מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

מועצה מקומית
גבעת זאב

יא' באדר ב' תשנ"ה
13.3.95
205-95

(12)

14907

לכבוד

ועדת השרים לפיקוח על הבניה
ביהודה, שומרון ואזור חבל עזה

הנדון: <u>בניה בגבעת זאב</u>

בישיבת ועדת השרים מיום 25.1.95 החליטה הועדה כי בגבעת זאב יש למצות את פוטנציאל הקרקעות הפרטיות שנמצאות בתוך השטח המבונה של גבעת זאב (כ-800 יחידות דיור).

בפגישה שהתקיימה עם ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון הבהרנו כי אין כל אפשרות לכפות על בעלי האדמות הפרטיות לבנות על אדמותיהם וכי פוטנציאל הבניה על אדמות אלו אינו מגיע ל - 800 יח"ד.

לאור זאת סוכם שהמועצה המקומית תבדוק עם בעלי האדמות הפרטיות את נושא הבניה על אדמותיהם ותביא את מימצאיה בפני הועדה, אשר תיתכנס בעוד כחודש ימים לדיון מחודש בנושא.

על מנת לפרוש בפני הועדה את כל הנתונים הנוגעים לפוטנציאל הבניה על אדמות פרטיות בגבעת זאב, ביצענו בדיקות, יחד עם בעלי הקרקעות ועם משרד הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש ואנו מגישים לכם סקירה בנושא.

הישוב גבעת זאב ממוקם צפונית מערבית לירושלים כאשר מדרום הוא נושק לנבי סמואל ומצפון - לכביש ירושלים בן - שמן.

מועצה מקומית גבעת זאב, ד.נ. צפון יהודה מיקוד 90917, טל: 02-361182/361999 פקס: 02-362477

הישוב בנוי שכונות שכונות - חלקן על אדמות מדינה וחלקן על אדמות פרטיות שנרכשו ע"י יהודים בתקופות שונות, מתחילת המאה ועד ימינו.

השטח הבנוי של גבעת זאב הוא בן כ-1,200 דונם ומתגוררות בו היום כ-1700 משפחות (7,500 נפש).
הוא כולל בין השאר גם את גבעון אשר עומדת לעבור שיקום פיזי.
בנוסף נבנית כיום בחלק המזרחי של גבעת זאב שכונה חדשה - שכונת גווה מנחם. השכונה נבנית על שטח של 175 דונם ויבנו בה 630 יחידות דיור.

לכל אלה מתווספות אדמות בבעלות פרטית אשר נמצאות בשלבים שונים של תכנון. סך האדמות הפרטיות הוא בן 150 דונם והמספר המקסימלי של יחידות הדיור אשר ניתן לבנות עליהן הוא 450.

בתחום השיפוט של גבעת זאב מצוי שטח נוסף של אדמות מינהל בגודל של 470 דונם, עליו מתוכננת להיבנות שכונת אגן האיילות ובה 800 יח"ד.

לשכונת אגן האיילות יש תוכנית מיתאר אשר אושרה כבר להפקדה.
כמו כן נחתם חוזה עם קבלן לביצוע עבודות הפיתוח של השכונה.
השכונה תוכננה להיבנות באגן טבעי של ואדי אשר מתוחם מכל צדדיו, בהמשך האזור המערבי של הישוב.

מועצה מקומית גבעת זאב, ד.נ. צפון יהודה מיקוד 90917, טל: 02-361182/361999 פקס: 02-362477

חוות דעת היועמ"ש במשרד הממונה ביו"ש

בהתאם לחוות הדעת של עו"ד יעקב שטייגמץ, מנהל מדור יעוץ משפטי אצל הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש, מדיניות הממשלה משנת 1967 היא לא לשחרר לבניה קרקעות בבעלות יהודים מלפני שנת 1948.

שאלה זו עלתה מספר פעמים, לאחרונה בבג"צ שכטר שטרם ניתנה בו החלטה.

רצ"ב מכתב של רע"ן תשתית אצל מתאם הפעולות בשטחים מיום 21.3.93 בו מצורפת חוות דעת משפטית של דבל"א מיום 24.1.93.

נתונים שבידי הרשות המקומית

בעלות רשומה - 6 יורשי שלמה אנג'ל ז"ל.

גודל השטח - 36 דונם.

יח"ד מתוכננות - כ-60.

מצב תכנון - על חלק מהקרקע יש תוכנית מיתאר אשר קיבלה תוקף עוד ב-1990 ונעשתה פרצלציה של הקרקע. חלק אחר של הקרקע נמצא בתחום תוכנית מיתאר בתוקף.

בפגישות שקיימנו עם נציגי היורשים הם הודיעו לנו כי אין בכוונתם לבנות על האדמות השייכות להם.

על כן אין לראות באדמות אלה פוטנציאל לבניה.

מועצה מקומית גבעת זאב, ד.נ. צפון יהודה מיקוד 90917, טל: 02-361182/361999 פקס: 02-362477

מיתחם 4

חוות דעת היועמ"ש במשרד הממונה ביו"ש

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

ההרשאה הסתיימה בדצמבר 1992.

קיימת חוות דעת של עו"ד פליאה אלבק מיום 11.5.88 (רצ"ב).

בנוסף, מדיניות הממשלה מאז 1967 היא לא לשחרר לבניה קרקעות מלפני שנת 1948, והנושא עלה בבג"צ שכטר, אשר טרם ניתנה בו החלטה.

נתונים שבידי הרשות המקומית

בעלות - האחים ברדריאן + אדמות מינהל

גודל השטח - 56 דונם (3+53).

יחידות דיור מתוכננות - כ-200.

מצב תכנון - אין תוכנית מיתאר בתוקף.

בעל הקרקע יצר לפני כחמש שנים קשר עם חברת אשדר והגיע איתה להסכם על בניית המיתחם.

נציגי חברת אשדר הכינו תוכנית מיתאר אשר הובאה לדיון בועדה המקומית לתכנון ובניה אך לא אושרה ונידרשו בה תיקונים.

נציגי חברת אשדר קיימו איתנו פגישות רבות ואף ערבו את מנהלת המחוז במשרד השיכון בפרוייקט. לפני כשנה נודע לנו שהעיסקה בין בעל הקרקע וחברת אשדר בוטלה.

מועצה מקומית גבעת זאב, ד.נ. צפון יהודה מיקוד 90917, טל: 02-361182/361999 פקס: 02-362477

בפגישה שקיימנו עם היזמים נימסר לנו כי מתקיימים מגעים עם חברת משהב לבניית האתר על ידם.

לא ידוע לנו האם העיסקה תעמוד הפעם ועל כן לא ניתן לקבוע כמה זמן ידרש עד אשר ניתן יהיה לבנות במיתחם זה.

מועצה מקומית גבעת זאב, ד.נ. צפון יהודה מיקוד 90917, טל: 02-361182/361999 פקס: 02-362477

אזור בריכת המים

חוות דעת היועמ"ש במשרד הממונה ביו"ש

מדובר באדמת יהודים מלפני שנת 1948 שמוקנית לממונה.
על הקרקעות האלה חלה מדיניות הממשלה מאז 1967 שלא לשחררן לבניה. כמו כן תחול עליה ההחלטה אשר עתידה להיגתן בבג"צ שכטר.

נתונים אשר בידי הרשות המקומית

בעלות - 1. האחים בדדריאן.
2. גבריאלוביץ ואחרים המיוצגים ע"י עו"ד משה וייגברג.

גודל השטח - 45 דונם.

יחידות דיור מתוכננות - כ-170.

מצב תכנון - אין תוכנית מיתאר בתוקף.
לשטח יש מספר בעלים ובפגישות שקיימנו עם היזמים הסתבר לנו כי אין הסכמה ביניהם לגבי תכנון משותף.

במידה ולא תהיה הסכמה בין בעלי הקרקע על תיכנון משותף ולאור העובדה שאין חלוקה סימטרית של הקרקע בין הבעלים נראה כי יהיה צורך באיחוד וחלוקה מחדש של הקרקע.

על כן לא ניתן לדעת כמה זמן ידרש להשלמת התיכנון ומהו הלו"ז לבניה.

מועצה מקומית גבעת זאב, ד.נ. צפון יהודה מיקוד 90917, טל: 02-361182/361999 פקס: 02-362477

מיתחם דורית

חוות דעת היועמ"ש במשרדו של הממונה ביו"ש

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

על פי חוות דעת משפטית של עו"ד פליאה 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 20.12.94 (מצ"ב).

נתונים שבידי הרשות המקומית

בעלות - "חברת דורית" (7 דונם).

הממונה על הרכוש הממשלתי (5.6 דונם)

המועצה (9 דונם).

גודל השטח - 21.6 דונם.

בניה מתוכננת - כ-120 יחידות דיור, מרכז מסחרי ומשרדים.

מצב תכנון - אין תוכנית מיתאר בתוקף.

בעל הקרקע הפרטית נמצא במגע עם המועצה כשלוש שנים. זאת לאחר שקיבל מהממונה על הרכוש הממשלתי הרשאה לתכנון כל השטח.

הוכנו הצעות שונות לביניי, המשלבות את הבניה למגורים עם המרכז המסחרי ועם המשרדים.

מועצה מקומית גבעת זאב, ד.נ. צפון יהודה מיקוד 90917, טל: 02-361182/361999 פקס: 02-362477

לאור הבעלות המשותפת על הקרקע בידרש נציג חברת דורית להפריש חלק מהבניה לצרכי ציבור (בניית משרדי המועצה המקומית), אך עד היום לא הגענו איתו להסכמה.

מינהל מקרקעי ישראל דורש לבצע איחוד וחלוקה מחדש של הקרקע כדי ליצור הפרדה בין הקרקע הפרטית ואדמות המינהל והמועצה. גם בנושא זה אין הסכמה עם נציג חברת דורית ובשלב זה מתקיימים מגעים בין היועצים המשפטיים של שני הצדדים.

קיימנו עם נציג חברת דורית פגישות רבות ועד היום לא הצלחנו לגבש החלטה מוסכמת אשר תאפשר לנו להתחיל את הכנת תוכנית המיתאר.

מועצה מקומית גבעת זאב, ד.נ. צפון יהודה מיקוד 90917, טל: 02-361182/361999 פקס: 02-362477

<u>אגן האיילות</u>

<u>חוות דעת היועמ"ש במשרדו של הממונה ביו"ש</u>

מדובר באדמות הרשומות על שם חברת הימנותא בטאבו.
הוקצה למשרד הבינוי והשיכון מיום 10.7.94 בהרשאה לתכנון
פיתוח תשתיות וביצוע הפיתוח לתקופה של 5 שנים שטח של
כ - 1000 דונם (מצ"ב).

<u>נתונים שבידי הרשות המקומית</u>

גודל השטח - מבוקשת בניה על ששח של 470 דונם.
יחידות בניה מתוכננות - 800.
מצב תכנון - יש תוכנית מיתאר שאושרה להפקדה.

בחודש דצמבר 1994 התקיים מכרז לביצוע עבודות הפיתוח
וניבחר קבלן זוכה לביצוע העבודה.

ניתן להתחיל מייד בביצוע עבודות הפיתוח. במקביל יש
להפקיד את התוכנית ובתום תקופת ההפקדה לקיים דיון
במת"ע למתן תוקף לתוכנית.

ביצוע הבניה באגן האיילות זמין ואין כל בעיות או
מכשולים אשר יכולים לעכב את הבניה.

מועצה מקומית גבעת זאב, ד.נ. צפון יהודה מיקוד 90917, טל: 02-361182/361999 פקס: 02-362477

ס י כ ו ם

לאור כל הנתונים שהובאו לעיל לא ברור האם ניתן בכלל לישם את החלטת ועדת השרים מיום 25.1.95 באשר למיצוי פוטנציאל האדמות הפרטיות.

אנו מבקשים מן הועדה לקבל החלטה שתאפשר לנו להמשיך את הליך ההפקדה של שכונת אגן האיילות מתוך מגמה להתחיל את הבניה עוד בשנת 1995.

הערה

כל המסמכים וחוות הדעת המשפטיות הנ"זכרות בחוות הדעת של היועמ"ש במשרדו של הממונה ביו"ש, עו"ד יעקב שטיינמץ, ימסרו על ידו לועדה באמצעות מר איתן כבל, עוזר שר הביטוי והשיכון.

מועצה מקומית גבעת זאב, ד.נ. צפון יהודה מיקוד 90917, טל: 02-361182/361999 פקס: 02-362477

הקפאת הבניה:
מטרופולין ירושלים

הבינוי והשיכון, בעיקר בלשכת המנכ"ל ובאגף נכסים ודיור. בדיקות משלימות נעשו באגף התקציבים ובאגף החשב הכללי שבמשרד האוצר. הביקורת המרסנית על יישום ההחלטות עדיין נמשכת.

תהליך קבלת ההחלטות על הפסקת הבנייה

1. לפי חוזי הפרוגרמה שנחתמו בין המשרד לחברות הבנייה, זכאי המשרד להורות על הפסקת עבודות מטעמו, כולן או מקצתן, "מסיבות שלטוניות", וחברה שהורו לה להפסיק את הבניה מטעם זה רשאית לתבוע החזר הוצאות שנגרמו לה[2].

אין בדוח זה משום נקיטת עמדה, או הבעת דעה אם חלכת "סיבה שלטונית" אמנם חלה על ההסכמים, כולם או חלקם, שהבניה לפיהם הוקפאה. כמו כן לא ננקטה עמדה בשאלה אם התניה האמורה בחוזה, בדבר הרשות של החברה שבניתה נפסקה לתבוע החזר הוצאות, מונעת בעדה לתבוע – בנוסף על כך – גם פיצוי. אלה שאלות משפטיות שהחכרעה בהן מן הסתם תיפול בתביעות שהוגשו על ידי חלק מהחברות. הנאמר בדוח נשען על ההנחה שהשלטונות פעלו כשורה וכי התניה האמורה גם הצדיקה את ההחלטה העקרונית של המשרדים להעניק לחברות החזר הוצאות.

חוזי הפרוגרמה האמורים כוללים נספחים, שלא כולם נחתמו במועד החתימה על החוזים. עם הנספחים נמנים: נספח הכולל פרטים על מספר הדירות, שעליהן תחול התחייבות רכישה, מספר הדירות שבגינן יינתן אשראי למימון ביניים ומספר הדירות שבגינן לא ינתן מימון כלשהו וגם לא התחייבות רכישה; וכן נספח, שהוא החוזה הספציפי שנחתם בין הצדדים סמוך להתחלת הבנייה, ובו, בין השאר, לוח הזמנים לביצוע, פירוט העבודות, תיאור המקרקעין, מספר הבתים שייבנו, מספר הדירות ושטחן. ביצוע חוזה הפרוגרמה מותנה בחתימה על החוזה הספציפי ובצירופו כנספח לחוזה הפרוגרמה וכחלק בלתי נפרד ממנו. בידי מקבלי ההחלטות לא נמצאו חוות דעת משפטיות, בעת קבלת ההחלטות, בעניין זכויותיהן של החברות על פי המסמכים שכל אחת מהן חתמה, או לא חתמה, ועל הצדדים שיש לנקוט כדי להימנע מתביעות ומחליכים משפטיים בעקבות ההחלטה לא לבצע את ההסכמים.

2. ההחלטות על הפסקת הבנייה והיקפה התקבלו בשלבים, בישיבות משותפות למשרד האוצר ולמשרד הבינוי והשיכון כלהלן:

(א) בישיבה מיום 16.7.92, שבה השתתפו שר האוצר ושר הבינוי והשיכון (להלן = השרים) ועוזריהם הבכירים, הוחלט שכל חוזי הבנייה שטרם נחתמו, בכל הארץ, יוקפאו ולא ייחתמו, עד שצוות משותף למשרד האוצר ולמשרד הבינוי והשיכון יכין בתוך שבוע ימים סקר מפורט, שיביא נתונים על התקדמות הבנייה בכל הארץ, על חוזי הפיתוח ועל כל התחלות הבנייה והתפלגותם לפי אתרים ולפי חברות.

(ב) על יסוד הנתונים שרוכזו, התקיים דיון נוסף ב־23.7.92, ובו קיבלו השרים כמה החלטות, ואלה עיקרן: להפסיק את הבנייה בכמה פרויקטים; לא לחתום על חוזים חדשים לבניית 3,138 דירות ביהודה, שומרון וחבל עזה (להלן – יש"ע) ועוד 2,027 דירות ברחבי הארץ; להפסיק את העבודות לפי חוזים חתומים של 3,545 דירות שבנייתן טרם החלה; ולאפשר את המשך הבנייה בכמה פרויקטים, לגביהם חברות הבנייה יסכימו לוותר על התחייבות המדינה לרכוש דירות שלא יצליחו למכור (להלן – התחייבות רכישה). את הטיפול בבעיות חריגות חקשורות בהתרת ההתקשרות בחוזים, שלא הוגדרו בהחלטה, הטילו על ועדת חריגים שחבריה מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, הממונה על התקציבים במשרד תאוצר והחשב הכללי (להלן – החשכ"ל). הוחלט, כי אם יתגלעו

---

(2) על "הלכת ההשתחררות" מסיבות שלטוניות ראה בין היתר: בג"ץ 311/60 מילר נ' שר התחבורה פ"ד טו 1989 ובעיקר 2005; ע"א 64/80 בנק א"י בריטניה (בפירוק) נ' מדינת ישראל – משרד השיכון, פ"ד לח(3) 589, 600; בג"ץ 218/85 ארביב נ' פרקליטות מחוז תל אביב ואח', פ"ד מ(2) 393, 396 – 401.

חילוקי דעות בוועדה, יובא העניין להכרעת השרים. עוד הוחלט על הפסקת סלילתם של כבישים ביש"ע, שפורטו בהחלטה.

(ג) בהחלטה נוספת של השתים, מ־26.7.92, אושר, בין היתר, ביטול בנייתן של 5,000 דירות נוספות שהחוזים בגינן נחתמו אך בנייתן טרם החלה. בהחלטה הובאה רשימת פרויקטים שיוכלו להימשך, בתנאי שחברות הבנייה יסכימו שתבוטל או תצומצם התחייבות הרכישה. נקבע, כי רשימת הדירות שבנייתן תופסק תסוכם בוועדה שחבריה יהיו, מנכ"ל המשרד, הממונה על אגף התקציבים והחשכ"ל. הוועדה הוסמכה לדון גם בהפסקת בנייה שהוחל בה והגיעה לשלב חפירת יסודות, ובמקרים מיוחדים – גם לשלב הקמת השלד.

(ד) בישיבה מיום 27.7.92, בהשתתפות ראש הממשלה ושני השרים התקבלו עוד החלטות, בין היתר, הוחלט להקפיא את בנייתן של כל הדירות שנבנו ביש"ע ושנמצאו, לכל היותר, בשלב גמר יציקת רצפה ראשונה. החלטה לא חלה על הבנייה בישובי "ירושלים רבתי", גוש עציון ובקעת הירדן. כן הוחלט, בעניין שתי חברות שהוגדרו "זרות", כי אחת מהן חבנה לא ביישובים שנקבעו אלא באתר אחר באזור מבוקש שיוסכם אתה; בעניין החברה האחרת נקבע, כי החוזה עמה יצומצם מ־975 ל־500 דירות (ראה להלן – חברות א' ו־ד').

(ה) ב־31.8.92 החליטו שר הבינוי והשיכון ואחד מסגניו, בישיבה עם הנהלת המשרד והממונה על אגף התקציבים במשרד האוצר וסגנו, להפסיק את בנייתן של 1,457 דירות נוספות, ב־11 פרויקטים שעליהם כבר נחתמו חוזים.

(ו) בדיון שהתקיים במשרד ב־1.9.92, בהשתתפות המנכ"ל ועובדים בכירים של המשרד, הוחלט שוב לבטל בנייה של תשעה פרויקטים שכבר נכללו בהחלטה מהיום הקודם.

(ז) בספטמבר 1992 דיווח שר הבינוי והשיכון, במכתב לשרי הממשלה, בעניין החלטות שנתקבלו על הפסקת הבנייה, ביטול חוזים חתומים ואי חתימה על חוזים חדשים שהסתכמו, כולם יחדיו, ב־13,718 דירות, מתוך פרוגרמת הבנייה.

3. ב־22.11.92 החליטה הממשלה לאשר, כאמור, החלטות קודמות של השרים בדבר הפסקת הבנייה. להחלטתה צורף נספח, שפורטו בו החוזים החתומים שהבנייה הנקובה בהם הופסקה, כולה או מקצתה, בשלבים שונים וכן דבר ביטול פרוגרמת הבנייה שיועדה לביצוע ושעליה טרם נחתמו חוזים.

הממשלה אישרה, כי הנימוקים ביסוד החלטות השרים בדבר הפסקת הבנייה וצמצומה היו הירידה בהיקף העלייה ממדינות חבר העמים, ומדיניות הממשלה בדבר שינוי סדרי העדיפויות במשק וצמצום הבנייה במקומות שנוצרו בהם עודפי דירות. סעיפים אחרים בהחלטה נוגעים לצמצום העידוד לרכישת דירות ולהתיישבות ביש"ע.

מהשוואה שעשה משרד מבקר המדינה, בין מספר הדירות שלגביהן החליטה הממשלה להפסיק את הבנייה או לא לחתום על חוזים, לבין מספרן על פי החלטות השרים, עולים חסרשים ניכרים. הפסקת הבנייה לפי החלטת הממשלה חלה על 13,392 דירות – ב־3,267 דירות פחות מהמספר המצטבר שעליו החליטו השרים מפעם לפעם, שהגיע, לפי חישובי משרד מבקר המדינה, ל־16,819 דירות.

המשרד הסביר למשרד מבקר המדינה, כי הפער נובע מכמה סיבות: הבדלים בין הדוחות השונים של המשרד על התקדמות הבנייה; פער בין מועד הדיווח בדוחות לבין מועד הישיבה שבה הוחלט להפסיק את הבנייה; תוספת של התחלות בנייה בין מועד הישיבה בה הוחלט להפסיק את הבנייה לבין מתן הצו להפסקתה.

4. הביקורת העלתה הבדלים בין החחלטות השונות: (א) בסיכום הדיון בלשכת ראש הממשלה מ־27.7.92 נקבע, כי פרויקט שתוכנן בבית שאן, לבניית 100 דירות, יבוצע במלואו; לעומת זאת, במעמד שר הבינוי והשיכון ב־31.8.92, הוחלט כי הפרויקט בבית שאן יבוטל, ואילו בנספח שצורף להחלטת הממשלה מ־22.11.92, שוב אין הוא נכלל בין הפרוייקטים שבנייתם בוטלה. (ב) בסיכום

משרד האוצר
אגף התקציבים

כ"ה תמוז תשנ"ב
26/07/92

ת.92-17379

<u>סיכום דיון בנושא המסגרת הבנייה שהתקיים בלשכת שר האוצר ב-23 ליולי 1992</u>
- נוסח מתוקן -

משתתפים: אברהם שוחט, בנימין בן אליעזר, אהרון פוגל, דוד ברודס, אלי יגנס, אריה בר, יהודה סרן, חיים מיאלקוף, אריאל לוין, דוד בן יהודה, אמנון ספרן, אבי גבאי, דוד מילגרום, אבשלום פלבר, בנזי יסיבת, איתי איינס, רפי שבב, איל קדרן, בועז רדאי.

<u>בבקשים בש"ע</u>

1. עוקף טול-כרם - ביצוע הבביש יופסק, אם יוחלט על המשך הבנייה באבני חפץ, ימשך ביצוע הבביש עד הישוב (עלות מוערכת 6 מיליון ש"ח).

2. יושלם ביצוע הבבישים:

   א. עוקף בני נעים.

   ב. עוקף בית חורון.

   ג. עוקף לבונה.

3. עוקף שכם - העבודה בבביש זה תופסק מיידית.

4. גילה נוש עציון - המשך ביצוע הבביש יובא להכרעת ראש הממשלה.

5. חוצה שומרון - העבודה בבביש זה תופסק מיידית.

6. במרוייקטים שיפורטו להלן תופסק העבודה באופן מידי ויושלם אך ורק הסכום הנדרש עבור העבודה שבוצעו עד עתה:

   א. נחליאל - טלמון - דולב

   ב. בית חגי - מנוח

   ג. סוסיא - סמוע

   ד. עוקף יתמא

   ה. עוקף חיסמא

   ו. רנתיס - בית אריה

   ז. הל עיד - הל קרוות

משרד השיכון יוציא הודעות על ביטול כל החוזים האמורים.

בנייה בישו"ע

א. לא יחתמו חוזים חדשים לבנייה בישו"ע למעט אזור ירושלים - 3,136 יח"ד (מצ"ב רשימה).

ב. תבוטל בנייה עפ"י חוזים חתומים בגין יח"ד שבנייתן טרם החלה - 3,545 יח"ד (מצ"ב רשימה).

מנכ"ל משב"ש יודיע לחברות על ביטול החוזים.

ג. בניית 118 יח"ד באפרת 46 יח"ד במעלה אפרים ו-196 יח"ד במעלה אדומים (עפ"י חוזים חתומים) שבנייתן טרם החלה התבצע בתנאי שהחברות יוותרו על התחייבות הרכישה.

מנכ"ל משב"ש יודיע לחברות כי רק ויתור מידי על התחייבות הרכישה ימנע את ביטול החוזים.

ד. בניית 164 יח"ד בביתר עפ"י חוזה חתום - תתבצע בתנאי ששעור התחייבות הרכישה לא יעלה על 50%.

מנכ"ל משב"ש יודיע לחברה כי רק הסכמה להפחתה שיעור התחייבות הרכישה כאמור המנע את ביטול החוזה.

ה. הקפאת בנייה שהגיעה לשלב יסודות, עפ"י הודעת מנכ"ל משב"ש לקבלנים, המשך עד להכרעת ראש הממשלה בנושא.

כמו כן תובא להחלטת ראש הממשלה שאלת מתן אופציה להמשך בנייה ללא התחייבות רכישה בחוזים (בישו"ע) שיבוטלו כאמור לעיל.

ו. שר השיכון הודיע כי משב"ש לא יממן השתיות עבור הפרוייקטים המבוטלים, גם במקרה שהבנייה חיא על קרקע פרטית, והחברה החליטה לבנות באופן פרטי ללא כל מעורבות ממשלה.

בנייה בשאר אזורי הארץ

א. קיבוצים (1,030 יח"ד) - החוזים לבניה בהתחייבות רכישה בקיבוצים לא יחתמו.

הבנייה בקיבוצים תתבצע ע"י הקיבוצים באופן עצמאי, עפ"י הסדר משבוחאות כפי שנובש בין האוצר לנציגי הקיבוצים.

לא תתבצע בנייה בקיבוצים שלא יאושרו ע"י הבנקים.

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור
הרית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91180 טל 847211

תאריך: ה' באב תשנ"ב
4 באוגוסט 1992

מספר: חפהקפאה

אל: מר א. בר. המנהל הכללי

הנדון: הפסקת/הקפאת בנית - חוזים חתומים

1. מצ"ב רשימת הפרוייקטים עם חוזים חתומים שהוקפאו/הופסקו בעקבות הישיבות שהתקיימו ביו שרי הבינוי והשיכון והאוצר וצוותי המשרדים.

2. מקור המידע אודות שלבי הבניה וסה"כ יח"ד שהופסקו/הוקפאו הוא יומני הפיקוח, סימוני הבתים בתכניות בינוי לביצוע והתיקים שהוכנו ע"י המחוזות והמינהל לבניה הכפרית, לכל פרוייקט ופרוייקט.

3. בהתאם להחלטות לגבי הפסקות/הקפאות נקבעו 3 אזורי התייחסות בדלהלן:

א. באזור יש"ע (למעט מרחב ירושלים) - ניתנו צווי הפסקה לצמיתות ליח"ד עד שלב 07 כולל וצווי הפסקה עד להודעה אחרת משלב 08 עד שלב 12 כולל.

ב. באזור מרחב ירושלים - ניתנו צווי הפסקה כמו באזור יש"ע, אולם ניתנה אפשרות לחברות לוותר על התחייבות רכישה והמשיך לבנות. אופציה זו רלוונטית למעלה אדומים ולביתר. עם החברה מתבקשת להסכים על 50% התחייבות רכישה בתנאי להמשך הבניה.

ג. באזורים אחרים - ניתנו צווי הפסקה לצמיתות ליח"ד עד שלב 07 כולל. בפרוייקט אחד בבאר-שבע ניתן צו הפסקת עבודה לכלל הפרוייקט. למעט פרוייקט זה, ניתנה אופציה לחברות לוותר על התחייבות רכישה ולהמשיר לבנות את יתרת הפרוייקט.

4. בעקבות צווי הפסקת עבודה אלו, ידרשו אגפי המשרד השונים להערך בהתאם. מבין הפעולות הנדרשות, יש לציין:

א. הקטנת חיוב החזר הוצאות פיתוח כללי - אגף פרוגרמות.

ב. ביטול/הקטנת המלצה להקצאת קרקע לממ"י - מחוזות.

ג. הקטנת החיוב לרישום פרצלציה - אגף פרוגרמות.

ד. התאמת חוזים ספציפיים שיגיעו לחתימה - מינהל תכנון והנדסה.

ה. ההטנת הרשאה להתחייב - אגף נכסים ודיור.

ו. התאמת עבודת תשתית באתר - מחוזות.

ז. עריכת דפי פרוט חדשים כאשר החברה מוותרת על התחייבות רכישה - אגף נכסים ודיור.

ח. לפעולות אלה יש להוסיף את ההערכות המשפטית וההנדסיות בסוגיית תשלום פיצויים.

בכבוד רב,

חיים שיאלקוף
מנהל אגף נכסים ודיור (בפועל)

העתק: גב' צ. בירן, עו"ד - היועצת המשפטית
מר ד. בן יהודה - חשב המשרד
מנהלי אגפים בבניה עירונית וכפרית
מנהלי מחוזות

מטרופולין ירושלים

מוגש לישיבת ממשלה

כ"א בשבט תשנ"ה

22 ינואר 1995

מזכירות הממשלה

"721. אזורי עדיפות לאומית - סיווג מחדש של ערי ואזורי פיתוח - המשך הדיון

מ ח ל י ט י ם:

א) לאשר את המלצות ועדת המנכ"לים בענין אזורי עדיפות לאומית - סיווג מחדש של ערי ואזורי פיתוח (הנמצאות במזכירות הממשלה), בתוספת תיקונים ובכפוף להסתייגויות עליהם החליטה הממשלה כמפורט להלן.

להלן עיקרי ההמלצות כפי שאושרו:

1. נקודת המוצא לקביעת איזורי עדיפות לאומית במדינת ישראל, היא מדיניות הממשלה לפיזור אובלוסין, לשינוי סדרי העדיפויות הלאומיים ולסליטת העליה באזורים אלה.

2. הממשלה תנקוט בענין זה מדיניות אחידה וכוללת על-ידי כל משרדי הממשלה, אשר יפעלו להתאמת החקיקה הרלבנטית, הנהלים והחלטות הממשלה הנוגעים לאזורי ולערי הפיתוח בהתאם להחלטה זו.

3. עקרונות אלה יבוצעו במסגרת התקציב השנתי.

4. מתוך מגמה ליישם מדיניות זו, קובעת הממשלה איזור עדיפות לאומית א' ואיזור עדיפות לאומית ב' - כמותחם במפה מס. 1 המצורפת להמלצות.

5. באידור עדיפות לאומית א' יינתנו הטבות מירביות בכל התחומים, לפי הפירוט בהמלצות. משרדי הממשלה הנוגעים בדבר יהיו רשאים לקבוע את סדר הקדימויות ואת שיעור ההטבות בתוך כל איזור, הכל במסגרת ההטבות שנקבעו לאיזור העדיפות.

6. באיזור עדיפות לאומית ב' יינתנו בכל התחומים הטבות מופחתות מאלה הניתנות באיזור א', או שוות להן בהתאם לפירוט בהמלצות, ובכל מקרה לא יהיו גבוהות מאלה הניתנות באיזור עדיפות לאומית א'.

גם באיזורים אלה, יהיו רשאים משרדי הממשלה הנוגעים בדבר, לקבוע את סדר הקדימויות ואת שיעור ההטבות בתוך האיזור במסגרת ההטבות שנקבעו לו.

7. ההטבות לפי חוק עידוד השקעות הון התשי"ט-1959, יינתנו באזורים המותחמים במפה מס. 2 המצורפת להמלצות.

8. להטיל על שר הבינוי והשיכון - יו"ר מועצת מקרקעי ישראל, להביא לאישור המועצה והנהלת מינהל מקרקעי ישראל, לפי הענין, את השינויים הנדרשים בהטבות הניתנות על-ידי מינהל מקרקעי ישראל, לרבות בענין מחירי קרקע, הוצאות פיתוח וכיו"ב.

9. בכפוף לאמור בסעיף 5 - התקציב המיועד, במסגרת משרדי הממשלה השונים להטבות כאמור, יוקצה על-ידי המשרדים במתכונת הבאה:

עד 50% מכל סעיף תקציבי רלבנטי, יוקצה למתן הטבות באיזור עדיפות לאומית א' והיתרה תוקצה למתן הטבות באיזור עדיפות לאומית ב' ולטיפול הנקודתי. אם יהיה צורך, ייעשו שינויים בסעיפי התקציב ובלבד שמסגרתו לא תיפרץ.

10. לא יינתנו על-ידי הממשלה, לישוב או לאיזור, הטבות הגבוהות מאלה הניתנות באיזור עדיפות לאומית א'.

11. כל שינוי באזורי העדיפות הלאומית, יהיה טעון אישור הממשלה.

12. החלטה זו והמלצות ועדת המנכ"לים, יחולו על ישובים המוכרים לפי הדין בלבד. במקרה של סתירה בין עקרון זה לבין המפות ורשימות הישובים המצורפים להמלצות, יחול עקרון זה.

13. (א) החלטות אלה לא ייראו כהחלטות לצורך חוק ערי ואזורי פיתוח, התשס"ח-1988.

(ב) בכל מקרה של סתירה בין סעיפי החלטה זו לבין ההחלטות או נספח להן, יקבעו סעיפי ההחלטה.

(ג) בכל מקרה של אי-התאמה בין המפות לבין רשימות הישובים המצורפות - יהיו המפות קובעות.

14. (א) לכונן ועדת מנכ"לים לנושא טיפול נקודתי מיוחד בישובים במצוקה, הנמצאים בכל אזורי הארץ.

הרכב הועדה יהיה:

מנכ"ל משרד ראש הממשלה - יו"ר
הממונה על התקציבים במשרד האוצר
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מנכ"ל משרד התעשיה והמסחר
מנכ"ל משרד הפנים
מנכ"ל משרד החינוך והתרבות
מנכ"ל משרד התחבלאות
מנכ"ל משרד העבודה והרווחה.

רשימת הישובים לטיפול נקודתי תאושר על-ידי הממשלה.

(ב) הועדה תוסמך להנחות את המשרדים הנוגעים בדבר, בכל הנוגע לקביעת הישובים שיטופלו במסגרת זו ובענין הנושאים והדרכים בהם ינתן הטיפול הנקודתי.

(ג) הועדה תפעל על-פי קריטריונים ואמות מידה אחידים ושוויוניים.

אמות המידה יתבססו על משתנים דמוגרפיים, מגורים, תעסוקה, השכלה, הכנסה ומשתנים נוספים וסוציו-אקונומיים.

(ד) במסגרת זו יינתן סיוע לישוב עצמו, בין היתר גם למטרות שיפור רווחת התושבים ובלבד שלא יכלול הטבות במס הכנסה לפי תקנות מס הכנסה.

(ה) כמו-כן תתאם הועדה טיפול נקודתי בינמשרדי בישובים הסובלים ממצוקות בתחומים הנוגעים למספר משרדי ממשלה.

(ו) טיפול נקודתי יבוצע במסגרת ועדת מנכ"לים זו בלבד; לענין זה לא יפעלו ועדות אחרות שטיפלו בנושא.

מפה מספר 1

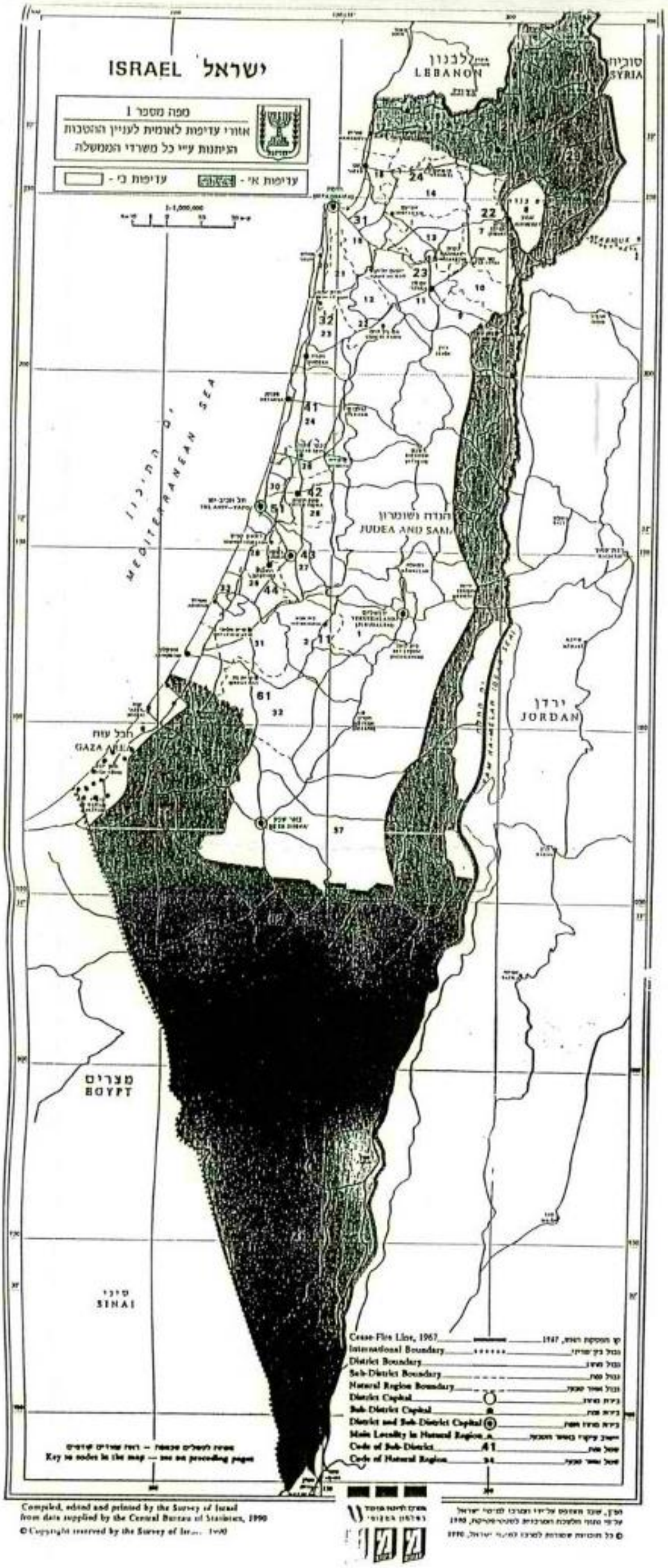
אזורי עדיפות לאומית

לעניין ההטבות הניתנות ע"י כל משרדי הממשלה

יישובים באזור עדיפות לאומית א'

יישובים באזור עדיפות לאומית ב'

יישובים הנכללים באזורי עדיפות לאומית ב' בהם יינתנו הטבות מירביות בתחומי החינוך, עבודה ורווחה ובתחומי הבינוי והשיכון. (כרמיאל, נצרת עילית)



ירושלים וסביבותיה

בירושלים רבתי, לרבות בנבעת זאב, בהר אדר, בגבעון החדשה, בנוף עציון, בביתר ובאפרת, יינתנו הטבות לפי החוק לעידוד השקעות הון למפעלים עתירי ידע ולמפעלים עתירי טכנולוגיה כבאזור עדיפות לאומית א'.

