מדינת ישראל

משרדי הממשלה

35-3

שם תיק: אגף תכנון ובינוי ערים -עמנואל

מזהה פיזי גל-3/44995

מזהה פריט000ywyg

כתובת 6-18-5-120-2

תאריך הדפסה 10/04/2018

35-3

מס' תיק

עמנואל

10.83 - 8.91

מס' תיק

שם תיק

מחלקה

תאריך

מרכז תכנון הגדה המערבית - שומרון

נספח ביניים לתכנית מתאר מפורטת 120/2

נפת פולג כרם

שמואל שכונה ב'

מקום

1 — מגורים
2 — מגורים ג'
3 — מגורים ד'
4 — מגורים ד' מבוא
5 — מגורים ד' מבוא
6 — מגורים ד' מבוא
7 — מגורים ד' מבוא
8 — מגורים ד' מבוא
9 — מגורים ד' מבוא
10 — מגורים ד' מבוא
11 — מגורים ד' מבוא
12 — מגורים ד' מבוא
13 — מגורים ד' מבוא
14 — מגורים ד' מבוא

מגורים ד' מבוא
מגורים ד' מבוא
מגורים ד' מבוא

מרכז מסחרי - מגרש א

מקום

מרחב תכנון מקומי

מרחב תכנון מקומי

מרחב תכנון מקומי

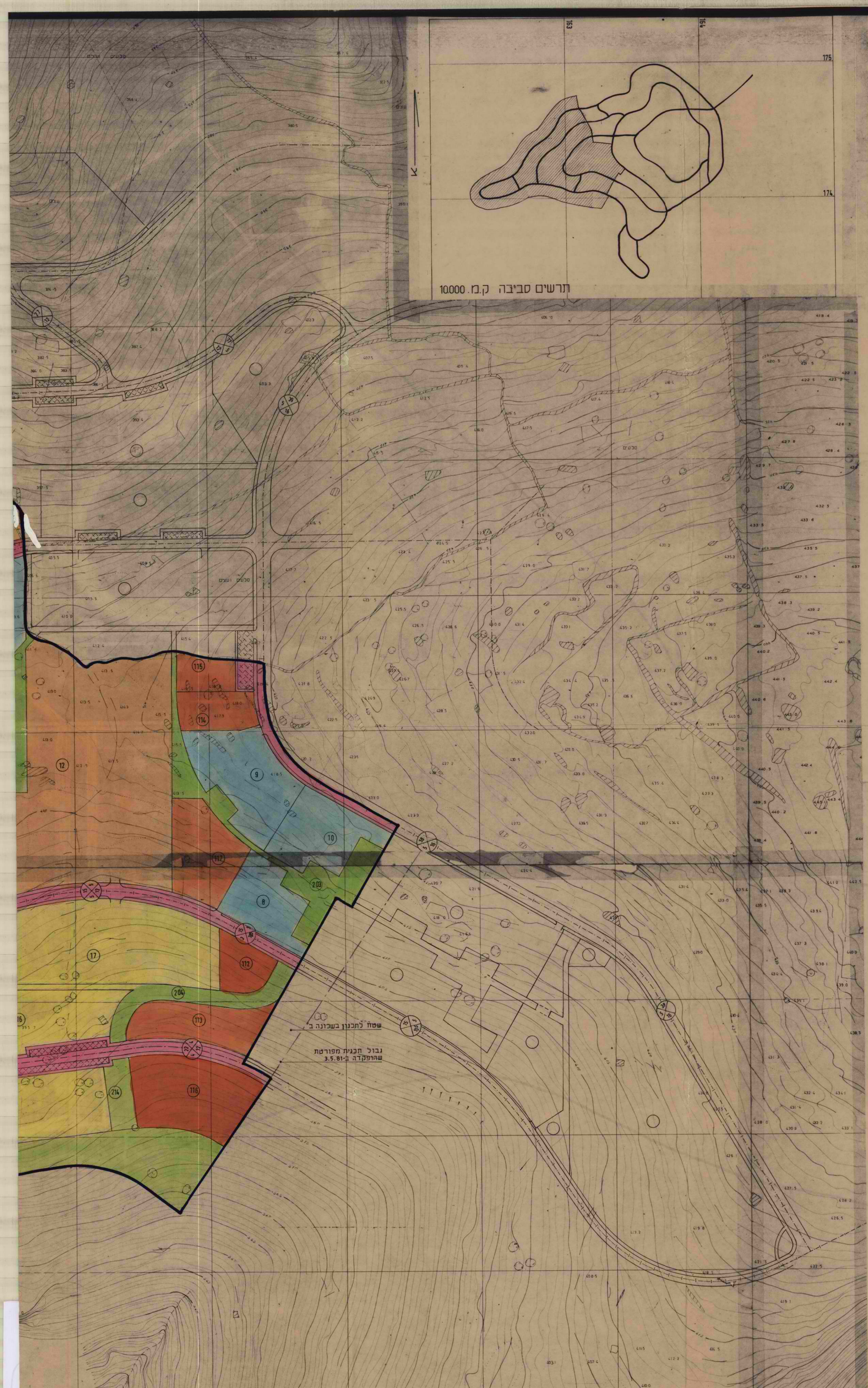
מרחב תכנון הועדה המקומית שומרון נפת טול כרם

תכנית מתאר מפורטת 120/1

עמנואל -שכונה א' (חלק)

שטח התכנית: 409.000 דונם
קנה מידה: 1:1000

תאריך: 28.12.83



מקרא
גבול התכנית
אזור מגורים 2
אזור מגורים 3
אזור מגורים 4
אזור מגורים 5
אזור מגורים 6
שטח לבניני ציבור
שטח ציבורי פתוח
אזור מסחרי
טרנספורמטור
דרך מוצעת
מספר הדרך
קו בנין
רוחב הדרך
חניה
שטח שיעודו יקבע בעתיד

לוח חלוקת שטחים מדידה גרפית

מס' מגרש	אזור מגורים	שטח ב-מ"ר	סה"כ שטח לאזור ב-מ"ר	ב-%	מס' יחידות	יח"ד לאזור	יח"ד לדונם	לוח זכויות בניה
7	אזור מגורים 2	12,900			144		11.0	4 קומות מעל קומה קרקע
8		2,800			28		10.0	4 קומות מעל מקלט ומחסן
9		4,500			48		10.6	4 קומות " " "
10		3,200	23,400	6.6	32	252	10.0	4 קומות " " "
1	אזור מגורים 3	16,250			200		12.3	5 קומות מדורגות
2		6,750			80		11.8	4 קומות "
3		4,650			52		11.1	4 קומות "
4		5,400			72		13.3	4 קומות "
5		1,850	34,900	10.0	24	428	12.9	4 קומות "
17	אזור מגורים 4	9,400			66		7.0	3 קומות + קוטג'ים מדורי
18		17,400	26,800	7.6	165	231	9.5	4 " + " "
12	אזור מגורים 5	26,500			96		3.6	קוטג'ים 2 קומות בניית שטח
13		4,500			36		8.0	2 קומות בניית שטח
14		14,550			60		4.1	2 קומות בניינים טוריים מדורגים
15		12,150			60	274	4.9	2 " " " "
16		6,500	64,200	18.3	22		3.4	2 " " " "
	אזור מגורים 6							בנה ביתך מגרשים דו-משפחתיים
512-526	8 מגרשים שטח למגרש 0.750	6,000			16			
528-532	3 " " " 1.500	4,500			6			
533-560	15 " " " 0.750	11,250			30			
564	1 מגרש	3,026			2			
566	1 מגרש	694			2			
568	1 מגרש	766			2			
570	1 מגרש	788			2			
572-574	2 מגרשים שטח למגרש 0.747	1,494			4			
576	1 מגרש	788			2			
578	1 "	782			2			
580	1 "	2,886			2			
584	1 "	1,609			2			
590	1 "	789			2			
592	1 "	788			2			
594	1 "	786			2			
596	1 "	780			2			
598	1 "	757			2			
600	1 "	787			2			
602	1 "	775			2			
608	1 "	872			2			
610-614	3 מגרשים שטח למגרש 0.830	2,490			6			
616	1 מגרש	809			2			
618-620	2 מגרשים שטח למגרש 0.776	1,552			4			
622-624	2 מגרשים שטח למגרש 0.766	1,532	47,300	13.5	4	104		
50	אזור מסחרי	4618	4618	1.3				
75	טרנספורמטור	0.200	0.200					
	שטח לבניני ציבור							
100	בית ספר	7,294						
101	בית ספר	8,484						
102	גן ילדים	1,200						
103	גן ילדים	1,200						
104	בית כנסת	2,503						
105	מרפאה	2,300						
106	בית כנסת ומועדון	1,972						
107	בית כנסת וכולל	4,000						
108	גן ילדים ומעון	2,600						
109	בית כנסת	951						
110	מקוה	1,250						
111	בית כנסת וגן ילדים	1,699						
112	בית כנסת	1,350						
113	גן ילדים ומעון	2,800						
114	גן ילדים	1,500						
115	בית כנסת	1,000						
116	בית כנסת	4,700						
117	בית כנסת	3,000	49,803	14.2				
151	שטח שיעודו יקבע בעתיד	5,500	5,500	1.6				
200	שטח ציבורי פתוח	14,000						
201		4,200						
202		10,029						
203		3,700						
204		2,300						
205		1,050						
206		0.175						
207		0.160						
208		0.365						
209		0.180						
210		0.195						
211		0.170						
212		0.185						
213		0.175						
214		0.995	37,879	10.8				
	כבישים	56,400	56,400	16.1				
	סה"כ שטח מתוכנן		351,000	100.0		1,289		
215	רצועת ירק	58,000	58,000					
	סה"כ שטח התכנית		409,000					

סה"כ הפרשות לצרכי ציבור 42.4%

חתימות

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ואחרים

יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון

עורך התכנית: לייטרסדורף · גולדנברג אדריכלים

מבצע התכנית: כוכב שומרון בע"מ

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 18.8.91

לכבוד
הרב זייבלד
ראש המועצה המקומית
עמנואל

הנדון: ועדה בינמשרדית למוסדות ציבור - עמנואל - רובע ג'

הינך מוזמן לועדה הנ"ל שתתקיים ביום ד' 11.9.91 בשעה 10.30,
בחדר הישיבות במשרדינו, רח' החשמונאים 113 תל-אביב.

הנך מתבקש להזמין את כל הנציגים מטעמך וכן להביא איתכם את כל החומר
(הסקרים והתוכניות) הקשור בנדון.

בהשתתפות:
מר ירון רפאל - סגן מנהל בכיר - האגף לפיתוח - משרד החינוך
מר פרח חביב - מנהל האגף לפיתוח - חב' המתנסי"ם
מר שמחה שניאור - מנהל מח' הבינוי - משרד החינוך
מר שי כנעני - מנהל גף המיפוי - משרד החינוך
גב' רות פרלמן - מנהלת ענף תכנון - משרד החינוך י-ם
אדר' שפריר - יועץ תכנון המועצה
אדר' ד.גרבל - רח' דיזינגוף 219 תל-אביב
מר ל.זיון - מנהל החטיבה הטכנית - כאן
גב' רבקה בלידשטיין - אדר' המחוז
גב' דיאנה וולקוב - היחידה לבינוי ערים - משב"ש י-ם
גב' ירדנה פלאוט - אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
גב' שלי אגוז - אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
מר ש.תשובה - מנהל מח' המתקנים - רשות הספורט
גב' ת.קורן - מתכננת בכירה - רשות הספורט
מר צדיק אליקים - מח' תכנון
גב' גבי נוסבאום - ממונת בקרה - מנהל תכנון והנדסה - משב"ש י-ם

בכבוד רב

חיים צימר
ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתק:
מר י.מאירי - מנהל המחוז
מר נ.ערב - מ"מ מנהל מח' פרוגרמות

עמיר
ציונה ונקלה
יה"ר בינוי ערים

משרד הבינוי והשיכון - מחוז מרכז
מחלקת פרוגרמות
רח' החשמונאים 113 תל - אביב
טלפון: 5633177 פקס' 5610580

תאריך: 25.7.91

סכום דיון בין משהב"ש ומועצה מקומית עמנואל מיום 25/7/91.

השתתפו ה"ה: שלמה זייבלז, שלמה שיפמן - מועצה מקומית עמנואל

ד.וולקוב, ר.בלידשטיין, נ.ערב, ח.צימר, ד.אליקים, א.קרטר, א.הראל-משהב"ש

א) משהב"ש קיבל מהמינהל הרשאה לתכנון ל-1000 דונם.

ב) רובע א' בנוי ומאוכלס בחלקו.

ג) סה"כ 600 משפחות מתגוררות בישוב.

ד) ממוצע למשפחה 6 נפשות.

ה) רובע ב' (ת.ב.ע 120/2)

1) תוכנית בתוקף. (מתכנן טומי לייטסדורף)
2) סה"כ שטח התוכנית 390 דונם.
3) סה"כ קיבולת התוכנית 1226 יח"ד.

808 יח"ד - 4 קומות
220 יח"ד - 4 קומות בניה מדורגת
40 יח"ד - קוטג'ים
158 יח"ד - בנה ביתך

4) שני אתרים (רבקה+יבנה בשלבי בניה כ-300 יח"ד)

5) שטח למוסדות ציבור: כ-58 דונם
שטח לבית אבות כ-10 דונם
שטח לאכסניה כ-7 דונם
ש.צ.פ כ-20 דונם

ו) לשאר השטח שמשהב"ש קיבל הרשאה לתכנון - לא היתה התיחסות.

רשם: אריה הראל

העתק

מר י.מאירי - מנהל המחוז
למשתתפים

עבור
פיצוי ותיקון
יח' בינוי ערים

מ ש ר ד ה ב י נ ו י ו ה ש י כ ו ן
מ ח ו ז ה מ ר כ ז

מח' פרוגרמות

תאריך: 31.7.91

סיכום ישיבת תדריך תכנון לעמנואל רובע ג' - 610 דונם

השתתפו: ה"ה הרב זייבלד - ראש המועצה
אדר' שפריר - יועץ תכנון המועצה
אדר' ד.גרבל - מתכננת האתר
משב"ש: ה"ה י.מאירי, ש.מגורי כהן, נ.ערב, א.רוזנברג,
צ.אלקיים, א.קרטש, ר.קלמן

1. סה"כ שטח - 610 דונם.

2. השטח לצורכי ציבור (כולל כבישים) - עד 50%.

3. בהנחה שהצפיפות תהיה 7 - 6 יח"ד לדונם הרי שהתכנון יהיה על 1,800 יח"ד עד 2,000 יח"ד.

4. פרוגרמת בנייה
בהנחה שברובע ב' קיימות עפ"י הת.ב.ע. 158 יח"ד בנה-ביתך, הרי שברובע ג' לא יבנה בנה-ביתך ועל כן ההצע המגובש הינו כדלקמן:

א. 50% מהשטח בנייה רוויה 4 - 3 ק'.
ב. 35% דו קומתי.
ג. 15% קוטג' טורי.

5. גדלי הדירות
עקב האופי המיוחד של המשפחות בחכירות יהיו גדלי הדירות כדלקמן:

45% - 3 חדרים גדל ל- 4.
35% - 3½ חדרים + 4 חדרים
20% - 5 חדרים (כולל הקוטג'ים הטוריים שייבנו בחלקם 4 חד' גדלים ל- 5 חדרים).

6. מוסדות ציבור
הוכנה פרוגרמה מפורטת למוסדות ציבור ל- 1800 יח"ד התואמת את צרכי האוכלוסיה.

7. סוכם כי תוך 90 יום מקבלת המדידות וחתימת חוזה תוגש התוכנית לאישור במת"ע.

העתק:
למשתתפים

רשם: ניסים ערב

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות
תאריך: 11.9.91

אל: מר יהודה מאירי - מנהל המחוז
מאת: חיים צימר

הנדון: **הצעת פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור בישוב עמנואל**
רובע ג' - 1,800 יח"ד, 9,000 נפש

השתתפו:
חיים צימר - ממונה מחוזי למוסדות ציבור
פרח חביב - מנהל האגף לפיתוח - חב' המתנס"ים
הרב שמואל זייבלד - ראש המועצה המקומית - עמנואל
אדר' שלמה שפריר - אלקנה - ד.נ. אפרים
רפאל ירון - סגן מנהל בכיר - האגף לפיתוח - משרד החינוך
רותי פרלמן - מנהלת בגף תכנון - משרד החינוך בי-ם
שמעון תשובה - מנהל המחלקה למתקני ספורט - רשות הספורט
תמר קורן - מתכננת בכירה - רשות הספורט
צדיק אלקיים - ראש צוות תכנון - משב"ש
ירדנה פלאוט - רפרנטית - אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
שלי אגוז - רפרנטית נוף - אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
דיאנה וולקוב - אדר' - מח' תכנה לבינוי ערים - משב"ש י-ם
אבי רוזנברג - רפרנט - משב"ש י-ם
רותי קלמן - אדר' המח' הטכנית

כללי
השטח מאפשר לתכנון כ- 1,800 יח"ד, כ- 9,000 נפש.
בעמנואל הותיקה קיימות 520 משפחות.
סה"כ לתכנון - כ- 600 דונם. הוסכם להשתית הפרוגרמה על ממוצע משפחתי של 5 נפשות למשפחה, 3.2% בשנתון, לגבי מוסדות חינוך יהיו 288 תלמידים.

א. **מעונות יום (גילאי 0 - 2)** **3 דונם**
לפי המכסה המקובלת (1 מעון תינוקות - 3 - 5 כיתות ל- 1200/800 משפחות) יש לאתר 2 מגרשים עבור 2 מעונות (כ"א 1.5 דונם) במקומות שקטים ומרכזיים, בין ריכוזי המגורים (כך שכל מעון ישרת כמחצית מהאוכלוסיה).

ב. **גני ילדים (גילאי 3 - 4)** **10.8 דונם**

לפי 6.4% מהאוכלוסיה (3.2% X 2 שנתונים), יהיו בגילאים אלה 576 ילדים. לפי 32 ילדים בממוצע ב- 1 כיתה, תדרשנה 18 כיתות ב- 9 מגרשים (כ"א 1.2 דונם) סה"כ 10.8 ד'. בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים.

ג. **גני ילדים - גילאי 5**

לפי 3.2% מהאוכלוסיה שהם 288 תלמידים, תדרשנה 4 כיתות לבנות וכן 4 כיתות לבנים. יבנו בצמוד לבתיה"ס, היסודיים, כך שאין צורך לאתר למטרה זו מגרשים נפרדים, אלא להוסיף (0.5 דונם לכל 1 כיתת גן-ילדים).

ד. **בית ספר יסודי לבנות 13 - 6** **18 דונם**

לפי 25.6% מהאוכלוסיה (3.2% X 8 שנתונים) יהיו בגילאים אלה 2304 ילדים, כלומר 1152 (מחצית) תלמידות. לפי 35 תלמידות יש צורך ב- 32- כיתות. לפי כך יש לאתר 2 מגרשים כ"א 8 דונם + 2 כיתות גן בכל מגרש (כ"א 0.5 ד').

ה. **בתי-ספר תיכון לבנות (גילאי 17 - 14)** **12 דונם**

לפי 12.8% מהאוכלוסיה (3.2% X 4 שנתונים) יהיו בגילאים אלה 1152 ילדים, כמחצית בנות כלומר 576 תלמידות ולפי 36 תלמידות בכיתה אחת תדרשנה כ- 16 כיתות במגרש שגודלו 12 דונם (לפי 0.75 דונם לכיתה).

ו. **בית ספר יסודי לבנים - (גילאי 13 - 6)** **18 דונם**

כנ"ל לגבי הבנים, 1152 תלמידים, ל- 16 כיתות יש צורך ב- 2 מגרשים, כל מגרש בן 8 דונם + 2 כיתות גן ילדים יש לצרף לכל מגרש (0.5 ד' לכיתת גן) סה"כ 9 דונם כל מגרש.

ז. **ישיבה קטנה לבנים - גילאי 17 - 14** **6 דונם**

לפי בקשת ראש המועצה, יש לאתר מגרש של 6 דונם (עבור 16 כיתות שיהיו במגרש אחד). על המתכננים להתחשב בכך שביה"ס לבנים לא יבנה ליד ביה"ס לבנות, כנ"ל לגבי הישיבה הקטנה והגדולה.

ח. **ישיבה גדולה לבנים - גילאי 17 - 14** **6 דונם**

יש להבטיח עבור ישיבה גדולה מגרש בן 6 דונם עבור ישיבה גדולה.

ט. **מוסדות דת** **6 דונם**

לפי 150 משפחות לבית כנסת, הצורך הוא ב- 12 בתי"כ קטנים, כ"א על מגרש של 0.5 דונם. ראש המועצה ממליץ להצמיד חלק מבתי הכנסת לבתי הספר היסודיים לבנים, השאר מפוזרים בשכונות.

4 דונם

י"א. **מקוואות**
יש לאתר למטרה זו 2 מגרשים ל- 2 מקוואות, כ"א 2 דונם.

2 דונם

י"ב. **מוסדות בריאות**
לפי המכסה המקובלת, יש לאתר 1 מגרש למרפאה (1.5 דונם) בצמידות לתחנה לבריאות האם והילד (0.5 דונם) במקום שקט, רחוק ממוקדי רעש, זיהום ומסחר, שהגישה אליו נוחה לאמהות ועגלות תינוקות, חולים, חניה לאמבולנסים ולרכב רופאים.

36 דונם

י"ג. **גינה שכונתית ומגרשי משחקים לגיל הרך**
לפי המכסה המקובלת (2 מ"ר לנפש לגינה שכונתית מרכזית) - יש לאתר שני מגרשים של 12 דונם (כ"א) לגינות שכונתיות. לפי המכסה המקובלת (2 מ"ר נוספים לנפש למגרשי משחקים לגיל הרך) יש לאתר 12 דונם נוספים ל- 4 מגרשי משחקים (בני 3 דונם כ"א). הכוונה אינה לרצועות שצ"פ צרות ולא לשטחי ואדי בעיבור, אלא למגרשים נאותים בתוך ריכוזי המגורים (לא במקום חצרות המגורים) שניתן לתכננים כמוסדות ציבור פתוחים. ניתן לשנות החלוקה דלעיל בתנאי שתישמר המכסה השכונתית הכוללת (של 36 דונם), בתנאי שהגינה המרכזית לא תיקטן מ- 12 דונם ובתנאי שמגרש המשחקים לגיל הרך לא יקטן מ- 2.5 דונם.

900 מ"ר

י"ד. **מסחר**
לפי 0.1 מ"ר מסחרי בנו לנפש, כלומר 900 מ"ר ש"ע ל- 22 חנויות או מינימרקט על שטח של 600 מ"ר + 8 חנויות קטנות למצרכים יומיומיים מפוזרים לכל השכונה. (ראש המועצה מבקש להקים מרכז מסחרי אחד וכן לפזר חלק מהחנויות בין השכונות בעיקר מדובר בחנויות מכולת.

5 דונם

ט"ו. **מגרשים רזרביים**
כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים כיום במגרשים ספציפיים למוסדות ציבור יש לאתר:
1 מגרש של 2.5 דונם כ"א.
2 מגרשים של 1.5 דונם כ"א.
1 מגרש של 1.0 דונם
יאותרו במפוזר בפריפריה ולא בריכוזים ובמקומות משותפים

23 דונם

ט"ז. **תרבות נוער וספורט**

יש לאתר 15 דונם שיתנו תשובה ל- 3000 יח"ד עבור מרכז ספורט הכולל מגרשי טניס, מגרש משולב, מגרש כדורגל לאימונים, בריכה מקורה. וכן להצמיד לביה"ס לבנות 3 דונם כדי לאפשר הקמת מתנ"ס לפעילות הילדים, וכן להצמיד מגרש בן 5 דונם לביה"ס לבנים עבור מתנ"ס.

סה"כ - 152.2 דונם

בברכה

חיים צימר
ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתקים:
מר ניסים ערב - מ"מ מנהל מח' פרוגרמות
מר י.פתאל - מנהל אגף פרוגרמות - משב"ש י-ם
מר ד.לוי - ראש מנהל תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
גב' ס.אלדור - מנהל אגף בינוי ערים
מר י.אורן - מנהל רשות הספורט
מר ש.כנעני - מנהל גף מיפוי - משרד החינוך
מר ק.גרינברג -אדר' ראשי - משב"ש י-ם
מר ל.זיוון - מנהל החטביה הטכנית
מר ש.מגורי כהן - יועץ תכנון מחוזי
גב' ר.בלידשטיין - אדריכלית ראשית מחוז המרכז
גב' מ.אלטרץ - ע/ראשית למוסדות ציבור - י-ם
גב' גבי נוסבאום - ממונת בקרה - מינהל תכנון והנדסה למשתתפים

דואר נכנס
3 - 10 - 1991
מינהל תכנון ובינוי ערים

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות
תאריך: 11.9.91

אל: מר יהודה מאירי - מנהל המחוז
מאת: חיים צימר

הנדון: **הצעת פרוגרמה לשטחים ציבוריים ומוסדות ציבור בישוב עמנואל**
רובע ג' - 1,800 יח"ד, 9,000 נפש

השתתפו:
חיים צימר - ממונה מחוזי למוסדות ציבור
פרח חביב - מנהל האגף לפיתוח - חב' המתנס"ים
הרב שמואל זייבלד - ראש המועצה המקומית - עמנואל
אדר' שלמה שפריר - אלקנה - ד.נ. אפרים
רפאל ירון - סגן מנהל בכיר - האגף לפיתוח - משרד החינוך
רותי פרלמן - מנהלת בגף תכנון - משרד החינוך בי-ם
שמעון תשובה - מנהל המחלקה למתקני ספורט - רשות הספורט
תמר קורן - מתכננת בכירה - רשות הספורט
צדיק אלקיים - ראש צוות תכנון - משב"ש
ירדנה פלאוט - רפרנטית - אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
שלי אגוז - רפרנטית נוף - אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
דיאנה וולקוב - אדר' - מח' תכנה לבינוי ערים - משב"ש י-ם
אבי רוזנברג - רפרנט - משב"ש י-ם
רותי קלמן - אדר' המח' הטכנית

כללי
השטח מאפשר לתכנון כ- 1,800 יח"ד, כ- 9,000 נפש.
בעמנואל הותיקה קיימות 520 משפחות.
סה"כ לתכנון - כ- 600 דונם. הוסכם להשתית הפרוגרמה על ממוצע משפחתי של 5 נפשות למשפחה, 3.2% בשנתון, לגבי מוסדות חינוך יהיו 288 תלמידים.

א. **מעונות יום (גילאי 0 - 2)** **3 דונם**
לפי המכסה המקובלת (1 מעון תינוקות - 3 - 5 כיתות ל- 1200/800 משפחות) יש לאתר 2 מגרשים עבור 2 מעונות (כ"א 1.5 דונם) במקומות שקטים ומרכזיים, בין ריכוזי המגורים (כך שכל מעון ישרת כמחצית מהאוכלוסיה).

ב. **גני ילדים (גילאי 3 - 4)** **10.8 דונם**

לפי 6.4% מהאוכלוסיה (3.2% X 2 שנתונים), יהיו בגילאים אלה 576 ילדים. לפי 32 ילדים בממוצע ב- 1 כיתה, תדרשנה 18 כיתות ב- 9 מגרשים (כ"א 1.2 דונם) סה"כ 10.8 ד'. בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים.

ג. **גני ילדים - גילאי 5**

לפי 3.2% מהאוכלוסיה שהם 288 תלמידים, תדרשנה 4 כיתות לבנות וכן 4 כיתות לבנים. יבנו בצמוד לבתיה"ס, היסודיים, כך שאין צורך לאתר למטרה זו מגרשים נפרדים, אלא להוסיף (0.5 דונם לכל 1 כיתת גן-ילדים).

ד. **בית ספר יסודי לבנות 13 - 6** **18 דונם**

לפי 25.6% מהאוכלוסיה (3.2% X 8 שנתונים) יהיו בגילאים אלה 2304 ילדים, כלומר 1152 (מחצית) תלמידות. לפי 35 תלמידות יש צורך ב- 32- כיתות. לפי כך יש לאתר 2 מגרשים כ"א 8 דונם + 2 כיתות גן בכל מגרש (כ"א 0.5 ד').

ה. **בתי-ספר תיכון לבנות (גילאי 17 - 14)** **12 דונם**

לפי 12.8% מהאוכלוסיה (3.2% X 4 שנתונים) יהיו בגילאים אלה 1152 ילדים, כמחצית בנות כלומר 576 תלמידות ולפי 36 תלמידות בכיתה אחת תדרשנה כ- 16 כיתות במגרש שגודלו 12 דונם (לפי 0.75 דונם לכיתה).

ו. **בית ספר יסודי לבנים - (גילאי 13 - 6)** **18 דונם**

כנ"ל לגבי הבנים, 1152 תלמידים, ל- 16 כיתות יש צורך ב- 2 מגרשים, כל מגרש בן 8 דונם + 2 כיתות גן ילדים יש לצרף לכל מגרש (0.5 ד' לכיתת גן) סה"כ 9 דונם כל מגרש.

ז. **ישיבה קטנה לבנים - גילאי 17 - 14** **6 דונם**

לפי בקשת ראש המועצה, יש לאתר מגרש של 6 דונם (עבור 16 כיתות שיהיו במגרש אחד). על המתכננים להתחשב בכך שביה"ס לבנים לא יבנה ליד ביה"ס לבנות, כנ"ל לגבי הישיבה הקטנה והגדולה.

ח. **ישיבה גדולה לבנים - גילאי 17 - 14** **6 דונם**

יש להבטיח עבור ישיבה גדולה מגרש בן 6 דונם עבור ישיבה גדולה.

י. **מוסדות דת** **6 דונם**

לפי 150 משפחות לבית כנסת, הצורך הוא ב- 12 בתי"כ קטנים, כ"א על מגרש של 0.5 דונם. ראש המועצה ממליץ להצמיד חלק מבתי הכנסת לבתי הספר היסודיים לבנים, השאר מפוזרים בשכונות.

4 דונם

י"א. **מקוואות**
יש לאתר למטרה זו 2 מגרשים ל- 2 מקוואות, כ"א 2 דונם.

2 דונם

י"ב. **מוסדות בריאות**
לפי המכסה המקובלת, יש לאתר 1 מגרש למרפאה (1.5 דונם) בצמידות לתחנה לבריאות האם והילד (0.5 דונם) במקום שקט, רחוק ממוקדי רעש, זיהום ומסחר, שהגישה אליו נוחה לאמהות ועגלות תינוקות, חולים, חניה לאמבולנסים ולרכב רופאים.

36 דונם

י"ג. **גינה שכונתית ומגרשי משחקים לגיל הרך**
לפי המכסה המקובלת (2 מ"ר לנפש לגינה שכונתית מרכזית) - יש לאתר שני מגרשים של 12 דונם (כ"א) לגינות שכונתיות. לפי המכסה המקובלת (2 מ"ר נוספים לנפש למגרשי משחקים לגיל הרך) יש לאתר 12 דונם נוספים ל- 4 מגרשי משחקים (בני 3 דונם כ"א). הכוונה אינה לרצועות שצ"פ צרות ולא לשטחי ואדי בעיבור, אלא למגרשים נאותים בתוך ריכוזי המגורים (לא במקום חצרות המגורים) שניתן לתכננים כמוסדות ציבור פתוחים. ניתן לשנות החלוקה דלעיל בתנאי שתישמר המכסה השכונתית הכוללת (של 36 דונם), בתנאי שהגינה המרכזית לא תיקטן מ- 12 דונם ובתנאי שמגרש המשחקים לגיל הרך לא יקטן מ- 2.5 דונם.

900 מ"ר

י"ד. **מסחר**
לפי 0.1 מ"ר מסחרי בנו לנפש, כלומר 900 מ"ר ש"ע ל- 22 חנויות או מינימרקט על שטח של 600 מ"ר + 8 חנויות קטנות למצרכים יומיומיים מפוזרים לכל השכונה. (ראש המועצה מבקש להקים מרכז מסחרי אחד וכן לפזר חלק מהחנויות בין השכונות בעיקר מדובר בחנויות מכולת.

5 דונם

ט"ו. **מגרשים רזרביים**
כדי לענות בעתיד על צרכים בלתי צפויים כיום במגרשים ספציפיים למוסדות ציבור יש לאתר:
1 מגרש של 2.5 דונם כ"א.
2 מגרשים של 1.5 דונם כ"א.
1 מגרש של 1.0 דונם
יאותרו במפוזר בפריפריה ולא בריכוזים ובמקומות משותפים

23 דונם

ט"ז. **תרבות נוער וספורט**

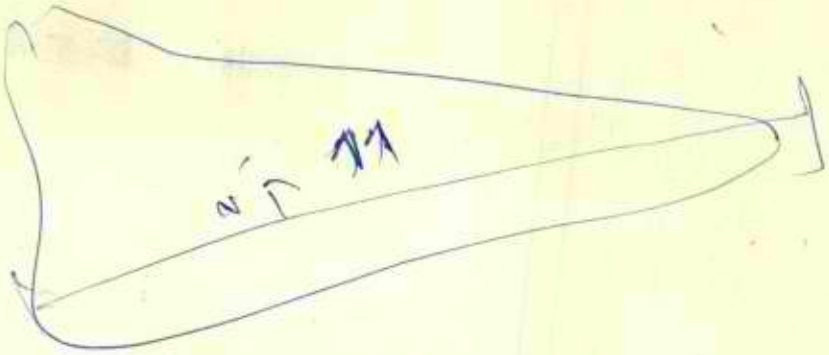
יש לאתר 15 דונם שיתנו תשובה ל- 3000 יח"ד עבור מרכז ספורט הכולל מגרשי טניס, מגרש משולב, מגרש כדורגל לאימונים, בריכה מקורה. וכן להצמיד לביה"ס לבנות 3 דונם כדי לאפשר הקמת מתנ"ס לפעילות הילדים, וכן להצמיד מגרש בן 5 דונם לביה"ס לבנים עבור מתנ"ס.

סה"כ - 152.2 דונם

בברכה

חיים צימר
ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

העתקים:
מר ניסים ערב - מ"מ מנהל מח' פרוגרמות
מר י.פתאל - מנהל אגף פרוגרמות - משב"ש י-ם
מר ד.לוי - ראש מנהל תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
גב' ס.אלדור - מנהל אגף בינוי ערים
מר י.אורן - מנהל רשות הספורט
מר ש.כנעני - מנהל אגף מיפוי - משרד החינוך
מר ק.גרינברג -אדר' ראשי - משב"ש י-ם
מר ל.זיוון - מנהל החטביה הטכנית
מר ש.מגורי כהן - יועץ תכנון מחוזי
גב' ר.בלידשטיין - אדריכלית ראשית מחוז המרכז
גב' מ.אלטרץ - ע/ראשית למוסדות ציבור - י-ם
גב' גבי נוסבאום - ממונת בקרה - מינהל תכנון והנדסה
למשתתפים



35,6% הפיתוח

רמ

עלות שלחנות
אומות מאיגם

1. 675 ₪
4. 1867
5. 857
6. 1463
7. 854
8. 2,574

8.290 ₪

80.000 נפש

80000 יח = 40000 ₪ — 6670 ₪

גובה

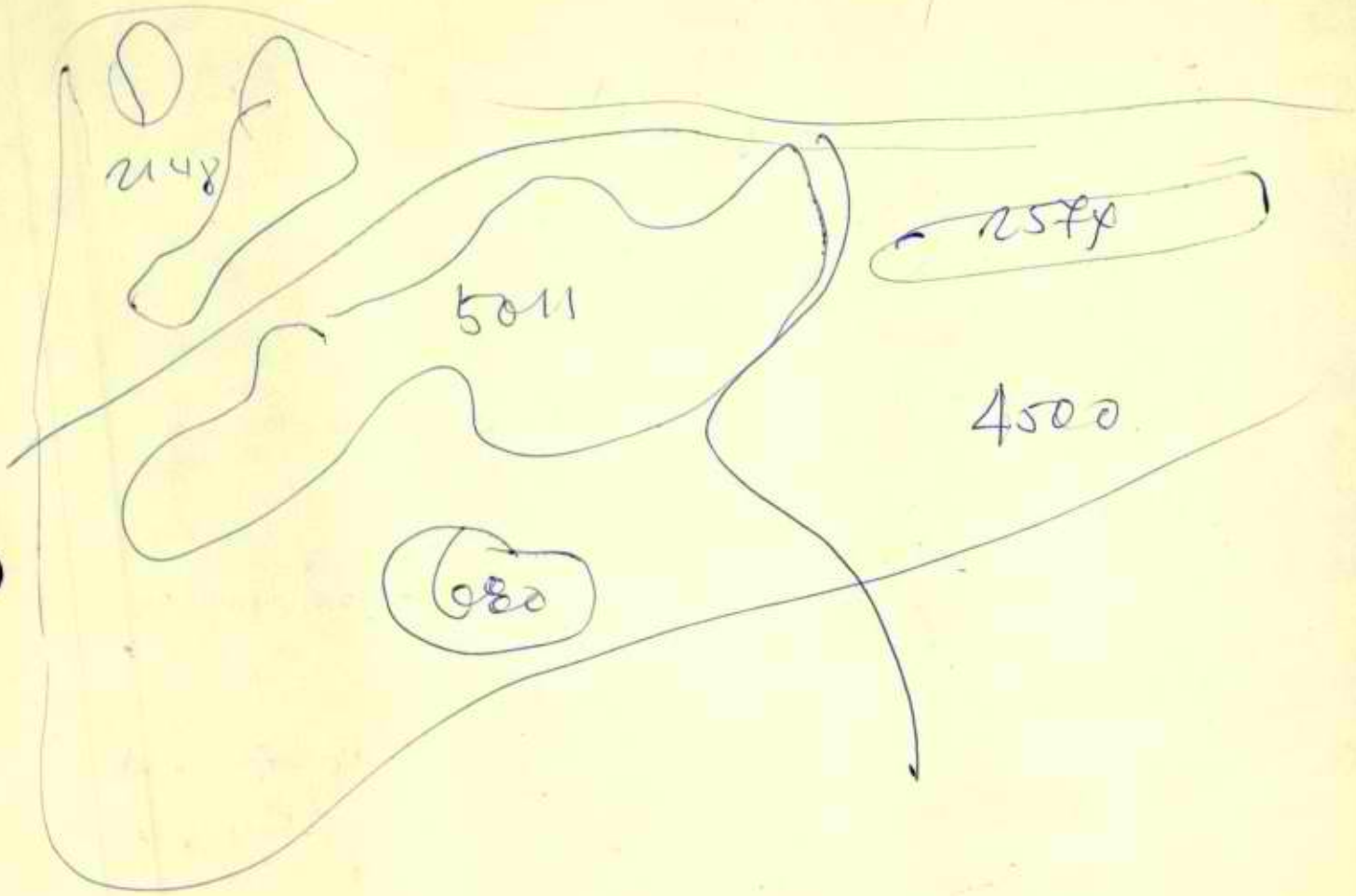
מ 700 מ

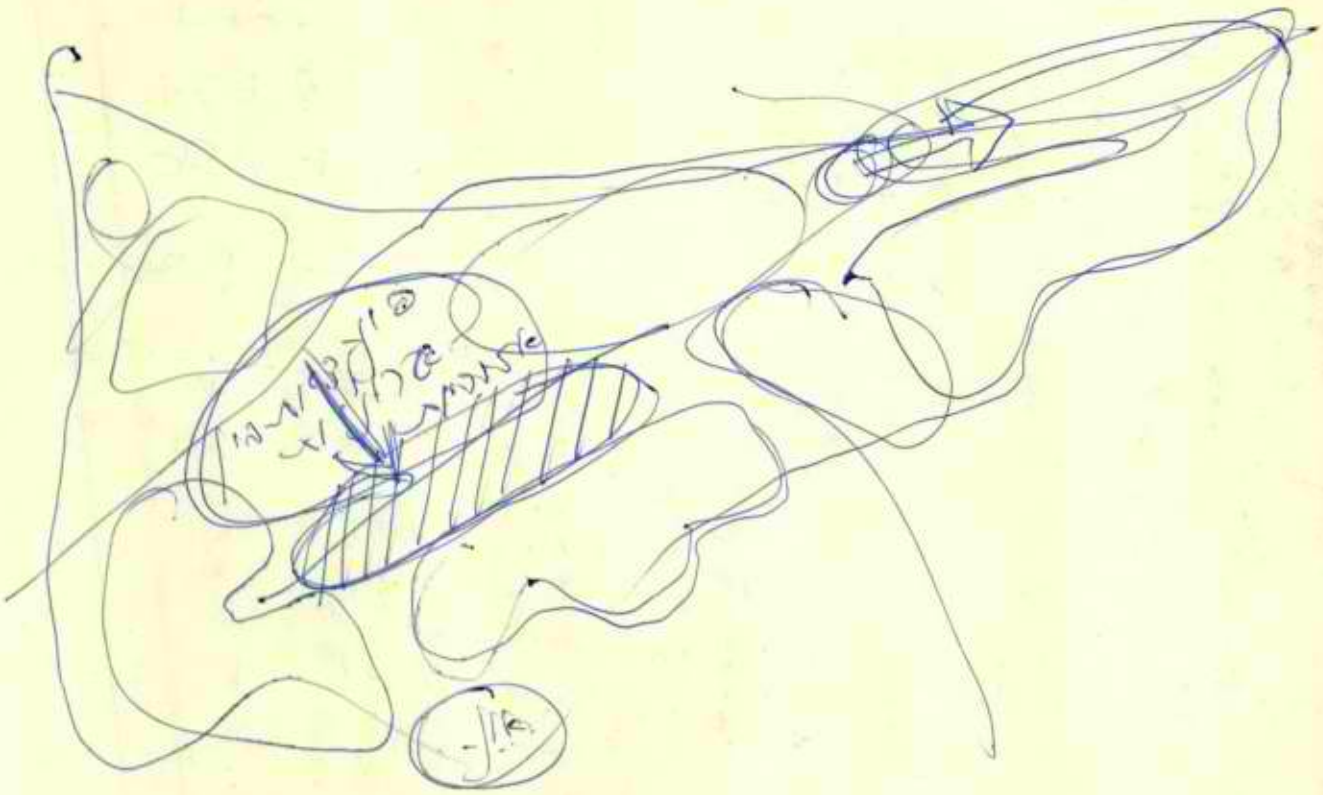
ק 600 מ

גיבוש

330 מטרים =

14,000 ₪ למיגונים


2148
5011
2574
4500
680



מעריב 21.3.88

הסדר הצלת העיר עמנואל מוטל עתה בספק

נתגלתה מחלוקת בין בנק לאומי והיזמים

מאת סופר מעריב

הסדר הצלת העיר עמנואל בשומרון בספק בשל מחלוקת שנתגלתה בין בנק לאומי, הנושה העיקרי, לבין קבוצת היזמים. ניתנה שהות לבל"ל לבחון עמדתו, אם ישיב בשלילה לא יתבצע ההסדר שניבש כונס הנכסים של חברת כוכב שומרון, עו"ד יעקב נאמן.

בדיון שהתקיים אתמול בבית־המש־פט המחוזי בירושלים, הודיע בנק לאו־מי, כי אינו מקבל את ההסדר שהציג הכונס, בעוד שיתר נושי החברה הסכי־מו. השופט יעקב בזק הביע מורת רוחו מהחלטת הבנק, והודיע כי על הבנק להתחשב לא רק בשיקולים כלכליים, אלא גם בשיקולים ציבוריים, במיוחד לאור הרווחים הגדולים שעשה הבנק. השופט בזק העניק אורכה של 72 שעות לנציגי בל"ל לשקול עמדתם.

חוגי בל"ל אמרו אמש, כי הבנק הביע נכונותו לוותר על מימוש בטחו־נות הקשורים לעיסקי הבנייה בעמנו־אל. אבל אין הבנק מוכן לוותר על ערב־ויות אישיות, וכי היזמים מנסים לנצל את ההסדר, כדי להתחמק מהערבויות.

בקרב קבוצת היזמים, שבראשה עומדים מרדכי זיסר, ברוך שטרנטל וזלמן מרגוליס, מסרו כי אם בל"ל לא ייצטרף להסדר הנושים, הם לא יהיו מוכנים לוויתורים נוספים, וכך עלול גו־רל העיר עמנואל לרדת לטמיון.

ות של מבני תעשיה
ברת התיווך רשף נב־
ה תקופתית על השוק.
גרים בשל קשיים, ה־
רצעים למכירה או־
והדבר מגריל את
ק. עיסקאות בולטות
האחרונים: חברה
שיווק מוצרי צריכה

הנחה של 12%). 5 חדרים ברחוב דוד אלעזר נמכרו ב־125 אלף דולר.

עיסקות אלו מלמדות כי מחיר דירות יד שניה בחולון נעים לרוב בין 25 ל־28 אלף דולר לחדר, לפי האיזור ומצב הדירה, עם חריגות בשני הקצוות במקרים של דירות מיוחדות.

דירת־גג בת 3.5 חדרים ברחוב רבינוביץ בבת ים נמכרה בימים אלו ב־125 אלף דולר, שהם 36 אלף דולר לחדר, כאשר בשווי הדירה כלול כמובן גם הגג הצמוד.

ר ראי"פ מנהלים מו"מ על 4 מיליון דולר בנדל"ן

, המיועד לבנית 190
ירות מדורגות, במ־
בירושלים. המגרש
אולי, משקיע יהודי
המתגורר כיום בלוס
מדובר במחיר של
ן דולר, כלומר כ־
דולר קרקע ליחידה,
בהחלם. שאולי הוא
מר מ־100 דונם קרקע
צפת.
ור שלום ליד חיפה:
קע גדולה של האגודה
צור שלום, ליד
מצאת עתה בפירוק
ותר לבנות כ־200
לא נמסר המחיר, אך

סביר להניח שמדובר בכ־1.25 עד 1.5 מיליון דולר.

קרקע של דרום אמריקנים ברחובות: מגרש לבנית שכונת קומנ"ים במקום טוב ברחובות. הקרקע בבעלות שני אחים מדרום אמריקה, שעלו לארץ. הם דורשים 1 מיליון דולר.

המשקיעים מדרום אפריקה ניהלו מגעים עם יהודי תושב גרמניה, בעל 7 דונם קרקע ברמת השרון, המיועדים לבית אבות. הוא דרש 4.5 מיליון דולר. המשקיעים ניתקו עמו מגע, גם בגלל המחיר הנראה להם מופרז וגם משום שעדיין אין תכניות מאושרות לבניה.

הכסף הועבר משוויץ

ארבעת המשקיעים הוציאו את הכסף מדרום אפריקה לפני כ־4 שנים, והשקיעו אותו בב־נקים בשוויץ. לפני זמן קצר, כאשר נציגם בארץ הצליח לאתר בעבורם עיסקות לביצוע, העבירו את הכסף לארץ. הכסף מושקע לפי שעה בבנק לאומי, בנק הפועלים ובנק דיסקונט, בחשבונות פת"ח, ונותן ריבית הגבוהה מ־6% לשנה.

ערב שבת
ירושלים

18 מרץ 1988

ח"כ שפירא בועדת הכספים:

על משרד השיכון לסייע לבניית העיר עמנואל

מאת כתב "ערב שבת"

דרישה חד־משמעית שמשרד השיכון יכנס מיד לעובי הקורה, במטרה לסייע לבנין העיר החרדית עמנואל בשומרון – השמיע השבוע ח"כ הרב אברהם שפירא, במהלך ישיבת ועדת הכספים, שדנה בתקציב משרד השיכון והבינוי.

בנוכחות השר דוד לוי הצביע היו"ר ח"כ שפירא על הצורך המיידי לסייע לעיר שנקל־עה לקשיים עקב סכסוך חמור, שעתה נמצא לו פתרון משפטי. בעקבות פתרון זה, שביהמ"ש נתן [illegible] הסכמתו, ביקש שפירא מהשר לסייע ולענ[illegible]ימין מועצת העיר המצויה בקשיים מתמשכים בכל הכרוך לאחזקת העיר והמשך בנינה.

מתנגדים להקמת מוסד למפגרים על עתודות הקרקע האחרונות שנותרו בכפר

תושבים מהכפר אבו־גוש עתרו בשבוע שע
לבית־המשפט הגבוה לצדק נגד התוכנית להק
על אדמות הכפר את המוסד בית־דוד לילד
מפגרים. התושבים, באמצעות עו"ד עדי קידנ
טוענים, כי התוכנית להקמת המוסד למפגר
הועלמה מידיעתם בסתכון, כדי שתאושר ב
התנגדויות. תוכנית הבנייה, לפי העתירה, ק
פורסמה בלוחות המודעות או במקומות מרכזי
אחרים בתחום הכפר.

המוסד למפגרים אמור לקום על שטח קרק
בן 28 דונמים, הנמצא בסמוך למנזר הצרפ
שבמרומי הכפר. השטח הזה נחשב לאחת מ
תודות הקרקע האחרונות של הכפר, שניתן עד
לבנות עליהן. בעבר ביקשו תושבי הכפר להק
על אותו שטח מוסד חינוכי. מינהל מקרקע

ערב שבת
ירושלים
13 דצ' 1937

שר הבינוי והשיכון דוד לוי לנציגי ש"ס:

משרד השיכון עושה מאמצים להשלים את הפרוייקטים בעיר עמנואל

סיעת ש"ס העלתה השבוע בכנסת שני נושאים שהם בתחום אחריותו של שר הבינוי והשיכון – נושא פרוייקט הדירות להשכרה ונושא הקפאת בניית דירות בעמנואל.

באשר לנושא הראשון תבעה ש"ס לדעת מה נעשה עד כה ותבעה לבצע פרוייקט נסיוני על מנת לדעת אם כדאית היא הבניה להשכרה כחלק מהפתרון לזוגות צעירים שאינם מסוגלים לעמוד בתנאי החזר המשכנתאות שבכל מקרה אין בהם כדי לסייע לרכישת דירה.

באשר לעמנואל – הרי ללא קשר לדעות [illegible]אי ההתיישבות, ביקשה ש"ס לסייע לאותם עשרות זוגות צעירים אשר קנו בתים בעמנואל, לקחו משכנתאות ומישכנו את כל רכושם אולם בניית הבתים הוקפאה והרוכשים נותרו בחוסר כל בלי דירה ומשלמים משכנתא...

בדבריו בכנסת אמר בין השאר נציג ש"ס ח"כ בן שלמה: אם יש עדיין צדיקים אמיתיים שהם ציוניים אמיתיים במובן הנכון של המילה ואם יש אנשי רוח וחזון הרי מר זלמן מרגוליס מאנגליה הוא אחד מהם. הוא השקיע הרבה מהונו ממרצו ומישותו למען העיר והוא ראוי לכך שכולנו נביע הערכה לפעליו בברכה שיזכה ויצליח עוד רבות בשנים.

מזכיר סיעת ש"ס בכנסת צבי יעקבזון שיגר את הדברים שנאמרו בכנסת למר זלמן מרגוליס בלונדון.

כל העיר
ירושלים
25 דצ 1987

10

חרדים בפארק

פארק ראשון בש
החרדיות. יוקם ב
גן־החיות המתפנ

לעירייה תוכנית להעביר את
כ״י למלחה. ועדת־המישנה של
ולבנייה אישרה לאחרונה פר
על שטח גן־החיות הקיים. ע
יותקן בשטח המתפנה פארק
ארבעים דונם ובו חורשות רחבו
הראשונה שבשכונות החרדיו
גדול, ועוד בסמוך למוסד החר
לבנות, סמינר בית־יעקב. ה
שמישמרות־צניעות
יהפוך למקום מפג[illegible]גות.

שטח גן־החיות התנ״כי
הקרקע שייכת למינהל מקר
הגן שייך לעירייה. המינהל י
שישה לשבעה מיליון דולאר ה
כ־50% מעלות הגן במלחה.
תורם לשבעת המיליונים ה
לתשלום מהמינהל, תעניק ל
בנייה על הקרקע, שיאפשרו ל
גבוה הרבה יותר.

סגן ראש העיר אברהם כח
התוכנית ייבנו שם כ־110
לחרדים, ששטחן הכולל 500
ייבנו סביב כיכר, חלקן קוטג׳

ידיעות אחרונות 18 אפ׳ 1988

תחודש הבנייה בעיר החרדית עימנואל בשומרון

הקמת העיר, שהופסקה לפני כשלוש שנים, תושלם בקרוב □ כאלף יחידות־דיור ייבנו עבור הציבור הדתי־לאומי, חובשי הכיפות הסרוגות

בשוק הנדל"ן מאת מוטי זפט

הבנייה בעיר החרדית, עימנואל, שבשומרון עשויה להתחדש בתוך מספר שבועות. בית־המשפט המחוזי בירושלים אישר בשבוע שעבר את תוכנית ההסדר, שגיבש פרופ׳ יעקב נאמן, ולפיה יחוירו היזמים כ־5 מיליון דולר לקופת החברה היזומה, ובכך תתאפר השלמת בניית כ־250 דירות, שנמכרו לפני שנים למשפחות חרדיות.

עם התשלומים, תחזור קבוצת היזמים, בראשות מוטי דיסר, לנהל את חברת „כוכב שומרון", בשותפות שווה עם קבוצת המיליונר, זלמן מרגלית, מלונרן. כמה מהנושים הודיעו, שהם יערערו על ההסדר.

הקבוצה, בראשות מוטי דיסר, תבינה גם על אחת הגבעות במקום עוד כמה מאות קוטג׳ים ודירות, והפעם למשפחות צעירות הנימנות עם הציבור הדתי־לאומי, חובשי הכיפות הסרוגות. עד כה נמנים עם תושבי העיר, משפחות חרדיות, רק מיעוט קטן של משפחות מהזרם הדתי־לאומי.

מראה כללי של העיר עימנואל בשומרון. הבנייה בעיר, שזכתה בעבר להצלחה רבה בקרב הציבור החרדי, הופסקה לפני כשלוש שנים בגלל הסתבכות של חברת „כוכב השומרון", שבנתה את המקום.

בעקבות הסדר, שהושג בימים אלה בבית המשפט המחוזי בירושלים, הוזרמו לחברה כספים נוספים, אשר יאפשרו השלמת הקמתן של 250 יחידות דיור שבנייתן הוקפאה.

3

המודיע

חברת החשמל גבתה מקבלנים מיליוני שקלים מעל למחרייב

מאת סופרנו הכלכלי

חברת החשמל נדרשת להחזיר מיליוני שקלים לקבלנים מער חר־בורי חשמל שמחירם עולה במאות אחוזים מעל טבת המחירים הרש־מית. לעומת מחיר ממוצע של 1000 ש"ח של חיבור חשמל לדי־רה או לבית עסק גבתה החברה סכומים של כ־3,500 ש"ח.

ועדה של מרכז הקבלנים, בראש־שות הקבלן ציון חסיד, אומרת כי אם החברה לא תחזיר את הסכו־מים שנגבו לא כדין יפנו בנ"שא לבית המשפט.

„עמידר" תשפר תנאי הדיור של משפחות ברוכות ילדים

226.995 מיליון ש"ח, היינו ה־תקציב שאישר דירקטוריון חברת

הוא הטעים, כי החברה תמשיך לשפר תנאי דיור של משפחות המו־

מינהל המקרקעין העלה דמי החכירה ב־61.45%

מאת דוד ליפקין

מינהל מקרקעי ישראל העלה את דמי החכירה על נכסים בשנת 1988/89 בשיעור של 61.45 אחוז – מתברר מהחוד־עות ששלח בימים אלה למאות אלפי חוכרים. זו העלאה גדולה בהרבה מאשר היתה בשנתיים האחרונות.

מינהל המקרקעין העלה את דמי החכירה בשני חלקים. החלק הראשון הוא התייקרות בשיעור של 16.45 אחוז והיא נובעת מעליית מדד המחירים לצרכן בשנת התקציב החולפת.

החלק השני של ההעלאה הוא תוצאה מהחלטת מינהל מקרקעי ישראל מנובמבר 1985 לקבוע את דמי החכירה השנתיים בהצמדה מלאה למדד ולבסיס של 1987. זאת לאחר שבשנים 1978־1984 הועלו דמי החכירה רק בשיעור של 70 אחוז ממלוא עליית המדד. מינהל המקרקעין גובה את ההפרשים במשך שלוש שנים, חלק בשנה שנגבה

משרד הב
2 מרץ 1988
רקע חטעי ט
הארץ
2 מרץ 1988

כונס הנכסים של "כוכב שומרון" לנושים:

אם לא יאומץ ההסדר — יעמוד קיום עמנואל בסכנה של כליה

עו"ד נאמן מציע להזרים אליו 5.3 מיליון דולר וע"י כך להשלים 100 דירות למשקיעים השונים ● שופט ביהמ"ש המחוזי בעד קבלת ההצעה

ינוי והשיכון

לשכת הדוכר

בנתונות

אתמול בע
ת „מרכז מק

בת „ידיעות אחרונות" –
בערבות של 200 אלף שקלים את יצחק
ישראל" מרחוב לילינבלום בתל־אביב, הנא
קרקעות שהיו מיועדות לבית־עלמין, באילו

2 חדש 1968

הצפה

ן של פארק הכרמל בחיפה (והלוא הם חלק משמורת הכרמל) . ואדמות בראשון־לציון, שיועדו לבית קברות עירוני. כן הוא מואשם, כי הציע למכירה אף את בריכות הדגים שליד קריית־מוצקין ושטח אש של אחד מבסיסי צה"ל...

לפני שכועיים הורה שופט בית־המשפט המחוזי בתל־אביב לעצור אותו עד תום ההליכים, אולם פרקליטו, עו"ד דרור מקרין, עירער על ההחלטה לבית־המשפט העליון.

הנאשם מוכן להפסיק את עיסוקו, ומתחייב שלא לצאת את תחומי קיבוץ רגניה, שבו היה חבר עד גיל 25", סעון הפרקליט בפני שופט בית־המשפט העליון, אליעזר גולדב־רג. השופט קיבל את הבקשה והורה לשחרר את הנאשם בערבות בנקאית בסך 200 אלף שקל. בינתיים ישהה הנא־שם בקיבוץ.

קיעה

נה

הצפה

בית המשפט ממליץ לאשר הסדר כונס הנכסים של כוכב השומרון

לפיו יוזרמו לו 5.3 מיליון דולר וכך תתאפשר השלמת 100 דירות לשיקום העיר

שופט בית המשפט המחוזי ב־ירושלים פרופ׳ יעקב בזק המ־ליץ אתמול בפני נושים של חב־רת „כוכב שומרון״ שבנתה את העיר עימנואל לאמץ את ההס־דר שהציע כונס הנכסים של ה־חברה יעקב נאמן. בפסיקתו יוז־רמו לכונס הנכסים סכומים של כ־5.3 מיליון דולר ומכך תת־אפשר השלמת 100 דירות לשי־קום העיר.

השופט בזק אמר בהחלטתו, כי „הגיעה שעת ההכרעה לשבט או לחסד, קבלת תוכנית ההסדר תאפ־שר שיקום העיר ופיצוי הנושים ואילו דחייתה, עלולה למוטט את העיר והנושים כאחד שבמקרה כזה יצאו וידיהם על ראשם. אני ממליץ בפני הנושים לאמצה לטובתה ו־לטובת העיר.

אספת הנושים של העיר עימנואל תחליט לפי הוראת בית המשפט בעוד כשלושה שבועות. השופט ציין כי „אם חס וחלילה לא יהיה ב־אספה רוב לאישור ההסדר, ימליץ לפרק את החברה״.

לפי ההסדר שגיבש בחודש נובמ־בר 87 המפרק וכונס הנכסים של החברה עו״ד יעקב נאמן, תחזיר קבוצת היזמים המקורית שהקימה את החברה והמורכבת ממוטי זיסר, ברוך שטרנטל, ינקו חופמן ומאיר מגדל כ־3 מיליון דולר במזומן לידי כונס הנכסים ו־2.3 מליון דולר בתשלומים. 4 השותפים מכרו כעבר את חלקם בחברה לזלמן מרגוליס ותמורת דלקם קיבלו 3.5 מיליון דולר ששולמו להם מכספי החברה.

עכשיו יחזירו ה־4 את הכסף ויקבלו בחזרה 50 אחוז מהבעלות על מכוב השומרון. קבוצת מרגוליס תזרים לכונס הנכסים עוד 3 מליון דולר שיאפשרו את השלמת בניית הדירות ויבטיחו שהעיר תשתקם״, נקבע בהחלטה.

בעת הדיון שהתקיים אתמול ב־בית המשפט המחוזי אמר כונס הנכסים יעקב נאמן, כי אם לא תאשר אספת הנושים את ההסדר, „תבוא כליה על העיר״.

נאמן אמר, כי אם תפרק ה־חברה, יתחילו התושבים לעזוב ב־המוניהם את העיר והיא תתמוטט. הוא ציין, כי למרות ההתנגדות ליש להסדר המוצע, בקרב חלק מהנושים, הוא הסיכוי היחיד ל־המשך קיום העיר.

2 מרץ 1988

הארץ

מעריב 1 מרץ 1988

עליה של יותר מ־8% חלה במכירת דירות חדשות בחודש פברואר

מאת מרדכי אלקן

עליה של יותר מ־8% היתה במספר הכו־לל של דירות חדשות שמכרו 10 חברות הבנייה הגדולות בחודש פברואר 1988, לעומת חודש ינואר. הן מכרו בפברואר 284 דירות, לעומת 262 דירות בינואר.

עליה קלה במכירות בפברואר עדיין אי־נה התאוששות בשוק הדירות החדשות, הנמצא בשפל ממושך. עליה במכירות הי־תה בעיקר של דירות גדולות ודירות רווי־חה. לעומת זאת היתה ירידה במספר הדי־רות שנמכרו לזוגות צעירים.

המספר הכולל של דירות חדשות שמכ־רו בפברואר 10 החברות הגדולות נמוך בכ־22% מהמספר הכולל של דירות שמכרו בדצמבר אשתקד.

השפל המתמשך בשוק הדירות החד־שות מבטא בעיקר את הימנעותם של רבים מהזוגות הצעירים וזכאים אחרים של משרד השיכון לממש את זכותם לרכישת דירה בתנאי משכנתא. ההימנעות היא כנר־אה מחוסר אמצעים מספיקים, בגלל הפי־גור בעידכון המשכנתאות או מחשש לי־טול התחייבות כספית לטווח ארוך, בגלל ציפיות למיתון במשק.

רוב חברות הבנייה הגדולות העלו בחו־דש פברואר את מחירי הדירות החדשות ב־2.6% – שיעור עליית מדד תשומות הב־נייה. בין החברות שהעלו מחירים בשיעור של 3% בולטות שיכון ופיתוח ורמט.

