

א 327 | 14471

30/08/2017

תאריך הדפסה

4147/32-N

מזהה פרטי: 0013y36
מסמך: 3-312-4-6

שם סניף: תחנת יישובים באזור יהודה

מזהה פנימי

102
ת"ת מס' 102

השם

102

הקמת יישובים הינ"ס-14471

(14471-1)

הקמת יישובים הינ"ס



ארכיון המדינה

משרד ראש הממשלה

טופס מראה מקום להוצאת תעודות יחידות*

תיק מסי: 23 א

חטיבה מסי: _____

מיכל מסי: 4147

תאריך התעודה: _____

שם הנמען: _____

שם מחבר התעודה: _____

סוג התעודה (סמן ✓ במקום המתאים):

26.6.81
1.7.82

מכתב

מברק

תזכיר או מיזכר

דיון וחשבון או זכרון דברים משיחה או דיון

פרוטוקול של שיחה, דיון או ישיבה

*הטופס ימולא בשני עותקים. העותק הירוק יוכנס לתיק במקום התעודה שהוצאה; העותק הלבן יצורף לתעודה שהוצאה.

מ"ג
מ"ד
מ"ה
מ"ו
מ"ז
מ"ח
מ"ט



מועצה אזורית שומרון

° אלון-מורה ° ברקן ° דותן ° הר ברכה ° חומש ° חיננית ° יועזר ° יקר ° מעלה-שומרון °
° סלעית ° עינב ° קדומים ° קרני שומרון ° ריחן ° שא-נור ° שבי-שומרון ° שקד ° תפוח °

מועצה אזורית שומרון - קדומים ד"ג שומרון 44853, טל' 052-39318/19/20
הועדה המקומית להכבון ובניה

מ"ג בטבת תשמ"ד
19 בדצמבר 1983

מספרנו: 240

לכבוד
רחל רהם
חברה לפיתוח שכונת מגורים
ביר"ש בע"מ
דה"ז 16
תל אביב - 62666

ג.ב.

הנידון: אזור כרמים - לב השומרון.

אזור כרמים במצא מצפון לכביש קלקיליה-קדומים ומצפון לקרני שומרון. גבולות השטח אינם ברורים בשלב זה. נראה שיכללו את כל השטחים שברכשו כולל לב השומרון.
בתוכניות האזוריות המקובלות על כל המוסדות מיועד אזור זה להיות שכונת מגורים בסגנון כפרי של צמודי קרקע.
מטרת השיכון ביגש לביצוע תוכנית אזורית כוללת שתקבע סופית את היעודים השונים באזור הנידון. אפשר שתכלול בו הרחבה מסוימת של אזור התעשייה קרבו שומרון.

בכבוד רב,
אברהם שבת
ראש מח' הכבון ובניה

העתיקים:

בני קצובר יו"ר המועצה, כאן

מח' המ
ש"ר, ר"מ



סגן שר החקלאות

תאריך 25.12.83

לכבוד
רחל רהט
חבי לפיתוח שכונת מגורים ביו"ש בע"מ
דה"ז 16
ה"א 62 666

הנדון: אזור כרמים לב שומרון.

בהמשך למכתבו של אברהם שבות מתאריך 19.12.83
ראש מחלקת הכנון ובניה במועצה האזורית שומרון הנני
להודיעכם כי לב השומרון כלול באזור התכנון של משרד
השיכון ומיועד לשכונת מגורים עירונית.

בכבוד רב,
אבי צור
עוזר סגן השר
לענייני החיישנות.

העמק: בני קצובר, יו"ר המועצה-כאן.
אברהם שבות.

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ
RESIDENTIAL NEIGHBORHOODS IN JUDEA AND SAMARIA CO. LTD.

יחידה 15

איזור ירושלים

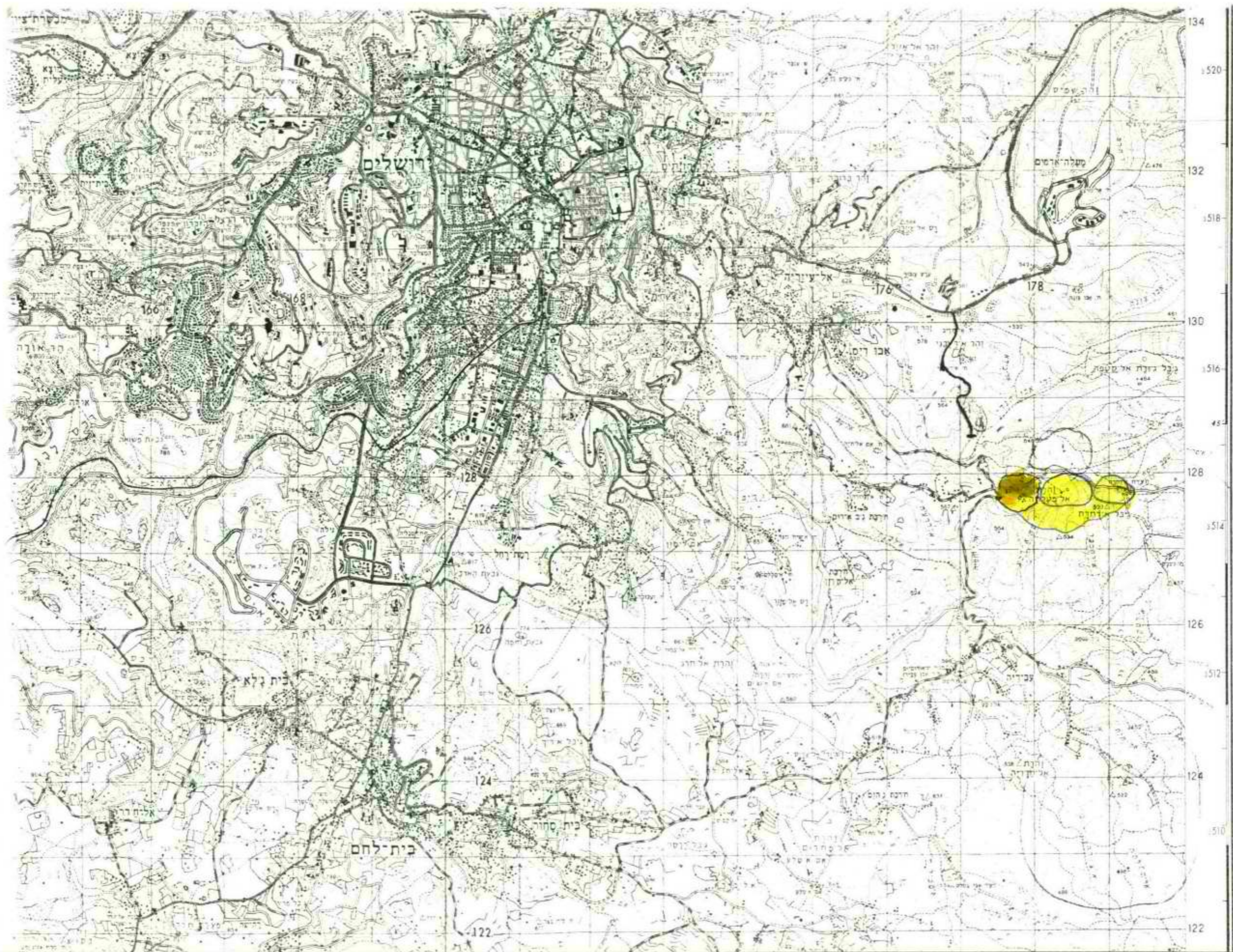
קורדינטות 178500/127700

שטח האתר 2.000 דונם

מחוכנן ל: 1.500 יח"ד בשלוש שכונות נפרדות.

מצב חכנון : הכנת מסוה לצרכי רשום.

אשורים : מינהל מקרקעי ישראל
ילל.



דואר נכנס
23-08-1983
משדד עורכי דין
לחוק

AVNER חבנר BENJAMIN בנימין

רח' ה' אייר 14 (ככר הסדינה) חל-אביב 62093
טל. 218961
TEL - AVIV 62093 14 HEH IYAR ST.

7/43/י

16.8.83

ר ש ו ם

לכבוד
איתמר מרקוס
רחוב הלר 7
י ר ו ש ל י ם
א.ב.,

הנדון: - מגרשים לתושבי ארה"ב - החורשים

ביום 29.4.83 הפנית אליך מכתבי שהעתקו מצ"ב.
עד היום טרם פעלתם בנדון, ולאחר 20.8.83 לא ניתן
יהיה לעשות מאומה בענין.
נא טפולך המידי.


בכבוד רב
א. בנימין, עו"ד

- העתק:-
1. מיכאל דקל.
 2. יהודה נהרי.
 3. יצחק יבאי.

VOL 1
CL 104

1917

אבנר
בנימין

AVNER
BENJAMIN

משרד עורכי דין LAW OFFICE

רח' ה' אייר 14 (ככר הסדינה) תל-אביב 62093
טל. 218961 TEL.
TEL - AVIV 62093 14 MEH IYAR ST.

7/43/7

29 ביולי, 1983



לכבוד
מר איתמר מרקוס,
רחוב הלר 7,
ירושלים,
א.נ.

הנדון: מגרשים לתושבי ארמ"ב - החורשים

בעקבות המעורבות מיכאל דקל סגן שר החקלאות, הגענו להסדר עם שר יצחק
לינאי על שיו יוטרו לרוכשים, אותם הנני מייצג, מגרש בן כ-600 מ"ר לכ"א.
התעוררה עבור המגרש תשולט על ידינו, המג"ם והסתרו ישולט לינאי,
לפי התנאים המקובלים בחברתו, על ידכם.

הענה זו עומדת בתקפה 25 ימים בלבד עד 20.8.83 ולאחר מכן תראה עצמם
חברתו הפטיח סכל החתיבות כלפיכם, למעט החזרת התשלום.

בכבוד רב,

אבנר בנימין, עו"ד

- העתיקים:
1. מיכאל דקל
 2. יהודה נחרי
 3. יצחק לינאי ✓



LAW OFFICE - 10000 10000



י"ד תמוז
(אצגות תחיה לול(ט))

מיכאל דקל

י"ד ניסן תשס"ג
21.3.83

סיכום המעמד בין ינאי, יערי רזון, תחיה רזונטל, איחוד סוכות ביום : 13.3.83.

ינאי ימסור 30 מברשים עבור הקולים החדשים, ויקבל המורה את סכום הכסף שהילמדו
המחבובים : 18008 א 30 - לינאי.

קנייני המימון ימורז על-ידי יערי רזון + צ'ב'יק מחברה "אסדר", כבונה במקום +
המשתכנשים.

סיכום זה, הינו על דעת כל המשתכנים והינו סיכום סופי לגבי 30 משפחה הקולים.

אנני צור
עוזר לענייני החשיטה.

Handwritten signature
(Circled)

1912

1912

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
CHICAGO, ILL.

CHICAGO, ILL.

CHICAGO, ILL.

CHICAGO, ILL.

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ
RESIDENTIAL NEIGHBORHOODS IN JUDEA AND SAMARIA CO. LTD.

3.2.83

לכבוד
מר מיכאל דקל
סגן שר החקלאות,
הקרית, הל-אביב.

א.נ.,

הנדון :- בקשה לאישור הקמת ישובים .

הנני לבקשך לאשר הקמת הישובים הבאים :-

א. ניריה (אלקנה הא) מיועד ל- 900 משפחות, נמצא צפונית מזרחית לאלקנה.

ב. מעלה יהונתן (ע"ש יוני נחניהו) מיועד ל- 800 משפחות, נמצא על כביש חוצה שומרון ליד נטפים. מול ברקן.

ג. לב שומרון - מיועד ל- 400 משפחות, נמצא באזור המתוכנן ע"י גב" חנה טבנקין, עבור משה זר. השטח הכולל הוא בן כ- 3000 דונם. השטח שלנו יהווה שכונה בתוך זר השכונות העתידי.

מצורפת מפה עם סימון הישובים.

בחודה מראש
ובכבוד רב,

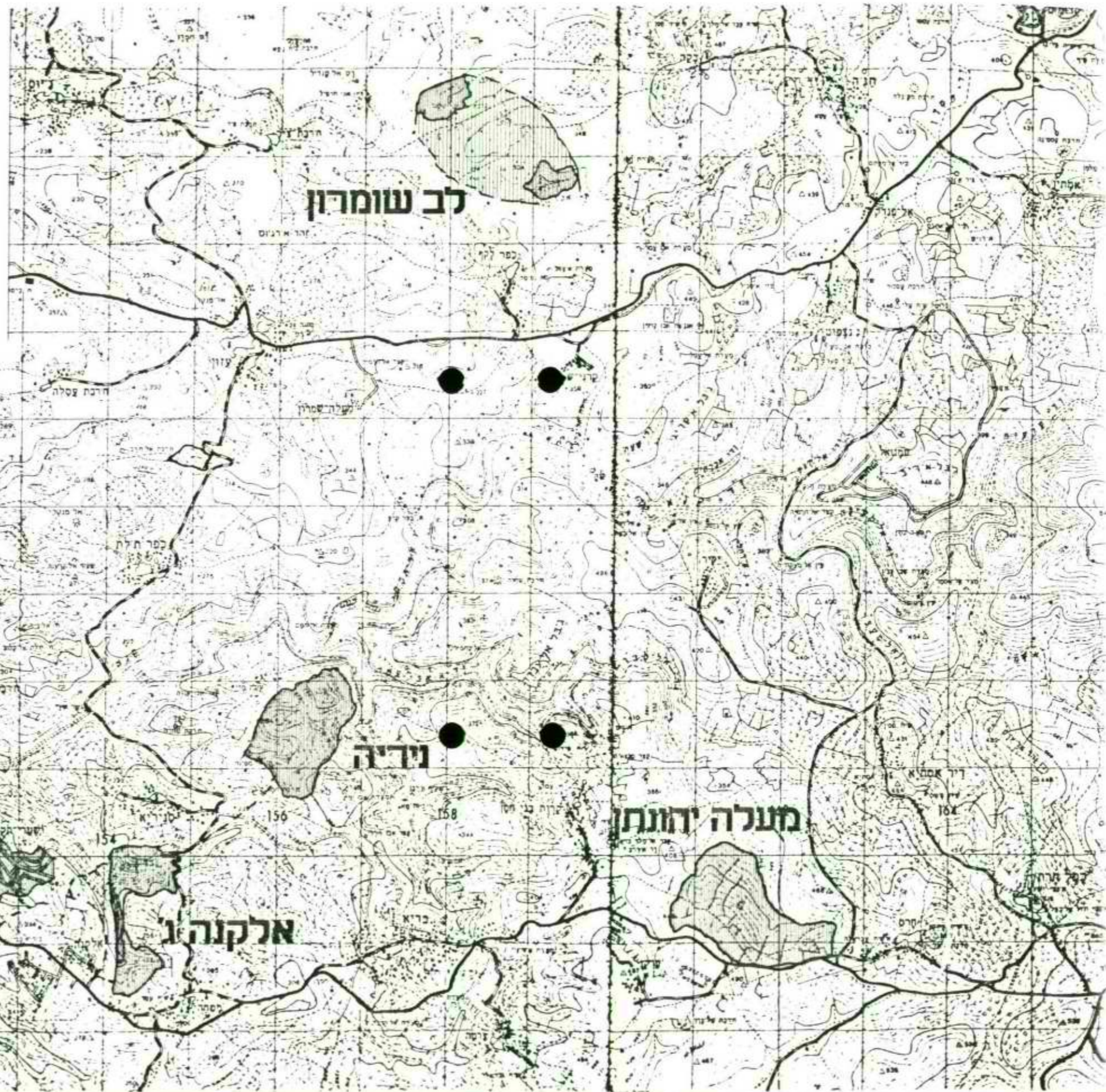
רחל רחט

רכסים

חברה לפיתוח שכונות מגורים
ביהודה ושומרון בע"מ

משרד ראשי: בית התעשייה, רח' המרד 29, חדר 1221,
תל אביב 68125, טלפונים: 650116, 652269 (03)

מפת איתור מקומות בפיתוח רכסים



20.2.83



סגן שר החקלאות
מיכאל דקל

ז' באדר תשמ"ג
20.2.83

לכבוד
חברי למיחידה שכוללת מנכ"ל ביו"ט בע"מ
(יערי רוזן - רחל רחט ואחרי"ט)
רח' דה-מאז 16
ת"א.

א. ג.

הנני מאשר את קבלת מכתבכם מיום 3.2.83 בדבר רצונכם לחקיקים ישובים בשומרון. משרדנו רואה בעין יפה הקמת ישוב באלקנה ה', מעלה-יונתן, לב-שומרון ויערי"ט, ונסייע לכם בהתאם לנוהגים המקובלים.

אבקשכם להעביר לרשותנו את המסמכים המאשרים את זכות הבעלות שלכם על הקרקעות הנזכרות מעלה, אשר עדיין לא הוגשו.

הנכם מתבקשים להגיש את תכניות המתאר לדיון לפני ועדה החיגוי בראשותו של אלי"ם דן שמו, ולמשרדנו - תכנית פעולה מפורטת המחולקת לפי הקומות ופעילויות לשנת 1983.

אחרי קבלת אישור בעלות על הקרקע, תכנית הפעילויות המפורטת, אביא את הנושא במני הזווה הבין-מוטדי, ולקראת אשר בוועדה השרים לענייני המיישוב.

הנכם מתבקשים להעביר לרשותנו מטה מפורטות של השטחים אשר ברשותכם בקנה-מידה מתאים.

בכבוד רב,

מיכאל דקל
סגן שר החקלאות
לענייני המיישוב.

העתיקים:
מר שמיר מאיר - ראש מנהל מקרקעי ישראל.
מר גראון אורי - עוזר שר הבטחון לענייני המיישוב.
מר דקל יהודה - הסוכנות היהודית.
מר צבן חיים - קרן קיימת לישראל.
מר נהרי יהודה - פמ"ט נכטים יו"ט.

Dear Mr. [Name],

I have received your letter of the 10th and am sorry to hear that you are having trouble with your [subject]. I will do my best to help you.

I have spoken to the relevant departments and they are working on the matter. I will contact you again once a decision has been reached.

I am sure that you will understand the need for a thorough investigation. Thank you for your patience.

Yours faithfully,
[Signature]

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ
RESIDENTIAL NEIGHBORHOODS IN JUDEA AND SAMARIA CO. LTD.

3.2.83

לכבוד
מר מיכאל דקל
שגן שר החקלאות
הקרית, הל-אביב.

א.נ.נ.

הנדון : הלואה בערבות ממסלחית.

כפי שידוע לך בוודאי, החעוררו אי הבנות בין ועד משתכני שערי-הקנה לבין החברה היוזמה.

לפי הערכחנו, אי ההבנות נובעה מקשיים של ועד המשתכנים והחברה כאחד בגביית כספי הפיתוח.

יש לנו הרגשה שישנם מסיחים מגורמי הוץ המפחים אותם לעכב את הפיתוח וכאשר המדינה תיראה שהקמה הישוב מתעכבת, המדינה הממן את הוצאות החשחית. אני שמעתי זאת כבר משלושה משתכנים.

חברחנו החחיבה לפני המוסדות שבישויים שלנו, הממשלה לא השקיע כסף ואנו עומדים על כך גם כיום.

אם היינו חברה בעלה הוץ, היינו אנו עושים את החשחית וגובים מהאנשים את התשלומים בקצב שלהם, אבל איננו כאלה.

אנו מבקשים הלואה בנקאית, בערבות הממשלה בסך \$ 1.000.000. הלואה זו חמש לנו למימון ביניים במחזורים של 3-4 חודשים וזאת עד שנגבה את התשלומים מן המשתכנים. החוזים עם הרוכשים יהו בסחון להלואה.

נוסף לכך נוכל להתחיל בבנין המבנים המסחריים, בית הספר והמעונות. אנו בטוחים שכאשר תחל הבנייה, אותם יזמים שנתעו עקב הפרסומים השונים, יחזרו ויקנו את המבנים, או ישכירו אותם. המבנים יהו בסחון להלואה.

2/..

[The body of the document contains several paragraphs of text that are extremely faint and illegible due to the quality of the scan. The text appears to be a formal report or letter, possibly detailing an investigation or administrative matter.]

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ
RESIDENTIAL NEIGHBORHOODS IN JUDEA AND SAMARIA CO. LTD.

- 2 -

עבודות החשתית בשערי-חקה עומדים בשלבי הסיום. בעוד כחודש מהיום
מחילים הניה אח המצעים.

בחודש מרץ 1983 אי"ה, יכנסו 2 המשפחות הראשונות לבניהם. במסך כ-3
חודשים הם ישמשו בחשמל מגנהפור. אנו מקווים שיתר המשפחות שבונות
כעת יחילו לאכלס את הישוב בחודשי הקיץ יוני-אוגוסט.

פעולות חלוציות אלה יהיו המאיץ להשלמת הבניה והאכלוס, והדוגמא של
שערי-חקה תהיה דוגמא טובה ליחר הישובים ויסירו את החששות השונות
מלב המשכנים.

לכן, אני חוזרה ומבקשת לעזור לנו לקבל את ההלואה המוזכרת לע"ל.

בכבוד רב,


רחל רהט

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ
RESIDENTIAL NEIGHBORHOODS IN JUDEA AND SAMARIA CO. LTD.

3.2.83

לכבוד
מר מיכאל דקל
סגן שר החקלאות,
הקריה, תל-אביב.

א.נ.,

הנדון :- בקשה לאישור הקמת ישובים.

הנני לבקשן לאשר הקמת הישובים הבאים :-

א. ניריה (אלקנה הא) מיועד ל- 900 משפחות, נמצא צפונית מזרחית לאלקנה.

ב. מעלה יהונתן (ע"ש יוני נחניהו) מיועד ל- 800 משפחות, נמצא על כביש חוצה שומרון ליד נטפים. מול ברקן.

ג. לב שומרון - מיועד ל- 400 משפחות, נמצא באזור המהוכנן ע"י גב' חנה שבנקין, עבור משה זר. השטח הכולל הוא בן כ- 3000 דונם. השטח שלנו יתוגה שכונה בחוף זר השכונות העתידיות.

מצורפת מפה עם סימון הישובים.

