.

בהתאם להסכם הנ"ל הגישו היזמים את תב"ע מס' 210/6 אשר אושרה להפקדה,
 ההתנגדויות אשר הוגשו לגביה ע"י תושבים מקומיים נדחו, והיא עומדת
 למתן תוקף.

אציין כי ההחלטה להקצות את הקרקע הנ"ל ל"קרן" נתקבלה ואושרה בועדת
 העיסקות של מ.מ.י. בתאריך 14/4/91, תוך הסתמכות על חו"ד משרד
 המשפטים ועל מכתבו של הממונה מיום 10/4/91.

נספח ג' העתק מהחלטה ועדת העסקות מצ"ב כנספח ג'.

גם עיון בהחלטה זו מוכיח בעליל כי ההתייחסות לקרקע היתה כאל קרקע
 פרטית בניהול ממשלתי אשר היתה לגביה סחוייבות כלפי היזמים בעקבות
 הסכמה מוקדמת בשהלך דיון בפני ועדת העררים הצבאית.

משה גליק, משרד עורכי דין
MOSHE GLICK, LAW OFFICE

רח' רחל 3, תל-אביב 64584
3, Rachel St. Tel Aviv 64584
טל. 03'5234489
פקס. 972'3'5233436

משה גליק, עו"ד. MOSHE GLICK, ADV.
יצחק זאגא, עו"ד. YITZHAK ZAGHA, ADV.

בנוסף יש לציין כי גם ועדת החריגים בישיבתה מס' 5 מתאריך 10/6/93 בדונה בבקשת היזמים להמשיך בהליכי התכנון של התב"ע אשר הוכנה על הקרקע בשוא הדיון, מציינת בהחלטתה במפורש כי המדובר בקרקע פרטית אשר נמסרה לניהולו של הממונה תוך סיכום שתוקצה בחזרה ליזמים.

בפס"ד' העתק מפרוטוקול ועדת החריגים רצ"ב כנסת ד'.

למותר לציין כי עובדות אלה המצויינות במפורש בהחלטת ועדת החריגים נכתבו בגיבוי ולאחר בדיקה של ענף דבל"א.

באשר לחו"ד משרד המשפטים משנת 1984 מספר 15/1390/167 ממנה עולה לכאורה כי מדובר באדמות מדינה, יובהר כי חו"ד זו נכתבה בספר בוצעה ההכרזה בפועל בספר הדיון אשר התקיים בפני ועדת העררים בעקבות ההכרזה וממילא בספר הסיכומים המפורטים לעיל.

מכאן ברור כי בחו"ד זו אין ולא יכול להיות כל ביסוי לכל הארועים אשר פורטו במכתב זה ואשר ארעו כולם לאחר כתיבת חו"ד, וממילא ברור כי חו"ד זו לכשעצמה אינה יכולה לקבוע את מעמדה המשפטי של הקרקע.

מכל הטעמים האמורים סגורים היזמים כי אין ולא יכל להיות כל ספק באשר לשאלת מעמדה המשפטי של הקרקע כקרקע פרטית בניהול ממסלתי, והינם מבקשים כי הנושא יבדק ויובהר ע"י ענף הדבל"א לכל הגורמים הנוגעים בדבר.

לסיים אציין כי ברשותי מסמכים רבים נוספים הנוגעים לענין שלא מצאתי לבכור לצרפם למכתבי זה ואשמח לעמוד לרשותכם בענין זה בכל עת ולפי דרישתכם.

בכבוד רב,

מ. גליק, עו"ד



העתיק: 1. סא"ל יאיר בלומנטל
רע"ב תשתית
פקס': 02-958048

2. חייקה מנחם
הממונה על הרכוש הממשלתי גיו"ש
פקס': 02-958110

האזרחי	המוהל
לאזור יהודה ושומרון	לאזור
תשתי	ענף
182752	טל
12228	מב
תשנ"ו	ג
1993	21

טעו"ד גליק משה - חקרן לגאולת קרקע
 רמ"א
 מפצ"ר/דבל"א - סרן לי ארד
 מנהל לשכת התכנון
 קמ"ט אפו'
 ראש מו"א שומרון
 ראש מו"א מטה בנימין

הנדון:- החלטות ועדת חריגים מט' 5

1. כיום 10.6.93 התקיימה ישיבה מט' 5 של ועדת חריגים.

2. הועדה דנה בבקשות למתן הרשאות לתכנון כדלקמן:

א. הרשאה לתכנון - צופים

הבקשה למתן הרשאה לתכנון בצופים נשקלה על ידי הועדה, ויש החליט כי אין מקום לאשר את ההרשאה לתכנון מן הנימוקים הבאים: הועדה אינה סבורה שיש מקום לאשר מתן ההרשאה לתכנון המבוקשת מאחר שהיא מתייחסת להרחבה של ישוב קיים על אדמות מדינה. עם זאת מאחר והרכב הועדה בישיבה הנוכחית (שני חברים) אינו מאמץ דחיית בקשות, תועלה הבקשה לדיון בישיבת הועדה הבאה.

ב. הרשאה לתכנון - רכבה

הבקשה למתן הרשאה לתכנון ברכבה נשקלה על ידי הועדה, ויש החליט שתוכן חוות דעת משפטיות בשאלת המחויבות לאשר מתן הרשאה לתכנון ובעקבות זאת אף הקצאה לקדן לגאולת קרקע, על סמך הנתונים שהוצגו בפני הועדה ונתונים נוספים הרלבנטיים לעניין. לאחר קבלת חוות הדעת חידן הועדה שנית בבקשה.

ג. הרשאה לתכנון - גבעת אהוד

הבקשה למתן הרשאה לתכנון בגבעת אהוד נדונה בוועדה, והחלטה כדלקמן: מאחר והמדובר בקרקע פרטית, אשר הוכרזה כרכוש ממשלתי על פי בקשת מי שרכש אותה אך התקשה ברישומה, ואין המדובר באדמת מדינה, מאושר לתת הרשאה לתכנון (במסגרת הקצאה). עם זאת אין כמתן ההרשאה משום פטור מהעלאת התכנית, אשר תוכן לאחר ההרשאה, לדיון בוועדה ע"מ שתיבחן על פי הקריטריונים של הוועדה לאישור המשך הליכי תכנון.

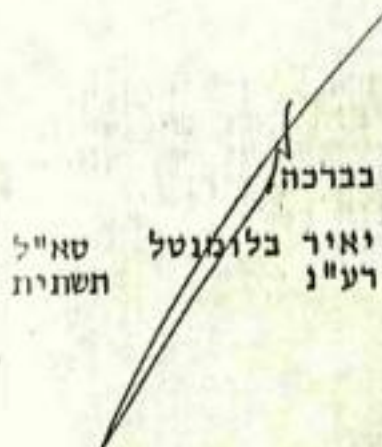
ד. הרשאה לתכנון - אדמות בלעין

הבקשה למתן הרשאה לתכנון באדמות בלעין נדונה בוועדה, והחלטה כדלקמן: מאחר והמדובר בקרקע פרטית, אשר הוכרזה כרכוש ממשלתי על פי בקשת מי שרכש אותה אך התקשה ברישומה, ואין המדובר באדמת מדינה, מאושר לתת הרשאה לתכנון (במסגרת הקצאה). עם זאת אין כמתן ההרשאה משום פטור מהעלאת התכנית, אשר תוכן לאחר ההרשאה, לדיון בוועדה ע"מ שתיבחן על פי הקריטריונים של הוועדה לאישור המשך הליכי תכנון.

ה. הרשאה לתכנון - מתתיהו צפון תכנית מס' 210/6

הבקשה למתן ההרשאה לתכנון צפון נדונה בוועדה והחלטה שהתקבלה: לאשר את המשך הליכי התכנון.

3. לידיעותך.



יב/יוספה

פירוט אודות חל"מ

37

השמה לתכנון - אמצע בלעין: ומדובר בקרקע פרטית אשר נרכשה על ידי יזמים ישראלים, אולם בשל קשיים ברישומה נמסרה לניהולו של הצמורה על הרכוש והצמלה תוך סיכום שנוקצה ליזמים חזרה. כשם פנה לוועדה ע"ד גליק, בשם היזמים, וביקש הרשאה לתכנון של הקרקע (שהיא השלב המקדים לקבלת הקצאה). במסגרת הפניה ישנה החייבות של עו"ד גליק בשם היזמים כי אין בכוחם לדרוש השחמת הצמלה כלשהי במימון הפרוייקטים הנדונים (מצ"ב ומסומנת יו').

נשלטה: מאז ומתדובר בקרקע פרטית, אשר הוכרזה כרכוש צמלה על פי בקשת מי שרכש אותה אך הקשה ברישומה, ואין ומדובר באדמת מדינה, מאושר לזה הרשאה לתכנון (במסגרת הקצאה). ע"כ ואז אין במזן והרשאה משום טעור מהעלות הזכנית, אשר נוכח לאור והרשאה, לדיון בוועדה ע"מ שניסוח על פי והקריטריונים של הועדה לאישור וצדק הליכי ותכנון.

40

תכנית נמ" 210/6 - נתינת צמ"מ: ומדובר בתכנית מפורטת שעניינה כניח על קרקע פרטית, אשר נרכשה על ידי יזמים ישראלים, אולם בשל קשיים ברישומה נמסרה לניהולו של הצמורה על הרכוש והצמלה תוך סיכום שנוקצה ליזמים חזרה. במסגרת הפניה ישנה החייבות של עו"ד גליק, בשם היזמים, כי אין בכוחם לדרוש השחמת הצמלה כלשהי במימון הפרוייקטים הנדונים (מצ"ב ומסומנת יו').
קטנט תכנון: דיון להפקדה.
נשלטה: מאושר לצדק הליכים.



דף מס' 1 : תשריך שליפה : 17-04-91

מ ע ר ד ה ח ל ט ו ת

מינהל מקרקעי ישראל
לשכת המנהל

1-22998-1-2000 - הנהלה מצומצמת

הנושא : הקצאת קרקע באזור מחתיחו הוסכם תכנון

מועד ההחלטה: 14-04-91 מועד הביצוע: 01-05-91 מצב ההחלטה: לא בוצע

אח' לביצוע: י. ושומרון - מנהל המחוז מחוז יו"ש תיק:

רשם: מירה נוה אטמכתא: כן נקלטה ב: 15-04-91

מס' תזכורת: 0 תדירות: 2 שבועות מועד התזכור: 01-05-91 עדיפות: שגרת

תיק מס' 977043124

1. הוצאת הנהלת עיסקות מיום 7.4.91
2. מכתב עו"ד גליק מיום 7.4.91
3. מכתב גב' פליזה אלבק, מנהל המחלקה האזרחית של פרקליטות המדינה מיום 16.11.90
4. מכתב מנחם חייקה מיום 10.4.91

הנהלת המינהל-עיסקות החליטה בישיבה מיום 7.4.91 כי: "השטח יינתן בהרשאה לתכנון למשב"ש.
משב"ש יתקשר לתכנון עם מי שירצה. העיסקה תאושר במחוז".
מנחם חייקה במכתבו מיום 10.4.91 בדברי רקע מציין כי המדובר בשטח שולקס הגדול נרכשו ע"י היוזמים כקרקע פרטית ורכישות אלו הוכרו ע"י מנהלת המחלקה האזרחית משרד המשפטים, הגב' פ. אלבק. במסגרת ההליך המשפטי שהתנהל בערר שהוגש ע"י היוזמים על הכרזות אדמות המדינה הוסכם כי היוזמים יבטלו את הערר וכי המקרקעין יוקצו להם.
מתאם הפעולות בשטחים קיבל את חוות דעת משרד המשפטים.
בהתאם לחוות דעת של היועץ המשפטי במחוז, עו"ד ד. קרפר קיימת מחויבות משפטית מטוימת לאור הסיכומים עם היוזמים במסגרת הערר שהוגש על ידם עוד משנת 1985-6.
מנימוקים אלו ממליץ המחוז לאשר את ההרשאה לתכנון לחב' הארן לגאולת הארץ בהתאם לחו"ד משרד המשפטים.

טוב:

בהסתמך על חוות דעת מנהלת המחלקה האזרחית משרד המשפטים, גב' פ. אלבק ומתאם הפעולות בשטחים מחליטה הנהלת המינהל לאמץ את המלצותיהם ולאשר נתון הרשאה לתכנון לקרן לגאולת הקרקע.

המינהל האזרחי - אזור יהודה ושומרון

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

פ"ד 43 ב-10, ס"ל 02-958910/11/079, טל. 958110, שעות קבלה: 09:00-13:30

1991

10 באפריל
10009484
מחוז יו"ש
(3-628)

ל"ר
מר גרשון ויתרון - מנכ"ל סמ"י

ירושלים

הנדון: הקצאת קרקע באזור מתיתיהו בהסכם תכנון

באשר להחלטת המנהל מיום 7.4.91 להעביר הדיון בנושא לפורום ההנהלה המאומנת, לחלו העובדות והנימוקים להמלצת המחוז אשר הרשאה לתכנון לחברת הקרו לגאולו והקרקע וזאת עפ"י הנתונים שפורטו בטופס סיכום העסקה בתיק הנ"ל.

הדיון בשטחים שחלקם הגדול נרכש ע"י היוזמים כקרקע פרטית ורכישות אלו הוכרו ע"י מנהלת המחלקה האזרחית משרד המשפטים הגב' פ. אלבק. במסגרת ההליך המשפטי שאושר בערר שהוגש ע"י היוזמים על הכרזת אדמות מדינה במקום זה הוסכם כי היוזמים יבטלו את הערר וכי המקרקעין יוקצו להם.

ביום 15/1390/60 מיום 16 נובמבר 1990 אל שטח הפעולות בשטחים - נאשר: "שטח זה נמכר בזמנו לחב' הרעות שהעבירה זכויותיה לקרו. מסתמך הרכישה זאת הוגשו בזמנו בערר של חב' הרעות על הכרזת איתוח דיר קדים הרחבות ניילי וכן נפתחו לגביו בקשות לרישום ראשוני

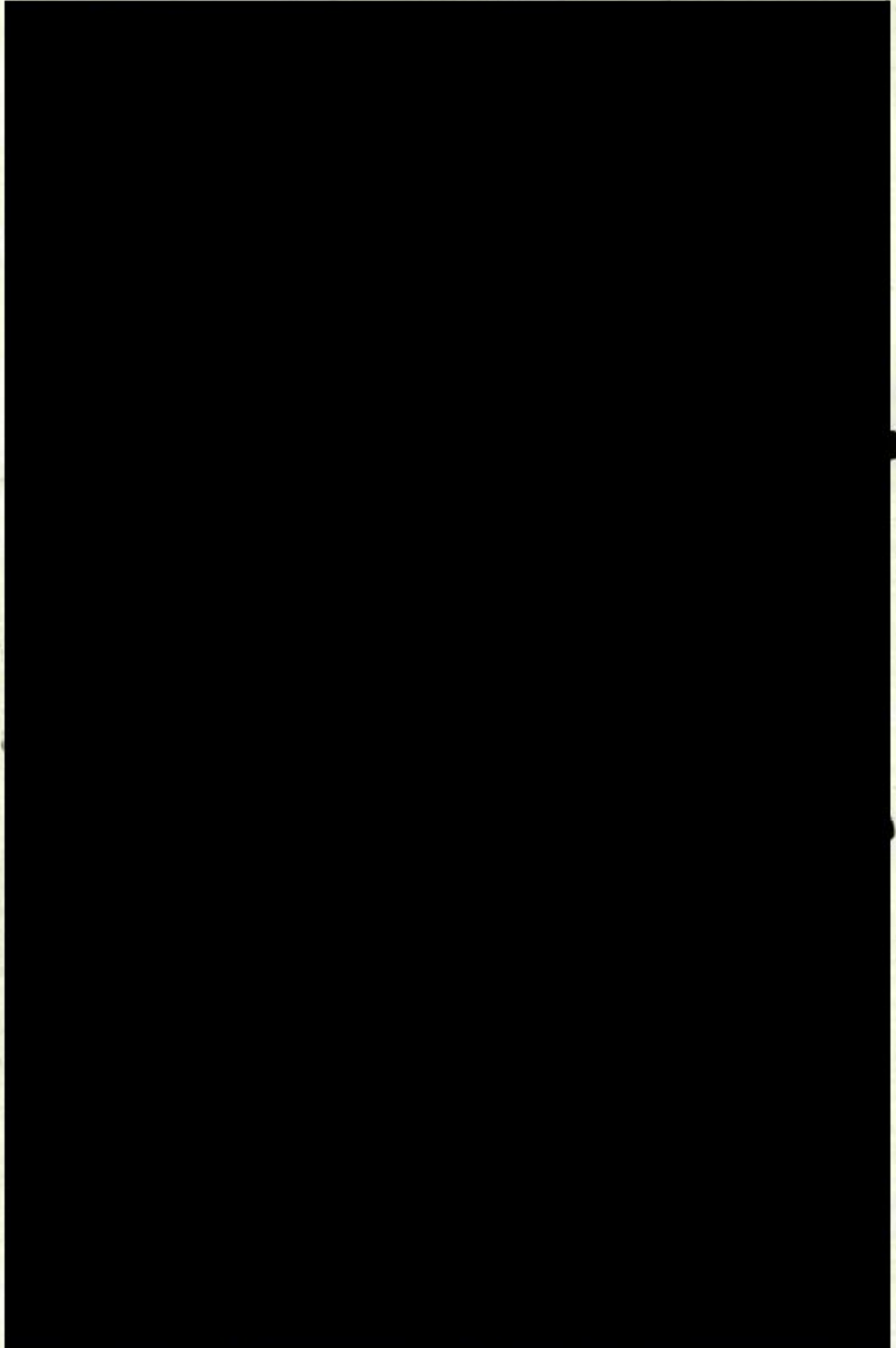
עם זאת הובטח בזמנו שכיוון שהשטחים שרכשה חברת הרעות באזור זמן כלולים גם שטחים אחרים עם עיבוד בתוך מתחם אותה הכרזה יעשה בעתיד הסכם להקצאת הקרקע לנציגי חב' הרעות. כתוצאה מכך בוטלו כל העררים שהוגשו על אותה הכרזה מחב' הרעות לאשר שנציגי חברת הרעות קבלו יפוי כח מכל ה**עוררים** באותו ערר בהסתמך על הסכמי רכישה. מאחר וחברת הרעות הסמיכה את הקרו לפעול מטעמה בכל האשור לזכויותיה בשטח זה הרי שהשטח ניתן להקצאה לקרו ללא צורך בהליכים טרומיים נוספים".

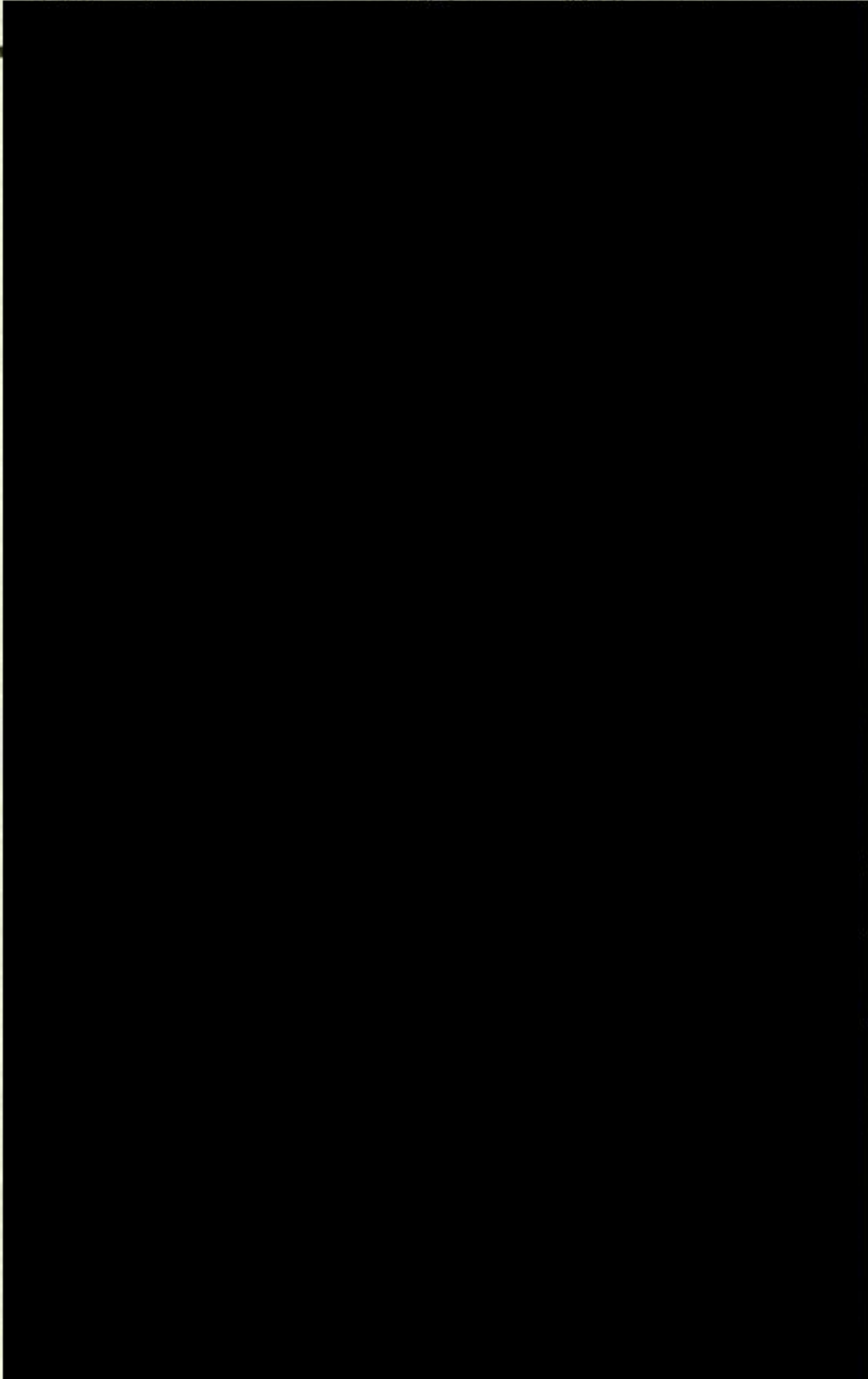
שטח הפעולות בשטח **ק** קיבל את חו"ד והסכים לה, ראה מכתבו מיום 27.2.91.