להלן פירוט המכירות של 10 חברות הב־ניה הגדולות בכל אחד משלושת החודשים האחרונים:

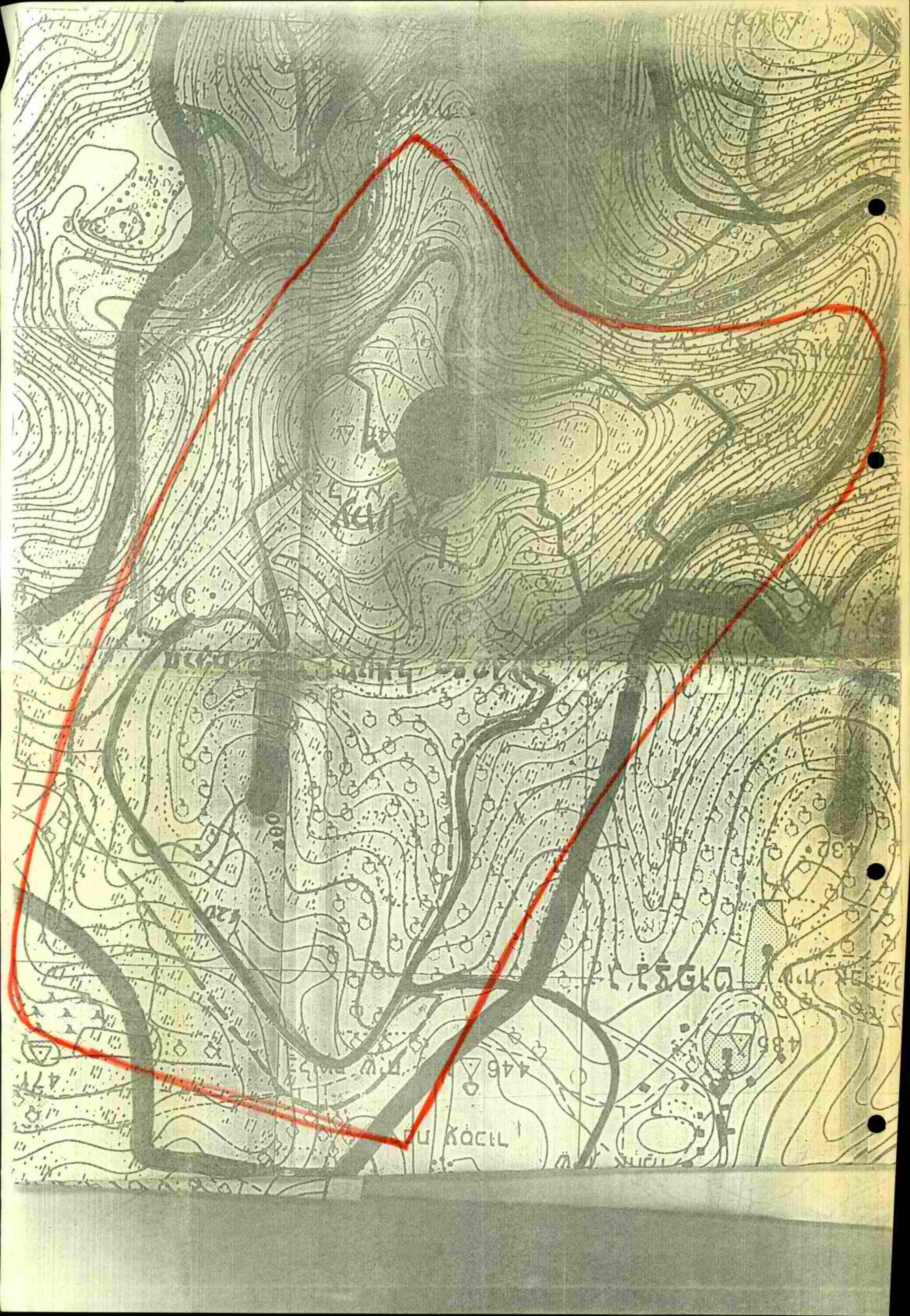
מכירת דירות ב־3 חודשים

החברה	דצמבר 1987	ינואר 1988	פברואר 1988
שיכון עובדים	117	67	86
שיכון ופיתוח	45	30	38
יובל נד	26	18	34
אשדר	41	27	26
אזורים	35	37	26
רמט	19	20	20
חפציבה	32	24	18
אלרם	16	18	14
רובינשטיין	12	11	12
רסקו	20	10	10

מעריב

דיוור

לוגס
מכירות "שכון עובדים"



ידיעות אחרונות 4.3.86

מופשים הסדר שימנע את התמוטטות העיר עמנואל

■ מאת אריה אבנרי

שופט בית־המשפט המחוזי בירושלים, פרופ' יעקב בזק, המליץ שלשום בפני נושי חברת „כוכב שומרון", שבנתה את העיר החרדית עמנואל בשומרון, לאמץ את ההסדר שהציע כונס הנכסים של החברה, עו"ד יעקב נאמן.

במסגרת ההסדר, יוזרמו לכונס הנכסים 5.3 מיליון דולר על־ידי בעלי „כוכב השומרון", ובכך תתאפשר השלמת 100 דירות לשיקום העיר.

השופט בזק אמר בהברעתו, כי שעת ההברעה הגיעה – לשבט או לחסד, וכדאי שהנושים יקבלו הסדר הפשרה".

יצויין, כי אם הנושים לא יקבלו את ההצעה, יחליט בית־המשפט על פירוקה הסופי של חברת „כוכב השומרון", והדבר עלול להשפיע על עתיד העיר. הנושים, ביניהם בנקים, קבלנים וספקים, יתבנסו – לפי הוראת בית־המשפט המחוזי – בעוד כשלושה שבועות.

הבוררות בין גולן (כליף) לאחים כדורי – לפני סיום

הבוררות בין משפחת גולן (כליף) והאחים כדורי מירושלים אמורה להסתיים בקרוב.

הבוררות בין שתי המשפחות מתנהלת כבר כ־10 שנים. היא עוסקת בכל העסקים והרכוש שבשליטת האחים כדורי – בתי חנויות רהיטים וחומרי בנין, וכן השותפויות שלהם עם אחרים. כל זאת על פי כתב תביעה שה־ניש נעים גולן (כליף), שהיה בע־בר, לטענתו, שותף בחלק מעס־קי כדורי.

במהלך הבוררות, המתנהלת

הם בעיקר תושבי בת־ים, חולון והסביבה.

דנקנר־סאדאב מכרו בחודשי־ים האחרונים 55 דירות בנות 4 חדרים) בקרית בן גוריון, במחיר ממוצע של 90 אלף דולר האחת.

במסגרת שלב ד' יוצעו עוד 106 יחידות דיור בשני בניינים. המחירים – 125 אלף דולר לדירה בת 5 חדרים. פנטהאוזים בני 6 חדרים יוצעו למכירה תמורת 160 אלף דולר.

5 חדרים ב'מגדל אשדר' - ב־450 אלף דולר

האחים א.ע. כהן החלו בפברו־אר לשווק חנויות נוספות הנבנות בפרוייקט לב־[illegible] בפתח־תקוה.

הפרוייקט, המשתרע על שטח של עשרות אלפים מ"ר, כו־לל חנויות, משרדים, מיקלט, פאב, גלריות, אולם אירועים, כיכרות ופינות נוי. מרכז החנויות יוקם בשתי קומות, ויכלול שלו־שים חנויות בנות 33 עד 137 מ"ר לחנות. הפרוייקט ניבנה במרכז העסקים של פתח־תקוה, בהשק־עה כוללת של 7 מיליון דולר.

עמנואל כהן, מיזמי הפרוייקט, ציין כי יש ביקוש גדול לחנויות ולמשרדים במקום. היזמים החלו במבצע מכירות אגרסיבי, במס־[illegible]

„מגן יאש הממשלה ושר השי־
מון עושק אמנם בפיתוח ובבניין
שכונות ודואג לכל השירותים ש־
יכללו בתכנון, אולם הוא מתעלם
מן הצורך במתן שירותים דתיים
בשכונות, מנחיצות בניית בתי־
כנסת ומקוואות. אחרי שהשכונה
נבנית מתחיל הציבור הדתי לחא־
בק למען זכויותיו אלה".

את הדברים אמר מזכ"ל התנועה,
הרב יצחק לוי, בעת ביקורו בעיירה
בית־שאן.

הרב לוי הפנה אצבע מאשימה גם
כלפי שר האוצר ושר החינוך והתר־
בות המתעלמים מצרכי החינוך ה־
דתי ובוילמים את התפתחותו, למרות
שהם ידועים בציבור כשומרי מסורת
ומצוות. „המדיניות החילוניות מוכ־
חית חזיר והוכח כי אין לקוות כ־
אחריות דתית" אמר.

במועצת סניף התנועה בבית שאן
קידמו את פני המזכ"ל רב העיר,
הרב אליהו כהן, יו"ר המועה"ד, יהו־

חן ימצא עצמו מחר
הרב לוי ציין קווים
ציונית במדינת הע
בסתי בנ שמירת
בתנועה רמית
חות ראן נגד זרם הח
דתי.

עם זאת, אמר כ
מוכית שהוא פועל
לגה זו מתעסקת בא
טים צרים בלא הצל
הגת המדינה.

פעילות בקרב
הרב לוי הדגיש א
ליח בקרב בני הד
כי סקרים פנימיים

בית אבות

יוקם בעמנואל

למרות הקפאת הבנייה בעיר עמנואל, בעקבות פשיטת הרגל של חברת "כוכב השומרון" ולמרות שמשרד הביטוי טרם קיבל החלטה ברכר עתידה של הבנייה בעיר זו, החלה בימים אלה קבוצת יזמים חרדים בהכנות להקמת בית אבות בעיר עמנואל.

לפי התכנון יהיו בשלב הראשון בבית האבות 100 מיטות והוא יוכל לשרת אוכלוסיה של עצמאים וסיע־ודיים גם יחד. היזמים מתכוננים להשכיר יחידות בבית אבות זה, כאשר המודל עליו הם מתבססים הוא בית האבות החרדי "צה שמחה" המצוי בשכונת רמות בירושלים.

המחיר למיטה לעצמאי יהיה כ-1000 דולר לחודש בעוד שלמי־חיר למיטה סיעודית יהיה בסביבות ה-2000 דולר לחודש.

13.7.92

הארץ 1 דצ' 1988

משרד השיכון מרחיב פעילותו בגוש עציון, בעיר עמנואל וכבישי הגדה

שכונה חדשה תוקם באפרת; מאמץ למכור 200 דירות בישוב החרדי ביתר; כביש עוקף קלקיליה

מאת צבי זרחיה
כתב "הארץ" לענייני מלכלה

משרד הבינוי והשיכון מרחיב את פעולותיו בגוש עציון ויקים בקרוב שכונה חדשה בישוב אפרת, בהיקף של 300 יחידות דיור. אפרת יהפוך מישוב קהילתי לישוב עירוני.

בשבוע הבא יחל המשרד במבצע שיווקי נרחב למכירת 200 דירות בי־שוב החרדי ביתר, שיכלול, בסוף תו־ליך ההקמה, 8,000 יחידות דיור.

במשרד השיכון מתכננים סלילת קטע נוסף בכביש ירושלים–מעלה בית חורון, שיעבור באזור גבעת זאב. בעוד כחודש יסתיימו העבודות לסלילת כביש עוקף קלקיליה. במש־רד מעריכים כי בקרוב תחודש הבנייה בעיר החרדית עמנואל שבשומרון.

מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, עמוס אונגר, אמר אתמול ל"הארץ" כי פרוייקטים אלה מבוצעים בהתאם לתוכנית העבודה של המשרד. לדב־ריו, חרף האינתיפאדה, ישנה תנועה ערה למרי של בנייה ורכישת דירות במרחב ירושלים ובמערב השומרון. הוא ציין את מכירת הדירות באריאל וחידוש הבנייה הצפוי בישובים כפריים בשומרון. עד סוף שנת התש־ציב 88', יוקמו בשסחים, על פי הפרוגרמה של המשרד, כ־1,500 יחי־רות דיור.

משרד השיכון יקים תשתית לבניית 500 דירות בשכונת פסגת זאב מערב, השוכנת מצפון לירושל־לים, בין שכונת הגבעה הצרפתית וש־כונת נווה יעקב.

מאות ירח טל
סופר "האריץ" בחיפה

עשרות צווי הריסה של מבנים בלתי חוקיים, שהוציאה עיריית חיפה, לא בוצעו. במספר מקרים המליצה הוועדה לתכנון ולבניה על מתן היתרי בניה לעברייני בניה, "שבמשך שנים ולזלו בחוק ובזמנו אף הורשעו ונצטוו להרוס מבנים" – כך קובע מבקר עיריית חיפה, צבי רק, בדו"ח השנתי לשנים 1987/88, שנמסר אתמול לראש עיריית חיפה.

המבקר קובע כי "אי־הקפדה על ביצוע צווי הריסה במועד שנקבע והטלת עונשים קלים יחסית, מעודדים המשך הפרת החוק וגורמים מטרד לכל המעורבים".

המבקר קורא לוועדה המקומית לתכנון ולבניה להתמיר עם מפירי החוק ולדאוג לביצוע צווי הריסה במועד.

גם מקרב אלה שהועמדו לדין והר רשעו לא נגבו הקנסות, מכיוון שהאחראים על המיחשוב והאוטומציה בעיריה מקבלים חלק מתיקי הנאשמים עם תוצאות המשפטים ואילו היתר נשאר ללא טיפול.

עוד קובע המבקר כי העיריה אינה נוהגת לבדוק את יתרות הזכות, כמתחייב, אחת לשנה ולהחזיר את הסכומים העודפים לאזרחים. הדבר גורם לכך שאזרחים, אשר שילמו סכומים גבוהים מאלה שהיו חייבים לשלם בגין עבירות חניה, זוכים להחזר רק בעקבות פניה אישית שלהם לעיריה. כ־2,200 אזרחים נמצאים עדיין ביתרת זכות.

ב־1987/88 גבתה עיריית חיפה קנסות בסך 3.3 מיליון ש"ח על חניה אסורה לעומת 1.9 מיליון ש"ח שנה קודם לכן.

מבקר עיריית חיפה מצא גם שהגהלת פסטיבל הצגות ילדים, שהתקיימה בחיפה באפריל 1987 חילקה חינם כתשעת אלפים הזמנות, המהוות כשליש מכלל הכרטיסים שנמכרו לפסטיבל. פסטיבל צבר גרעון בסך 113 אלף ש"ח, בעוד על פי התכנון אמור היה הגרעון להסתכם בלא יותר מ־38 אלף ש"ח.

התיחסותי היתה לדברי השר לועידת מרכז הקבלנים בחודש יוני, דהיינו לפני למעלה מחצי שנה, כמו כן, בהתיחסותי לדברי השר לא דובר על נתונים שאינם נכונים, אלא הצבעתי על תחושה של פער בין תמונת המצב בענף בפועל, שמתבטא בקשיים בהם נתקלים הקבלנים, לבין דברי השר, שהיו מבוססים על נתונים סטטיסטיים של הרבע הראשון של השנה, ושטרם בטאו את תמונת המצב הריאלית באותו מועד.

לפיכך, הכותרת שהושמה בראש המאמר – הקובעת כי הנתונים שמסר שר השיכון על מצב הענף אינם נכונים נובעים מהערת אגב ומציטוט לא מדוייק.

ס.נכ"ל מנהל חטיבת הקבלנים במרכז הקבלנים

עורך בונה

כתב "שער" ראובן שחק מעיד: שוחחתי עם מר בונה ובשיחתנו נאמרו הדברים, כפי שהופיעו בידיעה, כלשונם. אם נגרמה לו אי־נעימות בגלל פרסום הדברים, הריני מצטער על כך.

מועצה מקומית עמנואל

בס"ד ו' בטבת תשמ"ט
14 בדצמבר 1988

סימוכין: 3261/11

לכבוד
אדריכלית דיאנה וולקובי
משרד השיכון
ירושלים

ג.נ.,

הנדון: תכניות מתאר

בהמשך לבקשתך הטלפונית מצ"ב התכניות הבאות:

א. תכנית מתאר עמנואל 120.

ב. מפת בעלויות קרקע.

התכניות הללו הנם עותקים יחידים. אבקשך להחזירם אלי בדחיפות עם גמר הישיבה אצל פליאה.

בכבוד רב,

אדריכל אלי ארמון
מהנדס המועצה המקומית

עמנואל רח' הגר"א 26 44 854 טל 052-921 422

מועצה מקומית עמנואל

כ"ח באב תשמ"ט
29 אוגוסט 89

סימוכין; 3864/11

לכבוד
אדריכלית דיאנה וולקוב
משרד השיכון
ירושלים

ג.נ.,

הנדון; תכניות מתאר עמנואל

3261/71 מתאריך 14.12.88

בחודש 12/88 נשלחו אליך התכניות הבאות;

א. תכנית מתאר מס' 120

ב. מפת בעלויות קרקע

במכתבי שסמוכו בנדון נתבקשת להחזיר התוכניות לאחר הפגישה אצל פליאה אלבק משום היותם עותקים יחידים.

אי קיום של התכניות של התכניות במשרד משבשת את עבודת מהנדס המועצה.

אבקשך להחזיר בדחיפות.

בכבוד רב,

אדריכל אלי ארמון
מהנדס המועצה המקומית
עמנואל

העתק; תיק
שרטף

עמנואל רח' הגר"א 26 44 854 טל 052-921 422

מועצה מקומית עמנואל

24.11.88 בס"ד

הנדון: טפול במערכת הכבישים בעמנואל

תקציר מהצגת הנושא במשהב"ש בתאריך 24.11.88

מערכת הכבישים בעמנואל במצבה העכשוי "גדועה" לכל אורך קצהו הצפוני של העיר עקב עתירת תושב מקומי הטוען לבעלות על הקרקע במקום. (ראה תשריט מצורף)

מכאן שאין בעמנואל כביש טבעת הקפי סגור אחד מסביב לעיר. (למעט סובה פנימית סביב כיכר החרוב).

כפועל יוצא מכך נוצרו הבעיות הבאות:

1. קשיים להמשך התפתחות העיר עקב אי סלילת כבישי ראש שטח.
2. קושי בטחוני בהגנה על הישוב בעת מצוקה.
3. קשיים תחבורתיים בעתיד הקרוב עם הגדול הצפוי בעיר.

להלן עקרי התכנית לפתרון הבעיה:

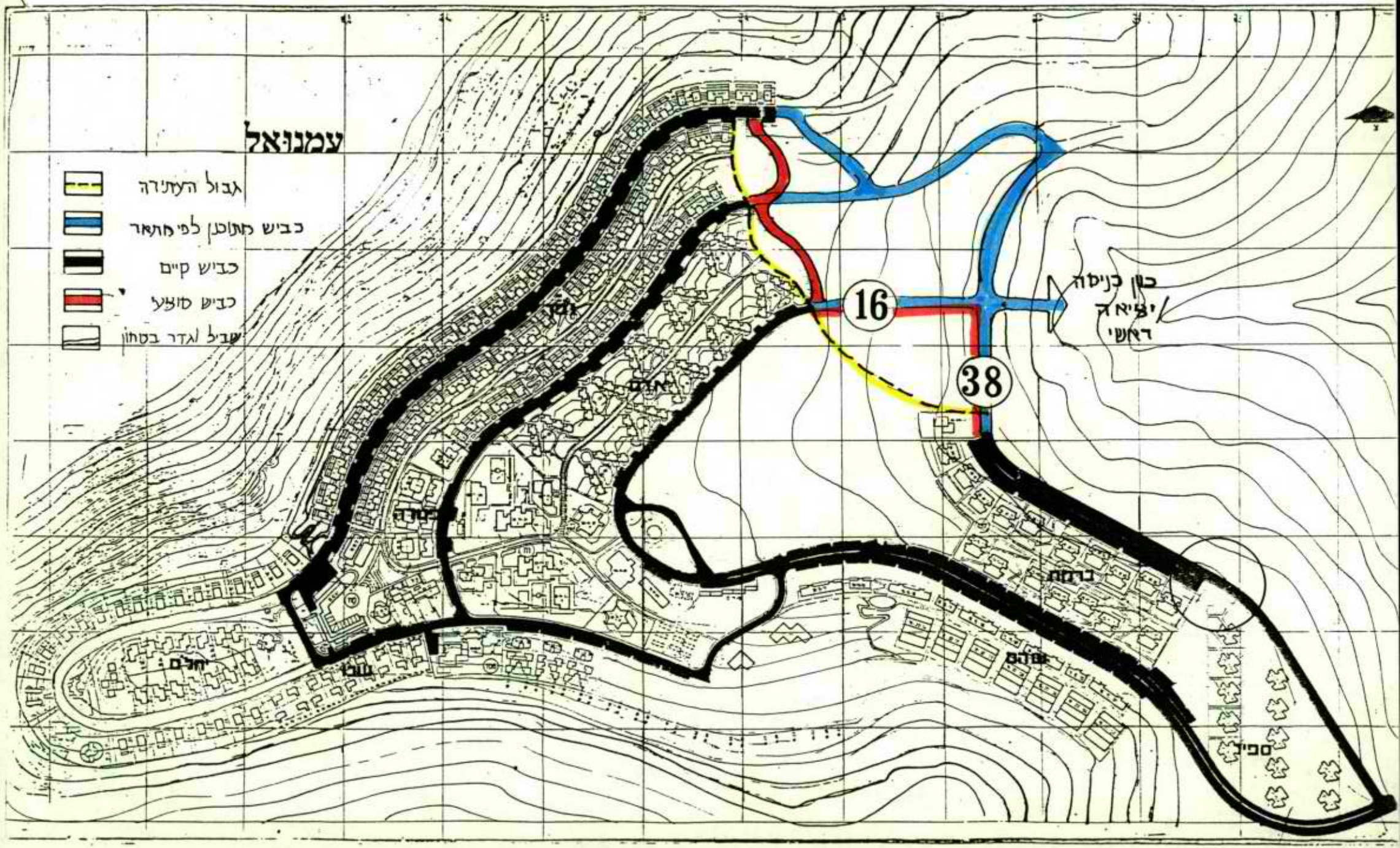
סלילת מערכת כבישים מקבילה למערכת הכבישים הקיימת וקרובה ככל שמאפשרים תוואי השטח לקו הבנייה האחרון הקיים כיום במציאות. זאת כדי לצמצם עד למינימום את הנזק המיידי שיגרם למקומי הטוען לבעלות על הקרקע. (ראה בשריט המצורף).

כמו כן מומלץ לסלול כבישים 38 ו-16 לפי התוואי המתוכנן זאת משום שצומת זו אמור להיות צומת ראשי ולשמש את כביש הכניסה העתידי הראשי לעיר. (בהתאם לתכנית המתאר).

אדריכל אלי ארמון
מהנדס המועצה המקומית
עמנואל

לוט: מפת עמנואל.

עמנואל רח' הגר"א 26 44 854 טל 052-921 422


עמנואל
גבול העתידה
כביש מתוכנן לפי מתאר
כביש קיים
כביש מוצע
שביל אדר בסתון
16
38
כאן כניסה
יציאה
ראשי
יחלם
עוכו
ברקת
אשלים
ספיר

ירושלים

25.8.88

90

לאחר פסק דין של בית המשפט:

העיר עמנואל לקראת תנופה והתחדשות

בית המשפט קבע כי יזמי "כוכב השומרון" שפרשו בשנת 83, פעלו כתום לב. חברת "כוכב השומרון" מנהלת בשבועות אחרונים את העיר. תוכניות חדשות ותנופת בניה שיחזירו ליציבור החרדי את האמון בעיר עמנואל

כונס הנכסים הרשמי והמפרק הזמני של חברת "כוכב השומרון" קובעים בדין וחשבון מיוחד שאושר בבית המשפט המחוזי בירושלים כי קבוצת היזמים שהקימה את העיר עמנואל ובראשם מוטי זיסר וברוך שטרנסל ערכה בשנת 1983 את הסכמי אי התחרות (עיסקת מכירת המכירות) בתום לב בלא שהוכחה כל כוונת מרמה כלפי החברות. "ההסכמים נעשו לאור היום במסכים גלויים שהיו בידיעת הכל ונראה שקבוצת היזמים לא העלתה על דעתה שמצב החברות יתדרדר", קובע הדו"ח.

כונס הנכסים ומפרק החברות קובעים במסמך כי "היזמים האמינו כי העסקאות נועדו לטובת החברות". אי לכך נקבע כי אין כל מקום לנקוט פעולה כלשהי כנגד ארבעת היזמים.

מוטי זיסר, שזכה בדו"ח לשבחים על יכולתו הניהולית, נבחר להפעיל את ההסדר להידוש הבניה בעמנואל ושיקומה ולעמוד בראש החברה. עם קבלת החלטת בית המשפט התכנסו מיד היזמים מוטי זיסר וברוך שטרנסל והקימו צוות חשיבה הכולל בתוכו מספר אנשי מקצוע בתחומים שונים כדי להחזיר את האמון שנתן הציבור בעבר לרעיון העיר שמנואל.

בשיחה עם יזמי העיר נודע שמספר מבנים שעדיין לא הושלמו עקב הדיונים המשפטיים יבואו על פתרונם כבר בחודשים הקרובים. כמו כן בעיית התושבים שקנו דירות ועדיין לא הסתיים המשא ומתן בקשר לכניסתם לדירות תיפתר כבר בשבועות הקרובים ע"י צוות משפטנים.

יש לציין שבעיר עמנואל מורגשת הקלה רבה עקב חידוש התנופה והצמיחה המורגשת כבר ברחבי העיר. ברכתם של גדולי הדור הרבנים והאדמו"רים מלוה את חידוש הקמת העיר עמנואל שבו מצאו יהודים חרדים רבים את פתרונם באוירה חרדית קדושה וטהורה.

כתבנו שסייר בעיר עמנואל מצא בה עיר שוקקת חיים עם תורה ותעודה, תלמודי תורה, ישיבות, כוללים, בתי ספר, סמינר, כפי חזונם של מיסדיה, כשברכת הרבנים מלוה אותם בכל סימטאותיה.

בימים אלו נמצאים בשלבי תכנון אחרונים פרוייקט חדש ל240 יחידות דיור בסגנון חדשני שיביא איתו את צמיחת העיר והגדלת מספר תושביה.

לכתבנו נמסר שמיד אחרי חג הסוכות הבעל"ט תתחדש הבניה בעמנואל ופרטים על תוכניות הבניה ימסרו בימים הקרובים.

לא רצינו את השיפוצים. לא רק
ששילמנו. אנחנו תקועים עם דירה
באמצע העבודות, ואין לנו כסף
המשיך". מצבה של משפחת קארו
הקומה הרביעית חמור עוד יותר.
דירה שלהם אין מרצפות, אין חיבור
חשמל וגם הרחבת השלד טרם
שלמה. המשפחה, על שלושת ילדיה
טנים, עברה לגור בשכירות בדירה
ול, שגם היא נעזבה באמצע תהליך
יפוצים. הם משלמים 200 דולר
דש לדירה עם תקעים גלויים, עם
סת בעלת מעקה נמוך וחדר שאחד
ות בו פרוץ. בנוסף, הם עוד
מים בתשלומים את המשכנתא
רץ.

מסודרת, גינה ותאורת גן, מה שידרוש
מהדיירים כספים נוספים. כספים
שנותרו בחשבונות הדיירים בבנק
עצמאות עוקלו לצורך שיפוץ כלל
הבניין.

משה קארו: "אף דייר לא מוכן
לשלם את התוספת. הוצאנו את כל
החסכונות, את כל הכספים שיכולנו
לגייס, ועוד לא הצלחנו להביא את
הדירה למצב מגורים".

דובר העיריה הפנה לצורך מתן
תגובה לחברת חלמיש, שעובדיה יצאו
לחופשה מרוכזת בת שבועיים. כן
נמצאים בחופשה נציגי משרד
השיכון ופרויקט השיקום

שחלב סטולד

נה

העבירו ארבעה וחצי מליון ש"ח, והפקידו ערבות בנקאית על סך המישה מליון דולר כמתחיב מן המכרז.

בהצגת התכנית השתתפו (בצילום) משמאל לימין: אמנון מגדה חבר מועצה, רפי פרבק מנכ"ל משרד התיירות, אלי לנדאו ראש העיר, יהושע פורר, מושי זיסר נציג היזמים ומושי כהן חבר מועצה. עבודות המרינה כבר החלו במרץ רב.

א.ש. שניא

אילנדקס הערן
הרצליה
1988 אוג 24

מעריב

15 אוג' 1983

מפרק כוכב השומרון: פנחס ארנרייך נושא באחריות כבדה לפעולות החריגות שנעשו

הבנייה בעמנואל תתחדש מיד לאחר חג הסוכות ■ תיבנה שכונה חדשה, עם 240 יחידות דיור בסגנון חדשני

מאת סופר "מעריב"

פנחס ארנרייך, ששימש כמ"נכ"ל כוכב השומרון עד להתמוטטות, נושא באחריות כבדה לפעולות החריגות שנעשו בחברות **כוכב השומרון** ו**כוכב השומרון, עמנואל 1982** – קובע המפרק הזמני של חברות אלה, עו"ד ד"ר יעקב נאמן, בדו"ח שהגיש לבית המשפט המחוזי בירושלים.

עו"ד נאמן המליץ להמשיך בהליכי החקירות נגד ארנרייך. בקרוב עומד המפרק להגיש לבית המשפט דו"ח נפרד שיסכם את החקירה של ארנרייך.

המפרק גם מציין כי לקבוצת הייזמים של העיר עמנואל, בראשותם של מוטי זיסר וברוך שטרנטל, היתה יכולת ניהולית ראויה לציון וכן קשרים טובים, שיכלו לקדם את האינטרסים של החברות, אלמלא פרשו. בשל יכולתם ונסיונם תמך עו"ד נאמן בהצעת ההסדר שהגישו הייזמים והוא מגדירה בטובה ביותר בנסיבות הענין ולדעתו זה הפיתרון היחידי האפשרי לשיקום העיר עמנואל

יעקב נאמן

והוא מיטיב עם כלל הנושים.

ההסדר שאושר ע"י בית המשפט קובע: ביטול עיסקת אי התחרות והעברת מניות וכתוצאה מכך יוזרם לחברות סכום של 3 מיליון דולר תוך זמן קצר. סכום זה מובטח בערבות בנקאית לטובת המפרק; ויתור מצד משפחת מרגוליס על קבלת דיווידנד מתוך הקרן להחזר חובות של מיליוני דולרים; פיתרון בעיית כל רוכשי הדירות בעיר עמנואל שלא קיבלו דירות; הקמת קרן להחזר חובות לנושים בלתי מובטחים, שאינה תלוייה בריווחיות החברות.

פנחס ארנרייך

פרשת העיר עמנואל בשומרון החלה בראשית 1983, כאשר בחברת **כוכב השומרון** נוצרו חילוקי דעות על רקע אידיאולוגי ואישי בין שתי הקבוצות העיקריות השותפות בחברה. המחלוקת איימה להביא את החברה למבוי סתום והוסכם בין השותפים שאחת הקבוצות תפרוש ממנה. לקביעת מחיר הפרישה נערך מיכרז בין שתי הקבוצות, כאשר את ההצעה הגבוהה ביותר הציעה קבוצתו של המיליונר היהודי־אנגלי זל־מן מרגוליס. כן נקבע הסכם לאי תחרות בחברות לאחר הפרישה של הייזמים, בראשותם של מוטי זיסר וברוך שטרנטל, והעברת השליטה לידי משפחת מרגוליס.

עו"ד נאמן קבע כי הסכמי אי התחרות בטלים מעיקרם, מחמת פגם בכריתתם. הם נעשו מלכתחילה בתום לב ולפיכך אינו רואה כל צורך ליזום הליכים פליליים נגד מישהו מקבוצת הייזמים. הם בוטלו לפני כארבעה חודשים ע"י בית המשפט. הייזמים הסכימו להחזיר את כספי עיסקת מכירת המניות לקופת החברה ולפעול לשיקומה, יחד עם קבוצת מרגלויס. המפרק קבע כי בחירתו של זיסר כאיש שיטפל בשיקום העיר עמנואל היא בחירה מוצלחת.

המפרק גם המליץ על החלפת רואי החשבון החיצוניים של שתי החברות, מכיוון שהם היו מעורבים בנושאים שרואה חשבון חיצוני לא צריך לעסוק בהם.

נמסר כי הבנייה בעמנואל תתחדש מיד לאחר חג הסוכות. תיבנה שכונה חדשה, שתכלול 240 יחידות דיור בסגנון חדשני.

קוטג' 5 חדרים בהרצליה: 320 אלף ד'

בהרצליה הצעירה מוצע למכירה קוטג' 5 חדרים ברחוב שבט מנשה, בשטח 160 מ"ר, תמורת 320 אלף דולר. קוטג' אחר בן 5 חדרים, בשטח 240 מ"ר, ברחוב גילי, מוצע ב־450 אלף דולר.

בשוק הנדל"ן מאת עדנה איס

כך עולה ממאגר הדירות של חברת „קיד־מה מאגרי מידע". הצעות נוספות ממאגר מידע זה: קוטג'ים דומים בהרצליה, ברחובות רבי עקיבא ובארי, בשטח 160־200 מ"ר, משיגים מחירים של כ־220־230 אלף דולר בלבד. הצעה חריגה בהרצליה הצעירה: ברחוב ברנר מוצע קוטג' ב־420 אלף דולר. שטחו הבנוי 300 מ"ר, והוא כולל שמונה חדרים.

אושר שלב א' התחנה המרכזית בת"א

הוועדה המקומית לתיכנון ובנייה של עיריית ת"א אישרה פה אחד את תוכניות השלב הראשון של התחנה המרכזית החדשה בת"א, שמקימה חברת „מרלז", שרוב מניותיה נמצאות בידי הקבלן הירושל־מי יונה מרדכי. עבודות הבנייה יחלו בתוך מיספר שבועות, ויושלמו בעוד כשנתיים.

קוטג' 4 חדרים באשקלון: 140 אלף ד'

אחרי קיפאון ממושך שנמשך חודשים ארוכים, ניכרים סימני התאוששות בשוק הדירות באשקלון. התחלת הבנייה הראשונה בעיר זה שנתיים: שכונה חדשה בת 20 קוטג'ים בברנע.

חברת הבנייה „יצחק זלמנוביץ" החלה בהקמת השלב הראשון, שיכלול 4 קוטג'ים דו־משפחתיים בשטח בנוי של 150 מ"ר. שטח המיגרש 280 מ"ר, והמחיר: 140 אלף דולר, כולל פיתוח סביבתי.

דירת־גג במגדל בלוד: 132 אלף דולר

בהשקעה של 30 מיליון דולר מוקם במרכז לוד פרוייקט ענק בשטח 32 אלף מ"ר בנוי, הכולל 4 מגדלי דירות בני 8־11 קומות, מגדל מישרדים, קניון ומרכז קניות, 4 בתי קולנוע, אולם אירועים, מיבני ציבור לרבות עיריית לוד, מרכז ספורט, בריכת שחייה, מסעדות וחניון.

ארבעת מיגדלי המגורים כוללים 136 דירות. בכל קומה ארבע דירות בנות 5 חדרים בשטח 130 מ"ר. מחיר הדירה: 95 אלף דולר. דירות־הגג, ששטחן 190 מ"ר, נמכרות ב־132 אלף דולר.

ההיאות ברוח 40 דונם בראשון לציון

מגדל משרדים חדש — בת"א

דגם מרכז המשרדים החדש, שבונה חברת „אשדר" בפינת הרחובות יגאל אלון ומקרמינצקי בת"א, ליד נתיבי איילון. שטח המרכז החדש כ־31 אלף מ"ר. מחיר מ"ר משרדים: 1,350 עד 1,600 דולר; מ"ר מסחרי: 2,250 עד 4,000 דולר, ומ"ר מחסנים: 800־1,000 דולר. בין המתעניינים: חברות מחשבים, לתובלה בינלאומית, לפיננסים ולתעבורה.

(צילום: יוסי דנת)

אלובס

הורביץ: מי ששילם – קיבל את המגרש

קוני המגרשים באשדוד, ששילמו את מלוא התמורה בעד המגרשים, קיבלו את הנכס כשהוא חפשי משיעבוד, ואף בנו עליהם בתים – אמר יואב הורביץ בתגובה לידיעה בענין זה שהופיעה במדור "עיסקי נדל"ן" מיום שני שעבר. כזכור, דיווח מפרק חברות האחים הורביץ, עו"ד ישראל קנטור, לבית המשפט המחוזי בת"א, כי חברת אורן מבנים, שהיתה בשליטת

המשמר

2 יוני 1968

עמנואל תושלם לפי התכנון

שע"ה

משרד הבינוי והשיכון ישקול רכישת דירות מחברת יובל גר, כדי להביא לסיום את בנייתה של שכונת „לשם" בעמנואל. כמו כן ישלים המשרד מבני ציבור בשכונת רבקה, המצויה לאחרונה בשלבי פיתוח מואץ, מרובר בבניית בית כנסת וגן ילדים.

השר דוד לוי הגיע לסיכום עם ראש מועצת עמנואל, הרב מירב, בקשר להשלמת חלק ממערכת הכבישים ההיקפית של העיר, וכן תיקצוב מתנית העלות של סיום פרויקט השבילים, הגידור והתאורה בעמנואל.

עוד הודיע השר לוי, כי משרדו ישקול הקלת נטל המשכנתאות על ציבור רוכשי הדירות בעיר אשר נקלעו, שלא באשמתם, להסתבכויות כתוצאה מאי השלמת הדירות שרכשו במועד.

רובר העיר, ישכר פרנקנסהל, מסר כי נושאים אלו הם למעשה הספיחים האחרונים שנותרו ללא פתרון מאז המשבר בהקמת עמנואל וכי עם ביצועם, כפי שאושרו בפגישה — יושלמו מרבית התכנונים המקוריים שהובטחו לרוכשי הדירות.

הדירות □ ביקושים רק
לדירות גדולות של 4 חדרים
ויותר, וכן לווילות וקוטג'ים

נמשך השפל בענ
נמכרו 315 דירות

■ מאת שושנה חן

השפל בשוק הדירות נמשך, וגם
ערמון המשכנתאות לזכאי משרד השי־
כון, לא הצליח לעורר את השוק מקפ־
אונו. כך מתברר מנתוני המכירות של

שנת 1987, כאל
קלה במכירות, נ
400 דירות, ואי
ובסופה, נמכרו

כביש גישה - יקיר
צומת עמנואל

תכנית סימון וחמרור כבישים

קנה מידה:	תאריך:	מהדורה:	מס' תכנית:
1:250	16.10.18	1	70-133-3

היבול בע"מ
תכנון כולל של מערכות
03-5610157, 03-5107733 טל.
63024 - תל אביב 2485 ת.ד.

0033

המודיע

11 ספט' 1937

נחנכה שכונת לשם בעמנואל

התושב הראשון נכנס לדירתו

בטקס צנוע ומרגש נחנכה אתמול שכונה חדשה שכונת "לשם" בעיר עמנואל אשר בשומרון. עם היכנסו של התושב הראשון לדירתו.

בשכונה הנבנית ע"י חברת "יוכל גד" כבר הושלמו כ־40 דירות שעדיין מכורות. עבודות הפיתוח והבצעות ע"י משרד הבינוי והשיכון עומדות לפני סיום. בשכונת "לשם" מתוכננת 168 יחידות דיור מתוכן כ־40 קוטג'ים.

מיכרז

בעליו של ביח
בית־האבות נמצא
ים. המיבנה בן 2
התחלתי של 550

בעלי ב

מרכז הקבלנים
פים ברכישת דיר
שים משכנתאות
פר שנים בריביו
לעיריות בבקשה
נה לתקופה של 5

חב כסים
חוב איבן גבירול
כום של 11.5 מי
להיות בית-מלון
ומארה"ב, מתכנ
8,000 מ"ר בבס

שערים
שבועון פועלי
אגודת ישראל
תל אביב

1 יולי 1987

שר הבינוי והשכון סייר בעמנואל

* השר לוי: איש בשורה אני לכם. * משרד השיכון גיבש תוכנית סיוע לעיר * קבלת פנים לבבית לשר

אלפי תושבי העיירה, זקנים וטף קבלו בחמימות את פני השר לוי שביקר בעמנואל, השר ערך סיור מקיף בעיר, ביקר בכל מוסדותיה, ועמד על כך שימסרו לו בדיוק על כל הבעיות המטרידות בתנופת הבניה של העיר.

השר לוי נפגש עם ראשי המועצה במקום וגולל בפניהם את תוכנית משרדו לגבי עמנואל, פרטים הכוללים פיתוח ממדרגה ראשונה, כמו השלמת מאות יחידות דיור, בניית טיילת לעיר, הרחבת בתי כנסת בתי ספר ובתי ציבור.

[illegible] הביקור נערך דיון כלשכת ראש המועצה הרב אליהו מיוחס ונקבע לוח זמנים ודרכי פעולה. ביקור זה שהיה ערוך בקפדנות ובסדר מופתי, גרם לקורת רוח מרובה לשר ומלויו, ותחושה של ספוק לתושבי עמנואל.

בעלי בתים אינם מסכנים

מכתבי שפורסם ב־18 ביוני הביא לשרשרת תגובות מבעלי הבתים מתאריכים 28־29־30 ביו־ני.

1. לטענת מר פולני, כאילו הדיירים בלבד קובעים את גובה דמי המפתח – אין בסיס לכך. זכותו של בעל הבית לרכוש בעצמו את הנכס תמורת דמי המפתח בעת חילופי הדיירים וב־כך יקבל זכויותיו במלואן.

2. אנו מסכימים שהוועדה תהיה פריטטית, תבדוק ותשמע את הבעיות ואין להגבילה בזמן קצר שכן.

3. גם כיום משלמים ⅓ מה־משכורות כשמדובר בדירות לא מוגנות בדיוק כפי שהיה קיים בזמן המנדט. דיירים מוגנים מש־קיעים 75% מערך הנכס בתשלום דמי המפתח ובכך מוקנה להם זכות קניין בבית באותם האחו־זים.

בעלי הבתים נהנים מתשלומי דמי מפתח בעת חילופי הדיירים ואינם משקיעים בשיפוצים.

חי לשיף, יו"ר ארצי
לאירגון הגנת הדייר, ירושלים

כנ"ל לגבי ישוב
כרמיאל [illegible] הורד
ישובים מרוחק
הגלילית, קצרין וב
להנחה כזו המוענ
יו"ש ורצועת עזה.
נתוח השוואה
שובים, מבוססים ע
כלכלי. אין כל קש
האובייקטיביים ש

הצופה 24.6.82

משרד השיכון גיבש תכנית

סיוע חדשה לעיר עמנואל

משרד השיכון מגבש עתה תוכנית סיוע ביחידות דיור לפתרון בעיות העיר עמנואל וביצועה בפרק הזמן הקרוב, זאת גילה סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון דוד לוי בהגיעו לביקור בעיר עמנואל.

עם הגיעו נתקבל סגן ראש הממשלה בשערי העיר בלחם ומלח על ידי סימון אביטן ציר מרכז חירות ותושב בית שאן לשעבר, כיום תושב עמנואל.

קורת רוח מיוחדת והתרגשות רבה נגרמה לשר בעת ביקורו במעון לילדים הנמצאים על שם אמו סימי לוי עליה השלום. במרכז המסחרי של העיר נערכה לשר קבלת פנים המונית בהשתתפות תלמידי העיר ואברכי הכוללים שהעניקו לו את מפתח העיר.

במהלך ביקורו אמר השר כי הוא איש בשורה לתושבי עמנואל. תוכנית משרדו תיכלול סיום פיתוחו של אתר רבקה הכוללת מאות יחידות דיור. סיום פיתוח המרכז המסחרי, טיילת העיר, הגינות ובית הכנסת רחל. כמו כן תיבחן אפשרות להגדלת המשכנתאות למשתכנים חדשים.

'אור, הדפסות ושירותים. טל 240242 ת.ד. 505, ירושלים.

דירקטוריון החברה כולל
הקצאת 3.85 מיליון שקלים
לתקצ[illegible] ופיתוח איזורי תעשיה
חד[illegible] וכן כ־15 מיליון שק־
לים לבנית מבנים חדשים והר־
חבת מבנים קיימים.

בין היתר יבנה מבנה תעשיה
גדול בשכונת תלפיות. החברה
כבר חכרה מגרש בשכונה זו
וקיבלה את אישור מנהל
מקרקעי ישראל לתוכנית
הכלכלית כמבנה לשרותים
ומסחר וכן תעשיות עדינות
מתקדמות. החברה כבר חכרה
מגרש למטרה זו, קיבלה אישור
ממינהל מקרקעי ישראל ופנתה
לקבלת היתר בניה מהעיריה.

באיזור דרום עטרות פורסם
מכרז לביצוע עבודות עפר וכבי־
שים. העבודה בפועל תתחיל
בימים הקרובים.

לוי מבטיח עוד ישובים

מאת אוריאל בן־עמי, כתב „דבר"

שר־השיכון דוד לוי, הבטיח אתמול במהלך ביקור באלפי־מנשה ובעמנואל כי בעתיד „יהיו בשורות" בנושא הקמת ישובים חדשים ביו"ש. הוא לא נקב בשמותיהם.

„העשייה בתחום ההתיישבות ביו"ש לא תיפסק ולא תואט – אלא תוגבר". הבטיח לוי. הוא הוסיף כי באלפי־מנשה יוקמו קריית־חינוך ושכונה חדשה בעתיד הקרוב.

דבר

במשך עשרים השנים ה
גדל בית־ג'אן. בקצב מהי
תושבים ניסו לפרוץ מעבר
שה[illegible] להם לבנייה בא
ולא חוקי. מוסרות התבנ
שמורות טבע לא התכחש
בהרחבת היישוב. אבל דר
בעיה תמצא את פתרונה בא
על בסיס תוכנית המיתאר.
על אתרי הנוף והטבע
ייתכן שזמן ההמתנה הא
כנית המיתאר הוא שגרם
סבלנותם של תושבי בית
ניסו לפרוץ את המגבלות
שביתה. הפגנות ופגיעה
סבע.

תוכנית המיתאר החדש
את השטח הפוטנציאל
לביצוי כמעט פי שלוש

31.3.82 מעריב

הועדה לביקורת המדינה תדון במחדלים חמורים של משרד השיכון בעיר עימנואל

ועדת הכנסת לביקורת המדינה, בראשות ח"כ עו"ד דוד ליבאי עומדת לקיים שורת דיונים בדו"ח מבקר המדינה על העיר עמנואל.

לכתבת שער נודע, כי חברי הליכוד בועדה עשו באחרונה מאמצים לדחות את הדיון בו יחשפו מחדלים חמורים של משרד השיכון והבינוי בראשות השר דוד לוי. לפי ממצאי המבקר בוצעו לחברה היוזמת של העיר "כוכב השומרון" תשלומים כפולים ואף תשלומים על עבודות שלא נעשו. כן לא היו במשרד נוהלי מעקב בתחום זה.

ועדת הכנסת של הליכוד השתדלו לדחות את הדיונים לאחר ועידת חרות מחשש שתדמיתו של השר דוד לוי תפגע. עתה שוב לא יהיו תרוצים לדחית הדיון, והוא יערך בימים הקרובים.

הא

הדיון על מיזוג סולל
חברת שיכון עובדים י

רוזוליו ל"הארץ": הרחייה לא על רקע פוליטי א

מאת אריה לביא כותב "הארץ" לענייני כלכלה

הדיון במינהלת חברת העובדים לגבי הקמת חברת גג משותפת לשתסרן סולל בונה ולחברת שיכון עובדים יידחה שוב. הדיון בנושא זה היה אמור להיערך כבר לפני שבוע אך נדחה לישיבה של מינהלת חברת העובדים שתתקיים מחר. בסוף השבוע התברר שקיימת כוונה במינהלת חברת העובדים לדחות שוב את הדיון. מזכיר חברת העובדים רני רוזוליו אמר אמש ל"הארץ" שהדחייה בדיון איננה על בסיס פוליטי אלא על בסיס ענייני.

לדבריו טרם הושלמה הדעה שמונתה על ידו, בראשותו של מנכ"ל חברת העובדים ד"ר שמעון רביד ומנהל המחלקה הכלכלית מרדכי רייסברד לסיים את "אגיר העבודה" לגבי הקמת חברת גג המשותפת לשתי החברות. נראה

יום ראשון ב"ח אדר תשמ"ו

הוחל איכלוס אתר רבקה בעמנואל: 12.12.86 המודיע

80 הדירות הראשונות מוכנות לאיכלוס-כולל תשתית ופתוח

המשפחות הראשונות כבר הגיעו ★ התושבים: "אוירה חדשה בעיר, ה' יעזור שימשיכו הלאה"

מאת סופר המודיע

80 הדירות הראשונות ב"אתר רבקה" בעיר עמנואל כבר מוכנות לאיכלוס. בגיתן הושלמה, התשתית כולה והפתוח הס' ביבתי הושלמו גם הם. כעת ממתינים לקבל את פניהם של רוכשי הדירות, התושבים החדשים של עמנואל, שהראשו נים מביניהם כבר הגיעו והאחרים מקבלים מפתחות. את הדברים הללו מסר דובר חב' "כוכב השומרון" אשר עסקה בחודשים האחרונים במרץ בעבודות השלמת האתר.

תושבי עמנואל הותיקים, מקבלים את תנופת האכלוס החדשה בשמחה בלתי מוסתרת. "אין ספק שישנה אוירה חדשה בעיר ואנחנו רק מקווים שבחסדי שמים התהליך הזה ימשך ובמהי רות", אמרו לנו אחמול בעמנואל, והוסיפו: "למרות כל הקשיים וכל התחזיות הלא־נעימות החלום של חידוש פני העיר לטובה הופך למציאות".

סופרנו מציין כי עבודות הבניה באתר "יובל־גד" בעמנואל, נמצ־אות גם בהליך מתקדם ביותר. לדברי מנהלי "כוכב השומרון", ימסרו בעוד כחודשיים ימים 32 הדירות הראשונות באתר זה לידי בעליהם — וההמשך יבוא גם הוא בקרוב.

פרנסי עמנואל מביעים ספוק רב על הגדלת מספר אוכלוסי העיר, דבר אשר ללא ספק, בצע־דים מחושבים ונכונים יחזיר את עמנואל למעמדה והיא תוכל ללא ספק לשמש כפתרון דיור אידיאלי למשפחות רבות שתחפוצנה לה־קים ביתן בעיר חרדית, שבה קיי־מים כל המוסדות החינוכיים והקהילתיים הנדרשים למשפחה החרדית — אומרים הדוברים.

1) סגן ראש הממשלה דוד לוי בביקו
הולנדי בעזרת שר הבינוי והשיכון.
עם שר השיכון (משמאל), מנהל מחו

2) שר המסחר והתעשיה אריאל שרון בבנס תעשיינים הבטיח את עזרת המשרד לשיקום אזור התעשיה – וקיים: באזור התעשיה מתחוללת מהפכה בהשקעה של 1½ מיליון דולאר בשלב א'.

3) „לכל שקל
חובויות", –
ביקור בעיר.
„גגו גלים" נו

4) שר העבודה והרווחה מבקר בכפר הנוער דוד רזיאל בבנס שארית הפליטה לוותיקי תנועת ז'בוטינסקי שאירחה העיר בהשתתפות כ־1,000 אורחים.

5) שר הדתות זבולון המר חונך את בית אמונה שנבנה בעיר.

שערים

27 נוב' 1986

מצוקת דיור חמורה במעלה אדומים

המועצה המקומית אדומים דורשת ממשרד הבינוי והשיכון לאפשר מיד בנית 400 יחידות דיור חדשות. ראש המועצה אומר כי מידי יום ביומו מגיעות אליו פניות רבות של קבלנים המבקשים לבנות עוד דירות במעלה אדומים.

כדירה לשלם סכומים גבוהים ממחיר השיק.

מתווכי הדירות עוד לא הכריזו מלחמה על בעלי הבתים המערערים את אמינותם. הם נדהמו לגלות שדירה שהם הציעו להשכרה ב־250 דולר עדכנה את מחירה במכירה פומבית ב־50־60 דולר נוספים. טל: "אנחנו מנסים להילחם בהם, אבל זה לא תמיד עוזר. אחרי הכל, גם רמזור אסור לעבור באדום ואנשים עוברים. הפקעת מחירים כמו זו שנעשית כעת בשוק היא בפירוש בלתי חוקית." החוק, אגב, סבור אחרת, ובעלי הדירות נהנים מן ההפקר.

נילי לנדסמן

שערים
27 נוב' 1986
שמואל

נחנכה שכונת "ברקת"

במבואות העיר עמנואל נחנכה בשבוע שעבר שכונת מגורים חדשה, בת כ־280 יחידות דיור, שרובן נמכרו והשלמתן צפויה תוך מספר חודשים בידי כונס הנכסים.

התושב הראשון, משה גורן ומשפחתו המונה עשרה נפשות כ"י, נתקבל בפתח השכונה ע"י משלחת שהורכבה מנציגות המועצה המקומית, בראשות ראש המועצה ר' אליהו מירב.

בתוכנית ההבראה של הכונס מצויה שכונה נוספת, המוקמת ע"י חברת "יובל גד" וכוללת מאות דירות נוספות בשלבי בניה מתקדמים.

מעריב

10 יולי 1986

שנים אחרי שהחלה הבנייה בעימנואל גילו שאין אישורים

הוצא צו להפסקת הבנייה ● כונס הנכסים: שערוריה

מאת אהוד רבינוביץ

שוב הופסקה הבנייה בעיר עמנואל שבשומרון, לאחר שהמועצה העליונה לתכנון ביהודה ושומרון הוציאה צו להפסקת הבנייה לכונס הנכסים של חברת „כוכב השומרון", הבונה את העיר.

ביולי 1985 מונה ר"ר יעקב נאמן ככונס נכסים לחברת „כוכב השומרון", לאחר שזו לא יכלה להשלים את בניית 370 יחידות דיור כפי שהתחייבה.

כונס הנכסים הצליח לגייס שני מיליון דולר ואז דרשה המועצה העליונה לתכנון ביהודה ושומרון מהכונס להגיש לה תוכניות בנייה, על מנת שתוכל להעניק היתרי בניה כחוק. מאחר שלא הוגשו התוכניות לאישור, הוצא הצו. זאת, למרות התנגדות ראש מועצת עמנואל, אלי מירב ומהנדס המועצה המקומית.

במשרד כונס הנכסים הגיבו, כי הוצאת הצו גובלת בשערוריה לאור העובדה שהכונס הודיע שיגיש את התוכניות בשבועות הקרובים. צויין שלא החלו בבנייה חדשה אלא המשיכו בבניית 300 בניינים שהקמתם החלה שנתיים לפני בואו. חלק מהדירות היו אמורות להימסר בעוד שבועיים. „להוצאת הצו עלולות להיות השלכות בהגשת תביעות מצד הרוכשים על העיכוב. האחריות כולה טיפול על המועצה העליונה לתכנון", אמרו.

גלובס

10 נוב' 1986

3

ח החלה לבנות
18 דירות חדשות

תות.

אחת הדוגמאות לעיכוב הבניה היא התכנית להקים שני בניינים בקרית אונו, ובהם 60 דירות. הביקוש לדירות באיזור זה גבוה, אולם אנשי החברה עדיין לא הצליחו להשיג אישור של הוועדה המקומית.

נתוני מחלקת המכירות מו־רים כי הביקוש לדירות החברה גבוה, וכל "סחורה חדשה" המוצאת לשוק נמכרת במהי־רות. לדוגמא, שיכון ופיתוח קיבלה על עצמה להשלים ולמ־כור את פרוייקט 350 הדירות של סיקו בחולות ראשון לציון. עד היום הוצאו לשוק 96 דירות, וכולן נמכרו תוך שבועות אח־דים. בחודש שעבר הוציאה שי־כון ופיתוח לשוק 25 קוטג'ים בהרצליה, וכולם כבר נמכרו.

נתונים אחרים שרוכזו בימים אלו בהנהלת החברה מלמדים כי מכירת "הדירות המינהליות" נמצאת בירידה חדה. אף זאת בשל מיעוט ההיצע. הפרוגרמה של משרד הבינוי והשיכון דלה מאוד בשנתיים האחרונות, וממילא מוכרות החברות למש־רד רק מספר קטן של דירות. אלו הדירות המוצאות למכירה על ידי שיכון ופיתוח. מכירת הדירות המינהליות עומדת באחרונה על קצב של 10־12 דירות לחודש. התחלות הבניה הירודות, ומה שבעקבותיהן, החריפו את המתיחות בצמרת שיכון ופיתוח. נודע כי יו"ר מועצת המנהלים, דוד מור, מא־שים את המנכ"ל שסנר באחר־יות לירידה במלאי ובהיצע. שסנר דחה את ההאשמות ואמר כי הדבר נובע מקשיים אובייקטיביים שאין לחברה שליטה עליהם.

כורסת נדל"ן: בית

עידן חדש בבאר־יעקב

נחום איצקוביץ, ראש המועצה המקומית באר־יעקב

באר־יעקב עוברת תפנית חיובית בדימויה בהרכב אוכלוסיתה ובאיכות החיים בה

196 משפחות הדרשות נקלטות בישוב ● יוקמו 900 קוטג'ים נוספים ● מתוכננים הקמת קניון, מרכז ספורט אזורי ושכונות יוקרה אחרות ● משקיעים מחו"ל מגלים עניין רב בהשקעות במקום ● באר־יעקב מציעה אורח חיים כפרי לצד שירותים מעולים

נחום איצקוביץ

מאת ברוך דגון

„באר יעקב עוברת תפנית של 180 מעלות בהרכב אוכלוסיתה ובדימויה" מציין בסיפוק ראש המועצה המקומית, נחום איצקוביץ, בראיון מיוחד ל„דבר".

„בימים אלה נכנסות לישוב 196 משפחות מבוססות ממרכז הארץ במסגרת התוכנית „בנה־ביתך", אותה יזם ותיכנן נחום איצקוביץ.

איצקוביץ בן ה־46, נציג „העבודה", מכהן שלוש קדנציות כראש המועצה.

בבחירות האחרונות הוא קיבל 82 אחוז מקולות הבוחרים. אין ספק, שהדבר מעיד על אמון אישי. שכן בבחירות לכנסת זכה הליכוד ברוב קולות תושבי באר יעקב.

„תמיד הקפדתי להפריד בין עבודתי כראש המועצה לבין דעותי הפוליטיות", מסביר איצקוביץ את הסתירה בין ההצבעה עבורו לבין ההצבעה בבחירות לכנסת.

ראשי מפלגת העבודה במחוז יהודה „שמו עליו עין" והציעו לו לרוץ למשרת מזכיר מחוז יהודה של המפלגה, אך איצקוביץ דחה עד כה את הפניות הרבות אליו. „אני מאמין גדול של תנועת העבודה, אך תפקידי כראש המועצה, יו"ר איגוד ערים איילון ויו"ר הוועדה לישובים קטנים במרכז השלטון המקומי אינם מותירים לי זמן פנוי לפעילות מפלגתית", הוא מסביר.

קשה לקטוע את התלהבותו כשהוא מדבר על באר יעקב. „הישוב הזה הוא כל עולמי", אומר ראש המועצה.

ש: כיצד אתה רואה את באר יעקב במלאת לה 78 שנים?

איצקוביץ: „בימים אלה קולטים 196 משפחות מבוססות מאזור גוש דן במסגרת התוכנית בנה ביתך. הדבר משנה ב־180 מעלות את איכות החיים בישוב, כיוון שאני רואה זאת כאינטגרציה רצויה שתשפר את מערכת החינוך בישוב ואת איכות חיי המסחר והתרבות של התושבים".

ש: מדוע עד לפני כמה שנים השם באר יעקב עורר רתיעה בקרב אנשים רבים?

איצקוביץ: „קודם כל בגלל מעברת „חטר", שחוסלה רק לפני 8 שנים. למזלנו הרע בית החולים לחולי נפש ממוקם אמנם בקצה הישוב, אך משום מה הוא יצר תדמית מעוותת אף שיש עוד ישובים רבים עם בתי־חולים דומים. גם הישיבות החרדיות, המצויות בתחום הישוב, גרמו רתיעה של תושבים חילוניים, למרות שאנו מחווים דוגמא של חיים משותפים עם הרבה כבוד והערכה בין דתיים לבין חילוניים".

ש: מה לדעתך גרם חשינוי בדימוי של הישוב בשנים האחרונות?

איצקוביץ: „המעברה חוסלה, רבים מבני הישוב הגיעו להישגים נפלאים בצה"ל ובמערכת החינוך, תושבים מגוש דן, שהזדמנו לישוב, ראו בעצמם את אורח החיים הכפרי והשליו ואת איכות החיים אותה הם לא יכולים למצוא בישובים אחרים במרכז הארץ".

ש: מה לדעתך טעון שיפור בבאר יעקב?

איצקוביץ: „תמיד יש צורך בשיפורים, ביום שלא יהיה עוד מה לשפר בבאר יעקב, אני מבטיח שאפרוש מראשות המועצה. עלינו להמשיך ולשפר את מערכת החינוך בישוב, באזורי הבניה החדשים יש לפתח תשתית, שתאפשר בניה יותר זמינה. את פעולות התרבות והספורט במתנ"ס צריך לפתח ולשפר. בשנה הקרובה אני מקווה, שנסיים את בניית בריכת השחיה ואת פרוייקט הביוב. יש גם צורך לפתח את הקוסמטיקה בישוב ע"י שיפור רשת הכבישים, בניית מדרכות חדשות ונטיעת עצים בכל פינה. ברצוני גם להמריץ את סוחרי המרכז המסחרי ליזום הקמת מרכז משוכלל לכל התושבים".

ש: לפני הבחירות האחרונות הצגתם מצע מפורט בפני התושבים. מה בוצע מכל ההבטחות?

איצקוביץ: „תתפלא לשמוע, כל ההבטחות במצע מולאו, כמו פרוייקט „בנה־ביתך" ופיתוח שירותים שונים לתושבי הישוב. עלי לציין שבחלומותי הורודים ביותר לא האמנתי, שתוך שלוש שנים נמלא את ההבטחות שלנו במלואן".

ש: רוחשות שמועות על פרוייקטים נוספים של „בנה ביתך", שאתה יוזם.

