

משרד

מס' תיק

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

מא"ה אצול"ק

12/00 - 11/99
חלק 2



שם נגיד: מעלה אדומים - תיק 1

מס' תיק: 62096/5-גל

מס' תיק: 000969

תאריך הדפסה: 3-307-8-5-2

תאריך הדפסה: 01/01/01

מחלקה

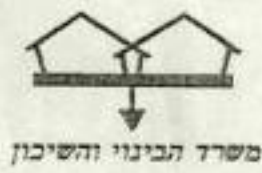
מס' תיק

מס' תיק מקורי

3/5

לפני
האגף

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
23
14.03.2000
כנס



הלשכה המשפטית

ירושלים, ו' באדר ב', תש"ס
13 במרץ, 2000
סימוכין: 130120000007
תיק: 4/2029

אל: מר איציק אלישע
חשב המשרד
גב' צביה אפרתי
מנהלת אגף פרוגרמות
מר אהרון קינרייך
לשכת מנכ"ל
גב' שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיוור
רינה זמיר
מנהלת מחוז ירושלים
מר אביאל רון
מנהל מפ"י

הנדון: ה.פ. 120/00 (מחוזי י-ם) אחים שרבט נ. משב"ש

1. בהמשך למכתבי אליכם מיום 20.1.2000 אליו צורפה התביעה, רצ"ב תגובה ראשונית מטעם המדינה.
 2. להזכירכם בתביעה מבוקש כי נחזיר לקבלן את הערבויות שהוציא בגין חוזים בישובים מעבר ל"קו הירוק" זאת מאחר ולטענתו אין אפשרות לבצע הליך רישום פרצלציה ורישום זכויות.
 3. התגובה הינה ראשונית (דחיה טכנית - בתיק זה) אך לשאלה העיקרית עלינו לגבש דעה ובהקדם.
- אודה על עזרתכם בנדון.

בברכה,
מאיר דקל-עז"ד
הלשכה המשפטית

העתק: נעמה דברת סולטניק - פרקליטות מחוז ירושלים

משרד הביטוי והשיכון ירושלים
לשכת תיועץ המשפטי
72-03-2000
דואר נכנס

1633

פרקליטות מחוז ירושלים רחוב עוזי חסון 4, ירושלים טל: 6208177/8	 מדינת ישראל משרד המשפטים	תאריך: 10.3.00 פ.מ.י:
מספר פקס שלנו: 02-6222385 02-6233586	הודעת פקסימיליה	מספר דפים (כולל דף זה): 6

מספר פקס: 5847665	אל: מאיר דקל, א"י
מספר טלפון: 02-6208115	מאת: נעמה דברת-סולטניק, סגן לפרקליט מחוז ירושלים

הנדון: שובה ביום ה' אה"ב 3 קבלתי הודעה אביאני אלי אביאני העלגה לא היום (הש' נאמר). אכן - לא העלגה להגלה בפקס אביאני ואני מתקן. אודה והאזנה אקבל הקדמה. בברכה,  נעמה דברת-סולטניק, סגן לפרקליט מחוז ירושלים

בעניין:

אחים שרבט חברה לבנין בע"מ
ע"י עוה"ד ד"ר ליפא מאיר ואו
צוראל לבא ואו יעקב שפיגלמן
ואו ישראל עזיאל ואו יצחק בלאו
ואו ד"ר יהודה בן מאיר ואו
אלון פומרץ ואו עוזי מור ואו
איל קינ ואו אמיר ברטוב ואו
אודי דורון ואו גד אזור ואו
אורית אורטגר ואו יאיר מורן ואו
אירית רוקן-מבורך ואו חגית ריינדל
מרחוב דניאל פריש 3, תל אביב 64731
טל: 03-6917291 פקס: 03-06918855

המבקשת

נגד

מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון
ע"י פרקליטות מחוז ירושלים
רחוב עוזי חסון 4, ירושלים
טל: 02-6208177 פקס: 6222385

המשיבה

תגובה ראשונית מטעם המשיבה

המשיבה מתכבדת להגיש תגובה ראשונית להמרצת הפתיחה, לקראת המועד הקבוע לדיון מקדמי לצורך בירור אם ישנן מחלוקות עובדתיות. המשיבה מגישה את תגובתה הראשונית בלבד, שכן המשיבה תבקש ארכה למתן תגובתה, כפי שיפורט בסיפא.

בייכ המשיבה מבקשת להביע את צערה על האיחור במתן התגובה הראשונית, אשר נבע מלחץ עבודה בלתי רגיל (כאשר בשבוע האחרון נעדרה החיים מהעבודה ברוב הימים עקב הופעות רבות בבתי המשפט השונים, אשר חלקן נקבעו באופן בלתי צפוי). כמו כן, אחד מהמצעירים מטעם המשיבה חלה, והתצחיר מטעמו יוגש בשבוע הבא. יחד עם זאת, תביא החיים את עיקרי תצהירי התגובה זו.

להלן תגובתה הראשונית של המשיבה, שעיקרה הוא כי חבקשה דגן מוקדמת, כפי שיפורט להלן:

1. המשיבה מסכימה עם האמור ברישא של המרצת הפתיחה, דהיינו כי גובה ערבויות הביצוע שניתנו על ידי המבקשת למשיבה, בקשר עם הפרוייקטים המצויינים שם, הנם כאמור בהמרצת הפתיחה.
2. המשיבה מסכימה עם התיאור העובדתי של ההסכמים בינה לבין המבקשת, המופיע בסעיפים 1-5 לבקשה (סעיף 2 הדן בפרוייקטים אחרים - אינו רלוונטי).

3. המשיבה איננה מסכימה עם האמור בסעיף 6 לבקשה, לפיו בכל הפרוייקטים נשוא הבקשה דגן הסתיימה שנת תבדק וכי על כן הדרישה הראשונה לשחרור הערבויות התסיימה.

נכון הוא כי מבחינה טכנית, תקופת הבדק באשר לשלושת הפרויקטים חלפה, אלא שאין מדובר בדרישה טכנית-פורמלית, אלא בדרישה מחותמת, כי כל הליקויים אשר יימצאו בתום תקופת הבדק – יתוקנו על ידי המבקשת, שכן אחרת איו כל משמעות לחלוף שנת הבדק.

ב. (1) תקופת הבדק למתחם 2' (80 יח"ד) במעלה אדומים חסתיימה בסוף מרץ 1999.

(2) תקופת הבדק למתחם 6א' (64 יח"ד) במעלה אדומים הסתיימה בראשית ספטמבר 1999.

(3) תקופת הבדק למתחם 6 (178 יח"ד) בביתר עילית הסתיימה בסוף אוגוסט 1999.

ג. על אף האמור לעיל, במעלה אדומים, המבקשת טרם קיבלה את אישורי העירייה למסירה סופית בתום שנת הבדק, וזאת בשל ליקויים שעל המבקשת לתקן, חמפורטים בתצהירו של אלי מלמד, מהנדס, המצי"ב.

ד. בביתר עילית טרם השלימה חמבקשת את מערכת הטל"כ (טלפוויזיה בכבלים) לה
היא מתוויכת. תצהיר בעניין זה יוגש, כאמור ברשא לתגובה, בשבוע הבא.

4. הפועל היוצא היא כי לאור האמור לעיל, הרי שבקשות המבקשות, שעיקרה נושא הרישום, הינה מוקדמת, שכן התנאי הראשוני של תום שנת הבדק טרם קיים.

יחד עם זאת תתייחס המשיבה גם לגופה של העתירה, תוך שהיא שומרת לעצמה את הזכות להרחיב את תגובתה בעניין זה.

5. המשיבה חולקת עם האמור בהמלצת הפתיחה, כאילו שטחי המקרקעין עליהם חוקמו הפרוייקטים נשוא הבקשה, "אינם רשומים בלשכת רישום מקרקעין כלשהי שכן אין כלל בנמצא לשכת רישום מקרקעין שבה רשומות זכויות שכאלה, זאת בשונה מפרוייקטים הנמצאים בתחומי חסו הירוק" (סעיף 7 להמלצת הפתיחה).

קיימת לשכת רישום מקרקעין באיו"ש – כפי שהיא קיימת בתחומי מדינת ישראל. לשכת רישום המקרקעין באיו"ש החלה ברישום נבעת זאב ואריאל.

6. אתר 06 במעלה האדומים ואתר A2 בביתר הינם אדמות מדינה שעברו חלק של הכרזה אך טרם נרשמו בספרי המקרקעין בחלק של רישום ראשון. מעלה אדומים הנו ישוב שחוקס על בסיס צו הפקעה, אשר ניתן לרישום בקמ"ט רישום מקרקעין באז"ש. אתר 06 בחלקו מצוי בתחום החפקעה, דבר שאיננו מצריך חלק של רישום ראשון ומאפשר להתקדם בנושא הרישום.

7. באתרים נשוא הבקשה הוזמנו מדידות לצורכי רישום, הפתולים בתאום עם קמ"ט מדידות ונעשים מאמצים לקדם את בצוע הפרצלציה. מודדי האתר בפרייקטים דגן מבצעים מדידות הנדסיות שוטפות בכל אתרי הבניה ובמקביל מקדמים ביצוע מדידות לצורכי רישום.

