34-8

בלום - מדינה
יקר מקבוץ

3.83 - 7.89

34-8

לעניין 3 צופים (3א) מיום 11 ביוני

מוגבל

המנהל האזרחי
לאזור יהודה ושומרון
ענף תשתית
טל 976852
הת-(51)- 00464
כ"ג סיון תשמ"ט
26 יולי 1989

אל: - מרכז הגיון והיטון שבלי בינו ערים - הגה סעיף אלבאר
(לוח-תפוצה)

הנדון: - צו הפקעה 3/89/ה' - הפקעת כביש גישה לישוב צופים
של תפ"ש/תשתית:-מב-59/א-325(24)-259 מיום 11 יוני 89

כללי

1. מצ"ב צו הפקעה לצורכי ציבור מס' 3/89/ה' עבור תוואי כביש גישה לישוב צופים עם סימון באדום של השטח שהופקע, כפי שהתוואי מופיע בתוכניות המתאר מפורטת מס' 149.

2. נתוני שטח
א. 1) אורך כ-2 ק"מ
ב. 2) רוחב ממוצע כ-30 מ'
ג. 3) בעלות - בתחום אדמות עזון, ג'יוס(לא מוסדר)וקלקיליה(מוסדר).
ד. 4) תכסית - השטח פרוץ, וסלול כשביל מעבר בחלקו והשאר ע"ג פרדסים מניבים ושטחים מעובדים.
ה. 5) סה"כ שטח להפקעה כ-60 דונם.

3. דרכי טיפול
נפת טו"כ
א. תודיע מיידית למוכתארי עזון, קלקיליה וג'יוס את דבר הצו ואת זכות הבעלים לקבלת פיצויים עבור רכישת זכויותיהם, לאחר שיוכיחו אותן.
ב. תחתים המוכתארים על התחייבות להודיע לתושבים את דבר הצו.
ג. תערוך סיור פיזי למוכתארים בשטח בהתאם לתוואי המופיע בצו, יחד עם רכז אפו' ורכז הפיקוח הנפתי.
ד. תפנה את תובעי הפיצויים לרכז אפו' נפת טו"כ אשר יקבל מידם את האסמכתות לזכויות.
ה. תתאם ותאשר כל עבודות מימוש הצו בשטח (בכל מקרה לא לפני שעברו 7 ימים מיום מסירת ההודעה בדבר הצו למוכתארים)תודא תידרוך העובדים במקום בכל הקשור להוראות אבטחה והתנהגות ע"י חטמ"ר אפריים.
ו. תודא בעת עבודות המימוש אי חריגה מתחומי הצו ומניעת נזקים מחוץ לתחום הנ"ל.

4. <u>קמ"ט אפו'</u>
א. ינחה את רכז אפו' טו"כ לעשות כל מאמץ להעביר הודעות רשומות (עפ"י רשימה שתימסר ע"י המוכתארים) לבעלי הקרקעות בצו הנ"ל, וזכותם לקבלת פיצויים כמצויין בסעיף א' דלעיל לאחר שיוכיחו בעלותם ובהתאם להערכת קמ"ט שמאות, באם יצליח לקבל השמות של הבעלים יוודא שההודעה על דבר הצו תובא לידיעת המוכתארים כמצויין בסעיף 3
ב. ישלם פיצויים לאלה שיוכיחו בעלותם בכספים שיועמדו לרשותינו, ע"י משרד הבינוי והשיכון בהתאם להתחייבות מיום 3 ינואר 89 ובהתאם להערכת קמ"ט שמאות.

5. <u>משרד הבינוי והשיכון - מנהל מחוז המרכז</u>
א. תתאם כל העבודות למימוש הצו עם המנהל האזרחי לנפת טו"כ.
ב. תוודא אי חריגה מתחום הצו הנ"ל בעת עבודות המימוש.
ג. תבצע רישום מדוייק של כל עקירת עצים ונזקים אחרים שיגרמו.
ד. תעתיק את עצי הזית בשיתוף על בעליהם לחלקות אחרות (במידת האפשר)(העתק מיומן הנזקים יועבר לח"מ).
ה. תעביר לח"מ מפת תואי הכביש על רקע מפת גושים וחלקות בכדי שנוכל לבצע במיידית את סעיף 4 א'(בדגש על התוואי בארמות קלקיליה- שכן האיזור מוסדר בטאבו).

6. <u>יח' הפיקוח</u>
א. תשתתף בביצוע הצו בתיאום עם שאר הגורמים.
ב. תפקח על השטח אשר בתחום הצו.

7. <u>יועמ"ש</u>
ידאג לפרסום הצו בקמצ"מ והפצתו בהקדם האפשרי.

8. <u>תחולה</u>
תחילת ההחלטה על הרכישה מיום חתימתה

9. <u>דווח</u>
מכותבים לפעולה א'+ב' ידווחו ביצוע הוראות מכתב זה לח"מ בכתב תוך 25 יום עם העתק ליועמ"ש איו"ש.

10. <u>שמירת הצו והצגתו</u>
ההחלטה החתומה תישמר ע"י המכותבים לפעולה באופן שיאפשר הוצאתה והצגתה בצירוף המפה לכל דורש ובכל עת, ללא מכתב הלוואי המצורף בזה.

11. <u>בטחון שדה</u>
אין למסור עותק או תוכן מכתב זה לכל גורם שאינו מכותב במכתב זה (ניתן למסור עותק ההחלטה החתומה והמפה בלבד.

בברכה,

יאיר בלומנטל רס"ן
ס. רע"ב תשתית

צ ב א ה ג נ ה ל י ש ר א ל

צו בדבר חוק הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) (יהודה ושומרון) (מס' 321)
תשכ"ט - 1969

החלטה בדבר רכישת ונטילת חזקה (דרך) מס' 89/3/ה'

בחוקף סמכותי לפי סעיף 2 לצו בדבר חוק הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) (יהודה ושומרון) (מס' 321) תשכ"ט - 1969, (להלן ה"צו") ובהתאם לסעיף 4 (1) לחוק הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) מס' 2 לשנת 1953 (להלן "חוק הרכישה") ולאחר ששוכנעתי כי רכישת המקרקעין (דרך) הינה לטובת הציבור וכי יש ביכולת המקים לעמוד בהוצאה הדרושה לפיצוי בעלי הזכויות במקרקעין וכי קיימות סיבות המחייבות נטילת חזקה מיידית במקרקעין.

הנני מחליט בזה על רכישת החזקה במקרקעין שפורטו להלן, בהתאם לסעיף 4 (1) (ב) לחוק הרכישה, ועל נטילת חזקה מיידית במקרקעין שפורטו להלן, בהתאם לסעיף 12 (1) לחוק הרכישה.

ואלה המקרקעין:-
קטע דרך באורך כולל של כ-2 ק"מ וברוחב ממוצע של כ-30 מ', הכלולים בתוכנית המפורטת מס' 149 והמסומנים בצבע אדום במפת רכישה מס' 89/3/ה', החתומה על ידנו ומצורפת להחלטה זו ומהווה חלק בלתי ניפרד ממנה.

המפה המצורפת להחלטה זו תופקד במשרדי המנהל האזרחי בנפת טו"כ ותהיה פתוחה שם לעיונו של כל המעוניין

כ"ב סיון תשמ"ט
25 יוני 1989

דוד שחף
סגן ראש
הרשות

אלוף-משנה
המנהל האזרחי
המוסמכת

א י ש ו ר

בתוקף סמכותי כראש המנהל האזרחי ובהתאם לסעיף 4(2) לחוק אני מאשר בזה את החלטת הרשות שלעיל בדבר רכישה ונטילת חזקה (דרך) מס' 89/3/ה'.

כ"ב סיון תשמ"ט
26 יוני 1989

שייקה ארד
ראש המנהל
לאזור יהודה

תת - אלוף
האזרחי
ושומרון

צו בדבר חוק הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) (יהודה ושומרון) (מס' 321)
תשכ"ט - 1969

החלטה בדבר רכישה ונטילת חזקה (דרך) מס' ה/3/89

—— גבול הפקעה

🟥 כביש להפקעה

כב סיון תשמ"ט
25 6 1989

דוד שחף אלוף-משנה
סגן ראש המנהל האזרחי
הרשות המוסמכת

جيش الـــدفاع الاسرائيلـــي

امـــر بشأن قانون الاراضـــي (استملاك لاغراض عامـــه) (يهودا والسامره)
رقـــم ٣٢١، ٥٧٢٩ – ١٩٦٩

قـــرار بشأن استملاك ووضـــع اليد (طريق) رقم ٣/٨٩/هـ

بموجب صلاحيتي طبقا للماده ٢ من الامر بشأن قانون الاراضي (استملاك لاغراض عامـــه) (يهودا والسامره) (رقم ٣٢١) ٥٧٢٩ – ١٩٦٩ . (فيما يلي – الامر) وحسب الماده ٤ (١) من قانون الاراضي (استملاك لاغراض عامـــه) رقم ٢ لسنة ١٩٥٣ (فيما يلي – قانون الاستملاك) وبعد ان اقتنعت بان استملاك الارض (طريق) هو لمصلحة السكان، وانه بستطاع المنشأ تحمل المصاريف المطلوبه لتعويض اصحاب الحق بالاراضي وانه هنالك اسباب ملزمـــه لوضع اليد الفوري على الارض.

انني اقرر بهذا على استملاك المنشأ للتصرف بالارض المفصله فيما يلي – وفقا للمادة ٤ (١) (ب) لقانون الاستملاك، واقر باستملاك المنشأ المتصرف بالاراضي المذكوره فيما يلي طبقا للماده ١٢(١) لقانون الاستملاك.

الارض هي :–

قطاع – طريق بطول ٢ كم وعرض حوالي ٣٠ م المشموله بالمخطط المفصل رقم ١٤٩ والمشار اليها باللون الاحمر في خارطة الاستملاك رقم ٩ ٨/٣/هـ الموقعه من قبلي والملحقة لهذا القرار والتي تشكل جزءا لا يتجزء منـــه.

تودع الخارطة الملحقه لهذا القرار في مكاتب الادارة المدنية في لواء طولكرم وتكون مفتوحه امام كل من يهمـــه الامر.

_____ ٥٧٤٩

_____ ١٩٨٩

دافيد شاحف الوف مشنيه
نائب رئيس الادارة المدنيه
السلطـــه المختصـــه

مصادقـــة :–

بموجب صلاحيتي كرئيس الادارة المدنية وطبقا للمادة ٤(٢) للقانون فانني اصادق بهذا على قرار السلطه المختصه اعلاه بشأن استملاك ووضع اليد (طريق) رقم ٣/٨٩/هـ.

_____ ٥٧٤٩

_____ ١٩٨٩

شايكـــه ايزن تات الـــوف
رئيس الادارة المدنيـــه
لمنطقـــة يهودا والسامـــره

ל ו ח ת פ ו צ ה

הגורם	מס' העתקים
נפת טו"כ/מושל	2
קמ"ט אפו'	6
יועמ"ש	2
משרד הבינוי והשיכון-מנהל מחוז המרכז	1
מנהל יח' הפיקוח	2
לשכת רמ"א	1
משהב"ט/תפ"ש/ס המתאם	1
מטכ"ל/אג"ת/רע"נ תו"פ	1
משהב"ט/ר' היח' לתכנון ולתשתית	1
משהב"ט/תפ"ש/רע"נ תשתית	1
פקמ"ז/ע ק.אג"מ	1
אוג' איו"ש-מפקד	1
מע"צ ישראל/מהנדס מחוז ירושלים	1
משהב"ש-אגף בינוי ערים-הגב' סופיה אלדור	2
מנהל לשכת התכנון	1
קמ"ט מע"צ	1
קמ"ט ארכיאולוגיה	1
קמ"ט שמאות	1
נפת טו"כ/רכז אפו'	1
ההס' הציונית העולמית/חט' ההתישבות	1
חב' ליידר קומפני - מנכ"ל	1
פקמ"ז-ק.מקרקעין	1
פקמ"ז/מהנ"פ	1
אוגדת איו"ש/ק.אג"מ	1
חטמ"ר אפריים/מח"ט	1
מוא"ז שומרון/ראש המועצה	1
קמ"ט שמורות טבע	1
המפקח על התעבורה	1
ב.טו"כ/רכז פיקוח	1
קמ"ט משפטים	1
שוטף	6
צורים	
סה"כ	49

5.6.89

מנסים למכור וילות ב"צופים" ליהודי מקסיקו

יזמי הישוב "צופים", שבין ירושלים לתל אביב, יוצאים בימים אלה למקסיקו, מנסים למכור וילות בישוב הדרוש ליהודים עשירים במקום.

בישוב נבנות כיום עשרות וילות במחירים שבין 74 אלף דולר עבור בית שטחו 73 מ"ר + חצר, ל140 אלף דולר לוילה בת 180 מ"ר.

יצויין כי בגלל השפל בשוק הדירות כארץ, מנסים גם יזמים אחרים למכור דירות ליהודים בחו"ל – בהשקעה לטווח ארוך. כך עושות חברות משה"כ ואחוזים הבונות בנתניה, האחים חכמוב הבונים בראשון לציון את מרידני הים התיכון, ואחרים.

חלק מהמרוויחים המקומיים יוצע ליהודי התפוצות ביריד הנדל"ן הישראלי שעורכת חברת "שירותים כלכליים לענף הבניה" בפרית.

6.6.1989 מעריב לאלפיה

מבט על בדר

משקיעים יהודים מצרפת, בלגיה ושוויץ יגיעו ליריד הגדל"ן

בה חמישה חברים
ב"יאס 4,961,000 $
חסמה הדירות ש

מבצע שיווק ל"צופים" במכסיקו

24.7.89

יומי היישוב "צופים" הניבנה בימים אלה בשומרון, יוצאים במבצע שיווק ייחודי של יחי דות דיור ביישוב בקרב קהילות יהודיות במכסיקו.

אחד מיומי היישוב, חנוך דורביץ, עלה לישראל ממכסי קו לפני מספר שנים והביא עימו להשקעה ב"צופים" יהודים נוספים מארץ זו.

בימים אלה יוצא דורבי לשי וון בתים ביישוב "צופים" בקרב קהילות יהודיות במכסי קו. בין השאר נקבעו לו מפג שים עם קבוצות מוער המבוגרים המתכננים "עליה". המפגשים נערכים בעידודה של הקהילייה היהודית, המונה כ־50 אלף יהו דים.

יצויין, כי יהודים בעלי מסמ במכסיקו החלו בשנים האחר רונות לחפש אפיקי השקעה בישראל.

ב"צופים" ובנים בימים אלה עשרות יחידות דיור, המחירי נעים בין 74 אלף דולר ליחידו של 73 מ"ר + חצר של כרבע דונם ועד 140 אלף דולר לבית בן 180 מ"ר.

בשלב הראשון ייבנו במקום 300 יחידות דיור ע"י לידו קומפני וחברת ברנוביץ.

מרחובות המרכזיים בעיר. המחיר ההתחלתי הנדרש הוא 325 אלף דולר, שהם כ-6,500 דולר למ"ר. הקו רוצים לשוק הנדל"ן ברחובות מערי ים שהעסקה תיסגר במחיר גבוה יותר.

המינהל מציע שוב הקרקע בשקמונה

מינהל מקרקעי ישראל מבקש לשוב ולמכור כמה מגרשים בשקמונה שבדרום, המיועדים להקמת מרכז מסחרי ענק ובו שטח מסחרי ומשרדים. האת אריעלי מי שהמינהל נכשל עד כה בניסיונו למכור את הקרקע במרכז זה.

המרכז בארבעה מגרשים, בשטח כולל של 11 דונם, שמוחר לבנות

קלאב הוטל ש
קומה במגדלי ס

חברת "קלאב הוטל אי
שהיא בעל מלונות ק
בסבריה והמלון שיוקם בא
את הקומה ה-18 במגדל
בעסקה לעשר שנים. הח
רת להעניק לבניין זה א
המוזרים כיום בקמה מק
אלנבי ובבניין אל ע!.

העסקה קובעת כי "ק
אינטרנשונל" תשלם 110
דמי שכירות שנתיים לס
של כ-600 מ"ר, והיינו, כ
לפ"ר במשרדים המוליים
וג אויר מרכזית. ח
אופציה לשכירת קומה נ
תוריקע לה.

ש.ב.ח

2

האינתיפאדה משפיעה על המחירים:

וילה במרחק „5 דקות מכפר סבא" ב־74 אלף דולר

בישוב החדש „צופים", מזרחית לקלקיליה מציעים בית טורי, בשטח בנוי של 84 מ"ר, ב־64 אלף דולר

מחירי הווילות והקוטג'ים בישובים שמעבר לקו הירוק, ירדו מאז החלה האינתיפאדה בשיעורים ניכרים, ומי שרוצה למכור את ביתו נתקל בקשיים רבים.

דוגמא לרמת המחירים הנמוכה ניתן לראות בפרוייקט הבנייה החדש של הישוב „צופים", מזרחית לקלקיליה, ממוך לקו הירוק, שעלה בימים אלה על הקרקע.

בשוק הנדל"ן

מאת הדר חורש

באחד שוכה בזמנו לפרסומות בנוסח „5 דקות מכפר סבא", מוצעות לסבירה דירות כבתים טוריים, במחיר של 64 אלף דולר בלבד, כולל מע"מ ופיתות. הבתים הם בשטח בנוי של 84 מ"ר, על מגרש של 250 מ"ר.

וילה דו משפחתית, בשטח בנוי של 88 מ"ר, על מגרש של 400 מ"ר, מוצעת ב־74 אלף דולר. וילה בשטח בנוי של 184 מ"ר מוצעת ב־136 אלף דולר.

הבתים נבנים על ידי חברת „ברטוביץ" בשיתוף עם חברת „לידר קומפ־ני", בסיוע משרד השיכון. המשרד מעניק לרוכשים משכנתאות מוגדלות, גם אם הם בעלי דירות אחרות.

היתרון מציינים שהישוב „צופים" הוא הישוב היהודי הקרוב ביותר לקו הירוק, וניתן להגיע אליו וממנו דרך כביש עוקף קלקיליה או כביש חוצה שומרון. הארנונות רשומות כמאבו על שם יהודים.

רד
השיכון
עתונות

מס 3292

ליום 18.4.1989

של 1,700 מ"ר ובמחיר ממוצע של 150 אלף ש"ח. בגני תקווה מוצעים שני מיגרשים לשתי וילות. שטח כל מיגרש 471 מ"ר. מותר לבנות 180 מ"ר בשני מיפלסים, 50 מ"ר מרתף ועוד 30 מ"ר לחסון ולסככה לטבריות.

מינהל מקרקעי ישראל החכיר מיגרש חניה בתל־אביב ב־156 אלף ש"ח

מינהל מקרקעי ישראל יחכיר מבנים של 163 אלף ש"ח עבור ויתרון לשלוש שנים לשימוש במיגרש ברחוב הר ציון פינת לוינסקי בתל־אביב לצרכי חנית. מחיר זה בפול במעם ממחיר המינימום שנקבע במיכרז. (82,102 ש"ח). שטח המיגרש 1,187 מ"ר.

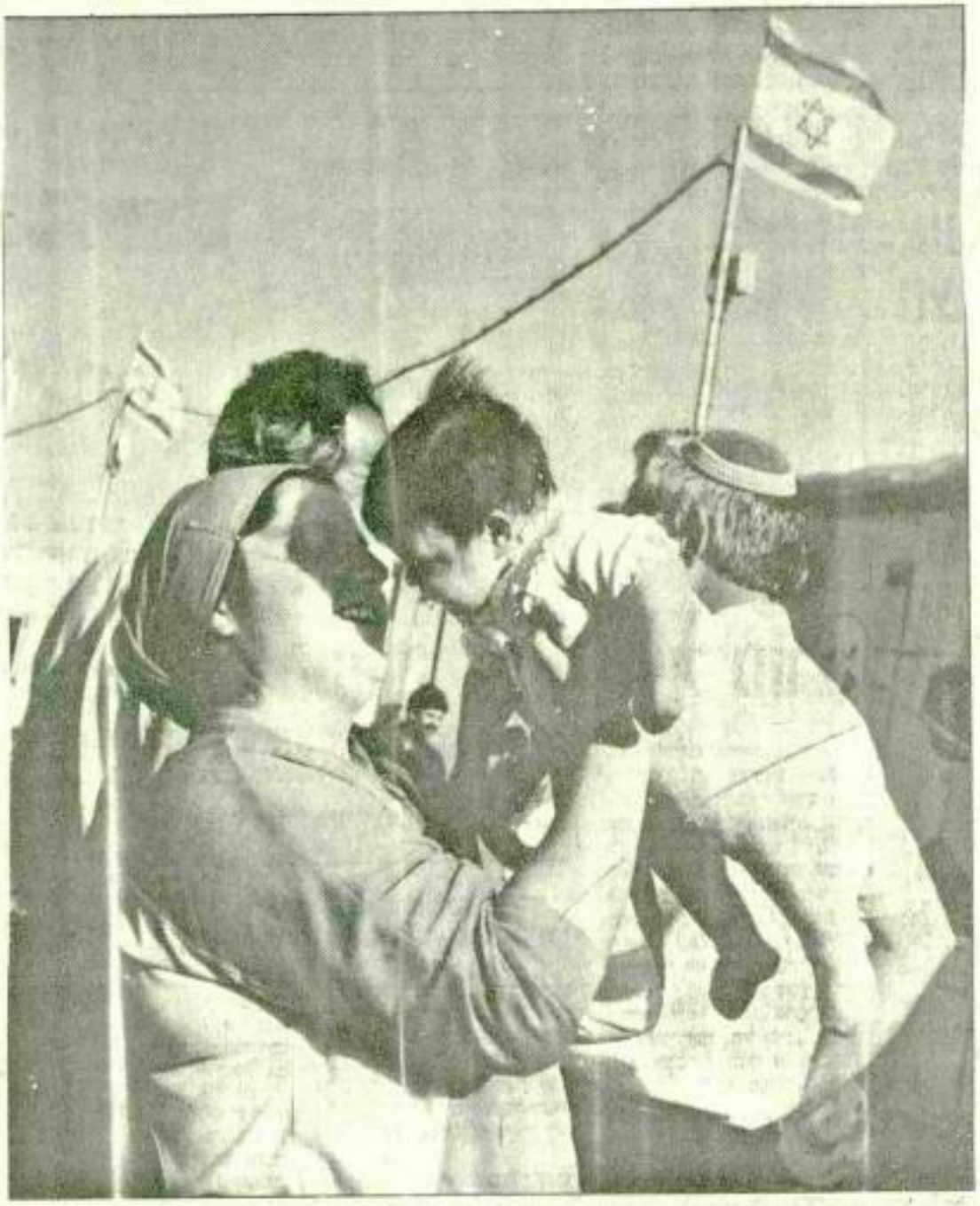
בקריית מלאכי החכיר המינהל מיגרש של 606 מ"ר לבניית 4 יחידות דיור. המינהל ביקש 18 אלף ש"ח וקיבל... 128 אלף ש"ח

ברחוב

חתת חתנות
ריל שברת

ון. שוברת

ארבע משפחות עלו לצופים ליד קלקיליה



זה הקטן גדול יהיה. וכמה יישובים יגרוד בקאריאוזים. אולם מתוכנן יישוב עירוני עם וילות. (צילום: אלכס ליבק)

אורחן מאירי

ארבע משפחות מגרעין של תנועת אמנה עלו אתמול ליישוב צופים הסמוך לקלקיליה, שאוכלוסיתו נקטן ביחסה פר־סית בשנת 82' אך עד היום לא אוכלס. 11 משפחות נוספות יעלו ליישוב בקרוב.

רני שפילמן מאמנה סיפר, כי בשורד השיכון הבטיח לאוזינה דרך ליישוב. הוא אמר, כי אין קשר בין ביקור שמיר בארה"ב לבין הקמת היישוב, וכי אמנה תמשיך להתיישב בכל חבלי הארץ.

יום היישוב, הנוך רודין, סיפר, כי מדובר ביישוב עירוני שישתרע על 400 דונם. 70 חלקות כבר נקנו, ויוקמו עליהן מבנים בשיטת בנה ביתך. הוא ציין, כי חברי הגרעין יהיו קבעים פיזנציאלים לרכישת הקרקע. עלות כל מגרש כולל בנייה ופיתוח תהיה 60 אלף דולר.

בכוונת אנשי התנועה להקים בשבר־עות הקרובים מספר יישובים דומים בס־מגרת שטונת היישובים שאושרו על־ידי הממשלה. היישוב הבא שיעלה לקרקע יהיה, כפי הנראה, אבני־חפץ שעל הקמתו הודיע גוש אמונים בעצרת בביתר מלכי ישראל לפני כחודש וחצי.

הקמת היישוב עוררה עניין רב בתקי־שורת האמריקנית, ואל האתר הגיעו צלמי טלוויזיה רבים מרחבי ארץ.

שער
11.4.1989

ביטול עיסקה נחשב מכר חייב במס

הסכם, שלפיו בוטל חוזה חכירה עם המינהל כנגד תשלום פיצוי בגין אובדן זכויות חכירה, הוא עיסקה חדשה, ולא ביטול עיסקה קודמת. העיסקה החדשה נתפסת ברשת המס וחייבת בתשלום מע"מ

חוכרים ביטלו הסכם חכירה עם המינהל בטרם הסתיימה תקופת החכירה. על פי ההסכם יועברו לרשות המינהל החזקה בקרקע וכלל זכויות החוכרים בקרקע, במטעים ובמה שמחובר לקרקע. המינהל התחייב לשלם "פי־צוי בגין אובדן זכויות החכירה".

להמיכה בעמדתו טען הנישום בביה המש־פט העליון שתי טענות אלה:

העיסקה של ביטול השכירות אינה כלולה בהגדרת "מכר", כמשמעותו בסעיף 1 לחוק מע"מ.

התמורה שנתקבלה אינה "מחיר" כמשמעו־תו בסעיף 7 (2) לחוק, אלא פיצויים בגין ביטול העיסקאות, שהתגלמו בחוזי החכירה.

התוצאה המשפטית

בעקבות ע"א 307/85, מנהל מס שבח ומקרקעין נ' זמר נפסק, כי אין משמעות ללבוש החיצוני שניתן לעיסקה, ויש לבחון את תכנה ומהותה המעשית. אם תוכן ההסכם מראה, שמדובר בעיסקה שונה במהותה, תידון העיסקה על פי טיבה האמיתי. ההלכה בענין מס שבח יושמה איפוא גם לגבי מע"מ.

אומר השופט ח' אריאל: עיסקת החכירה יצאה אל הפועל והיכתה שורשים בקרקע המציאות. לא ניתן לבטלה כאילו לא היתה ולהתעלם מהשלכותיה המעשיות. העיסקה הראשונה – החכירה – הסתיימה, ועיסקת ה"ביטול" היא למעשה עיסקה חדשה.

טענתו השניה של הנישום מבוססת על סיפת סעיף 7 (2) לחוק מע"מ. סעיף זה מוציא, לכאורה, מגדר מחיר "פיצויים בשל הפרת הסכם, כשאין עמה ביטול העיסקה".

השיב על כך בית המשפט: כאן לא היתה הפרת הסכם, וממילא לא שולמו פיצויים בגין ההפרה.

באחרונה ניכרת מגמה לרדת ליסודו העיסקה בין הצדדים ולחשוף אותה לתשלום מס. הדרך של ביטול עיסקה במקום עריכת עיסקה חדשה, כדרך לגיטימית להימנעות ממס, נפסלה בעקביות. ביטול עיסקה יוכשו, רק אם העיסקה לא יצאה אל הפועל באופן מעשי.

ארמון השיש של "בוני הארץ"

מאת עטאללה מנצור

מישל תאברי הקים מפעל חרשני לייצור שיש מועשר. כיצד ניתן ליזם ערבי לממש את תוכניתו

השם תאברי נקשר כתודעתם של תושבי נצרת והכפרים במקצוע הבנ־יין. במשך עשרות שנים היו רבים מהגברים במשפחה נצרית־קתולית זו בנאים מיומנים. אך רוזוקא המפורסם בהם לא התחיל את דרכו בענף המסורתי של משפחתו. מישל תאברי, מנכ"ל תשלובת מפעלי בנייה וייצור חומרי בניין ושיווקם, עשה את צעדיו הראשונים בענף אחר. אביו המנוח, סעיד תאברי, היה קבלן לאס־פקת מזון ואספקה קטנה למחנות הצבא הבריטי במביכת נצרת, ובנו הבכור הצטרף אליו, לסייע בידו, בעודו נער כבן 14. בני המשפחה גם החזיקו דיר חזירים, כדי לספק את דרישת חיילי הדר מלכותו לבשר זה. הוא המשיך בכך עד לראשית שנות החמישים, כאשר הבנסת אימצה את החוקים המגבילים גידול חזיר לכמה יישובים נוצריים בגליל. בעקבות זאת רכו דידי החזירים שעברו מאזור רן לסביבת נצרת ומחידי בשר החזיר ירדו. מישל תאברי התרושש ונאלץ לפנות לעיסוקים אחרים.

בחיזורו בימים ההם הוא אינו מסתיר את גאותו של בבר השאפ־תנות. עבודה בהקמת מלון הילטון בתל־אביב. בתקופה זו עבר בחינות של משרד העבודה וקיבל תעודה ממנהל עבודה. הוא משוכנע כי היה העובד הראשון שעבר בדיגה זאת. תאברי חזר לנצרת והקים חברת בנייה, "בוני הגליל", שאת שמה הסב כעבור זמן ל"בוני הארץ".

והוא אכן בנה ממסולה עד אילת. מביעת אצבעותיה של החברה מצויה בעיקר במבנים העגולים של גני הילד־ים ובתי הילדים. הכיפות נוצקו בבי־טון על בלון שנופח קודם לכן. את הפטנט הזה רכשה חברת "בוני הארץ" מאורה"ב והיא מחזיקה בזיכיון עליו.

תאברי עשה גם לעצמו, בבניסה לנצרת מכיוון חיפה הקים בית־דירות עמידות במבני מחיקה, ספינת ר"ז־ל ומשקל מגולי והעולת ברדק־כל ל המשקל הסגולי הסבעיג. אין פ"ק שברים או חלקים בלתי־אורי־ד הטכנולוגיה מאפשרת ייצור שיש ב יותר מאשר במבע. כאן מצמקינו ח ליכים שהטבע מחולל באלפי שנ למספר שעות, אומר מרין. הוא אח כי מפעלי שיש מועשר ממו"פ שע קיימים ופועלים באיטליה ובעוד כו ארצות זה כעשרים שנה – צובר ס ו סיון ומפתחים שיטות חדשות וג תר כמות. החברה האיטלקית "בר שו סיפקה את הציוד למפעל של תו ובר

מרין הוא בן 34. בהתאם לגי אר המשפחתית, התבונן גם הוא ל נכו בענף הבניין. בגמר לימודיו תל בניים יצא את הארץ לגרמניה ומ רבית. באוניברסיטה של שטו ער סיים לימודי תואר ראשון בה ר אחרונית ולאחר מכן התמחה לי ראו תואר מאסטר במיחזור הפנ ריג בשלב זה בשלה ההחלטה המשפ תי להקים את המפעל החדש, והוא עמ בראש צוות ההקמה. במשך השנ זיק האחרונות הוא מבלה חלק כבד ממנו בטיסות, ובעיקר בקו רוז א־ תל־אביב.

ZUFIM YOUR PRESTIGE HOME in ISRAEL

HAVE A FOOTHOLD ON THE FUTURE

In the beautiful land of Samaria or Shomron, 4 miles east of Kfar Saba, atop a magnificent hill with breathtaking view – Lider Company Ltd. is offering you a foothold in the future.

You can buy your own piece of land and build on it the home of your dreams or let us build it for you. Israel's finest architects have designed Zufim as a modern town settlement including all community services – schools, kindergartens, community and shopping centers, infirmary, sport facilities, postoffice, parks – all blending unobtrusively into the surrounding biblical landscape.

ZUFIM IS GOVERNMENT APPROVED

Zufim has been approved by the Israeli Government for settlement and purchased by the Land Reclamation Fund. Lider Co., the promoter of Zufim, has been licensed to plan and build it, together with a group of jewish investors specialized in building high standard community projects throughout the world.

YOUR FOOTHOLD FOR $3.40

The lots offered are 6,600 s.q.f. each – $3.40 a foot (without VAT), including all infrastructure planning and development.
You can build yourself or choose from a variety of lovely and spacious villas starting at $65,000 each (without VAT) or less if build by stages.

AN ACRE IN ZUFIM – A REALIZATION OF AN OLD DREAM

Exclusive agents in Israel:
SHALHEVET HASHOMRON LTD
5 Pica St. Petach Tikva Israel, Tel. 03-9222550

Zufim

YOUR PRESTIGE HOME IN ISRAEL
Entrepeneurs and Builders – LIDER Co. Ltd.

Galim|P.B.S Adv.

ZUFIM your land in the Holy Land

This is an opportunity that you simply can't ignore – a chance to invest in your own "dunam" (1/4 acre) of land in the Holy Land.

The location: ZUFIM, just 4 miles from Kfar Saba, in the prettiest part of the Shomron.
The initiators: Lidar Co., backed by full Israel Government authorization.
The condition: That you start building your own home on your own land in ZUFIM within a specified period.

So – if you've always dreamt of living in Israel – let your "dunam" in ZUFIM be your first step in making the dream a reality.

Exclusive agents in Israel:
SHALHEVET HASHOMRON LTD
5 Pica St. Petach Tikva Israel, Tel. 03-9222550

Zufim

YOUR PRESTIGE HOME IN ISRAEL
Enterprisers and Builders – LIDAR Co. Ltd.

מזכירות הממשלה

הת/81 צופים:- ישוב עירוני

מחליטים בהסתמך על מדיניות הממשלה בנושאי ההתיישבות ובהמשך להחלטה מס. הת/75 של הועדה להתיישבות מיום כ"ו באלול התשמ"ג (4.9.83), לאשר כדלקמן הקמתו של ישוב עירוני בשם צופים:-

א. מיקום - בנ.צ.מ. 1783/1510, כ- 3 ק"מ צפון מזרח לקלקיליה, על- יד הכפר ג'יוס.

ב. אוכלוסיה - הישוב מתוכנן ל- 1,200 - 1,000 יחידות דיור. בשלב א' יאוכלסו 300 יחידות דיור.

ג. יזמים - לידר קומפני.

ד. בנייה ותשתית - הבניה והתשתית תיעשה על- ידי היזמים עצמם.

ה. נושא הקרקע נמצא בהליכים בטאבו.

מתוך הועדה להתיישבות המשותפת לממשלה ולהסתדרות הציונית העולמית כ"ח תשרי התשמ"ד (5.10.83).

Government Secretary's Office

ZUFIM – a town settlement

Subject to the government policy regarding settlements and following resolution No. 75/HT of the Settlements Committee, 4.9.83, we hereby approve the building of the town called Zufim.

A. Location – B.N.Z.M. 1783/1510, about 3 K.M. from Kalkilia, near Jayus village.

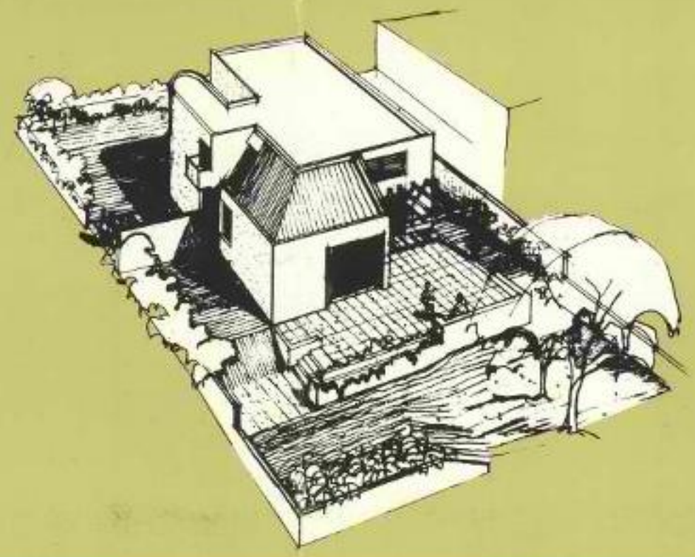
B. Population – 1,000–1,200 housing units are planned (300 will be occupied in the first stage).

C. Promoters – Lider Company Ltd.

D. Construction & Infrastructure – To be built by the promoters.

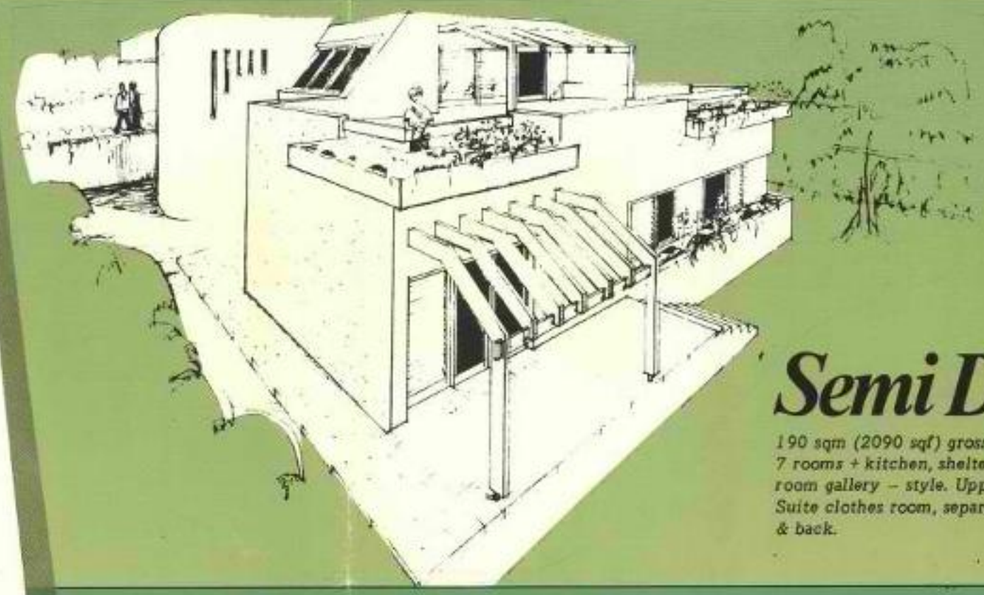
F. Approval of land ownership in process.

(from the settlement file of the Israeli Government and World Zionist Organization – 5.10.83).



Split Level House

200 sqm (2200 sqf) gross.
6 rooms + large kitchen with dining area, utility room, restrooms, shelter, garage, storage rooms. Suite-clothes room, separate restrooms and large bathrooms. Split-level built, each level facing a large garden.
The upper level has a large roof – terrace. The master bedroom faces the living room, gallery – style.



Semi Detached House

190 sqm (2090 sqf) gross.
7 rooms + kitchen, shelter, garage, utility room. The master bedroom faces the living room gallery – style. Upper floor has a large roof-terrace.
Suite clothes room, separate rest rooms and large bathrooms. Garden in the house's front & back.

Patio House

220 sqm (2420 sqf) gross.
7 rooms, kitchen, shelter, garage, utility room, built on 2 levels. Upper level:– the master bedroom is connected to the living room gallery – style.
It has: clothes room, separate restrooms and large bathrooms. The house is surrounded by garden and is built around a patio.

ZUFIM YOUR PRESTIGE HOME in ISRAEL

HAVE A FOOTHOLD ON THE FUTURE

In the beautiful land of Samaria or Shomron, 4 miles east of Kfar Saba, atop a magnificent hill with breathtaking view – Lider Company Ltd. is offering you a foothold in the future.

You can buy your own piece of land and build on it the home of your dreams or let us build it for you. Israel's finest architects have designed Zufim as a modern town settlement including all community services – schools, kindergartens, community and shopping centers, infirmary, sport facilities, postoffice, parks – all blending unobtrusively into the surrounding biblical landscape.

ZUFIM IS GOVERNMENT APPROVED

Zufim has been approved by the Israeli Government for settlement and purchased by the Land Reclamation Fund. Lider Co., the promoter of Zufim, has been licensed to plan and build it, together with a group of jewish investors specialized in building high standard community projects throughout the world.

YOUR FOOTHOLD FOR $3.40

The lots offered are 6,600 s.q.f. each – $3.40 a foot (without VAT), including all infrastructure planning and development.
You can build yourself or choose from a variety of lovely and spacious villas starting at $65,000 each (without VAT) or less if build by stages.

AN ACRE IN ZUFIM – A REALIZATION OF AN OLD DREAM

Exclusive agents in Israel:
SHALHEVET HASHOMRON LTD
5 Pica St. Petach Tikva Israel, Tel. 03-9222550

Zufim

YOUR PRESTIGE HOME IN ISRAEL
Entrepeneurs and Builders – LIDER Co. Ltd.

Galim | P.B.S. Adv.

ZUFIM your land in the Holy Land

This is an opportunity that you simply can't ignore – a chance to invest in your own "dunam" (1/4 acre) of land in the Holy Land.

The location: ZUFIM, just 4 miles from Kfar Saba, in the prettiest part of the Shomron.
The initiators: Lidar Co., backed by full Israel Government authorization.
The condition: That you start building your own home on your own land in ZUFIM within a specified period.

So – if you've always dreamt of living in Israel – let your "dunam" in ZUFIM be your first step in making the dream a reality.

Exclusive agents in Israel:
SHALHEVET HASHOMRON LTD
5 Pica St. Petach Tikva Israel, Tel. 03-9222550

Zufim

YOUR PRESTIGE HOME IN ISRAEL
Enterprisers and Builders – LIDAR Co. Ltd.

מזכירות הממשלה

הת/81 צופים:- יישוב עירוני

מחליטים בהסתמך על מדיניות הממשלה בנושאי ההתיישבות ובהמשך להחלטה מס. הת/75 של הועדה להתיישבות מיום כ"ו באלול התשמ"ג (4.9.83), לאשר כדלקמן הקמתו של יישוב עירוני בשם צופים:-

א. מיקום - בנ.צ.מ. 1783/1510, כ- 3 ק"מ צפון מזרח לקלקיליה, על- יד הכפר ג'יוס.

ב. אוכלוסיה - היישוב מתוכנן ל- 1,200 - 1,000 יחידות דיור. בשלב א' יאוכלסו 300 יחידות דיור.

ג. יזמים - ליזר קומפני.

ד. בנייה ותשתית - הבניה והתשתית תיעשה על- ידי היזמים עצמם.

ה. נושא הקרקע נמצא בחליכים בטאבו.

מתוך הועדה להתיישבות המשותפת לממשלה ולהסתדרות הציונית העולמית כ"ח תשרי התשמ"ד (5.10.83).

Government Secretary's Office

ZUFIM – a town settlement

Subject to the government policy regarding settlements and following resolution No. 75/HT of the Settlements Committee, 4.9.83, we hereby approve the building of the town called Zufim.

A. Location – B.N.Z.M. 1783/1510, about 3 K.M. from Kalkilia, near Jayus village.

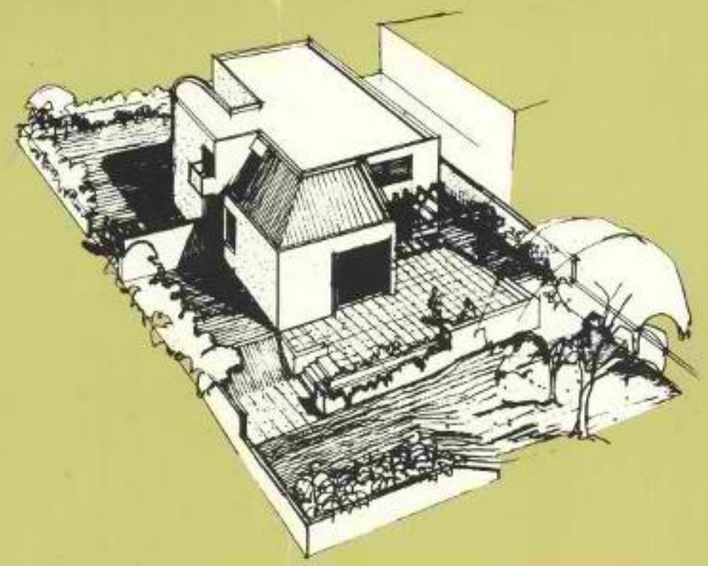
B. Population – 1,000–1,200 housing units are planned (300 will be occupied in the first stage).

C. Promoters – Lider Company Ltd.

D. Construction & Infrastructure – To be built by the promoters.

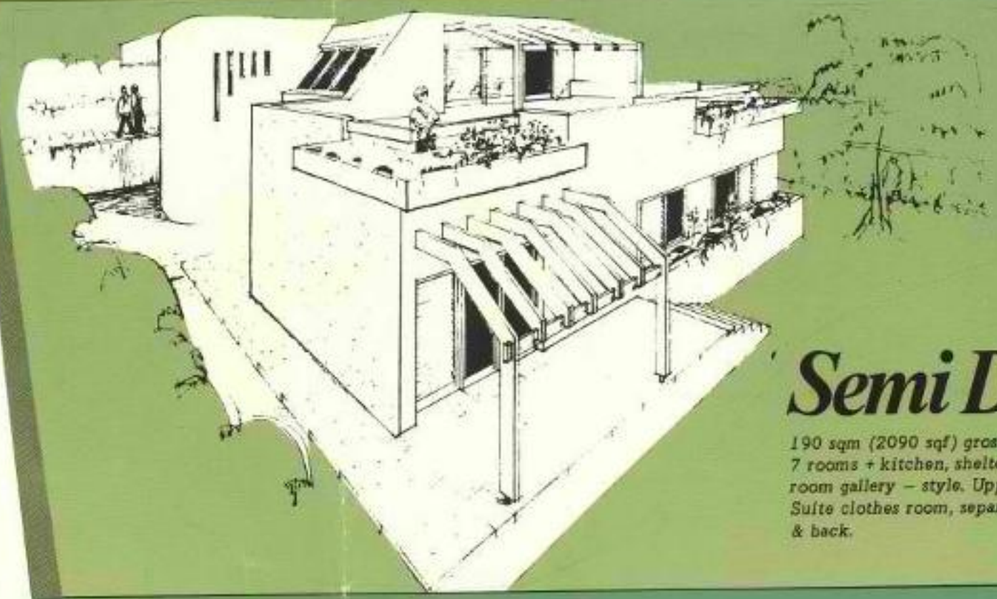
F. Approval of land ownership in process.

(from the settlement file of the Israeli Government and World Zionist Organization – 5.10.83).



Split Level House

200 sqm (2200 sqf) gross.
6 rooms + large kitchen with dining area, utility room, restrooms, shelter, garage, storage rooms. Suite-clothes room, separate restrooms and large bathrooms. Split-level built, each level facing a large garden.
The upper level has a large roof – terrace. The master bedroom faces the living room, gallery – style.



Semi Detached House

190 sqm (2090 sqf) gross.
7 rooms + kitchen, shelter, garage, utility room. The master bedroom faces the living room gallery – style. Upper floor has a large roof-terrace.
Suite clothes room, separate rest rooms and large bathrooms. Garden in the house's front & back.

Patio House

220 sqm (2420 sqf) gross.
7 rooms, kitchen, shelter, garage, utility room, built on 2 levels. Upper level:– the master bedroom is connected to the living room gallery – style.
It has: clothes room, separate restrooms and large bathrooms. The house is surrounded by garden and is built around a patio.

בס"ד ג' אדר א' תשמ"ו

11 פברואר 1986

אגרת למתיישב!

מתיישב (ת) יקר (ה) !

אגרת זו, היא המשך וחלק של כנסים הנערכים בימים אלה למתיישבי צופים.

באגרת, רק מקצת על היחוד והמיוחד לצופים, והסבר על ההתקדמות בבניית הישוב.

1. סאבו - אשור מערך המשפטים:

כל המגרשים בישוב צופים, בהתאם לתכנית המפרס המצ"ב, הם בבעלות יהודית פרטית.

המגרשים רשומים כתק בלשכת רשום מקרקעין (סאבו) טול כרם, ע"ש הקרן לגאולת קרקע וחב' לידר קומפני בע"מ.

2. מתן תוקף לתכנית הישוב צופים:

מועצת תכנון עליונה, מרחב תכנון מקומי שומרון, בישיבתה מס' 265/4/85 , בתאריך 31.3.85 , החליטה לתת מתן תוקף לתכנית הישוב צופים.

3. תכנון ופתוח צופים:

בתכנון הישוב, הושקעו מאמצים רבים, על מנת להקים תושבה מודרנית, העונה לציפיות המשתכנים הבוחרים לגור בצופים.

בתכנון דגשים מיוחדים, לפתרונות בעיות אקלוגיות, חברתיות, צפיפות, תחבורה ואחרות העונות לצרכיו של התושב.

.../2

סוכנים בלעדיים בישראל- שלהבת השומרון בע"מ
מתת תקוה-רח' מיקיא 5, 49611 טל. 03-9222550 • יזמים-לידר קומפני (קלקיליה) בע"מ חברה ירדנית מס. 4219 ד.נ. קדומים

מדינת ישראל

משרד המשפטים
המשרד הראשי
תאריך: ו' בטבת התשמ"ו
18 בדצמבר 1985

מספרנו: 410-63-3

לכבוד
מר יהודה לזרוביץ
חברת לידר קומפני
ד.נ. קדומים.

א.נ.,

הנדון: הישוב צופים
ס מ ך: מכתבך מיום 11 בדצמבר 1985

... במענה לבקשתך, רצופים צילומי נסחי רישום ממרשם המקרקעין, ובהם רשומה קרקע בשטח של 224 דונם בבעלות הקרן לגאולת קרקע באחר צופים. לאור הרישום במרשם המקרקעין אכן אישרתי לועדה להתישבות שניתן לאשר הקמת הישוב.

אישור על כך שהועדה להיתישבות אישרה הקמת הישוב תוכל לבקש ממזכירות הממשלה.

אישור על כך שתכנית המתאר אושרה תוכל לבקש מלשכת התכנון של יהודה ושומרון שתוכל להנפיק עותק ההחלטות הנוגעות בדבר כפי שהם בתיק שלה.

בתיקים שלי לא מופיעה תלונה כל שהיא נגד הישוב צופים שבידמת לידר קומפני והקרן לגאולת קרקע. ידועה לי תלונתכם על כך שיזמים אחרים פרסמו מודעות כאילו הם בונים ישוב צופים או מוכרים קרקעות שם.

בכבוד רב,

פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

רחוב צלאח א'דין 29 • ת.ד. 1087 • ירושלים • מיקוד 97200 • טלפון 270111

מזכירות הממשלה

הח/81 צופים:- יישוב עירוני

מ ח ל י ט י ם בהסתמך על מדיניות הממשלה בנושאי ההתיישבות ובהמשך להחלטה מס. הח/75 של הועדה להתיישבות מיום כ"ו באלול התשמ"ג (4.9.83), לאשר כדלקמן הקמתו של יישוב עירוני בשם צופים:-

א. מיקום - בנ.צ.מ. 1783/1510, כ- 3 ק"מ צפון מזרח לקלקיליה, על-יד הכפר ג'יוס.

ב. אוכלוסיה - היישוב מתוכנן ל- 1,200 - 1,000 יחידות דיור. בשלב א' יאוכלסו 300 יחידות דיור.

ג. יזמים - לידר קומפני.

ד. בנייה ותשתית - הבניה והתשתית תיעשה על-ידי היזמים עצמם.

ה. נושא הקרקע נמצא בהליכים בטאבו.