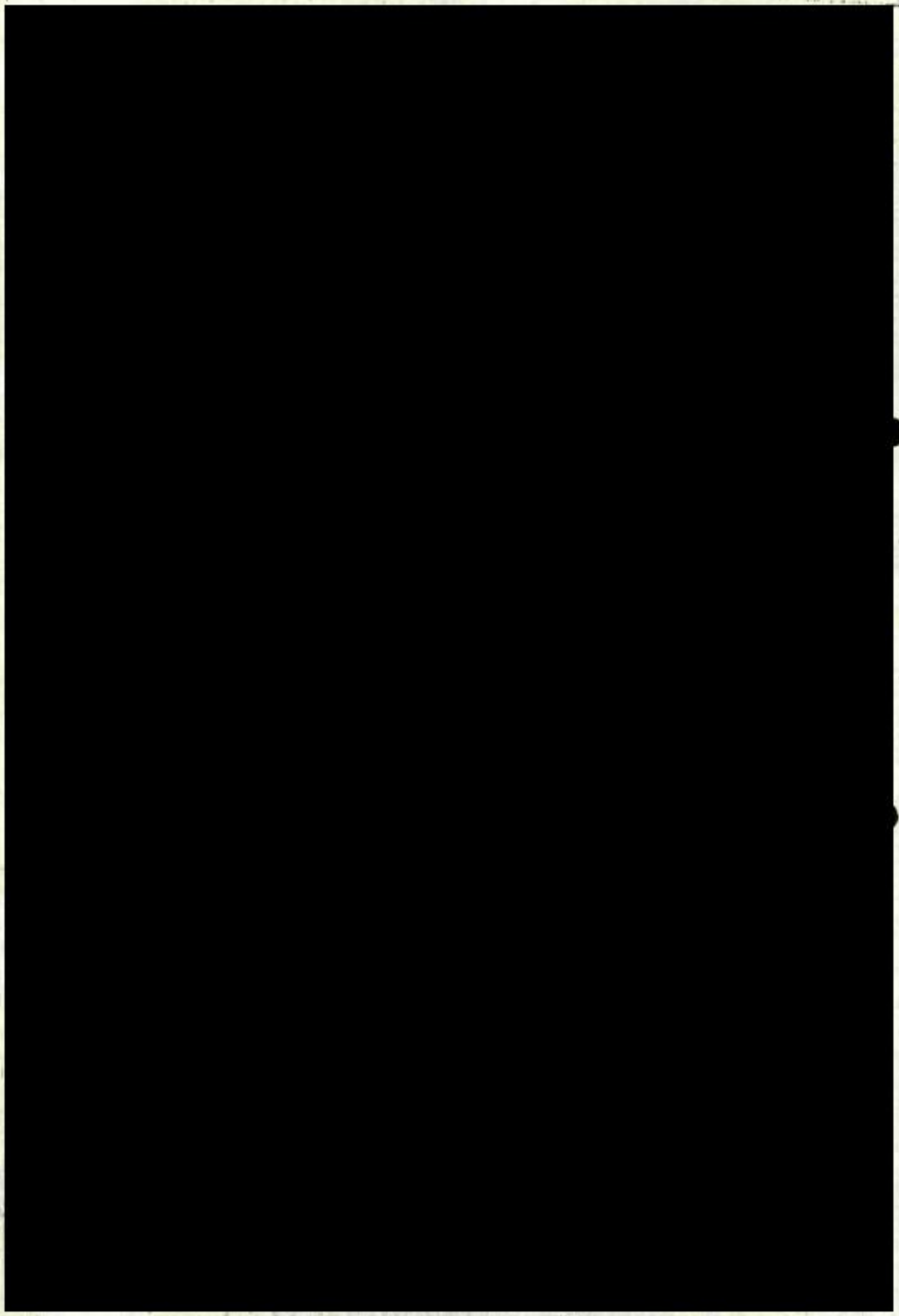
וצ"י גם כי בהקצאת המקרקעין לקרו תמכו הרשויות הנוגעות בדבר במינהל האזורי ובמשרד הבינוי והשיכון, שנתן המלצתו להקצאה ביום 4.2.91.

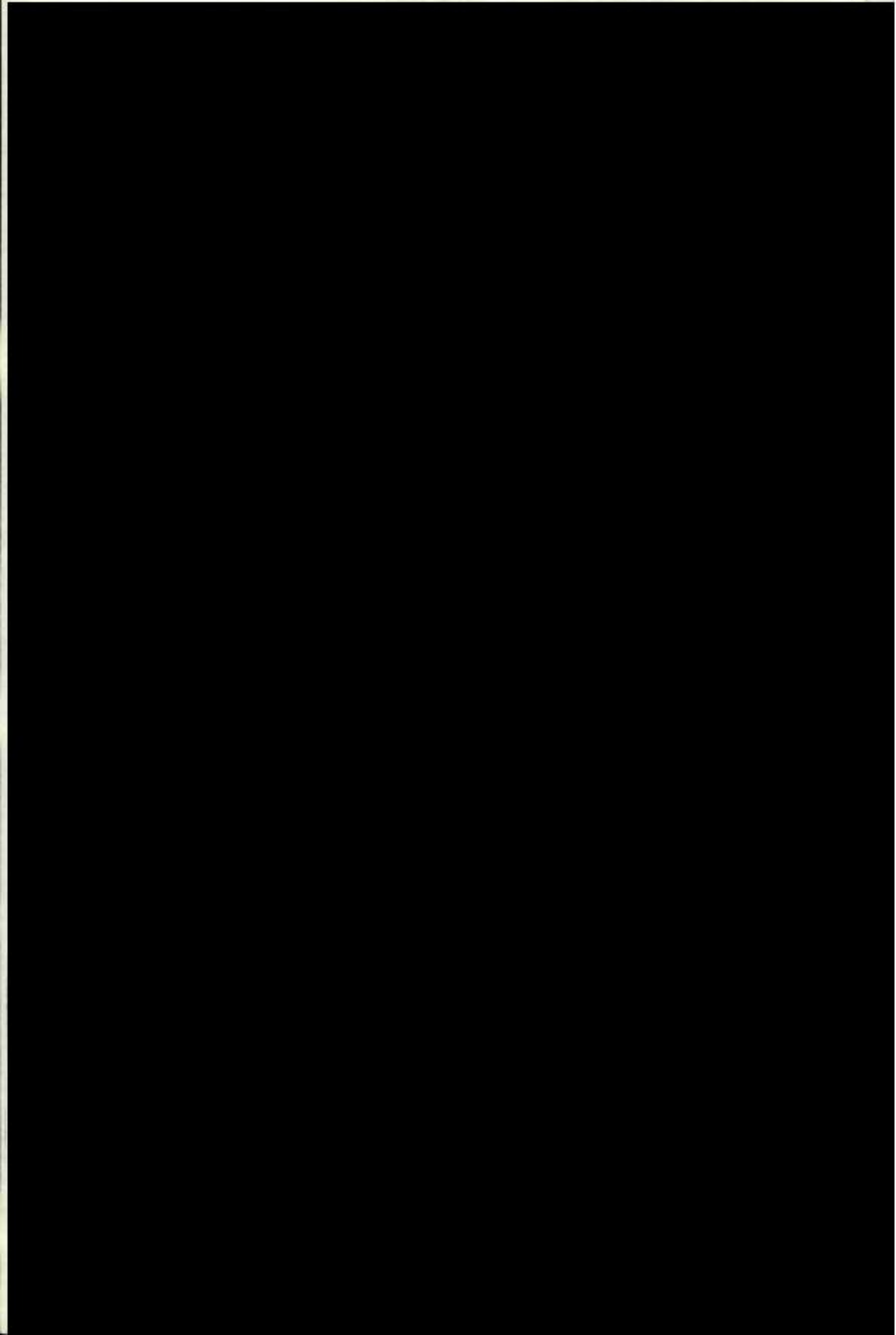
ונוסף עוד כי מדובר בהקצאה לתכנון המיעדת אך ורק לציבור הדתי-חרדי כונאי ונוקדם להקצאה זו. הקצאות לציבור זה נעשו בהצלחה רבה בשטחים סמוכים ע"י יזמים פרטיים. ראה למשל ישוב חשמונאים, ואשר קרית ספר הסמוך שמקצעות בו עבודות

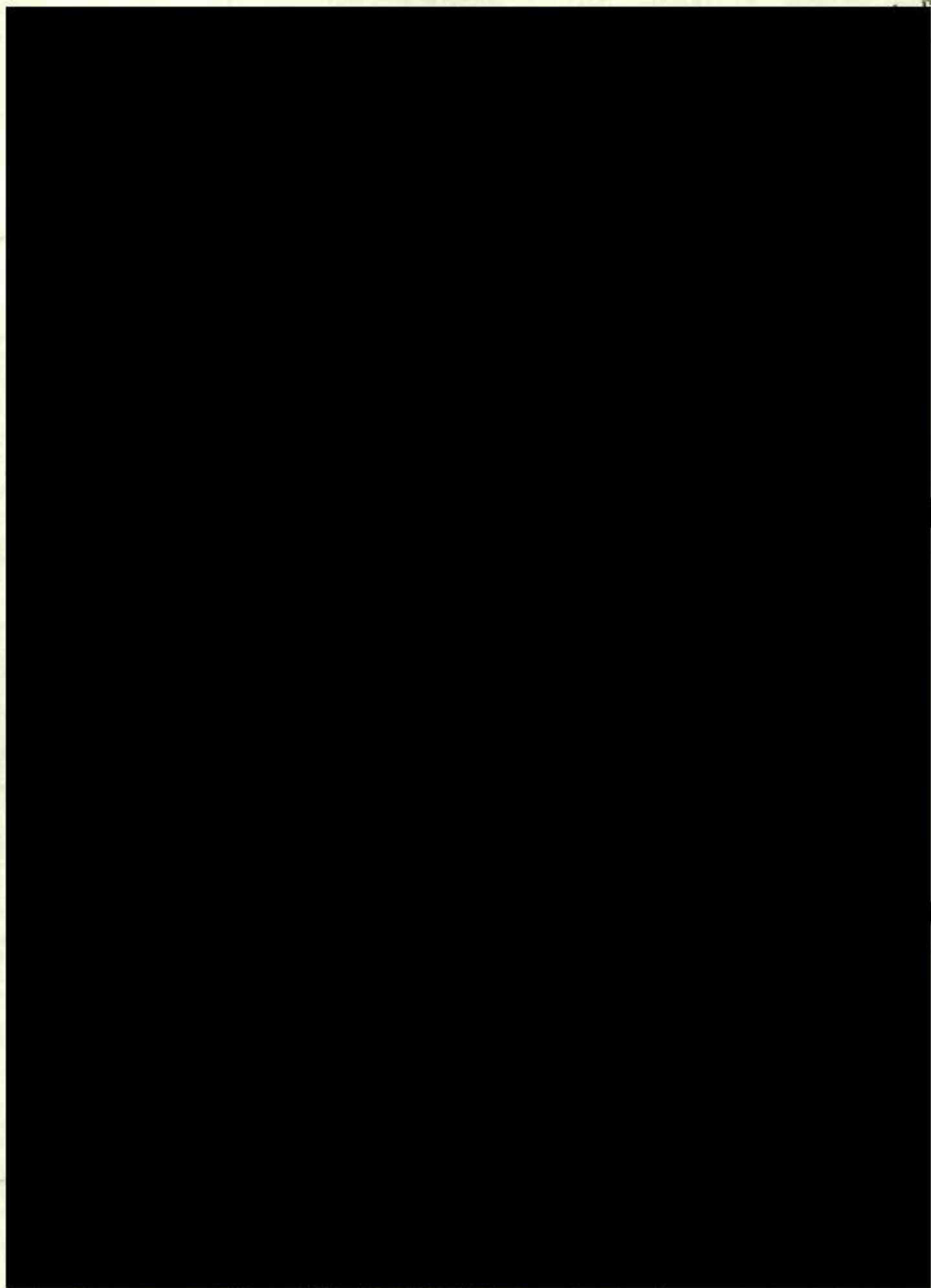
ת"ד 85-421254 853-772611 02-742593 02-922616 02-956747 853-291788 88-483269











1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

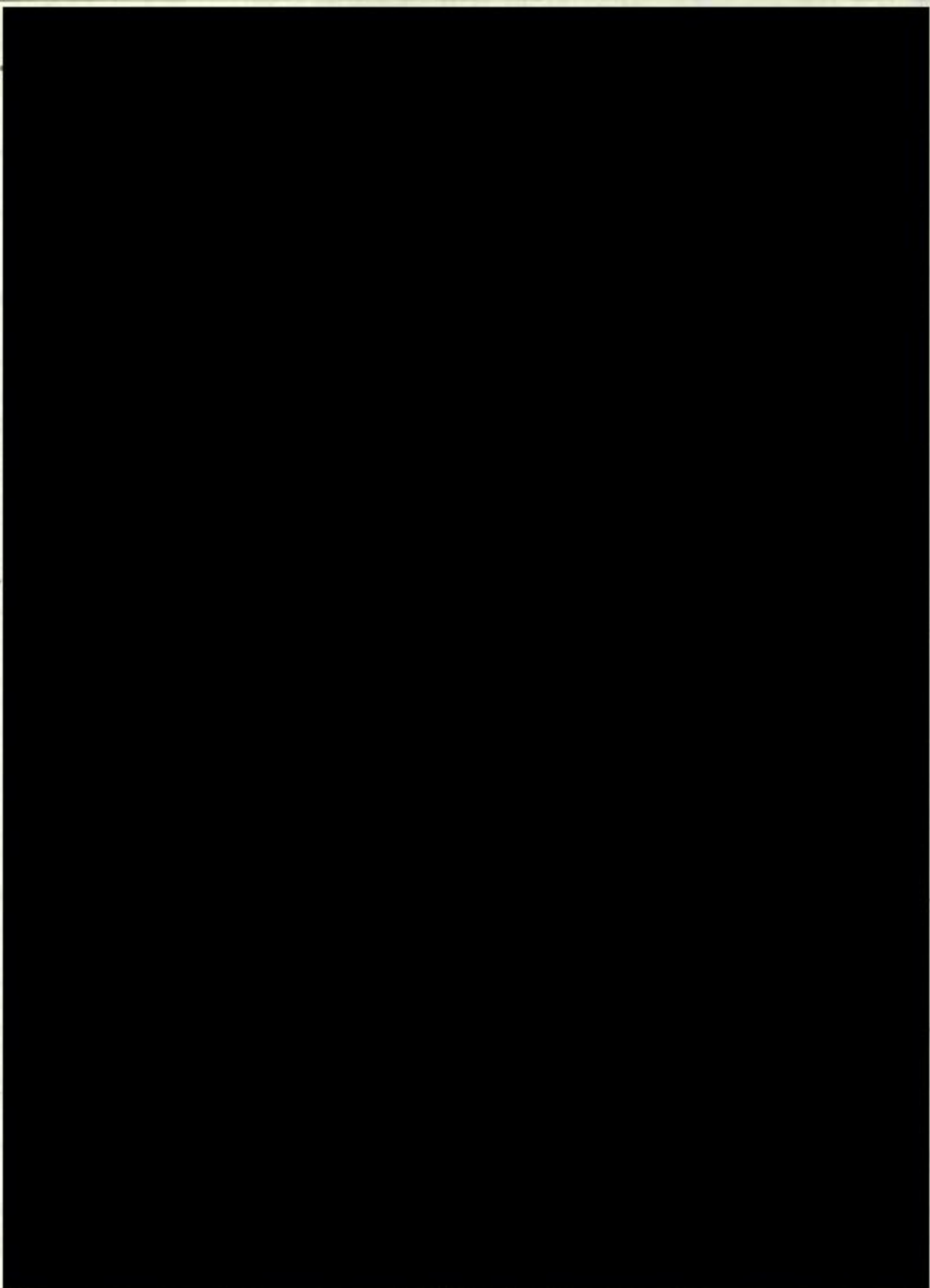
96

97

98

99

100



פרוטוקול ועדת רכישות מיום 27.5.85

בנדון ערר 19/85 דיר קדיס הרוחנת נ"ל - שותפותיהו

עו"ד קרמר הציג לפני הועדה את המצב בנדון הערר שהוגש על טטחי
ההכרזה באזור דיר קדיס ע"י יעקב כ"ץ חב' "הרעות". התברר כי
שטחים מטוימים מתוך ההכרזה היו מועבדים בעבר וכי העוררים
טוענים כי רכשו חלק גדול מן השטח ומכאן ההצעה שהועלתה ע"י
העוררים לקבל בחכירה את השטח המוכרז לרבות השטחים המעובדים
בעבר כאשר דמי החכירה יבטאו את ההבדל שבין השטחים המעובדים
בעבר שהם ימסרו בדמי חכירה נמוכים והשטחים הטרשיים בדמי חכירה
סקובלים.

הוחלט: לקבל ההצעה ולקבוע בהתאם לסקר פיענוחי ת.צ.א. שהגישו
השטחים המועבדים שלגביהם ישולמו דמי חכירה סהוונים 16% (5+11)
ולגבי שטחים הטרשיים ישולמו 51% סהוונים (40+11). היחס בין
השטחים יקבע בהתאם לשטח שיוקצה לחברת "הרעות" ה-נ"ל.

דשם

דניאל קרמר, עו"ד

חברת הרעות
רע-78
טלפון 827118

5 בנובמבר 1990

לכבוד
עו"ד דניאל קרמר
יועמ"ש הממונה

..א.נ.

הנדון: הכרזת דיר קדיס מתאריך 19.10.84
מכתבנו רע-100 מתאריך 19 יוני 1985

1. בהמשך למכתבנו שבסימוכין הננו להודיעך כי חברת "הרעות" (מעלה אדומים) בע"מ פעלה מטעם הקרן לגאולת קרקע מדרשת ארץ ישראל קדומים, בכל הקשור במקרקעין במרחב מודיעין בכלל ובאדמות דיר קדיס בפרט.
2. אנו מעבירים בזאת את כל זכויותינו במקרקעין הנ"ל לקרן לגאולת קרקע וזאת בהמשך וכחשלמה למפורט בסעיף 1.

ב ב ר כ ח ,

חברת "הרעות"
אפעלה אדומים בע"מ

העתק:

הממונה
המנהל האזרחי יהודה ושומרון
בית-אל

שלמה סירקיס, ע"ד Shlomo Sirkis, Adv.
 דניאל קרמר, ע"ד Daniel Kramer, Adv.
 בנימין ליפשיץ, ע"ד Ben-Zion Lifshitz, Adv.

דקיס, קרמר, ליפשיץ. משרד עורכי דין
 Sirkis, Kramer, Lifshitz. Law Office

י"א בשבט ה'תשנ"ד
 23 בינואר 1994

Jerusalem ירושלים

Ref. מספר

קמ"ט אפ"י
 רע"כ ושתי
 יועמ"ש איו"ש.

הכינון: דיון קניס מנהיגהו צפון
 מכתב עו"ד בליק מיום 10.1.94

מצ"ב מכתבו של עו"ד בליק אלי בכורן.

בנושבה למכתב שגטימוכין הרכיז להבהיר כי אמנט התכאי של שמירו 300 דוכס מנוך המוחט הכ"ל כעוודה לרוכשי ה"גבעה המערבית" בגנל מודיעין נועד להבטוח מקרה שבו לא תרשט הקרקע כרכוש ממסלוי ועקב כן לא יוקצה השטח לרוכשי הגבעה המערבית.

הוצאה הדיון בועדה לרישום ואשון רבועות העוריים היתה כי יש לרישום הקרקע כרכוש ממסלוי.

בנסיבות אלו ועל פי האמור בחו"ד משרד המשפטים אין הצדקה להשאיר חכאי זה בחשכט עם הקרן לבאולנו קרקע.

(אציון עוד כי בנוסף לשטח זה הוטכט כי יוקצה לרוכשי "הגבעה המערבית" שטח כוסף של כ-46 דוכס שהוחלף עם "רמת מודיעין" כנגד שטח שקבלה רמת מודיעין מנוך השטח שכרכש ע"י הימכותא כן שבעת "עוודה הקרקע" הכוספנו למקרה של אי רישום איבה קיומת יותר).

ב ב ר כ ה

ד. קרמר, עו"ד



צבא	הגנה	לימודים
שנהל		אזרחי
לאזור	יהודה ושומרון	תשתיות
ענף		1992
סל'		277
נילי - 12 -		תשתיות
ד'	באב	17
22	יולי	

19/05 20 (1)

מחב"ט/חפ"ט/רע"ב תאום

יועמי"ט

גב' פליאה אלבק

קח"ט אפו'

עו"ד דני קרמר

הנדון:- הקצאת שטח מתוך אדמות המדינה דיר קדיש להב' הרעות (יעקב כץ).