8. המשיבה מודה כי היום טרם ניתן לבצע רישום של הזכויות בפרוייקטים שהוא תבקשה. יחד עם זאת מבקשת המשיבה לציין כי מצב זה איננו בהכרח ייחודי לפרוייקטים שמעבר לשווייץ.

9. המשיבה תטען כי המבקשת חתמה על החוזה, תוך ידיעה את המצב העובדתי לאשורו, או לפחות היה עליה לדעת אותו ועל כן אין היא יכולה לבקש כעת להשתחרר מערבות הביצוע. החיוביות לצורך הבטחת רישום הזכויות.

10. יחד עם זאת, מבקשת המשיבה לציין כי לא רק בשל הקושי הקיים בפרוייקטים נשוא תיק זה ברישום חזכויות, אלא בשל נסיבות דומות הקיימות גם בפרוייקטים שבתחום מדינת ישראל, תתקיים ביום 13/3/00 ישיבה בדרגים הבכירים אצל המשיבה לצורך בחינת האפשרות לזירוז הליכי הרישום.

11. המשיבה מבקשת על כן, ארכה של כחודשיים – שלושה למתן תגובתה המפורטת לגופה של המרצת הפתיחה, אשר במהלכן ייבחנו אצלה, בתיאום עם כל הגורמים (המינהל האזרחי, המרכז למיפוי ישראל והגורמים הבכירים ביותר במשרד הבינוי והשיכון) האפשרויות השונות לפתרון המצב.

לעניין בקשה זו של המשיבה, מבקשת המשיבה לציין כי, כאמור לעיל, ממילא לא התמלאה דרישת "תום שנת הבדק" לה מחוייבת המבקשת.

חידם, ג' אדר ב' תש"ס
10 מרץ 2000

נעמה דברת-סולטניק,
סגן לפרקליט מחוז ירושלים

תמצית

אנו חוזים, אולי מלמד, [REDACTED] אחר שוועהרדל לגמר את האגרת האם לא כן אחיה צפוי לעצמים הקבועים בתום, מנחיר בואת בכתב כדלקמן:

1. תפקידו הוא מנהל ב"חברת "יחל מתגדשים", האחריות מסעם משרד הבינוי והשיכון, בין היתר, על יחול אתר 06 במעלה אדומים.

2. תפקידו זה ניתן בתמיכה למחלת המשיכה ב- 130/00 אשר בפני בית המשפט המרכזי בירושלים.

האמור בתצהיר זה ידוע לי מתוקף תפקידי האמור.

3. אכן, גובה הערכות אשר נדחו בידי המשיבה בנוצ לפרויקטים באטר 06 מעלה אדומים הינם כמפורט בהמלצת הפתיחה, דהיינו:

א. חוזה 55/46838/95 (מותחם 146) - 64 יחיד - 320,000 ש"ח

ב. חוזה 55/46856/95 (מותחם 142) - 80 יחיד - 304,000 ש"ח

4. תקופת הבדק למתחם 142 (80 יחיד) הסתיימה בסוף מרץ 1999 ובמתחם 146 (64 יחיד) בראשית ספטמבר 1999.

5. יחד עם זאת, המבקשות טרם קיבלו את אישורי הערייה למסירה סופית בתום שנת תבדק.

6. הליקויים שעל המבקשות להקן על מנת להשלים את חלק שנת הבדק הינם כדלקמן:

א. מתחם 146

1. תיקון מעטות ריצוף אבן משתלבת ששקטו לאורך כביש מספר 20.

2. החלפת אבן מתכת בבניש מספר 23.

ב. מתחם 142

תיקון ליקויים באבן המשתלבת בכביש מספר 12 לאורך בניינים 1 ו- 2 ובשלושה מקומות באיי התנועה.

7/3/2000
מאיר

7/3/2000
מאיר

(3) ~ 1, 3

הריני מאשר כי בקדם 322 א הדפיע בפני, עייד ד"ר אהרן בלסון סמל, מר אלי בלסון
 נר, המזכיר לל מחיברות אשפות ושאחר שהתחרתו בי עליו לחתום את האמנה, וכי
 הוא נסמך לעצמיהם הקבועים בחוק, אם לא מעשה כן, אישר הנ"ל את נכונות הצהרתו דלעיל, וחתם
 עליה בפני.

יחל מאיד - עיד

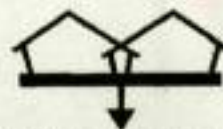
עודד בן

משרד השיכון
 לשכת היועץ המשפטי



החתימה

מדינת ישראל



משרד הדיור והשכון

חלשכה המשפטית



אל: עו"ד נעמה דברת - סולטניק
פרקליטות מחוז ירושלים

הנדון: ח.פ. 120/00 (מחוזי י"ם) אחים שרבט נ' משב"ש

רצ"ב תגובת המחוז באמצעות מנהל הפרוייקט - מר דוד עובדיה.

מסקנתם היא כי החברה לא השלימה את חובותיה (ללא קשר לרישום) ולפיכך לא ניתן לשחרר את הערבויות.

כן מצ"ב תגובת אגף נכסים ודיור וחשבות לענין גובה הערבויות.

לידעתך.

מאיר דקל, עו"ד
חלשכה המשפטית

העתק: גבי רינה זמיר - מנהלת מחוז י"ם



מעלה אדומים : 27.1.00

נוהל חתום ובסוף (1987) בע"מ

מ - מא - 5699



לתי

לכבוד

גב' רנה זמיר

מנהלת המחוז

מ ש ה ב " ש

ג.ג.

הנדון: מעלה אדומים, ביתר - שחרור ערבות ביצוע - חב' שרבטסימוכין: פניית הלשכה המשפטית מיום 20.1.2000

1. כללי

1.1

כידוע, השלב האחרון בהקטנת ערבות הביצוע במכרזי הבניה של תמשרד חינו חסעיף הבא: עם תום שנת הבדק ולאחר ביצוע רישום המבנה "כבית משותף ורישום זכויות הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין" החברה חוייבה בחוזה הבניה עמה לרשום את המבנה כבית משותף בתוך 6 חודשים ממועד רישום הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין ואת רישום זכויות רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין בתוך 3 חודשים נוספים.

1.2

מודד האתר (מר אריה מירמן) הכין תכנית פרצלציה אנליטית ובמקביל תכנית לצורכי רישום ראשונית לאתר.

1.3

מבירור שערכנו עם רשם המקרקעין (מר ירון אלבלק) עולה כי "חוק הבתים המשותפים" אינו חל בישובים שמעבר לקו הירוק, ולפיכך קיימת בעיה משפטית ברישום הבית כמשותף ורישום זכויות רוכשי הדירות. עוד נמסר, כי קיימת הצעת מוצא לגציג המשרד מר אמנון בר לוי הנבחנת בחיוב בימים אלה ע"י רשם המקרקעין. (רישום זכויות בדרך של חבירה?). מכל מקום, נראה לנו כי קיימת בעיה אמיתית ברישום הזכויות שאינה באחריות חברות הבניה.

2. אשר ליתר חתנאים אותם החברה חייבת למלא לפני שחרור הערבות, נציין :

2.1 מעלה אדומים

תקופת חבדק למתחם 2א' (80 יח"ד) הסתיימה בסוף 3/99 ולמתחם 6א' (64 יח"ד) בראשית 9.99. ערך יתרת ערבות הביצוע לשני המתחמים תללו חינן : 875,000 ש"ח (12/99).

החברה טרם קיבלה את אישורי העירייה למסירה סופית בתום שנת חבדק.

2.2 ביתר עילית- A 2

תקופת חבדק למתחם 6 (178 יח"ד) הסתיימה בסוף 8/99. ערך יתרת ערבות למתחם הנ"ל חינן 850,722 ש"ח (12/99). החברה טרם סיימה השלמות ותקונים על פי המתחייב בחוזה.

3. מאחר שהחברה לא השלימה את חובותיה על פי החוזה ללא קשר עם רשום בית משותף. לא ניתן לשחרר את הערבויות כאמור. בבוא העת כאשר תיוותר רק בעיית רשום הבית משותף יהיה צורך לקבל החלטה מתאימה בחתשוב כאמור לעיל.

4. לדעתנו יש לשקול נוסח מתאים בסוגיה זו במכרזי חבניה העתידיים, לגבי בניה מעבר לקו חירוק.

בכבוד רב
דוד עובדיה

העתקים : ה"ה עו"ד מאיר דקל - לשכה משפטית.

מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.