מתיק: ועדה להתיישבות הנאותים למשלה ולהסתדרות הציונית. הוקם כ"ה תשרי התשמ"ג (5.10.83)

ت ا رقم / ١٦

أ ـ رقم ق ٢١٤

قيـادة منطقـه الضفـة الغربيـة

شهادة تسجيل

رقم الطلب ٤٦ ام ٨٤

رقم العقد ٨٤/٢٨

مكتب تسجيل الاراضي في طولكرم

رقم الـ

رقم الصفحة ٣

[redacted]

ت ا رقم ١١٦

أ ـ رقم ٢١٥

قيـادة منطقـه الضفـة الغربيـة

شهادة تسجيل

رقم الطلب ٨٤/٢٦

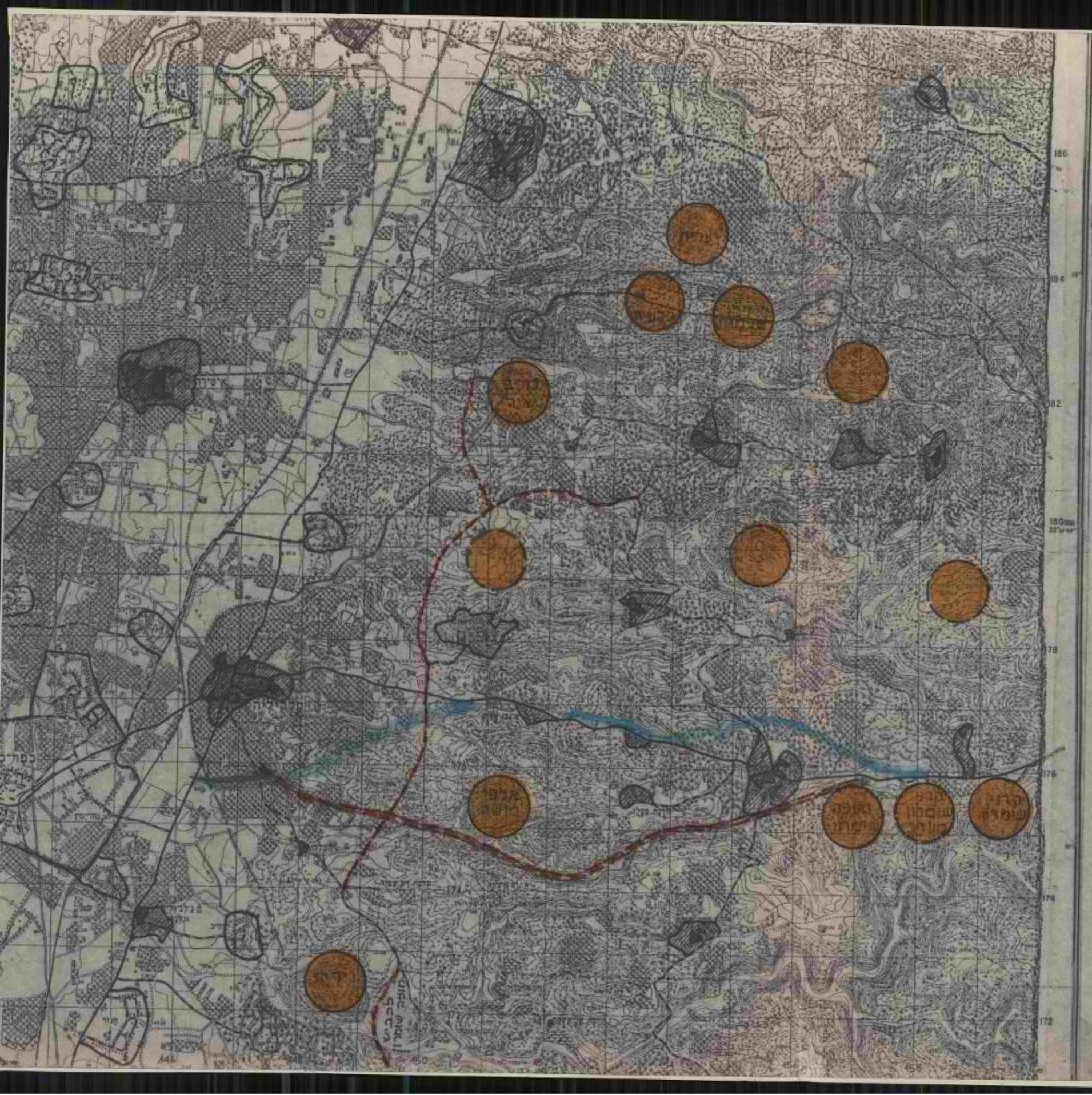
رقم العقد ٨٤/٥٩

مكتب تسجيل الاراضي في حُوسان

رقم السجل ٢

رقم الصفحة ٤

[redacted]



צופים
מתווה פיתוח אזורי

מקרא

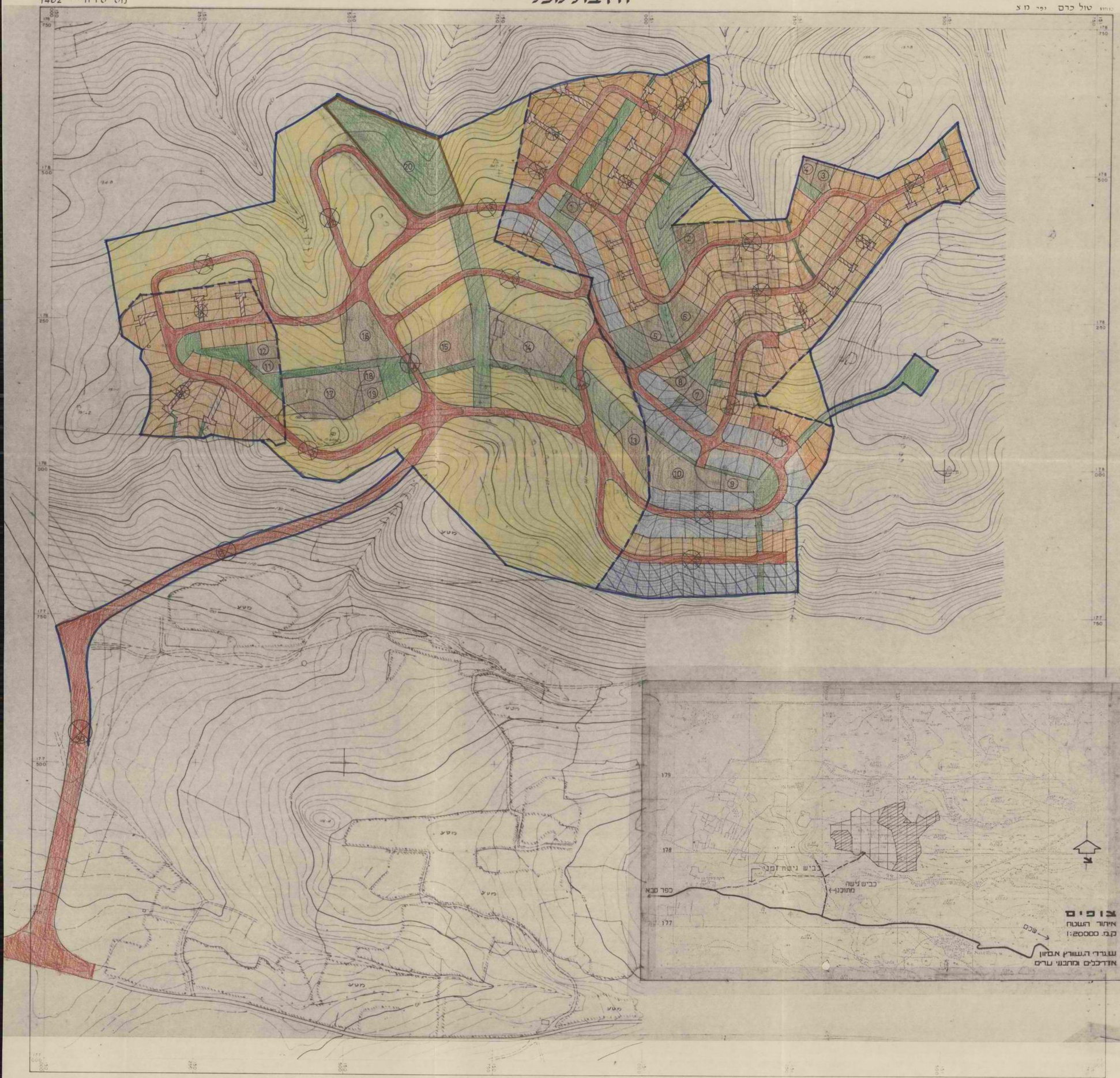
- ישוב ערבי קיים
- ישוב יהודי קיים
- ישוב יהודי מתוכנן
- כביש אזורי מתוכנן
- כביש עורקי מתוכנן
- הקו הירוק

ש.גרדי ה.שוורץ א.סיוון

אדריכלים ומתכנני — ערים

מס' סדורי 1462

חירבת נופל



אזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי שומרון
תכנית מפורטת מס'
צופים

ק.מ. 1:2500 ~~1:1250~~

מקום

בעל הקרקע

היוזם

עורך התכנית ש.גרדי, ה.שורץ, א.סיון אדריכלים ומתכנני ערים

שטח התכנית 770 דונם

מקרא

- גבול התכנית
- גבול שלב א
- אזור מגורים א
- אזור מגורים ב
- אזור מגורים ב1
- אזור מגורים מיוחד
- שטח לבניני צבור
- שטח צבורי פתוח
- מסחר
- דרך
- כביש גישה

טבלה מס' 1

יעוד שטחים לבניני צבור

	מס' המגרש	היעוד	השטח במ"ר	סה"כ
שלב א'	1	רפרבה	1000	
	2	רפרבה	2900	
	3	גן ילדים	1200	
	4	פעוטון	1000	
	5	רפרבה	2100	
	6	רפרבה	3000	
	7	פעוטון	1000	
	8	גן ילדים	1250	
	9	גן ילדים	1200	
	10	ב"ס יסודי (14 כיתות)	7000	
	11	פעוטון	1000	
	12	גן ילדים	1200	23850
שלב ב'	13	השלמה לב"ס יסודי	2500	
	14	חטיבת ביניים	9000	
	15	מרכז מנהלי	8000	
	16	מתנ"ס	6000	
	17	ב"ס יסודי	9000	
	18	פעוטון	1000	
	19	גן ילדים	1200	
	20	מרכז ספורט	20000	56700
סה"כ כללי				80550

טבלה מס 2

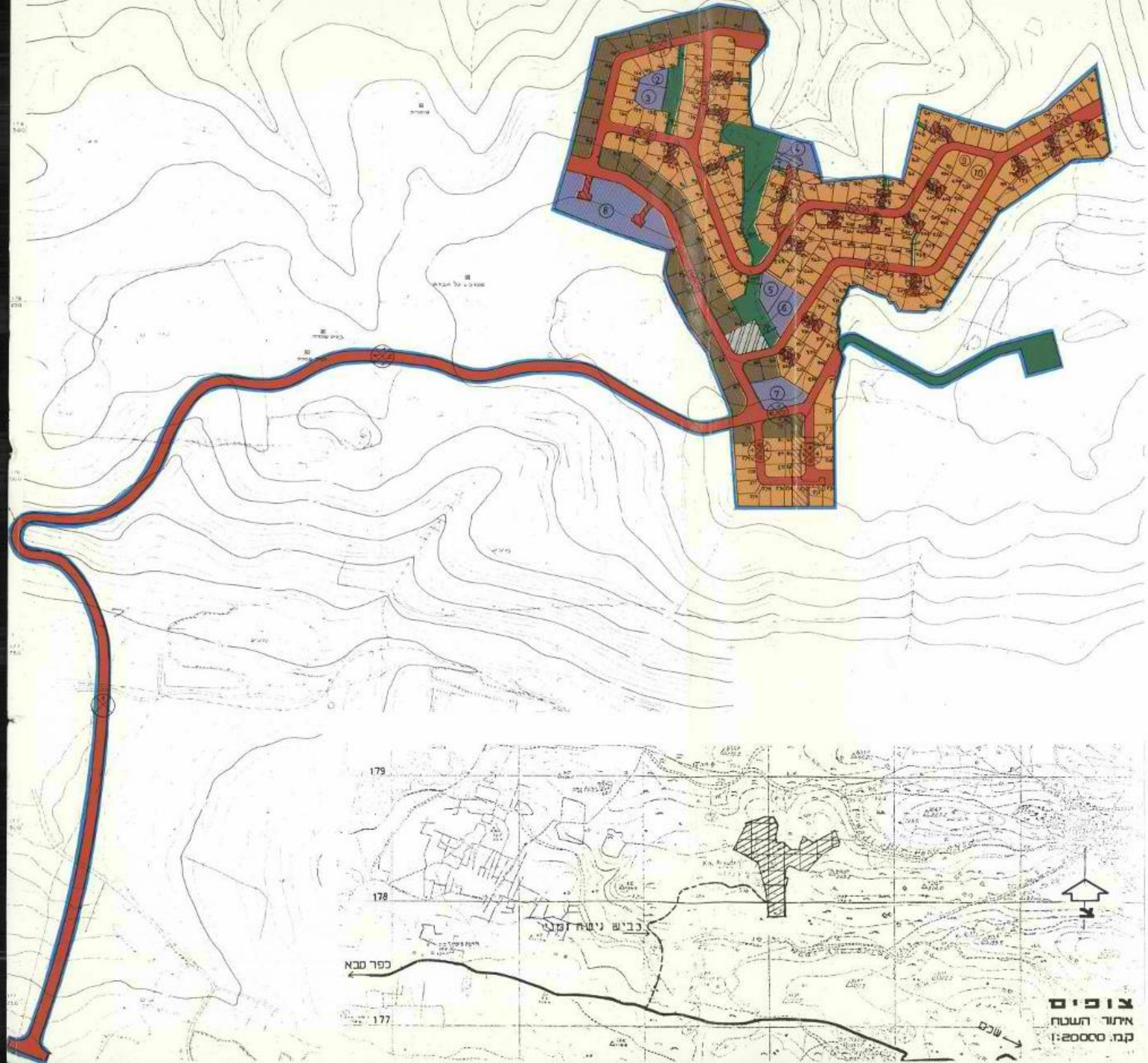
טבלת שטחים לשלב א'

יעוד	שטח במ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	192507	51.3
אזור מגורים ב'	44690	11.9
אזור מגורים ב' 1	17360	4.6
שטחים לבניני צבור	23850	6.4
שטחים צבוריים פתוחים	29100	7.8
מסחר	3350	0.9
כבישים	64150	17.1
סה"כ שטח	375007	100.0
סה"כ שטחים צבוריים	117100	31.2

אזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי שומרון
שינוי מס' 1 לשנת 1985 לתכנית
מפורטת מס' 149

צופים

קנ.מ. 1:2500
מקום צופים
בעל הקרקע לידר קומפ' קלקליה ושונים
היוזם לידר קומפ'
עורך התכנית ש.גרדי אדריכלים
ש.גרדי אדריכל ומתכנן ערים
ע.טלמור אדריכל ומתכנן ערים
ה.שוורץ א.סיון
אדריכלים ומתכנני ערים
שטח התוכנית 60.7 דונם



מקרא

- גבול התכנית
- אזור מגורים א
- אזור מגורים ב
- שטח לבניני ציבור
- שטח צבורי פתוח
- מסחר שירותים ציבוריים
- דרך קיימת
- כביש גישה למינרשים
- דרך מוצעת
- דרך לביטול

רוחב דרך קו בנין

טבלה מס 1

טבלת שטחים

יעוד	שטח במ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	177.057	35.05
אזור מגורים ב	31.015	10.34
שטחים לבניני ציבור	23.570	7.86
שטחים ציבוריים פתוחים	14.900	4.97
מסחר	2.000	0.67
כבישים	53.360	17.11
סה שטח בבעלות היזמים	299.852	100
סה הפקעות מהיזמים	87.180	29.14
כביש גישה	24.280	
שטח ציבורי פתוח לבריכות מים	5.060	
הפקעות מבעלים אחרים	30.140	
סה שטח התכנית	390.000	

טבלה מס 2

יעוד שטחים לבניני ציבור

מס מגרש	היעוד	שטח במ"ר	סה
1	½ פנסיון + ½ גן ילדים	1200	
2	רווחה	610	
3	גן ילדים	1200	
4	רווחה	2400	
5	½ פנסיון + ½ גן ילדים	1200	
6	מקווה, בית כנסת, מרפאה	2000	
7	מתנס	2500	
8	בית-ספר יסודי - מרכז מסחרי	10000	
9	פנסיון	1000	
10	גן ילדים	1200	

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
המינהל לפיתוח הבניה

תאריך: ב' ניסן תשמ"ח
מס': 000 20 מרץ 88

לכבוד
מר לזרוביץ
צופים

הנדון: עבודות פתוח

משרד הבינוי והשיכון קבל על עצמו מימון הוצאות הפתוח עד ראש השטח לישוב.

במידה ועבודות הפתוח הנ"ל בוצעו במימון התושבים, משרדנו יסייע בהמשך פתוח הישוב בפרויקטים שיקבעו על-ידו בתאום עם הישוב.

בכל מקרה, לא ינתן החזר מימון לחברה היוזמת ולא יבוצעו עבודות אשר החברה התחייבה לבצען.

בכבוד רב,

אמנון אשורי
מנהל המינהל לפיתוח הבניה

העתק: לשכת המנב"ל, משרד הבינוי והשיכון

קרית הממשלה, ת.ד. 18110, ירושלים 91180 טל - 02-277211

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לבינוי ערים

תאריך: 8.1.88

סיכום ישיבה בנושא חבור ישוב צופים לכביש עוקף קלקיליה שהתקיימה בתאריך 6.1.88

בהשתתפות: לזרוביץ ויורם גדיש (צופים) מסעון פרהנג (מ.ע.צ.) ד.ולקוב, נ.פלד,
וס.אלדור - יח' לתכ' ערים.

מ.ע.צ. מתחילה בימים אלה בתכנון מואץ של עוקף קלקיליה. רק עם קידום התכנון ניתן יהיה לקבוע סופית את פתרון החיבור של כביש הגישה אל ישוב צופים עם כביש קלקיליה שכם הקיים ועם העוקף.

סוכם שעל מנת שלא לעכב את התכנון בהביצוע של כביש הגישה, יכלל בתנאי המרכז סעיף בו יוגדרו התנאים המיוחדים לביצוע החיבור. התנאים יתיחסו למועד ביצוע החיבור ולאורכו של הקטע המותנה (בהתאם לפתרון החיבור הסופי, כ-200 - 150 מטר מצפון לנקודת החיבור).

כמו כן, בדחיפות, יעביר המתכנן לאישור מ.ע.צ. את תכנית הצומת לאישור.

סיכום זה יובא בהקדם האפשרי לידיעת מנהל מחוז המרכז ולהערותיו.

רשמה: אד' ס.אלדור

העתק: ע.אונגר
י.כהן
א.סורוקה
י.מאירי
ע.ודעי
ח.דרזביץ
והנוכחים

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

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, כ"ד באייר תשמ"ו
2 ביוני 1986

עדכון
מיקום צופים

ותיק
יולה

סיכום מישיבה שנערכה ביום 1.6.86
בנושא צופים

השתתפו: הייה א. נטף, מ. קליינר, י. לזרוביץ,
ח. דרזביץ, ס. אלדור, ד. צפריר.

הבהר שהמשרד פועל בהתאם להחלטת הממשלה.

יחד עם זאת, יבדק באם יש אפשרות לקדם באמצעות גורם מפתח, חיצוני למשרד הפיתוח בישוב.

רשמה: ד. צפריר.

העתק: למשתתפים.

לשכת סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון

ירושלים, י' בתמוז תשמ"ג
21 ביוני 1983

לכבוד
מר ליזרוביץ
שלהבת הושמרון בע"מ
רח' פיקא 5
פתח תקוה

מר ליזרוביץ הנכבד,

הנדון: צ ו פ י ם

פניתך המיוחסת לישוב צופים והעברה לטיפולו של זאב ברקאי מנהל אגף פרוגרמות במשרדנו, אשר יבחן מקצועית פנית חברתך.

לכשתסתיים הבדיקה בטוחני על כי יודיעך דבר.

בכבוד רב,
עמוס לבל
יועץ השר

העתק:
מר זאב ברקאי - כאן

צופים - תסביון של השומרון

20 במאי 1985

לכבוד

מר דוד לוי

סגן רח"ם ושר הבינוי והשיכון

ירושלים

אדון נכבד,

הנדון: צופים - ג'יום

מצ"ב חומר על היישוב צופים:

1. מכתבינו למשרד השיכון
2. השיונות והיתר עיסקה
3. היתר עיסוק
4. אישורים ממשרד הבטחון והתקלאות
5. הסיכום רובסים שהוגשה למשרד החקלאות ולמשרד השיכון (הרשימה איננה כוללת את הקובים האחרונים)
6. הודעה לרוגמא.

נודה באם תקבל היישוב האושר ע"י ועדת שרים לענייני התיישבות בישיבה הקרובה.

בכבוד רב

מועצת השומרון בע"מ

רחוב פינסא 5

פתח - תקוה

טל: 9222500 -03

מדינת ישראל

תאריך: 21.6.83

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

בדיקה בקבוצות לתראת החלטה ועדת השרים לענייני התישבות

עיקר הממצאים

ר כ	צ ו מ ר ם
[illegible]	נ.צ. 1510/783. הישוב מאוחר על שלוחה המתנשאת כ-60 עד 100מ' מעל, ומצפונה לכביש קלקיליה-שכם הדרומי בקו אויר 1.2 ק"מ. התישבות קרובה נמצאת באלפי מנשה דרומית לצופים כ-3.5 ק"מ (בקו אויר) בקיבוץ אייל, 2.5 ק"מ מערב ובכפר סבא במרחק של 6 ק"מ בלבד. אזור זה הוא כן המבוקשים ביותר ורבות בו רכישות הקרקע הפרטיות.
ר ק ע	
[illegible]	הבדה בשם: רשומה ב: חלק נפרע: הביטראל:
ה ח ר ה	
נגרמות מהחלטה	העלות המכוערת של המתנחה עד ראש המשה לשלבי הקמה (עד 100 משפ'): 40 מליון שקל העלות המכוערת של המתנחה עד ראש המשה לשלבי איכלוס: 60-100 מליון שקל. אפשרויות ביצוע יקריים מזוהחים: אין בעיה לשטח. הטופוגרפיה הרחיה וקרקעות-חקלאיות מעובדות לרגלי האתר.
[illegible]	מחרונות בחינוך - הן החילוני והן הדתי - יבחנו למושבים העתידיים של צופים בבסגרת מוסדות קיימים ומתוכננים בישובי הסביבה: קרני שומרון, קדומים, אלפי מנשה ואריאל. בני ילדים יבנו מיידית בישוב עצמו. שרותי הבריאות ינתנו לישובי מחוז המרכז.
[illegible]	גודל המשפחה: 575 ד' קיבולתו המקורית: כ-460 יחידות אפשרויות הגידול: 395 ד' נוספים בתהליכי רכישה ע"י היזמים ובדרכים נוספים. אופי הבינוי: הרב חד ודו משפחתי ובמקצת בתים שורתיים. הסגנון המבנוני: הבניות המתאר והמסורתית בהכנה ובהתאום עם נציגי המשרדים הנוגעים והסוקצה האזורית
[illegible]	

רצוי שיגיע להתיישבות

5.10.83 - כ"ח תשרי התשמ"ד

מזכירות הממשלה

הת/81 צופים:- יישוב עירוני

מ ח ל י ט י ם בהסתמך על מדיניות הממשלה בנושאי ההתיישבות ובהמשך להחלטה מס. הת/75 של הועדה להתיישבות מיום כ"ו באלול התשמ"ג (4.9.83), לאשר כדלקמן הקמתו של יישוב עירוני בשם צופים:-

א. מיקום - בנ.צ.מ. 1783/1510, כ- 3 ק"מ צפון מזרח לקלקיליה, על-יד הכפר ג'יוס.

ב. אוכלוסיה - היישוב מתוכנן ל- 1,200 - 1,000 יחידות דיור. בשלב א' יאוכלסו 300 יחידות דיור.

ג. יזמים - לידר קומפני.

ד. בנייה ותשתית - הבניה והתשתית תיעשה על-ידי היזמים עצמם.

ה. נושא הקרקע נמצא בהליכים בסאבו.

מ ש ר ד ר		ה ב ט ח ו ן
היחידה	להתישבות	ולתשתית
מחלקת	תכנון	התשתית
טל'		69-4393
מס	- 2 -	467
כ'	בשבט	תשמ"ד
24	ינואר	1984

משהב"ש/היחידה לבינוי ערים/סופיה אלדור
ההסתדרות הציונית/חט' להתישבות/יוסי נעים
איו"ש/מנא"ז/מנהל לשכת התכנון
איו"ש/מנא"ז/הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

לשכת ע' שהב"ט להתישבות
משרד גרדי/אדריכל שלום גרדי
192 ,1013

הנדון: וועדת הינוי צופים - תוספת בנוגע לכביש הגישה

שלנו: מנ-2-429 מ-20.12.83
שלנו: מנ-2-386 מ-21.11.83
שלנו: מנ-2-460 מ-15.1.84

1. בטל מכתבנו שבסימוכין ג'.

2. כביש הגישה לישוב צופים הינו התוואי שאושר בוועדת ההינוי האחרונה ביום 16.12.83.

3. התוואי מסומן בתכנית שהוגשה באותה ישיבה ע"י המתכנן מר גרדי מדרום מערב לישוב.

ליידיעתכם.

גור - אריה יוסף, סא"ל
ראש צוות
ב/ ראש המחלקה

נא"/ז"וה

מ ש ר ד		ה ב ט ח ו ן
היחידה		להתישבות ולתשתית
מחלקת		תכנון התשתית
טל'		69-4393
מס	- 2	- 460
יא'	בשבט	תשמ"ד
15	ינואר	1984

מ.שהב"ט/היחידה לבינוי עריס/טופיה אלדור
מ.שהב"ט/היחידה לבינוי עריס/אלינועם בר-זקי
ההסתדרות הציונית/חטי ההתישבות/יועצי נעים
אי"ס/מנא"ז/מנהל לשכת התכנון
אי"ס/מנא"ז/ההחזקה של הרכוש הממשלתי והנטוש
לשכת ש' שהב"ט להתישבות
כנסת, 192

הנדון: ועדת הבינוי צופים - חוסמת בנוגע לבכים הגישה
שלנו: מס-2-429 מ-20.12.83
שלנו: מס-2-386 מ-21.11.83

1. בהמשך למכתבנו שבסימוכין ברצוננו להדגיש כי בכים הגישה לישוב צופים הינו בתוואי שאושר על ידינו במכתבנו שבסימוכין ב' והמפה שצורפה אליו - דהיינו מדרום מערב לישוב.

2. לידיעתכם.

גור - אריה יועץ, טא"ל
ראש צוות
ב/ ראש המחלקה

ר.ב.: בימים אלו מתחילה עריצת הדרך הנ"ל.

גאי/זיוה

מ ש ר ד		ה ב ט ח י ן
היחידה	להתישבות	ולתשתית
מהלקת	תכנון	התשתית
טלי		69-4393
מנ	- 2 -	429
ידי	בטבת	תשמ"ד
20	דצמבר	1983

משהב"ש/אגף הפרוגרמות/טופיה אלדור
ההסתדרות הציונית/חטי ההתישבות/יוסי נעים
איו"ש/מנא"ז/מנהל לשכת התכנון
איו"ש/מנא"ז/הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
מועצה איזורית שומרון/אברהם שבות
לשכת ע' שהב"ט להתישבות ולתשתית
אדריכל שלום גרדי
משרד שילוני בע"מ/אינגי גיורא שילוני
1013, 191

הנדון: ועדת היגוי צופים

1. בתאריך 16 בדצמבר 1983 התקיימה וועדת היגוי לישוב המתוכנן צופים.

2. השתתפו:

משהב"ש: טופיה אלדור, דיאנה וולקוב, נחום פלד.

העובנות/חטי ההתישבות: יוסי נעים.

איו"ש/מנא"ז: עליזה וועדשייל, יודקה נהרי.

מועצה איזורית שומרון: אברהם שבות, גרשון אורגד.

משהב"ט: אל"מ דן שחו והח"מ.

3. הוחלט כי:

א. המתכנן יעדכן את הפרוגרמה האיזורית לגבי דרך הגישה, כבישים איזוריים, ישובים נוספים באיזור וכו'.

ב. גבול "הקו הכחול" הנוכחי "יגדל" כך שיכלול את כל הקרקעות של כל היזמים (גינדי, שילוני, זר, עינב וכו') וזאת בנוסף לקרקעות של חבי "לידר קומפני" והמתכנן גרדי יתכנן את תכנית המתאר לכלל הישוב צופים לגבי כל השטחים (כולל כבישים פנימיים, שטחי ציבור וכו'). התכנון המפורט יעשה, בהתאם, ע"י כל יזם לחלק שלו.

ג. מסעיף בי לעיל נגזר כי יש:

1) להשלים את התכנית שהוגשה.

2) לקבל את תכנית השטח והקרקעות (של היזמים האחרים) לפי דרגת הזמינות ומצב הקרקע.

ד. בנוסף, יציג המתכנן את השלבים של פיתוח השכונות השונות בישוב, שלבים בפיתוח שטחי הציבור (במרכז) ודרך הגישה תנדק שנית בהתאם לנתונים החדשים.

ה. הוחלט כי שטח מינימלי למגרש חד-משפחתי יהיה 550 מ"ר (ובממוצע 650 מ"ר) ודו-משפחתי 800 מ"ר (ובממוצע 900 מ"ר) כאשר חלוקת המגרשים תהיה: 2/3 לבניה חד-משפחתית (1 יח"ד) וה-1/3 הנותר לבניה דו-משפחתית.

ו. הישוב (על כל השטחים שלו) יכיל כ-1000-1200 יח"ד.

4. פגישה נוספת תקבע בתאום עם המתכנן להמשך תאום התכנון.

גור - אריה יוסף, מאיר
ראש צוות
ב/ ראש המחלקה

באי/זיוה

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
היועץ המשפטי, ירושלים

תאריך: 3.7.1983

מספר: 3/10/1

אל: מר יהודה ליזרוביץ
רחוב פיקא 5
פתח-תקוה 49611

מר ליזרוביץ הנכבד,

הנדון: "צופים"

(1) רצופה בפיסת מסמכים שיש להגיש עובר להמלצתנו לועדה השרים לענין הקמת היישוב. חלקה לא הומצאו עדיין.

אדגיש כי יש לקבל רשיון והיתר עיסקה על שם החברה כפי שביקשתי לא אחת. כן יש להגיש בקשה לרשום חברה בישראל לרשם החברות כפי שהובטח, ולהמציא לי העתק הבקשה.

(2) חרם קיבלתי ממשרד המשפטים את האישור לענין זכויות בקרקע, ואישור זה הוא כמובן תנאי מוקדם להמלצתנו.

(3) **החוזה טעון תיקונים מספר:**

(א) אנו מבקשים כי בחוזה תוסף הבהרה לענין מוסדות הציבור אשר הוקמו על ידי היזם ועל חשבון מי יוקמו ואם אין כאלה - ציון מפורש כי היזם לא יקים מוסדות ציבור ולא יבא בהוצאות הקמתם.

(ב) **בסעיף 9 להצעת החוזה:** יש להבטיח כי הערבות או הבישום הם להבטחת הכספים שיולמו על פי החוזה (לא רק על חשבון המגרש); לדעתנו אין זה מוצדק להטיל הוצאות אלה על חשבון המתיישב.

2/...

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

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
היועץ המשפטי, ירושלים

תאריך:

מספר:

(ג) בסעיף 14 (2) יש להוסיף במפורש כי : גם העכובים ששולמו על חשבון היצאות המיתות יוחזרו לפי השער הדולרי ביום הפרעון.
סעיף 14 (ד) כבר מטיל על הרוכש קנס של המקשים וזהו קנס המספיק.

(ד) למעיף 21 : "לידד רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי להעביר את זכויותיה ו/או חובותיה למאגיד ו/או גוף אחר"...
יש להוסיף : "ובתנאי שזו חברה הרשומה בישראל וכי יש לחברה זו הון נפרע בהתאם לדרישות לגבי הון נפרע כפי שידרש מחברות המבקשות אישור להקמת ישוב ביהודה ושומרון שאם ועדת השרים לענייני התישבות וזאת בעת העברת הזכויות לאותה חברה; ובתנאי נוסף כי החברה לה יועברו זכויותיה של לידר, מילאה אחר הוראות כל דין ביהודה ושומרון לענין עשיה עסקאות ורכישת קרקע.

מילוי אחר התנאים לבקשותיכם יזרז, אם גבוש עמדת המפרד לענין התמלצה בענין הקמת הישוב.

בכבוד רב,

בהיה אבליון
היועצת המשפטית

העתק: מר ז. ברקאי
גב' סופיה אלדור.

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

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: 16.6.83

מספר:

צ ו פ י ם

הישוב באזור

הישוב המוצע מאותר על שלוחה המתנשאת כ-60 עד 100 מ' מעל לכביש קלקליה - שכם (מס' 56) העובר מדרומה, במרחק של כ- 1.2 ק"מ בקו אויר. התישבות קרובה, נמצאת באלפי מנשה דרומית לצופים כ-3.5 ק"מ, (בקו אויר) ובקיבוץ אייל שבמח' המרכז כ-2.5 ק"מ ממערב לאתר. שכונותיה המזרחיות של כפר-סבא הן במרחק של כ-6 ק"מ בלבד.

אזור זה הוא מן המבוקשים ביותר ורבות בו רכישות הקרקע הפרטיות.

גישות

(בתאום עם מר ב. קריגר - מ.ע.צ.)

במצב הנוכחי לא קיימת גישה לאתר, מכל סוג שהוא.
קיים שביל עפר, ברמה ירודה וברוחב מינימלי מח'ירבה צופין, ממערב לאתר, באורך של 1.7 ק"מ. שביל זה אינו מגיע, בפועל, לאתר עצמו, המרוחק בעוד כ-0.7 ק"מ ומתנשא לגובה של 70 מ' מקצה השביל, ללא כל תואי בשטח. השביל הקיים אושר כדרך גישה זמנית לאתר.

ההשקעה הכספית החיונית להכשרה מינימלית של השביל הקיים (ללא ציפוי אספלט, וברוחב 4 מ') היא גבוהה - כ-4 מליון שקל, לפי יועץ היזמים, מר י. גדיש.

$ 86,843

לפי שער $ ב 16.6.83 , הינה 0.046060

2/..

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277119

כדי להמנע מבזבוז משאבים מוסלץ כבר בשלב התחלתי לבצע את כביש הגישה הסופי ולא פתרונות זמניים. רצוייה גישה ישירה מכביש מס' 56, הנמצא במרחק של כ-1,5 ק"מ דרומית לאתר, בקו אויר. בהתחשב בטופוגרפיה ההררית הקשה ובקרקעות חקלאיות מעובדות לרגלי האתר (מטעים ועיבוד אינטנסיבי) יש להניח כי בתואי הסופי יתמשך לאורך של כ-2 ק"מ, שעלותן (בסטנדרטים המינימליים המקובלים) כ-30 מליון שקל. = 651,324 $

יש לציין כי אזור אספקת השרותים לאתר, בשנים הראשונות לפתוח הוא ממזרח ולפיכך השביל הקיים, מערבה, אינו עונה על הצרכים. בעתיד צריך יהיה לפתח חיבור הישוב לתואי עוקף קלקיליה, שיעבור מדרום לכביש הנוכחי. פרושו של דבר - תוספת 1 ק"מ כביש, שעלותו כ-15 מליון שקל נוספים.

תשתיות

מים

עם הקמת הישוב יהיה צורך להקים בו בריכה מים בנפח של 500 סמ"ק (המספיק לכ-500 משפחות) ולחברה לקו מים שלאורך כביש קלקליה-שכם.

עלות הפתרון	הבריכה	כ-6	מליון	שקל
	הצנור	כ-3	מליון	שקל
	סה"כ	9	מליון	שקל = 195,397 $

3/..

משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך:

מספר:

לשלב התחלתי ביותר ניתן להבר האחר לבריכת המים
של אלפי מנשה. בעלות נוספת של כ-2 מליון שקל ולחסוך
בכך את הקמת הבריכה. עלות הפתרון 3 + 2 = 5 מליון. = $ 108,554
פתרון זמני זה איננו מומלץ מכיון שאלפי מנשה תזדקק
מהר מאוד לכל קיבולת בריכתה בעצמה.

עם גידול האוכלוסיה בצופים יהיה צורך בבריכת מים נוספת.

חשמל

קיים קו מתח גבוה לאורך כביש קלקיליה-שכם. חיבור הישוב
לקו זה, באורך 1.5 ק"מ, עלותו 2.5 מליון שקל. = $ 54,277

ביוב

בשלב א' עד 100 משפחות, ניתן לפתור את הביוב ע"י מערכת
של בורות רקב ובורות ספיגה, שעלותה כ-2.5 מליון שקל.
עם גידול הישוב ידרש פתרון כולל להולכת השפכים בקו סניקה
למאגר הנמצא ליד קיבוץ אייל, שם ינוצלו להשקיית שדות חקלאיים.

עלות הפתרון לביוב	קו ביוב	21 מליון שקל
	בריכת שיקוע	6 מליון שקל
	מאגר	13 מליון שקל
	סה"כ	40 מליון שקל = $ 868,432

3/..

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277119

עלות ההשתיות המשוערת, עבור 350 יח"ד של שלב א' (ראה הסבר בהמשך) היא:

כביש	30	מיליון שקל
מים	9	מיליון שקל
חשמל	2.5	מיליון שקל
ביוב	40	מיליון שקל
סה"כ	81.5	מיליון שקל

$ 1,769,431 =

עלות הפחרון הטלא לישוב בן כ-1000 יח"ד היא:

כביש	45	מיליון שקל
מים	15	מיליון שקל
חשמל	2.5	מיליון שקל
ביוב	40	מיליון שקל
סה"כ	102.5	מיליון שקל

$ 2,225,358 =

מערכות שירותים אזוריות

חינוך

(בתאום עם גב' ר. ענבר ומר צ. ליבר ממשרד החינוך)

פחרונות בחינוך - הן החילוני והן הדתי - ינתנו לתושבים העתידיים של צופים במסגרת מוסדות קיימים ומתוכננים בישובי הסביבה:

5/..

קרני שומרון, קדומים, אלפי מנשה ואריאל, הנמצאים בגזרה מזרחית לישוב ברדיוס של 4-18 ק"מ (השלכה על נגישות), אין אפשרות לשלב התושבים במסגרות חינוך בכפר-סבא, העמוסה.
באחר עצמו יצטרכו לתת פתרונות מידיים לחינוך במסגרת גני ילדים.
החל משלב של 150 משפחות יכול להתחיל גרעין להקמת בית-ספר יסודי במקום.

בריאות

שרותי בריאות לתושבי צופים ינתנו, ברמות השונות, בישובי מחוז המרכז (בית-חולים, בכפר סבא) ובמרפאות החדשות שיקומו בישובי האזור.

מהות היישוב

פרוגרמה

שטח התכנית שבהכנה הוא כ-770 דונם. השטחים שנרכשו בפועל הם כ-300 דונם, בלתי רצופים ומופרדים ברצועה של כ-600 מ', עם כל המשתמע מכך לגבי משיכת תשתיות ואספקת שרותים.

שיפועי הקרקע נוחים יחסית על ראש השטח - 20% (הבנוי משתי גבעות המופרדות ביניהן ע"י חדירת ואדיות) השיפועים במורדות השטח חריפים יותר ומגיעים ל-35% ומעלה.

6/..

בתנאים אלה ובצפיפות הבינוי המוצעת ע"י היזמים (בניה חד ודו-משפחתית) יש לבנות קיבולת מירבית של כ-350 יח"ד, בשטחים שבבעלותם:

300 ד' × 60% = 240 ד'

(גודל מגרש מוצע 0.550 ד' : 80% × 240 ד' = 260 מגרשים חד-משפחתיים.

(0.800 ד' : 20% × 240 ד') × 2 = כ-90 יח"ד במגרשים דו-משפחתיים.

סה"כ: 350 יחידות.

למרות שהתכנון מתבצע על חלק קטן מהשטח יש להבטיח כבר בשלב זה הפרשות נכונות לצרכי ציבור ותשתיות.
להלן פרוגרמת תכנון נדרשת לחינוך, כפי שתואמה עם גב' ר. ענבר ממשרד החינוך:

<u>פרוגרמת חינוך נדרשת</u> (בתאום עם ר. ענבר ממשרד החינוך)

בי"ס יסודי
סה"כ 34 כתות - 20 דונם.
פיצול: 2 × 18 כתות עם אוכלוסיה ל-12 - או 24 כתות.

7/..

חטיבה ביניים + עליונה (בהתאם לזרם)

סה"כ 34 כתות - 40 דונם.

מיקום:
בלב שטח ירוק, כגרעין לפונקציות צבוריות נוספות.

גנים
5 - 6 כתות גן לשנתון (32 לכתה)
סה"כ 22 כתות גן (גילאי 2-5)
2 כתות במקבץ, רצוי בצמוד למעון.

מעון
5 כתות - (0 - 2)
שטח כתת גן - 0.6 דונם.
הצמדה לשטחי ספורט מאפשרת צמצום מגרש לבי"ס.

מהות התכנון
התבניות שהוגשו הן התחלתיות ויעברו שינויים רבים, על כן לא ניתן עדיין להעריכן.

<u>הפקוד הישוב</u> (בתאום עם מר א. שכות, מתכנן מוא"ז שומרון)
הישוב יקבל השרותים המוניציפליים מהמועצה האזורית עד (ואם בכלל) להקמת רשות מוניציפלית נפרדת.
הספקת השרותים תעשה, כמקובל, בתחומי המועצה האזורית.

מ ש ר ד	ה ב ט ח ו ן
היחידה	לבטחון
מחלקת	תכנון
טל'	
מס -	2 -
בי	בתמוז
13	יוני

לאומי
החשמית
69-4393
130
תשמ"ג
1983

<u>משרד אדוריכלים/שלום גודי</u>
עי שהב"ט להתישבות
משהב"ש/מב"ס/ש. הורוביץ
משהב"ש/הממונה על תכנון ערים - סופיה אלדור
ההסתדרות הציונית/מחלקת ההתישבות/יוסי נעים
איו"ש/מנא"ז/לשכת התכנון/עליזה ווסרטייל
מועצה איזורית שומרון/אברהם שבות
191

הנדון: <u>צופים - וועדת היגוי</u>

1. ביום ו' ס' ביוני 83' התקיימה פגישה של וועדת ההיגוי בהשתתפות:
משהב"ש: דיאנה וולקוב
מחלקת ההתישבות: יוסי נעים
מואי"ז שומרון: אברהם שבות, דני אור
משהב"ט: דן סתו, יוסי גוו-אויה
היזמים: אדר' שלום גודי, יהודה לייזוביצ'

2. הוצגו האתר, מצב הקרקעות, פרוגרמה ואשרונית והצעה לדרך גישה.

3. הערות והנחיות הוועדה:

א. יש להכין, לקראת הדיון הקרוב, מתווה של תכנון איזורי לסביבת הישוב. מתווה זה בדאי לעבור בתאום עם המואי"ז שומרון ומחלקת ההתישבות.

ב. יש להכין שתי תכניות - תכנית מתאר כללית לכל השטחים שהמתכנן מייעד לפיתוח, ותכנית נגזרת ממנה - של השטחים הזמינים לפיתוח.

ג. בפרוגרמה יש לכלול מוסדות ציבור נוספים - בעיקר מוסדות חינוך לרמת חטיבת הביניים וביה"ס תיכון.

ד. יש לבנות את הפרוגרמה למגורים - להוסיף כבר בשלב אי בניה טורית, ולהוסיף מגושים לבנית בתים בודדים בשטח 700-800 מ"ר.

ה. גודל חלקה מינימאלי לבית בודד יהיה 550 מ"ר נטו.

4. פגישה נוספת תקבע בהקדם ע"י החי"ת.

דן	סתו,	אל"מ
רמ"ח	תכנון	החשמית
הבטחון		הלאומי

דס/ויזה

בע"ה
מועצה אזורית שומרון
אלקנה · אריאל · דותן · קדומים · קרני שומרון · שבי שומרון · תפוח
מועצה אזורית שומרון · קדומים-שק נעול ירושלים · טל. 053-378 96

כ"א בסיוון תשמ"ג
2 ביוני 1983
מספרנו : 6302

לכבוד
מר יוסי מרגלית
ראש המנהל לבנייה כפרית
משרד השיכון והבינוי
ירושלים

א"נ,

הנדון : צופים - תושבה

הננו ממליצים לאשר את האתר צופים כיישוב, בהתאם לתכניות האזוריות המתוכננות על ידינו.

האתר הנו כ- 3 ק"מ צפון-מזרחית לקלקיליה. הקרקע לאתר נרכשה באמצעות ה"קרן לגאולת קרקע" שהנה קרן ציבורית השייכת לאזור.

בברכה,

בני קצובר
יו"ר המועצה

העתק : סגן רה"מ ושר הבינוי והשיכון -
מר דוד לוי

משה אגרשט
עורך-דין
MOSHE AGREST
ADVOCATE
שדרות הנשיא דוד בן, תל-אביב
22, DAVID HAMELECH BLVD., TEL-AVIV.
טל: 03-[illegible], 03-[illegible]

תל-אביב 25 לאפריל 1983
מספרנו ל/י/3 -53

11.5.83

לכבוד
מר יוסף מרגלית
מנהל אגף בניה כפרית
משרד השיכון
ירושלים

מר מרגלית הנכבד,

הנדון: "צופים" ישוב יהודי באדמות הכפר גוים

הנני להעלות על הכתב את סיכומי הדברים שנמסרו לך בפגישה שנערכה במשרדך ביום 19.4.83 בהשתתפותך ומר שייקה צור המשרדך וה"ה דרזביץ, ליזרוביץ אדריכל גרדי והח"מ מטעם חברת לידר.

1. חברת לידר קומפאני (קלקיליה) בע"מ נרשמה ונתאגדה אצל רשם החברות ברמאללה ומספרה 4219. לחברה היתר עיסוק מטעם שלטונות הממשל הצבאי (להלן "ליזרוביץ").

2. בעלי לידר הנם משפחת דרזביץ, משפחה יהודית ציונית ממקסיקו, ומר יהודה ליזרוביץ מישראל.

3. למשפחת דרזביץ נסיון רב בפרויקטים של פיתוח סביבתי ובניה הן בחו"ל והן בישראל.

4. מר אנריקו דרזביץ, עלה לישראל לפני כ- 10 שנים הנו מתכנן אדריכל בעל נסיון בניהול פרויקטים של פיתוח ובניה, בעל חברות קבלנות ישראליות הבונות באזור החוף ומשרד תיאום ופיקוח בבית אשר עיקר עיסוקו כיום במיקומה של בנית אתר מלון היאט בירושלים.
החברה הקבלנית הישראלית של מר דרזביץ רשומה אצל רשם החברות. מר אנריקו דרזביץ יעסוק בניהול הכללי של לידר ומר ליזרוביץ בניהול המכירות ובתיאום עם רשויות השלטון למיניהן.

5. לידר רכשה ביחד עם "הקרן לגאולת קרקע שליד מדרשת אי" קדומים (להלן "הקרן") חלקת קרקע בשטח של כ- 400 דונם באזור הכפר גוים הנמצא בסמוך הרחוק לקלקיליה באמצע הדרך בין קלקיליה לעזון. (להלן "הכפר"). הכפר הנ"ל נבנה גבעה השולטת על הכביש קלקיליה - שכם מדרום וכביש קלקיליה - טול כרם מצפון.

6. הכפר "צופים" נקבע ע"י ועדת השמות הממשלתית.

7. בידי לידר והקרן רשיון והיתר עיסקה לרכישת הכפר.
משרד עורכי הדין סוכובולסקי מספל בריסום הכפר ע"ש לידר והקרן בלבד רישום הסקרקעין ביו"ש.

2/.

משה אגרסט
עורך-דין
MOSHE AGREST
ADVOCATE
שדרות המלך דוד 30, תל-אביב.
30, DAVID HAMELECH BLVD., TEL-AVIV.
TEL: 03-265286, 03-268760 :טל

8. בכונת לידר לפתוח פיתוח סביבתי את השטח על חשבון המתישבים כמפורט בחוזה בינה לבין המתישב, ולמכרו ביחידות קרקע שתאפשרנה בנית בתים חד משפחתיים או דו משפחתיים.
על פי הפרוגרמה, ניתן יהיו לבנות בתים כנ"ל לכ- 500 מתישבים.

9. לידר החלה במכירת יחידות קרקע למתישבים אשר מתחיבים ע"פ האמור בחוזה בינה לבינם, לבנות את ביתם מיד לאחר גמר פיתוח הקרקע והכנתה לבניה.
עד עתה נמכרו כ- 140 יחידות.

10. אדריכלי החברה הכינו הצעת תכנית מתאר ופרוגרמה לישוב שהעתקיהם מצ"ב.
תכניות אלה הוצגו לפני - אדריכל הורוביץ ממשרדך.

11. מאחר ומשרד השיכון, אחראי אחריות ביצועית, להקמת הישובים ופיתוח התשתית עבורם, נודה לכבי' באם ינחנו כיצד לפעול בנושאים הרבים הכרוכים בהקמת הישוב.

12. כמו כן נודה לכבי' באם הקמת הישוב תאושר על ידי ועדת השרים לעניני התישבות בישיבתה הקרובה.

בכבוד רב,

מ. אגרסט, עו"ד

העתק: מר אשר וינר-מנכ"ל משרד השיכון
מר בני קצובר, יו"ר המועצה
האזורית שומרון.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
היועץ המשפטי, ירושלים

תאריך: 5.7.1983

מספר: 3/10/1

אל: מר יהודה ליזרוביץ
רחוב מיקא 5
פתח-תקוה 49611

מר ליזרוביץ הנכבד,

הנדון: "צופיה"

(1) רצופה בשימת מסמכים שיש להגיש עובר להמלצתנו לועדת השרים לענין הקמת היישוב. חלקם - לא הומצאו עדיין.

אדגיש כי יש לקבל רשיון והיתר עיסקה על שם החברה כפי שביקשתי לא אחת. כן יש להגיש בקשה לרשום חברה בישראל לרשם החברות כפי שהובטח, ולהמציא לי העתק הבקשה.

(2) טרם קיבלתי ממשרד המשפטים את האישור לענין זכויות בקרקע, ואישור זה הוא כמובן תנאי מוקדם להמלצתנו.

(3) החוזה טעון תיקונים מעטר:

(א) אנו מבקשים כי בחוזה תוסף הבהרה לענין מועדות הציבור אשר יוקמו על ידי היזם ועל חשבון מי יוקמו ואם אין כאלה - ציון מפורש כי היזם לא יקים מועדות לציבור ולא ישא בהוצאות הקמתם.

(ב) בסעיף 9 להצעת החוזה: יש להבטיח כי הערבות או הביטוח הם לתבטחת הכספים שעולמו על פי החוזה (לא רק על חשבון המגרש); לדעתנו אין זה מוצדק להטיל הוצאות אלה על חשבון המחיר.

2/...

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

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
היועץ המשפטי, ירושלים

תאריך:

מספר:

(ג) בסעיף 14 (2) יש להוריות במפורש כי : גם הסכומים ששולמו על חשבון הוצאות הפיתוח יוחזרו לפי השער הדולרי ביום הפרעון.
סעיף 14 (ד) כבר מסיל על הרוכש קנס של המשפחה וזהו קנס מספיק.

(ד) לסעיף 21 : "לידר רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי להעביר את זכויותיה ו/או הובותיה למאגיד ו/או גוף אחר"...
יש להוסיף : "ובהנאי שזו הברה הרשומה בישראל וכי יש להברה זו הון נפרע בהמאם לדרישות לגבי הון נפרע כפי פידרש מחברות המבקשות אישור לתקנת ישוב ביהודה ושומרון מאת ועדת השרים לעניני הפיבבות ודאם בעת העברת הזכויות לאותה חברה; ובהנאי כוסף כי החברה לה יועברו זכויותיה של לידר, מילאת אחר הוראות כל דין ביהודה ושומרון לענין עשית עסקאות ורכישת קרקע.

מילוי אחר ההנאים לבקשותינו יזרז, את גבוש עמדת המשרד לענין ההמלצה בענין הקמת הישוב.

בכבוד רב,

בתיה אבלין
היועצת המשפטית

העתק: מר ז. ברקאי
גב' סופיה אלדור.

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

הישוב באזור

נגישות

תשתיות (מים, ביוב, חשמל, טלפון)

מערכות שרותים אזוריות

חירבת נופל

מס' סדורי : 1462

מחוז : טול כרם יפר : מ.צ

צופים

תכנית מוקדמת

ק מ 1:2500

ש גרדי ה שוורץ אדריכלים

הרני מצהיר בזה שזהו העתק נכון של המפה הטופוגרפית שהוכנה על יסוד מדידה שהסתיימה ביום 5 לחודש 3 שנת 1983 ושעדכונה הסתיים ביום 6 לחודש 3 שנת 1983 וכי כל הציונים בהתאם לתקנה 19 לתקנות מדידות (מדידות טופוגרפיות) תשט"ו 1954 כפי שנרשמו במפה הם נכונים.

