

95

✓

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

מס' תיק אלינא

משרד _____

[Handwritten signature]

מאצב אקוא אורני

12/96 - 2/84

מס' תיק מקורי

[Handwritten mark]

מחלקה _____



יצה מקומית אורנית

ג-1/13302

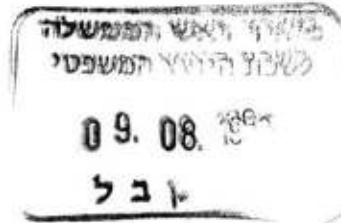
R0005pdn

2-108-7-6-3

03/01/2021

תאריך הדפסה

8 באוגוסט 1995
י"ב באב תשנ"ה
אח/מע/9/1111



א.נ.
א.נ.
א.נ.

לכבוד
מר אחז בן-ארי
היועץ המשפטי למשרד ראש הממשלה
רח' קפלן 3 - קריית בן-גוריון
ירושלים 91919

א.נ.

הנדון: אורנית צמרות

- בהמשך לשיחתינו מצ"ב מסמכים המראים שאורנית - צמרות הם אותו הישוב.
- נספח א' - החלטת ממשלה הת/52 בגין אורנית צמרות.
- נספח ב' - החומר שנשלח לראש הממשלה בצרוף הנסח המראה שהאדמה פרטית ורשומה בטאבו לטובת היזם "שי צמרות".
- נספח ג' - מפות אלוף הפיקוד עם כינון המועצה המראה את אורנית + צמרות.
- נספח ד' - אישור רע"נ תשתית במינהל האזרחי המראה את אישור הקמת מרכיבי בטחון (גדר + שביל כורכר + תאורה) כפי שהוקמה בפועל וקיימת היום כך שצמרות מוקפת היום ביחד עם כל אורנית בגדר.
- נספח ה' - תצ"א (לפני הקמת הגדר) המראה שצמרות מהווה חלק בלתי נפרד מאורנית.
- אודה לעזרתך באישור צמרות לשם הקמתה כחלק בלתי נפרד מהמשך פיתוחה של אורנית.

בכבוד רב,
צביקה
ראש המועצה





מוכירות הממשלה

צד אגודת שומרון
י"ז שבט
26-03-1987
חתימה

ירושלים, כ' באייר תשמ"ג
3 במאי 1983

ש מ ר

אל : סגן ראש-הממשלה נשר החקלאות

סגן ראש-הממשלה ושר הבינוי-והשיכון

ראש המחלקה להתיישבות, הסוכנות היהודית

מאת : סגן מזכיר-הממשלה

הנני מוזכר להביא לחשומה-לבכט את החלטה מס.
הח/52 של הוועדה להתיישבות המשותפת לממשלה ולהסתדרות
הציונית העולמית, מישיבתה ביום ג', ו' באייר תשמ"ג
(19.4.1983):

"הח/52. אורנית-צמרות - יישוב בבנייה פרטית

מ ח ל י ט י מ , בהתמך על
מדיניות הממשלה בנושאי ההתיישבות וכפוף
לחוק-הדעת של מנהל המחלקה תאורנית
בפרקליטות המדינה, בענין הבעלות על הקרקע
לאשר כדלקמן, את הקמתו של היישוב אורנית-
צמרות:-

(א) היישוב יוקם בבנייה פרטית.

(ב) מיקומו של היישוב כ.צ.מ. 149/171
צפונית לכביש חוצה שומרון ומזרחית
לקיבוץ הוורשיט, בתחום הכפרים סניורא,
ברא ותולח.

(ג) ברשות היזמים 368 דונם קרקע.

(ד) החברה המקיטה - חברת "דלתא להשקעות
ולמסחר (קרני-שומרון)
בע"מ".

./כשלב



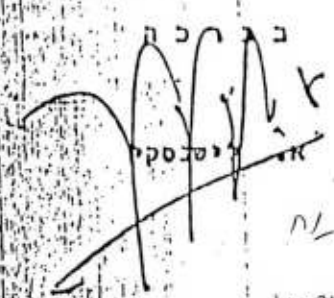
מוכירות הטמטלה

סמור

- 2 -

(ה) בשלב א' מתוכננים 500 יחידות-דיוור למכירה פרטיות.

(ו) התשתית והפיתוח הטכני - על-חשבון היזמים."



מבין קא. נכד מלכ
בלשן מבנים חקירה
ושמ: סהיה
זקא און- למלח
סהיה קא. כולל כקוס
ויסא אס. כן, המלכיה הול צרכים
קלל

העתק : שר האוצר

שר הבטחון

שר המשפטים

25 במאי 1995
כ"ה באייר תשנ"ה
אח/מע9/0710

לכבוד
מר יצחק רבין
ראש ממשלת ישראל
משרד ראש הממשלה
ירושלים

כבוד ראש הממשלה,

הנדון: פרויקט צמרות ב"אורנית"

הנני פונה אליך ומצטרף מכתבה של יו"ר עמותת צמרות, גב' ציפי כץ בהקשר לבניית שכונת צמרות, מכתב שהופנה למנכ"ל משרדך מר שמעון שבס.

לא אחזור על מכתבה של גב' כץ, אך אדגיש ואציין את הנקודות הבאות:

1. אורנית, ישוב שהוקם ביוזמה פרטית והאדמות פרטיות.
2. העמותה אינה מבקשת השתתפות בתקציבים ממשלתיים.
3. אורנית, ישוב שבקונצנזוס הן של הצד השמאלי של המפה והן של הצד הימני. אורנית נמצאת צמוד לקו הירוק, הקו "חותך" חלק מהבתים ו-80% משטחה הנמצא מצד מזרח "לקו הירוק" נמצא בשטח ההפקר.

ברורה לי הבעייתיות של בנייה לפני החלטת ועדת שרים, אך אם לא ברורה עתידה של אורנית, הרי זה כאילו "להודיע" שהכל פתוח למו"מ עד לגבולות 67.

אני פונה אליך הן בהיבט האנושי של עשרות משפחות ללא קורת גג והן בצורך ההגיוני גם בזמן המו"מ עם הפלשתינאים לאפשר המשך בנייה בישוב מיוחד כמו אורנית.

מזה זמן רב אני פונה ומבקש לאפשר לי כראש רשות להפגש עימך ועד היום לא זכיתי לכך.

אודה לך באם אוכל להפגש עימך ולהציג לפניך את אורנית על כל המיוחד שבה, על בעיותיה ועל התפתחותה המהירה בשנים האחרונות.

בכבוד רב,

צביקה מה יפית
ראש המועצה

העתק:
גב' קטי סלמן - מזכירת סניף מפלגת העבודה באורנית



ציפי כץ רחוב הרקפת 19 אורנית
טלפונים 03-9360892 03-9360581
פקס' 03-9360332

22 במאי 1995
כ"ב באייר התשנ"ה

לכבוד
מר ש. שובס
מנכ"ל משרד ראש הממשלה
ירושלים

..נ.א

הנדון: פרוייקט "צמרות" באורנית

הננו פונים אליך בענין שכונת צמרות שבאורנית, ולהלן עיקרי הדברים:

פרוייקט צמרות מתוכנן על שטח של כ- 120 דונם של אדמה פרטית בשומה בטאגו. שנרכשה על ידי חברת שי צמרות אורנית למסחר ולבנין בע"מ ב- 1985 והועברה בטאגו כדת וכדין מבעליה הקודמים לחברת אשרון קרני שומרון בע"מ שהחליקה בקרקע במשך מספר שנים עקב חוב כספי שחברת שי צמרות הייתה חייבת לה. לאחרונה, משהוסדרו הנושאים הכספיים, נחתמו כל המסמכים הדרושים להעברת הקרקע בחזרה לשי צמרות. (ונכללם, "היתר עיסוק" ו"היתר עיסקה" שניתנו לשי צמרות עבור פרוייקט זה). הליכי רישום הקרקע בטאגו על שם שי צמרות צפויים להסתיים תוך מטפר ימים.

ב- 87-1985 לאחר רכישת אותה קרקע וביצוע הליכי תכנון ראשוניים, נרכשו כ- 70 מגרשים על ידי משפחות שברובן היו אז לוגות צעירים, והוחל בביצוע עבודות פיתוח.

העבודות בפרוייקט, וכן מכירת מגרשים, הופסקו ב- 1987 עקב החלטות שנתקבלו במשרדה של עו"ד פליאה אלבק ואשר היו קשורות הן בחברת דלתא, שהוכרזה כחברה משכנת יחידה באורנית, אף על פי שהקרקע מעולם לא הייתה בבעלותה או בחזקתה של דלתא, והן עקב עסקות מקרקעין שבהן היה קשור אחד מבעלי המניות לשעבר בחברת שי צמרות שכיום אינו מעורב בפרוייקט בכל צורה שהיא.

- 2 -

עשרות המשפחות שקנו מגרשים בפרוייקט צמרות ב- 87-1985 הקימו ועד פעולה שמאל ועד היום מנסה לשקם את הפרוייקט, ולאפשר לאותן משפחות, שחלקן הגדול לא הצליח להסתדר עד היום, להגיע לפתרון דיור סביר. במהלך אותה תקופה נערכו רבות בגורמים שונים שניסו לסייע לפתור את סבך הבעיות המשפטיות והאחרות, הן במשרד הבטחון והן בממשל האזרחי ובמשרד המשפטים. אין לתאר את סבלן של עשרות המשפחות שמאל 1985 מיטלטלות בין תקוה לייאוש בציפיה שיוכלו סוף סוף להקים בית וללונדון ומעון ולווה לאחר שנים של יסורים שנמלהבן נקלעו לוגות ובים למונחים, סכסוכים ואף להליכי גירושין. חלק גדול מהמשפחות נותרו חסרות דיור משלהן וגרות עד היום בשכירות משום שהשקיעו את כל כספן ברכישת בתים או מגרשים. משפחות אלה מחזירות כספי משכנתאות שנטלו לצורך זה, ואין ביכולתן להמשיך בתשלומים הן עבור המשכנתאות והן עבור השכירות.

בשנת 1993 נפתח פתח להצלת הפרוייקט עקב החלטה (שוב במשרדה של עו"ד פליאה אלבק) לתת אישור מחדש לביצוע הפרוייקט אם ימצא גורם שיפתור את בעית משפחות הרוכשים. בעקבות זאת קוימו משאים ומתנים שבמרכזם עמדה חברת שי רות אשר הגיעה להסדרים חדשים הן עם הרוכשים הישנים והן עם חברת דלתא, חברת אשרון קרני שומרון, וכל שאר הגורמים שהיו קשורים בפרוייקט. הדבר התאפשר בעיקר עקב החלטה של ועדת חריגים מ- 10.06.93 לאשר לתכנן שכונת מגורים בצמרות שבאורנית.

כתוצאה מהחלטה זו הושקעו עד כה, על ידי חברת שי צמרות למעלה מחמישה מיליון ש"ח בהסדרת התחבובות כלפי נושים וחובות שנוצרו עקב הפסקת הפרוייקט ב- 1987 ותפחו עם השנים, וכן בחידוש הליכי התכנון ורכישת כל הזכויות בידי גוף אחד שיוכל לממש את הפרוייקט.

עם השלמת הליכי התכנון, לקראת סוף 1994, התכניות הוגשו שנית לועדת החריגים שאישרה אותן מחדש ב 21.11.94.

התכנון הנ"ל הוגש גם לועדה המקומית לתכנון ולבניה אורנית ואושר ב- 12.01.95 לצורך הגשה למועצת התכנון העליונה.

מועצת התכנון העליונה (המקבילה לועדה המחוזית) שפועלת במסגרת המינהל האזרחי, קיבלה את התכניות, העירה את הערותיה, ועל פיהן התכניות והתקנון תוקנו והוגשו על מנת שיהיה אפשר לדון בהן מיידית.

בתחילת חודש מרץ 1995 הובהר לנו שלמרות ההסכמה הארוכה של הפרוייקט כפי שתומצתה לעיל, הפרוייקט יצטרך לקבל גם את אישור ועדת השרים לענין זה.

- 3 -

מך נח כנרתי, עוזר שר הבטחון לענייני התישבות. אשר סייע לנו רבות כל השנים במאמצינו לשקם את הפרוייקט. הציע לנו לפנות, בין השאר, למשרד השכון ולמשרד ראש הממשלה על מנת לגקש להעלות את הנושא בישיבתה הקרובה של ועדת השרים ובכך להביא לפתרון את מצוקתן של עשרות המשפחות שממתינות כבר עשר שנים למימוש הפרוייקט בו השקיעו את מיטב כספן, ולרוכשי כמאה וארבעים מגורשים נוספים שונכשו מהרשימת הפרוייקט זה לאחר שניתנו האישורים של ועדות החריגים כאמור לעיל.

רוכשי המגורשים והיילים (חברת שי צמרות) אינם מנקשים סיוע ממשלתי או השקעה ממשלתית כלשהי, אלא רק אישור להמשיך את הפרוייקט שתקוע כבר עשר שנים, ואשר סוף סוף נפתחה הדרך להצלחה.

זה המקום להדגיש כי:

- א. מוונר באדמה פרטית שנרכשה בכסף מלא (לא הופקעה) ורשומה בטאבו מזה מספר שנים על שם בעלים יהודיים.
- ב. לפרוייקט צמרות ניתנו אישורי בניה כבר ב 1985/6 ואף הוחל בפיתוח השטח. הפעילות הופסקה עקב בעיות משפטיות שאין להן קשר לנושאים פוליטיים ו/או שקשורים לערבים.
- ג. בשנים 1993/4 ניתנו מחדש כל האישורים המשפטיים לחידוש הפרוייקט.
- ד. ועדת החריגים אישרה פעמים את המשך הפעילות לתכנון שכונת מגורים בצמרות.
- ה. סביב שטח הפרוייקט כבר נוצעו זרר בטחון גידור ותאורה במסגרת אמצעי הבטחון שנוצעו ע"י מערכת הביטחון סביב אורנית כולה. וגם מבחינה לו השטח נראה ונתפס בסניבה כחלק גלתי נפרד מאורנית.
- ו. אורנית ממוקמת על הקו הירוק ונמצאת בתוך הקונצנזוס של כל הזרמים בישראל.
- ז. למעלה ממאה משפחות אשר רכשו מגורשים בצמרות על סמך כל האמור לעיל מוצאות עצמן "תקועות" בין האישורים שכבר ניתנו לבין אלה שטרם ניתנו.

ב 21.05.95 הוברר לנו כי לא צפויה ישיבה קרובה של ועדת השרים שתוכל לשחרר למועצת תכנון עליונה לאשר את התכנית להפקדה, ולפיכך נראה שתקופת היסורים שלנו אינה עומדת להסתיים בקרוב, כפי שהיה נראה עד כה.

אנו מבקשים בכל לשון של בקשה לטייע לנו לפתור את הבעיה, ואם נדרש, להסדיר לנציגי המשפחות פגישה עם ראש הממשלה על מנת למצוא דרך להפסיק את הטלטלות בין אישור לאיסור שהן מנת חלקנו זה עשר שנים.

נבנון רב.
ציפי בצ
יו"ר ועד רוכשי צמרות

לוטת: החלטות ועדת חריגים מיום 10.06.93 ומיום 21.11.94

الإدارة المدنية لمنطقة هودا والسامرة

شهادة تسجيل

رقم الجبل ٤ عمری

رقم الطالب ١٩٩٤ / ٢٠٢٠

رقم الصفحة ٤٧

مكتب تسجيل الأراضي في اريزل

رقم العقد ٩٥/١

التقسيم	طوكرام	البلدية أو القرية	مدير	الموقع أو الحالة	الطريق وخصائصه
نوع الارض	مير				ملاحظة حوض رقم ٤ المطبخ رقم ٥١
اوصاف العقار	ارض				
شمال					
جنوب					
شرق					
غرب					
المساحة	١٤٨٦٤٤	دوم			
المحقة	كامل				
المنطقة أو بدل العشر					
اسم المالك أو المتصرف السابق					شركة شترون (قديم شترون) المساحة المحصورة المدونة رقم ١٧٥
نوع المعاملة					
القيمة أو الدين	٧١٨٧٧٨				سبع مائة وثمانية عشر ألف وستمائة وثمانية مئتمائة وثمانية واربعة

ان المغار المودنة تقاميلها اعلاه مجلدة باسم شركة في سمردت (اورانت) القاين في اورانت
 ونقد اعطيت له هذه الشهادة اشارة بالتسجيل المذكور للتجاره والبنار المصاحه المودنة رقم ٤٤٦٤

הכבוד הנכבד לנאמן יהודה ושכרון
 האלה המטה למטה מועדו והמטה
 מועדו למטה מועדו והמטה
 מועדו למטה מועדו והמטה

عن مكتب
تسجيل الاراض

1990/21

אני החתום בזה
היום והשנה הנ"ל
של המחקר והחינה
יורגיות קקבור
קיפפול 4/11/97
ת.ד. 50215 ת"א 68012

הסינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון

מספר 13016

תעודת רישום

לשכת רישום הקרקעות באריאל

מספר הבקשה : 1994/ק/2

מספר החוזה : 1/95

מספר הרישום : 2 ערבי

מספר הדף : 27

הנפה : שול כרם

העיר או הכפר : סניוריא

האחזק : אלזהרה וג'ני (חדאיק) אלטוראנה

סוג האדמה : מירי

סוג הקרקע : אדמה

הגבולות :

צפון : חמדה שחאדה ו-יוסוף עומר

דרום : מופיד עבד אלחלים יוסוף עלי ו- כאמל יוסוף אחמד עלי,

יורשיו של מחמוד יוסוף איוב

מזרח : מחמוד יוניס מחמוד יוניס

מערב : מחמוד טהה עבד אלקאזר ג'אנר והאחים שלו ו-עבד אלכרים

עבד אללה עבד אלקאזר ג'אנר

השטח : 128 דונמים ו-644 מטרים, מאה עשרים ושמונה דונם ושש

מאות ארבעים וארבעה מטרים,

החלק : במלואו

חגוש : -----

שם הכעלים או המטפל הקודם : "חברת אשרון (קרני שומרון)".

השטח הפרטי המוגדר במספר 4175.

סוג העיסקה : מכירה

הריני מאשר שתנאים אלה
היו מזויק ומתאים למקור
יוחנן גולדמן
רח' בן יהודה 1 ת"א

המאשר את המסמך הזה
הוא (המאשר) המאשר את המסמך

השווי או המחיר : 718,778 דינארים, שבע מאות ושמונה עשר אלף
ושבע מאות שבעים ושמונה דינארים יודניים.

הערות :

גוש מספר 4

חלקה מספר 51

הקרקע אשר פרטות מצויינים לעיל רשומה על שם "חברת שי צמורות
(אזרחית) למטחור ובנין בע"מ", מספר 4412, שמקום מושבה באורנית.
ניחנה לה תעודה זו, כדי לציין את הרישום הנ"ל.

בצו שמאל של המסמך מוטבעים בולי הכנסה ועליהם וחתימת :

"המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון"

"אריאל"

"לשכת רישום הקרקעות"

למטה מימין :

חתימת לשכת רישום הקרקעות

מוטבעת החתימה :

"המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון"

"אריאל"

"לשכת רישום הקרקעות"

תאריך : 31/5/1995

למטה משמאל :

חתימת לשכת רישום הקרקעות ופקיד הקרקעות :

חתימת יד ומוטבעת החתימה :

"המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון"

"לשכת רישום הקרקעות"

הריני מאשר שתרגום זה
הינו מדויק ומתאים למקור
יוחנן גולדמן
רח' בן יהודה 1 ת"א

חבר המתרגמים (ביולאומי) בע"מ
רח' בריהודה 1 בנין מגדלת תל אביב

אל דל'ת

פברואר 1984

ד ל ת א להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ

ד פ מ י ד ע

1. כללי

חברת דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ, הינה חברה אשר נרשמה, על-פי החוק החל ביהודה ושומרון, ומספרה הינו 4136.
בעלי המניות בחברה, כולם אזרחי ישראל ותושביה.

החברה הוקמה במטרה להקים שכונות מגורים, באיכות חיים גבוהה, באזור השומרון, אתר הבניה ממוקם במרחק של כ-7 ק"מ מכפר סבא, ובמרחק של כ-13 ק"מ מפתח תקוה, והינו צמוד ל"קו הירוק" ומוקף ישובים יהודים כשמערכת לו נמצא קבוץ החורשים, ומזרחית לו שערי תקוה, מדרום כביש חוצה שומרון, ומצפון אלפי מנשה, שם הישוב - "א ו ר נ י ח".

הזכויות בקרקע

הקרקע בישוב אורנית מורכבת רובה ככולה מקרקע כבעלות פרטית, פרט לרצועת קרקע אחת שהינה "קרקע מדינה" בבעלות ובניהול מינהל מקרקעי ישראל, הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

החברה החלה בהליכי רישום הקרקע בלשכת רישום המקרקעין (טאבו), במטרה לרשום את החברה לבעלים (כמקובל לגבי רישומים בטאבו בישראל) והתהליך אמור להסתיים תוך תקופה קצרה ביותר.

3. תוכנית המתאר לישוב

מועצת התכנון העליונה, במינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון אישרה כחלק בלתי נפרד ממפת התכנון של הישוב, את התכנון לתוכנית המפורטת.

הישוב כולל את האלמנטים הבאים:-

א. שטח

שטחו המיועד של הישוב הוא כ-1000 דונם שמתוכם כ-55 דונם הנם קרקע בבעלות מינהל מקרקעי ישראל - ויתרת שטחו של הישוב הנה קרקע פרטית בבעלות חברת "דלתא".

ב. יחידות דיור

בישוב מתוכננים להיבנות כ-1200 יחידות דיור, בסך הכל, שמתוכם כ-400 נמכרו בשיטת "בנה ביתך" ויתרת המגרשים מתוכננים להיבנות ע"י החברה או קבלנים מטעמה - כוילות. המגרשים לבנה-ביתך הם בגדלים שונים של כ-300 מ"ר, 500 מ"ר, 600 מ"ר, כ-750 מ"ר נטו. החלקות לאחר הפקעות ולאחר הפרשות לצרכי ציבור. עד עתה נמכרו 250 וילות מוגמרות הנמצאות בשלבי בניה מתקדמים כאשר תחילת האכלוס מתוכננת לינואר 1985.

חלקה דתית

החברה מיחדת רובע מגורים נפרד ועמצאי למשפחות שומרות מסורת ישראל, באופן שיתאפשר להם לשמור בביתם ובשכונתם על צביון ואופי התואם את השקפת עולמם כאשר בד בבד הם נהנים גם מקבלת שרותים קהילתיים, חינוכיים ואחרים המאפיינים ישוב בהיקף גדול יותר.

היקף שכונה זו הינו לכ-120 יח' דיור, כאשר חלק מהשכונה נמכרה כמגרשים לבנה ביתך והחלק האחר כוילות מוגמרות.

וילות

החברה מציעה למכירה וילות שנבנות חלקן (53 וילות) על אדמות מינהל מקרקעי ישראל.

לרוכשים ניתנת אפשרות לבחור את ביתם מתוך מגוון רחב של אבי טיפוס ואשר בה גם ככל אב טיפוס ניתן מראש ו/או בהמשך הביצוע להכניס שינויים והכל לפי רצונו ואפשרויותיו הכספיות של הרוכש. כך בכל קשת ההיצעים ותנאי התשלום מתאימים לכל כיס ולכל רוכש. ובין השאר מעמידה החברה לרוכש את האפשרות לקבלת משכנתא של כ-30,000 \$ (חלקה משכנתא מטעם המדינה - משרד הכינוי והשיכון, וחלקה האחר משכנתא פרטית).

החברה מבטיחה את כספי הרוכשים בכל הקשור לתשלומים בגין הוילה עצמה, בערכות בנקאית הצמודה לשער הדולר, ואשר מונפקת ע"י אחד מהבנקים הגדולים בישראל. הוצאות הערכות חלות על הרוכשים כאשר העלות היא 4 פרומיל בלבד.

ג. דרכי גישה לישוב

לישוב מתוכננות שתי דרכי גישה עיקריות. האחת מכיוון קבוץ החורשים, בדרך העוברת ביערות הקרן הקיימת לישראל והמגיעה לאתר מכיוון מערב. דרך המלך לישוב מתוכננת ע"י פיצול לכיוון צפון של כביש חוצה שומרון אשר חוצה את השומרון ממזרח למערב.

המרחק של הישוב מכביש חוצה שומרון הנוכחי הינו כ- 800 מטר. החיבור לחוצה שומרון החדש (העוקף את כפר קאס מכיוון דרום) הינו כ- 1800 מטר. מנקודה זו ומעברה לכיוון צומת מורשה המרחק הנו כ- 13 ק"מ. דרך נוספת אשר תתחבר בעתיד לישוב הנה באמצעות כביש חוצה מנשה לכיוון כפר-סבא. וכביש זה יעקוף את הישובים קלקיליה, ג'לג'וליה ואחרים. והמרחק הנו כ- 7 ק"מ עד לכפר סבא.

ד. מרכז מסחרי

המרכז יוקם על שטח של כ- 20 דונם ויכלול חנויות, מרפאה, בית תרבות, אולם קולנוע-תחנה לטיפול באם ובילד, בנקים, משרדים פרטיים ואחרים. הביצוע של המרכז המסחרי, החל בימים אלה, כאשר הכוונה הינה להפעיל את השרותים הדרושים כבר עם כניסת המשתכנים הראשונים לישוב.

ה. שרותי חינוך

יוקמו בישוב שני בתי ספר יסודיים, ב"ס אחד על יסודי. ביה"ס היסודי הראשון יחל לפעול עם תחילת שנה"ל של קיץ - ספטמבר 1985, וביה"ס העל-יסודי בספטמבר 1986.

ינתנו שרותי הסעה לבתי"ס בפ"ת או כפר סבא, ומהם בחזרה לישוב, עד לשלב בו יפעלו בתי"ס בישוב כאמור לעיל. כן יהיו בישוב מעון יום ופעוטון, גנון וגני חובה, בית-כנסת ושטחי צבור פתוחים.

ו. מרכז ספורט

על חלקת קרקע נפרדת, בשטח פתוח, יוקמו בישוב מרכז ספורט אשר יכלול בין השאר גם בריכת שחיה סגורה, מגרשי ספורט שונים וסאונה, המרכז מתוכנן לשמש מוקד משיכה ופעילות במשך כל שעות היממה.

ז. הדרכים בישוב

הישוב נחצה ע"י מספר דרכים עיקריות ואשר מאפשרים גישה נוחה ומהירה מקצה אחד למשנהו. רשת הכבישים תהיה פרוסה בכל היקף הישוב כאשר הדרכים הפנימיות אשר לאורכם יבנו מרבית הבתים יהיו דרכים ללא מוצא ברוחב של כ- 8 מ' שיבנו מאבנים משתלבות, כאשר בקצה הדרך בנוי משטח חניה רחב ידיים.

לאורכה של כל דרך שכזו יבנו בין 12 ל- 24 יחידות דיור בלבד.

4. משרדי מכירות

מקום מושבה של החברה הוא בישוב אורנית, ושעות העבודה וקבלת הקהל הם: 08.30-1600 (בשלב זה אין עדיים טלפון במקום).

החברה התקשרה עם משרד תיווך בפתח-תקוה ששמו: "נחלה בשומרון בע"מ", רח' ההגנה מספר 17 וטלפונים 03-919383, 03-910187, ומשרד זה נותן ללקוחות החברה שרותים שונים, כולל מידע ללא כל דרישה לתשלום מצד המתעניינים / הרוכשים.

שעות העבודה וקבלת הקהל הם החל מהשעה 08.30 ועד 19.00 (רצוף).

ב ב ר כ ה

דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון)
בערכון מוגבל

הערה:

דף זה איננו הצעה מחירה של החברה,

ורק חוזר חתום כדין בין החברה

לדרישה

מדוע דלתא לא תנזק כספית משינוי החלטת הממשלה הח-52

1. ברשות דלתא אדמה נוספת (שלה או שקיבלה מהמנהל) שתוכל להמשיך ולמכור במחירים הגבוהים פי 10 !! מהמחירים שמכרה עם התחלת הקמת הישוב ובזה תמשיך לקבל פירות גם אם לא תהיה במעמד מונופוליסטי של חברה יזמת או משכנת.

זאת לאחר שהמועצה הנבחרת סללה ב-3 השנים האחרונות 70% מכבישי הישוב תקנה תשתיות קלוקלות שיצרה דלתא, ביצעה השקיה וגינון בישוב והעלתה את איכות החיים בישוב ואת הביקוש למגרשים דבר שהביא רוח מידי לזלתא. המועצה ממשיכה לפתח את הישוב וסביר שמחירי המגרשים ימשיכו להעלות ודלתא תוסיף ותרויח אפילו יותר.

לשכה ומזכירות - 03-9360465	הנדסה - 03-9369592
גזברות - 03-9369481	תחזוקה - 03-9369483
חינוך - 03-9360707	בטחון - 03-9369482



ד.נ. אפרים מיקוד 44813

פקס. 03-9360204

התיחסות לחוות הדעת של פליאה אלבק

* חוות הדעת של דלתא נכתבה ב- 1989 לפני 6 שנים, מאז היא לא רלבנטית. דלתא קיבלה קרקעות חקלאיות מהמדינה ומכרה אותם כאדמה לבניה ללא לשלם היטל השבחה וקצרה לדידה את הפרות.

* בהחלטת הממשלה נאמר שדלתא תבנה את הישוב, לא נאמר כל הישוב וצוין שברשות היזמים 386 דונם.

* התשתיות שדלתא הכינה, ללא שמלאה חובותיה בסעיף ו' בהחלטת הממשלה שקובע שהתשתיות והפיתוח הסביבתי על חשבון היזם מביאה את החברה למשל שהיא תפוצה במכירת מגרשיה ללא קשר לשנוי החלטת ממשלה ובכך לא יהיה נזק לחברה.

* דלתא כבר ויתרה על היזמות הבלעדית. ש"י צמרות בונה את צמרות כולל הפתוח עקב ויתור של דלתא.

* דלתא מוכרת היום קרקע במחיר פי 10 מאשר לפני 12 שנים ופי 5 מהמחיר לפני 3 שנים (עקב השבחה שיצרה המועצה שכללה כבישים, מדרכות, השקיה, גינון ציבורי ועוד, שדלתא לא עשתה).

* פליאה טוענת שאם מעבירים את החלק הקל של הבנייה ליזם אחר, צריך לפצות את דלתא, אבל הרי דלתא לא בונה היא מוכרת מגרשים "לכני ביתך". הדוגמא שהביאה הגב' אלבק בנושא אשדוד מראה את ההיפך הגמור ממה שנובע ממסקנתה.

א. הוחלט על יזמות של חברה יזמת באשדוד, האם מזה נגזר שהחברה אחראית על כל העיר אשדוד? האם זה המצב בפועל?

ב. באשדוד יש חוזה בין החברה לממשלה ופה קיימת החלטת ממשלה שניתנת לשנוי בניגוד להפרת חוזה.

חסרונות בהיותה של דלתא יזם בלעדי בעקבות החלטת הממשלה הת-52.

1. המשך הבלעדיות של דלתא מנציח מצב של "ישוב פרטי" התקוע בנושא תשתיות ופיתוח שלא נעשה בעבר בהתאם להחלטת הממשלה.
2. סעיף ו' בהחלטת הממשלה שקבע שהתשתיות והפיתוח הסביבתי על חשבון היזם, החלטה שלא יושמה כלשונה והחברה היזמת נתנה לה פרשנות משלה.
3. אי קיום מחויבויות החברה למועצת תכנון עליונה ופגמים בתהליכי התכנון שנעשו על ידי היזם.
4. המשך ראיית הישוב, גידולו, פיתוחו באוריינטציה כלכלית גרידא.
5. דלתא לא ביצעה מדידות מדוייקות ולא תוכניות AS MADE והיום מופנות תביעות כלפי המועצה בנושא (ולדמן - קיטרון).
6. היזם לא ביצע ניקוז תחתי אלא רק ניקוז עילי (קיים מכתב בשם החברה שמודיע שהניקוז בוצע בהתאם לתקציב של החברה).
7. בעת כיצוע הכבישים על ידי המועצה ב-3 השנים האחרונות נתגלו ליקויים רבים בנושא תשתית (בזק, ביוב) שבוצעו באחריות דלתא ושגרמו נזקים כספיים למועצה).
8. בתוכנית המתאר תכנן היזם כבישים בשטחים שאינם שלו והיום קיימים בישוב בעיות בטיחותיות רבות. כמו כן קיימות בעיות חנייה עקב רוחבי כבישים וכבישים החלו להתפורר לאחר 4-5 שנים בלבד.
9. כביש הגישה לישוב לא סטטוטורי.
10. לא בוצעו עבודות פיתוח ברחובות של השקיה וגינון.
11. לא תוכננה והוכנה חניה לרכב כבד.
12. בדיקת הנדסה שנערכה גילתה בעיות במסלעות וקירות תומכים.
13. נמכרה לתושבים אדמה כאדמה פרטית, אך עקב בעיות הודיעו לתושבים היום שהאדמה תהיה בניהול הממונה על הרכוש הנטוש ביו"ש וקיימת חוות דעת שערך האדמה ירד וציבור התושבים הפסיד כסף (דו"ח שמאי דורון).
14. דלתא לא ביצעה כבישים ומדרכות כמתחייב מסעיף ו' בהחלטת הממשלה, המועצה עשתה זאת לאחר 7 שנות קיום הישוב, תוך הטלת אגרות על תושבים וצורך בפתיחת הליכים משפטיים נגד תושבים רבים שטענו שדלתא הבטיחה להם כבישים ומדרכות.



מדוע צריך לשנות את החלטת הממשלה הת-52?

1. אורנית מועצה נבחרת הכוללת 850 משפחות. בפועל תלוייה המשך התפתחות הישוב ביזם בעל אוריינטציה כלכלית שעומד בסתירה לאינטרס הכולל של הישוב המונהג ע"י מועצה נבחרת. כל עוד לא משתנה החלטת הממשלה יזם כלכלי מונופוליסט מקבל קרקעות ובעצם "מחליט" על עתיד הישוב.
2. אי שינוי החלטת הממשלה יוצרת עיוות ביכולת להקצות קרקעות לבני וחיילי הישוב ולהפיכת הישוב "למושב זקנים".
3. דלתא מסרבת לשלם מיסים על אדמה שקיבלה אישור לתכנון לפיתוח עד שתמכור את האדמה.
4. דלתא לא מפתחת את הישוב ולא בונה בנה ביתך אלא רק עוסקת במסחר קרקעות.
5. כל מכירת דירה (גם אלה שדלתא לא בנתה) יוצרת חובה לשלם לדלתא 2% מערך הדירה עקב מעמדה של דלתא בתוקף החלטת הממשלה.
6. אין תחרות בריאה בין יזמים לפיקוח ממשלה שתגביר את רווחת התושבים למעשה היום הישוב מפתח, התושבים משלמים ודלתא מרויחה.
7. ניתוח נכון של החלטת הממשלה מראה שאפשר להחליט על סיום. לא כתוב שהחלטת הממשלה היא לתמיד.
8. אי שינוי הגדרת הישוב כישוב פרטי "תוקע" את הישוב עם בעיות תשתית ופיתוח.
9. לא ייתכן שמקבלי ההחלטה התכוונו למצב ששורר היום כשיש מועצה נבחרת בסיטואציה של ניגודי אינטרסים בין המועצה לדלתא. לא ייתכן שחברה פרטית תהיה אחראית לפיתוחו של הישוב.
10. לא התקיימה החלטת ממשלה שהתשתית והפיתוח ע"ח החברה. ההחלטה לא הוגדרה נכון והחברה מתייחסת אליה בפרשנות הפוגעת בישוב.
11. דלתא כבר ויתרה על הבלעדיות הנובעת מהחלטת הממשלה בכך שנתנה ליזם אחר לבנות ולפתח את צמרות.
12. אין שום סיבה שדלתא תמשיך היום לקבל אדמות מהמדינה ואילו האדמות שברשותה תוכלנה להימכר ברווח כספי גדול לחברה.



אורנית

ריכוז

כבישים ראשיים מצותנים אסמלית

471,457	- כביש מס' 1
531,503	- כביש מס' 2
299,639	- כביש מס' 3
114,827	- כביש מס' 4
171,955	- כביש מס' 5
69,509	- כביש מס' 6
113,300	- כביש מס' 9
121,634	- כביש מס' 10
47,173	- כביש מס' 11
103,914	- חניית מרכז מסחרי
<u>2,044,919</u>	סח"ב

קירות תומכים ומטלעה

כללי : בדיקת הקירות והמטלעות היתה בשגגה מסוימת כמוטכט,

א. קירות תומכים

במטח בוצעו קירות תומכים בגובה בין 2 - 4 מ' . הקירות תומכים חצרות מרעיות
שעפ"י רוב היגן מגובנות. מבדיקת הקיר מצאנו את הפרט הבא
הקיר בנוי בבניה יבשה (מידות האבן 25 - 20 ס"מ) עם גב בטון בעובי של 15 - 10 ס"מ.
עובי כללי של הקיר בע בין 30 - 35 ס"מ על כל גובה הקיר. מבדיקה שערכנו מצאנו
שאין ביסוס לקיר, הוולק החתרון של הקיר שרוחבו כ-50 ס"מ נמצא בקרקע טבעית
בעומק מינימאלי של כ-30 ס"מ מוחת למפלס מתוכנן. קירות בחיבור הנ"ל נמצאים
בכביש 4 בגובה ממוצע של 3.5 - 3 מ' ובכביש D הקיר שחומך את מגרש מסי
137,

להערכתנו הקירות הללו מטוכבים מאד מבחינה בטיחותית ובהחלט קיימת סכנת התמוטטות
וכשל בקירות אלו במקרה הטוב כבר בחורף הקרוב, אנו בטוחים שהחיסוב הסטטי
הנכון לקירות אלו מביא לגיאומטריה הרבה יותר רחוקה מחקיימת בקירות הללו.
חתך הקירות הללו מחאים לגובה סטטי של כ-1.5 מ' מקסימום, לדוגמא: קיר
שמפריד בין חצרות ובוטא עומס קרקע אפטי.

אנו מתריעים על החומרה הרבה בקיום הקירות הללו ואנו מציעים להביא לידיעת הקבלן
בהקדם ולדרוש ממנו חקון המצב כנדרש. יתרה מזו, הרינו לציין שבכל מקום שמבוצעים
קירות תומכים בגבהים שהוזכרו יש בהחלט צורך בפיקוח צמוד על העבודה המתבצעת.

ב. מטלעות

כללי : הבדיקה בוצעה במטלעה שבמצאת בין המגרשים 67 - 82, 144 - 81,
68 - 81, 60 - 83,

להלן הערותינו:

1. גושי הסלע שגלוקחו לבניית המטלעה הם חסרי אומי גיאומטרי מחאים לבגית המטלעה.
 2. הבחת גושי הסלע בוצעה בניגוד לכללי המקצוע ובעלת אומי רשלני, יתרה מזו,
אין כל קשר בין גושי הסלע ע"מ ליצור יציבות מלאה של כל המטלעה,
 3. לא קיים סיפוע אחיד לכל גובה המטלעה. במקרים מסוימים אף הוגחו גושי
הסלע באופן כמעט אבכי, ללא עיגון כלשהו ע"י בטון וכד', נזאת כדי להגדיל
את היציבות.
- מסקנה: בהתאם לנ"ל אנו מתריעים על סכנת התמוטטות המטלעה וקיימת גזקים בנפס
וברכוש, אנו מציעים לטפל בנדון לפי אותו עקרון של הקירות התומכים,
הנ"ל אמור גם לגבי יתר המטלעות.