על פליאה מצורף-167/1590/15 מ-7.7.85

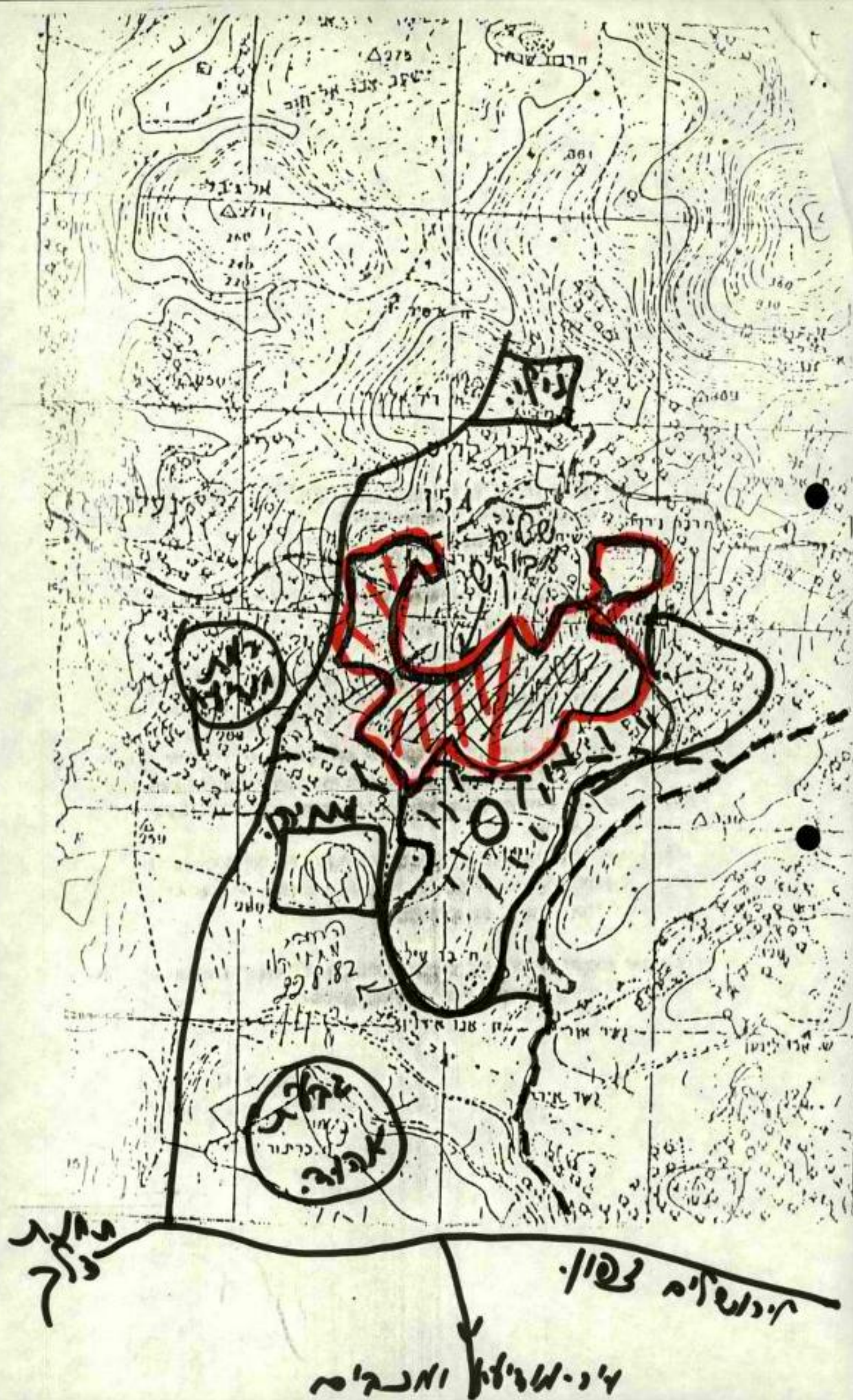
עליו-נילי-10-941 מ-3.10.84

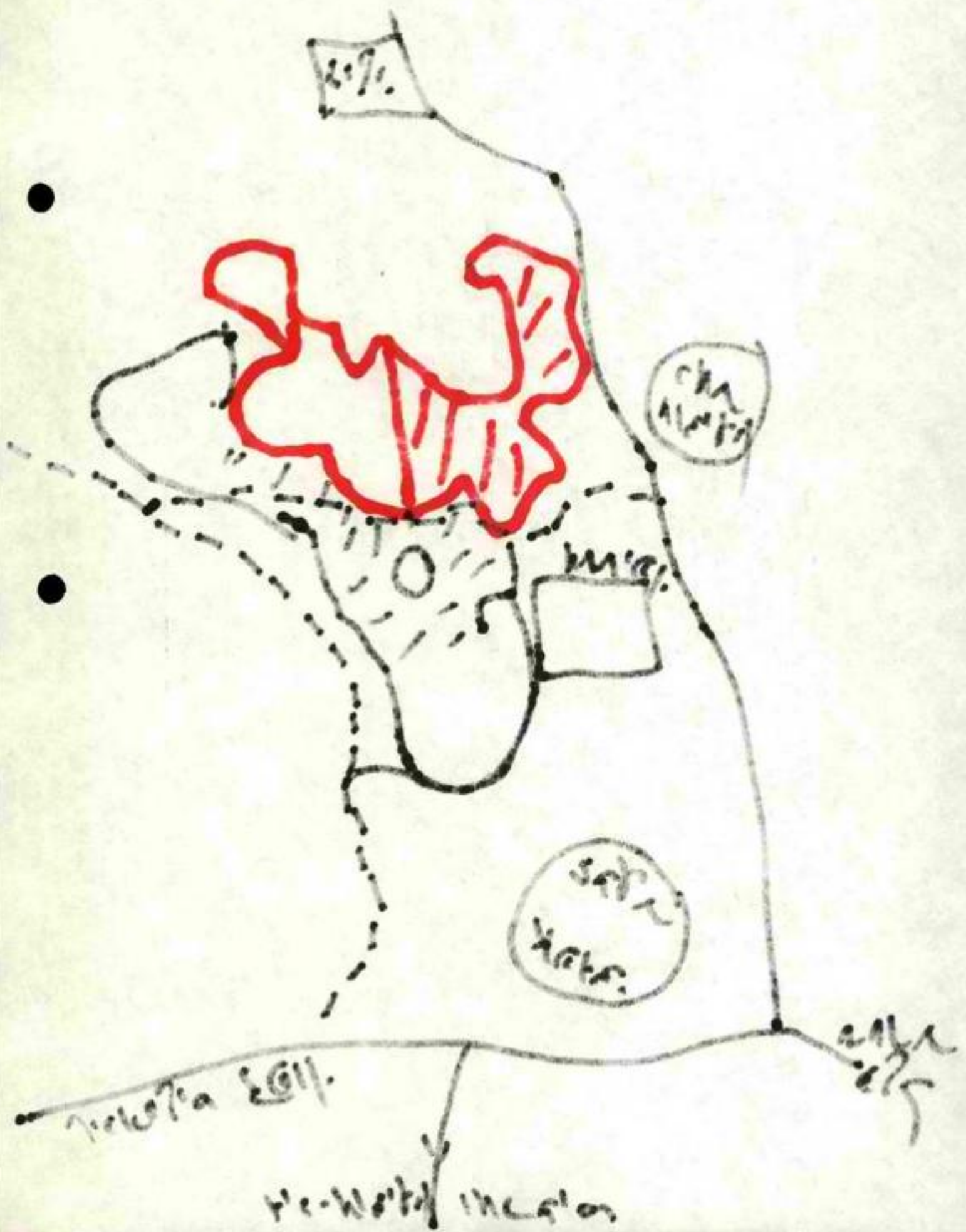
1. חכ' הרעות הגישה ערר באמצעות מט' מוסבים מהכפר דיר קדיש שמהם קנתה הב' דיר קדיש את הקרקעות (שטח של כ-200 דונם).
2. קרקעות אלה כוסלות בחלק המזרחי של ההכרזה, נילי הרחבה, ראת הכתבי שבשיחור ונחמה בקני"מ 1:20,000 המצורפת.
3. מבדיקה מצב הפענוחים של שנים קודמות התברר כי בחלק מהשטח היו עיבודים, הכוונה הובא לבדיקתה של הגב' פליאה אלבק במסגרת בדיקות חיקי עררים וחובאה בפניה הקצאת חכ' הרעות והסכמתה לקבל את השטח בחכירה ובמסורת החברה מתחייבת לבטל את הערר שהגישה באמצעות המקומיים. החברה בקשה שהשטח יוחבר לה בתנאים מועדפים ובדמי חכירה חלקיים לפחות לגבי חלקו שטחים שלפי עקר הפענוחים נמצאו מעובדים בעבר (דוגמה היהודי שנקעה עם הגב' מסיחורני לגבי שטח הגובל בישוב נחמיהו מכוון מזרח).
4. גב' אלבק מבקשת במכתבה את בדיקתכם ואישורכם להקצאת הנ"ל (יצויין שהשטח הנ"ל סמוך לשטחים שבגט מבצעות עבודות פתוח של הישוב נחמיהו).

עא/אורנה

עזרא אפרתי,
רע"ב

סא"ל
השת"ח





מפקדת פרקליט צבאי ראשי

ענף הדין הבינלאומי

טל' 2925

חק: 33(ג)א' (46)

ניסן תשמ"ו

מאי 86

משרד המשפטים - מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה הגב. פ. אלבק

יועמ"ש איו"ש

עו"ד ד. קרמר

תפ"ש- רע"נ תאום

ת.ת. 5.6.86

הנדון: הקצאת שטח מתוך אדמות מדינה דיר קדיס לחברת הרעות

פ. אלבק 15/1300/167 מ- 7 יולי 85.

תשתית איו"ש- נילי-12-777 מ- 22 יולי 85.

1. לצורך ההכרעה בשאלה שהעלתה הגב. אלבק במכתבה בקש רע"נ תאום מעמנו התיחסות לשתיהן השאלות הבאות:

- א. האם כינתים נבדקה אמינות הרכישה לגביה טוענת החברת ומה תוצאות הרכישה?
- ב. עקב היות האתר סמוך לישוב מתיתיהו- האם ניתן להחיל לגביה את החלטה הת/40 של ועדת השרים לעניני התישבות (מבחינת היותו "הרחבה בשטח רצוף" למתיתיהו) או שתנאי זה אינו מתקיים כאן.

2. נודה להתיחסותכם לשאלות אלו.

עב) (חב)

ענר ברגר סגן
קצין ייעוץ
בשם ראש הענף

מפקדת פרקליט צבאי ראשי
ענף הדין הניגולומי
טל' 2925
חק: 33(468)א' 663
סיון השמ"ו
9 יוני 86

משרד המשפטים - מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה הגב. א. אלבק
יועמ"ש איו"ש
עו"ד ד. קרמר
תפ"ש - רע"ב תאום
ת.ת. 5.7.86

הנדון: הקצאת שטח מתוך אדמות מדינה דרך קדיש לחברת הרעות
פ. אלבק 15/1300/167 מ-7 יולי 85.
חשתי איו"ש - נילי-12-777 מ-22 יולי 85.
לשנו: חק 33(468)א' 356 מ-8 מאי 86.

כודה להתייחסותכם.

עכ (תב)

ג.י. /
ענר ברגר , סגן
קצין ייעוץ
בשם ראש הענף

נודעת ישראל

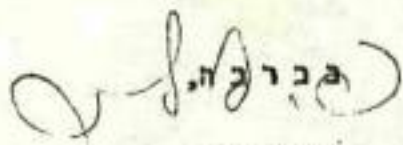
משרד המשפטים
המשרד הראשי
האריך: ל"ח בתמוז תשס"ה
7 ביולי 1985

מספר: 15/1304/67

אל: מר דניאל קרמר, היועץ המשפטי לממונה על הרכוש
הממשלתי

הנדון: הקצאת שטח מתוך אדמות מדינה
דיר קריס לחב' הרעות
סמך: מכתבך מיום 30.6.85

כפי שאמרתי לך - נתבקשנו לבדוק מה מידת
האמינות של הרכישה של העוררים לפני החלטת האם להקצות
לחם את השטח ובאילו תנאים. בד בבד עם כך יבדוק רע"כ
השתיה עם תיאום הפעולה בשטחים האם בכלל מסכימים
להקצות שטח זה להתישבות, ולעוררים בפרט.



פליאה אלבק
מנהלח המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

העתק: רע"כ תשתית, איו"ש
הממונה על הרכוש הממשלתי, איו"ש.

[Empty box]

סיווג כסחון

בית חרין

פרוטוקול

תיק מס' 158/85

מס' תדף

יפני : מל"ה בני גולטה

מאגיסט'ר : א"ר בני קרר

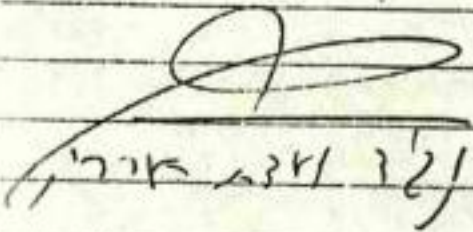
אורח : (בני מ"ה) ע"ק

ב"ר מ"ה המסכים עם : כ"ס ונמק' א"ר מ"ה
המגיסט'ר א"ר בני קרר : א"ר בני קרר
מכ"ס מ"ה א"ר בני קרר
ב"ר מ"ה : א"ר בני קרר

החלטות

א"ר בני קרר : א"ר בני קרר
מכ"ס מ"ה : א"ר בני קרר
ב"ר מ"ה : א"ר בני קרר

י"מ : 18-11-85
ק"ר : א"ר בני קרר



7
19/85

19.6.1985

סימוכין רע-100

לכבוד
מר יהודה נהרי
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
בירוש

א.נ.מ.

הנדון: החכרת הכרזה בדין קדיס
מתאריך 19.10.84

1. במסגרת ההכרזה שהכרזתם באיזור הכפר דיך קדיס ליד הישוב מתתיהו שבנפת רמאללה, הסתבר שיש לחברתנו זכויות בחוף שטח ההכרזה וזאת לאור רכישה שביצענו בעבר.
2. לאחר בירורים שקיימנו עם עו"ד מר דניאל קרמר אשר הציג הנידון בפני מנהלת המחלקה האזרחית במשרד המשפטים, הגב' פ. אלבק, ולאחר שהוצגה תמונת המצב בפני ועדת הרכישות מתאריך 27.5.85, הסכימה הועדה להחכיר לנו השטח תוך התחשבות במצב העיבוד בשטח המוכרז בחנאי חכירה המתחשבים בעניין זה.
3. בהתאם לכך הבענו הסכמתנו לבטל הערר על המקרקעין ולהבטיח אי הגשת התנגדויות.
4. אבקש לטפל עם הגורמים כמקובל על מנת להחכיר לחברתנו יבהסכם חכנון ופתוח את השטח הרצי"ב במפה, בהקדם האפשרי.

ב ב ר כ ה
חברת הרעות
יעקב



העתק: עו"ד דניאל קרמר

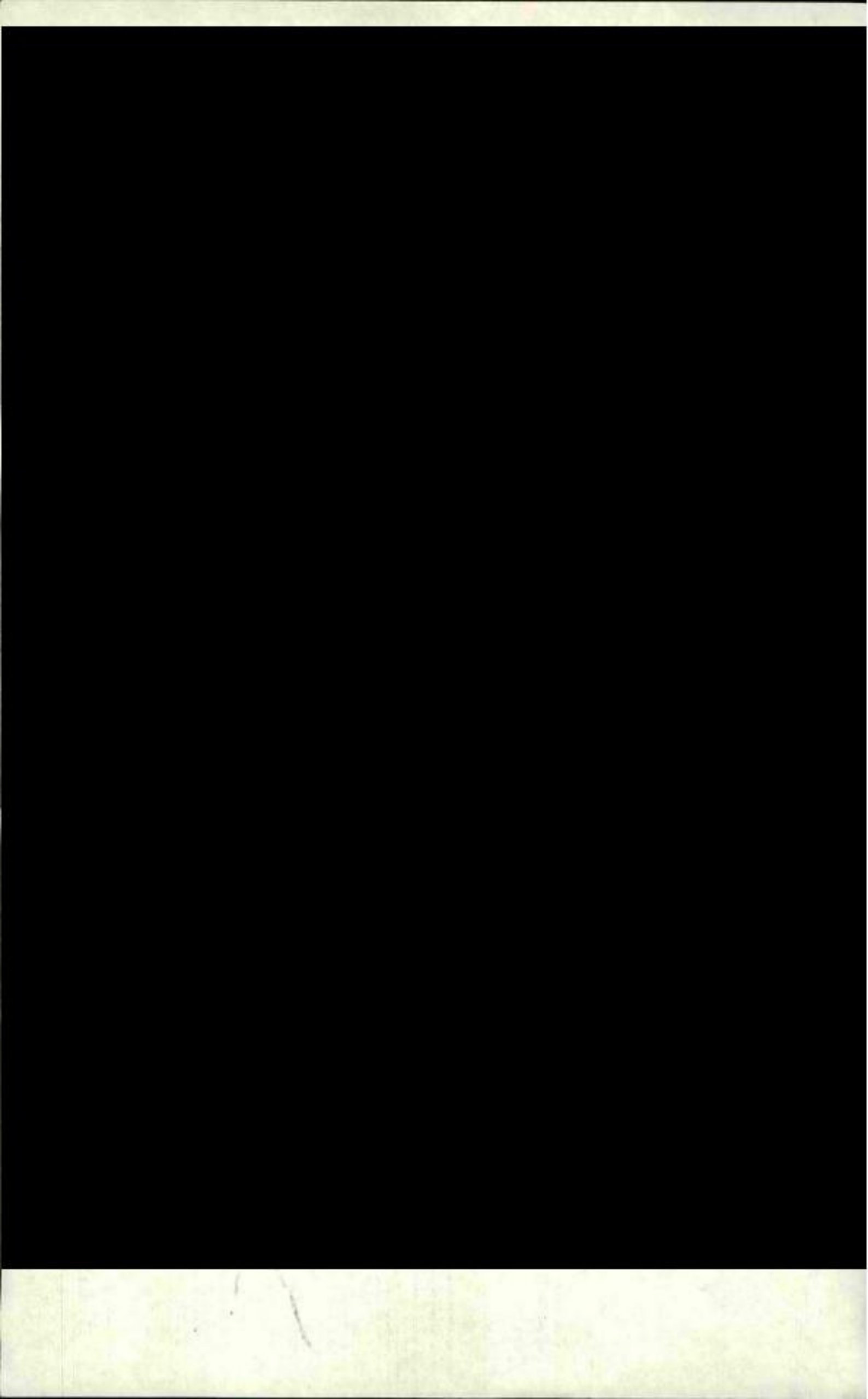
29 . 3, 1985

1975	1
19.1.85	1/1

בט"י ועדה העיר
רמאללה

בקשה לערר על הכרזת מדינה בארצות הכפר דייר קדיים
בנסת רמאללה כגוש 2 (ראה פטות מצטרפות ל-ב, 84/72 84/43
(84/44

דקל לנציה ומסחר
(קדני שומעין) בע"מ
סימטל הכ דסנה 8
1120



7001
SA



ה' בתמוז תשנ"ה
3 ביולי 1995

ד ת ו פ

32989
משרד הבינוי וה-
לגבינת ה-
09-07-1995
ד א ר י ו ס

לכבוד
מר בנימין בן אליעזר
שר השיכון
הקריה - ירושלים

אדוני השר,

הנדון: מתתיהו צפון - מודיעין עלית

1. בינואר 95 החליטה הממשלה על הקמת ועדת שרים.
 2. למעלה משנה וחצי, קודם לכן בינואר 93 אושר הפרוייקט בוועדת החריגים, בראשות מר נח כינרתי.
 3. עתה מצויים אנו שנתיים אחר אישור ועדת החריגים וחצי שנה אחר הקמת ועדת השרים אשר עפ"י החלטת הממשלה אמורה היתה לבחון בהקדם את תוכניות הבניה הפרטית למגורים באזורי יהודה ושומרון וכו'.
 4. לא מכבר הועברה לכבודו חו"ד לפיה אין כלל צורך בוועדת השרים לאישור הפרוייקט הנ"ל.
 5. חברת ציפחה אינטרנשיונל בע"מ, קובלת ומרתיעה שוב ושוב כי עיכוב זה גורם לה נזקים בלתי הפיכים בהיקפים כבדים מאוד וזאת מעבר לנזק ושברון הלב של למעלה מאלף לקוחותיה במגזר החרדי אשר תלו תקוותיהם בפרוייקט כפתרון מגורים.
 6. אדוני השר, הזמן הרב ומסכת ההתבזות בפני משקיעי חוץ בה מצויים אנו אינה לכבודה ואינה מן האינטרסים של מדינת ישראל. בפרט נכון הדבר כאשר מדובר במשקיעים שלא נכנסו לפרוייקט אלא אחר שעבר ועדת חריגים בתקופת הממשלה הנוכחית ואחר שברור היה שהינו בקונסנזוס כל ממשלות ישראל עד היום.
 7. עברנו את המועד הקריטי וקבוצה מלקוחותינו כבר הודיעה לנו כי בצר לה עומדת היא לסיים מל"מ בנייר מודיעין, אך ניתן עדין לתקן את המעוות אם הפרוייקט יאושר מידית.
- אבקש מכבודו לתת עדיפות עליונה לקידומו ואישורו של הנדון.

בכבוד רב,

שלום וסרטיל
י"ר דירקטוריון ציפחה
אינטרנשיונל בע"מ

העתק: מר יצחק רבין - ראש הממשלה
מר שמעון פרס - שר החוץ
מר מרסל ברקמלד - נשיא חברת ציפחה אינטרנשיונל בע"מ - בלגיה

Handwritten notes:
משרד הבינוי והשיכון
מס' 3940
מס' 26
מס' 18

.....
זכוב סב

רשות הדואר
מוקד שה"ם ירושלים 30105
מ ב ר ק

24.03.95

משרד הבינוי והשיכון
לשכת הנטר
26-03-1995
דואר נכנס

יר 1558074
ירושלים 77 24 1221

מב
מר בנימין בן אליעזר שר הבינוי והשיכון
משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה שיח ג' ראח
ירושלים

הנדון: כינוס ועדת השרים לעניני ההתנחלויות
נדהמנו לשמוע על כוונת ועדת השרים לאשר בקרוב בנית 3940 יחידות דיור
נוספות בשטחים, בהתנחלויות קרית ספר, מתיתיהו, הראדר ומעלה אדומים.
כמו כן נתבשרנו על אישור משרד השיכון (ללא החלטת ועדת השרים) לכניסת
40 משפחות חדשות לאתר החדש בהתנחלות קדומים.
אנו מבקשים ממך לעשות כל שביכולתך כדי למנוע נסיגה זו ממדיניות השלום
של הממשלה.

שלום עכשיו

Handwritten signature

24-10-42
SUN 24
BLUE 111111
661111



3-1-

(X)

מ.412

מועצה מקומית אפרת

לכבוד
מר בנימין בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון
קרית הממשלה
הקריה, ירושלים

מכובדי..

הנדון: הכללת אפרת שלב ג' - בתחום שיפוט אפרת

בהמשך לפגישתינו, להלן סקירה מפורטת בנושא.
ההחלטה של בדיקה ואיתור קרקעות אפרת שלב ג' היתה בעקבות החלטת ממשלה וועדת השרים, לפתרון מצוקת הקרקעות לאפרת.
המדינה יזמה רכישות באתר זה ועד היום נרשמו בטאבו כ-300 דונם ע"ש המדינה, איתור והכרזות לשטחים שבסמוך לשטחי הרכישה, כולל דיון בעררים ודחייתם ע"י המדינה הושלמו לפני כשנתיים.
ע"פ החלטת מנהלת המח' האזרחית של פרקליטות המדינה מה-18/3/92 ומה-21/7/93, דין קרקעות אלו כאדמות מדינה - בציינה: "שכן השטח כולו עבר את כל ההליכים הטרומיים ואושרו בהם". וכן: - "אפשר להכניס לתחום שיפוט המועצה המקומית אפרת".
להלן פירוט ההליך ומסמכים המפרטים ההליכים שהביאו להכרה באדמות אלו כאדמות מדינה.

1. בהמשך לסיור שנעשה בשטח אפרת שלב ג' ע"י המינהל האזרחי, גורמים צבאיים ומנהלת המחלקה המשפטית, ובמכתב מה-3/1/91 (המצ"ב) של מנהלת המחלקה האזרחית של פרקליטות המדינה, אל מתאם הפעולות באיו"ש המצ"ב, נכתב:

- "בהתאם להחלטת ממשלה בה הוטל עלינו להשלים בדיקת שטח אפרת שלב ג' לפתרון מצוקת הקרקעות של העיר אפרת"...
- "כל השטח שבמסגרת המספר 2 בתוכו, ניתן להכריז עליו כרכוש ממשלתי ולהודיע על ההכרזות לעיריות בית-לחם וארטס"...
- "כל השטח 1-ו-2 הוא, כאמור באיתור שהוקצה לאפרת שלב ג' במסגרת החלטות ועדת שרים לפתרון מצוקת הקרקעות".
- "השטח גדול ושומם וחולש מלמעלה על כל השטח מדרום לירושלים.... ובשל כך הוקצה לאפרת במסגרת דיוני וועדת השרים לפתרון מצוקת הקרקעות".