ירושלים

מודד מוסמך
(אורן משה)

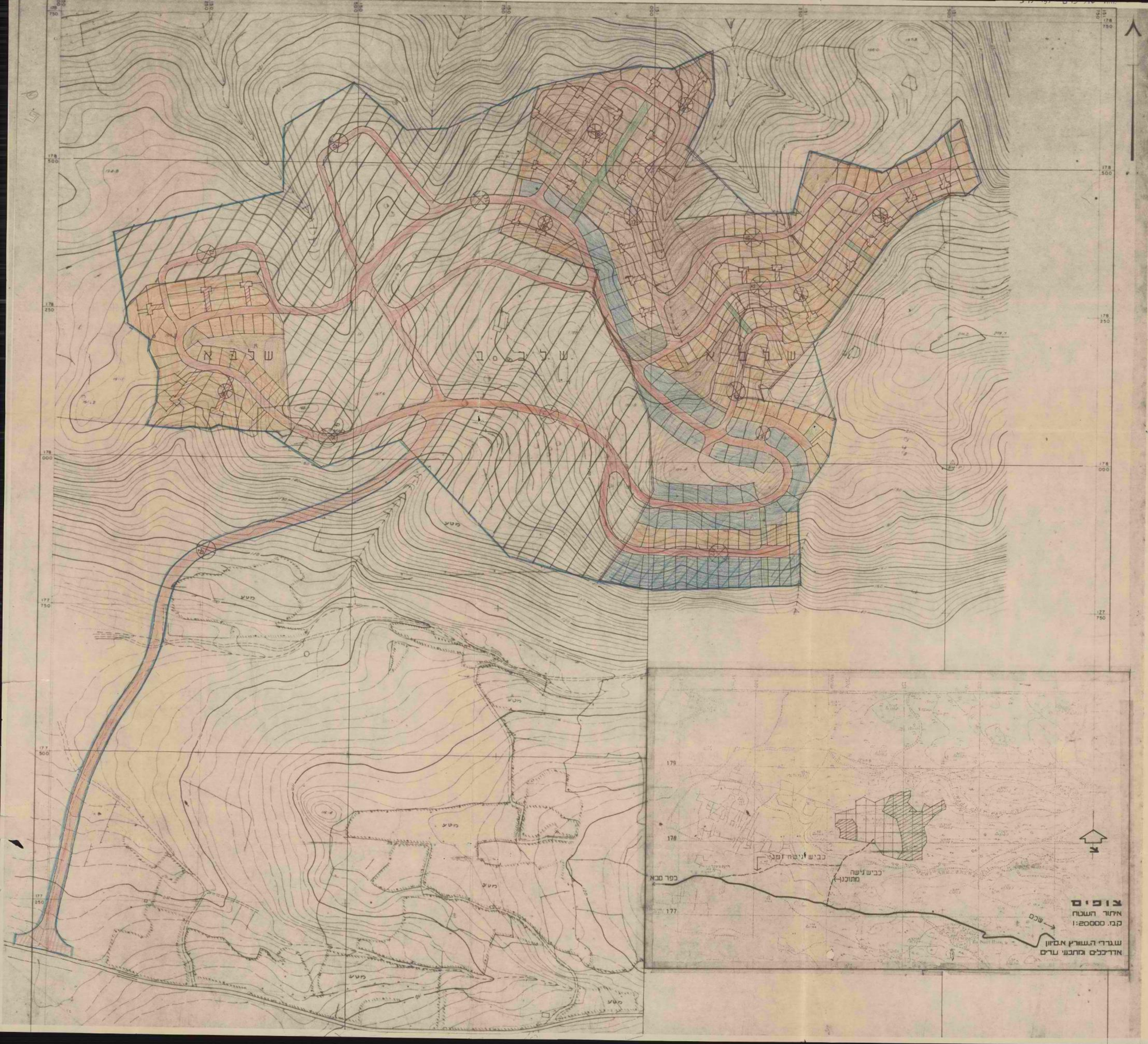
קנה מידה 1:2500

מטר 50 0 50 100 150 200 250 מטר

מקרא			
כביש		גדר, גדיר	
דרך		גבול ללא סימון	
שביל		מבנה	
נחל ואדי		קווי גובה	

הוכן ע"י ישראל בע"מ ירושלים, 2.1983

הערות:
1. המפה שלשמה נערכה המפה: תכנון
2. הטופוגרפיה מבוססת על עקודת טריאנג.
3. הגובה:
4. המדידה השורה לרשת הארצית
5. הוכן עבור
6. תאריך מסירת המפה: 16.3.1983



צופים

תכנית כללית

ק.מ: 1:2500

מקרא

גבול התכנית	▬
אזור מגורים א (1 יח' דיור. מגרשים 550-600 מ"ר)	▨
אזור מגורים ב (2 יח' דיור. מגרשים 800-850 מ"ר)	▤
אזור מגורים ב1 (כלל בתים מדורגים)	▨
שטחי ציבור (בניני ציבור ושטחי ציבור פתוחים)	▤
שבילים ושדרות להולכי רגל	▬
מסחר	▤
דרך ציבורית	⊗
כביש גישה	⊗
שטח לתכנון מפורט בעתיד.	▨

טבלת שטחים

שטח שלב א	375 007 מ"ר
שטח שלב ב	394993 מ"ר
סה"כ שטח	770 000 מ"ר

פרוט שטחי ציבור שלב א'

שטחים ציבוריים	43600 מ"ר
שבילים	7400 מ"ר
כבישים	61500 מ"ר
סה"כ	112 500 מ"ר
מסחר	3100 מ"ר

ש. גרדי ה. שוורץ א. סיון
אדריכלים ומתכנני — ערים

משרד		הרשות
היחידה	לבטחון	לאומי
מחלקת	הכבאות	
טל'		1393
מב	2 -	19
כאי	תאריך	קשמ"ל
4	מאי	1983

מנהלת פרויקט צופים/מהנדס יורם גדיש
תפ"ש/רע"ל תאום
איו"ש/מא"ז/רע"ב תו"פ
בפת קלקיליה/רכז אפו'
1917 ,151

הנדון: דרך גישה זמנית לצופים
מכתבך מתאריך 29 אפר' 83'

1. בהמשך לבקשתכם מיום 29 באפריל 83' להכשרת דרך גישה לצופים, ניתן בזאת אישור להכשיר את הדרך עפ"י סימונינו במפות שהעברתם אלינו - סימון ורוד המוקף בקונטור שחור.

2. מודגש בזאת, כי אין לבצע כל עבודה בתוואי שבין כביש קלקיליה-שכם והשביל הירוק המרבת צופין לשטח שבבעלותכם.

3. תוואי הדרך עובר כולו ע"ג תוואי שביל קיים או באדמות מדינה.

4. התגברות הבוצע במגבלות:
א. פריצה ברוחב שלא יעלה על 6 מטרים.
ב. העבודה לאורך התוואי המסומן בחצבה בלבד.
ג. לא יזמגעו עצים, קסע עיבוד, גדרות מכל סוג וכו'.
ד. גלילת הדרך תתבצע ע"י רצועת חומר מעעים ברוחב 4 מ' בלבד.

לוטר: מפה כפ"מ 1:2,500 עם סימון התוואי המאושר להכשרה.

דן
רמ"ח
הבטחון

מתו.
הכבאות

אלי
תשמ"
הלאומי

גאי/דיוה

יורם גדיש מהנדס.

ירושלים — שכונת רמות, רמות פולין,
מנהלת הפרויקט, טל. 861650
861450

תל-אביב - רח' מאנה 10 טל. 266487
רח' קהילת פדובה 15, טל. 470655

לכבוד
מר י. לזרוביץ
רח' פיקא 5
פתח - תקוה

תאריך 29.4.83

מספרנו .....

הנדון : צופים , דרך גישת - אומדן ראשוני

מצ"ב לפי בקשתך אומדן ראשוני לדרך הגישת לישוב צופים.

	אורך מ"א	ע. עפר מ"ק	עפר שקל	ע. מצע מ"ק	מצע שקל	אספלט מ"ק	אספלט שקל	סה"כ
אלטרנטיבה א' מחר' צופין	1,700	5,500	825,000	2,600	1,950,000	6,800	2,040,000	4,815,000
אלטרנטיבה ב' מכביש קלקיליה שכם	500	1,700	255,000	850	637,500	2,200	660,000	1,552,500
קטע מתפרדס לכניסת לאתר	700	5,000	750,000	1,100	825,000	2,800	840,000	2,415,000

האומדן נעשה על פי התנחיות הבאות :-

1. רוחב עבודות עפר 8 מ'.
   רוחב מצעים 25 ס"מ 6 מ'.
   רוחב אספלט בעובי 5 ס"מ 4 מ'.

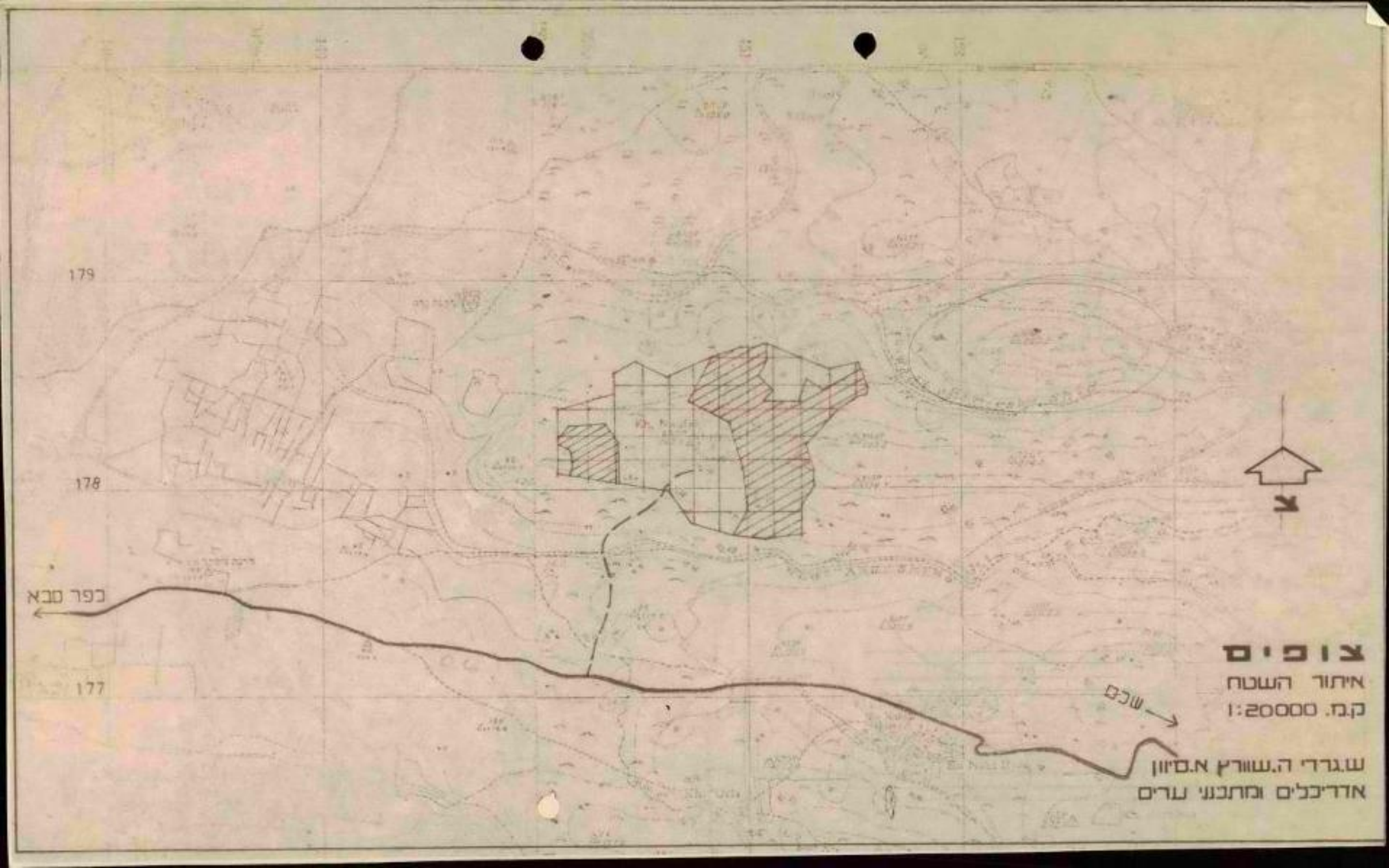
2. מחיר מ"ק עפר 150 ש'.
   מחיר מ"ק מצע 750 ש'.
   מחיר מ"ר אספלט 300 ש'.

כל המחירים אינם כוללים מ.ע.מ. וכמו כן יש להוסיף כ- 10% ב.צ.מ.

בכבוד רב

יורם גדיש.

זעתק : ח. דרזביץ.


179
178
177
כפר סבא
שכם
צ
צופים
איתור השטח
ק.מ. 1:20000
ש.גרדי ה.שורץ א.סיון
אדריכלים ומתכנני ערים

מושגים של מדע ביולוגי

מדע ניסוי קיומי על המציאות ביו

1. חלק מדעי - כולל (בעל ע) מדע
קיומי בגלל של פרטי, ומדע על-זמני מוחלט.
ניסויים שיטתי בדרך המעבדה (משמר שלו)
המעבדה - הדרך מלא.
ע"י מקרה בכלל מיוחד.

2. יש חלק מדעי לכל כולל בכל-סבר
אי אפשר - המציאות לחלק. מושגים. בגלל של נבואה.

הדרך הדרך מדעי לנבואה כולל על-זמני בעולם.
אבל רק בגלל מדעים בפרטי המציאות הזו.

1. מדע בדרך כולל בעולם - המציאות כולל מדעים ריבוי
מדעים מדעי מדעים
2. מדע פרטי בקבוצות מדעים
מדע פרטי - בדרך מדעים
3. מדע פרטי בקבוצות שונות
מדע מוחלט פרטי אלה (פרטי זה לא בקבוצה מדעים
אלה ב)

שלום

1. אלה מקבלים 18 בחודש (בנוסף כסף בגלל ילדים + 8 ילדים)
כולם יחדיו ביחד

1. אלקה - בגיל 8, ~~מתפתח~~ בגיל 12, בכיתה ו'
מתחילה בתי הספר (תיכון מקומי - לבנות)

2. מרדכי - מתחיל 18 בחודש (בנים)
אשה לדעתי: כולם 18 בחודש בגלל הדרכה בדרום

3. בנים שוטרים מגיל 8 ומעלה, אחראים על הבנות

4. בנות מגיל 12 בחודש (בגיל מוגבר) יכולות
לקבל מקום בחודש

5. שני שוטרים - בגיל 6 בחודש (אשה 1-12) מגיל
סדרה: מרכז אחים (גיל 12-18)

6. בית ספר

7. יהודה מתחיל מגיל, שכר - לפי בית
מרכז - 5 שקל

1. בקבוצה - בגיל 2 ש"ח
2. בנים שוטרים מקבלים 2 ש"ח
3. אלקה - אולקה לבנות - בית ספר
4. מרדכי - מקבל מתחיל 2 ש"ח
~~5. אלה מקבלים~~

1. [illegible]

[illegible]

צופים ק.מ. 1:2500

מקרא.

גבול מגרש מתוכנן

דרך גישה זמנית

אזור מלבלה

כביש מתוכנן.

הערה:

קנה המידה הוא מקורב בלבד. אין לקחת מידות מתוכנית זאת.

מהות הישוב

הפרוגרמה

מהות התכנון

תפקוד הישוב

זעם בליכוד: רבין מונע הקמת יישוב

מאת יהושע ביצור

בליכוד שורר זעם רב על שר הבטחון יצחק רבין, המונע הקמת ישוב חדש בשם "צופים" באזור קלקיליה.

יו"ר סיעת הליכוד ח"כ חיים קופמן פנה בתביעה נמרצת אל שר הבטחון, להסיר את התנגדותו להקמת הישוב הזה. משרד השיכון רצה להתחיל בעבודות התשתית והפיתוח במקום, אך נציגי המינהל האזרחי וצה"ל מנעו זאת.

בליכוד טוענים כי הקמת הישוב צופים אושרה בוועדת השרים לענייני התיישבות עוד בממשלה הקודמת. במשרד הבטחון טוענים כי "צופים" אינו נכלל ברשימת ששת הישובים אשר על הקמתם הוחלט בממשלת האחדות.

משרד השיכון הציג את כל הסמכים הדרושים להתחלת הבניה, אולם משרד הבטחון מונע אותה.

מעריב

18.8.87

צ.ו. המהנדס שתכנן את הבית שקרס בירושלים, הזהיר כעבר עליידי מהנדס מבנים מסכנים של עיריית ירושלים, על כך שמבנים שתכנן אינם עומדים בתקן והם מסוכנים לציבור. מהנדסים אחרים בעירייה אמרו אתמול, כי צ.ו. הוא רשלן, וכי ככמה מקרים התלוננו תושבים על מפגעים בטיחותיים בבתיהם, לאחר בדיקת התלונות, המתבר שאכן המבנים נבנו ברשלנות, והמהנדס הוזהר.

בינתיים נמשכת הבדיקה בנסיבות קריסת הבית ברחוב פלורנטין. אך המהנדסים מתקשים להגיע למסקנות מוצרות, משום שגל הקריסות עדיין לא פנה. יחד עם זאת, כבר ברור שהיו ליקויים בתכנון הבנייה של הבית

הבודקים יסיימו את הזקידה לאחר ש
תראג לפינוי, ויעביר את החומר
שנמצאת בחקירה נגד המהנדס צ.ו.

משפחת צרפתי, שבתם בת הח
מתה תחת הריסות הבניין, ישבת שב
הבא והמבוא הנמצא בסמוך למקו

אתמול היו שם מרדני הכנסת, חברי
של האב בנצי צרפתי, שנמצא בראי
מוסמות. המשפחה אינה יודעת היכ
אחרי יומי האבל, בעיריית ירושלים
לעזור לה ולתרום כסף לשיקום ואר
עד כה לא נעשה דבר בנושא.

יא

SHALOM GARDI Architect and Town-Planner. שלום גרדי אדריכל ומתכנן ערים
Sderot-Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 טל: שדרות-חן 57 תל-אביב 64167
ה. שורץ
א. סיון
אדריכלים ומהכנני עריים.

ח' באייר תשמ"ג
21.4.83

"צ ו פ י ם"

א. פרוגרמה וחישוב שטחים ציבוריים לכל שטח התכנון

1. שטחים

ס"ה שטח התכנון		770 ד'
מהנ"ל למגורים 30% - 770	=	539
מהנ"ל מגרשים חד-משפחתיים של 550 מ'ר		70%
מהנ"ל מגרשים דו-משפחתיים של 800 מ'ר		20%
מהנ"ל מגרשים טוריים (200 מ"ר ליחידה)		10%

2. חישוב מס. יח' הדיור

חד משפחתיים	539 × 7/10 : 0.550	=	686
דו משפחתיים	539 × 2/10 : 0.800 ×2	=	270
טוריים	539 × 1/10 : 0.200	=	270
	ס"ה מספר יח' הדיור		1,226

3. אוכלוסיה

בהתחשב בסוג האוכלוסיה הצפוי (צעירים, בחלקם דתיים) נלקח בחשבון גודל משפחה ממוצעת של 5 נפשות (במקום 3.8 ארצי) וגודל שנתון ממוצע של 3% מהאוכלוסיה (במקום 2% ארצי).

לפי זה:

גודל האוכלוסיה	1226 × 5	=	6,130
גודל שנתון ממוצע	6130 × 3%	=	184

4. מוסדות ציבור

א. פעוטונים (3 שנתונים)

0 - 1¼ 15 - 18 בכיתה (תינוקות)
1¼ - 2¼ 20 בכיתה (פעוטות א')
2¼ - 3 20 בכיתה (פעוטות ב')

2/...

Residence: Krinizi 81 Ramat-Gan 52423 Israel tel: 03-730536 מענן: קרניצי 81 רמת גן 52423 ישראל טל:

SHALOM GARDI Architect and Town-Planner
Sderot-Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 טל:

שלום גרדי אדריכל ומתכנן ערים
שדרות-חן 57 תל-אביב 64167
ה. שורץ
א. סיון
אדריכלים ומתכנני ערים.

השטחים הדרושים:

חינוקות	15 : 184	=	12 כיתות
פעוטות א'	20 : 184	=	9 כיתות
פעוטות ב'	20 : 184	=	9 כיתות
	סה"כ		30 כיתות

דרושים 6 מיבנים של 5 כיתות כ"א

ס"ה השטח הדרוש 1.0 × 6 = 6.0 ד'

ב. <u>בני ילדים</u> (3 שנתונים)

4 - 3 סרום חובה

5 חובה

מס. תלמידים בכיתה 35 - 30

השטחים הדרושים:

מס' כיתות לכל שנתון 32 : 184 = 6

ס"ה ל - 3 שנתונים 18

דרושים 9 מיבנים של 1.2 ד' כ"א סה"כ 10.8 ד'
(מהם 3 צמודים לבי"ס יסודי).

ג. בי"ס יסודי (6 שנתונים)

מס. התלמידים בכיתה 35 - 30

מס. כיתות בשנתון 6

ס"ה מס. הכיתות 6 × 6 = 36

השטח הדרוש הוא 18 ד' (או שני בתי ספר בשטח של 9 ד' כ"א).

ד. <u>מתנ"ס</u>

אולם הופעות		800 מ"ר
מועדון למבוגרים		300 מ"ר
חדרי חוגים 5×30	=	150 מ"ר
ס פ ר י ה		200 מ"ר
מועדונים לנוער		500 מ"ר
ס"ה שטחי רצפות		1,950 מ"ר

השטח הדרוש 6.0 ד'

3/...

esidence: Krinizi 81 Ramat-Gan 52423 Israel tel: 03-730536 מענון: קרינצי 81 רמת גן 52423 ישראל טל:

SHALOM GARDI Architect and Town-Planner,
Sderot-Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 טל:

שלום גרדי אדריכל ומתכנן ערים
שדרות-חן 57 תל-אביב 64167

ה. שוורץ
א. סיוון
אדריכלים ומתכנני ערים.

ה. מרכז ספורט

המרכז כולל: כדור רגל קטן
כדור יד
כדור סל
כדור עף
טניס
מסלולי ריצה, קפיצה
משטח הדיפה
משטח דשא להתעמלות
אולם ספורט
בריכת שחיה

השטח הדרוש 20.0 ד'

(במידה שצמוד לבי"ס ניתן לצמצם את השטח בכ - 5.0 ד').

ו. בריאות

דרוש מבנה למרפאה ותחנה לאם ולילד.
(המבנה יכלול גם את מגן דוד אדום).

דרושה מרפאה של 1000 מ'ר לכל 8,000 - 9,000 תושבים.

ב"צופים" יכלול שטח זה גם את מד"א והתחנה לטיפול באם ובילד.

סה"כ השטח הדרוש 1.5 ד'

ז. בתי כנסת

ביכ"ס מרכזי בן	800 מ'ר	שטח הקרקע הדרוש:	2.0 ד'
ביכ"ס שכונתי בן	250 מ'ר	שטח הקרקע הדרוש:	0.75 ד'
		סה"כ	2.75 ד'

ח. מקווה

דרוש מקווה אחד בן 250 מ'ר

השטח הדרוש 0.75 ד'

ט. שרותים ציבוריים ומרכז מינהלי

מד"א - כלול במרפאה.

כיבוי אש - מתקן אזורי מחוץ ליישוב.

מרכזיה טלפונים - דרוש 0.5 ד'

מועצה מקומית - 650 מ'ר השטח הדרוש 2.5 ד'

סה"כ השטח הדרוש 3.0 ד'

4/...

Residence: Krinizi 81 Ramat-Gan 52423 Israel tel: 03-730536 מענון: קרניצי 81 רמת גן 52423 ישראל טל:

SHALOM GARDI Architect and Town-Planner. שלום גרדי אדריכל ומתכנן ערים
Sderot-Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 טל: שדרות-חן 57 תל-אביב 64167
ה. שורץ
א. סיון
אדריכלים ומתכנני ערים.

י. מ ס ח ר

ס"ה שטח המסחר לפי 0.25 מ'ר לנפש - 1550 מ"ר

מהנ"ל צרכניה	1000 מ'ר	
שרותים אישיים	250 מ'ר	
ב נ ק	100 מ'ר	
ד ו א ר	100 מ'ר	
משרדים שונים	100 מ"ר	
ס"ה	1,550 מ'ר	

בשטח הדרוש: כ - 7.5 ד'

5. סה"כ השטחים הדרושים

למבני ציבור	48.8	ד'
למסחר	7.5	ד'
למרכז הפורש	20.0	ד'
שטחים פתוחים לפי 7.0 מ'ר לנפש	43.0	ד'
ס"ה	119.3	ד'

ב פרוגרמה וחישוב שטחים לשטח בתכנון המפורט

1. שטחים

ס"ה שטח ברוטו	57,253	
	232,912	
	84,842	
ס ה "כ		375,007 ד'

מהנ"ל למגורים

30%	375 =	262 ד'
מהנ"ל מגרשים חד-משפחתיים של 550 מ'ר		80%
מהנ"ל מגרשים דו משפחתיים של 800 מ'ר		20%

2. מספר יח' הדיור

381	=	262 × 4/5 : 0.550
131	=	262 × 1/5 : 0.800 ×2
512		

5/...

Residence: Krinizi 81 Ramat-Gan 52423 Israel tel: 03-730536 מענן: קרניצי 81 רמת גן 52423 ישראל טל:

SHALOM GARDI Architect and Town-Planner.
Sderot-Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 טל:

שלום גרדי אדריכל ומתכנן ערים
שדרות-חן 57 תל-אביב 64167
ה. שורץ
א. סיון
אדריכלים ומתכנני ערים.

3. **אוכלוסיה**

גודל האוכלוסיה (לפי 5 נפשות למשפחה)

2560 = 512 × 5

גודל השינוי (לפי 3% מהאוכלוסיה)

77 = 2560 × 3%

4. **השטחים הדרושים** (מתוך יחסית לאוכלוסיה העולה)

מבני ציבור $20.50 = 49 \times \frac{2560}{6130}$

מסחר $3.13 = 7.5 \times \frac{2560}{6130}$

ספורט ושטחים פתוחים $26.30 = 63 \times \frac{2560}{6130}$

סה"כ 49.93

בכבוד רב,
שלום גרדי.

מענון: קרניצי 81 רמת גן 52423 ישראל טל: 03-730536 Sderot Krinizi 81 Ramat-Gan 52423 Israel tel: 03-730536

מ ד י נ ת י ש ר א ל

סגן שר התקלאות

כ"ג באייר התשמ"ג
6 במאי 1983

לכבוד
מר יוסף מרגלית
ראש המנהל לבנייה כפרית
משרד הבנוי והשיכון
ירושלים.

א.נ.,

בישיבה הקרובה של ועדת השרים להתישבות אנו מביאים לאשור הועדה הקמת הישוב

צופים -גיוס (חרבת נופל)

שלהבת השומרון בע"מ - ליזרוביץ יהודה

נ.צ. - 151/178.5

הנכם מתבקשים לערוך בדיקה מקצועית בתחום השתלבותו של הישוב הנ"ל במירקם האזורי ומלוי צרכי המתישבים מבחינת השרותים הדרושים.

אבקשכם להעביר הערכתכם למשרדינו על מנת שנוכל להביא את הנושא לאשור ועדת השרים לעניני התישבות.

בכבוד רב,

מיכאל דקל
סגן שר החקלאות
לעניני התישבות

העתק: מר ש. ארליך- סגן ראש הממשלה
יו"ר ועדת השרים לעניני התישבות

מר אשר וינר
מנכ"ל משרד הבנוי והשיכון.

שלהבת השומרון בע"מ-ליזרוביץ יהודה

בדיקה משפטית

מהות הסדרי הקרקע

מהות הגוף היוזם

החוזה בין היזם לבין הפרט

מסמכים על מעמד הקרקע

היזם

החוזה

משה אגרסט
עורך־דין
MOSHE AGREST
ADVOCATE
שדרות דוד המלך 30, תל-אביב 64954
30, DAVID HAMELECH BLVD., TEL-AVIV 64954
טל.: 03-268300, 03-268760 TEL.:

תל-אביב, 13 בפברואר 1983
מספרנו ל/י/3 - 13

לכבוד
מר אשר ויגר
מנהל כללי
משרד השיכון
ירושלים

מר ויגר הנכבד,

הנדון : ישוב יהודי בארמות הכפר ג'יוס

1. חברת לידר קומפני בע"מ (ביסוד), הינה חברה ירדנית שהוקמה ע"י משקיעים יהודים ממקסיקו ומישראל על מנת לרכוש קרקעות ביהודה ושומרון לשם פיתוחם במסגרת כוללת של שכונות בישובים ו/או ישובים שלמים. (להלן " החברה").

2. החברה רכשה יחד עם "הקרן לגאולת קרקע שליד מדרשת א"י קדומים" כ- 400 דונם בשטחי הכפר ג'יוס לשעבר הנמצא צפונית-מזרחית לקלקליה באמצע הדרך כיון קלקליה לעזון. רכישה זו קיבלה את "ברכתם" של סגן השר דקל ומר אורי בר-און עוזר שר הבטחון.

3. בכונת החברה לפתח פיתוח סביבתי את השטח ולמכרו ביחידות ברוטו של 1 דונם כל אחת למתישבים פרטיים אשר יתחייבו להקים ביתם במקום.

4. החברה עומדת בקשר עם מר בני קצובר יו"ר המועצה האזורית קדומים, אשר מנחה אותה בכל הכרוך והקשור בהתארגנות המתישבים ליחידה מוניציפלית עצמאית וכו".

5. אדריכלי החברה החלו כבר בתכנון פיתוח השטח ובעריכת תכנית בנין עיר מוצעת של השטח.

6. כל האישים שהוזכרו לעיל, הסבירו לנציגי החברה כי משרד השיכון הינו הגוף המוסמך והאחראי לכל הנושאים הכרוכים בתכנון כולל של הישובים, פיתוח סביבתי, תשתית, כבישים, מים, ביוב חשמל וכו'.

אי לכך, נודה לכבי באם יקבל את נציגי החברה לפגישה לשם היכרות ולשם הכונתם והפניתם לראשי האגפים ו/או הזרועות האחרות של משרדו אשר מופקדים על הנושאים הכרוכים בהקמת הישוב באזור הנדון.

בכבוד רב,

מ. אגרסט, עו"ד

משה אגרסט
עורך-דין

MOSHE AGREST
ADVOCATE

שדרות המלך דוד 30, תל-אביב.
30, DAVID HAMELECH BLVD., TEL-AVIV.
TEL: 03-265286, 03-266769 :טל

תל-אביב 25 לאפריל 1983

מספרנו ל/י/3 -53

לכבוד
מר יוסף מרגלית
מנהל אגף בניה כפרית
משרד השיכון
ירושלים

מר מרגלית הנכבד,

הנדון: "צופים" ישוב יהודי באדמות הכפר גויס

הנני להעלות על הכתב את סיכומי הדברים שנמסרו לך בפגישה שנערכה במשרדך ביום 19.4.83 בהשתתפותך ומר שייקה צור ממשרדך וה"ה דרזביץ,ליזרוביץ אדריכל גרדי והח"מ מטעם חברת לידר.

1. חברת לידר קומפאני (קלקיליה) בע"מ נרשמה ונתאגדה אצל רשם החברות ברמאללה ומספרה 4219. לחברה היתר עיסוק מטעם שלטונות הממשל הצבאי (להלן "לידר").

2. בעלי לידר הנם משפחת דרזביץ, משפחה יהודית ציונית ממקסיקו, ומר יהודה ליזרוביץ מישראל.

3. למשפחת דרזביץ נסיון רב בפרויקטים של פיתוח סביבתי ובניה הן בחו"ל והן בישראל.

4. מר אנריקו דרזביץ, שעלה לישראל לפני כ- 10 שנים הנו מהנדס אזרחי בעל נסיון בניהול פרויקטים של פיתוח ובניה, בעל חברות קבלנות ישראליות הבונות באזור החוף ומשרד תיאום ופיקוח בניה אשר עיקר עיסוקו כיום בפיקוח על בנית אתר מלון היאט בירושלים.
החברה הקבלנית הישראלית של מר דרזביץ רשומה אצל רשם החברות. מר אנריקו דרזביץ יעסוק בניהול הכללי של לידר ומר ליזרוביץ בניהול המכירות ובתאום עם רשויות השלטון למיניהן.

5. לידר רכשה ביחד עם "הקרן לגאולת קרקע שליד מדרשת א"י קדומים (להלן"הקרן") חלקת קרקע בשטח של כ- 400 דונם באיזור הכפר גיוס הנמצא צפונית מזרחית לקלקיליה באמצע הדרך בין קלקיליה לעזון. (להלן "השטח") .השטח הנרכש הינו גבעה השולטת על הכביש קלקיליה - שכם מדרום וכביש קלקיליה - טול כרם ממערב.

6. השם "צופים" נקבע ע"י ועדת השמות הממשלתית.

7. בידי לידר והקרן רשיון והיתר עיסקה לרכישת השטח.
משרד עורכי הדין סוכובולסקי מטפל ברישום השטח ע"ש לידר והקרן בלשכת רישום המקרקעין בי"ש.

2/.

משה אגרסט
עורך-דין

MOSHE AGREST
ADVOCATE

שדרות המלך דוד 30, תל-אביב.
30, DAVID HAMELECH BLVD., TEL-AVIV.
טל: 03-265286, 03-266760 TEL:

8. בכונת לידר לפתוח פיתוח סביבתי את השטח על חשבון המתישבים כמפורט בחוזה בינה לבין המתישב, ולמכרו ביחידות קרקע שתאפשרנה בנית בתים חד משפחתיים או דו משפחתיים.
על פי הפרוגרמה, ניתן יהיו לבנות בתים כנ"ל לכ- 500 מתישבים.

9. לידר החלה במכירת יחידות קרקע למתישבים אשר מתחיבים ע"פ האמור בחוזה בינה לבינם, לבנות את ביתם מיד לאחר גמר פיתוח הקרקע והכנתה לבניה.
עד עתה נמכרו כ- 140 יחידות.

10. אדריכלי החברה הכינו הצעת תכנית מתאר ופרוגרמה לישוב שהעתקיהם מצ"ב.
תכניות אלה הוצגו לפני - אדריכל הורוביץ ממשרדך.

11. מאחר ומשרד השיכון, אחראי אחריות ביצועית, להקמת הישובים ופיתוח התשתית עבורם, נודה לכבי' באם ינחנו כיצד לפעול בנושאים הרבים הכרוכים בהקמת הישוב.

12. כמו כן נודה לכבי' באם הקמת הישוב תאושר על ידי ועדת השרים לעניני התישבות בישיבתה הקרובה.

בכבוד רב,

מ. אגרסט, עו"ד

העתק: מר אשר וינר-מנכ"ל משרד השיכון
מר בני קצובר, יו"ר המועצה
האזורית שומרון.

משרד הבינוי והשיכון
המינהל לבנייה כפרית
וישובים חדשים

לשכת ראש המינהל לבנייה
כפרית וישובים חדשים.

תאריך: כו סיון תשמ"ג
7 יוני 1983

לכבוד
~~גב' אלה ירכסל~~
~~שרת המשפטים~~ 30
תל-אביב

הנדון: בלעדים

א.נ.,

בהמשך לפניותיכם אלינו בדבר בניה ב בלעדים 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'ראח ירושלים.
טל': 02-277649.

ב ב ר כ ה

י. מרגלית
ראש המינהל לבנייה כפרית
וישובים חדשים.

עותקים:
א. דינר - 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

משה אגרסט
עורך-דין

MOSHE AGREST
ADVOCATE

שדרות המלך דוד 30, תל-אביב,
30, DAVID HAMELECH BLVD., TEL-AVIV.
TEL: 03-265284, 03-266760 טל:

תל-אביב, 11 במאי 1983
מספרנו ל/י/3-59

לכבוד
מר שמחה ארליך
שר החקלאות
יו"ר ועדת השרים
לעניני התישבות
הקריה
תל-אביב

כבוד השר,

הנדון : "צופים" ישוב יהודי באדמות הכפר גיו'ס .

בשם לידר קומפני (קלקליה) בע"מ הנני מתכבד להציג בפני כב' נתונים עיקריים של הפרויקט הנדון ומבקש כי ועדת השרים לעניני התישבות שכב' עומד בראשה תאשר הקמת הישוב :

1. חברת לידר קומפני (קלקיליה) בע"מ נרשמה ונתאגדה אצל רשם החברות בראמללה ומספרה 4219. לחברה היתר עיסוק מטעם שלטונות הממשל הצבאי (להלן "לידר").

2. בעלי לידר הינם משפחת דרזביץ, משפחה יהודית ציונית ממקסיקו, ומר יהודה ליזרוביץ מישראל.

3. למשפחת דרזביץ נסיון רב בפרויקטים של פיתוח סביבתי ובניה הן בחו"ל והן בישראל.

4. מר אנריקו דרזביץ, שעלה לישראל לפני כ-10 שנים הנו מהנדס אזרחי בעל נסיון בניהול פרויקטים של פיתוח ובניה, בעל חברות קבלנות ישראליות הבונות באזור התוף ומשרד תיאום ופיקוח בניה אשר עיקר עיסוקו כיום בפיקוח על בנית אחר מלון היאט בירושלים.
החברה הקבלנית הישראלית של מר דרזביץ רשומה אצל רשם הקבלנים.
מר אנריקו דרזביץ יעסוק בניהול הכללי של לידר ומר ליזרוביץ בניהול המכירות ובתאום עם רשויות השלטון למיניהן.

5. לידר רכשה ביחד עם "הקרן לגאולת קרקע שליד מדרשת א"י קדומים (להלן "הקרן") חלקת קרקע בשטח של כ- 400 דונם באזור הכפר גיו'ס הנמצא צפונית מזרחית לקלקליה באמצע הדרך בין קלקליה לעזון. (להלן "השטח"). השטח הנרכש הינו גבעה השולטת על הכביש קלקליה-שכם מדרום וכביש קלקליה-טול כרם ממערב. לעסקה רשיון והיתר עיסקה מטעם שלטונות הממשל.

6. השם " צופים " נקבע ע"י ועדת השמות הממשלתית.

7. לידר מעסיקה לשם תכנון וביצוע תכניות המתאר והפיתוח של הישוב אדריכלים ומהנדסים בעלי נסיון רב בשטח זה. ביניהם משרד האדריכלים גרדי, מהנדסי כבישים- יורם גדיש בע"מ. ומהנדסי ביוב - תה"ל בע"מ.
אדריכלי החברה הכינו הצעת תכנית מתאר ופרוגרמה לישוב שהוצגה בפני אדריכלי משרד השיכון.

משה אגרסט
עו"ד-דין
MOSHE AGREST
ADVOCATE
שדרות המלך דוד 50, תל-אביב.
50, DAVID HAMELECH BLVD., TEL-AVIV.
טל: 03-300088, 03-300130 :TEL.

8. בכונת לידר לפת. ח פיתוח סביבתי את השטח על חשבון המתישבים כמפורט בחוזה בינה לבין המתישב, ולמכרו ביחידות קרקע שתאפשרנה בנית בתים חד משפחתיים או רו משפחתיים.
על פי הפרוגרמה, ניתן יהיו לבנות בתים כנ"ל לכ- 500 מתישבים.

9. לידר החלה במכירת יחידות קרקע למתישבים אשר מתחייבים ,ע"פ האמור בחוזה בינה לבינם, לבנות את ביתם מיד לאחר גמר פיתוח הקרקע והכנתה לבניה.
עד עתה נמכרו כ-140 יחידות.

10. מצ"ב לעיון כבי תיק מסמכים הכולל : צילום התר העיסקה ורשיונות לרכישת הקרקע, צילום התר העיסוק ללידר, הכנית מיתאר, פרוגרמה, צילום מאישור משרד הבטחון בקשר לתואי הדרך לישוב, צילום מכתב כבי סגן שר החקלאות מר מיכאל דקל.

אי לכך נודה לכבי השר על אישור הקמת הישוב ע"י ועדת השרים לענייני התישבות.

בכבוד רב,

מ. אגרסט, עו"ד.

סוכובולסקי — הרטבי — שנקר
SUCHOVOLSKY — HARTAVI — SHENKAR
LAW OFFICE — משרד עורכי־דין

ABRAHAM SUCHOVOLSKY אברהם סוכובולסקי
AVIVA SUCHOVOLSKY אביבה סוכובולסקי
ZEEV HARTAVI זאב הרטבי
REUVEN SHENKAR ראובן שנקר
LINDA SHENKAR לינדה שנקר

TEL-AVIV תל־אביב
PINKAS ST. 37 רח' פנקס 37
TEL. (03) 45 64 75 טל. 45 64 75

REF. 00

25.3.83 תל־אביב

לכבוד
טלהבת השומרון, בע"מ,

אני החתום מטה, משה גליק, עו"ד, מאשר בזאת כי הנני מטפל ברישום הקרקעות המצויות באדמות הכפר ג'יוס שבשומרון, גוש 3 חלקות _____, בלשכת רישום המקרקעין ביו"ש.

בכבוד רב,

משה גליק, עו"ד.

שיק פרי

משרד הבינוי והשיכון
רשם הקבלנים

לתיק אישור אישור לקבלנים

לשלם

רשיון קבלן

לעבודות הנדסה בנאיות

מס' תיק/רשיון: 2766

בתוקף עד: 31/12/83

קוד זיהוי: 0061363-2

1- מס' זהות
2- מס' חברה
3- מס' שותפות

הקבלן: מקסי דר חב לבניין בעמ

כתובת: המעלות 3 שם ישוב: הרצליה ב מיקוד: 46305

רשום במקס הקבלנים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות תשכ"ט-1969

א. סיווג ----------
ב. סיווג מקצועי

סמל	תאור
100	בניה

****

שולם בשיק לגבינן

62599 מספר התקבולים 62599 אותמת הרשם הקבלנים 0 3 12 1982

100000 שקל שולמה. רשיון בסך

חשבון בנק הראר 0-05636-0

רשיון זה לא יהיה בר תוקף כשהוא מוותם באותמת בנק הראר

קבלה 62599 חתימת

הבינוי והשיכון משרד
רשם הקבלנים

זכרון דברים

שנערך ונחתם היום 22. בחודש דצמבר שנת 1982 בתל-אביב.

ב י ן

הקרן לגאולת קרקע שליד מדרשת א"י קדומים (אלון מורה) (להלן" הקרן")

ל ב י ן

חנוך דרזביץ בשמו ובשם חברות ו/או תאגידים אחרים
(להלן " החברה") כח האצלה מ. הרצליה ב.

הואיל והקרן והחברה מקובלנות לרכוש במשותף חלקת אדמה, בשטח של כ-300 דונם באדמות הכפר גרוס שבשומרון בגוש פיסקלי מס. 3 (להלן "הקרקע").

והואיל והקרן והחברה מעוניינות למכור כמשותף ללקוחות פרטיים במסגרת שיווקם ישוב יהודי על הקרקע.

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם דלקמן:

1. המבוא לזכרון דברים זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. הקרן והחברה מסכימות בזה לרכוש את הקרקע ולמכרה ללקוחות פרטיים במשותף כאשר לכל אחת מהם מחצית מן הזכויות והחובות של העסקה נשואת זכרון דברים זה (להלן "העסקה המשותפת").

3. הקרן מצהירה בזאת כי שלמה על חשבון רכישת הקרקע עבור העסקה המשותפת סך השווה לכ- $ 360.000 (שלוש מאות וששים אלף דולרים של ארה"ב) מצ"ב המסמכי רכישת הקרקע מבעלים הערבים המהווה חלק בלתי נפרד מזכרון דברים זה.

4. החברה מתחייבת להשלים את חלקה במימון העסקה המשותפת תוך -10- ימים מיום חתימת זכרון דברים זה. דהיינו סך השווה בשקלים ישראלים ל-360.000 דולר לשם השלמת גמר תשלומי רכישת הקרקע מבעליה הערביים וסכום זה יועבר לידי הקרן ע"פ צרכי המימון של המשלומים לבעליה הערביים.

$ 300.000

5. הקרן והחברה מתחייבים בזאת לנהל בנפרד את כל חשבונות ההכנסות וההוצאות הקשורים והנובעים מהעסקה המשותפת. לשם כך יוקמו ויפתחו חשבונות בנקאים וכו' על פי הצורך.
בחשבונות אלה תהיה זכות החתימה משותפת לנציגי הקרן והחברה.

6. א. הקרן מצהירה בזאת כי מכרה עד כה כ-100 דונם מתוך חלקה של 400 דונם הכוללת את הקרקע נשואת זכרון דברים זה.

ב. הקרן מצהירה כי הפסיק מיום 22 לדצמבר 1982 מכירה כל שהיא של הקרקע שלא במסגרת העסקה המשותפת .

ג. מיום חתימת זכרון דברים זה מתחייבות הקרן והחברה לשאת במשותף, כל אחת לפי חלקה ,בכיסוי כל ההוצאות הכרוכות והנובעות מרכישת הקרקע, רישומה על שם בעליה היהודים,ומכירתה ללקוחות הרטיים.
למען הסר ספק מוצהר בזאת כי בין ההוצאות הנפורטות לעיל תהיינה הוצאות הכרוכות בביסול בהסרת התנגדויות,טיפול במשפחיים שונים,תשלומים שונים [illegible] הרכישה פעולת הפיסת חזקה בקרקע,אגרות שונות, הוצאות ניהול מפרד המכ[illegible].

8. המכירות המתבצעות בנהולה ובמשרדה של החברה ומוסכם כי שטח של הקרן לא [illegible] בגלל שלוקחת חלק ביזמה ו/או מכירה ללקוחות הפרטיים.
שטח הנמצא בגלל שלקחת חלק ברכישת הקרקע, [illegible] לרישום [illegible].

2/.

9. א. החברה תטפל ותעסוק על חשבונה ביזום הפיתוח והתכנון ע"פ החוזה שייחתם עם הלקוחות הפרטיים על מנת לגרום לכך שאכן יפותח ישוב במקום.

ב. מוסכם בזאת כי החברה תתכנן ותפתח גם את החלק של 100 דונם המפורט בסעיף (16) לעיל שנמכר ללקוחות ע"י הקרן. זאת באם כל לקוחות אלה יסכימו לחתום על חוזה עם החברה, כשאר לקוחותיה.

10. הקרן והחברה יטפלו במשותף בהשגת כל האישורים והתמיכות הדרושים לשם קידום נושא הקמת הישוב על הקרקע מהרשויות הממלכתיות הנוגעות בדבר.

11. מוסכם כי העיסקה המשותפת מתיחסת אך ורק לשלב של רכישת הקרקע מבעליה הערביים ועד למכירתה ללקוחות פרטיים.

התחובות כלפי הלקוחות הפרטיים באשר לפותח ותכנון יהיו באחריות החברה בלבד. בעוד שהתחובות בקשר לרישומי הקרקע על שם הלקוחות הפרטיים יהיו באחריות משותפת גם של הקרן.

12. הקרן והחברה יחליטו עד לשלב חתימת החוזה הסופי בקשר עם הגופים ו/או התאגידים המשפטיים המקומיים ו/או הזרים שייקמו לצורך ביצוע העיסקה המשותפת על ידי כל אחד מהם ועל ידי שניהם במשותף.

13. הקרן והחברה מסכימים בזאת כי יתרת הפדיון ממכירת הקרקע ללקוחות פרטיים בניכוי כל ההוצאות כמפורט לעיל, תחולק ביניהם מדי 30 יום ב- 15 לחודש הקרוב.

14. המחיר ותנאי המכירה ללקוחות הפרטיים יקבעו במשותף ע"י הקרן והחברה. כמו כן צורת, מועד ותקציב הפרסום.

15. חוזה מפורט יחתם בין הצדדים לאחר שיוחלט על הגופים המשפטיים שיוקמו ע"י הצדדים לצורך ביצוע עסקה זו. אולם מוצהר בזאת כי גם אם לא יחתם חוזה סופי, יהיה זכרון דברים זה תקף לכל דבר וענין.

16. הקרן והחברה מסכימים בזאת כי כל חילוקי דעות שיתגלעו ביניהם בכל הקשור והנובע מזכרון דברים זה יובאו להכרעתו של בורר יחיד שינהל את הליך הבוררות ע"פ התוספת (לסעיף 2) לחוק הבוררות תשכ"ח -1968.

החלטותיו של הבורר תהיינה סופיות מוחלטות ובלתי ניתנות לערעור. מוסכם בזאת כי הבורר יהיה מר יצחק אל, רח' חתימת הצדדים על זכרון דברים זה מהווה, בין היתר, חתימה על שטר בוררות.

17. מובהר בזאת כי האחריות לכל השלכותיה של העסקה המשותפת בכל הקשור לחובות ולזכויות כלפי צדדיים שלישיים בקשר עם רכישת ורישום זכויות הקרקע הנה אחריות משותפת של הקרן והחברה.

18. מוסכם על הצדדים כי בתי המשפט בישראל במחוז ת"א יהיה מוסמכים לדון בכל ענין הקשור והנובע מזכרון דברים זה לרבות אכיפתו, כפוף לסעיף הבוררות האמור לעיל.

19. כל צד ישא בטכ"ט עורך דינו.

20. [illegible]

21. [illegible]

ולראיה באו הצדדים על החתום:

צבא הגנה לישראל

צו בדבר איסור על עיסוק

תקנות הפיקוח על עבודתם של זרים

בתוקף סמכותנו כרשות המוסמכת לענין הצו בדבר איסור על עיסוק (אזור יהודה ושומרון) (מס' 65) תשכ"ז - 1967 ולענין תקנות הפיקוח על עבודתם של זרים, תקנות מס' 4 לשנת 1974 הננו מעניקים בזאת ל-

לידר קומפני (קלקליה) בע"מ

היתר עיסוק בעיסוקים דלהלן, עד כמה שאין בהם משום סתירה לדין ולהוראת הרשויות החלים מאז

רכישה יפיתוח קרקעות באיזור גיום

ואלה תנאי ההיתר מבלי לגרוע מהאמור לעיל:

א. לא תבוצע על עסקת במקרקעין באזור ללא קבלת היתר לפי הצו בדבר הקמאות [illegible] (מס' 25) (אזור יהודה ושומרון) תשכ"ז - 1967 ולפי חוק לשימוש וחזקה [illegible] ע"י האישות המשפטית, מס' 61 לשנת 1953.

ב. החברה מחוייבת לקבל כל הרשיונות הנדרשים בדין ובהתחיקת הבטחון לפעולותיה.

ג. כל עיסקת מקרקעין על ידי החברה תיעשה לאחר קבלת אישור ראש ענף משפטי ומרשם בפיקוח האזרחי לאזור יהודה ושומרון.

ד. כל העברת מניות בחברה או הקצאתן וכן השלטה על פרוק החברה מחייבת אישורנו.

ה. כוחו של היתר זה יפה עד ליום 1 אפריל 1984.

ו. היתר זה אינו פוטר את החברה מלהושב ברשם החברות בירושלים.

הרשות המוסמכת

דוד אברהמי, סא"ל

ראש ענף כלכלה

ציון סער,

ראש ענף מינהל ומקרקעין

י"ח בניסן תשמ"ג

1 באפריל 1983

חוק השימוש והחזקה של תאגידים בנכסי דלא ניידי מס' 40 לשנת 1953.

ה י ת ר

בתוקף סמכותי כראש המנהל האזרחי על פי סעיפים 2 ו- 3 לצו זוק השימוש והחזקה (תצרוף) של האישיות המשפטית בנכסי דלא ניידי (יהודה ושומרון) (מס' 419), תשל"א - 1971 (להלן - "החוק") הנני מתיר לתאגיד הקרן לגאולת קרקע שליד מדרשת א"י בע"מ לרכוש/~~להחכיר/לקבל בשלוחה~~* ולהשתמש במקרקעין המתוארים להלן גם אם לא קויימו התנאים המפורטים בסעיפים 5(א) ו- 8(א) לחוק השימוש והחזקה (תצרוף) של האישיות המשפטית בנכסי דלא ניידי מס' 61 לשנת 1953.

היתר זה היבנו במקום כל הסכמה או אישור הנדרש בחוק האמור.

תאור המקרקעין:

ג'ינסו	3	35		
שם השוב/הכפר	גוש/~~חלק מגוש~~	חלקה/מדקע	כתובת	

כ' שבט תש"ן.

9 בינואר 1983

שלמה אליה

ראש המנהל האזרחי

יהודה ושומרון

בקשה מס' 4/83

* מחק את המיותר.

הערות:

א. מופקדת חשומת לבו של המבקש לצורך בבדיקה שזאכן העסקה כשרה ושלא נעשה מעשה הונאה וכן לכך שהעסקה היגה על אחריותו הבלעדית של המבקש ושאין בהעבקת ההיתר סעין אישור לכשרותה של העסקה או לזכויותיהם הקניביות של המוכרים במקרקעין בשוא העסקה.