טעמים ציבוריים

כללי

עד כה טרם בוצעו עבודות פיתוח כלשהן בטעמים הציבוריים, מאחר ואין חכמים מפורסמים.

להלן הערכותינו ביחס לעלות עבודות הפיתוח כפונקציה של גודל הטעם. הערכותנו מבוססת על מחיר למ"ר שבלקח מחבטות של משהב"ט והטעמים נמדדו לפי חכמים של הטעם שנחטרו לבו.

להלן החישוב:

עלות טעם מפותח בטו לפי הבחיות משהב"ט (מחירון עבודות פיתוח) הן: 40 ט"ח למ"ר כולל: עבודות עפר, קירות חומכית, שבילית, גיבון וחשקית.

א. גן ציבורי גוש C - 3150 מ"ר
סה"כ העלות: 40 x 3150 = 126,000 ט"ח

ב. גוש ציבורי גוש A - 3125 מ"ר
סה"כ העלות: 40 x 3125 = 125,000 ט"ח

ג. גן ציבורי בגוש D - 900 מ"ר
סה"כ העלות: 40 x 900 = 36,000 ט"ח

ד. גן ציבורי גוש B - 5600 מ"ר
סה"כ העלות: 40 x 5600 = 224,000 ט"ח

סה"כ כללי 511,000 ט"ח

אנו ממליצים לבקש מהיוזם את הביצוע הנדרש בהתאם לב"ל חוץ התחשבות שהב"ל מתייחס לכלל הבחמים ביישוב (600 יח"ד), בו בזמן שבפועל קיימים כ-300 יח"ד. כמובן שסדר הביצוע צריך להיות בהתאם לאיזורים המפותחים כבר ובהתאם להחלטת הוועד.

קווי בינוי המשך

ג. חאי ביוב ללא מדרגות.
לדוגמא: חא בכביש מס' 3 בין המגרשים 46-47.

ד. חאים המכוסים בעפר.
לדוגמא: חא בין המגרשים 30-31.

3. במצאו תקלות שאינן קשורות לביצוע של מערכת הביוב כגון:

א. אדמה ובטון נמצאו בתאים מסריימים,
לדוגמא: חא מול מגרש 29 בין 20 - 27.

ב. חאים ללא מכסים,
לדוגמא: ביוב מאסף בגוש C.

ג. חקרות טרומיות שהוזרו ע"י כלים מיכניים שעברו במקום,
לדוגמא: חא במגרש 29.

להלן מסקנותינו:

- על חנת להביא את מערכת הביוב לרמה תקנית ומושלמת יש לבצע את הדברים הבאים:
1. יש לבצע בדיקה בקטעים בודדים לאורך כל הקו, לערוך רשימות מפורטות של ליקויים והשלמות, למסור רשימות אלו לקבלת לבצוע ולקבל העבודה לאחר ביצוע מושלם. לסני קבלה סופית יש לשטוף את כל הקו, באמצעות ציוד מתאים.
 2. מסי חאי ביוב בוצעו לאחר עבודות עפר או פיזור מצעים בכבישים, לחאים אלו אין עדיין גובה סופי של החא ויש צורך להתאים את גובהם לגובה הסופי של הסביבה אספלט, ריצוף וכד'.
 3. עד כה נבנה חלק ממסי הדירות המשובן. ישנן התחלות בניה או המשך של בניה, או עבודות חציבה וזאת באותם מקומות שמערכת הביוב הראשית קיימת, אנו מתריעים מפני מצב של כלי עבודה שונים הנעים לאורך צירי קורי הביוב ועלולים לגרום לנזקים רציניים למערכת הביוב.
 4. בהתאם להערותינו בטעיף 3 ובהתחשב שמערכת הביוב הינה בחיקף נרחב, אנו ממליצים לדאוג לתחזוקה מתאימה ובהקדם.

קודי ביוב

כללי

1. בהתאם למוסכט, הבדיקה בשטח היתה מדגמית.
2. בבדיקה נכח נציג העמותה מר יגאל קרמר.

להלן הממצאים:

1. קווי הביוב בוצעו למי תכנית וכוללים קווי ביוב מצנרת אסבסט-צמנט בקטרים משתנים "6" ו-"10" ותאי ביוב בעומקים שונים ואשר בוצעו מחוליות טרומיות כ-1 מ' גובה ובקוטר מחוכנן. סביר אך נדרשים תיקונים והשלמות. מבדיקה של 50 תאי ביוב טיב העבודה - בכבישים הראשיים ובכבישים ההולנדיים בשבילים (4 מ') ולאורך קורי המאסף, הגענו למסקנה הבאה:

קיימים ליקויים אופייניים שחוזרים על עצמם וניתן למיין אותם באופן הבא:

א. עבוד תחתית תא (בנצ'יק) - יש מקומות שהדבר טרם נעשה (למרות זאת הביוב זורם בתאים מסוג זה) ובמקומות אחרים העיבוד נסדק ו/או נהרט.
לדוגמא: תא בין מגרשים 25/136 - אין בנצ'יק.
תא בין מגרשים 46-47 - הבנצ'יק שבור.

ב. חקרות טרומיות המונחות בלבד על החוליה העליונה.
לדוגמא: ביוב מאסף לגוש ט.

ג. מכסים לתאים בכבישים שאינם מותאימים מבחינת העומט. כלומר: מכסה 8 טון במקום 25 טון הנדרש.
לדוגמא: תא בכביש מטי 3 בין המגרשים 46-47.

ד. קיימים תאים עם חוליות עם ליקויים שונים: חוליה סדוקה או חוליה שזזת ביחס לצמודה לה או חוליה שאין לה אטימות בינה לבין החוליה הצמודה לה.
לדוגמא: תא בין מגרשים 32-33. תא בין 33-32.

ה. קווי ביוב שחומים באורך רב - הקווים מלאים באדמה, חול וכד'.
לדוגמא: קו "ס" - קו מאסף לגוש ט (החלק התחתון של הקו מהחלקה 1049 ועד סוף קו הביוב).

2. במקרים בודדים נמצאו חקלות בעלות אופי ייחודי:

א. חקרה מתפוררת (הביטון שהתפורר נפל לתוך התא וגרם לסתימה).
לדוגמא: תא בכביש 3 בין מגרשים 46-47.

ב. קיים תא דירתי המחובר לתא עירוני בניגוד לכללי המקצוע. החיבור נעשה נגד זרימת הביוב.
לדוגמא: תא בין מגרשים 32-33.

חברה
 381
 יבנה
 תל אביב
 מנהל
 381
 1987

5
3-10-00

ברורית אתר

כן אימץ השופט את גירסת
הנתבעים כי "דלתא", לא הציגה
בפניהם מפרט סלני כמתחייב.
אי צירוף מפרט סלני, וזה מגם
היורר לשורשו של עניין ומצוה
הפרת תורה שבדיון.

לא רק שהמיקום לא צויר

הרקע לכיטול העיסקה מצד
הנתבעים קשורה, בין השאר, בנוי
על הטענות על ההבדל הנוכחי

62

2017

7785

הַיְיטִי

נספח 3

אורנית * איזנבר * אלון מורה * נינת שומרון * ויקן * נניס * נר ברכה * וחמש *
 וזיננות * ורמש * יצור * יקר * כדים * כפר תפוח * מכוא דותן * מנדלים *
 מעכה שומרון * טלעות * עינב * עלי וקב * עץ אפרים * פדואל * קדומים *
 קרית נטפים * קרני שומרון * ויקן * שאנר * שבי שומרון * שערי תקוה * שקד *
 מעצה אורנית שומרון אלון מורה דין כל ושוברין 44862 טלי 02-2491315



כ"ה

באת אחר שפא קצוה ארצת תשלח כי הוא
 שומרון קא רבנ אקל א בקטלה (והל מבל) ונפ מתק
 המעצ מ' קצוה ארצת בקטלה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תש"ן 1989
 13 בנובמבר
 מספר: 8522

לכבוד
 מר אלי ישראלי
 חברת דלתא
 אורנית

מ"ב

הכרזת מסירת תשתיות באורנית
 פניית מס' כל 153 מ-23.10.89

1. בזמנו לא נעמדה בקשתנו לעשות העברה מסודרת במקובל.
2. עדין לא קבלנו כלל תכניות מפורטות לאחר ביצוע.
3. לכאורה כבר בשנת 1986 נראה היה שהביצוע לא עונה על הצרכים המינימליים ולא היה גימור כנדרש.
4. למרות זאת לאורך כל התקופה ביצענו שירותי תחזוקה לפנים משורת הדין, וכשאנו בהוצאות מרובות כתוצאה מתקלות רבות שכבעו כנראה מביצוע לא נאות.
5. לפנייתכם, אנו מוכנים גם כיום לפגישה עניינית בנושא, לבדיקת כל ההיבטים לאחר קבלת תכניות הביצוע.

חברות אורנית

19-11-1989

דואר נכנס

בבד כה
 אבדחם שבות
 מנהל מח' בינוי

העתק: בני קצובר, ראש המוא"ז, כאן.
 גב' פליאה אלבק, משורד המשפטים.
 אוד' שלמה מושקוביץ, מנהל לשכת התכנון, איו"ש.
 יו"ר מזכירות אורנית.
 דמי טימור, מנהל מח' תברואה, כאן.
 אתיקה יעקב, מזכיר הועדה לתכנון, כאן.

סמך 13

אוריאל



24 בדצמבר 1986

לכבוד
מזכירות הישוב
אורנית

א.נ.,

הנדון: סכום פגישה מיום 6.11.86

הרינו. להעביר לכם בזאת את הערותנו לסכום שהוכן ע"י מר
ראובן יצחקי.

בה כולל א
הטקס האמרי
האגודה
הכולל
הכולל

1. מר שילוני לא טען שאין תכנון לנקודת אלא שהנקודת בישוב
תוכנן בהתאם לתקציב הפתוח והיינו ניקוד עילי, כמו כן,
תוכנן מעביר מים בית הספר שבוצע.
2. להערת מר דורח הציע מר שילוני פתרון לבצוע כל אחד מהדיירים.
3. חייב הצהיר שאט החברה תקבל החזר הוצאות הסלילה מהמועצה
היא תהיה מוכנה לבצע את כל הסלילה. כרגע החברה תבצע
בקטעים מסוימים סלילה ברוחב של 3 מטר ו-2 קטעים אחרים
5 מטר רוחב.

בכבוד רב
אברהם פודלובני
מפקח

מזכירות אורנית
30-12-1986
דואר נכנס

תאריך: 16.10.88
אסמכתא: א-233/7

לכבוד
מר אלי ישראל
מנכ"ל חב' דלתא
אורנית

א.נ.

הנדון: מגופי מיט באורנית.

1. לאחר בדיקה עם מר פרנסיס מהנדס בחברת דלתא מצאנו, כי 12 מגופים מתוכננים בתכנית המיט ובשטח לא מאותרים:-

- א. ב-5 פינת כביש 1-ליד מר טרויסה.
- ב. בכביש 2 פינת כביש 3 - ליד מש' חסון.
- ג. בכביש 3 פינת כביש 2 - ליד מש' יוחנן.
- ד. ברחוב C-4 פינת כביש 3 - ליד מש' פנסר.
- ה. ברחוב C-5 פינת כביש 2 - ליד מש' ברורמן.
- ו. בין בתי כיף - מגוף למרכז המסחרי.
- ז. במנהל בכביש 1010 ליד מש' יחב.
- ח. ברח' C-1 חבור לכביש 2 ליד הורוביץ מיכה.
- ט. בכביש A-2 ליד מש' בן-גביר.
- י. בכביש 3 פינת כביש 5 ליד מש' שפירא.
- יא. בכביש A-3 ליד מש' איבגי.
- יב. בכביש 2 חבור לכביש 3 לכיוון מש' מצגר אין מגוף ולא ידוע כוון. חבור המיט.

2. כמו כן, קיימים 6 מגופים, שלמרות כל מאמצינו לתקנם, במסגרת ניקוי ושיפוץ כל המגופים והבריכות לא מזמן, לא פועלים.

3. אנו מבקשים מכם להסדיר את העניין בהקדם, לקראת מערכת התשתיות לרשות מוא"ז שומרון/הישוב.

בכבוד רב,
ישראל מור
מזכיר

העתקים:

מר מאיר קיהן - מזכיר המוא"ז
ד"ר מיכאל בגימין - יו"ר הוועד
מר יגאל קרמר - תחזוקן
גב' חיה טפקטור - רכזת בינוי

סמל 3

אורנית

תאריך: 26.2.90
אסמכתא: א-7/024

לכבוד
מר אלי ישראלי
מנכ"ל חב' דלתא
אורנית

מר אברהם שכות
מנהל מח' כינוי
מוא"ז שומרון
אלון-מורה

חבר
בניגד קד
אלון-מורה
מחלקת
מזכיר

א.נ.,

הנדון: ניקוז מיט ברחובות טבק, פרג ויסמין

יש בעיה חמורה של ניקוז מיט לתושבים הגרים בשלושת הרחובות הנ"ל,
מן הראוי לתת את הוצעת בעוד מועד ולבצע את מערכת הניקוז בהקדם.

ב-ב-ב-ה

חביב שרביץ
מזכיר/גייזבר

העתיקים:

מר בני קצובר - יו"ר המוא"ז שומרון
ד"ר מיכאל בנימין - יו"ר הועד
מר אלי כהן - אחראי תחזוקה

סימוכין:
 الإشارة

תאריך:
 التاريخ

... 2 ...

שבדעתה להגיש על כלל השטח הישוב. בתכנית השינויים יותאם גבול הישוב לשטח הנמצא
 בבעלות. כן עליך לסיים את ההליך התכנוני לגבי פתרון זמני לסילוק הכיוב עד להשלמת
 המערכת האזורית ע"י משרד השיכון. נשאו לסייע במציאת פתרון משותף על דעת המו"א.
 טרם המצאת את תכנית הפיתוח והניקוז של הישוב כפי שסיכמנו בפגישתנו מיום 11 במאי 86.
 נודה להתייחסותך בהקדם לכל האמור לעיל. הנך מוזמן לישיבה נוספת בעניין זה עם ראש המו"א
 בלשכת התכנון בתאריך 7 ביולי 86 בשעה 900 הננו מבקשים לקבל התייחסותך לפני מועד הישיבה.

בלשכת התכנון
 קצין מטה פנים
 תאריך: 1994-1995

בכבוד רב,

אדר' עליזה וסרטייל
 ראש צוות תכנון איו"ש

העתקים: יועמ"ש איו"ש
 מו"א/ראש המועצה/כני קצובר
 מו"א/מהנדסת המועצה/רות טאומן

קצין מטה
 מו"א/ראש המועצה
 מו"א/מהנדסת המועצה

- (1)
- (2)
- (3)
- (4)
- (5)
- (6)
- (7)
- (8)
- (9)
- (10)
- (11)
- (12)
- (13)
- צווי
- פורט
- מדור
- שוכו
- שר ל
- יצוע

סמל 3

סמל 8

الأدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة
خاضعة للإدارة للثرون الداخلية
دائرة التنظيم المركزية

מנהל המורח לאזור יהודה ושומרון
קצין מטה פנים
לשכת התכנון המרכזית
אל ת.ד. 16 טל 953236/7

אוריאל

סימון:
2130

תאריך: ד' בסיוון התשמ"ו
11 ביוני 1986



לכבוד
מר א. ישראלי
חברת דלתא להשקעות ומסחר (קרני שומרון) בע"מ
קדומים
ר.נ. שומרון

נדון: ארנית - אי ביצוע התייבות למכני ציבור ותשתיות

המשך לפגישתנו מיום 11 במאי 86 וכן לישיבה מיום 9 בינוי 86, אליה זומנת ולא הופעת, זנני לפרט את התשתיות ומכני הציבור אשר היה עליך לבצע בהתאם להחייבויותיך למועצת התכנון ועליונה, למשרד השיכון ולמועצה האזורית שומרון, ואשר טרם ביצעת:

- (1) עבודות עפר - הדרכים לא נפרצו ברוחב המלא.
 - (2) מצעים - לא הושלמו בשכונות אשר כבר מאוכלסות, וכן בשכונה הזתית ובכנה ביתך.
 - (3) אספלט, אבני שפה, אבנים משולבות - לא הושלמו בשכונות והשכונה הזתית.
 - (4) חשמל - לא הסתיימו העבודות לגבי השכונה הזתית. כמו"כ אין עדיין פנסים לתאורת רחוב.
 - רשת טלפונים - טרם חוברו שכונות והשכונה הזתית.
 - רשת מים - לא גמורה לגבי השכונה הזתית.
 - רשת ביוב - אין פתרון לסילוק הביוב ר' להלן.
 - (8) תחנה לטיפול באם ובילד - לא פועלת.
 - (9) גני ילדים ופעוטונים - לא הוקמו.
 - (10) בית כנסת - לא הוקם.
 - (11) מרכז ספורט - לא הוקם. ר' להלן.
 - (12) מועדון וספריה, (מופיע בהחייבות למשרד השכון) או מבנה לפעילויות חברתיות וחוגים (מופיע בהחייבות למו"א) - לא בוצעו.
 - (13) גינון הישוב - לא בוצע.
- צוין כי בהחייבותך למועצת התכנון העליונה והחייבה החברה שאם לא תבצע את הפונקציות שורטו- תעצר הבניה. לפיכך דע כי אנו שוקלים להורות על הפסקת הבניה של יחידות חדור מדורגות חבנות ע"י חברה המצוץ למרפץ והמטורי ("דירות הפיוף"), וזאת במידה שלא יתקבלו טובות מספקות לביצוע הפונקציות שפורטו.

1995 38 7307

1995 38 7307

ר' למרכז הספורט, אשר בפגישתנו הסגבר כי תוכנן על קרקע שאינה בבעלות ועל כן אין הוא ניתן יצוע - המו"א תיזום תכנית למרכז ספורט באתר אזור סמוך לישוב, במסגרת תכנית שינויים כוללת

המצעים אינם עונים על דרישת מצע סוג ב' והם מתאימים לפסולת מחצבה, עוביים 10-25 ס"מ.

קב"מ 11/3
4/3

המלצות

רח' הזית בין רח' האורן לרח' הרקפת: הכביש טוב, ייעשה בו ריבוד של 3 ס"מ נוספים. מומלץ להשתמש בבד גאוטכני למניעת השתקפות הסדקים (שומר על הכביש בין השכבה הישנה לחדשה יותר זמן). עפ"י מפרט מע"צ - יישום יריעות גאוטכסטיליות ע"ג סדקים במיסעות אספלט לעיכוב השתקפותם - מ-1/93.

נדרשת יריעת SPUNBONDED, פוליאסטר במשקל 150 גר' מ"ר.

רח' הזית בין רח' הרקפת ועד סוף התאנה: מתוכננות כאן עבודות ניקוז והכבישים יחשפו עד לתשתית הטבעית.

עובי כביש לתכנון:

תשתית מהודקת ל-96% ממודיפיד א.א.ש.הו.

מצע סוג א' 27 ס"מ (100% מודיפיד)

אגוס 12 ס"מ (100% מודיפיד)

אספלט 3+5 ס"מ

בתאנה אם צפויה תנועה קלה מספיקים 5 ס"מ אספלט.

יתר הרחובות: מתוכננים כבישים פנימיים עם תנועה קלה בנויים אבן משתלבת. המצע הקיים מסוג טוב, אך עוביו נמוך 5-30 ס"מ ובממוצע כ-12 ס"מ.

להלן עובי הכביש הנדרש:

תשתית מהודקת ל-96% ממודיפיד א.א.ש.הו.

מצע סוג א' 40 ס"מ (100% מודיפיד)

חול 5 ס"מ

אבן משתלבת 6 ס"מ

בכבוד רב,
אינג' דניאל מכטה.

13/03

מועצה מקומית אורנית
מחלקת הנדסה

02.09.1993

התקבל

תאריך: 27.4.93
תיק: 78-2

לכבוד
מהנדס יצחק מאירזדה
מועצה מקומית אורנית
ד.נ. אפרים
אורנית 44813

א.נ.,

הנדון: אורנית - בדיקות קרקע לכבישים - תוצאות
רחובות: הזית, התאנה, הנורית, הסחלב, הכרכוס, הסביון,
ההרדוף, הגפן, הטבק, היסמין, הפרג.

1. כללי

בישוב אורנית מתוכננים להבנות הכבישים הפנימיים הרשומים בנדון,
כאשר ברח' הזית הכולל אספלט, ייעשו עבודות ניקוז והכביש שכיום
בחלקו הרוס ייבנה מחדש. במרבית הכבישים נפרש מצע.

עפ"י בקשת מהנדס המועצה מר י. מאירזדה, כתבתי פרוגרמת בדיקות
לכבישים ונדרשתי לכתוב גם המלצות לתכנון. דוח זה מתייחס
לכבישים דלעיל.

2. בדיקת אספלטים (ריכוז תוצאות בסוף הדוח)

האספלטים נבדקו הסתכלותית ונבדק עוביים. לא נדרשו בדיקות
נוספות מכיוון שחלק ניכר מהם יהרס בעת ביצוע עבודות הניקוז וגם
כשאנו מסתמכים על בדיקת המצעים, רואים שאין כל טעם בהמשך
בדיקות האספלטים.

3. בדיקת המצע (ריכוז תוצאות בסוף הדוח)

נבדק העובי, הצפיפות היבשה, גבולות אטרברג, אחוז עובר נפה 200
ובדיקת DCP.

4. השתית (ריכוז תוצאות בסוף הדוח)

נבדקה ע"י DCP בלבד.

5. העבודות הנדרשות (ביחס למצב הקיים)

א. רח' הזית והתאנה

האספלטים בעובי משתנה 37-82 מ"מ ובמוצע כ-50 מ"מ. האספלטים
בחלק הנמוך של הכביש רעועים.

2/...

יועץ לביטוס מבנים וגאוסטכניקה
טל': 052-904644\424175 פקס: 052-420625

אינג' דניאל מכטה
ת הימים 21, רעננה 43222

ש ח מ ה נ ד ס ה

תכנון תאום ניהול ופיקוח
רחוב בנימין מס' 2 רמת - גן
למכתבים ת"ד 1724 ר"ג 52117
טלפקס: 03-7524018, 7523082

לכבוד

מר קורנליו קרביס

מהנדס סניף ת"א וגוש דן

חברת סופרגז

אדון נכבד

ה' באלול תשנ"ג
22 באוגוסט 1993
ORA0843

מועצה מקומית אורנית
מחלקת הנדסה

29.08.1993
ה ת ק ב ל

הנדון: עבודות סלילת כבישים באורנית

סימוכין: מכתב מתאריך 29.9.93 - הנ 491

בהתייחס למכתבן שבסימוכין:

1. לפי הסברים שקיבלתי ממשרד ההנדסה במועצת אורנית עודכנתם על תחילת עבודות סלילת כבישים ומדרכות ברחבי היישוב וגם ברח' נורית.
 2. החפירה ברחוב למבנה של 45 ס"מ פרט ל-2 נקודות בהן העומק היה כ-70 ס"מ.
 3. במספר מקומות קו הגז היה מאוד רדוד עד כדי 15-20 ס"מ משכבת המצע הקיימת.
 4. לצורך זירוז טיפול בהנחת הקו החדש תיאמתי איתך, ברוח טובה, את ביצוע העבודה. הקבלן מטעמך קיבל ממני כל עזרה שהיה צריך בשטח אפילו עזרה של מחפרון.
- לא ברורה לי הסיבה ממכתבך ודוחה על הסף כל דרישה המשתמעת ממנו.

אשמח לעבוד בשיתוף פעולה בעתיד.

ב כ ב ו ד ר ב

אריה סלומון
מפקח

העתק: מר צביקה מהיפית - יו"ר מועצה מקומית אורנית.
מר יצחק מאירזדה - מהנדס אורנית.

שפע 31

"RAVAD" LTD.

"רביד" בע"מ

"בית אגיש רביד"

רח' נח מוזס מס' 13 תל-אביב 67442 ת"ד 18122 טל' 6954363
"BEIT AGISH RAVAD", NOAH MOZES ST. TEL-AVIV 67442 TEL 6954363
FAX. 6910531

בנין	*	עבודות עפר	*	כבישים	*	פתוח

תאריך: 24.8.93						
מס': 9900947-93						

לכבוד
סלומון אריה - מפקח
שחם הנדסה

א.נ.,

הנדון: עבודות סלילת כבישים אורנית חווה מס' מכ/הנ/1/93

אנו מאשרים קבלת מכתבכם מיום 22/8/93 אך אין אנו יכולים להסכים לתוכנו.

1. נכון שגילוי מטרידים בשטח הם באחריותנו וזאת במידה שהן בוצעו לפי מפרטים טכניים. כמעט כל המטרידים שבכבישים ובמדרכות בהם אנו מטפלים בסלילה בוצעו בצורה חריגה ולא מקובלת לפי סטנדרטים מקובלים.

אחת הסיבות לאי עמידה בל"ז שלנו, הוא אופן ביצוע הנחת קוי ניקוז. בזמן הביצוע התברר שעקב המטרידים יש צורך לשנות עומקים וזה גרם להאט העבודה ולעלות נוספת. כמו כן נדרש לכך הארכת זמן. (רח' הזית, רח' הפרג, היסמין).

כידוע לכם עבדו משך כל הזמן בהנחת הצנרת שתי קבוצות. האחת בהנחה וחפירה והשניה בחפירה וחציבה (סה"כ 4 מחפרים).

3. עקב אי התאמה של תוכניות למציאות (בחלקן) אנו מבצעים כל הזמן שינויים בהתאם להוראות הפיקוח וזה מפריע למהלך השוטף של העבודה (רח' נורית).

4. לגבי הערתכם להתארגן לעבודות ברחובות נוספים, לידיעתכם:

4.1 רח' נורית הופסקה העבודה לפי הוראת הפיקוח.

4.2 רח' צאלון והרדוף אין אפשרות לעבוד בגלל עב' קירות של הדיירים ברחובות הנ"ל.

4.3 רח' הגפן טרם קיבלנו פתרונות להמשך ביצוע עב' פיתוח לאחר גילוי כבלי חשמל תת קרקעיים.

אריה
מחלקת
אג"מ

(סמך ז')

"RAVAD" LTD.

"רביד" בע"מ

"בית אגיש רביד"

רח' נח מוזס מס' 13 תל-אביב 67442 ת"ד 18122 טל' 6954363
"BEIT AGISH RAVAD", NOAH MOZES ST. TEL-AVIV 67442 TEL 6954363
FAX. 6910531

בנין * עבודות עפר * כבישים * פתוח

תאריך: 24.8.93
מס': 9900948-93

מועצה מקומית אורנית
מחלקת הנדסה
25.08.1993
התקבל

לכבוד
סלומון אריה - מפקח
שחם הנדסה

א.נ.

הנדון: הפרעות חשמל - רח' הגפן

1. בהתאם להנחיות הפיקוח חפרנו צלחת ברח' הגפן וגילינו את כבלי החשמל. מתברר שגובהם מעל לצלחת, כמעט בגובה קו אדום אספלט.
2. הוזמן על ידינו נציג חב' חשמל שהגיע לשטח, ראה את הממצאים והודיע שידווח בנושא הנ"ל לממונים עליו.
3. אין לנו אפשרות להמשיך בביצוע עב' פיתוח ברח' הגפן.
4. עקב העובדה שכבלי החשמל גבוהים וגלויים אין לנו כל אחריות לנוק אפשרי שיגרם להם בשל כך.
5. לידיעתכם וטיפולכם הדחוף.

המנ"ל הנ"ל הישיר, באתר פסאונד
אדוארד קרלין מתקין חשמל (פסאונד אלקטריק)
כאית קצקין

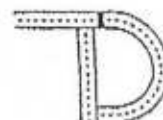
לכבוד רב,

חב' רביד בע"מ

העתקים: מר צביקה מהיפית - יו"ר מועצה מקומית אורנית
מר יצחק מאירזדה - מהנדס אורנית

DAGESH ENGINEERING

דגש הנדסה



6.1.1994
188-03/025/94

לכבוד
מר יצחק מאירזדה
מהנדס המועצה
אורנית

א.נ.,

הנדון: ניקוז כבישים באורנית

לפי בקשתכם ויחד איתכם נערך סיור בשוב אורנית לפני כשנתיים.

הסיור נועד לאבחן את בעיות התשתית של הישוב. במסגרת אותו סיור התברר שיש לסלול כבישים חדשים ולשקם כבישים ישנים. כמו כן הוחלט ע"י המועצה לתת את הדעת גם על ניקוז הכבישים כאשר במצב הקיים עם ניקוז עילי נגרם הרס של חלק מהכבישים החדשים.

לכן הוחלט על דעת המועצה לתגבר את הניקוז העילי ע"י מערכת סגורה מינימלית וע"י כך למנוע היקוות מקומית של מים והרס אשר גרם הניקוז העילי.

בכבוד רב,

JAN 13 '94 16:09 DAGESH ENG. 972 3 7518664

9 בנובמבר 1995
ט"ז בחשוון תשנ"ו
אח/הנכ 1532/3

לכבוד
יצחק מאירזדה
מהנדס המועצה

הנדון: עבודות פיתוח - רח' הרקפת - אורנית.

במהלך בדיקת המצעים הקיימים ברח' הרקפת בין הבתים מס' 1-7 התברר כי רוב השטח היה כמעט ללא מצעים ועם אדמה שחורה שהובאה לשטח לצורך מילוי המדרון הקיים מצפון לבתים הקיימים. זו הסיבה להיווצרות שקיעות רבות בשטח הכביש המרוצף. לאור הנתונים הנ"ל הינחתי את הקבלן לחפור את כל השטח לצורך החזרת מצעים והידוקם לפי המפרט הטכני הקיים בחוזה עבודות הפיתוח ביישוב.

המועצת
אוריאל
המחלקה
לפיתוח
הרחובות
אוריאל
המחלקה
לפיתוח
הרחובות

בכבוד רב,
שלומון אריה
מהנדס המועצה

נשאלת השאלה של מי הקרקע הפרטית ? היכן זה רשום ? אם דלתא לא הצליחה לגמור לרשום את הקרקע הפרטית על שמה (ובאם הייתה מצליחה לא הייתה צריכה את הממונה והייתה יכולה לרשום טאבו לתושבים) אולי יש גורם אחר שעדיין ואפילו לכאורה יש לו זכויות על הקרקע (האם שללתם אפשרות נוראה זו ?) ואולי אף פעם אי אפשר יהיה לרשום את הקרקע כקרקע פרטית של דלתא ולהעבירה כך לטובת התושבים ?

האם יש לכם הוכחה שהקרקע רשומה על שם דלתא ???!!

האם ברור לכם משמעות צעדיכם במידה ואין לכם הוכחה כזאת ???

אני חרד וחושש שאי מתן תשובה מפורטת ומפורשת לשאלותי יוכיח שאתם מסתירים נתונים שחשובים לתושבים או שעדיין לא בדקתם את שעליכם לבדוק.

לא אוכל עוד כמייצג מאות משפחות באורנית להסכים לחוסר תשובתכם ואלץ לפנות למבקר המדינה ומינהל מקרקעי ישראל במידה ולא אקבל תשובות מפורטות.

מבקש תשובתכם בהקדם האפשרי.

בכבוד רב ,
צביקה מה יפית
ראש המועצה



12 בנובמבר 1995
י"ט בחשוון תשנ"ו
אח/מע/103615

עו"ד יעקב שטיינמן
מנהל מחלקת ייעוץ משפטי
ת.ד. 43
בית-אל

לכבוד
מר חייקה מנחם
הממונה על הרכוש הנטוש
ת.ד. 43
בית-אל

א.נ.,

הנדון: חוזי חכירה לתושבי אורנית - קרקע פרטית בניהול ממשלתי
מכתבי גד/מע/0957
מכתבו של מר שטיינמן (10463) מיום 23.6.95
מכתבי אל "הממונה" גד/מע/1443 מיום 29.10.95
מכתבה של גב' חנה ג' אנו (10935) מיום 31.10.95

צר לי כי התעלמתם מתוכן מכתבי מיום 23.10.95 ותשובתכם לקונית ומתחמקת.
אני חושב שתפקידכם לעזור בראש ובראשונה לתושבים.

נאמר לי שעקב העובדה שיו"ש לא סופחה למדינת ישראל אין אפשרות ואין סמכות למינהל לתת זכות חכירה כי "הממונה" אינו הבעלים של הקרקע.

לפי ההסבר שקיבלתי, המדינה יכולה לתת אך ורק זכות "הרשאה".

באורנית חלק קטן מהקרקע הוא אדמת מדינה וחלק אדמות פרטיות של ערבים (חלקן ערביי השטחים וחלקם ערביי כפר קאסם וכפר ברא).

דלתא טוענת שרכשה את הקרקעות הפרטיות כדין וכחוק. במידה והטעון נכון הרי שלדלתא לא הייתה צריכה להיות בעיה לרשום על שמה את הקרקעות ולהעבירם לתושבים על ידי הטאבו.

השאלה היא האם הממונה אינו משמש כעלה תאנה עבור דלתא עקב חוסר היכולת של דלתא לרשום כחוק על שמה קרקעות שהיא קנתה ???

חוסר תשובתכם לשאלה הזאת ולשאלות הנוספות המופיעות במכתבי מיום 23.10.95 עשוי לגרום להטעיה של התושבים שחלקם טוענים שהוטעו על ידי דלתא מכיוון שמצגי דלתא כלפיהם גרמו להם להבין שהם קונים קרקע פרטית שתרשם בטאבו.

כשהממונה מנהל קרקע פרטית בניהול ממשלתי עקב כך שיש לו צו צבאי בנושא, צריך להבין שהמינהל מציע ניהול אדמיניסטרטיבי ולא ניהול משפטי ועליכם להסביר זאת לתושבים הפונים אליכם.

בנספח לחוזה החכירה ששלחתם לתושבים (נספח א) כתוב בסעיף 2 "מוסכם בין הצדדים כי למרות האמור בהסכם החכירה ובהיות הקרקע קרקע פרטית ??? בניהול ממשלתי ..."

טיפול: חייקה מנחם.
לו"ז: מייד.



לשכת שר הביטוי והשיכון

4. תקציב להשלמת עבודות פיתוח

החלטה:

המשרד מאשר 1 מיליון שקל בהתאם להתחייבות העבר לפתרון בעיות הפיתוח.

→ העברת התקציב מותנת בהסדרת הסטטוס של הישוב כדי לאפשר טיפול ממשלתי בכל הבעיות המאפיינות את הישוב.

החלטה:

ראש המועצה יעביר ליגאל אסף כל החומר הרלוונטי לרבות פירוט הבעיות הקשורות לחב' "דלונא".

לאחר קבלת החומר, יערך דיון פנימי בטרם יוצג הנושא על ידי השר לרוה"מ.

הטיפול בישוב יכלול בין היתר ביטול ההחלטה על הפסקת הבניה.

טיפול: יגאל אסף.

כבשני
למזכ
הייס
לב
א

רשם: יגאל אסף
עוזר השר.

העתיקים: מנכ"ל המשרד
מעקב ובקרה
תיק סיכומים / מחוז מקוז / מועצות מקומיות



02.05.1996

2 במאי 1996
י"ג באייר תשנ"ו
אח/מע-96-0529/2

ד ת ו

לכבוד
גב' מרים רובינשטיין
מנהלת המחלקה האזרחית
משרד המשפטים
ירושלים

ג.ג.

הנדון: חפסקת חיזומות חבלעדית של חברת דלתא ממצאים חדשים שנתגלו לי השבוע

מצ"ב מכתבו של מר יצחק ינאי מחב' דווקא בע"מ. חיזום שחיה מעורב בהקמת שכונת "צמרות" בשנות ה-80 כחלק משכונת אורנית. מר ינאי חיזא אז מנחלה של חב' "אשרון", חב' בת של אשר וינאי.

עיון מדוקדק במסמך שמגובה במסמכים אותם אשלח אליך בדואר, מראה שאכן אין מקום לחיותה של דלתא חיזום חבלעדי באורנית ולכן מאז שדלתא גמרה את שלב א' (500 יח"ד ו-386 דונם) בחלטת חממשלה, יש הגיון בחודעה על חפסקת חיזומות חבלעדית שלח באורנית.

מעיון בחומר עולים דברים נוספים חשובים לבדיקתך מול חב' דלתא.

1. משנת 1982 קיים יזום נוסף שקיבל חיתר עיסוק וחיתרי עיסקה ממשרדי חממשלה.
 2. נדחמתי !!! לגלות שחב' אשרון היא שבצעה את פריצת כביש הגישה לאורנית וחיא שהשקיעה כספים בעבודה זו ולא חב' דלתא (מכתב דווקא - סעיפים 5, 6, 7, 8, 9) מחמכתב עולה שלאורך כל התקופה פועלים 2 יזמים במקביל ולכן לדלתא אין זכות לחישאר יזום יחיד בתוקף החלטת ממשלה, מצ"ב מכתב חב' דלתא דלתא מ-10.3.83 חדורש חשתתפות דלתא בעבודת פריצת כביש הגישה לאורנית שביצע חב' דווקא.
 3. מסתבר !!! (מסעיף 24 במכתב חב' דווקא) כי השקעותיה של דלתא באורנית בתשתיות חוזרו לח ע"י "מקורות", חב' חשמל ומשרד השיכון !!!
 4. מעניין סעיף 32 במכתבה של חב' דווקא על השאלה האם באמת בזמן מתן החלטת חממשלה חת/52, האם באמת לדלתא חיו 369 דונם קרקעות פרטיות.
- כידוע חוקם בימים אלה באורנית צוות פעולה שבדק אפשרויות משפטיות מול חב' דלתא כי אין באפשרותה לרשום קרקע שנמכרה לאנשים בהכרזתה של דלתא כקרקע פרטית, ואין אפשרות לרשום עליה טאבו (חומר בנושא זה ישלח בדואר בצירוף מכתב חת).

ולסיום, מכל חכיוונים עולים כל הזמן תימוכין חמראים את חצורך לבטל את החלטת חממשלה בחקשר ליזמות חבלעדית של דלתא באורנית, או לחילופין לחכריו שפג תוקף החלטת מסיבות שנמצאות במכתב של חב' דווקא ובחומר שחעברתי אליך בעבר.

לכבוד רב,

צביקה מר-יפת
ראש חמועלה

חעת: מר אחז בן ארי - יועמ"ש משרד ראש חממשלה

לשכה ומוכירות 03*9360465
גזברות 03*9369481
חינוך 03*9360707
הנדסה - 03*9369592
תחזוקה - 03*9369483
בטחון - 03*9369482



מועצה מקומית אורנית

ד.ג. אפרים מיקוד 44813 פקס 03*9360204



תאריך: 28.4.96

לכבוד
מר צביקה מה-יפית
ראש מועצת
אורנית

א.נ..