בהודעה מראש
ובכבוד רב,


רחל רהט

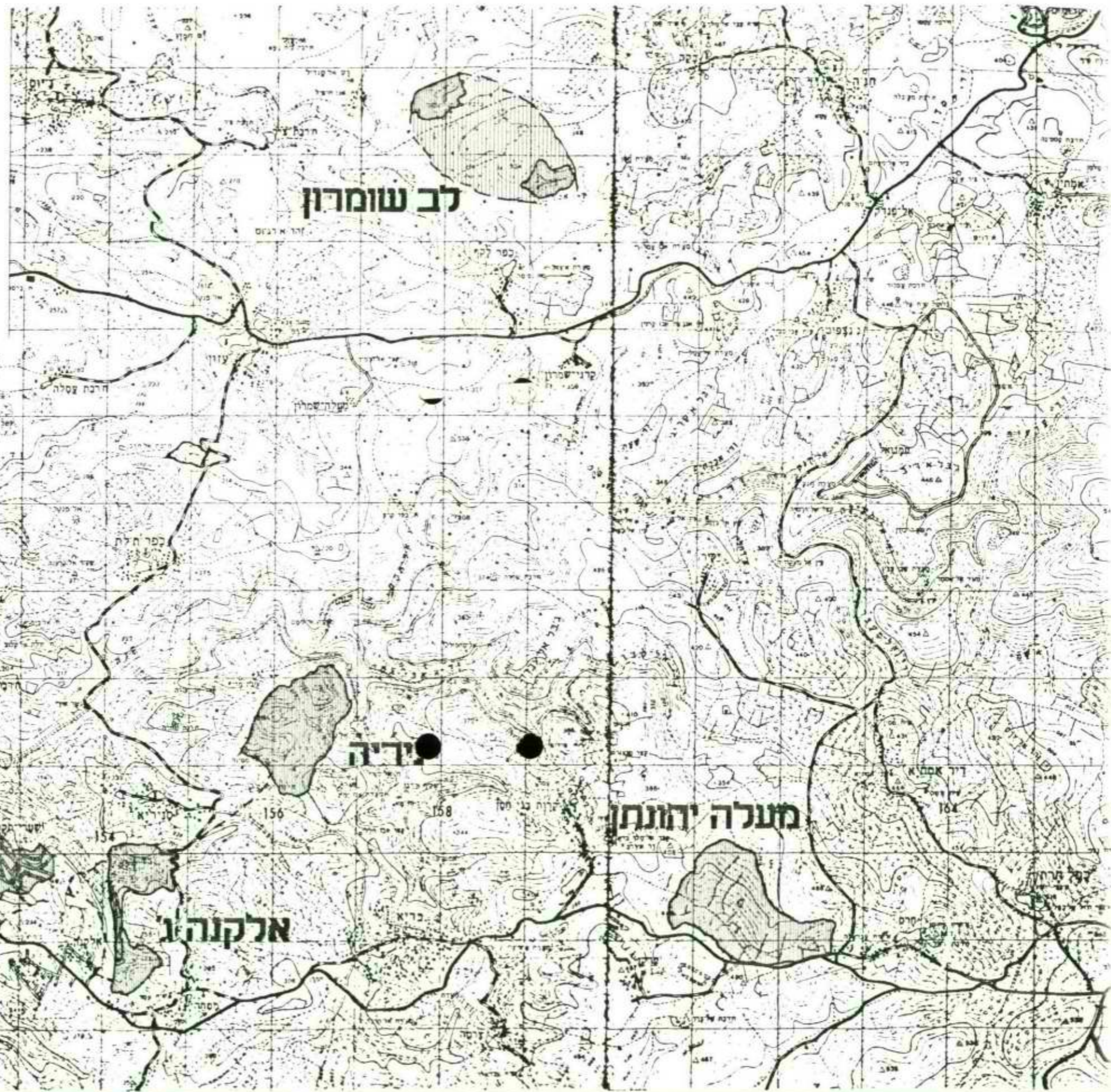
The following is a very faint and mostly illegible text block, likely containing the main body of the paper. It appears to be a series of paragraphs or sections, but the content is too light to transcribe accurately. Some faint words like "Let", "where", and "such" are visible.

רכסים

חברה לפיתוח שכונות מגורים
ביהודה ושומרון בע"מ

משרד ראשי: בית התעשייה, רח' המרד 29, חדר 1221,
תל אביב 68125, טלפונים: 652269, 650116 (03)

מפת איתור מקומות בפיתוח רכסים



1039
11.11.82

לכבוד
וועד משתכני שערי תקווה
לידי מר בן-ציון בראון

..ג.א

הנדון: שערי תקווה - דו"ח מצב עבודות - תכנון ולו"ז

1. הננו להגיש לכם דו"ח על מצב התכנון ועבודות התשתית בישוב שערי תקווה ותחזית התקדמות העבודה עד להשלמת עבודות התשתית.

א. תכנון

- (1) מצב החכניות חקימות עד עתה מאפשר התקדמות העבודות כשטח מבלי שיגרמו עיכובים לקבלנים המבצעים.
- (2) חכניות חסרות:
- (א) חפירות והנחת צנרת בקטע החבור עם שכונת B.R.
- (ב) חפירות והנחת צנרת בקטע המערבי של הישוב (גליון 23).
- (ג) חכניה לביצוע מצעים ואספלטים, (מוחנית במדידת מצב קיים של עבודות העפר).
- (ד) חכניה פיתוח וניקוז.
- (ה) סילוק שפכים.
- (ו) כביש גישה ראשי.

ב. מצב ביצוע העבודות כשטח

(1) עבודות עפר

מריצות הודכים בשלבי גמר, נותרו לביצוע:

- השלמות בכביש ו'.
- השלמות בכביש ח'.
- השלמות בכביש ג'.
- כבישים באזור הואדי (חיבורים בין א' ל-ב").
- השלמות בקצה כבישים א' ת'.

(2) קווי מים

- (א) קווים ראשיים - נותרו לביצוע כ-800 מ"א.

(ב) חציית כבישים והחברות למגרשים - החלו ב-11.11.82
בחפירת חציות כבישים - גמר צפוי 2/83+1/83.

קווי ביוב (3)

- (א) עפ"י התכנון יש להניח כ-10,000 מ"א קווי ביוב.
- (ב) עד היום הונחו סה"כ כ-1,000 מ"א.
- (ג) יש להגביר את קצב ההנחה - ניתן לסיים עד 4/83.
- (ד) מתקני סילוק - עדיין אין פתרון ואין תכנון.

קווי טלפון וטלוויזיה (4)

- (א) מתבצע במקביל לטווי הכיוב.
- (ב) גמר צפוי 4/83.

קווי חשמל (5)

- (א) רשת חברת חשמל - טרם הוזמנה בחברת חשמל, יש להזמין בצירוף חשלום ע"מ שניתן יהיה לסכם עם חברת חשמל תכנון ומועדי כצוע.
- (ב) משך ביצוע צפוי ע"י חברת החשמל - 4 חדשים.
- (ג) בנוסף לרשת יש צורך לבצע חציות והנחת צנרת תת-קרקעית שחשמל כשרוולים לכבלי חברת חשמל.

מצעים ואספלט (6)

- (א) מדידות ותכנון - עד סוף ינואר 1983.
- (ב) משך ביצוע מצעים - 3-4 חדשים. - בתחשב בתקופת החורף וחשלמת מצעים לאחר גמר צנרת.
- (ג) משך ביצוע אספלט - 1 חודש.
- (ד) גמר צפוי - יוני 1983.

ג. רמת הביצוע

עבודות עפר. (1)

- (א) עב' העפר בוצעו כשסח ע"י קק"ל עם השלמות של חב' בד-גל (לאחר שקק"ל עזבו את האתר לפני שסיימו את העבודה).
- (ב) מתוך התרשמות כללית רמת הביצוע סבירה.
- (ג) לאחר שתעשה מדידת מצב קיים ניתן יהיה להתייחס לרמת הביצוע.

מיח ביוב טלפון וטלוויזיה (2)

חפירה (א)

- (1) החפירה מתבצעת ע"י חב' בד-גל - רמת ביצוע טובה.
- (2) נדרש מבד-גל שיתגברו בצידו ו-כ"א ע"מ להגביר קצב החפירות.
- (ב) הנחת צנרת ובניית שוחות

- (1) בשלב ראשון בוצעה העבודה ע"י וקסלר- מרבית קווי המים וקסע קצר מקווי הכיוב הטלפון והטלוויזיה - העבודה בוצעה ברמה בינונית, ישנם קטעים חדורשים תיקון.

(2) כיום מבוצעת העבודה ע"י ג'ק פרינסי -
רמת הביצוע טובה, הקבלן נדרש להגביר את קצב
הביצוע.

.2 דו"ח זה אינו מתייחס לנושא החקייכי, נושא זה יבחן על ידינו בהמשך.

.3 לשרוחכם תמיד.

בכבוד רב,

אחים מרגולין הנדסה וייעוץ בע"מ.

יו"ש - השקעות במקרקעין ופיתוח בע"מ
INVESTMENT IN LAND & DEVELOPMENT IN JUDEA & SAMARIA Co. Ltd.

14/10/82

כ"ז חשרי תשמ"ג
י/751/82

לכבוד
משחכני שערי הקזה

משחכנים נכבדים,

הנדון: שטחי ציבור פרטיים

כידוע לכם הוכנן הישוב בהתאם להנחיות מועצת תכנון
עליונה ביו"ש, באופן שבתכנון נכללו שטחי ציבור פרטיים בשטח של
כ- 9% מכלל שטח השכונה.

כל שטחי הציבור האלה נמכרו ליזמים פרטיים, תוך
התנאה כי עליהם ליזום את הקמת בניני הציבור, בהתאם לתכנון מפורט
שהוזמן ע"י חברת יו"ש ושכבר בוצע על-ידי אדריכלים, תוך התנאה
ששכר הטרחה ישולם כאשר יוחל בביצוע המבנים.

על-מנת לקדם את הקמת השכונה, ^{מתחילה} מוכנה חברתנו לרכוש
חזרה את השטחים ולהעמידם ללא תמורה לטובת כלל הציבור, בכפוף לכך
שימצא גוף שיקבל על עצמו את הטיפול הנאות להקמת המבנים ויתחייב
לשלם למשחכנים את שכר הטרחה בבוא המועד.

בכבוד רב,
יו"ש - השקעות במקרקעין ופיתוח בע"מ

העתק:
עו"ד א. בנימין

משרד היחידה מוזלכת	לבטחון תכנון	הבטחון לאומי התשתית
טל' מנ	2	4393
יא' 27	בטבת דצמבר	528 תשמ"ג 1982

חברת יו"ש: אבנר בנימין, יערי רוזן
 וועד העמותה: בן ציון בראון, נתן יצחקי
 ע' שהב"ט להתישבות

188

הנדון: שערי תקוה - הקמת צוות הקמה

1. ביום ו', א' בטבת תשמ"ג (17 בדצמבר '82) התקיימה פגישה אצל ע' שהב"ט להתישבות, אורי בראון, בהשתתפות נתן יצחקי, בן ציון בראון, איתן גביש, יערי רוזן והח"מ.
2. מטרת הפגישה - לסכם עקרונות ופעולות להמשך הקמתה של שערי תקווה, וזאת בהמשך לפגישה קודמת ביום ו' כד' בכסלו.
3. סוכם כי וועד העמותה יקים צוות הקמה לישוב במתכונת המפורטת במזכר "תנאים ואמצעים להשלמת הפיתוח וההקמה של הישוב" המצ"ב כנספח, ובהתייעצות עם חברת יו"ש.
4. סוכם כי צוות ההקמה יאושר ע"י האספה הכללית של כל משתכני שערי תקווה, ובאותה אספה יבחר וועד שיהיה אחראי על הפעלה ופיקוח על צוות ההקמה.
5. סוכם כי יערי רוזן יתחייב לתקרה לעלות הפיתוח ולמועדים של סיום הפיתוח.
6. סוכם כי צוות ההקמה יהיה רשאי להתקשר עם מי שימצא לנכון לכיצוע עבודות חדשות ויהיה רשאי לבחון ביצוע חוזים קיימים ולבטלם אם תמצאנה סיבות עיניניות לכך.
7. העקרונות המפורטים במזכר "תנאים ואמצעים להשלמת הפיתוח וההקמה של הישוב" הרצ"ב מקובלים בכל הנוגע להרכב, תפקידי וסמכויות צוות ההקמה, ובהתאם להם ולמסוכם לעיל יוכן ע"י וועד העמותה הסכם מחייב בין המשתכנים לבין חברת יו"ש.


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

תקווה

לוט: שערי תקווה - תנאים ואמצעים להשלמת הפיתוח וההקמה של הישוב.

תנאים ואמצעים להשלמת הפיתוח וההקמה של הישוב.

-
- א. ייסוד עמותה של המשתכנים שתכלול את כל המשתכנים.
- ב. התחייבות של היזמים (חברת יו"ש ומשרד יערי רוזן) למחיר סופי של הפיתוח ולמועדים של גמר העבודות השונות. (*)
- ג. מינוי צוות הקמה ע"י עמותת המשתכנים שתפקידיו וסמכויותיו מוגדרים להלן. (**)
- ד. חיוב כל המשתכנים לשלם את חובותיהם על חשבון הפיתוח, לפי התחייבויותיהם בחוזה ולפי החלטות העמותה.
- ה. חיוב כל המשתכנים להתחיל, לקדם ולהשלים את הקמת בתיהם לפי התחייבויותיהם בחוזה ולפי החלטות העמותה.
-

(*) לסעיף ב': עלות הפיתוח מסתכמת, על פי תחשיב עדכני, לכ-6,200 דולר ליחידת מגרש. מהם כ-3,600 דולר לעבודות פיתוח לפי חוזה, כ-1,500 דולר לעבודות נוספות, 440 דולר הוצאות שונות ו-660 דולר מע"מ.

לטיכום זה מתווספים כ-700 דולר שכר בניהול.

מוצע כי כל משתכן ישלים תשלום של סך 8,000 דולר ליחידת מגרש כאשר 1,800 דולר מהן ייוחדו ויצטברו בחשבון הפיתוח הכולל לקרן פיתוח ותפעול שכספיה ישוחררו ע"י צוות ההקמה, למטרות שלהלן:

- שכר תכנון, טרחה וניהול של היזמים.
- הוצאות פיתוח נוספות.
- פעולות צוות ההקמה.
- שכר צוות ההקמה.
- הקמת מוסדות ציבור ומפעלים ציבוריים בישוב.
- הרצת שירותים מוניציפליים בישוב.

1. (** לסעיף ג'): צוות ההקמה יוקם ע"י העמותה של המשתכנים (תוך שיתוף פעולה עם היזמים ועם המועצה האיזורית) וימנה: מנהל הצוות - משרה מלאה, מהנדס/אדריכל - משרה מלאה, עורך דין - משרה חלקית, מנהל חשבונות - משרה חלקית.

2. תפקידי צוות ההקמה:

- טיפול כרישום הקרקע.
- טיפול בסיוע ממשלתי והלוואות למשתכנים.
- טיפול אורגוני, תכנוני וטכני בהקמת מוסדות ציבור: כתי ספר, גני ילדים, כתי כנסת.
- טיפול אורגוני, תכנוני וטכני בהקמת מוסדות "פרטיים": מרכז מסחרי וחנויות, מרכז ספורט ומתקני ספורט, בנקים, מרפאות, מעונות יום וכד'.
- טיפול מרוכז בחיבורי תשתית: חניות, חשמל, מים, ביוב, טלפון.
- טיפול בבניה הפרטית: רישוי ומעקב אחר התכנון, מעקב אחר התקדמות העבודות, הנחיות והדרכה לתכנון ולביצוע, ארגון וייזום ביצוע משותף, ריכוז ייעוץ קרקע ומדידות.
- שמירה.
- טיפול בהפעלת שירותים מוניציפליים ראשוניים (כשיתוף או במקום המועצה האיזורית).

3. סמכויות צוות ההקמה:

- רישוי הבניה, כשיתוף המועצה האזורית, בשמה ובנוסף לה.
- נהול קרן לפיתוח ותפעול.

- בקורת ופיקוח על ביצוע התשתיות (ע"י החברה היוזמת) ועל הבניה הפרטית (ע"י המשתכנים), הפסקת בניה, פיקוח על לוח זמנים, הגבלות על ביצוע וכד'.

- ביקורת חשבונות הפיתוח וזכות חתימה על הוצאת כספים מחשבון הפיתוח.

- הפעלת תנאי החוזים (בין המשתכנים לחברת יו"ש) בהסכמת המשתכנים וחברת יו"ש ובמקומם, כולל אכיפת החובה להתחיל, לקדם ולסיים את הבניה.

1315

משתכן יקר;

הנדון: קידום הקמת השכונה

א. מ ב ו א

1. על מנת להביא לתשומת לב כלל המשתכנים הדיה של אי הבנה שנתעוררה בכנס שזומן על ידי ועד אגודת המשתכנים, המונה כ - 200 חברים, מבין רוכשי החלקות בשערי תקוה, מצאנו לנכון להפנות מכתבנו זה לכלל רוכשי המגרשים בישוב, על מנת להגיע לידי הכרעות אופרטיביות, שיש בהן הכרח לקידום העניין המשותף של הקמת הישוב.
2. באסיפה הנ"ל, צוטט חלק מדו"ח לא מושלם שהוגש על ידי משרד מהנדסים שנחבקש לחוות דעתו על טיב התכנון של התשתית, כפי שתוכננה על ידי צוות המהנדסים, שהוזמנו לכך על ידי יערי רוזן.
3. לצערנו לא ניתנה ליערי רוזן ההזדמנות לקרוא את הדו"ח לפני שהוגש, ולכן גם לא יכול היה להאיר הדברים באור הנכון, דבר שהיה מונע ויכוחים והצגת דברים בצורה בלתי מדוייקת אשר גרמה לעוגמת נפש ומבוכה בקרב ציבור הרוכשים.
4. בעקבות אותה ישיבה נבחר ועד חדש, אנו עומדים איתו בקשר, הסברנו לו כל הדרוש הסבר בנושא תכנון התשתית ואנו מקווים שהסברנו הניחו את דעתם לגבי טיב התכנון, ומעתה ואילך אנו מקווים כי המשך העבודה תתנהל ברוח טובה ובשיתוף פעולה.

ב. צוות ההקמה

1. עבודות התשתית הינן רק שלב ראשון אשר רק אחריו, מתחילות הבעיות העיקריות הכרוכות בהקמת יישוב חדש. נדרשנו על ידי משרדי ממשלה, להקים צוות הקמה אשר יטפל ויכוון את פעולות הקמת הישוב.
- בכל האחרים האחרים (4 נוספים עד היום) הקמנו "צוות הקמה" עבורם משלם כל משתכן בעת רכישת הקרקע. לצערנו, לא גבינו ולא חייבנו בחוזה הרכישה "בשערי תקוה" בתשלום עבור צוות ההקמה. ברצוננו להקים צוות הקמה לשערי תקוה אשר פעולותיו יהיו כמפורט בנספח המצורף בזה.

2. ארגון צוות ההקמה -

החברה מוכנה לארגן את צוות ההקמה באחת משתי החלופות הבאות:

- (1) בחירת צוות ההקמה וקביעת שכרם ייעשה ע"י ועדה שתיבחר ע"י כל המשתכנים. האחראיות לפעולות הצוות ודרכי פעולתו יהיו בסמכות אותה וועדה.
- (2) החברה תקבע את צוות ההקמה וגובה שכר הטרחה של אנשי הצוות השונים ייקבע בשיתוף עם ועדת המשתכנים. החברה תהיה אחראית לפעולות הצוות ודרכי פעולתו.
- החברה ממליצה כי במקרה שהמשתכנים יבחרו בחלופה הראשונה, ייעשה הדבר בשיתוף עם החברה, וכי ראש צוות ההקמה יהיה נציג החברה.

שאלון מצורף

- ג.
1. לווטא שאלון הכולל בתוכו כמה שאלות רלבנטיות להמשך הקמת השכונה וביצוע עבודות התשתית. כל רוכש מתבקש לעיין בשאלות ולהיות מוכן להשיב על השאלון בפגישה הקרובה שחכונס ביום 30.5.82 באולמי "רות" ברחוב בן יהודה 81, תל-אביב (חניה ברחוב מאפו 7) בשעה 20.00.
2. כל משתכן שאינו מסוגל להשיב על השאלון מחוסר אינפורמציה, מוזמן לברר שאלותיו באסיפה הנ"ל ויתבקש למלא השאלון לאחר האסיפה ולהחזירו לחברה מיד.
3. רוכשים שלא יוכלו להשתתף באסיפה מתבקשים להחזיר את השאלון ממולא עד ליום קיום האסיפה.

בנייה

- ד.
1. חובתנו לזכור כי השטח נמכר לרוכשים, בכפוף להתחייבות ברורה להקמת בית מגורים על החלקה. עד היום התחלות הבניה אינן מספקות, ואנו עומדים להפעיל את הסעיף המחייב ביטול הרכישה עקב אי התחלת בניית בתים.
2. לווטא הנחיות לארון חשמל, טלפון וטלוויזיה הנמושרים ע"י הגופים המתאימים. על כל מתכנן בית מגורים לקחת בחשבון את ההנחיות המפורטות בנספח.

בכבוד רב,

חברת יוני"ש

13.7.82

ש'תק 5

שערי תקוה

דו"ח מסכם

1. מטרת הדו"ח :

- א. צלום מצב קיים הן מבחינת התכנון והן מבחינת הביצוע של הישוב.
- ב. משמעות המצב הקיים לגבי המשך התכנון והביצוע, מבחינת השלמת תיק התכניות, ואיכוו הביצוע.

2. תמונת המצב בשטח לפי הנושאים השונים היא כדלקמן:

א.1. - תיק תכניות

- א.1.1. ישנן תכניות ראשוניות של תנוחות, חתכים לאורך וחתכים לרוחב של כל מערכת הכבישים למעט הכבישים המופיעים בסעיפים להלן:
 - א.2.1. ישנן תכניות מושלמות של כביש גישה וכביש ח' (תנוחות חתכים לאורך וחתכים לרוחב).
 - א.3.1. לא קיימות תכניות הכבישים מעודכנות בהתאם למצב הביצוע בשטח.
 - א.4.1. לא קיימות תנוחות כבישים סופיות מתואמות עם המערכות בכבישים.
 - א.5.1. לא קיימות תנוחות סופיות של כבישים עם פתרון חניות, רחבות סכוב, וגישות למגרשים.
 - א.6.1. לא קיימות תכניות פתוח סופיות.
 - א.7.1. לא קיימות תכניות נקוד.
 - א.8.1. לא הועבר אלינו חתך טיפוסי של כביש במצבו סופי הכולל את שכבות המכנה, עובי אספלט, מדמכות או שוליים.
- א.9.1. קיימת תכנית עדות (AS MADE) שלדברי מר יערי אינה נכונה ויש לבצע מדידה חדשה.

התחייבות
השלה איננה
לשאר קניין
והגנת הרכוש
באמצעות קניין
יחיד

(10)

א.2. מצב הביצוע

א.2.1. - עד כה נפרצו כבישים לפי הפרוט כדלהלן:

- (1) כביש א 1400 מ"א
- (2) כביש ב 950 מ"א
- (3) כביש ג 1100 מ"א
- (4) כביש ד 300 מ"א

- (5) כביש ה - 137 מ"א
- (6) כביש ו - 200 מ"א
- (7) כביש ז - 250 מ"א
- (8) כביש ח - 400 מ"א
- (9) כביש ט - 150 מ"א
- (10) כביש י - 120 מ"א
- (11) שביל ארליך 250 מ"א

א.2.2. איכות הבצוע

ההגדרה
והאופן
ההגדרה
ההגדרה
ההגדרה

- I - לדכרי אנשי ק.ק.ל. הבצוע בשטח נעשה שלא לפי דרישות המופיעות באחד המפרטים הכלליים הידועים (מפרט משרד השכון, או פרק 51 במפרט של הועדה הבין משרדית, או מפרט מע"צ וכו').
 - לא נעשה הידוק שכבות למעט השכבה העליונה.
 - לא נלקחו בדיקות גם מהשכבה העליונה שהודקה.
 - לא נשמרו דרישות המתכנן בקשר לשפועי המדרונות.
- II - ממפת מצב קיים שקבלנו (כמפורט בסעיף א.9.1 לעיל) ומסויר בשטח נראה כי הבצוע של פני צלחת הכביש חורג במספר מקומות מעבר לגבולות הדרך המוכרזים, וכן מקומות שעדיין יש להשלים את עבודות העפר כדי לקבל את התחום המוכרז. כמו כן יש סטיות בגבהים של פני עבודות העפר לעומת החכנון. במקומות בהם הפריצה נעשתה כרוחב המתוכנן יש החשש שיהיה קשה להשיג את רוחב הכבישים והמדרכות הדרושים.
- III - במלויים גבוהים מעל 2 מ' (-הובחנו שני קטעים כאלה באורך כולל של כ - 250 מ' -) יש שכנה לייצוב מדרונות המילוי הנשענים על שפיכה של בולדרים ללא כל הדוק, וללא הכנת מדרגים במדרונות הטבעיים-לקליטת המלוי ולמניעת גלישה.
- IV - מדרונות החפירה ומדרונות המילויים הנמוכים, עונים מכחינת יציבותם, למעט נושאים של ניקוי מדרונות החפירה בצד המגרשים הנועדים למנוע סכנת הידרדרות אכנים ובולדרים.

