מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

חברות בנ"ה –

חברת מ. אברהמי, אפרידר, בתים

חב' גנדי, לורם, חל"ד, חלמיש, ואפלבוים

בעבר המארן 4.86 - 6.86

לבן

ל-ט

שם תיק

ל-ט

מחלקה

בינוי ושיכון

משרד הבינוי והשיכ
האגף לתכנון והנדס

תאריך: ג' סיוון תשמ"

10 ביוני 1986

אל: גב' ציפי בירן - היועצת המשפטית.

הנדון: תביעת משהב"ש נגד כונס הנכסים - כוכב השומרון.

מכתבך אלי מיום 9.6.86.

לצורך מתן תשובה עלי לדעת מה היתה תביעת המשרד מכונס הנכסים לגבי כביש הגישה בעמנואל

אודה לתשובתך.

ב ב ר כ ה

אילנה אלתן סדרוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה

העתק:

מר א.נטף - מנכ"ל משהב"ש

מר י.מרגלית - מנהל המינהל לבניה כפרית

מר ד.בן-יהודה - חשב המשרד

מר מ.רוזנברג - סגן החשב

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

הרצוג פוקס נאמן ושות'
עורכי־דין

מיכאל פוקס
יעקב נאמן
לימא מאיר
יואל הרצוג
יסקיהו זילבר
סוביה ארליך
ג'נין שטראוס
שלמה חלר
מאיר לינזן
מירה כהן
אלן סאקס
יצחק גולדשטיין

רחוב אבן גבירול 25
תל־אביב 64 078
טלפון 29 88 26
טלקס 35550
פקסמיליה 298830

9 ביוני 1986

תיק מס' 3519

למסירה ביד

לכבוד
מר אלי נטף
מנכ"ל משרד השיכון
משרד השיכון
ירושלים

א"נ,

הנדון: כוכב השומרון בע"מ (בכינוס נכסים)

בהמשך לפגישתנו מהיום הנני מוצא לנכון להבהיר לך כי במכתבי אליך מיום 26 במאי 1986 לא היתה בכוונתי להטיל כל דופי אישי שהוא בעובד משרד השיכון מר איתן סורוקה. ידוע לי כי מר סורוקה עושה מלאכתו נאמנה ומקדיש זמנו לבדיקה ענייינית ולמציאת פתרונות לבעיות המתעוררות במהלך כינוס הנכסים של כוכב השומרון בע"מ הבונה את העיר עמנואל.

כאשר טענתי במכתבי כי ביטול ההמלצה להרשאה הוא: "בלתי סביר, לוקה בחוסר תום לב וחורג מנורמה מקובלת של התנהגות הנדרשת מרשות ציבורית", כוונת הדברים היתה למעשה המינהל במובן האובייקטיבי של הדברים כפי שהם נבחנים באמות מידה שיפוטיות. לא היתה לי כמובן כל כוונה להטיל דופי אישי או חוסר נקיון כפיים במר איתן סורוקה, ואם הובן אחרת אין לי אלא להצטער על כך.

מובן מאליו כי אנו שומרים על כל זכויותינו המשפטיות באשר לעצם פעולת משרד השיכון ואנו בטוחים כי ענין ההרשאה ישקל שוב על ידכם לאחר הדברים שהועלו בישיבתנו היום.

בכבוד רב,
ד"ר יעקב נאמן
עורך דין

העתקים: - מר יהודה נהרי,
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

- מר איתן סורוקה

(טא/א)
(316/ש)

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, ב' בסיוון תשמ"ו
9 ביוני 1986

סיכום מישיבה שנערכה עם עו"ד נאמן ביום 8.6.86

השתתפו: הייה א. נטף, עו"ד נאמן, עו"ד ארליך, א. סורוקה, צ. בירן, ד. צפריר.

הפגישה הוזמנה לאור מכתבו של עו"ד נאמן מ-26.5.86 לאיתן סורוקה.

המנכ"ל הבהיר כי כוונות המשרד על דעת סגן ראה"מ ושר הבינוי והשיכון לגבי עמנואל לא השתנו, ומשמעותן, כי יש למשרד כוונה לעזור בפיתוח והשלמת הבנייה בעמנואל.

עו"ד נאמן מבקש:

1. גמר חשבונות ותשלום כספים לחברה שאין עליהם עוררין. על סכומים השנויים במחלוקת יחליט בית המשפט.

2. ביטול המכתב שנשלח ע"י מר א. סורוקה למר נהרי ב-22.4.86 על ביטול הרשאה לתכנון לחברת כוכב השומרון.

3. סיום נושא הפיתוח ע"מ לאפשר אכלוס המשפחות.

עפ"י דעתו של עו"ד נאמן רזרבת הקרקעות מהוות נכס להמשך הבראת החברה.

המנכ"ל

1. תשלומים שיוחלט עליהן בבית המשפט יועברו לחברה.

2. סיום הפיתוח - למרות שקיים הסכם לגבי שיטת הפיתוח המשרד נכון לבצע הפיתוח ולקבל החזרי תשלום ע"י החברה, ותשלום לפי הסכם.

3. כוונת המשרד במכתבו של מר א. סורוקה למינהל, היתה להביא לפעילות מחודשת בעמנואל בעתיד, על מנת להמשיך הבנייה ולאו דוקא ע"י חברת כוכב השומרון.

איתן סורוקה

א. מציע שלא לסיים את ההתחשבנות עם חברת כוכב השומרון אלא לאחר סיום ביצוע כביש הגישה.

ב. חברת כוכב השומרון אינה צריכה להחזיק בהרשאה לתכנון של כ-10,000 יח"ד (כ-2,500 דונם). סיום כ-1000 יח"ד אשר ברשותה הוא אתגר גדול.

המנכ"ל - למשרד הבינוי והשיכון ענין לסיים ההתחשבנות, לקדם הפיתוח ולהשלים הבנייה במסגרת המגבלות הנתונות. אין למשרד כוונה להפקיע נכסים מידי חברת כוכב השומרון, יערך דיון נוסף באשר למכתב שהוצא ע"י המשרד.

ציטוט ע"ד נאמן: "אני לא מייחס לאיתן אישית כל מניעים פסולים או כל שיקולים זרים".
ע"ד נאמן יעביר מכתב הבהרה וביטול דברים המתפרשים ממכתבו הקודם.

רשמה: ד. צפריר.

העתק: למשתתפים

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
חיועץ המשפטי, ירושלים

תאריך: 9.6.86

מספר: 3/38

1) עתונות
2) חברה

אל: אינג' א. סורוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה

הנדון: תביעת משב"ש נגד כונס הנכסים
כוכב השומרון

סימוכין: מכתבך מיום 30.5.86

בתשובה למכתבך שבסימוכין, אבקשך להמציא לי הסכומים המדוייקים, מעודכנים לתאריך מכתבי זה, על מנת שיהיה בידי להגיש לאלתר, תיקון להוכחת החוב שהוגש ע"י משרדנו ביום 26.7.85.

ב ב ר כ ה,

צפורה בירן

צפורה בירן
היועצת המשפטית (בפועל)

העתק:
מר א. נטף, המנהל הכללי
מר י. מרגלית, מנהל המינהל לבניה כפרית
מר ד. בן-יהודה, חשב המשרד
מר מ. רוזנברג, סגן החשב

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

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, כ״א באייר תשמ״ו
30 במאי 1986

לכבוד
ד״ר יעקב נאמן, עו״ד
רח׳ אבן גבירול 25
תל-אביב

א.נ.

הנדון: כוכב השומרון בע״מ (כינוס נכסים)
כוכב השומרון (עמנואל)-1982-מניות בע״מ
(בכינוס נכסים)
מכתבך מיום 6.5.86

הריני להודיעך כי בקשתכם לסיוע הופנתה לבדיקת הועדה המיוחדת המטפלת בחברות בנייה במצוקה, שבראשות נציג משרד האוצר.

בכבוד רב,

דרורה צפרירי
עוזרת המנהל הכללי

העתק: מר ר. חקלאי, ס/ממונה על התקציבים, אוצר + הרצ״ב
מר א. לוין, מנהל יחידת התקציבים

הרצוג פוקס נאמן ושות'
עורכי־דין

מיכאל פוקס
יעקב נאמן
לימא מאיר
יואל הרצוג
ישעיהו זילבר
טוביה ארליך
ג'נין שטראוס
שלמה הלר
מאיר לינזן
מירה כהן
אלז סאקס
יצחק גולדשטיין

רחוב אבן גבירול 25
תל־אביב 64 078
טלפון 29 88 26
טלקס 35550
פקסמיליה 298830

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לעניני הסיכל הכללי
12 -05- 1986
ירושלים

6 במאי 1986

תיק מס' 3519

לכבוד
מר עמנואל שרון
מנכ"ל משרד האוצר
הקריה
ירושלים

לכבוד
מר אלי נטף
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
הקריה
ירושלים

ר ש ו ם

א.נ.,

הנדון: כוכב השומרון בע"מ (בכינוס נכסים)
כוכב השומרון (עמנואל) 1982 מניות בע"מ (בכינוס נכסים)

ביום 10 ביולי 1986 מינה בית המשפט המחוזי בירושלים את הח"מ לכונס נכסים ומנהל של החברות שבנדון, (להלן: "החברות") אשר עסקו בייזום, פיתוח ובניה של העיר עמנואל. ביום 21 באפריל 1986 מינה בית המשפט את הח"מ גם למפרק זמני של החברות.

בעקבות הקשיים הכספיים אליהם נקלעו החברות הופסקה בניית העיר עמנואל וכ-400 משפחות עמדו בפני הסכנה כי תישארנה בלא קורת גג. באישור בית המשפט הוכנה תוכנית להשלמת הבניה בסיוע קרן שהוקמה על ידי משפחת מרגוליס מלונדון, ואשר העמידה לרשות הכונס הלוואה בסכום של 3 מליון דולר.

בשלב זה עוסק צוות הכינוס בהשלמת 258 יחידות דיור באתר הידוע כאתר רבקה. בימים הקרובים תחל השלמת 179 יחידות דיור נוספות באתר הידוע כאתר יובל-גד. נוכח הקשיים הכספיים אין באפשרות הכונס לחדש הבנייה באתר יבנה, שבו מצויות למעלה מ-200 דירות בשלבי בנייה שונים, אשר רובן נמכרו.

לאחרונה פורסם כי במשרדיכם הוכנה תכנית סיוע לחברות בניה הנמצאות במצוקה כספית. הננו מבקשים כי במסגרת תכניתכם זו תאשרו הענקת סיוע מתאים גם לחברות שבכינוס כדי לאפשר השלמת הבנייה בעיר עמנואל. הסיוע יביא פתרון לבעייתן של מאות משפחות אשר השקיעו מיטב כספן ברכישת דירה בעיר, ושבחלקן הגדול הן משפחות ברוכות ילדים ודלות אמצעים.

כונס הנכסים ישמח למסור לכם פרטים נוספים ככל שידרש.

בכבוד רב,

ד"ר יעקב נאמן
עורך דין

(300/ש)

307

לדוגמא אם אורגנו

אין 30/5

SHAINFELD
BUILDING & INVESTMENTS CO. LTD
Office: 61 R. Akiva St., Bnei Brak, Tel. 704470
Private: 6 Miron St., Bnei Brak, Tel. 782641

ש י נ פ ל ד
חברה לבנין והשקעות בע"מ
משרד: רח' ר' עקיבא 61, בני־ברק, טל. 704470
מען: רחוב מירון 6, בני־ברק, טל. 782641

ב"ה יום כ' אייר תשמ"ו
29/5/1986

לכבוד
מרכז הקבלנים והבונים
רח' מקוה ישראל 18,
תל-אביב
לידי מר קמין

א. נ.,

הנדון: עזרת לחברות בנית

חברתנו מונתה ע"י הפרופ' יעקב נאמן, ובאישור בית-המשפט המחוזי בירושלים, כמנהלת חברת כוכב השומרון בכינוס נכסים. לחברה מונה כונס נכסים לפני כשנה.
החברה חייבת - לבנקים כ-8,000,000 $
לספקים 2,000,000 $
לקבלני משנה 6,000,000 $

כן על החברה לסיים בניה 350 דירות שנמכרו לדיירים, ונמצאות בשלבי בניה שונים, כשהעלות לסיום בניתם מסתכמת ב-5,500,000 $.

לחברה אין מאזנים מאחר ורואה"ח של החברה שהם נושים בחברה, הפסיקו כל עבודה, ומסרבים להעביר חומר.

העבודה במקום חודשה לאחר שאחר מבעלי המניות הסכים להעמיד סכום של 3,000,000 $ כקרן צדקה, וזאת בתנאי שהכסף ייועד אך ורק להשלמת דירות שנמכרו.
בסכום זה נצליח לסיים כ-175 דירות מתוך 350 המכורות. להברה יש מלאי נוסף של כ-100 דירות מוכנות. כן יש להברה שטחים גדולים המיועדים לבניה. יש לחברה שטחים מסחריים, שערכם יהיה רב באם המשך הבניה.

החברה החלה בבניה כ-600 דירות נוספות, שבחלקם הגדול נעשו כל עבודות הקרקע, וחלק מהשלד, ברור שבמקומות אלו השקיעה החברה סכומים גדולים, שאפשר יהיה לממשם רק באם המשך הבניה.

החברה מבקשת לקבל עזרתכם מקרן הסיוע המיוחד, שהוקם לצורך כך ע"י פריטת התחובות לבנקים וקבלת הלוואות לאפשר השלמת הדירות שהוחל בבניתם, ושנמכרו לקונים.

בכבוד רב,

משה שינפלד

העתק: שר השכון
שר האוצר
מנכ"ל השכון
מנכ"ל האוצר
פרופ' יעקב נאמן - כונס הנכסים

הרצוג פוקס נאמן ושות'
עורכי־דין

מיכאל פוקס
יעקב נאמן
לימא מאיר
יואל הרצוג
ישעיהו זילבר
סוביה ארליך
נ'גין שסראוס
שלמה חלר
מאיר לינזן
מירה כהן
אלן סאקס
יצחק גולדשטיין

רחוב אבן גבירול 25
תל־אביב 64 076
טלפון 26 88 29
טלקס 35550
פקסימיליה 298830

26 במאי 1986

תיק מס' 3519

למסירה ביד

בלי לפגוע בזכויות

מר אלי נטף
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה
ירושלים

א"נ,

הנדון: חברת כוכב השומרון בע"מ (בכינוס נכסים)
המלצתכם לביטול הרשאה לתכנון

לפני ימים מספר הגיע אלי העתק ממכתבו של מר איתן סורוקה, מיום 22 באפריל 1986 אל מר נהרי, הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש (להלן: "הממונה"), המבטל המלצת משרדכם מאוקטובר 1983, ליתן לחברת כוכב השומרון בע"מ (בכינוס נכסים) (להלן: "החברה") הרשאה לתכנון ופיתוח (להלן: "ההרשאה"). העתק המכתב הגיע לידי באיחור רב שכן משום מה הוא נשלח לעמנואל במקום ישירות למשרדי, כמקובל בכל התכתבות שהיתה בעבר ביני לבין משרדכם.

הנני רואה בחומרה רבה תוכנו של מכתב זה אשר נשלח אל הממונה בלי שמצאתם לנכון להודיעני מבעוד מועד, על כוונתכם לפעול לביטול ההרשאה, ובלי שטרחתם לבקש תגובתי לצעד מתוכנן שכזה. בנסיבות המיוחדות של מקרה זה, היה עליכם, על פי כללי מינהל תקין, לשמוע את תגובתי ככונס ומפרק זמני של החברה עוד בטרם נעשתה פנייתכם לממונה. יש לי חששות כבדים שמניעים פסולים ולחצים של אחרים הביאו לכתיבת המכתב.

כפי שהדגיש במפורש בית המשפט המחוזי בירושלים בהחלטה מיום 21 באפריל 1986, נעשה מינויי לכונס ומפרק זמני לחברה "במטרה להמשיך את בניית העיר ולשמור על האינטרסים של הדיירים ושל יתר הנושים." בית המשפט קבע כי מטרתי לא תהיה לפרק את החברה אלא "לקדם את בניית העיר ולמצוא פתרון קונסטרוקטיבי לבעיות שהתעוררו".

גם כבוד השופט פינקלמן, בהחלטה שנתן ביום 25 באוקטובר 1985, ציין כי:

"ענין לנו בנושא לא שגרתי, יוצא דופן במהות ובהיקף. נושא רגיש כזה מחייב התייחסות מתאימה, ראויה, של כל אלה שיש להם שייכות לדבר, לרבות כל חברות הבניה הנושות בחברות. אנו דנים כאן בגורלה של העיר לשבט או לחסד. אלפי משפחות הניחו מהונם, יכול אולי את כל הונם, על קרן החברות והם מצפים לקבל קורת גג לראשם. פתרון משפטי על בסיס ייקוב הדין את ההר פירושו: 'גם לי גם לך לא יהיה גזרו', יכל שתכנית המסגרת המוצעת אינה הטובה באפשרויות. מאידך גיסא, ברי לי כי דרך המוליכה לפירוק החברה גרועה שבעתיים. כינוס בונה להבדיל מכינוס מפרק, מחייב איפוא, שיתוף פעולה, הרבה רצון טוב ומעט ויתור אהדדי."

(ההדגשה שלי - י.נ.)

ברוח הנחיות בית המשפט לנסות לשקם החברה והעיר עמנואל ולמצוא פתרון למצוקתן של מאות משפחות אשר נפגעו מהקשיים אליהם נקלעה החברה, הוכנה על ידינו עוד מלכתחילה תוכנית מסגרת להבראת החברה אשר אושרה על ידי בית המשפט והמבוצעת הלכה למעשה בימים אלה תחת פיקוחו. במסגרת תכנית ההבראה הנני משלים בניית 258 יחידות דיור באתר הידוע כאתר רבקה שתימסרנה לידי רוכשי הדירות כבר בחודשים הקרובים. כמו כן תתחיל חברת יובל גד בע"מ כבר בימים אלה בהשלמת הבניה של 179 יחידות דיור נוספות, לאחר שההסכם שנחתם עמה אושר על ידי בית המשפט.

תוכנית ההבראה ותנופת הבניה האמורה התאפשרה לאחר ששכנעתי את משפחת מרגוליס להעמיד למטרה זו קרן של שלושה מליון דולר. משרד השיכון הוכנס למכתחילה לסוד הענייינים, עקב מקרוב אחר כל התפתחויות הבניה בעמנואל וידע שלכונס הנכסים דרישות גם כלפיו להשלמת התחייבויות פיתוח בעיר עמנואל במסגרת תכנית ההבראה. הבהרתי חד משמעית למשרד השיכון בהזדמנויות שונות שלא אעמיד המימון של משפחת מרגוליס לצורך הבניה אלא אם כן יתרום גם משרד השיכון את חלקו הנדרש. בנוסף הבהרתי בכל עת למשרד השיכון (לרבות בפגישה שהיתה לי בתחילת הליכי הכינוס עם מר אשר וינר, המנכ"ל הקודם של משרד הבינוי והשיכון), כי הליכי הכינוס נועדו, בסופו של דבר, לטובת כלל הנושים וכי הרזרבה הקרקעית שטרם נוצלה לבניה היא הנכס העיקרי של החברה שממנו ניתן יהיה להפיק פירות למטרת התשלום לנושים. ברור היה לכל כי אין כל ערך שהוא ליתרת הקרקע הפנויה בעמנואל אלא אם כן תימשך תנופת הפיתוח והבינוי ויושלמו כל הפרדיקטים שהוחל בהם.

זאת ועוד, נציגי משרד השיכון, ובמיוחד מר סורוקה, לחצו עלי להתחיל בבניית אתר רבקה ואתר יובל גד, מוקדם ככל האפשר, גם אם טרם הושלמו כל הסידורים עם הקבלנים המעורבים בכך. הגם שהסכמתי מאוד להתחיל בתנופת הבניה בטרם הוסדרו כל תביעותי ממשרד השיכון, סמכתי על הגיבוי מטעם משרדכם והחלטתי להראות כי המימון שהובטח על ידי משפחת מרגוליס הוא עובדה קיימת הנתונה לשיקול דעתי.

בנסיבות אלה מוזר מאד כי דווקא לאחר שהשקעתי בבנייה בעמנואל סכום העולה על שני מליון דולר מצא משרדכם לנכון לשלוח המכתב הנ"ל בלי כל סיבה הגיונית הנראית לעין. הנימוק לביטול ההמלצה המוזכר במכתבו של מר סורוקה לפיו "קצב הבנייה הואט מאוד ואיננו צופים קצב בניה כפי שהיה בעבר" אין לו לצערי כל אחיזה במציאות. דווקא לנוכח המצב העגום של שוק הבנייה במדינת ישראל בכלל בימים אלו מתגלה בכל תפארתה תנופת הבינוי הרבה הנעשית בעמנואל. כל הפרעה מצד משרד השיכון בשיא תנופת הבנייה עלולה רק להזיק ולסכל המאמצים שנעשו עד כה.

זאת ועוד, לפי הסכם ההרשאה שנחתם עם הממונה התחייבה החברה לפתח הקרקעות עד אוגוסט 1988 ועד למועד זה עומדים לרשותה יותר משנתיים ימים. פעולת משרד השיכון לביטול ההרשאה ולהענקת הרשאות לחברות אחרות עוד בטרם עבר המועד שנקבע בהסכם ההרשאה מהווה הפרת ההסכם ומטילה בספק נכונותי לקבל יתרת כספי הקרן ולהמשיך בביצוע תכנית ההבראה. שלילת ההרשאה דווקא עתה עשויה ליתן יתרון לא הוגן לחברות אחרות שיושג על גבה של החברה, הפועלת בתקוה להחזיר לעצמה את חוסנה ולהמשיך לפתח את הקרקעות שהיא רשאית לפתח מכוח ההסכם שנחתם עמה.

ביטול הסכם ההרשאה לפיתוח ובניה והענקת הרשאה לחברות אחרות היא גם בגדר התערבות בהליכי הכינוס ונסיון לשלול נכס מנכסי הכינוס ואין לעשות פעולה כזו אלא במסגרת ובאישור בית המשפט.

לאור כל האמור, ביטול המלצה שניתנה על ידכם לפני כשנתיים וחצי אשר בעקבותיה נחתם הסכם בין החברה לממונה לאחר שהחברה פעלה בהסתמך על כך הוא בלתי סביר, לוקה בחוסר תום לב וחורג מנורמה מקובלת של התנהגות הנדרשת מרשות ציבורית. הלכה פסוקה היא כי החלטה לביטול רשיון תקף היא דבר חמור ביותר שייעשה אך ורק במקרים חריגים (ר' בג"צ 237/81 דעבול נ' עירית פתח תקוה, פ"ד לו(3) 365).

לאור האמור לעיל הננו סבורים כי מן הראוי שתבטלו פנייתכם לממונה. הנני עומד לרשותכם בכל עת לקיום דיון ענייני במכלול ענייני עמנואל.

בכבוד רב,

ד"ר יעקב נאמן, עו"ד
כונס הנכסים והמפרק הזמני
של כוכב השומרון בע"מ

העתק: מר י.נהרי, הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
מר א. סורוקה, משרד הבינוי והשיכון

(כ/33-מכ/דא)

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך: כא' אייר התשמ"ו
30 במאי 1986.

אל: צ. בירן - היועצת המשפטית משב"ש.

הנדון: תביעת משב"ש כנגד כונס הנכסים כוכב השומרון.

1. בזמנו הגיש משב"ש כתב תביעה מכונס הנכסים של חברת כוכב השומרון.
2. לאחרונה העיר לנו המשנה למבקר המדינה כאילו על המשרד לגלות יתר מעורבות בפעולת כונס הנכסים.

אבקשך לשקול האם לפנות בנושא ליועץ המשפטי לממשלה ולקבל חוות דעתו בנדון. ולאחר מכן להחליט על דרך הפעולה.

3. חברת כוכב השומרון קבלה תשלומים בגין כביש הגישה הן מהבניה הכפרית לפני 12/82 והן לאחר מכן בחוזה מס' 32/60300/67868/73 מהבניה עירונית.

בבדיקה יסודית שהשלמנו לפני מספר חודשים הסתבר לנו שהחברה קבלה תשלומי יתר בגין כביש הגישה. בכתב התביעה שהגשנו בזמנו נגד הכונס אמנם דרשנו תשלומים בגין כביש הגישה אולם עתה לאחר הבדיקה יש בידינו נתונים להוכחת החוב.

הבדיקה נדחתה בזמנו מאחר וניסינו להגיע לשתוף פעולה עם החברה וקביעה משותפת של גובה החוב. משלא נוצרו התנאים לסכום משותף ערכנו בדיקה חד צדדית שגם בה היו קשיים רבים בשחזור הנתונים מאחר והמפקח מטעם בניה כפרית נפטר, בינתיים חלק מהבדיקה נערכה על סמך שחזור מדידות בשטח.

במידה ונצטרך להוכיח החוב בבית המשפט יש בידנו היום נתונים לכך.

אבקשך לפעול בדרך משפטית שהכספים הנ"ל יוחזרו למשב"ש.

בכבוד רב
מיכאל א. סלוניקה
מנהל אגף תכנון והנדסה.

העתק:
[illegible]
י. מרגלית
ד. בן יהודה
מ. רוזנברג
א. קגנסקי

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

כ' אייר התשמ"ו
תאריך:
29 במאי 1986.

לכבוד
מר מ. שינפלד
חברת כוכב השומרון.

א.נ.,

הנדון: סכום פגישה עם נציגי משהב"ש בתאריך 11.5.86

סימוכין: מכתבך למר נאמן בנדון מתאריך 12.5.86

1. סכומים מפגישות עימי במשרדי משהב"ש נכתבים ונחתמים אך ורק על ידי.
אינני מקבל בשום אופן סכום שנכתב ע"י האורח לאחר פגישה עימי.
אבקש שמקרה כזה לא יישנה להבא.

2. ישיבה זו נערכת בהמשך לפגישה אצל המנכ"ל שבה השתתף מר נאמן ובה נקבע שיש צורך בעריכת התחשבנות סופית עם כוכב השומרון.
ההתחשבנות תכלול את כל הנושאים אותם יעלו שני הצדדים.
במידה ונכתב בהמשך המשרד יכיר יממן וכ"ו הכוונה אך ורק מכיר לצורך ההתחשבנות ולא לצורך תשלום מאחר ולדעת המשרד חברת כוכב השומרון חייבת כסף למשהב"ש ולא כטענת הכונס כאילו מגיעים לחברה סכומים גדולים.

3. הנושאים שהועלו אמנם צוינו במכתבך אולם בנושאים רבים לא דייקת כלל.

4. להלן סכום הדברים:

א. תוספת 67% לטבלה בסעיף מעברים ציבוריים התקבל על ידכם לפי סכום שהיה, הבעיה התעוררה כאשר נערך שינוי במחירי חיובי פתוח כללי וחל שינוי בסעיף מעברים ציבוריים.
לפי מיטב ידיעתי נלקח בחשבון העובדה הנ"ל אולם יש לבדוק שנית הנושא.

/2...

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

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך:

ב. לענין זיכוי פתוח כללי למוסדות יש לבדוק אם התקבל זיכוי למרפאה. הבנין המשולב לא שולם והנושא ייבדק שוב.

ג. התביעה לקבלת זיכוי עבור תקשורת גם למוסדות החינוך תאושר בהתאם לכללים שנקבעו

ד. לענין מחיר מ"ר מרפאה ייקבע מחיר חדש.

ה. לגבי תוספת המקלוט יש סכום בזמנו שנאמר שאם תוך 18 חודש לא תהיה תוספת בניה ושמוש במקלטים ייערך חשוב ותוכר התביעה.

ו. חדרי טרנספורמטור יש לפנות לחברת חשמל שתקבל אותם ותשלם עבורם לאחר העברת הקרקע על שמה. המשרד יעמיד לרשות כוכב השומרון העתק חוזה סטנדרטי.

ז. תכנית מתאר ואב נקבע שמשהב"ש מוכן לממן.

ח. כנהוג בעבר חשמל ראש שטח ממומן ע"י משהב"ש, במידה והחברה תציג קבלות רב"ן להתחשבן.

ט. קו חשמל ראשי לישוב המשרת גם את אתר רבקה ייבדק תשלומו ע"י משהב"ש.

י. החברה מתבקשת להגיש חשבונות סופיים לגבי החוזים הישירים עם משהב"ש: מתקן טהור, מים, ביוב, תאורה וכו'.

יא. תאורת הקפית אם בוצעה היא מתקציב משהב"ש.

יב. בענין קרית החינוך החברה רשאית להגיש כתבי כמויות מפורטים לפתוח הבנין שלא נכללו בחוזה "הקטן" עם יובל גד והתביעה תדון.

יג. בענין פתוח השטח ליד המרכז המסחרי אם יסתיים הפתוח משהב"ש מוכן להשלים את יתרת הכספים שלא שולמו, לפי החוזה הקיים.

יד. לענין פיגורים בתשלומי מע"מ ופיגורי תשלום יש לבדוק עם חשב המשרד.

טו. משהב"ש אינו צד לתביעות כוכב השומרון ממשרד הדתות בענין בתי הכנסת ואינו ממליץ או לא ממליץ להעביר הנושא לדרגים פוליטיים.

5. כפי שכבר נכתב בראשית המכתב הישיבה התקיימה בהמשך לפגישה אצל המנכ"ל ושבה נקבע שכוכב השומרון ומשהב"ש יערכו חשבון סופי בגין כל ההתחשבנויות ביניהן.

א. א.סורוקה הציע ששיטת העבודה תהיה קביעה של כל הסכומים המגיעים לכוכב השומרון מול כל הכספים ששולמו לה.

/3...

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

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך:

בכל מקרה משהב"ש התנה במפורש שמדובר בסיום כל ההתחשבנות כולל כביש הגישה שם שולמו לחברה תשלומי יתר.

לפי טענת נציג החברה אין לכלול התחשבנות כביש הגישה מאחר והדבר נעשה לפני שהוקמה חברת כוכב השומרון.

א. סורוקה הבהיר שההתחשבנות שנערכת היא סופית כולל הגוף שהיה לפני כוכב השומרון במתכונתה הנוכחית ובמידה ולא תערך התחשבנות גם לגבי כביש הגישה המשרד יסרב לערוך ההתחשבנות.

בכבוד רב,

אינג' א. סורוקה
מנהל אגף תכנון והנדסה.

העתק:
מר א. נטף - מנכ"ל - משב"ש
גב. צ. בירן
מר י. נאמן
מר א. קגנסקי.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, כ״ט ניסן תשמ״ו
8 מאי 1986

לכבוד
מר משה מן
המנהל הכללי
בנק טפחות

א.נ.

הנדון: חובות משהב״ש לכוכב השומרון
מכתבך מ-22.4.86

חב׳ כוכב השומרון הוזמנה למר איתן סורוקה מנהל אגף תכנון והנדסה, אשר מטפל בנושא.

לידיעתך.

בכבוד רב,

צפרירי דרורה
ע/מנכ״ל

העתק: א. סורוקה.

בנק טפחות

לשכת המנהל הכללי

22.4.1986
1007-1

משרד הבינוי והשכון
לשכת המנהל הכללי
23 -04- 1986
ירושלים

לכבוד
מר אלי נטף
מנהל כללי
משרד הבינוי והשכון
כ א ן

מר נטף יקר,

הנדון: חובות משה"ש לכוכב השומרון

בהמשך לשיחתנו בענין המשך בניית העיר עמנואל, סיכמנו בימים אלה עם יובל גד על הסדר שיאפשר המשך האתר שהתחילו ואני מקוה שזה יעזור לקידום ביסוסה של העיר.

אני מצ"ב העתק מכתבה של החברה אל כונס הנכסים פרופ' יעקב נאמן בענין חובות משרד השכון לחברה.

אודה לך באם תבקש שיבדק החשבון על מנת שנוכל להמשיך בפיתוח הדרוש ואשר אין לנו מקורות לכך.

בברכת חג כשר ושמח

משה מן
המנהל הכללי

KOCHAV HASHOMRON LTD.
כוכב השומרון בע"מ יזמים ובוני ערים

בכנוס נכסים

בתשובה נא לציין
30/86

בס"ד, י"ז בשבט תשמ"ו
27/1/1986

הדאג, פוקס, נאמן ושות'
- 2 -02- 1986
נ ת ק ב ל

לכבוד
ד"ר יעקב נאמן
כונס הנכסים
אבן גבירול 25,
תל-אביב

א. נ.,

הנדון: חובות משב"ש לחברה

בהמשך לכתב התביעות שהעברנו אליך בתאריך 11/11/1985 וכו פירוט תביעות ממשב"ש, שהתבסס על חשבונות שכבר אושרו, ולא שולמו, ועל סיכומים שנעשו, ולא בוצעו ע"י משב"ש, אנו מעבירים בנוסף כאמור רשימת תביעות המבוססת על עבודות שנעשו, וטרם אושרו, וכן רשימת תביעות המבוססת על התקשרויות בין החברה לבין משב"ש כדלהלן:

1. מרפאה

בתאריך 1/8/1984 נחתם הסכם בין משב"ש לבין החברה בענין השתתפות משב"ש חוזה מס' 60044/00162. בהתאם לחוזה זה המחיר למ"ר -.38,000 ש נכון למדד 5/83.

בתאריך 29/8/82 אושר ע"י משב"ש במסמך חתום ע"י מנהל אגף אכלוס מר יצחקי, שמשב"ש ישא בשליש מעלות ביצוע בנין המרפאה. במסמך זה ישנה אף התחיבות שהשתתפות משב"ש תפרע עם תחילת העבודה.

בנין המרפאה הוא בן 1200 מ"ר כשבהתאם לסיכום על משב"ש לשאת בתשלום עבור שליש דהיינו: 400 מ"ר × 38,000 ש למ"ר למדד 5/83- ע"ס15,200,000 .

הסכום לתשלום לסעיף זה לפי מדד 12/85 הוא כדלהלן:

38,000 ש × 1,200 מ"ר × $\frac{1}{3}$ = 15,200,000 ש במחירי 5/83 או -.15,200 ש"ח

לפי מדד 12/85 $\frac{15,200 \times 301,200.8}{11,178.2}$ = -.409,569 ש"ח

בתביעתנו הקודמת ממשב"ש דרשנו ע"ח סעיף זה נכון למדד 12/85 סך של -.56,583 ש"ח

יתרה לתשלום בסעיף זה -.352,986 ש"ח

הסכום ב-$ לפי 1.48 ש"ח = -.238,504 $.

2/..