הנדון: יזמות אורנית

כיום בכל אזור יהודה ושומרון וכאורנית בפרט, הריני להביא לידיעתך פרוט הפעילות בנושא יזמות אורנית:

1. בשנת 1982, נרכשה הקרקע הידועה בשם "צמרות" אשר כינויה חקודם היה "החורשים", על ידי החברות "דווקא בע"מ" ו"אשרון (קרני שומרון) בע"מ". חיתח זו הקרקע הראשונה אשר נרכשה באזור.
2. לאחר תכנון תכנית מתאר ועל סמך אישור עוזר שר הביטחון להתיישבות - תא"ל אורי בר-און, חמצי"ב כנספח א', נתקבלו היתרי עיסוק ועיסקה המצי"ב כנספח ב', והחלו עבודות פיתוח בשטח, והחלו עבודות פיתוח כפועל, בשטח, שכללו פריצת דרך תוואי, גישה לפרוייקט צמרות.
3. לאחר רכישת הקרקע על ידי דווקא ואשרון, רכשה חברת "דלתא" חלקות קרקע וקראה לאזור זה "אורנית" וחללה במקביל בחליכי תכנון של הקרקע.
4. לאור סמיכותם של שני הפרוייקטים, נקראו מנחלי דלתא - אלי ישראלי ושמואל חורמן, וינאי - כמנהל דווקא ואשרון, למשרדו של מר מיכאל דקל, ששימש כעוזר שר החקלאות להתיישבות, והלה הודיע כי הוחלט למזג את שני הפרוייקטים ליישוב אחד שייקרא "צמרות אורנית". שני הצדדים הסכימו לכך והעבירו חזרות מתאימות לצוותי התכנון והביצוע.
5. על מנת לסלול דרך גישה ולאפשר ביצוע שני הפרוייקטים, פנתה דווקא למשרד הביטחון וקיבלה אישור להכשרת דרך גישה מצופה מצע, כתוואי הנוכחי אשר בוצע על ידי דווקא והמשמש את היישוב, גם כיום. האישור מצ"ב כנספח ג'.
6. עם קבלת האישור ביקשה חברת דלתא לבצעו במקום אחר, בטענה כי התוואי חוצה קרקעות שנרכשו על ידה (דבר שחוכח כלא נכון בדיעבד), והציעה תוואי העובר דרך יער קרן הקיימת ומתחבר לקיבוץ החורשים.
7. לפיכך, ביצעו דווקא ואשרון, לבדן, את הדרך המאושרת בחשקעה העולה על 80,000 דולר, ודלתא העבירה תוואי דרך יער קרן הקיימת.
8. יש להדגיש כי הדרך המאושרת הינה הדרך המשמשת היום כדרך הגישה הבלעדית ליישוב אורנית ואשר שימשה בסיס משפטי ועובדתי לאישור הקמת היישוב, דרך זו חוקמה וברוצה על ידי חברת דווקא כלבד.
9. בחורף הראשון, נשטף לחלוטין תוואי היער של דלתא והיא החלה להשתמש בדרך שנפרצה על ידי דווקא ואשרון, וזאת ללא התנגדותן, כך שבמשך 3 שנים עד לציפוי הדרך באספלט, נבנתה אורנית של דלתא באמצעות עוץ חחיים שמומן ובוצע על ידי דווקא ואשרון, כלבד.



10. יש לציין כי דווקא ואשרון, אף לא העלו על דעתן להתנגד לבנייה יהודית באמצעות הדרך שמומנה על ידן, לא כך חברת דלתא, כפי שעולה מהתנהגותה בהמשך ומניצול חלל בפעילות משפטית (הנובעת מנימוקים אידאולוגיים) להעלאת טענה כי הינם זכאים להכרה כ"זם יחיד".
11. בכל אותה תקופה, פעלו שני הזמים במקביל, ללא נסיון להעלאת טענה כלשהיא בדבר העדר סמכות ו/או זכות של יזם אחר באזור זה.
12. המסמכים הרשמיים המעידים על קביעת שם היישוב, מחווים חוכחה נצחת לעובדה כי המדובר היה במספר יזמים ובמספר אזורים ושכונות אשר אוחדו ליישוב אורנית.
13. המסמך המצ"ב כנספח ד', מאמת את החכרה החדרית של שני הצדדים, ביניהם, הכרה אשר קיבלה ביסוס רשמי על פי המסמך המצ"ב כנספח ה', מטעם וועדת השמות הממשלתית.
14. מסמכים אלו מפרטים והפרדה והאבחנה בין שכונת צמרות ובין אורנית, אשר אוחדו ביישוב שקיבל את השם "אורנית".
15. אישור וועדת התכנון והבניה של מועצה אזורית שומרון לתכנית צמרות אורנית, מצ"ב כנספח ו' ומחווה חוכחה נוספת כי המדובר בשתי שכונות בתוך יישוב אורנית, אשר פותחו על ידי יזמים אחרים במקביל, מבלי להקנות זכויות בלעדיות ליזם כלשהוא.
16. בניית שכונת צמרות, השייכת ליישוב אורנית, על ידי דווקא ואשרון, הוכרה בקרב חגופים המיישבים. העדר התייחסות לחקמת אורנית באמצעות יזם יחיד מתבססת גם על שני המסמכים של נספח ד'. מסמכים אלו מציינים במפורש כי המדובר בשתי שכונות, אורנית וצמרות, אשר נמצאות באזור תכנון אחד מבחינת כל השרותים והתשתיות.
17. במאי 1983, נתקבלה החלטת וועדת ההתיישבות המצורפת כנספח ח'. בהחלטה זו לא צוינו חברות דווקא ואשרון, מבלי שהדבר יתווה הכרה בזכות בלעדית של חברת דלתא, מחסיבות כדלקמן:
 - 17.1. שכונת צמרות לא היתה שייכת לחברת דלתא.
 - 17.2. לדלתא אושרו 368 דונם והפרויקט כולו כלל מאות דונם נוספים.
 - 17.3. חתשתית והפיתוח הסביבתי בוצעו אף הם על ידי דווקא ואשרון.
 - 17.4. זכויות הבעלות על הקרקע של שכונת צמרות, טרם הושלמו והוסדרו סופית.
 - 17.5. תנאי לאישור ביצוע בפועל של בניית מבנים, היה הסדר סופי של זכויות בעלות בקרקע.
18. בד בבד עם החלטת וועדת ההתיישבות, עצרה חגבי אלבק, את עבודות הפיתוח וקבלת אישור תכנון סופיים של צמרות, עקב טענות ערכים, כי קרקע צמרות לא נרכשה כדין.
19. באוגוסט 85, התברר כי הטענות שהועלו נגד צמרות, שקריות, ומאות דונמים נמצאו בהליכי רישום סופיים. הוצא על ידי חגבי אלבק, מסמך המצורף כנספח ט', המאשר את המשך הליכי התכנון והבניה של צמרות.
20. בהתאם לכך, התקבל בהמשך גם היתר עיסוק המאשר תכנון ובעקבותיו בניה, המצ"ב כנספח י'.
21. זכויות הבעלות על הקרקע, הוסדרו סופית ונרשמו כלשכת רישום המקרקעין באריאל מספר חלקות בבעלויות של יזמים שונים, באופן אשר מאפשר את המשך החלטות הממשלה לביצוע בפועל של הבנייה, בהתאם ליזמים ולבעלי הזכויות.
22. הליכים מתמשכים אלו של רישום זכויות, נוצלו על ידי דלתא, בחוסר תום לב, להעלאת טענה חדשה ומפתיעה, חסרת ביסוס עובדתי ומשפטי אשר נסתרת על ידי מלוא הפעילות, המצגים והמסמכים, עד כה. לדוגמא נביא את תביעת דלתא בת.א. 543/87 המצ"ב כנספח יא', כאשר באמצעות התביעה הכספית, מודה דלתא בכל סעיף מסעיפי התביעה בזכויותיה הנמשכות של חברת דווקא כחקמת היישוב מתחילתו.
23. כאשר הוברר לדלתא, למגינת ליבה, כי עצם חגשת תביעה זו, מהווה הכרה בחקמת היישוב על ידי דווקא, ניסתה למחוק את התביעה. הח"מ התנגד לביטול התביעה וטען בכתב החגנה כי חברתו הבונה את היישוב, הוציאה סכומים ניכרים בגין פריצת כביש חגישה, בניגוד לאמור על ידי דלתא. מאחר ונסיונותיה של דלתא למחוק התביעה, לא צלחו, חסכימה דלתא לדחיית התביעה ותשלום הוצאות לדווקא בסכום של 1,000 ש"ח בצרוף מע"מ ו-8% ריבית צמודה.



24. התוצאה של פסק דין זה, שבכך הכירה דלתא בזכויותיה ובחשקענה של דווקא בפיתוח הסביבתי ובנייתו של היישוב. ואולם מתביעת דלתא עולה דבר נוסף, והוא כי חשקעותיה בפיתוח הסביבתי של מקורות וחברת חשמל, הוחזרו לה. כך אמנם היה, כאשר משרד השיכון החזיר לדלתא סכומי כסף גבוהים, בגין ביצוע חלק מן התשתיות כך שכיום דווקא ואשרון הן המשקיעות הגדולות בפיתוח סביבתי של היישוב.
25. חברת דלתא אשר חייבת את הצלחתה ביישוב ואת מימוש זכויותיה לפעילות חברת דווקא, מנסה למנוע מבעלי זכויות אחרות ובמיוחד מחברת דווקא את מימוש זכויות הבעלות על הקרקע והכרח בפעילותם, כיום.
26. חברת דלתא מנסה, בחוסר תום לב למנוע מרוכשים, צדדי ג', לממש את זכותם לבנות בית מגורים במקום, שלא באמצעות דלתא.
27. אין כל בסיס לאמור, בהחלטת מזכירות הממשלה בדבר הקמת היישוב אורנית, דלתא הינה יזם יחיד.
28. משמעות החלטת זו היא אישור הקמת יישוב ולא אישור יזם.
29. אין הממשלה מאשרת יזמים פרטיים כיזמים יחידים, אין לייחס לממשלה נסיון למנוע מגוף פרטי כלשהוא לממש זכויותיו הקניניות בתחומי ישוב מוכר ומאושר.
30. משמעות האמור בהחלטת, היא כי במועד אישור הקמת היישוב, היו מקרקעין מאושרים בגודל של 368 דונם ואין לייחס להחלטת זו כל משמעות אחרת, אשר איננה מצויינת בו, אינה ממהות תהחלטת.
31. העלאת טענה זו, הינה פגיעה בחופש העיסוק ובמימוש זכויות היסוד של כל יזם ואדם.
32. יש להדגיש כי המצג לפיו בשנת 1983, היה אכן ברשות חברת דלתא 368 דונם, בבעלותם, התבררה כחסרת בסיס עובדתי ועד היום נאבקה חברת דלתא בנסיונות ובבקשות עזרה של פרקליטות המדינה והממונה על רכוש ממשלתי ונטוש להסדרת זכויות הבעלות בקרקע.
33. עצם העלאת דרישות שונות לגבי מחוזות הזכויות בין חברת דווקא ודלתא, מעידה על אפלייה פסולה, כאשר מתברר כיום כי החברה היחידה אשר לה זכויות בעלות מלאות ומכוססות, ורשומות בקרקע, הינה חברת דווקא.
34. לאור כל האמור לעיל, הריני לפנות אליך בבקשה כי מועצת אורנית אשר לה אינטרסים מוכרים בפיתוח היישוב, תפעל לביטול רשמי וסופי של טענה זו.
35. חברת דווקא תשמח לשתף פעולה, להשתתף בכל פגישת, לחציג המסמכים וליתן תצהירים מתאימים ככל הליך אשר ידרש להבטחת המשך הפיתוח של היישוב.

בכבוד רב

יצחק ינאי

העתק: עו"ד רובינשטיין-פרקליטות המדינה



מחלקת פיקוד גולני
שכונת "פלא" מלחמה גלילית

חברה השומה-ברמאללה
בית-חרון

10.3.83

לכבוד

החברת גולני
רח' המגן 14
תל-אביב
א.י.י.

חשבון - הסתמך - כסילות כמ"ס תגובה ל-3 חודשי אזוריים
מחצית מאזור.
אורך חשבון 1063 מא.

224.000

25.000

32.500

185.140

61.269

1.253.658

1.221.864

258.280

28.000

8 - י"א x 9 D

דמי חודש 9 D

" מחזור

2. אילון אביב

1600 x 48,4

3. ציור ציף

24 x 255

4. א"מ סוף א

2354,5 x 522

1.980.146 : 2 = 990.073 - 23

חשבון זה מתייחס לחשבון המגוון למ, כל קובא עם קבלת המעורבות.

מחלקת רב

מחלקת רב



2/5/96

ק"ב
מח' אביב פלוביטין
תקלה מתחילה נאצלח
משכך פלוביטין

ה'תשנ"א: הספר "המחנה" של "פול" באקס
המחנה לכן לא צלח שילוחו אף כי הספר באקס

צ"ח למתן לפני 1989 (מכתב) למלכוד (בנין) אילן ואלה רב"ר
אברהם יוסף קרית הירושלם

החוקים החדשים קצת שונים מאשר
לפניהם האלה וכי משהו היה מיוחד בקרב

ש"ס תשנ"ח ק"ק חתונה א"י חתונה א"י
ב"ר א"י

معمولاً ۳۰۰

3 בינה
מבינה
כאל
המחנה

ה'תש"ס - 1970
ה'תש"ס - 1970



מיקוד 45100
 052*448773 * 448256 * 448393 * 448123
 דואר חדר השרת
 סלסונים: 448123 * 448393 * 448256 * 448773



7.11.89
 349.ק

Handwritten signature/initials

Handwritten signature/initials

לכבוד
 מר אריה עופרי
 סגן ראש מועצה
 איזורית שומרון
 א.נ..

הנדון: כיוון אורנית
 מכתבר מיום 15 אוקטובר 89

ייל
 לישמע
 ית ברל
 בעת תשלוח
 בעת חן
 גן חיים
 גני יהודה
 גני עם
 גת רימון
 חגור
 חורשים
 ירקונה
 ירחיב
 כסר מעש
 כסר
 כסר סקין
 מגשימים
 נו
 נוה ימין
 נחשונים
 ניר אליהו
 נירית
 עדנים
 שינת
 צונית
 צור נחן
 רמת הכוכב
 שדה ורבורג
 שרי חמר

לאחר בירור הנושא עם איכו פרייס ממשד הפנים, כהכו סדר הפעולות
 כאישור התקציב.

1. מ.א. שומרון תאשר ותגיש לאישור משרד הפנים ת.ב.ר עסי 350,000 ש"ח
 הלוואה בפרעון מ.א. שומרון.

2. לאחר כל האישורים תמחה המועצה האיזורית שומרון את הכספים המגיעים
 מפרוייקט הביוב הארצי כטובת מ.א. דרום השרון.
 כן תתחייב מ.א. שומרון כמקרה של הגדלת התקציב עד להשכמת
 העבודה.

3. מ.א. דרום השרון תגיש ת.ב.ר כאישור משרד הפנים במימון מ.א.
 שומרון.

4. מ.א. דרום השרון תצא כמכרז וביצוע העבודה לאחר קבלת אישור
 הת.ב.ר.

5. העתקים של ביצוע העבודות והתשלומים עבור הפרוייקט יועברו להנהיח
 במ.א. שומרון.

ברצוננו לצאת כתיכנון וביצוע מיידים, פעולה מהירה שלכם תאפשר לנו
 זאת.

בכבוד רב

אברהם רוצקי
 ס/ראש המועצה

מזכירות אורנית

23-11-1989

דואר נכנס

העתקים:
 איכו פרייס - משרד הפנים - ירושלים
 שאוכ שטרייט - פרוייקט הביוב הארצי.
 בני קצובר - יו"ר מ.א. שומרון
 אריה אדכיסט - מ.א. שומרון
 רמי טימור - מ.א. שומרון

5494796

שהם - קלינמן ושות'

משרד עורכי-דין

Shoham - Kleinman & Co.

Law Offices

111 ARLOZOROV ST., TEL-AVIV

מיקוד 62 098 ZIP CODE

רחוב ארלוזורוב 111, תל-אביב

טל. 03-6952472 TEL.

פקס: 03-6952520 FAX:

JOSHUA KLEINMAN, LL. B.

HADASA SHOHAM, LL. B.

ODED GOLDSTEIN, LL. M.

ARIEL NADLER, LL. B.

AVIAD ETTINGER, LL. B.

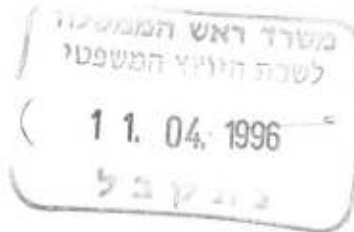
יהושע קלינמן, עורך-דין

הרסה שהם, עורכת-דין

עודד גולדשטיין, עורך-דין

אריאל נדלר, עורך-דין

אביעד אטינגר, עורך-דין



25 מרץ, 1996

לכבוד

גב' מרים רובינשטיין
מנהלת המחלקה האזרחית
בפרקליטות המדינה
צלחא א-דין
ת.ד. 1087 ירושלים

ג.נ.

רשום

הנדון: אורנית - מו"מ לשינוי החלטת ממשלה
סימוכין: מכתבי מיום 20.3.96

לאחר משלוח מכתבי שבסימוכין הסבה מרשתי את תשומת לבי לעובדה כי ב"להט התגובה" נשמטה כוונת שולחתי להסב את תשומת לבך לנתונים אשר אפשר שנתבקשו על ידך במכתבך מיום 29.2.96, כדלקמן:

א. בקשר עם התעריפים לפיתוח על ופיתוח צמוד מבקשת מרשתי כי גובה חיוב הנהנים מהפיתוח וזיכוי מרשתי יהיה בהתאם לסכומים אותם גובה משהב"ש במודיעין או בכל מיתחם אחר בארץ הנבנה ע"י משהב"ש.

ב. בקשר עם המתחמים לגביהם דורשת מרשתי התשלומים בגין פיתוח על ופיתוח צמוד, הריהם מפורטים במפות המצ"ב למכתבי זה.

בכרמה,
י. קלינמן, ע"ד

העתק: עו"ד בירן
עו"ד אחז בן ארי

מדינת ישראל

משרד המשפטים
פרקליטות המדינה

תאריך: כ"ט באדר התשנ"ו
20 במרץ 1996

מספרנו: 79/95/15



לכבוד
עו"ד י. קליינמן
רחוב ארלוזורוב 111
תל-אביב 62098

א.נ.

הנדון: אורנית - שינוי החלטת ממשלה

טרם קיבלתי כל מענה למכתבי מיום 29.2.96, וזאת למרות העובדה כי המבוקש במכתבי סוכס כבר בישיבה מיום 19.9.95, ודובר על-כך גם לאחר מכן.

אשר - על-כן אם לא תגישו את עמדתכם עד ליום 14.4.96 נגיש הצעתנו לשנות את החלטת הממשלה.

בכבוד רב,

מרים רובינשטיין
מנהלת המחלקה האזרחית
בפרקליטות המדינה

- העתק: 1. מר צביקה מה יפית, מועצה מקומית אורנית.
2. עו"ד ציפי בירן, היועצת המשפטית, משרד הבינוי והשיכון.
3. עו"ד אחז בן-ארי, היועץ המשפטי, משרד ראש הממשלה.

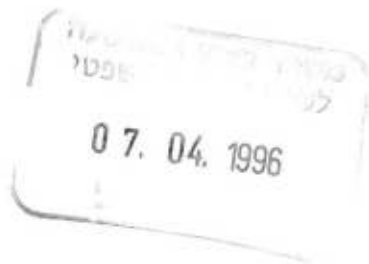
427/יא

מדינת ישראל

משרד המשפטים
פרקליטות המדינה

תאריך: ט' באדר התשנ"ו
29 בפברואר 1996

מספרנו: 79/95/15



לכבוד
עו"ד י. קלינמן
רח' ארלוזורוב 111
תל-אביב 62098

א.נ..

14

הנדון: אורנית - שינוי החלטת ממשלה
סמך: מכתבך מיום 13.2.96.

בפגישותינו בענין שינוי ההחלטה, העלתם את הטענה כי שינוי החלטת הממשלה, עלולה ליצור מצב בו קבלנים ויזמים אחרים יהנו מפתוח ותשתיות שבצעתם ובקשתם להבטיח כי יוחזרו לכם באופן יחסי ההוצאות וההשקעות שנעשו על ידכם.

הגישה **העקרונית** המובעת במכתבכם ובחוות הדעת של עו"ד יחזקאל לוי באשר לצורך למנוע עשיית עושר שלא כדין ע"י קבלן או יזם נראית לנו.

יחד עם זאת, עד היום למרות טענותיכם העקרוניות בענין ולמרות שבישיבה מיום 19.9.95 סוכם כי תנתן לנו "סקירה היכן ובמה השקיעה חברת דלתא" ותזכורות שלי בענין, לא קבלנו כל פרטים על תביעותיכם עד לעצם היום הזה.

אשר על כן, בטרם נשקול את הצעתכם בקשר להתנית "היתר עיסקה" ו/או עגון ההוראה בת.ב.ע, אבקשכם לפרט **במדויק**:

1. האתרים בהם בוצעו תשתיות העל שבגינם נראה לכם כי יש מקום לפעול על פי הצעתכם, מה היו ההוצאות ומהו החלק היחסי הנתבע על ידכם (פרוט הנמוקים).

2. האתרים והמגרשים בהם הוצאו תשתיות "צמודות שטח", פרוט ההוצאות הכללי שהוצא על ידכם והחלק היחסי הנתבע על ידכם ופרוט הנמוקים לכך.

בתשובתכם, אנא התייחסו לטענה המשפטית על פיה כל התשתיות בתחום הישוב הועברו על פי ההסכם מיום 16.2.92 ונספחיו למועצה מקומית "אורנית".

יוזכר כי עו"ד גולדס, ב"כ המועצה, העלה בישיבה האחרונה שקימנו (19.12.95) את הטענה כי "לפי החוזה התשתיות הן של המועצה ולכן אין לפצותו על כך".

תשובתו של מר ישראלי היתה "רק האחזקה השוטפת עברה למועצה".

התשובה הנ"ל אינה מספקת מאחר ולכאורה העברת האחריות הכוללת על התשתיות יש בה העברת כל זכויות והחובות באשר לתשתיות אלו.

אבקש תשובתך **ללא דיחוי** מאחר ולא נוכל להשהות יותר את הטפול בשינוי החלטת הממשלה.

בכבוד רב,

מרים רובינשטיין
מנהלת המחלקה האזרחית
בפרקליטות המדינה

- העתק: 1. מר צביקה מה יפית, מועצה מקומית אורנית.
2. עו"ד ציפי בירן, היועצת המשפטית, משרד הבינוי והשיכון.
3. עו"ד אחז בן ארי, היועץ המשפטי, משרד ראש הממשלה.

יא/371

1 2. 03. 1996

מועצה מקומית אורנית

5/3/96

א"י
ח"כ ארז בן ארי
והמ"ל משה דאס הממשלה

אנני
למח

המסד הימאלי של בלמא דאונג

ביום 2/2/96 אזור בלמא דאונג
א ינה הוזה מעדרי ארסמאח בן בלמא
אקוז ינה ארסמאח ארסמאח ארסמאח
קמיו (נה"א ארסמאח)
במסמך שלח ארז בן ארי (מ"כ) המסמך
מסמך קמיו שלח בן ארי מנה ומנה.

מבני המסד המיכאלי ארסמאח ארסמאח
המסמך של בלמא דאונג וסאוי המסמך
א ארסמאח המסמך ארסמאח המסמך
מנה ארסמאח המסמך

המסמך

במסמך המסמך

מנה (המסמך)



" ח ו ס פ ת ל ח ו ז ה "

אשר נכרת באורנית ביום.....חודש.....1992

בין:

המועצה המקומית אורנית
ד.נ. אפרים מיקוד 44813
(להלן - "המזמין") ו/או
"המועצה" לפי העניין.

מצד אחד

לבין: 4604945
מ.מ. אורנית
לחץ מים בע"מ
מרבד הקסמים 22/1, יהוד
ת.ז.ח.פ.טל. 5364094

מען
(להלן - "הקבלן")

מצד שני

לבין:

דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ

ח.פ.4136
אורנית ד.נ. אפרים
(להלן - "דלתא")

מצד שלישי

ה ו א י ל : וביום.....נכרת בין המזמין לבין הקבלן חוזה לביצוע
עבודות לשיפוץ קרוי מיום וכיוב (להלן - "החוזה העיקרי");

ו ה ו א י ל : ובמסגרת היחסים הפנימיים שבין המועצה לבין דלתא, התחייבה
דלתא ליטול על עצמה את מלוא האחריות הכספית למימון העבודות
עפ"י החוזה העיקרי ועד לסך כולל של 294,000 ש"ח + מע"מ

ו ה ו א י ל : וברצון הצדדים לקבוע להלן הוראות אשר יחולו על-אף כל הוראה
אחרת בחוזה העיקרי ו/או בנוסף על כל הוראה בחוזה העיקרי (לפי
העניין)

לחץ מים בע"מ
מרבד הקסמים 22/1, יהוד
טל. 5364094



דלתא להשקעות ולמסחר
(קרני שומרון) בע"מ
חברת שומרון ביטאליה
מס' 4136

.../.

03-9369592 - הנדסה	03-9360465 - לשכה ומזכירות
03-9369483 - תחזוקה	03-9369481 - מזכרות
03-9369482 - בטחון	03-9360707 - חינוך



מועצה מקומית אורנית

ד.נ. אפרים מיקוד 44813 פקס 03-9360204

הוסכם בין הצדדים:

1. המכוא לתוספת זו לחוזה מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. תוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד מן החוזה העיקרי.
3. מוסכם בזה כי כל התשלומים שעל המזמין לשלם לקבלן עפ"י החוזה העיקרי, ישולמו לקבלן ישירות ע"י דלתא, עד לסכום של 294,000 ש"ח + מע"מ.
4. (א) מוסכם כי אין באמור בסעיף 3 לעיל כדי ליצור יחסי מזמין - קבלן בין דלתא לבין הקבלן.
(ב) לפיכך, בין היתר, לא יגרע האמור בסעיף 3 לעיל מאחריותו הבלעדית והמוחלטת של הקבלן כלפי המזמין עפ"י החוזה העיקרי וכמו כן, ביצוע התשלומים ישירות ע"י דלתא לקבלן עד לסך 294,000 ש"ח + מע"מ לא יקנה לדלתא כל זכות כלפי הקבלן בכל הנוגע לביצוע העבודות.
(ג) להסיר ספק, ביצוע התשלומים לקבלן ע"י דלתא, משמעו אך ורק מימוש התחייבותה של דלתא כלפי המזמין לשאת במלוא שכר הקבלן עפ"י החוזה העיקרי ולפיכך, לדלתא לא תהיה כל יריבות כלפי הקבלן ולא תהיה לה כלפי הקבלן כל עילת תביעה בקשר לחוזה במישרין או בעקיפין.
5. דלתא מתחייבת להמציא למזמין מיד עם ביצוע כל תשלום ע"י דלתא לקבלן צילום כל המחאה ששולמה לקבלן וכן מתחייבת דלתא להמציא למזמין, מיד עם קבלתה, עותק מכל חשבונית מס אשר הנפיק הקבלן לדלתא בגין תשלומיה.
6. א. עם חתימתו של הסכם זה לא תהיינה למועצה תביעות ו/או טענות כלפי דלתא בכל הנוגע לתשתיות המים והביוב, כולל תכנונם, בישוב אורנית, לרבות חוסרים ו/או ליקויים.
ב. המועצה מצהירה כי בדקה את תשתיות המים והביוב והיא מקבלת לחזקתה ואחריותה הבלעדית המלאה את התשתיות במצבן ביום חתימת הסכם זה, ומיום חתימת הסכם זה לא תהיה לדלתא אחריות כלשהי בכל הנוגע לליקויים ו/או חוסרים בתשתיות המים והביוב באורנית.
ג. למען הסר ספק אין בחתימתה של דלתא על החוזה העיקרי כדי להטיל עליה אחריות כלשהי לעבודת הקבלן, לטיב הביצוע ו/או לנזקים לגוף או לרכוש שייגרמו ע"י העבודה, וחובתה של דלתא מצטמצמת מכאן ואילך לתשלום ע"ס 294,000 ש"ח + מע"מ לקבלן עמו תוותר המועצה (המזמין) על החוזה העיקרי, וזאת בכפוף להוראה בכתב שתינתן לדלתא ע"י מי שיוסמך לכך ע"י ראש המועצה.
ד. למען הסר ספק מובהר בזה כי ביצוע תשלום של עד 294,000 ש"ח בתוספת מע"מ לפי הוראה בכתב מנציג מוסמך של המועצה כאמור לעיל מהווה קיום מלא של התחייבויותיה של דלתא כלפי המועצה מכל מין וסוג שהוא בכל הנוגע לתשתיות מים וביוב בישוב אורנית.
ה. שיק הביטחון ע"ס 294,000 ש"ח + מע"מ המופקד כבטחון לתשלום ע"י דלתא, בידי ראש המועצה, יוחזר לדלתא מיד עם פירעון התשלום ע"י דלתא לקבלן.

ו ל ר א י ה ב א נ ו ע ל ח ת ו מ

היום.....

להצגת מ"מ בע"נו

מרבד המסמך 2271 יחיד

טל. 5364024

הקבלן

דלתא להשקיע ולמסור
(קרינה) בע"מ
חברה רשומה בישראל
מ"מ 294,000 ש"ח + מע"מ
דלתא



לשכה ומזכירות - 03-9360465
גזברות - 03-9369481
חייט - 03-9360707
הנדסה - 03-9369592
תחזוקה - 03-9369483
בטחון - 03-9369482



מועצה מקומית אורנית

1. אפרים מ'קוד 4481 פקס. 03-9360204

משרד ראש הממשלה

היועץ המשפטי

ירושלים, כ"ה בניסן התשנ"ו
14 באפריל 1996

תיק: 25

אל: עו"ד מרים רובינשטיין, פרקליטות המדינה

הנדון: אורנית

בהמשך למכתבו מיום 20.3.96 של עו"ד י. קלינמן אליך בענין שינוי החלטת הממשלה לגבי פרויקט אורנית, אני מציע להחליט כי מרשתו של עו"ד קלינמן לא הרימה את נטל ההוכחה כי תפגע כתוצאה מן ההחלטה.

בברכה
אחז בן - ארי
היועץ המשפטי

ש ה ם - ק ל י נ מ ן ו ש ו ת

מ ש ר ד ע ו ר כ י ד י ן

Shoham - Kleinman & Co.

Law Offices

III ARLOZOROV ST., TEL-AVIV

מיקוד 62 098 ZIP CODE

רחוב ארלוזורוב 111, תל-אביב

טל. 03-6952472

פקס: 03-6952520

JOSHUA KLEINMAN, LL. B.

HADASA SHOHAM, LL. B.

ODED GOLDSTEIN, LL. M.

ARIEL NADLER, LL. B.

AVIAD ETTINGER, LL. B.

יהושע קלינמן, עורך-דין

הדסה שהם, עורכת-דין

עודד גולדשטיין, עורך-דין

אריאל נדלר, עורך-דין

אביעד אטינגר, עורך-דין

20 במרץ 1996

משרד
לשכה

1996

לכבוד

גב' מרים רובינשטיין, עו"ד

מנהלת המחלקה האזרחית

בפרקליטות המדינה

רחוב צלאח א-דין

ת.ד. 1087

ירושלים 91010

ג.נ.

הנדון: אורנית, מו"מ בקשר עם שינוי החלטת ממשלה

סימוכין: מכתבך מיום 29.2.96 מספר 79/95/15

הנני מתכבד להשיב למכתבך שבסימוכין כדלקמן:

1. אני חייב לציין כי מכתבך שבסימוכין הפתיע את שולחתי ואף אותי. אכן, נטען על ידינו, כי שינוי החלטת הממשלה יגרום לחברה לנזקים ועלול לגרום ליוזמים וקבלנים אחרים לעשיית עושר ולא במשפט, ולפיכך ומסיבות נוספות רבות אשר פורטו על ידינו בהרחבה התנגדנו לשינוי. טענותינו הוכחו במישור העקרוני, באמצעות מפות, מבלי שנכנסנו למספרים מאחר שהדבר כרוך בבדיקת פרויקט בן 13 שנים ולפיכך יש להשקיע עבודה עצומה אשר תגזול זמן רב ומשאבים יקרים אשר כרגע אין הצדקה להוציאם. יתר על כן, עוד בטרם נכנסנו לדיון מעמיק במצב שיוצר אם תשונה החלטת הממשלה הגיעו מנכ"ל החברה, מר ישראלי, וראש המועצה הנכבד להבנה והסכמה בדבר אפשרות לשינוי החלטת הממשלה בכפוף למספר תנאים. כזכור לי, את ברכת על הסכמה זו אשר הגבירה את חוסר התועלת שבכניסה להוכחת מספרים ונתונים.
2. דרישתך הנוכחית כי בטרם תישקל הצעתנו להתניית היתר עסקה ועיגון ההוראות בת.ב.ע. הנכם מבקשים פירוט אתרים וכיו"ב תמוהה מאחר שהצעתנו נשקלה, אושרה וקיבלה את ברכתך. כל שחסר היתה, הדרך הנורמטיבית לעגן אותה הסכמה עליה ברכת כאמור. לצורך כך, ולפי בקשתך, נעשתה על ידינו בדיקה משפטית מקיפה אשר בסיומה המצאנו את הדרך ואף הנוסח הנדרש על ידינו (מכתבי מיום 13.2.96). הערתו של עו"ד גולדס, בכל הכבוד, הייתה בבחינת הערה אשר לא מתיישבת עם ההסכמה שהושגה בין מרשו ומרשי ולכן לא הייתי מציע להתפלמס בנושא.

שהם - קלינמן ושות'

משרד עורכי דין

Shoham - Kleinman & Co.

Law Offices

111 ARLOZOROV ST., TEL-AVIV

מיקוד 62 098 ZIP CODE

רחוב ארלוזורוב 111, תל-אביב

טל. 03-6952472

פקס: 03-6952520

JOSHUA KLEINMAN, LL. B.

HADASA SHOHAM, LL. B.

ODED GOLDSTEIN, LL. M.

ARIEL NADLER, LL. B.

AVIAD ETTINGER, LL. B.

יהושע קלינמן, עורך-דין

הדסה שהם, עורכת-דין

עודד גולדשטיין, עורך-דין

אריאל נדלר, עורך-דין

אביעד אטינגר, עורך-דין

אני רק יכול להפנות את המעוניינים בדבר לחו"ד של קודמתך בתפקיד, הגב' אלבק, לפיה מרשתי, ולא המועצה, זכאית ליהנות מפירות השקעותיה בישוב.

3. בקשר עם הערתך ובקשתך לקבל תשובה, ללא דיחוי מאחר שאינכם יכולים להשהות יותר את הטיפול בשינוי החלטת הממשלה אבקש להעיר;
- 3.1. דרישת מרשתי הינה כי החלטת הממשלה לא תשונה וכי בכל מקרה יש לנהוג על פי הנחיות גב' פליאה אלבק.
- 3.2. מרשתי גם לא גרמה לכם להשהיית הטיפול אלא ההפך הוא הנכון.
- מרשתי סייעה ועשתה מאמצים להופיע לפגישות שנקבעו ללא תיאום עמה.
- 3.3. מרשתי היא זו שעשתה עבודה משפטית והגישה נייר עבודה לדיון שמשום מה לא התקיים.

4. העמדה העולה ממכתבך הנה כי המדינה מעוניינת בפשרה אך גם מבקשת לנהל "הוכחות". אם מרשתי הסכימה לפשרה היה זה כדי להימנע מהוכחות ומדנים. אני מציע, או מבקש כי יתקיים דיון בנייר שהוגש ביום 13.2.96.

בברכה,

י. קלינמן, עו"ד

העתק:

1. מר מה יפית, מועצה מקומית אורנית.
2. עו"ד ציפי בירן, משרד השיכון.
3. עו"ד אחז בן ארי, משרד ראש הממשלה.
4. דלתא.



19 בפברואר 1996
כ"ט בשבט תשנ"ו
אח/מע-96-1-0232

514

לכבוד
גב' מרים רובינשטיין
מנהלת המחלקה האזרחית
בפרקליטות המדינה
צאלח א-דין ת.ד. 1087
ירושלים

ג.נ.,

הנדון: חפסקת היזמות הבלעדית של חב' דלתא באורנית

בחמשך לפגישתינו מיום 19.12.95 ובאיחור רב קיבלתי מחב' דלתא את הצעתם לנוסח הצעה שתסדיר את רצונם במסגרת שינוי החלטת ממשלה והפסקת היזמות הבלעדית של דלתא באורנית.

כמו-כן מצ"ב תגובת היועץ המשפטי שלנו, עו"ד אהרון גולדס.

מכיוון שנראה לי שאנו מתחילים "לחוג סביב עצמינו", מצ"ב מכתבי מ-18.2.96 המתייחס להסכמת המועצה.

אני חייב לציין שהקפאת פעילות ותקציב משרד השיכון באורנית מעמידה אותנו "במחנק" אדיר, וגם בנושא זה לא שמענו על סתרון כל-שהוא בחמשך לישיבה מיום 19.12.95.

אני מרגיש שמיצינו את כל הברורים והשיחות ומבקשך בכל לשון של בקשה למצות את הטיפול ולשנות את החלטת הממשלה מיידית או להודיע שתוקפה סג.

אנא עזרתך הדחופה בנושא.

לכבוד רב,

צביקה מה יסית
ראש המועצה

הצעת:

מר אחז בן ארי - יועץ משפטי, משרד ראש הממשלה
עו"ד אהרון גולדס - יועץ משפטי, מ.מ. אורנית





18 בסברואר 1996
כ"ח בשבט תשנ"ו
גד/מע/0230

לכבוד
הגב' מרים רובינשטיין
מנהלת המחלקה האזרחית
משרד המשפטים
ירושלים

ג.נ.

הנדון: יזמנת חברת דלתא באורנית

בכדי למצות את נושא ההסכמות בעקבות הפגישת מיום 19/12/95.

מקובלת עלי הדעה שברגע סיום החלטת הממשלה שנתנה לדלתא יזמות בלעדית באורנית, וכניסה של יזם חדש יפצה היזם החדש את חברת דלתא בגין תשתיות שדלתא ביצעה באורנית.

כמו כן, מקובלת עלי הדרישה שכל יזם חדש שיכנס מרגע שינוי החלטת הממשלה לאורנית יפריש אדמות לצרכי ציבור באותה מידה שחברת דלתא מפרישה.

אני מבקש לעגן הסכמות אלה בהסכם שייווצר ומבקשך לעזור בסיום הנושא.

בכבוד רב,

צביקה מהיפית
ראש המועצה

העתקים:

מר אחז בן-ארי - יועמ"ש משרד ראש הממשלה
מר אלי ישראלי - מנכ"ל חברת דלתא
עו"ד גולדס אחרון - יועמ"ש מועצה מקומית אורנית



בס"ד

AHARON GOLDES Law office
Tuval st. 22 Ramat-Gan 52522
Tel. 03-5756751/2
FAX, 03-5756753

אהרן גולדס 7707
רח' תובל 22 רמת-גן 52522
טל. 03-5756751/2
פקס. 03-5756753

הודעת פקסימיליה

תאריך: 14.2.96
שם תשולח: עו"ד אהרן גולדס
דף מס' 1 מתוך: דקום

שדור אל פקס מס': _____
לחברה: ע"ה יבואץ קלינמן
לדור: _____

טלפון לברורים: 03-5756752/1 פקס: 03-5756753

א"ה קלינמן שלום

מאשר (נציג) טיפסר למתן לקב' ליום יובל של
נולדו מאוין 13.2.96.
לחן העיוני:

א. נולדו היום ה'תשנ"ו אינו מעניק שם המילה ואין הוא
למנוח /מזה ש' שחש.