בני וייל - מנהל מחלקת פרוגרמות, משהב"ש.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

25.1.00
טופס העברת מסמך בפקסמיליה

מל: 512312/2017

מאת: בנימין וייל - מנהל מחלקת פרוגרמות

מס' דפים (כולל דף זה): 3

חננון: משה וסבא-ה' הר' אק ב' י' ע'

20.1.2000

כ' + ג': נבואה קדושה ונאמרה

ע: יחן אלבל - הלש מ'כד'ל, מ'ל'ה ג'ד'ו'מ' (כס'ו'ר)

א'ת'ר'ה' ה'כ'ט'ס'ח' א' ה'ג'ו'ר'י'ה' : 5353969

3:10 וְהָיָה כִּי יִשְׁמַע ה' אֶת-קוֹל יִשְׂרָאֵל, וְיָבִיט מִן-הַשָּׁמַיִם

997705416

ה' אלול תשנ"ח

אם באיזד ואלו - מקוונדן דער, ברוקס קיסטן

מ' ח' א' תר"ל - ח' א' תר"ל

11/22 to 11/23

2 ברכה 1

CPD

אם נתקלתם בבעיה בקבלת הפקס, נא לפנות לטלפון 02-6291180

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

בית A2 - מודד אחר: יוסי קהלס

המודד מכ"ז מדידת הנדסית שטחה של חצי הכ"ה
בהמשך אדריכל מנהל בסח"ק, ובמקדח מקדח פריצות
דפ"י הי"ד המלכה (A2 : 3/1/1/426) - הוכנה חלוקה
אנאול, אפ"ה הוכנה משרד הכנה, מנא"י הכהן
והמנהל הכהן מנהל מנהל, הסכנות הוכנה מודד
המנהל מנא"י מנא"י (מנא"י מנא"י) מנא"י 15.7.98.
מנהל מכ"ז מנהל (מנא"י מנא"י) מנא"י מנא"י
מנא"י מנא"י מנא"י (מנא"י מנא"י) מנא"י מנא"י
מודד מנא"י מנא"י A+B מנא"י מנא"י מנא"י מנא"י

- (1) מנא"י מנא"י מנא"י (מנא"י)
 - (2) מנא"י מנא"י מנא"י (מנא"י)
 - (3) מנא"י מנא"י מנא"י (מנא"י)
- מנא"י מנא"י מנא"י מנא"י מנא"י מנא"י
מנא"י מנא"י מנא"י מנא"י מנא"י מנא"י
מנא"י מנא"י מנא"י מנא"י מנא"י מנא"י
מנא"י מנא"י מנא"י מנא"י מנא"י מנא"י

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

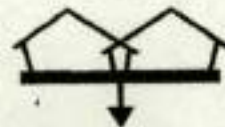
מחוז ירושלים
מחלקה אדריכלות, תל אביב - מודד אברהם אברהם

פתח המדרש נדבך מקדש בן דס"א שאלה קטל נאמר הכנה
 בפתח אדניאל נהב בפתח, ודמיהל מקדש בפתח
 דס"א הנדבך הנשאל (420/116).

המורה חבן פריצות אריות[ⓧ], אפ"ה הו"ו מזה"ש ה"ה,
מא"י הכות"ל ויהיה הקדמ"ה בל"ה, ביה"ד כ"ב א"ת
מז"ה האונ"ה א"ה, א"ה שבת"ה א"ה קדמה ג"ה הג"ה
א"ה חב"ה ד"ה מספר הי"ו"ק (4/16/10420). א"ה חב"ה
המורה ג"ה הקדמות וד"ו"ק חב"ה א"ה חב"ה חב"ה
וחב"ה - א"ה חב"ה.

ב"ר"ק נשנה הנהגה אחרת אצל ה"ר אברהם
 אביש גאון הר"ר - במקור אהנהגה אצל ה"ר אברהם
 גורן הר"ר, כמו שבספר זקן גאון ש"נ. ש"נ, וכן
 חתן קרן מהמאה רוב החסידים הקדושים של הנהגה
 אדומ"ק, שנשמה של גדולי ישיבה - מידה שלמה נמצא
 בחסידים כשהם שלם נשמה אחר מספר אבות, נמצא
 גאון פשוט זקן אצל קה"ל מדינת דתולה בלזכתי
 ולמחנה המודד הנחיה במשה אה"כין של המדינות אצל
 של רשון ראשון + חלקה אדומ"ק, שבה של אצל של אדומ"ק
 הר"ר ורשומה בלזכתי המושק בלזכתי.

מדינת ישראל



משרד הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון
24.01.2000
ירושלים, י"ג בשבט, תש"ס
20 בינואר, 2000
סימוכין: 130120000007
תיק: 4/2029

הלשכה המשפטית

אל: מר איציק אלישע
חשב המשרד

גב' צביה אפרתי
מנהלת אגף פרוגרמות

גב' שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיוור

רינה זמיר
מנהלת מחוז ירושלים

הנדון: ה.פ. 120/00 (מחוזי י-ם) אחים שרבט נ. משב"ש

1. רצ"ב התובענה שבנדון.

2. בתביעה מבוקש כי נחזיר לקבלן את הערבויות שהוציא בגין חוזים בישובים מעבר ל"קו הירוק" זאת מאחר ולטענתו אין אפשרות לבצע הליך רישום פרצלציה ורישום זכויות.

3. אודה על בדיקתכם

א. מה גובה הערבויות המוחזקות בידינו בקשר לאתרים שמעבר לקו הירוק.

ב. האם הקבלן אכן סיים המבנים ותיקן את כל הליקויים ועברה שנת הבדק.

ג. היכן עומד תהליך הרישום.

כמו כן, אבקש את התייחסותכם הכללית לנדון בצרוף כל חומר רלבנטי אחר.

בברכה
מאיר דקל, עו"ד
הלשכה המשפטית

העתק: פרקליטות מחוז ירושלים.

4/2-23

בבית משפט המחוזי
בירושלים

המבקשת:

אחים שרוב חברה לבנין בע"מ

מטרת הביטוי והשיכון ירושלים
לישיבת היועץ המשפטי
11-01-2000
דודא נכנס

- 733 -

המשיבה:

מדינת ישראל
באמצעות משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה
ירושלים 91180

המרצת פתיחה

בית המשפט הנכבד מתבקש בזאת ליתן פסק דין הצהרתי ולהורות כי על מדינת ישראל, באמצעות משרד הביטוי והשיכון (להלן: "המשיבה") להשיב לאחר לידו אחים שרבת חברה לבנין בע"מ (להלן – "המבקשת"), בהתאמה את כל הערבויות הבנקאיות המוגדרות כערבויות ביצוע שניתנו מ"י המבקשת למשיבה, בקשר עם תפריקטים והחוזים שנערכו בין הצדדים, כמפורט להלן:

1. ערבות ע"ס כולל של 555,004 ש"ח (נומינל) בקשר עם פרויקט לבניית 178 יח"ד ו-200 מ"ר שטחי מסחר במתחם 6 באתר A2 בישוב ביתר - חוזה מס' 55/35144/94.
2. ערבות ע"ס של 304,000 ש"ח (נומינל) בקשר עם פרויקט לבניית 80 יח"ד במתחם א' אתר 06 במעלה אדומים - חוזה מס' 55/46856/95.
3. ערבות ע"ס של 320,000 ש"ח (נומינל) בקשר עם פרויקט לבניית 64 יח"ד במתחם א' אתר 06 במעלה אדומים - חוזה מס' 55/46858/95.

העתקי מסמכי הערבות מצ"ב כנספת א' לבקשה זו.

(להלן – "הערבויות").

ואלו נימוקי הבקשה:

1. המבקשת הינה חברת בניה קבלנית, אשר התקשרה עם המשיבה בהסכמים, כמפורט לעיל לביצוע פרויקטים של בניה למגורים ושטחי מסחר בישובים ביתר ומעלה אדומים. המדובר בזכייה במכרזים אשר פורסמו ע"י המשיבה, אשר המבקשת זכתה בהן ואשר בעקבותיהם נערכו ההסכמים, כמפורט לעיל שביניהן, בהתאמה, לבין המשיבה (להלן – "ההסכמים").
 2. העתקי העמודים הראשונים מתוך ההסכמים מצ"ב כנספת ב'. יצויין כי פרט לאמור אף התקשרה המבקשת עם המשיבה בהסכמים לביצוע פרויקטים נוספים של 114 יחידות דיור נוספות וכן שטחי מסחר בישוב ביתר ושל 78 יחידות דיור וכן שטחי מסחר בישוב מעלה אדומים.
 3. הישובים ביתר ומעלה אדומים מצוי בשטח שהינו מעבר ל"קו הירוק". לפיכך ההתקשרות בקשר עם הזכויות במקרקעין שם מעשית עם "הממונה" על הרכוש הנטוש והממשלתי ביהודה ושומרון ובתבל עזה" (להלן – "הממונה") ולא עם מינהל מקרקעי ישראל כפי שנעשה ביחס לפרויקטים המצויים בתחומי "הקו הירוק".
 4. לצורך המחשה מצורפים כנספת ג' העתקי העמודים הראשונים מתוך ההסכמים עם הממונה. ההסכמים, כהגדרתם לעיל, הינם ככלל בעלי נטח זהה ותנאים זהים (ובהתאמה ביחס לסכומים, לוחות הזמנים, הקף הפרויקט וכד').
 5. בהתאם לכך נדרשה המבקשת בהסכמים עימה להמציא למשיבה "ערבות לביצוע" (סעי' 37 לפרק א' להסכמים וסעי' 5 לפרק ב' להסכמים). ערבות הביצוע, כאמור בהסכמים, הינה ערבות בנקאית אוטונומית, בסכומים כאלה ואחרים אשר נועדה לתבטח את ביצוע הפרויקט ע"י המבקשת. בהסכמים אף נקבע כי ערבות הביצוע תוקטן מפעם לפעם בתאם להתקדמות ביצוע הפרויקט, באופן כמתואר בהסכמים, כאשר על הערבות להיות מוחזרת באופן סופי למבקשת:
- "עם תום שנת הבדק ולאחר ביצוע רשום המבנה כבית משותף ורישום זכויות הרוכשים בלשכת רשום המקרקעין".
- העתקי העמודים הרלבנטיים מתוך ההסכמים מצ"ב בהתאמה כנספתים 11-13 לבקשה זו.
- יצויין כי סכומי הערבויות כיום, אותן מבוקש להשיב למבקשת, נמוכים מן הסכומים כמצוין בכתבי הערבויות המקוריים המצורפים כנספת א' לעיל וזאת בשל הפחתתם ע"י הוראות ההסכמים.
- היינו, לצורך שחרור הערבויות ע"י המשיבה למבקשת נדרש כדלקמן:
- 5.1 תום שנת הבדק לאחר סיום הפרויקט;