איצקוביץ: „לשמועות האלה יש בסיס. בזמן הנראה בעין ייבנו עוד 900 קוטג'ים בישוב, יש בעיה עם חלק מבעלי חקרקעות, אך אני מאמין, שחם יבינו שכדאי להם למכור את חקרקעות שערכן הכספי עלה בשנים האחרונות. באחרונה, חתמתי על הסכם עם 26 משקיעים מאיטליה, שיבנו קוטג'ים עבור בניהם שיעלו לישראל. אקפיד שבישוב יבנו רק מגורים חד קומתיים. הבניה הרב קומתית אינה מתאימה לאופי של באר יעקב".

ש: אילו תכניות נוספות אתה מכין לנו?

איצקוביץ: „אני מנהל מו"מ עם שלושה משקיעים על הקמת „קניון" נוסח הקניון בר"ג. הקניון המתוכנן ישרת את כל תושבי האזור. אני מקווה להקים אזור לתעשיות עתירות ידע על שטח של 26 דונם. אני מתכנן גם להקים מרכז ספורט אזורי, שיכלול את אחד ממרכזי הטניס המשוכללים בארץ, קיימת תוכנית לבניית בנין חדש למועצה המקומית בשיתוף עם יזמים, דבר שיקטין מאוד את עלויות הבניה".

ש: מהם יחסיך עם הרשויות השכנות?

איצקוביץ: „מצויינים. היחסים הם דוגמא לעבודה משותפת, עניינית ופוריה. בתפקידי כיו"ר איגוד ערים איילון אני זוכה בשיתוף פעולה מלא. כך, למשל, בכוחות משותפים דאגנו להדביר את מכת היתושים שהטרידו כל הקיץ את תושבי ת"א, ופסחו עלינו. גם עם הרשויות הממשלתיות יש לי בדרך כלל יחסים תקינים, אולי בגלל העובדה שלבאר יעקב אין גרעון בתקציב. יש לנו מחלוקת עם משרד השיכון, המעונין לבנות בנינים רבי קומות בישוב, אך אני מקווה שנשכנע אותם בטעותם".

ש: מהן המשימות הנוספות, אותן תבצע בתקופה הקרובה?

איצקוביץ: „אני שואף להגביר את תחושת ההשתייכות של התושבים לישוב. לצורך כך אני יוזם בניית מוזיאון על תולדות באר־יעקב וכתיבת ספר על הישוב. כמו־כן יורחבו פעולות הספורט העממי ע"י הקמת בתי־ספר לכדורסל ולהתעמלות ויושם דגש על פעולות תרבות, המיועדות לשפר את איכות החיים. אשאף גם ליחסי שכנות טובים עם קיבוץ נצר־סירני כדי לקדם פעולות חברתיות וקהילתיות משותפות".

14 נוב' 1986

13

עמנואל

31 ק"מ מבני ברק
או:
בלוף בחסות השם

מאת א. אילון

השבוע שוב הופסקה הבניה בעיר עמנואל בשומרון, לאחר שהמועצה העליונה לתכנון ביהודה ושומרון הוציאה צו להפסקת הבניה לכונס הנכסים של חברת "טוכב השומרון", הבונה את העיר.

הפסקת בניה זו ליוו את העיר עמנואל מאז הקמתה, ב-1982. לפני שבועיים הוציא שלמה עמר, יו"ר מועצת התכנון האזורי של משרד הפנים צו להפסקת הבניה בעיר בטענה של העדר אישורים בתחום הבניה.

המועצה דרשה מכונס הנכסים של "טוכב השומרון" להגיש לה תוכניות בניה, על מנת שתוכל להעניק היתרי בניה כחוק. מאחר שלא הוגשו התכניות לאישור, הוצא הצו, לפורום התנגדות של ראש מועצת עמנואל, אלי מידב ומהנדס המועצה המקומית.

העיר עמנואל הוקמה על ידי חברת "טוכב השומרון" ביוזמתו של זלמן מרגולים, יהודי חרד ועתיר נכסים המתגורר בלונדון.

העיר נועדה לספק פתרונות דיור זולים לזוגות צעירים חרדים מבני-ברק וירושלים, שלא יכלו לעמוד במחירי הדירות הגבוהים בשתי ערים אלה. 60,000 נפש היו אמורים להתיישב בעמנואל. הפרוייקט עמד ליפול מספר פעמים.

פלישה לדירות

הסיבות לכך לא נעוצות בגורם הדתי או החרדי - אלא בניהול כושל, והוצאות מנוסות. עליות שלא נלקחו בחשבון, וכן נפיצות דרמאטיות בקצב מידה לא קטן - כפי שחשפה אותן היחידה הארצית לחקירות הונאה.

פרשת עמנואל עלולה היתה להיות דומה לפרשיות קלרין, בינרי שכטר וקרשנבאום.

בינתיים היא רק מזכירה אותן. גם בעמנואל פלשו רוכשי דירות לבתים לא גמורים, עליהם שילמו ואשר אותם לא קיבלו במועד המובטח. בחודשים יולי ואוגוסט השנה פלשו עשרות קני דירות בשכונת יבנה שבעיר במחאה על הפסקת הבניה.

הקונים פרסמו גלוי דעת ובו אמרו: "רוב הדיירים הם משפחות ברוכות ילדים ומעוטות יכולת, שהשקיעו בדירות את מיטב כספם. נחוצנו ללא דירות. אנו מתגוללים מדירה לדירה, משלמים דמי שכירות גבוהים ואין סיפק לשינוי. איש לא יוכל לעמוד מול הסבל שלנו. הדיירים שפלשו פונו על ידי המשטרה לבקשת החברה הקבלנית של מתתיהו ליפשיץ הבונה את העיר יחד עם חברת "יובל גד".

יום העיר, מרגולים, נאלץ להשקיע משאבים להשלמת הבניה.

מליוני לירות שטרלינג, עומד בראש הקונצרן הבריטי הענק "בריטפורד". בשנת 84' הסתכם המחזור של הקונצרן וחברות הבת שלו בלמעלה מ-5 מיליארד לירות. הרווח, לפני המס, לאותה שנה הגיע ל-80 מליון לירות.

מרגולים, המקורב לחסידות גור הגיע לפרוייקט עמנואל באקראי, באמצעות חסידי גור. באותה עת, 83', יזמו מנחם ארנרייך, אז מנהל תלמוד תורה "מסורת אבות" של חסידי גור בבני-ברק ובן דודו מוסי דיסר הקמת עיר חרדית בשומרון. דיסר אמר: "רוב הדיירים הם משפחות ברוכות ילדים ומעוטות יכולת, שהשקיעו בדירות את מיטב כספם. נחוצנו ללא דירות. אנו מתגוללים מדירה לדירה, משלמים דמי שכירות גבוהים ואין סיפק לשינוי. איש לא יוכל לעמוד מול הסבל שלנו. הדיירים שפלשו פונו על ידי המשטרה לבקשת החברה הקבלנית של מתתיהו ליפשיץ הבונה את העיר יחד עם חברת "יובל גד".

יום העיר, מרגולים, נאלץ להשקיע משאבים להשלמת הבניה.

לאחרונה העביר למכונסים - עו"ד נאמן וסוביה אוליך - 3 מליון דולר. הסכום הזה אינו מספיק. עשרות שלדי בנינים שמדים עדיין חשופים.

מרגולים, שהונו נאמד במאות ושלושת חבריו: ישראל הרפז, מאיר מנדל ויעקב קאופמן הקימו את חברת "טוכב השומרון", במטרה לתכנן את העיר, ארנרייך ואשתו רבקה הקימו את חברת "בית ונחלה", שנטלה על עצמה את המשימה למכור דירות בעיר המתוכננת.

עמנואל אמורה היתה להיות בני ברק בנוסח אמריקאי: שרותיהם מוניציפלים ברמה גבוהה, מועדוני נוער, בית מלון, בתי כנסת, בית אבות, מרפאות שכונתיות, מרכז רפואי, כוללים, סמינרים לבנות ועוד.

החובות הלכו ותפחו

מסע השיווק שלהם הזכיר את זה של דני ויינמן מ"נופים". לגביהם עמנואל היתה זו ק"מ מבני ברק ו-50 ק"מ מירושלים. היזמים של הפרוייקט מנשו את המולטי-מיליונר מרגוליס בעת שעיין בקור בארץ. חסידי הרב מגור הצינו בפניו את הפרוייקט ואת יזמיו. מרגוליס השתכנע. הוא רכש 40% ממניות "טוכב השומרון" באמצעות החברה הפנמית "בי אנד היינ", שהיתה בבעלות בנו, יוסף. לארנרייך היו אז 10% מהמניות והיתר בידי היזמים האחרים.

כאמור, בגלל ניהול כושל ומעשי תרמית נקלע הפרוייקט לחובות. הם הלכו תפחו והגיעו לכדי 22 מליון דולר.

כשלוש שנים מאז נערך מכס שמונה מכונס הנכסים נאמן - לשעבר מנכ"ל משרד האוצר ומועמד למשרת שופט עליון - הכין תכנית הבראה לעיר. הוא התקשר עם חברת "אור" בהסכם להשלמת 256 יחידות דיור עד תחילת 1987. במקביל פנה לחברת "יובל גד", בבקשה להשלים 32 קסנ"ים שבנייתם הוחלה עוד לפני תהליך הכינוס.

פרופ' נאמן הוסכך לקיים את נכסיה של חברת "טוכב השומרון" בארץ ובחו"ל ולחקור את פעולותיה וכל מי שהיה קשור בה מאז היווסדה ועד ליום בו אושר פרוקה הזמני.

בחודש האחרון השלים הכונס בניין של 80 דירות מתוך ה-450.

בניין של 180 דירות נוספות צפויה להסתיים בתוך שלושה חודשים - אם לא תיפסק הבניה בסוף שוב ושוב. החלום הוורדי של עיר חרדית חדי שעה מבני-ברק רחוק מלהתממש.

בסלטלה הקבועה של בניית העיר עמנואל בשומרון - היתה השבוע שוב הפסקת עבודה * שקרים ומעילות מתגלים בשרשרת מעכבים את הבניה ומוציאים שם רע ליזמים החרדיים * החלום של עיר חרדית מודרנית, חצי שעה מבני ברק, רחוק מלהתממש

הפתיחה של עמנואל כבר מונו לה כונסי נכסים. ביניהם פרשו דיסר וחבריו, מנדל וקאופמן, מהפרוייקט. תמורת המניות שהם מכרו למרגולים הם קיבלו - על פי ידיעות של מקורבים - למעלה מ-5 מליון דולר.

לחברת "טוכב השומרון" מונה אז יו"ר בועדת מנהלים - יוסף מרגולים, בנו של זלמן. מנכ"ל החברה היה מנחם ארנרייך.

הנהול של השניים לא התגלה כמוצלח. בחודש ספטמבר השנה הודיעה היחידה הארצית לחקירות הונאה במיקודו של תת-ניצב יורם רונן, כי ארנרייך, יחד עם כמה ממנהלי חברות הבניה בעיר, שותפיהם ומשתבניהם, חשודים בהוצאת מאות אלפי דולרים במירמה ממשרד השיכון על סמך מיסמכים כוזבים.

אחד החוקרים בפרשה סיפר: העיר עמנואל כולה בנויה על בלוף.

חקירת המשטרה נפתחה בעקבות החשדות שחשף מביקר המדינה לרמאויות במבני הציבור בעיר. המבקר קבע, כי משרד הבנוי והשיכון שילם סכום מיותר של כ-600 מליון שקל נבערכים של סוף 1984 לחברת "טוכב השומרון", כהשתתפות בעבודות תשתית ופיתוח ובהקמתם של מסגדות חינוך. שר השיכון, דוד לוי, הורה אז לערוך בדיקה פנימית מקפת, וזו העלתה כי הפקידות הבכירה במשרד לא מעלה - אלא הונתה על ידי ארנרייך ושותפיו. מרגולים, שראה את כעמנואל עסק שיש בו הרבה כבוד, נפגע.

כאיש עסקים משופשף הוא לא הסכים שיסרדו אותו. גם הצעתו של ארנרייך לקנות ממנו, ממרגולים, את חלקו תמורת 10 מליון דולר לא נענתה. מרגוליס ידע, שלהבעה אין כסוי, והיא נועדה לדרבן אותו עצמו לרכוש את חלקו של ארנרייך. המו"מ בין הגברים נמשך כשלושה חודשים. בסופו קיבל מרגוליס את מניותיו של ארנרייך תמורת חצי מליון דולר במזומן, ארבע דירות בבני ברק, שערכן נאמד ב-300 אלף דולר ומכונית "יולור" חדישה.

בשלב הזה כבר התלבשה על ארנרייך מחלקת החקירות של מס הכנסה. החוקרים חשדו שהעסקים בעיר אינם כה כשרים כפי שהיו אמורים להיות. לפני מספר חודשים הם ביקשו בבית משפט השלום בתל-אביב הוצאת צו מעצר נגד מנהל תלמוד הטולל שהפך לקבלן אמיד. ארנרייך נעצר ושוחרר; לאחר שהשופט ארי זיו אב קיבל את טענת הסניגור, עו"ד אמנון זכרוני, שאין כל ראיות נגד מרשו. השופט קבע עם זאת, שהחשוד יפקיד את דרכונו במשטרה.

בינתיים, מרגוליס עם 92 אחוז במניות חברת "טוכב השומרון" וישראל הרפז, שוחפו אחז ב-8% מן המניות! ראה שהוא עלול להיות עד לפרוקה של החברה.

450 דיירים המתינו לדירותיהם למרות ששילמו. גם הבנקים וחברות הבניה "סולל בונה", "ליפשיץ" ו"אברהמי ובניו" לחצו. החוב הגיע ל-22 מליון דולר. כאן נכנס לפעולה עו"ד יעקב נאמן,

עמנואל - חוקרים חשדו שהעסקים בעיר אינם כשרים כפי שהיו אמורים להיות

ידיעות אחרונות
12 נוב' 1986
כלכלה וכספים

עסקים ואנשים

מנכ"לי השיכון והפנים פועלים לזירוז הבניה בעיר החרדית עמנואל

מנכ"ל משרד השיכון ששון שילה: „אם מאות המשפחות שסבר שילמו עבור הדירות, לא יקבלו אותן בהקדם, הן עלולות לחזור בהן מכוונתן לגור בעיר החדשה שבשומרון"

■ מאת אריה אבנרי

עבודות הבניה בעיר החרדית עמנואל שבשומרון, דורשו בימים האחרונים, בעקבות התערבותו הנמרצת של מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, תת אלוף (מיל) ששון שילה, המטפל עתה מטעם משרדו בזירוז הקמתה של העיר.

ששון שילה
נגד הביורוקרטיה

עבודות הבניה בעיר הוספקו לראשונה לפני למעלה משנה, בעיקבות התמוטטותה של חברת „כוכב השומרון" שיזמה את הקמתה עיר. מנהלה של חברה זו, יוסף מרגולים, בנו של המולטימיליונר היהודי בריטי ולמן מרגולים, הסתלק מהארץ אחרי שנחקר במשטרה בחשד של מעורבות במעשי הונאה שבוצעו בחברה.

לפני מספר חודשים חודשה הבניה בעיר ע"י כונסי הנכסים של „כוכב השומרון", עורכי הדין יעקב נאמן וטוביה ארליך, לאחר שמרגולים האב הזרים לקופת החברה סכומי כסף נוספים. אולם זמן קצר לאחר מכן שוב הוספקה הבניה, הפעם ע"י המועצה העליונה לתכנון בשומרון שטענה כי לא קיבלה מהכונסים תכניות בניה כנדרש בחוק.

מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, ששון שילה, שהחליט כאמור להתערב בנושא, פנה אל מנכ"ל משרד הפנים, אריה דרעי, המופקר על נושאי הבניה, וקבל בפניו על הביורוקרטיה של אנשי משרדו, העלולה לסכל את השלמתה של העיר.

דרעי ברק את הנושא והורה לאשר את המשך עבודות הבניה באזורים שהבניה בהם כבר אושרו כחוק, ובמקביל לדרוש את התכניות החדשות כתנאי לבניה בשאר אזורי העיר.

בתשובה לשאלה אמר מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון: „אם מאות המשפחות ששכבר שילמו עבור הדירות, לא יקבלו אותן בהקדם, הן עלולות לחזור בהן מכוונתן לגור בעיר החדשה שבשומרון – וזה יהיה חמור ביותר."

הצפה
12 נוב' 1986

בוטל צו הפסקת הבנייה בעמנואל

לבקשתו של אלירז מירס, יאש מועצת העיר עמנואל, בוטל צו הפסקת עבודה בעמנואל, שהוצא בשבוע שעבר ע"י מועצת התכנון העליונה לרש"ש, נגד כונס הנכסים של חברת כוכב השומרון ד"ר יעקב נאמן.

הצו בוטל בכדי לא לעכב את איכלוסן המידי של כ-80 דירות.

כזכור, היצא צו ההפסקה בשבוע שעבר, עקב אי הגשתן של תוכניות בנייה לכ-350 יחידות דיור שהשלמתן חודשה ע"י כונס הנכסים, לאחר שהעבודה בהן הוספקה לפני כשנה וחצי עקב התמוטטותה של חברת כוכב השומרון.

שלמה עמר, יו"ר המועצה לתכנון נעתר לבקשתו של ראש המועצה לאפשר את סיום העבודות תוך קבלת התחייבות מכונס הנכסים להגיש את כל הדרוש למתן היתרים תוך מספר שבועות.

ר הבינוי והשיכון

נוב' 1986 שבת הדבר

מס 01 3

ליום

עתון

13 נוב' 1986

ינה תדון הארץ
ון ופיתוח דבר

ות ישראליות יבצעו עבודות
והתשתית של „קול אמריקה"

אוחר לענף הבניה דורש פירסום מכרזים לגבי כל עבודות הבניה והפסקת הביצוע העצמי של החברות והתאגידים הממשלתיים. מבקשים שיתופם בפרויקט כוח המשימה

ות „דבר"
ישראליות יקימו
ות התשתית של
ל „קול אמריקה",
רשומות כחוק
במשרד השיכון
יקות עובדים
סיווג בטחוני
בהיר תא"ל (מיל)
ראש מינהלת
ל המוסר המאוחר
ארבל.

אין כל קשיים
התקשורת לבין
קאים של „קול
העסקת חברות
רות הישראליות
פרויקט. מעריכים
התשתית בעשרות
שר יכולים לשמש
ענף.

דור גדרשו לאחר
אוחר לענף הבניה
יסכימו שעבודות
חברות זרות, כפי
שרות התעופה
בריהם, ענף הבניה
חמור ביותר וחלק
קר שלו מושבת
ראשי הענף טענו,
ראליות יש נסיון
ת פרוייקטים מסוג

ח המשימה
ה מנכ"ל המוסר
סי ארבל למנכ"ל
הור גרא, והציע
הבנייה והתשתית
ה לקדם פרוייקט

בארץ ובחו"ל. לדבריו, הגיע ענף הבניה והתשתית להשגים בקנה מידה בינלאומי בתכנון, בפיתוח, ובבניית פרויקטים ברחבי העולם, וגיבוי של כוח המשימה יאפשר לגייס משקיעים לישראל לביצוע עבודות תשתית ללא מימון ממשלתי.

דוגמא, לפרוייקטים כאלה הם פרויקט מסילת הרכבת לאילת, פרויקט רכבת הפרברים, ונתיבי אילון.

תחרות חברות ממשלתיות

ענף הבניה והתשתית, המקיף כ־120 אלף עובדים בבנייה ובתעשיית הבנייה מצוי כיום במשבר מתמשך כאשר היקף הבניה בארץ צומצם מ־4 מיליון מ"ר לכמיליון מ"ר, עקב צמצום הזמנות ממשלתיות לרבות הזמנות משרד הבטחון.

בחודשים האחרונים טוענים ראשי המוסר לבניה, החלו חברות ותאגידים ממשלתיים להתחרות על עבודות, וגורמים בכך להעמקת המשבר ולפיטורי אלפי עובדים.

הנהלת המוסר המאוחר לענף הבניה החליטה לערוך בדיקה מקיפה ויסודית על היקף עבודות הבניה ועבודות התשתית המבוצעות בידי חברות ותאגידים ממשלתיים דוגמת מע"צ, שיכון ופיתוח, משרד הבטחון, קק"ל, ומקורות. מנכ"ל המוסר המאוחר לענף הבניה יוסי ארבל פנה לראשי חברות בניה ותשתית בכל רחבי הארץ וביקשם למסור מידע על היקף פילוג וכספי של פרויקטים המבוצעים ע"י הגורמים הממשלתיים.

הסקר ישמש בידי הקבלנים להוכיח, שדווקא בתקופה של משבר קשה העובר על הענף, הממשלה גוזלת עבודות בהקפים הולכים וגדלים ובכך מחריפה את המשבר, וגורמת לפיטוריהם של אלפי עובדים.

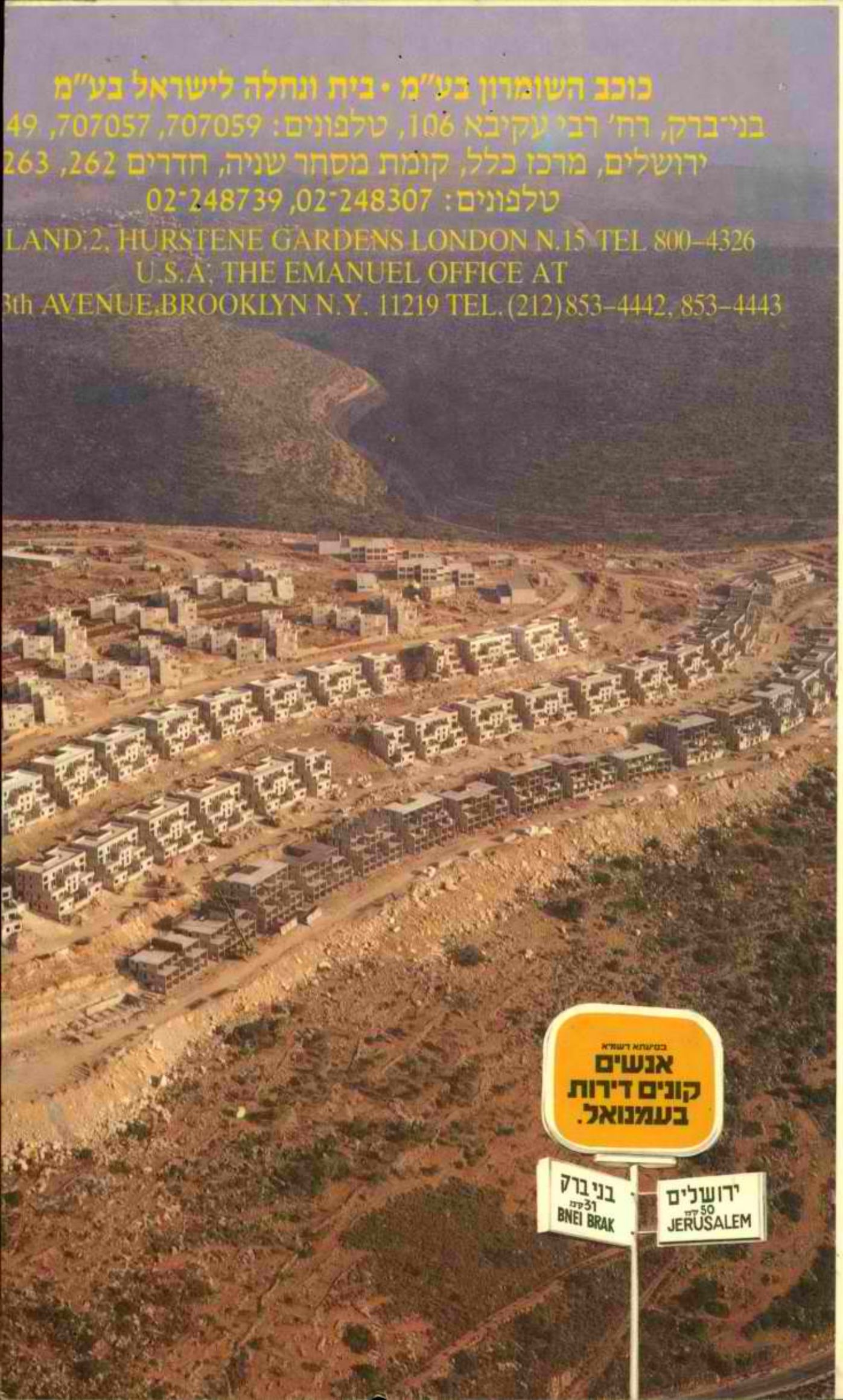
הנהלת המוסר המאוחר לענף הבניה מתכוונת להעביר את ממצאי הסקר לכל שרי הממשלה, חברי ועדת הכספים, הכלכלה, וביקורת המדינה" של הכנסת, ולדרוש שכל עבודות הבניה והתשתית יבוצעו אך ורק לאחר פירסום מכרזים פומביים בהם יוכלו להשתתף גם הקבלנים הפרטיים. אין כל ספק, טוענת ההנהלה, שביכולתם של הקבלנים הפרטיים לזכות ברוב המכרזים ולבצע את העבודות בעלות נמוכה יותר, ובכך לחסוך מיליוני ש"ח לממשלה.

ציוד במאות מיליוני דולר – מובטל

בימים אלה עומד המוסר המאוחר לענף הבניה להשלים סקר מקיף של כל הציוד המכני הכבד הנמצא בארץ. הסקר נערך באמצעות חברת חשב. אחד הממצאים העיקריים העולה מן הסקר הוא, שמעל ל־50% מהציוד, המוערך במאות מיליוני דולרים, עומד מובטל כתוצאה ממחסור בעבודות.

לדעת ראשי הבניה והתשתית, במקום שהממשלה תעסוק בהזרמת כספים לחברות בניה ותשתית במצוקה, עליה לאפשר, שכל עבודות הבניה והתשתית יבוצעו ע"י החברות הפרטיות, ובכך יימנע הצורך בסיוע הכספי לרבות מהחברות שבמצוקה.

כוכב השומרון בע"מ • בית ונחלה לישראל בע"מ
בני־ברק, רח' רבי עקיבא 106, טלפונים: 707059, 707057, 49
ירושלים, מרכז כלל, קומת מסחר שניה, חדרים 262, 263
טלפונים: 02-248307, 02-248739
LAND:2, HURSTENE GARDENS LONDON N.15 TEL 800-4326
U.S.A; THE EMANUEL OFFICE AT
8th AVENUE,BROOKLYN N.Y. 11219 TEL. (212)853-4442, 853-4443

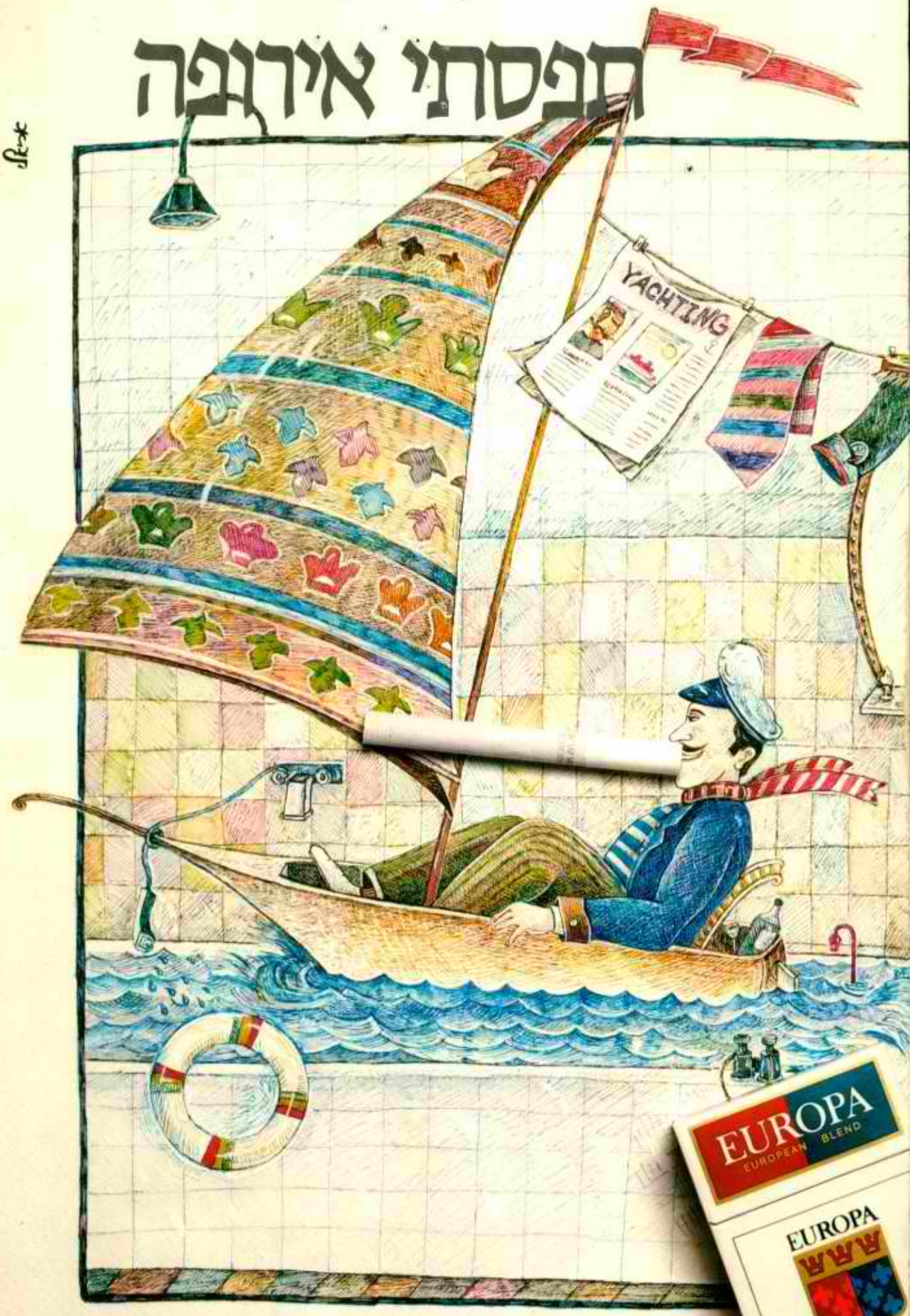


4
מדריך הטלפון השנתי 1984
חולון, בת ים, ראשל"צ 03

טיפים יפים

סיגל חיים

חפסתי אירופה



סיגריות אירופה דלות ניקוטין בעישון.

אזהרה - משרד הבריאות קובע כי העישון מזיק לבריאות

ידיעות אחרונות

29 אוקט' 1986

שוב הופסקה הבניה בעיר החרדית עמנואל בשומרון

■ מאת אריה אבנרי

הבניה בעיר החרדית עמנואל שבשומרון שוב הופסקה זמנית, בעקבות צו שהוציא בראשית השבוע שלמה עמר, יו"ר מועצת התיכנון האיזורי של משרד הפנים. הצו הוצא בעקבות טענות שונות על העדר אישורים בתחום הבניה.

העיר עמנואל, הוקמה על ידי חברת „כוכב השומרון" ביוזמתו של זלמן מרגוליס, יהודי חרד ועתיר נכסים וממון המתגורר בלונדון. העיר נועדה לספק פתרונות דיור זולים לזוגות צעירים חרדים מבני ברק ומירושלים, שלא יכלו לעמוד במחירי הדירות הגבוהים בשתי ערים אלה.

משרד הפנים הוציא צו להפסקת כל הבניה בעיר החרדית עמנואל, זמן קצר לאחר שכונסי הנכסים של חברת „כוכב השומרון" הבונה את העיר, הצליחו לגייס 3 מיליון דולר וחידשו את הבניה □ משרד השיכון מכין תכנית משלו ל„הצלת" העיר שהסתבכה

תוך כדי תהליך הבניה, נתגלעו חילוקי דעות חריפים בין מנהלי החברה, והיא נקלעה לקשיים כספיים כבדים. כתוצאה מכך לא עלה בידי החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי הקבלנים שבנו את העיר, וביניהם מתתיהו ליפשיץ ו„יובל גד", וכלפי מאות דיירים שחלקם שילמו סכומי כסף ניכרים על חשבון הכישת הדירות.

בית המשפט מינה את עורכי הדין פרופ' יעקב נאמן וטוביה ארליך כמתנסי הנכסים של החברה, ואלה הצליחו לגייס סכום של 3 מיליון דולר להשלמת הבניה. סכום זה הועבר אליהם ע"י יזם הקמתה של העיר, זלמן מרגוליס.

כונסי הנכסים טוענים כי צו הפסקת הבניה מונע מהם את האפשרות לגבות סכום של 1.5 מליון דולר שחייבים להם הדיירים.

יש לציין כי משרד הבינוי והשיכון מכין עתה תכנית ל„הצלת" העיר, שכן המשרד השקיע בעבר כספים רבים בבניית תשתית ומבני ציבור.

29 אוקט' 1988

הסטודנטים בי"ם יקימו מאהל כתחליף למעונות

הנהלה לא מאפשרת כניסה למעונות בשל גובה שכ"ד

מאת אריה בנדר

„בכוונתו לחקים בהר־הצופים ובגבעת רם מאהל ענק שבו נשהה ונלון עד שהאוניברסיטה תחזור בה מרוע הגזירה", כך אמר אתמול יו"ר הסתדרות הסטודנטים בבירה, אורי בן־תור, בתום פגישה שקיים עם הפרופ' פזי.

„נשיא האוניברסיטה העברית הפרופ' אמנון פזי אמר לנו כי האוניברסיטה איתנה ברעתה שלא לאפשר לנו להכנס למעונות והיא תשבית מיוזמתה את שנת הלימודים החדשה האמורה להפתח ביום א' הקרוב, אם לא תאושר פניתה להעלות את שכר הדירה במעונות. אנו מצידנו החלטנו שלא להשבית את הלימודים ואנו קוראים לכל הסטודנטים להגיע ביום ראשון עם שקי שינה"

היום יפנו מספר סטודנטים באמצעות עו"ד משה גל לבית המשפט המחוזי בירושלים כדי להוציא צו שיחייב את האוניברסיטה לאפשר להם לגור במעונות שעבורם שילמו כבר תשלום ראשון. „נשיא האוניברסיטה הבטיח כי אם השלושה אכן יצליחו להשיג צו נגד האוניברסיטה, יפתחו המעונות לכלל הסטודנטים", סיפר אורי בן־תור. „אנחנו החלטנו שלא להשבית את שנת הלימודים כדי להמנע מהטעות של השנה שעברה. אז השבתנו את הלימודים כדי לצאת למאבק בכנושא שכר הלימוד, אך נותרנו ללא חיילים. כולם נשארו בבית. הפעם אנחנו רוצים שכולם יגיעו ואז נוכל לגייס רבבות סטודנטים למאבק".

התאחדות הסטודנטים הארצית תתכנס ביום שישי הקרוב למושב חרום מיוחד בהר־הצופים כדי לדון במצב שנוצר באוניברסיטה העברית. את הדיון יזום יו"ר הסטודנטים חברי מפלגת העבודה, אופיר פינס, שיציע לקיים שביתת הזדהות בכל האוניברסיטאות בארץ. גם הוא יפנה מחר להערכאות כדי לתבוע את האוניברסיטה העברית על הפרת חוזה. „לאור המדיניות הבזויה והפסולה של ראשי האוניברסיטה העברית אנו קוראים להקים בה ועדה קרואה שתחליף את ההנהלה הכושלת", אמר פינס.

השר דוד לוי שלח אתמול מכתב למנכ"ל האוניברסיטה העברית ישראל ברגיל בו הוא כותב כי „בתשובה לפנייתכם אלי לאפשר העלאת שכר הדירה במעונות הסטודנטים אני מתכבד להודיעכם כי צו הקפאת המחירים חל על שכה"ד במעונות. אין כדעתי להוציא צו המוציא תתום זה מן ההקפאה". היום תערך בלשכת השר פגישה עם הפרופ' אמנון פזי.

5

חדשות
10 סון' 1986

"העיר עמנואל בנויה על בלוף"

יאיר טיריל

היחידה הארצית לחקירות הונאה השלימה את עבודתה על תיק החשדות נגד הקבלן פנחס ארנרייך בפרשת העיר עמנואל. ארנרייך משוחרר כערבות על־פי הוראת בית־המשפט.

בהמלצת המשטרה שתועבר לפרקליטות, נאמר שיש להעמיד את פנחס ארנרייך לדין באשמות הונאה ומרמה

פנחס ארנרייך: התיק יועבר לפרקליטות

במיליוני דולרים. אחד החוקרים בפרשה אמר: "העיר עמנואל כולה בנויה על בלוף".

כזכור, חשף מבקר המדינה חשדות שבבניית מבנה הציבור בעיר התגלו רמאויות. פרקליט המדינה הגיש תלונה למשטרה שבעקבותיה התגלו פרשיות נוספות על־פי החשדות, הועברו למשרד השיכון תכניות כפולות לבניית בתים. עוד התגלה שבתכניות "בנה ביתך" נרשמו אנשים כרוכשי דירות רגילות ותמורת זאת קיבלו משכנתאות מוגדלות ממשרד השיכון.

החשוד העיקרי ברמאויות ובהונאה הוא הקבלן ארנרייך. לאחר הגשת כתב האישום יתבקש, ככל הנראה, בית־המשפט לעוצרו עד גמר ההליכים המשפטיים נגדו.

Building Up Demand

ISRAEL ECONOMIST
Jerusalem

Stability has begun to return to the metropolitan Tel Aviv commercial and industrial real-estate market, and uncertainty among both buyers and sellers may be dissipating. Jonathan Steinberg, manager of the NATAM real-estate agency, reports.

Commercial leases and purchase prices, which fell an average of 20% – and in some cases up to 40% – during the hyper-inflation following the October 1983 bank-share crash, have remained constant since the economic program's onset in July 1985.

Nonetheless, the sharp price drop and year-long price stability have not increased demand throughout the market. Although demand for quality retail locations and industrial space is strong, and in some cases undersupplied, the office-space market is sizeably glutted, with additional space still coming onto the market. These supply increases, combined with owner resistance to further price reductions, have prevented real office-market recovery. In addition, large rises in municipal-tax rates have partially negated the drop in rents.

The domestic and worldwide slump in the electronics industry, until recently a major consumer of both office and industrial space, has also dealt a blow to builders, who are now completing projects spurred by this sector's previous strong demand.

Top-quality and economically viable projects have achieved high occupancy rates despite the weak market. Notable examples are the year-old Canion shopping mall in Ramat Gan, the Megdalor and Textile House office projects in Tel Aviv, high-tech office/industrial space in Tel Aviv's Atidim Park and Rehovot's Kiryat Weizmann, and new heavy-industry space in the Yavne and Rishon Letzion industrial areas. These projects are all backed by a major, financially sound developer, they were completed on schedule, and they meet international building standards, which require little additional investment by incoming tenants.

In th
quate de
medium-s
square m
areas as
Tel Aviv.
from loca
products
have bene
Demand h
dustrial co
and second
areas lack
vehicle acc

Retail
along co
shopping
nessed a
geared to
shopping
factory
areas tha
open pas

Price
current r
procrastin
seek othe
ing for f
are also a

Investi
with cred
and insur
private i
involveme

Suffrin

A Rassco

שער
23 מאי 1986

13

כוכב השומרון

"עוקץ" בעימנואל

מנכ"ל חברת "כוכב השומרון", פנחס ארנרייך נעצר בשבוע שעבר בחשד לקבלת כספים במירמה ממשרד השיכון. ★ נציג המשטרה חשף בבית־המשפט פרטים על דרך בנייתה העקלקלה של העיר הדתית עימנואל

מאת א. איילון

"מאז אוגוסט ש"ז נמצא דרכונו של מרשי בידי המשטרה ונמנעת יציאתו לחו"ל. מרשי מנהל פעילות עיסקית מגוונת בחו"ל בתקופה האחרונה, ועובדה זו גרמה לו נזקים מיר־חדים - כך הגיב השבוע, בהר דעה לבית המשפט, עו"ד אמנון זכרוני, פרקליטו של פנחס אר־נרייך, החשוד שהתציא במרמה ממשרד השיכון מליוני דולרים.

ארנרייך, בן 42, תושב בני־ברק היה מנכ"ל חברת "כוכב השומרון" ומספר חברות־בנות שלה. ביום שישי שעבר הוא שוחרר בערבות, בפקודת בית משפט השלום בתל־אביב, לאחר שנעצר בחשד לקבלת כספים במירמה ממשרד השכון, בתקר־פה בה נבנתה העיר עמנואל שבשומרון (בין השנים 1982 ל־1985).

בנספח לבקשת המעצר הציג רב־פקד חגי דוד, נציג היחידה הארצית לחקירות הונאה פרוט של החשדות נגד ארנרייך:

★ פרשת בניית מוסדות חינוך בעימנואל:

משרד הבנוי והשיכון הת־חייב לממן עלות בניה של שני בתי ספר רשני גני ילדים בעמנו־אל, על פי חוזה קבלני שחברת "כוכב השומרון" נדרשה להמ־ציאו.

חברת כוכב השומרון שי[illegible]מה לקבלן המבצע - חברת "יר־בל גד" - סך של 2.6 מליון דולר, אך דרשה וקיבלה ממש־רד הבנוי והשכון סך של 3.5 מליון דולר, תוך הצגת חוזה כוזב על סכום זה.

בשל החוזה הכוזב אותו המציא פנחס ארנרייך קיבלה החברה במירמה סך של כמליון דולר ממשרד השיכון.

★ פרשת "בנה ביתך" בעמנואל:

חברת "כוכב השומרון" הציגה למשרד הבנוי והשיכון תכנית לבניית 124 יחידות דיור על 124 מגרשים בעיר. היא דרשה, ואף קיבלה, החזרי פיתוח בסך 6,407,170 שקל בינואר 1984 וכן סך של 6,480,000 בחודש אוקטובר 1982 (בסך הכל: כ־268,000 דר־לר, לפי השער היציג).

חקירת המשטרה העלתה, כי במקביל לתכניות שהוגשו למשרד הבנוי והשכון, ערכה חברת כוכב השומרון תכנית אח־רת, ובה חלוקת מגרשים שונה לגמרי.

בתוכנית זו, שהוצגה למינ־הל מקרקעי ישראל, היתה חלוקת מגרשים לבניית 71 יחי־דות דיור, תוך ציון העובדה שמ־דובר במגרשים שרובם דר־משפחתיים. תכנית זו לא הובאה לידיעת משרד הבנוי והשיכון.

לטענת המשטרה דרשה החברה - וקיבלה - החזרי פתוח עבור 124 יחידות דיור, בעוד שבפועל היו רק 71 יחידות (מדובר באלפי דולרים לכל יחי־דה), רוב המגרשים נמכרו, למע־שה לבודדים במחירים שבין 22 ל־30 אלף דולר למגרש גדול.

היקף מירמה זו נאמד בכ־מחצית הסכום שקיבלה החברה - לפחות 120,000 דולר.

פנחס ארנרייך עצמו חשוד בכך, שבנה את ביתו על מספר מגרשים גדולים, ללא אישור מינהל מקרקעי ישראל וללא אי־שורם של חלק מבעלי המניות.

★ פרשת בניית אתר "יבנה" (ספיר) בעימנואל

בחודש אפריל 1983 הגישה חברת "כוכב השומרון" למשרד הבנוי והשיכון תוכנית, בחתימ־

העיר עימנואל - תוכניות כפולות

תו של ארנרייך, לבניית 216 יחידות דיור. התכנית אושרה באוקטובר 83' ולחברה הוקצתה קרקע של המדינה בהתאם לחוזה שנחתם בין הצדדים.

לטענת המשטרה, שילם משרד הבנוי והשיכון כהחזרי פיתוח סך של 19,471,634 שקל, וכמימון ביגיים סך של 216 מליון שקל עבור 216 יחידות דיור, בשהבסיס לתשלום הינו כמות יחידות הדיור.

החקירה העלתה, שחברת כוכב השומרון התכוונה לבנות רק 156 יחידות דיור, ובידי המשטרה נמצאו הודעות ומסמכים לפיהן החברות המבצעות - חברת אברהמי וחברת סוללבונה - חתמו על הסכם לבניית 156 יחידות דיור בלבד.

מסקנת המשטרה היתה, שחברת כוכב השומרון הצליחה להוציא במירמה, תוך נסיבות מחמירות, סך של כ־55,000 דולר עבור החזרי פיתוח, וכן סך של 380,000 דולר כמימון ביגיים (שהם ההפרש בין הסכום שהם ששולמו לחברה לבין הסכומים שהגיעו לה בגין 156 יחידות דיור בלבד).

בנוסף לכך, טוען רב־פקד דוד, גרמה חברת כוכב השומרון לכך, שחלק מהרוכשים קיבלו משכנתא כפולה, בשמות שונים, עבור אותה דירה בת 5 וחצי חדרים. זאת לאחר שהוצגו שני חוזים, כאילו מדובר בשתי דירות שונות, בנות 2 ו־3 וחצי חדרים.

היקף מירמה זו עדיין נתון בבדיקת המשטרה וניתן להעריכה בלפחות 200 אלף דולר.

* הוצאת 5 מליון דולר במירמה מכספי החברה

לטענת המשטרה, ב־13.4.83 הוצאו 5 מליון דולר (200 מליון שקל) מכספי החברה למימון רכישת 50% מניות של החברה מארבעה שותפים. מקור הכספים הינו בהלוואה, שהחברה קיבלה מבנק טפחות ביום 13.4.83 לצורך בניית העיר עמנואל.

מעורבותו של פנחס ארנרייך בפרשה זו, התבטאה בהגשת מסמך לבנק טפחות ב־6.4.83, המתיחס לתזרים מזומנים בחברה, על סמך תקבולים הצפויים להגיע ממשרד הבנוי והשכון ומגורמים אחרים. מעשה זה נעשה בידיעה, שהלוואה נועדה למטרה אחרת - ולא לבניית העיר.

על פי הראיות שבידי המשטרה, סכום זה נרשם בספרי החברה עבור "אי־התחרות" מצד השותפים הפורשים; אך על פי הממצאים הראשוניים יש חשד, שהמעשה נועד לממן את רכישת המניות כמספי החברה על ידי מרגוליס, בסיועו של ארנרייך. כך נקשר קשר בין בעלי המניות ומנהלי החברה לגנוב את כספי החברה.

פנחס ארנרייך חשד שקיבל סכומים גבוהים מהחברה - שלא כדין - עבור כניסתו לחברה כשותף, באפריל 1984, וכן עבור יציאתו מהחברה, במאי 1985.

בסיכום, טוען חוקר המשטרה, קיים חשד סביר, שפנחס ארנרייך ואחרים הוציאו במירמה ממשרד השיכון סך כולל של כמליון וחצי דולר.

מכספי החברה הוצאו למעלה מ־5 מליון דולר על ידי בעלי המניות ומנהליה, והדבר מסביר מדוע נקלעה חברת כוכב השומרון לקשיי נזילות, שגרמו בסופו של דבר למינוי כונס נכסים על ידי בית המשפט.

המדובר בכספי צבור ובכספי לקוחות, שנרצלו לרעה על ידי בעלי המניות ומנהלי החברה לעשיית רווחים אישיים שלא כדין.

בתגובה לנספח המפורט להלן הגיש, כאמור, עו"ד זכרוני - בא כוחו של הנאשם - הודעה לבית המשפט. בהודעה הצהיר כי מרשו, שנחקר במשטרה, שתף פעולה באורח מלא עם החוקרים ואין בטענות שהועלו נגדו כל בסיס להחשדתו במעשה פלילי כלשהו.

פרוט עובדות היסוד שצרף הן:

בפרשת מגרשי "בנה ביתך": המכירה התבצעה באישור משרד השיכון והבנוי, אשר אף תיווך והשתתף בביצוע. חברת כוכב השומרון אף קיבלה יתר עיסקה ואישור המינהל למסכור את הזכויות.

לדבריו "כל בר־בי־רב" יודע, כי היום אינו עושה חר זה החכירה הספציפי לגבי הקרקע עם המינהל, אלא שאת חחה החכירה הספציפי מבצע הקונה.

פרשת בית הספר: לטענת הפרקליט, ההסכם עם משרד הבנוי והשיכון היה הסכם גלר בלי - דהיינו, המשרד התחייב לשלם לחברה סכום כסף קבוע ומוסכם מראש ללא שום קשר להסכמיה של החברה עם קבלני המישנה שלה - והגדלת רווחיה אינם מעניינו של המשרד הממשלתי.

ב"סוף דבר" מדגיש עו"ד זכרוני: "משרד הבינוי והשכון היה בתמונה והכיר את ההסכמים הגלובליים כשהחליט לשלם. מנכ"ל "יובל גד", אפרים הגיג - שהיה, על פי הנטען, השותף לפשע, התיאום וההטעיה - נבדק כמונת אמת, נמצא כדובר אמת ודרכונו הוחזר לו. בנסיבות אלו אין הצדקה לנקוט הליך פורמלי של מעצר ושחרור בערבות ואין להתנות את יציאתו מהארץ של ארנרייך בתנאי כלשהו".

שופטת בית משפט השלום, דבורה ברלינר, קיבלה את טענת המשטרה, בדבר חומרת החשדות והורתה לשחרר את ארנרייך בערבות עצמית של 50 אלף דולר, שניתן להמירה בשיעבוד של דירה.

היא קבעה, כמרכן, "כי ארנרייך רשאי לעזוב את גבולות הארץ לתקופה שלא תלה על חודשיים, בתנאי שיפקיד ערבות בנקאית נוספת על סך 30 אלף דולר, ומיד עם שובו ארצה יפקיד את דרכונו במשטרה ויתייצב שם כל אימת שיידרש לצורך השלמת החקירה.

מבט
תל אביב
2 מאי 1986

מאזני צדק

מאת טובה גלבוע

שמואל עינב ואשר גרוגר נתבעים על החזר כספים בעיסקת מקרקעין שלא בוצעה

סוחר המרכעות שמואל עינב ואיש העסקים אשר גרוגר מכפר סבא נתבעים ב־239,397 ש"ח כחוב לאפל שמואל ודוד זעירא.

הנתבעים טוענים כי התקשרו עם עינב וגרוגר בעסקת מקרקעין עם חברת "דקל" שבהנהלת עינב וגרוגר. עיסקת המקרקעין לא יצאה אל הפועל, ולטענת התובעים לא הוחזרו להם הכספים שהפקידו לצורך ביצוע העיסקה.

התביעה בסכום הנ"ל הוגשה בסדר דין מקוצר, בבית המשפט המחוזי בת"א.

במקביל להגשת התביעה הגישו אפל וזעירא בקשה לעכוב יציאתם מהארץ של גרוגר ועינב.

בכתבי הבקשה הם טוענים כי בשל חוסר יכולתם של גרוגר לפרוע את החובות ובשל הסתבכות בעסקי מקרקעין ב"ששחים" ינטשו גרוגר ועינב את הארץ ותסוכל האפשרות לגבות מהם את החוב.

בבקשה לעכוב יציאתו מהארץ של עינב כותב עו"ד ש. איזקסון (בשם אפל וזעירא) כי נודע לו שעינב מציע למכירה את הוילה שלו בסביון והתמונות שהיו תלויות בבית נעלמו ואינן.

עוד נודע לאפל וזעירא כי בנו של עינב הוצא מבית ספרו במהלך לימודיו בכיתה י"א, וכי הבן ואשתו של עינב מצויים בארה"ב. יש חשש ששמואל עינב יעשה כדי להצטרף למשפחתו.

ג'ונגל הבניה ביר"ש לאן נעלמים המיליארדים?

עמיגואל – אי סדרים בניהול הפרוייקט ואי תיאום בתשלומים

חלק נכבד ממיליארדי הדולרים שהזרימה הממשלה לבינוי הישוב היהודי ביר"ש, היה בבחינת הוצאה מיותרת שנבלעה בתרגילים חשבוניים של חברות בניה, יזמים וגורמים שונים, שניצלו את העדרה של בקרה יעילה במשרדים הממשלתיים הנוגעים בדבר, ובעיקר במשרד השיכון, כדי לחלוב עוד ועוד את קופת המדינה הנדיבה ★ דו"ח מבקר המדינה חושף רק את קצהו של קרחון הבזבוז

מאת אפי שליט

מה קורה ביהודה ושומרון?

הממשלה מזרימה במשך השנים מיליארדי דולרים לפי תוח האיזור, בעיקר מסיבות בטחוניות ומדיניות. הפעילות המשקית נעשית עתים קרובות המילוי מסך עבה של סודיות, מנימוקים בטחוניים ואולי גם אחרים. הזירה רחוקה ממרכז הארץ, מעטים עוברים בה ומעטים יודעים היכן מוקמים בדיוק הישובים החדשים ומהי התשתית הגדולה הנבנית סביבם. דו"ח מבקר המדינה לשנת 1984, שפורסם בשבוע שעבר, מהוה לגבי הציבור הזדמנות מצוינת וכמעט חד-פעמית להרים את המסך ולראות מה קורה שם. והגילויים אינם נעימים. הם מדברים על חשיפת מקרים של בזבוז כספים, תשלום כפולים לקבלנים, דיווחים כוזבים של חברות בניה ומסירת כספי תקציב המדינה ללא הצדקה.

הסיפור הראשון נוגע לעיר אלפי מנשה, המוקמת לא הרחק מן הקו הירוק על ידי תאגיד של שמונה מחברות הבניה הפרטיות הגדולות במדינה, וביניהן דרוקר, ארנסף, פריצקר, עפר וסלע וחברתו של נשיא מרכז הקבלנים דוד שטרן.

במאי 1983 חתם משרד הבינוי והשיכון על חוזה עם חברה פרטית, לפיו תיתן החברה שירותי ניהול לפרוייקט, כדי להבטיח ביצוי יעיל של החוזים עם התאגיד ועם קבלנים אחרים.

אי סדרים בחשבונות

בפועל התברר, כי הפיקוח על ביצוע חוזי העבודה לא תאם את דרישות המשרד. למשל: מנהל הפרוייקט לא הקפיד על רישומים סדירים ביומני העבודה אודות עבודות הפיתוח שביצעו הקבלנים, וכן לא נרשמו פרטים די הצורך על הפועלים והציוד, על החומרים והיקף העבודות השבועי.

בכמה מקרים אושרו לתשלום חשבונות חלקיים על סלילת הכבישים הפנימיים, באורך 6.2 קילומטרים, תוך ציון כמויות כוללות, ללא פירוט.

התוצאה היא, כמובן, אי-סדרים בחשבונות. ואכן-בדיקת החשבונות על ידי משרד מבקר המדינה גילתה, כי משרד הבינוי והשיכון שילם לתאגיד ולקבלנים פרטיים "על פי כמויות בלתי סבירות כלפי מעלה ומטה".

תאגיד חברות הבניה ביצע עבודות פיתוח שונות באלפי מנשה, ועל פי הסיכום עם הממשלה היה על משרד השיכון להחזיר לתאגיד את ההשקעה. בדיקת החשבונות גילתה, כי הקבלנים קיבלו בעד עבודות חפירה וחציבה 145% יותר מן המחירון של משרד השיכון, ובעד עבודות הידוק מאחורי קיר בלו 358% יותר מן התעריף.

כביש הגישה לאלפי מנשה נסלל על ידי קבלן פרטי. העבודה הופסקה על ידי צו של בית המשפט העליון, מאחר שהסלילה נעשתה שלא על פי הוראות רשויות התיכנון.

עם הפסקת העבודה הגיש הקבלן חשבון ביניים ראשון. בשנה שעברה גילתה הביקורת, כי משרד השיכון שילם לקבלן יותר מידי, ולאחר אותה בקורת הגיש הקבלן חשבון מוקטן.

סכומים מופרזים

בסוף 1984 הגיש הקבלן חשבון סופי, אולם איש לא ידע מהו הסכום שעליו לתבוע בעד עבודות האגר"ם (אגרגט גרוס ומדורג).

מדוע? כי הפיקוח על הפרויקט נעשה בצורה לקויה, ולכן אי אפשר היה לדעת מהו העובי האמיתי של השכבה. לכן התבסס החשבון על הערכת מהנדסי משרד השיכון.

סיפור אחר נוגע לחוזה להנחת צינורות מים, ביוב וניקוז, שנחתם בין משרד השיכון לתאגיד שמונה החברות. כבר בשנה שעברה התברר, שהמשרד שילם לשמונה החברות סכומים מופרזים, כולל תשלומים בעד עבודות ... שלא בוצעו כלל, ואפילו לא היו מתוכננות לביצוע!

משרד השיכון אישר רטרואקטיבית את התקציב לעבודות אלו, כדי לתת "כיסוי" לתשלומים הבלתי-מאושרים. היקף החריגה הגיע לכ-500 אלף דולר. אחרי שמבקר המדינה מחה, הוגש חשבון סופי ובו הוקטנו שוב התשלומים לתאגיד. קובע מבקר המדינה: בסופו של דבר לא קיבלו החברות יותר ממה שהגיע להן, אך נותרה בעינה הביקורת על אי-תקינות הפיקוח. מלבד זאת, ביצע התאגיד את העבודות במשך 20 חודש, לעומת התחייבות שלו לבצען תוך חצי שנה, והארכת משך העבודות חייבה את המשרד לשלם, כמובן, סכומים גדולים יותר.

ביוני 1984 (זמן קצר לפני הבחירות לכנסת) נערך טקס חנוכת הישוב אלפי-מנשה. מבקר המדינה מגלה, כי טקסים לחוד, וגמר בניה בשטח לחוד: במועד הטקס היו גמורות 364 דירות, אך עבודות הפיתוח של שכונה א' טרם הושלמו, לא היו צינורות למים וביוב, לא היו כבישים ומדרכות ולא הונחו קווי טלפון. אפילו סלילת השבילים הפנימיים לחולכי רגל,

דבר חיוני מבחינה בטיחותית, לא הושלמה במועד הטקס הח־ניגי. הפיגורים הללו, אומר מב־קר המדינה, גורמים סבל למשפ־חות המתגוררות במקום.

אם לא חסרות להן צרות, הרי שגם המרכז המסחרי הקטן בן 14 החנויות לא היה מוכן במועד כניסתן לגור במקום. אין מה לקנא במאות הדיירים, ששילמו במיטב כספם ונאלצים לחיות חדשים ארוכים בתנאים אלו.

בינואר 1984 הקים משרד הבינוי והשיכון ועדת בדיקה פנימית, בת שלושה פקידים מ־אגף התיכנון וההנדסה, לבדוק את האירועים באלפי מנשה. המגוחך הוא, ששנים משלשת ח־ברי הוועדה היו אחראים ישי־רות על עבודות הפיתוח שתוא־רו לעיל, ואף הפקיד השלישי היה מעורב בפיקוח. זהו מצב מוזר ביותר, כאשר פקידי משרד השיכון בודקים את עצמם...

ביולי אשתקד הגישה הועדה מסקנות הקובעות, בין היתר, כי "אומדן הכמויות בחשבונות החלקיים שאושרו לתשלום לא תאם את הכמויות שבוצעו בפר־על בשטח. ממצאי הוועדה חוזרים ומצביעים על אי־סדרים בניהול הפרויקט ועל אי־תיאום בין התשלומים לתאגיד לבין הכמויות שהתאגיד ביצע בפועל.

בנקודה זו מסתיים הפרק על אלפי מנשה בדו"ח המבקר. אנו יושבים, קוראים ותמהים: ומה הלאה? האם משרד השיכון חייב את החברות להחזיר את התשלומים העודפים שקיבלו?

כאן שותק דו"ח מבקר המדינה ואינו מספר מה אירע בפועל.

משאבים לעיר עמנואל

הממצאים על העיר השניה המוקמת בשומרון, עמנואל, חמורים עוד יותר. יש לקרוא אותם בתשומת לב, תוך זכירת העובדה כי שני בעלי המניות בחברה המקימה את העיר הס־תכסכו ביניהם, וכי הפרויקט נקלע לקשיים וחובות כמיליוני דולרים.

וכך מחפר מבקר המדינה: במאי 1981 החליטה הוועדה להתיישבות, המשותפת לממש־לה ולהסתדרות הציונית, להקים את העיר עמנואל. אז נוסדה חברת "כוכב השומרון" בבעלות יוסף מרגוליס, פנחס ארנרייך ומוטי זיסר (האחרון מכר אחר כך את חניותיו בחברה למרגול־ים בכ־5 מיליון דולר). החברה קנתה מערבים 500 דונם, והחלה בעבודות תכנון ובניה.

בראשית 1982 אישר משרד השיכון לכוכב השומרון מעמד של חברה משכנת, הזכאית לבנ־ות במסגרת הפרוגרמה של המשרד בתנאים המקובלים, כולל הקצאת קרקע ללא מכרז, כמקובל. ועדת המכרזים העליו־נה של המשרד אישרה לכוכב השומרון מעמד של חברה משכ־נת למרות שהחברה היתה חסרת נסיון ולא ענתה על קני המידה המקובלים: היא לא הוכיחה שגמרה לבנות ואיכלסה לפחות 100 דירות, לא היה לה הנסיון הדרוש של שנתיים, לא היה לה מאזן כספי.

תמה מבקר המדינה: איך יתכן שמשרד ממשלתי יפקיד בידי יזמים חסרי נסיון פרוייקט של בניית עיר בת אלפי דירות?

בדיונים בין ראשי משרד השיכון לבין ארנרייך, מנכ"ל החברה, נקבע כי משרד השיכון יממן את כל עבודות התשתית החיצוניות, כולל חיבור לרשתות החשמל והמים, כביש גישה, והתקנת מאסף ביוב. כן יממן המשרד מחצית מהוצאות הפית־וח הכללי. כוכב השומרון מצידה התחייבה לבנות דירות לזכאים בלבד, והמשרד יתן לה מימון בינים בתנאים המקובלים. כן סוכם, שמשרד השיכון ישתתף במימון הקמת מוסדות חינוך וציבור, ויתן לזכאים הלוואות כמקובל.

הפלייה לטובה

המבקר גילה, כי כוכב השו־מרון הופלתה לטובה לעומת חברות אחרות בקשר לקבלת כספים ממשרד השיכון: כידוע, משלם המשרד לחברות ז"ת חובותיו בפיגור של חדש, וללא ריבית או הצמדה. לעומת זאת, הובטח לכוכב השומרון לקבל את הכספים צמודים למדד, ללא הפיגור של חודש.

המקרה של כביש הגישה החיצוני אופייני לשיטה שבה נתן משרד השיכון לסדר אותו. החוזה בין הצדדים קבע, כאמור, כי המשרד יממן 100% מעבודות התשתית, הכוללות כביש עד לנקודה, ורק 50% מהוצאות הפיתוח הפנימי.

והנה התברר, כי הכביש החיצוני לעמנואל הוארך ופותל בצורה כזו, כך שכלל קטעים של כבישים פנימיים. בדרך זו שילם המשרד בעד כבישים פנימיים סכומים שלא היה צריך לשלם.