ב. בתואר המנצח ההולות כפי שהוצגה א' ובי
ל'ה יחפצא ל'ה מנצח א'ינו. אולם תיוסוח
במלך ו' אינו מנצח א'ינו בשל:

(א) המנצח ל'ה קובלם סלחום ש' אקיות והלחל.

(ב) אין ש' המנצח להשלום קצו המנצח ה'ה ש'הלחל

ל'ה מנצח המנצח, המנצח קרומה ה'ה
אין ויך להשלום המנצח.

מספר מסמך 2-תחן.

בבית

אין

מנצח: מנצח המנצח

שהם - קלינמן ושות'
משרד עורכי דין

Shoham - Kleinman & Co.
Law Offices

111 ARLOZOROV ST., TEL-AVIV

טלפקס 03-6982520
טל 03-6982473
פקס 03-6982520

רחוב ארלזורוב 111, תל-אביב

JOSHUA KLEINMAN, LL.B.
HADASA SHOHAM, LL.B.
ODED GOLDSTEIN, LL.M.
ARIEL NADLER, LL.B.
AVIAD ETTINGER, LL.B.

יהושע קלינמן, עורך דין
חדסה שחם, עורכת דין
עודד גולדשטיין, עורך דין
אריאל נדלר, עורך דין
אביעד אטינגר, עורך דין

13 בפברואר 1996

רשות
במסגרת מנ"מ

גב' מרים רובינשטיין
מנחלת המחלקה האזרחית
בפרקליטות המדינה
צאלח א-דין ת.ד. 1087
ירושלים

ג.ג.

הנדון: נוסח הצעת מסגרת לחיוב רוכשי זכויות באורנית
בהתאמת תשתיות על ותשתית צמודת באורנית

כזכור, בדיון שהתקיים בפרקליטות המדינה ביום 19/12/95 חביעה שולחתי, חברת דלונא, נכונות לשקול שינוי החלטת הממשלה בתנאי שתשומה ע"י רוכשי זכויות באורנית בהוצאות ותשתיות על ותשתית צמודה.

באותה מגיש נשאלתי על דרך הדרך הנראית לי לחבטיה השימוי הנ"ל. לאחר בדיקה שערכנו הגענו לכלל מסקנה כי השימוי יובטח בשני מישורים: מישור קנייני ומישור תכנוני.

שלב א - המישור הקנייני - תנאי לאישור רכישת במסגרת "חיתר עסקה"

לבקשה לאישור רכישת במסגרת "חיתר עסקה" יתווסף סעיף שבו ייקבע כדלקמן:
"דוע לי, ואני מתחייב לחייב כל רוכש זכות במקרקעין מכח רכישת זו, כי יחיה עלי ואו על הרוכשים ממני וחבאים אחריהם בעת הגשת בקשה לחיתר בניה, או בחצבת זכות במקרקעין לאחר, לשאת בחלק היחסי של הוצאות התשתיות הציבוריות הכלליות שבוצעו על ידי חברת דלונא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ, על פי חישוב כדלקמן, _____ (לחן: "סכום החחור").
סכום החחור חייב צמוד למדד המחירים לצרכן, מדד בסיס _____.

שלב ב - עיגול תחזרת בת.ג.

ייערך סיכום דיון על דעת המועצת המקומית אורנית, פרקליטות המדינה משרד השיכון, וחיוני המשפטי, משרד ראש הממשלה לפיו:
1. בתכנית מתאר או תכנית מפורטת שתיערך לגבי שטחים נוספים לבניוי באורנית ייקבע כדלקמן:

"תנאים מיוחדים לחיתר בניה"

מבלי לגרוע מכל האמור בתכנית זו, לפי סעיף 19 - 2 - ע, וסעיף 27 - א - 1, 2, לחוק תכנון ערים כפרים ובנינים לשנת 1996 ולפי חזרות כל דין אחר ומכח כללי עשיית עושר ולא במשפט, על כל מבקש רשיון בניה לשאת ולשלם לחברת דלונא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ, בהוצאות היחסיות של תשתיות העל שחצאו לכלל שטח מרחב התכנון, וכן בהוצאות התשתיות הצמודות לשטח שלגביו מבקש הרשיון, בסך של _____ ש"ח.

שחם - קלינמן ושות'

משרד עורכי דין

Shoham - Kleinman & Co.

Law Offices

111 ARLOZOROV ST., TEL-AVIV

מיקוד 52 088 005

טל. 03-8982472

פקס: 03-6982520

רחוב ארלוזורוב 111, תל-אביב

JOSHUA KLEINMAN, LL.B.

HADABA SHOHAM, LL.B.

ODED GOLDSTEIN, LL.M.

ARIEL NADLER, LL.B.

AVIAD ETTINGER, LL.B.

יהושע קלינמן, עורך דין

הדרסה שחם, עורכת דין

עודד גולדשטיין, עורך דין

אריאל נדלר, עורך דין

אביעד אטינגר, עורך דין

שומרון) בע"מ, בחוצאות חיחסיות של תשתית העל שהוצאו לכלל שטח מרחב הונכנו, וכן בחוצאות התשתיות הצמודות לשטח שלגביו מבוקש הרשיון, בסך של _____ ש"ח. לא יוצא רשיון בניה בטרם שולמו חוצאות כאמור, או שניתנו ערבויות מתאימות לתשלומן, במקרה של דחיית התשלום וחלוקתו לתשלומים".

2. בתוכנית מיתאר או תכנית מפורטת שתיערך לגבי שטחים נוספים באורנית יפרישו דלתא ובעלי שטחים נוספים, שטחים לצורכי ציבור באותה מידה באופן יחסי. במקרה בו תפריש דלתא לצורכי ציבור, שטחים גדולים יותר, יחסית, מאלה שיפרישו ע"י בעלי זכויות אחרים, תפוצה דלתא בחתאם.

אני מבקש לציון כי מסגרת זו מוסכמת ומתואמת עם עו"ד גולדס ב"כ המועצה המקומית.

בברכה,

י. קלינמן, עו"ד

חצתק: עו"ד גולדס
דלתא

שהם - קלינמן
משרד עורכי דין
SHOHAM - KLEINMAN
LAW OFFICES

ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098
111 ARLOZOROV ST., TEL-AVIV 62098
טלפון: 6952472
פקס: 6952520

שדר פקסימיליה

TO: ח'רם אהרון אלפרס מל:
FAX NO: 5555555 מספר פקס
PAGES: 1 מס' דפים
DATE: 15/2/96 תאריך
FROM: ח'רם אהרון אלפרס מאת
RE: הנדון:

אהרון אלפרס
מ"דב נוסח מכרה אשר בוצעתי לטוב
לפני הוועדה ל"ב כפוף לאישור, נאמר וד"ר
בסוף המכתב כי הוצען הוא סל דבר
נא אשר ה' בכתב ל"ב המכתב ולפני
לפני הוועדה ל"ב

בבית

יזכר לך

האשרי דבר
מכישור

שהם - קלינמן ושות'
משרד עורכי דין

Shoham - Kleinman & Co.
Law Offices

111 ARLOZOROV ST., TEL-AVIV

סיקור 62 098 ZIP CODE
טל. 03-6952472
פקס: 03-6952520

רחוב ארלוזורוב 111, תל-אביב

JOSHUA KLEINMAN, LL.B.
HADASA SHOHAM, LL.B.
ODED GOLDSTEIN, LL.M.
ARIEL NADLER, LL.B.
AVIAD ETTINGER, LL.B.

יהושע קלינמן, עורך-דין
הדסה שהם, עורכת-דין
עודד גולדשטיין, עורך-דין
אריאל נדלר, עורך-דין
אביעד אטינגר, עורך-דין

13 בפברואר 1996

רשום
במסגרת מו"מ

גב' מרים רובינשטיין
מנהלת המחלקה האזרחית
בפרקליטות המדינה
צאלח א-דין ת.ד. 1087
ירושלים

ג.נ.

**הנדון: נוסח הצעת מסגרת לחיוב רוכשי זכויות באורנית
בהוצאות תשתיות על ותשתית צמודה באורנית**

כזכור, בדיון שהתקיים בפרקליטות המדינה ביום 19/12/95 הביעה שולחתי, חברת דלתא, נכונות לשקול שינוי החלטת הממשלה בתנאי שתשופה ע"י רוכשי זכויות באורנית בהוצאות תשתיות על ותשתית צמודה.

באותה פגישה נשאלתי על ידך על הדרך הנראית לי להבטיח השיפוי הנ"ל. לאחר בדיקה שערכנו הגענו לכלל מסקנה כי השיפוי יובטח בשני מישורים: מישור קנייני ומישור תכנוני.

שלב א - המישור הקנייני - תנאי לאישור רכישה במסגרת "היתר עסקה"

לבקשה לאישור רכישה במסגרת "היתר עסקה" יתווסף סעיף שבו ייקבע כדלקמן:
"ידוע לי, ואני מתחייב לחייב כל רוכש זכות במקרקעין מכח רכישה זו, כי יהיה עלי ו/או על הרוכשים ממני והבאים אחריהם בעת הגשת בקשה להיתר בניה, או בהעברת זכות במקרקעין לאחר, לשאת בחלק היחסי של הוצאות התשתיות הציבוריות הכלליות שבוצעו על ידי חברת דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ, על פי חישוב כדלקמן: _____ (להלן: "סכום ההחזר").
סכום ההחזר הינו צמוד למדד המחירים לצרכן, מדד בסיס _____.

שלב ב - עיגון ההוראה בת.ב.ע

ייערך סיכום דיון על דעת המועצה המקומית אורנית, פרקליטות המדינה משרד השיכון, והיועץ המשפטי, משרד ראש הממשלה לפיו:

1. בתכנית מתאר או תכנית מפורטת שתיערך לגבי שטחים נוספים לבינוי באורנית ייקבע כדלקמן:

"תנאים מיוחדים להיתר בניה"

מבלי לגרוע מכל האמור בתכנית זו, לפי סעיף 19 - 2 - ע, וסעיף 27 - א - 1, 2, לחוק תכנון ערים כפרים ובנינים לשנת 1996 ולפי הוראות כל דין אחר ומכח כללי עשיית עושר ולא במשפט, על כל מבקש רשיון בניה לשאת ולשלם לחברת דלתא להשקעות ולמסחר (קרני

שהם - קלינמן ושות'
משרד עורכי דין

Shoham - Kleinman & Co.
Law Offices

111 ARLOZOROV ST., TEL-AVIV

מיקוד 62 098 ZIP CODE
טל. 03-6952472 TEL.
פקס: 03-6952520 FAX:

רחוב ארלוזורוב 111, תל-אביב

JOSHUA KLEINMAN, LL. B.
HADASA SHOHAM, LL. B.
ODED GOLDSTEIN, LL. M.
ARIEL NADLER, LL. B.
AVIAD ETTINGER, LL. B.

יהושע קלינמן, עורך-דין
הרסה שהם, עורכת-דין
עודד גולדשטיין, עורך-דין
אריאל נדלר, עורך-דין
אביעד אטינגר, עורך-דין

שומרון) בע"מ, בהוצאות היחסיות של תשתית העל שהוצאו לכלל שטח מרחב התכנון בסל של _____, וכן בהוצאות התשתיות הצמודות לשטח שלגביו מבוקש הרשיון, בסך של _____ ש"ח. לא יוצא רשיון בניה בטרם שולמו הוצאות כאמור, או שניתנו ערבויות מתאימות לתשלומן, במקרה של דחיית התשלום וחלוקתו לתשלומים".
סכום ההחזר יהיה צמוד למדד ע"פ מדד בסיסי _____.

2. בתוכנית מיתאר או תכנית מפורטת שתיערך לגבי שטחים נוספים באורנית יפרישו דלתא ובעלי שטחים נוספים, שטחים לצורכי ציבור באותה מידה באופן יחסי.
במקרה בו תפריש דלתא לצורכי ציבור, שטחים גדולים יותר, יחסית, מאלה שיפרשו ע"י בעלי זכויות אחרים, תפוצה דלתא בהתאם.

אני מבקש לציין כי מסגרת זו נוסחה על ידי בהסתמך על האמור במכתב ראש המועצה הנכבד המצורף למכתב זה ואשר תוכנו מדבר בעד עצמו.

בברכה,
י. קלינמן, עו"ד

העתק: מר אחז בן ארי - יועץ המשפטי למשרד רוח"מ.
עו"ד גולדס
דלתא



18 בסברואר 1996
כ"ח בשבט תשנ"ו
גד/מע/0230

לכבוד
הגב' מרים רובינשטיין
מנהלת המחלקה האזרחית
משרד המשפטים
ירושלים

ג.ג.

הנדון: יזמות חברת דלתא באורנית

בכדי למצות את נושא החסכמות בעקבות הסגישת מיום 19/12/95

מקובלת עלי הדעה שברגע סיום החלטת הממשלה שנתנה לדלתא יזמות כלעדית באורנית, וכניסה של יזם חדש יפצה היזם החדש את חברת דלתא בגין חשתיית שדלתא ביצעה באורנית.

כמו כן, מקובלת עלי הדרישה שכל יזם חדש שיכנס מרגע שינוי החלטת הממשלה לאורנית יסריש אדמות לצרכי ציבור באותה מידה שחברת דלתא מסרישה.

אני מבקש לעגן הסכמות אלה בהסכם שיייוצר ומבקשך לעזור בסיום הנושא.

בכבוד רב,

צביקה מחיסית
ראש המועצה

העתיקים:
מר אחז בן-ארי - יועמ"ש משרד ראש הממשלה
מר אלי ישראלי - מנכ"ל חברת דלתא
עו"ד גולדס אחרון - יועמ"ש מועצה מקומית אורנית

הנדסת - 03'9369692
תחזוקה - 03'9369483
במחון - 03'9369482

לשכת ומזכירות - 03'9360465
גזברות - 03'9369481
חינוך - 03'9360707



מועצה מקומית אורנית

פקס. 03'9360204

ד.ג. אפרים מיקוד 44813

30 בינואר 1996
ט' בשבט תשנ"ו
אח/מע-96-1-0143

לכבוד
גב' מרים רובינשטיין
מנהלת המחלקה האזרחית
משרד המשפטים
ירושלים

ג.נ.,

הנדון: שינוי החלטת ממשלה - הפסקת היזמות הבלעדית של דלתא באורנית

בתאריך 19.12.95 במשרדך סוכם "שהצדדים יבדקו כיצד ניתן לעגן את ההסכמות ביניהם מבחינה משפטית, ובמקביל תערך התייעצות עם משרד הבינוי והשיכון לגבי השתתפות בתשלומי פיתוח ותשתיות באורנית.

במקביל שוחח עו"ד אהרון גולדס היוע"מש שלנו עם עו"ד קליינמן היוע"מש של דלתא וביקש להכין מסמך שיהיה מקובל עלינו בכדי לשלחו אליך.

בשלב זה קיבלתי מכתב התייחסות מדלתא הכולל בתוכו חוות דעת של עו"ד יחזקאל לוי, ולמסמך זה מבקש אני להתייחס.

1. היתר עיסקה

איני רואה שכמועצה עלי להתייחס לנושא ואיני צד בעניין.

מקובל עלי ואת זה כבר אמרתי בישיבה, שיזם אחר שיכנס לירצה לבנות יצטרך להשתתף בחלק של התשתיות שביצעה חב' דלתא.

מאז פגישתינו עברו 40 יום ואיני רואה כיצד בכל התלוי בי אוכל לגרום לזרוז הנושא.

אני חוזר על עמדתי ובקשתי ומבקש קביעתך על שינוי החלטת ממשלה לגבי הפסקת היזמות הבלעדית של חב' "דלתא" באורנית, או לחילופין קביעת דעתך שבעצם פג תוקף החלטת הממשלה בהתאם לניסוח החלטה משנת 1983.

אודה לך לזרוז הטיפול וסיומו.

בכבוד רב,

צביקה מה יפית
ראש המועצה

העתיקים:

מר אחז בן-ארי - יועץ משפטי, משרד ראש הממשלה
עו"ד אהרון גולדס - יועץ משפטי, מ.מ. אורנית

YECHZKEL LEVY, (LL.M.) Advocate

23 Hillel St, Jerusalem

P.O.B. 2413 Jerusalem 91023

Tel 02-255711 Fax 972-2-250598

יחזקאל לוי, עורך דין

רח' הלל 23 ירושלים

ת.ד. 2413 ירושלים 91023

טל' 02-255711 פקס' 02-250598

ב"ה, י' בטבת תשנ"ו

2.1.96

15Y

לכב'

מר אלי ישראלי

מנכ"ל חבי דלתא להשקעות ולמסחר קרני שומרון בע"מ

רח' אבא הלל 3 א

רמת גן

שלום רב,

מועבר בפקס' 03-7518844

**הנדון: חיוב רוכשי קרקע באורנית
בהחזר הוצאות תשתיות ציבוריות**

בעקבות פגישתנו מיום 28.12.95 יחד עם עו"ד קליינמן, לחץ תובא הצעתי לבניית המסגרת המשפטית לחיוב רוכשי קרקעות באורנית בהוצאות התשתיות הציבוריות כחלק מן החסדר לשינוי החלטת הממשלה בענין חיוב חברת דלתא בהוצאות הפיתוח. עם זאת, בטרם תוגש הצעתי פורמלית יש צורך להתבסס על סיכום כלשהו של הדיונים עם הגורמים המוסמכים, ובהתייחס לאותו סיכום תוגש הצעתי (מצדי אפשר עו"ד י. קליינמן שהשתתף בדיון יוציא סכום עם העתקים לגורמים שהשתתפו).

המסגרת המשפטית שניתן להציע היא כדלקמן:

1. כל מי שיגיש בקשה לאישור רכישה קרקע במסגרת "היתר-עיסקה" יחזום על מסמך שבו יאמר כי ידוע לו שבעת הגשת הבקשה לרשיון בניה, או במכירת מקרקעין לאחר, יהיה עליו לשאת בחלק המתאים של ההוצאות לתשתיות הציבוריות שפותחו על ידי הגורם המיישב ואו הרשויות הציבוריות הממונות על הפיתוח הכללי. לא תאושר עיסקה במקרקעין ללא קבלת ההתחייבות.

2. הבסיס המשפטי הכללי לחיוב רוכשים עתידיים בהוצאות פיתוח התשתיות הציבוריות הוא מכח דיני "עשיית עושר ולא במשפט" (ניתן להרחיב נושא זה, אך הוא הבסיס העקרוני).

3. את המסגרת החוקית הפורמלית לקביעת תנאי ברשיון הבניה להחזר הוצאות פיתוח התשתיות ניתן לעגן בתכנית המיתאר או המפורטת שתחול על השטח המורחב, וזאת לפי סעיף 19 - 2 - ע של חוק תכנון כפרים, ערים ובנינים לשנת 1966, המאפשר לכלול בתכנית את ההוראה כדלקמן:

"אישור החברות או המוסדות או הארגונים שמבצעים תכנית או תכניות לשוב ואישור חתנאים לפיהם יש לבצע את תכניות חישוב הנ"ל" (על פי תרגום הפרקליטות הצבאית, חוב' כח).

לכך יש להוסיף את החוראה שבסעיף 27 - א - 1 ו- 2 לחוק הנ"ל:

- " (1) לכל תכנית תכנון יש לצרף הוראות ותנאים שיחשבו כחלק בלתי נפרד מתכנית התכנון והם צריכים להתאים להוראות ולתקנות לדוגמא המאושרות.
- (2) החוראות והתנאים כוללים כל ענין שנחשב כחיוני לשם הגשמת מטרות תכנית התכנון ועניני תכנון הערים..."

4. על בסיס הנ"ל נראה לי שאפשר לחתנות רכישה מקרקעין, העברתם, וקבלת היתר בניה - בחשתתפות בהוצאות תשתיות ציבוריות שהוצאו על ידי הגורם המיישב. כמובן שהחשוב צריך להתבצע לאחר עריכת החשבון המתאים.

בברכה,
יחזקאל לוי, עו"ד

העתק: עו"ד י. קליינמן

31 בדצמבר 1995
ח' בטבת תשנ"ו
אח/מע11/1795

לכבוד
גב' מרים רובינשטיין
מנהלת המחלקה האזרחית
פרקליטות המדינה
משרד המשפטים
ירושלים

ג.נ.,

הנדון: אורנית - שינוי החלטת ממשלה
מכתבכם 79/95/15 מיום 24.12.95

קראתי בעיון רב את פרוטוקול סיכום הישיבה מיום 19.12.95 ולהלן הערותי.

- א. לא באים לידי ביטוי דבריו של מר אלי ישראלי מנכ"ל חב' דלתא שהוא מוכן לשינוי החלטת ממשלה, דבר המהווה שינוי עמדתו מהעבר.
- ב. מר אלי ישראלי ציין בפירושו שחב' דלתא גמרה את המחויבות שלה לאורנית במסגרת סעיף ו' בהחלטת הממשלה משנת 83 סעיף שקבע "... התשתית והפיתוח על חשבון היזמים". בזה טענו דלתא שבעצם לא יבצעו יותר פיתוח על חשבונם באורנית. דבריו אלה של מר אלי ישראלי לא נכללו בפרוטוקול.
- ג. הסכמתי שחב' דלתא צריכה לקבל באם יכנס לאורנית יזם אחר, תשלום מאותו יזם במידה ויפתח קרקע הסמוכה לקרקעות שחב' דלתא בנתה בעבר והשקיעה בתשתיות, לא עשיתי הבחנה או הגדרתי שהתשלום צריך להיות עבור תשתיות על או תשתיות צמודות.
כמו כן אציין שכאשר שוחחתו בנושא הייתה הבנה לגבי פיצוי דלתא במידה ומועצת אורנית לא תקבל הפרשות לשטחי ציבור מלאים בעתיד, לא הזכרתי התייחסות לעבר.
- ד. כעמוד 2 מופיעים דברי שבהם אני מציין שעל פי חוות הדעת של גב' פליאה אלבק החלטת הממשלה חלה על כל הישוב ללא הגבלה.
כמובן שאיני מסכים לפרשנותה של גב' אלבק וציטטתי מחוות הדעת שלה.
לדעתי בבחינה אובייקטיבית אפשר לפרש שלפי אופי ונוסח החלטת הממשלה בעצם פג התוקף שלה ואינה קיימת ובה נתונה סמכותן להסכים.
- ה. מבחינתינו דברי הסיכום של גבירתי "שהצדדים יבדקו כיצד ניתן לעגן את ההסכמות בין מועצת אורנית לדלתא מבחינה משפטית" הם כאשר אנו מקבלים את הגישה שיש צורך לשנות את החלטת הממשלה.

בכבוד רב,

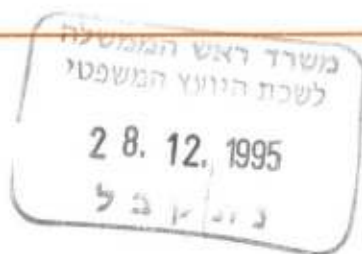
צביקה מה יפית
ראש המועצה

העתקים:

מר אחז בן-ארי - יועץ משפטי משרד ראש הממשלה
עו"ד אהרון גולדס - יועץ משפטי מועצה מקומית אורנית

26 בדצמבר 1995
ג' בטבת תשנ"ו
אח/מע/11/1775

מועצה מקומית אורנית



לכבוד
גב' מרים רובינשטיין
מנהלת המחלקה האזרחית
משרד המשפטים
ירושלים

ג.נ.,

הנדון: הפסקת היזמות הבלעדית של דלתא באורנית
המשך למכתבי גד/מע/1740 מיום 21.12.95

ברצוני לבקשך לשקול את האלטרנטיבה לשינוי החלטת הממשלה בהקשר להפסקת היזמות הבלעדית של דלתא באורנית על ידי קביעת פרשנות שבעצם החלטת הממשלה פגה ואינה קיימת יותר ואסביר:

בהחלטת הממשלה הת/52 מיום 3.5.1983 נאמר:

- ברשות היזמים 368 דונם.

- בשלב א' מתוכננים 500 יח"ד למכירה פרטית.

נכון להיום הסתיים כבר שלב א' מזמן (באורנית 850 יח"ד מאוכלסות), וגודל הישוב מעל 700 דונם.

ברור לי שבסמכותך להחליט כמנהלת המחלקה האזרחית שמולאו כל התנאים בהחלטת הממשלה, יש מועצה נבחרת באורנית, לא הוגדרה כמות סופית של מגרשים ולא הוגדר הזמן בו החלטת הממשלה מסתיימת כי היא ממצה את עצמה.

ובנוסף,

מאז הבחרי לראשות המועצה ב-1992 לא הצלחנו לקבל ממשרד השיכון ולו אגורה שחוקה לנושא תשתיות, פיתוח, מבני ציבור ושטחים ציבוריים מגוונים בעקבות קביעת משרד השיכון שהאחריות בנושא זה חלה על חברת דלתא.

מאידך, חברת דלתא טוענת שגמרה את המחוייבות שלה באורנית בנושא תשתיות ופיתוח.

"אני זועק" על מצב בלתי אפשרי זה שבו ישוב עם מועצה נבחרת המונה 4,000 נפש לא מקבל ממשלת ישראל את הדרוש לשם קיום תשתיות אלמנטריות בישוב בו גרים אנשים.

אני חוזר ומבקש את עזרתך לשחררניו מהמילכוד בו אנו נמצאים.

1. שינוי החלטת ממשלה, או הודעה שהחלטת הממשלה מיום 3.5.83 אינה קיימת עוד ותוקפה פג.

2. העברת חוות דעתך למשרד השיכון על חובתו להעברת כספים לאורנית בנושאים עליו מופקד המשרד.

בכבוד רב,

צביקה מה יפית
ראש המועצה

העתק:

מר אחז בן ארי - יוע"מ משרד ראש הממשלה



12/94

11:29

972 3 9360204

MOAZA AZORET ORANIT 03 9360204

NO. 962

P001/003



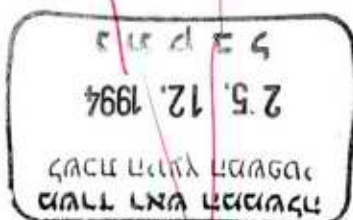
ד.נ. אפרים מיקוד 44813 טל. 03-9360465

מיזכר

25/12/94 תאריך

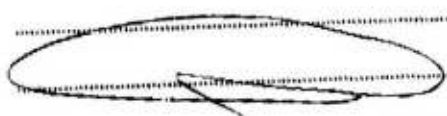
אלו הם אלה בן ארי-
מאת: צביקה אהרון

הנדון: מו"ל - בן ארי אהרון



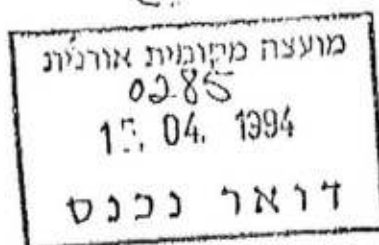
מלכ"ן מו"ל - צביקה אהרון
התאריך: 25/12/94
המקום: אורנית
השם: אהרון אהרון

קבלה
צביקה אהרון
כאשר הודעה



ט ו ג ג ל

ממקדח מוקליט צבאי ואשי
 ע' המצ"ר לדין בינלאומי
 סל: 2925, 2912, 03-5692097
 מקט: 03-5692817
 וזן 33 (468) ג' 722
 ניטן ושג"ד
 15 אפריל 1994



משגב"ש - הינע"ש

משגב"ש - מנכ"ל

משגב"ש - ע' שהב"ט להתיישבות

ר' ומו"מ אורנית

הנדון: השקפות משרד השיכון ביחסו בישוב אורנית

1. ראש המועצה המקומית אורנית וחברת דלתא שהיא היזם המקיים את הישוב, פנו אלי לאתר שמשרד הבינוי והשיכון דחה את בקשת הרשות המקומית לקבל השקפות במימון השתיות בישוב.
2. הבינונו כי המשרד מוכן להעביר מימון כזה, אך הוא רואה בהחלטת הממשלה שהקימה את הישוב כמכשול לפעולה כזו.
3. דומה כי המשרד נותן פרשנות לא נכונה להחלטת הממשלה.
4. הישוב אורנית הוקם על יסוד החלטת מס' 52/תז/52 מיום 19.4.83. נאמר בה כי החברה המקימה תחיה חברת דלתא בע"מ וכי "התשתית והפיתוח הטכני - על חשבון היזמים".
5. למיטב הבנתנו, מקנה החלטת הממשלה לחברת דלתא זכות להקים את הישוב ומטילה עליה חובה חד פעמית להניח תשתית כנדרש בחכנית המצא. אין החלטת הממשלה מוסרת את הישוב לחיקה של החברה לעולם ועד ואין היא קושרת אותו אליה בחבל הטבור לאחר שהונחו תשתיות כאמור לעיל.
6. משעה שהחברה השלימה את התחייבויותיה כלפי המשתכנים לפי התחכמים שכרתה איתם ויצאה ידי חובתה כלפי הממשלה, בכל מה שנוגע למילוי אחר החלטתה, באה הרשות המקומית בנעליה ומכאן ואילך חייבת היא למלא אחר כל חובותיה השלטוניות במה שנוגע לתחזוקת התשתית הקיימת ופיתוח תשתית נוספת שהיא מועל יוצא מצדדי היזמים.

7. אם לא תאמר כן, נוצור "מושבת ברון" ולא ישוב הצנחה כמקובל בגקומותינו.

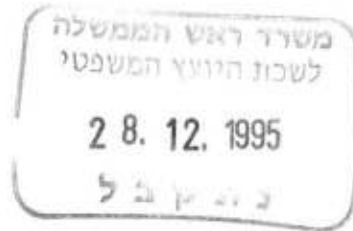
8. נמסר לנו כי הצטרף רואה את עצמו מנוע מלהשחק במימון תשתיות בשל מכתבה של אליאז אלבק (מס' 15/1390/157 מ- 5.6.89) בענין אורנית. ואולם מכתב זה אינו מכין הענין, שכן הוא דן רק באיסור להקנות זכויות פיתוח ביישוב לחברה אחת בנוסף לחברת דלתא, בניגוד להחלטת הצנחנים. אין בו, במכתב, כדי לחסום מימון שוטף של תשתיות לאחר שהוכחה הראשונית של חברת דלתא מולאה.

9. אודה לך אם תנחי את הצטרף למעול בהתאם.

אזוז בן - ארי
ע' ומצ"ר לדין בינלאומי
בשט המרקליט הצנחני והראשי

ובא/לא

מדינת ישראל



משרד המשפטים

פרקליטות המדינה

המחלקה האזרחית

תאריך: א' טבת תשנ"ו

24 דצמבר 1995

מספרנו: 79/95/15

לכבוד

עו"ד צפורה בירן

היועצת המשפטית, משרד הבינוי והשכון

ירושלים

לכבוד

עו"ד אהרון גולדס

היועץ המשפטי, מועצה מקומית אורנית

ד.נ. אפרים 44813

לכבוד

עו"ד אחז בן ארי

היועץ המשפטי, משרד ראש הממשלה

משרד ראש הממשלה, ירושלים

לכבוד

עו"ד יהושע קליינמן

רחוב ארלוזורוב 111

תל אביב 62098

הנדון: אורנית - שינוי החלטת ממשלה

מצ"ב סכום ישיבה מיום 19.12.95.

בכבוד רב,

מרים רובינשטיין
מנהלת המחלקה האזרחית
בפרקליטות המדינה

סיכום ישיבה מיום 19.12.95

אורנית- שינוי החלטת ממשלה

מספרנו : 79/95/15

- נוכחים :** גב' מרים רובינשטיין, מנהלת המחלקה האזרחית, פרקליטות המדינה.
עו"ד אהרון גולדס, יועץ משפטי, מועצה מקומית אורנית.
עו"ד אחז בן ארי, היועץ המשפטי, משרד ראש הממשלה.
עו"ד יולי גלנץ, משרד הבינוי והשיכון.
מר אלי ישראלי, מנכ"ל דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ.
מר יצחק מאירזדה, מהנדס המועצה המקומית אורנית.
מר צביקה מה- יפית, ראש המועצה המקומית אורנית.
עו"ד יהושע קליינמן, ב"כ חברת דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ.
- גב' רובינשטיין :** שאלתי למר מה יפית היא למה אורנית צריכה את שינוי ההחלטה, מדוע קיומה של "דלתא" כיום מפריעה למועצה?
- מר מה יפית :** ראשית, ישנן קרקעות נוספות מסביב לאורנית ומשרד הבינוי והשיכון מסרב לתת לנו מימון לתיקון הליקויים בתשתיות שעשתה אורנית. שנית, באורנית חסרים מבני צבור כמו גנים ציבוריים וכיו"ב, מבנים אלו התחייבה דלתא לבנות אולם לא בנתה. שלישית, ישנן קרקעות נוספות אותן אני רוצה לפתח באופן עצמאי ללא תלות בדלתא.
- עו"ד בן ארי :** יש גרעין של קרקעות פרטיות שמוחזקות ע"י דלתא שם נעשה פיתוח גם מכח החלטת הממשלה וגם מכח עשיית הפעולות במסגרת היותם הבעלים. לגבי טיב ואיכות העבודות ניתן להגיש תביעה אזרחית בבית המשפט. השאלה היא האם החלטת הממשלה כוללת שטחים בפריפריה ואשר הם קרקעות מדינה.
- מר מאירזדה :** ישנו שטח של 70 דונם ("בננה").
- עו"ד בן ארי :** לענין מערכת היחסים עם משרד הבינוי והשיכון, דלתא הם היזמים והמפתחים של היישוב ויש לכך גבול מבחינת זמן ודרגה.
- גב' רובינשטיין :** כיצד דלתא רואה את חובותיה במסגרת החלטת הממשלה?

- מר ישראלי :** בשנת 1984 קבעו בתקנון את המחוייבויות של דלתא אנו עמדנו בכל מה שנקבע בתקנון. ב 1992 , לאחר שהוקמה המועצה המקומית אורנית, נחתם הסכם בו פטרו אותנו מכל חיוב נוסף.
- אני מוכן לוותר על השטח של ה- 70 דונם ("הבננה"), שהוא השטח היחיד שבבעלות המדינה.
- לגבי הקרקעות הפרטיות : כל מי שרוכש קרקע פרטית נהנה מהתשתיות בהן אני השקעתי. פליאה אלבק כתבה בחוות הדעת שלה כי אין לתת היתר עסקה בלי אישור של הגורם המיישב. התשתיות אותן אני מבצע הינן רק באישור המועצה.
- אני מבקש שישלמו לי עבור תשתיות העל עפ"י הקריטריונים של משרד הבינוי והשכון וכן עבור התשתית הצמודה. בענין זה צביקה מה יפית נתן לי את הסכמתו. כמו כן אני מבקש שיפצו אותי על ההפרש בגין ההפרשות הגדולות יותר אותן אני הפרשתי או אצטרך להפריש לצרכי צבור.
- עו"ד גולדס :** לפי החוזה התשתיות הן של המועצה ולכן אין לפצותו על כך.
- מר ישראלי :** רק האחזקה השוטפת עברה למועצה.
- גב' רובינשטיין :** כיצד יכולה המועצה להתחייב בשם רוכש לגבי פיצוי של דלתא על תשתיות?
- עו"ד גולדס :** בתב"ע של אותו בנין יהיה כתוב שיש תשתיות וייקבע למי משלמים עבור התשתיות.
- גב' רובינשטיין :** אם כך כיצד יכולה המועצה להתחייב מבחינה משפטית לגבי הענין של הפרשות צבור?
- עו"ד גולדס :** אנו נתחייב כי בכל יחידה כזו יופרשו הפרשות לצרכי צבור.
- לפי דעתי, החלטת הממשלה חלה רק על היישוב ואיננה מתרחבת עם הגדלת הישוב. יש לשנות את החלטת הממשלה במובן זה שמשרדי הממשלה ישלמו עבור התשתיות.
- גב' רובינשטיין :** ענין זה לא קשור להחלטת הממשלה.
- מר מה יפית :** על פי חוות הדעת של פליאה אלבק ההחלטה חלה על כל היישוב ללא הגבלה.

עו"ד בן ארי: אני מציע שהסיכום יהיה שתוגש תב"ע אשר תקח בחשבון את האינטרסים של דלתא ואם לא תהיה הסכמה יהיה צורך בהתערבות משרד המשפטים.

גב' רובינשטיין: האם השטח של ה- 70 דונם משוחרר ללא תנאי ע"י דלתא?

מר ישראלי: כן.

גב' רובינשטיין: סיכום:

הצדדים יבדקו כיצד ניתן לעגן את ההסכמות ביניהם מבחינה משפטית. במקביל נתייעץ עם משרד הביטוי והשכון לגבי השתתפות בתשלומים של פיתוח ותשתיות.

רשמה: נעמי שטראוס, מתמחה.



מועצה מקומית אורנית

21 בדצמבר 1995
כ"ח בכסלו תשנ"ו
גר/מע/1740

לכבוד
הגב' מרים רובינשטיין
מנהלת המחלקה האזרחית
משרד המשפטים

ג.נ.,

הנדון: שינוי החלטת ממשלה - חפיקת היזמות הכלעדית של דלתא באורנית

סיכום הדיון שהתקיים במשרדך ביום שלישי 19/12/95, השאיר אותנו בחוסר ודאות לגבי ביצוע שינוי החלטת הממשלה שתסיים את היזמות הכלעדית של דלתא כחברה משכנת באורנית.

יש להדגיש שחננושא קיבל תפנית ותאוצה עקב הסכמתה של דלתא לשינוי החלטת ממשלה בתנאים שמקובלים על אורנית

כמו כן אני מבקש להבהיר את העובדות הבאות:

1. יש להדגיש את העובדה שאורנית נחשבת כישוב פרטי על כל המשתמע מכך ועד שלא תשונה החלטת ממשלה ימשיכו כל משרדי הממשלה (ולא רק משרד השיכון) להתייחס כך לישוב ולהמנע מחשקנות באורנית.
 2. בביקורו באורנית של שר השיכון לפני כשנה וחצי החליט השר על סיוע במימון ביצוע תשתיות בישוב והתנה זאת בשינוי מעמד היזום באורנית, עד היום אני מקבל אמירות חד משמעיות פאלה ממשרד השיכון.
 3. אין ביכולתנו לתבוע את דלתא על החששות ותפנית הקלוקל או חוסר פיתוח שהיה אמור להעשות מפני מראש המועצה הממונת שהסקר בעת הקמתה של מועצת אורנית נחתם על חשבם שבו פטר את דלתא מכל חתחי פיתוח לאורנית.
 4. גם אם דלתא מסכימה שלא תהיה יזמת כלעדית בעתיד לשטחי מנהל שנמצאים ליד אורנית, הרי בתוך תחום השיפוט של אורנית ראוי כישיבה שקיימים שטחים פרטיים כבעלות ערבות שנמצאים היום במו"מ למכירה ליזמים שונים.
 5. אם לא תשונה החלטת הממשלה הרי נמשיך להיות תלויים בטוב ליבה של דלתא דבר העשוי לעצור את התפתחות הישוב.
- במצב שאין אפשרות לכניסה של יזמים אחרים לאורנית, גם אם זו כניסה על ידי רכישת אדמות פרטיות, תחסוך אורנית "לבית זקנים" בעוד 20 שנה מפני שהיום אין סתרון לצעירי אורנית.

לאחר כשנתיים של מאבק הצלחנו להביא את דלתא למצב שבו היא מוכנה לשינוי החלטת ממשלה ואני מבקש את הסכמתך ועזרתך וביצוע שינוי החלטת הממשלה. אורנית כולה מחכה לרגע זה בכליון עיניים ואין הגיון אחר מאשר ביצוע שינוי החלטת הממשלה.