"בית כוכב השומרון" בני-ברק, מיקוד 51461 רח' ר' עקיבא 106 טל' 704449
"Beit Kochav Hashomron" Bnei Beraq ,51461 ,106 Akiva St. Tel

2. קרית חינוך

א' בהתאם לחוזה עם משב"ש נספח א' מיום 19/3/82
חוזה מס' 40/54736/66977/81

סה"כ ערך החוזה 67,350,511.- ש (כולל פתוח ועבודות נוספות)
סה"כ ערך תקבולים 59,393,602.- ש

7,956,909.- ש במחירי אפריל 82 או 7,957.- ש"ח

נכון להיום למדד 12/85 סך של $\frac{7,957 \times 301,200.08}{4,715.1}$ = 508,292.- ש"ח

הסכום ב-$ 343,441.- $

ב' בהתאם לחוזה היה על משב"ש לשלם את הוצאות הבניה, בשלושה תשלומים שווים.
$\frac{1}{3}$ בשלב יסודות, $\frac{1}{3}$ בשלב שלד, ו-$\frac{1}{3}$ בשלב סיוד.
בפועל שולמו הסכומים בפיגורים רבים וע"י כך נגרמו לחברה הוצאות כבדות במימון בסך של 111,531.- ש"ח לפי מדד 12/83.

נכון להיום לפי מדד 12/85 - 1,515,259.- ש"ח
הסכום ב - $ - 1,023,824.- $

ג' בקרית החנוך נבנו 18 מקלטים במקום 12 מקלטים. מקלטים אלו נבנו בתאום עם משב"ש, שלא העביר בפועל התשלום עבור 6 המקלטים הנוספים. סכום משוער לעבודה זו 300,000.- $.

3. עבודות פתוח מוסדות ציבור

ע"פ אשורו של מר שטרן דניאל מיום 9/9/84 לגבי בצוע עבודות פתוח למוסדות צבור, הוגש חשבון למשב"ש ב-16/12/84 ע"ס של 33,840,549.- ש נכון למדד 11/84. החשבון לא נפרע.

נכון למדד 12/85 82,214.- ש"ח

הסכום ב-$ 55,550.- $

4. 8 כתות גן

חוזה מס' 87015/54792/2/82
וחוזה מס' 87338/54794/38/83

לפי אשור משב"ש מיום 24/9/84 ע"י מר שטרן אושר סכום של 38,423,925.- ש או 38,424.- ש"ח כחשבון סופי נכון למדד 9/84. חשבון זה לא נפרע עד היום.

3/..

בתשובה נא לחזיר

עידכון למדד 12/85 $\frac{38,424 \times 1,706.4}{490.0}$ ש"ח = 133,810.- ש"ח

מסכום זה יש להפחית מה שדרשנו בחביעתנו הקודמת ממשב"ש

בסעיף זה סך של מעודכן למדד 12/85 $\frac{7,287,643 \times 1,706.4}{685.7}$ = 18,135,677 ש או 18,136.- ש"ח

יתרה לתשלום למדד 12/85 115,674.- ש"ח

הסכום ב-$ 78,158.- $.

5. תקשורת

בהתאם להתקשרות בין משב"ש לחברה, על משב"ש לשלם הוצאות עלות רשת התקשורת.
בפועל עלו הוצאות סעיף זה ב-547 $ ליח"ד.
משב"ש העביר ע"ח סעיף זה בהתאם לאשור מיום 24/9/84 רק מחצית הסכום 250 $ ליח"ד.

היתרה המגיעה לנו לפי סעיף זה הינה כדלהלן:

שלב 12 - 1,272 יח"ד × 547 $ × 100% $ 695,784.-

שלב 07 - 179 יח"ד × 547 $ × 50% $ 48,956.-

סה"כ לקבל $ 744,740.-

נתקבל 1,272 × 250 ×100 $ 318,000

179 × 250 × 50 $ 22,375

$ 340,375.-

יתרה לקבל $ 404,365.-

6. חבור חשמל למוסדות צבור

בהתאם לחוזה עם משב"ש, הוצאות מבני הצבור יחולו על משב"ש. בפועל, משום-מה, לא שילם משב"ש הוצאות חבור חשמל למוסדות צבור.
בפועל שילמה החברה לחב' החשמל עבור חיבורים אלו סך של 68,621.- $.

4/..

בתשובה נא להזכיר

7. חדר טרנספורמטור לחשמל

החברה בנתה חדר מיוחד לחשמל, והוציאה למטרה זו סך של 39,650 $.
הוצאה זו קשורה בפתוח מוסדות צבור. פלוס גנרטור חרום, לוחות, מתגים וכדו'
50,000 $.

8.

החברה הוציאה עבור תכנון, מדידות, טופוגרפיה, תכנון אורבני, פתוח, ייעוץ הנדסי ואדריכלי וכדו' סכום של 2,191,575 $, ששולמו בפועל ע"י החברה.

פרט לכך, הכונס נדרש ע"י מתכננים שונים לשלם סכומים נוספים, חשבונות שאושרו לתשלום כ-300,000 $. כך שס"הכ בסעיף זה 2,491,575 $.

תשלומים אלו משום-מה לא הובאו בחשבון, בכל מערכת החשבונות שבין החברה למשב"ש.
סכומים אלו נוגעים לתכנון העיר, תכנון המוסדות, הדרכים, הגנים, חשמל, מים, ביוב, תעול, מדרכות, מתאר וכו'.

דברים שבהתאם להתקשרויות על משב"ש לשלמם.

9. מוסדות ציבור - החזרי פיתוח

במצב חשבון כללי של שטחי המגרשים עבורם מגיע לחב' "כוכב השומרון" החזרי פיתוח נכון ליום 28/1/85, מאושר ע"י סיוני ממשרד שטרן, מראה יתרה לזכות החב' בסך 2,106 מ"ר שעבורם החב' טרם קבלה תמורה.

476 × 2,106 = 1,002,456 $\frac{301,200.07}{10,640.4}$ = 28,376,736 ש שהם 28,377.- ש"ח.

5/..

בתשובה נא לחזיר

א. להלן סיכום התביעה - המצ"ב בש"ח ובערכים דולריים.

1. מרפאה	352,986.-	ש"ח	$ 238,504.-
2. א. קרית חינוך - בניה	508,292.-	ש"ח	$ 343,441.-
ב. קרית חינוך - פיגורים	1,515,259.-	ש"ח	$ 1,023,824.-
ג. קרית חינוך - מקלטים	444,000.-	ש"ח	$ 300,000.-
3. פיתוח מוסדות ציבור	82,214.-	ש"ח	$ 55,550.-
4. 8 כתות גן	115,674.-	ש"ח	$ 78,158.-
5. תקשורת	598,460.-	ש"ח	$ 404,365.-
6. חבור חשמל למוסדות ציבור	101,560.-	ש"ח	$ 68,621.-
7. חדר טרנספורמטור, גנרטור	74,000.-	ש"ח	$ 50,000.-
8. הוצאות תכנון,מדידות וכו'	3,687,530.-	ש"ח	$ 2,491,575.-
סה"כ	7,479,975.-	ש"ח	$ 5,054,038.-
בתוספת 15% מע"מ	1,121,996.-	ש"ח	$ 758,106.-
	8,601,971.-	ש"ח	$ 5,812,144.-

6/..

בחשובת נא להזכיר

ב. עידכון תביעתנו מיום 11/10/85

1. חשבונות מאושרים שטרם שולמו ע"ס -.1,555,361 ש"ח במחירי מדד 8/85
מעודכן למדד 12/85 $ 1,092,470.- ש"ח 1,616,855.- = $\frac{1,555,361 \times 1,706.4}{1,641.5}$

2. א. החזר פיתוח מבני מגורים השלמה ל-2,000 $ ליח"ד $ 793,373.- ש"ח 1,174,192.-

ב. מבני דת חוב הועדה הבינמשרדית $ 1,333,228.- ש"ח 1,958,377.-

3. הגדלת החזר פיתוח ל-4,000 $ ליח"ד $ 3,476,000.- ש"ח 5,144,480.-

סה"כ $ 6,895,071.- ש"ח 9,893,904.-

בתוספת 15% מע"מ $ 1,034,261.- ש"ח 1,484,086.-

סה"כ תביעה ב' $ 7,929,331.- ש"ח 11,377,990.-

סה"כ 2 התביעות

תביעה א'	8,601,971.- ש"ח	$ 5,812,144.-
תביעה ב'	11,377,990.- ש"ח	$ 7,929,331.-
סה"כ	19,979,961.- ש"ח	$ 13,741,475.-

בכבוד רב,

משה שינפלד

מש/ליד

הרצוג פוקס נאמן ושות'
עורכי־דין

מיכאל פוקס
יעקב נאמן
לימא מאיר
יואל הרצוג
ישעיהו זילבר
סוביה ארליך
נינון שסראוס
שלמה הלר
מאיר לינזון
מירה כהן
אלן סאקס
יצחק גולדשטיין

רחוב אבן גבירול 25
תל־אביב 64 078
טלפון 29 88 26
טלקס 35550
פקסמיליה 298830

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המיקר הבלדי
12 -05- 1986
ירושלים

6 במאי 1986

תיק מס' 3519

לכבוד
מר עמנואל שרון
מנכ"ל משרד האוצר
הקריה
ירושלים

לכבוד
מר אלי נטף
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
הקריה
ירושלים

רשום

א.נ.,

הנדון: כוכב השומרון בע"מ (בכינוס נכסים)
כוכב השומרון (עמנואל) 1982 מניות בע"מ (בכינוס נכסים)

ביום 10 ביולי 1986 מינה בית המשפט המחוזי בירושלים את הח"מ לכונס נכסים ומנהל של החברות שבנדון, (להלן: "החברות") אשר עסקו בייזום, פיתוח ובניה של העיר עמנואל. ביום 21 באפריל 1986 מינה בית המשפט את הח"מ גם למפרק זמני של החברות.

בעקבות הקשיים הכספיים אליהם נקלעו החברות הופסקה בניית העיר עמנואל וכ-400 משפחות עמדו בפני הסכנה כי תישארנה בלא קורת גג. באישור בית המשפט הוכנה תוכנית להשלמת הבניה בסיוע קרן שהוקמה על ידי משפחת מרגוליס מלונדון, ואשר העמידה לרשות הכונס הלוואה בסכום של 3 מליון דולר.

בשלב זה עוסק צוות הכינוס בהשלמת 258 יחידות דיור באתר הידוע כאתר רבקה. בימים הקרובים תחל השלמת 179 יחידות דיור נוספות באתר הידוע כאתר יובל-גד. נוכח הקשיים הכספיים אין באפשרות הכונס לחדש הבנייה באתר יבנה, שבו מצויות למעלה מ-200 דירות בשלבי בנייה שונים, אשר רובן נמכרו.

לאחרונה פורסם כי במשרדיכם הוכנה תכנית סיוע לחברות בניה הנמצאות במצוקה כספית. הננו מבקשים כי במסגרת תכניתכם זו תאשרו הענקת סיוע מתאים גם לחברות שבכינוס כדי לאפשר השלמת הבנייה בעיר עמנואל. הסיוע יביא פתרון לבעייתן של מאות משפחות אשר השקיעו מיטב כספן ברכישת דירה בעיר, ושבחלקן הגדול הן משפחות ברוכות ילדים ודלות אמצעים.

כונס הנכסים ישמח למסור לכם פרטים נוספים ככל שידרש.

בכבוד רב,

ד"ר יעקב נאמן
עורך דין

(300/ש)

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

רשם הקבלנים
קרית הממשלה, מזרח ירושלים
ת.ד. 18110, ירושלים 91180
טלפון 02—277711

תאריך: 4.5.86
מס' תיק ת/ת 2288

לכבוד
מנכ"ל יובל גד בע"מ
ת.ד. 12 אזור התעשיה
אשקלון - 78100

א.נ.,

הנדון: אי הופעה לשיחה

במכתבי אליך מיום 13.4.86 הזמנתי אותך לשיחה עימי ליום 4.5.86, בנושא אישור המשתכן על ביצוע תיקונים שנתיים.

לדאבוני הרב לא הופעת לשיחה, ואף לא מצאת לנכון להודיע לי מראש על אי בואך, ובכך לחסוך ממני את ביטול הזמן שבהמתנה לבואך.

לאור התנהגות זו, קשה לי להתפלא על ריבוי התלונות המוגשות במשרדנו כנגד חברת יובל גד בע"מ.

הנני ממתין להתנצלותך ולהסברך בנושא.

בכבוד רב,

אריה בר-און
רשם הקבלנים

העתק: מר א. נטף, מנהל כללי, משרד הבינוי והשיכון - כ א ן.

מעקב: 25.5.86

"חלמיש" חברה ממשלתית-עירונית לשיקום הדיור בתל-אביב - יפו בע"מ

10 ליוני 1986

לכבוד

מר אברהם אלזון

ממונה ארצי לשיקום שכונות

ירושלים.

א.נ.

הנדון: אדריכל השמשוני.

הנני להביא לידיעתך כי אדריכל השמשוני הודיע כי הפסיק כל טיפול לטפל בתוכניות בשכונת התקוה.

1. בגה ביתך איטור מפות מדידה.
2. איטור מתן גבולות רחוב לתכנון, שיפוץ ופיתוח רחובות שאושרו.

זאת עד אשר יקבל הזמנה ממשרד השיכון ויוסדרו הנושאים השנויים במחלוקת.

ברצוני לציין כי בעיה זו הינה חמורה ויש בה כדי לגרום לנזקים חמורים ולעיכוב בכל ההליך העבודה בשכונה.

בכבוד רב,

מיכאל אילון

מנהל פרוייקט שיקום

שכונת התקוה.

העתק: מר אלי נסף-מנכ"ל משב"ש.
מר י. גריפל-מ"מ ראש העיר.
מר איתן סורוקה.
מר דוד רון-ממונה מחוזי לשיקום שכונות.
מר א. פרבר- מנכ"ל חלמיש.
מר ש. השמשוני- אדריכל.

פרחי אדריכלים בע"מ
רח. אדם חכמן 10, תל אביב (64303) טל. 239997,243324

2.6.1986

לכבוד
אינג' מיכאלה
חברת חלמיש בע"מ
שדרות ירושלים 45
תל-אביב-יפו.

א.נ.,

הנדון: תכנון רחובות בשכונת התקווה.

נמסר לנו ע"י אדריכל שמואל השמשוני, כי משרדו אינו מטפל יותר בסימון קווי בנין סופיים וציר רחוב לרחובות בשכונת התקווה.

על כן נבקשך להודיענו כיצד לנהוג בנדון, לגבי התחלת התכנון ברחובות זרח, רוני ונשון.

בכבוד רב,

י. פרחי, אדריכל.

העתק:

- מיכאל איילון
- שמואל השמשוני.

"חלמיש" חברה ממשלתית-עירונית לשיקום הדיור בתל־אביב - יפו בע"מ

כז' אייר תשמ"ו
5 יוני 1986

לכבוד
מר ד. בן-יהודה
חשב משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

מר א. לוין
מנהל יח' מימון ותקציבים
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

תל אביב

הנדון : שכר דירה - רכוש מנהלי
סימוכין : מכתבכם מיום 4.5.86

אין אנו רואים בשלב זה כל הצדקה לדרישתכם להעביר 80% מגבית שכר דירה. וזאת משום שבניגוד לחברות אחרות, קיים פער עצום בין ההכנסה משכ"ד שהחברה מקבלת ממה"ש לבין החיוב החודשי, והפרש זה נספג כולו על ידי החברה.

כמו כן, בשנה השוטפת החברה חוייבה בהעלאת דמי הביטוח לכיסוי סיכון רעידת אדמה, וכן להעלות את שכר הטירחה ליועץ המשפטי של החברה תמורת הגשת תביעות נגד מפגרים בתשלום ומפירי חוזה.

אנו מציעים לדון בנושא, עם ביצוע העלאה במלואה.

בכבוד רב
"חלמיש" - חברה ממשלתית-עירונית
לשיקום הדיור בתל-אביב-יפו בע"מ

העתק :
מר א. נטף - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון.

תל־אביב - יפו מיקוד 68112 • שדרות ירושלים 45 • טלפון 899494

"חלמיש" חברה ממשלתית-עירונית לשיקום הדיור בתל-אביב - יפו בע"מ

כ' אייר תשמ"ו
29 מאי 1986

לכבוד
מר. איתן סורוקה
מנהל אגף הנדסה
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

א.נ.

הנדון : הסדר עם אדריכל השמשוני שכ' התקוה

בהמשך למכתבנו מיום 29/12/85 הננו להודיעך כי אדריכל השמשוני הפסיק מתן שירותים בנוגע לבעלויות ותכנון בשכונת התקוה, וזאת משום שמשרדכם טרם חתם על הזמנות על עבודות שהוא מבצע.

כתוצאה מכך, אין באפשרותנו להפעיל עוד מכרזים לשיפוץ רחובות, או התקשרויות עם המעוניינים לבנות את ביתם, במסגרת התוכנית, כמו כן אין באפשרותנו לרכוש נכסים.

לידיעתך.

בכבוד רב

א. פרבר
מנהל כללי

העתק : אלי נסף, מנכ"ל בפועל משהב"ש
א.אלזון, ממונה ארצי על שיקום שכ' - משהב"ש

תל-אביב - יפו מיקוד 68112 • שדרות ירושלים 45 • טלפון 899494

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, י"ב אייר תשמ"ו
21 מאי 1986

סיכום מסיור המנכ"ל שנערך בשכונות דרום תל-אביב
מיום 15.5.86

השתתפו: הייה א. נטף, י. גריפל, פרבר, י. מאירי, א. אשורי, א. אלזון, ס. אלדור, א. סורוקה, י. פתאל, ש. צימרמן, ד. צפריר.

השכונות בטיפול חב' חלמיש בהן התקיים הסיור: כפר שלם, שכ' התקוה, עזרא, שפירא, ארגזים, יפו.

1. א. נטף

א. המשרד חייב לתת לעצמו תשובות ברורות לגבי הפעולות שיש לבצע והמטרות שהמשרד רוצה להשיג בשכונות אלה, על מנת להגיע להחלטה תהיה התיחסות ל-2 גורמים עיקריים:

1. המשרד חייב לתת תשובה לתושבים החיים במצוקה.
2. יש לדאוג למניעת הדרדרות של שכונות אשר מלוות בהדרדרות חברתית וניוון.

ב. כפר שלם - מקרין על כל השכונות בסביבה, על כן יש לשים דגש ולרכז מאמץ בטיפול בכפר שלם.
על מינהל מקרקעי ישראל לקדם נושא הפינויים על אדמות מ.מ.י.

ג. שכ' התקוה - להמשיך בפעולות המשרד, תוך בחינת הקצב והמשאבים המושקעים.

ד. שכ' עזרא - הפתרון יחסית זול. המימסד גרם לקפאון. התכנון יתן תשובה למשפחות המתגוררות באזור מבחינת הכלים העומדים לפתרון בעייתם.
יש לבצע תכנון אשר יאפשר לתושבים להרחיב ולטפל בנכסיהם.

ה. שכ' הארגזים - שכונה הנמצאת בשוליים. יזום פינויים אינו נושא פרי באזור. משפחות הזכאיות לסיוע יכולות לממש במסגרת תכניות הסיוע של המשרד.

ו. השכונות המערביות - יש לתת תשובה לנושא המיעוטים.

2/...

ז. שד' ירושלים - המשרד יחליט באם תהיה מעורבות המשרד באזור, במסגרת הכוללת של טיפול בשכונות הדרומיות.

ח. שכונות ברה-תכנון - סופיה תכין רשימת השכונות שברה-תכנון.
באיזורים בהן ניתן לתכנן מבלי לבצע הפינויים יש לעשות כן.

2. א. אלזון - יש לרכז המאמץ בכפר שלם - מקרין על שכונות מסביב לשכונה.

3. דני רז - יש לתכנן רק במקרים בהם קיימת מטרה לבצע הבנייה מיידית, במיוחד באדמות שבידי המשרד.

4. סופיה - שכ' לב תי"א - יש לבחון מחדש תכניות של אדם מזור.
תקויים פגישה עם רות פרידמן - המבצעת בדיקה כלכלית, בהשתתפות אגף איכלוס, והאחרים, שנוגעים לעניין.

5. גריפל - ניתן לפתור בעיית השכונות עזרא והארגזים ללא הקצאת משאבים גדולים.
חייבים בשכ' עזרא להוציא תכנון.
יש לתת תשובה לתושבים לגבי זכויותיהם וחובותיהם בהתאם לתכנון.

6. גבעת גאולה - רמת השקמה - מכיוון שביצוע פינויים עפ"י התכנון הקיים אינו כלכלי, יבוצע תכנון שיחייב מינימום פינויים, מתוך מגמה להשאיר הבניינים הקיימים.
העיריה תבצע התשתיות והפיתוח לבנייה חדשה אם תבוצע.

7. מנהל מרכז של מ.מ.י. הציג תכניות למדרון ביפו, ולדרום הקריה.

8. שכונות שהוצעו ע"י העיריה כשכונות החדשות במסגרתהשיקום: נוה עופר (רסקו), שד' שפירא, רמת ישראל, שכון עג'מי - יפו, עזרא - פיזי.

רשמה: ד. צפריר.

העתק: משתתפים.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, י' באייר תשמ"ו
19 במאי 1986

סיכום מסיור המנהל שנערך בשכונות דרום תל-אביב
מיום 15.5.86

השתתפו: הייה א. נטף, י. גריפל, פרבר, י. מאירי, א. אשורי, א. אלדון, ס. אלדור, א. סורוקה, י. פתאל, ש. צימרמן, ד. צפרירי.

השכונות בהן התקיים הסיור: כפר שלם, שכ' התקוה, עזרא, שפירא, ארגזים, יפו.

1. א. נטף

א. המשרד חייב לתת לעצמו תשובות ברורות לגבי הפעולות שיש לבצע והמטרות שהמשרד רוצה להשיג בשכונות אלה, על מנת להגיע להחלטה תהיה התיחסות ל-2 גורמים עיקריים:

1. המשרד חייב לתת תשובה לתושבים החיים במצוקה.
2. יש לדאוג למניעת הדרדרות של שכונות אשר מלוות בהדרדרות חברתית וכו'.

ב. כפר שלם - מקרין על כל השכונות בסביבה, על כן יש לשים דגש ולרכז מאמץ בטיפול בכפר שלם.
על מינהל מקרקעי ישראל לקדם נושא הפינויים על אדמות מ.מ.י.

ג. שכ' התקוה - להמשיך בפעולות המשרד, ~~אך להוריד מעט קצב הביצוע.~~ הרבה והמשאבים המוקצים.

ד. שכ' עזרא * הפתרון יחסית זול. הממסד גרם לקפאון. התכנון יתן תשובה למשפחות המתגוררות באזור מבחינת הכלים העומדים לפתרון בעייתם.
*אין לתבע מבנים אשר יאפשר למשפחות ליהנות ולטפל בנכסיהם.

ה. שכ' הארגזים - שכונה הנמצאת בשוליים. יזום פינויים אינו נושא פרי באזור. משפחות הזכאיות לסיוע יכולות לממש במסגרת תכניות הסיוע של המשרד.

ו. השכונות המערביות - יש לתת תשובה לנושא המיעוטים.

ז. שד' ירושלים - המשרד יהליט באם תהיה מעורבות המשרד באזור, במסגרת הכוללת של טיפול בשכונות הדרומיות, ~~אם לאו.~~

1. שכונות ברה-תכנון - סופיה תכין רשימת השכונות שברה-תכנון.
באזורים בהן ניתן לתכנן מבלי לבצע הפינויים יש לעשות כן.

2. א. אלזון - יש לרכז המאמץ בכפר שלם - מקרין על שכונות מסביב לשכונה.

3. דני רז - יש לתכנן רק במקרים בהם קיימת מטרה לבצע הבנייה מיידית, במיוחד באדמות שבידי המשרד.
~~תכנון על אדמות פרטיות ניתן לבצע לטווח יותר ארוך.~~

4. סופיה - שכ' לב תייא - יש לבחון מחדש תכניות של אדם מזור.
תקריים פגישה עם רות פרידמן - המבצעת בדיקה כלכלית, בהשתתפות אילת, והאחרים שעלים לשנ/.

5. גריפל - ניתן לפתור בעיית השכונות עזרא והארגזים ללא הקצאת משאבים גדולים.
חייבים בשכ' עזרא להוציא תכנון.
יש לתת תשובה לתושבים מה זכויותיהם וחובותיהם בהתאם לתכנון.

6. גבעת גאולה - רמת השקמה - מכיוון שביצוע פינויים עפ"י התכנון הקיים אינו כלכלי, יבוצע תכנון שיחייב מינימום פינויים, מתוך מגמה להשאיר הבנינים הקיימים.
העיריה תבצע התשתיות והפיתוח לבנייה חדשה אם תבוצע.

7. מנהל מחוז המרכז של מ.מ.י הציג תכניות למדרון ביפו, ולדרום הקריה.

8. שכונות שהוצעו ע"י העיריה בשכונות החדשות במסגרת השיקום: נוה עופר (רסקו), שד' שפירא, רמת ישראל, שכון עג'מי - יפו, עזרא - פיזי.

רשמה: ד. צפרירי.

העתק: משתתפים.

ט' אייר תשמ"ו
18.5.1986

00221-86

אל: גב' צ. בירן, יועצת משפטית משרד הבינוי והשיכון ירושלים

הנדון: חברת חלמיש בע"מ - הבטחת
שליטת המדינה על נכסי החברה

הננו מתיחסים למכתבו מ- 3.4.86 של היועץ המשפטי לעירית ת"א, בעקבות מכתבכם בנדון מ- 5.11.85.

לענין הצעתו, להגדיל את חלקה של המדינה במניות הרגילות מ 50% ל 75%, אנו מוצאים סתירה למה שנאמר בסיכום הדברים שנערך בזמנו, בפגישה מ 21.3.75. בסעיף 3 שבסיכום האמור נאמר:-
"הוצע ע"י העיריה והוסכם עקרונית ע"י שר השיכון להעביר כל המניות הרגילות בבעלות העיריה, והלוואות שנתנה העיריה לחלמיש לרשות המדינה, בידי העיריה תשארנה מניות הנהלה בלבד".

נבקש להודיענו על תגובתכם בנדון וכן על עמדתכם להמשך הטפול בנושא.

לתשומת לבכם המוקדמת.

בברכה,

נ. מיודובניק
סגן החשב הכללי

העתק: מר א. נטף, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון ירושלים
מר אריה שר, החשב הכללי
מר ז. אורן סגן מנהל רשות החברות הממשלתיות, האוצר

ט' אייר תשמ"ו
18.5.1986

00221-86

אל: גב' צ. בירן, יועצת משפטית משרד הבינוי והשיכון ירושלים

הנדון: חברת חלמיש בע"מ - הבטחת
שליטת המדינה על נכסי החברה

הננו מתיחסים למכתבו מ- 3.4.86 של היועץ המשפטי לעירית ת"א, בעקבות מכתבכם בנדון מ- 5.11.85.

לענין הצעתו, להגדיל את חלקה של המדינה במניות הרגילות מ 50% ל 75%, אנו מוצאים סתירה למה שנאמר בסיכום הדברים שנערך בזמנו, בפגישה מ 21.3.75. בסעיף 3 שבסיכום האמור נאמר:-
"הוצע ע"י העיריה והוסכם עקרונית ע"י שר השיכון להעביר כל המניות הרגילות בבעלות העיריה, והלוואות שנתנה העיריה לחלמיש לרשות המדינה, בידי העיריה תשארנה מניות הנהלה בלבד".

נבקש להודיענו על תגובתכם בנדון וכן על עמדתכם להמשך הטפול בנושא.

לתשומת לבכם המוקדמת.

ב ר כ ה,

נ. מיודובניק
סגן החשב הכללי

העתק: מר א. נטף, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון ירושלים
מר אריה שר, החשב הכללי
מר ז. אורן סגן מנהל רשות החברות הממשלתיות, האוצר

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, 13 במאי 1986

סדר יום לסיור בשכונות דרום תל-אביב
ביום ה' 15.5.86

10.15	אצל גריפל בעיריית תל-אביב
10.30	כפר שלם - פרוייקט בנה ביתך
11.00	שכונת הארגזים
11.15	שכונת עזרא
11.30	שכ' התקוה, מבנן עברי, רח' יחיעם נסיעה דרך נוה צדק ושכ' שבזי סיור ביפו
13.45	צהרים
15.00	דיון במחוז מרכז

ג' באייר תשמ"ו
12 מאי 1986

סדר יום - סיור באתרי חלמיש עם מנכ"ל
משרד השיכון מר אלי נסף ביום 13.5.86

שעה 10.00 - התכנסות אצל מר י. גריפל - יו"ר הדירקטוריון.

שעה 10.30 - סיור בכפר שלם "בנה-ביתך".

שעה 11.15 - נסיעה במכונית דרך שכונת הארגזים, שכונת עזרא, סיור בשכונת עזרא במכונית.

שעה 11.30 - בפרוייקט התקווה - סיור בהתקווה - מבנן עיברי ורח' משופצים.

שעה 13.00 - נסיעה דרך נוה-צדק ושכ' שבזי.

שעה 13.00 - סיור ביפו.

שעה 13.45 - ארוחת צהרים וסיכום דברים.

לפרוטוקול

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, י"ב אייר תשמ"ו
21 מאי 1986

סיכום מסיור המנכ"ל שנערך בשכונות דרום תל-אביב
מיום 15.5.86

השתתפו: הייה א. נטף, י. גריפל, פרבר, י. מאירי, א. אשורי, א. אלדון, ס. אלדור, א. סורוקה, י. פתאל, ש. צימרמן, ד. צפריר.

השכונות בטיפול חב' חלמיש בהן התקיים הסיור: כפר שלם, שכ' התקוה, עזרא, שפירא, ארגזים, יפו.

1. א. נטף

א. המשרד חייב לתת לעצמו תשובות ברורות לגבי הפעולות שיש לבצע והמטרות שהמשרד רוצה להשיג בשכונות אלה, על מנת להגיע להחלטה תהיה התיחסות ל-2 גורמים עיקריים:

1. המשרד חייב לתת תשובה לתושבים החיים במצוקה.
2. יש לדאוג למניעת הדרדרות של שכונות אשר מלוות בהדרדרות חברתית וניוון.

ב. כפר שלם - מקרין על כל השכונות בסביבה, על כן יש לשים דגש ולרכז מאמץ בטיפול בכפר שלם.
על מינהל מקרקעי ישראל לקדם נושא הפינויים על אדמות מ.מ.י.

ג. שכ' התקוה - להמשיך בפעולות המשרד, תוך בחינת הקצב והמשאבים המושקעים.

ד. שכ' עזרא - הפתרון יחסית זול. המימסד גרם לקפאון. התכנון יתן תשובה למשפחות המתגוררות באזור מבחינת הכלים העומדים לפתרון בעייתם.
יש לבצע תכנון אשר יאפשר לתושבים להרחיב ולטפל בנכסיהם.

ה. שכ' הארגזים - שכונה הנמצאת בשוליים. ידום פינויים אינו נושא פרי באזור. משפחות הזכאיות לסיוע יכולות לממש במסגרת תכניות הסיוע של המשרד.

ו. השכונות המערביות - יש לתת תשובה לנושא המיעוטים.

2/...

ז. שד' ירושלים - המשרד יחליט באם תהיה מעורבות המשרד באזור, במסגרת הכוללת של טיפול בשכונות הדרומיות.

ח. שכונות ברה-תכנון - סופיה תכין רשימת השכונות שברה-תכנון.
באיזורים בהן ניתן לתכנן מבלי לבצע הפינויים יש לעשות כן.

2. א. אלזון - יש לרכז המאמץ בכפר שלם - מקרין על שכונות מסביב לשכונה.

3. דני רז - יש לתכנן רק במקרים בהם קיימת מטרה לבצע הבנייה מיידית, במיוחד באדמות שבידי המשרד.

4. סופיה - שכ' לב תיא - יש לבחון מחדש תכניות של אדם מזור.
תקויים פגישה עם רות פרידמן - המבצעת בדיקה כלכלית, בהשתתפות אגף איכלוס, והאחרים, שנוגעים לעניין.

5. גריפל - ניתן לפתור בעיית השכונות עזרא והארגזים ללא הקצאת משאבים גדולים.
חייבים בשכ' עזרא להוציא תכנון.
יש לתת תשובה לתושבים לגבי זכויותיהם וחובותיהם בהתאם לתכנון.

6. גבעת גאולה - רמת השקמה - מכיוון שביצוע פינויים עפיי התכנון הקיים אינו כלכלי, יבוצע תכנון שיחייב מינימום פינויים, מתוך מגמה להשאיר הבניינים הקיימים.
העיריה תבצע התשתיות והפיתוח לבנייה חדשה אם תבוצע.

7. מנהל מרכז של מ.מ.י. הציג תכניות למדרון ביפו, ולדרום הקריה.

8. שכונות שהוצעו עיי העיריה כשכונות החדשות במסגרתהשיקום: נוה עופר (רסקו), שכ' שפירא, רמת ישראל, שכון עג'מי - יפו, עזרא - פיזי.

רשמה: ד. צפריר.

העתק: משתתפים.

"ח ל מ י ש" חברה ממשלתית-עירונית לשיקום הדיור בתל-אביב - יפו בע"מ

פרויקט "ב נ ה ב י ת ך"

בכפר שלם, תל - אביב

שלב א'

מאי 1986

א. תאור כללי

ב-15.9.83 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2960 הפקדתה של תכנית בנין ערים מס' 1909 לשכונה מ' בכפר שלם. שכונה מ' היא מהשכונות האחרונות שנותרו לתכנון לפי תכנית מתאר מס' 460 לאדמות כפר שלם. שכונה מ', כוללת את השטח הבנוי של הכפר הנטוש סלמה והיא נמצאת במרכז אדמות הכפר. לשכונה צורה של משולש שווה שוקיים מעוגל, כאשר בסיסו בדרום - רח' מחל (לא קיים), צלעו המערבית - רח' אל-נקוה (קיים בחלקו) וצלעו המזרחית - שד' ששת הימים (לא קיים). השכונה מוקפת בשכונות קיימות (לא מושלמות): מדרום - כפיר ונוה אליעזר, ממערב - נוה צהל וממזרח - נוה חן.

לפי תכנית המתאר הוקצא לשכונה מ' שטח של 214 דונם הכוללים 2,040 יח"ד. התכנית שהופקדה בשנת 1983 כללה שכונת מגורים בשטח 220 דונם ושטח ציבורי מרכזי של 75 דונם (55 דונם פארק ו-20 דונם מוסדות ציבור מרכזיים ודרכים). על מגרשי המגורים שהסתכמו ב-120 דונם הוצעו 2,044 דירות, בצפיפות נטו ממוצעת של 17 יח"ד לדונם. מאחר שהוצעה בתכנית גם בניה יוקרתית של 2 קומות (מסביב לפארק), נאלצו המתכננים לאזן את התכנית בבניה גבוהה של 8 ו-14 קומות.