איזה יופי!. השקעות משרד הבינוי והשיכון לסלילת כביש הגישה וחיבורי החשמל לישוב הסתכמו ב־1,335 מיליון שקל במחירי נובמבר 1984, סכום השווה לכ־2.4 מיליון דולר האמיתי. שמונה חודשים לאחר מכן נחתם משום מה הסכם נוסף עם הקבלן, על סכום של 70 מיליון שקל. שני ההסכמים צמודים למדד אפריל 1982, כלומר, ערכם הריאלי שווה.

משום מה, לא ברור מדוע, שילם משרד השיכון לכוכב השומרון על פי ההסכם השני, שבסיסו גבוה יותר. אומר מבקר המדינה: "אין זה סביר שהקבלן יתבע מהחברה בעבור אותם מבנים ולאותו זמן סכומים כה שונים אחד מן השני... יש לראות בחומרה רבה את העוב־דה, שהמשרד משלם סכומים גדולים לקרלן על סמך הסכם, הניקב בסכום היותר גבוה בין שניההסכמים, המתייחסים לאותה עבודה ובאותו היקף".

ולקינוח סעודה: אחד מעול מאולמות ההתעמלות הוסב לישיבה. התמיכה הממשלתית ניתנת כידוע לבנין אולם ולא לבית מדרש.

בכלל, בעמנואל זרקו כספ־ים על ימין ועל שמאל. יש מבנ־ים אחרים, לא מוסדות חינוך, שבהם משתתף משרד השיכון בסכום קבוע לכל מ"ר בניה. פעם דובר על 30,000 דולר למ"ר, לפי אותו מדד. בתחילת הקמתה של העיר הקציב משרד השיכון 330 אלף דולר להקמת ארבעה בתי כנסת בעיר; בסופו של חשבון שילם המשרד כמעט פי שניים, 560 אלף דולר. כן שילם המשרד כ־160 אלף דולר להקמת מקוה טהרה, ועוד סכו־סכומי כסף גדולים להקמת מעון יום וגני ילדים. בנוסף לכל אלו שילם משרד השיכון כ־440 אלף דולר להקמת מועדון נוער. הכסף נשפך כמים.

דומה שבשום ישוב עירוני אחר ביהודה ושומרון לא הרצי־אה הממשלה סכומי כסף כה גדולים למטרות של מוסדות חינוך וציבור.

מבקר המדינה אומר בסיכום: "לישוב עמנואל אושרו מוסדות ציבור רבים ומגוונים, שלשם הקמתם שילם המשרד סכומי כסף ניכרים, יותר ממה ששולם למוסדות ציבור במקומ־ות ישוב אחרים... נוכח מצב הקופה הציבורית מן הדין היה שכאשר המשרד נכנס להתחיי־בות בהיקף כזה, הוא ידע אל נכון באלו סכומים מדובר".

משרד השיכון אינו מגיב. אם לקרוא נכון את דו"ח מבקר המדינה, ברור שהכספים ששולמו שלא כדין לכוכב השו־מרון נשארו בידיה, ולא הוחזרו לקופת המדינה.

בהמשך חקירת פרשת "כוכב השומרון"

הוועדה לביקורת המדינה לעמנואל — בעוד 10 ימים

מאת יהודה שוחיני
סופר "הארץ" לענייני כלכלה

ועדת ביקורת המדינה תערוך בעוד עשרה ימים ביקור בעיר עמנואל שבשומרון, כהמשך לדיונה על דו"ח מבקר המדינה, המתייחס לנושא. שלישום קיימה הוועדה ישיבה וכה הועלה חשד, כי נעשו עבירות פלילית, הקשורות לפרויקט הבנייה בעיר. ועדת ביקורת המדינה, שדנה בנושא, שמעה את טענותיו של מנכ"ל משרד השיכון, שלדבריו כמה נושאים בדו"ח לא הובנו כראוי.

בינתיים נשמעה ביקורת מצד חברים בענף הבנייה על האפשרות שבעל המניות העיקרי בחברת כוכב השומרון, יוסף מרגוליס, ייכנס מחדש לפרויקט כמשקיע פרטי. לטענתם, הגורמים המוסמכים חייבים להקפיא את המשך הדיונים באפשרות זו, עד שתסתיים בדיקתה של ועדת ביקורת המדינה.

יו"ר ועדת ביקורת המדינה, דוד ליבאי, מסר, כי אין בסמכותה של הוועדה לאכוף רעתה על הליכים המתקיימים בבית־משפט.

דו"ח בנק ישראל מגלה שנמכרו מפעלים, קרקעות, חבילות מנ

8 יוני 85

ועדה בראשות ח"כ חיים רמון ממליצה:

למסור פרוייקט נמ

מאת חיים ביאור

אין למסור את עבודת ההקמה של נמל הפחם ב־אשדוד לידי חברה זרה, אלא יש לקיים מכרז שבו ישתתפו חברות בנייה ישראליות, גם אם אין להן הציוד הדרוש לביצוע הפרוייקט. זאת החליטה ת"ל

ת המשנה לענייני ביטוי השיכון בראשות ח"כ חיים רמון.

בישיבה של ועדת המשנה שהתקיימה שלשום, הסעים ח"כ רמון כי חברת ישרא־ליית חייבות לקבל עדיפות בקבלת העבודה, שהיקפה 130 מיליון דולר, גם אם הצעו־תיהן יהיו גבוהות בשיעור של עד 15 אחוז מהצעות ש־יגישו גורמים זרים.

— כתב
„ידיעות אחרונות" —

מטקיעי־זרע חיצל ב־שנה שעברה השקעות ב־ארץ בסך 111 מיליון דולר — מגלה דו"ח בנק ישראל שפורסם לפני ב"ח אדר ב'. מגמה זו נמשכת גם בחודשים הראשונים של 1985.

כתבנו מציין כי בין המשקיעי הזרים שהיסלו ב־שנה האחרונה עסקים ב־ארץ נמנים המשקיעים הבאים:

שאול אייזנברג מכר את מפעל „לחיה" לחברת „חוטסס" בסכום מיליון דולר.

משקיעים אמריקנים מכ־רו את חלקם במפעל „לה" בי ישקר" בשישה מיליון דולר.

משקיעים יהודיים מלוס־אנג'לס מכרו את חלקם במלון „אסתריה" ב־תל־אביב לקבוצת יובינש־טיין.

חברת השקעות קנדית בשם ספרינגפילד מכרה לי־חברת „אזורים" מגרש ב־הרצליה בשלושה מיל־יון דולר.

משקיעים יהודיים מאר־

18 יוני 1985

הארץ

לבקשת חברת יובל־גד לה חייבת "כוכב השומרון" כ־1.5 מיליון ד'

מינה מפרק זמני לחברת "כוכב השומרון" הבונה את חעיר עימנואל

פרקליט החברה: זלמן מרגוליס מוכן להשקיע כ־6.7 מיליוני ד' בחידוש הבנייה בעימנואל ★ יו"ר בל"ל נפגש עם מרגוליס בלונדון

מאת אריה לביא
פושר "הארץ" לענייני כלכלה

בית המשפט המחוזי בתל־אביב, מינה אתמול מפרק זמני לחברת "כוכב־השומרון", הבונה את העיר עימנואל, לאחר שהתארכות שביתנו לחברה לשם השגת הסדר עם נושיה, לא הביאו בשלב זה למציאת פתרון לחברה, הנתונה בקשיים בגוסף לשכ־סון, שבין בעלי מניותיה.

בקשת הפרוק הוגשה על־ידי חברת יובל־גד מקבוצת כוד, לה חייבת כוכב־השומרון כ־1.5 מיליוני דולר. למפרק זמני מונה עורך־הדין חיים מאור. בעת הדיון הודיע פרקליט בנק לאומי, עו"ד רפאל ברוכשטיין, שהסכ־מתו למינוי הכונס לא תמנע ממנו לבקש את פרוק החברה.

סו[illegible] הנכסים הזמני, עורך־הדין חיים [illegible], קיבל מינוי לתקופה של שבועיים. שופט בית־המשפט המחוזי, אריה הגין הזהיר, כי על השומרק הזמני לחבשיות, שבתקופה זו לא ייעשו כל פעולות בחברה עד למינוי מפרק קבוע.

נכונות לא מנצלת הד

פרקליט חברת "כוכב השומרון", עו"ד יעקב וינרוש, אמר בביה־המשפט, שזלמן מרגוליס, בעל המניות העיקרי בחברת "כוכב השומרון", מוכן להשקיע כשישה־שבעה מיליוני דולר בחידוש הבנייה בעימנואל, אך לדברי הפרקליט, נכונות זו "לא מנצלת הד במשורד הביטוי והשיכון".

נודע כי, לפני זמן קצר נפגש יו"ר מועצת המנהלים של בנק־לאומי, ארנסט ישת, עם זלמן מרגוליס בלונ־דון, בנסיון להניע להכנה בקשר לחברת "כוכב השומרון". תוצאות הדיון לא ידועות. דובר בנק־לאומי סירב להתייחס לפגישה זו.

עוד נודע, כי לפני כמה ימים הושגה הסכמה בין חברת "כוכב השומרון" לבין חברת יובל־גד, על־פיה תסכים יובל־גד לחדש את הבנייה תמורת חלק מהחוב, כ־200 אלף דולר, והבטחה שהיתרה תועבר בהמשך. אך הסדר זה לא יצא אל הפועל.

תונות, הוצאה לאור עלון 140242 ת.ד. 101 נחומה; חוג [illegible]

בחוצי משטח נרמז ש בעבודתו 1984 הגיש משרד המבקר ליו"ר ההנהלה וליו"ר חבר הנאמנים סקירה ראשונית על המחלקה, שכללה נתו נים על תקציב מפעל התחדשות השר כונות, על ההוצאות למעשה ועל ההכנסות". אבל אין שום פירוט לגבי טיב הליקויים. אחר כך, על פני ארבעה עמודים, מובאים פרטי הבי קורת שנעשתה בשלושה פרויקטים (מבין 84). גם בהם נמצאו ליקויים מזעריים ומאוד לא משמעותיים, אליבא דמבקרת הסוכנות. בקצרה, סי פור הצלחה ממדרגה ראשונה. אבל עיון במסמכים הנגזרים שנאספו על ידי בוחני המשרד לביקורת – המרוכ זים ב־19 עמודי פוליו מודפסים בצפי פות – מגלים תמונה שונה בתכלית. מתברר, שלידתו של הפרויקט המ שותף, שעל הקמתו הכריז מנהם בגין ביוני 1977, לוותה קשיים אדירים, חוסר תיאום, תכנון לקוי. הנה לקט דוגמאות מתוך הדו"ח הנגזר:

• המטרות שהוצבו בפני הסוכנות ובפני הגורמים הממשלתיים שקיבלו על עצמם במשותף לבצע את פרויקט השיקום, לא היו ברורות: לא נקבעו הגדרות מדויקות, לא נקבעו תקנים לשיקום חברתי.

המנכ"לים של יחידות הפרויקט גם משלה ובסוכנות. אי הקמת ועדת המנכ"לים פגעה בהגדרה ברורה של מדיניות הפרויקט וכן בביצועה בשר מה. החלטות שקיבלו שני המנכ"לים לא איפשרו לוועדה לכפות את ביצוע החלטותיה על משרדי הממשלה ומחלקות הסוכנות, ולכן במספר רב של מקרים לא בוצעו ההחלטות.

• למרות החלטתה של ועדת השרים לחברה ולרווחה להסמיך את סגן ראש הממשלה למנות צוות בין־משרדי ממשלה־סוכנות, לתיאום, פיקוח וה כוונה של תוכנית השיקום הפיסי וה חברתי של שכונות ואזורי מצוקה, הוועדה לא הופעלה במלואה ולא קיימה פיקוח על פעולות השיקום ובכלל זה מעקב ופיקוח על תקציבים שתוכננו ובוצעו על ידי משרד השי כון ללא תיאום עמה.

• חוסר התיאום בין הממשלה לסו כנות הגיע לידיעת גורמים חיצוניים, וכך נגשרה לפרויקט תרמית שלי לית. המבקר מרגיש, כי בשנים הראשונות להפעלת הפרויקט לא הוגדרו בצורה מדויקת וברורה תפקי דיה המפורטים של הסוכנות, והתוצאה היתה ויכוחים, בזבוז, אוזירה עכורה בשטח ועיכוב התקדמות הביצוע.

מיחוד לא הוגדרו מסגרות תקציב שבתן יכלו לפעול. לא הוגשו נתונים על המצב הקיים של מבנים ושירותים בשכונות ולא נעשה לשיקום מבנים קיימים ולניצולם המלא.

• ביחידת פרויקט השיקום לא היתה הגדרת תפקידים של העובדים. רי שומי התקן והגדרות התפקיד במנגנון הסוכנות לא שיקפו את תפקידי העוב דים ביחידה. לא היתה מסגרת ניה לית, לשם קביעת דרכי העבו דה והחלטה על קדימויות. לא נקבעו שום נוהלי עבודה. עובדי היחידה לא נבחרו באמצעות מכרז, אלא על סמך החלטה של מנכ"ל הפרויקט ועל פי חוות דעת שקיבל מגופים המוכרים לו. לעובדים שנתקבלו לא נעשתה בדי קה, אם כישוריהם וידיעותיהם תו אמים את המינימום הנדרש למילוי התפקיד בצורה יעילה. מנכ"ל הפ רויקט הפעיל לחצים על המחלקה למנגנון ועל גוזר הסוכנות כדי שי חידת פרויקט השיקום תנתק עצמה מהכללים הנהוגים בסוכנות בקבלת עובדים. בעקבות זאת הודה מנכ"ל הסוכנות למנכ"ל המחלקה למנגנון להיות גמיש ולתת ליחידה יד חופשית בנושא זה. בסיכום המסמכים נאמר, כי

יומשמר

10 יולי 1985

יחסמו כבישים

עובדי מחלקת עבודות ציבוריות (מע"ץ) מתבוננים לחסום הבוקר מספר צמתים בארץ כדי לסכל את תוכנית הפיטורין של 30 אחוז מכלל עובדי המחלקה. העובדים יציבו כלים מכניים כבדים ויחסמו צמתים. עובדי רשות שדות התעופה מתכנסים הבוקר וייתכן כי יחליטו לפתוח בשביתה כבר היום.

עובדי משרד המסחר והתעשייה הודיעו אתמול כי ככל מקרה הם ישבתו החל מתחילת השבוע הבא משום שתביעותיהם להכ[illegible] שכר ולקידום עובדים מושהים [illegible] מקבות צווי החירום. העובדים נועדו אתמול עם שר המסחר והתעשיה אריאל שרון לפגישה ללא תוצאות.

ידיעות אחרונות
5 יונ' 1985

חשש למעשים פליליים בבניית העיר עמנואל

מבקר־המדינה פנה בעניין זה ליועץ המש פטי לממשלה □ באחד המיקרים שולם לחברה המקימה תשלום־יתר של כמיליון דולר

מאת ישראל תומר,
כתב „ידיעות אחרונות"

מבקר־המדינה, עו"ד יצ־חק טונק, הביע בפני ה־יועץ־המשפטי לממשלה חשש למעשים פליליים, במהלך הקמתה של העיר עמנואל בשומרון.

ועדת הכנסת לביקורת־המדינה זימנה אתמול את מנכ"ל משרד הבינוי וה־שיכון, אשר וינר ואת ראשי משרדו, כדי לדון בדו"ח מבקר־המדינה על הקמת העיר עמנואל.

מבקר־המדינה קובע, כי בהסכמי ההתקשרות עם חברת הבנייה „כוכב השו־מרון", נקבעו לחברה תנ־אי תשלום עדיפים על אלו שאושרו על־ידי התשב"ה כללי בארצה, ועל אלה ה־מקובלים בהתקשרויות ה־משרד עם קבלנים.

תשלומי־יתר

מימצאי הדו"ח מצביעים על שורה ארוכה של תש־לומי־יתר אשר שולמו ל־חברת „כוכב השומרון", המסתכמים בכ־1.3 מיל־יארד שקל (נכון לאפריל 1985). תשלום־היתר ה־עיקרי, מתייחס להקמת שני בתי־ספר בעיר.

מבקר־המדינה מצא ע־ל־פי דו"ח השיכון שילם ל־„כוכב השומרון", סכום־עודף בערך השווה למיל־יון דולר. התשלום הת־בסס על חוזה שנחתם בין החברה לבין הקבלן שבנה את בתי־הספר, חב־רת „יובל גדי".

התברר, כי „כוכב ה־שומרון" המציאה למש־רד חוזה נוסף על החו־זה המקורי, שבינה לבין „יובל גדי", הזהה בפרטי ביצוע העבודה, אך המחו־רים הנקובים בו גבוהים בהרבה. על סמך חוזה נוסף זה, שילם מש־רד השיכון מיליון דולר עודפים.

יו"ר הוועדה, פרופ' דוד ליבאי, אמר אתמול כי דו"ח המבקר חושף התל־טות בלתי־אחראיות, שנת־קבלו בקשר להקמת עמ־נואל. „מי שמחר ב'מכוכב השומרון' כחברה משכנת, חרף היותה חברה דלת־ניסיון, ומי שהעניק לה בהסכם תנאים עדיפים, על אלה שאישר התשב"ה כללי, חייב לוות את ה־דין", קובע פרופ' ליבאי.

חוזה נוסף

מנכ"ל משרד השיכון, הצדיק את בחירת „כוכב השומרון" כחברה משכנת, בצורך למצוא גורם מקו־בל על האוכלוסיה החר־דית.

עם זאת וינר אישר כי משרדו, אכן שילם סכום עודף השווה למיליון דו־לר עבור בניית בתי־הספר, והאשים כי משרד־השיכון הוכשל בדרך רמ־ייה, על־ידי המצאת חוזה נוסף על החוזה המקורי בין „כוכב השומרון" ל־„יובל גדי".

מעריב
5 יונ' 1985

דבר
השבועון לחברה
5 יונ' 1985
5 יונ' 1985

ועדה פנימית בחברת העובדים

שוקלים מיזוג פעילות "סולל בונה", "שיכון עובדים" ו"יובל גד".

מאת פנינה פארי סופרת "מעריב"

ועדה פנימית שמונתה בחברת העובדים שוקלת כימים אלה מזוג חלקי של פעולות שלושת חברות הבניה ההסתדרותיות: סולל בונה, שיכון עובדים ויובל גד.

דני רחוליו מזכיר חברת העובדים הורה לועדה לסיים את עבודתה בהקדם.

את הועדה מרכז משה אולניק מנכ"ל משותף בבנק הפועלים והיא הוקמה בעקבות השפל העמוק הפיקד מזה כשנתיים את ענף הבניה בארץ.

בחברת העובדים מעריכים כי יש צורך בריאורגניזציה מסויימת במערך חברות הבניה הללו. לסופרת "מעריב" נודע שהוועדה נוטה להמליץ כי במסגרת המיזוג תישמר עצמאות החברות, מאחר שהמיזוג לא יגביר לפי ההערכות את רווחיותן. הוועדה עשויה להחליט על כינון "שולחן משותף" בו ישתתפו המנהלים וייריכזו המכירות של שלושת החברות, "שולחן" שיפעל ליתר תאום ביניהן.

מעריב

מחקר כלכלי מוכיח:

ערך המשכנתאות נשחק

ה[redacted]

זוגות צ[redacted]

מאת עורך ירון

מבדיקה שערך המכון למח[redacted]
רתי בהסתדרות עולה כי עדכ[redacted]
לזכאים, בחודש אפריל 85', לא[redacted]
רוחרית על רמת הערכון, בפי [redacted]
המשכנתאות בדצמבר 84' ועדכ[redacted]
ב־26% בממוצע (רכל רמת הכ[redacted]

לדעת חוקרי המכון מצבם ש[redacted]
כנתאות לדיור מורע ככל שקצב [redacted]
בעוד ששכרם של הזוגות הצעירי[redacted]
תוספת היוקר, מאחר ההחזר הק[redacted]
במלואו. התוצאה היא שאחוז ההח[redacted]
ממוצע גדל עם הזמן והמשפחות מ[redacted]
מהכנסתן הפנויה להחזר ההלוואות.

אחת התוצאות המיידיות של ע[redacted]
העובדה שמספר הממשים את ז[redacted]
משרד השיכון קטן בשל שחיקת ה[redacted]
ההחזר. אם בינואר 85' עלה מימוש
כנתאות על 100%, כלומר מספר
על מספר הנרשמים הרי באפריל [redacted]
ל־37% בלבד.

ידיעות אחרונות

סיכוי לאשר הצעה להצלת מפעל "אתא"

מאת [redacted]

מעריב
16 מאי 1985

חברת הבניה של „עמנואל" – למכירה

מאת דוד ליפקין

חברת „כוכב השומרון", הבונה את העיר עמנואל — מוצעת ל־מכירה וכבר מתנהלים מגעים עם כמה קבלנים — מישראל ומחו"ל — לגבי האפשרות שירכשו את ה־חברה. אחד הקונים הפוטנציא־ליים הוא קבלן ידוע מבני־ברק.

הסכם על מכירת „כוכב השומ־רון" הוא מוצא של פשרה בין בעלי־ איש העסקים היהודי־אנגלי זלמן שרגוליס לבין שותפו, מנכ"ל החברה פנחס ארנרייך.

ל"כוכב השומרון" יש חובות כדל־קמן: לבנקים — 4.5 מיליון דולר, ספקים — 2.5 מיליון דולר, ולהשל־מת בניית דירות — 8.5 מיליון דולר. לחברה יש מלאי דירות בשווי של כ־16 מיליון דולר.

עקב קשיים עם משרד האוצר.

יעדכבר לקראת אמצע החודש, זאת

הסבסת לעניף הבניה. כי המשכנתאות

לא, אמר בפגישה עם ליבי חברי

אולם שר הבינוי והשיכון, דוד

את המשכנתאות כבר באחד לחודש,

המקובל היה על המשרד לעדכן

בחב שער מדד. כי לפי

לעשות לקראת ה15 בחודש.

צעירים ולזאים, כפי שהבטיח

המשכנתאות המסבסדות לזוגות

הסבסד למשכנתא.

קרקע ומדשים שונים, העלים אף על

את המשתכנים בגרות, דמי מכירת

לתת משכנתאות, שכן דבר זה מעודד

לרכוש עסק. בראי למשלה

רים 40 אחוז.

נאות ליזאים וליזוגות צעיר

נשיא מרכז מאז חדש דצמבר, כי הקבלנים והבנים, דוד

בחקשר לכך אמר לבחב שעה

"לפני שנה הבטיחו לנו שיעלו לבנים

אלה הבטיחו לנו שיעלו בן יתנו

ישראל, שהמשכנתאות" חוזר

אלה הבטיחו לנו שיעלו בן יתנו

אלה הבטיחו לנו שיעלו בן יתנו

אלה הבטיחו לנו שיעלו בן יתנו

12.5.85 מעריב

"לא נמכור את כוכב השומרון"

נרב העצני

גורמים בעמנואל המקורבים לחברת כוכב השומרון מכחישים את הפרסומים לפיהם תוצע החברה למכירה. בינתיים, בכל אופן, לא נראה שהושג סיכום במגעים בין מנכ"ל חברת הפיתוח של עמנואל, פנחס ארנרייך, לבין בעל ההון בחברה, המיליארדר ולמן מרגוליס.

השבוע הגיע ארצה נציגו של מרגוליס, עו"ד צוקרמן מלונדון. הוא נפגש מספר פעמים עם פנחס ארנרייך וכנראה הציע לו שתי חלופות. האחת, שארנרייך יפקיד את מניותיו במשך שנתיים בחברת נאמנות ויפרוש. השנייה, הפוכה, שמרגוליס ישלם 58 אחוז מהחובות של כוכב השומרון, יפקיד סכום נוסף והוא יפרוש מהחברה.

אם אינך

(הנתונים מתייחסים למחיר ממוצע ש

המועד לקבלת	המחיר הממוצע	גידול המשכנתא לזכאים שי
	לדירה	1,600-1,400

איש העסקים מרגוליס מתנה רכישת „כוכב השומרון" ב„שולחן נקי" מתביעות

בתנאי שימונה כונס נכסים והתביעות הכספיות בסך 7 מיליון דולרים יופנו אליו

איש העסקים י. מרגוליס ביקש לרכוש את כל נכסי חברת „כוכב השומרון", הבונה את העיר עמנואל, ולהחזירם כספים לסיים הפרוייקט במקום, בתנאי שיקבל „שולחן נקי" מתביעות וספסופים משפטיים ואחרים — כך נמסר אתמול בבית המשפט המחוזי ב־תל־אביב, בעת הדיון בבקשה למנות כונס נכסים לחברת „כוכב השומרון".

כזכור, הוגשה הבקשה לפני יותר מחודש ימים. בעקבות סכסוכים בין חברת „כוכב השומרון" ולאחר שהקבלנים והחברות הקשורים בהקמת הפרוייקט בעמנואל, וכן בנקים שונים סענו כי מזה זמן אין משלמים להם את החובות המגיעים להם, לדרישה הצטרפו 250 דיירים הטוענים כי בניית דירותיהם הופסקה [illegible] והם נשארו „תקועים". החו־[illegible] של חברת „כוכב השומרון" מסתכמים בכ־7 מיליון דולרים.

אתמול הופיעו בפני השופט הגין נציגיהם של החברות והקבלנים הגדולים — סולל בונה, סב"ס, יובל גד, מתתיהו ליפשיץ, נציגי קבלנים קטנים ופרקליטי 250 הדיירים.

כן היו פרקלימו של מרגוליס, איש עסקים מבריטניה, שהוא המשקיע העיקרי ב„כוכב השומרון", ומנכ"ל החברה פנחס ארנרייך, אשר בעקבות הסיכסוך בין השניים הסתבכו העניינים בחברה.

בראשית הדיון אתמול מסר פרקליטו של מרגוליס עו"ד י. ויינרוש, כי בין הנושים של החברה גם בנק טפחות, שהוא „נושה מובטח" כיון שבידי הבנק אגרת חוב המבטיחה את כספיו. במהלך הדיון התגלה, כי נציגי בנק טפחות פנו לבית הדין המשפט בירושלים בתיאום עם מרגוליס, וביחד הסכימו על מינוי כונס נכסים. עוד נמסר, שמר מרגוליס הביע נכונות לרכוש את כל נכסי החברה ולהחזירם כספים לנדרש כדי לסיים את הפרוייקט בעמנואל — אך זאת בתנאי, שכל התביעות הכספיות הקיימות יופנו אל כונס־הנכסים ולא אליו. מרגוליס אף מוכן להקציב סכום כסף לכיסוי העבודות, בהתאם לקביעת הכונס.

ב"כ הקבלנים הגדולים הודיעו על הסכמתם, מאחר שלא נראה איש אחר המסוגל להושיע במצב שנוצר. ואילו נציגי הקבלנים הקטנים הביעו התנגדות. מחשש שיקופחו וישאר „קרחים מכאן ומכאן". אחד מהם סיפר, למשל, כי החוב של כ־300 אלף דולר כמעט דרס אותו כיוון שהוא חייב עתה סכומים ניכרים לבנק, אשר לוחץ ופלול להביאו לפשיטת רגל.

סוכם על־דעת הצדדים, שנציגו של מרגוליס יביא תוך שבועיים תוכנית הבראה שלימה, אשר תדון לבית המשפט ותעבה לדרישות הנושים והמשתכנים.

השופט הגין קבע שוכורת נוספת ל־11.6.85.

23.5.85

אגית – ניאלץ להפסיק לתת משכנתאות. יש לזכור שהסיוע הממשלתי לבנקים למשכנתאות נעשה באמצעות גיוס הון מקופות הגמל. אם מקור זה יפסק נהיה בבעיה.

ובאשר לחלוואות המשלימות?

גיוס ההון בדרך הלוואות המשלימות יכול להתרחב באמצעות הנפקת מניות בבנקים – אך מכיוון שאין בורסה" נותרה הדרך של גיוס הון בשוק האפור. מקור זה, מסתבר, מחייב תשלום גבוה יותר מזה שמאפשרות בלבד.

כיצד, בכל זאת, מסייעים הקבלנים לרוכשים במשכנתאות?

בלי משכנתא אי אפשר היום למכור דירה. הקבלנים מקימים קרנות משותפות עם הבנקים, כאשר הם כוללים את ההוצאות עבור המשכנתאות במחיר הדירה.

האם העידכונים לזכאים מרכיבים את הצב התחייבויות?

המשכנתאות עודכנו בחודש אפריל, כשהעידכון פיגר כבר אז ב-20% מהאינפלציה. היום הפער בין 50%-

או בחודשים הבאים.

ימה עמדת משרד השיכון?

כרגע, אין כל תגובה. שקט מוחלט. בירושלים המומים עדיין מגובה המדד.

מי הם הלקוחות של משכנתאות היום?

בעיקר אנשים מהמעמד הבינוני שרוכשים דירות בסכומים של 60-80 אלף דולר. הנזקקים הם במצב הקשה ביותר.

טובה גלבוע

40,000 דולר, רמלה עו
ל-40,000 דולר, לוד 000,

יואב ר
מבקש ל
חלק ב

יואב רובינשטיין מבקש ל
הזהב"המתפעלת בית אבות
רובינשטיין הוא בעל 15% מ
מוכן לסבור את מניותיו בסכ
1.5 מיליון דולר. השקעת הר
נמוכה מהרבה, ורובינשטיין
מן ההשקעה.

בתשובה לשאלת גלובס אמ
כל דבר, כולל הבית שלי, חמ
אמר כי לא ניהל מו"מ ספציפי
קונה, שיגיש הצעה". לגלובס
עם משקיע אחר לפחות על
בפרוייקט.

השותפים האחרים בבית הזה
חברת הראל"המשמר 30% ו
בהקמת הבנין הגיעה לכ-5 מיל
כי התפוסה מגיעה ל-85%, אר
למעשה נמוכה יותר. דמי הש
לחודש לחדר, ועוד תשלומים
אחזקה וארוחות.

1985 22 מאי

מסחר גלובס

מאמץ להשלים את החנויות

ב„קניון איילון" עד לפתיחתו

מאמץ להשלים את החנויות העומדות לרשות ב„קניון איילון" בשטח החניה שליד אצטדיון רמת־גן, עד תחילת יולי, ייעשה בשבועות הקרובים. טרם ברור אם כל החנויות יהיו מוכנות לפתיחה הרשמית של הקניון ב־2 ביולי.

כ־90 אחוז מהשטח המסחרי של „קניון איילון" כבר הושכרו. באחרונה הושכרו חנויות בקניון גם ל„פולגת", „גלי", „שטיחי כרמל", „מקט", כלי אוכל „רוזנטל", חנויות לפרחים, מוצרי חשמל ואופטיקה. כן ייפתחו במקום בתי קולנוע ומסעדות.

המיבנה הגדול של הקניון נשען על שתי חנויות „עוגן" גדולות בצדדיו — „היפרכל" ו„שקם", כאשר ביניהן „סופרפארם" ו„מרקס אנד ספנסר".

מיכל הולצמן

7

העיר עמנואל שבשומרון

מרגוליס נתן-מרגוליס רוצה לקחת

600 המשפחות הדתיות המאכלסות את העיר עמנואל, מתגוררות שם בזכות מיליוני הליש"ט שמרוויח הקונצרן הבריטי "בריספורד", העוסק בין השאר בשיווק בשר חזיר. בעל המניות העיקרי בקונצרן, זלמן מרגוליס, מקפיד לקיים כל מצווה, קלה כחמורה, והוא ידוע כנדבן בעל מוניטין רבים.

את הרעיון להקים את עמנואל "מכר" למרגוליס פנחס ארנרייך, מחסידי גור, ולצורך הקמת העיר הקימו השניים את חברת "כוכב השומרון". עתה טוען מרגוליס כי שותפו לא ניהל את ספרי החברה בצורה תקינה ועל רקע זה הוא מבקש להדיח אותו.

"כוכב השומרון" הסתבכה בהפסדים הנאמדים ב־10 מיליון דולר. חובה לבנקים מסתכם ב־4 מיליון, ונושים גדולים אחרים הם החברות הקבלניות "סולל־בונה" ו"מתי ליפשיץ". 200 דיירים ששילמו, טרם קיבלו את דירותיהם.

ארנרייך אינו מוכן לעזוב סתם כך, אלא אם יקבל מחיר גבוה ביתר תמורת מניותיו. אבל מרגוליס לא יוותר בקלות. ה"פיתרון" המסתמן: מינוי כונס נכסים על פי בקשת אחד הנושים, או כניסה לתהליך של קדם־פירוק.

מרגוליס, שהצליח להשתלט על מיספר חברות, שהפך לגורם מוביל בשוקי הסחורות בעולם, יצטרך ללמוד מה שכבר היה אמור לדעת: ארץ ישראל נקנית בייסורים.

לפני כחודש וחצי הגיע הבריטי־מיליונר **זלמן מרגוליס**, מלונדון לביקור נוסף בישראל. אחד מני רבים בשנים האחרונות. כדרכו, היה זה ביקור כמעט חשאי, ללא פרסומת, ללא פגישות עם עיתונאים. מרגוליס כמעט ילא נראה בפומבי, ואת רוב זמני בילה בפגישות עיסקיות במלון **שרתון** בתל־אביב או בבית בנו **יוסף** בעיר עמנואל שבשומרון. אולם הפעם, בניגוד לפעמים קודמות, היתה לביקורו של מרגוליס תכלית ייצאת־דופן: להכניס סדר במינהל ובכספים של חברת **כוכב השומרון** הבונה ומקימה את עמנואל.

מרגוליס אוהב את עמנואל. כיהודי חרד, הוא רואה בה פתרון לבעיות הדיור של זוגות צעירים יוצאי בני־ברק. ואכן, 600 משפחות כבר מאכלסות את העיר, שנבנתה במהירות־שיא, וקו אוטובוסים סדיר מקשר את בני־ברק עם העיר החדשה. כלפי חוץ יש בה הכל ואין בה כל בעיות: דירות בנות שלושה חדרים שנמכרו ב־33 אלף דולר עד 35 אלף דולר בלבד, שטחים ציבוריים, בתי כנסת, בית מדרש גדול, מוסדות חינוך, מרפאה ואפילו קפיטריה לפגישות עיסקיות ולעריכת שמחות. אולם מתחת לפני הקרקע סערו הרוחות בחודשים האחרונים. תושבי עמנואל, השקועים כל שעות היום במלאכתם ובלימוד תורה, שמעו רק מעט מזעיר על המחלוקת והתסיסה בין בעלי המניות בחברה היוזמת. במצב זה אך טבעי הוא שהתפשטו שמועות בלתי מבוססות על מה שקורה מאחורי הקלעים.

במשך שנים עשה **פנחס ארנרייך**, בעל 35% ממניות כוכב השומרון, כבתוך שלו בהקמתה וביזומה של העיר. מרגוליס, הטרוד מבוקר עד ערב בעסקיו הבינלאומיים, נתן בו אמון מלא והעניק לו יד חופשית. הוא האמין בארנרייך מאז נפגשו לראשונה בלונדון, לפני כארבע שנים. ארנרייך היה אז מנהל בית־ספר של חסידי גור בבני־ברק, ויצא ללונדון כדי לאסוף כסף לחסידי גור. כך הגיע למרגוליס, הידוע כנדבן. התפתחה ביניהם שיחה. מרגוליס תמה: לשם מה לאסוף פרוטה לפרוטה לזוגות צעירים, כדי שיוכלו לרכוש דירה? אולי כדאי יותר שאנו עצמנו ניזום הקמת עיר ובה דירות זולות וטובות המיועדות לזוגות כאלו? כך נולדה כוכב השומרון, וארנרייך היה מיד למנהלה ולשותף בכיר בה.

מרגוליס הסתפק ב־40% מן המניות, והן אף לא רשומות על שמו אלא על שם חברה הרשומה בפנמה, ונמצאת בבעלות בנו יוסף, אז אברך ב"כולל" בירושלים. בעלי מניות אחרים היו **מרדכי (מוטי) זיסר, אבי קאופמן וישראל חדמץ**. לפני כשנתיים קנה מרגוליס את מניותיהם של זיסר וקאופמן וכך גדל חלקו בחברה ל־50%. לחדמץ יש 7% בכוכב השומרון.

מהירות גדולה

היזמים פעלו ביעילות ובמהירות בלתי רגילה לגבי בנייה בשומרון. שר החקלאות דאז, **אריאל שרון**, ועוזרו **אורי בר־און**, דאגו אישית לאפשר ליזמים

אלעזר לוין

כירצו עבדיך את אבניה ואת עפרה יחוננו

דרכם של חלוצים בני-תורה ביישוב ובבנין ארץ יהודה

יקנות ממינהל מקרקעי ישראל במחיר סמלי כ־1,500 דונם באיזור הידוע בשמו הערבי ג'בל־אל־דיר. הם קנו גם משבצות משיריות מהאחים **משה ואהרון זר** (הראשון מנאשמי המחתרת היהודית), מגדולי סוחרי הקרקעות ביהודה ושומרון. התוכניות עובדו במהי־רות ודיברו על הקמת עיר בת 5,000 דירות. הכלכלנית **זיוה וינשל**, רעיתו של **דוד וינשל**, מנכ"ל **השופרסל**, עיבדה פרוגרמה מפורטת. פתחו משרד בבני־ברק והחלו לרשום קונים. הכל נעשה מהר מהר.

ארנרייך ועוזריו התקשרו גם עם קבלנים, ללא מיכרז, אולי גם ללא בדיקה יסודית של העלויות. הקבלנים המובילים של העיר הם **מתתיהו (מתי) ליפשיץ** מירושלים, **משיח אברהמי** מרחובות וחברת **מבט**. הראשון שותף עם מרגוליס גם בעיסקה גדולה אחרת. הדגש היה על מהירות, ולא על חיסכון בכסף.

זוהי הטענה המרכזית שמעלה כיום משפחת מרגוליס כנגד ארנרייך: הוא חתם על חוזים ללא בדיקה יסודית של מחירים ועלויות, וכתוצאה מכך מכר דירות בהפסד. המחירים הנמוכים שבהם נמכרו הדירות למאות הלקוחות אכן עוררו תמיכה כבר לפני שנתיים ושלוש.

בשנה האחרונה נכנס הבן יוסף לעובי הקורה, כמנהל־שותף בכוכב השומרון. הוא החל לבדוק את פעולותיו של ארנרייך וגילה כי נעשו דברים רבים שאינם עולים בקנה אחד עם כללי ניהול שמרני תקין של ניהול ספרים וכספים. לפני שלושה חודשים דיווח הבן לאביו בלונדון על המצב. האב, זלמן מרגוליס, כעס. הוא איש מסודר, ואף מדגיש כי עליו להקפיד על סדר ורישומים מאחר שבשליטתו חברה ציבורית גדולה שמניותיה נסחרות בבורסה של לונדון. בבי־קור החשאי האחרון בארץ דרש מרגוליס, לאחר בדיקת הנתונים, למנות בודק־חוקר מיוחד מטעמו לבדיקת המצב הכספי של כוכב השומרון. הוא החליט שלא להסתפק ביועצו המשפטי הקבוע בארץ, עו"ד **אליהו מירון**. מרגוליס פנה לעורך־דין דתי, שהתמחה בשנים האחרונות בנושאי מימון ופיננסים, והו[illegible] עליו את הבדיקה. מסקנות הביניים של הבודק הי[illegible] ארנרייך יאלץ לפרוש מכוכב השומרון, ומרגוליס יקנה את מניותיו בחברה.

בשיחות פרטיות אמר באחרונה מרגוליס: לא השקעתי כספים בעמנואל כדי להרוויח. אם יהיו רווחים ממכירת הדירות, הם יושקעו בהגדלת העיר. אני דורש שלחברת כוכב השומרון יהיו דו"חות כספיים מעודכנים, ושיהיו רישומים ברורים ומדוי־קים על זרימת הכספים, הכנסות והוצאות. בשיחה פרטית אחרת לא הסתיר מרגוליס האב כי הוא כועס גם על בנו על שלא גילה את אי הסדרים במועד מוקדם יותר. אשר ליחסים בין מרגוליס לבין אר־נרייך, אלו החריפו מאוד והשניים כמעט ואינם מדברים ביניהם.

דוגמה לחברות ישראליות

מרגוליס מקפיד מאוד על סדר ודיווח מדויק. הדו"חות הכספיים שמפרסמת חברתו העיקרית, **בריספורד**, יכולים להיות דוגמה לחברות ציבוריות רבות בישראל. המאזנים מאפשרים להציץ לתוך עולמו הפיננסי והעיסקי הגדול של מרגוליס. בשנת הכספים 1982/83 (שנת הכספים של החברה מסתיי־מת ב־30 בספטמבר) הגיע מחזור העסקים שלה לכ־**מיליארד ליש"ט**, ונראה כי בשנת 1983/84, שערי־כת מאזניה מסתיימת בימים אלה, נרשם גידול נוסף בהיקף העסקים. זהו ללא ספק אחד הקונצרנים הגדולים ביותר בבריטניה.

מרגוליס קנה את בריספורד לפני שנים מבעליה ק. **בריספורד** המחזיק עדיין בחבילת מניות בחברה. ב־1972/73 הגיע מחזורה של בריספורד לכ־**400 מיליון ליש"ט** בלבד, והרווח לפני מס ל־**5 מיליון ליש"ט**. מאז צמחו העסקים במהירות, והגידול במחזור בעשר השנים האחרונות הצטבר ל־1,000%. הגידול הדרמטי ביותר נרשם ב־1976/77, שבה גדל המחזור ב־64% לעומת השנה הקודמת, ובשנת 1978/79, שבה נרשם גידול של 62% במחזור. הרווחים כמובן גדלו בהתאם, ובשנת הכספים הנסק־רת האחרונה היה לבריספורד רווח לפני מס של כ־120 מיליון ליש"ט. בעשר השנים שבין 1973

כאשר הופיע בפתח מרגוליס, הכפוף קמעה, השתתקו כולם והוא הוזמן לשבת בין מנכ"ל המזרחי והשר פת

ירידה בריווחיות שיווק הקומודיטיס

הנתונים התוצאתיים של חברת בריספורד, מתייחסים לששת החודשים אוקטובר 1982־מרץ 1983. ואלו הנתונים העיקריים, במיליוני לי"שט: ס"ה מכירות – 2,074; רווח תיפעולי – 60; הוצאות מימון – 29; רווח לפני מס – 29; מס־הכנסה – 6; רווח לאחר מס – 25; רווח/מחזור – 1.2%; רווח למניה – 13.37 פני; דיווידנד ביניים – 3 פני.

אין להתפעל יתר על המידה מתוצאות אלו, כי ניתוח הנתונים מעיד לאמיתו של דבר על בעיות ניכרות. הריווחיות בענף שיווק הסחורות והמתכות ירדה בשל השפל ששרר בענף בשנת 1983. עיקר הרווחים, 22.3 מיליון ליש"ט לאחר מס, נובעים מחברת בריטיש שוגר, שזה היה המאזן הראשון שבו נכללו התוצאות העיסקיות שלה בתוך הדו"ח הכללי של בריספורד. הענפים המסחריים האחרים הרוויחו מעט מאוד, 2.7 מיליון ליש"ט בלבד.

לשם השוואה יצויין כי בששת החודשים המקבילים בשנה קודמת – אוקטובר 1981 עד מרץ 1982 – היה לבריספורד רווח לאחר מס של כ־20 מיליון ליש"ט, וזאת כמובן ללא בריטיש שוגר, שאז לא היתה בבעלות החברה. נתון זה מצביע על ירידה חריפה בריווחיות שיווק הקומודיטיס של בריספורד.

בינואר האחרון הודיעה בריספורד על רווח לפני מס של 80 מיליון ליש"ט לשנת 1984, לעומת 55 מיליון ליש"ט ב־1983. המחזור ב־1984 הסתכם ב־5.7 מיליארד ליש"ט. יו"ר הדירקטוריון מסר, כי הוא צופה ירידה בריווחיות ב־1985, אלא אם יהיה שינוי לטובה במסחר הבינלאומי. מחיר מניית החברה בבורסה הלונדונית עמד ב־5.4.85 על 161 פני.

נוספת בשם מוקאטה, חברה בתאגיד הביטוח לוידס. בריספורד מוקאטה עוסקת בייעוץ לביטוחי משנה ולתיכנון פיננסי, ואפילו בחתמות. בריספורד נכנסה גם לעיסקי נדל"ן. היא פינתה בתים ישנים בלב הסיטי של לונדון, ליד רחוב קאנון, ובנתה במקום רבי קומות למשרדים בשטח כולל של כ־9,000 מ"ר, שנמכרו כולם.

זלמן מרגוליס הוא בעל המניות המוביל בבריספורד, והוא גם נשיא החברה והמנהל הכללי שלה, אך בשום אופן אינו בעל המניות היחיד. כבר הזכרנו את מייסד החברה, ק. בריספורד, המחזיק עד היום בחבילת מניות גדולה. חבילות קטנות יותר יש בידי קבוצת פרודנשל, חברת הביטוח איבון, בריטיש אמפייר סקיוריטיס ואחרים. מועצת המנהלים של החברה מונה שבעה חברים, ומרגוליס כמובן בראשם. המשרדים ממוקמים בבניין מרווח ברחוב מארק ליין 50, בגדה הימנית הפחות מיוחסת של התמזה, מאחורי גשר הטאואר. כאן יושב זלמן מרגוליס מבוקר ועד מאוחר בערב ומנהל את עיסקי החברה.

בורח מפירסום

בניגוד למה שאפשר היה לצפות מאדם כזה, היכול למלא כמעט את כל משאלות לבו, ככל שהדבר נוגע לכסף, מרגוליס בן ה־65 הוא אדם צנוע, שאינו רודף פירסום. אפילו תמונתו לא מופיעה בחוברות המאזן השנתיות של בריספורד. הוא ממעט להצטלם ולהופיע בציבור ומקיים מסיבת עיתונאים אחת בשנה, לרגל פירסום המאזן. בשלוש השנים האחרונות ביקר פעמים רבות בישראל, אך מעולם לא נפגש עם עיתונאים. גם בבריטניה, מספרים ישראלים המכירים אותו יפה, הוא מתרחק מכל אלה. הוא נוסע במכונית יגואר נהוגה בידי נהג דובר עברית, ישראלי לשעבר. מרגוליס גר בבית רגיל לגמרי (במונחים לונדוניים) בן שתי קומות, ברובע סטמפורד־היל, שהוא מרכז היהדות הדתית הקיצונית של לונדון. שום דבר מבחוץ, פרט למכונית היגואר בחניון, אינו מעיד על כך שכאן ביתו של אחד מעשירי לונדון.

בנעוריו, מספרים המכרים הישראלים, היה מרגוליס מלח בצי הבריטי, ואף שירת על אוניית מלחמה במלחמת העולם השניה. במשך השנים הפך לחרדי יותר ויותר, והוא הולך בעיקבות אבותיו הקשורים למשפחת אדמו"רים. כיום הוא יהודי המקפיד ומדקדק במצווה קלה כבחמורה, וכמובן אוכל רק "גלאט כושר". בביתו אין טלוויזיה, וחדר האוכל הגדול מקושט כמעט אך ורק בתמונות של אדמו"רים וצדיקים. מרגוליס נוהג לארח עניים על שולחנו ונותן להם צדקה ביד נדיבה. מספרים שהוא אחד התורמים היהודיים הגדולים ביותר בעולם, וכמעט שלא היה מוסד או שליח שיצאו ממנו בידיים ריקות.

הוא תורם בעיקר למוסדות חינוך ודת יהודיים בשכונת סטמפורד־היל, ולישיבות של אגודת ישראל בארץ. ידו פתוחה גם לנצרכים אחרים. כל 11 ילדיו מתחנכים במוסדות דתיים, חלקם בישראל, אחד מהם בישיבת צייבין בירושלים. "הוא איש פשוט, צנוע, לא יהיר" – מספר ישראלי המכירו יפה.

אחת הפעמים הבודדות בהם נחשף מרגוליס לאור הזרקורים בשנים האחרונות, היתה במאי 1983. בנק המזרחי חנך את סניפו בלונדון בשורה של אירועים חגיגיים, בהם ארוחת ערב כשרה למהדרין במלון סבוי. מרגוליס סייע מאחורי הקלעים לאהרון מאיר ומנחם זובר, (נציג הבנק בלונדון) בהקמת הסניף. הוא היה אחד המפקידים הראשונים. יכראה את אחד הגדולים. מרגוליס הוזמן כמיבן יאריחת הערב החגיגית. נכחו בה ראשי הבנקים הגדולים בלונדון, נציגי הממשלה. ואפילו שר התעשיה והמסחר (אז) נדעון פת, שהגיע ללונדון כדרכי לגיחה של יומיים. כאשר הופיעה דמותו הכפופה־קמעה של מרגוליס בפתח, השתתקו הכל. הוא הוזמן לשבת לשולחן הנשיאות, בין מנכ"ל בנק המזרחי לבין השר הישראלי. המארחים חלקו לו כבוד מיוחד. שבדרך כלל שומרים אותו רק לרב גדול בתורה: הוא כובד ב"זימון" ובאמירת ברכת המזון, אותה אמר בעברית, במבטא אשכנזי בולט. יודעי־דבר מספרים כי מרגוליס סייע הרבה לבנק המזרחי גם בעצית טובות בימים שלפני קבלת הרשיון, וגם בקשרים עם בנק אוף אינגלנד.

קשריו העיסקיים של מרגוליס עם ישראל אינם מפותחים. פרט להשקעתו בעמנואל, הוא שותף עם הקבלנים מתי ליפשיץ ומרדכי יונה בבעלות על התחנה המרכזית החדשה בתל־אביב. היזמים ממתינים לאישור התוכנית החדשה של הבנייה על־ידי הוועדה המחוזית לבניין ערים, ואז יתחילו בשיקום הפרויקט. ההשקעה מוערכת בכ־30 מיליון דולר. חלקו של מרגוליס (30%) הוא כ־9 מיליון דולר. הוא יכול "להרים" סכום זה כמעט כלאחר יד. דוגמה פשוטה: ממש בעת הכנת כתבה זו לדפוס סיימה בריספורד עיסקת רכישה נוספת. היא קנתה, בהשקעה של 33 מיליון דולר, את השליטה בחברת נ.נ.י אינטרנשונל טריאשייר מאטלטס. זוהי חברה אמריקנית העוסקת בהתכה ובמסחר של זהב. עיסקות כאלו הן אירוע כמעט שיגרתי בבריספורד ההולכת וגדלה. אז מה הפלא שמרגוליס מוכן להשקיע עוד 10 מיליון דולר כדי "לנקות" את העיר עמנואל?

שער
תל אביב
1985 APR 20

מרכז הקבלנים מתכנן בניית דירות קטנות

תוכנית לבנית דירות קטנות, בנות אחד וחצי חדרים, בשטח של עד 40 מטרים מרובעים, הוכנה על ידי מרכז הקבלנים.

כלכלני המרכז טוענים, כי לפי בדיקתם יש היום שוק נרחב לדירות כאלו המבוקשות על ידי זוגות צעירים שאין ברצונם, או ביכולתם, רוזקים, קשישים ועוד.

הקבלנים אומרים, כי המרכז יעמיד במכחן בתחום זה את הועדות המחוזיות והארציות לתיכנון הבנית, וכן ידרוש מן הממשלה לתתאים את המשכנתאות לגודל זה של דירה, כדי שרוכשי דירות קטנות לא יפגעו.

מעריב
נדל"ן

איש העסקים נייטי קירש מדרום אפריקה נבחר ליו"ר „רסקו"

איש העסקים היהודי דרום־אפריקאי נייטי קירש נתמנה כיו"ר מועצת המנהלים של חברת הבנייה „רסקו". הוא יבוא במקום מישי תנ'ה.

נייטי קירש מחזיק כיום בשליטה על חברת „רסקו". הוא נושל חלק סניל בניהול החברה ו־מגיע לארץ כל כמה שבועות.

השבוע בחדר
חדרה
8 אגו'

★ **בקשה להשתתפות**
מע"ץ בהשלמת סלילת ה־כביש המחבר חדרה לאלי־כין ורשובי עמק־חפר המזרחי, הועלתה בפגישה בין ראשי העיר ועוזריהם ל־ענייני תחבורה לבין מתכ־רס תיכנון ראשי של מע"ץ שסייר במקום.

THE JERUSALEM POST

1985 ND 19

10

Object lesson

The architect's challenge in building Jerusalem is to design modern structures that link past and future, Joel Rebibo learns.

CONSTRUCTION AT the entrance to the capital of a monumental Gateway to Jerusalem – a 60-metre golden arch that reaches for the sky and beckons all to the religious capital of the world – is one of the projects that Dr. Michael Levin has successfully fought against in his role as art adviser to the mayor.

"Every effort at building monumental structures in Jerusalem has failed," says the 41-year-old art and architecture historian. "Jerusalem is unique in its aura of majesty in spite of the fact that its architectural mosaic contains many architecturally flawed buildings."

The Great Synagogue is an example of a building that tried to be monumental, and, in Levin's view, failed. "It was originally planned to be half the size, which would have fit in with the existing structures in the area, but for some reason they decided to push for a more 'monumental' effect and lost.

"The impression of size is determined in relation to the structure's environment," he explains.

Another issue is the relationship between a building and the skyline. Levin is joined by several commercial architects in expressing displeasure with the Jerusalem Plaza Hotel, primarily because it disrupts the skyline and attracts attention to itself. "It used to be that one would see an entirely different view of Jerusalem when standing from different points around the city," says Levin. "Now the Plaza dominates the skyline and can be seen from any point."

Ironically, the solution, he says, is to permit more tall buildings so that one structure doesn't become the focal point.

The city engineer's office, headed by Amnon Niv, is responsible for granting all building permits, but Mayor Teddy Kollek, who is said to have a strong personal interest in architecture, is a major force in what goes up in and around Jerusalem.

The exception to the rule is the "overnight" development of new neighbourhoods that followed the Six Day War. French Hill, Ramat Eshkol, Ramot, Gilo, to mention just a few, are examples of massive building projects pushed through by the Housing Ministry. They are in addition to massive building in the Jewish Quarter of the Old City.

"Since the time of Herod, Jerusalem has not seen the kind of building that has taken place since the reunification of the city," opines Levin.

Efforts were made to build structures that are in keeping with the special quality of Jerusalem. There are four distinctive elements in Jerusalem architecture: the dome, the arch, cantilevered features and the use of stone. (The latter, a tradition dating back to the middle of the 19th century, became law in 1918 under British rule and was observed by both the Jordanians and Israelis from 1947-1967. Another law, passed in recent years, prohibits buildings higher than eight storeys.)

In Ramat Eshkol, for instance, architects Perelstein, Levitt and Schoenberger designed buildings with exposed concrete, or ceramic-faced concrete arches as homage to the Old City.

In spite of these efforts many of these communities went up too quickly and the results show. Says Levin: "You certainly can't compare Gilo to Rehavia which is 40 years older."

The goal, however, is not to create what Levin calls a biblical Disneyland, where buildings are put up to mirror the structures of the past, but rather to "design modern buildings that link the past and the future."

"The architect's challenge is to create structures that incorporate present-day technology and formal language, which nonetheless respect the proportions and forms of existing structures."

The Israel Museum, in his view, is an example of success. "The Israel Museum is integrated very nicely with the landscape; it blends well into the mountain."

"The entrance and piazza offer direct access to the Monastery of the Cross. The buildings are arranged in separate units that appear fragmented from the outside, but from the inside feel like one."

Commercial architects complain that excessive regulation and bureaucracy at the city engineer's office hamper architects and builders and frighten off investment. "By law, you need a permit to drive a nail into your living room wall," says one Jerusalem architect, who prefers anonymity.

It can take two years to get the proper licences, he complains. "There are 50 different procedures to complete, and while any one person on the staff can reject an application, only one, the city engineer himself, has the authority to approve it."

These delays cause uncertainty and make it increasingly difficult to round up capital. In his opinion, architecture is only as good as the people paying for it. "An architect cannot be 'ahead of his time.' There are award-winning designs that never left the drawing table because no one wanted to finance them."

On a more mundane level, this architect, a 20-year veteran of architecture in Jerusalem, says that excessive regulation can make or break neighbours.

"The first question I ask of a client who wants to renovate is, 'Do you get along with your neighbours?'"

One phone call to the city and renovation will be stalled for years as the petitioner is forced to go through formal channels to gain the necessary permits, he says.

This could explain the rabbinical forecast that only when brotherly love and unity reign supreme, will Jerusalem be rebuilt.

הארץ

2

זריחתו ודעיכתו של כוכב השומרון

עמנואל, העיר החרדית בשומרון נתונה בסכנה עקב סכסוך בין שותפים וחובות בסך 10 מיליון דולר ★ אם לא יושג הסדר – צפוי לעמנואל גורל דומה לזה של נופים ★ שתי הערים נהנו ממסע יחסי ציבור שהתבסס על הרפתקנות שמקורה באדמות זולות באמצעותן קיוו היזמים להתעשר במהירות

מאת אריה לביא

סימני שאלה גדולים מרחפים כעת מעל לעמנואל, העיר החרדית שהחלה לקום בשומרון. בשלב זה רק מעטים מאמינים שגורלה של עמנואל יהיה שונה מהרפתקה אחרת בשומרון, נר־פים שהתגלתה כבלון של בטון, שהת־פוצץ בקול רעש אדיר והגיע לכונס הנכסים.

כדומה לפרויקט נופים של רני וינמן גם עמנואל החלה את דרכה במודל תרועה גדולה תוך מסע פרסום ויחסי ציבור אותו ניתן ללמד בבתי ספר העוסקים בכך. מה לא הבטיחו לחרדים שירכשו דירות בעמנואל! רכבת חשמלית, שתעשה דרכה בתוך העיר על־מנת למנוע תנועת מכוניות ברחובותיו של היישוב המאוכלס בעיקר המאופיין כריכוז טבעי מהיר ביותר כפי שמקובל לעדה החרדית. היתה רק אחד הפיתויים. קו הלי־קופטרים שיקשר בין עמנואל לירוש־לים ולשרה התעופה על־שם בן גוריון, כאשר בעתיד הבטיחו קווים נוספים. לעתונאים שיסקרו את הנעשה בעיר אף הובטח חדר עתונות מצויד באמצעי תקשורת משוכללים.

הרעיון היה של ארבעה יזמים פרטיים בראשותו של איש עסקים בשם מרדכי דיסר ונראה ממבט ראשון מבריק ואף יותר מכך: לנצל את יוקר הדיור בבני־ברק ובשכונות חרדיות אחרות להקים עיר המיועדת מלכתחילה לחרדים. בראשית שנות ה־80 כאשר החל הפרויקט לקרום עור וגידים ניתן היה עדיין לרכוש בגדה קרקעות במחירים זולים מאוד יחסית לשטחים שכתוך הקו הירוק כאשר היתרון של יזמי עמנואל לעומת עמיתיהם שבנו ישובים רגי־לים היה כאובלוסיה מובטחת של חרדים. מחירי הדירות בבני ברק ובשכ־ונות החרדיות האחרות נחשבים לגבוהים ביותר. במיוחד עבור אוכלו־סיה זו שחלקים גדולים ממנה מתפרנ־סים מהשכר המשולם על ידי ישיבות מכספים שמועברים על ידי קופת המדינה לישיבות. מחירה של דירה קטנה של שלושה חדרים בבית ישן בבני ברק מגיע ל־70–80 אלף דולר. בעמנואל הבטיחו דירות גדולות של 100 מטר ב־37 אלף דולר ולא פעם ניתן היה לרכוש את אותן דירות ב־35 ואף ב־33 אלף דולר. עקב לחי־טותם של היזמים למכור יותר דירות, היזמים בחרו ללכת על קו של מכירה המונית במחירים נמוכים. מתוך אמונה שמחזור גדול יחד עם סיוע ממשלתי נרחב יאפשרו רווחים מחירים. לזכותם של היזמים הראשונים ניתן לומר שהם התגלו כאנשי עסקים ממולחים. בשלב מסוים לפני כשנה וחצי הם תגיעו למסקנה שפרויקט עמנואל גרוע מדי על חברתם. כוכב השומרון, בחוכמה שלאחר מעשה יש הטוענים שהם הגיעו כבר אז למסקנה שהסר־מיים לעשות הון מהפרויקט קלושים. שלושה מארבעת היזמים פרשו כאשר אחד, חנן חרמת, נותר שותף בעל מניות קטן – כשבעה אחוזים. מנהל הפרויקט, פנחס ארנרייך, שהיה בעבר מנהל בית ספר, מחסידי גור נטל על עצמו למצוא שותף חדש ולאחר משא ומתן ממושך הצליח לשכנע את זלמן מרגולים, אחד היהודים העשירים ביותר בבריטניה להשקיע בפרויקט. מרגולים הוא בעל השליטה בחברת הקומודיטיס בריס פורד לה בין היתר עסקים נרחבים בג'קרטה, מלזיה והיא מתמחה בעסקי נפט, עץ ואחרים. חברתו של מרגולים סיימה את שנת פעילותה האחרונה עם רווח של כ־100 מיליון דולר. עמלתו של ארנרייך עבור הבאת המשקיע בעל היכולת היתה קבלת 10 אחוז מהמניות של חברת כוכב השומרון אותה רק ניהל לפני כן.

ארנרייך התגלה כלהטוטן לא קטן בעולם העסקים. בהסכם שנערך בין משפחת מרגולים לבינו נכלל סעיף הקובע שהוא יוכל להגדיל את חלקו בחברה. על־פי קצב מכירת הדירות בפרויקט . ואומנם תוך זמן קצר הצ־ליח ארנרייך לקבל עוד 25 אחוז מהמניות וכעת הוא מחזיק ב־35 אחוז מהבעלות על כוכב השומרון כאשר חלקה של משפחת מרגולים, המוחזק באמצעות חברה פנאמית מגיע ל־58 אחוז.

הסכם זה עשוי להסכיר לא מעט את להיטותו הרבה של ארנרייך למכור דירות ובמהירות. תוך זמן קצר ניצל ארנרייך את מלוא האופציה להגדלת חלקו בחברה. כך נמכרו במהירות רבה יחסית קרוב ל־1000 דירות. בשלב זה מתוכננות בעמנואל 1900 דירות כאשר ניבנו 1050 דירות. 480 כבר גמורות והיתר בשלבי בנייה שונים. זלמן מרגוליס שלח לארץ, לעמנואל כמובן, את בנו יוסף ומשפחתו הכוללת 11 ילדים תוך שהוא מעניק לו את תואר יו"ר מועצת המנהלים של כוכב השומרון. מרגוליס הצעיר ביקש לתת ביטוי לתוארו הנכבד ודרש לקבל מידע רב יותר על הנעשה בחברה בה אמור היה לשלוט. כאן התגלו הסכסוכים הראשונים בין שני השותפים.

