

כרפפים

116-2911

34-7

לעיל

2.82 - 6.91



שם תיק: אגף תכנון וביטוי ערים - נופים

גל-7/44994

מזהה פנימי

מזהה פריט: 000yxee

כתובת 2-120-5-18-6

10/04/2018

תאריך הדפסה

34-7

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 10.6.91

צ'אני ח'אני

אל: מר י. מאירי - מנהל המחוז
מאת: חיים צימר

הנדון: פרוגרמה לשטחים ציבוריים - ומוסדות ציבור ביישוב נופים
4,000 משפחות (14,600 תושבים)

סיכום ישיבה מתאריך 9.1.91 בהשתתפות:

מר דוד בן-אלול - ממונה למוסדות ציבור - משב"ש י-ם
מר יוסי וינדזברג - מנהל המח' לתכנון בקרה ומעקב - משרד החינוך - י-ם
מר אברהם שבות - מנהל מח' תכנון ובינוי - מוא"ז שומרון - אלון מורה
מר ש.תשובה - מנהל המח' למתקני ספורט - רשות הספורט - החשמואים 99 ת"א
גבי ת.קורן - ראש ענף תכנון - רשות הספורט
גבי דליה גרבל - אדריכלית - דיזינגוף 219 ת"א
גבי קרטש אווה - אדריכלית - מחוז המרכז - משב"ש
גבי ירדנה פלאוט - אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
מר חיים צימר - ממונה מחוזי למוסדות ציבור ופיתוח משלים
מר י.רוטה - מנהל מח' פרוגרמות

כללי

היישוב ממוקם בתוך שמורת טבע של נחל קנה ליד יקיר וקרני שומרון.
סופי יהיו בנופים כ- 4,000 יח"ד, כשבשלב א' יבנו 500 יח"ד,
הוסכם להשתית הפרוגרמה על ממוצע משפחתי של 3.65 נפשות.
לגבי מוסדות חינוך מדובר ב- 2.25% בשנתון גיל אחד (329 תלמידים בגיל אחד).

פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים ביישוב נופים - 4,000 משפחות
(14,600 תושבים)

א. מעונות תינוקות (גילאי 0 - 2)
6.0 דונם
לפי המכסה המקובלת (1 מעון תינוקות בן 3 - 5 כיתות ל- 1200/800 משפחות) - יש לאתר 4 מגרשים (כ"א 1.5 דונם) במקומות שקטים ומרכזיים, בין ריכוזי המגורים, רחוקים ממוקדי רעש, מסחר וזיהום, מקומות שיש אליהם גישה נוחה לאמהות ועגלות תינוקות (כך שכל מגרש ישרת כ- 25% מהאוכלוסיה).

ב. גני ילדים (גילאי 3 - 4)
12.0 דונם
 לפי 4.5% מהאוכלוסיה (2.25% x 2 שנתונים) יהיו בגילאים אלה 658 ילדים. לפי 33 ילדים במוצע ב- 1 כיתה תדרשנה 20 כיתות ב- 10 מגרשים, (כ"א 1.2 דונם) ל- 10 בנייני גני ילדים דו-כיתתיים, בפיזור מתאים בין ריכוזי המגורים (כך שכל מגרש ישרת כ- 10% מהאוכלוסיה).

ג. גני-ילדים (גיל 5)
 לפי 2.25% מהאוכלוסיה יהיו בגיל זה 329 ילדים. לפי 33 ילדים בכיתה תדרשנה 10 כיתות גן-ילדים לגיל 5, שיש למקם כולן בחצרות בתי ספר יסודיים (או בצמוד אליהם). כאמור אין צורך באיתור מגרשים נפרדים (בני 1.2 דונם כ"א). הצמדת הכיתות למגרשי בתי הספר תחייב רק תוספת של 0.5 דונם ל- 1 כיתה שתלקח בחשבון באיתור מגרשים לבתי-ספר יסודיים.

ד. בתי ספר יסודיים (גילאי 6 - 11 כיתות א' - ו')
35.0 דונם
 לפי 13.5% מהאוכלוסיה (6 שנתונים x 2.25%) יהיו בגילאים אלה 1947 תלמידים. לפי 33 תלמידים במוצע, ב- 1 כיתה תדרשנה 60 כיתות ב- 4 מגרשים: 2 מגרשים בכ"א 18 כיתות בית ספר + 3 כיתות גן-ילדים (לפי 0.5 דונם ל- 1 כיתה). כל מגרש 10.5 דונם. ועוד 2 מגרשים בכ"א 12 כיתות בית ספר + 2 כיתות גן-ילדים. כל מגרש 7.0 דונם.

ה. חינוך על יסודי (גילאי 12 - 17, כיתות ז' - י"ב)
36.0 דונם
 לפי 13.5% מהאוכלוסיה תדרשנה 60 כיתות. מכיוון שחלק מהתלמידים מהגרם הקטן ייקלט במוסדות חינוך באזור, הוחלט על 48 כיתות במגרש אחד (לפי 0.75 דונם ל- 1 כיתה), סה"כ 36.0 דונם.

ו. תרבות, נוער וספורט
49.0 דונם
 עבור מרכז עירוני ראשי לתרבות נוער וספורט יש לאתר (ברצף עם קרית החינוך העל יסודית) 30 דונם. נוסף לכך יש לאתר בנפרד, (בפריפריה) שטח בין 15 דונם לכדורגל. כן יש לאתר 2 מגרשים עבור 2 מועדוני נוער תנועתיים (כ"א 2 דונם) בנפרד בפריפריה.

ז. מוסדות בריאות
4.0 דונם
 לפי המכסה המקובלת יש לאתר 2 מגרשים (כ"א ישרת כמחצית מתושבי השכונה), בכל מגרש: מרפאה (1.5 דונם) + תחנה לבריאות האם והילד (0.5 דונם). המגרשים יאותרו במקומות שקטים, רחוקים ממוקדי רעש, זיהום ומסחר, שהגישה אליהם נוחה לאמהות ועגלות תינוקות, חולים וחניה לאמבולנסים ולרכב רופאים.

9.0 דונם

מוסדות דת ח.

- לפי המכסה המוסכמת, יש לאתר בשכונה:
1 מגרש לבית כנסת מרכזי - 2 דונם,
2 מגרשים לבתי כנסת עדתיים גדולים - כ"א 1 דונם.
6 מגרשים לבתי כנסת עדתיים רגילים - כ"א 0.5 דונם
2 מקוואות - כ"א 1 דונם.

125 דונם ט. פארן עירוני, גינות מרכזיות ומגרשי משחקים לגיל הרך

לפי המכסה המקובלת (3 מ"ר לנפש), בפארק עירוני מרכזי - יש לאתר למטרה זו - 44 דונם. לפי המכסה המקובלת (2 מ"ר לנפש) לגינה שכונתית מרכזית, יש לאתר 2 גינות (כ"א 12 דונם) ולפי 2 מ"ר לנפש לגיל הרך יש לאתר 6 מגרשים כ"א 5 דונם.
ניתן לשנות את החלוקה בתנאי שהגן המרכזי לא יהיה קטן מ- 12 דונם, ובתנאי שמגרש המשחקים לגיל הרך לא יהיה קטן מ- 2.5 דונם.

16 דונם י. מרכז עירוני ראשי

1. בנין המועצה המקומית (3.0 דונם)
חדרי משרדים, ישיבות, קבלת קהל, שרותים בשטח בנוי של 1000 מ"ר. הבנין ימוקם בצמידות לככר עירונית ושטח חניה כנדרש.

2. משרדים ציבוריים ופרטיים
כ- 250 מ"ר שטח בנוי, מעל קומה מסחרית.

3. מסחר מרכזי (7 דונם)
לפי המיכסה המקובלת של 0.15 מ"ר לנפש בשטח מסחרי בנוי במרכז הראשי, יידרשו כ- 2020 מ"ר.
הפירוט המומלץ:

סניף דואר	-	150 מ"ר
3 בנקים כ"א 200 מ"ר	-	600 מ"ר
סופרמרקט	-	730 מ"ר
בתי קפה ומסעדות	-	100 מ"ר
בית מרקחת	-	70 מ"ר
6 חנויות, כ"א 50 מ"ר	-	300 מ"ר
2 חנויות, כ"א 35 מ"ר	-	70 מ"ר

2020 מ"ר

4. אופציה לאולם שמחות
כ- 250 מ"ר שטח בנוי מעל קומה מסחרית.

5. אופציה לבית קולנוע קטן
כ- 600 מ"ר שטח בנוי, מעל, או מתחת, קומה מסחרית.

6. אופציה למלוו מסחרי קטן
כ- 500 מ"ר שטח בנוי, מעל קומה מסחרית.

7. תוספת 33% לככרות רחבות, מעברים וכו' (4 דונם).

8. מסחר שכונתי
לפי המכסה השכונתית המקומית (0.1 מ"ר בנוי לנפש) דרוש שטח מסחרי של כ- 1500 מ"ר (ש"ע ל- 32 חנויות).
ניתן לרכז 12 - 14 חנויות ועוד סופרמרקט קטן במרכז מסחרי שכונתי (באזור מרוחק מהמרכז העירוני הראשי. יתר החנויות לאתר במספר ריכוזים (בני 2 חנויות כ"א) לנוחות הגישה של התושבים לקניית מצרכים יום יומיים.

8.0 דונם

10. מגרשים רזרביים

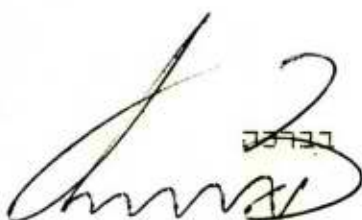
כדי לענות בעתיד על צורך בלתי צפוי כיום במגרשים למוסדות ציבור ספציפיים יש לאתר:

1 מגרש 3.5 דונם

1 מגרש 2 דונם

1 מגרש 1.5 דונם

1 מגרש 1 דונם



חיים צימר

ממונה מחוזי למוסדות ציבור
ופיתוח משלים

מר י. פתאל - מנהל אגף פרוגרמות - משב"ש
מר פ. חביב - מנהל אגף הפיתוח - חב' המתנס"ים
מר א. שושני - מנהל אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם
מר ע. שנער - אדרי' ראשי - משב"ש י-ם
מר ל. זיון - מנהל החטיבה הטכנית - כאן
מר ש. מגורי - יועץ לתכנון מחוזי
מר ש. כנעני - מנהל אגף המיפוי - משרד החינוך י-ם
מר ש. שניאור - מנהל מח' הבינוי - משרד החינוך י-ם
גב' ר. בלידשטיין - אדרי' המחוז
מר נ. ערב - מנהל מח' פרוגרמות
גב' א. אופיר - אגף תכנון והנדסה - משב"ש י-ם

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז/החטיבה הטכנית

רח"י החשמונאים 113 ת"א
טל: 33108 56 פקס: 5610580

לכבוד

תאריך: 11/06/91

אדון נכבד,

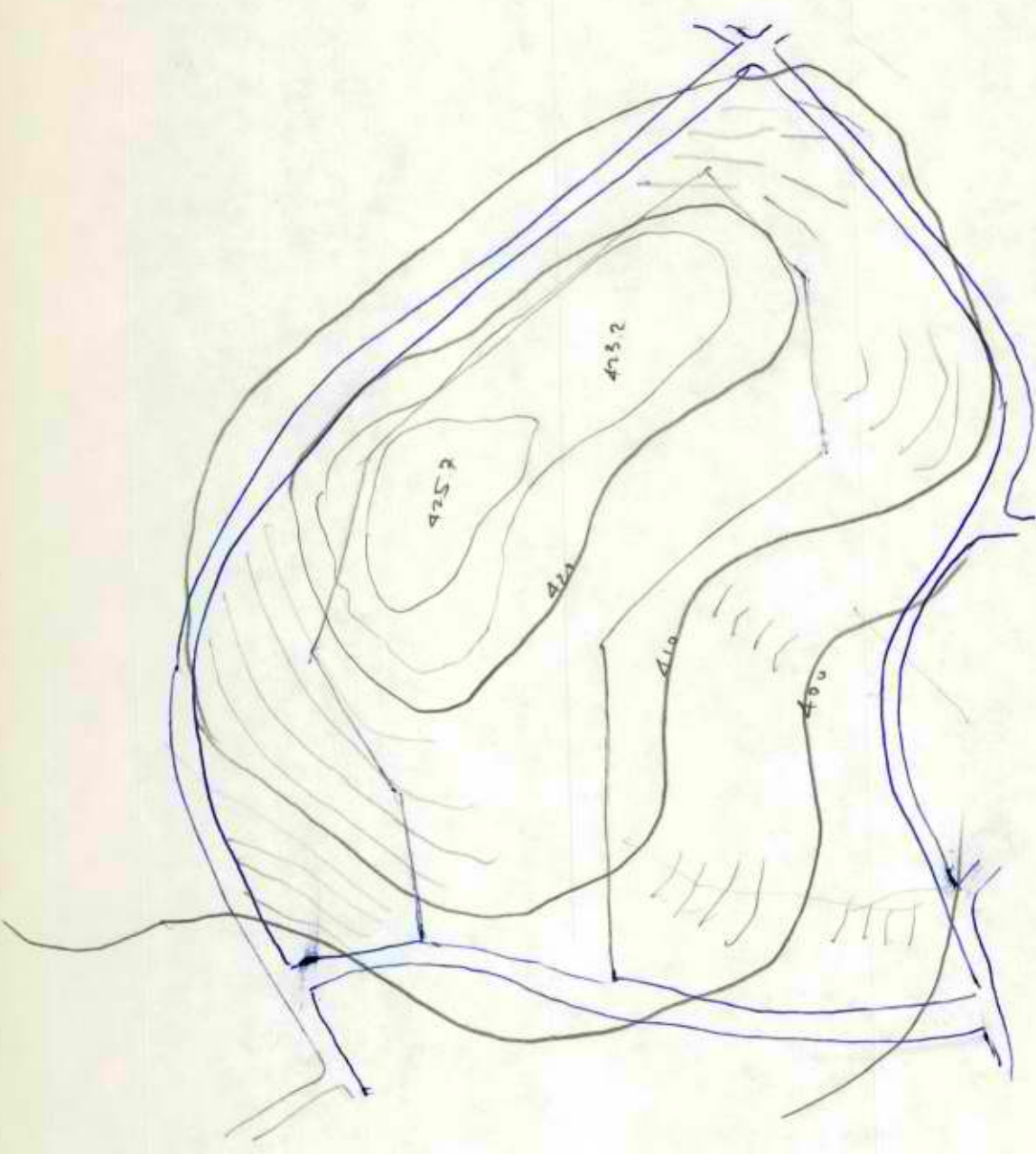
הנכם מוזמנים לוועדת אישורים לישוב נופים שיערך ביום ה'
20.6.91 בשעה 14.00 בלשכתו של מהנדס מחוז המרכז מר י. מאירי.

בברכה

העתק:

צ. אליקים
ראש צוות תכנון

מר י. מאירי - מנהל המחוז
אדרי' ע. שוהר - אדריכל ראשי משהב"ש
גבי' א. אופיר - אדריכל נוף-ראשי משהב"ש
אדרי' ש. מגורי כהן - אדריכל ראשי, יועץ
גבי' דיאנה וולקוב - אגף בינוי ערים
מר ק. רום - מהנדס כבישים ראשי
מר ל. זיוון - מהנדס המחוז
גבי' פ. בצלאל - מ.מ מנהל מח' פרוגרמות
מר חיים צימר - הממונה על מוסדות ציבור
מר נוימן - מהנדס חשמל מחוזי
מר ש. זלצר - מהנדס חשמל - משהב"ש
מר ל. דוידוביץ - מהנדס כבישים מחוזי
מר א. רוזנבג - רפרנט משרד ראשי, משהב"ש
אדרי' שלי אגוז - רפרנט נוף משרד ראשי
אדרי' בת-שבע שרמן - מתכנן הישוב
מר מריאנסקי - יועץ מים וביו
מר דני פוכס - משרד ד.א.ש
מר דב גבע
מר אריה הראל - כאן



שכונת זרמא ארחת של נופים איועדת לאגודים אהותאם
לאותם עקרונית שלקדעו בגלעד 426.

לתכנון 200- דונם

ב ציבור 40% 80 דונם

ים 60% 120 דונם

לנו ולרופות התפלגות הבניה

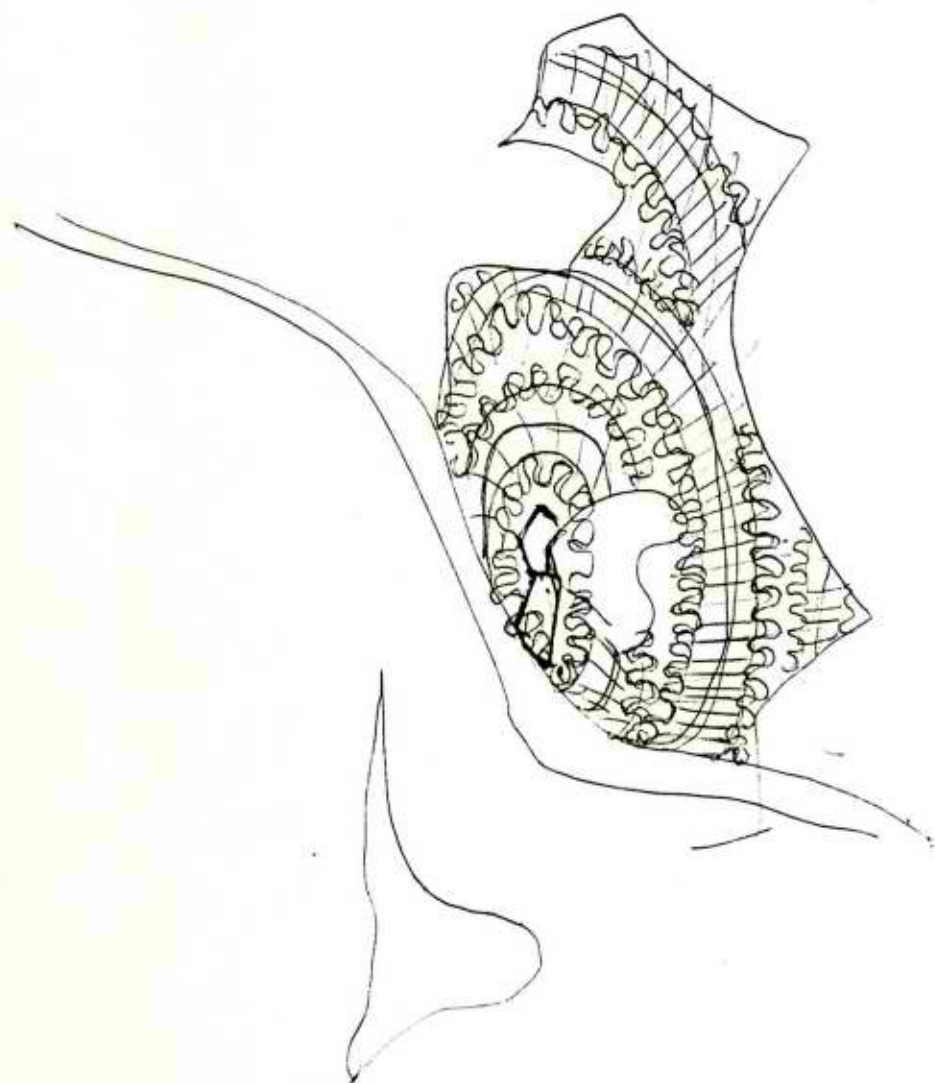
חלופות		א		ב		ג		ד	
סוג הבניה	סגורים	יחיד	מסח-ב	מסח	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד	מס' יחיד
קומטים טוריים	א'	6	17	20	120	15	18	108	17
קומטי קומטי	ג'	8	58	70	560	85	102	816	-
מסח	א'	10	25	30	300	-	-	-	83
סה"כ		8	100	120	980	100	120	924	100

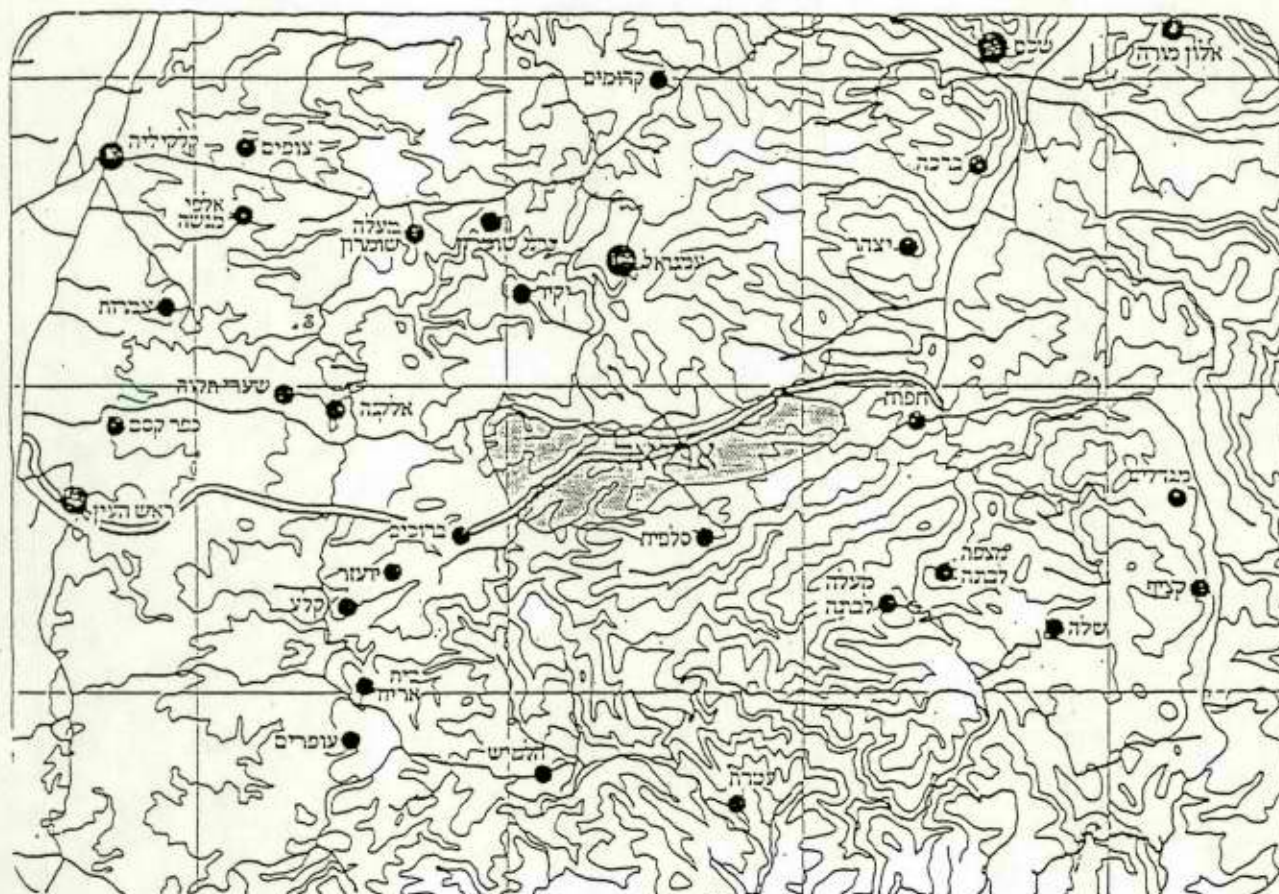
המסחר והמוסדות יאוקמו פסגת הגבעה בנאישות לדרך
הקיימת. הבניה לא תכלוט אל היא, תכלע י בירק ובצומח.



נופים - דרום-מזרח

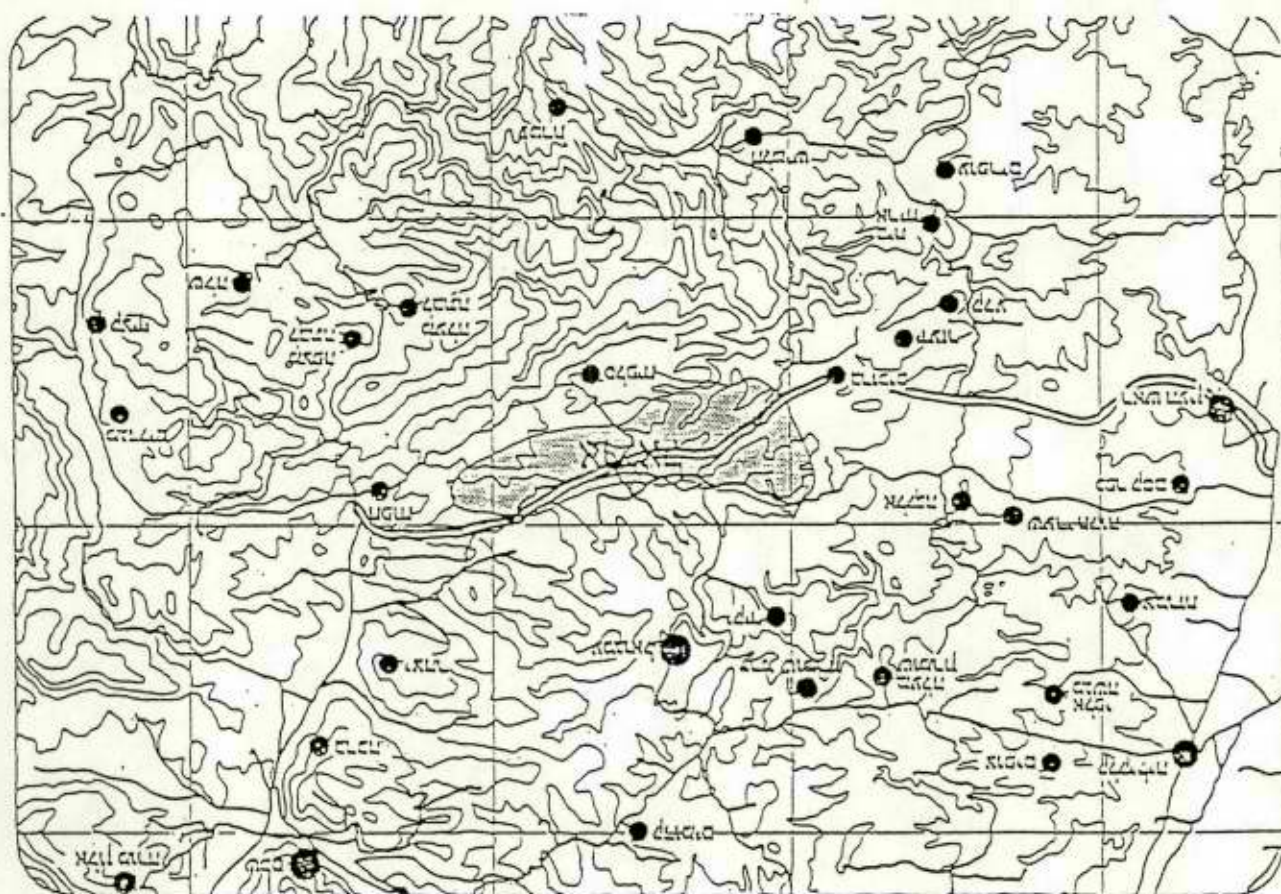
גבעה 431

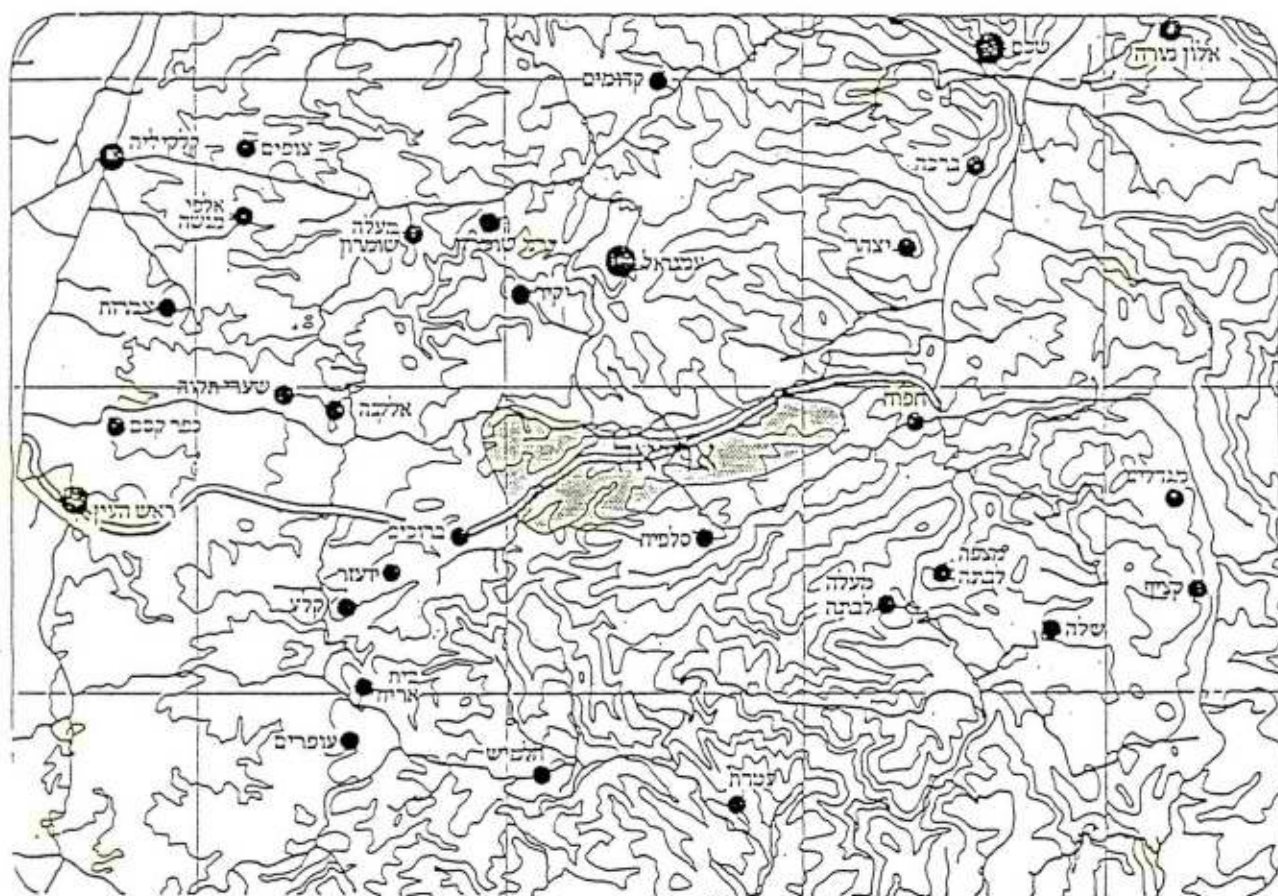




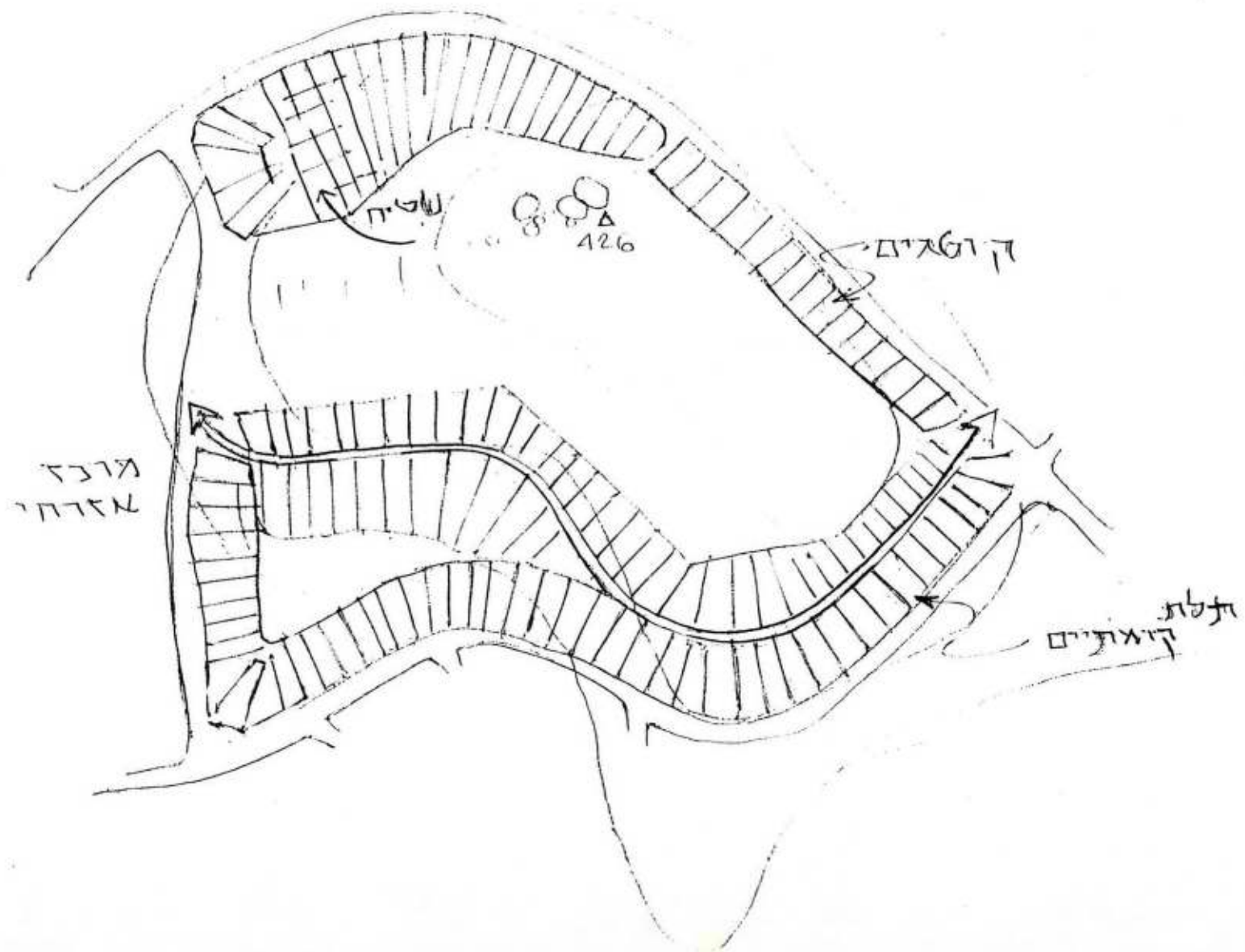
• אזור ק.מ. 1:200,000 •

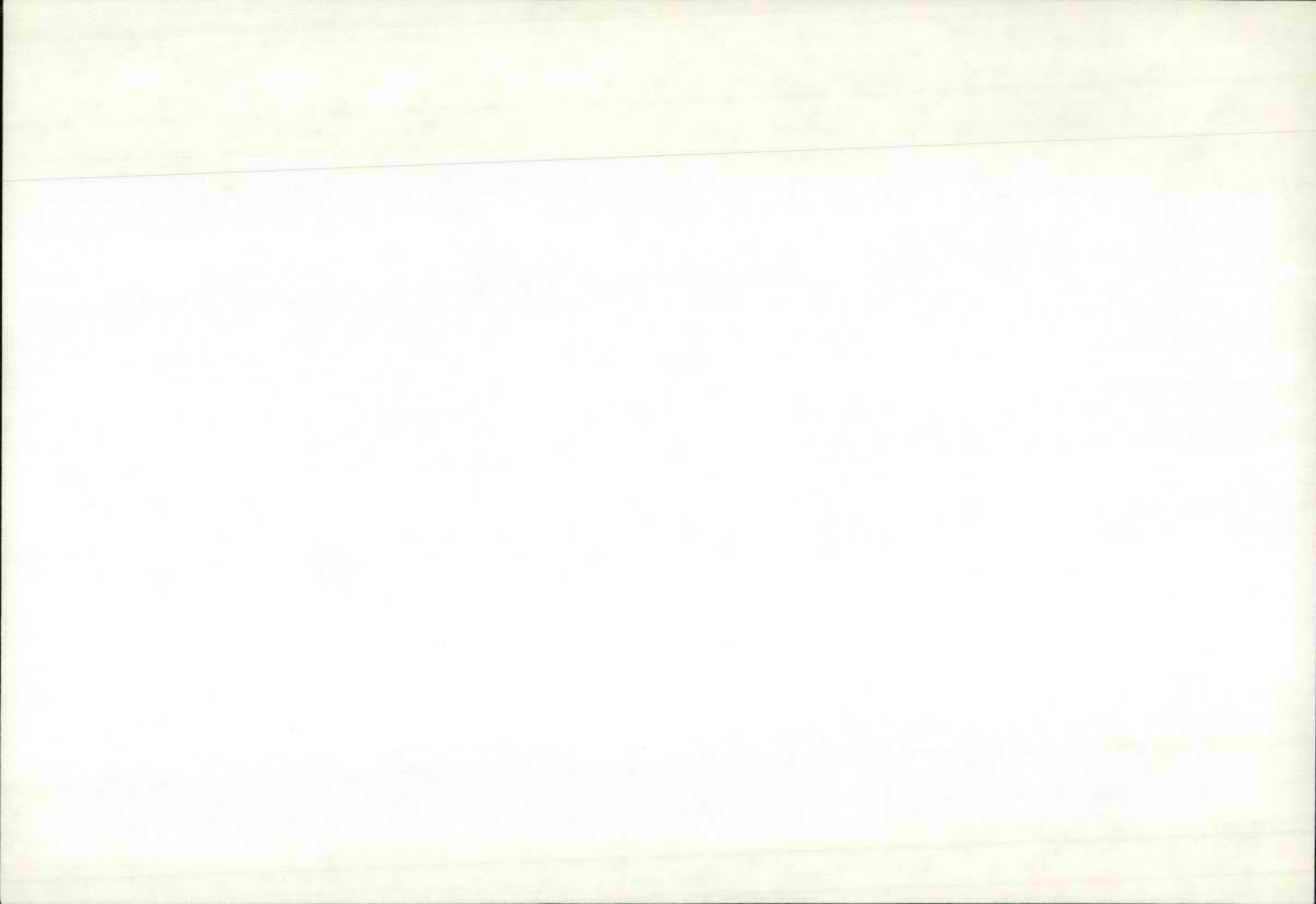
• 1:200,000 • M.P. 711R •

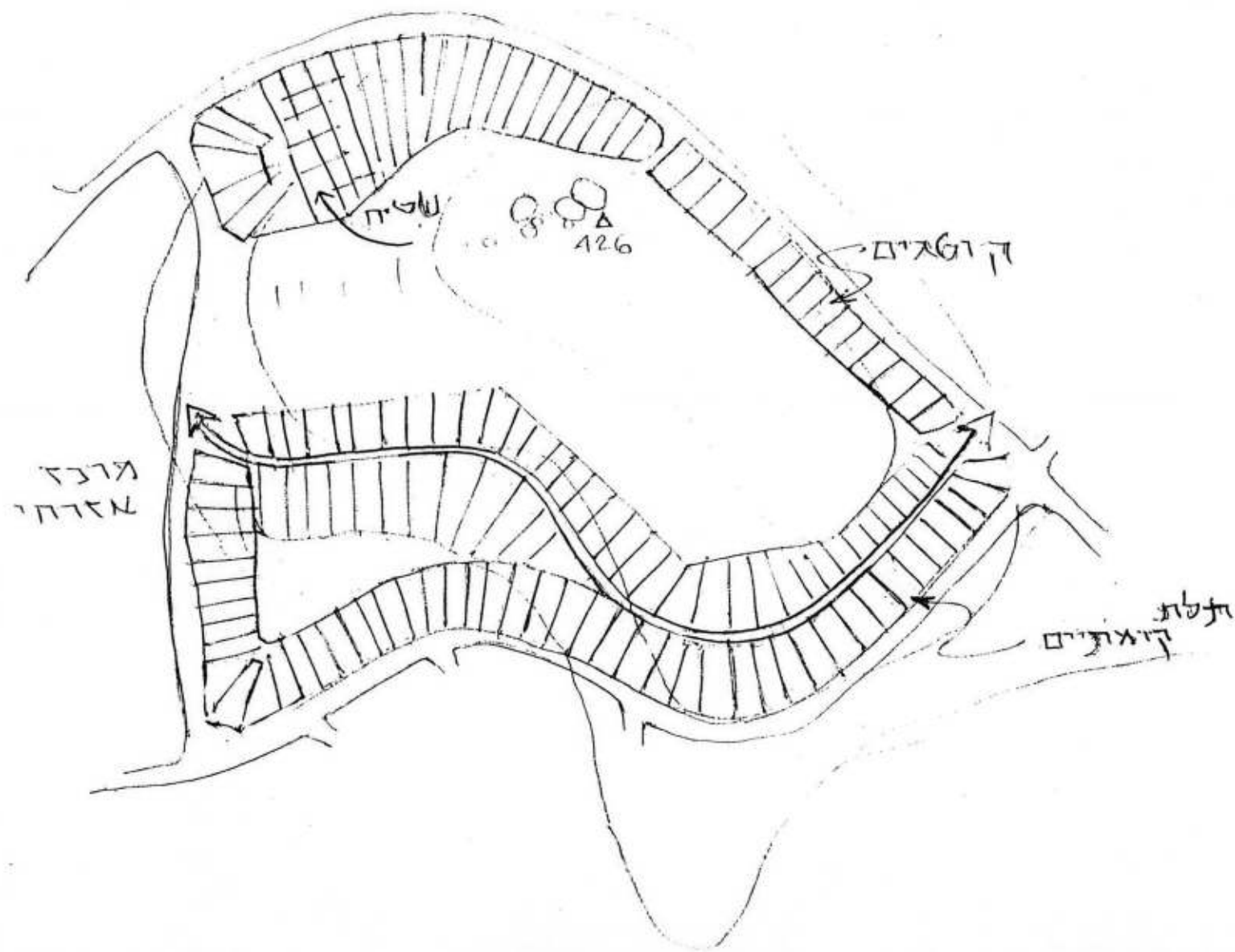




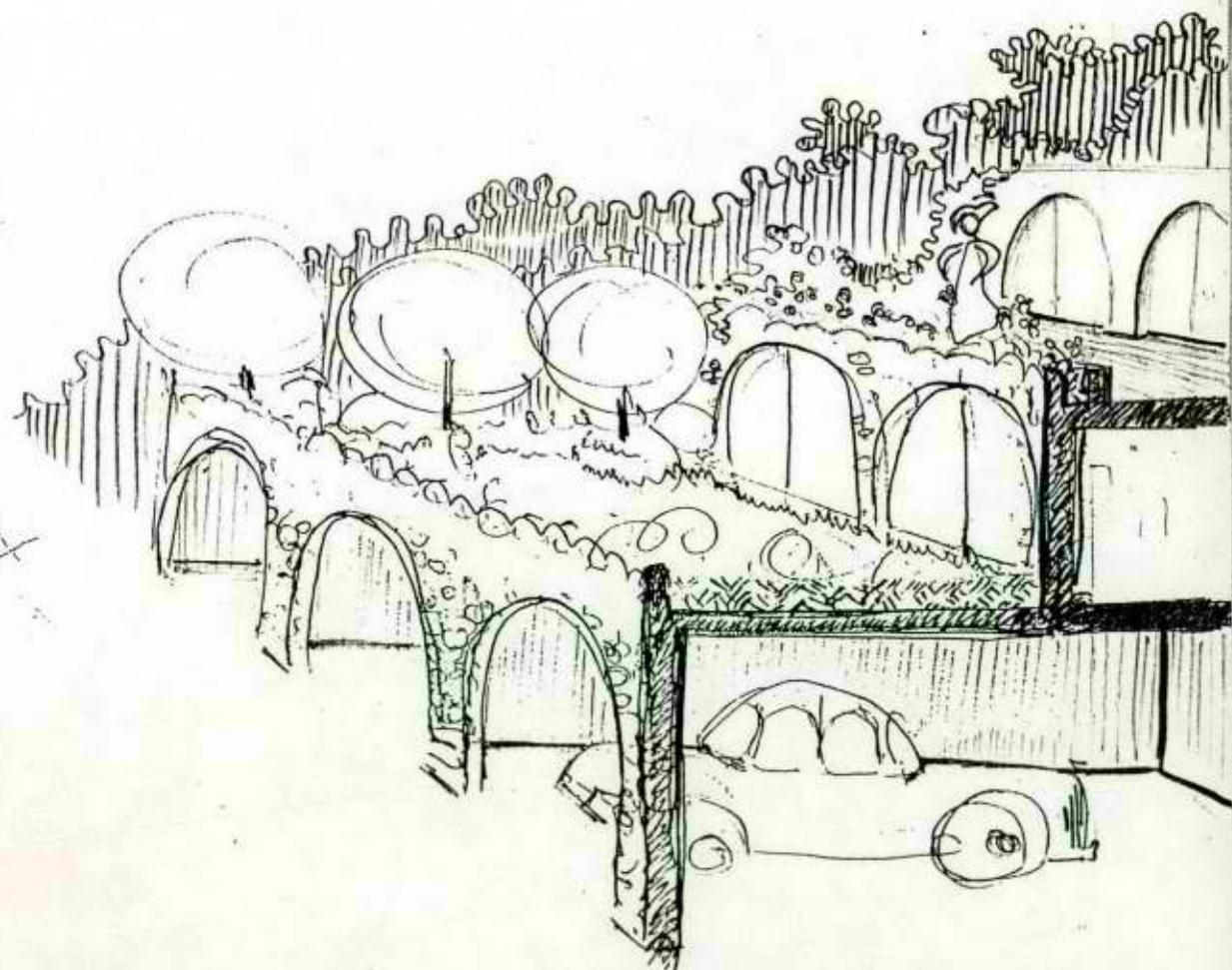
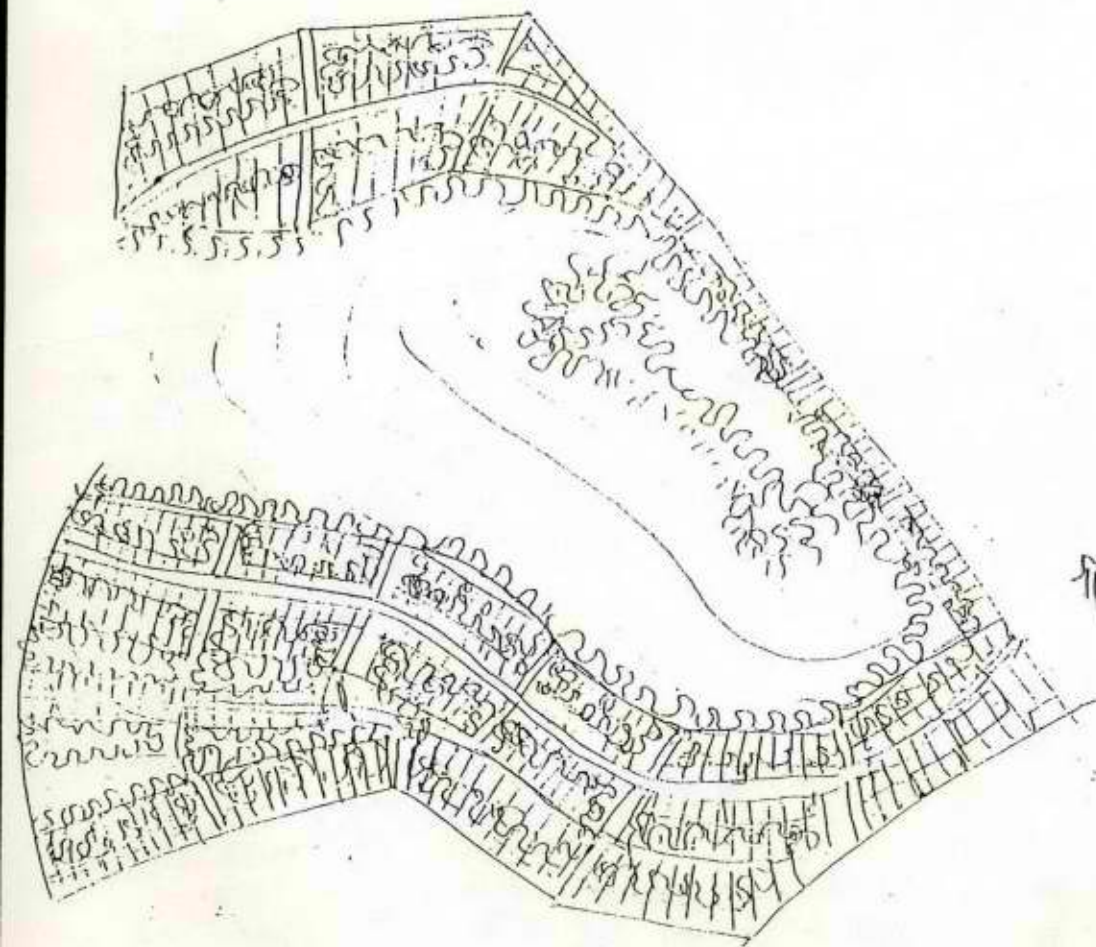
• אזור ק.מ. 1:200,000 •



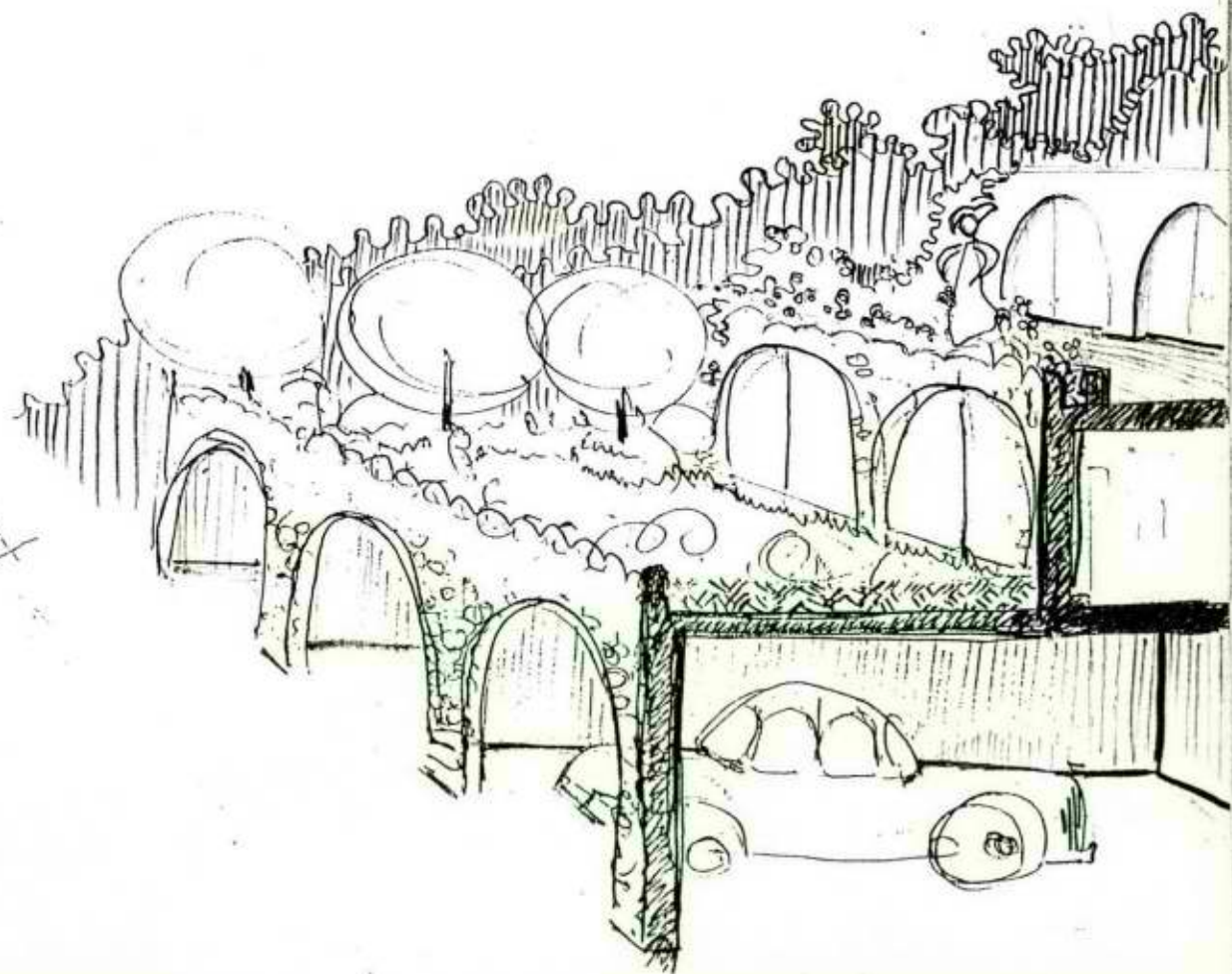
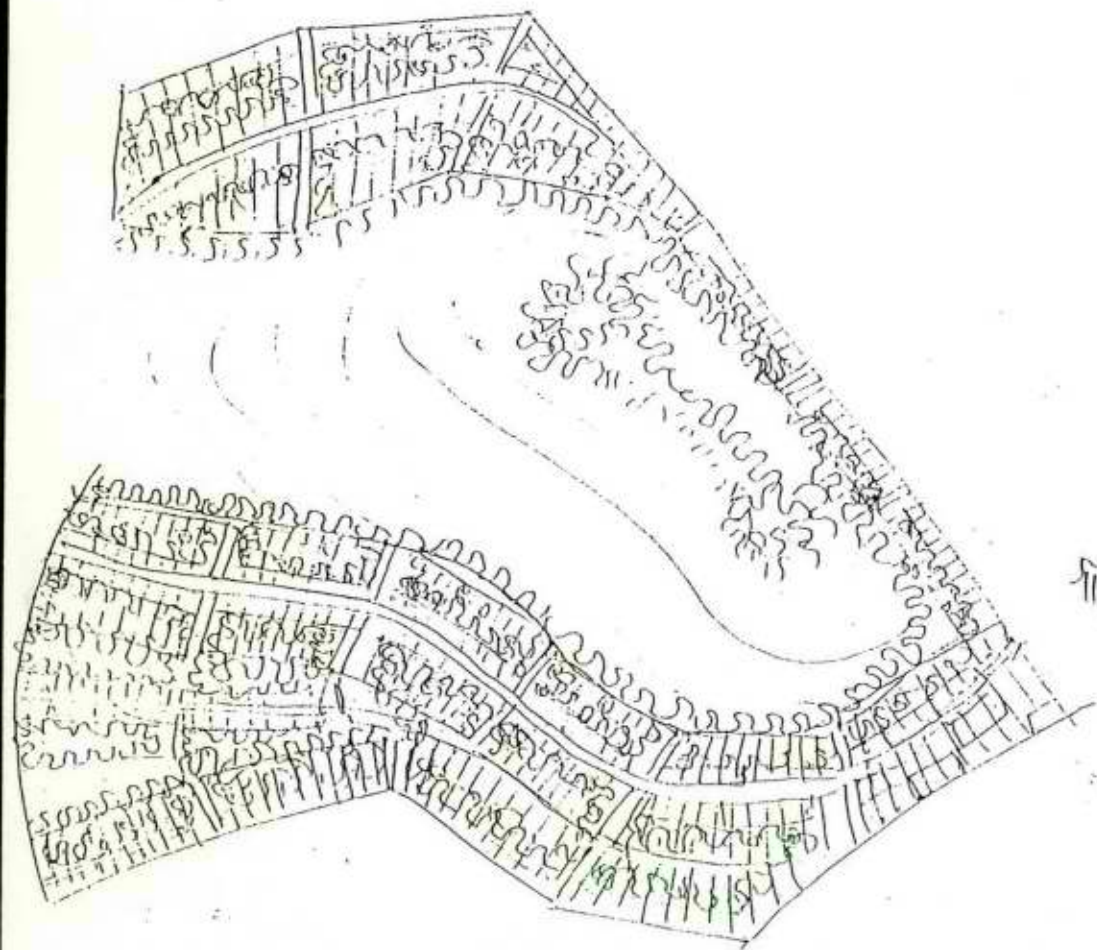




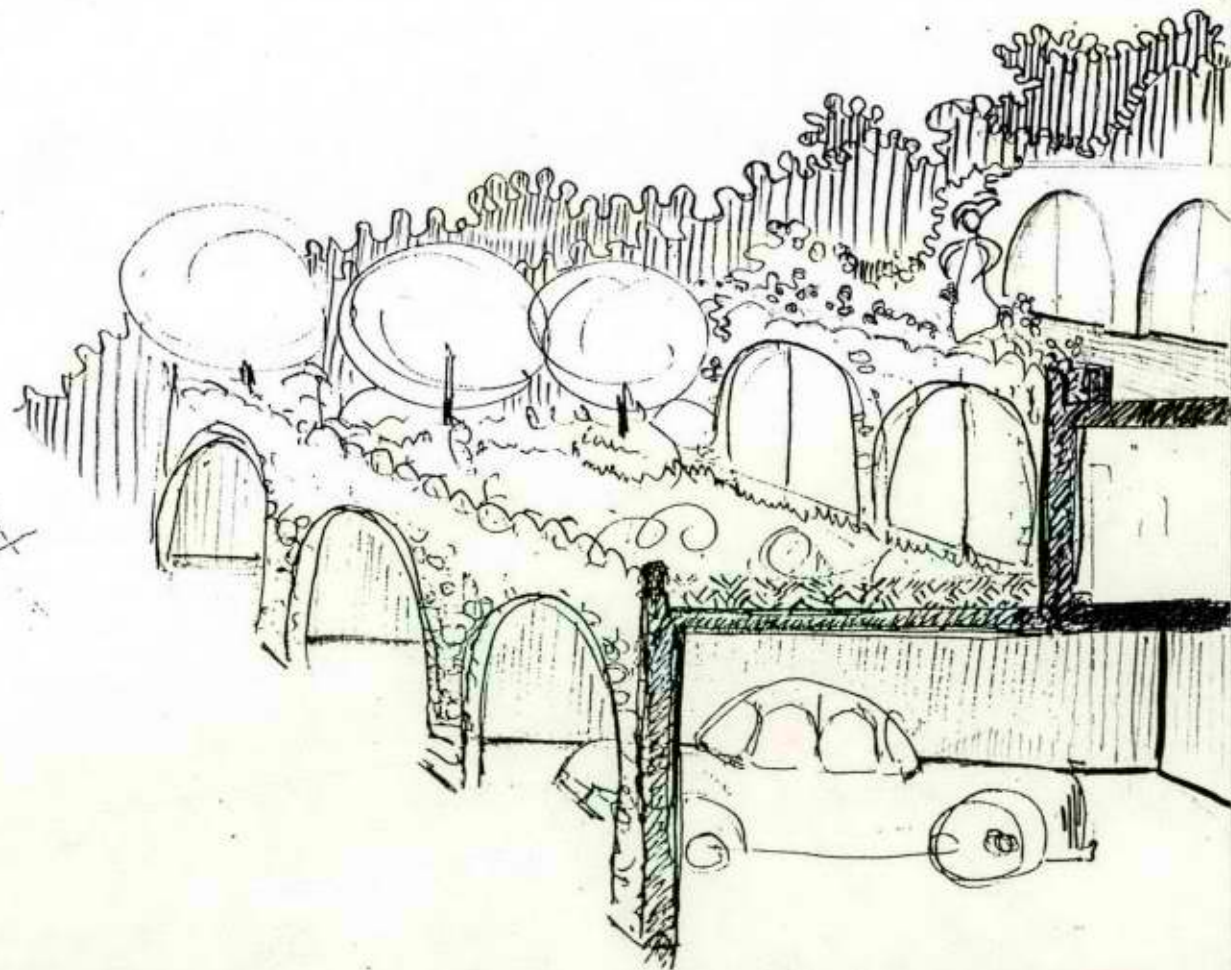
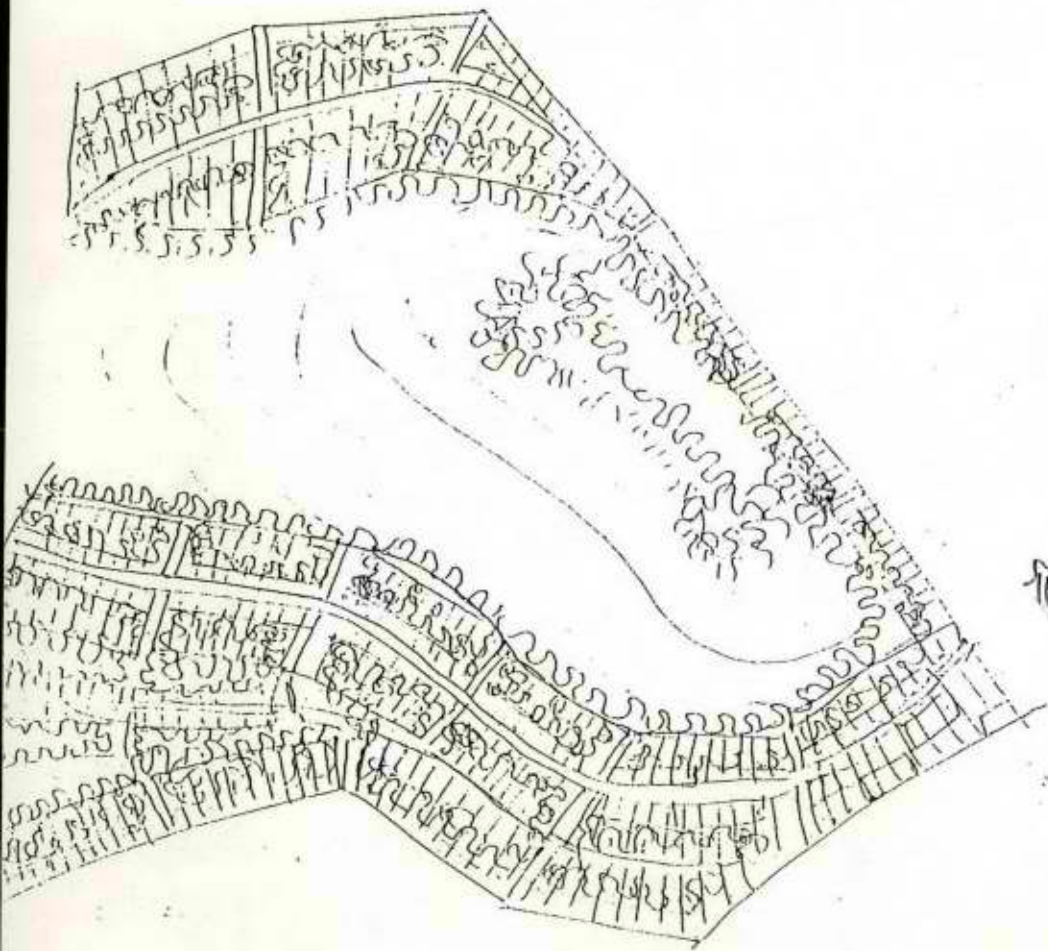
הצעת דיסאים



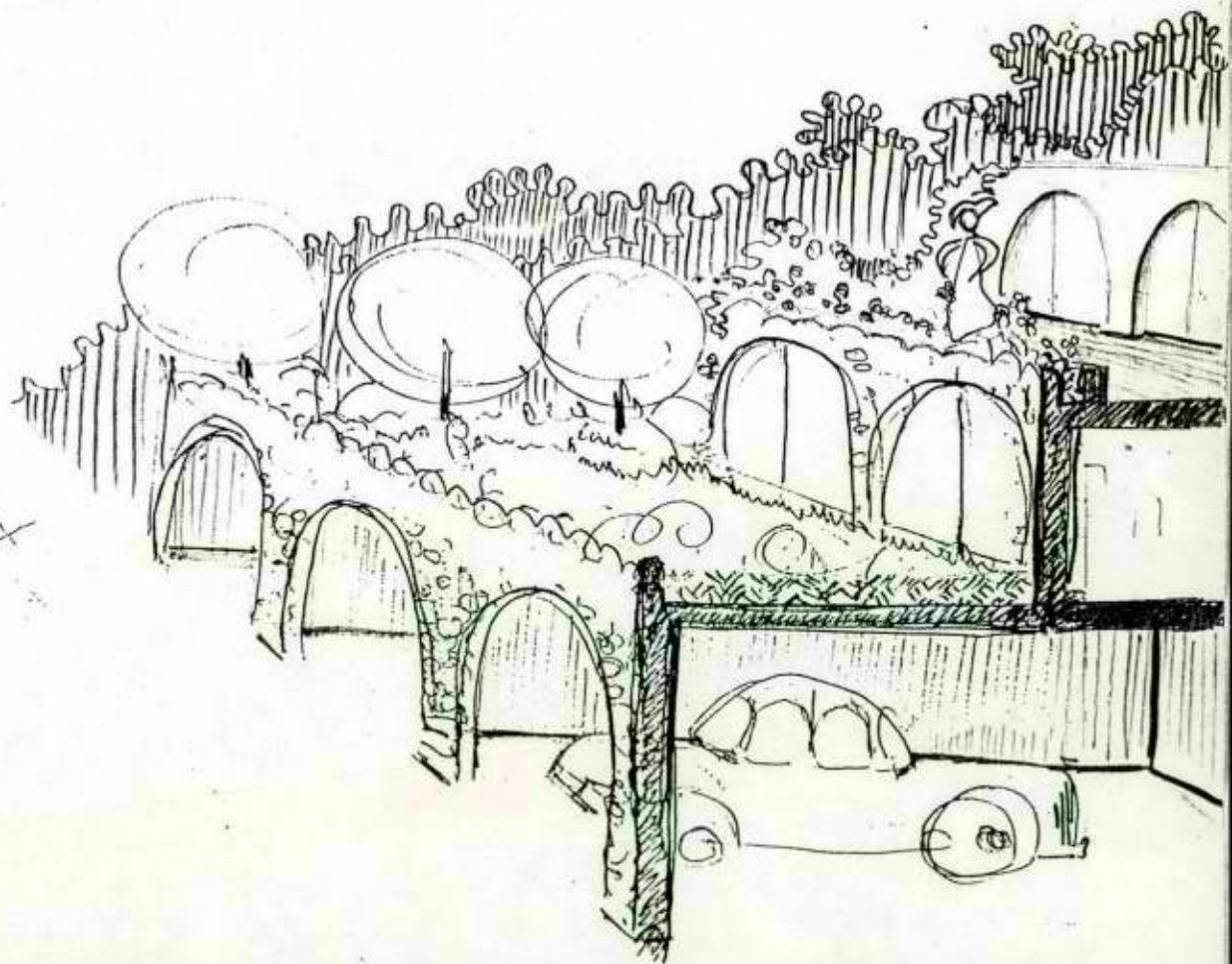
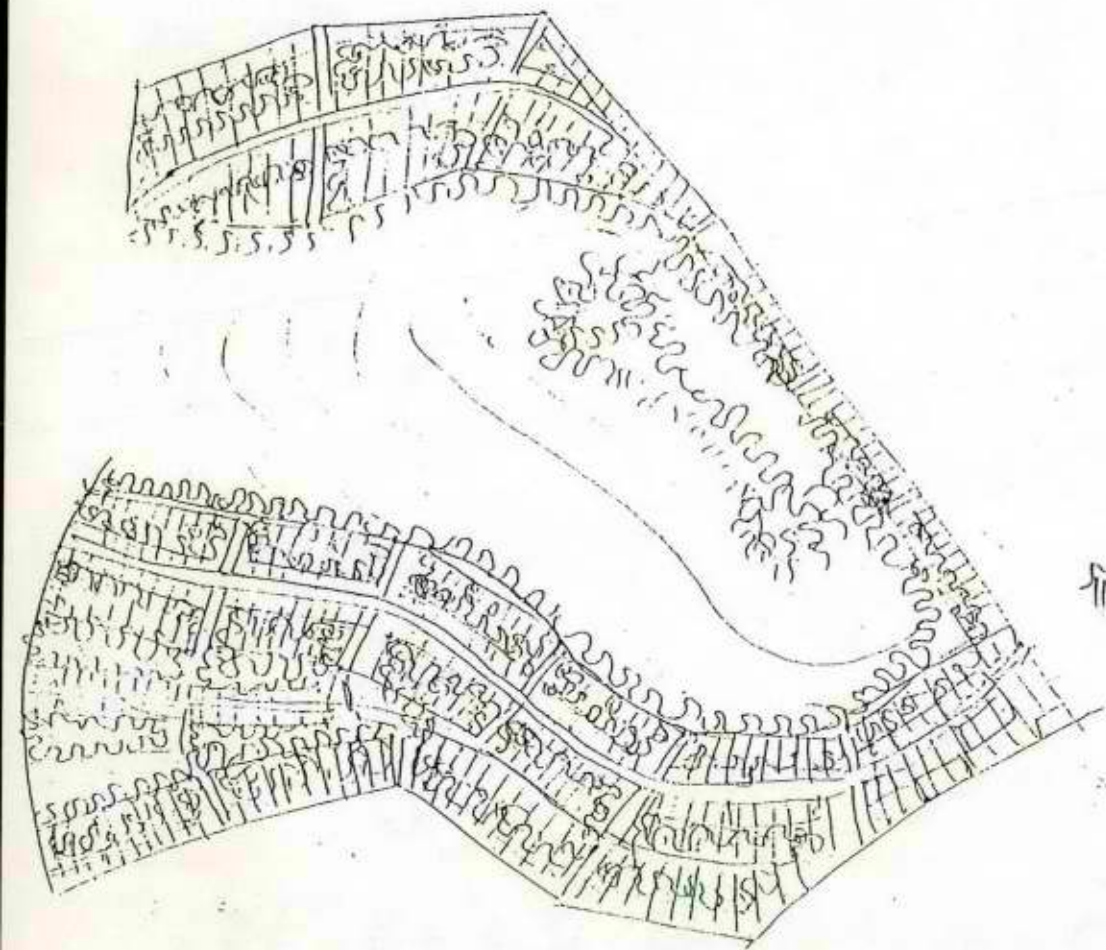
השטח היסודי

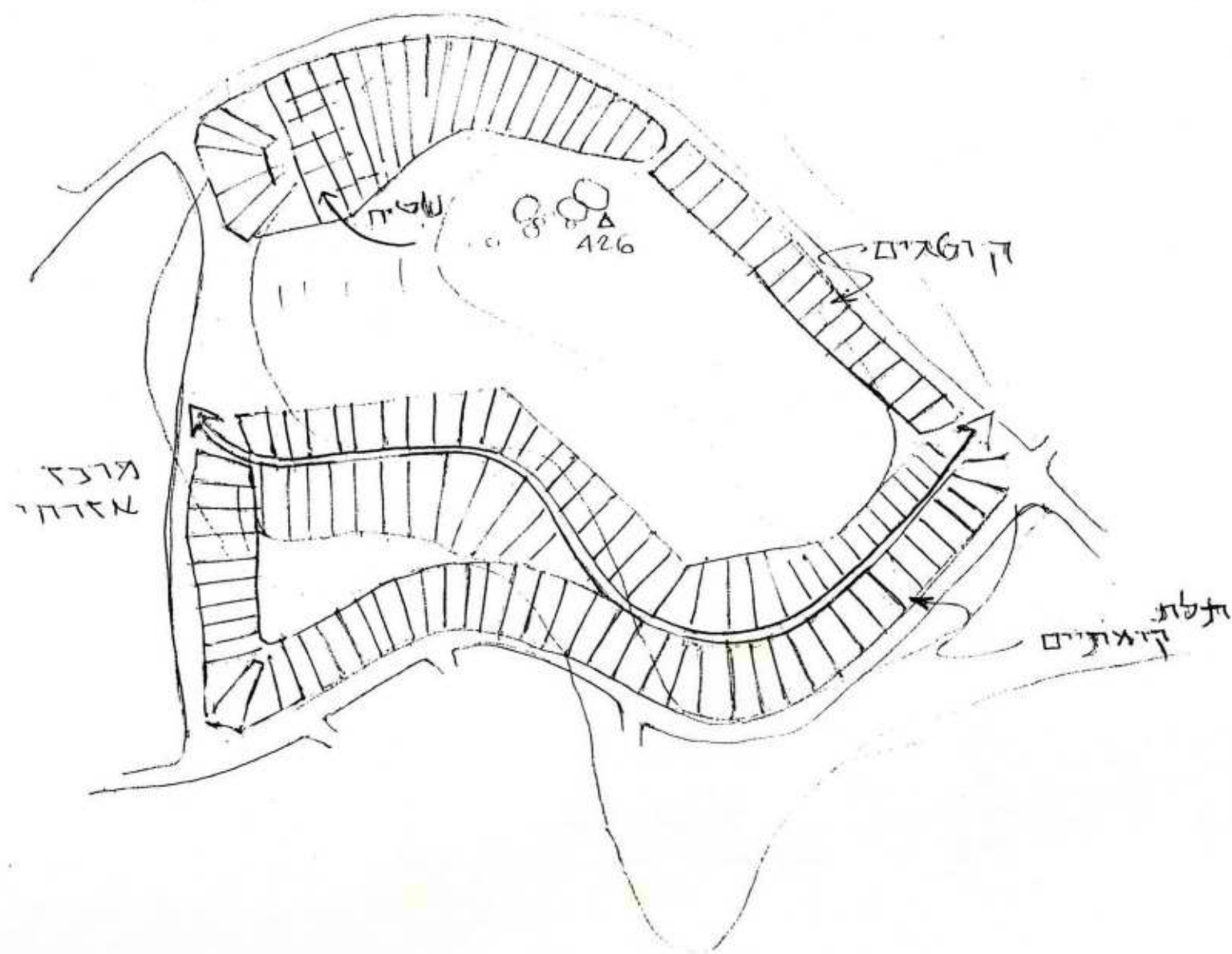


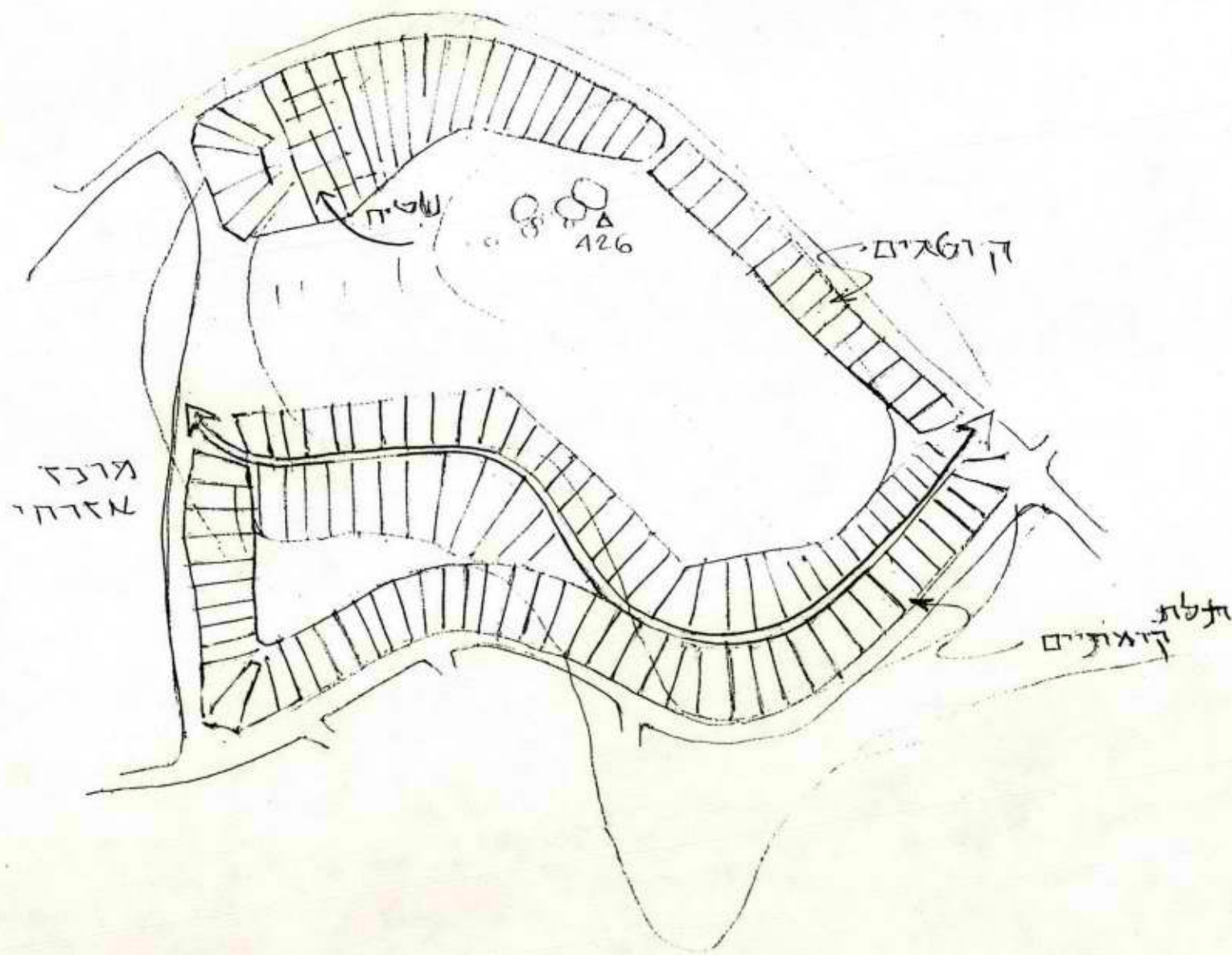
הצעת דיסאים



הצעת קיסמים







שכונה דרום אחרית של נופים איועדת לאגורים אהתאם
לאותם עקרונית שניקבעו בגלעד 426.