ההגדרה
ההגדרה
ההגדרה

V - מבדיקה אקראית לחלוטין במספר מקומות שהוגדרו על ידי, נלקחו 10 בדיקות צפיפות של השכבה העליונה, (ראה דוחות מכון תקנים) הצפיפויות שמחקבלות הן בין 93% ל- 120% למעט חריג אחד, של 77% (בדיקה מס. 4) שהם בתחום סביר לשלב זה של העבודה.

בכל מקרה לפני הנחת שכבות המצעים על הקבלן לבדוק מחדש את הצפיפות (כמיוחד במקומות שהקרע הופרה עקב חפירות) ובמידת הצורך להרטיב ולכבש מחדש.

ב. מים וכיוב

ב.1. תיק התכניות

- קיימות תנוחות כלליות של מערכת המים ומערכת הכיוב מאושרות ע"י מהנדס מים וכיוב ראשי של משרד השכון.
- לאורך מספר כבישים קיימות בידינו חכניות מפורטות (חתכים, גבהים, ושוחות) של קווי הכיוב. בשאר הכבישים לא הגיעו אלינו עדיין חכניות מפורטות.
- אין בחכניות התיחסות לשנויים בצוע.
- בחכניות העדות (AS MADE) - השגויות לפי דברי מר יערי - מופיעה תעלח הצנרת כשהיא "נורחת" במספר מקומות מתחום רצועת הדרך אל תחום המגרשים.
- בשיחה עם אינג' אילון בהשתתפות נציגי הועד הוברר שהוא ער לשנויי הצוע של עבודות העפר והוא לדבריו מבצע פקוח עליון צמוד ונותן הנחיות לקבלן בשטח.

ב.2. בצוע

מהתרשמות מסיור בשטח נראה שהצוע נעשה לפי הכללים המקובלים.

I - עד כה בוצעה צנרת מים בכבישים כדלהלן:

מים

כביש א' - 1100 מ"א

כביש ב' - 300 מ"א

כביש ג' - 1100 מ"א

כביש ד' - 300 מ"א

כביש ה' - 550 מ"א

כביש ו' - 200 מ"א

כביש ז' - 0

כביש ח' - 0

כביש ט' - 150 מ"א

II - עד כה בוצעה צנרת ביוב כדלקמן:

ביוב

בג'ט א' ירק חפירה 150 מ"מ

כביש ב' 350 מ"מ

כביש ג' - 0

כביש ד' - 0

כביש ה' - (רק חפירה) 300 מ"מ

ג. טלפון וטלוויזיה

ג.1. - תכניות

נמצאות כל תכניות החשמל הטלפון והטלוויזיה שהוכנו ע"י אינג' עמית מאושרות ע"י חברת חשמל ומשרד התקשורת.

ד. תאום מערכות

ישנו חתך ותכנית עקרונית של תאום מערכות. כפי שידוע לנו נעשו שנויים כשטח לגבי המופיע בתכנית הנדונה שטרם הועלו על גבי תכנית. אין תכניות מפורטות של חציות והצטלכויות של המערכות לגבי כל צומת וצומת. אין תכנית כללית של כל המערכות ביחד כולל הנקוד המראה את נקודות התורפה.

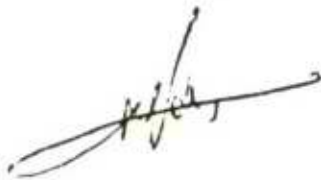
ה. פתוח צמוד

אין תכניות בחוקף של פתוח צמוד הכוללות את הפתרונות לגבי קירות תמך, שבילים גישות וכו'. קיימות תכניות פתוח שלדברי מר יערי יחולו בהם שנויים.

3. משמעויות למצב תיק התכניות והכצוע:

- א העבודה נמצאת בשלב כזה שלדעתי כל תיק התכניות חייב להיות מוכן, מתואם וסגור מזה זמן. ✓
- ב היבנות להיות תכניות תארם מערכות מתואמות עם מהנדס הכבישים והפתוח הכוללות קווי מים, ביוב, חשמל טלפון וטלוויזיה גם את מערכת הנקוז.
- ג חייב להיות פתרון לייצוב המדרונות בעיקר הבעייתיים עוד בשלב שלפני הכנסת מערכות בכביש. ✓
- ד יש להביא לתשומת לב התושבים שאסור להם לפגוע במדרונות הכביש גם כאשר הם חודרים לתחום המגרש.
- במקרים שבעל מגרש רוצה לנצל את אותו תחום השייך לו, יש להביא לתשומת לבו כי כל פתרון שיעשה בשלב מאוחר יותר, יהיה או מאולץ או שכרוך בהוצאה כספית גדולה כדי למנוע פגיעה בכבישים במערכות, שברובם מבוצעים או יבוצעו לפני פתוח המגרש ויחיבו התחשבות מלאה בהם בכל תכנית פתוח עתידית.
- ה חייבה להיות תכנית AS MADE מעודכנת ונכונה חתומה ע"י מודד מוסמך שתכלול את שלבי התקדמות הכצוע ומיקומם. ✓
4. המלצות
- א. בשל השיטה שבה מתבצע היישוב והרגישות הקיימת לנושא, יש מקום לשקול מנוי נציג של התושבים שיהיה שותף ובעל זכות דעה להחלטות תכנוניות, בחירת קבלנים וכך שיהיה שותף פעיל בפקוח על הכצוע כולל החלטות על שנויים שמתקבלות בשטח.
- ב. יש להכין לוח זמנים מפורט להתקדמות הכצוע יחד עם התקדמות התכנון למניעת תקלות אפשריות בעתיד.
- ג. יש כבר עתה לדרוש ולקבל מהיזם את המקומות בהם הוא מתכנן לבצע אספליטים וקירות תמך בהתאמה למפרט הטכני המצורף לחוזה ואת המקומות בהם הוא חייב לתת מדרכות ופתרונות נקוז למניעת נזקים לכבישים, למדרונות ולמגרשים.
- עקב אי סגירת קצוות, שנויים, וחוספות עתידיים, וכך עקב אי בצוע לפי דרישות מפרטים, מן הראוי לשקול ביצוע חלקי (אולי תשתית אספלטית במקום מצע עליון) שלאחר תקופה תושלם סופית וזאת רק לאחר התייצבות הקרקע, הכנסת המעברים וגמר הבניה המסיבית שתפגע קרוב לודאי בכבישים ואבני השפה.

ד. עקב ביצוע חלק מהעבודות שלא בכפיפות למפרטים וסטנדרטים מקובלים יש לדרוש מהקבלן אחריות מסוימת על איכות הכצוע ולדאוג לכך שהוא יהיה חייב לבצע חיקונים- במידה ויהיו - על חשבוננו.
מקובל לנושאים כאנו לדרוש תקופת אחריות של שנה אחת לפחות מיום מסירת העבודה. המלצתנו במקרה זה היא להגדיל את תקופת האחריות אף מעבר לתקופה מקובלת זאת. בכל עבודה נוספת שתכנס יש לדעתנו לחייב את הקבלנים לעבוד בהתאם למפרטים המקובלים ובכפיפות מלאה לדרישותיהם כולל טיב חמרים ועבודה, דיוקים, בדיקות מעבדתיות וכדומה ולא לאפשר עבודות נוספות שלא בבקרה מלאה עליהם.



Our Ref: 902 מספרנו:

Date: 31.8.82 תאריך:

לכבוד

ועד מתיישבי שערי התקווה

א.ג.נ.,

*למנכ"ל
מנכ"ל - פקידה ג'מל*

הנדון: פיקוח על עבודות תשתית בשערי תקווה

1. בהמשך לשיחתנו מיום 30.8.82 הננו מתכבדים להגיש לכם את הצעתנו לפיקוח על עבודות התשתית המתבצעות בישוב שערי תקווה.
2. הובהר בשיחתנו שעבודת הפיקוח התבצעה עד היום ע"י אינג' יערי רוזן כחלק מעבודתו כמנהל הפרויקט ונקבע כי אתם תפעלו לסכם עם אינג' רוזן את שילובנו כמפקחים.
3. נמסר על ידכם כי יתרת העבודות שנשארו לביצוע הינה בהיקף \$ 2,000,000.- ומשך הביצוע הצפוי לעבודות אלו הינה כ- 10 חדשים.
4. אופן ביצוע העבודה בשטח:
 - (א) העבודה מתבצעת באמצעות קבלנים הנשכרים באמצעות יערי רוזן אשר מנהל את ביצוע העבודה.
 - (ב) מהנדס מטעם יערי רוזן דואג להתקדמות התכנון, תיאום התכנון, אספקת חכניות לקבלנים, מתזמן את הקבלנים השונים, ודואג לתאם ביניהם.
 - (ג) חשבונות הקבלנים מועברים לבדיקת יערי רוזן.
5. הפיקוח שיעשה על ידינו:
 - (א) בקורת על סיב הביצוע והתאמתו לתכנון ולמפרטים הטכניים.
 - (ב) בקורת חשבונות הקבלנים לאחר שנבדקו בדיקה ראשונה על ידי יערי רוזן.
 - (ג) בדיקה לוח-הזמנים ועמידת הקבלנים בקצב הביצוע הנדרש.
 - (ד) דיווחים למזמין על התקדמות הפרוייקט.

2/..

6. העבודה תבוצע באמצעות כח אדם מקצועי מהנדסים/הנדסאים, בכמות ובמקצועות שידרשו עפ"י תנאי העבודה בשטח.
7. התמורה הנדרשת על ידינו לעבודה הנ"ל הינה 3.5% מהיקף הפרויקט.
8. רצ"ב דפי מידע על חברתנו.
9. לשרותכם תמיד.

בכבוד רב,

אחים מרגולין הנדסה וייעוץ בע"מ.

י" תמוז תשמ"ב

1/7/82

עבודות חשתי בשערי תקוה

א. עבודות החשתי כללו במקור: כבישים ואספלט ברוחב 5.0 מ', פריצת שבילים הנחת קווי מים, צנרת ביוב, ניקוז ותעול, רשת חשמל עילית ותאורת רחוב מעמודי חב' החשמל.

ב. לאחר החילת בצוע עבודות החשתי הוצע ע"י המתכננים ואושר ע"י המשתכנים, לכלול בחשתי עבודות נוספות: מתקן טלויזיה מרכזי, צנרת תת-קרקעית לכבילי טלפון, חבורי חשמל תת-קרקעיים לבתים, סדור הוואדי, הסדרת שבילים במידת הצורך.

ג. להלן פירוט עבודות החשתי שכבר בוצעו ואלו שיש לבצע כולל עלויות. (כל הסכומים הנמונים הם בדולרים ארה"ב)

מ.ע.מ.	הוצאות שונות	עלות עבודות חשתי נוספות	עלות חשתי לפי חוזה	תאור העבודה
- -			455.761	א. <u>עבודות שכבר בוצעו</u>
3.233			35.946	1. פריצת דרכים ע"י קק"ל
13.696			114.130	2. הנחת חלק מקווי המים
5.341			44.511	3. רכישת צנורות מים
- -		10.000	10.000	4. חלק מחלוקות ביוב וטלפון
2.477			20.646	5. ע"ת רשת וחבור חשמל
1.625		13.542		6. הנחת צנורות טלפון
4.667		10.799	28.467	7. תכנון
3.508	14.617		14.616	8. מדידות
442	3.833			9. הוצאות שונות
34.989	18.450	34.341	724.076	סכום ביניים:

מ. ע. מ.	הוצאות שונות	עלות עבודות משתית נוספות	עלות משתית לפי חוזה	תאור העבודה
				ב. עבודות שיש לבצע
15.000			100.000	1. השלמת פריצת דרכים, פריצת שבילים ועיצוב מדרונות (בהתאם להסכם עם בד-גל מ-19.5.82)
27.750			185.000	2. מצעים לכל הרוחב: 7000 מ"א x 11 מ"א x 0.25 = 19.250 מ"א x 200 ק"ש/מ"ק (לפי מחירים משוערים)
33.000			220.000	3. אספלט ברוחב 5 מ"א (בעובי 5 ס"מ) 7000 מ"א x 5.0 מ"א 35.000 מ"א x 130 ק"ש/מ"ר (מחירים משוערים)
1.350			9.000	4. חפירת תעלות לצנרת מים שלב ב' 1500 מ"א x 80 ק"ש/מ" + 3000 מ"א x 20 ק"ש/מ" (ללא התיקרויות)
2.250			15.000	5. הנחת צנור מים שלב ב' וחבורים לבתים (לפי הסכם עם הקבלן מ- 17.10.81 - 13.89 ק"ש/ר')
12.750			85.000	6. א. חפירת תעלות לביוב לפי הסכם עם בד-גל מ-3.1.82 (ללא התיקרויות)
15.150			101.000	ב. צנרת ביוב - ביצוע - לפי סיכום מחירים עם וקסלר מ-1.5.82
12.750			85.000	ג. צנרת ביוב - חומרים לפי הסכם עם פלסים ועם רייכרס

- 3 -

מ. ע. מ.	הוצאות שונות	עלות עבודות חשמית נוספות	עלות חשמית לפי חווה	תאור העבודה
9.000			60.000	7. ניקוז ותעול-אומדן משוער
				8. יחרת התשלום של 90% עבור רשת חשמל עילית (מחושב לדירה אחת למגרש וחבור חד-פזי) - יחרת התשלום עבור החיבור ישולם ישירות ע"י המשתכנים.
39.750	(*)190.000		75.000	9. תאורה מעמודי חב" חשמל
7.500			50.000	
176.250	190.000		985.000	סכום ביניים:
				10. גמר שבילים - 1500 מ"א מדרגות לאורך של 1000 מ" שבילים 500×5
5.355		35.700		11. גמר אספלט: 7000 מ" 2.0×130
13.050		87.000		12. צנרת טלפון וטלוויזיה, כולל חפירת תעלות
39.000		260.000		13. צנרת לחבורי חשמל תת-קרקעיים כולל חפירת תעלות
3.450		23.000		14. גמר מתקן טלוויזיה מרכזי
26.850		179.000		15. הסדרת ואדי
9.000		60.000		16. תכנון
7.050		47.000		17. מדידות
2.040		13.600		
105.795		705.300		סכום ביניים:
317.034	208.450	739.341	1.709.076	<u>עלות כללית</u>
660	434	1.540	3.560	עלות ליחידת מגרש (480 יח')

- (א) התשלום לחברת חשמל הוערך בתחילה עפ"י סיכום עם החברה על - \$ 100.000 בקרוב. כמקובל שולט בזמנו סך של - \$ 20.646 (ראה סעיף 5 בפרק א' - התשלום עבור 10% רשת חיצונית ומקדמה ע"ה חברי בתים). לאחרונה החליטה חברת החשמל בנגוד למקובל, לחייב בעלות בפועל ולא לפי ממוצע ארצי, לכך הוכנס בסעיף 8 של פרק ב' - \$ 190.000 נוספים. החברה פנתה למר דקל סגן שר החקלאות, ובקשה התערבותו להקטנת הסכום, והחזרתו לבסיס עלות ממוצעת ארצית כמקובל.
- (ב) פרק ד'. להלן מפרט את תזרים ההון הדרוש לפי חודשים, החל מחודש יולי עד גמר העבודה הצפויה בחודש פברואר 1983.
- (ג) פרט לסעיפים 2; 3; 7; 9; 11; 14; נחתמו חוזים עם קבלנים לביצוע.
- (ד) מחירי העלות מותנים בהזרמת כספים בהתאם לפזרים המתוכנן.
- (ה) סה"כ העלות אינו כולל 13% דמי נהול שיש להוסיף למחיר.
- (ו) במשרדנו מצוי פירוט יתר של ההוצאות, כתבי כמויות ומחירי עבודות.

ד. לוח זמנים ותקציבים משוערים הדרושים לגמר בצוע התשתית
 יולי 1982 - פברואר 1983

(כל המחירים נתונים בדולרים ארה"ב)

חודש	תאור העבודה	עלות	15 מע"מ	עלות כללית
יולי 82 (כולל עבודות שבוצעו בחודש יוני	50% השלמת פריצת דרכים ושבילים ועיצוב מדרונות	50.000		
	20% הנחת צנרת ביוב, טלפון טלויזיה וצנרת לחבורי חשמל.	111.000		
	25% מדידות	3.400		
	40% תכנון	18.800		
		<u>183.200</u>	27.480	210.680

- 5 -

<u>עלות כללית</u>	<u>15% מע"מ</u>	<u>עלות</u>	<u>תאור העבודה</u>	<u>חודש</u>
			50 % השלמת פריצת דרכים ושבילים ועיצוב מדרונות	אוגוסט 1982
		50.000		
		6.000	25 % הנחת קוי מים	
			20 % הנחת צנרת ביוב, סלפון, טלויזיה, חשמל	
		111.000		
		3.400	25 % מדידות	
		18.800	40 % תכנון	
217.580	28.380	189.200		
		6.000	25 % הנחת קווי מים	ספטמבר 1982
		111.000	20 % הנחת צנרת ביוב וכו'	
		30.000	50 % נקוד ותעול	
		6.800	50 % מדידות	
		265.000	יתרה תשלום 90% עבור רשת חב' חשמל	
		30.000	50 % הסדרת ואדי	
506.120	57.320	448.800		
		6.000	25 % הנחת קווי מים	אוקטובר 1982
		111.000	20 % הנחת צנרת ביוב וכו'	
		30.000	50 % נקוד ותעול	
		65.000	35 % מצעים	
243.800	31.800	212.000		

- 6 -

<u>עלות כללית</u>	<u>15% מע"מ</u>	<u>עלות</u>	<u>תאור העבודה</u>	<u>חודש</u>
		6.000	25 % הנחת קווי מים	נובמבר
		111.000	20 % הנחת צנרת ביוב וכו'	1982
		65.000	35 % מצעים	
		15.000	25 % גמר הסדרת ואדי	
226.550	29.550	197.000		
		55.000	30 % מצעים	דצמבר
		15.000	25 % גמר הסדרת ואדי	1982
		12.500	35 % גמר שבילים	
94.875	12.375	82.500		
		12.500	35 % גמר שבילים	ינואר
		- - -	גמר התקנת תאי חבורים לטלפון וטלויזיה	1983
		- - -	התקנת רשת חשמל	
		90.000	50 % מתקן טלויזיה	
117.875	15.375	102.500		
		10.700	30 % גמר שבילים	ברואר
		50.000	פנסי תאורת רחובות	1983
		89.000	50 % מתקן טלויזיה	
		9.400	20 % תכנון	
		153.000	50 % אספלט	
358.915	46.815	312.100		
177.100	23.100	154.000	50 % אספלט	מרץ
				1983

לוטה טבלה גרפית של התקדמות עבודה.

=====

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ
RESIDENTIAL NEIGHBORHOODS IN JUDEA AND SAMARIA CO. LTD.

הסכם אופציה

שנערך ונחתם בירושלים, ביום _____ לחודש _____, 1982.

חברה לפתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ ב י ז

חברה פרטית רשומה בראמללה, ע"י מנהליה
יערי דוון ו/או רחל רהט

מצד אחד להלן "המוכרת"

_____ ת.ז. _____ ל ב י ז

מרחוב

מצד שני להלן "הקונה"

הואיל והמוכרת נמצאת בתהליכי רכישת שטח קרקע בן 600 דונם לערך, הנמצא בין רמות בירושלים לגבעון, להלן "החלקה",

והואיל והמוכרת עוסקת בפיתוח ובהקמת שכונות מגורים ביהודה ושומרון ויישובם ביהודים,

והואיל ובכוונת המוכרת לממש את האופציה שניתנה לה לרכישת החלקה רק אם יהיו לה מספיק מועמדים דתיים ליישוב, שיתקרא "רמת גפנים",

והואיל ובכוונת המוכרת לתכנן את השטח ליישוב דתי, לפצל את החלקה למגרשים בני 600 מ"ר נטו בערך כל אחד, לדאוג לעבודות פתוח תשתית בשיטת עלות פלוס, שהוכחה כשיטה הזולה והטובה ביותר,

והואיל והקונה מעוניין לרכוש מגרש ברמת גפנים, והמוכרת מוכנה להעניק לו אופציה לרכישת מגרש בתנאים שיפורטו להלן,

אי לזאת הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :-

1. המבוא ייחשב לחלק חיוני בלתי נפרד מיתר הוראות ההסכם.

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ
RESIDENTIAL NEIGHBORHOODS IN JUDEA AND SAMARIA CO. LTD.

- 2 -

.2 האופציה :-

המוכרת מעניקה לקונה אופציה לרכישת מגרש בן 600 מ"ר בערך נטו בסכום של - \$ 8600 כשמיקומו המדויק של המגרש יקבע בהגרלה שתערך בין כלל הרוכשים של המגרש, בהתאם לשיטה שתקבע על ידי המוכרת והמבוססת על הגרלה בין קבוצות רוכשים, כשכל הגרלה מתבצעת לקבוצת רוכשים שקנתה באותו חודש.

.3 תמורת האופציה יפקיד הקונה בידי המוכרת סך של - \$ 2000 שישולם בשקלים ישראלים לפי שער יציג ביום התשלום.

סכום הפקדון יופקד בבנק ולא יעשה בו כל שימוש כל עוד לא מומשה האופציה כפי שיפורט להלן.

.4 האופציה תמומש בקרות התנאים הבאים :-

(א) אם ימצאו למוכרת 250 קונים דתיים שומרי מצוות אשר יחתמו על הסכם אופציה זה, עד ליום 30.11.82 וכן :

(ב) אם המוכרת, לאחר בדיקת כל מסמכי הבעלות של המוכרים הערביים תשתכנע בחוקיות ההתחייבות שנתנו הבעלים למוכרת ותודיע על כך בכתב לקונה, תוך ולא יאוחר מאשר עד 30.11.82

.5 מומשה האופציה נשוא הסכם זה יחתם מיד חוזה רכישה עם הקונה בסך - \$ 8600 ומ.ע.מ. כאשר החוזה כולל התחייבות לבנית בית מגורים על המגרש, התחייבות להשתתפות בהוצאות פיתוח התשתית, תשלום לצוות הקמה, והכל כדי לאפשר הקמת הישוב בדרך היעילה ביותר.

.6 לא מומש הסכם האופציה מכל סיבה שהיא, יוחזר לרוכש מלוא כספו צמוד לשער היציג של הדולר ביום הפרעון, כולל דמי ההרשמה שנגבו ממנו כתנאי לחתימת הסכם האופציה.

.7 הקונה מצהיר כי ידוע לו, והוסבר לו, מהות התהליך של רכישת קרקעות מעבר לקו הירוק, וכי לכן נעשה הסכם אופציה זה כפי שנוסח לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום :-

הקונה

המוכרת

פרוייקט של החברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש

ת"א, 15.12.82

י"ג י"ג

לכבוד

מר קלוד מלכה
 עוזר סגן שר החקלאות
 ועדה ההקצאות לאדמות ביו"ש
משרד החקלאות, הקריה, ת"א

א . נ .