בין היתר הוסברו הסכסוכים שחלכו וגברו בגלגולי העבודה השונים שכל אחד משני השותפים היה רגיל להם. מרגוליס לא כל כך הבין את הווי־כוחים הרווחים במשרדי עמנואל הנו־בעים מתביעות של קבלני משנה לקבלת כספים. הוא דרש דו"ח על תזרים המזומנים הצפוי בחברה אך חו־רשים רבים לא קיבל מארנרייך את הדו"ח. ארנרייך מכחיש בתוקף טענה זו. בשיחה אתי, לאחר שחזר באמצע השבוע מלונדון טען שמרגולים קיבל את הדו"ח שביקש אך נראה שמרגו־ליס ציפה לדו"ח אחר מזה שקיבל מארנרייך.

מרגוליס גם ביקש לדעת יותר על הקשרים שבין חברתו לבין משרד הבינוי והשיכון, שהיו מופקדים בידיו של ארנרייך אך לא קיבל תשובות שסיפקו אותו. קשרים אלה מעניינים לא רק את מרגוליס אלא גם את משרד מבקר המדינה הבודק כעת כיצד ניתנו משכנתאות חריגות לחלק מרוכשי הדירות בעמנואל. ארנרייך הכחיש כמובן בשיחה שניהלנו את קיומם של קשרים מיוחדים עם המשרד. הוא נחפז להגן על משרד הבינוי והשיכון וקבע באופן החלטי שהמשרד פעל כחוק ולא אישר כל משכנתאות חריגות.

עד לפני זמן קצר עוד חשבו שני השותפים שיוכלו להסתדר. מרגוליס הזרים זמן קצר לפני הקרע הסופי שלושה מיליון דולר במזומנים לחב־רה. ארנרייך טען שזה לא מספיק ודרש למשך הסכם לפיו אמור מרגו־ליס להזרים מיליוני דולר נוספים. בשלב זה החליט מרגוליס לצאת מהארץ וזמן קצר לאחר מכן חזרו גם אשתו והילדים ללונדון. ערב יום העצמאות טס גם ארנרייך ללונדון בניסיון להגיע להסכם אך זה לא הסתמן באופק.

ללונדון טסו גם כמה רבנים בניסיון לחסל את הסכסוך. בין אלה גם רבה של עמנואל מרדכי אייכלר. גם רבנים מחצרו של הרב מגור, שרבים מחסידיו רכשו דירות בעמנואל והם עלולים להישאר בלא כסף ובלא דירות. בשלב מסוים ניראה היה שמסתמן פתרון ועורכי־הדין של הצדדים התבקשו להגיע ללונדון על־מנת לנסחו. אך עד מהרה התברר, שהעמדות של הצדדים עדיין קוטביות מאוד. משפחת מרגו־ליס משתמשת בארץ בשירותיו של עו"ד שרגא בירן שטיפל עבורה בהצלחה במאבק המשפטי על רכישת השליטה בתחנה המרכזית החדשה. פנחס ארנרייך משתמש בשירותיו של עורך הדין אמנון זכרוני. מיניון של עו"ד זכרוני הידוע בקשריו הפוליטיים עם השמאל וקרבתו ל"העולם הזה" תרמו לא מעט ליחסים המתוחים בין ארנרייך למשפחת מרגוליס.

על החברה גם מעיקים חובות של 10 מיליון דולר שיש לפרוע לקב־לנים. ארנרייך טוען שאם מתחשבים בכספים המגיעים לחברה מדירות ומ־משרד הבינוי, הרי שעדיין נותר עודף. לדברי מקורבי מרגוליס הסכים ארנר־ייך לוותר על מניותיו תמורת...10 מי־ליון דולר. ארנרייך מכחיש וטוען שלא היו דברים מעולם. הוא לא מוכן לוותר על חלקו בחברה. לדבריו יש יותר משני גורמים מכוברים מאוד שמוכנים לקנות את חלקו של מרגו־ליס. מקורביו של איש העסקים האנגלי טוענים שארנרייך אינו רוצה בחברה ורק מחפש דרכים כדי להגדיל את הפיצוי עבור ויתור על המניות. ארנרייך, אמר לי אתמול אחר ממקורו־ביו של מרגוליס, מנסה למשוך את החבל חזק מדי וזה עלול להיקרע. היה זה רמז לכך שמרגוליס לא יסכים לשלם כל סכום מופרז והחברה עלולה להגיע לידי כונס הנכסים.

עד לפני זמן קצר העריכו מנהלי חברת כוכב השומרון את החברה, לה כ־2400 דונם קרקע במאות מיליוני דולר. אחד הדוחות אף הצביע על שווי של 370 מיליון דולר בשווי החברה. כעת ברור לכולם שסכום זה מופרז ביותר. רבות מהתכניות שנר־קמו בקול תרועה בעמנואל לא יצאו אל הפועל. אחת מהן למשל היתה הקמת בית נופש לחרדים לקיומם של "ירחי כלה" בהם נופשים החרדים ולומדים תורה. בית הנופש–מלון הוקם, אך טרם הושלמו ההכנות על מנת להתאימו למטרות שיועדו לו. ישנו לא מעט דוגמאות אחרות המדגימות את הפער המשמעותי בין התכניות לבין הביצוע. פער זה המאפיין את הקמת עמנואל תרם גם הוא הרבה לסכסוכים שבין מרגוליס לארנרייך.

בתווך, כמקובל במקרים כאלה, רוכשי הדירות. מאות משפחות חרדיות שהתפתו למסע הפירסום המהיר והן נתונות בסכנה לפיה לא יקבלו את הדירות שהובטחו להן. חלקן כבר מכרו את דירותיהן או שחרזי השכירות שלהן עומדים להסתיים. חמש חברות הבנייה המשמשות חברות קבלניות ממשיכות לעבוד בעמנואל אך בקצב אמלי שלא יאשימו אותן בהפסקת העבודה. הפיתוח המהיר שאפיין את הבנייה בעמנואל – נבלם. למנהלי חברות אלה ברור שיתכן שלא יראו עתיד הקרוב את הכספים המגיעים להם.

משרד הבינוי והשיכון

3-5 מאי 1985 : שכת הדוכר

2321 סס

ליום

רקע חדשי שתונות

הצפה

3 · מאי 1985

השר דוד לוי בקריית שמונה:

מגעים עם האוצר לביטול חובות ישובי קו העימות

הדבר

סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון דוד לוי הביע אתמול צער על ביקורו הבודד של נשיא ארה"ב רונלד ריגן בבית קברות בר־מני שבו קבורים חיילי צה"ל.

בצאת ביקור שערך בקריית שמונה אמר השר לוי: „עצוב, מדהים ו־מקומם הוא ביקורו של הנשיא, שתוא מנהיג העולם החופשי ויידיד ישראל. הנשיא הולך לעשות את הדבר ה־כאוב והמקומם ביותר נגד העם ה־יהודי — להניח זר על קברותיהם של אלה שעוללו לעמנו את הטרגדיה הנוראה ביותר. אין דבר גרוע מזה".

השר לוי מצה בקריאה לריגן ש־יחזור בו מתביקור, כי הדבר לא ישרת שום אינטרסים.

„אל תעמוד כמי שמוכן למשטש עבר כה נורא שסקר את העם היהו־די", אמר לוי. „לעמנו יש כל הסי־בות שלא לדרוך על אדמת גרמניה רוויית הדם היהודי".

סגן ראש הממשלה הביע לקריית שמונה במיסגרת סיור־עבודה מסיף שערך בכום ה' בישובי קו־העימות, ובמהלכו הודיע כי משרדו ישקיע בישובים אלה יותר מ־15 מיליון דו־לר — סכומים חסרי תקדים. השר הבטיח לראשי הישובים לבצע את כל החלטות השרים בעניין סיוע ל־ישובי קו־העימות ואף יותר מכך.

הוא גילה כי מתנהלים מגעים בין משרד האוצר למשרד הפנים על ביטול חובותיהם של ישובי קו ה־עימות, דבר שיאפשר לעיריות ול־מועצות להעניק שרותים מוביל יו־תר ולשלם משכורות לעובדים במי־עד. כן הבטיח השר כי יוגש לח־לקות מס משמעותיות ביותר לישו־בי קו העימות כפיצוי על ריחוקם ממרכז הארץ.

הממשלה שוקלת אפשרות לבטל חובות ישובי הצפון

מאת שמעון ריים,
סופר „דבר" בצפון

במשרדי האוצר זומנים בוד־קים עתה אפשרויות לביטול חובותיהם של רשויות מקומיות ואיזוריות לאורך קו־העימות, המסתכמות במיליוני שקלים, בממדה לסיוע לישובים ולהגיש שירות חיוני ומיידי לתושבים לקראת התקופה החדשה לפיה הם עומדים עם השלמת נסיגת צה"ל מלבנון.

השר דוד לוי, שביקר אתמול בקריית־שמונה, אמר כי נבדקת גם הקלה משמעותית בתשלומי מס־הכנסה שחלים על תושבי קו־העימות. הוא אמר, כי הממשלה תציע קרקעות לבניה במחירים סמליים לתושבים במרכז הארץ שיכיעו רצון ונכונות לעבור ל־לגור בגל ל, ובעיקר בישובים ש־לאורך הגבול.

השר לוי הדגיש, כי הממשלה תעניק עדיפות ברורה לגליל ועד שאיפה להגדיל את אוכלוסייתה היהודית. הוא אמר, כי משרד השיכון יקצה למעלה מ־15 מיליון דולאר לבניה בסחונית ואזרחית בישובי הגליל לצד שורה של הק־קלות לישובי הפיתוח, ובכלל זה הקצאת תקציבים מסמומי הכסף ש־נקבצו השנה כקרן העזבונות של המדינה. תקציבים אלה יועברו לפרוייקטים של תרבות בישובי קו־העימות.

3 מאי 1985

ירידה תלולה במספר הזוגות המסוגלים לממש זכאות למשכנתה

מאת חיים ביאור,
סופרו הכלכלי של „דבר"

ירידה תלולה חלה במספר הזוגות הצעירים המנצלים את זכאותם למשכנתאות לרכוש דירה בחודש מארס האחרון וזאת עקב השחיקה המשמע־תית שחלה בערכן הריאלי של המשכנתאות. כך מתברר מב־דיקה שערך חיים רפי אדרי, יו"ר מועצת המנהלים של „שי־כון עובדים".

במארס מימשו זכאותם למש־כנתאות 272 זוגות צעירים בלבד לעומת 473 זוגות שמימשו זכ־אותם בחודש הקודם. מספר ה־זוגות שמימשו זכאותם בחודש ינואר היה עדיין גבוה — 2,439.

ח"כ אדרי גילה כי 22 אלף זוגות צעירים אינם מסוגלים לנ־צל את זכאותם למשכנתאות בג־לל מחירי הדירות הגבוהים ול־עומתם משקל המשכנאות הפו־חת והולך ביחס למחירים אלה. כך, לדוגמא, בשנת 1977 היוותה המשכנתא 65 אחוז ממחירה של דירה בסטנדרט בינוני ואילו ב־אפריל 1985 חלקה של המשכנתא במחיר הדירה ירד לכדי 31 אחוז.

למרות שחלקה של המשכנתא במחיר הדירה יורד והולך, הרי שסכומי ההחזר של המשכנתא על ידי הזוגות הזכאים — ע־ולים. ב־1977 עמד סכום ההחזר על 118 דולר בחודש, בעוד ש־כיום מגיע סכום ההחזר ל־149 דולר בחודש.

מחירי הדירות עלו מאז מאי 1977 פי 2.4. דירה של שלושה חדרים בבת־ים שנמכרה במאי 1977 ב־18 אלף דולר, נמכרת כיום ב־46 אלף דולר.

בתוך כך מתברר שבאפריל השנה חלה התאוששות בקצב ה־מכירה של דירות חדשות. תשע חברות הבנייה הגדולות מכרו ב־אפריל 373 דירות חדשות, לעומת 297 בחודש הקודם — גידול ב־שיעור של 26 אחוז. העלייה ב־היקף המכירה של דירות חדשות באפריל הושגה בעיקר הודות לי־ריד הדירות שהתקיים בחול ה־מועד פסח בתל־אביב.

שער
תל אביב
1985 יוני 2

אם יכשלו נסיונות הפשרה השבוע

בנק לאומי עשוי לבקש מינוי כונס ל"כוכב השומרון"

מאת אפי שליט

זלמן מרגוליס, בעל השליטה בחברת "כוכב השומרון" הבונה את העיר עמנואל בשומרון, עשוי לפנות לבנק לאומי, שחברת כוכב השומרון חייבת לו כשני מיליון דולר, בהצעה שהבנק יפנה לבית המשפט ויבקש למנות לחברה כונס נכסים.

עד כה נמנעו כל הנושים בפרשת "כוכב השומרון", ובהם מאות אנשים דתיים, ששילמו כספים כדי לרכוש דירה, מלפנות לבית משפט "חילוני". הם ממתינים לפסק הבוררות של רבנים בלונדון המתורגם בימים אלה בין שני הניצים [illegible]ה: משפחת מרגוליס, שלה 58 [illegible]ים מהמניות ב"כוכב השומרון" ומנכ"ל החברה יוסף ארנרייך שלו 35 אחוזים מהמניות.

בנק לאומי אינו מודאג במיוחד עקב החובות הללו, שכן יש לו ערבות אישית של מרגוליס על החבו החובות.

מגמת מרגוליס בדרישה שהבנק יבקש מינוי כונס נכסים היא בכך, שכונס נכסים זכאי לתפוס את נכסי החברה ולהדיח את ארנרייך מן הניהול. אחר כך מתכוון מרגוליס להכניס קבלנים ומנהלים חדשים, שיסיימו את בניית הדירות.

מרגוליס האב אמר באחרונה, כי הוא מוכן להשקיע כ-15 מיליון דולר מכספו, כדי שפרוייקט עמנואל ייצא מן הבור. מכיוון שחברת בריספורד שבבעלותו הרויחה אשתקד כ-100 מיליון דולר, יש להניח שמרגוליס יוכל לקיים מה שהבטיח.

בשל ההעלאה התלולה של מס הרכוש

מאת קאסם זייד.
כתב „על המשמר"

ועדת המעקב המשותפת לוועד ראשי המועצות הערביות ולחברי הכנסת הערבים שיגרה אתמול מברק לראש הממשלה, שמעון פרס, בבקשה להשיג אתו רגע של דאוצר, לדיון דחוף בהיטלי מס הרכוש.

במברק של ועדת המעקב נאמר, שמס הרכוש על הקרקע שבבעלות פרטית הוא בשיעורים המאיימים לחיסול הבעלות הערבית על הקרקע ומעוררים תסיסה ותרעומת בציבור הערבי.

ועדת המעקב שהתכנסה אתמול בשפרעם הוציאה גילוי־דעת בו נאמר, שעל הנישומים הערבים הוטלו סכומים דמיוניים שקשה לעמוד בהם ושישוויים במשך עשר שנים שווה לערך האדמה.

בגילוי הדעת מאשימה ועדת המעקב את פקידי מס הרכוש באפליית הנישומים הערבים לרעה בהשוואה לנישומים היהודים.

ועדת המעקב מזהירה שחוק מס הרכוש במתכונתו הקיימת עלול לגרום ל„מרד מיסים" בקרב בעלי הקרקעות הערבים. העלול לגרום לדם אדמה שני. אם לא יוכנסו בו תיקונים שיבטיחו שוויון לאזרחים הערבים.

החלטות מרחיקות לכת

ועדת המעקב קיבלה שורת החלטות במסגרת המאבק לשינוי חוק מס הרכוש.

הוועדה החליטה לקיים בימים הקרובים מסיבת עתונאים כדי להסביר את רגישות בעלי הקרקעות הערבים ולגייס תמיכה ציבורית במאבקם. כן החלט לקיים כנסים אזוריים כדי להתריע על הסכנה על הקרקעות הערביות כתוצאה משיעורי המס הגבוהים.

אם צערים אל
החלט לקיים הפ
הכנסת ויוזר מאוח
ארצית בהשתתפו
ערבים ויהודים בדר
חוק המס.

הדוברים בישיבה
גרסו, שמאחורי ח
הקיים מסתתרת מ
האזרחים הערבים מ

הדוברים הבהירו
מתוך 8 אחוזים מה

במדינה הם בבע
כשבעלי הקרקעות ה
לים סובסידיות. כך
בראש ובראשונה בבע
הערבים.

הצפה

3 ם

עדכון המשכנתאות בחמישית מעליית ה

יותר ויותר זכאי השיכון שהם בריבוי דיגוה צעיר
מרובות ילדים ישולים הרשים, אינם יכולים לממש
לרכישת דירה.

בעוד שהמדד עלה בחמשת החודשים ה[illegible]ים
עדכון המשכנתאות כדי חמישית בלבד — הדיינו 2.5

ח"כ רפי אדרי, המכהן גם כיו"ר מיצעת המנהלי
מוכרים" אמר, כי משקל המשכנתא ביחס ההלוואה
ממחיר הדירה, ירד ממוצע של 65 אחוז בשנת 1977
44 אחוז בלבד כעת.

פרשת "כוכב השומרון" תיפתר בחצרות הרבנים.

רוב העבודה בבניה בעמנואל הושבתה השבוע ניסו הניצים להגיע להסכם * פשרה בלונדון בעזרת רבנים ועורכי דין מישראל

מאת אפי שליט

רוב אתרי הבניה של העיר עמנואל בשומרון כבר שובתים מעבודה. הקבלנים אינם מוכנים לעבוד כאשר לא משלמים להם. שני בעלי חברת "כוכב השומרון", הבונה את העיר, יר סי מרגליות ופנחס ארנרייך, רבו ביניהם. מרגליות איבד את האימון בארנרייך, שהוא מנ"ל החברה, ואינו מוכן לחתום על שיקים וחשבונות שהוא מר איא. ללא התימתו של מרגליות אין אפשרות לשלם לקבלנים ספקים, וכך מושבתת הבניה בעיר במהירות.

איך הגיעה העיר הגדולה ביותר בשומרון לידי שיתוק? עלינו לחזור ארבע שנים אחורה ולהבין איך בכלל הוקמה העיר ואיך נולד הרעיון. את זכות היזום יש לתת לר' פנחס ארנרייך, שאיננו איש כספים ומעולם לא עסק בבניה. ארנרייך הצעיר שימש כמורה ומנהל בבית ספר של חסידי גור בבני ברק.

בתוקף תפקידו זה נשלח מפעם לפעם על ידי מוסדות חסידי גור לאסוף תרומות בחו"ל כדי לעזור באחזקת בתי הספר. אחת הנסיעות הללו הובילה אותו לביתו של זלמן מרגוליס, שהוא מבעלי המניות הגדולים של חברות "ברר ספורד" ו"בריטיש שוגר", מן המובילות באנגליה ובעולם בסחר בסחורות, קומודיטים וחמרי גלם. מרגוליס נוהג לתרום ביד נדיבה ואיש לא יצא מביתו בידים ריקות. הוא גם תרם ברצון לבתי הספר של חסידי גור.

ארנרייך הצעיר התחבב על מרגוליס הקבוגר, והשנים הרבו לשוחח ביניהם על מצבם של חסידי גור ויהודים חרדיים בכלל בבני ברק. יום אחד הציע ארנרייך למרגוליס: במקום לתרום סכומים קטנים וגדולים לאחזקת הקהילות החרדיות בבני ברק, המתגוררות בצפיפות רבה, אולי כדאי שתיזום הקמת עיר חרדית בשומרון, שאליה יוכלו לעבור אלפי משפחות חרדיות.

אדמות בשומרון

מרגוליס "נדלק" לרעיון. ארנרייך חזר לבני ברק והחל מרכז מספר שותפים מקומיים. כך הוקמה חברת "כוכב השומרון". מרגוליס קנה 40 אחוז ממניותיה. בעצם הוא לא קנה ישירות, אלא העביר את המניות לחברה הרשומה בפנמה ונמצאת בבעלות אחד מ־11 ילדיו, יוסי, שהיה אברך ותלמיד ישיבה גבר הה בישראל.

ארנרייך קיבל, תמורת היזום, 35 אחוז ממניות החברה. יתר המניות חולקו בין כמה שותפים קטנים יותר, ובהם מוטי זיסר. מאוחר יותר קנה מרגוליס את חלקו של זיסר, וכך הגדיל את חלקו בחברה עד כדי 58 אחוז.

"כוכב השומרון" איתרה תחילה אדמות במרכז השומרון. היא מצאה שטח בן 1,500 דונם, שהיה בשליטת המינהל האזרחי ליהודה ושומרון. ארנרייך פנה לאריה בר־און, שהיה עוזרו לענייני התישבות של אריק שרון בעת שזה שימש כשר הבטחון. בר־און קיבל הוראות משרון, הנוטה אהדה לחסידים ולחצרותיהם, להקצות את הקרקע במחיר נוח ל"כוכב השומרון". אחר כך קנתה החברה בכסף מלא עוד כ־500 דונם מפלחים ערביים המתגוררים בסמוך.

אחרי שרוכזו 2,000 דונם, המשיך מרגוליס להזרים מלוני דון כסף, מליוני דולרים, לבי סוס החברה והקמת העיר. נשכרו משרדים מרווחים במרכז בני ברק, וצוות שלם של פקידים ופקידות ישב בהם כדי להזמין תכניות מאדריכלים ולתכנן את העיר החדשה. לא חסכו בהוצאות.

נערך מסע פרסום גדול בעתונות היומית והכללית וגם מחוצות בני ברק, ומדי יום צבאו על המשרדים עשרות משפחות, המתגוררות בצפיפות רבה וראו בעיר עמנואל את הפתרון לקשיי הדיור שלהן. זיוה וינשל, רעיתו של מנכ"ל השופרסל דוד וינשל, ערכה תכנית פרוגרמה ובה קבעה בפירוט מהם מבני רשירותי הציבור, שיהיה צורך להקים בעיר עמנואל. במקביל סיימו האדריכלים את תיכנון העיר. הגיעה העיר להתחיל במכירה ובבניה.

מחיר נוח

על פי הוראותיו של זלמן מרגוליס, השליט הסמוי בחברת כוכב השומרון, נקבע מחירים נמוכים ככל האפשר לדירות. המחיר ההתחלתי היה כ־11,000 דולר לדירה, ודירות בנות 3 חדרים נמכרו במשך תקופה ארוכה ב־33,000, עד 35,000 דולר, כולל מע"מ. אלו היו מחירי מציאה לגבי רוב הזוגות הצעירים. בשום מקום בגוש דן לא ניתן גם פיום להשיג דירות בחיר זה.

במחיר הנמוך מוסבר בכך שהקרקע עלתה פרוטות, ושלא היו הוצאות מימון, כי מרגוליס הזרים כל העת את ההון הדרוש כהון עצמי וכהלוואות בעלים. תוך זמן קצר נמכרו 600 הדירות הראשונות בעיר.

פנחס ארנרייך ועוזריו התקשרו עם כמה מגדולי הקבלנים הפרטיים בארץ. כיאה לעיר חרדית, היתה ההתקשרות עם קבלנים דתיים, שהעיקריים בהם הם מתתיהו ליפשיץ מירושלים ומשיח אברהם מבני ברק. ליפשיץ בנה בשלב ראשון כ־400 דירות ואחר כך קיבל הזמנה לחזוה נוסף.

אברהמי בנה בשלב ראשון כ־150 דירות, וקיבל הזמנה לעוד 180 בשלב שני. הכסף הוזרם על ידי מרגוליס מצד אחד וקוני הדירות מצד שני. הבניה החלה לפני כשנתיים וחצי והתקדמה במהירות. המשפחות הראשונות נכנסו לעיר בתחילת שנת הלימודים תשמ"ד, לפני כשנה וחצי, והיום כבר מתגוררות בעיר כמה מאות משפחות.

אחד הבנינים הראשונים שדאגו להקים היה בית כנסת גדול ולידו ישיבה גבוהה. כמו כן סללו במקום כבישים ומדרכות, הקימו קפטריה ומסעדה, מרפאת קופת חולים, חנויות ומרכז מסחרי. במשך תקופה ארוכה היתה העיר עמנואל סמל ההצלחה הכלכלית של הבניה ביהודה ושומרון. רבים הצביעו על כך שעיר זו נבנתה במהירות ובתתנופה רבים יותר מאשר של הערים ה"חילוניות", כגון אריאל, שלא לדבר על הערים ותכניות הבניה ש"נתקעו", כגון נופים.

הסכמים בעל פה

הכל הלך כשורה עד לפני שנה, כאשר יוסי מרגליות סיים את לימודיו בישיבה הגבוהה והצטרף להנהלת החברה. במקביל עבר מרגליות, יחד עם ראשוני המתישבים, לגור בעמנואל. עם כניסתו להנהלה הפעילה ולעיר החל לגלות שמשהו

אינו כשורה בניהול הענינים בעיר. הוא גילה, כי ארנרייך מנהל את עיסקי "כוכב השומרון" עם מעט מאוד רישומים בכתב, ועם הרבה מאוד חוזים והסכמים בעל־פה.

כתוצאה מכך, טען מרגליות, נעשו עיסקות עם קבלנים בשיטת הקוסט־פלוס, כאשר ה"קוסט" עולה מפעם לפעם, בעוד שמחירי הדירות קבועים בחוזים. הדבר הביא, לפי גירסתו של מרגליות, למכירת דירות במחירים לא־כדאיים ולהצטברות הפסדים בחברה. מקורביו של ארנרייך אומרים על כך, כי ההאשמות אינן נכונות וכי ארנרייך ניהל רישומים מסודרים של העסקים והחוזים.

ככל שעבר הזמן כך הוחרפו היחסים בין שני השותפים. מרגליות טען כי ארנרייך המליץ בפני משרד הישכון לתת משכנתאות לזוגות צעירים שלמעשה אינם מתגוררים בעיר. ארנרייך מגיב באמרו, כי אין בעיר מקרים של מגורים פיקטיביים. פרשה אחרת נוגעת לדו"ח מבקר המדינה על משרד השיכון, שנגע גם בעמנואל.

נציגי משרד מבקר המדינה מצאו בתיקי משרד השיכון שני חשבונות, שהוגשו על ידי חברת "כוכב השומרון" לבנית בית ספר, האחד במחיר נמוך והאחר במחיר יותר גבוה. הם העלו את הטענה כי משהו אינו כשורה בחשבונות אלו. על כך מגיב ארנרייך: חברת "כוכב השומרון" בניהולו העבירה את שני החשבונות, ביזמתה, לעיון משרד מבקר המדינה, עם הסברים שלפיהם השתנה ההיקף הכספי של העבודה מאחר שמשרד השיכון הזמין פריטים נוספים בבית הספר שלא נכללו בהזמנה המקורית.

מקור נוסף לסכסוכים בין מרגליות וארנרייך הוא פרשת עבודתו של הקבלן משיח אברהמי. קבלן זה הפסיק לפני יותר משנה בנית 180 דירות בעמנואל, באמרו, כי החוזה שקיבל היה עם הצמדה לא־טובה, וכי לאור הפיחות המזרז של השקל לעומת הדולר יש להצמיד את מחירי העבודות לדולר; "כוכב השומרון" התנגדה לשינוי החוזה, הקבלן הפסיק את העבודות, והסכסוך הועבר לבוררות, כאשר כל אחד מהצדדים מטיח האשמות כלפי חברו.

התוצאה היא, שבנית האתר נפסקה ורוני הדירות אינם מקבלים את רכושם. מרגליות טוען, שארנרייך לא ידע לנהל כיאות את יחסי החברה עם אברהמי והביא למשבר בבנית האתר; ארנרייך אומר על כך כי דוקא במקרה זה הוא עמד על קיום החוזים החתומים עם הקבלן וסירב לאפשר חריגות לטובת הקבלן.

נסיונות פישור

לפני כשלשה חודשים הוזעק לארץ זלמן מרגליות, שניסה לפשר בין בנו לבין מנהל "כוכב השומרון". ביקור לא הועיל והיחסים בין הצדדים הגיעו עד לקרע חמור. השניים אינם מדברים ביניהם, ועל חתימה משותפת על צ'קים אין מה לדבר. זוהי הסיבה העיקרית להפסקת העבודות בעיר עמנואל.

לפני כחודש תבע מרגליות מארנרייך לצאת משותפותו בחברה לטובת מרגליות. לדעתו, זוהי הדרך היחידה והיעילה ביותר לפתרון המשבר בחברה. ארנרייך הסכים אך תבע מחיר נכוה בעד המניות. מרגליות־האב הגיב ברוגזה באמרו כי ארנרייך לא השקיע בחברה כמעט דבר ולא מגיעה לו תמורה בעד המניות.

למעשה נוצר מצב של מבוי סתום: ארנרייך, בתוקף החזיקו ב־35 אחוזים מן המניות, מהווה "מיעוט חוסם". מרגליות איננו יכול לכנס את בעלי המניות ולהחליט על פירוק־מרצון של החברה או על פניה לבית המשפט למנות קדם־מפרק, מאחר שלשם קבלת החלטה מיוחדת כזו דרוש רוב של 75 אחוזים, ולמרגוליס יש רק 58 אחוזים מן המניות.

מאותה סיבה אין מרגוליס יכול להדיח את ארנרייך מתפקיד מנכ"ל החברה. הדבר היחיד שיכול מרגוליס לעשות הוא להפסיק להזרים כספים לחברה, ובכך להביא לשיתוקה. זאת הוא עושה, מתוך תקוה ששיתוק החברה יביא להתפטרות ארנרייך. עד כה לא העלתה דרך זו מאומה.

תושבי עמנואל, ואלו שטרם קיבלו את הדירות המגיעות להם, ניזונים בעיקר משמועות ואינם בקיאים בפרטי הסכסוך. הנהלת החברה אינה מפרסמת הודעות רשמיות לדיירים וללקוחות, גם אלו שיודעים אינם מעונינים לדווח לאמצעי התקשורת. החרדים אינם מעונינים לדווח ל"חילוניים" על סכסוך פנימי. זוהי הסיבה לכך, שאיש מבין הנושים לא פנה עדיין לבית המשפט וביקש למנות כונס נכסים לחברה.

מנסים למצוא פתרון בדרך פנימית. אחרי שכל המגעים בין מרגוליס וארנרייך ועורכי־הדין שלהם בארץ נכשלו, יצאו השנים בשבוע שעבר ללונדון, שם הם מנהלים מו"מ למציאת מוצא. השניים אינם מדברים ביניהם ישירות וכל המגעים נערכים דרך מתווכים. רובם רבנים חרדים משכונת סטמפורד־היל שבדרום לונדון.

מרגוליס הודיע, שהוא מבקש לקבל את חלקו של ארנרייך ואינו מוכן לשלם לו דבר. ארנרייך הגיב באמרו שאם לא ישלמו לו, הוא יכול לארגן קבוצה של בעלי־הון ישראלים שתקנה את חלקו של מרגוליס.

אך ימצאו מוצא?

אם המו"מ בלונדון לא יביא לפשרה, יתכן התסריט הבא: זלמן מרגוליס יפנה לבנק לאומי, ש"כוכב השומרון" חייבת לו כ־2 מיליון דולר, ויבקש מהבנק שיפנה לבית המשפט ויבקש למנות כונס נכסים. בטענה שכוכב השומרון מפגרת בפרעון חובותיה, בנק לאומי אינו מודאג, כי יש לו ערבות אישית של מרגוליס על החובות.

לפי התסריט יסכים בנק לאומי למינוי כונס נכסים המקובל על מרגוליס, למשל עורך־הדין שלו. כונס הנכסים זכאי לתפוס את נכסי החברה ולהדיח את ארנרייך מן הניהול. אחר כך יכניס מרגוליס קבלנים ומנהלים חדשים שיסיימו את בנית הדירות.

מרגוליס האב אמר לא אחת בזמן האחרון, כי הוא מוכן להשקיע 10 ואף 15 מיליון דולר מכספו, כדי שבניית העיר עמנואל תצא מן הכוח. מכיוון שחברת בריספורד שלו הרוויחה אשתקד כ־100 מיליון דולר, יש להניח שמרגוליס גם יכול לקיים מה שהבטיח.

ידיעות אחרונות
2 - מאי 1985

"עמנואל": את הכסף

— מאת אליעזר שטראוך —

כאשר אתה שוכב את חשבון הסכומים בין הישוב שמנואל לבין הכפרים הערבים שבסביבתו השומרון, איננו יכול שלא לחוש בכך שמשהו לא כשורה, ובי הסיבה המסתרת של מוכרי דירות במקום — „עיר שהוקמה ונבנתה" — אינה תואמת בכאת ושמתוזים למציאות של ימים אלה.

עוד טרם מגיעים לאיחוד המגורים והשירותים זר מסתריים ל־500 המשפחות המהוות את הגרעין הראשון של הישוב, נתקלים כשורה ארוכה של שלדי בתים, הפזורים כאבן שאין לה ומשכן. מבנות ובסתן ושאר הציוד שבאחרי־הבניה מעבדים זה מספר ימים הגעתם הערבים שהשיקו בעבודת הבניה אינם כאן. נראה כאילו הבטאל ההתיישבותי הזה קבע על שריד לפתע מראות, ולאו דווקא בגלל המחלוקת הפוליטיות המלוות את ההתנחלויות בשטחים.

מה שכבר הפריקו היזמים לבנות — ישנו, הבניבו מתפתחים הזים של ציר יהודית שכל הרשבה של הרת שומרי המצוות, על דרכיהם ומחניהם השונים. זכר בכ־3500 נפשות שהפסיקו להתיישב במקום, אך אלה רק עשירית ממספר המשפחות שהיו אמורים להשתקע במקום עד לסיום החלק הראשון של הבניה.

למעלה מ־640 מבנים, לרוב בעלי שתי קומות, שבנו על־פי כללי הארכיטקלות המודרנית, משווים למקום אופי של יישוב עירוני מודרני. אך השאלה היא מה יהיה גורל 1000 המבנים האחרים שבנייתם כבר החלה ואשר חלקם כבר נמכרו לדיירים בכחת תמורת תשלום מלא או חלקי.

שטריימלך וקפוטות

„סמוך על הקדוש ברוך־הוא" — משיב לשאלה זו יוסף, מנהל הסופרמרקט במקום. בהרה אני נוכח לדעת כי תושבי שמנואל אינם ששים להשוף כפני עיתונאים את הראגות שמעורר בלבם הסכסוך שנגרם להפסקת המשך פיתוח המקום.

לפני הצהריים, ביום של הום לוהם שתמטות השדרות שסביב בנייני המגורים ובמרכז המסחרי. פרים דגר, תימניה חיננית, אם ל־15 המציגה את עצמה כתושבת הראשונה של שמנואל — מכינה פלפל לילדי שני בתי־הספר של המקום (בית־ספר לבנים ובית־ספר לבנות). בינתיים, המעדניה הנקיה להפליא שבבעלותה ריקה מאדם.

כך גם בחנות־הספרים הסמוכה שבה מנצל בעל המקום, ר' ישראל, את הזמן כדי לעיין בעיתוני הערב. שכנו, בן־שלום, מעצב את חלון־הראווה בבית־המסחר למתנות ומוצרי־בית שחנך במקום לא מכבר.

בהרים מתמלאים הרחובות בבני־אדם, ואתה תמה מאין בצו אנשים כה רבים. לרגע נדמה לך כי אתה צופה בציור של שאגאל, על רקע המבנים הלבנים שנבנו במורדות השומרון. גברים לבושי שטריימלך וקפוטות שחורות ממהרים לסידורים בסניף המקומי של בנק־המזרחי, או לקניות בכל־בו. מקצתם פונים למגזן הקסם הדחוס, שם מגיש המלצר המקומי שניצלים וקציצות לארוחת־צהריים, כשר לסחורין בסיכון.

עוד משם ייעלם שוב כל הציבור הזה. מקצתם יחזרו לעבודה בבתי־מלאכה קטנים, כמו בית המלאכה לייצור ציציות ומפעל התכשיטים שבהם מתפסקים חלק מן התושבים. אחרים עוסקים בהוראה בבתי־הספר המקומיים. מי שזמנו פנוי קרוב לוודאי יקרא דף בגמרא כי־אחד מ־13 ה„שטיבלך", אשר בנוסף לבית כנסת מרכזי משמשים לצרכיהם של חצרות החסידים השונים, חור־מי־דת אחרים שמצאו מקלט בישוב ייחודי זה.

אני עוצר אנשים ברחוב... מה לדומבם לשטע על בעיותיהם. אך כולם עונים לי בסגנון אחד, כאילו סיכמו ביניהם תגובה אחידה לעתונות: „אין בעיות. הכל בידי הקדוש־ברוך־הוא. ואל תצטט אותי" — היא התשובה שאני שומע מפי כולם.

„הכל יסתדר"

אני פונה אל מנהל סניף בנק־המזרחי, ר' שמעון. אני מבקש לשמוע מפיו של החיים בישוב החדש, איך מסתדרת הקהילה המיוחדת הזו.

„אני מנוע מלדבר עם עיתונאים, הוא משיב — „אנא, פנה לדובר הבנק..."

ובכל זאת יש מי שמבקש להשמיע דברים חריגים. ברל זקסקו, צעיר בחליפה קיצית אחידה ובמנבעת שחורה, מציג עצמו כאחד מרוכשי הדירות שסכלו הפסדים עקב המשבר בחברת הבניה.

„שילמתי 27 אלף דולר מפיסכון תסכונותי. היינו צריכים להיכנס לדירה שלנו כבר בימים אלה. הדירה מוכנה. אבל הקבלן מסרב למסור את המפתח כל עוד לא יוסדר הסכסוך בין היזמים. הוא יקבל את כספו. כמוני יש עוד מאות משפחות. רבים מכרו דירות שהיו להם מעבר לקו הירוק ועכשיו הם נאלצים להתגורר אצל קרובים או להוציא על שכירת דירה את שאריית החסכונות ששמרו לסידורים הראשונים בבית החדש.

— אם המצב כל כך קשה, למה אתם שקטים כל־כך? מדוע אינכם תוקפים את זכויותיכם בקול רם? שאלתי.

„התושבים המקומיים אמרו לנו לא להקים רעש. הזהירו אותנו כי מי שיתנהג בעיות, יתקשה בעתיד להתאקלם בישוב. הבטיחו שהכל יסתדר בסופו של דבר".

אחד התושבים ה„ותיקים" שהיה נוכח בשיחה, מושך אותי לצד ואומר לי: „האיש הזה הוא חזור בתשובה. אתה מבין מה משמעות הדבר? אנשים אלה לא איבדו את אמונתם בקדוש־ברוך־הוא. אתה אף פעם לא יודע עד כמה הם כנים בדברים שהם אומרים.

אחד מן החזרים בתשובה היחידים ביותר בשמנואל, הוא ראש המועצה אליהו מירב, קיבוצניק לשעבר. כאשר פגשתי אותו במשרדו, עטוף טלית, מאות מסולסלות וכיפה שחורה לראשו, הוא קיבל הודעה ממשלתית ששוגרה למשקיעים בלונדון. המשלחת סיפרה כי המגעים נכשלו ולא יהיה מנוס ממינוי כונס־נכסים לכל הפרוייקט של שמנואל. אבל כאותנו אין הוא מוכן להודות כי המצב כה חמור:

„אין מה לדאוג. זה הכל שייך פנימי, ובעזרת השם הכל הסתדר. לעתונות אין מה לעשות פה".

500 קונים בלי דירות

— מאת אברהם דישון —

אין חולק על־כך כי הקמתה של העיר התרדית שמנואל בשומרון היתה בגדר מחאה כנגד ההתיישבות בכלל ובקרב הציבור החרדי בפרט. דומה, שאיש לא

המודיע
- 1 מאי 1985

הרב הראשי לצפת, הרב דוד דיין:

בתי הכנסת העתיקים בעיר יינעלו בפני שרי הממשלה

מאחר והרשויות הממלכתיות אינן נענות לפניות החוזרות ונשנות לשפצם ולתקנם

בתי הכנסת העתיקים של צפת יינעלו בפני כל שרי הממשלה עד לשיקומם מחדש.

הרב הראשי לצפת הרב דוד דיין, האחראי על בתי כנסת אלה בתוקף תפקידו כממונה על הקדושות הספרדים, הודיע כי החליט לנקוט בצעד חמור זה מאחר ועד עתה לא נענו הרשויות הממלכתיות לתביעות לשקם מחדש אתרים מקודשים והיסטוריים אלה, שבהם מבקרים מדי יום מאות תיירים מכל העולם.

סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון עומד לבקר בצפת ביום חמישי הקרוב ולסייר גם בבתי כנסת העתיקים הספרדים של הרב אבוהב הא"ר הק' הרב דיין הודיע במברק לשר לוי כי בתי הכנסת יינעלו בפני במחאה על מחדלי הרשויות בשיקום אתרים אלה וטיכול בהם. "בתי הכנסת נמצאים בסכנת החמוטטות וללא עזרה ממלכתית יבוא הקץ להיסטוריה של צפת" כתב הרב דיין במברקו.

בשערי בתי הכנסת קבע הרב ברזות המודיעות על נעילתם. בשיחה עם בתב עתי"ם בצפון אמר הרב דיין, כי זה כמה חודשים הוא פונה לשר לוי ומבקש להיפגש עמו בנושא זה וכלל לא זכה למענה. לדבריו, גם הראשון לציון הרב מרדכי אליהו וגם ח"כ נחמיאס מבקשים להיפגש עם השר לוי בנושא זה ומשום מה לא נענו.

מלשכת השר לוי נמסר לכתב עתי"ם, כי לא נתקבלה שם כל בקשה לפגישה עם השר לא מצד הרב דיין, לא מצד הראשון לציון ולא מצד ח"כ נחמיאס. ו[illegible] נתקבלה בקשה כזאת אין ספק שהיו דנים בה בחיוב ומשיבים עליה.

אשר לעצם הענין נמסר מלשכת השר לוי, כי שיקום בתי כנסת אינו נתון לסמכות משרד הבינוי והשיכון אלא זהו עניינו של משרד הדתות במשרד הדתות לא הגיבו עדיין על הדברים

ידיעות הגליל
נצרת עילית

29 מרץ 1985

"אשדר" ורסקו החלו בבניה ב"נוף העמק"

בימים אלה, החלה בנייתן של 102 יחידות דיור חדשות בשכונת "נוף העמק" במגדל העמק.

ע"פ התכנית תבנה חב' אשדר 54 יח' חברת רסקו 48. יהיו אלה דירות בנות 3 ו-4 חדרים, כאשר בכל בית יהיו 6 דירות (4 גדולות ו-2 קטנות) לכל דירה תהיה כניסה נפרדת.

מיקום הדירות החדשות מאחורי בי"ס עליזה בגין, כאשר הנוף הנשקף יהיה חיפה והרי הכרמל.

הסיום הצפוי של הבניה בתוך 18-24 חודשים.

ידיעות אחרונות
- 2 מאי 1985

ג'

האמין כי אכן תוקם העיר שכאחוריה עמדו ארבעה צעירים "חוצפנים" אשר יסדו בשנת 1981 את חברת "כוכב השומרון".

הצעירים, בשנות ה-30 המוקדמות לחייהם: מרדכי זיסר, ישראל חרמץ, מאיר מנדל ויעקב קאופמן, הגיעו למסקנה פשוטה: הציבור החרדי אשר מתרכז בעיקר בבני-ברק וירושלים אינו מסוגל להגיע לדירה משלו בשל המחירים הגבוהים בעיר הדתית, ומלאי הקרקע בבני-ברק מצומצם ביותר. על רקע מצב זה הם החליטו: אנו נקים עיר חדשה, בשומרון, בעלת איכות-חיים גבוהה ומחירים נמוכים.

"המוח הפיננסי" מאחורי הקבוצה היה מרדכי זיסר אשר הצליח לשכנע את ראשי משרד השיכון והבינוי שאכן הכוונות רציניות. זמן קצר לאחר ייסוד החברה, הצטרף אליה פנחס ארנרייך מחסידי גור בבני-ברק. ארנרייך שעסק בעבר בחינוך הצטרף אל המייסדים כ"אחראי על השיווק של הדירות. אבל, הוא הביא עמו "נכס" חשוב ביותר: את איש העסקים מלונדון זלמן מרגוליס.

הצטרפותו של מרגוליס נתנה לחברת "כוכב השומרון" גיבוי פיננסי והם החלו לפעול "בגדול". המייסדים רכשו קרקעות והחלו להתקשר עם חברות-בניה וקצב מכירת הדירות הלך וגבר. משרד השיכון, מוחה כי "סייע" לעמנואל מעל ומעבר לזמים אחרים בשומרון.

הקרע הראשון בין המייסדים אירע בחודש אפריל 1983: אז עזבו שלושה מן המייסדים: מרדכי זיסר, מאיר מנדל ויעקב קאופמן. הם "לא הסתדרו" בלשון המעטה עם פנחס ארנרייך שהוא בעל אופי נוקשה; עקשן ו"פורר" להגברת האיכלוס. השותפים לשעבר אינם מוכנים לגלות את הסיבות לפרישה. אחד מהם רק הסכים להעניק "רמז" דק: חברת "כוכב השומרון" רצה מהר מידי קדימה גם במחיר של ניהול תקין וגם במחיר יקר שלא תמיד הצדיק את עצמו.

באחרונה, סגן מרגוליס כי גילה אי-סדרים בחברה ואין לו עוד אמון בלפי ארנרייך. יש להסעים כי מרגוליס מקפיד ביותר על ניהול תקין וחברותיו הציבוריות מכינות דו"חות בספרים מפורטים וברורים. מספר גורמים, ביקשו לפשר ביניהם, אך הדבר לא עלה בידם. גם ראשי החוגים החרדיים התערבו במטרה לשקם את החברה ולא להביא למצב שהחברה תפורק וקרוב ל-500 רוכשים חרדיים לא יוכלו לקבל את הדירות. "זה לא יעבוד בשקט" — אומרים בקרב החוגים החסידיים בבני-ברק. לעומתם, טוענים החוגים הליטאים: הרב מנחם אלעזר ש"ך לא המליץ מעולם על "עמנואל" וצדק. אלה המקורבים לנושא טוענים: "מרגוליס לא ישאיר קונה אחד בלי דירה, הוא לא יוכל להרשות זאת לעצמו, גם אם יחלש לפרק את החברה".

במשרד השיכון חוששים מהמצב: מנכ"ל משרד ה' שיכון, אשר וינר, אמר לי כי ניסה לשכנע את מרגוליס אשר נפגש עימו לפני כשבועיים כי ימשיך להפעיל את החברה על-ידי מנכ"ל מיוחד המקובל על-ידי שני ה' צדדים. אולם וינר לא הצליח במשימה. כך או כך, שני השותפים מנהלים בלונדון מו"מ כאשר כל צד מבקש לרכוש את החברה; פה יהיה הסוף: ימים יגידו.

מעריב
2 מאי 1985

קרית שמונה

□ השקעות. משרד הבינוי והשיכון ישקיע בשנה הקרובה בקרית שמונה בין 8 ל-10 מיליון דולר. סכום המהווה חלק ניכר מהתקציב של כל מחוז הצפון ב-משרד השיכון. משרד השיכון יסייע גם במניית כמה שרדייקטים חדשים בעיר, ובין השאר יקציב מיליון דולר לבניית 100 תודרי בטחון, 250 אלף דולר לבניית חמיטחת שול בטעל ציקלון, מיליון דולר לבניית אולם מופעים, 30 אלף דולר ל-בניית "יד לבנים" הסכומים נוספים ל-הקמת שכונות "בנה ביתך", שיפרץ ה-מביש הראשי בקרית שמונה השיקום שכונות. (ע.)

מעריב

8 מא' 1985

„תקבלו כסף אם תפסיקו לריב"

משרד הבינוי דחה בקשת סיוע של המשקיעים בעמנואל

מאת יצחק דיש

משרד הבינוי והשיכון דחה את בקשת המשקיעים בעמנואל להעמיד לרשותם סיוע נוסף הקשיים, שנקלעו אליהם.

הסניות להנהלת משרד הבינוי והשיכון באו בנסרד מהצדדים הנמצאים עתה במחלוקת. מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, אשר ויגר, הבהיר, כי קודם כל עליהם לישב את הסכסוך או לפחות להבטיח שסכסוך זה לא ישפיע על הניהול התקין והשוטף של הפרוייקט. כאשר הדבר ייע־שה כך יגיש המשרד את הסיוע הרגיל.

שירותי הדפסה

שירותי הדפסה, עתונות, חוצאה

לדירות יוקרה בת"א

מאת אברהם דישון, כתב „ידיעות אחרונות"

חברת הבנייה „אשדר" הצליחה למכור ב־תוך יומיים 24 מתוך 32 הדירות שהיא בונה כ־שכונת רמת אביב ג' בתל־אביב. גם בחברה עצמה הופתעו מהביקוש הרב, חספסן — לדעת אנשיה — תפנית בשוק הנדל"ן.

לחץ של קונים הורגש גם בחברת הבנייה אמריקה־ישראל, הבונה ברמת אביב ג'. מנהל המכירות של החברה, רוני גולדינג, אמר: „אני מופתע מכמויות הכסף שיש לאנשים".

מנכ"ל חברת הבנייה „אורים" של קונצרן „כלל", אריה ניסין, אמר, כי מכירת הדירות היקרות של החברה שלו ברמת־אביב משב־עה־רצון. בעיקר הוא הופתע ממכירה מהירה של 12 מתוך 34 קוטג'ים שבונה החברה, ברמת־אביב. מחירו הממוצע של כל קוטג' נע סביב יותר מ־200 אלף דולר. מחירי הדירות ברמת־אביב ג' נעים סביב 120 אלף דולר.

מרבית הקונים משלמים חלק ניכר ממחיר הדירה במזומן, כאשר הם שוברים תוכניות־חיסכון, קרנות השתלמות וחסכונות אחרים, ב־מגמה לשריין את מחיר הדירה.

בחברות הבנייה סוענים, כי עיקר הביקוש הוא רווקא לדירות יקרות, בעוד שלגבי דירות עממיות בערי־השדה תגועת הקונים חלשה.

דבר
10 מאי 1965
7

ביום א׳ – התביעה למינוי כונס לחברת „כוכב שומרון" – הבונה העיר עמנואל

מאת נח זבולוני,
סופר „דבר"

„כוכב שומרון", החברה הי־בוטח את העיר עמנואל בגדה המערבית, תעמוד ביום א׳ לפ־ני תביעה למינוי כונס נכסים ולפירוק החברה.

החברה נקלעה לקשיים כספיים, ובעקבות זאת פרץ ריב בין שני ראשי החברה, המשקיע מלונדון הרב זלמן מרגליות ושותפו הרב שנחס אהרנרייך, נכדו של הרב יצחק גרשנקורן, מייסד העיר בני־ברק. ידיעות על הריב והמשבר פורסמו לראשונה ב„דבר". עתה מתברר, כי יהודים תרדים שרכשו דירות שבונה חברת „כוכב שומ־רון" עלולים להפסיד את כספם שהשקיעו.

נודע, כי הוקם רעד של רוכשי הדירות, כדי לטפל בכל הסיבוכים הקשורים בפרשה. מכיוון שביום ראשון, כאמור, עומדת חברת „כו־כב שומרון" לעמוד בבית המשפט בפני תביעת הבנקים והקבלנים למינוי כונס נכסים לפירוק החב־רה, שמר הועד עורכי דין מצו־לים, שיטפלו בכל זכויותיהם של רוכשי הדירות — אלה שכבר גרים בהן ואלה שטרם קבלו את המפתחות לדירותיהם.

כזכור, התנגד הרב אליעזר מנ־חם שך, לשעבר נשיא מועצת גדו־לי התורה, להקמת העיר עמנואל כגדה וראה בה התגרות באומות העולם, וכן חזה את הנולד, שמש־פחות מרובות ילדים עלולות ל־צאת מ„התנחלות" זאת „בשן ו־עין".

THE JERUSALEM POST

1985 'אב 12

8

CONTROLLED RENTS

To the Editor of The Jerusalem Post

Sir, – At a time when the general public is being confronted with rising prices resulting from the phasing out of subsidies, there exists one sector in the community, which by any stretch of the imagination cannot be described as the needy, which has for a very long time been enjoying preferential treatment, and still does so at a much greater rate than the rate of inflation. These people are the occupiers of commercial premises, principally in the centres of Israel's main cities, who enjoy controlled rents. These rents, which are incredibly low, are in effect enormous subsidies bestowed on them by the law, not from public funds, but at the direct expense of the owners of the

ing minister is the undisputed champion of the under-privileged.

It is equally astonishing that the ministry of finance appears to have no clue as to the size of this sector, nor of the vast amount of lost income tax revenue which would have accrued had the tenants paid economic rents, as the remainder of the business community, much larger in numbers, do. (One is tempted to retort that the increase in revenue would be offset by the higher rents being charged to expenses. Close scrutiny, however, would establish that there would remain a compelling balance in favour of the Treasury.)

Frustrated by impotence at raising tax revenue by administrative means, the Treasury, apparently not without misgivings, has mooted the possibility of imposing a general wealth tax. Such a tax, although fraught with difficulties in assessment and collection, as well as public resistance, cannot but increase revenue. However, without implying that such a measure is practicable or desirable, one can ask the Treasury experts if it ever occurred to them that a tax on the market value of buildings – which is a function of the income – would yield infinitely larger sums if such buildings were freed

גלובס

פרשת "כוכב השומרון" מסתבכת:

ארנרייך: החברה תפסיד קרקע בשווי 22 מיליון דולר אם תכנס לפירוק

אם יוצא צו כינוס נכסים נגד חברת "כוכב השומרון", הבונה את העיר שמנואל, והיא תכנס לפירוק, תפסיד החברה זכויות על 2,200 דונם, ששוויין 22 מיליון דולר, וכן מיליוני דולרים המגיעים לה ממשרד השיכון – אמר פנחס ארנרייך, מנכ"ל החברה ומבעלי מניותיה, בשיחתו שנערכו בסוף השבוע במאמץ למצוא פתרון לבעיות החברה.

חברות יוכלינד (קבוצת כור) ומכם (קבוצת רסקו) הגישו בשבוע שעבר לבית המשפט המחוזי בתל־אביב בקשה למנות כונס נכסים לכוכב השומרון. החברה חייבת כ–1.1 מיליון דולר ליוכלינד וכ–300 אלף דולר למכם. כן חייבת החברה כ–100 אלף דולר לקבלן מתתיהו ליפשיץ וכ–200 אלף דולר לסולל בונה, אך שתי חברות אלו לא ביקשו פירוק ואין להן ענין במינוי כונס נכסים לחברה.

לידי נלובס הגיע העתק חוזה שנחתם ב–27.10.83 בין כוכב השומרון לבין מפקדת איזור יהודה ושומרון. החוזה קובע כי מפקדת איזור יהודה ושומרון מעמידה לרשות כוכב השומרון 2,500 דונם קרקע לפיתוח במשך חמש שנים. סעיף מפורט בחוזה קובע כי אם החברה נכנסת לפירוק או לכינוס נכסים, עליה להחזיר את הקרקעות, במצבן באותו יום, לידי המפקדה, ללא תמורה. בשנה וחצי האחרונות, פאז הועברו 2,500 הדונם לידי כוכב השומרון, בוצעו בהן עבודות פיתוח נרחבות. יש המעריכים עתה את שוויין, לאחר עבודות הפיתוח, ב–10,000 דולר לדונם, ויש (כמו ארנרייך עצמו) השוענים ששוויין 25,000 דולר לדונם. גם אם ניקח את האומדן הנמוך יותר, וגם אם נניח (לאור חילוקי דעות על כמות השטח שנמסרה למעשה) כי המדובר ב–2,200 דונם, הרי שנמצא כי החכרת הקרקעות למפקדת יו"ש פירושה אבדן נכסים ששוויים 22 מיליון דולר.

הוצאות פיתוח אלו מסבירות, אגב, מדוע חסר כסף בקופתה של כוכב השומרון: החברה הוציאה סכומים גדולים על פיתוח, יותר מכפי שגבתה בעד לקוחות שקנו ממנה דירות.

בנוסף לכך, כפי שמתברר עתה, חייב משרד הבינוי והשיכון כ–6 מיליון דולר לחברת כוכב השומרון, על חשבון משכנתאות של דיירים: אם תתפרק החברה, ספק אם הכספים יועברו, או לפחות יתכן שלא יועברו בצורה סדירה ובמלואם. כן יש לחברה התקשרויות עם גורמים חיצוניים להקמת מרכז מסחרי ואיזור תעשיה, וגם התקשרויות אלו ילכו לאיבוד אם ימונה לחברה מפרק.

החובות – כ–8.5 מיליון דולר

חובות כוכב השומרון מגיעים כיום לכ–8.5 מיליון דולר, לא כולל דירות שחייבים לדיירים ששילמו וטרם קיבלו (ראה להלן). החובות מתחלקים כך: בנק לאומי – 2 מיליון דולר, בנק צפון־אמריקה – 2 מיליון דולר, בנק טפחות – 1.5 מיליון דולר (חוב זה הוא לטווח ארוך), בנק מזרחי – 400 אלף דולר, חברות בניה כפי שפורט לעיל כ–1.7 מיליון דולר, ספקים שונים כ–1 מיליון דולר. ארנרייך אומר כי אם יוזרמו הבעלים לחברה 8 מיליון דולר, יוכל לשלם את כל החובות ולחדש את תיפעולה התקין של החברה.

זלמן מרגולים, איש העסקים הלונדוני העומד מאחורי הקלעים של הבעלות על כוכב השומרון, מסרב להזרים כספים נוספים לחברה כל עוד ארנרייך מנהל אותה. הוא אומר כי ההפסדים נובעים מניהול לקוי ולכן על ארנרייך לעזוב ולהעביר את מניותיו לצד שלישי, לפני שיסכים להזרים לחברה כספים. מרגולים ובנק לאומי ניהלו בימים האחרונים מגעים לא־רשמיים עם מתי ליפשיץ והציעו לו לרכוש את חלקו של ארנרייך.

7

עסקי נדל"ן

מאת אלעזר לוין

7–9 דולר למ"ר בבאר-שבע

מחירי משרדים בבאר־שבע הגיעו באחרונה לשפל. בעבר השינו 10–12 דולר למ"ר משרדים לחודש, ברמי שכירות. באחרונה ירדו המחירים פלאים.

לחלן רשימת עיסקות שנקשרו בשבועות האחרונים והמעידות על ירידת המחירים:

• משרדים בחלק החלוקן במרכז העיר, בקומה שניה: הושכרו לפי 7 דולר לחודש. תאריך העיסקה 26 באפריל.

• משרדים בבנין מגדל העצמאות, שהוא בנין המשרדים המרכזי בעיר, שנבנה בשנת 1980, הושכרו לפי 8.50 דולר למ"ר לחודש. תאריך העיסקה 26 במארס.

• משרדים בשטח 113 מ"ר ברחוב הדסה פינת ההסתדרות, מקום מרכזי, הושכרו ב-1,026 דולר לחודש, שהם 9 דולר למ"ר. תאריך העיסקה 14 באפריל.

• משרד בבנין בדרך חברון, בקומה ראשונה, הושכר לפי 7 דולר למ"ר לחודש. תאריך העיסקה 19 באפריל.

השפל נובע מהירידות הפעילות הכלכלית בבאר־שבע, דבר הבא לידי ביטוי, כפי שכבר פורסם במדור זה, בירידת מחירי המגרשים וירידת הביקוש למשרדים לקניה קטן עוד יותר, והמחירים נעים בין 600 ל-850 דולר למ"ר. לאמיתו של דבר זהו מחיר תיאורטי, כי כמעט ואין עיסקאות.

לעומת זאת מורגש באחרונה ביקוש-מה לקרקע לתעשיה, אך המחירים יציבים. איזור התעשיה הגדול ביותר הוא בעמק שרה, בשולי העיר, וקרקע נמכרת בו, כולל הוצאות פיתוח ב-20,000, עד 22,000 דולר לדונם. במקום מרכזי יותר, באיזור השוק הבדואי, לא הרחק מהשוק החדש והתחנה המרכזית, עולה המחיר ל-35,000 דולר לדונם.

אציל מבקש 7.7 ד' למ"ר בבן-יהודה

[illegible] שני בתי ספר. האחד אינו מוכן [illegible] השכירות הנדר־[illegible]ם למחיר, אך [illegible] שנים, בעוד [illegible]כיר את הבנין [illegible]יותר. מסיבות [illegible]חוזה עד היום, [illegible]ריק זה שמונה [illegible]בעליו הוצאה [illegible] הכנסה. אכן,

[illegible]לום שכר 1,500 [illegible]מרכז פנורמה

[illegible]טסח הוא בש־[illegible] כשליש משטח־[illegible]מרכז המסחרי. [illegible]ה במכום כ-1 [illegible]תראשון בארץ [illegible]תל־אביב.

[illegible]ו שלום משלם [illegible] 25,000 דולר [illegible] 17 דולר למ"ר [illegible]ירות אלו גבו־[illegible] במקומות אחרים [illegible]בלים על הדעת [illegible] הגמר הגבוהה [illegible]ולעובדה שהוא [illegible]לאיזור מגורים [illegible] הכנסה ורמת [illegible]כו הכרמל, הכר־[illegible]איזור גן האם, [illegible]השכירות לחנות [illegible]בקומה התחתונה [illegible]מ"ר לחודש ודמי [illegible]ות דומה בקומה [illegible] 24 דולר למ"ר [illegible] שלום קיבל הנחה [illegible]בזכות העובדה [illegible]גדול מאוד. סיבה [illegible]היא שסעיף מיוחד [illegible]כי כל־בו שלום ישלם דמי שכירות מינימליים בגובה אחרו מסויים מן המחזור.

החוזה בין משפחת מרדכי מאיר, בעלת כל־בו שלום, לבין מרכז פנורמה, הוא לשלוש שנים. לאחר מכן תהיה לשוכרים אופציה לרכוש את הנכס במחיר השוק.

גלובס

13 מאי 1985

■ הביקוש לדירות מודרניות יד־ראשונה ברמת אביב ג' נמשך בקצב עקיר. בחודש אפריל נמכרו עוד 20 דירות בפרוייקט של יובל־גזיט בשיתוף עם שיכון עובדים, ההולך ונבנה בשכונה זו. מחיר הדירות נע מ-130,000 דולר לדירה בת 5 חדרים בקומה ראשונה.