צו בדבר עסקות במקרקעין (יהודה ושומרון) (מס' 25) תשמ"ז - 1967

ר י ש י ו ן לבקשה מס' 4/83

בתוקף סמכותי לפי סעיף 2 לצו בדבר עסקות במקרקעין (יהודה ושומרון) (מס' 25), תשמ"ז - 1967 הנני מרשה בזאת ל:

הקרן לגאולת קרקע שליד מדרשת א"י בע"מ

שם פרטי ומשפחה — שם התאגיד

לעשות עסקת רכישת קרקע במקרקעין המתוארים להלן:

ג'נין	9	35	
העיר/הכפר/המקום	גוש/גוש מיסקלי	חלקה	כתובת / מקום

כ"ו בשבט תש"מ

9 בפברואר 1983

קצין מטה רישום מקרקעין

הרשות - המוסמכת

הערות:

א. מופנית תשומת לבו של המבקש לצורך בבדיקה שאכן העסקה כשרה ושלא נעשה מעשה הונאה, וכן לכך שהעסקה אינה על אחריותו הבלעדית של המבקש ושאין בהענקת הרשיון מעין איסור לבטלות של העסקה או לזכויותיהם של המוכרים.

במקרקעין נשוא העסקה.

ב. [illegible] לבצע את [illegible] לשימוש אחר במקרקעין [illegible] ואין בא במקום רישום בלשכת המקרקעין או רישום רישיון אחר הנדרשים לפי כל דין ותחיקת בטחון.

חוק השימוש והחזקה של תאגידים בנכסי דלא ניידי מס' 40 לשנת 1953.

ה י ת ר

בתוקף סמכותי כראש המנהל האזרחי על פי סעיפים 2 ו- 3 לצו זוק השימוש והחזקה (תצרוף) של האישיות המשפטית בנכסי דלא ניידי (יהודה ושומרון) (מס' 419), תשל"א - 1971 (להלן - "החוק") הנני מתיר לתאגיד הקרן לגאולת קרקע שליד מדרשת א"י בע"מ לרכוש/~~לסבור/לקבל רשלבת~~* ולהשתמש במקרקעין המתוארים להלן גם אם לא קויימו התנאים המפורטים בסעיפים 5(א) ו- 8(א) לחוק השימוש והחזקה (תצרוף) של האישיות המשפטית בנכסי דלא ניידי מס' 61 לשנת 1953.

היתר זה הינו במקום כל הסכמה או אישור הנדרש בחוק האמור.

תאור המקרקעין:

ג'יוס	3	628	
~~שם העיר~~/הכפר	~~גוש~~/גוש פיסקלי	חלקה/מוקע	כתובת

[illegible] תש"[illegible].

[illegible] 19

שלמה אליה

ראש המנהל האזרחי

יהודה ושומרון

בקשה מס' 2/83

* מחק את המיותר.

הערות:

א. מופקדת תשומת לבו של המבקש לצורך בבדיקה שזכון העסקה כשרה ושלא נעשה מעשה הונאה וכן לכך שהעסקה היתה על אחריותו הבלעדית של המבקש ושאין בהעבקת ההיתר מעין אישור לכשרותה של העסקה או לזכויותיהם הקניניות של המוכרים במקרקעין בשוא העסקה.

ב. היתר הרכישה איבד מהוה רשיון לבניה או לשימוש אחר בקרקע הנרכשת ואינו בא במקום רישום בלשכת המקרקעין או רישום או רשיון אחר הנדרשים לפי כל דין ותחיקת בחרון.

ח ו ז ה

שנערך ונחתם ב- קרני שומרון ביום _____ לחודש _____ 1893

בין : לידר קומפני (קלקליה) בע"מ שכתובתה : קדומים ד.נ. שומרון מיקוד 44853 (להלן "לידר") מצד אחד;

ובין : 1._____ ת.ז._____

2._____ ת.ז._____

שכתובתם לצורך חוזה זה היא :

_____

(להלן ביחד ולחוד "המתישב") מצד שני;

הואיל ולידר כרתה חוזה עם הקרן לגאולת קרקע שליד מדרשת א"י קדומים (אלון מורה) (להלן "הקרן") בקשר לרכישה קרקע באמצעות הקרן הנמצאת באדמות הכפר גיוס והרשומה כחלקת 628 ו- 35 בגוש פיסקלי 3 ושטחה הוא כ- 300 דונם בקירוב (הקרקע האמורה מתוארת בנספח א' המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ותקרא להלן "השטח" וזאת לשם מכירתו ביחידות של מגרשים למתישבים המעוניינים לבנות ביתם בשטח במסגרת של ישוב קהילתי.

והואיל ועל פי הודעות בע"פ שקבלה לידר מהרשויות המוסמכות, ייעוד השטח יהיה למגורים ויעודים אחרים ע"פ קביעת הרשויות המוסמכות על מנת שיוקם ישוב קהילתי בשטח.

והואיל והממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון הודיע, כי אין מניעה מצידו לרכישת השטח ועל סמך הודעה זו ניתן "היתר עיסקה" לבצוע רכישת הקרקע.

והואיל וברצון המתישב לרכוש מגרש בגודל של כ- 600 ממ"ר נטו בקירוב ושמיקומו בשטח ייקבע בהגרלה, לשם הקמת ביתו במגרש כאמור ולידר מצידה מוכנה למכור לקונה מגרש בשטח והכל לפי התנאים וההוראות המפורטים בחוזה זה.

והואיל וברצון הקונה שלידר תבצע עבורו, בנוסף למכירת המגרש, את כל הכרוך בתכנון השטח כמסגרת ישוב קהילתי ובביצוע עבודות הפיתוח של השטח, עד לפתחו של המגרש, הכל כמפורט בחוזה זה.

והואיל ולידר מוכנה לדאוג לפיתוח השטח כולל תכנון השטח כמסגרת ישוב קהילתי, וביצוע עבודות הפיתוח עד לפתחו של המגרש, הכל כמפורט בחוזה זה.

אי לזאת הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן :

1. המבוא לחוזה זה יהווה חלק בלתי נפרד הימנו

2. הקונה מצהיר בזה כי :

א. ראה ובדק את השטח ומצבו.

ב. ידוע לו שהשטח הוא אדמת טרשים, אינו מפותח ואינו מחובר לכביש ו/או רשת ביוב ו/או רשת חשמל ו/או רשת אספקת מים ו/או רשת טלפונים ו/או לכל מערכת שרותים אחרת.

ג. ידוע לו שהשטח טרם עבר תהליכי פרצלציה ותכנון וכי לא קיימת לגביו עדין תכנית בנין ערים מקומית או ארצית איזו שהיא.

ד. הקונה מצהיר בזאת כי ידוע לו המצב החוקי הקיים לגבי רכישת הזכויות בקרקע באזור בו נמצא השטח. ולכן כל שינוי בסטטוס המדיני ו/או החוקי ו/או המשפטי ו/או בהחלטת ממשלת ישראל ו/או בהחלטת מפקדת יו"ש עלול לגרור אחריו שינוי בזכויותיו על פי חוזה זה. שנוי כזה, שאינו בשליטת לידר והקרן לא יקנה לקונה כל זכות תביעה מכל מין ו/או סוג כלפי לידר והקרן. במקרים כאלה לידר והקרן יהיו משוחררים מכל אחריות חובות או התחיבויות מכל מין ו/או כל סוג שהוא כלפי הקונה, ובין השאר תהיינה פטורות גם מהשבת כספי הקונה שנמסרו להם.

3. א. המתישב מתחייב בזה לקנות מלידר, ולידר מתחייבת בזה למכור למתישב מגרש של כ- 600 ממ"ר נטו בקירוב שמיקומו בשטח ייקבע על ידי לידר בהגרלה שתקוים סמוך לאחר הפרצלציה של השטח. ההגרלה תקוים באופן שייקבע על ידי לידר והיא תיעשה בפיקוח רואה חשבון. מיד אחרי ההגרלה תמציא לידר למתישב מפת השטח, בה יסומן מיקומו של המגרש שעלה בגורלו של המתישב, ואשר ייקרא להלן בחוזה זה "המגרש".

ב. מוסכם בזאת כי אפשרית סטיה של 10% - פלוס מינוס - בגודל המגרש מבלי שמחיר המגרש ישתנה כתוצאה מסטיה זו.

ג. עבודות הפיתוח תבוצענה על ידי מתכננים וקבלנים שייקבעו על ידי לידר ובפיקוח לידר אשר מצדה תקפיד על כך שהעלות לא תעלה על זו שתהיה מקובלת מעת לעת בשוק הבניה.

4. א. תמורת רכישת המגרש ישלם המתישב ללידר סך של _____ שקלים ישראליים השווה ל-_____$ (דולרים של ארה"ב) (להלן "מחיר הקרקע").
מחיר הקרקע אינו כולל הוצאות בגין עבודות התכנון, הפיתוח והפיקוח.

ב. הקונה ישלם ללידר את מחיר הקרקע על פי ובהתאם לתנאי התשלום המפורטים להלן :

א. סך של _____ שקלים ישראלים השווה ל- _____$
(דולרים של ארה"ב) במזומן במעמד החתימה על החוזה.

ב. סך של _____שקלים ישראלים השווה ל- _____$
(דולרים של ארה"ב) תוך 30 יום, מיום חתימת החוזה.

ג. לגבי כל תשלום הנקוב בחוזה זה בדולרים של ארה"ב שיבוצע בשקלים ישראליים, יקבע גובה הסכום בשקלים ישראלים ע"פ שער המכירה של דולרים של ארה"ב (בנקוטים) שיתפרסם ע"י בנק לאומי לישראל בע"מ ביום ביצוע התשלום.

5. א. בנוסף למחיר הקרקע ישא המתישב גם בחלק יחסי של ההוצאות שתהיינה ללידר בגין עבודות התכנון והפיתוח. לידר תקבע, את החלק היחסי שעל הקונה לשלם כאמור בהתחשב באותם גורמים שיש, לדעת לידר להביאם בחשבון לשם קביעת היחס.

ב. לידר תודיע למתישב על מועד תחילת תכנון עבודות הפיתוח לקראת ביצוע בשטח, בהודעה בכתב שתשלח לקונה, הקונה ישלם ללידר תוך עשרה ימים ממועד משלוח ההודעה את הסכום שיהיה נקוב בהודעה על חשבון ההוצאות בגין עבודות הפיתוח כמפורט בנספח ב'.
תשלומים נוספים על חשבון ההוצאות בגין עבודות הפיתוח ייעשו אף הם תוך 10 ימים ממועד משלוח כל הודעה, כמפורט בנספח ב'.

ג. מבלי לפגוע באמור לעיל ישלם הקונה מקדמה על חשבון עבודות התכנון והפיתוח בסך של 1000 $ עם החתימה על החוזה.

ד. עבודות התכנון והפיתוח יבוצעו ישירות ע"י לידר באמצעות עובריה ו/או באמצעות קבלני משנה או באמצעות קבלן ראשי, הכל ע"פ שיקול דעתה המוחלט של לידר.
אולם בכל מקרה רשאית לידר להעסיק מהנדס לצורך ניהול, פיקוח ותיאום עבודות התכנון והפיתוח. המהנדס יהיה, בין היתר, הסמכות הבלעדית בקשר לקביעת גובה או שעור הוצאות התכנון והפיתוח, מועד תשלומים, החלק היחסי שעל כל מתישב לשלם, וכן יכריע בכל נושא אחר הקשור למילוי התחיבויות הצדדים בקשר לעבודות התכנון והפיתוח.
ההוצאות הכרוכות בהעסקת ועבודת המהנדס תהיינה חלק מההוצאות הישירות של עבודות התכנון והפיתוח ולא תכללנה במסגרת הוצאות התקורה, כמפורט להלן, שלידר תקבל בגין הטפול בתכנון ופיתוח השטח.

ה. מוסכם בזאת כי לידר תקבל בגין טיפולה וניהולה בתכנון ובפיתוח השטח לכסוי הוצאותיה סך בשעור של 12% (שתים עשרה אחוזים) מס"ב ההוצאות שיהיו בגין עבודת המהנדס, התכנון על כל שלביו ומרכיביו וביצוע כל עבודות הפיתוח (בחוזה זה "הוצאות התקורה).

ו. מוסכם כי הקונה ישלם את חלקו בהוצאות התקורה ביחד עם כל תשלום ותשלום בגין הוצאות עבודות התכנון והפיתוח, כמפורט בסעיף 5 (ב) לעיל.

ז. לידר מסכימה בזאת כי כל הכספים שיגבו לכסוי ההוצאות הישירות של עבודות התכנון והפיתוח יוחזקו בחשבון נפרד, עד אשר יבוצעו התשלומים בפועל לכל גורם וגורם שיועסק בביצוע עבודות תכנון והפיתוח, ושיהא מושקע באופן שישמור על ערכו, לידר מסכימה כי נציגות חוקית של כל המתישבים תהא רשאית לקבל דו"ח מלא על אופן החזקת כספים אלה ועל ביצוע התשלומים בפועל לכל הגורמים שיועסקו בביצוע עבודות התכנון והפיתוח.

6. לידר מתחייבת למסור למתישב חזקה במגרש עם גמר עבודות הפיתוח או לפי שיקול דעתה, ובכל מקרה כנגד מלוי מלוא התחיבויותיו של המתישב לפי הסכם זה ובפרט תשלום מלוא מחיר הקרקע והחלק היחסי של ההוצאות בגין עבודות הפיתוח ותשלום כל המסים (כמוגדר להלן) וההוצאות החלים על המתישב.

7. א. לידר מתחייבת במגבלות המתחייבות מקנית קרקע ביהודה ושומרון לעשות כל מאמץ לרישום זכויותיו של המתישב במגרש, בלשכת רישום המקרקעין, בכפוף וכנגד מלוי מלא התחייבויותיו של המתישב לפי חוזה זה.
אם לא ניתן יהיה מסיבות שאינן תלויות בלידר לרשום את המגרש על שם המתישב, יהוו פנקסי וספרי לידר הוכחה לבעלות המתישב לגבי חלקו היחסי בשטח או לגבי המגרש.
בנוסף לכך, תתן לידר למתיישב, כפוף למלוי התחיבויותיו, ע"פ חוזה זה ולאחר ביצוע רישום השטח בלשכת רשום המקרקעין עש' "לידר", יפוי כח בלתי חוזר להבטחת רישום זכויותיו על המגרש.

ב. לידר מצהירה בזאת כי במסגרת החוזה עם הקרן לרכישת השטח המוזכר לעיל, התחיבה הקרן כלפי לידר לטפל ולדאוג, במסגרת המגבלות המתחיבות מקניית קרקע ביהודה ושומרון, לכל הקשור והכרוך בביצוע רישום הזכויות על השטח בלשכת רישום המקרקעין.

8. אם יהיו הפרעות או עיכובים או מניעה (להלן "תקופת העיכוב") ברישום זכויות במגרש על שם המתישב עקב גורמים ו/או סיבות שאינם תלויים בלידר ו/או בקרן ושאינם בשליטתם ושעל אף מאמציהם הסבירים לא תהיה אפשרות לגרום לרישום זכויותיו של המתישב במגרש, יידחה הרישום כנ"ל לתקופה מקבילה לתקופת העיכוב או האיחור כדלעיל בהם חלו ההפרעות או העיכובים.

9. לידר תרשום למתישב הערת אזהרה בגין חוזה זה, אם וכאשר ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין אליו שייך השטח.

10. מתישב אשר קיבל הלוואה ממוסד פיננסי כלשהו בקשר לרכישת המגרש ו/או בנית ביתו של המתישב עליו, ובגין הלוואה כזו נרשמה הערת אזהרה לרישום משכנתא לטובת המלווה, יירשם המגרש ע"ש מתישב זה כאשר לגביו תירשם משכנתא לטובת המלווה וזאת בתנאים המצטברים הבאים;

א. המתישב מילא את כל התחייבויותיו כלפי לידר כמפורט בחוזה זה.

ב. המתישב המציא אישור מהמלווה כי שילם את התשלומים שהתחייב לשלמם למלווה עד לרישום המגרש ע"ש המתישב.

ג. המתישב הסדיר עם המלווה את תנאי שטר המשכנתא והמציאם ללידר.

11. א. המתישב מתחייב להופיע בלשכת רישום מקרקעין או במשרד עורך דין שיטפל בהעברה מטעם לידר, במועד שייקבע על ידי לידר, או על ידי עורך הדין, במכתב אליו בדואר רשום, לשם חתימה על כל המסמכים, התעודות וההוראות שיהיו דרושים או מועילים לביצוע כל הכרוך והקשור בהעברת המגרש על שמו של המתישב ולהקנייתו לו.

ב. לצורך הבטחת רישום זכויותיו של המתישב, רישום משכנתא בשמו לזכות מלוה באם יהיה, וכן להבטחת ביצוע התחיבויות המתישב ע"פ חוזה זה, נותן בזה המתייב יפוי כח בלתי חוזר ללידר ו/או לעו"ד_____ ו/או לעו"ד_____ לבצע בשמו ובמקומו כל פעולה הדרושה וכן לחתום על כל מסמך הדרוש לצורך ביצוע רישום המגרש על שמו של המתיישב.

ג. המתישב מצהיר כי לידר הודיעה לו שמשרדו של עו"ד _____מונה על ידה לטפל בכל הקשור והכרוך ברישום זכויותיו של המתישב במגרש בהתאם לתנאי חוזה זה, וכי אין בכך כדי להטיל חובה על המתישב ליצוגו ע"י העו"ד הנ"ל.
המתיישב ישלם בגין שכ"ט עו"ד משלום בשעור 1.5 אחוזים ממחיר הקרקע בצירוף חלקו בהוצאות התכנון והפיתוח, בצירוף מ.ע.מ.
המתישב רשאי על חשבונו להיות מיוצג ע"י עו"ד אחר מטעמו אולם מבלי לפגוע בחיובו בביצוע התשלום האמור לעיל.

12. א. הואיל ולידר הסכימה למכור למתישב את המגרש על מנת שהמתישב יבנה עליו את ביתו ויגור בו, מתחייב בזה המתישב להתחיל בבנית ביתו לא יאוחר מאשר תוך 6 חודשים מתאריך הודעה מצד לידר למתישב בכתב (שתשלח בדאר רשום), שניתן להתחיל בבנית בית על המגרש, והמתישב ימשיך בבניה ללא הפסקה עד לגמר. גודל הבית ומידותיו יהיו על פי ובהתאם לתכנית בנין ערים של השטח כפי שתאשר ע"י הרשויות.

13. המתישב לא יהיה רשאי לאחר או להקדים בתשלומים שהוא חייב בהם עפ"י חוזה זה אלא בהסכמתה בכתב של לידר.

14. מבלי לגרוע מכל זכות אחרת של לידר :

א. הפרת התחייבות המתישב לשלם תשלום כלשהו מהתשלומים החלים עליו במלואם במועד הקבוע או שייקבע לגביו על ידי לידר לפי חוזה זה, ובמיוחד הפרת התחייבותו לשלם השתתפותו בהוצאות בגין עבודות הפתוח במועד או במועדים שייקבעו (להלן בסעיף זה: "מועד פרעון") ו/או הפרת התחייבות המתישב לפי סעיף 12 דלעיל להתחיל ולהמשיך בבניית ביתו כאמור באותו סעיף, יהוו הפרה יסודית של חוזה זה על ידי המתישב אשר תזכה את לידר לבטל חוזה זה, ומבלי צורך לפנות לבית משפט כלשהו על מנת לבקש ביטול חוזה זה, ולידר תהיה זכאית למכור את המגרש למתישב אחר, לפי ראות עיניה ושיקול דעתה הבלעדי.

ב. בוטל חוזה זה מחמת הפרתו על ידי המתישב כאמור בפסקה א' לעיל, תעמיד לידר לרשות המתישב את הסכומים שקבלה ממנו עד למועד הפרעון ע"ח מחיר הקרקע והוצאות הפיתוח וזאת כמפורט להלן:

1. הסכום ששולם על חשבון מחיר הקרקע לא כולל מ.ע.מ. - בשקלים לפי השער הדולרי שהיה קיים במועד הפרעון.

2. הסכומים שקבלה ממנו על חשבון הוצאות פיתוח לא כולל מ.ע.מ. ללא תוספת הצמדה כל שהם.

3. מס"ה הסכומים המפורטים בסעיפים קטנים (1) + (2) הנ"ל תנוכה חמישית שלידר לא תחזיר למתישב שתוחלט על ידה ללא צורך בקבלת אישור או הסכמה מצד המתישב או רשות שיפוטית כל שהיא. וזאת לכסוי הוצאות פיצוי קבוצע מראש על ביטול החוזה על ידי המתישב (חמישית זו להלן "סכום הפיצוי".

ג. בוטל החוזה מסיבות שאינן תלויות במתישב ו/או מסבות שאינן הסבות המפורטות בסעיף 2 לעיל, תחזיר לידר למתישב את הכספים ששלם ע"ח התחיבויותיו ע"פ חוזה זה עד ליום הביטול, כערכם בדולרים ע"פ שער הדולר שהיה במועד הפרעון של כל תשלום ותשלום בנכוי של 12% (שתים עשרה אחוזים) לכסוי הוצאותיה של לידר.

ד. יתרת כספים לאחר ניכוי סכום הפיצוי, שיגיעו למתישב מאת לידר לאחר ביטול חוזה זה בהתאם לאמור לעיל יועמדו לרשות המתישב אצל לידר החל בתום 60 יום ממועד הביטול, והמתישב יהיה זכאי לקבלם במשרדי לידר כנגד אישור בכתב כי קבל את כל הכספים המגיעים לו וכי אין לו ולא תהיינה לו כל טענות דרישות או תביעות נגד לידר. בקשר לחוזה זה או כל דבר הנובע ממנו ו/או בקשר לביטולו. הכספים המוחזרים לא יהיו צמודים לדולר ו/או למדד כל שהוא החל מתום 60 היום המוזכרים לעיל.

15. כל המסים, האגרות, תשלומי החובה, ההיטלים וכן כל תשלום אחר, הן עירוני והן ממשלתי והן מכח צו המושל הצבאי (בחוזה זה "המיסים"), החלים או יחולו על המגרש, או בקשר אליו או החלק היחסי מהמסים על השטח או בקשר אליו, החל מתאריך חוזה זה - יחולו על המתיישב וישולמו על ידו ללידר מיד עם דרישה ראשונה.

16. נוסף על מחיר הקרקע, הוצאות הפתוח כנ"ל והתשלומים האחרים החלים על המתישב לפי חוזה זה, יחולו עליו וישולמו על ידו ללידר, והמתישב מסכים כזה מראש שספרי החברה יהיו אסמכתא מחייבת לגביו, תשלומים נוספים כמפורט להלן :

א. מס ערך מוסף או מס בלו מוסף המוטל מכח צו המושל הצבאי או מכח כל צו של רשות מוסמכת אחרת כלשהי, שחל או יחול על מכירת המגרש למתישב ועל כל תשלום הנעשה על פי חוזה זה ישולם על ידי המתישב מיד עם קבלת דרישת התשלום.

ב. אגרת טאבו או כל תשלום אחר הנדרש על ידי לשכת רישום המקרקעין או רשות אחרת בקשר לרישום המגרש על שם המתישב, התשלום ייעשה לפי דרישה ראשונה של לידר.

ג. מס בולים - שישולם במעמד החתימה על חוזה זה.

ד. השתתפות המתישב בהוצאות המינהליות של לידר בשעור של 1% ממחיר הקרקע בתוספת מ.ע.מ. ושישולם במעמד חתימת חוזה זה. תשלום זה ינוכה מהתשלום הראשון שישלם ללידר המתישב ע"ח השתתפותו בהוצאות התקורה כהגדרתו לעיל.

17. במקרה ולאחר חתימת חוזה זה יוטלו מסים (כמוגדר לעיל) נוספים על הקיימים בתאריך חוזה זה ושלידר תהיה חייבת לשלם, או שלידר תשלמם למעשה, יחולו על המתישב וישולמו על ידו ללידר לפי דרישתה הראשונה.

18. א. על אף כל הוראה אחרת בחוזה זה יהיה המתישב רשאי לחזור בו מכוונתו לרכוש אתה מגרש וזאת תוך 30 יום מתאריך התשלום הראשון בפועל של המתישב ללידר לפי חוזה זה ובתנאי שמסר ללידר במשרדה תוך 30 היום האמורים הודעה חתומה על ידו כי ברצונו לחזור בו מהרכישה כאמור.

ב. ניתנה הודעה כאמור בפסקה א' ובתוך המועד הנקוב בה (אולם לא אחרי אותו מועד) אזי תחזיר לידר לקונה תוך 30 יום מקבלת הודעת הקונה את אותם הסכומים בשקלים שקבלה ממנו וללא תוספת איזו שהיא, אולם בנכוי מס בולים (אם שולם) ומס ערך מוסף שנגבה על ידה אם חייבים לשלמו.

19. חוזה זה מבטל כל מו"מ קודם בין הצדדים וכל התחייבות אחרת שנתנה, אם בכלל, על ידי מי מהצדדים לפני חתימת חוזה זה.

20. א. המתישב לא יהיה רשאי להעביר חוזה זה או כל זכות מזכויותיו על פיו, או כל התחייבות מהתחייבויותיו על פיו, למישהו אחר, אלא לאחר שמלא את כל התחיבויותיו כלפי לידר, ללא יוצא מן הכלל ובהתאם לחוזה זה. ולאחר שלידר תתן בכתב מראש את הסכמתה להעברה זו.

ב. הסכמה כזו של לידר תנתן, אם תנתן, לאחר ש:

1. יוצג בפניה החוזה עם הצד השלישי ולידר תאשר את כל הנקוב בו בקשר עם חבותו של הצד השלישי לבנות בית על המגרש ובקשר להגבלת זכויותיו של הצד השלישי לסחור במגרש לצדדים שלישיים אחרים.

2. הצד השלישי יחתום על כתב התחיבות כלפי לידר בקשר למילוי וביצוע כל החובות של רוכשי מגרשים בשטח.

3. הצד השלישי ישלם ללידר דמי טיפול חד פעמיים בשעור של 2% (שני אחוזים) בתוספת מ.ע.מ. מהתמורה הנקובה בחוזה הרכישה שלו.

21. לידר רשאית להעביר עפ"י שקול דעתה הבלעדי, את זכויותיה ו/או חובותיה או איזה מהם עפ"י חוזה זה, לתאגיד ו/או גוף אחר ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של המתיישב עפ"י חוזה זה.

22. כל ויתור, הנחה או ארכה מצד לידר באם ינתנו, יהיה להם תוקף רק אם נתנו בכתב ולא יראו בהם ויתור על זכויות לידר לפי חוזה זה.

23. כתובות הצדדים לצרכי חוזה זה הן הכתובות שצוינו בכותרתו וכל הודעה שתישלח בדואר רשום מצד אחד למשנהו לפי הכתובות דלעיל, יראו אותה כאילו נתקבלה על ידי הצד שאליו יועדה, 96 שעות לאחר משלוחה.

24. סמכות השיפוט בכל הקשור לחוזה זה, ביצועו ו/או ביטולו תהיה בבית המשפט המוסמך בתל-אביב יפו, שידון ע"פ הדין החל בישראל. אולם לידר תהיה זכאית להגיש תביעות נגד המתישב גם בבית משפט מוסמך ביהודה ושומרון.

ולראיה באו הצדדים על החתום

הקונה	לידר

בס"ד

נ ס פ ח ב'

נספח טכני לענין פתוח השטח

1. לידר תתכנן ותבצע בעצמה או ע"י כל מי שהוא תקבע את עבודות התשתית, שתאפשרנה למתיישב לגשת לבנות ביתו.

2. העבודה תבוצע בשלבים ותכלול:

א. תכנון כולל:

1. תכנון שכונה עד לתכנון עמדת המבנים.
2. תכנון דרכים, שבילים ושטחי ציבור.
3. תכנון מערכת אספקת מים, מערכת ביוב וטיהור שופכין.
4. תכנון מערכת חשמל, טלפון ותאורה.
5. ביצוע המדידות הדרושות לרגבות תכנית פרצלציה ותכניות טופוגרפיות של המגרשים הבודדים.

ב. ביצוע הכולל:

1. פריצת דרכים ושבילים ברוחב המתוכנן.
2. מצעים ברוחב המתוכנן.
3. קוי מים לאספקה עד למגרשים.
4. קוי ביוב מאספים ותקני טיהור שופכין.
5. קירות מגן לתמיכת דרכים לפי הצורך.
6. קוי חשמל, טלפון ותאורה (במקרה של קוים עיליים, הביצוע ע"י חברת החשמל ומשרד התקשורת).
7. סימון המגרשים בשטח.

ג. דרכי ביצוע התשתית:

לידר קומפני תעסיק מהנדס לצורך תיאום ופיקוח על תכנון וביצוע ואנשי מינהל לצורך ניהול הפרויקט.

3. תשלומים:

א. מקדמה בסך של _____ שקלים ישראליים השווים ל- 1000 $ (אלף דולרים של ארה"ב) בתוספת מ.ע.מ. במעמד החתימה על החוזה ע"י המתיישב.

ב. חלקו היחסי של המתיישב ממחיר העלות של עבודות התכנון והפיתוח, בתוספת הוצאות התקורה ישולם על ידו בהתאם להקדמות העבודה בתשלומים שיהא בהם כדי כסוי מתאים ללידר קומפני בשלבי ביצוע עבודות התכנון והפיתוח, ובכל מקרה תוך 10 ימים ממועד משלוח דרישה בכתב מלידר קומפני למתישב.

(ראה בענין זה סעיף _____ לחוזה שנספח זה מצורף אליו).

ה ס כ ם

(נספח לתעודת הרכישה)

שנערך ונחתם בתל־אביב, ביום..... לחודש..... 1982.

בין

הקרן לגאולת קרקע שליד מדרשת ארץ־ישראל קדומים (אלון מורה) (להלן: "הקרן").

לבין

1. ..... ת.ז. .....

2. ..... ת.ז. .....

שניהם ביחד וכ"א מהם לחוד (להלן: "הרוכש");

.....

הואיל: והקרן הינה בעלת הזכויות בשטח קרקע הידוע כגוש (פיסקלי) מס' ..... חלקה..... המצוי באדמות הכפר ..... ביהודה ושומרון (להלן: "השטח");

והואיל: והרוכש רכש מאת הקרן חלקת קרקע בת.....דונם (ברוטו) מתוך השטח הנ"ל (להלן: "החלקה");

והואיל: ולרוכש ידוע כי בכוונת הקרן לגרום להקמת ישוב יהודי על השטח, עובדה אשר תחייב אותו יחד עם רוכשים נוספים להשתתף בהוצאות אשר יהיו כרוכות בתכנון ובבצוע עבודות הפיתוח של השטח לקראת הקמת הישוב והכשרת השטח לבניה.

לפיכך הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מגוף ההסכם.

2. הרוכש מצהיר כי בכוונתו להקים את ביתו על החלקה וכי ידוע לו כי הקרן לא תאפשר בצוע עיסקאות ספקולטיביות למיניהן בחלקה וזאת מתוך מטרה לשמור על מחירים סבירים של אדמות ביהודה ושומרון, לפיכך מסכימים הצדדים כי כל מכירה של החלקה ע"י הרוכש תיעשה תוך תאום מוקדם עם הקרן אשר מתחייבת שלא למנוע הסכמתה למכירה אלא מטעמים סבירים.

3 הרוכש מתחייב בזאת לשאת יחד עם רוכשים נוספים בכל ההוצאות שיהיו דרושות וכרוכות בהפיכת השטח והחלקה למגרש הראויים לבניה ולרבות השתתפות בכל ההוצאות הכרוכות בתפיסת החזקה בשטח בתכנון השטח לישוב. הגשת תכניות מיתאר כללית ומפורטת, פרצלציה, תכניות פיתוח, ביוב, מים, דרכים, חשמל ובכל תכנית מכל סוג שהוא אשר תהיה דרושה וכרוכה בהפיכת השטח והחלקה לראויים לבניה.

כמו־כן מתחייב הרוכש לשאת יחד עם רוכשים נוספים בכל ההוצאות שיהיו כרוכות בביצוע עבודות הפיתוח והתשתית של השטח בכללו ושל אלה הצמודים לחלקה וכן בהוצאות שיהיו כרוכות בכל עבודה ו/או תכנון נוספים אשר יהיו כרוכים בהפיכת החלקה למגרש ראוי לבניה (להלן: "ההוצאות").

4 ההוצאות המפורטות בסעיף 3 לעיל היקפם ומועדי התשלום יקבעו באופן בלעדי ע"י הקרן וזאת בתיאום עם מתכנן ומהנדס המתמצאים בענין.

5 הרוכש מתחייב לשלם את חלקו בהוצאות בשלבים ובתשלומים כפי שיקבעו ע"י הקרן. כל דרישת תשלום מצד הקרן ניתן יהיה לשלם בתוך 30 יום מיום הדרישה או במועד מאוחר יותר באם מכתב הדרישה יאפשר זאת.

6 הרוכש מתחייב בזאת להתחיל בבניית ביתו על החלקה בתוך - 18 חודש מהיום. בו ניתן יהיה לקבל היתרי בניה על החלקה מן הרשויות המוסמכות ולאחר שהמגרש יוכשר לבניה.

7 באם לא יעמוד הרוכש בהתחיבויותיו המפורטות בהסכם זה במקצתן או בכולן ובפרט בהתחייבויות המפורטות בסעיף 15 - 6 לעיל יפקעו באופן אוטומתי כל זכויותיו של הרוכש בחלקה והרוכש מוותר בזאת על כל תביעה או זכות כלפי החלקה ו/או הקרן במקרה כזה.

8 במקרה ויחול האמור בסעיף 7 לעיל תהיה רשאית הקרן לפעול באחת מהדרכים הבאות:

א להשיב לרוכש את כל הכספים אשר שולמו על ידו בגין החלקה ו/או בגין ההוצאות כשהם צמודים לדולר מיום בו שולמו ע"י הרוכש לקרן, בניכוי ההוצאות שיגרמו לקרן.

ב לשלב את הרוכש בחלקה אחרת המצויה בשטח אשר נרכש ו/או ירכש ע"י הקרן ואשר טרם מתוכנן לבנייה באזור אשר נדרש ע"י הרוכש בעת רכישתו, לפי החלוקה מרכז שומרון ו/או צפון שומרון ו/או מזרח שומרון וזאת כאמור בתעודת הרכישה.

במקרה כזה יוחזרו לרוכש הסכומים אשר שולמו על ידו בגין ההוצאות בלבד כשהם צמודים לדולר מהיום בו שולמו ע"י הרוכש לקרן, בניכוי ההוצאות שיגרמו לקרן.

9 בכל מקום בו מופיעה המילה "קרן" בהסכם זה הכוונה גם לכל גוף או אדם אשר יקבע וימונה ע"י הקרן לתפקיד של קביעת ההוצאות ומועדי תשלומם ובמקרה כזה יחולו ההתחייבויות המפורטות בהסכם זה גם ו/או רק כלפי אותו גוף או אדם והכל כפי שייקבע ע"י הקרן.

10 הרוכש מתחייב לחתום על כל מסמך או הסכם שיהיו כרוכים או דרושים לשם בצועו של הסכם זה והנו מיפה את כוחה של הקרן לחתום על כל מסמך כנ"ל לרבות התקש־רויות חוזיות עם מתכננים וקבלנים למיניהם.

11 הצדדים מסכימים כי בכל מקרה בו יתגלה ביניהם סכסוך בקשר עם בצועו של הסכם זה, יהיה מוסמך לדון בכך ביהמ"ש בישראל (במחוז ת"א) והוא ידון בכך בהתאם לדין החל בישראל.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

....

הרוכש הקרן

בס"ד

שאלון לפרטים אישיים לקונה

תאריך מילוי השאלון.....

א. שם המשפחה..... הבעל.....

האשה.....

ב. כתובת ..... טלפון.....

ג. תאריך לידה הבעל.....

האשה.....

ד. שם העסק או מקום עבודה

של הבעל ..... כתובת.....

טלפון.....

ה. שם העסק או מקום עבודה

של האשה..... כתובת.....

טלפון.....

ו. מקיימים אורח חיים דתי כן / לא .....

ז. מספר הילדים

שם	תאריך לידה	לומד/עובד
1.	.....	.....
2.	.....	.....
3.	.....	.....
4.	.....	.....
5.	.....	.....

ח. קנית השטח לבן/לבת .....

קרובים אחרים ..... גיל .....

עובד/לומד .....

25.3.86

חדשות

5 מרץ 1986

ב"צופים" לא מכרו אף מגרש

בששת החודשים האחרונים לא נמכר אף מגרש בגלל הפרסומים על גזל קרקעות בשומרון, למרות שבידי היישוב כל האישורים הדרושים שהוא "כשר"

אלעזר לרן

היישוב העירוני צופים, מצפון לקלקיליה, סובל, על לא עוול בכפו, מן הפרסומים על גזל הקרקעות בשומרון. בששת החודשים האחרונים לא מכרו היזמים אפילו מגרש אחד, למרות שיישוב זה כשר למהדרין, ובידי יזמיו כל האישורים הדרושים.

במוף 1982 קנתה "הקרן לגאולת הקרקע" (שלוחה עסקית של גוש אמונים) כמה מאות דונם קרקע 3.5 קילומטרים מצפון לקלקיליה. אריאל שרון יארב את המקום: ב־1956 סיקר כאן על פעילות התגמול, שביצעה היחידה 101; "חירבת צופים" הייתה אחד מיעדי התגמול. גם היזנים הן כעד צופים, כי היא תיבנה ליד כביש קלקיליה־שכם, שגם לפי תכנית אלון יישאר בתוך תחומי ישראל בעתיד.

וזהי אולי הסיבה לכך, שחברת "לידר", שנכנסה לשותפות בפרויקט לפני שלוש שנים, מחזיקה ביד אומץ נייר של מסמכים ואישורים: פליאה אלבק כתבה: "הקרקע בשטח 224 דונם, רשומה במרשם המקרקעין (של קלקיליה) על שם הקרן לגאולת הקרקע. אישרתי להועדה להתיישבות, שניתן לאשר הקמת היישוב... בתיקים שלי לא מופיעה תלונה כלשהיא נגד צופים". אלבק לא כתבה מעולם כל־כך הרבה מלים טובות על יישוב אחר. הוועדה העליונה להתיישבות אישרה באוקטובר 1983 לכנות במקום עד 1,200 קוטג'ים. לפני שנה קיבלו גם את אישור מועצת התכנון העליונה.

לידר, חברה בבעלות ליזרוביץ, יחד עם משקיעים מונצואלה, קולומביה ומקסיקו, קיבלה את האחריות על הפיתוח והמכירות. עד כה מכרו 100 מגרשים בני 400 ו־600 מ"ר. המחירים, כולל מע"מ, נעים בין 5,700 ל־6,900 דולר למגרש. בששת החודשים האחרונים נפסקה המכירה בשל גל הפרסומים על גזל הקרקעות. ליזרוביץ הראה לכל רודש את האישורים בכתב, אך הם לא עשו רושם על הקונים־בכוח.

לידר והקרן יבצעו גם את התשתית, ויגבו 12 אלף דולר מכל בעל מגרש, כדי שלא להיכנס לבוץ בספי תחילתו לעשות תשתית רק למגרשים שכבר נמכרו. לידר הוציאה מכרז, והקבלן הזוכה כבר נקבע. העבודה תחל בתוך חודש. השקיעו גם 100 אלף דולר בתכנון היישוב, שנעשה עלידי משרד שוורץ־סיון.

אומר ליזרוביץ, לשעבר פקיד משרד הסער וסוכן ביטוח: "אנחנו רוצים להוכיח, שאפשר לפתח את השומרון בצורה חוקית ומכובדת. היזמים השקיעו כמיליון דולר בקרקע, ועד כה קיבלו חזרה רק כמחצית הסכום ממכירת מגרשים. הם לא מתלוננים. הם רואים את הדשרש כהשקעה לטווח ארוך. שעוד תביא להם רווחים בעתיד. כאשר ישתפר מצב שוק הנדל"ן בכל המדינה, נמכור גם את יתר המגרשים בצופים". בינתיים שולחים מכתבים לקוני המגרשים, ומודיעים להם מפעם לפעם איך מתקדמים התכנון ועבודות התשתית. אחרי התשתית יקבל כל בעל מגרש את הקרקע שלו, ויבנה עליה את וילת חלומותיו.

ידיעות אחרונות
1986

**ידי „סולל בונה", הפסידה בשנתיים וחצי האחרונות כ־28
ל ההון העצמי שלה □ „סולל בונה" ערבה לחובותיה של
כ־43 מיליון דולר □ מי שרכש באחרונה את מניות החברה
ן, מאמין, כנראה, בהתאוששות קרובה של ענף הבנייה**

סיפורה של מניה

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לבינוי ערים

תאריך: 3.10.86

לכבוד

הנדון: פיסים - עלות השיכון

מפרסום של ירמה נבון, נראה לי שאין עלות בכלל כזאת, הוא מתבטא ב29.4.83. שדר הבוקר כולו מה הוא 41.92 ש' = $1
בחשבון עלות לפי שדר $1 = 40 ש' (ומאמר 45, במחירי הקנה)
מחירי העלות בפועל בפרוייקט

1. בנין ציבורי	4 מ' ש' =	$ 100,000
2. בניית מים + ביוב (500 משפ')	9 מ' ש' =	$ 225,000
(לא בריבה - תמר לעלות מים - פיתרון ביני לא מנוצל)	5 מ' ש' =	$ 125,000
3. חשמל	2.5 מ' ש' =	$ 62,500
4. כולל	40 מ' ש' =	$ 1,000,000

- סה"כ עלות השיכון משוערת, דבר 350 יח"ד שם ל' הוא
81.5 מליון ש' = $ 2,037,500 (בקו: כ-2 מליון דולר)
- סה"כ עלות פיתרון מלא, לשרד בן 1000 יח"ד, הוא
102.5 מליון ש' = $ 2,562,500 (בקו: כ-2.5 מליון דולר)

מספרים "קרקעות" אלה נראים לי מטעים ורק בבסיס לחישוב עלות בקנה משפר אלה תקפים במשרד מ-1.10.86, המתבסס על שער יוני 1983.

בברכה

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

100.00	.037674	01/04/83	105.02	.041670	27/04/83
100.74	.039970	05/04/83	105.40	.041820	28/04/83
101.50	.040270	06/04/83	105.44	.041980	29/04/83
101.71	.040360	07/04/83			
101.22	.040140	08/04/83			
101.67	.040330	11/04/83			
102.32	.040610	12/04/83			
102.13	.040560	13/04/83			
102.53	.040700	14/04/83			
102.96	.040850	15/04/83			
102.41	.041030	19/04/83			
103.02	.041150	20/04/83			
104.03	.041270	21/04/83			
104.17	.041330	22/04/83			
104.30	.041380	25/04/83			
104.67	.041530	26/04/83			

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: ס. אלדר	התאריך: 1.10.86
מאת: י. כץ	תיק מס':

הנדון: בנים – עלות תשתית

בדיון של יחידת מתאמין 16.6.83, יש פירוט של עלויות נדרשות לתשתית, נקבעות בתחומים בשקלים ישנים.

בהמרה לשער הדולר האמריקני למתאמין 16.6.83, שהיה 0.04606, התוצאות כדלקמן:

1. מים ביב 4 מ"ש = $ 86,843

2. כבישי אב בקנה (500 מ') 9 מ"ש = $ 195,397

(לא כבישי (חוץ לגבולות) 5 מ"ש = $ (108,554)

נתונים ניתנים לא מנומקים)

3. תשתית 2.5 מ"ש = $ 54,277

4. בינוי 40 מ"ש = $ 868,432

סה"כ עלות תשתיות משוערת, דונם 350 יח' שלב ב', הוא

81.5 מיליון ש' = $ 1,769,431

סה"כ עלות פיתוח מלא לישוב בן 1000 יח' הוא

102.5 מ' ש' = $ 2,225,358.

סכום מלא ושווי $ לפי מחירים מן 1983 כפי מקדם.

בברכה נמרוד

מדף 1010

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
אגף פרוגרמות

תאריך: 16.6.83

מספר:

צ ו פ י ם

הישוב באזור

הישוב המוצע מאותר על שלוחה המתנשאת כ-60 עד 100 מ' מעל לכביש קלקיליה - שכם (מס' 56) העובר מדרומה, במרחק של כ- 1.2 ק"מ בקו אויר. X התישבות קרובה, נמצאת באלפי מנשה דרומית לצופים כ-3.5 ק"מ, (בקו אויר) ובקיבוץ אייל שבמח' המרכז כ-2.5 ק"מ מערב לאתר. שכונותיה המזרחיות של כפר-סבא הן במרחק של כ-6 ק"מ בלבד.

אזור זה הוא מן המבוקשים ביותר ורבות בו רכישות הקרקע הפרטיות.

נגישות

(בתאום עם מר ב. קריגר - מ.ע.מ.)

במצב הנוכחי לא קיימת גישה לאתר, מכל סוג שהוא.
קיים שביל עפר, ברמה ירודה וברוחב מינימלי מח'ירבת צופין, ממערב לאתר, באורך של 1.7 ק"מ. שביל זה אינו מגיע, בפועל, לאתר עצמו, המרוחק בערך כ-0.7 ק"מ ומהנשא לגובה של 70 מ' מקצה השביל, ללא כל תואי בשטח. השביל הקיים אושר כדרך גישה זמנית לאתר.

ההשקעה הכספית החיונית להכשרה מינימלית של השביל הקיים (ללא ציפוי אספלט, וברוחב 4 מ') היא בגובה - כ-4 מליון שקל, לפי יועץ היזמים, מר י. גריש.

$ 86,843

לפי שער $ ביום 16.6.83 , שווה 0.046060

2/..

כדי להמנע מבזבוז משאבים פומלץ כבר בשלב התחלתי לכצע את כביש הגישה הסופי ולא פתרונות זמניים. רצרייה גישה ישירה מכביש מס' 56, הנמצא במרחק של כ-1½ ק"מ דרומית לאתר, בקו אויר. בהתחשב בסופוגרפיה ההררית הקשה ובקרקעות הקלאיות מעובדות לרגלי האתר (מטעים דעיבוד אינטנסיבי) יש להניח כי בתואי הסופי יתמשך לאורך של כ-2 ק"מ, שעלותן (בסטנדרטים המינימליים המקובלים) כ-30 מליון שקל. = $ 651,324

יש לציין כי אזור אספקת השרותים לאתר, בשנים הראשונות לפתוח הוא ממזרח ולפיכך השביל הקיים, מערבה, אינו עונה על הצרכים. בעתיד צריך יהיה לפתח חיבור הישוב לתואי עוקף קלקיליה, שיעבור מדרום לכביש הנוכחי. פרושו של דבר - תוספת 1 ק"מ כביש, שעלותו כ-15 מליון שקל נוספים.

תשתיות

מים

עם הקמת הישוב יהיה צורך להקים בו בריכת מים בנפח של 500 מק"ק (המספיק לכ-500 משפחות) ולחברה לקו מים שלאורך כביש קלקליה-שכם.

עלות הפתרון	הבריכה	כ-6	מליון	שקל
	הצנור	כ-3	מליון	שקל
	סה"כ	9	מליון	שקל = $ 195,397

3/..

לשלב ההחלתי ביותר ניתן להבר האחר לבריכת המים
של אלפי מנשה. בעלות נוספת של כ-2 מליון שקל ולחסוך
בכך את הקמת הבריכה. עלות הפתרון 3 + 2 = 5 מליון. = $ 108,554
פתרון זמני זה איננו מומלץ מכיון שאלפי מנשה תדרקק
מהר מאוד לכל קיבולת בריכתה בעצמה.

עם בידול הארכלוסיה בצדפים יהיה צורך בבריכת מים נוספת.

חשמל

קיים קו מתח גבוה לאורך כביש קלקיליה-שכם. חיבור הישוב
לקו זה, באורך 1.5 ק"מ, עלותו 2.5 מליון שקל. = $ 54,272

ביוב

בשלב א' עד 100 משפחות, ניתן לפתור את הביוב ע"י מערכת
של בורות רקב ובורות ספיגה, שעלותה כ-2.5 מליון שקל.
עם בידול הישוב ידרש פתרון כולל להולכת השפכים בקו סניקה
למאגר הנמצא ליד קיבוץ אייל, שם ינוצלו להשקיית שדות הקלאיים.

עלות הפתרון לביוב	קו ביוב	21 מליון שקל
	בריכת שיקוע	6 מליון שקל
	מאגר	13 מליון שקל
	סה"כ	40 מליון שקל = $ 868,432

3/..

עלות התשתיות המשוערת, עבור 550 יח"ד של שלב א' (ראה הסבר בהמשך) היא:

כביש	30	מיליון שקל
מים	9	מיליון שקל
חשמל	2.5	מיליון שקל
ביוב	40	מיליון שקל
סה"כ	81.5	מיליון שקל = $ 1,769,431

עלות הפתרון המלא לישוב בן כ-1000 יח"ד היא:

כביש	45	מיליון שקל
מים	15	מיליון שקל
חשמל	2.5	מיליון שקל
ביוב	40	מיליון שקל
סה"כ	102.5	מיליון שקל = $ 2,225,358

מערכות שירותים אזוריות

חינוך

(בתאום עם גב' ר. ענבר ומר צ. ליבר ממשרד החינוך)

פתרונות בחינוך - הן ההילדי והן הדתי - יבוצעו להושבים/העתידיים של צופים במסגרת פוסדות קיימים ומתוכננים בישובי הסביבה:

5/..

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לביטוי ערים

תאריך: 2.11.86

אל: מר ש. שילה, המנכ"ל

הנדון: צופים

צופים ממוקמת על כביש קלקיליה-שכם, במרחק כ-4 ק"מ מזרחית לקלקיליה, כ-4 ק"מ צפונית לדרך.

בשלב א' היא מיועדת ל-350 משפ' ובשלב ב' ל-1000 משפ'.

שלב א' אושר בועדות הסטטוטוריות וקיבל את ברכתה של הגב' אלבק (הקרקעות).

שלב ב' עדיין איננו ודאי. לישוב נקבע סיווג סיוע לפרס ג'.

כמו כן, מצר"ב הערכות כספיות באשר לעלות החשמיה עד ראש השטח. לפי הערכתנו מ-6/1983 החשמיה לשלב א', המאושר, אמורה להסתכם בכ-1.8 מליון דולר. לפי הערכת מהנדס היזמים תעלה תשתית זו כ-2.0 מליון דולר. הערכות אלו הן ישנות ועשויות להשתנות במחירים המקובלים היום (שהם בר"ב דולים יותר).

כמו כן בצעו היזמים פריצה ראשונית בשטח.

ב ב ר כ ה ,

ס. אלדור

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

הכנסת

חבר הכנסת

ירושלים, ג' שבט התשמ"ו
13 בינואר 1986

דואר נכנס
30-01-1986
היחידה לתכנון עדים

לכבוד,
מר אלי נטף,
מנכ"ל משרד השיכון והבינוי,
משרד השיכון והבינוי,
ירושלים.

אלי ידידי,

רצ"ב חומר שקבלתי ממר חנוך דרזביץ ומר יהודה ליזרוביץ, בנושא "צופים הסביון של השומרון".

החומר הועבר לידיעתי באמצעות עמיתי חה"כ מיכאל איתן.

אודה לך מאוד אם הפניה תבדק לגופו של ענין ותטופל על ידך.

בכבוד רב,

ובידידות,

ח"כ מיכה רייסר

הסביון של השומרון

כא' טבת תשמ"ו

2 ינואר 1986

לכבוד:

מר מיכאל רייסר

הבנין

ירושלים

שלום רב !

מצ"ב העתק מכתבינו שנשלח למשרד הבינוי והשיכון, מצאנו לנכון להסב את תשומת ליבך לקשיים הקיימים כיום בהקמת הישוב.

מיותר לציין, שדווקא בימים אלה, כאשר "העליהום" הוא על כל התתיישבות ביו"ש, כאשר כלי התקשורת "מספספים ארס" על כל המפעלים בשומרון, יש לעשות הכל ע"מ לזרז הקמת ישובים מאושרים היכולים לעלות על הקרקע באופן מיידי.

בסקירתנו המצ"ב, ערכנו את צרכי הישוב בשנים הקרובות בהתאם לעדיפות הצרכים.

נודה לך על עזרתך בקידום הנושא.

בכבוד רב,

מ. גרזבין יהודה ליזרוביץ

תנוך דרזבין יהודה ליזרוביץ

לידר קומפני בע"מ

סוכנים בלעדיים בישראל - שלהבת השומרון בע"מ
כתובת הנהלה - רח' פיק"א 5 49611 טל 03-922550 - יזמים - לידר קומפני (קלקליה) בע"מ חברה ישראלית מס 4219 רח' קדומים

בס"ד יד' סבת תשמ"ו

26 דצמבר 1985

לכבוד:

מ"מ מנכ"ל משרד השיכון

מר אלי נסף

ירושלים

א.נ.,

הנדון: הישוב צופים.

מצ"ב סקירה קצרה על הישוב "צופים" וצרכי הישוב בשנים הקרובות.