הנדון: אדמה מדינה

1. בהמשך לבקשותינו הקודמות לקבלת אדמות מדינה לשם הקמת שכונות-מגורים ביו"ש, אנו מחדשים את בקשתנו לשטחים הבאים:
 א. אדמות מדינה בין הכפר פרחת לברוקין, או לחילופין צפונית לכפר ברוקין.
 ב. אדמות מדינה שנרכשו ע"י המנהל ליד גבעת בסן א-נאמרה (מערב ביסמילה) גוש 5 חלקה 115.
 ג. אדמות מדינה בין הכפרים בקה ולקא, צפונית לקרני שומרון. הברתנו כבר רכשה באזור 2 חלקות אחת בת 150 דונם ושניה בת 200 דונם ואנו מאד מעוניינים להגדיל את הישוב.
2. אנו נמצאים בקשר עם קבוצת מועמדים להשתכנות באחרים הנ"ל, אשר מוכנים להתחייב לשאת בהוצאות הקשורות בפתוח האחרים, לרבות הוצאות הקשורות ל:
 א. בצוע דרך גישה לראש השטח, לרבות קו מים, כיווץ וחשמל.
 ב. הוצאות פתוח התשתית בתוך השכונה בהתאם לחכניות מאושרות ע"י מועצת הכנון עליונה.
 ג. כסוי הוצאות "צוות הקמה" שיבטיח את הקמת השכונה ואיכלוסה שיהווה מועצה מונחציפליית וגוף מישב לשלבים הראשונים של הישוב.
3. אנו מבקשים לאשר לנו את חכירת הקרקעות בתנאי היוון.
4. מיד עם קבלת אשורכם והסכמתכם להעברת הקרקע לטפולנו, נזמין חכניות טופוגרפיות בק"מ 1:1000 לשם הכנת חכניות מתאר מפורטות.
5. אנו מצרפים מפות עם חכניות רעיוניות ראשונות לשכונות הנ"ל והקשר ביניהן לבין דרכי גישה לישובים בקרבתם.

בתודה מראש ובכבוד רב


 רחל רייס

העתק: סגן שר החקלאות מר מיכאל דקל
 מר יהודה גהרי, מנהל מקרעי ישראל
 אל"מ דן סחו, יל"ל

ע
ה
י
י

כ"א בכסלו תשמ"ג
7 בדצמבר 1982

לכבוד
גב' רחל רוט
סר יערי רוזן
חברת "רכסים"
רחוב דה האז 16
תל-אביב

א.ג.ב.,

מפרסמים בעתונות מסתבר לנו כי הנכם מוכרים קרקע וחתימת לישוברים
חדשים שעדיין לא אושרו בוועדה השניים לענייני התישבות, ולגבי חלק מהם אף
אין תכנון. הדבר אמור לגבי גיריה, לב שומרון, מעלה יונתן ועוד.

סגן השר דקל נקשני לפנות אליכם על מנת להפסיק לאלתר פרסומים אלו
היכולים לפגוע במתיישבים פוטנציאליים ביהודה ושומרון המבקשים לרכוש
קרקע לבניה ביתם כאשר עדיין אין אשורים מוסמכים של המוסדות הקובעים.

ידוע לכם בודאי כי בפרסומים בלתי אחראיים אלה הנכם יכולים לגרום
עוול למשתכנים, אשר אינם עודעים לתהליכי קבלת האשורים להקמת ישוב ביו"ש
עפ"י החוק.

בכבוד רב,

קצור מלטה
עוזר סגן השר

1950
1951

1952
1953
1954
1955
1956

1957

1958
1959
1960
1961
1962

1963
1964
1965
1966
1967

1968
1969
1970
1971
1972

1973
1974
1975

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ
RESIDENTIAL NEIGHBORHOODS IN JUDEA AND SAMARIA CO. LTD.

הסכם אופציה

שנערך ונחתם בירושלים, ביום _____ לחודש _____ 1982.

ב י ן חברה לפתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ

חברה פרטית רשומה בראמללה, ע"י מנהליה
יערי דוזן ו/או רחל רהט

מצד אחד להלן "המוכרת"

ל ב י ן _____ ת.ז. _____
מרחוב _____

מצד שני להלן "הקונה"

- הואיל והמוכרת נמצאת בתהליכי רכישת שטח קרקע בן 600 דונם לערך, הנמצא בין רמות בירושלים לגבעון, להלן "החלקה",
- והואיל והמוכרת עוסקת בפיתוח ובהקמת שכונות מגורים ביהודה ושומרון ויישובם ביהודים,
- והואיל ובכוונת המוכרת לממש את האופציה שניתנה לה לרכישת החלקה רק אם יהיו לה מספיק מועמדים דתיים לישוב, שיתקרא "רמת גפנים",
- והואיל ובכוונת המוכרת לתכנן את השטח ליישוב דתי, לפצל את החלקה למגרשים בני 600 מ"ר נטו בערך כל אחד, לדאוג לעבודות פתוח תשתית בשיטת עלות פלוס, שהוכחה כשיטה הזולה והטובה ביותר,
- והואיל והקונה מעוניין לרכוש מגרש ברמת גפנים, והמוכרת מוכנה להעניק לו אופציה לרכישת מגרש בתנאים שיפורטו להלן,

אי לזאת הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :-

1. המבוא ייחשב לחלק חיוני בלתי נפרד מיתר הוראות ההסכם.

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ
RESIDENTIAL NEIGHBORHOODS IN JUDEA AND SAMARIA CO. LTD.

- 2 -

- .2 האופציה :-
- המוכרת מעניקה לקונה אופציה לרכישת מגרש בן 600 מ"ר בערך נטו בסכום של \$ 8600.- כשמיקומו המדויק של המגרש יקבע בהגרלה שתערך בין כלל הרוכשים של המגרש, בהתאם לשיטה שתקבע על ידי המוכרת והמבוססת על הגרלה בין קבוצות רוכשים, כשכל הגרלה מתבצעת לקבוצת רוכשים שקנתה באותו חודש.
- .3 תמורת האופציה יפקיד הקונה בידי המוכרת סך של \$ 2000.- שישולם בשקלים ישראלים לפי שער יציג ביום התשלום.
- סכום הפקדון יופקד בבנק ולא יעשה בו כל שימוש כל עוד לא מומשה האופציה כפי שיפורט להלן.
- .4 האופציה תמומש בקרות התנאים הבאים :-
- (א) אם ימצאו למוכרת 250 קונים דתיים שומרי מצוות אשר יחתמו על הסכם אופציה זה, עד ליום 30.11.82 וכן :
- (ב) אם המוכרת, לאחר בדיקת כל מסמכי הבעלות של המוכרים הערביים תשתכנע בחוקיות ההתחייבות שנתנו הבעלים למוכרת ותודיע על כך בכתב לקונה, תוך ולא יאוחר מאשר עד 30.11.82
- .5 מומשה האופציה נשוא הסכם זה יחתם מיד חוזה רכישה עם הקונה בסך \$ 8600.- ומ.ע.מ. כאשר החוזה כולל התחייבות לבנית בית מגורים על המגרש, התחייבות להשתתפות בהוצאות פיתוח התשתית, תשלום לצוות הקמה, והכל כדי לאפשר הקמת הישוב בדרך היעילה ביותר.
- .6 לא מומש הסכם האופציה מכל סיבה שהיא, יוחזר לרוכש מלוא כספו צמוד לשער היציג של הדולר ביום הפרעון, כולל דמי ההרשמה שנגבו ממנו כתנאי לחתימת הסכם האופציה.
- .7 הקונה מצהיר כי ידוע לו, והוסבר לו, מהות התהליך של רכישת קרקעות מעבר לקו הירוק, וכי לכך נעשה הסכם אופציה זה כפי שנוסח לעיל.
- ולראיה באו הצדדים על החתום :-

הקונה

המוכרת



סגן שר החקלאות

כ"א בכסלו תשמ"ג
7 בדצמבר 1982
תאריך

לכבוד
גב' רחל רהט
מר יערי רוזן
חברת "רכסיט"
רחוב דה האז 16
תל-אביב

א.ג.ב.,

מפרסומים בעתונות מסתבר לנו כי הנכם מוכרים קרקע ותשתית לישובים
חדשים שעדיין לא אושרו בוועדת השרים לענייני התישבות, ולגבי חלק מהם אף
אין תכנון. הדבר אמור לגבי זיריה, לב שומרון, מעלה יונתן ועוד.

סגן השר דקל בקשבי לפנות אליכם על מנת להפסיק לאלתר פרסומים אלו
היכולים לפגוע במתישבים פוטבציאליים ביהודה ושומרון המבקשים לרכוש
קרקע לבנית ביתם כאשר עדיין אין אשורים מוטמכים של המוסדות הקובעים.

ידוע לכם בודאי כי בפרסומים בלתי אחראיים אלה הנכם יכולים לגרום
עוול למשתכבים, אשר אינם מודעים לתהליכי קבלת האשורים להקמת ישוב ביו"ש
עפ"י החוק.

בכבוד רב,

עוזר סגן השר
מל"ס

24
1971/11



ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರ

ಬೆಂಗಳೂರು
ದಿನಾಂಕ: _____

ಶ್ರೀ _____
ಅಧಿಕಾರಿ

ಇವುಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ನಿಮ್ಮ ಅಧಿಕಾರ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ
ಅಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆಜ್ಞೆ ನೀಡಲಾಗಿದೆ. ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಣೆ
ಗಾಗಿ ಈ ಆಜ್ಞೆಯನ್ನು ತಿಳಿಸಿ, ನಿಮ್ಮ ಅಧಿಕಾರ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ

ಅಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆಜ್ಞೆ ನೀಡಲಾಗಿದೆ. ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಣೆ
ಗಾಗಿ ಈ ಆಜ್ಞೆಯನ್ನು ತಿಳಿಸಿ, ನಿಮ್ಮ ಅಧಿಕಾರ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ

ಅಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆಜ್ಞೆ ನೀಡಲಾಗಿದೆ. ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಣೆ
ಗಾಗಿ ಈ ಆಜ್ಞೆಯನ್ನು ತಿಳಿಸಿ, ನಿಮ್ಮ ಅಧಿಕಾರ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯಲ್ಲಿರುವ

ע"א

כ"א בכסלו תשמ"ג
7 בדצמבר 1982

לכבוד
גב' רחל רחט
מר יערי רוזן
חברת "רכסים"
רחוב דה האז 16
תל-אביב

א.ג.ג.

מפרסמים בעתונות מסתבר לנו כי הנכם מוכרים קרקע ותשתית לישוברים
חדשים שעדיין לא אושרו בוועדת השרים לענייני התישבות, ולגבי חלק מהם אף
אין תכנון. הדבר אמור לגבי ביריה, לב שומרון, מעלה יובתן ועוד.

מגן אשר דקל בקשבי לפנות אליכם על מנת להפסיק לאלתר פרסומים אלו
היכולים לפגוע במתישבים פוטנציאליים ביהודה ושומרון המבקשים לרכוש
קרקע לבניה ביתם כאשר עדיין אין אשורים מוטמכים של המוסדות הקובעים,

ידוע לכם בודאי כי בפרסומים בלתי אחראיים אלה הנכם יכולים לגרום
עוול למשתכבים, אשר אינם מודעים לתהליכי קבלת האשורים להקמת ישוב ביו"ש
עפ"י החוק.

בכבוד רב,

עוזר סגן אשר

Know all men by these presents, that [illegible]
of the County of [illegible] State of Texas,
for and in consideration of the sum of [illegible]
dollars, to [illegible] in hand paid by [illegible]
the receipt of which is hereby acknowledged, have granted, sold and conveyed, and by these presents do grant, sell and convey unto the said [illegible] of the County of [illegible] State of Texas, all that certain [illegible]

Witness my hand and seal of office this [illegible] day of [illegible] 19[illegible].

Notary Public in and for the State of Texas, my commission expires on the [illegible] day of [illegible] 19[illegible].

My commission expires on the [illegible] day of [illegible] 19[illegible].

My commission expires on the [illegible] day of [illegible] 19[illegible].

[illegible]
[illegible]
[illegible]

57
חברת יו"ט

תקופת כניסת דיוט

30.11.82

דבר

יותר מ-1250 מגרשים עומדים למכירה בשומרון

לפיתוח שכונות מגורים ביהודה ושומרון. המוכרת את המגרשים. מחייבת את הרוכשים לסיום את בניית בתיהם בתוך שנתיים מיום מתן אפשרות הבנייה.

בישוב לב שומרון מוצעים ל- מכירה 150 מגרשים במעלה יו"ט - נתן - 200 מגרשים בנייה - 250 מגרשים (שלב א') באלקי נת ג' - 250 מגרשים ובגני מדי דיעין (לדתיים בלבד) - 450 מגרשים. בישובים שיוקמו מתוכנן גם מוסדות חינוך, מרכזים קה"ל, תח"מ, קאנטרי קלאב, מרכזים מסחריים ושירותים ציבוריים. ה"פרוייקט מוצע למכירה גם בקרב יורדים בחו"ל.

מאת מוסדו הכלכלי של "דבר"

מבצע חמירת מגרשים ל- בנייה עצמית הגדול ביותר בארץ החל בימים אלה ב- שומרון תחת השם "פרו- יוקט רבסום".

המכירה תקיפה למעלה מ-1250 מגרשים בחמישה אתרים חדשים בשומרון. הנמצאים בסמוך לכביש הנסלל. חוצה שומרון. סמוך ל"קו הירוק". המגרשים נמכרים ביחידים ממוצעים של 6300 דולאר למגרש בן 600 מ"ל נטו. החברה

הערות

מלפון

הכרזה

השם

5

הכרזה
השם
השם



סגן שר החקלאות
מיכאל דקל

הג' י"ג
ל' בחשרי תש"ג
17 באוקטובר 1982

ל' בחשרי תש"ג
17 באוקטובר 1982

69

לכבוד

הג' י"ג
ל' בחשרי תש"ג
17 באוקטובר 1982
א.נ.ג.

הנדון: תנאי הסיוע באזור תלם.

בהגדרת האזורים כפי שהוגדרו, אזור תלם הוגדר כאזור א'. תנאי הסיוע, בהתאם לאזור. פרטים מדוייקים אפשר לקבל במשרד השכון- המינהל לבניה כפרית, הן בקשר להגדרת האיזור ובהתאמה תנאי הסיוע.

בכבוד רב,

מיכאל דקל
סגן שר לענייני החישובות.

1911
10/15

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ
RESIDENTIAL NEIGHBORHOODS IN JUDEA AND SAMARIA CO. LTD.

מ"מ אלול תשמ"ב

30/8/82

741/82

157

לכבוד
פר זאב ברקאי
מנהל אגף פרוגרמות ארצי
משרד השכון
יפוועלים

..1.2

המיון: הקמת שכונת מגורים במשאבים עצמאיים, קריית ארבע

בהמשך לבקשתנו מיום 4/7/82 לקבלת שטחי קרקע באזור קריית-
אריק, ובהמשך לפגישתנו במשרדכם ביום 16/8/82, הוננו לפרט את ירכי מעולתנו
והצגנו את המבוקשים על-ידינו לשט הקמת שכונת מגורים במשאבים עצמאיים.

סוג האוכלוסייה

מבחינתו מיועדת, בדרך כלל, לבעלי דיור אשר מסיבות שונות
רוצים להחליף ולשפר את תנאי מגוריהם וזאת אם בגלל צמיחה דיור ואם בגלל
סדרות לאיכות חיים שונה.
ע"י מכירת או השכרת דירתם, בחוסטת כספי זמנית, הלוואות
משלימות או השכונות אישיים, הם יכולים לממש בניית בית פרטי במשאבים עצמאיים
כולל השלום עבור קרקע והשלושים עבור פיתוח השטח.

עלות הבניה

על-מנת להזדיל את העלות הסופית של הבית הפרטי, מאפשרים
אנו לכל רוכש קרקע לבנות את ביתו בדרך הנוחה לו (לכן אין אנו קבלנים
לבניה ביתו) אם על-ידי קבלני שטח, אם על-ידי רכז בניה *Construction Manager*
אם בכל דרך עצמאית אחרת, בגודל, במסגרת ובקצב בהתאם למשאביו, כפוף לתקנון
בניה פשוט וכפוף לזמן גמר בניה מוגדר בחוזה רכישה הקרקע.
פיתוח התשתית מבוצע בשיטת עלות מלוס (Co.Sr +) כאשר החברה
אחראית לנהל עבודות הפיתוח. הכנון השכונה, מכון גם הוא להזדיל את עלות
התשתית, מן כדי המורה על קטריונים מאושרים להכנון ולביצוע.
על-ידי בניה עצמאית ופיתוח כנ"ל ניתן להגיע להזולה נכרת
(עד 50%) בעלות הסופית הכוללת של הבית הפרטי (כולל הוצאות רכישה הקרקע,
פיתוח התשתית והוצאות נלוות אחרות)

דרך התכנון והביצוע

החברה מתחייבת לראוב להכנה חכמה פתור ספורט של השכונה
(שמשללב במסגרת הבניה הסתאר הכללית), לתכנון את מערכת הכבישים, המים,
הביוב והחשמל, לקבל את כל האשורים ממקצת הכנון עליונה של יו"ש. כל
הוצאות התכנון ישולמו על-ידי החברה, במסגרת פיתוח התשתית. השכונה תוכנן
כיהודה עצמאית לכל דבר.
החברה תראוב לצוות הקמה, אשר ימומן על-ידי רוכשי הסגרטים.
"צוות ההקמה" ישל בכל הנושאים שבהם מפעלים הנושאים המיישבים הרגילים,
ישמש כמתלקת טכנית של השכונה ויהווה תהליך למזכירת ישוב, זאת עז לאיכלוס
השכונה והשתלבותה במסגרת הכללית של הקריה.

..2

Faint, mostly illegible text covering the majority of the page, possibly representing a list of items or a detailed report.

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ
RESIDENTIAL NEIGHBORHOODS IN JUDEA AND SAMARIA CO. LTD.

- 2 -

צוות החקמה יטפל בהשגת יוזמים ומסקיעים להקמת המרכזים המסחריים המבטיחים לשכונת ויטפל בקידום שאר מוסדות האיבור.
צוות החקמה יפעל ויטפח מעולה עם מועצת קריית-ארבע.
ביצוע ההשתיים ימומן על-ידי רוכשי המגרשים ויגוהל על-ידי גוף סכמי במחיריהם החברה.

היעוט וטעם השכונת

הטעם המנוקט על-ידינו הוא השלוחה, מזרחית כנגבתה המרסינה, וכך ארבע הנמצאת בצונית לשלוחה מזו.
על-פנתה שהשכונת תהיה עצמאית, הן מבחינת הכנונית והן מבחינת קבלת השירותים הציבוריים והמסחריים, ורושט טעם של 300 דונם למחות.
צמימות הדיור המתוכננת תהיה יהידת מגורים אחת לדונם ברוטו (טעם יהידת מגרש 600 מ"ר למחות)

התחלת עבודות ההשתיים

באסמכך על עובדת יהודת השכונת חלק מאזור קריית-ארבע, הרי נישן להתחיל בעבודות פיתוח ההשתיים מיד לאחר מכירת כמות יהידות מגרש, סתוך הנחה שבמהלכה דרכט יקבלו מושבי השכונת הראשונים את השירותים הציבוריים והמסחריים במסגרת קריית-ארבע.
הזמן המסוקר להתחלת עבודות ביצוע ההשתיים כארבעה קר המיסח הורשים מיום קבלת הקרקע לרשותינו. זמן התחלת בנית ההשתיים המרשיים כשלושה הורשים נוספים לאחר מכן.

בעלות על הקרקע

הנאי המרשי להצלחה פעולהנו הוא שהמגרשים ינמנו במסירה לרוכשים בהנאי היורן ל-99 שנה.
הדבר נבדק עם הנאי מנהל הקרקעי ישראל וקיימת נטיה לאשר דרך זו.
ההשתיים למוסדות ולמייבנים מסחריים פרטיים, יהסרו גם הם ליוזמים ולמסקיעים במסירה בהנאי היורן.

הימון הקמת השכונת

העזרה הממשלתית הצטמצמה לכימון דרך גישה, קו מיס, קו השכל ובניית לראש השטח. הביצוע יכומן החילה בהסתי החברה, חוך קבלת המטחה להתזר המימון כאשר התקציב הממשלתי יאמזר זאת.
השימול במסירת המגרשים, מימון התכנון, מימון ביצוע ההשתיים והקמת הכתיים המרשיים, ימוצעו בהסתי החברה והממשלה.
המסתכנים יהיו זכאים לקבלת הלואות ממסלתינות והלואות מסלימות בהתאם למעודות הזכאות האישינות של רוכש ורוכש לרבות זכאות מקום.
ייקטח מאסך לגייס מהת מסתכנים את המימון הראשוני הדירוש להקמת כתי טטר וגנסי ילדים, חוך קבלת הגטחה להתזר המימון, כאשר התקציב הממשלתי יאמזר זאת.
החברה מחייבת לוותר על כל זכות שהיא לגבי טטחי הקרקע שיועמדו לרשותה, ללא קבלת החזר כספי עבור הוצאותיה שיהיו לה, אם לא חובל לגייס, חוך שיטה הורשים, את רוכשי המגרשים שיהיו מוכנים לנגות ביהת בהנאים שפורטו.

../3

[The main body of the document contains several columns of text, which is extremely faint and illegible due to the quality of the scan. The text appears to be organized into a structured format, possibly a list or a table, but the specific details cannot be discerned.]

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ
RESIDENTIAL NEIGHBORHOODS IN JUDEA AND SAMARIA CO. LTD.

- 3 -

אנו מקווה כי תאשרו לנו את הטפת הכבוקש בתנאים שמורטו,
לטת ביצוע הקמת שכונות במטאבים עצמאיים, לטובת פיתוחה ושגשוגה
של קריה ארבע.

נודה לכם על הטובתכם הטובות בהקדם.

בברכת שנה טובה,

אינג' יערי רודן

הצטרפות:

אינג' ספריהו כהן, מנהל מחוז ירושלים, משרד הסכונ
פר יהודה ירוד, יו"ר מועצת קריה ארבע
פר יהודה נהרי, מנהל מקרקעי ישראל

אשרתי את - האם לימאם נמי' אסמא
תק, אסקיקא לפניו פת'א

LAW OFFICE משרד עורכי דין AVNER BENJAMIN חננר בנמיין

רח' ה' אייר 14 (ככר הסדיונה) תל-אביב 62093
טל. 218961
TEL AVIV 62093 14 MEH IYAR ST.

2908-45/ר

14.7.82

א"י
ע"פ
ח"ב
ח"ב - ח"ב



לכבוד
מר מיכאל דקל
סגן שר החקלאות
רחוב ד' 8
הקריה - תל-אביב
א.ב.א.

הנדון: - אשראי לרכישת קרקעות בשומרון חב' לפתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ

בהמשך לשיחתנו בע"פ, הנבי מתכבד להביא לתשומת לבך בקשת חב' לפתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ, למציאת פתרון לאשראי להון חוזר.

החברה, כידוע לך, רוכשת באורח אינטנסיבי קרקעות, ושלב התכנון של החלקה עד לאשור התכנית ע"י מועצת תכנון עליונה, אורך לפחות 4 חודשים, ובמשך 4 חודשים אלה לא ניתן למכור הקרקע ולממש את תמורתה.

פרוצדורה זו, שהינה הכרחית להגנה על האינטרסים של הרוכשים, מחייבת את החב' להשקיע עשרות מיליונים של לירות מבלי לקבל תמורתן מאומה במשך תקופת הביניים.

בקשת החב' היא, בהתחשב באופייה החלוצי והציוני של העבודה, למצוא אשראי נח כלשהו, בערבות האדמות שרכשה החב' למשך תקופה של 6 חודשים.

מאחר ולך נגיעה אישית בבעשה בתחום האמור לעיל ביו"ש, אנקשך לעזור לבנו במציאת פתרון.

לכבוד רמ
א.ב.בנימין, עו"ד

100
100

THE UNIVERSITY OF THE SOUTH PACIFIC

Faculty of Education
Department of Educational Studies

EDUCATIONAL STUDIES

EDUCATIONAL STUDIES

EDUCATIONAL STUDIES

EDUCATIONAL STUDIES

EDUCATIONAL STUDIES

ועד משתכני שערי תקוה
אצל משפ' שרם
רח' נחום 9
בני - ברק
טל: 707116

15.8

28 ביולי 1982

לבני ברק

לכבוד
מר ש. ארליך, שר החקלאות
(יו"ר ועדת השרים לענייני התישבות)
משרד החקלאות
הקריה
תל - אביב

א.מ.נ.