כמו כן יינתן סיוע מירבי בתחום הדיור, בשכונות מצוקה ובשכונות החדשות שהוקמו אחרי שנת 1967.

במעלה אדומים יינתן סיוע מירבי לעניין החוק לעידוד השקעות הון לכל סוגי המפעלים וכן סיוע מירבי בדיור.

אילת, מצפה רמון וירוחם

ההטבות הניתנות לתושבי אילת הקשורות במיסוי ימשיכו להינתן בהתאם לחוק אזור סחר חפשי באילת.

כמו כן ישארו בעין ההטבות במס הניתנות לתושבי ירוחם ומצפה רמון.

שינויים בקביעת אזורי עדיפות

כל שינוי בקביעת אזורי עדיפות יהיה כפוף לאישור הממשלה.

מתוך

ה ח ל ט ת ה מ מ ש ל ה מ ס ' 7 2 1

מישיבתה ביום א',

ב' בשבט התשנ"ג (24.1.93)

22.11.92

ראש הממשלה פותח.

שר הבינוי והשיכון סוקר.

בדיון משתתפים: השרים א. נמיר, י. קיסר וא. רובינשטיין.

שר הבינוי והשיכון ושר האוצר משיבים.

ראש הממשלה מסכם.

מ ח ל י ט י ם:

א. לאשר את החלטת שר הבינוי והשיכון ושר האוצר (להלן - השרים) בדבר הפסקת הבניה לפי המפורט בנספח א' המצורף (דפים 20-11) ואת החלטת השרים בדבר המרת מענקי מקום בהלוואות כמפורט בנספח ב' המצורף (דף 21) שבוצעו בהתאם למדיניות הממשלה.

ב. לאשר את הפסקת פעולות הבניה בישובים הישראליים באיזור יהודה, שומרון וחבל עזה, שנעשו מכח החלטות הממשלה הקודמות והשמורות במזכירות הממשלה, בהתאם להחלטת השרים האמורה.

ג. לאשר כי החלטות השרים האמורות בוצעו לאור הצמצום בהיקפי העליה ממדינות חבר העמים ובהתאם למדיניות הממשלה בדבר שינוי סדרי העדיפויות במשק, ובין היתר לענין צמצום הבניה במקומות בהם נוצרו עודפי דירות והקטנת ההוצאה התקציבית הנובעת מבניה זו, ולענין צמצום העידוד לרכישת דירות ולהתישבות באיזור יהודה, שומרון וחבל עזה.

ד. תותר בניה פרטית למגורים בתחומי הישובים הישראלים הקיימים באיזור יהודה, שומרון וחבל עזה, על-יסוד תכניות מיתאר מפורטות שקיבלו תוקף כדין, ובלבד שהתשתית והבניה לא תהיינה כרוכות בהוצאה מתקציב המדינה.

ה. (1) ההליכים הנוגעים לתכניות מיתאר שטרם קיבלו תוקף עד ליום מתן החלטה זו לגבי ישובים ישראליים באיזור יהודה, שומרון וחבל עזה - יופסקו, זולת אם ועדת חריגים המליצה אחרת.

(2) ועדת החריגים והקריטריונים על-פיהם תפעל, ייקבעו על-ידי ראש הממשלה ושר הבטחון, שר הבינוי והשיכון ושר האוצר.

ו. כל הרשאה חדשה לתכנון (והוצאת פרסע לבניה על אדמות מדינה) באזורים תהיה טעונה אישור של ועדת החריגים האמורה.

ז. האמור לעיל יעוגן בהתאמה בתחיקת בטחון באזורי יהודה, שומרון וחבל עזה.

ח. אכיפת המדיניות הנ"ל תיעשה על-ידי יחידות פיקוח.

אזורי עדיפות לאומית:
ירושלים רבתי

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

תיאום: שר האוצר 10 אוקט 1993
מס' מסמך: 93-54606
אל: השר מאת:
המשימה:
תאריך יעד:
הוחלט: בוצע

ל' בתשרי התשנ"ד
22 בספטמבר 1993
ת.93-5500

אל:
✓ מר אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר

תגדון: עדכון מבצע הלוואות מקום

בחלוף שלושה חודשים יעודכן מבצע הלוואות המקום ב-1.10.93.

ההצעות לשינויים במבצע המפורטות להלן הינן בהתאם לסיכום בינינו לבין משב"ש:

1. עקרונות העדכון

א. צמצום הסיוע בכל מקום שלא נותר בו מלאי בידי המדינה.

ב. ביטול הסיוע בישובים בהם הוחלט להעביר את כל הדירות לשכירות, ברצוני להפנות את תשומת ליבך כי מדובר בעיקר בעיקרי רמת הגולן.

ג. תחילת צמצום הדרגתי בישובים בהם ניתנות הלוואות ללא מענק ושמלאי הדירות למכירה הצטמצם.

2. השינויים בסיוע לחסרי דירה

שם הישוב	סיוע נוכחי		סיוע מוצע	
	סה"כ	מזה מענק	סה"כ	מזה מענק
אניעם	49,500	39,500	0	0
אבשלום	49,500	34,900	0	0
אשקלון	49,500	34,500	49,500	24,500
אפרת	49,500	24,500	49,500	19,500
אשרת	49,500	29,500	0	0
אשדוד	49,500	14,500	35,000	0

מדינת ישראל
מינהל המקרקעין - רשות התקנים

כ"ו בתמוז התשנ"ד
5 ביולי 1994
ת.94-44501

אל:
מר אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר

הנדון: עדכונים במבצע הסיעוי לרכישת דירות חדשות

1. ב-1.3.94 הוחל בתוכנית סיעוי הדשה לרכישת דירות חדשות במקום תוכנית הלוואות ומענקי מקום.

בתוכנית זו הסיעוי מדורג לפי ישובים כלהלן:

	דירוג הישוב	סה"כ הסיעוי	מזה: מענק
1	אזור עדיפות א'	50,000	25,000
2	אזור עדיפות ב'	50,000	15,000
3	ישובים אחרים	50,000	0

2. לאור אי הבהירות בעניין סיווגה של מספר ישובים במסגרת התחלטות בעניין אזורי עדיפות לאומית, מוצע לערוך בתוכנית את העדכונים הבאים:

א. להעלות את הסיעוי בישובים כרמיאל ונצרת עלית מקבוצה 2 לקבוצה 1 וזאת על פי החלטת הממשלה מיום 24.1.93.

ב. הישובים בית"ר, קרית ריפר וכן ישובי נוש עציון עדיין לא סווגו בתוכנית זו, לפיכך מוצע:

1. לסווג את ישובי נוש עציון וקרית ספר בקבוצה 3.

2. לסווג את הישוב בית"ר בקבוצה 1.

3. לאור הרגישות שעשויה להיות להחלטות בעניין זה אבקש את אישורך לשינויים אלו.

בברכה,
שי טלמון
ס/ הממונה על התקציבים

העתק:
מר דוד ברודט - הממונה על התקציבים
מר מאיר מיאנס - ראש הנוהל שיכון וממ"י ומינ' התקציבים

יועץ שר האוצר

ירושלים, י"ח באב התשנ"ד
26 ביולי 1994
מ.94-59290

לכבוד
מר איתי אייגס
ראש תחום שיכון וממ"י אגף התקציבים

הנדון: <u>סיוע - הלוואות לרכישת דירה הרשה</u>

הריני להודיעך כי שר האוצר אישר בקשתך בתקון אחד ולפיו גוש עציון יזכה לסיוע זהה לזה שיזכו תושבי ביתר, דהיינו 25,000 הלוואה וכן 25,000 מענק, סה"כ 50,000 ש"ח סיוע.

בכבוד רב,

בועז רדי
יועץ שר האוצר

העתק:
מר דוד ברודס - ממונה על התקציבים
מר שי טלמון - סגן הממונה על התקציבים

סיוע לפרט:
מטרופולין ירושלים

תוכניות לבניה
במטרופולין ירושלים:

סקירת שר הבינוי והשיכון
לממשלה 5/1/94

* סקירה על פעולות המשרד

בישובי יש"ע ב- 1994

* סקירה על מצב הדיור הזמני

קרוואנים/מגורונים

ינואר 1994

ירושלים, כ"ג בטבת תשנ"ד
5 בינואר 1994

אל חברי הממשלה

בהתאם להבטחתי מהשבוע שעבר, אני מתכבד להגיש לכם סקירה על פעילות הבניה והפיתוח בישובי יש"ע בתוכנית העבודה של משרד הבינוי והשיכון לשנת 1994.

למען הסר ספק, הנני לציין כי הפעולות שתבוצענה ב- 1994, הינן בגין התחייבויות עבר ואינן יוזמות לבניה חדשה.

כמו כן, הנני מצרף סקירה על מצב הדיור הזמני - מגורנים וקרוואנים באזורים הנ"ל.

בכבוד רב,

בנימין (פואד) בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון

050194-2

כ"ב בטבת תשנ"ד

5 בינואר 1994

בניה ופיתוח בישובי יש"ע
תכנית לשנת 1994

בשנת 1994 יתרכזו פעולות משרד הבינוי והשיכון באזור יהודה, שומרון וחבל עזה במספר תחומים כדלהלן:

1. השלמת פיתוח לבניה מפוגרמת 1989-1992

באלפי ש"ח

בניה עירונית.....48,635

בניה כפרית.....35,695

2. מוסדות ציבור

בניה עירונית.....10,400

בניה כפרית.....6,600

3. השלמת תשתיות לבניה עצמית במגזר הכפרי.....6,895

4. תשתיות להפעלת בניה חדשה במטרופולין ירושלים...8,500

5. בניה ושיקום כבישים....._____

ריכוז זה אינו כולל הוצאות בגין תכנון, מדידות ופיקוח עבור עבודות הנ"ל, וכך סיוע לפרט (זכאות אישית שממומשת בישובי יש"ע ללא הלוואות מקום).

4. תשתיות להפעלת בניה חדשה במטרופולין ירושלים

משרד הבינוי והשיכון נערך להגדיל את היצע הדיור במטרופולין ירושלים במגמה לחזק את המטרופולין ולתת מענה לצרכי הדיור בבירה.

הבניה המתוכננת בשנת 1994 תופעל ללא התחייבות רכישה וללא תמריצים; ברוב המקרים יבוצע הפיתוח הכללי על ידי חברות הבניה הפרטיות ללא תיקצוב המשרד.

שם הישוב	בניה (יח"ד)		פיתוח כללי
	פוטנציאל	מכרז ראשון	באלפי ש"ח
אפרת	1900	כ-500	8,500
ביתר	1800	כ-400	----
מעלה אדומים	300	כ-300	----

ירושלים:
עיר מטרופולינית או עיר קצה

י"ח בשבט תשנ"ה
19 בינואר 1995

ירושלים: עיר מטרופולינית או עיר קצה?

רקע

לדיון המדיני בנושא ירושלים רבתי יש רובד אורבני. הפסקת הבניה במטרופולין, עלולה להזיק לפיתוח הכלכלי של ירושלים, להקטין את כוח המשיכה שלה ולהחליש את מעמדה ותפקודה של עיר הבירה המשמשת כגלעין של המטרופולין.

עיר מטרופולינית

כדי שירושלים תתפקד כעיר מטרופולינית היא זקוקה לעורף התיישבותי. תל אביב, המטרופולין הראשי במדינה, הגיעה להישגים כלכליים וחיינית את מעמדה הכלכלי והתרבותי החזק דווקא לעורף המאוכלס שסביבה. העיר חיפה גם היא התפתחה במהלך השנים בגלל עורף אוכלוסיה רחב שכלל את הקריות והגליל המערבי.

חיזוק כלכלי ותיפקודי

הישובים מסביב לירושלים כגון מעלה אדומים, גבעת זאב ואפרת מחזקים את החיים הכלכליים והתרבותיים של הבירה. תושבי ישובים אלה עובדים על פי רוב בירושלים, נהנים משירותי מסחר, תרבות, מוסדות ציבור וכו'. בכך הם תורמים להתפתחות הכלכלית של העיר המטרופולינית בגלל התוספת לחוסן הכלכלי המצטבר.

עליה במחירי הדיור

כידוע, עתודות הקרקע בירושלים מוגבלות ביותר. הישובים העירוניים במטרופולין כגון מעלה אדומים, גבעת זאב ואפרת נותנים מענה לחלק מהביקוש לדיור בירושלים. הפסקת הבניה בישובי המטרופולין תגרום לירידה חדה בערכי הדירות במטרופולין ירושלים ובמקביל לעליה תלולה במחירי הדיור בבירה, שממילא גבוהים. זאת בגלל המשך עליה בביקושים מול צמצום היקף החלופות מצד ההיצע.

תכניות מתאר סטטוטוריות

תכניות המתאר הסטטוטוריות הדנות בסוגיא זו דוגלות בעיבוי וחיזוק מטרופולין ירושלים. תכנית מתאר ארצית לתפרוסת האוכלוסיה (תמ"א 6) ותכנית מתאר ארצית משולבת לבניה פיתוח ולקליטת עליה (תמ"א 31) שמות דגש על החיונית של תכנון המטרופולין. יש להזכיר כי תכניות אלה זכו לאישור הממשלה בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה.

עיר קצה או מטרופולין

הפסקת הבניה מסביב לירושלים עלולה להחזיר אותה למצבה עד שנת 67' - אי אורבני בקצה דרך ללא מוצא . לעומת זאת חיזוק העורף שלה יסייע לעיר הבירה להתבסס כעיר מטרופולינית איתנה.

מוגש ע"י: שר הבינוי והשיכון

תכנון מטרופוליני בירושלים

דוגמאות של עבודות תכנון

שנה	עורך/יזם	עבודה
72	פנים	תכנית מתאר מחוזית
75	שיכון	תכנית ירושלים רבה
76	מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים ומבואותיה
82	פנים	מרחב ירושלים - זיקות וגבולות
84	הסתדרות	ירושלים רבתי
94	עיריה - פנים - שיכון מינהל מקרקעי ישראל	תכנית אב ותכנית פיתוח מטרופולין ירושלים

השקעות ובניה

מעלה אדומים

ביתר

גבעת זאב

'92 - '94

השקעות משב"ש בגבעת זאב

תקציב (באלפי ש"ח)

פרוגרמה	1992	1993	1994
פיתוח לבניה עד 92'	3,906	1,214	120
תכנון	921	825	1,264
מוסדות ציבור		703	3,500
סה"כ	4,827	2,742	4,884

השקעות משב"ש בביתר

בניה (יח"ד)

התחלות מחודש 7.1992	התחלות 1993	שיווק 1994	התחלות משיווק 1994
162		1,026	279

תקציב (באלפי ש"ח)

פרוגרמה		1992	1993	1994
פיתוח	לבניה עד '92	22,599	14,499	2,084
	לבניה מ- '94			11,018
תכנון		429	694	922
מוסדות דת			400	464
סה"כ		23,028	15,593	14,488

השקעות משב"ש במעלה אדומים

(באלפי שקלים)

בניה (יח"ד)

התחלות מחודש 7.1992	התחלות 1993	שיווק 1994	התחלות ב- 94 שנים מפרוגרמת קודמות
74	155	643	48

תקציב (באלפי ש"ח)

פרוגרמה	1992	1993	1994
פיתוח לבניה עד '92 לבניה מ- '94	21,017	15,562	4,610 10,303
תכנון	2,012	1,196	2,597
מוסדות ציבור		405	1,520
מוסדות דת		250	
סה"כ	23,029	17,413	19,030

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ת"ד 43 בית-אל, טל' 02-958715/6/079, פקס' 958110, שעות קבלת קהל: 09.00-13.30

1995 9 במרץ
(9898)

אל: _____

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

א. איזור גוש מודיעין צפון

1. **חשמונאים:**
מדובר באדמה פרטית שנרכשה ע"י יזמים פרטיים וע"פי חוו"ד משפטית מיום 8.2.88 שהוכנה ע"י עו"ד פ. אלבק המצ"ב הוכרז השטח כרכוש ממשלתי וע"פ החלטת ממשלה מס' הת/26 מתאריך 25.4.82 המצ"ב אושר על הקמת הישוב כישוב פרטי שיבנה ע"י החברה לפיתוח שכונת מגורים באיו"ש.
הישוב מחולק ל-3 שכונות:
א. גני מודיעין - רובו שווק ובנוי.
ב. רמת מודיעין - רובו שווק ובנוי.
ג. גני מודיעין - גבעה מערבית - מצ"ב הסכם הרשאה לתכנון שנחתם בין הממונה לבין כונס הנכסים בגין השטח, גודל השטח כ-300 דונם.
(תכנון ראה תב"ע מס' 208/1 גני מודיעין בתוקף +232/1, רמת מודיעין בתוקף).

2. **מתיתיהו:**
מצ"ב חוזה הרשאה עם ההסתדרות הציונית העולמית בגין צו תפיסה 13/77 כ-500 דונם + רכישת הימנותא הרשומה בטאבו כ-234 דונם.
ההקצאה להסתדרות הציונית בוצעה לפי צו תפיסה צבאי בהתאם למדיניות ממשלת ישראל עד סוף שנת 1979, הוקמו ישובים באיו"ש על אדמות שנתפסו לצרכים צבאיים. משנת 1979 הוקמו ישובים אך ורק על אדמות מדינה.
(תכנון ראה תב"ע מס' 209 בתוקף + 209/1 בהפקדה).

3. **קרית ספר ואור שמח:**
אדמת מדינה מוכרזת ואדמה פרטית בניהול ממשלתי עפ"י חוו"ד משפטית של עו"ד פ. אלבק מיום 9.8.82 + 16.11.90 המצ"ב.
קרית ספר:
קיימים שני הסכמי פיתוח בתוקף הכוללים 2,858 יח"ד בשטח של כ-408 דונם.
בנוסף, קיימת הרשאה לתכנון מיום 22.8.93 על שטח של כ-58.5 דונם חלקות מס' 5+6, מצ"ב צילומים.
שטח מס' 7 בחוו"ד משפטית של עו"ד פ. אלבק מתאריך 16.11.90 הינו בחלקו המירבי קרקע פרטית מנוהלת ע"י הממונה כרכוש ממשלתי אושר בועדת תריגים להקצאה לתכנון לקרן לגאולת קרקע.
(תכנון - ראה תב"ע 201/3 בתוקף).

4. **מתיתיהו צפון:**
שטח שהוכרז אדמת מדינה עפ"י חוו"ד משפטית של עו"ד פ. אלבק מתאריך 2.8.84 המצ"ב.
השטח נמסר עפ"י הסכם הרשאה לתכנון לקרן לגאולת קרקע בתאריך 25.11.93 התקף עד לתאריך 20.11.95 גודל השטח כ-1,250 דונם.
(תכנון ראה תב"ע שלב א' (חלק מערבי) 210/6/1 - מחכה לתוקף)
(שלב ב'+ג'' (חלקים מרכז+מזרח) 210/6/2+210/6/3).

5. **אור שמח:**
לפי חוו"ד משפטית של עו"ד פ. אלבק ראה סעיף 3 לעיל. הממונה הכין חוזה פיתוח לחתימת היזמים שטרם נחתמו ע"י הממונה.
היזמים שלמו עבור הקרקע סך של 15,696,306 ש"ח.
השטח כולל 94 יח"ד - חד משפחתי.
152 יח"ד - דו משפחתי.
516 יח"ד - בניה רוויה.
בשטח כולל של כ-228 דונם נטו.
כמו"כ, נרכשה באור שמח חלקה פרטית ונרשמה בטאבו בשנת 1990 ע"ש חברה בבעלות יהודים שגודל החלקה 66 דונם. מצ"ב נסח רישום + מפת השטח.
שטח זה נכלל אף הוא בתחום התוכנית המפורטת של הישוב שמספרה 210/4/1 - בתוקף.

6. **מתיתיהו מזרח - בלעין:**
שטח זה שהוכרז כרכוש ממשלתי עפ"י חוו"ד משפטית של עו"ד פ. אלבק מיום 16.11.90 המצ"ב, נמסר עפ"י הסכם הרשאה לתכנון לקרן לגאולת קרקע בתאריך 25.11.93 לתקופה של שנתיים. ההסכם תקף עד לתאריך 20.11.95, גודל השטח כ-900 דונם.
השטח אושר להקצאה ולהרשאה לתכנון בועדת תריגים.
(תכנון ראה תב"ע מס' 210/8).

ב. **מצפה נבו**

לתשומת לבכם כי במצפה נבו בנוסף ל-140 יח"ד בניה רוויה יש לעמותת עו"ד דוד גלס עוד 91 מגרשים לבניה צמודת קרקע עבור חברי העמותה.

ב ב ר כ ה

חייקה מנחם
הממונה

תמ/אילנית

משרד הביטחון

ערוץ השר להתיישבות
תשתית ואזרים

10/3/95

(3177)

תנדון: <u>אזור מתיתיהו – קריית ספר – חשמונאים</u>

<u>חשמונאים (בתצ"א – 1א', 1ב', 2)</u>

א. ישוב קהילתי קיים, בבניה פרטית. הוקם עפ"י תחלטת ממשלה 641 (תת/26) מיום 25 אפריל 82'.

ב. בישוב שתי שכונות:

1) <u>רמת מודיעין</u>, מס' 2 בתצ"א, (כיפות סרוגות):
שטח השכונה כ- 440 דונם.
קיבולת חבניה עפ"י תבנית מס' 232/1 שקיבלה תוקף ביוני 92' כ- 600 יחידות, מתוכן בנויים בפועל כ- 255 בתים.

2) <u>בני מודיעין הגבעה המזרחית</u>, מס' 1 ב' בתצ"א, (ציבון חרדי).
שטח השכונה כ- 350 דונם.
קיבולת חבניה עפ"י תוכנית מס' 208/1 שקיבלה תוקף באוג' 91' כ- 450 יחידות, מתוכן בנוי בפועל כ- 90 בתים.

משרד הביטחון

עוזר השר להתיישבות
תשתית ואזורים

3) <u>גני מודיעין חגבעה המערבית</u> מס' 1 א' בתצ"א (ציבון חרדי)

א. קרקע שנרכשה ע"י יזמים פרטיים בשנת 82' ובשל קשיים ברישומה חועברה על ידם לניהולו של הממונה על הרכוש הממשלתי ונרשמה ע"ש הממונה בספרי המיסים.

ב. ניתנה הרשאה לתכנון לכונס הנכסים של היזמים עבור המשתכנים.

ג. הרשאה לתכנון אושרה בועדת החריגים מס' 5 מיום 10 יוני 1993.

ד. הוגשה בקשה להפקיד תוכנית על שטח של כ- 200 דונם, בהיקף של כ- 500 יח"ד.

ה. התוכנית טרם הוגשה וטרם אושרה בועדת החריגים.

ו. מדובר בקבוצה הראשונה של גני מודיעין אשר רכשה במקום קרקעות עוד בשנת 82' ובבר חשקיעה סכום ראשוני בפיתוח הקרקע. בכל חידוע העבודות שנעשו בפיתוח הקרקע, נעשו ללא היתר.

משרד הביטחון

עוזר השר להתיישבות
תשתית ואזורים

מתיתיהו (מס' 3 בתצ"א)

א. מושב עובדים קיים של פועלי אגודת ישראל.

ב. הוקם עפ"י החלטות ממשלה (ב/77) מיום 7 פבר' 79' ו- 470 (הת/11) מיום 25 פבר' 79'.

ג. תישוב נמצא בתחום צו תפיסה צבאי (עד סוף שנת 79' מקובל היה להקים ישובים על בסיס צו תפיסה צבאי שכן אז רווחה הדיעה שהישובים מסייעים לביטחון) והחקצאה הינה להסתדרות הציונית.

ד. שטח הישוב כ- 800 דונם.

ה. לישוב תוכנית בתוקף מס' 209 שאושרה בשנת 80', קיבולת התוכנית כ- 200 יחידות, מתוכן נבנו כ- 140 .

ו. הוגשה בקשה לתוכנית נוספת לתוספת של כ-50 יחידות, תוכנית זו אושרה להמשך הליכים בועדת תחריגים מס' 10 בתאריך 3/2/94, היא נדונה במת"ע, הוחלט על הפקדתה, אך היא טרם הופקדה בפועל עקב חערות תכנוניות שטרם תוקנו.

משרד הביטחון

עוזר השר לתתיישבות
תשתית ואזרח

קריית ספר (מס' 4 א' + 4 ב' ג-7 בתצ"א) - בניה פרטית

א. ישוב בעל ציביון חרדי שהוקם כהרחבה לישוב חקיים מתיתיחו ע"ב חחלטת הממשלה (הת/40) 11 אפר' 84' (הרחבה לישוב חקיים).

ב. מדובר באדמה פרטית, מנוחלת ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי עפ"י בקשת הבעלים.

ג. שטח הישוב כ- 1,450 דונם.(4 א'+4 ב'+ ג'-7 בתצ"א)
בשטח 4 א' חקיבולת הבנויה בפועל כ- 1800 יחידות, עפ"י תוכנית מס' 210/5 שקיבלח תוקף ב- 5/92.

ד. לגבי חשטחים 4 ב' וג-7 חוגשו בקשות לועדת התריגים לבניח של כ- 3000 יחידות.
חועדה טרם דנה בבקשות אלה.

משרד הביטחון

עוזר חשר לתתיישבות
תשתית ואזו"פ

<u>אור שמח (מס' 6 בתצ"א), בניה פרטית.</u>

א. השכונה/ישוב הוצגו כחרחבה לישוב מתתיהו.

ב. ההרחבה אושרה בהחלטת ועדת שרים לתתישבות מס' תת/36 מיום 17 יוני 81'.

ג. מדובר באדמות מדינה שהוכרזו בשנת 82' עבור אור שמח, וכן בכ- 60 דונם פרטיים.

ד. שטח השכונה כ- 340 דונם.

ה. חשכונה טרם נבנתה והשטח טרם הוכשר.

ו. קיבולת הבניה ע"פ תכנית 210/4/1 שקיבלה תוקף ב- 10 אוק' 93' חינה כ- 910 יחידות.

ז. יצוין כי היזמים שילמו סך של כ- 14.5 מלש"ח ע"פ דרישת הממונה ותנאיו עבור הסכם פיתוח <u>שטרם נחתם בפועל</u>, וכן הפקידו ערבות בנקאית ע"ס של עוד 750 אש"ח לצורך חקמת מתקני טיהור.

משרד הביטחון

עוזר חשר להתיישבות
תשתית ואזרים

<u>מתתיהו צפון (מס' 5א' 5ב' בתצ"א), בניה פרטית.</u>

א. שטח הנמצא מצפון לק. ספר ומתוכנן להשלים את האיזור החרדי כחלק מהרחבות מתתיהו.

ב. מדובר באדמות מדינה שהוכרזו ע"פ חוו"ד של הגב' פ. אלבק מתאריך 2 באוג' 84' ונמסרו ע"פ חסכם הרשאת לתכנון לקרן לגאולת קרקע, תוקף החרשאה עד 20 נוב' 95'.

ג. גודל השטח כ- 1250 דונם.

ד. <u>בשטח 5 א'</u> מתוכננים 1290 יח'. התוכנית טרם קיבלה תוקף במת"ע.

ה. החלק השני של התוכנית, <u>שטח 5 ב'</u>, חוגש למת"ע וטרם נדון.

משרד הבינוי

עוזר השר להתיישבות
תשתית ואוריים

<u>אדמות בלעין (מס' 8 בתצ"א), בניה פרטית.</u>

א. שטח מדרום מזרח ובצמוד לאור שמח ולק. ספר שמיועד גם הוא לבניה לציבור החרדי.

ב. מדובר בקרקע שנרכשה באופן פרטי ועקב קושי ברישום נמסרה לניהול הממונה והוכרזה כרכוש ממשלתי.

ג. בקשה של הקרן לגאולת קרקע להקצאה והליכי תכנון אושרה בועדת חריגים מס' 5 מיום 10 ביוני 93'.

ד. חסכם הרשאה ותכנון נחתם בין הממונה לקרן לגאולת קרקע ותוקפו עד 20 נוב' 95'.

ה. גודל השטח כ- 800 דונם.

ו. ע"ב ההרשאה תוכנה תוכנית מס' 210/8 בקיבולת של כ- 1,400 יח"ד.

ז. התכנית טרם הוגשה וממילא טרם נדונה בועדת חריגים לענין המשך הליכי תכנון.

משרד הבינוי

-8-

עוזר השר לתתיישבות
תשתית ואזורים

חכרזת תחום מועצה לקרית ספר

ע"פ המלצת צוות חקירה שמונה ע"י משרד הפנים, ומשום שמדובר בקבוצות דתיות שונות מהן חובשי כיפות סרוגות ומהן חרדיות מוצעת החלוקה המוניציפאלית תבאה (המקובלת על משרד הפנים):

א. שכונת רמת מודיעין ישאר כישוב בתחום המוא"ז מטה בנימין.

ב. המושב מתתיהו ישאר כישוב בתחום המוא"ז מטה בנימין.

ג. קרית ספר, שכונת גני מודיעין, אור שמח, מתתיהו צפון ואדמות בלעין יכללו במסגרת מועצה איזורית קרית ספר תוך שהישובים/השכונות השונים ישאו אופי של ועד מקומי.

[redacted]

תאריך ההחלטה
25.4.82

תת/26 אישור להקים 5 יישובים בבנית פרטית
ביהודה ובשומרון

סגן שר החקלאות לענייני התיישבות פותח.

בדיון משתתפים: השרים ש. ארליך, מ. נסים, מ. צפוריי; וה"ה מ. דקל, ר. ויץ, א. בראון, מ. שמיר, י. מרגלית, מ. דרובלס וא. אביחי.

מ ח ל י ט י ם במסגרת מדיניות הממשלה ומכח החלטה מס. תת/26 של הועדה להתיישבות המשותפת לממשלה ולהסתדרות הציונית העולמית, מהיום, לאשר הקמתם של יישובים בבנית פרטית, ביהודה ובשומרון כמפורט להלן:-

. . . . . .

. . . . . .

ד. בני מודיעין:-

1) היישוב יוקם על שטח של 470 דונם קרקע פרטית בנ.צ. 15151486;

2) החברה המקימה את היישוב תהיה החברה לפיתוח שכונות מגורים ביהודה ובשומרון;

3) בשלב א' של התכנון תוקם שכונה דתית-חרדית שתכלול 450 יחידות דיור;

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
ת.ד. 43 בית-אל, עסקות: 958704-6 גזברות: 958708, פקס' 958110 ק. קבל: 9:00-13:30

מס' התיק: 71007826א

מס' החשבון: 977053990

הסכם הרשאה לתכנון

שנערך ונחתם ב- בית אל ביום 10 לחודש 5 שנת 1994

ב י ן

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון (להלן - הממונה), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: בנין המינהל האזרחי, ת.ד.43, בית-אל

מצד אחד;

ל ב י ן

רוכשי המגרשים גבעה מערבית ע"י מס' זיהוי/מס' תאגיד 200222222
פישלר דב עו"ד כונס נכסים כנאמן מס' זיהוי/מס' תאגיד 008239345

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - המורשה), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: נחמני 26 תל אביב יפו

מצד שני;

ה ו א י ל והממונה הוא הרשות המוסמכת לניהול של המקרקעין (להלן - הנכס) כמפורט ב"רשימה" אחרי סעיפי ההסכם (להלן - הרשימה);

ו ה ו א י ל והמורשה ביקש מהממונה להרשות לו לבצע תכנון של הנכס למטרת ההרשאה האמורה ברשימה (להלן - מטרת ההרשאה) והממונה הסכים לכך - והכל בכפוף לאמור ולמותנה בהסכם זה להלן;

ו ה ו א י ל והמורשה מצהיר בזה כי לא חלות עליו מגבלות לפי הוראות סעיף 5(ב)(6) של הסכם זה באשר להתקשרותו עם הממונה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן הממונה להתקשר עמו על-פי הסכם זה;

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי הסכם ההרשאה לתכנון שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

מאחר ומדובר בקרקע פרטית אשר חוכרזה כרכוש ממשלתי על פי בקשת הרוכשים אך התקשו ברישומה, ואין מדובר באדמות מדינה, מאושר לתת הרשאה לתכנון. עם זאת אין במתן ההרשאה משום פטור מהעלאת התכנית אשר תוכן לאחר ההרשאה, לדיון בועדה ע"מ שתיבחן על פי הקריטריונים של הועדה לאישור המשך הליכי תכנון.
ידוע ליזם שמאחר ומדובר בקרקע פרטית המנוהלת ע"י הממונה.
בעת חתימת ההסכמים ע"י החוכרים, ישולם לממונה דמי ניהול סך של -.500 ש"ח לכל מגרש בתוספת מע"מ.
הסכומים נכונים ל- 1.10.93 בתוספת הצמדה לתאריך התשלום בפועל.

ל פ י כ ך ה ו ס כ ם ב י ן ה צ ד ד י ם כ ד ל ק מ ן :

1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
משמעות המונחים וההוראות בהסכם זה, הנתייחסים לתכנון, לתכניות למיניהן, לשינויים לתכניות, למוסדות תכנון ולאישורים על-ידי מוסדות תכנון היא כמשמעותם בחוק התכנון והבנית החלים באזור יהודה ושומרון, אלא אם מתקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי ההסכם.

../.

פישלר דב, עו"ד
כונס נכסים הגבעה המערבית
מי מעדיעין
נחמני 26 ת"א - 65794
טל. 5663777 פקס. 5608536

תחת/2י
71007826א 20/4/94 10:55

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
ת"ד. 43 בית-אל, עמקות: 958704-6 גזברות: 958706, פקס' 958110 ק. קהל: 9:00-13:30

2. הממונה מרשה בזה למורשה להכין לצורך ביצוע מטרת ההרשאה על הנכס, תכנית או תכניות לנכס ו/או שינוי לתכנית או לתכניות החלות על הנכס(להלן-התכנון), וזאת במשך תקופת ההרשאה לתכנון בלבד הנקובה ברשימה - והכל בכפוף לתנאי הסכם זה.

3. (א) המורשה מתחייב לבצע את התכנון במומחיות ובמהימנות ותוך תאום עם הממונה, ולהגיש לאישור הממונה, עד למועד הנקוב לענין זה ברשימה, תכנון שלא יהיה נוגד את עמדתו של הממונה ובהתאם לדרישותיו ולמטרת ההרשאה.

כל העותקים של המסמכים, התכניות, התשריטים והמפות של התכנון שיאושר על-ידי הממונה יהיו לרכושו הבלעדי של הממונה וישארו בחזקתו ובשליטתו, וכל שימוש שייעשה בהם יהיה רק על-פי רשותו של הממונה.

(ב) התכנון יעשה על-ידי המורשה ועל חשבונו בלבד, והממונה לא ישתתף בהוצאותיו ולא יחזיר לו אותן בכל מקרה, בכפוף לאמור בסעיף 8 להלן.

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

(ד) המורשה יהיה אחראי לבדו לכל נזק שיגרם לאדם או לגורם כלשהו עקב פעולותיו או מחדליו בנכס והוא ישא בעצמו בכל תשלום או תוצאה שינבעו מנזק כאמור או שיהיו קשורים בו. המורשה מתחייב לשפות את הממונה על כל סכום שהממונה יידרש לשלמו לכל אדם כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה על המורשה כאמור לעיל.

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

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

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

(ג) בתקופת ההרשאה לתכנון לא יקנה הממונה ולא יתחייב להקנות זכויות כלשהן בנכס לצד שלישי כלשהו, אלא אם המורשה יודיע בתקופה זו לממונה כי הוא אינו מעוניין עוד בנכס.

(ד) עם קבלת הודעתו הנ"ל של המורשה יבוא הסכם זה לקיצו ללא צורך בהודעה נוספת מצד כלשהו, ולמורשה לא תהיינה זכויות כלשהן לגבי הנכס, או תביעות או דרישות או טענות כלשהן בקשר עם הנכס או בגין הסכם זה או על-פיו, והממונה יהיה רשאי להרשות לכל צד שלישי לבצע תכנון של הנכס ו/או להקנות או להתחייב להקנות זכויות בנכס לכל צד שלישי, מבלי שיהא עליו להודיע על כך למורשה.