בכבוד רב,
צביקה מהיסית
ראש המועצה

העתק:
מר אחז בן-ארי - יועמ"ש משרד ראש הממשלה

חנדסה - 03-9369592
תחזוקה - 03-9369483
בטחון - 03-9369482

לשכה ומזכירות - 03-9360465
גזברות - 03-9369481
חינוך - 03-9360707



ד.נ. אפרים מיקוד 44813

פקס. 03-9360204

12.12.95

עכ"ל

מ"ר אהרן בן-ארי

משרד ראש הממשלה - חיצון ממשלתי

מ"ר קצין 3 קריית בן גוריון

יח"פ, 91919

א.ג.

עקרתה של חגית הליגטין, חצ"ה

חסות מכרה מ"א 30.11.95.

בבואה רב
יח"פ קצין, חצ"ה

משרד המשפטים
לשכת היועץ המשפטי

With Compliments
14.12.1995

נ.ה.ק.ב.ל

שהם-קלינמן ושות', משרד עורכי-דין

SHOHAM-KLEINMAN & Co., Law Office

111 ARLOZOROV ST.

TEL-AVIV

62098

FAX: 03-6952520 :פקס

רחוב ארלוזורוב 111

תל-אביב

טל : 03-6952472

שהם - קלינמן ושות'
משרד עורכי דין

Shoham - Kleinman & Co.
Law Offices

111 ARLOZOROV ST., TEL-AVIV

מיקוד 62 098 ZIP CODE
טל. 03-6952472 TEL.
פקס: 03-6952520 FAX:

רחוב ארלוזורוב 111, תל-אביב

JOSHUA KLEINMAN, LL. B.
HADASA SHOHAM, LL. B.
ODED GOLDSTEIN, LL. M.
ARIEL NADLER, LL. B.
AVIAD ETTINGER, LL. B.

יהושע קלינמן, עורך-דין
הדסה שהם, עורכת-דין
עודד גולדשטיין, עורך-דין
אריאל נדלר, עורך-דין
אביעד אטינגר, עורך-דין

30 בנובמבר 1995

לכבוד

גב' מרים רובינשטיין, עו"ד

מנהלת המחלקה האזרחית - פרקליטות המדינה

משרד המשפטים

צלאח א-דין ת.ד. 1087

ירושלים, 91010

גב' רובינשטיין הנכבדה,

הנדון: אורנית- שינוי החלטת ממשלה

בשם מרשתי, חברת דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ, הנני מתכבד לפנות אליך כדלקמן:

1. אני מודה לך על ששלחת לנו את מכתביו של מר צביקה מה יפית.
2. נדהמנו למקרא מכתביו של הנ"ל. לדידה של מרשתי, מדובר אך ורק בהשמצות הרחוקות מן האמת כמרחק מזרח ממערב. יחד עם זאת, בנסיבות הקיימות, יעצתי למרשתי שלא להגיב לגופו של ענין מתוך הנחה כי תישמר לה הזכות להגיב על האמור במכתביו של מר מהיפית, בעת הצורך.
3. לבקשתך, רצ"ב בג"צ 2019/91 ובו פרקליטות המדינה נעזרת ונסמכת על מדיניות הממשלה הקיימת ביחס להקמת יישובים באיו"ש על ידי ייזמים פרטיים. לנוחותך, הקטעים הרלוונטים מסומנים בצבע צהוב.
4. הנני חוזר על האמור בפניותי מיום 25.10.95 ומיום 9.11.95. אודה לך באם תואילי לשלוח לח"מ עותקי כל החלטות הממשלה הדנות בהקמת יישובים ביוזמה פרטית.

שהם - קלינמן ושות'
משרד עורכי דין

Shoham - Kleinman & Co.
Law Offices

111 ARLOZOROV ST., TEL-AVIV

מיקוד 62 098 ZIP CODE
טל. 03-6952472
פקס: 03-6952520

רחוב ארלוזורוב 111, תל-אביב

JOSHUA KLEINMAN, LL.B.
HADASA SHOHAM, LL.B.
ODED GOLDSTEIN, LL.M.
ARIEL NADLER, LL.B.
AVIAD ETTINGER, LL.B.

יהושע קלינמן, עורך-דין
הדסה שהם, עורכת-דין
עודד גולדשטיין, עורך-דין
אריאל נדלר, עורך-דין
אביעד אטינגר, עורך-דין

5. ולבסוף, רצ"ב מפות עליהן מסומנות דרכים שנפרצו על ידי דלתא ביישוב אורנית, לרבות הסדרת קוי מים, ביוב, חשמל, ותקשורת, וכמו כן, סלילה של כבישים והנחת אבנים משתלבות. למען הסדר הטוב יובהר, כי המפות הנ"ל משקפות באופן חלקי בלבד את השקעותיה של מרשתי ביישוב, מעבר לאלה שכבר פורטו בפניך בעבר. ויצויין, כי חלק מהשקעותיה הנוספות של מרשתי באורנית צוטטו במכתבו של מר מהיפית עצמו, ולמותר לומר, כי השקעותיה של מרשתי הינן גדולות לעין ערוך מהעולה מהציטוט האמור.

בכבוד רב ובב"ח,

יהושע קלינמן, עו"ד

העתק: דלתא - אלי ישראלי, מנכ"ל
עו"ד גליק

מכתב 8433

מדינת ישראל - משרד המשפטים

פרקליטות המדינה

המחלקה האזרחית

שדר פקסימיליה

מעו"ד מרים רובינשטיין, מנהלת המחלקה האזרחית

בשדר זה _____ 2 _____ דפים (כולל דף זה)

אם השדר אינו ברור או שלא הגיע בסלואו, אנא התקשרו אלינו לטלפונים ססי 02-708668/582

תאריך: 27.11.95

אל: _____ אלמנט כספי _____ מס' פקס: 618 618

הנדון: _____ אורניס

לצד המכתב שמסר לי לילי קליין
 הנה מספר ארץ המכתב המסלול עשרה
 שפרט יישובי המערה (כספים)
 כפיכך אף בעקבות ארץ צא לא אסר, חשבה
 הקבלה ~~שנכתבה~~ שולמה חתום
 ויש לסן חשיבות של הכוונה של
 ארץ. אודה לך אם תעביר לי המכתב
 המסלול. faxmru.doc

בברכה,



שהם - קלינמן ושות'
משרד עורכי-דין

Shoham - Kleinman & Co.
Law Offices

111 ARLOZOROV ST., TEL-AVIV

מיקוד 62 098 ZIP CODE
טל. 03-6952472 TEL
פקס: 03-6952520 FAX

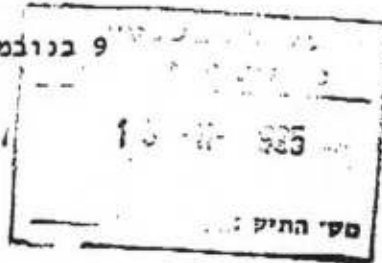
רחוב ארלוזורוב 111, תל-אביב

JOSHUA KLEINMAN, LL.B.
NADASA SHOHAM, LL.B.
ODED GOLDSTEIN, LL.M.
ARIEL NADLER, LL.B.
AVIAD ETtinger, LL.B.

יהושע קלינמן, עורכי-דין
הרסה שהם, עורכי-דין
עודד גולדשטיין, עורכי-דין
אריאל נדלר, עורכי-דין
אביעד אטינגר, עורכי-דין

29/95/15

9 בנובמבר 1995



לכבוד

גב' מרים רובינשטיין, עו"ד
מנהלת המחלקה האזרחית - פרקילסות המדינה
משרד המשפטים
צלאח א-דין ת.ד. 1087
ירושלים, 91010

גב' רובינשטיין הנכבדה,

הנדון: אורנית- שינוי החלטת ממשלה

מכתבי מיום 25.10.95

1. הריני מאשר בתודה קבלת מכתביך מיום 31 באוקטובר 1995 ומיום 2 בנובמבר 1995.
2. עס זאת, אודה לך באס תואילי לשלוח לח"מ עותקי כל החלטות הממשלה הדנות בהקמת יישובים ביוזמה פרטית.

בכבוד רב,

יהושע קלינמן, עו"ד

העתק: דלתא - אלי ישראלי, מנכ"ל
עו"ד גליק

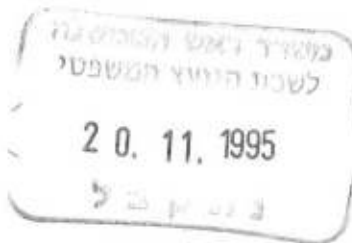
מכתב 825

שנה
 - אל תהיה חלש
 - אל תהיה חלש
 - אל תהיה חלש

148)

148) $\frac{1}{2} \cdot \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$
 148) $\frac{1}{2} \cdot \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$
 148) $\frac{1}{2} \cdot \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$
 148) $\frac{1}{2} \cdot \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$

12 בנובמבר 1995
י"ט בחשוון תשנ"ו
אח/מע/1540



לכבוד
גב' מרים רובינשטיין
מנהלת המחלקה האזרחית
פרקליטות המדינה
משרד המשפטים
ירושלים

ג.נ.,

הנדון: אורנית - שינוי החלטת ממשלה
מכתב 79/95/15 מיום 31.10.95
מכתבה של חב' דלתא 25824 מיום 20.9.95

בסיכום פגישתינו מיום 19.9.95 בקשת ממנכ"ל דלתא את הבקשות הבאות:

- א. הצעתם לתחום האזור שבו תשונה החלטת הממשלה.
- ב. סקירת דלתא היכן ובמה השקיעה דלתא עם העתק אלי.
- לפחות מבחינתי לא הוגש החומר (אני לא קיבלתי העתקים).
- מקומים דבריה של דלתא כאילו היא שהשקיעה והשכיחה את הישוב, כאילו אני כראש מועצה מובל בצורה פוליטית או פסיכולוגית וכאילו הקמת אורנית היא הדוגמא שתהווה קטליזטור להמשך יוזמה פרטית.
- כשנבחרתי לראשות המועצה מצאתי ישוב שרק 20% מרחובותיו "ההולנדיים" סלולים, עם אדניות ריקות, ללא גינון, ללא השקיה, 2 מתוך 3 הרחובות הראשיים (כני 5 שנים) שהם אספלט רעועים ומפוררים לחלוטין (המועצה סללה את הכבישים מחדש ובצעה ניקוז ומדרכות) ללא ניקוז תחת כפי שמתבקש מישוב עם טופוגרפיה כשלנו.

גם בשכונה החדשה שדלתא פתחה בשנת 1990 התאורה עילית ולא תחתית (היכן עוד קיים ישוב בשנות ה-90 עם תאורה עילית).

כאמור, 80% מהישוב היה ללא כבישים ומדרכות ואנו בצענו אותם תוך גביית היטלי תיעול וניקוז ותוך ביצוע 100% ניקוז הישוב.

במה מתגאה דלתא כאשר בחורף 1992 אני כראש מועצה הייתי צריך בחורף לשלוח כל בוקר טרקטור שישפוך מצעים ברחובות ויגרור רכבים של אנשים שלא יכלו לצאת לעבודתם או להגיע עם ילדיהם לבית הספר.

דלתא בנתה באורנית 221 בתים (מתוך 850 שקיימים כיום) כך שרוב תפקידה מתבטא בהקמת תשתיות (שכאמור יש לנו טענות רבות כלפיהם) ובמכירת 75% מגרשים שלא היא בנתה שם את הבתים.



אני מתנגד לאמירה שמודל היזמות שדלתא קיבלה צריך לשמש קטליזטור למקומות אחרים.

דלתא לא ביצעה פיתוח סביבתי של כבישים, מדרכות, גינות, ניקוז, תאורה תחתית, מבני ציבור ועוד ועוד כפי שהתחייבה לממשלת ישראל בסעיף ו' בהחלטת הממשלה.

כבר מסרתי לך ואני מוסר שוב "כנספח א" את תרשים שיחתנינו (המאושר בחתימתו) עם מר מושקוביץ מנהל לשכת התכנון במועצת תכנון עליונה המאשר שדלתא לא עמדה בהתחייבות כלפי מת"ע ואת מסירת שטחי ציבור לא נכונים ולא תקינים.

בדף מידע שהופץ על ידי דלתא ב-2/84 הובטח לרוכשים:

1. לרשום טאבו לתושבים (לא קורה עד היום לאחר 11 שנים).
 2. דלתא דיברה על 1,200 יח"ד מתוכם רק 400 בשיטת בני ביתך ו-800 ע"י החברה והיחס הוא 25% של דלתא ו-75% בני ביתך.
 3. דלתא הבטיחה מרכז מסחרי שיכלול בית תרבות (לא קיים), אולם קולנוע (לא קיים), בנקים (לא קיים) ועוד.
 4. הובטחו 2 בתי ספר יסודיים (קיים רק אחד) ועל יסודי עד שנת 1986 (לא קיים).
 5. הובטח בית כנסת (לא קיים), יש מנינים מאולתרים ושלד של בית כנסת שעומד כשלב כבר 6 שנים).
 6. דלתא הבטיחה מרכז ספורט (ולא ביצעה) שבוצע ב-1995 על ידי התושבים ללא מעורבות כל שהיא של דלתא.
 7. הבטיחה כבישים הולנדיים בכל הישוב (כאמור ביצעה רק ב-80% מהישוב).
- כל זה מופיע בנספח ב'.

הרציונל שבצורך שינוי החלטת הממשלה

בראש ובראשונה הרציונל טמון בדברייך כפי שמופיעים בסיכום הפגישה מיום 19.9.95, לגבי השאלה העקרונית בצורך לשנות החלטת ממשלה שניתנה לפני 12 שנה ובה קיבל יזם יחיד יזמות בלעדית כשאנו מוצאים היום את אורנית עם מועצה נבחרת שמפתחת את הישוב בכל מה שלא פותח על ידי דלתא בהתאם לסעיף ו' בהחלטת הממשלה שנתנה לה את היזמות, וכאשר קיימת היום חובת המכרזים.

חשובים מאוד דבריו של עו"ד אחז בן ארי בישיבה מיום 19.9.95, מהם עולה שהקרקע שנותרה לדלתא אם בכלל לא יכולה להרשם כקרקע פרטית וכבר היום מתארגנים התושבים וטוענים לרמאות מצד דלתא.

מצ"ב נספח ג' שנמסר בעת הישיבה ב-19.9.95 וכולל התייחסותי לגבי הצורך לשינוי החלטת הממשלה, את חסרונות היות דלתא היזם ואת התייחסותי לחוות דעת של הגב' פליאה אלבק מ-1989.

ובחזרה למכתבו של מנכ"ל דלתא

מעבר לסיסמאות ולקלישאות במכתבו של מנכ"ל דלתא אכן אורנית היום הוא ישוב איכותי, אך היכן תרומתה של דלתא לנושא:

1. האם דלתא קשורה להחלפת התאורה הלא ראויה שהמועצה בצעה.
2. האם דלתא קשורה לגינון האדניות ברחובות ההולנדיים ולביצוע השקיה באותם רחובות בעלויות של מאות אלפי שקלים.

3. האם דלתא קשורה לסלילת הרחובות ההולנדיים שהייתה צריכה לבצע ושהמועצה ביצעה מפני שהגענו לחוסר איכות חיים "בשכילי העפר שהיו רחבות בוך" בחורף ומקור למפגעי אבק בקיץ?
4. דלתא טוענת שגבתה מחירים נמוכים עבור פיתוח מהתושבים ולכן לא יכלה לסלול רחובות וכבישים וביצוע תיעול בכך פעלה בניגוד להתחייבויותיה כלפי הממשלה בסעיף ו' בהחלטת הממשלה בכך שלא גבתה את הסכומים הנדרשים ולא בצעה סלילת כבישים, רחובות הולנדיים וניקוז. דלתא לא ביצעה השקיה וגינזון אדניות, דלתא לא ביצעה תאורה תחתית. כלומר, דלתא לא ביצעה את האמור בהחלטת הממשלה והטילה את העול על המועצה והיום אנו תובעים עשרות משפחות שלא מסכימות לשלם את היטלי הניקוז והסלילה בטענה שדלתא הבטיחה להם.
5. מה הרלבנטיות להסכם שחתם מר אלי ישראלי עם ראש המועצה הממונה (שסיים את תפקידו בשנת 1992 לאחר בג"צ של התושבים בגין תפקוד לא תקין שלו) כאשר כל יום יש פיצוי מים בצינורות שהניחו קבלני דלתא שלא לפי התקן, או ברח' הרקפת שאנו סוללים אותו היום לגמרי מחדש כי התגלו שקיעות עקב כך שהרחוב בוצע ללא מצעים כנדרש בתקן. מצ"ב נספח ד' חומר לגבי אי תקינות עבודות תשתית שנעשו על ידי דלתא.
6. מר ישראלי מציין שהמועצה ביקשה ממנו לאחרונה לבצע תשתיות נוספות לטובת הישוב למבני הציבור - המועצה לא ביקשה המועצה דרשה כי זוהי בדיוק חובתה של דלתא לפי החלטת הממשלה ואנו היום כמועצה נבחרת עומדים על זכויותינו ויכולת הניהול שלנו להפיכתה של אורנית לישוב לתפארת הוא בדיוק הסיבה לסיים את היזמות הבלעדית של דלתא ולהפוך "לישוב נורמלי".
- אנו דרשנו השנה מדלתא לבצע סניקה לחטיבת הביניים ולקאנטרי קלאב שדלתא הייתה אמורה לבנות לפי פרסומיה לתושבים בעת מכירת הבתים והקרקעות. זה אירוני מצד מנכ"ל דלתא לציין כהישג שלו את ביצוע הסניקה. אנו בונים היום קאנטרי קלאב מכספי התושבים ובאיחור של 10 שנים, כי דלתא לא קיימה את הבטחתה.
7. זכויותיה הכספיות של דלתא ישמרו ונשמרים בעצם העובדה שבזכות עבודות הפיתוח של המועצה (במקום דלתא כפי שהתחייבה לעשות) גרמו לכך שדלתא מוכרת היום מגרשים בעליה של 1000% !!! מהמחיר שמכרה לפני 10 שנים ולכן אני טוען ששינוי החלטת הממשלה לא תפגע בדלתא ואין צורך לפצות אותה.
8. אני דוחה בתוקף את טענתו של מר ישראלי כפי שמופיעה בסיכום מכתבו כאילו אני מוביל היום גישה פוליטית או פסיכולוגית. זוהי דמגוגיה זולה. אני ראש מועצה נבחר שמחוייב בראש וראשונה לתושביו ולא לחברה עם אורנטאציה כלכלית. זהו תפקידי ואיני רואה קשר לפוליטיקה או לדמגוגיה.
9. איני מבין את הרלבנטיות של השמות שהוזכרו על ידי מר אלי ישראלי במכתבו. מה רלבנטי בכך שמר יהודה פתאל היה חבר מועצה, אך מר ישראלי שוכח לספר שאישתו של מר פתאל עבדה בדלתא ???

ולסיכום

בימים אלה מתעוררת פרשה שאת גודלה וסיבוכה קשה לחזות בהקשר לרשום זכויות בקרקע של תושבי אורנית בטאבו, קרקע שנקנתה מדלתא כשהתושבים הבינו שהם קונים קרקע פרטית ולפתע דורשים מהם לחתום על חוזה חכירה עם המינהל.

מצ"ב נספח ה' כמפורט במכתבים בנושא.

איני בטוח שאין זהו הפתיל של חומר נפץ גדול, וכאמור מר אחז בן ארי התייחס לנושא בפגישתינו מיום 19.9.95.

אין ספק שסירובם של משרדי הממשלה כדוגמת משרד השיכון לעזור בהקמת תשתיות הישוב כשהם מצטטים את סעיף ו' בהחלטת הממשלה משמש זרז בדרישתנו לשינוי החלטת הממשלה (רצ"ב נספח ו' - סיכום ביקור שר הבינוי והשיכון בישוב וההתייחסות לנושא העברת כספי המשרד בגין פתוח) אך כאמור הצורך בשינוי ההחלטה מורכב יותר והוסבר בהרחבה במכתבי זה ובמכתבי הקודמים.

לדעתי, מנכ"ל דלתא מנסה לגרור את הנושא בתקווה שלא אמשיך בתפקידי לאחר הבחירות למועצה בשנה הבאה ולכן אני חוזר ומבקש לסיים את הברור ולשנות את החלטת הממשלה.

בכבוד רב,
צביקה מה יפית
ראש המועצה

העתיקים:
עו"ד אחז בן ארי - יועץ משפטי למשרד ראש הממשלה

משרד ראש הממשלה

היועץ המשפטי

ירושלים, ט"ז בחשוון התשנ"ו
9 בנובמבר 1995

תיק: 25

אל: פרופ' דוד ליבאי, שר המשפטים

הנדון: אורנית

מכתבד: 127683 מיום 5 אוק' 95

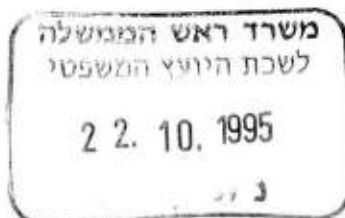
1. לאחר שהתקבלה תגובתה בכתב של חב' דלתא בע"מ, סיכמנו בהתייעצות פנימית, שנקיים גם שימוע בע"פ.
2. בהתאם לכך התקיים שימוע כזה ביום 19.9.95 בפני מרים רובינשטיין, ציפי בירן והח"מ.
3. השימוע טרם הסתיים ועומדת להתכנס בקרוב פגישה נוספת.

ב ב ר כ ה

אחז בן - ארי
היועץ המשפטי

העתק: פרקליטות המדינה - מנהלת המחלקה האזרחית

שר המשפטים



ירושלים, י"א בתשרי התשנ"ו
5 באוקטובר 1995
מספרנו: (127683)

אל: מר אחז בן-ארי, היועץ המשפטי, משרד ראש הממשלה

שלום רב אחז,

הנדון: שינוי החלטת הממשלה הת/52 מיום
19.5.83 בעניין הישוב אורנית

רצ"ב העתק מכתבי למר צביקה מה יפית.

אודה לך אם תואיל לדווח לי על מצב העניינים
הנוכחי בטפולך בנושא.

בכבוד רב,

פרופ' צוד ליבאי

דל/מס

סר המשפטים

ירושלים, י"א בתשרי התשנ"ו

5 באוקטובר 1995

מספרנו: (127682)



לכבוד

מר צביקה מה יפית

ראש המועצה המקומית

אורנית

ד.נ. אפרים 44813

צביקה מה יפית הנכבד,

בזמנו פנית אלי לשינוי החלטת הממשלה הת/52 מיום 19.5.83, לפיה הופקדה
האחריות להקמתו ולפיתוחו של הישוב אורנית בידי "דלתא".

המשנה ליועץ המשפטי לממשלה מר מני מזוז כינס ביום 31.10.94 ישיבה בלשכתו
ובא למסקנה שיש לתקן את החלטת הממשלה אין יש להקדים לכך מתן זכות טיעון לחברת
"דלתא".

ביום 3.4.95 פנה היועץ המשפטי של משרד ראש הממשלה למנכ"ל "דלתא" ובקש
להעביר אליו את השגותיה, בטרם נביא לממשלה הצעת החלטה המבטלת את הסטטוס שהוקנה
לחברת דלתא. העתק מפנייה זו הועבר אלי.

בקשתי מהיועץ המשפטי של משרד ראש הממשלה לדווח לי על טיפולו, ואני מבקש
שגם אתה תעדכן אותי במגמה לסיים את הטפול בנושא.

תודה על הזמנתך לבקר באורנית. אם וכאשר אתפנה מעט אשמח לבקר אצלכם.

בכבוד רב,

פרופ' דוד ליבאי

העתק: מר אחז בן-ארי, היועץ המשפטי

משרד ראש הממשלה

דל/מס

מדינת ישראל

משרד המשפטים

המשנה ליועץ המשפטי לממשלה
(ייעוץ)

תאריך: כ"ז בחשון התשנ"ה
1 בנובמבר 1994
תיקנו: 4/79

Handwritten signature in red ink.

סיכום דיון אצל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (ייעוץ) בנושא:
שינוי החלטת ממשלה בעניין מעמד חב' דלתא בע"מ בישוב אורנית

תאריך הישיבה: 31.10.94

השתתפו:

מר צביקה מה יפית, ראש המועצה המקומית אורנית.
מר בני ריקרדו, הממונה על ההתישבות הישראלית באיו"ש.
גב' דורית טפר, לשכת היועמ"ש למשרד הפנים
גב' לי ארד, ענף הדין הבינ"ל, מפצ"ר.
גב' ציפי בירן, היועצת המשפטית למשרד הבינוי והשיכון.
מר אלי נסים, סגן מנהל מחוז במשרד הבינוי והשיכון.
גב' אביטל שטרנברג, מחלקת ייעוץ וחקיקה משרד המשפטים.

מר מה יפית: - הישוב כיום גדול יותר מזה שבהחלטת הממשלה הת/52, הן בשטחו והן במספר יחידות הדיוור.

- הבעיה: החלטת הממשלה ממנה למעשה את חב' דלתא כ"בעל הבית" של הישוב, למרות שבינתיים נבחרה מועצה מקומית לישוב.

- בחו"ד של פליאה אלבק נקבע שחב' דלתא היא הבעל-בית גם על הרחבה של הישוב.

- ממש' השיכון נאמר לנו, שכל עוד הישוב מוגדר כישוב פרטי, לא נקבל סיוע מהמשרד.

- חב' דלתא לא רואה עצמה מחויבת לכבישים ומדרכות, והמעט מאלה שכן נסללו הם באיכות מאוד ירודה.
- הממשלה נתנה הרשאה לחברה פרטית עם אוריינטציה כלכלית לבנות ישוב מבלי שנקבע בהחלטת הממשלה מהם התשתיות שהיא מחויבת לבצע. התוצאה היא שאין באורנית גנים, ושטחי ציבור, ואין גם מבני ציבור.
- מה שמבוקש על ידינו הוא שינוי בהחלטת הממשלה.
- השטחים שהוקצו בתכניות שהכינה חב' דלתא כשטחי ציבור נתגלו כשטחים בלתי ניתנים לשימוש בגין טופוגרפיה קשה.
- במסגרת "החסכון" של היזם הועברו כבלי בזק בתוך צנרת ביוב, כבלי חשמל בעומק 5 ס"מ בלבד, ועוד.
- החשמל בישוב הוא חשמל עלי, בניגוד למקובל כיום.
- חלק מהקרקעות שעליהן בנתה "דלתא" היא קיבלה בחינם מהמדינה, בתמורה לבניית תשתיות לישוב.
- (לפי בקשת הח"מ, עם סיום דבריו עזב מר מה יפית את הישיבה).

מר ריקרדו: - התעוררה לנו שאלה, האם אנו רשאים להעניק מענקי פיתוח ל"ישוב פרטי", שכן חב' דלתא היתה חייבת לכאורה לעשות את הפיתוח על חשבונה.

- לאחר דיונים, בשיתוף דבל"א, החלטנו לבסוף להעניק מענקים, וזאת בתנאי שאם יתקבלו כספים מהיזם, הכספים יוחזרו למדינה.
- הוסכם שמשד הפנים יעניק לשנים 93-98 כ-3.5 מליון ש"ח.
- ב-1.5.90 מונתה מועצה ממונה, וב-92' נבחרה מועצה נבחרת באורנית.

- למשרד הפנים נסיון רע מאוד עם הקמת הישוב אורנית ע"י חב' דלתא, ואנו בעד הפסקת מעמדה של החברה באשר להמשך בניית הישוב.

גב' טפר: - עמדתנו העקרונית היא שהרשות המקומית בארנית, כמו בכל ישוב אחר, היא הגורם בעל הסמכויות והתפקידים בתחום הישוב, ואין מקום להענקת מעמד כזה לגורם פרטי-מסחרי.

גב' ארד: - לא קיים נוהל באיו"ש של הקצאת קרקעות למוע' מקומית, ולא ברור גם שיש רזרבות של קרקעות להקצאה נוספת לאורנית.

- עמדתנו באשר לפרשנות החלטת הממשלה הינה, שכל מה שמעבר לפיתוח הראשוני בישוב, אין מעמד מיוחד לדלתא, ומשנבחרה מועצה יש לה את מלוא הסמכויות.

- לדעתנו, דלתא "מסרה חזרה את המפתחות" ברגע שסיימה את בניית הבתים. ואם לא עמדה בהתחייבותה לענין ביצוע הפיתוח, יש לתבוע אותה על כך.

גב' בירן: - לדעתנו יש צורך בתיקון החלטת ממשלה, ולו כדי שההשקעה בתשתיות מהיום ואילך תהיה ע"י המדינה.

- מנוסח החלטת הממשלה עולה לכאורה כי הוענק לחב' דלתא מעמד של חברה מקימה גם מעבר לשלב א' של הישוב. לכן, כל עוד לא משנים את החלטת הממשלה אין אפשרות ל"נשל" את דלתא ממעמדה.

- אנו בעד הפסקת מעמדה של דלתא באורנית.

מר ניסים: - במסגרת מדיניות המשרד ל-95' מתוכנן גוש התיישבות גדול שיחבר את התיישבות של ישובי הקו הירוק לאורנית.

- החלטת הממשלה הנדונה מגבילה אותנו בפעילות זו.

(מר נח כנרתי, עוזר שר הבטחון להתיישבות הביע במכתב לח"מ מיום 7.10.94 את תמיכתו בהעברת הסמכויות מחב' דלתא לגורם ציבורי).

סיכום:

1. מקובל על כל המשתתפים כי המצב הקיים, לפיו האחריות והסמכות באשר להקמתו ופיתוחו של ישוב נתונה לגורם פרטי, הוא מצב בלתי ראוי, ויתכן אף שבלתי חוקי, ויש להפסיקו.
2. אף שיתכן וניתן לפרש את החלטת הממשלה בענין הנדון באופן מצמצם, לפיו מיצתה כבר חב' דלתא את הזכויות שניתנו לה בהחלטת הממשלה, הרי שלמען הסר ספק נכון יהיה שתתקבל החלטת ממשלה חדשה בנושא זה, אשר תקבע באופן ברור, כי מכאן ולהבא האחריות להקמתו ופיתוחו של הישוב אורנית מסורה למועצה המקומית ולמשרדי הממשלה הנוגעים בדבר.
3. קודם להגשת הצעת החלטה כאמור לאישור הממשלה יש לפנות לחב' דלתא לקבלת עמדתה והתייחסותה, וזאת הן לשם מיצוי זכות הטיעון, והן לשם בירור עמדת חב' דלתא באשר לאפשרות שתוגש מצידה תביעה נגד המדינה לפיצויים עקב החלטה כאמור.


מני מזוז

המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (ייעוץ)

227: 2, 3, 4

15/1190/157 12:50m

9-11-12 R. 31

1-2-3

$$\frac{\text{منه يتركب}$$

$$٢٤$$

מדינת ישראל



משרד המשפטים

פרקליטות המדינה

המחלקה האזרחית

תאריך: ז' חשוון תשנ"ו

31 אוקטובר 1995

מספרנו: 79/95/15

לכבוד

עו"ד אחז בן-ארי

היועץ המשפטי למשרד ראש הממשלה

משרד ראש הממשלה

ירושלים

הנדון: אורנית - שינוי החלטת ממשלה

מצ"ב סיכום ישיבה מיום 19.9.95 ומכתבו של מנכ"ל דלתא מיום 20.9.95.

אבקש לבדוק האם ניתן בממשלה החלטות דומות נוספות לגבי ישובים אחרים לענין היזמות הבלעדית ולהעביר העתקן אלינו.

בכבוד רב,

מרים רובינשטיין
מנהלת המחלקה האזרחית
בפרקליטות המדינה

סיכום ישיבה מיום 19.9.95 - אורנית

אורנית שינוי החלטת ממשלה

נוכחים: גב' מרים רובינשטיין, מנהלת המחלקת האזרחית בפרקליטות המדינה.

עו"ד ציפי בירן, יועצת משפטית, משרד הבינוי והשיכון.

עו"ד אחז בן-ארי, היועץ המשפטי למשרד ראש הממשלה.

עו"ד אהרון גולדס, יועץ משפטי, מועצה מקומית אורנית.

עו"ד גליק, ב"כ חברת דלתא

מר אלי ישראלי, מנכ"ל דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ.

מר יצחק מאיר, מועצה מקומית אורנית.

מר צביקה מה יפית, ראש המועצה המקומית אורנית.

עו"ד יהושע קלינמן, ב"כ חברת דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ.

גב' רובינשטיין: הרעיון של שינוי החלטת ממשלה עלה בעקבות בעיות שהיו למועצה

המקומית אורנית עם חברת דלתא שכן המועצה סברה שחברת דלתא לא

ביצעה את המוטל עליה, ולכן פנתה בבקשת מימון לגורמים

ממשלתיים.

תשובת משרד הבינוי והשיכון היתה כי לא ינתן כסף שכן כל עוד אין

שותפות של משרד הבינוי והשיכון ביזמות.

באותו זמן עלתה האפשרות ע"י משרד הבינוי והשיכון לשנות את

החלטת הממשלה. היתה חוות דעת של גב' פליאה אלבק בה נאמר שיתכן

ויהיה צורך לפצות את חברת דלתא.

מר אלי ישראלי: לא נבדקה הטענה של מועצה מקומית אורנית לגבי תפקוד של חברת

דלתא.

לא בדקו האם ביצענו את העבודות והתשתיות כראוי.

ב-10 שנים האחרונות נעשו עבודות פיתוח רבות ולכן לא ברור לי

מדוע רוצים לשנות את החלטת הממשלה.

גב' רובינשטיין: השאלה העקרונית היא האם החלטת ממשלה שניתנה לפני 12 שנה, בענין יזמות, תקפה והאם ראוי שהחלטה כזו תעמוד כאשר יש ישוב ויש מועצה מקומית. כמו-כן אנו נמצאים בעידן של חוק חובת מכרזים, ולכן עולה השאלה האם מן הראוי שחברת יזמות אחת תהיה בלעדית באותו ישוב.

אם נשנה את החלטת הממשלה תעלה השאלה האם יש לפצות את חברת דלתא.

כיום, מועצה מקומית אורנית טענה שהיא לא מקבלת, תשתיות ופיתוח סביבתי למרות שבהחלטת הממשלה כתוב במפורש בס' ו': התשתית והפיתוח הסביבתי יהיה על חשבון היזם ולכן זהו נימוק לשנות את החלטת הממשלה.

מר מה יפית: במכתב המצ"ב ישנו סיכום של הנקודות המרכזיות בנושא התשתיות (בניגוד לס' ו' בהחלטת הממשלה).

בפועל, המועצה היא זו שהשקיעה וביצעה תשתיות ובכלל זה כבישים כמו-כן גבתה אגרה מהתושבים ולכן נוצרו בעיות רבות. אנו רוצים לפתח את היישוב ולא רק דרך חב' דלתא. היום דלתא היא בעלת הבית ולכן זה מצב קשה.

האינטרס היחיד של דלתא הוא שיקול כלכלי.

דלתא מסרבת לשלם מיסים על שטח שניתן לה כיזם ואנו נפגעים מענין זה.

דלתא לא עוסקת בפיתוח היישוב לגבי כ-200 דירות.

רוב עיסוקה של דלתא במסחר קרקעות.

דלתא לא הפסידה, אלא נהפוך הוא לדלתא יש אדמות ביישוב והיא מוכרת אותן במחיר גבוה יותר. אין לי ספק שדלתא מרוויחה ותמשיך להרוויח למרות שינוי החלטת הממשלה.

במהלך סלילת הכבישים התגלו תשתיות קלוקלות והתיקונים עלו לנו כסף רב.

עו"ד גליק: בהנחה שבשנת 82 היה לדלתא חוזה בעקבות מכרז כיצד אז היתה המדינה נוהגת.

גב' רובינשטיין: לגבי הטענות שמופיעות בעמ' 2 - לענין פגמים בביצוע, האם יש על כך ראיות?

עו"ד אחז בן-ארי: ברצוני להבהיר כי יש בדעתנו לשנות את החלטת הממשלה, פגישה זו נועדה לבדוק מה ההשלכות של שינוי החלטת הממשלה.

בהנחה שדלתא עשתה עבודה טובה, זוהי נקודה לזכות דלתא שהצליחה להקים יישוב.

החלטה זו התקבלה בשנות ה-80 ולא בדקו את חלוקת הקרקעות. עודדו יזמים לפתח את היישובים, הצורה שהנושא טופל מבחינה פורמלית היתה קלוקלת ולא הגדירה בצורה טובה את החובות שעל דלתא לעמוד בהם.

יש להחליט לגבי שתי נקודות:

מבחינת משרד הבינוי והשיכון שמתקשה במתן עזרה ליישוב ייתכן וניתן לשנות את ההחלטה ולהשאיר את המונופול בידי דלתא.

ואז עולה השאלה האם זה תקין מבחינה מנהלית שבשנת 95 תהיה לחברת יזמות מונופול על יישוב, וכל פיסת אדמה שתהיה ביישוב תהפוך באופן אוטומטי לקניין של דלתא.

מר אלי ישראלי: בזמנו, היו קרקעות מדינה ביישוב כיום אין קרקעות מדינה בסביבת הישוב אורנית.

לענין השאלות שהועלו לגבי התשתיות שהיו צריכות להעשות, ותחום ההתחייבויות של דלתא.

אלו שאלות עובדתיות שיש לבחון אותן על הרקע ההיסטורי.

ישנם דברים שנאמרו כאן כתוצאה מכך שהאנשים כאן לא ליוו את הענין:

כשהקמנו את היישוב דיברנו על השקעה בתשתיות ותמחרנו זאת, היה מקובל שמדינת ישראל תממן פיתוח עד ראש השטח (חשמל, מים, ביוב פריצת דרך עד היישוב). מדינת ישראל סירבה לתת הוצאות פיתוח עד ראש השטח. אנו עשינו את התשתיות ע"י מיטב הקבלנים בישראל עם פיקוח נאות.

המועצה האזורית שומרון לא קיבלה מאיתנו את התשתיות ואנו תחזקנו את התשתיות במשך 10 שנים.

אחרי 10 שנים אנו ביקשנו כמו כל חברה משכנת לפתח את המגרשים.

הגענו להסדרים עם המועצה שהם מפקחים והם מאשרים את החשבונות כדי שהמועצה תקבל את התשתיות בצורה הטובה ביותר. לאחר 10 שנים נערכה בדיקה של ביוב ותשתיות נוספות ע"י המועצה המקומית שומרון ולאחר מכן נעשתה בדיקה נוספת ע"י המועצה המקומית אורנית. ביקשנו שיתמחרו את סכום התיקונים והגיעו לסכום של מיליון ש"ח, אנו הסכמנו לשלם 700,000 ש"ח.

בתקנון נקבע במפורש מה דלתא צריכה לעשות במסגרת התשתיות ומה לא.

דיברנו עם מועצה איזורית שומרון וסיכמנו שאנו נסלול את הכבישים וגבינו עבור הוצאות הסלילה. ההסכם היה שהמועצה האיזורית תהיה אחראית על הסלילה במסגרת חוק עזר עירוני. והמועצה תגבה את הכסף ותעשה זאת.

אם יש טענות עובדתיות יש מקום להכנס לגופו של ענין ולבדוק את

הטענות. יש לנו חוות דעת לגופו של ענין וישנם גם הסכמים כתובים.