לאחר שתכנית 1909 סיימה את תקופת הפקדתה, שונתה מדיניות הפינוי והפיתוח לגבי כפר שלם. הוחלט להציע בשטח כפר שלם 500 יח"ד "בנה ביתך", בבניה צמודת קרקע בקוטג'ים דו-משפחתיים. נקבע אזור השטחים למטרה זו כדלהלן:

ע"י שינוי תכנון בתים טוריים בני 1 - 2 קומות לבתים דו"מ בשכונת לבנה	100	יח'
הכללת בתים דו"מ בתכנון שכונה "ש"	100	"
הכללת בתים דו"מ בשכונה מ'	300	"
ס"ה	500	"

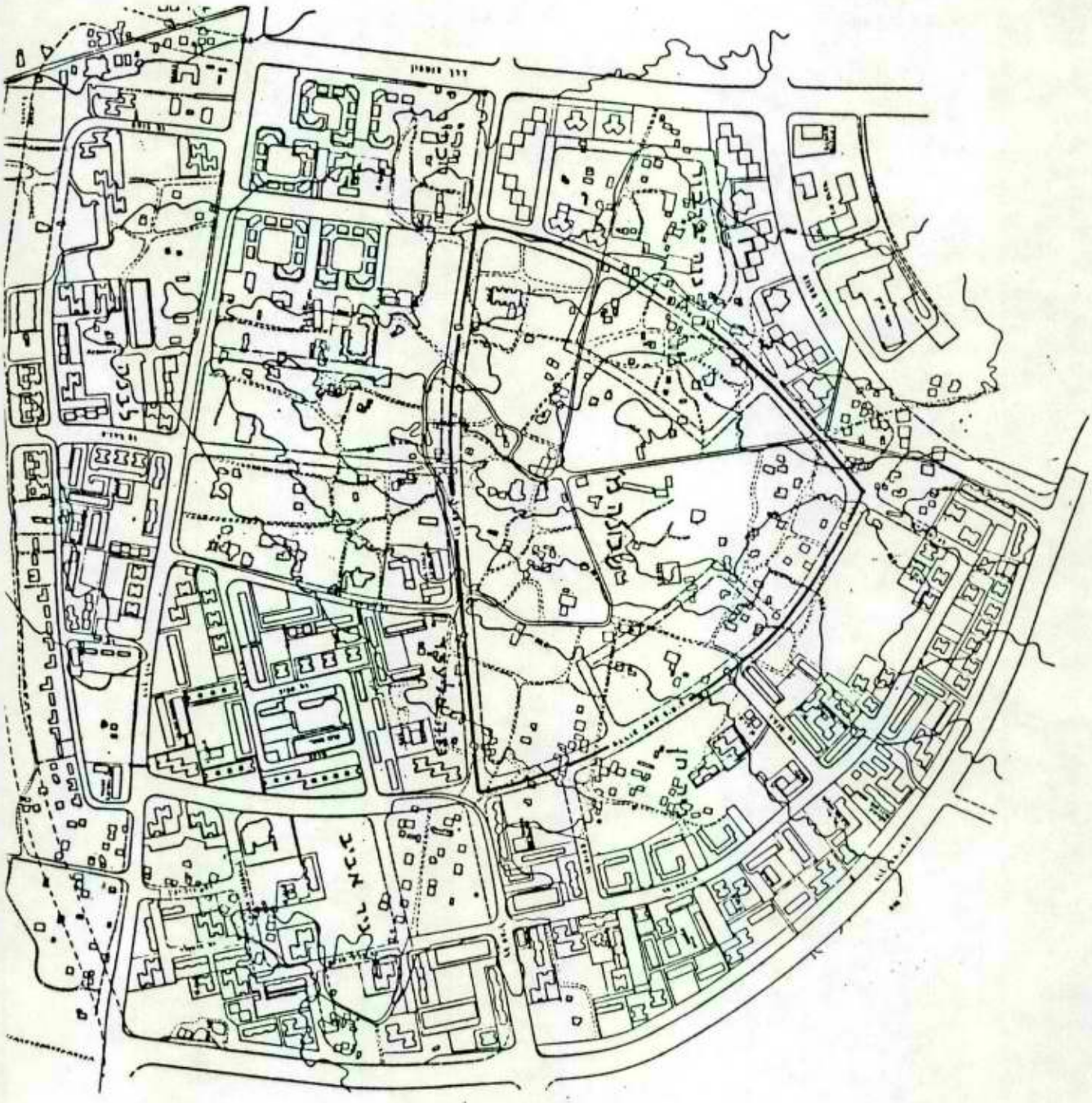
על מנת להימנע מתכנון חדש של שכונה מ' נקבע שהשינוי לבתים דו"מ יעשה ע"י "התנגדות מהנדס העיר". הועדות המקומית והמחוזית לתכנון ולבניה שוכנעו שאין צורך להפקיד מחדש את התכנית מאחר שאין הרעת תנאים לשום גורם. כמו כן נתבקשו הועדות לאשר תכנית אשר לא תבטל את זכויות הבניה שישנן מכוח תכנית המתאר. לכן הוגשה התכנית לאישור בשתי אלטרנטיבות:

אלטרנטיבה א' - היא התכנית המופקדת אבל מפחיתה את גובה הבנינים מ-14 ל-8 קומות לפי אלטרנטיבה זו יש מקום ל-1,824 במקום 2,044 יח"ד.

אלטרנטיבה ב' - כוללת 300 יח"ד ב"בנה ביתך" ובס"ה כוללת התכנית 1,236 יח"ד.

בתכנון אלטרנטיבה ב' נלקח בחשבון שילוב בתים קיימים במגרשי "בנה ביתך" על מנת להקטין את הצורך בפינויים ולאפשר לאנשים לקבל מגרש מסודר עם זכויות בניה.

הפחתת מספר הדירות בשכונה מ' איפשרה להקטין יחסית את שטחי הציבור המרכזיים לכל כפר שלם. הפחתה זו והפחתת דירות בשכונות אחרות בכפר שלם, איפשרו את הרחבת שכונת "ש" ע"ח שטח ציבורי מרכזי ואתור 100 יח"ד "בנה ביתך" בשכונה זו.



CGL MCO

חלוקת האזורים בשתי האלטרנטיבות היא כדלהלן:

האזור	אלטרנטיבה א' דונם	אלטרנטיבה א' %	אלטרנטיבה ב' דונם	אלטרנטיבה ב' %
מגורים 8 קומות	47.141	20.8	47.802	21.1
" 4 קומות	61.067	27.0	5.453	2.4
" 2 קומות	17.652	7.8	1.399	0.6
" "בנה ביתך"	-	-	78.683	34.7
מגרשים מסחריים	2.140	0.9	1.300	0.6
בניני ציבור	28.032	12.3	23.737	10.4
שטח ציבורי פתוח, דרכים ושבילים	70.717	31.2	68.375	30.2
	226.749	100.0	226.749	100.0

בשטח התכנית ישנן מספר חלקות (שלמות או חלקיות) בבעלות פרטית רשומה, או שהן רשומות ע"ש עירית תל-אביב. חלקות אלה ביחד עם חלקות של "חלמיש" הוכנסו ל-3 קטעי רפרצלציה שלא בהסכמת הבעלים (בהתאם לסימן ז' של פרק ג' בחוק התכנון והבניה). בשתי האלטרנטיבות נשמרו זכויות הבניה של הבעלים הפרטיים ועירית תל-אביב בהתאם לזכויות שנקבעו להם בתכנית המופקדת. רק לאחר שיוכנו תכניות חלוקה לקטעי הרפרצלציה ותירשמנה הזכויות החדשות, ניתן יהיה להפעיל בניה בקטעים אלה. שטח קריתי אינו כלול בקטעי הרפרצלציה מאחר שבעלות זו אינה רשומה בטאבו.

הלוח הבא מציג את יחידות הדיור לפי סוג הבנינים, בשתי האלטרנטיבות, בהשוואה לתכנית שהיתה מופקדת.

מספר קומות	אלטרנטיבה א' (יח"ד)	אלטרנטיבה ב' (יח"ד)	תכנית מופקדת (יח"ד)
14	-	-	672
8	864	864	416
4	808	60	808
2	152	12	148
"בנה ביתך"	-	300	-
ס"ה	1,824	1,236	2,044

ב. שלבי ביצוע

תכנית 1909 מציעה חלוקת השטח ל-5 מתחמי ביצוע (להלן מבננים), במטרה שכל מבנן יבנה בשלמות לפי אחת משתי האלטרנטיבות א' או ב'. אולם ניתן לשלב את שתי האלטרנטיבות באותו מבנן באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

שלבי הביצוע מושפעים מזמינות הקרקע בהתאם לקריטריונים הבאים:

פינויים: צריך שיהיה שטח פנוי, מרוכז דיו, כדי להקים עליו קבוצת בתים.

נגישות שרותים: צריך שלשטח הפנוי תהיה נגישות של דרך ושרותי תשתית.
נגישות לשטח התכנית ישנה ב-3 נקודות: רח' מחל פינת אל-נקוה, רח' ד' פינת אל-נקוה ורח' סנפיר פינת שד' ששת הימים.

בעלות קרקע: עד להסדרת קטעי הרפרצלציה ושטח קריתי, אין אפשרות להפעיל בניה בהם. קטעי הרפרצלציה מהווים את כל מבנן 2 וחלקים במבנן 4 ו-5.
במבננים 1 ו-3 אין רפרצלציה. שטח קריתי נמצא בחלק ממבננים 3 ו-4.

תכנית שכונה מ'

טבלת יחידות דיור

סוג דירה / מבנן	8 קומות	4 קומות	2 קומות	בנה ביתך מגרשים	בנה ביתך יחידות	ס"ה
1	128	–	–	(16)	39	167
2	224	24	12	(22)	51	311
3	192	–	–	(45)	91	283
4	160	8	–	(27)	61	229
5	160	28	–	(24)	58	246
ס"ה	864	60	12	(138)	300	1236

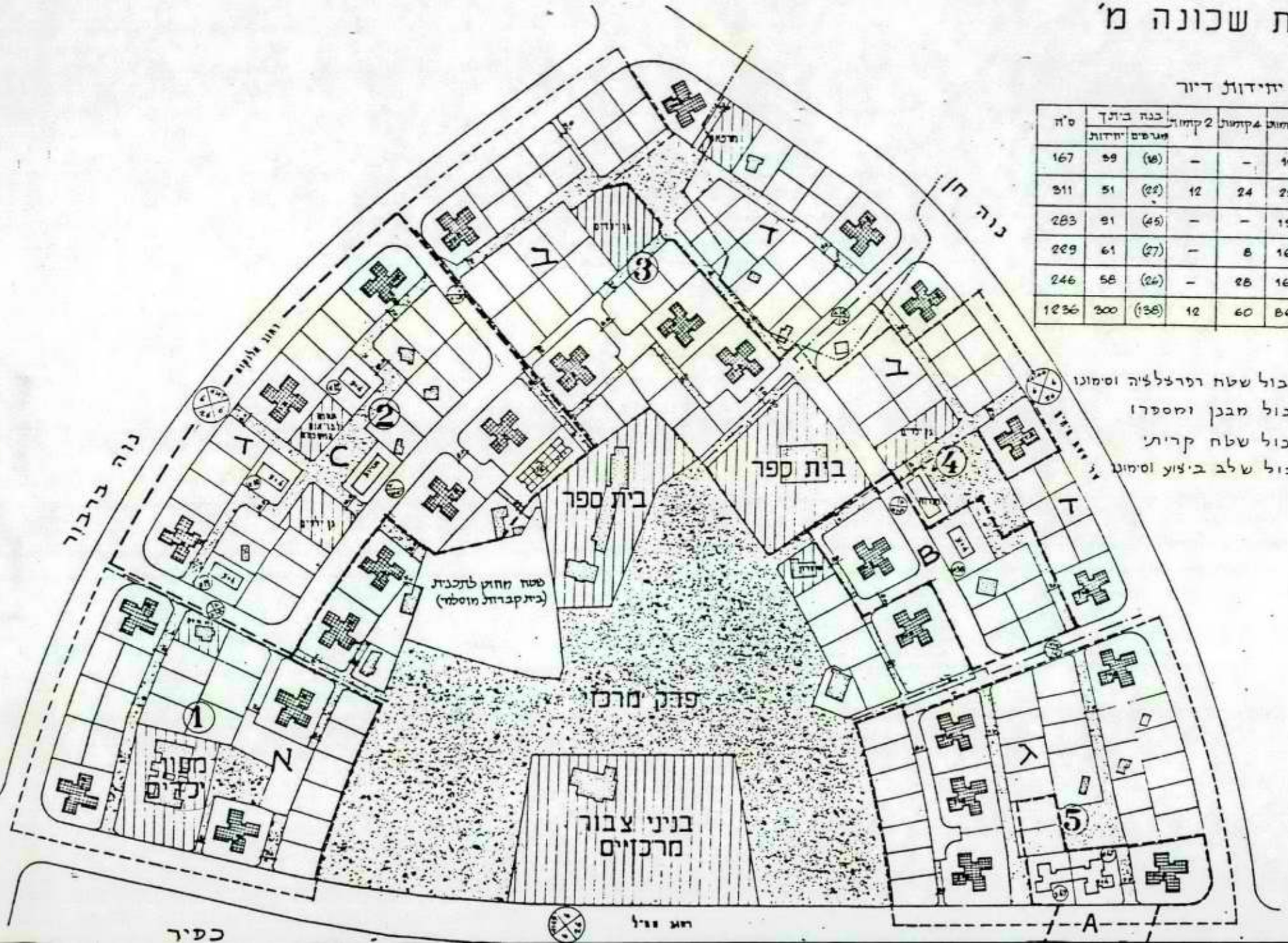
מקרא:

A — גבול שטח רפרצליה וסימונו

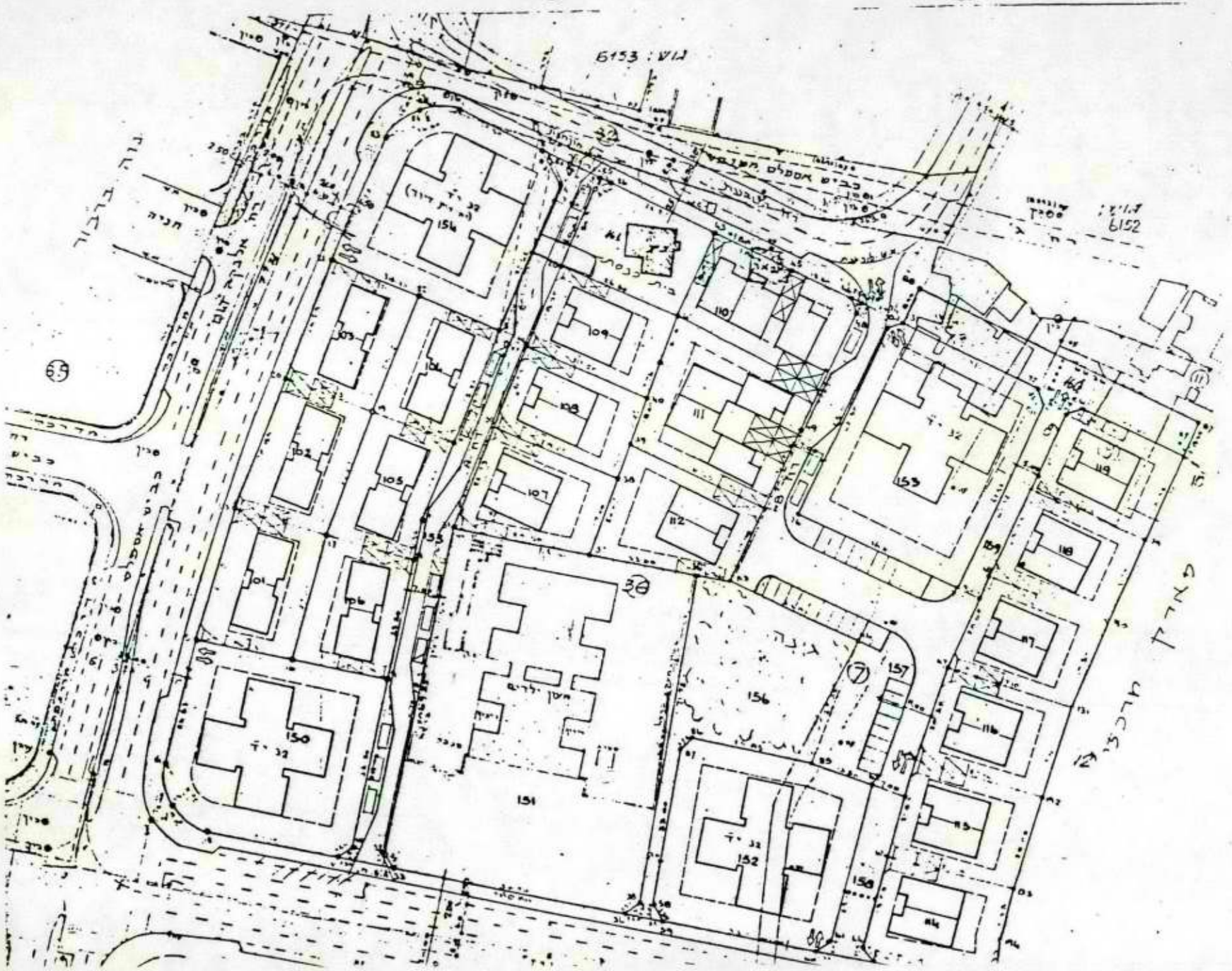
① — גבול מבנן ומספרו

גבול שטח קרית

A — גבול שלב ביצוע וסימונו



מבנן 1


6153
6152
154
109
110
108
111
153
119
118
107
112
105
104
103
102
101
100
150
151
156
157
152
158
117
116
115
114

בשטח של כ-180 מ"ר. שטח הבניה משתנה בהתאם לגודל המגרש, מדותיו וקוי הבנין. שטח הבניה עשוי להשתנות גם בהתאם לשלבי הבניה. כמו כן ניתן לבנות מוסך (15 מ"ר), מרתף ועלית גג.

2) עלות המגרשים והפיתוח

הערכה נעשתה לגבי 6 מגרשי "בנה ביתך" אופייניים לבנית יחידת דיור בבית דו"מ. ממוצע הערכות שנעשו ע"י 3 שמאים מראה על מחיר ממוצע של 27,500 דולר למגרש של 250 מ"ר:

מספר המגרש	שטח המגרש מ"ר	הערכת השמאי (דולר) אלוני	בן בסט	רוטשטין
103/1	256	20,680	28,270	25,344
103/2	258	21,240	28,270	25,542
104/1	240	21,432	25,573	25,080
104/2	238	23,740	25,573	25,347
108/1	250	28,900	24,700	26,000
108/2	244	28,420	24,700	25,376

הערכת המגרשים של הבתים בני 8 קומות, נקבעה לאחר התיעצויות, ל-10,500 דולר לדירה בגודל ממוצע של 90 מ"ר.

הוכניות המוקדמות לפיתוח המבנן צומצמו למינימום ההכרחי. כל עבודה שניתן לא לבצעה נדחוגה למועד בו יושלמו עבודות הפיתוח של כל השכונה. מובן שהדבר מותנה בהסכמת העיריה.

מחיר הפיתוח מסתכם בסך 750,000 דולר לפי הפרוט דלהלן:

אלמנט הפיתוח	סכום (בדולר)
דרכים, מדרכות וניקוז	160,000
ביוב	85,000
מים	125,000
תאורה	95,000
חשמל	45,000
טרנספורמטור	10,000
טלפון	15,000
גינון ציבורי	30,000
ישור מגרשים כולל קירות תומכים הכרחיים	60,000
	625,000
20% תכנון, פיקוח וב.נ.מ.	125,000
ס"ה	750,000

העמסת הוצאות הפיתוח על המגרשים תהיה כדלהלן:

שטח מגרשי "בנה ביתך"	10,052 מ"ר
שטח מגרשי 8 קומות	" 6,090
	" 16,142

העמסה ממוצעת למ"ר שטח מגרשים - 46.50 דולר.

לאחר התאמה במחיר הפיתוח בין רבי הקומות לבין "בנה ביתך" מתקבל מחיר ממוצע לדירה ב"בנה ביתך" 11,000 דולר ולדירה ב-8 קומות 2,500 דולר.

"חלמיש" תיגבה את עלות הפיתוח מהבונים ותסדיר עם עירית תל-אביב שהבונים יהיו משוחררים מתשלום אגרות הפיתוח בעת קבלת היתר הבניה.

3) מימון הפרויקט

המקורות למימון הפרויקט יהיו :

מכירת הקרקע ל"בנה ביתך" 39 דירות × 13,750 ד' *)	=	536,250 דולר
העמסת הוצאות הפיתוח ל"בנה ביתך" 39 דירות × 11,000 ד'	=	429,000 "
מכירת הקרקע של בתי 8 קומות 128 דירות × 10,500 ד'	=	1,344,000 "
העמסת הוצאות הפיתוח ל-8 קומות 128 דירות × 2,500 ד'	=	320,000 "
ס"ה		2,629,250 "

מקורות אלה המסתכמים ב-2,629,250 דולר, יכסו את הוצאות הפינוי והוצאות הפיתוח המסתכמים ב-2,645,400 דולר:

דמי פינוי ל-39 פינויים × 48,600 דולר	=	1,895,400 דולר
הוצאות פיתוח		750,000 "
ס"ה		2,645,400 "

4) שווק מגרשי "בנה ביתך"

לצורך שווק המגרשים נפתח משרד בכפר שלם ומונה מנהל פרויקט במטרה לפתוח בהרשמה כללית שתהיה פתוחה לכל תושבי כפר שלם. עדיפות תינתן לפינוי תושבים המתגוררים על צירי הדרכים, או מפנים מגרשים לבניה בשטח תכנית מ'.

דמי הפינוי יהיו עפ"י הקריטריונים הקבועים בכפר שלם בתוספת הלוואות במסגרת תכנית לפינויים יזומים. מתוך דמי הפינוי ינוכה התשלום עבור המגרש ופיתוחו.

במידה ולא תהיה הענות מספיקה להרשמה מצד תושבי כפר שלם, תיפתח הרשמה לכל דכפין, על מנת שיהיה מימון לצורך פינוי משפחות לפתרון עצמי.

5) שווק המגרשים של 8 קומות

המגרשים לבתים של 8 קומות ישווקו באחת מהאפשרויות הבאות:

א) מכירת המגרש במזומן לקבלן.

ב) עיסקת אחוזים שלפיה נקבל תשלום מהמוכרים על פי שלבים.

ג) רכישת המגרש על ידי משרד הבינוי והשיכון עפ"י הערכת שמאי.

6) בניית "בנה ביתך"

תושב שסיים את המו"מ על הפינוי ורכישת המגרש, יתכנן ויבנה את הבית בכוחות עצמו, כאשר חברת "חלמיש" תתן סיוע ביעוץ והדרכה בלבד.

*) לאחר הנחה של 50% לפי החלטת דירקטריון "חלמיש".

במסגרת היעוץ יוכנו 2 מודלים של בתים. אחד לבית על מגרש עם חזית צרה והשני לבית על מגרש עם חזית רחבה. המודלים יוצגו לתושבים תוך מתן הסברים והדרכה. נוסף על כך יוצא תדריך בכתב לבונים ולארכיטקטים אשר בו ימסרו הסברים לתכנון ולביצוע הבתים.

התדריך יכלול:

- הנחיות כלליות לתכנון ולביצוע.
- תכנית מומלצת שניתנת לביצוע בשלבים.
- הנחיות לגימור הבנינים.
- הנחיות לגידור המגרש, קירות החניה, מתקני אשפה וכו'.

האפשרות בידי כל תושב לקבוע בעצמו את גודל הבית שיבנה וזאת לפי צרכיו ולפי אפשרויותיו הכספיות, אך המשתכן יתחייב להשלים את הבניה בפרק זמן קצוב.

להלן עלות הבניה למשתכן בהשוואה לסיוע ודמי הפינוי להם הוא זכאי (בדולרים)

עלות הדירה למ"ר	שטח הדירה (מ"ר) 80	100	120	150	200	דמי פינוי	הלואה		החזר
400	63,930	73,023	81,110	93,250	113,480	52,000.א	לא צמוד	8,733	26
350	60,930	68,023	75,110	86,750	103,420	43,000.ב	צמוד 6%	7,000	23
300	56,930	63,023	69,110	78,250	93,480	30,000.ג	צמוד 6%	1,933	14
							ס"ה	17,666	63

"בנה ביתך" בכפר שלם

בניה בשלב-א' 105 מ"ר
השלמת הבניה ל-175 מ"ר

בניה בשלב-א' 80 מ"ר
השלמת הבניה ל-175 מ"ר

בניה במלוא זכויות הבניה 255 מ"ר

מ ז כ ר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: אולינטלף, מרגל	התאריך 16.5.86
מאת: סימה אולשור	תיק מס'
הנדון:	

סקירה אל הכר עלם

בגין הסקירה המצורפת

בברכה

סימה

מדף 1010

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לבינוי ערים

תאריך: 8 במאי 1986

אל: מר אלי נסף, המנהל הכללי

הנדון: כפר שלם - סקירת מצב

כפר שלם משתרע על שטח של 1500 ד' ובו 7500 יח"ד שנבנו ע"י חברות בשנות ה-60 וה-70. כמו כן נותרו בשטח כ-600 משפחות בדיור פגום שלפי התכנון המקורי נועד לפינוי.

המצב בשכונה

ניתן לחלק את השכונה לשניים (ראה המפה והלוח המצורפים):

- השיכונים (מבנים א' - ה', ו',ר',ח',ל' המותחמים בצבע כתום) - כ-7500 יח"ד חדשות וכ-430 משפחות המיועדות לפינוי. המבנים לפינוי ממוקמים לרוב על שטחים בבעלות פרטית של קריתי ושותפות רובינשטיין, שכ"ע ויבנה, ותופסים קרקע המיועדת בעיקרה למוסדות השכונה ושירותיה.

מ.מ.י. (פרט)

- יתר השטח (מבנים מ', ש' ו-ט' המותחמים בקו צהוב בתכנית המצורפת) - שטח זה, שהוא בעיקר בבעלות חלמיש והמדינה נמצא בהליכי רה-תכנון, יש בו כ-170 פינויים וקיבולתו לפי התכניות החדשות - 2100 יח"ד. מתוכן כ-500 מגרשים למבנים צמודי קרקע.

חלמיש

הפעילות בשכונה

הפעילות בשכונה מתמקדת בעיקר בשני תחומים:

פינויים - בשלוש השנים האחרונות פונו משטחי חלמיש והמדינה כ-140 משפחות בתנאים מועדפים (ובעלות כוללת של כמעט כ-6 מליון $). לעומת זאת לא נפתרה מצוקת הדיור של המשפחות הגרות בתחום השטחים הפרטיים. אין לחלמיש (קרי המדינה) הסמכות לפנותם כל עוד הקרקע היא פרטית. על מנת שניתן יהיה לפתור בעיה זו על מ.מ.י לרכוש את הקרקעות מבעליהן הפרטיים.

2/..

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277617

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לבינוי ערים

תאריך:

פניותיו הבלתי פוסקות של משב"ש למ.מ.י להחזיר קרקע זו לרשות המדינה על מנת שניתן יהיה לטפל בתושבים המעונינים בכך כמו ביתר תושבי השכונה נענו בשלילה. מצב זה יוצר מתחים קשים ותיסכול רב אצל משפחות אלו. בנוסף לכך גורמת ההזנחה והעדר מוסדות ושירותים להתדרדרותן של אלפי יחידות דיור חדשות.

תכנון - בשטחים ה"צהובים" מקדמים משב"ש וחלמיש שלוש תכניות חדשות. תכניות אלו, הכוללות בתוכן מגרשים לכ-500 יח"ד צמודות קרקע, נמצאות בשלבי תכנון שונים. הגדולה שבהן (מ') נחתמה זה עתה על ידי שר הפנים למתן תוקף ובימים אלו יפתח המכרז לביצוע עבודות התשתית בשטח.
לתכנית זו הוכן גם תכנון מפורט הכולל תכנון ארכיטקטוני, תכנון כבישים, פיתוח תשתיות ושמאות.
בתכנון זה השקיע משב"ש וחלמיש כ-100,000 $.

ב ב ר כ ה ,

ס. אלדור

ס. אלדור

העתק: א. אולסנר

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277617

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לבינוי ערים

תאריך: 8 במאי 1986

9 -05- 1986
ירושלים

אל: מר אלי נטף, המנהל הכללי

הנדון: כפר שלם - סקירת מצב

כפר שלם משתרע על שטח של 1500 ד' ובו 7500 יח"ד שנבנו ע"י חברות בשנות ה-60 וה-70. כמו כן נותרו בשטח כ-600 משפחות בדיור פגום שלפי התכנון המקורי נועד לפינוי.

המצב בשכונה

ניתן לחלק את השכונה לשנים (ראה המפה והלוח המצורפים):

- השיכונים (מבנים א'-ה' ו, ר, ח, ל המותחמים בצבע כתום) -

כ-7500 יח"ד חדשות וכ-430 משפחות המיועדות לפינוי. המבנים לפינוי ממוקמים לרוב על שטחים בבעלות פרטית של קריתי ושותפות רובינשטיין שכ"ע ויבנה, ותופסים קרקע המיועדת בעיקרה למוסדות השכונה ומוסדותיה.

- יתר השטח (מבנים מ', ש' ו-ט' המותחמים בקו צהוב בתכנית המצורפת) -

שטח זה, שהוא בעיקר בבעלות חלמיש והמדינה נמצא בהליכי רה-תכנון, יש בו כ-170 פינויים וקיבולתו לפי התכניות החדשות - 2100 יח"ד. מתוכן כ-500 מגרשים למבנים צמודי קרקע.

הפעילות בשכונה

הפעילות בשכונה מתמקדת בעיקר בשני תחומים:

פינויים - בשלוש השנים האחרונות פונו משטחי חלמיש והמדינה כ-140 משפחות בתנאים מועדפים (ובעלות כוללת של כמעט כ-6 מליון $). לעומת זאת לא נפתרה מצוקת הדיור של המשפחות הגרים בתחום השטחים הפרטיים. אין לחלמיש (קרב המדינה) הסמכות לפנותם כל עוד הקרקע היא פרטית.

פניותיו הבלתי פוסקות של משב"ש לממ"י להחזיר קרקע זו לרשות המדינה על מנת שניתן יהיה לטפל בתושבים המעוניינים בכך כמו ביתר תושבי השכונה נענו בשלילה. מצב זה יוצר מתחים קשים ותיסכול רב אצל משפחות אלו. בנוסף לכך גורמת ההזנחה והעדר מוסדות ושירותים להתדרדרותן של אלפי יחידות דיור חדשות.

2/..

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277617

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לבינוי ערים

תאריך:

תכנון - בשטחים ה"צהובים" מקדמים משב"ש וחלמיש שלוש תכניות חדשות. תכניות אלו, הכוללות בתוכן מגרשים לכ-500 יח"ד צמודות קרקע, נמצאות בשלבי תכנון שונים. הגדולה שבהן (מ') נחתמה בימים אלה על ידי שר הפנים למתן תוקף, מצב המאפשר ביצוע כמעט מידי של התשתיות. לתכנית זו הוכן גם תכנון מפורט הכולל תכנון ארכיטקטוני, תכנון כבישים, פיתוח תשתיות ושמאות.

בתכנון זה השקיע משב"ש וחלמיש כ-100,000 $.

ב ב ר כ ה ,

ס. אלדור

העתק: א. אולסנר

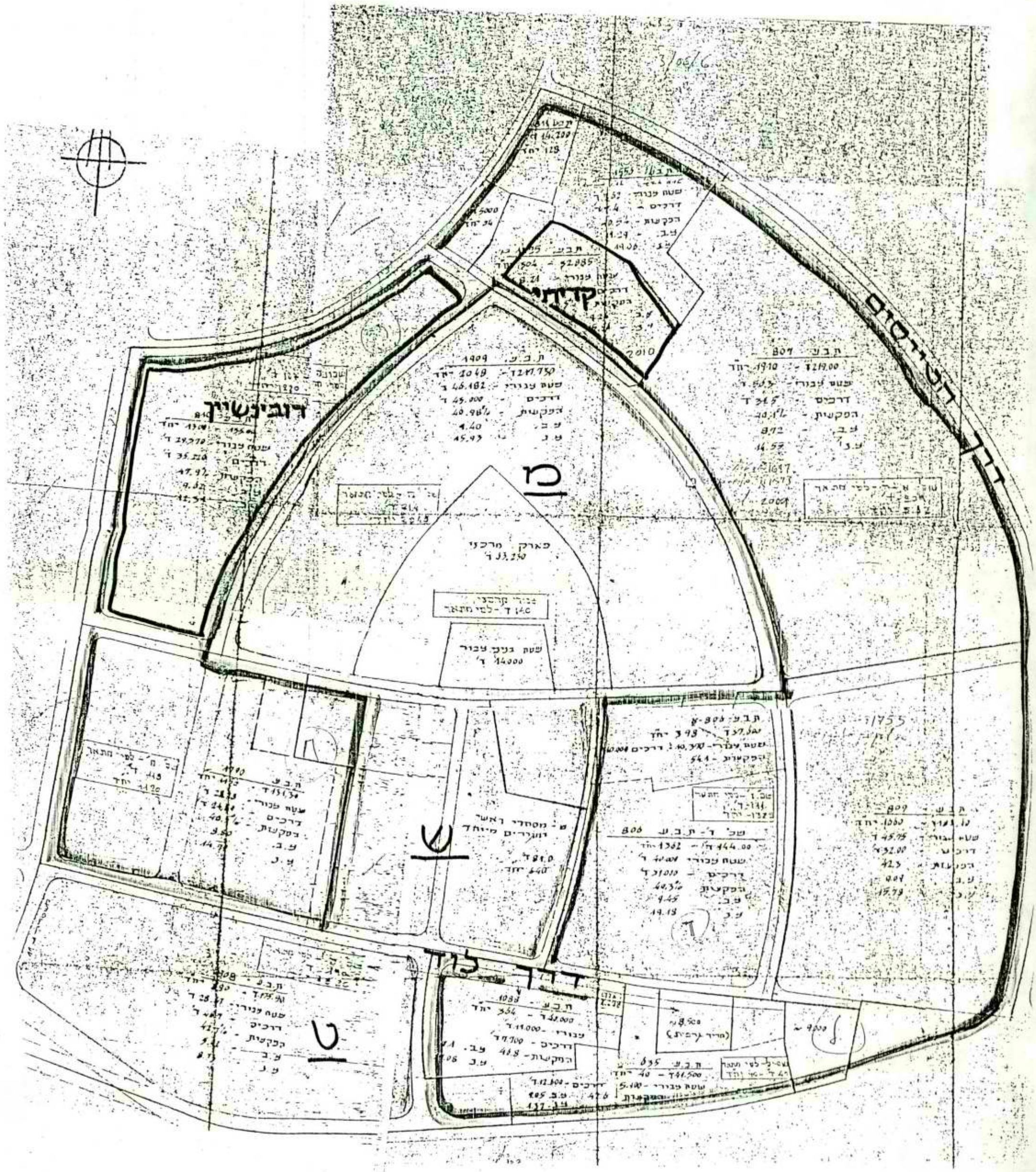
קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277617

תת-שכונה (ראה מפה מצורפת)	יחידות דיור: בניה חדשה קיימת	קיבולת נוחרת	סה"כ	סוג הבינוי	מבנים קיימים (פינויים)	בעלות הקרקע	מוסדות מתוכננים (לא מבונים)	מצב תכנוני
תת שכונות "מבונות" לפי תכנון מקורי								
א' - ה'	3,560	1,000*	4,560	4 - 8 קומות	200*	שו"פ ש"ע קרייתי	מוסדות קטנים: גני ילדים, מועדונים, ש.צ.פ	תכנון מאושר
ו', ר', ח', ל'	2,900	960**	3,840	4 - 8 קומות	225**	ממ"י חלמיש רובינשטיין	בי"ס יסודי מוסדות קטנים מרכז שכונתי כ-400 מ"מ ***	
סה"כ	6,460	1,960	8,400	4 - 8 קומות	425			
תת-שכונות שכולן או חלקן עכרו רה-תכנון								
מ'	-	1,240	1,240	150 מגרשים דו-משפחתיים צמודי קרקע והיתר 4-8 קומות	כ-110	חלמיש	שני בתי ספר יסודיים, מתנ"ס, פארק מרכזי ומוסדות קטנים	שינוי התכנון נעשה בהתנגדות מהנדס העיר לתוכנית המקורית. תקופת ההפקדה נגמרה. ועדת ההתנגדויות התכנס בחודש זה (1/85) לדון בנושא, קיימת אפשרות לקדם את הבנ' על ידי אשור מיוחד מראש העיר. קיבל מתן תוקף ב-5.5.86 *
ש'	-	590	590	50 מגרשים דו-משפחתיים צמודי קרקע והיתר 4-8 ק'	כ-50	בעיקר חלמיש	מוסדות קטנים ומרכז כלל-שכונתי של כ-10,000 מ"מ	התכנית תידון בישיבה הקרובה של הועדה המקומית (עדיין במקומית)*
ט'	990	כ-280	270	קיימים: 4-8 קומות נוחרים: 80 יח"ד קוטג'ים טוריים ומגרשים דו-משפחתיים והיתר 4-8 קומות	כ-10	חלמיש	בתי ספר יסודיים מוסדות קטנים	התוכנית עברה את הועדה המקומית ותגיע למחוזית. באם ועדה מחוזית מקבלת את כ"שינוי לבינוי" בלבד, יש סיכויים שתא בקרוב. הוחזר לועדה המקומית למידע נוס
סה"כ	990	2,110	3,100	כ-480 צמודי קרקע והיתר 4-8 קומות	175			
ס ה " כ	7,450	4,070	11,500		600			

4/86 *

*מתוכם כ-400 יח"ד נוחרות ועיקר הפינויים בשטח קרייתי.
**מתוכם כ-250 יח"ד ועיקר הפינויים בשטח רובינשטיין.
***בשטח רובינשטיין

כפר שלם



שטחים מבונים (לפי תכנון מקורי)

שטחים ברה - תכנון

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, יב' באייר התשמ"ו
21 במאי 1986

כ פ ר ש ל ם

א. כפר שלם משתרע על שטח של 1500 דונם ובו כ- 7500 יחד' שנבנו בשנות ה-60 וה- 70.
כמו כן נותרו בשטח כ- 600 משפחות בדיור פגום שלפי התכנון המקורי נועד לפנוי.