2. במכתב מה-18/3/92 (המצ"ב) אל מתאם הפעולות בשטחים ע"י מנהלת המח' המשפטית בפרקליטות המדינה מפורט, כי מפת השטח שיועדה להכרזה כאדמות מדינה באפרת שלב ג', נשלחה ע"י הממונה על הרכוש הנטוש באיו"ש לעירית בית-לחם.

כולל:- הודעה למוכתארים שמי ששכור שיש לו קרקע, עליו להגיש ערעור. - הודעה לעו"ד שפנו בענין זה, כנ"ל.

בפועל הוגשו עררים על חלק מהשטח שיועד להכרזה, ויש חלקים שאין לגביהם עררים, צויין: "החלקים שאין עליהם עררים הם איפא רכוש ממשלתי שעבר הכרזה, ואין עליו ערר וניתן להקצותו לכל מטרה שהיא, ללא צורך מהליכים טרומיים נוספים....".

"כל השטחים המסומנים במפה המצ"ב (1,2), הם שטחים שניתן להקצותם מיד ללא צורך בהליך טרומי נוסף כלשהוא".
"כל השטחים" כנ"ל, "אפשר להכניס לתחום שיפוט המועצה המקומית אפרת".

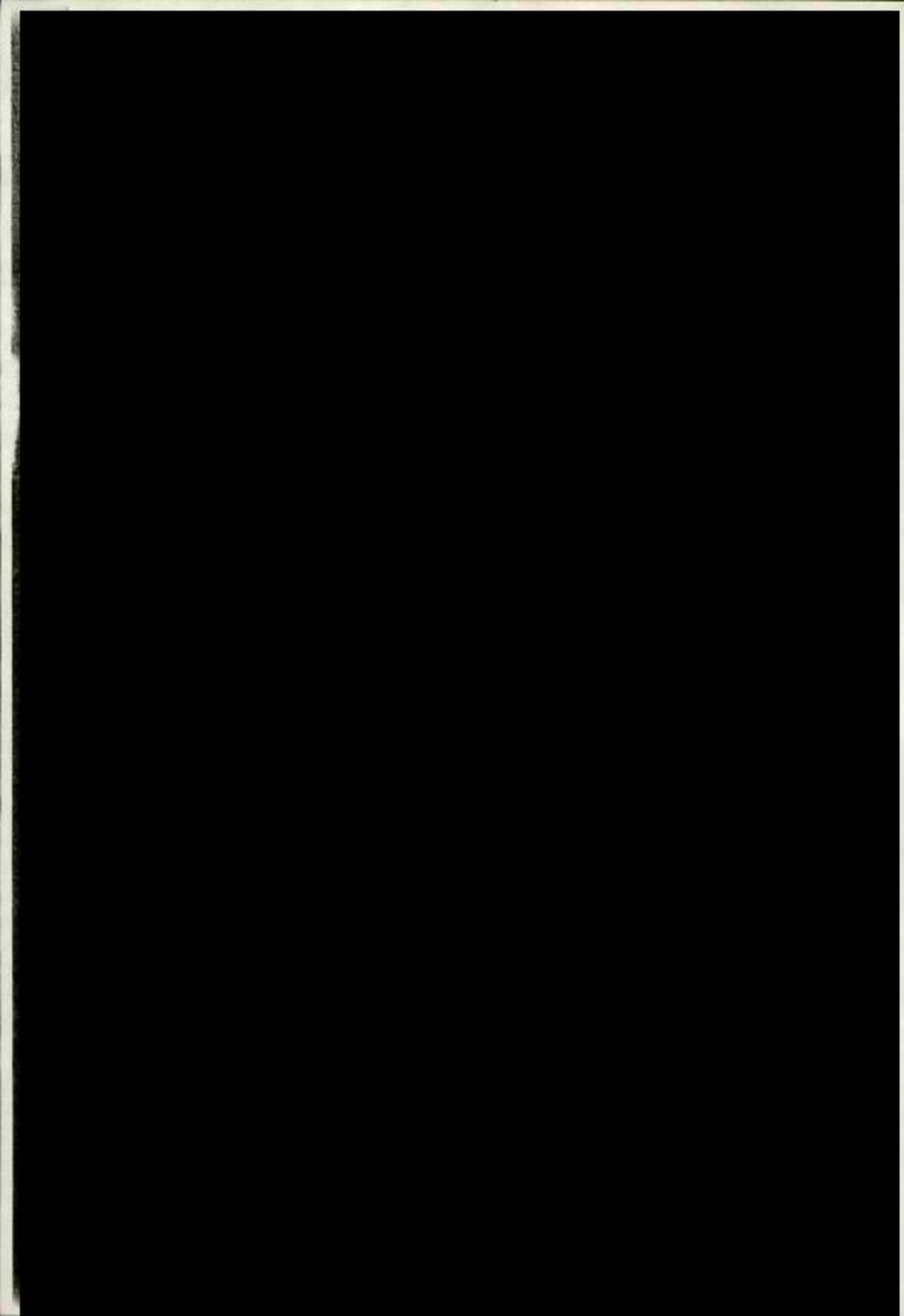


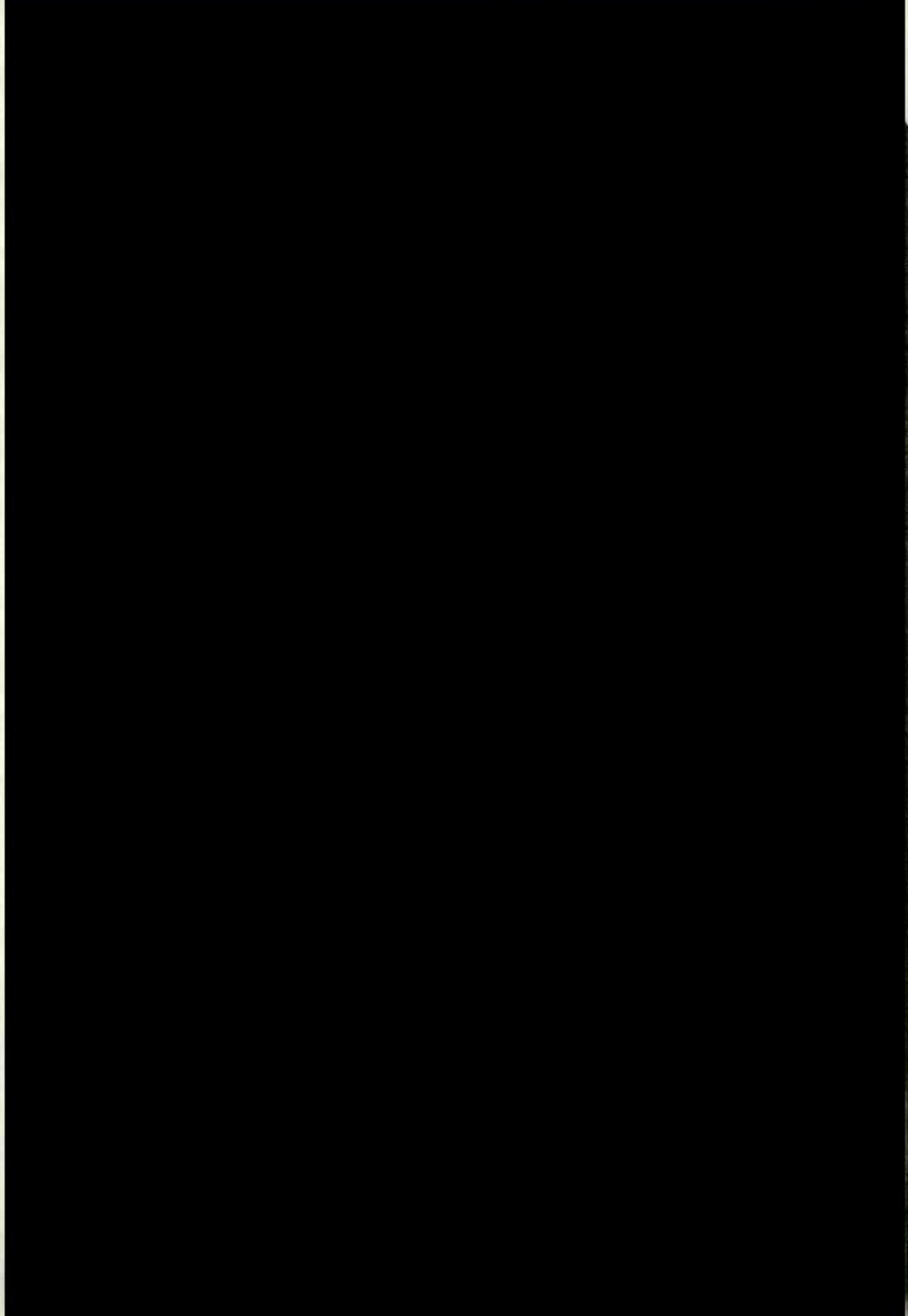
3. במכתב מה-21/7/93 אל מתאם הפעולות בשטחים כותבת מנהלת המחלקה האזרחית של פרקליטות המדינה בנושא אפרת שלב ג':
"כל השטח שבתוך גבולות מפות אלה ניתן להקצות לאפרת, או למשרד הבינוי והשיכון עבור אפרת, שכן השטח כולו עבר את כל ההליכים הטרומיים ואושרו בהם.
במסגרת השטח- אפרת שלב ג' נכללות אדמות שנרכשו ע"י המדינה ורשומות בטאבו.

ברצוני להדגיש, כי שטח זה בעל נתונים גיאוגרפיים ואסטרטגיים ייחודיים.
שטח זה שולט על כל דרום ירושלים, תצפית נופית מזרחית נהדרת עד להרודיון.
אין לנו ספק, ששטח זה מהווה נדבק נוסף ביישום הקונצנזוס הלאומי על ירושלים כעיר הבירה הבלעדית של העם היהודי.
אנו מבקשים, כי שטח זה יצורף ליישוב אפרת וכי ימשיכו ההליכים להכנת תכניות אב ותכניות בנין ערים לאיזור זה.

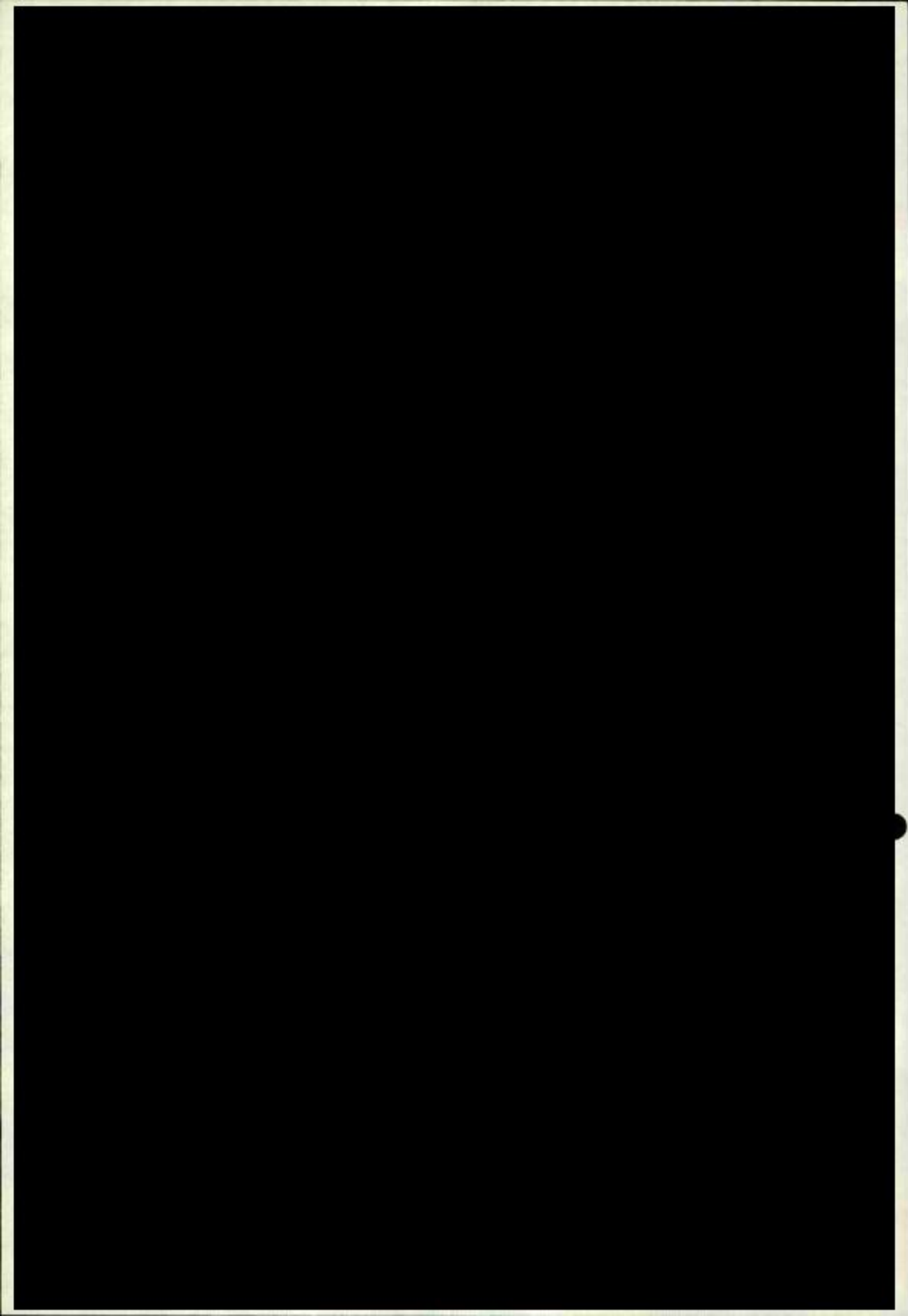
בכבוד רב
ינון אחימן
ראש המועצה

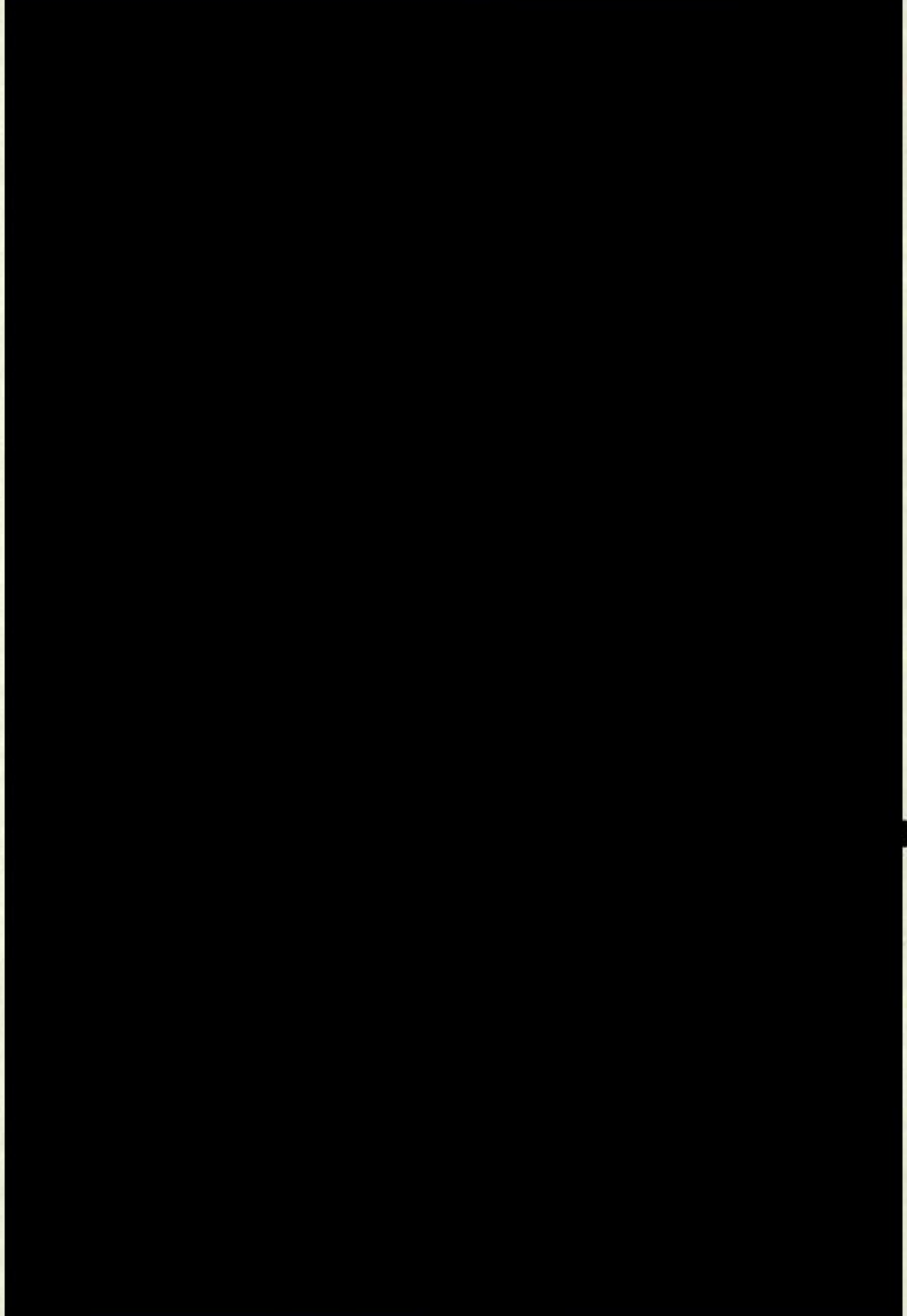
העתק: - מר איתן הבר - מנהל לשכת רוה"מ
- מר נח כנרתי - ע.שר הבטחון לענייני התיישבות
- גב' רינה זמיר - מנהלת מחוז י-ם-משהב"ש
- תיק קרקעות אפרת שלב ג'

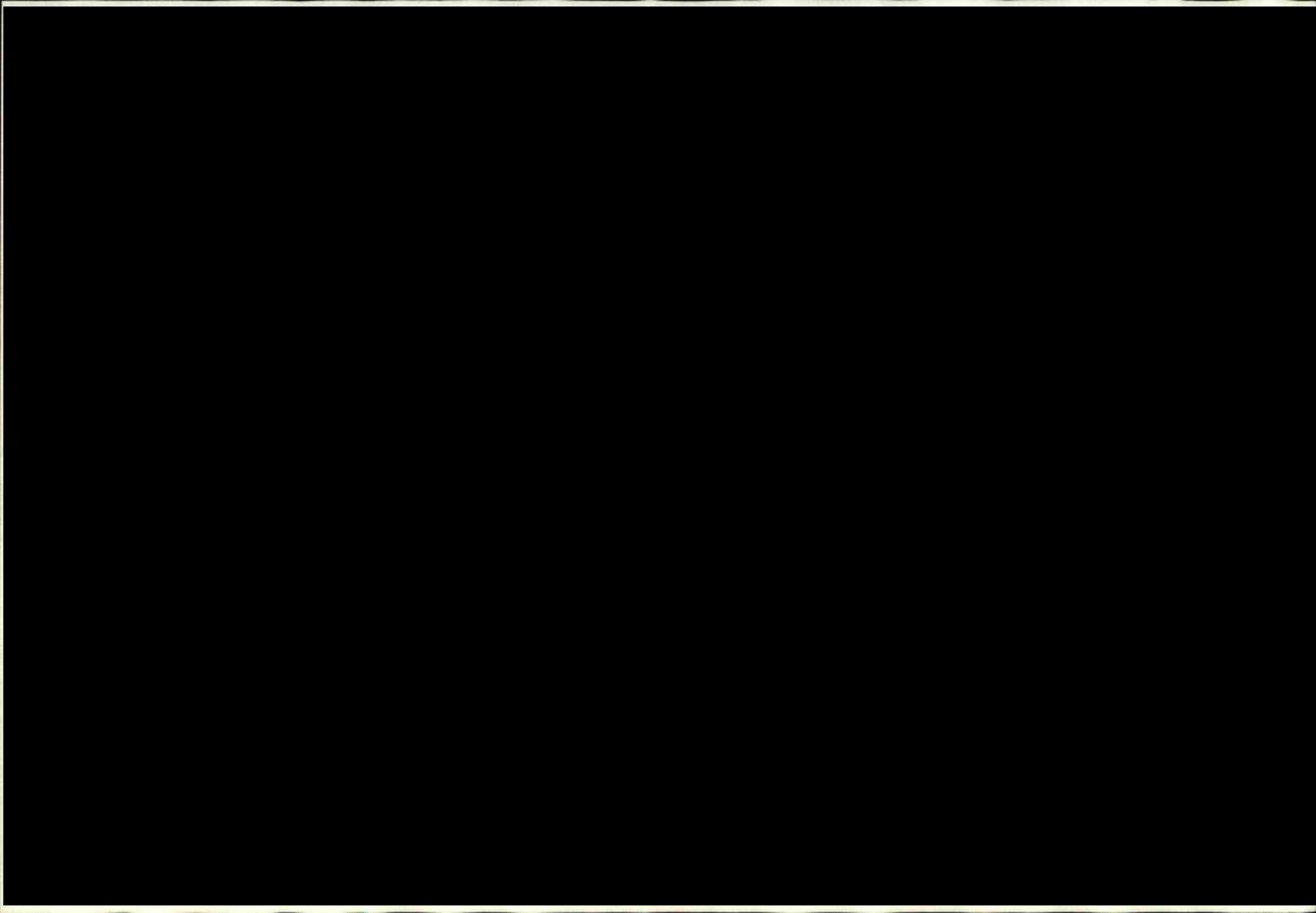












רח' מרכוס 13, ירושלים 92232 טל' 639243, פקס. 639246

וינקו-י.פ.ת. ושות' בע"מ

28.3.1995
ירושלים, כ"ו באדר ב' תשנ"ה

(6)

Handwritten signature and scribbles



לכבוד
מר מ.חייקה
הממונה על הרכוש הממשלתי
אזור יהודה ושומרון

א.נ.

הנדון: אור שמח (מתחילו) - אישורים לבניה (ת.ב.ע 210/4/1)

בשם הנהלת מוסדות אור שמח הריני מחבד לפנות אליך בפעם נוספת ובכתב בבקשה דחופה להעביר לנו הסכם פתוח התום שיאשר התחלת עבודות בשטח.

1. כזכור לך אושרה התכנית למתן תוקף ביום 8.9.93 ואף זאת לאחר שעכרה את ועדות החריגים לסיניחן (להחזיר: ת.ב.ע זו הינה שנוי של ת.ב.ע קודות שאף היא תיחה כתוקף!).