לתכנון כ-200 דונם

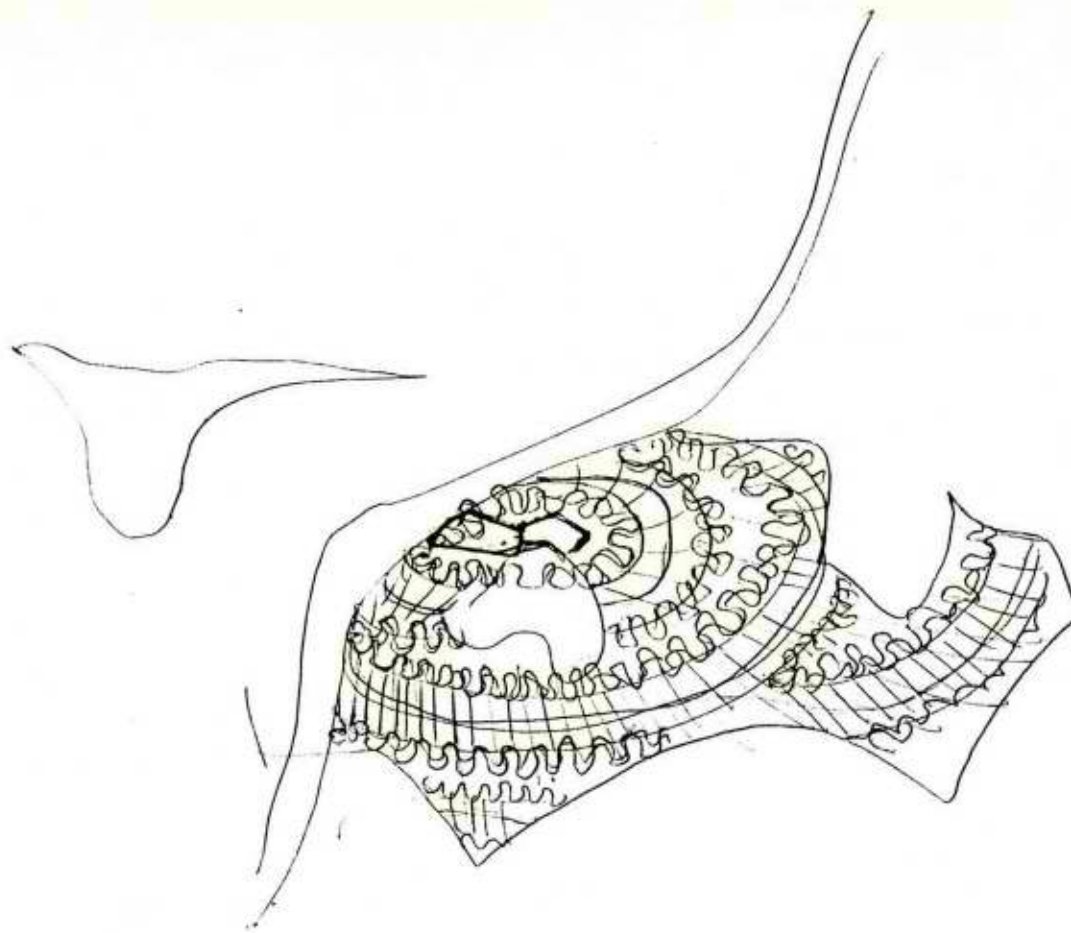
ב ציבור 40% 80 דונם

יום 60% 120 דונם

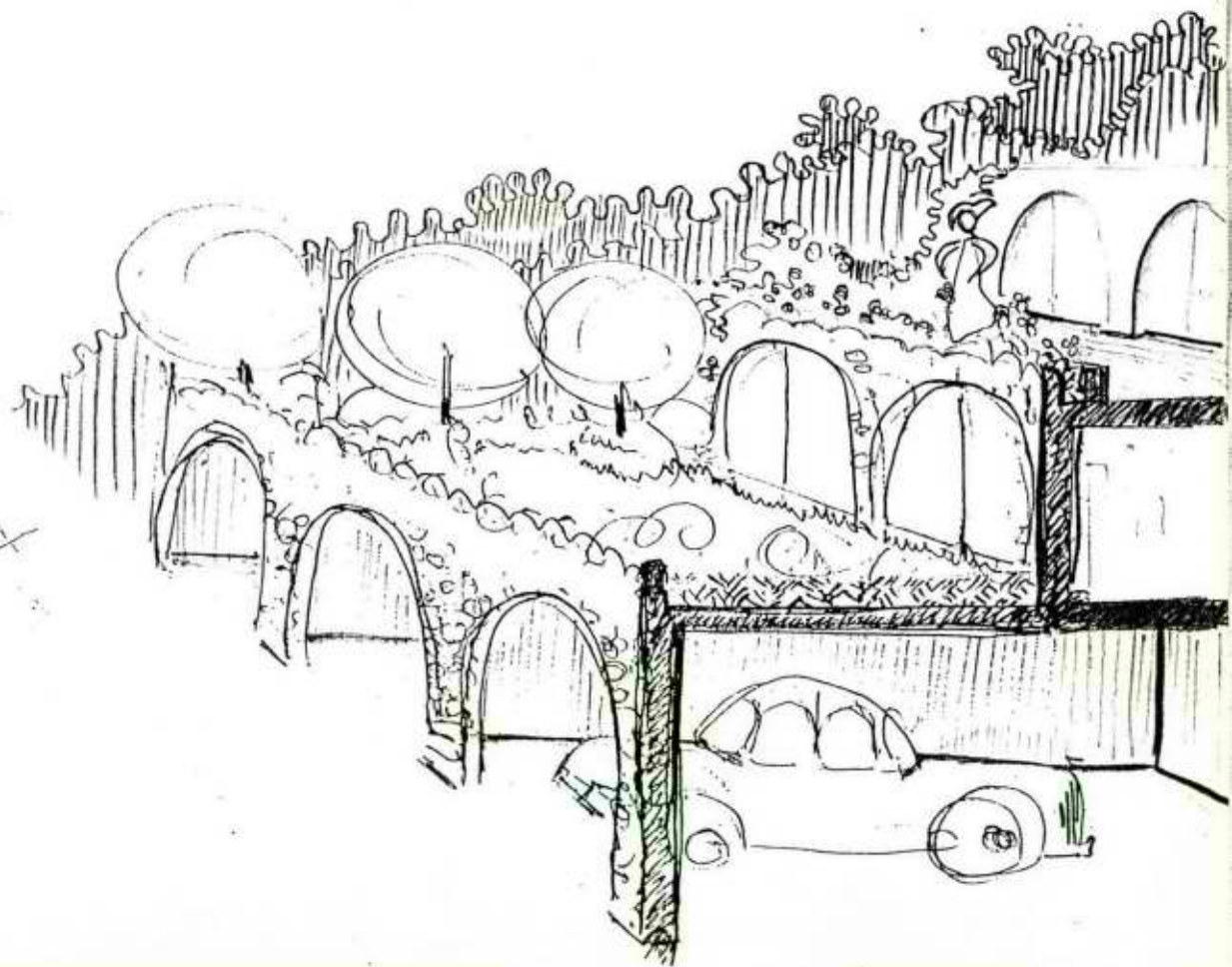
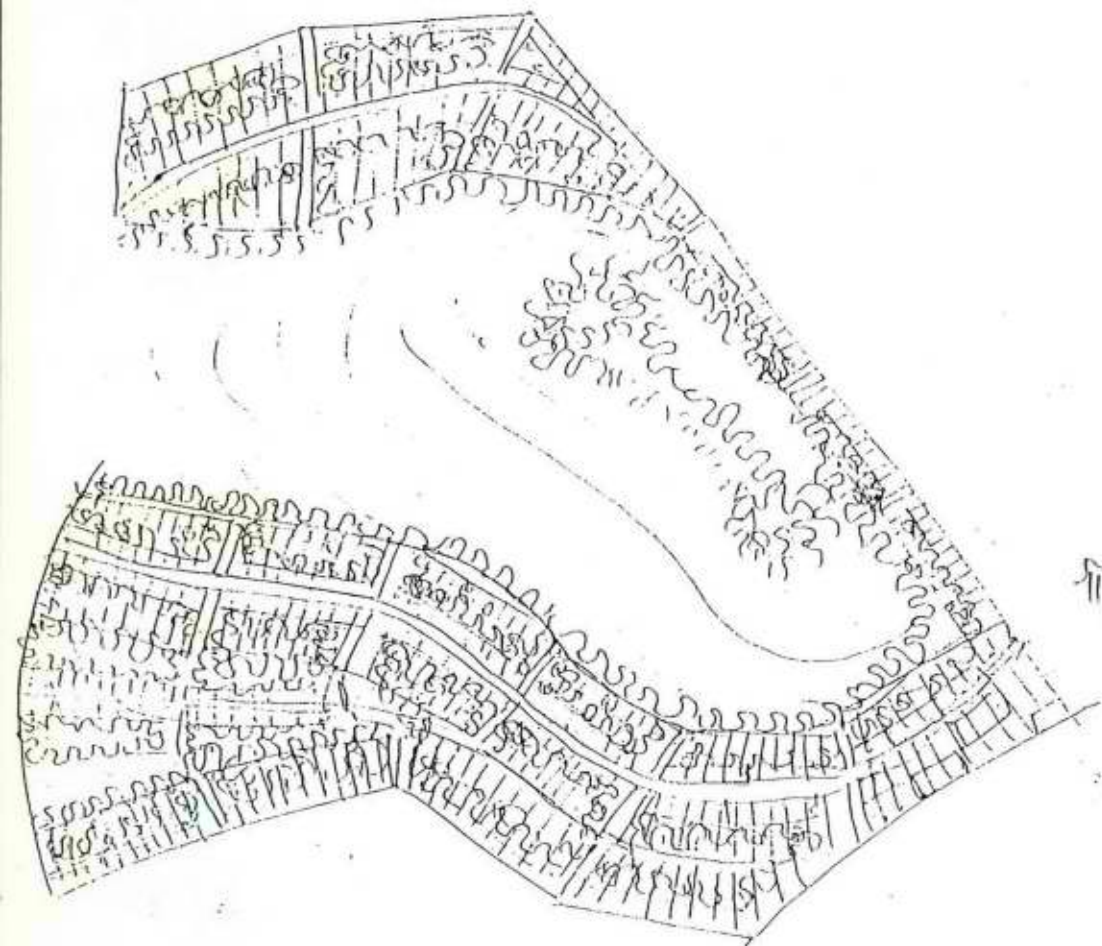
לוח חלופות התפלגות הבניה

חלופות		א		ב		ג		ד	
סוג הבניה	מגורים	יח"ד	שטח ב-1	שטח	מס'	שטח	מס'	שטח	מספר
קומטים	מ	6	17	20	120	100	120	120	720
תלת קומתי	ב	8	58	70	560	85	102	816	
שכח	א	10	25	30	300	-	-	83	1000
סה"כ		8	100	120	980	100	120	924	1120

המסחר והמוסדות יאוקמו פסגת הגבעה בנגישות לדרך
הקיימת. הבניה לא תבלוט אל היא, תכלע" צירק ובצומח.



השפעת הירסאות



משרד הבינוי והשיכון

מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 10.12.90

סיכום ישיבה בנושא תדריכי תכנון מתאריך 6.12.90

השתתפו: ה"ה י.רומה, ד.וולקוב, ח.צימר, ר.בלידשטיין, ז.חמו - משב"ש
א.שבות - מוא"ז שומרון

קרני שומרון

1. יוכן תדריך ליתרת השטח, קיימת דרישה מצד המוא"ז שומרון לבנייה רוויה.
סוכם על בנייה צפופה ומדורגת, ובשוליים צמודי קרקע.
2. הפרוגרמה הקיימת למוסדות ציבור עונה על הצרכים. כשייבנו
"הקרניים" יוקצו 7 דונם להגדלת ביה"ס.
3. ב- 13.12.90 יוצג התדריך אצל י.מאירי, עד ה- 12 לחודש. התדריך יוגש למר י.רומה.

נופים

1. קבלת התוכנית, סה"כ כ- 2500 יח"ד - 3,120 דונם, עברה הפקדה. לא
קיבלה תוקף בגלל דרישה לתיקונים.
2. יוכן תדריך לשטח של כ- 200 דונם, המיועד לבנייה רוויה
כ- 350 יח"ד.
3. נתוני רקע למוסדות ציבור יועברו לדיאנה.
4. ביום ד' ב- 19.12.90, יוצג התדריך אצל י.מאירי עד ה- 18.12.90
יוגש למר רומה.

נופים - מזרח - כ- 500 דונם

בשטח זה אמור להבנות מרכז כללי אזורי, על שטח של כ- 50 דונם.
תדריך תכנון לשטח יוכן לאחר קבלת הרשאת תכנון מהמנהל.

ברוכין

תוכנית המתאר מייעדת בנייה של כ- 2400 יח"ד לאוכלוסיה דתית. במידה ומערכת הכבישים תאושר ע"י מ.ע.ץ יוכן תדריך על בסיס תוכנית המתאר (דיאנה תתאם עם מ.ע.ץ).
חיים צימר יעביר נתוני רקע למוסדות ציבור.
ב- 13.12.90 בשעה 10.00 יתקיים דיון אצל מר רוטה. התדריך יוצג אצל י.מאירי ב- 27.12.90.

עלי זהב מערב

קיימת תוכנית בעלת תוקף ל- 700 יח"ד בנה-ביתך. השטח - 488 דונם.
ניתן לבנות 2000 - 1500 יח"ד בנייה רוויה.
דיון נוסף יתקיים ב- 13.12.90 אצל מר י.רוטה.

חיים צימר יכין חומר רקע למוסדות ציבור.

רשמה: זהבה חמו
מח' פרוגרמון

העתק:

למשתתפים

מר ש.מגורי כהן

גבי פרידה בצלאל

מר אריה הראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 23.12.90

סיכום ישיבה בנושא תדריך תכנון נופים מתאריך 19.12.90

השתתפו ה"ה: י.מאירי, י.רוטה, ש.מגורי כהן, א.זקסלר, ד.וולקוב,
ח.צימר, ז.חמו - משב"ש
א.שבות - מוא"ז שומרון

1. הראל יכין מכתב לחייקה מנחם בחתימת י.מאירי ובו דרישה מיידית לקבלת הרשאה לתכנון לשטח של 350 יח"ד, כמו כן יש לציין שבהמשך לפגישה עם השר מ- 6.12.90 בה סוכם שהמחוז יתכנן את כל עתודות הקרקע בישוב, אנו מבקשים הרשאה לתכנון יתרת השטח. (העתק מהמכתב לויתקון, כצ"ה ובני קצובר).
2. יש לשנות את תוכנית המתאר הקיימת ולהסב את השטח המיועד לבנייה נמוכה לרווייה. כמו כן לבדוק האפשרות לתכנן שטחים נוספים לבנייה בהתאם לטופוגרפיה.
3. יש לכלול את השטח המזרחי כ- 500 דונם במסגרת תוכנית המתאר. (קצובר - ה"חצ'ה לנ"ו ע"ק).
הוכן תדריך תכנון לשטח של 100 דונם.
4. אושרה התפלגות יח"ד עפ"י האלטרנטיבה א':
סה"כ 490 יח"ד כדלהלן: קוטג'ים טוריים - 60 יח"ד
דו קומתיים - 280 יח"ד - עם חצר צמודה לקרקע, ועליית גג לקומה ב'.
3 קומות - 150 יח"ד - ימוקמו בהתאם לאילוצים הטופוגרפיים.
5. מוסדות ציבור - יאוחר שטח ל- 4 כיתות גן, כאשר כיתה אחת תשמש כמעון יום, כמו כן יוקצה מגרש של 1' דונם לביה"כ.
6. ש.מגורי כהן יזמן את אדרי' דן דרין לקבלת הנחיות וקביעת לו"ז.
7. מר א.שבות יעדכן את המחוז בענין הקצאות הקרקע.

רשמה: זהבה כמו
מח' פרוגרמות

העתק:
למשתתפים
גב"ר פ.בצלאל - כאן
גב"ר בלידשטיין - כאן

שכונה דרום מזרחית של נופים איועדת לאגורים אדמתם
לאותם עקרונית עקדעו באגעה 426.

לתכנון כ-200 דונם

כ ציבור 40% 80 דונם

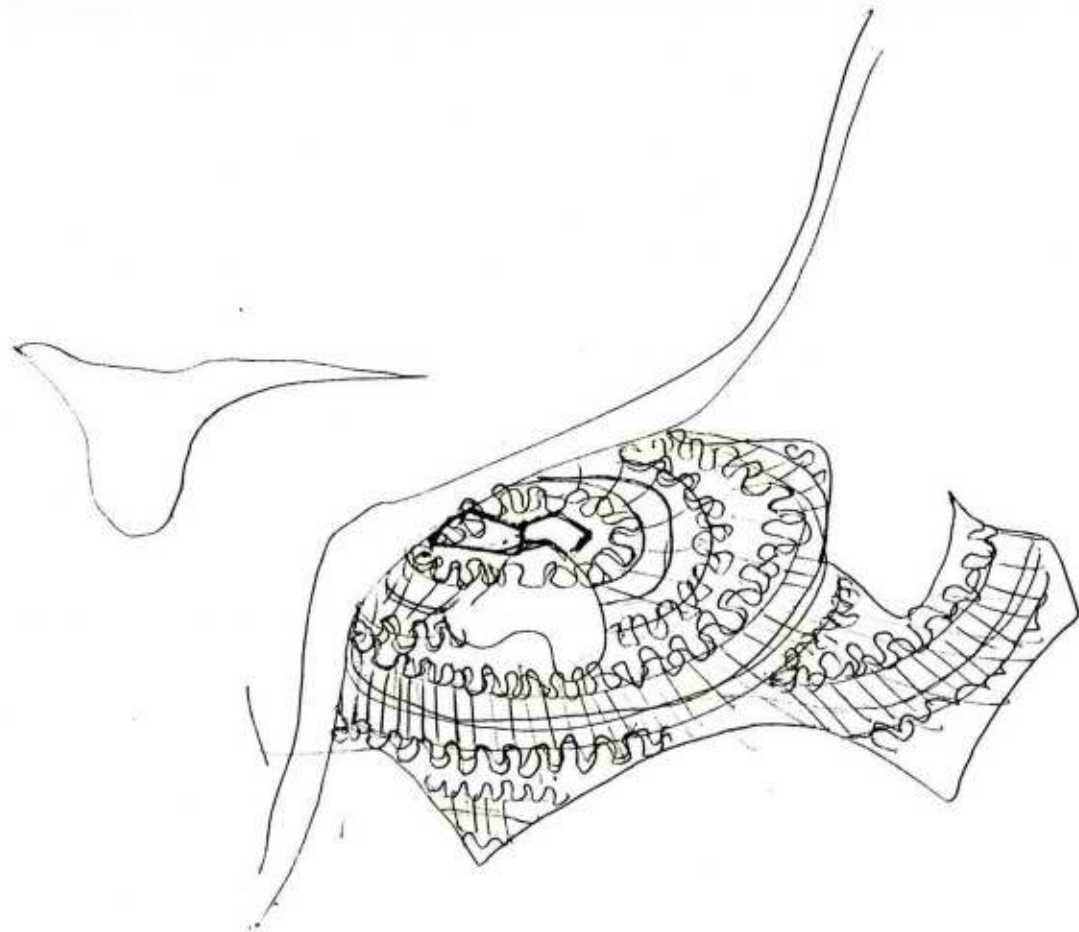
ים 60% 120 דונם

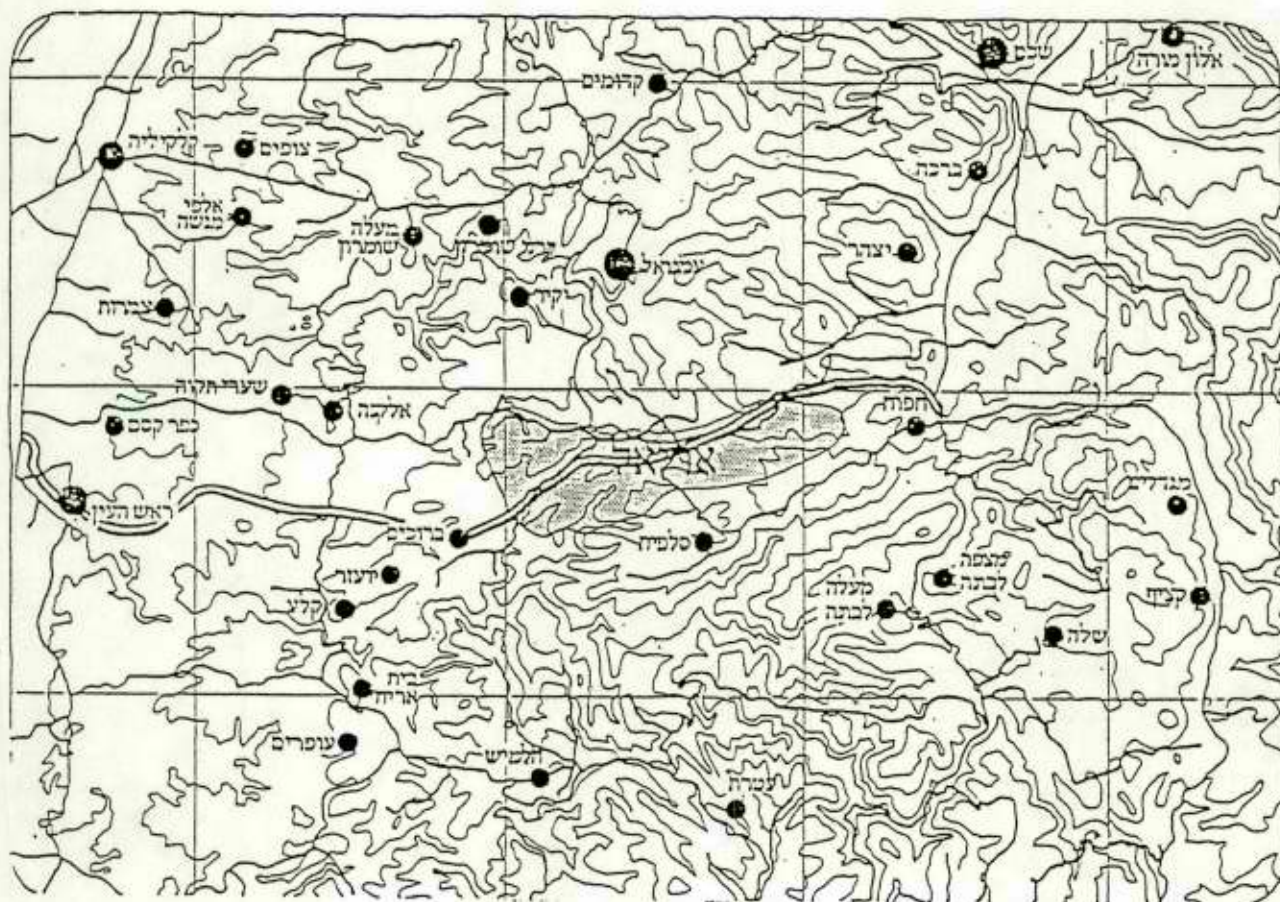
ליוו חלופות התפלגות חבנות

חלופות		א		ב		ג		ד	
סוג הבניה	מגורים יחידים	מבנה ב- יחידים	מבנה יחידים	מבנה יחידים	מבנה יחידים	מבנה יחידים	מבנה יחידים	מבנה יחידים	מבנה יחידים
קומפליקס סוריים	א	6	17	20	120	15	18	108	17
הלם קומפלי	ב	8	58	70	560	85	102	816	-
מבנה	א	10	25	30	300	-	-	-	83
סה"כ	ב	100	120	120	120	120	120	120	120

המסחר והמוסדות יאוקמו פסגת האגעה בנא-שור לדרך
הקיימת. הבניה לא תכלול אל היא "תכלע" בדרך ובצומח.







אזור ק.מ. 1:200,000

1101

4260 5-22-5

העצום תהי

15210 1010 2121 10310 213 10112

על ידי פירוק המילה "מחנה" למילים "מח" ו"נה" נקבל:

Le 17/11/2014 ~~17/11/2014~~ 17/11/2014

מחזורי המלחמה 1931-1932

גב. כ. וחי' ד. אחר. שבניו = אורה ~~היכל~~ "היכל"

• $\lambda_1 \leq \lambda_2 \leq \dots \leq \lambda_n$ and $\lambda_1 \leq \lambda_2 \leq \dots \leq \lambda_n$

[illegible]

୧୨ ଡିସେମ୍ବର ୨୦୧୯
 ଗୁରୁଗ୍ରାମ ଶିକ୍ଷା ମନ୍ତ୍ରାଳୟ
 ନୂଆ ଦିଲ୍ଲୀ

30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40.

1. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$

ע'כ"ל
מכאן
מכאן
מכאן

අනුමතයි. ඉතිරි කටයුතු සඳහා

מס' 1007, תש"ח

2019
Great
for your business

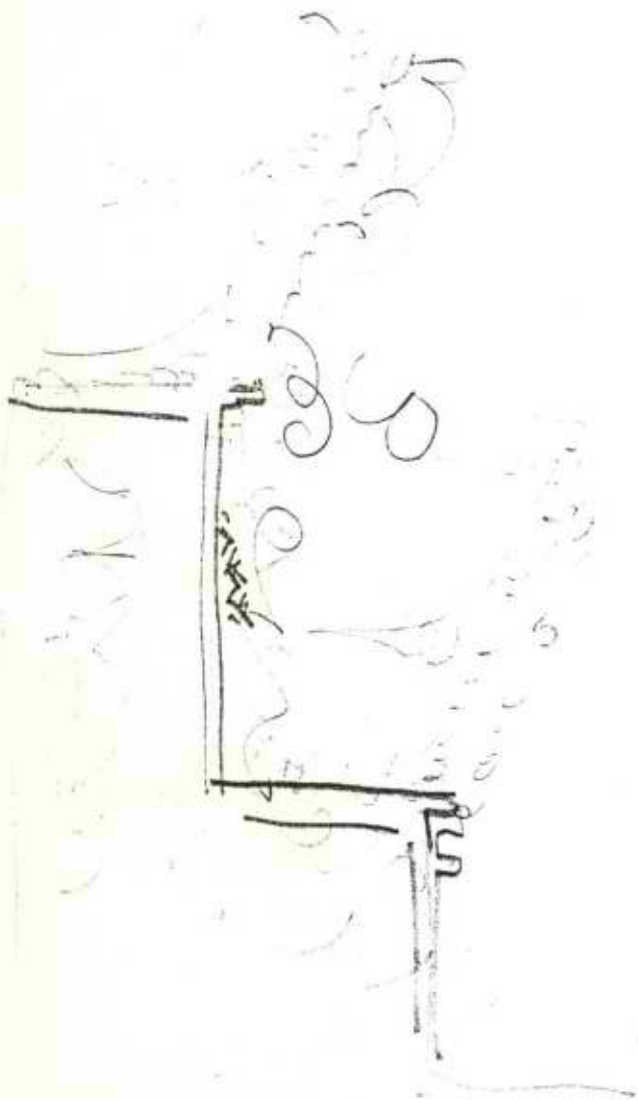
1. 11/13/2018 8:11 AM

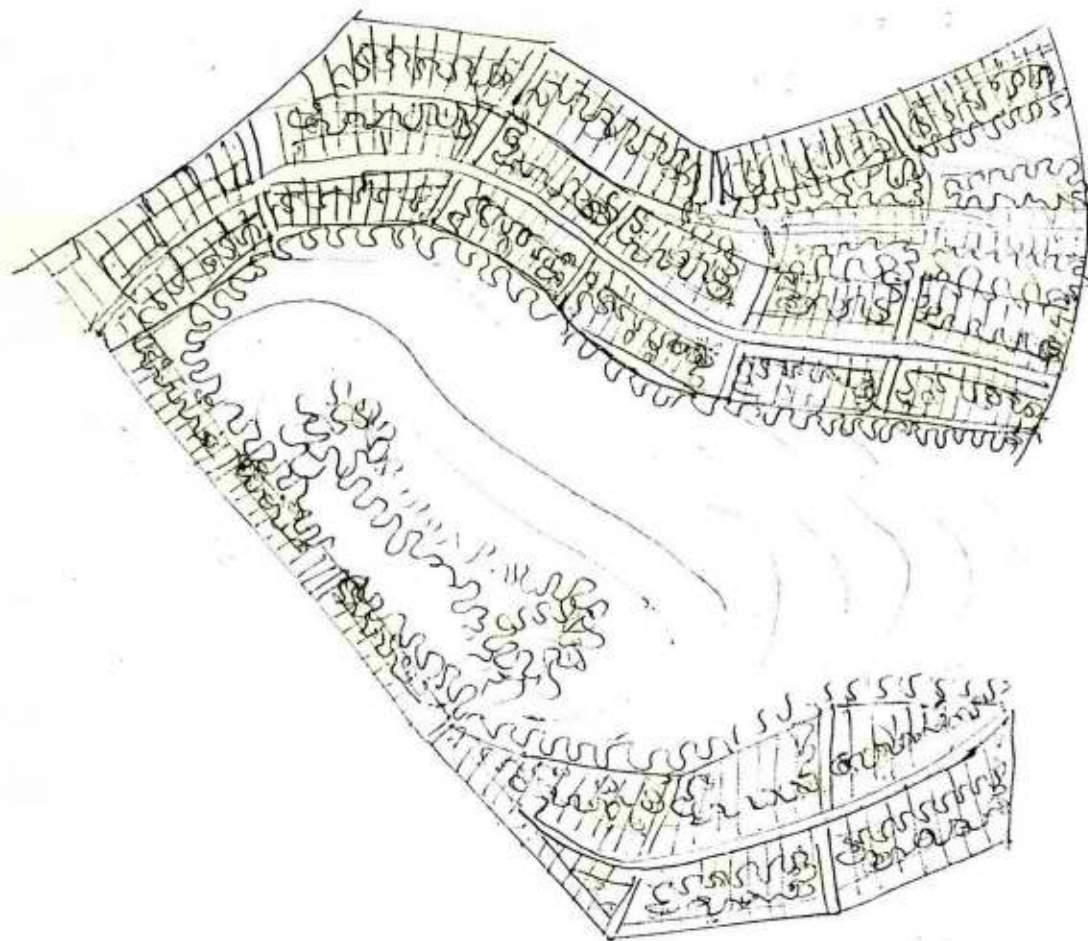
ה'תש"ח ח' שבט תל אביב

[illegible]

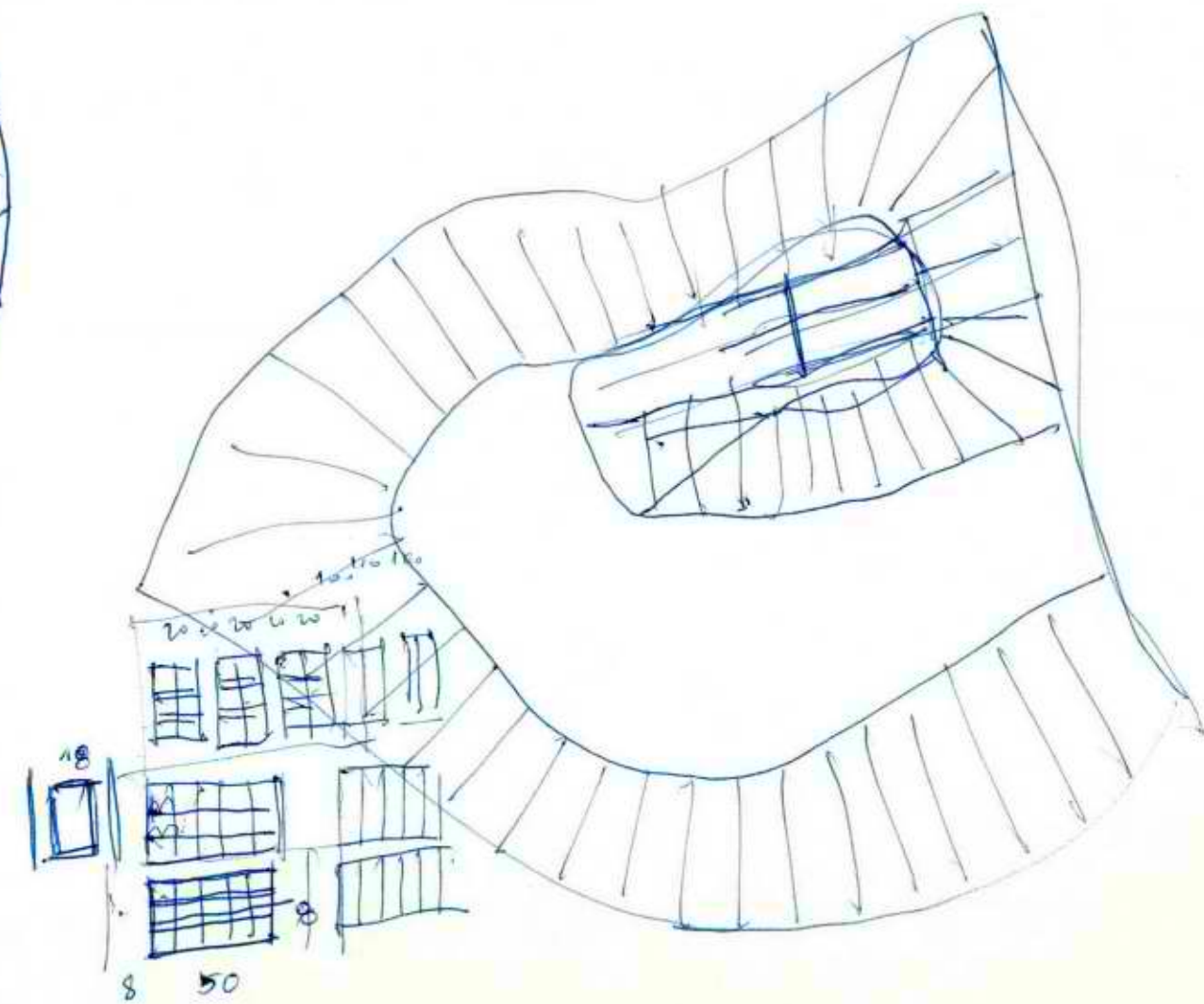
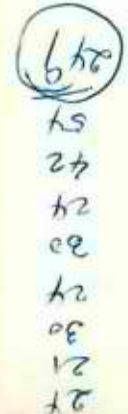
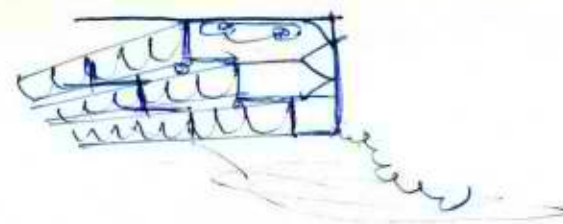
1. ନିମ୍ନଲିଖିତ ସମସ୍ତଙ୍କୁ ଗୁଣିତ କରାଯାଇଛି ।

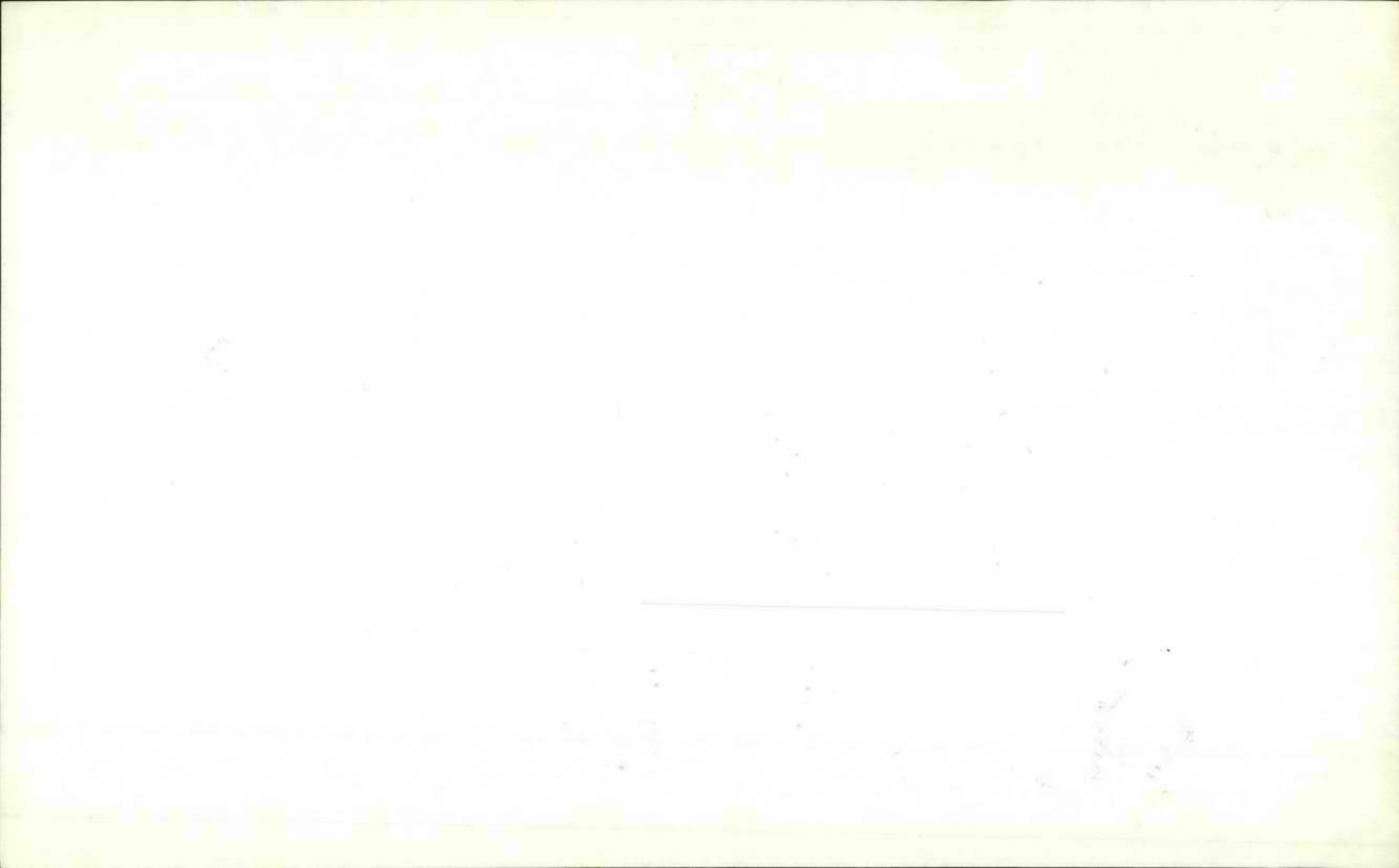
2000
1000
1000





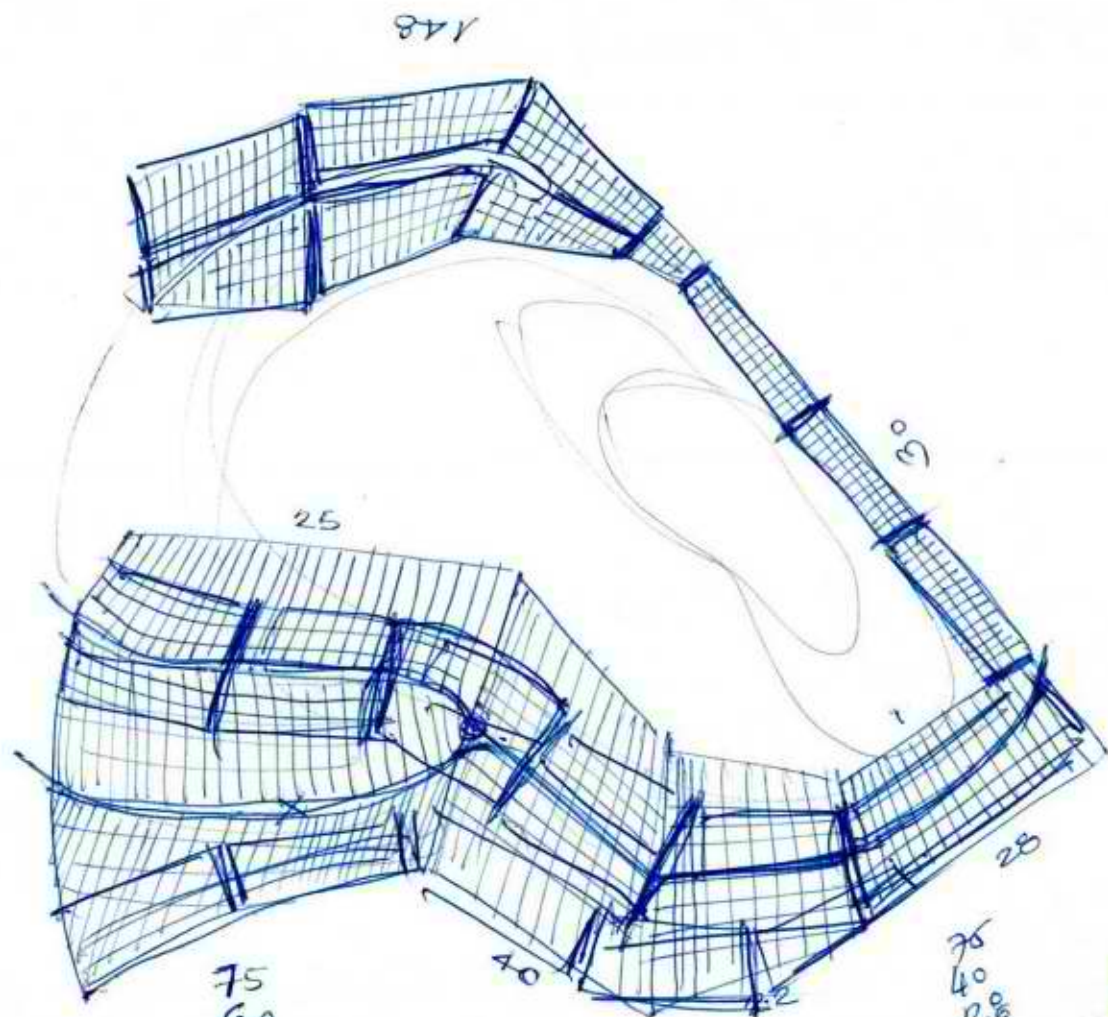
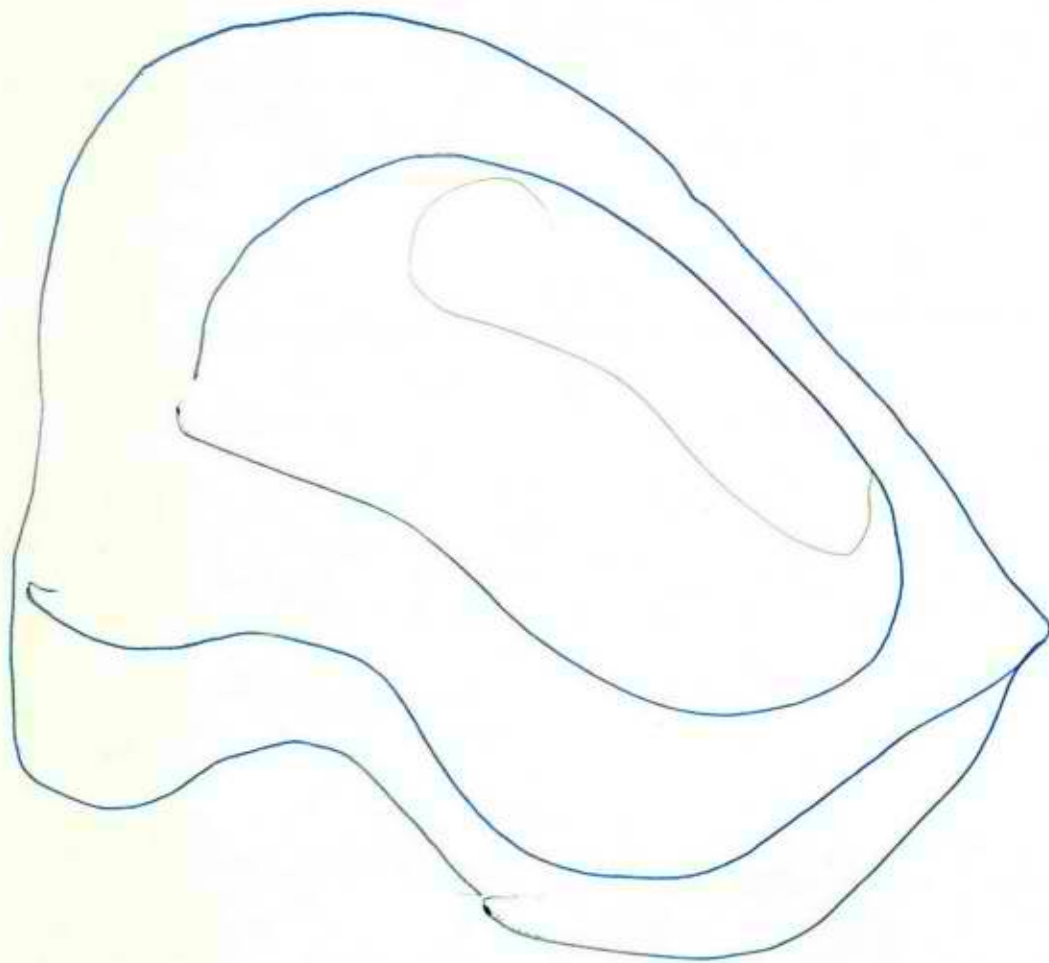
1020





958 110
FAX

697' - - -



75
60
33
42

100

148
30

178
190

368

mm

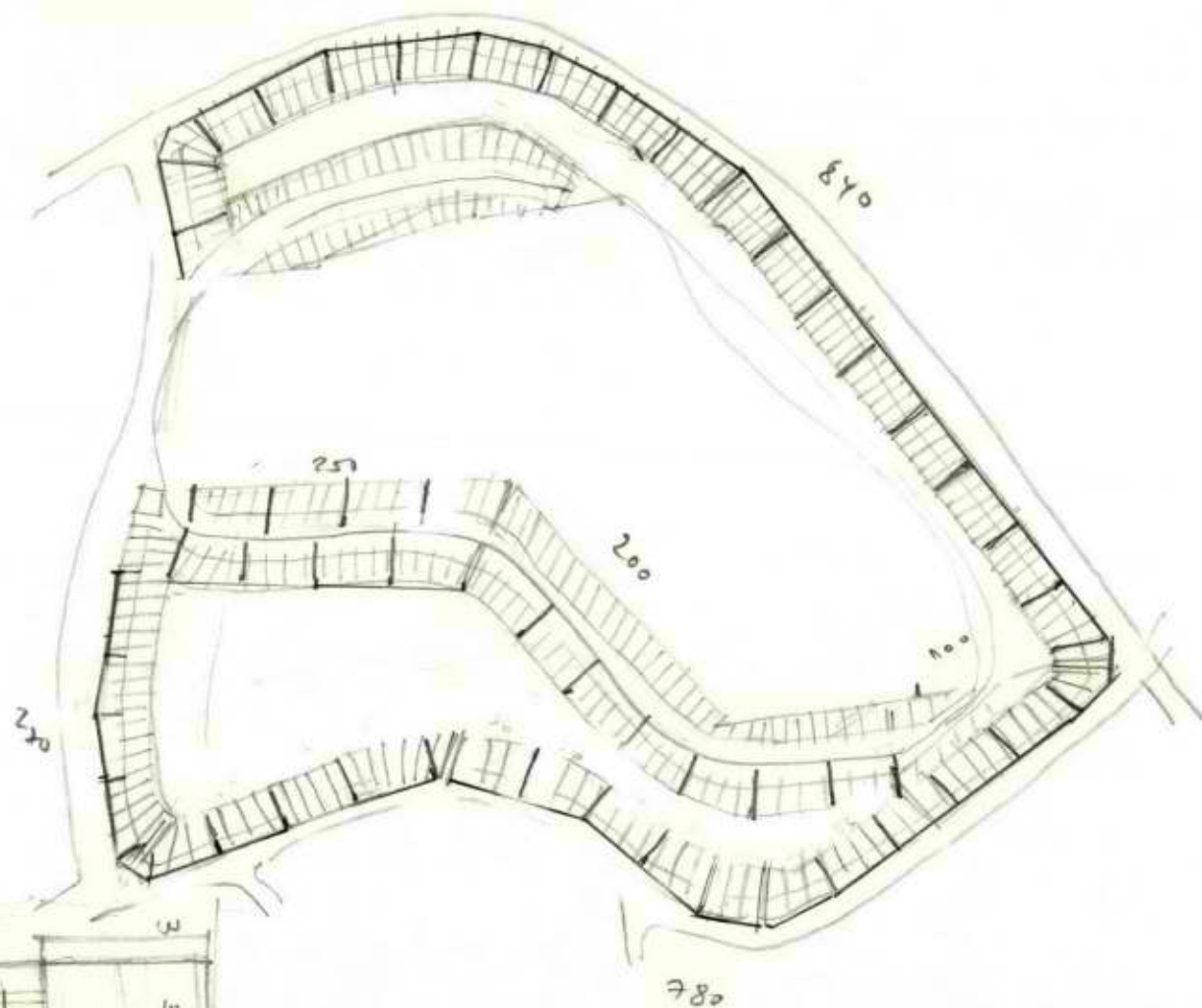
354

35
40
28
22
148
30

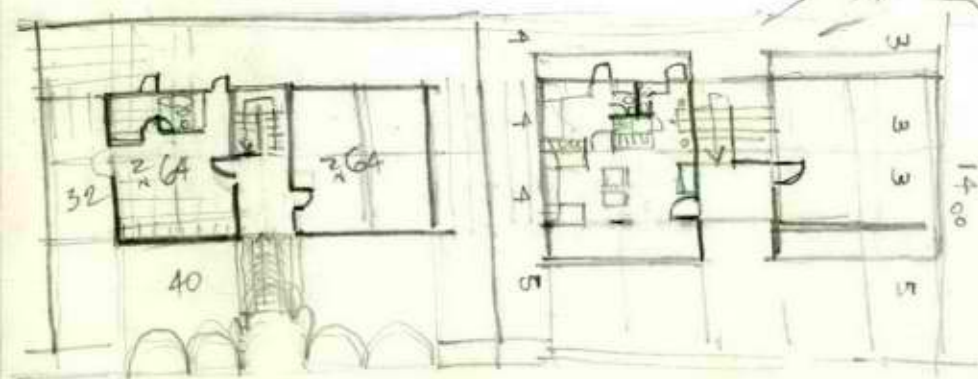
333

10

3 100



$\begin{array}{r} 2 \times 100 \\ + 40 \\ \hline 240 \end{array}$



$$\begin{array}{r} 28 \\ 17 \\ \hline 45 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 14 \\ 21 \\ \hline 35 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 15 \\ 21 \\ \hline 36 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 28 \\ 15 \\ \hline 43 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 28 \\ 30 \\ \hline 58 \end{array}$$

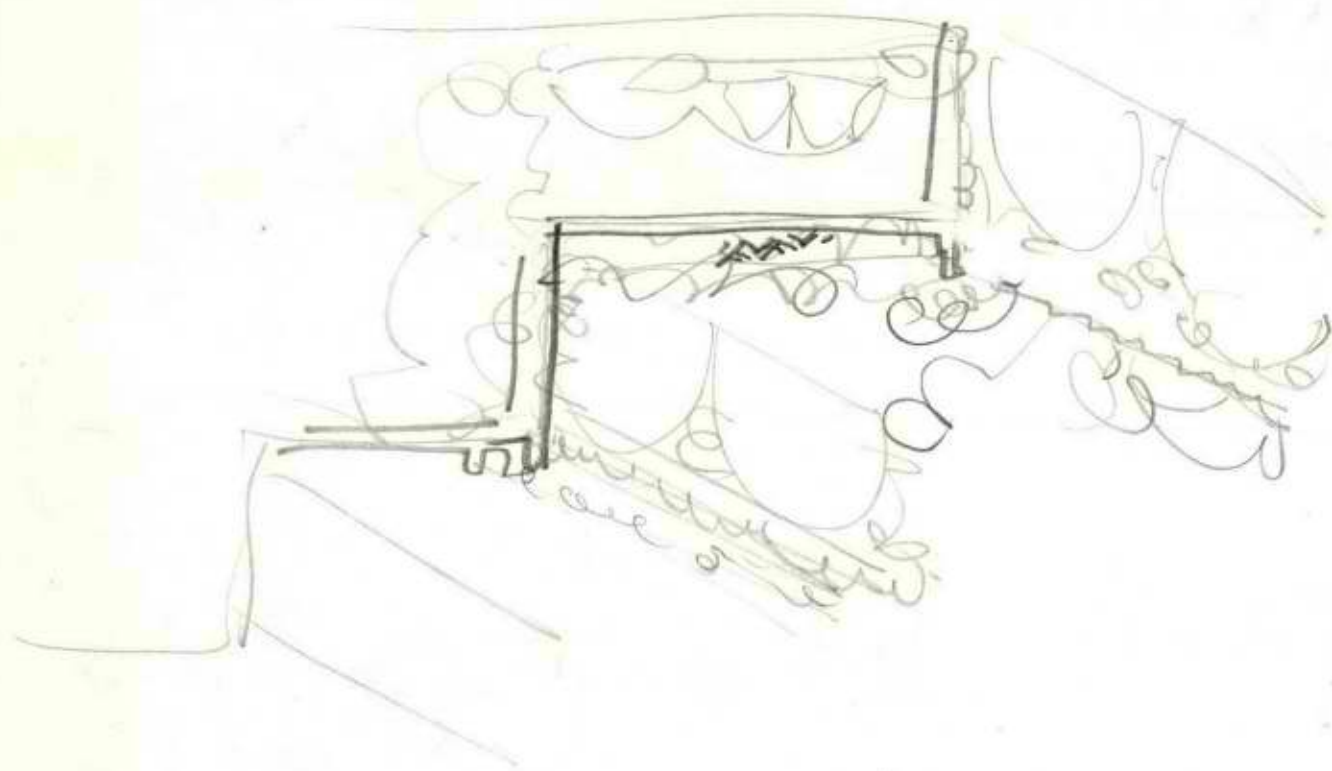
$$\begin{array}{r} 28 \\ 31 \\ \hline 59 \end{array}$$

$$300m = 4 =$$

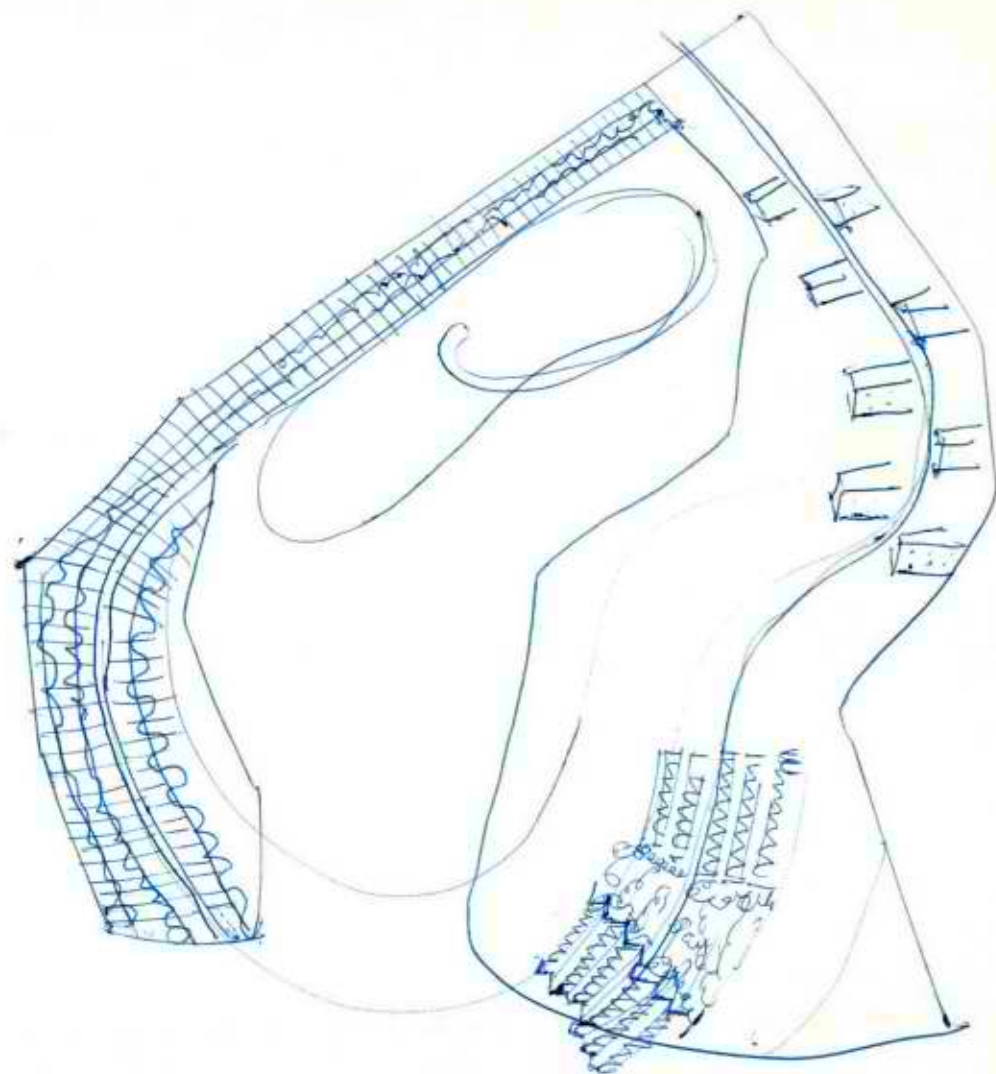
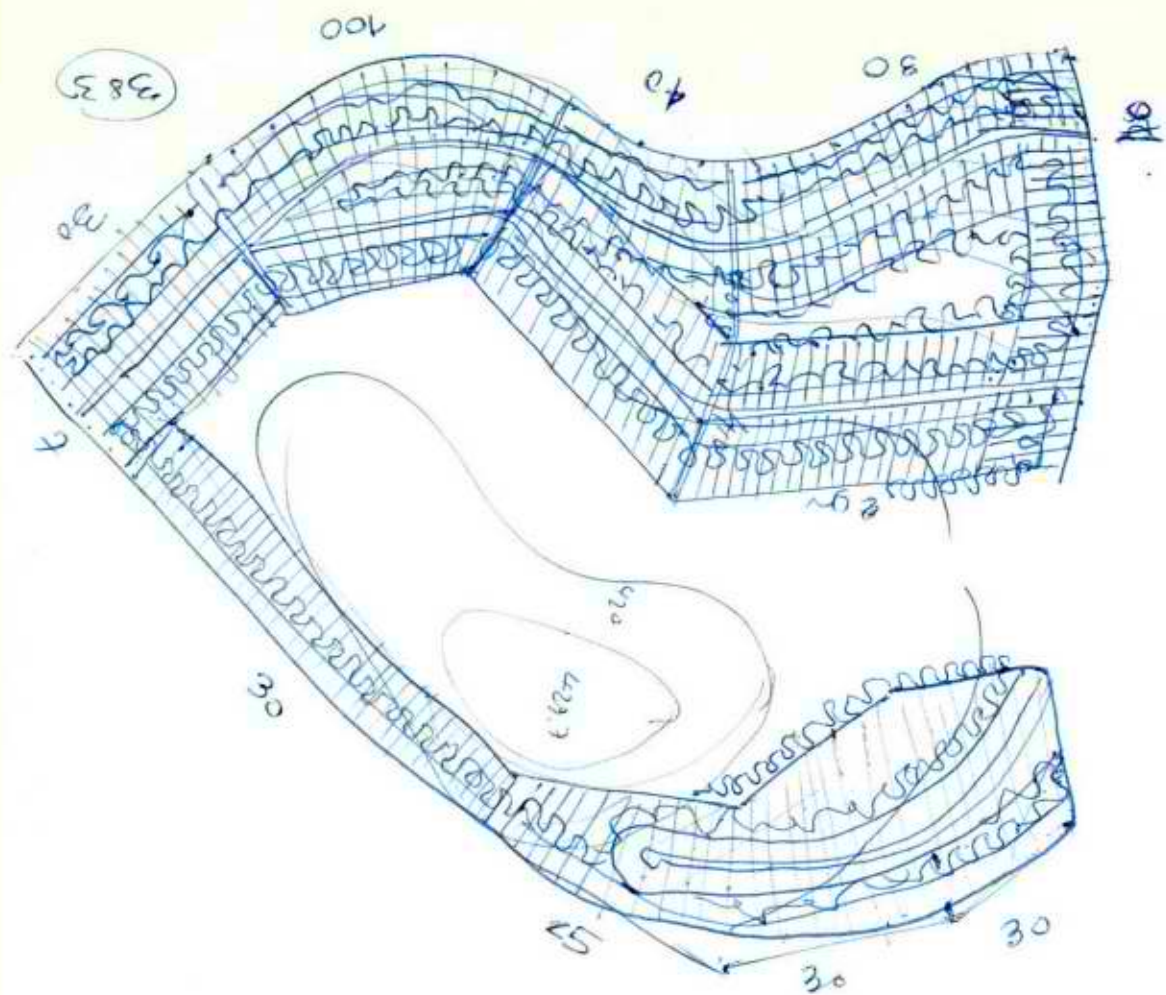
$$476 : 500 = 4$$

8

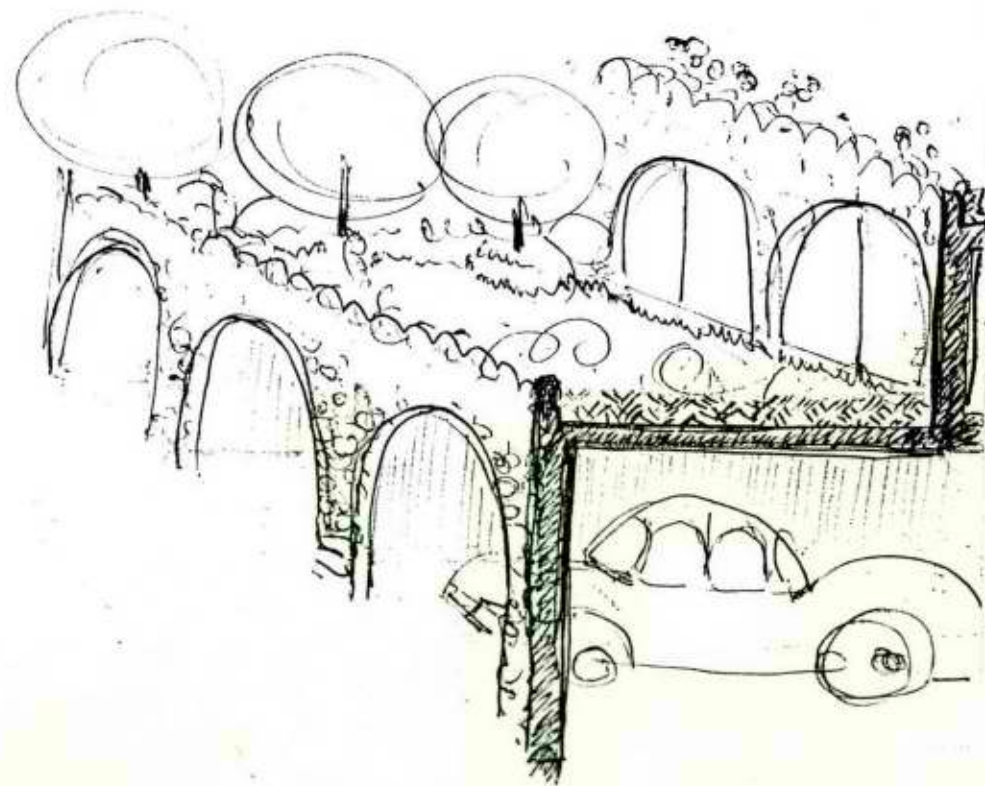
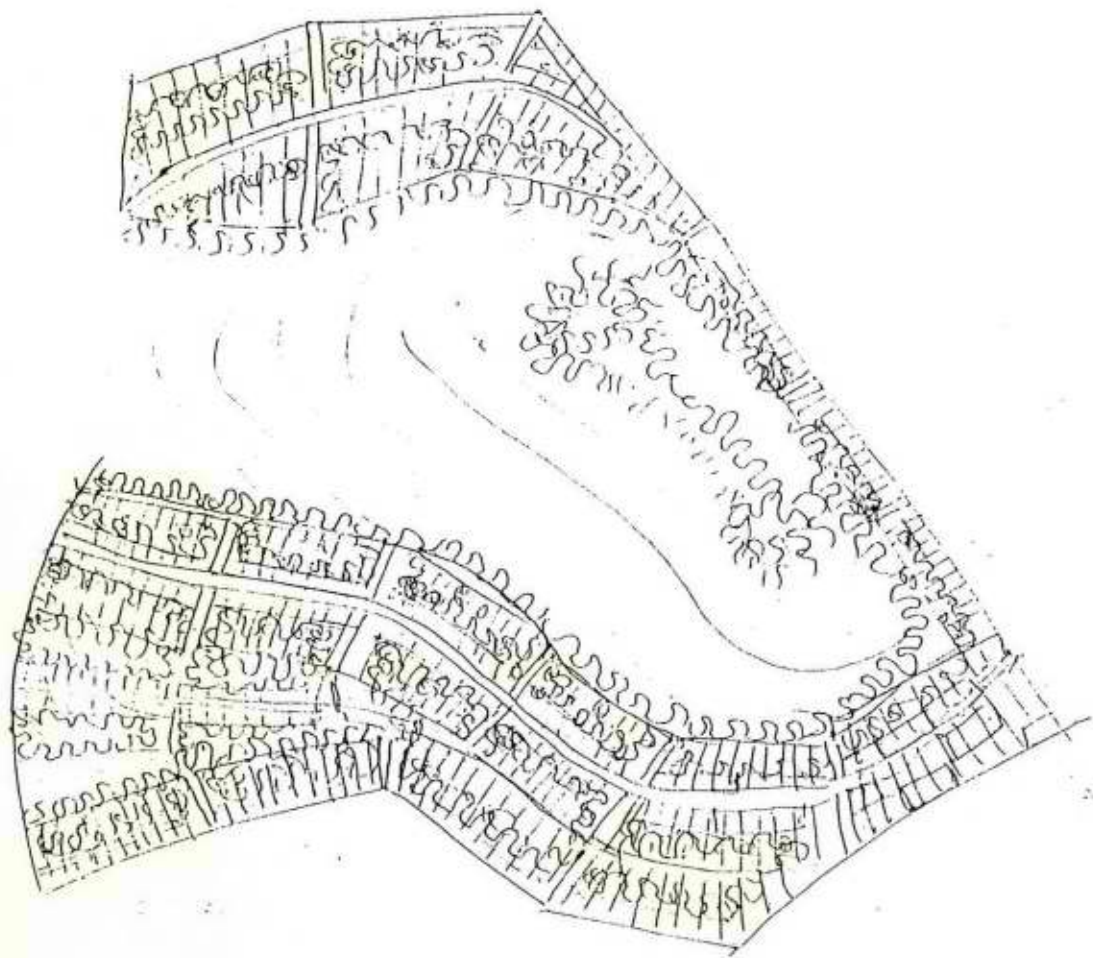
4



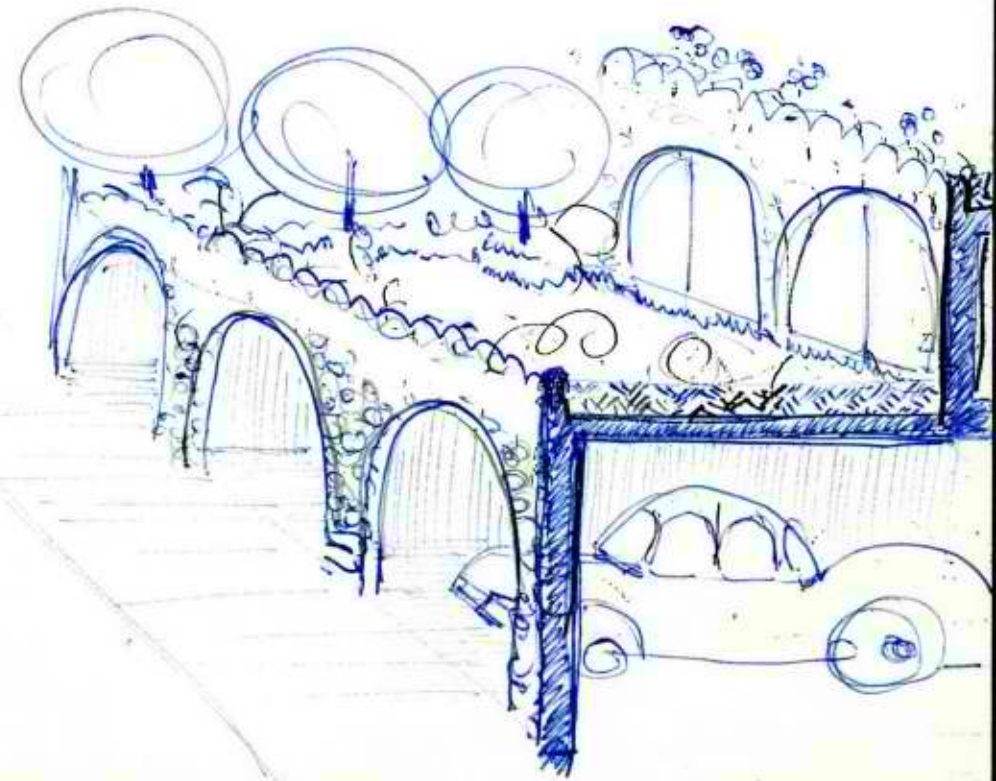
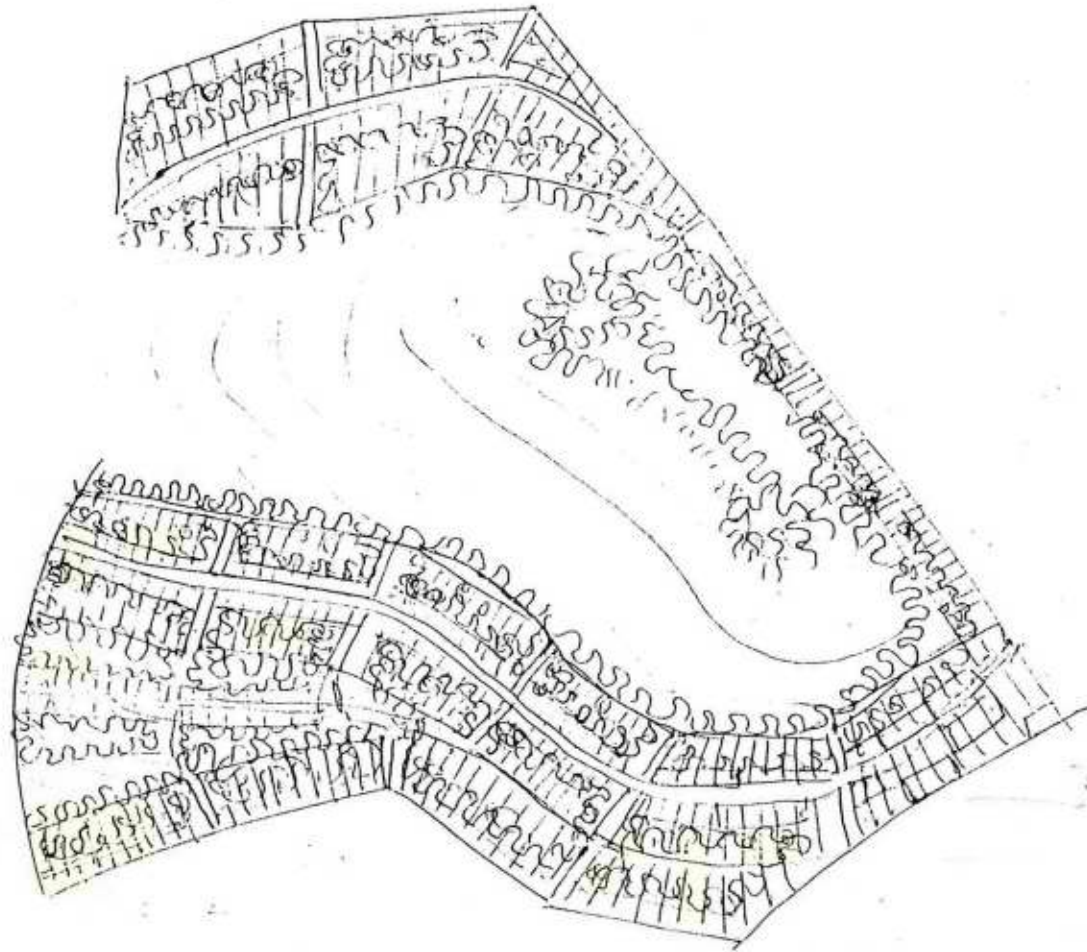
1-8-10-12
1-10-12
1-10-12



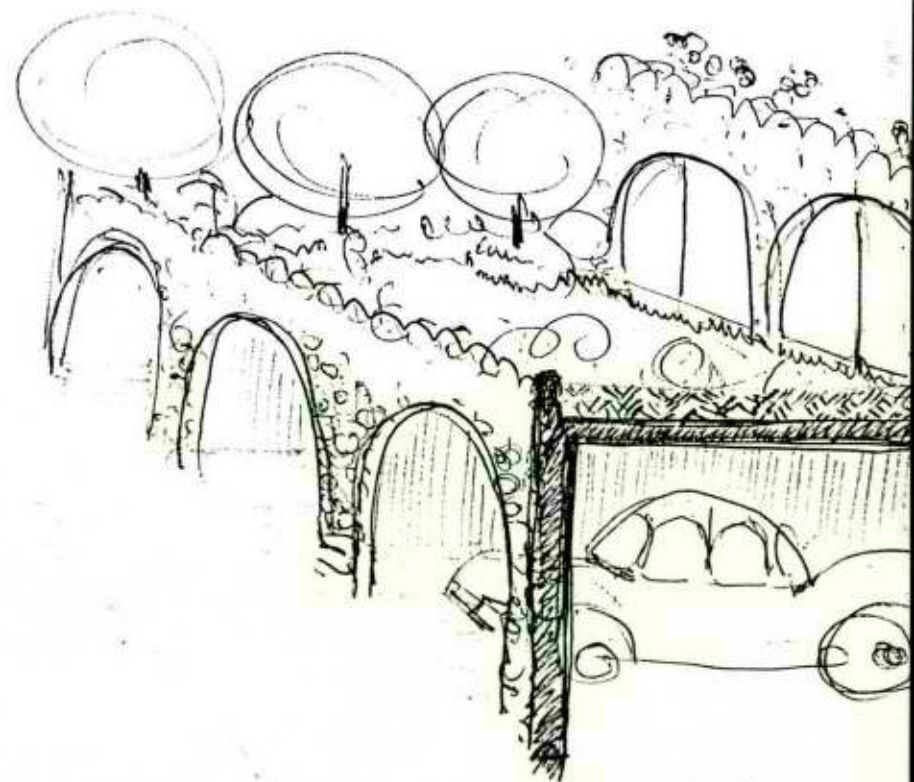
112 C17



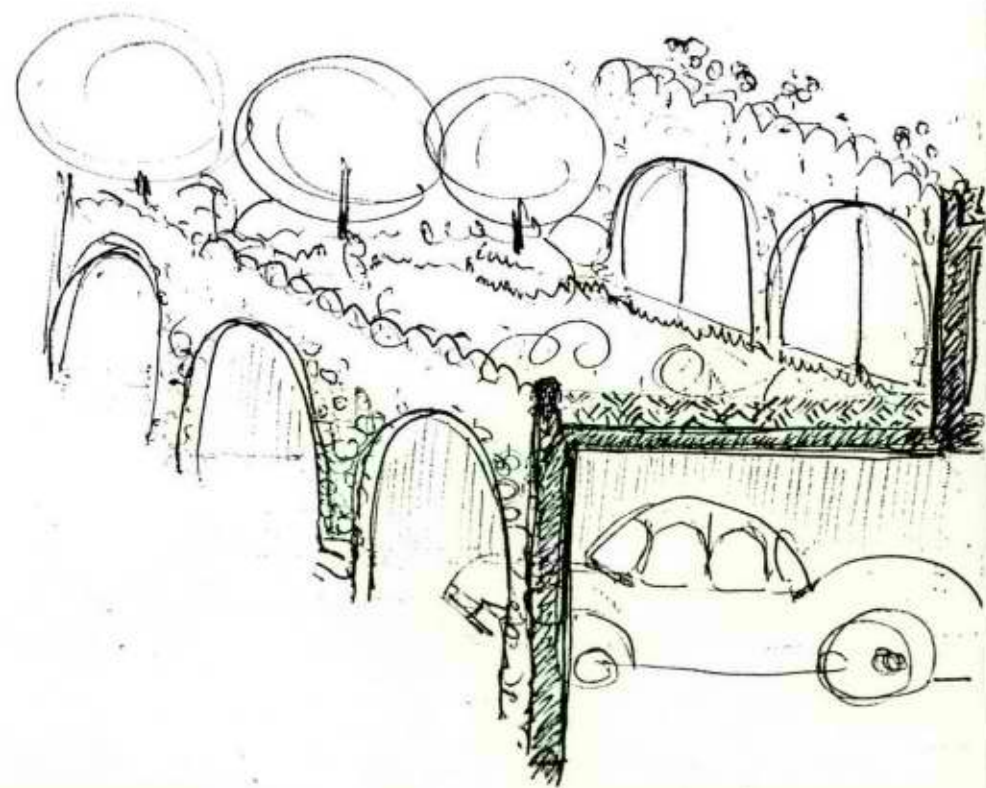
11-017

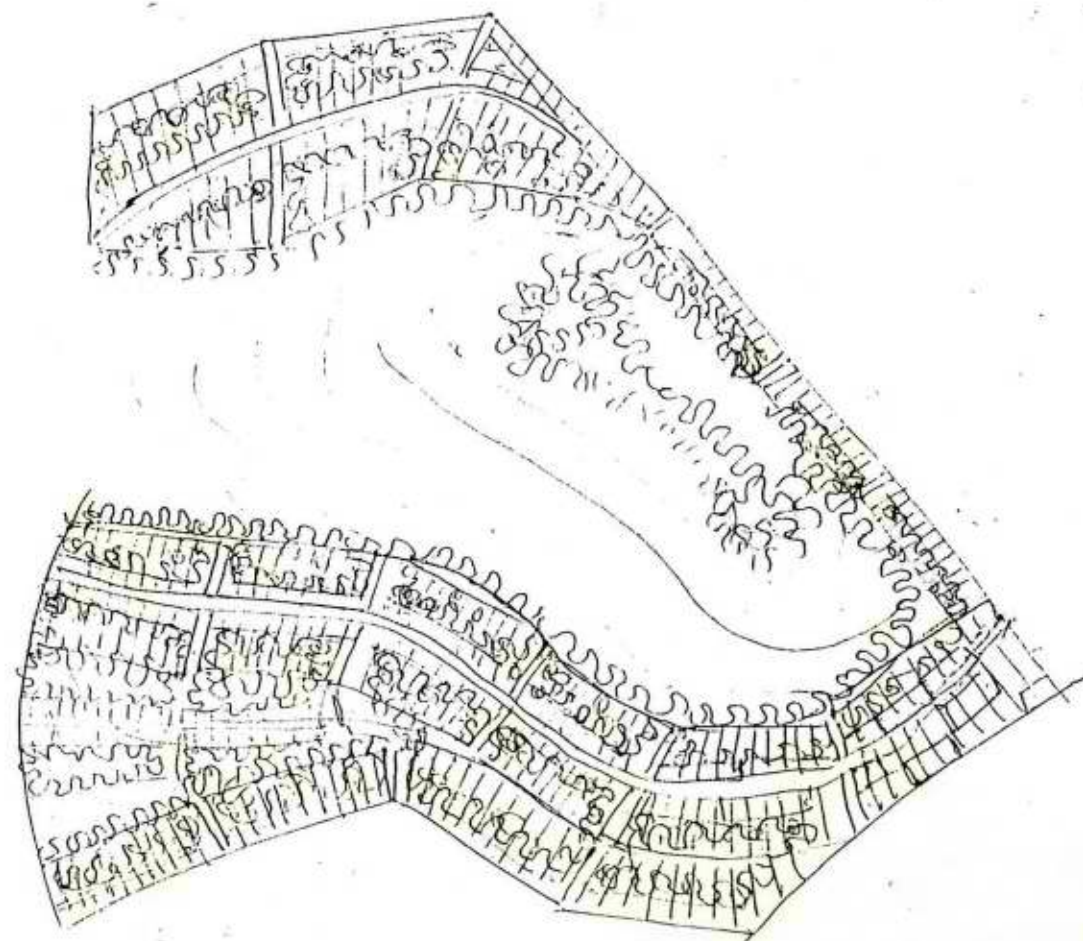


11-017



20017

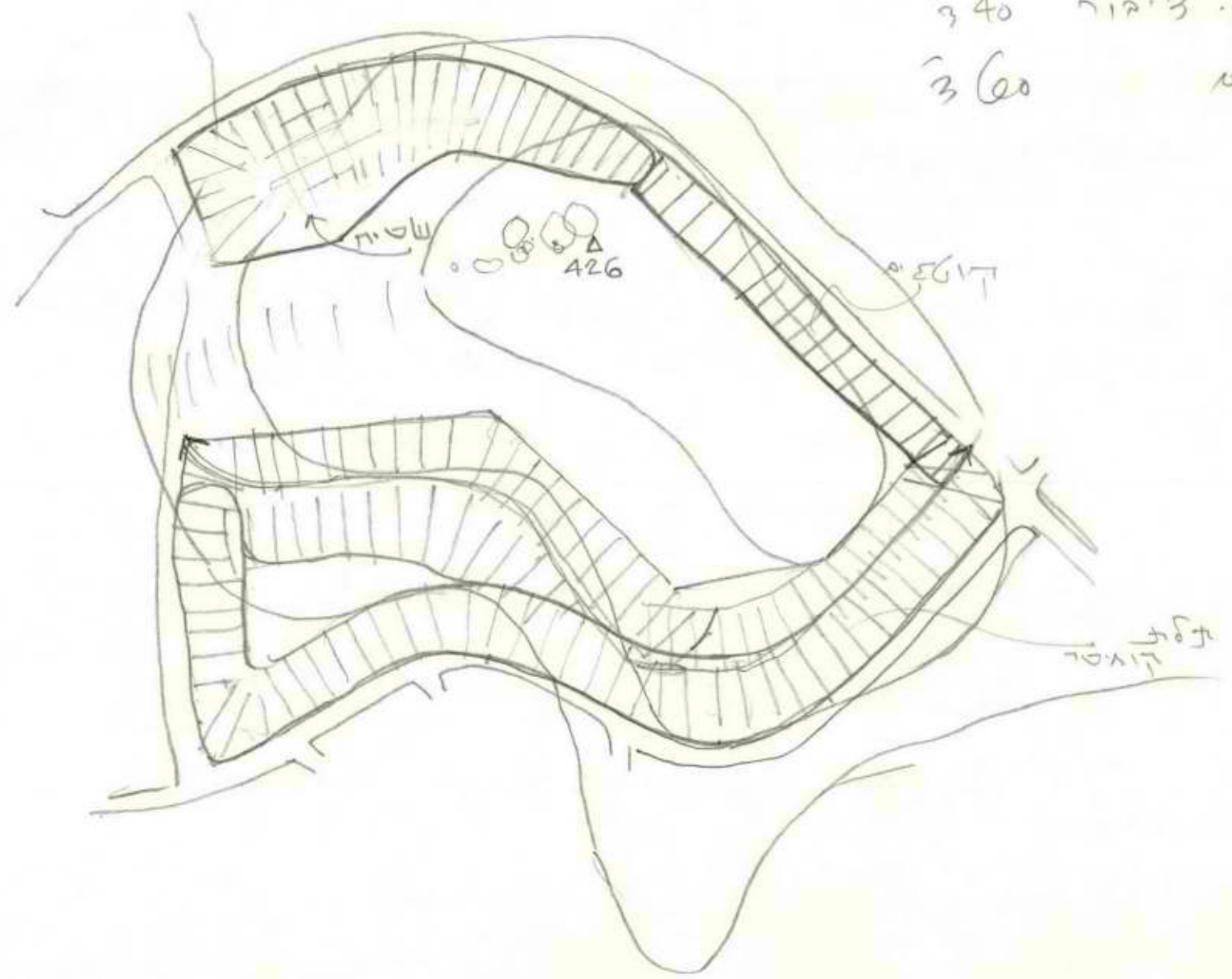




3 100

3 40 40% 3 100

3 60 3 100



עקרונות תכנון

וזהו הווי ישוב יוצא דופן בשומרון.
 הווי מחוקם בתוך שמורת טבע של נחל קנה
 מתוכנן בכוונה להשתלב בה ע"י יצירה למרשים
 במבטאים שלח ברי ושמורת טבע היחידה אחת.
 בבנייה אחורה "להיביל" בסביבה רגילה טבע.
 אני תקווה שאצליח בתכנון המבורל של הפעולה יחד
 מסביב רגיל ומנסה כדי להבליח לעתיד בעציוני
 בבריחה אל המקום הזה.