5. (א) התנאים המפורטים בסעיפים 3, 9 ו-10 של הסכם זה 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 מהאמור לעיל, בקרות איזה מהמקרים הבאים יסתיים הסכם זה ויבוא לקיצו לאלתר וללא צורך בהודעה מוקדמת כלשהי:

(1) אם יחול שינוי שלא ביזמת הממונה, ביעודו של הנכס או בתכנית החלה עליו, שימנע את בצוע מטרת ההרשאה עליו.

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

(3) אם התכנון לא יאושר על-ידי הממונה.

(4) אם מוסדות התכנון יחליטו, במועד כלשהו לפי תום תקופת ההרשאה לתכנון,

../.

פישלר דב, עו"ד
כונס נכסים הנבחר המערבי
יש מודיעין
נחמני 36 ת"א - מרכז
טל. 5663777 פקס

לא לאשר את התכנון מכל סיבה שהיא.

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

(6) אם המורשה או מי שהמורשה פועל בשבילו הינו נתין זר אשר לא קיבל, לצרכי הסכם זה, אישור, מראש ובכתב, מהממונה, או אם קיימת הגבלה בקשר להתקשרותו של הממונה אתו בהסכם זה.
בסעיף-קטן זה, "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:
1. אזרח ישראלי;
2. עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות התשי"ב-1952;
3. זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"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 המניות המוצא של התאגיד או במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד.

6. (א) המורשה מצהיר ומתחייב בזה כי במקרה של ביטול או סיום ההסכם מכל סיבה שהיא לא תהיינה למורשה זכויות כלשהן לגבי הנכס או תביעות או דרישות או טענות כלשהן בקשר עם הנכס או בגין הסכם זה או על-פיו, והממונה יהיה רשאי להרשות לכל צד שלישי לבצע תכנון של הנכס ו/או להקנות או להתחייב להקנות זכויות בנכס לכל צד שלישי, מבלי שיתא עליו להודיע על כך למורשה.

(ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף-קטן (א) לעיל, המורשה מצהיר ומתחייב בזה כי במקרה של ביטול או סיום ההסכם מכל סיבה שהיא, הוא לא יתבע מהממונה שיפוי או פיצוי כספי או אחר בגין הוצאות שהמורשה הוציא בעקבות חתימתו של הסכם זה או על-פיו או בגין התחייבויות שהמורשה התחייב בהן בעקבות חתימת הסכם זה או על-פיו או בגין נזקים שנגרמו בעקבות חתימתו של הסכם זה או בעקבות ביטולו או סיומו, אם נגרמו, והכל בכפוף לאמור בסעיף 8 להלן.

7. אם יתקיימו כל התנאים המוקדמים והיסודיים המפורטים להלן, 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 עפ"י הסכם זה ובמועדים הקבועים בהסכם.

(ב) התכנון יאושר על ידי מוסדות התכנון עד תום תקופת 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) הנהלת הממונה, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, תאשר את מסירתם של שטחים בנכס לרשותו של המורשה כבר-רשות, וזאת לא יאוחר משנה אחת מתום תקופת ההרשאה לתכנון.

(ה) לא יאוחר מ-30 יום מתאריך האישור הנ"ל על-ידי הנהלת הממונה ייחתם חוזה פיתוח שיהיה מקובל בממונה באותו מועד.

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

(ז) מסירת שטחים לרשותו של המורשה תהיה לצורך ביצוע מטרת ההרשאה על הנכס, ובתמורה, לתקופה ובתנאים שייקבעו בחוזה פיתוח שיהיה מקובל בממונה במועד המסירה, וכן בכפוף לתנאים שייקבעו על-ידי הנהלת הממונה לצורך האישור

../.

יקלר דב, עו"ד
ראש הגבעה המערבית
נוי מודיעין
65794 ת"א
5608536

הנזכר בפסקה (ד) לעיל.

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

בסעיף זה,"הוצאות" - בהתאם לקבלות מאושרות ולא יותר מהקבוע בתעריף משרד הבינוי והשיכון להזמנת תכנון מסוג התכנון נשוא הסכם זה, כפי שיהיה בתוקף בתחילת תקופת ההרשאה לתכנון.

9. אין בהסכם זה הרשאה למורשה לתפוס חזקה בנכס או לפעול בו בכל דרך אחרת ללא אישור מפורש ובכתב מהממונה, 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 הממונה רשאי לסלק את ידו של המורשה מהנכס ולתבוע ממנו את כל הנזקים שייגרמו לו, וזאת מבלי לגרוע מכל התרופות שהממונה יהיה זכאי להן על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין.

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

אם המורשה הוא איגוד כמשמעותו בחוק מס שבח מקרקעין,תשכ"ג-1963, תחשב כל העברה, במישרין או בעקיפין, של 10% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של המורשה - הנמוך מביניהם - או של 10% או יותר מכוח ההצבעה במורשה או מהזכות למנות מנהלים של המורשה, כהעברה או כהמחאה של הזכויות, האסורה על-פי סעיף זה.

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

12. תנאים כלליים
(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 באיזור 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 כוחות צה"ל באיזור ו/או ראש המינהל האזרחי באיזור להפעיל סמכויותיהם על פי כל דין בנוגע לנכס זה.

ה ר ש י מ ה

"הנכס": כמפורט להלן וכמותחם בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד של הסכם זה:

המקום: חשמונאים השטח: 300,000 מ"ר בערך

הבעלים: רכוש ממשלתי נטוש

גוש/כפר: _____ חלקה/דף: _____

"מטרה ההרשאה": מגרשים לבניה נמוכה.

"תקופת ההרשאה לתכנון": 02 שנים, החל מיום 20.02.1994 וכלה ביום 19.02.1996.

"מועד הגשת התכנון לאישור הממונה": 01.11.1994.

../.

פישלר דב, עו"ד
מ נכסים הגבעה המערבית
בני מודיעין
רי 26 ת"א - 65794
5608536

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
ת"ד. 43 בית-אל. עסקות: 958704-6 גזברות: 958706. פקס' 958110 ק. קול: 9:00-13:30

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המורשה:

1. שם ----------
מספר זהות ----------
חתימה ----------

2. שם ----------
מספר זהות ----------
חתימה ----------

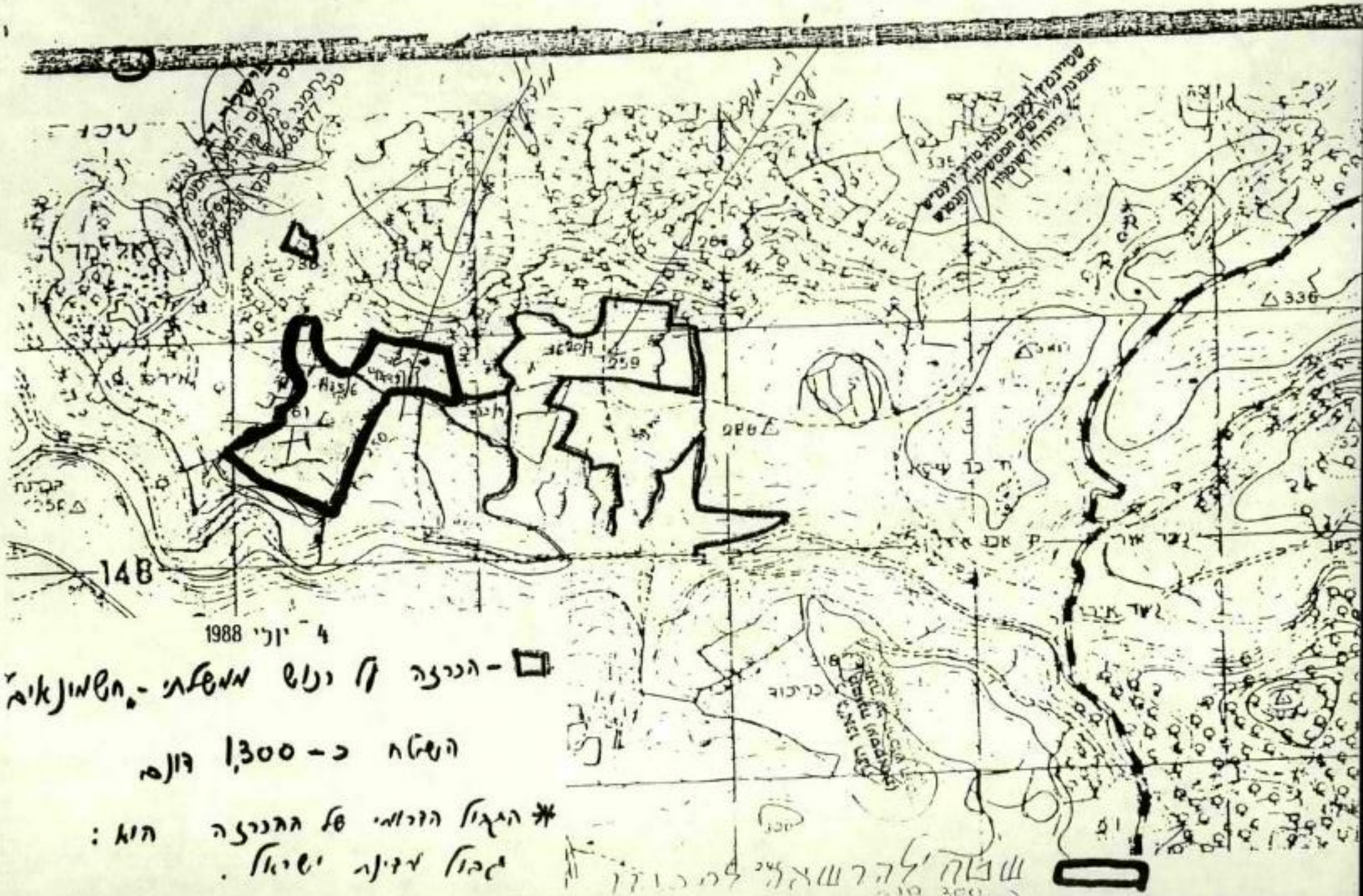
הממונה:

1. שם ----------
תואר המשרה ----------
חתימה ----------

2. שם ----------
תואר המשרה ----------
חתימה ----------

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

שם ---------- תפקיד בצלאל גרוס, עו"ד
נחמני 26, תל אביב 65794
טל. 5663777
פקס 5608536
חתימת המאשר ----------



□ - הנרגה לו ינוש ממשלתי - "חשמונאים"

השטח כ- 1,300 דונם

* הגבול הדרומי של ההנרגה הוא:
גבול עדינה ישראל.

מתיתיהו כי
בוטלה

הסכם הרשאה

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש 9 שנת 1990 ב- בקיבוץ - ע"ל

ב י ן

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי באזור יו"ש קבוצת - ע"ל
(להלן "הממונה") מצד אחד

ל ב י ן

ההסתדרות הציונית העולמית (להלן - "המיישבת") מצד שני

הואיל והמיישבת מעוניינת לקבל מהממונה את החזקה בשטח הנמצא ב מתתיהו
והכולל 500 דונם המסומן בקו כחול על גבי המפה המצורפת
כנספח להסכם זה (להלן - "המשבצת") לצורך הקמת ישוב ובסיסו (להלן -
"הישוב");

והואיל ונתפסה חזקה במשבצת על ידי הממונה בהתאם לסמכויותיו כרשות המוסמכת
במינהל האזרחי של אזור יהודה ושומרון;

והואיל והממונה מצהיר כי בתוקף הסמכויות המוקנות לו הינו רשאי למסור את
החזקה במשבצת;

והואיל והממונה מוכן למסור את החזקה במשבצת למיישבת לצורך הקמת ו/או פיתוח
הישוב בתנאים המפורטים להלן בהסכם זה.

לכן באו הצדדים ביניהם לידי הסכם כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

2. הממונה מוסר בזה למיישבת את החזקה במשבצת והמיישבת מקבלת מאת הממונה
את החזקה במשבצת בתור בר רשות בלבד לתקופה של 5 שנים המתחילה
ביום 9.1990 ומסתיימת ביום 9.1995 (להלן - "תקופת
ההרשאה") בתנאי כי:

א. אין הסכם זה חל על השטחים לרבות שטחים שבתוך המשבצת שבהם
ימצאו: נפט, מעיינות מים, בארות, מחצבי אבן וחול וכדומה
טבעיים, וכן לא על שטחי יער טבעיים או נטועים מאיזה סוג שהוא,
ולא על שטחים בתוך המשבצת שעוד לא הוברר בעלותם עד היום, מסיבה
כל שהיא.
כמו כן אין הסכם זה חל על שטחים המנוצלים לתעשיה, מלונאות, קייט
וכופש, אלא אם כן יאושר על ידי הממונה כי מפעלים אלה הם חלק
מאמצעי הייצור הבאים להשלים לאגודה ו/או למתיישבים בישוב את
ההכנסה המתוכננת במסגרת היחידות המשקיות המאושרות, כמו-כן אין
הסכם זה חל על אתרי עתיקות מוכרזים.

ב. אין הסכם זה מקנה למיישבת כל זכויות בכורה לקבלת זכות חכירה
על שטחים שבמשבצת שהסכם זה אינו חל עליהם. למען הסר ספק
נקבע בזה במפורש, כי הממונה זכאי להחכיר שטחים אלה למי שירצה
ובזמן שירצה מבלי להודיע על כך למיישבת.

ג. הצדדים מצהירים כי ידוע להם כי גבולות המשבצת טרם נמדדו וגבולותיה
המדוייקים טרם נקבעו סופית, ולממונה הזכות לשנותם.

ההסתדרות הציונית העולמית

אבנר שרון
סגן הממונה על הרכוש הנטוש
הממשלתי באיו"ש

9. המיישבת מתחייבת לשלם את כל המיסים האגרות הארנונה ושאר תשלומי חובה החלים על המשבצת לפי כל דין, בין שאלה חלים ו/או שיחולו על המחזיק ובין שאלה חלים על הבעלים.

10. המיישבת מתחייבת לנקוט בכל אמצעי הזהירות הדרושים כדי למנוע שריפות במשבצת או בסביבתה ולמלא אחר כל הוראות הממונה בענין מניעת שריפות.

11. המיישבת מתחייבת לפצות את הממונה, בשלמות, בעד כל נזק שייגרם למשבצת ובעד כל חבלה ונזק בגוף וברכוש שייגרמו לכל צד שלישי לרבות שליחי הממונה וכן כל המשתמש מטעם המיישבת, סוכניה, שליחיה, עובדיה, באי כוחה וכן כל אדם שלישי הבא למשבצת בהסכמת המיישבת כתוצאה מאי קיום הוראה מהוראות הסכם זה או מהזנחה, רשלנות, או התנהגות רעה או אי קיום כל דין שהוא.

12. א. הממונה ושליחיו רשאים להכנס למשבצת בכל זמן המתקבל על הדעת כדי לבדוק אם המיישבת, מקיימת את תנאי הסכם זה, אך אין בזה כדי לשחרר את המיישבת מהתחייבות כל שהיא המוטלת עליה לפי הוראות כל דין, או הסכם זה.

ב. הזכות לממונה להעביר דרך המשבצת, בתוכה, או מעליה, בעצמו, או על ידי אחרים, ו/או באמצעות איזה מוסד או חברה, צינורות למים, לחשמל, לתיעול, לביוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח קווי חשמל, טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי התוכניות המאושרות על ידי מוסדות התכנון המוסמכים. המיישבת תאפשר לממונה להכנס למשבצת ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר ידרשו מזמן לזמן.
הממונה מתחייב לפצות את המיישבת עבור כל נזק שייגרם למיישבת ע"י ביצוע העבודות הנ"ל כפי שיוסכם בין הצדדים.

13. אם בתום תקופת ההרשאה תשאר המיישבת על המשבצת בהסכמת הממונה, מתחייבת המיישבת להופיע, ללא דיחוי, לא יאוחר מ-1 באוקטובר אותה שנה, במשרד הממונה כדי לחתום על חוזה הרשאה חדש להסדרת תשלומי דמי ההרשאה לפי התנאים הנהוגים אצל הממונה אותה עת. המיישבת מצהירה בזה כי ידוע לה כי אי מילוי תנאי זה במועדו, יגרור אחריו תשלום דמי ההרשאה בשלמותם ב-1 באוקטובר אותה שנה וחיובה בריבית פיגורים כאמור בסעיף 6 (ב') וזאת בנוסף לסעדים אחרים שהממונה זכאי להם בגין השימוש במשבצת על ידי המיישבת ללא חוזה הרשאה מאת הממונה.

14. א. הפרה המיישבת תנאי מתנאי הסכם זה והיתה הפרת ההסכם, הפרה יסודית (ראה להלן) הרשות בידי הממונה לבטל ההסכם על ידי מתן הודעה בכתב על יום סיום הסכם זה ויראו את ההסכם כאילו הגיע לסיומו בעת שנקבעה באותה הודעה כיום סיום הסכם זה.

ב. הצדדים מסכימים בזה כי התנאים שבסעיפים 3,4,6,7,8,10,11,13 של ההסכם הינם תנאים שהפרתם תיחשב כהפרה יסודית.

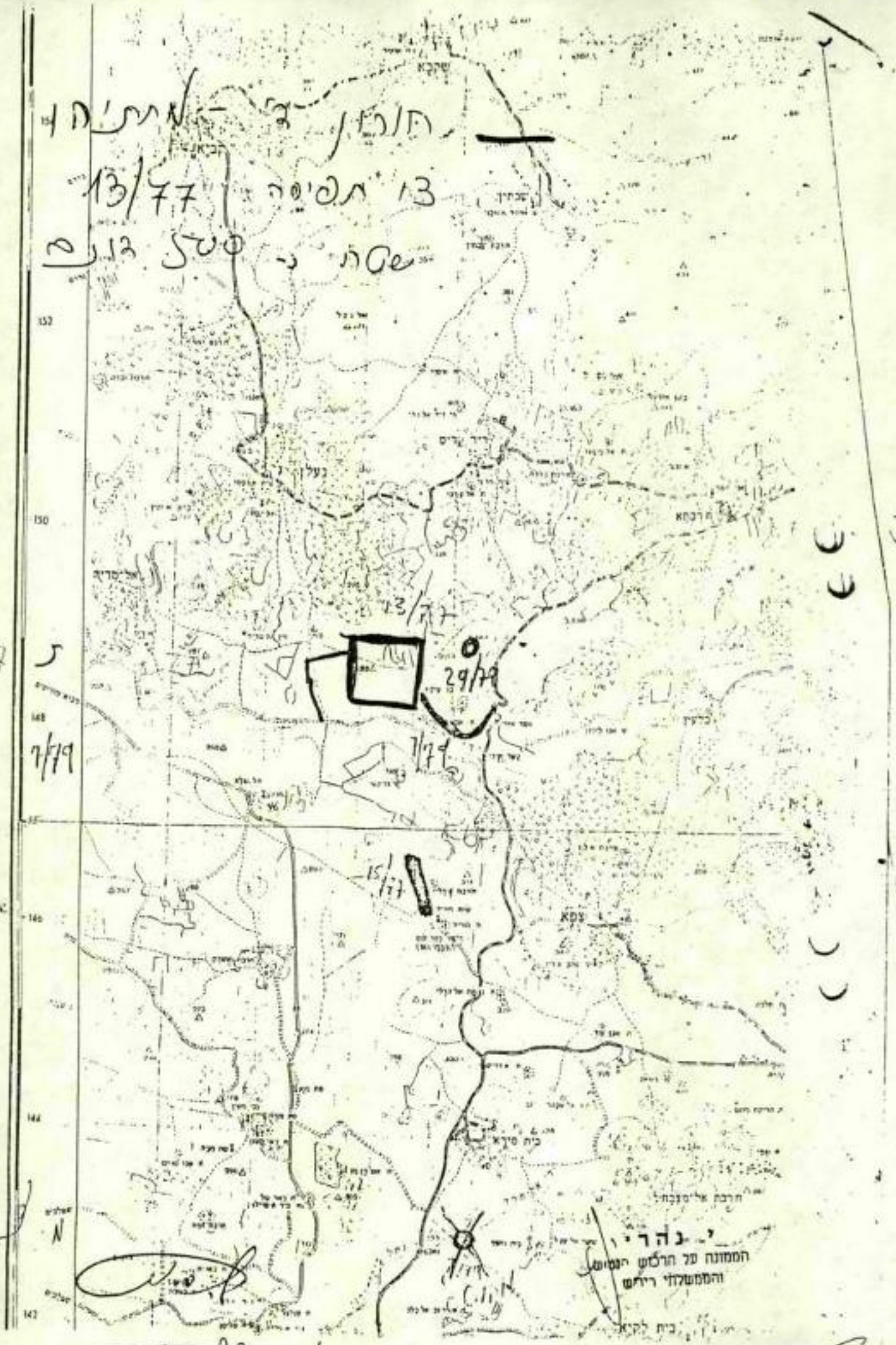
ג. על אף האמור בס"ק (א') לעיל רשאי הממונה לבטל הסכם זה מיד ע"י מתן הודעה במכתב רשום ללא צורך במסירת הודעה מוקדמת, אם המיישבת הפרה הוראת סעיף מהסעיפים 3, 8 של ההסכם.

15. א. בתום תקופת ההרשאה או עם סיומה, מכל סיבה, תפנה המיישבת את המשבצת ותחזירה לממונה, אלא אם יוסכם בכתב אחרת. לא פינתה המיישבת את המשבצת כאמור, יהיה הממונה זכאי, נוסף על כל סעד משפטי אחר, לתשלום פיצויים קבועים ומוסכמים מראש בסך 2% מדמי החכירה השנתיים עבור כל יום של איחור בפינוי המשבצת.

ב. במסיבות הנראות לו כמסיבות מיוחדות המחייבות את הצורך לעשות זאת רשאי הממונה לפי שקול דעתו בלבד, להקדים את תאריך תום תקופת הסכם זה אך עליו להודיע על כך למיישבת לא יאוחר מ-30 יום לפני תאריך מוקדם זה.

אבנר שרון
סגן המפקח הכללי

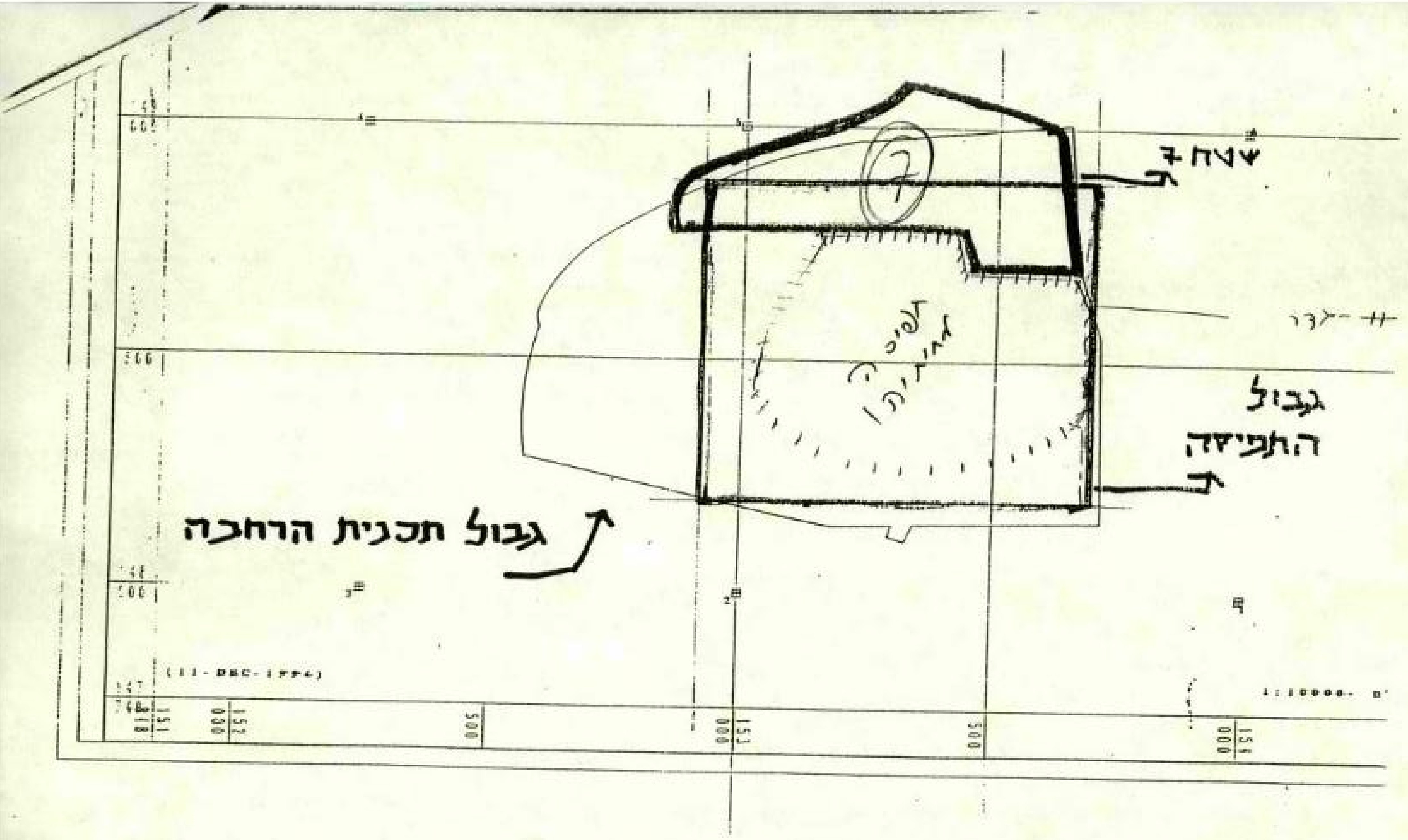
המחלקה הציונית העולמית



הסתדרות הציונית העולמית

אבנר שרון
סגן הממונה על הרכוש הנטוש
והממשלתי בירושלים

מרחב חיפה


גבול תכנית הרחבה
גבול התפיסה
שטח 7
7
גדר
תפיס
(11-DEC-1996)
1:10000 מ'
151 818
152 000
500
153 000
500
154 000
147 768

7.30
6.10.77

נא לסמן על המפות שלנו
ולפרוט בהערות
25/9/77

(11)

(2)

13 תמיסה
לתמיכה!

כ מ ו ר

מפקדת אזור
יהודה והשומרון
א ג " מ
טל' 232451
הד-5(חורון ד)3055
תמיד תהל"ז
מס' 77

אל ק"מ מפרנ-

הנדון: צו תפיסה לטפרות צבאיות מס' 13/77 חורון ד'

כללי

1. מצ"ב צו תפיסה לטפרות צבאיות מס' 13/77 + מפה 1:~~30,000~~ 25,000 שבור מטה-המיועד להקמת ישוב חורון ד' והמסומן במפה בצבע סהור.
2. גודל השטח כ-500 דונם וכן 6 דונם נוספים לצורך שריצת תואי גישה לישוב (ברוחב של 6 מטר).
3. נחונים על האיתור: טה"ב בעלים 23 מחובם רק חמר בסקר בולת מהכפר נעלין כבנפה רמאללה 95 אחוז מכלל השטחים הינם סרטים ו-5 אחוז פלחה הדרית בלחי מעובדת ובסביבת ה-5 אחוז נמצאים במקום עצי שורן שנטעו קק"ל.
4. נחונים על הדרך: הדרך עוברת בתואי קיים, אורך הדרך כ-1 ק"מ ברוחב 6 מטר תואי הדרך סיין ל-5 בעלים נובחים.

מעקד נפת רמאללה

5. יודיע לבעלי השטח על תפיסת השטח, יציין בפניהם שי יפרצו ובי עליהם להגיש
מסמכי בעלות על הקרקע לקמ"ט אפוטרופוס באמצעות נפת רמאללה.
6. הקברת ההודעה לבעלים על דבר תפיסת השטח תעשה בתוך 7 ימים מיום קבלת הצו.
7. יודיע לגורם המבצע כי רק לאחר תאום נוסא המאירה עם נפה יאושר לו להתחיל בעבודה.

קמ"ט אפוטרופוס

8. על מנת הגישה בעלים בבעלותו ישלח דרך נפת רמאללה מכתב אישי לכל אחד מהם ויודיע לו על כוחו להגיש הביעה מיצויים מהם אישורי חד-פעמי מנה ראשונה ודמי שימוש שנתיים.
9. כל הגורמים המוזכרים לעיל ומי שהצו והתפיסה מונעים בידיהם חייבים להקפיד על אחזקה נאותה של הצו והשמרה באופן שניתן יהיה לחזרם במידת הצורך.

רס"ן - מעקב
ק.הנמ"ר איו"ש
בטח/ ק.אג"ב איו"ש

רי/אס

כ מ ו ר

צ ב א ה ג נ ה ל י ש ר א ל

צו בדבר תפיסת מקרקעין 13/77

בעקבות המבוקש במפקד האזור, ובאחר והנני סבור כי הדבר דרוש לצרכים צבאיים הנני מצווה בזה לאמור:

הגדרות: 1. בצו זה –

"המפה" – מפה בקנה מידה 1:20,000 החתומה על ידי, המצורפת לצו זה וממהווה חלק בלתי נפרד ממנו;

"המסמך" – מסמך בגודל של כ-500 דונם שגבולותיו מסומנים בקו מחוך במפה ותוואי הדרך, ברוחב של 6 מ', המסומן בקו מחוך במפה.

תפיסת מקרקעין 2. הנני מכריז בזה כי המסמך נתפס לצרכיים צבאיים.

דמי שימוש 3. (א) בטל או מחזיק בדין של מקרקעין המצויים במסמך רשאי יהיה להגיש לקצין מטה תובענה תביעה לדמי שימוש מקרקעיים בגין תפיסת המקרקעין ולפצויים בגין כל נזק משני שנגרם לו אגב התפיסה כאמור.

(ב) על תביעה כאמור בסעיף קטן (א), יחולו הוראות הצו בדבר תובענות (יהודה והשומרון)(מס' 271), תשב"ח-1968.[1]

פרסום 4. צו זה והעתקים ברורים של המפה יופקדו בידי אלה ויהיו פתוחים לעיונו של כל המעוניין:

(1) ראש לשכת מפקד האזור.

(2) מפקד צבאי בעת הרלוונטית.

(3) קצין מטה לענייני מנהל המחוז במפקדת האזור.

(4) המזכירות של הרכוש הנטוש והמשלחי במפקדת האזור.

(5) קצין מטה לענייני פנים במפקדת האזור.

הודעה על תוכן הצו 5. הודעה על תוכן הצו תמסר לבעל או למחזיק של המקרקעין המצויים במסמך.

תחילת חוק 6. תחילתו של צו זה ביום חתימתו.

הסמ 7. צו זה ייקרא "צו בדבר תפיסת מקרקעין 13/77 (יהודה והשומרון) תשל"ח-1977".

ח' בתשרי תשל"ח

20 בספטמבר 1977

דוד הגראל, תת-אלוף
מפקד אזור
יהודה והשומרון

---

(1) פורסם בקמצ"מ מס' 14 עמ' 541

جيش الدفاع الاسرائيلي

امر بشان وضع اليد على الاراضي ٧٧ / ١٣

استنادا الى الصلاحية المخولة لي كقائد المنطقة وبما اني اعتقد بان الامر ضروري للافراض العسكرية آمر بما يلي :ـ

تعريف ١ـ في هذا الامر ـ

" الخارطة " ـ خارطة بمقياس رسم ٢٥٠٠٠ : ١ الموقعة من قبلي والمرفقة لهذا الامر والتي تشكل جزءاً لا يتجزأ منه .

" المساحة " ـ مساحة وقدرها ٥٠٠ دونما والمعلمة حدودها بالخط الاسود على الخارطة ومخطط الطريق وعرضة ٦ أمتار والمعلم بالخط الاسود على الخارطة .

وضع اليد على الاراضي ٢ ـ اعلن بهذا بانة وضع اليد على المساحة للافراض العسكرية .

بدل الاستعمال ٣ـ (أ) يمكن للمالك او المتصرف شرعا بالاراضي الداخلة ضمن المساحة ان يقدم الى ضابط القيادة لشؤون الدعاوى دعوى لبدل الاستعمال عن الاراضي التي تم وضع اليد عليهم والتعويض عن كل ضرر لحق بة من جراء وضع اليد .

(ب) تسرى على الدعوى المذكورة في الفقرة (أ) تعليمات الامر بشان الدعاوى (الضفة الغربية) (رقم ٢٧١) لسنة ٥٧٢٨ ـ ١٩٦٨ .

نشر ٤ـ يودع هذا الامر ونسخ مدققة عن الخارطة لدى الاشخاص التالية اسماؤهم ويكون معروضا للاطلاع عليه لكل من يرغب بذلك :ـ

(١) رئيس مكتب قائد المنطقة .
(٢) قائد عسكري قضاء رام الله .
(٣) ضابط الاركان لشؤون الدفاع في قيادة المنطقة .
(٤) المسؤول عن الاموال المتروكة في قيادة المنطقة .
(٥) ضابط القيادة للشؤون الداخلية في قيادة المنطقة .

ابلاغ فحوى الامر ٥ـ يبلغ فحوى الامر لاصحاب الاراضي والمتصرفين الشرعيين بها .

بدء سريان ٦ـ يبدأ سريان هذا الامر اعتبارا من يوم التوقيع عليه .

الاسم ٧ ـ يطلق على هذا الامر اسم " امر بشان وضع اليد على الاراضي ١٣/٧٧ (الضفة الغربية) ٥٧٣٨ ـ ١٩٧٧ ـ ٢٠ "

٨ تشيري ٥٧٣٨
٢٠ ايلول ١٩٧٧

دافيد صموئيل ، تات الوف
قائد منطقة الضفة الغربية

רכישת הימנאל - רשות בטאבו

ר-44-ר
ר-30
מתתיהו

הסכם הרשאה

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש 12 שנת 84 ב- ירושלים

ב י ן

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי באזור יו"ש _____
(להלן "הממונה") מצד אחד

ל ב י ן

ההסתדרות הציונית העולמית (להלן - "המיישבת") מצד שני

הואיל והמיישבת מעוניינת לקבל מהממונה את החזקה בשטח הנמצא ב מתתיהו, והכולל 234 דונם המסומן בקו _____ על גבי המפה המצורפת כנספח להסכם זה (להלן - "המשבצת") לצורך הקמת ישוב ובסוסו (להלן - "הישוב");

והואיל ונתפסה חזקה במשבצת על ידי הממונה בהתאם לסמכויותיו כרשות המוסמכת במינהל האזרחי של אזור יהודה ושומרון;

והואיל והממונה מצהיר כי בתוקף הסמכויות המוקנות לו הינו רשאי למסור את החזקה במשבצת;

והואיל והממונה מוכן למסור את החזקה במשבצת למיישבת לצורך הקמת ו/או פיתוח הישוב בתנאים המפורטים להלן בהסכם זה.

לכן באו הצדדים ביניהם לידי הסכם כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

2. הממונה מוסר בזה למיישבת את החזקה במשבצת והמיישבת מקבלת מאת הממונה את החזקה במשבצת בתור בר רשות בלבד לתקופה של 49 שנים המתחילה ביום 12/84 ומסתיימת ביום 12/33 (להלן - "תקופת ההרשאה") בתנאי כי:

א. אין הסכם זה חל על השטחים לרבות שטחים שבתוך המשבצת שבהם ימצאו: נפט, מעיינות מים, בארות, מחצבי אבן וחול וכדומה טבעיים, וכן לא על שטחי יער טבעיים או נטועים מאיזה סוג שהוא, ולא על שטחים בתוך המשבצת שעוד לא הוברר בעלותם עד היום, מסיבה כל שהיא.
כמו כן אין הסכם זה חל על שטחים המנוצלים לתעשיה, מלונאות, קייט וכופש, אלא אם כן יאושר על ידי הממונה כי מפעלים אלה הם חלק מאמצעי הייצור הבאים להשלים לאגודה ו/או למתיישבים בישוב את ההכנסה המתוכננת במסגרת היחידות המשקיות המאושרות, כמו-כן אין הסכם זה חל על אתרי עתיקות מוכרזים.

ב. אין הסכם זה מקנה למיישבת כל זכויות בכורה לקבלת זכות חכירה על שטחים שבמשבצת שהסכם זה אינו חל עליהם. למען הסר ספק נקבע בזה במפורש, כי הממונה זכאי להחכיר שטחים אלה למי שירצה ובזמן שירצה מבלי להודיע על כך למיישבת.

ג. הצדדים מצהירים כי ידוע להם כי גבולות המשבצת טרם נמדדו וגבולותיה המדוייקים טרם נקבעו סופית, ולממונה הזכות לשנותם.

אשכנזי שושנה א.

מנחם חייקה
מנהל הממונה על הרכוש
הממשלתי והנטוש באזור

9. המיישבת מתחייבת לשלם את כל המיסים האגרות הארנונה ושאר תשלומי חובה החלים על המשבצת לפי כל דין, בין שאלה חלים ו/או שיחולו על המחזיק ובין שאלה חלים על הבעלים.

10. המיישבת מתחייבת לנקוט בכל אמצעי הזהירות הדרושים כדי למנוע שריפות במשבצת או בסביבתה ולמלא אחר כל הוראות הממונה בענין מניעת שריפות.

11. המיישבת מתחייבת לפצות את הממונה, בשלמות, בעד כל נזק שייגרם למשבצת ובעד כל חבלה ונזק בגוף וברכוש שייגרמו לכל צד שלישי לרבות שליחי הממונה וכן כל המשתמש מטעם המיישבת, סוכניה, שליחיה, עובדיה, באי כוחה וכן כל אדם שלישי הבא למשבצת בהסכמת המיישבת כתוצאה מאי קיום הוראה מהוראות הסכם זה או מהזנחה, רשלנות, או התנהגות רעה או אי קיום כל דין שהוא.

12. א. הממונה ושליחיו רשאים להכנס למשבצת בכל זמן המתקבל על הדעת כדי לבדוק אם המיישבת, מקיימת את תנאי הסכם זה, אך אין בזה כדי לשחרר את המיישבת מהתחייבות כל שהיא המוטלת עליה לפי הוראות כל דין, או הסכם זה.