הנדון: שערי תקוה (שם זמני)

בחודש מאי 1981 רכשו ראשוני משתכני שערי תקוה 462 חלקות בהכסחה של
היזמים - חב' יו"ש בע"מ - שחך 3 חדשים ניהן להתחיל לבנות ביתם במקום.

רוב המשתכנים חתמו על ערבות בנקאית להבטחת התחלת הבנייה וסיומה ותוך
18 חודש.

השיטה להקמת היישוב החבססה על התחייבות של היזמים לפתחו את הקרקע בשיטת
קוסט היזמים פלוס. היזמים הכריזו שיש להם יכולת עדיפה על כשר הביצוע הידוע
והמקובל בענף הבנייה, הן באשר למשך הביצוע והן באשר לאיגרון ולעלויות.

לצערנו כעבור למעלה משנה המערכת משובשת לחלוטין: התכנון אינו מדשלם,
הביצוע בשטח מזדחל ואיכות הביצוע אינה ברורה. כל אלה ריפו את ידיהם של מרבית
המשתכנים עד כדי כך שיש ספק בהקמת הישוב.

לסיכום: היזמים לא הוכיחו את עצמם כלל ולכן אנו פונים אל כבודו על מנת שיתערב
לשנוי המצב בכל דרך שנראית לו, במטרה לחלץ את הפרויקט.

הננו עומדים לרשותכם להשלמת ולהבהרת כל האמור לעיל; ונודה לכם על טפולכם
המהיר.

בכבוד רב,

ועד עמותת המשתכנים.

100-100000-100000
100-100000-100000
100-100000-100000
100-100000-100000

100-100000-100000

100-100000-100000
100-100000-100000
100-100000-100000
100-100000-100000
100-100000-100000

100-100000-100000

100-100000-100000

100-100000-100000
100-100000-100000
100-100000-100000

100-100000-100000
100-100000-100000
100-100000-100000

100-100000-100000
100-100000-100000
100-100000-100000
100-100000-100000

100-100000-100000
100-100000-100000
100-100000-100000
100-100000-100000

100-100000-100000
100-100000-100000
100-100000-100000

100-100000-100000
100-100000-100000
100-100000-100000

100-100000-100000
100-100000-100000
100-100000-100000

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ
RESIDENTIAL NEIGHBORHOODS IN JUDEA AND SAMARIA CO. LTD.

ש"א זלתי
15/7

ה' האב חשמ"ב

25/7/82

י/726/82



לכבוד
מר דני יצחק
המינהל לבניה כפרית
משרד השכון
הקריה - תל-אביב

א.נ.נ.

הנדון: הלואות למשתכנים -
אלקנה ג' וגני-מודיעין

ועדת שרים לענייני החיישבות מיום 3/5/82
בהחלטה מס. הח/26 החליטה לאשר את הקמת הישובים אלקנה ג'
(מסחה) וגני-מודיעין (ליד מחתיהו).

לאור ההחלטה הנ"ל הרינו לבקש מכם מידע
מה הן ההלואות וההטבות שרוכשי המגרשים בישובים הנ"ל זכאים
לקבל עבור בניה ביתם.

בכבוד רב,
צוות ההקמה
אלקנה ג' - גני-מודיעין

העתק:

ח"כ מ. דקל
סגן שר החקלאות

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ
RESIDENTIAL NEIGHBORHOODS IN JUDEA AND SAMARIA CO. LTD.

י"ג תמוז תשמ"ב

4/7/82

י/718/82

לכבוד
מר אורי בראון
עוזר שר הבטחון
הקריה - תל-אביב

לכבוד
ח"כ מיכאל דקל ✓
סגן שר החקלאות
הקריה - תל-אביב

אדונים נכבדים,

הנדון: ארמות מדינה ליד "לב שומרון"

הברחנו רכשה שטח קרקע כ-3 ק"מ צפונית לישוב הקיים
קרני שומרון (ראה מפה).

מטרת הרכישה הינה תכנון והקמת שכונת מגורים במשאבים
עצמאיים. (שם זמני "לב שומרון")

לאחר הכנת מפת השטח התברר לנו כי שטח החלקה הוא
כ- 150 דונם. (עם הרכישה נמסר לנו כי החלקה היא מעל ל-300 דונם).

על-מנת שהשכונה תוכל לשאת את עצמה ולתח את השירותים
הנדרשים לתושביה, יש להבטיח יחידות מגורים לכ-300 יחידות לפחות.
שטח הקרקע העומד לרשותנו אינו מאפשר תכנון שכונה כזאת.

נמסר לנו כי קיימים בקרבת מקום שטחי מדינה ולכן אנו
פונים בבקשה לאשר לנו את חכירת הקרקעות האלה בתנאי היוון, כך שנוכל
לתכנן שכונת מגורים של 300 - 500 יחידות מגורים על הקרקעות שנרכשו על-
ידינו בצירוף קרקעות המדינה.

מיד עם קבלת אשורכם והסכמתכם לנ"ל ניגש לתכנון מפורט
של השכונה.

מצורפת מפה עם ציון החלקה שנרכשה על-ידינו וקרקעות
המדינה המבוקשות כנ"ל.

בתודה מראש,

בכבוד רב,
יערי רוזן

העתקים:

אל"מ דן סתו - י.ל.ל.
מר יודקה נהרי -
מינהל מקרקעי ישראל

10/10/54
SECRET
SECRET

SECRET
ALL INFORMATION CONTAINED
HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 11-15-83 BY 60322

SECRET
ALL INFORMATION CONTAINED
HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 11-15-83 BY 60322

SECRET

SECRET: ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED

DATE 11-15-83 BY 60322

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED

DATE 11-15-83 BY 60322

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED

DATE 11-15-83 BY 60322

SECRET

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED

SECRET

SECRET
ALL INFORMATION CONTAINED
HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 11-15-83 BY 60322

SECRET
ALL INFORMATION CONTAINED
HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 11-15-83 BY 60322

Refer to this
1:20,000
Sheet 15-17

VALUES AT SHEET

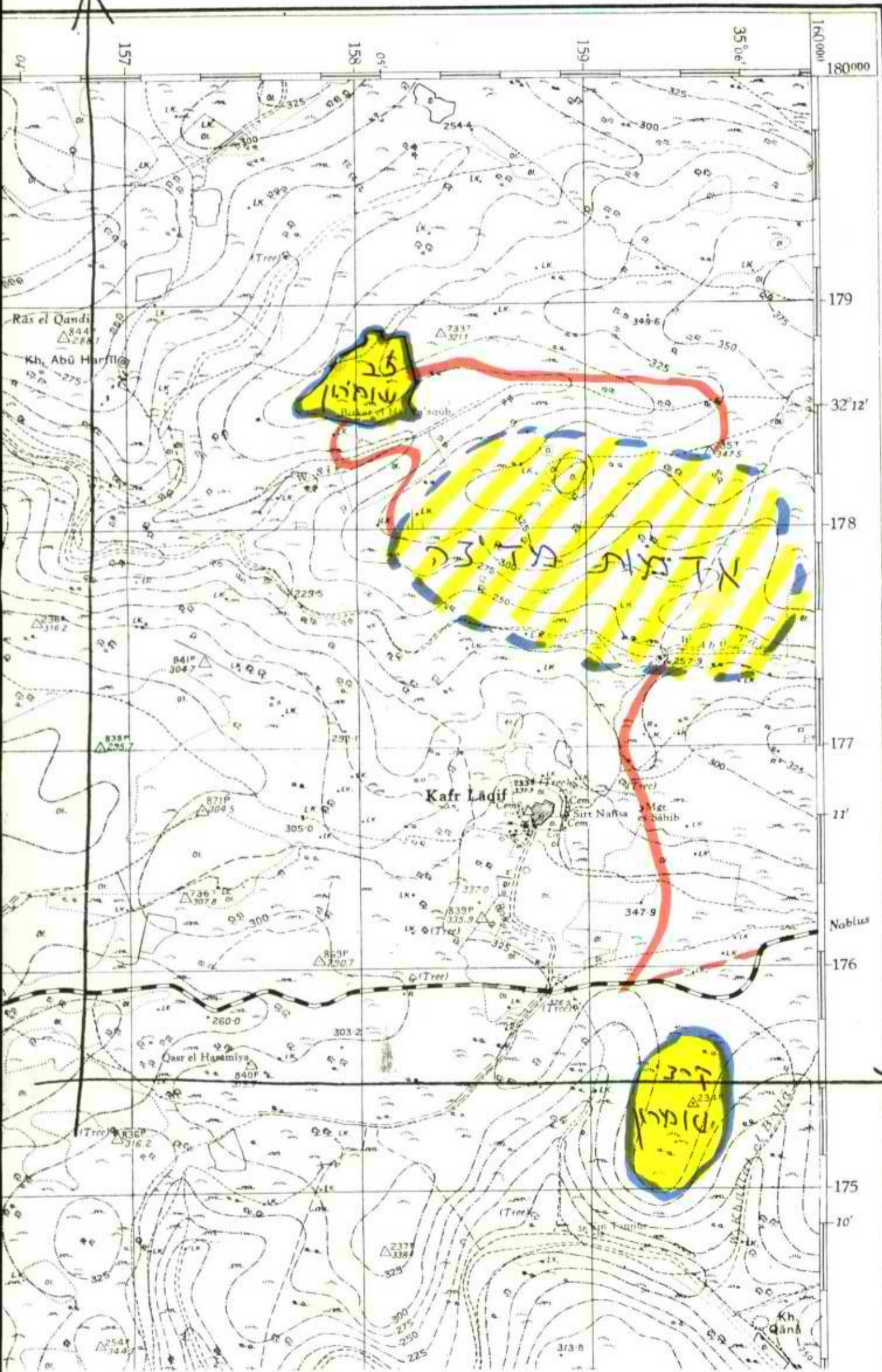
Corner	Latitude
N.W.	32°12' 47"
S.W.	32°07' 22"
N.E.	32°12' 48"
S.E.	32°07' 23"

OUTLINE RELIABILITY

1:10,000
Topocadastral
Survey 1931-33
Revised from
Air-Photos

REFERE

- Railway, Standard Gauge
- Railway, Narrow Gauge
- Road First Class
- Road Second Class
- Other Roads
- Track, Footpath etc.
- Wall, Hedge, Fence etc.
- Elect. Cable, Teleg. or Teleph. L
- Undefined Limit of trees, cultivation etc.
- Contours at 25 Metres Interval
- Cliff
- Slope
- Marsh
- Wadi
- Canal
- Citrus Grove
- Banana Grove
- Olive Grove
- Vineyard
- Orchard
- Coniferous Plantation
- Deciduous Plantation
- Uncultivated Land
- Patch Cultivation
- Scrub
- Cropping Rock
- Sand Dunes
- Palm Trees



תיק א"י רוזן

אינג' יערי רוזן
אינג' נילי גרייצר

אינג' יערי רוזן, מהנדס אזרחי
תכנון וניהול פרויקטים
רח' בני דן 50, תל-אביב, טל. 456575 457935

כ"ה אייר תשמ"ב

18/5/82

י/524/82

לכבוד
ח"כ מר מ. דקל
סגן שר החקלאות
משרד החקלאות - הקריה
ח"כ נכבד,

הנדון: ועדת בקורת

הנני פונה בבקשה לכב' להקים ועדה לבקורת דרכי תכנון וביצוע שכונות היזומות על-ידי.

בהליכי תכנון השכונה וביצוע התשתית, נקטתי בדרכים בלתי מקובלות עד היום בארץ, ואשר הביאו לחסכון רב בזמן הנדרש לתכנון ולביצוע, ולחסכון כספי רב בעבודות התשתית. עקב היות השיטות הנקוטות על ידי חריגות, פנו אלי, מטעם ועד משתכני שערי תקוה, שהסכים לבקורת דרכי עבודתי.

אני בטוח, מעל לכל ספק, בצדקת הדרכים שנקטתי ולכן אני מוכן ומבקש שתקום ועדה המורכבת מאנשי מקצוע בנושא תכנון שכונות, תכנון תשתית ודרכי ביצוע, אשר תבדוק את עבודתי ותוציא את מסקנותיה.

אבקש שאנשי הועדה יהיו נציגי המחלקה הסכנית של הסוכנות היהודית.

בחודה,

בכבוד רב,

יערי רוזן

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ
RESIDENTIAL NEIGHBORHOODS IN JUDEA AND SAMARIA CO. LTD.

16/5/82

כ"ג אייר תשמ"ב

לכבוד
ח"כ מ. דקל
סגן שר החקלאות
משרד החקלאות

ח"כ מר דקל הנכבד,

הנדון: הלואה למימון ביניים

בהמשך לשיחתנו משבוע שעבר, הננו מחבדים להביא
לחשומת לבך העובדות הבאות:-

1. חברתנו עומקת ברכישת קרקעות מעבר לקו הירוק, פיתוחם וחלוקתם למגרשים בני דונם אחד ומכירתם לישראלים המבקשים לבנות בחיהם באזור.
2. עד היום רכשה חברתנו כ - 2000 ד"ב - 5 משבצות קרקע, בשערי תקוה, אלקנה ג', גני-מודיעין, סלעית ב' והחורשים, ומכרה את מרביתם.
3. מחיר הרכישה של הקרקע נע בין המחירים - \$ 750. ל - \$ 1500. למוכר, בצרוף דמי תיווך והוצאות העולים אף הם לכדי 75% עד 100% מערך הקניה.
4. מכירת הקרקעות נעשית במחירים מבוקרים, ללא רווח ספקולטיבי תוך בקורת עצמית ושמירה על רווחים סבירים אך בלתי מוגזמים.
5. בנוסף לקרקעות המצויינות בסעיף 2, רכשה החברה שטחי קרקע נוספים במקומות שונים שגם הם מסתכמים בכ-2000 ד". קרקעות אלה לא ניתנים עדיין למכירה עקב אי גמר התשלום עבורם ובעקבות כך לא ניתן לרשום אותם בטאבו ולשעבדם, והבנקים המסחריים אינם מוכנים לקבלם כבטוחה.
6. עקב המחזור האדיר הנ"ל, נתקלת החברה בקשיי מימון לתקופת הביניים שבין הרכישה למכירה, תקופה שאורכת כ- 6 חדשים בממוצע.
7. בקשתנו היא לסיוע במציאת מקור למימון ביניים בגובה הסך של - 10.000.000 שקל (עשרה מליון) כאשר מלאי הקרקעות יהווה בטוחה לכסף. לעזרתך בנדון הננו מצפים.

בכבוד רב,

יעקב רוזן

1951
10/2/51
New York Times
New York

New York Times

THE NEW YORK TIMES

Published daily except on Sundays and public holidays.
Subscription price: \$10.00 per year in advance.

1. The New York Times is published daily except on Sundays and public holidays.
2. The subscription price is \$10.00 per year in advance.
3. The New York Times is published daily except on Sundays and public holidays.
4. The subscription price is \$10.00 per year in advance.
5. The New York Times is published daily except on Sundays and public holidays.
6. The subscription price is \$10.00 per year in advance.
7. The New York Times is published daily except on Sundays and public holidays.

New York Times
New York

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ
RESIDENTIAL NEIGHBORHOODS IN JUDEA AND SAMARIA CO. LTD.

18/5/82

כ"ה אייר תשמ"ב

ת. ר. י. ק.

לכבוד
ח"כ מר מ. דקל
סגן שר החקלאות
משרד החקלאות - הקריה

ח"כ נכבד,

הנדון: הקמת ישובים ביו"ש

לוטה לוח רצוי להתקדמות עבודת תכנון להקמת

ישובים ביהודה ושומרון.

בצירוף לסבלה, הוראות לפעולות הדרושות

לשם ביצוע כל שלבי התכנון עד להתחלת בנית הבתים.

מצורפים העתקי לוחות התקדמות עבודה לישוב

אלקנה ג' ויעריה (סלעית ב'), נכונים ליום 18/5/82.

בכבוד רב,

יעריה רנזן

SP\c\81

o'n x'x' x'x'c

o'x'x'
o'n o' o. x'x'
o'x' x' x'x'x'x'
o'x'x' x'x'x'x'x' - x'x'x'

o'n o'x'x',

o'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'

o'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'

o'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'

o'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'

o'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'

o'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'

o'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'

o'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'

o'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'x'

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ
RESIDENTIAL NEIGHBORHOODS IN JUDEA AND SAMARIA CO. LTD.

23/5/82

א" סיון תשמ"ב

לכבוד
מר אורי בראון
עוזר שר הבטחון
הקרית תל-אביב

לכבוד
ח"כ מיכאל דקל
סגן שר החקלאות
הקרית תל-אביב
אדונים נכבדים,

הנדון: אדמות מדינה

בהמשך לבקשותינו הקודמות לקבלת אדמות מדינה לשם
הקמת שכונות מגורים ביהודה ושומרון, הננו לחדש את בקשתנו לשטחים
הבאים:

- א. אדמות מדינה בין הכפר פרוחה לברוקין, או לחילופין
אדמות מערבית / צפונית לכפר ברוקין.
- ב. אדמות מדינה בין כפר א-דין ודיר בלוט.
- ג. אדמות מדינה דרומית לישוב בית אריה.
- ד. אדמות שנרכשו ליד גבעת בטן א-נאמרה (מערב ביסמאלה)
גוש 5 חלקה 115.

אנו נמצאים בקשר עם קבוצות מועמדים להשתכנות באתרים
הנ"ל, אשר מוכנים להתחייב לשאת בהוצאות הקשורות בפיתוח האתרים, לרבות
הוצאות הקשורות ל:-

- א. ביצוע דרך גישה לראש השטח, לרבות קו מים, ביוב
וחשמל.
- ב. הוצאות פיתוח התשתית בתוך השכונה בהתאם לתכניות
מאושרות ע"י מועצת תכנון עליונה.
- ג. כיסוי הוצאות "צוות הקמה" שיבטיח את הקמת השכונה
ואיכלוסה שיהווה מועצה מוניציפלית וגוף מיישב לשלבים
הראשונים של הישוב.

אנו מבקשים לאשר לנו את חכירת הקרקעות בתנאי היוון.

מיד עם קבלת אשורכם והסכמתכם להעברת הקרקע לטיפולנו,
נזמין תכניות טופוגרפיות בקנ"מ 1:1000 לשם הכנת תכניות מתאר מפורטות.

אנו מצרפים מפות עם תכניות רעיוניות ראשונות לשכונות
הנ"ל והקשר ביניהן לבין דרכי גישה וישובים בקרבתן.

בתודה מראש,

בכבוד רב,
יעקב רוזן

העתק:

אל"מ דן סתו - י.ל.ל.
מר יהודה נהרי - מנהל מקרקעי
ישראל

Dear Sir,
I have the pleasure
to acknowledge the
receipt of your
letter of the 14th.

Dear Sir,
I have the pleasure
to acknowledge the
receipt of your
letter of the 14th.

Yours faithfully,

Yours faithfully,

I am pleased to hear that you are well and hope
that you will continue to enjoy your work.

- 1. I am pleased to hear that you are well and hope that you will continue to enjoy your work.
- 2. I am pleased to hear that you are well and hope that you will continue to enjoy your work.
- 3. I am pleased to hear that you are well and hope that you will continue to enjoy your work.
- 4. I am pleased to hear that you are well and hope that you will continue to enjoy your work.

I am pleased to hear that you are well and hope
that you will continue to enjoy your work.

- 1. I am pleased to hear that you are well and hope that you will continue to enjoy your work.
- 2. I am pleased to hear that you are well and hope that you will continue to enjoy your work.
- 3. I am pleased to hear that you are well and hope that you will continue to enjoy your work.

I am pleased to hear that you are well and hope
that you will continue to enjoy your work.

I am pleased to hear that you are well and hope
that you will continue to enjoy your work.

I am pleased to hear that you are well and hope
that you will continue to enjoy your work.

Yours faithfully,

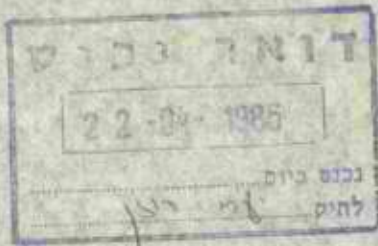
Dear Sir,
I have the pleasure
to acknowledge the
receipt of your
letter of the 14th.

Yours faithfully,

התסודרות הציונית העולמית
חטיבת התמיכות
הצוות לתכנון שומרון ויהודה

ירושלים, כ"ב ניסן תשמ"ב
15 אפריל 1982

לכבוד
מר יערי רוזן
רח' בני דן 50
תל-אביב 62264



שלום רב,

הנדון: ישובים בשומרון וביהודה

שמח הייתי לקבל ממך מידע לגבי מצב התכנון בישובים הבאים:

1. אלקנה ג'
חכנית מפורטת ותכנית מתאר כללית, המראה הקשר לאלקנה רבתי.
2. גני מודיעין
מצב התכנית המפורטת והאישורים הרלוונטיים.
3. מערת ביסמילה
מצב התכנית המפורטת.
4. סלעית ב'
מצב התכנית המפורטת.

כמו כן, אבקש להודיעני מתי ניתן לקיים הדיון בפורום ההיגוי שנקבע ע"י פורום דקל, תכולל את משרדי הבטחון והשיכון, מינהל מקרקעי ישראל והצוות לתכנון שומרון ויהודה.

בכ"ח
יוסי נעים

העמק: סגן-שר החקלאות, מ. דקל. ✓

מנכ"ל
מנהל
מנהל

11/1/82

ס"ז טבת תשמ"ב

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש

ע"י מהנדס יערי רוזן ורחל רהט
רח" בני-דן 50, תל-אביב
טלפון: 457935 - 456575

לכבוד
מר ש. ארליך
שר החקלאות
הקריה - תל-אביב

א.נ.ג.

הנדון: אישור להקמת שכונות מגורים ביהודה ושומרון

אנו פונים בזאת לכב', בבקשה לעזור לנו לקבל אישור
סופי להקמת מזפר שכונות מגורים חדשות ביהודה ושומרון, הנמצאות
בשלבי תכנון שונים, והן:

(א) אלקנה "ג" ליד הכפר מסחה

נתקבלו בזמנו האישורים העקרוניים להקמת הישוב.
תכנית המתאר המפורטת עומדת להיות מופקדת בישיבה
הקרובה של מועצת תכנון עליונה בית אל.
לוטה העתק מכתב של י.ל.ל. ומפה לציון מקום השכונה.

(ב) בני מודיעין (חשמונאים)

נתקבל בזמנו אישור עקרוני של י.ל.ל. ואישור עקרוני
ממר אורי בראון. תכנית המתאר המפורטת עומדת להיות
מופקדת בישיבה הקרובה של מועצת תכנון עליונה בית-אל.
לוטה העתק מכתבם של מר אורי בראון, ו-י.ל.ל., ומפה
לציון מקום השכונה.

(ג) סלעית "ב" (יערית)

נתקבל בזמנו אישור עקרוני להקמת השכונה מ י.ל.ל.
וממר אורי בראון.
אנו נמצאים בשלבי תכנון ראשוניים של השטח. רוב
השטח נמכר ליחידים שהתחייבו לבנות שם את ביתם.
לוטה העתק מפה עם ציון מקום השכונה.

אנו מצרפים חומר רקע להסבר פעולות חברתנו ולדרך
שבה אנו נוקטים לשם שיתוף היוזמה הפרטית בהרחבת ההתיישבות היהודית
ביהודה ושומרון.

נהייה מוכנים לתת הסברים נוספים לכב' בפגישה אישית
או בכל דרך אחרת.