המבקר מאשים משרד הבינוי באחריות להתמוטטות בעמנואל

משרד הבינוי והשיכון לא הפעיל די פיקוח על פעילות החברה המשכנת ב־עמנואל, חקירתו של מבקר המדינה מצ־ביעה על כך. כאשר הטבות ניכרות ו־בוצעו תשלומים בלי בדיקה נאותה של התחשיבים ובלא התיעוד הדרוש לכך. ה־משרד חתם עם החברה על הסכם שבו נקבעו תנאי תשלום מיוחדים החורגים מאלה שהמשרד מאשר לחברות בנייה אחרות.

בדיונים עם הביקורת הסביר משרד ה־שיכון כי תנאי ההצמדה המועדפים נקבעו בגלל התפקידים שמילאה החברה במקום רשות מקומית, בעיקר לגבי הקמת מוסדות ציבור; אך הביקורת גלתה שגם בהשוואה לתנאי התשלום לרשויות המקומיות, קבלה החברה תנאי תשלום מועדפים. קביעת תנאי התשלום לחברה בשינוי מהתנאים הקבועים בחוזה האחיד והתנאים הנהוגים לגבי רשויות מקומיות, נעשתה באישור מנכ"ל משרד השיכון וללא תיעוד על החלטה בענין. הביקורת הבחינה כי סעי־פי ההסכם, הדנים בתנאי ההצמדה של תשלומי הביניים לחברה ושל ניכויים, לא נוסחו בבהירות. כן נמצא שהמשרד נהג גם בחוסר עקיבות בחישוב תשלומיו ל־חברה.

דו"ח המבקר גם מצביע על מקרים אחדים שבו אישר משרד השיכון ביצוע עבודות פיתוח נרחבות במימונו המלא, מעבר למקובל. לחברה המשכנת שלמו גם סכומים ניכרים שלא הגיעו לה. חלק מה־תשלומים הגיעו לעשרות מיליוני שקלים במחירי נובמבר 1984. החברה חוייבה ל־החזיר סכומים אלה למשרד. לגבי חלק אחר הודיע המשרד כי יבדוק מחדש את הענין.

החברה הגישה למשרד באמצעות ה־מועצה האיזורית שומרון, את חשבון־הביניים האחרון על עבודות אלה באוק־טובר 1972, לפני שנקבעו תנאי התשלום בהסכם עם החברה. הביקורת מצאה כי חלק מתשלומי הביניים, שהמשרד אישר לביצוע, שעורכו לצורך ניכויים לפי תדדים לא נכונים. על ידי כך היתה היתרה ל־תשלום גבוהה בכ־55 מיליון שקל, במחירי נובמבר 1984, ממה שהגיע לה.

בבירור שערכה הביקורת עם גזברות המשרד, בסוף דצמבר 1984, נקבע שה־משרד ישוב ויבדוק את ההתחשבנות עם החברה, תוך שערוך התשלומים בהתאם למדדים הנכונים ויחייב את החברה בה־פרש.

בבדיקת התשלומים, שבוצעו בפועל על ידי משרד השיכון, נתגלה כי בחישוב התשלומים שכבר שולמו לה, לא כללה החברה תשלום בסך 8.5 מיליוני שקל ל־מרות שסכום זה שולם עוד באוקטובר 1982; כלומר המשרד שילם סכום זה פע־מיים. שוויו של סכום זה במחירי נובמבר 1984 הסתכם, לפי חישובי הביקורת, בכ־140 מיליון שקל. בעקבות הביקורת הודיע המשרד כי התשלום ייגבה מהחברה.

מבקר המדינה מעיר כי נוכח מצב הקו־פה הציבורית מן־הדין היה שהמשרד, ל־אחר שנכנס להתחייבות בעלת היקף כזה, ידע באילו סכומים מדובר והחלטות ב־נדון יתקבלו בדרג הבכיר ביותר. המבקר מציין שניתן היה לצפות שהחלטות בענין זה יהיו מתועדות היטב.

הדבר
14 מאי 1985

ל„מערב פרוע" – באריאל שבשומרון

המבקר מציין חריגות חמורות ביותר בתפקודה של מועצת אריאל בשומרון. ועדת הביקורת של אריאל נבחרה בהרכב של שני חברים, בניגוד להוראות התקנון, הקובע שמספר חברי הוועדה לא יפחת משלושה. רק ביוני 1983 צורף לוועדת הביקורת חבר שלישי. על פי תקנון הוועדה, צריכה ועדת הביקורת להתכנס לפחות אחת לשלושה חודשים. ועדת־הביקורת לא התכנסה כלל למען קבמת המועצה. ולבד מכמה חוות־דעת לא פעלה הוועדה.

עד מועד סיום הביקורת לא נתנה המועצה לבית־המשפט לעניינים מקומיים, למרות מקלים רבים שנעשו וקבלנים הפרו הוראות וצו, בעיקר בתחומי הבניה, איכות הסביבה ורישוי עסקים.

לפי תיקון לתקנון מילוי 1982, משמש ראש המועצה או מי שהוסמך על־ידו כרשות הרישוי לעסקים סעוני רישוי בתחום המועצה. המועצה לא פעלה לרישוי העסקים הפועלים בתחומה, הכוללים מפעלי תעשיה, בתי־מלאכה, חנויות, מסעדות, מרכולים ועוד. כל אלה פעלו ללא רשיון מתאים. המועצה לא גבתה מעסקים אלה מס־עסקים, גביה שהיתה תורמת להגדלת ההכנסות העצמיות שלה.

עד מארס 1982 הוקמו באריאל מאות יחידות־דיור, מבני ציבור ומבני־תעשיה רבים, רובם על־ידי משרד הבינוי והשיכון, ללא אישור מועצת התכנון העליונה של מסקדת הארזור, שהיא בעלת הסמכות העליונה לענייני תכנון ובניה באיזור.

המועצה לא עקבה באופן סדיר אחר כמות המים שסופקה לצרכנים לפי מדידה, תוך הפרת הסכם הצריכה הרב־חודשית עם כמות המים שרכשה בחודשים אלה מחברת „מקורות". יש פער בין שני הדברים, ולדעת הביקורת ללא הצדקה.

את מרבית העבודות לפיתוח שלב א' של הישוב, שהמועצה צריכה לבצע על־פי חוזים עם משרד הבינוי והשיכון, במימון המשרד, מסרה המועצה לחברת העוסקת בפיתוח תשתית — ללא מכרז.

הארץ 14.5.85

הטבות חריגות לבוני עמנואל

המשרד חתם שורה של הטבות לבונים את העיר עמנואל. בין השאר, התבדר שכמעט כל פעולות הפיתוח והבניה של הישוב נמסרו לידי חברה משכנת, שמוקמה לצורך זה וחברת סיב השומרון, שביטחיים נקלעה לקשיים כספיים. זה מבחנה הראשון בביצוע פעולות הנרשיות ועסקיות בתחום הבניה. המשרד גם לא הטיל דו פיקוח על החברה.

לחברה אושרו הטבות ניכרות והצעו תשלומים בלא פיקה נאותה של הנתחשבים ובלא התיעוד הרוחש.

המשרד חתם עם החברה על הסכם שבו נקבעו תנאי תשלום מיוחדים, החורגים מאלה שהמשרד מאשר לחברות אחרות.

התבדר שהיו גם מקרים שבהם אישר המשרד עבודות פיתוח נרחבות בסך מהן המלא מעבר למקובל. לחברה גם שולמו סכומים ניכרים שלא הגיעו לה. חלק מהתשלומים בהיקף של עשרות מיליוני שקל בסחירי נובמבר 1984 חויבה החברה להחזיר למשרד. לגבי חלק אחר הודיע המשרד כי יבדוק מחדש את הנושא.

שיחתי הרפסת עתונות הוצאת

בשנת העבודה 1964 יוצרו שומות לקבלנים
ו קשורים בהערכות החדשה. מן הרציאה ה־
בות הוראות בדבר הסיפול בחיקים אלה תוך
יחסות מפורטת לליקויים שהועלו בביקורת.
בקר קבע שעל נציבות מס־ההכנסה לקיים מע־
כדי לוודא שהליקויים שהועלו בביקורת
קנו.

ך על הקריטריו־
ות הדירות, וב־
נה מקריטריונים
הנמקה לכך.
ורך לקליטת ה־
ם בדוקים ועד־
רשא הדיון.

משרד הבינוי והשיכון

19-21 אפר' 1985 : שכת הדזכר

רקע חברתי ותרבותי

מעריב

19 אפר' 1985

2313 מס
ליים

משרד השיכון בודק חשד ל„תרמית משכנתאות" בעמנואל

בלשים גילו: „75 אחוז ממקבלי המשכנתאות שהיו אמורים לאכלס את העיר מתגוררים במרכז הארץ או בארה"ב — בחלק מהדירות גרים דיירים פיקטיוויים" ✶ פנחס ארנרייך, מנכ"ל „כוכב השומרון": עוד אוכיח שהממצאים לא נכונים ✶ משרד השיכון החל לדרוש החזרת כספים ממקבלי משכנתאות

מאת ברוך נאה

משרד השיכון החל לדרוש מתושבים בעיר עמנואל להח־זיר כספים שקיבלו מהמשרד כמשכנתאות עזומות, לאחר ש־התברר, כי 75 אחוז מהבתים בעיר עמנואל מאוכלסים באנ־שים שאינם זכאים לדיור. תו־שבי הבתים גרים בדירות ה־רשומות על שם זכאים למש־כנתאות, שקיבלו כספים ממ־שרד השיכון וממשיכים להת־גורר במרכז הארץ או בארי־צות־הברית.

משרד השיכון שלח לעמנואל שתי חברות של חוקרים פרטיים, בעקבות השחדת למעשים לא כש־רים שנעשו בעיר על־ידי החב־רה הבונה „כוכב השומרון", ה־חייבת כעת עשרות מיליוני דו־לארים לקבלנים ולספקים.

● פנחס ארנרייך

לאחר שלחברת „כוכב השומ־רון" נודע על בואם הצפוי של החוקרים הפרטיים, חיא הגישה רשימת שמות של הדיירים שלכ־אורה גרים בעיר. כמו כן, הודי־בקו על דלתות הבתים שלטים עם שמות הדיירים הפיקטיוויים.

למרות „שיתוף הפעולה" מצד החברה, החליטו החוקרים לעשות עבודה יסודית ולבדוק מבית ל־בית מי באמת גר במקום. כש־התלו בבדיקה, הותקפו שלושה חוקרים של חברת „שמת־חקירות" ו„אמיר־חקירות" על־ידי כ־100 גברים שקרעו את גייריותיהם, רד־פו אחריהם, איימו להכותם וגיר־שו אותם מהעיר. החוקרים נמ־לטו. מאוחר יותר, השלימו ה־חוקרים את הבדיקות. מן הממצ־אים של החפירה מסתבר כי מ־תוך כ־300 דירות שנבדקו ב־75 אחוז מאוכלסות על־ידי דיירים שאינם בעלי הבתים.

משרד השיכון מתכוון לדרוש בחזרה את הכספים שנתן ל„כוכב השומרון" ולמספר בעלי בתים. משרד השיכון כבר שלח מספר מכתבים עם דרישה זו.

במשרד השיכון מודים מרבית רו־כשי הדירות כי בעמנואל לא קיי־מו את המגעים עם המשרד, אלא התמו במשרדי „כוכב השומרון" ב־עמנואל על מסמכי הבקשה למש־כנתא והחברה היא שטיפלה ב־קבלת המשכנתאות.

הסיכסוך בין ראשי החברה ה־בונה את העיר עמנואל — ארנ־רייך ומרגוליס מורגש היטב ב־עיר. עבודת הבניה מושבתת ו־כאלף משפחות שקנו דירות ב־עמנואל ממתינות לבניית בתיהן.

מאז תחילת הפרשה הפסיק משר־ד השיכון להעביר כספים ל־כוכב השומרון ומתוך 58% מהד־מכירות בחברה זלמן מרגוליס הרעק מספר פעמים מתריל ל־פגישות עם בכירי מוסד השיכון.

„הממצאים של חוקרי משרד השיכון אינם נכונים ואוכיח זאת. מעט מאד אנשים בעמנואל גרים בדירות שאינן בבעלותם, מפני שהדירות שרכשו עדיין לא מוכ־נות. אין הפסקת בניה, יש בסך הכל האטה מסויימת בבניה. בסך הכל, קיימים מספר חילוקי דעות עקרוניים בינו לבין זלמן מרג־ליות ואני מקווה שבקרוב הכל יסתדר", אמר פנחס ארנרייך, בתגובה על הפרשה.

"תגיעה של דירות", - העומד להסתיים היום עד לסוף חודש אפריל.

על כך החליט אתמול מר דוד מור, יו"ר מועצת המנהלים של חברת "שיכון ופיתוח" על מנת לאפשר גם לזכאי משרד השיכון, שהסיעו שלהם הועלה ועודכן החל מה־16.4.85, להשתתף ול־הנות מתנאי המבצע המיוחדים של מכירת הדירות בחברה.

מנכ"ל החברה מר שלמה שסנר, מסר כי בתקופת המבצע הצליחה חברת "שיכון ופיתוח" למכור, מתחילתו עד היום, למע־לה מ־90 דירות ברחבי הארץ ותמשיך להציע את ההנחות וההטבות לגבי הדירות הנמצאות בכל האתרים המשתתפים במב־צע עד לסוף חודש אפריל.

מגן

חב' "שיכון ופיתוח" מאריכה מבצע המכירות

מאת סופר "מבט" בת"א

חברת "שיכון ופיתוח" החלי־טה להאריך את תקופת המבצע המיוחד של מכירת דירות -

21 אפר' 1985 הארץ

להלן עוד מכוונות הממשלה, על־פי ההכנות הכלכלית המשבבות:

✶ יש כוונה להגיע להסדר עם 20,000 משפחות השוכרות דירות מהממשלה ומהסוכנות (בדירות „ע־מידר" גרים כמיליון נפש. ושכר הדירה בדירות אלו מגיע לעתים ל־3 דולר בחודש). משום כך, נראה, כי בכוונת הממשלה להעביר נכסים אלו לידי המשתכנים.

שירותי הדפסה, עתונות, תוצאה לאור טלפון 1403241 ת.ד. 501 כתובת: חוצ' שפרי

הארץ
21 אוק' 1985

„ארזים" מנהלת מו"מ להקצות חלק ממניותיה למשקיע מחו"ל

לצורך הרחבת הפעילות לתחום הבנייה

מאת אריה לביא
סיפר „הארץ"
לעניני כלכלה

בעלי השליטה בחברת ארזים ל־ביצוע עבודות עפר, מנהלים מו"מ מתקדם עם משקיע מארה"ב, במט־רה להקצות לו חלק מהמניות ב־חברה.

מניות חברת ארזים נסחרות ב־בורסה וההקצאה הפרטית טעונה את מוסדות הבורסה. אם תאושר ה־עיסקה, יהיה בה כדי להרחיב את תחום הפעילות של ארזים לתחום הבנייה. עד כה התרכזה החברה רק בביצוע עבודות עפר ומיסחר בציוד כבד.

נודע, כי ההקצאה תיעשה תמו־רת פרויקט בנייה, מלונאות ונופש, אותו מתכנן המשקיע על קרקע ש־בבעלותו. המשקיע, ישראלי שירד לפני שנים לארה"ב, כבר השיג את האישורים הדרושים להקמת הפרו־יקט שיופעל במרכז הארץ.

חברה בארה"ב

הקרקע עליה מתוכנן הפרויקט מוערכת בכ־4—5 מיליון דולר, ב־התחשב בכך שיש כבר רשיונות ל־ביצוע העבודה. הפרויקט יכלול מר־כז מיסחרי, מועדון בריאות וספורט, ברכת שחיה ועוד. השטח הבנוי של הפרויקט מגיע לכ־4 אלף מ"ר, והוא יבנה בשלושה שלבים.

חברת ארזים נמצאת בשליטת צבי גרבר, שמחה כהן וגדעון ברזילי, המחזיקים בכ־90 אחוז ממניות ה־חברה. הם גייסו בבורסה בתחילת 1983 כמיליון וחצי דולר. החברה בחרקת את האפשרות לקבל עבודות בארצות הברית והיא מקימה חב־רת־בת, שתרשם בארצות הברית, כדי שתוכל להשתתף במיכרזים ב־ארה"ב. הדו"חות הכספיים האחר־ונים של החברה לחצי השנה, שהס־תיימה בסוף ספטמבר 1984, מצ־ביעים על הפסד מתואם של 171 מיליון שקל רווח של 109 מיליון שקל בתקופה המקבילה. צופים, כי החברה תצביע על הפסד מתואם גם בדו"חות הכספיים לסוף מארס 1985, כתוצאה מהשפל בענף הבנייה.

הארץ
21 אוק' 1985

התקציב הנדרש למימון דיור קבע לעולי אתיופיה — 96 מיליון דולר

8400 שוהים במרכזי קליטה ובתי־מלון

מאת גדעון אלון

מסמך פנימי של משרד הקליטה מגלה, כי התקציב הנדרש למימון סתרונות דיור של קבע לעולי את־יופיה, מסתכם ב־96 מיליון דולר.

על סך נתוני המסמך מתברר, כי רק כ־6000 מעולי אתיופיה ניתן עד כה דיור של קבע וחלקם נמצאים עדיין בתהליכי איכלוס. במסגרת 500 דירות שנרכשו במימון הסתכנות ה־הדדית (שהקצבה למטרה זו 25 מיליון דולר מכספי מגבית החרום).

לעומת זאת, ל־8400 נעולי אתיו־פיה, המייצגים 1920 משפחות ו־750 יחידים, עדיין לא נמצאו סתרונות של קבע.

יצוין, כי לפי ששה, שוהים עולים אלה במרכזי קליטה (עלות השהייה בהם היא 400 דולר לאדם) ובבתי־מלון (והעצאות הישירות עבור ה־שהייה בהם היא 15 דולר ליום).

מסמך פנימי של משרד השיכון מגלה, כי נושא רכישת הדירות ל־אתיופים ראיכלוסן נתקל בקשיים, הנורמים לצמצום אפשרויות הבחירה של הדירות הנדרשות ולעיכובים ב־איכלוס דירות שנרכשו. הקשיים נובעים מהתנגדותם של ראשי ה־ערים לאכלוס אתיופים בערים ומ־התנגדות החברות הקבלניות והקב־לנים למכור דירות, באחורים בהם נמשכת הבנייה. משרד השיכון ממ־ליץ להמשיך ולפנות ממרכז הק־ליטה את העולים, ולפנות מקומות בעביר עולי אתיופיה, השוהים ב־בתי־מלון.

ביום ראשון עומדת ועדת מנכ"לים של משרדי הקליטה, האוצר, השיכון וריסוכנות, להביא לדיון בדרג בכיר תוכנית מגובשת לפינוים של עולי אתיופיה מבתי המלון תוך שלושה חודשים. הדיון יתקיים בלישכת ראש הממשלה שמעון פרס. בהשתתפות השרים מודעי, לוי, צור וראשי ה־כיכנות דולצין ולוינסקי. על־פי ה־תוכנית, יוצע לעולים מארצות ה־רוחה, השוהים במרכזי הקליטה ת־קופה ממושכת (יותר מחצי שנה), משכנתאות מוגדלות לצורך רכישת דירה, ולאלה שאינם מסוגלים לר־כוש דירה, להקצות דירה בשכירות כ־סבסדת.

מעריב
21 אוק' 1985

מיסוי

מציעים לאפשר ניכוי ממס של דמי־שכירות

יש לאפשר לשוכרי דירות לנכות ממס חלק מהוצאותיהם לשכר הדירה — ממליצה סגנית נציב מס ההכנסה, יהודית שנב.

במאמר שיתפרסם בקרוב ב„רבשון למסים" מצ־יינת יהודית שנב כי משכירי דירות למגורים יכו־לים לקבל הקלה ניכרת במס על שכר הדירה, מס הרכוש בוטל גם על דירות שניות המיועדות להש־כרה ומכירת דירה אחת לארבע שנים (אפילו דירה שניה) פטורה ממס ושבח או רווחי הון). כתוצאה מכל זאת ומביטול מס העזבון — ישנו קבוצות במדינה הנהנות מהכנסות ניכרות בלי לשלם מס.

לדוגמא: תושב הרצליה, שקיבל בירושה בית עם חצר, פטור ממס עזבון. הוא חותם על עיסקת קומבינציה עם קבלן ומקבל תמורת הנכס ארבע דירות מגורים. אם הוא עושה את העיסקה „נכון" — מס השבח ומסי הרכישה על כך שואפים לאפס, ב־יחס לשווי הנכסים שבידיו.

את הדירות הוא רושם על שם הילדים ומשכיר אותן. הדירות לתקלות בתוק, הוא אינו משלם מס הכנסה, את ההכנסות משכר הדירה הוא יכול להש־קיע בתוכניות חסכון או השקעות אחרות פטורות ממס עד שיהיה לו מספיק מיסון לדירות נוספות.

כל זאת במסגרת החוק, בלי להעלים הכנסות.

דוגמא זו משקפת, לדעת סגנית נציב מס הב־נסה עשרות אלפי מקרים במדינה. למול דוגמא זו מצוי אדם שלא קבל ירושה והוא נאלץ לשכור די־רה למגוריו. את הוצאות שכר הדירה הוא מממן מהכנסותיו שעליהן שולם מס מלא — בשיעור שולי של 50—60 אחוז.

שרגא מקל

„הבשורה"

פסיפס חקלאי

לשנות החכרות והסבות

בשנת 1980 ביטל מנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל, שמונה עלי־ידי הליכוד, את כל ההסדרים שוויו, וגרם העלאת מחיר ההחכרות במאות אחוז. ישובים רבים נדרשו לשלם מאות מיליוני שקלים לצורך הקמת מפעלים, ולמעשה, אינם מסו־גלים לעמוד בכך ומבטלים תוכניות פיתוח. דרישות אלה חמורות במיוחד לגבי מושבים, אשר נמצאים רק בתחילת הדרך בפיתוח פרנסה שלא־מחקלאות.

גם המנכ"ל הנוכחי של המינהל, משה ליפקה, אשר מונה על־ידי פסח גרופר, אינו מוכן להתחשב במהותה ובבעיותיה של ההתיישבות וכדרי־שות המרכז החקלאי. עתה תובע המרכז החקלאי התערבות גורמים ממשלתיים בכירים במינהל לתקן את המעוות ולחזור אל המדיניות שהיתה בטרם שלטון הליכוד, בכל הנוגע לגובה התשלומים בעבור הח־כרות והסבות של קרקע חקלאית.

בהסבירו את דרישת המרכז החקלאי, אמר מיכה אפרתי, יו"ר האגף המשקי, כי בשנות השישים התקבלו על־ידי ממשלת ישראל החלטות על מדיניות קרקעית לגבי ההתיישבות, שקבעו את הבסיס לדמי חכירה שמשלם המתיישב בעבור נחלתו החקלאית. ממנה הוא מתפרנס.

לאחר שהתברר, כי ההתיישבות, הפזורה בכל חלקי הארץ, תוכל להתקיים ולהתפתח רק אם תמצא מקורות פרנסה, בנוסף על החוק לאות, גם מתעשייה ותיירות, סוכמו הסדרים עם מנהל מקרקעי ישראל והשמאי הממשלתי על הסבת החכ־רת קרקע על־ידי האגודה השיתו־פית של כל ישוב, למטרות פיתוח תעשייה ותיירות.

מעריב

17 אפר' 1985

בוני עמנואל עלולים להגיע לכינוס נכסים

פנחס ארנרייך, יוזם העיר החרדית בשומרון, תובע 10 מיליון דולר מאיש ריבו המיליונר זלמן מרגוליס על מנת להסתלק מתפקיד מנכ"ל „כוכב השומרון"

מאת דוד ליפקין וברוך נאה

פנחס ארנרייך, יוזמה ומקימה של העיר החרדית עמנואל שבשומרון, מבקש כאיש הון־סקים היהודי מאנגליה זלמן מרגוליס 10 מיליון דולר עד מנת להסתלק מתפקידו כמנכ"ל „כוכב השומרון", הבונה את העיר.

זלמן מרגוליס תובע לקבל מידי את הנתונל והשליטה ב„כוכב ה־שומרון" — אחרת תעכור התב־רה לידי כוחם נכסים כיזון שחר־בותיה מסתכמים בעשרות מיליו־ני דולר.

בעמנואל מתגוררות כ־500 משפ־חות חרדיות, חצוד כ־1000 משפ־חות רכשו דירות. לפני חודש חצי הופסקו כליל הבנייה והפי־תוח בעיר בגלל הסתבכות „כוכב השומרון".

לפני ארבע שנים הבה ארנרייך את העיר עמנואל, והכל הסתכלו בו כ„חמצני" בעל חלומות. אלא שפנחס הבטיח ופנחס קיים: ב־קצב מסחרר נבנתה העיר החר־דית בשומרון. הוא גייס את זל־מן מרגוליס, סחר קפה מלונדון, הנחשב לאחד היזמים העשירים בעולם. ישראל השקיעה בעמנו־אל כ־200 מיליון דולר, וסכום דומה הפקיע זלמן מרגליות. משר־ד הביטוי השיכון בנה את בתי המגורים. את מבני הציבור ואת התשתית המשוכללת והמתוכננת ביותר בארץ בנו מכספו של מר־גליות. עתה באות יום־יום לעמ־נואל עשרות משפחות מאוכזבות ששילמו בעד דירות — ודרישות לשמים אך אין מי שיושיע אר־תן. בבניית עמנואל לא עמדים כלל.

תובעות „כוכב השומרון", הנא־מדים בעשרות מיליוני דולר, הם כ־15 מיליון דולר לספקים, ותו־תר — לקבלנים. סיבה אחת לאי פרענון החובות הוא שארנרייך ו־מרגוליס אינם מסכימים לחתום על צ'קים שהאחר כבר חתם עלי־חם. על־פי תקנות החברה, של כל המחאה לתשלום חייבים לחתום גם זלמן מרגוליס (או בנו יוסף) וגם פנחס ארנרייך. הואיל ואין בין השניים שום מגע, לא יוצ־אות המחאות מסעמם.

מרגוליס תובע את הסתלקות ארנרייך בעקבות תלונות שהוע־לו בדבר אי סדרים כספיים ו־ניהוליים בחברה. מרגוליס דורש שארנרייך ימכור את חלקו ב־„כוכב השומרון", אולם ארנרייך מבקש בעד חלקו בחברה 10 מיל־יון דולר, מחיר הנחשב למופרז בעיני מרגוליס. הרעלוחה הבעה למנות בורר שיקבע את שיעור הפיצויים שארנרייך יקבל בעד חלקו, אבל טרם הושג הסכם מי יהיה הבורר. אחד האנשים שאליו פנו היה הר' מגור, בנים שמחה אלתר — אבל הוא סירב. בעת הם מתפשרים רב אחד מקובל על שניהם, והם מקווים כי בתוך יו־מיים יימצא רב בורר אחר, דאו יפרסמו הודעה משותפת.

זלמן מרגוליס הציע לשר־האו־צר לשעבר, יגאל כהן־אורגד, כי יקבל על עצמו את ניהול „כוכב השומרון" אבל לאחר בדיקת ה־נעשה בחברה השיב זה בשלי־לה. עתה מגיע מרגוליס מעמדים בשטרת לארץ במטוסו הפרטי מ־לונדון בנסיונו להציל ולשקם את „כוכב השומרון". מאז פרוץ ה־משבר הפסיק משרד הבינוי וה־שיכון להעניק כסף לבניית עמ־נואל.

מרעצה מקומית עמנואל, שבראו־שה עומד הרב הערזר בתשובה אלי מירב, עומדת לפי שעה מן הצד האיטה מתערבת, אבל עמד־תה הוא שהממשלה תיטול את הפקיד בניית העיר מידי „כוכב השומרון" ותעבירו לידי חברה

ידיעות אחרונות

ירידה בביקוש לדירות בעמנואל

4.3.85, מעריב

ירידה בביקוש לדירות מורגשת לאחרונה בעיירה החרדית עמנואל שבשומרון, והדבר פגע ברווחיותה של חברת כוכב השומרון שבבעלות איש העסקים מאנגליה, **זלמן מרגוליס**. עובדה זו הביאה את הנהלת החברה להחלטה על שינוי במדיניותה, ובימים אלה היא הו[illegible]ת 180 יחידות דיור, כאשר היא משמשו[illegible] של עצמה.

ראש מוע[illegible]מנואל, אלי מירב: עוד 660 דירות

עד היום היתה כוכב השומרון יזם כלבד, ואילו את עבודות הבניה מסרה לקבלנים. בין אלה ניתן למצוא את **מתתיהו ליפשיץ, אברהמי ובניו, יובל גד ומבט**. שתי האחרונות בונות, בהתאם לחוזה בינן לבין כוכב השומרון, ב־240 דירות כל אחת.

כיום, עם הצטרפותה של כוכב השומרון לבניה עצמה, מגיע מספר הדירות הנבנות במקום ל־660, ואת בנוסף לכ־600 דירות שבנייתן כבר נסתיימה, או עומדת להסתיים בקרוב.

כשמשכורתי

עשרות זוגות צעירים משלמי משכנתא המשכנתאות" □ הם קוראים להצמיד

פנים קודרות של צעירים

מאת מירי עוזן,
כתבת „ידיעות אחרונות"

עשרות זוגות צעירים הי שתתפו אתמול בכנס יסוד של ארגון הל"ם (האירגון ללוחי משכנתאות) שהת קיים בבית תבורי בתל־אביב. ממחלקו קרא דובר האירגון, יורם קלדס, „למרד משלמי משכנתאות".

„החודש שילמתי 260 אלף שקל משכנתא כשמ שכורתי 250 אלף שקלים. אשתי עובדת בחברת 'א־וויס' המרוויחה עשר אלף שקלים, שולם כיום ממס רים בחברה ומי יודע מה נאכל מחר", סיפר קלדס.

„יש בארץ רבבות זוגות צעירים המחזירים משכנת אות ואינם יכולים יותר לשאת בעול. הגורמים ה שונים מתעלמים מהבעיה. אנו קוראים לזוגות הצעי רים לא לכבד יותר את הוראות הקבע בבנקים. אנו דורשים משר השיכון ומ משרד השיכון לא לזרות יותר חול בעינינו ולעשות לפתרון בעייתנו בדחיפות. כמו כן אנו דורשים שתי נתן הוראה מיידית להק פיא את ההחזרים של המש שכנתאות עד שהבעיה תי פתר".

מצבם של משלמי המש כנתאות הצמודות החמיר גוכח הריבית שהמשכנת אות צמודות למדד ב־100% ושרלו המשכורות רק ב־50%. שאם הם עוקרו לא־הרונה. כתוצאה מכך נוצר מצב בו חלקים המשכנתא התחדש גבוה יותר מהמ שכורת.

סיפר האירגון כי גם כיום, בגיל 30, נתמכים הוא ואשתו, העובדים שניהם במשרות מלאות, על־ידי הוריהם.

„בסך הכל אנו מבקשים קורת־גג. לא רוצים סוביה ולא סנטהאוז, אבל שלא ישקו אותנו", אמרו הגר כחים. חבר הכנסת מרדכי וירשובסקי, שנכח בכנס

מרכז הקבלנים מחדש

חברת פרסום חדשה

מאת: נזר דוד

מרכז הבניה הישראלי מנתק את קשריו עם חברת הפירסום דראד, והוא יצא במיכרז חדש שתופץ כבר לחברות בארץ.

בשבוע שעבר תבע מרכז הבניה בבית־המשפט את מנהל אגף התערר כות, יעקב לוי, בסכום של כ־40 מיל יון שקל. לוי היה אחראי על הפרסום, והוא ניהל את הקשר עם חברת דראד. התביעה עצמה הוגשה לאחר ש"שער" פירסם את הפרשה.

מרכז הבניה מאשים את חברת הפירסום, בשיתוף פעולה עם לוי במעשי התרמית שלו.

כתבנו מציין, כי בימים האחרו נים עדיין פורסמת דראד את מרכז הבניה, אך כניגוד לעבר, הפעם חפר סום היה מלווה בהנחות מפליגות ש קיבלת חברת חפרסום מהעיתונים.

תל אביב

233 יחידות דיור נוספות יוקמו בעמנואל

היקף הפרוייקט – 10 מיליון דולר

233 יחידות דיור יבנו על ידי חברת "מבט - בניה" שהיא חברה בת של "רסקו" - בעמנואל שבשר מרון.

היקף העבודה נאמד ב־10 מליון דולר. היא תבוצע בשלבים בתוך מספר שנים.

נמסר כי קצב הבניה יהיה תלוי בקצב המכירות של הדירות. ההסכם בדבר הבניה נחתם עם חברת כוכב השומרונית, המקימה את העיר עמנואל.

תל אביב

7 פבר 1985

יעקב ניצן מנכ"ל פרוייקט התחנה המרכזית החדשה בת"א

הנהלת חברת התחנה המרכזית החדשה בתל־אביב בחרה השבוע במהנדס יעקב ניצן (39, נ+3), למנהל בפועל של החברה ומנהל פרוייקט התחנה המרכזית החדשה בתל־אביב.

יעקב ניצן - בוגר הטכניון 1969 בפקולטה להנדסה אזרחית, עבד כמהנדס 4 שנים בצה"ל, לאחר מכן 5 שנים בחברת "נתיבי איילון" כמהנדס פרוייקטים עירוני של החברה.

בחירתו למנהל הפרוייקט נעשתה במסגרת התארגנות החברה להתחלת הבניה לקראת השלמת התחנה החדשה בתל־אביב.

הקבלן אלברט בן דוד, ו־ חברת הבניה „אכן ויד" ה־ מנוהלת על ידו, זכו בפרס הבניה ע"ש שלמה גולדש־ מיין ז"ל, לשנת תשמ"ה, על הצטיינותם בפעילות רבת שנים בניהול וביצוע עבודת בניה בסביבה עירו־ נית מאוכלסת, תוך הקפדה על שיפור הבניה ושימור איכות הסביבה וחזות העיר.

בציונים לשבח זכו אלדד בוקשפן והרברט סנבצסף מ־ חברת בוקשפן־הראל מהנ־ דסי בנין, משה צור ועוזן לבל ממשרד משה צור אד־ ריכלים, וישראל אליאס מ־ חברת „מבט", על פיתוח שיטות בניה טרומית.

כן זכו בציון לשבח פרופ' חנוך יגרמן וד"ר רחל בקר על פיתוח רעיונות החדרת התפיסה התפקודית לענף הב־ בניה בארץ.

מיעמד שמואל אוחנה: משל הבטיח

אוחנה אמר שקיבל 166% [illegible] כשבמפעלים אחרים של [illegible] שולמו 200%. על 100% פיצויים שקיבל לא שילם מס הכנסה, לפי החוק.

שגביש ירדוש ממנו להישאר עוד שנה בקריית־שמונה כמנהל

אוחנה אומר שהוסכם להמשיך [illegible] אחרי הפרישה נעשה בלחצו [illegible] שר. שהיה זקוק לזמן כדי למצוא לו תעסוקה. הוא אומר

[illegible] לפריש מרמים ב־1983. כי מזכיר ההסתדרות אז, יחזקאל משל, הבטיח למסור לו את ניהול שיכון עובדים. הוא מוסיף שמשל לא יכול

המודיע

7 פבר 1985

מחקדם הטיפול בחוק עידוד בניה להשכרה

מאת רונית אנטלר

חבר הכנסת אברהם שפירא נפגש בשבוע שעבר עם מנכ"ל משרד השיכון מר אשר וינר. ח"כ שפירא הביא בפני הנהלת משרד השיכון את הצעת החוק לעידוד בנית להשכירה שנובשה ע"י ועדת המשנה של ועדת הכלכלה, בראשותו של חבר הכנסת רפי אדרי.

כזכור, מונתה בכנסת העשיר־רית ועדת משנה לבנייה להשכ־רה בראשות חבר הכנסת אדרי, שקיימה סדרה של ישיבות וגוב־שה הצעת חוק.

לפני הוועדה הופיעו נציגי מרכז הקבלנים ועדה ציבורית ממקורבי חבר־הכנסת אברהם שפירא שהגישו תוכניות לבניה להשכרה.

משרד השיכון סרב לשתף פעולה עם הוועדה. גם בפגישה בשבוע שעבר המשיך משרד השיכון לעמוד בסרובו בעניין הבנייה להשכרה.

לאור זאת פנה היום ח"כ אבר־הם שפירא למרכז הקבלנים ולוועדה הציבורית להכין עבורו את הצעת החוק שיוכל להביאה בפני ראש הממשלה על מנת שתוכר כהצעת הממשלה.

נודע לי שח"כ שפירא מתכוון באם לא תאמת הממשלה את הצעתו להעלות אותה כהצעת חוק פרטית.

גלובס
תל אביב
7 פבר 1985

נחנך כביש שגב כרמיאל

כביש חדש המחבר את שגב עם כרמיאל נחנך ביום ג' במעמד סגן ראש הממשלה ושר הבינוי דוד לוי.

כתב עתי"ם מוסר כי אורכו של הכביש החדש 8 ק"מ ובס־לילתו הושקעו כשני מיליארדים שקל במחירי היום. ההשקעה הכספית הגבוהה נבעה מהשטח ההררי הקשה.

במהלך העבודה, שנעשתה על ידי משרד השיכון והבינוי באמצעות מע"צ, הועברו 313,000 מ"ק של חומר חציבה ונבנו מעברי מים ומעקות כאורך כ־4 ק"מ ונתיבי מילוט.

בטעריב 9 אוג' 1984

מצפה נאוה

□ יישוב חדש נבנה בחומר בניה חדש. חומר חדש, עשרי תערובת של מלט וסיבי זכוכית, משמש לבניית יישוב חדש המוקם מזרחית ללוד. היישוב החדש, מצפה נאוה, נבנה בהשקעה של 350 מיליון שקל, בסמוך לבית־אריה. פרוייקט הבנייה נעשה כ־משותף על־ידי חברת "מלט תלייצחק" ו־"ג.י.אר.טי." בכפר סבא. המצפה, מוקם על שטח של כעשרים דונם, בפרוייקט משולבת בניה מרוכזת מבטון ובגיית 12 בתים, שעוטון חדר אוכל מהחומר החדש. העשרי מלט ו־סיבי זכוכית, תכונות החומר החדש, ששרתה באנגליה, מאפשרות בידוד ועמידות גבוהה מפני אש ומפגעי אקלים. החומר שונה מחומ־רי בניה קשיחים אחרים, בשל האפשרויות לעיבודן בצורות שונות, מבנים מקושתים ו־עגולים. הארכבה נעשית על־ידי חברת ג.י.אר.טי. שמילבה בכמה מהמבנים שלד בטון מתוצרת ישראל עם קירות מתוצרת אנגליה.

סופה, האם לא מצודה
יבנה לך?

אומצו המלצות להרחבת תשתית תעשיה בבירה

מאת כתב „מעריב"

צרכיה של ירושלים בשנים הקרובות וצמיחתה הכלכלית מחייבים מאמץ מיידי של בניית מבנים לתעשיה וכן הוצאת התיכנון ופיתוח התשתית בקריות לתעשיות עתירות מדע בעיר — כך נאמר בהסכנת ועדה משותפת לעיריית ירושלים ולמשרד התעשיה והמסחר.

המלצות הוועדה הוגשו ה' שבט, לשר התעשייה והמסחר גדעון פת.

בדיון אמר ראש עיריית ירושלים, טדי קולק, כי המלצות הוועדה מהוות מיסגרת פעולה והעיריה מעוניינת תתרום את חלקה. הוא ציין את הצידול במסגר התעשיות עתירות־הדע שהוקמו מאז החלט במשרד התעשיה והמסחר להעניק למפעלים כאלה מעמד של אזור עיתה א', אם הוקמו ב־ירושלים.

יו"ר הוועדה, עמיחי סיון, מסר, כי במיסגרת עבודתה בחנה הוועדה את פעילות ה־חברה הכלכלית לירושלים. נס־קרו צרכיה של הבירה בשנים הקרובות באזורי ושטחי תע־שיה נוספים.

שלים.

השר גדעון
הוא מאמץ אח
צות. הוא הינ
מים השונים ב
חיל מיוד בביצ
עי כנית ש
איש ועדות ה

בין ההמלצות
החיות התנ"כית
זור מנחת כדו
הקרקע שתתפנה
שיה; יחוס לבי
טים בירתיים ע
הכלכלית לירושל
קמת טרמינאל ב
זור בנייני האומה
מרכז קונגרסים,
המוסכים באיזור
(ואדי ג'וז) ו
מלאכה ומוסכים
מים.

מעריב

בעניני אחזקת בית, חומרי בניה
מים, כלכלת־בנייה, תכנון אר
מכר דירות ועוד. לא יתכן,
שמרחב מטרופוליטני כה גדול כ
בגושא זה. כן פנה נתמיאס לבורס
ספים בעיריית חיפה, במשרד הש
ועוד, כדי לעודדם לשקול להקמת
בחיפה.

□ **תובע להקים לשכת יעוץ לבניה.** תביעה להקים בחיפה לשכה ליעוץ לבניה, לאחזקה ולמגורים, כפי שפועלת בתל־אביב ובירושלים, הפנה יו"ר ועדת שיכון וביני אלי נתמיאס אל מנכ"ל משרד השיכון וה־בינוי. בחיפה, טרגן אלי נתמיאס, שבה מצוי מרכזו של מרחב בנייה עתיני, אין מנמצא לשכת יעוץ כזו, שמתפקידה לעסוק ביעוץ

דבר
עתון פועלי ארץ ישראל
24 אוג' 1984

לבקשת תושב מקומי הטוען לבעלות על הקרקע

בג"ץ הוציא צו להפסיק עבודות בשטח של התנחלות עמנואל

(ע). — בג"ץ הוציא אתמול צו־על־תנאי נגד התנחלות עמנואל וחברת „כוכב השומרון". המורה להם להימנע מפלישה והמנת גבול בשטח אדמה בן 40 דונם, שקיימת מחלוקת לגבי הבעלות עליו.

כן הוציא בג"ץ צו־ביניים, המורה להם להימנע מלבצע עבודות כלשהן על הקרקע.

סיף אלרחמן מוצטפא בהלול טען בעתירה שהגיש בשבוע ש־עבר, כי שטח האדמה בכפר דיר אסתיה, שבאיזור טול־כרם, הינו בבעלותו. אולם חברת „כוכב ה־שומרון" מבצעת במקום עבודות שונות הקשורות להתנחלות עמ־נואל.

העותר הגיש לבג"ץ שלוש עתי־רות בענין הקרקע עוד קודם־לכן והענין התברר בבית המשפט ב־1982 וב־1983. שלוש העתירות בוטלו על ידי העותר על סמך הודעת הפרקליטות, כי לא היתה כוונה להפקעת הקרקע.

בתחילת השנה נמשכו בכל־זאת עבודות הבניה במקום. משטרת ישראל החכמנה, אך אנשיה לא נקטו פעולות להפסקת העבודות עד לבירור הענין בין כל המעור־בים. גם התערבותו של מנהל מחי־לקת בג"ץ בפרקליטות המדינה לא סייעה להפסקת העבודות.

בדיון שנערך אתמול אישר מנ־הל מחלקת הבג"ץ, עו"ד רנאטו יאראק, כי חברת „כוכב השומרון" הקימה בשטח השנוי במחלוקת 15 מבנים טרומיים, עמודי חשמל ו־תשתית לגאז. לדבריו, משטרת ישראל אינה מסוגלת למנוע את המשך העבודות.

נשיא בית המשפט העליון, ה־שופט מאיר שמגר, אמר בדיון, כי ביצוע החלטות בית המשפט נתון בידיו של הממשל הצבאי.

בא־כוחו של העותר, עו"ד ג'א־מאל בולוס, טען כי למרות הצווים הקיימים העבודה בשטח נמשכת. הוא הוסיף, כי המשטרה אינה עושה דבר, למרות הסניות החוז־רות ונישנות.

בית המשפט העליון הוציא צו־על־תנאי וצו־ביניים להפסקת ה־עבודה בשטח, עד להמשך הדיון בבית המשפט.

ל־4.26 מיליארד שקל, לעומת 1.84 מיליארד שקל בסוף 1983, גידול של 131 אחוז.

יתרת הערבויות שהוצאו ע"י הבנק הגיעה ל־1.95 מיליארד שקל, לעומת סך ערבויות של 893 [illegible] שקל לסוף 1983, גידול בשיעור של 119.3 אח[illegible]

מעריב

בוחנים מיזוג „שיכון עובדים" ו„סולל בונה"

מאת סופר „מעריב"

הוועדה המנהלת של חב־רת העובדים, תדון בפרויקט בשאלת מיזוג חברות „שי־כון עובדים" ו„סולל בונה", בממשרת דיון על מבנה ז־רוע הבנין בחברה — מפי מזכיר חברת העובדים, רני רזנזלית, בתגובה לידיעה על מינוין של חיים רפי אדרי כיו"ר מועצת המנהלים של „שיכון עובדים".

רזנזלית מציין, כי מינויו של [illegible]

ועדה המנהלת ודנו בענייני „סולל בונה".

סופר „מעריב" מעיר, שמז־מיר חברת העובדים הציע שו־רה של מהלכים לגבי „שיכון עובדים" שיבוצעו מיד לאחר הבחירות, אבל לא כולם אוש־רו ע"י מזכ"ל ההסתדרות. יתר על כן, מקורות בכירים ב־המה"ע ובסר"ב הודיעו מעל דפי „דבר" לפני הבחירות, כי יישעלו למיזוג „שיכון עובדים" ממסגרת סר"ב, בניגוד לעמד־תו של ח"כ אדרי, [illegible]

23 אוג' 1984

גלובס

נמשכת המכירה המוגברת במגדל דיזנגוף סנטר בת"א

למרות השפל העמוק בענף הבנייה, הרי שאין הדבר משתקף בקצב המכירות בפרוייקט דיזנגוף־סנטר.

מתוך 220 יחידות־דיור בפרוייקט זה, נמכרו כבר 170 יחידות־דיור וקצב המכירות נמשך באורח מתמיד כל העת. פרוייקט דיזנגוף־סנטר משותף לחברת אזרים, סולל־בונה,

24 אוג' 1984 שער

על־פי מימצאי הבדיקה, במדד מחירי התשומה בסלילה היתה עליה ריאלית של 2.3 אחוזים, במדד מחירי דירות ודמי משתה עליה של 13.7 אחוז, במדד מחירי המניות עליה של 5 אחוזים.

בדיקה שנעשתה על בסיס השינויים במדד המחירים בעשרת החודשים שעברו, מאז הפיחות הגדול של אוקטובר, מצביע על עליות ריאליות של 9.8 אחוזים במדד מחירי התשומה בבנית למגורים, של 10.4 אחוז במדד מחירי דירות ודמי משתה, של 8.3 אחוזים בשער הדולר האמריקני ושל 1.5 אחוזים בשער המארק הגרמני.

באותה תקופה נרשמו ירידות ריאליות של 0.5 אחוז במדד מחירי התשומה בסלילה, של 51.7 אחוז במדד מחירי המניות ושל 1.7 אחוזים במדד מחירי האג"ח.

1500 דירות נמכרו בעמנואל החרדית

מאת אוריאל בן עמי, סופר „רבי"

1500 דירות נמכרו עד כה בעיר החרדית עמנואל שבשומרון. חברת „כוכב השומרון", הבונה את עמנואל, מתכננת מכירת מאות דירות נוספות במהלך הקיץ הקרוב.

חברת „כוכב השומרון" מפרסמת את דירותיה באמצעות מסע פרסום מהסכנים. גיידת מכירות תרשנית תעבוד בכל איזורי המגורים של העיבור הדתי בארץ ותקיים פרסים בכסף, שיראו חנוכת הבנית ב־ציר.

בפרסים, שיוקרבו בגיידת המכירות, יבואו גם פרסים מקיפים של הדירות המצאות בבנית.

גיידת המכירות, המכונה „מיד־עמנואל", תפקוד במסקנה גם את כל ריכוזי הנוסעים, שבהם מבלים עתה בני הישיבות את אוטשתם השנתית.

13.8.84

עשה שמונה שנים. בשנתיים האחרונות הוא רק החמיר יותר, והוא יתקדם עוד יותר בשנה הקרובה. צריך לזכור שב־75' היו 51.520 התחלות בנייה, ב־83' היו כחמישים אחוז פחות – 26.330 התחלות בנייה, והשנה היו לא יותר מ־19.000 התחלות בנייה. מה זה. אם לא מיתון כבד?

חדשות: מה הסיבה לירידה הגדולה הנמשכת בהתחלות הבנייה?

אדרי: הסיבה העיקרית היא שארן עולים. בשנות השבעים המוקדמות בנו בין 50.000 ל־60.000 דירות לשנה. אבל אז באו 50.000 עולים

את הענף קדימה בלי עלייה משמעותית. והפסקת ההגירה לחו"ל.

חדשות: מהו מאזן הביקוש של דירות בארץ?

אדרי: מדי שנה נישאים כ־22.000 זוגות צעירים. תוסיף עוד 4.000 משפחות ברוכות ילדים. עוד 4.000 עולים. עוד 3.000 רווקים ורווקות. תפחית מהמספר הזה כ־2.000 דירות שחוזרות לשוק ההיצע, בגלל מכירה. ותגיע לכ־11.000 דירות. זה מה שדרוש. אבל השנה לא יבנו יותר מ־19.000 דירות. יהיה גרעון של 11.000 דירות. אם תקח בחשבון

נוקשות לא יכ
ההסדר של ה
צע של דיר
מיליון שקלים.
מקבלים מכסימו
שבעה מיליון ש
זה מאוד קשה כ
את האינפלציה.
חדשות: אתה מ
הבינוי והשיכון. א
שר?
אדרי: אני לא תו
יבוא אשתדל לע
הכי טוב. אם לא
שמח בחלקי.

10 יוני 1984

פארק תעשייתי יוקם בעיר עמנואל

ישתרע על־פני 1,200 דונם

חברת „כוכב השומרון", מתכננת הקמת פארק תעשייתי בעיר עמנואל שישתרע על כאלף ומאתיים דונמים.

ב־12.6.84, אושר ע"י ממשלת ישראל, תקציב ראשוני של 7,800,000 דולר. עם אישור התקציב, החלה חב' כוכב השומרון בתכנון והקמת ה־פארק התעשייתי, בתכנית „רב־שלבית" כדלהלן:

שלב א': יוכשרו ב־50 דונם, שהם כ־30—25 אלף מ"ר לתעשייה. בנית מידית על שטח של 10,000 מ"ר, תבוצע ותסתיים עד ל־1.6.85.

בשטח הנ"ל מעותדים להיבנות עשרות מפעלים. בחלקם הגדול, עתירי מדע וטכנולוגיה. זאת, ב־השקעת נוספת של מיליוני דולר, מלבד התקציב הממשלתי.

תפוקת הפארק התעשייתי מערכת בכ־2 מיליון דולר למפעל בממוצע, דהיינו, תפוקה של עשרות מיליוני דולר, למעלה מחמישים אחוז מתפוקת המפעלים מיועדים ליצוא מידי, כי אשר ישנם מפעלים המגיעים לתשעים אחוזי יצוא.

למפעלים הנ"ל יידרשו מאות עובדי תעשיה ושירותים. רובם יסופקו ע"י תושבי העיר עמנואל.

דגש מיוחד יושם על העסקת נשים במפעלים עתירי מדע. ע"י פיצול שעות העבודה ומתן אפשרות להקדיש את שעות הצהרים לביתן.

מחשבה מיוחדת הושקעה בתכנון מיוחד לפיתוח סביבתי מרהיב ונאה במקום. המפעלים יטבלו במשטחי דשא רחבי ידים, תוך שימת לב ל־מניעת זיהום סביבתי.

שלב ב': יחל ב־1.1.85. בשלב ב' ייבנו, על יתרת 50 הדונם, עוד כ־10,000 מ"ר לתעשיה. בשטח הנ"ל מעותדת הקמה של עוד עשרות מפעלים כנ"ל.

שלב ג': יחל ב־1.4.85, ובו יוכשרו 50 דונם נוספים לתעשייה.

ים מעיר, מתוך הנחה שבעוד
ים אחדות, בחלוף המשבר כמע־
ת הבנקאות, יהיה לו שיפוש.
* בשקלת אפשרות לסמס נכ־
ס חברות הנמצאים בבעלות ה־
ברות להשקעות שבשליטת בנק ה־
זרחי, כמו החברה להשקעות ו־
רה.
בבנק המזרחי סבורים, שביצוע
תוכנית לגיוס 80 מיליון הדולר ית־
ם תרומה חשובה לשיפור רווח־
ת הבנק. בהנהלת הבנק מודעים
רשיים, במצב המשק כיום, שב־
ים סבוסים כה גדולים, אי גור־

ר
ארץ־ישראל

ם המיישבים

ת קדומים'
בו־דיס

לפני שנתיים, במסגרת תכנית
ירושלים רבתי' של מתי דרור
ס, הוחלט על הקמת היישוב.
רים, תנופת רכישת הקרקעות הג־
ולה של הערבים באזור זה, הס־
וך ליישוב מעלה־אדומים. גר־
ה לשינוי בתכנון ודרוכלס הח־
יס לייעד את הקרקע במקום ל־
נייה פרטית. אנשי הגרעין לא
סכימו לכך והחלו לבנות בשטח.
נודע כי מועצת היישובים בגוש
ציון מתכוונת, למרות החלטת הד־
חסיבה להתיישבות, לסייע למת־
רישבים באספקת חשמל ומים.

דרים.

גויסו 10 מיליון ו־ל בפיקדונות

בינתיים בשלמות ההכנות לקראת הקמתה של חברת ההחזקות הבין־לאומית, שישלוט בה בנק המזר־חי על־ידי החזקת 51 אחוז מהמנ־יות ואשר לבעלותה יועברו בנק ה־מזרחי בניויורק (שבו מחזיק כ־יום בנק המזרחי ב־60 אחוז מהמ־ניות), החברה־הבת בשוויץ מוח־זקת במלואה על־ידי מזרחי וכן החברות הפיננסיות של הבנק בלונ־דון ובארגנטינה.

הקמת חברת ההחזקות טעונה אי־שורם של שלטונות הפיקוח על ה־בנקים בארה"ב ובשוויץ, שטרם התקבלו. לחברה זו יהיה הון של 100 מיליון דולר, המשקיעים הז־רים אמורים להפקיד בחברה כ־40 מיליון דולר. עד כה הם העבירו כ־10 מיליוני דולר בפיקדונות נושאי ריבית.

עם המשקיעים הזרים נרשם הס־כם, כי אם התוכנית להקמת החב־רה לא תצא לפועל יושקעו סכומי הפקדונות בבנק המזרחי בניויורק, ובתמורה יקבלו מניות בכורה.

אם תוקם החברה, ויצטרך בנק ה־מזרחי להשקיע כמה מיליוני דו־לרים כמתוכנן להשלמת הונה.

ידיעות אחרונות

הפגינו רוכשי דירות שכטר בראשל"צ

עשרות רוכשי דירות של הקבלן חיים שכטר, אשר נקלע לקשיים, הפגינו אתמול בראשון־לציון, לאחר שלא נמצא מתרון לבעייתם של כ־700 רוכשי דירות.

1.3.84 מעריב

חברת "יובל גד" תבנה 280 דירות בעמנואל

מאת מרבה גלמרע
כתבת "מעריב"

חברת "יובל גד" התמזגה הרגע עם חברת כוכב השומרון לבניית שכונה בת 280 יחידות דיור בעמנואל שבשומרון.

חלק מהדירות יהיו בנות 3 חדרים (84 מ"ר), חלקן בנות 4 חדרים (109 מ"ר) וחלקן קוטג'ים (130).

תכנון הבנינים (4 קומות) יהיה דומה לתכנון הפרוייקט שלו "יובל גד" בשכונת רמות בירושלים, תוך ניצול שיפועי השטח לבנית הקוטג'ים בקומת מסד.

חברת "יובל גד" התחייבה להשלים את הבניה ב־18 חדשים ותוך שבועיים תסתיימנה עבודות העפר לחבשרת האתר. מעמנואל נמסר, כי מאז חודש יוני חל ייצוב במכירת דירות, כ־30 יחידות דיור בחודש, וב־חודש האחרון נרשם גידול במ־כירות (כ־40 דירות).

לאור ההתעניינות הרבה בשטח, החליטה חברת כוכב השומרון להעתיק את משרדיה מבני־ברק לעמנואל. עד היום הושלמו 520 יחידות דיור של הקבלנים אברהמי וליפשיץ, וג־מצאות בבניה עוד 400 יחידות דיור.

מעריב

11

ברוך מאירי

הקו הירוק שלפני הקו האד

פעילי השכונה הירושלמית עיר גנים, חברי תנועת שח"ק (שיפור חיי קהילה), צבעו פס ירוק בכניסה ל־שכונתם. ביטוי של מחאה. הם תוב־עים לעצמם אותם תנאים והטבות ה־ניתנים למתיישבים, מעבר לקו ה־ירוק. ובאמת, למה לא?

אם ועדת השרים לענייני רווחה (אשר בתחום אחריותה נתון נושא סיווג ערי הפיתוח) מצאה לנכון לכלול ישובים במעלה אדומים וגבעת זאב, המרוחקים ממרכז העיר ירושלים ב־דיוק כמו שכונות גילה ונוה יעקב — מדוע לא לתת הטבות גם לתושבי שכונות מצוקה ירושלמיות כעיר־גנים וקריית מנחם?

סיפור סיווגם של ישובים בארץ, כערי פיתוח, הוא סיפור שהתחיל לפני

הידוע, ועדה זו כמעט ולא

בינתיים התחליש סגן שר ה
הרווחה, בן־ציון רובין, שלא
יותר לתוצאות עבודתה ש
ויגר", והקים צוות בינמשר
ראשותו של זוהר גינדל, הנ
נושא עיירות הפיתוח במשר
— לבדוק את הנושא ולהג
צות. ועדה זו המליצה, בין ה
להעניק הטבות אישיות לא
רים להתגורר בישובים כ
אדומים, פסגות זאב, אל
שערי התקוה וכ[illegible]ת ב
לקו הירוק.

אך המלצותיה של ועדה
שוות הרבה. רק ועדת השרי
רווחה רשאית לקבל החלט
עיות. אבל לוועדה זו — בר
סגן ראש הממשלה, דוד ל

24 פבר' 1984

"המשמר"

יהודה ושומרון / שפל במכירות

אודי נחשון

„יופי של חיים"

האידאולוגיה שמנחה את החרדים הבאים לעמנואל היא אידאולוגיית „פרו ורבו ומלאו את הארץ". הם, כנראה, אינם מודאגים משאלת השטחים וההתנחלויות, כיוון שחיים תחת שלטון ירדני או פלשתיני עדיפים בעיני רבים מהם על־פני המצב הנוכחי

מרחק עשר דקות מפתח־תקווה, פונים לכביש מס' 5 צפון שומרון ונוסעים בדרך לארץ־החלומות. בה יכול כל אחד להגשים את משאלתו לגור בבריטיש [illegible] עם „יזרעאלי בייר". בדרך לחלום עוברים [illegible]יאות — בכפרים הערביים.

ביציאה מכפר קאסם נתקלים בשלטים הראשונים המכריזים על דירות, קוטג'ים, מרכזים מסחריים ו„יופי של חיים". כל שלט המבשר על דירות מוקף בעשרות שלטים נלווים: רעפים אדומים, אינסטלציה, גגרות — חגיגות שילוט. השלטים הם אבני־הדרך החשובות ביותר במסע אל החלום. במקרים רבים הנוסחה לפתרון בעיית השילוט היא: ככל שהשלט גדול יותר, כך מצויות הבנייה והמכירה בשלבים מפגרים יותר.

מסתבר שהמשבר בענף הבנייה לא פסח על הבנייה בשומרון, למרות ההכרזות הגרולות והתנאים המפתים. עם ישראל אינו נוהר לשומרון ודירות רבות בשלבי בנייה שונים עדיין לא נמכרו.

הדרך לאריאל, בכביש „חוצה שומרון". טבולה בירק וחוצה מטעי־זיתים. לפי מונחי המערך, איזור זה מוגדר כ„איזור שאינו מאוכלס בצפיפות בערבים" ואפשר להושיב בו רבבות יהודים. באריאל, בירת השומרון, ממתינים לרבבות.

באריאל בונות כמה חברות מאות יחידות־דיור. „רסקו" וחברת־הבת שלה, „מבט", בונות שם כ־400 יחידות דיור, הכוללות גם 80 קוטג'ים. עד עתה נמכרו 64 קוטג'ים ובסך הכל כ־70 אחוז מכלל יחידות־הדיור. רסקו מתכננת בנייה של 250 יחידות־דיור נוספות בשנה הבאה, מתן 62 קוטג'ים. מחירי הדירות נעים בין 40.000 דולאר ל־65.000 דולאר (בהתאם לגודל הדירה). כמו כן, נרכשו כ־700 דונם בברקו. איזור תעשיה ליד אריאל, ובקיץ תתכנן רסקו את הבנייה באתר זה.

„מודול בטון" בונה באריאל 108 יחידות־דיור וכמעט כולן נמכרו. אשדר בונה באריאל 90 דירות, שעתידות להיות מוכנות באוקטובר 84. עד עתה נמכרו 55 דירות בלבד. „אשדר" מתכוונת לבנות עוד 64 יחידות־דיור, מתוכן 32 דירות ו־32 קוטג'ים. דירה בת שלושה חדרים עולה כ־35.000 דולאר. וקוטג' עולה בין 55.000 ל־75.000 דולאר. „שיכון ופיתוח" בונה באריאל 80 יחידות־דיור ומרכז מסחרי שיכלול 30 שטחי מסחר, בנק וסופרמרקט. המכירות עדיין לא החלו.

השירותים באריאל עדיין מצומצמים. יש במקום סופרמרקט וחנויות אחדות, אבל רוב הקניות נעשות בפתח־תקווה. באריאל יש בית־ספר אחד, כללי, וילדי המשפחות הדתיות נוסעים מדי בוקר לבית־הספר בקרני־שומרון. איזור התעשיה באריאל ובברקו הסמוכה נמצא עדיין בחיתוליו, ולמרות ההצהרות החגיגיות עדיין אין במקום מבחר מספק של מקורות־תעסוקה.

23 פבר' 1984

מעריב

על־אף הפיתוי הגדול לקבל הלוואות בתנאים נוחים מאד, מורגשת ירידה במכירת דירות בשומרון. הירידה אינה נובעת מהתרופפות הלהט האידיאולוגי, אלא מירידה בכמות הכסף שמצוי בידי הציבור. השחיקה בשכר הריאלי בחודשים האחרונים מרתיעה רבים מלנצל את האפשרויות לקבל הלוואות גדולות. הם חוששים פן לא יוכלו לעמוד בתנאי־החזור.