ב. הזכות לממונה להעביר דרך המשבצת, בתוכה, או מעליה, בעצמו, או על ידי אחרים, ו/או באמצעות איזה מוסד או חברה, צינורות למים, לחשמל, לתיעול, לביוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח קווי חשמל, טלפון ו/או למסרות אחרות, הכל לפי התוכניות המאושרות על ידי מוסדות התכנון המוסמכים. המיישבת תאפשר לממונה להכנס למשבצת ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר ידרשו מזמן לזמן.
הממונה מתחייב לפצות את המיישבת עבור כל נזק שייגרם למיישבת ע"י ביצוע העבודות הנ"ל כפי שיוסכם בין הצדדים.

13. אם בתום תקופת ההרשאה תשאר המיישבת על המשבצת בהסכמת הממונה, מתחייבת המיישבת להופיע, ללא דיחוי, לא יאוחר מ-1 באוקטובר אותה שנה, במשרד הממונה כדי לחתום על חוזה הרשאה חדש להסדרת תשלומי דמי ההרשאה לפי התנאים הנהוגים אצל הממונה אותה עת. המיישבת מצהירה בזה כי ידוע לה כי אי מילוי תנאי זה במועדו, יגרור אחריו תשלום דמי ההרשאה בשלמותם ב-1 באוקטובר אותה שנה וחיובה בריבית פיגורים כאמור בסעיף 6 (ב') וזאת בנוסף לסעדים אחרים שהממונה זכאי להם בגין השימוש במשבצת על ידי המיישבת ללא חוזה הרשאה מאת הממונה.

14. א. הפרה המיישבת תנאי מתנאי הסכם זה והיתה הפרת ההסכם, הפרה יסודית (ראה להלן) הרשות בידי הממונה לבטל ההסכם על ידי מתן הודעה בכתב על יום סיום הסכם זה ויראו את ההסכם כאילו הגיע לסיומו בעת שנקבעה באותה הודעה כיום סיום הסכם זה.

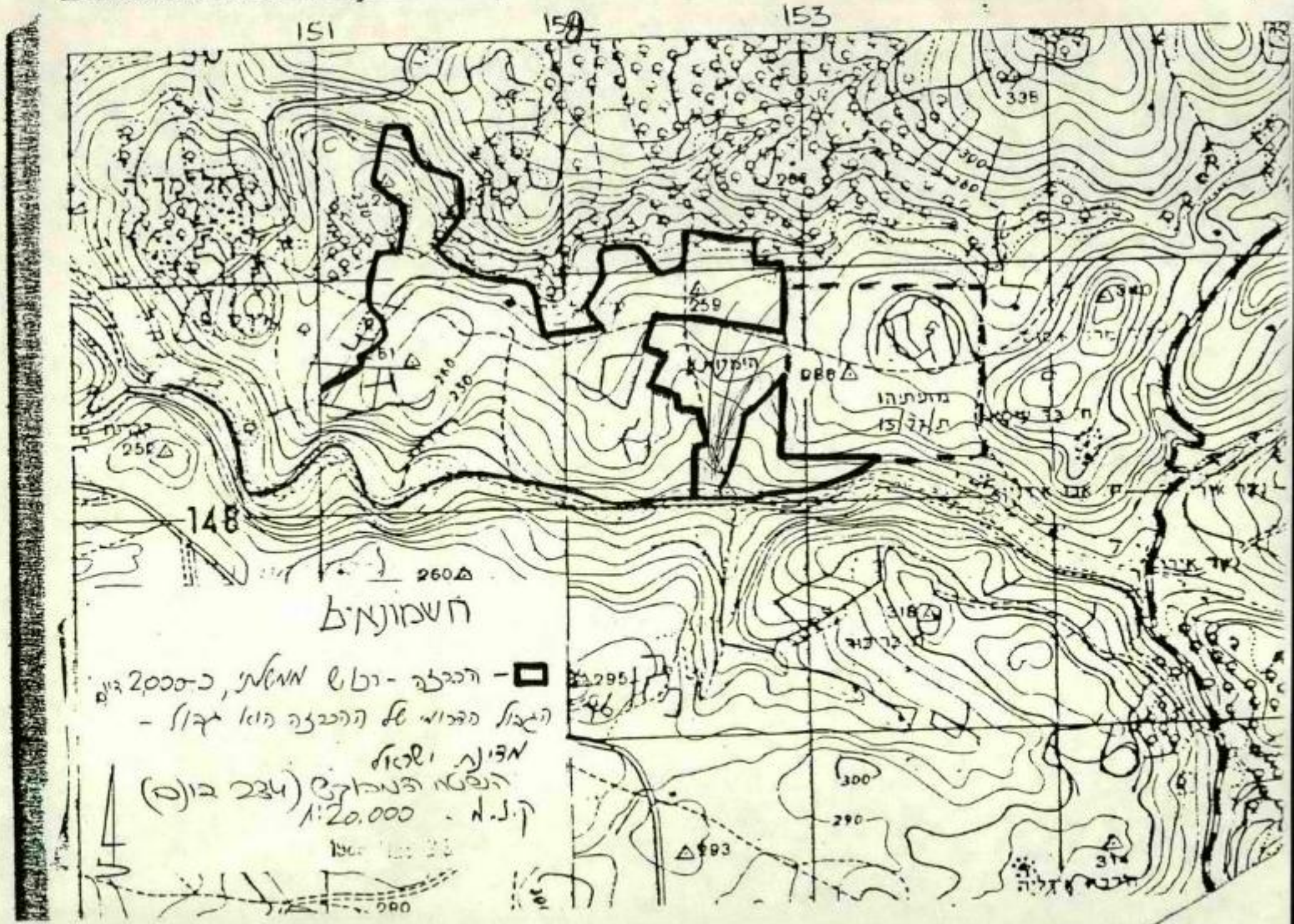
ב. הצדדים מסכימים בזה כי התנאים שבסעיפים 3,4,6,7,8,10,11,13 של ההסכם הינם תנאים שהפרתם תיחשב כהפרה יסודית.

ג. על אף האמור בס"ק (א') לעיל רשאי הממונה לבטל הסכם זה מיד ע"י מתן הודעה במכתב רשום ללא צורך במסירת הודעה מוקדמת, אם המיישבת הפרה הוראת סעיף מהסעיפים 3, 8 של ההסכם.

15. א. בתום תקופת ההרשאה או עם סיומה, מכל סיבה, תפנה המיישבת את המשבצת ותחזירה לממונה, אלא אם יוסכם בכתב אחרת. לא פינתה המיישבת את המשבצת כאמור, יהיה הממונה זכאי, נוסף על כל סעד משפטי אחר, לתשלום פיצויים קבועים ומוסכמים מראש בסך 2% מדמי החכירה השנתיים עבור כל יום של איחור בפינוי המשבצת.

ב. במסיבות הנראות לו כמסיבות מיוחדות המחייבות את הצורך לעשות זאת רשאי הממונה לפי שקול דעתו בלבד, להקדים את תאריך תום תקופת הסכם זה אך עליו להודיע על כך למיישבת לא יאוחר מ-30 יום לפני תאריך מוקדם זה.

מנחם חייקה
מנהל הממונה על הרכוש
הממשלתי והציבורי בפועל


151
150
153
148
335
300
290
260
256
259
288
318
295
293
314
תל אביב
חשמונאים
- הכבלה - רשת ממשלתי, כ-2000 מ'
הגבול הפרוגי של ההכבלה הוא אדול -
מדינת ישראל
המפה המבוקשת (צבע בוהם)
ק.נ.מ. 1:20.000

Gharben
Khallet
1:10,000

3

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
ת"ד. 43 בית-אל,עסקות:958704-6 גזברות:958708, פקס:958110 ק. שה:9:00-13:30

מס' התיק: 71004997א

מס' החשבון: 977047141

חוזה פיתוח

מהוון

שנערך ונחתם ב- בית אל ביום 5 לחודש אפריל שנת 1994

ביום 32 לחודש ניסן שנת תשנ"ד

11 4 1994

בין

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

לבין

קרית ספר (דיור מודיעין)בע"מ מס' זיהוי/מס' תאגיד 511416042

(להלן - היוזם), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: עו"ד גן צבי בן יהודה 9 ירושלים מצד שני;

מבוא

המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה הפיתוח המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את החוזה

הואיל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה:

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: חשמונאים השטח: 200,500 מ"ר בערך

גוש/כפר: _____ חלקה/דף: _____

מגרש(ים) מס' 4, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 לפי תכנית מפורטת מס' 210/3

"המבנים": הקמת 1005 יח"ד.

"תקופת הפיתוח": 36 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01.05.1997.

"יום אישור העסקה": התאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת הממונה, דהיינו 04.04.1994.

"מטרת ההקצאה": הקמת 1005 יח"ד.

"היעוד": על-פי התכנית הנ"ל דהיינו מגורים מיוחד.

"שיעור הניצול": קיבולת בניה המותרת על-פי התכנית הנ"ל, דהיינו ___ אחוזים

../.

קרית ספר
מודיעין בע"מ
409/250570

בקומה, ב-__ קומות, ובסה"כ ___ אחוזים המהווים 1005 חדרים/יחידות והמסתכמים ב-150750.0 מ"ר מבונים, הכל בהתאם לשטח מבונה אם ישנו.

"שטח מבונה": 150750.0 מ"ר לבניה רוויה.

"הערך היסודי של המגרש": ערך המגרש ליום אשור העסקה, דהיינו 5,030,352.22 ש"ח

(---------- ש"ח).

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה.

"התמורה":

סך של 0.00 ש"ח, תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה כהגדרתה בחוזה החכירה המצ"ב.

למען הסר ספק, היוזם ישלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים הנ"ל בהתאם לשיעורו של מס הערך במועד תשלומו.

"המועד להגשת התכניות": לא יאוחר מתום 9 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד להתחלת הבניה": לא יאוחר מתום 18 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לסיום יציקת היסודות": לא יאוחר מ- 01.03.1996.

"המועד להשלמת השלד": לא יאוחר מ- 01.02.1997.

"המועד להשלמת הבניה": תאריך סיום תקופת הפיתוח.

ו ה ו א י ל והממונה בהתאם לסמכותו הוא המנהל והמחזיק של המגרש;
ו ה ו א י ל והממונה יהיה מוכן להחכיר ליוזם את המגרש בתנאי מוקדם ורק לאחר שהיוזם יפתח את המגרש ויבנה עליו את המבנים תוך תקופת הפיתוח כדי שישמשו למטרת התקצאה ובתנאי שימלא את כל יתר התנאים של חוזה זה;

ו ה ו א י ל והממונה מוכן להעמיד את המגרש לרשותו של היוזם לתקופת הפיתוח בלבד וזאת רק לשם בנית המבנים למטרת התקצאה על-פי תיעוד ושעור הניצול, הכל כמוגדר לעיל, והיוזם מסכים לקבל את המגרש לרשותו בתנאים האמורים;

ו ה ו א י ל והיוזם מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם הממונה בחוזה פיתוח זה לפי הוראות סעיף 12(ג) של חוזה פיתוח זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן הממונה להתקשר עמו על-פי חוזה פיתוח זה;

ו ה ו א י ל ואם היוזם יוכר על-ידי הממונה כקבלן, כהגדרתו בסעיף-קטן 3(ה) של חוזה זה, הממונה יסכים לכך שהוא יהיה רשאי, תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורו מבנים או דירות על המגרש, אולם זאת בכפוף להוראות סעיף קטן 3(ה) של חוזה זה ובכפוף לכך שאם מטרת התקצאה היא לתעשיה או מלאכה או לתיירות תינתן המלצה של משרד התעשיה והמסחר או משרד התיירות, בהתאם לענין, להעברת הזכויות הנ"ל;

ו ה ו א י ל ואם היוזם הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את היוזם תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה תהינה רק ביחד;

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה הפיתוח שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

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

ידוע ליזמים כי לפי מכתבה של גב' אלבק ממשרד המשפטים מיועד הישוב להתישבות חרדית.
ידוע ליזמים כי יגבו 100 ש"ח דמי ניהול מעודכנים למועד ביצוע התשלום בפועל

קרית ספר
(רייר מודיעין בע"מ)
מ.ח. 409/250570

../.

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
ת"ד. 43 בית-אל, עסקות: 958704-6 גזברות: 958708, פקס' 958110 ק. שה' 9:00-13:30

לכן נערך ונחתם חוזה פיתוח זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי חוזה הפיתוח שלהלן:

חתימת הצדדים
בראשי תיבות:

הממונה

היוזם

קרית ספר
(דוור מודיעין בע"מ)
מ.ח. 409/250570

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
ת"ד. 43 בית-אל, עסקות: 958904-7 גזברות: 958908, מקס' 958110 ק. קהל: 9:00-13:30

וקראיה באו הצדדים על החתום:

הממונה:

1. שם ----------
תואר המשרה ----------
חתימה ----------

2. שם --- שמיינמן יצחק, מנהל רכוש נטוש -
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
תואר המשרה - בסדנם ושטרם
חתימה ----------

היוזם:

1. שם ----------
מספר זהות ----------
חתימה ----------

2. שם ----------
מספר זהות ----------
חתימה ----------

קרית ספר
יריר בודיין בע"מ
ת.ד. 250570
609/

המאשר:

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החותמים בעמודת "היוזם" לעיל לפי תעודות הזהות שהציגו בפני וכי חתמו על חוזה זה בנוכחותי.

שם ---------- תואר המשרה ---------- חתימת המאשר ----------

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
ת"ד. 43 בית-אל, עסקות: 958704-6 נדברות: 958708, מקס' 958110 ק. שה: 9:00-13:30

מס' תיק: 71007990

מס' החשבון: 977056092

חוזה הרשאה לתכנון

שנערך ונחתם ב- ---------- ביום ---------- לחודש ---------- שנת ----------

ב י ן

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון (להלן - הממונה), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: בנין המינהל האזרחי, ת.ד.43, בית-אל

מצד אחד:

ל ב י ן

מרית ספר (דיור מודיעין) בע"מ מס' זיהוי/מס' תאגיד 511416042

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - המורשה), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: עו"ד גן צבי בן יהודה 9 ירושלים

מצד שני:

ה ו א י ל והממונה הוא הרשות המוסמכת לניהול של המקרקעין (להלן - הנכס) כמפורט ב"רשימה" אחרי סעיפי ההסכם (להלן - הרשימה);

ו ה ו א י ל והמורשה ביקש מהממונה להרשות לו לבצע תכנון של הנכס למטרת ההרשאה האמורה ברשימה (להלן - מטרת ההרשאה) והממונה הסכים לכך - והכל בכפוף לאמור ולמותנה בהסכם זה להלן;

ו ה ו א י ל והמורשה מצהיר בזה כי לא חלות עליו מגבלות לפי הוראות סעיף 5(ב)(6) של הסכם זה באשר להתקשרותו עם הממונה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן הממונה להתקשר עמו על-פי הסכם זה;

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי הסכם ההרשאה לתכנון שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

ל פ י כ ך ה ו ס כ ם ב י ן ה צ ד ד י ם כ ד ל ק מ ן :

1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

2. הממונה מרשה בזה למורשה להכין לצורך ביצוע מטרת ההרשאה על הנכס, תכנית או תכניות לנכס ו/או שינוי לתכנית או לתכניות החלות על הנכס (להלן-התכנון), וזאת במשך תקופת ההרשאה לתכנון בלבד הנקובה ברשימה - והכל בכפוף לתנאי הסכם זה.

3. (א) המורשה מתחייב לבצע את התכנון במומחיות ובמהימנות ותוך תאום עם הממונה, ולהגיש לאישור הממונה, עד למועד הנקוב לענין זה ברשימה, תכנון שלא יהיה נוגד את עמדתו של הממונה ובהתאם לדרישותיו ולמטרת ההרשאה.

כל חעותקים של המסמכים, התכניות, התשריטים והמפות של התכנון שיאושר על-ידי הממונה יהיו לרכושו הבלעדי של הממונה וישארו בחזקתו ובשליטתו.

../.

וכל שימוש שייעשה בהם יהיה רק על-פי רשותו של הממונה.

(ב) התכנון יעשה על-ידי המורשה ועל חשבונו בלבד, והממונה לא ישתתף בהוצאותיו ולא יתזיר לו אותן בכל מסרה, בכפוף לאמור בסעיף 8 להלן.

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

(ד) המורשה יהיה אחראי לבדו לכל נזק שיגרם לאדם או לגורם כלשהו עקב פעולותיו או מחדליו בנכס והוא ישא בעצמו בכל תשלום או הוצאה שינבעו מנזק כאמור או שיהיו קשורים בו. המורשה מתחייב לשפות את הממונה על כל סכום שהממונה יידרש לשלמו לכל אדם כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה על המורשה כאמור לעיל.

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

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

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

(ג) בתקופת ההרשאה לתכנון לא יקנה הממונה ולא יתחייב להקנות זכויות כלשהן בנכס לצד שלישי כלשהו, אלא אם המורשה יודיע בתקופה זו לממונה כי הוא אינו מעוניין עוד בנכס.

(ד) עם קבלת הודעתו הנ"ל של המורשה יבוא הסכם זה לקיצו ללא צורך בהודעה נוספת מצד כלשהו, ולמורשה לא תהיינה זכויות כלשהן לגבי הנכס, או תביעות או דרישות או טענות כלשהן בקשר עם הנכס או בגין הסכם זה או על-פיו, והממונה יהיה רשאי להרשות לכל צד שלישי לבצע תכנון של הנכס ו/או להקנות או להתחייב להקנות זכויות בנכס לכל צד שלישי, מבלי שיהא עליו להודיע על כך למורשה.

5. (א) התנאים המפורטים בסעיפים 3, 9 ו-10 של הסכם זה 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 מהאמור לעיל, בקרות איזה מהמקרים הבאים יסתיים הסכם זה ויבוא לקיצו לאלתר וללא צורך בהודעה מוקדמת כלשהי:

(1) אם יחול שינוי שלא ביזמת הממונה, ביעודו של הנכס או בתכנית החלה עליו, שימנע את בצוע מטרת ההרשאה עליו.

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

(3) אם התכנון לא יאושר על-ידי הממונה.

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

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

(6) אם המורשה או מי שהמורשה פועל בשבילו הינו נתין זר אשר לא קיבל, לצרכי הסכם זה, אישור, מראש ובכתב, מהממונה, או אם קיימת הגבלה בקשר להתקשרותו של הממונה אתו בהסכם זה.

בסעיף-קטן זה, "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:

1. אזרח ישראלי;
2. עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק

../.

האזרחות התשי"ב-1952;

3. זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"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 המניות המוצא של התאגיד או במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד.

6. (א) המורשה מצהיר ומתחייב בזה כי במקרה של ביטול או סיום ההסכם מכל סיבה שהיא לא תהיינה למורשה זכויות כלשהן לגבי הנכס או תביעות או דרישות או טענות כלשהן בקשר עם הנכס או בגין הסכם זה או על-פיו, והממונה יהיה רשאי להרשות לכל צד שלישי לבצע תכנון של הנכס ו/או להקנות או להתחייב להקנות זכויות בנכס לכל צד שלישי, מבלי שיהא עליו להודיע על כך למורשה.

(ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף-קטן (א) לעיל, המורשה מצהיר ומתחייב בזה כי במקרה של ביטול או סיום ההסכם מכל סיבה שהיא, הוא לא יתבע מהממונה שיפוי או פיצוי כספי או אחר בגין תוצאות שהמורשה הוציא בעקבות חתימתו של הסכם זה או על-פיו או בגין התחייבויות שהמורשה התחייב בהן בעקבות חתימת הסכם זה או על-פיו או בגין נזקים שנגרמו בעקבות חתימתו של הסכם זה או בעקבות ביטולו או סיומו, אם נגרמו, והכל בכפוף לאמור בסעיף 8 להלן.

7. אם יתקיימו כל התנאים המוקדמים והיסודיים המפורטים להלן, 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 עפ"י הסכם זה ובמועדים הקבועים בהסכם.

(ב) התכנון יאושר על ידי מוסדות התכנון עד תום תקופת 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) הנהלת הממונה, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, תאשר את מסירתם של שטחים בנכס לרשותו של המורשה כבר-רשות, וזאת לא יאוחר משנה אחת מתום תקופת ההרשאה לתכנון.

(ה) לא יאוחר מ-30 יום מתאריך האישור הנ"ל על-ידי הנהלת הממונה ייחתם חוזה פיתוח שיהיה מקובל בממונה באותו מועד.

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

(ז) מסירת שטחים לרשותו של המורשה תהיה לצורך ביצוע מטרת ההרשאה על הנכס, ובתמורה, לתקופה ובתנאים שייקבעו בחוזה פיתוח שיהיה מקובל בממונה במועד המסירה, וכן בכפוף לתנאים שייקבעו על-ידי הנהלת הממונה לצורך האישור הנזכר בפסקה (ד) לעיל.

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

בסעיף זה, "הוצאות" - בהתאם לקבלות מאושרות ולא יותר מהקבוע בתעריף משרד הבינוי והשיכון להזמנת תכנון מסוג התכנון נשוא הסכם זה, כפי שיהיה בתוקף בתחילת תקופת ההרשאה לתכנון.

../.

9. אין בהסכם זה הרשאה למורשה לתפוס חזקה בנכס או לפעול בו בכל דרך אחרת ללא אישור מפורש ובכתב מהממונה, 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 הממונה רשאי לסלק את ידו של המורשה מהנכס ולתבוע ממנו את כל הנזקים שייגרמו לו, וזאת מבלי לגרוע מכל התרופות שהממונה יהיה זכאי להן על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין.

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

אם המורשה הוא איגוד כמשמעותו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963, תחשב כל העברה, במישרין או בעקיפין, של 10% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של המורשה - הנמוך מביניהם - או של 10% או יותר מכות החצבעה במורשה או מהזכות למנות מנהלים של המורשה, כהעברה או כהמחאה של הזכויות, האסורה על-פי סעיף זה.

11. אם המורשה הוא יותר מאדם אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את המורשה תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי הסכם זה תהיינה רק ביחד.

12. תנאים כלליים
(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 באיזור 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 כוחות צה"ל באיזור ו/או ראש המינהל האזרחי באיזור להפעיל סמכויותיהם על פי כל דין בנוגע לנכס זה.

ת ר ש י מ ה

"הנכס": כמפורט להלן וכמותחם בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד של הסכם זה:

המקום: חשמונאים השטח: 58,500 מ"ר בערך

הבעלים: רכוש ממשלתי נטוש

גוש/כפר: _____ חלקה/דף: 645

"מטרת ההרשאה": הרחבת שטח קרית ספר.

"תקופת ההרשאה לתכנון": 02 שנים, החל מיום 30.05.1993 וכלה ביום 29.05.1995.

"מועד הגשת התכנון לאישור הממונה": 01.05.1994.

../.

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
ת"ד. 43 בית-אל, עסקות: 958706-6 גזברות: 958708, פקס' 958110 ק. קהל: 9:00-13:30

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הממונה:	המורשה:
1. שם ----------	1. שם ----------
תואר המשרה ----------	מספר זהות ----------
חתימה ----------	חתימה ----------
2. שם ----------	2. שם ----------
תואר המשרה ----------	מספר זהות ----------
חתימה ----------	חתימה ----------

אני הח"מ מאשר בזה כי זיהיתי את החותמים "בשם המורשה" הנ"ל לפי תעודות זהות שהציגו בפני וכי חתמו כל חוזה זה בנוכחותי.

שם ---------- תפקיד ---------- חתימת המאשר ----------

מחוז : יו"ש

נפה : רמאללה

כפר : דיר קדיס

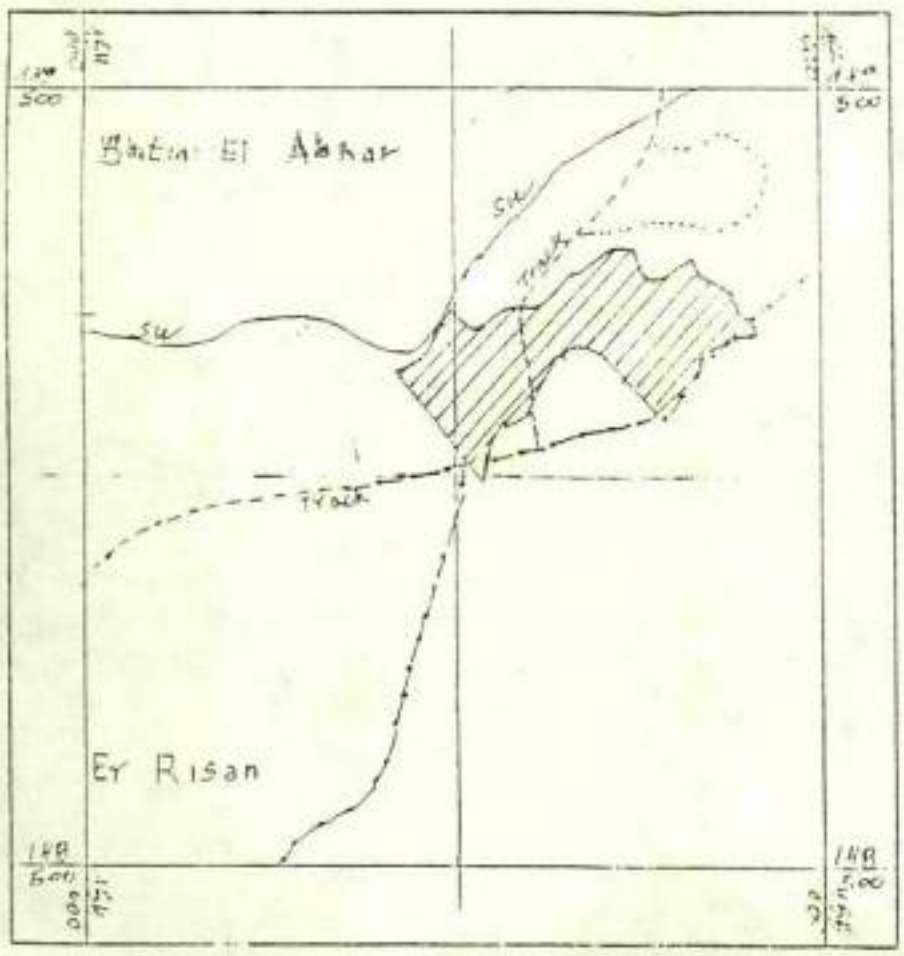
גוש : II

מעוקה : חלת עבד רבו

חלקה :

השטח : 58.407 ד"מ

1: 10000 תרשים סביבה בנ"מ



המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
ת"ד. 43 בית-אל,עסקות:958704-6 גזברות:958708, מקס'958110 ק. קהל:9:00-13:30

מס' תתיק: 71006497א

מס' החשבון: 977052182

חוזה פיתוח

מחוון

שנערך ונחתם ב- ---------- ביום ---------- לחודש ---------- שנת ------

ביום ---------- לחודש ---------- שנת ------

ב י ן

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

ל ב י ן

מרית ספר (דיור מודיעין)בע"מ מס' זיהוי/מס' תאגיד 511416042

(להלן - היוזם), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: עו"ד גן צבי בן יהודה 9 ירושלים מצד שני;

מ ב ו א

המחווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה הפיתוח המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מחווים את החוזה

ה ו א י ל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה:

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: מתתיהו השטח: 208,121 מ"ר בערך

גוש/כפר: _____ חלקה/דף: _____

מגרש(ים) מס' 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 214, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 226, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 315, 317, 318, 319, 320, 322, 324, 325, 326, 327, 329, 331, 333, 335, 337, 401, 403, 404, 406, 407, 408, 409, 410, 412, 413, 414, 415, 416, 418, 419, 420, 421, 422 לפי תכנית מפורטת מס' 210/5
מגרש(ים) מס' 424, 425, 426, 427, 428, 430, 431, 433, 437, 439, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 512, 514, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 616, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 711, 712 לפי תכנית מפורטת מס' 210/5

"המבנים": הקמת 1853 יח"ד.

"תקופת הפיתוח": 24 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01.04.1995.

../.

"יום אישור העסקה": התאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת הממונה, דהיינו 28.03.1993.

"מטרת ההקצאה": הקמת 1853 יח"ד.

"היעוד": על-פי התכנית הנ"ל דהיינו מגורים ג.

"שיעור הניצול": קיבולת בנית המותרת על-פי התכנית הנ"ל, דהיינו ___ אחוזים בקומה, ב-__ קומות, ובסה"כ ___ אחוזים המהווים 1853 חדרים/יחידות והמסתכמים ב-203893.0 מ"ר מבונים, הכל בהתאם לשטח מבונה אם ישנו.

"שטח מבונה": 179153.0 מ"ר לבניה רוויה, 24740.0 מ"ר לבניה טורית.

"הערך היסודי של המגרש": ערך המגרש ליום אשור העסקה, דהיינו 6,983,849.59 ש"ח

(---------- ש"ח).

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה.

"התמורה":

סך של 0.00 ש"ח. תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת ההכירה כהגדרתה בחוזה ההכירה המצ"ב.

למען הסר ספק, היוזם ישלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים הנ"ל בהתאם לשיעורו של מס הערך במועד תשלומו.

"המועד להגשת התכניות": לא יאוחר מתום 6 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד להתחלת הבנית": לא יאוחר מתום 9 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לסיום יציקת היסודות": לא יאוחר מ- 01.05.1994.

"המועד להשלמת השלד": לא יאוחר מ- 01.01.1995.

"המועד להשלמת הבנית": תאריך סיום תקופת הפיתוח.

ו ה ו א י ל והממונה בהתאם לסמכותו הוא המנהל והמחזיק של המגרש;
ו ה ו א י ל והממונה יהיה מוכן להחכיר ליוזם את המגרש בתנאי מוקדם ורק לאחר שהיוזם יפתח את המגרש ויבנה עליו את המבנים תוך תקופת הפיתוח כדי שישמשו למטרת ההקצאה ובתנאי שימלא את כל יתר התנאים של חוזה זה;

ו ה ו א י ל והממונה מוכן להעמיד את המגרש לרשותו של היוזם לתקופת הפיתוח בלבד וזאת רק לשם בנית המבנים למטרת ההקצאה על-פי היעוד ושעור הניצול, הכל כמוגדר לעיל, והיוזם מסכים לקבל את המגרש לרשותו בתנאים האמורים;

ו ה ו א י ל והיוזם מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם הממונה בחוזה פיתוח זה לפי הוראות סעיף 12(ג) של חוזה פיתוח זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן הממונה להתקשר עמו על-פי חוזה פיתוח זה;

ו ה ו א י ל ואם היוזם יוכר על-ידי הממונה כקבלן, כהגדרתו בסעיף-קטן 3(ה) של חוזה זה, הממונה יסכים לכך שהוא יהיה רשאי, תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו כמי שהיוזם בנה עבורו מבנים או דירות על המגרש, אולם זאת בכפוף להוראות סעיף קטן 3(ה) של חוזה זה ובכפוף לכך שאם מטרת ההקצאה היא לתעשיה או מלאכה או לתיירות תינתן המלצה של משרד התעשיה והמסחר או משרד התיירות, בהתאם לענין, להעברת הזכויות הנ"ל;

ו ה ו א י ל ואם היוזם הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את היוזם תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה תהינה רק ביחד;

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה הפיתוח שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

../.

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
ת"ד. 43 בית-אל, עסקות: 958704-6 גזברות: 958708, פקס' 958110 ק. קשר: 9:00-13:30

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

1. החברה מתחייבת לבצע את הפיתוח כמשמעותו בהסכם זה באמצעות קבלן ו/או קבלנים רשומים. כמשמעותם בחוק בישראל והרשאים על פי החוק בישראל לבצע הפיתוח בהתאם להיקף הכספי המתחייב מן ההסכם.
2. החברה מתחייבת כי רוכשי הדירות מאת החברה יקבלו בטוחות להשקעותיהם בהתאם לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעה של רוכשי דירות
3. החברה מתחייבת כי איכלוס הדירות ומכירת דירות תהא אך ורק לרוכשים דתיים חרדים בהתאם לחו"ד משרד המשפטים.
4. החברה מתחייבת לבטח את עצמה ואת הממונה בפוליסה לבטוח עבודות קבלניות ואחריות מעבידים כלפי צד ג' מפני כל נזק העלול להגרם עקב ביצוע הסכם זה ע"י החברה.

לכן נערך ונחתם חוזה פיתוח זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי חוזה הפיתוח שלהלן:

חתימת הצדדים
בראשי תיבות:

הממונה

היוזם

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
ת"ד. 03 בית-אל. עסקות: 958904-7 גזברות: 958906. מקס' 958110 ק. שע: 9:00-13:30

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המונה:	חיוזם:
1. שם ----------	1. שם ----------
תואר המשרה ----------	מספר זהות ----------
חתימה ----------	חתימה ----------
2. שם ----------	2. שם ----------
תואר המשרה ----------	מספר זהות ----------
חתימה ----------	חתימה ----------

המאשר:

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החותמים בעמודת "חיוזם" לעיל לפי תעודות הזהות שהציגו בפני וכי חתמו על חוזה זה בנוכחותי.

שם ----------	תואר המשרה ----------	חתימת הנ"ל ----------

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
ת"ד. 43 בית-אל, עסקות: 958704-6 גזברות: 958706, מקס' 958110 ק. קהל: 9:00-13:30

מס' התיק: A70009484

מס' החשבון: 977043124

הסכם הרשאה לתכנון

שנערך ונחתם ב- ---------- ביום ---------- לחודש ---------- שנת ----------

ב י ן

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון (להלן - הממונה), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: בנין המינהל האזרחי, ת.ד.43, בית-אל

מצד אחד:

ל ב י ן

הקרן לגאולת קרקע תכנון ופיתוח מס' זיהוי/מס' תאגיד 511034167

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - המורשה), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: רחוב רחל 3 תל אביב יפו

מצד שני:

ה ו א י ל והממונה הוא הרשות המוסמכת לניהול של המקרקעין (להלן - הנכס) כמפורט ב"רשימה" אחרי סעיפי ההסכם (להלן - הרשימה);

ו ה ו א י ל והמורשה ביקש מהממונה להרשות לו לבצע תכנון של הנכס למטרת ההרשאה האמורה ברשימה (להלן - מטרת ההרשאה) והממונה הסכים לכך - והכל בכפוף לאמור ולמותנה בהסכם זה להלן;

ו ה ו א י ל והמורשה מצהיר בזה כי לא חלות עליו מגבלות לפי הוראות סעיף 5(ב)(6) של הסכם זה באשר להתקשרותו עם הממונה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן הממונה להתקשר עמו על-פי הסכם זה;

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי הסכם ההרשאה לתכנון שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

- ידוע לקרן כי 300 דונם מאדמות דיר קדיס ישמרו לפחות לשנה עבור גני מודיעין בקצה המערבי של השטח.
  תנאי זה נקבע בהתאם להודעת גב' אלבק מ-8.4.91.

ל פ י כ ך ה ו ס כ ם ב י ן ה צ ד ד י ם כ ד ל ק מ ן :

1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
משמעות המונחים וההוראות בהסכם זה, המתייחסים לתכנון, לתכניות למיניהן, משמעות המונחים וההוראות בהסכם זה, המתייחסים לתכנון, לתכניות למיניהן, לשינויים לתכניות, למוסדות תכנון ולאישורים על-ידי מוסדות תכנון היא כמשמעותם בחוק התכנון והבניה החלים באזור יהודה ושומרון, אלא אם מתקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי ההסכם.

2. הממונה מרשה בזה למורשה להכין לצורך ביצוע מטרת ההרשאה על הנכס, תכנית או תכניות לנכס ו/או שינוי לתכנית או לתכניות החלות על הנכס (להלן-התכנון), וזאת במשך תקופת ההרשאה לתכנון בלבד הנקובה ברשימה - והכל בכפוף לתנאי הסכם זה.

3. (א) המורשה מתחייב לבצע את התכנון במומחיות ובמהימנות ותוך תאום עם הממונה, ולהגיש לאישור הממונה, עד למועד הנקוב לענין זה ברשימה, תכנון שלא יהיה

../.

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
ת"ד. 43 בית-אל, עסקות: 958704-6 גזברות: 958708, פקס' 958110 ק. קהל: 9:00-13:30

נוגד את עמדתו של הממונה ובהתאם לדרישותיו ולמטרת ההרשאה.

כל חעותקים של המסמכים, התכניות, התשריטים והמפות של התכנון שיאושר על-ידי הממונה יהיו לרכושו הבלעדי של הממונה וישארו בחזקתו ובשליטתו. וכל שימוש שייעשה בהם יהיה רק על-פי רשותו של הממונה.

(ב) התכנון יעשה על-ידי המורשה ועל השבונו בלבד, והממונה לא ישתתף בהוצאותיו ולא יחזיר לו אותן בכל מקרה, בכפוף לאמור בסעיף 8 להלן.

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

(ד) המורשה יהיה אחראי לבדו לכל נזק שיגרם לאדם או לגורם כלשהו עקב פעולותיו או מחדליו בנכס והוא ישא בעצמו בכל תשלום או הוצאה שינבעו מנזק כאמור או שיהיו קשורים בו. המורשה מתחייב לשפות את הממונה על כל סכום שהממונה יידרש לשלמו לכל אדם כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה על המורשה כאמור לעיל.

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

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

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

(ג) בתקופת ההרשאה לתכנון לא יקנה הממונה ולא יתחייב להקנות זכויות כלשהן בנכס לצד שלישי כלשהו, אלא אם המורשה יודיע בתקופה זו לממונה כי הוא אינו מעוניין עוד בנכס.

(ד) עם קבלת הודעתו הנ"ל של המורשה יבוא הסכם זה לקיצו ללא צורך בהודעה נוספת מצד כלשהו, ולמורשה לא תהיינה זכויות כלשהן לגבי הנכס, או תביעות או דרישות או טענות כלשהן בקשר עם הנכס או בגין הסכם זה או על-פיו. והממונה יהיה רשאי להרשות לכל צד שלישי לבצע תכנון של הנכס ו/או להקנות או להתחייב להקנות זכויות בנכס לכל צד שלישי, מבלי שיהא עליו להודיע על כך למורשה.