1. בדצמ' 1982 רכשה חב' לידר בע"מ, יחד עם הקרן לגאולת קרקע שליד מדרשת א"י "קדומים" כ- 400 דונם, לשם הקמת ישוב על הגבעות צפונית מזרחית לקלקיליה.
225 דונם רשומים על שם הייזמים במרשם רישום מקרקעין טול-כרם.

2. חברת לידר בע"מ, נרשמה ונתאגדה כחוק אצל רשם החברות ברמאללה ולחברה היתר עיסוק ממעם שלטונות הממשל.

3. בעלי לידר הינם, משפחת דרזביץ ממקסיקו ומשפחות נוספות מונצואלה וארה"ב ויהודה ליזרוביץ מישראל.

4. מר דרזביץ שעלה לישראל לפני 13 שנים, הינו מהנדס אזרחי, בעל נסיון בניהול פרוייקטים של פתוח ובניה, בעל חברה קבלנית ישראלית הרשומה אצל רשם הקבלנים.

5. השם "צופים" נקבע ע"י ועדת השמות הממשלתית.

6. קבלנו את ההדרכה, ההנחיות וההמקות בכל הנושאים הקשורים להקמת הישוב, ממשרד השיכון.

.../2

מכרים בלעדיים בישראל - שלהבת השומרון בע"מ
שדות הבורסה כפר סבא 49611.5 טל. 03-9228550 • גרים לידר הוספה (קלקיליה) בע"מ חברה דתית תשמ"ב 9229 גב' הדרים

7. ביום 5.10.83 , הביא משרד השיכון לאישור ועדת שרים לענייני התיישבות את הישוב צופים וזאת, לאחר שמשרד המשפטים ומשרד השיכון, בדקו את נושא בעלות על הקרקע, חוזי מכירה וכל ההיבטים המשפטיים, בקשר להקמת הישוב ומצאו שאכן הייזמים עמדו בכל הקריטריונים הנדרשים להקמת הישוב ביוזמה פרטית.

8. אדריכלי החברה הכינו את תכניות מתאר ותרוגרמה של הישוב, תוך תיאום מלא עם אנשי משרד השיכון וביום 31.5.85 , אושרה בס.ת.ע. תכנית מפורטת של הישוב.

9. לצופים כיום רק כ- 85 לקוחות המעוניינים להמשיך להיות שותפים בהקמת הישוב. כ- 90 לקוחות במלו חוזים באשר להקמת בית בישוב.

10. השקעות הייזמים, עד היום בישוב צופים, בקניית קרקע, בתכניות מפורטות ובפריצת דרכים <u>מסתכמות בכ- $ 1,500,000 , משולמו מכיסם הפרטי של הייזמים.</u>

11. על אף השקעותינו עד היום,למרות המצב בענף הבניה בכלל ובשומרון בפרט, אנו ממשיכים בבצוע הקמת הישוב, בימים אלה קבלנו תוצאות מכרזים לפתוח תשתיות כבישים פנימיים של הישוב, בהתאם להחלטת ועדת שרים.
ביצוע בפועל של עבודות התשתיות, תלוי בין היתר או רק, בביצוע הפיתוח עד ראש השפה, ע"י משרד השיכון כמפורט להלן.

12. א. ברשותינו תכניות פיתוח מפורטות של הפתוח עד ראש השפה ופירוט מלא של העלויות שנעשו בזמנו בתיאום מלא עם משרד השיכון.
ב. לוסה בזה, תחזית פריסת ההוצאות של הפיתוח עד ראש השפה, לפי אומדנים של אדריכלי החברה ומשרד השיכון.

.../3

מוכרים בלעדיים בישראל - לחברת השומרון בע"מ
מרת תקוה-רח' מיקיא 5, 49611 טל 03-922255 • יהום-לידר קמהכי (קלקליה) בע"מ חברה ידנית מס. 4239 דנ. קדומים

הסביון של השומרון
הסביון של השומרון

	שנת 85/6	שנת 86/7	שנת 87/8	שנת 88/9	סה"כ הוצאות
1. אספקת מים	200,000				200,000
2. מערכת ביוב	100,000	300,000	120,000		520,000
3. כביש גישה			330,000	330,000	660,000
4. תיבור חשמל ותקשורת	3,000		70,000	80,000	180,000
ס ה " כ	330,000	300,000	520,000	410,000	1,560,000

לסכום ברגונינו לציין:

לא קבלנו עד היום כל אישור פורמלי ובכתב על ביצוע הפיתוח עד ראש השפה, ע"י מפרד השיכון, כמקובל בישובים חדשים, וכמו בכל ישוב ו-או שכונה חדשה במדינה.
עד אשר לא נקבל אישור זה והכנית מעולה מפורטת על ביצוע הפיתוח, לא נוכל להחליט על המשך פעולתינו לקדום הקמת הישוב, המיועד בשלב א' ל- 283 משפחות ולשלב סופי ל כ- 1500 משפחות.

בברכה

חנוך דרזבין יהודה ליזרוביץ

לידר קומפני בע"מ

סוכנים בלעדיים בישראל-שלהבת השומרון בע"מ
כתובת תקוה-רח' כיקא 5, 49611 טל 03-9222550 • יזמים-לידר קומפני (קלקיליה) בע"מ חברה ירדנית מס.4219 ד.נ. קדומים
כתובת תקוה-רח' כיקא 5, 49611 טל 03-9222550 • יזמים-לידר קומפני (קלקיליה) בע"מ חברה ירדנית מס.4219 ד.נ. קדומים

מדינת ישראל

משרד המשפטים
המשרד הראשי
תאריך: ו' בטבת התשמ"ו
18 בדצמבר 1985
מספרנו: 410-63-3

לכבוד
מר יהודה לזרוביץ
חברת לידר קומפני
ד.נ. קדומים.

א.נ.,

הנדון: הישוב צופים
ס מ ך: מכתבך מיום 11 בדצמבר 1985

... במענה לבקשתך, רצופים צילומי נסחי רישום ממרשם המקרקעין, ובהם רשומה קרקע בשטח של 224 דונם בבעלות הקרן לגאולת קרקע באתר צופים. לאור הרישום במרשם המקרקעין אכן אישרתי לועדה להתישבות שניתן לאשר הקמת הישוב.

אישור על כך שהועדה להתישבות אישרה הקמת הישוב תוכל לבקש ממזכירות הממשלה.

אישור על כך שתכנית המתאר אושרה תוכל לבקש מלשכת התכנון של יהודה ושומרון שתוכל להנפיק עותק ההתלטות הנוגעות בדבר כפי שהם בתיק שלה.

בתיקים שלי לא מופיעה תלונה כל שהיא נגד הישוב צופים שבידמת לידר קומפני והקרן לגאולת קרקע. ידועה לי תלונתכם על כך שיזמים אחרים פרסמו מודעות כאילו הם בונים ישוב צופים או מוכרים קרקעות שם.

בכבוד רב,

פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

רחוב צלאח א'דין 29 • ת.ד. 1087 • ירושלים • מיקוד 97200 • טלפון 2701111

הת/81 צופים:- יישוב עירוני

מ ח ל י ט י ם בהסתמך על מדיניות הממשלה בנושאי ההתיישבות ובהמשך להחלטה מס. הת/75 של הועדה להתיישבות מיום כ"ו באלול התשמ"ג (4.9.83), לאשר כדלקמן הקמתו של יישוב עירוני בשם צופים:-

א. מיקום - בנ.צ.מ. 1783/1510, כ- 3 ק"מ צפון מזרח לקלקיליה, על-יד הכפר ג'יוס.

ב. אוכלוסיה - היישוב מתוכנן ל- 1,200 - 1,000 יחידות דיור. בשלב א' יאוכלסו 300 יחידות דיור.

ג. יזמים - לידר קומפני.

ד. בנייה ותשתית - הבניה והתשתית תיעשה על-ידי היזמים עצמם.

ה. נושא הקרקע נמצא בהליכים בסאבו.

מעיין: ועדה להתיישבות הנשאית למשלה ולהסתדרות הציונית. חיילת
כ"ח תשרי התשמ"ד (5.10.84)

אזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי שומרון
תכנית מתאר מפורטת מס'

צופי'ם

קנ.מ. 1:2500
מקום צופים
בעל הקרקע לידר קומפ' קלקליה ושונים
היוזם לידר קומפ'

צבא הגנה לישראל
قيادة الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק הכנון ערים, כפרים, ובנינים (יהודה והשומרון) (מס' 418), תשל"ב-1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية (يهودا والسامرة) رقم 418 لـ 1971 - 5732

נפח שלם
لواء
מרחב תכנון מקומי שומרון
منطقة تنظيم محلية
תכנית מתאר מפורטת מס' 149
مخطط رقم

מועצת התכנון העליונה
مجلس التنظيم الأعلى

בישיבתה מס' 19/84 בתאריך 29.11.84
بجلسة رقم تاريخ
החליטה להפקיד את התכנית לתקופה 60 יום
قررت ايداع هذا المخطط لاعتراض من تاريخ الامر

יו"ר מועצת התכנון העליונה
رئيس مجلس التنظيم الاعلى

מנהל המינהל המרכזי לתכנון ובנין
المركزية للتنظيم والبناء

צבא הגנה לישראל
قيادة الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק הכנון ערים, כפרים, ובנינים (יהודה והשומרון) (מס' 418), תשל"ב-1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية (يهودا والسامرة) رقم 418 لـ 1971 - 5732

נפח שלם
لواء
מרחב תכנון מקומי שומרון
منطقة تنظيم محلية
תכנית מתאר מפורטת מס' 149
مخطط رقم

מועצת התכנון העליונה
مجلس التنظيم الأعلى

בישיבתה מס' 265/4/85 בתאריך 31.3.85
بجلسة رقم تاريخ
החליטה לתת תוקף לתכנית חנזכרת לעיל
قررت منح الموافقة على المخطط المذكور

יו"ר מועצת התכנון העליונה
رئيس مجلس التنظيم الاعلى

SHALOM GARDI Architect and Town-Planner,
Sderot-Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 טל:

שלום גרדי אדריכל ומתכנן ערים
שדרות-חן 57 תל-אביב 64167
ה. שוורץ
א. סיון
אדריכלים ומתכנני ערים.

ח' באייר תשמ"ג
21.4.83

"צ ר פ י ם"

N פרוגרמה וחישוב שטחים ציבוריים לכל שטח התכנון

1. שטחים

770 ד'

ס"ה שטח התכנון

מהנ"ל למגורים 30% - 770 = 539

מהנ"ל מגרשים חד-משפחתיים של 550 מ"ר 70%

מהנ"ל מגרשים דו-משפחתיים של 800 מ"ר 20%

מהנ"ל מגרשים טוריים (200 מ"ר ליחידה) 10%

2. חישוב מס. יח' הדיור

חד משפחתיים	0.550 : 539 × 7/10	=	686
דו משפחתיים	0.800 : 539 × 2/10 ×2	=	270
טוריים	0.200 : 539 × 1/10	=	270
ס"ה מספר יח' הדיור			1,226

3. אוכלוסיה

בהתחשב בסוג האוכלוסיה הצפוי (צעירים, בחלקם דתיים) נלקח בחשבון גודל משפחה ממוצעת של 5 נפשות (במקום 3.8 ארצי) וגודל שנתון ממוצע של 3% מהאוכלוסיה (במקום 2% ארצי).

לפי זה:

גודל האוכלוסיה	1226 × 5	=	6,130
גודל שנתון ממוצע	6130 × 3%	=	184

4. מוסדות ציבור

א. פעוטונים (3 שנתונים)

0 - 1¼ 15 - 18 בכיתה (תינוקות)

1¼ - 2¼ 20 בכיתה (פעוטות א')

2¼ - 3 20 בכיתה (פעוטות ב')

2/...

Residence: Krinizi 81 Ramat-Gan 52423 Israel tel: 03-730536 מענון: קרניצי 81 רמת גן 52423 ישראל טל:

SHALOM GARDI Architect and Town-Planner.
Sderot-Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649

שלום גרדי אדריכל ומתכנן ערים
שדרות-חן 57 תל-אביב 64167 טל:
ה. שוורץ
א. סיוון
אדריכלים ומתכנני ערים.

השטחים הדרושים:

חינוקות	184 : 15	=	12 כיתות
פעוטות א'	184 : 20	=	9 כיתות
פעוטות ב'	184 : 20	=	9 כיתות
סה"כ			30 כיתות

דרושים 6 מיבנים של 5 כיתות כ"א

ס"ה השטח הדרוש 6 × 1.0 = 6.0 ד'

ב. בני ילדים (3 שנתונים)

4 - 3 חדרים חובה

5 חובה

מס. תלמידים בכיתה 35 - 30

השטחים הדרושים:

מס' כיתות לכל שנתון 32 : 184 = 6

ס"ה ל - 3 שנתונים 18

דרושים 9 מיבנים של 1.2 ד' כ"א סה"כ 10.8 ד'
(מהם 3 צמודים לבי"ס יסודי).

ג. בי"ס יסודי (6 שנתונים)

מס. התלמידים בכיתה 35 - 30

מס. כיתות בשנתון 6

ס"ה מס. הכיתות 6 × 6 = 36

השטח הדרוש הוא 18 ד' (או שני בתי ספר בשטח של 9 ד' כ"א).

ד. מתנ"ס

אולם הופעות		800 מ'ר
מועדון למבוגרים		300 מ'ר
חדרי חוגים 5×30	=	150 מ'ר
ס פ ר י ה		200 מ'ר
מועדונים לנוער		500 מ"ר
ס"ה שטחי רצפות		1,950 מ'ר
השטח הדרוש		6.0 ד'

3/...

Residence: Krinizi 81 Ramat-Gan 52423 Israel tel: 03-730536 מענון: קרניצי 81 רמת גן 52423 ישראל טל:

SHALOM GARDI Architect and Town-Planner,
Sderot-Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 טל:
שלום גרדי אדריכל ומתכנן ערים
שדרות-חן 57 תל-אביב 64167
ה. שוורץ
א. סיוון
אדריכלים ומתכנני ערים.

ה. מרכז ספורט

המרכז כולל: כדור רגל קטן
כדור יד
כדור סל
כדור עף
טניס
מסלולי ריצה, קפיצה
משטח הדיפה
משטח דשא להתעמלות
אולם ספורט
בריכת שחיה

השטח הדרוש 20.0 ד'

(בסידה שצמוד לבי"ס ניתן לצמצם את השטח בכ - 5.0 ד').

ו. בריאות

דרוש מבנה למרפאה והחנה לאם ולילד.
(המבנה יכלול גם את מגן דוד אדום).
דרושה מרפאה של 1000 מ'ר לכל 8,000 - 9,000 תושבים.
ב"צופים" יכלול שטח זה גם את מד"א והתחנה לטיפול באם ובילד.

סה"כ השטח הדרוש 1.5 ד'

ז. בתי כנסת

ביכ"ס מרכזי בן 800 מ'ר שטח הקרקע הדרוש: 2.0 ד'
ביכ"ס שכונתי בן 250 מ'ר שטח הקרקע הדרוש: 0.75 ד'

סה"כ 2.75 ד'

ח. מקווה

דרוש מקווה אחד בן 250 מ'ר

השטח הדרוש 0.75 ד'

ט. שרותים ציבוריים ומרכז מינהלי

מד"א - כלול במרפאה.
כיבוי אש - מתקן אזורי מחוץ ליישוב.
מרכזית טלפונים - דרוש 0.5 ד'
מועצה מקומית - 650 מ'ר השטח הדרוש 2.5 ד'

סה"כ השטח הדרוש 3.0 ד'

4/...

dence: Krinizi 81 Ramat-Gan 52423 Israel tel: 03-730536 מענו: קרניצי 81 רמת גן 52423 ישראל טל:

SHALOM GARDI Architect and Town-Planner
Sderot-Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 טל:

שלום גרדי אדריכל ומתכנן ערים
שדרות-חן 57 תל-אביב 64167
ה. שוורץ
א. סיוון
אדריכלים ומתכנני ערים.

י. מ ס ח ר

ס"ה שטח המסחר לפי 0.25 מ'ר לנפש - 1550 מ"ר

מהנ"ל צרכניה	1000 מ'ר
שרותים אישיים	250 מ'ר
ב נ ק	100 מ'ר
ד ו א ר	100 מ'ר
משרדים שונים	100 מ'ר
ס"ה	1,550 מ'ר

בשטח הדרוש: כ - 7.5 ד'

5. סה"כ השטחים הדרושים

למבני ציבור	48.8 ד'
למסחר	7.5 ד'
למרכז ספורט	20.0 ד'
שטחים פתוחים לפי 7.0 מ'ר לנפש	43.0 ד'
ס"ה	119.3 ד'

ב פרוגרמה וחישוב שטחים לשטח בתכנון המפורט

1. שטחים

ס"ה שטח ברוטו	57,253	
	232,912	
	84,842	
	ס ה "כ	375,007 ד'

מהנ"ל למגורים 30% - 375 = 262 ד'

מהנ"ל מגרשים חד-משפחתיים של 550 מ'ר 80%

מהנ"ל מגרשים דו משפחתיים של 800 מ'ר 20%

2. מספר יח' הדיור

381 = 262 × 4/5 : 0.550

131 = 262 × 1/5 : 0.800 ×2

512

5/...

esidence: Krinizi 81 Ramat-Gan 52423 Israel tel: 03-730536 מענן: קריניצי 81 רמת גן 52423 ישראל טל:

SHALOM GARDI Architect and Town-Planner.
Sderot-Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 :טל
שלום גרדי אדריכל ומתכנן ערים
שדרות-חן 57 תל-אביב 64167
ה. שוורץ
א. סיוון
אדריכלים ומתכנני ערים.

3. <u>אוכלוסיה</u>

גודל האוכלוסיה (לפי 5 נפשות למשפחה)

2560 = 512 x 5

גודל השנתות (לפי 3% מהאוכלוסיה)

77 = 2560 x 3%

4. <u>השטחים הדרושים</u> (מתוך יתסית לאוכלוסיה הכללית)

מבני ציבור $20.50 = 49 \times \frac{2560}{6130}$

מסחר $3.13 = 7.5 \times \frac{2560}{6130}$

ספורט ושטחים פתוחים $26.30 = 63 \times \frac{2560}{6130}$

ס"ה 49.93

בכבוד רב,

שלום גרדי.

Residence: Krinizi 81 Ramat-Gan 52423 Israel tel: 03-730536 :מענו: קרניצי 81 רמת גן 52423 ישראל טל:

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לביטוי ערים

תאריך: 1.10.86

ס. אלבז

הנדון: נכים – עלות תשתיות

בנוסף לדיון בוועדת המכרזים לקבלת מקבלנים ישר, מתאריך 16.6.83 יש פרט של הנחות בהשלת תשתיות, נקבעות בהתרומה בשקלים ישנים.

שער הדולר האמריקני בתאריך 16.6.83 היה 0.04606.

שער הדולר האמריקני בתחילת חודש יולי 1983 היה כ- 0.045 (45 ש"ח = 1 דולר)

(הינו בשיעור מתחילת החודש כ- 2.8%).

בהתרקם העלות למחירים דולאריים, לפי שער של 45 ש"ח = 1 דולר, המחירים כדלהלן:

1. כבישים ברשת מקומית	4 מליון ש"ח	$ 88,888
2. הוצאת מים וביוב (500 משפ')	9 מ' ש"ח	$ 200,000
(ללא הרכבה – מיבוא לאחר מעשה – פתיחת צינור עד מגרש)	(5 מ' ש"ח	$ 111,111)
3. חשמל	2.5 מ' ש"ח	$ 55,555
4. בינוי	40 מ' ש"ח	$ 888,888

— סה"כ עלות תשתיות משוערת, עבור 350 יח"ד שלב ג', הינו
81.5 מליון ש"ח = $ 1,811,111

— סה"כ עלות פיתוח מלא, לישוב בן 1000 יח"ד, הינו
102.5 מליון ש"ח = $ 2,277,777

העלות הנ"ל מוגדרת מהקבלנות בעבור אתר (עבודות יומר) וללא תעבורה. אם פיתוח, ניתן יהיה לשקלמו לשער $ (שי' מלמות שנה משלב לשנה).

בברכה
לחנה

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

המרת $ לשלמון 25.4.83 , מאמרו של יוסי קדיש

משה אגרסט
עורך־דין
MOSHE AGREST
ADVOCATE
שדרות דוד המלך 30, תל-אביב 64954
30, DAVID HAMELECH BLVD., TEL-AVIV 64954
טל.: 03-265286, 03-268760 TEL.:

תל-אביב, 13 בפברואר 1983
מספרנו ל/י/3 - 13

לכבוד
מר אשר וינר
מנהל כללי
משרד השיכון
ירושלים

מר וינר הנכבד,

הנדון : ישוב יהודי באדמות הכפר ג'יוס

1. חברת לידר קומפני בע"מ (ביסוד), היא חברה ירדנית שתוקמה ע"י משקיעים יהודים ממקסיקו ומישראל על מנת לרכוש קרקעות ביהודה ושומרון לשם פיתוחם במסגרת כוללת של שכונות בישובים ו/או ישובים שלמים. (להלן " החברה").

2. החברה רכשה יחד עם "הקרן לגאולת קרקע שליד מדרשת א"י קדומים" כ- 400 דונם בשטחי הכפר ג'יוס לשעבר הנמצא צפונית-מזרחית לקלקליה באמצע הדרך בין קלקליה לעזון. רכישה זו קיבלה את "ברכתם" של סגן השר דקל ומר אורי בר-און עוזר שר הבטחון.

3. בכונת החברה לפתח פיתוח סביבתי את השטח ולמכרו ביחידות ברוטו של 1 דונם כל אחת למתישבים פרטיים אשר יתחייבו להקים ביתם במקום.

4. החברה עומדת בקשר עם מר בני קצובר יו"ר המועצה האזורית קדומים, אשר מנחה אותה בכל הכרוך והקשור בהתארגנות המתישבים ליחידה מוניציפלית עצמאית וכו".

5. אדריכלי החברה החלו כבר בתכנון פיתוח השטח ובעריכת תכנית בנין עיר מוצעת של השטח.

6. כל האישים שהוזכרו לעיל, הסבירו לנציגי החברה כי משרד השיכון הינו הגוף המוסמך והאחראי לכל הנושאים הכרוכים בתכנון כולל של הישובים, פיתוח סביבתי, תשתית, כבישים, מים, ביוב חשמל וכו'.

אי לכך, נודה לכבי באם יקבל את נציגי החברה לפגישה לשם היכרות ולשם הכונתם והפניתם לראשי האגפים ו/או הזרועות האחרות של משרדו אשר מופקדים על הנושאים הכרוכים בהקמת הישוב באזור הנדון.

בכבוד רב,

מ. אגרסט, עו"ד

משה אגרסט
עורך-דין
MOSHE AGREST
ADVOCATE
שדרות המלך דוד 30, תל-אביב
30, DAVID HAMELECH BLVD., TEL-AVIV.
TEL: 03-295286, 03-256798 :טל

תל-אביב 25 לאפריל 1983

מספרנו ל/י/3 -53

לכבוד
מר יוסף מרגלית
מנהל אגף בניה כפרית
משרד השיכון
ירושלים

מר מרגלית הנכבד,

הנדון: "צופים" ישוב יהודי באדמות הכפר גויס

הנני להעלות על הכתב את סיכומי הדברים שנמסרו לך בפגישה שנערכה במשרדך ביום 19.4.83 בהשתתפותך ומר שייקה צור ממשרדך וה"ה דרזביץ, ליזרוביץ אדריכל גרדי והח"מ מטעם חברת לידר.

1. חברת לידר קומפאני (קלקיליה) בע"מ נרשמה ונתאגדה אצל רשם החברות ברמאללה ומספרה 4219. לחברה היחר עיסוק מטעם שלטונות הממשל הצבאי (להלן "לידר").

2. בעלי לידר הנם משפחת דרזביץ, משפחה יהודית ציונית ממקסיקו, ומר יהודה ליזרוביץ מישראל.

3. למשפחת דרזביץ נסיון רב בפרויקטים של פיתוח סביבתי ובניה הן בחו"ל והן בישראל.

4. מר אנריקו דרזביץ, שעלה לישראל לפני כ- 10 שנים הנו מהנדס אדריכל בעל נסיון בניהול פרויקטים של פיתוח ובניה, בעל חברות קבלנות ישראליות הבונות באזור החוף ומשרד תיאום ופיקוח בניה אשר עיקר עיסוקו כיום בפיקוח על בניית אתר מלון היאט בירושלים.
החברה הקבלנית הישראלית של מר דרזביץ רשומה אצל רשם החברות. מר אנריקו דרזביץ יעסוק בניהול הכללי של לידר ומר ליזרוביץ בניהול המכירות ובתאום עם רשויות השלטון למיניהן.

5. לידר רכשה ביחד עם "הקרן לגאולת קרקע שליד מדרשת א"י קדומים (להלן"הקרן") חלקת קרקע בשטח של כ- 400 דונם באיזור הכפר גיו"ס הנמצא צפונית מזרחית לקלקליה באמצע הדרך בין קלקליה לעזון. (להלן "השטח") .השטח הנרכש הינו גבעה השולטת על הכביש קלקליה - שכם מדרום וכביש קלקליה - טול כרם ממערב.

6. השם "צופים" נקבע ע"י ועדת השמות הממשלתית.

7. בידי לידר והקרן רשיון והיתר עיסקה לרכישת השטח.
משרד עורכי הדין סוכובולסקי מטפל ברישום השטח ע"ש לידר והקרן בלשכת רישום המקרקעין בי"ש.

משה אגרסט
עורך-דין

MOSHE AGREST
ADVOCATE

שדרות המלך דוד 30, תל-אביב.
30, DAVID HAMELECH BLVD., TEL-AVIV.
TEL: 03-265266, 03-268760 :טל'

8. בכונת לידר לפתוח פיתוח סביבתי את השטח על חשבון המתישבים כמפורט בחוזה בינה לבין המתישב, ולמכרו ביחידות קרקע שתאפשרנה בנית בתים חד משפחתיים או דו משפחתיים.
על פי הפרוגרמה, ניתן יהיו לבנות בתים כנ"ל לכ- 500 מתישבים.

9. לידר החלה במכירת יחידות קרקע למתישבים אשר מתחיבים ע"פ האמור בחוזה בינה לבינם, לבנות את ביתם מיד לאחר גמר פיתוח הקרקע והכנתה לבניה.
עד עתה נמכרו כ- 140 יחידות.

10. אדריכלי החברה הכינו הצעת תכנית מתאר ופרוגרמה לישוב שהעתקיתם מצ"ב.
תכניות אלה הוצגו לפני -אדריכל הורוביץ ממשרדך.

11. מאחר ומשרד השיכון, אחראי אחריות ביצועית, להקמת הישובים ופיתוח התשתית עבורם, נודה לכבי' באם ינחנו כיצד לפעול בנושאים הרבים הכרוכים בהקמת הישוב.

12. כמו כן נודה לכבי' באם הקמת הישוב תאושר על ידי ועדת השרים לעניני התישבות בישיבתה הקרובה.

בכבוד רב,

מ. אגרסט, עו"ד

העתק: מר אשר וינר-מנכ"ל משרד השיכון
מר בני קצובר, יו"ר המועצה
האזורית שומרון.

מ ד י נ ת י ש ר א ל

סגן שר החקלאות

כ"ג באייר התשמ"ג
6 במאי 1983

לכבוד
מר יוסף מרגלית
ראש המנהל לבנייה כפרית
משרד הבנוי והשיכון
ירושלים.

א.נ.,

בישיבת הקריאה של ועדת השרים להתיישבות, אנו מביאים לאשור הועדה הקמת הישוב

צוציס - גייוס (חרבת נופל)

שלחבת השומרון בע"מ - ליזרוביץ יהודה

נ.צ. - 151/178.5

הנכם מתבקשים לערוך בדיקה מקצועית בתחום השתלבותו של הישוב הנ"ל במירקם האזורי ומלוי צרכי המתישבים מבחינת השרותים הדרושים.

אבקשכם להעביר הערכתכם למשרדינו על מנת שנוכל להביא את הנושא לאשור ועדת השרים לעניני התישבות.

בכבוד רב,

מיכאל דקל
סגן שר החקלאות
לעניני התישבות

העתק: מר ש. ארליך - סגן ראש הממשלה
יו"ר ועדת השרים לעניני התישבות

מר אשר וינר
מנכ"ל משרד הבנוי והשיכון.
שלחבת השומרון בע"מ-ליזרוביץ יהודה

SHALOM GARDI Architect and Town-Planner,
Sderot-Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 :טל

שלום גרדי אדריכל ומתכנן ערים
שדרות-חן 57 תל-אביב 64167
ה. שורץ
א. סיון
אדריכלים ומתכנני ערים.

ח' באייר תשמ"ג
21.4.83

"צ ו פ י ם"

N פרוגרמה וחישוב שטחים ציבוריים לכל שטח התכנון

1. שטחים

770 ד'

ס"ה שטח התכנון

מהנ"ל למגורים 30% - 770 = 539

מהנ"ל מגרשים חד-משפחתיים של 550 מ'ר 70%

מהנ"ל מגרשים דו-משפחתיים של 800 מ'ר 20%

מהנ"ל מגרשים טוריים (200 מ'ר ליחידה) 10%

2. חישוב מס. יח' הדיור

חד משפחתיים		539 × 7/10 : 0.550 =	686
דו משפחתיים	×2	539 × 2/10 : 0.800 =	270
טוריים		539 × 1/10 : 0.200 =	270
		ס"ה מספר יח' הדיור	1,226

3. אוכלוסיה

בהתחשב בסוג האוכלוסיה הצפוי (צעירים, בחלקם דתיים) נלקח בחשבון גודל משפחה ממוצעת של 5 נפשות (במקום 3.8 ארצי) וגודל שנתון ממוצע של 3% מהאוכלוסיה (במקום 2% ארצי).

לפי זה:

גודל האוכלוסיה	1226 × 5 =	6,130
גודל שנתון ממוצע	6130 × 3% =	184

4. מוסדות ציבור

א. פעוטונים (3 שנתונים)

0 - 1¼ 18 - 15 בכיתה (תינוקות)

1¼ - 2¼ 20 בכיתה (פעוטות א')

2¼ - 3 20 בכיתה (פעוטות ב')

2/...

Residence: Krinizi 81 Ramat-Gan 52423 Israel tel: 03-730536 :מעון: קרניצי 81 רמת גן 52423 ישראל טל

SHALOM GARDI Architect and Town-Planner.
Sderot-Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 :טל
שלום גרדי אדריכל ומתכנן ערים
שדרות-חן 57 תל-אביב 64167
ה. שורץ
א. סיון
אדריכלים ומתכנני ערים.

השטחים הדרושים:

תינוקות	15 : 184	=	12 כיתות
פעוטות א'	20 : 184	=	9 כיתות
פעוטות ב'	20 : 184	=	9 כיתות
	סה"כ		30 כיתות

דרושים 6 מיבנים של 5 כיתות כ"א

ס"ה השטח הדרוש 6 × 1.0 = 6.0 ד'

ב. <u>בני ילדים</u> (3 שנתונים)

4 - 3 חדרים חובה

5 חובה

מס. תלמידים בכיתה 35 - 30

השטחים הדרושים:

מס' כיתות לכל שנתון 32 : 184 = 6

ס"ה ל - 3 שנתונים 18

דרושים 9 מיבנים של 1.2 ד' כ"א סה"כ 10.8 ד'
(מהם 3 צמודים לבי"ס יסודי).

ג. בי"ס יסודי (6 שנתונים)

מס. התלמידים בכיתה 35 - 30

מס. כיתות בשנתון 6

ס"ה מס. הכיתות 6 × 6 = 36

השטח הדרוש הוא 18 ד' (או שני בתי ספר בשטח של 9 ד' כ"א).

ד. <u>מתנ"ס</u>

אולם הופעות		800 מ'ר
מועדון למבוגרים		300 מ'ר
חדרי חוגים 5×30	=	150 מ'ר
ס פ ר י ה		200 מ'ר
מועדונים לנוער		500 מ"ר
ס"ה שטחי רצפות		1,950 מ'ר
השטח הדרוש		6.0 ד'

3/...

Residence: Krinizi 81 Ramat-Gan 52423 Israel tel: 03-730536 :מענון: קרניצי 81 רמת גן 52423 ישראל טל:

SHALOM GARDI Architect and Town-Planner.
Sderot-Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 טל:

שלום גרדי אדריכל ומתכנן ערים
שדרות-חן 57 תל-אביב 64167
ה. שורץ
א. סיון
אדריכלים ומתכנני ערים.

ה. מרכז ספורט

המרכז כולל: כדור רגל קטן
כדור יד
כדור סל
כדור עף
טניס
מסלולי ריצה, קפיצה
משטח הריסה
משטח דשא להתעמלות
אולם ספורט
בריכת שחיה

השטח הדרוש 20.0 ד'

(במידה שצמוד לבי"ס ניתן לצמצם את השטח בכ - 5.0 ד').

ו. בריאות

דרוש מבנה למרפאה ותחנה לאם ולילד.
(המבנה יכלול גם את מגן דוד אדום).
דרושה מרפאה של 1000 מ'ר לכל 8,000 - 9,000 תושבים.
ב"צופים" יכלול שטח זה גם את מד"א והתחנה לטיפול באם ובילד.

סה"כ השטח הדרוש 1.5 ד'

ז. בתי כנסת

ביכ"ס מרכזי בן	800 מ'ר	שטח הקרקע הדרוש:	2.0 ד'
ביכ"ס שכונתי בן	250 מ'ר	שטח הקרקע הדרוש:	0.75 ד'
סה"כ			2.75 ד'

ח. מקווה

דרוש מקווה אחד בן 250 מ'ר

השטח הדרוש 0.75 ד'

ט. שרותים ציבוריים ומרכז מינהלי

מד"א - כלול במרפאה.
כיבוי אש - מתקן אזורי מחוץ ליישוב.
מרכזית טלפונים - דרוש 0.5 ד'
מועצה מקומית - 650 מ'ר השטח הדרוש 2.5 ד'
סה"כ השטח הדרוש 3.0 ד'

4/...

Residence: Krinizi 81 Ramat-Gan 52423 Israel tel: 03-730536 מגורים: קרניצי 81 רמת גן 52423 ישראל טל:

SHALOM GARDI Architect and Town-Planner,
Sderot-Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 :טל

שלום גרדי אדריכל ומתכנן ערים
שדרות-חן 57 תל-אביב 64167

ה. שורץ
א. סיון
אדריכלים ומתכנני ערים.

י. מ ס ח ר

ס"ה שטח המסחר לפי 0.25 מ'ר לנפש - 1550 מ"ר

מהנ"ל צרכניה	1000 מ'ר
שרותים אישיים	250 מ'ר
ב נ ק	100 מ'ר
ד ו א ר	100 מ'ר
משרדים שונים	100 מ'ר
ס"ה	1,550 מ'ר

בשטח הדרוש: כ - 7.5 ד'

5. סה"כ השטחים הדרושים

למבני ציבור	48.8 ד'
למסחר	7.5 ד'
למרכז ספורט	20.0 ד'
שטחים פתוחים לפי 7.0 מ'ר לנפש	43.0 ד'
ס"ה	119.3 ד'

ב פרוגרמה וחישוב שטחים לשטח בתכנון המפורט

1. שטחים

ס"ה שטח ברוטו	57,253	
	232,912	
	84,842	
	ס ה "כ	375,007 ד'

מהנ"ל למגורים

30% - 375 = 262 ד'

מהנ"ל מגרשים חד-משפחתיים של 550 מ'ר 80%

מהנ"ל מגרשים דו משפחתיים של 800 מ'ר 20%

2. מספר יח' הדיור

381 = 262 × 4/5 : 0.550

131 = 262 × 1/5 : 0.800 ×2

512

5/...

Residence: Krinizi 81 Ramat-Gan 52423 Israel tel: 03-730536 :מען: קריניצי 81 רמת גן 52423 ישראל, טל:

SHALOM GARDI Architect and Town-Planner.
Sderot-Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 טל:

שלום גרדי אדריכל ומתכנן ערים
שדרות-חן 57 תל-אביב 64167
ה. שוורץ
א. סיון
אדריכלים ומתכנני ערים.

3. <u>אוכלוסיה</u>

גודל האוכלוסיה (לפי 5 נפשות למשפחה)

2560 = 512 × 5

גודל השנתות (לפי 3% מהאוכלוסיה)

77 = 2560 × 3%

4. <u>השטחים הדרושים</u> (מתוך יתסית לאוכלוסיה הכללית)

מבני ציבור $\frac{2560}{6130} \times 49$ = 20.50

מסחר $\frac{2560}{6130} \times 7.5$ = 3.13

ספורט ושטחים פתוחים $\frac{2560}{6130} \times 63$ = 26.30

ד' 49.93

בכבוד רב,

שלום גרדי.

Residence: Krinizi 81 Ramat-Gan 52423 Israel tel: 03-730536 מעון: קרניצי 81 רמת גן 52423 ישראל טל:

סוכובולסקי — הרטבי — שנקר
SUCHOVOLSKY — HARTAVI — SHENKAR
LAW OFFICE — משרד עורכי־דין

ABRAHAM SUCHOVOLSKY אברהם סוכובולסקי
AVIVA SUCHOVOLSKY אביבה סוכובולסקי
ZEEV HARTAVI זאב הרטבי
REUVEN SHENKAR ראובן שנקר
LINDA SHENKAR לינדה שנקר

TEL-AVIV תל־אביב
PINKAS ST. 37 רח' פנקס 37
TEL. (03) 45 64 75 טל. 45 64 75

REF. ..... מס'

תל־אביב 25.3.83

לכבוד
שלהבת השומרון, בע"מ,

אני החתום מטה, משה גליק, עו"ד, מאשר בזאת כי הבנכי מטפל ברישום הקרקעות המצויות באדמות הכפר גיידוס שבשומרון, גוש 3 חלקות _____, בלשכת רישום המקרקעין ביו"ש.

בכבוד רב,

משה גליק, עו"ד.

1

צבא הגנה לישראל

צו בדבר איסור על עיסוק

תקנות הפיקוח על עבודתם של זרים

בתוקף סמכותנו כרשות המוסמכת לענין הצו בדבר איסור על עיסוק (אזור יהודה ושומרון) (מס' 65) תשכ"ז - 1967 ולענין תקנות הפיקוח על עבודתם של זרים, תקנות מס' 4 לשנת 1946 הננו מעניקים בזאת ל-

לידר קומפני (קלקליה) בע"מ

היתר עיסוק בעיסוקים דלהלן, עד כפה שאין בהם משום סתירה לדין ולתחיקת המשרון החלים באזור

רכישה ופיתוח קרקעות באיזור ג'יוס

ואלה תנאי ההיתר מבלי לגרוע מהאמור לעיל:

א. לא תבוצע על עסקה במקרקעין באזור ללא קבלת היתר לפי הצו בדבר איסור עיסוק במקרקעין (מס' 25) (אזור יהודה ושומרון) תשכ"ז - 1967 ולפי חוק לשימוש וחזקה בנכסים ע"י האישות המשפטית, מס' 61 לשנת 1953.

ב. החברה מחוייבת לקבל כל הרשיונות הנדרשים בדין ובתחיקת הבטחון לפעולותיה.

ג. כל עיסקת מקרקעין על ידי החברה תיעשה לאחר קבלת אישור ראש ענף חשתיה ופריטה במינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון.

ד. כל העברת מניות בחברה או הקצאתן וכן החלטה על פרוק החברה מחייבת אישורנו.

ה. כוחו של היתר זה יפה עד ליום 1 אפריל 1984.

ו. היתר זה אינו פוטר את החברה מלהרשם ברשם החברות ברמאללה.

הרשות המוסמכת

דוד אברהמי, סא"ל
ראש ענף כלכלה

ציון סעד, סא"ל
ראש ענף מינהל ושרותים

י"ח בניסן תשמ"ג

1 באפריל 1983

סגן שר החקלאות
מיכאל דקל

כב' ניסן תשמ"ג
5.4.83

לכבוד
לידר קומפני (קלקיליה) בע"מ
חברה ירדנית ביסוד
לידי מר יהודה ליזרוביץ'.

א. נ.,

הנידון: הקמת ישוב על אדמות ג'יוס - צופים.

הננו מאשרים את מכתבכם מיום 2.3.83 בדבר הקמת ישוב יהודי באדמות כפר ג'יוס.

משרדנו רואה בעין יפה הקמת ישוב יהודי במקום הנ"ל.

מכתב זה הינו מכשב כוונות בלבד והאישור הסופי המחייב מותנה בהחלטת ועדת השרים לענייני התיישבות.

המלצתנו לועדת השרים לענייני התיישבות מותנית בקיום כל התנאים וההתחייבויות מצידכם בקשר להקמת הישוב, כגון: היחר עיסקה, חוזים בינכם לבין המתיישבים ואחרים אשר יפורטו פירוט מדוייק במשך הזמן.

באיחולי הצלחה,

מיכאל דקל
סגן שר החקלאות
לענייני התיישבות.

הכטחון לאומי התשתית	לבטחון תכנון	משרד היחידה מחלקת
4393		טל'
49	2	מב
תשמ"ג	באייר	כא'
1983	מאי	4

מנהלת פרוייקט צופים/מהנדס יורם גדיש
תפ"ש/רע"ב תאום
איו"ש/מנא"ד/רע"ג תו"פ
נפת קלקיליה/רכז אפו'
101, 1013

הנדון: דרך גישה זמנית לצופים
מכתבך מתאריך 29 אפר' 83'

1. בהמשך לבקשתכם מיום 29 באפריל 83' להכשרת דרך גישה לצופים, ניתן בזאת אישור להכשיר את הדרך עפ"י סימוניכם במפות שהעברתם אלינו - טימון ורוד המוקף בקווטור שחור.

2. מודגשת בזאת, כי אין לבצע כל עבודה בתוואי שבין כביש קלקיליה-שכם והשביל היורד מחרבת צופין לשטח שבבעלותכם.

3. תוואי הדרך עובר כולו ע"ג תוואי שביל קיים או באדמות מדינה.

4. ההכשרה תבוצע במגבלות:
   א. פריצה ברוחב שלא יעלה על 6 מטרים.
   ב. העבודה לאורך התוואי המסומן במפה בלבד.
   ג. לא ייפגעו עצים, קטע עיבוד, גדרות מכל סוג וכו'.
   ד. סלילת הדרך תתבצע ע"י רצועת חומר מצעים ברוחב 4 מ' בלבד.

לוט: מפה בקנ"מ 1:2,500 עם סימון התוואי המאושר להכשרה.

דן
רמ"ח
הבטחון

סתו,
תכנון

אלי
תשתי
הלאומ

גאי/זיוה

חוק השמרש והחזקה של תאגידים בנכסי דלא ניידי מס' 40 לשנת 1953.

ה י ת ר

בתוקף סמכותי כראש המנהל האזרחי על פי סעיפים 2 ו- 3 לצו זוק השימוש והחזקה (תצרוף) של האישיות המשפטית בנכסי דלא ניידי (יהודה ושומרון) (מס' 419), תשל"א - 1971 (להלן - "החוק") הנני מתיר לתאגיד הקרן לגאולת קרקע שליד מדרשת א"י בע"מ לרכוש/~~להחכיר/לקבל בעלות*~~ ולהשתמש במקרקעין המתוארים להלן גם אם לא קויימו התנאים המפורטים בסעיפים 5(א) ו- 8(א) לחוק השימוש והחזקה (תצרוף) של האישיות המשפטית בנכסי דלא ניידי מס' 61 לשנת 1953.

היתר זה היבו בסקום כל הסכמה או אישור הנדרש בחוק האמור.

תאור המקרקעין:

ג'ינס	3	35	
~~שם הישוב~~/הכפר	גוש/~~גוש מוסקלה~~	חלקה/מוקע	כתובת

כ' שבט תש"ן.

9 בינואר 1983

שלמה אליה

ראש המנהל האזרחי

יהודה ושומרון

בקשה מס' 4/83

* מחק את המיותר.

הערות:

א. מופגית תשומת לבו של המבקש לצורך בבדיקה שאכן העסקה כשרה ושלא בעשה מעשה הוגאה וכן לכך שהעסקה היבה על אחריותו הבלעדית של המבקש ושאין בהעבקת ההיתר מעין אישור לכשרותה של העסקה או לזכויותיהם הקניביות של הסוכרים במקרקעין בשוא העסקה.

ב. היתר הרכישה איבו מהוה רשיון לבניה או לשימוש אחר בקרקע הנרכשת ואיבו בא במקום רישום בלשכת המקרקעין או רישום או רשיון אחר הנדרשים לפי כל דין ותחיקת בטחון.

צו בדבר עסקות במקרקעין (יהודה ושומרון) (מס' 25) תשמ"ז - 1967

ר ש י ו ן לבקשה מס' 4/83

בחוקף סמכותי לפי סעיף 2 לצו בדבר עסקות קרקעין (יהודה ושומרון) (מס' 25), תשמ"ז - 1967 הנני מרשה בזאת ל:

הקרן לגאולת קרקע שליד מדרשת א"י בע"מ

שם פרטי ומשפחה — שם התאגיד

לעשות עסקה רכישת קרקע במקרקעין המתוארים להלן:

ג'נין	3	35	
העיר/הכפר/המקום	גוש/גוש פיסקלי	חלקה	כתובת / מוקע

כ"ו בשבט תש"מג

9 בפברואר 1983

קצין מסה רשום מקרקעין

הרשות - המוסמכת

הערות:

א. מופנית תשומת לבו של המבקש לצורך בבדיקה מאכן העסקה כשרה ושלא נעשה מעשה הונאה, וכן לכך שהעסקה אינה על אחריותו הבלעדית של המבקש ושאין בהענקת הרשיון מעין איסור לבטלותה של העסקה או לזכויותיהם של המוכרים במקרקעין נשוא העסקה.

ב. [illegible] בא במקום רישום בלשכת המקרקעין או רישום רישיון אחר הנדרשים לפי כל דין ותחיקת בטחון.

חוק השמרש ורחזקה של תאגידים בנכסי דלא ניידי מס' 40 לשנת 1953.

ה י ת ר

בתוקף סמכותי כראש המנהל האזרחי על פי סעיפים 2 ו- 3 לצו חוק השימוש והחזקה (תצרוף) של האישיות המשפטית בנכסי דלא ניידי (יהודה ושומרון) (מס' 419), תשל"א - 1971 (להלן - "החוק") הנני מתיר לתאגיד הקרן לגאולת קרקע שליד מדרשת א"י בע"מ לרכוש/~~לחכור/לקבל בעלות~~* ולהשתמש במקרקעין המתוארים להלן גם אם לא קויימו התנאים המפורטים בסעיפים 5(א) ו- 8(א) לחוק השימוש והחזקה (תצרוף) של האישיות המשפטית בנכסי דלא ניידי מס' 61 לשנת 1953.

היתר זה הינו במקום כל הסכמה או אישור הנדרש בחוק האמור.

תאור המקרקעין:

~~שם הגוש~~/הכפר	~~גוש~~/גוש פיסקלי	חלקה/מוקע	כתובת
ג'יוס	3	628	

כ"ו אב תש"ל.

כ' מנחם 19

שלמה אליה

ראש המנהל האזרחי

יהודה ושומרון

בקשה מס' 2/83

* מחק את המיותר.

הערות:

א. מופנית תשומת לבו של המבקש לצורך בבדיקה שזכון העסקה כשרה ושלא בעשה מעשה הוגזה וכן לכך שהעסקה היבה על אחריותו הבלעדית של המבקש ושאין בהעבקת ההיתר מעין אישור לכשרותה של העסקה או לזכויותיהם הקניביות של המוכרים במקרקעין בשוא העסקה.

ב. היתר הרכישה אינו מהווה רשיון לבניה או לשימוש אחר בקרקע הנרכשת ואינו בא במקום רישום הלשכת המקרקעין או רישום או רשיון אחר הנדרשים לעי כל דין ותחיקת במחון.

צו בדבר עסקות במקרקעין (יהודה ושומרון) (מס' 25) תשב"ז - 1967

ר ש י ו ן לבקשה מס' 2/83

בתוקף סמכותי לפי סעיף 2 לצו בדבר עסקות במקרקעין (יהודה ושומרון) (מס' 25), תשב"ז - 1967 הנני מרשה בזאת ל:

הקרן לגאולת קרקע שליד מדרשת א"י בע"מ
שם התאגיד

שם פרטי ומשפחה

לעשות עסקה רכישת קרקע במקרקעין המתוארים להלן:

כתובת / מקום	חלקה	גוש/גוש פיסקלי	בעבר/הכפר/המקום
	628	3	ג'יוס

כו בשבט תש"מג

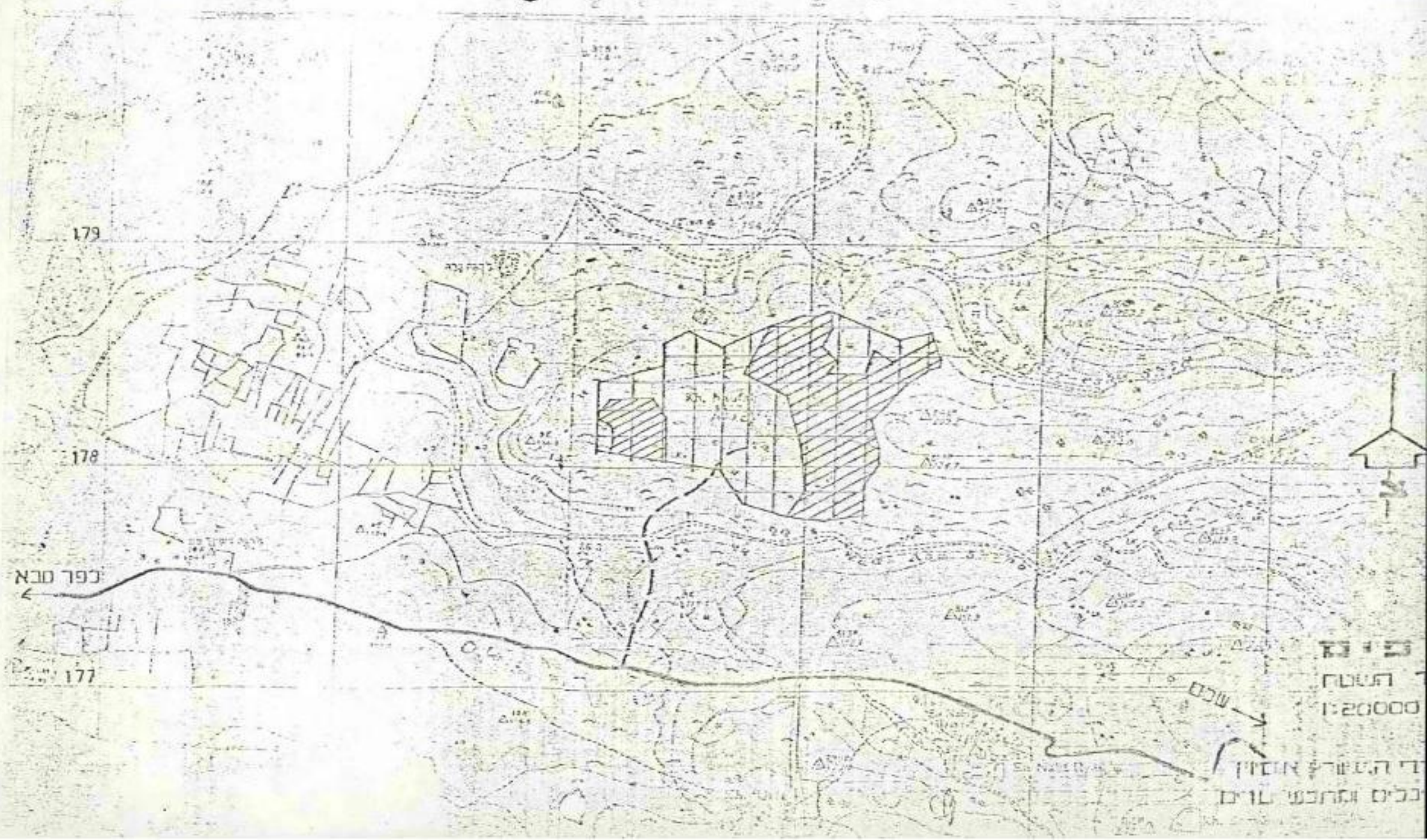
9 בפברואר 1983

קצין מטה רשום מקרקעין
הרשות - המוסמכת

הערות:

א. מופנית תשומת לבו של המבקש לצורך בבדיקה מאכן העסקה כשרה ושלא נעשה מעשה הונאה, וכן לכך שהעסקה הינה על אחריותו הבלעדית של המבקש ושאין בהענקת הרשיון מעין איסור לבטלותה של העסקה או לזכויותיהם של המוכרים במקרקעין נשוא העסקה.