קשיים כספיים

בדרך המובילה מ„חוצה שומרון" לכביש קלקיליה־שכם חולפים ליד יקיר, ישוב קטן, בתים בודדים, צנועים ומגרש כדורסל „אליצור יקיר". לא החרק מיקיר ניתן להבחין בכמה עשרות שלדי־בניינים, זו פרוייקט „נופים" שעלה לכותרות בשבועיים האחרונים. חברת „נופים" יזמה הקמת ישוב של ווילות על גבעות־השומרון. החברה ניהלה מסע־פרסום גדול, שלטי „יופי של חיים" מלווים את המבקרים בשומרון לאורך כל הדרכים ובדרך־כלל הם בולטים מאד.

בחודשים האחרונים נקלעה חברת „נופים" לקשיים כספיים בשל השפל במכירות. מבין 660 יחידות־דיור שהחברה אמורה לבנות כשלב הראשון, נמכרו רק 220. השבוע הועברה השליטה בחברה לידי קבוצת משקיעים בראשות אבי רודאי. יועצו לשעבר של אריאל שרון; עתה מקווים שזריקת־המרץ תאפשר למלא את התחייבויות ל־220 הרוכשים ולקדם את הפרוייקט.

לאחר שנפרדים משלדי „נופים" וממשיכים לנסוע בדרך העולה צפונה, מגיעים להצלחה הגדולה של ההתיישבות בשומרון, עמנואל. ישוב זה מאכלס חרדים שנטשו את בני־ברק בגלל צפיפות־הדיור שם. מתתיהו ליפשיץ בונה בעמנואל מאות דירות. רובן בבתים בני ארבע קומות. עד אפריל ישלמו 520 יחידות־דיור ו־250 משפחות כבר גרות במקום. עד סוף הקיץ תושלם בנייתן של 500 יחידות נוספות וכולן נמכרו. המחירים נעים מ־40.000 דולאר לדירה בת שלושה חדרים ועד 70.000 דולאר לווילה. שירותי החינוך והבריאות כבר מפותחים, והחרדים יכולים גם „לגדול" עם סניף הבנק שנפתח במקום.

האידיאולוגיה שמנחה את החרדים הבאים לעמנואל היא אידיאולוגיית „פרו ורבו ומלאו את הארץ". כנראה, הם אינם מודאגים משאלת השטחים וההתנחלויות, כיון שחיים תחת שלטון ירדני או פלשתיני עדיפים בעיני רבים מהם על פני המצב הנוכחי. מצוקת הדיור בבני־ברק הופכת את עמנואל למקום מבוקש, והמבקר במקום יכול להבחין בעבודה אינטנסיבית המולידה בניינים־מגורים בזה אחר זה. על־ידי בניית בתים בני ארבע קומות מושג ניצול טוב יותר של הקרקע. נראה כי דווקא מתיישבים אנטי־ציוניים מהווים פוטנציאל גדול מאד לישוב יהודה ושומרון.

בנסיעה בכביש קלקיליה־שכם חולפים בסמוך לקרני־שומרון, ליד הישוב מוקמת שכונת קוטג'ים, גינות שומרון. „מבט" (חברת־הבת של רסקו) בונה כאן 80 קוטג'ים, שטחו של כל קוטג' 140 מ"ר והמחיר הוא בין 72.000 דולאר ל־76.000 דולאר, עד עתה נמכרו רק 15 קוטג'ים.

„אשדר" בונה בגינות שומרון 260 קוטג'ים והראשונים עתידים להיות מוכנים בסתיו הקרוב; עד עתה נמכרו כ־120 קוטג'ים. בגינות שומרון יהיה בית־ספר כללי ובני המשפחות הדתיות ילמדו בקרני־שומרון.

בקרוב יערוך משרד הבינוי והשיכון מבצע לעידוד רכישת הדירות בקרני־שומרון. וחברות הבנייה ינסו להמריץ את המוני בית־ישראל לעלות לשומרון ולהגשים את חלום הווילה.

■

ידיעות אחרונות

• מה הם סכוייך להגיע לשיכון ?

בינתיים הם נשארו כשהיו, כמעט ל־לא שינוי. הממשלה חקקה את היקף ה־בניה הציבורית, אולם תגדיל את סכומי התמיכה לזכאי־שיכון. בהתחשב במלאי הקיים של דירות ובבנייה הלא־ציבורית יורע אמנם מצבך מבחינת המחירות, שבה תקבל דירה, אבל לא במידה רבה. אבל, בתקציב אין כל רמז על שינוי תנאי ה־משכנתאות, ומבחינה זו יורע מצבך ב־הרבה. המשכנתא שתקבל, תממן חלק קטן יותר של מחיר דירתך מצד אחד, ויכולתך לעמוד בתשלומי אותה משכנתא, תצומצם מן הצד השני.

נדל"ן

הוארך בשנתיים תקופת מתן פיצוי צמוד לבעלי מקרקעין שנכסיהם הופקעו

בעלי מקרקעין שנכסיהם הופקעו ועדיין לא הגיעו להסדר על קבית הפיצויים מראוצר, יהיו זכאים להפרשי הצמדה חיובית עד סוף מרס 1985.

תיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור שנתקבל בכנסת בקריאה ראשונה, מאריך את התקופה, שעבורה להסתיים ב־31.3.83 בשנתיים. הצעת החוק הועברה לוועדת הכספים.

"המשמר"

27 פבר' 1984

12

זמיר חוקר חשדות לחריגות בפעולות המשטרה ועת"א

בקשר לבנייה בלתי־חוקית

מאת חנה קים.
כתבת „על המשמר" בת"א

היועץ המשפטי לממשלה, פרופ' יצחק זמיר, חוקר חשדות לחריגות בפעולות משטרת ישראל, עיריית ת"א, הוועדה המקומית והוועדה המחוזית לתיכנון ובנייה של ת"א בפרשת בנייה בלתי־חוקית ושימוש חורג בבית־דירות ברחוב ילין 6 בת"א. ממו"כן חוקר היועץ המשפטי לממשלה מדיע ביטלה עיריית ת"א תביעה משפטית שהגישה כנגד האחראי לבנייה הבלתי־חוקית.

דיירי הבית ברחוב ילין 6 טוענים, כי מחלקת ההונאות של משטרת ישראל, המחלקה המשפטית של עת"א, מבקר עת"א, מחלקת התנועה בעירייה וכן הוועדה המקומית והמחוזית, אליהם פנו בתלונה בעניין זה — נמנעו באורח מסתורי מלטפל בנושא ולהתייחס לתלונותיהם.

„שחיתות ופרוטקציוניזם"

„ישנו חשש למינהל לא־תקין, שחיתות ופרוטקציוניזם על חשבון רווחתם ואיכות־חייהם של עשרות משפחות בבית־דירות זה. יש למנות ועדת־חקירה בלתי־תלויה שתבדוק כיצד ניתנה עזרה ממושכת ועיקבית למהנדס שבנה שלא בחוק, מצד עובדי העירייה", כותבים דיירי הבית לפרופ' זמיר. שמינה את עו"ד שלמה דורנר ממשרד המשפטים לטפל בנושא ולהגיש לו את מסקנותיו.

חקירת משרד היועץ המשפטי לממשלה נוגעת לפרשה שפורסמה לפני כשנה ב„על המשמר". המדובר הוא בבית־דירות יוקרתי בסמוך לכיכר המדינה, ברחוב ילין 6 בת"א, בו נבנו שלא בחוק משרדים, וזאת בניגוד למדיניות עת"א הקובעת, כי איזור זה מיועד למגורים בלבד, וכן בניגוד לחוזה־הקנייה של הבניין עליו חתומים הדיירים, לפיו זהו בניין מגורים. מהנדס, המתגורר בבית־דירות זה, בנה, לדברי הדיירים, קומה שלמה של משרדים בקומת קרקע מפולשת בבניין, וזאת למרות שהקומה יועדה לחניה בלבד ולשטח משותף של הדיירים. באורח־פלא העניקה הוועדה המקומית למהנדס את אישורה לשימוש חורג. טוענים הדיירים, תוך התעלמות מהבנייה הבלתי־חוקית שנעשתה במקום ומטענותיהם, כי המנדס השיג את האישור ברמייה וללא רשותם וידיעתם.

כמו־כן טוענים הדיירים, כי הוועדה המקומית העלימה לכאורה מהוועדה המחוזית את העובדה שנעשתה במקום בנייה בלתי־חוקית, וכי מחלקת ההונאות של משטרת ישראל משכה את ידיה מחקירה בנושא, למרות החשדות הכבדים לפעולות בלתי־חוקיות.

כתב־האישום בוטל

כאמור, בוטל כתב־האישום שהגישה עיריית ת"א נגד המהנדס. בכתב־האישום שהוגש בתאריך 31.7.83 טוענת העיריה, כי בחודשים יוני 82' עד ינואר 83' ביצע המהנדס־הנאשם עבודות־בנייה בקומת־קרקע שברחוב ילין 6, ללא היתר־בנייה. בכתב־האישום מבקשת העיריה מבית המשפט להוציא צו־הריסה למיבנה שבנה הנאשם. בתאריך 8.12.83 בוטל, כאמור כתב־האישום, מ"מ היועץ המשפטי לממשלה, עו"ד לפיד, שהגיש את כתב־האישום הופתע מביטולו, ואולם פגישה בינו לבין נציגי הדיירים לליבון הנושא — בוטלה ברגע האחרון, ונוספה לשרשרת פעולות מתמיהות האופפת את הפרשה.

יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ורגן ראש עת"א, יצחק כספי, אמר, כי לא ידוע לו דבר על פרשה זו. דוברת מחוז ת"א של המשטרה אמרה בתגובה, כי נפתח תיק במשטרה כשהוגשה התלונה, אך התיק נסגר „מחוזר ראיות".

"המשמר"

הדייר המוגן ובעל הבית ה„עשוק"

בכתבה שפירסם בזמנו אבשלום קווה מצויינת אי־מוסריותו של הדייר המוגן. הבא נתבונן בעובדות ובמספרים — כיצד „נגזלים" בעלי הבתים:

הדיירים המוגנים שילמו ומשלמים שני שלישים מערך הדירה, (35־45 אלף דולר דמ"ם). רוב הדירות, לאחר פטירת הדייר, חוזרות לבעל־הבית, ללא מתן תמורה כלשהי ליורשי הדייר, בניגוד לכל כללי הצדק. רק 2% מכלל בעלי הבתים העכשויים הם בעלי הבתים המקוריים. הרוב הם בעלי־בתים חדשים, שרכשו את הבית כעבור „נזיד ערשים", ביניהם בנקים וחברות. הבעלים החדשים רוצים לגזול מהדייר את זכויותיו, בטענה של „תשואה ריאלית" לרכושם, תשואה שלמעשה מושגת היום.

דייר המוכר את דירתו המוגנת מפריש לבעל הבית 40% מרמי־המפתח החדשים שיקבל עבור הדירה, כשבממוצע מתחלפים דיירים בדירות אלו כל 9 שנים. לבעלי הבתים ניתנות הנחות מפליגות בתשלומי מיסים שונים, עד כדי אי־תשלום מס רכוש, מס רכישה, מס שבח, ומס עזבון. על הכספים המתקבלים מדמי המפתח ודמי השכירות הם משלמים עד תקרה של 35%.

כנגד הדיירים המוגנים עומדות 11 עילות פינוי, ועל כל הפרה, ולו הקטנה ביותר של החוזה, ניתן לפנות את הדייר ללא מתן פיצוי כלשהו.

ראסל טמברג,
יו"ר ארגון הגנת הדייר, גבעתיים

"המשמר"

הוגשה בקשה לפירוק „נופים"

בקשה לפירוק חברת „נופים" העוסקת בהקמת ישובים ביו"ש, הוגשה ביום ו' לבית־המשפט המחוזי בתל־אביב מטעם 9 משתכנים של החברה.

בבקשה נאמר, כי התשעה הם חברים בעמותה בה נכללים כ־120 משתכנים של „נופים". לטענתם, מצויים כ־200 משתכנים בנופים אשר השקיעו עד כה סכום השווה ל־6 מיליון דולר. השקעת חברת „נופים", נכון להיום, מוערכת על־ידם ב־3.2 מיליון דולר בלבד.

העותרים טוענים, כי החברה לא עמדה בהתחייבויותיה בכך שלא נתנה כל ערבות למשתכנים למרות שהתחייבה על כך בהסכם במשרדי השיכון, החקלאות והביטחון ולמינהל מקרקעי ישראל.

בעתירה נאמר עוד... כי היו אי־סדרים בחברת „נופים" וכי כספים מהחברה עברו לחברת „אנשים" שגם היא בבעלותו של רני ויימן, שהוא המנכ"ל של „נופים".

(עתי"ם)

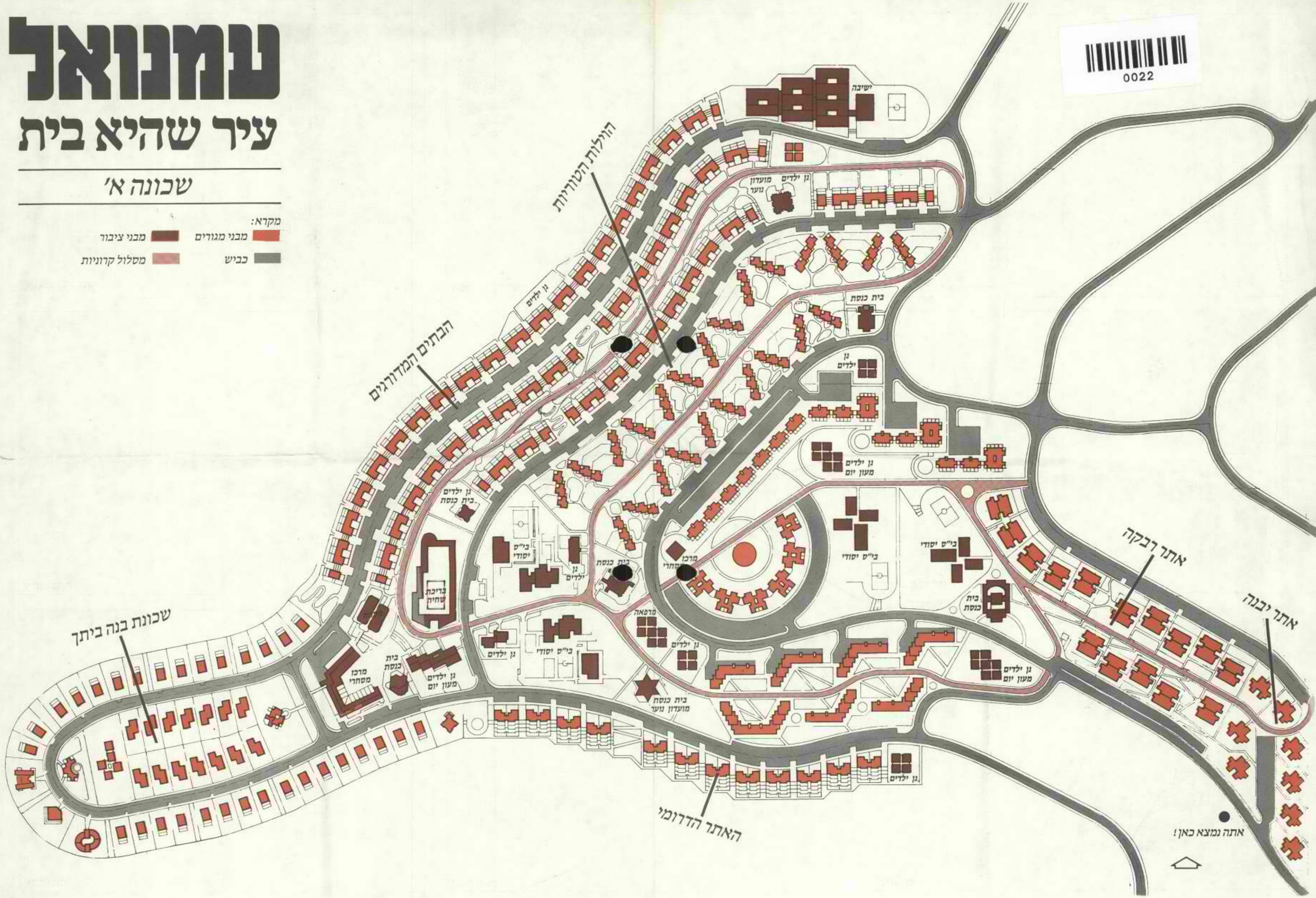
עמנואל

עיר שהיא בית

שכונה א'

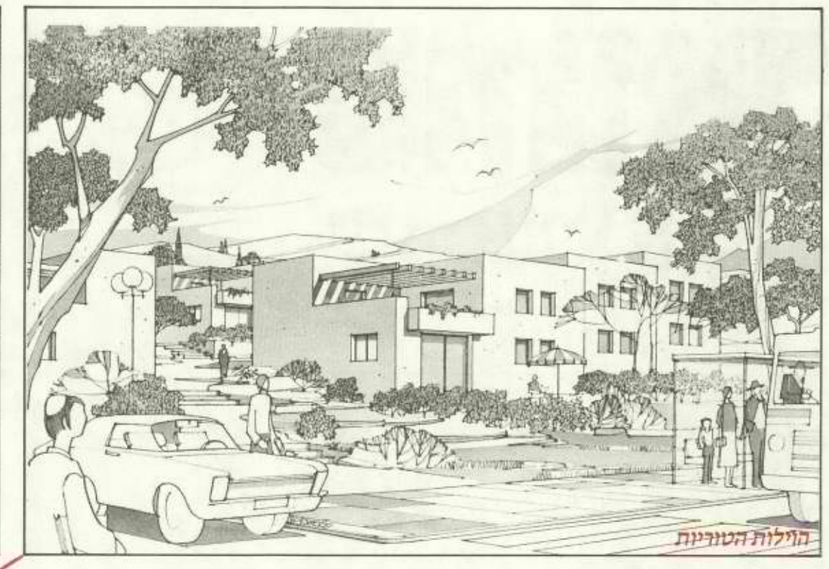
מקרא:

- מבני מגורים
- מבני ציבור
- כביש
- מסלול קרוניות



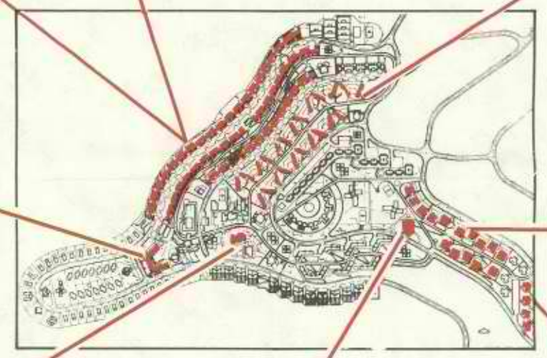
חדר מגורים בבתים המדורגים

הבתים המדורגים

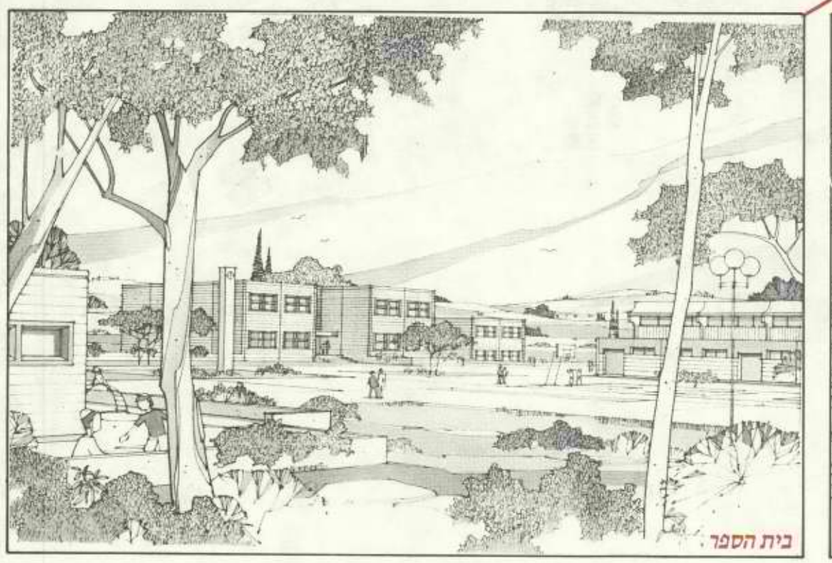


הוילות הטוריות

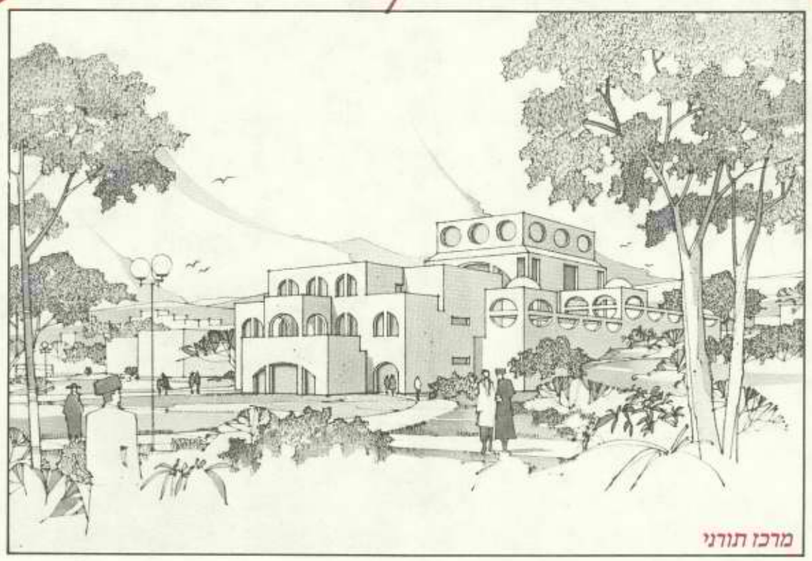
המרכז המסחרי



אתר הבקה



בית הספר



מרכז תורני

אתר יבנה

27.2.84

דבר
עתון פועלי ארץ ישראל

„כוכב השומרון" מקימה קרית נופש גדולה בעמנואל

מאת מובה ציפוקין,
כתבת „דבר"

חברת „כוכב השומרון", השייכת ל„אגודת ישראל", יוזמת הקמת קרית נופש, הבראה ותיור בעיר עמנואל, לחרדים בלבד, בהיקף חסר תקדים.

במכתב למנכ"ל משרד התיירות רפי פרבר נמסרה תכנית הקמת הקריה, שיהיו בה כפר נופש, בית־מלון ברמת הגולן חמישה כוכבים, בית־תחל[illegible] בית־אבות ובית־חולים. על־פי התכנית יימכרו יחידות הדיור בכפר הנופש לפרקי זמן קצובים.

בית החולים שיוקם במקום יכלול בית־יולדות לנשים שיוכלו לבלות את סוף ההריון שלהן במקום, מחלקה לניתוחים פלסטיים־קוסמטיים, ועוד.

יוזמי הפרוייקט סבורים, כי הקמת הקריה תרחיב את מקורות התעסוקה לתושבי העיר ותגדיל הזרמת מטבע־חוץ לקופת המדינה. מבחלי הפרוייקט מקווים, שמשרד התיירות יעניק להם מעמד של מפעל מאושר כדי שאפשר יהיה להתחיל בגיוס משקיעים.

אם תאושר התכנית תפתח החברה במסע פרסום ענק בקרב הקהילות היהודיות בעולם לגיוס השקעות.

לגשת לתכנון הסינגס.

* מחיר הדירה נקוב כמיכן ב־דולרים, לתשלום על־פי השער הר־יציב של הדולר. מעתה תעקוב ב־דריכות מתוחה אחרי התפתחותו של שער זה. הדולר נוטה לעלות מיום ליום ביחס לשקל, אך לא בשיעור אחיד. כאשר מגיעות ידיעות מדאי־גות מן המפרץ הפרסי על האפשרות שמיצרי הורמוז ייסגרו — מחירה של הדירה בקומה ד, בלוק ד, גבעת התרציות — קופץ, כי הדולר הת־חזק בבורסת המטבע של טוקיו. ד־עומת זאת כאשר מגיעות ידיעות על הצלחות חדשות ליצוא הגרמני — מחיר הדירה עולה אך מעט, וקורה שהוא אף יורד, כי הדולר האמרי־קאי נחלש לעומת המארק הגרמני המתעצם בבורסת של פרנקפורט. לכן, כהכנה לקניית הדירה, רצוי ש־תלמד קצת יותר על שוק המטב־עות הבין־לאומי ותעקוב אחריו מ־קרוב. אולי בכלל כדאי לך לדחות את קניית הדירה עד שהמארק יגיע ל־2.50 הדולר? אם תהמר על ה־תעשיה בעמק הרור ותזכה — אתה עשוי לחסוך 10 אחוזים ממחיר ה־דירה בגבעת התרציות! תתחל בכל

בשנת 1966, ומצד שני, בהתעוררות ענף הבניה (לא בגבעת התרציות כמובן, אלא בגרמניה) ובהתפתחות הייצוא של הברות מכוניות כמו פולקסוואגן, אי־אי־ג וטיסן.

* אשר לתוכניות חיסכון, אם הגיע מועד פדיונן ואין אפשרות לי־השאירן בחשבון חיסכון למשיכה על־פי דרישה — אין לך ברירה אלא לקבל את הכסף במועד ולהשקיעו על־פי מיטב שיקוליך. אסור באיסור חמור להשאירו בחשבון עיש יותר מאשר יום־יומיים — וגם זה יותר מדי (הריבית רק !!). אך ייתכן ש־שער מולך וחלק מהתוכניות ניתן ל־משיכה בכל עת, לפי הודעה מוקד־מת של 30 יום לבנק. במקרה זה עליך לכלכל את צעדיך בזהירות. נניח שתוכל לפרוס את תשלומיך למוכר הדירה על פני תקופה של חודשים אחדים — באיזה חודש תבחר לביצוע תשלום בכספי תוכ־ניות חיסכון? עליך להעריך באיזה חודש מהחודשים הקרובים עליית המדד תהיה נמוכה יחסית. כאשר ששער האוצר העהיר כי פיחות ה־שקל יתואם עם עליית המדד — סביר שגם קצב פיחות הדולר יהיה באותו חודש איטי יותר (כמובן, ב־

מעריב
מהדורה מקומית
שרון ושומרון
1984 פברו' 2

1100 דירות נימכרו בעמנואל

מאת יעקב רחמים

תנופת התפתחות גדולה מתרחשת בישוב עמנואל. הישוב שמוקמו במרכז השומרון וטרם מיאו לו שנה, מונה היום כ־250 משפחות ועד סוף שנת 1984 הוא אמור למנות כ־800 משפחות.

מנהל חברות הבת של חברת „כוכב השומרון", עודד אלון, המרכז את פיתוח העשיות ה־נופש והמסחר בישוב, מפרט מספר מהתפתחויות:

„בישוב פועלת תחנת דלק בשם כוכב פז, היחידה בשומ־רון הפועלת 24 שעות ביממה חוץ מיום שבת. כמו כן הוקי־מה מסגריה הנושאת את השם כוכב הפלדה, בניהולו של בני צידון מקדומים, והיא מעניקה את שירותיה לא רק לצרכי העיר, אלא גם לישובים ה־סמוכים.

כן נפתחה במקום חברה לתחזוקה, הנקראת כוכבית ו־ היא מבצעת את העבודות ה־ קבלניות הגדולות של העיר, כגון התקנת עמידי תאורה, קווי חשמל ומערכות מים".

עוד מציין עודד, ש־1100 דירות כבר נמכרו, כשחלקן נמצא עדיין בשלבי התכנון.

מיכל שבות, אשת יחסי ה־ ציבור בישוב, מוסיפה שב־ מרכז המסחרי נמכרו כל 30 החנויות והשבוע נפתחו שתים מהן.

before the War of Independence in 1948.

But now, Atara Leyoshna, a non-profit association, has changed its charter: it wants to take over non-Jewish property as well.

Municipal officials, including Mayor Teddy Kollek, have argued that settling Jews in the Moslem Quarter would increase tension.

According to an internal Atara Leyoshna document, the association wants "to submit plans for the construction of 28 living units (flats)" on this plot.

The Israel Lands Administration has been negotiating with the Orthodox Palestine Society over the sale of the plot. The Atara Leyoshna document claims that the land has already been bought by the H.A. and that the association would "get" the plot by unspecified means, but this is not the case. There have reportedly been several legal problems involved in the sale.

Atara Leyoshna is one of two organizations which are extremely active in trying to get control of buildings for Jews in the Moslem quarter. The other organization is Ateret Cohanim. Together they control about 12 buildings in the area. The latter body split from

כוכב השומרון
יזמים ובוני ערי
רח' רבי עקיבא 6
בני־ברק 51461
טל. 03-704449

בס"ד

אגף בינוי

כ"ח בטבת תשד"מ
3 בינואר 1984

(623) מתאר
(2010) מ-10

לכבוד
אדריכל ש. מושקוביץ
מנהל לשכת התכנון
מועצת תכנון עליונה יו"ש
מעלה אדומים .

אינג' אורגד
מהנדס המועצה האזורית שומרון

א.נ.,

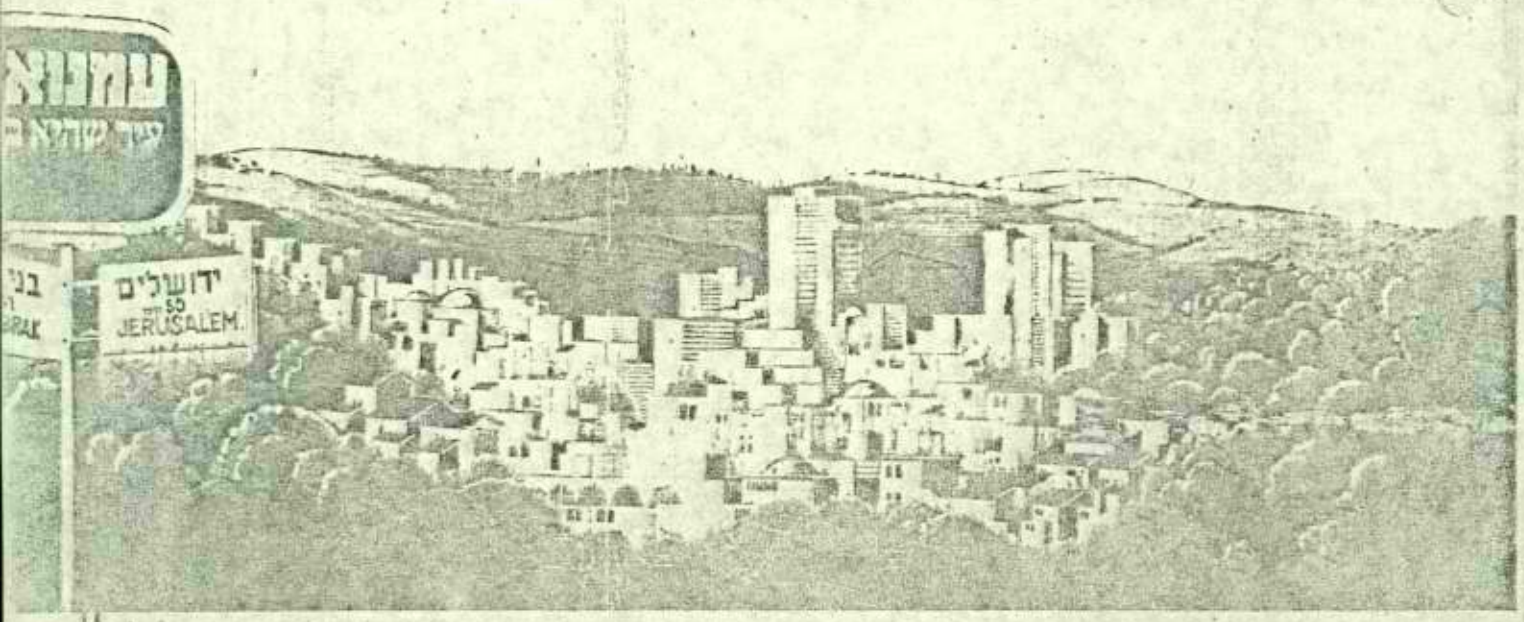
בהתאם לסיכום מיום 13.10.83 במשרד ליבלסדורף-גולרנברג הנדון מגישים בזאת "תכנית מתאר מפורטת 120/1 עמנואל שכונה א'".

תכנית זו היא עדכון לתכנית שאושרה להפקדה באפריל 1981 והיא כוללת את התיקונים עפ"י הערות מהנדס המועצה האזורית מר אורגד, מרכז מחלקת תכנון ובניה במ.א.ש. מר א. שבות ומנהל לשכת התיכנון באיו"ש אדריכל שלמה מושקוביץ.

להלן רשימת התכניות והנספחים במצ"ב:

1) תשריט 1:1000 הכולל טבלת שטחים.
2) תקנון (הכולל גם תקנון בני ביתך)
3) נספח בנוי 1:1000
4) פרשה טכנית למתקן הביוב
5) נספח ביוב 1:1000
6) תכנית בנה ביתך (3 גליונות) 1:250
7) תכנית בעלויות קרקע מאושרת ע"י המודד יוסי קראוס
8) צלום מחתימת ממ"י לגבי אדמות מדינה

.2/.



9) אישור קמ"ט ארכיאולוגיה } בתכנית אחת
10) אישור קמ"ט שמורות טבע } בתכנית אחת
11) אשור קמ"ט תחבורה - במסר ישירות ללשכת התכנון
12) אישור קמ"ט בריאות - במסר ישירות ללשכת התכנון.

בתוך ימים אחדים נשלח תכנית נוספת הכוללת חתימת ממ"י.

בכבוד רב,

יאיר גור - אדריכל
ממונה על התכנון

העתק:
שלמה עמר - יו"ר מ.ת.ע.
בני קצובר - יו"ר מ.א.ש.
זאב ברקאי - מנהל אגף פרוגרמות - משרד השיכון
איתן סורוקה - משב"ש
אדר' ספי גולדנברג
פנחס ארנרייך - מנכ"ל כוכב השומרון.
אברהם שרגא - מ.ל.ש.

כוכב השומרון בע"מ
יזמים ובוני ערים

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

(623) מתאר
(2010) מ-10

בס"ד

אגף בינוי

כ"ח בטבת תשד"מ
3 בינואר 1984

10 -01- 1984

לכבוד
אדריכל ש. מושקוביץ
מנהל לשכת התכנון
מועצת תכנון עליונה יו"ש
מעלה אדומים.

אינג' אורגד
מהנדס המועצה האזורית שומרון

א.נ.,

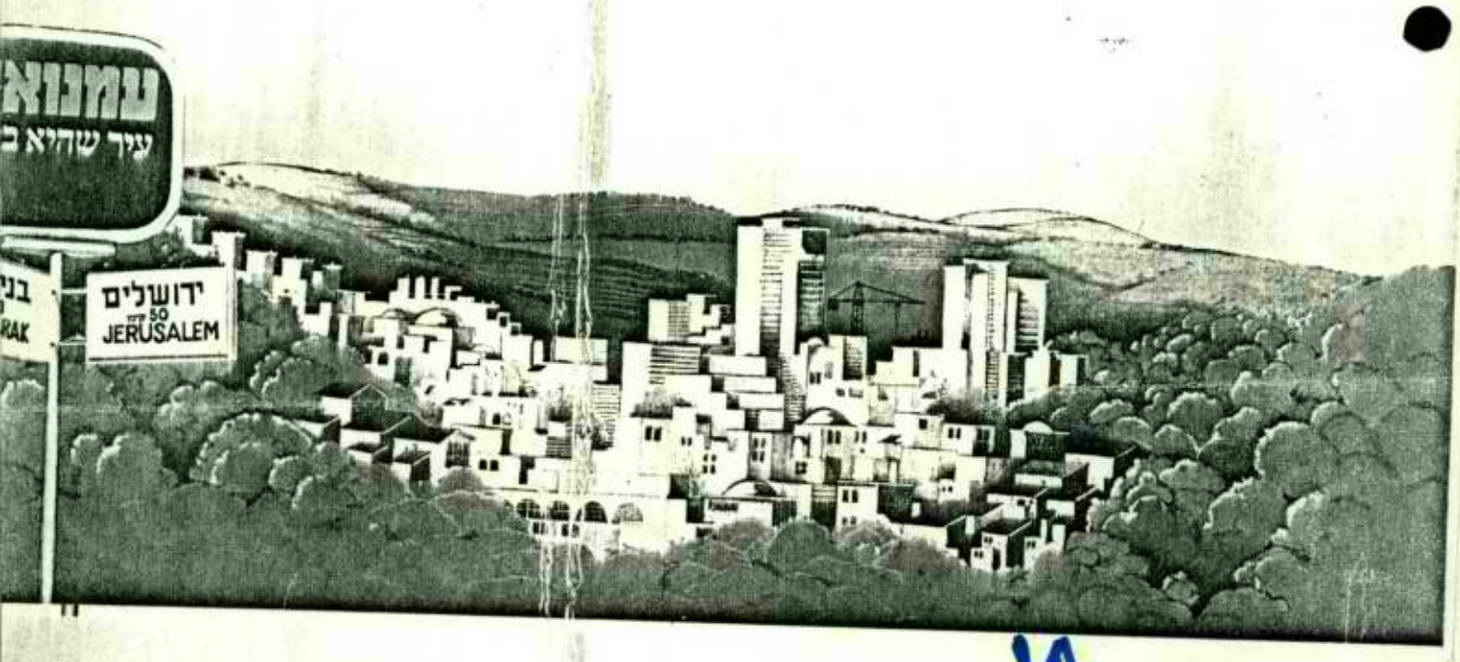
בהתאם לסיכום מיום 13.10.83 במשרד לייטרסדורף-גולדנברג הננו מגישים בזאת "תכנית מתאר מפורטת 120/1 עמנואל שכונה א'".

תכנית זו היא עדכון לתכנית שאושרה להפקדה באפריל 1981 והיא כוללת את התיקונים עפ"י הערות מהנדס המועצה האזורית מר אורגד, מרכז מחלקת תכנון ובניה במ.א.ש. מר א. שבות ומנהל לשכת התיכנון באיו"ש אדריכל שלמה מושקוביץ.

להלן רשימת התכניות והנספחים במצ"ב:

1) תשריט 1:1000 הכולל טבלת שטחים.
2) תקנון (הכולל גם תקנון בני ביתך)
3) נספח בנוי 1:1000
4) פרשה טכנית למתקן הביוב
5) נספח ביוב 1:1000
6) תכנית בנה ביתך (3 גליונות) 1:250
7) תכנית בעלויות קרקע מאושרת ע"י המודד יוסי קראוס
8) צלום מתתימת ממ"י לגבי אדמות מדינה

.2/.



9) אישור קמ"ט ארכיאולוגיה } בתכנית אחת
10) אישור קמ"ט שמורות טבע } בתכנית אחת
11) אשור קמ"ט תחבורה - נמסר ישירות ללשכת התכנון
12) אישור קמ"ט בריאות - נמסר ישירות ללשכת התכנון.

בתוך ימים אחדים נשלח תכנית נוספת הכוללת חתימת ממ"י.

בכבוד רב,

יאיר גור - אדריכל
ממונה על התכנון

העתק:
שלמה עמר - יו"ר מ.ת.ע.
בני קצוב - יו"ר מ.א.ש.
זאב ברקאי - מנהל אגף פרוגרמות - משרד השיכון
איתן סורוקה - משב"ש
אדר' ספי גולדנברג
פנחס ארנרייך - מנכ"ל כוכב השומרון.

מעודכן

מרחב תכנון הועדה המקומית שומרון

נתת טול-כרם

תכנית מתאר מפורטת מס' 120/1

עמנואל-שכונה א'

היוזם	הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון
בעל הקרקע	הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ואחרים
עורך התכנית	ט.מ. לייטרסדורף - י. גולדגברג אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ
מקצעי התכנית	כוכב השומרון בע"מ יזמים ובוני ערים
תאריך	דצמבר 1983

ת ק נ ו ת

תוכן העניינים: עמוד

חלק א'	- כללי	3
חלק ב'	- פירוט המונחים	4
חלק ג'	- חלוקה לאזורים וקביעת תכליות	6
חלק ד'	- דרכים	17
חלק ה'	- ניקוז; תיעול ואספקת מים	25
חלק ו'	- תכניות בנינים ומראיהם החיצוני	26
	חתימות	28

חלק א'

תכנית מתאר מפורטת מס'/120

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס'/120

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 28 דפי הוראות (להלן הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1;1000 (להלן התשריט), 4 גליונות נספחים: 1) נספח בינוי בק.מ. 1;1000
2,2א) נספח לבנה ביתך בק.מ 1;250
3) נספח לבנה ביתך חתכים טיפוסיים בק.מ. 1;100

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית

4. שטח התכנית: כ- 409 דונם

5. מיקום התכנית: עמנואל - מדרום לכביש קלקיליה שכם ליד הכביש ליקיר בסמוך לכפר ג'יינספוט.
עמנואל שכונה א' - השטח בין קואורדינטות אורך 163800-162300 וקואורדינטות רוחב 174800-173800. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: מטרת התכנית היא להגדיר ולפרט את שכונה א' שהיא חלק מתחום תכנית המתאר עמנואל ע"י:
א. קביעת מיקום ותואי הדרכים והחניות
ב. קביעת מרווחים קדמיים ביחס לכבישים כמסומן בתשריט
ג. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים לבניני ציבור ושטחים לאזור מסחרי.
ד. קביעת אזורי מגורים
ה. קביעת הוראות הבינוי גובה בנינים, מספר יחידות דיור וכו'.
ו. קביעת תנאים לפיתוח בשטח.

7. יחס התכנית לתכניות אחרות: תכנית זו מבטלת כל תכנית אחרת שהוגשה לגבי האזור האמור במלואו או בחלקו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והי בתשריט ובנספחים. (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שתבשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

חלק ב'

פירוט המונחים

בית	מובנו של מבנה, הסוגר על חלל באמצעות גג, או גגות וקירות או עמודים.
בית מגורים	מובנו בית שנבנה כדי להתגורר בו, ואין משתמשים בו למטרה אחרת זולת זו.
גובה	מישור דמיוני בגובה מסוים מקביל לפני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו כולל גג מעקה וכדומה. אנטנה ארובה מתקן סולרי וכדומה מותר שיבלוט בהתחשב בהגבלות בסעיף 4 חלק ו'.
חוק	פירושו - חוק תכנון ערים כפרים ובנינים מספר 79 לשנת 1966 לרבות התקנות שהותקנו על פיו.
מרתף	מובנו החלל שמתחת לקומת הקרקע או קומת הקרקע התחתונה של בית, שגובהו אינו עולה על 2.20 מ' ושום חלק מחלקיו אינו נמצא יותר מ-1.20 מ' מעל למפלס הקרקע המתוכנן הגובל איתו בסמוך לו, הכל לפי המפלס הנמוך יותר.
מבנה עזר	פרושו מחסן, מוסך, או כל בנין עזר כיוצא בזה שיאושר כמבנה עזר ע"י הועדה המקומית.
קו בנין	קו המרחק הקיים בין הבנין לבין גבול המגרש עליו הוקם או עומדים להקים בנין, או בין הבנין לבין קו הכביש הסמוך למגרש
קו דרך	פרושו - קו המגדיר את הגבולות בצידי הדרך
רוחב דרך	פרושו המרחק שבין קוי הדרך, הנמדד במאונך לקו אמצע הדרך.
קומת קרקע	לגבי בית מובנה אותה קומה הנמצאת לא יותר מכדי 1.50 מ' מעל פני מפלס הקרקע המקיפה את הבית סביב ובסמוך לו.
קומת קרקע תחתונה	לגבי בית מובנה אותה קומה הנמצאת סמוך מתחת לקומת הקרקע.
קומה ראשונה	לגבי בית מובנה אותה קומה הנמצאת סמוך מעל קומת הקרקע.
קומה שניה	לגבי בית מובנה אותה קומה הנמצאת סמוך מעל לקומה הראשונה.

גובה קומה	חלל פנימי בתוך בנין הנמצא בין רצפה לרצפה שמעליה אשר גובהו האנכי נטו (ללא התקרה) אינו קטן מ-2.50 מ'.
רשות מוסמכת	הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון ו/או מועצת התכנון העליונה לפי סעיף 5 לחוק.
שטח מינימלי	פרושו - השטח המועט ביותר למגרש, שבתחומיו מותר לבנות לפי התכנית.
שטח מגרש	מובנו שטח הקרקע שבתחום גבולותיו של המגרש, והוא כולל את שטח הקרקע עליו נבנה בנין כלשהו במגרש.
שטח מותר	לגבי בית מובנו השטח המכסימאלי שעליו מותר לבנות את הבית בהתאם לקביעותיה של תכנית זו.
שטח ברוטו	הוא שטח קרקע המיועד לכלל שימושי הקרקע.
שטח נטו	הוא שטח קרקע שיעודו הוא למגורים בלבד לאחר ניכוי כל ההפרשות לצרכי ציבור כגון: דרכים, ש.צ.פ ושטחים למוסדות ציבור מסחר וכו'.
תכנית	פרושה - כולל כל תכנית מתאר, הכנית מפורטת או תכנית פרצלציה או תכנית עיצוב ארכיטקטוני וכל שינוי בהן או באחת מהן הכל לפי הענין.

חלק ג'

חלוקה לאזורים וקביעת תכליות

הוראות

1. שמוש בקרקעות ובבנינים: לא ישמשו שום קרקע ובנין אלא לתכליה המפורטת ברשימת התכליות.

2. מספר בנינים על מגרש: ניתן לבנות יותר מבנין אחד על כל מגרש בהתאם לתכניות מפורטות שתוגשנה.

3. מרחב יחידה סביבתית: התכנית מחלקת את עמנואל לשש יחידות סביבתיות: מבואות העיר ואזור התעשיה, שכונה א', שכונה ב', שכונה ג', שכונה ד' שהיא מרכז הישוב לגבי כל אחת משש יחידות אלה תוגש תכנית תכנון עיר מפורטת.

4. גישה לבנינים: לכל בנין תובטח דרך גישה מדרך ציבורית בין אם דרך לרכב ובין אם שביל להולכי רגל.

5. גדרות: לא תוקם כל גדר מחוץ לתחום המגרש כמסומן בתכנית המפורטת. מקום שהוגשה תעודת היתר לבניה, יגודר המגרש באופן נאות, גדרות חיל לא יאושרו, פרט לגדר בטחון.

6. עתיקות: שום דבר בתכנית לא ייחשב כאילו בא לצמצם או לשנות את פעולתה של פקודת העתיקות.

7. מקלטים: כל בנין יהיה חייב בהקמת מקלט אלא אם כן קיבל פטור בהתאם לדרישת הרשות המוסמכת לכך, אולם תותר, בהסכמת רשות זו הקמת מקלטים משותפים לכמה בנינים.

7א. הסרת מבנים זמניים: במשך אותו זמן שתורה הרשות המוסמכת יסלק בעל הרכוש על חשבונו הוא מבנים זמניים וכו'.

8. גני ילדים ובית ספר: שטח המגרשים לגני ילדים ובתי ספר יחושב לפי מספר הכתות בכל בנין ולא יהיה פחות מ-500 מ"ר לכתת בית ספר ו-600 מ"ר לכתת גן. על מגרשים המיועדים לבתי ספר תותר בניית בנינים למועדוני נוער. השטחים לפי הקצאה בתכניות המפורטות .

9. אזור מגורים 2: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול יהווה אזור מגורים 2.

א. מספר הקומות המותר במגרש 7- 4 קומות מעל קומת קרקע, במגרשים 10, 9, 8 - 4 קומות + קומת מקלט ומחסנים.

מס' מגרש	יעוד	שטח ב-מ"ר	מס' יחידות	שטח בניה מותר
7	מגורים 2	12,900	144	15,840
8		2,800	28	3,080
9		4,500	48	5,280
10		3,200	32	3,520
	סה"כ	23,400	252	

ב. במגרש 7 תותר בקומת הקרקע נוסף על מגורים, פעילות נוספת בתנאי שלא תהווה מטרד ותהיה מיועדת לרווחת הדיירים.
לכל שימוש מיוחד יהיה צורך ברשיון כחוק.
תותר בניית מבנה ציבורי ומסחרי בשטח של 5% מכלל שטח הבניה המותר.
תותר אפשרות של חיבור 2 קומות לדירת קוטג'.

10. אזור מגורים 3: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב יהווה אזור מגורים 3

א. מספר הקומות המותר, במגרש 1 עד 5 קומות מדורגות ובמגרשים 5, 4, 3, 2 עד 4 קומות מדורגות.

מס' מגרש	יעוד	שטח ב-מ"ר	מס' יחידות	שטח בניה מותר
1	מגורים 3	16,250	198	21,780
2		6,750	80	8,800
3		4,650	52	5,720
4		5,400	72	7,920
5		1,850	24	2,640
	סה"כ	34,900	426	

ב. תותר אפשרות של חיבור 2 קומות לדירת קוטג'.

11. אזור מגורים 4: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם חום יהווה אזור מגורים 4.

א. מספר קומות המותר מורכב מבניה משולבת של בנינים בני 3 קומות + קוטג'יים מדורגים במגרש 17 ובנינים בני 4 קומות + קוטג'יים מדורגים במגרש 18.

מס' מגרש	יעוד	שטח ב-מ"ר	מס' יחידות	שטח בניה מותר
17	מגורים 4	9,400	66	7,260
18		17,400	165	18,150
	סה"כ	26,800	231	

12. אזור מגורים 5: השטח הצבוע בתשריט בצבע חול יהווה אזור מגורים 5

א. מספר הקומות המותר, מגרש מס' 12 קוטג'ים בניית שטיח מגרש מס' 13 - 2 קומות בניית שטיח. מגרשים 15, 14 - 2 קומות בנינים טוריים מדורגים.

מס' מגרש	יעוד	שטח ב-מ"ר	מס' יחידות	שטח בניה מותר
12	מגורים 5	26,500	96	10,560
13		4,500	36	3,960
14		14,550	60	6,600
15		12,150	60	6,600
16		6,500	22	2,420
	סה"כ	64,200	274	

13. אזור מגורים 6: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום יהווה אזור מגורים 6.הוא יחולק למגרשים של "בנה ביתך" דו-משפחתיים.

מס' מגרש	יעוד	שטח ב-מ"ר	מס' יחי' דיור	שטח בניה מותר
	מגורים 6			
512-526	8 מגרשים שטח למגרש 0.750	6,000	16	412.50
528-532	3 מגרשים שטח למגרש 1.500	4,500	6	600
533-560	15 " " " 0.750	11,250	30	412.50
564	1 מגרש	3,026	2	600
566	1 מגרש	694	2	381.70
568	1 מגרש	766	2	421.30
570	1 מגרש	788	2	433.40
572-574	2 מגרשים שטח למגרש 0.747	1,494	4	600
576	1 מגרש	788	2	433.40
578	" 1	782	2	430.10
580	" 1	2,886	2	600
584	" 1	1,609	2	600
590	" 1	789	2	433.95
592	" 1	788	2	433.40
594	" 1	786	2	432.30
596	" 1	780	2	429
598	" 1	757	2	416.35
600	" 1	787	2	432.85
602	" 1	775	2	426.25
608	" 1	872	2	479.60
610-614	3 מגרשים שטח למגרש 0.830	2,490	6	456.50
616	1 מגרש	809	2	444.95
618-620	2 מגרשים שטח למגרש 0.776	1,552	4	426.80
622-624	2 מגרשים שטח למגרש 0.766	1,532	4	421.30
	סה"כ 52 מגרשים דו-משפ'.	47,300	104	

13.1 גבול המגרש: גבול המגרש כמפורט בטבלה, ובתשריט המצורף בק.מ. 1;250 (נספח 2)

13.2 מיקום וחלוקת מגרשים:
המגרשים מתחלקים לשתי קבוצות:
מגרשים תחתונים מתחת לכביש ממספר 512 עד 560, 624 עד 608 35 מגרשים
מגרשים עליונים מעל הכביש ממספר 564 עד 602 17 מגרשים
סך הכל 52 מגרשים דו-משפחתיים כפי שמסומן בנספח 2.

13.3 מיקום הבנין:
א. הבנין יבנה אך ורק בתוך קווי הבנין כפי שהם מסומנים על גבי תשריט המגרש (נספח 2).
ב. בכפוף לאמור להלן לא תוקם כל בניה במרווח שבין קווי הבנין כפי שהם מסומנים בתשריט המגרש ובין גבולות מגרש הבניה (נספח 2):
(1) תותר בניית מוסך לחניה פרטית ומתקני אשפה וגז - במקומות שיסומנו בתכנית הבנין (נספח 3).
(2) תותר בליטה של גג רעפים בלבד אל תוך המרווח, וזאת עד 10% מרוחב המרווח.
(3) תותר חדירה לתוך מרווח אחורי, אך ורק בהסכמת כל בעלי מגרשי הבניה הגובלים במגרש מאחור ובתנאי נוסף כי לאורך כל הגבול האחורי של מגרש הבניה מצויים רק מגרשי בניה בבעלות פרטית.
ג. תותר בניית 2 יחידות דיור על כל מגרש.

13.4 תכסיות ואחוזי בניה:
תכסית הבנין המכסימאלית (היטלו האנכי על כל קומותיו כולל חלקיו הבולטים כזיזים).
א. שטח תכסית הבנין המירבי יהיה 35% משטח הבניה.
ב. אחוז הבניה המירבי המותר בבנין בכל הקומות כולל מרתף הינו 55% משטח מגרש הבניה. למעט שטח מרפסות לא מקורות, שטחי גגות עליונים וגגות ביניים, ולמעט שטח מקלט הנבנה בבנין בהתאם לחוק ושאינו עולה על השטח המינימלי שחייבים לבנות על פי התקנות בנמדד באחוזים משטח מגרש הבניה אבל לא יותר מ-600 מ"ר.

13.5 גובה מירבי של בנין:
א. גובהו המירבי של הבנין לא יעלה על:
(1) בגג עליון שטוח - המפלס המסומן על גבי תשריט המגרש (נספח 2).
(2) בגג עליון משופע מכוסה ברעפים - מטר אחד מעל לגובה המפלס המסומן על גבי תשריט המגרש (נספח 2)
ב. לצורך מדידת גובה הגג, במקרה של גג עליון שטוח, יראו את הבנין כמגיע עד לנקודה הגבוהה ביותר שאליה מגיע מעקה הגג.
גובה הרצפה המצויין בנספח 2 הוא גובה מומלץ לקומת כניסה.

13.6 הוראות בדבר גובה קומות:

א. גובה כל קומת מגורים לא יקטן מ-2.4 מ' ולא יעלה על 3.0 מ'. גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.2 מ', וחלקו הבולט מעל הקרקע המתוכננת לא יעלה על 1.20 מ'.

ב. על אף האמור בסעיף קטן א', בחדרים המצויים בקומה העליונה, בבית שגגו עשוי מרעפים, ותקרת החדרים משופעת תחתיה - לא יעלה גובה קומה על 4.5 מ' בנקודה הגבוהה ביותר.

13.7 מספר הקומות וסוגי הקומות בבנין:

א. במגרשים העליונים יהיה מספר הקומות המירבי בבנין 2 קומות מגורים.

ב. במגרשים התחתונים יהיה מספר הקומות המירבי בבנין 3 קומות מגורים כאשר בכל חתך נתון לא תהיינה יותר מאשר 2 קומות מגורים.

ג. בנוסף לאמור בסעיף קטן א' ו-ב' ניתן לבנות קומת מרתף מתחת לקומות המגורים

ד. לא תותר בניית קומת עמודים כלשהי.

13.8 נסיגות:

כל קומה תיבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות לצד הפונה לחלק הנמוך של המגרש בהתאם לשיפוע הטופוגרפיה.
הנסיגה תהיה על פני 75% לפחות מאורך חזית הבנין כאשר הנסיגה תתחיל באחת מהפינות הצדדיות של החזית.

13.9 חומרי גמר בניה

א. שימוש בכל חומרי גמר יותר, אך ורק אם יקבל את אישורו מראש של אדריכל האתר.

ב. חומרי הגמר שישמשו לבנין יצויינו בצורה ברורה על פני חזיתות הבנין, בתכנית שתוגש כחלק מבקשה להיתר בניה.

13.10 גגות:

א. הגגות יהיו גגות שטוחים מבטון או גגות משופעים מרעפים או גגות נחושת.

ב. לא תותר בניית גגות מחומרים אחרים

ג. גגות שטוחים יהיו צריכים להיות מרוצפים או מכוסים באגרגט בהיר. חומרי הגמר יצויינו בתכנית הגג.

ד. (1) לגגות שטוחים שעולים אליהם יבנה מעקה גג בגובה של 0.90 מ' לפחות מפני הגג. גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.4 מ'. גובה מעקה הגג ימדד מעל פני גובה ריצוף הגג.

(2) המעקה יהיה עשוי מחומר חזית הבנין; אך ניתן לבנות מעקה שחלקו יהיה בנוי משלבי מתכת (מעקה קל) ובלבד שגובה המעקה הקל לא יעלה על 40 סיימ.

(3) לא תותר כל בניה על הגג פרט לכיסוי חדר המדרגות ומתקני גג - לפי האמור בסעיף 13.11 להלן.

(4) בניית פרגולות בגג ובמרפסות זקוקה לאישור מיוחד של הרשות המוסמכת.

13.11 מתקני גג:

א. קולטים וצנרת לצורך דוודי שמש ומערכות סולריות, יותקנו כדלקמן:
(1) בגג שטוח - הקולטים והצנרת יוסתרו על ידי אלמנט שיבנה כחלק בלתי נפרד מהבנין לרבות עיצוב וחומרי גמר.
(2) בגג רעפים משופע - הקולטים יותקנו על גבי הרעפים בצמוד להם, ואילו הדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

ב. תותר התקנת אנטנה אחת לכל בנין לצרכי תקשורת.

ג. תותר בניית ארובות ובלבד שגובהן לא יעלה על 1.0 מ', מעל הנקודה הגבוהה ביותר בבנין. הארובות תצופינה מבחוץ באותם חומרי גמר שבהם תצופה החזית.

ד. לא יוצבו מיכלי מים על הגגות אלא אם כן יוסתרו במבנה ארכיטקטוני נאות.

ה. מזגנים, צנרת ומתקנים אחרים יותרו רק אם יבנו בצורה מוסתרת ויקבלו את אישורו המוקדם של אדריכל האתר ולשביעות רצונה של הועדה.

מיקום האלמנטים המופיעים בסעיף זה חייב להיות מסומן בתכניות שיוגשו לאישור.

13.12 עבודות עפר ובניית קירות תמך:

א. כל העבודות במגרשי הבניה העליונים תתחלנה רק לאחר שיבנה קיר התמך העליון בגבול מגרש הבניה והכביש.

ב. קיר התמך העליון יבנה על ידי החברה בהתאם לתכנון האחיד כמפורט בנספח 3. תותר בניית פתח זמני בקיר התמך העליון לצורך הכנסת ציוד וחומרי בניה למגרש הבניה. עם תום הבניה, ולפני קבלת תעודת גמר וכתנאי לקבלת תעודה כזו, תהיה חובה לסגור את הפתח הנזכר ולהשלימו.

ג. יש להשלים את קיר התמך העליון במעקה קל עד גובה של 90 ס"מ - מהגובה הסופי של פני הקרקע במגרש הסמוך בהתאם לתכנית.

ד. במגרשים תחתונים - קיר התמך בין המגרש לכביש (קיר תמך עליון) יבנה ע"י החברה, בהתאם לפרטים המתאימים בנספח 3.

ה. בכל המגרשים תותר בניית קירות תמך נוספים בגבולות המגרש ובתוכו עד גובה מכסימאלי של 1.80 מ'. כל קירות התמך יצופו באבן גויל גדולה או אבן לקט בגודל מתאים (בניה כפרית) כדוגמאת הקיר שיבוצע ע"י החברה.

עבודות עפר - מילוי וחפירה - במרווח שבין קווי הבנין וגבולות המגרש יהיו מינימליות וידרשו אישור הרשות המוסמכת.

13.13 חניות:

א. בקיר התמך העליון - יש לקבוע בכל מגרש פתח לכניסת רכב, עפ"י התכנית והפרטים שבנספח 3. מאחוריו מותר לבנות מוסך מקורה למכונית אחת בתחום המסומן בתכנית. חניה נוספת תתאפשר בתחום קווי הבנין בלבד וכחלק מן התכסית ואחוזי הבניה. ניתן לקבוע בקיר פתח נוסף להולכי רגל ברוחב עד 1.5 מ' עפ"י תכנית ופרטים שיאושרו ע"י הרשות המוסמכת.

ב. במגרשים תחתונים תותר חניה בתוך תחום המגרש - לאחר תיאום מראש עם אדריכל האתר וקבלת הסכמתו בכתב למיקום ולפרטים של החניה המוצעת.

13.14 מנורות וכבלים: כל בנין יבנה עם כניסות מתואמות מראש לחדירת כבלי חשמל, טלפון, טלויזיה, צנרת מים, גז, דלק הסקה וכו'. כל החיבורים יהיו תת-קרקעיים מגבול המגרש. מיקום הכניסות והחיבורים - יצויין בתכנית. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי החזיתות (פרט למרזבים)אשר יש לציין את מיקומם בתכנית בחזיתות צדדיות ואחוריות בלבד.

13.15 קווי שירותים ציבוריים: יותר מעבר קווי שירותים ציבוריים תת-קרקעיים במגרשים המשמשים למגורים, בכפוף לדרישות הרשות המוסמכת ומהנדס תברואה אזורי, בתחום שבין קווי הבנין לגבול המגרש.

13.16 פיתוח מגרשים: היתר בניה מותנה בהגשת תכנית פיתוח המפרטת קירות תמך, טופוגרפיה מתוכננת (קווי גובה כל 20 סיימ), ניקוזים, גדרות שבילים וריצופים, רחבות וריצופן, גינון ונטיעות, האורת חניה, שבילים ושטחי חוץ אחרים, מיקום מתקני כביסה ואשפה, מתקני דלק וחניה, דרכי גישה לחניה וכן כל פרט אחר שידרש ע"י הרשות המוסמכת - הכל בציון מפלסו הסופי של כל אלמנט, כולל ציון מפלסם הסופי של כרכובי קירות תמך וגדרות. כל היתר בניה יכלול תכנית פיתוח כאמור לעיל ויחייב את ביצועה במקביל לשלבי הבניה ואת השלמתה למועד גמר הבניה.