2. לאחר מכן נמשך נושא הערכת הקרקע ובד' חדשים ארוכים (לרבות ערים שלנו) ובשעה טובה ומוצלחת קבלנו הודעת תשלום ואף שולמו כל התשלומים המגיעים ביום 15.1.95:

- א. תיק מס' 71008956 א'-תשלום ע"ס-4,415,907.00 ש"ח (חשבונית 7-055749)
- ב. תיק מס' 71008683 א'-תשלום ע"ס-8,051,880.00 ש"ח (חשבונית 7-055748)
- ג. תיק מס' 71008923 א'-תשלום ע"ס-3,228,519.00 ש"ח (חשבונית 7-055747)

סה"כ התשלומים שהועברו לסינהל - 15,696,306.00 ש"ח

3. לאור כל האמור לעיל אנו חוזרים ומבקשים לספק לנו בדחיפות אישורים עקרוניים להמשך העבודות - בידינו תכניות לכיצוע אך כהעדר אישור הגורמים המוסמכים לא נוכל לצאת לכיצוע.

נראה לנו שעל פי כל אמת מידה זכותנו לקבל אישורים באיזור הינה כרוה וראשונית.

בכבוד רב,
אינג' איר מרוקו
מנהל הפרויקט

העתק: כב' שר תכנון והשכון - מר בניסין בן אליעזר
ראש המינהל האזרחי - תא"ל דוד שחף
עוזר שר הכסחון לעניני התישכות - מר נח כנרת
רע"ן תשתית כאיו"ש - טא"ל יאיר כלומנטל
הרב נטע שילר - ראש מוסדות אור שמח

3/2067



לשכת שר הביטוי והשיכון

15

ראש המסוק
ועדת הביטוי

ירושלים, י"ז אדר ב' תשנ"ה
19 במרץ 1995
שוטף 5008

אל: שר הביטוי והשיכון

מאת: איתן כבל

שלום רב,

הנדון: ועדת השרים לפיקוח על הבניה בי"ש"ע

1. מצ"ב רשימת הנושאים כפי שהונחה לדיון בוועדת השרים שנדחתה.
2. ביקשת להעלות לדיון גם את הנושאים הבאים:
 - א. אישור ועדת השרים להמשך תכנון במעלה אדומים (שתחיינה תוכניות על המדף ב- 1997).
 - ב. מכירת דירות באריאל (כולל שאר ישובי הבניה העירונית).
3. לאור ההכנה הלקוייה לקראת הדיון שנדחה ביקשת:
 - א. מסמך מפורט כולל בדיקה משפטית של כל מתחם מודיעין צפון (קרית ספר, מתחיו צפון וכו').
 - ב. מסמך מפורט כולל בחינה משפטית גבעת זאב.
 - ג. ביתר - 900 יח"ד, זירוז הטיפול למתן תוקף.

תע
א. שני
א. שני
א. שני
א. שני

(4)

משרד ראש הממשלה
היועץ המשפטי

ירושלים, י"ג באדר ב' התשנ"ה
15 במרץ 1995

מספר: 25



אל: שר הבינוי והשיכון

הנדון: בניה בגבעת זאב

כללי

1. כידוע, ביום 25.1.95, החליטה ועדת השרים לפקוח על הבניה באיו"ש ואזח"ע, לאשר השלמת בניה ופתוח של 340 יח"ד בשכונת נוה-מנחם בגבעת זאב, וכן למצות את פוטנציאל הקרקעות הפרטיות בתוך השטח המבונה, המאפשר בינוי של כ- 800 יחידות דיור.
2. בדיון שהתקיים בראשותך (ביום 14.3.95), טען ראש המועצה המקומית גבעת זאב, כי לפי חוות דעת משפטית שניתנה ממשרדו של קמ"ט אפוטרופוס, אין הקרקעות הפרטיות שבתוך הישוב ניתנות למימוש, הואיל ומדובר ב"אדמות יהודים" המנוהלות ע"י האפוטרופוס על רכוש האויב. טעם נוסף הוא שהבעלים הרשומים של קרקעות אלה, כלל אינם רוצים לבנות. לפיכך, התוצאה היא שהממשלה אישרה בינוי שלא ניתן כלל להוציאו לפועל.
3. בעקבות כך, בקשת שאבדוק את חסוגיה. לצורך זה קיימתי דיון ביום 15.3.95, בהשתתפות קמ"ט אפוטרופוס (איו"ש), ראש המועצה ומזכיר המועצה המקומית גבעת זאב, נציג יועמ"ש איו"ש ונציג הנהלת מחוז י-ם של משהב"ש (בני לוי).

רקע עובדתי

4. נציג משהב"ש הודיע בפתח הדיון כי בהחלטתה של ועדת השרים נפלה טעות וכי 800 יח"ד שאוזכרו בה כוללות כ- 300 יח"ד הנבנות ממילא בנוה-מנחם. על כן מדובר למעשה, בתוספת של כ- 500 יח"ד בלבד.
5. לחלן יפורטו משבצות הקרקע הפרטיות, האמורות לכלול את 500 יח"ד, (ראה תצ"א מצורפת):

משרד ראש הממשלה
היועץ המשפטי

- א. **שטח אנג'ל** - כ- 36 דונם המאפשרים בנוי של 71 יח"ד. השטח רשום ע"ש יורשי שלמה אנג'ל ז"ל.
- ב. **מיתחם 4** - שטח של כ- 56 דונם המאפשר בניה של כ- 160 יח"ד בבעלות האחים ברדריאן.
- ג. **בריכת המים** - 45 דונם המאפשרים לכאורה בנית כ- 135 יח"ד (בבעלות וינברג, ברדריאן ועוד). בשל מיקומו של שטח זה מתלבט עדיין משהב"ש איזה אופי לתת לו מבחינה תכנונית.
- ד. **שטח דורית** - 7 דונם קרקע פרטית שאליה צירפו 5.6 אדמת מדינה. התכנון מדבר על הקמת אזור מסחר ואזורים שבו כ- 120 יח"ד. המו"מ בענין זה בין המועצה לקבלן מצוי בעיצומו.
6. הקרקעות המסומנות א-ג נרכשו לפני 1948, ועל כן הן מנוהלות ע"י האפוטרופוס על רכוש האויב.

מסקנות

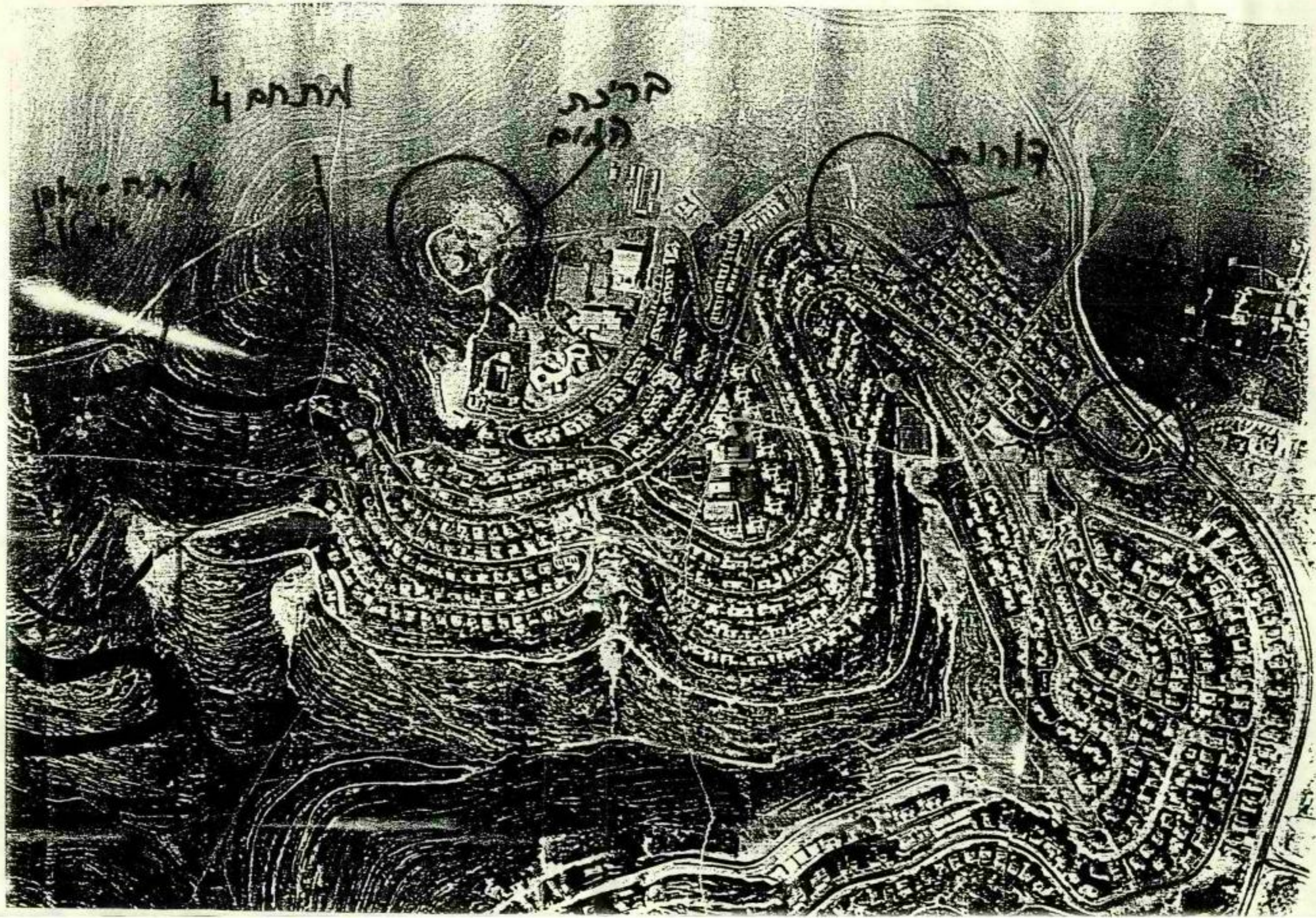
7. העובדה, כי בעיקרו של דבר מדובר ב"אדמות יהודים", אינה סותרת את הגולל על אפשרות ניצולן לצרכי בניה. אמנם נכון הדבר, כי בשל מעמדן המיוחד נקבע כענין שבמדיניות, הנסמכת על המשפט הבינלאומי, שאין האפוטרופוס משחרר את הקרקעות ומקנה את הזכויות המלאות בהן לבעלים הרשומים (מדיניות הנבחנת עתה בבג"ץ שכטר). אלא שלמצב זה יש גם פתרונים: הפתרון הוא שהאפוטרופוס רשאי להחכיר את הקרקע במחיר סמלי לבעלים הרשומים, מבלי שהוא פוגע במעמדן של הקרקעות כנתונות למשמורתו. ככל שמדובר בקרקעות כאלה המצויות בתחומי הישובים הישראליים, הרי פרקטיקה כזו עולה בקנה אחד עם המדיניות כבר היו דברים מעולם.
8. נותרת עתה השאלה כיצד ניתן לכפות על הבעלים הרשומים לפתח את הקרקע ולבנות בה. לכאורה, יש אפשרות לעשות כן על ידי כך שהאפוטרופוס יחכיר את הקרקע לרוכשים אחרים ולא לבעלים הרשומים. שיטה זו ננקטה כבר בעבר, למשל בישוב חדשה שבו הוחכרה קרקע כזו לסוכנות היהודית. ואולם אין זה בטוח שניתן לחזור על שיטה זו, ועל כל פנים יש להניח, שהיא תהיה כרוכה במאבק משפטי ממושך מצד הבעלים הרשומים של הקרקעות.
9. המסקנה היא לפיכך, כי על אף שבאופן תאורטי ניתן להקים כ- 500 יחידות דיור בגרעין המבונה של הישוב, יש לקחת בחשבון שמדובר בתהליך ממושך של תכנון ומשא ומתן עם הבעלים הרשומים של הקרקעות.

מתחם אגן איילות

10. למקרה שנוכח המסקנות דלעיל, תהיה ועדת השרים סבורה, כי יש מקום להעתר לבקשת הישוב לפתח את מתחם אגן איילות יאמר, כי מדובר בקרקע המצויה ברציפות לישוב באונה הצפונית מערבית שלו. המתחם כולל 470 דונם שנרכשו ונרשמו על שם הימנותא (ומנוהלים ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי). תכנית מפורטת החלה על האתר ואשר מאפשרת הקמתן של 800 יח"ד, מצויה עתה בחליכי הפקדה. הליכים אלה עשויים להסתיים בעוד כ- 3 חודשים, שלאחריהם נראה, כי לא לפני 96, ניתן יהיה לגשת לפיתוח השטח שאותו ניתן לבצע בשלבים (פרט לתשתית מלאה שכנראה יהיה צורך להשלים בשלב ראשון).

ב ב ר כ ה
1.6
אחז בן - ארי
היועץ המשפטי

העתק: ראש הממשלה
מנכ"ל משרד ראה"מ
עוזר שר הבטחון להתיישבות
משרד הבינוי והשיכון, מנהלת מחוז ירושלים



13

הרשמי

משרד הבנייה והשיכון
למכתב השדר
14-03-1995
דאר 1310
2974

י י י י

זכוכ סב

רשות הדואר
מוקד שה'ים ירושלים
מ ב ר ק

13.03.95

יר 1558194
ירושלים 65 13 1419

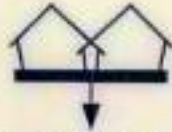
מר בנימין בן אליעזר
שר הבנוי והשכון משרד הבנוי והשכון
ש"ך ג'רח
ירושלים
127

הנדון :
ישיבת ועדת השרים לענייני ההתנחלויות ,
לפי פירסומים בעתונות מתכנסת מחר ועדת השרים לענייני הבניה
בהתנחלויות , לאשר בנית 2900 יחידות דיור לקרית ספר ,
הר אדר , וביתר .
ברצוננו לבקש ממך לעשות כל שביכולתך , כדי למנוע נסיגה כזו
מחדניות השלום של הממשלה .
תנועת שלום עכשו .

ה"ע,



מדינת ישראל



משרד הבינוי והשיכון

מלאי דירות ביש"ע
מפרוגרמת 1989 - 1992

מלאי דירות ביש"ע מפרוגרמת 1989-1992

טבלה מסכמת

מגזר	סה"כ יח"ד	מיועדות לשכירות	נמכרו	יתרה למכירה	איכלוסים	פלישות
בניה עירונית	1,259	49	102	1,108	89	84
בניה כפרית	3,975	969	1,245	1,761	1,174	* 528
סה"כ	5,234	1,018	1,347	2,869	1,263	612

* פלישות מתוך איכלוסים.

1. סה"כ מלאי דירות

סה"כ יח"ד שנבנו ביש"ע 5,234.

2. שכירות

מתוך מלאי של 5,234 יח"ד אושרו לשכירות 1,018.

3. איכלוסים

מתוך מלאי של 5,234 יח"ד אוכלסו 1,263 יח"ד.

4. פלישות

מתוך 1,263 הדירות המאוכלסות 612 דירות פלישות.

5. מכירות

מתוך 5,234 יח"ד נמכרו 1,347 יח"ד.

6. יתרת דירות לא מכורות

מתוך 5,234 יח"ד יתרת הדירות הלא מכורות 2,869.

א. מלאי דירות ביש"ע מפרוגרמת 1992 - 1989 - מגזר עירוני

פלישות	איכלוסים	יתרה למכירה	נמכר	מיועד לשכירות	סה"כ יח"ד	בניה תקציבית	מימוש רכישה	ישוב
44	59	242	59	10 ⁽¹⁾	311	50	261	ק.שומרון
		323	-	-	323	-	323 ⁽⁴⁾	אריאל
		84	-	-	84	-	84	עופרים
-		164	-	-	164	-	164	אבני חפץ
6		56	-	-	56	-	56	רבבה
34 ⁽³⁾	30	239	43	39 ⁽²⁾	321	243	78	ק ארבע
84	89	1,108	102	49	1,259	293	966	סה"כ

(1) קרני שומרון - 10 יח"ד הועברו לשימוש כמבני חינוך.

(2) קרית ארבע - 32 יח"ד הועברו לעמידור למקרה ויחסרו דירות לדיירי עמידור חוקיים, כרגע אין איכלוסים מאחר ובשלב דירות מתפנות.

קרית ארבע - 7 יח"ד הועברו לאיכלוס כוחות הביטחון, הנושא מצוי בדיון.

(3) קרית ארבע - מתוך 78 דירות שנבנו הוחל במימוש 24 יח"ד, המימוש נעצר מאחר ו- 24 יח"ד נפלשו.

(4) אריאל - 142 יח"ד נוספות שנבנו ע"י שכטר עומדות ריקות ולא מומשו, הנושא נמצא בדיון משפטי.

ב. מלאי דירות ביש"ע מפרוגרמת 1992 - 1989 - מגזר כפרי

טבלה מסכמת: עפ"י מועצות

פלישות	איכלוסים	יתרה למכירה	נמכר	מיועד לשכירות	סה"כ יח"ד	בניה תקציבית	מימוש	מועצה אזורית
242	322	812	589	-	1,401	1,401	-	שומרון
204	228	473	284	129	886	886	-	מטה בנימין
47	112	-	72	77	597	597	-	גוש עציון
35	385	362	153	597	1,112	1,112	-	חוף עזה
-	127	114	147	150	411	411	-	הר חברון
-	-	-	-	16	16	16	-	מועצות מקומיות
528	1,174	1,761	1,245	969	3,975	3,975	-	סה"כ

מלאי דירות ביש"ע מפרוגרמת 1992 - 1989 - מגזר כפרי - המשך

פירוט: עפ"י ישובים

מועצה אזורית שומרון

שם הישוב	מימוש	בניה תקציבית	סה"כ יח"ד	מיועד לשכירות	נמכר	יתרה למכירה	מאוכלס	מזה פלישות
אבני הפץ	--	120	120	--	117	3	31	31
איתמר	--	76	76	--	11	65	16	10
אלון מורה	--	190	190	--	29	161	--	--
ברקן	--	40	40	--	38	2	34	34
ברכה	--	76	76	--	16	60	3	3
חומש	--	66	66	--	18	48	7	7
חרמש	--	58	58	--	20	32	31	13
גנים	--	30	30	--	--	30	--	--
יצהר	--	76	76	--	23	53	20	20
יקיר	--	60	60	--	36	24	35	31
חיננית	--	15	15	--	1	14	1	--
כדים	--	56	56	--	4	52	4	--
כפר תפוח	--	134	134	--	33	101	27	27
מבוא דותן	--	40	40	--	23	17	30	14
מגדלים	--	30	30	--	6	24	6	--
עלי זהב	--	26	26	--	20	6	43	38
ענב	--	44	44	--	6	54	3	3
פדואל	--	18	18	--	10	8	10	10
שבי שומרון	--	21	21	--	12	9	1	1
שקד	--	30	30	--	21	9	20	--
סה"כ	--	1,401	1,401	--	589	812	322	242

מלאי דירות ביש"ע מפרוגרמת 1992 - 1989 - מגזר כפרי - המשך

מועצה אזורית מטה בנימין

שם הישוב	בניה קשיחה	בניה מתקדמת	סה"כ יח"ד	מיועד לשכירות	נמכר	יתרה למכירה	מאוכלס	מזה פלישות
בית אל	--	64	64	32	--	32	8	8
חלמיש	--	26	26	16	--	10	26	26
טלמון	--	40	40	--	25	15	20	20
טלמון צפון	--	43	43	31	--	12	9	9
מבוא חרון	--	20	20	20	--	--	--	--
מעלה לבונה	--	60	60	--	10	50	7	7
מתתיהו	--	30	30	30	--	--	--	--
נחליאל	--	25	25	--	19	6	7	7
נילי	--	10	10	--	6	4	4	4
עלי	--	414	414	--	177	237	95	83
שילה	--	130	130	--	25	105	16	4
קדומים	--	195	195	--	139	56	22	22
בית אריה	--	24	24	--	22	2	14	14
סה"כ	--	886	886	129	284	473	228	204

מלאי דירות ביש"ע מפרוגרמת 1992 - 1989 - מגזר כפרי - המשך

מועצה אזורית חוף עזה

שם הישוב	מימוש	בניה תקציבי	סה"כ יח"ד	מיועד לשכירות	נמכר	יתרה למכירה	מאוכלס	מזה פלישות
אלי סיני	-	40	40	3	11	26	9	--
בדולח	-	56	56	--	--	56	--	--
בני עצמון	-	75	75	73	2	-	2	-
גדיד	-	70	70	60	-	10	10	-
גן אור	-	60	60	60	-	-	30	-
גני טל	-	40	40	40	-	-	15	-
כפר דרום	-	40	40	-	37	3	30	-
נוה דקלים	-	280	280	80	11	189	15	4
ניסנית	-	230	230	99	88	43	152	-
נצר חזני	-	23	23	8	-	15	8	-
נצרים	-	30	30	30	-	-	30	30
פאת שדה	-	108	108	72	1	35	63	1
קטיף	-	60	60	60	-	-	21	-
סה"כ	-	1,112	1,112	597	153	362	385	35

מלאי דירות ביש"ע מפרוגרמת 1992 - 1989 - מגזר כפרי - המשך

מועצה אזורית הר חברון

שם הישוב	מימוש	בניה תקציבית	סה"כ יח"ד	מיועד לשכירות	נמכר	יתרה למכירה	מאוכלס	מזה פלישות
אדורה	--	45	45	-	23	22	17	-
חגי	--	49	49	25	7	17	6	-
כרמל	--	30	30	29	1	-	1	-
מעון	--	30	30	30	-	-	-	-
מצדות יהודה	--	26	26	26	-	-	-	-
סוסיא	--	30	30	10	5	15	5	-
עותניאל	--	60	60	20	9	31	3	-
בני חבר	--	22	22	10	-	12	-	-
שמעה	--	55	55	-	38	17	32	-
שני	--	64	64	-	64	-	63	-
סה"כ	--	411	411	150	147	114	127	

בקעת עמק הירדן

שם הישוב	מימוש	בניה תקציבית	סה"כ יח"ד	מיועד לשכירות	נמכר	יתרה למכירה	מאוכלס	מזה פלישות
נעמי	-	16	16	16	--	--	--	--

מודיעין עילית (מגורים)

עיר חדית חדשה

אמיל בלוג



מודיעין עילית - ציפחה אינטרנשיונל
 תוכנית אב - שכונה מודרנית, קניס 14250
 יוזם: אילן גלילי
 אדריכל: אילן גלילי
 מהנדס: אילן גלילי
 יועץ: אילן גלילי

אמיל בלוג

מודיעין עזרת

עיר אבדית חדשה



המינהל האזרחי

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ח"ד 4, בית-אל, עסקות: 7-958704 גזירות: 958708, 958710, 958110, פ. קהל: 13.30-9.00

1995 13 במרץ
א/7000909-6
(9917)

אל: איתן כבל - יועץ שר הבינוי והשיכון
הממונה
רע"נ תשתית

הנדון: גבעת זאב

בהמשך לפגישה שהתקיימה במשרדו של מר נח כינרתי בתאריך 6.3.95, להלן הפרטים שנדרשו להכנה מהממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש:

1. האחים אנג'ל:

מדובר על קרקע פרטית בבעלות יהודים לפני 1948 המוקנית לממונה על הרכוש הממשלתי.