5. (א) התנאים המפורטים בסעיפים 3, 9 ו-10 של הסכם זה 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 מהאמור לעיל, בקרות איזה מהמקרים הבאים יסתיים הסכם זה ויבוא לקיצו לאלתר וללא צורך בהודעה מוקדמת כלשהי:

(1) אם יחול שינוי שלא ביזמת הממונה, ביעודו של הנכס או בתכנית החלה עליו, שימנע את בצוע מטרת ההרשאה עליו.

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

(3) אם התכנון לא יאושר על-ידי הממונה.

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

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

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

../.

להתקשרותו של הממונה אתו בהסכם זה.
בסעיף-קטן זה, "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:
1. אזרח ישראלי;
2. עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות התש"ב-1952;
3. זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכות חוק הכניסה 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 המניות המוצא של התאגיד או במחצית או יותר מכוח החצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד.

6. (א) המורשה מצהיר ומתחייב בזה כי במקרה של ביטול או סיום ההסכם מכל סיבה שהיא לא תהיינה למורשה זכויות כלשהן לגבי הנכס או תביעות או דרישות או טענות כלשהן בקשר עם הנכס או בגין הסכם זה או על-פיו, והממונה יהיה רשאי להרשות לכל צד שלישי לבצע תכנון של הנכס ו/או לתקנות או להתחייב להקנות זכויות בנכס לכל צד שלישי, מבלי שיהא עליו להודיע על כך למורשה.

(ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף-קטן (א) לעיל, המורשה מצהיר ומתחייב בזה כי במקרה של ביטול או סיום ההסכם מכל סיבה שהיא, תוא לא יתבע מהממונה שיפוי או פיצוי כספי או אחר בגין תוצאות שהמורשה תוציא בעקבות חתימתו של ההסכם זה או על-פיו או בגין התחייבויות שהמורשה התחייב בהן בעקבות חתימת ההסכם זה או על-פיו או בגין נזקים שנגרמו בעקבות חתימתו של ההסכם זה או בעקבות ביטולו או סיומו, אם נגרמו, והכל בכפוף לאמור בסעיף 8 להלן.

7. אם יתקיימו כל התנאים המוקדמים והיסודיים המפורטים להלן, 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 עפ"י הסכם זה ובמועדים הקבועים בהסכם.

(ב) התכנון יאושר על ידי מוסדות התכנון עד תום תקופת 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) הנהלת הממונה, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, תאשר את מסירתם של שטחים בנכס לרשותו של המורשה כבר-רשות, וזאת לא יאוחר משנה אחת מתום תקופת ההרשאה לתכנון.

(ה) לא יאוחר מ-30 יום מתאריך האישור הנ"ל על-ידי הנהלת הממונה ייחתם חוזה פיתוח שיהיה מקובל בממונה באותו מועד.

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

(ז) מסירת שטחים לרשותו של המורשה תהיה לצורך ביצוע מטרת ההרשאה על הנכס, ובתמורה, לתקופה ובתנאים שייקבעו בחוזה פיתוח שיהיה מקובל בממונה במועד המסירה, וכן בכפוף לתנאים שייקבעו על-ידי הנהלת הממונה לצורך האישור הנזכר בפסקה (ד) לעיל.

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

../.

בסעיף זה, "הוצאות" - בהתאם לקבלות מאושרות ולא יותר מהמקובע בתעריף משרד הבינוי והשיכון להזמנת תכנון מסוג התכנון נשוא הסכם זה, כפי שיהיה בתוקף בתחילת תקופת ההרשאה לתכנון.

9. אין בהסכם זה הרשאה למורשה לתפוס חזקה בנכס או לפעול בו בכל דרך אחרת ללא אישור מפורש ובכתב מהממונה, 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 הממונה רשאי לסלק את ידו של המורשה מהנכס ולתבוע ממנו את כל הנזקים שייגרמו לו, וזאת מבלי לגרוע מכל התרופות שהממונה יהיה זכאי להן על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין.

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

אם המורשה הוא איגוד כמשמעותו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963, תחשב כל העברה, במישרין או בעקיפין, של 10% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של המורשה - הנמוך מביניהם - או של 10% או יותר מכוח ההצבעה במורשה או מהזכות למנות מנהלים של המורשה, כהעברה או כהמחאה של הזכויות, האסורה על-פי סעיף זה.

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

12. תנאים כלליים

(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 באיזור ליתן הוראות בצו בכל הנוגע לתוקפם של חוזים ובכל המשור בזכות, חובה או חבות של צד מן הצדדים להם.

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

ה ר ש י מ ה

"הנכס": כמפורט לחלן וכמותחם בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד של הסכם זה:

המקום: ניל"י השטח: 1,250,000 מ"ר בערך

הבעלים: רכוש ממשלתי נטוש

גוש/כפר: _____ חלקה/דף: _____

"מטרת ההרשאה": הרשאה לתכנון.

"תקופת ההרשאה לתכנון": 02 שנים, החל מיום 21.11.1993 וכלה ביום 20.11.1995.

"מועד הגשת התכנון לאישור הממונה": 01.12.1994.

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
תייל. 43 בית-אל. עסקות: 958704-6 גזברות: 958708. מקס' 958110 ק. קהל: 9:00-13:30

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המוכרת:

1. שם ----------
תואר המשרה ----------
חתימה ----------

2. שם ----------
תואר המשרה ----------
חתימה ----------

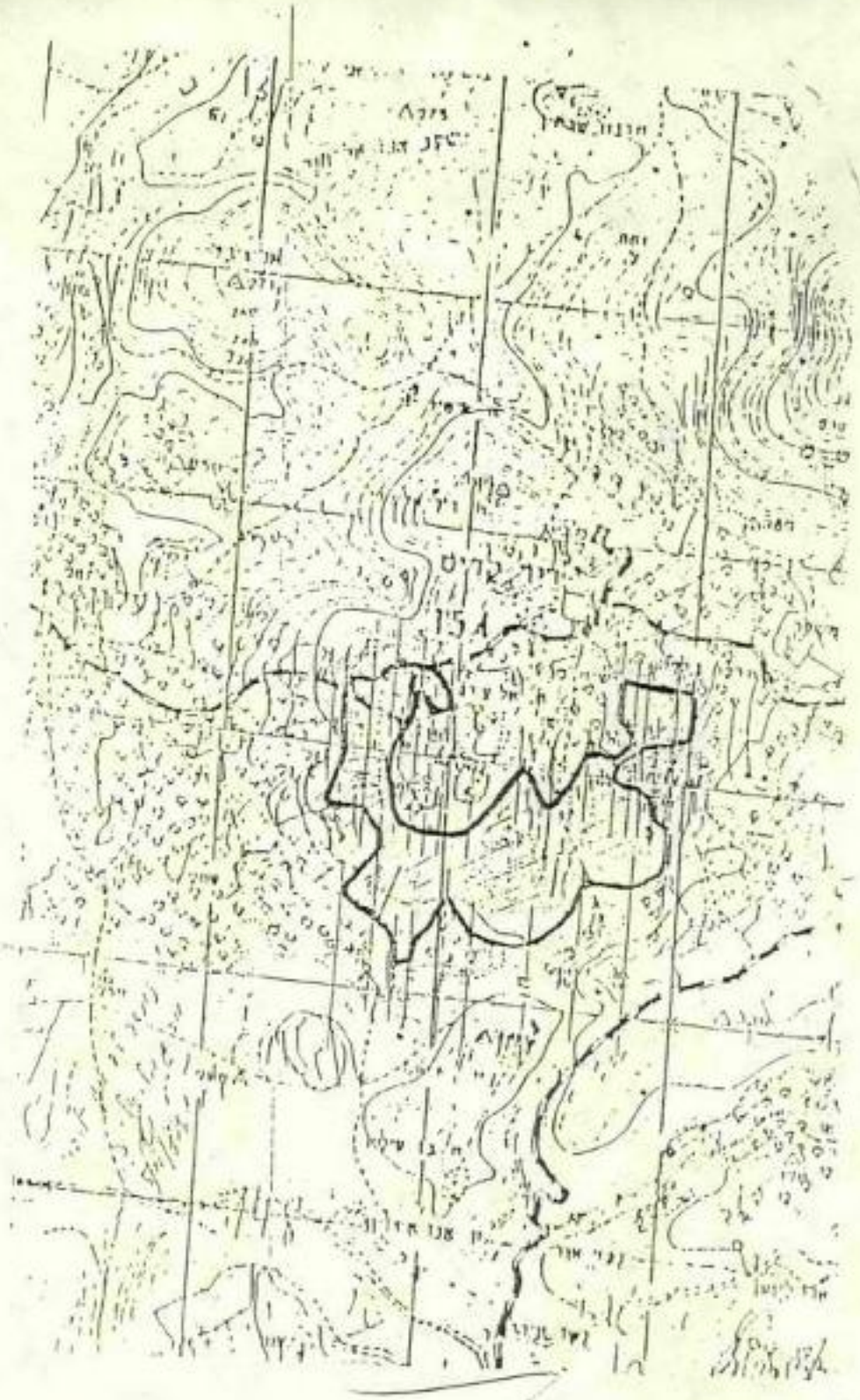
המוכרת:

1. שם ----------
מספר זהות ----------
חתימה ----------

2. שם ----------
מספר זהות ----------
חתימה ----------

אני תח"מ מאשר בזה כי זיהיתי את החותמים "בשם המורשה" הנ"ל לפי תעודות הזהות שהציגו בפני וכי חתמו כל חוזה זה בנוכחותי.

שם ---------- תפקיד ---------- חתימת המאשר ----------



שטיינמץ, יעקב, מנהל מרור ויקטש
הממונה על הרכש והמשפטי והנשיא
מיהודה ושומרון

ג'אנו חנוך
ממונה (עסקאות)
הממונה על הרכוש הנטוש
והממשלתי באיו"ש

4

משרד המשפטים
המשרד הראשי
תאריך ד' באב תשמ"ד
2 באוגוסט 1984

מספרנו: 15/1390/167

23-08-1984
דואר נכנס

מאשרים בפנו
פרי - רפיס.

מפה - 1:50,000

סודי

אל: מ"מ יו"ר ועדת השרים להתישבות

הנדון: אזור נילי (נעלה)

לבקשתך בדקתי שטח מדרום לנילי (נעלה). רצופה מפה בקנה מידה 1:20000, בה מסומן במסגרה אדומה שטח רצוף לנילי מדרום לישוב הקיים, שהינו כנראה אדמה מדינה. שטח זה אינו מעובד ולא היה מעובד בעבר, והוא גם אינו רשום במרשם המקרקעין. כמו כן רצופה מפה בקנה מידה 1:50000, בה מסומן במסגרת אדומה שטח נוסף, כקילומטר אחד דרומה יותר, שגם הוא אינו מעובד ולא היה מעובד ואינו רשום במרשם המקרקעין, והינו גם כן כנראה אדמה מדינה. השטח הדרומי יותר הינו קרוב מאד לגוש מתחיהו, ואם לא רוצים להקצותו למרעה לנילי - יתכן שניתן להקצותו לבניה בגוש מתחיהו. יצויין שבין השטח הדרומי של נילי, לבין השטח שמצפון למתחיהו, נמצא הכפר דיר קדיס, והשטח הבנוי שלו גדול הרבה יותר ממה שנראה במפה המצורפת.

אם רוצים להקצות את השטחים שבמסגרות האדומות למטרה כל שהיא, צריך להכריז עליהם תחילה באדמת מדינה בתעודה של הממונה על הרכוש הממשלתי, להודיע על ההכרזה למוכתארים של הכפר דיר קאדים ולהראות להם את גבולות השטחים תוך סיור בהם, אם לא יהיו עררים תוך 30 יום לאחר מכן - יהיה ניתן להקצות את השטחים. אם יהיו ערר או פניה כל שהיא - יש להפנות את האיחור מחדש לבדיקתנו לאור תוכן הערר או הפניה.

בברכה,

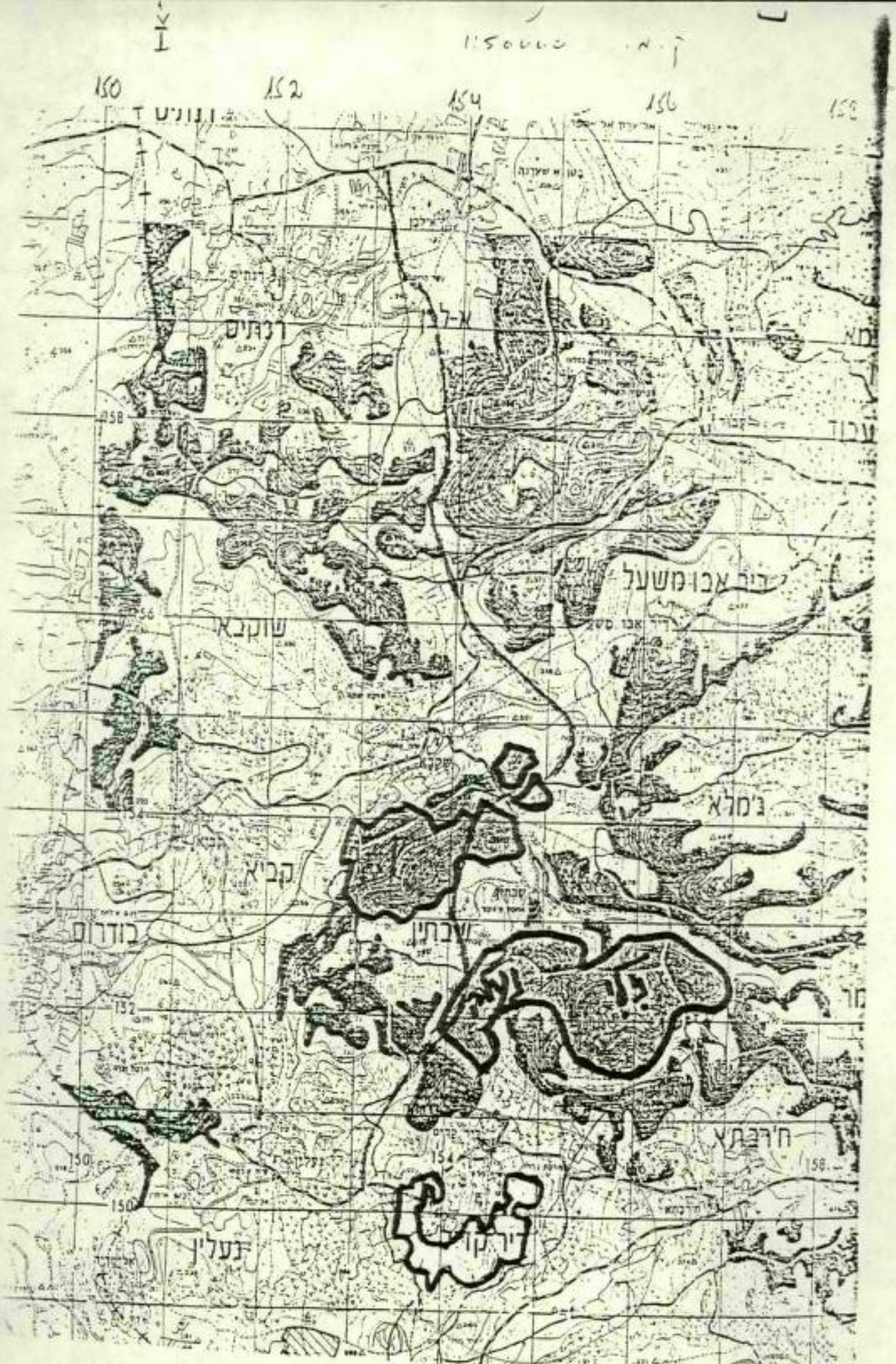
פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

העתק: 1. ראש הממשלה
2. סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון
3. שר הבטחון
4. שר החקלאות
5. שר המשפטים
6. סגן שר החקלאות לענייני התישבות
7. היועץ המשפטי לממשלה
8. מתאם הפעולה ביהודה, שומרון ועזה
9. מזכיר הממשלה
10. מ"מ ראש המינהל האזרחי, איו"ש
11. סגן מתאם הפעולה ביהודה, שומרון ועזה
12. רע"נ הדין הבינלאומי, מפצ"ר
13. היועץ המשפטי, איו"ש
14. רע"נ תיאום, תפ"ש
15. רע"נ תשתית, איו"ש
16. קמ"ט אפורטרופוס, איו"ש

רח' צלאח אדין 29 • ת.ד. 1087 • ירושלים • מיקוד 91010 • טלפון [illegible]

א. תקבל השטח בחכירה מידי קמ"ט אפו'.

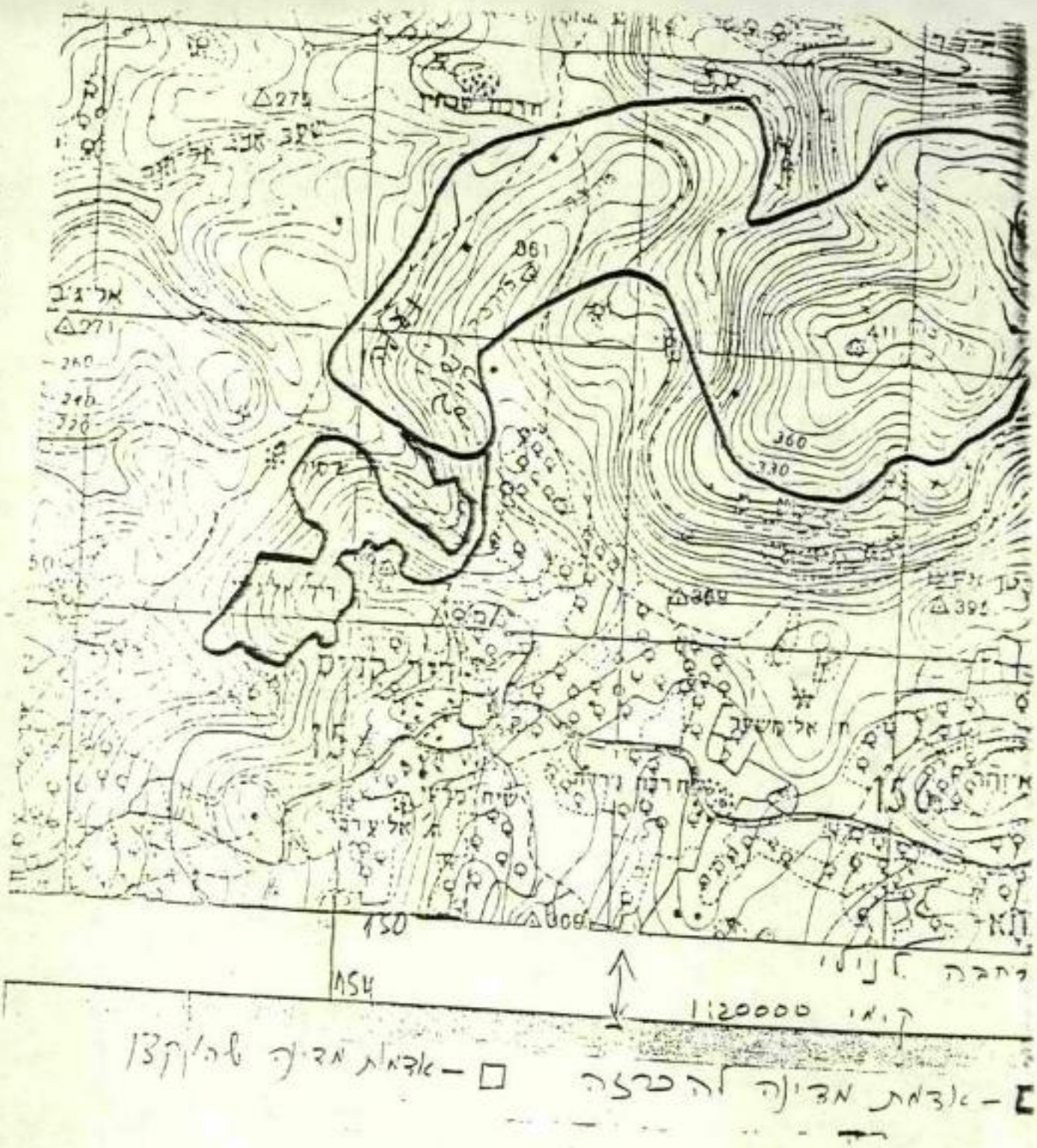
ב. תעביר תקציב לקמ"ט אפו' עבור מדידת השטח.



א. חקבל השטח בחכירה מידי קמ"ט אפו'.

ב. תעביר חקציב לקמ"ט אפו' עבור מדידת השטח.

2/...



א. תקבל השטח בחכירה מידי קמ"ט אפו'.

ב. תעביר תקציב לקמ"ט אפו' עבור מדידת השטח.

2/...

המנהל האזרחי ביהודה ושומרון המופקד על הרכוש הממשלתי

בנין המנהל האזרחי, רח' 43, בית-אל טל-9587076

עוסק מורשה באמצעות מס"ר 947000059 קבלת קהל - בימים א' - ה', בשעות 9.00-13.00

העתק לגביה

18/12/94

קבלה / חשבונית מס 7-055747 הערתק

לכבוד
מוסדות אור שמח-מרכז סנגבאום
שמעון הצדיק 22-24
ירושלים 91180

עבור
מוסדות אור שמח-מרכז ס' להשלום עד 14/01/95
משחיהו - בניה נמוכה חיק
משחיהו 71917 חשבון

הסכום (ש"ח)	תאור
2,759,417.96	דמי הון
469,101.05	מע"מ
3,228,519.01	סה"כ לתשלום ש"ח

ניתן לתשלום בכל הבנקים

חותמת הבנק

0007141

גיאנו חנה

אין להכניס כל שינוי או תוספת. התשלום יחשב כהשלמה בלתי מספיקה לסכום שנדרש ושולם.

בית משפט מחוזי בירושלים
מס' 184
15.01.95
מס' מעקב בשלב
מס' מזהה נ.ז.

5

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
ת"ד. 43 בית-אל, טלפון: 958704-6 נצרות: 958708, פקס: 958110 ק. קה: 9:00-13:30

מס' התיק: 71008923א

מס' החשבון: 977060904

חוזה פיתוח

מהוון

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

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

לבין

מוסדות אור שמח-מרכז טננבאום מס' זיהוי/תאגיד 580021343

(להלן - היוזם), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: שמעון הצדיק 22-24 ירושלים מצד שני;

מבוא

המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה הפיתוח המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את החוזה

הואיל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה:

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: מתתיהו השטח: 47.015 ממ"ר בערך

גוש/כפר: _____ חלקה/דף: _____

מגרש(ים) מס' 1, מס' 2, מס' 3, מס' 4, מס' 5, מס' 6, מס' 7, מס' 8, מס' 9, מס' 10, מס' 11, מס' 12, מס' 13, מס' 14, מס' 15, מס' 16, מס' 17, מס' 18, מס' 19, מס' 20, מס' 21, מס' 22, מס' 23, מס' 24, מס' 25, מס' 26, מס' 27, מס' 28, מס' 29, מס' 30, מס' 31, מס' 32, מס' 33, מס' 34, מס' 35, מס' 36, מס' 37, מס' 38, מס' 39, מס' 40, מס' 41, מס' 42, מס' 43, מס' 44, מס' 45 לפי תכנית מפורטת מס' 210/4/1
מגרש(ים) מס' 46, מס' 47, מס' 49, מס' 50, מס' 51, מס' 52, מס' 53, מס' 54, מס' 55, מס' 56, מס' 57, מס' 58, מס' 59, מס' 60, מס' 61, מס' 62, מס' 63, מס' 64, מס' 65, מס' 66, מס' 67, מס' 68, מס' 69, מס' 70, מס' 71, מס' 72, מס' 73, מס' 74, מס' 75, מס' 76, מס' 77, מס' 78, מס' 79, מס' 80, מס' 81, מס' 82, מס' 83, מס' 84, מס' 85, מס' 86, מס' 87, מס' 88, מס' 89 לפי תכנית מפורטת מס' 210/4/1
מגרש(ים) מס' 90, מס' 91, מס' 92, מס' 93, מס' 94, מס' 95 לפי תכנית מפורטת מס' 210/4/1

"המבנים": 94 יח"ד חד משפחתי 220 מ"ר ליחידה.

../.

מוסדות "אור-שמח"
מרכז טננבאום
ת.ד. נס-הר ירושלים

"תקופת הפיתוח": 24 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01.01.1997.

"יום אישור העסקה": התאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת הממונה, דהיינו 15.12.1994.

"מטרת ההקצאה": בניה נמוכה.

"היעוד": על-פי התכנית הנ"ל דהיינו:

מגורים א.

"שיעור הניצול": קיבולת בניה המותרת על-פי התכנית הנ"ל, דהיינו ___ אחוזים בקומה, ב-__ קומות, ובסה"כ ___ אחוזים המהווים 94 חדרים/יחידות והמסתכמים ב-20680.0 מ"ר מבונים.

"הערך היסודי של המגרש": ערך המגרש ליום אשור העסקה, דהיינו 3,032,327.43 ש"ח (שלושה מיליון שלושים ושנים אלף שלוש מאות עשרים ושבעה ש"ח + 43 אג').

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה.

"התמורה":

סך של 2,759,417.96 ש"ח. תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה כהגדרתה בחוזה החכירה תמצ"ב.

למען הסר ספק, היוזם ישלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים הנ"ל בהתאם לשיעורו של מס הערך במועד תשלומו.

"המועד להגשת התכניות": לא יאוחר מתום 6 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד להתחלת הבניה": לא יאוחר מתום 9 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לסיום יציקת היסודות": לא יאוחר מ- 01.02.1996.

"המועד להשלמת השלד": לא יאוחר מ- 01.10.1996.

"המועד להשלמת הבניה": תאריך סיום תקופת הפיתוח.

ו ה ו א י ל והממונה בהתאם לסמכותו הוא המנהל והמחזיק של המגרש;
ו ה ו א י ל והממונה יהיה מוכן להחכיר ליוזם את המגרש בתנאי מוקדם ורק לאחר שהיוזם ימתח את המגרש ויבנה עליו את המבנים תוך תקופת הפיתוח כדי שישמשו למטרת ההקצאה ובתנאי שימלא את כל יתר התנאים של חוזה זה;

ו ה ו א י ל והממונה מוכן להעמיד את המגרש לרשותו של היוזם לתקופת הפיתוח בלבד וזאת רק לשם בנית המבנים למטרת ההקצאה על-פי היעוד ושעור הניצול, הכל כמוגדר לעיל, והיוזם מסכים לקבל את המגרש לרשותו בתנאים האמורים;

ו ה ו א י ל והיוזם מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם הממונה בחוזה פיתוח זה לפי הוראות סעיף 12(ג) של חוזה פיתוח זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן הממונה להתקשר עמו על-פי חוזה פיתוח זה;

ו ה ו א י ל ואם היוזם יוכר על-ידי הממונה כקבלן, כהגדרתו בסעיף-קטן 3(ה) של חוזה זה, הממונה יסכים לכך שהוא יהיה רשאי, תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורו מבנים או דירות על המגרש, אולם זאת בכפוף להוראות סעיף קטן 3(ה) של חוזה זה ובכפוף לכך שאם מטרת ההקצאה היא לתעשיה או מלאכה או לתיירות תינתן המלצה של משרד התעשיה והמסחר או משרד התיירות, בהתאם לענין, להעברת הזכויות הנ"ל;

ו ה ו א י ל ואם היוזם הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את היוזם תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה תהינה רק ביחד;

../.

מוסדות "אור-שמח"
מרכז ענבאים
ת.ד. לכיש ירושלים

8

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
ת.ד. 43 בית-אל, עסקות: 958704-6 גזברות: 958708, מס' 958110 ק. קהל: 9:00-13:30

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה הפיתוח שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

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

היזם רשאי להפנות רוכשי מגרשים לחתימה על הסכם פיתוח עם הממונה ללא תשלום לממונה. רוכשי המגרשים יחתמו על הסכם פיתוח מהוון בנוסח המקובל אצל הממונה באותו עת.
במידה והיזם יבנה בעצמו במגרשים אלה יופנו אל הממונה לחתימה על חוזה חכירה.
כל התנאים לעיל מותנים בכך שהיזם יאשר כל בקשה של רוכשי המגרשים להעברת זכויות.

לכן נערך ונחתם חוזה פיתוח זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי חוזה הפיתוח שלהלן:

חתימת הצדדים בראשי תיבות: הממונה היזם

מוקדות זאור-שמח
מרכז טננבאום
ת.ד. 18103 ירושלים

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
ת"ד. 43 ביח-אל,עסקות:7-958904 גזברות:958908, מקס:958110 ק. קהל:9:00-13:30

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הממונה:		היוזם:	
1. שם	----------	1. שם	מחסדות אורשות מרכז טנ בואים
תואר המשרה	----------	מספר זהות	580021343
חתימה	----------	חתימה	מוסדות "אל-שמת" מרכז טנגמאנים ת.ד. 18102 ירושלים
2. שם	----------	2. שם	
תואר המשרה	----------	מספר זהות	
חתימה	----------	חתימה	

המאשר:

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החותמים בעמודת "היוזם" לעיל לפי תעודות הזהות שהציגו בפני וכי חתמו על חוזה זה בנוכחותי.

שם ---------- תואר המשרה ---------- חתימת המאשר ----------

אברהם גן-צבי עו"ד
ירושלים 94631
שמאי 15
טל. 02-256463

[redacted]

בנין המנהל האזרחי, רח' 43, בית-אל טל-958706
קבלה קהל - בימים א' - ה', בשעות 9.00-13.00
עוסק מורשה באמצעות מס' 547000059

18/12/94 הערתק

קבלה / חשבונית מס

7-055748

לכבוד
מרסדות אור שמח-מרכז סנובאום
שמעון הצדיק 22-24
ירושלים 91180

עבור
מרסדות אור שמח-מרכז ס להשלום עד : 14/01/95
אור שמח - משמיהו חיק : K71008683
משמיהו 71917 11388 : 9770-6064-9

הסכום שלמ"ע		תאור
6,881,949.04	דמי הדון	
1,169,931.34	מע"מ	
8,051,880.38	סה"כ לתשלום ש"ח	

[redacted]

אין לסכום כל שהי אם הוסמך
לשלום אשר כהסכמה בלתי
מסויגת לסכום שנדרש ושולם

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
מיד. 43 בית-אל.עסקות:958704-6 גזברות:958708. מקס'958110 ק. קהל:9:00-13:30

מס' התיק: 71008683א

מס' החשבון: 977060649

חוזה פיתוח

מהיון

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

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

לבין

מוסדות אור שמח-מרכז טננבאום מס' זיהוי/תאגיד 580021343

(להלן - היוזם), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: שמעון הצדיק 22-24 ירושלים מצד שני;

מבוא

המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה הפיתוח המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את החוזה

הואיל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה:

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: מתתיהו השטח: 111,319 ממ"ר בערך

גוש/כפר: _____ חלקה/דף: _____

מגרש(ים) מס' 101, מס' 102, מס' 103, מס' 104, מס' 105, מס' 106, מס' 107, מס' 108, מס' 109, מס' 110, מס' 111, מס' 112, מס' 113, מס' 114, מס' 115, מס' 116, מס' 117 לפי תכנית מפורטת מס' 210/4/1

"המבנים": 516 יח"ד בניה רוויה.

"תקופת הפיתוח": 24 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01.01.1997.

"יום אישור העסקה": התאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת הממונה, דהיינו 15.12.1994.

"מסרת ההקצאה": בניה רוויה.

"היעוד": על-פי התכנית הנ"ל דהיינו:

מגורים ב.

../.

מוסדות "אור שמח"
מרכז טננבאום
ת.ד. 18010 ירושלים

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
ת"ד. 43 בית-אל,עסקות:6-958704 גזברות:958708. פקס'958110 ק. קה:9:00-13:30

"שיעור הניצול": קיבולת בניה המותרת על-פי התכנית הנ"ל, דהיינו ___ אחוזים בקומה, ב-__ קומות, ובסה"כ ___ אחוזים המהווים 516 חדרים/יחידות והמסתכמים ב-83475.0 מ"ר מבונים.

"הערך היסודי של המגרש": ערך המגרש ליום אשור העסקה, דהיינו 7,562,581.36 ש"ח (שבעה מיליון חמש מאות שישים ושנים אלף חמש מאות שמונים ואחד ש"ח + 36 אג').

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה.

"התמורה":

סך של 6,881,949.04 ש"ח. תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה כהגדרתה בחוזה החכירה המצ"ב.

למען הסר ספק, היוזם ישלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים הנ"ל בהתאם לשיעורו של מס הערך במועד תשלומו.

"המועד להגשת התכניות": לא יאוחר מתום 6 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד להתחלת הבניה": לא יאוחר מתום 9 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לסיום יציקת היסודות": לא יאוחר מ- 01.02.1996.

"המועד להשלמת השלד": לא יאוחר מ- 01.10.1996.

"המועד להשלמת הבניה": תאריך סיום תקופת הפיתוח.

ו ה ו א י ל והממונה בהתאם לסמכותו הוא המנהל והמחזיק של המגרש;
ו ה ו א י ל והממונה יהיה מוכן להחכיר ליוזם את המגרש בתנאי מוקדם ורק לאחר שהיוזם יפתח את המגרש ויבנה עליו את המבנים תוך תקופת הפיתוח כדי שישמשו למטרת ההקצאה ובתנאי שימלא את כל יתר התנאים של חוזה זה;

ו ה ו א י ל והממונה מוכן להעמיד את המגרש לרשותו של היוזם לתקופת הפיתוח בלבד וזאת רק לשם בנית המבנים למטרת ההקצאה על-פי היעוד ושעור הניצול, הכל כמוגדר לעיל, והיוזם מסכים לקבל את המגרש לרשותו בתנאים האמורים;

ו ה ו א י ל והיוזם מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם הממונה בחוזה פיתוח זה לפי הוראות סעיף 12(ג) של חוזה פיתוח זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן הממונה להתקשר עמו על-פי חוזה פיתוח זה;

ו ה ו א י ל ואם היוזם יוכר על-ידי הממונה כקבלן, כהגדרתו בסעיף-קטן 3(ה) של חוזה זה, הממונה יסכים לכך שהוא יהיה רשאי, תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורו מבנים או דירות על המגרש. אולם זאת בכפוף להוראות סעיף קטן 3(ה) של חוזה זה ובכפוף לכך שאם מטרת ההקצאה היא לתעשיה או מלאכה או לתיירות תינתן המלצה של משרד התעשיה והמסחר או משרד התיירות, בהתאם לענין, להעברת הזכויות הנ"ל;

ו ה ו א י ל ואם היוזם הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את היוזם תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה תהינה רק ביחד;

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה הפיתוח שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

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

אין מניעה כי היוזמים יוכלו להעביר זכויות על סמך הסכם פיתוח זה כפוף לתנאים הבאים:
1.העברה תהיה רק לחברה משכנת המאושרת ע"י משרד הבינוי והשכון.
2.יחתם הסכם פיתוח שמועד תחולתו הסכם זה.
3.היחברה תהיה אחראית כלפי הממונה על רישום הזכויות והחובות של הדירות.

../.

מושדות "אור-שמש"
מרכז טננבאום
ת.ד. 18050 ירושלים

מפ/4' - תפ/4'
12:09 18/12/94 71008683א

4. החברה תהיה אחראית על רישום הזכויות ברשם המקרקעין.
5. העברת זכויות לא תתונה בתשלום לממונה
6. תנאים אלה יחולו על היזם במידה ולא יעבירו זכויות ליזמים אחרים.

לכן נערך ונחתם חוזה פיתוח זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי חוזה הפיתוח שלהלן:

חתימת הצדדים
בראשי תיבות:

הממונה

היוזם

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
ת"ד. 43 בית-אל, עסקות: 958904-7 גזברות: 958908, 958110 פקס ק. קהל: 9:00-13:30

ולראיה באו הצדדים על החתום:

תממונה:	היוזם:
1. שם ----------	1. שם מוסדות אור ראשי מרכז טננבאום
תואר המשרה ----------	מספר זהות 580021343
חתימה ----------	חתימה ---------- מוסדות אור-שמחה מרכז טננבאום ת.ד. נס-ציונה ירושלים
2. שם ----------	2. שם יחזקאל בן הכהן
תואר המשרה ----------	מספר זהות 6487391
חתימה ----------	חתימה ----------

המאשר:

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החותמים בעמודת "היוזם" לעיל לפי תעודות הזהות שהציגו בפני וכי חתמו על חוזה זה בנוכחותי.