ב. ניתן לחלק השכונה לשני חלקים.

1. אדמות מ.מ.י

השכונים מכילים כ- 7500 יחד' וכ- 430 משפחות המיועדות לפנוי.
המבנים לפנוי ממוקמים לרב על שטחים בבעלות פרטית של קריתי ורובינשטיין, שיכון עובדים ויבנה ומיועדים לשטחי צבור.

שטחים אלה והפנויים אמורים להיות באחריות מ.מ.י והפעילות בשטח אינה מבוצעת.

2. אדמות חלמיש

לפי התוכניות החדשות מיועדת קיבולת של כ- 2100 יחד' מתוכם כ- 500 מגרשים לבנית צמודת קרקע.
בשטח זה נותרו כ- 170 פנויים.

בשלוש השנים האחרונות פונו בשטחים אלה כ- 140 משפחות בעלות כוללת של כ-6 מליון $ כשהמקורות הם באופן ישיר ועקיף מתקציבי משרד הבינוי והשיכון.

ג. שווק קרקע ובניה

באחד משלושת המבנים שבטיפול חלמיש/משהב"ש הושלם התכנון והתוכנית נחתמה זה עתה ע"י שר הפנים למתן תוקף. במבנן זה כ- 1.240 יחד' ובתוכם 150 מגרשים דו-משפחתיים.

חלמיש עומדת עתה לפני התחלת עבודות התשתית ושווק המגרשים לבנה ביתך למפונים.

בתכנון השקיע המשרד וחלמיש כ- 100,000 $.

מחיר - לפי הערכת השמאי (הנמוכה שבהם) אמור לעלות מגרש מפותח כ-23,000 $.

סיוע - כל משפחה בסיסית זכאית לסיוע בסך 53,000 $.

1. אלוני
2. סטיבן פוגל - (מועצה
מלבד מר קרקעות)
3. אמרי סיכום בעשון - הבעיות
המאוחרות.

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

תאריך: 13 במאי 1986

אלי שלום!

שומות לבנה ביתך כפר שלם חלמיש- חוות דעתי

1. בערכו שומות ע"י השמאים רוטשטיין, בן בשט ואלוני. השומה של ירמיהו אלוני בראת לי הסבירה ביותר בשל היותה מבומקת ומוכחת בשלוש שיטות לא תלויות שבהם בלקחו ערכי משתכנים סבירים בהחלט. בניגוד לשומות האחרות שומה זו עיקבית בהתאם לזכויות הבניה ולא למיקום - שלדעתי איבו גורם חשוב כלל. גורם בוסף המחזק את השומה הוא ביתרה עיקבי לקרקע מפותחת למצבה הסופי המתוכבן כפובקציה של המחיר הסופי של הבכס, בניגוד לשומות האחרות המוסיפות בארפן מלאכותי למחיר הקרקע את הוצאות הפיתוח.
לאור האמור יש לראות בשומה של אלוני לקרקע מפותחת בקודת מוצא למחיר הקרקע. אלוני קבע בשומתו מחירי פיתוח במוכים שלא מקובלים עלי ולכן יש להתעלם מהם.

2. חברת חלמיש לדעתי שוגה בזה שהיא מפחיתה מהשומה את מחיר הפיתוח שמוצע ע"י אלוני ותחת זאת מבקשים להוסיף את מחירי הפיתוח המוצעים על ידה. זהו עיוות שלדעתי יגרום למחירים גבוהים ללא כל הצדקה במציאות. יש איפוא לראות את מחיר השומה לקרקע מפותחת כמחיר למשתכן והחלוקה הפבימית בין קרקע ופיתוח תהיה טכנית בלבד בהתאם לעלויות הפיתוח.

3. חברת חלמיש החליטה לקבוע את מחיר המגרשים ללא פיתוח (שחושב כאמור לעיל) לפי המחיר הגבוה, הגבוה ביותר המוצע ע"י אחד השמאים ומזה לתת הבחה של 50 אחוזים. יש בכך טעות כפולה:
הראשונה, בפגם ההגיון הפבימי של השומות בין המגרשים ובוצהם עיוותים במחירי המגרשים שקשה מאוד להסביר. כך למשל מגרש 103/1 עם זכויות בביה של 172 מ"ר יהיה מחירו דומה למחיר מגרש 108/2 עם זכויות בביה של 222 מ"ר. השביה, ההבחה הגדולה עלולה לגרום שימכרו מגרשים במחיר במוך מאוד ללא כל הצדקה.

2/..

סיכום - יש לדעתי לראות בשומה של אלובי את מחיר המגרשים לקרקע מפותחת.
משומה זו להפחית את מחיר הפיתוח המוצע ע"י חלמיש (המחיר המוצע על ידם נראה לי בעיתי - גבוה) והיתרה תהיה של הקרקע.

לנוחיותך - מחיר הפיתוח לפי טבלאות משב"ש (סטנדרט-עילי) 32.62 ש"ח למ"ר כולל מע"מ בכון למדד 3/86. (21.75 $).
זה בכל הנראה מחיר במוך. הסביר לפי תחשיבי שו"פ ב 40 ש"ח למ"ר לסטנדרט מערכות תת קרקעיות.

- פעילות בקבוצה אינדיבידואלית
- מעגן בשיר ולשאול
בהבנות. (שם דברו)
- סולדרים מעשה בנה
קיר.
- לא לעבוד בשביל
הפעולות לא בלבד
מתפתל בדרכה ולא פולה
דולה.

- קשיים - בחרון ביניהם
ומתן מדבר יום
- איך שמרנים על
שלום ודרישלים לתפילות
- בעיה חברתית (אדרש - לשמוע
על תגובות אחרים -
לדבר. בעיה.

- מתמודד לא שמרד
על הבעלות נגד
אשה / בעלו. לשלום
הבית נתמודד שלא
בלשון.
אם בעלו ומה
הבעלות אמה ובן.
- נגד בבית - בדרך
לעובדה שלא.

- הנאם לא לוקחים
את עצמנו ולא מאי
כן מבחינה הנצח,
בעקרון שאושלים
(נגד הקלה, נגד בנין
שלמה. רבה).

אלכין - לוי ורדי בכבוד שלום.

לעדכן יש סדרון באולם ורחבה.

כמו - מבנה שלוש מאותו מלכתחילה לעשות - מרפאה.

לא מאפשר כפול לוות עמלות ביולוג בעזרה.

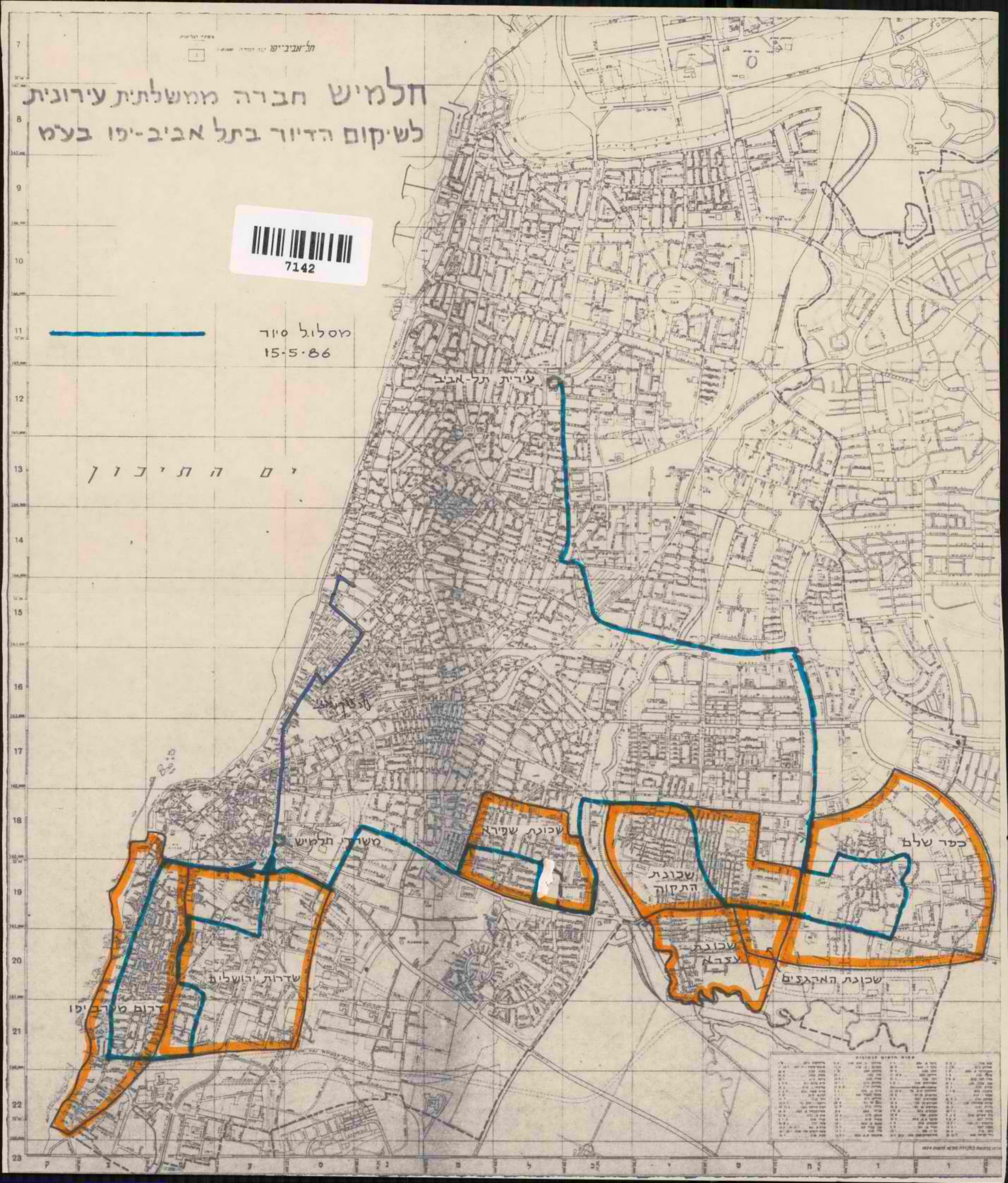
ורדופה - שני אולמות - לא לוותפל עם שני כלו.

עמדות שקע - לא מתאים בגדר אולמות.

סיום - בקרוב סטטוס ויקרים עיר

חלמיש חברה ממשלתית עירונית
לשיקום הדיור בתל אביב-יפו בע"מ

מסלול סיור
15.5.86



"חלמיש" חברה ממשלתית-עירונית לשיקום הדיור בתל-אביב - יפו בע"מ

סדר יום
לפגישה בין סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשכון
מר ד. לוי לבין ראש עירית ת"א-יפו
ביום 20.6.85

---

1. סיום הליכי רכישת הקרקע בנוה כרבור (כפר שלם) מחב' רובינשטיין וחב' שכון עובדים.
2. קבלת קרקע מקריתי בכפר שלם לידי המדינה.
3. סיוע לבנה ביתך בכפר שלם.
4. הלוואה לבני התקוה לרכישת מגרשים לבנה ביתך.
5. הגדלת סכום ההלוואות להרחבות דירות בת"א-יפו.
6. קרן אחזקה של רכוש המשותף בשיקום שכונות.
7. השתתפות משב"ש בפיתוח לב העיר ונוה צדק.
8. הכרזת דרום מערב יפו כאזור שיקום.
9. בניה לערבים.
10. הגדלת דמי הפינוי והסיוע לערביי יפו.
11. מבנים מסוכנים בת"א-יפו.

1. <u>סיום הליכי רכישת הקרקע בנוה כרבור (כפר שלם) מחב' רובינשטיין וחב' שכון עובדים.</u>

בעת סיור השר בכפר שלם ב-16.5.83 הובטח לתושבי כפר שלם להענות לפניתם לרכז את הטיפול בפינוי ושיקום התושבים בידי חב' חלמיש.
לשם כך הודיע כב' השר כי משרדו יפעל להפקעת הקרקעות בבעלות פרטית.
הטיפול בנושא רכישת הקרקע מידי שותפות נוה צת"ל (חב' רובינשטיין - שכון עובדים - יבנה) הועבר לידי ממ"י בפגישה בין השר לבין מנהל המינהל. מאז קוימו מספר מפגשים עם מר רובינשטיין המינהל ונציג של אגף הפרוגרמות של המשרד וכן נתקבלה שומה של ערך הקרקע.
בינתיים חב' רובינשטיין רכשה את חלקה של "יבנה" בשותפות מידי כונס הנכסים כדי להקל עם הליכי המו"מ.
ממ"י טרם סיכם את המו"מ עם הבעלים ולמעשה המגע ביניהם נופק לפני מספר חודשים. בהעדר הסדר עם הבעלים להעברת הקרקע למדינה מופקאים הפינויים ולא נתן לשנות את התכנון. שינוי זה מיועד להקל על הפינוי והפיכת חלק מהשטח למגרשים לבנה ביתך.

<u>הפתרון המוצע:</u>

לזמן את שר החקלאות ומנהל המינהל לבירור הנושא וקבלת החלטה מחייבת לרכישת הקרקע מהבעלים. במקביל לשריין תקציב לפינוי 20 משפחות ראשונות מהשטח כסך $ 1,000,000

2. <u>קבלת קרקע מקריתי בכפר שלם לידי המדינה</u>

בניגוד לשותפות נוה צה"ל משפחת קריתי קבלה קרקע על פי חוזה ממ"י ולא עמדה בהתחייבויותיה - לא בנתה ולא פיתחה השטח שנמסר לה.

תל-אביב — יפו מיקוד 68112 • שדרות ירושלים 45 • טלפון 699494

למעשה השטח שנמסר מתחלק לשניים, חלק אחד במסגרת שכונת נוה רן שהוא פנוי וריק ונתן לבנות בו כ-350 יח"ד והשטח השני במסגרת תוכנית שכונת מ' שהיה תפוס ע"י בעת המסירה עם מספר מצומצם של דיירים אך נתפס ע"י פולשים ובונים בלתי חוקיים כמעט בשלמותו. משפחת קריתי, בעקבות הדרישה של מנ"י להחזר הקרקע, הגישה לאחרונה תביעה נגד מנ"י.

הפתרון המוצע:

מאחר וההליך המשפטי יכול להמשך מספר שנים מוצע שמנ"י במקביל להליך המשפטי יגיע להסדר עם משפחת קריתי להחזרת השטח התפוס ע"י דיירים כדי לאפשר פיקוח נאות על התפיסה ומתן אפשרות לפנוי המחזיקים.

3. סיוע לבנה ביתך בכפר שלם.

ת.ב.ע. 1909 הועברה למתן תוקף ונתן תוך 3 חודשים להתחיל הקצאת מגרשים לתושבים.

מתוגבת תושבי כפר שלם לתוכנית מסתבר כי לא יהיו בידיהם האמצעים לפי התנאים הקיימים לרכוש את הקרקע וגם לבנות את ביתם.
לפי קריטריונים מקבלת המשפחה הבסיסית והנלבבים סיוע של כ-$53,000 ואילו ערך המגרש הממוצע של 200 מנ"ר נאמד בין 25,000 - $30,000.

הפתרון המוצע :

כדי לאפשר את ישום התוכנית מוצע לאשר מתן הלוואה בסך של $20,000 כתנאים נוחים כשחלקה לא צמודה.

4. הלוואה לבני התקוה לרכישת מגרשים לבנה ביתך.

כדי להגביר את ההצטרפות לתוכנית בני ביתך משב"ש באמצעות חלמיש מוציאה למכירה מגרשים בהתקוה שנרכשו ופונו בכל מבצעים נתנה קדימות ועדיפות לבני התקוה.

ערך המגרשים המוצעים למכירה נע בין $15,000 ל-$30,000 לפי גודלם ומיקומם. הטובנות היהודית באמצעות החברה למוסדות חינוך יצרה קרן להלוואות הנתנות לזו"צ בני התקוה לשם רכישת המגרש.
ההלוואה תנתנת היא בין $10,000 ל-$15,000
לאחרונה תושבים שאינם זכאים להלוואה ויתרו על רכישת המגרשים הוצאו למכירה מחוסר אמצעים.

הפתרון המוצע:

כדי לאפשר הרחבת המעגל של הבונים ביתם מוצע להגדיל את הלוואת משהב"ש הנתנת לבנה ביתך או לצור מסלול סיוע נוסף לאותם תושבי התקוה שאינם זכאים להלוואה מהסוכנות בסך של $10,000 עד $15,000 להלוואה ולהגדיל סיוע זה ל-25 המועמדים הראשונים.

5. הגדלת סכום ההלוואות להרחבות דירות בת"א-יפו.

בתחילת הפעילות של הרחבת הדירות בשכונות השיקום בכל הארץ נתנו הלוואות שכיסו כ-80% מעלות ובתנאי החזר נוחים. כמו כן כיסה המשרד את הוצאות התכנון ועבודות שונות הקשורות בהרחבה.

כתוצאה מתנאים אלה הצליחה פעולת הרחבת הדירות וגרפה 4 אלפי דיירים שהצטרפו למפעל זה. מס' בית תיכנוניות פעולה זו בתחום ת"א-יפו טרם החלה. כעת הולכים ונשלמים הליכי התכנון ובתקופה הקרובה כיותר נתן יהיה להוציא היתרי בניה. בינתיים הסיוע שנתן לדיירים המרחיבים דירתם נשחק (מגיע ל-50% מהעלות בעת עדכון ההלוואות 4,400,000 שקל ויורד לכ-35% העדכון אחד למשנהו). כמו כן ביטל המשרד את השתתפותו בתכנון וההוצאות הכרוכות בהרחבה. מאחר ופעולה ברובה זו תופעל בת"א יפו רק כעת והמגעים אם האוכלוסיה מסתבר שבגלל פער המימון המועמדים להרחבה אינם יכולים, למרות רצונה לבצע את ההרחבות המתוכננות.

הפתרון המוצע:

בתקופה של שנה תנתן הלוואה מוגברת למרחיבים שתכסה 80% מהעלות. ההלוואה מוגברת תוגבל ל-30 המשתכנים הראשונים בכל שכונה שהצטרפו למפעל.

6. קרן אחזקה של רכוש המשותף בשיקום שכונות.

משב"ש ביצע באמצעות חלמיש עבודות שיפוץ נרחבות בשכונות השיקום אך יתברר שקיימת בעית תחזוקה חמורה של אחזקת הרכוש המשותף והגנון. במרבית המקרים מדובר משטחי גינון גדולים במיוחד שאין ביכולתם של הדיירים לתחזק. בהעדר אמצעים לתחזוקה נכרת התבלות ברכוש המשותף ונטישת התחזוקה של הגינון.

הפתרון המוצע:

להקים קרן תחזוקה לכל שכונה שמשב"ש באמצעות חלמיש יסבסד את ועדי הבתים. העקרון היא שהקרן תפעל לתקופה של 3 שנים כאשר בשנה ראשונה תהיה השתתפות של 50% מהוצאות התחזוקה של הרכוש המשותף והגינון בשנה השניה 30% ובשנה השלישית 10%.

ההוצאה ליחידת דיור נאמדת בסך של 8 $ ליחידת דיור והמדובר ב-3,000 יחידות סה"כ 24,000$ לחודש מזה 50% דהיינו 12,000 $ לחודש השתתפות בשנה ראשונה.

7. השתתפות משב"ש בפיתוח לב העיר ונוה צדק.

הוצאות למימון משב"ש של לתיכנון האזורים הנ"ל, שהוגדרו כאזורים מתבלים בעצר תהליך התרוקנותם מתושבים ונגרם מהפך בגישת הציבור לאזורים אלה. בפעם ראשונה נעצר בהם תהליך ההגירה השלילית בניגוד לשאר האזורי העיר ואף החל תהליך משיכת אוכלוסיה צעירה ופעילה.
נוסף לתכנון והכרזת הכוונות לאחית האזורים ביצעה העיריה עבודות פיתוח ברח' אנג'ל בלב העיר וכן תוכנן פיתוח רח' שטיין בנוה צדק.
ביצוע עבודות הפיתוח ברח' אנג'ל הדגימו כיצד נתן לשפר את איכות החיים באזור. מאחר ואין ביכולתה של העיריה להמשיך פעולה זו וכדי לזרז את

התהליכים של שיקום האזורים הגורמים לניצול של התשתית הקיימת.

פתרון המוצע:

עבודות פיתוח ברח' גילבוע בלב ת"א וברח' שטיין בנוה צדק.
עלות הפיתוח של רח' גילבוע נאמדת בסך של $220,000 ושל רח' שטיין $330,000
כולל שיפוץ חזיתות ומקלט ציבורי $ 190,000 ופיתוח הרח' בלבד.

8. הכרזת דרום מערב יפו כאזור שיקום.

אזור דרום מערב יפו או "המדרון" עבר תהליך של פינוי מסיבי מאז סוף שנות השישים מאחר ובו מתרכז מרבית המבנים המסוכנים והלא ראויים למגורים בעיר.
בהעדר תיכנון מאושר הפינוי זירז את הליכי ההתדרדרות של האזור וכעת אפשר לסווג אותו בין האזורים הפרובלמטיים ביותר במדינה.
מרבית האוכלוסיה של האזור הינה ערבית. במסגרת התוכנית שהוכנה קיימים כו מבנים הנתנים לשיפוץ.
במקביל לשם עצירת ההתדרדרות יש צורך בתיגבור הפעילות החברתית.

פתרון המוצע:

ועדה מיוחדת שמינה ראש העיריה לבחינת הפרובלמסיקה של האזור המליצה להכריז עליו כשכונת שיקום ולבצע בו פעילות חברתית מוגברת ושיפוץ מבנים שמיועדים לשימור.

9. בניה לערבים.

מאחר תוכנית המתאר לדרום מערב יפו טרם אושרה ולא נתן לבנות לאוכלוסיה באזורים אלה הוצע להפעיל בניה של 200 יח"ד למטרה זו באזור הסמוך לו וכן בגבעת עליה.
המשרד הקצה קרקע ל-88 יח"ד בגבעת עליה לשכון עובדים אך טרם הוחל בבניה וכן סוכם שממ"י יפרסם מכרזי קרקע למגרשים בודדים. במסגרת זו הוכנו מכרזים 4 מגרשים אך טרם פורסמו.

הפתרון המוצע:

מוצע לזרז את ההחלת הבניה של 88 יח"ד שהוקצו לשכון עובדים וכן לכלול בפרוגרמה 87 יח"ד נוספות במגרשים בודדים להפעיל את הבניה שלא בשיטת מכרז.

10. הגדלת דמי הפינוי והסיוע לערביי יפו.

לפי הקריטריונים הקיימים דמי הפינוי לדיירים המתגוררים באזור דרום מערב יפו או במבנים מסוכנים ביפו מסתכמים לסך 5,400,000 שקל לחדר באזורים שחלמיש מפנה או 2,750,000 שקל לחדר ביתר האזורים. כמו כן דיירים אלה דיירים אלה אינם זכאים לקבל סיוע לפינוי יזום.

בנסיבות אלה האוכלוסיה הערבית המתגוררת באזור יפו איננה יכולה לרכוש דירה חלופית ומספר הפינויים בקרב ערביי יפו בשנה האחרונה מגיע לעשרות בודדות.
בתנאי הסיוע הקיימת אין למעשה פתרון לאוכלוסיה זו מלבד מתן דירות בודדות בשכירות.

הפתרון המוצע:

מוצע בזה להגדיל את דמי הפינוי לסך של 25,000 $ למשפחה וכן לכלול את דרום מערב יפו ומבנים מסוכנים ביפו בקטגוריה של מקבלי סיוע לפנוי יזום. הגדלת הסיוע יאפשר לאוכלוסיה לרכוש דירה בבניה שתופעל או דירה חלופית מיד שניה.

11. מבנים מסוכנים בת"א-יפו.

בת"א יפו מתגוררות 300 משפחות במבנים בבעלות פרטית שהוכרזו כמסוכנים מהן כ-100 במבנים המיועדים להריסה מידית בשל הסכנה שהם מהווים לדייריהם. משפחות אלה אינן זכאיות לסיוע מיוחד וכל אחד לפי מצבו האישי זכאי או אינו זכאי להלוואה ו/או סיוע בשכ"ד. הבעיה הקשה מתמקדת במשפחות המתגוררות בדירות מוגנות כי ממלא ע"י פינוי הדירה נשללות מהן זכויות דמי המפתח.

הפתרון המוצע:

מוצע בזה להכיר במשפחות המתגוררות בדירות מוגנות כזכאיות להלוואה במסגרת הסיוע לפינויים יזומים.
כמקביל יש למצוא דרך לרשום הערת אזהרה בפנקס מרשם המקרקעין שיבטיח גביית השתתפות המדינה בשיקום המשפחות בעת שהבעלים ירצו לממש את הנכסים שיתכנו בדרך זו מהדיירים המוגנים.

צ.השמשוני – אדריכלים ותכנון בע"מ ○ רח' אבן גבירול 44 ת"א 64364 ○ טל' 268878

תל-אביב, 10.11.85
מספרנו: 6921/ב/50

לכבוד
מר א. פרבר
מנכ"ל חב' חלמיש בע"מ
שד' ירושלים 45
תל-אביב.

א.נ.,

הנדון: השוואה בין מחירי רכישה של מיבנים להריסה במסגרת קרן פודה, למחיר מכירה של מגרשים פנויים.

סימוכין: מכתב גב' זרם - מבקרת פנים למר א. פרבר - מנכ"ל חלמיש מתאריך 2.9.85

1. קראתי את סעיף 3.5 שבמכתב שבסימוכין, עיקרו של סעיף זה מתמקד בשני הנושאים הבאים: (להלן ציטוט - המילים שבסוגריים הוספה שלי).

א. "...שמחיר הרכישה (של המגרש) עולה על מחיר המכירה..."

ב. "...כאשר הפערים ביניהם (בין קנייה ומכירה) נעדרי מגמה עקבית ושיטתית..."

2. לדעתי, שתי עובדות אלה אינן מדוייקות, והסבר ה"תופעה הקרקעית" של שכונת התקוה, במידה והיתה מוסברת מראש לכותבת המכתב שבסימוכין, - היתה חוסכת כתיבת סעיף זה.

3. הנני להסב את תשומת ליבך לעובדות הבאות:-

א. אין קשר ישיר בין מחיר קניית נכס ע"י חלמיש או כל גוף משקם אחר, לבין מחיר מכירתו של אותו נכס כמגרש לציבור, (נכס משמעותו מגרש עם מבנה עליו שנקנה בצורת זכויות בספרי האחוזה) כאשר מחיר המכירה של המגרש לציבור יהיה בדרך כלל נמוך ממחיר קניית הנכס. (למעט מקרים פרטיים בודדים).

2/..

Z.HASHIMSHONY – ARCHITECTS AND PLANNERS LTD. ○ 44 IBN GVIROL ST. TEL-AVIV 64364 ○ TEL. 268878

ב. אין שני מגרשים דומים (בשטחם, מיקומם, וזכויותיהם) בשכונת התקוה, וכאשר מורכבות הבעיות של כל מגרש היא אחרת, ולכן אין אפשרות לבנות שיטה "עקבית ושיטתית" בטיפול בבעיות ותמחיר המגרשים בשכונה, ומכאן נובע העדרות השיטתיות בפערים במחירי המגרשים.

4. הסיבות להפרשי המחירים בין קניית הנכס ומכירתו כמגרש הן רבות ומגוונות ואנסה לפרט את העקריות שבהן, כאשר באופן כללי אפשר לחלק את קניית הנכס לשני שלבים שמתבצעים במאוחד והם:-

א. קניית זכויות הקרקע.
ב. קניית המבנה.

א. קניית זכויות הקרקע

קניית הקרקע מתבצעת בצורת רכישה של זכויות הרשומות בספר המקרקעין בצורת מושע כחלקים יחסיים בחלקה היסטורית (לדוגמא נכס בחלקה 102 ששטחה הוא 10871 מ"ר רשום בספר המקרקעין כחלקים משטח חלקה זאת, ואחד הנכסים לדוגמא רשום כ - 112/10871 חלקים, במידה ונכס זה נמכר לשני שותפים ירשם לכל אחד 112/21742, וכך ממשיכה החלוקה במקרים מסויימים עד חלקים של ערכיים במליונים ויותר). חלקים אלה כוללים גם את שטחי הציבור השייכים לאותה חלקה (בד"כ כבישים ושבילים) - כאשר שטחי ציבור אלה מהווים עד 40% מסה"כ החלקים הנמכרים בנכס (הדבר תלוי בצורת החלקה, מיקומה והחלוקה שנעשתה ע"י המוכרים הראשונים שהיו "מוכתרי השכונה" והתאגדו בחברת שמשון).
מכאן נובע שזכויות הקרקע הנקנות מתחלקות למעשה לשני חלקים לא שווים.

1. זכויות עבור שטח קרקע נטו = מגרש המגורים.
2. זכויות עבור שטחי ציבור.

חברת חלמיש, כחברה משקמת, מוכרת לציבור רק את הזכויות הקרקע נטו, כמגרש מגורים, ואילו יתרת הזכויות שקנתה, נשארות ברשותה עד אשר תערך פרצלציה בשכונה.
לכן, במחיר המגרש, כפי שנמכר ע"י חב' חלמיש מתבטא רק החלק בעל זכויות הבנייה, כשעודף הזכויות שוות הכסף נשאר במאגר החברה, דבר שלא בא לביטוי בבדיקה שנעשתה ע"י גב' זרם.

3/..

ב. קניית המבנה

תהליך השיקום של השכונה מבוסס על יצירת מגרשים ובניית בתים חדשים במסגרת "בנה-ביתך", מיותר לציין שעדיפות ראשונה היא בקניית מגרשים ריקים ללא מבנים, אולם מספרם מזערי, ואין שיקום רציני יכול להתבסס עליהם, ולכן חייבת החברה לרכוש מבנים קיימים שאיכותם ירודה ליצירת המגרשים המבוקשים. בתהליך הרכישה של מבנה קיים, מוערך גם ערך המבנה (כשוויו לפי הערכת שמאי מוסמך), המבנה בד"כ נהרס לאחר רכישתו לשם יצירת מגרש, כך שאין אפשרות לחשב את ערכו בקביעת מחיר המגרש שנוצר וזאת הסיבה השנייה לפער המחיר בין קניית הנכס ומכירתו כמגרש.

לסיכום, לא כל מרכיבי הקנייה של הנכס, נמכרים לציבור, חלקם נשארים ברשות החברה (כזכויות שטחי הציבור) וחלקם המהווים מטרד ואינם מאפשרים מיחזור - נהרסים. (אין כמעט אפשרות מיחזור של מבנים בשכונה) וחיבור כל המרכיבים הנ"ל מהווים את הפער החשבונאי בין קניית נכס ומכירתו כמגרש.

5. סיבה נוספת וחשובה להתהוות הפער המוזכר בסעיף 1 למכתבנו נובע מזכויות הבנייה שבשכונה. שכונת התקוה בנוייה ברובה הגדול, כתוצאה מהיסטוריה מיוחדת של השכונה, ללא היתר בנייה, וללא זכויות בנייה, רק תוכנית המתאר שאושרה לפני כשלוש שנים מקנה זכויות בנייה לאזור. מכאן נובע שחלמיש תרכוש נכס המכיל 3 יח"ד שנבנו בצפיפות ללא כל נורמה מקובלת על מגרש קטן, אינה יכולה למכור זכויות ל - 3 יח"ד חדשות בגין תוכנית המתאר המופקדת, אלא רק ל - 1 יח"ד בהתאם לחוק, ברור שפער הצפיפות, משמעותו גדולה ביותר בהערכת השמאי לערכים הכספיים למגרש החדש.

6. נראה לי, מתוך האמור במכתבי זה, שלא קיים פער אמיתי בין מחירי הקנייה של נכסים ומחירי המכירה של המגרשים ואשמח להעמיד לרשותך כל הסבר נוסף במידת הצורך.

בכבוד רב,

צ. השמשוני

שה/דמ

משרד הבינוי והשיכון ☐ **למעקב**

לשכת המנהל הכללי

תאריך 11.3.86

אל:

מר ברבר

מנהל הלשכה

א.נ.,

הנדון: אישור הרחבת שטחי מגורים – ביפו

לוטה מכתבו של ..... בנדון.