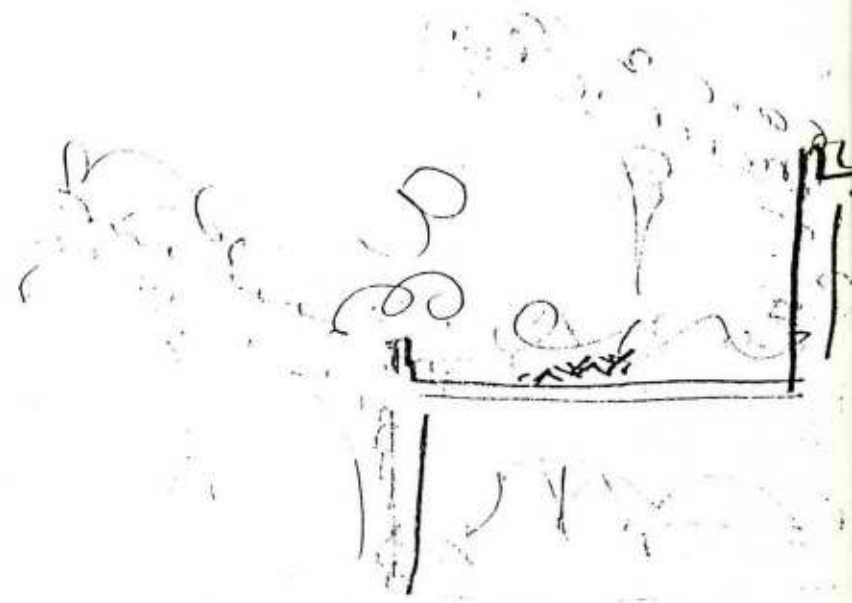
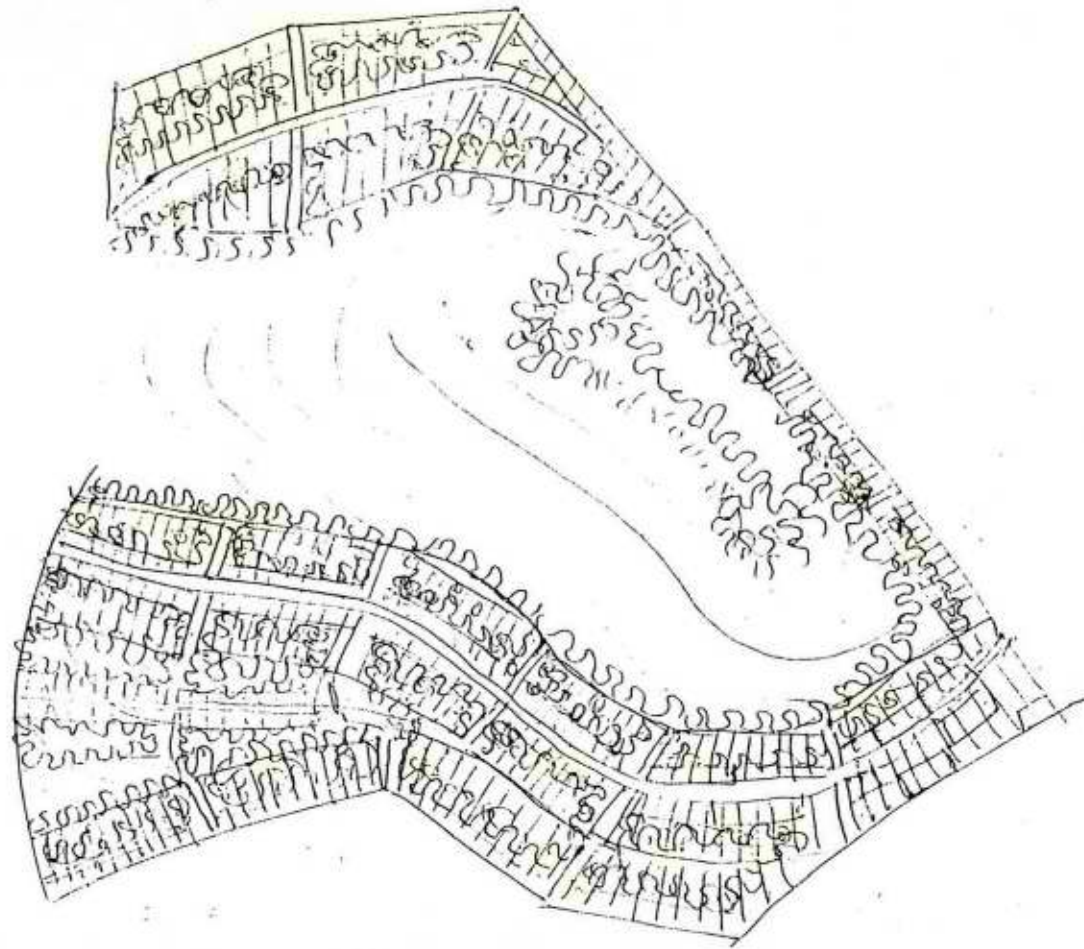
מטרת התכנון: יצירה סביביות מאורם המשתלבו
 בטבע בצורה כזו שיהיה קנה ופולטת בסביבתו.
 הקונספט בתכנון מבוסס על עקרונות בסיסיים כדלקמן:
 1. שמירת הערכי הנורף והצומח.
 2. יצירת סביבה מאורם בחינתו הוצאת ביתוח.
 לשם השגת יעדים אלו מופנה תשומת לב
 של התכנון להבדלים הבולטים.
 א. לתכנון ^{בני} טבעי כהמשך של התכנון הקיים.
 ב. המידה ויש צורך ברחיבה עם יעדי ברוח מינימלי.
 מומלץ על רחוב חנייה קב. סיטי, בהתאמה מירבית
 לסובסידיה.
 ע. במסגרת יצירה בהתאם לסובסידיה. עינו
^{בנייה} אציוני ^{בנייה} מופלג

১৫০০০' ১৫০০০' ১৫০০০' ১৫০০০' ১৫০০০'
 ১৫০০০' ১৫০০০' ১৫০০০' ১৫০০০' ১৫০০০'
 ১৫০০০' ১৫০০০' ১৫০০০' ১৫০০০' ১৫০০০'
 ১৫০০০' ১৫০০০' ১৫০০০' ১৫০০০' ১৫০০০'
 ১৫০০০' ১৫০০০' ১৫০০০' ১৫০০০' ১৫০০০'

1. የግንባታ ስራ ላይ የሚሳተፉት ሰራተኞች ለሰራተኛው ሰዓት ውስጥ የሚሰጡት ስራ ማድረግ ነው።
 2. የግንባታ ስራ ላይ የሚሳተፉት ሰራተኞች ለሰራተኛው ሰዓት ውስጥ የሚሰጡት ስራ ማድረግ ነው።
 3. የግንባታ ስራ ላይ የሚሳተፉት ሰራተኞች ለሰራተኛው ሰዓት ውስጥ የሚሰጡት ስራ ማድረግ ነው።
 4. የግንባታ ስራ ላይ የሚሳተፉት ሰራተኞች ለሰራተኛው ሰዓት ውስጥ የሚሰጡት ስራ ማድረግ ነው።
 5. የግንባታ ስራ ላይ የሚሳተፉት ሰራተኞች ለሰራተኛው ሰዓት ውስጥ የሚሰጡት ስራ ማድረግ ነው።
 6. የግንባታ ስራ ላይ የሚሳተፉት ሰራተኞች ለሰራተኛው ሰዓት ውስጥ የሚሰጡት ስራ ማድረግ ነው።
 7. የግንባታ ስራ ላይ የሚሳተፉት ሰራተኞች ለሰራተኛው ሰዓት ውስጥ የሚሰጡት ስራ ማድረግ ነው።
 8. የግንባታ ስራ ላይ የሚሳተፉት ሰራተኞች ለሰራተኛው ሰዓት ውስጥ የሚሰጡት ስራ ማድረግ ነው።
 9. የግንባታ ስራ ላይ የሚሳተፉት ሰራተኞች ለሰራተኛው ሰዓት ውስጥ የሚሰጡት ስራ ማድረግ ነው።
 10. የግንባታ ስራ ላይ የሚሳተፉት ሰራተኞች ለሰራተኛው ሰዓት ውስጥ የሚሰጡት ስራ ማድረግ ነው።

[illegible][illegible]

1701

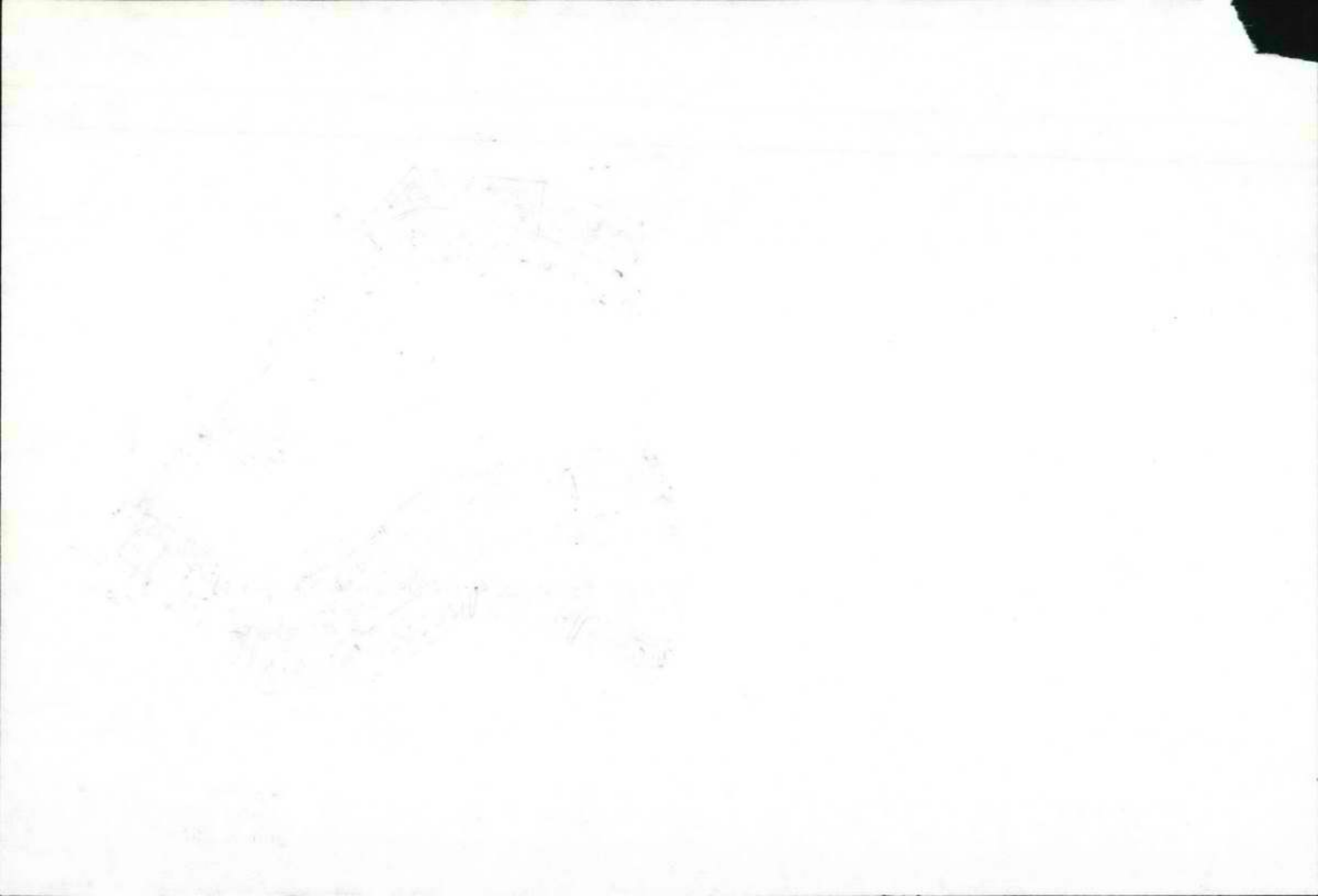


0.2 C17



270
40
310 N 350

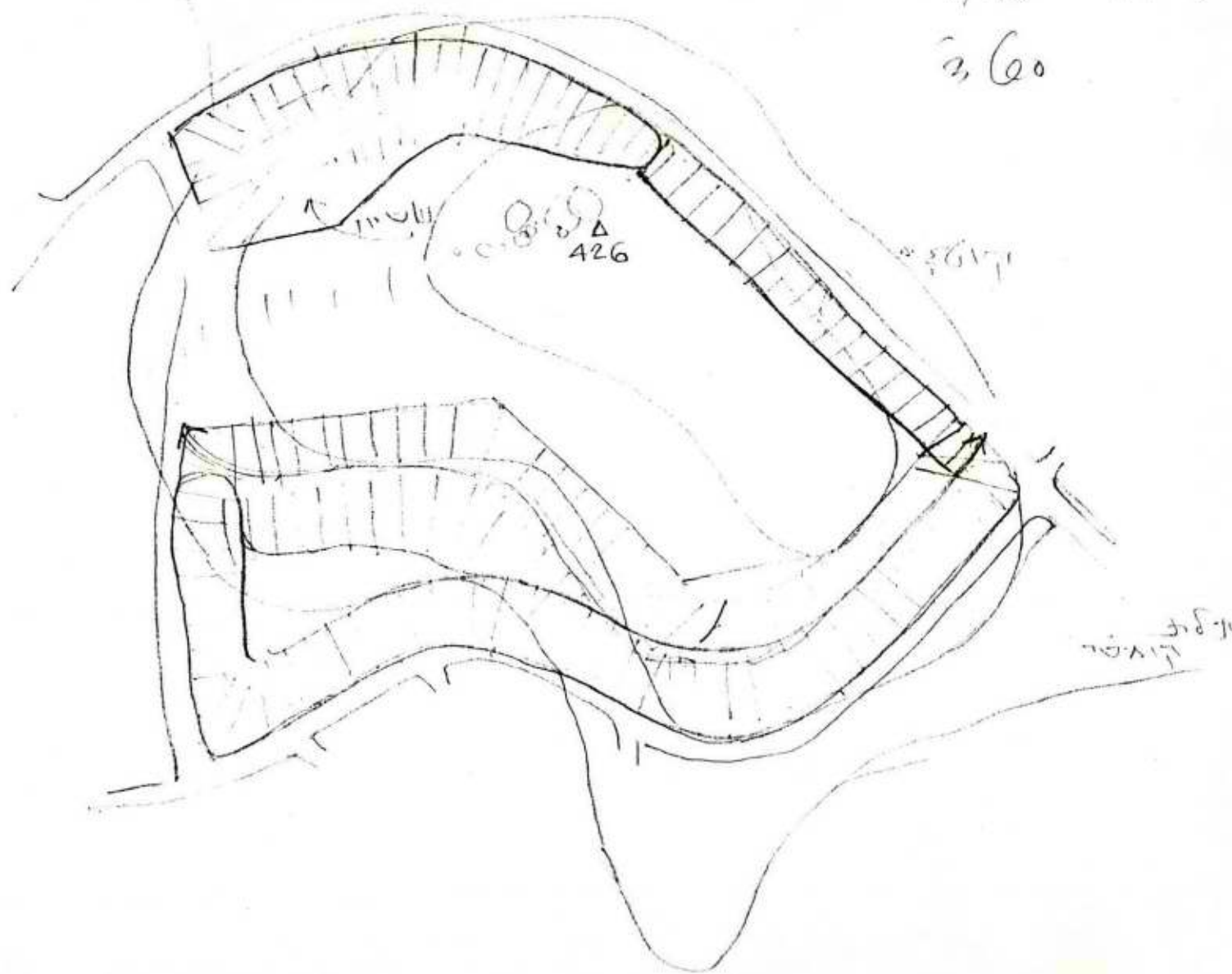
111



3100

340 0123 2025 A

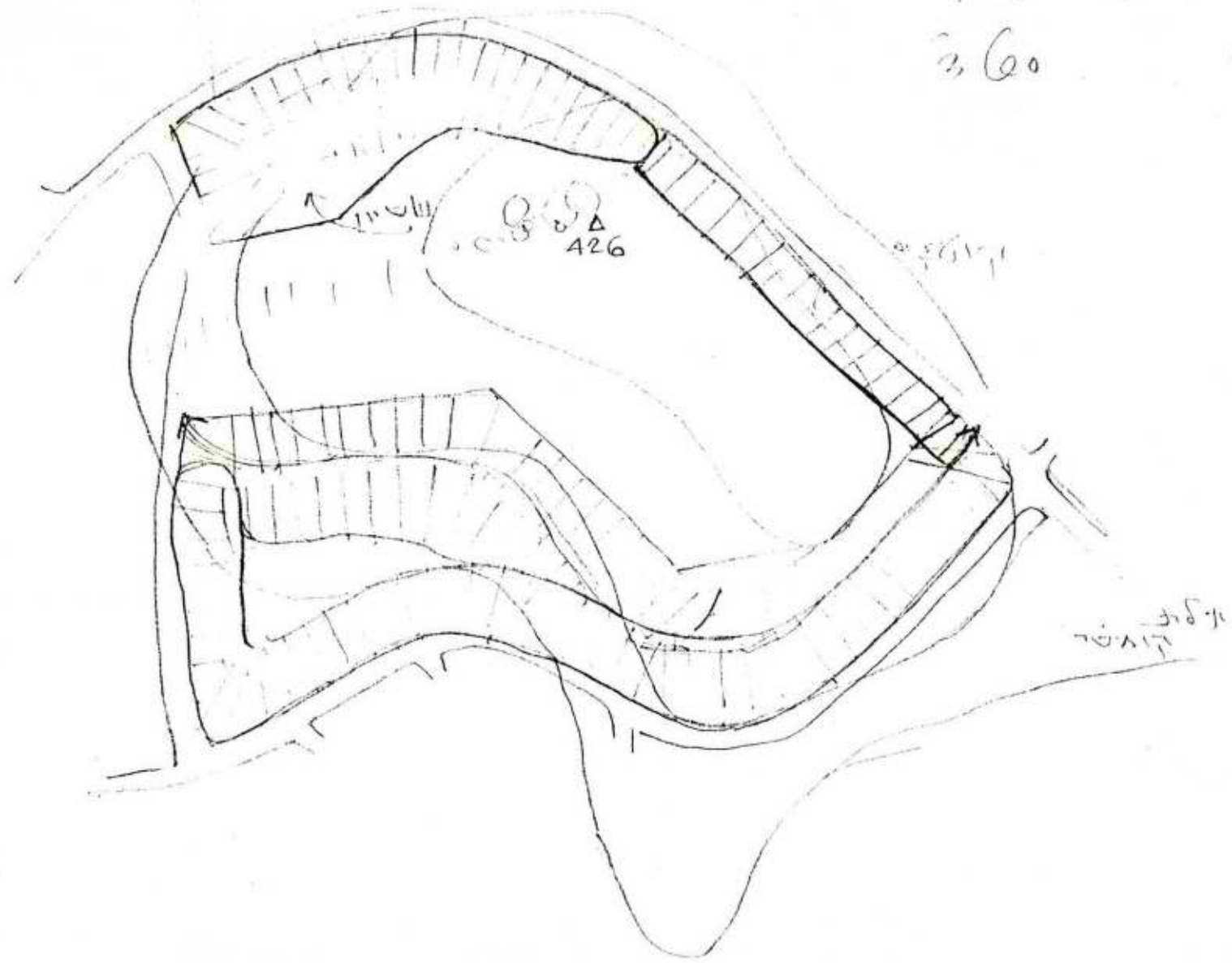
360 010101 S



3100

340 0123 2025 4

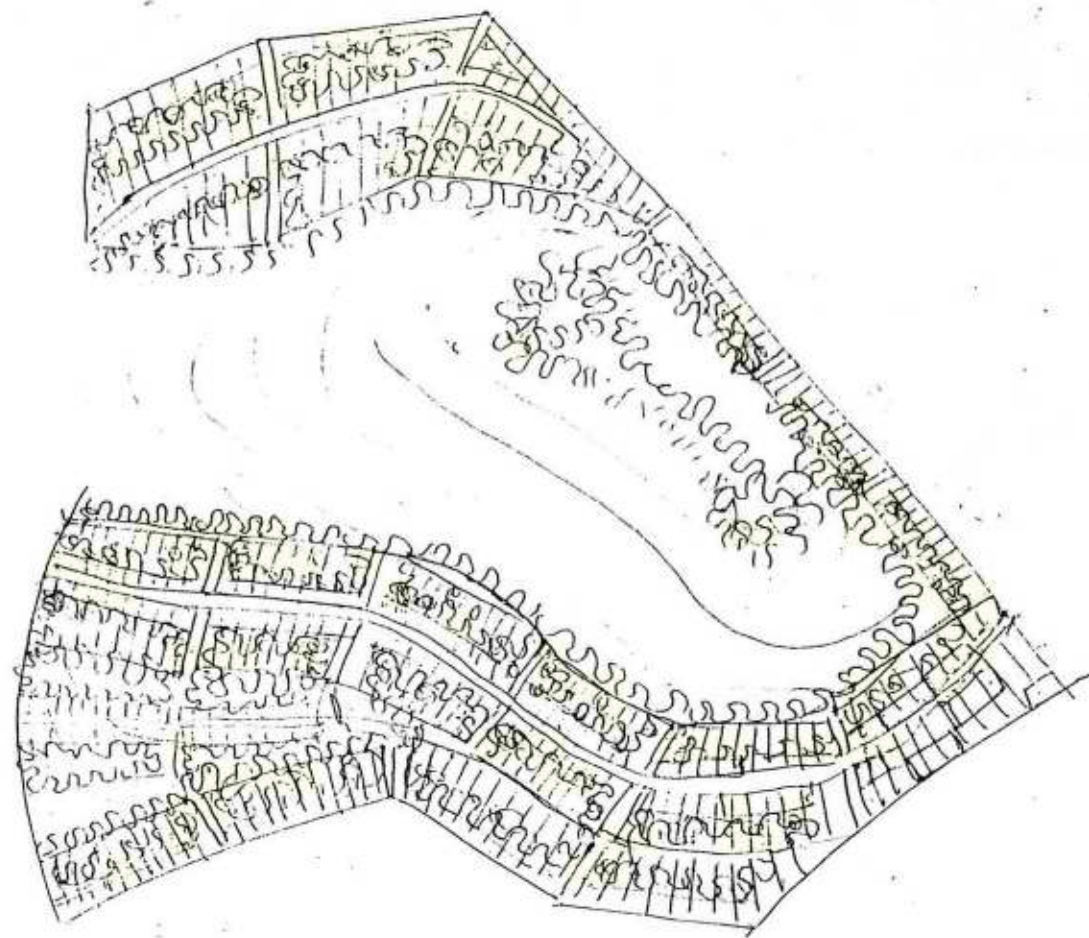
360 010104 5



17C



170



מדינת ישראל
משרד הדת והשיכון

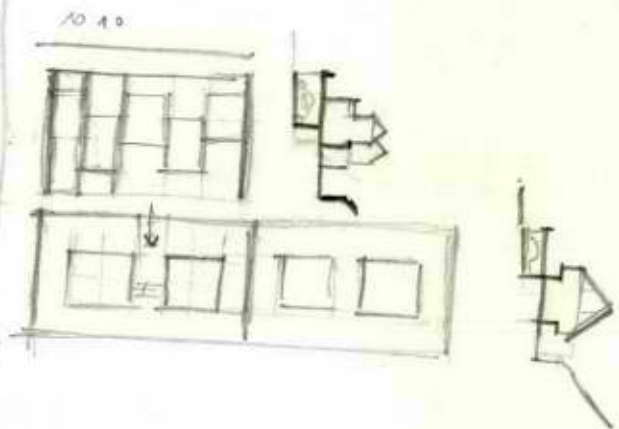
תדריך תכנון
המחוז: ארנש
הישוב: גופים
האתר: גבעה 426

נערך ע"י: אד"ר דיאנה וילקוב
תאריך: 16/12/90
מושר גועדת אישורים גיוס:

סה"כ פתחון 100 ז'אנ
 40% 3 יגור 40%
 60% 80%

ת"פ תחילת פתחון 100

| ת | | | א | | | י | | | נ | | | תחילת | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| תחילת | תחילת | תחילת | תחילת | תחילת | תחילת | תחילת | תחילת | תחילת | תחילת | תחילת | תחילת | תחילת | תחילת | תחילת |
| 360 | 60 | 100 | 60 | 10 | 17 | 56 | 9 | 15 | 60 | 10 | 17 | 6 | ת | תחילת |
| - | - | - | - | - | - | 408 | 51 | 85 | 280 | 35 | 58 | 8 | י | תחילת |
| 500 | 50 | 83 | - | - | - | - | - | - | 15 | 15 | 25 | 10 | י | תחילת |
| 360 | 60 | 100 | 560 | 60 | 100 | 464 | 60 | 100 | 355 | 60 | 100 | 8 | | תחילת |



$$\begin{array}{r} 26^\circ \\ 142^\circ 35' \\ \hline 168^\circ 35' \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 1730 \\ \hline 1730 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 50 \\ 70 \\ \hline 3500 \\ 1850 \\ \hline 5350 \\ - 710 \\ \hline 4640 \end{array}$$

עקרונות תכנון

נאציס הינו יסוד וזכא דפסל בשוחח.
 הינו מחוקק בתוך שחורט סגור של נחל קנה
 ומתוכנן בכוחה להשתלב ב"י יצירה אמרים
 במשלים שלח ברי ושמורט סגור כחידוש אחת.
 הבנייה אחורה "הפילג" בסביבה רגילה סגור.
 אין תקווה שאביבם תכנון המבורל של הפעלה ידע
 מסבין רגיל ומנסה בדי הפעלה לתת מעציו
 בצורה אל המקום הפעלה.

מטרת התכנון: יצירה סובייקט אמורים המשתלבו
 בגורם הפעלה בצורה לא צדקה ופולטת בסביבתה.
 הקונספט התכנון: מבוסס על עקרונות בסיסיים בצדקה:
 1. שמירת אל ערכי פנוף ופזות.
 2. יצירת איכות אמורים בחינתומו הוצאם ב"תוח.

לשם הפעלה יעדים אלו מובנים תשומה לבו
 של התכנון להפעלים כעלמל.
 א. לתכנון ^{בנין} סגור כהמשך של התכנון הפנימי.
 ב. המידע ויש צורך ברחובות עם ידיו ברוב מנימלי.
 מומלץ על רחובות חנייה קב. סיטי, בהתאמה מירבית
 לסובסידיה.

ג. המעשים יבוצעו בהתאם לסובסידיה. עיון
 ושתרעו על החלוקה המקורית, אצויות ^{בנייה} ופולטו
 במסוב, אקומה התכנון של המנים, גבורה אקורו

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

פ ק ס

אל: מר חוה
מנהל מחלקת
פרואקט
טל: מחוז חיפה
מאת: ביטלה ולקוב - משה'ס
מספר עמודים כולל עמוד זה 8

הודעה

מצב תפריט תכנון
הברכה

אם ישנן בעיות בשידור העמודים, יש להתקשר ל-02-277526.

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

הנחיות ספציפיות לתכנון המפורט:

כדי ליצור אופי בנייה המלווה את הטופוגרפיה יש לקיים את התנאים הבאים:

1. גובה הקירות התומכים יוגבל ל-1.5 מ'.
2. לא ייבנו בנינים על עמודים.
3. יסודות המבנים יחפרו בצורה מדורגת ולא יווצרו פצעים מכווערים בפני הקרקע.
4. גובה ה-0.00+ של הדירה הצמודה לקרקע יהיה כ-10 ס"מ מעל גובה פני החצר (פני הקרקע הסופיים).
- 4 גובה הגדרות הבנויות יהיה עד 90 ס"מ מעל פני הקרקע.
5. כדי ליצור מראה נעים לחזית החמישית (הגגות), יעוצבו הגגות מרעפים בשיפוע 30%-35% בלי הקלות.
6. דודי השמש יוסתרו באופן מוחלט בגגות. קולטי השמש ישולבו כחלק אינטגרלי של הגג.
7. מסתורי הכביסה יעוצבו כחלק אינטגרלי של המבנה ויסתירו באופן מוחלט את הכביסה.

(הזהרה ל-8) 5

8. - - -

1. בניהם פיקוח נפש
2. פיקוח נפש
3. פיקוח נפש
4. פיקוח נפש
5. פיקוח נפש
6. פיקוח נפש
7. פיקוח נפש
8. פיקוח נפש
9. פיקוח נפש
10. פיקוח נפש

2. בנייה תלת-דומית של עיח"צ / גנים.
לאורך כחוב תחום בנייה לאחורית. שתי בירות
במקום יציא מכרות בירות כפול
בקומה עליונה, (האיגוס מאגר לבירות התחתונות
אחרת על הקרקע ולבירות העליונה אצדום
אמצעי.

3. תנ"ך של יח 10.0 יח 3/30.
באזור המבנים של תנ"ך צבא
יחסי אבטלה תנ"ך צבא
העולם של המבנה תנ"ך של המבנה
במבנה. ביקר המבנה המבנה
מבנה.

12.3.13.13.14.15.16.17.18.19.20.21.22.23.24.25.26.27.28.29.30.31.32.33.34.35.36.37.38.39.40.41.42.43.44.45.46.47.48.49.50.51.52.53.54.55.56.57.58.59.60.61.62.63.64.65.66.67.68.69.70.71.72.73.74.75.76.77.78.79.80.81.82.83.84.85.86.87.88.89.90.91.92.93.94.95.96.97.98.99.100.101.102.103.104.105.106.107.108.109.110.111.112.113.114.115.116.117.118.119.120.121.122.123.124.125.126.127.128.129.130.131.132.133.134.135.136.137.138.139.140.141.142.143.144.145.146.147.148.149.150.151.152.153.154.155.156.157.158.159.160.161.162.163.164.165.166.167.168.169.170.171.172.173.174.175.176.177.178.179.180.181.182.183.184.185.186.187.188.189.190.191.192.193.194.195.196.197.198.199.200.201.202.203.204.205.206.207.208.209.210.211.212.213.214.215.216.217.218.219.220.221.222.223.224.225.226.227.228.229.230.231.232.233.234.235.236.237.238.239.240.241.242.243.244.245.246.247.248.249.250.251.252.253.254.255.256.257.258.259.260.261.262.263.264.265.266.267.268.269.270.271.272.273.274.275.276.277.278.279.280.281.282.283.284.285.286.287.288.289.290.291.292.293.294.295.296.297.298.299.300.301.302.303.304.305.306.307.308.309.310.311.312.313.314.315.316.317.318.319.320.321.322.323.324.325.326.327.328.329.330.331.332.333.334.335.336.337.338.339.340.341.342.343.344.345.346.347.348.349.350.351.352.353.354.355.356.357.358.359.360.361.362.363.364.365.366.367.368.369.370.371.372.373.374.375.376.377.378.379.380.381.382.383.384.385.386.387.388.389.390.391.392.393.394.395.396.397.398.399.400.401.402.403.404.405.406.407.408.409.410.411.412.413.414.415.416.417.418.419.420.421.422.423.424.425.426.427.428.429.430.431.432.433.434.435.436.437.438.439.440.441.442.443.444.445.446.447.448.449.450.451.452.453.454.455.456.457.458.459.460.461.462.463.464.465.466.467.468.469.470.471.472.473.474.475.476.477.478.479.480.481.482.483.484.485.486.487.488.489.490.491.492.493.494.495.496.497.498.499.500.501.502.503.504.505.506.507.508.509.510.511.512.513.514.515.516.517.518.519.520.521.522.523.524.525.526.527.528.529.530.531.532.533.534.535.536.537.538.539.540.541.542.543.544.545.546.547.548.549.550.551.552.553.554.555.556.557.558.559.560.561.562.563.564.565.566.567.568.569.570.571.572.573.574.575.576.577.578.579.580.581.582.583.584.585.586.587.588.589.590.591.592.593.594.595.596.597.598.599.600.601.602.603.604.605.606.607.608.609.610.611.612.613.614.615.616.617.618.619.620.621.622.623.624.625.626.627.628.629.630.631.632.633.634.635.636.637.638.639.640.641.642.643.644.645.646.647.648.649.650.651.652.653.654.655.656.657.658.659.660.661.662.663.664.665.666.667.668.669.670.671.672.673.674.675.676.677.678.679.680.681.682.683.684.685.686.687.688.689.690.691.692.693.694.695.696.697.698.699.700.701.702.703.704.705.706.707.708.709.710.711.712.713.714.715.716.717.718.719.720.721.722.723.724.725.726.727.728.729.730.731.732.733.734.735.736.737.738.739.740.741.742.743.744.745.746.747.748.749.750.751.752.753.754.755.756.757.758.759.760.761.762.763.764.765.766.767.768.769.770.771.772.773.774.775.776.777.778.779.780.781.782.783.784.785.786.787.788.789.790.791.792.793.794.795.796.797.798.799.800.801.802.803.804.805.806.807.808.809.810.811.812.813.814.815.816.817.818.819.820.821.822.823.824.825.826.827.828.829.830.831.832.833.834.835.836.837.838.839.840.841.842.843.844.845.846.847.848.849.850.851.852.853.854.855.856.857.858.859.860.861.862.863.864.865.866.867.868.869.870.871.872.873.874.875.876.877.878.879.880.881.882.883.884.885.886.887.888.889.890.891.892.893.894.895.896.897.898.899.900.901.902.903.904.905.906.907.908.909.910.911.912.913.914.915.916.917.918.919.920.921.922.923.924.925.926.927.928.929.930.931.932.933.934.935.936.937.938.939.940.941.942.943.944.945.946.947.948.949.950.951.952.953.954.955.956.957.958.959.960.961.962.963.964.965.966.967.968.969.970.971.972.973.974.975.976.977.978.979.980.981.982.983.984.985.986.987.988.989.990.991.992.993.994.995.996.997.998.999.1000.1001.1002.1003.1004.1005.1006.1007.1008.1009.1010.1011.1012.1013.1014.1015.1016.1017.1018.1019.1020.1021.1022.1023.1024.1025.1026.1027.1028.1029.1030.1031.1032.1033.1034.1035.1036.1037.1038.1039.1040.1041.1042.1043.104

301350-6 מאפי | 6 מיליון 487 אלף שקלים
המחיר 2-4 יוני

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

זיכר

מח' פרוגרמות

תאריך: 19.12.90

סיכום ישיבה בנושא תדריך תכנון קרני שומרון מתאריך 13.12.90

השתתפו: ה"ה י.מאירי, י.רוטה, ח.צימר, ד.בלידשטיין, ז.חמו - משב"ש
בר אלי כסיף - אדריכלים

סוכם:

1. כביש הגישה במסגרת תוכנית המתאר לא מאושר. דיאנה תתאם הנושא עם כצ'ה.
2. רבקה בלידשטיין תזמן את זיגו שוורץ, את מהנדס הכבישים ואת הראל לסימון הבעלויות באיזור הכביש.
3. מר דוידוביץ יפגש עם אברהם שבות לבדיקת תוואי הדרך האלטרנטיבית שדרכה ניתן להגיע לאתר.
4. השטח יתוכנן לכ- 1700 יח"ד עפ"י ההתפלגות כדלהלן:
 - א. בנה-ביתך - 100 - 80 יח"ד - מרוכזות במקום אחד בלבד.
 - ב. קוטג'ים טוריים - 150 - 120 יח"ד - ניתן לפצל ל- 2 מקומות בהתאם לאילוצים הטופוגרפיים - מגרשים קטנים עד 200 מ"ר ליח"ד.
 - ג. דו-קומתי - 300 - 270 יח"ד
 - ד. 4 - 3 קומות - 1000 יח"ד (או 3 ק' על מסחר)
 - ה. 8 קומות - 150 - 120 יח"ד
 - ו. הוסטל לקשישים 100 - 80 יח"ד - 7/8 קומות 10 - 8 יח"ד לקומה.

5. גודלי הדירות

א. בבניית הקוטג'ים הדו קומתיים ו- 4 - 3 קומות, העיקרון הוא מודל הבית הגדל:

קוטג'ים - גדל לשטח של עד 130 מ"ר

דו קומתי - 3.4 חד' גדל ל- 5 עד 120 מ"ר

4 - 3 קומות: כ- 15% - 2 חד' גדל ל- 4

כ- 40% - 3 חד' גדל ל- 4

כ- 30% - 4 חד'

כ- 15% - 5 חד'

כאשר גודל דירה במוצע 85 - 80 מ"ר

8 קומות: דירות גדולות 5, 4, 3, חד'

6. מרכזון מסחרי - ימוקם בחלק הדרומי של האתר 6 - 8 חנויות, בנוסף ימוקמו כ- 8 - 6 חנויות מתחת למבנה מגורים.

7. ש.מגורי, רבקה בלדישטיין ולוי יסכמו רשימת היועצים. הרשימה תאושר בועדת הזמנות הקרובה.

8. תוך 60 יום תוצג התוכנית בועדת האישורים. 10 ימים לפני מועד הועדה תוצג התוכנית אצל מנהל המחוז.

רשמה: זהבה חמו

העתק:

למשתתפים

מר מגורי כהן - מנהל המה' הטכנית

גב' פרידה בצלאל - ראש ענף פרוגרמות

מר לוי זיון - ס/מנהל החטיבה הטכנית

מר ל.דוידוביץ - מהנדס מחוזי לכבישים ופיתוח

קר-מד

אין צורך
לש.מגורי

כאור:

(1)

סמל פתחיה ממשל נאצי

פנח : "שק-ק 37"

הח 333 8 ח 1 64582

(2)

סופיה הסכמה 100%

של שולט או פיה

(3)

סמל הקרקע של כוח

פיז חיה + חוקר

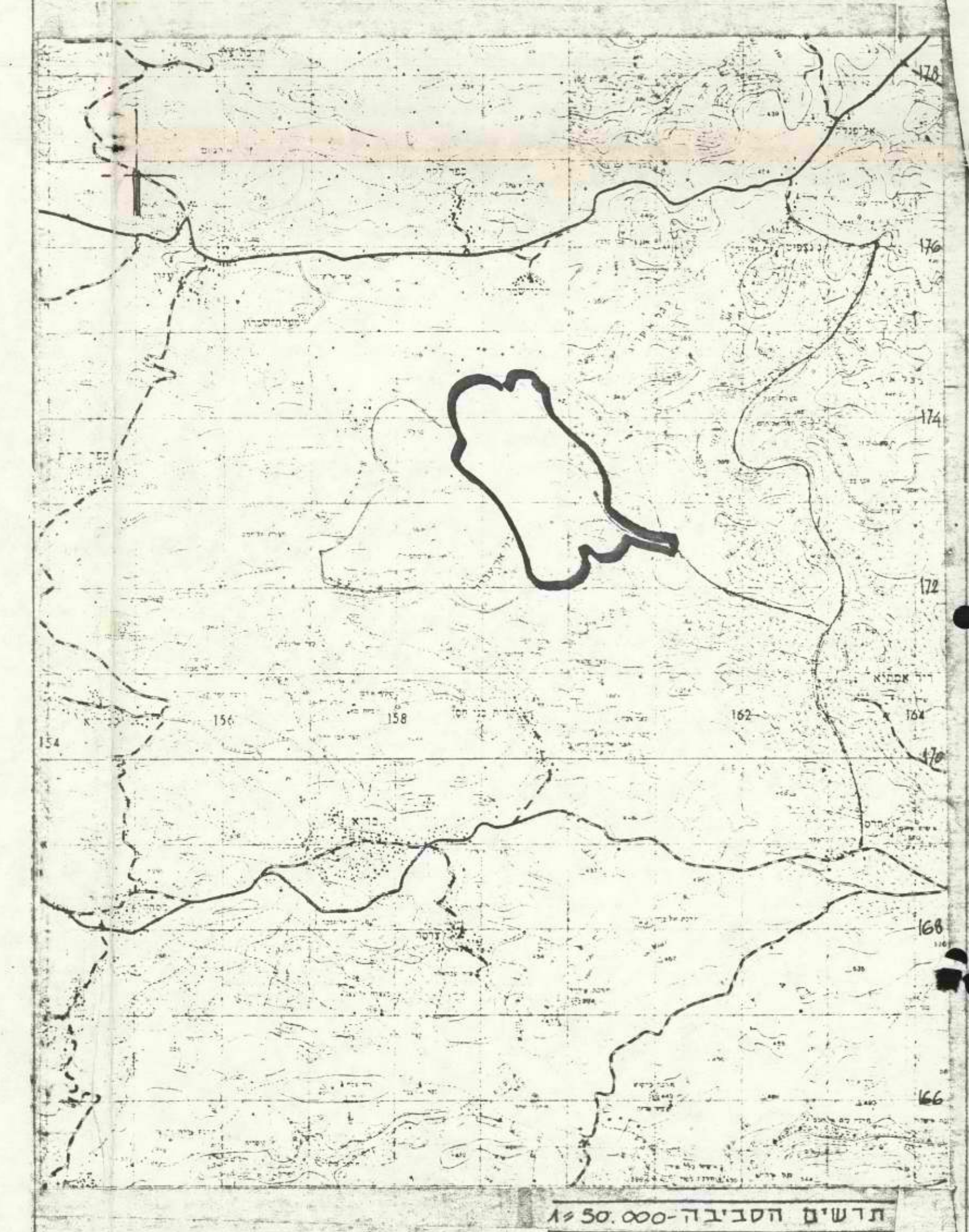
ממשל
ממשל
ממשל
ממשל

כוכבים

נזכר

מרחב תכנון מקומי שומרון תכנית מתאר יקיר ל

המקום: יקיר
קואורנטות: צפון: 172/500-172/600 מדרום: 157/250-160/500
היוזם: מועצת מקומית שומרון
מגיש התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית
עורך התכנית: ש.שקד חקצף אדריכלים
קנה מידה: 1:5000
שטח התכנית: כ- 3120 ד'



מקרא

- גבול התכנית
- אזור מגורים א
- אזור מגורים א מיוחד
- אזור מגורים ב
- מרכז אזורי
- בנין למוסד ציבורי
- שטח ציבורי פתוח
- שטח למוסדות
- דרך מוצעת
- סוג הדרך
- קו בנין
- רוחב הדרך
- תכנון לעתיד
- תחום תכנון מיוחד
- שטח פרטי פתוח
- שטח יער
- מרכזון מסחרי

אפריל 1983

יוסיפיה

מס' הרישום: 1455
מס' סדורי:

טבלת ייעודי קרקע

| ייעוד: | השטח במ"ר: | החייב השטח במ"ר: | % : | סה"כ : |
|--|------------|------------------|-------|--------|
| אזור מגורים א'
כולל: מרכז פיתוח
מוסדות ציבור
שכונות | 815,956 | | 26.15 | |
| אזור מגורים
מיוחד | 123,100 | | 3.94 | |
| אזור מגורים ב' | 446,592 | 1,385,648 | 14.32 | 44.41 |
| מרכז - כנייני ציבור | 106,608 | | 3.41 | |
| ש.צ.ס. | 905,338 | | 29.02 | |
| שטח יער | 455,856 | | 14.61 | |
| דרכים | 254,550 | | 8.17 | |
| תכנון בעתיד | 12,000 | 1,734,352 | 0.38 | 55.59 |
| סה"כ | 3,120,000 | 3,120,000 | 100 | 100 |

פריסת מוסדות ציבור

| אזור: | מס' מפרט: | ייעוד: | שטח בדונם: |
|---------|--|--|------------|
| מרכז | המוסדות
האזוריים
בתכנית
המפורטת | בת-ספר
מחנכים ומועדנים
שירותים כלל עירוניים,
מסחר ומשרדים
מקומיים
דרכים | |
| רובע א' | 101 | גן-ילדים | 1.2 |
| | 102 | גן-ילדים | 1.2 |
| | 103 | גן-ילדים | 1.2 |
| | 104 | מסעדה-הנחות | 11.0 |
| | 105 | בית-כנסת | 2.0 |
| | 106 | מועדון נוער שכונתי | 3.0 |
| | 107 | מרכזון מסחרי | 1.0 |
| | 108 | מגרש רחבה | 2.0 |
| רובע ב' | 201 | גן-ילדים | 1.2 |
| | 202 | גן-ילדים | 1.2 |
| | 203 | גן-ילדים | 1.2 |
| | 204 | מסעדה-הנחות | 11.0 |
| | 205 | בית-כנסת | 2.0 |
| | 206 | מועדון נוער שכונתי | 3.0 |
| | 207 | מרכזון מסחרי | 1.0 |
| | 208 | מגרש רחבה | 2.0 |

שקד-חקצף אדריכלים

האדריכלים

קנה מידה: 1:5000

השטח: ישראל בלב ירושלים, 1983

ד"ר אפרים מריניאנסקי - מהנדסים

רח. חוני המעגל 4 תל אביב
ת.ד. 21623 תל אביב 61216
טל. 03-5462487 03-452931

ד"ר אפרים מריניאנסקי
אינג' פטר ליבוביץ

14.6.1990

לכבוד
נציבות המים, השרות ההידרולוגי
לידי מר שלום גולדברגר
ת.ד. 6381
ירושלים

א.נ.

הנדון: נופים - נספח סניטרי

ביוזמת משהב"ש, מחוז המרכז, הנני מעביר אליכם את
הנספח הסניטרי לשוב נופים.

הנני מבקשים ממהנדס בריאות מחוזי של מחוז המרכז,
לזמן דיון מקצועי בנושא.

בברכה,
א. מריניאנסקי

העתק: משהב"ש, משרד ראשי (לידי גב' נינה הלפרין ויפה גלעד)
משהב"ש - מחוז המרכז - לידי אינג' ת. לוסמר.

1970-1971

1970-1971

1970-1971

1970-1971

1970-1971

1970-1971

ד"ר אפרים מריניאנסקי - מהנדסים
רח. חוני המעגל 4 תל אביב
ת.ד. 21623 תל אביב 61216
טל. 03-5462487 03-452931

ד"ר אפרים מריניאנסקי
אינג' פטר ליבוביץ

Noffim.gen

13.6.1990

ג ו פ י ם

נספח סניטרי

כללי

.1

הישוב נופים מתוכנן להקמת 600 יח"ד בבניה צמודת קרקע בעקרה.

הישוב ממוקם בנ.צ. מרכזי 1735/1595, מצדו הצפוני של כביש חוצה שומרון. טופוגרפית משתרע הישוב על שלוחה בכוון צפון-דרום בין רומים +410 לבין +290; קיים מערך רחובות אורכיים בכוון מזרח-מערב. מרבית הרחובות הלטרליים מתפצלים טופוגרפית מנקודה גבוהה במרכז השלוחה אל שוליים מזרחיים ומערביים. אפיק נחל קנה, בו מתוכנן מפעל אסוף וטהור שפכים תת-אזורי, חובק את השלוחה (לכוון זרימת הוואדי) מן המזרח דרך הצפון ועד למערב הישוב.

הישוב הוא כולו יישוב קהילתי (מגורים) ללא פונקציות תעשייתיות וללא מרכיב חקלאי.

אוכלוסיה: כמויות שפכים

.2

הפיתוח המתוכנן של הישוב יתבצע מן הדרום (רום קרקע גבוה יותר) אל הצפון. כפונקציה של הנסיבות, אנו מניחים שהרוויה תושג בשנת אופק התכנון (שנת 2010), אך עשויה להתממש עוד קודם. בשלב הרוויה תמנה האוכלוסיה, על בסיס 4.5 נפש ליח"ד, כ - 2700 נפש בהתחשב ברמת צריכה גבוהה יחסית בישוב מסוג זה, הספיקה הממוצעת היומית תהיה כ - 375 מ"ק/יממה. תרומת הצח"ב תגיע אז ל - 135 ק"ג/יממה.

מערכת הביוב

.3

סלוק שפכים: שקולים

3.1

רכוזי האוכלוסיה לאורך נחל קנה גרמו וגורמים למטרד מבחינת סלוק השפכים והפתרון שהוצע ואומץ לבעיה זו הוא מערכת אסוף שפכים אזורית וטיפול השפכים באגנים מאווררים במיקום מצפון, צפון-מערב לנופים.

רשת הביבים : עקרונות תכנון

3.2

רשת הביבים תהיה רשת צנורות גרביטציה, אשר תאסוף שפכים סניטריים בלבד (ביקור מי גשם אסור לחבור לרשת הביוב).

הצנורות יהיו לרוב צנורות א/צ דרג 6 (לא צנורות ביוב) וזאת מפאת תנאי השטח הקשים יותר, המצריכים צנור עמיד, בעקר ללחץ חיצוני ולסוג קרקע סלעית. בתנאים קשים במיוחד (ו/או כאשר שפוע הקו יהיה מעל 10%) יונחו צנורות פלדה עם צפוי פנים וחוצ חרושתיים.

מהירות הנרימה המינימלית היא 60 ס"מ/שניה, למניעת משקעים בקורים; שפועי הקרקע מאפשרים לרוב מהירויות גבוהות יותר.

חישובי הנרימה ייעשו עפ"י נוסחת מאנינג עם מקדם חכוך: $n = 0.013$ וזאת על מנת להגיע לקטרים ושפועים קונסרבטיביים, על צד הבטחון.

בהתאם לפרקטיקה המקובלת קוטר הקו המינימלי הוא כאמור קוטר 6" והמרחק בין שוחות בקורים ישרים לא יותר מ- 45 מ', על-מנת לאפשר החזקה תקינה של הרשת. קוטרי הצנרת הביתית עד לחיבור לצנרת הציבורית יהיו 4".

כל מגרש מתחבר לשוחה הנמצאת על דרך או שביל או שטח צבורי/פרטי פתוח בנקודתו הנמוכה של המגרש. עומקי הקורים הם מעל ל- 0.90 מ' (רום תחתית הצנור), עומק המבטיח התחברות נכונה של האינסטלציה הסניטרית הפרטית וגם מרווחים בטוחים בהצטלבויות עם השרותים האחרים.

המערכת המוצעת : ביבים

3.3

לפי תכנית הפתוח של הישוב ובהתחשב בתפיסה התכנונית של המגרשים, יונחו קוי ביוב סניפיים בנקודה הנמוכה של כל מגרש, בין אם זה בזכות הדרך או בחלק המגרש המסווג כשטח פרטי פתוח. מרבית הקורים הסניפיים הם בתנוחה מזרח-מערב.

הקורים המאספים יתחילו בקצה כביש מס. 3 (במזרח) וכביש מס. 5 (במערב) ויהיו קורים בקוטר פלסקופי ההולך וגדל מ- 6" ל- 8" ול- 10".

מאספים אלה יהיו "חובקים" את השלוחה ומתכנסים לנקודת רכוז המתוכננת בקצה הצפוני של השלוחה; משם ירד המאסף בגרביטציה, אל אתר מתקני השהור, המתוכננים בידי אחרים.

4. שלב מידי

בהווה מאוכלסים כ - 20 יח"ד, ולשלב המידי אנו מניחים הקמת כ - 35 יח"ד באזור הכבישים 3 ו-4, עבורם מציעה התכנית הנחת הקוים הסניפים במתכונתם הסופית.

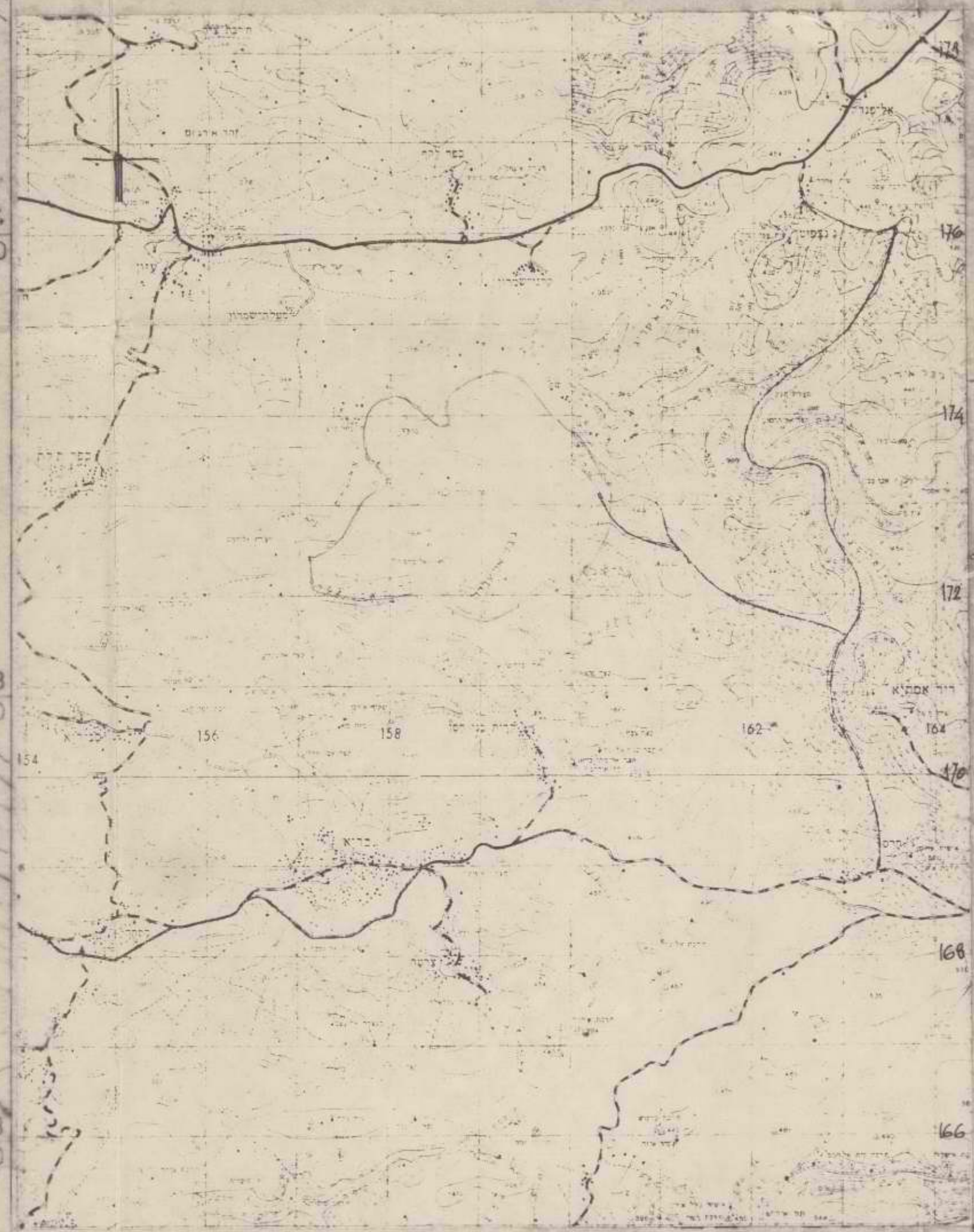
סלוק השפכים ייעשה בשני רכוזים, מזרחי ומערבי, עפ"י הטופוגרפיה, אשר כאמור משתפעת מנקודה גבוהה בכל כביש לטרלי של השלוחה אל המאסף העתידי בגבולות השלוחה (מזרחיים ומערביים). בכל רכוז ייבנה בור רקב לשהייה של כ - 16 שעות (בכל אתר נפח בור של כ - 7 מ"ק) ובור סופג, עם אפשרות של חפירת בור סופג נוסף.

לקראת המועד של אכלוס מעבר לקבולת של 50 יח"ד, יונחו המאספים הראשיים ויופעל פתרון הקבע, של חבור למערכת האסוף שהור וסלוק התת-אזורית.

א. מרינר-אנסקי

מרחב תכנון מחוזי שומרון תכנית מתאר יקיר ל

המקום: יקיר
קואורדנטות: צפון: 174/500-172/000 מזרח: 157/250-160/500
היום: מועצת מקומית שומרון
מגיש התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית-חטיבת ההתיישבות
עורך התכנית: ש.שקד חקצף אדריכלים
קנה מידה: 1:5000

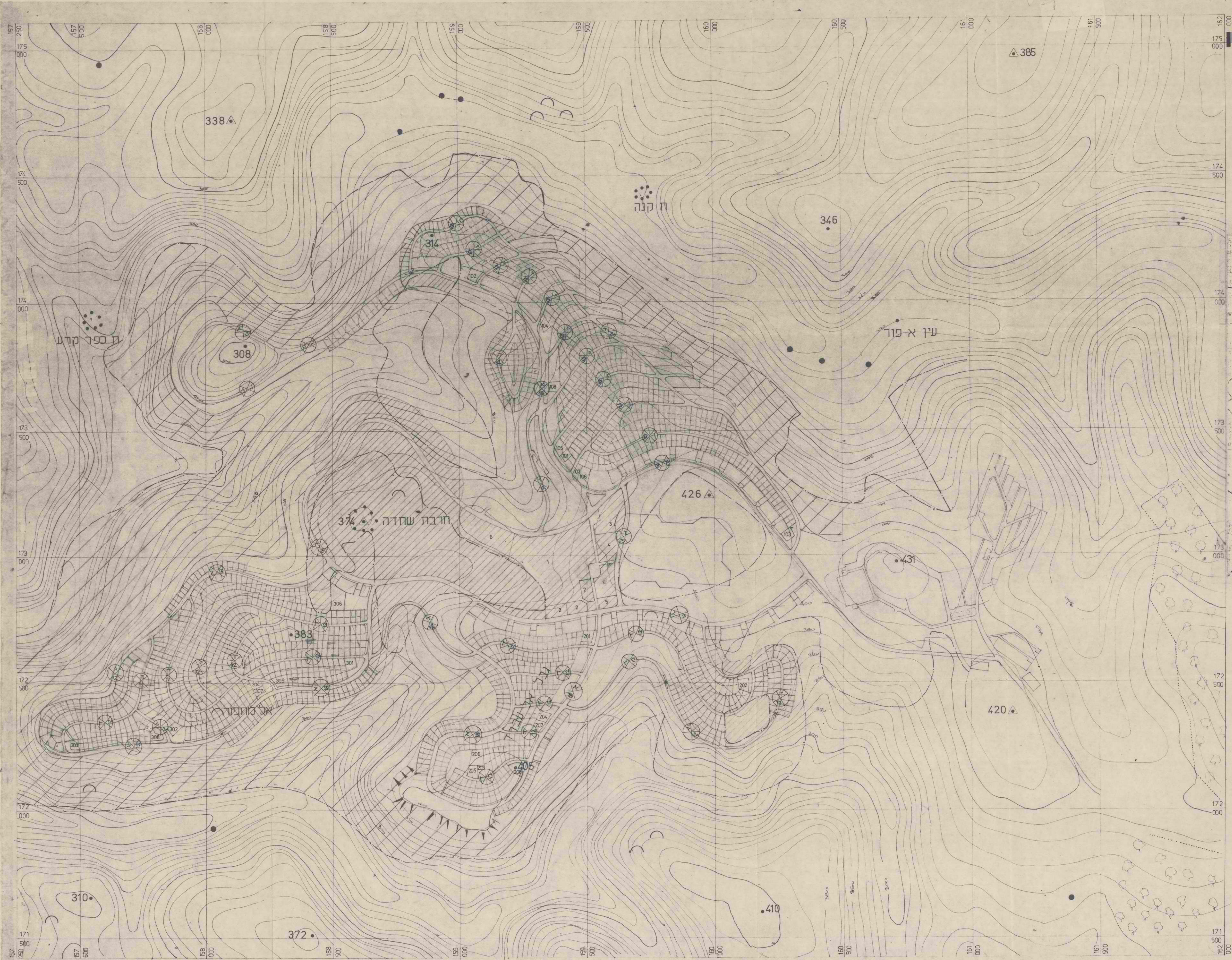


מקרא

- גבול התכנית
- אזור מגורים א
- אזור מגורים א מיוחד
- אזור מגורים ב
- מרכז אזרחי
- בנין למוסד ציבורי
- שטח ציבורי פתוח
- שטח למוסדות
- דרך מוצעת
- סוג הדרך
- קוי בנין
- רוחב הדרך
- תכנון לעתיד
- תחום תכנון מיוחד
- שטח פרטי פתוח
- שטח פרטי יער
- מרכזון מסחרי

כריסת מוסדות ציבור

| אזור | מס מגש | יעוד | שטח (ד) |
|--------|--------|-----------------------|---------|
| מרכז | 1 | בתי ספר | |
| | 2 | מתנס ומועדונים | |
| | 3 | שירותים כללי עירוניים | |
| | 4 | מסחר ומשרדים | |
| | 5 | מרפאה | |
| | 6 | רזרבה | |
| רובע א | 101 | גן ילדים | 1,2 |
| | 102 | " " | 1,2 |
| | 103 | " " | 1,2 |
| | 104 | מעון תינוקות | 1,0 |
| | 105 | בית כנסת | 2,0 |
| | 106 | מועדון נוער שכונתי | 3,0 |
| | 107 | מרכזון מסחרי | 1,0 |
| | 108 | מגרש רזרבה | 2,0 |
| רובע ב | 201 | גן ילדים | 1,2 |
| | 202 | " " | 1,2 |
| | 203 | " " | 1,2 |
| | 204 | מעון תינוקות | 1,0 |
| | 205 | בית כנסת | 2,0 |
| | 206 | מועדון נוער שכונתי | 3,0 |
| | 207 | מרכזון מסחרי | 1,0 |
| | 208 | מגרש רזרבה | 2,0 |
| רובע ג | 301 | גן ילדים | 1,2 |
| | 302 | " " | 1,2 |
| | 303 | " " | 1,2 |
| | 304 | מעון תינוקות | 1,0 |
| | 305 | בית כנסת | 2,0 |
| | 306 | מועדון נוער שכונתי | 3,0 |
| | 307 | מרכזון מסחרי | 1,0 |
| | 308 | מגרש רזרבה | 2,0 |



משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
 מח' פרוגרמות

רח' החשמונאים 113,
 תל-אביב 67011
ת.ד. 20133, טל' 5613241

תאריך: 8.5.90

לכבוד
 מר ד. פישלר - עו"ד
 רח' נחמני 26
 תל-אביב

הנדון: נו פ י ם

דיון בלשכת מנהל המחוז מיום 8.3.90
 מכתבך בנדון מתאריך 23.3.90

בדיון שהתקיים בלשכת מנהל המחוז בנדון סוכם שתנאי מוקדם ל"כניסת משב"ש" לפרויקט חדש בנופים הוא הקצאת שטח מתאים למשב"ש ע"י מנהל מקרקעי ישראל וזאת לאחר שהכונס יסדיר עם נציגי בנק טפחות את החזרתו למנהל.

בדיון גם הועלתה הצעה קונקרטית לגבי הקטע החדש המיועד לבנייה גבוהה, במרכז.

נודה לך אם תדאג להשלמת הטיפול בנושא ולהודיענו ההחלטה שנתקבלה ע"י הגופים הנוגעים בדבר.

בכבוד רב

אמנון בר-לוי
 מנהל מח' פרוגרמות

העתק:

מר ב. קצובר - ראש המועצה האזורית יו"ש
 לשכת מנהל המחוז
 מר ע. ודעי - אדריכל המחוז
 מר א. הראל - ע/ר לקרקעות
 גב' דיאנה וולקוב - היחידה לבינוי ערים

ידיעות אחרונות 11.1.1989

5

תחודש הבניה העצמית בישוב "נופים" בשומרון

90

- מאת ערנה אים, כתבת "ידיעות אחרונות" -

הישוב "נופים" בשומרון יקום, למרות הכל, הוא ייבנה בשיטת הבניה העצמית של התושבים.

שופט בית המשפט המחוזי זי בתל אביב, שאול אלוני, אישר לכונסי הנכסים של חברת "נופים", עורכי הדין רב פישלר, ר"ר גדעון קריב ויוסף מולאור, להתחיל במימון בירת 210 המיגרשים (מקרה 600 שבישוב) לצורך גייה עליהם. המיגרשים ייגזרו במחיר מינימום התחלתי של 5,000 דולר (פלוס מע"מ)

לרונם, הכולל פיתוח סביבתי מלא שביצע משרד השיכון.

11.1.1989

למשכנתאות בכל עסקי בנק



ביאור להתיעלות
בנק ישראל טענה
בני משתלב בהסדר
המערכות הגדולות

11.1.1989 ידיעות אחרונות

אמנון גולדשמידט

הל מחאה " בטכניון



לשם כולם (הערה של יוסף פיל)

ה' נ' שנה - עשרות - ארבע מאות (ה')

מכרז עמק העשרות

שמות המחקר: שם המחקר

מבוא - תיאור כללי

מבוא - תיאור כללי

ה' נ' שנה - עשרות - ארבע מאות (ה')

ה' נ' שנה - עשרות - ארבע מאות (ה')

ה' נ' שנה - עשרות - ארבע מאות (ה')

ה' נ' שנה - עשרות - ארבע מאות (ה')

ה' נ' שנה - עשרות - ארבע מאות (ה')

ה' נ' שנה - עשרות - ארבע מאות (ה')

ה' נ' שנה - עשרות - ארבע מאות (ה')

ה' נ' שנה - עשרות - ארבע מאות (ה')

ה' נ' שנה - עשרות - ארבע מאות (ה')

ה' נ' שנה - עשרות - ארבע מאות (ה')

ה' נ' שנה - עשרות - ארבע מאות (ה')

ה' נ' שנה - עשרות - ארבע מאות (ה')

ה' נ' שנה - עשרות - ארבע מאות (ה')

ה' נ' שנה - עשרות - ארבע מאות (ה')

ה' נ' שנה - עשרות - ארבע מאות (ה')

ה' נ' שנה - עשרות - ארבע מאות (ה')

ה' נ' שנה - עשרות - ארבע מאות (ה')

ה' נ' שנה - עשרות - ארבע מאות (ה')

ה' נ' שנה - עשרות - ארבע מאות (ה')

ה' נ' שנה - עשרות - ארבע מאות (ה')

ה' נ' שנה - עשרות - ארבע מאות (ה')

ה' נ' שנה - עשרות - ארבע מאות (ה')

ה' נ' שנה - עשרות - ארבע מאות (ה')

ה' נ' שנה - עשרות - ארבע מאות (ה')

צורה ג' | צורה ב' | צורה א'

7. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$

• ଆମେ ଏହି କିଛି ସୂଚକ ଚିହ୍ନଟ କରିବା

1010 238 22 380 370 370

பொருள்

צפון מזרחי לא נכון כלל

2 DE מדינת ישראל

פז'ר'וויל | ז'יחוס | ענין | אבולוציע

מפגש חלוצי - 18.11 | פתיחת סדרת מפגשים

11/5/2021

ה'תקצ"א י"ב קס"ח ב"ח י"א ס"ח י"א

שבתונים: רחובות, כפרות ונקודות צא

גנתי מיון 700 121022

פסוק | איתנו קוראים

5121

10 512

אָפּטאָם | אַרומגעבונדן | אַרומגעבונדן | אַרומגעבונדן | אַרומגעבונדן

מחיר היצוא הקוטף באותו היום

७२ | कक्षा ९ | विषय | गणित

מסמך 5787

e. $\frac{f(x)}{g(x)} = \frac{1}{1-x}$

1.192 0/1 20 11/10/2017

କିମ୍ବଦନ୍ତୀ ଚିନ୍ତା, 'ଫିଲ୍ମ' ଓ ଚିନ୍ତା

de 573A

מסלול הליכה ממוצע לרגל ארבעה ימים

ה'תשס"ח. תחילת שנת הלימודים תשס"ח. תחילת שנת הלימודים תשס"ח.

מאכלים, שיש להם תועלת רבה, כמו למשל, לחם, פחיתות, פירות, ירקות, חלב, יוגורט, ביצים, דגים, בשר, וכו'.

new decorative finish

101. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$

אברהם בן יצחק אבן עזרא

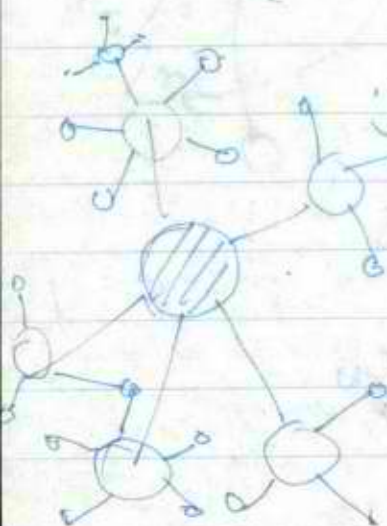
of Leaf

no more than 30 (non-renewable)

e' m' d'r r' l'm { p'dr } p'st'mot k'lil

שם הספרייה: ספרייה | מס' הספרייה: 5121

ה'תשס"ב 17.12.2021

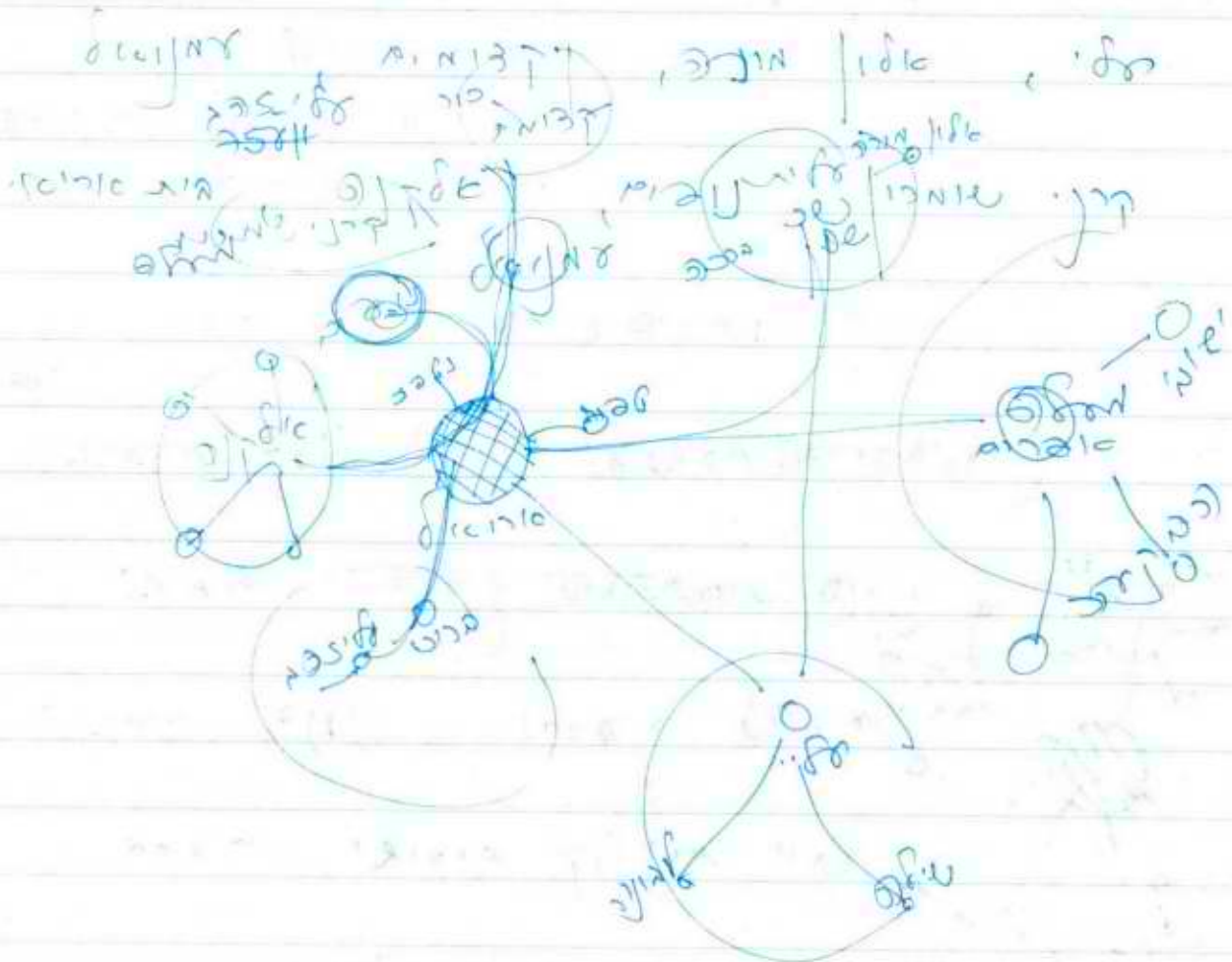
[illegible]

[illegible]

የሚገኝበት ስርዓት ሲባል ነው ለ

(אם יש קשר בין המילים)

ପ୍ରତିଷ୍ଠାପନା ତାରିଖ ୦୧/୦୮/୨୦୧୯



רצוי מאוד ללמוד את הספר הזה

2011 ENDS
 a car of CONSUMER (CONSUMER)
 utility of car of CONSUMER
 car of CONSUMER

गुणवत्ता से आगे, बिना गुणवत्ता के

مهمی و اهداف

50 21.05 72 31.5 73 31.5 74 31.5 75 31.5 76 31.5 77 31.5 78 31.5 79 31.5 80 31.5 81 31.5 82 31.5 83 31.5 84 31.5 85 31.5 86 31.5 87 31.5 88 31.5 89 31.5 90 31.5 91 31.5 92 31.5 93 31.5 94 31.5 95 31.5 96 31.5 97 31.5 98 31.5 99 31.5 100 31.5

செவ்வாய்

פועליות, עיבוד, חקירה, מציאת פתרונות

diversos

הם יודעים (היא) כנסת-1977 כנסת 1977

ଅନୁଷ୍ଠାନ, ଶିକ୍ଷକ, ଶିକ୍ଷିତା ଓ ଶିଷ୍ୟ

1. ^Ngen office of 380

פילא יונג דער סעקט'וויז פארשור.

3. Let's find the
of the

of the

of the
of the
of the

of the

of the

of the
of the
of the

of the
of the
of the

of the

of the
of the
of the

0110

0110

א'ב'א

א'ב'א | א'ב'א | א'ב'א
א'ב'א

א'ב'א | א'ב'א | א'ב'א
א'ב'א

א'ב'א | א'ב'א | א'ב'א
א'ב'א

א'ב'א | א'ב'א | א'ב'א

(א'ב'א | א'ב'א | א'ב'א)
א'ב'א | א'ב'א | א'ב'א

א'ב'א | א'ב'א | א'ב'א

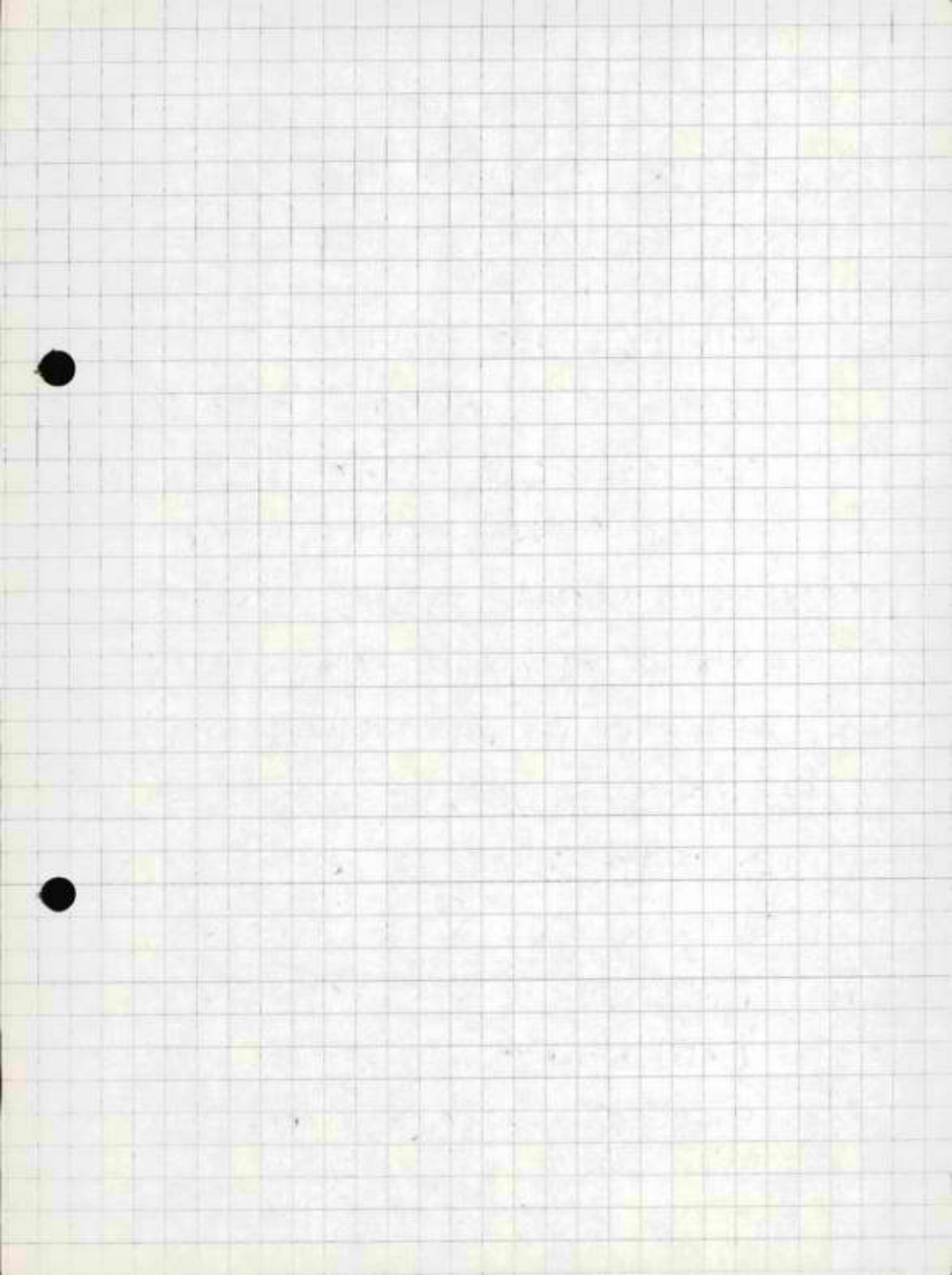
א'ב'א | א'ב'א | א'ב'א
א'ב'א | א'ב'א | א'ב'א

א'ב'א | א'ב'א | א'ב'א

א'ב'א | א'ב'א | א'ב'א

א'ב'א | א'ב'א | א'ב'א

א'ב'א | א'ב'א | א'ב'א



הנה | על המערכת הכלכלית
הנה | על המערכת
הנה |

הנה | המערכת הכלכלית
הנה | המערכת הכלכלית
הנה | המערכת הכלכלית
הנה | המערכת הכלכלית
הנה | המערכת הכלכלית
הנה | המערכת הכלכלית

הנה | המערכת הכלכלית
הנה | המערכת הכלכלית
הנה | המערכת הכלכלית
הנה | המערכת הכלכלית





1) התכנית המוצגת היא חסרת ערך

התכנית. התוכנית שלפני

2) תוכנית תכנית מתאר

3) תכנית מתאר נעדרת כל ערך

4) מתכנת כלכלה כלכלה

5) תוכנית כלכלה כלכלה

6) תוכנית כלכלה כלכלה

7) תוכנית כלכלה כלכלה

8) תוכנית כלכלה כלכלה

9) תוכנית כלכלה כלכלה

10) תוכנית כלכלה כלכלה

11) תוכנית כלכלה כלכלה

12) תוכנית כלכלה כלכלה

13) תוכנית כלכלה כלכלה

14) תוכנית כלכלה כלכלה

15) תוכנית כלכלה כלכלה

16) תוכנית כלכלה כלכלה

ה'תשנ"א . כ"א | ביטוח חיים

ה'תשנ"א . כ"א | ביטוח חיים

אשר נמצא בביטוח חיים

אשר נמצא בביטוח חיים

אשר נמצא בביטוח חיים

אשר נמצא בביטוח חיים

אשר נמצא בביטוח חיים

אשר נמצא בביטוח חיים

אשר נמצא בביטוח חיים

אשר נמצא בביטוח חיים

אשר נמצא בביטוח חיים

אשר נמצא בביטוח חיים

אשר נמצא בביטוח חיים

אשר נמצא בביטוח חיים

אשר נמצא בביטוח חיים

אשר נמצא בביטוח חיים

אשר נמצא בביטוח חיים

12 אוג' 1987

השר לוי הודיע על חידוש הבניה ב"נופים"

הישוב "נופים" בשומרון הוקם כיוזמה פרטית של חברת "נופים" 136 יחידות דיור בשלב בניה שונים היו בעת הפסקת הבניה ובחודש מאי 1986 מונו כונסי נכסים לחברת "נופים" ואלה אמרו רים לסיים את הבניה כמתוך כנון. סיום הבניה בפרוייקט "נופים" מתוכנן לסוף 1988 ובמועד זה תתחיל הרשמה לשלב ב' של הפרוייקט. "נופים" מתוכנן לסוף 1988 ובמועד זה תתחיל הרשמה לשלב ב' של הישוב.