- 5.2 ביצוע רישום המבנה בבית משותף ורישום זכויות הרוכשים בלישכת רישום המקרקעין.
6. בכל הפרויקטים, נשוא בקשה זו, הסתיימה שנת הבדק, כאמור לעיל. לפיכך, הדרישה הראשונה לשחרור הערבויות דגן התקימה.
7. התנאי השני לשחרור הערבויות, אשר קיומו אינו תלוי במבקשות כלל ועיקר, עדין לא התקיים, כמפורט להלן. מעת ממתונה המבקשת מזה זמן רב, כשהיא חסרת אונים, להתקימות האלמנט השני לשחרור הערבויות.
- הישובים ביתר ומעלה אדומים מצויים וממוקמים בשטח שהינו כאמור לעיל מעבר למה שמכונה - "הקו הירוק". משכך, כל נושא רישום הזכויות אינו מוסדר ע"י המשיבה. שטחי המקרקעין עליהם הוקמו הפרויקטים, נשוא בקשה זו, אינם רשומים בלישכת רישום מקרקעין כלשהי שכן אין כלל בנמצא לישכת רישום מקרקעין שבה רשומות זכויות שכאלה, זאת בשונה מפרויקטים המצויים בתחומי "הקו הירוק". כשהמדובר בפרויקטים כאמור, בתחומי "הקו הירוק", אזי עסקינן במקרקעין מוסדרים שניתן לזהותם, בשונה מן הנדון, עפ"י מספרי גוש וחלקה כאשר הם רשומים בלישכת המקרקעין הרלבנטית לאותו אזור וניתן לטפל ברישום זכויות.
- בהעדר כל רישום של הזכויות בפרויקטים נשוא בקשה זו ובהעדר לישכת מקרקעין שבה אמורות בכלל הזכויות להיות רשומות הרי שממילא לא יכול להתבצע הליך של רישום מסודר.
8. וזאת יודגש. לא קיימת בכלל תשתית כלשהי הנדרשת עפ"י דין וכענין שבשיערה בעת שמונים לבצע רישום של בית משותף ושל זכויות קניניות בלישכת רישום המקרקעין. וכך, אפילו רוצה המבקשת עד מאד לסיים הליך זה הרי שהדבר הינו בלתי אפשרי - פשוטו כמשמעו. ידיה של המבקשת כבולות ואין לה כל השפעה על הנעשה.
9. העדר האפשרות כמפורט לעיל לביצוע דרישת רישום הזכויות תלוי אך ורק במשיבה. למרות האמור הרי שממשך שנים לא נעשה על ידה מאומה בנושא וכפי הנראה אף לא יעשה לעולם או לפחות בשנים הקרובות. שכן לאמור אף השלכות פוליטיות באם זכויות במקרקעין המצויים מעבר ל"קו הירוק" ירשמו, אם בכלל אי פעם, בלישכת רישום מקרקעין ישראלית.
10. לאור כל האמור פנתה המבקשת אל המשיבה בדרישה לשחרור הערבויות. העתק הפניות מיום 18.7.99 ו 13.9.99 מצ"ב כנספחים ה' ו' ז' לבקשה זו.
- המשיבה מצידה סרבה לבקשת המבקשת כאמור בתשובותיה, שעיקריה מצייב כנספחים ז' ו' ח' לבקשה זו.
- גם טענות המשיבה כי הוחל בביצוע הליכי מדידה ופרצלציה אין בה כל ממש, אם אכן כך נעשה, ואין בה כדי לפתור את הבעיה שכן בין מדידות ופרצלציה לבין רישום זכויות בלישכת רישום מקרקעין ורישום בית משותף שם המרחק עצום. ביצוע מדידות כיום ואפילו עריכת פרצלציה כיום אינה מאפשרת כשלעצמה רישום זכויות של הרוכשים ובודאי מקום שקיים ספק לגבי עצם קיומה של לישכת רישום מקרקעין רלבנטית.
11. בהקשר זה חשוב לציין כי כל משתכן הרוכש יחידת דיור מן המבקשת בפרויקטים הנ"ל הותם על חוזה חכירה, באמצעות המבקשת, עם הממונה וזכויותיו רשומות אצל הממונה, שהינו גוף ורשות של המשיבה, כמי שהינו בעל זכויות חכירה בנכס שרכש. בנוסף, זכויות אלה רשומות בספרי המבקשות המבצעות מערך רישום משלהן הנותן מענה לפניות הדירים לרבות במקרים של העברת זכויות וכד'.

12. תוצאת הדברים הינה קשה, חמורה ומעיקה מבחינת המבקשות. ערבויות בנקאיות בסכומים גבוהים ביותר המסתכמים בסך נומינלי של כ-1.8 מליון ש"ח מצויות בידי המשיבה מזה שנים רבות - החל משנת 1994 ואילך.
- יודגש כי פרט לאמור מחזיקה המשיבה ערבויות נוספות בסכומים גבוהים בגין שאר הפרויקטים בביתר ובמעלה אדומים כמפורט לעיל. מכאן, שהנטל הינו אף כבד יותר.
- המבקשת נושאת בעלויות גבוהות בגין הוצאת והחזקת הערבויות הללו משך כל השנים וזאת בגין העמלות שגובים הבנקים מוציאי הערבויות.
- יתרה מכך, כנגד סכומי הערבויות מצויים בידי הבנקים בטחונות המעוכבים על ידם לצורך כך, שהרי הבנקים צריכים להבטיח מבחינתם את סכומי הערבויות. מצב דברים זה מקשה ביותר על פעילות השוטפת של המבקשת ומונע ממנה את האפשרות לעשות שימוש באותם כספים ובטחונות לצורכי פרויקטים אחרים, ובכלל לצורך פעילותה.
- המבקשת אינה נסוגה באופן כלשהו מהתחייבותה לבצע הליכי רישום והיא תבצע אותם עד תום, אם וכאשר יתאפשר הדבר כמפורט לעיל. לצורך כך אין מקום להחזיק שלא לצורך ערבויות בסכומי עתק שכאלו.
- 13.
14. המשיבה מצידה על אף שידעה על מצב הדברים מחויבת היתה מראש לבצע אחת משתיים: שלא לכלול בהסכם הסטנדרטי והאחיד שערכה עם המבקשות ביחס לפרויקטים, שתינו הסכם שנערך גם ביחס לפרויקטים בתחומי "הקו הירוק", את הדרישה להחזקת הערבויות עד להשלמת ביצוע הרישום או לפעול מראש ולכלל הפחות במשך כל אותן שנים להסדרת המקרקעין באופן שיאפשר ביצוע הליכי רישום. לא זה ולא זה נעשה. וכך יוצא שהמשיבה נהנית שלא כדין מכל העולמות - גם מחזיקה ערבויות וגם אינה גורמת ומאפשרת רישום.
15. לאור כל האמור לעיל ולחלן יש להשיב למבקשת את כל אותן ערבויות בנקאיות המפורטות במבוא לבקשה זו:
- 15 1 המבקשת רוצה לבצע הליכי רישום בית משותף ורישום בלישכת רישום מקרקעין אך הדבר אינו מתאפשר וזאת שלא באשמתה ומנימוקים שאינם תלויים בה אלא אך ורק במשיבה.
- 15 2 כפי הנראה שלא ניתן יהיה לבצע הליכים אלו אי פעם ולחילופין אולי בעוד שנים רבות מאוד שכן הליך הסדרת המקרקעין באופן שיאפשר ביצוע רישום הינו הליך האורך ברגיל שנים רבות מאוד, קל וחומר בנסיבות המיוחדות של המקרה דנן.
- 15 3 המשיבה לא עשתה מאומה לפני עריכת ההסכמים עם המבקשת לצורך האמור וכך הם מני הדברים עד כה ובמהלך כל השנים הרלבנטיות.
- 15 4 בהתנהגותה יצרה המשיבה מצגי שווא כלפי המבקשות כאילו ניתן יהיה לגרום לרישום הזכויות והתנהגותה מהווה אף הטעיה עפ"י הקבוע בדין. ראה למשל לענין זה ע"א 494/74 חברת בית החשמונאים נ' אהרוני ואח', פ"ד (2) 141 וכן ע"א 338/85 מנחם שפיגלמן נ' דוד צפניק ואח' פ"ד מא(4) 421.
- 15 5 תנזית ההסכמים הנ"ל הינה בלתי סבירה ומסתבר כי לא ניתן ליישמה ועל כן אף התקיימו כאן נסיבות הסיכול עפ"י דין.
- 15 6 אי-השבת הערבויות והתנהגות המשיבה מהווה חוסר תום לב מובהק מצידה בעת המגייס לעריכת ההסכמים ובישום ההסכמים עת לא גילתה למבקשות את מצב