☐ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☐ אנא השב תשובתך ישירות לפונה.

☒ העתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת המנכ"ל. לשכת השר

בברכה

עוזר המנכ"ל

לעשות
תלוי
א.נ
11/3

לשכת סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון

ירושלים, ל' באדר א' תשמ"ו
11 במרץ 1986

לכבוד
מר ע. יתום
מזכיר האגודה למען ערביי יפו
רחוב מאור עיניים 2
יפו

א.נ.,

הנדון: איכלוס דירות פנויות בשכונות הערביות ביפו.

הנני לאשר קבלת מכתבך מיום 2.3.86 אל סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון.

נתבקשתי ע"י השר להעביר מכתבך אל מר א. נטף, המנהל הכללי (בפועל) במשרדנו, אשר יבדוק הפניה וישיבך בהקדם.

בכבוד רב,

אלברט בן אבו
עוזר השר

העתק: מר א. נטף - כאן.

[illegible]

الرابطة لرعاية شؤون عرب يافا
يافا، شارع مئور عينايم رقم ٢
ص. ب. ٤١٠٨٧

האגודה למען ערביי יפו
יפו, רחוב מאור עיניים 2
ת. ד. 41087

יפו / יפו, יום 2/3/86

לכבוד
מר דוד לוי
שר הבינוי והשיכון
משרד הבינוי והשיכון
קריה הממשלה
שייח ג'ראח
ירושלים.

לכבוד
מר נחמקין
שר החקלאות
משרד החקלאות
רחוב הלינה המלכה,13
ירושלים.

משרד הבינוי והשיכון
לשכת השר
10-03-1986

א.נ.,

הנדון : איכלוס דירות פנויות בשכונות הערביות ביפו.

בעקבות החלטת מינהל מקרקעי ישראל בדבר שיפוץ ואיכלוס דירות פנויות (40) בשכונות עג'מי וג'בליה ביפו הרינו פונים לכב' בבקשה להורות על איכלוס הדירות הנ"ל ע"י משפחות זכאיות ולא להעמידם למכרזים כפי שהוחלט ע"י מ.מ.י.

הצעתנו זו תביא לניצול יעיל יותר של מאגר הדיור הדל הקיים ותביא לפתרון חלקי של בעיית הדיור הקשה השוררת בקרב הקהילה הערבית ביפו.

נבקשכם להתערב לצורך קידום וזירוז איכלוס המבנים הנ"ל דבר שיקל על מצוקת הדיור.

בכבוד רב,
ע. ריחים
מזכיר האגודה.

העתקים:
-מנהל מ.מ.י.-דרך פ"ת ,ת"א.
-מנהל חב' עמידר-רח' הדואר,2 יפו.
מנהל חב' חלמיש-מד' ירושלים,יפו.

משרד הבינוי והשיכון ☐ **למעקב**

לשכת המנהל הכללי

תאריך 7.2.86

אל: מנכ"ל חב' תל"ש

א.נ.,

הנדון: תוספות הגיה השונות מת הליכים תא

לוטה מכתבו של ..... בנדון.

☐ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☑ אנא השב תשובתך ישירות לפונה. הוד לה יעבר עם הבקשה

העתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת המנכ"ל. ולאת השר

בברכה

קשרה

עוזר המנכ"ל

לשכת סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון

ירושלים, י"ז בשבט תשמ"ו
27 בינואר 1986

לכבוד
מר דוד לב
מזכיר ועדת הכלכלה
הכנסת

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
28-01-1986
ירושלים

א.נ.,

הנדון: תוספות בניה בשכונת רמת-הטיקים ת"א

הנני לאשר קבלת מכתבך אל סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון.

נתבקשתי ע"י השר להעביר מכתבך אל מר א.נטף המנהל הכללי (בפועל) במשרדנו, אשר יבדוק הפנייה וישיבך בהקדם.

בכבוד רב,

אלברט בן

עוזר השר

העתק: מר א.נטף כאן.

הכנסת

מכ111.

ירושלים, י"ט בטבת התשמ"ו

31.12.85

לכבוד

לשכת שר הבינוי והשכון

א.נ.

הנדון: תוספות בניה בשכונת רמת-הטיסים ת"א

1. זוגות צעירים המתגוררים ברמת-הטיסים פנו אלי בענין אשור תוספות בניה בשכונה.

2. הועדה המקומית בת"א כבר אשרה תוכנית כוללת והנושא הועבר לטפולכם.

אודה לכם אם תודיעו לי מה היא עמדתכם בנדון.

ב ב ר כ ה,

דוד לב

מזכיר ועדת הכלכלה

העתק: משה כהן רמת-הטיסים ת"א.

הכנסת

מכ111.

ירושלים, י"ט בטבת התשמ"ו

31.12.85

לכבוד

לשכת שר הבינוי והשכון

א.נ.

הנדון: תוספות בניה בשכונת רמת-הסיסים ח"א

1. זוגות צעירים המתגוררים ברמת-הסיסים פנו אלי בענין אשור תוספות בניה בשכונה.

2. הועדה המקומית בח"א כבר אשרה תוכנית כוללת והנושא הועבר לטפולכם.

אודה לכם אם תודיעו לי מה היא עמדתכם בנדון.

ב ב ר כ ה,

דוד לב

מזכיר ועדת הכלכלה

העתק: משה כהן רמת-הסיסים ח"א.

פרדר שלח האזרחי
לקראת הס"ל.

"חלמיש" חברה ממשלתית-עירונית לשיקום הדיור בתל-אביב - יפו בע"מ

2.2.86

נושאים לדיון עם מנכ"ל משב"ש א. נטף

1. שיקום שכונת התקוה
א. בהתאם לקביעת שר הבינוי והשיכון, שכ' התקוה נקבעה כשכונה מועדפת וכתוצאה מכך הופנו לשכונה זו במשך השנים משאבים שאפשרו ביצוע פרוגרמה שיקומית רבת היקף ומזורזת.
בשנתיים האחרונות חלקה נסיגה מסויימת בהקצאת המשאבים ושחיקה יחסית בתקציבים. אנו מודעים לקיצוץ התקציבים אך מבקשים לשמור על ההקצאה התקציבית היחסית לשכונה במסגרת כלל האמצעים של שיקום השכונות, כדי לאפשר פעילות סבירה.

ב. פעולת רכישת הנכסים בהתקוה היוה עד כה אחד המכשירים החשובים בביצוע מדיניות השיקום של השכונה.

היעדים של רכישת הנכסים הם:

1) שיקום הדיור של משפחות המתגוררות בדיור פגום או צפיפות.
ע"י רכישת הנכס והלואה לפינוי יזום התאפשר לעשרות משפחות מדי שנה להגיע לדיור הולם בכוחות עצמם, מבלי להקצות להם דיור בשכירות סוציאלית, דוגמת למרות זכאותם לכך.

2) דילול הצפיפות הקיימת ע"י הקצאת מגרשים למטרות ציבוריות.
הבניה הקיימת בהתקוה הינה צפופה ביותר והחסית הקרקע גבוהה כאשר מרבית המגרשים הינם בני 100-120 מ"ר והבניה בוצעה בקוי אפס לרחוב ולצדדים. כדי לעודד בינוי מחדש בשכונה הוכנית המתאר מקצה לבעלי המגרשים זכויות בניה גבוהות ל-20% מהבעלים שיבנו ראשונים בכל מבנן אף ניתנת פרמיה ע"י הגדלת הזכויות.
אם ברצוננו לשנות את פני השכונה יש לרוות את השכונה ע"י רכישת נכסים שיוקצו למטרות ציבוריות כגון: גינות, פינות משחק, חניה, מיקלוט ציבורי והשלמת מגרשי בניה קיימים.
פעולה זו יכולה להעשות רק ע"י רכישה ציבורית של נכסים והקצאתם למטרות הנ"ל.

3) יצירת מגרשים לבניה עצמית ע"י רכישת נכסים, הסדרת המגרשים ומכירתם למעוניינים.
אנו רואים בתוכנית בנה ביתך ככלי השיקום החשוב ביותר בשלב זה של שיקום השכונה.
פיתוח התוכנית העודד בינוי מחדש של השכונה ע"י האלמנט הפעיל והדינמי מבני השכונה, וע"י הפסקת הבריחה של אוכלוסיה זו וכן כניסת אוכלוסיה משפרת מבחוץ שתבוא במקום האוכלוסיה שכבר נטשה את השכונה, או במקום הקשישים שנותרו במבנים ובדירות לא ראויים למגורים.
תוכנית בנה-ביתך בהתקוה משתלבת בתיכנון הכולל של החלק הדרום מזרחי של העיר, הכולל את כפר שלם, שכ' התקוה, שכ' עזרא ושפירא ושיקומו מתבסס על עידוד האוכלוסיה הקיימת לבנות מחדש את ביתם במקום, ולא על פינוי האוכלוסיה והריסה מוסדית של המבנים הקיימים. מאחר ומרבית הנכסים באזור זה הנם בבעלות המחזיקים או בחזקתם ורצונם לבנות בתים צמודי קרקע - תוכננו מרבית התוכניות, בהנחית משב"ש, לבניה נמוכה בשילוב בניה רוויה, אך התוכנית הדומיננטית לשיקום היא תוכנית בניה העצמית.

אנו מאמינים שבשלב זה של שיקום השכונה הרחבת הפוטנציאל לבניה עצמית היינו חיוני להפיכת השכונה לאתר אטרקטיבי לאוכלוסית גוש דן, והחיוניות הנטישה של השכונה ע"י האוכלוסיה הפעילה והדינמית.

תל-אביב - יפו מיקוד 68112 • שדרות ירושלים 45 • טלפון 6994

מטרת פעולתנו היא יצירת דגם של בניה עצמית בשכונה שתגיב הלכה למעשה בפני כל המעונין מה נתן להשיג ע"י בניה בשכונה בעלות יחסית נמוכה.
כדי להשיג מטרה זו בשלב זה של השיקום, כאשר עדיין הדימוי של השכונה בעיני תושבי השכונה והסביבה לא השתנה שינוי מהותי יש להרבות בהיצע של מגרשים לעידוד הבניה.
בשלב זה של השיקום, שעדיין קיימים ספקות לגבי הצלחת מלאכת השיקום, מוטל על הגורם הציבורי לעודד התהליך ע"י רכישה נכסים, הסדר המגרשים ומכירתם למעוניינים.
בתנאי השוק הקיימים נתן היום לרכוש נכסים במחירים סבירים ורצוי לנצל תקופה זו.

ג. כפי שכבר צויין אסטרטגית השיקום צריכה להיות מכוונת ליצירת דגם של שכונה של בניה עצמית.
מבנן עיברי, בגלל מיקומו המיוחד מאפשר יצירת דגם כזה ובתקופה הקרובה יש לרכז את המאמץ לפיתוחו.
רוב הרכישות ליצירת מגרשים צריכות להתבצע באיזור זה וכן להתחיל בפיתוח התשתית הציבורית.

ד. הועדה המחוזית לתיכנון ובניה התנתה את מתן התוקף לתוכנית המתאר בעריכת סקר בעלויות, מאחר וברוב רובו של שטח השכונה לא קיימת פרצלציה, והבעלות בכל חלקה הינה משותפת למאות בעלים.
מטרת הסקר היתה לקבוע את זכויות הבעלים הקיימים כדי לשנוע הסתבכות משפטית מהרוצים לבנות וכן לקבוע את המצב הקיים ליום מתן התוקף לתוכנית שישמש מקור ומסמך מחייב לקביעת זכויות הבעלים. האלטרנטיבה לסקר זה הינו ביצוע פרצלציה, אך כל הגורמים המעורבים בתיכנון הסכימו שאלטרנטיבה זו אינה ברת ביצוע בתקופה הקרובה, לכן סוכם כנשרה להסתפק בסקר הבעלויות.
בינתיים ממצאי הסקר משמשים כיסוד לכל הפעילות התיכנונית בשכונה ומאפשרים הוצאת היתרי בניה.
במשך תקופה ארוכה התבהל ויכוח מי מבין האגפים של משב"ש יתקצב את עריכת הסקר אגף תיכנון והנדסה או שיקום השכונות. הנושא הובא על ידינו לאישור ועדת הזמנות מספר פעמים, אך דיון בו נדחה בגלל העדר החלטתה לגבי מקור התקציבי.
הסקר הוזמן אצל מתכנן תוכנית המתאר, כאשר התעריף לביצוע העבודה סוכם איתו בהשתתפות אנשי אגף תיכנון והנדסה.
כדי לאפשר את העברת תוכנית המתאר למתן תוקף וכדי להבטיח שאכן נתוני הסקר יועברו לרשותנו ויאפשרו הוצאת היתרי בניה, יש לסיים את ההזמנה של הסקר ולהתגים את המתכנן על חוזה.

2. <u>הכפפת חלמיש לחוזר לצורך תיכנון</u>
החברה נענתה לפניית מנהל אגף תיכנון והנדסה ולמנהל אגף נכסים ודיור לשנות את הסיכום עם המנכ"ל בנושא כפיפות חלמיש לצורך תיכנון, כאשר הוסבר שבפועל השנוי הוא סכני בלבד ויתבטא בהחלפת נציג האגף בועדת התיכנון בנציג המחוז והעברת ההזמנות והחשבונות באמצעות המחוז.
בפועל השינוי כפי שמתבטא בשטח אינו סכני בלבד אלא מהותי, כאשר אומנם בועדת התיכנון של החברה משתתף נציג זוטר של המחוז אך במקביל פועלת ועדה שניה במחוז בה משתתף מתכנן המחוז ונציגי האגף. על רקע זה מתנהלים ויכוחי סרק על מקום ומועדי הישיבות של הועדה השניה, בהן משתתפת כפשרה מהנדסת החברה ובוצרים ויכוחים וסירבול מיותרים.

3. פינוי כפר שלם

א. בעת סיור שר הבינוי והשכון בתחילת שנת 1983 הובטח לתושבי כפר שלם כי המשרד יעשה להעברת זכויות הבעלות על השטחים שבבעלות חב' רובינשטיין ומשפחת קריתי לידי המדינה. עד היום הדבר טרם בוצע ולא נתן לפנות שטחים אלהע. קיים לחץ מתמיד מצד נציגי התושבים והמשפחות המחזיקות בשטחים אלה להתחיל בפינויין, אך ללא העברת הבעלות לידי המדינה הדבר בלתי אפשרי.
הבושא מועלה בכל הזדמנות ובפני כל פורום אפשרי.
על פי הודעת ממ"י למעשה הושג הסכם עם חב' רובינשטיין לרכישת השטח וכעת הכדור בידי משב"ש. ואילו לגבי קריתי מתנהלים הליכים משפטיים שיארכו שנים רבות.
אנו מבקשים לסיים הליכי רכישת הקרקע מחב' רובינשטיין או אלטרנטיבית להודיע לתושבים כי הדבר לא ניתן לביצוע בשלב זה.
במקביל להתערב אצל המינהל ולמצוא פתרון של פשרה לגבי החלק הנכוס של שטח קריתי ולא להמתין לגמר הליכים המשפטיים.

ב. במסגרת הסיכומים עם מנכ"ל המשרד ומנהל אגף פרוגרמות סוכם על העסקת שני מנהלי פרוייקטים במימון המשרד, כאשר האחד יעסוק בלב העיר ושבזי והשני בביצוע פינוי ובינוי כפר שלם והרחבת הדיור ב-5 שכונות המועדפות בהן ינתן סיוע להרחבת הדיור.
בגלל העיכובים בתיכנון רק כעת ניתן ליישם את הרחבת הדיור בשכונות הנ"ל וכן פרוייקט בנה-ביתך בכפר שלם.
עד כה החברה הסתפקה בהעסקת מנהל פרוייקט אחד, אך עם מתן תוקף לתוכנית להרחבה ותוכנית מ' בכפר שלם יש צורך בהעסקת מנהל פרוייקט שני.
אנו מבקשים את אישור המשרד למימון מנהל הפרוייקט השני.

4. יעדי בינוי ושיקום ת"א-יפו.

א. בהתאם לסיכום עם מנכ"ל משב"ש מראשית שנת 1983, משב"ש מקבלת על עצמה את מימון התיכנון של לב העיר ונוה-צדק - שבזי כפרוייקטים פיסיוניים במסגרת תוכנית כוללת לשיקום האזורים העירוניים הנמצאים בתהליכי התבלות.
"חלמיש" תשמש כמנהלת הפרוייקטים הנ"ל.
החלטה של משב"ש לטול חלק בשיקום ת"א-יפו נבעה מהכרה שיש לנצל את התשתית העירונית הקיימת ולמשוך בחזרה את האוכלוסיה לאזורים הנ"ל.
כבסיס לפעולה זו אומצה הפרוגרמה של אדם מזור הקובעת את אזורי השיקום ומידת המעורבות של הגורם הממלכתי והעירוני בתהליכי השיקום, אכן על פי הסיכום הנ"ל הוזמן תיכנון לב העיר ונוה צדק ושבזי אצל משרד אדריכל אדם מזור והתיכנון התקדם והועבר לאישור מוסדות התיכנון.

כעת בשמעה טענה שכוונת משב"ש היתה להזמין אצל הנ"ל תיכנון בסכום קבוע בו בזמן שהסיכום התיחס להזמנת תיכנון כולל של שני האזורים הנ"ל.
בפועל ההזמנה מכסה כ-20% מהעבודה כאשר כבר כעת בוצע על פי הנחיות ועדת ההיגוי של הפרוייקטים בה השתתפו נציגי משב"ש כ-54% מהתיכנון.

אנו מבקשים לקיים את הסיכום ולאפשר השלמת התיכנון עד לאישור הסופי של הנב"ע.

ב. פיתוח לב העיר ונוה-צדק - שבזי.
בתחילת 1983 הוסכם עם מנהל אגף פרוגרמות מר ז. ברקאי בעקבות סיכום עם המנכ"ל כי משב"ש יקצה לפיתוח רחוב שטיין בנוה צדק 70 מיליון שקל לפי ערכים של ינואר 1983 ואילו עירית ת"א-יפו תפתח מתקציבה את רחוב אנגל בלב העיר.

/4..

הסיכום הנ"ל התבטס על ההנחה כי ביצוע פיתוח הרחובות בשני האזורים הנ"ל, הסובלים מהתבלות מועדת והתרוקנותם מתושבים, תדגים בפני התושבים את אופן השיקום, ומדגיש את רצינות הכוונות של הגורמים המוסדיים לשקם את האזורים.
העיריה אומנם ביצעה את פתוח רחוב אבגל על חשבון תקציבה אך ההקצבה של משב"ש לגבי רחוב שטיין לא מומשה למרות שהוכן מכרז לביצוע העבודות.
לאחר 3 שנות פעולה אבשר היום להסיק כי התוצאות שהושגו בעיקר בלב העיר מצדיקות את הפעולות שנעשו כי בפעם הראשונה בעצרה מגמת העזיבה של אזור לב העיר ואף האוכלוסיה גדלה בכ-0.5.
לגבי אזור נוה-צדק שבזי, מורגשת תזוזה בקרב האוכלוסיה אך תנועת ההגירה מהאזור טרם נעצרה.
אנו סבורים שפיתוח אזור שטיין יחזק את המגמות הנסתמנות בשטח לשיקום אך פיתוח רח' שטיין יכול לתרום תרומה משמעותית לחיזוק המגמות החיוביות ושינוי בתהליך השיקום.
בלב העיר יש להמשיך בפתוח רחוב נוסף - בר אילן.
אנו מבקשים להקצות משאבים מתקציב משב"ש למטרה הנ"ל.

ג. צירוף שכונות נוספות לשכונות מועדפות לצרכי הרחבת דיור.
בהתאם לסיכום עם מנכ"ל משב"ש ומנהל אגף איכלוס אושר סיוע ייחודי להרחבת הדירות בשכונות רמת ישראל, ביצרון, נוה חן-נוה-אביב-נוה ברבור, הדר-יוסף, קרית שלום-שפירא.
הסיכום הנ"ל בא למנוע הכרזת השכונות הנ"ל כשכונות שיקום בהנחה שהרחבת הדירות הקטנות בשילוב החזיתות יגרום לשינוי במגמות התבלות והתדרדרות השכונות.
עצם זכויות הבניה והסיוע יגרמו לכך שאוכלוסיה צעירה תרצה להשתכן בדירות שהן יחסית גדולות וע"י הרחבתן זוגות צעירים שישתכנו בהם יגיעו לדיור סביר בעלות יחסית נמוכה.
בגלל עיכובים באישור תוכניות בנין עיר שחלקן רק כעת קיבל תוקף למעשה הוחל בפעולה לפני כחודשיים.
תוך כדי התארגנות לביצוע ההרחבות נכחנו לדעת כי אופי הדירות ותהליכי ההתדרדרות קיימים גם בחלק הדרומי של שכונת יד אליהו ורמת הטייסים.
אנו מבקשים לצרפם לרשימת השכונות המועדפות הזכאיות לסיוע כאשר מימון התיכנון נעשה ע"י העיריה.

ד. תיכנון יפו כיף יפת לנתיבי איילון.
על אף התדרדרותה של יפו היא עדיין מהווה פוטנציאל נדיר להקמתם של אזורי מגורים חדשים תוך שיקומם של האזורים הקיימים. שטחים הבנויים בדלילות מצד אחד והנמצאים בבעלות מינהל מקרקעי ישראל מצד שני, מהווים עתודות קרקע זמינות יחסית. המבנה הטופוגרפי המעניין של העיר (חוף הים, יפו העתיקה, רכס גבעת עליה וכו') והפוטנציאל האורבני הטמון במבנה הארכיטקטוני של העיר ובעיקר בשדרות ירושלים (הדומה יותר מכל שדרה אחרת לשדרה "פריסאית") - מוסיפים רבות לכוח המשיכה של יפו.
האזור המרכזי, בין יהודה היטית ורצועת הטיית איילון, להלן "מרכז יפו", מהווה את הפוטנציאל העיקרי של קרקע למגורים זמינה יחסית.
את פוטנציאל המגורים של מרכז יפו יש לבחון על רקע צירי האורך בחינה זו תביא למסקנות הבאות:

1) הטסח שבין רח' יפת ושד' ירושלים בנוי בחלקו הגדול במבנים אשר מצבם סביר, אולם, בין מבנים אלה ישנם מגרשים ריקים או בתים רעועים. רוב הבנינים אינם מנצלים את זכויות הבניה של הקרקע לפי התכניות הישנות המקיפות (עד 5 קומות, 90%, ו-12 דירות לדונם).

נוסף לכך הוקצו בזמנו בהכניות הישנות שטחים נרחבים לצרכי ציבור, הרבה מעל הנורמות המחייבות. שטחים נרחבים אלה לא נוצלו עד היום למטרות שהוקצו והם הולכים ונתפשים ע"י פולשים למיניהם.
ניתן לנצל שטח זה להוספת מגורים בשתי שיטות:

א) שלוי מבנים ע"י בניה על המגרשים הריקים ותוספת קומות ודירות בבנינים שלא ניצלו את זכויות הבניה שלהם. אין שיטה זו מחייבת הכנת הכניות בנין עיר, אלא הכניות בינוי בלבד. ראה להלן דגם ל"שלוי מבנן".

ב) הגדרת שטחים של 10-50 דונם, המכילים מגרשים פנויים או מבנים רעועים, והכנת תכנית בנין ערים למבנן חדש של 50-300 יח'ד. התכנית תערוך רביזיה על נחיצות שטחי ציבור שלא נוצלו.

2. שד' ירושלים הן בעלות אופי אורבני בלתי רגיל. התדרדרות השדרות נובעת מההזנחה הכללית של יפו ומהיותן דרך עוברת לתנועה מבת-ים לתל-אביב.
עם פתיחתם של נתיבי איילון לתנועה מהמע"ר של תל-אביב דרומה, התנקז אליהם חלק מהתנועה העוברת היום בשד' ירושלים וניתן יהיה ל"החיות" את השדרות.
השדרות יוכלו לספק דיור בעל אופי מיוחד (דיור של רחוב ראשי-מסחרי).

3. השטח שבין שד' ירושלים ונתיבי איילון נמצא במקום הנמוך של יפו ("הבאסות") ויוכל לשמש לשתי מטרות. חלקו המערבי יוכל לספק שטחים לבניני מגורים במבנים חדשים ו"שלוי" של מבנים קיימים, כדוגמת השטח שבין רח' יפת ושד' ירושלים. את חלקו המזרחי של השטח, הקרוב לנתיבי איילון, מוצע ליעד לאזורי מלאכה. אזורים אלה, אשר אליהם כבר כלשו מלאכות רבות, ישמשו כרצועת בידוד בין המגורים ונתיבי איילון ואף לרכזו אליהם את המלאכות המפוזרות כיום בחלקים רבים של יפו ומהווים מטרד לפיתוח המגורים שם.

בהעדר תיכנון ותוכנית פעולה השטח הנ"ל נתון לתהליכי התדרדרות מואצים. אנו עדים כל יום לפלישות בשטחים הפנויים, הפיכת בתי מגורים לבתי מלאכה נטישת אוכלוסיה התבלות המבנים וכדומה.

אנו רואים חשיבות רבה בתיכנון האזור וקביעת תוכנית פעולה מפורטת לגבי הנכסים שבו.

הנושא הובא לדיון בפני מנהל אגף תכנון והנדסה ואומנם הוסכם עקרונית על הזמנת תיכנון של 200 יח"ד אך הנושא היבו בעל חשיבות מרובה ויקבע את גורלה ועתידה של יפו והתכנון צריך להיות כללני בזיקה למגמות התיכנון של יפו על אזוריה השונים.

לאור התמורות החלות בשטח וקביעת עובדות יום יומיות אנו מבקשים הזמנת התיכנון של האזור בסדר עדיפות ראשוני.

ה. שכונת עזרא
במתחם הדרום מזרחי של ת"א-יפו אנו מטפלים למעשה בכל רצף השכונות הקיים מלבד שכ' עזרא.

/6...

שכונה זו הוזנחה עד כה בגלל העדר הכרעה לגבי דרך לוד לעתיד החוצה לפי התיכנון את השכונה ומיעד את מחציה הבתים להריסה.
בשנה האחרונה נקבע סופית כי דרך לוד לעתיד מתבטלת והשכונה נשארת במתכונתה הקיימת.

שכונה עזרא הינה למעשה השכונה הזנוחה ביותר מבין שכונות ת"א-יפו.
כמחצית הקרקע הינה בבעלות פרטית ומחצית השניה הינה בבעלות המינהל.

אנו סבורים כי לאחר ההכרעה לגבי דרך לוד יש לצרף את השכונה לשטח שכונת הגקוה. התיכנון צריך להתבסס על המצב הקיים וליצור מערכת זכויות בניה שתעודד בניה עצמית בעיקר בשטח הפרטי ואילו בשטחים שבבעלות המינהל להכנן לשלב בניה רבויה ובניה עצמית בשטח המוחזק ע"י דיירים כדוגמת התוכנית של שכונת הארגזים.

א. פרנר.

צ.השמשוני – אדריכלים ותכנון בע"מ ○ רח' אבן גבירול 44 ת"א 64364 ○ טל' 268878

תל-אביב, 10.11.85
מספרנו: 6921/ב/50

לכבוד
מר א. פרבר
מנכ"ל חב' חלמיש בע"מ
שד' ירושלים 45
תל-אביב.

א.נ.,

הנדון: השוואה בין מחירי רכישה של מיבנים להריסה במסגרת קרן פודה, למחיר מכירה של מגרשים פנויים.

סימוכין: מכתב גב' זרם - מבקרת פנים למר א. פרבר - מנכ"ל חלמיש מתאריך 2.9.85

1. קראתי את סעיף 3.5 שבמכתב שבסימוכין, עיקרו של סעיף זה מתמקד בשני הנושאים הבאים: (להלן ציטוט - המילים שבסוגריים הוספה שלי).

א. "...שמחיר הרכישה (של המגרש) עולה על מחיר המכירה..."

ב. "...כאשר הפערים ביניהם (בין קנייה ומכירה) נעדרי מגמה עקבית ושיטתית..."

2. לדעתי, שתי עובדות אלה אינן מדוייקות, והסבר ה"תופעה הקרקעית" של שכונת התקוה, במידה והיתה מוסברת מראש לכותבת המכתב שבסימוכין, - היתה חוסכת כתיבת סעיף זה.

3. הנני להסב את תשומת ליבך לעובדות הבאות:-

א. אין קשר ישיר בין מחיר קניית נכס ע"י חלמיש או כל גוף משקם אחר, לבין מחיר מכירתו של אותו נכס כמגרש לציבור, (נכס משמעותו מגרש עם מבנה עליו שנקנה בצורת זכויות בספרי האחוזה) כאשר מחיר המכירה של המגרש לציבור יהיה בדרך כלל נמוך ממחיר קניית הנכס. (למעט מקרים פרטיים בודדים).

2/..

ב. אין שני מגרשים דומים (בשטחם, מיקומם, וזכויותיהם) בשכונת התקוה, וכאשר מורכבות הבעיות של כל מגרש היא אחרת, ולכן אין אפשרות לבנות שיטה "עקבית ושיטתית" בטיפול בבעיות ותמחיר המגרשים בשכונה, ומכאן נובע העדרות השיטתיות בפערים במחירי המגרשים.

4. הסיבות להפרשי המחירים בין קניית הנכס ומכירתו כמגרש הן רבות ומגוונות ואנסה לפרט את העקריות שבהן, כאשר באופן כללי אפשר לחלק את קניית הנכס לשני שלבים שמתבצעים במאוחד והם:-

א. קניית זכויות הקרקע.
ב. קניית המבנה.

א. קניית זכויות הקרקע

קניית הקרקע מתבצעת בצורת רכישה של זכויות הרשומות בספר המקרקעין בצורת מושע כחלקים יחסיים בחלקה היסטורית (לדוגמא נכס בחלקה 102 ששטחה הוא 10871 מ"ר רשום בספר המקרקעין בחלקים משטח חלקה זאת, ואחד הנכסים לדוגמא רשום כ - 112/10871 חלקים, במידה ונכס זה נמכר לשני שותפים ירשם לכל אחד 112/21742, וכך ממשיכה החלוקה במקרים מסויימים עד חלקים של ערכיים במליונים ויותר). חלקים אלה כוללים גם את שטחי הציבור השייכים לאותה חלקה (בד"כ כבישים ושבילים) - כאשר שטחי ציבור אלה מהווים עד 40% מסה"כ החלקים הנמכרים בנכס (הדבר תלוי בצורת החלקה, מיקומה והחלוקה שנעשתה ע"י המוכרים הראשונים שהיו "מוכתרי השכונה" והתאגדו בחברת שמשון).
מכאן נובע שזכויות הקרקע הנקנות מתחלקות למעשה לשני חלקים לא שווים.

1. זכויות עבור שטח קרקע נטו = מגרש המגורים.
2. זכויות עבור שטחי ציבור.

חברת חלמיש, כחברה משקמת, מוכרת לציבור רק את הזכויות הקרקע נטו, כמגרש מגורים, ואילו יתרת הזכויות שקנתה, נשארות ברשותה עד אשר תערך פרצלציה בשכונה.
לכן, במחיר המגרש, כפי שנמכר ע"י חב' חלמיש מתבטא רק החלק בעל זכויות הבנייה, כשעודף הזכויות שוות הכסף נשאר במאגר החברה, דבר שלא בא לביטוי בבדיקה שנעשתה ע"י גב' זרם.

3/..

ב. קניית המבנה

תהליך השיקום של השכונה מבוסס על יצירת מגרשים ובניית בתים חדשים במסגרת "בנה-ביתך", מיותר לציין שעדיפות ראשונה היא בקניית מגרשים ריקים ללא מבנים, אולם מספרם מזערי, ואין שיקום רציני יכול להתבסס עליהם, ולכן חייבת החברה לרכוש מבנים קיימים שאיכותם ירודה ליצירת המגרשים המבוקשים. בתהליך הרכישה של מבנה קיים, מוערך גם ערך המבנה (כשוויו לפי הערכת שמאי מוסמך), המבנה בד"כ נהרס לאחר רכישתו לשם יצירת מגרש, כך שאין אפשרות לחשב את ערכו בקביעת מחיר המגרש שנוצר וזאת הסיבה השנייה לפער המחיר בין קנייה הנכס ומכירתו כמגרש.

לסיכום, לא כל מרכיבי הקנייה של הנכס, נמכרים לציבור, חלקם נשארים ברשות החברה (כזכויות שטחי הציבור) וחלקם המהווים מטרד ואינם מאפשרים מיחזור - נהרסים. (אין כמעט אפשרות מיחזור של מבנים בשכונה) וחיבור כל המרכיבים הנ"ל מהווים את הפער החשבונאי בין קניית נכס ומכירתו כמגרש.

5. קיבה נוספת וחשובה להתהוות הפער המוזכר בסעיף 1 למכתבנו נובע מזכויות הבנייה שבשכונה. שכונת התקוה בנויה ברובה הגדול, כתוצאה מהיסטוריה מיוחדת של השכונה, ללא היתר בנייה, וללא זכויות בנייה, רק תוכנית המתאר שאושרה לפני כשלוש שנים מקנה זכויות בנייה לאזור. מכאן נובע שחלמיש תרכוש נכס המכיל 3 יח"ד שנבנו בצפיפות ללא כל נורמה מקובלת על מגרש קטן, אינה יכולה למכור זכויות ל - 3 יח"ד חדשות בגין תוכנית המתאר המופקדת, אלא רק ל - 1 יח"ד בהתאם לחוק, ברור שפער הצפיפות, משמעותו גדולה ביותר בהערכת השמאי לערכים הכספיים למגרש החדש.

6. נראה לי, מתוך האמור במכתבי זה, שלא קיים פער אמיתי בין מחירי הקנייה של נכסים ומחירי המכירה של המגרשים ואשמח להעמיד לרשותך כל הסבר נוסף במידת הצורך.

בכבוד רב,

צ. השמשוני

שה/דמ

"חלמיש" חברה ממשלתית-עירונית לשיקום הדיור בתל-אביב - יפו בעיים

סדר יום
לפגישה בין סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשכון
מר ד. לוי לבין ראש עירית ת"א-יפו
ביום 20.6.85

---

1. סיום הליכי רכישת הקרקע בנוה ברבור (כפר שלם) מחב' רובינשטיין וחב' שכון עובדים.
2. קבלת קרקע מקריתי בכפר שלם לידי המדינה.
3. סיוע לבנה ביתך בכפר שלם.
4. הלוואה לבני התקוה לרכישת מגרשים לבנה ביתך.
5. הגדלת סכום ההלוואות להורחבות דירות בת"א-יפו.
6. קרן אחזקה של רכוש המשותף בשיקום שכונות.
7. השתתפות משב"ש בפיתוח לב העיר ונוה צדק.
8. הכרזת דרום מערב יפו כאזור שיקום.
9. בניה לערבים.
10. הגדלת רמי הפינוי והסיוע לערביי יפו.
11. מבנים מסוכנים בת"א-יפו.