13.17 היתרי בניה:

א. היתרי בניה יוצאו אך ורק ע"י הרשות המוסמכת.

ב. לא יהיה ניתן לבנות אלא על פי היתר בניה בר תוקף.

ג. בקשה להיתר בניה תוגש לרשות המוסמכת כשהיא חתומה ע"י אדריכל ומהנדס בעלי רשיון בלבד ותועבר על ידה לחוות דעת אדריכל האתר, או אדריכל אחר שימונה על ידה.

ד. בקשה הנוגעת לבנין דו-משפחתי תתקבל רק אם תוגש לגבי כל הבנין בבת אחת.

ה. על גבי כל בקשה יופיע אישור חתום על ידי אדריכל האתר או ע"י גורם אחר שימונה על ידי החברה, ואשר בו יאושר כי התכנית מתאימה להוראות תקנון זה.

ו. לא ינתנו כל הקלות בשעורי תרוח הבניה, התכסית, מספר יחידות, מספר הקומות או הגבהים וכל שינוי בשעורים הנ"ל ייחשב סטיה ניכרת מהתקנון.

ז. בכל היתר בניה יקבע תנאי שתוקפו של ההיתר יהיה רק לשלב הראשון של הבניה עד לגובה גג הקומה הראשונה, לא כולל הגג, אלא אם כן תאשר הבקורת תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס האחראי מטעם הרשות המוסמכת כי הביצוע עד אותו שלב תואם להיתר ואז יאושר ההיתר גם לשלב השני.

ח. בבנינים דו-משפחתיים תבוצע הבניה במידת האפשר בו זמנית בשתי היחידות. כל בניה בשלבים תבוצע באופן שבכל שלב יראה הבנין כגמור.

13.18 הגשת תכניות לאישור:

אדריכל הבנין יגיש לאדריכל המבנן שימונה על ידי חברת "כוכב השומרון" מערכת אחת מושלמת וצבועה של תכניות בקשה להיתר אשר תכלול בנוסף לתכניות הבניה גם:

א. תכנית העמדה של הבנין בק.מ. 1;250 על גבי סמי אורגינל של תשריט המגרש.

ב. מיקום המגרש על גבי קטע תכנית כללית של השכונה.

ג. תכנית פיתוח בק.מ. 1;100 כמפורט בתקנון, כולל מיקום חיבורים תת-קרקעיים.

ד. ציון קווי הקרקע הטבעית בתכניות, חזיתות חתכים וגדרות.

ה. ציון חמרי הבניה והגימור של החזיתות והגדרות ומיקום מרזבים.

ו. תכנית גג מפורטת, כולל מיקום קולטי שמש, מתקני גג אחרים והסתרתם.

ז. אלמנט הסתרה בק.מ. 1;10

ח. חישוב של תכסית הבנין, וסה"כ אחוזי הבניה משטח המגרש (כולל קומת מרתף).

ט. חישוב שטחים לרישוי כולל שטחי קומות המגורים בניכוי חצי משטח חדרי המדרגות, ומרפסות מקורות.

י. תכנית וחתך של המקלט בק.מ. 1;50 לפי דרישת הג"א.

מערכת זו תיבדק ובמידת הצורך תתוקן ותותאם לתקנות על פי הנחיות אדריכל המבנן. עם אישור ע"י אדריכל המבנן תועבר התכנית לאישור חברת "כוכב השומרון" ולחתימת הממונה ותוגש לרשות המוסמכת להליכי רישוי.

13.19 תעודת גמר:

עם גמר הבניה ופיתוח החצר, יהיה על הבונה לקבל מהרשות המוסמכת תעודת גמר, תעודת גמר תהווה תנאי לחיבור הבנין למערכות התשתית השכונתית כגון מים, ביוב, חשמל וכדומה.

14. אזור מסחרי: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור יהווה אזור מסחרי.
מספר הקומות המותר עד 2 קומות + קומת מרתף לחדרי מכונות מלאכה זעירה ומקלט לפי אישור הועדה המקומית.

מס' מגרש	יעוד	שטח ב-מ"ר
50	אזור מסחרי	4,618

15. טרנספורמטור: השטח הצבוע בתכנית בסגול מותחם בסגול מיועד לתחנת טרנספורמציה. לצרכי הקמת התחנה יוקצה חדר מיוחד או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל.

מס' מגרש	יעוד	שטח ב-מ"ר
75	טרנספורמטור	200

16. שטח לבניני ציבור: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם חום כהה יהווה שטח לבניני ציבור. תותר בניה רב תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד.

מס' מגרש	יעוד	שטח ב-מ"ר
	שטח לבניני ציבור	
100	בית ספר	7,294
101	בית ספר	8,484
102	גן ילדים	1,200
103	גן ילדים	1,200
104	בית כנסת	2,503
105	מרפאה	2,300
106	בית כנסת ומועדון	1,972
107	בית כנסת וכולל	4,000
108	גן ילדים ומעון	2,600
109	בית כנסת	951
110	מקוה	1,250
111	בית כנסת וגן ילדים	1,699
112	בית כנסת	1,350
113	גן ילדים ומעון	2,800
114	גן ילדים	1,500
115	בית כנסת	1,000
116	בית כנסת	4,700
117	בית כנסת	3,000
	סה"כ	49,803

א. היתרי בניה יוצאו רק בהתאם לתכניות מפורטות מאושרות ותכניות בינוי מאושרות על פי שיקול דעת הועדה.

ב. שטחי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה לאחר הכשרת השטח בהתאם להתפתחות הבינוי.

17. שטח שיעודו יקבע בעתיד:

השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצהוב מותחם שחור יהווה שטח שיעודו יקבע בעתיד על פי תכנית מפורטת שתוגש לגבי שטח זה.

מס' מגרש	יעוד	שטח ב-מ"ר
151	שטח שיעודו יקבע בעתיד	5,500

במגרש 151 קיימים מבנים זמניים המיועדים לשרות ותפעול העיר ויפורקו עם התקדמות הבינוי והפיתוח.

18. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מהווה שטח ציבורי פתוח. הוא יפותח ע"י היזמים בד בבד עם ביצוע התכניות עפ"י תכניות הפיתוח המפורטות המאושרות. תותר בניית מתקנים לביוב, מים, טרנספורמציה ומקלטים ציבוריים, מתקני ספורט, מזנון, מגרשי משחקים ומסלול למעבר תחבורה ציבורית. השבילים המרוצפים ישמשו גם לרכב בטחון כגון אמבולנס, כיבוי אש ולרכב שירות. היתרי בניה ינתנו על פי שיקול דעת הועדה.

מס' מגרש	יעוד	שטח ב-מ"ר
200	שטח ציבורי פתוח	14,000
201		4,200
202		10,029
203		3,700
204		2,300
205		1,050
206		0.175
207		0.160
208		0.365
209		0.180
210		0.195
211		0.170
212		0.185
213		0.175
214		0.995
	סה"כ	37,879
215	רצועת ירק	58,000

רצועת הירק היא חלק מפארק הואדי והשימושים המותרים בה הם דרך מערכת, ומעבר כל מערכות הצנרת.

19. זכות מעבר:

תותר זכות מעבר לציבור בשטח פרטי בשבילים מרוצפים שבין הבנינים, בקומות עמודים מקורות, במעברי מדרגות, במדרכות ובשטחי חניה לאורך הבנינים ובמקומות נוספים שתוכננו לשם כך ומסומנים בנספח הבינוי.

20. דרכים: השטחים הצבועים באדום יהיו דרך ציבורית. תואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט (ובנספח הבינוי) רוחב .כבישי הטבעת יאפשר נסיעת תחבורה ציבורית קונבנציונלית ויש לקבל את אישור המפקח על התעבורה.

21. חניות: שטח המסומן בתשריט במשבצות וצבוע אדום יהווה חניה ציבורית. מס' מקומות חניה לפי התקן המצורף בחלק ד' סעיף 8.

22. סילוק אשפה: תוצב מכולת אשפה לפי תכניות פיתוח מפורטות. מרחק ההליכה לא יעלה על 100 מ'.

23. מעברי צנרת: תותר העברת צנרת ניקוז מים ביוב חשמל וטלפון דרך המגרשים הפרטיים.

24. רשיונות בניה: לכל בנין ובנין תוגש לועדה לתכנון ובניה תכנית הבנין בק.מ. 1;100 הנספחת לבקשה להיתר בניה, כחוק.

חלק ד'

דרכים

1. דרך: מיסעת כביש לתחבורה מוטורית, מדרכות להולכי רגל לצידה מקומות חניה לארכה או בניצב לה כפי שמסומן בתכנית ובתכניות המפורטות.

2. קווי בנין: מרחק הבניה המינימלי מגבול הדרך כמסומן בתשריט ובתשריטי התכניות המפורטות.

3. התוויית דרכים ורוחבן: כמסומן בתשריט ובתשריטי התכניות המפורטות

4. שירותים עירוניים: בתחום הדרכים תותר העברת מערכות שרות ציבוריות כגון: אספקת מים וגז, הרחקת שפכים, ניקוז, עמדות אשפה, קווי טלפון, וחשמל בקווים תת קרקעיים ורשת חשמל עילית.

5. איסור בניה ועבודה בדרכים: לא תותר כל עבודה בתחום השטחים המוקצים לדרכים, פרט לעבודות הקשורות בתיקון הדרכים, אחזקתם ופרט לעבודות תקון ואחזקה של השירותים המפורטים בסעיף 4 לעיל.

6. בניית קירות: בניית קירות תומכים וקירות אחרים המהווים גדרות למגרשים תותר אך ורק בהתאם לאשור הרשות המוסמכת בתנאי שלא יהוו מפגע בטיחותי לתעבורה בדרכים.

7. נטיעות: בתחום הדרכים, בחלקן המוקצה למדרכות תותר נטיעת עצים בעלי נוף גבוה וירוקי עד אשר לא יהיו מפגע בטחוני ולא יפריעו בראיה למשתמשים בדרך.

8. חניה: ראה תקן חניה מצורף.

תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג—1983

בתוקף סמכותי לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה—1965 [1] (להלן — החוק), ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, אני מתקין תקנות אלה:

תקן למקומות חניה

1. במרחב תכנון מקומי שאין בו תכנית מיתאר מקומית בדבר התקנת מקומות חניה, יחולו הוראות תקנות אלה והתקן למקומות החניה כמפורט בתוספת (להלן — התקן) כל עוד לא נקבעה תכנית מיתאר כאמור.

תקן חניה בתכנית מיתאר מקומית

2. מוסד תכנון רשאי לאשר תקן למקומות חניה במסגרת תכנית מיתאר מקומית, שפרסיה שונים מהוראות התקן, אם ראה לעשות כן מטעמים של צרכים מקומיים שיפורטו בהנמקה שתצורף לתכנית.

הוראות בתכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת

3. תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת תכלול הוראה תקובעת אם חל על התכנית התקן לפי תקנה 1 או תכנית אחרת למקומות חניה לפי תקנה 2.

סטיה וביצוע בשלבים

4. ועדה מקומית, באישור ועדה מחוזית, רשאית —

(1) לאשר לגבי אתר בניה מסוים סטיה מהוראות התקן, אם תנאים מקומיים, פיזיים ותפעוליים, מחייבים זאת;

(2) לקבוע כי הוראות התקן יבוצעו בשלבים.

רישום חניון ציבורי על שם הרשות המקומית

5. מותר להורות בתכנית מפורטת או בתכנית מיתאר מקומית, כי שטח המיועד לחניון ציבורי כמשמעותו בתוספת, הדרוש, לדעת מוסד התכנון, לאותה תכנית, יועמד לרשות הציבור על פי הסדרים שייקבעו, או יוקנה לרשות המקומית שבתחומה נמצאים המקרקעין ויירשם על שמה בפנקסי המקרקעין כמכר ללא תמורה, וכלבד שתירשם בספרי המקרקעין הערת אזהרה שלפיה מקרקעין אלה ישמשו לאותה מטרה בלבד;

שונה יעוד המקרקעין בתכנית כאמור, יחול סעיף 196 לחוק בשינויים המחוייבים.

דין הוראות קיימות

6. תקנות אלה אינן באות לגרוע מהוראות בדבר מקומות חנית בתכניות שהן בתוקף ביום תחילתן של תקנות אלה.

שמירת דין

7. תקנות אלה אינן באות לגרוע מהוראות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, חנאיו ואגרות), התש"ל— 1970 [2].

תחילה

8. תחילתן של תקנות אלה שנתיים מיום פרסומן.

תוספת

(סעיף 1)

חלק א': תקן מקומות חניה — הוראות כלליות

הגדרות

1. בתוספת זו —

"מקום חניה" — שטח המיועד לחניית כלי רכב אחד, והכולל הן את שטח משבצת החניה והן את שטח התימרון לכניסה ויציאה, כפי שנקבע בתכנית המציגה את סידור מקומות

---

1 ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

2 ע"ת התש"ל, עמ' 1841; התשמ"ג, עמ' 834

החניה, ובהעדר תכנית כאמור — שטח של 25 מ"ר לרכב סרסי, 60 מ"ר למשאית ו"100 מ"ר לאוטובוס;

"חניון" — מגרש או בנין המיועד כולו או חלקו לחניית כלי רכב;

"חניון ציבורי" — חניון המיועד לשימוש הציבור ואשר מקומות החנייה שבו אינם מוצמדים למשתמשים מסויימים;

"מקום לחניה תפעולית" — מקום חניה לסריקה או לטעינה, להעלאת נוסעים או להורדתם, או לרכב שירותים או הצלה, לצרכי השימוש בנכס או תפעולו;

"שטח שימושי קרקע" — שטח במטרים רבועים (מ"ר) המיועד לשימוש קרקע מסויים כפי שהוא מחושב לצורך מתן היתר בניה, אלא אם נאמר אחרת בתוספת זו.

חובת התקנת מקומות חניה

2. (א) היתר בניה יחייב להתקין באתר הבניה, או בסמוך לו, מספר מקומות חניה כמפורט בתוספת זו.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) רשאית הועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לפי התקן, כולם או מקצתם, משיקולים שבתכנון, סביבה או תחבורה ולחייב מבקש היתר בניה להתקינם במקום שמחוץ לנכס, או להשתתף בהתקנתם בחניון ציבורי, המוקם על פי תכנית מאושרת שלביצועה הוקמה קרן למימון החניון האמור, הכל בהתאם להוראות התכנית המגדירות את מספר מקומות החניה ומועדי הביצוע, ובלבד שמרחק ההליכה בין הנכס לבין החניה לא יעלה על המפורט להלן:

גודל הרשות המקומית	אזור מגורים לרבות בתי הארחה	אזורים אחרים
רשות גדולה	100 מטרים	250 מטרים
רשות בינונית	100 מטרים	200 מטרים
רשות קטנה	100 מטרים	100 מטרים

בסעיף זה —

"רשות גדולה" — ירושלים, תל־אביב וחיפה;

"רשות בינונית" — אשקלון, באר שבע, בני ברק, בת־ים, גבעתיים, הרצליה, חולון, נתניה, פתח־תקוה, ראשון לציון, רחובות, רמת גן;

"רשות קטנה" — כל שאר הרשויות המקומיות.

(ג) ועדה מחוזית לא תאשר תכנית כאמור המתייחסת לבניית מקומות חניה בחניון ציבורי, אלא אם כן שוכנעה כי הוקמה קרן למימון חניון ציבורי האמור.

(ד) הוראות סעיף קטן (ב) לא יחולו על חניה תפעולית.

(ה) הגבלת מרחק ההליכה כאמור בסעיף קטן (א), לא תחול בתכנית מפורטת הכוללת חניון משותף למספר נכסים.

הקמת חניון ציבורי

3. הקמת חניון ציבורי תיעשה על פי תכנית מאושרת.

יעוד מקומות לחניון ציבורי

4. (א) חניון אשר מספר מקומות החניה שבו, כמתחייב מהתקן לשימוש שאינו למגורים, עולה על 40, רשאית הועדה המקומית ליעדו, כולו או מקצתו, לחניון ציבורי.

(ב) חניון ציבורי יכול שיהיה כולו או מקצתו בבעלות פרטית ויכול שיהיה כולו או מקצתו בבעלות ציבורית.

(ג) את סדרי החניה בחניון ציבורי תקבע הרשות המקומית.

שימושי קרקע מעורבים

5. בנין שהותרו בו שימושים שונים והחניון לשימושים אלה משותף, רשאית הועדה המקומית להקל בדרישות החניה המצטברות ולקבוע כי חישוב מספר מקומות החניה ייעשה בהתאם להצטברות המרבית של מקומות החניה בעת ובעונה אחת, לפי חלקי היממה, כאשר אחוז הדרישה בכל חלק יחושב על פי הטבלה שלהלן ובכפוף לתנאים אלה:

(1) החניון יהיה ציבורי ולא יוצמד לשימוש מסויים;

(2) חניה למגורים שתוצמד ליחידות הדיור לא תיכלל במסגרת החישובים המצטברים;

(3) מרחק ההליכה המרבי ממקום החניה הרחוק ביותר ועד לכניסה לבנין לא יעלה על 250 מטרים.

שימוש הקרקע	הדרישה למקומות חנית לפי חלקי היממה באחוזים		
	לפני הצהריים	אחרי הצהריים	ערב ולילה
מגורים (החניה לא צמודה ליחידות הדיור)	40%	80%	100%
חנויות, מסחר	80%	100%	10%
משרדים	100%	70%	10%
אולמות, בידור	10%	35%	100%
מסעדות ובתי קפה באזורי בידור	50%	50%	100%
מסעדות ובתי קפה באזורי עסקים	100%	80%	30%
בתי מלון	50%	80%	100%
חינוך ומוסדות קהילתיים	100%	50%	30%
בריאות	50%	100%	10%
תעשיה ומלאכה	100%	50%	5%
ספורט	30%	100%	100%

חישוב מספר המקומות

6. בעת חישוב מספר מקומות חניה הנדרשים לפי התוספת, יעוגל כל חלק של מקום חניה כלפי מעלה ליחידה השלמה הקרובה של מקומות חניה; דרישות החניה התפעולית כמפורט בתוספת זו באות בנוסף למקומות החניה לרכב נוסעים פרטי הדרושים לחניה בלתי תפעולית.

שימושים אחרים

7. לגבי שימושים בקרקע שאינם כלולים בתוספת זו תקבע הועדה המקומית את מספר מקומות החניה הנדרשים.

חלק ב': תקן מקומות חניה

1. מגורים

	שימוש הקרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי
1.1	לדירה עד 120 מ"ר	לכל דירה
1.2	לדירה מעל 120 מ"ר בבית שיש בו יותר מדירה אחת	לכל ½ דירה
1.3	לבית בן דירה אחת, מעל 120 מ"ר	לכל ½ דירה
1.4	למעונות סטודנטים או עולים	לכל 2 דירות או לכל 3 חדרי שינה
1.5	לבית אבות	לכל 4 חדרי שינה

2. מסחר

	שימוש הקרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי	מקום חניה תפעולית / מקום חניה אחד למשאית
2.1	לחנויות כלבו או מרכולים, עד 2000 מ"ר	לכל 25 מ"ר	לכל 400 מ"ר
2.2	לחנויות אחרות —		
	א. עד 500 מ"ר	לכל 30 מ"ר	לכל 500 מ"ר
	ב. עבור תוספת השטח מעל 500 מ"ר ועד 2000 מ"ר	לכל 35 מ"ר	לכל 700 מ"ר
2.3	לחנויות מכל הסוגים —		
	א. תוספת שטח מעל 2,000 מ"ר ועד 10,000 מ"ר	לכל 45 מ"ר	לכל 1200 מ"ר
	ב. תוספת שטח מעל 10,000 מ"ר	לכל 50 מ"ר	לכל 1500 מ"ר

2.4 היה שטח לחנויות מכל סוג שהוא, לפי שימוש הקרקע, שטחו מ־200 מ"ר, לא יחולו הוראות סעיף זה בכל הנוגע לחניה תפעולית.

3. משרדים

	שימוש הקרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי	מקום חניה תפעולית
3.1	שירותי אשנב (בנק, דואר, משרד גביה)	לכל 30 מ"ר	בהתאם לקביעת הועדה המקומית
3.2	משרדים אחרים	לכל 40 מ"ר	—

4. בידור

	שימוש הקרקע	מקום חניה אחר לרכב פרטי	מקום חניה תעשולית — מקום חניה — למשאית אחת	מקום חניה תעשולית — מקום חניה — לאוטובוס אחר	מקום חניה תעשולית — מקום חניה — לרכב פרטי
4.1	תיאטרון או אודיטוריום	לכל 5 מושבים או לכל 5 מ"ר של האולם	ליד הכניסת האחורית לבמה	לכל 200 מושבים או 200 מ"ר אולם	5 מקומות חניה ליד הכניסה האחורית לבמת
4.2	בית קולנוע	לכל 10 מושבים או לכל 10 מ"ר	—	לכל 300 מושבים או 300 מ"ר	—
4.3	אולם כינוס (למסיבות או אסיפות)	לכל 10 מושבים או לכל 10 מ"ר	בהתאם לקביעת הועדה המקומית	לכל 300 מושבים או לכל 300 מ"ר	—
4.4	מסעדה, בית קפה או מועדון	לכל 10 מ"ר	לכל 1000 מ"ר, ובלבד שלא יפחת ממקום אחד אם השטח עולה על 300 מ"ר	לכל 500 מ"ר	—

5. מלונות

בסעיף זה, "מלון" — לרבות מלון דירות, בית הארחה, הוסטל או נופל.

	שימוש הקרקע	לי"מא חדרים ראשונים — מקום חניה אחר לרכב פרטי	לי"מא חדרים ראשונים — מקום חניה תעשולית — מקום חניה אחר — למשאית	לי"מא חדרים ראשונים — מקום חניה תעשולית — מקום חניה אחר — לאוטובוס	לחדרים שמעל 300 — מקום חניה אחר לרכב פרטי	לחדרים שמעל 300 — מקום חניה תעשולית — מקום חניה אחר — למשאית	לחדרים שמעל 300 — מקום חניה תעשולית — מקום חניה אחר — לאוטובוס
5.1	מלון נופש 5—4 כוכבים כפר נופש	לכל 3 חדרים	לכל 100 חדרים ולפחות מקום אחד ליד שרותי המשק של המלון	לכל 50 חדרים ולפחות מקום אחד בכל מלון	לכל 4 חדרים	לכל 150 חדרים	לכל 100 חדרים
5.2	מלון עירוני 5—4 כוכבים מלון נופש 3—1 כוכבים	לכל 4 חדרים			לכל 5 חדרים		
5.3	מלון עירוני 3—1 כוכבים אכסניה, פנסיון	לכל 5 חדרים			לכל 6 חדרים		

5.4 כל מעילות נוספת בביה מלון, המיועדת לשרת קהל מבחוץ (כגון: אולם המיועד גם לשמחות וכינוסים, חדרי ישיבות, מועדון לילה, בריכת שחיה) תחוייב בהתאם לתקן של אותו שימוש ובהתאם לסבלת שימושי קרקע מעורבים בסעיף 5 לחלק א'.

קובץ התקנות 4513, י"ד באב התשמ"ג, 26.7.1983

6. מוסדות חינוך ותרבות

	שימוש הקרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי	מקום חניה תפעולית
6.1	בית ספר יסודי וחטיבת ביניים	לכל 2 כיתות	לבית־ספר אזורי המבוסס על הסעת תלמידים, יש להתקין חניית לאוטובוסים — בהתאם לצורך
6.2	בית ספר על־יסודי או מקצועי	לכל כיתה	
6.3	אוניברסיטה, בית ספר גבוה	לכל 5 סטודנטים או 100 מ"ר שטח רצפות	חניון תפעולי לאוטובוסים ב־צמוד לתחנות ההסעה, בהתאם למספר הקוים ותדירותם
6.4	בית תרבות או מרכז קהילתי	לכל 10 מ"ר	—
6.5	ספריה	לכל 80 מ"ר	—
6.6	מוזיאון או אולם תצוגות	לכל 50 מ"ר	מקום חניה לאוטובוס לכל 500 מ"ר

7. מסדרות בריאות

	שימוש הקרקע	מקום חניה אחר לרכב פרטי
7.1	מרפאות שכונתיות	לכל ½ חדר
7.2	מרפאה אזורית או מרפאה אחרת	לכל ½ חדר
7.3	בית חולים, כולל מרפאות חוץ	לכל מיטה

8. תעשיה ומלאכה

	שימוש הקרקע	מקום חניה אחר לרכב פרטי	מקום חניה תפעולית: מקום חניה אחר לפשאית
8.1	מלאכה ועירה	לכל 70 מ"ר ולפחות מקום אחד לכל בית מלאכה	לכל 400 מ"ר
8.2	תעשיה	לכל 100 מ"ר	לכל 500 מ"ר (עד 2000 מ"ר) לכל 2000 מ"ר נוספים: מקום אחד
8.3	מבנה אחסנה	לכל 300 מ"ר	לכל 200 מ"ר (עד 1000 מ"ר) לכל 500 מ"ר נוספים: מקום אחד
8.4	תעשיה עתירת ידע או מכוני מחקר	לכל 40 מ"ר (עד 2000 מ"ר) ומקום אחד לכל 100 מ"ר נוספים	לכל 500 מ"ר (עד 2000 מ"ר) לכל 2000 מ"ר נוספים: מקום אחד

8.5 מחסנים ששטחם פחות מ־200 מ"ר, אשר צמודים לשימוש מסחרי, יחושבו לצורך חישוב החניה לפי סעיף 2 לחלק זה;

במחסנים ששטחם עולה על 200 מ"ר יחושב השטח לפי פסקה 8.3.

קובץ התקנות 4513, י"ד באב התשמ"ג, 24.7.1983

9. מתקני תחבורה

	שימוש הקרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי	מקום חניה אחד לאוטובוס
9.1	מסעדה או מזנון בתחנת תידלוק	לכל 5 מ"ר מחשטח חבנוי העומד לרשות הלקוחות	לכל 30 מ"ר מחשטח חבנוי העומד לרשות הלקוחות
9.2	מוסך (מפעל לשירותי תחזוקה לרכב מכל סוג)	לכל מ"ר של שטח המבנה המיועד לעבודה ייקבעו $\frac{3}{4}$ מ"ר כשטח חניה	

10. מתקני ספורט ושטחים פתוחים

	שימוש הקרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי	מקום חניה השאלית / מקום חניה אחד לאוטובוס
10.1	מתקני ספורט למוסדות ציבוריים	לכל 10 מושבים או 10 מ"ר מן השטח המיועד לקהל	לכל 150 מושבים או 150 מ"ר
10.2	מתקני ספורט לשימוש עצמי	לכל 50 מ"ר משטח המגרש	--
10.3	פארק ציבורי בשולי העיר או גן לאומי	לכל 250 מ"ר	לכל 5000 מ"ר
10.4	בית עלמין	לכל 750 מ"ר	לכל 5000 מ"ר

כ"ד בסיון התשמ"ג (5 ביוני 1983)
(חש 1647—ג)

יוסף בורג
שר חפנים

חלק הי

ניקוז, תיעול אספקת מים

1. שמירת קרקע לצרכי ניקוז ותיעול: הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של מועצת תכנון עליונה לשמור על קרקע הדרושה למעבר של מי גשמים או מי שופכים מזוהמים ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול.

2. ניקוז של קרקע שעתידים לנצלה לפעולות בניה, ניקוז בניה, ניקוז כפי שתאשר הועדה המקומית, היתה הועדה המקומית סבורה שסיבה ומקומה של קרקע כל שהיא שבתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על קרקע כזאת את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

3. א. כל בנין שנבנה לאחר מתן תוקף לתכנית הזאת, ינוקז כפי שתאשר רשות הבריאות.

ב. בעל בנין שבמרחק עד 100 מ' מדרך שלאורכה הותקנה רשת ביוב כללית, חייב לחבר את רשת הביוב של בניינו לרשת הביוב הכללית.

ג. בעל בנין שנדרש בכתב ע"י הודעת הועדה המקומית לבצע את העבודות המפורטות בפרק משנה ב' ולא קיים אחרי ההודעה תוך חודש ימים מתאריך מסירת ההודעה רשאית הועדה המקומית להכנס לבנין ולבצע את העבודות, ועל בעל הבנין לשלם לועדה המקומית את הוצאות הביצוע.

ד. כל בעל מגרש מחוייב לתת זכות מעבר למי גשם ולקווי ניקוז ממגרשים גובלים וממגרשים הנמצאים מעל המגרש המדובר, וכן להשתתף בהוצאות הביצוע.

4. תעלות ערב למי גשם: אין לחבר שום חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול במי גשם לשביעות רצונה על הועדה המקומית. לפי מתן תעודת היתר הבניה, יש לבנות תעלות ערב או לקתקין צנורות בעלי שעור ותכנון מספיקים שאושרו ע"י המהנדס ורשות הבריאות.

5. אספקת מים: אסור להניח או לבנות רשת צנורות לאספקת מים לבית בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית, אדם שקיבל תעודת היתר כאמור, חייב את כל הסדורים שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית ובקטריולוגית. שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, בריכה או משאבה לא יבנו מבלי לקבל תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

6. אמצעים סניטריים: לפני פיתוחה של קרקע בגדר התכנית הזו, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ומבצעיה של תכנית כל שהיא, למלא עד להוצאת תעודת היתר לבניה אחר דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים סניטריים נגד מלריה או מחלות אחרות.

חלק ו'

תכניות בנינים ומראם החיצוני

1. **פיקוח על עיצוב צורה ארכיטקטוני:** עצוב צורתם ומראיהם החיצוני של בנינים וחומר הציפוי (אבן, טיח, שפריץ, עץ) מותנה באישור עורכי התכנית או הועדה המקומית לתכנון.

2. **בנינים שלא נשלמו:** כל בנין, בין שנבנה כדי הגבולות המלאים שהותרו בתכנית הזאת ובין שלא נבנה כך, ייבנה ויושלם באופן שישווה לו צורה של בנין שהושלמה מלאכתו ויהיה תואם את דרישותיה של התכנית הזאת. בנינים, מיכלי מים, מעקות, ריצופים, חדרי מדרגות, מרפסות, וכל שאר עניינים הנוגעים במראיהם החיצוני של הבנינים.

3. **גגות:**
   א. הגגות יהיו גגות שטוחים מבטון או גגות משופעים או גגות נחושת.
   ב. לא תותר בניית גגות מחומרים אחרים.
   ג. גגות שטוחים יהיו צריכים להיות מרוצפים או מכוסים באגרגט בהיר. חומרי הגמר יצויינו בתכנית הגג..
   ד. (1) לגגות שטוחים שעולים אליהם יבנה מעקה גג בגובה של 0.90 מ' לפחות מפני הגג. גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.4 מ'. גובה מעקה הגג ימדד מעל פני גובה ריצוף הגג.
   (2) המעקה יהיה עשוי מחומר חזית הבנין: אך ניתן לבנות מעקה שחלקו יהיה בנוי משלבי מתכת (מעקה קל) ובלבד שגובה המעקה הקל לא יעלה על 40 סיימ.
   (3) לא תותר כל בניה על הגג פרט לכיסוי חדר המדרגות ומתקני הגג - לפי האמור בסעיף 4 להלן.
   (4) בניית פרגולות בגג ובמרפסות זקוקה לאישור מיוחד של הרשות המוסמכת.

4. **מתקני גג:**
   א. קולטים וצנרת לצורך דודי שמש ומערכות סולריות, יותקנו בדלקמן:
   (1) בגג שטוח - הקולטים והצנרת יוסתרו על ידי אלמנט שיבנה כחלק בלתי נפרד מהבנין לרבות עיצוב וחומרי גמר.
   (2) בגג רעפים משופע - הקולטים יותקנו על גבי הרעפים בצמוד להם, ואילו הדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
   ב. תותר התקנת אנטנה אחת לכל בנין לצרכי תקשורת.
   ג. תותר בניית ארובות ובלבד שגובהן לא יעלה על 1.0 מ' מעל הנקודה הגבוהה ביותר בבנין. הארובות תצופינה מבחוץ באותם חומרי גמר שבהם תצופה החזית.

ד. לא יוצבו מיכלי מים על הגגות אלא אם כן יוסתרו במבנה ארכיטקטוני נאות.

ה. מזגנים, צנרת ומתקנים אחרים יותרו רק אם יבנו בצורה מוסתרת ויקבלו את אישורו המוקדם של אדריכל האתר ולשביעות רצונה של הועדה.

מיקום האלמנטים המופיעים בסעיף זה חייב להיות מסומן בתכניות שיוגשו לאישור.

5. צנרת וכבלים: כל בנין יבנה עם כניסות מתואמות מראש לחדירת כבלי חשמל, טלפון, טלויזיה, צנרת מים, גז, דלק הסקה וכו'. כל החיבורים יהיו תת-קרקעיים מגבול המגרש. מיקום הכניסות והחיבורים - יצויין בתכנית. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי החזיתות (פרט למרזבים) אשר יש לציין את מיקומם בתכנית ; בחזיתות צדדיות ואחוריות בלבד.

6. גדרות: כל הגדרות בתחומי התכנית יבנו אבן או כפי שיאושרו ע"י מהנדס המועצה, כדי להגיע לידי מראה אחיד יהיו מבניהם וגובהם כפופים לאישור מהנדס המועצה, גובה גדרות בנויות בחזית לא יעלה על 60 ס"מ + מעקה ברזל, ובקו בנין צדדי 1.80 מ'.

7. תחנות טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד או מבנה מתאים בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון, בכל אזור ואזור.

8. פיקוח על תכנית ארכיטקטונית: הרשות המוסמכת תהיה מוסמכת לפקח פיקוח מלא על שרטוט כל בנין העומד להיבנות בכל אזור ואזור מבחינת העניינים הנוגעים למראה בחירת החומר של הבנין או אופן בניה. הרשות המוסמכת רשאית להכליל בכל רשיון בנין תנאים לגבי המראה החיצוני של כל בנין (תקרת גג, צורת מרפסות, צבע הבנין וכו').

9. פיקוח על אופן בניה: הרשות המוסמכת תהיה מוסמכת לפיקוח מלא על אופן הבניה של כל בנין או על שינויים בכל בנין ולהטיל תנאים הנוגעים למראה החיצוני של בית כזה.

חתימות:

בעלי הקרקע

הממונה על הרכוש הממשלתי הונטרש

יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - שומרון

עורכי התכנית

ע.מ. לייטרסדורף - י. גולדנברג
אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ

מבצעי התכנית

כוכב השומרון בע"מ יזמים ובוני ערים

קמ"ט ארכיאולוגיה

קמ"ט שמורות טבע

קמ"ט תחבורה

קמ"ט בריאות

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
קציין מנהל לעניני פנים
לשכת התכנון המרכזית
בית אל ת.ד. 16 טל. 213231-2

סימוכין: 604/83

תאריך: ט' חשון תשמ"ד
16.10.83

רע"ב תו"פ
איבג' בנצירון קריגר - מע"צ
אדר' דבי רז - משהב"ש
סופיה אלדור - משהב"ש
אברהם שבות - מו"א שומרון
קמ"ט שמורות טבע
קמ"ט פנים
קמ"ט תחבורה - מא יר שוהם
מנהל לשכת תכנון

הנדון: הכנות לביצוע עבודות בשטח ללא תכנון מאושר ומתואם - עמנואל

לאור התנגדות קמ"ט שמורות טבע, המצורף למכתב זה, ברצוני לבקש בדיקת כל בושא התשתיות בעמנואל.

ידוע לי שמע"צ איבר תמים דעים עם מתכנני עמנואל בענין הכניסות והיציאות לישוב והדבר נדון כרגע.

אמנם דרך זו לה מתנגד קמ"ט שמורות טבע מופיעה בתכנית אזור תכנון קרני שומרון והכנית מתאר עמנואל, דרושים התאומים עם הגורמים הקובעים בשטח, וכן הפקדת התכנית להתנגדיות בשלב זה לא נראית כל דחיפות לכניסה שניה לישוב.

בברכה

אדר' עליזה וסרטייל
ראש צות תכנון
לשכת תכנון יו"ש

לוטה צלום קמ"ט שמורות טבע.

רשות שמורות הטבע ירמיהו 78, ירושלים 94467 טל. 02-536271
NATURE RESERVES AUTHORITY — 78 Yirmeyahu St., Jerusalem 94467 Tel: 02-536271

כא' בתשרי תשמ"ד
28.9.83

לכבוד
עליזה וסרטייל
ועדת תכנון עלינה

שלום רב,

הנדון: דרך גישה דרומית לעמנואל

בסיור שקיימנו ביום ה' 15.9.83 באזור עמנואל, זיהינו נקודות מדידה של תוואי הדרך המוצע הנקראית "דרך גישה דרומית לעמנואל".

האם התכנית הוגשה לכם ?

האם התכנית אושרה ?

לידיעתך, אנו נתנגד להצעה זו בכל תוקף, מאחר ותוואי זה הינו פגיעה ללא תקנה בואדי.

בברכה,

אלי שדות
קמ"ט שמורות טבע

העתק: אסף גוטפלד

מחוז צפון — בית הסוכנות, ת.ד. 1142 צפת 13111, טל. 067-71918. מחוז מרכז — הלני המלכה 13 ירושלים 95101, טל. 02-232936
מחוז דרום — משרד החקלאות, באר שבע 84100, טל. 057-33404. מחוז אילת — חוף אלמוג, אילת 88000, טל. 059-73988

1984 יולי 4

דבר
עתון פועלי ארץ ישראל

150 משפחות ו־7 ישיבות בעמנואל

מאת דוד אריך,
כתב „דבר"

חברת „כוכב השומרון", ה־בינה את העיר הערדית עמנו־אל שבשומרון, החלה בימים אלה בבניית 680 דירות. בנו־סף על 520 הדירות שנבנו בשלב הראשון, עד סה נר־כשו כבר 900 דירות בעמנו־אל. והחברה הצליחה לחדור אל חוגים חרדיים, שהסתיינו עד כה מן הפרוייקט, ולהביא גם אותם לרכישה.

מאז החלה איכלוסה של ה־עיר בסוכות נכנסו כבר 150 משפחות לעמנואל. עתה פו־עלות בה כבר שבע ישיבות, המשרתות חצרות חסידיות שונות. בממוצע כוללת משפ־חה 6.5 נפשות.

עמנואל נושאת אמנם אופי חרדי ביותר, אך נכנסו לגור בה גם כמה משפחות של בע־לי „כיפות סרוגות" מאנשי בני־עקיבא.

חברת „כוכב השומרון" הת־לה בהפעלת מערכת מחשבים מיוחדת שתשרת את העיר. תוך חודשים אחדים מתכו־נים להבר כל יחידת דיור אל המחשב המרכזי באמצעות מסוף. תושבי עמנואל יוכלו לקבל לביתם נתוני מג־אוויר, ממצאי מצרכים של הסופרמר־קט, נתונים על התחבורה ה־ציבורית ועוד. כמו כן יוכלו להזמין שרותים שונים באמצ־עות המסוף — ללא צורך ל־צאת מן הבית.

עתה כבר פועל המחשב ב־מנהלת העיר ואונר נתונים בסיסיים של התושבים. בעתיד מתכוונת החברה למכור את התוכנה, אחרי שתפתח אותה ותפיק לקחים מן ההפעלה, לערים אחרות.

בסך הכל מתכוונים להגיע לאיכלוס של 5000 תושבים בעמנואל עוד לסוף תום ה־מאה.

ר ראש עיר
סדר היום,
ת החוק של
לא לכבודה
את סעיף
מוזיאון מ־
אמש טורי־

ב ר

1984 ל ינואר

ק ישראל בודק שעור
י השירון שגובים
בנקים למשכנתאות

ת אייל שגב

ראל החל בימים
ק את שעור דמי
שגובים הבנקים
ות.

כי באחרונה החלו
גבות דמי שרירון.
ל-10 אחוזים, גם
ות משלימות ה־
אים, דמי השרירון
הבלנים, חברות
כים ועורכי דיי

ואף כי הללו מתחייבים שלא לגלגל את דמי השרירון על הלקוח, מתברר כי ב־ פועל מגלגלים את דמי ה שרירון על הלקוחות.

בבנק ישראל טוענים כי אין הצדקה לגבות את דמי השרירון על הלוואות מש־ לימות, ובוודאי שלא בשעור הגבוה. מחישובים שנערכו מתברר, כי השיטה שבה גו־ בים הבנקים דמי שרירון ב־ שעור של 8.5 אחוזים, ודמי

הקצאת אשראי בשעור של 1.5 אחוזים נוספים, הופכים את הריבית הריאלית ה־ נגבית על משכנתאות ל־ שעור של כ-21 אחוזים - שעור המוגדר על ידי גור מים פיננסיים כ"עושק".

יתר על כן - מתברר, כי בחלק מהבנקים דורשים לקבל את הריבית לרבעון שלם מראש, ומנכים אותה מההלוואה שמקבל הלקוח.

מועצה אזורית שומרון

° אלון-מורה ° ברקן ° דותן ° הר ברכה ° חומש ° חיננית ° יועזר ° יקיר ° מעלה־שומרון °
° סלעית ° עינב ° קדומים ° קרני שומרון ° ריחן ° שא-נור ° שבי-שומרון ° שקד ° תפוח °

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

משרד השיכון
מינהל לבנייה כפרית ויישובים חדשים
נתקבל בתאריך
- 8 -11- 1983
לעיפולו של
לעיונו של

9 -11- 1983

כ"ד בחשון תשמ"ד
31 באוקטובר 1983

מספרנו : 6832

לכבוד
דוד אפרתי
רע"נ כלכלה
מפקדת איו"ש.

א"נ,

הנדון: תחנת דלק - עמנואל.

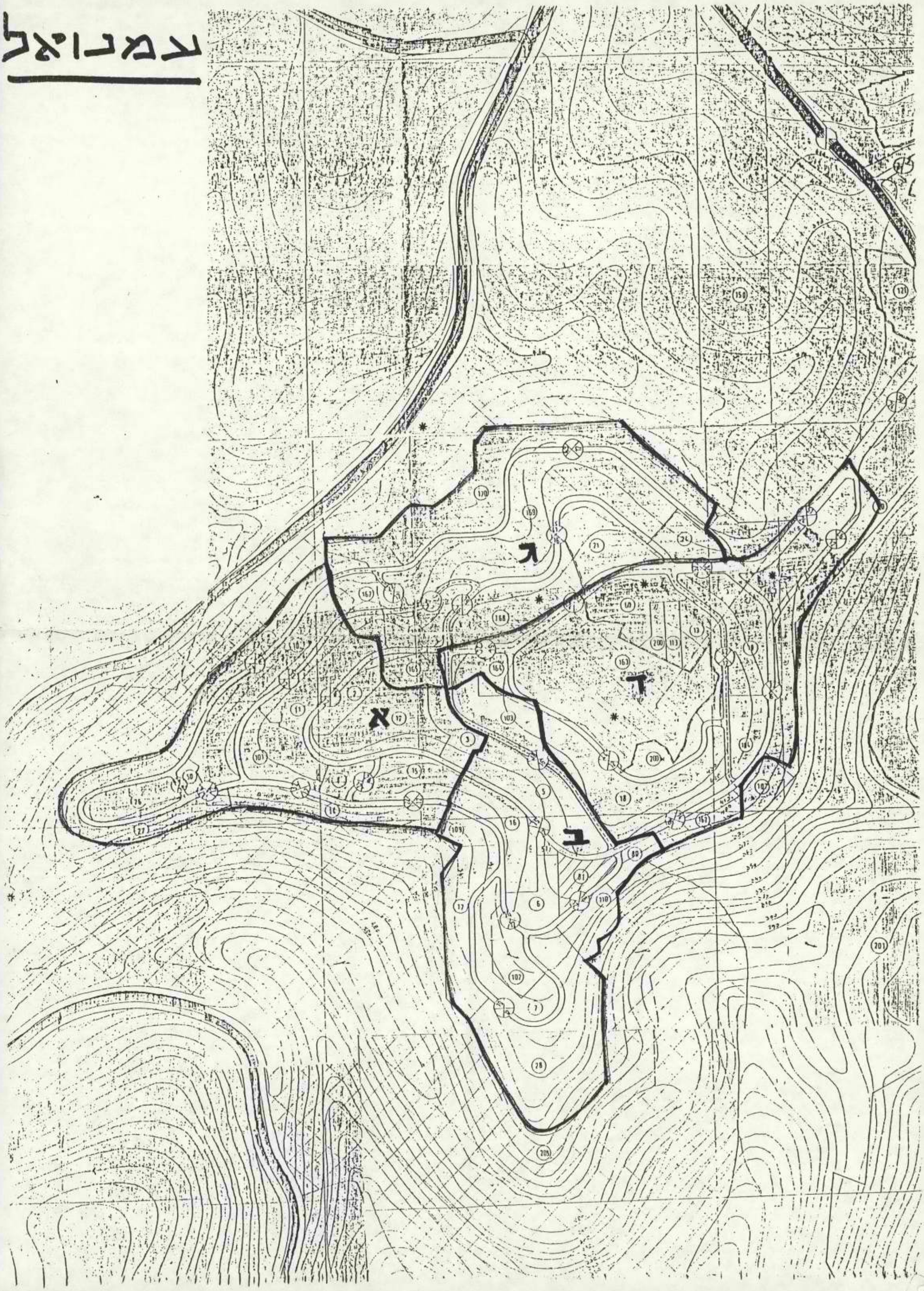
הננו ממליצים לאשר הקמת תחנת דלק בכביש הגישה הפנימי המוביל לתוך עמנואל, במקום שיוצע ע"י "עמנואל" לאורך הציר הנ"ל.

ב ב ר כ ה

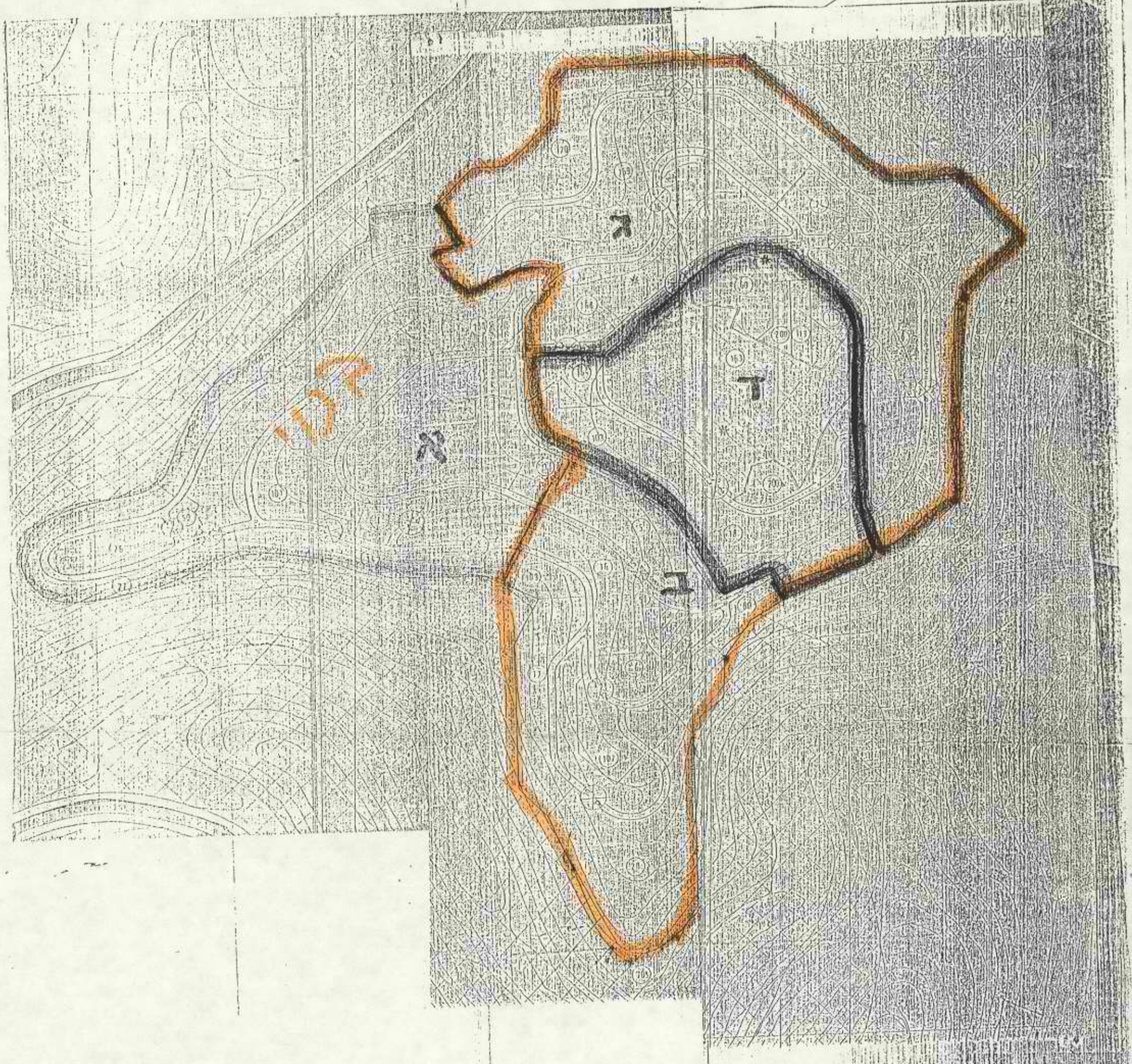
בני קצובר
יו"ר המועצה

העתק: יוסף מרגליות.
פנחס ארנרייך.
עודד אלון.

עמנואל

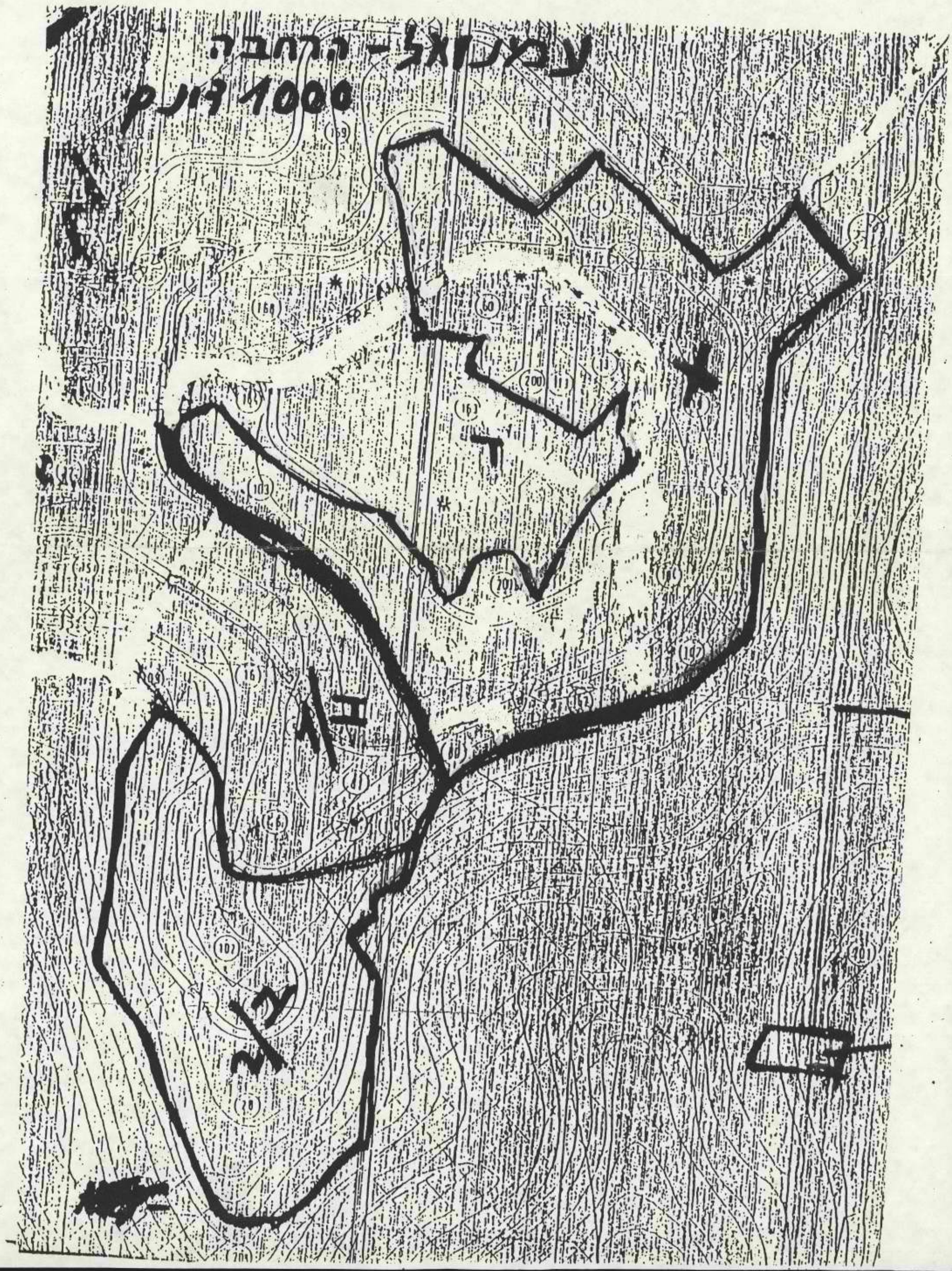


עמנואל - תוכנית מתאר



סה"כ שטח א.ב.ג.ד = 13,000 דונם

שטח א' הוא השטח שבניין כיום


עמק יזרעאל - הרחבה
1:1000

מזכר

אל: פיאנה וילקוד

מאת: ברוך-שאול הירבל

הנדון: אוישאלה - נלקח ומטלאן

תאריך: 1.9.91

תוכן:

נלקח ב אוישאלה
מאוסרים לקן ראשי
הגבול המצרי
ב- 28.7.91

בהכנה

ברוך

המינהל האזרחי - אזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
ת"ד. 43 בית-אל, עסקות: 958904-7 גזברות: 958908, פקס' 953077 ק. קהל: 9:00-13:30

דואר רשום עם אשור מסירה

תאריך:	17/07/91
מס' תיק:	71004476א
מס' חשבון:	977043835
אגף	עירוני

לכבוד
משרד הבינוי והשכון
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

א.ג.נ.

הנדון: הודעה על אישור תכנון

בהתאם להסדר העבודה הקיים בין הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש ומשרד הבנוי והשיכון, שנחתם ביום 8.11.76, הננו להודיעך כי בישיבתו מיום 14/07/91 דן הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בהצעה למתן אישור לתכנון/~~פתוח/פינוי~~ם לנכס הידוע כ: בגודל של 1,000,000 מ"ר, בעמנואל לתקופה של 2 שנים.

העסקה אושרה.

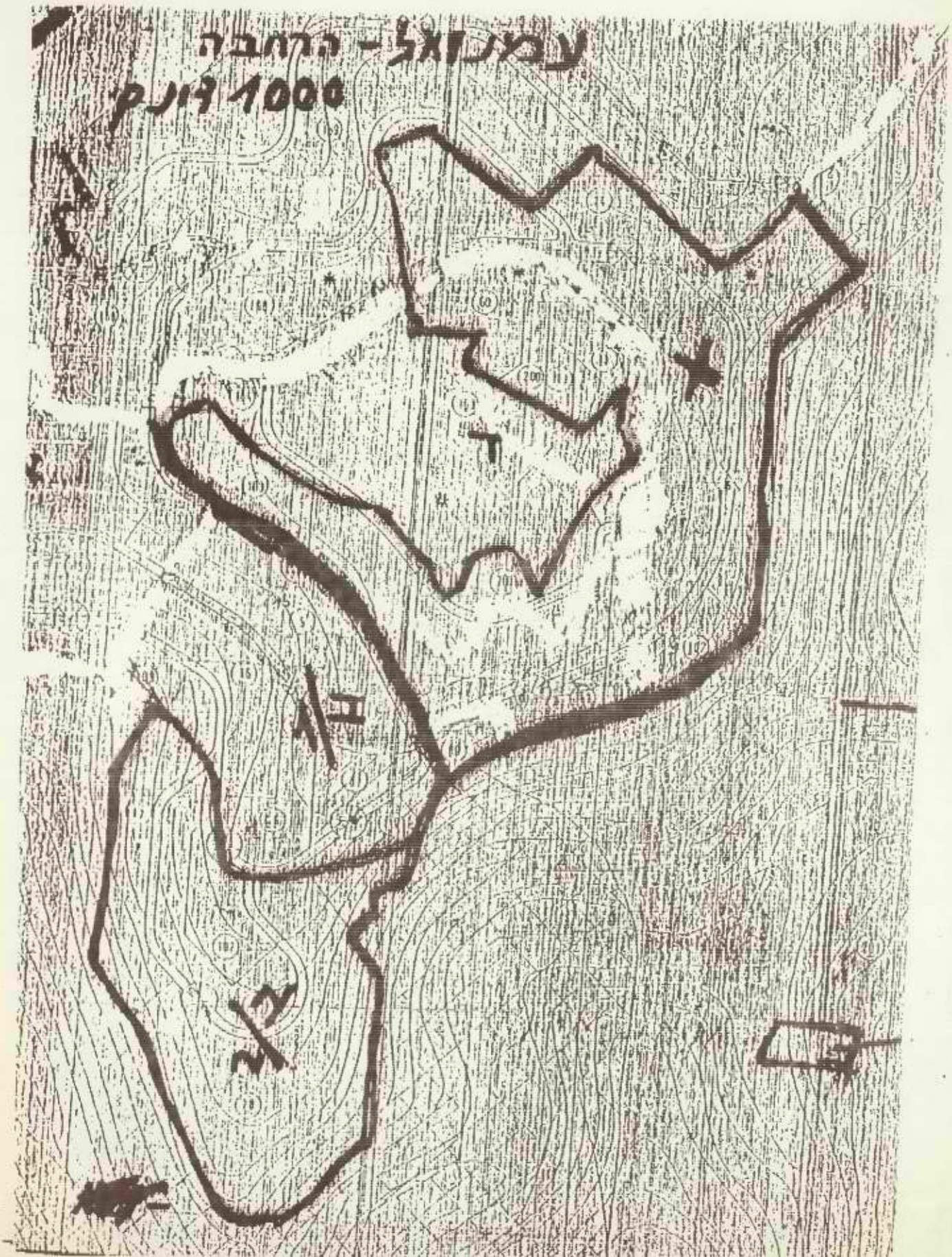
בכבוד רב

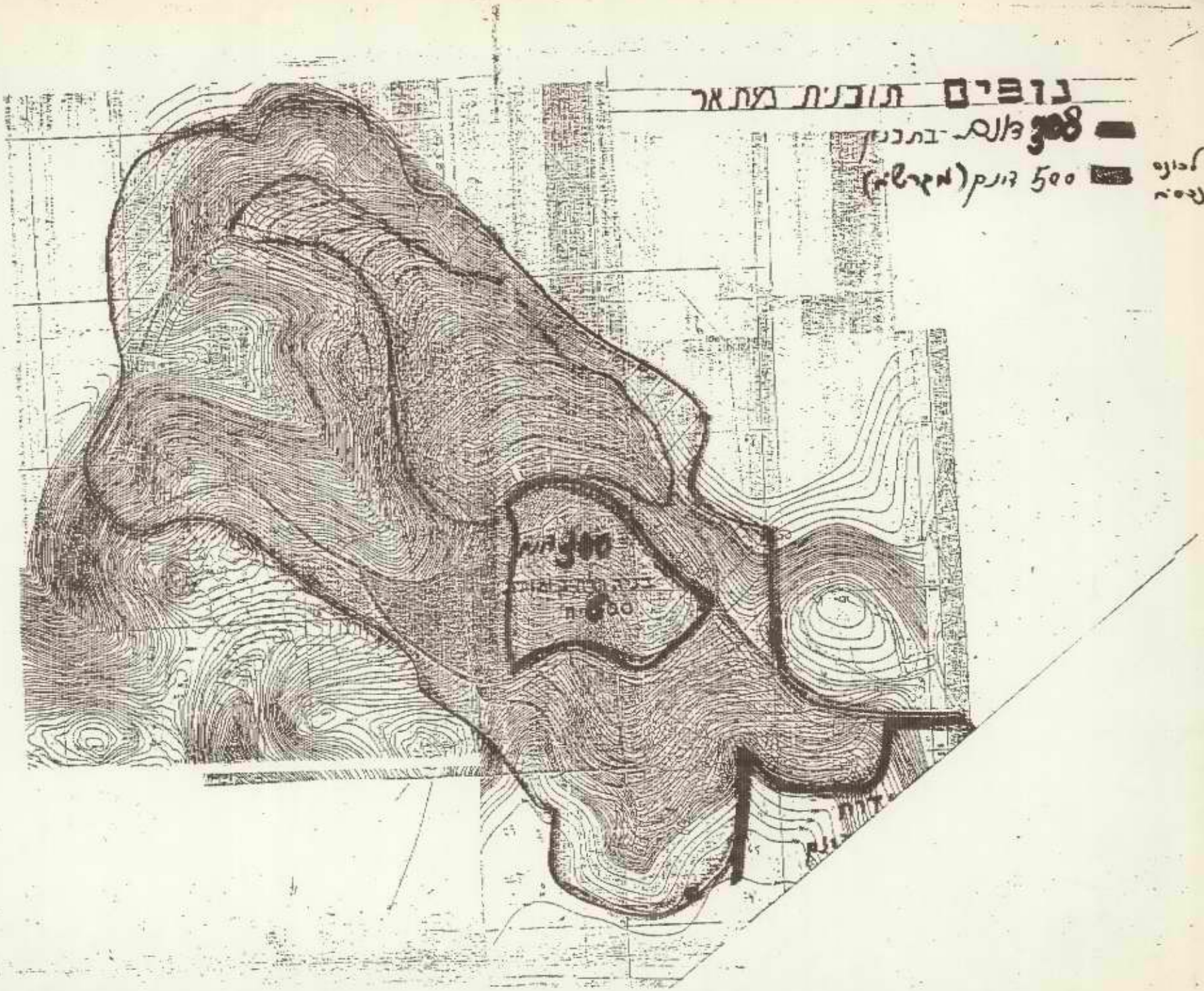
מנחם חייקה
הממונה

אחראי

מאשר קבלת המכתב

מנחל המחוז - משרד הבנוי והשיכון


עמנואל - הרחבה
1:1000 פונס
ד
ה/ו
ז/ח


נופים תובעניים מתאר
308 דונם - בתכנון
500 דונם (מערשא)
לפי
הגדרה
מעל דונם
500 מ'

עמנואל