מדיניות הממשלה מאז 1967 היא לא לשחרר קרקעות כגון אלה, שאלה זאת עלתה מספר פעמים, לאחרונה בבג"צ שכטר שארם ניתן להחלטה.

רצ"ב מכתב של רע"נ תשתית במתאם פעולות השטחים מיום 21.3.93 בו מצורף חוו"ד משפטית של דבל"א מיום 24.1.93.

2. ברדריאן - מתחם 4:

מדובר על אדמות יהודים מלפני 1948 שבשנת 1988 אושרה הרשאה לתכנון עבור ברדריאן כמיופה כח של יורש יוסף ריבלין.

ההרשאה הסתיימה בדצמבר 1992. קיימת חוו"ד של עו"ד פ. אלבק מיום 11.5.88, רצ"ב.

3. ברדריאן - בריכת המים:

אדמת יהודים לפני 1948 שמוקנית לממונה.

4. דורית

מדובר על מתחם הכולל אדמה שהיא בבעלות פרטית בגודל של 7 דונם ובבעלות המדינה בגודל של 5 דונם.

על פי חוו"ד משפטית של עו"ד פ. אלבק מיום 24.5.90 הוחלט להחכיר לחברת דורית את החלק של אדמות המדינה.

לחברת דורית הרשאה לתכנון ופיתוח מיום 20.12.92 שהסתיימה ביום 20.12.92, רצ"ב.

המינהל האזרחי - אזור יהודה ושומרון

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ת"ד 3 ל3 ביה-אל, עסקאות: 7-958704, גזברות: 958708, טקסי: 958110, קהל: 13.30-9.00

- 2 -

5. אגן האיילות:

אדמות רשומות על שם חברת הימנותא בטאבו.
חוקצה למשרד הבינוי והשיכון מיום 10.7.94 בהרשאה לתכנון פיתוח תשתיות
וביצוע הפיתוח וביצוע הפיתוח לתקופה של 5 שנים עבור שטח של כ-1000 דונם,
רצ"ב.

ב ב ר כ ה
י צ ג פ
יעקב שטיינמץ, עו"ד
מנהל מדור ייעוץ משפטי

יש/אילנית

מדינת ישראל

10/6

סוגבל

מפקדת פרקליט צבאי ראשי
 ענף הדין הבינלאומי
 סל: 2925, 2912, 5692097
 חק 33 (474)
 תשנ"ג
 1993

תאום רשמי	
זכאית	
חיס (10/6)	
הוצבר ל	
26-01-1999	
23.19	ע רע"ב
הנדון:	חיוס

אנג'ל בנקס זאב

סלך: הא/במ (47/ב) 0016 מיום 5.1.93

1. דומה כי לאור מטבתה של הגב' אלבק אין ספק מהי התשובה שיש לתת לראש מועצת גבעת זאב. ראשית, המדובר בקרקע שהבעלות בה היא משותפת, ומכאן ששותף אחד בקרקע (קרי משפחת אנג'ל) אינו יכול לעשות כל פעולה הקשורה אליה מבלי לקבל את הסכמתם של שאר השותפים (קרי, החיים ברדריאן). זאת ועוד, המדובר בנכס המוקנה לממונה על הרכוש הממשלתי, לאור היותו רכוש יהודים. כל עיסקה בנכס כאמור ע"י בעליו אינה אפשרית מאחר והוא מוקנה כאמור לממונה. עם זאת, קיימת אפשרות כי הממונה יקצה את הנכס ביאום עם הבעלים ערב ההקנייה (כאמור בחו"ד הגב' אלבק).
2. לאור האמור, יש מקום להבהיר לראש מועצת גבעת זאב כי עיסקה כגון זו המוזכרת במכתבו, אינה יכולה להיעשות בין משפחת אנג'ל לבין היזם עצמו אלא לכל היותר בין היזם לבין הממונה, שלו מוקנה הנכס על פי הצו בדבר רכוש ממשלתי. כמו כן ובמסגרת ניגשים לדון בעיסקה כאמור, יש צורך לקבל את הסכמתם של החיים ברדריאן, השותפים בבעלות חלקה. רק לאחר קבלת הסכמה כאמור יוכל הממונה לחזון ביצוע עיסקה עם יזם כלשהו לענין חלקה של משפחת אנג'ל בנכס.
3. נציין כי כפי שהבנו ממכתבה של הגב' אלבק, כבר עמד על הפרק בזמנו פיתוח של החלקה דנן, בשיתוף עם החיים ברדריאן. דומה כי יש מקום לבדוק מול קמ"ט אפו"ש אינ"ש מה עלה בגורלו של ההסכם עם החיים ברדריאן אליו מזוהחת הגב' אלבק.
4. להמשיך טיפולך.

מדינת ישראל
משרד המשפטים

צו 370

ירושלים, כ"ד אייר תשמ"ח
11 במאי 1988

מספר: 15/1390/18

לכבוד
מר יצחק כרדוריאן
וח' [redacted]
ירושלים.

...א

הנדון: בקשה להקצאה של חלקה - ספר 1 ב'תוניא אדמות
היהודים יוסף דיבלים ורג'ינה הפמל
סמך : מכתב מיום 6.5.88

הנכס מוקנה לממונה על הרכוש הממשלתי. אם בעלי הנכס ערב ההקניה או יושיעו רוצים להציע לממונה לעשות ביחוד טיסקה של הקצאה לפיתוח, כפי שאוכלו לך מעיסקת משפחת אנג'ל עם הממונה, יוכלו לפנות אל הממונה ולהציע זאת. במסגרת הפעולה שיציעו יבדק האם, ואם כן באיזו דרך לחדת הרשאה לתכנון השטח ולעבודות לפיתוחו. כמובן שהקצאה של הקרקע חיינתו על יד הממונה ישירות לכל נשחכן לדירה שהוא יגור בה ולזאת בלבד ואוכלי כגוף כל שהוא לגבי מבני צבור.

בכבוד רב,
פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

הפתק: 1. מר יהודה נהרי, הממונה על הרכוש הממשלתי והנמוש, איו"ש
2. עו"ד דניאל קומר, וח' בלצאל 6, ירושלים

לרצון

המינהל האזרחי
איזור יהודה והשומרון

הממונה על הרכוש הממשלתי

דואר רשום עם אישור מסירה
תאריך: 25.3.90
מס' חיק: 100/116-2
מס' חשבון: 9220214-4
הישוב: יבנה

לכבוד
מר יצחק ברדריאן
חב' אשר

א.נ.

הנדון: הודעה על אישור לתכנון

המקום: גבעת זאב וביחונא

הנכס: כותאם למפת מדידה המתיחסת לספר 1 דף 8

חלקה בגוש 26 בהסבר (בחוניא).

השטח: כותאם למפה.

הזיעוד: לפי ת.ב.ע. שתאושר.

הנני להודיעכם כי ביום 4.10.1988 דנהי בהצעה למתן אישור לתכנון הנכס הנ"ל והחלטתי כדלקמן:

1. תוך תקופה של 9 שנים ממועד החלטה זו ועד ליום 3.12.1990 (להלן - "תקופת התכנון") לא אתקשר עם כל אדם ולא אקנה לכל אדם כל זכויות שהן בנכס, אלא אם כן תודיענו כי אינך מעוניין עוד בהכירת הנכס. לאחר מועד זה או לאחר הודעתך הנ"ל, הכל לפי המועד המוקדם יותר, אהיה רשאי להתקשר עם כל אדם ולהקנות לו כל זכויות שהן בנכס, מבלי שיהא עלי להודיע לך על כך.

2. בתקופת התכנון אסכים להכנת חכניה בנין עיר ותכניה מפורטת לנכס למטרה דלעיל (להלן - "התכנון").

3. על אף האמור בסעיפים 2,1 לעיל, אסכים להקצות לנכס לאחר תקופת התכנון בהסכם פיתוח למטרה הנ"ל, אם תמלאו את כל האמור בסעיפים 4-7 להלן ואת כל התנאים תנאים:

א. תפני אלינו בבקשה להקצות את הנכס (להלן - "הבקשה"), בתנאי שהבקשה תוגש לנו לפני תום תקופת התכנון.

ב. תמלאו אחר התנאים וההסדרים האחרים, שיהיו מקובלים באותה עת במשרדנו, לגבי הגשת בקשה להסכם פיתוח הנכס בכפוף לאמור להלן.

ג. תנאים נוספים:

1. רישום היוורטים + הערה הקניה לממונה עד תום תקופת התכנון.

2. ד"ר החכירה לאחר הסכם פיתוח יהיו סמליים 100 שקל ליחידה דיור בתשלום מראש, חד פעמי - הסכמי החכירה, יחתמו ישירות עם רוכשים שיופנו ע"י היזמים, בהתאם לאמור בס' 9 להלן.

3. אישור מלשכת התכנון לתכנון ולפרסומו.

4. אישור רשויות המנה"אז לפתרון דרך הגישה.

5. אישור משב"ש לברדריאן.

4. האמור בסעיפים 1,2,3 לעיל מותנה בתנאים הבאים:

א. התכנון יעשה על ידכם ועל חשבונכם בלבד, ואנו לא נשתתף בהוצאותיכם.

ב. התכנון יעשה תוך תאום עמנו והתכנית שתוגש לאישורנו לא תהיה נוגדת את עמדתנו.

ג. התכנית תוגש לאישורנו עד ליום 04/05.

ד. התכנית המאושרת על ידנו תוגש על ידכם למוסדות התכנון.

5. אנו נחזיר לכם את התכנית תוך 60 יום מיום שתומצא לנו.

6. הפיתוח יחל לאחר אישור סופי של התכנית ע"י מוסדות התכנון המוסמכים, ולאחר חתימת הסכם פיתוח.

7. בהחלטה זו:

א. דין "תיקון תכנית" כדין "תכנית".

ב. תכנון, תכנית מפורטת, מוסדות התכנון - כמשמעותם בחוק התכנון ערים כפרים ובנינים מס' 79.

8. אם -

(1) תמלאו אחר כל האמור לעיל.

(2) התכנית תאושר ע"י מוסדות התכנון.

(3) תסיימו את התכנון עד ליום 12/90. תהיו רשאים להגיש לנו הצעה שתפרט את התנאים בהם תהיו מעוניינים לפתח את הנכס, בהתבסס על התכנית המאושרת הנ"ל ועל פי נהלינו.

9. הסכם הפיתוח עמכם יעשה בדרך ובתנאים שיהיו מקובלים במשרדנו כאותה עת שבה חתם הסכם הפיתוח ביחס לנכס למטרה הנ"ל, לרבות התקשרות כ"הסכם הרשאה לפיתוח", כמפורט לעיל בסעיף 3, הכל כמקובל במשרדנו לגבי נכס כנכס הנ"ל - ראה תנאים מיוחדים.

האמור בסעיפים 1-9 לעיל יתבטל מאליו וללא צורך בהודעה כלשהי בכל אחד מהמקרים הבאים:

- א. לא תמלאו אחרי תנאי מהתנאים המנויים בסעיפים 3-7 לעיל.
- ב. יחול שינוי שלא ביזמתנו, ביעודו של הנכס או בתכנית המפורטת הנ"ל שלו שימנע את בצוע המטרה הנ"ל עליו.
- ג. הזכויות בנכס נרכשו ע"י אחר, עפ"י הודעה או צו מטעם ראש המינהל האזרחי.
11. א. בוטל האמור בסעיפים 1-9, כאמור בסעיף 10 לעיל לא התבעו מאתנו שיפוי או פיצוי כספי או אחר בגין הוצאות או נזקים שנגרמו בעקבות הבטול האמור, אם נגרמו.
- ב. במקרה האמור לעיל נהזי: לכם את שווי הוצאותיכם בגין השקעותיכם רק אם יוחזרו לנו בעת החזרת הנכס לאחריכם, שווי ההוצאות יקבע ע"י השמאי הממשלתי, בנכוי הוצאותינו ו/או כל נזק אם יגרם לנו.
- ג. עיכוב באישור התכנון שלא באחריותכם לא יחשב כפיקול התחייבתכם (פ"כ"ו : 198)
12. אין במכתבנו זה משום הרשאה לחפוט חזקה בנכס או לפעול בו בכל דרך אחרת ללא אישור מפורש ובכתב, שינתן על ידנו. אם חתפטו חזקה בנכס בדרך כלשהי או תפעלו בו בכל דרך אחרת - לרבות גידור, ישור וכו' - יראה מכתבנו זה כמבוטל מאליו. במקרה כזה אנו שומרים על זכותנו לתבוע את סילוק ידכם מהנכס ועל זכותנו לתבוע את כל הנזקים שייגרמו לנו.
13. מכתבנו זה לא יכנס לחפוט אלא אם תוך 45 יום ממועד מכתבנו זה נקבל בכתב את הסכמתכם המלאה והבלתי סוויגת לאמור בו.
14. על אישור זה יחול דין מדינת ישראל ומחיקת הבטחון של איזור יהודה והשומרון וסמכוה השיפוט תהא לבית המשפט המוסמך, לפי הענין, בירושלים.

כנון
תנאים

גש לנו

לגבי

בכבוד רב,

התמנה

קור"א

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: כד' בטבת התשנ"א
10 בינואר 1991
סמנ"א: אב

לכבוד
מר מ. חייקה
הממונה על הרכוש הממשלתי
המינהל האזרחי
ת.ד. 43
בית אל

נדון נכבד,

הנדון: גבעת זאב, גוש 6, חלקה 127 - חברת דורית


בישיבה שהתקיימה אצל מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה מיום 24.5.90, הוחלט לרשום את החלק הדרומי של החלקה בנדון ע"ש המדינה, ולאחר שיוכרז להחכירו ללא מכרז לחברת דורית.

אי-לכך, אנו ממליצים לאשר הרשאה לתכנון ופיתוח לחלק הדרומי של חלקה 127 בגוש 6 אלג'יב לחברת דורית - חברה לבינוי ופיתוח בע"מ, ע"מ שהחברה תוכל לקדם את התכנון והביצוע של כל החלקה במלואה.

גודל החלק הדרומי של החלקה: 5.641 דונם (מצ"ב מפה שבר מסומנת מיקום החלקה).

המלצה זו כפופה לתיאום תכנון עם יחידת התכנון במשרדנו, ובהתאם להנחיות תכנון מאת מהנדס המועצה והאדריכל המופקד על תכנון הישוב.

בכבוד רב,


יהודה פתאי
מנהל אגף פרוגרמות


שמריהו כהן
מנהל המחוז

הערה:
אדר"א. תמיר - מנכ"ל דורית
מר ג. הוכפלד - ראש המועצה גבעת זאב
גב' ח. ג'אנו - מחלקת עיסקות, משרד הממונה
גב' רנה זמיר - ס/מנהל המחוז
מר א. כהן - ס/מנהל החטיבה הטכנית (תכנון)
מר ב. וייל - מרכז (קרקעות, מידע ופרוגרמות)

1993

מס' תיק: 71003353

מס' חשבון: 977035245

הרשאה לתכנון פיתוח תשתיות וביצוע הפיתוח

שנערך ונחתם ב- 2-11 ביום 14 לחודש 2 שנת 1993
 ביום לחודש שנת

ב י ו

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון (שיקרא להלן "הממונה"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: בנין המינהל האזרחי, ת.ד. 43, בית-אל מצד אחד;

ל ב י ו

חב' דורית לבנוי ופיתוח בע"מ מס' זיהוי/מס' תאגיד 510044852 (להלן - "החברה"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא רמת הגולן 16 ב' ירושלים מצד שני;

ה ו א י ל והממונה מעוניין בביצוע עבודות לתכנון פיתוח תשתיות ועבודות פיתוח במקרקעין המנוהלים על-ידו והמיועדים לבניה עירונית (להלן - "עבודות תכנון ופיתוח" או "העבודות") ואשר פרטיהם הם:

המקום: גבעת זאב השטח: 5,641 מ"ר בערך

גוש/כפר: חלקה/דף:

(להלן - "המקרקעין");

ו ה ו א י ל והחברה מעונינת לבצע עבודות תכנון ופיתוח והיא מצהירה כי יש לה הידע, הנסיון, המומחיות וכח אדם בעל כישורים לבצוע עבודות תכנון ופיתוח;

ו ה ו א י ל והממונה מוכן להעמיד לרשות החברה, כברת-רשות את המקרקעין, הכל בכפוף לאמור להלן בחוזה זה ובנספחיו, לתקופה המתחילה ביום 20.12.1992 והמסתיימת ביום 19.12.1994; ו ה ו א י ל והחברה מצהירה כי היא מוכנה לקבל לרשותה, כברת-רשות, את המקרקעין לשם בצוע עבודות תכנון ופיתוח עפ"י מדיניות הממונה והנחיותיו, והכל כמפורט בהסכם זה;

ו ה ו א י ל ובתאריך 20.12.1992 אושרה בהנהלת הממונה (עיסקות) עיסקת הרשאה לתכנון ופיתוח המתייחסת למקרקעין המסומנים במפה המצורפת לחוזה זה והמחווה חלק בלתי נפרד ממנו;

ו ה ו א י ל והצדדים הסכימו כי שיעור עמלת החברה כאמור להלן בס' 12 להסכם יהיה % (אחוז)

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי הרשאה זו שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

- # 1. ידוע ליזם כי מגרש צל לפי הת.ב.ע. מיועד להקמת מבני ציבור ובהתאם לכך יוקצה לרשות המקומית.
2. כל התכנון והפיתוח יתואם עם הרשות המקומית ומשרד הבינוי והשכון.

../.

לפיכך הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

- מבוא ונספחים
1. המבוא לחוזה זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ודינם לגבי פרשנותו כדין סעיף מסעיפיו.
פרשנות
2. משמעות מונחים והוראות בהסכם זה, המתייחסים לתכנון, לתכניות למיניהן, ולמוסדות תכנון היא כמשמעותם בחקיקת התכנון שבתוקף באזור יהודה ושומרון, אלא אם מתחייבת משמעות אחרת עפ"י ההסכם והמשר הדברים.
מטרת ההרשאה
3. א. הממונה יעמיד את המקרקעין לרשות החברה לצורך ביצוע עבודות תכנון ופיתוח עפ"י הסכם זה והחברה מתחייבת לפעול בהם בהתאם למדיניות הממונה והנחיותיו ובהתאם לאמור בהסכם זה.
ב. המקרקעין ימסרו לחברה בהרשאה, ללא תשלום, לתקופה כפי שנקבעה במבוא להסכם.
4. החברה מתחייבת לבצע את עבודות התכנון והפיתוח במומחיות ובמהימנות ותוך תאום עם הממונה, בהתאם לדרישות הממונה ובכפוף לאמור בהסכם זה.
הוצאות עבודות פיתוח והסדר עם הרשות המקומית
5. תכנון הפיתוח והפיתוח יעשו ע"י החברה ועל חשבונה בלבד כולל ההוצאות ותשלומי החובה הקשורים בכך והממונה לא ישתתף בהוצאותיה ולא יחזיר לה אותן בכל מקרה, בכפוף לאמור בסעיף 13 להלן.
החברה תכין הצעת הסדר עם הרשות המקומית שבתחומה נמצאים המקרקעין, בדבר האגרות וההיטלים שהרשות גובה, ותביא את הצעת ההסדר לאישורו של הממונה טרם חתימתו.
הכנת תכניות
6. החברה תכין, בתאום עם הממונה ובאישורו המוקדם, את התכניות הרלוונטיות בנסיבות הענין, וביניהן תכניות מתאר, תכניות בנין ערים מפורטות, שינוי של תכניות קיימות, תכניות לפיתוח השתיית וכל תכנית אחרת שתידרש ותגישן לאישור מוסדות התכנון המתאימים, כשהן תומות ע"י הממונה.
אישור תכניות
7. החברה תנקוט בכל הפעולות והחליכים הדרושים על מנת שהתכנון יקבל את אשרם של מוסדות התכנון.
רישום
8. עם החתימה על הסכם זה, תחל החברה בביצוע מדידות והכנת כל המפות והמסמכים הדרושים לרישום המקרקעין בחלקות סופיות אגב פעולות חלוקה ו/או איחוד וחלוקה בלשכת רישום המקרקעין, עפ"י התכניות המאושרות, ותסיים הרישום תוך 5 שנים מיום החתימה על הסכם זה.
פיקוח וטיפול בפלישות
9. החברה תבצע במקרקעין פעולות פיקוח למניעת הסגות גבול ותטפל בתביעות כנגד פולשים למקרקעין. כן תטפל החברה בתביעות שתוגשנה נגד הממונה ביחס למקרקעין, למעט תביעות שענינן זכויות במקרקעין - הכל בתאום עם הממונה.
בדיקת תכניות על-ידי הממונה
10. כל תכנית שתערך ע"י החברה תוגש לאישור הממונה וזה יבדוק אותה תוך 30 יום מיום שתגיע לידי ויחזירה לחברה כשהיא תומה על-ידו בפרק זמן זה, לצורך הגשתה למוסדות התכנון.

✓

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ח"ד. 63 ביה"א.ל. עסקות: 6-958704-958708. פקיס: 958110. ק. קהל: 30:13-9:00

-3-

כל הערה או הסתייגות של הממונה לגבי התכנית, תועבר לחברה תוך המועד האמור על מנת שתתוקן ותוחזר לאישור הממונה.

התחלת עבודות פיתוח תשתית
11. החברה לא תתחיל בעבודות פיתוח טרם קבלה אישור בכתב מהממונה ובטרם נתמלאו התנאים הבאים:

א. החברה השלימה את הכנת תוכניות המתאר, התוכניות המפורטות ותכניות פיתוח התשתית - הכל לפי הצורך.

ב. הגיעה החברה להסדר עם הרשות המקומית בגין אגרות פיתוח ובניה, כאמור בס' 5 לעיל.

ג. חתמה החברה עם הממונה על נספח פיתוח התשתית, כאמור בס' 12 להלן.

גביית הוצאות פיתוח ועמלת החברה
12. אם יתקיימו כל התנאים המוקדמים כמפורט בס' 11 לעיל יסכים הממונה להעמיד לרשות החברה את המקרקעין לצורך ביצוע עבודות פיתוח תשתית, בהתאם למטרה הרשאה וכאמור בנספח פיתוח התשתית אשר יחתם בין הממונה לחברה ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה. בנספח יפורטו:

- 1) הוצאות התכנון הכללי והמפורט;
- 2) הוצאות ביצוע עבודות התשתית;
- 3) עמלת החברה;
- 4) כוח זמנים לביצוע.

עמלת החברה לא תעלה על השיעור, כפי שנקבע במבוא, מעלות ההוצאות עפ"י ס"ק 2+1 ולא יוטלו הוצאות ועמלות נוספות.