ב. [illegible] בא במקום רישום בלשכת המקרקעין או רישום רישיון אחר הנדרשים לפי כל דין ותחיקה בשטון.


179
178
177
כפר סבא
שכם
1:20000

זכרון דברים

שנערך ונחתם היום 22 בחודש דצמבר שנת 1982 בתל-אביב.

ב י ן

הקרן לגאולת קרקע שליד מדרשת א"י קדומים (אלון מורה) (להלן" הקרן")

ל ב י ן

חנוך דרזביץ בשמו ובשם חברות ו/או תאגידים אחרים
(להלן " החברה")

הואיל והקרן והחברה מעוניינות לרכוש במשותף חלקת אדמה, בשטח של כ-300 דונם באדמות הכפר גדוס שבשומרון בגוש פיסקלי מס. 3 (להלן "הקרקע").

והואיל והקרן והחברה מעוניינות למכור במשותף ללקוחות פרטיים במסגרת שיווקם ישוב יהודי על הקרקע.

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם דלקמן:

1. המבוא לזכרון דברים זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. הקרן והחברה מסכימות בזה לרכוש את הקרקע ולמכרה ללקוחות פרטיים במשותף כאשר לכל אחת מהם מחצית מן הזכויות והחובות של העיסקה נשואת זכרון דברים זה (להלן "העסקה המשותפת").

3. הקרן מצהירה בזאת כי שלמה על חשבון רכישת הקרקע עבור העסקה המשותפת סך השווה לכ- 360,000 $ (שלוש מאות וששים אלף דולרים של ארה"ב) מצ"ב אסמכתאות רכישת הקרקע מבעלים הערביים המהווה חלק בלתי נפרד מזכרון דברים זה.

4. החברה מתחייבת להשלים את חלקה במימון העיסקה המשותפת תוך -10- ימים מיום חתימת זכרון דברים זה. דהיינו סך השווה בשקלים ישראליים ל-360,000 דולר לשם השלמת גמר תשלומי רכישת הקרקע מבעליה הערביים וסכום זה יועבר לידי הקרן ע"פ צרכי המימון של המשלומים לבעליה הערביים.

$ 360,000

5. הקרן והחברה מתחייבים בזאת לנהל בנפרד את כל חשבונות ההכנסות וההוצאות הקשורים והנובעים מהעיסקה המשותפת. לשם כך יוקמו ויפתחו חשבונות בנקאים וכו' על פי הצורך.
בחשבונות אלה תהיה זכות חתימה משותפת לנציגי הקרן והחברה.

6. א. הקרן מצהירה בזאת כי מכרה עד כה כ-100 דונם מתוך חלקה של 400 דונם הכוללת את הקרקע נשואת זכרון דברים זה.

ב. הקרן מצהירה כי הפסיק מיום 22 לדצמבר 1982 מכירה כל שהיא של הקרקע שלא באמצעות העסקה המשותפת .

7. מיום חתימת זכרון דברים זה מתחייבות הקרן והחברה לשאת במשותף, כל אחת ע"פ חלקה ,בכיסוי כל ההוצאות הכרוכות והנובעות מרכישת הקרקע, רישומה על שם בעליה היהודים,ומכירתה ללקוחות פרטיים.
למען מנוע ספק מוצהר בזאת כי בין ההוצאות המפורטות לעיל תהיינה הוצאות הכרוכות בטיפול בהסרת התנגדויות ,טיפול במשפטיים שונים,תשלומים שונים לצרכי הבטחת הרכישה ,פעולת הפיסת חזקה בקרקע,אגרות שונות, הוצאות ניהול משרד המכירות וכדומה.

8. המכירות תתנהלנה בנהולה ובמשרדה של החברה ומוסכם כי שמה של הקרן לא יופיע כמי שלוקחת חלק ביזמה ו/או מכירה ללקוחות הפרטיים.
שמה יופיע כמי שלקחת חלק ברכישת הקרקע, ראשונית ראשי לרישום הגשות אלה.

2/.

9. א. החברת תטפל ותעסוק על חשבונה ביזום הפיתוח והתכנון ע"פ החוזה שייחתם עם הלקוחות הפרטיים על מנת לגרום לכך שאכן יפותח ישוב במקום.

ב. מוסכם בזאת כי החברה תתכנן ותפתח גם את החלק של 100 דונם המפורט בסעיף (16) לעיל שנמכר ללקוחות ע"י הקרן. זאת באם כל לקוחות אלה יסכימו לחתום על חוזה עם החברה, כשאר לקוחותיה.

10. הקרן והחברה יטפלובמשותף בהשגת על האישורים והתמיכות הדרושים לשם קידום ונושא הקמת הישוב על הקרקע. מהרשויות הממלכתיות הנוגעות בדבר.

11. מוסכם כי העיסקה המשותפת מתיחסת אך ורק לשלב של רכישת הקרקע מבעליה הערבים ועד למכירתה ללקוחות פרטיים.

החובות כלפי הלקוחות הפרטיים באשר לפותוח ותכנון יהיו באחריות החברה בלבד. בעוד שהחובות בקשר לרישומי הקרקע על שם הלקוחות הפרטיים יהיו באחריות משותפת גם של הקרן.

12. הקרן והחברה יחליטו עד לשלב חתימת החוזה הסופי בקשר עם הגופים ו/או התאגידים המשפטיים המקומיים ו/או הזרים שייקמו לצורך ביצוע העיסקה המשותפת על ידי כל אחד מהם ועל ידי שניהם במשותף.

13. הקרן והחברה מסכימים בזאת כי יתרת הפדיון .ממכירת הקרקע ללקוחות פרטיים בניכוי כל התוצאות כמפורט לעיל, תחולק ביניהם מדי 30 יום ב- 15 לחודש הקרוב.

14. המחיר ותנאי המכירה ללקוחות הפרטיים יקבעו במשותף ע"י הקרן והחברה. כמוצורת,מועד ותקציב הפרסום.

15. חוזה מפורט יחתם בין הצדדים לאחר שיוחלט על הגופים המשפטיים שיוקמו ע"י הצדדים לצורך ביצוע עסקה זו. אולם מוצהר בזאת כי גם אם לא יחתם חוזה סופי, יהיה זכרון דברים זה תקף לכל דבר וענין.

16. הקרן והחברה מסכימים בזאת כי כל חילוקי דעות שיתגלעו ביניהם בכל הקשור והנובע מזכרון דברים זה יובאו להכרעתו של בורר יחיד שינהל את הליך הבוררות ע"פ התוספת (לסעיף 2) לחוק הבוררות תשכ"ח -1968.

החלטותיו של הבורר תהיינה סופיות מוחלטות ובלתי ניתנות לערעור. מוסכם בזאת כי הבורר יהיה מר יצחק אין, רח' תחימת הצדדים על זכרון דברים זה מהווה, בין היתר, חתימה על שטר בוררות.

17. מובהר בזאת כי האחריות לכל השלכותיה של העסקה המשותפת בכל הקשור לחובות ולזכויות כלפי צדדיים שלישיים בקשר עם רכישת ורישום זכויות הקרקע הנה אחריות משותפת של הקרן והחברה.

18. מוסכם על הצדדים כי בתי המשפט בישראל במחוז ת"א יהיה מוסמכים לדון בכל ענין הקשור והנובע מזכרון דברים זה לרבות אאאאאאא אכיפתו,כפוף לסעיף הבוררות האמור לעיל.

19. כל צד ישא בשכ"ט עורך דינו.

20. הבין מראבר לבים מעבת בכל הלבשר לפנישת עם סבן השר בעל ואלמי בר-אין לבוון ברנשו טבו הבשר ישיב אל הלבר הבינד בעיבה ולבה בתנאים מפנישת אלר כי אין טבו לבשר הישב אל הלבר הבינד נשבר בביל איפה לתבירה תחבי בר מבשרבלרה בעיסבה המשפר תבן לא שלא מתם הפנישת הם ולראיה באו הצדדים על החתום :

בשביל בבה של בינבל תאיבבר מל הבבר, מרת"ב הבין להחבי להבר הבם בם שהשבים בעיבים בולרים, תבן ד ימים.

21. לבל בב תהיה לבות סרוב לבבי שלחיק נוספיק שיבשו יאותו אבור ע"י הבב השני.

ח ו ז ה

שנערך ונחתם ב- קרני שומרון ביום _____ לחודש _____ 1893

בין : לידר קומפני (קלקליה) בע"מ שכתובתה : קדומים ד.נ. שומרון מיקוד 44853 (להלן "לידר") מצד אחד;

ובין : 1._____ ת.ז._____

2._____ ת.ז._____

שכתובתם לצורך חוזה זה היא :

_____

(להלן ביחד ולחוד "המתישב") מצד שני;

הואיל ולידר כרתה חוזה עם הקרן לגאולת קרקע שליד מדרשת א"י קדומים (אלון מורה) (להלן "הקרן") בקשר לרכישה קרקע באמצעות הקרן הנמצאת באדמות הכפר גיוס והרשומה כחלקת 628 ו- 35 בגוש פיסקלי 3 וששטחה הוא כ- 300 דונם בקירוב (הקרקע האמורה מתוארת בנספח א' המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ותקרא להלן "השטח" וזאת לשם מכירתו ביחידות של מגרשים למתישבים המעונינים לבנות ביתם בשטח במסגרת של ישוב קהילתי.

והואיל ועל פי הודעות בע"פ שקבלה לידר מהרשויות המוסמכות, ייעוד השטח יהיה למגורים ויעודים אחרים ע"פ קביעת הרשויות המוסמכות על מנת שיוקם ישוב קהילתי בשטח.

והואיל והממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון הודיע, כי אין מניעה מצידו לרכישת השטח ועל סמך הודעה זו ניתן "היתר עיסקה" לבצוע רכישת הקרקע.

והואיל וברצון המתישב לרכוש מגרש בגודל של כ- 600 ממ"ר נטו בקירוב ושמיקומו בשטח ייקבע בהגרלה, לשם הקמת ביתו במגרש כאמור ולידר מצידה מוכנה למכור לקונה מגרש בשטח והכל לפי התנאים וההוראות המפורטים בחוזה זה.

והואיל וברצון הקונה שלידר חבצע עבורו, בנוסף למכירת המגרש, את כל הכרוך בתכנון השטח כמסגרת ישוב קהילתי ובביצוע עבודות הפיתוח של השטח, עד לפתחו של המגרש, הכל כמפורט בחוזה זה.

והואיל ולידר מוכנה לדאוג לפיתוח השטח כולל תכנון השטח כמסגרת ישוב קהילתי, וביצוע עבודות הפיתוח עד לפתחו של המגרש, הכל כמפורט בחוזה זה.

אי לזאת הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן :

1. המבוא לחוזה זה יהווה חלק בלתי נפרד הימנו

2. הקונה מצהיר בזה כי :

א. ראה ובדק את השטח ומצבו.

ב. ידוע לו שהשטח הוא אדמת טרשים, אינו מפותח ואינו מחובר לכביש ו/או רשת ביוב ו/או רשת חשמל ו/או רשת אספקת מים ו/או רשת טלפונים ו/או לכל מערכת שרותים אחרת.

ג. ידוע לו שהשטח טרם עבר תהליכי פרצלציה ותכנון וכי לא קיימת לגביו עדין תכנית בנין ערים מקומית או ארצית איזו שהיא.

ד. הקונה מצהיר בזאת כי ידוע לו המצב החוקי הקיים לגבי רכישת הזכויות בקרקע באזור בו נמצא השטח. ולכן כל שינוי בסטטוס המדיני ו/או החוקי ו/או המשפטי ו/או בהחלטת ממשלת ישראל ו/או בהחלטת מפקדת יו"ש עלול לגרור אחריו שינוי בזכויותיו על פי חוזה זה. שנוי כזה, שאינו בשליטת לידר והקרן לא יקנה לקונה כל זכות תביעה מכל מין ו/או סוג כלפי לידר והקרן. במקרים כאלה לידר והקרן יהיו משוחררים מכל אחריות חובות או התחיבויות מכל מין ו/או כל סוג שהוא כלפי הקונה, ובין השאר מהיינה פטורות גם מהשבת כספי הקונה שנמסרו להם.

3. א. המתישב מתחייב בזה לקנות מלידר, ולידר מתחייבת בזה למכור למתישב מגרש של כ- 600 ממ"ר נטו בקירוב שמיקומו בשטח ייקבע על ידי לידר בהגרלה שתקוים סמוך לאחר הפרצלציה של השטח. ההגרלה תקוים באופן שייקבע על ידי לידר והיא תיעשה בפיקוח רואה חשבון. מיד אחרי ההגרלה תמציא לידר למתישב מפת השטח, בה יסומן מיקומו של המגרש שעלה בגורלו של המתישב, ואשר ייקרא להלן בחוזה זה "המגרש".

ב. מוסכם בזאת כי אפשרית סטיה של 10% - פלוס מינוס - בגודל המגרש מבלי שמחיר המגרש ישתנה כתוצאה מסטיה זו.

ג. עבודות הפיתוח תבוצענה על ידי מתכננים וקבלנים שייקבעו על ידי לידר ובפיקוח לידר אשר מצדה תקפיד על כך שהעלות לא תעלה על זו שתהיה מקובלת מעת לעת בשוק הבניה.

4. א. תמורת רכישת המגרש ישלם המתישב ללידר סך של _____ שקלים ישראלים השווה ל-_____$ (דולרים של ארה"ב) (להלן "מחיר הקרקע").
מחיר הקרקע אינו כולל הוצאות בגין עבודות התכנון, הפיתוח והפיקוח.

ב. הקונה ישלם ללידר את מחיר הקרקע על פי ובהתאם לתנאי התשלום המפורטים להלן :

א. סך של _____ שקלים ישראלים השווה ל- _____$
(דולרים של ארה"ב) במזומן במעמד החתימה על החוזה.

ב. סך של _____שקלים ישראלים השווה ל- _____$
(דולרים של ארה"ב) תוך 30 יום, מיום חתימת החוזה.

ג. לגבי כל תשלום הנקוב בחוזה זה בדולרים של ארה"ב שיבוצע בשקלים ישראליים, יקבע גובה הסכום בשקלים ישראלים ע"פ שער המכירה של דולרים של ארה"ב (בנקוטים) שיתפרסם ע"י בנק לאומי לישראל בע"מ ביום ביצוע התשלום.

5. א. בנוסף למחיר הקרקע ישא המתישב גם בחלק יחסי של ההוצאות שתהיינה ללידר בגין עבודות התכנון והפיתוח. לידר תקבע, את החלק היחסי שעל הקונה לשלם כאמור בהתחשב באותם גורמים שיש, לדעת לידר להביאם בחשבון לשם קביעת היחס.

ב. לידר תודיע למתישב על מועד תחילת תכנון עבודות הפיתוח לקראת ביצוע בשטח, בהודעה בכתב שתשלח לקונה, הקונה ישלם ללידר תוך עשרה ימים ממועד משלוח ההודעה את הסכום שיהיה נקוב בהודעה על חשבון ההוצאות בגין עבודות הפיתוח כמפורט בנספח ב'.
תשלומים נוספים על חשבון ההוצאות בגין עבודות הפיתוח ייעשו אף הם תוך 10 ימים ממועד משלוח כל הודעה, כמפורט בנספח ב'.

ג. מבלי לפגוע באמור לעיל ישלם הקונה מקדמה על חשבון עבודות התכנון והפיתוח בסך של 1000 $ עם החתימה על החוזה.

ד. עבודות התכנון והפיתוח יבוצעו ישירות ע"י לידר באמצעות עובריה ו/או באמצעות קבלני משנה או באמצעות קבלן ראשי, הכל ע"פ שיקול דעתה המוחלט של לידר.
אולם בכל מקרה רשאית לידר להעסיק מהנדס לצורך ניהול, פיקוח ותיאום עבודות התכנון והפיתוח. המהנדס יהיה, בין היתר, הסמכות הבלעדית בקשר לקביעת גובה או שעור הוצאות התכנון והפיתוח, מועד תשלומים, החלק היחסי שעל כל מתישב לשלם, וכן יכריע בכל נושא אחר הקשור למילוי התחיבויות הצדדים בקשר לעבודות התכנון והפיתוח.
ההוצאות הכרוכות בהעסקת ועבודת המהנדס תהיינה חלק מההוצאות הישירות של עבודות התכנון והפיתוח ולא תכללנה במסגרת הוצאות התקורה, כמפורט להלן, שלידר תקבל בגין הטפול בתכנון ופיתוח השטח.

ה. מוסכם בזאת כי לידר תקבל בגין טיפולה וניהולה בתכנון ובפיתוח השטח לכסוי הוצאותיה סך בשעור של 12% (שתים עשרה אחוזים) מס"כ ההוצאות שיהיו בגין עבודת המהנדס, התכנון על כל שלביו ומרכיביו וביצוע כל עבודות הפיתוח (בחוזה זה "הוצאות התקורה).

ו. מוסכם כי הקונה ישלם את חלקו בהוצאות התקורה ביחד עם כל תשלום והשלום בגין הוצאות עבודות התכנון והפיתוח, כמפורט בסעיף 5 (ב) לעיל.

ז. לידר מסכימה בזאת כי כל הכספים שיגבו לכסוי ההוצאות הישירות של עבודות התכנון והפיתוח יוחזקו בחשבון נפרד, עד אשר יבוצעו החשלומים בפועל לכל גורם וגורם שיועסק בביצוע עבודות תכנון והפיתוח, ושיהא מושקע באופן שישמור על ערכו, לידר מסכימה כי נציגות חוקית של כל המתישבים תהא רשאית לקבל דו"ח מלא על אופן החזקת כספים אלה ועל ביצוע התשלומים בפועל לכל הגורמים שיועסקו בביצוע עבודות התכנון והפיתוח.

6. לידר מתחייבת למסור למתישב חזקה במגרש עם גמר עבודות הפיתוח או לפי שיקול דעתה, ובכל מקרה כנגד מלוי מלוא התחיבויותיו של המתישב לפי הסכם זה ובפרט תשלום מלוא מחיר הקרקע והחלק היחסי של ההוצאות בגין עבודות הפיתוח ותשלום כל המסים (כמוגדר להלן) וההוצאות החלים על המתישב.

7. א. לידר מתחייבת במגבלות המתחייבות מקנית קרקע ביהודה ושומרון לעשות כל מאמץ לרישום זכויותיו של המתישב במגרש, בלשכת רישום המקרקעין, בכפוף וכנגד מלוי מלא התחייבויותיו של המתישב לפי חוזה זה.
אם לא ניתן יהיה מסיבות שאינן תלויות בלידר לרשום את המגרש על שם המתישב, יהוו פנקסי וספרי לידר הוכחה לבעלות המתישב לגבי חלקו היחסי בשטח או לגבי המגרש.
בנוסף לכך, תתן לידר למתישב, כפוף למלוי התחיבויותיו, ע"פ חוזה זה ולאחר ביצוע רישום השטח בלשכת רשום המקרקעין עפ' "לידר", יפוי כח בלתי חוזר להבטחת רישום זכויותיו על המגרש.

ב. לידר מצהירה בזאת כי במסגרת החוזה עם הקרן לרכישת השטח המוזכר לעיל, התחיבה הקרן כלפי לידר לטפל ולדאוג, במסגרת המגבלות המתחיבות מקניית קרקע ביהודה ושומרון, לכל הקשור והכרוך בביצוע רישום הזכויות על השטח בלשכת רישום המקרקעין.

8. אם יהיו הפרעות או עיכובים או מניעה (להלן "תקופת העיכוב") ברישום זכויות במגרש על שם המתישב עקב גורמים ו/או סיבות שאינם תלויים בלידר ו/או בקרן ושאינם בשליטתם ושעל אף מאמציהם הסבירים לא תהיה אפשרות לגרום לרישום זכויותיו של המתישב במגרש, יידחה הרישום כנ"ל לתקופה מקבילה לתקופת העיכוב או האיחור כדלעיל בהם חלו ההפרעות או העיכובים.

9. לידר תרשום למתישב הערת אזהרה בגין חוזה זה, אם וכאשר ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין אליו שייך השטח.

10. מתישב אשר קיבל הלוואה ממוסד פיננסי כלשהו בקשר לרכישת המגרש ו/או בנית ביתו של המתישב עליו, ובגין הלוואה כזו נרשמה הערת אזהרה לרישום משכנתא לטובת המלווה, יירשם המגרש ע"ש מתישב זה כאשר לגביו תירשם משכנתא לטובת המלווה וזאת בתנאים המצטברים הבאים:

א. המתישב מילא את כל התחייבויותיו כלפי לידר כמפורט בחוזה זה.

ב. המתישב המציא אישור מהמלווה כי שילם את התשלומים שהתחייב לשלמם למלווה עד לרישום המגרש ע"ש המתישב.

ג. המתישב הסדיר עם המלווה את תנאי שטר המשכנתא והמציאם ללידר.

11. א. המתישב מתחייב להופיע בלשכת רישום מקרקעין או במשרד עורך דין שיטפל בהעברה מטעם לידר, במועד שייקבע על ידי לידר, או על ידי עורך הדין, במכתב אליו בדואר רשום, לשם חתימה על כל המסמכים, התעודות וההוראות שיהיו דרושים או מועילים לביצוע כל הכרוך והקשור בהעברת המגרש על שמו של המתישב ולהקנייתו לו.

ב. לצורך הבטחת רישום זכויותיו של המתישב, רישום משכנתא בשמו לזכות מלוה באם יהיה, וכן להבטחת ביצוע התחיבויות המתישב ע"פ חוזה זה, נותן בזה המתיישב יפוי כח בלתי חוזר ללידר ו/או לעו"ד_____ ו/או לעו"ד_____ לבצע בשמו ובמקומו כל פעולה הדרושה וכן לחתום על כל מסמך הדרוש לצורך ביצוע רישום המגרש על שמו של המתיישב.

ג. המתישב מצהיר כי לידר הודיעה לו שמשרדו של עו"ד _____מונה על ידה לטפל בכל הקשור והכרוך ברישום זכויותיו של המתישב במגרש בהתאם לתנאי חוזה זה, וכי אין בכך כדי להטיל חובה על המתישב ליצוגו ע"י העו"ד הנ"ל.
המתיישב ישלם בגין שכ"ט עו"ד תשלום בשעור 1.5 אחוזים ממחיר הקרקע בצירוף חלקו בהוצאות התכנון והפיתוח, בצירוף מ.ע.מ.
המתישב רשאי על חשבונו להיות מיוצג ע"י עו"ד אחר מטעמו אולם מבלי לפגוע בחיובו בביצוע התשלום האמור לעיל.

12. א. הואיל ולידר הסכימה למכור למתישב את המגרש על מנת שהמתישב יבנה עליו את ביתו ויגור בו, מתחייב בזה המתישב להתחיל בבנית ביתו לא יאוחר מאשר תוך 6 חודשים מתאריך הודעה מצד לידר למתישב בכתב (שתשלח בדאר רשום), שניתן להתחיל בבנית בית על המגרש, והמתישב ימשיך בבניה ללא הפסקה עד לגמר. גודל הבית ומידותיו יהיו על פי ובהתאם לתכנית בנין ערים של השטח כפי שתאשר ע"י הרשויות.

13. המתישב לא יהיה רשאי לאחר או להקדים בתשלומים שהוא חייב בהם עפ"י חוזה זה אלא בהסכמתה בכתב של לידר.

14. מבלי לגרוע מכל זכות אחרת של לידר :

א. הפרת התחייבות המתישב לשלם תשלום כלשהו מהתשלומים החלים עליו במלואם במועד הקבוע או שייקבע לגביו על ידי לידר לפי חוזה זה, ובמיוחד הפרת התחייבותו לשלם השתתפותו בהוצאות בגין עבודות הפתוח במועד או במועדים שייקבעו (להלן בסעיף זה: "מועד פרעון") ו/או הפרת התחייבות המתישב לפי סעיף 12 דלעיל להתחיל ולהמשיך בבניית ביתו כאמור באותו סעיף, יהוו הפרה יסודית של חוזה זה על ידי המתישב אשר תזכה את לידר לבטל חוזה זה, ומבלי צורך לפנות לבית משפט כלשהו על מנת לבקש ביטול חוזה זה, ולידר תהיה זכאית למכור את המגרש למתישב אחר, לפי ראות עיניה ושיקול דעתה הבלעדי.

ב. בוטל חוזה זה מחמת הפרתו על ידי המתישב כאמור בפסקה א' לעיל, תעמיד לידר לרשות המתישב את הסכומים שקבלה ממנו עד למועד הפרעון ע"ח מחיר הקרקע והוצאות הפיתוח וזאת כמפורט להלן:

1. הסכום ששולם על חשבון מחיר הקרקע לא כולל מ.ע.מ. - בשקלים לפי השער הדולרי שהיה קיים במועד הפרעון.

2. הסכומים שקבלה ממנו על חשבון הוצאות פיתוח לא כולל מ.ע.מ. ללא תוספת הצמדה כל שהם.

3. מס"ה הסכומים המפורטים בסעיפים קטנים (1) + (2) הנ"ל תנוכה חמישית שלידר לא תחזיר למתישב שתוחלט על ידה ללא צורך בקבלת אישור או הסכמה מצד המתישב או רשות שיפוטית כל שהיא. וזאת לכסוי הוצאות פיצוי קבוצע מראש על ביטול החוזה על ידי המתישב (חמישית זו להלן "סכום הפיצוי".

ג. בוטל החוזה מסיבות שאינן תלויות במתישב ו/או מסבות שאינן הסבות המפורטות בסעיף 2 לעיל, תחזיר לידר למתישב את הכספים ששלם ע"ח התחיבויותיו ע"פ חוזה זה עד ליום הביטול, כערכם בדולרים ע"פ שער הדולר שהיה במועד הפרעון של כל תשלום ותשלום בנכוי של 12% (שתים עשרה אחוזים) לכסוי הוצאותיה של לידר.

ד. יתרת כספים לאחר ניכוי סכום הפיצוי, שיגיעו למתישב מאת לידר לאחר ביטול חוזה זה בהתאם לאמור לעיל יועמדו לרשות המתישב אצל לידר החל בתום 60 יום ממועד הביטול, והמתישב יהיה זכאי לקבלם במשרדי לידר כנגד אישור בכתב כי קבל את כל הכספים המגיעים לו וכי אין לו ולא תהיינה לו כל טענות דרישות או תביעות נגד לידר. בקשר לחוזה זה או כל דבר הנובע ממנו ו/או בקשר לביטולו. הכספים המוחזרים לא יהיו צמודים לדולר ו/או למדד כל שהוא החל מתום 60 היום המוזכרים לעיל.

7/...

15. כל המסים, האגרות, תשלומי החובה, ההיטלים וכן כל תשלום אחר, הן עירוני והן ממשלתי והן מכח צו המושל הצבאי (בחוזה זה "המיסים"), החלים או יחולו על המגרש,או בקשר אליו או החלק היחסי מהמסים על השטח או בקשר אליו, החל מתאריך חוזה זה - יחולו על המתיישב וישולמו על ידו ללידר מיד עם דרישה ראשונה.

16. נוסף על מחיר הקרקע, הוצאות הפתוח כנ"ל והתשלומים האחרים החלים על המתישב לפי חוזה זה, יחולו עליו וישולמו על ידו ללידר,והמתישב מסכים כזה מראש שספרי החברה יהיו אסמכתא מחייבת לגביו, תשלומים נוספים כמפורט להלן :

א. מס ערך מוסף או מס בלו מוסף המוטל מכח צו המושל הצבאי או מכח כל צו של רשות מוסמכת אחרת כלשהי, שחל או יחול על מכירת המגרש למתישב ועל כל תשלום הנעשה על פי חוזה זה ישולם על ידי המתישב מיד עם קבלת דרישת התשלום.

ב. אגרת טאבו או כל תשלום אחר הנדרש על ידי לשכת רישום המקרקעין או רשות אחרת בקשר לרישום המגרש על שם המתישב,התשלום ייעשה לפי דרישה ראשונה של לידר.

ג. מס בולים - שישולם במעמד החתימה על חוזה זה.

ד. השתתפות המתישב בהוצאות המינהליות של לידר בשעור של 1% ממחיר הקרקע בתוספת מ.ע.מ. ושישולם במעמד חתימת חוזה זה. תשלום זה ינוכה מהתשלום הראשון שישלם ללידר המתישב ע"ח השתתפותו בהוצאות התקורה כהגדרתו לעיל.

17. במקרה ולאחר חתימת חוזה זה יוטלו מסים (כמוגדר לעיל) נוספים על הקיימים בתאריך חוזה זה ושלידר תהיה חייבת לשלם, או שלידר תשלמם למעשה, יחולו על המתישב וישולמו על ידו ללידר לפי דרישתה הראשונה.

18. א. על אף כל הוראה אחרת בחוזה זה יהיה המתישב רשאי לחזור בו מכוונתו לרכוש אתה מגרש וזאת תוך 30 יום מתאריך התשלום הראשון בפועל של המתישב ללידר לפי חוזה זה ובתנאי שמסר ללידר במשרדה תוך 30 היום האמורים הודעה חתומה על ידו כי ברצונו לחזור בו מהרכישה כאמור.

ב. ניתנה הודעה כאמור בפסקה א' ובתוך המועד הנקוב בה (אולם לא אחרי אותו מועד) אזי תחזיר לידר לקונה תוך 30 יום מקבלת הודעת הקונה את אותם הסכומים בשקלים שקבלה ממנו וללא תוספת איזו שהיא, אולם בנכוי מס בולים (אם שולם) ומס ערך מוסף שנגבה על ידה אם חייבים לשלמו.

19. חוזה זה מבטל כל מו"מ קודם בין הצדדים וכל התחייבות אחרת שנתנה, אם בכלל, על ידי מי מהצדדים לפני חתימת חוזה זה.

20. א. המתישב לא יהיה רשאי להעביר חוזה זה או כל זכות מזכויותיו על פיו, או כל התחייבות מהתחייבויותיו על פיו, למישהו אחר, אלא לאחר שמלא את כל התחיבויותיו כלפי לידר, ללא יוצא מן הכלל ובהתאם לחוזה זה. ולאחר שלידר תתן בכתב מראש את הסכמתה להעברה זו.

ב. הסכמה כזו של לידר תנתן, אם תנתן, לאחר ש:

1. יוצג בפניה החוזה עם הצד השלישי ולידר תאשר את כל הנקוב בו בקשר עם חבותו של הצד השלישי לבנות בית על המגרש ובקשר להגבלת זכויותיו של הצד השלישי לסחור במגרש לצדדים שלישיים אחרים.

2. הצד השלישי יחתום על כתב התחיבות כלפי לידר בקשר למילוי וביצוע כל החובות של רוכשי מגרשים בשטח.

3. הצד השלישי ישלם ללידר דמי טיפול חד פעמיים בשעור של 2% (שני אחוזים) בתוספת מ.ע.מ. מהתמורה הנקובה בחוזה הרכישה שלו.

21. לידר רשאית להעביר עפ"י שקול דעתה הבלעדי, את זכויותיה ו/או חובותיה או איזה מהם עפ"י חוזה זה, לתאגיד ו/או גוף אחר ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של המתיישב עפ"י חוזה זה.

22. כל ויתור, הנחה או ארכה מצד לידר באם ינתנו, יהיה להם תוקף רק אם נתנו בכתב ולא יראו בהם ויתור על זכויות לידר לפי חוזה זה.

23. כתובות הצדדים לצרכי חוזה זה הן הכתובות שצוינו בכותרתו וכל הודעה שתישלח בדואר רשום מצד אחד למשנהו לפי הכתובות דלעיל, יראו אותה כאילו נתקבלה על ידי הצד שאליו יועדה, 96 שעות לאחר משלוחה.

24. סמכות השיפוט בכל הקשור לחוזה זה, ביצועו ו/או ביטולו תהיה בבית המשפט המוסמך בתל-אביב יפו, שידון ע"פ הדין החל בישראל. אולם לידר תהיה זכאית להגיש תביעות נגד המתישב גם בבית משפט מוסמך ביהודה ושומרון.

ולראיה באו הצדדים על החתום

הקונה	לידר

בס"ד

נ ס פ ח ב'

נספח טכני לענין פתוח השטח

1. לידר תתכנן ותבצע בעצמה או ע"י כל מי שהוא תקבע את עבודות התשתית, שתאפשרנה למתיישב לגשת לבנות ביתו.

2. העבודה תבוצע בשלבים ותכלול:

א. תכנון כולל:

1. תכנון שכונה עד לתכנון עמדת המבנים.
2. תכנון דרכים, שבילים ושטחי ציבור.
3. תכנון מערכת אספקת מים, מערכת ביוב וטיהור שופכין.
4. תכנון מערכת חשמל, טלפון ותאורה.
5. ביצוע המדידות הדרושות לרגבות תכנית פרצלציה ותכניות טופוגרפיות של המגרשים הבודדים.

ב. ביצוע הכולל:

1. פריצת דרכים ושבילים ברוחב המתוכנן.
2. מצעים ברוחב המתוכנן.
3. קוי מים לאספקה עד למגרשים.
4. קוי ביוב מאספים ותקני טיהור שופכין.
5. קירות מגן לתמיכת דרכים לפי הצורך.
6. קוי חשמל, טלפון ותאורה (במקרה של קוים עיליים, הביצוע ע"י חברת החשמל ומשרד התקשורת).
7. סימון המגרשים בשטח.

ג. דרכי ביצוע התשתית:

לידר קומפני תעסיק מהנדס לצורך תיאום ופיקוח על תכנון וביצוע ואנשי מינהל לצורך ניהול הפרויקט.

3. תשלומים:

א. מקדמה בסך של _____ שקלים ישראליים השווים ל- 1000 $ (אלף דולרים של ארה"ב) בתוספת מ.ע.מ. במעמד החתימה על החוזה ע"י המתיישב.

ב. חלקו היחסי של המתיישב ממחיר העלות של עבודות התכנון והפיתוח, בתוספת הוצאות התקורה ישולם על ידו בהתאם להקדמות העבודה בתשלומים שיהא בהם כדי כסוי מתאים ללידר קומפני בשלבי ביצוע עבודות התכנון והפיתוח, ובכל מקרה תוך 10 ימים ממועד משלוח דרישה בכתב מלידר קומפני למתישב.

(ראה בענין זה סעיף _____ לחוזה שנספח זה מצורף אליו).

2

רשימת רוכשי הישוב צופים (ג'יוס)

1. שחור אלי - עו"ד	יהודה הלוי 43 תל-אביב
2. שמואל וחנה ספודק	(חו"ל) באמצעות וכסלבוים- קדומים
3. פרסי וגרטי דנציגר	(חו"ל) " " "
4. יהודה ודבורה דנציגר	(חו"ל) " " "
5. טובה ומשה רייש	הפסגה 17 ירושלים
6. פרץ סלס	הרב גולד 5 פתח-תקוה
7. בן ציון הורוביץ	שדר' הרואה 29 ק. שמואל, חיפה
8. חיים בוטרמן	הנציב 20 ק. שמואל, חיפה
9. גולדברג יואל ומיכל	גבעתי 40 רמת-חן, רמת-גן
10. בלייכר מיכאל וטובה	עזרת תורה 10, ירושלים
11. הלפרין צילה	יהודה הלוי 19 ראשל"צ
12. נועם לבבי	בן יהודה 8 פתח-תקוה
13. בנימין קלינולד	יהושע בן נון 39, ירושלים
14. צבי טל	ברויאר 1 ירושלים.
15. דוד בן-דוד	ניר עצ*ון, ד.נ. חוף הכרמל
16. נתן פרקל	חורב 1 חיפה
17. אלי פרקל	קדומים ד.נ. שומרון
18. אריקה ודוד סבו	אצל קלמן סבו - שפירא 42 פתח-תקוה
19. דוד צור	אחד העם 38 פתח-תקוה
20. חיה ויעקב הורוביץ	דקר 4 בני-ברק
21. בלה וישי רייך	דקר 6 בני-ברק
22. אימן מאוריציו	אצל משפ' לוי - רוזן 18 רמת-גן
23. זפט מרדכי	סמסם 20 תל-אביב
24. זפט מרים	ארלוזרוב 40 רמת-גן
25. שוסטר ציונה	אלוף דוד 93 רמת-גן
26. קלווריה יהודה	טייבר 53 גבעתיים
27. יעקב, שושנה ומרדכי גלזר	פג'ה עירוני, כ"ז בניסן 5 פתח-תקוה
28. פרופ' שפרכר שמואל	חבקוק 9 רמת-גן
29. שמעון עוזרי	אצל חצרוני ישראל, קרני שומרון
30. דומיניק בינה וראובן	יהודית 10 רמת-גן
31. אידה מונקוב	המלך ג'ורג' 103 תל-אביב
32. גלסנר - מרקוביץ	קדומים ד.נ. שומרון
33. פריד יהושע	הרצוג 37, גבעתיים
34. מור שמעון ושושנה	קרני שומרון ד.נ. שומרון
35. משה מירוני	התחיה 4 כפר-סבא
36. משה מירוני	התחיה 4 כפר-סבא
37. ד"ר יוניאן משה	המעפילים 39 כפר-סבא
38. זרבי משה	אימבר 5/6 כפר-סבא
39. דני אריכא	השקמה 9 אשדוד
40. פנחס פורת והדרה	אבן עזרא 7, רמת-גן.

41. כהן ז'אק בן שמואל	אנדרסון 12/6 פתח-תקוה
42. שמרלינג שמעון	שילה 6 תל-אביב
43. סלם ישעיהו (מישל)	אצל סלם פרץ- הרב גולד 5 פתח-תקוה
44. גרינפלד אברהם וציונה	יאיר שטרן 7 הרצליה
45. גיואן יעקב ורות	גולומב 15 קריית טבעון
46. אייזק סטטה	קרקס
47. מץ צבי ורבקה	שרת 72 תל-אביב
48. צפורה מרקס	בילו 22 ראשל"צ
49. מאמו מניני	הרוסמרין 218/64, גילה, ירושלים
50. סוכובולסקי אברהם ואביבה	יהודה הנשיא 47 תל-אביב
51. הרטבי רחל וזאב	האתרוג 24 נוה-מונסון
52. שנקר ראובן ולינדה	אוסטרובסקי 10. רעננה
53. אנגלנדר פנחס ויעל	מנחם 55 עפולה
54. מועלם יוסף	חד נס 12 רמת-גן
55. מוצפי משה	בר-יוחאי 6 רמת-גן
56. גלסנר יעקב	קדומים ד.נ. שומרון
57. מלכה פרבסט	אצל לוים, קדומים ד.נ. שומרון
58. קצר אליהו	שרת 24 רמת-גן
59. מחי לוז	קדומים ד.נ. שומרון
60. קצר גבריאל ואופיר	שרת 24 רמת-גן
61. בן יעקב משה ואילנה	הלל יפה 14/9 חדרה
62. פולמן אהובה וישעיהו	הרא"ז 5 רחובות
63. ציטרון צבי ודינה	עומרי 33 א' תל-אביב
64. קניג רבקה ואנדרי	יד הבנים 12 פתח-תקוה
65. אדלים אריה	קדומים ד.נ. שומרון
66. מיזליש שלום פנינה	איתמר 8 רמת-גן
67. רבינוביץ דוד ויונה	המרגנית 47 רמת-גן
68. גלונגר שמואל ושושנה	רופין 18 תל-אביב
69. קרמני יוסף ויעקב	סולד 7 רמת השרון
70. דוד בסין	בן יהודה 10 הרצליה
71. רוט יעקב	קדומים ד.נ. שומרון
72. רוט יהודית	קדומים ד.נ. שומרון
73. ברוריה ויצחק בן-שחר	קדומים ד.נ. שומרון
74. שושנה בן שחר	הגר"א 4 ירושלים
75. קירשנבאום שמעון	קורות העתים 7 ירושלים
76. קירשנבאום מלכה	קורות העתים 7 ירושלים
77. אדלים אברהם	גורדון 13 בני-ברק
78. ד"ר הירש משה ויהודית	מושב צפריה 88 דאר
79. בלגה יוכבד	אשכנזי 29 תל-אביב
80. גולדנברג ברנרד ואורלי	קפלן 44 קריית-אונו

81. שלום אשר וג'נט	רקנטי 4 תל-אביב
82. אילני דוד וגיזלה	בודנהיימר 16 תל-אביב
83. קורניצר שמעון	מצדה 45 רמת-גן
84. בן דוד אלברט	תרס"ט 3 תל-אביב
85. פיליפ גדל	רבינא 5 תל-אביב
86. בן דוד אלברט וזיוה	תרס"ט 3 תל-אביב
87. רוזמן ירון וענת	בני בנימין 15 ב' הרצליה
88. ברוך רבקה	ענתות 30 צהלה, תל אביב
89. שמידט איתן	הזוהר 14 תל-אביב
90. שמידט פנינה ואליעזר	ויזל 9 תל-אביב
91. פוסמן משה ויהודית	מעלה הבנים 21 ר"ג
92. מילשטיין יעקב ודליה	הזוהר 14 תל-אביב
93. מיזליש יצחק	ביאליק 84 רמת-גן
94. יהושע קליינמן	בארי 52 תל-אביב
95. קליינמן אסתר ותמר ואבטליון	בארי 52 תל-אביב
96. מיזליש שמואל וחיה	ל"ה 23 גבעתיים
97. זמיגרוד ולדמיר ושרנקה	ברנדה 7 א' פ"ת
98. אולייסקי דניאל ואבייה	נהלל 12 תל-אביב
99. וינשטיין מאיר ושרה	ז'בוטינסקי 146 תל-אביב
100. קשטן יגאל ואורנה	הזוהר 14 תל-אביב
101. מילשטיין עמוס ואורלי	שרת 82 תל-אביב
102. אלטבאוואר יוחנן ונעמי	הרצל 90 א' ירושלים
103. מנלה שרה	קרני שומרון ד.נ. שומרון
104. בויאר יעקב	
105. שטרן משה	פלורידה
106. כהן צפורה ופנחס	הנגב 13 נתניה.
107. לביא אמנון וחנה -	תרשיש 16 רמת השרון
108. ישראל משה ואילנה	ציימלין 10 כפר סבא
109. בליץ יוסף ולאה	גורדון 58 נתניה
110. דרור שאול ומירה	שבידלסון 11/4 הרצליה
111. זאב אהרון וחנה	לסל 4 שכונת אליעזר כפר סבא
112. ינאי שלמה ואהובה	ההגנה 86 רעננה
113. רז צבי וחיה	יהואש 25 באר שבע
114. דהרי מזל	הנצנים 17 הרצליה
115. בר זאב יחיאל	דפנה 13 קרית ביאליק
116. שחר צפורה	דפנה 13 קרית ביאליק
117. דמאיו יובל ורבקה	רעננה
118. חורש אבי	דרך הים 174 חיפה
119. פינקלשטיין משה	הרב קוק 48 ב"ב

בס"ד

שאלון לפרטים אישיים לקונה

תאריך מילוי השאלון.....

א. שם המשפחה..... הבעל.....

האשה.....

ב. כתובת ..... טלפון.....

ג. תאריך לידה הבעל.....

האשה.....

ד. שם העסק או מקום עבודה

של הבעל ..... כתובת.....

טלפון.....

ה. שם העסק או מקום עבודה

של האשה..... כתובת.....

טלפון.....

ו. מקיימים אורח חיים דתי כן / לא .....

ז. מספר הילדים

שם	תאריך לידה	לומד/עובד
1.	.....	.....
2.	.....	.....
3.	.....	.....
4.	.....	.....
5.	.....	.....

ח. קניית השטח לבן/לבת .....

קרובים אחרים ..... גיל .....

עובד/לומד .....

משה אגרסט
עורך-דין
MOSHE AGREST
ADVOCATE
שדרות המלך דוד 30, תל-אביב.
30, DAVID HAMELECH BLVD., TEL-AVIV.
טל: 03-265286, 03-268760 :TEL

תל-אביב, 25 באפריל 1983
מספרנו ל/י/3 - 52

לכל מאן דבעי

הנדון : לידר קומפאני (קלקליה) בע"מ

1. הנני לאשר כי החברה הנידונה נרשמה כדין אצל רשם החברות ברמאללה (מס. החברה : 4219).

2. בעלי המניות הם :

א. פרנגדו דרזביץ גורביץ נושא דרכון מקסיקני 119659.

ב. יהודה ליזרוביץ נושא ת.ז. ישראלית 966520

ג. אסתר דרזביץ נושאת ת.ז. ישראלית 1271963

3. בעלי זכות החתימה בחברה לכל דבר וענין הנם ה"ה יהודה ליזרוביץ בצירוף חתימת אסתר דרזביץ או אנריקו דרזביץ גורביץ בצירוף חותמת החברה.

בכבוד רב,

מ. אגרסט, עו"ד

לתיק אישור
אישור הקבלנים
לשלם

משרד הבינוי והשיכון
רשם הקבלנים

רשיון קבלן
לעבודות הנדסה בנאיות

בתוקף עד: 31/12/83

מס' תיק/רשיון: 2766

קוד זיהוי: 0061363-2

1- מס זהות
2- מס חברה
3- מס שותפות

הקבלן: מקסי דר חב לבניין בעמ

כתובת	שם ישוב	מיקוד
המעלות 3	הרצליה ב	46305

רשום במרשם הקבלנים, לפי חוק רשום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות ומשכ"ט-1969

א. סיווג: ----------

ב. סיווג מקצועי:

סמל	תאור
100	בניה

****

שולם בשיק לגבוי

62599 מספר התעודה 62599 רשיון כסר 100000 שקל שולמה

חותמת הרצליה 0 3 12 1982

ושמר חשבון בבנק הדאר 0-05636-0

רשיון זה הוא בר תוקף כשהוא מוחתם בחותמת בנק הדאר

חתימת

קובה 62599

משרד הבינוי והשיכון
רשם הקבלנים

יורם גדיש מהנדס.

ירושלים — שכונת רמות, רמות פולין,
מנהלת הפרויקט, טל. 861650
861450

תל-אביב – רח' מאנה 10 טל. 266487
רח' קהילת פדובה 15, טל. 470655

לכבוד
מר י. לזרוביץ
רח' פיקא 5
פתח - תקוה

תאריך 29.4.83

מספרנו .....

הנדון : צופים , דרך גישה - אומדן ראשוני

מצ"ב לפי בקשתך אומדן ראשוני לדרך הגישה לישוב צופים.

	אורך מ"א	ע. עפר מ"ק	ע. עפר שקל	ע. מצע מ"ק	ע. מצע שקל	אספלט מ"ק	אספלט שקל	סה"כ
אלטרנטיבה א' מחר' צופין	1,700	5,500	825,000	2,600	1,950,000	6,800	2,040,000	4,815,000
אלטרנטיבה ב' מכביש קלקיליה שכם	500	1,700	255,000	850	637,500	2,200	660,000	1,552,500
קטע מהפרדס לכניסת לאתר	700	5,000	750,000	1,100	825,000	2,800	840,000	2,415,000

האומדן נעשה על פי התנחיות הבאות :-

1. רוחב עבודות עפר 8 מ'.
   רוחב מצעים 25 ס"מ 6 מ'.
   רוחב אספלט בעובי 5 ס"מ 4 מ'.

2. מחיר מ"ק עפר 150 ש'.
   מחיר מ"ק מצע 750 ש'.
   מחיר מ"ר אספלט 300 ש'.

כל המחירים אינם כוללים מ.ע.מ. וכמו כן יש להוסיף כ- 10% ב.צ.מ.

בכבוד רב

יורם גדיש.

זעתק : ח. דרזביץ.

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: גלה סופיה אלבדן צמרת

מאת: ברוכה - לי הישראלי

התאריך: 3/9/86

תיק בסיסי:

הנדון:

גרופיה

יוליה

סופיה שלום רב,

אנא, הלהיר אלי הלהיר

בנושא גרופים.

לך רמה שנכרור לי הנין

הלה כלהר אם יבך.

תודה

ברוכה

הסבן של השומרון

כא' טבת תשמ"ו

2 ינואר 1986

לכבוד:

שלום רב !

מצ"ב העתק מכתבינו שנשלח למשרד הבינוי והשיכון, מצאנו לנכון להסב את תשומת ליבך לקשיים הקייקים כיום בהקמת הישוב.

מיותר לציין, שדווקא בימים אלה, כאשר "העליתום" הוא על כל ההתיישבות ביו"ש, כאשר כלי התקשורת "מספספים ארס" על כל המפעלים בשומרון, יש לעשות הכל ע"מ לזרז הקמת ישובים מאושרים היכולים לעלות על הקרקע באופן מיידי.

בסקירתנו המצ"ב, פרשנו את צרכי הישוב בשנים הקרובות בהתאם לעדיפות הצרכים.

נודה לך על עזרתך בקידום הנושא.

בכבוד רב,

חנוך דרזבין יהודה ליזרוביץ

לידר קוסבני בע"מ

מרכזים בקשרים בישראל ל.ד. בת השקעות בע"מ
כתובת הנהלה ומרכז ראשי: ת.ד. 4951 רח' הרכבת 1 תל אביב 63222 טל' 03-222550 • אתרים: לידר הנדסה מקלנלן ליה בע"מ מבנה ירדנית בע"מ

בס"ד יד' סבת תשמ"ו

26 דצמבר 1985

לכבוד:

מ"מ מנכ"ל משרד השיכון

מר אלי נסף

ירושלים

א.נ.,

הנדון: היישוב צופים.

מצ"ב סקירה קצרה על היישוב "צופים" וצרכי היישוב בשנים הקרובות.

1. בדצמ' 1982 רכשה חב' לידר בע"מ, יחד עם הקרן לגאולת קרקע שליד מדרשת א"י "קדומים" כ- 400 דונם, לשם הקמת ישוב על הגבעות צפונית מזרחית לקלקיליה.
225 דונם רשומים על שם הייזמים במרשם רישום מקרקעין טול-כרם.

2. חברת לידר בע"מ, נרשמה ונתאגדה כחוק אצל רשם החברות ברמאללה ולחברה היתר עיסוק ממעם שלטונות הממשל.

3. בעלי לידר הינם, משפחת דרזביץ ממקסיקו ומשפחות נוספות מונצואלה וארה"ב ויהודה ליזרוביץ מישראל.

4. מר דרזביץ שעלה לישראל לפני 13 שנים, הינו מהנדס אזרחי, בעל נסיון בניהול פרוייקטים של פתוח ובניה, בעל חברה קבלנית ישראלית הרשומה אצל רשם הקבלנים.

5. השם "צופים" נקבע ע"י ועדת השמות המשלתית.

6. קבלנו את ההדרכה, ההנחיות וההסקות בכל הנושאים הקשורים להקמת היישוב, ממשרד השיכון.

.../2

מרכזים רבעוניים בישראל: שלבת השמחה בעיר
כפר הנוער רח' ריקנאטי 5 ת.ד. 49615 טל. 03-922559 • תקשר ליד הקבוצה הקטנה בעיר מרכזה דניה 29 בת ים

7.

3.

2.

11.

21.

7. ביום 5.10.83 , הביא משרד השיכון לאישור ועדת שרים לענייני התיישבות את הישוב צופים וזאת, לאחר שמשרד המשפטים ומשרד השיכון, ברקו את נושא בעלות על הקרקע, חוזי מכירה וכל ההיבטים המשפטיים, בקשר להקמת הישוב ומצאו שאכן הייזמים עמדו בכל הקריטריונים הנדרשים להקמת הישוב ביוזמה פרטית.

8. אדריכלי החברה הכינו את תכניות מתאר ופרוגרמה של הישוב, תוך תיאום מלא עם אנשי משרד השיכון וביום 31.5.85 , אושרה בס.ת.ע. תכנית מפורטת של הישוב.

9. לצופים כיום רק כ- 85 לקוחות המעוניינים להמשיך להיות שותפים בהקמת הישוב. כ- 90 לקוחות בטלו חוזים באשר להקמת בית בישוב.

10. השקעות הייזמים, עד היום בישוב צופים, בקניית קרקע, בתכניות מפורטות ובעריצת דרכים מסתכמות בכ- $ 1,500,000 , שמולמו מכיסם הפרטי של הייזמים.

11. על אף השקעותינו עד היום,למרות המצב בענף הבניה בכלל ובשומרון בפרט, אנו מסתיכים בבצוע הקמת הישוב, בימים אלה קבלנו תוצאות מכרזים לפתוח תשתיות כבישים שניטיים של הישוב, בהתאם להחלטת ועדת שרים.
ביצוע בפועל של עבודות התשתיות, תלוי בין היתר או רק, בביצוע הפיתוח עד ראש השפת, ע"י משרד השיכון כמפורט להלן.