לרוכשי הדירות ב"נופים" במתן הלוואות להשלמת הבניה ובכיצוע עבודות התשתית והפיתוח. משרד השיכון יסייע בשלב ראשון להשלמת בניית כל ואג יחידות הדיור שנרכשו בישוב. השר הודיע על כך במהלך ביקור שערך בישוב "נופים" עם צוות משרד השיכון. 17 משפחות בלבד מהישוב נופים בשומרון סיירו את בניית ביתם בכוחות עצמם, חלקם מתגוררים בישוב וחלקם עתידים לאכלס את בתי הים בימים הקרובים.

שר הבינוי והשיכון דוד לוי הודיע אתמול אחר הצהריים על חידוש הבניה בישוב "נופים" בשומרון. בנייתו של הישוב הופסקה לפני ארבע שנים, לאחר שיוזם מיה בראשם הני ויינמן נקלעו לקשיים ו-126 מיכנים, בשל כי בניה שונים, לא הושלמה. שר השיכון דוד לוי הודיע, כי משרדו התלוי להחליץ לעזרת המשפחות כשם שנחלץ לעזרת משפחות שרכשו דירות בערים גדולות וחברות הבניה נקלעו לקשיים. משרד השיכון יסייע

ש.ב.ח. לקסי עתונות, הוצאה לאור, הדפסות

כאשר משורר הסיכון איננו יכול
לתרום לפתרון הבעיה הזאת,
הגורמת גם לירידה מן הארץ -
אסור לו להפנות משאבים להקמת
התנחלויות.

המיועדים למסחר ו-9530 מ"ר המיועד למשרדים.
בכנין 3000 מ"ר

האז

13 אוג' 1987

דה: תוכנית לוי לגדה ה של הסכם הקואליציה

דרו ב"שרינו": דוד לוי רוצה להיות מלך השטחים, שרון
בס - מלך הלבאי • בכירים בליכוד: כנראה הקיץ החם
ש נושאים שיחריפו מחדש את המחלוקת הפוליטית בעם

להיות מלך הלבאי.
בתגובה נמסר אמש מלשכת ראש
הממשלה כי יצחק שמיר לא יגיב
לפי שעה על החלטת שרי המערך
והביטויים שנשמעו שם, וימתין
למתכתבו של פרס. גורמים בכירים
בליכוד טענו אמש כי החלטת "שרי"
ינו" היא בגדר התגרות, וכנראה
הקיץ החם הוא שמשפיע על שרי
העבודה לחפש יומם וליל נושאים
שיחריפו מחדש את המחלוקת הפר
ליטית בעם.

בתוכנית הפרה גסה ומפורשת של
קווי היסוד וההסכם הקואליציוני,
הערפת שטחים על-פני פיתוח ערים
ואזורי הפיתוח בגליל ובנגב, עקיפת
תקציב המדינה, ונזק מדיני חמור
לישראל.
השרים כינו את מעשי שרי
הליכוד "השתוללות מפלגתית על
חשבון עניינים לאומיים". בין ההת
בטאויות שנשמעו בישיבה: "לוי"
רוצה להיות מלך השטחים, שרון
רוצה להיות מלך לבנון וארנס רוצה

עוף לראש הממשלה.
ו התנגדות להרחבת
ה לדיון בקבינט.
יום בליכוד טענו
להרחבת הישובים
צריך כלל לכוא
שתוכניתו של לוי
החלטות הממשלה.
של מפלגת הער
מול את פגישתו
ת הליכוד להרחבת
ה בתקופת פגרת
בדה טענו כי יש

בשבוע הבא תחל שוב בניית "נופים"

הבניה בנופים.

כזכור, בזמנו ניסה היזם דני ויימן, להקים את הישוב בסיוע סגן שר החקלאות דאז, מיכאל דקל. אולם, ויימן הסתבך בכספי פים והבניה נפסקה בשלביה הראשונים. זאת למרות שהמשתכנים שילמו עשרות אלפי דולרים כמקדמה עבור הווילות.

עתה מעריכים, כי ניתן בשלב ראשון לבנות כ־280 יו"ל ות וכן לחדש את הקשר עם המשתכנים שגילו ענף בנושא ונסוגו מכך בלחץ הקשיים.

לאחר שלוש שנים של שיתוק הבניה וסכסוכים רבים, יתחילו בשבוע הבא בבניה מתודשת של העיירה נופים בהרי השומרון. טקס חידוש הבניה יתקיים ביום שני הבא בהשתתפות שר הבינוי והשיכון, דוד לוי, אלוף פיקוד המרכז ופעילי האזור.

כתב שער מציין, כי בחוגי משרד הבינוי והשיכון לא מסתיידים את הסיפוק מכך כי רק לאחר שהשר לוי התערב בנושא, והבטיח את הסיוע של משרדו, נפתחה הדרך לחידוש

הוכפלו הכנסות מינהל מקרקעי ישראל

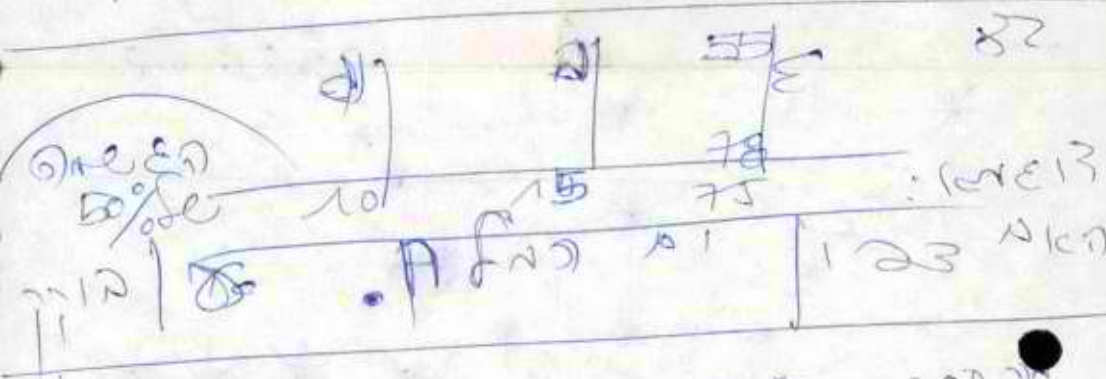
הכנסות מינהל מקרקעי
ישראל הוכפלו ועמדו על 23 מר
ליון דולר בשני החודשים הרא
שונים של שנת התקציב הנכ
חית, לעומת כ-10 מליון דולר
בתקופה המקבילה אשתקד.
מנהל מינהל מקרקעי ישראל,
עו"ד משה ליפקה, מסר כי מקורן
של כ-76 מהכנסות המינהל הוא
ממחחות תל-אביב, ירושלים וה-
מרכז. (ע"ר)

הל
סה
את
כל
ברו
רת
היה

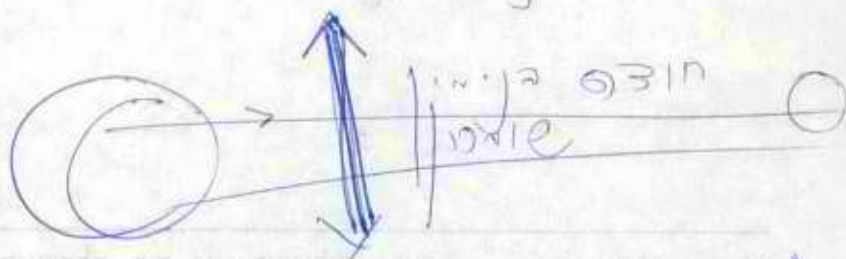
כה
שים
סים
של
שי
ברת
טרם
מלי

$\frac{1}{x^2} = x^{-2}$

● ימים ופנאי רחוקים
אילוה שיש אלא בעיר
מחר בשבתון מחכה ביתנו של פיליפ
ברוך



1. $\frac{1}{2} \log 2$
 2. $\frac{1}{2} \log 2$



ମନନ ଓ ଶ୍ରଦ୍ଧା





השולחן | סלסל

נובים שניכסל

מדינת ישראל

ספא מלכ

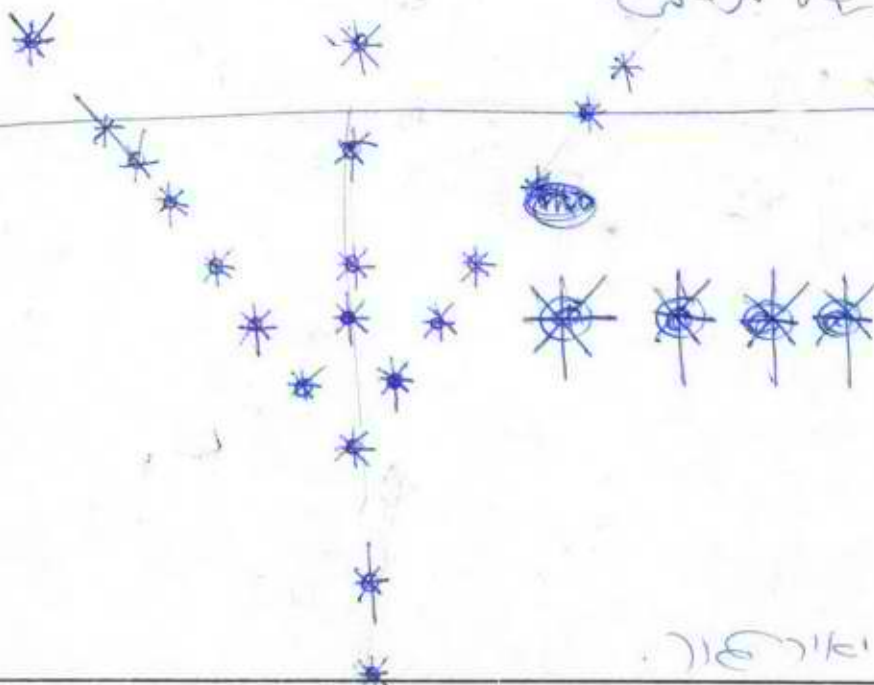
משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך:

● שיכום של נובים ובים מספר: כוונת לי/סמ
הערה יב

חמיוסל
סל שפס
סלסל סלסל



יאיר שור

טל. 277119

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180

הק
מסל

למיל
חיים

חדשות

1986 ז 1

■ יזם "נופים" — בדרך למשפט

חומר החקירה נגד דני
וינמן, יזם היישוב "נופים",
יוגש בקרוב לפרקליטות. היר
חידה לחקירת פשעים
חמורים סיימה את החקירה,
וממליצה להעמיד את וינמן
לדין.



דני וינמן

המלצת המשטרה
לפרקליטות היא להאשים את
וינמן בקבלת רבב במרמה בגי
סיבות מחמירות, ויוף מסמכים וגניבה בידי מורשה.
מהחקירה עולה, שמדובר בסכומי העתק שהוצאו
במרמה מהמשתכנים, ובזקק עצום ל-195 ממשות
כנים.

בין רוכשי הדירות יש אנשים, שמכרו את ביתם
ונשארז ללא קורת גג. רוב המשתכנים משלמים
משכנתא מדי חודש, ולחלק אין מגרש המיועד להם
ולא ■.

אורזן מאירי

שער

1986

ז 1

18

אף ירדה אל
הותיר אחרי
בות מרקייעי
יותר מ
רה בש
הפוליס

לא

בבית
סרוסי
העובדי
לדעת
יש
רים, א
רואה
העובד
אוכלת
פריכיו
המס
משמש
אחרי
המשט
מתנגד
יכניס
שלש
החדש
בבית
מסרוס
אתמוס

ברמלה פוליטיקאים יורעי שם. אלה
היו מסכים לשולחנה של קינו'ה סרוסי
- אמו - ומלקקים אצבעותיהם. שמעו
של הקוסקוס שלה הגיע עד בית-שאן.
סרוסי היה ראש השבט בגיל צעיר
מאד. הוא ניהל את עניני הבית, ואת
התקציב השוטף. גם את המשא-ומתן
עם העיריה על גובה הפיצויים שיקב'
לו, בגין ההריסה. מעל לכל, ניהל את
החיים של כולם.

הבית המדובר הוא חירבה. לא יותר
לא פחות. הילדים גרלו בשני חדרים
עם קירות קמורים ומתקלפים, ותקרות
עגלגלות. במקום ארונות הונחו הבג'
דים בארגזים, בית השימוש והמקלחת
היו בחצר.

בתחילת הקריירה הפוליטית שלו
ביקש סרוסי לכבוש את המעוז הביתי.
הוא הסתער על סניף חרות ברמלה.
בסניף לא התרגשו. היו שם כמה שוע'
לים ותיקים ממנו. הם טירפדו את נס'
יוגו להיבחר לראש עיריית רמלה.
סרוסי, ג'ינג'י חסימוג וקצרי-רוח, לא
הבין שסניף דורש השקעה, פעילים,
חתימות ונוכחות. הוא החליט לוותר

קידם
י שה
שככה,
זפורים
ע, מש
נמצא,

המשטרה תמליץ להעמיד לדין את מנכ"ל "נופים"

דני ויימן יואשם בהוצאת מיליוני דולרים במירמה מאנשים שקנו אצלו דירות, בשומרון □ כדי להשלים את הפרוייקט דרוש עוד סכום של כשבעה מיליון דולר

— מאת דני שדה, כתב ידיעות אחרונות —

יחידה לחקירת פשעים חמורים סיימה את חקירת התלונות נגד מנכ"ל "נופים", דני ויימן. בימים הקרובים יוגש חומר החקירה לפרקליטות ובו המלצה להעמיד את ויימן לדין על קבלת דבר במרמה בנסיבות מחמירות.

צוות החקירה בראשותו של רפ"ק אבי דוידוביץ, חקר עשרות תלונות של אזרחים שקנו בתים בפרוייקט "נופים" ועד כה לא זכו לראות את בתיהם מושלמים. בפרוייקט, בו אמורים

היו לקום כ-180 וילות, לא הוכנה עדיין התשתית, וניכר כי רק מספר שלדים ויסודות לבתים.

לפני מספר שבועות נערך דני ויימן בחשד שקיבל מהשתכנים, במירמה ובגני

סיבות מחמירות, מיליוני דולרים. לקוחות החברה התייחסו כי שילמו כספים לוננו כי שילמו כספים רבים, כמקדמות, עבור בתים, שאמורים היו להיות גמורים כבר לפני כשנתיים, ועד כה לא זכו להכנס לבתיהם. הצוות ערך חקירה מסועפת ומקיפה, בדק מאות חשבוניות ומסמכים ובימים אלו הושלמה החקירה.

בידי החוקרים חומר רב, ממנו עולים חשדות לכאורה

לביצוע עבירות פליליות, והמשטרה תמליץ בפני פרקליטות מחוז תל אביב להעמיד את ויימן לדין.

יצוין כי ויימן עצמו טען שביכולתו לסיים את הפרוייקט כמתוכנן, ובעבר אף טען שאינו זקוק לסיוע כספי ממשדד השיכון. ככל הידוע, כדי להשלים להשלים את הפרוייקט דרושים כשבעה מיליוני דולרים ומשדד

השיכון הסכים להקציב מיליון דולר מסדן הסיוע לקבלנים. שאר הכסף יבוא מהשלמת התשלומים של הדיירים.

לשעבר של שריהשיכון דוד לוי, נחקר אתמול אחר הצהריים ב"משטרת רמלה ושוחרר בערב בות עצמיות. המשטרה ממשיכה בחקירתה.

אבנר סרוסי הגיע אתמול לתחנת המשטרה לאחר שנודע לו כי המשטרה מחפשת אחריו בקשר לקטטה שהתחוללה שלשום בגלל הריסת בית הוריו ברמלה.

לעומת זאת טוען סרוסי שהוריו הם שנפגעו ומכחיש את העבירות המיוחסות לו. המקרה אירע ש... בצהריים כאשר טרקטור הגיע לבית הוריו של סרוסי ברמלה לביצוע צו פינוי והריסת הבית. בני המשפחה הזעיקו את סרוסי כדי למנוע את ביצוע צו ההריסה. העבודות במקום נוצעו למרות התנגדותו ובשלב מסוים, לטענת המשטרה, כשהטרקטור החל ורס את קיר הבית, רחף סרוסי

צו ההריסה הוצא לפני יותר מ-20 שנה, אך ביצעו נדחה ושב ושוב ובחלק מהבית אף פעם בית בנסת. אבנר סרוסי, שהתראיין אתמול בתוכנית "ערב חדש", טען כי המשאומתן בעניין הריסת הבית לא תם וכי היו הליכים נוספים שהיו צריכים להתבצע לפני שיהרסו את הבית. כן תקף את מנכ"ל חברת "לורס" ווטען, שהלה לא נשמע להוראות משרדהשיכון לעכב את ביצוע ההריסה.

האיש אבנר אמת. הליכו לקראתו מעל ומעבר והוא מנצל את קשריו בעבר עם אמצעי ותקשורת.

יו"ר מועצת המנהלים הסביר, כי חברת "לורס" היא הזרוע המבצעת של משרדהבינוייהשיכון וכי היא הוציאה לפועל צו משפטי. הוא הוסיף, כי משפחת סרוסי קיבלה פיצוי הולם עבור פינוי הבית ולא עמדה בהתחייבותה.

דבר

18 יצ' 1986

הארץ

טעות שלנו

בידיעה על אבנר סרוסי, יזענו לשעבר של השד רוד לוי, שפדסמח אתמול ב"הארץ", נפלה טעות. סרוסי לא החדש בתקיפת פקחים של "שיכון ופיתוח", אלא של תכנית "פיתוח רמלה לוד".

הבנייה ב"קול אמריקה": כסף קטן

מאת סופרו הכלכלי של "דבר"

היקף הבנייה בפרויקט "קול

כמה מבנים, כביש גישה, יישור שטח ובניית גדר. שאר העבודות במקום הן עבודות מתכת ואלקטרוניקה ראיון נוגעות לקבלנות המקומית. הפרויקט בנגב לא יהיה זה, שיושע ת ענף הקבלנות ממזקותו, אומר רכל. למרות זאת עמד המוסד מאוחר לבנייה על כך שקבלנים קומיים הם שיבנו את הפרויקט,

גם משום שתוספת עבודות חשובה לענף וגם מגישה עקרונית.

לדברי ארבל, הבטיחו ראש מנהלת הפרויקט, ראובן ירדור ומנכ"ל משרד התקשורת, יורם אלסטר, כי קבלנים ישראלים הם שיקבלו את עבודות הבניה והתשתית של הפרויקט.

תחודש הבניה בפרוייקט, נופים

— מאת אבדום רישון —

חברת הבניה "יקיד-יאה" של מאיר מנחין ואברהם שמש, נשרת כיסים אלה לקראת חידוש עבודת הבניה ב-200 הווילות שבפרוייקט "גו-פיים" בשכונת (5, דירת סכר סכר).



דני ויימן

מיבצע פרסום רעשני

פרוייקט "גו-פיים" הי-קם על ידי איש הביטוח, דני ויימן, לפני יותר מ-שנתיים, בתקופה בה אל-פי ישראלים רכשו לעצ-מם בגרשים באזורי ה-שומרון המגורים לקו הידוק, כדי לבנות לעצ-מם ווילות וולות כמרחק נסיעה קצר מספר סכר ופתח תקוה.

ויימן פתח במיבצע פרסום רעשני על עמ-דים שלמים בעיתונים ו-בו הציע ווילות גדולות

ומרווחות בפרוייקט החדשני שלו, תוך זמן קצר נמכרו 200 ווילות, אולם תוך כדי תהליך התחלת הבניה שלהן נקלפה החברה לקשיים חבניות העם

חברת "יקיד-יאה" שרכשה את הפרוייקט תג-סה עתה לשנות את התכנון ולצופף את הווילות לאזור אחר, כך שתוכל לחסוך בהוצאות והיתוח האבדות שהיו בתכנון המקורי.

97 משפחה, שהשמיני את ב"ר
עם כספו ברכות דור, כשכונת
היינו בירושלים, נמצאה פמצי-
קא ב"ר השנים כספיים אלהם
נדרה החברה הבינה — "החברת
עזראל לבניו בני"מ".

בית המשפט המחוזי בירושלים הו-
רה על פירוק החברה הקבלנית. את-
מול החלטת הנושים לבחור בעוד
יצחק מילכו כמפרק החברה.

פרשה זו חשפה מחדלים גדולים הן
מצד מינהל מרקסי ישראל והן מצד
ארגון הקבלנים בירושלים. מינהל

גזע

985 '11' 5

מבקר המדינה

חשש למעשים פלי בהקמת עמנוא

מאת יהושע ביצור

מבקר המדינה, עוזר יצחק
טוניק, גילה אתמול בוועדה ל-
ביקורת המדינה של הכנסת, כי
סנה אל היועץ המשפטי לממש-
לה פרופ' יצחק זמיר, והצביע
בפניו על חשש למעשים פלי-
ליים במהלך הקמת העיר עמנוא
אל בשומרון.

מסתבר כי משרד השיכון שילם
לחברת "כוכב השומרון" המקימה

את עמנואל, חשול
השווה למיליון דולר
זים כפולים שהוצגו
לבין הקבלן הבונה
רת יובל גד.

י"ר הוצדה, ח-
(מערך), כי ד-
מדינה על עמנואל
בלתי אחראיות ש-
הקמת העיר, ועל
לתת את הדין.

19 מאי 1995

בעקבות הסכם עם מינהל מקרקעי ישראל

בנייתו של פרויקט "נופים" בשומרון תחל בחודש הבא

ובשלב השני ייבנו עוד 400 יחידות דיור. כך תתאפשר הורדה משמעותית בהוצאות הפיתוח והתשתית הכרוכות בתהליך הבנייה.

יצוין כי קבלת תארכה ממינהל מקרקעי ישראל, תאפשר גם את מתן הערבויות לרוכשי הדירות באמצעות בנק טפחות. הסדור בר"ר 170 רוכשי דירות אשר שילמו סכומים של עד 90 אלף דולר לדירה וחששו שבעקבות כשלון תכנית העבודה הראשונה בספס יידר לטמיון. מאיר מנחין מסר לסופר "הארץ" כי רוכשי הדירות כמעט ולא יצטרכו להוסיף תשלומים נוספים לאלה ששולמו בעבר אלא אם כן יידרש להתבצע שינוי לעומת התכנית המקורית. מנחין גם אישר שהפרויקט יתבצע בצורה הדרגתית וכי ייתכן שינוי במיקומן המקורי של הדירות.

מאת יהודה שרני

סופר "הארץ" לענייני מכללה

חתימתו הקרובה של הסכם עם מינהל מקרקעי ישראל, יתן ארכה נוספת לשלוש שנים לבניית פרויקט נופים שבשומרון ותאפשר ביצועו באמצעות קבלן הבנייה מאיר מנחין שרנו גם הבעלים של מלונות יהלום. שותפו לפרויקט יהיו איש העסקים אברהם שמאי וקבוצת משקיעי הון נוספת. אלה האחרונים באמצעות חברת "אהדיקר אמורים להתחיל את הבנייה תחל מחודש יוני אולם תוך שינויים מסוימים לעומת התוכנית המקורית.

בניית יחידות הדיור תיעשה בצורה הדרגתית עלפי אחרי בנייה שניים ולא בעת ובעונה אחת כפי שניסה בעבר ונכשל איש העסקים רני ויימן. בשלב הראשון ייבנו 250 יחידות דיור

נרי והשיכון

סס 1333

שכת הדובר

לחם

בת ונות

חידושים אחדות

1985 ר"א 10

תוכנית חדשה: בניה להשכרה

הדירות יושכרו לזכאים ולזוגות צעירים,
בשכר דירה של עד 100 דולר לחודש

עזבו את גובה המשכנתאות המסובי-
סדות.

על-פי התוכנית, יפמד משדד ה-
שיכון לרשות הקבלנים קרקע ללא
תשלום. על קרקע זו יקומו הקב-
לנים לרשות להשכרה, כאשר הם
מתחייבים שבכל פרויקט שיבנו סת-
צית מהדירות תהיינה למכירה, ומח-

מפת אברהם וישאן,
כתב, "חידושים אחדות"

סוכנו המכללים והמנים והכין כ-
יסים אלה תוכנית חדשה למכירת ל-
השכרה. על-פי תוכנית זו, ניתן
יהיה להשכיר דירות כמות 3 דירות
לחקופה של 15 שנה, כאשר דמי

משתכני "נופים" תובעים ביטול ההתקשרות עם חברת יאה-יקיר

מאת יהודה שרדני

בישיבה שהתקיימה בסוף השבוע שעבר החליטו נציגי עמותת משתכני פרויקט הבנייה "נופים" לתבוע את ביטול הסכם ההתקשרות עם חברת יאה-יקיר. אתמול פורסם ב"הארץ" כי חברת יאה-יקיר ברשות הקבלנים מאיר מנחין ואברהם שמאי יוציאו אל הפועל את פרויקט "נופים" שבשומרון זאת לאחר שהובטחה הסכמת מינהל מקרקעי ישראל למתן ארבע נוספת לסיום הפרויקט, ולאחר שנחתם הסכם עם קבוצת המשתכנים.

החלו לנהל מגעים עם גורמים חיצוניים אחרים שיסייעו להם להוציא פרויקט הבנייה אל הפועל

מיקי מילר נציג עמותת המשתכני נים, המונה 186 משתכנים מסר, כי הודישה לביטול ההסכם נעשתה לאחר שחברת יאה-יקיר רדשה לבצע שינויים בהסכם המקורי שנחתם בינם ובינה, ובין השאר דובר על שינוי מפרטי הבנייה, לטענת מילר, קבוצת המשתכנים לא קיבלה ערבות במקאת

צמודה לשער הדולר כפי שסוכם, וכי נמאס להם מהסחבת הנמשכת כבר כ- 8 חודשים בהוצאת הפרויקט אל הפועל.

קבוצת המשתכנים הגישה בקשה לנאמן עו"ד רב פישלר לבטל את ההסכם, כשבמקביל הם החלו לנהל מגעים עם גופים חיצוניים אחרים שי-

סייעו להם להוציא את פרויקט הבנייה אל הפועל בכוחות עצמם. הקש ששבר את גב הגמל לרדשי נציג עמותת המשתכנים היה שיק על סך של 90 מיליון שקל שהועבר על ידי יאה-יקיר לנאמן הפרויקט עו"ד רב פישלר כחלק מההסכם, אך חברת יאה-יקיר החליטה מסיבות השמורות עמה לבטלו. עו"ד רב פישלר סירב להגיב לנאמר בכתבה זו, לא ניתן היה לקבל את תגובת איש העסקים מאיר מנחין או גורם אחר הקשור לחברת יאה-יקיר.



סגן השר הרב מנחם פרוש

מאת סופר "ערב שבת"

סגן השר העבודה והרווחה, הרב מנחם פרוש גילה השבוע כי סקר שנערך בקרב היורדים הישראליים המתגוררים בארה"ב העלה שמרביתם עזבו את הארץ בשל בעיות דיוור קשות. הרב פרוש שהופיע במפגש של מרכז הקבלנים עם הלורדי של חברי הכנסת לעבודה

מבוקש לשמוע, הוסיף סגן השר שבעיר אחת כמו דוס אנג'לס נמצאים 150 אלף יורדים ויכששאלתי את ראשי הקהילה מה הם הם השיבו שאצל רוב היורדים היו בעיות שר דיוור. מה עוד יכול לעזוב איתנו יותר כדי שנבין בצורך הדחוף בדירות ההשכרה? – שאל, לשמחתי הדגיש אין ירידה מהחור גים החרדיים אבל יש לא מעט אמת בשמועה שכאשר שומעים צפירות של אמבולנסים ברחובות ירושלים או בנייברק, במקרים לא מעטים הם דוהרים לבתיהם של הורים שאינם סו לילה קודם לכן את בניהם או בנותיהם ונכנסו להתחייבות עד לשברון לב.

הרב פרוש קבל על שתוכניות לבניה להשכרה שהוכנו עוד בראשית שנות ה-60 לא הוצאו אל הפועל והציע לשתף גורמי חוץ במציאת פתרונות שיאפשרו שינוי קיצוני במדיניות הנוכחית שיביא גם להשאתם של אלפי משפחות המתכננות ירידה מהארץ שר השיכון, דוד לוי שהאזין בקשב רב לדברים, אמר בדברי תשובתו כי הוא מזמין את הרב פרוש לדיון מעשי כתכניות האפשרות לות לבניית דירות להשכרה ולדעתו בפעילות משותפת ניתן לקדם פתרונות בתחום חשוב

שכונת רמת אביב ג' שהיא כבר גרים בה אלפי אזרחים, מתפתחת בקצב מהיר. בהרבה מרבנים היא משמשת דוגמא לצורת איכלוס עירונית ברמת חיים גבוהה, חלק חשוב מההיר שג הוא פרי תכנונה ומאמציה של עיריית תל-אביב. עם זאת אני רואה חובה להתריע על תהליך היווצרותה של בעיה שאם לא נתקוף אותה כבר היום ברמה התיכנונית והאופרטיבית, היא תלך ותחמיר ועלולה לפגוע קשה באורח החיים במ קום.

לשכונת רמת אביב ג' יש רק דרך כניסה ראשית אחת, ש' היא שדרות רקאנטי; וכן יש דרך יציאה וכניסה מצומצמת מערבה לרקאנטי אל שדרות קרו קיימת לישראל.

יש להביא בחשבון שרמת אביב ג' מתפתחת על

אין לי ספק, שאם לא ייסללו עוד שתי דרכי כניסה לשכונה זו, ייווצר בעתיד עומס בלתי נסבל על כל הנכנסים והיוצאי אים ולא רק בשעות השיא הרגילות, מהסיבות האמורות אני מציע, שראש העירייה שלמה להם ינחה את הרשויות והאחראיות כבר עתה לחפש פתרונות תכנוניים ואופרטיביים לבעיה האמורה.

חקירה נגד חברת ישראלום

רשויות הבורסה והאוצר, עומדים לקיים בימים אלה חקירה מקפת כנגד חברת ישראלום. חברה זו הוקם

בנייה

**חברת "יאה להשקעות" רכשה ☐
את זכויות חברת הבניה "נופים"**

בית המשפט המחוזי בת"א, אישר את הצעת ההסדר לרכישת זכויות "נופים" ע"י חברת "יאה" ("יקיר") להשקעות.

חברת "יאה להשקעות" תחמה על הסכם עם "עפר וסלע" להשלמת בניית 100 קוטג'ים, במתכונת החוזה של "עפר וסלע" עם "נופים". היקף הפרויקט להשלמת הקוטג'ים, מסתכם בכ- 5-4 מיליון דולר. בנוסף לכך, עבודות בהיקף של כ-1.5 מיליון דולר, כבר בוצעו ע"י "עפר וסלע".

ההסדר וההסכם כפופים לאישור הממונה על הרכיש הנטוש ביד"ש וכן העברת הזכויות והמניות של "נופים" לחברת "יאה להשקעות".

כשיתחילו לעבוד

מונולוג של קבלן בנייה : „לוא הבינו האנשים
אינם יכולים לקבל בשבוע הראשון בים שק
מנהלים, היתה האבטלה יורדת“

מאת רפי גאין, סופר „הארץ“

„בכל פעם שאני שומע, שהאבטלה הולכת וגדלה, אני לא
אם לכעוס או לצחוק“ — כך פיתח את דבריו קבלן הבניין
מאשקלון. „אני בונה במחנות צה"ל, לשם איני יכול להכניס פ
מן השטחים. בלשכת העבודה אני לרוב לא מקבל את הפועלים,
מומין. אין להם. כאשר אני כבר מקבל אחדים, אני יודע מרא
יקרה. בשעה 9.00 ייגש אלי הבחור החדש ויבקש, כי אתן לו
ללשכה, שהוא לא מתאים לי. אני כבר מוכן לזה ואני משיב
הוא דווקא כן מתאים. הצעיר מסביר לי, כי לא כדאי לו לעבוד
2000 שקל ביום : מה פתאום 2000 ? סיכמנו על 4000... כן, אבל
אני מקבל דמי-אבטלה גם בלי לעבוד...“

„פעם לקחתי שישה עובדים ליציקה במחנה צבאי למרות ש
רק לארבעה. הייתי בירושלים, ובשעה 9.15 אני מקבל קריאה
רולה, כי העובדים כולם הפסיקו לעבוד ושהביטון מתייבש.
לבן שלי, שעובד יחד איתי, שיבוא מתל-אביב, למנהל ה
מאשקלון ויחד עם מנהל העבודה במחנה-הצבאי, עשינו את
את היציקה הזאת.“

„מנהל חברת-בנייה גדולה, שמכשיר הקשר שלו נמצא על
תדר כמו זה שלי, הוזמין אותי לפגישה בתל-אביב, שם הכרת
ראשונה. הוא סיפר לי, כי קיבל עבודה גדולה במחנה-צבא
התחייב לגמור אותה תוך חמישה חודשים. הוא הציע לי חלק
מהעבודה, ולא רק שלא רצה לנכות לי אחוזים לקבלן-משנה,
שעזרת לי את החוות, והיה מוכן להוסיף לי 5 אחוז למת שהוא מת

הסדר אפשרי למשתכני נופים — לאישור ביהמ"ש

יאה-יקיר מציעה לרכוש את נופים ב-750 אלף ד'

התשלום יועבר לנושים ובמקביל תספק החברה ערבויות
למשתכנים * עפר וסלע תמשיך הבניה
ותצטרך לסגת בחלק מדרישותיה

יארין שכל המעורבים בפרויקט
נסוגו ממנו בסופו של דבר: אבי
דודאי, הקבלן, דוד לוי מפי"ת, אלי
פרד אקירוב ואחרים ורק הצעתה
של חברת יאה יקיר נידונה בסופו
של דבר על ידי המפקחים והדייר
רים.

רבע ממניות חברת יאה יקיר
ברכשו לאחרונה על ידי חברת מלר
נות יהלום. בצעלות יאה יקיר 1300
דונם במסומם אחר בשומרון, אלקנה.
ועדת המסים לענייני התישבות אי
שהה במקום זה ישוב כשם גריף
יאה יקיר מתכננת לבנות במקום
זה ישוב צירוף שיכלול 1500 יחיד
דור דור, שמונים מאתיים ומסר
דור ציבור.

חברת הבניה עפר וסלע שעסקה
מלקמת הפרויקט עבור חברת נופים
תמשיך את הבניה כאשר גם היא
תצטרך לסגת מחלק מדרישותיה.

ההסכם קיבע שאם בתום החלק
הראשון בפרויקט עדיין תהיה רווח
לחברה הרי שבירות זה יתחלקו
הנוכחים עם הדיירים והחלק שהללו
יצטרכו לשלם יקטן.

עוד דב פישלר, שמונה כמפקח
חברת נופים, שהוקמה על ידי דני
וינגט כסר בתשובה לשאלות, ה
אף שהתכנית כפי שהגשמה תועד
בר לאישורם של נושי החברה ר
הדיירים ותמכה להכרעת בית ה
משפט.

מאת אריה לביא
שפר, האדריכל לענייני מלחמה
הסדר לפתור בעייתם של מש
חגי נופים גיבש לאחרונה ועמד
להיות מובא, כנראה בשבוע הבא,
לאישור בית המשפט המחוזי בתל
אביב.

על פי ההסדר תרכוש חברת ה
בניה יאה יקיר את הפרויקט תכונ
רת 750 אלף דולר לתשלום לנושי
נופים, כאשר במקביל היא תספק
שבירות שיהיו צמודות למסד ל
משככני נופים.

הדיירים עצמם יצטרכו כנראה
להשלים כעשרת אלפים דולר ל
פנסה ששילמו עבור הבית שרכשו.

שלא לרדת מתחת לקו א-
דום" של צרכי מים סביר
רים. אם מלאי הדירות יורד
מתחת לסביר.



מחברר שמשנת 1979 ועד
1983 חלה התייצבות במספר
יחידות הדיוק, אשר בנייתן
הסתירה.

התגודות הן בין 30500
יחידות בשנת 1979 ל-33510
בשנת 1981.

גמר בנייה של כ-30,000
יחידות בשנה מצויה ויורד
היה לעומת שנות השבעים,
שבה הגיע גמר הבנייה ל-
יותר מ-50,000 יחידות לש-
נה בחלק מהשנה.

הענף כולו נמצא כיום ב-
רמת פעילות גבוהה יותר
בהשוואה לעשור הקודם. מי-
צב זה משקף את צרכי ה-
אוכלוסיה כתוצאה מריבוי
טבעי גבוה, מלאי קטן של
דירות ישנות, בנייה ביהודה
ושומרון ועליה בממדים לא
גבוהים במיוחד.

דירות "יד שניה"

הפעילות הריאלית של ענף
הבנייה, כפי שהיא מתבטאת
בחשבונות הלאומיים של ה-
משק — קופע אורן מאיר
— אינה נמצא את סך ה-
פעילות של קנייה ומכירה
של דירות באותה תקופה.
החלק הארי בכלל העיס-
קות הוא בדירות יד שניה.

Rishon in land dispute

The plaintiffs say that Rishon
was supposed to provide the area, which
is quite far from the rest of the city,
with roads, sidewalks, sewerage, wa-
ter and electricity, after which they
were required to build. But they say
the city never kept its part of the
bargain.

The plaintiffs say they paid \$6,000
for each of the plots, twice their
actual value at the time, with the
difference supposed to cover the
infrastructure work. This, together
with other expenses they had to
cover, would have enabled them 14
years ago to purchase similar or
better rights anywhere else in the
country.

They accuse Rishon LeZion of
exploiting their plight to gain control
of the plots, and say the city is
responsible for the foot-dragging
that has kept the matter from being
settled all these years.

The court will schedule a hearing
on the request for an injunction in
the near future.

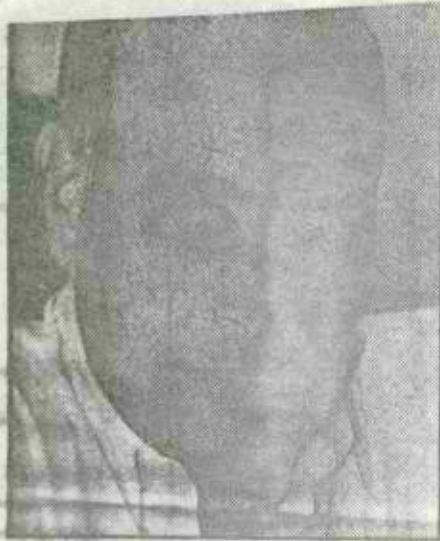
נרכשו כ-93 אלה דירות, מהן
30 אלה בלבד דירות חדשות.
פירוש הדבר הוא כי יותר
מ-60 שליש של הפעילות
זמינות בתחום זה נובע
דירות יד שניה. מהחור ה-
כספים בעסקות יד שניה
הגיע לכ-4.5 מיליארד דו-
לאר.

ירידה בבנייה

למרות שהויבט הכללי
צביע על התייצבות בענף
זכנייה במונחים רב-שנתיים,
דרי ניתוח של תקופות קצ-
ות מראה, שבשנת 1983
שנה ירידה בהתחלות בניה
בגמר בניה.

נתונים של משרד הבינוי
השיקו וכן תיאור המצב
נשטח מפי מנכ"ל בנק "טפ-
חות", אהרן מאיר, מראש
כי ערב הבחירות היה ביקוש
מוגבר לדירות. יש להניח
כי ביקוש זה גבע מהרצון

דני ויגמן - החלום על "עיר פרטית" התנפץ לרסיסים



דני ויגמן
הנער על הסוסים הלא נכונים

איש שרצה לבנות אלפי ווילות ב"נופים" שבשומרון — במרחק 5 דקות מכפר-סבא — הפסיד את הווילה הפרטית שלו בסביון, בנסיון נואש להציל את הפרוייקט מן מסע פירסום יקר והעדר סיוע ממשלתי היו בין הגורמים העיקריים להתמוטטות

מאת אברהם דישון

דני ויגמן, האיש שניסח מאחורי פרויקט הבנייה היקרתית "נופים" שבשומרון אתהב כריז "ללכת קל גדול", עכשיו הוא מתחיל להתגלגל גם "לפיל בגדול". הרעיון שלו להדפיס "עיר פרטית" כמחיר יקר מן שלד כפר סבא התמוטט ממגדל קלסים, והחברה שהקים נשארה חייבת כ-1.8 מיליון דולר (יותר מ-400 מיליון שקל). מתוך סכום זה כ-800 אלף דולר הם כספים של דני ויגמן עצמו, ששבר את הווילה הפרטית שלו במספר וטבר לנור בווילה שכורה בנסיון להציל את הפרוייקט היקרתי שהקים.

200 המשפחות שרכשו ווילות בפרוייקט הבנייה היקרתית "נופים" — 5 דקות מכפר סבא — יצליחו כנראה בסופו של דבר לקבל לידהם את הווילות שהבטחו להם. זאת אצל שחברת בנייה אחרת המשיך בעבודה המבורכת תוספת תשלום והקטנת שטחי, וגארי מונט" שהבטחו על ידי חברת "נופים".

אולם דני ויגמן, האיש שהגה את רעיון "נופים", הבטיח להפוך אותה ל"סביון של השומרון" תחלם להרוויח מיליונים — הוא לא היה שם כאשר הווילות יימסרו לדיירים. גם החלום להיות ראש עיריית "נופים" נגזז בבת אחת כאשר החברה שהקים נקלעה ל"קשים ולא היה מסוגלת להמשיך בבניה.

קשה לדעת מה כראש יותר לדני ויגמן, העובדה שהפסיד בפרוייקט היקרתי שהקים 800 אלף דולר מכיסו הפרטי, או העובדה שלא היה ראש עיריית "נופים" כשזו תוקם ותושלם. שכן דני ויגמן היה בעבר סגן ראש עיריית גבעתיים מטעם המערך וייתכן שה"חידוק הפוליטי לא עזב אותו ובסתר ליבו קיווה האמין, כי חזון לפוליטיקה דרך "העיר הפרטית" שלו בשומרון.

מסע פירסום רעשני

דני ויגמן הגיע לעולם העסקים רק לפני כ-14 שנה. בתחילה היה סוכן ביטוח ולאחר מכן, ב-1972 הקים את סוכנות הביטוח "שחם" עם עוד שני שותפים. סוכנות זו שפרחה ושיגשגה נמכרה ב-1977 ל"הסנה" ודני ויגמן

מונה לתפקיד מנכ"ל חברת הביטוח "שמשון" השייכת ל"הסנה".

מאוחר יותר עסק בהפקת "עיר הנער בתל-אביב ולבסוף הקים את סוכנות הביטוח "אנשים". הקמת סוכנות זו לוותה במסע פירסום רעשני. סוכניו נסעו במכוניות עם שלטים גדולים המעבירים היתה מלאה במדעות ענק של "אנשים".

מכאן הדרך עד לרעיון של מכירת "עיר פרטית" היה קצר. שכן דני ויגמן, הגיע כנראה למסקנה כי בעזרת מסע פירסום טוב ותקציב אפשר למכור כמעט הכל.

פרוייקט "נופים" החל בקול תרועה רמה בחדש אוקטובר 1982. הפרסומים בעיתונות ומבצעי המכירות האגרסיביים העלו את "נו" פים" על המפה. מאות צבאו על משרדי ה"חברת ועמדו בתור כדי לקבל פרטים על הווילות המטאוריות. חזויות יחסית במרחק 5 דקות מכפר-סבא. העיתונות כולה הייתה מלאה ב"נופים", פרסום רדף פרסום, כשדני ויגמן מנצח על מיבצע המכירות במגנטן אמריקני, דומה היה כי בישראל מוכרים דירות כמו לחברות סריות.

היום הכל שונה. משרדי החברה ב"בית אסתר" נסגרו ודני שם משרד באחד מבתי המלון בתל-אביב שם הוא מנסה לחדש את תגופתו בענף הביטוח לאחר שהוגיח ואת בימי "נופים".

ההפסדים הלכו ותפחו

הרעיון של דני ויגמן להקים "עיר פרטית" בשומרון היה כנראה יומרני מדי מתחילתו ולכן נכשל. זו הפעם הראשונה בתולדות ה"מדינה שאיש ביטוח מהלים להקים" "עיר פרטית", ללא סיוע ממשלתי וללא קשר עם המיטסה. המציאות נעקשה כי רעיון כזה הוא

עדיין חסר סיכוי בישראל. גם כאלה בענף הבנייה החלו "ללכת" את הפרוייקט, אם לעקוב בר לשון המעטת מפה לארון גלחש כי היום אינו אמין וספק אם ישלים את הבניה לחברות הבניה היה ויגמן יריב בלתי צפוי הם נרתעו ממסע הפירסום הראויהני שלו שכלל מכונות "פיאט 127" לרוכשי הדירות שלו.

גם משרדי הממשלה הסתייגו ממנו. אומ"ם, הוא קיבל חמיכה מוסרית ממשרד החקלאות וסגן השר מיכאל דקל אף העפיע לטקס חנוכת הפרוייקט — אך משרד השיכון הת"עלם מ"נופים" וסירב לסייע לה.

מי שקרא את דו"ח מבקר המדינה האתחון וראה את הביקורת הנקבת על הסיוע הנדיב שקיבלו קבלנים אחרים ביהודה ושומרון, ראה עד כמה התגלגלו לפרוייקט המוקם על-ידי הם פרטי, ולא נתנו לו את מה שקיבלו ואחרים. ויגמן אינו מואש. הוא מאוכזב על שלא ידע להצטרף על הסוסים הנכונים, בעוד שיחסים אחרים דבקו במשרד השיכון, הוא דבק במשרד החקלאות ו"הקרב" בין שני המשרדים הללו על הבניה בשומרון — פגע בו בעצמו וב"אוחם 200 דיירים שרכשו את הווילות.

אולם לא רק העדר הסיוע הממלכתי גרם להתמוטטות הפרוייקט. גם חוסר הנפקין של דני ויגמן, והחליטה בגדול גרמו לכך. העיר צאות על מיבצעי הפירסום היקרים שהיו צריכים להתחלק על אלפי ווילות, גפלו בסופ של דבר על 200 ווילות שנמכרו במחיר. גם עבודות התשתית והפיתוח היקרות שהיו מיועדות לאלפי בתים, רבצו על 200 ווילות והתפסדים הלכו ותפחו.

יש לזכור — אומרים מקורבים — דני ויגמן לא שקרן, הוא אמין ביותר, אבל לא תמיד יספר על קשים — אלא ינסה בשקט לשקם את עצמו מחדש ולפרוץ שוב. הוא מאשר זאת בחיור. כיום עוסק ויגמן גם בחברת עול מכון פרטי לדיאלוג, לחולי כליות יחד עם רומאים שונים.

כאשר בוחנים את כל שלבי התקמה של "נופים" מסתבר כי הפרוייקט היה הנקי ביותר מאלה שקמו בשומרון ביחמה פרטית, נכון שהכפישו את הפרוייקט — אך מסתבר כי בפרוייקט עצמו לא היו כל חריגות פשוט ויגמן רץ מתד מידו התקנים לא באו, כיות יש לו, "בטן מלאה" אבל הוא נשאר אופטימי. הוא הבטיח כי יום יבוא ויספר את הסיפור המלא מדוע נפלה "נופים".

הדירה נשרפה והאם ושני ילדיה נותרו ללא קורת גג

אני יודעת לאן למנות, וסיאב לי לראות כיצד שני ילדי סובלים. המשנה למנכ"ל. חל"מיש, עמוס רודין, אישר כי החברה התחייבה לתקן תחילה את הנזקים, אך חזרה בה, לדבריו, בעיקר בות חשד כי הוליקה היא תוצאה של הצתה. בימים אלה אנו ממתינים למסקנות של כבאי פתחתקו לגבי הנסיבות שגרמו לדליקה. רק אז נחלים כיצד לנהוג, אמר רודין.

רבים מבית-הספר בשלב מסוים ניסתה רי"ה לחזור ולהתגורר בדירה — אך נאלצה לעבור לבתי ידדים. אנשי "חלמיש" הבטיחו לי לתקן את הנזקים תוך חודשים, אך ימים מספר לאחר מכן חזרה בת נזקים, אשר הוערכו ב-350 אלף שקל. סכום כזה אינו עומד לרשותי. אני חשית. אנשים. נותרנו ללא בית.

לדבריה, כיסה פיש את כל תחזירים ואי-אפשר ל-התגורר שם. באותו לילה ישנו האם וי-לדיה בדירת ידדים. כעבור ימים ביקרו בניגו חברה "חלמיש" בדירה ור-שמאי קבעו כי ניתן לשוב ולשכן את המשפחה בדירה רק לאחר שיטוף כל לי. בינתיים נאלצו שלושת בני משפחה גולן לג-דוד עם מטלסליהם בין ידי-דים וקרובי משפחה ברח-בי"הארץ, ובתקופה זו ב-עדרו שני הילדים ימים

— מאת חיים ברודיא, כתב "דיעות אחרונות" — קירות שחורים, בגדים שהושחתו, מוצרי חשמל שרוסים ודרימים מסויחים — כל אלה עומים ערים בקומה השנייה של בית מספר 5 ברחוב אברבנאל בסתתקו. הדירה שבבעלות חברה "חלמיש" היתה ביתם של אם ושני ילדיה. האם רי-נה גולן גרושה המשוכלת בילדים בני 11 ו-7 הוכרה כזכאית לדיוור חברה ל-התגורר במקום. שני יל-דיה למדו בבית-ספר סמוך. הכל התנהל על מיינוחות, עד לשעות הערב של ה-

20 במאי. באותו ערב, סמוך ל-שעה 8.30 בעת שהייתי עם ילדי מחוץ לבית, אחזה אש הכיריים בשמן חם ש-רחח גרמה ללהבה גדולה. שהציתה את ארונות המס-בת. תוך דקות פשטה ה-אש אל כל חלקי הדירה, ספירה תנה גולן.

מעריב

מעריב

מתחילה הבנייה ב"אזורי חן" בת"א

אכן הפינה לשכונה החדשה "אזורי חן", על שם חנה נאמן ז"ל, בצפון-מערב העיר תל-אביב, תונח מיד לאחר הבחירות.

לאחר 15 שנות התדיינות על הפרשת קרקע לבניה מעבר לירקון, אישר השבוע משרד הפנים להתחיל לבנות 154 יחידות דיור מתוך 900 יחידות דיור שתכלול השכונה כשתושלם. את השלב הראשון תיבנה חברה "אזורים" של "כלל", אשר תתחיל להכשיר את הקרקע בשטח תוך חודש.

לפי התכנון ייבנו דירות גדולות יחסית (135 מ"ר) והמחירים יועו בין 130-175 אלף דולר לדירה. מחיר ארבעת הפנטהאוזים, בשני בניינים שיתושאו ל-11 קומות ייקבע בשלב מאוחר יותר של הבנייה.

אם לא נשואה גרה עם בתה במחסן

אילנה ד. מספרת: "אנשים אינם רוצים להשכיר לי דירה. יש רגעים שממש בא לי לגמור עם עצמי"

הרתי. לאחר שנכנסתי להריון נעלם ה-חבר.

משוועבר לה, כי כבר מאוחר לבצע הפלה תחילה לגדל בעצמה את איש-רתי. עובדת במחלקה הסוציאלית ביבנה סייעה לה רוחנית, אך לא יכלה להושיע מתכחינה הבלבול.

חברות טובות ושכנים רחמניים ארחו אותה לפעמים. אילנה ישנה במקלטים וגם על ספסלים בגינות ציבוריות ואוש-רית הקטנה עמה. משרד השיכון הסכים לבסוף להצביק לה קצבה חודשית, אבל אז התברר, כי אנשים אינם ממערים להשכיר דירה לצעירה, אם לילדה לא נשואה. "מאות פעמים חיפשתי דירה ואף אדם לא היה מוכן לבוא לקראתי", סיפ-רה.

גם במחסן בו היא מתגוררת בימים אלה לא תוכל לשהות עוד זמן רב ושוב תאלץ לנדוד ממקלט למקלט. "אני במצב של דיכאון, אומרת אי-לנה, "אשרית הפצוטה קוראת לכל בחור שהיא רואה אכא וזה מכניס אותי ללחץ. לפעמים יש לי רגעים-שממש בא לי לגמור עם עצמי, ואז אני מביטה ב-אשרית ובובה ממש כמו ילדה קטנה".

מאת ניר ורדיוביץ' "ביצד ניתן להתקיים בימים אלה של מחירים מאמורים וזקרי מחווה מיקום שהקים מקיפה חודשית של 15 אלף שקלים?" שואלת אילנה ד. החיה עם בתה אשרית, בת השנתיים, במחסן זקרי ברחובות.

אילנה, הנאלצת מפעם לפעם לנדוד ממקלט למקלט, מבקשת כבר שנתיים סיוע ממשרד השיכון במציאת דירה, בה תוכל להתגורר עם אשרית הפצוטה שי-גולדה מחוץ לעיר ואכזה מסרב להי-כיר בה. משרד השיכון טוען, שאילנה אינה עומדת בקריטריונים הנדרשים לקי-בלת דירה.

אילנה נולדה ביבנה. 8 אחים ואחיות היו במשפחה. בהיותה בת 12 התגרשו הור-יה. אילנה נשלחה ללמוד בכפר הנזר כן-שמן. אחריכך החלה ללמוד בחינוך ברוחניות, אך עד מהרה נאלצה להפסיק את הלימודים כדי למצוא עבודה. מהצבא נשרה לאחר תקופה קצרה. לאחר שלי-משפחתה נודע, כי הרתי מחוץ לגני-שואין הושלכה אילנה מבית הדירה. אי-פילו לאוכרת לזכר אביה שנפטר לא ניתן לה לבוא. "צאתי לחיים בלי כל משפחה. נשענתי על החבר ולא נז-

ז'די פרוייקט „נוכים” התקשרו עם „יאה יקיר”

באת עמירם פרוייקט

„אבי דודאי הוא מתוך ולא איש העוסק בתחום הבנייה ולכן הנקטו למסקנה כי אין לנו צורך להלך כמו מנגנים על נועם השלמת הבנייה ביחידות הידור שקנינו. כאשר הוא קישר אותנו עם קבוצות קבלנים שמוחנו לשכת גמדים לשלחן הדיונים.”

כך הגיב אתמול באוזני סופר „מעריב” מיקי מילר, יו"ר עמותת דיירי פרוייקט „גופים” על הסענות אילו דיירי הפרוייקט אינם מוכנים לחזור ביום מן הערישה לפירוק ומינה כונס נכסים לפרוייקט.

עמותת דיירי פרוייקט „גופים” התנגדה להצעות שהועלו על ידי אנשי קבוצת דודאי ויו"ר עמותת הדיירים הסביר, כי אנשי הקבוצה התקשרו עם חברת „יאה יקיר” כדי שזו תשלם את הקמת יחידות הידור. „עם אבי דודאי יביא לנו הצעה מחברה אמנה ורצינית, אפילו רסקי” שתציע תנאים טובים יותר, נשמח להתקשר עמה.”

דיירי הפרוייקט מנהלים עתה מעעים חזאת לאחר שבוטל המשפט תחליט על פירסום חודשת ברבים על החלטתו לפעול לפירוק החברה. לדברי יו"ר עמותת הדיירים ייתכן כי עוד לפני שיוכרז על פירוק החברה יודיעו הדיירים לבית המשפט על התחקשות.

תשובה לשאלה תבהיר מיקי מילר, כי חברת „יאה מתחייבת להשלם את יחידות הידור בפרוייקט כותן עשרים חודש מן המועד שבו היא תתחיל בעבודות במקום.

ולאחר מכן תחליט וע
משפחה.

מריק שיעמו, דובר
החברה נוספת בכל ה
„אנו לא כיום לווה
כספי מדינתם הם היו ת
מסיים כאשר נכנסו
תובעים זאת מהם.”

מאגנט מעבדות כפועל בתנות ירקות.
זוא אינו יכול לעמוד בנטל התשלומים.
במשכנתא בסך מאה אלף שקל שקיבלו
לאחר הנישואין, קנו דירה ללא חלונות,
ברחוב קורדוברו, שכונת פלורנטיין.

כאשר ילדה שושנה את בתה הבכורה,
החלה זו סובלת ממחלות בדרכי הנשי

22

גלובס

מרבית מכירות חברת עמידר-בצפון הארץ

הורחבו, במסגרת הפרויקט
לשיפור השכונות.

מרבית המכירות של חברת
עמידר היו בשנה האחרונה
בצפון הארץ. חלקן הגדול די
רות שהוקמו בשכונות שר
קום.

חברת

חרף השפל במכירת דירות
מכרה עמידר למעלה מ-
2,000 דירות באזור הגליל,
חרם מ- 650 באזור ירוש
לים ומעל ל- 850 בנגב.
נמסר, כי בחודשים האחר
נים גדל מספרם של משתכ
נים אשר רכשו מידי עמידר
את דירותיהם. זאת בעיקר ל
אחר שדירות אלה שופצו או

ביו"ע

על חצי

אשה

לא

מאת תלמי

"יאה יקיר" חזרה בה מתכניתה להשלים את הדיירות ב"נופים"

מאת עמירם פלוישר

בינתיים נודע, כי בעקבות החלטת חברת "יאה יקיר" ר"אחרות, במטרה לנסות ולהי בעלות, אנשי העסקים מנוחין גיע עמון להסכם שיוכל להי יות מוצג לפני בית המשפט.

התפתחות מפתיעה נרשמה אתמול במגעים למגיעת מינויו של כונס נכסים לפרויקט "נופים", חברת "יאה יקיר", שהתקשרה עם דיורי הפרויקט כדי להשלים את בנייתן של יחידות הדיור. חזרה בה מתכניתה זו והיא מבקשת לבטל את החוזה שהושג עם הדיירים.

י"ר עמותת דיורי פרויקט "נופים", מיקי מילר, חתף אתמול בחריפות את ראשי משרד השיכון והבינוי והא" שים אותם במצב שנוצר. "ל שר השיכון, דוד לוי, ולמג כ"ל משרדו, אשר רגב, אין אפילו חצי שעה זמן לבוא ולפגוש אותנו. כבר שבועיים ימים שאנחנו מנסים לפגוש את השר, אבל משום מה דוחים אותנו. נראה לנו כי אנשים הללו יש חוסר רצון בוא עמנו במגעים".

החלטת חברת "יאה יקיר" לחזור בה מן התכנית להת קשר עם דיורי הפרויקט ל שם השלמת בניית יחידות הדיור הדהימה את הדיירים. כנראה שלחברה הובטחו ד ברים על ידי משרדי השר כון ההקלאות ומסתבר ששני הגופים הללו חזרו בהם מן הכוונה לסייע - אימר י"ר עמותת הדיירים.

כל מה שאנחנו רוצים הוא סיוע בדיוק כמו הסיוע הניתן לכל ישוב אחר ביהודה ושומ" רון. לא יתכן שתהיה אפליה כזו ואנחנו חושבים שבין שר השיכון לבין סגן שר החק לאות יש פשוט אי הבנה, ש" הקרבן שלת הם מאות דיורי הפרויקט - אמר לסופר "מעריב" י"ר עמותת דיורי הפרויקט.

התחדשו ההשקעות בדירות

עתה, אומר פרידמן, להערכתו, ההתאוששות בשוק הדירות מקורה ברצון לברוח מנכסים נזילים שהיו בתכניות בנקאיות שונות, כמו פקמ"ם, פתמ"ם ופת"חים. כן בורח הציבור מתכניות חיסכון שנתנה פירסומת אטרקטיבית בכלי התקשורת ואשר במציאות לא הוביחו את עצמן.

לדעתו, עודפי הנזילות שהוחבאו מתחת לבלטות ובגריבים ישנות החלו להעיק על בעליהם והם נחרו להמיר אותם בדירות, כהשקעה שהוביחה את עצמה במצב אי-הודאות השורר עתה במשק. הציבור מורע לעובדה שאחרי הבחירות, ואין חשיבות כרגע מי יהיה בשלטון, יינקטו צעדים ממשיים כדי להקטין את כמות הכסף, רכישת דירה כהשקעה הפכה לפוליטת ביטוח לשמירת ערכו הריאלי של הכסף. פרידמן מציין, שגם גורמים בחו"ל החלו להתעניין ברכישת דירות, הכוונה ליהודים המחזיקים כספים בבנקים המקומיים והרעה נותנת, כי בחורשי החופש הגדול, כאשר מגיעים לארץ תיירים רבים לביקורים משפחתיים, תתגבר מכירת הדירות.

עלו יותר מזדמדר

מנתונים שפורסמו באחרונה עולה, כי בשנת הכספים 83/84 נרשמו עליות ריאליות של 14.5 אחוז במחירי הדירות ודמי מפתח, ושל 5.4 אחוזים במחירי התשומה בבניית לעומת מרד המחירים לצרכן. להלן נתונים על השינויים שנרשמו בשנת הכספים 82/83 לעומת 83/84:

השינוי באחוזים השינוי הריאלי באחוזים

| אס"ר | אס"ר | אס"ר | אס"ר |
|-------|-------|-------|-------|
| לעומת | לעומת | לעומת | לעומת |
| 82 | 83 | 83 | 84 |
| 139.5 | 262.6 | - | - |
| 125.7 | 282.7 | -5.5 | 5.5 |
| 138.2 | 253.8 | -0.5 | -2.4 |
| 131.6 | 315.2 | -3.3 | 14.5 |

ביולי יעודכנו המשכנתאות לזכאר שיכון. זכאים בעלי 1800 נקודות ויותר יוכלו לקבל משכנתא של 5.8 מיליון שקל בירושלים ו-5.2 מיליון שקל במרכז הארץ. ערך המשכנתא ברמה זו גדל ב-35 אחוז. זכאים בעלי 1600 עד 1799 נקודות יקבלו משכנתא בסך 4.8 מיליון שקל בירושלים, ו-4.2 מיליון שקל במרכז הארץ. זכאים בעלי 1400 עד 1599 נקודות זכאים למשכנתא של 3.7 מיליון שקלים בירושלים, ו-3.3 מיליון שקל במרכז הארץ. בעלי נקודות זכאי מירביות יקבלו חלק מהמשכנתא ללא תשלום. הן נכסיהן והן הוצאות למשפחות כאשר גובה העימות.

בזו הקבלים, אך קיים רות נקובים שיקליות די החליפין, את את ערכה את העידכון גם על לרית, סבור לרכוש דירה למשכנתא

לפיהן אחרי וק הדירות נמשכת גם

ס"פ
16-29/4/84

לקראת הבחירות – תנופת בניה ביהודה ושומרון

הבניה ביהודה ושומרון אשר היתה בחודשים
האחרונים אחד מקורבנות ההאטה הכלכלית במשק,
עומדת לקבל תאוצה מחודשת בחודשים הקרובים
במסגרת מסע הבחירות. כדי למנוע נשירת תומכים
בליכוד, עקב עצירת תנופת הבניה ביהודה ושומרון,
נהיה עדים בשבועות הקרובים לפרסום מספר גדול
בייתר של פרויקטים אשר לא פורסמו לאחרונה.

בין היתר תחודש הפעילות במסגרת פרויקט גופים.
בעיר עמנואל יוחל בשלב נוסף של 300 יחידות דור.
עולים חדשים רבים יוסעו לסיורים באזור אלפי מגשה
וקרני שומרון, מתוך מטרה לסייע בידם ברכישת
דירות במקומות אלו.

במרוכז יועלו המשכנתאות וההלוואות הניתנות
במסגרת תוכניות בנהיביתך בשומרון ויהודה. בקש
תם של יוזמי הישוב כוכב-יאיר לצרף לישובם שטח
נוסף של כ-100 דונם כדי שיוכלו להקים עוד כמה
מאות יחידות דיור לכאלה המבקשים להצטרף לישוב.
תענה גם היא בחיוב.

ד
16
29
4
84

1984 תשנ"ד 29

4

מימון ועיי גב־ים: לא

חדק ציפור מזה
מהכנסות מ

דו"ח רווח והפסד של
ביע על רווח תפעולי
על ההכנסה בסך 546
לעומת 137 מיליון שקל
זהו גידול בשיעור 298
מדד המחירים לצרכן
אחוז. לכאורה זהו גידול
45 אחוז, אולם יש לה
שהחברה גייסה הון
1982 וחל 90% מ
שגויסה בבורס
רווחי 1982. אם נש
העצמו לשנת

דו"ח על דו"ח

מאת חיים בן-דור

המחבר הוא מרצה לחשבון
נאות בחוג למונחל עסקים
באוניברסיטה העברית בירושלים.

חברת „גב־ים“ לקרקעות בע"מ,
ניצאת בשליטתה של חברת „גב־

"נופים" עם שלדים

אבי דודאי, המשקיע החדש, בטוח שהפרייקט יקבל בסופו של דבר את הסיוע הממשלתי, בלעדיו היתה לוויינמן בעיה לאחר משקיע

רבת, הארץ, יום קיבוצי אופציה לרכוש 75 אחוז מהפרייקט תמורת כספי ההתחייבויות של החברה כי סך 7 מיליון דולרים.

דודאי בטוח שהפרייקט יקבל כי סופו של דבר את הסיוע הממשלתי, בלא סיוע זה ספק אם יצטרף לו דודאי וויינמן תהיה בעיה חדשה לו לאחר פשיטת אחרון.

בימים האחרונים התעוררת עיד בעיה דיוור העתיד של "נופים", התארגנו בעמותה ופנו אל בית ה' משפט בבקשה לפרק את "נופים", מאחר שהחברה אינה עומדת בתחייבויות שקיבלה עליה. הדיוור ר"ס, סוער דני וויינמן, מודרנים כי צורה המכשילה אותם. הם מבקשים להביא למקום חברה בניה אחרת, אם יצליחו במאבקם לא תגלה הי

כדי להשלים את הפרייקט, לאחר שהקבץ חברה, עפר וסיעה, הפסיק את העבודה, יש כעת צורך לחסוך בהוצאות. על פי תכנית הבראש שהכינו אנשי "נופים", אפשר לחסוך כ-1.5 מיליון דולרים וכן יצטרפו הדיוור להקדים תשלומים, אך העיקר הוא השגת סיוע מממשלתי. נראה שדני וויינמן חש כי כיוונו עזרה מבחוק לא יוכל להרים את הפרייקט וספק אם ישכנע לבדו את משרד הממשלה לסיוע לו.

לצורך זה נרתם לנושא אבי דודאי, שהיה עוזרו של אריאל שרון במשרד התקלאות ולאחר מכן כי משרד הביטחון. לדודאי אין אמצעי עים אך הוא גייס לנושא שני אנשי עסקים המבקשים להיטאר משום מה בעיניהם שם ושםם שסור במע

התשתית בסופו של דבר. אם נקים כעת את התשתית רק בשביל 220 יחידות שמכרנו, לא נהיה רווחיים גם בעתיד. צריך לי הקים את התשתית לפחות למספר כפול של יחידות. היום זו תהיה הית צאה גדולה אך בעתיד תגדל רווי חיות הפרייקט.

דני וויינמן אומר שאין הוא מ' המנסים להתרחק מאחריות, אך אין ספק שהחלטתו של שר הבינוני הסיכון דוד לוי שלא לפעול לפרייקט בניסוק שאין להסדרו התייבויות לכך, מאפשרת לו לזאת במקרים שנהלע אליהם הפרייקט חלק מתכנון ממשלתי. לדעתו חלקי כבישיון היא אלהכנון נכון של תורים המוכנים אבל על כך ניתן להתגבר.

מאת אריה לביא

בברט לאחר ייתכן שטעיה". אומר דני וויינמן, יום "נופים", כי מתקשה להחליט אם לוותר את ה' דברים ברצינות או בעצמיות. וויינמן אינו מתכוון חלילה להחליטה לגשת לבניית פרייקט, "נופים", שתורמה במידה לא מעטה להסתערות הבנייה על השוק.

ויינמן מתכוון לכך שלא חנך גן ילדים עלישם אינו של שר הבינוני והשיכון, דוד לוי, בעימנואל חנכו גן כזה ומצבם אחר. שפטו עליהם כסף אף שגם עימנואל חנכה ב' יומותם של אנשי עסקים פרטיים, טישפתת סרנוליס שיש לה יותר כסף מאשר לדני וויינמן, ליבץ ב' צער וויינמן.

אין לחשוף באדם עם מודעות יצאת דופי לחסר ציבור ולפרסום טיינמן שהוא אומר זאת רק בעי- ביה. תאיש השקיע כמיליון דולרים בפרסום ובמכירות של פרייקט "נופים", ומיבצע הפרסום מובחר בדי הפרסומאים למיבצע המוצלח ביותר בשנה שעברה.

ויינמן, איש מכירות כמקצועו, יודע היטב לפנות על הנזמה הי נכונה של האנשים שהוא חפץ בהם ואין לחשוף בו שהוא ניכר רק עתה בצורך לשחק פעולה גם עם משרד הבינוני והשיכון לאחר ש' התייצב המשרד נגד הפרייקט. הי כפיה היא טיינמן החליט ללכת בעציון זה עם משרד התקלאות, או ליקר דווק עם סגן השר מיכאל דקל, שטחנה ארילד המנוח ששיר כש שר התקלאות לא היה מרוצה כל כך משהתקף הפעילה החדוק בין משרדו לבין "נופים", כי גם ש' ראה כי מנצלים את נייר המכתבים הרשמי של משרדו לתעמולה הי פריסומת האדירה של "נופים".

ב"נופים" אומנם לא חנכו גן ילדים על שם אביה של דקל אך באמצע השטמה נוצב עמוד ועליו שלט קרשים הסכרת בגאווה: רחוב דקל. וויינמן צוחק כשאני מצין זאת בתגובה על דבריו בעניין גן הילדים של עימנואל. זה לא על שם מיכאל דקל, הוא אומר, החלטתי ש' שהרחובות של "נופים" לאורך יחיו על שמה עצום ולרחוב — על שם פרחים, אך נראה שבעניין זה אין דני וויינמן מבקש להראות כישנע מד.

דודאי: ממשרד הביטחון לעסקים

בפרייקטים אחרים שאין הוא מוכן לנחותם, גם אם שם הי קבוצה הפועלת איתו אין הוא מוכן למכור (שקט ידוע למשרד בת הארץ) בטענה "אינם חרי" בבית פרסום, עם קבוצה זו הוא מבקש לרכוש את פרייקט "נו" פים" אך גם הוא מודה כי אין הוא בטוח כלל אם תצא העיס- קת אל הפועל.

יום "נופים" דני וויינמן, זכה אף הוא לפרסום אומנם לא עור למי, על עסקיו בעבר כאיש ביי טוח ועל פעילותו במפלגת ה' עבודה בנבחרת.

ביותר, התקופה הזאת איפשרה לדודאי להיות היטב את מענה בית השלטון.

זו אולי הסיבה לביטחונו של דודאי כי יצליח בסופו של דבר רשכנע את הגורמים הממשלתיים לתת את העזרה לבניית התשתית, במקום שנכשל בו דני וויינמן.

מאז פרש מחסותו של השר שרון, הפך דודאי לאיש עסקים עצמאי, הוא בעל חווה חקלאית שטחנת 5000 דונם בבית-שילמה ושותף עם קבוצת אנשי עסקים

אבי דודאי זכה בפרסום עי למי בתקופה הקשה ביותר בי חיו שר שר הביטחון ירשעני אריאל שרון, ועדת הקצרה הי ממלכתית בראשות השופט כהן שהביאה לידי סילוקו של שרון מתפקיד שר הביטחון. קבוצה שעוזרו אבי דודאי דיבר אסת, זאת אף שקבוצים בכירים העי דו לפני הוצעה שדיווחו לדודאי על שמיעות בדבר הריג במחנות סאברה ושאתילה, עם השר נאליץ ללכת גם דו- דאי (36), הוא הגדיר את תקו' פת עבודתו עם השר: מרחסה

התפיסה השיווקית של וויינמן היי תה בין הגורמים למכור הפיקד את "נופים", מיליון דולר ואולי יותר והשקעו בפרסום פרייקט ש' שיווי כ-22 מיליון דולר, ו' בשיווק, כלומר כל מישתכן ב"נו" פים" משקיע מחמישה אחוזים כי מחיר הבית בפרסום ובשיווק. כי ליון דווררם הוא גם הסכים "שר" שה חברה, "נופים" מחברה הבינו והשיכון לפועל ליבצע התשתית. סכים זה גדל וויינמן אינו מוכן להעריך את הסכים שישלו עבודות

ויינמן: בלי טובות לקבלנים

לת על פי טענת וויינמן טרך מסע פרסום רשמי, הפעיל את עיר הנוער שהפך בזכות פעילו- תו לייריד מיוחד לכל דבר וי משום היה תחילת קצר לג'נר פים".

מה תעשה כעת? שאלתי את דני וויינמן, אולי אטפל שוב בסוכנות הביטחון. אולי אקדיש עצמי למכירת של נופים. ואי חרי רגע של מחשבה הוא אור מו: אולי ננסה משהו. תמיד צריך לחזק את האופנות ולא להיגרר בעקבותיהן.

לדני וויינמן בלי אישור מוצעת המנהלים לחברת העובדים. הי דברים הללו נכללו בדריש ש' כתב מבקר התשתיות. הכנסה הוסיף שהחלטת לא חובאת כלל לדיון במועצת המנהלים של החברה, העסקות דיווחו רק ל' אחר מכן, ונודעו עזרה לאחר שוויינמן ארגן קבוצה של סו' כני ביטוח לרכוש את מניות "אסל".

עם פרישתו מ"שמישין" חזר לעסקים פרטיים. הוא הקים את סקנות הביטוח, "אנשים" שפעי

לפני תשע שנים הגיש וויינמן, חבר מועצת העירייה, עתירה נגד ראש העירייה, קובא סריימן, לי מיסד לביקורת של מלגות העי בודה. וויינמן דיש כי המוסד יבדוק חשד של כחן הטבות לאחד הקבלנים בעיר בלי סיבה ציבורית סבירה.

לפני שש שנים מונה למנכ"ל חברה הביטוח, "שמישין" מקביר עת הסנה, אך פרש כמה שנים אחר כך לאחר שהחברר שהחברת "הסנה" החליטה למכור מניות של החברה הכה שלה, "אסל"

צוות בי"ח "רוטשילד" בחיפה פתח במאבק לביטול הגזירה להפסיק בניית האגף החדש

קבוצה שארגן דודאי כל עניין כי פרויקט נוסף אם היה אפשר לי השלים אותו, אומר וייצגן. שכן אם יוחלט לפרק את "נופים" כפי שהדירים מבקשים ויאפשרו לכל דור להשלים את הבניה לבד או באמצעות הסכם עם חברה אחת, שוב תהיה לדני וייצגן בעיה, שכן יצטרך לפרוש מהפרויקט. אם יעבור את השליטה להקבוצה דודאי, עדיין הוא בעל 25 אחוז בחברה, וייצגן במידה שבאשר ישתנה מצב המשק, שוב תהיה נחירה לגור. פים ואי היה אפשר למכור את החידות ברמה גדולה, אם ימכרו עוד כ-100 חידות ויקימו את ה-25 השתיה במקום.

דני וייצגן מסרב לגלות כמה כסף השקיע בפרויקט, בסענה שההשקעה עוד נעשה בתקופת אחדות. בפניה אל בית המשפט הדירים טוענים כי השקיעו בשישה מיליון דולרים (וויצגן טוען שרק 5.5 מיליון דולר דרום), וכי השקיעו עד כה כ-3.2 מיליון דולרים בלבד. אם יוחלט כי פרק את "נופים" יתברר אם טענת הדירים נכונה ולהיכן נעלם ה-10 הפרש השנתי במחלוקת.

בעבר של הדירים כעת רחוק מלהיות כזה. הם היו אמורים, על פי הסכם שהושג בין "נופים" לבנק "ספחות" לקבל ערבויות על ה-10 סכומים שהשקיעו, לפי חוק מכר דירות המחייב את המכיל להבטיח את כספי המשתכן. מסיבות שונות לא קיבלו הדירים עד כה את ה-10 ערבויות, ודני וייצגן מסיל את ה-10 אחריות על בנק "ספחות".

ביום רביעי אמר לי דודאי כי וייצגן שפתרו את הבעיה עם בנק "ספחות" והדירים יקבלו את ה-10 ערבויות. לדברי דודאי, אמר משה מן מנכ"ל בנק "ספחות" שזו פעם ראשונה יכול לישון בשקט בכל הקשר לערבויות שנתן לאנשי "נופים".

שיחה עם המינהל למנכ"ל "ספחות" שלמה קופיץ, מגלה תמונה שונה. החייבת להדאי לא מעט את הדירים. הערבויות למשתכני "נופים" לא ניתנו מסיבה פשוטה, אר מר קופיץ — לא קיבלנו די ביטחון. ביקשתי לאמת את דברי דודאי ביום הבוע כי הסדיר את ה-10 עניין כבר באותו יום. מתברר שלא. "הבטחות" אינם, ואנו לא ניתן ערבויות עד שהיו מסקיעים רציניים לפרויקט. מדידת קופיץ.

אני אומר לאיש "ספחות" כי הדירות נמכרו על סמך הבטחות של דני וייצגן כי בנק "ספחות" ערב לסכום, וכאן באה התפתחה. מת בר שדני וייצגן התקשר עם בנק "ספחות" רק במאי-יוני 1983 וכבר באוקטובר 1983 החל למכור בתים. משה מן מנכ"ל בנק "ספחות" כי אמת יכול לישון בשקט, כפי ש-10 אומר אבי דודאי, שכן את הערבות עדיין לא העיז הבנק. אך ספק אם המשתכנים ישנים בשקט.

רו של משרד הבריאות) להמשיך בעבודות הבניה בסכום של מליון וחצי דולר.

עובדי בית החולים התכנסו ארבע לאסיפה מיוחדת כדי להחליט על נסיגה אמצעים, שיכריזו או לא לשינוי החלטת משרד הבריאות.

אריה גוראל, ראש עיריית חיפה, שיגר שלוש מברק אל משרד הבריאות, אליעזר שוסטק, בו ביקש לשנות את החלטתו.

מתוך 11 הקטנות השלמה כבר בנייתן של שלוש. באשר למשרד הבריאות, בניית הקומה הרביעית.

מיליון דולר. 2.5 מיליון דולר תוכננו להיות מורמים בשנת ה'תשנב החדשה. מזה מיליון דולר התחייבה להורים אגדת הידידים של בית החולים כגון תרומות. דיר דב גולן מנכ"ל בית החולים, אמר אמש לסופרת "דבר", כי החלטת משרד הבריאות הביא לי-הספקת העבודות באחר ועלולה גם לגרום לשיבושים בשרותים הרפואיים של בית החולים. כן ציין דיר הדבר לפגוע בהתחייבויות של אגדת הידידים של בית החולים כלפי תורמים בחו"ל.

עוד נמסר כי בית החולים התחייב כבר כלפי המכיל (באישור

מאת אריאלה ראובני
סופרת "כר"

עובדי בית החולים "רוטשילד" בחיפה, רופאיו ומנהליו, פתחו במאבק לשינוי החלטת משרד הבריאות, שלא להקצות סכומים כסף בתקציב ה-10 מיתוח של המשרד לשנת 1985-84 לסיום עבודות הבניה של האגף החדש.

בבניית של האגף, שיכלול 11 קומות, הושקעו כבר 23 מיליון דולר להשלמתו דרושים עוד 16

1 מדע 1984

THE JERUSALEM
POST

Solel Boneh joins Rassco in 3 projects

By MACABEE DEAN

TEL AVIV. — An agreement was made yesterday between Solel Boneh, its subsidiary Diyar, and Rassco for the joint financing and construction of building projects in various parts of the country.

The first project will be called Naveh HaKiryat, and will rise near the Beit Hakerem quarter of Jerusalem. It will consist of one 14-storey building containing 56 flats, plus 24 "garden" houses. The land will be provided by Rassco, while Solel Boneh will do the actual construction.

Another project will be called Ramot Hadar, and will rise on the eastern part of the Carmel, in Haifa. It will consist of a three-part com-

pound, part of which will be 11 storeys high, part 17 storeys high. The project will contain 122 flats, plus a commercial area. Rassco will provide the land, and both Rassco and Solel Boneh will do the construction work.

A third project will be in Rehov Hagalil in Kfar Sava. A total of 260 housing units will be built on land owned by Diyar, with both Solel Boneh and Rassco doing the actual construction.

The three projects will take several years to complete and are valued at \$30 million.

ביהמ"ש המחוזי מינה קדם מפרק זמני לחברת "נופים"

יתכן כי הבניה תחודש באמצעות "עפר וסלע"

החזרה של נופים עם המנהל לבטל את הסכם ההרשאה, אם נפתחים הליכי פירוק נגד החברה.

לפי טען אתמול, שחברת "את יקרה" עשתה חשש הסכם בדבר הכי שד הפרויקט, הגיעה לסיכום עם חברת "עפר וסלע", שבנתה עבור נופים וזו תמשיך בבניה. לטענת ה" משתכנים, ניתן יהיה כבר בשישי הבא להצלות פל הקרקע ולחדש את הבניה.

דני ויינמן אמר אתמול לסיפר, ה" אידי", בתגובה לכוונת הממשלה להעלות חברה, אחרת על הפרק, כי סברה להתחיל ולבנות — "לא יקום ולא יהיה", לדעתו, לא יוכל מנהל מקרקעי ישראל לבטל את ההרשאה, הוא טען שיש לו הבנות היכולות להציל את הפרויקט אך לא היה מוכן כן לפרט. עם זאת אמר שהוא מקשה עם משקיעים נוספים המגלים עניין בפרויקט.