כן יקבע בנספח פיתוח התשתית מחיר הפיתוח שישלמו יזמים עבור מגרשים שיוקצו להם. מחיר הפיתוח האמור לא יעלה בשום מקרה על סך כל ההוצאות והעמלה האמורים בסעיפים קטנים 1 עד 3 (להלן - מחיר הפיתוח). מחיר הפיתוח יהיה קבוע ויוצמד למדד תשומות הבניה.

א. ביצוע פיתוח תשתית והחזר הוצאות התכנון
13. א. למרות שהתכנון אושר ע"י מוסדות התכנון, לא יגיעו הצדדים ביניהם להסכמה באשר לסטנדרט הפיתוח, ולא יחתם ביניהם נספח פיתוח התשתית, תמסור החברה לממונה את כל העותקים של כל המסמכים, לרבות התכניות, התשריטים, מפות לצרכי הרשום ומפות התכנון אשר אושרו ע"י הממונה והממונה יחזיר לחברה את ההוצאות שהוציאה החברה בעין בגין התכנון. הוצאות אלה יוצמדו למדד המחירים לצרכן, החל מהיום ה-46 שלאחר הוצאתן בפועל על ידי החברה ועד למועד החזרתן לחברה על-ידי הממונה.

ב. אם נספח הפיתוח לא יחתם או שהחברה לא תקבל לרשותה את הנכס לשם פיתוח התשתית, מטעמים הקשורים או הנובעים מתאחיותה של החברה, יחולו הוראות ס"ק א' לעיל אך במקרה זה יחזיר הממונה לחברה רק את ההוצאות המתייחסות לאותם חלקים מהתכנון שאושרו ע"י הממונה והממונה - עפ"י שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט - החליט לעשות בהם שמוש בפועל.

ג. "הוצאות" בסעיף זה - אותן הוצאות לגביהן יוגש לממונה חשבוני מפורט והחשבוני יבדק ויאשר ע"י הממונה ובלבד שהתעריף לא יהיה גבוה יותר מתעריף משרד הבינוי והשיכון להזמנת תכנון כפי שיהיה בתוקף בתחילת תמונת התכנון, ולענין מדידות - כל עוד שאין תעריף של משרד הבינוי והשיכון - כמקובל בהתקשרויות עם משרדי ממשלה, דהיינו לא גבוה מתעריף איגוד המודדים בניכוי ההנחה הניתנת בהתקשרויות עם משרדי ממשלה באותה עתה.

הממונה יהיה רשאי לבקש מהחברה כל מסמך או תצהיר בקשר לחשבוני.

../.
c

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ח"ד. ג. ב"ח-אל. עסקאות: 6-958704-גזירות: 958708. פק"י: 958110. ק. קהל: 13:30-9:00

-4-

איסור תפיסת חזקה

14. אין בהסכם זה הרשאה לחברה לתפוס חזקה במקרקעין או לפעול בהם בכל דרך אחרת ללא אישור מפורש ובכתב מהממונה, למעט פעולות הדרושות לביצוע התכנון עפ"י הסכם זה.

אם החברה תתפוס חזקה בנכס בדרך כלשהי או תפעל בכל דרך אחרת בנגוד לאמור לעיל, יהיה הממונה רשאי לסלק ידה מהנכס ולתבוע ממנה את כל הנזקים שיגרמו לו וזאת, מבלי לגרוע מכל התרופות שהממונה יהיה זכאי להן עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין.

הקצאות ליזמים על-ידי הממונה

15. א. הקצאת המקרקעין ליזמים תעשה ע"י הממונה בהתאם לנוהליו המקובלים, ובגמר הליכי ההקצאה יחתום הממונה עם היזם על הסכם פיתוח, לפי נוסחו המקובל באותה עת.

ב. אם תבקש החברה לסייע לממונה בהליכי השיווק של המקרקעין היא מתחייבת לאפשר למבקר המדינה או מי מטעמו, למבקר הפנים של מינהל מקרקעי ישראל או מי מטעמו וכן למנהל האגף העירוני של מינהל מקרקעי ישראל או למי מטעמו לבדוק את כל סדרי ההרשמה של החברה בשיווק מגרשים וכן כל הפעולות של החברה הכרוכות בכך, בין לפני ביצוע השיווק ובין לאחוריו.

לענין סעיף זה בדיקת סדרי ההרשמה והפעולות הכרוכות בכך משמעה - עיון בכל המסמכים שברשות החברה שלהם נגיעה לסדרי ההרשמה, וכן מתן כל הסיוע הן בעל פה והן בכתב לבודק, ככל שהבודק רואה לנכון להציג שאלות ולבקש הבהרות במקשר לסדרי ההרשמה ולפעולות שבוצעו או האמורות להתבצע במסגרת ההרשמה או במסגרת ההיערכות להרשמה, לרבות הפעולות הקשורות בהגדלת המגרשים.

ג. מוסכם בזה כי שום קרקע לא תוקצה ושום הסכם פיתוח לא יחתם בין הממונה ליזם אלא אם המציא היזם אישור מהחברה כי הסדיר את כל התחייבויותיו כלפיה.

ד. היזם ישלם לחברה את חלקו במחיר הפיתוח ויחתום עמה על הסכם ביצוע תשתית, בנוסח שיאושר ע"י הממונה.

ה. התשלום עבור הקרקע ישולם ע"י היזם ישירות לממונה.

ו. החברה לא תהא זכאית לבטל הסכם ביצוע תשתית עם יזם שתתם על הסכם פיתוח עם הממונה אלא לאחר שמבלה לכך אישור בכתב מאת הממונה.

אחריות החברה

16. א. במשך כל תקופת הסכם זה מתחייבת החברה לשמור את המקרקעין במצב טוב ותקין ולעשות בעצמה ועל חשבונה את כל הדרוש כדי להחזיקם ולשמור אותם במצב הנ"ל.

ב. החברה בלבד אחראית כלפי הממונה וכלפי צד ג' לכל נזק שיגרם לגופו או לרכושו של אדם או לפיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה משמירת המקרקעין והשמוש בהם ו/או מכל פעולה ו/או מחלל במקרקעין של החברה ועל הממונה לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

ג. החברה מתחייבת בזה לפצות את הממונה על כל סכום שהממונה יידרש, אם יידרש לשלמו לכל אדם כפיצוי על נזק, שהאחריות עליו חלה לפי הוראות ס"ק ב' על החברה, לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד אם תוגש תביעה נגד הממונה בגין תשלום כזה.

מוסכם כי הממונה יודיע לחברה בעוד מועד על כל תביעה כזו שתידרש ממנו או תוגש על מנת שהחברה תוכל להתגונן בפני תביעה זו.

ד. החברה מתחייבת לבטח עצמה בביטוח מקיף שיכסה אותה ואת כל עובדיה, וכן את הממונה כבעל קרקע, בפני כל תביעה כאמור לעיל, הכל על חשבון החברה בלבד.

.../.

C d

המינהל האזרחי **אזור יהודה ושומרון**
הממונה על הכנסת הנטו והממשלתי

ח.ד. 43 ביה-אד. טקסות: 6-958704 זב"ח: 958708, פקס: 958110 ק. קו: 13:30-9:00

-5-

ה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייבת החברה לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים ממנה על פי דין לעובד או לכל אדם אחר הנמצא בשרותה כתוצאה מתאונה או נזק כלשהו תוך כדי בצוע העבודה. כן מתחייבת החברה להיות אחראית כתשלום כל נזק או פיצוי המגיעים ממנה עפ"י דין לעובד או כל אדם אחר הנמצא בשרות מבצעי העבודות מטעמה, כתוצאה מתאונה או נזק כלשהו תוך כדי בצוע העבודות.

ביקורת על ביצוע
17. במהלך ביצוע עבודות תכנון ופיתוח הממונה יהיה ראוי לעשות ביקורת של הביצוע בכל עת ולדרוש תיקון ליקויים המתגלים, אשר החברה מתחייבת בזה לבצעם תוך זמן סביר.

מסירת שטחים ציבוריים
18. עם סיום ביצוע עבודות תכנון ופיתוח החברה תמסור את החלקים הציבוריים מהן לרשות המקומית כבעלת האחראיות בשטחים הציבוריים, והחברה לבדה תהיה אחראית כלפי הרשות המקומית בכל הקשור לטיב העבודות שמסרה.

איסור העברת זכויות
19. החברה לא תהיה רשאית להסב את החוזה לאחד ואין היא רשאית להעביר או למסור כל זכות עפ"י החוזה או חלק ממנו אלא אם קבלה את הסכמת הממונה לכך מראש ובכתב.

ביטול ההרשאה
20. א. התנאים המפורטים בסעיפים 4, 6, 10, 11, 14, 17, 19 הינם תנאים עיקריים ויסודיים, והפרתם, או הפרת איזה מהם, תחשב להפרה יסודית של החסכם והממונה יהיה ראוי לבטלו לאלתר בשל הפרה זו.

ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יסתיים חסכם זה ויבוא לקיצו לאלתר וללא צורך בהודעה כל שהיא בקרות אחד מהמקרים הבאים:

1. אם יחול שינוי, שלא ביוזמת הממונה, ביעודו של הנכס או בתכנית החלה עליו, שימנע את ביצוע מטרת ההרשאה.

2. אם הזכויות בנכס ירכשו ע"י אחר, עפ"י הודעה או צו שיפורסמו.

3. אם מוסדות התכנון יחליטו סופית, לא לאשר את התכנון מכל סיבה שהיא.

4. עם תום תקופת ההרשאה עפ"י חסכם זה.

ג. על אף האמור בס"ק 4 לעיל, רשאית החברה לפנות לממונה בכתב לא אחר מחדש ימים לפני תום תקופת ההרשאה ולבקש, תוך הנמקה, להאריך את תקופת ההרשאה. ההחלטה בדבר קבלת הבקשה או דחייתה תהיה נתונה לשקול דעתו הבלעדי והמוחלט של הממונה, ללא צורך בהנמקה.

זכויות הצדדים עם ביטול ההרשאה

21. א. החברה מצהירה ומתחייבת כי בכל מקרה של ביטול או סיום החסכם, או אם תודיע החברה לממונה, לפני תום תקופת ההרשאה על רצונה לסיים את החסכם, והממונה יתן הסכמתו לכך, לא תהיינה לחברה זכויות כל שהן לגבי המקרקעין או בקשר עם פיתוח התשתית במקרקעין ולא תהיינה לה תביעות או דרישות או טענות כל שהן בקשר עם המקרקעין או בגין חסכם זה או על פיו והממונה יהיה ראוי לעשות במקרקעין כראות עיניו, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, כמינהג בעלים, לרבות הקניית זכויות במקרקעין לאחרים, מבלי שיהיה עליו להודיע על כך לחברה.

ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק א' לעיל מתחייבת החברה כי במקרה של ביטול או סיום החסכם מכל סיבה שהיא, היא תמסור לממונה עבודות תכנון ופיתוח, כולן או מקצתן לפי קביעת הממונה, מיד עם דרישתו. הממונה לבדו יהיה זכאי לכל הזכויות בקשר לעבודות, ובלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לכל התכניות, התשריטים, מפות תכנון, מסמכים אחרים הקשורים עם העבודות ועם המקרקעין

.../.

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ח"ד. ג. ביה"א. עסקאות: 6-958704-121708:958708. פקט: 958110:ק. קהל: 13:30-9:00

-6-

וכן לכל הרשיונות, ההיתרים והאישורים שהתקבלו בקשר עם העבודות או המקרקעין או כל חלק מהם, וכן לכל בניה או השקעה בקשר לעבודות או למקרקעין.

עם מסירת העבודות לממונה כאמור הממונה יהיה רשאי להשלים העבודות במקרקעין כלפי כל יזם עמו תמנה החברה הסכם ביצוע תשתית, אולם אין בכך כדי לגרוע מאחריות החברה לגבי טיב העבודות שביצעה עד למועד ביטול הסכם זה.

אחריות הממונה להשלמת העבודות כאמור, אם יחליט להשלים אותן, מותנית בכך כי החברה תמנה לממונה את כל זכויותיה על פי החוזים לביצוע תשתית שתמנה עם יזמים, לרבות כל הכספים שקיבלה על פי אותם חוזים או בקשר אליהם, בקיזוז הוצאות החברה שהוצאו בגין העבודות במקרקעין - ובלבד שאלה אישרו לפי תשבוניות שהומצאו לממונה, ובתנאי נוסף שכתוצאה מהקיזוז הממונה לא יהיה חייב סכומים העולים על סכום הכספים שקיבלה החברה על פי אותם חוזים לביצוע תשתית.

האמור לעיל בדבר קיזוז הינו בכפוף לכך שבכל מקרה לא יותר קיזוז של סכומים החורגים ממחיר הפיתוח, כהגדרתו בסעיף 12 לעיל, בניכוי עמלת החברה כפי שנקבעה שם ובמבוא.

הקיזוז יחול אך ורק לגבי עבודות שבוצעו בפועל, גם אם החברה כבר שילמה עבור עבודות שטרם בוצעו.

ג. עם מסירת העבודות בהתאם לקביעת הממונה כאמור בס"ק (ב) ישלם הממונה לחברה את הוצאות החברה כפי שאלה נקבעו על פי ס' 12 לעיל ובכפוף להוראות סעיף 13(ג), בניכוי הוצאות החברה שמומנו מתוך תקציבי הממונה.

אולם, אם הממונה ביטל את החוזה לאחר שהפרה החברה תנאי שהפרתו נחשבת כהפרה יסודית כאמור בס' 20(א), או לאחר שהפרה החברה את החוזה בהפרה לא-יסודית ולמרות שניתנה לה ארכה לקיים את החוזה לא קיימה אותו, ינכה הממונה מהחזר הוצאות החברה את כל נזקיו שנגרמו לו או שעלולים להגרם לו כתוצאה מתביטול.

חילוקי דעות

22. במקרה של חלוקי דעות בכל הנוגע לפרוש וביצוע הסכם זה, יכריע מנהל מינהל מקרקעי ישראל.

הפרטת החברה

23. אם בעת כריתת הסכם זה החברה הינה חברה ממשלתית, כהגדרתה לפי חוק החברות הממשלתיות, תשל"ה - 1975, יחולו ההוראות תבאות:

חדלה החברה להיות חברה ממשלתית, מסכימים הצדדים שהדבר יהווה הפרה יסודית של הסכם זה אשר תהווה עילה לביטולו בכל עת, לפי שיקול דעתו של הממונה. במקרה כאמור תחולנה ההוראות כדלקמן במקום הוראות סעיף 13 ו-21 לעיל בדבר ביטול ההסכם ע"י הממונה:

א. החברה תמסור לממונה עבודות תכנון ופיתוח, כולן או מקצתן לפי קביעת הממונה, מיד עם דרישתו. הממונה לבדו יהיה זכאי לכל הזכויות בקשר לעבודות, ובלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לכל התכניות, התשריטים, מפות תכנון, מסמכים אחרים הקשורים עם העבודות ועם המקרקעין וכן לכל הרשיונות, ההיתרים והאישורים שהתקבלו בקשר עם העבודות או המקרקעין או כל חלק מהם, וכן לכל בניה או השקעה בקשר לעבודות או למקרקעין.

עם מסירת העבודות לממונה כאמור הממונה לבדו יהיה אחראי להשלמת העבודות במקרקעין כלפי כל יזם עמו תמנה החברה הסכם ביצוע תשתית, אולם אין בכך כדי לגרוע מאחריות החברה לגבי טיב העבודות שביצעה עד למועד ביטול הסכם זה.

אחריות הממונה להשלמת העבודות כאמור מותנית בכך כי החברה תמנה לממונה את כל זכויותיה על פי החוזים לביצוע תשתית שתמנה עם יזמים, לרבות כל הכספים שקיבלה על פי אותם חוזים או בקשר אליהם.

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הניטוש והממשלתי

חיד. נב בית-אל, עסקאות: 6-958704 958708: 958110 פקס: 958110 ק. קהל: 13:00-9:00
 -7-

ב. עם מסירת העבודות בחתום לקביעת הממונה כאמור בס"ק (א) ישלם הממונה לחברה את הוצאות החברה כפי שאלה נקבעו על פי ס' 12 לעיל ובכפוף להוראות סעיף 13(ג), בניכוי הוצאות החברה שמומנו מתוך תקציבי הממונה, וכן יהיה הממונה חייב לפצות את החברה על כל הוצאה ו/או נזק שיגרמו לה כתוצאה מחוסמת העבודות לרבות פיצוי בגין כל תביעה שתוגש נגד החברה ע"י צד ג' בגלל הנפקת העבודות עקב ביטול החסם, והכל בתנאי שהחברה תודיע לממונה בעוד מועד על דבר כל תביעה שהוגשה נגדה כאמור על מנת שהממונה יוכל להתגונן בפני התביעה. בכפוף לכל האמור בס"ק זה לעיל החברה מצהירה בזה כי עם תשלומן של הוצאות החברה כאמור לא יהיו לחברה כל זכויות או תביעות כנגד הממונה בקשר עם החסם זה או סיומו, לרבות כל תביעה של החברה כלפי הממונה לגבי המקרקעין כולם או חלקם או לגבי כל ענין אחר המתייחס במישרין או בעקיפין לחסם זה או לכל הנובע הימנו.

כמו כן מצהירים הצדדים ומסכימים כי לא תהיינה לחברה זכויות כל שהן לגבי המקרקעין או בקשר עם העבודות במקרקעין, והממונה יהיה רשאי לעשות עם המקרקעין כראות עיניו עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, כמנהג בעלים, לרבות הקניית זכויות במקרקעין לאחרים, מבלי שיחיה עליו להודיע על כך לחברה.

תנאים כלליים
 24. א. על חוזה זה חלים דיני מדינת ישראל, ומקום השיפוט יהיה בית המשפט המוסמך בירושלים.

ב. אין באמור בחוזה זה כדי לגרוע מסמכויותיו של מפקד האזור/ראש המינהל האזרחי באזור ליתן הוראות בצו בכל הנוגע לתוקפם של חוזים ובכל הקשור בזכות, חובה או תבות של צד מן הצדדים להם.

ג. אין בחוזה זה כדי לגרוע מכוחם של מפקד צה"ל באזור ו/או ראש המינהל האזרחי באזור להפעיל סמכויותיהם על פי כל דין בנוגע לנכס זה.

דורות ולראיה באו הצדדים על החתום:

חברה לבנייה ופיתוח בע"מ
 הח רמת הגולן 16 ב, ירושלים
 טל. 014130, מיקוד 97705

החברה:

הממונה:

1. שם _____

מספר זהות _____

חתימה _____

2. שם _____

מספר זהות _____

חתימה _____

1. שם _____

תואר המשרה _____

חתימה _____

2. שם _____

תואר המשרה _____

חתימה _____

אני הח"מ מאשר בזה כי זיהיתי את החותמים "בשם החברה" הנ"ל לפי תעודות הזהות שהציגו בפניי וכי חתמו על חוזה זה בנוכחותי.

שם _____ תפקיד _____ חתימת המאשר _____

כספי נשלמה ע"י

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ח"ד. 34 בית-אל, טסקות: 6-958704 גזברות: 958708, פקס: 958110 ק. קל: 9:00-13:30

האגף
14

מס' תיק: 71006067א

מס' חשבון: 977051556

הרשאה לתכנון פיתוח תשתיות וביצוע הפיתוח

שנערך ונחתם ב- ביום לחודש שנת
ביום לחודש שנת

ב י ן

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון (שיקרא להלן "הממונה").
שכתובתו לצורך חוזה זה היא: בנין המינהל האזרחי, ת.ד. 43, בית-אל
מצד אחד;

ל ב י ן

משרד הבינוי והשכון מס' זיהוי/מס' תאגיד 501036008
(להלן - "החברה"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא ת.ד. 18110 ירושלים
מצד שני;

ה ו א י ל והממונה מעוניין בביצוע עבודות לתכנון פיתוח תשתיות ועבודות פיתוח
במקרקעין המנוהלים על-ידו והמיועדים לבניה עירונית (להלן - "עבודות תכנון
ופיתוח" או "העבודות") ואשר פרטיהם הם:

המקום: גבעת זאב השטח: 1,000,000 מ"ר בערך

גוש/כפר: חלקה/דף: (להלן - "המקרקעין");

ו ה ו א י ל והחברה מעונינת לבצע עבודות תכנון ופיתוח והיא מצהירה כי יש לה
הידע, הנסיון, המומחיות וכח אדם בעל כישורים לבצוע עבודות תכנון ופיתוח;

ו ה ו א י ל והממונה מוכן להעמיד לרשות החברה, כברת-רשות את המקרקעין, הכל
בכפוף לאמור להלן בחוזה זה ובנספחיו, לתקופה המתחילה ביום 10.07.1994 והמסתיימת
ביום 09.07.1999;
ו ה ו א י ל והחברה מצהירה כי היא מוכנה לקבל לרשותה, כברת-רשות, את המקרקעין
לשם בצוע עבודות תכנון ופיתוח עפ"י מדיניות הממונה והנחיותיו, וחכל כמפורט
בחסכם זה;

ו ה ו א י ל ובתאריך 10.07.1994 אושרה בהנהלת הממונה (עיסקות) עיסקת הרשאה
לתכנון ופיתוח המתייחסת למקרקעין המסומנים במפה המצורפת לחוזה זה וחמהווה חלק
בלתי נפרד ממנו;

ו ה ו א י ל והצדדים הסכימו כי שיעור עמלת החברה כאמור להלן בס' 12 לחסכם יהיה
..... % (אחוז)

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי הרשאה זו שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

לפיכך הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ת.ד. 43 ביה-אל, עסקאות: 6-958704 גזברות: 958708, פקסי: 958110 ק. קול: 13:30-9:00

-2-

מבוא ונספחים
1. המבוא לחוזה זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ודינם לגבי פרשנותו כדין סעיף מסעיפיו.

פרשנות
2. משמעות מונחים והוראות בהסכם זה, המתייחסים לתכנון, לתכניות למיניהן, ולמוסדות תכנון היא כמשמעותם בחקיקת התכנון שבתוקף באזור יהודה ושומרון, אלא אם מתחייבת משמעות אחרת עפ"י ההסכם והקשר הדברים.

מטרת ההרשאה
3. א. הממונה יעמיד את המקרקעין לרשות החברה לצורך ביצוע עבודות תכנון ופיתוח עפ"י הסכם זה והחברה מתחייבת לפעול בהם בהתאם למדיניות הממונה והנחיותיו ובהתאם לאמור בהסכם זה.

ב. המקרקעין ימסרו לחברה בהרשאה, ללא תשלום, לתקופה כפי שנקבעה במבוא להסכם.
4. החברה מתחייבת לבצע את עבודות התכנון והפיתוח במומחיות ובמהימנות ותוך תאום עם הממונה, בהתאם לדרישות הממונה ובכפוף לאמור בהסכם זה.