1. <u>סיום הליכי רכישת הקרקע בנוה ברבור (כפר שלם) מחב' רובינשטיין וחב' שכון עובדים.</u>

בעת סיור השר בכפר שלם ב-16.5.83 הובטח לתושבי כפר שלם להענות לפניתם לרכז את הטיפול בפינוי ושיקום התושבים בידי חב' חלמיש.
לשם כך הודיע כב' השר כי משרדו יפעל להפקעת הקרקעות בבעלות פרטית.
הטיפול בנושא רכישת הקרקע מידי שותפות נוה צה"ל (חב' רובינשטיין - שכון עובדים - יבנה) הועבר לידי ממ"י בפגישה בין השר לבין מנהל המינהל. מאז קויימו מספר מפגשים עם מר רובינשטיין המינהל ונציג של אגף הפרוגרמות של המשרד וכן נתקבלה שומה של ערך הקרקע.
בינתיים חב' רובינשטיין רכשה את חלקה של "יבנה" בשותפות מידי כונס הנכסים כדי להקל עם הליכי המו"מ.
ממ"י טרם סיכם את המו"מ עם הבעלים ולמעשה המגע ביניהם נותק לפני מספר חודשים. בהעדר הסדר עם הבעלים להעברת הקרקע למדינה מופקאים הפינויים ולא נתן לשנות את התכנון. שינוי זה מיועד להקל על הפינוי והפיכת חלק מהשטח למגרשים לבנה ביתך.

<u>הפתרון המוצע:</u>

לזמן את שר החקלאות ומנהל המינהל לבירור הנושא וקבלת החלטה מחייבת לרכישת הקרקע מהבעלים. במקביל לשריין תקציב לפינוי 20 משפחות ראשונות מהשטח בסך $ 1,000,000

2. <u>קבלת קרקע מקריתי בכפר שלם לידי המדינה</u>

בניגוד לשותפות נוה צה"ל משפחת קריתי קבלה קרקע על פי חוזה ממ"י ולא עמדה בהתחייבויותיה - לא בנתה ולא פינתה השטח שנמסר לה.

תל-אביב — יפו מיקוד 68112 • שדרות ירושלים 45 • טלפון 899494

למעשה השטח שנמסר מתחלק לשניים, חלק אחד במסגרת שכונת נוה רן שהוא פנוי וריק ונתן לבנות בו כ-350 יח"ד והשטח השני במסגרת תוכנית שכונה מ' שהיה תפוס ע"י בעת המסירה עם מספר מצומצם של דיירים אך נתפס ע"י פולשים ובונים בלתי חוקיים כמעט בשלמותו. משפחת קריתי, בעקבות הדרישה של ממ"י להחזר הקרקע, הגישה לאחרונה תביעה נגד ממ"י.

הפתרון המוצע:

מאחר וההליך המשפטי יכול להמשך מספר שנים מוצע שממ"י במקביל להליך המשפטי יגיע להסדר עם משפחת קריתי להחזרת השטח התפוס ע"י דיירים כדי לאפשר פיקוח נאות על התפיסה ומתן אפשרות לפנוי המחזיקים.

3. סיוע לבנה ביתך בכפר שלם.

ת.ב.ע. 1909 הועברה למתן תוקף ונתן תוך 3 חודשים להתחיל הקצאת מגרשים לתושבים.

מתוך תושבי כפר שלם לתוכנית מסתבר כי לא יהיו בידיהם האמצעים לפי התנאים הקיימים לרכוש את הקרקע וגם לבנות את ביתם.
לפי קריטריונים מקבלת המשפחה הבסיסית והנלבים סיוע של כ-$53,000 ואילו ערך המגרש הממוצע של 200 ממ"ר נאמר בין 25,000 - $30,000.

הפתרון המוצע :

כדי לאפשר את ישום התוכנית מוצע לאשר מתן הלוואה בסך של $20,000 בתנאים נוחים כשהלקה לא צמודה.

4. הלוואת לבני התקוה לרכישת מגרשים לבנה ביתך.

כדי להגביר את ההצטרפות לתוכנית בני ביתך משב"ש באמצעות חלמיש מוציאה למכירה מגרשים בהתקוה שנרכשו ופובו בכל מבצעים נתנה קדימות ועדיפות לבני התקוה.

ערך המגרשים המוצעים למכירה נע בין $15,000 ל-$30,000 לפי גודלם ומיקומם. הסוכנות היהודית באמצעות החברה למוסדות חינוך יצרה קרן להלוואות הנתנות לזו"צ בני התקוה לשם רכישת המגרש.
ההלוואה הנתנת היא בין $10,000 ל-$15,000
לאחרונה תושבים שאינם זכאים להלוואה ויתרו על רכישת המגרשים הוצאו למכירה מחוסר אמצעים.

הפתרון המוצע:

כדי לאפשר הרחבת המעגל של הבונים ביתם מוצע להגדיל את הלוואת משהב"ש הנתנת לבנה ביתך או לצור מסלול סיוע נוסף לאותם תושבי התקוה שאינם זכאים להלוואת מהסוכנות בסך של $10,000 עד $15,000 להלוואה ולהגדיל סיוע זה ל-25 המועמדים הראשונים.

5. הגדלת סכום ההלוואות להרחבות דירות בת"א-יפו.

בתחילת הפעילות של הרחבת הדירות בשכונות השיקום בכל הארץ נתנו הלוואות שכיסו כ-80% מעלות ובתנאי החזר נוחים. כמו כן כיסה המשרד את הוצאות התכנון ועבודות שונות הקשורות בהרחבה.

כתוצאה מתנאים אלה הצליחה פעולת הרחבת הדירות וגרפה 4 אלפי דיירים שהצטרפו למפעל זה. מס' בית תיכנוניות פעולה זו בתחום ת"א-יפו טרם החלה. כעת הולכים ונשלמים הליכי התכנון ובתקופה הקרובה ביותר נתן יהיה להוציא היתרי בניה. בינתיים הסיוע שנתן לדיירים המרחיבים דירתם נשחק (מגיע ל-50% מהעלות בעת עדכון ההלוואות 4,400,000 שקל ויורד לכ-35% העדכון אחד למשנהו). כמו כן ביטל המשרד את השתתפותו בתכנון וההוצאות הכרוכות בהרחבה. מאחר ופעולה ברובה זו תופעל בת"א יפו רק כעת והמגעים אם האוכלוסיה מסתבר שבגלל פער המימון המועמדים להרחבה אינם יכולים, למרות רצונה לבצע את ההרחבות המתוכננות.

הפתרון המוצע:

בתקופה של שנה תנתן הלואה מוגברת למרחיבים שתכסה 80% מהעלות. ההלוואה מוגברת תוגבל ל-30 המשתכנים הראשונים בכל שכונה שהצטרפו למפעל.

6. קרן אחזקה של רכוש המשותף בשיקום שכונות.

משב"ש ביצע באמצעות חלמיש עבודות שיפוץ ברחבות בשכונות השיקום אך יתברר שקיימת בעית אחזקה חמורה של אחזקת הרכוש המשותף והגגון. במרבית המקרים מדובר משטחי גיגון גדולים במיוחד שאין ביכולתם של הדיירים לתחזק. בהעדר אמצעים לתחזוקה נכרת התבלות ברכוש המשותף ונטישת התחזוקה של הגיגון.

הפתרון המוצע:

להקים קרן תחזוקה לכל שכונה שמשב"ש באמצעות חלמיש יסבסד את ועדי הבתים. העקרון היא שהקרן תפעל לתקופה של 3 שנים כאשר בשנה ראשונה תהיה השתתפות של 50% מהוצאות התחזוקה של הרכוש המשותף והגיגון בשנה השניה 30% ובשנה השלישית 10%.

ההוצאה ליחידת דיור נאמדת בסך של 8 $ ליחידת דיור והמדובר ב-3,000 יחידות סה"כ 24,000$ לחודש מזה 50% דהיינו 12,000 $ לחודש השתתפות בשנה ראשונה.

7. השתתפות משב"ש בפיתוח לב העיר ונוה צדק.

הוצאות למימון משב"ש של לתיכנון האזורים הנ"ל, שהוגדרו כאזורים מתבלים נעצר תהליך התרוקנותם מתושבים ונגרם מהפך בגישת הציבור לאזורים אלה. בפעם ראשונה נעצר בהם תהליך ההגירה השלילית בניגוד לשאר האזורי העיר ואף החל תהליך משיכת אוכלוסיה צעירה ופעילה.
נוסף לתכנון והכרזת הכוונות לאחית האזורים ביצעה העיריה עבודות פיתוח ברח' אנג'ל בלב העיר וכן תוכנן פיתוח רח' שטיין בנוה צדק.
ביצוע עבודות הפיתוח ברח' אנג'ל הדגימו כיצד נתן לשפר את איכות החיים באזור. מאחר ואין ביכולתה של העיריה להמשיך פעולה זו וכדי לזרז את

התהליכים של שיקום האזורים הגורמים לניצול של התשתית הקיימת.

פתרון המוצע:

עבודות פיתוח ברח' גילבוע בלב ת"א וברח' שטיין בנוה צדק.
עלות הפיתוח של רח' גילבוע נאמדת בסך של $220,000 ושל רח' שטיין $330,000
כולל שיפוץ חזיתות ומקלט ציבורי $ 190,000 ופיתוח הרח' בלבד.

8. הכרזת דרום מערב יפו כאזור שיקום.

אזור דרום מערב יפו או "המדרון" עבר תהליך של פינוי מסיבי מאז סוף שנות השישים מאחר ובו מתרכז מרבית המבנים המסוכנים והלא ראויים למגורים בעיר.
בהעדר תיכנון מאושר הפינוי זירז את הליכי ההתדרדרות של האזור וכעת אפשר לסווג אותו בין האזורים הפרובלמטיים ביותר במדינה.
מרבית האוכלוסיה של האזור הינה ערבית. במסגרת התוכנית שהוכנה קיימים כו מבנים הנתנים לשיפוץ.
במקביל לשם עצירת ההתדרדרות יש צורך בתיגבור הפעילות החברתית.

פתרון המוצע:

ועדה מיוחדת שמינה ראש העיריה לבחינת הפרובלמסיקה של האזור המליצה להכריז עליו כשכונת שיקום ולבצע בו פעילות חברתית מוגברת ושיפוץ מבנים שמיועדים לשימור.

9. בניה לערבים.

מאחר תוכנית המתאר לדרום מערב יפו טרם אושרה ולא נתן לבנות לאוכלוסיה באזורים אלה הוצע להפעיל בניה של 200 יח"ד למטרה זו באזור הסמוך לו וכן בגבעת עליה.
המשרד הקצה קרקע ל-88 יח"ד בגבעת עליה לשכון עובדים אך טרם הוחל בבניה וכן סוכם שממ"י יפרסם מכרזי קרקע למגרשים בודדים. במסגרת זו הוכנו מכרזים 4 מגרשים אך טרם פורסמו.

הפתרון המוצע:

מוצע לזרז את התחלת הבניה של 88 יח"ד שהוקצו לשכון עובדים וכן לכלול בפרוגרמה 87 יח"ד נוספות במגרשים בודדים להפעיל את הבניה שלא בשיטת מכרז.

10. הגדלת דמי הפינוי והסיוע לערביי יפו.

לפי הקריטריונים הקיימים דמי הפינוי לדיירים המתגוררים באזור דרום מערב יפו או במבנים מסוכנים ביפו מסתכמים לסך 5,400,000 שקל לחדר באזורים שחלמיש מפנה או 2,750,000 שקל לחדר ביתר האזורים. כמו כן דיירים אלה דיירים אלה אינם זכאים לקבל סיוע לפינוי יזום.

בנסיבות אלה האוכלוסיה הערבית המתגוררת באזור יפו אינה יכולה לרכוש דירה חלופית ומספר הפינויים בקרב ערביי יפו בשנה האחרונה מגיע לעשרות בודדות.
בתנאי הסיוע הקיימת אין למעשה פתרון לאוכלוסיה זו מלבד מתן דירות בודדות בשכירות.

הפתרון המוצע:

מוצע בזה להגדיל את דמי הפינוי לסך של 25,000 $ למשפחה וכן לכלול את דרום מערב יפו ומבנים מסוכנים ביפו בקטגוריה של מקבלי סיוע לפנוי יזום. הגדלת הסיוע יאפשר לאוכלוסיה לרכוש דירה בבניה שתופעל או דירה חלופית מיד שניה.

11. מבנים מסוכנים בת"א-יפו.

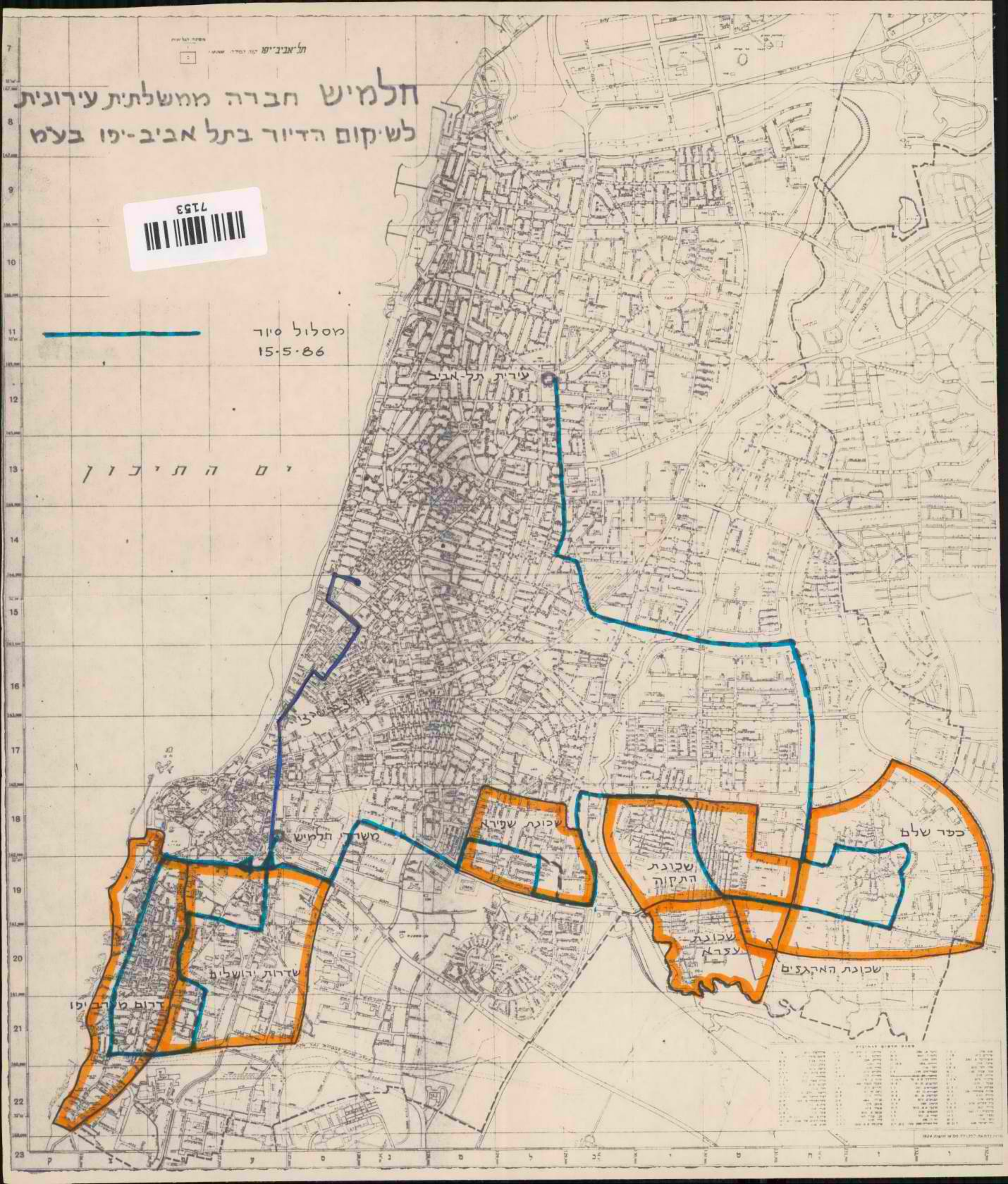
בת"א יפו מתגוררות 300 משפחות במבנים בבעלות פרטית שהוכרזו כמסוכנים מהן כ-100 במבנים המיועדים להריסה מידית בשל הסכנה שהם מהווים לדייריהם. משפחות אלה אינן זכאיות לסיוע מיוחד וכל אחד לפי מצבו האישי זכאי או אינו זכאי להלוואה ו/או סיוע בשכ"ד. הבעיה הקשה מתמקדת במשפחות המתגוררות בדירות מוגנות כי ממלא ע"י פינוי הדירה נשללות מהן זכויות דמי המפתח.

הפתרון המוצע:

מוצע בזה להכיר במשפחות המתגוררות בדירות מוגנות כזכאיות להלוואה במסגרת הסיוע לפינויים יזומים.
כמקביל יש למצוא דרך לרשום הערת הזהרה בפנקס מרשם המקרקעין שיבטיח גבית השתתפות המדינה בשיקום המשפחות בעת שהבעלים ירצו לממש את הנכסים שיתפנו בדרך זו מהדיירים המוגנים.

חלמיש חברה ממשלתית עירונית
לשיקום הדיור בתל אביב-יפו בע"מ

מסלול סיור
15.5.86



"חלמיש" חברה ממשלתית-עירונית לשיקום הדיור בתל-אביב - יפו בע"מ

זכרון דברים

מס' התיק	תאריך
	16.7.84

משיחה טלפונית עם	מדיון ב(מקום/ועדה)

הנושא
שכ' התקות.

השתתפו בישיבה/בפגישה
א. פרבר, מיכאלה רומברג, נתן חילו, אורסולה אולסנר,
ב. קומפורסי, י. גולני. ש. יבין.

1. מבנן עברי
להוציא הזמנת תכנון ל600 יחידות דיור לפי התעריף תחדש של בנין ערים מטלול "בנת ביתך" (19%).

2. תכנית המתאר
מר נתן חילו יבדוק את התביעות לתוספת שכר טרחת עבור המתאר.

3. מבנן "בית יעקב"
להוציא הזמנת תכנון למבנן "בית יעקב" לפי התעריף החדש של בנין ערים לפי מטלול הכולל ביגוי ללא מערכות (21%). מההזמנה יש לקזז את החלק היחסי ששולם עבור תכנית המתאר (אשר כללה גם את מבנן "בית יעקב").

4. סקר הקרקעות
המתכנן הגיש הצעת מחיר לפי דגם של חלקה 90 בגוש 6135 בה במצאו 77 נכסים. לפי דגם זה מבקש המתכנן תשלום של 2.8 שעות עבודה לנכס. סוכם להזמין את המתכנן ולהביא תשובות לשאלות הבאות:

א. אומדן מספר הנכסים.

ב. מספר הנכסים שהוחל בטיפול.

ג. מספר הנכסים שנסתיים הטיפול.

ד. שעות עבודה שהושקעו בפועל בטעיפים ב' וג'.

5. הכנת מגרשים למכרז
לפי ביתות שהכין המתכנן הוא מבקש 500,000 שקל ליצירת מגרש אחד לפי העריף שעות עבודה במשלה, 1.4.84. מומלץ ע"י חלמיש להפחית ל40,000 שקל לתעריף 1.5.84. סוכם להזמין את המתכנן שיסביר וידגים את העבודות הקשורות ביצירת המגרשים.

6. יעוץ שוטף
המתכנן ביקש 36 שעות שבועיות של אדריכל שותף עבור יעוץ שוטף הכולל קבלת קהל ל 16 שעות, ביקור בדירות 8 שעות ובדיקת תכניות מתן זכויות 12 שעות.
סוכם להוציא הזמנה ליעוץ שוטף לפי 24 שעות לחודש.

תפוצה:
לכל אחד מהמשתתפים

חתימה

ש. ילין
יו"ר הדיונים

לו: ☐ .....

☐ .....

☐ .....

☐ .....

☐ .....

מדף 1130 (952)

מדינת ישראל

רשות החברות הממשלתיות

מנהל הרשות

משרד האוצר

ירושלים

כה'באייר תשמ"ו
3 ביוני 1986

אל: מר דוד לוי, סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון

אדוני השר,

הנדון: הצעת החלטה בענין החברה לשיקום ודיור פ"ת-בע"מ

רצ"ב לאשורך הצעת החלטה בענין פרוק החברה.

הנימוקים מפורטים בדברי ההסבר.

הצעה זו תואמה עם אנשי משרדך והיא על דעתם.

בברכה,

זאב רפואה

העתק: מר א. נטף, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מר ב. כשריאל, מנהל יח' החברות

גד23/

רח' קפלן 1 ת.ד. 885 ירושלים 91008 טל' 558111

מדינת ישראל

רשות החברות הממשלתיות
מנהל הרשות

משרד האוצר
ירושלים

כ"ז בניסן תשמ"ו
6 במאי 1986

אל: מר דוד לוי, סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון

אדוני השר,

הנדון: הצעת החלטת בענין החברה לשיקום ודיור פ"ת-בע"מ

רצ"ב לאשורך הצעת החלטה בענין פרוק החברה.

הנימוקים מפורסים בדברי ההסבר.

הצעה זו תואמה עם אנשי משרדך והיא על דעתם.

ב ר כ ה,

זאב רפואה

העתק: מר א. נסף, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מר ב. כשריאל, מנהל יח' החברות

רח' קפלן 1 ת.ד. 883 ירושלים 91008 טל' 558111

הצעת החלטה בענין החברה לשיקום ודיור פתח-תקווה בע"מ

מ ח ל י ט י ם: בהסתמך על סעיף 14(א)(1)(2) לפרק את החברה לשיקום ודיור פתח-תקווה בע"מ ולהטיל על משרד הבינוי והשיכון בשיתוף עם רשות החברות למנות מפרק לחברה.

דברי הסבר

1. החברה נוסדה בשנת 1961 כחברה משותפת לממשלת ישראל (67% בהון המניות) ולעיריית פ"ת (33% בהון המניות) שמטרתה פינוי, שיקום, חיסול משכנות עוני, איכלוס ושיפור תנאי ציור של האוכלוסיה.

2. עקב ירידת בהיקף הפעילות של החברה הוחלט לערוך בדיקה לגבי מצב החברה והאפשרות להעביר מספר מטלות לגופים ממשלתיים אחרים וזאת כדי לחסוך באופן משמעותי בכ"א וללא פגיעה ברמת השירות הניתנת לתושבים מסקנות הבדיקה הן:

   א. אכלוס - מאחר וחלק גדול מהטיפול הועבר כבר לבנקים ונותרו מקרים מיוחדים בעייתיים הוחלט להעביר את הטיפול במקרים אלה לטחוז המרכז של משרד הבינוי והשיכון.

   ב. שיקום שכונות - רוב עבודות השיקום בשכונות הסתיימו וכמו כן הוחלט על שיטת שיקום חדשה "עשה זאת בעצמך" שבה קבוצת דיירים מתארגנת ושותפת במלאכת השיקום בהזקקות מינימלית לחברה.

   כיום פרוייקט השיקום נעשה באמצעות חברת עמידר והעיריה כנהוג בערים אחרות.

   ג. דירות מינהליות - הוחלט להעביר את הדירות שרשומות על שם המדינה לניהול הנאמנות לחברת עמידר שהתמחתה בענין זה במשך שנים ולה מנגנון שיוכל לקלוט את הטיפול ללא תוספת כ"א.

3. כיום לאחר יישום מסקנות הבדיקה מספלת החברה רק בגביית שכר דירה ובאחזקתן של כ-750 דירות מהן 210 דירות רשומות על שם החברה ו-540 דירות של עיריית פ"ת המנוהלות בנאמנות ע"י החברה.

4. לאחר פרוק החברה יועבר חלקה של המדינה ברכוש החברה לניהול בנאמנות לחברת עמידר ללא תוספת כ"א.

לגבי הדירות של עיריית פ"ת המנוהלות בנאמנות ע"י חברת חל"ד פ"ת, על העיריה להחליט עפ"י שיקוליה אם לתחזק את הדירות בעצמה או להעביר את אחזקתן לניהול בנאמנות לחברת עמידר.

מוגש ע"י שר הבינוי והשיכון ושר האוצר.

/24גד

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, ב' בסיוון תשמ"ו
9 ביוני 1986

סיכום מישיבה שנערכה בנושא לור"ים ביום 8.6.86

השתתפו: הי"ה א. נטף, ר. סמואל, א. גבע, י. מאירי, ב. כשריאל, ד. צפריר.

הובהר ע"י המנכ"ל:

1. יש לנצל יתרונות החברה ולהרחיב פעולותיה.

2. יש להקפיד שפעולות החברה לא יבואו על חשבון פעולות של חברה ממשלתית אחרת - לא המשרד.

3. על החברה לפעול בשיתוף פעולה מלא עם המשרד ולראות את נציגי המשרד בדירקטוריון כמיצגים את דעת המשרד.

4. כל פרוייקט חדש יתואם ויובא לאישור המנכ"ל.

5. תוך שבועיים יקבע דיון בחברת לור"ים עם מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון לבחינת פרוייקטים לביצוע ע"י החברה.

רשמה: ד. צפריר.

העתק: למשתתפים.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, ב' בסיוון תשמ"ו
9 ביוני 1986

סיכום מישיבה שנערכה בנושא לור"ים ביום 8.6.86

השתתפו: הי"ה א. נטף, ר. סמואל, א. גבע, י. מאירי, ב. כשריאל, ד. צפריר.

הובהר ע"י המנכ"ל:

1. יש לנצל יתרונות החברה ולהרחיב פעולותיה.

2. יש להקפיד שפעולות החברה לא יבואו על חשבון פעולות של חברה ממשלתית אחרת - ~~ל~~ המשרד.

3. על החברה לפעול בשיתוף פעולה מלא עם המשרד ולראות את נציגי המשרד בדירקטוריון כמיצגים את דעת המשרד.

4. כל פרוייקט חדש יתואם ויובא לאישור המנכ"ל.

5. תוך שבועיים יקבע דיון בחברת לור"ים עם מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון לבחינת פרוייקטים לביצוע ע"י החברה.

רשמה: ד. צפריר.

העתק: למשתתפים.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, ב' בסיוון תשמ"ו
9 ביוני 1986

סיכום מישיבה שנערכה בנושא לוריים ביום 8.6.86

השתתפו: הייה א. נטף, ר. סמואל, א. גבע, י. מאירי, ב. כשריאל, ד. צפרירי.

הובהר ע"י המנכ"ל:

1. יש לנצל יתרונות החברה ולהרחיב פעולותיה.

2. יש להקפיד שפעולות החברה לא יבואו על חשבון פעולות של חברה ממשלתית אחרת - של המשרד.

3. על החברה לפעול בשיתוף פעולה מלא עם המשרד ולראות את נציגי המשרד בדירקטוריון כמיצגים את דעת המשרד.

4. כל פרוייקט חדש יתואם ויובא לאישור המנכ"ל.

5. תוך שבועיים יקבע דיון בחברת לוריים עם מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון לבחינת פרוייקטים לביצוע ע"י החברה.

רשמה: ד. צפרירי.

העתק: למשתתפים.

חברה לפיתוח אזור לוד-רמלה בע"מ

לוד, מרכז מסחרי רמת אשכול | ת. ד. 222 | טלפו 054-26133
סניף רמלה | רחוב שלמה המלך 9 | טלפון 054-29176

תאריך 15/5/86

מס'

סיכום פגישה שהתקיימה ביום שני י"ט תשמ"ו 28/4/86
בלישכת מנכ"ל משב"ש

נוכחים: מר אלי נטף - מנכ"ל משב"ש
מר רוברט סמואל - יו"ר מועצת המנהלים חברת לור"ם.

מר נטף - מברך את מר סמואל לרגל הבחרו לתפקיד יו"ר מועצת המנהלים.

מציין בסיפוק את תיפקודה ואת פעילותה של חברת לור"ם בתחום שיקום השכונות בערים רמלה ולוד, למען רווחת תושבי האזור, ובמיוחד את אופן ביצוע פרוייקט בנה ביתך באתרים השונים מהבחינה המקצועית ומרמת הפיתוח הגבוהה.

מר סמואל - מודה למר נטף, ומפרט את נושאי הפעילות של החברה ואת תחומי עיסוקיה. לאור דבריו של מנכ"ל משב"ש ושביעות רצונו מרמת הביצוע בפרוייקט בנה ביתך מבקש מר סמואל את עזרת המנכ"ל בקידום פרוייקטים נוספים ובאתרים חדשים כמו בגדרה (70 יח"ד), רחובות (60 יח"ד), גן יבנה (60 יח"ד) ועוד. רכישת דירות נ"ר עבור מפונים והטת"ד, ביצוע פינויים, פיתוח אזורים ופרקים תעשייתים.

מר נטף - בכוונת משב"ש לעזור לחברת לור"ם להתפתח ולפעול באזורים נוספים ובהחלט חברת לור"ם תמשיך להיות הזרוע הביצועית של משב"ש לביצוע מדיניותה באזור. על כן ביצוע הפרוייקטים בבנה ביתך ע"י לור"ם בגדרה, ברחובות, ובגן יבנה עומדים בקנה אחד עם מדיניות המשרד.

הוסכם בין מנכ"ל משב"ש ויו"ר מועצת המנהלים לור"ם, להדק את הקשרים בין הנהלת המשרד לבין הנהלת החברה.

כמו כן סוכם לקיים מעת לעת פגישות לחילופי מידע ועדכונים בתחומים בהם עוסקת החברה.

רשם: רוברט סמואל.

העתק: לנוכחים.
מר א. גבע - מ"מ/מנכ"ל לור"ם.

לא חיה
בי לפסון
לי בוש
נלקח אל.ק

אמרתי –

אני היה
בתול עדיין
חשבתי אימתי לה
אני לא חמודה
מאוד ועדה שמותה.
כי יש לי המון שאלות
בדוגמא – ביגדי.

ג'ל

לשכת סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון

ירושלים, ב' באייר תשמ"ו
11 במאי 1986

אל : הגב' ציפי בירן, היועצת המשפטית
מאת: עליזה חפצדי, מנהלת לשכת השר

ציפי שלום,

מצ"ב מברקו של מר ב. וייזמן אל השר בעניין חברת גינדי.

תודתי לתשובתך הישירה לפונה.

ב ב ר כ ה ,

עליזה

עליזה חפצדי

תא תא 103 4008001 תמאבים בטלפון מראשוולצ'יון 70 5 0010

ככ' שר השכון מר דוד לוי ירושלים

001

הנדון : חברת אברהם גינדי.

1- מצב החברה כיום מצריך התערבות מיידית כמניעת התמוטטות
החברה נסודה
2- הצורך בסיוע לחברת צודק הן מבחינה מוסרית ולפנים משורת הדין
עם סמך החלטת הממשלה נסודה
3- הסיוע המהיר ימנע נזק כלכלות רבים העובדים וצבור המשקיעים
נסודה
4- ענינו האישי אינו צריך כגרום להשהיית הסיוע עפ/ כל עוד ביתמשפט
לא נסק דינו הוא זכאי
ב. ויזמן
רח' החרצית 13
ראשוולצ'יון

2 MAY 1986

כל 1 2 3 4 13

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

ירושלים, ב' אייר תשמ"ו
11 מאי 1986

לכבוד
מר א. גינדי
מנכ"ל חב' א. גינדי בע"מ

הנדון: בקשת הסיוע של חב' גינדי בע"מ

בהמשך לפגישתנו מתאריך 11.5.86 במשרדי הנני לסכם את עיקרי הדברים שנדונו בישיבה זו:

1. ידוע למשרד כי חב' א. גינדי בע"מ נקלעה לקשיים שאינם מאפשרים פעילות תקינה של החברה בכל המישורים.

2. הממשלה, באמצעות משרד הבנוי והשכון ומשרד האוצר, תטפל בבקשת הסיוע של החברה ותיבחון אותה במגמה חיובית לסייע לה.

3. הסיוע בעיקרו בנוי על מתן אשראי לטווח ארוך ע"פ החלטת הממשלה, וכפי שיאושר בועדת הכספים של הכנסת.

4. היקף הסיוע ותנאיו כפוף לאשור החלטת הועדה המשותפת למשרד הבנוי והשכון ולמשרד האוצר שמוקמת לטיפול בנושא.

בכבוד רב,

א. נטף
המנהל הכללי (בפועל)

נ.ב.
יש לראות במכתב זה הצהרת כוונות בלבד, ולא התחייבות מכל סוג שהוא של המשרד,
כלפי חב' א. גינדי בע"מ.

לכ"ר

מר א. אינגבי

יחיאל הב' א. אינגבי בע"מ.

אינגבי: בקשה היסוף של חב' אחזקות אינגבי בע"מ

בהמשך לפגישתנו מתאריך 28.5.11 במשרדי הנני לסכם את עיקרי הדברים שנדונו בישיבה זו:

1. יוגש למשרד כי חב' א. אינגבי בע"מ עלולה לקיים שאינם מאושרים בשל אינם קלים החברה בכל המיזמים.

2. הממשלה, באמצעות משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר, תוכל לסייע לה. החברה ותבחנו אותה במידה חיובית

3. היסוף בעיקרו בנוי על מתן אופציה לטווח ארוך ~~שאותה~~ ~~בפני~~ ~~שאותה~~ ע"פ הסלטר הממשלה, וכפי שאושרו בעבר הרשויות כל הנושא.

4. יבקש היסוף ובעלים לאשר הסלטר הנדרש המאושרת למשרד הבינוי והשיכון ולמשרד האוצר שמתקיים לטיפול בנושא.

בברכה

א. ויסל

נ.ב. ~~אין לראות במסמך זה~~ ~~כוונה בלבד ולא~~ יש לראות במסמך זה התחייבות מכל סוג שהוא של המשרד לפני חב' א. אינגבי בע"מ.

בהמשך לפגישה –

1. יש לשים דגש בקלטה לקשיים ~~הקשים~~ הפעלת מנגנוני פעולה של החברה.

2. הדמיה, באמצעות מי ~~[illegible]~~ ~~[illegible]~~ יוכל בקשת הפיתוח של החברה ויוכיחו אותו במידה הולכת לפיתוח שלו.

3. הפיתוח בעיקרו יהיה בנוי על מתן אותות לטווח ארוך.

4. בכל הפיתוח לעשות. ~~בכל הזמנה לעשות~~ בכל לחוזר והמלצת הועדה שקמה ומטפל ~~[illegible]~~ בנושאי ניר.

א. גנבי, עוד מנבי, מ. יגיב

אברהם גינדי

15.4.86

לכבוד
משרד האוצר
לידי מר עמית שגב
אגף התקציבים
ירושלים

סודי - לא לפרסום

א.נ.,

הנדון: בקשת סיוע

הננו מגישים, במצורף למכתבנו זה, מסמכים בתמיכה לבקשתנו לקבלת סיוע מאת משרד האוצר.