הדברים הנכון והאמיתי. חוסר תום הלב כא גם לידי ביטוי בכך שהמשיבה על אף מצב הדברים הידוע לה בקשר עם חוסר האפשרות לרשום את הזכויות עומדת ללא כל הצדקה על דרישה מרמלית זו. לענין תום הלב ראה למשל בג"צ 59/80 שירותי תחבורה ציבוריים נ' בית הדין הארצי לעבודה בירושלים, פ"ד לה(1) 828; ע"א 391/80 מירה ומיכאל לסרסון ואח' נ' שרון עובדים בע"מ, פ"ד לח(2) 237 שם נאמר בין היתר:

"יכללו של דבר. עקרון תום הלב שבסעיף 39 לחוק החוזים בא להורות על קיומו וביצועו של חיוב מחיובי החוזה בדרך עשיית הישר והטוב ומתוך רצון לקיים את כוונתם של הצדדים לחוזה לפי רוחו של החיוב ולא רק לפי אותיותיו הטכניות והפורמליות, שבהן הוא נוסח." (שם, בעמ' 263)

כמו כן ראה ע"א 794/86 החברה המרכזית לשכון ובנין בע"מ נ' פינק, פ"ד מד(1) 226; ע"א 578/88 טפחות בנק למשכנתאות בע"מ נ' נצר, פ"ד מג(ד) 828.

15 7 השארת הערבויות בידי המשיבה הינה תנייה השלובה בהתחייבות המבקשת כי ניתן לגרום לרישום הזכויות; משלא עמדה המשיבה בהתחייבות זו הרי שאף המבקשת אינה מחויבת להשאיר בידיה את הערבויות.

15 8 אין כל ספק כי כוונת הצדדים בעת עריכת ההסכם לא היתה ולא יכולה היתה להיות כי צד אחד שרישום הזכויות תלוי בו יחזיק לצד השני ערבויות כספיות בסכומי עתק בה בעת שהיה ידוע כי הליך הרישום לא יתבצע לעולם או יתבצע לאחר שנים רבות מאוד. קל וחומר שעובדות אלה אף ידועות כיום. ראה לענין זה ע"א 4628/93 מדינת ישראל נ' אפרומים שיכון ויזום (1991) בע"מ, פ"ד מט(2) 265.

15 9 למבקשת נגרמו ונגרמים נזקים כבדים ביותר ללא כל הצדקה עקב החזקת הערבויות ע"י המשיבה.

15.10 הזכויות רשומות כיום אצל הממונה, גוף השייך למשיבה, ואצל המבקשת ועל כן אין מצב של העדר רישום – האלטרנטיבה קיימת והפיקוח גם כן. קרי – קיימת אפשרות של "ביצוע בקירוב" את הוראות ההסכמים. ראה למשל לענין זה ע"א 289/78 ניצה אשר נ' פישל לובר, פ"ד לג(1) 13.

15.11 איזון האינטרסים במקרה דע מלמד כי הכף נוטית בבירור לכיוון החובה לשחרר את הערבויות. מחד גיסא, נזקן המתמשך משך שנים של המבקשת כאשר הסוף לכך אינו נראה לעין ומאידך גיסא כל נזק לא יגרם למשיבה שכן ההתחייבות לביצוע הרישום בבוא העת בעינה עומדת והיא ניתנת לאכיפה בכל עת כאשר קיים מערך רישומי בפועל כמפורט לעיל.

16. לאור כל האמור לעיל מבוקש כי בית המשפט הנכבד יורה כאמור במבוא לבקשה זו.

17. לבית המשפט הנכבד סמכות עניינית ומקומית בשים לב לצדדים ולנשוא הבקשה והקפה.

- 6 -

18. לבקשה זו מצורף תצהיר לתמיכה בעובדותיה.

19. מן הדין ומן הצדק להעתר לבקשה.


ישראל עזאל, ע"ד
ב"כ המבקשת

2054 - חסרונת פנייה 22.12.99 סמ.

תצהיר

אני הח"מ, שלום שרבט, נושא [REDACTED] לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת שאחרת אוהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק עושה תצהירי זה כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה בתמיכה לבקשת חברת אחים שרבט חברה לבנין בע"מ (להלן: "המבקשת") כנגד מדינת ישראל (להלן: "המשיבה") להשבת כתבי ערבות שהעתקם מצ"ב כנסת א' לתצהירי זה.

2. אני מנהל במבקשת וחוסמכתי על ידה לעשות תצהיר זה בשמה ובמקומה.

3. המבקשת הינה חברת בנייה קבלנית, אשר התקשרה עם המשיבה בהסכמים, כמפורט לעיל לביצוע פרויקטים של בניית למגורים ושטחי מסחר ביישובים ביתר ומעלה אדומים. המדובר בזכייה במכרזים אשר פורסמו ע"י המשיבה, אשר המבקשת זכתה בהן ואשר בעקבותיהם נערכו ההסכמים, כמפורט לעיל שביניהן, בהתאמה, לבין המשיבה (להלן – "ההסכמים").

העתקי העמודים הראשונים מתוך ההסכמים מצ"ב כנסת ב'.

4. יצוין כי פרט לאמור אף התקשרה המבקשת עם המשיבה בהסכמים לביצוע פרויקטים נוספים של 114 יחידות דיור נוספות וכן שטחי מסחר ביישוב ביתר ושל 78 יחידות דיור וכן שטחי מסחר ביישוב מעלה אדומים.

5. היישובים ביתר ומעלה אדומים מצוי בשטח שהיט מעבר ל"קו הירוק". לפיכך ההתקשרות בקשר עם הזכויות במקרקעין שם נעשית עם "הממונה על הרכוש הנוטש והממשלתי ביהודה ושומרון ובחבל עזה" (להלן – "הממונה") ולא עם מינהל מקרקעי ישראל כפי שנעשה ביחס לפרויקטים המצויים בתחומי "הקו הירוק".

לצורך המחשה מצורפים כנסת ג' העתקי העמודים הראשונים מתוך ההסכמים עם הממונה.

6. ההסכמים, כהגדרתם לעיל, הינם ככלל בעלי נוסח זהה ותנאים זהים (ובהתאמה ביחס לסכומים, לוחות הזמנים, הקף הפרויקט וכד').

בהתאם לכך נדרשה המבקשת בהסכמים עימה להמציא למשיבה "ערבות לביצוע" (סעי' 37 לפרק א' להסכמים וסעי' 5 לפרק ב' להסכמים). ערבות הביצוע, כאמור בהסכמים, הינה ערבות בנקאית אוטוטמית, בסכומים כאלה ואחרים אשר נעדה להבטיח את ביצוע הפרויקט ע"י המבקשת. בהסכמים אף נקבע כי ערבות הביצוע תוקטן מפעם לפעם בהתאם להתקדמות ביצוע הפרויקט, באופן כמתואר בהסכמים, כאשר על הערבות להיות מוחזרת באופן סופי למבקשת.

"עם תום שנת הבדק ולאחר ביצוע רשום המכונה כבית משותף ורישום זכויות הרוכשים בלשכת רשום המקרקעין".

העתקי העמודים הרלבנטיים מתוך ההסכמים מצ"ב כנסת ד' לבקשה זו.

7. על פי יעוץ משפטי שקיבלתי לצורך שחרור הערבויות ע"י המשיבה למבקשת נדרש כדלקמן:

7.1 תום שנת הבדק לאחר סיום הפרויקט;

7.2 ביצוע רישום המבנה כבית משותף ורישום זכויות הרוכשים בלישכת רישום המקרקעין.

8. בכל הפרויקטים, נשוא בקשה זו, הסתיימה שנת הבדק, כאמור לעיל. לפיכך, הדרישה הראשונה לשחרור הערבויות דגן התקימה.

9. התנאי השני לשחרור הערבויות, אשר קיומו אינו תלוי במבקשת כלל ועיקר, עדין לא התקיים, כמפורט להלן. כעת ממתינה המבקשת מזה זמן רב, כשהיא חסרת אונים, להתקיימות האלמנט השני לשחרור הערבויות.

הישובים ביתר ומעלה אדומים מצויים וממוקמים בשטח שהינו כאמור לעיל מעבר למה שמכונה – "הקו הירוק". משכך, כל נושא רישום הזכויות איננו מוסדר למיטב ידיעתי ע"י המשיבה. שטחי המקרקעין עליהם הוקמו הפרויקטים, נשוא בקשה זו, אינם רשומים למיטב ידיעתי בלישכת רישום מקרקעין כלשהי שכן אין כלל בנמצא לישכת רישום מקרקעין שבה רשומות זכויות שכאלה, זאת בשונה מפרויקטים המצויים בתחומי "הקו הירוק". כשהמדובר בפרויקטים כאמור, בתחומי "הקו הירוק", או עסקינן במקרקעין מוסדרים שניתן לזהותם, בשונה מן הנדון, עפ"י מספרי נחש וחלקה כאשר הם רשומים בלישכת המקרקעין הרלבנטית לאותו אזור וניתן לטפל ברישום זכויות.