בתודה מראש,

בכבוד רב,

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש

העתק:

מר אריה זייף

לרניק בתיק

וערי כוונת
הנהל הנהל

פארה מ הנהל

חברת יא

חברת סגורים

• 81

185233

• 43
2

123456789

1.93

• 14
3

• 57

• 22
3



צוות הקמה לשכונות מגורים

ננסה לעמוד בקצרה על הסיבות להקמת הגוף הנקרא "צוות הקמה", על מטרותיו, הרכב אנשי הצוות, תפקידיהם, השירותים שעל הצוות לתת לכל רוכש לצורך הקמת ביתו, ועל יתר פעולותיו הנכללות במסגרת הקמת שכונות מגורים ביהודה ושומרון בעזרת היוזמה הפרטית.

1. הסיבות להקמת "הצוות"

תוך כדי הקמת השכונה הראשונה ביהודה ושומרון ע"י יוזמה פרטית, התברר לאנשי החברה היוזמת שהיו מופקדים על נושא הקמת השכונה, כי עד לאיכלוס השכונה והקמת ועד או מועצה מקומית, אין מי שיטפל במגוון רחב של נושאים הקשורים בהקמת השכונה וההכרחיים לשם נתינת אפשרות לנהול תקין של השכונה. נושאים אלה לא נכללו במסגרת פעולותיה של החברה היוזמת. כמו כן התברר שוועד מתנדב שהוקם על-ידי המשכנים, בגלל סיבות אוביקטיביות, אינו יכול למלא מקומם של אנשים מקצועיים שמתפקידם לטפל בהקמת השכונה ושכל זמנם מיועד לכך.

חוסר צוות הקמה גרם, וממשיך לגרום, סחבת בקצב התקדמות ביצוע השכונה ואיכלוסה.

הגופים הרגילים הקיימים במדינת ישראל לטפול בישיבוים חדשים, הסירו מעליהם כמעט לחלוטין את האחריות לטפול בישובים המוקמים ע"י יוזמה פרטית, ודרשו מהחברה היוזמת להקים גוף שיוכל לקחת על עצמו את תפקידיהם. כך נוצר הצורך בהקמת הגוף הנקרא "צוות הקמה".

2. מטרות "הקמה"

- א. לשמש תחליף למחלקת התישבות של גוף או ארגון מיישב. תפקידו לטפל באופן אישי בכל רוכש ולעמוד לרשותו לשם מסירת אינפורמציה ויעוץ כללי בכל הנושאים, ובמשך כל השלבים, של הקמת הבתים.
- ב. לשמש כמחלקת הנדסה של מועצה/ישוב מוניציפלי, ולענות על כל השאלות והבעיות הקשורות בתכנון בניני המגורים של הרוכשים הבודדים (לא לתכנון עצמו של הבנינים) והבנינים הציבוריים.

- ג. לשמש כמחלקת נהול של גוף מבצע (תחליף לאגף המנהלי של משרד השיכון או הסוכנות היהודית) לשם עזרה לכל רוכש בבניית ביתו .
- ד. לשמש כמזכירות/ועד/ מועצה, של ישוב בשלבי הקמה עד לאיכלוס השכונה והקמת המוסדות המוניציפליים של העצמאיים של השכונה .
- ה. להיות גוף שמתפקידו לטפל בהקמת בניני ציבור, למצוא משקיעים להקמת מרכזים מסחריים /תעשייתיים ומרכזי ספורט .
- ו. לשמש כגוף מפקח ומבקר לשם ביקורת ומעקב על ביצוע בנית הבתים בהתאם לתקנון ולהתחייבויות הרוכשים, כך שהקמת השכונה ואיכלוסה יתבצעו בדרך נאותה ומהירה .
- בהיות צוות ההקמה יועץ ומפקח בלבד, ולא נותן שירותים ספציפיים, הרי מטבע-הדברים עזרתו והצעותיו יהיו אובייקטיביים ולא תלויים בדבר. כאמצעותו יוכל כל רוכש לקבל את מיירב האינפורמציה הדרושה לו, לשם תכנון והקמת ביתו בדרך היעילה והזולה ביותר.
- בהמשך נתן פירוט יתר של השירותים שיעמדו לרשותו של כל רוכש ורוכש במסגרת "צוות ההקמה" .

3. הרכב "צוות ההקמה"

- א. ראש הצוות - קבוצת אנשים - בהתאם לצורך ובהתאם לשלבי התפתחות השכונה .
- ב. מנהל הצוות- איש מנהל - האחראי לטיפול שוטף ותקין של צוות ההקמה .
- ג. פקיד/פקידת קבלה- לקשר יום יומי בין הרוכשים לאנשי הצוות ולתאום כינהם לבין עצמם.
- ד. אדריכל הצוות - משרד אדריכלים שיעמוד לרשות הבונים את שירותי משרדו, במסגרת תפקידו שיפורט להלן .
- ה. מהנדס הצוות - משרד מהנדסים שיעמוד לרשות הבונים .

- ו. מודד מוסמך - המודד שטפל במדידות החלקה בכל השלבים .
- ז. עורך דין - עורך דין החברה שיתן את שירותיו גם במסגרת צוות ההקמה .
- ח. פקיד חשבונות - לרבות הנהלת ספרים ובקורת רואה-חשבון .
- ט. ועדת ביקורת וערעורים - מורכבת משני נציגים שיבחרו על ידי הרוכשים, נציג מטעם החברה היוזמת ונציג צוות ההקמה ויושב-ראש שיבחר בהסכמת הדדית של ועד המשתכנים וצוות ההקמה .
- אנשי הצוות הינם כחלקם עובדים קבועים של צוות ההקמה וכחלקם נותני שירותים בלבד.

4. שירותי "צוות ההקמה"

להלן פירוט יתר של הפעולות והשירותים שינתנו על ידי צוות ההקמה בדיון האחראי לטיפול בנושא.

- א. קשר וטיפול עם משרדי הממשלה לנושאים הבאים :-
- א.1. הכרה בשכונה כגוף מוניציפלי נפרד או משותף לגוף מוניציפלי קיים .
- א.2. קבלת התקציבים הממשלתיים המגיעים לגוף מוניציפלי .
- א.3. טיפול ברישום הקרקע הציבורית על שם ועד השכונה. ארגונים ציבוריים או אחרים .
- א.4. טיפול ברישום סופי של המגרשים על שם הרוכשים .
- א.5. טיפול במשרדי הממשלה השונים לכירור ההטבות, ההלוואות ו/או המענקים, שניתן לקבלם לשם קידום הקמת מבנים ומוסדות ציבוריים .

ב. טיפול ברשוי ורשיונות בנושאים הבאים :

1. ב. טיפול במשותף לקבלת רשיונות בניה, בהתאם לתוכניות ההגשה של הכונים הפרטיים, לרבות רשיונות בניה למבני ציבור.
2. ב. רשוי וטפול בחבורי חשמל לבתים הפרטיים.
3. ב. טפול בחיבורי מים, טלויזיה וטלפון לבתים הפרטיים .
4. ב. כל הפעולות המצויינות בסעיפים ב-1 עד ב-3 עבור המוסדות ובניני הציבור .
5. ב. השלמות ושינויים בתקנון ובתכנית המתאר, של השטחים הציבוריים , לאור תכנונים מפורטים .

ג. קידום וטיפול בהקמת מוסדות הציבור הבאים :

1. ג. בית ספר: תאום עם משרד החינוך והמועצה האזורית .
2. ג. גני ילדים: תאום עם משרד החינוך והמועצה האזורית .
3. ג. מעונות יום טרום חובה: מגעים עם ארגוני נשים לשם הקמתם .
4. ג. בית כנסת : מגעים עם משרד הדתות, משרד הפנים וארגונים פרטיים .
5. ג. מועדונים: מגעים עם ארגונים, מפלגות ומוסדות ממלכתיים לשם הקמתם .
6. ג. השגת מימון כספי למוסדות הנ"ל ממשרדי הממשלה, ארגונים פרטיים, תורמים וכו' .
7. ג. הכנת תוכניות ארכיטקטוניות ראשוניות לרבות הכנת הערכות כספיות למוסדות הציבור הנ"ל .

ד. קידום וטיפול בהקמת מבני הציבור הפרטיים, כגון :-

- 1.ד. מרכז מסחרי - מציאת יזמים ומשקיעים לצורך הקמת המרכז המסחרי, לרבות מציאת מפעילים ורוכשים פוטנציאליים לשטחים המסחריים.
- 2.ד. מרכז ספורט- מציאת משקיעים ומפעילים בנושאי ספורט שונים, לרבות בריכת שחיה, קאנטרי קלאב, מגרשי טניס ומגרשי ספורט אחרים.
- 3.ד. סניף בנק - מגעים עם מוסדות בנקאיים לשם פתיחת סניף בנק בשכונה המתוכננת.
- 4.ד. סניף למרפאה - קיום מגעים עם קופות חולים שונות לשם הקמת (סניף) מרפאה מקומית.
- 5.ד. מציאת משקיעים להקמת תעשיה זעירה - המותרת בהתאם לתקנון ותכנית המתאר.
- 6.ד. השגת הלוואות, הטבות וכו' ממשרדי הממשלה ומוסדות בנקאיים לעידוד הקמת המוסדות הנ"ל.
- 7.ד. איסוף אינפורמציה על אפשרות שיתוף המשתכנים בהשקעות ובהפעלת הפונקציות המסחריות השונות.
- 8.ד. הכנת תכניות ארכיטקטוניות ראשוניות למבני הציבור הנ"ל, לרבות הערכות כספיות מוקדמות, לשם קידום הקמתם.

ה. הלוואות לבונים הפרטיים מהמוסדות השונים, כולל :

- 1.ה. בירורים וטיפול עם משרדי הממשלה השונים לקבלת אישורים להלוואות ומענקים.
- 2.ה. בירורים והסכמים עם מוסדות פיננסיים לקבלת הלוואות משלימות לבניה.
- 3.ה. עזרה במילוי הבקשות לקבלת תעודות זכאות וטיפול במרוכז בהשגתם.

ה.4. עזרה במילוי הבקשות להלוואות משלימות וטיפול משותף בקבלתם .

ה.5. שחרור כספי הלוואות בהתאם להתקדמות כניית הבתים.

ו. קשר אישי עם הבונים הפרטיים לנושאים הבאים :

ו.1. הסבר אישי על תפקידי צוות ההקמה והשירותים שהצוות מעמיד לרשות הרוכשים והבונים .

ו.2. מעקב אחרי התקדמות שלבי התכנון והביצוע של הבונים הפרטיים, לשם הבטחת הקמת השכונה ואיכלוסה בזמן סביר.

ו.3. איסוף האינפורמציה הדרושה להקמת בתי הספר, גני הילדים והמעונות והעברתה למוסדות המתאימים .

ו.4. איסוף אינפורמציה נוספת על הרוכשים, תיוק וטיפול בה לשם קידום נושאי הקמת השכונה .

ו.5. מסירת אינפורמציה על שיטות הבניה המקובלות בארץ, לרבות ציון המעלות והחסרונות בכל שיטה.

ו.6. הערכות כספיות ראשוניות לשיטות הבניה השונות והרצויות לכל בונה ובונה.

ו.7. מסירת הנחיות לתכנון הבתים הפרטיים, בהתאם לתכנית המתאר ותקנון הבניה המאושר.

ו.8. הכונת הרוכשים להתאמת תכנון ביתם לצורת המגרש ולרעיונות שהתבטאו בתכנון הכללי של השכונה, לרבות הכוונתם לשיטות הביצוע הזולות ביותר העומדות לרשותם .

ו.9. מסירת דו"ח שוטף, בכתב ובע"פ על התקדמות הקמת השכונה .

ו.10. ייעוץ משפטי ראשוני בכל מקרה של בעיה הקשורה ברישום הקרקעי, הוכחת בעלות לצורך בניה , קבלת הלוואות, משכנתאות וכו'.

ז. טפול בנושאים כלליים המשותפים לכלל המשתכנים :

- 1.ז. ארגון שמירה על אתרי הבניה עד לאכלוס השכונה.
- 2.ז. המצאת תוכניות טופוגרפיות בקנ"מ 1:250 לכל מגרש ומגרש לצורכי תכנון הבתים .
- 3.ז. העברת דו"ח קרקע מיועץ ביסוס להנחיות בסוס והעברת הנתונים לבונים ולמתכננים הפרטיים .
- 4.ז. תאום בין נותני השירותים של הצוות לבין הרוכשים והבונים.
- 5.ז. התראות למשתכנים במקרה של פיגור בהתחלת השלבים לבנית הבתים ואי מילוי ההתחייבויות בהתאם לחוזה הרכישה.
- 6.ז. הסדרת הספקת מים לבניה וגביית התשלומים עבורם.
- 7.ז. הסדרת חכורי החשמל לבתים, טפול במשותף, לרבות גמר חשבונות לחכורי החשמל :
- 8.ז. טיפול במרוכז בחיבור הבתים לאחר גמר בנייתם לרשת הטלויזיה ולרשת הטלפונים .
- 9.ז. בקורת ואישור חוזים והסכמים עם משרדי הממשלה , אגודות , ארגונים שונים ומשקעים פרטיים הקשורים להקמת השכונה .

ח. תפקידי צוות ההקמה בתור מחלקת הנדסה של מועצה מקומית :

- 1.ח. מסירת אינפורמציה לאדריכלים השונים של הבונים בהקשר למיקום מוצא הכיוב, נקודת חיבור לרשת מים, נקודת חבור לרשת הטלפון הטלויזיה והחשמל .
- 2.ח. מסירת אינפורמציה לאדריכלים השונים על גובה הכבישים והשבילים הגובלים במגרשים המתוכננים על ידם .
- 3.ח. מעקב ובקורת תכנון הבתים השונים למניעת חריגות מההנחיות לתכנון והתקנון .

- 4.ח. בקורת תכניות ההגשה וטיפול מרוכז בקבלת רשיונות הבניה.
- 5.ח. מסירת גבולות המגרשים לרוכשים וחידוש היתדות במידת הצורך.
- 6.ח. העמדת המכנים על המגרשים בהתאם לתכניות ההגשה.
- 7.ח. הכנת תכניות בינוי מפורטות בהתאם לתכנית ההגשה של האדריכלים השונים, לרבות הכוונה ויעוץ להעמדה ושינוי בהעמדה של הבית המתוכנן בהתחשב בכתיים שכנים.
- 8.ח. הכנת תכניות משותפות הנדרשות בהתאם לתקנון. לחזיתות מגרשים, כיתני פחי האשפה, מכנים למוסכים וכו'.
- 9.ח. בקורת עבודות התשתית למניעת סטיה מהמתוכנן.
- 10.ח. פיקוח על כיצוע המכנים בהתאם לתכניות המאושרות.
- 11.ח. קשר עם המחלקה הטכנית של המועצה האזורית לתאום תכנונים אזוריים.
- 12.ח. תאום עם משרד השיכון לפתרון בעיות אזוריות של מערכת הכבישים, ביוב, טלפון וחשמל.
- 13.ח. טפול בשינויים בתכנית המתאר המאושרת בהמשך לבקשות של רוכשים פרטיים ותכנון שטחי הציבור.
- 14.ח. בדיקת בקשות לחריגות מתקנון הבניה והגשת חוות דעת לוועדת הבקורת.
- ט. ועדת בקורת וערעורים לנושאים הבאים :
- 1.ט. בקשות לחריגות מתקנון הבניה. כל בקשה כזאת תוגש עם חוות דעת האדריכל או מהנדס הצוות.
- 2.ט. בקשות לדחית גמר בנית בית או דחית זמן תחילת הקמת בית. הבקשה תוגש עם חוות דעת של ראש הצוות.

ט.3. בדיקת תלונות רוכשים כלפי החברה היוזמת או אנשי צוות
ההקמה .

ט.4. החלטה לגבי כספים שיגבו מרוכשים שהפרו התחייבותם לבניית בית .

משתכן נכבד,

צוות ההקמה עומד לרשותך לטיפול בכל הנושאים המפורטים בחוברת זו .
בכל שאלה פנה למשרדנו ותענה ברצון רב.

הע בכבוד רב,

שכונת מגורים ביו"ש

15th April
1951
W. H. ...
...

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש

ע"י מהנדס יערי רוזן ורחל רהט
רח' בני-דן 50, תל-אביב
טלפון: 457935 - 456575

11/1/82

ט"ז טבת תשמ"ב

ע"י - יערי רוזן
(מ) (ה) (ה) *

לכבוד
מר ש. ארליך
שר החקלאות
הקריה - תל-אביב

א.נ.,

הנדון: אישור להקמת שכונות מגורים ביהודה ושומרון

אנו פונים בזאת לכב', בבקשה לעזור לנו לקבל אישור
סופי להקמת מספר שכונות מגורים חדשות ביהודה ושומרון, הנמצאות
בשלבי תכנון שונים, והן:

א) אלקנה "ג" ליד הכפר מסחה

נחקבלו בזמנו האישורים העקרוניים להקמת הישוב.
תכנית המתאר המפורטת עומדת להיות מופקדת בישיבה
הקרובה של מועצת תכנון עליונה בית אל.
לוטה העתק מכתב של י.ל.ל. ומפה לציון מקום השכונה.

ב) גני מודיעין (חשמונאים)

נחקבל בזמנו אישור עקרוני של י.ל.ל. ואישור עקרוני
ממר אורי בראון. תכנית המתאר המפורטת עומדת להיות
מופקדת בישיבה הקרובה של מועצת תכנון עליונה בית-אל.
לוטה העתק מכתבם של מר אורי בראון, ו-י.ל.ל., ומפה
לציון מקום השכונה.

ג) סלעית "ב" (יערית)

נחקבל בזמנו אישור עקרוני להקמת השכונה מ י.ל.ל.
וממר אורי בראון.
אנו נמצאים בשלבי תכנון ראשוניים של השטח. רוב
השטח נמכר ליחידים שהתחייבו לבנות שם את ביתם.
לוטה העתק מפה עם ציון מקום השכונה.

אנו מצרפים חומר רקע להסבר פעולות חברתנו ולדרך
שבה אנו נוקטים לשם שיתוף היוזמה הפרטית בהרחבת ההתיישבות היהודית
ביהודה ושומרון.

נהייה מוכנים לתת הסברים נוספים לכב' בפגישה אישית
או בכל דרך אחרת.

בתודה מראש,

בכבוד רב,

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש

העתק:

מר אריה זייף

Handwritten text at the top left of the page, possibly a header or title.

Handwritten text at the top right of the page, possibly a date or location.

Handwritten text in the upper left section, below the first line.

Handwritten text in the middle left section, starting with a large initial letter.

Handwritten text in the middle right section, continuing the narrative.

Handwritten text in the lower middle section, showing a continuation of the text.

Handwritten text in the lower right section, possibly a concluding paragraph.

Handwritten text in the bottom left section, near the end of the page.

Handwritten text in the bottom middle section, just above the footer.

Handwritten text in the bottom left corner.

Handwritten text in the bottom right corner.

Handwritten text in the bottom right section, possibly a signature or date.

Handwritten text in the bottom left corner, possibly a page number or reference.

~~הנהלה~~

~~הנהלה~~

שכונות מגוריים ב"ש בע"מ

ע"י מהנדס יערי רוזן ורחל רהט
רח" בני-דן 50, תל-אביב
טל. 456575 - 457935

7/12/81

י"א כסלו תשמ"ב

לכבוד
מר דקל
סגן שר החקלאות
משרד החקלאות
ירושלים

א.נ.ב.

הנדון: הקמת ישובים ביהודה ושומרון

אנו פונים בזאת לכב' בבקשה לעזור לנו לקבל אישור סופי למספר שכונות הנמצאות בשלבי תכנון שונים והן:

- א. אלקנה "ג" ליד מטח
נחקלו בזמנו כל האישורים להקמת הישוב. חכנית המתאר המפורטת עומדת להיות מופקדת בישיבה הקרובה של מועצת התכנון השלישית.
- ב. בני מודיעין
נחקל בזמנו אישור עקרוני מ-י.ל.ל., ממר אורי בראון וממר י. נהרי. חכנית הישוב נמצאת בשלבי תכנון סופיים. לוסה העתק מכתבו של מר אורי בראון ומפה לציון מיקום הישוב.
- ג. מערת ביסמיליה
הוסכם עקרונית ע"י מר י. נהרי להעמיד את שטח הקרקע לרשותנו. קיימת קבוצה מגובשת של כ-200 משפחות המוכנות לעלות ולהקים ישוב בעזרתנו. לוסה העתק מכתב הנדון ומפה לציון מיקום הישוב.
- ד. סלית "ב"
נחקל בזמנו אישור עקרוני להקמת הישוב ע"י י.ל.ל., וממר אורי בראון. השטח נרכש על-ידנו ונחלקו נמכר כמב ליהודים המוכנים לבנות שם את ביתם. לוסה העתק מפה עם ציון מיקום הישוב.

בכבוד רב,

ובתודה מראש,

~~שכונות מגוריים ב"ש בע"מ~~

העתק: א.צור

Handwritten notes at the top of the page, including a date and some illegible text.

- A series of bullet points containing handwritten text, likely a list of items or observations.

Handwritten text at the bottom of the page, possibly a signature or a concluding note.

מדינת ישראל

מינהל מקרקעי ישראל

יחידה: לשכת מנהל המינהל

ירושלים י"ב באדר א' תשמ"א
16.2.81

תאריך:

מספר:

לכבוד
מר יצחק ינאי
יו"ש השקעות בע"מ,
רחוב רמז 14
תל-אביב

א.נ.נ.

הנדון: חלקות "מערות ביטמילה"

למכתבך למר צפורי בנדון מיום 11.2.81 הריני להבהיר:
החלקות הנ"ל חוקצו לחברתכם בתנאים הבאים:-

- א. לאחר הגשת תכנית ואשורה.
- ב. בתנאי חכירה לזמן ארוך תוך קביעת שלבים ולוח זמנים לפתוח ולבניה.
- ג. במחיר העלות.

ב ב ר כ ה
אורי גרין
ס/מנהל המינהל

העוק: טגן שר הבטחון

יהודה נוני

אורי גרין

טל 249271 021

ירושלים 91020 2000

מזף 1046

יב' חסון תשמ"ב
9 נובמבר 1981
PK - 0096

לכבוד
מר זאב ברקאי
מנהל אגף הפרוגרמות
משרד השיכון

שלום רב,

הנדון: שכונת "גני מודיעין"

מכתבך מ-19.10.81 בנושא הנ"ל הועבר לעיוני.

התפלאתי מתשובתך השלילית, במיוחד כשמדובר בפניה, שהועברה לטימולך ע"י סגן ראש הממשלה.

ברעיון זה, שאני מכיר באוסף אישי, היה מטופל על-ידי בהיותי עוזר יו"ר ועדת-השרים להתיישבות.