בקשת הסיוע, והמסמכים אשר צורפו לה, הוכנו לפי ההנחיות, אשר קבלנו מכם. מובן, כי הבקשה והמסמכים חושפים באופן מוחלט את מצבה של חברתנו. הננו עושים כן לאור הצורך החיוני כל כך לחברתנו לקבלת הסיוע, צורך זה מגיע עד כדי הצלתה של החברה.

בחברתנו 400 משפחות, אשר רכשו דירות, וטרם קבלו את החזקה בהן. דירות אלו נמצאות בשלבים שונים של בניה, כמפורט בבקשה המצורפת. לאור האמור הננו מבקשים בזה לשמור על סודיות מירבית של פרטי בקשתנו, בראש ובראשונה כדי למנוע נזק למאות משפחות אלה.

יודגש עוד כי במכלול השקולים למתן הסיוע, יש להביא בחשבון את הפועל היוצא מהתדרדרות במצב החברה. מצב כזה, אם יקרה, עלול לפגוע קשות גם בגורמים אחרים הקשורים בחברה, ומכאן גם בענף הבניה בכלל. במיוחד נכון הדבר לאור מעמדה של חברתנו בצבור מחד גיסא, ומעורבותה המסיבית של חברת "קידום" במתן בטוחות לרוכשי הדירות בחברה מאידך גיסא.

הננו מבקשים לדון בבקשתנו בדחיפות וברוח חיובית, ולסייע לנו להציל את החברה ולשקמה לטובת מאות רוכשי הדירות, עשרות עובדי החברה ומאות המשפחות הקשורות בעסקיה.

בכבוד רב,

אברהם גינדי בע"מ

העתק: שר האוצר

גינדיבע"מ ■ גני-אביב הנדסה ובנין בע"מ ■ בניני חן גינדיבע"מ
הראשית: ראשון לציון, רח'ביאליק 2 ■ מיקוד 75272 ■ טלפון 03-990423

הגברת טאוזה
ר. מנהלת תג אגף

אברהם גינדי בע"מ

בקשת סיוע

1. מידע כללי על החברה

א. תאור החברה

ב. מועסקים

ג. היקף הפעילות

ד. פעילות מחוץ לבניה

ה. רשימת נכסים

ו. פירוט עלויות בניה להשלמה וחובות דיירים

2. מידע פיננסי

א. דוחו"ת כספיים

ב. מאזן בוחן ליום 31.3.86 אברהם גינדי בע"מ

ג. מאזן בוחן ליום 31.3.86 גני אביב הנדסה ובנין בע"מ (חברת בת)

3. מצבת חובות

א. פרוט חזרים הלוואות ל-5 שנים הקרובות

ב. יתרות חודשיות של אשראי ב-1/2 שנה האחרונה

ג. פקדונות דיירים המוחזרים באמצעות הבנקים

ד. חזרים מזומנים וחקבולים צפויים

ה. פירוט העסקים שנעשו עם בעל ענין

ו. היקף ערבויות שניתנו על פי חוק מכר דירות

4. תכנית הבראה

א. תאור הגורמים לקשיים הנוכחים

ב. דרכי הפתרון ופרוט העזרה הממשלתית הנדרשת

ג. תרומה צפויה מנכסים

ד. סיוע מצד גורמים אחרים

ה. השתתפות החברה

1. **מידע כללי על החברה**

א. **ת א ו ר ה ח ב ר ה**

החברה הינה חברה קבלנית העוסקת בבנית ומכירת דירות מגורים, ברחבי הארץ.

החברה נתאגדה בשנת 1975, ובמאי 1984, לאחר הנפקת מניות לצבור היתה לחברה ציבורית.

החברה ידועה כבעלת מוניטין, ובונה בשיטות חדשניות תוך כדי הקפדה על איכות.

להלן עיקרי המדיניות וקווי הפעולה המאפיינים את החברה:

- בניה באמצעות קבלני משנה ולכן נמנע הצורך מתחזוק ציוד בניה שנשחק. כמו כן הדבר מאפשר מיעוט עובדים ישירים, והורדת הוצאות קבועות.

- צורת הפיקוח שייך לחברה.

- מדיניות שווק באמצעות משרדי מכירות הממוקמים בראשון-לציון, תל-אביב, רמת השרון, פתח-תקוה ונתניה.

- מכירות עבור גורמים אחרים תמורת עמלה.

- חלק ניכר מפעילות החברה הינו בניה לצעירים וזאת בהסתמך על הסכם להקצאת קרקע ממשרד השיכון למטרה זאת.

- לאחרונה קבלה החברה מעמד של חברה משכנת במשרד השיכון לצורך בניה עבור זוגות צעירים בתאום ובהכוונת משרד השיכון והבינוי.

ב. **מועסקים**

החברה מעסיקה כ - 100 עובדים, כשלמעלה ממחציתם עובדים ישירות בבנינים.

לאור מדיניותה של החברה לבניה באמצעות קבלני משנה הרי מאות משפחות נוספות תלויות בעסקי החברה.

ג. **היקף הפעילות**

החברה בונה כיום 22 בנינים ברחבי הארץ.

בבנינים שבבניה 456 דירות. מתוך כלל הדירות המכורות:
162 דירות נמצאות בשלבים מתקדמים של בניה, דהיינו, שמסירתן צפויה תוך כארבעה חודשים.

153 דירות נמצאות בשלבי בניה אחרים.
85 דירות טרם הוחל בבניה.

מתוך הדירות שבבניה 400 דירות מכורות, ואילו 56 דירות לא מכורות.

הדירות הינן בנות 5 - 3 חדרים בדכ'.

בשלושת השנים האחרונות עסקה החברה בבניה של כ-700 דירות. בתקופה האמורה החברה השלימה בנייתן של כ-300 דירות במקומות שונים בארץ.

ד. <u>פעילות מחוץ לבניה</u>

לחברה אין פעילות אחרת פרט לבניה.

ה. <u>רשימת נכסי החברה</u> (לא כולל שווי זכויות בעסקות קומבינציה)

מגרש נתניה	$920,000
דירות טרייד אין	$300,000
חלקה 304 (15 קוטג'ים), ראשל"צ	$600,000
מגרש "השוק", ראשל"צ	$2,000,000
רמות ירושלים	$100,000
הרצליה	$100,000
סנדר חדד, פתח-תקוה	$200,000
השקעה כספית דיזנגוף, ת"א	$100,000
השקעה כספית ככר עצמאות, נתניה	$240,000
רמת השרון, בנימיני+רשיון	$100,000
משרד מכירות, נתניה	$100,000
	$4,760,000

ו. **פירוט עלויות בניה להשלמה וחובות דיירים**

(נתונים ב - $)

ה א ח ר	עלות בניה להשלמה	דירות למכירה	חובות דיירים כולל פיתוח	תקופה צפויה להשלמה
פתח תקוה				
גני מרום	720,000	560,000	165,000	18
דגל ראובן	100,000		55,000	3
ברנדה	100,000		80,000	3
בן צבי+	50,000		50,000	3
עין גנים	50,000		50,000	3
נתניה				
החשמונאים	200,000		170,000	3
הרב קוק א' + ב'	500,000		600,000	18
שד' ניצה	150,000		200,000	6
הרב קוק בנין ד	700,000		360,000	18
הרב קוק בנין ה	750,000	1,000,000	210,000	24
הרב קוק בנין ג	800,000	1,040,000	300,000	24
רמת השרון				
אוסישקין	100,000		60,000	3
רמת-גן				
ביאליק	300,000		180,000	18
הרואה - שרת	1,000,000	400,000 (4 דירות) 170,000 (פנטהאוז) 700,000 (מסחרי 150 מ"ר+300 מ"ר גלריה)	290,000	18
ראשון-לציון				
גני איתי	755,000	540,000	320,000	9
מולכו	690,000	110,000	290,000	18
רוטשילד 4	350,000	300,000 (חנויות)	120,000	18
גן הברושים	250,000	160,000	230,000	6
דירות משועבדות		1,000,000		
	6,715,000			
פחות עסקאות ברטר	700,000			
ס ה " כ	$6,015,000	$5,980,000	$3,680,000	

בכל 137 אלף ש"ח	83,380			8,000		8,000			8,000			59,380	צמוד למדד בס"ס 4,975 + ריבית 7.5% עד 11/88.
בכל 303 אלף ש"ח	600,000	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	225,000	6 תשלומים 1/87 עד 6/87 + ריבית כמו משלמים בבל"כ בחת"ד בתוספת 6%.
יתרת עו"ש בכל משכ'	1,648,560 --- 4,978,940											1,648,560	אין מועד להחזר - הונח שצריך להיות מוחזר בטווח קצר
בנק פתוח עד הכוואה 29-1	4,015,228	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	3,015,228	צמוד למדד + 7.5% ריבית ונחזר עוד כ-30 חודשים
בנק אמריקאי 150 אלף ש"ח	198,000									210,400		—	הכוואה שקיים תשלום חד-פעמי ב-1/4/86 בסך: 210,400 כפי כוח סיכוקין של הבנק כפי 96% כשנה ונתקבל 1/11/85
בנק אמריקאי ב-$ $200,000	325,000								342,000			—	תשלום חד-פעמי ב-5/86 + ריבית 29.25% כשנה ונתקבל 11/85
בנק אמריקאי ב-$ $250,000	406,850							436,000				—	תשלום חד-פעמי ב-6/86 + ריבית 29.25% כשנה ונתקבל 12/85
הכוואה מסכרים $ 500,000	882,500												$250,000 ונתקבל ב-11/10/85 [30 חודש היתרה מוצגת בהנחה שהחזר יבוצע בתום הרבעון 3/88
סה"כ ריבית	10,786,518 356,630 11,143,148	243,050	958,500	137,500	243,050	178,500	137,500	679,050	1,300,500	347,900	243,050	6,674,548	

3. מצבת החובות

א. פירוט תזרים הלוואות בשקלים חדשים לפי 1.5 = $1 (התשלומים כוללים גם ריבית).

שם ההלוואה	היתרה ל-28/2/86 כולל ערוך	3/86	4/86	5/86	6/86	7/86	8/86	9/86	10/86	11/86	12/86	יתרה לגמר	פרטים לגבי אחוז הריבים ותנאים נוספים
בלל 65 אלף ש"ח	402,000			33,000			33,000			33,000		303,000	כל 3 חודשים תשלום זהה צמוד למדד בס"ס- 7,810.70 + 7.5% ריבית עד 5/89
בלל 135 אלף ש"ח	1,560,000			780,000						780,000		—	צמוד למדד - מדד בס"ס 934.90 + 7.5% ריבית
בלל 26 אלף ש"ח	322,000	53,800			53,800			53,800			53,800	106,800	כל 3 חודשים תשלום זהה ז"א ה-3/87 ו-6/87 צמוד למדד-מדד בס"ס 986.50 + 7.5% ריבית
בלל 26 אלף ש"ח	363,000	51,750			51,750			51,750			51,750	156,000	+ תשלום ב- 3/87 6/87 9/87 - צמוד למדד בס"ס 1022 + 7.5% ריבית
בלל 137 אלף ש"ח	83,380			8,000			8,000			8,000		59,380	צמוד למדד בס"ס 4,975 + ריבית 7.5% ריבית עד 11/88.
בלל 303 אלף ש"ח	600,000	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	37,500	225,000	+ 6 תשלומים 1/87 עד 6/87 + ריבית כמו שמשלמים בבל"ל בתח"ד בתוספת 6%.
יתרת עו"ש בלל משכ'	1,648,560 --- 4,978,940											1,648,560	אין מועד להחזר - הונח שצריך להיות מוחזר בטווח קצר
בנק פתוח עד הלוואה 29-1	4,015,228	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	3,015,228	צמוד למדד + 7.5% ריבית ונותר עוד כ-30 חודשים
בנק אמריקאי 150 אלף ש"ח	198,000		210,400									—	הלוואה שקלית לתשלום חד-פעמי ב-1/4/86 בסך: 210,400 לפי לוח סילוקין של הבנק לפי 96% לשנה נתקבל 1/11/85
בנק אמריקאי ב-$ $200,000	325,000			342,000								—	תשלום חד-פעמי ב-5/86 + ריבים 29.25% לשנה נתקבל 11/85
בנק אמריקאי ב-$													

ב. יתרות חדשיות בבנקים בחצי השנה האחרונה (בשקלים חדשים)

הבנק/תאריך	30.9.85	31.10.85	30.11.85	31.12.85	31.1.86	28.2.86	31.3.86
בינלאומי 117005	-2,656.81	-1,680.41	+15,929.75	-1,675.80	-422.43	-122.52	636.73
בניה 294601	-46,106.22	-14,654.57	-17,827.60	-13,847.47	-7,713.91	-10,528.96	
בל"ל 71500/74	-532.38	+22,649.34	-61.58	-1.74	-48.62	-515.68	
דיסקונט 153370	-187.66	-866.54	-151.63	-89.86	-1,672.13	-457.67	-3,171.53
אמריקאי 90018	-8,014.14	-168,883.-	-24,426.28	-65,373.75	-63,152.31	-59,317.23	-54,684.42
בל"ל למשכנתאות	-132,659.-	-110,492.-	-952,471.-	-1,241,552.-	-1,276,051.-	-1,391,663.-	-1,496,905 .-
בנק פתוח	-378,326.-	-278,531.-	-303,665.-	-624,972.-	*-774,972.-	*-924,972.-	*-1,074,972.-
בינלאומי אביב	-2,375.-	-1,308.-	-37.-	-15.-	-9.-	-2.-	
דיסקונט אביב	-22.-	-217.-	-135.-	-22.-	-8.-	-154.-	
בניה אביב	-5,870.-	-1,247.-	-5,358.-	-34,581.-	-1,206.-	-660.-	
סה"כ	-576,747	-600,527	- 1,288,202	- 1,982,127	*-2,125,254.-	*-1,608,420.-	*-2,630,369.68

* משוער.

ג. נספח פיקדונות זיירים המוחזרים באמצעות הבנקים כ- 28/2/86 ע"פ הרישום בספרים - שקלים חדשים

תאריך	3/86	4/86	5/86	6/86	7/86	8/86	9/86	10/86	11/86	12/86	1/87	2/87	3/87	4/87	5/87	6/87	7/87	8/87	9/87	10/87	11/87	12/87	1/88	2/88	3/88	4/88	5/88	6/88	7/88	8/88	9/88
	109298		77373	109090		72279	109269		65557	113546		59032	114749		59042	116703		59131	118073		59058	120226		60329	113259		60376	123721		61645	125748
תאריך	1/89	2/89	3/89	4/89	5/89	6/89	7/89	8/89	9/89	10/89	11/89	12/89	1/90	2/90	3/90	4/90	5/90	6/90	7/90	8/90	9/90	10/90	11/90	12/90	1/91	2/91	3/91	4/91			
		123722	62497		116716	61942		110170	61989		56840	111062		57262	101267		57266	101844		46756	103183		34950	79235		30147	95755		30586	72285	
תאריך	5/91	6/91	7/91	8/91	9/91	10/91	11/91	12/91	1/92	2/92	3/92	4/92	5/92	6/92	7/92	8/92	9/92	10/92	11/92	12/92	1/93	2/93	3/93	4/93	5/93	6/93	7/93	8/93	9/93	10/93	11/93
	24720	90055		22278	86542		15736	87416		15762	88747		51787	89199		17881	93912		17877	78696	880		55933		730		43308		5587		
תאריך	1/94	2/94	3/94	4/94	5/94	6/94	7/94	8/94	9/94	10/94	11/94	12/94	1/95	2/95	3/95	4/95	5/95	6/95	7/95	8/95	9/95	10/95	11/95	12/95	1/96	2/96	3/96	4/96	5/96	6/96	
	17892			3807			3,817			3825			3936			4047			4055			4064			4218			4292			4349

ד. תזרים מזומן לשנתיים הקרובות לפי רבעונים כולל תקבולים צפויים (בדולרים)

השנה החודש	86 3	86 4-6	86 7-9	86 10-12	87 1-3	87 4-6	87 7-9	87 10-12	88 1-3
סה"כ הוצאות של החברה	1,368,073	3,507,047	1,778,114	2,098,414	1,326,448	1,126,448	1,211,581	571,083	1,249,803
החזרי הלוואות עו"ש להחזר	162,033 1,099,040	1,551,633	372,700	892,700	372,700	172,700	261,833	227,333	1,001,053
עלות בניה להשלמת מבנים בתהליך		1,805,414	1,255,414	1,055,414	803,748	803,748	803,748	93,750	93,750
הוצאות הנהלה וכלליות	50,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
סה"כ הכנסות של החברה	72,865	1,537,556	957,280	2,458,316	2,348,235	2,349,418	2,350,384	1,864,938	1,825,141
פקדונות המוחזרים באמצעות בנקים	72,865	124,308	121,032	119,402	115,987	117,163	118,136	119,522	115,725
חובות דיירים המוחזרים לפי התקדמות הבניה		1,134,582	719,582	504,582	397,916	397,916	397,916	63,750	63,750
החזרים מברטר לפי התקדמות הבניה בנתניה		116,666	116,666	116,666	116,666	116,666	116,666		
הכנסות לקבל מדירות קיימות (כולל מליון משועבד) בהנחה שיתחילו למכור בעוד חצי שנה עד שנתיים				656,666	656,666	656,666	656,666	656,666	656,666
תרומה צפויה מנכסים.				1,061,000	1,061,000	1,061,000	1,061,000	1,024,000	981,000
סה"כ הכנסות בניכוי הוצאות	-1,124,208	-2,131,491	-820,834	+359,902	+ 1,021,787	1,222,693	1,138,803	1,293,885	581,338

ה. פירוט העסקים שנעשו עם בעל ענין

בעל ענין בחברה, אברהם גינדי שיעבד לטובת החברה נכסים פרטיים שונים לצורך פעילותה ועסקיה של החברה. לאור זאת קבל הנ"ל הלוואה מהחברה בסך של $400,000 בשקלים עפ"י הנאים המקובלים בחברה ציבורית.

בעל הענין התחייב לפרוע את את ההלוואה עם שחרור השעבודים מנכסיו הפרטיים כאמור.

ו. היקף ערבויות שניתנו עפ"י חוק מכר דירות

החברה נהגה לבטח את רוכשי דירותיה באמצעות פוליסות של קרנות חברה לביטוח בע"מ מיסודו של מרכז הקבלנים. היקף פוליסות הביטוח שבתוקף הינו 12 מליון דולר.

בנוסף לכך, נתנה החברה ערבויות בבנקים אחרים לפי המפורט להלן:

בנק אמריקאי ישראלי	$239,038
הבנק הבינלאומי	$ 6,666
בנק הבנים	$253,778

4. תכנית הבראה

א. תאור הגורמים לקשיים הנוכחים

ענף הבניה מצוי כבר תקופה ממושכת בשפל. המיתון והקשיים הכלכליים גרמו לירידה באמצעי התשלום והקטנה משמעותית בביקושים. התוצאה הישירה מכך היא ירידת מחירים בכ-25% ריאלית, וכן שהנכסים שבידי החברה איבדו חלק גדול מערכם.
במקביל קרו במשק ובחברה מספר דברים נוספים:

1. שער הדולר היציג, שהיה מקובל בקביעת מחירי עסקאות בענף, הוקפא בעוד ההתחייבויות הן ברובן צמודות למדד המחירים בתוספת ריבית ריאלית או שהן שקליות בתוספת שעורי ריבית גבוהים ביותר. רמה גבוהה ובלתי סבירה זו של הריביות הריאליות הביאה את החברה למילכוד. מחד גיסא היה צורך בהמשך מימון יקר של עלויות שוטפות שלא היה בנמצא, ומאידך גיסא השפל בענף לא איפשר הכנסות למימון הוצאות אלו. עובדות אלו מקבלות משנה חומרה בשים לב לריווחיות הנמוכה בענף, גם ללא השפל והמיתון.

2. שחיקה במשכנתאות עצרה את הביקושים לדירות מצד זכאי משרד השיכון וזוגות צעירים שהינם קהל היעד העיקרי של החברה.

3. שחיקה בהכנסה הפנויה של ציבור רוכשי הדירות בחברה הביא לידי תופעה של אי כיבוד התחייבויות ואי עמידה בלוח תשלומים שנערך בעבר ומעוגן בחוזה.

4. התמוטטות חברות בניה, ביניהן חברה גדולה ומבוססת בעלת מוניטין עשיר כקלרין אשר הביא לידי חגיגה תקשורתית ואזהרת ציבור רוכשי הדירות בעבר ובהווה מפני המשך תשלומים לחברה, אלא על פי התקדמות בשלבי הבניה. כאשר צנורות המימון לחברה התקצרו ברור כי צעד כזה מביא לידי קשיי נזילות זמניים.

5. צמצום דרסטי באפשרויות מתן בטוחות מתאימות לרוכשי הדירות, וזאת עקב דרישות הבנקים להפקדת סכומי כסף נזיל במקביל לכל ערבות בנקאית מצידם. והפסקת הוצאת פוליסות ביטוח ע"י "קרום" עקב המצב בשוק הבניה. חברה זו הוציאה בעבר את מירב הבטוחות לרוכשי דירות בחברה.

6. עקב סיבות אישיות של בעל השליטה בחברה הואט קצב הפעילות של החברה בחודשים האחרונים. הוקפאו לחלוטין המכירות בחברה, וגם הייבים ניצלו הזדמנות לאי תשלום חובות. נוצרה דרישה מוגברת מצד לקוחות קיימים לבטוחות. החברה נאלצה ליתן בטוחות כאלה מתוך רכוש שהיה פנוי ומיועד למכירה (מגרשים, דירות וכד'). תשלומי רוכשים נעצרו. גם ספקים וקבלני משנה, אשר בעבר העמידו אשראי נוח לחברה, דרשו מעתה תשלום מראש ובמזומן טרם אספקת חומרים או עבודה.

7. בנסיבות המפורטות לעיל בטלו הבנקים המסחריים לחלוטין את האשראי אשר היה לחברה בעבר.

ב. דרכי הפתרון ופרוט העזרה הממשלתית הנדרשת

הקשיים והנסיבות, כמפורט לעיל, גרמו לחברה קשיים בטווח הקצר. החברה משוכנעת, כי מדובר בקשיים זמניים, ועם מתן הסיוע תוכל החברה להמשיך ולתפקד באופן עצמאי.

סך כל נכסי החברה וזכויותיה בפעילות שוטפת הינם כ - 25 מליון $.

סך כל התחייבויות החברה הינו כ- 14 מליון $.

מכאן, שהיקף הנכסים של החברה עולה באופן משמעותי על ההתחייבויות.

העזרה הדרושה לחברה קשורה בבעית נזילות בתקופה הקרובה, הנזילות דרושה לה לצורך:

בניה וסיום פרוייקטים הנמצאים בשלבי בניה.

השלומי הלוואות שוטפות.

השלום הוצאות קבועות.

בניה וסיום פרוייקטים

החברה זקוקה לאשראי בסך של כ - $500,000 מידי חודש לתקופה של 6 חודשים.
סכום זה ייועד רובו ככולו אך ורק למימון בניה והוצאות קבועות. החברה צמצמה באופן משמעותי את ההוצאות הקבועות, ותפעל להמשיך ולצמצמן. החברה מציעה ליצור מנגנון, אשר יבטיח כי הסכומים הנ"ל ישמשו ישירות לקידום הבניה וסיומה באתרים שבהם נמכרו דירות בלבד.
כך, למשל, ניתן למנות נאמן שיקבע פה אחד ע"י דירקטוריון החברה, ואשר מתפקידו יהא להבטיח בצוע האמור.

השלומי הלוואות

לצורך השלומי הלוואות מבוקש בזה אשראי של 2 מליון דולר. לחילופין, מבוקש הסדר לפריסת חובות של החברה בסכום הנ"ל, לתקופה של 10 שנים, ואשר פרעון ההלוואות יחל רק בשנה השניה.

מכירת דירות

לצורך חידוש תנופת המכירה של דירות מבוקש מתן ערבויות לרוכשי דירות בהיקף של 2.5 מליון דולר. דבר זה יכול להתבצע באמצעות מתן גיבוי ממשלתי מתאים לחברת קידום אשר באמצעותה קבלה עד היום החברה ערבויות.

ג. **תרומה צפויה מנכסים**

ברשות החברה נכסים וקרקעות שבאמצעות פיתוחם צפויה תרומה עתידית. חלק מהנכסים ניתן לפיתוח מידי, ואילו חלק אחר ניתן לפיתוח רק בעוד חודשים אחדים, בעיקר בשל הליכי רישוי.

להלן פרוט הנכסים האמורים כולל התרומה הצפויה מפיתוחם:

	חרומה צפויה ($)
1. מגרש בנתניה: בנין בן 12 קומות	500,000
2. חלקה 304 : מגרש לבניית 15 קוטג'ים	300,000
3. "מגרש השוק": מגרש בן 5 דונם נטו לבניית 10,000 מ"ר מסחר	1,500,000
4. מגרש ברמות ירושלים: מגרש לבניית חנויות וקפה	130,000
5. מגרש בהרצליה: לבניית 3 יחידות דיור	110,000
6. "מגרש סנדר חדד, פ"ת: לבניית 9 דירות	110,000
7. ככר העצמאות, נתניה : לבניית 44 דירות וחנויות	1,300,000
8. הככר, רמת השרון: לבניית 26 דירות וחנויות	600,000
9. קרית ראשון: לבנית 176 דירות	1,700,000

בענין פרוייקט זה יצויין כי לחברה הוקצתה קרקע לבניית 176 יחידות דיור בקרית ראשון-לציון. לאחר בדיקת צרכי השוק החליטה החברה לבנות דירות בנות 4 - 3 חדרים.

הפרוייקט עבר אישור ועדת בנין ערים ולאחר הסידורים במנהל מקרקעי ישראל וחברת ערים ניתן יהיה לצאת במכירה מיידית.

הרכישה תתבצע בתנאים הבאים:

מנהל מקרקעי ישראל (91%)
במחיר של $1,058,620

תנאי תשלום: 30% במזומן - $317,000
היתרה ב- 48 תשלומים חודשיים.

לחברת ערים עבור פיתוח ישולם סכום של $1,212,000
תנאי תשלום : 10% במזומן - $212,000
היתרה ל- 5 שנים.

החברה הגישה ערר על גובה תשלום הפיתוח והובטח לה שהמחיר ירד.

כמו כן הגישה החברה ערר על השווי אשר נקבע ע"י מנהל מקרקעי ישראל.
הערר טרם נדון לגופו אך סיכויין להתקבל, ולו באופן חלקי, טובים.

מחיר הקרקע והפיתוח לפי דרישת הנ"ל: $2,270,620

עלויות הבניה

576 חדר לפי $6,000 לחדר - $3,456,000
סה"כ הוצאות $5,726,620

מכירה

צפוי למכור כ - $13,000 לחדר 576 חדרים $7,488,000
סה"כ תרומה $1,762,000

הערות

א. לא הובאה בחשבון הפחתה ממחיר הקרקע

ב. לא הובאה בחשבון הפחתה ממחיר הוצאות הפיתוח.

ג. ניתן לבנות בפרוייקט הנ"ל עוד 140 חדרים ללא תוספת מחיר בגין הקרקע או הפיתוח. החישובים הנ"ל מבוססים על מכירה של דירות קטנות המיועדות לזוגות צעירים בהנחה שכספי המשכנתה יכסו חלק משמעותי ממחיר הדירה, דבר שיאפשר מכירה מהירה של הדירות.

כאמור קיימת אופציה לגבי הבנינים הנוספים לבנות גם דירות גדולות יותר ללא תוספת מחיר.

ד. סיוע מצד גורמים אחרים

1. סיוע בפריסת חובות ע"י בנקים למשכנתאות, כולל תקופת גרייס.

2. אשור בנק ישראל לפרעון מוקדם של הלוואה מחו"ל, אשר ניתנה כנגד נכסים המשמשים בטחון לאותה הלוואה. פרעון מוקדם של ההלוואה יאפשר מכירת הנכסים שערכם כפול מסכום ההלוואה.

3. במסגרת ההחלטה שנתקבלה לאחרונה לשחרר פקדונות של רוכשי דירות בבנקים למשכנתאות - מבוקש שחרור פקדונות החברה בבנקים הנ"ל המסתכמים בכ-$2,850,000.

4. להילופין, מתן אפשרות לבנקים למשכנתאות לקבל את פקדונות רוכשי הדירות כבטחון מלא ובלעדי, וע"י כך לשחרר נכסים אחרים המשמשים לבנקים כבטחון.

ה. השתתפות החברה

החברה מצידה מציעה ומתחייבת:

1. להמשיך ולצמצם בהיקף ההוצאות הקבועות.

2. ליעד את כספי הסיוע אך ורק לצורך בניה.

3. על בסיס הסיוע לגיים הון בהיקף של 2 מליון דולר לאור העובדה כי קיימת כיום התענינות של גורמים בענף. מתן הסיוע יוכל להביא לביצוע גיוס ההון כאמור.

4. החברה תבדוק אפשרות למכירת נכסים קיימים, בכפוף ליכולת המימוש במחירים סבירים, ולשחרור השעבודים הרובצים עליהם.

ס י ו ם

החברה מבקשת לסייע לה כאמור, בעיקר כדי שתוכל לעמוד בהתחייבויותיה לרוכשי דירות. לחברה בסיס איתן, ומדובר בסיוע חד פעמי, אשר יהא בו כדי לשקם את החברה. לחברה פוטנציאל ניכר, ולפיכך יהא זה נכון וראוי להענות לבקשתה.

מודגש כי הסיוע חיוני ודחוף ביותר עבור החברה. יחד על כן נראה, כי הינו חנאי להצלת החברה, שנפגעה קשות בתקופה האחרונה. עיכוב בקבלת הסיוע עלול להביא את החברה לקשיים חמורים. במקרה כאמור ייגרמו נזקים אדירים למאות משפחות רוכשי הדירות בחברה, עשרות עובדיה, ומאות משפחות אחרות החלויות בעסקיה.

כיום, נמצאים בחברה בנינים רבים בשלבי סיום או בשלבי בניה מתקדמים. כל הדירות בבנינים אלה נמכרו, ורוכשיהן שלמו את מירב התמורה עבורן. מתן הסיוע יאפשר גמר בניית הבנינים, ומסירת הדירות לרוכשים, כשהעלות להשלמה אינה גבוהה יחסית.

לאור האמור הנני מבקשים לאשר לחברתנו סיוע להצלתה ולשיקומה כאחד

בנסיבות הענין הננו מבקשים, כי הדבר ייעשה בדחיפות.

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

ירושלים, ב' אייר תשמ"ו
11 מאי 1986

לכבוד
מר א. גינדי
מנכ"ל חב' א. גינדי בע"מ

הנדון: בקשת הסיוע של חב' גינדי בע"מ

בהמשך לפגישתנו מתאריך 11.5.86 במשרדי הנני לסכם את עיקרי הדברים שנדונו בישיבה זו:

1. ידוע למשרד כי חב' א. גינדי בע"מ נקלעה לקשיים שאינם מאפשרים פעילות תקינה של החברה בכל המישורים.

2. הממשלה, באמצעות משרד הבנוי והשכון ומשרד האוצר, תטפל בבקשת הסיוע של החברה ותיבחון אותה במגמה חיובית לסייע לה.

3. הסיוע בעיקרו בנוי על מתן אשראי לטווח ארוך ע"פ החלטת הממשלה, וכפי שיאושר בועדת הכספים של הכנסת.

4. היקף הסיוע ותנאיו כפוף לאשור החלטת הועדה המשותפת למשרד הבנוי והשכון ולמשרד האוצר שמוקמת לטיפול בנושא.

בכבוד רב,

א. נטף
המנהל הכללי (בפועל)

נ.ב.
יש לראות במכתב זה הצהרת כוונות בלבד, ולא התחייבות מכל סוג שהוא של המשרד,
כלפי חב' א. גינדי בע"מ.

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

ירושלים, ב' אייר תשמ"ו
11 מאי 1986

לכבוד
מר א. גינדי
מנכ"ל חב' א. גינדי בע"מ

הנדון: בקשת הסיוע של חב' גינדי בע"מ

בהמשך לפגישתנו מתאריך 11.5.86 במשרדי הנני לסכם את עיקרי הדברים שנדונו בישיבה זו:

1. ידוע למשרד כי חב' א. גינדי בע"מ נקלעה לקשיים שאינם מאפשרים פעילות תקינה של החברה בכל המישורים.

2. הממשלה, באמצעות משרד הבנוי והשכון ומשרד האוצר, תטפל בבקשת הסיוע של החברה ותיבחון אותה במגמה חיובית לסייע לה.

3. הסיוע בעיקרו בנוי על מתן אשראי לטווח ארוך ע"פ החלטת הממשלה, וכפי שיאושר בועדת הכספים של הכנסת.

4. היקף הסיוע ותנאיו כפוף לאשור החלטת הועדה המשותפת למשרד הבנוי והשכון ולמשרד האוצר שמוקמת לטיפול בנושא.

בכבוד רב,

א. נטף
המנהל הכללי (בפועל)

נ.ב.
יש לראות במכתב זה הצהרת כוונות בלבד, ולא התחייבות מכל סוג שהוא של המשרד, כלפי חב' א. גינדי בע"מ.

אברהם גינדי

18 בפברואר 1986

לכבוד
מר דוד לוי
סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון
משרד השיכון
ירושלים

אישי - לא לפרסום

נכבדי,

אני פונה לכבודו בבקשה למתן עזרה ממשלתית לחברת "אברהם גינדי בע"מ" שנפגעה קשות בחדשים האחרונים בעקבות מעצרי.

המעצר נפל עלי כרעם ביום בהיר. אין לי ספק הקל שבקלים, שטרם מעצרי נקבעה המטרה, משיקולים שאין המקום לפרטם, והכל התחיל מלמעלה. כיום הרגשתנו היא שהפרקליטות והמשטרה טפסו על עץ גבוה ואינם יודעים כיצד לרדת ממנו.

הפגיעה האישית בי ובמשפחתי גדולה לאין ערוך, אבל עיקר דאגתי הוא לגורל מאות הדיירים שרכשו דירות בחברה. הצעתי את רכושי הפרטי לחברה ללא תמורה, מתוך תקוה שגורם כלשהו יקבל על עצמו את המשך בנית הבנינים בהם נמכרו דירות.

התמוטטות החברה תגרום למשבר גדול בענף הבניה ותגרור חברות בניה נוספות להתמוטטות, אך עיקר הפגיעה יהיה במאות משפחות שרכשו דירות בחברה וב-1000 המשפחות המתפרנסות מפעילותה. לרב דיירי החברה פוליסות ביטוח "קדום", חברה שכבודו מכיר מקרוב. חברת בטוח "קדום" לא תוכל לפרוע את מאות הפוליסות שנתנה לדיירי החברה.

אני מבקש בשם מועצת המנהלים של חברתי, שהינה חברה ציבורית, ערבות מדינה בסך של 4 מליון דולר או הלואה בסכום זה. בתמורה אשעבד את כל החברה לרבות המניות שבשליטתי ואגרום להעברת רכושי הפרטי ללא תמורה לחברה. רכוש זה נאמד בסכום של קרוב ל-2 מליון דולר.