ברצוני להתייחס לטענות שהועלו ע"י מר בן-ארי:

כל מה שכרגע בנוי ומה שנמצא בסמיכות לבנוי צריך להיות שייך לדלתא.

ניקח לדוגמא את ישוב כמו מודיעין בו יש הסכם שהקבלן מקבל שטח ומשתתף בהוצאות על, בהתאם לכך, יש להגיע להסדר שישלמו לי את הוצאות העל.

מדובר בקרקע פרטית. משרד הבינוי והשיכון לא יכול לשווק קרקע פרטית. כאשר חברת דלתא הניחה את התשתיות היא יצאה מתוך הנחה שמדובר ב-300 יח"ד ולא יותר.

עו"ד בירן:

כיום בכל שכונה יהיה צורך לפתח עוד תשתיות.

מר מה-יפית:

תוכנית המתאר ההתחלתית כללה את אותו שטח.

מר ישראלי:

יתכן וכבר העמסת את עלות תשתיות העל על התושבים שקנו את הדירות.

עו"ד בירן:

לא העמסתי על התושבים. הסכום שדרשתי כעלויות פיתוח היה נמוך יותר מזה שמשרד הבינוי והשיכון דורש.

מר ישראלי:

ניתן לדבר על תיחום הקרקע.

הפיתוח שהמועצה עושה היום מעלה את ערך הקרקע של חברת "דלתא".

מר מה-יפית:

ההחלטה לשנות את החלטת הממשלה באה במועד מסויים ויש לבדוק את

עו"ד גליק:

הענין באופן נכון.

יש לבדוק את הענין של תיחום השטח שישאר בידי אורנית שכן זכותו של אדם להרוויח מהשקעתו.

גב' רובינשטיין: הקטליזטור לקיום הדיון הוא פניית המועצה והשאלה היא האם מקויימת החלטת הממשלה כראוי וגם ואם כן האם ראוי להמשיך ולקיימה. על ענין זה ענה אלי ישראלי שהוא זכאי לפירות ע"י תיחום השטח.

אני מבקשת לקבל את הבג"צ עליו דיברתם במכתבכם.

האם אתם מחזיקים היום רק קרקעות פרטיות או גם קרקעות מדינה?

מר ישראלי: רק קרקעות פרטיות.

עו"ד בן-ארי: מדובר בקרקעות שהוא לא יכול לרשום אותם. זוהי קרקע פרטית בניהול ממשלתי.

ברצוני לדעת היכן התשתיות עוברות והיכן השקעת?

גב' רובינשטיין: אנו מבקשים בכתב תשובות לשאלות הנ"ל כדי לבדוק את ההצעה של תיחום.

כמו-כן אבקש סקירה היכן ובמה השקיעה חברת דלתא עם העתק למר צביקה מה-יפית.

רשמה: נעמי שטראוס.

מתמחה



מספרנו: 25824

ספ: מו

20/09/95

לכבוד
גב' מרים רובינשטיין, עו"ד
מנהלת המח' האזרחית
משרד המשפטים
ירושלים.

ג.נ.,

הנדון: אורנית - שינוי החלטת ממשלה

בהמשך לפגישתנו מאתמול הרינו לציין שאכן ניצלתי את "זכות הזעקה", אם לא את רשות הדיבור.

משנת 1982 ועד היום כ- 13 שנה, הישוב אורנית הוא עסקנו וכרטיס הביקור שלנו.

בהקמת הישוב שקדנו לילות כימים על מנת שסיסמתנו "חלום שהפך למציאות", לא תישאר סיסמא בעלמא, כי אם עובדה ניצחת.

הישוב אורנית שמתפקד היום כישוב לכל דבר, הוקם על אדמות טרשיות שלא היה בהן דבר, ומאז ועד עתה פותח ונבנה על ידי חב' דלתא, והיום הינו אחד הישובים המבוקשים בארץ, ואחד האיכותיים שבהם, (מקום 18 בסקר שנערך לגבי איכות החיים בישראל).

לאור האמור הרי שאין תימה שאנו מרגישים שנגרם לנו עוול בל ישוער מדרך הצגת הדברים לגבי פעילותנו בישוב לפי שהוצגה בפניך עד כה.

הרשי נא לי לציין מספר עובדות אשר ישפכו מעט אור על פעילותנו בישוב.

1. רוב חושבי אורנית שילמו בעבור פיתוח של מגרש בשטח 300 מ"ר סך השווה ל- 3,760 \$ ובעבור פיתוח מגרש בשטח של 500 מ"ר סך השווה ל- 6,300 \$ בלבד.

הפיתוח כלל, בין השאר, פריצת דרכים, הנחת קוי מים, חשמל, ביוב, טלפונים ועוד.



מיותר לציין בפניך, שמשחב"ש גובה וגבה סכומים הגבוהים פי שלושה בעבור פיתוח דומה.

2. התשתיות נעשו עוד בשנת 1982, 1983 וכל פניותינו למועצה לקבל את התשתיות הושבו ריקם במשך שנים, ואולם בשנת 1987 נמסרו התשתיות לאחר בדיקה יסודית, למועצה האזורית שומרון, ועקב טענות של המועצה המקומית אורנית נמסרו פעם נוספת בשנת 1992.

אנו חושבים שאנו החברה היחידה בארץ שלמען שמה הטוב הסכימה למסור תשתיות לאחר 10 שנים מסיום ביצוען, לממן את תחזוקתן כשאת כספי הארנונה גובה המועצה המקומית אורנית.

3. בשנת 1992 נחתם הסכם בינינו לבין המועצה המקומית אורנית שבמסגרתו העברנו סך של כ- 1,000,000 ש"ח נוספים לתיקון תשתיות, וזאת לאחר 10 שנים של שימוש בהן וזאת לאחר בדיקה קפדנית מאין כמוה שנעשתה בשנת 1992.

4. קיים הסכם בין חבי' דלתא לבין המועצה המקומית אורנית שהעתקו מצ"ב לנוחיותך ואולם קטעים ממנו אבקש לצטט בפניך:

13. א. הסכם זה מסדיר את חילוקי הדעות שבין המועצה לבין דלתא בנושא סלילת רחובות בתחום הישוב. ועם חתימת הסכם זה, תהיה דלתא פטורה מכל התחייבויותיה כלפי מת"ע על פי מכתב ההתחייבות מיום 29/5/84. ועל פי כל מסמך אחר, בכל הנוגע לסלילת כבישים בישוב, לרבות ובמיוחד כבישי טבעת כמפורט בהתחייבויות דלתא כלפי מת"ע מיום 29/5/84 ואחריות בנושא סלילת כבישים בתחום הישוב תחול על המועצה בלבד.

ב. עם חתימתו של הסכם זה לא תהייה למועצה תביעות ו/או טענות מכל מין וסוג שהוא כלפי דלתא בכל הנוגע לדרכים ו/או הכבישים ו/או השבילים ו/או הניקוזים בתחום הישוב, כולל תכנונם, לרבות חוסרים ו/או ליקויים.

ג. המועצה מצהירה כי בדקה את תשתיות הכבישים, הדרכים, השבילים והניקוזים בתחום הישוב וכי היא מקבלת לחזקתה ולאחריותה הבלעדית והמלאה את התשתיות במצבן ביום חתימת הסכם זה ולרבות האחריות לגבי הליקויים ו/או חוסרים בתשתיות הכבישים הקיימים, הדרכים, השבילים והניקוזים בתחום הישוב.

האם בנסיבות אלה שהתשתיות נמסרו כאמור לאחר 10 שנים ולאחר חשלום ששולם למועצה לתיקון התשתיות יש יסוד לטענות כלשהן של המועצה? במיוחד לאור ההסכם שנחתם איתם?



5. במשך שנים לווננו על ידי כל הרשויות וזכינו לשבחים מטעם חוף ציון חוזר ונשנה שחברתנו הינה אחת החברות, אם לא היחידה, שעמדה באתגר של הקמת ישוב בשומרון בצורה כה מעוררת כבוד, הפיכת אדמות טרשים לישוב פורח, בבחינת "יש מאין".

לצורך כך אציין בפניך את התחייסותם של נושאי משרות בשירות המדינה ובין השאר של מנהל אגף פרוגרמות לשעבר מר יהודה פתאל, שאגב היה אף חבר מועצה במועצה המקומית אורנית, וכן את התייחסותם של מר מ. אדלשטיין עוזרו של מר שמעון שבס שהיה עוזר שר הבטחון לענייני התיישבות, של יאיר בלומנטל מהמינהל האזרחי שהינו כיום ראש ענף תשתית במינהל האזרחי ושל קודמתך בתפקיד גבי פליאה אלבק.

כל אלה צוינו כיוון שנטלו חלק רצוף בהקמת הישוב בתקופותיו השונות, וצינו לשבח את הפעילות וההקמה וזאת עקב טיפולם הצמוד והרציף כאמור.

6. חב' דלתא מימנה את כל התשתיות לשטחים הציבוריים על חשבונה ללא קבלת תמורה כלשהי מהמועצה או מכל רשות אחרת.

7. רק לאחרונה נתבקשה חב' דלתא לממן ולבצע תשתיות לטובת שטחי ציבור באורנית המרוחקים כ- 800 מ"ר מהישוב הקיים וזאת, בין היתר, לטובת הקמת קאנטרי קלאב, כשבכל ישוב אחר תושבים נדרשים לשלם במיטב כספם, אולם כאן, נדרש היזם לממן אף את התשתיות הנ"ל על חשבונה.

8. לצורך המחשת הדברים, מצ"ב כנספח ציטוט רלוונטי ממכתבו של מר צביקה מהיפית, ראש המועצה המקומית אורנית שבו הוא מציין את "הישגיה" המועצה מול דלתא, ממסמך זה עולה בעצם שיעור השתתפותה של דלתא בתרומות ו/או בדברים כאלה ואחרים עקב היותה יזם הישוב.

ברצוני לציין שרשימה זו הינה רשימה חלקית בלבד, אך יש בה כדי להעיד על הכלל, בעיקר לאור העובדה שהוכנה ע"י זה שמבקש לשנות את החלטות הממשלה.

9. חב' דלתא השקיעה את שהשקיעה והשביחה את הישוב מחוץ תקוה לקצור את פירות עמלה הרב בעתיד, ופעילות המועצה וכל פעילות אחרת הינה בגדר שלילת זכויותיה הטבעיות של חב' דלתא כאמור. מיותר לציין שההשקעות כולן נבעו מהתבססות על החלטת הממשלה.



לסיכום

בפגישתנו אתמול, חשתי כנאשם אשר אמור להתנצל על מעשיו, ולא היא, הנני גאה לומר בענווה, שהישוב אורנית הוקם על ידינו ואף המקטרגים ביותר מציינים שהינו אחד מהישובים המוצלחים ביותר.

אני מקוה שנמצא אצלך אוזן קשבת בבחינת הנושא בצורה עניינית, בשונה מהמוביל את ראש המועצה או גורמים אחרים בישוב שכל כוונתם הינה פוליטית ומובלת ע"י רצון להענות לאיזה צורך פסיכולוגי של חלק מתושבי הישוב, הרואים בנו, שלא בצדק, מעין "ריבון".

שהרי דוגמא כל כך מוצלחת של הקמת הישוב, ראוי לה שתשמש קטליזטור להמשך היזמה הפרטית, אשר מאפשרת ליזם אחד לעסוק בפיתוח הישוב, ומונעת חיכוכים בין גורמים רבים.

ההגיון שבמחשבה זו היה אחת הסיבות ליזמות בלעדית כעבר, וסיבה זו לא השתנתה גם היום.

על סמך היזמות הפרטית, השקענו את שהשקענו ואך טבעי שנזכה אנו ולא אחרים לקצור את פירות השקעתנו.

הישוב אורנית, הינו מפעל חיינו ואנו מקווים שפעילותנו לא תרד לטמיון עקב היזמה לשינוי החלטת הממשלה, כעולה משיבתנו האחרונה.

בשולי הדברים אבקש להבהיר שמכתב זה אינו בא במקום המכתב אשר אמור להציע הצעת פשרה כלשהי.

יחד עם זאת אבקשך, בשמו של בא כוחי, להעביר לנו את החלטות הממשלה השונות העוסקים ביישובים הפרטיים, כפי שכתבנו במכתבנו, וכן העתק מכל מכתבי המועצה, אשר צויין בהם כי נשלח העתק אלינו, אולם בדרך פלא, אף אחד מהם לא הגיע אלינו.

כאמור, מכתבים אלה דרושים לנו כדי להבהיר את עמדתנו.

הרשי נא לי לסיים את מכתבי זה בברכת שנה טובה וחג שמח.


 יעקב גליק
 אלי ישראל, מנכ"ל
 דלחא להשקעות ולמסחר
 (קרני שומרון) בע"מ

1. לווה: 1. העתק מהסכם עם המועצה המקומית אורנית.
2. תוספת להסכם לענין תשתיות מים וביוב.
3. התחייבויות ע"פ התקנון.
4. ציטוט חלק ממכתב שנכתב ע"י צביקה מהיפית, ראש המועצה.

131
ליוני



ירושלים, י"א בתשרי התשנ"ו
5 באוקטובר 1995

מספרנו: (127682)

לכבוד
מר צביקה מה יפית
ראש המועצה המקומית
אורנית
ד.נ. אפרים 44813

צביקה מה יפית הנכבד,

בזמנו פנית אלי לשינוי החלטת הממשלה הת/52 מיום 19.5.83, לפיה הופקדה
האחריות להקמתו ולפיתוחו של הישוב אורנית בידי "דלתא".

המשנה ליועץ המשפטי לממשלה מר מני מזוז כינס ביום 31.10.94 ישיבה בלשכתו
ובא למסקנה שיש לתקן את החלטת הממשלה אך יש להקדים לכך מתן זכות טיעון לחברת
"דלתא".

ביום 3.4.95 פנה היועץ המשפטי של משרד ראש הממשלה למנכ"ל "דלתא" ובקש
להעביר אליו את השגותיה, בטרם נביא לממשלה הצעת החלטה המבטלת את הסטטוס שהוקנה
לחברת דלתא, העתק מפנייה זו הועבר אלי.

בקשתי מהיועץ המשפטי של משרד ראש הממשלה לדווח לי על טיפולו, ואני מבקש
שגם אתה תעדכן אותי במגמה לסיים את הטפול בנושא.

תודה על הזמנתך לבקר באורנית, אם וכאשר אתפנה מעט אשמח לבקר אצלכם.

בכבוד רב,

פרופ' יוד ליבאי

העתק: מר אחז בן-ארי, היועץ המשפטי
משרד ראש הממשלה

דל/מס



לידו צביקה מפיסת ראש מ"א אזרית אצל רעם נגים חבינשטין מועצה מקומית אזרית

19 בספטמבר 1995
כ"ד באלול תשנ"ה
אה/מועצ-1317/9

סמל א

חריש שיחה עם אדריכל שלמה מוסקוביץ מנהל מ.ת.ע.

היום שוחחתי עם אדריכל שלמה מוסקוביץ, מנהל לשכת התכנון בית-אל, ובקשתי שישתדל להגיע לישיבה אצל הגב' מרים רובינשטיין העוסקת בשימוע של דלתא.

אני מצטט דברים משיחתנו כפי שאמר מר מוסקוביץ לאחר שהסביר שלא יוכל להגיע לישיבה:

א. "מעבר לחתיכות שהיו לדלתא כלפי הישוב וכלפי התושבים, היו לדלתא התחייבויות כלפי מ.ת.ע.

כך מילוי התחייבויותיה כלפי מ.ת.ע אמור היה לאפשר הקמת הישוב בפועל. דלתא לא מלאה התחייבויותיה כלפי מ.ת.ע ואם מלאה, את מה שמלאה עשתה באופן חלקי ולקוי.

בתוכנית 121 שהגישה דלתא למ.ת.ע היא אמרה שכל חשטחים שבתוכנית שייכים לה.

כשסתבר שישנם שטחים שמופיעים בתוכנית ושאינם שלה, היא נתנה שטחי ציבור חלישיים במקומות לא סבירים מבחינת פוטנציאל וביקום גיאוגרפי וכך שטחי הציבור היו לא סבירים מבחינת יכולת השימוש בהם.

ב. "הגישה של מ.ת.ע כמו כל רשות תכנון אחרת היא שאין למכור מגרשים לסני שמ.ת.ע מאשרת את התוכנית בצורה סופית.

דלתא מכרה מגרשים לסני אישור התוכנית ובכך גרמה ללחץ פסיכולוגי וחברתי של הקונים על המועצה ועל רשויות התכנון (עד כדי שבירת קונו אדמות אצל מר מוסקוביץ) דבר שיצר מצב בלתי אפשרי לרשויות התכנון שלא איפשר שיקול ענייני.

רשם כשיחה טלפונית: צביקה מהיפית

19.9.95



20 ביוני 1995
כ"ב בסיון תשנ"ה
אח/מע9/0851



לכבוד
מר אחז בן-ארי
יועץ משפטי למשרד ראש הממשלה
רח' קפלן 3 - קריית בן-גוריון
ירושלים 91919

א.נ.

הנדון: אורנית - שינוי החלטת ממשלה הח/52 מיום 19.5.83
מכתב עורכי הדין שוהם-קלינמן ושות' מיום 7.6.95

קיבלתי העתק המכתב הנ"ל, קראתי בו בעיון רב, ולצערי תוכן המכתב רק מחזק ומצדיק את הצורך בשינוי החלטת ממשלה. לא רק שטענותיהם כמייצגי דלתא חלשות, אלא בחלק מתשובותיהם טמון הרציונאל לצורך לשינוי החלטת ממשלה.

בכדי להיות אפקטיבי וכיודעי שברשותך כבר נמצא חומר רב בנושא אתמקד בסעיפי מכתבם של עו"ד שוהם-קלינמן.

סעיף 1

כבר בסעיף זה מופיע האבסורד, שכן לפי סעיף זה דלתא אחראית לפיתוח הישוב. המציאות בשטח מצביעה על המחדלים הרבים בנושא ועל חוסר אחריות דלתא כחברה יזמת.

סעיף 3

לועגים לנו עו"ד המכובדים כשהם מצטטים את החלטת הממשלה שהתשתית והפיתוח הסביבתי על חשבון היזמים.

היכן התשתית? היכן הפיתוח הסביבתי? היכן מבני הציבור? היכן הגנים הציבוריים? באורנית חוסר רב בכל האלמנטים שעושים את ההבדל בין ישוב מסודר לבין גיבוב של בתים בצפיפות רבה, בתשתיות קלוקלות ובכבישים צרים.

סעיף 4

אם החלטת הממשלה אוסרת על גוף אחר פרט לדלתא להקים את תשתיות הישוב, מדוע לא הקימה את התשתיות, ומדוע צריכה המועצה המקומית אורנית לסלול היום כבישים ומדרכות, ולהאבק בתושבים למען ישלמו היטלי סלילה ותיעול כשלדלתא יש יזמות בלעדית בישוב ללא כל אחריות?

בעצם דלתא כבר ויתרה דה-פאקטו על היזמות הבלעדית שלה ברגע שהסכימה ששכונת "צמרות" באורנית תוקם על ידי יזם אחר.

לא יהיה זה מיותר להדגיש שהיזם שמואל הורמן התחייב להקים את "צמרות" עם כבישים רחבים ותקניים, קירות תמך בכל מקום דרוש, תאורה תחתית, גינון ציבורי כולל השקיה, שטחי ציבור כנדרש ועוד ועוד ועוד, דבר אשר אותו לא זכינו לקבל מדלתא.



סעיף 6

אדרבא, תגיש דלתא בקשת סעד לבג"צ לאחר שינוי החלטת ממשלה. יתכן וזאת תהיה הזדמנות להוכיח את הנזקים הרבים לאורנית ובמקום שדלתא תתבע פיצויים שלא מגיעים לה, אפשר יהיה לדרוש ממנה תשלום על מחדליה.

סעיף 7

עו"ד המכובדים מנסים להתחכם. לא מדובר כאן בהשתתפות אחזקת תשתיות כפי שכותבים עורכי הדין אלא בהקמת ופיתוח תשתיות שדלתא הייתה צריכה להקים כיזם בלעדי של הישוב ולא הקימה.

סעיף 8

זהו אולי הסעיף המשמעותי ביותר "לנפוץ" טענותיה של דלתא. גם אם חוות הדעת של הגב' פליאה אלבק נכונות (ויש גם החולקים על כך) הרי מדובר בשנת 1989, מאז עברו 6 שנים שבהם דלתא קיבלה את כל התמורה ויותר מזה על השקעותיה החסרות באורנית.

יש לזכור שדלתא רכשה חלק מהקרקעות, אך חלק קיבלה מהמדינה מהממונה על הרכוש הנטוש ללא תמורה או בתמורה נמוכה.

אם בשנת 1995 מוכרת דלתא 1/2 דונם אדמה ב-\$90,000 יהיה מן הראוי לבדוק כמה עלה לה השטח הזה, וכמה השקיעה לפיתוחו.

אין ספק שכל בדיקה אלמנטרית תראה שדלתא השיגה תשואה נאה ויותר על השקעותיה בעיקר בעובדה שלא קיימה את המחויבויות שלה לישוב בנושא תשתיות, מבני ציבור וכל החסר שכבר פרטתי.

סעיף 10

גם סעיף זה תמוה מאוד. בכל מקום שבו קיים יזם, הרי הוא משלם דמי השכחה, דבר שלמיטב ידיעתי לא קיים באורנית.

לא ברור איזה "פירות השכחה" דלתא רוצה עוד לקבל.

אין יותר פירות, העץ ערום וסחוט.

לדלתא עדיין קרקעות באורנית ואף אחד לא מפריע לה למכור אותם במחירים של היום, לצורך כך אין צורך להשאיר לדלתא את מעמד היזמות, יש פה ניסיון לא הגון להראות כאילו שינוי החלטת הממשלה תפגע באינטרסים הכלכליים של דלתא, טיעון לא הוגן ולא נכון.

סעיף 11.1

מעבר לכך שיש חוסר אמת רב בסעיף זה, הרי אם בצעה דלתא תכנון ופיתוח עשתה זאת כי הייתה מחויבת ולצערינו בצורה מינימלית שגרמה לנזקים שאותם נושאת היום המועצה המקומית אורנית.

לא נכונה האימרה כאילו לאחרונה השלימה דלתא על חשבונה תשתיות לקאנטרי ולכיה"ס ללא תמורה, מעבר לכך שזאת מחויבותה, הרי בהקשר לנושא זה הופשרו לדלתא קרקעות נוספות במסגרת תוכניות המתאר 121/7, 121/8 שנמצאות היום בדיונים במת"ע.

האמור בסעיף זה מהווה התמנות לא ראויה.

גם הסעיף שבו נאמר שאם יגזל ???!! מדלתא מעמדה כיזם בלעדי לא תוכל לגבות סכומים המגיעים לה בגין הקמת תשתיות על (והיכן תשתיות הפנים?) לא נכון, כי דלתא מוכרת מגרשים שהמחיר מכירה כולל בתוכו את השקעתה בפיתוח ורווחים נאים לצידם.

סעיף 11.2

הטענה בסעיף זה לא ברורה.

לצערנו ראש המועצה הממונה (שהיה לפני החלטת הכ"צ ב-1992 על קיום בחירות למועצה נבחרת) חתם חוזה עם דלתא בה הוא מקבל לרשות המועצה את כל תשתיות הישוב ופותר את היזם מהאחריות על התשתיות.

חוזה זה שנחתם על ידי ראש מועצה ממונה שלא ראה את האינטרס האמיתי של הישוב העביר את התשתיות לישוב ומפריך את הטענה של דלתא בסעיף זה.

מעבר לכך, מצב התשתיות הוא כזה שיזמים חדשים (כמו היזם של "צמרות" שיאלץ לבנות תשתית של ביוב ומים חדשים) יבנו תשתיות חדשות.

סעיף 11.3

האמור בסעיף מקומם באי נכונותו.

לדלתא יש עדיין קרקעות בישוב אותם תוכל למכור במחירים גבוהים לפי היצע וביקוש ולכן שינוי החלטת ממשלה לא יפגע כהוא זה באינטרסים הכלכליים של דלתא.

מעבר לכך אפשר להסביר את יכולתה של דלתא בעבר למכור מגרשים זולים בכך שהחברה קיבלה קרקעות "בחינם", לא עשתה פיתוח מלא כפי שהייתה אמורה לעשות ולכן הפיתוח עלה לה בזול.

אם החברה טוענת להפסדים אפשר בתחילת דרוש מהחברה להראות את מאזניה, ואז יתבררו הרווחים האדירים שהיא הרוויחה באורנית.

סעיף 11.4

החברה לא הסכימה להפקעה מוגדלת של קרקע לצרכי ציבור, אלא התנגדה בתוקף ורק התנגדות להמשך הפשרת קרקעות לחברה יצרו את "הוויתור".

סעיף 12

במסגרת "החוזה האומלל" בין החברה לראש המועצה הממונה, העבירה החברה רק מקצת הכספים שהיא הייתה אמורה להעביר בכדי לתקן תשתיות שנפגעו 3-5 שנים לאחר שבוצעו.

עקב ביצוע לקוי של תשתיות על ידי החברה צינורות מים שאמורים להחזיק מעמד 20-25 שנה, החלו להתפוצץ לאחר 3-5 שנים. תשתיות מים היו קבורים באדמה והיה צריך לשפצם ולהרימם לפני הקרקע.

אם חב' דלתא עומדת על כך "שהתשתית והפיתוח על חשבון היזמים" הרי שחסרים מיליוני שקלים רבים לכיסוי התחבובותיה בנושא.

סעיף 13

שינוי החלטת ממשלה דרוש לא לשם השגת מימון, אלא לשם הפסקת מצב אבסורדי שבו חברה כלכלית מנהלת ישוב של 800 משפחות, ישוב המהווה מועצה מקומית עם תושבים נבחרים כחברי מועצה וראש מועצה נבחר.

תושבי הישוב "ילדים גדולים" יכולים ורוצים לנהל לבד את ענייני הישוב מתוך אינטרס קהילתי-חברתי ולא לתת לחברה שרק האינטרס הכלכלי לפניה להמשיך לנהל את הישוב.

המועצה המקומית הנבחרת שסללה 70% מרחובות הישוב ב-3 השנים האחרונות (במקום דלתא) שהקימה מבני ציבור, שביצעה השקיה וגינון ציבורי, היא הגורם שהעלה את איכות החיים בישוב, את הביקוש לאורנית ואת מחירי המגרשים כשהמרוויחה היחידה מכך היא חברת דלתא.



מגרש של כחצי דונם שעלה לפני כ-3 שנים כ-50,000 דולר עולה היום כאמור 90,000 דולר, והרווח הוא רק של חב' דלתא.

המצב האבסורדי שבו המועצה משקיעה כספים ומפתחת, התושבים משלמים היטלים ודלתא מעלה את מחירי המגרשים שהיא מוכרת חייב להספיק לדלתא.

לשם כך אין צורך שדלתא תהיה היזם הבלעדי בישוב, מצב שהדעת לא סובלת.

בכבוד רב,
צביקה מה יפית
ראש המועצה

העתק:
מר מני מזוז - המשנה ליועץ המשפטי לממשלה - משרד המשפטים
הגב' מרים רובינשטיין - מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה



11 ביוני 1995
י"ג בסיון תשנ"ה
אח/מע 0793/95

מועצה מקומית אזורנית

לכבוד
מר אחז בן-ארי
היועץ המשפטי לראש הממשלה
משרד ראש הממשלה
רח' קפלן 3
הקריה - ירושלים

א.נ.

הנדון: שינוי החלטת ממשלה בגין יזמות בלעדית של חב' דלתא
מכתב לעו"ד קליינמן מיום 31.5.95

שמחתי למכתבך ומודה בכל לב על הנחישות לביצוע שינוי החלטת ממשלה כפי שהבטחת לבצע.

במכתבי הקודמים העלתי נימוקים והבאתי מסמכים לצורך כשינוי החלטת הממשלה, מתוך ידיעה שחב' דלתא תנצל את השימוע בכדי לנסות לדחות את ההחלטה.

מבקש להעלות 3 אלמנטים נוספים הרלבנטים לטענותי:

1. חוסר פתרון מגורים לבני אזורנית

כידוע, בלי שינוי החלטת ממשלה כל קרקע המצורפת ליישוב ניתנת אך ורק לדלתא.
באזורנית כ-300 חיילים/ות וכ-350 כוגרי צבא, הבנים/ות המתחתנים ורוצים להמשיך לגור באזורנית לא מסוגלים לעמוד בעומס הכספי של קניית קרקע מחב' דלתא (\$ 54,000 ל-300 מ"ר + בניית חבית).

שינוי החלטת הממשלה יאפשר לצרף ליישוב קרקע לפדוייקט של בניית בתים עבור בני הישוב.

2. דלתא לא ביצעה מדידות מדוייקות של כל המגרשים, והיום המועצה נקלעת לדיונים משפטיים בין קוני מגרשים מדלתא שתובעים "להסגת גבול" בין מגרשים "ותובעים" מהמועצה לדאוג ולהרוס חניות, גדרות, קירות בתוקף היותה סמכות כועדה לתכנון ולבנייה.

אי טיפול נכון של דלתא הטיל על המועצה אחריות שיש לה חיבטים משפטיים וכלכליים.

3. דלתא מכרה לתושבים קרקעות שהוגדרו "קרקע פרטית", ועקב בעיות עם הממונה על הרכוש הנטוש כיו"ש מבקשת לבצע הסדרי חכירה עם התושבים (שלהם התחייבה לדשום הקרקע על שמם כקרקע פרטית) קרקע בניחול ממשלתי.
התושבים טוענים, ויתכן ובצדק, ששילמו יותר מידעו שהם מקבלים קרקע פרטית.

אני חוזר ומודה לך על טיפולך העקבי בנושא ומבקש ששינוי החלטת הממשלה יעשה בהקדם האפשרי עקב דחיפות הבעיה.

בכבוד רב,

צביקה מה יסית
ראש המועצה

העתיקים:
מר מני מזוז - המשנה היועץ המשפטי לממשלה
גב' מרים רובינשטיין - מנהלת המח' האזרחית בפרקל בית המדינה

חנדסה - 03-9369592
תחזוקה - 03-9369483
בטחון - 03-9369482

לשכה ומזכירות - 03-9360465
גזברות - 03-9369481
חינוך - 03-9360707



ד.1. אפרים מיקוד 44813

פקס. 03-9360204

שהם - קלינמן ושות'
משרד עורכי דין
Shoham - Kleinman & Co.
Law Offices

111 ARLOZOROV ST., TEL-AVIV

מיקוד 62 098 ZIP CODE
טל. 03-6952472
פקס: 03-6952520 FAX:

רחוב ארלוזורוב 111, תל-אביב

JOSHUA KLEINMAN, LL.B.
HADASA SHOHAM, LL.B.
ODED GOLDSTEIN, LL.M.
ARIEL NADLER, LL.B.
AVIAD ETINGER, LL.B.

7 ביוני 1995

יהושע קלינמן, עורכין
הדסה שוהם, עורכין
עודד גולדשטיין, עורכין
אריאל נדלר, עורכין
אביעד אטינגר, עורכין

לכבוד

מר אחז בן ארי

משרד ראש הממשלה - היועץ המשפטי

רח' קפלן 3 קריית בן גוריון

ירושלים, 91919

הנדון: אורנית - שינוי החלטת ממשלה תת/52 מיום 19.5.83

מכתבך מיום 31.5.95 תיק מס' 52

בשם מרשתי, חברת דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ, הנני מתכבד לפנות אליך כדלקמן:

1. לצערי, הפכתי והפכתי במכתבך שבנדון, ולא מצאתי בו התמודדות חזיתית ולו עם מקצת הבעיות העולות ממכתבי שמים 16.5.95, כגון עמידה על הנימוקים העומדים בבסיס ההחלטה לשנות את מעמדה של מרשתי; מדוע ובעיני מי מצב שלפיו חברה פרטית אחראית לפיתוח יישוב אינו ראוי, וכן לטענתך, אינו חוקי; מדוע לטענתך אין מרשתי זכאית לפיצוי כלשהו מהמדינה, ועוד.

2. אף על פי כן, מתכבדת מרשתי לענות למכתבך לגופו של ענין, ועל קצה המזלג, והכל כפי שיפורט להלן.

3. ביום 3 במאי 1983, התקבלה החלטת הממשלה שבנדון, לפיה נקבעה מרשתי כחברה המקימה את היישוב אורנית, כאשר התשתית וחפיתוח הסביבתי על חשבונה (להלן: "החלטת הממשלה").

ש ה ם - ק ל י נ מ ן ו ש ו ת

מ ש ר ד ע ו ר ב י י ד י ן

Shoham - Kleinman & Co.
Law Offices

111 ARLOZOROV ST., TEL-AVIV

מיקוד 82 088 ZIP CODE
טל. 03-6952472 TEL.
פקס: 03-6952520 FAX:

רחוב ארלזורוב 111, תל-אביב

JOSHUA KLEINMAN, LL.B.
HADASA SHOHAM, LL.B.
ODED GOLDSTEIN, LL.M.
ARIEL NADLER, LL.B.
AVIAD ETTINGER, LL.B.

יהושע קלינמן, עורכין
חרסה שחם, עורכת-דין
עודד גולדשטיין, עורכין
אריאל נדלר, עורכין
אביעד אטינגר, עורכין

- 2 -

4. למיטב ידיעתה של מרשתי, המקור האמיתי של היוזמה לשינוי החלטת הממשלה

הנ"ל, נעוץ בהתנגדות משרד הבינוי והשיכון להשתתף במימון אחזקת התשתיות שבישוב. ברם למיטב הכנתה של מרשתי, הנסמכת על דעת גדולים, אין צורך בשינוי החלטת הממשלה על מנת לאפשר מבחינה חוקית השתתפות באחזקת התשתיות, שכן החלטת הממשלה אינה מונעת מימון חלקי או מלא לצורך שמירת התשתיות הקיימות ו/או חידושן, אלא אוסרת על גוף אחר פרט למרשתי להקים את תשתיות הישוב, ובכך - אין כל פסול.

סיכומה של נקודה זו: החלטת ממשלה הממנה יזם כיזם פרטי בלעדי היא ענין אחד, והשתתפות במימון אחזקת תשתיות היא ענין אחר, ואין האחד מונע קיומו של השני.

א העתק חוות דעתו המלומדת של ע' הפצ"ר לדין בינלאומי, אל"מ אחז בן-ארי, אשר אני סומך ידי עליה, מצורף בזאת למכתבי ומסומן באות א'.

5. ובהקשר זה, תמוהה בעיני טענת אי החוקיות כמו גם התייחסותך להחלטת הממשלה כ"בלתי ראויה", שכן במספר בג"צים הפרקליטות עצמה הציגה עמדה התומכת בהמשך קיומו של ייזם פרטי בלעדי ליישוב ביו"ש, ועמדתה זו עמדה במבחן הבג"צ.

6. ביחס לאמור בסעיף 1.ב למכתבך שבנדון, אני מתכבד ליידע אותך אודות מספר לא מבוטל של הסדרים דומים, בין היתר, ביישובים אבני חפץ, שערי תקוה, אלקנה ג' (עץ אפריים), רמת מודיעין, גני מודיעין, קריית ספר, ועוד יישובים רבים נוספים. זאת ועוד, גם בתוך הקו הירוק מוכרים יישובים המוקמים ביוזמה פרטית. שינוי מעמדה של מרשתי לעומת השארת המצב הקיים ביישובים אחרים הבנויים על בסיס הסדר דומה, על כנו, עולה בגדר אפליה פסולה שללא ספק לא תעמוד במבחן הבג"צ.

ש ה ם - ק ל י נ מ ן ו ש ו ת
מ ש ר ד ע ו ר כ י י ד י ן
Shoham - Kleinman & Co.
Law Offices

111 ARLOZOROV ST., TEL-AVIV

מיקוד 62 088 ZIP CODE
טל. 03-6952472 TEL.
פקס: 03-6952520 FAX:
- 3 -

רחוב ארלוזורוב 111, תל-אביב

JOSHUA KLEINMAN, LL.B.
HADASA SHOHAM, LL.B.
ODED GOLDSTEIN, LL.M.
ARIEL NADLER, LL.B.
AVIAD ETTINGER, LL.B.

יהושע קלינמן, עורך-דין
חדסה שהם, עורכת-דין
עודד גולדשטיין, עורך-דין
אריאל נדלר, עורך-דין
אביעד אטינגר, עורך-דין

7. כיחס לאמור בסעיף 1.ג למכתבך שבנדון אבקש להעמיד דברים על דיוקם. למרשתי אין מונופולין על פיתוחו של הישוב אורנית. כפי שנאמר לעיל, למרשתי ניתנה בלעדיות בחקמת תשתיות בישוב אורנית אך אין כל מניעה כי גוף אחר פרט למרשתי, כדוגמת המועצה המקומית ו/או משרד הבינוי והשיכון, ישתתפו במימון אחזקת התשתיות. ואכן בפועל, כך מתנהלים הדברים ביישוב אורנית: מזה שנים שהמועצה המקומית גובה אגרות ועוסקת בסלילה של כבישים, מדרכות, תיעול וכיו"ב.

8. אם בכל זאת תתקבל החלטה המשנה את החלטת הממשלה, יש לזכור שהחלטת הממשלה התקבלה בכפוף לחוות דעתה של מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה, דאז - הגב' פליאה אלכק (להלן: "מנהלת המחלקה האזרחית"). ובחוות דעת מס' 15/1390/157 מיום 5.6.89, כותנת מנהלת המחלקה האזרחית, כי "אם יציע גורם כל שהוא לבקש שינוי החלטת הממשלה, בין אם בשאלה מי הגורם המקים את היישוב ובין אם בשאלה מי מממן את הקמת היישוב - מן הראוי להתייחס למכלול הנעיות המשפטיות בפירוט, כדי לראות במה ואיך יש לשפות את חברת דלתא במקרה כזה. שכן למעשה מרבית ערד המקרקעין בסכיבה היא תוצאת השקעותיה של חברת דלתא שנעשו בהסתמך על החלטת הממשלה שחברת דלתא היא הגורם המקים. יתכן שכתחליף להשגת מימון ממלכתי לפיתוח השטח או פיצוי אחר, יוכלו להגיע עם חברת דלתא שיאפשר פיתוח גם על ידי גורמים אחרים ונוד פיצוי נאות למכרת דלתא על השקעותיה וזכויותיה, ואז, ורק אז, ניתן יהיה להציע לממשלה לשנות את החלטתה ולאשר הקמה גם על ידי אותם גורמים אחרים שיוחלט עליהם. כמובן שלפני אישור כזה יהיה צורך גם בחוות דעת ממני לגבי הזכויות הקרקעיות נשטח שבו ידובר, כמפורט בהחלטת הממשלה".

ב העתק חוות הדעת מצורף בזאת למכתבי ומסומן באות ב'.

ש ה ם - ק ל י נ מ ן ו ש ו ת

משרד עורכי דין

Shoham - Kleinman & Co.
Law Offices

111 ARLOZOROV ST., TEL-AVIV

מיקוד 82 000 ZIP CODE
טל. 03-6952472 TEL.
פקס: 03-6952520 FAX
- 4 -

רחוב ארלוזורוב 111, תל-אביב

JOSHUA KLEINMAN, LL.B.
HADASA SHOHAM, LL.B.
ODED GOLDSTEIN, LL.M.
ARIEL NADLER, LL.B.
AVIAD ETTINGER, LL.B.