בתל-אביב, הנה אבנאור, לבקש" תם של קבוצה של הוכטי וילות במקום. הצו ניתן לאחר שהמשי" תכנים טענו, שהבניה במקום דור" פסקה ראין נופים מסוגלת להמ" שיר בפרויקט.

קדם מפרק זמני של החברה כונת עו"ד דב פישלר, פרקליטם של ה" מתיישבים. דני ויינמן התנגד באשר צות בא כוח, עו"ד אלכסנדר טל, לבקשת הפירוק וטען, שהליכים אלה אינם לסיבות המשפטיות והמונעים ממנו לקיים טריז עם משקיעים כי פרויקט.

בעקבות נתן הצי פנה יו"ר ה" עמיתה של המשתכנים בנופים, יעקב לוי, למינויה על תבייש הנוטים כי שטחים, יהיה נהר, בבקשה לבטל את הסכם ההרשאה של המנהל עם נופים. לטענת המתיישבים, מאפשר

באת אריה לביא

סיפר, "הארי" לענייני מכרה קדם מפרק זמני מונה אתמול לחברת נופים של דני ויינמן על ידו נשיאת בית-המשפט המחוזי

על ייבואים

אבי קרמני

"חובותיו של רני ויינמן וחברת 'נופים' לפי המסמכים שקיבלנו מסתכמים ב־1.8 מיליון דולר". אומר מאיר מנחין מבעלי חברת "יאר יקיר" העומדת להמשיך ולכנות את פרויקט נופים. "אנחנו לא נהיה אחראים לחובות האלה, ורק אם נקבל חברה ללא חובות נמשיך לבנות את הישוב".

משתכני "נופים" העבירו לרני ויינמן 6 מיליון דולר עד היום. לאן הלכו המיליונים? בגן הרפז ממני הלי "עפר וסלע" הבונה את מאת"ם יום יחידות הדיור והראשונות ב"נר"

טיורים וסוורים, מבניות שניתנו כמתנה ועוד תעלולי פרסום. כשבדיקו אנשי קבוצתו של אבי דוראן ואנשי חברת "יאר יקיר" את ספרו "נופים" גילו כי בספים רבים הוצאו על יוזמות משרד. משכורות וסעיפים אחרים שלא ניתן להם הסכר שהגיש את דעתם.

"מבדיקה שערכנו התגלה כי חלק מהכספים ששולמו ע"י המת' יושבים הגיעו לחברות אחרות כבעלות רני ויינמן" אמר משה שדרני מאנשי קבוצת דוראן. "ראינו קבלות מחברות אחרות של רני ויינמן שניתנו למת'ישים. למת'י חסות הרבה

סוכנות הביטוח "אנשים" שהיא חברה בע"מ. ערכה לכל התחשבויותיה של נופים עם חברת

ישראל.

בעקבות ה"נופים" הגיע לפירוק החב המוחזז בה"א ערכה לחווים גם אליה ה בקשת פרויקט הסתבכותו פים" גרמה לו ול חברותיו וס הוא מכר את

מאת אריה לביא

"נופים" עכורים

נכון למספר יום אחד, הסיכוי לחידוש הבניה בנופים שואף לאפס. שלדי הפרויקט הבניה היום, יותר כי שומרון, שרק בפירסומו הושקע יד תר מיליון דולר, עלולים להפוך למצבות, שיסמלו שלא כל יוזמה מסחרית, שבאה לצלל הכרזות ממר שלחיות למסורת פוליטית, ניתן להפכה למכרה לחפור בו.

חלקם הגדול של 180 המשתכנים בנופים כבר גוישו מהפרויקט. רק מעטים עדיין מאמינים בסיכויים לחידוש הבניה. בשלב זה נראה, שרק גם יכול עדיין להחזיר את הנלגל ולחדש את הבניה, המשתכר גם, שהם הקולבן האמיתי, מבקשים רק להציל כמה שרק ניתן מהמישה מיליון דולר ששילמו יחד כדי לגור בוילת החלומות. חלקם איבדו על מזבח החלום גם את דורת המגורים שהיתה ברשותם. חברת נופים של דני וינגן נמ' צאת כעת בשלבי פירוק. מינה לה קדם מפרק ומני נראה שלא יהיה מנוס בסופו של דבר מפירוקה. על החברה מעיקים חובות בסכום של שני מיליון דולר. משרדה הממוארים בבית אסיה נסגרו והיא פרעלה מהדרום שכירים במיזם אפי טוריה.

קבוצתו של אבי דודאי, לשעבר עירי שר הביטחון, אימית, שהיא עדיין בעניינת הפרויקט, אך היא דיווחה דחו את הצעתה. קבלת הכי נית ההבראה שהציעו מחייבת אור

חם להוסיף כספים ולשנות במספרים מסוימים את המקום בו ממוקמת יחידת הדירה המובטחת עליונות לה הסטין את השטח הזקוק לפיתוח. מה שחשוב עוד יותר הוא שקבוצה זו טרם הוכיחה את יכולתה הכספית.

חברת יאה יקיר שהביעה נכונות להכנס לפרויקט, חזרה בה לפני ימים אחדים. זאת לאחר שהתברר שרק 90 מהמשתכנים מוכנים להיכנס להרפתקה נוספת של חידוש הבניה. בהסכם בין חברה זו לבין הדירורים הותנה שי200 משתכנים לפחות יתחמו אותה על חוזה. בי תנאים אחרים לא כדאי לחברת להמשיך ולבנות. לזכותה של הבורצה זו ייאמר, שלפחות העבירה לי משרדי הממשלה, הנוגעים בענין, הוכחת יכולת בצורת מתכת מנוק הפועלים, המאשר, שמחזור החברות שבשליטתם מגיע ל10 מיליון דולר בשנה. שלשים (ביום רביעי) לאחר שגודע שהחברת יאה יקיר לא תבנה את נופים, ורדו בבורסה כניית חברת יהלום, שהיא בין בערי יאה יקיר, כ40 אחוז. מי שהספיק להיכנס לפני כן הרוויח מעורית של חלום נופים.

לאחר שנאשם במגורים מורה בנופים מקומים המשתכנים יישיג בחזרה את הכספים שהשקיעו ורפי הית בערך נומינלי, שפוישו כחצי

הה שר רוב הכסף) משני מקורות עיקריים בנק טפחות ומינהל מקרקעי ישראל, כשיב זה כלל לא בורר אם יצליחו להחזיר לעצמם ולו גם חלק מהכספים.

המשתכנים מתכננים לדרוש מי מינהל מקרקעי ישראל לפצותם עקב מחלוקת בכל הקשורה ליוזמה של דני וינגן, שהיתה אמורה להפכו למוכן ביטוח מצלית ומארגן ירידי נער לשכרן בקנה מידה גדול.

צילום חזות בין המינהל לבין חברת נופים, אשר נשכר בסוד משום מה גם מהדירורים, מגלה, שזה נחתם ב15 בנובמבר 1982. נופים - מתברר מההסכם - חת' מה על חושים עם חלק ניכר מהי משתכנים ומן רב לפני כן. כדי למשל, נחתם תחווה עם יעקב לוי יויר ועד המשתכנים, כי באוקטובר 1982, כחודשיים לפני שהושג ה' חוזה עם המינהל, ירו לא היה היחיד שחתם על חוזה לפני שלי נופים היתה חזקה על הקרקע. רק לאחר שנחתמו חושים רבים אירץ המינהל את נופים להפסיק את ההתקשרויות החדשות לכמה שבועות.

חברת נופים מפעלים בלכיים התחייבה בחוזה עם המינהל להגיש עד ה10 בינואר אימון הוצאות הפרויקט. הסעיף הרו ככך, כי

בהסכם נחשב על ידי המינהל לסעיף פקדוני, שאי מיומן מהוזה הפרת הסכם, כפי שגרשם ונחתם בחוזה עם המינהל. במקרה כזה רשאי היה המינהל להפסיק את ההסכם, אך הסעיף לא מומש. על בסיס סעיף זה ואחרים ניסו ה' משתכנים לשכנע את יהודה נהרי, הממונה על תרכוש הנכוש, לנתק את החוזה עם נופים, אך לא נהרי ולא הסוכניל החדש של המינהל, משה ליפסקה, היו מוכנים לנקוט בצעד זה. מחשש שיאושמו בקשיות קשר עם המשתכנים, שביקשו למי סור את המשך העבודה לחברה אחרת.

פרשה אחרת היא עם בנק טפחות נגדו הגישו המשתכנים תביעה, לי משתכנים נאמר, שכספם מובטח על פי חוק מוכר דירות. לכאורה היה הענין מובן מאליו. הם הופנו על ידי נופים לסניף הבנק בחל ארוב, סגנית מנהל הסניף, רחל אורבך, טיפלה בהם, אך הערבויות עצמן לא הגיעו. בנק טפחות טוען, שנופים מפעלים בלכיים לא השי' לימה התחייבויותיה. דני וינגן אמר: להדום. הענין יתברר עתה בבית המשפט. מה שברור שהמש' תכנים סכרו, והיה להם בסיס לחי שוב, שכספם מובטח, לפחות נ' מינאלית. נכון לעכשיו גם זה לא נכון.

בעת שילמדו את לקחי נופים היה צורך גם לעשות סדר בכל הקשור לטיפול הממשל' בהתי' וישובות ביהודה ושומרון. לכאורה יעדת השרים לענייני התיישבות ממוינת על הנשיא. מקרה נופים הוכיח, שאם יש קצר בין שר הבינוי והשיכון, דוד לוי, לבין סגן שר החקלאות, מיכאל דקל, הסובל מכך הוא המשתכנן החושב עדיין ברוב המימות, שהממשלה פרעלה כגוף אחד. השבוע ניסו המשתכנים לקבל את עזרת שר האוצר יגאל כהן-אורגד על מנת שינסה לפשר בין שר הבינוי דוד לוי לבין סגן שר החקלאות מיכאל דקל, לפחות בענייני התיישבות בשומרון היקרה. לשניהם, כהן-אורגד לא היה מוכן להסתכן כי כניסה לזירה זו בה מתאגרפים שניים מאישי חרות.

היחיד, המאמין עדיין בסיכויי הפרויקט, הוא דני וינגן. אתמול אמר לי, שפרישת נופים לא תמה לדיו. הוא מנחל מגעים עם עוד שתי חברות מלבד הקבוצה של אבי דודאי, והוא מקווה, שבעזרתן ניתן יהיה לחלק את הפרויקט. את שמן של שתי החברות לא היה מוכן לומר. זה עשוי להרוס את המגעים, אמר.

כמו בסיפור על מי שקנה מנעול רק לאחר שביתו נפרץ, התקבלה עכשיו, בעקבות פרישת נופים, הח' למה במינהל מקרקעי ישראל לבדוק בעתיד היטב את החברות המבקשות הית' בניה ביהודה ושומרון.

יש להוציא תוך 15 יום היתר להקמת גדר סביב השטח המיועד לבית-העלמין ברמת-השרון

שער
חל אביב

רשויות המקומיות רמת השרון ותל-אביב, אשר בהתייחסותם לנושא גרמו לסתבת בלתי-נסבלת בפתרון תביעה ויצרו מצב חמור.

בית המשפט הגבוה לצדק מסכים עם העותרת שקיים צורך חיוני ודחוף בהקמת בית קברות לתישבי המרחב, שאם לא יוקם במועד קרוב יהיה חשש שלא יהיו מקומות קבורה לתישבים מבין אוכלוסיית היריבה מרחב שנאספו אל עמם, ודי בזיון וקצף" - קובע בית המשפט.

עתירת החברא-קדישא הגישה ל-בג"ץ ע"י עו"ד יצחק מירון.

בפסק הדין המנומק המשתרע על פני 23 עמודים מושב בית המשפט הגבוה לצדק את עבודת החברא-קדישא, שנטלה על עצמה את הטיפול הקשה והלא נעימה לעוסק בהקמתה של המושבה ולחבריה.

מבית דין גבוה לצדק נקנה את-כוח לעתירת החברא-קדישא כי תיאלצו להקמת המקומות ל-הקבורה ולבניה ברמת-השרון לרוב.

צווא תוך 15 יום את ההיתר ה-מבוקש להקמת גדר סביב השטח המיועד לבית קברות בתישבים שטח השיפוט של המועצה ה-מקומית רמת השרון.

היה ולא יינתן ההיתר, קובע פסק הדין תוציא הוועדה המתחזית היתר זה ללא דיחוי.

עוד הורה הבג"ץ לוועדה המקומית ולוועדת המחוזות בתל-אביב להשלים לאלתר את סיפולו ב-זכנית המתאר, ולעשות את כל הפעולות הדרושות לכתן תוקף סופי לתכנית הקמת בית העלמין. בכך הגיעה לסיומה פרשה של

באת יצחק רם

בית המשפט העליון בעמותה

הקבלנים בפגישה עם שר האוצר:

לא נוכל להמשיך לבנות אם לא ישונו התנאים

תובעים קיצור האשראי ומיצוי על הפסדי העבר

בשינוי התשלומים והעלאות של מי-חירו המלט והברזל.

בפגישה השתתפו: אינג' דוד שטי-רן נשיא מרכז הקבלנים וראשי מרכז יריד המ-נשיא מרכז מ-מגן הנשיא, א-הלת המוסד ה-מנהל הטיבת מרכז הקבלנים.

מאת כתב "שער"

ראשי מרכז הקבלנים והבונים ר-המוסד המאחד לענף הבניה הב-חירו אתמול בפגישה עם שר האוצר יגאל כהן-אוריג, כי אם לא יישונו תנאי התיזה האוצר הם לא יוכלו להמשיך ולשרת את מסקטור הבני-שלתי.

בפגישה בהחירו ראשי ענף הבניה לשר האוצר כי אין כיום כל אס-שרות להמשיך ולעבוד אם לא יוק-דמו התשלומים לקבלנים ויוצמדו ליום התשלום בפועל. הם ציינו כי אין באפשרותם להעניק אשראי של 60 יום לממשלה וזאת נוכח החרפת המגפות במשק שהחלו בחדש אוק-טובר האחרון.

שר האוצר אמר כי לגבי חוזים עתידיים מקובל עליו העקרון והעמ-דית קרובות אך עדיין לא מקובלות על הקבלנים, אך לגבי חוזים בעבר וחוזים בביצוע נותר הפער בין ה-עדידים למו שהיה. הקבלנים תבעו מיצוי של 15 אחוז על חוזים ופער זה נותר והאוצר הבטיח הקדמת תש-לומים של 6 ימים שהם שווי ערך של 3 אחוז בלבד.

עם זאת הבטיח שר האוצר כי בתוך ימים אחדים הוא ינסה לגבש צמדה מוסכמת וכן הודיע כי יתמך

הב-
את-
ודנ-
של
מש-
ה
מע-
טוב
לקר-
לנים

תפארת ארץ ישראל

בנייה וקונסטרוקציה

ידיעות אחרונות

2 פבר 1984

מאת ואברהם דיעזון

בחלת הקניות של קרקעות לי-
בניה פרטית, שפקדה בשנה שעברה
את מרבית אזרחי יהודה ושומרון,
ספק באחרונה כמעט לחלוטין, ר-
רבים מבין רוכשי הקרקעות מחפ-
שים תודמנות כדי להיסגר סופית
שרכשו, אפילו בחצי המחיר. המדי-
נה באיזורים שהיו רק לפני שנה
המבוקשים ביותר כיהודה ושומרון
כולם, במרחק 5 דקות נסיעה מ-
פריסה, ירושלים או פתח תקוה.
גורמים ממשלתיים בכירים ה-
שקטים בהתיישבות בגדה המערבית
סוכנים כיס לתודות בשפה רפה כי
תנופת ההתיישבות נעצרה וכנראה
שהבניה הפרטית של ויילות וקטי-
גים ביהודה ושומרון מתה - לפחות
בשלב זה - מיתת מבנית.

לפי נתונים לא רשמיים נמכרו
בשנתיים האחרונות להתיישבו ישראל,
כ-7000 מגרשים המיועדים לבניה
עצמית של ויילות וקטנים. מגר-
שים אלה נמכרו בהתחלה במחיר של
1,500 דולר לדונם, אולם ככל ש-
התמשכות על המגרשים גברה, כן
עלו מחירי המגרשים והם הגיעו
ל-7,500 דולר לדונם ואף יותר.
מרבית המגרשים נמכרו על ידי
יזמים פרטיים שניסו לעלות על הגל
ולשנות כסף ממכירת הקרקעות.
חלק אחר של המגרשים נמכר על ידי

**הבניה הפרטית של ויילות וקטנים ביהודה
ושומרון נפסקה כמעט לחלוטין ואילו הבניה
הציבורית מתנהלת בעצלתיים □ 7000
המגרשים שנמכרו בשנה שעברה עומדים
ברובם שוממים □ גורמים ממשלתיים מודים:
תנופת ההתיישבות נבלמה**

חסידי ארץ ישראל השלמה שראו
בכך קיום מצוות ישוב הארץ. רק
חלק קטן מהמגרשים נמכר על ידי
חברות בניה גדולות ואמנות בעלות
כומר מקצועי לפתח תשתית ליישוב
של ממש.

עתה משרוכשי המגרשים מנסים
לבדוק מה הם קנו, מסתבר להם
שכדי להקים בית לא די במשבצת
קרקע ובאישור של המוסדות, יש
צורך בכספים רבים לבנית חקמת
התשתית ההכרחית לישוב כולו.

פרשת הישוב "נופים", שזכה
בזמנו לאחד ממסעי הפרסומת האנ-
רטיביים ביותר בארץ, מסעירה ב-
ימים האחרונים את המתיישבים ה-
חדשים בכל אזורי יהודה ושומרון.
מתברר כי היום הפרטי שהקים את
הפרייקט, דני ויימן, היה חסר נסיון
לחלוטין בתחום הבניה והוא כיו
בנית הויילות של "נופים" הוא

נקלע לקשיי נזילות, עתה מתנהל
מרום להעברת השליטה בחברה לי-
גורמים אחרים. תוך נסיון למנוע הפ-
סדים מרוכשי הבתים.

מנכ"ל חברת הבניה "אשדור",
ישראל צ'ציק, אומר כי רק חברה
גדולה ומבוססת מסוגלת להתמודד
עם הבניה ביהודה ושומרון. חברות
הנופים קיקיוניים לא יוכלו להרים
את הנטל.

חברת "אשדור", שכבר בנתה ב-
יהודה ושומרון יותר מ-1,000 דירות
הפסיקה את הבניה ב"צמרות" לאחר
שכבר מכרה במקום 40 יחידות דיור
משום שלא הצליחה לקבל את כל
האישורים הנדרשים.

מנכ"ל "אשדור" הזהיר לפני מס'-
פר ימים במסיבת עיתונאים כי מאחר
התמשלה לא דאגה לבניית תש-
תית כלכלית ביהודה ושומרון הרי
שכבר עתה אין כמעט ביקוש לי-
דירות ביהודה ושומרון וגם הפזי-

רים המחלים לא נעזרים.
משרד הבינוי והשיכון עושה מ-
צידו מאמצים "להוזיח" את יהודה
ושומרון באמצעות מתן הסבת סיד-
וחות למבקשים לרכוש שם דירות.
אולם, מבצעי המזה אלה נעזר רק
לדירות אשר נבנות על-ידי חברות
הבניה הציבוריות ובאתרים מועדפים
בלבד.

מבצעים אלה תביאו בתחילה לאל
של קונים כמו למשל בנבעת-זאב
שליד ירושלים - אולם אלה ספק
לאורך זמן קצר בלבד.

על פי התוכנית המקדית של
ועדת השרים לענייני התיישבות אמר
רם להתגורר ביהודה ושומרון עד
סוף המאה כ-100 אלף איש. התוכ-
נית הארצישראלית להתיישבות עברו
לשלב ביצוע ובתחילה נראה היה
כי ניתן יהיה לממש אותן בעזרת
הציבור הרחב הנגזר בתמוני לישר
בים התודעים. עתה כאמור באה התת-
פכתות והדחל בבדיקה מעודשת של
כל הנגשא. בשלב הראשון הדחלט
כי לא יתקצו קרקעות לגופים שלא
יכינו יכולת כלכלית לבנות באת-
רים שיוקצו להם, יוקמד של מתן
ערכאות לקונים ויוקמד על הכנת
תוכנית בניה אזורית אשר יציגו
איכות חיים. התחשוב מכל: ייעשה
מאמץ ניכר להרחיב את התשתיות
התעסוקתיות ביהודה ושומרון

הבית היה גדול מדי: ירידתו של „סניגור ישראל בלוס אנג'לס"

□ אלישע שרביט. שהתעשר בארה"ב מעסקי עור, חזר ארצה עם משפחתו ורצה להקים בית של 500 מ"ר במושב גינתון שבו גדל, אך שם מותר לבנות רק 160 מ"ר
□ אחרי מאבק שווא שנמשך שלוש שנים – החליט לרדת

את כל התנים בילתה המשפחה ב"ישראל.

לפני חמש שנים קנה אלישע חלי קת אדמה כדי לבנות עליה את ביי תו, בגינתון. „לפני חמש שנים הת' חלנו לחלום, לתכנן את השיבה ה' ביתה ואת החיים בישראל", אומר אלישע. לפני שנתיים התחילו בקניות – ציוד בנין, חלקים לבית, רהיטים, אביזר חשמל. אלישע אומר, „מכרתי אימפריה" – את העסק והרכוש. שלוש מכולות נשלחו מלוס-אנג'לס לישראל.

„כמו דוך קישוט, התחלתי לבנות את הבית שלי", סיפר אלישע. הוא לא ביקש הלוואות, גם לא זכויות של תושב חוזר. הוא רק רצה לחיות בסגנון שלו. „יש חוק, שבית במושב לא יהיה גדול מ-160 מטר. הוא רצה 500 מטר. מכונות הקאדילאק שלו משכה תשומת לב. „איך זה יכול לה' יות שלמישהו יש כל כך הרבה כסף?" שאלו הכל.

זור לוד. „לנבינו, המושב הוא קו, חממה, מקום מוגן. שם אני מרגישים שייכות". גם אלישע עבד כחקלאי. „אני אוהב את האדמה הזאת", אומר אלישע.

הרבה כסף

לפני שבע שנים נסעו אלישע, דליה ושני ילדיהם (השלישי נולד בארה"ב) לארצות-הברית. „בלי סיי בה, סתם ככה". אלישע החל לעסוק בעור. הוא הצליח. „עבדתי, עשיתי כסף, הרבה כסף". זו היתה עבודה קשה. הוא מודה שהמקרה שלו הוא סיפור הצלחה מיוחד במינו. „הייתי בר מזל".

למרות זאת, אלישע ודליה הקפידו תמיד לומר: „אנחנו בארה"ב באופן זמני בלבד", וילדיהם הונכו על כרכי הסיסמה: „ישראל היא הבית שלנו".

איגנה דויטשקרון

„נהנו לבנות אתי, הסניגור של ישראל בלוס-אנג'לס" – לא הר' שיתי לאיש לומר משהו שילולי על ישראל בנוכחותי", אומר אלישע שרביט, בן 35, שירד השבים ל' לוס-אנג'לס. בתום שנת הלימודים יצטרפו אליו בני משפחתו.

בלוס-אנג'לס ישב שרביט כמה שנים, והתכונן לשוב הביתה. אולם לאחר כשנתיים וחצי בישראל, חזר לארצות-הברית. „מה אני אניד להם, בלוס-אנג'לס? אניד שטעיתי? שי' ישראל של היום אינה ישראל שלי? אינני יודע".

אלישע שרביט ואשתו דליה גדלו במושב. אביו של אלישע הגיע לשם בשנת 1953 ממאורק, עם עשרת ילדיו. דליה היתה בת חמש כאשר הצטרפו הוריה לארשב גינתון באי



אלישע שרביט
„זה סיפור עצוב מאוד"

מעדיב

מאה שנות תכנון

וביקש מן הקונסול לתנפיק לו אשרת קבועה לארה"ב. הקונסול הוכה בתד' חמה. להתוויר את ה„גרין קארד", את הבסיס לקיום בארה"ב? עכשיו ביקש שרביט את כרטיס העבודה ב' חזרה, ובקשתו נענתה.

בדיקה. כאשר התוויר הפועלים את התפעלים לאחר הבדיקה, גרסו נזק לרבים מהם. „אחיה חושב שאני עובד בשולך?" – ענה לו אחד מפועלי הנבל, כאשר התחנן לפניו להיות זהיר יותר.

לא חלף זמן רב, והתחילו לחסוד בו. סמים? עבירות אחרות? כשטרת ישראל נכנסה לפעולה, „זה היה נס" בין טראומטי". הודות להתערבותו של אשר פרידברג ממשרד ראשי הממשלה, שעשה כדי למנוע את



משדד הבינוי והשיכון

28 ינו' 1984

להיט חטטי עתונות

מס 33

לחם

הארץ

28 ינו' 1984

בכנסת

דוד לוי: לא יינתן סיוע ל"נופים"

משפחה תובעת מ"נופים" 1.5 מיליון שקל בשל אי-קיום הבטחות

מאת עמוס בן-זרר
סופרו המרכזי-מארי
של "הארץ"

משדד הבינוי והשיכון לא ייתן סיוע כלשהו לתביעה, "נופים" שעם"ה בבניית אתר בשומרון ונתקלה בקשיים, ואין לו כל התחייבות כס' פית כלפי הפרויקט, — אמר בכ"ס שר הבינוי והשיכון דוד לוי בתשובה על שאלתה בעליפה של ח"כ יעקב צור (מרדק).

דוד לוי אמר שפרויקט זה לא היה באחריות משדד, ואין הוא אחראי לכנייה פרטית שאמורה לקום על בסיס משאבים כלכליים עצמיים אולם ללא סיוע מממשלה. הקרקע הוקצתה ליום פרי, אולם הבניה לא נכללה במסגרת הפרוגרמה של משדד הבינוי והשיכון. כאשר הוצע העיסוק בפרטומים ובחצרות לרבי"ח קרקעות, זום משדד הבינוי ו"יכון כללים ונהלים לאישור ה"עם ישובים חדשים ביהודה ובי"ש שומרון, הלאה אושרו בוועדת השי"ר להתיישבות, פרויקטים חדשים שמקומם ימים פרטים עירבים עתה ביקורת על פי כללים אלה, בטרם הוקצה להם קרקע.

האחריות לגבי "נופים" היא על היום, והגושא נמצא עשוי בתל"ח משפט, אמר השר בהשיבו לשאלה ניספת של ח"כ צור.

תובעים 1.5 מ"ש
מחברת, "נופים"

(ע). בני זוג שחתמו עם ח"כ "נו" פים" על הסכם לרכישת בית במג"רש ביה"ש, תובעים מבנה להת"

זר את הכספים ששילמו לה, 1.5 מיליון שקל בקרוב, בטענה שה"נחבט לא קימה הבטחות שניתנו לתובעים. על תביעה זו טרם הגיש כתב הגנה.

התובעים יוסף וגנטיה פטילון טר"ענים בכתב תביעה שהגישו לבית המשפט המחוזי בתל אביב, כי ב"יום 3.4.83, חתמו על הסכם עם "נופים", על רכישת בית ביה"ש. לפני התביעה בחרו במגרש מס"ר יים שעליו ייבנה ביתם, נאמר בכ"ס תביעה, אולם איש התביעה מר"נאי הודיע כי אינו בטוח שהמג"רש הזה פנוי וניתן לבנות עליו בית מהדגם שבחרו התובעים. "הראיל וזכות התובעים לבטל את ההסכם בתוך חודש ימים — הרי אם המגרש לא יהא פנוי לבניה הבית, יוכלו התובעים לחזור בהם ולבטל את ההסכם" — נאמר בכתב התביעה. לכן גם לא נרשם מספר המגרש בהסכם ובנספחיו.

חתמו בני שקראו

התובעים טוענים, כי הם הסתמכו על הבטחתו הגיל של מר ינאי, שר האין בהם לחתום על ההסכם ערב תג פסה, ועל כן חתמו עליו בלי לקרוא וכלי לקבל פרטים על תנאיו, אולם, מתוך עיון בפרטי ההסכם נוכח לדעת, לטענתם, שקיימים בו תנאים מכבידים, המכילים התחייבות לגור במקום והתחייבויות כס' פיות בסכומים בלתי קצובים מראש, העלולים להסתכם בסכומי עתק. אילו נסדדו תנאים אלה לתובעים לפני תחילת החוזה — טוען פרק"

ליטס ע"ד עמנואל עשירי — הם לא היו חותמים על ההסכם כל ע"ר קר".

לפיכך, פנו זמן קצר אחרי החתימה למר ינאי והודיעו על רצונם לבטל את ההסכם ולקבל בחזרה את דמי הקדימה ששילמו. לאחר כמה פניות חוזרות ונישנות, נאמר בכתב התביעה, קיבלו התובעים מכתב מ"התביעה ובו היא דוחה את בקשתם לביטול החוזה. כאשר חזרו על בק"שם, נתקבלה תשובת ב"כ "נופים" ע"ד ש. פרי, ובו הבטחה לדון ב"הנהלה בבקשת הביטול. אולם תש"י בה ניספת לא נתקבלה.

התובע יוסף פטילון פנה אישית למנכ"ל "נופים" דני וייגמן, נאמר בכתב התביעה, וייגמן הציע לו ל"פרסם כעתון הצעה למכירת הבית, ואם לא יימכר בדרך זו — ישוב לשווח עמו וימצאו דרך לסיום ה"פרשה. התובע אכן פרסם מודעה, אך לא נמצא קונה לבית. פניה ניספת למר וייגמן לא נענתה. טר"ענים התובעים, ואילו עו"ד ש. פרי הודיע להם מפורשות כי אין החברה מוכנה לביטול ההסכם והחזרת הכ"ספים ששילמו ל"נופים".

"ע"כוב הכספים בידי החברה מ"חווה עשית עושר ולא במשפט, ה"איל והתחבטים פעלו בתום-לב ועל סמך נתונים שנמסרו להם ע"י צור בד"התביעה" — טוענים התובעים, ומציינים, כי ניתנה להם אפשרות לחזור בהם בתוך חודש ימים, ו"אילו הם פנו לנחבט בתוך 48 ש"עיה.

הארץ

בסיסים על קרקע השווה מיליונים

באחרונה נפגשו ראש מינהל ב"קרקעי ישראל" וצוות עורכי דין גורמים בפירים משהל פועניו וחת מתנה צה"ל הבנויים על ש"ח" קרקע יקרו ערך במרכזי הערים הגדולות. שרא לעיטט אומרים טני הגורמים, שהפגישות השיגורחיות אינו אלא בזבז זמן. קידום הנושא כבד על שני הצדדים. רק אם יראה שר הבטחון בעניין אתגר אישי ויטול מלוא כובד משקלו, תחכן הוזה חיובית.

בינתיים, כל הרוצה לראות את הבזבוז בהשתוללותו, יפנה למסד הצבאי בקריה בת"א, המשרת את רכב קציני המטכ"ל, המוסך בנוי על קרקע מהיקרות במדינה. שבאי מקרקעין העריך את שויה בכמיל"יון דולר. האם לא ניתן לבנות מוסך בסרברי העיר?

ועוד: עשרות מבנים צבאיים, ביניהם צריפים, בנויים על קרקע יקרת מציאות בקריה. האם לא ניתן להקים בניין רב-קומה אחד ולשחרר שלושה רבעים מהשטחים

מינהל מקרקעי ישראל מכריז גלוי"ית כי הוא מוכן להעביר למערכת הבטחון את כל הכספים שיפבל בגין מכירת הקרקעות שיפנה צה"ל. רצון טוב קיים, אך אוחלת היד חוגגת.

שוכנה לקטרי פתונות

**67 מיליון שקל
הושקעו אשתקד
בשיפוץ בתים
בתל-אביב**
מאת עניזה וקן,
סופרת "דבר"

בשנת 1983 שיפצו ענייית תל-אביב - באמצעות חברת "עזרה ובצרון", והאגודה לחיבת הדיור וחברת "מבוא" - 1,125 יחידות דיור, בעלות סללת של 67 מיליון שקל.

בסיור עיתונאים שנערך בש"כונות א' וג' ביפו אתמול, ציינו מנכ"ס צאיג, מנהל מחלקת השיפוץ ב"עזרה ובצרון", ושוקה אלטרמן, הממונה על פחור תל-אביב באגודה לחברות הדיור, כי מדיניותם של יומי הכנית השיפוץ

פוצים היא להמריץ את הדיירים לשפץ את בתיהם בסיוע המסג"קום של האגודה לחברות הדיור. מודיר ב"עזרה ובצרון שאינן גב"ללות בפרויקט "שיקום השכ"נות" וכאזורים שונים בעיר, ש"תבאי האקלים והשנים כירסמו ב"חיות הביתיים שם.

בשבע השנים האחרונות שופ"צלו ונבצרו בתחומי העיר תל-אביב-יפו בתים ושכונות המאכ"לסים כ-10,000 משפחות. השנה מתכננת העירייה לשפץ בעיר 1,200 בתים.

אושרה לכנסייה היוונית אורתודוכסית תוספת בנייה של 10.000 מ"ר בעיר העתיקה החלטתה של ועדת המשנה לתיכנון ובנייה בעיריית ירושלים עדיין טעונה אישור הוועדה המחוזית

תוכניתו תושמר תזית הכנסיה לאו"ך רחוב הפטריארך, ככל הידוע, תוסף בתוכניתו גם יריד הוועדה ה"מחוזית לתיכנון ולבניה של אזור ירושלים, רפו לוי, תיחסום בין הכנסיה לבין המוסד הישראלי טובים וכשנים שעברו סיו"צה הכנסיה בעסקות שונות למוד"נה. אנשי תיכנון הסבירו אתמול את התחלטה לאשר לכנסיה בתחומי ה"עיר העתיקה תוספת כה גדולה, כי יחסים המיוחדים שבין הכנסיה לבין כמה מהאנשים המייצגים את מדינת ישראל במגעים עימה.

בקשת להוסיף על המבנה המוכר ה"קיום - במסגן לסע"י - כנסיה נוספת, מבני משרדים ומגורים לנז"ר רום ולעולים לרגל. בתוכנית הרא"שונה שהוגשה לפני כשנה וחצי על"י יד"י אדריכל-יוני, הצעו להקטן את כל המבנים הקיימים היום בתח"ה גדולה ולהקים במקומם גוש בניי"נים במסגן מודרני. עיריית ירושלים התנגדה להצעה ובעצמה החליף ה"אדריכל והוגשה תוכנית יותר מת"נה.

מאת נדב שרגאי
ועדת המשנה לתיכנון ולבניה של עיריית ירושלים אישרה אתמול תו"ספת בניה של כ-10,000 מ"ר לכנ"סיה המזרחית אורתודוכסית שבעיר העתיקה בירושלים.
החלטת זו עדיין טעונה אישור של ה"ד"ג התיכנוני הגבוה יותר - ה"ועדה המחוזית, ארכיטקטונים באגף העתיקות של משרד החינוך ומתנ"דים לתוכנית, שתפגע - לטענתם - במבנים מקדמים ובחלקים אחר"רים של הכנסיה המיועדים לשימור. הכנסיה היוונית אורתודוכסית כי"חדש היא זאן פייר סוריה, על-פי

היועה "מ יקבע תנאי הקצאת הקרקעות ליזמים ברמת-קדרון

אזוני סופר, "דבר" בת"א, כי א"הד היוזמים הוא דוד מור, המיועד להיות חבר הכנסת מטעם הליכוד עם התפטרותו של בגין ואין פלא שממשלת הליכוד סיימה ליוזמים בפרשה.

ד"ר: איך התחייבות לחלק את "גופים" סופר, "דבר" בכנסת מוסר: סגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון, דוד לוי, הודיע אתמול בכנסת, כי למשרדו אין שום התחייבות לחלק את חברת "גופים" מהקשרים הכספיים שנקלעה אליהם.

"אין להעלות על הדעת מצב, שאדם המתחייב לקיים התחייבות, הגובה כסף והמסתכן יפנה לקר"סה הציבורית לכיסוי גרעונות א"לה", אמר דוד לוי, בתשובה ל"שאלתא של ח"כ יעקב צור (מר"ע) בנושא זה, בהבחי שר הבינוי והשיכון, כי משרדו אינו אחראי לבניה פרטית, שאמורה היתה לקום על בסיס משאבים כספיים עצמאיים, ללא סיוע ממ"שלח, ואשר תוכננה ומוקמת על קרקע שהוקצתה בעבר ליום פרי"טי, "בניה כזו לא נכללה במס"גרת תוכניתו של המשרד, ואין לגביה כל מחויבות כספית ממשל"חית", אמר השר דוד לוי.

מאת טובה צימקי
סופרת "דבר"

היועץ המשפטי לממשלה יקבע בקרוב את התנאים להקצאת קרק"עות ליוזמים ברמת קדרון הסמו"כה לירושלים - לאור החלטת ועדת השרים לענייני התיישבות, לפיה המדינה תסביר ליוזמים פרי"טים קרקעות במקום כדי לענות על תנאי הביקוש הגדלים. כידוע נמכרו ברמת קדרון קרי"קעות בכמות גדולה יותר מזו ש"גורכשה על ידי היוזמים. משרד המשפטים תוכנן בשנה האחרונה בסוד העניינים וועדת השרים ל"ענייני התיישבות אישרה ביום א' האחרון מכירת קרקעות מדינה ל"יוזמים, בתשלום חכירה של 80% מערך הקרקע.

מנהלת המחלקה האזרחית ב"משרד המשפטים פליאה אלבק תחליט בימים הקרובים מהו פרי"קום השטח שיימכר ליוזמים. בד"בד עם זאת ממשיכה המשטרה להקדו כיצד קרה שיוזמים פרטיים מכרו לאזרחים קרקעות בכמות גדולה יותר משפירסמו שיש ברי"שותם.

אחד היוזמים:
מועמד הליכוד לכנסת
מקור המקורב לנושא ציין כי

מעדיב

24 פנ" 1984

הסיכום בדבר הדיור לעולים - עודד תסיסה ועדת הקליטה תדון עליו

מאת ברוך מאירי

ועדת הקליטה של הכנסת תדון בקרוב על הסיכום שהושג באחרונה בין משרד הקליטה לבין משרד הבינוי והשיכון, בדבר היחיד לעולים. סיכום זה עורר תסיסה בקרב עובדי משרד הקליטה, הרואים בו בשללן מאבקם למען השבת הדיור לע"ה.

יושב-ראש המחלקה לקליטה בהסתדרות, יצחק ברקאי, ביקש כח"כ צחי ברעם, יריד ועדת העליה והקליטה של הכנסת, לדון על ההסכם שהושג בין השרים א"רזון א"זן ודוד לוי, לדבריו, מתעוררים ספקות קשים אם אכן יש בהסכם זה פתרון אמתי לאלפי העולים המיואשים, הממ"תנים שנים רבות לפתרון בעיית הדיור שלהם.

לדבריו, במקום 8,000 הדירות הדרושות בדחיפות ל-20 אלף העולים המתכננים שנים רבות לפתרון בעייתם, מציע הסכם אוו"לוי כ-1,500 דירות בלבד.

27 פבר
1984

לפי הצעת ח"כ אדרי:

הסתבכות „נופים” תועלה בכנסת

מאת חיים ביאור,

ספרו המדלי של „דבר”

בעל השליטה הקודם ב„נופים”, מימן את העבודות להנחת היסודות של הווילות באתר לא פמוד מן עצמי אלא מכספם של רוכשי הדירות.

פרוייקט ביהודה

לעומת עצירת פרויקט „נופים” החלה אתמול „סולליבונה” בסלוד לתכנן גישה באורך של 2.5 ק"מ לשינוב החדש רמת קרונ. הסתכנון לקום ביהודה, 6 ק"מ תרומית-מזרחית מירושלים, עד כה נסכרו באתר זה 1350 דונאם, ובידי חברת „ג'מבר” ה" יוזמת את הבנייה במקום. עוד 300 דונאם, שאינם מוצעים למי כירה בשלב זה, ביזו מיליון דולאר מושקעים שמה בשלב הראשוני של פרויקט רמת קרונ. הכולל כביש גישה, חשמית ובניית 100 הווילות הי ראשונות. בניית הווילות כבי צעת ע"י חברת „דיוור”, שהוא חברת-בת של „סולליבונה”.

ח"כ רפי אדרי (מערך) הגיש אתמול הצעה דחופה לסדרהיום הקוראת לדיון בהסתבכות של פרויקט „נופים” שבשומרון בי מליאת הכנסת.

ח"כ אדרי טוען בהצעתו, כי בקרב רוכשי הקרקעות בשטחים שמערב לקו חירוק יש ספקולנטים וכללו גרמו להאמרת מחירים: 1.50 דולאר ליחידת קרקע לי 8 אדריים דולאר בראשית הפי רויקט.

הוא מציון, ש-220 משפחות שי השקיעו מביטב כספן ברכישת ו"י לוח ב„נופים” שקועות עד צוואר, כתוך כך נמסר, כי קבוצת דוי דאי, שרכשה 75 אחוז מהשליטה ב„נופים”, עדיין לא הצליחה לי השיג סעד כספי מהממשלת להי משך הפרוייקט, עוד התברר, כי איש העסקים דני וייגמן, שהיה

פון נורמאלי
אליט

מרכזים לא יחלישו על פניות חריג של יום אי (כפי שקרה אמנם ב־אוקטובר 1983) בגלל תומכיו וכו', ובהנחה שאינך זורק לבזרסה כמות מוגזמת של איגרות חוב ממסדרה פיננסית, שתשבור את השוק (לא ידוע) 600 אלף שקל, אומר המומחה — יש סיכוי שתפסיד רק את מס "שלום הגליל" ועמלות הבנקים.

שנה לפני השיחות בסצות: איך
 למצוא את ההסדר בגין הכספים שי-
 תוצאו מקופת גמל פתוחה, מהיכן
 נותן "ברמצעות" של משרד השיכון
 וכיו"ל לא אוכל להיכנס לפרטים כי
 עלי להתיר מקום כדי להסביר מדוע
 בכלל מובאים כאן הסברים מה מי
 מורשים, ובכן, תלמידה אחת בחוג
 לתקשורת שאלה אותי בשבוע שעבר
 מדוע אני העיתונאים, כותבים כל-
 כך הרבה על הצורך בריסון האידי-
 פלציה, מה הפאניקה הזאת? אחרי
 הכל, כיום מסתדרים בטקס לא רשמי,
 שעה, באתר שהנושא, "איך להס-
 תדר עם האינפלציה בעת קניית
 דירה" היה טרו בווידיאו — אחרי
 הכל הקדשתי ללימודי את המחצית
 הראשונה של שבוע העבודה —
 הבאתי לה ולכותה כולה המחשה זו
 איך אני מסתדרים לא רש עם הי-
 אינפלציה.

דברי לא יסופר את מיצ
והשער היציג של הי
של הדורה בגבעת הי
באטיות גם הם. הדבר
כי אתה תקבל את
לפי מדד החודש הי
סכום קבוע בשקלים.
לפחות מדד — בוני
האזור הוא המדורג — מן
— אך השאלה המוכנסת
מדד תפסיר, מדד ג'

הסופי תלוי לא רק ב
השער המצוי של תלמי
ורש, אלא גם ביום
הכסף לרשותך. ברור
ל להיות רק לאחר היום
יום שבו מתפרסם מדד
זה. מאחר שהשער הי
יום ימים, מוסב לשל
הבנק ביום בחודש מר
היום עדות במזמן של
לאת. מטעמים שיופחו
נאזי שזה יקרה דומא
ד הדבר אינו בידך כי
אם כך, נסה לפחות ל
בנק להעמיד את הכסף
דמ במזמן, ואת מזמן
יטעים לשלל ממך את
לשם כל מה שיש

21.2.84

הארץ

קבוצת דודאי תנצל האופציה לרכישת נופים

יכסו חובות החברה

מאת אלעזר דוין
סופר "הארץ"
דעניני כדמדה

קבוצת דודאי החליטה אמש לפני מש את האופציה שקבלה לרכישת 10 אחוז מהחברת נופים. הבניה ע"י יוליה בשומרון. תרכישת העשה הי לא תמורה אולם המשטעים ישקו על מלחני דויליים לכיסוי חובות החברה. החברה חייבת בין היתר כ- 150 מיליון ש"ל לבנקים.

תרכישת העשה לאחר שסגן שר החקלאות דעניני משרד השיכון נתי אתמול הבטחות לא רישטיות כי קבוצת דודאי יסתן סיוע מממשלת ישראל. הבניה תתחדש בקרוב, ונרד מו"מ עם הקבלן על שר 100 תנאי החוות. כ-200 לקוחות קנו על כה יולות בנופים.

סה פרצה בביתה,
כי האש הובערה
העירה שעסקו בע
מקום.

● לת כספי
קים י ת מערכ
מיוחד מבעליו ש
בבניה וראש העי
נת המתלוננים, ה
אחד עקיבל ממנו
למערכת הבחירות,
כמה עשרות אלפי

רששותו של תת־ניצב כניסין
ויגל מנהלת זה שבועות מספר
הקירה בחשדות לא־סדריים ו־
העברת כספים עלי־ידי ראש ה־
מועצה המקומית בית־שמש —
ע"ד יהודה בן־זאב הפעילי
ליכוד — קבלנים ואנשי עסי
קים — בעת הבחירות המוני
ציפיות האחרונות.

כמה פעילים ותושבים התלוננו
לפני שבתום מספר במשטרה על
כך שערד יהודה בן־זאב העביר
למקורביו כספים וסיבות הנאה, ה־
מסתכסכים לדבריהם, בכמה מאות
אלפי שקלים.

34 2 1 פנ' 84

ח"כ אדרי: מע המסים מתמוט

בנחשן גס ה
גבית יהיו בצור
פמיה.

מאז קבלת הר
שור, ב־1976, תד
אדרי — עלה שיע

מאת חיים ביאור
ספרו הכלכלי של "דברי"

חייב רפי אדרי (מערד) הניש
אתמול הצעה רחופה לסדר ה־
יום הניש

מעדיב

קבוצת דודאי תובעת סיוע המשלה כתנאי לקניית "נופים"

מאת עמירם סדוישר

קבוצת דודאי יודעת מן המשטרה ההגמונית
מפורשת וסיוע לפרויקט "נופים", כתנאי בז יקבור
לרכישת 75 אחוז מן הבקלות.

הקבוצה צריכה להת את
תשובתה לאיש העסקים דני
וייסן עד היום אחר הצהריים,
שכן בשעה שש כשרב תפקע
האופציה שניתנה לה לרכי
ש 75 אחוז מן הפרויקט.
אם סגן שר החקלאות או
שר הבינוי והשיכון יודיעו לנו
עד היום כי בדעתם לסייע ל-
ישוב "נופים" - ננצל את ה-
אופציה שניתנה לנו, אמר
אתמול למעריב אבי דודאי,
העומד בראש חברת "ג.א.ד."

הוא חשף כי קבוצת המש
קיעים השלימה תוכנית לתב
ראת הפרויקט.

ביום י' שעבר נפגשו נציגי
הדיירים עם קבוצת המשקיעים
ושמעו את תוכנית הייעול של
הקבוצה, אם אכן תחליט ל-
ממש את האופציה שניתנה לה.
בין השאר מדובר שהדיירים
יקדימו תשלומים כדי להזרים
כספים לפרויקט, ושהבתים
יבנו ביתר צפיפות.

כל הקריות
קרית ביאליק

והשפעה על

צ'המ שמו

בעקבות הלחץ הציבורי ולאחר התאונות הקטלניות שארעו לאור רונה בתרדיות גבוהה, שינה משרד הבינוי והשיכון את החלטתו להתחיל בעבודות הרחבת כביש אשרוד-אשקלון ע"י הוספת מסלול נוסף רק בשנה הבאה — ולפיכך יוחל בהרחבת הכביש כבר השנה וקבוצת נוסדות רכב תאבד.

| | | | | | | | | | |
|--------|--------|----------|----------|----------|-----------|------|----------|-------|--|
| 11.39 | 157.94 | 440.0 | | | | | | | |
| 17.25 | 170.19 | 465.7 | | | | | | | |
| 20.24 | 177.08 | 480.1 | | | | | | | |
| 33.65 | 207.99 | 544.8 | | | | | | | |
| 40.41 | 223.57 | 577.5 | | | | | | | |
| 51.92 | 250.08 | 633.01 | 1,615.56 | 3,614.59 | 5,719.78 | 8.2 | 14,684.7 | 6.83 | |
| 71.58 | 295.40 | 727.89 | 1,837.62 | 4,095.39 | 6,540.84 | 12.9 | 13,660.2 | 7.83 | |
| 85.49 | 327.45 | 795.00 | 1,994.68 | 4,435.47 | 7,079.14 | 8.1 | 14,767.5 | 8.83 | |
| 88.81 | 335.09 | 810.99 | 2,032.1 | 5,16.52 | 7,207.44 | 1.8 | 15,031.4 | 9.83 | |
| 121.72 | 410.92 | 969.77 | 2,403.72 | 5,321.13 | 8,481.04 | 17.4 | 17,651.2 | 10.83 | |
| 146.54 | 468.14 | 1,089.58 | 2,684.13 | 5,928.30 | 9,442.11 | 11.2 | 111.2 | 11.83 | |
| 178.47 | 541.71 | 1,243.63 | 3,044.67 | 6,708.94 | 10,713.87 | 12.9 | 125.6 | 12.83 | |
| 223.26 | 644.91 | 1,459.72 | 3,550.41 | 7,804.00 | 12,411.15 | 16.1 | 145.8 | 1.84 | |

יהושע

שטרוריה עסריח של פרומקציה

מאת יצחק שור, כתבנו בכנסת

לפני ארבע שנים התחייבה חברת "סיקו" הבלגית לבנות בחולות ראשון לציון 5000 דירות טרומיות, בשיטה חדשנית, תוך עשרה חודשים. עד היום

עימות בין דוד לוי ומיכאל דקל על סיוע ממשלתי לפרוייקט נופים

השר לוי: אין לתת סיוע ממשלתי ליושבים המוקמים
ביוזמה פרטית בחלק המערבי של השומרון

יעניק ליושבים בשני מיליון דולר כדי לממן חלק מהוצאות התשתית, כפי שנהוג לנכו ליושבים אחרים משומרון.

משרד הבינוי לא השתתף

גודע כי על רקע פרשת נופים חרישו החסיים בין השר לוי לסגן השר דקל. ביים זו בערבת נערכה בימת גן אסיפת הלקוחות של הב"ר נופים, ובסלה העובדה שנגיג משרד הבינוי לא השתתף באסיפה, בעוד שנכחו נציגי משרד החק"ל איתו והביטחון.

סבוצת דודאי ממשיכה לבדוק את הסכסכים הנוגעים למצבה הי כספי של חברת נופים היא עשויה להחליט תוך מספר ימים האם תרץ כיש 75 אחוז מן התכונה ותשקיע בה את הסכום הדרוש כדי להלצה תשתית מעריכים כי אם הממשלה תיאות בסופו של דבר לתת סיוע לתשתית וסבוצת דודאי תיכנס ל"חברה, אפשר יהיה להציל את ה"פרוייקט.

בימת משרד החקלאות וכי "לא מודבר" בעניין פרשו אלא בגורדן שר 196 משפ" ה"ת שקנו ויכוח בהבדלה" דקל מיליון שוטורד הבינוי



דוד לוי

מאת אלעזר לוי
דבר "הארץ"
לענייני כספים

חילוקי דעות פרצי השביע בין שר הבינוי והשיכון דוד לוי לבין סגן שר החקלאות ח"כ מיכאל דקל, על השאלה אם לתת סיוע ממשלתי כדי לחלק את פרויקט נופים מ"קשיור" השר לוי הכהיר כי על פי החלטות ועדת השרים לענייני הת"י יישובות, אין לתת סיוע ממשלתי ליושבים המוקמים ביוזמה פרטית בחלק המערבי של השומרון, ואין הוא רואה סיבה לחרוג ממקרה של נופים מהחלטה זו.

למרות זאת מינו סגן השר דקל, כי הפרוייקט הוקם בי

של שכונות נבשל בכל העולם. הדרך היחידה לשקם את השכונות היא להוציא את התושבים מבתיהם ולשכן אותם ליד אלמנטים אחרים בהתחליות. לכן...

אלה הם דברי הנשאות: בשכונות אלמנטים מפקפקים, בהתחליות — אלמנטים ברואים. אך נניח לאלה, גם לא נחנכתה רעותו של הראל בענייני שיקום. נראה שלא למד אפילו מנסיון ישראל. כי מה קרה, למשל, בשכונות החדשות של ירושלים, ברמת אשכול ועד ארמון הנציב? צעירים, בעלי יומה, נצאו מהשכונות הישנות החדשות. נשאר בשכונות הישנות מי שהיה לו פחות יומה, אדם המטופל ביותר בעיות קבוצתיות שונות התקדמות. אך השכונות אילו שקפו עמוק יותר, אנו מזכירים את ההרצל, כדי שיבין שאין ביוזם, או בידו כל אדם אחר, תרומה שלא. אבל דברי הראל מעוררים בעיה נוספת: מדוע דווקא עכשיו?

הכס שנים קיים מפעל שיקום השכונות, אם גוש אמונים חושב שהשיקום במקום הוא נכחו כסף — מדוע לא הרים את קולו? מדוע הרשה ששם ישראל יבזבז מיליארדים? לא שיקום השר כונות במקום המגורים הוא דרך לא נכונה — מדוע לא הציע גוש אמונים את הפתרון שלו לפני חמש שנים, לפני ארבע שנים, לפני שלושה שנים? מסתבר שלא גורל תושבי השכונות מדאג את גוש אמונים; מדאגת אותו התביעה

נראה הסכים. הדיבור, לא על חשבון השכונות" הוא כמובן שטות. תמיד תהיה הוצאה למס? אחת על חשבון הוצאה למטרה שניה. כל יום אפילו שר, יודע זאת. אם קונים יותר ביטלי, נותר פחות לדרדסים. אם מוציאים יותר להתחליות, נותר פחות למריאות, או לחינוך, או למדרכות בשכר. נות. אלא אם כן התקציב הוא בלתי מוגבל. אבל הקהל קיבל את דברי השרים, והיום הוא אינו מקבל אותם. מה השתנה?

השתנה דבר אחד: התחילו לקצץ. לפתע התקציב איננו בלתי מוגבל. לפתע אין כסף. עיירות פיתוח וזעקות וטוענות שהן נחנקות. בשכונות קטנים צעירים ואומרים שהם אינם יכולים לשלם את ההכנסות. מה ורש פיסרו עובד. מעונות הילדים העלו את המחירים. עכשיו שואלים כי שכונות ובעירות הפיתוח: לאן נעלם הכסף? האיש אינו מתעניין בבעיות מאזן התשלומים, אבל הוא יודע שנים, שלא כבעבר, הוא מתקשה לשלם את חשבון החשמל. איפה הכסף. מה קרה, שואלים. ולכן זוהי הסימטה מן השוליים למרכז: כסף לשכונות ולא להתחליות.

פוליטיקאים חשים כמובן בתוזה, ולכן הם מאמצים את הסימטה אל לוח לבם. לא רק יחסי מרד, אלא גם ברמן הייגרמן, איזון ואברהם צהרה משכילים את הסימטה. אפילו אישים מרכזיים במסלוגת העבודה, שבעבר לא התייחסו לכסף

החשבון השכונות — אצלו השמים הקהל ל...
נראה הסכים.
הדיבור, לא על חשבון השכונות" הוא כמובן שטות. תמיד תהיה הוצאה למס? אחת על חשבון הוצאה למטרה שניה. כל יום אפילו שר, יודע זאת. אם קונים יותר ביטלי, נותר פחות לדרדסים. אם מוציאים יותר להתחליות, נותר פחות למריאות, או לחינוך, או למדרכות בשכר. נות. אלא אם כן התקציב הוא בלתי מוגבל. אבל הקהל קיבל את דברי השרים, והיום הוא אינו מקבל אותם. מה השתנה?
השתנה דבר אחד: התחילו לקצץ. לפתע התקציב איננו בלתי מוגבל. לפתע אין כסף. עיירות פיתוח וזעקות וטוענות שהן נחנקות. בשכונות קטנים צעירים ואומרים שהם אינם יכולים לשלם את ההכנסות. מה ורש פיסרו עובד. מעונות הילדים העלו את המחירים. עכשיו שואלים כי שכונות ובעירות הפיתוח: לאן נעלם הכסף? האיש אינו מתעניין בבעיות מאזן התשלומים, אבל הוא יודע שנים, שלא כבעבר, הוא מתקשה לשלם את חשבון החשמל. איפה הכסף. מה קרה, שואלים. ולכן זוהי הסימטה מן השוליים למרכז: כסף לשכונות ולא להתחליות.
פוליטיקאים חשים כמובן בתוזה, ולכן הם מאמצים את הסימטה אל לוח לבם. לא רק יחסי מרד, אלא גם ברמן הייגרמן, איזון ואברהם צהרה משכילים את הסימטה. אפילו אישים מרכזיים במסלוגת העבודה, שבעבר לא התייחסו לכסף

הרץ חשד שהתובע ע

קיבל שוחד מקו

דירות במכרז — שיטת שיווק חדשה של חברת "רסקו"

המשטרה: התובע איתן זוסיא זיזי קרפ * פקידי העירייה

מאת ספר "מבט" שקל, שיחזרו באם ההצעה לא תתקבל. המחירים המפורסמים כוללים מע"מ וכל הוצאות הפיתוח בשיטת "המסלול הבטוח" של "רסקו" ומשכנתאות עד 15,000 דולר בהתאם לאתר.

מאת ירה ניל, ספר "האריק" בחיפה בידו המשטרה הצטבר מידע רב המזכיר למקרה של קבלת כסף.

חברת הבניה "רסקו" מציעה מכרז לרשימת דירות סגר ב-12 אחרים בחיבי הארץ. בכל אתר תוצע 10 דירות.

תרועות לחוד, מעשים לחוד

מאת אלעזר לוי

המשבר הכלכלי, שהשפיע על ענף הבניה בישראל, פגע גם בביקוש לדירות בשומרון

שהתברר מוכנות לתת מתוך אספקת עתה הפריטים הלוואה של 24 אלף דולר, צמודה למדד ונושאת ריבית של 1.5 אחוז (1) לכל מי שיואית לקנות דירה — והביקוש מועט. אמת, אלפי מנשה קרובה מאוד ל"כפרסבא", ורמת השירותים בה ג' בונה מאוד, אולם הקרנות יקרות יותר מאשר במקומות אחרים בשומרון, ודירה בת שלושה חדרים עולה כ-60 אלף דולר, בנתניה זול יותר, ובתקופה של כישור כלכלי כזה פרים הדקויות בכוח כל שקל.

"יקר" במרכז השומרון, נאמנה עבאי מבוצר ומגודר, והי משפחות גרות בבתים הנראים כיו שוב ארעי לכל דבר. בסמוך לסקור מבתיים כמה עשרות שלדיובניות גים לבנים בראש גבעה: פרויקט "נופים" של דני ווינגט, שנעשה בה שפורסם בשבוע האחרון, לאחר שי נודע כי הוא נתון בקשיים. הבנייה נעצרה כמעט לחלוטין וביום ביי קורי במקום לא השבינו פטישו פועלים את התמנה המוחלטת, המו בירה בית קברות, יש עוד, ערום פריטות" באזור, שמספרת הדירות והגרשים בהן נעשית באיטיות רבה.

העיר היחידה בשומרון כולה הי חוססת ומלאה חיים, כדונית, היא עמנואל, שיטה אברהמי ומתי לייפ שיז בונים כאן מאות דירות בי בגינים בני ארבע הומות, ומאות משפחות כבר איכסו את הדירות בשלב א'. במקום כבישים סלולים, מדרגות, חניות, מרפאה, בנק, שיי רותי חינוך מפותחים ואפילו מסעדה נעמה המנהלת ערידי עולה מהעיר ההולנדית אנהם. במרכז העיר בונים במהירות את הישיבה הגדולה, עשרות משאיות, סרקטורים ומנופים דוחרים בכבישי עמנואל והרצש מתרחש אוזניים. אין פראז בעיר זו, שחלק גדול מההשקעה בה ממומן על ידי המולטימיליונר זלמן מרגוליס האנגלי, מתגוררות מאות משפחות מבני ברק, שמצאו בכך פתרון לבעיות עסיפות האוכלוסין שלושה חדרים כן מוכרים דירה בת לר, המחיר הנמוך מישג עלידי בנייה ל"ובה בצפיפות יחסית, מ' חור זה, והוא החיים של עיר רח חת, מושכים לקוחות רבים מבני ברק, השער בכניסה לכביש הפנימי נסגר בשבתות ובחגים, התחבורה לעיר נכנסת מנוהלת על ידי חברת האוטובוסים הפרטית, "ההר" מבפרי סבא, שכן חיומים למדו שלא די בשירותים שמציעים אגד ודן, ה' שותלים אוטובוס לשומרון פעם בי שעתים, כמנוצע, כאן גם תינת החשמלית הראשונה בארץ, שכן לא תחיה כניסת רכב פרטי לכבישים באזור המגורים.

דבר כמעט נקנה בכפרסבא או בפחיתות, אין היכן לבנות בערב, והנטיעה בכבישי השומרון באפלה אינה מן החוויות הנעימות. העשיר רים גרים בוולות, בנה ביתה ב" קנה היישוב, שם גם ביתו החולך ונשלם של שר האוצר, גם להם כבעש טאין שירותים, ולכמה יזמים נגמר הכסף והבניה נפסקה. בארץ אל רק ביתיפס אחד, כללי, הי משפחות הדתיות נאלצות לשלוח את הילדים כדי בוקר לנטיעה ארוכה לבית הספר בקרני שומרון.

*

בעיר הגדולה השנייה בשומרון, קרני שומרון, מתכננים להעביר את התושבים כדירותיהם הארעיות ל" בתי הקבע. "גינות שומרון", שכונת הווילות שלה, אמורה להיות, בסיון של השנים, ביקור במקום מגלה שזה לא בדיוק כך, אשר בונה 256 קוטג'ים ב-64 יחידות, שבכל אחת טון ארבע יחידות דור, ספקטקטי גים ספירידיות, גאות החברה היא על האפשרות להרחיב כל דירה, אם על ידי בנייה בחצר בקומה הראשונית, או על ידי חוספת חדר בעריית הגג בקומה השנייה, דירה של שלוש חדרים עולה כאן כ-36,200 דולר, ודירה בת ארבעה חדרים עולה כ-49,800 דולר. המשכנתאות הממשלית תות כמסגרת 45 עד 50 אחוז מן המחיר. החברה מוכנה להוסיף הר וואה מיליון, אך רבים חוששים לקחתה שאל לא יוכלו לעמוד במע מסת החתור, אף שהבתים בשלבי בנייה מתקדמים, והתכנון הפנימי והחיפוי שובדעין, מכרה החברה במשך עשרה חודשים רק כ-100 דיר. בסמוך, בונה חברת מבט 100 קוטג'ים בשכונת דומה, ומכרה עד כה רק כ-15, גם כאן הואט המכיר רות בחודשים האחרונים, והחברות משלכות יתבן על הכספות שיקבלו ממשרד הבינוי ל"בצע מכירות" גדול בחודש הבא. גם בקרני שומרון ובגינות שומרון מועטים השי רותים הציבוריים והקהילתיים.

לא טוב בהרבה מצבן של, הע' רים הפרטיות" שהוקמו בשומרון על ידי יזמים שונים, כאלי מני שה בונות שמונה חברות כ-425 דירות, הדירות מוכנות כמעט לי כניסה, אך עדיין נותרו כ-100 יחידות לא מכירות. שמונה החברות הן בין השמות הידועים ביותר בי ענף הבניה בארץ (בהן האחים גולדשטיין, דרוקר, נשיא הקבלנים שטרן ואחרים), והן מסוגלות לי החזיק מעמד גם מבלי למכור כאן דירות, יתר על כן, זה מחודשים

מבט, ההכרחיבת של רסקו, בינה במקום 54 דירות ו-48 קוטג'ים, ומי כרה את רובם הגדול, בחודש הא' חרון המכירות, איטיות, "מטופח", כהגדרת מנהלי המכירות, ומזכרים דירות בודדות בשכונת מנהלי המ' כירות מספרים, כי רבים שביקשו עד אוקטובר לקנות דירות במקום, נרתעו לאחר שבישר מניות הבני קים פגע בהכנסותיהם. אחרים נרי תלים בהחזר החודשי הגבוה של המשכנתא, בעוד שכרם היחולי נשחק.

בין 15 בדצמבר ל-14 בינואר ערך משרד הבינוי והשיכון מבצע מכיר רות גדול בעיר החדשה, כדי לעורר דד את המכירות, קבע שונויות צי ערים הקונים דירות במקום יקבלו הלוואות צמודות בשיטה אחוים ריבית ל-20 שנה בסך 1.6 מיליון שקל, בעוד הקונים דירות דומות ביושלים יכונים לקבל רק 1 מיליון שקל, והקונים במרכז הארץ רק 800 אלף שקל. בהלוואה חבתי שלחית יש יסודות יכרים של סבי כור, כולל עדכון ההעברה למדד רק אחת לשמישה חודשים, וככל שההלוואה גדולה יותר, כך הפיתוי רב יותר, ואכן, האפליה לטובת של אריאל שכרה את הקרה, והחברות הפועלות בעיר מכרו תוך חודש קרוב ל-200 דירות, כ-15 בינואר, עם תום המבצע, ירדו המכירות פלי אים.

מי שקונה דירה באריאל, או בכל מקום אחר בשומרון, מקבל הלוואה משתלמת נוספת של 700 אלף ש' קל, כתעמדה מלאה, בנוסף לכך שמחלת כל חברות הבניה לתת לי קונים הלוואות משולמות של עד מיליון שקל, לעשר שנים, צמודות מדי חודש למדד ובריבית של 7.5 אחוים. אלו הלוואות לא קלנות לפרעון, אך מי שמציל את כל מי קורות המיכון הממשלתיים והפרי טיים היה יכול, בחודש המבצע, לקנות דירה באריאל כמעט ללא השלום ממומן, כאשר הפחתה הי הלוואות והלקוחות נדרשו לשלם 5,000—7,000 דולר במזומן, התברר שאין כמים כסף לכך.

לא קל ולא נוח לגור באריאל, לי כחות חיים, מקומות התעסקה בעיר ובסביבתה מועטים, וכוללים איזור תעשיית קטן בתוך העיר וכמה מפע' לים באזור התעשיית הסמוך, במרקן. לעתיד מתכננים גדולות ומדברים על העברה משפלים רבים לברקן. השירותים ב"בירת השומרון" מוע' טים: סופרמרט אחד, כמה חנויות, סניף דואר, סניף בנק — וזה כל

שעה תמימה נמשכת הנטיעה, גם בשעת בוקר שקטה, מצפון תליאכבי לאריאל, בירת השומרון. המרחק מ' שיכון בבלי למרכז העיר החדשה הוא 45 קילומטרים. הנטיעה ארוכה ולא נעימה, עוברת בין כפרים ערי כים שתושביהם וורקים מבטים ערי ינים לעבר כל רכב ישראל, "דרך חיים", שנתנה לפניו פחות משלוש שנים, כבר מטולאת ורועה מהמו רות, דבר שאינו מוריד בודאי על רמת סלילה גבוהה, מועטים מאוד סימני החיים לאורך הדרך, מתוך לכפרים הערביים, הפעילות הכלכלית היחידה הנראית לעין במהלך הנטיעה בשומרון הם עשרות, ואולי מאות שלטים המרביים על בניות שיכונים חדשים, תעשיית ומרכזים מחסריים.

המציאות שונה, למרות הדיוברים הרבים והתרועות הרמות, מספר הי יושבים היחודיים בשומרון קטן לי מדי, הנטיעה לאורך הגבעות השור מבט מעידה על כך, בתום הנטיעה אנו מגיעים לאריאל, הלווא הוא בירת השומרון, כאן בונות כחציר תריסר חברות, רסקו, מבט, בוייקר, גת (קוטג'ים), אסדר, מודול סקון, והנה, לאחר סורר בעיר כתבנה, כי המשבר הכלכלי, שהשפיע לרעה על ענף הבניה בישראל, פגע גם בביקוש לדירות בשומרון.

אסדר בונה 90 דירות, בחמישה גושים בני 18 דירות כל אחד. הי דירות סרומיות והייצור נעשה בי מפעלה של אשטורם, החברה היחידה, באשדוד. דירות בנות שלושה חדרים, 34 מ"ר, עולות בין 32,900 ל-34,200 דולר, כולל מע"ט, בני רות בנות ארבעה חדרים עולות בין 36,800 ל-38,600 דולר, אלו מחירים נמוכים בהשוואה לדירות דומות בי מכרן. המחיר הנמוך נובע מכך, שמשרד הבינוי והשיכון מקצה את הקרע לחברות הבונות בארץ (ובית ערי השומרון) במחיר לוא חמישה אחוים מערכן עלישי השמאי הממשלתי, כלומר, החברות מקבלות את הקרע כמעט בחינם, בעוד שבמרכז הארץ עליהן לשלם 10,000 דולר ויותר לקרע לדירה, אמנם, יש הוצאות פיתות ותשתית גבוהות כאלו שבמרכז הארץ, בשל הקרע השלעית הלא-נוחה, אולם בסך הכל הדירות זולות, אף על פי כן, המכירות איטיות, אסדר, העיר מדה בשלב גמר של הפרויקט, מכרה עד כה 50 דירות בלבד.

רסקו בונה 206 דירות באריאל, במחירים דומים, ומכרה עד כה 125 דירות. כן בונה רסקו 80 קוטג' גים, הנמכרים בוויל הוויל, בין 72,000 ל-76,000 דולר לבית ספאר בן 140 מ"ר, עם חצר צמודה נאה.

תוקם תחנת כוח בשטח בתי-הזיקוק בחיפה

הועדה המחוזית לתכנון ול-
בנייה של מחוז חיפה החליטה
ראשית הקמת תחנת כוח באזור
בתי הזיקוק בחיפה ואשר מטרי-
הה לתחלף את תחנת הכוח הי-
קיימת המספקת הצריכה חשמל
הפעלת בתי הזיקוק.
הממונה על מחוז חיפה, מר משה
גלזר מסר כי הקמת התחנה מית-
גת בהערכות בתי הזיקוק להקמת
אפשרית של קולטנים אשר מטרתם
להפחית את זיהום האוויר הנגרם
ע"י הפעלת תחנת הכוח. הועדה
המחוזית תדון שנית בצורך להתי-
קנת הקולטנים לנוכח הנסיון המצי-
טבר בהפעלת התחנה במשך שנה,
במקביל לכך החלטת להקים מעי-
רכת בקרת איכות אוויר אשר תצי-
קוב אחר הפעלת התחנה ותדווח
על טיטות מהתקן המחייב של פלי-
טת זיהום האוויר.

הממונה על המחוז הבחיר כי בי-
מידה שתהיה תריגה ניכרת מהתקן
המחייב של זיהום האוויר תופעל
התחנה ע"י דלק דל-גופרית אשר
יפחית במידה ניכרת את זיהום הי-
אוויר הנגרם ע"י הפעלת התחנה.
יצוין כי לא נפלה החלטה סופית
אם להקים מערכת ניטור אוויר או
לפקח על הזיהום בדרך של תחזיות
מטאורולוגיות כמוצע ע"י משרד
הבריאות.

משרד

„סולל בונה“

פועל לשיפור

מצבה הכספי

של „דרוקר“

טאת דוד לופקין

ננקטים צעדים רשמיים
מצבה הכספי של חברת
הבנייה „דרוקר“ — אשר
נזרם מכור במינצור „סידר
בונה“ המחזיק במחצית
הבעלות על „הזיקוק“.
במשך החודשים האחרונים
נכתנה מחדש סדיונות הבנייה
של „דרוקר“, הופסקה פעי-
לות החברה באתרי בנייה שי-
בחה נתקלת החברה בבעיות
מכירה ונקטים צעדים כדי
לצמצם ככל האפשר את הי-
בולא שברשותה. בין השאר
נסברה מחצית מהבעלות על
„בנק לטסטר“ וחבילת המניות
בחברת הביטוח „אריאל“.

הצפה

נפתח מחלף

בכביש יבנה

משרד הבנוי והשכון, מחלקת ע-
בודות ציבוריות, מחוז ת"א וחמרי-
כו, פתח לתנועה את מחלף יבנה
בדרך מס' 4 ראשון לציון — אשר-
דוד, המחלף מחבר את הדרך 4
עם דרך 4111, יבנה — נוה רובין
— תוף הים.

המחלף שפלה 70 מיליון שקל
מכרם ללל אכיס ולאשריד את
יבנה והאוויר.

הארץ

17 פבר' 1984

עיריית ת"א: החומה סביב בית דיין נהרסה כחוק

(ע) פרשת היסט החומה כי-
כביו להחליטת של משה דיון ויהי
שכרשה על ידי פרקליט תל-אביב,
הועלתה אתמול שוב בבית משפט
השנים בתל-אביב.
העירייה המחזיקה את טענות הי-
פרקליט וטענה שההחלטה ביצעה

☆ מדר תשומות הבניה — שואף לשיאים

אם עד הנה יחדנו דברים לנושא המשכנתא — הנה מעתה,
נתייחס מעט לנושא מחירי הדירות וכפי שאלו יתיוצבו לאחר
פרסום מדר תשומות הבניה, שהגיע בחורש האחרון ל-16.
אחוזים, שיעור עליוה שאומר הרבה לכל אדם שחתם חוזה
לרכישת דירה ועודנו חייב להשלום מספר תשלומים.

אך לא רק מי שכבר רכש דירה — מבין משמעותו של מדר
זה, גם אלו אשר מתכוונים לרכוש דירה יאלצו להבין משמ-
ענתו בארנקם. יתכן והקבלנים כמו גם חברות הבניה הציבור-
ריות לא יעלו מיידית את מחירי הדירות, אבל אין ספק כי לא
יהיה להם מנוס מצעד זה בתקופה הקרובה.

השקעתו של הקבלן בתנאי המיסוי הנוכחיים — גדולה.
הוא, אינו מניח למסים השונים להכות בכיסו שלו, אלא
באלגנטיות מרובה כל המסים והארנונות, כמו גם ההטלים
דמי רישום וביול — זוקק זאת לחובתו של הלקוח.

תיאורטית, אם יחליטו הקבלנים לייקר את מחירי הדירות
בשעור עליות המדר הנוגע להם, תיוותר המשכנתא כמי
שמכסה או מסייעת בחשלום 25% ממחירה של דירה לכל
היותר — והיתרה...

גלגל

תיתכן תפנית בדיר לעולים-ישכירו דירות

הצעתו של שר השיכון והבנוי מר דוד לוי לפתרון בעית
הדיר לעולים חדשים, מבוססת על הגדלת שכר הדירה ש-
ישולם לעולים אלו עבור דירות שהם שוכרים.

מקורות במשרד הקליטה טוענים, כי מדובר באלפי ער-
לים חדשים הנזקקים לדיר בשכר חדשי, חטיבת הבונים
כמרכז הקבלנים והבתים עורכת כימים אלה ריכוז של דיר
רות שניתן להשכיר לעולים חדשים.
בשאלון מיוחד המופץ בין חברי המרכז על ידי ראשי סני-
פי המרכז, מתבקש כל חבר להשיב לשאלות עיקריות שהן:
גדל הדירה (שטח וחדרים), מיקום הדירה (כתובת, קומה
וכר), תקופת השכירות המוצעת דמי השכירות הנדרשים.
עם ריכוזן של רשימות אלו, הן הועברנה למשרד השיכון ר
הקליטה, על מנת לאפשר למשרדים אלו להציע ובמהיר
רות לעולים הזקוקים להן.



מת עובד מע"צ שנפצע בלבנו

— היה בן 44, אב ל-9
מאת מופר „דבר“ בצפון

שמעון שושן, עובד מע"צ שי-
נפצע לפני שלושה שבועות ממ-
ארב מחבלים בדרום לבנון, מה
מפצעי והובא אתמול אחרי צי לי
מנוחות בבית העלמין בטבריה.
אחרי ארונו הלכו מאות מתושבי
בי העיר וחבריו לעבודה.
שמעון שושן היה בן 44 במותו
והוא אב לתשעה ילדים.
מארב המחבלים היה כי-26 לי-
נואר, ליד הכפר אנצאר נהרג עוד
עובד מע"צ אחרון עובדיה דיל
ועובד שלישי שנפצע קשה עדיין
מאושפז.

שנה עברה מאז הוגשו המלצות
אשר"י שהוקמה ע"י ועדת השרים
הגליל, רבות מהמלצותיה אינן
בהשקפה כבדה, אלא בהחזרות של
די הממשלה, ובתאום פעולות, א
שוב עשויה משיכתו של הגליל לה
לקדם ערבים באים להיות ממנו
הנולד בחירו השחית המלפפניות,

ידיעות אחרונות

אינפלציה נמוכים יחסית, כלור מר 6-10 אחוזים בחודש — המור עד הרצוי ללקיחת ההלוואות צמודות הוא קרוב ככל האפשר לסוף החודש. בשיעורי אינפלציה גבוהים מ-16 אחוז עדיף לקחת הלוואה את סמוך ככל האפשר לאחר מועד פירסום המדד, כלומר ב-16 או ב-17, ולא לפני פירסום. ואילו בשיעורי אינפלציה של 10-14 אחוז בחודש אין זה משנה האם ההלוואה הצמודה נלקחה ב-16 בחודש או בסוף החודש.

מסקנות אלה מבוססות על מוספר הנחות, וראשית — ריבית הביניים, הנמוכה מדידת את הלוואה בריבית ביניים מהיום. ה-16 יעד ה-31 בחודש, כדי להימנע מהפסדים ניכרים עקב שחיקת הלוואות עד פירסום המדד. ריבית זו הגיעה בחודש דצמבר האחרון ל-175 אחוז בשנה (קרוב לחצי אחוז ביום), החיוב נעשה, לפי ריבית פשוטה, עבור כל יום שבין לקיחת ההלוואה לאחר ה-15 בחודש ועד ה-31 בו. על הלוואות המתקבלות בין הראשון לבין ה-15 בחודש אין מחייבים ריבית ביניים.

כדי להמחיש את המשמעות של לקיחת הלוואה צמודה מסוימת (בריבית נתונה) בימים שונים של החודש, חישוב ד"ר דבוסקין את העלות הנוספת של ההלוואה — בנוסף לריבית — בכל יום בחודש, כפונקציה של שיעור האינפלציה ומספר הימים שנותרו עד פירסום המדד. החישוב נעשה על-ידי גיוש שיעור ההתייחסות (כתוצאה מעליית המדד) במשך הזמן שה"ס נשחק בידי הלוואה. בשיעור אינפלציה חודשי של 16 אחוז, לימשל, מגיעה עלות נוספת זו ל-7.16 אחוז אם ההלוואה נלקחה ב-16 לחודש, והיא עולה בהדרגה עד 7.96 אחוז אם היא נלקחה ב-31 בחודש. מכאן המסקנה, כי בשיעור אינפלציה כזה רצוי לקחת את הלוואה סמוך ככל האפשר לפירסום המדד, לעומת זאת, עד 10 אחוזי אינפלציה בחודש עלות נוספת זו יורדת והולכת מה-16 בחודש ואילך, והיא מינימלית ב-31 בחודש, כך שכדאי לקחת את הלוואה דווקא בסוף החודש.

מסקנותיו של ד"ר דבוסקין מבוססות, כפי שצויין, על ריבית ביניים של 175 אחוז בשנה, אולם ריבית זו עשויה להשתנות, ולכן יש לבדוק את שיעורה בסרם לקיחת הלוואה ולחשב לפיה את היום הכדאי ביותר.

עדנה איס

כל הלוואה צמודה מתייקרת, כידוע, ב-15 בחודש, עם פירסום מדד המחירים לצרכן. בשיעור עלייתו כאותו חודש, אם נלקחה הלוואה רק ימים ספורים טרם פירסום המדד, הרי היא מתייקרת תוך זמן קצר במלוא שיעור המדד, כלומר באופן משמעותי מאוד. לעומת זאת, כאשר ההלוואה מתקבלת מיד לאחר פירסום המדד, הרי שיעורו כמעט 30 יום עד לפירסום המדד הבא, והלוואה נהנה בתקופה זו למעשה מכסף "חופשי".

מניתוח שערך ד"ר דן דבוסקין מ"חשב"י, היחידה הבין-קיבוצית לשיטות ניהול, עולה, כי בשיעורי

המועד בו כדאי לקבל משכנתא

באינפלציה חודשית של 6-10 אחוזים עדיף לקבל הלוואה צמודה סמוך ככל האפשר לסוף החודש □ אם ההתייחסות החודשית עולה על 16 אחוז רצוי לבקש את הכסף יום-יומיים אחרי פירסום המדד — קובע ד"ר דן דבוסקין

היום בחודש בו אתה נוטל הלוואה או משכנתא יכול להסדיר לך — או, לחליפין, לעלות לך — סכומים ניכרים. השיבות של בחירת היום הנכון גדלה במיוחד באחרונה, בעקבות האצתה של האינפלציה והתייחסות המדד.