בהעדר כל רישום של הזכויות בפרויקטים נשוא הבקשה ובהעדר לישכת מקרקעין שבה אמורות בכלל הזכויות להיות רשומות הרי שממילא ועל פי יעוץ משפטי שקיבלתי לא יכול להתבצע הליך של רישום מסודר.

10. וזאת יודגש. למיטב ידיעתי לא קיימת בכלל תשתית כלשהי הנדרשת עפ"י דין וכענין שבשינרה בעת שמונים לבצע רישום של בית משותף ושל זכויות קניניות בלישכת רישום המקרקעין. וכך, אפילו רוצה המבקשת עד מאד לסיים הליך זה הרי שהדבר הינו בלתי אפשרי – פשוטו כמשמעו. ידיה של המבקשת כבולות ואין לה כל השפעה על הנעשה.

11. העדר האפשרות כמפורט לעיל לביצוע דרישת רישום הזכויות תלוי אך ורק במשיבה. למרות האמור הרי שלמיטב ידיעתי במשך שנים לא נעשה על ידה מאומה בנושא וכפי הנראה אף לא יעשה לעולם או לפחות בשנים הקרובות. שכן לאמור אף השלכות פוליטיות באם זכויות במקרקעין המצויים מעבר ל"קו הירוק" ירשמו, אם בכלל אי פעם, בלישכת רישום מקרקעין ישראלית.

12. לאור כל האמור מנתה המבקשת אל המשיבה בדרישה לשחרור הערבויות. העתק הפניות מיום 18.7.99 ו- 13.9.99 מצי"ב כנספחים ה' ו- ו' לתצהירי זה.

המשיבה מצידה סרבה לבקשת המבקשת כאמור בתשובותיה, שעיקריה מצ"ב כנספחים ז' ו- ח' לתצהירי זה.

13. בהקשר זה חשוב לציון כי כל משתכן הרוכש יחידת דיור מן המבקשת בפרויקטים הנ"ל חותם על חוזה חכירה, באמצעות המבקשת, עם הממונה וזכויותיו רשומות אצל הממונה, שהינו גוף ורשות של המשיבה, כמי שהינו בעל זכויות חכירה בנכס שרכש. בנוסף, זכויות אלה רשומות בספרי המבקשות המבצעות מערך רישום משלחן הנותן מענה לפניות הדירים לרבות במקרים של העברת זכויות וכד'.

14. תוצאת הדברים הינה קשה, תמורה ומעיקה מבחינת המבקשת. ערבויות בנקאיות בסכומים גבוהים ביותר המסתכמים בסך נומינלי של כ-1.8 מליון ש"ח מצויות בידי המשיבה מזה שנים רבות – החל משנת 1994 ואילך.

יודגש כי פרט לאמור מחזיקה המשיבה ערבויות נוספות בסכומים גבוהים בגין שאר הפרויקטים בביתר ובמעלה אדומים כמפורט לעיל. מכאן, שהנטל הינו אף כבד יותר.

המבקשת נושאת בעלויות גבוהות בגין הוצאת והחזקת הערבויות הללו משך כל השנים וזאת בגין העמלות שגובים הבנקים מוציאי הערבויות.

יתרה מכך, כנגד סכומי הערבויות מצויים בידי הבנקים בטחונות המשכבים על ידם לצורך כך, שהרי הבנקים צריכים להבטיח מבחינתם את סכומי הערבויות. מצב דברים זה מקשה ביותר על פעילות השוטפת של המבקשת ומונע ממנה את האפשרות לעשות שימוש באותם כספים ובטחונות לצורכי פרויקטים אחרים, ובכלל לצורך פעילותן.

המבקשת אינה נסוגה באופן כלשהו מהתחייבותה לבצע הליכי רישום והיא תבצע אותם עד תום, אם וכאשר יתאפשר הדבר כמפורט לעיל. לצורך כך אין מקום להחזיק שלא לצורך ערבויות בסכומי עתק שכאלו.

על פי יעוץ משפטי שקיבלתי המשיבה מצידה על אף שידעה על מצב הדברים מחויבת היתה מראש לבצע אחת משתיים: שלא לכלול בהסכם הסטנדרטי והאחיד שערכה עם המבקשות ביחס לפרויקטים, שהינו הסכם שנערך גם ביחס לפרויקטים בתחומי "הקו הירוק", את הדרישה להחזקת הערבויות עד להשלמת ביצוע הרישום או לפעול מראש ולכל הפחות במשך כל אותן שנים להסדרת המקרקעין באופן שיאפשר ביצוע הליכי רישום. לא זה ולא זה נעשה. וכך יוצא שהמשיבה נהנית שלא כדין מכל העולמות – גם מחזיקה ערבויות וגם אינה נורמת ומאפשרת רישום.

לאור כל האמור לעיל ולהלן ועל פי יעוץ משפטי שקיבלתי יש לחשיב למבקשת את כל אותן ערבויות בנקאיות המפורטות בבקשה:

17.1 המבקשת רוצה לבצע הליכי רישום בית משותף ורישום בלשכת רישום מקרקעין אך הדבר אינו מתאפשר וזאת שלא באשמתה ומנימוקים שאינם תלויים בה אלא ולמיטב ידיעתי אך ורק במשיבה.

17.2 למיטב ידיעתי כפי הנראה שלא ניתן יהיה לבצע הליכים אלו אי פעם ולחילופין אולי בעוד שנים רבות מאד שכן הליך הסדרת המקרקעין באופן שיאפשר ביצוע רישום הינו הליך האורך ברגיל שנים רבות מאד, קל וחומר בנסיבות המיוחדות של המקרה דנן.

17.3 למיטב ידיעתי המשיבה לא עשתה מאומה לפני עריכת ההסכמים עם המבקשת לצורך האמור וכך הם פני הדברים עד כה ובמהלך כל השנים הרלבנטיות.

17.4 על פי יעוץ משפטי שקיבלתי בהתנהגותה יצרה המשיבה מצני שווא כלפי המבקשות כאילו ניתן יהיה לגרום לרישום הזכויות והתנהגותה מהווה אף הטעיה עפ"י הקבוע בד"ן.

17.5 על פי יעוץ משפטי שקיבלתי תגנית ההסכמים הנ"ל הינה בלתי סבירה ומסתבר כי לא ניתן ליישמה ועל כן אף התקיימו כאן נסיבות הסיכול עפ"י ד"ן.

על פי יעוץ משפטי שקיבלתי אי-השבת הערבויות והתנהגות המשיבה מהווה חוסר תום לב מובהק מצידה בעת המו"מ לעריכת ההסכמים ובישום ההסכמים עת לא גילתה למבקשות את מצב הדברים הנכון והאמיתי. חוסר תום הלב בא גם לידי ביטוי בכך שהמשיבה על אף מצב הדברים הידוע לה בקשר עם חוסר האפשרות לרישום את הזכויות עומדת ללא כל הצדקה על דרישה פורמלית זו.

17.6 על פי יעוץ משפטי שקיבלתי השארת הערבויות בידי המשיבה הינה תנייה השלובה בהתחייבות המבקשת כי ניתן לגרום לרישום הזכויות; משלא עמדה המשיבה בהתחייבות זו הרי שאף המבקשת אינה מחויבת להשאיר בידיה את הערבויות.

17.7 אין כל ספק וגם על פי יעוץ משפטי שקיבלתי כי כוונת הצדדים בעת עריכת ההסכם לא היתה ולא יכולה היתה להיות כי צד אחד שרישום הזכויות תלוי בו יחזיק לצד השני ערבויות כספיות בסכומי עתק בה בעת שהיה ידוע כי הלך הרישום לא יתבצע לעולם או יתבצע לאחר שנים רבות מאוד. קל וחומר שעובדות אלה אף ידועות כיום.

17.8 למבקשת נגרמו נזקים כבדים ביותר ללא כל הצדקה עקב החזקת הערבויות ע"י המשיבה.

17.9 הזכויות רשומות כיום אצל הממונה, גוף השייך למשיבה, ואצל המבקשת ועל כן אין מצב של העדר רישום – האלטרנטיבה קיימת והפיקוח גם כן. קרי ועל פי יעוץ משפטי שקיבלתי – קיימת אפשרות של "ביצוע בקירוב" את הוראות ההסכמים.

17.10 על פי יעוץ משפטי שקיבלתי איזון האינטרסים במקרה דנן מלמד כי הכף נוטית בבירור לכיוון החובה לשחרר את הערבויות. מחד גיסא, נזקן המתמשך משך שנים של המבקשת כאשר הסוף לכך אינו נראה לעין ומאידך גיסא כל נזק לא יגרם למשיבה שכן ההתחייבות לביצוע הרישום בבוא העת בעינה עומדת והיא ניתנת לאכיפה בכל עת כאשר קיים מערך רישומי בפועל כמפורט לעיל.

18. זהו שמי, זו חתימתי וכל האמור לעיל אמת.



שלום שרבט

אישור

מר' דניאל פריש 3 בת"א מאשר כי ביום 11/11/2011 התייצב בפני מר' ערד-דן מר' חיים שרבוט לי אישית ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר אמת עשה תצהירו זה וחתם עליו בפני.