שם ---------- אברהם גן-צבי עו"ד ירושלים שמאי 15, טל. 02-256463 תואר המשרה ---------- חתימת הנ"ל ----------

[redacted]

בנין המנהל האזרחי, מד 43, בית-אל מל-958706
קבלת קהל - בימים א' - ה', בשעות 9.00-13.00

עוסק מורשה מאוגדות מס' 547000059

18/12/94 הערתק

קבלה / חשבונית מס

7-055749

לכבוד
מוסדות אור שמח-מרכז טננבאום
שמעון הצדיק 22-24
ירושלים 91180

עבור
מוסדות אור שמח-מרכז ט להשלום עד : 14/01/95

מספר הזמנה 11-משפחתי תיק : X71008956
מספר הזמנה 71917 מזהה : 2770-0106-8

תאור	הסכום (ש"ח)
דמי הזכון	3,774,279.89
מע"מ	641,627.58
סה"כ להשלום ש"ח	4,415,907.47

בנק פועלי אגודת ישראל-מזרחי
סניף מאה שערים
ירושלים
15. 01. 95
מס' פעולה בסלר
מס' פעולה בסלר
מס' אישור
מס' אישור
ניתן להשלום בכל הבנקים

חותמת הבנק

0007143

ג'יאנו חנה

אין להוכים כל שהוי או הוספת
התשלום יחשב כהסכמה בלתי
מסויגת לסכום שנרשם ושולם

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
תיד. 43 בית-אל, עסקות: 958704-6 גזברות: 958708, מקס' 958110 ק. שהל: 9:00-13:30

מס' התיק: 71008956א

מס' החשבון: 977061068

חוזה פיתוח

מ ה ו י ן

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____
ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

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

ל ב י ן

מוסדות אור שמח-מרכז טננבאום מס' זיהוי/תאגיד 580021343

(להלן - היוזם), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: שמעון הצדיק 22-24 ירושלים מצד שני;

מ ב ו א

המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה הפיתוח המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את החוזה

ה ו א י ל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מחקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה:

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: מתתיהו השטח: 70,077 ממ"ר בערך

גוש/כפר: _____ חלקה/דף: _____

מגרש(ים) מס' 201, מס' 202, מס' 203, מס' 204, מס' 205, מס' 206, מס' 207, מס' 208, מס' 209, מס' 210, מס' 211, מס' 212, מס' 213, מס' 214, מס' 215, מס' 216, מס' 217, מס' 218, מס' 219, מס' 220, מס' 221, מס' 222, מס' 223, מס' 224, מס' 225, מס' 226, מס' 227, מס' 228, מס' 229, מס' 230, מס' 231, מס' 232, מס' 233, מס' 234, מס' 235, מס' 236, מס' 237, מס' 238, מס' 239 לפי תכנית מפורטת מס' 210/4/1
מגרש(ים) מס' 240, מס' 241, מס' 242, מס' 243, מס' 244, מס' 245, מס' 246, מס' 247, מס' 248, מס' 249, מס' 250, מס' 251, מס' 252, מס' 253, מס' 254, מס' 255, מס' 256, מס' 257, מס' 258, מס' 259, מס' 260, מס' 261, מס' 262, מס' 263, מס' 264, מס' 265, מס' 266, מס' 267, מס' 268, מס' 269, מס' 270, מס' 271, מס' 272, מס' 273, מס' 274, מס' 275 לפי תכנית מפורטת מס' 210/4/1

"המבנים": בניה דו-משפחתית 220 מ"ר ליחידה.

"תקופת הפיתוח": 24 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01.01.1997.

../.

מוקדות "אור-שמח"
מרכז טננבאום
ת.ד. 18101 ירושלים

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
מ"ד. 43 בית-אל.עסקות:958704-6 גזברות:958708. פקס'958110 ק. קהל:9:00-13:30

"יום אישור העסקה": התאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת הממונה, דהיינו 15.12.1994.

"מטרת ההקצאה": מגורים.

"היעוד": על-פי התכנית הנ"ל דהיינו:

מגורים א.

"שיעור הניצול": קיבולת בניה המותרת על-פי התכנית הנ"ל, דהיינו ___ אחוזים בקומה, ב-__ קומות, ובסה"כ ___ אחוזים המהווים 150 חדרים/יחידות והמסתכמים ב-33000.0 מ"ר מבונים.

"הערך היסודי של המגרש": ערך המגרש ליום אשור העסקה, דהיינו 4,147,560.32 ש"ח (ארבעה מיליון מאה ארבעים ושבעה אלף חמש מאות שישים ש"ח + 32 אג').

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה.

"התמורה":

סך של 3,774,279.89 ש"ח, תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מחוונים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה כהגדרתה בחוזה החכירה המצ"ב.

למען הסר ספק, היוזם ישלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים הנ"ל בהתאם לשיעורו של מס הערך במועד תשלומו.

"המועד להגשת התכניות": לא יאוחר מתום 6 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד להתחלת הבניה": לא יאוחר מתום 9 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לסיום יציקת היסודות": לא יאוחר מ- 01.02.1996.

"המועד להשלמת השלד": לא יאוחר מ- 01.10.1996.

"המועד להשלמת הבניה": תאריך סיום תקופת הפיתוח.

ו ה ו א י ל והממונה בהתאם לסמכותו הוא המנהל והמחזיק של המגרש;

ו ה ו א י ל והממונה יהיה מוכן להחכיר ליוזם את המגרש בתנאי מוקדם ורק לאחר שהיוזם יפתח את המגרש ויבנה עליו את המבנים תוך תקופת הפיתוח כדי שישמשו למטרת ההקצאה ובתנאי שימלא את כל יתר התנאים של חוזה זה;

ו ה ו א י ל והממונה מוכן להעמיד את המגרש לרשותו של היוזם לתקופת הפיתוח בלבד וזאת רק לשם בנית המבנים למטרת ההקצאה על-פי היעוד ושעיר הניצול, הכל כמוגדר לעיל, והיוזם מסכים לקבל את המגרש לרשותו בתנאים האמורים;

ו ה ו א י ל והיוזם מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם הממונה בחוזה פיתוח זה לפי הוראות סעיף 12(ג) של חוזה פיתוח זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן הממונה להתקשר עמו על-פי חוזה פיתוח זה;

ו ה ו א י ל ואם היוזם יוכר על-ידי הממונה כקבלן, כהגדרתו בסעיף-קטן 3(ה) של חוזה זה, הממונה יסכים לכך שהוא יהיה רשאי, תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורו מבנים או דירות על המגרש, אולם זאת בכפוף להוראות סעיף קטן 3(ה) של חוזה זה ובכפוף לכך שאם מטרת ההקצאה היא לתעשיה או מלאכה או לתיירות תינתן המלצה של משרד התעשיה והמסחר או משרד התיירות, בהתאם לענין, להעברת הזכויות הנ"ל;

ו ה ו א י ל ואם היוזם הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את היוזם תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה תהינה רק ביחד;

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה הפיתוח שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

../.

מוסדות "אור-שמח"
מרכז טננבאום
ת.ד. נס הרים ירושלים

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
ת"ד. 43 בית-אל, עסקות: 958704-6 גזברות: 958708, פקס' 958110 ק. קבל: 9:00-13:30

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

היזם רשאי להפנות רוכשי מגרשים לחתימה על הסכם פיתוח עם הממונה ללא תשלום לממונה. רוכשי המגרשים יחתמו על הסכם פיתוח מהוון בנוסח המקובל אצל הממונה באותה עת.
במידה והיזם יבנה בעצמו במגרשים אלה יופנו אל הממונה לחתימה על חוזה חכירה.
כל התנאים לעיל מותנים בכך שהיזם יאשר כל בקשה של רוכשי המגרשים להעברת זכויות.

לכן נערך ונחתם חוזה פיתוח זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי חוזה הפיתוח שלהלן:

חתימת הצדדים בראשי תיבות:

הממונה

היזם

מושדות "אור-שמח"
מרכז טננבאום
ת.ד. 18150 ירושלים

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
ת.ד. 43 בית-אל.עסקות:7-958904 גזברות:958908, פקס'958110 ק. קהל:9:00-13:30

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הממונה:

1. שם ----------
תואר המשרה ----------
חתימה ----------

2. שם ----------
תואר המשרה ----------
חתימה ----------

היוזם:

1. שם מרכזת אורשמה מרכז טנבאום
מספר זהות 58002134-3
חתימה

2. שם יחזקאל רזל
מספר זהות
חתימה

המאשר:

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החותמים בעמודת "היוזם" לעיל לפי תעודות הזהות שהציגו בפני וכי חתמו על חוזה זה בנוכחותי.

שם ---------- המשרה המאשר ---------- חתימת המאשר ----------

אברהם גן-צבי עו"ד
רח' שמאי 45, ירושלים 94631
טל. 02-256463

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
ת.ד. 43 בית-אל, עסקות: 958704-6 גזברות: 958708, מקס' 958110 ק. קהל: 9:00-13:30

מתיאיבו שרית

מס' תיק: 70006233א

מס' החשבון: 977058288

הסכם הרשאה לתכנון

שנערך ונחתם ב- ---------- ביום ---------- לחודש ---------- שנת ----------

ב י ן

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון (להלן - הממונה), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: בנין המינהל האזרחי, ת.ד.43, בית-אל

מצד אחד;

ל ב י ן

המרן לגאולת קרקע תכנון ופיתוח מס' זיהוי/מס' תאגיד 511034167

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - המורשה), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: נכסי קדומים (שומרון) קדומים

מצד שני;

ה ו א י ל והממונה הוא הרשות המוסמכת לניהול של המקרקעין (להלן - הנכס) כמפורט ב"רשימה" אחרי סעיפי ההסכם (להלן - הרשימה);

ו ה ו א י ל והמורשה ביקש מהממונה להרשות לו לבצע תכנון של הנכס למטרת ההרשאה האמורה ברשימה (להלן - מטרת ההרשאה) והממונה הסכים לכך - והכל בכפוף לאמור ולמותנה בהסכם זה להלן;

ו ה ו א י ל והמורשה מצהיר בזה כי לא חלות עליו מגבלות לפי הוראות סעיף 5(ב)(6) של הסכם זה באשר להתקשרותו עם הממונה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן הממונה להתקשר עמו על-פי הסכם זה;

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי הסכם ההרשאה לתכנון שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

ל פ י כ ך ה ו ס כ ם ב י ן ה צ ד ד י ם כ ד ל ק מ ן :

1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

2. הממונה מרשה בזה למורשה להכין לצורך ביצוע מטרת ההרשאה על הנכס, תכנית או תכניות לנכס ו/או שינוי לתכנית או לתכניות החלות על הנכס (להלן-התכנון), וזאת במשך תקופת ההרשאה לתכנון בלבד הנקובה ברשימה - והכל בכפוף לתנאי הסכם זה.

3. (א) המורשה מתחייב לבצע את התכנון במומחיות ובמהימנות ותוך תאום עם הממונה, ולהגיש לאישור הממונה, עד למועד הנקוב לענין זה ברשימה, תכנון שלא יהיה נוגד את עמדתו של הממונה ובהתאם לדרישותיו ולמטרת ההרשאה.

כל העותקים של המסמכים, התכניות, התשריטים והמפות של התכנון שיאושר על-ידי הממונה יהיו לרכושו הבלעדי של הממונה וישארו בחזקתו ובשליטתו,

../.

קרן גאולת קרקע שליד
מדרשת [illegible] - קדומים
(אלון מורה) טל. 052-38290

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
ת"ד. 43 בית-אל.עסקות:958704-6 גזברות:958708. פקס:958110 ק. קהל:9:00-13:30

וכל שימוש שייעשה בהם יהיה רק על-פי רשותו של הממונה.

(ב) התכנון יעשה על-ידי המורשה ועל חשבונו בלבד, והממונה לא ישתתף בהוצאותיו ולא יחזיר לו אותן בכל מקרה, בכפוף לאמור בסעיף 8 להלן.

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

(ד) המורשה יהיה אחראי לבדו לכל נזק שיגרם לאדם או לגורם כלשהו עקב פעולותיו או מחדליו בנכס והוא ישא בעצמו בכל תשלום או הוצאה שיינבעו מנזק כאמור או שיהיו קשורים בו. המורשה מתחייב לשפות את הממונה על כל סכום שהממונה יידרש לשלמו לכל אדם כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה על המורשה כאמור לעיל.

המורשה מתחייב לבטח את עצמו בביטוח מקיף שיכסה אותו ממני כל תביעה כאמור לעיל.

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

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

(ג) בתקופת ההרשאה לתכנון לא יקנה הממונה ולא יתחייב להקנות זכויות כלשהן בנכס לצד שלישי כלשהו, אלא אם המורשה יודיע בתקופה זו לממונה כי הוא אינו מעוניין עוד בנכס.

(ד) עם קבלת הודעתו הנ"ל של המורשה יבוא הסכם זה למיצו ללא צורך בהודעה נוספת מצד כלשהו, ולמורשה לא תהיינה זכויות כלשהן לגבי הנכס, או תביעות או דרישות או טענות כלשהן בקשר עם הנכס או בגין הסכם זה או על-פיו, והממונה יהיה רשאי להרשות לכל צד שלישי לבצע תכנון של הנכס ו/או להקנות או להתחייב להקנות זכויות בנכס לכל צד שלישי, מבלי שיהא עליו להודיע על כך למורשה.

5. (א) התנאים המפורטים בסעיפים 3, 9 ו-10 של הסכם זה 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 מהאמור לעיל, במקרה איזה מהמקרים הבאים יסתיים הסכם זה ויבוא לקיצו לאלתר וללא צורך בהודעה מוקדמת כלשהי:

(1) אם יחול שינוי שלא ביזמת הממונה, ביעודו של הנכס או בתכנית התלה עליו, שימנע את בצוע מטרת ההרשאה עליו.

(2) אם הזכויות בנכס ירכשו ע"י אחר, עפ"י הודעה או צו שפורסמו ביל"קוט הפרסומים.

(3) אם התכנון לא יאושר על-ידי הממונה.

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

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

(6) אם המורשה או מי שהמורשה פועל בשבילו תינו נתין זר אשר לא קיבל, לצרכי הסכם זה, אישור, מראש ובכתב, מהממונה, או אם קיימת הגבלה במשר להתקשרותו של הממונה אתו בהסכם זה.

בסעיף-קטן זה, "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:

1. אזרח ישראלי;
2. עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק

../.

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
תיד. 43 בית-אל, עסקות: 958704-6 גזברות: 958708, פקס: 958110 ק. קבל: 9:00-13:30

האזרחות התשי"ב-1952;

3. זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"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 חון יותר מאדם או מתאגיד אחד, ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של חון המניות המוצא של התאגיד או במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד.

6. (א) המורשה מצהיר ומתחייב בזה כי במקרה של ביטול או סיום ההסכם מכל סיבה שהיא לא תהיינה למורשה זכויות כלשהן לגבי הנכס או תביעות או דרישות או טענות כלשהן בקשר עם הנכס או בגין הסכם זה או על-פיו, והממונה יהיה רשאי להרשות לכל צד שלישי לבצע תכנון של הנכס ו/או להקנות או להתחייב להקנות זכויות בנכס לכל צד שלישי, מבלי שיהא עליו להודיע על כך למורשה.

(ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף-קטן (א) לעיל, המורשה מצהיר ומתחייב בזה כי במקרה של ביטול או סיום ההסכם מכל סיבה שהיא, הוא לא יתבע מהממונה שיפוי או פיצוי כספי או אחר בגין הוצאות שהמורשה הוציא בעקבות התימתו של הסכם זה או על-פיו או בגין התחייבויות שהמורשה התחייב בהן בעקבות התימת הסכם זה או על-פיו או בגין נזקים שנגרמו בעקבות התימתו של הסכם זה או בעקבות ביטולו או סיומו, אם נגרמו, והכל בכפוף לאמור בסעיף 8 להלן.

7. אם יתקיימו כל התנאים המוקדמים והיסודיים המפורטים להלן, 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 עפ"י הסכם זה ובמועדים הקבועים בהסכם.

(ב) התכנון יאושר על ידי מוסדות התכנון עד תום תקופת 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) הנהלת הממונה, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, תאשר את מסירתם של שטחים בנכס לרשותו של המורשה כבר-רשות, וזאת לא יאוחר משנה אחת מתום תקופת ההרשאה לתכנון.

(ה) לא יאוחר מ-30 יום מתאריך האישור הנ"ל על-ידי הנהלת הממונה ייחתם חוזה פיתוח שיחיה מקובל בממונה באותו מועד.

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

(ז) מסירת שטחים לרשותו של המורשה תהיה לצורך ביצוע מטרת ההרשאה על הנכס, ובתמורה, לתקופה ובתנאים שייקבעו בחוזה פיתוח שיהיה מקובל בממונה במועד המסירה, וכן בכפוף לתנאים שייקבעו על-ידי הנהלת הממונה לצורך האישור הנזכר בפסקה (ד) לעיל.

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

בסעיף זה, "הוצאות" - בהתאם לקבלות מאושרות ולא יותר מהקבוע בתעריף משרד הבינוי והשיכון להזמנת תכנון מסוג התכנון נשוא הסכם זה, כפי שיהיה בתוקף בתחילת תקופת ההרשאה לתכנון.

../.

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
ת"ד. בית-אל, עסקות: 958704-6 גזברות: 958708, מקס 958110 ק. קהל: 9:00-13:30

9. אין בהסכם זה הרשאה למורשה לתפוס חזקה בנכס או לפעול בו בכל דרך אחרת ללא אישור מפורש ובכתב מהממונה, 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 הממונה רשאי לסלק את ידו של המורשה מהנכס ולתבוע ממנו את כל הנזקים שייגרמו לו, וזאת מבלי לגרוע מכל התרופות שהממונה יהיה זכאי להן על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין.

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

אם המורשה הוא איגוד כמשמעותו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963, תחשב כל העברה, במישרין או בעקיפין, של 10% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של המורשה - הנמוך מביניהם - או של 10% או יותר מכוח ההצבעה במורשה או מהזכות למנות מנהלים של המורשה, כהעברה או כהמחאה של הזכויות, האסורה על-פי סעיף זה.

11. אם המורשה הוא יותר מאדם אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את המורשה תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי הסכם זה תהיינה רק ביחד.

12. תנאים כלליים

(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 באיזור ליתן תוראות 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 כוחות צה"ל באיזור ו/או ראש המינהל האזרחי באיזור להפעיל סמכויותיהם על פי כל דין בנוגע לנכס זה.

ה ר ש י מ ה

"הנכס": כמפורט להלן וכמותחם בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד של הסכם זה:

המקום: מתתיהו השטח: 900,000 מ"ר בערך

הבעלים: רכוש ממשלתי נטוש

גוש/כפר: _____ חלקה/דף: _____

"מטרת התרשאה": הרשאה לתכנון.

"תקופת התרשאה לתכנון": 02 שנים, החל מיום 21.11.1993 וכלה ביום 20.11.1995.

"מועד הגשת התכנון לאישור הממונה": 01.09.1994.

../.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הממונה:

1. שם ----------
תואר המשרה ----------
חתימה ----------

2. שם ----------
תואר המשרה ----------
חתימה ----------

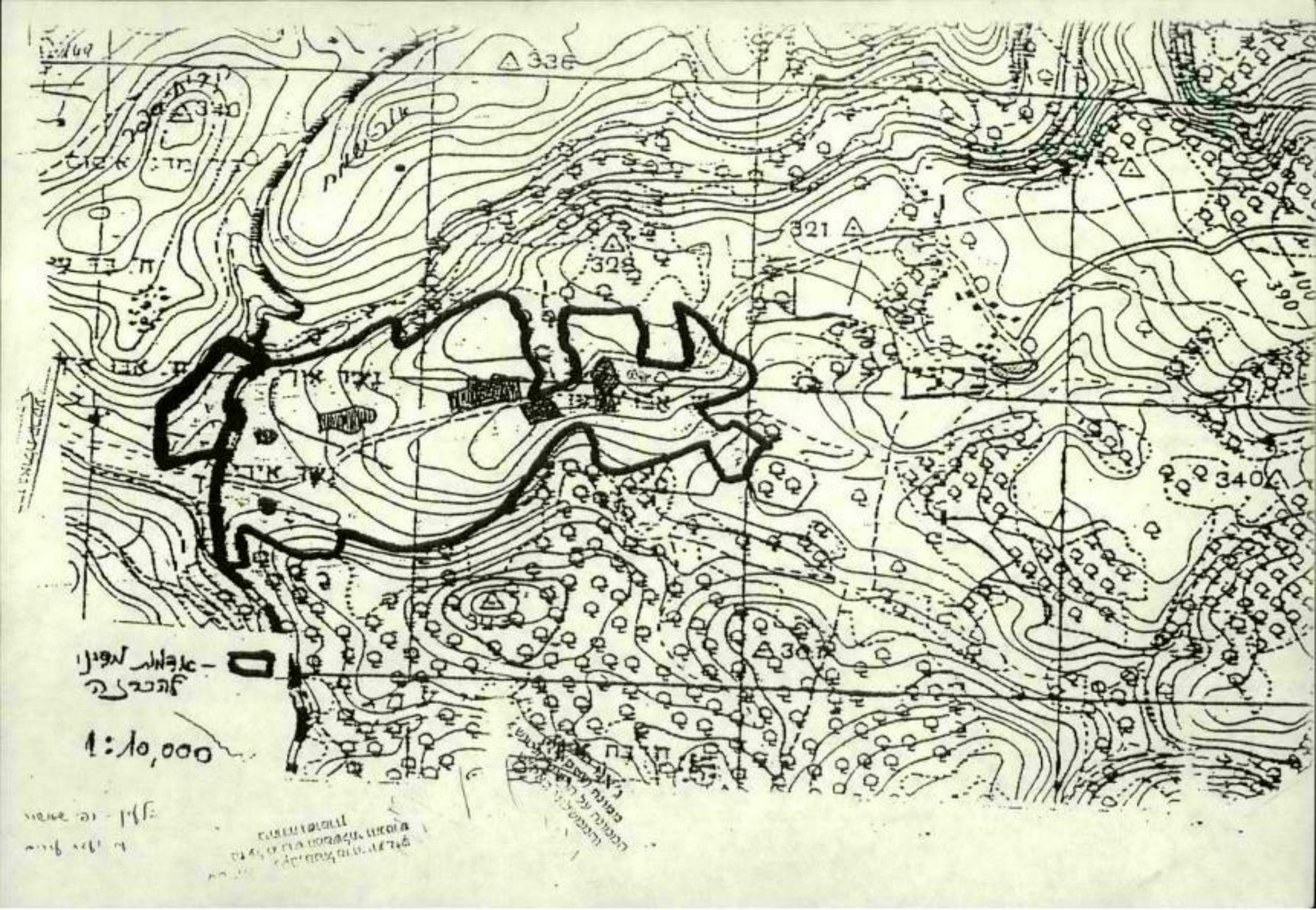
המורשה:

1. שם
מספר זהות ----------
חתימה ----------

2. שם ----------
מספר זהות ----------
חתימה ----------

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

שם ---------- תפקיד ---------- חתימת המאשר ----------


336
340
321
328
390
340
313
301
אזור המחצבה
1:10,000

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

ת"ד 43 בית-אל,טל' 02-958715/6/079,פקס' 958110,שעות קבלת קהל:09.00-13.30

9 במרץ 1995
(9898)

אל: _____

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

א. איזור גוש מודיעין צפון

1. **חשמונאים:**
מדובר באדמה פרטית שנרכשה ע"י יזמים פרטיים וע"פי חוו"ד משפטית מיום 8.2.88 שהוכנה ע"י עו"ד פ. אלבק המצ"ב הוכרז השטח כרכוש ממשלתי וע"פ החלטת ממשלה מס' הת/26 מתאריך 25.4.82 המצ"ב אושר על הקמת הישוב כישוב פרטי שיבנה ע"י החברה לפיתוח שכונת מגורים באיו"ש.
הישוב מחולק ל-3 שכונות:
א. גני מודיעין - רובו שווק ובנוי.
ב. רמת מודיעין - רובו שווק ובנוי.
ג. גני מודיעין - גבעה מערבית - מצ"ב הסכם הרשאה לתכנון שנחתם בין הממונה לבין כונס הנכסים בגין השטח, גודל השטח כ-300 דונם.
(תכנון ראה תב"ע מס' 208/1 גני מודיעין בתוקף +232/1, רמת מודיעין בתוקף).

2. **מתיתיהו:**
מצ"ב חוזה הרשאה עם ההסתדרות הציונית העולמית בגין צו תפיסה 13/77 כ-500 דונם + רכישת הימנותא הרשומה בטאבו כ-234 דונם.
ההקצאה להסתדרות הציונית בוצעה לפי צו תפיסה צבאי בהתאם למדיניות ממשלת ישראל עד סוף שנת 1979, הוקמו ישובים באיו"ש על אדמות שנתפסו לצרכים צבאיים. משנת 1979 הוקמו ישובים אך ורק על אדמות מדינה.
(תכנון ראה תב"ע מס' 209 בתוקף + 209/1 בהפקדה).

3. **קרית ספר ואור שמח:**
אדמת מדינה מוכרזת ואדמה פרטית בניהול ממשלתי עפ"י חוו"ד משפטית של עו"ד פ. אלבק מיום 9.8.82 + 16.11.90 המצ"ב.
קרית ספר:
קיימים שני הסכמי פיתוח בתוקף הכוללים 2,858 יח"ד בשטח של כ-408 דונם.
בנוסף, קיימת הרשאה לתכנון מיום 22.8.93 על שטח של כ-58.5 דונם חלקות מס' 5+6, מצ"ב צילומים.
שטח מס' 7 בחוו"ד משפטית של עו"ד פ. אלבק מתאריך 16.11.90 הינו בחלקו המירבי קרקע פרטית מנוהלת ע"י הממונה כרכוש ממשלתי אושר בועדת חריגים להקצאה לתכנון לקרן לגאולת קרקע.
(תכנון - ראה תב"ע 201/3 בתוקף).

4. **מתיתיהו צפון:**
שטח שהוכרז אדמת מדינה עפ"י חוו"ד משפטית של עו"ד פ. אלבק מתאריך 2.8.84 המצ"ב.
השטח נמסר עפ"י הסכם הרשאה לתכנון לקרן לגאולת קרקע בתאריך 25.11.93 התקף עד לתאריך 20.11.95 גודל השטח כ-1,250 דונם.
(תכנון ראה תב"ע שלב א' (חלק מערבי) 210/6/1 - מחכה לתוקף)
(שלב ב'+ג'' (חלקים מרכז+מזרח) 210/6/2+210/6/3).

5. **אור שמח:**
לפי חוו"ד משפטית של עו"ד פ. אלבק ראה סעיף 3 לעיל. הממונה הכין חוזה פיתוח לחתימת היזמים שטרם נחתמו ע"י הממונה.
היזמים שלמו עבור הקרקע סך של 15,696,306 ש"ח.
השטח כולל 94 יח"ד - חד משפחתי.
152 יח"ד - דו משפחתי.
516 יח"ד - בניה רוויה.
בשטח כולל של כ-228 דונם נטו.
כמו"כ, נרכשה באור שמח חלקה פרטית ונרשמה בטאבו בשנת 1990 ע"ש חברה בבעלות יהודים שגודל החלקה 66 דונם. מצ"ב נסח רישום + מפת השטח.
שטח זה נכלל אף הוא בתחום התוכנית המפורטת של הישוב שמספרה 210/4/1 - בתוקף.

6. **מתיתיהו מזרח - בלעין:**
שטח זה שהוכרז כרכוש ממשלתי עפ"י חוו"ד משפטית של עו"ד פ. אלבק מיום 16.11.90 המצ"ב, נמסר עפ"י הסכם הרשאה לתכנון לקרן לגאולת קרקע בתאריך 25.11.93 לתקופה של שנתיים. ההסכם תקף עד לתאריך 20.11.95, גודל השטח כ-900 דונם.
השטח אושר להקצאה ולהרשאה לתכנון בועדת חריגים.
(תכנון ראה תב"ע מס' 210/8).

ב. מצפה נבו

לתשומת לבכם כי במצפה נבו בנוסף ל-140 יח"ד בניה רוויה יש לעמותת עו"ד דוד גלס עוד 91 מגרשים לבניה צמודת קרקע עבור חברי העמותה.

ב ב ר כ ה

חייקה מנחם
הממונה

תמ/אילנית

06.03.95

הנדון: <u>הכנה לועדת השרים</u>

<u>מעלה אדומים "מצפה נבו"</u> (תכנית מס' 420/1/6/6)

1. תצ"א + מפה יקבל איתן כבל מחברת "ערים".

2. כנ"ל יקבל פרטים: מה נבנה ומה טרם נבנה.

3. התכנית אושרה בועדת חריגים מס' 3 ביום 11 במרץ 93'.

4. פורסמה למתן תוקף ב- 28 אפר' 93'.

<u>הר אדר</u> (שלב ב', תכנית מס' 214/3)

1. אושר לדון למתן תוקף בועדת חריגים מס' 3 ביום 11 במרץ 94'.

2. התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 30 בדצמ' 93'.

3. מתוך 750 יח' בשלב ב' יש לגבי כ- 250 התחייבויות. הממונה יכין מסמכים לגבי ההתחייבויות ויעביר אותם לאיתן כבל. התיחסות תינתן במסמך שיוגש לועדת השרים.

גוש מודיעין צפון

1. הממונה יכין מסמך מצב הבעלות בקרקע לכל מתחם לרבות צרוף חוו"ד פליאה לכל מתחם.

2. שלמה ישלים גודל כל שטח וטבלה חדשה.

3. במסמך יש לציין כי עד סוף 79' קבלת קרקע להתישבות יהודית היתה אפשרית ע"ב צו תפיסה כי ראו בהתישבות ערך בטחוני.

4. יש לתקן את מסמך איזור מודיעין.

גבעת זאב

1. שטח "אנג'ל" מוקנה לממונה ואינו זמין.

2. איתן כבל יזמן את ר' המועצה המקומית גבעת זאב לברר נתונים.

ערים
חברה לפיתוח עירוני בע"מ

לשכת המנהל הכללי

א' אדר א' תשנ"ה
1 בפברואר 1995

סימוננו: ג-0171

לכבוד
מר בנימין (פואד) בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון

א.נ.,

הנדון: ועדת שרים - הר אדר שלב ב'

על-פי הנחייתו של מר נח כנרתי, עוזר שר הביטחון, יש להביא בפני ועדת השרים שהוקמה על-ידי הממשלה את קבלת ההחלטה על המשך פיתוח ובניה של 700 יח"ד בהר אדר שלב ב'.

אתר זה תוכנן ואושר בועדות התכנון הרלוונטיות כולל בועדת החריגים בראשותו של מר נח כנרתי.

חברתנו שהינה הגוף המתכנן והמפתח הוציאה מכרז לביצוע עבודות עפר וקירות תומכים ופינוי שדה המוקשים בסך של כ-20 מיליון ש"ח.

במכרז זכה הקבלן ברעד, שהחוזה עימו טרם נחתם על ידנו, כמו כן החברה השקיעה באמצעות המועצה האזורית סך של יותר מ-2 מליון ש"ח לביצוע קו ביוב האמור לקלוט גם את שלב ב'.

עלי לציין כי בימים אלו הגענו להבנה עם משרד הבטחון על פרטי החוזה שיחתם בינם לבין חברתנו בנושא פינוי שדה המוקשים.

לאור העובדות הנ"ל, אבקש את טפולך באישור הבקשה לתכנון, פיתוח ובניית האתר הנ"ל בועדת השרים שהוקמה על ידי הממשלה לצורך כך.

בכבוד רב,

אריה בר

מנהל כללי

לוט: תוכנית בנין ערים מפורטת ומאושרת

העתקים: מר נח כנרתי - עוזר שר הבטחון
מר אריה מזרחי - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מר עוזי וכסלר - מנהל מינהל מקרקעי ישראל
גב' רינה זמיר - מנהלת מחוז ירושלים - משרד הבינוי והשיכון

הנהלה:
רח' יפו 169
ירושלים 94382
טל: 02-383333
פקס: 02-380155

מחוז הצפון:
רח' עצמון 16/100
נצרת עילית 17000
טל: 06-571512
פקס: 06-574544

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

מחוז הדרום:
מרכז מסחרי רמקו
חדר 231, ת.ד. 159
באר שבע 84101
טל: 07-234734
פקס: 07-276129

מחוז ירושלים:
"בית אורלגן"
הנביאים 31
ירושלים 95105
טל: 02-233588
פקס: 02-233484

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
ת"ד 43 בית-אל, עסקות: 958704-7, גזברות: 958708, פקס' 958110, ק. קהל: 9.00-13.30

12 במרץ 1995
א/700472
(9906)

אל: איתן כבל - באמצעות פקס מס' 847250
הממונה
רע"נ תשתית

הנדון: הר אדר ב'

להלן רשימת הקבוצות והתחייבויות הממונה כלפיהם:

1. **קבוצת תוסיה כהן:**

בעקבות הכרזת אדמות מדינה מיום 27.10.86 בשנת 1990 של כ-600 דונם המתייחסת לקרקעות הר אדר שלב ב' הוגש ערר ע"י עו"ד שלמה תוסיה כהן ז"ל, הערר התבסס על רכישה של 132 דונם משנת 1974.
בהסכם פשרה שקיבל תוקף של פסה"ד ושאושר על ידי ראש המינהל האזרחי של איו"ש הוחלט לתת לקבוצה שטח מתוך ההכרזה.
על פי החלוקה הוחלט לתת לקבוצה 55 דונם ברוטו שהם 33 דונם נטו.
לאחר דיונים רבים סוכם בין עו"ד תוסיה כהן וחברת ערים שהקבוצה תקבל מגרשים 1001-1048 ו-1053-1054 שהם 50 מגרשים דו משפחתיים בגודל של 600 מ"ר כל אחד.

2. **קבוצת רוזן:**

הקבוצה הגישו ערר על הכרזת המדינה ובאותה פשרה הוחלט לתת לקבוצה 7.5 דונם ברוטו שהם 4.5 דונם נטו.
בדיונים בין הקבוצה לבין חברת ערים נקבע שהקבוצה תקבל מגרשים 456-464 שהם 9 מגרשים חד משפחתיים בגודל 500 מ"ר כל אחד.

3. **קבוצת פאר - יבלונקה:**

הקבוצה הגישה ערר על הכרזת המדינה ובאותה פשרה הוחלט לתת לקבוצה 11.5 דונם ברוטו שהם 6.9 דונם נטו.
בדיונים בין הקבוצה לבין הממונה וחברת ערים טרם נקבע סופית איזה מגרשים תקבל הקבוצה.
בהצעה האחרונה מדובר על שני מגרשים רווים שמותר לבנות עליהם עד 60 יח"ד ו-3.5 מגרשים חד משפחתיים.

4. **עמותת עובדי הכנסת וקרן קיימת לישראל-72 מגרשים חד משפחתיים:**

בשנות ה-80 הוקמה עמותה לבניה בהר אדר ב' המורכבת מעובדי הכנסת וקק"ל.
ההתחיבויות לעמותה נמצאות בבדיקה משפטית במינהל מקרקעי ישראל.
בחברת ערים נקבעו באיזה מגרשים תקבל העמותה.

5. **קבוצת ריבלין:**

הקבוצה מיוצגת ע"י עו"ד ראובן ריבלין שקנתה קרקע באזור נבי סמואל ורשמה את הקרקע בטאבו.
על סמך חוות דעת של גב' פליאה אלבק מיום 2.1.89 הוחלט לבצע חילופין עם הקבוצה ולתת לקבוצה קרקע בתוך אזורי הר שמואל או הר אדר ב'.
הסדר זה אושר ובסיכום האחרון הוחלט לתת לקבוצה 66.5 מגרשים בהר אדר ב'.

6. **טבלת בעלי זכויות מגרשים הר אדר ב':**

בעל הזכות	מס' יח"ד	
קבוצת תוסיה כהן	50 מגרשים דו משפחתיים	100 יח"ד
קבוצת רוזן	9 מגרשים חד משפחתיים	9 יח"ד
קבוצת פאר יבלונקה	3.5 מגרשים חד משפחתיים 60 יח"ד בבניה רוויה	3.5 יח"ד 60 יח"ד
עמותת קק"ל + כנסת	72 מגרשים חד משפחתיים	72 יח"ד
קבוצת ריבלין	66.5 מגרשים	66.5 יח"ד
		311.0 יח"ד

רצ"ב המסמכים העיקריים.

ב ב ר כ ה

יעקב שטיינמץ, עו"ד
מנהל מדור ייעוץ משפטי

יש/אילנית

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
מייל 63 בית-אל, עסקות: 958704-7 גזברות: 958708, מס' פ. 958110 קהל: 9.00-13.30

13 במרץ 1995
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. **תאחים 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 שכנגד שטרם ניתן להחלטה.

רצ"ב מכתב של רע"נ תשתית בתאום 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 כמיומה כח של יורש יוסף ריבלין.
ההרשאה הסתיימה בדצמבר 1992.
מיימת 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 וניתוח מיום 20.12.92 שהסתיימה ביום 20.12.92, רצ"ב.

המינהל האזרחי אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
ח"ד 43 בית-אל, עסקות: 958704-7, גזברות: 958708, מקס' 958110, ק. קהל: 9.00 13.30

5. **אגן האיילות:**

אזמות רשומות על שם חברת הימנותא בטאבו.
הוקצה למשרד הבינוי והשיכון מיום 10.7.94 בהרשאה לתכנון ביתות תשתיות וביצוע הפיתוח וביצוע הפיתוח לתקופה של 5 שנים עבור שטח של ב-1000 דונם.
רצ"ב.

בברכה

יעקב שטיינמץ, עו"ד
מנהל מדור ייעוץ משפטי

ישראילנית

۴.۴

سوال

اگر $\lim_{x \to 2} \frac{x^3 - 8}{x - 2}$

حد را محاسبه کنید.

حل:

תוסייה־כהן ושות'
TOUSSIA-COHEN & CO.
ADVOCATES עורכי־דין

A. TOUSSIA-COHEN, LL.B. (BUCKS) א. תוסייה-כהן
A. SHALOM, LL.B. (MAN) א. שלום
A. SEGEV, LL.B. (KENT) א. שגב

S. TOUSSIA-COHEN (1917 - 1994) ש. תוסייה-כהן

JERUSALEM 96440 ירושלים
DISKIN STREET 5 רחוב דיסקין
9th FLOOR קומה 9
PHONE 02-666211 טלפון
FAX: 972-2-666004 פקס:

ירושלים, 31 יולי, 1995

סימוכין: ג-21

לכבוד

מר נח כינרתי

עוזר שר הבטחון להתיישבות

לשכת שר הבטחון

הקריה

תל אביב

מבלי לפגוע בזכויות או בטענות

לצרכי פשרה בלבד

פקס: 03-6976328

א.נ.,

הנדון: **הר אדר ב'**

בשם מרשתי, פנטהאוז - חברה לבנין והשקעות בע"מ, הריני לפנות אליך בענין כדלקמן:

1. מרשתי הינה הבעלים כדין של קרקע ובה כ- 50 דונם במתחם הידוע כהר אדר ב'. לגבי המתחם האמור פורסמה וקיבלה תוקף תכנית בנין ערים מספר 214/3 לפיה הוקצו למרשתי כ- 100 מגרשים לבניית יחידות דיור דו משפחתיות.