החלטתי לפנות אל כבודו בפניה רצינית וכבדה זו לאחר שדלתות רבות נסגרו בפני החברה עקב הפגיעה בה, וכמוצא אחרון להצלת גורל מאות הדיירים התלויים בה, והמשפחות המתפרנסות מפעילותה. אני רואה וחרד את הבאות העלולות להגרם אם אמנם תתמוטט החברה.

2/..

אברהם גינדי בע"מ ■ גני-אביב הנדסה ובנין בע"מ ■ בניני חן גינדי בע"מ
ההנהלה הראשית: ראשון לציון, רח'ביאליק 2 ■ מיקוד 75272 ■ טלפון 03-990423

יצויין כי לחברה עודף נכסים על התחייבויות במליוני דולרים, אך בתקופה קשה זו לא ניתן לממש את נכסי החברה. החברה זקוקה היום לתזרים מזומנים מאחר ומכירת הדירות נעצרה לחלוטין.

מתן הלוואה לחברה או ערבות כאמור לעיל, תסייע לחברה להמשיך בבנית הדירות ולעמוד בהתחייבויותיה. כמובן שכל הכסף הנ"ל יוזכם אך ורק לבנינים ולדירות שנמכרו, והננו מסכימים לכל פיקוח שייקבע על-ידכם.

אני מבקש מכבודו לעשות כל שביכולתו להענות לפנייתי. כל יום הופך להיות גורלי עבור החברה והנוגעים לה, ולגורם הזמן יש משמעות חשובה ביותר.

בהוקרה רבה,

אברהם גינדי

אברהם גינדי בע"מ ■ גני-אביב הנדסה ובנין בע"מ ■ בניני חן גינדי בע"מ
ההנהלה הראשית: ראשון לציון, רח'ביאליק 2 ■ מיקוד 75272 ■ טלפון 03-990423

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, ייט באייר תשמ"ו
28 במאי 1986

סיכום מישיבה שנערכה ביום 20.5.86 עם חברת בתים

השתתפו: הייה א. נטף, א. סורוקה, בלקינד, קוקוש, ש. צימרמן, ד. בן יהודה, ד. צפריריי.

חברת בתים ביקשה לדחות את חיוב הפיתוח האחרון שנותר לתשלום בגין בנית פרוייקט 80 יחייד בפסגת זאב מפרוגרמת 1984/3, הואיל והתעכבה בבניה לאור הפסקת עבודה ע"י העיריה, ואי דיוקים במדידות.

נציגי המשרד הודיעו כי המשרד אינו אחראי על הבעיות והתוצאות הנובעות מהפסקות עבודה בגלל נושאי תכנון והיתרי בניה ובנושא מדידות, על החברה אחריות לבדוק מידת התאמתן.

יחד עם זאת, ולאור העובדה כי בכל האתר, חברת בתים היתה החברה היחידה לה הוציאה העיריה צו הפסקת עבודה.
סוכם לדחות את מועד התשלום האחרון ב-4 חודשים נוספים (וזאת גם עבור אי דחית התשלום השני) ובריבית חשב תלת-חודשית.

רשמה: ד. צפריריי.

העתק: למשתתפים.

محلول الامتحان

1) تحليل المعادلتين

2) حساب المعادلتين:

3) حساب x

y بالتعويض

.1.h 15/7

הם מגיעים בינתיים לבית אור הלב והשמש בשמיים
שקוע לחלוטין מבין בנין שמונה קומות ומכה בפנינו אור הפנסים
ולילה, אני מבינים מעט מדוע הפסקת הדיבור נגזרה
בגלל השקט הנפלא ו השקט אינו אחיד. כל בנין
ובנין ומעט מעט הדבר מתחיל לשנות מראה עורו,
ומכל מקום אי אפשר לדמות אחרת לתפארת מיוחד
מדים ולאור הלילה ו בכל באופן הכל
הפסקת מלוה סופה לבין הנוגה ולילה על
אי מה השלום בארמון ב-4 הלוחמים ולפנים לראות מה מאוד
בשמחה: ג. בן מנדי

תרגום: אור הלב תל-אביב.

סירמא מישבה שלדרה ב.ם 75.1.30

לה חג הרעים

השרה פנו: אינגל, אוסרוקה, בלנדר, קלוש,
שבירון, ב. בן-יהודה, ג. נבשיר.

* הבהרה: האמרות על קבלת ההיגר לגיה הזרה על החברה.

* בא הוצא גם הפסקת לעבוד רק לחברת
בתים, ובחה התשלום לעיר הוצאת פנים
* 1-30 תוכש 1-30 ל.ם.

* יבקר באים התחשיב כולל תשלום לעיר ראיבל.

רשמה ב.בסרוני

בתים
חברה לבנין ופתוח בע"מ
מגדל שלום מאיר
רח' אחד העם 9, טל. 65 28 18, 65 73 66
ת.ד. 1188 תל-אביב מיקוד 61251

תל-אביב, 5.5.86

724- 86 - 200

ב י ד

לכבוד
מר אלי נטף
מנכ"ל משרד הבנוי והשכון
קרית הממשלה, מזרח ירושלים
ירושלים

א.נ.

הנדון: "פסגת זאב" - 80 יח"ד במתחם 37 לפי פרוגרמה לשנת 1983/84 - בנינים 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327

כסיכום הפניות שלנו לגורמים השונים במשרדכם ופניתנו אל כב', הננו מתכבדים להגיש בזאת רכוז של העובדות והבעיות הכרוכות בהקמת 80 יח"ד שאנו מקימים ב"פסגת זאב" במתחם 37 במסגרת הפרוגרמה לבניה של משרדכם לשנת 1983/84 המחייבות פתרון בדרג בכיר מאחר ולא באו על פתרונם עד כה.

הנושאים המחייבים פתרון לגבי חברתנו הם שונים ומיוחדים לשטח שהוקצא לנו ואין דומה להם בשטחים שהוקצו לקבלנים אחרים הבונים ב"פסגת זאב" ומכאן שהם מחייבים פתרונות ספציפיים לגבי חברתנו.

להלן פרוט הנושאים המחייבים פתרון:

א. עכובים בתחילת העבודה והשלכותיהם

1. בהתאם להסכם מסגרת שבין חברתנו לבין משרדכם קבלנו על עצמנו הקמת 80 יח"ד במתחם 37 לפי הפרוגרמה לשנת 1983/84. לפי ההסכם האמור התחייבנו לבצע את הקמת יח"ד הנ"ל בתוך פרק זמן קצוב כמפורט בהסכם.

2. לפי הוראות משרדכם ומשרד הפקוח ב"פסגת זאב" -ב.ס.ר. בע"מ - קבלנו לרשותנו את השטח והתחלנו בביצוע העבודה בחודש פברואר 1984.עם תחילת העבודה הובהר לנו על ידי משרד ב.ס.ר. בע"מ שעדיין לא ניתן לקבל היתרי בניה לגבי השטח שלנו מאחר ורשויות התכנון של עיריית ירושלים טרם אישרו את ת.ב.ע. המתיחס לשטח האמור.הובהר לנו כי הטפול באישור הת.ב.ע. הוא בטפול ובאחריות משרדכם וכי הנושא יבוא על פתרונו בהקדם.

2/..

3. במקביל עם קבלת השטח הוגשו בשמינו לועדה המקומית לתכנון ובניין ערים שליד עיריית ירושלים תוכניות הבניה והבקשות לקבלת היתרי בניה לגבי הבנינים 323,322,321, 327,326,325,324.

מאחר וכאמור הת.ב.ע. לגבי השטח שהוקצא לנו טרם אושר נשארו הבקשות מונחות בועדה המקומית ללא טפול.

4. בינתיים נמשכו עבודות העפר בשטח, בוצעו הקידוחים וקדרות היסוד והתחלנו בביצוע העבודה דבר שהיה כרוך עבורנו:

א) ארגון צוות עובדים בראשות מנהל עבודה ומהנדס ביצוע.

ב) רכוז ציוד ואמצעים (הקמת מנוף, גנרטור להספקת חשמל, הספקת מים, תחנת בטון, משרדים ומחסנים, העברת תבניות ועצים וכו').

5. ביום 3.9.84 קבלנו מעיריית ירושלים ובית המשפט המקומי "צו הפסקת עבודה". בעקבות הצו האמור הפסקנו העבודה לחלוטין, וכל הציוד והאמצעים הושבתו בשטח.

6. רק בסוף חודש בפרואר 1985 אושרה הת.ב.ע וניתן היה לחדש את העבודה באתר הבניה וזאת לאחר ארגון הצוות מחדש והפעלת הציוד. לתהליכי חידוש העבודה והכנסתה לקצב המלא נדרשו כחודשיים ימים.

7. ההשלכות של האיחור בהתחלת העבודה בפרויקט הנ"ל שנתמשכו כשנה לערך והנזקים שנגרמו לנו כתוצאה מכך מצאו ביטויים כלהלן:

א) הפסד עצום שנגרם כתוצאה מאיחור של שנה בהתחלת המכירה של יחידות הדיור-שנה שהיתה ברת חשיבות עצומה בקצב מכירת דירות לפני הפעלת התוכנית הכלכלית ביום 1.7.85 שגרמה לשנוי קיצוני במשק ובמיוחד "הקפאון" שנשתרר במכירות.

ב) מחוסר הכנסה ממכירת דירות בתקופת האיחור- הכבדת נטל המימון הכרוך בבניה.

ג) הקפאת המחירים של הדירות לפי תקנות שעת חרום לעומת עליה "זוחלת" בעלויות הבניה.

ד) נזקים ישירים שנגרמו בתקופת השנה עקב השבתת ציוד ואמצעים והתארגנות כפולה לגבי אותו פרויקט.

ב. <u>טענות של המודדים הממשלתיים במסירת ציון גובה לנקודת מוצא ח/176 (+747.28)</u>

1. תוך כדי הקמת השלדים של הבנינים ועם תחילת עבודתו של קבלן שכן הבונה בשטח גובל עם השטח שלנו נסתבר כי יש הפרש גובה בין נקודת סימון הגובה שקבלנו בתחילת העבודה מהמודדים של מ.ע.צ. לבין נקודת הסימון שקבל הקבלן השכן. הפרש הגובה מתבטא ב-63 ס"מ.

2. מברורים שערכנו נתברר כי אף אצל קבלן אחר הבונה בצמוד לשטחנו קיים אותו הפרש גובה. כתוצאה מגלוי הטעות והפרשי הגובה הובהר כי אנו בונים את הבנינים שלנו ב-63 ס"מ יותר גבוה.

3/..

הטעות האמורה של המודדים של מ.ע.צ. חייבה אותנו בתכנון מחודש לגבי השטח בכללותו והפסד עצום בעלויות הבניה.

הטעות האמורה מתבטאת בהפסד כספי של כ-100,000 ש"ח לפי מחירי מחירון משרד השכון לשנת 1984.

הטעות האמורה נגרמה כאמור על ידי מודדי מ.ע.צ. ואנו רואים את משרדכם אחראי לכך.

פניה מפורטת עם פרוט הנזקים נשלחה על ידינו למחלקה הטכנית של מחוז ירושלים במשרדכם לידי מר ל.קוקוש.

ג. חיוב בהחזר הוצאות פיתוח למשרדכם

עד היום לא בוצעו על ידי משרדכם עבודות פיתוח בתחום המתחם בו אנו בונים.חיוב בהחזר הוצאות הפיתוח בהם חוייבנו הוא במהותו "רכישה" של עבודות פיתוח ומי שיהנו ממנו בעתיד הם רוכשי הדירות.

קצב המכירות של הדירות המוקמות על ידינו הוא איטי ביותר עקב תנאי השוק כיום והקפאון הכללי במשק ולמעשה חל כמעט קפאון מוחלט במכירה.

מן הדין והצדק כי קצב החזר הוצאות הפיתוח יוצמד לקצב המכירה באופן שלא תוטל עלינו מעמסה כספית ל"רכישת" עבודות פיתוח מהם יהנה בעתיד המשתכן בלבד.

ד. לחילופין: ביטול חיוב ברבית לגבי תקופת הקפאת המחירים.

בפועל החיוב בהחזר הוצאות הפיתוח הוא תשלום עבור ביצוע עבודות פיתוח.

בנושא זה נוצר מצב מוזר ביותר,בעוד שעבור עבודות שאנו ביצענו עבור משרד הבנוי והשכון חלה "הקפאת מחירים" ולא קבלנו כל התיקרויות בתקופת ההקפאה,הרי לעומת זאת התשלום עבור עבודות פיתוח שעל משרד השכון לבצע יש לשלם רבית בהיותם נופלים במסגרת ההגדרה המשפטית של "עיסקה פיננסית".

נמצא שבעוד ששני המקרים זהים במהותם חל דין שונה לגבי כל אחד מהם.

לדעתנו אין כל הצדקה ענינית להבחנה האמורה ואנו מבקשים כי דין אחד יחול בשני המקרים ויבוטל החיוב ברבית לגבי הכספים המגיעים כהחזר הוצאות פיתוח בהתיחס לתקופה בה חלה ההקפאה לגבי ענף הבנין.

לפתרון הבעיות שהועלו על ידינו הננו מבקשים:

א. קיזוז מהסכום בו חויבנו עבור הוצאות פיתוח של הסכומים הבאים:

1) פצוי עבור הנזקים שנגרמו לנו עקב האיחור בהתחלת הבניה לפי המפורט בסעיף א'.
2) פצוי עבור הנזקים שנגרמו לנו עקב הטעות במסירת גובה נקודת המוצא (B.M)מס. ת/176 לפי המפורט בסעיף ב'.

ב. לחילופין:

מסירת ביצוע עבודות פיתוח שעל משרד השכון והבנוי לבצע בסביבת השטח שלנו באותם מחירים עליהם מבוסס החיוב בהחזר הוצאות הפיתוח בהם חויבנו בנכוי הפצוי עבור הטעות במסירת גובה ה- B.M. ערך העבודה שתימסר לנו לביצוע כקבלן תהיה בגבולות סכום היתרה שתישאר מהחיוב.

ג. לחילופין:

קיזוז מסכום החיוב בהוצאות הפיתוח של סכום הפצוי עבור הטעות במסירת נתוני הגובה לפי סעיף ב' ודחית מועד התשלום של יתרת החיוב עד ספטמבר 1986 שמשמעות קבלת המלצות המחלקה הטכנית של משרדכם במחוז ירושלים בנושא תוק וביטול חיוב ברבית על היתרה הנ"ל לגבי תקופת "ההקפאה" בענף הבניה.

נשמח לעמוד לשרותכם במתן כל הסברים ופרוטים נוספים שידרשו לפתרון הבעיות שהועלו על ידינו.

הואיל ומועד התשלום של השעור השני של החזר הוצאות הפיתוח חל ביום 15.5.86 הננו מבקשים דיון בפניתנו זו בכל ההקדם ולפני המועד הנ"ל, או הוראה לחשב המשרד לדחות את התשלום עד לסיום הדיון וקבלת ההלטה סופית בענין.

הננו מצפים להענותכם בחיוב לבקשתנו שכן יהא זה מצב מוזר שמצד אחד נאלץ לשלם כספים למשרד השכון ומאידך לבקש מאותו משרד סיוע במסגרת הסיוע עליו הוחלט בממשלה להעניק לקבלנים הפרטיים.

בכבוד רב,

בתים חברה לבנין ופתוח בע"מ

העתקים: גב' שרה צימרמן

מר ד. בן יהודה

מר. ק. סופרין - ב.ס.ר. בע"מ

בתים
חברה לבנין ופתוח בע"מ
מגדל שלום מאיר
רח' אחד העם 9, טל. 65 73 66, 65 28 16
ת.ד. 1188 תל-אביב מיקוד 65 251

תל-אביב, 5.5.86

724- 86 - 200

לכבוד
מר אלי נטף
מנכ"ל משרד הבנוי והשכון
קרית הממשלה, מזרח ירושלים
ירושלים

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
9 -05- 1986
ירושלים

ב י ד

א.נ.

הנדון: "פסגת זאב" - 80 יח"ד במתחם 37 לפי פרוגרמה לשנת 1983/84 - בנינים 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327

כסיכום הפניות שלנו לגורמים השונים במשרדכם ופניתנו אל כב', הננו מתכבדים להגיש בזאת רכוז של העובדות והבעיות הכרוכות בהקמת 80 יח"ד שאנו מקימים ב"פסגת זאב" במתחם 37 במסגרת הפרוגרמה לבניה של משרדכם לשנת 1983/84 המחייבות פתרון בדרג בכיר מאחר ולא באו על פתרונם עד כה.

הנושאים המחייבים פתרון לגבי חברתנו הם שונים ומיוחדים לשטח שהוקצא לנו ואין דומה להם בשטחים שהוקצו לקבלנים אחרים הבונים ב"פסגת זאב" ומכאן שהם מחייבים פתרונות ספציפיים לגבי חברתנו.

להלן פרוט הנושאים המחייבים פתרון:

א. עכובים בתחילת העבודה והשלכותיהם

1. בהתאם להסכם מסגרת שבין חברתנו לבין משרדכם קבלנו על עצמנו הקמת 80 יח"ד במתחם 37 לפי הפרוגרמה לשנת 1983/84. לפי ההסכם האמור התחייבנו לבצע את הקמת יח"ד הנ"ל בתוך פרק זמן קצוב כמפורט בהסכם.

2. לפי הוראות משרדכם ומשרד הפקוח ב"פסגת זאב" -ב.ס.ר. בע"מ - קבלנו לרשותנו את השטח והתחלנו בביצוע העבודה בחודש פברואר 1984.עם תחילת העבודה הובהר לנו על ידי משרד ב.ס.ר. בע"מ שעדיין לא ניתן לקבל היתרי בניה לגבי השטח שלנו מאחר ורשויות התכנון של עיריית ירושלים טרם אישרו את ת.ב.ע. המתיחס לשטח האמור. הובהר לנו כי הטפול באישור הת.ב.ע. הוא בטפול ובאחריות משרדכם וכי הנושא יבוא על פתרונו בהקדם.

2/..

3. במקביל עם קבלת השטח הוגשו בשמינו לועדה המקומית לתכנון ובנין ערים שליד עיריית ירושלים תוכניות הבניה והבקשות לקבלת היתרי בניה לגבי הבנינים 323,322,321, 327,326,325,324.

מאחר וכאמור הת.ב.ע. לגבי השטח שהוקצא לנו טרם אושר נשארו הבקשות מונחות בועדה המקומית ללא טפול.

4. בינתיים נמשכו עבודות העפר בשטח, בוצעו הקידוחים וקדרות היסוד והתחלנו בביצוע העבודה דבר שהיה כרוך עבורנו:
א) ארגון צוות עובדים בראשות מנהל עבודה ומהנדס ביצוע.
ב) רכוז ציוד ואמצעים (הקמת מנוף, גנרטור להספקת חשמל, הספקת מים, תחנת בטון, משרדים ומחסנים, העברת תבניות ועצים וכו').

5. ביום 3.9.84 קבלנו מעיריית ירושלים ובית המשפט המקומי "צו הפסקת עבודה". בעקבות הצו האמור הפסקנו העבודה לחלוטין, וכל הציוד והאמצעים הושבתו בשטח.

6. רק בסוף חודש בפברואר 1985 אושרה הת.ב.ע ונתן היה לחדש את העבודה באתר הבניה וזאת לאחר ארגון הצוות מחדש והפעלת הציוד. לתהליכי חידוש העבודה והכנסתה לקצב המלא נדרשו כחודשיים ימים.

7. ההשלכות של האיחור בהתחלת העבודה בפרויקט הנ"ל שנתמשכו כשנה לערך והנזקים שנגרמו לנו כתוצאה מכך מצאו ביטויים כלהלן:
א) הפסד עצום שנגרם כתוצאה מאיחור של שנה בהתחלת המכירה של יחידות הדיור-שנה שהיתה ברת חשיבות עצומה בקצב מכירת דירות לפני הפעלת התוכנית הכלכלית ביום 1.7.85 שגרמה לשנוי קיצוני במשק ובמיוחד "הקפאון" שנשתרר במכירות.
ב) מחוסר הכנסה ממכירת דירות בתקופת האיחור- הכבדת נטל המימון הכרוך בבניה.
ג) הקפאת המחירים של הדירות לפי תקנות שעת חרום לעומת עליה "זוחלת" בעלויות הבניה.
ד) נזקים ישירים שנגרמו בתקופת השנה עקב השבתת ציוד ואמצעים והתארגנות כפולה לגבי אותו פרויקט.

ב. <u>טענות של המודדים הממשלתיים במסירת ציון גובה לנקודת מוצא ח/176 (+747.28)</u>

1. תוך כדי הקמת השלדים של הבנינים ועם תחילת עבודתו של קבלן שכן הבונה בשטח גובל עם השטח שלנו נסתבר כי יש הפרש גובה בין נקודת סימון הגובה שקבלנו בתחילת העבודה מהמודדים של מ.ע.צ. לבין נקודת הסימון שקבל הקבלן השכן. הפרש הגובה מתבטא ב-63 ס"מ.

2. מברורים שערכנו נתברר כי אף אצל קבלן אחר הבונה בצמוד לשטחנו קיים אותו הפרש גובה. כתוצאה מגלוי הטעות והפרשי הגובה הובהר כי אנו בונים את הבנינים שלנו ב-63 ס"מ יותר גבוה.

3/..

הטעות האמורה של המודדים של מ.ע.צ. חייבה אותנו בתכנון מחודש לגבי השטח בכללותו והפסד עצום בעלויות הבניה.

הטעות האמורה מתבטאת בהפסד כספי של כ-100,000 ש"ח לפי מחירי מחירון משרד השכון לשנת 1984.

הטעות האמורה נגרמה כאמור על ידי מודדי מ.ע.צ. ואנו רואים את משרדכם אחראי לכך.

פניה מפורטת עם פרוט הנזקים נשלחה על ידינו למחלקה הטכנית של מחוז ירושלים במשרדכם לידי מר ל.קוקוש.

ג. חיוב בהחזר הוצאות פיתוח למשרדכם

עד היום לא בוצעו על ידי משרדכם עבודות פיתוח בתחום המתחם בו אנו בונים.חיוב בהחזר הוצאות הפיתוח בהם חוייבנו הוא במהותו "רכישה" של עבודות פיתוח ומי שיהנו ממנו בעתיד הם רוכשי הדירות.

קצב המכירות של הדירות המוקמות על ידינו הוא איטי ביותר עקב תנאי השוק כיום והקפאון הכללי במשק ולמעשה חל כמעט קפאון מוחלט במכירה.

מן הדין והצדק כי קצב החזר הוצאות הפיתוח יוצמד לקצב המכירה באופן שלא תוטל עלינו מעמסה כספית ל"רכישת" עבודות פיתוח מהם יהנה בעתיד המשתכן בלבד.

ד. לחילופין: ביטול חיוב ברבית לגבי תקופת הקפאת המחירים.

בפועל החיוב בהחזר הוצאות הפיתוח הוא תשלום עבור ביצוע עבודות פיתוח.

בנושא זה נוצר מצב מוזר ביותר,בעוד שעבור עבודות שאנו ביצענו עבור משרד הבנוי והשכון חלה "הקפאת מחירים" ולא קבלנו כל התיקרויות בתקופת ההקפאה,הרי לעומת זאת התשלום עבור עבודות פיתוח שעל משרד השכון לבצע יש לשלם רבית בהיותם נופלים במסגרת ההגדרה המשפטית של "עיסקה פיננסית".

נמצא שבעוד ששני המקרים זהים במהותם חל דין שונה לגבי כל אחד מהם.

לדעתנו אין כל הצדקה ענינית להבחנה האמורה ואנו מבקשים כי דין אחד יחול בשני המקרים ויבוטל החיוב ברבית לגבי הכספים המגיעים כהחזר הוצאות פיתוח בהתיחס לתקופה בה חלה ההקפאה לגבי ענף הבנין.

לפתרון הבעיות שהועלו על ידינו הננו מבקשים:

א. קיזוז מהסכום בו חויבנו עבור הוצאות פיתוח של הסכומים הבאים:

1) פצוי עבור הנזקים שנגרמו לנו עקב האיחור בהתחלת הבניה לפי המפורט בסעיף א'.
2) פצוי עבור הנזקים שנגרמו לנו עקב הטעות במסירת גובה נקודת המוצא (B.M)מס. ת/176 לפי המפורט בסעיף ב'.

ב. לחילופין:

מסירת ביצוע עבודות פיתוח שעל משרד השכון והבנוי לבצע בסביבת השטח שלנו באותם מחירים עליהם מבוסס החיוב בהחזר הוצאות הפיתוח בהם חויבנו בנכוי הפצוי עבור הטעות במסירת גובה ה- B.M. ערך העבודה שתימסר לנו לביצוע כקבלן תהיה בגבולות סכום היתרה שתישאר מהחיוב.

ג. לחילופין:

קיזוז מסכום החיוב בהוצאות הפיתוח של סכום הפצוי עבור הטעות במסירת נתוני הגובה לפי סעיף ב' ודחית מועד התשלום של יתרת החיוב עד ספטמבר 1986 שמשמעות קבלת המלצות המחלקה הטכנית של משרדכם במחוז ירושלים בנושא תוק וביטול חיוב ברבית על היתרה הנ"ל לגבי תקופת "ההקפאה" בענף הבניה.

נשמח לעמוד לשרותכם במתן כל הסברים ופרוטים נוספים שידרשו לפתרון הבעיות שהועלו על ידינו.

הואיל ומועד התשלום של השעור השני של החזר הוצאות הפיתוח חל ביום 15.5.86 הננו מבקשים דיון בפניתנו זו בכל ההקדם ולפני המועד הנ"ל, או הוראה לחשב המשרד לדחות את התשלום עד לסיום הדיון וקבלת ההלטה סופית בענין.

הננו מצפים להענותכם בחיוב לבקשתנו שכן יהא זה מצב מוזר שמצד אחד נאלץ לשלם כספים למשרד השכון ומאידך לבקש מאותו משרד סיוע במסגרת הסיוע עליו הוחלט בממשלה להעניק לקבלנים הפרטיים.

בכבוד רב,
בתים חברה לבנין ופתוח בע"מ

העתקים: גב' שרה צימרמן
מר ד. בן יהודה
מר. ק. סופרין - ב.ס.ר. בע"מ

חברה לשיכון ולפיתוח-אשקלון-בע"מ
משרד ראשי: מרכז מיסחרי אפרידר, אשקלון. טל 30726,34457
סניף מגדל: רח' העבודה 33, אשקלון. טל' 23575
המען למכתבים: ת.ד 5005, אפרידר, אשקלון. 78150
אפרידר

תאריך 16.4.86

מספרנו 910/020

לכבוד
מר אמנון אשורי
מנהל אגף האכלוס
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

נכבדי,

הנדון: התפרעויות ביחידת האכלוס

1. הרני להביא לידיעתך שלאחרונה תרבו התפרעויות ביח' האכלוס והפכו לחלק מחיינו היום יומיים בלווי אלימות פיזית.
2. למיותר לציין שהמצב בלתי נסבל.
3. בגין זאת אנו נאלצים לסגור מידית הפעם את הח' לקבלת קהל.
4. מפאת מצבנו הכספי הקשה אין אנו יכולים להעסיק שוטר בימי קבלת קהל על אף הנחיצות שבדבר.
5. בשל הדחיפות אודה על הענותך החיובית בהקדם.

בכבוד רב.
גבי לוש
מ נ כ"ל

העתק:-
מר אלי נטף-מנכ"ל משהב"ש
מר ישראל שוורץ-ס.מנהל אגף האכלוס
מר דב גל-ממונה אכלוס מחוזי.
מר משה שגיב-ס. מנהל א. אכלוס
מר שמעון ברלביא-מזכיר החברה.
מר רמו כהן-מנהל אכלוס אשקלון
מעקב.

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודיור

תאריך: 2.5.86

לכבוד

מר מ. אברהמי

חברת אברהמי

הנדון: בנייה במסגרת פרוגרמת 1985/6
מכתבי מ-2.3.86

מאחר וחברתכם פרעה את חובה למשרד בגין החזרי פיתוח והתחייבה בפני המנכ"ל שתרפעות של אי כיבוד המחאותיה למשרד לא יישבו סרכם להעתר לבקשת החברה ולאפשר לה להמשיך בבנייה באתרים הבאים כלהלן:

לוד - שכונת בן גוריון - 31 יח"ד

קרבי שומרון - 48 יח"ד

רמלה - שכונת חממי - 44 יח"ד

כדי לבקוט במשבה זהירות סרכם במשרד כי 18 יח"ד (בית 164) בוספות והמסחר בשכונת חממי שבכללו בפרוגרמה המקורית של החברה לא ייבנו על ידכם.

הפרויקטים שהותחל בבנייתם ע"י החברה למרות מכתבי אשר בסימוכין יחושבו לצורך קבלת השלב השני של מימון החלקי והתחיבות הרכישה כפרויקטים שהותחלו לאחר 31.3.86.

ב ב ר כ ה,

ש. צימרמן

ס/מנהל האגף

העתק: א. בטף - מנכ"ל (בפועל)

א. סורוקה

ד. בן יהודה

י. מאירי

א. בר-לוי

מ. אברמוביץ

ז. שוורץ

א. סידיס - מ.מ.י

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

תאריך 2 במרץ 1986

לכבוד
מר מ. אברהמי
חברת אברהמי

א"נ

הנדון: בנייה במסגרת פרוגרמת משרד הבינוי והשכון

מכוון שחברתכם איבה עומדת בהתחייבויותיה למשרד בגושא תשלום החזרי הפיתוח וזאת למרות התראות חוזרות ונישנות לא ייחתם עמכם חוזה המסגרת לפרוגרמת 1985/6 ואנו רואים עצמנו רשאים להעביר האתרים לחברות אחרות.

אנו שוקלים אמצעים נוספים הנוגעים לפרויקטים הנבנים באמצעותכם במסגרת פרוגרמות שנים קודמות.

בכבוד רב,

ש. צימרמן
ס/מנהל אגף נכסים ודיור

העתק: א. נטף - מנכ"ל
ד. בן יהודה
א. סורוקה
א. לוין

שצ/רמ

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

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

תאריך: 7 במרץ 1986

אל: מר י. מאירי - מנהל מחוז מרכז

הנדון: חברת אברהמי

אבקשכם להפסיק כל טפול בפרוגרמת 1985/6 של חברת אברהמי.

החברה הפרה התחייבויותיה למשרד בגין תשלום החזרי פיתוח.

ב ב ר כ ה,

ש. צימרמן

ס/מנהל אגף נכסים ודיור

העתק: א. נטף - מנכ"ל (בפועל)
ד. בן יהודה
א. סורוקה
א. בר-לוי
מ. אברמוביץ

שצ/רמ

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

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, י"ב ניסן תשמ"ו
21 אפריל 1986

תרשומת מישיבה שנערכה אצל המנכ"ל בנושא חב' אברהמי ביום 20.4.1986

השתתפו: א. נטף, סורוקה, אברהמי, פרץ, ד. בן יהודה, ש. צימרמן, צ. בירן, ד. צפרירי.

1. מר אברהמי הוזמן אל המנהל הכללי על מנת להבהיר ולהדגיש כי תופעה של אי עמידה במועדי תשלומים ע"י החברה למשרד הבנוי והשיכון, לאחר אי כיבוד המחאה של החברה למשרד, לא תישנה, שאם לא כן, החברה תוצא מפרוגרמת הבנייה של משרד הבינוי והשיכון.

2. מכיוון שהחברה שילמה את חובה, והסבירה כי העיכוב נבע מתקלה מינהלית בלבד, ובהתאם לכך החלט לאפשר לחברה להמשיך בבניית הפרויקטים שהוחלט עליהם במסגרת הפרוגרמה 1985 בלוד, קרני שומרון, רמלה.

3. כדי לנקוט במשנה זהירות, החלט לאשר לחברה רק חלק מפרוייקט חממי ברמלה, ולהקטין הפרוייקט ע"י הוצאת השטח המסחרי ומספר יחידות דיור בהתאם לקביעת גב' ש. צימרמן וא. סורוקה.
כמו כן, החלט כי המימון החלקי בכל הפרויקטים שלעיל ינתן לאחר סיום שלב 18.

רשמה: ד. צפרירי.

העתק: מר א. סורוקה
מר ד. בן יהודה
גב' צ. בירן
גב' ש. צימרמן.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, י"ב ניסן תשמ"ו
21 אפריל 1986

תרשומת מישיבה שנערכה אצל המנכ"ל בנושא חב' אברהמי ביום 20.4.1986

השתתפו: א. נטף, סורוקה, אברהמי, פרץ, ד. בן יהודה, ש. צימרמן, צ. בירן, ד. צפרירי.

1. מר אברהמי הוזמן אל המנהל הכללי על מנת להבהיר ולהדגיש כי תופעה של אי עמידה במועדי תשלומים ע"י החברה למשרד הבנוי והשיכון, לאחר אי כיבוד המחאה של החברה למשרד, לא תישנה, שאם לא כן, החברה תוצא מפרוגרמת הבנייה של משרד הבינוי והשיכון.

2. מכיוון שהחברה שילמה את חובה, והסבירה כי העיכוב נבע מתקלה מינהלית בלבד, ובהתאם לכך החלט לאפשר לחברה להמשיך בבניית הפרויקטים שהוחלט עליהם במסגרת הפרוגרמה 1985 בלוד, קרני שומרון, רמלה.

3. כדי לנקוט במשנה זהירות, החלט לאשר לחברה רק חלק מפרוייקט חממי ברמלה, ולהקטין הפרוייקט ע"י הוצאת השטח המסחרי ומספר יחידות דיור בהתאם לקביעת גב' ש. צימרמן וא. סורוקה.

כמו כן, החלט כי המימון החלקי בכל הפרויקטים שלעיל ינתן לאחר סיום שלב 18.

רשמה: ד. צפרירי.

העתק: מר א. סורוקה
מר ד. בן יהודה
גב' צ. בירן
גב' ש. צימרמן.

אל: ...

ד.ט. 43 3—1169/3

נא לשים נייר פחם
למני התחלת המתיבה!

מקורד התקשורת

שם המחלקה: משרד הבינוי והשכון

כתובת: קריית הממשלה, מזרח, ירושלים

אישור לקבלת מברק רשמי

	הוראות שירות	שעה	תאריך	מספר המלים	מספר מקורי	
רשמי	ETAT / GOVT		6.4.86			

1) שם הנמען: אברהם? תב"ל לבנין בע"מ

2) רחוב ומס' הבית: כביש ראשון לציון - נס ציונה דלק "סונול"

3) מיקום: ראשון לציון

הנדון: ערבות בנקאית ע"ס 97,818 ש"ח ל-30 אפריל 1986

בהמשך להודעתנו מה- 1 לאפריל 1986 ולתזכורת הטלפונית נבקשכם להמציא את הערבות

שבנדון מיד על מנת שלא נאלץ לנקוט באמצעים.

בכבוד,

ד. בן יהודה
חשב המשרד

מר א. נויה, מנכ"ל

מר י. פלאי, מנהל אגף פקורמו

81/24286 (1.82) 15,000×100 ד.מ.יים פ