יושע קלינמן, עורך-דין
חדסה שוהם, עורכת-דין
עודד גולדשטיין, עורך-דין
אריאל נדלר, עורך-דין
אביעד אטינגר, עורך-דין

9. מכל האמור עד כה עולה, כי המניע לשינוי החלטת הממשלה בטעות יסודו, אך אם חרף זאת קיים צורך ענייני ואמיתי לשנות את החלטת הממשלה, הרי החלטת הממשלה עצמה, שניתנה בכפוף לחוות דעתה של מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה, קובעת כתנאי לשינויה, מתן פיצוי נאות למרשתי. אשר על כן תמוהה טענת היועץ המשפטי לראש הממשלה, לפיה "אין חברת דלתא זכאית לפיצוי כלשהוא מהמדינה", בייחוד לאור העובדה, שחוות דעתו שבנספח א' כוללת התייחסות לחוות הדעת של מנהלת המחלקה האזרחית הנ"ל.
10. לפיכך, בהצעת הפיצוי למרשתי, יש לקחת בחשבון, כי במשך 12 שנים, השביחה מרשתי את הקרקע, וכתוצאה משינוי החלטת הממשלה וביטול מעמדה המיוחד של מרשתי, לא תזכה מרשתי לחנות מפירות השבחתה את הקרקע ותחת זאת, יזמים אחרים יתעשרו על חשבונה שלא כדין.
11. אשר על כן, בפיצוי מרשתי יש לחתשב, בין היתר, בעניינים המפורטים להלן:

פיתוח מגרשים, ביצוע תשתיות-על ותשתיות לצרכי ציבור

- 11.1 במסגרת התחייבויותיה, ובמעמדה כיום, ביצעה מרשתי, על חשבונה ותוך השקעת כספים, משאבים וכח אדם, כמשך 12 שנים ובהיקף עצום, את תכנון ופיתוח היישוב אורנית וסביבתו, וחכל ללא כל סיוע מגורם ממשלתי כלשהו. מרשתי ביצעה את פיתוח המקרקעין ואת תשתיות העל ביישוב, ובן הקימה את כל התשתיות לצרכי ציבור ביישוב על חשבונה ללא תמורה. כך למשל, רק לאחרונה השלימה מרשתי על חשבונה תשתיות לקאנטרי קלאב ולבית ספר מקום שבדרך כלל, אין ייזם נושא בעלות תשתיות כאמור.
- לפיכך, לא זו בלבד שמרשתי נשאה בהוצאות אקסקוריקולריות, אלא גם משייגזל מעמדה כייזם בלעדי בעקבות שינוי החלטת הממשלה, היא לא תוכל לגבות סכומים המגיעים לה בגין הקמת תשתיות על.

ש ה ם - ק ל י נ מ ן ו ש ו ת

מ ש ר ד ע ו ר כ י י ד י ן

Shoham - Kleinman & Co.
Law Offices

111 ARLOZOROV ST., TEL-AVIV

מיקוד 82 098 ZIP CODE
טל. 03-6952472 TEL.
פקס: 03-6952520 FAX
- 5 -

רחוב ארלוזורוב 111, תל-אביב

JOSHUA KLEINMAN, LL.B.
HADASA SHOHAM, LL.B.
ODED GOLDSTEIN, LL.M.
ARIEL NADLER, LL.B.
AVIAD ETTINGER, LL.B.

יהושע קלינמן, עורכי-דין
הדסה שחם, עורכת-דין
עודד גולדשטיין, עורכי-דין
אריאל נדלר, עורכי-דין
אביעד אטינגר, עורכי-דין

התחברות יזמים אחרים לתשתיות קיימות

11.2 זאת ועוד: כתוצאה מביטול מעמדה המיוחד של מרשתי יוכלו יזמים אחרים, בין היתר, להתחבר לתשתיות אשר מרשתי הקימה. והרי נוהג ידוע הוא, שאין מאפשרים לייזמים אחרים להתחבר לתשתיות של יזם קיים ללא הסכמתו כפי שעולה, בין היתר, ממכתבה של מנהלת המחלקה האזרחית, בעוד שעם שינוי החלטת הממשלה יתאפשר הדבר למגינת ליבה של מרשתי.

העתק מכתבה של מנהלת המחלקה האזרחית אל קמ"ט רישום מקרקעין באיו"ש, מצורף למכתבי ומסומן באות ג'.

סכסוד מחירי המגרשים

11.3 מרשתי תימחרה באופן נמוך יחסית את המגרשים באורנית מתוך מחשבה שעם השבחת הקרקע על ידה, היא תוכל בעתיד למכור מגרשים במחיר גבוה וכך לכסות על הפסדיה וכן להרוויח. כך למשל, שיווקה מרשתי מאות רבות של מגרשים בסדר גודל של 300 מ"ר ב-\$3,000 וגבתה בעבור פיתוח \$3,760, ובעבור מגרשים בסדר גודל של כ-500 מ"ר גבתה \$5,000 ו-\$6,300 בעבור פיתוח. כעת, משהשכיחה מרשתי את הקרקע, וכפועל יוצא עלה מחיר המגרשים עלה פי 10, אם ינטל ממנה מעמדה המיוחד, יגרמו לה הפסדים ניכרים מאחר ומרשתי כבר לא תוכל למכור מגרשים במחירים רווחיים.

הפקעה למעלה מן המותר

11.4 עקב מעמדה המיוחד, הסכימה מרשתי להפקעה לצרכי ציבור של למעלה מ-30% מהקרקעות וגם זאת כאופן גלובלי (ולא פר חלקה), וזאת ללא פיצוי, ובניגוד לחוק הירדני, ומתוך ציפיתה לקצור את פירותיה בעתיד.

12. עקב מעמדה המיוחד מכח החלטת הממשלה העניקה מרשתי ליישוב אורנית למעלה ומעבר מכפי שהיתה חייבת על פי התחייבויותיה. במסגרת זו, בין היתר, העבירה מרשתי, לאחר 10 שנים מיום הקמת התשתיות, כ-1 מליון ש"ח, בגין תיקון והשלמת התשתיות.

ש ה ם - ק ל י נ מ ן ו ש ו ת

משרד עורכי דין

Shoham - Kleinman & Co.
Law Offices

111 ARLOZOROV ST., TEL-AVIV

טקוד 82 088 ZIP CODE
טל. 03-4932472 TEL.
פקס: 03-6952520 FAX
- 6 -

רחוב ארלוזורוב 111, תל-אביב

JOSHUA KLEINMAN, LL.B.
HADASA SHOHAM, LL.B.
ODED GOLDSTEIN, LL.M.
ARIEL NADLER, LL.B.
AVIAD ETTINGER, LL.B.

יהושע קלינמן, עורך-דין
הדסה שוחם, עורכת-דין
עודד גולדשטיין, עורך-דין
אריאל נדלר, עורך-דין
אביעד אטינגר, עורך-דין

ד העתק מכתבו של מנכ"ל מרשתי המפרט חלקית את הפעולות שנקטה מרשתי לטובת היישוב אורנית לרבות הסיוע שהעניקה מרשתי ליישוב מעבר למחויבותה, מצורף בזאת ומסומן באות ד'.

13. לסיכום: מרשתי הסתמכה על החלטת הממשלה ועל עמדת הפרקליטות האזרחית אשר זכו לגושפנקא מאת בית המשפט הגבוה לצדק, ובמשך 12 שנה, פיתחה והשביחה על חשבונה את היישוב אורנית, על כל המשתמע מכך. מרשתי גורסת כי אין צורך בשינוי החלטת הממשלה על מנת להשיג מימון מאת גורמים ממשלתיים ואחרים לאחזקת התשתיות הקיימות. יחד עם זאת, אם תשונה החלטת הממשלה, מרשתי תעמוד על קבלת פיצוי ראוי והולם בנסיבות.

ה העתק ראיון שנערך עם ראש מועצת אורנית והעומד על פעולותיה של מרשתי למען היישוב רק לאחרונה בקשר עם בנייה חדשה ביישוב, מצורף למכתבי ומסומן באות ח'.

14. מרשתי מתנגדת לתוכנה של החלטת הממשלה ב מן הטעם שאין התייחסות להקטנת נזקיה של מרשתי.

15. מרשתי שומרת לעצמה הזכות להעלות טענות נוספות לאחר שתתברר לאשורה עמדת המדינה על מניעה ונימוקיה.

בכבוד רב,
י. קלינמן, עו"ד

העתקים: דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ
מרים רובינשטיין, מנהלת המח' האזרחית בפרקליטות המדינה
ציפי בירן, היועצת המשפטית למשרד חשיכון
צביקה מה-יפית, ראש המועצה המקומית אורנית

מוגבל

מפקדת פרקליט צבאי ראשי
 ע' תצ"ר לדין בינלאומי
 טל: 2925, 2912, 03-5692097
 פקס: 03-5692817
 וק 33 (468) ג' 722
 ניסן תשנ"ד
 15 אפריל 1994

משהב"ש - היועמ"ש

משהב"ש - מנכ"ל

משהב"ש - ע' שהב"ש לתזישות

ר' וצו"מ אורנית

הנדון: השתתפות משרד השיכון במימון תשתיות ביישוב אורנית

1. ראש המועצה המקומית אורנית וחברת דלתא שחיא היזם ובקש את הישוב, פנו אלי לאחר שמושרד הבינוי והשיכון דחה את בקשת הרשות המקומית לקבל השתתפות במימון תשתיות ביישוב.
2. הבינונו כי המשרד מוכן להעביר מימון כזה, אך הוא רואה בתחלת הממשלה שהקימה את הישוב כמכשול לפעולה כזו.
3. דומה כי המשרד נותן פרשנות לא נכונה לתחלת הממשלה.
4. הישוב אורנית הוקם על יסוד תחלת מט' תז/52 מיום 19.4.83. נאמר בה כי החברה המקימה תהיה חברה דלתא בע"מ וכי "תשתיות והפיתוח הסביבתי - על חשבון היזמים".
5. למיטב הבנתנו, מקנה תחלת הממשלה לחברת דלתא זכות להקים את הישוב ומטילה עליה חובה חד פעמית להניח תשתית כגדרש סוכנות המזאר. אין תחלת הממשלה מוסדת את הישוב לחיקה של החברה לעולם ועד ואין היא קושרת אותו אליה בחבל הטבור לאחר שהונחו תשתיות כאמור לעיל.
6. משעה שהחברה השלימה את תחזויביותיה כלפי המשתכנים לפי התחכמים שכרתה איתם ויצאה ידי חובתה כלפי הממשלה, בכל מה שנוגע למילוי אחר התחלתה, באה הרשות המקומית בנעליה ומוכאן ואילך חייבת היא למלא אחר כל חובותיה השלטוניות במה שנוגע לתחזוקת התשתיות הקיימת ופיתוח תשתית נוספת שהוא פועל יוצא מצרכי תחיים.

- 2 -

7. אם לא תאמר כן, ניצור "מושב ברוך" ולא ישוב המתנהל כמקובל במקומותינו.

8. נמסר לנו כי המשדד רואה את עצמו מנוע מלהשחק במימון תשתיות בשל מכתבה של פליאה אלנק (מס' 15/1390/157 מ- 5.6.89) בענין אורנית. ואולם מכתב זה אינו ממין הענין, שכן הוא דן רק באיסור להקנות זכויות פיתוח ביישוב לחברה אחת בנוסף לחברת דלתא, בניגוד להחלטת הממשלה. אין בו, במכתב, כדי לחסום מימון שוטף של תשתיות לאחר שחוסמה הראשונית של חברת דלתא מולאה.

9. אודה לך אם תנחי את המשדד לפעול בהתאם.

אחז בן - ארי, אל"ם
ע' הפצ"ר לדין בינלאומי
בשם הפרקליט הצבאי הראשי

אמא/לא

-2-

מדינת ישראל
משרד המשפטים

27

1

ירושלים, ב' סיון התשמ"ט
5 ביוני 1989

מספרנו 15/1390/157

פגש

אל: מתאם הפעולות באיו"ש, ובאזח"ע

הנדון: אורנית - צמרות

א. בהחלטת הממשלה הת/52 מיום 19.4.83 אושרה הקמת הישוב אורנית-צמרות ביזמה פרטית, ונקבע בהחלטת הממשלה שהגורם המקים את הישוב הוא חברת דלתא. השקעות ומסחר (קרני שומרון) בע"מ (להלן דלתא). עוד נקבע בהחלטת הממשלה שהכל כפוף לחוות דעתי בענין הבעלות על הקרקע. רצ"ב צילום החלטת הממשלה.

חברת דלתא אכן התחילה בהקמת הישוב וממשיכה בכך, אך בהתאם להחלטת הממשלה נדרשת גם חוות דעתי בענין הבעלות על הקרקע, ביום 3.7.83 שלחתי לממשלה חוות דעת (מס' 15/1390/157) בה הזכרתי שלגבי אורנית המצב הקרקעי לכאורה בסדר, ובהמשך לכך בדקתי את המצב הקרקעי וחילויתי דעתי ביום 2.4.87. במכתבי מספר 15/1390/157. בהתאם לחוות דעתי זאת הוכרזו מספר שטחים כרכוש ממשלתי. ובהמשך לכך המצב הקרקעי כיום הוא כדלקמן:

1. השכונה הראשונה של אורנית נבנית על קרקע שנרכשה על ידי ועדת הרכישות הבינומסדית וטרם נרשמה על שם הימנותא במרשם המקרקעי. ושועדת הרכישות הקליטה להעביר אותה לחברת דלתא לאור זאת התחייב הממונה על הרכוש הממשלתי, הנלהל את רכוש הימנותא, להחכיר את החלקה למי שחברת דלתא חפנה אליו לאחר שתפתח את הקרקע. פרטי ההסכם הם עדין בדין בוועדת הרכישות ויש לבצע מה שיוסכם שם. החלקה מסומנת במספר 1 במפה בקנה מידה 1:10000 הרצופה בזה, ושעליה בצדה מפה בקנה מידה 1:50000 להבהרת המיקום.

2. שתי חלקות מסומנות במספרים 2 ו-3 במפה דלעיל נרכשו על ידי חברת דלתא ונרשמו על שמה במרשם המקרקעי ובשתיהן יש שכוונות בנויות. כמו כן יש חלקה שלישית מסומנת במספר 4 שם, שיש החלטה לרשמה וטרם נרשמה והיא בנויה. בשלש חלקות יכולה חברת דלתא להמשיך בבניה בהתאם לתכנית המתאר.

מדינת ישראל

משרד המשפטים

2

3. חלקות נוספות שחברת דלתא בונה בהן מסומנות יחד במספר 5 שם, נרכשו על ידי דלתא בהסכמים עם נפקדים תושבי ישראל שהינם רשומים בספרי הגסים כמחזיקים. מאוחר שהמוכרים הם תושבי ישראל - לפי הדין הידני מוקנים נכסיהם לממונה הידני על רכוש האויב, ולפי הצו של המפקד הצבאי הם מוקנים לממונה הישראלי על הרכוש והממשלתי. לפיכך מה שנקנה מהנפקדים הישראליים הוא רכוש ממשלתי ולא ניתן לרכוש אותו אלא בכפוף להערה שהנכס מוקנה לממונה על הרכוש הממשלתי. הממונה איננו יכול להעביר את הבעלות בנכסים אלה, שכן לפי המשפט הבינלאומי הוא מוסמך להחזיק ולנהל ולהפיק פירות מרכוש ממשלתי, אך וטור לו לפגוע בבעלות. לפיכך יכול הממונה להכיר בכך שחברת דלתא קנתה את החלקות מן הנפקדים רק במידה מוגבלת - דהיינו להשאיר בידיו את הבעלות ולהחזיר את החלקות לחברת דלתא. מאוחר שחברת דלתא שילמה את מלוא מחיר הקרקע לבעלים הנפקדים - הרי מן הראוי שהממונה יחזיר לה את החלקות בתמורה כספית סמלית בלבד, שושהקף את הוצאות הממונה בניהול החלקות והחזרתן, ולא את מחיר ערך הקרקע. במקרה קודם הוסכם שמחיר סביר לענין זה הוא 100 ש"ח לכל החכרה של מגרש למשתכן. כמובן שהממונה רשאי להחזיר רק למשתכנים שחברת דלתא תפנה אליו, ועם הסכמתה בכתב.

4. שטח נוסף מסומן במספר 6 שם, נרכש על ידי חברת דלתא מן הקרן לגאולת קרקע שרכשה אותו מתושב מקומי. מכיון שלא התקדמו הליכי הרישום של השטח, בקשה חברת דלתא מן הממונה על הרכוש הממשלתי שינהל את השטח, והוא הכריז על השטח כרכוש ממשלתי לפי סעיף 1 לצו בדבר רכוש ממשלתי, שלפיו מוגדר כרכוש ממשלתי גם רכוש שבעליו ביקש מן הממונה לנהל אותו. לאחר ההכרזה לזו הוגשו עררים וזו התנגדויות ולכן יכול הממונה להניח שהשטח הוא אכן רכוש ממשלתי מכוח אותה בקשה של החברה הרוכשת. לפיכך יש להקצות שטח זה לחברת דלתא לפיתוחו, ולמשתכנים שחברת דלתא תפנה אל הממונה, הכל בתשלום סמלי של עלות הניהול בלבד, כאמור לעיל.

5. שטחים נוספים אחדים באורנית וזלידה הוכרזו כאמור כרכוש ממשלתי כיוון שאינם רשומים במרשם המקרקעי ואינם מעובדים. מתוך שטחים אלה על רובם הוגשו עררים לועדת העררים והדיון בהם טרם הסתיים. חלק קטן מן השטח אינו בערר, ואותו יש להקצות לחברת דלתא לפיתוח לבניה. לגבי שטח זה יש לקחת בחשבון שחברת דלתא היא שעשתה את ההכנות וכל הפיתוח של האזור, וזוהי המרכיב העיקרי של ערך הקרקע כיום, ומן הראוי להקצות את הקרקע לפי שוויה אלמלא הפיתוח וההכנות שחברת דלתא עשתה. אם רוצים לזכות לחברת דלתא הנוהה נוספת בתשלום - יש להביא זאת לאישור הממשלה, שכן לפי החלטת הממשלה אין אורנית מיועד להיות ישוב מנימון או סיוע כלכלי ממשלתי. להיפך, לפי מה שנכתב במפורש בזוהרטה - אפילו התשתית והפיתוח הסביבתי על חשבון היזמים. השטחים להקצאה כאמור מסומנים במספרים 7, 8, 12, 10 שם.

6. שטחים נוספים עדין בדיון במסגרות שונות - ועדת העררים והועדה לרישום ראשון, ונתיחס אליהם עם תום הדיונים. שטחים קטנים שהוכרזו אדמת מדינה ואין עליהם ערר, אך הם רצופים לשטחים שבערר, יהיה טעם להקצותם רק לאור תוצאות העררים. השטחים שאין עליהם ערר מסומנים במספר 11 ו-12 שם. השטחים שהוכרזו כרכוש ממשלתי ושהוגש עליהם ערר, או שמתנהלים הליכים לגביהם בועדה לרשום נכסי דלא נידי שטרם נרשמו, מסומנים במסגרות במפה דלעיל וללא מספר בתוכם, ושטחים אלה לא ניתן להקצות בשלב זה.

מדינת ישראל

משרד המשפטים

3

7. שטח נוסף יש טענה שנרכש על ידי מר משה רייק, ועליו יש בקשה לרישום. במסגרת בקשה זאת יש התנגדות של הממונה על הרכוש הממשלתי הן לאור הסתירה במסמכים והן כיון שחלק מן השטח איננו מעובד. יש לברר יחד עם הבקשה לרישום גם את התנגדות הממונה, ולאור תוצאות הדיון נתיחס פעם נוספת לשטח זה השטח סומן X במפה דלעיל, ולא ניתן להקצות בשלב זה.

ב. יצוין שלפני הקצאת שטח נוסף כל שהוא לחברת דלתא יש לוודא שאכן הוקצו בשטחי אורנית כלה 40% מן הקרקע לצרכי צבור כמקובל, ושאכן כל צרכי הצבור באו על ספוקם, שמענו טענות שלא הוקצו שטחים מספיקים למוסדות חינוך ולמוסדות ספורט, ואם אכן כך הדבר - יש לוודא שפיצוי נאות על כך יכלל בשטחים הנוספים שיוקצו, באופן שיהיו בטופו של דבר שטחים מספיקים לכל צרכי הצבור.

ג. לפי החלטת הממשלה, הישוב אורנית - צמרות מוקם ביזמה פרטית ועל ידי חברת דלתא וללא מימון ממשלתי. מאידך, לא נאמר בהחלטת הממשלה שהישוב יוקם על קרקע בבעלות פרטית, ואכן, כמצוין לעיל, מרבית הקרקע שנרכשה על ידי חברת דלתא היא קרקע ממשלתית, בין אם משום שנרכשה על ידי חברת דלתא בהסכם עם ועדת הרכישות הבינמוסדית או עם הממונה על הרכוש הממשלתי, ובין אם כיון שחברת דלתא רכשה אותה מנפקדים והקרקע מוקנית לממונה על הרכוש הממשלתי. בלי שטחים אלה לא היה בכלל מקום להקמת הישוב אורנית, והחלטת הממשלה הקובעת שהישוב אורנית יוקם בנ.צ. 149.171 מתיחסת ממילא למיקום של השטחים שהם רכוש ממשלתי כאמור לעיל ושחברת דלתא רק רכשה התייחסות אליהם בהסכמים שונים כמפורט לעיל.

ד. יצוין עוד שיש להקפיד לא לסטות מהחלטת הממשלה, ויש לתת להקים את הישוב אורנית רק לחברת דלתא כפי שכתוב בהחלטת הממשלה. ואם גורם אחר כל שהוא (שמענו על חברות אשדר, אשרון ואחרות, וכן על משרד הבינוי והשיכון) - רוצים להקים חלקים כל שהם מן הישוב אורנית - יהיה זה בגלל החלטת הממשלה, כמו כן השתתפות בתקציב ממשלתי בהקמת הישוב או שכונות בו או תשתיות לראש השטח אסורה, שכן היא בניגוד מפורש להחלטת הממשלה. במסגרת זאת יש להדגיש שגם התכנית המוצעת כיום על ידי משרד הבינוי והשיכון נוגדת מפורשות את החלטת הממשלה ואסור לבצע אותה. אין באמור כדי למנוע את משרדי הממשלה השונים לבנות או לגמן בניה של אותם מבני ציבור שמקובל בכל מקום שהם נבנים על חשבון המדינה, כגון מבני חינוך או דת.

מדינת ישראל

נושד המושפטים

4

אם יציע גורם כל שהוא לבקש שינוי החלטת הממשלה, בין אם בשאלה מי הגורם המקיים את הישוב ובין אם בשאלה מי מממן את הקמת הישוב - מן הראוי להתייחס למכלול הבעיות המשפטיות בפירוט, כדי לראות במה ואיך יש לשפוט וזו חברת דלתא במקרה כזה. שכן למעשה מרבית ערר המקרקעין בסביבה היא תוצאת השקעותיה של חברת דלתא שנעשו בהסתמך על החלטת הממשלה שחברת דלתא היא הגורם המקיים. יתכן שכתחליף להשגה מימון ממלכתי לפיתוח השטח או פיצוי אחר, ייוכלו להגיע להסכם עם חברת דלתא שיאפשר פיתוח גם על ידי גורמים אחרים תוך פיצוי נאות לחברת דלתא על השקעותיה וזכויותיה, ואז, ורק אז, ניתן יהיה להציע לממשלה לשנות את החלטתה ולאשר הקמה גם על ידי אותם גורמים אחרים שיוחלט עליהם. כמובן שלפני אישור כזה יהיה צורך גם בחוות דעת ממני לגבי הזכויות הקרקעיות בשטח שבו ידובר, כמפורט בהחלטת הממשלה.

בברכה,
פליאה אלבק
מנהלת המחלקה האזרחית
של פרקליטות המדינה

דינת ישראל

משרד המשפטים

ירושלים, ד"ר יוסף מ"ל ויטור
1972

מספר: 157/100/457

זחור

אלו מר טמי גבאי, קמ"ט רישוט מקרקעין, איו"ש

חניון: גוש 2 חלקות 16, 15 כפר - בוא
 סמך: מכתבו של מר אלי ישראלי מיום 17/2/92

כדי למנוע כל אי בחירות אני חוזרת ומפנה ושומת לבכם לכך שיש לי והחלטות
 חמשה לא ינתנו וחיתרית לרכישות של יחידים ליד ישובים יהודיים ולא
 בחטמות הגורם המיישב של הישוב.

אשר לאורנית, לפי החלטת חמשה הגורם המיישב שט חזא חכמת ולחזות.

אשר לשאלה האם חלקות 15 ו-16 בגוש 2 בכפר ברא נמכרו פעמיים על ידי אותו
 אדם לשני גורמים שונים - לא בדיקתי זאת וכמוכן שאם מתעוררת טענה דומה עליכם
 להעביר את התיק לבדיקתי לפני נתן היור כל שחזא.

כמוכן שגם אם יש בקשה לרישוט ראשון, ללא בנשה לחיור, על כל פנים עליכם
 להעביר את הבקשה לבדיקתי כמו כל בנשה לרישוט ראשון.

חשומת לבכם מופנית גם לכך שחמוכר של חלקות 15 ו-16 חזא מושב ישראל
 והחלקות מוקנות לאפוטרופוס ובלי קבלת היור ממנו מראש לא ניתן לעשות שום
 עיסקה בחלקות אלה, ואם נתן חטמתו גם אז יכולה להיות עיסקה רק בחטמת
 לתנאים שבחטמתו וכל רישוט לגבי חלקות, חן רישוט ראשון וחן רישוט שחזא
 יור, צריך לכלול את חזרה שחזקע מוקנות לאפוטרופוס על הרכוש וחמשלתי.

בברכה
 פליצה אלבן
 מנהלת חמשה וחזרות
 של פרמליטות וחמשה

- העתיקים: 1. מר יחזקאל פטאל, עוזר קמ"ט רישוט מקרקעין, המינהל וחזרות, איו"ש
 ת.ד. 46, בית אל
 2. מר מנחם חייקה, הממונה על הרכוש חמשלתי וחטוש, איו"ש
 3. מר אלי ישראלי, מנכ"ל דלתו לחשקות ולחטור (קרני שומרון) בע"מ

972 3 7518844

08 JUN '95 18:46 OFEK REHASIM 972 3 7518844

P.1

אורנית
ע"ר בטבע

מספרנו: 25330

ספ: מו

08/06/95

לכבוד
מר קליינמן שוקי, ע"ד
ארלוזורוב 111
תל אביב

, א.נ.

בהמשך לשיחתנו חרינו להעלות על הכתב חלק מהסיוע והטיפול שהסתמך בין השאר
על מעמדינו בישוב כיום עס"י החלטת הממשלה.

1. מגרש כדורסל
2. מיקום לאיכסון של ציוד המועצה.
3. מועדון תנועת גוער.
4. בית כנסת ספרדי.
5. כביש עוקף ליד היער - תשלום לניקוז (דרך השבת).
6. מדידות S.M של הביוב וחמים.
7. פוטוגרמטריה (מיפוי של אורנית בדיסקט).
8. מלוי בעודפי עפר שטח בית הספר (הואדי).
9. השתתפות בשבילים - 90,000 ש"ח
10. השתתפות בשביל העלית לרח' התדס.
11. תשלום דלחא בסלילת כבישי הטבעת - 500,000 ש"ח
12. תשלום דלחא בעבור תחזוקה של ביוב ומים - 300,000 ש"ח
13. תיקון ארונות בזק שניזוקו במשך השנים.
14. תיקון רחובות וריצוף ברח' הרקפת.
15. מתן קרקע לסוכנות הדואר.

08 JUN '95 18:46 OFEK REHASIM 972 3 7518844

P.2

אורנית

עיר בטבע

16. מבני גני ילדים (פרייקסטים).
17. חדר תיבות דואר.
18. טיפול קבלת היתרים ממח"ע ומועדות חריגים, מרשויות אחרות.
19. טיפול בסילוק דוכן בכניסה לאורנית.
20. טיפול בהרחבת חכביש הראשי מול ה"מקומיים".
21. הפעלת בית ספר במרכז המסחרי ללא תשלום.
22. הפעלת בית כנסת במרכז המסחרי חינם ללא תשלום.
23. מבנה לפעילות צומים ללא תשלום.
24. שטח למחסנים ללא תשלום.
25. עבודות עפר לסילוק מסלעות לכיוון בה-בטון.
26. קניית 30 מניות בקאנטרי ועזרה בביצוע הקאנטרי קלאב בסך של \$ 60,000.
27. ביצוע חשתיות מים וביוב לטובת הקאנטרי.
28. טיפול שוטף, מיום הכרזת המדינה לגבי הקרקע ועד היום, בנושא המדידות, תצלומי אוויר וכל שאר הנושאים שנדרשו לצורך פיתוח הקרקע.
29. ניהול משא ומתן עם עוררים על הכרזת המדינה, לרבות הסכמים עם בעלי מקרקעין.
30. הרחבת הדרך לשטח שבתכנית המיתאר 121/4 (שטח הכרזה מס' 8) על חשבון דלתא.
31. תשלום פיצויים לתושבים "מקומיים" בגין הרחבת הדרך על חשבון קרקעותיהם.
32. מימון ותשלום בגין כל חדרישיות החדשות שהועלו על ידי ההגמ"ר, לרבות גדרות ותאורה.

בכבוד רב,

אלי ישראל, מנכ"ל
דלתא להשקעות ולמסחר
(קרני שומרון) בע"מ

"אורני אורנית"

נכון, כבר דשו הרבה בנושא, החתימו, כתבו, הקפיאו ומה לא. אבל "תכלס", היכן עומד הפרויקט כיום?

מה ההתפתחויות?

נפגשתי עם ראש המועצה, כדי לברר את הנושא.

שאלה: מהו הפרויקט, האם הוא טוב לאורנית?

בפרויקט "אורני אורנית" יבנו כ-130 יחידות דיור מדורגים המנצלים תוואי שטח תלול שלא מאפשר בניית קוטגים ועל ידי חציבה בסלע שומרים על הסופוגרפיה ולא פוגעים בקווי מתאר ונוף.

הדירות גדולות ומרווחות והמועצה תפקח על הגימור החיצוני של הבתים. כל התשתיות תהיינה תחת קרקעיות.

אופי הדירות ומחירם משמש כיום אלטרנטיבה יחידה לאלה מבנינו, שאין ידם משגת לקנות קוטג', דבר שימנע הזדקנות הישוב והפיכתו ל"בית זקנים".

החברה התחייבה לתת הנחות לבני אורנית, 780 משפחות בישוב אינו גדול אופטימלי למתן תשתית של שירותים מוניציפליים, "כח העמידה" מול משרדי הממשלה קשור לגדל הישוב, היכולת לקיים פעילויות תרבות, חברה, ספורט וקהילה קשורים לגדל הישוב.

הגדלת הישוב [בצורה שתשמור על אופיו הקהילתי] מאפשרת המשך פיתוח המרכז המסחרי עקב כדאיות כלכלית וגם מיצוי יתרת האדמות בבעלות דלתא באורנית יעזרו לסיים את היזמות הבלעדית של החברה באורנית, בניגוד למה שנאמר ביצוע הפרויקט יגרום להשלמת כבישי הטבעת דבר שייטיב לתחבורה.

שאלה: מה תרומה אורנית מהפרויקט?

- א. דלתא התחייבה להעביר ולהרחיב את קו הביוב הצמוד לפרויקט.
- ב. דלתא התחייבה לבצע כבישים רחבים מהקיימים היום באורנית.
- ג. דלתא התחייבה לבצע גן משחקים של כ-10 דונם בצמוד לפרויקט בעלות של כ-750.000 ש"ח.
- ד. דלתא התחייבה להכשיר חניות שישרתו גם את התושבים המגיעים לגני הילדים ברח' הסביון ויוצרים פקקים בשעות הבוקר.
- ה. דלתא התחייבה לתרום 150.000 ש"ח לשלד של בית הכנסת הספרדי.
- ו. דלתא התחייבה לממן שבילים ציבוריים בישוב הותיק בעלות של 90.000 ש"ח.
- ז. דלתא התחייבה לבצע קו סניקה לחטיבת הביניים ומועדון הספורט בעלות של 250.000 ש"ח.
- ח. דלתא התחייבה לבצע ליד הפרויקט קירות תומכים וטילת לכיוון הוואדי.

שאלה: נטענה טענה שדרך קבלת ההחלטות היתה חפזה ובעיתון "יש עניין" פורסם שמת"ע ביטלה את ההיתר.

לצערי בעיתון "יש עניין" מופיעות אינפורמציות מסולפות. מת"ע לא ביטלה את ההיתר ונכון לעכשיו יש דיונים במת"ע עקב התנגדות תושבים. חלק מהתושבים לאחר קבלת הסברים ביטלו את ההתנגדות.

תוכנית הבינו של הפרויקט, תוכניות מפורטות, חומר נלווה והסברים על הבנייה באזור הובאו בפני חברי ועדת תכנון ובניה (יש פרוטוקולים בנושא) לדיון מעמיק וממצה כולל הצגת תוכניות על ידי האדריכל ומתן תשובות לכל השאלות.

היום הגיש תוכניות רבות למהנדס המועצה וזה דרש לשנותם עד שהשיעור את רצונו מבחינת אופי הישוב, גימור חיצוני, תשתיות או פגיעה בנוף וכד'. היוזמים נדרשו לבצע שכונה מושלמת עם בתים שלא בולטים מעל הסופוגרפיה (מתוך הישוב לא רואים את הבתים) כולל ביצוע כל התשתיות תחת קרקעיות.

מת"ע בדיוניה עד היום הסירה את ההתנגדויות שנענו לאופי הכפרי ולבעיה של הכבישים.

בנימין דנה פיקאר, שהיה מהנדס ראשי של מע"ץ וביצע "תוכנית אב לתחבורה" לאורנית, קבע חז משמיעית שתוספת כלי הרכב הנובעים מתוספת בנייה, לתנועה הקימית כיום, תהא שולית בלבד בהתחשב במערכת הכבישים היום באורנית. הטענה שפרויקט כזה יוריד את הרמה הסוציאוקונומית של הישוב מגוחכת ומקוממת.

במת"ע מתלבטים עדיין לגבי התנגדויות שהוגשו והן טכניות (% בניה, רצות דירוג הדירות) ואנו נכבד כל החלטה של מת"ע. הטענה לחוסר במבני חינוך אינה נכונה מפני שעם בניית חטיבת הביניים מתפתות כיתות בבית הספר ובכלל, משרד החינוך מתקצב מבני חינוך לפי גדל אוכלוסיה.

כמובן שגם הטענה על ירידת ערך הווילות בישוב מצחיקה, מפני שמחיר דירה מדורגת במחירים של 160-180 אלף \$ יקפיץ את מחירי הקוטגים שבהם אנו מתגוררים.

גם הטענה שאנו לא גובים מהיזם היטל כבישים ותייעול כמו שגבינו מתושבי אורנית מראה על חוסר הכנת "שעורי בית". עלות ביצוע התייעול בשטח 3 {ששולמה ע"י דלתא} היתה גבוהה יותר מהתייעול שנעבדה מהתושבים.

אנו דרשנו מהיזם באורני אורנית שהוא יבנה על חשבונו כבישים ותייעול ושאונו כמועצה לא מוכנים לחזור על "פשעי העבר" ולא מוכנים לגבות מהתושבים את ההיטלים.

ולסיום, צר לי שהתושבים קיבלו אינפורמציה מטעה ואני מזמין כל תושב המבקש להביע דעתו או לקבל אינפורמציה בנושא לפנות אלי.

ראיין: צ'יקו, 19 באפריל 1995

לשכת המס
36 בקנייה ופד
5.6
22

משרד ראש הממשלה
היועץ המשפטי

ירושלים, ב' בסיון התשנ"ה
31 במאי 1995

תיק: 25

לכבוד
עו"ד יהושע קליינמן
רחוב ארלוזורוב 111
תל-אביב 62098

א.נ.,

הנדון: אורנית
מכתבך מיום 16.5.95

1. אשיב להלן על השאלות שהעלית במכתבך שבסימוכין:

א. בעקבות התייעצויות שהתקיימו במשרד המשפטים התגבשה דעה, כי המצב שלפיו חברה פרטית ממשיכה להיות אחראית לפיתוחו של הישוב הינו מצב בלתי ראוי ויתכן אף בלתי חוקי ועל כן יש להפסיקו.

ב. לא ידוע לנו על קיומו של הסדר נוסף הדומה להחלטה שאישרה את פעילותה של חברת דלתא באורנית. אם במקרה יש הסדר כזה הוא יטופל באותה רוח.

ג. בעקבות תיקונה המתוכנן של החלטת הממשלה תאבד חברת דלתא כל מונופולין על פיתוחו של הישוב אורנית.

משרד ראש הממשלה

היועץ המשפטי

ד. ככל הידוע לנו אין חברת דלתא זכאית לפיצוי כלשהוא מהמדינה. יחד עם זאת, אם אתם סבורים כי הינכם זכאים לפיצוי בעקבות החלטת הממשלה - נא להציג טיעונים בקשר לכך (הלא לשם כך אנו מנהלים שימוע זה).

ה. בלא להכנס לנוסח המדויק של ההחלטה, הרי כפי שנרמז לעיל, תבטל ההחלטה המוצעת את המעמד שניתן לחברת דלתא מכאן ולהבא.

2. אם יש טענות שאתם מבקשים להעלות נא להעבירם אלי עד ליום 9.6.95.

ב ב ר כ ה

אחז בן - ארי
היועץ המשפטי

העתק: משרד המשפטים, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (ייעוץ)
משרד המשפטים, פרקליטות המדינה, מנהלת המחלקה האזרחית
משרד הבינוי והשיכון, היועצת המשפטית

24 במאי 1995
כ"ד באייר תשנ"ה
אח/מע/0706



לכבוד
מר אחז בן-ארי
היועץ המשפטי למשרד ראש הממשלה
רח' קפלן 3
הקריה-ירושלים

א.נ.,

הנדון: החלטת ממשלה בדבר הפסקת היזמות של חב' דלתא
מכתבו של משרד עו"ד שהם-קלינמן מיום 16.5.95

נדהמתי לקבל העתק המכתב הנ"ל אליך שבו גם אני מכותב.

אני רואה במכתב זה ניסיון למרוח את שינוי החלטת הממשלה המתבקש באופן מידי.

כל הרקע לנושא מוצה בישיבה אצל מר מני מזוז המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, ישיבה שבה השתתפו גם יועצים משפטיים של משרד השיכון, דבל"א וכד', ישיבה שבה סוכם על ביצוע שינוי החלטת ממשלה.

בכדי להמחיש את חומרת המצב ואת הצורך בשינוי מידי אוסיף אך זאת:

1. קיבלתי הודעה ממשרד השיכון, שהמשרד לא יעביר תקציב כלשהוא לאורנית טרם ביצוע שינוי מעמד חברת דלתא כיום הבלעדי והיחיד.
2. משנת 1991 ועד היום אין אנו מקבלים כספים למבני ציבור, לשטחי ציבור ירוקים, לתשתיות ופיתוח משמעות עובדה זו פשוטה - אורנית תקועה !!!
3. התפתחות אורנית נעצרת מפני שלפי החלטת הממשלה כל שטחי אדמה שירצו להוסיף ליישוב חייבים להנתן לדלתא והיא, ברצונה תפתח ותמכור וברצונה תקפיא.
4. לא יתכן מצב שבו ישוב, המונה 800 משפחות, עם מועצה נבחרת הרוצה ויודעת לכלכל צעדיה באופן בוגר ואחראי, תהיה שבויה בידי יזם שלו אורנטציה כלכלית ולא ציבורית.