ישראל עזיאל
מר' ערד-דן
מר' חיים שרבוט
עריד

22 DEC. 1999 16:12

066592688 SHARBAT LTD'U



bank leumi יומי

עוֹבוֹת בִּנְיָאן
118705

אל
שרד הביטחון והשיכון
לה-מזרח ירושלים.

תאריך

525500/97

חיק

643/124063/63

רבות מס'

בית להבטחת ביצוע עבודות הבניה כמחשבים לרבות חכרון הוסטות
ת ימיתה בלוח זמנים מס' 591/124063/63 בקשר למכר ימכר מ
ל "המכר" ולחנות מס' 55/35144/94 (בהלכו "החנות").

אליהו

ס בזה כלפיכם למילוק כל התחייבויות של אחים שוכט וברה
ס בצוע עבודות בניה ופיתוח על פי ו/או בקשר לחוזה שבנו, ו
וק כל חשום עודף אשר יגיע לכם מהנ"ל ו/או כל חשום אחר
יו ממנו/ה על פי ו/או בקשר לחוזה זה. עד לסך - 5,440,000.
זה צמוד למדד המחירים יצרכן של חודש מאי (110.6 נק') מוד
שמש בסיס למחיר החוזה ועד למדד שפוטס לאחרונה לפני חלוט
הלו - ההצמדה).

רבות זו יפה עד 28.8.95 ועד בכלל.

שלכם בכתב אשר תגיע אלינו עד לתאריך הנ"ל ועד בכלל. חתום
ס לכם מיד עם קבלתה, כל טכום או סכומים בנבולות הסוף
ספת ההצמדה, ולשם כך אתם לא תהיו חייבים להמציא לנו כל
יד פס"ד או אסמכתא משפטית אחרת, כמו כן לא תהיו חייבים
ל אח קיום החיוב ו/או סלוק וזכום/ית כאמור מאת אחים שיה
ו בע"מ.

היא כלה חוזרת, מוחלית ובכלת ניתנת לשינוי ובהלכו בלונד
ה בהסכמתכם המפורשת בכתב.

בכ"ד רב
בנק לאומי ישראל בע"מ
17/12/99

ד"ר כשתי חתימות, חותמות אישיות וחתמת הסוף.



ישראל, ת"ר' ביוני השנ"ה
13 ביוני 1995

80 ת"ר' 80

האגף העסקי
המחלקה לבצוע ומעקב עסקי
מס' מקס 02-755287



שטחית בנק

העתק לא מחייב

לכבוד
מדינת ישראל
באמצעות משרד הבינוי והשיכון
אגף הכספים
קרית הממשלה - מורח ירושלים

..ג.א

הנדון: ערבות להבטחת ביצוע עבודות הבנייה, הפיתוח הצמוד ועבודות הפיתוח הכללי על-ידי החברה לרכות חכנון הבטחת טיב, איכות העבודה ועמידה בלוח זמנים ולהבטחת קיום הליכי מכירת הדירות בהתאם לתנאי החוזה לרכות פרטום הדירות עם המחירים ומכירתן בסופל ע"פ מחירי הזכיה במכרז במחיר מירבי וסופי מס' 27302 בקשר למכרז מס' 10117/95 (להלן: "המכרז") ולחוקה מס' 55/46856/95 (להלן: "החוקה")

הננו ערכים בזה כלפיכם למילוי כל התחייבויות של אחים שרבת חב' לבנין בע"מ על-פי ו/או בקשר לחוקה שבנדון, לרכות סילוק כל תשלום עודף אשר יגיע לכם מחנ"ל ו/או כל תשלום אחר אותו הדרשו ממנו/ה על פי ו/או בקשר לחוקה זה, עד לסך - 1,744,000 שקל (מליון שבע מאות ארבעים וארבעה אלף שקל). סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן שמדד החודש המשמש בסיס למחיר החוקה דהיינו המדד שפורסם בחודש מרץ 1995 בגין חודש פברואר 1995 ועד למדד שפורסם לאחרונה לפני חלוט הערבות (להלן - ההצמדה).

כוחה של ערבות זו יפה עד 30.3.97 ועד בכלל.

כל דרישה שלכם בכתב אשר תגיע אלינו עד לתאריך הנ"ל ועד בכלל, מחייב אותנו לשלם לכם מיד עם קבלתה, כל סכום או סכומים בגבולות הסכום הנמסר בתוספת ההצמדה, ולשם כך לא תהיו חייבים להטעיא לנו כל הנמקה, ראיה, פס"ד או אסמכתא משפטית אחרת, כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום/ים כאמור מאת אחים שרבת חב' לבנין בע"מ.

ערבות זו היא בלתי חוזרת, מוחלטת, ובלתי ניתנת לשינוי ובלתי ניתנת להעברה אלא בהסכמתכם המפורשת בכתב.

מכבוד רב,
י. אדלשטיין
"שטחית" בנק משכנתאות לישראל בע"מ

העתק: אחים שרבת חב' לבנין בע"מ

ט.ל.ח.
מה/רש

העתק פנימי: ת. כהן - לגביה והשלומים
י. כדרר

שטחית בנק משכנתאות לישראל בע"מ		המחלקה לרכות הדני והמכרה 9 דיונים 91902		מחלקת הדינים		דאגה תשלומים		מחלקת הדינים	
מס' מקס	755264	אגף חשבונות	755264	מחלקת הדינים	755264	מחלקת הדינים	755264	מחלקת הדינים	755264
מס' מקס	755264	אגף חשבונות	755264	מחלקת הדינים	755264	מחלקת הדינים	755264	מחלקת הדינים	755264

(ס)
1

בנק לאומי
סניף תל אביב
13 ביוני 1995



אוריאל

האגף העסקי
המחלקה לבצוע ומעקב עסקי
מס' פקס 02-755287

לכבוד
מדינת ישראל
באמצעות משרד הבינוי והשיכון
אגף הכספים
קרית הממשלה - מזרח ירושלים

העתק לא זחייב

..א.ג.

הנדון: ערבות להבטחת ביצוע עבודות הבנייה, הפיתוח הצמוד ועבודות הפיתוח הכללי על-ידי החברה לרבות תכנון הבטחת טיב, איכות העבודה ועמידה בלוח זמנים ולהבטחת קיום הליכי מכירת הדירות בהתאם לחנאי החוזה לרבות סכום הדירות עם המחירים ומכירתן בסופו של ע"פ מחירי הזכיה במכרז במחיר מירבי וסופי מס' 27305 בקשר למכרז מס' 10117/95 (להלן: "המכרז") ולחוזה מס' 55/46858/95 (להלן: "החוזה").

הננו ערבים בזה כלפיכם למילוי כל התחייבויות של אחים שרבת חב' לבנין בע"מ על-פי ו/או בקשר לחוזה שבנדון, לרבות סילוק כל תשלום עודף אשר יגיע לכם מהנ"ל ו/או כל תשלום אחר אותו תדרשו ממנו/ה על פי ו/או בקשר לחוזה זה, עד לסך - 1,856,000 שקל (מליון שמונה מאות חמשים ועשר אלף שקל). סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן ממדד החודש הסמטש בסים למחיר החוזה דהיינו המדד שפורסם בחודש מרץ 1995 כגין חודש פברואר 1995 ועד למדד שפורסם לאחרונה לפני חלוט הערבות (להלן - ההצמדה).

כוחה של ערבות זו יפה עד 30.3.97 ועד בכלל.

כל דרישה שלכם בכתב אשר תגיע אלינו עד לתאריך הנ"ל ועד בכלל, זחייב אותנו לשלם לכם מיד עם קבלתה, כל סכום או סכומים בגבולות הסכום המצויין בחוזה. ההצמדה, ולשם כך לא תהיו חייבים להמציא לנו כל הנמקה, ראיה, פס"ד או אטמכתא משפטית אחרת, כמו כן לא תהיו חייבים לדרוש תחילה את קיום החיוב ו/או סילוק הסכום/ים כאמור מאת אחים שרבת חב' לבנין בע"מ.

ערבות זו היא בלתי חוזרת, מוחלטת, ובלתי ניתנת לשינוי ובלתי ניתנת להעברה אלא בהסכמתכם המפורשת בכתב.

ברא
מנכ"ל
בנק לאומי

העתק: אחים שרבת חב' לבנין בע"מ

ט.ל.ח.
מה/רש

העתק פנימי: ח. כהן - לגבייה ותשלומים
י. בדר

003: 755344		הנהלת רחב רכזי המכרה 9 ירושלים 91902		"מפתח" בנק משכנתאות לישראל בע"מ	
75107	א"י נספח -	755264	א"י חוזה	755256	מסל המעסי
755271	רש' בנקים ומסכן	755239	א"י נספח	755275	מסל מכר
				755244	רש' המעסי
				755223	רש' המכרה
				755256	רש' המכרה



מס' וותיק: 71010267

מס' וחשבון: 977064914

חוזת פיתוח

מחזור

שנערך ונחתם ב- 1/6 ביום 2 לחודש 4 שנת 1995
 ביום לחודש שנת

כ י נ

הסמנה על תרכוש הממשלתי והנטוש באזור יחודת והשומרון (לחלן - חסמונה), שכתובתו לצורך חוזה זה: בנין המינהל האזרחי, ת.ד. 43, בית-אל מצד אחד;

ל ב י נ

אחים שרבט חברה לבנין כע"מ מס' זיהוי/תאג
 (לוחן - היוזם), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: הכנסת 13 עכולה מוד שני;

מ ב ו א

המהוות חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה הפיתוח המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את החוזה

ה ו א י ל ומשמעות הסמנה שבהזיהוי זה תהיה בהתאם לאמור לחלן: מבוא זה, אלא אם מחקש הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה;
 "המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהוות חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: מעלה אדומים השטח: 6,180 מ"ר בערך

גוש/כפר: חלקה/דף:

מגרש (ים) מס' 96, מס' 97, מס' 98, מס' 157 לפי תכנית מפורטת מס' 420/1/16

"המבנים": 80 יח"ד בניה רוויה ו- 160 מ"ר מסחר.