12. א. ברשותינו תכניות פיתוח מפורטות של הפתוח עד ראש השפת ופירוט מלא של העלויות שנעשו בזמנו בתיאום מלא עם משרד השיכון.
ב. לוסה בזה, התחזית פריסת ההוצאות של הפיתוח עד ראש השפת, לפי אומדנים של אדריכלי החברה ומשרד השיכון.

.../3

בנים מלעדים בישראל-שלבים השיכון בע"מ
עז תקוה-רח' מיקיא 5, 49681 טל 03-922550 • יזמים-לידר קומפני (הקלקליה) בע"מ חברה ידידות מס. 1.4219 ב.ד. הדומים

	שנת 85/6	שנת 86/7	שנת 87/8	שנת 88/9	סה"כ הוצאות
1. אספקת מים	200,000				200,000
2. מערכת ביוב	100,000	300,000	120,000		520,000
3. כביש גישה			330,000	330,000	660,000
4. חיבור חשמל ותקשורת	3,000		70,000	80,000	180,000
ס ה " כ	330,000	300,000	520,000	410,000	1,560,000

לסכום ברצוננו לציין:

לא קבלנו עד היום כל אישור פורמלי ובכתב על ביצוע הפיתוח עד ראש השפח, ע"י משרד הפיכון, כמקובל בישובים חדשים, וכמו בכל ישוב ו-או שכונה חדשה במדינה.
עד אשר לא נקבל אישור זה ותכנית פעולה מפורטת על ביצוע הפיתוח, לא נוכל להחליט על המשך פעולתינו לקדום הקמת הישוב, המיועד בשלב א' ל- 283 משפחות ולשלב סופי ל כ- 1500 משפחות.

בכבוד ובברכה

חנוך דרזבין יהודה ליזרוביץ

לידר קומפני בע"מ

מדינת ישראל

משרד המשפטים
המשרד הראשי
תאריך: ו' בטבת התשמ"ו
18 בדצמבר 1985

מספרנו: 410-63-3

לכבוד
מר יהודה לזרוביץ
חברת לידר קומפני
ד.נ. קדומים.

א.נ.,

הנדון: הישוב צופים
ס מ ך: מכתבך מיום 11 בדצמבר 1985

...

במענה לבקשתך, רצופים צילומי נסחי רישום ממרשם המקרקעין, ובהם רשומה קרקע בשטח של 224 דונם בבעלות הקרן לגאולת קרקע באתר צופים. לאור הרישום במרשם המקרקעין אכן אישרתי לועדה להתישבות שניתן לאשר הקמת הישוב.

אישור על כך שהועדה להתישבות אישרה הקמת הישוב תוכל לבקש ממזכירות הממשלה.

אישור על כך שתכנית המתאר אושרה תוכל לבקש מלשכת התכנון של יהודה ושומרון שתוכל להנפיק עותק ההחלטות הנוגעות בדבר כפי שהם בתיק שלה.

בתיקים שלי לא מופיעה תלונה כל שהיא נגד הישוב צופים שבידמת לידר קומפני והקרן לגאולת קרקע. ידועה לי תלונתכם על כך שיזמים אחרים פרסמו מודעות כאילו הם בונים ישוב צופים או מוכרים קרקעות שם.

בכבוד רב,

פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

רחוב צלאח אדין 29 • ת.ד. 1087 • ירושלים • מיקוד 97200 • טלפון 270111

הח/81 צופים:- יישוב עירוני

מ ח ל י ט י ם בהסתמך על מדיניות הממשלה בנושאי ההתיישבות ובהמשך להחלטה מס. הח/75 של הועדה להתיישבות מיום כ"ו באלול התשמ"ג (4.9.83), לאשר כדלקמן הקמתו של יישוב עירוני בשם צופים:-

א. מיקום - בנ.צ.מ. 1783/1510, כ- 3 ק"מ צפון מזרח לקלקיליה, על-יד הכפר ג'יוס.

ב. אוכלוסיה - היישוב מתוכנן ל- 1,200 - 1,000 יחידות דיור. בשלב א' יאוכלסו 300 יחידות דיור.

ג. יזמים - לידר קומפני.

ד. בנייה ותשתית - הבניה והתשתית תיעשה על-ידי היזמים עצמם.

ה. נושא הקרקע נמצא בהליכים בטאבו.

מעיין: ועדה להתיישבות, בשותפות למשלה ולהסתדרות הציונית. המלצת כ"ח תשרי התשמ"ג (5.10.83)

אזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי שומרון
תכנית מתאר מפורטת מס'

צופים

קנ.מ. 1:2500

מקום צופים

בעל הקרקע לידר קומפ' קלקליה ושונים

היוזם לידר קומפ

צבא הגנה לישראל

מינהל האזרחי

צו בדבר חוק התכנון ערים, כפרים, ובנינים (יהודה והשומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971

לפי סעיף 149 לצו הנ"ל

(יהודה ושומרון) מס' 418 מ- 1971

נפת שומרון

מרחב תכנון מקומי שומרון

מס' תכנית שמר מפורטת מס' 149

מקום _____ מס' _____

מועצת התכנון העליונה

على التنظيم الأعلى

בישיבתה מס' 1981 מתאריך 29.11.86

מקום _____ תאריך _____

החליטה להפקיד את התכנית לתקופה 21.100

יו"ר מועצת התכנון העליונה

رئيس المجلس الأعلى للتنظيم والبناء

צבא הגנה לישראל

מינהל האזרחי

צו בדבר חוק התכנון ערים, כפרים, ובנינים (יהודה והשומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971

לפי סעיף 149 לצו הנ"ל

(יהודה ושומרון) מס' 418 מ- 1971

נפת שומרון

מרחב תכנון מקומי שומרון

מס' תכנית שמר מפורטת מס' 149

מקום _____ מס' _____

מועצת התכנון העליונה

على التنظيم الأعلى

בישיבתה מס' 1985 מתאריך 31.3.85

מקום _____ תאריך _____

החליטה יפות תוקף לתכנית המוזכרת לעיל

יו"ר מועצת התכנון העליונה

رئيس المجلس الأعلى للتنظيم والبناء

أ رقم / ١٦

أ ـ رقم ف ٢١٤

قيـادة منطقـه الضفـة الغربيـة

شهادة تسجيل

رقم الطلب ٢٦ أم ٨٤

رقم الملف ٨٤/٢٨

مكتب تسجيل الاراضي في حوكاي

رقم السطر

رقم الصفحة ٣

[redacted]

أ-رقم ٢١٥

قيـادة منطقـه الضفـة الغربيـة

شهادة تسجيل

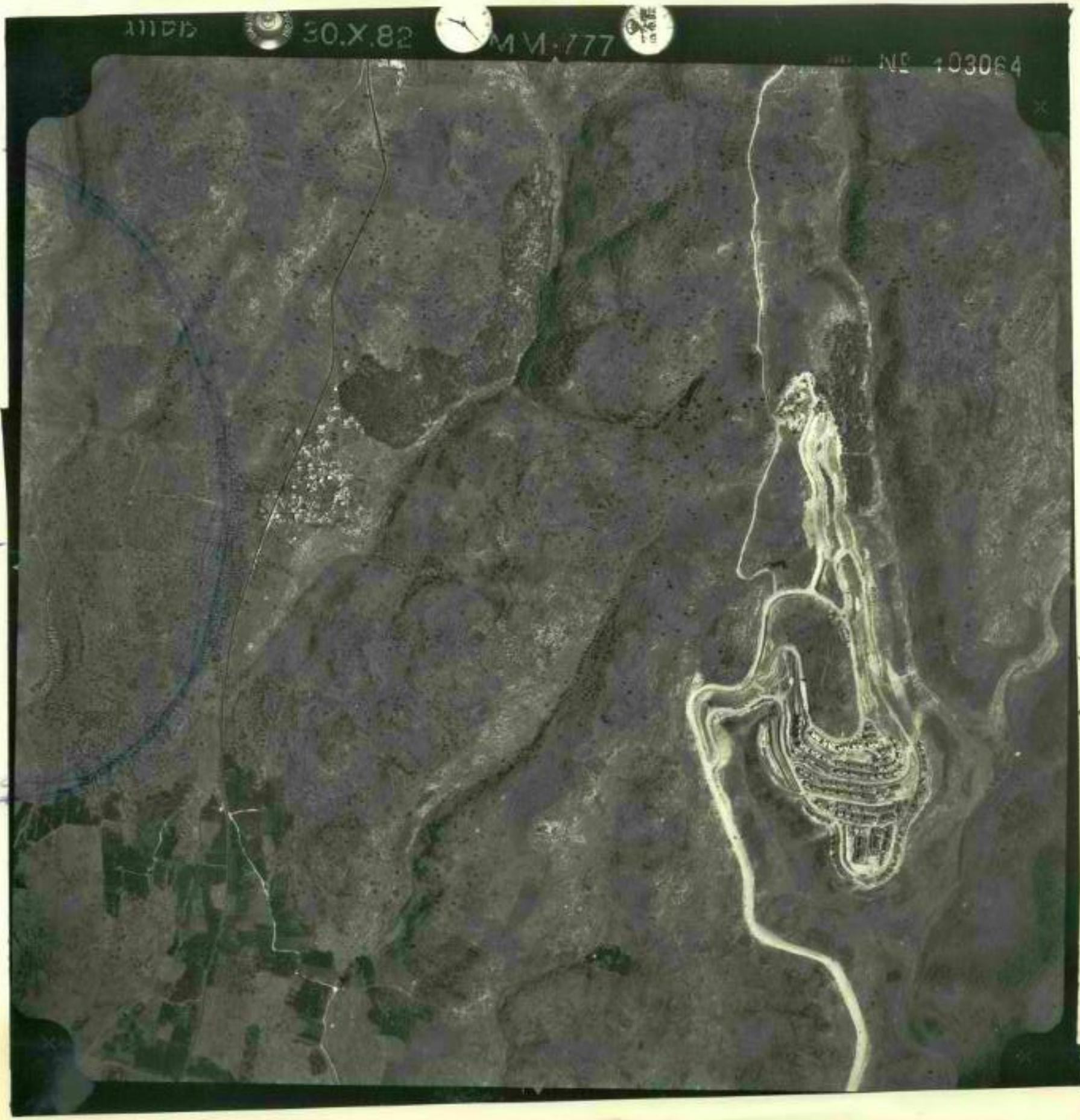
رقم الطلب ٨٤١٢٦

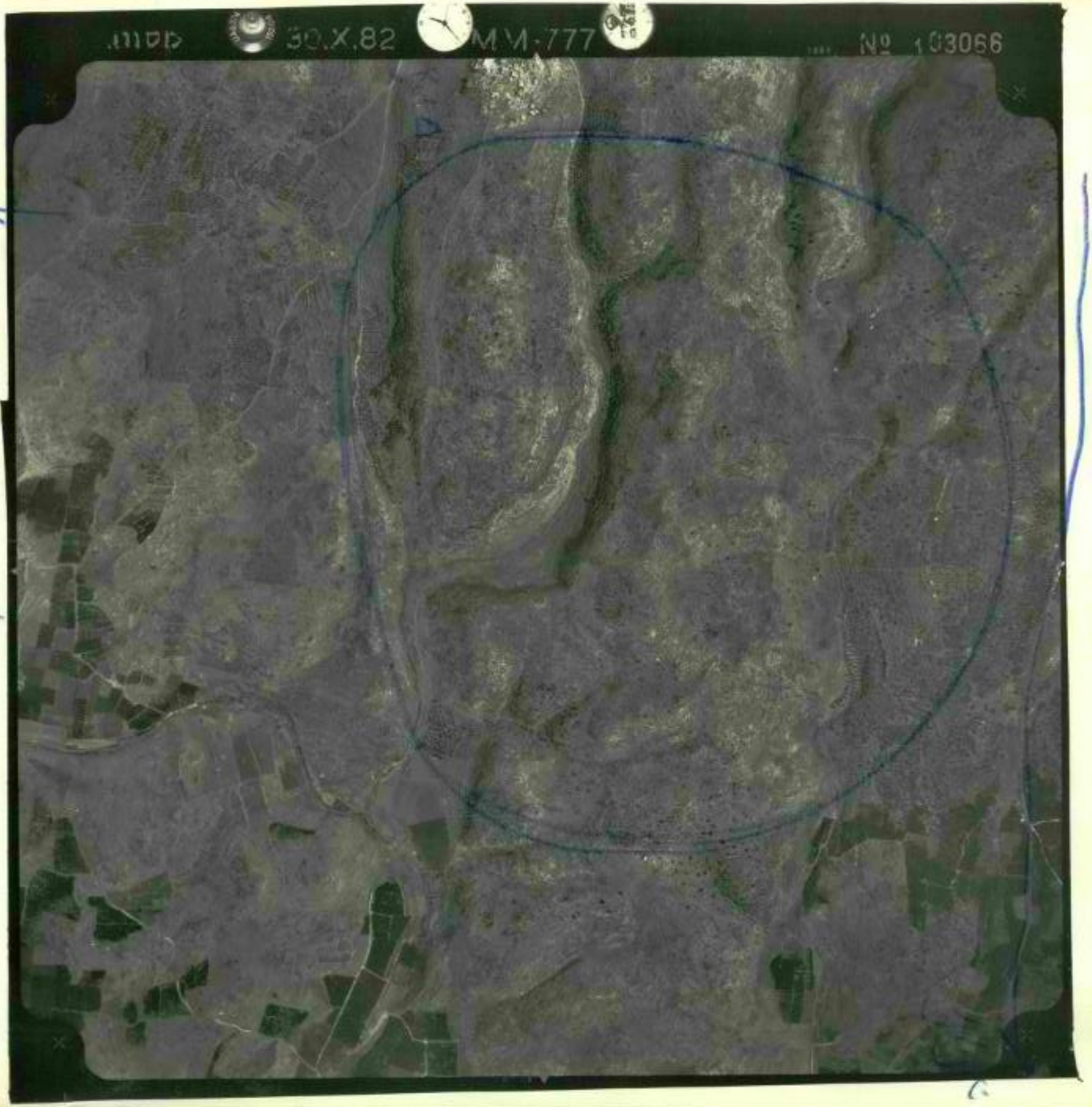
رقم القيد ٨٤١٢٩

مكتب تسجيل الاراضي في حوارة

رقم السجل

رقم الصفحة


30.X.82
MV-777
№ 103064


30.X.82
MM-777
№ 103066

(בסמ"ר) אורך הצמח בגיל שבוע אחרי הנבטה :

ס"מ 2.5

בגיל חודש גילינו עלווה גדולה מאוד על גבי

ס"מ 9

עלווה 9-500 = אל 500

גילינו פה גדיל

גילינו פה גדיל

לגיל שבוע אין גדל. נחוצה בקרה

אולם פה לא נראה

גדיל

לגיל חודש = אל 5 מ"מ גילינו הלב גדיל

גדלה

פה - בקרה. ס"מ. בקרה לגיל ~~שבוע~~ מגיעים

מקרה.

הגדלה הגדולה ביותר

(בגיל חודש) בין 2.5 - 4.5 ס"מ

בגיל 14 יום בערך בקרה, אין הבדל

(בגיל חודש גילינו 15 - 4 מ"מ בערך)

בגיל 25 - 40 ס"מ בערך הגדלה

(בגיל 10 ימים בערך בקרה, אין הבדל מהותי)

(בגיל שבוע)

תשובה - ניתן לחשב לפי קלקולים אלו

אלון 1.5 מיליון × 2 = **3 מיליון**

1:2500

צופים

הקרקע לידר קומפ, קלקליה ושונים

לידר קומפ

התכנית ש.גרדי אדריכלים

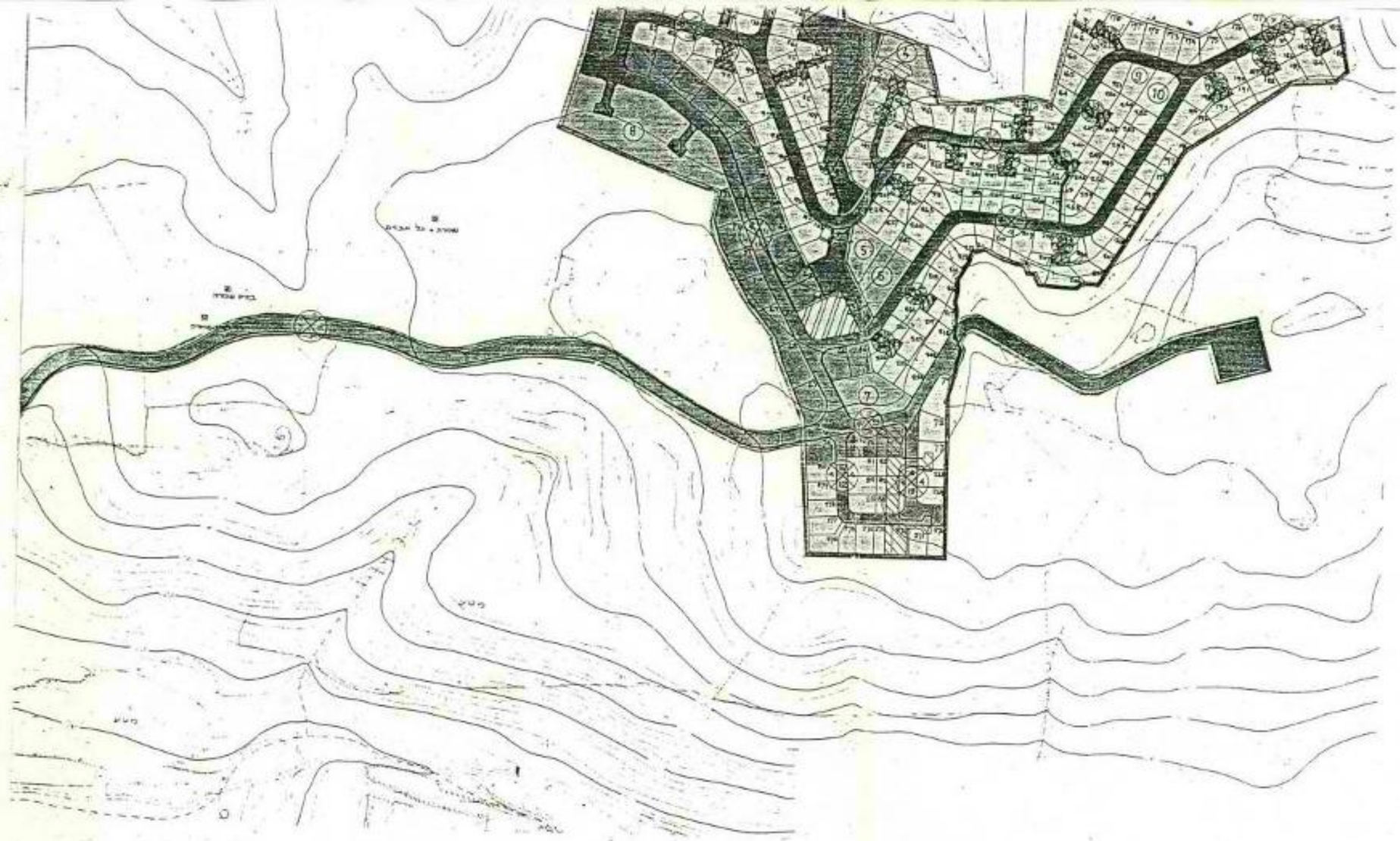
ש.גרדי אדריכל ומתכנן ערים

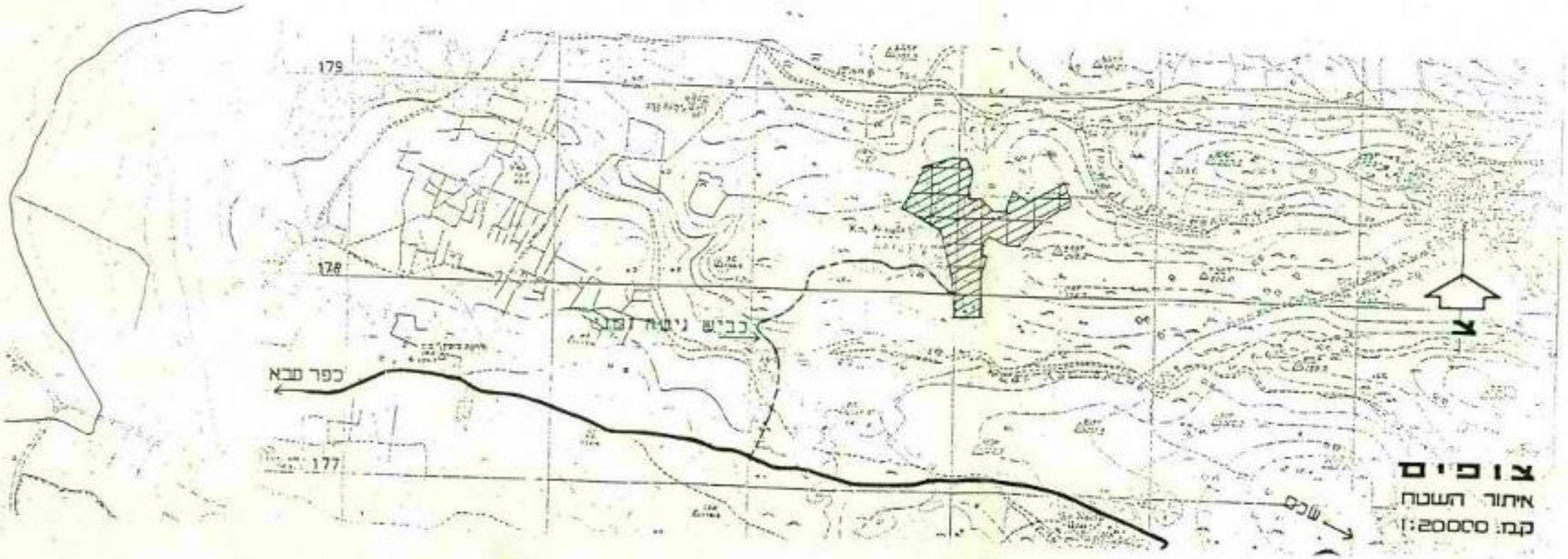
ע.שלמור אדריכל ומתכנן ערים

ה.שוורץ א.סיון

אדריכלים ומתכנני ערים

התוכנית 60.7 דונם





א

התכנית

מגורים א

מגורים ב

לבניני ציבור

צבורי פתוח

שירותים ציבוריים

קיימת

גישה למיגרשים

מוצעת

לביטול

מס 1

לת שטחים

	שטח במ"ר	אחוזים
מגורים א	172.057	29.05
מגורים ב	31.015	10.34
לבניני ציבור	23.570	7.86
ציבוריים פתוחים	14.100	4.97
	2.000	0.67
	53.310	17.77
שטח בבעלות היזמים	299.852	100
הפקעות מהיזמים	89.780	29.94
	24.288	
לי גישה	5.560	
ציבורי פתוח לבריכות מים		
הפקעות מבעלים אחרים	30.148	
שטח התכנית	330.000	

מס 2

וד שטחים לבניני ציבור

מגרש	היעוד	שטח במ"ר	מ"ה
1	א פעוטון + גן ילדים	1700	
2	רזרבה	610	
3	גן ילדים	1200	
4	רזרבה	6400	
5	א פעוטון + א גן ילדים	1600	
6	מקווה, בית כנסת, מרפאה	2000	
7	מתנס	2500	
8	בית-ספר יסודי + מרכז ספורט	10300	
9	פעוטון	1000	
10	גן ילדים	1200	

(1/6)

מרחב תכנון מקומי שומרון

תכנית מתאר מפורטת מס' .....

צו פינוי

הפקעות

פרק א': התכנית

1. המקום:	צופים, קואורדינטות 150,750 /170,250
2. גבול התכנית:	בהתאם לקו הכחול שבתשריט.
3. שם התכנית:	תכנית מתאר מפורטת מס' ..... צופים.
4. מסמכי התכנית:	תשריט בק"מ 1:2500
	נספח מס' 1 (תכנית מגמות לתכנון לעתיד)
	נספח מס' 2 (מיפוסי מגרשים)
	תקנות התכנית.
5. גמח התכנית:	כ- 770 דונם.
6. יוזמי התכנית:	לידר קומפני (קלקלית) בע"מ ד.נ. קדומים.
7. עורכי התכנית:	ש. גרדי, ה. שוורץ, א. סיוון -אדריכלים ומתכנני ערים.
8. בעלי הקרקע:	לידר קומפני בע"מ , הקרן לבאולת קרקע ליד מדרשה א"י קדומים ושונים.
9. מטרת התכנית:	א) קביעת יעודי הקרקע, וערכה הבנייתי בשטח התכנית.
	ב) חלוקת השטח בתחום חלב א' למגרשי בניה, לשטחים פתוחים, ~~לשרות-ציבור~~ לדרכים. לצרכי ציבור
	ג) קביעת הוראות לבניה.
	ד) קביעת השימושים המותרים באזורים השונים.
	ה) קביעת הנחיות תכנון בתחומים המיועדים לתכנון בעתיד. לפי שטח מס' 2 (תכנית מתאר לגיון ומעלה)

פרק ב': פירושים, מונחים והגדרות

1. כללי:	כל מונח שלא הוגדר במסגרת הוראות אלה, יהיה פירושו על פי הגדרתו בחוק התכנון ערים, כפרים ובנינים, מספר 79 משנת 1966 וצו מספר 418 (יהודה ושומרון), תשל"א - 1971.
2. הועדה:	הועדה המיוחדת להכנון ולבניה יומרון או מועצת התכנון העליונה, הכל לפי העניין.
3. איזור:	חלק הקרקע המתומן כמתחרים בצבע, מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו איזור ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה:	תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בנין:	קו מקביל לגבול המגרש, המונח אל הרחוב, או לגבולות המגרש האחרים, אשר חתכר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם הותר על פי החוק.
6. קו דרך:	קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל הדרכות (וכל הכלול במונח דרך).

7. שטח הבניה: השטח המירבי המותר לבניה. בשטח זה יכללו כל השטחים המקורים המיועדים לשימוש/רמש לשטח מקלט כנדרש ע"פ החוק.

8. גובה הבנין: גובה הבנין ימדד מהמפלס הממוצע של הקרקע הטבעית הגובלת בכל חלק של הבנין עד לנקודה הגבוהה ביותר של הגג או המעקה באותו חלק.

פרק ג': הסימונים בתשריט

אזור		הסימון בתשריט
מגוריים א'	-	כתום
מגוריים ב'	-	כחול
מגוריים ב/1	-	כחול עם קווים אלכסוניים בחולים
בניני ציבור	-	חום
אזור מסחרי	-	אפור
שטח ציבורי פתוח	-	ירוק
דרך כוללת	-	אדום
גבול התכנית	-	קו כחול עבה
גבול שלב א'	-	קו כחול מקוטע
שטח להכנון בעתיד	-	קווים אלכסוניים יחודיים.
גבול מגרש	-	קווים אלכסוניים אקומאים

פרק ד': הנחיות יחודיות, הוראות ביצוע ההכנית

1. שימוש בקרקעות ובבנינים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית מלבד התכליות המפורטות ברשימת התכליות לבני האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. תנאים מיוחדים: הוועדה המקומית לא תאשר הכנת בניה אלו אם כן מולאים התנאים דלהלן:

א) הוכנה תכנית חלוקה המבוססת על מדידת השטח ע"י מודד מוסמך בכל אזור ואזור.

ב) הוכנה ע"י מודד מוסמך תכנית מדידה של המגרש בק"מ 1:250 שבה סומנו חווי הגובה וכן כל העצמים הקיימים בשטח, גובה הכביש הגובל במגרש וכן קו הקיר של מבנים הקיימים במגרשים הסמוכים, וכן חאי ביוב, חווי טלפון וחשמל, וכן כל עצם או ענין אחר הנדרש לצורך בדיקת התכנית - הכל לשביעות רצונה של הוועדה.

ג) נקבעו התנאים והובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע ההכנית לשביעות רצון הוועדה.

ד) יובטחו מקומות חניה בהתאם להוראות תכנית זו לשביעות רצון הוועדה.

פרק ה': רשימה ההכליות, שימושים, הגבלות בניה ותנאים

1. כללי:

א) לגבי הכליות שלא הוזכרו ברשימת ההכליות תקיש הוועדה ע"פ השוואה להכליות הנזכרות.

ב) קביעת ההכליות בשטחים המיועדים למסחר תהיה ע"פ תרוגרמה ותכנית בינוי כפי שיאושרו ע"י הוועדה.

ג) בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מההכליות המותרות על פי רשימה זו של ההכליות.

~~ד) קביעת ההכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של המרכז והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.~~

2. אזור לתכנון בעתיד:

א) יעודו והכנונו של אזור זה יקבעו בתכנית מפורטת שתוכן בעתיד כפי שתאושר ע"י הוועדות.

3. <u>הוראות כלליות לאזורי מגורים:</u>

א) קביעת הנחיות ע"י הוועדה -

הוועדה רשאית לקבוע הנחיות ומגבלות לגבי תכנון הבנינים חוצרי הבניה, פתוח המגרשים וכדו' על מנת לשמור על חזות אסטטית כללית של הרחוב ולצורך מניעת הפרעות והאוב בין מגרשים שכנים.

ב) שימושים -

השימושים המותרים הם מגורים לבני אדם וכן בסודיו, חדר עבודה או מקרר לבעלי הקצועות חופשיים וזאת בתנאי שהם מהווים חלק מן הדירה ומיועדים לגרים בדירה, וכן בתנאי שאינם גורמים לפגיעה מכל סוג שהוא לשביעות רצונה של הוועדה.

ג) מגורי הורים -

הוועדה תהיה רשאית להתיר בהוך התחומי הבית מגורי הורים שלהם תוקצה מערכת שרותים ומטבחון נפרדים וזאת בתנאי שהגישה למגורי ההורים תהיה מתוך הבית.

ד) ח נ י ה -

לכל יחידת מגורים יובטח מקום חניה אחד למחות בתוך תחום המגרש. במקרים מיוחדים כשהפרשי הגובה בין הכביש והמגרש אינם מאפשרים זאת לדעת הוועדה, רשאית הוועדה לוותר על הנאי זה.

ה) מ ו ס ך -

בנוסף לשטחי הבניה מותרים לפי הוראות הבניה זו, רשאית הוועדה להתיר הקמת מוסך כדלקמן:

1. צורתו וגובהו של המוסך יהא בהתאם להוראות הוועדה.
2. מקום המוסך יהיה על גבול המגרש הצדדי ובמרחק של 2 מ' מגבול המגרש הקדמי.
3. שטח הבניה המירבי של המוסך יהיה 20 מ"ר.

ו) מ ר ת ף -

בנוסף לשטח הבניה המותר ע"פ הכניה זו, תותר בנית מרתף לכל יחידת מגורים בתנאים הבאים:

1. שטח הבניה המירבי יהיה 40 מ"ר.

2. רוב שטח המרתף יהיה מתחת למפלס הקרקע הטבעית הגובלת.

3. גובה המרסף יהיה 2.30 מ'.

ז) מספר הקומות -

מספר הקומות המירבי המותר באזורי המגורים יהיה 2, פרט למבנה יציאה לגג/למרתף.

ח) מבנה יציאה לגג -

הוועדה רשאית להתיר הקמת מבנה יציאה לגג החורג מהגובה המותר וזאת בתנאים הבאים:

1. שטח המבנה יכלול רק את המדרגות ומשטח יציאה.

2. גובה המבנה יהיה 2.50 מ'.

ט) גובה הבנינים -

הגובה המירבי של בנינים בעלי גג שטוח יהיה 8.0 מ'.

הגובה המירבי של בנינים בעלי גג משופע יהיה 9.0 מ'.

י) בתים דו-משפחתיים -

באזור מגורים א' הותר בניתם של בנינים דו-משפחתיים על שני מגרשים צמודים בעלי קיר משותף בתנאים הבאים:

1. הבקשה הידון ותאושר ע"פ הכניה המותאמת לשני המגרשים.

2. יהיה תאום הכנוני ואדריכלי לשביעות רצון הוועדה.

3. הבקשה תהיה חתומה ע"י שני בעלי המגרשים.

4. אזור מגורים א':

א) שטח מינימאלי של המגרש: 550 מ"ר

ב) מספר יח' הדיור במגרש: אחת.

ג) שטח הבניה: 175 מ"ר אך לא יותר מ- 100 מ"ר בקומה אחת. שטח בניה מינימאלי 75 מ"ר ,

ד) קוו הבנין בצד תדרך: בהתאם למסומן בתשריט.

ה) קוו הבנין בצד כביש הגישה: בהתאם למסומן בתשריט.

ו) קוו הבנין האחורי: 7.0 מ'.

ז) קווי הבנין הצדדיים: 4.0 מ'.

ח) למרות האמור לעיל תהיה הוועדה רשאית לדרוש, במקומות שתראה לנכון, קווי בנין והכנון הבנינים בהתאם להנחיות שבנספח מס' 2 לתכניה.
עם זאת אין לראות את סימון הבנינים עצמם באותה הכניה כמחייבים אלא כהנחיה כללית בלבד.

5. אזור מגורים ב':

א) שטח מינימאלי של המגרש: 800 מ"ר

ב) מספר יח' הדיור במגרש: שתיים.

ג) שטח הבניה: 150 מ"ר בכל יח' דיור, אך לא יותר מ- 100 מ"ר בקומה אחת.

ד) קוו הבנין בצד הדרך: בהתאם למסומן בתשריט.

ה) קוו הבנין בצד כביש הגישה: בהתאם למסומן בתשריט.

ו) קווי הבנין הצדדיים: 3.5 מ'

ז) קוו הבנין האחורי : 7.0 מ'.

6. אזור מגורים ב/1:

א) הכל כמו אזור מגורים ב', אך הבנינים יתוכננו בצורה מדורגת בכוון ניצב לקוו הגובה.

ב) למרות האמור בסעיף א' לעיל קווי הבנין הצדדיים: 4.0 מ'.

7. אזור לבניני ציבור:

א) שימושים: השימושים המותרים הם מוסדות ציבור שלא למטרת עסקיה רווחים כגון מוסדות דת, חינוך, תרבות, אמועדונים, בריאות, מינהל וכדו'.

ב) בניה: יובטחו מקומות חניה בתוך תחום המגרשים בהתאם לדרישות הוועדה.

ג) מספר הקומות: שלוש.

ד) שטח הבניה: לא יותר מ- 30% בבנינים בני קומה אחת.
55% בבנינים בני שתי קומות
75% בבנינים בני שלוש קומות
הכל מחושב משטח המגרש המיועד לאותו מבנה.

8. אזור מסחרי:

א) השימושים: חנויות, משרדים מסחריים, בנקים, שרותים אישיים, וכדו'.

ב) מספר הקומות: שלוש.

ג) שטח הבניה: לא יותר מ - 100%.

ד) קוו הבנין: בצד הדרך כמסומן בתשריט.
בצד האחורי: 6.0 מ'.
קווי הבנין הצדדיים: 3.5 מ'.

9. שטחים ציבוריים פתוחים:

א) שימושים: שטחי גינון נטיעות ומשחק.

ב) פעולות בניה: בשטח ציבורי פתוח יותרו פעולות הבניה כדלקמן:

1. עבודות פיתוח ובניה המיועדות לגינונו והתקנתו של השטח לשימוש הציבור כגון ספסלים, סככות צל וכדו'.

2. מגרשי ספורט ומתקני משחק.

3. מקלטים ציבוריים.

4. מבנים ומתקנים הדרושים לשרותים הנדסיים הציבוריים כגון בריכות מים, מבנים לטרנספורמטורים, מתקני ביוב וכדו'.

5. מבנים הדרושים לאחזקת הגן ולטיפולו.

10. איסור לתקון ולתיקון:
א) הוראות תכנית זו יהיו בהתאם לתקנות או חוקות מקומיות ככל שיאושרו מזמן לזמן הרשות העליונה.
ב) נסתה מס' 1 מואלו את מתאמות הרשות באותו אזור לתאמות הטיטת הראשות ומיקום מוסקות תליקוו המתקנים אין אין בו מתאם קבועה צבועות בוה אוב צבע אחרת.

פרק ו': דרכים, נטיעות וקירות גבול

1. איסור בניה ועבודות בדרכים ובשבילים: אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, שביל ושדרה תולכי רגל, כל בנין ולעשות עליו כל עבודות חוץ מעבודה הקשורה עם סלילה הדרך, השביל, השדרה, אחזקתם ותיקונם באישור הועדה. ~~בהתאם לסעיף 9 בפרק ה'~~ והינתן לפרק ד' סעיף 9.

2. סילוק מפגעים: תועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, שדרה או שביל להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחמומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו-כן לקצץ או לזכור עצים ושיחים או למלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך, שדרה או שביל שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בהם.

3. נטיעות עצים ושמירתם: תועדת רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח הבניה זו לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים בטקומות שיקבעו על ידי הועדה, להגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על מי מעיף לעיל לאחר ההוראות משך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית החוקית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו.

פרק ז': השפכים, ניקוז, הביוב, אספקת מים וסילוק אשפה:

1. כ ל ל י: אספקת המים, הביוב, הטיפול והסילוק של האשפה בשטחים בתחום תכנית זו וכן נקוזם והיעולם של השטחים, ייעשו לשביעות רצונה של הועדה ורשויות הבריאות הרלוונטיות.

2. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב והיעול: הועדה רשאית לחייב את המשקיעים או בעלי הקרקע להקצות הקרקע הדרושה למערכות מים, ביוב וניקוז מים ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז, הביוב והיעול.

3. שמירה על הבריאות: יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

4. ניקוז: הועדה רשאית להורות בתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אחר או אותה הקרקע עליה מוגשת הבקשה להקמת בית או סלילת דרך, שדרה או שביל.

5. ביוב: כל בנין בשטח של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישה הועדה.

6. חיוב מעבר מי גשמים וביוב: הועדה תהיה רשאית לחייב כל בעל מגרש להמנע מביצוע כל עבודה או לאפשר ביצוע עבודות או אמצעים הדרושים לצורך ניקוז מי גשמים או העברת קווי ביוב ~~מהסגדש או המגרשים הגובלים~~ וזאת במידה שלא ניתן, לדעת הועדה, לנקז ~~אותו מגרש או מגרשים~~ או לחבר לרשת הביוב דרך שטחים או דרכים ציבוריים.

7. מים: הועדה תאשר פיתוח לאספקת מים מתואמת עם התכניות הכלליות של התשתית ההנדסית של היישוב.

8. תיאום: בכל הענינים הנדונים במרק זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות הציבוריות העוסקות בנושאים אלה.

פרק ה': הגבלות

1. הסרת מבנים זמניים: הועדה רשאית לצוות על הריסתם של מבנים זמניים, ההריסה תבוצע ע"י בעלי המבנה ועל חשבונו.

2. תכניה בינון ופתוח: הועדה לא תאשר בקשה להיתר בניה, אלא אם כן צורפה אליה לשביעות רצונה תכניה לבינון ולפיתוח של המגרש הכוללת גבהי קרקע סופיים, נטיעות, גדרות תומכים, שבילי הליכה, מסתור כביסה ומתקן לפחי אשפה. מונה-מים ומיכל דלק תת-קרקעי כולם או חלקם, כנדרש לדעתה באותו מגרש. הוועדה לא ~~[illegible]~~ תאשר הקמת תוקות תמרי תזרות או מלוים המוקמים מתוכת של סבו מעל מעל מעלה הקרקע הסביבה באותו מקום.

3. מתקנים על הגגות:
   א. הועדה רשאית לקבוע, לאשר או לאסור צורתם החיצונית ומידותיהם של כל מתקן לדריו, טלויזיה מים, גז, מרסומה או כל מתקן אחר שיותקן על גג.
   ב. בגגות שטוחים תוחר הצבתם של קולטים לדודי שמש בתנאי שישולבו בצורה שתניח את דעת הועדה בתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יהיו הקולטים צמודים לגג משופע והדודים יוסתרו מאחוריו.

4. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם: על פי התקנות הקיימות באיזור.

5. פקוח על הבניה: הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפקוח על בצוע ההכנית.

6. מקלטים: יוקמו מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה.

פרק ט': סמכויות מיוחדות

7. מניעת מטרד: הועדה תהיה מוסמכת להתנות תנאים לכל היתר בניה או בהיתר לשימוש קרקע או בנין שיהיו דרושים לדעתה, למניעת כל מטרד שמקורו בשאון, רעידה, אורור לקוי, תאורה פגומה, עשן, ריחות, יתושים, זבובים, מזיקים, מטולה מלאכה או הרושת או כל מטרד אחר, העלול להגרם לסביבה בגלל אותה עבודה, פעילות או שימוש.

8. שיקול דעת: הועדה תהא רשאית לקבוע עקרונות, הגבלות וחיובים כלליים לגבי צורתם החיצונית של בנינים, השימוש בחומרים וכיוצא באלה, וזאת כדי לשמור על אופיו החזותי של היישוב.

פרק י': הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכניה זו לדרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ובניני ציבור יועברו ללא הכורה ע"ש הרשות המקומית תוך 6 חודשים מיום אישור התכנית כחוק ובהעדר רשות כזו באותו יום - מיד עם הקמתה.

ת ה י מ ו ת

היזם:	המתכנן:	בעלי הקרקע:
_____	_____	_____

א י ש ו ר י ם

ללא קוים

חוק השמוש והחזקה של תאגידים בנכסי דלא ניידי מס' 40 לשנת 1953.

ה י ת ר

בתוקף סמכותי כראש המנהל האזרחי על פי סעיפים 2 ו- 3 לצו זוק השימוש והחזקה (תצרוף) של האישיות המשפטית בנכסי דלא ניידי (יהודה ושומרון) (מס' 419), תשל"א - 1971 (להלן - "החוק") הנני מתיר לתאגיד הקרן לגאולת קרקע שליד מדרשת א"י בע"מ לרכוש/~~להחזיק/לקבל בעלות~~* ולהשתמש במקרקעין המתוארים להלן גם אם לא קויימו התנאים המפורטים בסעיפים 5(ג) ו- 8(א) לחוק השימוש והחזקה (תצרוף) של האישיות המשפטית בנכסי דלא ניידי מס' 61 לשנת 1953.

היתר זה הינו במקום כל הסכמה או אישור הנדרש בחוק האמור.

תאור המקרקעין:

ג'ינסאפוט	3	35	
שם הישוב/הכפר	גוש/~~חלקה מקבלת~~	חלקה/מרקע	כתובת

כ' שבט תש"מ.

9 בינואר 1983

שלמה אליה

ראש המנהל האזרחי

יהודה ושומרון

בקשה מס' 4/83

* מחק את המיותר.

הערות:

א. מופנית תשומת לבו של המבקש לצורך בבדיקה שזכון העסקה כשרה ושלא נעשה מעשה הרגזה וכן לכך שהעסקה היתה על אחריותו הבלעדית של המבקש ושזיון בהעבקת ההיתר מעין זישור לכשרותה של העסקה זו לזכויותיהם הקנייניות של המוכרים במקרקעין בטוא העסקה.

ב. היתר הרכישה אינו מהווה רשיון לבניה או לשימוש אחר בקרקע הנרכשת ואינו בא במקום רישום בלשכת המקרקעין או רישום או רשיון אחר הנדרשים לפי כל דין ותחיקת במחוז.

צו בדבר עסקות במקרקעין (יהודה ושומרון) (מס' 25) תשמ"ז - 1967

ר ש י ו ן לבקשה מס' 4/83

בתוקף סמכותי לפי סעיף 2 לצו בדבר עסקות קרקעין (יהודה ושומרון) (מס' 25), תשמ"ז - 1967 תנני מרשה בזאת ל:

הקרן לגאולת קרקע שליד מדרשת א"י בע"מ

שם מרשי ומרשתה שם המאגיד

לעשות עסקה רכישת קרקע במקרקעין המתוארים להלן:

ג'נין	3	35	
העיר/הכפר/המקום	גוש/גוש פיסקלי	חלקה	כתובת / מוקע

כ"ו בשבט תש"מג

9 בפברואר 1983

קצין מטה רשום מקרקעין

הרשות - המוסמכת

הערות:

א. מובנית המטרה לבו של המבקש לצורך בבדיקה מאבן העסקה כמרה והלא נעשה מעשה הונאה, וכן לכך שהעסקה הינה על אחריותו הבלעדית של המבקש ומאין בהענקת הרשיון מעין איסור לכסרותה של העסקה או לזכויותיהם של המוכרים במקרקעין נשוא העסקה.

ב. [illegible] לבנות או לשימוש אחר בקרקע [illegible] בא במקום רישום בלשכת המקרקעין או ריקום ריסיון אחר הנדרשים לפי כל דין ותחיקת בשחון.

צו בדבר עסקות במקרקעין (יהודה ושומרון) (מס' 25) תשמ"ז - 1967

ר ש י ו ן לבקשה מס' 2/83

בתוקף סמכותי לפי סעיף 2 לצו בדבר עסקות במקרקעין (יהודה ושומרון) (מס' 25), תשמ"ז - 1967 הנני מרשה בזאת ל:

הקרן לגאולת קרקע שליד מדרשת א"י בע"מ
שם המאגיר

שם מרשי ומרשתה

לעשות עסקת רכישת קרקע במקרקעין המתוארים להלן:

ג'יוס	3	628	
בנגר/הכפר/המקום	גוש/גוש פיסקלי	חלקה	כתובת / מקום

כו בשבט תש"מג.

9 בפברואר 1983

3.

קצין מטה רשום מקרקעין
הרשות - המוסמכת

הערות:

א. מופנית תשומת לבו של המבקש לצורך בבדיקה מאכן העסקה כשרה ושלא נעשה מעשה הונאה, וכן לכך שהעסקה הינה על אחריותו הבלעדית של המבקש ושאין בהענקת הרשיון מעין איסור לכשרותה של העסקה או לזכויותיהם של המוכרים במקרקעין נשוא העסקה.

ב. [illegible] לבנות או לשיפוט אחר מקרקע [illegible] בא במקום רישום בלשכת המקרקעין או רישום רישיון אחר הנדרשים לפי כל דין ותחיקת בטחון.

חוק השמוש והחזקה של תאגידים בנכסי דלא ניידי מס' 40 לשנת 1953.

ה י ת ר

בתוקף סמכותי כראש המנהל האזרחי על פי סעיפים 2 ו- 3 לצו חוק השימוש והחזקה (תצרוף) של האישיות המשפטית בנכסי דלא ניידי (יהודה ושומרון) (מס' 419), תשל"א - 1971 (להלן - "החוק") הנני מתיר לתאגיד הקרן לגאולת אדמה שליד מדרשת א"י בע"מ לרכוש/~~לשכור~~/~~לקבל בעלות~~* ולהשתמש במקרקעין המתוארים להלן גם אם לא קיימו התנאים המפורטים בסעיפים 5(א) ו- 8(א) לחוק השימוש והחזקה (תצרוף) של האישיות המשפטית בנכסי דלא ניידי מס' 61 לשנת 1953.

היתר זה הינו בכפוף לכל הסכמה או אישור הנדרש בחוק האמור.

תאור המקרקעין:

ג'יוס	3	628	
~~שם העיר~~/הכפר	~~גוש~~/גוש פיסקלי	חלקה/מדקע	כתובת

כ"ו אדר תש"ל.

ב' פברואר 19

שלמה אליה

ראש המנהל האזרחי

יהודה ושומרון

בקשה מס' 2/83

* מחק את המיותר.

הערות:

א. מופקדת תשומת לבו של המבקש לצורך בבדיקה שאכן העסקה כשרה ושלא בעשה מעשה הוגזה וכן לכך שהעסקה היתה על אחריותו הבלעדית של המבקש ושאין בהעבקת ההיתר מעין אישור לכשרותה של העסקה או לזכויותיהם הקניינית של המוכרים במקרקעין בשוא העסקה.

ב. היתר הרכישה אינו מהווה רשיון לבניה או לשימוש אחר בקרקע הנרכשת ואינו בא במקום רישום בלשכת המקרקעין או רישום או רשיון אחר הנדרשים לפי כל דין ותחיקת בתחון.

צבא הגנה לישראל

צו בדבר איסור על עיסוק

תקנות הפיקוח על עבודתם של זרים

בתוקף סמכותנו כרשות המוסמכת לענין הצו בדבר איסור על עיסוק (אזור יהודה ושומרון) (מס' 65) תשמ"ז - 1967 ולענין תקנות הפיקוה על עבודתם של זרים, תקנות מס' 4 לשנת 1948 הננו מעניקים בזאת ל-

לידר קומפני (קלקליה) בע"מ

היתר עיסוק בעיסוקים דלהלן, עד כפה שאין בהם משום סתירה לדין ולתחיקת הבטחון החלים באזור

רכישה ופיתוח קרקעות באזור ג'יוס

ואלה תנאי ההיתר מבלי לגרוע מהאמור לעיל:

א. לא תבוצע על עסקה במקרקעין באזור ללא קבלת היתר לפי הצו בדבר ייסקאות במקרקעין (מס' 25) (אזור יהודה ושומרון) תשכ"ז - 1967 ולפי חוק לשימוש וחזקה בנדל"ן ע"י האישות המשפטית, מס' 61 לשנת 1953.

ב. החברה מחוייבת לקבל כל הרשיונות הנדרשים בדין ובתחיקת הבטחון לפעולותיה.

ג. כל עיסקת מקרקעין על ידי החברה תיעשה לאחר קבלת אישור ראש ענף השתיה ופריטה במינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון.

ד. כל העברת מניות בחברה זו הקצאתן וכן התלטה על פרוק החברה מחייבת איפורנו.

ה. כוחו של היתר זה יפה עד ליום 1 אפריל 1984.

ו. היתר זה אינו פוטר את החברה מלהושם ברשם החברות ברמאללה.

הרשות המוסמכת

דוד אברהמי, סא"ל

ראש ענף כלכלה

ציון סעד, סא"ל

ראש ענף מינהל ושרותים

י"ח בניסן תשמ"ג

1 באפריל 1983

צבא הגנה לישראל

צו בדבר איסור על עיסוק

תקנות הפיקוח על עבודתם של זרים

בתוקף סמכותנו כרשות המוסמכת לענין הצו בדבר איסור על עיסוק (אזור יהודה ושומרון) (מס' 65) תשכ"ז - 1967 ולענין תקנות הפיקוח על עבודתם של זרים, תקנות מס' 4 לשנת 1948 הננו מעניקים בזאת ל-

לידר קומפני (קלקליה) בע"מ

היתר עיסוק בעיסוקים דלהלן, עד כמה שאין בהם משום סתירה לדין ולהחיקת הבטחון החלים באזור

רכישה ופיתוח קרקעות באזור ג'יוס

ואלה תנאי ההיתר מבלי לגרוע מהאמור לעיל:

א. לא תבוצע על עסקה במקרקעין באזור ללא קבלת היתר לפי הצו בדבר הקנאת מקרקעין (מס' 25) (אזור יהודה ושומרון) תשכ"ז - 1967 ולפי חוק לשימוש וחזקה בנדל"ן ע"י האישות המשפטית, מס' 61 לשנת 1953.

ב. החברה מחוייבת לקבל כל הרשיונות הנדרשים בדין ובהחיקת הבטחון לפעולותיה.

ג. כל עיסקת מקרקעין על ידי החברה תיעשה לאחר קבלת אישור ראש ענף תשתית ופריסה במינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון.

ד. כל העברת מניות בחברה או הקצאתן וכן החלטה על פרוק החברה מחייבת אישורנו.

ה. כוחו של היתר זה יפה עד ליום 1 אפריל 1984.

ו. היתר זה אינו פוטר את החברה מלהושם ברשם החברות ברמאללה.

הרשות המוסמכת

דוד אברהמי, סא"ל
ראש ענף כלכלה

ציון סעד, סא"ל
ראש ענף מינהל ושרותים

י"ח בניסן תשמ"ג

1 באפריל 1983

סוכובולסקי — הרטבי — שנקר
SUCHOVOLSKY — HARTAVI — SHENKAR
LAW OFFICE — משרד עורכי־דין

ABRAHAM SUCHOVOLSKY אברהם סוכובולסקי
AVIVA SUCHOVOLSKY אביבה סוכובולסקי
ZEEV HARTAVI זאב הרטבי
REUVEN SHENKAR ראובן שנקר
LINDA SHENKAR לינדה שנקר

TEL-AVIV
PINKAS ST. 37
TEL. (03) 45 64 75

תל־אביב
רח' פנקס 37
טל. 45 64 75

REF. ..... מס'

25.3.83 תל־אביב

לכבוד
שלהבת השומרון, בע"מ,

אני החתום מטה, משה גליק, עו"ד, מאשר בזאת כי הנני מטפל ברישום הקרקעות המצויות באדמות הכפר גיוס שבשומרון, גוש 3 חלקות _____, בלשכת רישום המקרקעין ביו"ש.

בכבוד רב,

משה גליק, עו"ד.