איני מסכים לכתוב במכתב עו"ד של חב' דלתא כאילו הצעד קיצוני ומשפיע.

- א. דלתא קיבלה תמורה מלאה ויותר מכך על השקעותיה בתשתיות בישוב. בידינו מסמכים המצביעים על ליקויים חמורים בתשתיות שנעשו על ידי דלתא, ליקויים שאנו כיום כמועצה לאחר 10 שנות קיום הישוב צריכים לתקן (לראיה, מועצה אזורית שומרון לא הסכימה בזמנו עקב ליקויים לקבל מדלתא את התשתיות).
- ב. בכל המקומות בהם דלתא השקיעה בתשתיות שם גם מכרה את כל המגרשים וגבתה מהתושבים עלויות פיתוח חוץ ממחיר המגרש.
- ג. דלתא לא סללה למרות התחייבותיה בהחלטת הממשלה כבישים ומדרכות בכ-70% משטחי הישוב, והמועצה בראשותי סוללת היום כבישים אלה וגובה היטלים גבוהים מהתושבים (דבר שיש בו קושי ציבורי עצום שבו אנו מתמודדים כמועצה לבד ללא דלתא).
- ד. כזכור, סעיף ו' בהחלטת הממשלה ציין "... התשתית והפיתוח ע"ח היזמים ...". היכן זה בוצע?



ג. ברשות דלתא עדיין שטחי קרקע שכאמור היא החליטה לא לפתחם ובכך עוצרת את פיתוח הישוב.

החשוב הוא שלאדמות אלה לא נעשתה עדיין השקעה בתשתיות על ידי דלתא.

שינוי החלטת הממשלה לא יפגע בזכותה וביכולתה של דלתא למכור את המגרשים ולגבות דמי פיתוח.

אני מדגיש, דלתא קיבלה תמורה לכל אגורה שהשקיעה בתשתית.

שינוי החלטת ממשלה לא יפגע ביכולתה של דלתא למכור ברווח את המגרשים, אך יאפשר למדינה להוסיף לישוב אדמות נוספות להמשך פיתוח הישוב.

במצב הנוכחי הישוב בן ערובה בידי דלתא.

אנו למעשה שבויים ביד חברה כלכלית וזאת תחת גושפנקא חוקית.

זוהי בעצם שערוריה עם גושפנקא חוקית של החלטת ממשלת ישראל בשנת 1983.

ד. אני דוחה בכל תוקף את הסתמכות דלתא על פרשנות הגברת פליאה אלבק, אך בכל מקרה החלטת הממשלה ציינה שברשות דלתא 368 דונם קרקע ושכשלב א' מתוכננים 500 יחידות דיור.

כיום, שטח הישוב כ-650 דונם (מעבר לרכישות פרטיות, דלתא קיבלה כמעט ללא תמורה שטחי קרקע מהמדינה) ויש כבר 800 משפחות, דבר שמביא לסוף תוקף את החלטת הממשלה ומצדיק את השינוי הדרוש.

ה. לעניות דעתי לדלתא לא מגיע פיצוי וכל תחשיב בסיסי יראה שהתשואה על הכסף שהחברה השקיעה בישוב הוא תשואה גבוהה. מצ"ב העתק מכתבי אח/מע 1234/7 מיום 31.10.94 שהופנה למר מני מזוז, ובאם יהיה צורך אספק את כל הנספחים למכתב זה.

הרשה נא לי להוסיף ולציין שבשיחה עם שרי ממשלה רבים, הביעו השרים תמיכה בדרישת המועצה והבטיחו לתמוך בשינוי החלטת הממשלה הנדרשת.

ולסיכום, אני רואה במכתבם של עוכי הדין שהם קלינמן ניסיון להרוויח זמן ומבקש את עזרתך (כפי שעשית עד היום) למען תעשה שינוי ההחלטה באופן דחוף ואורנית תשתחרר "מחיבוק הדוב" בו היא שרוייה והישוב יוכל להמשיך ולהתפתח.

בכבוד רב,

צביקה מה יפית
ראש המועצה

31 באוקטובר 1994
כ"ו בחשוון תשנ"ה
אח/מע/7/1234

לכבוד
מר מני מזוז
משנה ליועץ המשפטי לממשלה
משרד המשפטים

א.נ.,

הנדון: חומר רקע בנושא שינוי החלטת ממשלה - "דלתא" יזמת הישוב

שמח ומודה אני על שאיפשרתם לי להציג בפניכם את הנושא, ועל החלטת השר להכנס לטיפול מסיבי בשינוי החלטת הממשלה לגבי היזמות הבלעדית של דלתא באורנית.

אני בטוח ומקוה ששינוי החלטת הממשלה ובמקביל החלטתכם שאורנית מפסיקה להיות מוגדרת "כישוב פרטי" ועוברת לטיפול משרד השיכון, יעזרו לקדם את הישוב ולהמשיך לפתח את התשתיות, מכני ציבור, ש.צ.פ. וכד'.

אני מאמין שהחומר המצ"ב "מדבר בעד עצמו" וכידי היועצת המשפטית של משרד השיכון הגב' ציפי בירן נמצא חומר זה ואולי חומר נוסף שהועבר לפני כחצי שנה על ידי אלי ניסים סגן מנהל מחוז המרכז במשרד השיכון.

אוסף אך זאת:

1. החלטת הממשלה שהעניקה "לדלתא" את היזמות הבלעדית, לא פירטה בסעיף ו' של ההחלטה מהם מפרטי התשתית והפיתוח הסביבתי שעל היזם לבצע בישוב. בכך אני רואה "הצדקה מוסרית" לסיוע כספי של משרד השיכון לאורנית היום, לשיקום תשתיות שלא בצעה כראוי וחלקה התפורר לאחר 3-4 שנים.

2. מועצה אזורית שומרון שהייתה אחראית על הישוב עד שנת 1990, שנה שבה הוקמה מועצה ממונה באורנית, לא הסכימה לקבל את תשתיות הישוב (מים, כבישים, ביוב, חשמל, טלפון) מהיזם-דלתא אך טענה שאין להפסיק עבודת היזם וחשוב שיוקם "ישוב יהודי" בשומרון.

מר בני קצובר, ראש המועצה היוצא של מ.א. שומרון הודה בשיחה עימי שחשבה להם עצם מהות הקמת אורנית בשומרון, ובבעיות שיוצרו יטפלו בהמשך.

אכן, היזם הצליח להקים את הישוב והרוויח כסף רב, אך בפועל הבעיות הקשות נופלות היום על כתפי מועצת אורנית ולא על מ.א. שומרון. אין לי ספק שהישוב היה יכול לקום עם פיקוח צמוד ומקצועי יותר ללא השגיאות שנעשו וחלק מהם (ברמה התכנונית) לא ניתן לתיקון.



3. תכנון והקמת הישוב נעשה בהסתכלות של חברה "כלכלית-פרטית" כך שהן התכנון האורבני, והבצוע לוקים בחסר.

הכבישים הראשיים צרים ואינם בטיחותיים, כביש הכניסה לישוב אינו סטטורי, רדיוסי סיבובי הכבישים לא תיקניים, לא נעשה גינון, לא הוכנה מערכת השקיה ברחובות ההולנדיים, אין מקום חנייה לרכב כבד, שבילים ציבוריים בשכונת המינהל לא רוצפו, קווי כיוב, בזק, חשמל בוצעו בצורה לא תקנית ומצאנו קווים כאלה בעומק 5 ס"מ!! מתחת לשכבת אספלט. קווי כיוב ומים לא צופו בשכבת חול לפני שהושמו עליהם מצעים, וכתוצאה מלחץ ושחיקה יש פיצוץ צינורות כיוב ומים כבר לאחר 5 שנים של צינורות חדשים.

בישוב הפרשי גובה רבים, אך לא בוצע ניקוז והיום המועצה נאלצת לבצע ניקוז כשהתושבים מסרבים לשלמו.

תוכניות מתאר הוכנו בשטחים של בעלי קרקעות ערביים שהיזם לא הצליח לקנות.

למעשה, כל עוד חב' דלתא היזמת הכלעדית של הישוב לישוב אין "בעל-בית".

לישוב לא הוכנה תוכנית אב, שטחי ציבור מפורזים לא נכון, וניתנו שטחי ציבור שהיזם לא הצליח למכור ובשיפועים שאי אפשר היה להשתמש בהם.

וכעת לנספחים

4. נספח מס' 1 הוא החוזה שנחתם בין היזם לחברת דלתא ובו תמורת "סכום קטן" ויתר ראש המועצה הממונה מטעם משרד הפנים על כל תביעות המועצה מ"דלתא".

יש להדגיש שהיה זה ראש מועצה ממונה מחוץ לישוב. למרות שחיות דעת משפטית מאשרת את חוקיות החוזה, אך מוסרית חוזה זה רע לישוב ובו ראש המועצה הממונה יצא לידי היבבה בלא שחשב על טובת הישוב בטווח הארוך.

אנו רואים בראש מועצה ממונה דמות ממשלתית ורואים בחתימת החוזה הנ"ל מחדל.

5. נספח מס' 2 הוא סיכום פגישת השר עימי ב-3/93 ובה נאמר שבה תעשה בדיקה על העברת סמכויות החברה.

אין לי ספק שהפתרון היחידי הוא שינוי החלטת הממשלה, ונאמר לי ע"י שרים אחרים שבאם תועלה הצעת שינוי בישיבת הממשלה הם יתמכו בה.

6. נספח מס' 4 הוא החלטת הממשלה הת/52. אפשר לראות שבסעיף ו' חסר פרוט של מפרטי הפיתוח, וזה כולל חוסר פיקוח על עבודות היזם שגרם לבעיות חוסר התכנון ובעיות התשתיות בישוב. אני חושב שחלק מהאחריות חלה גם על משרד השיכון.

7. נספח מס' 5, מהווה את החומר שנשלח לשר המשפטים באותו נושא.

השר הבטיח להעביר את החומר ליועץ המשפטי לממשלה (לפני כחודשיים) ואני מבקש את בדיקתכם עם משרד המשפטים.

8. נספח מס' 7+6 מהווה דו"ח שמאי המראה את הנזק שנוצר לתושבים עקב כך שלמרות שזוהי אדמה פרטית של דלתא, הסתבך הנושא ודלתא העבירה את האדמה למינהל.

אפשר לראות לפי סיכום הפגישה שגוש המינהל בישוב טרם נרשם בטאבו ע"ש המדינה ולכן לא ניתן לרשום את הדירות במינהל, דבר היוצר נזק לתושבים.

9. נספח מס' 8. הוא אומנם משנת 1986, ומאז נעשו חלק מהדברים, אך הוא מאפיין אי עשיה מתמדת במסגרת ההתחייבויות של דלתא.
 - כאמור חלק מהנושאים האמורים במכתב נעשו במשך השנים אך בצורה לקויה.
 10. נספח מס' 9 מפרט בקצור את נושא הבעיות של איכות התשתיות ופה הבאתי חלק מההתכתבויות בנושא.
 11. נספח מס' 10 הוא רק מקצת מכתבות שהופיעו בעיתון והמתייחסות לדלתא.
 12. אני בטוח שסימוכין רבים לבדיקה שתעשה וחומר חשוב מאוד אפשר לקבל מאדור' מושקוביץ, מנהל מועצת תכנון עליונה בבית-אל.
 13. נספח 13 מהווה את דו"ח חב' יהל מהנדסים בע"מ שעשתה בדיקות תשתית לפי הזמנת ועד הישוב לעבודות של דלתא בנושא התשתיות, הדו"ח מדבר בעד עצמו.
- ולסיום, אין לי ספק שהגיע הזמן לשינוי החלטת הממשלה בנושא סמכויות דלתא, אני בטוח ומקווה שתראה את "הקדושה" שבטיפול בנושא לטובת ישוב בן 750 משפחות שסבל בעבר ובהווה קשות.
- התפתחות הישוב בעתיד תלויה רבות בשינוי החלטת הממשלה ולכן אנו מצפים.

בכבוד רב,

צביקה מה יפית
ראש המועצה



שהם - קלינמן ושות'
משרד עורכי דין

Shoham - Kleinman & Co.
Law Offices

111 ARLOZOROV ST., TEL-AVIV

מיקוד 62 098 ZIP CODE
טל. 03-6952472 TEL.
פקס: 03-6952520 FAX:

רחוב ארלוזורוב 111, תל-אביב

JOSHUA KLEINMAN, LL. B.
HADASA SHOHAM, LL. B.
ODED GOLDSTEIN, LL. M.

יהושע קלינמן, עורך-דין
הדסה שהם, עורכת-דין
עודד גולדשטיין, עורך-דין

16 במאי 1995



לכבוד

מר אחז בן ארי

משרד ראש הממשלה - היועץ המשפטי

רח' קפלן 3 קריית בן גוריון

ירושלים, 91919

הנדון: שינוי החלטת ממשלה הת/52 מיום 19.5.83

מכתב מס' 25 מיום 3.4.95

בשם מרשתי, חברת דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ, הנני מתכבד לפנות אליך כדלקמן:

1. עם שובי מחו"ל העבירה לי מרשתי את מכתבך שבנדון. לצערי, ממכתבך כלל לא ברור מה הרקע ומהן הסיבות למהלך המפורט במכתבך.
2. מכיוון שמדובר בצעד קיצוני בעל השפעה מרחיקת לכת על מרשתי, אודה לך באם תשיב לי על השאלות הנאות על מנת שאוכל להתייחס עניינית לאמור במכתבך:
 - 2.1 מהם הנימוקים העומדים בבסיס ההחלטה להביא לממשלה הצעת החלטה המבטלת את הסטטוס המיוחד של מרשתי לאחר 14 שנה (להלן: "ההחלטה").
 - 2.2 האם ההחלטה נוגעת רק למרשתי או גם לייזמים פרטיים נוספים שהקימו ישובים דומים על פי החלטת ממשלה.
 - 2.3 באיזה אופן הנכם שוקלים לשנות את הסטטוס המיוחד של מרשתי ומה יהיה מעמדה בעקבות קבלת ההחלטה.
 - 2.4 האם ההחלטה מתמודדת עם שאלת פיצוי מרשתי, זאת לאור ההשקעות הכספיות העצומות אשר הושקעו על ידה במהלך 14 השנים שחלפו מאז שנקבעה מרשתי כיום היישוב.

שהם - קלינמן ושות'
משרד עורכי-דין

Shoham - Kleinman & Co.
Law Offices

111 ARLOZOROV ST., TEL-AVIV

מיקוד 62 098 ZIP CODE
טל. 03-6952472 TEL.
פקס: 03-6952520 FAX:
- 2 -

רחוב ארלוזורוב 111, תל-אביב

JOSHUA KLEINMAN, LL. B.
HADASA SHOHAM, LL. B.
ODED GOLDSTEIN, LL. M.

יהושע קלינמן, עורך-דין
הרסה שהם, עורכת-דין
עודד גולדשטיין, עורך-דין

2.5 מה נוסח ההחלטה המוצעת ומי יוצע על ידכם כיום במקום מרשתי אם בכלל.

3. אודה לקבלת תשובתך בהקדם על מנת שאוכל להשיג באופן קונקרטי על ההחלטה וכמו גם לבחון את סבירותה ותוקפה לאור כללי המשפט המנהלי.

נכבד רב,
י. קלינמן, עו"ד

העתקים: דלתא להשקעות ולמסחר (קרני שומרון) בע"מ
מרים רובינשטיין, מנהלת המח' האזרחית בפרקליטות המדינה
ציפי בירן, היועצת המשפטית למשרד השיכון
צביקה מה-יפית, ראש המועצה המקומית אורנית



עיר בטבע

מספרנו: 25069

ספ: מו

12/04/95

לכבוד
מר אחז בן ארי
היועץ המשפטי
משרד ראש הממשלה
הקריה
תל-אביב.

, .נ.א

הנדון: שינוי החלטת ממשלה
מכתב מספר 25 מיום 3/4/95

בתגובה למכתבך שבנדון הננו מתכבדים להשיבך כדלקמן:

מכתבך הגיע לידינו רק היום, ערב החג.

יועצינו המשפטיים שוהים בחו"ל עד לאחר החג.

לתוכן מתכבך השלכות חמורות וכבדות לגבינו שכן שינוי החלטת הממשלה יערער את עצם קיומנו - ואנו זקוקים לזמן נוסף לצורך הערכות על-מנת להגיב על הדברים לגופו של ענין ולשקול את המשך צעדינו, בין השאר על-פי מכתבה של הגב' פליאה אלבק מס' 15/1390/89 מיום 5/6/89.

לאור האמור לעיל נבקשך ליתן לנו אורכה - ולאפשר לנו להעביר לכם את השגותנו עד ליום 20/5/95.

בכבוד רב
ובברכת חג שמח,

אלי ישראלי, מנכ"ל
דלחא להשקעות ולמסחר
(קרני שומרון) בע"מ

העתקים:

1. מני מזוז, המשנה היועץ המשפטי לממשלה
2. מרים רובינשטיין, מנהלת המח' האזרחית בפרקליטות המדינה
3. ציפי בירן, היועצת המשפטית למשרד השיכון
4. צביקה מה-יפית, ראש המועצה המקומית אורנית.

8

משרד ראש הממשלה
היועץ המשפטי

ירושלים, ג' בניסן התשנ"ה
3 באפריל 1995

מספר: 25

לכבוד
אלי ישראלי
מנכ"ל דלתא
אורנית
ד.נ. אפרים, 44813

א.נ.,

הנדון: שנוי החלטת ממשלה

כזכור לך נקבע בהחלטת הממשלה הת/52 מיום 19.5.83, כי חברת דלתא להשקעות ומסחר (קרני-שומרון) בע"מ תהיה החברה המקימה של הישוב אורנית.

יש בדעתנו להביא לממשלה הצעת החלטה המתקנת את ההחלטה הנ"ל באופן המבטל את הסטאטוס שהוקנה לחברת דלתא.

אם יש לכם השגות בענין זה, אבקש להעבירן אלי בכתב עד ליום 20.4.95.

בכבוד רב

אחז בן - ארן
היועץ המשפטי

העתקים: מני מזוז, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה
מרים רובינשטיין, מנהלת המח' האזרחית בפרקליטות המדינה
ציפי בירן, היועצת המשפטית למשרד השיכון
צביקה מה-יפית, ראש המועצה המקומית אורנית



מועצה מקומית אורנית

30 במרץ 1995
כ"ח באדר ב' תשנ"ה
אח/מע/8/0425

לכבוד
מר אחז בן-ארי
היועץ המשפטי
משרד ראש הממשלה
רח' קפלן 3
תל-אביב - ירושלים

א.נ.נ.

חברון: החלטת ממשלה בדבר חסימת היזמות של חב' דלתא
מכתבי אח/מע/8/0390 מיום 26.3.95
מכתבי אח/מע/7/1234 מיום 31.10.94

בהקשר למכתב חט"כ דברתי עם גב' ציפי בירן יועמ"ש של משרד המשפטים ועם
גב' מרים רובינשטיין מפרקליטות המדינה.

שתיחן אמרו לי שאכן ישנה החלטת שנתקבלה אצל מר מני מזוז הנשנה ליועץ המשפטי
לסיים את היזמות של דלתא באורנית.

לפי דבריהן ודבריו של מר מזוז יש צורך לקיים שימוע לפני שפונים לשינוי החלטת
ממשלה.

עוד אמרו לי השתיים שהחלטתה לשימוע של דלתא תצא ממך.

כבעבר, חוזר ומבקש מעורבותך תחרפה בנושא.

אורנית תפועה (וזאת המילוק המדוייקת) ככל הנראה התקציבי במשרד השיכון, סיבום
מימון כבישים לא קויים, לא מוכנים לדון איתנו בנושא של מבני ציבור, גנים
ירוקים וכו'.

אנא עזרתך הרחוקה.

לכבוד רב,
צביקה-מח יפית
ראש המועצה

חנרסח - 03-9369592
תחזוקה - 03-9369483
בטחון - 03-9369482

לשכה ומזכירות - 03-9360465
גזברות - 03-9369481
היגון - 03-9360707



ד.נ.אפרים מיקוד 44813

פקס. 03-9360204



מועצה מקומית אורנית

26 במרץ 1995
כ"ר באדר ב' תשנ"ה
אח/מע/890/03

גב' טרים רובינשטיין
מנהלת המחלקה האזרחית
פרקליטת המדינה

לכבוד
גב' ציפי בירן
יועצת משפטית
משרד השיכון

ג.נ.ג.

הנדון: "שימוע" לחב' דלתא לפני שינוי החלטת ממשלה

לפני כ-4 חודשים נכחתי כחלקה של סגישת במשרד המשפטים שנטקה בבקשתי לסיום היוזמות הבלעדית של חב' "דלתא" באורנית.

לא אעלה כמכתב זה את שטח העובדות, המסמכים והנתונים, אך בפועל המצב היום שחב' דלתא כחברה בעלת אורנטציה כלכלית שולטת על חתמתחות הישוב וגרמה למצב שתקציבי הפיתוח של אורנית "חקועים" !!!

קר מני מדוז, המענה ליועץ המשפטי לממשלה אמר לי שישנה החלטת חד-משמעית להפסקת היוזמות של דלתא - שינוי החלטת ממשלה לאחר שימוע שיערך לחברה.

עברו כבר 4 חודשים מרגע קבלת החלטת והנחיה אינו מתקדם.

אורנית, ישוב עם 3600 נפש נמצא הנסגע והסובל היחיד מהמצב, ישוב שחזר מבני ציבור, גנים ציבוריים וחשתיות כבישים ומדרכות מקוע !!!

הודעתי באותה ישיבה, שביכולתי להוכיח שבהפסקת היוזמות לא יגרמו "לדלתא" נזקים שכנגדם תוכל לחכוע את המדינה, להיפך נעשו נזקים תכנוניים, תשתיים וכלכליים כלתי הפיכים.

אני פונה אליכן לחבין את מצוקת של ישוב שלם ולקדם את התהליך.

אשמח למסור אינספורמציה נדרשת (ויש בידי אינספורמציה בשטח) בכדי לעזור ולזרז את התהליך.

בכבוד רב,

צביקה מה יפית
ראש המועצה

העמקים:
מר בנימין בן אליעזר - שר הבינוי והשיכון
מר דוד ליכאי - שר המשפטים

לשכת ומזכירות - 03-9360165
נזרות - 03-9369481
חינוך - 03-9360707
הנדסה - 03-9369592
תחזוקה - 03-9369483
כטחון - 03-9369482



ד.א. אפרים מיקוד 44813

פקס. 03-9360204



31 באוקטובר 1994
כ"ו כחשון תשנ"ה
אח/מע/7341

לכבוד
מר מני מזוז
משנה ליועץ המשפטי לממשלה
משרד המשפטים

..א.א.

הגדרון: חומר רקע בנושא שינוי החלטת ממשלה - "דלתא" יזמת הישוב

עמנו ומורה אני על שאישרתם לי להציג בפניכם את הנושא, ועל החלטת השר להכנס לסיסול מסיבי בשינוי החלטת הממשלה לגבי היזמות הבלעדית של דלתא באורנית.

אני כטורח ומקדח שינוי החלטות הממשלה ובמקביל החלטתכם שאורנית מפסיקה להיות מוגדרת "ישוב סרטי" ועוברת לטיפול משרד השיכון, ועזרו לקדם את הישוב ולהמשיך לפתח את החשיות. מבני ציבור, ש.צ.ס. וכד'.

אני מאמין שהחומר המע"ב "מדבר בעד עצמו" ובירי חיועצה המשפטית של משרד השיכון חגב' ציפי כירן נמצא חומר זה ואולי חומר נוסף שהועבר לפני כחצי שנה על ידי אלי ניסים סגן מנהל מחוז המרכז במשרד השיכון.

אופייף אך זאת:

1. החלטת הממשלה שהעניקה "דלתא" את היזמות הבלעדית, לא סירבה בסעיף ו' של החלטת מהם מפורטי החשיות והסכיות הסכיבותי שעל חיוק לכצע בישוב. בכך אני רואה "הצדקה מוסרית" לסיוע כספי של משרד השיכון לאורנית היום. לשיקים חשיות שלא בצעה כראוי וחלקה התפורר לאחר 3-4 שנים.

2. מועצה אזורית שומרון שהייתה אחראית על הישוב עד שנת 1990, שנה שבה הוקמה מועצה ממונה באורנית, לא הסכימה לקבל את חשיות הישוב (מים, כבישים, בירב, חשמל, טלפון) מהיזם דלתא אך טענה שאין להפסיק עבודות היזם וחשוב שיקם "ישוב יחודי" בשומרון.

מר בני קצובר, ראש המועצה היוצא של מ.א. שומרון הודה בשיחה עימי שהשוכה להם עצם מחות חקמת אורנית בשומרון, וכבעיות שיצוצו יספלו בחמשך.

אכן חיוזם הצליח להקים את הישוב והדרווח כסף רב, אך בפועל חבעיות חקשות נוסלות היום על כתפי מועצה אורנית ולא על מ.א. שומרון. אין לי ספק שהישוב היה יכול לקום עם סיקיון צמוד ומקצועי יותר ללא השגיאות שנעשו וחלק מהם (ברטה הונכרנית) לא ניחן לחיקון.

לשכה ומזכירות 03'9360465
גזברות 03'9369481
חינוך 03'9360707
הנדסה 03'9369502
תחזוקה 03'9369483
בסוון 03'9369482



מועצה מקומית אורנית
מקט. 03'9360204
ד.א. אמרים מיקוד 4481



3. תכנון וחקמת חישוק נעשה בהסתכלות של חברה "כלכלית-פרטית" כך שהן התכנון האורבני, וחבצוץ לוקים כחסר.

הכבישים הראשיים צרים ואינם בטיחותיים, כביש הכניסה ליישוב אינו סטטורי, רדיוסי סיבוכי הכבישים לא תיקניים, לא נעשה גיבון, לא הוכנה מערכת השקיה ברחובות החולנדיים, אין מקום חנייה לרכב קבד, שבילים ציבוריים בשכונת המינהל לא רוצפו, קווי ביוב, בוק, חשגל בוצעו בצורה לא תקנית ומצאנו קווים כאלה בעומק 5 ס"מ מחת לשכבת אספלט. קווי ביוב ומים לא עוסו בשכבת חול לפני שחושמו עליהם מצעים, וכתוצאה מלחץ ושחיקה יש סיכון צינורות ביוב ומים כבר לאחר 5 שנים של צינורות חדשים.

בישוב הפרשי גובה רבים, אך לא בוצע ניקוז וחיום המועצה נאלצת לכצע ניקוז כשהתושבים מסרבים לשלמו.

תוכניות מתאר הוכנו בשטחים של כעלי קרקעות ערביים שהיוזם לא הצליח לקנות.

למעשה, כל עוד חב' דלתא היזמת הבלעדית של הישוב ליישוב אין "בעל בית".

לישור לא הוכנה תוכנית אב, שטחי ציבור ממוזרים לא נכון, וניחנו שטחי ציבור שהיוזם לא הצליח למכור ובשיפועים שאי אפשר היה להשתמש בהם.

ובעת לגמחים

4. נספח מס' 1 הוא החוזה שנחתם בין היוזם לחברה דלתא ובו תמורת "מכום קטן" ויתר ראש המועצה הממונה מטעם משרד הפנים על כל תכניות המועצה מ"דלתא".

יש להדגיש שהיה זה ראש מועצה ממונה מחוץ ליישוב. למרות שחיות דעת משטרת מאשרת את חוקיות החוזה, אך מיסרית חווה זה דע ליישוב ובו ראש המועצה הממונה יצא לידי חובה בלא שחשב על טובת הישוב בטווח הארוך.

אנו רואים בראש מועצה ממונה דמות ממשלתית ורואים בחתימת החוזה חנ"ל מחול.

5. נספח מס' 2 הוא סיכום פגישת השר עימי ב 3/93 ובה נאמר שבה תעשה בדיוק על העברת סמכויות החברה.

אין לי ספק שהמקרון היחיד הוא שינוי החלטת הממשלה, ונאמר לי ע"י שרים אחרים שכאם תועלה הצעת שינוי ביישבת הממשלה הם יחטכו בה.

6. נספח מס' 4 הוא החלטת הממשלה חת/52. אפשר לראות שבסעיף ו' חסר פרוט של מסרטי הסיתות, וזה כולל חוסר מיקוח על עבודות היוזם שגדם לבעיות חוסר התכנון ובעיות התשתיות ביישוב. אני חושב שחלק מהאחריות חלה גם על משרד השיכון.

7. נספח מס' 5, מהווה את החומר שנשלח לשר המשפטים באותו נושא.

השר הכטיח להעביר את החומר ליועץ המשפטי לממשלה (לפני כחודשיים) ואני מבקש את בדיקתם עם משרד המשפטים.

8. נספח מס' 7+6 מהווה דו"ח שמאי המראה את חנוק שנוצר לתושבים עקב כך שלמרות שהובטח לקונים אדמה פרטית של דלתא, הסתבך חנושא ודלתא העבירה את האדמה למינהל.

אפשר לראות לפי סיכום הפגישת שגוש חמינהל ביישוב טרם נדשם כטאכו ע"ש חמדינה ולכן לא ניתן לרשום את הדירות במינהל, דבר היוצר נוק לתושבים.

לשכת ומזכירות - 03 9360466
נזכרות - 03 9369481
ויו"ן - 03 9360707
הנוטה - 03 9369592
תחזוקה - 03 9369483
בטחון - 03 9369482



מועצה מקומית אורנית

ד.נ. אפרים מיקוד 44813 סקס. 03 9360204



- 3 -

9. נספח מס' 8. הוא אומנם משנת 1986, ומאז נעשו חלק מהדברים, אך הוא מאפיין אי עשיית מתמדת בטסגרת ההתחייבויות של דלתא.
 - כאמור חלק מהנושאים האמורים במכתב נעשו במשך השנים אך בצורה לקויה.
 10. נספח מס' 9 מסדט בקצור את נושא הבעיות של איכות החשיות ומה הבאת חלק מההתכתבויות בנושא.
 11. נספח מס' 10 הוא רק מקצת מכתבות שחומיעו בעיהון והמתייחסות לדלתא.
 12. אני בטוח שטימוכין רבים לכריקה שתעשה וחומר חשוב מאוד אפשר לקבל מאור' מושקוביץ, מנהל מועצה הכנון עליונה בכית-אל.
 13. נספח 13 מהורה את דו"ח חכ' יהל מהנדסים בע"מ שעשתה בדיקות תשתית לפי הזמנה ועד הישוב לעבודות של דלתא בנושא התשתיות, חרו"ח מדבר בעד עצמו.
- ולסיום,**
אין לי ספק שחגיע הזמן לשינוי החלטת המועצה בנושא קמכויות דלתא, אני בטוח ומקווה שחראה את "הקדושה" שבטיסול בנושא לטובת ישוב כן 750 משפחות שסבל בעבר ובחורה קשות.
- התטוחות הישוב בעתיד תלויה רבות בשינוי החלטת הממשלה ולכך אני מצפים.

בכבוד רב,
עכירקה מוזימית
ראש המועצה

לשכה ונוג'ירות - 03'9360465
גזירות - 03'9369481
חינוך - 03'9360707
הנדסה - 03'9369592
תחזוקה - 03'9369483
כסחון - 03'9369482



מועצה מקומית אורנית
ד.א. אמרים מיקוד 4481
עקס. 03'9360204

מזכירות הממשלה

שמור

החלטה מס. הת/52 מיום 19.05.83 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 19.05.83 ומספרה הוא 1537 (הת/52).

"1537 (הת/52). אורנית-צמרות - יישוב בבנייה פרטית

מ ח ל י ט י ם , בהסתמך על מדיניות הממשלה בנושאי ההתיישבות ובכפוף לחוות-הדעת של מנהלת המחלקה האזרחית בפרקליטות המדינה, בענין הבעלות על הקרקע - לאשר כדלקמן, את הקמתו של היישוב אורנית-צמרות:-

- (א) היישוב יוקם בבנייה פרטית.
- (ב) מיקומו של היישוב בנ.צ.מ. 149/171 - צפונית לכביש חוצה שומרון ומזרחית לקיבוץ החורשים, בתחום הכפרים סניירא, ברא ותולת.
- (ג) ברשות היזמים 368 דונם קרקע.
- (ד) החברה המקימה - חברת "דלתא להשקעות ולמסחר (קרני-שומרון) בע"מ".
- (ה) בשלב א' מתוכננים 500 יחידות-דיור למכירה פרטית.
- (ו) התשתית והפיתוח הסביבתי - על-חשבון היזמים."

משרד ראש הממשלה

היועץ המשפטי

ירושלים, ח' באדר א' התשנ"ה
8 בפברואר 1995

מספר: 25

אל: משרד הבינוי והשיכון, היועצת המשפטית

הנדון: השתתפות משהב"ט בתשתיות אורנית

1. בעקבות שיחתנו שבתי ובדקתי את הנושא ונראה לי כי יש להעמיד דברים על דיוקם.
2. העובדה כי הממשלה החליטה בשעתה להפקיד את פיתוח הישוב אורנית בידי חברת דלתא, מולידה שתי בעיות שונות: האחת - האם הזיווג הזה הוא נצחי והאם יש בידי הממשלה סמכות - בלי לקבל על כך החלטה חדשה - לבצע פיתוח חדש בישוב באמצעות גוף אחר; והשניה - האם מוטלת על חברת דלתא חובה לתחזק את התשתיות או להקים תשתיות חדשות במתחם הבנוי של הישוב, מעבר למה שכבר עשתה.
3. מה שעמד לדיון בינינו היתה השאלה השניה בלבד, ועליה השבתי, שלדעתי (וכך אני סבור גם עתה) אין מניעה שהממשלה, באמצעות משרד הבינוי והשיכון, תעמיד לרשות הישוב תקציב לפיתוח התחזוקה של תשתיות.

ב ב ר כ ה

אחז בן - ארי
היועץ המשפטי

ל י ס ר א ל

ה ג נ ה

צ ב א

צו בדבר ניהול מועצות מקומיות (יהודה והשומרון) (מס' 892),
התשמ"א - 1981

תקנות בדבר מועצות מקומיות (החלפת מפות) (אורנית)

בתוקף סמכותי לפי סעיף 3 לצו בדבר ניהול מועצות מקומיות (יהודה והשומרון) (מס' 892), התשמ"א - 1981 (להלן-הצו), הנני מתקין תקנות אלה:

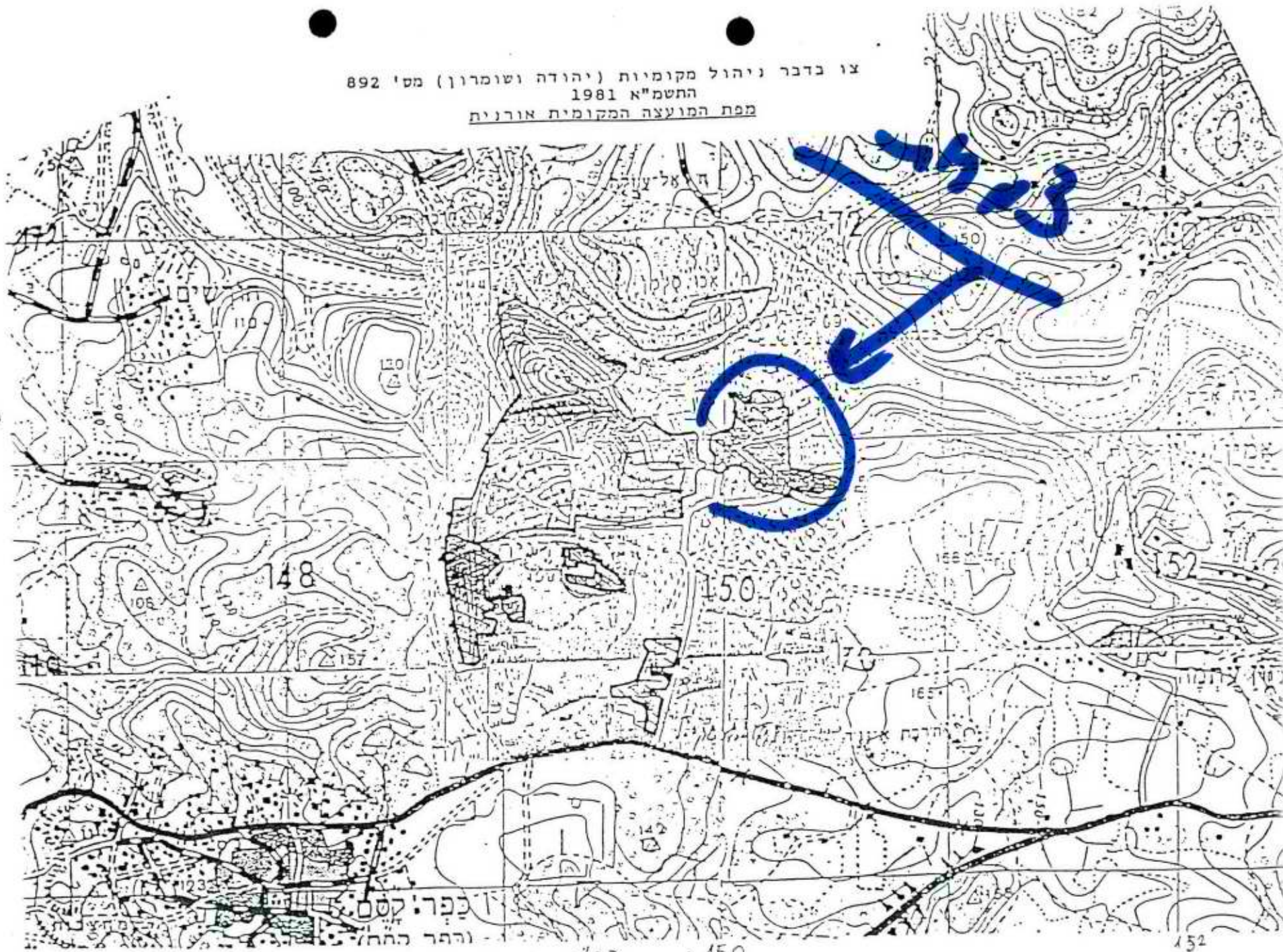
1. החלפת מפות
שטחה של המועצה המקומית אורנית לצורך הוראות הצו יהיה השטח המתוחס בקו שחור במפה המצורפת לתקנות אלה (להלן - המפה).
2. ביטול מפה
המפה מבטלת כל מפה קודמת של המועצה המקומית אורנית.
3. הפקדת מפה
המפה תופקד לעיון הציבור במשרדי נפת המינהל האזרחי בטול כרם.
4. תחילת תוקף
תחילת תוקפן של תקנות אלו ביום חתימתן.
5. השם
תקנות אלו תקראנה: "תקנות בדבר מועצות מקומיות (יהודה והשומרון) (החלפת מפות) (אורנית), התשנ"ב - 1992".

התשנ"ב 10
1992

דני יתום,
מפקד כותות
אלוף
צה"ל
באזור יהודה והשומרון

(819/03)

צו בדבר ניהול מקומיות (יהודה ושומרון) מס' 892
 התשמ"א 1981
 מפת המועצה המקומית אורנית



דני יתום אלון

התשנ"ב 1/1/82

Enter
C

צמחיה מוקמה כחלה

התאווה קאמון, שמיא עפי

לדכ ויקפיה