מבט ישר ל"מבט"

עם משה מן מנב"ל בנק טפחות 1984 תשרי

על עדכון המשכנתאות

זאת ופעילים בהתאם. ש: ומה באשר לביקוש למשכנתאות? ת: לקראת העדכון האחרון היתה ירידה של כרבע בביקוש למשכנתאות, אבל זאת תופעה עונתית, שחוזרת על עצמה בכל פעם שמתפרסמות ידיעות על הכוונה לעדכן משכנתאות. הפעם זה בלט במיוחד, משום שהעדכון תגיל מאד את היקף ההלוואות שמעמידה הממשלה לרשות המשתכנים. ברור שיש האטה בפיצולות הכלכלית, ובדרך זו או אחרת זה משפיע על רוכשי הדירות. ש: לסדר, אני מבין שאתה מציע לזכאים לקבל 10,000 דולר וזלים תעד 5000 דולר יקרים, ולרוץ לרכוש דירה בהנחה שיש ירידה במחיר דירה כזו...

ת: כהחלט כן. אני מציע לכל זכאי לממש את זכויות, ולעשות כל מאמץ כדי להשיג את יתרת הכסף, וכך הוא יוכל לתסוך לעצמו הרבה עוגמת נפש בעתיד. וזג צעיר בישראל חייב לעשות כל מאמץ כדי לגייס את הכסף לרכישת דירה.

אסף יובל

מהסכום שנותנת הממשלה, נותן הזכאי החזר כסול. ש: כיצד מתייחס לעניין זה סגן ראש הממשלה דוד לוי, שתחת על כל ההוצאות של חזון הצעיר? ת: אני מקווה, שה משרד והשר מבינים את עומק הבעיה שנוצרה, וכי הם ילכו לקראת הבנקים למשכנתאות, שמבקשים לפרוש את ההחזרים על פני 10-20 שנים, כדי להקל על ציבור המשתכנים. שייסלב — אני לא מדבר על סובסידיה נוספת, אלא על חלוקה אחרת של התשלומים. הסדר כזה מחייב הליכה לקראת הבנקים למשכנתאות ופתיחת אפשרויות לגיוס מקורות לזמן ארוך.

ש: ובינתיים, יש בעיות עם ההחזרים? ת: בשלב זה אין בעיות, הנתונים שלפני מראים, שכסף הכל אנו גובים כ-30 יותר מתחית הגבית. ככל הנראה בעלי משכנתאות צמודות מודרניים למרות את המשכנתאות קודם ומנן. אני יכול לקבוע, שהפריון המוקדם מהנה כיום את ההסכון הטוב ביותר במשק, אתה מקבל 75% לשנה צמוד ונקי מס, חלק גדול מבעלי החוב יודעים

ש: עכשיו לאחר עדכון המשכנתאות וזכאי סוף חזונות הצעירים לרכוש דירה? ת: יש לי הרגשה, שגם הפעם הממשלה לוקחת בחשבון את ההלוואה הממשלית, המגדירה תקרות להלוואות המסובסדות, ולמעשה ניתן לומר, שבתחום זה היא פועלת במסגרת האילוצים הכלליים. ש: איזה חלק ממחיר הדירה ממומנת ביום הממשלה? ת: לאחר העדכון האחרון יכול זוג צעיר לקבל מהממשלה הלוואה נוחה של בין עשרת אלפים לשנים עשר אלף דולר, וזה לא מספיק. והלוואה הממשלית מר סיפה 65,000 שקלים, שהם כ-5000 דולר, וזה כעצם מה שעומד לרשותו של חזון הצעיר. ש: דאם יש בכלל בקוש לכסף היקר? ת: לא כולם מנצלים את ההלוואות הממשליות, וזאת מכמה טעמים, אך בראש ובראשונה בגלל בעית ההחזר התורשי. כעור שהחזר לממשלה הוא החזר סביר, ואולי אפילו מועט בהרבה חשב בעובדה שמדובר במשכנתא לרכישת דירה, הרי שההלוואה הממשלית ניתנת כיום כתנאים קשים ביותר ועבור מחצית

מה קורה ב"נופים"

מאת אלעזר לוי

דו"ח מצב על פיתוח אתר הווילות במרכז השומרון

בזמנים האחרונים נתן ויינמן אופציה חד צדדית לשלושה אנשי עסקים מקומיים, שאחד מהם הוא אבי דודאי (מי שהיה עוזר שר החקלאות), לרכוש 75 אחוז מחברת נופים. ויינמן אומר, כי הי אופציה היא רק ל-50 אחוז. אולם הוא מאשר, כי אין לו אופציה לרוש את ביצוע הרכישה, וכי בידי קבוצת דודאי להחליט אם, ובאיזה תנאים, ירכשו את השליטה בחברה. בכל מקרה, מאשר ויינמן, ברור כי קבוצת דודאי לא תשלם לו דבר בעד המניות בחברה, אלא תזרים לחברה כספים כדי לסייע לה לפרוע את חובותיה.

ניתוח המצב הכספי

יהיה צורך להמתין עוד שבועות אחרים, כנראה עד לסוף פברואר,

אחת הבעיות בהן היא סעיף הפרסום. מותר לגלות, כי נופים הוציאה כמיליון דולר, ויש אומרים אף יותר, על פרסום, ומי אינו זוכר את מודעות הענק, על פני עמודים שלמים, בעתונות היומיות? אם מוכרים 200 וילות, הרי ש- מכירת כל אחת מהן חייבת לכסות הוצאה של 3,000 דולר לפרסום — וזה לא מעט!

היו לנופים גם הוצאות ניהול והוצאות כלליות בהיקף גדול. משי רדים גדולים, אנשי מכירות רבים, הפקת סטיו וידאו, סיועים לאחרי הבנייה לכל לקוחות. כל אלו דברים יפים וטובים, כאשר יש משערו המכירות, הוצאות רונם, משערו המכירות, השתנה תה התמונה. נופים ניסתה לשווק בשבועות האחרונים קוטג'ים וזיי לות ללקוחות בחורף, בעיקר בארצות הברית, אך לפי שעה ללא הצלחה יתרה.

היה מי שצפת כבר לפני כשנה כי יהיו בעיות. כוונתו, נחתם בעבר חוזה, שלפיו תהיה חברת דודאי הקבלן לבניית נופים. אחר כך נתגלו חילוקי דעות בין הצדדים, והחוזה בוטל. חברת דודאי טוענת, כי ההזירה בשעתו את ויינמן כספי הוצאות הניהול והפרסום הגדולות. עוד אומרת החברה, כי התריעה בפני ויינמן על כך, שלא ערד החשיבים נכונים על הוצאות הי פיתוח ושל ההשקעה במבני ציבור בעיר. המסכך הגיע לבית המשפט. חברת נופים תובעת מדודאי פיצויים על הפרת חוזה, ואילו דודאי תובע מנופים מליוני שקלים בגין עבודות ייעוץ שטח, שביצעה בטרם הותר החוזה. בינתיים יושבים רוכשי הווילות

אשר המוצר היחיד של חברה הוא וילה. שמחירה מגיע ל-120-130 אלף דולר, ברור, כי היא פגיעה מאוד בעת משבר כלכלי.

פרסום במיליון דולר

אולם נראה, כי יש בעיות נוספות. נופים קמה כעיר פרטית כביכול של משרד החקלאות. כל הבנייה ביהודה ושומרון נמצאת בי ספולו של משרד הבינוי והשיכון, המממן לחברות חלק מההשקעה בתשתית וכן מסיע למשתכנים בקבלת הלוואות. עצם הגיבוי הי משלתי מסיע לחברה ומקל עליה לקבל מימון בנקאי. נופים שונה מכל היתר. היא נמצאת בחסותו של משרד החקלאות ושל סגן השר, ח"כ מיכאל דקל. אלה עודדו את ויינמן לגשת לבנייה. אלא שעתה התברר, כי למשרד החקלאות אין תקציבים לממן בהם את התשתית. זאת ועוד: חלק מן התשתית מיד עד לא רק לשלב א', אלא גם לשלבים הבאים. וכך, כאשר סיי ליים כביש אל הגבעה המרוחקת, או כאשר מגיעים קווי מים, השמל וביוט, עושים זאת לא רק לטעם השכינה הראשונה, אלא לצורכי הי עיר כולה. לכן, ההשקעה בשלב הראשון גבוהה ביותר ומהווה מעסה על ראשיתו של הפרויקט. מעריכים, כי ההשקעה בתשתית הכוללת תגיע לכארבעה מליוני דולרים — וסכום זה מתקשה נופים לגייס.

תחזית ההכנסות וההוצאות לי שלב א' של נופים מורה על גרעון בתזרים המזומנים, אם מבזאם בחשבון את ההשקעה בתשתית לפרויקט כולה. אך יש גם סיבות נוספות להוצאות הגדולות:

דממה פסטורלית אפסה צייס למישי את העיר החדשה נופים, במרכז השומרון, כאשר צפיתי בה מעל גבעה סמוכה: בתוך תנופת בנייה, כפי שניתן היה לצפות מי ציר שבה יבנו מאות וילות וקר טג'ים תוך זמן קצר, ניתן היה לראות כשלושים שלדים של וילות, רצוד כלונסאות ויסודות לכמה עשרות וילות ניספות. בשטח לא נראו פועלים, טרקטורים או עי גורנים, ומשאיות המובילות מלט וחומרי גלם אחרים לא השביתו את שלותו של היום הנאה. המספרים והעובדות, שאספתי לאחר שובי מהסיוור לנופים, אמרו את ההתרחשויות מן הביקור במ קום: שות חברות קבלניות, עפר וסלע, מבני גזית, אמורות לכי גות את העיר, שבה התפרסמה בשנתיים האחרונות. בשלב א' מי כי דני ויינמן, בעל החברה, כי 220 וילות וקוטג'ים, ו"עפר וסלע" אמורה לבנותם. עד היום תחלה הי חברה לבנות 126 וילות, אך רובן המכריע נמצא בשלבים ראשונים של תיקעת כלונסאות והנחת יסודות. ורק 30 וילות הגיעו לשלב שלד מתקדם. בחודש האחרון — מסרה הנהלת החברה — הוא קי צב הבנייה. החברה הקבלנית הי שנייה, "מבני גזית", שהיתה אמור רה לבנות מאות יחידות דור, בי שלב ב' של הפרויקט, החליטה לפרוש ממנו, לאחר שהתברר לה, כי בסך הכל מכרה נופים רק כי תריסר קוטג'ים בשלב זה.

המכירות החלשות — אומר ויינמן — כן מסריות את החברה ומק שות על המימון. אין ספק, שה יר העובר היום על ענף הי חלק מהמספר הכלכלי והאסת הקניות של מוצרי מותרות, משפיע גם על חברת נופים. כי

כדי להימנע אם תיכנס קבוצת דודאי לנופים. הקבוצה מבקשת לבדוק ביטחויות את ספרית של נופים, את רישום הכנסותיה והוצאותיה, ולנתח את מצבה הכספי של החברה. בין הנקודות שקבוצת דודאי תצטרך לבחון:

- * מהי העזרה שממשרד הבינוי והשיכון מוכן לתת לפרויקט;
- * האם אפשר לעבור לבנייה עצמית, לפחות של חלק מן הי וילות, כדי לחסוך בהוצאות;
- * האם ניתן לבנות את הוויל לות בשלב א' סמוכות א לור, ולא מפורות כפי שהן כיום, כדי לח סוך בהוצאות תשתית;
- * האם ניתן לייצל ולחסוך בי הוצאות כלליות בניהול הפרויקט והחברה.

התשובות לשאלות אלו יהיו בין הגורמים שייקבעו, האם תיכנס קבוצת דודאי לחברת נופים ות סייע לה לעבור את המשבר הנוכחי בענף הבנייה.

מן הראוי להדגיש, כי ההשקעה בקרקע אינה מהווה. אחת הבעיות של חברת נופים. החברה קנתה כי 600 דונם קרקע בכ-700 אלף דולר, כלומר כ-1,200 דולר לדונם. הסיכנות נקטו מעריבים הגורם כי איזור, והמחירים גראים קבירים בהשוואה לתנאי השוק בתקופת הי רכישה. מה שמעיק הוא, כאמור לפיל, הוצאות הניהול והפרסום הי גדולות. קבוצת דודאי תבדוק גם, האם הווילות נמכרו בכל המקרים במחירים יריאיים, המבטיחים רוו חים.

אם וכאשר תיכנס קבוצת דודאי לנופים, יצטרפו כנראה הדיירים, או חלקם, להקדים תשלומים. לא נראה שיהיה עליהם להוסיף כסי פים על המחיר שנקבע מראש בעד הווילה. אם הכל יתנהל כשורה, יקבלו הדיירים את הווילות על פי לוח הזמנים שנקבע בחוזה.

וממתינים. הם עוקבים מקרוב אחרי קצב הבנייה ומשווים אותו ללוח הזמנים שבחוזה שבדים. מעריכים, כי המשתכנים שילמו עד כה לנופים כחמישה מליוני דולרים. מה יהיה התחשיב הכולל של ההכנסות וההוצאות? על כך אין דעה אחידה. ניתן להעריך את ההשקעה בבניית שלב א' בכ-10 מליון דולר. מכירות המסורבים לפרויקט אומרים, כי ההכנסות לא יכסו את ההוצאות. ויינמן אופטימי יותר ו אומר, כי אם יקבל סיוע מממשלת התשתית, יחסים גם שלב א' כי רווח. הוא אומר, כי ההכנסות ממכירת הווילות בשלב א' יכסו את ההוצאות. המשתכנים יש לומר, מבקשים להיות בטוחים שהכל כי שורה. ועד המשתכנים נפגש עם סגן שר החקלאות ועם גורמים אחרים, כדי לוודא כי הממשלה יוכינה לתת גיבוי לפרויקט.

הכר
שמן פעיל איך שחא

עיתונים ברישום בפנקסי הי מקרקעין של דירות, גרשים וי שעבודים למיניהם כמו עיקולים, משכנתאות וכיצא בהם — ממ שיכים לחל במשרדים הנוגעים בדבר עקב העיצומים שהוכרו עיי הועד הארצי של עובדי לש כות רישום מקרקעין ולשכות הי מספקים.

המשכנתא חונקת אותם

מאת אהרן גבע

נפרדנו. שאלתי את עצמי מה חושבים בבנקים למשכנתאות. האם יחזירו להם את הכסף שהלוו לזוגות הצעירים? עד כה החזירו את ההלוואות כי היה ממה להחזיר והיה כדאי להחזיר. מי רוצה שיוציאו אותו מדירה שערכה עלה? אבל עכשיו ערך הדירה יורד ואין ממה לשלם כי כהן-אורגד שוק את השכר.

ומה חושב משרד השיכון? בשעתו אמר לי אחד מעובדיו הבכירים: בשעת הצורך נאריך את תקופת התשלומים. אבל בינתיים משלמים ולכן לא שינו את תנאי המשכנתא. ו, בבוא העת, סיפק אם שינויים במשכנתא העיקרית יספיקו. אבל אולי כבר מתקברים נקודות משבר? למה מחכה משרד השיכון? מוכרחים להמתין עד לקטסי טרופה?

אך העיקר הם, כמובן, הזוגות הצעירים. דוד לוי אומר שחשבון החשמל מגיע עד לשלוש מאה משכורות. 30 אחוז לחשמל, מים ומסי עיריה; 40 אחוז הולכים למעון, 100 אחוז למשכנתא. טוב, גי' נוח שיש שתי משכורות. מה יהיה גורל הזוגות הצעירים? הרי זו תקופת הרכישות של הזוג — מקרה, גז, תנור חשמלי, טלוויזיה. הרי זו התקופה שבה רוצים גם לחיות, ללכת פעם לקולנוע, לרקוד פעם בדיסקוטק.

ולפתע אתה נזכר בדוד לוי, משפחה מרובת ילד, דים מחממת לעתים רחוקות מים לאמבטיה, כי אין לה כסף — אמר סגן ראש הממשלה, וכסף לשלם משכנתא לחדר אמבטיה יש? דוד לוי דואג למחיר החשמל, המים והביצים. אולי ידאג גם לעניינים שהם בתחום משרדו? אולי ידאג גם לכך שזוג צעיר יוכל לשאת במשכנתא בלי להחנק?

לזיום אין מה לדבר, אך כואב הלב כאשר אומרים לאשה היום אל תקני בגנה לילד. אתה חוסך וחוסך — מאז התחתנו הסתכמו ר"כישות האשה בזוג מכניים, ואייאשך לשלם את המשכנתא. בצר לו פנה שלום צפניה ל, טפחות. אינני יכול לשלם סכומים כאלה — אמר, דחה את התשלום. לא — ענה הפקיד, אבל אין לי — אמר שלום צפניה. הערבים ישלמו — אמר הפקיד. אל מי אני יכול לפנות? — שאל צפניה. איש לא יעזור — אמר הפקיד.

איך פותרים אחרים את הבעיה? רציני לדעת. אחד שעבד עם אשתי, אומר שלום צפניה, ירד (אשתו עובדת בדואר), הוא מכר את הדירה, חיטל את החובות ונסע. שלום צפניה אינו רוצה לרדת. פה גילדתי, פה גדלתי, פה לחמתי — הוא אומר. שלום צפניה החליט להיאבק.

צפניה פנה אל כמה חברים שמצבם דומה. הם הסכימו להיאבק יחד עמו. תחילה חשב על שביתת רעב, אחר כך תחליטו על הפגנה. איך מארגנים הפגנה? צפניה פנה אל יעקב גיל מהמערך. אתה איש המערך? — שאלתי את צפניה. לא השיב. אם כך, מדוע פנית למערך? — שאלתי. כי בימי המערך לא היו משכנתאות צמודות כאלה — השיב. ואיך הגעת אל גיל? — שאלתי. גיל הוא ירושלמי ולכן טבעי שהגיע אליה. אבל כל אחד, חבר ליכוד או מפד"ל, שיכוא ויפגין — אומר צפניה. ומה עם דוד עמיאל שבא אתך? — רצינו לדעת. דוד אמר שלמד מנסיונו של שלום. הוא יושב וחושב ונוכה לדעת שבלי משכנתא משלימה לא יוכל לקנות דירה, ואם יקח משכנתא משלימה, לא יהיה לו מה לאכול. לכן לא קנה דירה. הוא גר בדירה שכורה.

הם לא היו רבים. הם גם לא ציפו שרבים יבואו; מי מציר את צל"ם (צעירים להקלה במשי כנתאות)? ההפגנה צריכה להיות מעין כריזיס ביר קור, אמצעי לגיוס חברים, "נפגעי משכנתאות" כמותם.

באתי להפגנה כמכר ותק. יומיים קודם לכן ישבנו זה מול זה: שלום צפניה ודוד עמיאל, שני בחורים ירושלמיים בשנות העשרים של חייהם. שני בחורים רגילים. כאלה שאתה פוגש מדי יום ברחוב בני-יהודה. הם למדו, שירתו בצהל, התחתנו, נולדו ילד. שניהם עובדים. ובכל זאת מבצבץ הירוש מעיניהם.

מדוע אתם מציגים כל כך — שאלתי את צפניה. כי קיבלתי מכתב מהבנק למשכנתאות שאני בן סיגור של 1.5 מיליון — השיב. 1.5 מיליון — קר? אתי, התברר, שלום צפניה, כירושלמיים רבים, חושב בלירות. אבל גם בשקלים זה סכום גדול. איך הגיע לפיגור כל כך גדול? וכאן מתחיל הסיפור כפי שסופר עליידי שלום צפניה. בכמה השמטות ובלי תוספות. סיפור רגיל של זוג צעיר ישראלי בשנת 1984.

אם כן, שלום צפניה הוא חשמלאי. הוא שירת בצהל, השתחרר, לפני ארבע שנים התחתן, וכי עבוד כמה זמן נולד לו ילד. אבל עוד בטרם נולד בנו, הלך למשרד השיכון. שלום צפניה ואשתו היו זוג צעיר וזכאים לעזרה. בעזרת המשכנתא קיבל דירה ברחוב קוסטה-ריקה.

אם אינך ירושלמי, אתה רשאי שלא לדעת. אבל אם אתה ירושלמי, אתה אמור לדעת שברוב קוסטה-ריקה ובסביבותיה הרבה דירות רטון בות. כתבו על זה לא פעם בעיתונים ואני זוכר גם הפגנות של התושבים. אם כן, לשלום צפניה היתה דירה רטובה בקומת הקרקע ברחוב קוסטה-ריקה, וכאשר נולד הילד — ביקש שלום צפניה להתחיל דירה. מה עשה? הלך ל, פרוטות, האמורה לטפל באותן דירות רטובות. התוצאה: שלום קנה דירה של שלושה חדרים בגולה. מדוע בגולה? כי בימים ההם חור שלום צפניה מהמילואים ושמו, ש, שיכון ופיתוח" מוכר דירות בגולה בהנחה של 15 אחוז. שלושה חדרים ב"15,800,000 ל", מדוע קנה שלושה חדרים ולא שניים? כי שלום צפניה רוצה יותר מילד אחד. מדוע לא קנה דירה מיד שניה? כי בקרית-יובל דרשו מחיר הדומה לזה של דירה חדשה בגולה. ומניין לקח את הכסף? או, זהו זה. חלק קטן קיבל מ, פרוטות, אבל את עיקר הכסף גייס באמצעותה של משכנתא משלימה צמודה.

לפני שהחליטו בחיוב, ישבו שלום צפניה ור אשתו וערכו חשבון. התברר להם שהמשכנתא תבלע את עיקר ההכנסות שלו ושל אשתו. אבל, אמרו, נאכל כמה זמן לחם ומרגרינה, ותחתיה לנו דירה. אחרי-כך נסתדר. ואו החלה האינפלציה לדר הור. התשלומים למשכנתא עלו ועלו והשכר לא עלה באותו שיעור. קודם חשבו שיוכלו לשלם ולחיות בקושי — עתה התברר להם שאייאשך לחיות ולשלם. היום נדרש שלום צפניה לשלם 400,000 ל"י לתורש, מהן 320 אלף ל"י עבור ה" משכנתא המשלימה. וכמה הוא מרוויח? 360 אלף ל"י ברוטו. ואשתו? 150 אלף ל"י נטו. ומהו 400 אלף ל"י למשכנתא. או מה נשאר לאוכל אחרי שמשלמים למעון? מה נשאר למסים, לקופת-חור לים, חשמל ומים? מה נשאר לאוכל? על ביי

הארי

ביום ב' 27 בפברואר:

יום מחאה של הקבלנים על מדיניות הממשלה

חבר ייפגשי ראשי הענף עם ש" הביטחון לדיון בתביעותיהם להכפל פיצויי הרפועים של 15 אחוז על עבודות ויכרונם שנעשו בעבר. פי ציי על גיוסי העיצומים במשרד הביטחון והפנסיה תשלומים לעובדיה בעתיד. חברתים ייפגשי נציגי רי- ענף לדיון בנושאים דומים עם החשב הכללי במשרד האוצר. מנסף על יום המחאה, מרבו הסכמים ביור אסטרטגית לתורות לכל חבריו שלא לגשת לטכסיום משלמתיים עד שישפירו תנאי ה- תשום.

נא לא לזכור "הארי"

נשיאות מרכז הקבלנים החלי- עה אתמול להכריז על יום שני, 27 בפברואר, יום מחאה של ענף הבניה נגד מדיניות המ- שלטות הפוגעת בענף.

עניין לא חריג מה יהיה איפיו של חיים, אם תחיה ביי שביתה כוללת או רק הפגנה של ציוד כבד ברחובות ירושלים.

"נופים זה בית-קברות עם שלטים, מי יודע מה יהיה", זועק אחד מרוכשי החווילות בעיר החדשה האמורה לקום באיזור יקיר-לי שבשומרון □ פרוייקט היוקרה שתוכנן בעיצומה של הגאות הכלכלית, נקלע עתה למצוקה כספית ואינו עומד בלוח-הזמנים □ המנכ"ל, שהצליח למכור רק 220 חווילות מתוך 600 המתוכננות, מאשים כרגיל את העיתונות

המיתון עצר את חלום "נופים"

— מאת לאה אתגר —

לשעבר עוזרו של השר שרון, דודאי מייצג קבוצת משקיעים שאינם רוצים בפירסום שמם ולאחר שייקבע גובה הסכום שישקיעו תועבר מחצית או שלישת ריי בעי הפרוייקט מידי דני ויימן לידי המשקיעים.

יש מרירות מה בקולו של ויימן, הצבר, איש-העסקים בן ה-43, "כל הזמן", הוא אומר, "העיתונות היתה נגדי, כשהתחלתי כתבו שאני מעלה ירוקת בעיר תונים, בגלל עמרדי הפירסומה בצבע שרכשתי בעיר תונים, אחר כך ערכו נגדי מסע השמצה אם יש לי אישורי בניה או אין לי, ועתה כשכבר יש בידי פרוייקט בניה הבולט לכל הכיוונים, שוב עושים רעש".

הוא לא סבור שהוא עצמו עשה רעש במסע הפיזיס הבומבסטי שלו, מן הבולטים שידעה המדינה, בזמנו העמיד על מידרכה תל-אביבית שורה של מכור ניות, "פיאט" עטופות בסרט, כמתנות לרוכשי חווילה בנפיש. אחר כך ערך מיבצע טלפונים חנים ליורדים המתעניינים ברכישת בית במקום, שלא לדבר על עשרות מחדשות הצבע, כגיל ההסברה והטילים שערך, הוא לא מוכן לגלות כמה כספים הוציא על מסע הפיזיס רסום. לא הרגתי מחמישה האחו המקובלים לפירסום בעולם העסקים", הוא אומר, "להיפך, מבצע הפירסום הוכיח את עצמו, מכרתי תוך שנה ורבע 220 וילות לאנשים איכותיים, וכך גם עליתי על דרך המלך, אפילו מבצע הטלפונים ליורדים הצליח, היו לי כ-300 פניות".

"חלמתי על אוויר צלול"

היום, הוא מודיע, יסתפק בהשלמת החווילות אותן כבר מכר. "אין זה סוד שיש האטה עצומה בשומרון, מי שנמצא בראשית פרוייקט חדש, פשוט מסתלק ממנו. לי יש שם כבר התחייבויות ואני צריך לחפש דרכים להשלימן. נעבור את התקופה הזאת ונראה מה יהיה הלאה", הוא אומר.

כרגע יש לו קשיי נזילות, החורף היו הרבה ימי שמש והבניה נמשכה במישנה מרץ. כך נוצר מצב שבחורש האחרון למשל עברו באיזור כעשרים ימים — בהם היה מזג האוויר נוח, זאת במקום ימים בודדים בלבד כפי המקובל בעונת החורף. לא היה לו ממון רב-הימים צמח חוב לחברות הקבלניות. ויימן אומר שהחוב לא משמעותי, ממילא בתנאי המשק העכשוויים, לא נותנים לאיש אשראי של יותר מחודש ימים, כך שהמצוקה שלו אינה חוב בוער — אלא חוסר נזילות. בינתיים שתי חברות הבניה עימן עבד — "מבני גזית" ו"עפר וסלע" — שובתות היום מעברדה. מנכ"ל "עפר וסלע" בן-ציון הרפז אכר כי כשישלמו לו ימשיך בעברדה. בינתיים יושבים הכל בעמדת המתנה, קבר

דני ויימן, מנכ"ל "נופים", טוען שהיה לו חלום: להקים פרוייקט יוקרה באחד הנופים היפים ביותר בשומרון. ועד עתה, הוא מנלה, הצליח למכור 220 חווילות, אבל עכשיו נקלע לכשב כלכלי חדש וקשה. כשתוכנן את הפרוייקט והישב את העלות והרווח, לא חלם שיבואו ימים של מיתון הוא ייתקע עם מלאי חווילות שאינו נמכרות. אתמול בבוקר היה דני ויימן רגוע במשרדו שבתל-אביב. הוא חושש אמנם שלא

יוכל לעמוד בלוח-הזמנים להשלמת הפרוייקט, אבל מחוץ לכך הוא מאמין שהעיר קום תקום וגם פיתרון ימצא.

האמונה הזו לא שיכנעה כנראה רוכש חווילה אחת בנופים שהקים צעקות במשרדי החברה. הפקיד ניסה להרגיעו, אבל הרוכש שכבר חתם על חוזה התפרץ: "למה אתם מעצבנים אותי ואת אשתי, הרי נופים זה בית-קברות עם שלטים, מי יודע מה יהיה זה" הפקיד

לא שמע על נוכחותי במקום, ובמחשבה שניה החליט רחש החווילה שלא לפנות בשלב זה לעיתונות. "אולי עוד יסתדרו הדברים", אמר.

לפני כשנה וחצי, בעיצומה של הגאות הכלכלית רכש ויימן, במיתחם יקיר-לי שבשומרון, כ-3000 דונ"ם. הוא אומר שרצה לעשות משהו יצירתי בחייו. "דחוקא הייתי איש המערך, והמניע שלי לא היה פו-ליטי", הוא אומר. הובילו אותו, העמידו אותו מול שלוש הרים קרחים עם נוף מרהיב, הוא בספר, ואמר לו "נראה אותך מה תוכל לעשות עם זה". הגופים הממשלתיים היו בעדו. הוא אומר, הוא תוכנן אז 600 חווילות במחירים של החל מ-104 אלף דולר ועד 139 אלף דולר, על דונם אדמה נטו כל אחת. "לו הייתי מוכר 350 יחידות, הייתי עדיין מסוגל להשלים את הפרוייקט בכוחות עצמי כמתוכנן", הוא אומר.

"ערכו נגדי מסע-השמצה"

הוא לא מוכן להגיד כמה כסף השקיע בנופים עד כה, אבל מדבר על עשרות מליוני דולרים. "אני אפילו לא יודע בדיוק, בתנאי האינפלציה קשה לדעת דברים כאלה". לפני שתחל לעסוק בפרוייקט היה רק בעל חברת הביטוח, "אנשים" ואף-על-פי שלא היה לו ניו סיון קבלני בפיתוח פרוייקטים גדולים בענף הבניה, הרי מקובל בענף הביטוח בעולם להשקיע בנכסי דלא ניידי. מצבה של "אנשים" איתן, גם כיום, היא מספר, אבל בנפיש דרושים לו 4 מיליוני דולרים כדי לא משך ומשלים את שלב א' של הפרוייקטים. אין היום אף ישוב שמתוכנן והבוצע כולו על ידי אדם אחד, אפילו ב"בנותא" שהוא ישוב פרטי יש מעורבות של שמונה חברות קבלניות. הוא אומר ומסביר שפנה לפני כשבועיים גם לממשלה וביקש סיוע בפיתוח תשתית (מבשרים, בייוב, מים וחשמל) וגם ל"ימים פרי"טיים. כרגע הוא מנהל משאומתן עם אבי דודאי

גוברים הקשיים בהחזרת המשכנתאות המשלימות:

מיליצים להאריך החזר משכנתאות ל-20 שנה

מנכ"ל בנק "טפחות": "אם לא תבוצע רפורמה בהלוואות המשלימות, הציבור לא יוכל לקחת משכנתאות וצפוי משבר בענף הבניה כולו"

— מאת בני ברק —

זוגות צעירים שרכשו דירות בשנים האחרונות, מתקשים כיום בהחזרי המשכנתאות שלהם ואם לא תבוצע בתקדם רפורמה במסדרי החזרת המשכנתאות נגיע תוך זמן קצר למצב שבו הציבור לא יוכל לקחת משכנתאות וענף הבניה כולו יקוע למשבר. כך אמר אתמול מנכ"ל בנק "טפחות" בפגישה עם מבתי מכללה בתל אביב.

כדי לפתור את בעיית החזרי המשכנתאות, גובשה באחרונה המרצה להאריך את תקופת החזר המשכנתאות המשלימות מ-10 שנים ל-20 שנה, ובכך להקטין את סכומי התחזיר ה"שוטפים", הממלצה גובשה ב"ר עדה משותפת לבנקים האזוריים ודיוועדות הכספים ו"ר כלכלה של הכנסת.

משה בן הדגיש בדבריו כי בלא הארכת תקופת החזר של הלוואות משלימות — צפוי משבר חריף בענף המשכנתאות בישראל ובמקבולתו גם בענף הבניה, שכן לזוגות רבים לא יוכלו לקחת הלוואות משלימות עד מסגרות כיום כשני שלישים ממשכנתאות כולן.

המשכנתאות צומצמות הבעיה העיקרית העומדת עלת בפני הוועדה היא מצוקת מקורות מימון שיעמדו לרשות הבנקים למשכנתאות לתקופה של 20 שנה, להערכתו של בן, הימין למשכנתאות צריך כי בוא מכספי קופות גמל ופנסיות הוא הבעיה הערכה כי משרד האוצר יאשר את ההצעה וי יחייב את קופות הגמל והפנסיות להעמיד את הכספים לרשות הבנקים. מסקנות הוועדה יפורסמו ב"ר כנראה תוך שבועיים. הוא הוסיף כי בוועדה נעשה ניסיון לסרע גם לזוגות שנטלו הלוואות בעבר — אך מתקשים כיום בתחזיר אותן הלוואות, כיום נאלצים הבנקים האזוריים תיקנים ללוות כספים ל-20 חזר, בהצמדה, כאשר ההלוואות ניתנות לתקופות של 5-10 שנים, בגלל חוסר ההתאמה בין תקופות המימון לבין תקופות החזר ההלוואה על ידי משכנתאים — צמצמי הבנקים את מחן ההלוואות המשלימות.

"מפתח הכסף" מן מסר גם כי, בנק ספחית פותח בתוכנית שיווקית חדשה, לעזור כל ימים מועדון לקוחות "מפתח הכסף" שחבריו יהיו כל חבובי והנחית בעת רכישת מוצרים שונים לבית. שירותי המועדון יתנו לכל מקבלי המשכנתאות, למעט בנקים תוכנית החסכון של ה"בנק או לקופת הגמל של "טפחות". חברי המועדון יקבלו כרטיס כי חבר, באמצעותו יקבלו הנחות והסדרים שונים מיוחדים, אשר יצריעו ומשוקקים שונים.

יריעות אחרונות

10% לבניה משמח כיכר המדינה בת"א

— מאת נדמה דואק, כתבת "יריעות אחרונות" —

בישיבת הוועדה המחוזית לבניין ערים, שתתכנס מחר בתל אביב, יודיע ראש העיריה שלמה להט שיקבל עליו את פתרון משרד הפנים, לפיו יוכלו בעלי הקרקעות בכיכר המדינה בתל אביב לבנות על חלק מהשטח ואילו יתרתו תוכשר כגן ציבורי.

הכין תוכנית שתאפשר בניה על שטח אחוז משטח הכיכר והפצה את בעלי הקרקע על שאר השטח, שימשש לצורכי ציבור.

גם הוועדה המחוזית תחליט מחר בכל הנראה לאמץ תוכנית זו של חלוקת שטח הכיכר.

לפני כחודש סגס ב"ר החלטת העליון בשבתו כבג"ץ כי עתירת בעלי הקרקעות בכיכר המדינה, כי על עיריית תל אביב להגיש בתוך ארבעה חודשים תוכנית לבניין כיכר המדינה, תוך התחשבות בזכויות בעלי הקרקע. מנכ"ל משרד הפנים הודיע כי המשרד

צת המשקיעים של דודאי צריכה להחליט גם כן בעוד כשבועיים.

הקונים שכבר שילמו כ-30 אחוז ממחיר הדיור, אינם יכולים להתחרט. ויימן מסביר שהם חתמו על חוזים התחייבו לשלם לפי שלבים, ובינתיים מתגדנד החלום של נופים. ויימן אומר שהרוכשים שלו היו אנשים עם חלום, שרצו מרחבים, צנוניות בגן וכלבים, חברת הפירסום גם הדפיסה בעבורו כרזה עם שיר: חלמתי על וילה שלי/מוקפת בהרבה אדמה/חלמתי על אויר צלול וריחני/על טבע, על פרחים וצמחיה/על גוף ועל שקיעה באדום/חלמתי להיות קרוב לכל מקום, חלמתי, ולפתע פתאום לא היה זה חלום!

דני ויימן, תושב סביון, לא רכש לעצמו בית חלוי מי בנופים. "הרי כל הפרויקט הוא שלי, אז למה הייתי צריך לקנות לי שם בית?" אף-על-פי-כן הוא מודה שחלפו בראשו הרעיונות לעבור לשם. הוא החל את הפרויקט (הוא מבקש ממני לא להשתמש ב"ני סח", הסתבך בפרויקט) משום שרצה לעשות דבר מה יצירתי בחייו, והקמת עיר נראתה לו מעשה יצירתי מאד. הוא לא קרא לנופים. "עיר דני ויימן" אי משנה כזה, כי זה נראה לו מוגזם. היום שנה וחצי אחרי, הוא מכחיש כי אמר למקורביו "יותר אני לא עושה בחיים לי נסיונות כאלה להקים עיר בשומרון".

לדופר, הוא אומר: היום תפס שאי אפשר להרים מפעל כזה בלי גיבוי במשלתי, וכשימצאו לו עתה השותפים הפרטיים שהוא מחפש, תהיה נרפים למרות הכל מיפעל ריווחי, בעל אופי משלו.

ובינתיים: חלום נופים, יופי של חיים, תלוי ומת-נדנד, יוגשם או לא, ימים יגידו.

זעריב
מהדורה מקומית
חיפה והצפון

1984 119 7

צומת מחניים — מחושך לאור

מאת נדמה דואק

צומת מחניים — אחד מן הצמתים העמוקים בגליל העליון — היתה מוגפת ציודי האורה, שיאירו את ה"צומת החשוך בעצות הדיונה".

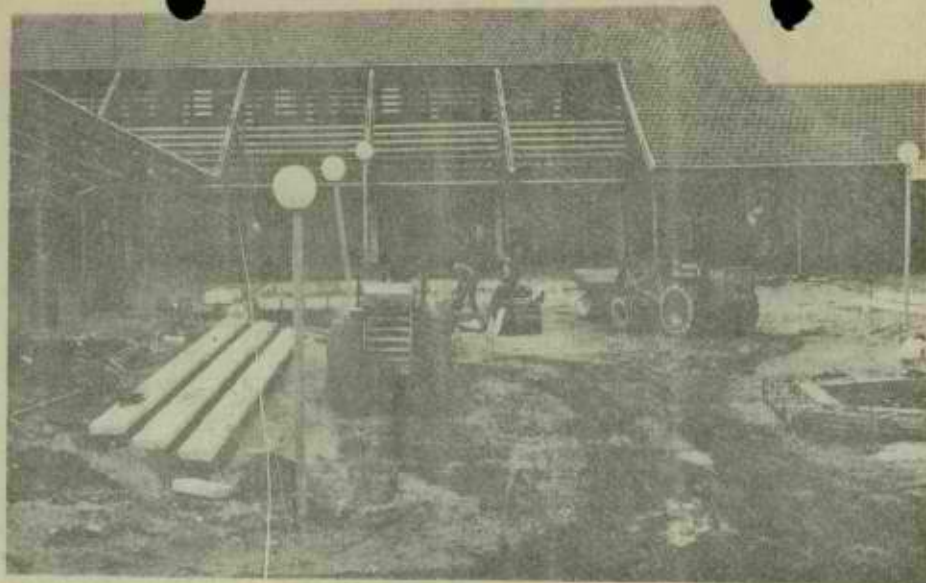
תושבי האזור הדגישו לא פעם, כי צומת זו, שבה מסתעף כביש הגוש המרכזי ל"רעם, ודרכה עוברת התנועה לדרום לבנון, הינה מסוכנת ביותר בשעות הלילה, "הנחשים ולהלכי" ל"ס יחד, בשל היעדר תאורת לילה. זה מכבר הכירה מועצת ב"ר שיבות התביעה, ופועליה חפרי יואר באור צהרוב.

מעריב

מנכ"ל "אפריקה-ישראל": דרושה תוכנית להקמת מבני חינוך להשכרה ע"י יוזמים פרטיים

שרתה נדמה דואק, "אפריקה-ישראל" להשקעות/הקמת מבני חינוך, הוא ציון, ר"ש מקום להפנות תקציבי פיתוח להקמת מבני חינוך לתחומים אחרים, כאשר ההשקעה במבנים אלה תיעשה ע"י יוזמים פרטיים. גרופמן הציע להקים יעדה בה יהיו מיוצגים נציגי משרד החינוך והאוצר ונציגי היוזמים, אשר תבדוק את ההצעה ותבשר תכלית.

הדואק בימים אלה, בהם נדרשת המשטלה להפץ בתקציב הוא ציון, ר"ש מקום להפנות תקציבי פיתוח להקמת מבני חינוך לתחומים אחרים, כאשר ההשקעה במבנים אלה תיעשה ע"י יוזמים פרטיים. גרופמן הציע להקים יעדה בה יהיו מיוצגים נציגי משרד החינוך והאוצר ונציגי היוזמים, אשר תבדוק את ההצעה ותבשר תכלית.



עבודות פיתוח מואצות הולכות ומתקדמות בימים אלה באזור התעשייה החדש של העיר עמנואל, הנבנה בסיועו של משרד הבינוי והשיכון. תנוסת הבינוי המחודשת בעיר עמנואל נמשכת. מטרוני העיר מקווים כי כבר בעתיד הקרוב יוכלו לבשר על התקדמות לה ממתינים בכליון עינים תושבי העיר ואלו המתעניינים לבוא ולהתגורר בה.

■ מאת מרים כח

עוד פניו ממושכות, שסר
כך בדורים, נקטה בדרך
פלילית על עיסוק ללא
שה גם עם בעלי המשמורת
כך או כך, נגר הזוכה
ות שנידונו קדמה בבית ד
כז, אחריכך ● המש
ועכשיו, כאמור שוב הת
כדי טיפ - על ידי בית ד

■ ■ ■

חוק רישורי עסקים כמ
ב-עיסוק במקד, במסורת.

המאכל הזה הגיע עד לבית-המשפט העליון. ש
תל-אביב רצתה לסלק מהתחנה המרכזית את
הבאסטות, בנימוק שאין לבעליהן רשיון-עסקה
השופטים אמרו לעיריה: לא. ועכשיו סימון פלי
דוד בן-זכאי, אלברט איפרנג והבריהם יכולים

לבעלי הבאסטות של התחנה המרכזית ושוך
הכסל בתל-אביב יש סיבה טובה לחגיגה. אחי
מאבק משפטי קשה, קצת בימים אלה בית-המשפט
העליון, כי הדיכונים שלהם הם. מבינים של קבע.
זה הישג חשוב - לזמן, ואולי גם להרבה בעלי
דיכונים כאלה בעיר, שכן על התגדרה המספיקת
של הבאסטות מתנהלת מלחמה עקובה רמעות,
בין עיריית תל-אביב לבין עשרות דיכלים.

כבר הרבה שנים דיכונים ואדונים סימן פיצוח
ות, רוד ברוזנאי, שמעון ועמית, אלברט איפרנג

מלאכה לציבור, שלא ב
כזו חייבת ברשיון על-
שהוא לפי.

עשרת בעלי הבאסטות

מיכל שקד, טענו בבית ד

נים שלהם קבועים, מחוץ

קת בסוף על ● לזמן,

התשמל והמלון. בית ד

ובגלל סוג המרכולות שק

לחמיי העיריה ולרשויות

■ ■ ■

בבית-המשפט העליון

השופט מאיר שמגר, הער

והורידם, איש תחת באסטתו, על מודעות התחנה
המרכזית בתל-אביב, ומכירים את מרכולתם -
פריטי לבוש בעיקר. אחדים מהם. משירים סוציא
ליים, שהעיריה ניסתה לשקם בכך שאיפשרה
לזמן לזמן בתחנה.

ער שבוטק אחד נזכר יוסף מהעיריה או אחד
סאדיו במחלקה המשפטית, ששפחות ועד תש
עה מחוברי הדיכולים לא קיבלו מעולם רשיון
עסקי, ועל כך הדי הם עוברים עכירה לפי טעפס
1414 לחוק רישורי עסקים, התשי"ז1968.

אגב, הבאסטאים עצמם מאמינים שהעיריה סדר
עניינת לא כלל כך ברשיון, כמו במקד שעליה
ממוקמים המגנים שלהם, ומנסים להסתכן בתב

פרוייקט „נופים” זקן להזרמת כספים מיידית

„נופים” לחברה הקבלנית.
קביעתו של אבי דודאי
ג.א.ד. השקעות” הבודקת את
הכישת הפרוייקט, תצטרך ל-
גייס תוך זמן קצר כ־2 מיליון
דולר כדי להמשיך בביצוע
הפרוייקט.

עתה מנהל דודאי מוסיף על
צירופי לעיסקה של דודאי מור,
מפעילי „חרות”, שניהם יפסי
לו במשרד השיכון כדי ש-
יסייע לפרוייקט „נופים” ב-
השקעות התשתית, בניגוד ל-
מדיניות משרד זה שלא ל-
עזור לישוב זה שהוקם ללא
תיאום עמו, אלא בחסות סגן
שר החקלאות מיכאל דקל.

מאת סופר „נופים”
הקביעה המנהלת מוסיף
על רכישת פרוייקט הישוב
„נופים” בשומרון תיאול
החורים מיד מאות אלפי
דולר לפרוייקט כדי להחיש
את הבנייה של הישוב. ה-
קבלן תיכנן כיבוד ההת-
ייבשות שנות דני וינמק,
שעד כה היה בעל ה-
פרוייקט.

חברת עפר וסלע, החברה
הקבלנית, תבונה את הוילות
והקוטג'ים, האטה במידה ג-
לפת את קצב הבניה. היא
תקח את ההאטה בחובות של
מאות אלפי דולר של בעל

ידידה

עלילה בפס

הועדה המשותפת של ועדות העבודה והרווחה וועדת הכלכלה בראשות ח"כ י. צבן המשיכה בדיוניה על נושא "מצב המשכונאות בעקבות האינפלציה המואצת ושחיקת השכר". בעקבות הצעה לסדרה של ח"כ י. צבן.

מר אמנון אשורי ממשרד הבינוי והשיכון מסר לוועדה כי באמצע החדש עומד המשרד לערוך את הסדרי הסיוע למש-תכנים, ובעקבות העדכון יש צפיות לעלילה במספר הזכאים

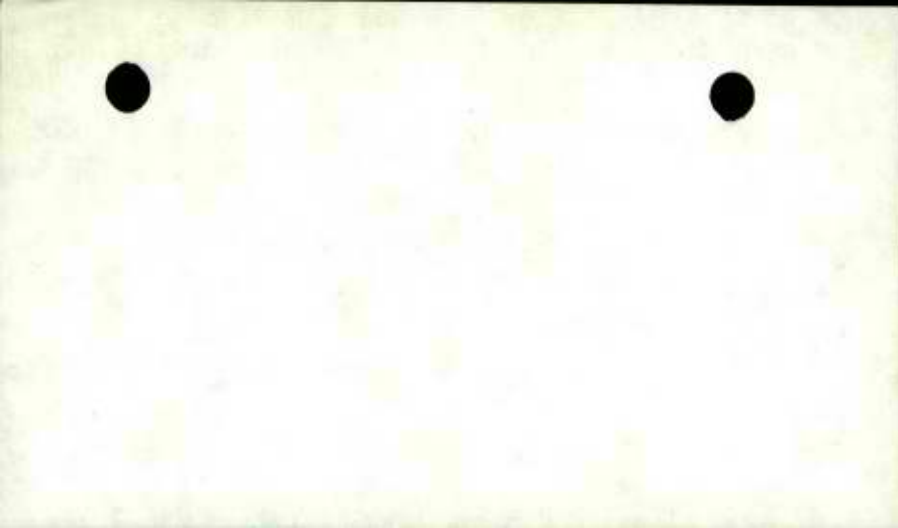
דלק וחיסול כ-
הי העליות ופחות
ח נסוגה לשיטות
ואשר ככל הידוע
דת המיוחלים, ה-
מא, שידוד ליו
מדיניות הוא חיי-
מסכסוך העניקות,
הנכונה, או שיש
הוא צריך גם י-
לדלק בלבד, או
המוצרים המסוכ-
צת, שיש בה כדי
בציבור, אף ש-
מדיניות כלכלית
אז צריכה של
ל"שון מאוניים"
ינה עולה בקנה
ברורה של מילא
המבטלה.

$$67065 = 7813$$

| | | | |
|---------|----|----------|---|
| 30' 400 | { | 11' 16.0 | |
| | | " 4.0 | |
| | | " 32.0 | |
| | | " 30.0 | ~ |
| | | <hr/> | |
| 160.0 | 2x | 82.0 | |

| |
|------------------|
| <u>10' 0' 15</u> |
| 10' 0' 15 |
| Free |
| 10' 15 |
| 10' 15 |

5/1/84



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
המינהל לפיתוח הבניה

תאריך: כה' ניסן תשמ"ח
12 אפריל 1988

לכבוד
עו"ד דב פישלר
רח' נחמני 26
תל אביב

הנדון: נופים - מכתב מיום 17.3.88 מס' 1278/88

מכתב הנ"ל אל מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון הועבר לטיפול.

הקשיים המובאים במכתב מובנים לנו היטב.
נשקול את התנאי של מספר משתכנים מינמלי לאחר שיוסדר על ידכם הצד
המשפטי ויינתנו האישורים הדרושים ממנהל מקרקעי ישראל.

הסדרת נושאים אלה תסיוע גם, כנראה, להגדלת מספר המשתכנים.

בכבוד רב,

אמנון אשורי
מנהל המינהל לפיתוח הבניה

העתק: מר ע.אונגר, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

7.2.88 מעריב

הסכם: נופים ייבנה בשיטת בנה ביתך בעזרת מש' השיכון

בית המשפט אישר הסדר בין כונסי הנכסים של הישוב,
הנאמן בהסדר הפשרה, המדינה ועמותת המשתכנים

פים.

על פי ההסדר שהושג יבנו עתה המשתכנים את בתיהם בשיטת בנה ביתך. את עבר דות התשתית בישוב יבצע משרד השיכון. המשרד נתן לכך את התחייבותו. בניית נופים נפסקה בשנת 1984 לאחר הסתבכות בעלי החברה, דני ויומן, ולאחר שבית המשפט החליט על פירוק החברה. המשתכנים התארגנו בעמותה וקיוו שבבוא היום יוכלו להשלים את בניית בתיהם. עתה סוף סוף חלומם עומד להתממש.

מאת איה אורן

הסדר להקמת הישוב נופים בשומרון, שבנייתו הופסקה לפני שנים אחדות, הושג באחרונה ואושר לפני ימנם אחדים על ידי שופט בית המשפט המחוזי בתל-אביב שאול אלוני.

בין המשפט אישר את ההסדר-^{שלישי} ש"דדים לו היו כונסי הנכסים של הישוב, עו"ד מול"אור וקריב, הנאמן בהסדר הפשרה, עו"ד דב פישלר, המדינה ועמותת המשתכנים של נר-

8

שער

יום שישי בלילה 1987

7 אוג' 1987

פרוייקט נופים חודש רשמית - והקפא בצו בית המשפט

מרגלית הולנדר

היחידות ולקבל 50% ממחיר המכירה ולהרוויח את ההפרש שבין 90% ממחיר המכירה, פחות עלות הבניה.

בכתב התביעה נאמר, כי לאחר שהוגשה בקשת הפירוק לחברת "נופים" הושג הסדר עם הנושים לפיו בנק טפחות, נושה החברה ע"פ איגרת חוב, קיבל זכויות במקרקעין על הפרוייקט וחברת "יאה יקיר חברה להשקעות" קבלה את הבעלות במניות החברה, בעוד שהכונסים דחו את החוב לחברת "שקד קצף" ומתכחשים לזכויותיה, ואין גם בדעתם להתחשב בה, במקרה על טרונקציה בזכויות או שימוש במגרשים.

בעקבות מידע שהגיע לחברת "שקד קצף" על ניהול מר"מ בין כונסי הנכסים לבין גורמים שונים, היא פנתה לכונסים ואלה הביעו נכונות למכור לה רק את המגרשים תמורת תשלום נאות.

ביה"מש ידון בתביעה לאחר הפגרה.

פרוייקט "נופים" במתחם יקיר-לי בשומרון, שעל התחדשות הבניה בו הודיעו השבוע בקול תרועה גדולה, לא ייצא לדרך המובטחת, וזאת בעקבות צו מניעה זמני מטעם חברת "שקד קצף אדריכלים".

הבקשה לצו מניעה זמני, האוסר על טרונקציה על זכויות או שימוש במגרשי חברת "נופים" שבמתחם יקיר-לי בשומרון, שהוגשה לביה"מש, תובעת חברת "שקד קצף" מכונסי הנכסים של חברת "נופים" להכיר בזכותה לבנות 78 יחידות דיור על 78 מגרשים במסגרת "פרוייקט - נופים" הכולל 600 מגרשים ליחידות דיור.

לטענתה, היא נתנה שרותי אדריכלות ותכנון ערים לפרוייקט משלביו המוקדמים וקבלה זכיון לבנות 78 יחידות דיור, כשהפיתוח הכללי מבוצע על חשבון "נופים". כמו כן היא זכאית, לטענתה, למכור את

אספלט

זמנה בכמויות גדולות ובבת אחת והיא נסתמה בצוואר לא מכבר נפתח מחלף חדש נוסף מדרום לצמתים הבעייתיים, הפעם במסובים. והנה שוב: הקלה גדולה במסובים, דולה בצומת תל-השומר!

מה בין תשעת הק"מ של כביש וצה-שומרון לבין אידיאולוגיה, בישים אדומים, שטחים, ערבים, דים? קשה בחום הזה למצוא הגיון ההפגנה של מפ"ם ו"שלוש עכשיו". רע בכך, דרך משל, אם תושבי הודרון, ירקונה, פתח-קווה ואורנית בלו להגיע ביתר קלות להרצליה ימת השרון תודות לצומת החדש? ה"רע" הוא בכך, שבהמשך מוליך ביש לעבר אריאל וההר והלאה?

עיוני, שראשי מועצות קרית-אנו ונבעת-שמואל לא באו ת מורת-רוחם מחנוכת המחלף ההוא ואנשי מפ"ם, איפה מים ההם, בזמן הזה? פשיטא, לא היו. כי איש לא הסתיר מהם, היוקדים מחום הקיץ הלוהט ולא אמר להם, שכ"א ינו מוליך ל"מזרח הפרוע", שמעבר למה שבזכרונם קרוי "הקו הירוק". לכן פיתוח הצמתים ההם היה כדן. ביש המוליך מן הצומת המשופץ נמשך לעבר "שטחים יש לצעירי מפ"ם ו"שלוש עכשיו" סיבה למסיבה.

הכביש המהיר לירושלים ב-1978, נמצאו בארה"ב כא על שימוש שעשתה ישראל בכספי סיוע שניתנו לה, יש, שעבר אף הוא בחלקו "מעבר לקו הירוק". אפשר שגור ארה"ב אינו משתמש בכביש ה"אימפריאליסטי" לחשוב, שגם שגור מצרים עושה את דרכו למשרד-ילים בכביש הישן דרך נחשון או בדרך בורמה... מוליך מרמת-השרון לבקעת הירדן פתוח לכל. אין צר רדנית כדי לנסוע בו. הוא פתוח גם לפני מר ורבין. וגם זושם של אנשי מפ"ם ו"שלוש עכשיו".

באוקטובר 82 חתם קובי לוי חוזה עם חברת "נופים" שהבטיח לו "יופי של חיים" וקיבל קדחת. היום לאחר 5 שנים מתחילים שבריו של החלום להתאחות.

כתב וצילם רוברט שטיינר

נופים — סוף סוף חיים יפים

160 מטר של וילה בסטנדרט גימור גבוהה. שני מפלסים, ריצוף שיש אטלקי, מטבח מפואר ושיא האטרקציה — אמבטיה מוגבהת מצופה קרמיקה בקוטר שני מטרים לתענוגות החיים. כמה עשרות מטרים של דשא צעיר ועוד קצת לחלקת ירקות שיתגן מענה לנפשו של חקלאי לשעבר, ממושב אמיר, שכל שאיפתו להיות בהרים קרוב לאדמה. יש גם דוגמים אחדים של טרשים "הנה, שם תהיה הברכה וכאן מגרש הטניס" הוא מסביר וגם מתכוון לזה. כל אלו הינם בבחינת נחמה ופורתא לדרך היסורים הארוכה בה צעדו.

בנופים יש כיום שני בתים מאוישים מתוך 15 שבבניה. אחד מהם מאוכלס ע"י קובי ומירי לוי עם בנם עלי בן ה-10 וחודשים והשני ע"י אחיו של קובי המתגורר בבית סמוך. משפחה וחצי. חשמל מספקת תחנת כוח קומפלט שבה שני גנרטורים ומיכל סולר של 10,000 ליטר. יש גם טלפון אבל מאחורי הצלצול התמים שלו מסתתרת השקעה של 10,000 ש"ח כולו מחשבת הבנק של

משפ' לוי. בזק סיפק את הכבל והעמודים, הביצוע היה של התושבים. חציבה כהר, ביטון העמודים ומתיחת הכבל מקרני שומרון, מרחק 2 ק"מ דרך הוואדי, נעשה על טהרת העבודה העצמית. עבודת פוך עברית. גם על קו המים לא הסתערו פועלי מקורות, אלא פועל אחד בלבד קובי לוי שהתחבר ליקיד ב"4/3 צול.

מחברת נופים הוא נשאר עם הנייר של החוזה, את הבית בנה בעצמו. היה קבלן הבניה של עצמו. לגבי מי שניהל בעבר מספר אגפים במרכז הבניה בת"א לא היה הדבר אתגר גדול במיוחד. הביצוע המוגמר מרשים בהחלט. כיום קובי רכז הפרויקט של נופים. מתאם ודוחף את כל הגורמים. אשתו מירי סוכנת נסיעות, משרכת דרכה לת"א מידי יום.

לפני שבועיים היה שם דוד לוי וקבע מזווה בדלת ביתו. הברה פורמלית ראשונה ונתינת פומבי לרצון לסייע ל"שובי היחמה הפרטית. ומה כאשר לבדידות? גם אני שאלתי את זה. אין דבר כזה. האתר משמש מוקד עלייה לרגל

מאסיבי ובלתי פוסק מצד אנשי ישובים שכנים ותושבי נופים בעתיד.

איך ההרגשה להיכנס לבית לאחר תקופה כל כך ארוכה?

יש פה רגשות מעורבים. מצד אחד הרגשה נהדרת, זה הבית שלי ואני רוצה לגור פה כל חיי וזה גם בית ברמה, גדול ונוח. מצד שני ישנם הקשיים של מעבר דירה, שינוי מקום מגורים והסתגלות לאורח חיים חדש קצת אחר. אנחנו גרים כאן רק משפחה וחצי וזה דורש פתרון לא רגיל לבעיות לא רגילות. למשל להתקין פה תחנת כוח

חשמלית. אני לא שמעתי על בן אדם שעובר ועושה דברים כאלה, זה היה עבודת פרך. אני צריך פה למעשה להקים ישוב שלם עם כל השירותים והקמת את זה בלי שאף אחד עומד מאחורי

כמה עתידים להכנס לגור בזמן הקרוב?

ממש בזמן הקרוב אף אחד. בעוד כ-3 חודשים עוד משפחה אחת

קבלתם כבר תמיכה כלשהי מזו שעתידיה להינתן על ידי משרד השיכון לשובי

אלף יוד
אריאל
28 אוג' 1987

היוזמה הפרטית?

שום דבר. לא קבלנו אף שקל מאף גורם נכון לרגע זה. בזמן האחרון התחלנו לקבל סיוע ברמה המוניציפאלית של מוא"ז שומרון, סיוע נרחב שלא הייתי מצפה לו למשל בנושא החשמל, בטחון, חברואה, בהחלט מעל ומעבר לציפיות שלנו. הם התגייסו בצורה בלתי רגילה לתת דחיפה ראשונה לשוב.

איזה תלאות עוד מצפות לכם בחודשים הקרובים?

מבחינתי האישית אני כבר מאחורי סיפור נופים. אני גר וכבר לא תלוי יותר באף אחד אחר ואין לי שום ספק שתוך שנה יגורו פה עוד כמה עשרות משפחות. יום יום באים אלי אנשים ובודקים 10 — 8 משפ' יתחילו לבנות תוך חודש בנוסף ל-13 שכונות כעת. אבל לנופים יש עוד סיפור ארוך של בעיות משפטיות שלא נפתרו שהם כק

בדרך לפתרון. קיים סיכוי שאם לא תיהיה הפרעה מיוחדת בכי"ש הבעיות המשפטיות תפתרנה תוך חודשיים.

איך זה לעבור מרמת אביב הצפופה לבדידות של מרחבי נופים?

פה הרבה פחות מרגישים בדידות. אני ברמת אביב לא הכרתי ולא הייתי מעוניין להכיר אף אחד וזאת אומרת היו המון אנשים סביבי אבל לא הכרתי אף אחד. פה כל היום מבקרים אנשים. באים כל יום מקרני שומרון. יש שם 150 משפחות וכל משפחה בוחרת יום לבוא. הם עשו כנראה תורנות כך שצפויים לנו 5 חודשים של של ביקורים רצופים. חונקים אותנו מאהבה. העוגות גמרו את הדיאטה. גם אנשי נופים מגיעים ומיקיר באים עם יינות ודברים טובים

פה הרבה פחות מרגישים בדידות. אני ברמת אביב לא הכרתי ולא הייתי מעוניין להכיר אף אחד וזאת אומרת היו המון אנשים סביבי אבל לא הכרתי אף אחד. פה כל היום מבקרים אנשים.

עוד 4 נהרגו בתאונות; דאדוצר דחה הצעות לשפור 'כבישים אדומים'

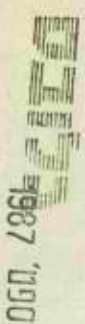
קבלנים הציעו לגייס עשרות מיליוני ד' לסלילת ושיפוץ כבישים מועדים לתאונות אך קיבלו תשובה שלילית

בחדר ל של עד 150 מיליון. אולם האוצר שלל התוכנית זו.
לפני כמה חודשים הציעה קבוצת קבל-
נים לממשל מע"צ, יהודה כהן, להלוות למ-
משלה את הכסף הדרוש לשיפוץ סלילת
כבישים בינוניים במשך חמש שנים.

הם דרשו בתמורה ריבית נמוכה על ההל-
וואה והתחייבות לשתתף בעבודות הסלי-
לה. האוצר דחה את ההצעה על הסף.
באחרונה הציע יום לשר התחבורה, חר-
ים קורנר, לגייס כספים לסלילת כבישי
רייתנית בדרום לכיתשעים במסלול כביש
כזה עשוי להפחית את עומס התנועה בכ-
בש גור ונבנוש מאסדרד לחדשה. בתוס-
רה דרשו היום להעניק לו שטחי קרקע לצד
הכביש החדש ורכינות לבניית תחנות
דלק וטורקינס. שטחי הקרקע שדרוש היום
לקבל שייכנסו למדינה. השר קורנר לא
שלל את ההצעה אך בנתיים אין התקד-
מות מעשית בדיננים.

שהדבר ינזום להגברת הביטחון במסלול.
המטרה הייתה לסיים את עבודות שיפוץ
הכבישים והתחבתם במשך 5-7 שנים. הקי-
בלנים התכוונו לנצל את הציד הכבד וה-
עובדים המוסבילים בענף.
קונצור סולל בונה הציע לסדרד האר-
צו והתחבורה לגייס לצורך זה אסרוא

מאת דוד ליפקין ומרדכי אלקין
קבלנים וחברות בניה היו מוכנים לגייס
באופן נרחב ל' הלוואות של עשרות מיליוני
דולר לשיפורם של "כבישים אדומים"
המועדים לתאונות, אך האוצר דחה התצ-
עות בשל מיגבלות תקציביות ומחשש



ידול בפניה של הצ'יבור לשמאי מקרקעין

מאת בראצין ציטרון

עכב הסטולות בשוק הנדל"ן של החרה-הפלגיות ידועות,
נזכרת המדיניות של העיבור לפניה מקרקעית לקבלת חוות דעת
של שמאים. כך סמרו נציגי לשכת שמאי המקרקעין, אגוד
המארי וצוות ברמו. להערכתם מתוך 20 אלף סממאי כמיליון
המתבצעות מדי שנה נהנים כ-20% לפנות לשמאי מקרקעין
כדי לקבל חוות דעת שמאיות ההתחלית נע כך 300 ל-500
דולר.

בעקבות הגידול בפניות יומה הלשכה כבר לפני שנתיים
מסלול אקסמאי ללימודי שמאות באוניברסיטת תל אביב
המיועד לפעילי תואר ראשון. מחזור ראשון נמו 35 בוגרים כבר
סיים את לימודיו. נציגי הלשכה דוחים על הסף את פניות
עמותת שמאי מקרקעין בוגרי הסמךין לפתוח בפניהם את
המאפשרות להצטרף ללשכה. ברמו המארי המכיר כי על-פי
תקנון מועצת השמאים אין בוגרי הסמךין עומדים בקריטריונים
וכי הולדת המליטי שהם מפעילים איננה באמצעות ועדת המסמח
לבקורת המדינה המגרים לייצגת באיגודת הענף. יצוין כי מחוץ,
יום כי בערב, יתקבץ כנס יסודי של המעמחה והודשה כבית
המנוסות בתל אביב.

מורעצת נבחרת הנגב תייועד עם השור דוד לוי - תתבע שיקום הכבישים המסוכנים

ראש עיריית אשקלון, אלי דייק: התשתית כרוכה מתקופת המנדט

קופת המנדט הבריטי ואפילו הנשרים נות-
רו מאו. אי אפשר לנסוע בכבישים. אלה
מבלי לסכן את חיי ההגנה.
נציגי המועצה של נבחרת הנגב יבקשו
את התערבות החומה של השר דוד לוי
לספל בשיקום, אפילו ארעי, של אותם
כבישים אשר מחסור הקצב אין משפטים
אותם כיתאם. הם אמרו, כי אם לא תישמע
מחאתם ולא יוענו לבקשתם לשקם את
הכבישים המסוכנים בדרום ובנגב, יאלצו
תושבי האזור לקוים צעדים ולהפגין כדי
לעורר את דעת הקהל.

מאת עזרא יונב
נציגי המועצה של נבחרת הנגב יפגשו
מחר עם שר הבינוי והשיכון, דוד לוי, כדי
להעלות בפניו את נושא הכבישים המסוכ-
נים בנגב ובדרום הארץ.
ראש עיריית אשקלון, אלי דייק, אמר
אתמול שאלפי נהגים מאזור אשקלון מסכ-
נים עצמם מדי יום ביומו בניסיעה על כבי-
שים בעלי תשתית מסוכנת ביותר. לדבריו,
מפגש באחרונה רבים בבכירים אלה. השר
לוי סמונה בתקף המקידו, כשר השיכון
והבינוי, על מעיין.

סענה נוספת שהם משמיעים היא ששי-
קום הכבישים הללו, יקצר בהרבה את זמן
הנסיעה בין אשקלון למרכז הארץ. לדבריו
הם כאשר רשת הבינויים תושפר יבואו
לאזור ולנגב יומים ומשקיעים רבים.



יתד 14 '90 1987

שיח, פי שניים מחסבת
כשהן שעמבר.
מנהל מינהל מקרקעי
ישראל, עזרי ששה ליפקין
סמר כי מתקפה זו חשיק
המינהל 46 מורכבות
לעומת 26
בתשעה המקפלה אשתקד.

11 כפלו הכנסות
מינהל מקרקעי
ישראל
הכנסות מינהל מקרקעי
ישראל בחדשים אפריל - יולי
1987 רגיש ל-70,537,000

כ-100 משפחות מקבוצת רוכשי
הווילות ביישוב נופים. שבגיתו
הופסקה לפני שנים מספר, הביעו
רצונן לחדש את הבנייה ביישוב
ובעצם הימים האלה פורסמו מכרז
שבו מתבקשים קבלנים להציע
הצעות לכיצוע הפרויקט. חלק
מהמשפחות כבר החל בהכנות כדי
להשלים את הבנייה בכוחות עצ-
מם.

כזכור, הופסקה הבנייה בפרויקט
נופים עם הסתבכותו של היוזם רני
וינמן בקשיים עסקיים. חלק מהמב-
נים היו בשלבים של בניית השלד,
ואחרים כלל לא החל בבנייתם. על-
פי התכנון המחודש, בשלב הראשון
ירוכזו כל המבנים באזור אחד של
היישוב, בלי קשר לתכנון המקורי
שאיפשר לאנשים לרכוש את יחיד
דלת הדיר במיוחד מרבי.

עם חתימת החוזה בין הקבוצה
הראשונה לבין קבוצת קבלנים
שתבצע את העבודה, מתכוונת
עמותת המשתכנים יחד עם כונסי
הצכסים של הפרויקט לחדש את
פעילות המכירה, ולהביא להצטר-
פותן של משפחות חדשות ליישוב.
עלפי התוכנית המקורית, אמורות
להתיישב כמקום למעלה מ-1000
משפחות.

18.3.87
30.3.87

not's growth in net profit and its fall
in gross profit stems from the smaller
tax bite and the smaller losses of
subsidiaries that the bank suffered.
Taxes took only 40 per cent of gross
profit last year, compared with 70
per cent in the earlier period, while
losses from subsidiaries and affiliates

שבת יום צאת ארנס

„בבתים גדולים ומפוארים“ במקום
שאינו נראה להם.

לעומתם הסכימו 80 חקלאים
בעלי כ־1000 דונם אדמה באזור
תמרה להחליף חלקות ולוותר על
שטחים קטנים השייכים להם כדי
שאפשר יהיה לחלק מחדש את
הקרקעות ולעבד אותם בלי חיכוכים
עם שכנים. בתמורה להסכם סיפק
משרד החקלאות באזור הצפון
לחקלאים מי השקיה, סלל דרכי
ניקוז וגישה והעניק להם רשיונות
ליצא ירקות ופירות לחו"ל.

10197' 1987

מירמה בנסיבות מחמירות וגניבה בידי מורשה. בין היתר היו עדויות של לקוחות, שזינמן אמנם נתן להם קבלות תמורת כספים ששילמו, אך אלה לא היו קבלות של "נופים".

● נעצר רק ליומיים

איש המשטרה טען, כי עד היום לא ברור כמה השקיע וזינמן בשכונה, וכי יש צורך לחקור נופים נוספים. הוא ביקש להוציא נגדו צו מעצר ל-15 ימים.

אנחנו לא משוכנעים כי וינמן התכוון להקים את "נופים". אולי היו לו מסדות אחרות של שימוש בכספים שקיבל, טען נציג המשטרה. פרקליטו של וינמן, עו"ד אמיר פלד, רחה את הדברים וטען, כי חברת "נופים" קיבלה את כל האישורים הדרושים בכל הדרגים. "נופים" לא קמה בגלל כשלון עסקי, ולא כתוצאה ממעשי מורמה".

וינמן נעצר רק ליומיים, ושחרר כעבורות. מאז

למה רוצה דוד לוי להציל את "נופים"? ● עובדות: שלוש שנים לאחר נפילת "נופים", שכונת הווילות

בשומרון, נעשים מאמצים לחדש את הבניה ● משרד השיכון יממן תשתית בסך 2 מיליון ש"ח ● "נופים" אולי משחקת ליד של דוד לוי נגד יצחק שמיר, במאבק הפנימי על המנהיגות בליכוד ● 100 מתיישבים שילמו 40 אלף דולר כל אחד, אחרים שילמו פחות, אבל דני וינמן, יצא נקי מהפרשה ● בעוד זמן קצר יפורסם מכרז בין חברות בניה לחידוש העבודה ב"נופים" ● אם לא יהיו 70 משפחות לפחות, מבין רוכשי הווילות, שיסכימו להתגורר במקום, לא יהיה סיוע ממשלתי

דירה של 74 אלף דולר תמורת קוטג' שלא היה

גילה טולידנו הכירה את דני וינמן לפני שהחל בפרויקט "נופים", והתיידדה איתו. כאשר החל לספק ב"נופים", הציע וינמן לה ולבעלה לרכוש בית בשכונה, למרות שהרעית הפוליסית ויתרה על רכישתו מארץ ישראל השלמה. לבני הזוג לא היה כסף, וינמן הציע להם למכור לו את דירתם בגבעתיים, כשיטת ה"סרייד" איר. הם הסכימו.

הבית ב"נופים" לא נמסר עד היום למשפחת טולידנו, אם יעזבו את דירתם בגבעתיים לא יהיה להם לאן ללכת. שווי הדירה הוא 74 אלף דולר, ומשפחת טולידנו שילמה, איפוא, את הסכום הגבוה ביותר תמורת קוטג' שלא היה. דני וינמן: זה באמת מקרה טראגי, אחר הבורחים שהיו בפרשה הזו. ניסיתי לעזור למשפחה הזו בכל מיני דרכים. עוד לא אמרתי את המלה האחרונה שלי.

גילה טולידנו: בגלל דני וינמן, בעלי ואני מתגוררים כיום בתנאי שכירות בדרית, ומנהלם משפחתי על זכותנו לגור בה. לא איבדתי את התקווה לגור ב"נופים", אבל אני לא רוצה שישוץ יותר את שמו של וינמן, ולא מוכנה לסבל ממנו עודה בלשה. אני משוכנעת שאני מוכרת בשכום של כל אנשי נופים".

יצא לפועל. חברת "נאה יקר" השקיעה כמה רב כות דולרים בעבודות הכנה. בעבור זמן קצר נקל על לקישים. הפעם, היה למתיישבים מול. הם עדיין לא הספיקו לשלם ל"נאה יקר" את "תרת חובותיהם ל"נופים".

אבל תיסכולם של המתיישבים גבר. מפולת המים גינת הבנקאית, בחודש אוקטובר 1984, החריפה את מצבם הבסיסי של אחדים מהם. מבין כ-100 מתיישבים, שנשמו וסילמו מיקומם, נותרו כראי שית 1984 רק 180 משפחות.

● להציל את הכסף

לא ברור כמה מבין המתיישבים האלה ירצו להתגורר בשכונה, אם יוחלט להשלים אותה. יש כמיהה כאלה שכל רצונם הוא לנסות ולהציל את הכסף ששולח בשעתו ל"נופים".

כדיס הוציא שומרון נמצא עתה בתהליך השלמה עד צומת מורשה. הדרך מרפת השוין ל"נופים" לא תהיה ארוכה יותר מאשר הדרך מנתניה לתל-אביב, עובדה זו עשויה להשפיע על החלטתם של מתיישבים, וכן למסור אנשים חדשים לשכונה.

אילו מורחי יורר העמותה: למעלה מ-80 אחוז מכלל המשפחות יבואו, כסופו של דבר, לגור ב"נופים", אם יתברר שיש תוכנית רצינית ויש גב ממשלתי.

הדו"ח של אונגר קובע, כי רק אם 100 משפחות יירששו על מנתות לומר ב"נופים", יוכל הענין לקבל תאוצה טבעית. משיחות שהיו לאונגר עם חלק מהמתיישבים התברר לו, לדבריו, כי משקעי העבר עדיין לא נעלמו.

דוד מור, יורר הדירקטוריון של חברת הבניה הממשלתית "שיכון ופיתוח" לשעבר גילה: "ריכרו אתי נציגי המשתכנים וגם גורמים ממשלתיים, בדבר אפשרות שאנחנו ניקח על עצמנו את השלמת המשימה. חברת בניה ממשלתית היא דבר שבהחלט נא בחשבון".

וינמן: בעלי עסקים מסוגי היו עושים אולי צעד קיצוני אחרי שהסתכנו ואיבדו כל כך הרבה, אבל אני אדם חזק, לא ברחתי מהארץ. לשם מה לברוח? כל אלה שהורחם נמצאים בגלות ורוצים לחזור. מה יש להם לעשות בחוץ לארץ? נכון שדרכוני מופקר במשטרה, אבל גם אם היו מחזירים לי אותה, לא הייתי מסתלק מהארץ. לא פשעתי ולא ביצעתי עבירה פלילית".

● כמו הקוץ שנגזל

וינמן נשמע עתה כמו הקוץ שנגזל. אני מוכן להסתלב כחוכמה השלמתו של הישוב, כדי להור כיח היתה לי כוונה כנה, כאמת ובתמים, להקים את הישוב הזה. אני מוכן לגייס הלוואות נוחות כסוק האפור בשביל המשתכנים. אבל, נראה לי כי האווירה עדיין עוינת כלפי.

תזיה מוכן להשקיע מבסדר?

וינמן: לא מדובר בכסף שלי. אני הפסדתי כבר הרבה כסף בפרויקט הזה. אני מוכן לסייע קצת בכסף למשפחות בודדות, שנפגעו במיוחד. העובדה שלקוחותי לשעבר אינם רוצים בו אר נה מפריעה לו. הוא ינסה לשכנע כמה משפחות לקבל את שירותיו. אחר כך, הוא מאמין, יבואו המשפחות האחרות.

מה מריץ את דני וינמן? אחד ממכריו, המבקש להישאר בעלום שם: "הוא יותר פיקח ממה שהוא מראה. אם ימשיך להתעסק בעניני "נופים", אולי יצליח להיחלץ ממישפט, כאשמת ביצוע מעשי מירמה ותונאה".

כאמור, בספטמבר 1986, נעצר וינמן עליוהי הירדה לחקירת פשעים המוריום של המשטרה. בפני סופסת השלום שרה פריש, הציג רב פקר אבי רור רובין שמנה תיקים עני כרס. תיקים אלה כללו עשרות עדויות מחשירות, כי יש ראיות לכאורה הקוסרות את וינמן לעבירות המורום של זיוף,

הריאורגניזציה במשרד השיכון לא תפגע בכוונה להציל את "נופים"

הריאורגניזציה המתכננת עתה בניהול הב"ר של משרד השיכון והשיכון לא תפגע בכוונה להציל את "נופים", בניכוי של השך. אחרי שימונה מנכ"ל חדש למשרד במקומו של תת אלוף (מיל.) ששון שילה, ששחרר מתפקידו ע"י השך דוד לוי, יהיה שיקום "נופים" אחד הנושאים הראשונים על שולחן עבודתו.

דוברת המשרד, עליזה גורן: הפעילות של המשרד תימשך כרגיל בכל התחומים, גם בענין "נופים".

הנהלת המשרד תרון בדו"ח האומן להצלת "נופים" ותקיים את המגעים עם כל הגורמים החיצוניים הקשורים לפרויקט זה. דני וינמן יהיה מבוזת המשרד מחוץ לתמר נה. קיימת כבר החלטה נחרצת לא לשתף אותו ברור כלשהי בפרויקט שהוא היה אחראי לכש-לונג.

לא שמע, לדבריו, מהמשטרה. הוא ימשיך בזמן הקרוב, כמאמצי להפגין נוכחות ב"נופים" - אם תנו לו.

לפני זמן קצר, החליטו כמה מהמתיישבים להפיץ גזי כספת המיועד להקמת היישוב. מחשש שדו"ח אונגר ישתנה, והביורוקרטיה הממשלתית תשחק את שאריות החלוקת הטובות בשטח - החליטו לחדש בעצמם את הבניה בכתיבה הלא גמורים. צעד זה נפקל בתגובה חריפה של בית המשפט, שאסר את המשך הבניה הפרטיזנית.

הנציגות הישראלית עדיין חזקה מועדות לפי ניהול, ואף משרד ממשלה, כולל דוד לוי. "עמנואל" למעשה לא שוקמה. הפירסומים היו מעט מוקדמים. דוד לוי, בלד ישראל או לא, יתקשה לבנות את "נופים" בנחות עצמו. לא בטוח גם שהוא בליכד מעוניין לעשות זאת בנחות עצמו.

הדרך ארוכה, והיא כוללת מיכורים, קבלנים, בנקים, נושים, תובעים, השלמת תשלומים על ידי המשתכנים, פילמוס ציבורי. כל אחד מאלה יכול להקפא את "נופים".

מ' 200

כ' 200

200 → 177

126 מ' 126 ~~מ' 126~~ מ' 126

30 מ' 30
מ' 30

40 מ' 40

50 מ' 50

כדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך:

טל. 240141

ירושלים 91 020

ת"ד 2555

רח' הלל 23

נודינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

כה' ש"ס - דצמ

ה' ש"ס, ג' אב - מר"נ. אר"ס
תאריך: א
חשבת נפתקת - חשבת
סוף

ה'ש"ס

ה'תש"ס ה'תש"ס ה'תש"ס

3'3' + 3'3'

ה'תש"ס ה'תש"ס ה'תש"ס

1800

1, 2, 3, 4, 5

170 64

1c 2 de

600 n Gen



450
150

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך :

סל. 240141

ירושלים 91 020

ת"ד 2555

רח' חלל 23

— פשוט אחרת בעל מכתב
—

ה'אג — 3.7.71 מ.א. דאנ
מ"פ | קאמפס

לחל שלום ל 300 מ"פ
ע"פ
מסעות

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך:

טל. 240141

ירושלים 91 020

ת"ד 2555

רח' הלל 23

הוצאות \$ 20,000 פח 130
 מספר

בגד 1.8 x 75 מיליון
 חשמל 8 אלף 5 מיליון

מים 20 אלף 300 מיליון

28 = 2 x 14 + 2 אלף 500 מיליון
 דינר 15 אלף

ה'ר 12 אלף 28 אלף 12 אלף
 חלק 12 אלף 28 אלף

| | |
|-----|--------|
| 200 | מיליון |
| 200 | מיליון |

(129 45)

unil:

unil:

ng:

1 1 1 1

und via

unil

(quocumque etiam etiam, unil)

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
היועץ המשפטי, ירושלים

תאריך: 5.5.1983

מספר: 3/10/1



אל: הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי באזור יהודה ושומרון

הנדון: הסכם פיתוח עם חברת "נופים"

מאריך: 15.11.82 (א.פ.)