מרשתי הופנתה על ידי המנהל האזרחי ביו"ש, אל חברת ערים לחתום עימה על חוזה פיתוח לשטח האמור, ואולם, משפנתה מרשתי אל החברה האמורה, נתקלה במענה כי **על פי הנחיה שהגיעה מעימך מעוכבת החתימה על חוזי הפיתוח** (מצ"ב מכתבו של מר אריה בר - מנכ"ל חברת ערים).

2. החלטתך זו הביאה לידי כך כי מרשתי מעוכבת מכל פעולה בשטח וכל זאת על לא עוול בכפה. תוצאי החלטתך זו הינם נזקים כספיים ואחרים ההולכים ותופחים בערכים הגורמים לפגיעה חמורה ביותר במרשתי.

3. פנייתי אליך קודם שמרשתי נוקטת במכלול הצעדים העומדים לרשותה, כי תורה לכל הנוגעים בדבר לבוא לאלתר בדברים עם מרשתי על מנת להגיע עימה להסדר שיצמצם את הפגיעה בה בעקבות הנחייתך זו וייתר הצורך בנקיטת צעדים משפטיים או אחרים כנגדכם.

לענין זה ולצרכי פשרה בלבד מוכנה מרשתי לשקול קבלת קרקע חלופית באיזור סמוך להר אדר ב' כדוגמת הישוב מבשרת ציון.

4. כן אודה באם תעביר למשרדי בהקדם העתק מהחלטת הממשלה על פיה אתה פועל.

5. מפאת דחיפות הענין וממימדיו הגדולים של הנזק שנגרם למרשתי עד כה - אודה מאד על תשובתך המהירה.

בכבוד רב,

אברהם שלום, עו"ד
תוסייה-כהן ושות'

לוטה: מכתבו של מר אריה בר - חב' ערים.

העתק: מר בנימין בן אליעזר - שר השיכון.
חברת ערים.
המינהל האזרחי ביו"ש.
מנהל מקרקעי ישראל.
חברת פנטהאוז.

F:\HAR-ADAR\KINERT.DOC
31/07/95 13:34

גלס·פיינשטיין·ברסלע
משרד עורכי דין

Glass·Feinstein·Barsela
Law Office

דוד גלס David Glass
רון פיינשטין Ron Feinstein
יורם ברסלע Yoram Barsela
משה אדלשטין Moshe Edelstein
איתי ברסלע Ittai Barsela
תומר מוסקוביץ Tomer Moskovitz
עופר פיינשטין Ofer Feinstein

ז' באדר ב תשנ"ח

9 במרץ 1995

מסירה מיוחדת

לכבוד
מר איתן כבל
יועץ בכיר לשר הבינוי והשיכון
ירושלים

שלום רב,

תנדון: שכונת מצפה נבו מעלה אדומים

מטעם אגודת "מצפה נבו" אתכבד להעביר אליך חומר לקראת הדיון בענין הבניה בשכונה:

(א) 140 יחידות דיור (מדורגים ובניה רוויה)
(ב) 61 מגרשי "בנה ביתך" המיועדים ל- 91 יח"ד.

רקע ונתונים

1. היזמה להקמת שכונת מצפה נבו יצאה לפני כ- 16 שנה מאיגוד ישיבות החסדר והמרכז העולמי של המזרחי במטרה להגשים רעיון חלוצי של הקמת שכונה בעלת צביון דתי לאומי שבמרכזה ישיבת הסדר.

2. יצויין כי כאז גם כיום לא היתה קיימת בירושלים וסביבותיה שכונה ייחודית לציבור הדתי לאומי בעוד אשר לציבור הדתי החרדי קיימות שכונות אחדות.

3. במרוצת השנים 1979 - 1982 התנהלו דיונים וחושגו סיכומים עם הגורמים המוסמכים במשרד הבינוי והשיכון על הקמת השכונה בסדר גודל של 500-600 יחידות דיור, כולל מגרשים לבניה עצמית.

אני מצרף לענין זה מספר מסמכים המעידים על כך באופן ברור וחד משמעי מסומנים א' - ו'.

4. בשנת 1984 הוכנה תכנית מפורטת 420/1/6 והיא קיבלה תוקף ביום 27.1.88.

... צילום התכנית ותקנונה מצ"ב מסומן ז'.

5. עוד אני מצרף תצלום אווירי מלפני כ- 5 שנים.

מאז התצלום נוספו 6 מבנים (סומנו בפתקים צהובים).

מספרי המגרשים מסומנים בפתקים ירוקים.

ירושלים 92188, רח' הנשיא 13, ת.ד. 4550, טל: 618780 (02) (רב-קוי), פאקס: 631887 (02)
Jerusalem 92188, 13 Hanassy St., P.O.B. 4550, Tel: (02) 618780 (multilineal), Fax: (02) 631887

6. על פי התכנית אושרו לבניה בשכונה בבניה מדורגת ורוויה 410 יח"ד.

7. עד כה נבנו בשכונה 254 יח"ד במגרשים 8,7,6,5,3,1.

נותרו לבניה 156 יח"ד, במגרשים: 2 (72 יח"ד בבניה מדורגת); 4 (42 יח"ד בבניה מדורגת); 9 (42 יח"ד בניה רוויה).

8. הבניה בשכונה נעשתה בשלבים על פי נוהל שקבע משב"ש.

בחודש יוני 1993 משבקשה אגודת מצפה נבו להשלים את הבניה התעוררו חילוקי דעות בענין ההקצאה אשר נפתרו רק עם קבלת חוות דעת היועץ המשפטי של מינהל מקרקעי ישראל בחודש נובמבר 1984.

... מכתב היועץ המשפטי בנדון מצ"ב מסומן ח'.

9. בעקבות חוות הדעת האמורה סיכמה האגודה עם הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש על השלמת הבניה בהיקף של 140 יחידות דיור.

... צילום מכתב האגודה לממונה ותשובתם מצ"ב מסומנים ט' - י'.

10. יצויין כי בהתאם לאישור היועץ המשפטי לממ"י הבניה הנוספת אליה מתיחסת הבקשה הינה ל- 140 יח"ד בלבד בעוד אשר על פי התב"ע ניתן כאמור לבנות 156 יח"ד נוספות.

בניה עצמית

11. כאמור יועדו עוד בראשית הדרך בפרוגרמה של השכונה מגרשים לבניה עצמית.

12. הטיפול המעשי בענין הפך לאקטואלי ודחוף בעקבות לחץ של המשתכנים בדירות שהוקמו בבניה רוויה (200 מ- 254) והיו צרות מלהכיל את משפחותיהם הגדלות.

13. אי לכך פעלה האגודה ובצורה אינטנסיבית מראשית שנת 1990 בממ"י ובחברת "ערים" לה הוקצה השטח לתכנון ופיתוח, ולבסוף אושרה ב-1993 התכנית והאגודה פתחה במבצע הרשמה לשיווק המגרשים.

... בחקשר זה מצ"ב מכתב משב"ש מ- 7.11.90 מסומן יא'.

14. אנו מבינים שחברת "ערים" אמורה להמציא לכם את החומר הרלבנטי בנדון.

הצורך בתוספת הבניה

15. כאמור על פי הפרוגרמה וכל הסיכומים אושרה זה מכבר תוספת הבניה בשכונה והיא מהווה צורך חיוני ביותר.

16. מצד אחד כאמור קיימת דרישה גדולה מצד המשתכנים לדיור חילופי לאור גידול משפחותיהם. המעבר בדלית ברירה ליישובים אחרים בלתי מתקבלת על הדעת ותגרום להם עוול גדול, בהתחשב גם בצביון הקהילתי המיוחד של השכונה שהתגבש במרוצת השנים.

לאלו מתווספים זוגות צעירים מדור החמשך של המשתכנים ובוגרי ישיבת החסדר שבמקום המבקשים להתגורר בשכונה.

17. מצד שני קיימת דרישה עצומה לדיור בשכונה מצד אנשים החפצים להתגורר במקום בעל צביון דתי לאומי, וכאמור זוהי השכונה היחידה באזור ירושלים העונה לכך.

18. יש להביא בחשבון שהמשתכנים מצפים זמן רב לתוספת הבניה תוך הערכות בהתאם מבלי שיכלו להעלות על הדעת שכל ארחות חייהם ותכניותיהם ישתבשו.

19. עוד יש להביא בחשבון שהאגודה וחבריה השקיעו זמן וכסף רב בקידום הפרוייקטים (מהנדס, שמאי, יועץ משפטי), ותשלום דמי הרשמה (המשתתפים בבניה העצמית).

20. טעמים אורבניים, מחייבים אף הם השלמת הבניה כפי שמשתקף בבירור בתצלום האוירי. אזור הבניה המיועד לאורך כביש הטבעת (מגרש מס' 2) אמור לאכלס את השטחים הפנויים ויחד עם הבניה במגרש מס' 9 ייצור רצף אחד עם השכונות האחרות במעלה אדומים. כיום קיים חלל דמוי פצע פעור היוצר בידוד של השכונה מהעיר.

21. צריך לציין שהתשתיות לבניה (כבישים, קוי מים וחשמל) קיימות זה מכבר, ומצד שני השלמת מבני הציבור שטרם הוקמו תהיה רנטבילית ומוצדקת בתוספת אוכלוסיה.

לדוגמה: כיום מוסעים הילדים לבתי ספר בעיר במרחק לא מבוטל, ועם גידול האוכלוסיה תמומש בניית בית ספר בשכונה כמיועד בתכנית.

22. ולבסוף, תוספת הבניה היא כל כולה על חשבונם הפרטי של המשתכנים ללא כל מעמסה על תקציב המדינה. להיפך; כאמור במכתב נספח י' ישולמו למשרד השיכון על ידי המשתכנים מלוא עלויות הוצאות הפיתוח שבוצעו על ידי המשרד בשעתו בסכומים משמעותיים.

כל זאת בנוסף למליוני שקלים שהושקעו עד כה על ידי חברת "ערים" בפיתוח מיתחם "בנה ביתך".

23. השכונה כולה על משתכניה מצפה ומייחלת להחלטה חיובית שתאפשר סוף סוף השלמת בנייתה.

בכבוד רב ובברכה,

דוד גלס, עו"ד

בס"ד

המועצה המקומית קרני שומרון

ראש המועצה

ד' בטבת תשנ"ה
7 בדצמבר 1994
מספרנו: 9852

לכבוד
מר בנימין בן אליעזר
שר השיכון והבינוי
קרית הממשלה, שייח ג'ראח
ירושלים

אדוני השר,

הנדון: **דירות להשכרה בקרני שומרון**

לפני כחודש נכנסתי לתפקידי כראש המועצה המקומית קרני שומרון. בימים אלה אפנה ללישכתך לקבוע פגישת היכרות. אולם נושא הדירות הריקות הנמצאות בתחומי המועצה המקומית הינו נושא חשוב ודחוף ולכן, אבקש את התערבותך ואישורך עוד לפני פגישתנו.

כפי שודאי ידוע לך, משרד השיכון באמצעות חברות משכנות בנו בשני רובעי המועצה דירות למכירה.

כיום, ברובע גינות שומרון עומדות 86 דירות פנויות לאכלוס, וברובע נווה מנחם עומדות 157 דירות גמורות. כמו כן, קיימות עוד 70 יחידות דיור שבנייתן טרם הסתיימה (כונס נכסים לקבלן).

ברובע נווה מנחם מתגוררות 31 משפחות , שקנו את ביתם במקום ועוד מספר פולשים שנכנסו לדירות שבנייתן הסתיימה.

רובע זה נראה כמו עיר רפאים, התושבים מבודדים ותחושתם קשה מאוד. במקביל, אנו מקבלים פניות ממשפחות המבקשות להשכיר או לקנות דירות בקרני שומרון , ולצערנו הרב אין בידינו מענה.

לאור זאת, אבקשך לאשר השכרת דירות שבנייתן הסתיימה, הן ברובע גינות שומרון והן ברובע נווה מנחם.

לתשובתך אודה.

בברכה רבה,

הודי ליברמן
ראש המועצה

בית המועצה:
רח' הברוש 30
רובע גינות שומרון
ת.ד. 444
קרני שומרון 44853
מרכזיה
09-929447, 920222
חינוך 09-929779
גיזברות 09-929214
פקסמליה 09-929287

המח' לשירותים חברתיים
ושרות פסיכולוגי חינוכי
רח' האלון 10
רובע גינות שומרון
קרני שומרון 44853
09-920267, 929436

משרד הבינוי והשיכון
לשכת השר

תאריך: .....

מס' פניה: .....

לכבוד,
.....
.....
.....

א.ג.נ.,

הנדון: .....

מכתבך אל לשכת השר מיום ..... הועבר לבדיקה.

עם קבלת תוצאות נשוב ונודיעך.

בכבוד רב,

ע/השר

משרד הבינוי והשיכון
המינהל לבניה כפרית
וישובים חדשים

לשכת ראש המינהל

ג' בכסלו תשנ"ה
6 נובמבר 1994
94-ש-507

שאלה. היכן הגלמן ?!?

אל: מר יגאל אסף - עוזר השר

הנדון: מ.א. שומרון - השכרת יח"ד
מזכרך 8909

1. בתאריך 19/8/94 פניתי למנכ"ל בבקשה להעביר כל היח"ד שלא נמכרו מבנית 89-92 להשכרה (רצ"ב עותק).

2. עקרונית אני תומך בבקשה כדי לאפשר להשתכן בבתים הבנויים. (ואינני נכנס כלל לשיקולים "פולטיים").

ב ב ר כ ה
בלוים יום טוב
יודקה סלד
המינהל לבניה כפרית

מדינת ישראל
משרד הביטוי והשיכון
לשכת השר

תאריך: 30.10.94

פניה: 2909

אל: [illegible]

הנדון: [illegible]

בהמשך לבקשה לקיים דיון בהתנגדות
לבקשתן [illegible] הנדון
הישראלי והמשמעותי בדרישותיו בנמלה [illegible]
לא יתקבל מ 15.11.94

יגאל אסף
עוזר השר

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת השר

תאריך: 4/10

פניה:

אל: יעוז אסף

הנדון: שניהות פורים

בהשך לפגישה עם השר
אפורל בדר הארכת שלחנו
עד בעמ'
ע"ו שיפוץ

בתודה
אריה עובדיה
יום מועבדה
שומרון

בברכה,

יגאל אסף
עוזר השר

מס"ד

כ"ח באלול תשנ"ד
4 בספטמבר 1994

מספרנו : ל-212

נשלח בפקס 4.9.94
14:50

לכבוד
מר בנימין בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון
ירושלים

א"נ,

הנדון : **שכירת מבנים בישובים השונים**

בהמשך לפניותי הקודמות לאנשי משרדך לאפשר להעמיד לשכירות בחלק מהישובים את הדירות המוכנות, הריני מבקש את עזרתך בנדון.

להן רשימת הישובים :

1. אבני חפץ - השכרת שליש מתוך 164 יח"ד שנבנו ע"י בניה עירונית.
2. אלון מורה - השכרת חצי מתוך 120 יח"ד בשכונה המזרחית.
3. גנים וכדים בצפון השומרון - השכרת חצי מהדירות. 15 יח"ד ל.שוב
4. חומש, חרמש ומגדלים, הקולטים עליה ברוכה מחבר העמים - השכרת חצי מהדירות הפנויות. 30 יח"ד ל.שוב
5. איתמר, יצהר, ברכה ותפוח, ישובי גב ההר - השכרת חצי מהדירות הפנויות. 30 יח"ד ל.שוב.
6. עינב, שבי-שומרון ומבוא-דותן - השכרת 15 יח"ד בכל ישוב וישוב.
7. חינניית, ישוב של עולי קווקז - מתן אישור להשכרת 15 יח"ד.
8. קרית נטפים - מתן אישור למנהל לבניה כפרית לסיים את התשתיות ל- 10 יח"ד בהמשך לפנייתי הקודמת.
9. רבבה - לשכירות 30 יח"ד ולמכירה 34 יח"ד.

אני מאחל למשפחתך ולך ולכל עובדי משרדך **שנה טובה** ,
ושנדע כולנו, בימים אלה של ויכוח על הדרך, למצוא את המשותף
וללכת יחד למען ביסוס עמנו בארצנו.

בכבוד רב,

ראש המועצה

העתק : אורי אריאל - מזכ"ל מועצת יש"ע

לידיעת אין כבל
יאל אלה

משרד הבינוי והשיכון
המינהל לבניה כפרית
וישובים חדשים

לשכת ראש המינהל

כב' אלול תשנ"ד
29 באוגוסט 1994
94-ש-364

אל: מר אריה מזרחי- מנכ"ל

הנדון: השכרת יח"ד בישובי הבניה הכפרית

בישובים כפריים רבים נבנו יח"ד במסגרת פרוגרמת 89-92.

יח"ד שנבנו במושבים ובישובים קהילתים, הוחלט כי יועברו לחברת שיכון ופיתוח ויוצאו למכירה.

בישובים אחרים כגון קיבוצים ומושבים שיתופיים הוחלט על העברת יח"ד בשכירות.

כיום, לאחר שעבר פרק זמן ארוך בנסיון למכור את יח"ד, ולאחר שנמכרו רק חלק מהן, מוצע כי יתרת יח"ד בבניה הכפרית שלא נמכרו עד כה יועברו למסלול של שכירות.

דרך זו מוצעת משתי סיבות:-

1. יח"ד שנמכרו במושבים ובישובים קהילתיים נמכרו לכאלה שעברו כבר שנת מועמדות הקיימת בישובים הכפריים.
קליטת מועמדים חדשים תעשה לשנת נסיון ואפשרית בשכירות בלבד.

2. אי מכירתן של יח"ד אלה ואי אישורן להשכרה משאירה אותן ריקות. נוכל (אולי) למנוע בזה ע"י הצבת שמירה, (בעלות לא קטנה), אך לא נוכל כמובן למנוע בלאי.

בברכת שנה טובה

יודקה פלד
ראש המינהל לבניה כפרית

העתקים:
גב' ש.אהרון- מנהלת אגף איכלוס ופרוגרמות
מר מ.אבגר - ס.מנהל אגף איכלוס
מר אריאל לוין- ראש תחום מימון ותקציבים

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

תאריך:16.11.94
החטיבה הטכנית
מספרנו:ס - 184

אל: מר יגאל אסף - עוזר השר

הנדון: השלמת פיתוח באבני חפץ ורבבה

חב' אשטרום בנתה 164 יח"ד באבני חפץ ו - 56 יח"ד ברבבה, כולל עבודות פיתוח חצרות (פיתוח צמוד).

הבתים נרכשו ע"י המשרד ונמסרו לחברת שו"פ.

לגבי עבודות הפיתוח הכללי, בוצעו בשני האתרים שבנדון, פריצת דרכים וקירות תומכים, מערכות מים, ביוב וניקוז, שכבת 20 ס"מ מצעים ומתקן קומפקטי לביוב.

לצורך אכלוס, יש להשלים את הכבישים (מצעים, אבני שפה, אספלט) מדרכות ותאורה.

המחוז הכין חומר למכרז עבור אבני חפץ (אומדן כ 2.8 מליון ש"ח) ושלח את החומר למינהל תכנון והנדסה לפרסום המכרז, אך ע"פ החלטת אגף הפרוג', סעיף זה הועבר לפרוג' 1995.

ברבבה, פורסם מכרז לפני כשנה וחצי, עבור השלמת כבישים, מדרכות ותאורה. קיים חוזה עם הקבלן יכימוביץ, אך לצורך חתימת החוזה יש לקבל אישור מהלשכה המשפטית של המשרד (עו"ד חנה גבאי).
יש לציין, שבכל מקרה, הסעיף הועבר לפרוג' 1995.

בעיה נוספת לשני הישובים שבנדון הינה תשלום לחברת החשמל. ההזמנות נשלחו למינהל תכנון והנדסה לחתימה, אך טרם נחתמו והועברו לגזברות.

ב ב ר כ ה.,
לוני דוידוביץ
ס/מנהל חט' טכנית

העתק:
גב' צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוג'
מר אגון לביא - מינהל תכנון והנדסה
מר יהודה מאירי - מנהל המחוז
מר לוי זיוון - מנהל החט' הטכנית

רח' החשמונאים 113, תל־אביב 67011, ת.ד. 20133, טל. 03־5633133

X6

8974 כ"ו, ד' 225

דחוף

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	מר צ. מאירי - מקל מחלב מגדל
התאריך:	6/11/94
מאת:	צ. אלמן - ע"ש
חוק מס:	8975
הנדון:	הגשת פירוט - שיעור חלף / בהבדל.

סימוכין:

בהמשך לדרישתך מיום עלולות מקומו הקבוע
ונמוכות ב בהבדל מדירות / שיעור חלף עמלות.
מהנתונים מינהלים - (פירוט מאוד ופירוט כללי).

צ. אלמן

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

קרית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91180 טל 847211

תאריך: כ"א בחשון תשנ"ה
26 באוקטובר 1994

מספר:אחר375

אל מר איתן כבל - יועץ השר

הנדון: שכירת מבנים בישובי מוא"ז שומרון
סימוכין: מזכרך מיום 18.10.94 מס' 8692ב'

בישובים הר"מ חברת שו"פ נתבקשה לקבל את הדירות למרות שהפיתוח לא גמור (הקפאה).

אבני חפץ 164 יח"ד

רבבה 56 יח"ד

שאר האתרים הינם באחריות המינהל לבניה כפרית.

בברכה,

ש. צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיור

העתק: גב' א. חריש - אגף נכסים ודיור

משרד הבינוי והשיכון

לשכת השר

תאריך: 18.10.94

מס' פניה: 8692

נא לציין מס' פניה בתשובתך

לכבוד:

15654

06 -11- 1994

א.ג.נ.,

[redacted]דון:

[redacted]ה מכתבו של

מתאריך 9.10.94

☐ לידיעה.

☐ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☐ אנא השב תשובתך ישירות לפונה.

☐ העתק מהתשובה יש לשלוח ליועץ השר.

☐ הצעת התשובה תשלח אלי.

☐ תשובה לפנייה תועבר עד לתאריך

לטיפולך המהיר אודה

בכבוד רב,

איתן כבל

יועץ השר

[redacted]

מועצה אזורית שומרון

ד' בחשוון תשנ"ה
9 באוקטובר 1994

מספרנו : ל- 330

נשלח גם בפקס.

לכבוד
מר יגאל אסף
ע' שר השיכון
ירושלים

שלום רב,

הנדון : **דירות להשכרה**

בהמשך לשיחתנו להלן רשימת הישובים לפי סדר בגמר תשתיות :

א. **ישובים עם תשתיות גמורות**

1. כדים, גנים, חיננית - 15 יח"ד להשכרה לישוב.
2. חומש, חרמש, מגדלים, עינב, מבוא דותן - 20 יח"ד להשכרה בכל ישוב.
3. שבי שומרון - 10 יח"ד.
4. איתמר, ברכה, יצהר, תפוח, אלון מורה - 30 יח"ד לישוב.
5. רבבה - 35 יח"ד.

ב. **ישובים שלב ב' תוך 4 חודשים**

1. אלון מורה, שכונה מזרחית - 80 יח"ד.
2. אבני חפץ - 80 יח"ד.

מודה לך על המשך טיפול.

ב ב ר כ ה,

אריה עופרי
ראש המועצה

העתק : אורי אריאל - מזכ"ל ועצת יש"ע

מועצה אזורית שומרון

אבני חפץ
איתמר
אלון מורה
ברקן
גנים
הר נוכה
חומש
חינניت
חינניت ב
חרמש
יצהר
יקיר
כדים
כפר תפוח
מבוא דותן
מגדלים
מעלה שומרון
נופים
מלעית
עינב
עלי זהב
עץ אפרים
פדואל
צופים
קדומים
קרית נטפים
רבבה
ריחן
שא נור
שבי שומרון
שערי תקוה
שקד

אלון מורה
דרום השומרון 44862
טל' 02-973666
פקס' 02-973727

כ"ח באלול תשנ"ד
4 בספטמבר 1994

מספרנו : ל-212

לכבוד
מר בנימין בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון
ירושלים

א"נ,

הנדון : **שכירת מבנים בישובים השונים**

בהמשך לפניותי הקודמות לאנשי משרדך לאפשר להעמיד לשכירות בחלק מהישובים את הדירות המוכנות, הריני מבקש את עזרתך בנדון.

להן רשימת הישובים :

1. אבני חפץ - השכרת שליש מתוך 164 יח"ד שנבנו ע"י בניה עירונית.
2. אלון מורה - השכרת חצי מתוך 120 יח"ד בשכונה המזרחית.
3. גנים וכדים בצפון השומרון - השכרת חצי מהדירות.
4. חומש, חרמש ומגדלים, הקולטים עליה ברוכה מתבר העמים - השכרת חצי מהדירות הפנויות.
5. איתמר, יצהר, ברכה ותפוח, ישובי נב התר - השכרת חצי מהדירות הפנויות.
6. עינב, שבי-שומרון ומבוא-דותן - השכרת 15 יח"ד בכל ישוב וישוב.
7. חינניت, ישוב של עולי קווקז - מתן אישור להשכרת 15 יח"ד.
8. קרית נטפים - מתן אישור למנהל לבניה כפרית לסיים את התשתיות ל- 10 יח"ד בהמשך לפנייתי הקודמת.
9. רבבה - לשכירות 30 יח"ד ולמכירה 34 יח"ד.

אני מאחל למשפחתך ולך ולכל עובדי משרדך **שנה טובה** ,
ושנדע כולנו, בימים אלה של ויכוח על הדרך, למצוא את המשותף
וללכת יחד למען ביסוס עמנו בארצנו.

בכבוד רב,

ראש המועצה

העתק : אורי אריאל - מזכ"ל מועצת יש"ע

משרד הבינוי והשיכון

לשכת השר

תאריך: 16.10.94

מס' פניה: 8692

נא לציין מס' פניה בתשובתך

לכבוד:

שרה דיוריון

מנהלת אגף נכסים

וכ.ו

נ.,

ון: שרית מיכאלי היועמ"ש אגף דיוריון

ה מכתבו של גדעון קוברסקי

מתאריך 4.9.94

☐ לידיעה.

☒ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☐ אנא השב תשובתך ישירות לטונה.

☐ העתק מהתשובה יש לשלוח ליועץ השר.

☒ הצעת התשובה תשלח אלי.

☒ תשובה לפנייה תועבר עד לתאריך בהקדם

לטיפולך המהיר אודה

* נדרשה הנחיה היום!

משרד ר

13654

16 -10- 1994

דאר נכנס

בכבוד רב,

איתן

איתן כבל

יועץ השר

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: שרת אלון

מאת: דליה אלמוג

הנדון: קופרים

התאריך: 14-11-94

חוק מס': 8934

סימוכין:

ביום שישי התקשרה אליי הגברת
בתיה בטאבה כדי את הלקח המעניין
להתקבל אצל מרכז אחות.
אם יתברר כי אמנם זו אכן
עובדת רבשלאת הפיתוח אחר השנים
1995.
אין עדיין התשובות ציפיות
שלה.

בברכה,

1010 מנש

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

כד' בתשרי תשנ"ה
29 בספט' 1994

צ-143

אל: מר י. המאירי - מנהל מחוז המרכז

הנדון: תקציב פיתוח 89-92

הריני להודיעך כי העבודות המפורטות להלן שנכללו בתכנית העבודה המאושרת לביצוע - 1994, מאושרות לביצוע מיידי (דהינו רביע אחרון)

		אש"ח
אלפי מנשה:	החזר הוצ"פ חב' אוגן	23
	החזר הוצ"פ חב' צוותא	1,290
	שכבת אספלט עליונה	150
	פיתוח שצ"פ	950
	סה"כ	2,413
קרני שומרון:	השלמת כבישים מדרכות ותאורה	100
	דרך גדר ותאורה בטחון	750
	שכבת אספלט עליונה	240
	פיתוח שצ"פ	400
	סה"כ	1,490
נופים:	השתתפות במימון בצוע פיתוח ל - 207 יח"ד יתוקצב לאחר פסיקת בית המשפט	6,000
	סה"כ -	9,903

קרית הממשלה, ת.ד 18110 ירושלים, 91180 טל. 847649 847651

ביצוע העבודות בישובים המפורטים להלן ידחה ל - 1995.
המסגרת התקציבית תשמר בהתאם.

עופרים: 84 יח"ד נבנו ונרכשו ע"י המשרד

	אש"ח
מים, ביוב, ניקוז, השלמת כבישים	161
השלמת כבישים	1,300
רשת חשמל	350
פיתוח שצ"פ	150
סה"כ	1,961

אבני חפץ: 164 יח"ד נבנו ונרכשו ע"י המשרד.

השלמת כבישים	1,000
פיתוח שצ"פ	300
סה"כ	1,300

רבבה: 56 יח"ד נבנו ונרכשו ע"י המשרד.

השלמת כבישים מדרכות ותאורה	490
פיתוח שצ"פ	200
סה"כ	690

סה"כ - 3,951

ב ב ר כ ה,

צביה אפרתי
מנהלת אגף פרוגרמות

העתקים: לשכת השר
לשכת מנכ"ל
מר אגון לביא - מנהל אגף תכנון והנדסה
מר לוי זיון - מחוז מרכז
גב' לאקי מיטל - אגף פרוגרמות

קרית הממשלה, ת.ד 18110 ירושלים, 91180 טל. 847649 847651

מזכר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: מר' פנינה אלעזרי	התאריך: 6.11.94
מאת: יחזקאל גרל	חוק מס: 8984

הנדון: לעדכון.

סימוכין:

מצורפת מקשר המלצות הראשונות שלנו בנושא בדיקת אלעזר בקבלת פנים בגין לקיים מעמד לאומי ומיוחד מתאים ראשון לרב הראשי

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

החטיבה - הטכנית
תאריך: 14.09.94
מספרנו: 2489

לכבוד

מר יגאל אסף
ע/ השר
משהב"ש, ירושלים

הנדון: עופרים

משרד הבינוי והשיכון בנה בעופרים 84 יח"ד באמצעות חב' אשטרום.

הבתים גמורים, כולל פיתוח צמוד (פיתוח חצרות) נרכשו ע"י משהב"ש ונמסרו לחב' טו"פ. הבתים מחוברים למים ולביוב.

משרדנו ביצע גם עבודות תשתית עבור 84 יח"ד, מערכות מים, ביוב, ניקוז ושכבת מצעים, כמו כן מתקן קומפקטי לביוב שלא פועל היות ולא קיימת רשת חשמל.

יש לציין שקו הביוב שבוצע על ידנו פעיל. השפכים מהבתים המאוכלסים שנבנו ע"י בניה כפרית עוברים דרך הקו שבוצע על ידנו לכיוון מתקן הקומפקטי וליד המתקן נשפכים לוואדי.

המחוז מכין בימים אלה מכרז להשלמת עבודות פיתוח, אספלט, מדרכות מרוצפות ותאורה רק עבור 84 יח"ד שבנייתן הסתיימה.

האומדן לעבודותה הנ"ל הוא כ - 1 מיליון ש"ח.

בנוסף, היות והמשרד רכש את הדירות, יש צורך לשלם לחב' החשמל כ - 380.000 ש"ח (לפי החשבון המצ"ב) עבור רשת חשמל, חיבור חשמל לבתים וחיבור חשמל למתקן הקומפקטי.

טרם קיבלנו מהמשרד הראשי תשובה ברורה האם אפשר לפרסם את המכרז להשלמת עבודות הפיתוח (אספלט, מדרכות, תאורה) כמו כן לגבי התשלום לחב' החשמל. מצ"ב חשבון חברת חשמל.

ב ב ר כ ה,,

לוני דוידוביץ
ס/ מנהל החטיבה הטכנית

העתק:

גב' שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיור.
גב' צביה אפרתי, מנהלת אגף פרוגרמות.
מר אגון לביא, מנהל מינהל תכנון והנדסה.
מר יהודה מאירי, מנהל המחוז.
מר לוי זיוון, מנהל החטיבה הטכנית.

מחוז ירושלים
מחלקת צרכנות מסחרית

המלמד 44 נבעת שאול ירושלים 93875 טל: 02-580797-9 02-580711
קבלת קהל בשעות 7:30 - 14:00 (חלבו יום ו')

תאריך: 26.07.94

הזמנת חיבור

למערכת אספקת החשמל של חברת החשמל לישראל בע"מ

הזמנה מס' 124812
הזמנה ישנה 60557048

פרטי המזמין

שם המזמין : אשדר חברה לבנין
כתובת המזמין: בן יהודה 190, תל אביב יפו
יועץ החשמל :

פרטי הפנייה

אסמכתא :
כתובת האתר: עופרים עופרים - 16 בנייינים
מספר צרכן : . . 7830. 20. - - 0
תיאור ההזמנה: 96 חיבורים 3*25 ל-96 יח"ד + 16 חיבורים 1*40 ל-16 ציבוריים.

סיבת אי מסירת היתר בניה: באיזור לא חל חוק התכנון והבניה.

האתר

גוש :
חלקה:
תב"ע:
מגרש:

פרטי ההזמנה

מספר החיבורים	גודל החיבור באמפרים	ייעוד	מספר יחידות רשת לכל חיבור	ס"ה יחידות רשת
96	3X25	מגורים	5.6	537.6
16	40	שרותי בית-ציבורי	3.0	48.0
		סה"כ יחידות רשת לחיוב		585.6

חשבון מס' 1 לתשלום מלא בש"ח

קוד	תיאור פרטי התשלום	כמות	מחיר ליחידה	התשלום בש"ח
	תשלום בגין רשת			
21	רשת לאספקה במחיר נמוך.	585.6	296.89	173,858.78
	מרחק נוסף			
	המרחק מעמוד מתח גבוה 1450 חמר. התשלום עבור 1000 ממר ובכל התשלום עבור יחידות רשת.			
	מרחק נוסף 450 X אחוז 50% =	225.0		
	סה"כ 450	225.0	196.40	44,190.00
	תשלום בגין קווי חיבור			
53107	מחיר לדירה בקוחה הכוללת שלוש דירות - חפירת הכבל המתח קרקעי מבוצעת ע"י החברה והנחת הצינורות מבוצעת ע"י המזמין.	96.00	1,343.30	128,956.80
99099	תשלום נוסף להגדלת החיבור עד ל 3*25 אמפר.	96.00	150.69	14,466.24
	סה"כ			361,471.82
	זכוי מעודכן של תשלומים קודמים			(38,467.64)
	סה"כ			323,004.18
	מס ערך מוסף			54,910.71
	סה"כ לתשלום			377,914.89

הסכומים הנקובים לעיל בתוקף עד סוף חודש ספטמבר 1994

מכתבנו מיום 26.07.94 לרבות ההערות והתנאים המפורטים בו, מהווה חלק בלתי נפרד מהזמנה זו, בנוסף להוראות והתנאים הכלליים המפורטים מעבר לדף.

משה מזרחי
שם הפקיד המטפל

נכנס ליומן

8975

- בחוץ -

מזכר (לתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	עו"ד ולפנה נטע - מנהלת המחלקה
התאריך	6.11.94
מאת:	יצחק הלוי - ע"ש
תיק מס	8974
הנדון:	מ.ל. שומרון

סימוכין:

מחלקתך רוכזה מלא מידע בדבר מצבן
של יתר הישובים המתפנים בשטח בהתאם
לבקשתו ע"ש. (בדבר זמינות חשמל וכמויות
שהמשפחות הגיעו בקלפיות).

בנוסף ובכלל סוגי יתר מבני ישוב, סוג המקלט (בקלה/רגילה)
מרכזי הפינוי, מספר המשרתות, מצבור מזגנים וכו'.

יצחק

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

קרית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91180 טל 847211

תאריך: כ"א בחשון תשנ"ה
26 באוקטובר 1994

מספר:אחר375

אל מר איתן כבל - יועץ השר

הנדון: שכירת מבנים בישובי מוא"ז שומרון
סימוכין: מזכרך מיום 18.10.94 מס' 8692ב'

בישובים הר"מ חברת שר"פ נתבקשה לקבל את הדירות למרות שהפיתוח לא גמור (הקפאה).

אבני חפץ 164 יח"ד

רבבה 56 יח"ד

שאר האתרים הינם באחריות המינהל לבניה כפרית.

בברכה,

ש. צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיור

העתק: גב' א. חריש - אגף נכסים ודיור

משרד הבינוי והשיכון

לשכת השר

תאריך: 18-10-94

מס' פניה: 8692 ב

נא לציין מס' פניה בתשובתך

לכבוד:

[illegible]

[illegible]

[illegible]

א.ג.נ.,

נדון: [illegible]

לוטה מכתבו של [illegible]

מתאריך 9-10-94

☐ לידיעה.

☐ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☐ אנא השב תשובתך ישירות לפונה.

● העתק מהתשובה יש לשלוח ליועץ השר.

☐ הצעת התשובה תשלח אלי.

☐ תשובה לפנייה תועבר עד לתאריך [illegible]

לטיפולך המהיר אודה

[illegible] 8692 [illegible]

16-10-94

בכבוד רב,

איתן כבל

יועץ השר

מועצה אזורית שומרון

ד' בחשוון תשנ"ה
9 באוקטובר 1994

מספרנו : ל- 330

נשלח אל הפקס.

לכבוד
מר יגאל אסף
ע' שר השיכון
ירושלים

שלום רב,

הנדון : **דירות להשכרה**

בהמשך לשיחתנו להלן רשימת הישובים לפי סדר בגמר תשתיות :

א. **ישובים עם תשתיות גמורות**

1. כדים, גנים, חינגית - 15 יח"ד להשכרה לישוב.
2. חומש, חרמש, מגדלים, עינב, מבוא דותן - 20 יח"ד להשכרה בכל ישוב.
3. שבי שומרון - 10 יח"ד.
4. איתמר, ברכה, יצהר, תפוח, אלון מורה - 30 יח"ד לישוב.
5. רבבה - 35 יח"ד.

ב. **ישובים שלב ב' תוך 4 חודשים**

1. אלון מורה, שכונה מזרחית - 80 יח"ד.
2. אבני חפץ - 80 יח"ד.