הוצאות עבודות פיתוח והסדר עם הרשות המקומית
5. תכנון הפיתוח והפיתוח יעשו ע"י החברה ועל חשבונה בלבד כולל ההוצאות ותשלומי החובה הקשורים בכך והממונה לא ישתתף בהוצאותיה ולא יחזיר לה אותן בכל מקרה, בכפוף לאמור בסעיף 13 להלן.

החברה תכין הצעת הסדר עם הרשות המקומית שבתחומה נמצאים המקרקעין, בדבר האגרות וההיסלים שהרשות גובה, ותביא את הצעת ההסדר לאישורו של הממונה טרם חתימתו.

הכנת תכניות
6. החברה תכין, בתאום עם הממונה ובאישורו המוקדם, את התכניות הרלוונטיות בנסיבות העניין, וביניהן תכניות מתאר, תכניות בנין ערים מפורטות, שינוי של תכניות קיימות, תכניות לפיתוח תשתיות וכל תכנית אחרת שתידרש ותגישן לאישור מוסדות התכנון המתאימים, כשהן תומכות ע"י הממונה.

אישור תכניות
7. החברה תנקוט בכל הפעולות והחליכים הדרושים על מנת שחתכנון יקבל את אשרם של מוסדות התכנון.

רישום
8. עם החתימה על הסכם זה, תחל החברה בביצוע מדידות והכנת כל המפות והמסמכים הדרושים לרישום המקרקעין בחלקות סופיות אגב פעולות חלוקה ו/או איחוד וחלוקה בלשכת רישום המקרקעין, עפ"י התכניות המאושרות, ותסיים הרישום תוך 5 שנים מיום החתימה על הסכם זה.

פיקוח וטיפול בפלישות
9. החברה תבצע במקרקעין פעולות פיקוח למניעת הסגות גבול ותספל בתביעות כנגד פולשים למקרקעין. כן תספל החברה בתביעות שתוגשנה נגד הממונה ביחס למקרקעין, למעט תביעות שענינן זכויות במקרקעין - הכל בתאום עם הממונה.

בדיקת תכניות על-ידי הממונה
10. כל תכנית שתערך ע"י החברה תוגש לאישור הממונה וזה יבדוק אותה תוך 30 יום מיום שתגיע לידיו ויחזירה לחברה כשהיא תומה על-ידו בפרק זמן זה, לצורך הגשתה למוסדות התכנון.

כל הערה או הסתייגות של הממונה לגבי התכנית, תועבר לחברה תוך המועד האמור על מנת שתתוקן ותוחזר לאישור הממונה.

../. .

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון הממונה על הרכוש הנסוּס והממשלתי

ח"ד 43 בית-אל, עסקאות: 6-958704 גזברות: 958708, פקס: 958110 ק. קהל: 13:30-9:00

-3-

אחלת עבודות פיתוח תשתית

11. החברה לא תחיל בעבודות פיתוח טרם קבלה אישור בכתב מהממונה ובטרם נתמלאו התנאים הבאים:

א. החברה השלימה את הכנת תוכניות המתאר, התוכניות המפורטות ותכניות פיתוח התשתית - הכל לפי הצורך.

ב. הגיעה החברה להסדר עם הרשות המקומית בגין אגרות פיתוח ובניה, כאמור בס' 5 לעיל.

ג. חתמה החברה עם הממונה על נספח פיתוח התשתית, כאמור בס' 12 להלן.

גביית הוצאות פיתוח ועמלת החברה

12. אם יתקיימו כל התנאים המוקדמים כמפורט בס' 11 לעיל יסכים הממונה להעמיד לרשות החברה את המקרקעין לצורך ביצוע עבודות פיתוח תשתית, בהתאם למסרת ההרשאה וכאמור בנספח פיתוח התשתית אשר יחתם בין הממונה לחברה ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה. בנספח יפורטו:

- 1) הוצאות התכנון הכללי והמפורט;
- 2) הוצאות ביצוע עבודות התשתית;
- 3) עמלת החברה;
- 4) לוח זמנים לביצוע.

עמלת החברה לא תעלה על השיעור, כפי שנקבע במבוא, מעלות ההוצאות עפ"י ס"ק 2+1 ולא יוטלו הוצאות ועמלות נוספות.

כן יקבע בנספח פיתוח התשתית מחיר הפיתוח שישלמו יזמים עבור מגרשים שיוקצו להם. מחיר הפיתוח האמור לא יעלה בשום מקרה על סך כל ההוצאות והעמלה האמורים בסעיפים קטנים 1 עד 3 (להלן - מחיר הפיתוח). מחיר הפיתוח יהיה קבוע ויוצמד למדד תשומות הבניה.

אי ביצוע פיתוח תשתית והחזר הוצאות התכנון

13. א. אם, למרות שהתכנון אושר ע"י מוסדות התכנון, לא יגיעו הצדדים ביניהם להסכמה באשר לסטנדרט הפיתוח, ולא יחתם ביניהם נספח פיתוח התשתית, תמסור החברה לממונה את כל העותקים של כל המסמכים, לרבות התכניות, התשריטים, מפות לצרכי הרשום ומפות התכנון אשר אושרו ע"י הממונה והממונה יחזיר לחברה את ההוצאות שהוציאה החברה בעין בגין התכנון. הוצאות אלה יוצמדו למדד המחירים לצרכן, החל מהיום ה-46 שלאחר הוצאתן בפועל על ידי החברה ועד למועד החזרתן לחברה על-ידי הממונה.

ב. אם נספח הפיתוח לא יחתם או שהחברה לא תקבל לרשותה את הנכס לשם פיתוח התשתית, מטעמים הקשורים או הנובעים מהאחריותה של החברה, יחולו הוראות ס"ק א' לעיל אך במקרה זה יחזיר הממונה לחברה רק את ההוצאות הסתייחסות לאותם חלקים מהתכנון שאושרו ע"י הממונה והממונה - עפ"י שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט - החליט לעשות בהם שמוש בפועל.

ג. "הוצאות" בסעיף זה - אותן הוצאות לגביהן יוגש לממונה חשבון מפורט והחשבון יבדק ויאשר ע"י הממונה ובלבד שהתעריף לא יהיה גבוה יותר מתעריף משרד הבינוי והשיכון להזמנת תכנון כפי שיהיה בתוקף בתחילת תקופת התכנון, ולענין מדידות - כל עוד שאין תעריף של משרד הבינוי והשיכון - כמקובל בהתקשרויות עם משרדי ממשלה, דהיינו לא גבוה מתעריף איגוד המודדים בניכוי ההנחה הניתנת בהתקשרויות עם משרדי ממשלה באותה עתה.

הממונה יהיה רשאי לבקש מהחברה כל מסמך או הבהרה בקשר לחשבון.

איסור תפיסת חזקה

14. אין בהסכם זה הרשאה לחברה לתפוס חזקה במקרקעין או לפעול בהם בכל דרך אחרת ללא אישור מפורש ובכתב מהממונה, למעט פעולות הדרושות לביצוע התכנון עפ"י הסכם זה.

.. / .

תתפ/1

71006067 13/7/94 12:45

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ח"ד - 43 בית-אל, טקסות: 6-958704 גזירות: 958708, פקטי: 958110 ק. קהל: 13:30-9:00
-4-

אם החברה תתפוס חזקה בנכס בדרך כלשהי או תפעל בכל דרך אחרת בנגוד לאמור לעיל, יהיה הממונה רשאי לסלק ידה מהנכס ולתבוע ממנה את כל הנזקים שיגרמו לו וזאת, מבלי לגרוע מכל התרופות שהממונה יהיה זכאי להן עפ"י הסכם זה ועפ"י כל דין.

הקצאות ליוזמים על-ידי הממונה
15. א. הקצאת המקרקעין ליוזמים תעשה ע"י הממונה בהתאם לנוהליו המקובלים, ובגמר הליכי ההקצאה יחתום הממונה עם היוזם על הסכם פיתוח, לפי נוסחו המקובל באותה עת.

ב. אם תתבקש החברה לסייע לממונה בהליכי השיווק של המקרקעין היא מתחייבת לאפשר למבקר המדינה או מי מטעמו, למבקר הפנים של מינהל מקרקעי ישראל או מי מטעמו וכן למנהל האגף העירוני של מינהל מקרקעי ישראל או למי מטעמו לבדוק את כל סדרי ההרשמה של החברה בשיווק מגרשים וכן כל הפעולות של החברה הכרוכות בכך, בין לפני ביצוע השיווק ובין לאחריו.

לענין סעיף זה בדיקת סדרי ההרשמה והפעולות הכרוכות בכך משמעה - עיון בכל המסמכים שברשות החברה שלהם נגיעה לסדרי ההרשמה, וכן מתן כל הסיוע הן בעל פה והן בכתב לבודק, ככל שהבודק רואה לנכון להציג שאלות ולבקש הבהרות בקשר לסדרי ההרשמה ולפעולות שבוצעו או האמורות להתבצע במסגרת ההרשמה או במסגרת ההיערכות להרשמה, לרבות הפעולות הקשורות בהגדרת המגרשים.

ג. מוסכם בזה כי שום קרקע לא תוקצה ושום הסכם פיתוח לא יחתם בין הממונה ליוזם אלא אם המציא היוזם אישור מהחברה כי הסדיר את כל התחייבויותיו כלפיה.

ד. היוזם ישלם לחברה את חלקו במחיר הפיתוח ויחתום עמה על הסכם ביצוע תשתית, בנוסח שיאושר ע"י הממונה.

ה. התשלום עבור הקרקע ישולם ע"י היוזם ישירות לממונה.

ו. החברה לא תהא זכאית לבטל הסכם ביצוע תשתית עם יזם שחתם על הסכם פיתוח עם הממונה אלא לאחר שקבלה לכך אישור בכתב מאת הממונה.

אחריות החברה
16. א. במשך כל תקופת הסכם זה מתחייבת החברה לשמור את המקרקעין במצב טוב ותקין ולעשות בעצמה ועל חשבונה את כל הדרוש כדי להחזיקם ולשמור אותם במצב הנ"ל.

ב. החברה בלבד אחראית כלפי הממונה וכלפי צד ג' לכל נזק שיגרם לגופו או לרכושו של אדם או לפיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה משמירת המקרקעין והשמוש בהם ו/או מכל פעולה ו/או מחלל במקרקעין של החברה ועל הממונה לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

ג. החברה מתחייבת בזה לפצות את הממונה על כל סכום שהממונה יידרש, אם יידרש לשלמו לכל אדם כפיצוי על נזק, שהאחריות עליו חלה לפי הוראות ס"ק ב' על החברה, לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד אם תוגש תביעה נגד הממונה בגין תשלום כזה.

מוסכם כי הממונה יודיע לחברה בעוד מועד על כל תביעה כזו שתידרש ממנו או תוגש על מנת שהחברה תוכל להתגונן בפני תביעה זו.

ד. החברה מתחייבת לבטח עצמה בביטוח מקיף שיכסה אותה ואת כל עובדיה, וכן את הממונה כבעל קרקע, בפני כל תביעה כאמור לעיל, הכל על חשבון החברה בלבד.

ה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייבת החברה לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים ממנה על פי דין לעובד או לכל אדם אחר הנמצא בשרותה כתוצאה מתאונה או נזק כלשהו תוך כדי בצוע העבודה, כן מתחייבת החברה להיות אחראית לתשלום כל נזק או פיצוי המגיעים ממנה עפ"י דין לעובד או כל אדם

.. / .

2.3

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ת"ד. 43 ביה"א, עסקות: 6-958704 גזברות: 958708, טקס: 958110 ק. ש/ל: 30-13:00-9
-5-

אחר הנמצא בשרות מבצעי העבודות מטעמה, כתוצאה מתאונה או נזק כלשהו תוך כדי בצוע העבודות.

ביקורת על ביצוע
17. במהלך ביצוע עבודות תכנון ופיתוח הממונה יהיה רשאי לעשות ביקורת של הביצוע בכל עת ולדרוש תיקון ליקויים המתגלים, אשר החברה מתחייבת בזה לבצעם תוך זמן סביר.

מסירת שטחים ציבוריים
18. עם סיום ביצוע עבודות תכנון ופיתוח החברה תמסור את החלקים הציבוריים מהן לרשות המקומית כבעלת האחריות בשטחים הציבוריים, והחברה לבדה תהיה אחראית כלפי הרשות המקומית בכל הקשור לטיב העבודות שמסרה.

איסור העברת זכויות
19. החברה לא תהיה רשאית להסב את החוזה לאחר ואין היא רשאית להעביר או למסור כל זכות עפ"י החוזה או חלק ממנו אלא אם קבלה את הסכמת הממונה לכך מראש ובכתב.

ביטול ההרשאה
20. א. התנאים המפורטים בסעיפים 4, 6, 10, 11, 14, 17, 19 הינם תנאים עיקריים ויסודיים, והפרתם, או הפרת איזה מהם, תחשב להפרה יסודית של ההסכם והממונה יהיה רשאי לבטלו לאלתר בשל הפרה זו.

ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יסתיים הסכם זה ויבוא לקיצו לאלתר וללא צורך בהודעה כל שהיא בקרות אחד מהמקרים הבאים:

1. אם יחול שינוי, שלא ביוזמת הממונה, ביעודו של הנכס או בתכנית החלח עליו, שימנע את ביצוע מטרת ההרשאה.
2. אם הזכויות בנכס ירכשו ע"י אחר, עפ"י הודעה או צו שיפורסמו.
3. אם מוסדות התכנון יחליטו סופית, לא לאשר את התכנון מכל סיבה שהיא.
4. עם תום תקופת ההרשאה עפ"י הסכם זה.

ג. על אף האמור בס"ק 4 לעיל, רשאית החברה לפנות לממונה בכתב לא יאוחר מחדש ימים לפני תום תקופת ההרשאה ולבקש, תוך הנמקה, להאריך את תקופת ההרשאה. החלטת בדבר קבלת הבקשה או דחייתה תהיה נתונה לשקול דעתו הבלעדי והסוחלט של הממונה, ללא צורך בהנמקה.

זכויות הצדדים עם ביטול ההרשאה
21. א. החברה מצהירה ומתחייבת כי בכל מקרה של ביטול או סיום ההסכם, או אם תודיע החברה לממונה, לפני תום תקופת ההרשאה על רצונה לסיים את ההסכם, והממונה יתן הסכמתו לכך, לא תהיינה לחברה זכויות כל שהן לגבי המקרקעין או בקשר עם פיתוח התשתית במקרקעין ולא תהיינה לה תביעות או דרישות או טענות כל שהן בקשר עם המקרקעין או בגין הסכם זה או על פיו והממונה יהיה רשאי לעשות במקרקעין כראות עיניו, עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, כמינהג בעלים, לרבות הקניית זכויות במקרקעין לאחרים, מבלי שיהיה עליו להודיע על כך לחברה.

ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק א' לעיל מתחייבת החברה כי במקרה של ביטול או סיום ההסכם מכל סיבה שהיא, היא תמסור לממונה עבודות תכנון ופיתוח, כולן או מקצתן לפי קביעת הממונה, מיד עם דרישתו. הממונה לבדו יהיה זכאי לכל הזכויות בקשר לעבודות, ובלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לכל התכניות, התשריטים, מפות תכנון, מסמכים אחרים הקשורים עם העבודות ועם המקרקעין וכן לכל הרשיונות, ההיתרים והאישורים שהתקבלו בקשר עם העבודות או המקרקעין או כל חלק מהם, וכן לכל בניה או השקעה בקשר לעבודות או למקרקעין.

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ת"ד 43 בית-אל, עסקות: 6-958704 גזירות: 958708, פקס: 958110 ק. טל: 13:30-9:00
-6-

עם מסירת העבודות לממונה כאמור הממונה יהיה רשאי להשלים העבודות במקרקעין כלפי כל יזם עמו חתמה החברה הסכם ביצוע תשתית, אולם אין בכך כדי לגרוע מאחריות החברה לגבי טיב העבודות שביצעה עד למועד ביטול הסכם זה.

אחריות הממונה להשלמת העבודות כאמור, אם יחליט להשלים אותן, מותנית בכך כי החברה תמחה לממונה את כל זכויותיה על פי החוזים לביצוע תשתית שחתמה עם יזמים, לרבות כל הכספים שקיבלה על פי אותם חוזים או בקשר אליהם, בקיזוז הוצאות החברה שהוצאו בגין העבודות במקרקעין - ובלבד שאלה אושרו לפי חשבוניות שהומצאו לממונה, ובתנאי נוסף שכתוצאה מהקיזוז הממונה לא יהיה חייב סכומים העולים על סכום הכספים שקיבלה החברה על פי אותם חוזים לביצוע תשתית.

האמור לעיל בדבר קיזוז הינו בכפוף לכך שבכל מקרה לא יותר קיזוז של סכומים החורגים ממחיר הפיתוח, כהגדרתו בסעיף 12 לעיל, בניכוי עמלת החברה כפי שנקבעה שם ובמבוא.

הקיזוז יחול אך ורק לגבי עבודות שבוצעו בפועל, גם אם החברה כבר שילמה עבור עבודות שטרם בוצעו.

ג. עם מסירת העבודות בהתאם לקביעת הממונה כאמור בס"ק (ב) ישלם הממונה לחברה את הוצאות החברה כפי שאלה נקבעו על פי ס' 12 לעיל ובכפוף להוראות סעיף 13(ג), בניכוי הוצאות החברה שמומנו מתוך תקציבי הממונה.

אולם, אם הממונה ביטל את החוזה לאחר שהפרה החברה תנאי שהפרתו נחשבת כהפרה יסודית כאמור בס' 20(א), או לאחר שהפרה החברה את החוזה בהפרה לא-יסודית ולמרות שניתנה לה ארכה לקיים את החוזה לא קיימה אותו, ינכה הממונה מהחזר הוצאות לחברה את כל נזקיו שנגרמו לו או שעלולים להגרם לו כתוצאה מהביטול.

חילוקי דעות
22. במקרה של חלוקי דעות בכל הנוגע לפרוש וביצוע הסכם זה, יכריע מנהל מינהל מקרקעי ישראל.

הפרטת החברה
23. אם בעת כריתת הסכם זה החברה הינה חברה ממשלתית, כהגדרתה לפי חוק החברות הממשלתיות, תשל"ה - 1975, יחולו ההוראות הבאות:

חדלה החברה להיות חברה ממשלתית, מסכימים הצדדים שהדבר יהווה הפרה יסודית של הסכם זה אשר תהווה עילה לביטולו בכל עת, לפי שיקול דעתו של הממונה. במקרה כאמור תחולנה ההוראות כדלקמן במקום הוראות סעיף 13 ו-21 לעיל בדבר ביטול ההסכם ע"י הממונה:

א. החברה תמסור לממונה עבודות תכנון ופיתוח, כולן או מקצתן לפי קביעת הממונה, מיד עם דרישתו. הממונה לבדו יהיה זכאי לכל הזכויות בקשר לעבודות, ובלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לכל התכניות, התשריטים, מפות תכנון, מסמכים אחרים הקשורים עם העבודות ועם המקרקעין וכן לכל הרשיונות, ההיתרים והאישורים שהתקבלו בקשר עם העבודות או המקרקעין או כל חלק מהם, וכן לכל בניה או השקעה בקשר לעבודות או למקרקעין.

עם מסירת העבודות לממונה כאמור הממונה לבדו יהיה אחראי להשלמת העבודות במקרקעין כלפי כל יזם עמו חתמה החברה הסכם ביצוע תשתית, אולם אין בכך כדי לגרוע מאחריות החברה לגבי טיב העבודות שביצעה עד למועד ביטול הסכם זה.

אחריות הממונה להשלמת העבודות כאמור מותנית בכך כי החברה תמחה לממונה את כל זכויותיה על פי החוזים לביצוע תשתית שחתמה עם יזמים, לרבות כל הכספים שקיבלה על פי אותם חוזים או בקשר אליהם.

ב. עם מסירת העבודות בהתאם לקביעת הממונה כאמור בס"ק (א) ישלם הממונה לחברה את הוצאות החברה כפי שאלה נקבעו על פי ס' 12 לעיל ובכפוף להוראות סעיף 13(ג), בניכוי הוצאות החברה שמומנו מתוך תקציבי הממונה, וכן יהיה הממונה

.../.

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ח"ד. 43 בית-אל, טקסות: 6-958704 גזברות: 958708, פקס: 958110, קו: 9:00-13:30
-7-

חייב לפצות את החברה על כל הוצאה ו/או נזק שיגרמו לה כתוצאה מהפסקת העבודות לרבות פיצוי בגין כל תביעה שתוגש נגד החברה ע"י צד ג' בגלל הפסקת העבודות עקב ביטול ההסכם, והכל בתנאי שהחברה תודיע לממונה בעוד מועד על דבר כל תביעה שחוגשה נגדה כאמור על מנת שהממונה יוכל להתגונן בפני התביעה. בכפוף לכל האמור בס"ק זה לעיל החברה מצהירה בזה כי עם תשלומן של הוצאות החברה כאמור לא יהיו לחברה כל זכויות או תביעות כנגד הממונה בקשר עם ההסכם זה או סיומו, לרבות כל תביעה של החברה כלפי הממונה לגבי המקרקעין כולם או חלקם או לגבי כל ענין אחר המתייחס במישרין או בעקיפין להסכם זה או לכל הנובע הימנו.

כמו כן מצהירים הצדדים ומסכימים כי לא תהיינה לחברה זכויות כל שהן לגבי המקרקעין או בקשר עם העבודות במקרקעין, והממונה יהיה רשאי לעשות עם המקרקעין כראות עיניו עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, כמנהג בעלים, לרבות הקניית זכויות במקרקעין לאחרים, מבלי שיהיה עליו להודיע על כך לחברה.

תנאים כלליים
24. א. על חוזה זה חלים דיני מדינת ישראל, ומקום השיפוט יהיה בית המשפט המוסמך בירושלים.

ב. אין באמור בחוזה זה כדי לגרוע מסמכויותיו של מפקד האזור/ראש המינהל האזרחי באזור ליתן הוראות בצו בכל הנוגע לתוקפם של חוזים ובכל הקשור בזכות, חובה או חבות של צד מן הצדדים להם.

ג. אין בחוזה זה כדי לגרוע מכוחם של מפקד צה"ל באזור ו/או ראש המינהל האזרחי באזור להפעיל סמכויותיהם על פי כל דין בנוגע לנכס זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החברה:	הממונה:
1. שם _____	1. שם _____
מספר זהות _____	תואר הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי באזור _____
חתימה _____	חתימה _____
2. שם _____	2. שם _____
מספר זהות _____	תואר המשרה _____
חתימה _____	חתימה _____

אני הח"מ מאשר בזה כי זיהיתי את החותמים "בשם החברה" הנ"ל לפי תעודות הזהות שהציגו בפני וכי חתמו על חוזה זה בנוכחותי.

שם _____ תפקיד _____ חתימת המאשר _____