הועבר אלינו בוסת ההסכם שבין הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי לבין חברת "נופים" והרי מקצת הערותינו:

(1) בסעיף א לחסכם: נחבטתי להביא לידיעוהך כי משרד הבינוי והשיכון לא ישתתף בצוות המיגוי.

(2) לסעיף ג: תשלומים ליוזם עבור מבני ציבור.

משרד הבינוי והשיכון לא ישתתף בתשלומים אלה; לפיכך מן הראוי לודא, עובר לחתימה על הסכם הפיתוח, כי בידי הממונה חקציב מתאים לכך.

(3) לסעיף 20: מן הראוי להוסיף הוראה לפיה היוזם יעסיק לצורך בניה על-פי ההסכם, קבלנים הרשומים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיוה.

בברכה,

בניה אבלין

היועץ המשפטי

העתק: המנהל הכללי

ראש המינהל לבניה כפרית ויישובים חדשים.



DEPT. OF AGRICULTURE
AND FORESTRY

NO. 100

1910

THE STATE OF CALIFORNIA

COUNTY OF

IN SENATE

January 1, 1910

REPORT

OF THE

COMMISSIONER

OF AGRICULTURE

AND FORESTRY

FOR THE YEAR 1909

ALBANY, N. Y.: 1910

PRINTED BY THE

UNIVERSITY OF THE STATE OF NEW YORK

PRINTING OFFICE

ALBANY, N. Y.

1910

1910

1910

1910

1910

1910

1910

1910

1910

1910

1910

1910

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: 7.2.84

מספר:

ס/פ

נאום

1. הייתי להעלות שאלה לפני המועצה לא. ב. הארץ
לא י.א.ה. (5.5.83) בקשר הסכם פיתוח עם חברת נאום
(מנהל הא"ר בקאסו)

2. גישה בקנה מידה 9.1.83 בין ביינוי ופניה (הקב"ל)
~~הפניה~~ לבין בוא נכח, וחברה אפיתול אפיון בזה (התעניין) -
קפץ משה לא חב' נאום - יג. התחייבות
אפיון 600 יח"צ.

התעניין מתחייב להתעניין מהקב"ל אפיתול 300 בתוס
התעניין 300 יח"צ.

3. נאום מברה 300 יח"צ והצעה לקבלן א. ב.
גי' מביכה.

משרד הבינוי והשיכון
המינהל לבנייה כפרית
וישובים חדשים

לשכת ראש המינהל לבנייה
כפרית וישובים חדשים.

תאריך: כו סיון תשמ"ג
7 יוני 1983

לכבוד ג. נ. ו. - 21/1 - א. ג. - 376
ר. מ. - 8
ג. א. 2

הנדון 21/1

א. נ. .

בהמשך לפניוכם אלינו בדבר בניה ב 21/1 אבקשכם
לפנות אל מר זאב ברקאי מנהל אגף הפרוגרמות במשרד הבינוי והשיכון, אשר
ירכז הטיפול, מטעם משרדנו בנושא.

חומר, במידה והוגש על ידכם, הועבר למר ברקאי.
כתובתו - משרד הבינוי והשיכון, שיח ג' ראה ירושלים.
טל': 02-277649.

ב. ב. כ. ה.
י. מרגלית
ראש המינהל לבנייה כפרית
וישובים חדשים.

עותקים:

א. וינר - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מר ז. ברקאי - מנהל אגף הפרוגרמות
מר ב. אבלין - יועצת משפטית
מר ש. רודניק - כאן
מר ש. הורוביץ - כאן
מר י. צור - כאן
מר ד. יצחקי - כאן

STATE OF NEW YORK
IN SENATE
JANUARY 1, 1901.

REPORT OF THE
COMMISSIONER OF THE LAND OFFICE

FOR THE YEAR
1900.

ALBANY:

1901.

THE COMMISSIONER OF THE LAND OFFICE HAS THE HONOR TO ACKNOWLEDGE THE RECEIPT OF THE REPORT OF THE COMMISSIONER OF THE LAND OFFICE FOR THE YEAR 1900, AND TO STATE THAT THE SAME HAS BEEN FORWARDED TO THE SENATE AND TO THE HOUSE OF REPRESENTATIVES.

IN WITNESS WHEREOF, I HAVE HEREUNTO SET MY HAND AND SEAL OF OFFICE, AT ALBANY, THIS 1ST DAY OF JANUARY, 1901.

JOHN W. ALLEN,
COMMISSIONER OF THE LAND OFFICE.

ALBANY:
PUBLISHED BY THE
LAND OFFICE, 1901.
PRICE, 10 CENTS.
FOR SALE BY THE
LAND OFFICE, 1901.
ALBANY, N. Y.

ח ו ז ה

שנערך ונחתם בתל-אביב, ביום לחודש שנת 198

ב י ו

דרוקר זכריה, חברה קבלנית לעבודות
אזרחיות, בנין ופיתוח בע"מ

מצד אחד

ל ב י ו

דניאל וינמן

מצד שני

ל ב י ו

בוא נבנה חברה לפיתוח ובנין בע"מ

מצד שלישי

1.01 הואיל ולפי סעיף 10(ב)(4) סיפא להסכם ההרשאה, כהגדרתו להלן, רשאית נופים, כהגדרתה להלן, להתקשר עם קבלני משנה לביצוע עבודות הבניה והפיתוח נשוא הסכם ההרשאה הנ"ל, לפיכך הסכימו הצדדים להתקשר בהסכם זה בתנאים כמפורט להלן.

1.02 בחוזה זה יהיו למונחים הבאים הפירושים המפורטים לצידם כדלקמן:-

(א) דרוקר

דרוקר זכריה, חברה קבלנית לעבודות אזרחיות, בנין ופיתוח בע"מ, חברה הרשומה לפי חוקי מדינת ישראל, מספר רישום שםשרדה הרישום נמצא, שםשרדה הרישום נמצא; אזור התעשיה, קרית אתא;

(ב) וינמן

דניאל וינמן ת.ז. 793900 מרח' הגדרות 15, סביון;

(ג) נופים

נופים מפעלים כלכליים בע"מ, חברה הרשומה לפי חוקי מדינת ישראל, מספר רישום 51-075233-0, שםשרדה הרישום נמצא בבית אסיה, רח' ויצמן 4, תל-אביב;

(ד) הסכם ההרשאה

הסכם פיתוח מיום 15.11.1982 בין הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי לבין נופים, שהעתקו רצ"ב;

(ה) חברת הבניה

בוא נבנה חברה לפיתוח ובנין בע"מ, חברה הרשומה לפי חוקי מדינת ישראל, מספר רישום 51-0592743-7, שםשרדה הרישום נמצא באזור התעשיה, קרית אתא, אצל דרוקר זכריה, חברה קבלנית לעבודות אזרחיות, בנין ופיתוח בע"מ;

1.02 עותקים

כל אחד מארבעת העותקים בהם נערך חוזה זה יחשב בבחינת ראיה טובה ביותר על דבר תוכנו.

1.03 יחיד ורבים

הנאמר בלשון יחיד, כוונתו אף לרבים והנאמר בלשון זכר, כוונתו אף בלשון נקבה וכו' להיפר.

1.04 הערות שוליים

הערות השוליים מובאות בחוזה זה לצרכי נוחיות בלבד ולא ישמשו או יובאו בחשבון חצור פירוש כלשהו של חוזה זה.

1.05 שמירת זכויות

הצדדים רשאים לנצל זכות מזכויותיהם בעת כלשהיא והמנעות מלעשות כן במשך זמן כלשהו לא תהווה, לא תיצור

ולא תירשם כהשתק לתביעת זכות כזו על ידו בעתיד ולא
תיחשב כויתור מצידו על זכות כזו, אלא אם כן ויתר צד
כלשהו עליה במפורש ובכתב.

נספחים

1.06

כל הנספחים המוזכרים ומצורפים לחוזה זה מהווים חלק
בלתי נפרד הימנו ויראו את תוכנו של כל אחד מהנספחים
כאילו הוא כלול בסעיף עיקרי שווה בערכו לשאר סעיפי
חוזה זה.

הודעות

1.07

הצדדים קובעים את כתובותיהם לצרכי חוזה זה כדלקמן,
אלא אם כן הודיע צד למישנהו על שינוי כתובת:-

דרוקר:- איזור התעשיה, קרית אתא.

וינמן:- ע"י דניאל ש. הופד, עו"ד, מרח' שרת 45,
תל-אביב 62 504.

חברת הבניה:- אצל דרוקר.

וכל הודעה שתישלח ע"י צד אחד למשנהו בדאר רשום תחשב
כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה למשלוח
בדאר.

מצגים

2.

דרוקר ווינמן מעונינים להחזיק אחזקות שוות במניות
חברת הבניה.

2.01

דרוקר ווינמן מעונינים לגרום לכך שחברת הבניה תשמש
כקבלן משנה של נופים לביצוע כל עבודות הבניה והפיתוח
שנופים התחייבה להם בהסכם ההרשאה, למעט 78 יחידות
מגורים.

2.02

וינמן מצהיר בזה כי לחברת הבניה אין כל התחייבויות
ו/או חובות כלפי צדדים שלישיים, למעט ההתחייבויות עפ"י
הסכם זה והוראותיו.

2.03

הקצאת מניות

3.

במעמד חתימת חוזה זה תקצה חברת הבניה לדרוקר 100
מניות רגילות בנות 1.- שקל כל אחת על מנת שדרוקר
תחזיק 50% מהון המניות המונפק של חברת הבניה.

3.01

לצורך ביצוע האמור בסעיף 3.01 ייחתמו במעמד חתימת
חוזה זה הנספחים הבאים:-

3.02

(א) בקשה למניות בחברת הבניה - ע"י דרוקר;

(ב) פרטי-כל מועצת המנהלים של חברת הבניה המאשר
הקצאת מניות לדרוקר והודעה על כך לרשם החברות -
ע"י וינמן;

(ג) מכתב הקצאה של חברת הבניה לדרוקר - ע"י חברת
הבניה;

(ד) פרטי-כל האסיפה הכללית של חברת הבניה המתקן את
תזכיר ותקנות ההתאגדות שלה והודעה על כך לרשם
החברות - ע"י וינמן;

מוסכם בזה כי אם חברת הבניה תמצא לנכון תקים חברת הבניה חברת בת לבניה באחזקה מלאה של חברת הבניה ובעלי מניותיה (להלן: "חברת הבת לבניה").

5. הפסדים ומימון ביניים

- 5.01 אם ייווצרו פערי מימון ביניים בחברת הבניה בביצוע פרויקט נופים ו/או ידרשו בטחונות, כי אז תהא דרוקר אחראית להשגת מימון הביניים שיידרש, אם יידרש, לחברת הבניה ו/או המצאת הבטחונות ואילו הוצאות המימון כנ"ל ו/או הוצאת הבטחונות, יחשבו להוצאות חברת הבניה ויכוסו על ידה.
- 5.02 היה והדו"ח הכספי המבוקר ליום 31.3.1985 ולכל יום סוף שנת מאזן לאחר מכן לפעילות חברת הבניה העלה כי חברת הבניה או חברת הבת לבניה הפסידה כספים, כי אז ישאו וינמן ודרוקר בהפסד בחלקים שווים ויכסו אותם בחברת הבניה או בחברת הבת לבניה. מוסכם כי אם דרוקר תשא בהוצאות מימון בגין הפסדים כאמור יוחזרו לה הוצאות המימון ע"י חברת הבניה בתוספת ריבית חח"ד כפי שתחול מעת לעת בבנק הפועלים.
- 5.03 להבטחת התחייבויות הצדדים עפ"י סעיף 5.02 לעיל, משעבדים בזה וינמן ודרוקר, זה לזה, את כל מניותיהם בחברת הבניה ווינמן משעבד בזה לדרוקר גם את מניותיו בנופים.

6. פ ר ו י י ק ט נ ו פ י ם

- 6.01 וינמן ודרוקר מתחייבים בזה לגרום לכך שבמעמד חתימת חוזה זה יחתמו חברת הבניה ונופים על חוזה לקבלנות משנה הרצ"ב.
- 6.02 וינמן מתחייב בזה כי לא יפעיל את כוחו בחברת הבניה למניעת קבלת הצעות של דרוקר או הצעות של אחרים שיוצעו על ידו, לקבלנות משנה עבור חברת הבניה במסגרת ההסכם שתחתום עם נופים כאמור בסעיף 6.01 לעיל (להלן: "הצעות דרוקר"), אם ובמידה והצעות דרוקר לא תעלנה על יותר מ-5% מהצעות מתחרות של חברות מבוססות ומאורגנות אחרות או שדרוקר תהא נכונה לבצע את העבודות במחיר שאינו עולה על 5% מהצעות כנ"ל. היה והצעות דרוקר לא תעמודנה בתנאי התחרות כנ"ל כי אז מתחייבת דרוקר שלא להפעיל את כוחה בחברת הבניה למניעת קבלת הצעות אחרות ולאפשר לחברת הבניה לקבל הצעות אחרות כרצונה. סעיף זה לא יחול על חוזה קבלנות המשנה שנחתם בין דרוקר לחברת הבניה.
- 6.03 וינמן מתחייב בזה כי היה ודרוקר תמצא כי חברת הבניה אינה יכולה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי נופים עקב הנחיות שנופים תדרש לתת לחברת הבניה על פי הסכם ההרשאה, לא יפעיל וינמן את כוחו בחברת הבניה על מנת למנוע מחברת הבניה ביטול ההסכם שבין חברת הבניה לנופים, בכפוף להחלטת הבורר כאמור בסעיף 2.03 לחוזה שבין חברת הבניה לנופים.
- 6.04 וינמן מתחייב בזה כי היה ודרוקר תמצא כי לחברת הבניה נחוץ ביטוח כל שהוא, לא יפעיל וינמן את כוחו בחברת הבניה על מנת למנוע מחברת הבניה עשיית הביטוח.

מוסכם בין הצדדים כי לנופים הזכות להודיע לחברת הבניה
שחוצה קבלנות המשנה לא יחול על בנית 78 יחידות
מגורים.

6.05

7. ב ו ר ר ו ת

כל הסכסוכים וחילוקי הדעות שיתגלו בין הצדדים בקשר
לחוצה זה, ימסרו להכרעת בורר שיוסכם עליו בין הצדדים
כבורר דן יחיד.

7.01

חתימת הצדדים על חוצה זה משמש גם כחתימה על הסכם
בוררות בין הצדדים.

7.02

על חוצה זה יחולו דיני מדינת ישראל.

7.03

ולראיה באו הצדדים על החתום:-

ו י נ מ ו

ד ר ו ק ר

חברת הבניה

החתומה מטה ערבה בזה לכל התחייבויות
וינמן עפ"י הסכם זה.

אנשים סוכנות לביטוח בע"מ

ד י ו ר ב. פ. בע"מ

תל-אביב,

לכבוד
בוא נבנה חברה לפיתוח ובנין בע"מ
רח' ויצמן 4
תל-אביב

א. נ.

הננו מבקשים בזה להקצות לנו 100 מניות רגילות בנות - 1 שקל כל אחת בחברתכם והננו מסכימים בזה לקבל את מיספר המניות הנ"ל ולשלם את תמורתן לפי דרישה ראשונה ונא לרשום אותנו בפנקס-החברים של החברה כבעלי המניות האלה בהתאם לתקנות החברה ותזכירה.

בכבוד רב

ד י ו ר ב. פ. בע"מ

חברת בוא נבנה בע"מ

פרטי - כל

מישיבת מועצת המנהלים של החברה שהתקיימה במשרדה הרשום ביום
לחודש שנת 198.

נוכח: - דניאל וינמן, מנהל יחיד

כל חברי מועצת המנהלים בהיותם נוכחים בישיבה זו מוותרים על כל
הודעה שהיו זכאים לה בקשר לישיבה זו וההחלטות שרירות וקיימות
כהחלטות שנתקבלו בישיבה שנועדה ונתקיימה כדיון.

הוחלט פה אחד: -

1. לאשר בקשת חברת דיור ב.פ. בע"מ ולהקצות לה 100 מניות
רגילות בנות - 1 שקל כל אחת.
2. להודיע לחברת דיור ב.פ. בע"מ ולרשם החברות על ההקצאה הנ"ל.
3. לקבוע את משרדה הרשום של החברה ברח' מונטיפיורי 39,
תל-אביב, אצל חב' דיור ב.פ. בע"מ ולהודיע לרשם החברות על
שינוי כתובת המשרד הרשום של החברה.

דניאל וינמן
מנהל

הנני מאשר בזה כי ההחלטה הנ"ל
נתקבלה כדיון ומחייבת את החברה.

תאריך:

דניאל ש. הופר, עו"ד

17

בוא נבנה חברה לפיתוח ובנין בע"מ

תל-אביב,

לכבוד
ד"ר ב.פ. בע"מ
תל-אביב

א. נ.

בתשובה לבקשתכם מיום
להודיעכם, שבאסיפת המנהלים של החברה מיום
להקצות לכם 100 מניות רגילות בנות - 1 שקל כל אחת.
הסכום המגיע ממכם עם הגשת הבקשה למניות הנ"ל והקצאתו - 100 שקל
פחות: נתקבל ממכם עם הבקשה
נשארם חייבים סך
אפס
100 שקל -
נא לשלם את הסכום הנ"ל 30 יום לאחר שאסיפת המנהלים תפתח חשבון
בנק לחברה.
במועד המתאים תימסר לכם הודעה הקובעת מתי תוכלו להמיר מכתב
הקצאה זה בתעודת מניה.

בשם בוא נבנה חברה לפיתוח ובנין בע"מ
דניאל וינמן - מנהל

פקודת החברות הודעה על קבלת החלטה מיוחדת

שם החברה: בוא נבנה חברה לפיתוח ובנין בע"מ ח.פ. 51-092743-7
הוגש לרישום ע"י: ש. הופר, ושות', עורכי דין, רח' שרת 45, תל-
אביב 504 62, טלפון 421686 או 421278 (03).

לכבוד
רשם החברות
ירושלים

ניתנת בזה הודעה כי באסיפה כללית שלא מן המניין של החברה הנ"ל
שנועדה ונתכנסה כהלכה ביום
הנ"ל נתקבלו ההחלטות הבאות כהחלטות מיוחדות:

1. לשנות את הוראות תזכיר ההתאגדות של החברה בנוגע
למטרות החברה ע"י החלפת סעיף 2 לתזכיר ההתאגדות של החברה בסעיף
הבא:-

"לחברה תהא כשרות כללית לעסוק בכל פעולה משפטית
ובמיוחד בפעולות בניה."

2. לתקן את תקנות ההתאגדות של החברה כדלקמו:-

(א) להחליף את תקנה 6 בתקנה הבאה:

"המנהלים יהיו רשאים לפי שיקול דעתם המוחלט
לסרב לרשום העברת מניות איזה שהם בחברה, מבלי
שיהיו מחוייבים לתת נימוקים לסרובם, ובלבד
שמותר יהיה להעביר מניות בתוך קבוצת סולל
בונה ו/או בתוך קבוצת חברות שבשליטת מר
דניאל וינמן בהודעה בכתב ומראש לחברה."

(ב) להחליף את תקנה 11 בתקנה הבאה:

"מספר המנהלים של החברה יהיה שש (6)."

(ג) להחליף את תקנה 13 בתקנה הבאה:

"מנהלים כפי שיתמנו מדי פעם על
ידי אסיפת המנהלים, יהיו רשאים להופיע,
לחתום ולפעול בשם החברה (להלו):-
"מנהלים מורשים" וכל מסמך שיוחתם על
ידי מנהלים מורשים או על ידי מי שנתמנה
על ידי מנהלים מורשים, בצירוף חותמת
החברה, יחייב את החברה."

(ד) להחליף את תקנה 15 בתקנה הבאה:

"(א) כל מנהל, פקיד או נושא משרה בחברה
יוכל להתקשר עם החברה בחוזים בתורת
קונה, מוכר, שוכר, משכיר, חוכר, לוה, מלוה,
מלווה, עובד, מעסיק או בכל צורה אחרת
שהיא ובלבד שגילה את היותו בעל ענין
באסיפת המנהלים ולא השתתף בהצבעה
באסיפת המנהלים בקשר לענינו כאמור."

(ב) במקרה של אי השתתפות מנהל בהצבעה
כאמור בסעיף קטן (א) לעיל יוכל אותו
מנהל למנות לעצמו מנהל חליף שיהא
זכאי להצביע במקום אותו מנהל."

(ה) תקנה 18 בטלה.

(ו) תקנה 53 לתקנות הכלולות בלוח א' של התוספת השלישית לפקודת החברות (פרק כב') (להלן: "תוספת שלישית") בטלה.

(ז) תקנה 71 לתוספת השלישית תוחלף בתקנה הבאה:

"(א) אסיפת המנהלים תמנה למנהל עסקים ומנהל כספים של החברה את מי שמנכ"ל חב' דיור ב.פ. בע"מ יציע ואסיפת המנהלים תקבע את שכרם.

(ב) מנהל העסקים ומנהל הכספים לא יהיו חברים באסיפת המנהלים מכח תפקידם"

(ח) תקנה 75 לתוספת השלישית תוחלף בתקנה הבאה:

"אין לטבוע את חותמת החברה על שום כתב אלא בתוקף החלטה של אסיפת המנהלים או מי שהוסמך על ידה."

(ט) תקנה 76 לתוספת השלישית בטלה.

(י) תקנות 77 עד 85 (כולל) לתוספת השלישית בטלות ובמקומן תבוא התקנה הבאה:-

"האסיפה הכללית תבחר את אותם 3 אנשים שיוצגו לצורך כך ע"י כל חבר ו/או חברים המחזיקים ביחד מחצית ממספר הקולות של החברה (להלן: "קבוצה"). הקבוצה רשאית לפטר מנהל שמונה עפ"י הצעתה. התפטר ו/או פוטר ו/או לא יכול למלא, באופן זמני או קבוע, את תפקידו מנהל שהוצא ע"י קבוצה (להלן: "מנהל מתפטר") תוכל הקבוצה אשר עפ"י הצעתה מונה אותו מנהל למנות במקומו מנהל חליף עד שהאסיפה הכללית תבחר, כאמור, מנהל אחר במקום המנהל המתפטר."

(יא) תקנה 87 לתוספת השלישית תוחלף בתקנה הבאה:

"המניין החוקי הנחוץ לשם הנהלת עסקי המנהלים הוא ארבע (4)."

(יב) תקנה 89 לתוספת השלישית תוחלף בתקנה הבאה:

"יו"ר אסיפת המנהלים הוא מר דניאל וינמן או מנהל או מנהל חליף שמונה על ידו."

(יג) להוסיף לתקנות ההתאגדות את התקנה הבאה:

"במקרה של מבוזי סתום ו/או סכסוך ו/או מחלוקת בחברה ו/או בין החברים (להלן: "מחלוקת") תובא המחלוקת להכרעת מנכ"ל חברת סולל בונה בע"מ, כבורר דו יחיד. הבורר לא יהיה כבול לסדרי הדיון והראיות."

תאריך:

אני מאשר את נוסח
ההחלטה הנ"ל

דניאל וינמן
יו"ר האסיפה ומנהל

מדינת ישראל / משרד המשפטים

תוספת שניה
(תקנה 2)

רשם החברות

מינוי מנהלים ראשונים ושינויים בהנהלה
בהתאם לסעיף 76 לפקודת החברות)

שם החברה

| | | | | | | | |
|------------------|----|-----------|----|----------|----|---------------------|----|
| קוד | | מספר חברה | | קוד | | DUP | |
| 1 | 3 | 4 | 12 | 1 | 3 | 4 | 21 |
| 40 | | 5 | | 41 | | | |
| מס' זהות או חברה | | מס' סודר | | שם המנהל | | (שם אדם או שם חברה) | |
| 1 | 3 | 4 | 12 | 1 | 3 | 4 | 21 |
| 13 | 21 | 22 | 27 | 28 | 32 | 42 | 33 |
| מס' זהות או חברה | | מס' סודר | | שם המנהל | | (שם אדם או שם חברה) | |
| 1 | 3 | 4 | 12 | 1 | 3 | 4 | 21 |
| 13 | 21 | 22 | 27 | 28 | 32 | 42 | 33 |

אנשים שחולו להיות מנהלים

| | | | | | | | |
|------------------|----|----------|----|----------|----|----------------|----|
| קוד | | DUP | | קוד | | DUP | |
| 1 | 3 | 4 | 12 | 1 | 3 | 4 | 21 |
| 42 | | | | 42 | | | |
| מס' זהות או חברה | | מס' סודר | | שם המנהל | | שם המנהל לשעבר | |
| 1 | 3 | 4 | 12 | 1 | 3 | 4 | 21 |
| 13 | 21 | 22 | 27 | 28 | 32 | 42 | 33 |
| מס' זהות או חברה | | מס' סודר | | שם המנהל | | שם המנהל לשעבר | |
| 1 | 3 | 4 | 12 | 1 | 3 | 4 | 21 |
| 13 | 21 | 22 | 27 | 28 | 32 | 42 | 33 |

הגני לאשר כי הפרטים בטופס הינם נכונים ושלמים.

תאריך ההודעה _____ שם החותם _____ תפקידו בחברה _____ חתימה _____
אני _____ עו"ד/רו"ח של החברה _____ מאשר שזו חתימתו של מר _____ חתימת עו"ד/רו"ח של חברה _____
(שם) (מער)

את ההודעה יש להגיש תוך תקופת 14 יום מתאריך מינוי מנהלים הראשונים או מיום השינוי

1.7.1981

הודעה על כתובת משרד רשום או כל שינוי כתובת

(בהתאם לסעיף 59 לפקודת חברות)

| קוד |
|-----|
| 17 |
| 1 3 |

| מספר חברה | | |
|-----------|----------|----|
| 1 | מס. סודר | 2 |
| 5 | | |
| 4 | | 12 |

שם החברה

מודיעים בזה בהתאם לסעיף 59 לפקודת החברות שהמשרד הרשום של החברה נמצא בכתובת דלהלן:

| כתובת | | | | | מיקום |
|----------|----------|-------|------|------|-------|
| מס' הבית | נמצא אצל | מיקוד | ת.ד. | רחוב | |
| | | | | | |
| 74 | | 23 | 16 | 15 | 13 |

(ציון תיבת הדואר בלבד אינו מספיק)

הנני לאשר כי הפרטים בהודעה זו הינם נכונים ושלמים.

תאריך _____ תפקיד החותם בחברה _____ שם החותם _____ תחתימה _____

יש להגיש טופס זה בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ-28 יום מתאריך האנווד או השינוי הכל לפי המקרה.

לשימוש המשרד

השינוי נרשם בפנקס החברות בתאריך _____

חברת בוא נבנה בע"מ

פרטי - כל

מאסיפה כללית יוצאת מן הכלל של החברה שהתקיימה במשרדה הרשום
ביום לחודש שנת 198.

נוכח: - כל בעלי המניות של החברה

ליו"ר האסיפה נבחר מר דניאל וינמן

כל בעלי המניות בהיותם נוכחים באסיפה זו מוותרים על כל הודעה
שהיו זכאים לה בקשר לאסיפה זאת או להחלטותיה המיוחדות וההחלטות
המיוחדות שרירות וקיימות כהחלטות מיוחדות שנתקבלו באסיפה כללית
יוצאת מן הכלל שנועדה ונתקיימה כדון.

הוחלט פה אחד

למנות כמנהלים בחברה:-

1. מטעם חב' דיור ב.פ. בע"מ את ה"ה יוסף שטיינמן,
2. מטעם דניאל וינמן את דניאל וינמן, שהחלטה זו חוזרת ומאשרת את מינוי, ואת ה"ה דניאל ש. הופר ושמואל שקד.

הוחלט פה אחד בתור החלטה מיוחדת:-

1. לשנות את הוראות תזכיר ההתאגדות של החברה בנוגע למטרות החברה ע"י החלפת סעיף 2 לתזכיר ההתאגדות של החברה בסעיף הבא:-

"לחברה תהא כשרות כללית לעסוק בכל פעולה משפטית ובמיוחד בפעולות בניה."

2. לתקן את תקנות ההתאגדות של החברה כדלקמן:-

(א) להחליף את תקנה 6 בתקנה הבאה:

"המנהלים יהיו רשאים לפי שיקול דעתם המוחלט לסרב לרשום העברת מניות איזה שהם בחברה, מבלי שיהיו מחוייבים לתת נימוקים לסרובם, ובלבד שמותר יהיה להעביר מניות בתור קבוצת סולל בונה ו/או בתור קבוצת חברות שבשליטת מר דניאל וינמן בהודעה בכתב ומראש לחברה."

(ב) להחליף את תקנה 11 בתקנה הבאה:

"מספר המנהלים של החברה יהיה שש (6)."

(ג) להחליף את תקנה 13 בתקנה הבאה:

"מנהלים כפי שיתמנו מדי פעם על ידי אסיפת המנהלים, יהיו רשאים להופיע, לחתום ולפעול בשם החברה (להלו):-

13-543

"מנהלים מורשים" וכל מסמך שיחתם על ידי מנהלים מורשים או על ידי מי שנתמנה על ידי מנהלים מורשים, בצירוף חותמת החברה, יחייב את החברה."

(ד) להחליף את תקנה 15 בתקנה הבאה:

"(א) כל מנהל, פקיד או נושא משרה בחברה יוכל להתקשר עם החברה בחוזים בתורת קונה, מוכר, שוכר, משכיר, חוכר, לווה, מלווה, עובד, מעסיק או בכל צורה אחרת שהיא ובלבד שגילה את היותו בעל ענין באסיפת המנהלים ולא השתתף בהצבעה באסיפת המנהלים בקשר לענינו כאמור.

(ב) במקרה של אי השתתפות מנהל בהצבעה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל יוכל אותו מנהל למנות לעצמו מנהל חליף שיהא זכאי להצביע במקום אותו מנהל."

(ה) תקנה 18 בטלה.

(ו) תקנה 53 לתקנות הכלולות בלוח א' של התוספת השלישית לפקודת החברות (פרק כב') (להלן: "תוספת שלישית") בטלה.

(ז) תקנה 71 לתוספת השלישית תוחלף בתקנה הבאה:

"(א) אסיפת המנהלים תמנה למנהל עסקים ומנהל כספים של החברה את מי שמנכ"ל חב' דיור ב.פ. בע"מ יציע ואסיפת המנהלים תקבע את שכם.

(ב) מנהל העסקים ומנהל הכספים לא יהיו חברים באסיפת המנהלים מכח תפקידם"

(ח) תקנה 75 לתוספת השלישית תוחלף בתקנה הבאה:

"אין לטבוע את חותמת החברה על שום כתב אלא בתוקף החלטה של אסיפת המנהלים או מי שהוסמך על ידה."

(ט) תקנה 76 לתוספת השלישית בטלה.

(י) תקנות 77 עד 85 (כולל) לתוספת השלישית בטלות ובמקומן תבוא התקנה הבאה:-

"האסיפה הכללית תבחר את אותם 3 אנשים שיוצגו לצורך כך ע"י כל חבר ו/או חברים המחזיקים ביחד מחצית ממספר הקולות של החברה (להלן: "קבוצה"). הקבוצה רשאית לפטר מנהל שמונה עפ"י הצעתה. התפטר ו/או פוטר ו/או לא יכול למלא, באופן זמני או קבוע, את תפקידו מנהל שהוצא ע"י קבוצה (להלן: "מנהל מתפטר") תוכל הקבוצה אשר עפ"י הצעתה מונה אותו מנהל למנות במקומו מנהל חליף עד שהאסיפה הכללית תבחר, כאמור, מנהל אחר במקום המנהל המתפטר."

(יא) תקנה 87 לתוספת השלישית תוחלף בתקנה הבאה:

"המניין החוקי הנחוץ לשם הנהלת עסקי המנהלים הוא ארבע (4)."

(יב) תקנה 89 לתוספת השלישית תוחלף בתקנה הבאה:

"יו"ר אסיפת המנהלים הוא מר דניאל וינמן או מנהל או מנהל חליף שמונה על ידו."

(יג) להוסיף לתקנות ההתאגדות את התקנה הבאה:

"במקרה של מבוי סתום ו/או סכסוך ו/או מחלוקת בחברה ו/או בין החברים (להלן: "מחלוקת") תובא המחלוקת להכרעת מנכ"ל חברת סולל בונה בע"מ, כבורר דו יחיד. הבורר לא יהיה כבול לסדרי הדין והראיות."

תאריך:

אני מאשר את נוסח
ההחלטה הנ"ל

דניאל וינמו
יו"ר האסיפה ומנהל

הריני לאשר בזה כי ההחלטות
הנ"ל נתקבלו כדיון ומחייבות
את החברה.

תאריך

דניאל ש. הופר, עו"ד

10795

חוזה בניה

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום 5 לחודש יוני 1983

ב י ו

דרוקר זכריה חברה קבלנית לעבודות
אזרחיות, בנין ופיתוח בע"מ
(להלן: "הקבלן"),

מצד אחד

ל ב י ו

בוא נבנה חברה לפיתוח ובנין בע"מ
(להלן: "המזמין"),

מצד שני

הואיל והמזמין חתם על חוזה לקבלנות משנה עם חב' נופים
מפעלים כלכליים בע"מ (להלן: "המזמין הראשי"), הכולל
בין השאר, התחייבות לבינוי 600 יחידות דיור למגורים
(להלן: "הבתים") במתחם יקיר לי שבשומרון, על
המקרקעין המתוחמים במפה הרצ"ב (להלן: "שטח הבניה");
והואיל והמזמין מעונין למסור את בינוי הבתים לקבלן והקבלן
מעונין לבנות עבור המזמין את הבתים, והכל עפ"י תנאי
חוזה זה;

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

1. המזמין מוסר בזה לקבלן והקבלן מקבל בזה מהמזמין את
בינוי הבתים על בסיס רשימת הכמויות, המחירים ונייר העבודה
לטיפול ב' שהעתקם רצ"ב, בניכוי 13% (להלן: "הצעת הקבלן")
ובתנאים כמפורט בחוזה זה. מוסכם בזה על הצדדים כי ביצוע העבודות
כאמור ייעשה כ-TURN KEY PROJECT, ובלבד שעד למסד הבניה העבודות
יהיו למדידה וכל העבודות מהמסד ומעלה יבוצעו פאושאל (בהתאם לתנאי חוזה זה)
2. המזמין מתחייב בזה להמציא לקבלן, מדי פעם בפעם,
הזמנות עבודה עבור בתים מדגמי שקד/קצר, כהגדרתם להלן, או דגם
חדש, כהגדרתו להלן, (להלן: "הזמנות העבודה") ובלבד שמוסכם כי

בכפוף למכירתם ע"י המזמין הראשי, זכאי הקבלן לבנות 600 יחידות דיור למגורים.

3. הקבלן יבנה את הבתים, שיוזמנו אצלו ע"י המזמין בהזמנות עבודה, עפ"י תוכניות עבודה, תכניות מפורטות, מפרט מיוחד, כתבי כמויות ומפרט בניה שייקבעו ע"י המזמין (להלן: -

"מפרטי הבניה") ובלבד שאם הקבלן יציע למזמין שינויים באחד מאלה, למזמין שיקול דעת מוחלט להסכים לשינוי או לסרב לו, אך המזמין לא יסרב להצעת הקבלן ללא נימוק סביר. *מקד/קצף 83/ק*

4. מוסכם בזה בין הצדדים כי המזמין זכאי להזמין אצל הקבלן בהזמנות עבודה את בתים עפ"י 7 דגמי הבתים (להלן: - "דגמי שקד/קצף"), שבתוכניות העבודה שהעתק מהן רצ"ב (להלן: - "תוכניות העבודה").

5. דגמי שקד/קצף יבנו ע"י הקבלן בהתאם לתוכניות העבודה, מסמכי המכרז ומפרט הבניה הרצופים בזה ובהתאם לתוכניות מפורטות שיומצאו לקבלן ע"י המזמין (להלן: - "מסמכי הבניה"). הקבלן מאשר בזה כי הודע לו שהמזמין הראשי מכר את דגמי שקד/קצף לצדדים שלישיים בהתאם למפרט הבניה ותוכניות העבודה שבמסמכי הבניה ולפיכך מתחייב הקבלן לבנות את דגמי שקד/קצף בהתאם לקבוע בהם. הקבלן מאשר בזה עוד, כי עיין במסמכי הבניה וכי אין מניעה לבנות את דגמי שקד/קצף בהתאם להם.

6. מוסכם בזה כי בכל מקרה בו יש סתירה בין מסמך מפרטי הבניה 1/א-מסמך ממסמכי הבניה לבין תקן הבניה הישראלי מחייב בקבלן הבניה הישראלי. עוד מוסכם כי הקבלן זכאי בתוך 4 ימים מיום חתימת חוזה זה לדרוש מהמזמין התאמת מסמכי הבניה לתקן הבניה הישראלי במקרה ולדעת הקבלן קיימת סתירה ביניהם.

7. התכנון המפורט של דגמי שקד/קצף הינו באחריות המזמין והמזמין מתחייב לסיים את התיכנון המפורט כאמור בתוך 45 יום מתאריך חתימת חוזה זה (להלן: - "התוכניות המפורטות"). יחד עם זאת, הקבלן יהא זכאי, בתוך ¹⁵ ימים מתאריך חתימת חוזה זה להציע למזמין שינויים בתוכניות ההעבודה, ולמזמין שיקול דעת להסכים או לסרב לשינוי כאמור. המזמין לא יסרב להצעה שתוצע לו כאמור ללא נימוק סביר. במידה והמזמין יסכים לשינוי שיוצע לו כאמור כי אז

תחול על הקבלן והאחריות לתכנון המפורט הנוגע, במישרין ו/או
בעקיפין, לשינוי כאמור.

8. (א) בנוסף לדגמי שקד/קצף יהיו הצדדים זכאים להציע
בנית דגמי בתים נוספים, שייבנו ע"י הקבלן עפ"י הוראות חוזה זה
(להלן: "דגם חדש").

(ב) מוסכם בזה כי השטח, המפרט המיוחד ומפרט הבניה של
כל דגם חדש הינם בשיקול דעתו המוחלט של המזמין, אך המזמין לא
יסרב להצעת דגם חדש שתוצע ע"י הקבלן, ללא נימוק סביר.

(ג) הצדדים יסכימו למחיר התמורה שהקבלן יהא זכאי
עבור בנית כל בית עפ"י דגם חדש על בסיס מחיר התמורה שהקבלן זכאי
בגין דגמי שקד/קצף (להלן: "תמורת דגם חדש").

(ד) היה והצדדים לא יגיעו להסכמה על תמורת דגם חדש,
תובא המחלוקת להכרעתו של הבורר בהתאם לתנאי הבוררות שבחוזה זה.

(ה) מועדי התשלום שהקבלן יהא זכאי להם בגין בית
שיוזמן אצלו ע"י המזמין בהזמנת עבודה בגין דגם חדש הם בהתאם
לתזרים מועדי התמורה שהקבלן זכאי לה בגין דגמי שקד/קצף כשהוא
מותאם יחסית למועד שהמזמין ינקוב בהזמנת העבודה, עפ"י הוראות
חוזה זה.

9. תמורת כל התחייבויות הקבלן עפ"י חוזה זה ישלם המזמין
לקבלן בגין כל בית מדגמי שקד/קצף את התמורה שתקבע בדרך כדלקמן:-

(א) בתור ⁶⁰ יום מתאריך חתימת חוזה זה יסיים המזמין
את כתבי הכמויות לכל אחד מדגמי שקד/קצף בהתאם לתוכניות
המפורטות (להלן: "כתבי הכמויות");

(ב) כתבי הכמויות יועברו ע"י המזמין, בתור ⁶⁰ יום
מתאריך חתימת חוזה, למומחה שייקבע ע"י המזמין והקבלן (להלן:-
"המומחה") בצירוף התוכניות המפורטות;

(ג) המומחה יבדוק אם כתבי הכמויות והגדרת הסעיפים
באם הם תואמים את התוכניות המפורטות והגדרת הסעיפים לאור מפרט
הבניה שבמסמכי הבניה והאגודת הבניה, תקן-ישראל והמפרט הבין
משרדי (להלן: "המפרט הבין משרדי"). אם המומחה ימצא את ⁶⁰ יום זכאי

הכמויות כתואמים כאמור יאשרם. אם המומחה ימצא את כתבי הכמויות דכאי
 כבלתי תואמים כאמור יערוך המומחה את ההתאמות הדרושות על בסיס
 המפרט הבין משרדי, התוכניות המפורטות ומפרט הבניה שבמסמכי הבניה
 וימציא לצדדים כתבי כמויות מותאמים (כל ס"ק ג) להלן: - "כתבי
 כמויות מאושרות";

(ד) המומחה יציב לצד כל פריט ופריט בכתבי כמויות
 מאושרות את המחירים שהקבלן נקב בהצעת הקבלן. במידה וכתבי כמויות
 מאושרות כוללות פריט שאין לגביו מחיר בהצעת הקבלן יקבע מחירו על
 פי ניתוח המחירים הנקובים בהצעת הקבלן (כל ס"ק ד) להלן: - "כתבי
 כמויות ומחירים מאושרים";

(ה) לגבי מחירים שאינם כלולים בהצעת הקבלן ולא ניתן
 להגיע למחיר בדרך של ניתוח הצעת הקבלן ימנע המומחה מהצבת מחיר
 והמחיר ייקבע ע"י הצדדים בהסכמה הדדית.

(ו) מוצהר בזה כי השער שנקבע למחירי היחידה בהצעת
 הקבלן הינו 32 שקל ל- 1 \$ ארה"ב.

(ז) המומחה ימציא לצדדים בתוך 30 יום ממועד קבלת
 המסמכים כאמור בס"ק (ב) לעיל את כתבי כמויות ומחירים מאושרים;
 (ו) בתוך 14 יום מיום שהמומחה ימציא לצדדים את כתבי
 כמויות ומחירים מאושרים כאמור בס"ק (ה) לעיל יסכמו הצדדים מחיר
 סופי ומוחלט לכל בית מדגמי שקד/קצף שהמזמין ישלם לקבלן והקבלן
 יהא זכאי לקבל מהמזמין עבור כל בית כאמור שהמזמין יהא זכאי
 להזמין מהקבלן עפ"י הוראות חוזה זה (להלן: - "התמורה"). התמורה
 אינה כוללת מס ערך מוסף. לגבי העבודות עד למסד הבנין תקבע
 התמורה על בסיס כתבי כמויות ומחירים מאושרים לפי מדידה למעשה
 עבור כל בית ובית.

10. החל מתאריך חתימת חוזה זה תהא התמורה וכן כל תמורה
 שיוסכם עליה בגין דגם חדש, כהגדרתו להלן, צמודה לשער היציג של
 הדולר של ארה"ב, כפי שיתפרסם מדי פעם בפעם עד למועד בו ימציא
 המזמין לקבלן, מדי פעם בפעם, הזמנת עבודה בגין דגם מדגמי הבתים
 (להלן: - "התמורה הדולרית"). החל מהיום בו ימציא המזמין לקבלן
 הזמנת עבודה ועד ליום המיועד לתשלום של כל סכום וסכום מהתמורה

הדולרית נשוא הזמנת העבודה, תהא התמורה הדולרית נשוא הזמנת
העבודה צמודה למדד תשומות הבניה למגורים, כהגדרתה ע"י הלישכה
המרכזית לסטטיסטיקה שליד משרד ראש הממשלה (להלן: "המדד"),
כדלקמן:-

אם ביום המיועד לפרעונו של כל סכום וסכום מהתמורה הדולרית
נשוא הזמנת עבודה יהיה המדד שפורסם עבור החודש לביצוע אותו
תשלום (להלן: "המדד החדש") גבוה מהמדד שפורסם עבור החודש של
תאריך כל הזמנת עבודה (להלן: "המדד הבסיסי") כי אז יתווספו
לאותו תשלום הפרשי הצמדה בשיעור יחסי לעלית המדד החדש לעומת
המדד הבסיסי. הן המדד החדש והן המדד הבסיסי יותאמו יחסית ליום
התשלום כאמור ויום ההזמנה כאמור בהתאם לעלית המדד החדש או המדד
הבסיסי, לפי הענין, באותו חודש. הפרשים שיווצרו כאמור ישולמו 15
יום ממועד פירסום המדדים כאמור. לצורך ביצוע ההצמדה עפ"י ערך
יחסי יומי יהא המזמין זכאי לקבוע את יום התשלום לקבלו לפי שיקול
דעתו המוחלט של המזמין.

11. אם מיום חתימת חוזה זה ועד תום כל 3 חודשים לאחר מכן
יעלה המדד שפורסם לאחרונה בתום כל שלושה חודשים כאמור (להלן:-
"המדד החדש") לעומת המדד שפורסם לאחרונה לפני תאריך חתימת חוזה
זה בשיעור גבוה משיעור עליית השער היציג של הדולר של ארה"ב
שפורסם בתום כל שלושה חודשים כאמור (להלן:- "השער החדש") לעומת
השער היציג של הדולר של ארה"ב שפורסם בתאריך חתימת חוזה זה, כי
אז תעודכן התמורה בשיעור יחסי לשיעור עלית המדד החדש לעומת השער
החדש.

12. הקבלו יתחיל בביצוע כל אחת מהזמנות העבודה שיקבל

מהמזמין בתוך 30 יום מיום שהקבלו קיבל צו התחלת עבודה מהמפקח
והוצאו היתרי בניה כדין ובלבד שתאפשר גישה למגרשים לבניה

ושהמזמין ימציא לקבלו מפרעה בגובה שלא יפחת מ-10% מהתמורה
הדולרית נשוא כל הזמנת עבודה (להלן:- "המפרעה") ולא תהא מניעה
על פי דין להתחיל בעבודה. הקבלו ימשיך בעבודה ברציפות ויסיים את
בנית הבתים נשוא כל הזמנת עבודה במועד הנקוב בהזמנת העבודה
ובלבד שלא יחולו עיכובים שלא באשמת הקבלו ו/או באחריותו.

13. המזמין ישלם לקבלו את המפרעה במזומן כנגד ערבות

הרופק זכר

בנקאית פיננסית שהקבלן ימציא למזמין. הערבות כאמור תקטן יחסית על פני 12 חודשים ובחלקים שווים ובלבד שהמפקח אישר כי הקבלן מבצע את העבודות נשוא המפרעה כמתוכנן.

14. למרות האמור בסעיפים 10 ו-11 לעיל, הקבלן יהא זכאי, בגין 120 הבתים הראשונים מדגמי שקד/קצף, נשוא הזמנות עבודה שהמזמין ימציא לקבלן, להצמדת התמורה לשער היציג של הדולר של ארה"ב בלבד וזאת עד למועד המיועד לתשלום בפועל של כל סכום וסכום נשוא אותן הזמנות עבודה.

15. יתרת התמורה הדולרית תשולם לקבלן ע"י המזמין כדלקמן:
א. 22.5% מהתמורה הדולרית נשוא הזמנת העבודה בתום 6 חודשים מתאריך ^{13 התחלה} קבלת עבודה נשוא הזמנת העבודה ובלבד שהקבלן סיים את בניית היסודות נשוא הזמנת העבודה והמפקח/מהנדס שימונה מדי פעם ע"י המזמין (להלן: - "המפקח") אישר את אלה;

ב. 22.5% מהתמורה הדולרית נשוא הזמנת העבודה בתום 12 חודשים מתאריך ^{13 התחלה} קבלת עבודה נשוא הזמנת העבודה ובלבד שהקבלן סיים את בניית השלד נשוא הזמנת העבודה והמפקח אישר את אלה.

ג. 22.5% מהתמורה הדולרית נשוא הזמנת העבודה בתום 18 חודשים מתאריך ^{13 התחלה} קבלת עבודה נשוא הזמנת העבודה ובלבד שהקבלן סיים את עבודות טיח ונגרות (משקופים) נשוא הזמנת העבודה והמפקח אישר את אלה.

ד. 11.25% מהתמורה הדולרית נשוא הזמנת העבודה בתום 21 חודשים מתאריך ^{13 התחלה} קבלת עבודה נשוא הזמנת העבודה ובלבד שהקבלן סיים את עבודות הריצוף נשוא הזמנת העבודה והמפקח אישר את אלה.

ה. 11.25% מהתמורה הדולרית נשוא הזמנת העבודה בתום 24 חודשים מתאריך ^{13 התחלה} קבלת עבודה נשוא הזמנת העבודה ובלבד שהקבלן סיים את בניית הבתים נשוא הזמנת העבודה והמפקח אישר את אלה והפיקוח העליון

מטעם המזמין הראשי אישר את סיום בניית הבתים

בהתאם לתנאי חוזה זה.

ההתחשבות לצורך ביצוע התשלומים כאמור לעיל תעשה בקבוצות של לא פחות מ-30 בתים בשלבי הבניה השונים כאמור.

המזמין מתחייב כי לבקשת הקבלן יהיה המפקח בשטח הבניה על מנת לשקול אם להעניק אישור כאמור לקבלן, והמזמין מתחייב כי המפקח יתן את החלטתו לא יאוחר מ-7 ימים מהודעה בכתב של הקבלן וביקור כאמור בשטח הבניה.

16. מוסכם בזה כי התמורה וכן כל תמורה שיוסכם עליה בגין דגם חדש, כהגדרתו להלן, הינם המחיר הסופי והמוחלט והקבלן לא יהא זכאי להתייקרויות ו/או תוספות מחיר כל שהן בגין התחייבויותיו עפ"י חוזה זה, למעט הפרשי הצמדה כמפורט בהסכם זה ו/או על פיו. יחד עם זאת מוסכם כי לגבי עבודות הניתנות למדידה עד למסד תקבע התמורה בהתאם למדידה למעשה בכל בית ובית עפ"י המחירים בכתבי כמויות ומחירים מאושרים.

17. הקבלן מתחייב להשלים את בנית הבתים במועדים שהמזמין ינקוב בכל הזמנת עבודה בנפרד להשלמת הבניה ובלבד שהמועד כאמור לא ייקטן מ-18 חודשים ואם ייקטן מ-24 חודשים יצטמצמו תקופות התשלום כאמור בסעיף 12 לעיל באופן יחסי. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 18 להלן, מוסכם בזה כי במידה והמזמין הראשי ימכור מעל ל-50 בתים שהמזמין מבקש להגיש בגינם הזמנת עבודה, יתואם מועד השלמת בניתם עם הקבלן ובלבד שהמועד שהקבלן יאשר כאמור לא יגדל מ-24 חודשים.

18. המזמין מתחייב בזה להזמין מהקבלן לפחות 300 בתים מדגמי שקד/קצף בהזמנות עבודה של 100 בתים כנ"ל כל חודש ממועד הזמנת העבודה הראשונה.

19. הקבלן מתחייב בזה כי בבנית הבתים ישתמש בחומרים מהמין או הסוג הטוב ביותר ובמוצרים נושאי תו תקן/סימן השגחה, במידה ויש כאלה. חומרים שלגביהם קיימים תקנים ישראליים, יתאימו בתכונותיהם לתקנים הרלוונטיים. חומרים שלגביהם לא קיימים תקנים ישראליים, יתאימו להוראות המפקח. כ"כ מתחייב המזמין לעשות את כל הבדיקות ע"י מכון התקנים הישראלי או המבדקה לחומרי בנין שליד

הטכניון. 'כמות הבדיקות' תהיה בהתאם להוראות המפקח אך לא יותר משיעור הבדיקות הנדרש ע"י משרד הבינוי. בגין תוצאות בדיקות בלתי מתאימות, לתקן את הטעון תיקון ולחזור על הבדיקות. מוסכם בזה כי תוצאות הבדיקות במכונים הנ"ל תחייבנה את הצדדים. עוד מתחייב בזה הקבלן:-

- לסלק חומרי בניה ומוצרים שהובאו לשטח הבניה ואינם מתאימים ו/או מאושרים כנ"ל ולציית להוראות המפקח בענין זה ללא ערעור;

- להרוס חלקי מבנים, אם נדרש לכך ע"י המפקח, אשר לא עמדו בדרישות התקן ו/או השתמשו בהם בחומרים שלא אושרו כאמור;

- לקבל ללא ערעור את החלטת המפקח בכל הנוגע לאיכות חומרים ו/או מוצרים;

20. הקבלן מתחייב בזה לבנות את הבתים באמצעות בעלי מקצוע מיומנים ותוך שימוש בחומרי בניה טובים. השימוש בחומר, במוצר או בסחורה כלשהי שבגינם קיים תקן ישראלי, אם הוא עומד בדרישות אותו תקן, ייחשב כשימוש בחומרי בניה טובים. הקבלן מתחייב לתקן על חשבונו את אותם הקלקולים או הפגמים אשר יתגלו בכל בית מהבתים תוך 12 חודש מתאריך מסירתו למזמין (להלן:- "תקופת הבדק") ואשר עליהם הודיע המזמין לקבלן תוך תקופת הבדק ובלבד שחובת הקבלן לתקון כאמור תחול רק אם הפגם או הקלקול נובעים מעבודה לקויה או שימוש בחומרים פגומים. להבטחת התחייבותו של הקבלן עפ"י סעיף זה יפקיד הקבלן בידי המזמין הראשי ערבות כמקובל בחוזה הסטנדרטי של ממשלת ישראל מדף 3210 (להלן:- "החוזה הממשלתי").

21. הקבלן יבנה את הבתים בהתאם למסמכי הבניה והתכניות המפורטות, לגבי דגמי שקד/קצף, ובהתאם למפרטים והתכניות שיומצאו לקבלן בגין דגם חדש וכן עפ"י הוראות המפקח והפיקוח העליון מטעם המזמין הראשי, התרי הבניה והתנאים שיתלוו אליהם, אם יתלוו, הוראות הרשויות המוסמכות באיזור יהודה ושומרון ועפ"י הדין ותחיקת הבטחון באזור יהודה ושומרון (להלן:- "הוראות הבניה"). הקבלן יקבל ללא עוררין את הכרעת המפקח בנוגע לקיום הוראות הבניה ע"י הקבלן.

22. הקבלן מאשר בזה כי בדק את התוכניות המפורטות של הבתים

ואין לו כל הסתייגות מהקבוע בהם. לפיכך ובלי לגרוע מהוראות חוזה זה מקבל על עצמו הקבלן את האחריות המלאה לאי חדירת רטיבות לבתים. יחד עם זאת הקבלן אינו מקבל על עצמו אחריות לגבי טיב תכנון הבתים. כ"כ יהא הקבלן אחראי לאי התהוות קונדנסציה בבתים בתנאי מגורים רגילים, לגבי הבתים שתוכננו ע"י הקבלן. באם יתגלו פגמים בקשר לכך תוך שתי עונות רטיבות (חורף) אחרי גמר תקופת הבדק, הנובעים מביצוע בלתי מתאימים, או שמוש בחומרים בלתי מתאימים, יהיה הקבלן חייב לתקן את הפגמים וכל הכרוך בכך על חשבוננו. אם הפגמים אינם ניתנים לתיקון יהיה הקבלן חייב בתשלום פיצויים כפי שהמזמין הראשי יחוייב, אם יחוייב, להבטחת אחריותו של הקבלן לאמור בסעיף זה, יפקיד הקבלן בידי המזמין הראשי ערבות כמקובל בחוזה הממשלתי.

23. הקבלן מצהיר בזה כי ידוע לו שמעמדו בשטח הבניה הינו מעמד של בר רשות בלבד.

24. להבטחת ביצוע כל התחייבויות הקבלן בהתאם להוראות חוזה זה ימציא הקבלן למזמין ערבויות ביצוע עפ"י המקובל בחוזה הממשלתי.

25. המזמין מתחייב בזה לעשות ביטוח בינאי חברה לביטוח השקעות בע"מ (להלו: - "ינאי") ובלבד שינאי תסכים לבטח את המזמין ו/או המזמין הראשי ו/או הקבלן, היה והמזמין לא הצליח לגרום לכך שהקבלן יהיה מוטב בפוליסה כאמור, מתחייב המזמין לגרום לכך שהמזמין הראשי יעביר לקבלן כל תשלום שהמזמין הראשי יקבל עפ"י פוליסה כאמור וזאת מיד עם קבלתו ובלבד שסכום כאמור יהיה מוגבל לסכומים שהקבלן זכאי לקבל עפ"י חוזה זה, במידה והקבלן יפנה למזמין הראשי בבקשה לכלול בביטוח כאמור ציוד שהקבלן מתעתד להביא לשטח הבניה, מתחייב המזמין לעשות כל שביכולתו על מנת שהמזמין הראשי יכלול ציוד זה בביטוח כאמור כנגד שיפוי ע"י הקבלן בגין התשלומים שהמזמין הראשי יתחייב לשלם כתוצאה מכך לחברת הביטוח.

26. במעמד ביצוע תשלום המפרעה וכן במעמד ביצוע כל תשלום מהתשלומים 1 עד 4 (כולל) שבסעיף 15 לעיל ימציא המזמין לקבלן שטרי בטחון בחתימת הקבלן בגובה התשלום הבא, לפי המקרה, להבטחת פרעון תשלום כאמור לקבלן בהתאם לתנאי חוזה זה.

27. הקבלו מאשר בזה כי החל מתאריך חתימת חוזה זה ועד למועד בו יעזוב הקבלו סופית, בעצמו ו/או הבאים מכוחו ו/או מטעמו את שטח הבניה ולהלן: - "תקופת הרשות", יהא הקבלו כפוף להוראותיה של כל רשות מוסמכת באיזור יהודה ושומרון.

28. הקבלו מאשר בזה עוד, כי בכל תקופת הרשות יהא הקבלו אחראי בלעדית ובלבדית לכל נזק או פגם שיגרם לצד שלישי כל שהוא ו/או למזמין ו/או לבאים מכוחו ו/או לבאים מכח הקבלו ו/או לשטח הבניה, עקב מעשה ו/או מחדל כל שהוא שבאשמת הקבלו ו/או הבאים מכוחו ו/או מטעמו בשטח הבניה והקבלו מתחייב לשפות את המזמין בגין כל סכום שהמזמין יחוייב בו בגין נזק כאמור שיתרחש בתקופת הרשות ולצורך כך מתחייב הקבלו לבטח עצמו בגין כל סיכון שהוא אצל חברת ביטוח ישראלית כשהמזמין רשום כמוטב לביטוח.

29. היה והמזמין יתבע לדיו בשל נזק כאמור בסעיף 28 לעיל כי אז יודיע על כך המזמין לקבלו, בתוך 10 ימים, והקבלו יהא זכאי, בהודעה בכתב ומראש של 10 ימים, לקבל מהמזמין יפוי כח לשם ניהול ההגנה בשם המזמין, כנגד מתו התחייבות כספית למזמין לתשלום כל סכום שהמזמין יחוייב בו עקב הליך משפטי שכזה.

30. מוסכם בזה כי במפרט הבניה הבחירה של ריצוף וחרסינה תהיה מוגבלת ל-3 גוונים לפי בחירת המזמין.

31. עוד מוסכם כי מחירי היסוד לריצוף יהיו כדלקמן:-

- (א) $20\text{ מ' X } 20\text{ מ'}$ = 260 למ"ר
(ב) $25\text{ מ' X } 25\text{ מ'}$ = 220 למ"ר
(ג) $30\text{ מ' X } 30\text{ מ'}$ = 160 למ"ר

החריגה 34313 לערך יוקר הכניסה לא חסרה 1982
הריצוף הינו צמנט לבן על בסיס מחירי היחידה המצויינים לעיל.

32. הקבלו מתחייב להמציא למזמין לפי דרישתו הצהרת אחריות מהמהנדס מטעם הקבלו לצורך הוצאת היתרי בניה.

33. תנאי מוקדם לכניסת הסכם זה לתוקף הינו כי חב' דיור ב.פ. בע"מ תחזיק ב-50% מהון המניות המוקצה של המזמין.

34. המזמין יתן לקבלו עדיפות בקבלת העבודות בשטח הבניה

שאינו קשורות באופן ישיר לעבודות הבניה. פרטים ותנאים יסוכמו בין הצדדים במועד מאוחר יותר.

35. כל אחד מארבעת העותקים בהם נערך חוזה זה יחשב בבחינת ראיה טובה ביותר על דבר תוכנו.

36. הנאמר בלשון יחיד, כוונתו אף לרבים והנאמר בלשון זכר, כוונתו אף בלשון נקבה וכו' להיפר.

37. הצדדים רשאים לנצל זכות מזכויותיהם בעת כלשהיא והמנעות מלעשות כן במשך זמן כלשהו לא תהווה, לא תיצור ולא תירשם כהשתק לתביעת זכות כזו על ידו בעתיד ולא תיחשב כויתור מצידו על זכות כזו, אלא אם כן ויתר צד כלשהו עליה במפורש ובכתב.

38. כל הנספחים המוזכרים ומצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ויראו את תוכנו של כל אחד מהנספחים כאילו הוא כלול בסעיף עיקרי שווה בערכו לשאר סעיפי חוזה זה.

39. הצדדים קובעים את כתובותיהם לצרכי חוזה זה כדלקמן, אלא אם כן הודיע צד למישנהו על שינוי כתובת:-

הקבלו:-

המזמין:- רח' מונטיפיורי 39, תל-אביב אצל חב' דיור
ב.פ. בע"מ.

וכל הודעה שתשלח ע"י צד אחד למשנהו בדאר רשום תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה למשלוח בדאר.

40. כל הסכסוכים וחילוקי הדעות שיתגלעו בין הצדדים בקשר לחוזה זה, ימסרו להכרעת מנכ"ל חברת סולל בונה בע"מ, כבורר דן יחיד. הבורר לא יהיה כבול לסדרי הדין והראיות.

41. חתימת הצדדים על חוזה זה משמשת גם כחתימה על הסכם בורות בין הצדדים.

42. על חוזה זה יחולו דיני מדינת ישראל.

43. מר זכריה דרוקר מצהיר בזה כי חתימתו מחייבת את הקבלן ומר דניאל וינמן מצהיר בזה כי חתימתו מחייבת את המזמין.

44. העיקר והמכונן יורה עקרון להפסיק הצבאות בשלח הפניה או אם תאמר

העכשיו לא אטא אל 33 יוקם הקור אי כה המצרים

בין הצבאות העקבות ההוליות נאמר
א האיות

ולראיה באו הצדדים על החתום:-

ה מ ז מ י ו

ה ק ב ל ו

הננו ערבים בזה כל אחד לחוד למחצית מהתחייבויות המזמין עפ"י חוזה זה.

דניאל וינמן

ד"ר ב.פ. בע"מ

10896/8

ח ו ז ה

שנערך ונחתם בתל-אביב, ביום לחודש שנת 198

ב י ו

נופים מפעלים כלכליים בע"מ

מצד אחד

ל ב י ו

בוא נבנה חברה לפיתוח ובנין בע"מ

מצד שני

שנים

7.63

1.01 הואיל ולפי סעיף 10(ב)(4) סיפא להסכם ההרשאה, כהגדרתו להלן, רשאית נופים, כהגדרתה להלן, להתקשר עם קבלני משנה לביצוע עבודות הבניה והפיתוח נשוא הסכם ההרשאה הנ"ל, לפיכך הסכימו הצדדים להתקשר בהסכם זה בתנאים כמפורט להלן.

1.02 בחוזה זה יהיו למונחים הנאים הפירושים המפורטים לצידם כדלקמן:-

(א) נופים

נופים מפעלים כלכליים בע"מ, חברה הרשומה לפי חוקי מדינת ישראל, מספר רישום 51-075233-0, שמשדה הרשום נמצא בבית אסיה, רח' ויצמן 4, תל-אביב;

(ב) הסכם ההרשאה

הסכם פיתוח מיום 15.11.1982 בין הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי לבין נופים, שהעתקו רצ"ב;

(ג) הקבלן

כוא נבנה חברה לפיתוח ובנין בע"מ, חברה הרשומה לפי חוקי מדינת ישראל, מספר רישום 51-092743-7, שמשדה הרשום נמצא באזור תעשיה, קרית אתא, אצל דרוקר זכריה, חברה קבלנית לעבודות אזרחיות, בנין ובפיתוח בע"מ;

(ד) הממונה

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי באזור יהודה ושומרון;

(ה) המגרש למגורים

המקרקעין המתוחמים בקו צהוב במפה שבנספח א' להסכם ההרשאה;

(ו) המגרש הציבורי

המקרקעין המתוחמים בקו חום במפה שבנספח א' להסכם ההרשאה;

(ז) המגרש לפיתוח תשתית

המקרקעין המתוחמים בקו כחול במפה שבנספח א' להסכם ההרשאה;

(ח) שטח ההרשאה

המגרש למגורים, המגרש הציבורי והמגרש לפיתוח תשתית;

(ט) הבניה למגורים

בינוי כל יחידות הדיור למגורים במגרש למגורים.

(י) הבניה הציבורית

בינוי כל מוסדות הציבור במגרש הציבורי ופיתוח התשתית הפנימית הצמודה להם.

(יא) הבניה המסחרית

בינוי כל שטחי המסחר במגרש הציבורי ופיתוח התשתית הפנימית הצמודה להם;

(יב) פיתוח תשתית מגורים

פיתוח תשתית פנימית לכל יחידת דיור במגרש למגורים;

(יג) פיתוח תשתית ראשית

פיתוח תשתית ראשית בשטח ההרשאה.

(יד) המתכננים

אדריכלים שמואל שקד וחיים קצף;

(טו) מסגרת העבודות

הבניה למגורים, הבניה הציבורית, הבניה המסחרית, פיתוח תשתית מגורים ופיתוח תשתית ראשית;

(טז) עלויות הקבלו לקבלני משנה

מחיר כל אותן עבודות מתוך מסגרת העבודות שהקבלו התקשר בגין בחוזים לביצוע עם קבלני משנה שלו, או שהוסכם עליהן בין הקבלו לנופים וכו' הוצאות הקבלו ובכלל זה הוצאות מימון;

(יז) התחייבויות כספיות

התחייבויות כספיות ו/או הסדרים כספיים לתשלום לנופים מצדדים שלישיים בגין עבודות נשוא עלויות הקבלו לקבלני משנה, שנופים תציג לקבלו מעת לעת, והמכסות את עלויות הקבלו לקבלני משנה;

(יח) עבודות לביצוע

אותן עבודות ממסגרת העבודות שהקבלו אישר לגביהן את ההתחייבויות הכספיות;

(יט) התכנון והפיקוח

התכנון והפיקוח של ביצוע העבודות לביצוע;

(כ) פיקוח עליון

פיקוח עליון על ביצוע כל חלק וחלק מהעבודות לביצוע, שיעשה ע"י המתכננים;

(כא) פדיון פיתוח, מבני ציבור ומסחר

(א) פדיון פיתוח תשתית ראשית ופדיון הבניה הציבורית המגיע לנופים עפ"י הסכם ההרשאה בגין כל חלק וחלק מהעבודות לביצוע.

(ב) ההכנסות המגיעות לנופים מרוכשי הבניה המסחרית בגין כל חלק וחלק מהעבודות לביצוע, בניכוי תשלומים שנופים התחייבה לשלם כדלקמן:-

(1) לממונה, עפ"י סעיף 6 להסכם ההרשאה, בגין 5% דמי חכירה ראשוניים ודמי שימוש שנתיים;

- (2) למתווכים, ובלבד שלנופים אין קשר אירגוני או עקיף עם אותם מתווכים;
 (3) עבור פיקוח עליון, ובלבד שנופים שילמה הוצאה זאת בפועל למתכננים;
 (4) לינאי, חברה לביטוח השקעות בע"מ, בעד ביטוח בקשר למסגרת העבודות, בגין סיכונים פוליטיים;

(כב) פדיון מגורים

- ההכנסות שנופים גבתה מרוכשי הבניה למגורים בגין כל חלק וחלק מהעבודות לביצוע בניכוי תשלומים שנופים התחייבה לשלם כדלקמן:-
 (1) לממונה, עפ"י סעיף 6 להסכם ההרשאה בגין 5% דמי חכירה ראשוניים ודמי שימוש שנתיים;
 (2) למתווכים, ובלבד שלנופים אין קשר אירגוני או עקיף עם אותם מתווכים;
 (3) עבור פיקוח עליון, ובלבד שנופים שילמה הוצאה זאת בפועל למתכננים;
 (4) לינאי, חברה לביטוח השקעות בע"מ, בעד ביטוח בקשר למסגרת העבודות, בגין סיכונים פוליטיים;
 ובניכוי נוסף של 9% מהיתרה שתיוותר;

(כג) פדיון נופים

פדיון מגורים ופדיון פיתוח, מבני ציבור ומסחר;

| | |
|---|------|
| עוֹתָקִים | 1.03 |
| כל אחד מארבעת העותקים בהם נערך חוזה זה יחשב בבחינת ראיה טובה ביותר על דבר תוכנו. | |
| יחיד ורבים | 1.04 |
| הנאמר בלשון יחיד, כוונתו אף לרבים והנאמר בלשון זכר, כוונתו אף בלשון נקבה וכן להיפך. | |
| הערות שוליים | 1.05 |
| הערות השוליים מובאות בחוזה זה לצרכי נוחיות בלבד ולא ישמשו או יובאו בחשבון חצורר פירוש כלשהו של חוזה זה. | |
| שמירת זכויות | 1.06 |
| הצדדים רשאים לנצל זכות מזכויותיהם בעת כלשהיא והמנעות מלעשות כן במשך זמן כלשהו לא תהווה, לא תיצור ולא תירשם כהשתק לתביעת זכות כזו על ידו בעתיד ולא תיחשב כויתור מצידו על זכות כזו, אלא אם כן ויתר צד כלשהו עליה במפורש ובכתב. | |
| נספחים | 1.07 |
| כל הנספחים המוזכרים ומצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ויראו את תוכנו של כל אחד מהנספחים כאילו הוא כלול בסעיף עיקרי שווה בערכו לשאר סעיפי חוזה זה. | |
| הודעות | 1.08 |
| הצדדים קובעים את כתובותיהם לצרכי חוזה זה כדלקמן, אלא אם כן הודיע צד למישנהו על שינוי כתובת:-
נופים:- ע"י דניאל ש, הופר, עו"ד, מרח' שרת 45, תל-אביב 62 504.
הקבלן:- אזור התעשייה קרית אתא, אצל דרוקר זכריה, חברה קבלנית לעבודות אזרחיות, בנין ופיתוח בע"מ; | |

וכל הודעה שתשלח ע"י צד אחד למשנהו בדאר רשום תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר מסירתה למשלוח בדאר.

2. מסגרת ביצוע

- 2.01 נופים מתחייבת בזה לעשות כל שביכולתה כדי למכור את כל היחידות במסגרת העבודות, על חשבונה ואחריותה.
- 2.02 נופים מוסרת בזה לקבלן והקבלן מקבל בזה מנופים לביצוע משנה/פאושאל את מסגרת העבודות וכן את התכנון והפיקוח, למעט פיקוח עליון שייעשה ע"י נופים.
- 2.03 הקבלן מתחייב בזה כי התכנון והפיקוח וכן ביצוע העבודות לביצוע ייעשו בהתאם להנחיות נופים עד כמה שנופים תדרש לתת הנחיות כאלה על פי הסכם ההרשאה. היה והקבלן ימצא, בתוך 30 יום מיום מתן ההנחיות ע"י נופים לקבלן, כי בגין ההנחיות אין הקבלן יכול לעמוד בהתחייבותיו כלפי נופים עפ"י חוזה זה, כי אז יהא הקבלן רשאי לבטל חוזה זה, בהודעה מוקדמת ובכתב של 30 יום, כנגד שיפוי מנופים בגין ההוצאות הישירות שנגרמו לו בחוזה זה. יחד עם זאת, לא תעמוד לקבלן הזכות לבטל חוזה זה אם ימצא הבורר, לבקשת נופים, שההנחיות הינן סבירות בנסיבות הענין.
- 2.04 על כל ענין שאינו מוסדר במפורש בחוזה זה תחולנה הוראות החוזה הסטנדרטי של ממשלת ישראל נוסח חדש, תשמ"א-1981, המכונה מדף 3210.

3. ניהול הפרוייקט

- 3.01 מוסכם כי המתכננים יהיו מנהלי הפרוייקט של ביצוע העבודות לביצוע ע"י הקבלן.
- 3.02 לצורך ביצוע העבודות לביצוע והתכנון והפיקוח ע"י הקבלן ישכור הקבלן את שרותיהם של אותם אדריכלים ו/או מהנדסים ו/או יועצים ו/או מפקחים ו/או קבלני משנה לפי ראות עיניו והבנתו המקצועית, על מנת שביצוע העבודות לביצוע ייעשה בצורה הטובה, הזולה והיעילה ביותר.
- 3.03 הקבלן יישא בשכר המתכננים כפי שיוסכם בין המתכננים לקבלן וזאת בעד תכנון וניהול הפרוייקט של עבודות לביצוע.

4. עבודות לביצוע ועלויות

- 4.01 הקבלן מתחייב בזה לקבל מנופים לביצוע, מעת לעת, את העבודות לביצוע, במחיר מוסכם.
- 4.02 הקבלן מצהיר בזה כי לא יסרב אישורן של התחייבויות כספיות, אלא אם:-
- (א) היו לקבלן טעמים סבירים להאמין שההתחייבויות, עיתויות, תנאיהן ובטחונותיהן אינן נותנות כיסוי כספי נאות לעלויות הקבלן לקבלני משנה בגין אותן עבודות;
- (ב) נשוא ההתחייבויות הכספיות הינו הבניה למגורים ו/או הבניה המסחרית ונופים גבתה מהחייב עפ"י ההתחייבויות הכספיות דמי קדימה במזומנים ו/או בממסרים סחרים, בשיעור של לפחות 10% מעלויות הקבלן לקבלני משנה בגין עבודות אלה;

4.03 מוסכם בזה כי עלויות הקבלו לקבלני משנה, לא כולל הוצאות הקבלו והוצאות מימון, בגין 7 דגמי הבתים מהבניה למגורים, שתוכננו ע"י המתכננים, הן כמפורט בחוזה קבלנות משנה הרצ"ב.

5. מחירי הביצוע

5.01 נופים מתחייבת בזה לשלם לקבלו בגין כל חלק וחלק מהעבודות לביצוע את עלויות הקבלו לקבלני המשנה (להלן: "התמורה").

5.02 היה ופדיון נופים יהיה גבוה מהתמורה, כי אז תשלם נופים לקבלו בנוסף לתמורה את ההפרש הנוצר מהפחתת התמורה מפדיון נופים (להלן: "רווח קבלני").

5.03 על אף האמור בסעיף 5.02 הקבלו לא יהא זכאי לרווח קבלני בגין אותו חלק מהעבודות לביצוע המתיחס ל-300 יחידות המגורים הראשונות מהבניה למגורים ול-300 היחידות הראשונות של פיתוח תשתית מגורים.

5.04 היה ועלויות הקבלו לקבלני המשנה בגין 300 היחידות הראשונות של פיתוח תשתית מגורים יכללו קידום השקעות בפיתוח תשתית ראשית ו/או בבניה הציבורית (להלן: "קידום השקעות ציבורי נפדה") כי אז יופחת קידום השקעות ציבורי נפדה ממרכיב פדיון פיתוח, מבני ציבור ומסחר שבפדיון נופים.

5.05 היה ועלויות הקבלו לקבלני המשנה בגין 300 היחידות הראשונות של פיתוח תשתית מגורים יכלול קידום השקעות בפיתוח תשתית מגורים (להלן: "קידום השקעות תשתית מגורים"), כי אז יקוזז קידום השקעות תשתית מגורים ממרכיב פדיון מגורים שבפדיון נופים שמעבר ל-300 יחידות מגורים ראשונות. למען הסר ספק מובהר בזאת כי החישוב ייעשה עפ"י הנסחה כדלקמן:-

עבודה שבוצעה
סה"כ היחידות שהיא משרתת 300 X סה"כ היחידות שהיא משרתת

6. אימוץ עבודות

6.01 הקבלו יאמץ את עבודות התכנון, הפיקוח והפיתוח שנופים ביצעה בשטח ההרשאה ו/או עבור שטח ההרשאה (להלן: "העבודות המאומצות").

6.02 תמורת העבודות המאומצות ישלם הקבלו לנופים:-

א. 9,543,730 שקל, שישוערר בהצמדה למדד יוקר הבניה מיום חתימת חוזה זה ועד למועד התשלום בפועל ע"י הקבלו לנופים, כמפורט בנספח אימוץ עבודות הרצ"ב (להלן: "ההוצאות המאומצות") ובלבד שהקבלו יהא זכאי עד לביצוע התשלום הנ"ל לנופים לבדוק את אמיתות הקבלות נשוא ההוצאות המאומצות;

ב. 5,677,586 שקל, שישוערר כאמור, בגין התחייבויות של נופים לצדדים שלישיים כמפורט בנספח אימוץ עבודות הרצ"ב (להלן: "התחייבויות מאומצות");

ג. ההוצאות המאומצות והתחייבויות מאומצות, לעיל ולהלן, "התמורה המאומצת";

02 י"ב

2

הקבלן ישלם לנופים את התמורה המאומצת מיד לאחר שיאשר התחביויות כספיות שנופים תציג לקבלן כאמור, בגין בניית 300 יחידות המגורים הראשונות, והתמורה המאומצת תחשב לכל דבר וענין כאילו היתה עלויות הקבלן לקבלני משנה.

6.03

7. מועדי תשלום

נופים תעביר לקבלן את התמורה ואת הרווח הקבלני לגבי עבודות לביצוע בעיתוי שיוסכם עליו לגבי כל עבודה ועבודה.

8. אופן ביצוע

8.01 הקבלן מצהיר בזה כי יזוע לו שמעמדו בשטח ההרשאה הינו מעמד של בר רשות בלבד,

8.02 הקבלן מאשר בזה כי החל מתאריך חתימת חוזה זה ועד למועד בו יעזוב הקבלן סופית, בעצמו ו/או הבאים מכוחו ו/או מטעמו את שטח ההרשאה (להלן: "תקופת הרשות"), יהא הקבלן כפוף להוראותיה של כל רשות מוסמכת באיזור יהודה ושומרון.

8.03 הקבלן מאשר בזה עוד, כי בכל תקופת הרשות הקבלן יהא אחראי בלעדית ובלבדית לכל נזק או פגם שיגרם לצד שלישי כל שהוא או לשטח ההרשאה עקב מעשה ו/או מחדל כל שהוא שבאשמת הקבלן ו/או הבאים מכוחו ו/או מטעמו בשטח ההרשאה והקבלן מתחייב לשפות את נופים בגין כל סכום שנופים תחוייב בו בגין נזק כאמור שיתרחש בתקופת הרשות ולצורך כך מתחייב הקבלן לבטח עצמו בגין כל סיכון שהוא אצל חברת ביטוח ישראלית כשנופים רשומה כמוטב לביטוח.

8.04 היה ונופים תיתבע לדיון בשל נזק כאמור בסעיף 8.03 לעיל כי אז תודיע על כך נופים לקבלן, בתוך 10 ימים, והקבלן יהא זכאי, בהודעה בכתב ומראש של 10 ימים, לקבל מנופים יפוי כח לשם ניהול ההגנה בשם נופים, כנגד מתן התחייבות כספית לנופים לתשלום כל סכום שנופים תחוייב בו עקב הליך משפטי שכזה.

9. תחילת עבודה ובטחונות

9.01 הקבלן יתחיל כל חלק וחלק מהעבודות לביצוע רק לאחר שהתקיימו כל התנאים הבאים:-

(א) נופים מכרה 300 יחידות דיור למגורים והציגה על כך לקבלן חוזי מכירה;

(ב) הקבלן אישר התחביויות כספיות לכיסוי אותו חלק מהעבודות לביצוע;

(ג) נופים העבירה לקבלן לא פחות מ-10% מעלויות הקבלן לקבלני המשנה כמפרעה על חשבוו התמורה (להלן: "המפרעה");

(ד) התוכניות נשוא העבודות הושלמו וניתן אישור כדין לביצוע העבודות ע"י הגורמים המוסמכים;

(ה) הוסכם על עיתוי תשלום התמורה או גם הרווח הקבלני, לפי המקרה;

9.02 למרות האמור בסעיף 9.01, מסכים בזה הקבלן לבצע עבודות הכנה בשטח ההרשאה עד לסר שקלים השווה לשלוש מאות אלף דולר של ארה"ב גם אם טרם התמלא תנאי (ג) לסעיף 9.01 ובלבד שהתמלאו יתר התנאים.