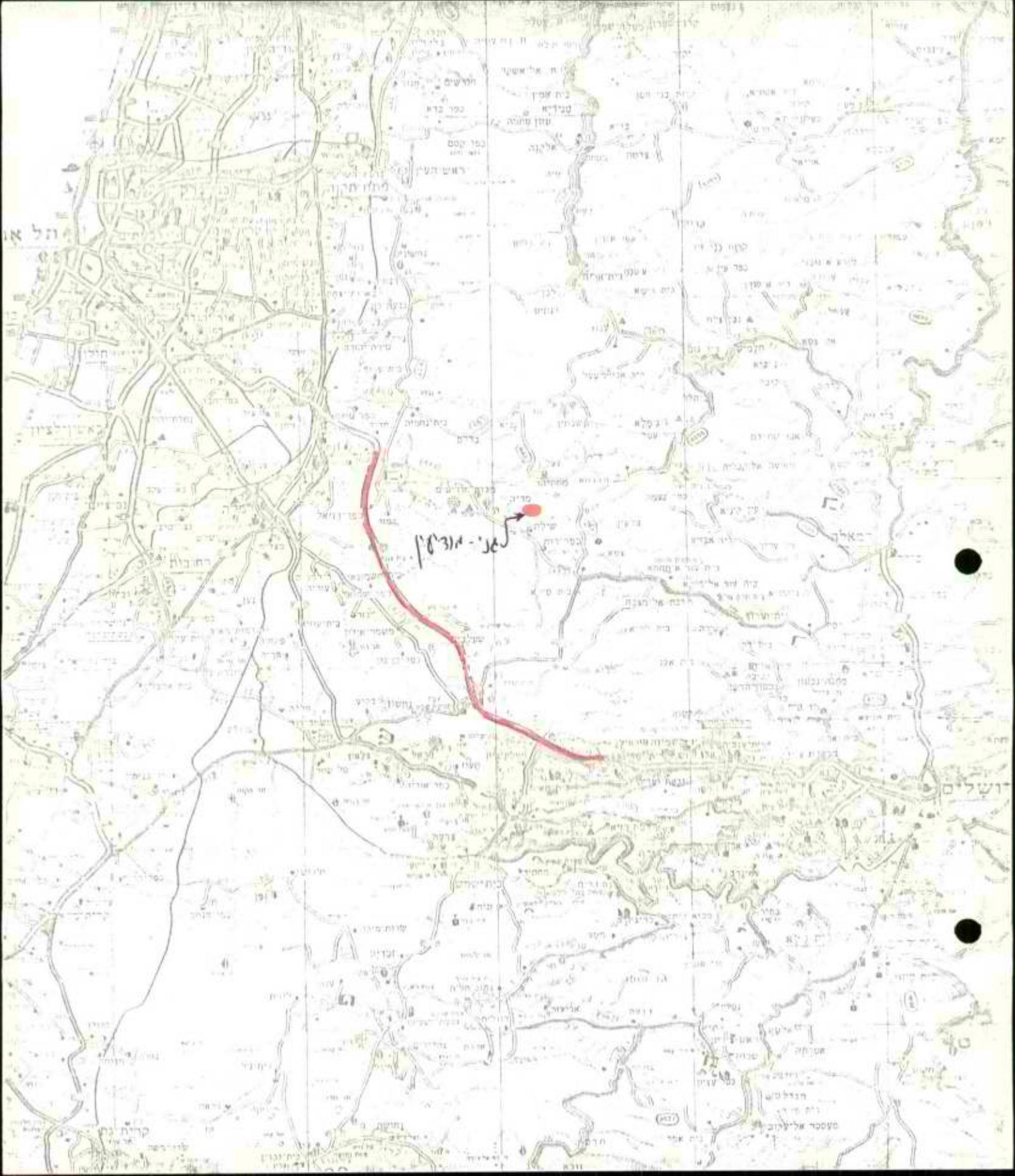
נראה היה לנו, שטיקומד חשוב מאוד בגלל הישוב הערבי הנמצא בסביבה - למרות קרבת המקום לקו-הירוק.

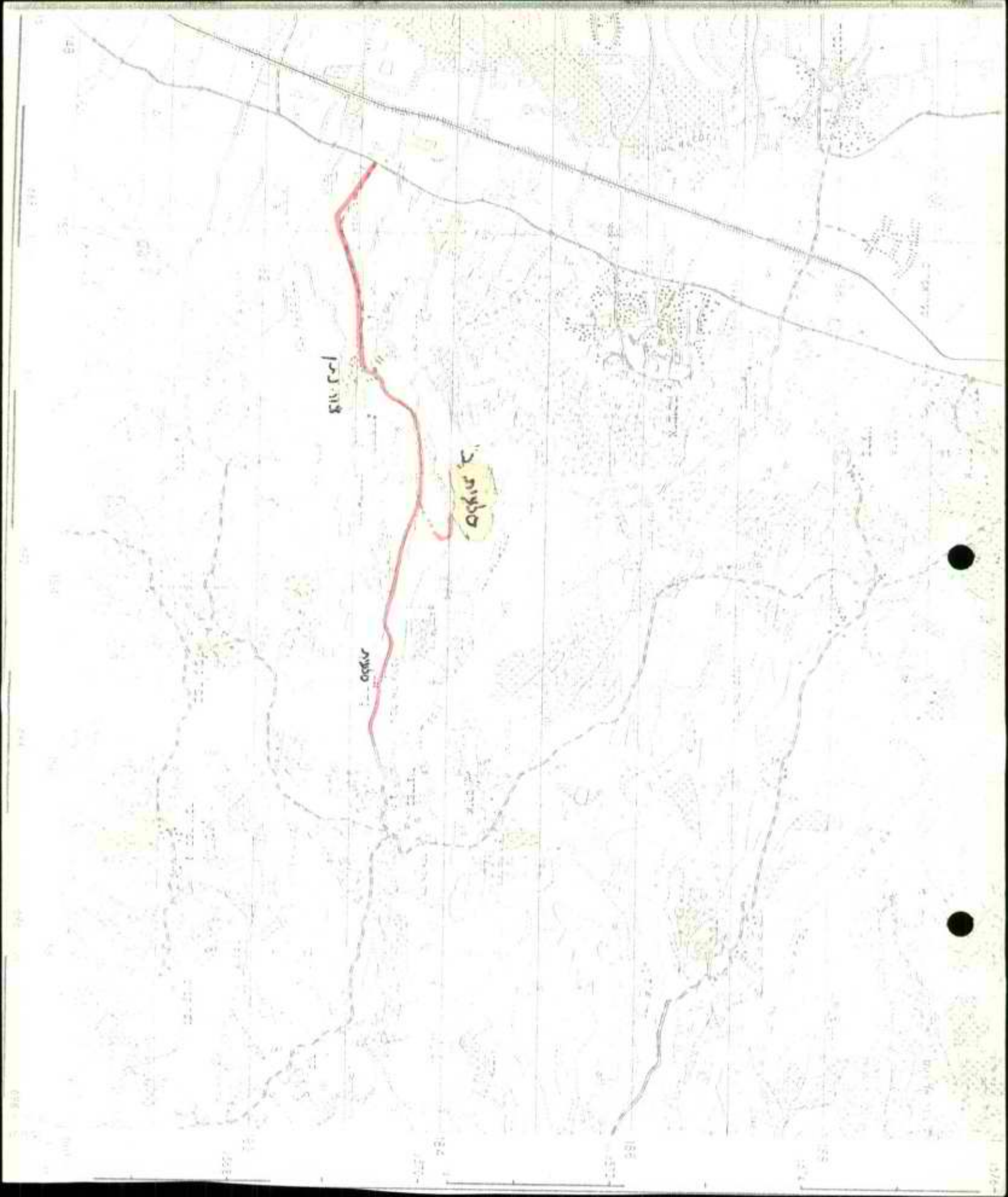
בהתחשב בעובדה, שקבוצה חרדית זו איננה זכולה לחצטרף לעמנואל בגלל חסוני שבשתי הקבוצות, אבקשך לבדוק שנית את חבקשה ולעזור, ככל הניתן, לישוב "גני מודיעין".

ב ב ר כ ה ,

אורי
עוזר שר הבטחון
לענייני התיישבות
בר-ארן

העמק: מר שמואל קליין/מנהל הישוב "גני מודיעין"





לכבוד

דו"ש וירדני החדשה
אגודה לקיום עליה מארה"ב
להורה וחינוך וישוב הארץ
י ר ד ש ל י מ
א.כ.י.

הנדון: אומציה לרכישת 100 - 30 דונם
בארמות הכפר פודיעין

ניחנה לכם בזה אומציה לרכוש 100 - 30 מגרשים בני דונם ברוטו כל אחד בתנאים והתנאים:

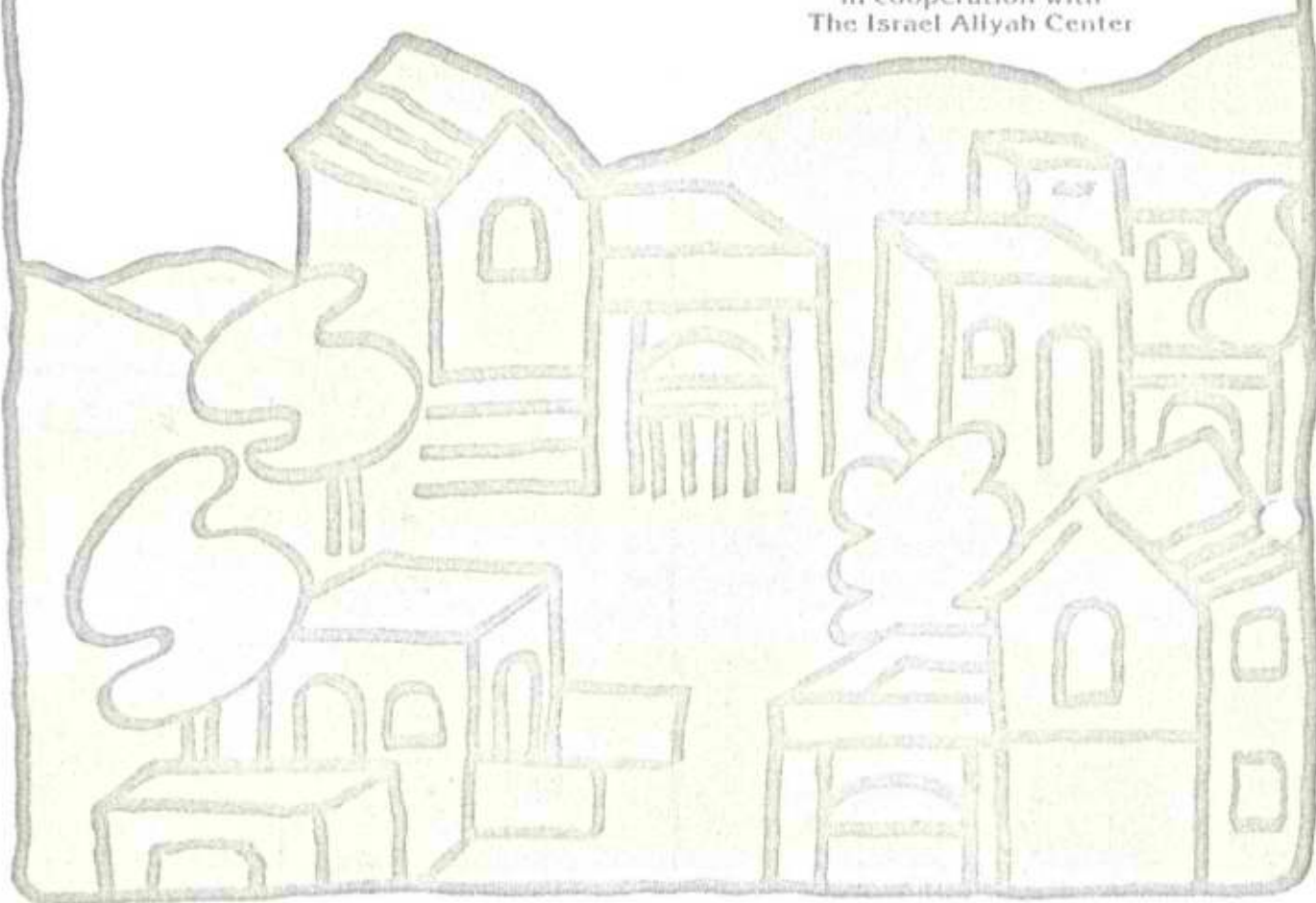
1. הודעה על מימוש האומציה תמסר בכתב עד יום יד" כאלו השם"ב.
2. מהיר כל המגרשים למי \$ 4,000 ליחידה + מ.ע.ט. השולם עד אוחו האריך.
3. הוצאות הפיחות ישולמו בנפרד בהתאם לחלק היחסי כמו יחד הרוכשים.
4. האומציה הנח למחזה ל - 30 מגרשים ולכל היותר ל - 100 מגרשים.
5. 30 המגרשים הראשונים יבחרו על ידכם ללא הגרלה והיחר יהיו סמוכים בכל האפשר להלקוח הראשונה.
6. המגרשים ימכרו להושכי חוץ לכלבו למעט 10 חלקות שהנכם רשקם למכור בארץ.
7. כל מכירה בארץ מעבר ל - 10 החלקות החבצק באמצאות הכ" בני פודיעין בע"מ, והחלקות שמכרנה ללקוחותיכם יהיו צמודים לחלקות דו"ש וירדני החדשה ללא הגרלה.
8. בחסודה לגיוס הלקוחות יהיו זכאים ל 5% קומסיון, ובנוסף כנגד כל 20 מגרשים שימכרו על ידיכם הקבלו על שמכם חלקה בגודל של 600 מ"ר נטו לצרכי זיכור.
9. פיתוח החשחית של כל שחסי הציבור, לרבות החלקות הרשומות על שם אגודות שונות כל שהן, ימוגזו ע"י רוכשי החלקות "הבודדות" ולא ע"י האגודות.
10. הוצי המכירה עם חקונים השונים שלכם, יהיו זהים לחוזים הרגילים שנעשו עם הרוכשים האחרים.
11. אנו נכין ונספק לכם חומר פרסומי באנגלית לשם סיוע בקידום המכירה.
12. אנו נותנים הסכמתנו טראש, שכל קונה שלכם יהיה זכאי הוך 3 חודשים מיום הקניה לבטל את החוזה, ויקבל את כספו חזרה כשהוא צמוד לדולר של ארה"ב וזאת 15 יום מיום קבלת הודעת הביטול.
13. במידה והמוכרת החזור בה מהעסקה - יוחזרו הכסמים ששולמו ע"ה רכישה המגרשים כשהם צמודים לדולר של ארה"ב בהוספת ריבית בנקאית הגבוהה ביותר הקימה במוסדות בנקאיים בארה"ב למפקדי כסמים בשכומים גדולים.
14. אנו מאשרים קבלת \$ 10,000, אשר ניחמו על ידכם, על השכון וכנגד המחיר. ככל מקרה שלא תמסו את האומציה יוחזר הסכום הנ"ל, מיד עם חודישה.

בכבוד רב
המנהלים: יערי רוזן
דהל דהס (פיננדהוס)

JERSEY CHADASHAH

A New Jersey Kehilla-Settlement
in Israel

Sponsored by
Congregation Sons of Israel
Jersey City, New Jersey
In cooperation with
The Israel Aliyah Center



SAVILL BECKER CORN

Advisors and Solicitors

HERZLITZKE TO CORNELL
2424

TEL. 232601 220/11 240670 50

סווייל בער קורן

יועצים וסוויטורים

תל אביב 232601 220/11 240670 50

LAWRENCE BECKER,
DAVID SAVILL,
SOLICITORS GENERAL CORNELL

טלפקס: 26144 BXIM II
(quote EXIN 7323)

סווייל בער
יועצים וסוויטורים
(000) 000 000

לרוב עליה, כפי שנתון השנה
12 בנובמבר 1971

01/000

לכבוד

הנהלת כתיבת שמונה סגורים
"יהודה ושומרון בע"מ"
כפי שנתון 50
תל-אביב.

א.נ.י.

הנהלת: דרישת הגרש ובני סודיעין ע"י מר יואב אורג ראובניה

הנהלת הוראה ממר יואב אורג ראובניה לייצג אותה בדבר דרישת
חלקה אדמה במרוויקס בני סודיעין אשר בניהולכם. הנהלת החלקה
האדמה אשר הוראה ע"י מר אשה בראון טעם מה אורג.

בדרך אולי ימרו כח קונסולרי אשר יסמך אותה לחימה נוסף כח
מר אורג וכן הכסף עבור החטוב הראשון.

הנהלת, הינכם מתבקשים כדלקמן:

1. לשלוח אלי כל המסמכים הנחוצים לכם החימה על ההסכם, כח
לראוב שההסכם הסטנדרטי יכלול את כל המסמכים והנהלים
וכד' המהימים למקרה דגון.

2. אחד הנסמכים להסכם הוא ימרו כח כהאג לעציה "10 של ההסכם
ויש לראוב שיפוי כח כזה יהיה מוגבל לפעולות המוגדרות וצריך
10 של ההסכם.

3. נא לתקן את טעות הדפוס בסוף הציה "10 אשר החימה כהאג לעציה
"17

4. במסמך למכרה המהווה נסמך להסכם ומהווה התחייבות להתחיל כוכיה
יש לתקן את הטקסט שיה החייב הקונה להתחיל בניהול "10 החימה
במקום חודשיים.

5. נא להודיענו כמה חלקים אדמה נגד ונגדו וידועים "10 נגד מר
הקונה העובדים לרשות.

6. נא לנהל לעמוד מר ונקודת המסמכים.

11/11/71

שמאל נקר, עו"ד
סווייל בער קורן

Memo from: RABBI Y. SHALPID

לפי/עוד מכתב
R.S.A.

הנהגות ודרכי חינוך
היונה מורה אברהם
לפי חוק המוסדות הרוחניים
הממשלתי אולם המוסדות
עצמאית. יש להם את
הקבוצה החינוכית - מוסדות
הם לא בעצמם אלא
אשר ואלוהים את המוסדות
אשר יש להם חוקים
הם הם בעצמם.

בית
המדרש
הגדול

Telephone
COMMUNAL HALL 22835
TULMUD TORAH 27720
RAOUL (Box) 27327



P.O. BOX 92
EAST LONDON
E20 8

ק"ק שער-השמים

East London Hebrew Congregation

ב"ה, ש"ו אלול ה'תשמ"א לפ"ג איסט-לונדון שעל גדות הכאפלו, דר"א
14. ספטמבר. 1981

YHS/342-81 דאר-אזיר רשום

לכבוד
ראש המועצה הקומית
אלקנה - שומרון
שכני ארץ ישראל המאוחדים
י א ל

סכובדי היקר ה' עמך !

בכתב זה יוצא אליך כשניה אישית וכן בשם ידידי הנכבד ה"ה כב' הרב יעקב שיפמן שליט"א ביהוהביטבורג דר"א . כזכור לך, שוחח אתך הרב שיפמן ב"י בפגישה שנתקיימה בינכם במסדרון בחדש תמוז ש.ז., על אפשרות של הקמת סניף הינוכי ישיבתי על-תיכוני, שיקלוט אל תוכו צעירים סדרום-אפריקה ובארצות אנגלו-סאכסוניות הבאים ארצה להסתלב במקצועות הימדות והמסכובנים להשלים ולהמשיך את לימודיהם במקצועות הנ"ל בישיבות גדולות כארץ - ישיבות המסתייכות לזרם החינוך הדתי-לאומי .

הרב שיפמן הי"ו נכבס אתי בישראל בחדש מאי האחרון והצית בתוכי רעיון נכבס זה כשהוא מעורר אצלי ענין והתלהבות כאחר . מסרתי לו בזמנו, שהנני סוכן בכל ליבי ומאודי להמסרף ולהרתם למפעל נעלה זה בתנאי שנקבל ספוצנאכס הנכבדה אישור רשמי לכך וכן אם יוקצא לנו סמך אדסה סתאים למפעל הינוכי כגון זה .

כסדר לי מטי הרב שיפמן ב"י, שאכן הובא נושא זה לדיון ולתסוכסה לבח וידיעסה של המועצה הקומית אלקנה וכי הוסכס, אושר וכן הוקצא ע"י מועכסס סמך אדסה למסרה הנ"ל . הרב הנכבד הוסיף וציין, שהסכסה ברססה כפרושוקול מישיבת המועצה באותה תקופה .

אי-לכך, - וכדי סנוכל להפעיל את הוועדה שתקום כאן בדרום-אפריקה ותגוייס למפעל הינוכי הנ"ל, אבקסכס אם-כן, להתייחס בסכתב חוזר לבקודות דלהלן :

- (א) גדל הסמך שהוקצא .
- (ב) מיקוסו הגיאוגרפי במסגרת היסוב .

כסו-כן, הואילו כבקסה לציין בסכתב שאכן הואלתם להקצות לנו אדסה לסכסה הנ"ל והנכסס סוכבים להוסיס לנו כל עזרה אפשרית לפימוש רעיון נכבס זה כנקול מורה ותפילה יהדהדו בהרי שוכרון ובססתי אי"י השליסה .

כסרה עלינו שנה חדסה, כרכותינו הלכביים לכסו"ה טובה ולסנה פוריה כל מורה ועבודה בארצנו ובכל אתר ואתר .

בברכה ומהוקרה לכביית
[Handwritten Signature]
ישיבת אל-אבי של-פיר
רב באיסט-לונדון ואזנר הכורדר
סיסקאי וטרנאנסקאי

ג.ג. הואילו לשלוח העתק ממכתובכס אלי לכב' הרב שיפמן ב"י
לפי סכתובת :
Rabbi Jacob Shifman
P.O. BOX 93088, Yeoville 2143, JHB. R.S.A.

Please address all Correspondence to the Secretary.

התיישבות ביהודה ושומרון

(נספח לפרוספקט שכונות מגורים ביהודה ושומרון)

הנושא :

השתלבות יזמים ויוזמה פרטית, בתכנית הממשלתית הכבירה לאיכלוס יהודה ושומרון בכ-100,000 איש (עשרים וחמש אלף משפחות) במשך 4 השנים הקרובות .

כללי :

עקב היות תכנית היישוב ביהודה ושומרון גדולה ועצומה מבחינת היקפה, היות ודרושים משאבים עצומים למימושה, והיות וקיימת מגבלת זמן לביצועה וקיימת בעייה של חוסר עליה, נראה לנו הכרחי לשתף יוזמה פרטית ענפה על-מנת להגשים את התכנית .

ההתיישבות שתיעשה באמצעות היוזמה הפרטית מסוגלת לחסוך במשאבים ממלכתיים רבים של מימון ולעזור ביישובם של כל אלפי או רבבות האנשים השואפים להקים ביתם ביהודה ושומרון, אך אינם מסוגלים לעשות זאת עקב אי השתלבותם במסגרת תכנית ממלכתית מתאימה.

היוזמה הפרטית אינה פוגעת או מתחרה בפעילות הממשלתית הברוכה, אלא משלימה אותה ועוזרת לה בתנופה ההתיישבותית הכבירה.

בדברים המובאים בהמשך ננסה לענות על מספר שאלות וספקות שהתעוררו בעקבות הפעילות שכבר קיימת ביהודה ושומרון. והן :-

- א. הסיבה להתרכזות הפעילות הפרטית בסמוך לקו הירוק.
- ב. מהו גודל החסכון בהוצאות הממשלה ע"י היוזמה הפרטית .
- ג. גודלם של השכונות.
- ד. תקופת הביצוע.
- ה. האם היוזמה הפרטית לא תיצור אפשרות נוחה לספרות במחירי הקרקעות .
- ו. הקיים גוף המטפל ברוכשים ובכעיותיהם בשלבי הקמת השכונות .
- ז. כיצד לשלב את השכונות הללו בתכניות הממשלתיות הכלל ארציות .

בהמשך יפורט כיצד רואים אנו את הטיפול בהקמת ישובים ע"י יזמים פרטיים ואיכלוס האוכלוסיה.

האוכלוסיה:

את סוגי האוכלוסין הצפויים להשתלב בתכניות הישובים המוקמים על-ידי יזמים פרטיים ניתן לחלק למספר קבוצות :-

- א. אוכלוסין מ"המעמד הבינוני" : אנשים מבוססים מבחינה כלכלית, המועסקים בדרך כלל במשרות קבועות: פקידות, מסחר, מלאכה זעירה וכו' .
- עיקרם בעלי דיור (דירה ממוצעת בבית דירות), המעוניינים לשפר את איכות חייהם על-ידי מעבר לדיור בבתים פרטיים ובשכונות קטנות מגובשות, בהוצאה כספית הנמצאת באפשרות השגתם .

אנשים אלו לא ישנו את מקום תעסוקתם והם שואפים לגור באזור הנמצא במרחק לא רב ממקום עבודתם, עם אפשרות סבירה לנסיעה ברכב פרטי למרחק שאינו עולה על 20-30 ק"מ .