SHALOM GARDI Architect and Town-Planner.
Sderot-Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 :טל

שלום גרדי אדריכל ומתכנן ערים
שדרות-חן 57 תל-אביב 64167
ה. שוורץ
א. סיון
אדריכלים ומתכנני ערים.

ח' באייר תשמ"ג
21.4.83

"צ ו פ י ם"

N פרוגרמה וחישוב שטחים ציבוריים לכל שטח התכנון

1. שטחים

ס"ה שטח התכנון		770 ד'
מהנ"ל למגורים 30% - 770	= 539	
מהנ"ל מגרשים חד-משפחתיים של 550 מ"ר	70%	
מהנ"ל מגרשים דו-משפחתיים של 800 מ"ר	20%	
מהנ"ל מגרשים טוריים (200 מ"ר ליחידה)	10%	

2. חישוב מס. יח' הדיור

חד משפחתיים	539 × 7/10 : 0.550 =	686
דו משפחתיים	539 × 2/10 : 0.800 ×2 =	270
טוריים	539 × 1/10 : 0.200 =	270
ס"ה מספר יח' הדיור		1,226

3. אוכלוסיה

בהתחשב בסוג האוכלוסיה הצפוי (צעירים, בחלקם דתיים) נלקח בחשבון גודל משפחה ממוצעת של 5 נפשות (במקום 3.8 ארצי) וגודל שנתון ממוצע של 3% מהאוכלוסיה (במקום 2% ארצי).

לפי זה:

גודל האוכלוסיה	1226 × 5 =	6,130
גודל שנתון ממוצע	6130 × 3% =	184

4. מוסדות ציבור

א. פעוטונים (3 שנתונים)

0 - 1¼ 15 - 18 בכיתה (תינוקות)
1¼ - 2¼ 20 בכיתה (פעוטות א')
2¼ - 3 20 בכיתה (פעוטות ב')

2/...

Residence: Krinizi 81 Ramat-Gan 52423 Israel tel: 03-730536 :מענן: קרניצי 81 רמת גן 52423 ישראל טל

SHALOM GARDI Architect and Town-Planner. שלום גרדי אדריכל ומתכנן ערים
Sderot-Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 טל: שדרות-חן 57 תל-אביב 64167
ה. שוורץ
א. סיוון
אדריכלים ומתכנני ערים.

השטחים הדרושים:

תינוקות	15 : 184	=	12 כיתות
פעוטות א'	20 : 184	=	9 כיתות
פעוטות ב'	20 : 184	=	9 כיתות
	סה"כ		30 כיתות

דרושים 6 מיבנים של 5 כיתות כ"א

ס"ה השטח הדרוש 1.0 × 6 = 6.0 ד'

ב. <u>גני ילדים</u> (3 שנתונים)

4 - 3 טרום חובה

5 חובה

מס. תלמידים בכיתה 35 - 30

השטחים הדרושים:

מס' כיתות לכל שנתון 32 : 184 = 6

ס"ה ל - 3 שנתונים 18

דרושים 9 מיבנים של 1.2 ד' כ"א סה"כ 10.8 ד'
(מהם 3 צמודים לבי"ס יסודי).

ג. בי"ס יסודי (6 שנתונים)

מס. התלמידים בכיתה 35 - 30

מס. כיתות בשנתון 6

ס"ה מס. הכיתות 6 × 6 = 36

השטח הדרוש הוא 18 ד' (או שני בתי ספר בשטח של 9 ד' כ"א).

ד. <u>מתנ"ס</u>

אולם הופעות		800 מ'ר
מועדון למבוגרים		300 מ'ר
חדרי חוגים 5×30	=	150 מ'ר
ס פ ר י ה		200 מ'ר
מועדונים לנוער		500 מ"ר
ס"ה שטחי רצפות		1,950 מ'ר
השטח הדרוש		6.0 ד'

3/...

Residence: Krinizi 81 Ramat-Gan 52423 Israel tel: 03-730536 מגון: קרניצי 81 רמת גן 52423 ישראל טל:

SHALOM GARDI Architect and Town-Planner, שלום גרדי אדריכל ומתכנן ערים
Sderot-Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 טל: שדרות-חן 57 תל-אביב 64167
ה. שורץ
א. סיון
אדריכלים ומתכנני ערים.

ה. מרכז ספורט

המרכז כולל: כדור רגל קטן
כדור יד
כדור סל
כדור עף
טניס
מסלולי ריצה, קפיצה
משטח הדיפה
משטח דשא להתעמלות
אולם ספורט
בריכת שחיה

השטח הדרוש 20.0 ד'

(במידה שצמוד לבי"ס ניתן לצמצם את השטח בכ - 5.0 ד').

ו. בריאות

דרוש מבנה למרפאה ותחנה לאם ולילד.
(המבנה יכלול גם את מגן דוד אדום).

דרושה מרפאה של 1000 מ'ר לכל 8,000 - 9,000 תושבים.

ב"צופים" יכלול שטח זה גם את מד"א והתחנה לטיפול באם ובילד.

סה"כ השטח הדרוש 1.5 ד'

ז. בתי כנסת

ביכ"ס מרכזי בן 800 מ'ר שטח הקרקע הדרוש: 2.0 ד'
ביכ"ס שכונתי בן 250 מ'ר שטח הקרקע הדרוש: 0.75 ד'

סה"כ 2.75 ד'

ח. מקווה

דרוש מקווה אחד בן 250 מ'ר

השטח הדרוש 0.75 ד'

ט. שרותים ציבוריים ומרכז מינהלי

מד"א - כלול במרפאה.

כיבוי אש - מתקן אזורי מחוץ ליישוב.

מרכזית טלפונים - דרוש 0.5 ד'

מועצה מקומית - 650 מ'ר השטח הדרוש 2.5 ד'

סה"כ השטח הדרוש 3.0 ד'

4/...

Residence: Krinizi 81 Ramat-Gan 52423 Israel tel: 03-730536 מענו: קרניצי 81 רמת גן 52423 ישראל טל:

SHALOM GARDI Architect and Town-Planner, שלום גרדי אדריכל ומתכנן ערים
Sderot-Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 טל: שדרות-חן 57 תל-אביב 64167
ה. שוורץ
א. סיון
אדריכלים ומתכנני ערים.

י. מ ס ח ר

ס"ה שטח המסחר לפי 0.25 מ'ר לנפש - 1550 מ"ר

מהנ"ל צרכניה	1000 מ'ר
שרותים אישיים	250 מ'ר
ב נ ק	100 מ'ר
ד ו א ר	100 מ'ר
משרדים שונים	100 מ'ר
ס"ה	1,550 מ'ר

בשטח הדרוש: כ - 7.5 ד'

5. סה"כ השטחים הדרושים

למבני ציבור	48.8 ד'
למסחר	7.5 ד'
למרכז ספורט	20.0 ד'
שטחים פתוחים לפי 7.0 מ'ר לנפש	43.0 ד'
ס"ה	119.3 ד'

ב פרוגרמה וחישוב שטחים לשטח בתכנון המפורט

1. שטחים

ס"ה שטח ברוטו	57,253
	232,912
	84,842
ס ה "כ	375,007 ד'

מהנ"ל למגורים

30% - 375 = 262 ד'

מהנ"ל מגרשים חד-משפחתיים של 550 מ'ר 80%

מהנ"ל מגרשים דו משפחתיים של 800 מ'ר 20%

2. מספר יח' הדיור

381 = 262 × 4/5 : 0.550

131 = 262 × 1/5 : 0.800 ×2

512

5/...

Residence: Krinizi 81 Ramat-Gan 52423 Israel tel: 03-730536 מענן: קרניצי 81 רמת גן 52423 ישראל טל:

SHALOM GARDI Architect and Town-Planner.
Sderot-Chen 57 Tel-Aviv 64167 tel: 03-222649 :טל

שלום גרדי אדריכל ומתכנן ערים
שדרות-חן 57 תל-אביב 64167
ה. שורץ
א. סיון
אדריכלים ומתכנני ערים.

3. <u>אוכלוסיה</u>

גודל האוכלוסיה (לפי 5 נפשות למשפחה)

2560 = 512 × 5

גודל השנתות (לפי 3% מהאוכלוסיה)

77 = 2560 × 3%

4. <u>השטחים הדרושים</u> (מתוך יתרת לאוכלוסיה הכללית)

מבני ציבור $20.50 = 49 \times \frac{2560}{6130}$

מסחר $3.13 = 7.5 \times \frac{2560}{6130}$

ספורט ושטחים פתוחים $26.30 = 63 \times \frac{2560}{6130}$

ד' 49.93

בכבוד רב,

שלום גרדי.

Residence: Krinizi 81 Ramat-Gan 52423 Israel tel: 03-730536 :מגון: קרניצי 81 רמת גן 52423 ישראל טל

[illegible]

[illegible]

[illegible]

- 7 -

[illegible]. [illegible]

[illegible] (cost of [illegible] terrace)

[illegible] = [illegible]

[illegible] (cost of [illegible])

[illegible] = [illegible]

[illegible]. [illegible]

[illegible] = [illegible]

[illegible] = [illegible]

[illegible] = [illegible]

[illegible] = [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

זכרון דברים

שנערך ונחתם היום 22 בחודש דצמבר שנת 1982 בתל-אביב.

ב י ן

הקרן לגאולת קרקע שליד מדרשת א"י קדומים (אלון מורה) (להלן" הקרן")

ל ב י ן

חנוך דרזביץ בשמו ובשם חברות ו/או תאגידים אחרים
(להלן " החברה") כח המאגדים ב הרצליה ב .

הואיל והקרן והחברה מעוניינות לרכוש במשותף חלקת אדמה, בשטח של כ-300 דונם באדמות הכפר גדוס שבשומרון בגוש פיסקלי מס. 3 (להלן "הקרקע").

והואיל והקרן והחברה מעוניינות למכור במשותף ללקוחות פרטיים במסגרת שיווקם ישוב יהודי על הקרקע.

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם דלקמן:

1. המבוא לזכרון דברים זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. הקרן והחברה מסכימות בזה לרכוש את הקרקע ולמכרה ללקוחות פרטיים במשותף כאשר לכל אחת מהם מחצית מן הזכויות והחובות של העיסקה נשואת זכרון דברים זה (להלן "העסקה המשותפת").

3. הקרן מצהירה בזאת כי שלמה על חשבון רכישת הקרקע עבור העסקה המשותפת סך השווה לכ- 360,000 $ (שלוש מאות וששים אלף דולרים של ארה"ב) מצ"ב המסמכי רכישת הקרקע מבעלים הערבים המהווה חלק בלתי נפרד מזכרון דברים זה.

4. החברה מתחייבת להשלים את חלקה במימון העיסקה המשותפת תוך -10- ימים מיום חתימת זכרון דברים זה. דהיינו סך השווה בשקלים ישראלים ל-360,000 דולר לשם השלמת גמר תשלומי רכישת הקרקע מבעלים הערביים וסכום זה יועבר לידי הקרן ע"פ צרכי המימון של התשלומים לבעלים הערביים.

$ 330.000

5. הקרן והחברה מתחייבים בזאת לנהל בנפרד את כל חשבונות ההכנסות וההוצאות הקשורים והנובעים מהעיסקה המשותפת. לשם כך יוקמו ויפתחו חשבונות בנקאים וכו' על פי הצורך.
בחשבונות אלה תהיה זכות חתימה משותפת לנציגי הקרן והחברה.

6. א. הקרן מצהירה בזאת כי מכרה עד כה כ-100 דונם מתוך חלקה של 400 דונם הכוללת את הקרקע נשואת זכרון דברים זה.

ב. הקרן מצהירה כי הפסיק מיום 22 לדצמבר 1982 מכירה כל שהיא של הקרקע שלא באמצעות העסקה המשותפת .

7. מיום חתימת זכרון דברים זה מתחיבות הקרן והחברה לשאת במשותף, כל אחת על חלקה ,בכיסוי כל ההוצאות הכרוכות והנובעות מרכישת הקרקע, רישומה על שם בעלית היהודים,ומכירתה ללקוחות פרטיים.
למען הבוא ספק מוצהר בזאת כי בין ההוצאות המפורטות לעיל תהיינה הוצאות הכרוכות בטיפול בהסרת התנגדויות,טיפולים משפטיים שונים,תשלומים שונים לצרכי הבטחת הרכישה,פעולת תפיסת חזקה בקרקע,אגרות שונות, הוצאות ניהול משרד המכירות וכדומה.

8. המכירות מתנהלנה בגיאולת ובמשרדה של החברה ומוסכם כי שמה של הקרן לא יופיע כמי שלוקחת חלק ביזמה ו/או מכירה ללקוחות הפרטיים.
שמה יופיע כמי שלקחת חלק ברכישת הקרקע, והאחרון יהא לרישום הצוואה אלה

2/.

9. א. החברה תטפל ותעסוק על חשבונה בידום הפיתוח והתכנון ע"פ החוזה שייחתם עם הלקוחות הפרטיים על מנת לגרום לכך שאכן יפותח ישוב במקום.

ב. מוסכם בזאת כי החברה תתכנן ותפתח גם את החלק של 100 דונם המפורט בסעיף (16) לעיל שנמכר ללקוחות ע"י הקרן. זאת באם כל לקוחות אלה יסכימו להתום על חוזה עם החברה, כשאר לקוחותיה.

10. הקרן והחברה יטפלובמשותף בהשגת על האישורים והתמיכות הדרושים לשם קידום נושא הקמת הישוב על הקרקע מהרשויות הממלכתיות הנוגעות בדבר.

11. מוסכם כי העיסקה המשותפת מתיחסת אך ורק לשלב של רכישת הקרקע מבעליה הערבים ועד למכירתה ללקוחות פרטיים.

התחובות כלפי הלקוחות הפרטיים באשר לפיתוח ותכנון יהיו באחריות החברה בלבד. בעוד שהתחובות בקשר לרישומי הקרקע על שם הלקוחות הפרטיים יהיו באחריות משותפת גם של הקרן.

12. הקרן והחברה יחליטו עד לשלב חתימת החוזה הסופי בקשר עם הגופים ו/או התאגידים המשפטיים המקומיים ו/או הזרים שייקמו לצורך ביצוע העיסקה המשותפת על ידי כל אחד מהם ועל ידי שניהם במשותף.

13. הקרן והחברה מסכימים בזאת כי יתרת הפדיון ממכירת הקרקע ללקוחות פרטיים בניכוי כל ההוצאות כמפורט לעיל, תחולק ביניהם מדי 30 יום ב- 15 לחודש הקרוב.

14. המחיר ותנאי המכירה ללקוחות הפרטיים יקבעו במשותף ע"י הקרן והחברה. כמו"כ אורת, מועד ותקציב הפרסום.

15. חוזה מפורט יחתם בין הצדדים לאחר שיוחלט על הגופים המשפטיים שיוקמו ע"י הצדדים לצורך ביצוע עסקה זו. אולם מובהר בזאת כי גם אם לא יחתם חוזה סופי, יהיה זכרון דברים זה תקף לכל דבר וענין.

16. הקרן והחברה מסכימים בזאת כי כל חילוקי דעות שיתגלעו ביניהם בכל הקשור והנובע מזכרון דברים זה יובאו להכרעתו של בורר יחיד שינהל את הליך הבוררות ע"פ התוספת (לסעיף 2) לחוק הבוררות תשכ"ח -1968.

החלטותיו של הבורר תהיינה סופיות מוחלטות ובלתי ניתנות לערעור. מוסכם בזאת כי הבורר יהיה מר יצחק אל, רות חתימת הצדדים על זכרון דברים זה מהווה, בין היתר, חתימה על שטר בוררות.

17. מובהר בזאת כי האחריות לכל השלכותיה של העסקה המשותפת בכל הקשור לחובות ולזכויות כלפי צדדיים שלישיים בקשר עם רכישת ורישום זכויות הקרקע הנה אחריות משותפת של הקרן והחברה.

18. מוסכם על הצדדים כי בתי המשפט בישראל במחוז ת"א יהיה מוסמכים לדון בכל ענין הקשור והנובע מזכרון דברים זה לרבות אאאאאאאא אכיפתו, כפוף לסעיף הבוררות האמור לעיל.

19. כל צד ישא בשכ"ט עורך דינו.

20. הבין מהרבות לבדים מענים בכל הנבאר לסכימות עם סכן הנשר בכל ואלמי הרי אין לבדון בנושא טרם הקמת ישוב על הקרקע הבינלאומי בעיקר ליבה בעובדה מסכימות אלה כי אין טרם הקמת הישוב על הקרקע הבינלאומי נמצא בעל אופיה לחברה מתקיים בה מתשמרקה בעיסקה המשותפת מבלי שזה מהם הסכמת הם.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

נמצאים בעת של בנות האובנה מה הרבה, מהמ"פת הבין לדרגה לחברה הכם כמה שמשגים בדרגים בלתי"ם, מבן ד ימים.

21. לכל בפ תהיה מבות סרוב לפי שלחיק נוספים שיכנסו יחולמו אצור ע"י הבפ השני.

ח ו ז ה

שנערך ונחתם ב- קרני שומרון ביום _____ לחודש _____ 1893

בין : לידר קומפני (קלקליה) בע"מ שכתובתה : קדומים ד.נ. שומרון מיקוד 44853 (להלן "לידר") מצד אחד;

ובין : 1. _____ ת.ז. _____

2. _____ ת.ז. _____

שכתובתם לצורך חוזה זה היא :

_____

(להלן ביחד ולחוד "המתישב") מצד שני;

הואיל ולידר כרתה חוזה עם הקרן לגאולת קרקע שליד מדרשת אי"י קדומים (אלון מורה) (להלן "הקרן") בקשר לרכישה קרקע באמצעות הקרן הנמצאת באדמות הכפר גיוס והרשומה כחלקת 628 ו- 35 בגוש פיסקלי 3 ושטחה הוא כ- 300 דונם בקירוב (הקרקע האמורה מתוארת בנספח א' המצורף לחוזה זה ומהווה חלק בלתי נפרד היימנו ותקרא להלן "השטח" וזאת לשם מכירתו ביחידות של מגרשים למתישבים המעוניינים לבנות ביתם בשטח במסגרת של ישוב קהילתי.

והואיל ועל פי הודעות בע"פ שקבלה לידר מהרשויות המוסמכות, ייעוד השטח יהיה למגורים ויעודים אחרים ע"פ קביעת הרשויות המוסמכות על מנת שיוקם ישוב קהילתי בשטח.

והואיל והממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון הודיע, כי אין מניעה מצידו לרכישת השטח ועל סמך הודעה זו ניתן "היתר עיסקה" לבצוע רכישת הקרקע.

והואיל וברצון המתישב לרכוש מגרש בגודל של כ- 600 ממ"ר נטו בקירוב ושמיקומו בשטח ייקבע בהגרלה, לשם הקמת ביתו במגרש כאמור ולידר מצידה מוכנה למכור לקונה מגרש בשטח והכל לפי התנאים וההוראות המפורטים בחוזה זה.

והואיל וברצון הקונה שלידר תבצע עבורו, בנוסף למכירת המגרש, את כל הכרוך בתכנון השטח כמסגרת ישוב קהילתי ובביצוע עבודות הפיתוח של השטח, עד לפתחו של המגרש, הכל כמפורט בחוזה זה.

והואיל ולידר מוכנה לדאוג לפיתוח השטח כולל תכנון השטח כמסגרת ישוב קהילתי, וביצוע עבודות הפיתוח עד לפתחו של המגרש, הכל כמפורט בחוזה זה.

אי לזאת הוצהר, הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן :

1. המבוא לחוזה זה יהווה חלק בלתי נפרד הימנו

2. הקונה מצהיר בזה כי :

א. ראה ובדק את השטח ומצבו.

ב. ידוע לו שהשטח הוא אדמת טרשים, אינו מפותח ואינו מחובר לכביש ו/או רשת ביוב ו/או רשת חשמל ו/או רשת אספקת מים ו/או רשת טלפונים ו/או לכל מערכת שרותים אחרת.

ג. ידוע לו שהשטח טרם עבר תהליכי פרצלציה ותכנון וכי לא קיימת לגביו עדין תכנית בנין ערים מקומית או ארצית איזו שהיא.

ד. הקונה מצהיר בזאת כי ידוע לו המצב החוקי הקיים לגבי רכישת הזכויות בקרקע באזור בו נמצא השטח. ולכן כל שינוי בסטטוס המדיני ו/או החוקי ו/או המשפטי ו/או בהחלטת ממשלת ישראל ו/או בהחלטת מפקדת יו"ש עלול לגרור אחריו שינוי בזכויותיו על פי חוזה זה. שנוי כזה, שאינו בשליטת לידר והקרן לא יקנה לקונה כל זכות תביעה מכל מין ו/או סוג כלפי לידר והקרן. במקרים כאלה לידר והקרן יהיו משוחררים מכל אחריות חובות או התחיבויות מכל מין ו/או כל סוג שהוא כלפי הקונה, ובין השאר תהיינה פטורות גם מהשבת כספי הקונה שנמסרו להם.

3. א. המתישב מתחייב בזה לקנות מלידר, ולידר מתחייבת בזה למכור למתישב מגרש של כ- 600 ממ"ר נטו בקירוב שמיקומו בשטח ייקבע על ידי לידר בהגרלה שתקוים סמוך לאחר הפרצלציה של השטח. ההגרלה תקוים באופן שייקבע על ידי לידר והיא תיעשה בפיקוח רואה חשבון. מיד אחרי ההגרלה תמציא לידר למתישב מפת השטח, בה יסומן מיקומו של המגרש שעלה בגורלו של המתישב, ואשר ייקרא להלן בחוזה זה "המגרש".

ב. מוסכם בזאת כי אפשרית סטיה של 10% - פלוס מינוס - בגודל המגרש מבלי שמחיר המגרש ישתנה כתוצאה מסטיה זו.

ג. עבודות הפיתוח תבוצענה על ידי מתכננים וקבלנים שייקבעו על ידי לידר ובפיקוח לידר אשר מצדה תקפיד על כך שהעלות לא תעלה על זו שתהיה מקובלת מעת לעת בשוק הבניה.

4. א. תמורת רכישת המגרש ישלם המתישב ללידר סך של _____ שקלים ישראליים השווה ל- $_____ (דולרים של ארה"ב) (להלן "מחיר הקרקע").
מחיר הקרקע אינו כולל הוצאות בגין עבודות התכנון, הפיתוח והפיקוח.

ב. הקונה ישלם ללידר את מחיר הקרקע על פי ובהתאם לתנאי התשלום המפורטים להלן :

א. סך של _____ שקלים ישראלים השווה ל- _____$
(דולרים של ארה"ב) במזומן במעמד החתימה על החוזה.

ב. סך של _____שקלים ישראלים השווה ל- _____$
(דולרים של ארה"ב) תוך 30 יום, מיום חתימת החוזה.

ג. לגבי כל תשלום הנקוב בחוזה זה בדולרים של ארה"ב שיבוצע בשקלים ישראליים, יקבע גובה הסכום בשקלים ישראלים ע"פ שער המכירה של דולרים של ארה"ב (בנקוטים) שיתפרסם ע"י בנק לאומי לישראל בע"מ ביום ביצוע התשלום.

5. א. בנוסף למחיר הקרקע ישא המתישב גם בחלק יחסי של ההוצאות שתהיינה ללידר בגין עבודות התכנון והפיתוח. לידר תקבע, את החלק היחסי שעל הקונה לשלם כאמור בהתחשב באותם גורמים שיש, לדעת לידר להביאם בחשבון לשם קביעת היחס.

ב. לידר תודיע למתישב על מועד תחילת תכנון עבודות הפיתוח לקראת ביצוע בשטח, בהודעה בכתב שתשלח לקונה, הקונה ישלם ללידר תוך עשרה ימים ממועד משלוח ההודעה את הסכום שיהיה נקוב בהודעה על חשבון ההוצאות בגין עבודות הפיתוח כמפורט בנספח ב'.
תשלומים נוספים על חשבון ההוצאות בגין עבודות הפיתוח ייעשו אף הם תוך 10 ימים ממועד משלוח כל הודעה, כמפורט בנספח ב'.

ג. מבלי לפגוע באמור לעיל ישלם הקונה מקדמה על חשבון עבודות התכנון והפיתוח בסך של 1000 $ עם החתימה על החוזה.

ד. עבודות התכנון והפיתוח יבוצעו ישירות ע"י לידר באמצעות עובריה ו/או באמצעות קבלני משנה או באמצעות קבלן ראשי, הכל ע"פ שיקול דעתה המוחלט של לידר.
אולם בכל מקרה רשאית לידר להעסיק מהנדס לצורך ניהול, פיקוח ותיאום עבודות התכנון והפיתוח. המהנדס יהיה, בין היתר, הסמכות הבלעדית בקשר לקביעת גובה או שעור הוצאות התכנון והפיתוח, מועד תשלומים, החלק היחסי שעל כל מתישב לשלם, וכן יכריע בכל נושא אחר הקשור למילוי התחיבויות הצדדים בקשר לעבודות התכנון והפיתוח.
ההוצאות הכרוכות בהעסקת ועבודת המהנדס תהיינה חלק מההוצאות הישירות של עבודות התכנון והפיתוח ולא תכללנה במסגרת הוצאות התקורה, כמפורט להלן, שלידר תקבל בגין הטפול בתכנון ופיתוח השטח.

ה. מוסכם בזאת כי לידר תקבל בגין טיפולה וניהולה בתכנון ובפיתוח השטח לכסוי הוצאותיה סך בשעור של 12% (שתים עשרה אחוזים) מס"כ ההוצאות שיהיו בגין עבודת המהנדס, התכנון על כל שלביו ומרכיביו וביצוע כל עבודות הפיתוח (בחוזה זה "הוצאות התקורה).

ו. מוסכם כי הקונה ישלם את חלקו בהוצאות התקורה ביחד עם כל תשלום ותשלום בגין הוצאות עבודות התכנון והפיתוח, כמפורט בסעיף 5 (ב) לעיל.

ז. לידר מסכימה בזאת כי כל הכספים שיגבו לכסוי ההוצאות הישירות של עבודות התכנון והפיתוח יוחזקו בחשבון נפרד, עד אשר יבוצעו התשלומים בפועל לכל גורם וגורם שיועסק בביצוע עבודות תכנון והפיתוח, ושיהא מושקע באופן שישמור על ערכו, לידר מסכימה כי נציגות חוקית של כל המחישבים תהא רשאית לקבל דו"ח מלא על אופן החזקת כספים ועל ביצוע התשלומים בפועל לכל הגורמים שיועסקו בביצוע עבודות התכנון והפיתוח.

6. לידר מתחייבת למסור למחישב חזקה במגרש עם גמר עבודות הפיתוח או לפי שיקול דעתה, ובכל מקרה כנגד מלוי מלוא התחיבויותיו של המחישב לפי הסכם זה ובפרט תשלום מלוא מחיר הקרקע והחלק היחסי של ההוצאות בגין עבודות ותשלום כל המסים (כמוגדר להלן) וההוצאות החלים על המחישב.

7. א. לידר מתחייבת במגבלות המתחייבות מקנית קרקע ביהודה ושומרון לעשות כל מאמץ לרישום זכויותיו של המחישב במגרש, בלשכת רישום המקרקעין, וכנגד מלוי מלא התחייבויותיו של המחישב לפי חוזה זה.
אם לא ניתן יהיה מסיבות שאינן תלויות בלידר לרשום את המגרש ע"ש המחישב, יהוו פנקסי וספרי לידר הוכחה לבעלות המחישב לגבי חלקו בשטח או לגבי המגרש.
בנוסף לכך, תתן לידר למחישב, כפוף למלוי התחיבויותיו, ע"פ זה ולאחר ביצוע רישום השטח בלשכת רשום המקרקעין עש' "לידר", יפוי חוזר להבטחת רישום זכויותיו על המגרש.

ב. לידר מצהירה בזאת כי במסגרת החוזה עם הקרן לרכישת השטח המוז התחיבה הקרן כלפי לידר לטפל ולדאוג, במסגרת המגבלות המתחיבות קרקע ביהודה ושומרון, לכל הקשור והכרוך בביצוע רישום הזכויות השטח בלשכת רישום המקרקעין.

8. אם יהיו הפרעות או עיכובים או מניעה (להלן "תקופת העיכוב") ברישום במגרש על שם המחישב עקב גורמים ו/או סיבות שאינם תלויים בלידר ו/או ושאינם בשליטתם ושעל אף מאמציהם הסבירים לא תהיה אפשרות לגרום לרישום זכויותיו של המחישב במגרש, יידחה הרישום כנ"ל לתקופה מקבילה לתקופה או האיחור כדלעיל בהם חלו ההפרעות או העיכובים.

9. לידר תרשום למחישב הערת אזהרה בגין חוזה זה, אם וכאשר ניתן יהיה לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין אליו שייך השטח.

10. מחישב אשר קיבל הלוואה ממוסד פיננסי כלשהו בקשר לרכישת המגרש ו/או בניה ביתו של המחישב עליו, ובגין הלוואה כזו נרשמה הערת אזהרה לרישום משכנתא לטובת המלווה, יירשם המגרש ע"ש מחישב זה כאשר לגביו תירשם משכנתא לטובת המלווה וזאת בתנאים המצטברים הבאים:

א. המחישב מילא את כל התחייבויותיו כלפי לידר כמפורט בחוזה זה.

ב. המחישב המציא אישור מהמלווה כי שילם את התשלומים שהתחייב לשלמם למלווה עד לרישום המגרש ע"ש המחישב.

ג. המחישב הסדיר עם המלווה את תנאי שטר המשכנתא והמציאם ללידר.

11. א. המחישב מתחייב להופיע בלשכת רישום מקרקעין או במשרד עורך דין שיטפל בהעברה מטעם לידר, במועד שייקבע על ידי לידר, או על ידי עורך הדין, במכתב אליו בדואר רשום, לשם חתימה על כל המסמכים, התעודות וההוראות שיהיו דרושים או מועילים לביצוע כל הכרוך והקשור בהעברת המגרש על שמו של המחישב ולהקנייתו לו.

ב. לצורך הבטחת רישום זכויותיו של המחישב, רישום משכנתא בשמו לזכות מלוה באם יהיה, וכן להבטחת ביצוע התחיבויות המחישב ע"פ חוזה זה, נותן בזה המחיישב יפוי כח בלתי חוזר ללידר ו/או לעו"ד _____ ו/או לעו"ד _____ לבצע בשמו ובמקומו כל פעולה הדרושה וכן לחתום על כל מסמך הדרוש לצורך ביצוע רישום המגרש על שמו של המחיישב.

ג. המחישב מצהיר כי לידר הודיעה לו שמשרדו של עו"ד _____ מונה על ידה לטפל בכל הקשור והכרוך ברישום זכויותיו של המחישב במגרש בהתאם לתנאי חוזה זה, וכי אין בכך כדי להטיל חובה על המחישב ליצוגו ע"י העו"ד הנ"ל.
המחיישב ישלם בגין שכ"ט עו"ד השלום בשעור 1.5 אחוזים ממחיר הקרקע בצירוף חלקו בהוצאות התכנון והפיתוח, בצירוף מ.ע.מ.
המחישב רשאי על חשבונו להיות מיוצג ע"י עו"ד אחר מטעמו אולם מבלי לפגוע בחיובו בביצוע התשלום האמור לעיל.

12. א. הואיל ולידר הסכימה למכור למחישב את המגרש על מנת שהמחישב יבנה עליו את ביתו ויגור בו, מתחייב בזה המחישב להתחיל בבנית ביתו לא יאוחר מאשר תוך 6 חודשים מתאריך הודעה מצד לידר למחישב בכתב (שתשלח בדאר רשום), שניתן להתחיל בבנית בית על המגרש, והמחישב ימשיך בבניה ללא הפסקה עד לגמר. גודל הבית ומידותיו יהיו על פי ובהתאם לתכניה בנין ערים של השטח כפי שתאשר ע"י הרשויות.

13. המחישב לא יהיה רשאי לאחר או להקדים בתשלומים שהוא חייב בהם עפ"י חוזה זה אלא בהסכמתה בכתב של לידר.

14. מבלי לגרוע מכל זכות אחרת של לידר :

א. הפרת התחייבות המתישב לשלם תשלום כלשהו מהתשלומים החלים עליו במלואם במועד הקבוע או שייקבע לגביו על ידי לידר לפי חוזה זה, ובמיוחד הפרת התחייבותו לשלם השתתפותו בהוצאות בגין עבודות הפתוח במועד או במועדים שייקבעו (להלן בסעיף זה: "מועד פרעון") ו/או הפרת התחייבות המתישב לפי סעיף 12 דלעיל להתחיל ולהמשיך בבניית ביתו כאמור באותו סעיף, יהוו הפרה יסודית של חוזה זה על ידי המתישב אשר תזכה את לידר לבטל חוזה זה, ומבלי צורך לפנות לבית משפט כלשהו על מנת לבקש ביטול חוזה זה, ולידר תהיה זכאית למכור את המגרש למתישב אחר, לפי ראות עיניה ושיקול דעתה הבלעדי.

ב. בוטל חוזה זה מחמת הפרתו על ידי המתישב כאמור בפסקה א' לעיל, תעמיד לידר לרשות המתישב את הסכומים שקבלה ממנו עד למועד הפרעון ע"ח מחיר הקרקע והוצאות הפיתוח וזאת כמפורט להלן:

1. הסכום ששולם על חשבון מחיר הקרקע לא כולל מ.ע.מ. - בשקלים לפי השער הדולרי שהיה קיים במועד הפרעון.

2. הסכומים שקבלה ממנו על חשבון הוצאות פיתוח לא כולל מ.ע.מ. ללא תוספת הצמדה כל שהם.

3. מס"ה הסכומים המפורטים בסעיפים קטנים (1) + (2) הנ"ל תנוכה חמישית שלידר לא תחזיר למתישב שתוחלט על ידה ללא צורך בקבלת אישור או הסכמה מצד המתישב או רשות שיפוטית כל שהיא. וזאת לכסוי הוצאות פיצוי קבוצע מראש על ביטול החוזה על ידי המתישב (חמישית זו להלן "סכום הפיצוי".

ג. בוטל החוזה מסיבות שאינן תלויות במתישב ו/או מטבוח שאינן הסבות המפורטות בסעיף 2 לעיל, תחזיר לידר למתישב את הכספים ששלם ע"ח התחיבויותיו ע"פ חוזה זה עד ליום הביטול, כערכם בדולרים ע"פ שער הדולר שהיה במועד הפרעון של כל תשלום ותשלום בנכוי של 12% (שתים עשרה אחוזים) לכסוי הוצאותיה של לידר.

ד. יתרת כספים לאחר ניכוי סכום הפיצוי, שיגיעו למתישב מאת לידר לאחר ביטול חוזה זה בהתאם לאמור לעיל יועמדו לרשות המתישב אצל לידר החל בתום 60 יום ממועד הביטול, והמתישב יהיה זכאי לקבלם במשרדי לידר כנגד אישור בכתב כי קבל את כל הכספים המגיעים לו וכי אין לו ולא תהיינה לו כל טענות דרישות או תביעות נגד לידר. בקשר לחוזה זה או כל דבר הנובע ממנו ו/או בקשר לביטולו. הכספים המוחזרים לא יהיו צמודים לדולר ו/או למדד כל שהוא החל מתום 60 היום המוזכרים לעיל.

15. כל המסים, האגרות, תשלומי החובה, ההיטלים וכן כל תשלום אחר, הן עירוני והן ממשלתי והן מכח צו המושל הצבאי (בחוזה זה "המיסים"), החלים או יחולו על המגרש, או בקשר אליו או החלק היחסי מהמסים על השטח או בקשר אליו, החל מתאריך חוזה זה - יחולו על המתיישב וישולמו על ידו ללידר מיד עם דרישה ראשונה.

16. נוסף על מחיר הקרקע, הוצאות הפתוח כנ"ל והתשלומים האחרים החלים על המתישב לפי חוזה זה, יחולו עליו וישולמו על ידו ללידר, והמתישב מסכים כזה מראש שספרי החברה יהיו אסמכתא מחייבת לגביו, תשלומים נוספים כמפורט להלן :

א. מס ערך מוסף או מס בלו מוסף המוטל מכח צו המושל הצבאי או מכח כל צו של רשות מוסמכת אחרת כלשהי, שחל או יחול על מכירת המגרש למתישב ועל כל תשלום הנעשה על פי חוזה זה ישולם על ידי המתישב מיד עם קבלת דרישת התשלום.

ב. אגרת טאבו או כל תשלום אחר הנדרש על ידי לשכת רישום המקרקעין או רשות אחרת בקשר לרישום המגרש על שם המתישב, התשלום ייעשה לפי דרישה ראשונה של לידר.

ג. מס בולים - שישולם במעמד החתימה על חוזה זה.

ד. השתתפות המתישב בהוצאות המינהליות של לידר בשעור של 1% ממחיר הקרקע בתוספת מ.ע.מ. ושישולם במעמד חתימת חוזה זה. תשלום זה ינוכה מהתשלום הראשון שישלם ללידר המתישב ע"ח השתתפותו בהוצאות החקורה כהגדרתו לעיל.

17. במקרה ולאחר חתימת חוזה זה יוטלו מסים (כמוגדר לעיל) נוספים על הקיימים בתאריך חוזה זה ושלידר תהיה חייבת לשלם, או שלידר השלמם למעשה, יחולו על המתישב וישולמו על ידו ללידר לפי דרישתה הראשונה.

18. א. על אף כל הוראה אחרת בחוזה זה יהיה המתישב רשאי לחזור בו מכוונתו לרכוש אתה מגרש וזאת תוך 30 יום מתאריך התשלום הראשון בפועל של המתישב ללידר לפי חוזה זה ובתנאי שמסר ללידר במשרדה תוך 30 היום האמורים הודעה חתומה על ידו כי ברצונו לחזור בו מהרכישה כאמור.

ב. ניתנה הודעה כאמור בפסקה א' ובתוך המועד הנקוב בה (אולם לא אחרי אותו מועד) אזי תחזיר לידר לקונה תוך 30 יום מקבלת הודעת הקונה את אותם הסכומים בשקלים שקבלה ממנו וללא הוספת איזו שהיא, אולם בנכוי מס בולים (אם שולם) ומס ערך מוסף שנגבה על ידה אם חייבים לשלמו.

19. חוזה זה מבטל כל מו"מ קודם בין הצדדים וכל התחייבות אחרת שנתנה, אם בכלל, על ידי מי מהצדדים לפני חתימת חוזה זה.

20. א. המתישב לא יהיה רשאי להעביר חוזה זה או כל זכות מזכויותיו על פיו, או כל התחייבות מהתחייבויותיו על פיו, למישהו אחר, אלא לאחר שמלא את כל התחיבויותיו כלפי לידר, ללא יוצא מן הכלל ובהתאם לחוזה זה. ולאחר שלידר התן בכתב מראש את הסכמתה להעברה זו.

ב. הסכמה כזו של לידר תנתן, אם תנתן, לאחר ש:

1. יוצג בפניה החוזה עם הצד השלישי ולידר תאשר את כל הנקוב בו בקשר עם חבותו של הצד השלישי לבנות בית על המגרש ובקשר להגבלת זכויותיו של הצד השלישי לסחור במגרש לצדדים שלישיים אחרים.

2. הצד השלישי יחתום על כתב התחיבות כלפי לידר בקשר למילוי וביצוע כל החובות של רוכשי מגרשים בשטח.

3. הצד השלישי ישלם ללידר דמי טיפול חד פעמיים בשעור של 2% (שני אחוזים) בתוספת מ.ע.מ. מהתמורה הנקובה בחוזה הרכישה שלו.

21. לידר רשאית להעביר עפ"י שקול דעתה הבלעדי, את זכויותיה ו/או חובותיה או איזה מהם עפ"י חוזה זה, לתאגיד ו/או גוף אחר ובלבד שלא תפגענה זכויותיו של המתיישב עפ"י חוזה זה.

22. כל ויתור, הנחה או ארכה מצד לידר באם ינתנו, יהיה להם תוקף רק אם נתנו בכתב ולא יראו בהם ויתור על זכויות לידר לפי חוזה זה.

23. כתובות הצדדים לצרכי חוזה זה הן הכתובות שצוינו בכותרתו וכל הודעה שתישלח בדואר רשום מצד אחד למשנהו לפי הכתובות דלעיל, יראו אותה כאילו נתקבלה על ידי הצד שאליו יועדה, 96 שעות לאחר משלוחה.

24. סמכות השיפוט בכל הקשור לחוזה זה, ביצועו ו/או ביטולו תהיה בבית המשפט המוסמך בתל-אביב יפו, שידון ע"פ הדין החל בישראל. אולם לידר תהיה זכאית להגיש תביעות נגד המתישב גם בבית משפט מוסמך ביהודה ושומרון.

ולראיה באו הצדדים על החתום

לידר

הקונה

בס"ד

נ ס פ ח ב'

נספח טכני לענין פתוח השטח

1. לידר תתכנן ותבצע בעצמה או ע"י כל מי שהוא תקבע את עבודות התשתית, שתאפשרנה למתיישב לגשת לבנות ביתו.

2. העבודה תבוצע בשלבים ותכלול:

א. תכנון כולל:

1. תכנון שכונה עד לתכנון עמדת המבנים.
2. תכנון דרכים, שבילים ושטחי ציבור.
3. תכנון מערכת אספקת מים, מערכת ביוב וטיהור שופכין.
4. תכנון מערכת חשמל, טלפון ותאורה.
5. ביצוע המדידות הדרושות לרגבות תכנית פרצלציה ותכניות טופוגרפיות של המגרשים הבודדים.

ב. ביצוע הכולל:

1. פריצת דרכים ושבילים ברוחב המתוכנן.
2. מצעים ברוחב המתוכנן.
3. קוי מים לאספקה עד למגרשים.
4. קוי ביוב מאספים ותקני טיהור שופכין.
5. קירות מגן לתמיכת דרכים לפי הצורך.
6. קוי חשמל, טלפון ותאורה (במקרה של קוים עיליים, הביצוע ע"י חברת החשמל ומשרד התקשורת).
7. סימון המגרשים בשטח.

ג. דרכי ביצוע התשתית:

לידר קומפני מעסיק מהנדס לצורך תיאום ופיקוח על תכנון וביצוע ואנשי מינהל לצורך ניהול הפרויקט.

3. תשלומים:

א. מקדמה בסך של _____ שקלים ישראליים השווים ל- 1000 $ (אלף דולרים של ארה"ב) בתוספת מ.ע.מ. במעמד החתימה על החוזה ע"י המתיי

ב. חלקו היחסי של המתיישב ממחיר העלות של עבודות התכנון והפיתוח, בתוספת הוצאות התקורה ישולם על ידו בהתאם להקדמות העבודה בתשלומים שיהא בהם כדי כסוי מתאים ללידר קומפני בשלבי ביצוע עבודות התכנון והפיתוח, ובכל מקרה תוך 10 ימים ממועד משלוח דרישה בכתב מלידר קומפני למתישב.

משה אגרסט
עורך־דין
MOSHE AGREST
ADVOCATE
שדרות דוד המלך 30, תל־אביב 64954
30, DAVID HAMELECH BLVD., TEL-AVIV 64954
טל.: 03-268266, 03-268760 TEL.:

תל-אביב, 13 בפברואר 1983
מספרנו ל/י/3 - 13

לכבוד
מר אשר וינר
מנהל כללי
משרד השיכון
ירושלים

מר וינר הנכבד,

הנדון : ישוב יהודי באדמות הכפר ג'יוס

1. חברת לידר קומפני בע"מ (ביסוד), הינה חברה ירדנית שהוקמה ע"י משקיעים יהודים ממקסיקו ומישראל על מנת לרכוש קרקעות ביהודה ושומרון לשם פיתוחם במסגרת כוללת של שכונות בישובים ו/או ישובים שלמים. (להלן " החברה").

2. החברה רכשה יחד עם "הקרן לגאולת קרקע שליד מדרשת א"י קדומים" כ- 400 דונם בשטחי הכפר ג'יוס לשעבר הנמצא צפונית-מזרחית לקלקליה באמצע הדרך בין קלקליה לעזון. רכישה זו קיבלה את "ברכתם" של סגן השר דקל ומר אורי בר-און עוזר שר הבטחון.

3. בכונת החברה לפתח פיתוח סביבתי את השטח ולמכרו ביחידות ברוטו של 1 דונם כל אחת למתישבים פרטיים אשר יתחייבו להקים ביתם במקום.

4. החברה עומדת בקשר עם מר בני קצובר יו"ר המועצה האזורית קדומים, אשר מנחה אותה בכל הכרוך והקשור בהתארגנות המתישבים ליחידה מוניציפלית עצמאית וכו".

5. ארריכלי החברה החלו כבר בתכנון פיתוח השטח ובעריכת תכנית בנין עיר מוצעת של השטח.

6. כל האישים שהוזכרו לעיל, הסבירו לנציגי החברה כי משרד השיכון הינו הגוף המוסמך והאחראי לכל הנושאים הכרוכים בתכנון כולל של הישובים, פיתוח סביבתי, תשתית, כבישים, מים, ביוב חשמל וכו'.

אי לכך, נודה לכב' באם יקבל את נציגי החברה לפגישה לשם היכרות ולשם הכונתם והפניתם לראשי האגפים ו/או הזרועות האחרות של משרדו אשר מופקדים על הנושאים הכרוכים בהקמת הישוב באזור הנדון.

בכבוד רב,

מ. אגרסט, עו"ד

משרד		הרשות
היחידה	לבטחון	לאומי
מחלקת	תכנון	ישראל
טלי		4393
מב	- 2 -	19
כאי	באיר	תשמ"ג
4	מאי	1983

מנהלת פרוייקט צופים/מתנדס יזרעם גדיש
הפ"ש/רע"נ תאום
אירו"ש/מבא"ז/רע"נ תו"פ
נפת קלקיליה/רכז אפו'
131, 1013

הנדון: דרך גישה זמנית לצופים
מכתבך מתאריך 29 אפר' 83'

1. בהמשך לבקשתכם מיום 29 באפריל 83' להכשרת דרך גישה לצופים, ניתן בזאת אישור להכשיר את הדרך עפ"י סימונינו במפות שהעברתם אליכם - סימון ורוד המוקף בקווגבול שחור.

2. מודגשת בזאת, כי אין לבצע כל עבודה בתוואי שבין כביש קלקיליה-פכם והשביל הירוק מחרבת צופין לשטח שבבעלותכם.

3. תוואי הדרך עובר כולו ע"ג תוואי שביל קיים או באדמות מדינה.

4. ההכשרה תבוצע במגבלות:

א. פריצה ברוחב שלא יעלה על 6 מטרים.

ב. העבודה לאורך התוואי המסומן בחפה בלבד.

ג. לא יופגעו עצים, קטע עיבוד, גדרות מכל סוג וכו'.

ד. שלילת הדרך תתבצע ע"י רצועה חומר מצעים ברוחב 4 מ' בלבד.

לוט: מפה בקנ"מ 1:2,500 עם סימון התוואי המאושר להכשרה.

דן רמ"ח הבטחון

סתו, הכנון

אלי תשתי הלאומי

גאי/דיוה

סוכובולסקי — הרטבי — שנקר
SUCHOVOLSKY — HARTAVI — SHENKAR
LAW OFFICE — משרד עורכי־דין

ABRAHAM SUCHOVOLSKY אברהם סוכובולסקי
AVIVA SUCHOVOLSKY אביבה סוכובולסקי
ZEEV HARTAVI זאב הרטבי
REUVEN SHENKAR ראובן שנקר
LINDA SHENKAR לינדה שנקר

TEL-AVIV תל־אביב
PINKAS ST. 37 רח' פנקס 37
TEL. (03) 45 64 75 טל. 45 64 75

REF. ..... מס'

25.3.83 תל־אביב

לכבוד
טלהבת השומרון, בע"מ,

אני החתום מטה, משה גליק, עו"ד, מאשר בזאת כי הבנין מטפל ברישום הקרקעות המצויות באדמות הכפר גיימוס שבשומרון, גוש 3 חלקות _____, בלשכת רישום המקרקעין ביו"ש.

בכבוד רב,

משה גליק, עו"ד.

משה אגרסט
עורך-דין

MOSHE AGREST
ADVOCATE

שדרות המלך דוד 30, תל-אביב.
30, DAVID HAMELECH BLVD., TEL-AVIV.
TEL: 03-265286, 03-268760 :טל

2/3 ≠ 232

תל-אביב, 11 במאי 1983
מספרנו ל/י/3-59

לכבוד
מר שמחה ארליך
שר החקלאות
יו"ר ועדת השרים
לענייני התישבות
הקריה
תל-אביב

כבוד השר,

הנדון : "צופים" ישוב יהודי באדמות הכפר גיו'ס .

בשם לידר קומפני (קלקליה) בע"מ הנני מתכבד להציג בפני כב' נתונים עיקריים של הפרויקט הנדון ומבקש כי ועדת השרים לענייני התישבות שכב' עומד בראשה תאשר הקמת הישוב :

1. חברת לידר קומפני (קלקיליה) בע"מ נרשמה ונתאגדה אצל רשם החברות בראמללה ומספרה 4219. לחברה היתר עיסוק מטעם שלטונות הממשל הצבאי (להלן "לידר").

2. בעלי לידר הינם משפחת דרזביץ, משפחה יהודית ציונית ממקסיקו, ומר יהודה ליזרוביץ מישראל.

3. למשפחת דרזביץ נסיון רב בפרויקטים של פיתוח סביבתי ובניה הן בחו"ל והן בישראל.

4. מר אנריקו דרזביץ, שעלה לישראל לפני כ-10 שנים הנו מהנדס אזרחי בעל נסיון בניהול פרויקטים של פיתוח ובניה, בעל חברות קבלנות ישראליות הבונות באזור החוף ומשרד תיאום ופיקוח בניה אשר עיקר עיסוקו כיום בפיקוח על בנית אתר מלון היאט בירושלים.
החברת הקבלנית הישראלית של מר דרזביץ רשומה אצל רשם הקבלנים.
מר אנריקו דרזביץ יעסוק בניהול הכללי של לידר ומר ליזרוביץ בניהול המכירות ובתאום עם רשויות השלטון למיניהן.

5. לידר רכשה ביחד עם "הקרן לגאולת קרקע שליד מדרשת א"י קדומים (להלן "הקרן") חלקת קרקע בשטח של כ- 400 דונם באזור הכפר גיו'ס הנמצא צפונית מזרחית לקלקליה באמצע הדרך בין קלקליה לעזון. (להלן "השטח"). השטח הנרכש הינו גבעה השולטת על הכביש קלקליה-שכם מדרום וכביש קלקליה-טול כרם ממערב. לעסקה רשיון והיתר עיסקה מטעם שלטונות הממשל.

6. השם " צופים " נקבע ע"י ועדת השמות הממשלתית.

7. לידר מעסיקה לשם תכנון וביצוע תכניות המתאר והפיתוח של הישוב אדריכלים ומהנדסים בעלי נסיון רב בשטח זה. ביניהם משרד האדריכלים גרדי, מהנדסי כבישים- יורם גדיש בע"מ. ומהנדסי ביוב - תה"ל בע"מ.
אדריכלי החברה הכינו הצעת תכנית מתאר ופרוגרמה לישוב שהוצגה בפני אדריכלי משרד השיכון.

2/.

משה אגרסט
עורך-דין
MOSHE AGREST
ADVOCATE
שדרות המלך דוד 30, תל-אביב.
30, DAVID HAMELECH BLVD., TEL-AVIV.
TEL: 03-265266, 03-268760 :טל

8. בכונת לידר לפת.ח פיתוח סביבתי את השטח על חשבון המתישבים כמפורט בחוזה בינה לבין המתישב, ולמכרו ביחידות קרקע שתאפשרנה בנית בתים חד משפחתיים או דו משפחתיים.
על פי הפרוגרמה, ניתן יהיו לבנות בתים כנ"ל לכ- 500 מתישבים.

9. לידר החלה במכירת יחידות קרקע למתישבים אשר מתחייבים ,ע"פ האמור בחוזה בינה לבינם, לבנות את ביתם מיד לאחר גמר פיתוח הקרקע והכנתה לבניה.
עד עתה נמכרו כ- 140 יחידות.

10. מצ"ב לעיון כב' תיק מסמכים הכולל : צילום התר העיסקה ורשיונות לרכישת הקרקע, צילום התר העיסוק ללידר, תכנית מיתאר, פרוגרמה, צילום מאישור משרד הבטחון בקשר לתואי הדרך לישוב, צילום מכתב כב' סגן שר החקלאות מר מיכאל דקל.

אי לכך נודה לכב' השר על אישור הקמת הישוב ע"י ועדת השרים לעניני התישבות.

בכבוד רב,

מ. אגרסט, עו"ד.

052-7818080

03-9222550

חנוך פינקל

יהודה פינקל