למרות האמור בסעיף 9.01, מסכים בזה הקבלן לבצע עבודות הכנה בשטח ההרשאה עד לסר שקלים השווה לשלוש מאות אלף דולר של ארה"ב גם אם טרם התמלא תנאי (ג) לסעיף 9.01 ובלבד שהתמלאו יתר התנאים.

9.02

המפרעה יכול שתשולם במזומן ו/או בשיחרור משכנתאות של רוכשי יחידות מגורים מהבניה למגורים או מהבניה המסחרית וכנגד בטחונות להבטחת ביצוע אותו חלק מהעבודות לביצוע נשוא המשכנתא שהקבלן ימציא לבנק מחרר המשכנתא ולשביעות רצונו, במידה ויידרשו כאלה ע"י הבנק. למען הסר ספק מובהר בזאת כי הבטחונות כאמור לא יבואו בשום מקרה במקום בטחונות שרוכשי היחידות יידרשו להמציא לבנק.

9.03

מיד לאחר שהקבלן יאשר, מעת לעת, את ההתחייבויות הכספיות תסב נופים לקבלן התחייבויות כספיות אלה כנגד ערבות ביצוע של חברת סולל בונה בע"מ או גוף מתאים אחר, להנחת דעת נופים וכן ערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות רוכשי דירות), שהקבלן ימציא לנופים לטובת החייב עפ"י ההתחייבויות הכספיות המוסבות כאמור. במידה ונופים גבתי תשלום בגין ערבות כאמור מרוכש צד ג' כי אז תעביר סכום זה לקבלן. יואר כי סעיף 9.05

9.04

היה ותשלום של נופים לקבלן לא ייפרע במועד המוסכם או שמסמך סחיר שהעבירה נופים לקבלן לא ייפרע במועדו, יהיה הקבלן זכאי להפסיק את העבודה נשוא התשלום עד שיקבל במקום התשלום או המסמך הסחיר, תשלום במזומנים בסכום התשלום או המסמך הסחיר צמוד למדד תשומות הבניה למגורים (להלן: "המדד"). היה ולא התקבל תשלום כאמור במזומנים תוך שלושה חודשים מיום הפרעון, תהא נופים חייבת להעביר לקבלן כל תשלום או מסמך סחיר שקבלה בגין אותה עבודה בצרף הפרשי הצמדה למדד מיום התשלום או יום פרעון המסמך ובנכוי 9% ממחיר המכירה לאותו צד ג'. כמו כן תהיה נופים חייבת במקרה כזה לחתום עם הקבלן הסכם כרוכש היחידה בנוסח המקובל עם רוכשי היחידות באותה עת, כאשר השקעת הקבלן בעבודה לרבות השלמתה, נחשבת כמחיר המלא והסופי של היחידה למרות כל הוראה אחרת בנוסח ההסכם. במקרה כזה ישארו בידי הקבלן כל התשלומים והמסמכים הסחירים שקיבל בעד העבודה.

9.05

נופים מתחייבת לעשות כל שביכולתה כדי להשיג כל ביטוח שהקבלן ימצא לנחוץ לגבי ביצוע מסגרת העבודות, כולל ביטוח מפני סיכונים פוליטיים בינאי, חברה לביטוח השקעות בע"מ. אם פוליסה כל שהיא תוצא לטובת נופים, מתחייבת נופים לעשות כל שביכולתה כדי שהקבלן יהיה מוטב עפ"י הפוליסה. היה ונופים לא הצליחה לגרום לכך שהקבלן יהיה מוטב בפוליסה כאמור, תהא נופים חייבת להעביר לקבלן כל תשלום שתקבל עפ"י הפוליסה מיד עם קבלתו.

9.06

כל הסכסוכים וחילוקי הדעות שיתגלעו בין הצדדים בקשר לחוזה זה, ימסרו להכרעת בורר שיוסכם עליו בין הצדדים כבורר דן יחיד. הבורר לא יהיה כבול לסדרי הדין והראיות.

3.47

10.

חתימת הצדדים על חוזה זה משמשת גם כחתימה על הסכם בורות בין הצדדים.

10.02

על חוזה זה יחולו דיני מדינת ישראל.

10.03

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החתומה מטה ערבה בזה לכל
התחייבויות נופים עפ"י
הסכם זה.

אנשים, סוכנות לביטוח בע"מ



1.3

הסכם פיתוח

שנערר ונחתם ביום 15 לחודש נובמבר שנת 1982

בין

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
באיזור - יהודה ושומרון (להלן: -
"הממונה"),

מצד אחד

לבין

"נופים" מפעלים כלכליים בע"מ
(להלן: - "היוזם"),

מצד שני

הואיל

ועל פי הצו בדבר רכוש ממשלתי (אזור יהודה ושומרון)
(מס' 59), תשכ"ז-1967 (להלן: - "צו הרישום") רשאי
הממונה לנהל את המקרקעין ביקיר לי בשומרון;

והואיל

ובהתאם לסמכויות שהוקנו לממונה מצויים ברשות הממונה
המקרקעין המתוחמים בקו אדום במפה שבנספח "א" להסכם זה
למעט השטחים בתוך המגרש המסומנים בקוים אלכסוניים
בצבע אדום (להלן: - "המגרש") והנמצאים ביקיר לי
בשומרון והוא מופקד על ניהולם;

והואיל

והיוזם הביע את רצונו לפתח ולבנות, כ-600 יחידות דיור
(להלן: - "דירות המגורים") ו/או מגרשים לפיתוח עבור
בינוי בדרך של "בנה ביתך" (להלן: - "מגרשי בנה ביתך")
במקרקעין המתוחמים בקו צהוב במפה שבנספח "א" להסכם זה
(להלן: - "המגרש למגורים"), עבור מתיישבים שירכשו זאת
מהיוזם (להלן: - "המתיישבים"), אשר יגורו בהם דרך קבע
כמפורט בהסכם זה, וכן לפתח ולבנות את מוסדות הציבור
והמסחר במקרקעין המתוחמים בקו חום במפה שבנספח "א"
להסכם זה (להלן: - "המגרש הציבורי"), וכן לפתח תשתית,
כמפורט בהסכם זה, במקרקעין המתוחמים בקו כחול במפה
שבנספח "א" להסכם זה (להלן: - "המגרש לפיתוח תשתית")
והכל בהתאם לתוכנית המתאר ותוכניות מפורטות שיאושרו
ע"י הרשויות המוסמכות;

והואיל

ובכפיפות לתנאים ולהוראות הסכם זה נעתר הממונה לבקשת
היוזם והסכים להעמיד לרשותו של היוזם - כבר רשות בלבד
- את המגרש למגורים, המגרש הציבורי והמגרש לפיתוח
תשתית (להלן: - "שטח ההרשאה") לתקופת הסכם זה לצורך
פיתוח ובינוי דירות המגורים, פיתוח מגרשי בנה ביתך,
פיתוח ובינוי מוסדות הציבור והמסחר ופיתוח המגרש
לפיתוח תשתית, והכל כמפורט לעיל וכאמור בהסכם זה
(פעולות אלה להלן: - "נשוא ההרשאה");

והואיל

ובתום בנית דירות המגורים ופיתוח מגרשי בנה ביתך
יעביר היוזם את החזקה בהם למתיישבים;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמו: -

1. האמור במבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. (א) בכפיפות לתנאים ולהוראות הסכם זה מעמיד
הממונה לרשותו של היוזם - כבר רשות בלבד - את שטח ההרשאה והיוזם

מקבל מידי הממונה את שטח ההרשאה לצורך פיתוח ובניית דירות המגורים ופיתוח מגרשי בנה ביתך, למגוריהם של המתיישבים ובני ביתם בלבד, פיתוח ובניית מוסדות הציבור והמסחר ופיתוח המגרש לפיתוח תשתית והכל בהתאם לתוכניות שתאושרנה מראש ע"י צוות ההיגוי מטעם הממונה, שיכלול את הממונה וכן את נציגי משרד החקלאות, משרד הבטחון, משרד הבינוי והשיכון וחטיבת ההתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית (להלן: "צוות ההיגוי"), וכל רשות מוסמכת אחרת. במידה וצוות ההיגוי יבוטל ו/או הרכבו ישתנה מכל סיבה שהיא, זכאי הממונה למנות צוות אחר ו/או נציגי גורמים אחרים כראות עיניו. למען הסר ספק מודגש כי הממונה רשאי להרשות לכל גורם אחר לפעול במגרש לפיתוח תשתית ובלבד שהיוזם קיבל את פדיון הפיתוח כאמור בסעיף 16 להלן.

(ב) בתקופת ההרשאה מתחייב היוזם:-

- (1) לבנות בתי מגורים ו/או לפתח מגרשים בשיטת "בנה ביתך" במגרש למגורים בהתאם לתוכנית המתאר ולתוכניות המפורטות.
- (2) לבנות במגרש הציבורי מבני מסחר ומוסדות ציבור בהתאם לתוכניות האמורות.
- (3) לפתח את המגרש לפיתוח תשתית בהתאם להוראות צוות ההיגוי.
- (ג) מוסדות הציבור שייבנו כאמור ע"י היוזם יוקמו בהתאם להוראות צוות ההיגוי. היוזם מתחייב להעביר את מבני הציבור לרשות מי שצוות ההיגוי ייקבע ותמורת תשלום שייקבע ע"י צוות ההיגוי, על בסיס העלות שתאושר ליוזם בצירוף רווח סביר.
- (ד) בגין מבני המסחר שייבנו ע"י היוזם במגרש הציבורי בתקופת ההרשאה ישלם היוזם לממונה את שיעורי התשלומים הקבועים בסעיף 6(ג) להלן.

(ה) העמדת שטח ההרשאה לרשות היוזם כאמור בסעיף קטן (א) של סעיף זה היא בתוקף מיום חתימת הסכם זה והיוזם מאשר קבלת שטח ההרשאה על פי תנאי הסכם זה בתאריך האמור.

(ו) (1) עמד היוזם בהתחייבותיו לפיתוח ובניה של דירות המגורים במלואן ובמועדו, יחתום הממונה על חוזה הרשאה/חכירה עם כל אחד מהמתיישבים שיופנה אליו ע"י היוזם, על פי דוגמת נוסח חוזה הרשאה/חכירה המצורף להסכם זה כנספח ב'.

(2) (א) עמד היוזם בכל התחייבותיו לפיתוח כל אחת מחלקות הפיתוח ל-"בנה ביתך" שבמגרש למגורים במלואן ובמועדו, יחתום הממונה על חוזה פיתוח (לא מהווה) עם כל אחד מהמתיישבים שיופנה אליו ע"י היוזם, על פי דוגמת נוסח חוזה פיתוח (לא מהווה) המצורף להסכם זה כנספח ג'.

(ב) עמד כל מתיישב כאמור בהתחייבותיו כלפי הממונה על פי נספח ג' במלואן ובמועדו, יחתום עמו הממונה על חוזה הרשאה/חכירה בנוסח נספח ב'.

(3) נספחים ב' ו-ג' (להלן: "חוזי ההרשאה"). היוזם מצהיר כי קרא את נוסח חוזי ההרשאה, הבינם והם מתאימים לתנאיו.

(ז) (1) היוזם מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בו שינויים.

(2) הוסכם במפורש בין הצדדים, כי במקרה וכתוצאה משינויים בתכנית בנין עיר, הסדר קרקעות וכיוצא באלה יוגדל או יוקטן שטח המגרש ו/או שטח ההרשאה ו/או ישתנו גבולותיהם מתחייב היוזם:

- להסכים לכל שינוי בגבולות שטח ההרשאה ו/או בשטח המגרש כפי שיווצר עקב הפעולות הנזכרות לעיל.

- לראות את שטח המגרש ו/או שטח ההרשאה בגבולותיהם החדשים כנשוא הרשות ולקבל את החזקה בהם.

- היוזם לא יבוא בתביעות כל שהן כלפי הממונה בכל הנוגע מהשינויים שיחולו לגבי שטח המגרש ו/או שטח ההרשאה ו/או גבולותיהם.

(ח) במידה ויש על המגרש מחזיקים בזכות או שלא בזכות, היוזם מתחייב לפנותם על חשבוננו הוא בלבד ללא כל זכות לדרוש את הוצאות הפינוי מאת הממונה.

3. (א) ההרשאה הניתנת לפי הסכם זה תעמוד בתוקפה למשך 4.5 שנים מתאריך חתימת הסכם זה (להלן: "תקופת ההרשאה") אלא אם בוטלה קודם לכן כמפורט בו.

(ב) הרשות עפ"י הסכם זה ניתנת ליוזם בלבד ואין באמור בהסכם זה כדי ליצור או להעניק ליוזם זכות שהיא במגרש פרט להרשאה המוענקת על פי הסכם זה ובכפיפות לתנאיו ולהוראותיו. היוזם אינו רשאי לשעבד או למשכן את המגרש או לשעבד או להעביר לאחר זכות כל שהיא המוענקת לו על פי הסכם זה, אלא בהסכמה מוקדמת מראש ובכתב של הממונה.

(ג) היוזם אינו רשאי להסכים להעברת מניות ממניותיו לאחרים ללא הסכמת הממונה. הסכמת הממונה צריכה שתנתן מראש ובכתב.

(ד) הרשות הניתנת ליוזם לפי הסכם זה אינה מעניקה ליוזם זכות להחזקה בלעדית במגרש. היוזם מצהיר כי ידוע לו שהממונה או נציגיו רשאים להכנס למגרש בכל עת לכל מטרה סבירה.

4. (א) בהתאם ללוח זמנים שייקבע ע"י צוות ההיגוי, יכין היוזם ויגיש לאישורו של הממונה ו/או של מי שהממונה ימנה, תוכניות פתוח ובניה, לרבות תוכניות מפורטות בהתאם לחוקי התכנון התקפים ביהודה ושומרון, הנדרשות לצורך נשוא ההרשאה ויפעל ויעשה את הדרוש להשגת האישורים וההיתרים של כל גורם, מוסד תכנון או רשות מוסמכת אשר אליו יופנה היוזם ע"י הממונה או מי מטעמו, שאישורם נחוץ או נדרש עפ"י כל דין או תחיקת בטחון לפעולות נשוא ההרשאה.

(ב) בכיצוע התחייבותיו על פי הסכם זה יעמוד היוזם בלוח הזמנים הבא:-

- עד ליום 31.1.1983 יגיש לאישור צוות ההיגוי אומדן הוצאותיו עבור ביצוע פעולות הפיתוח בשטח ההרשאה.
- עד ליום 1.4.1983 יתחיל את הבניה של דירות המגורים.
- עד ליום 1.4.1984 יחתום על הסכמי פיתוח ל"בנה ביתר" עם מתיישבים לגבי המגרשים המיועדים ל"בנה ביתר" באמצעות הממונה.
- עד ליום 1.4.1985 יסיים את הבניה של 200 מדירות המגורים ואת מבני הציבור והמסחר, שצוות ההיגוי יקבע כי הם זרועים לצורך מתן שירות למתיישבים ב- 200 דירות המגורים הנ"ל ובמגרשי "בנה ביתר".
- עד יום 1.4.1987 יסיים את הבניה והפיתוח נשוא ההרשאה.
- פיתוח המגרש לפיתוח תשתית ומוסדות הציבור יתחיל ויסתיים בהתאם ללוח זמנים שייקבע ע"י צוות ההיגוי.

(ג) צוות ההיגוי יהיה רשאי לחלק את מגרש המגורים והמגרש הציבורי למתחמי בניה, ולקבוע את ביצוע הבניה במתחמים הללו בסדר רציף. היוזם מתחייב לבצע את הוצאות צוות ההיגוי ובלבד שבחירת המתחם הראשון תיעשה ע"י היוזם וביוזם לא יתחיל בעבודות בניה במתחם אחר לפני שסיים את יציקת היסודות לכל מבני המגורים המתוכננים במתחם שקדם לו, והבניה במתחמים שקדמו נמשכה ברציפות ובקצב המניח את דעת צוות ההיגוי.

(ד) עבודות הפיתוח במגרש לפיתוח תשתית ייעשו ע"י היוזם בהתאם לסוג פיתוח, רמת פיתוח ושלבי פיתוח כפי שייקבעו ע"י צוות ההיגוי, ובלבד שהיוזם זכאי לבצע במגרש לפיתוח תשתית את כל עבודות הפיתוח ברמה של "תשתית ראשית"; סוג הפיתוח ייקבע ע"י צוות ההיגוי.

(ה) החל מתאריך העמדת המגרש לרשות היוזם, יחזיק היוזם את המגרש במצב תקין, יבצע את כל העבודות כפי שידרש ע"י מוסדות התכנון וישאת במשך כל תקופת ההרשאה באחריות בלעדית, כלפי הממונה, וכן כלפי כל איש, תאגיד וכל רשות בגין כל עבירה או נזק שייגרמו וישא בתשלום קנס ו/או פיצויים שיוטלו או ישולמו כתוצאה מפעולותיו או ממחדליו של היוזם בשטח המגרש. על הממונה לא תחול כל אחריות בקשר לנ"ל ובמקרה שהממונה יחוייב לשלם כל סכום שהוא כתוצאה מהעילות האמורות, על היוזם להחזירו לממונה תוך 14 יום מיום דרישת הממונה. לא שילם היוזם סכום כלשהוא תוך המועד הנקוב לעיל, ישלם היוזם לממונה ריבית בשער הריבית המקסימלית הנהוגה בישראל על פיגורים בתשלום, בתוספת הפרשי הצמדה.

(ו) היוזם מצהיר בזאת כי מעת העמדת שטח ההרשאה לרשותו כאמור בהסכם זה, הוא לבדו ישא באחריות המלאה כלפי הממונה לגבי כל נזק או הפסד שייגרם למאן-דהוא, הנובע או הקשור בהימצאות שטח ההרשאה בידי ו/או הנובע או הקשור בכל מעשה או מחדל שנעשו בפיתוח שטח ההרשאה ובעבודות המבוצעות בו.

(ז) בכל מקרה בו יידרש ו/או יתבע הממונה לשלם דמי נזק, קנס או תשלום אחר לאדם כל שהוא, מתחייב היוזם לגרום לביטול התביעה האמורה ו/או לפצות ו/או לשפות את הממונה על כל נזק, קנס או תשלום כנ"ל במידה והתביעה לא בוטלה, וזאת תוך 14 ימים מדרישתו הראשונה של הממונה. לא שילם היוזם סכום כל שהוא תוך מועד זה תחול ההוראה שבסיפא לסעיף קטן (ה) לעיל.

5. (א) היוזם מצהיר בזאת כי קיבל את שטח ההרשאה לשם ביצוע כל העבודות נשוא ההרשאה, ראה את המגרש ואת שטח ההרשאה ובדקו ומצאו מתאים לצרכיו.

(ב) היוזם מתחייב לחתום עם המתיישבים הסכמים לפיהם יחוייבו המתיישבים לגור עם בני ביתם דרך קבע בדירות המגורים ו/או בבתים שייבנו בדרך של "בנה ביתך" לתקופה של לפחות 5 שנים מיום שיקבלו את החזקה בנכסים הנ"ל. כמו כן מתחייב היוזם כי בהסכם עם המתיישבים יותנה כי לא תועברנה אליהם זכויות עפ"י חוזי ההרשאה אלא לאחר שיצהירו כי בזמן חתימתם על חוזי ההרשאה אין להם דירה בכל מקום שהוא באזור יהודה ושומרון על קרקע שהיא בניהולו של הממונה.

6. (א) (1) תמורת ההרשאה הניתנת בזה ליוזם ישלם היוזם לממונה דמי שמוש שנתיים עבור ארבע וחצי שנים מראש בסך 1% לשנה מערך המגרש למגורים. ערך המגרש למגורים יקבע לצורך האמור בסעיף זה עפ"י הערכת השמאי הממשלתי, שתיעשה לתאריך חתימת הסכם זה ובהתחשב בתוכנית המתאר והתוכניות המפורטות בלבד, החלות על מגרש המגורים (להלן: "הערכת השמאי"). למען הסר ספק, יונחה השמאי בשומתו שלא לקחת בחשבון השומה את השבחת הקרקע שנבעה מפעולות שביצע היוזם, למעט פעולות תכנון, ולרבות הוצאות פירסום. התמורה הנ"ל תשולם לממונה בתוך 30 יום מיום שהממונה הודיע ליוזם את הערכת השמאי.

(2) מוסכם כי ליוזם זכות לחלוק על הערכת השמאי בפני השמאי הממשלתי הראשי אם השומה עולה על \$8,000 במכפלת מספרם הכולל של יחידות הדיור במגרש למגורים. כתנאי לעירעור היוזם כאמור, ישלם היוזם לממונה גם את הסכום השנתי במחלוקת והיה והשמאי הממשלתי הראשי יקבל את עירעור היוזם יחזיר הממונה ליוזם את הפרש התשלום בין הערכת השמאי הממשלתי להערכת השמאי הממשלתי הראשי כשהסכום צמוד למדד המחירים לצרכן עד למועד ההחזר בפועל ע"י הממונה. החלטת השמאי הממשלתי הראשי תהא סופית, תחייב את שני הצדדים ולא תהא נתונה לעירעור נוסף.

(ב) (1) בנוסף לתמורה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ישלם היוזם לממונה עבור כל חלקה וחלקה למתיישבים שבמגרש למגורים - למעט מגרשי "בנה ביתך" - 5% מערכה עפ"י הערכת השמאי (להלן: "הפקדון") וזאת בתוך 30 יום מיום שהממונה הודיע ליוזם את הערכת השמאי.

(2) 80% מערך כל חלקה וחלקה מהמגרש למגורים, עפ"י הערכת השמאי, ישולמו כדמי חכירה ראשוניים ואולם 5% ישולמו כאמור בסעיף קטן (ב) (1) לעיל ו-75% הנותרים יהיו הלוואה מותנית של הממונה למתיישבים, שיהפכו למענק בתום 5 שנים למגורי המתיישב בדירת מגורים.

(3) היוזם יתנה עם כל אחד מהמתיישבים בדירות למגורים כי במקרה ומי מהם לא יעמוד בהתחייבותיו כאמור לעיל כי אז יהיה עליו, לשלם את ההלוואה המותנית בהתאם לתנאים שיקבעו ע"י הממונה.

(4) הממונה ייגבה בעצמו את תשלום 5% מערך המגרש, עפ"י הערכת השמאי, עבור התשלומים המגיעים לו, בתנאים כאמור לעיל, מהמתיישבים במגרשי בנה ביתר.

(5) עמד היוזם בהתחייבותיו על פי הסכם זה ונחתמו חוזי ההרשאה עם המתיישבים לדירות המגורים, ייזקף הפקדון לזכותם בגין התשלומים אשר יגיעו לממונה על פי חוזי ההרשאה. (6) לא עמד היוזם בהתחייבותיו על פי הסכם זה ו/או לא נחתמו חוזי ההרשאה, יהיה הממונה זכאי לזקוף כנגד סכום הפקדון כל סכום המגיע לו מן היוזם מכח הסכם זה או בקשר להפרתו או בקשר לכל ענין הנוגע לו.

(ג) היוזם ישלם לממונה דמי שימוש שנתיים ודמי חכירה ראשוניים בגין שטחי המסחר במגרש הציבורי את הסכומים ובמועדים שהממונה ייקבע בהתאם למקובל במינהל מקרקעי ישראל ובכפוף להחלטות הממשלה ו/או ועדת שרים מועדותיה, כפי שיהיו מעת לעת.

(ד) כל הסכומים שייקבעו בהערכת השמאי יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן מיום השומה ועד למועד תשלומם בפועל אם שולמו למעלה מ-30 יום מיום שהממונה הודיע ליוזם על השומה. אין באמור לעיל כדי לשלול מהממונה זכות מזכויותיו עפ"י הסכם זה, אם היוזם לא שילם במועדו תשלום כמפורט בסעיפים קטנים (א) או (ב) או (ג) לעיל.

7. (א) אין בהוראות הסכם זה, כדי לפטור את היוזם מהוראות כל דין ותחיקת בטחון החלים באזור יהודה ושומרון או להמנע מלקיים כל הוראה של הממונה ו/או רשויות מוסמכות אחרות על פי כל סמכות המסורה בידיהם.

(ב) היוזם ישלם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים האגרות ותשלומי החובה לסוגיהם וכל המיסים, הארנונות, היטלים, אגרות ותשלומים החלים או שיחולו על המגרש או על המחזיק בו או על בעליו מיום העמדת המגרש לרשות היוזם כאמור לעיל.

(ג) היוזם מתחייב לגרום לכך שחוזי ההרשאה ירשמו במרשם ההרשאות על פי הדין ותחיקת הבטחון החלה באזור או במרשם המקרקעין כפי שייקבע על ידי צוות ההיגוי, ולעשות כל דבר הדרוש לצורך ביצוע הרישום כאמור, לרבות כל הליכי חלוקה, מזידה וכו'. כל מס, אגרה, ותשלום כל שהוא שחל או יידרש לשם רישום הנ"ל על שם המתיישבים יחול וישולם על ידי היוזם או באמצעותו. היוזם יהיה רשאי לגבות הסכומים הנ"ל מהמתיישבים עבור רישום כאמור על שם המתיישבים.

8. (א) היוזם מצהיר כי ידוע לו שכל אוצרות טבע, כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות שיימצאו על פני הקרקע או מתחתיה - הם רכושו של הממונה ואין הם נכללים ברשות ותנאי הרשות לפי הסכם זה אינם חלים עליהם. על היוזם לאפשר לממונה להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע והעתיקות האמורים לעיל בהתאם לדין ותחיקת הבטחון ועל סמך הסכם זה.

(ב) היוזם לא יעשה חפירות במגרש מעל המידה הדרושה לביצוע נשוא ההרשאה.

(ג) היוזם לא ימכור חומרים שהוציא מן המגרש אלא אם קיבל לכך הסכמת הממונה בכתב ובלבד שלא תדרש הסכמה כאמור לגבי חומרים שהיוזם הכניס למגרש.

(ד) הפר היוזם הוראות סעיף זה, רשאי הממונה לדרוש פיצויים בגובה מחיר החומרים שנמכרו והנהוגים אצל הממונה בעת הפרה, ולפי כמות החומרים שתקבע ע"י הממונה או כערכם של החומרים בשוק ביום התשלום לממונה, או כערכם ביום מכירתם ע"י היוזם הכל לפי הגבוה שבהם. הערך האמור יקבע ע"י הממונה. היוזם מתחייב לשלם את הפיצויים כפי שנקבעו בהתאם לאמור לעיל ע"י הממונה. באשר 14 יום ממועד הדרושה תשלום.

9. (א) לצרכי הסכם זה - "הממונה" לרבות כל אדם או גוף אשר יבוא במקומו או יורשה לפעול בשמו של הממונה בכל ענין הנובע מהסכם זה.

(ב) הממונה יהא רשאי להעביר כל זכות מזכויותיו וכל סמכות מסמכויותיו על פי הסכם זה לאחר, ללא הסכמת היוזם, לרבות לצוות ההיגוי.

10. (א) הפר היוזם הוראה מהוראותיו של הממונה עפ"י הסכם זה ו/או הסכם זה, תחולנה עליו ההוראות הבאות:-

(1) היתה ההוראה שהופרה הוראה היורדת לשורש ההסכם, יהיה הממונה רשאי להפסיק תוקפו של הסכם זה ללא התראה מוקדמת, בהודעה בכתב אשר תשלח ליוזם בדואר רשום.

(2) היתה ההוראה שהופרה הוראה שאינה נכללת בסעיף קטן (1) של סעיף זה יהיה הממונה רשאי לבטל תוקפו של הסכם זה בהודעה בכתב כאמור בסעיף קטן (1) של סעיף זה, אם חלפו 3 חודשים מהיום בו נדרש היוזם לתקן הפרה כל שהיא של הסכם זה, או לעמוד בהתחייבות כל שהיא מהתחייבויותיו והיוזם לא עשה כן, ובלבד שלגבי תשלומי כסף אשר על היוזם לשלם על פי הוראות הסכם זה יהיה המועד לביצוע ההתחייבות 14 יום, במקום 3 חודשים כאמור.

(ב) מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף קטן (א) של סעיף זה ייחשב היוזם כמפר הוראה היורדת לשורש הסכם זה, אם היוזם:

(1) לא עמד בלוח הזמנים כאמור בסעיף 4(ב) לעיל.

(2) לא עמד בהתחייבות כאמור בסעיף 5(ב) ו/או 6 לעיל.

(3) מסר את החזקה במגרש לאחר או לאחרים, או שיתף אחרים בחזקה במגרש בניגוד לאמור בהסכם זה.

(4) העביר זכויותיו עפ"י הסכם זה, כולו או חלקו, לאחרים בניגוד להוראות הסכם זה, לרבות התחייבות לגרום למתן זכות במקרקעין בשטח הרשאה לקבלו משנה או מי מטעמו של קבלן המשנה ובלבד שהיוזם יהיה רשאי להתקשר עם קבלני משנה לביצוע עבודות הבניה והפיתוח בלבד ללא מתן זכות במקרקעין.

(5) ניתן צו לפירוק היוזם או הועברו מניות ממניותיו ללא הסכמת הממונה כאמור בסעיף 3(ג) לעיל.

(ג) מבלי לגרוע מזכותו של הממונה לכל צעד שהוא בגין הפרת הסכם זה בין מכח הדיו ובין מכח הוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מחובתו של היוזם לעמוד בהתחייבויותיו על פי ההסכם במלואו ובמועדו:

(1) ישלם היוזם לממונה ריבית, בשיעור המקסימלי הנהוג אצל החשב הכללי בזמן הפרעון, בעד פיגורים בכל תשלום שהוא חייב לפרוע לפי הסכם זה כולל מיסים והוצאות פיתוח.

(2) הממונה יהא רשאי לקזז כנגד כל סכום המגיע ממנו ליוזם כל סכום אשר יגיע לממונה מן היוזם או כנגד כל תשלום המגיע ליוזם מרשות ציבורית בגין פעולות היוזם עפ"י הסכם זה, וזאת בנוסף לכל סעד אשר לו זכאי הממונה כאמור.

11. בכל מקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל יחולו ההוראות הבאות:

(א) היוזם יחזיר על חשבונו לממונה תוך 14 יום מיום קבלת ההודעה מהממונה, את המגרש על כל המחובר אליו פנוי מכל אדם וחפץ ונקי מכל שיעבודים ותביעות.

(ב) במקרה והיוזם לא יעשה את המוטל עליו עפ"י סעיף קטן (א) לעיל, יהא הממונה רשאי לעשות זאת על חשבונו של היוזם, אשר מיפה בזה את כוחו של הממונה לבצע את כל הפעולות

בשמו של היוזם ועל חשבוננו, והיוזם יחזיר לממונה על פי דרישה ראשונה, כל הוצאה אשר יוציא הממונה בקשר לכך (לרבות ערך פעולות עובדים של הממונה כפי שיקבע הממונה).

(ג) עם החזרת החזקה המלאה במגרש לידי הממונה כאמור בסעיף קטן (א) של סעיף זה: יחזיר הממונה ליוזם כל סכום ששולם ע"י היוזם לממונה לשם ביצוע הסכם זה, בנכוי כל ההוצאות וההפסדים בעד נזקים שנגרמו לממונה בשל ביטול ההסכם כאמור, לרבות ירידת ערך הקרקע, הוצאות הפינוי האמורות לעיל, דמי שמוש ראויים בשיעור של 6% לשנה מערך המגרש בעד כל תקופת השמוש במגרש עד להחזרתו וכל המיסים וההיטלים החלים בתקופה זו על המגרש והמחומר אליו.

(ד) מלבד ההחזר האמור בסעיף קטן (ג) של סעיף זה לא תקום ליוזם זכות לתביעה כל שהיא נגד הממונה בגין הפסקת ההסכם, פינוי היוזם, השקעות שהשקיע היוזם, הוצאות שעה, נזק שנגרם לו, וכל תביעה אחרת מכל סוג שהוא.

12. (א) היוזם מקבל על עצמו ומתחייב לגרום לכך שכל הבא מזכותו יקבל על עצמו את הוצאות חוק שעות עבודה ומנוחה. תשי"א-1951 ומתחייב להמנע בתקופת ההרשאה מכל עבודת בנין ומלאכה במגרש בשבתות ובחגי ישראל, בסעיף זה "מלאכה" ניהול עסק וכל עבודת כפיים המבוצעת דרך קבע ע"י המורשה או הזולת בעד תמורה ובפרהסיה. "בנין" כל עבודה הקשורה לבניה ע"י היוזם או הזולת בתמורה ובפרהסיה.

(ב) האיסור בסעיף זה לא יחול בכל מקרה שהיוזם הורשה לבצע עבודות בנין ומלאכה ע"י רשות מוסמכת לפי כל דין או תחיקת בטחון החלים באזור וכל עוד ההרשאה בתוקף.

13. עם פירוק היוזם תפוג זכות ההרשאה על פי הסכם זה ועל מפרקי היוזם יהיה להחזיר את המגרש לחזקתו הבלעדית של הממונה.

14. היוזם מסכים בזאת במפורש כי על הסכם זה לא יחולו הוראות חוק הגנת הדייר בישראל או חוקי הגנת הדייר באזור.

15. על הסכם זה, פירושו, וכל הנובע ממנו יחול הדין החל בישראל והצדדים מסכימים בזאת כי סמכות השיפוט תהיה לבית המשפט המוסמך בירושלים. מונחים שהם בעלי משמעות מוגדרת בתחיקת בטחון החלה באזור, תהיה להם אותה משמעות גם בהסכם זה, אלא אם כן הדבק הדברים מחייב פירוש אחר.

16. בגין עבודות הפיתוח שהיוזם יבצע ע"י הוצאות צוות ההיגוי במגרש לפיתוח תשתית יהיה היוזם זכאי לפדיון עבודות הפיתוח כתנאי לביצוע עבודות אחרות ע"י יזם אחר. בגין התשתית המשותפת למגרש יהיה היוזם זכאי לפדיון תשתית משותפת מכל יזם אחר שיקבל שטח כל שהוא מהמגרש לפיתוח תשתית לצורך בניה למגורים, כתנאי לביצוע עבודות אחרות על ידו במגרש זה, וזאת בהתאם ליחס היחידות למגורים שיועמדו לרשותו לפיתוח ו/או לבנין מול סה"כ היחידות למגורים שניתן לבנות בשטח ההרשאה. מחיר הפדיון כאמור יקבע ע"י צוות ההיגוי, אך לא פחות מעלות והוצאות מימון, שיאושרו ע"י צוות ההיגוי, ורווח שייקבע ע"י צוות ההיגוי. בגין בניית מוסדות הציבור יהיה היוזם זכאי להחזרים שייקבעו ע"י צוות ההיגוי בהתאם לעקרונות כאמור.

17. הממונה מתחייב בזה כי אף יזם בודד לא יקבל הרשאה לפיתוח קטע נוסף למגורים מתוך המגרש לפני עבור חודשיים מתאריך חתימת הסכם זה. עוד מתחייב הממונה כי בתקופת ההרשאה לא יקבל אף יזם הרשאה לבנית מגורים במגרש בשטח גדול משטח המגרש למגורים ובתנאים שהם טובים מתנאי הסכם זה.

18. (א) היוזם יקים חברת ניהול בשליטתו שתעניק את אותם שרותים מוניציפאליים למגרש שהיתה מעניקה רשות מקומית אילו היתה כזו וזאת עד למועד בו תוקם רשות מקומית למגרש. רמת השירותים, טיב השירותים וסוג השרותים ייקבעו באישור צוות ההיגוי. התמורה שחברת הניהול תגבה בגין שרותים אלה תקבע באישור

צוות ההיגוי ובלבד שחברת הניהול תהא זכאית לגבות את עלות השרותים שיסופקו, עפ"י אישור צוות ההיגוי, בצירוף רווח שייקבע ע"י צוות ההיגוי. כ"כ תעסוק חברת הניהול במתן השרותים, בניהול ובתחזוקה של המתקנים המשותפים (להלן: "המתקנים המשותפים") שהיוזם יקים על המגרש למגורים והמגרש הציבורי עבור המתיישבים. למען הסר ספק מוסכם כי השטחים הנועדים למתקנים משותפים דינם כדיו שטחי מסחר. רמת תחזוקת המתקנים והשירותים שיינתנו באמצעותה יהיו בפיקוח צוות ההיגוי ואילו התמורה שחברת הניהול תיגבה בגין השרותים הנ"ל, תקבע ע"י צוות ההיגוי אך לא פחות מעלות, כפי שתאושר ע"י צוות ההיגוי, בצירוף רווח שייקבע ע"י צוות ההיגוי. נוסח חוזה הניהול שהיוזם ידרוש מהמתיישבים לחתום יובא לאישור צוות ההיגוי. החל מחודש אוקטובר 1989 יהיו המתיישבים זכאים להחליף את חברת הניהול הנ"ל בחברת ניהול אחרת לניהול ותחזוקת המתקנים המשותפים, בהחלטה שתתקבל ע"י רוב המתיישבים. בחברת הניהול שתוקם כאמור ינתן למתיישבים 26% מכח הצבעה במועצת המנהלים.

(ב) היוזם יגיש בתוך 12 חודש מתאריך חתימת חוזה זה לאישור צוות ההיגוי רשימת השרותים המשותפים והמתקנים המשותפים שבדעתו לתת למתיישבים ושהם מעבר לשירותים המוניציפאליים.

19. היוזם מתחייב להמציא לעיונו של צוות ההיגוי את החוזים שהיוזם יערור עם המתיישבים.

20. היוזם מתחייב לאמץ את הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, ע"י הבטחת כספי המתיישבים עפ"י האמור בסעיף 12(א) או 2(2) לחוק זה ואת הוראות תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה-1975 וזאת בכל התקשרויותיו עם המתיישבים. בנוסף לכך מתחייב היוזם לגרום לכך שחברת "אנשים", סוכנויות לביטוח בע"מ תערוך לכל התחייבויות היוזם לפי הסכם זה, הן כלפי הממונה, הן כלפי המתיישבים והן כלפי כל צד ג'.

21. היוזם מתחייב להציע לכל המתיישבים שרכשו מהיוזם זכויות לדירות מגורים עובר לחתימת הסכם זה לחתום, בתוך 30 יום, על הסכם עימו וזאת במקום חוזה המכר שחתמו עם היוזם עובר לחתימת הסכם זה.

22. הגרלת התור לבחירת המגרשים ע"י המתיישבים תיעשה בפיקוח ציבורי, על בסיס הסכמי היוזם עם המתיישבים.

23. היוזם מתחייב להגיש עובר לחתימת הסכם זה בקשה לרשויות המוסמכות במינהל האזרחי באיזור יהודה ושומרון לקבלת היתר עיסוק עפ"י הצו בדבר איסור על עיסוק (אזור יהודה ושומרון) (מס' 65), תשכ"ז-1967. ידוע ליוזם כי בהיתר העיסוק נכלל תנאי המגביל העברת מניות בחברה ללא קבלת אישור הרשויות המוסמכות.

24. הוצאות ביולו של הסכם זה יחולו וישולמו ע"י היוזם.

25. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינם:
הממונה: רח' ינאי 6 ירושלים
היוזם: בית אסיה, רח' ויצמן 4, תל-אביב

26. כל הודעה אשר תשלח ו/או תידרש על פי ההסכם תיחשב כמספיקה אם נשלחה בדואר רשום על פי הכתובות הנקובות לעיל ותיחשב כמי שהגיע ליעדה כעבור 3 ימים.

27. להסכם זה לא יהיה תוקף כל עוד לא חתמו עליו שני הצדדים.

לראיה באו הצדדים על החתום

ה מ מ ו נ ה ה י ו ז ם

הננו ערבים בזה בערכות מוחלטת ובלתי חוזרת לכל התחייבויות היוזם כמפורט בהסכם זה.

"אנשים" סוכנויות לביטוח בע"מ
רח' ויצמן 4 תל-אביב

הממונה
רח' ינאי 6 ירושלים

הסכם פיתוח

שנערר ונחתם ביום 15 לחודש נובמבר שנת 1982

בין

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
באיזור - יהודה ושומרון (להלן: -
"הממונה"),

מצד אחד

לבין

"נופים" מפעלים כלכליים בע"מ
(להלן: - "היוזם"),

מצד שני

ועל פי הצו בדבר רכוש ממשלתי (אזור יהודה ושומרון)
(מס' 59), תשכ"ז-1967 (להלן: - "צו הרישום") רשאי
הממונה לנהל את המקרקעין ביקיר לי בשומרון;

הואיל

ובהתאם לסמכויות שהוקנו לממונה מצויים ברשות הממונה
המקרקעין המתוחמים בקו אדום במפה שבנספח "א" להסכם זה
למעט השטחים בתוך המגרש המסומנים בקוים אלכסוניים
בצבע אדום (להלן: - "המגרש") והנמצאים ביקיר לי
בשומרון והוא מופקד על ניהולם;

והואיל

והיוזם הביע את רצונו לפתח ולבנות, כ-600 יחידות דיור
(להלן: - "דירות המגורים") ו/או מגרשים לפיתוח עבור
בינוי בדרך של "בנה ביתר" (להלן: - "מגרשי בנה ביתר")
במקרקעין המתוחמים בקו צהוב במפה שבנספח "א" להסכם זה
(להלן: - "המגרש למגורים"), עבור מתדיישים שירכשו זאת
מהיוזם (להלן: - "המתדיישים"), אשר יגורו בהם דרך קבע
כמפורט בהסכם זה, וכו' לפתח ולבנות את מוסדות הציבור
והמסחר במקרקעין המתוחמים בקו חום במפה שבנספח "א"
להסכם זה (להלן: - "המגרש הציבורי"), וכו' לפתח תשתית,
כמפורט בהסכם זה, במקרקעין המתוחמים בקו כחול במפה
שבנספח "א" להסכם זה (להלן: - "המגרש לפיתוח תשתית")
והכל בהתאם לתוכנית המתאר ותוכניות מפורטות שיאושרו
ע"י הרשויות המוסמכות;

והואיל

ובכפופות לתנאים ולהוראות הסכם זה נעתר הממונה לבקשת
היוזם והסכים להעמיד לרשותו של היוזם - כבר רשות בלבד
- את המגרש למגורים, המגרש הציבורי והמגרש לפיתוח
תשתית (להלן: - "שטח ההרשאה") לתקופת הסכם זה לצורך
פיתוח ובינוי דירות המגורים, פיתוח מגרשי בנה ביתר,
פיתוח ובינוי מוסדות הציבור והמסחר ופיתוח המגרש
לפיתוח תשתית, והכל כמפורט לעיל וכאמור בהסכם זה
(פעולות אלה להלן: - "נשוא ההרשאה");

והואיל

ובתום בניית דירות המגורים ופיתוח מגרשי בנה ביתר
יעביר היוזם את החזקה בהם למתדיישים;

והואיל

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:-

1. האמור במבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. א) בכפופות לתנאים ולהוראות הסכם זה מעמיד
הממונה את המקרקעין של היוזם - כבר רשות בלבד - את שטח ההרשאה והיוזם

מהכל מידי הממונה את שטח ההרשאה לצורך פיתוח ובניית דירות המגורים ופיתוח מגרשי בנה ביתר, למגוריהם של המתיישבים ובני ביתם בלבד, פיתוח ובניית מוסדות הציבור והמסחר ופיתוח המגרש לפיתוח תשתית והכל בהתאם לתוכניות שתאושרנה מראש ע"י צוות ההיגוי מטעם הממונה, שיכלול את הממונה וכן את נציגי משרד החקלאות, משרד הבטחון, משרד הבינוי והשיכון וחטיבת ההתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית (להלן: "צוות ההיגוי"), וכל רשות מוסמכת אחרת. במידה וצוות ההיגוי יבוטל ו/או הרכבו ישתנה מכל סיבה שהיא, זכאי הממונה למנות צוות אחר ו/או נציגי גורמים אחרים כראות עיניו. למען הסר ספק מודגש כי הממונה רשאי להרשות לכל גורם אחר לפעול במגרש לפיתוח תשתית ובלבד שהיוזם קיבל את פדיון הפיתוח כאמור בסעיף 16 להלן.

(ב) בתקופת ההרשאה מתחייב היוזם:-

- (1) לבנות בתי מגורים ו/או לפתח מגרשים בשיטת "בנה ביתר" במגרש למגורים בהתאם לתוכנית המתאר ולתוכניות המפורטות.
- (2) לבנות במגרש הציבורי מבני מסחר ומוסדות ציבור בהתאם לתוכניות האמורות.
- (3) לפתח את המגרש לפיתוח תשתית בהתאם להוראות צוות ההיגוי.
- (ג) מוסדות הציבור שייבנו כאמור ע"י היוזם יוקמו בהתאם להוראות צוות ההיגוי. היוזם מתחייב להעביר את מבני הציבור לרשות מי שצוות ההיגוי ייקבע ותמורת תשלום שייקבע ע"י צוות ההיגוי, על בסיס העלות שתאושר ליוזם בצירוף רווח סביר.
- (ד) בגין מבני המסחר שייבנו ע"י היוזם במגרש הציבורי בתקופת ההרשאה ישלם היוזם לממונה את שיעורי התשלומים הקבועים בסעיף 6(ג) להלן.

(ה) העמדת שטח ההרשאה לרשות היוזם כאמור בסעיף קטן (א) של סעיף זה היא בתוקף מיום חתימת הסכם זה והיוזם מאשר קבלת שטח ההרשאה על פי תנאי הסכם זה בתאריך האמור.

(ו) (1) עמד היוזם בהתחייבותיו לפיתוח ובניה של דירות המגורים במלואן ובמועדו, יחתום הממונה על חוזה הרשאה/חכירה עם כל אחד מהמתיישבים שיופנה אליו ע"י היוזם, על פי דוגמת נוסח חוזה הרשאה/חכירה המצורף להסכם זה כנספח ב'.

(2) (א) עמד היוזם בכל התחייבותיו לפיתוח כל אחת מחלקות הפיתוח ל-"בנה ביתר" שבמגרש למגורים במלואן ובמועדו, יחתום הממונה על חוזה פיתוח (לא מהווה) עם כל אחד מהמתיישבים שיופנה אליו ע"י היוזם, על פי דוגמת נוסח חוזה פיתוח (לא מהווה) המצורף להסכם זה כנספח ג'.

(ב) עמד כל מתיישב כאמור בהתחייבותיו כלפי הממונה על פי נספח ג' במלואן ובמועדו, יחתום עמו הממונה על חוזה הרשאה/חכירה בנוסח נספח ב'.

(3) נספחים ב' ו-ג' (להלן: "חוזי הרשאה"). היוזם מצהיר כי קרא את נוסח חוזי הרשאה, הבינם והם מתאימים לתנאיו.

(ז) (1) היוזם מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בו שינויים.

(2) הוסכם במפורש בין הצדדים, כי במקרה וכתוצאה משינויים בתכנית בנין עיר, הסדר קרקעות וכיוצא באלה יוגדל או יוקטן שטח המגרש ו/או שטח ההרשאה ו/או ישתנו גבולותיהם מתחייב היוזם:

- להסכים לכל שינוי בגבולות שטח ההרשאה ו/או בשטח המגרש כפי שיווצר עקב הפעולות הנזכרות לעיל.

- לראות את שטח המגרש ו/או שטח ההרשאה בגבולותיהם החדשים כנשוא הרשות ולקבל את החזקה בהם.

- היוזם לא יבוא בתביעות כל שהן כלפי הממונה בכל הנוגע מהשינויים שיחולו לגבי שטח המגרש ו/או שטח ההרשאה ו/או גבולותיהם.

(ח) במידה ויש על המגרש מחזיקים בזכות או שלא בזכות, היוזם מתחייב לפנותם על חשבונו הוא בלבד ללא כל זכות לדרוש את הוצאות הפינוי מאת הממונה.

3. (א) ההרשאה הניתנת לפי הסכם זה תעמוד בתוקפה למשך 4.5 שנים מתאריך חתימת הסכם זה (להלן: "תקופת ההרשאה") אלא אם בוטלה קודם לכן כמפורט בו.

(ב) הרשות עפ"י הסכם זה ניתנת ליוזם בלבד ואין באמור בהסכם זה כדי ליצור או להעניק ליוזם זכות שהיא במגרש פרט להרשאה המוענקת על פי הסכם זה ובכפיפות לתנאיו ולהוראותיו. היוזם אינו רשאי לשעבד או למשכן את המגרש או לשעבד או להעביר לאחר זכות כל שהיא המוענקת לו על פי הסכם זה, אלא בהסכמה מוקדמת מראש ובכתב של הממונה.

(ג) היוזם אינו רשאי להסכים להעברת מניות ממניותיו לאחרים ללא הסכמת הממונה. הסכמת הממונה צריך שתנתן מראש ובכתב.

(ד) הרשות הניתנת ליוזם לפי הסכם זה אינה מעניקה ליוזם זכות להחזקה בלעדית במגרש. היוזם מצהיר כי ידוע לו שהממונה או נציגיו רשאים להכנס למגרש בכל עת לכל מטרה סבירה.

4. (א) בהתאם ללוח זמנים שייקבע ע"י צוות ההיגוי, יכין היוזם ויגיש לאישורו של הממונה ו/או של מי שהממונה ימנה, תוכניות פתוח ובניה, לרבות תוכניות מפורטות בהתאם לחוקי התכנון התקפים ביהודה ושומרון, הנדרשות לצורך נשוא ההרשאה ויפעל ויעשה את הדרוש להשגת האישורים וההיתרים של כל גורם, מוסד תכנון או רשות מוסמכת אשר אליו יופנה היוזם ע"י הממונה או מי מטעמו, שאישורם נחוץ או נדרש עפ"י כל דין או תחיקת בטחון לפעולות נשוא ההרשאה.

(ב) בביצוע התחייבותיו על פי הסכם זה יעמוד היוזם בלוח הזמנים הבא:-

- עד ליום 31.1.1983 יגיש לאישור צוות ההיגוי אומדן הוצאותיו עבור ביצוע פעולות הפיתוח בשטח ההרשאה.
- עד ליום 1.4.1983 יתחיל את הבניה של דירות המגורים.
- עד ליום 1.4.1984 יחתום על הסכמי פיתוח ל"בנה ביתר" עם מתיישבים לגבי המגרשים המיועדים ל"בנה ביתר" באמצעות הממונה.
- עד ליום 1.4.1985 יסיים את הבניה של 200 מדירות המגורים ואת מבני הציבור והמסחר, שצוות ההיגוי יקבע כי הם דרושים לצורך מתן שירות למתיישבים ג- 200 דירות המגורים הנ"ל ובמגרשי "בנה ביתר".
- עד יום 1.4.1987 יסיים את הבניה והפיתוח נשוא ההרשאה.
- פיתוח המגרש לפיתוח תשתית ומוסדות הציבור יתחיל ויסיים בהתאם ללוח זמנים שייקבע ע"י צוות ההיגוי.

(ג) צוות ההיגוי יהיה רשאי לחלק את מגרש המגורים והמגרש הציבורי למתחמי בניה, ולקבוע את ביצוע הבניה במתחמים הללו בסדר רציף. היוזם מתחייב לבצע את הוראות צוות ההיגוי ובלבד שבחירת המתחם הראשון תיעשה ע"י היוזם וביוזם לא יתחיל בעבודות בניה במתחם אחר לפני שסיים את יצירת היסודות לכל מבני המגורים המתוכננים במתחם שקדם לו, והבניה במתחמים שקדמו נמשכה ברציפות ובקצב המניח את דעת צוות ההיגוי.

(ד) עבודות הפיתוח במגרש לפיתוח תשתית ייעשו ע"י היוזם בהתאם לסוג פיתוח, רמת פיתוח ושלבי פיתוח כפי שייקבעו ע"י צוות ההיגוי, ובלבד שהיוזם זכאי לבצע במגרש לפיתוח תשתית את כל עבודות הפיתוח ברמה של "תשתית ראשית"; סוג הפיתוח ייקבע

(ה) החל מתאריך העמדת המגרש לרשות היוזם, יחזיק היוזם את המגרש במצב תקין, יבצע את כל העבודות כפי שידרש ע"י מוסדות התכנון וישאת במשך כל תקופת ההרשאה באחריות בלעדית, כלפי הממונה, וכן כלפי כל איש, תאגיד וכל רשות בגין כל עבירה או נזק שייגרמו וישא בתשלום קנס ו/או פיצויים שיוטלו או ישולמו כתוצאה מפעולותיו או ממחדליו של היוזם בשטח המגרש. על הממונה לא תחול כל אחריות בקשר לנ"ל ובמקרה שהממונה יחוייב לשלם כל סכום שהוא כתוצאה מהעילות האמורות, על היוזם להחזירו לממונה תוך 14 יום מיום דרישת הממונה. לא שילם היוזם סכום כלשהוא תוך המועד הנקוב לעיל, ישלם היוזם לממונה ריבית בשער הריבית המקסימלית הנהוגה בישראל על פיגורים בתשלום, בתוספת הפרשי הצמדה.

(ו) היוזם מצהיר בזאת כי מעת העמדת שטח ההרשאה לרשותו כאמור בהסכם זה, הוא לבדו ישא באחריות המלאה כלפי הממונה לגבי כל נזק או הפסד שייגרם למאן-דהוא, הנובע או הקשור בהימצאות שטח ההרשאה בידי ו/או הנובע או הקשור בכל מעשה או מחדל שנעשו בפיתוח שטח ההרשאה ובעבודות המבוצעות בו.

(ז) בכל מקרה בו יידרש ו/או יתבע הממונה לשלם דמי נזק, קנס או תשלום אחר לאדם כל שהוא, מתחייב היוזם לגרום לביטול התביעה האמורה ו/או לפצות ו/או לשפות את הממונה על כל נזק, קנס או תשלום כנ"ל במידה והתביעה לא בוטלה, וזאת תוך 14 ימים מדרישתו הראשונה של הממונה. לא שילם היוזם סכום כל שהוא תוך מועד זה תחול ההוראה שבסיפא לסעיף קטן (ה) לעיל.

5. (א) היוזם מצהיר בזאת כי קיבל את שטח ההרשאה לשם ביצוע כל העבודות נשוא ההרשאה, ראה את המגרש ואת שטח ההרשאה ובדקו ומצאו מתאים לצרכיו.

(ב) היוזם מתחייב לחתום עם המתיישבים הסכמים לפיהם יחוייבו המתיישבים לגור עם בני ביתם דרך קבע בדירות המגורים ו/או בבתים שייבנו בדרך של "בנה ביתך" לתקופה של לפחות 5 שנים מיום שיקבלו את החזקה בנכסים הנ"ל. כמו כן מתחייב היוזם כי בהסכם עם המתיישבים יותנה כי לא תועברנה אליהם זכויות עפ"י חוזי ההרשאה אלא לאחר שיצהירו כי בזמן חתימתם על חוזי ההרשאה אין להם דירה בכל מקום שהוא באזור יהודה ושומרון על קרקע שהיא בניהולו של הממונה.

6. (א) (1) תמורת ההרשאה הניתנת בזה ליוזם ישלם היוזם לממונה דמי שמוש שנתיים עבור ארבע וחצי שנים מראש בסך 1% לשנה מערך המגרש למגורים. ערך המגרש למגורים יקבע לצורך האמור בסעיף זה עפ"י הערכת השמאי הממשלתי, שתיעשה לתאריך חתימת הסכם זה ובהתחשב בתוכנית המתאר והתוכניות המפורטות בלבד, החלות על מגרש המגורים (להלן: "הערכת השמאי"). למען הסר ספק, יונחה השמאי בשומתו שלא לקחת בחשבון השומה את השבחת הקרקע שנבעה מפעולות שביצע היוזם, למעט פעולות תכנון, ולרבות הוצאות פירסום. התמורה הנ"ל תשולם לממונה בתוך 30 יום מיום שהממונה הודיע ליוזם את הערכת השמאי.

(2) מוסכם כי ליוזם זכות לחלוק על הערכת השמאי בפני השמאי הממשלתי הראשי אם השומה עולה על \$8,000 במכפלת מספרם הכולל של יחידות הדיור במגרש למגורים. כתנאי לעירעור היוזם כאמור, ישלם היוזם לממונה גם את הסכום השנוי במחלוקת והיה והשמאי הממשלתי הראשי יקבל את עירעור היוזם יחזיר הממונה ליוזם את ההפרש לתשלום בין הערכת השמאי הממשלתי להערכת השמאי הממשלתי הראשי כשהסכום צמוד למדד המחירים לצרכן עד למועד ההחזר בפועל ע"י הממונה. החלטת השמאי הממשלתי הראשי תהא סופית, תחייב את שני הצדדים ולא תהא נתונה לעירעור נוסף.

(ב) (1) בנוסף לתמורה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל ישלם היוזם לממונה עבור כל חלקה וחלקה למתיישבים שבמגרש למגורים - למעט מגרשי "בנה ביתך" - 5% מערכה עפ"י הערכת השמאי (להלן: "הפקדון") וזאת בתוך 30 יום מיום שהממונה הודיע ליוזם את הערכת השמאי.

(2) 80% מערך כל חלקה וחלקה מהמגרש למגורים, עפ"י הערכת השמאי, ישולמו כדמי חכירה ראשוניים ואולם 5% ישולמו כאמור בסעיף קטן (ב) (1) לעיל ו-75% הנותרים יהיו הלוואה מותנית של הממונה למתיישבים, שיהפכו למענק בתום 5 שנים.

(3) היוזם יתנה עם כל אחד מהמתיישבים בדירות למגורים כי במקרה ומי מהם לא יעמוד בהתחייבותו כאמור לעיל כי אז יהיה עליו, לשלם את ההלוואה המותנית בהתאם לתנאים שיקבעו ע"י הממונה.

(4) הממונה ייגבה בעצמו את תשלום 5% מערך המגרש, עפ"י הערכת השמאי, עבור התשלומים המגיעים לו, בתנאים כאמור לעיל, מהמתיישבים במגרשי בנה ביתך.

(5) עמד היוזם בהתחייבותו על פי הסכם זה ונחתמו חוזי ההרשאה עם המתיישבים לדירות המגורים, ייזקף הפקדון לזכותם בגין התשלומים אשר יגיעו לממונה על פי חוזי ההרשאה. (6) לא עמד היוזם בהתחייבותו על פי הסכם זה ו/או לא נחתמו חוזי ההרשאה, יהיה הממונה זכאי לזקוף כנגד סכום הפקדון כל סכום המגיע לו מן היוזם מכח הסכם זה או בקשר להפרתו או בקשר לכל ענין הנוגע לו.

(ג) היוזם ישלם לממונה דמי שימוש שנתיים ודמי חכירה ראשוניים בגין שטחי המסחר במגרש הציבורי את הסכומים ובמועדים שהממונה ייקבע בהתאם למקובל במינהל מקרקעי ישראל ובכפוף להחלטות הממשלה ו/או ועדת שרים מוועדותיה, כפי שיהיו מעת לעת.

(ד) כל הסכומים שייקבעו בהערכת השמאי יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן מיום השומה ועד למועד תשלומם בפועל אם שולמו למעלה מ-30 יום מיום שהממונה הודיע ליוזם על השומה. אין באמור לעיל כדי לשלול מהממונה זכות מזכויותיו עפ"י הסכם זה, אם היוזם לא שילם במועדו תשלום כמפורט בסעיפים קטנים (א) או (ב) או (ג) לעיל.

7. (א) אין בהוראות הסכם זה, כדי לפטור את היוזם מהוראות כל דין ותחיקת בטחון החלים באזור יהודה ושומרון או להמנע מלקיים כל הוראה של הממונה ו/או רשויות מוסמכות אחרות על פי כל סמכות המסורה בידיהם.

(ב) היוזם ישלם את כל המיסים, הארנונות, היתלים האגרות ותשלומי החובה לסוגיהם וכל המיסים, הארנונות, היתלים, אגרות ותשלומים החלים או שיחולו על המגרש או על המחזיק בו או על בעליו מיום העמדת המגרש לרשות היוזם כאמור לעיל.

(ג) היוזם מתחייב לגרום לכך שחוזי ההרשאה ירשמו במרשם ההרשאות על פי הדין ותחיקת הבטחון החלה באזור או במגרש המקרקעין כפי שייקבע על ידי צוות ההיגוי, ולעשות כל דבר הדרוש לצורך ביצוע הרישום כאמור, לרבות כל הליכי חלוקה, מדידה וכו'. כל מס, אגרה, ותשלום כל שהוא שחל או יידרש לשם רישום הנ"ל על שם המתיישבים יחול וישולם על ידי היוזם או באמצעותו. היוזם יהיה רשאי לגבות הסכומים הנ"ל מהמתיישבים עבור רישום כאמור על שם המתיישבים.

8. (א) היוזם מצהיר כי ידוע לו שכל אוצרות טבע, כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות שיימצאו על פני הקרקע או מתחתיה - הם רכושו של הממונה ואין הם נכללים ברשות ותנאי הרשות לפי הסכם זה אינם חלים עליהם. על היוזם לאפשר לממונה להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע והעתיקות האמורים לעיל בהתאם לדין ותחיקת הבטחון ועל סמך הסכם זה.

(ב) היוזם לא יעשה חפירות במגרש מעל המידה הדרושה לביצוע נשוא ההרשאה.

(ג) היוזם לא ימכור חומרים שהוציא מן המגרש אלא אם קיבל לכך הסכמת הממונה בכתב ובלבד שלא תדרש הסכמה כאמור לגבי חומרים שהיוזם הכניס למגרש.

(ד) הפר היוזם הוראות סעיף זה, רשאי הממונה לדרוש פיצויים בגובה מחיר החומרים שנמכרו והנהוגים אצל הממונה בעת ההפרה, ולפי כמות החומרים שתקבע ע"י הממונה או כערכם של החומרים בשוק ביום התשלום לממונה, או כערכם ביום מכירתם ע"י היוזם הכל לפי הגבוה שבהם. הערך האמור יקבע ע"י הממונה. היוזם מתחייב לשלם את הפיצויים כפי שנקבעו בהתאם לאמור לעיל ע"י

9. (א) לצרכי הסכם זה - "הממונה" לרבות כל אדם או גוף אשר יבוא במקומו או יורשה לפעול בשמו של הממונה בכל ענין הנובע מהסכם זה.

(ב) הממונה יהא רשאי להעביר כל זכות מזכויותיו וכל סמכות מסמכויותיו על פי הסכם זה לאחר, ללא הסכמת היוזם, לרבות לצוות ההיגוי.

10. (א) הפר היוזם הוראה מהוראותיו של הממונה עפ"י הסכם זה ו/או הסכם זה, תחולנה עליו ההוראות הבאות:-

(1) היתה ההוראה שהופרה הוראה היוצרת לשורש ההסכם, יהיה הממונה רשאי להפסיק תוקפו של הסכם זה ללא התראה מוקדמת, בהודעה בכתב אשר תשלח ליוזם בדואר רשום.

(2) היתה ההוראה שהופרה הוראה שאינה נכללת בסעיף קטן (1) של סעיף זה יהיה הממונה רשאי לבטל תוקפו של הסכם זה בהודעה בכתב כאמור בסעיף קטן (1) של סעיף זה, אם חלפו 3 חודשים מהיום בו נדרש היוזם לתקן הפרה כל שהיא של הסכם זה, או לעמוד בהתחייבות כל שהיא מהתחייבויותיו והיוזם לא עשה כן, ובלבד שלגבי תשלומי כסף אשר על היוזם לשלם על פי הוראות הסכם זה יהיה המועד לביצוע ההתחייבות 14 יום, במקום 3 חודשים כאמור.

(ב) מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף קטן (א) של סעיף זה ייחשב היוזם כמפר הוראה היוצרת לשורש הסכם זה, אם היוזם:

4(ב) לעיל. (1) לא עמד בלוח הזמנים כאמור בסעיף

5(ב) ו/או 6 לעיל. (2) לא עמד בהתחייבות כאמור בסעיף

(3) מסר את החזקה במגרש לאחר או לאחרים, או שיתף אחרים בחזקה במגרש בניגוד לאמור בהסכם זה.

(4) העביר זכויותיו עפ"י הסכם זה, כולו או חלקו, לאחרים בניגוד להוראות הסכם זה, לרבות התחייבות לגרום למתן זכות במקרקעין בשטח ההרשאה לקבלו משנה או מי מטעמו של קבלו המשנה ובלבד שהיוזם יהיה רשאי להתקשר עם קבלני משנה לביצוע עבודות הבניה והפיתוח בלבד ללא מתן זכות במקרקעין.

(5) ניתן צו לפירוק היוזם או הועברו מניות ממניותיו ללא הסכמת הממונה כאמור בסעיף 3(ג) לעיל.

(ג) מבלי לגרוע מזכותו של הממונה לכל צעד שהוא בגין הפרת הסכם זה בין מכח הדיו ובין מכח הוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מחובתו של היוזם לעמוד בהתחייבויותיו על פי ההסכם במלואו ובמועדו:

(1) ישלם היוזם לממונה ריבית, בשיעור המקסימלי הנהוג אצל החשב הכללי בזמן הפרעון, בעד פיגורים בכל תשלום שהוא חייב לפרוע לפי הסכם זה כולל מיסים והוצאות פיתוח.

(2) הממונה יהא רשאי לקבץ כנגד כל סכום המגיע ממנו ליוזם כל סכום אשר יגיע לממונה מן היוזם או כנגד כל תשלום המגיע ליוזם מרשות ציבורית בגין פעולות היוזם עפ"י הסכם זה, וזאת בנוסף לכל סעד אשר לו זכאי הממונה כאמור.

11. בכל מקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל יחולו ההוראות הבאות:

(א) היוזם יחזיר על חשבונו לממונה תוך 14 יום מיום קבלת ההודעה מהממונה, את המגרש על כל המחובר אליו פנוי מכל אדם וחפץ ונקי מכל שיעבודים ותביעות.

(ב) במקרה והיוזם לא יעשה את המוטל עליו עפ"י סעיף קטן (א) לעיל, יהא הממונה רשאי לעשות זאת על חשבונו של היוזם, אשר מיפה בזה את כוחו של הממונה לבצע את כל הפעולות

בשמו של היוזם ועל חשבוננו, והיוזם יחזיר לממונה על פי דרישה ראשונה, כל הוצאה אשר יוציא הממונה בקשר לכר ולרבות ערו פעולות עובדים של הממונה כפי שיקבע הממונה).

(ג) עם החזרת החזקה המלאה במגרש לידי הממונה כאמור בסעיף קטן (א) של סעיף זה: יחזיר הממונה ליוזם כל סכום ששולם ע"י היוזם לממונה לשם ביצוע הסכם זה, בנכוי כל ההוצאות וההפסדים בעד נזקים שנגרמו לממונה בשל ביטול ההסכם כאמור, לרבות ירידת ערך הקרקע, הוצאות הפינוי האמורות לעיל, דמי שמוש ראויים בשיעור של 6% לשנה מערך המגרש בעד כל תקופת השמוש במגרש עד להחזרתו וכל המיסים וההיטלים החלים בתקופה זו על המגרש והמחבר אליו.

(ד) מלבד ההחזר האמור בסעיף קטן (ג) של סעיף זה לא תקום ליוזם זכות לתביעה כל שהיא נגד הממונה בגין הפסקת ההסכם, פינוי היוזם, השקעות שהשקיע היוזם, הוצאות שעה, נזק שנגרם לו, וכל תביעה אחרת מכל סוג שהוא.

12. (א) היוזם מקבל על עצמו ומתחייב לגרום לכר שכל הבא מזכותו יקבל על עצמו את הוצאות חוק עבודה ומנוחה. תשי"א-1951 ומתחייב להמנע בתקופת ההרשאה מכל עבודת בנין ומלאכה במגרש בשבתות ובחגי ישראל. בסעיף זה "מלאכה" ניהול עסק וכל עבודת כפיים המבוצעת דרך קבע ע"י המורשה או הזולת בעד תמורה ובפרהסיה. "בנין" כל עבודה הקשורה לבניה ע"י היוזם או הזולת בתמורה ובפרהסיה.

(ב) האיסור בסעיף זה לא יחול בכל מקרה שהיוזם הורשה לבצע עבודות בנין ומלאכה ע"י רשות מוסמכת לפי כל דין או תחיקת בטחון החלים באזור וכל עוד ההרשאה בתוקף.

13. עם פירוק היוזם תפוג זכות ההרשאה על פי הסכם זה ועל מפרקי היוזם יהיה להחזיר את המגרש לחזקתו הבלעדית של הממונה.

14. היוזם מסכים בזאת במפורש כי על הסכם זה לא יחולו הוראות חוק הגנת הדייר בישראל או חוקי הגנת הדייר באזור.

15. על הסכם זה, פירושו, וכל הנובע ממנו יחול הדין החל בישראל והצדדים מסכימים בזאת כי סמכות השיפוט תהיה לבית המשפט המוסמך בירושלים. מונחים שהם בעלי משמעות מוגדרת בתחיקת בטחון החלה באזור, תהיה להם אותה משמעות גם בהסכם זה, אלא אם כן הדבק הדברים מחייב פירוש אחר.

16. בגין עבודות הפיתוח שהיוזם יבצע ע"י הוראות צוות ההיגוי במגרש לפיתוח תשתית יהיה היוזם זכאי לפדיון עבודות הפיתוח כתנאי לביצוע עבודות אחרות ע"י יזם אחר. בגין התשתית המשותפת למגרש יהיה היוזם זכאי לפדיון תשתית משותפת מכל יזם אחר שיקבל שטח כל שהוא מהמגרש לפיתוח תשתית לצורך בניה למגורים, כתנאי לביצוע עבודות אחרות על ידו במגרש זה, וזאת בהתאם ליחס היחידות למגורים שיועמדו לרשותו לפיתוח ו/או לבינוי מול סה"כ היחידות למגורים שניתן לבנות בשטח ההרשאה. מחיר הפדיון כאמור יקבע ע"י צוות ההיגוי, אך לא פחות מעלות והוצאות מימון, שיאושרו ע"י צוות ההיגוי, ורווח שייקבע ע"י צוות ההיגוי. בגין בניית מוסדות הציבור יהיה היוזם זכאי להחזרים שייקבעו ע"י צוות ההיגוי בהתאם לעקרונות כאמור.

17. הממונה מתחייב בזה כי אף יזם בודד לא יקבל הרשאה לפיתוח קטע נוסף למגורים מתור המגרש לפני עבור חודשיים מתאריך חתימת הסכם זה. עוד מתחייב הממונה כי בתקופת ההרשאה לא יקבל אף יזם הרשאה לבנית מגורים במגרש בשטח גדול משטח המגרש למגורים ובתנאים שהם טובים מתנאי הסכם זה.

18. (א) היוזם יקים חברת ניהול בשליטתו שתעניק את אותם שרותים מוניציפאליים למגרש שהיתה מעניקה רשות מקומית אילו היתה כזו וזאת עד למועד בו תוקם רשות מקומית למגרש. רמת השירותים, טיב השירותים וסוג השרותים ייקבעו באישור צוות ההיגוי. התמורה שחברת הניהול תגבה בגין שרותים אלה תקבע באישור

צוות ההיגוי ובלבד שחברת הניהול תהא זכאית לגבות את עלות השרותים שיסופקו, עפ"י אישור צוות ההיגוי, בצירוף רווח שייקבע ע"י צוות ההיגוי. כ"כ תעסוק חברת הניהול במתן השרותים, בניהול ובתחזוקה של המתקנים המשותפים (להלן: "המתקנים המשותפים") שהיוזם יקים על המגרש למגורים והמגרש הציבורי עבור המתיישבים. למען הסר ספק מוסכם כי השטחים הנועדים למתקנים משותפים דינם כדיו שטחי מסחר. רמת תחזוקת המתקנים והשירותים שיינתנו באמצעותה יהיו בפיקוח צוות ההיגוי ואילו התמורה שחברת הניהול תיגבה בגין השרותים הנ"ל, תקבע ע"י צוות ההיגוי אך לא פחות מעלות, כפי שתאושר ע"י צוות ההיגוי, בצירוף רווח שייקבע ע"י צוות ההיגוי. נוסח חוזה הניהול שהיוזם ידרוש מהמתיישבים לחתום יובא לאישור צוות ההיגוי. החל מחודש אוקטובר 1989 יהיו המתיישבים זכאים להחליף את חברת הניהול הנ"ל בחברת ניהול אחרת לניהול ותחזוקת המתקנים המשותפים, בהחלטה שתתקבל ע"י רוב המתיישבים. בחברת הניהול שתוקם כאמור ינתן למתיישבים 26% מכח ההצבעה במועצת המנהלים.

(ב) היוזם יגיש בתוך 12 חודש מתאריך חתימת חוזה זה לאישור צוות ההיגוי רשימת השרותים המשותפים והמתקנים המשותפים שבדעתו לתת למתיישבים ושהם מעבר לשירותים המוניציפאליים.

19. היוזם מתחייב להמציא לעיונו של צוות ההיגוי את החוזים שהיוזם יערוך עם המתיישבים.

20. היוזם מתחייב לאמץ את הוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, ע"י הבטחת כספי המתיישבים עפ"י האמור בסעיף 12(1) או (2) לחוק זה ואת הוראות תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (סייג לתשלומים על חשבון מחיר דירה), תשל"ה-1975 וזאת בכל התקשרויותיו עם המתיישבים. בנוסף לכך מתחייב היוזם לגרום לכך שחברת "אנשים", סוכנויות לביטוח בע"מ תערוך לכל התחייבויות היוזם לפי הסכם זה, הן כלפי הממונה, הן כלפי המתיישבים והן כלפי כל צד ג'.

21. היוזם מתחייב להציע לכל המתיישבים שרכשו מהיוזם זכויות לדירות מגורים עובר לחתימת הסכם זה לחתום, בתוך 30 יום, על הסכם עימו וזאת במקום חוזה המכר שחתמו עם היוזם עובר לחתימת הסכם זה.

22. הגרלת התור לבחירת המגרשים ע"י המתיישבים תיעשה בפיקוח ציבורי, על בסיס הסכמי היוזם עם המתיישבים.

23. היוזם מתחייב להגיש עובר לחתימת הסכם זה בקשה לרשויות המוסמכות במינהל האזרחי באיזור יהודה ושומרון לקבלת היתר עיסוק עפ"י הצו בדבר איסור על עיסוק (אזור יהודה ושומרון) (מס' 65), תשכ"ז-1967. ידוע ליוזם כי בהיתר העיסוק נכלל תנאי המגביל העברת מניות בחברה ללא קבלת אישור הרשויות המוסמכות.

24. הוצאות ביולו של הסכם זה יחולו וישולמו ע"י היוזם.

25. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינם:
הממונה: רח' ינאי 6 ירושלים
היוזם: בית אסיה, רח' ויצמן 4, תל-אביב

26. כל הודעה אשר תשלח ו/או תיזרש על פי ההסכם תיחשב כמספיקה אם נשלחה בדואר רשום על פי הכתובות הנקובות לעיל ותיחשב כמי שהגיעה ליעדה כעבור 3 ימים.

27. להסכם זה לא יהיה תוקף כל עוד לא חתמו עליו שני הצדדים.

לראיה באו הצדדים על החתום

ה י ו ז ם

ה מ מ נ ה

הננו ערבים בזה בערבות מוחלטת ובלתי חוזרת לכל התחייבויות היוזם כמפורט בהסכם זה.
"אנשים"
סוכנויות לביטוח בע"מ

יחידה על הרקע הנני
יחידה על הרקע הנני

נספח אימוץ עבודות

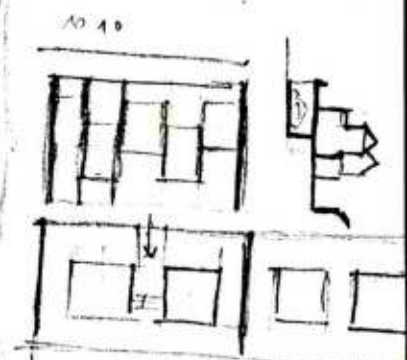
התמורה המאומצת הוצאות מאומצות התחביויות מאומצות

| | | | |
|------------------------|----------------|---------------|---------------|
| תכנון | שקל 4,664,920 | שקל 1,264,920 | שקל 3,400,000 |
| עבודות עפר | שקל 6,867,140 | שקל 4,732,140 | שקל 2,135,000 |
| תכנון ופיתוח
כבישים | שקל 561,720 | שקל 419,134 | שקל 142,586 |
| מדידות | שקל 249,936 | שקל 249,936 | שקל 0 |
| תכנון ביוב
ומים | שקל 81,836 | שקל 81,836 | שקל 0 |
| העתקות אור | שקל 75,764 | שקל 75,764 | שקל 0 |
| משפטיות | שקל 2,720,000 | שקל 2,720,000 | שקל 0 |
| סה"כ | שקל 15,221,316 | שקל 9,543,730 | שקל 5,677,586 |



Handwritten title in Amharic script at the top of the page.

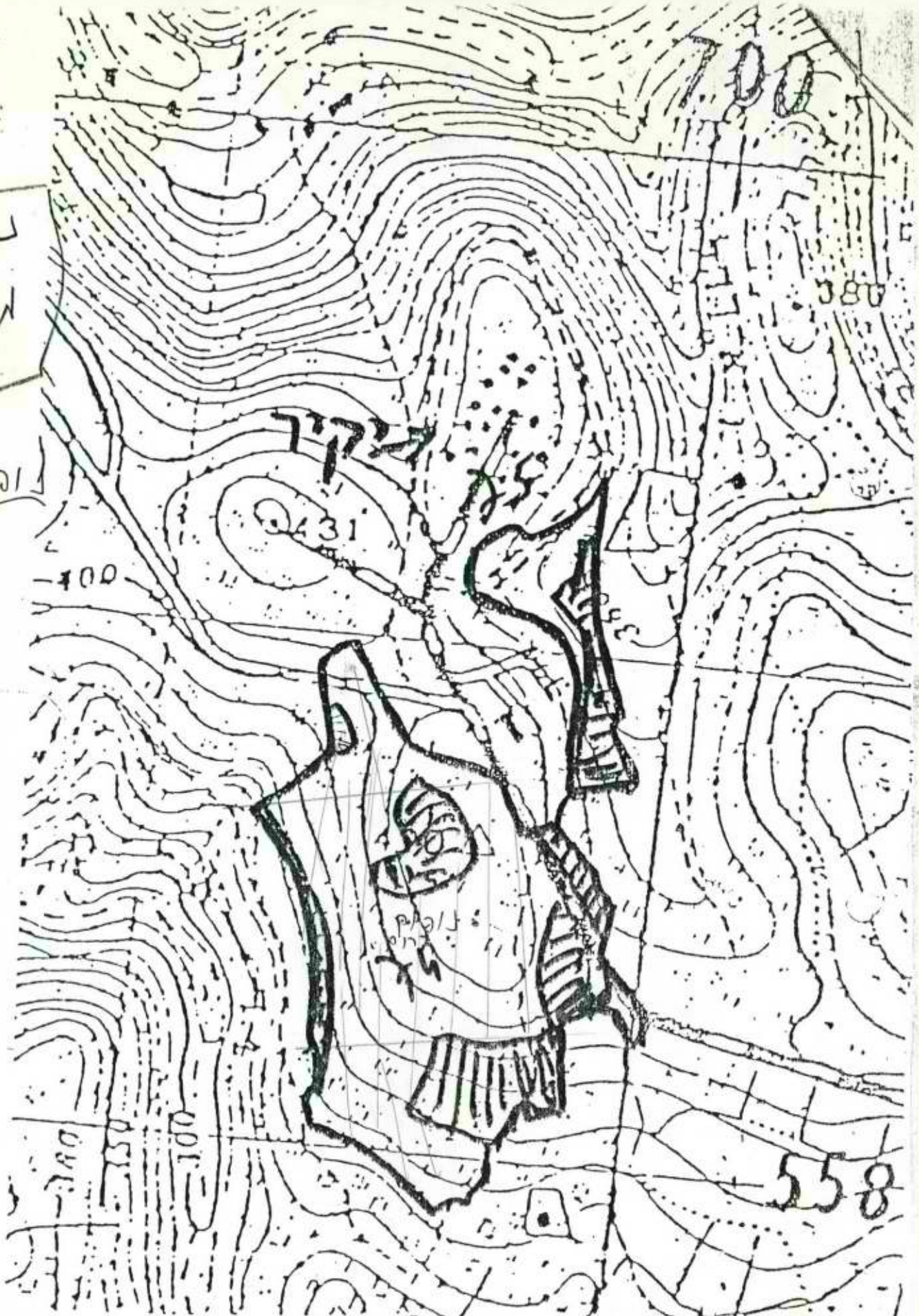
| ፕ | አ | የ | ሴ | ገቢ |
|------------|------------|------------|------------|----|
| 360 60 100 | 60 10 17 | 56 9 15 | 60 10 17 | 6 |
| - | - | 408 51 51 | 280 35 58 | 8 |
| 500 | 50 83 | - | 15 15 | 10 |
| 360 60 100 | 560 60 100 | 464 60 100 | 355 60 100 | 8 |



350

ג'ר'ג
נח

ג'ר'ג



ג'ר'ג נח
↑
↓

הרחבת יקר



1,10,000

1:12,5

הצעת דיסאים