ב. זוגות צעירים וחסרי דיור אחרים : בעלי הכנסה סבירה השואפים לאיכות חיים גבוהה. יכולים להשיג את מטרותם על-ידי צרוף חסכוניותהם להלוואות ממשלתיות, ועל ידי כך לגור בבתים פרטיים במקום בדירות בבנייני מגורים .

ג. קבוצות מגובשות של יהודים בחו"ל : מעוניינים בהקמת בית שני בישראל, דבר שיכול לתת להם קרש קפיצה לעליה בעתיד ארצה אף כי אין כוונתם בהכרח לעליה מיידית, כאשר כוונתם לממן את בניית ביתם מכספם. קבוצות אלה עלולות להרחע מהתיישבות בעונק יהודה ושומרון מתוך חששות הנובעים מאי-בהירות פוליטית .

הקבוצות הנ"ל אינן נכללות בדרך כלל בקבוצות האוכלוסין שהתכניות הממשלתיות מטפלות בהן, ולכן הדרך הסבירה למשיכתן ליהודה ולשומרון היא על ידי יוזמה פרטית ולכן השכונות המוקמות עבורן מתרכזות בסביבת הקו הירוק.

מספר המשפחות המשוער שתיינה מוכנות לבנות את ביתן במסגרת היוזמות הפרטיות הינו כ-1500 עד 2000 משפחות בשנה, כמות המהווה 35% עד 30% מכלל התכנית הממשלתית ליישוב יהודה ושומרון .

חסכון במשאבים ממשלתיים :

לצורך איכלוס הקבוצות שפורטו לעיל, תהיה התמיכה הכספית הממשלתית מינימלית ותתבטא בסעיפים הבאים :-

א. הקמת תשתית הכוללת כביש גישה, מים כיוב וחשמל לראש הדרך בצמוד ליישוב.

ב. הקמת מבני חינוך כמקובל על פי חוק חנוך חובה.

ג. הלוואות לבונים בתנאים נוחים, לקבוצות אוכלוסין א' ו-ב' שפורטו לעיל .

החסכון במשאבים הממשלתיים בישובים האלה :-

א. אין צורך בהשקעה כספית לצורך הקמת תשתית לתעסוקה במקום והחסכון יהיה כ - 200,000 שקל למשפחה.

ב. פיתוח התשתית בישוב ייעשה בכספי הרוכשים והחסכון בכך יהיה כ - 150,000 שקל למשפחה.

ג. חסכון בפיתוח החלקות עצמן : -150,000 שקל למשפחה .

בהתאם לכך החסכון המצטבר הינו כ- 500,000 שקל למשפחה
ובסך הכל החסכון במשאבי הממשלה יהיה -750 מליון שקל עד 1000 מליון
שקל לשנה.

בנוסף לחסכון הכספי הרי עקב מעברם של בעלי דיור להתגורר ביהודה ושומרון,
תתפנה דירות בערים לצורך השכרה לזוגות צעירים וזכאים אחרים, דבר התואם את
עדוד הממשלה לבניית דירות להשכרה, וכך נוצרות אפשרויות נוספות (בדרך עקיפה)
לתת פתרונות דיור בדרך זו.

הגופים הפרטיים מוכנים ומסוגלים לטפל במתיישבים פרטיים, המוכנים להתיישב
אף רחוק יותר מן ה"קו הירוק" מזרחה, אולם לצורך כך תדרש תמיכה ממשלתית
כספית רבה יותר.

את אותם סוגי אוכלוסין התלויים יותר בתמיכה ממשלתית (במענקים ו/או הלוואות)
ניתן יהיה למשוך לעומקו של השטח בשומרון ויהודה.

ככל מקרה ניתן לחסוך בעלות הכללית של הקמת הישובים וזאת עקב שיטות העבודה
החסכוניות שאפשר להפעילן ביתר קלות ע"י יזמים פרטיים, כפי שיפורט בהמשך.

תקופת ביצוע:

בגלל מגבלות טבעיות של גופים ציבוריים, הזמן הדרוש על-ידם לצורך ביצוע
התשתית בישוב הנו כ-3 שנים, עד תחילת הקמת בתי המתיישבים.

בגלל שיטות ההקמה והביצוע על-ידי הגופים הפרטיים, ניתן לצמצם את הזמן עד
מתן האפשרות לתחילת הקמת הבתים ל-6 עד 8 חודשים.

גודל היישוב :

כדי שהיישוב יישא את עצמו מבחינה מוניציפלית ושרותים לתושבים, רצוי לאשר
יישובים בסדר גודל של 200-250 משפחות. גוף כזה ניתן לנהל כרשות מקומית
בעלת גוף מייצג המנהל את היישוב. בסדר גודל זה של יישוב קיימת כדאיות
ליזמים פרטיים להקים מרכזים מסחריים שיענו לצרכי היישוב.

... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..

דרכי הפעולה של חברת "שכונות מגורים ביוש"

א. רכישת קרקעות:

החברה רוכשת את הקרקעות מבעליהן הערבים. מימון הרכישה נעשה בכספי המשתכנים המעוניינים ביישוב. הרכישה נעשית לאחר אישור מנהל מקרקעי ישראל וזאת כדי למנוע אפשרות לספסרות בקרקעות.

ב. תכנון:

החברה הממונה על הקמת היישוב יוזמת תכנון תכניות מתאר מפורטות ליישוב, הדורשים אישורים כמפורט בהמשך.

ג. צוות הקמה:

לצורך העלאת הקמת היישוב על הפסים הנכונים עד ליישובו בפועל, מוקם צוות ההקמה. הוא ממומן מכספי המשתכנים, והוא הגוף האחראי והמייצג את הרוכשים. הוא מנהל את המשא ומתן עם גופי הממשלה לצורך תאום מחד וקבלת אישורים מאידך. למעשה גוף זה הנו הגוף המיישב הממלא את תפקיד הגופים המיישבים המקובלים.

גוף זה יסיים את תפקידו בעת שהמתיישבים יגורו ביישוב ויחלף ברשות מוניציפלית מקומית.

ד. צוות ביצוע:

גוף הממומן מכספי המשתכנים. תפקידו להוציא לפועל את עבודות הפיתוח והתשתית ולכוון את המשתכנים באפשרויות העומדות בפני המתיישבים להקמת ביתם בשיטות היעילות והזולות.

עבודות הפיתוח והתשתית נעשות בפועל מכספי המתיישבים, ועל צוות הביצוע מוטל הצורך להוציא לביצוע את עבודות התשתית בשיטות יעילות וחסכוניות כדי להוזיל למתיישבים את העלות. (המתיישבים מתחייבים לשאת בהוצאות הפיתוח ולהקים בית בעת חתימה על חוזה רכישת הקרקע) צוות הביצוע ממלא למעשה את תפקיד הגופים המבצעים המקובלים.

ה. ביצוע הבתים:

ישנה הדרכה למתיישבים ע"י צוות ההקמה, כיצד ניתן להקים את בתיהם. אין חובה של התקשרות המתיישבים לקבלנים פרטיים או חברות קבלניות פרטיות, למעשה נותן הדבר חופש בבחירה לכל פרט לתכנן ולבצע את ביתו בשלבים לפי יכולתו, בגודל בית כרצונו ובסטנדרט לפי כיסו של כל בונה.

1948

1948-1949
The first year of the new year
was a year of great change
and growth.

1949-1950
The second year of the new year
was a year of great change
and growth.

1950-1951
The third year of the new year
was a year of great change
and growth.

1951-1952
The fourth year of the new year
was a year of great change
and growth.

1952-1953
The fifth year of the new year
was a year of great change
and growth.

1953-1954
The sixth year of the new year
was a year of great change
and growth.

1954-1955
The seventh year of the new year
was a year of great change
and growth.

אישורים :

מוצע שבשלבים שונים של הטפול בהקמת יישוב כיוזמה פרטית חיה מעורבות של רשויות ממלכתיות, וזאת כדי למנוע תופעות של ספרות בקרקעות, הזנחת הרוכשים, אי מתן שרותים לביצוע, קידום הקמת היישוב וכן כדי לשלב את היישובים במסגרת תכניות אזוריות או ארציות .

המעורבות הממשלתית תחבטא בנושאים הבאים :-

- א. אישור בעת רכישת הקרקע - ינתן על ידי מנהל מקרקעי ישראל למנוע אפשרות של הקפצת מחירי קרקעות .
- ב. אישור להקמת היישוב - דרוש אישור עקרוני לצורך השתלבות בתכנונים אזוריים. אישורים אלו ינתנו, להצעתנו, כאשר תוכנה הקבוצות היוזמות שהרוכשים התחייבו בחוזים להקים בית על החלקות, שיוקם צוות הקמה לצורך טפול בצד האדמיניסטרטיבי והביצועי של כל המערכות האדמיניסטרטיביות הדרושות להקמת היישוב, שקיימות התקשרויות עם יזמים להקמת השרותים המסחריים הדרושים לקיומו של היישוב.
- ג. אישורי תכניות מתאר - אשרי תכניות מתאר מפורטות ותקנונים ייעשו כמחוייב על פי החוק כמדינת ישראל על ידי ועדות תכנון עליונות, מחוזיות ומקומיות .

ביצוע בשיטת "עלות + " (COST PLUS)

על מנת להוזיל את ה"מוצר" - הסופי (הבית) של כל מתיישב, ועל ידי כך לאפשר למספר רב ביותר של משפחות לעבור לגור ביהודה ושומרון, נקטה החברה בשיטות בלתי מקובלות בארץ לביצוע עבודות פיתוח התשתית. שיטה זו נתנת לביצוע גם בבניה הכתים על ידי הבונים הפרטיים. להלן פירוט השיטה בקצרה:

א. כללי :

הטיפול הנפוץ בארץ לביצוע פרויקט בנייה הינו בשיטת הקבלנות . החברה מציעה שיטה אלטרנטיבית לביצוע פרויקט הבניה, שיטה המאפשרת הקטנת עלות הבניה, באופן משמעותי ביותר, וכן קיצור משך הבניה.

הבניה תבוצע בידי רכז בניה (CONSTRUCTION MANAGER), הפועל בשם המזמין ולטובתו בלבד, כפי שיפורט להלן, הינו כעין מנהל עבודה כללי.

רכז הבניה מכיר היטב את שוק העבודה, את ספקי החומרים ואת שיטות הביצוע, הוא מסוגל לנהל מו"מ לרכישת חומרים במחירים לטובת המזמין:

שיטת הביצוע נקראת "עלות + " ומשמעותה: עלות הבניה למזמין הינה:
סך מחיר החומרים ושכר העבודה של הפועלים השונים העוסקים בבניה
בתוספת דמי טירחת המשרד המבצע.

ב. עקרונות ותאור השיטה המוצעת :

רכז הבניה לאחר לימוד הפרוייקט וצרכי המזמין, מפרק את כל העבודה
לעבודות קטנות ובסיסיות בעלות אופי של ביצוע על-ידי קבוצות עבודה
ו/או בעלי מקצוע ספציפיים, ו/או פועלים, לרבות הפרדה בין עבודה
לחומר, הכל בהתאם לעלות הזולה יותר.

רכז הבניה מזמין את ביצוע העבודה על ידי הוצאת הזמנה או על ידי
עריכת הסכם / חוזה עם המבצע, הכל על פי הנהלים המחייבים.

אפשר להזמין ביצוע עבודות כנ"ל עם או בלי אספקת חומר של מבצעי העבודה,
הכל בהתאם לנסיבות. עדיף להזמין "עבודה בלבד", ואת החומר לספק לפועלים
ולקבוצות העבודה על ידי רכז הבניה. על-ידי כך נהנה המזמין מהרווחים
שקבלן מקבל על התיווך שבאספקת החומר.

המשרד המבצע עורך ומכין רשימה מפורטת של החומרים והמוצרים הדרושים
לשם ביצוע העבודות למיניהן, כולל שלבי האספקה ולוחות זמנים לאספקתם.

רכז הבניה מאתר ספקים מתאימים לחמרים ולמוצרים הנ"ל, מזמין ומקבל
הצעותיהם לאספקה, מנהל איתם מו"מ בהתאם לצורך, מזמין את האספקה
בשם המזמין - הכל בהתאם לכל נוהל מחייב - ומפקח על קיום לוח זמנים
לאספקה.

רכז הבניה בשיתוף המפקח והמתאם, מרכז ומנהל בצורה שוטפת את כל שלבי
הביצוע, הן של העבודות והן של אספקות החומרים, כשהוא מתאם בין שלבים
אלה ומפעיל כל שלב במועד הרצוי לשם קידום הפרוייקט.

רכז הבניה מנהל ומפקח על כל שלבי ביצוע העבודה, המשרד המבצע עורך בדיקה
ואישור חשבונות הספקים והמבצעים והעברתם למזמין לאישור סופי ותשלום.

המשרד המבצע מדווח בצורה שוטפת למזמין על מהלך התקדמות עבודתו.

המשרד המבצע מנהל רישום מושלם, מפורט ומדוייק של כל תזרים הכספים,
הקשורים בעבודות וכחומרים, תוך הכללת אינפורמציה זו בדיווח השוטף
למזמין - הן לצורך דיווח והן לביקורת ובקרה של המזמין.

כעזרה וכפיקוח על בניה, יימצא באתר מהנדס מפקח, בעל אחריות מקצועית גבוהה. תפקידו לבקר מבחינה מקצועית את טיב הביצוע, לאתר תקלות אפשריות ולמנען מבעוד מועד, ולפקח על תאום הביצוע עם התכנון, ולבקר את עלויות מרכיבי הבניה.

ג. יתרונות השיטה:

חיסכון אפשרי בעשרות אחוזים מהיקף הפרוייקט, כפי שהדבר הוכח בפרוייקטים רבים, הן בחו"ל והן בארץ.

חיסכון משמעותי בזמן ביצוע, מאחר ורכז הבניה מפעיל כל שלב בזמן האופטימלי (לדוגמא: אפשר לגשת לביצוע יסודות או פריצת דרכים. ללא צורך בהמתנה לסיום כל התכנון והמכרז - תקופת המתנה גדולה למדי), מאידך ניתן לווסת את מהירות הביצוע בהתאם לאפשרויות הכספיות של המזמין.

אפשרות שליטה על רמת/איכות הביצוע, מאחר ורכז בניה יזמין הצעות רק מקבוצות המוכרות לו היטב כבעלי רמה מקצועית נאותה ואיתם יעבוד. בשיטת עבודה עם קבלן אין להזמין שליטה על רמת העבודה של קבלני המשנה.

ד. התנאים להפעלת שיטת ביהול הביצוע:

המשרד המבצע המתמנה כמנהל הביצוע, חייב להיות בעל אמינות ומהימנות מירכיים, ומעל לכל ספק.

רכז הבניה חייב להכיר היטב את שוק העבודה וספקי החומרים בתחום הבינוי.

העבודה בשיטה זו מחייבת הכנת תכנית עבודה מפורטת הן בשלבי תכנון הביצוע והן בעת הביצוע - ובעיקר תאום בין כל הגורמים והשלבים, הן של עבודה על כל סוגיה והן של אספקת החומרים.

לשם פיקוח על טיב העבודה ועלותה, יתמנה מהנדס מפקח ומתאם, כרצוי וכמקובל אף בשיטת עבודה קבלנית.

ניסינו לתת תשובות למספר בעיות המתעוררות סביב הנסיון החלוצי לשוב יהודה ושומרון ע"י יוזמה פרטית, ואנו תקווה כי אכן נתנו את התשובות.

החברת המצורפת עם דבר החברה אל המתיישבים באה להנחות ולהדריך את המתיישבים באפשרויות העומדות בפניהם בהקמת ביתם ביהודה ושומרון.

חברת זו הינה הנחיה כללית ואינה משמשת במקום ההדרכה האינטיסיבית החייבת להנתן למתיישבים על ידי צוותות ההקמה והביצוע.

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ

ע"י אינג' יערי רוזן וגב' רחל רהט (פינגרהוט)

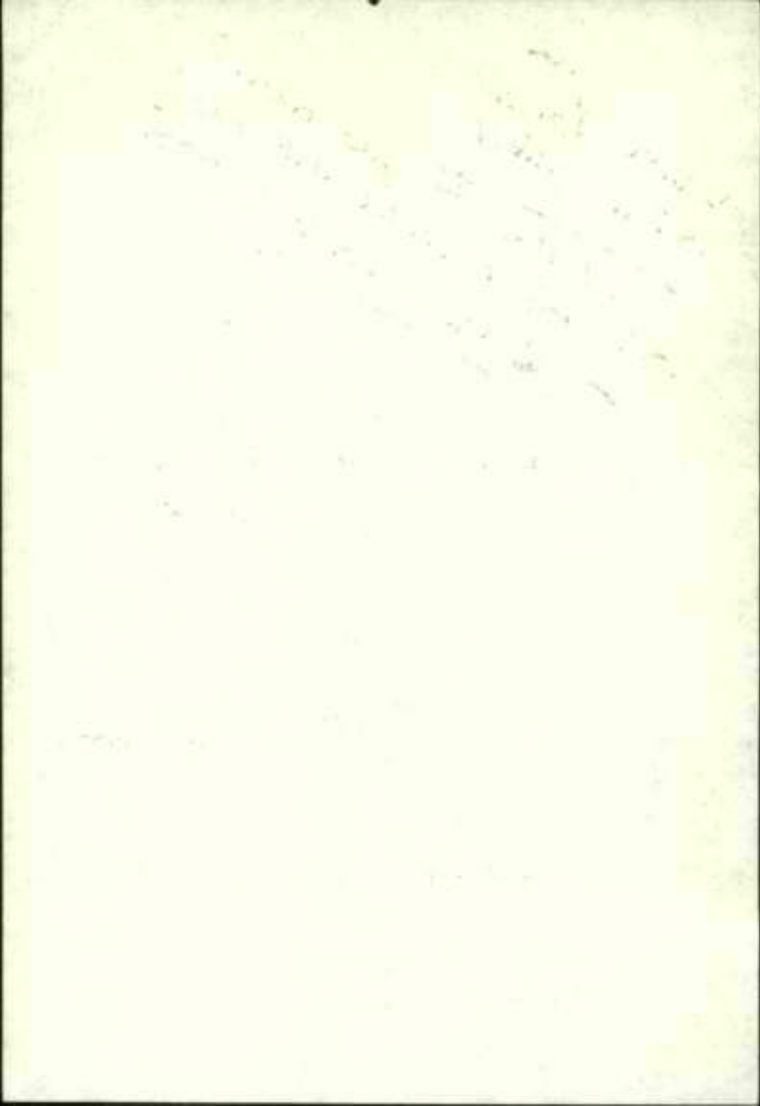
מחיר
11 דולר
175

מחיר
11 דולר
175

מחיר
11 דולר
175

מחיר
11 דולר
175

1087



מכר
בית
מכר
מכר

התישבות יהודית מעבר לקו הירוק

ע"י יוזמה חרפשית

מבוא

לפני כששה חודשים הוחל ביישום תוכנית בסיועית ליישוב יהודים מעבר לקו הירוק בשיטה מהפכנית אשר גרמה לתפנית בקצב ההתישבות ~~ה~~ בכונות של יהודים להתיישב מעבר לקו הירוק.

עקרונות השיטה

1. רכישת קרקע ע"י יזמים פרטיים ומכירתה ליהודים ביחידות בפרדות בנות 500 - 600 מ"ר כל יחידה.
2. הרוכש מתחייב ~~א~~ לבנות על הקרקע בית תוך 18 חודש מהיום שעבודות הפיתוח תאפשרנה זאת.
3. עבודות הפיתוח בעשות ע"י החברה בעלת הקרקע וכל הוצאות הפיתוח חלות על הרוכש.
4. החברה מתחייבת לרשום ע"ש הרוכש את חלקת הקרקע בטאבו.

השיטה נוסתה בהצלחה באזור אלקנה וכיום אלפי אנשים מנקשים לרכוש קרקעות בשיטה הנ"ל.

הצלחת התוכנית נובעת מקרבת החלקות לקו הירוק, מהמחיר הבמוך של הקרקע וממהירות ביצוע עבודות התכנון והפיתוח כפי שבאו לידי ביטוי ב"שערי תקוה" (ליד אלקנה).

השתתפות הממשלה עפ"י דגם זה הינה במתן הלוואות לרוכשים כפי שהדבר מקובל באזור פיתוח א' פלוס.

מגישי תזעיר זה הגו רעיון נוסף אשר יענה על צורכיהם של התושבים היהודים אשר אין ביכולתם לרכוש את הקרקע ולשלם את הוצאות הפיתוח אך יש בידיהם סכום מספיק לצורכי הקמת ביתם על חלקת הקרקע שברשותם.

השיטה המוצעת

1. הקצאת ~~קרקע~~ קרקע ע"י הממשלה לחברה ללא תמורה כאשר הבעלות על הקרקע תשאר בידי הממשלה והחברה תחכיר לרוכשים את הקרקע בחכירת משנה.
2. ביצוע התשתית ע"י הרוכשים אך הכספים יוחזרו להם ע"י הממשלה לכשיהיה תקציב ממשלתי לכך.
3. תקופת החכירה תהיה ל - 200 שנה בתשלום דמי חכירה סמליים אך ללא תשלום דמי הסכמה לכשירצה המשתכן למכור את זכויותיו בנכס לאחר 5 שנים מיום החתימה גם להצעה זו יש בקוש רב.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS 435

PROBLEM SET 1

Due: 10/10/11

1. (10 points)

a.

b.

c.

לסיכום

לשם יישום שתי האלטרנטיבות הנ"ל מבקשת בזה החברה כדלקמן:

א. להקצות לה קרקעות לצורך פיתוחן ומכירתן בנעלות פרטית לרוכשים יהודים באזורים אשר נבדקו ע"י אל"מ סתו ובמצאו כמתאימים להתישבות:

1. בקטע המתמשך מחירבת אל מלול עד ודי רבח בקצה שטח התכנון של אלקבה.
 2. בסמוך לרבתיס.
 3. באזור הגבעות **שוקבא** וקביא ליד כפר מתתיהו.
 4. באזור הגבעות שליד התנחלות בילי.
 5. בשטח המתחיל במקביל לגבעות כפר קאס ומתמשך דרך הקרקעות באזור החורשים וצפונה מכך.
 6. "מערות ביסמליה" ליד "שערי תקפה".
- ב. להקצות לחברה קרקעות במקומות הנ"ל ללא תשלום מצידה של החברה והחברה תחייב לפתח את הקרקעות וליישר אותן והוצאות הפיתוח תוחזרנה לה ע"י הממשלה בפרק זמן **6** יוסיכם עליו. החברה תממן את הוצאות הפי תוח מתוך רווחיה.
- ג. החברה תחכיר את הקרקע בחכירות משנה למתיישבים היהודים בדמי חכירה סמליים לתקופה של **200** שנה עם זכות לפטור מלא מדמי הסכמה אם ימכרו את זכויותיהם לאחר עבור **5** שנים מיום הרכישה.
- ד. להכריז על הקרקעות כאזור פיתוח א' פלוס ולתת את מלוא הסיוע לבניית המוסדות הציבוריים בתוך הישובים שיבנו וכן מתן הלוואות כמקובל באזורי פיתוח א' פלוס.

ישום שתי השיטות תביא לישוב אלפי יהודים לאורך הקו הירוק בקצב חסר תקדים ותוסיף לשוק הישראלי אלפי דירות חדשות וכן התפנות דירות חדשות אשר תצמצם תוצענה למכירה ע"י המתיישבים שיאלצו למכורן כדי לבנות את ביתם על החלקה שירכשו ו/או יקבלו בחכירה.

נכבד רב.

יצחק ברא"ל, עו"ד