מודה לך על המשך טיפול.

ב ב ר כ ה,

אליה עופרי
ראש המועצה

העתק : אורי אריאל - מזכ"ל ועצת יש"ע

מועצה אזורית שומרון

אבני חפץ
איתמר
אלון מורה
ברקן
גנים
הרבוכה
חומש
חינניה
חינניה ב
חומש
יצהר
יקיר
כדים
כפר תפוח
מבוא דותן
מגדלים
מעלה שומרון
נופים
סלעית
עינב
עלי זהב
עץ אפרים
פדואל
צופים
קדומים
קרית נטפים
רבבה
ריחן
שא נור
שבי שומרון
שערי תקוה
שקד

אלון מורה
דרום השומרון 44862
טל 09-9729666
פקס 09-9729727

כ"ח באלול תשנ"ד
4 בספטמבר 1994

מספרנו : ל-212

לכבוד
מר בנימין בן אליעזר
שר הבינוי והשיכון
ירושלים

אדון,

הנדון : שכירת מבנים בישובים השונים

בהמשך לפניותי הקודמות לאנשי משרדך לאפשר להעמיד לשכירות בחלק מהישובים את הדירות המוכנות, הריני מבקש את עזרתך בנדון.

להן רשימת הישובים :

1. אבני חפץ - השכרת שליש מתוך 264 יח"ד שנבנו ע"י בניה עירונית.
2. אלון מורה - השכרת חצי מתוך 120 יח"ד בשכונה המזרחית.
3. גנים וכדים בצפון השומרון - השכרת חצי מהדירות.
4. חומש, תרמש ומגדלים, הקולטים עליה ברוכה מחבר העמים - השכרת חצי מהדירות הפנויות.
5. איתמר, יצהר, ברכה ותפוח, ישובי גב ההר - השכרת חצי מהדירות הפנויות.
6. עינב, שבי-שומרון ומבוא-דותן - השכרת 15 יח"ד בכל ישוב וישוב.
7. חינניה, ישוב של עולי קווקז - מתן אישור להשכרת 15 יח"ד.
8. קרית נטפים - מתן אישור למנהל לבניה כפרית לסיים את התשתיות ל- 10 יח"ד בהמשך לפנייתי הקודמת.
9. רבבה - לשכירות 30 יח"ד ולמכירה 34 יח"ד.

אני מאחל למשפחתך ולך ולכל עובדי משרדך **שנה טובה** ,
ושנדע כולנו, בימים אלה של ויכוח על הדרך, למצוא את המשותף
וללכת יחד למען ביסוס עמנו בארצנו.

בכבוד רב,

ראש המועצה

העתק : אורי אריאל - מזכ"ל מועצת יש"ע

משרד הבינוי והשיכון

לשכת השר

בחוץ

תאריך: 16.10.94

מס' פניה: 8692

נא לציין מס' פניה בתשובתך

לכבוד:

שרה דינרמן

מנהלת אגף נכסים

וכו'

נ.

דון: שכירות מבנים בישוב מואב בדרין

לוטה מכתבו של אריה קופרי

מתאריך 4-9-94

☐ לידיעה.

☒ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☐ אנא השב תשובתך ישירות לפונה.

☐ העתק מהתשובה יש לשלוח ליועץ השר.

☒ הצעת התשובה תשלח אלי.

תשובה לפנייה תועבר עד לתאריך בהקדם

לטיפולך המהיר אודה

* מרתה מפורט בהתר!

משרד ר

13654

16 -10- 1994

דואר נכנס

בכבוד רב,

איתן

איתן כבל

יועץ השר

מזכר

(לדחבתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	ישראל אסף - ע. שר
התאריך:	9/11/94
מאת:	יעקב ברמי - ע. ראש הממשלה
חתק מס:	8974

הנדון:

מ.א. שומרון

סימוכין:

בהמשך לבקשתו שהעבר אלי לעניין
לעניין מה בישובי מועצה אזורית שומרון.
(בישובים שייכים למחוז יהודה ושומרון
וישובים שייכים למחוז מרכז).

בברכה

יעקב

לטיפולך
אל משמעו

89 09

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
המנהל לבניה כפרית
וישובים חדשים
מחוז חיפה והעמקים

תאריך: ד' בכסלו תשנ"ה
7 בנובמבר, 1994.
תיק: 43-ב/610

אל: מר י. גרמי - עוזרה לראש המינהל.

מאת: אינג' ח. לב-רון - ס/מנהל מחוז חיפה.

הנדון: בניה תקציבית - עבודות מצב הדירות הלא מאוכלסות.

לפי בקשתך להלן יובאה המפרשת את מצב המשתיות של הדירות שהוקמו בבניה תקציבית (לא רווית) ולא אוכלסו עד היום בשל חוסר ישובים.

ישוב	מס' יח'	סוג בניה	גודל הדירות	מצב השלד: מים וביוב	חשמל	כבישים	פיתוח	מוכנות לאיכלוס
גנים	10	קונבציונלי	71.-	מבוא	חסר	חסר	חסר	לא
	20	קלה	64.-	חסר	חסר	חסר	חסר	לא
כרם	26	קונבציונלי	71.-	מבוא	מבוא	מבוא	חסר	לא
	20	קלה	64.-	מבוא	חסר	חסר	חסר	לא
	16	קלה	64.-	מבוא	מבוא	מבוא	מבוא	מוכן
חינניתה	25	קונבציונלי	70.-	מבוא	מבוא	מבוא	מבוא	מוכן

סה"כ 101 יח"ד

בברכה,

אינג' ח. לב-רון
ס/מנהל מחוז חיפה

העתק:
גב' ש. אהרון - מנהלת אגף פרוגרמות.
מר א. ליבני - מנהל אגף תיכנון הביצוע.
מר י. פלד - ראש המינהל לבניה כפרית.
מר מ. הלו - ראש צוות.

מקציבות
חל/יב

דו"ח מצב בניה והשתיות נכון ל-10/94

מחוז מרכז

מס'	שם היישוב	סוג הבניה	מס' יח'	שטח דירה במ"ר	מצב השתיות: מים ביוב	פיתוח	כבישים	חשמל	תקשורת	אכלוס
1	חומש	בנה ביתך	36	148: 120	גמור	גמור	גמור	גמור	גמור	מאוכלס 26 יח"ד
	חומש	תקציבית קלה	40	72	גמור	גמור	בשלבי גמר	גמור	גמור	מוכן לאכלוס
	חומש	תקציבית מתקדמת	26	60	גמור	גמור	גמור	בשלבי גמר	גמור	אין כיבוי אש
2	חרמש	בנה ביתך	21	-72 110	גמור	גמור	גמור	גמור	גמור	מאוכלס
	חרמש	תקציבית קלה	40	72	גמור	גמור	גמור	גמור	גמור	מוכן לאכלוס
	חרמש	תקציבית מתקדמת	18	60	גמור	גמור	גמור	גמור	גמור	אין כיבוי אש
3	מגדלים	בנה ביתך	24	-60 72	גמור	גמור	גמור	גמור	גמור	מאוכלס
	מגדלים	תקציבית קלה	30	72	גמור	גמור	גמור	גמור	גמור	מוכן לאכלוס
4	עינב	בנה ביתך קרוואנים	30	-100 150 24	גמור	גמור	גמור	גמור	גמור	מאוכלס
	עינב	תקציבית קלה	24	72	גמור	גמור	בבצוע	בשלבי גמר	גמור	מאוכלס 26 יח"ד
	עינב	תקציבית מתקדמת	20	60	גמור	גמור	בבצוע	בשלבי גמר	גמור	אין כיבוי אש
5	מבוא דותן	בנה ביתך	30	-100 150	גמור	גמור	גמור	גמור	גמור	מאוכלס
	מבוא דותן	תקציבית קלה	40	72	גמור	גמור	צו הת' עבודה	בבצוע	גמור	לא מוכן לאכלוס

מס'	שם היישוב	סוג הבניה	מס' יח'	שטח דירה במ"ר	מצב תשתיות					אכלוס
					מים ביוב	פיתוח	כבישים	חשמל	תקשורת	
6	שבי שומרון	בנה ביתך	100	48: 250	גמור	גמור	צו הת' עבודה	גמור	גמור	מאוכלס
	שבי שומרון	תקציבית קלה	21	72	גמור	גמור	גמור	בשלבי גמר	גמור	מוכן לאכלוס
7	איתמר	בנה ביתך	18	60	גמור	גמור	גמור	גמור	גמור	מאוכלס
	איתמר	תקציבית קלה	40	72	גמור	גמור	גמור	בשלבי גמר	גמור	מוכן לאכלוס
	איתמר	תקציבית מתקדמת	36	60	גמור	שלבי גמר	בבצוע	הוזמן	אין	אין כיבוי אש
8	ברכה	בנה ביתך	24	60	גמור	שלבי גמר	בבצוע	הוזמן	אין	מאוכלס
	ברכה	תקציבית קלה	40	72	גמור	שלבי גמר	בבצוע	בבצוע	אין	מוכן לאכלוס
	ברכה	תקציבית מתקדמת	36	60	גמור	שלבי גמר	בבצוע	בבצוע	אין	אין כיבוי אש
9	יצהר	בנה ביתך	38	60	גמור	שלבי גמר	בבצוע	בבצוע	אין	מאוכלס
	יצהר	תקציבית קלה	40	72	גמור	שלבי גמר	בבצוע	גמור	אין	מוכן לאכלוס
	יצהר	תקציבית מתקדמת	36	60	גמור	שלבי גמר	בבצוע	גמור	אין	אין כיבוי אש

מס'	שם	היישוב	סוג הבניה	מס' יח'	שטח דירה במ"ר	מצב תשתיות					אכלוס
						מים ביוב	פיתוח	כבישים	חשמל	תקשורת	
10	תפוח		בנה ביתך	35	48: 80	גמור	שלבי גמר	בבצוע	גמור	אין	מאוכלס
	תפוח		תקציבית קלה	80	72	גמור	שלבי גמר	בבצוע	בבצוע	גמור	מוכן לאכלוס
	תפוח		תקציבית מתקדמת	54	60	גמור	שלבי גמר	בבצוע	בבצוע	גמור	אין כיבוי אש
	אלון	מורה	בנה ביתך	140	60: 150	גמור	שלבי גמר	בבצוע	גמור	אין	מאוכלס
	אלון	מורה	תקציבית קלה	70	72	גמור	שלבי גמר	בבצוע	בבצוע	אין	מוכן לאכלוס
	אלון	מורה	תקציבית קלה	120	77	גמור	אין	אין	אין	אין	לא מוכן לאכלוס

שר הבינוי והשיכון

ירושלים , א' באדר ב' תשנ"ה
03 במרץ 1995
שוטף 4878

מחירי דירות ביש"ע - רכוש מינהלי

1. בשנת 1991 נקבעו מחירים למרבית הדירות של משרד הבינוי והשיכון שנבנו ביש"ע.

2. המחירים שנקבעו בועדת מחירים, מבוססים על נתונים גיאוגרפים ודמוגרפים. של הישובים, וכן על בסיס הערכות שמאים.

3. מרבית הדירות נבנו בישובים שבמסגרת הבניה הכפרית. באותם ישובים, נבנו בד"כ שני טיפוסי דירות:

א. בניה קלה - דו משפחתי 60 ממ"ר, צמודי קרקע.

ב. בניה קשיחה - חד משפחתי 70 ממ"ר, צמודי קרקע.

בישובים שבטיפול המגזר העירוני, מרבית הבניה נשאה אופי עירוני, דהיינו בניה רוויה (בנית קומות).

4. מחירי הדירות נקבעו כאמור בתחילת שנת 1991 והינם צמודים למדד מחירים לצרכן.

המחירים להיום:

בניה כפרית - בין 90 אלף ש"ח לדירה בת 60 ממ"ר בבניה קלה (בישובים חלשים דוגמת כדים) ל - 97 אלף ש"ח לדירה בבניה קשיחה (דוגמת קדומים שהינו ישוב מבוקש).

בניה עירונית - כל הבניה הינה בניה קשיחה ומחירי דירות נקבעו ל-2 ישובים בלבד.
בקרני שומרון כ - 250 אלף ש"ח ובקרית ארבע בין 220 אלף ל - 270 אלף ש"ח.

בישובים העירוניים דוגמת קרית ארבע ניתן למצוא דירות שמחירן נע בין 300 - 270 אלף ש"ח ל - 350 אלף ש"ח לדירות חד קומתיות חד משפחתיות מבניה קשיחה.

5. בנוסף לסיוע הניתן על פי אמות מדיה סוציאליות ו/או גיאוגפריות, ניתנו מענקי מקום בסכומים משמעותיים של כ - 30,000 ש"ח ליח"ד. המענקים לרכישת דירה ביש"ע בוטלו.

6. לפני כחודשיים החליט המנכ"ל לאפשר מכירת דירות ביש"ע רק במחירי העלות.

המשמעות הינה לחייב את הרוכש בכל המרכיבים.

א. מחיר דירה מלא בהתאם למחיר מימוש הרכישה.

ב. מחיר פיתוח כללי בהתאם לעלויות.

ג. מיקלוט (בד"כ מיקלוט מרוכז).

ד. תיכנון פיקוח וכיו"ב.

ה. חיבורי חשמל, אגרות.

להערכתי משמעות הדבר שהעלות המלאה של דירה תגיע לכ - 200 אלף ש"ח לבניה קלה - מתקדמת (60 ממ"ר דו משפחתי).

7. מחירי הדירות נקבעים על פי ערכם בשוק ולא על פי עלותם. כידוע הקבלנים, החברות, היזמים ומשרד הבינוי והשיכון ואף אנשים פרטיים פועלים בהתאם ומוכרים על פי הערך בשוק.
בירוחם, בדימונה ובמצפה רמון מחירי הדירות נעו ונעים (על פי שמאות - מחירי שוק) בין 120 ל - 140 אלף ש"ח כאשר הרוכש זכאי למענק מקום בסך 25,000 ש"ח. ברור שמחירי הדירות על פי עלות הינם פי 3 ממחירי המכירה.

8. להערכתי המדיניות נקבעה בעבר וצריכה להקבע רק באמצעות מערכות סיוע ומענקי מקום.
מחירי מכירה של דירות לא נקבעו בעבר ואינם צריכים להיקבע על פי מחירי עלותם, אלא על פי מחירי שוק.

מזכירות הממשלה

ש מ ו ר

---

(6)

ס ד ר ה י ו ם

לישיבת ועדת השרים לפיקוח על הבניה
והפקעת קרקעות באזורי יהודה, שומרון וחבל עזה
יום ג', י"ב באדר ב' התשנ"ה - 14.3.95

(בשעה 14:30 במזכירות הממשלה)

		השר המגיש
א.	הר אדר שלב ב'	שר הבינוי והשיכון
ב.	גוש מודיעין צפון	שר בינוי והשיכון
ג.	מכירת יחידות דיור ביהודה, שומרון וחבל עזה	שר הבינוי והשיכון
ד.	מעלה אדומים "מצפה נבו"	שר הבינוי והשיכון
ה.	גבעת זאב	שר הבינוי והשיכון

הערה: החומר יועבר לעיון השרים עד
יום א' 12.3.95.

מזכר

(להתכתבות שפתית במשרדי הממשלה)

אל:	עבר שר השיכון - הלמ"ל
מאת:	אבי בנה לאיר
התאריך	25.1.95
חתם מס'	

הנדון:

פירוט:

בדיר

עמוד בניה V 92/7 - 1977 :

מקלט אלעזרים: 3667 יח"ד

ביתר: 1140 יח"ד

אפר לבה: 953 יח"ד

הנחיות בדבר אינם מקלים בניה

פחות מאשר בניה פינוי.

בנימין

אין

לשרה בלוק

מדף 1010

בניה

באלה אלעזרים	מ - 92/7 - 93 כ -		230 יח"ד
	ב 94	טוקן	797
	ב - 95	יטוקן	500
בביתר	מ - 92/7 עד 93		162
	ב 94	טוקן	1026

בעבאת צאר לפי היתר בניה ליבריה אולי 92

ירושלים, כ"ד בשבט תשנ"ה
25 בינואר 1995
שוטף 4650

ועדת השרים לבניה ביש"ע בישיבתה מיום, 25.1.95 החליטה:

לגבי מעלה אדומים

א. לאשר בניית 797 יח"ד ששווקו ב- 94.

ב. לפרוס את תכנית השווק של שנת 1995 (1,080 יח"ד) לשנתיים, כך שבשנת 95 לא יעלה מספר יח"ד המשווקות על 500 יח"ד. היתרה תשווק ב- 96.

ג. המשך הליכי התכנון לגבי אתרים אחרים במעלה אדומים, יהיה כפוף לאישור ועדת השרים.

ד. התשתיות והפיתוח משולמות ע"י המשתכנים. הממשלה תקדם מימון ביניים הנדרש לעבודות הפיתוח.

ה. גובה המשכנתאות ותנאיהם כמקובל בירושלים.

ו. המינהל האזרחי יפעל לאיתור שטח חלופי באדמות מדינה.

לגבי ביתר

א. לאשר את 1,026 יח"ד ששווקו בשנת 94.

ב. להמשיך בהליכי התכנון של 900 יח"ד (המיועדות לשיווק) תכנית מפורטת מס' 1-3-3-426. עם השלמת הליכי התכנון תדון הועדה בקצב השווק.

ג. לגבי 1,026 יח"ד ששווקו בשנת 94 - ינתנו 50,000 ש"ח סיוע מקום מזה 25,000 ש"ח מענק בהתאם להחלטה מיולי 94, משך הזמן וקיומה יהיה בהתאם לנוהלי ההלוואות המקובל.

לגבי גבעת זאב

לאשר את השלמת הבניה והפיתוח של 340 יח"ד שנמצאות בשכונת נוה מנחם.

למצות את פוטנציאל הקרקעות הפרטיות שנמצאות בתוך השטח המבונה של גבעת זאב לצורכי בניה של כ- 800 יח"ד.

לגבי בניה בבקעת הירדן

לאשר בניה תקציבית של 50 יח"ד מתקציב המדינה.

שדמות מחולה - 10 יח"ד.

רועי - 8 יח"ד.

חמרה - 8 יח"ד.

ארגמן - 8 יח"ד.

יפית - 6 יח"ד.

תומר - 10 יח"ד.

ירושלים, כ"ד בשבט תשנ"ה
25 בינואר 1995
שוטף 4650

ועדת השרים לבניה ביש"ע בישיבתה מיום, 25.1.95 החליטה:

לגבי מעלה אדומים

א. לאשר בניית 797 יח"ד ששווקו ב- 94.

ב. לפרוס את תכנית השווק של שנת 1995 (1,080 יח"ד) לשנתיים, כך שבשנת 95 לא יעלה מספר יח"ד המשווקות על 500 יח"ד. היתרה תשווק ב- 96.

ג. המשך הליכי התכנון לגבי אתרים אחרים במעלה אדומים, יהיה כפוף לאישור ועדת השרים.

ד. התשתיות והפיתוח משולמות ע"י המשתכנים. הממשלה תקדם מימון ביניים הנדרש לעבודות הפיתוח.

ה. גובה המשכנתאות ותנאיהם כמקובל בירושלים.

ו. המינהל האזרחי יפעל לאיתור שטח חלופי באדמות מדינה.

לגבי ביתר

א. לאשר את 1,026 יח"ד ששווקו בשנת 94.

ב. להמשיך בהליכי התכנון של 900 יח"ד (המיועדות לשיווק) תכנית מפורטת מס' 1-3-3-426. עם השלמת הליכי התכנון תדון הועדה בקצב השווק.

ג. לגבי 1,026 יח"ד ששווקו בשנת 94 - ינתנו 50,000 ש"ח סיוע מקום מזה 25,000 ש"ח מענק בהתאם להחלטה מיולי 94, משך הזמן וקיומה יהיה בהתאם לנוהלי ההלוואות המקובל.

לגבי גבעת זאב

לאשר את השלמת הבניה והפיתוח של 340 יח"ד שנמצאות בשכונת נוה מנחם.

למצות את פוטנציאל הקרקעות הפרטיות שנמצאות בתוך השטח המבונה של גבעת זאב לצורכי בניה של כ- 800 יח"ד.

לגבי בניה בבקעת הירדן

לאשר בניה תקציבית של 50 יח"ד מתקציב המדינה.

שדמות מחולה - 10 יח"ד.

רועי - 8 יח"ד.

חמרה - 8 יח"ד.

ארגמן - 8 יח"ד.

יפית - 6 יח"ד.

תומר - 10 יח"ד.

מזכירות הממשלה

ירושלים, כ"ג בשבט התשנ"ה
24 בינואר 1995

ש מ ו ר

אל : חברי הממשלה

שלום רב,

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבכם את החלטה מס. 4757 של הממשלה מישיבתה ביום א', כ"א בשבט התשנ"ה (22.1.95):

"4757. <u>חידוק בניינה של ירושלים המאוחדת ופיקוח על הבניה והפקעת קרקעות באיזור יהודה, שומרון וחבל עזה</u>

מ ח ל י ט י ם :

א. לראות בעדיפות עליונה את חיזוק בניינה של ירושלים המאוחדת כבירת מדינת ישראל לרווחת כל תושביה, בהתאם לחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל. תחום ירושלים הוגדר בהחלטת הממשלה מס. 577 מיום 26.6.67, על-פי פקודת סדרי השלטון והמשפט, ופורסם בצו סדרי השלטון והמשפט (מס. 1) מיום 28.6.67.

הממשלה תשקוד על פיתוחה ושגשוגה של ירושלים ועל רווחת תושביה על-ידי הקצאת משאבים מיוחדים. לירושלים יינתנו עדיפויות מיוחדות גם בפעילויות של רשויות המדינה בנושאי משק וכלכלה ובנושאים אחרים.

ב. להקים ועדת שרים שתפקח על יישום הסעיפים הכלולים בהחלטה זו. חברי ועדת השרים: ראש הממשלה - יו"ר, שר החוץ, שר האוצר, שר הבינוי והשיכון, שר המשפטים ושרת התקשורת. היועץ המשפטי לממשלה ישתתף בישיבות הועדה.

(ראה הערה בסוף החלטה זו).

ועדת השרים תתבסס בשיקוליה ובהחלטותיה על החלטות הממשלה מס. 360 מיום 22.11.92 ומס. 721 מיום 24.1.93.

ג. הפקעת קרקעות תיעשה לצרכי בטחון וסלילת כבישים עוקפים בלבד. הפקעת הקרקעות תיעשה באישור ועדת השרים.

ד. ועדת השרים תאשר, לפי הצורך, השקעות ממשלתיות בישובים הישראליים ביהודה, שומרון וחבל עזה, במבני ציבור ובתשתיות חיוניות כגון גני ילדים, בתי ספר, מעונות יום, מדרכות, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, מרפאות, מתקני ספורט ובתי כנסת.

ה. הקמת יחידות דיור בבניה תקציבית באזורי יהודה ושומרון וחבל בעזה תאושר על-ידי ועדת השרים בלבד.

ו. ועדת השרים תבחן בהקדם את תכניות הבניה הפרטית למגורים בתחומי הישובים הישראליים הקיימים באזורי יהודה ושומרון וחבל עזה, בהתחשב בתכניות המתאר שאושרו עד כה ובמחוייבויות החוזיות לבניה הקיימות ובהתחשב במדיניותה של הממשלה, ובלבד שהתשתית והבניה לא תהיינה כרוכות בהוצאה מתקציב המדינה. כל השתתפות מדינה בתקציב לצורך תשתית ובניה טעונה אישור ועדת השרים.

ז. הממשלה תשקול הקצאת אדמות מדינה לפלסטינאים באזורים צפופי אוכלוסיה שלהם.

ח. להסמיך את ראש הממשלה לצרף לועדת השרים, המנויה בסעיף ב' לעיל, שר או שני שרים נוספים (*).

(*) ראש הממשלה החליט על צירופם לועדה של שר האנרגיה והתשתית ושל שר החינוך, התרבות והספורט."

ב ב ר כ ה,

שמואל הולנדר

העתק: היועץ המשפטי לממשלה
לשכת שר הבטחון

מזכירות הממשלה

ש מ ו ר

פ ר ו ט ו ק ו ל
ועדת השרים לפיקוח על הבניה באזורי יהודה,
שומרון וחבל עזה
יום ד', כ"ד בשבט התשנ"ה - 25.1.95
(בשעה 08:30 - במזכירות הממשלה)

נכחו חברי ועדת השרים : ראש הממשלה - י. רבין - יו"ר, ש. אלוני,
ב. בן-אליעזר, ד. ליבאי, ש. פרס,
א. רובינשטיין, ג. שגב, א. שוחט

כן נכחו:
מ. בן-יאיר - היועץ המשפטי לממשלה

סרן ל. ארד - פרקליטות צבאית ראשית
סא"ל י. בלומנטל - המינהל האזרחי
א. בן-ארי - היועץ המשפטי, משרד ראש הממשלה
א. הבר - מנהל לשכת ראש הממשלה
ר. זמיר - משרד הבינוי והשיכון
א. כבל - לשכת שר הבינוי והשיכון
ב. כהן - יועץ התקשורת של ראש הממשלה
נ. כנרתי - משרד הבטחון
ש. מושקוביץ - המינהל האזרחי
א. מזרחי - המנהל הכללי, משרד הבינוי והשיכון
ש. ניב - משרד הבינוי והשיכון
ח. פיאלקוף - לשכת שר הבינוי והשיכון
א. פלטו - יועץ כלכלי לראש הממשלה
ע. פרדיס - לשכת שר הבינוי והשיכון
צ. קדמן - משרד הבטחון
ש. שבס - המנהל הכללי, משרד ראש הממשלה

ש. הולנדר - מזכיר הממשלה

סדר היום :

בני/1. בניה במעלה אדומים, ביתר, גבעת-זאב ובקעת הירדן

בפרוטוקול זה 3 דפים.

ש מ ו ר

בני/1. <u>בניה במעלה אדומים, ביתר, גבעת-זאב ובקעת הירדן</u>

ראש הממשלה פותח.

שר הבינוי והשיכון סוקר.

בדיון משתתפים: ראש הממשלה - י. רבין והשרים ד. ליבאי, ש. פרס, א. שוחט, ש. אלוני, א. רובינשטיין, ג. שגב; ה"ה ש. שבס, מ. בן-יאיר, א. בן-ארי, ר. זמיר, ש. מושקוביץ, סא"ל י. בלומנטל וא. מזרחי.

מ ח ל י ט י ם:

בהמשך להחלטה מס. 4757 של הממשלה מיום 22.1.95 - הבניה במעלה-אדומים, ביתר, גבעת-זאב ובקעת-הירדן תהיה כדלקמן:-

1. <u>לגבי מעלה אדומים</u>

א) לאשר את 797 יחידות הדיור ששווקו בשנת 1994;

ב) לפרוס את תכנית השיווק של שנת 1995 (1080 יחידות דיור) לשנתיים, כך שבשנת 1995 לא יעלה מספר יחידות הדיור המשווקות על 500. היתרה תשווק ב-1996.

ג) כל הוצאות פיתוח התשתית ישולמו על-ידי המשתכנים. הממשלה תקדם מימון ביניים כנדרש לעבודות פיתוח.

ד) גובה המשכנתאות ותנאיהן יהיו בהתאם לזכאות האישית כמקובל בירושלים.

ה) המשך הליכי התכנון לגבי אתרים אחרים במעלה אדומים יהיה כפוף לאישור ועדת השרים.

ו) המינהל האזרחי יפעל לאיתור שטח חילופי באדמות מדינה לקיבוע שבט הג'אהאלין.

2. לגבי ביתר (5 בעד; 2 נגד):

א) לאשר את 1026 יחידות הדיור ששווקו בשנת 1994.

ב) להמשיך בהליכי התכנון של 900 יחידות דיור המיועדות לשיווק (תכנית מפורטת מס. (4261/3/1). עם השלמת הליכי התכנון תדון הועדה בקצב השיווק.

ג) לגבי 1026 יחידות הדיור ששווקו בשנת 1994, יינתנו 50,000 ש"ח סיוע מקום ומזה מענק בסך 25,000 ש"ח בהתאם להחלטה מיולי 1994. משך הזמן של מתן ההלוואה וקיומה יהיו בהתאם לנוהלי הלוואת המקום.

3. לגבי גבעת-זאב

א) לאשר את השלמת הבניה והפיתוח של 340 יחידות הדיור שנמצאות בשכונת נווה מנחם.

ב) למצות את פוטנציאל הקרקעות הפרטיות שנמצאות בתוך השטח המבונה של גבעת-זאב (כ-800 יחידות דיור).

4. לגבי בקעת הירדן (6 בעד; 1 נגד):

לאשר בנייה תקציבית של 50 יחידות דיור בישובים לפי הפירוט כדלקמן:-

שדמות מחולה	- 10 יחידות דיור;
רועי	- 8 יחידות דיור;
חמרה	- 8 יחידות דיור;
ארגמן	- 8 יחידות דיור;
יפית	- 6 יחידות דיור;
תומר	- 10 יחידות דיור.

המשך הדיון נדחה.

ה י ש י ב ה נ נ ע ל ת

ירושלים, כ"ה בשבט התשנ"ה
26 בינואר 1995

(3)

אל : חברי הממשלה

שלום רב,

הנדון: **החלטת ועדת השרים לפיקוח על הבניה באזורי יהודה, שומרון וחבל עזה**

בהחלטת ועדת השרים מס. בני/1 מיום כ"ד בשבט התשנ"ה (25.1.95) יתווסף סעיף כדלקמן: אחרי סעיף 3(ב) להחלטה יבוא:

"ג) לאחר כחודש יובאו תוצאות פוטנציאל הבניה הפרטית לדיון בועדת השרים."

מצורפת ההחלטה בסלואה.

ב ב ר כ ה,

שמואל הולנדר

העתק: היועץ המשפטי לממשלה

מזכירות הממשלה

שמור

החלטה מס. בני/1 של ועדת שרים לפיקוח על הבנייה ביהודה, שומרון וחבל עזה מיום 25.01.95.

"בני/1. בנייה במעלה אדומים, ביתר, גבעת-זאב ובקעת הירדן

מ ח ל י ט י ם:

בהמשך להחלטה מס. 4757 של הממשלה מיום 22.1.95 - תבנית במעלה-אדומים, ביתר, גבעת-זאב ובקעת-הירדן תהיה כדלקמן:-

1. לגבי מעלה אדומים

א) לאשר את 797 יחידות הדיור ששווקו בשנת 1994;

ב) למרוס את תכנית השיווק של שנת 1995 (1080 יחידות דיור) לשנתיים, כך שבשנת 1995 לא יעלה מספר יחידות הדיור המשווקות על 500. היתרה תשווק ב-1996.

ג) כל הוצאות פיתוח התשתית ישולמו על-ידי המשתכנים. הממשלה תקדם מימון ביניים בנדרש לעבודות פיתוח.

ד) גובה המשכנתאות ותנאיהן יהיו בהתאם לזכאות האישית במקובל בירושלים.

ה) המשך הליכי התכנון לגבי אתרים אחרים במעלה אדומים יהיה כפוף לאישור ועדת השרים.

ו) המינהל האזרחי יפעל לאיתור שטח חילופי באדמות מדינה לקיבוע שבט הג'אהאלין.

2. לגבי ביתר (5 בעד; 2 נגד):

א) לאשר את 1026 יחידות הדיור ששווקו בשנת 1994.

ב) להמשיך בהליכי התכנון של 900 יחידות דיור המיועדות לשיווק (תכנית מפורטת מס. 4261/3/1). עם השלמת הליכי התכנון תדון הועדה בקצב השיווק.

ג) לגבי 1026 יחידות הדיור ששווקו בשנת 1994, יינתנו 50,000 ש"ח סיוע מקום ומזה מענק בסך 25,000 ש"ח בהתאם להחלטה מיולי 1994. משך הזמן של מתן ההלוואה וקיומה יהיו בהתאם לנוהלי הלוואת המקום.

מזכירות הממשלה

שמור

3. לגבי גבעת-זאב

א) לאשר את השלמת הבניה והפיתוח של 340 יחידות הדיור שנמצאות בשכונת נווה מנחם.

ב) למצות את פוטנציאל הקרקעות הפרטיות שנמצאות בתוך השטח המבונה של גבעת-זאב (כ-800 יחידות דיור).

ג) לאחר כחודש יובאו תוצאות פוטנציאל הבניה הפרטית לדיון בועדת השרים.

4. לגבי בקעת הירדן (6 בעד; 1 נגד):

לאשר בנייה תקציבית של 50 יחידות דיור בישובים לפי הפירוט כדלקמן:-

שדמות מחולה	- 10 יחידות דיור;
רועי	- 8 יחידות דיור;
חמרה	- 8 יחידות דיור;
ארגמן	- 8 יחידות דיור;
יפית	- 6 יחידות דיור;
תומר	- 10 יחידות דיור."

16630

מזכירות הממשלה

ירושלים, ל' בשבט התשנ"ה
31 בינואר 1995

ש מ ו ר
---

(5)

אל : חברי הממשלה

שלום רב,

הנני מתכבד להביא לתשומת-לבכם את החלטה מס. 4789 של הממשלה מישיבתה ביום א', כ"ח בשבט התשנ"ה (29.1.95):

"4789. <u>תיקון ההחלטה בעניין הפיקוח על הבניה והפקעת קרקעות באזורי יהודה, שומרון וחבל עזה</u>

מ ח ל י ט י ם:

החלטת הממשלה מס. 4757 מיום 22.1.95 תתוקן כך שבמקום סעיף ב' בהחלטה המקורית, יבוא:

"ב. להקים ועדת שרים שתפקח על יישום הסעיפים ג'-ז' הכלולים בהחלטה זו לגבי הפקעת קרקעות, בניה והשקעות ממשלתיות באזורי יהודה, שומרון וחבל עזה, כמפורט להלן. חברי ועדת השרים: ראש הממשלה - יו"ר, שר החוץ, שר האוצר, שר הבינוי והשיכון, שר המשפטים, שרת התקשורת, שר האנרגיה והתשתית ושר החינוך, התרבות והספורט. היועץ המשפטי לממשלה ישתתף בישיבות הועדה."

ב ב ר כ ה,

שמואל הולנדר

העתק: היועץ המשפטי לממשלה

מזכירות הממשלה

ירושלים, כ"ה בשבט התשנ"ה
26 בינואר 1995

אל : חברי הממשלה

שלום רב,

הנדון: החלטת ועדת השרים לפיקוח על הבניה
באזורי יהודה, שומרון וחבל עזה

בהחלטת ועדת השרים מס. בני/1 מיום כ"ד בשבט התשנ"ה (25.1.95)
יתווסף סעיף כדלקמן: אחרי סעיף 3(ב) להחלטה יבוא:

"ג) לאחר כחודש יובאו תוצאות פוטנציאל הבניה הפרטית לדיון
בועדת השרים."

מצורפת ההחלטה במלואה.

ב ב ר כ ה,

שמואל הולנדר

העתק: היועץ המשפטי לממשלה

מזכירות הממשלה

שמור

החלטה מס. בני/1 של ועדת שרים לפיקוח על הבניה ביהודה, שומרון וחבל עזה מיום 25.01.95.

"בני/1. **בניה במעלה אדומים, ביתר, גבעת-זאב ובקעת הירדן**

מ ח ל י ט י ם:

בהמשך להחלטה מס. 4757 של הממשלה מיום 22.1.95 - הבניה במעלה-אדומים, ביתר, גבעת-זאב ובקעת-הירדן תהיה כדלקמן:-

1. **לגבי מעלה אדומים**

א) לאשר את 797 יחידות הדיור ששווקו בשנת 1994;

ב) לפרוס את תכנית השיווק של שנת 1995 (1080 יחידות דיור) לשנתיים, כך שבשנת 1995 לא יעלה מספר יחידות הדיור המשווקות על 500. היתרה תשווק ב-1996.

ג) כל הוצאות פיתוח התשתית ישולמו על-ידי המשתכנים. הממשלה תקדם מימון ביניים כנדרש לעבודות פיתוח.

ד) גובה המשכנתאות ותנאיהן יהיו בהתאם לוכאות האישית כמקובל בירושלים.

ה) המשך הליכי התכנון לגבי אתרים אחרים במעלה אדומים יהיה כפוף לאישור ועדת השרים.

ו) המינהל האזרחי יפעל לאיתור שטח חילופי באדמות מדינה לקיבוע שבט הג'אהאלין.

2. **לגבי ביתר** (5 בעד; 2 נגד):

א) לאשר את 1026 יחידות הדיור ששווקו בשנת 1994.

ב) להמשיך בהליכי התכנון של 900 יחידות דיור המיועדות לשיווק (תכנית מפורטת מס. (4261/3/1). עם השלמת הליכי התכנון תדון הועדה בקצב השיווק.

ג) לגבי 1026 יחידות הדיור ששווקו בשנת 1994, יינתנו 50,000 ש"ח סיוע מקום ומזה מענק בסך 25,000 ש"ח בהתאם להחלטה מיולי 1994. משך הזמן של מתן ההלוואה וקיומה יהיו בהתאם לנוהלי הלוואת המקום.

מזכירות הממשלה

שמור

3. לגבי גבעת-זאב

א) לאשר את השלמת הבניה והפיתוח של 340 יחידות הדיור שנמצאות בשכונת נווה מנחם.

ב) למצות את פוטנציאל הקרקעות הפרטיות שנמצאות בתוך השטח המבונה של גבעת-זאב (כ-800 יחידות דיור).

ג) לאחר כחודש יובאו תוצאות פוטנציאל הבניה הפרטית לדיון בועדת השרים.

4. לגבי בקעת הירדן (6 בעד; 1 נגד):

לאשר בנייה תקציבית של 50 יחידות דיור בישובים לפי הפירוט כדלקמן:-

שדמות מחולה	- 10 יחידות דיור;
רועי	- 8 יחידות דיור;
תמרה	- 8 יחידות דיור;
ארגמן	- 8 יחידות דיור;
יפית	- 6 יחידות דיור;
תומר	- 10 יחידות דיור."