"הקופת הפיתוח": 24 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01.08.1997.

"יום אישור העסקה": התאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנחלת הסמנה, דהיינו 30.07.1995.

"מטרת ההקצאה": בניה רוויה ויחידה מסחרית.

"היעוד": על-פי התכנית הנ"ל דהיינו:

למגרש מס' 96 לפי תכנית 420/1/16 - גזרים
 למגרש מס' 97 לפי תכנית 420/1/16 - גזרים

9 71010267 31/7/95 10:23

מס' 4 - תמ"4 יאחים שרבט חברה לבנין
 בית שרבט, דרך לוי 10, עפולה

14

17

מסמך 8

חוקה בניה ופיתוח בביתר

מס' 55/35144/94

אשר נערך ונחתם ביום 1 לחודש מנחם שנת 1994 בירושלים

בין

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל
באמצעות מורשי החתימה במשרד הכינוי והשיכון
שהורשו לחתום בשמו כדין (להלן - המשרד):

מצד אחד

לבין

אזים שרבט בע"מ מס' חברה 510518608
חברה רשומה בישראל כדין באמצעות מורשי חתימה
המוסמכים לחתום בשמה כדין (להלן - החברה):

צד שני

אזים שרבט חברה לבנין בע"מ
בית שרבט הליב לוי 10, ע"מ
טל: 04-592671, 592638

והואיל והחברה זכתה במכרז הרשמה והגדרה בס' 10045/94 לבניית 178 יח"ד + 200 מ"ר משחר וכל הכרוך בכך במעט 6 בביתר אתר A2.

והואיל והחברה על הרכוש הממשלתי במינהל האזורי ביו"ש (להלן "החברה") הינו הבעלים של המקרקעין בביתר המפורטים בנספח א' המצורף לחוזה זה (להלן: המעשה):

והואיל והמשרד והחברה יעדו את המקרקע לבניית יחידות דיור ו/או משחר על ידי החברה.

והואיל והמשרד מעוניין בבנייה למגורים, בעבודות פיתוח כללי וכיוצ"ב על-פי התנאים וההתכונות המפורטים בחוזה זה.

והואיל והחברה מעוניינת להתקשר עם המשרד על-פי התנאים וההתכונות המפורטים בחוזה זה.

והואיל והמשרד והחברה קבעו כתנאי מוקדם להקצאת המעשה לחברה וכתנאי מוקדם לחתימת הסכם פיתוח של החברה עם המשרד, כי על החברה להתקשר בחוזה זה עם המשרד ולהתחייב כלפיו בכל ההתחייבויות המפורטות בו.

והואיל ועל-פי תנאי המכרז חייבת החברה, בנוסף לתשלום בגין המקרקע למחנה, לבצע על חשבונה גם את עבודות הפיתוח הכללי במעשה בו זכתי, עבור המשרד, הכל לפי המפורט בפרק ב' ובנספחים לחוזה זה.

והואיל והחברה מסכימה לבנות את יחידות הדיור למגורים, לבצע את הפיתוח הצמוד אליהם, עבודות הפיתוח הכללי במעשה בו זכתי ולשווק/ למכור את יחידות הדיור למגורים בשוק החופשי.

והואיל והמשרד קיבל על עצמו לבצע את התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח לראש השטח, הכל כמפורט בפרק ג' לחוזה זה.

והואיל והחברה מסכימה לשלם למשרד את העמור בגין ביצוע עבודות הפיתוח לראש השטח, הכל כמפורט בפרק ג' לחוזה זה.

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כולקטן:

אחוס שרביט-חברה לבנין בע"מ
בית שרביט הרב לוי 10, עכו
טל: 04-592671, 592638

מסמך 8

חוקה בנייה ופיתוח במעלה אדומים

מס' 55/46856/95

אשר נערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____ בירושלים

בין

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל
באמצעות מורשי החתימה במשרד הבינוי והשיכון
שהורשו לחתום בשמו כדין (להלן - המשרד):

מצד אחד

לבין

אחים שרבט חב' לבניין בע"מ מס' חברה 510518608
חברה רשומה בישראל כדין באמצעות מורשי החתימה
המוסמכים לחתום בשמה כדין (להלן - החברה):

צד שני

אחים שרבט חב'
חברה רשומה בישראל
מס' 510518608

והחברה זכתה במכרז תרשמה והגרלה מס' 10117/95 לבניית 80 יח"ד וכל הכרוך בכך במתחם 2 א' במעלה אדומים אתר 06.

הואיל

והממונה על הרכוש הממשלתי במינהל האזרחי ביו"ש (להלן "הממונה") הינו תבעלים של המקרקעין במעלה אדומים המפורטים בנספח א' המצורף לחוזה זה (להלן: המתחם):

והואיל

והמשרד והממונה יעדו את הקרקע לבניית יחידות דיור ומשחר על ידי החברה.

והואיל

והמשרד מעוניין בבנייה למגורים, ולמשחר, בעבודות פיתוח כללי וכיוצ"ב על-פי התנאים והתכונות המפורטים בחוזה זה.

והואיל

והחברה מעוניינת להתקשר עם המשרד על-פי התנאים והתכונות המפורטים בחוזה זה.

והואיל

והמשרד והממונה קבעו כתנאי מוקדם להקצאת המתחם לחברה וכתנאי מוקדם לחתימת הסכם פיתוח של הממונה עם החברה, כי על החברה להתקשר בחוזה זה עם המשרד ולהחייב כלפיו בכל התחייבויות המפורטות בו.

והואיל

ועל-פי תנאי המכרז חייבת החברה, בנוסף לתשלום בגין הקרקע לממונה, לבצע על חשבונה גם את עבודות הפיתוח הכללי במתחם בו זכתה, עבור המשרד, הכל לפי המפורט בפרק ב' ובנספחים לחוזה זה.

והואיל

והחברה מסכימה לבנות את יחידות הדיור למגורים והמשחר, לבצע את הפיתוח הצמוד אליהם, עבודות הפיתוח הכללי במתחם בו זכתה ולשווק/למכור את יחידות הדיור למגורים ולזכאים ולאחרים בשוק החופשי.

והואיל

והמשרד קיבל על עצמו לבצע את התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח לראש השטח, הכל כמפורט בפרק ג' לחוזה זה.

והואיל

והחברה מסכימה לשלם למשרד את המחיר בגין ביצוע עבודות הפיתוח לראש השטח, הכל כמפורט בפרק ג' לחוזה זה.

והואיל

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

מחיר
100,000,000
החברה
מס' 10117/95
מס' 10117/95

והחברה זכתה במכרז השטח והגדלה מע' 10117/95 לבניית 64 יח"ד.
וכל הכרוך בכך במעמם 6 א' במעלה אדומים אתר 05.

והואיל

והממונה על הרכוש הממשלתי במינהל האזרחי ביו"ש (להלן "הממונה")
הינו הבעלים של המקרקעין במעלה אדומים המפורטים בנספח א' המצורף
לחוזה זה (להלן: המעמם):

והואיל

והמשרד והממונה יעדו את הקרקע לבניית יחידות דיור ומשחר על ידי
החברה.

והואיל

והמשרד מעוניין בבנייה למגורים, ולמשחר, בעבודות פיתוח כללי
וכיוצ"ב על-פי התנאים וההתכונות המפורטים בחוזה זה.

והואיל

והחברה מעוניינת לחקשך עם המשרד על-פי התנאים וההתכונות המפורטים
בחוזה זה.

והואיל

והמשרד והממונה קבעו כתנאי מוקדם להקצאת המעמם לחברה וכתנאי מוקדם
לחתימת השכם פיתוח של הממונה עם החברה, כי על החברה לחקשה בחוזה
זה עם המשרד ולהחזיק כלפיו בכל ההתחייבויות המפורטות בו.

והואיל

ועל-פי תנאי המכרז חייבת החברה, בנוסף להשלום בגין הקרקע לממונה,
לבצע על חשבונה גם את עבודות הפיתוח הכללי במעמם בו זמנה, עבור
המשרד, הכל לפי המפורט בפרק ב' ובנספחים לחוזה זה.

והואיל

והחברה מסכימה לבנות את יחידות הדיור למגורים והמשחר, לבצע את
הפיתוח הצמוד אליהם, עבודות הפיתוח הכללי במעמם בו זמנה ולשווק/
למכור את יחידות הדיור למגורים ולזכאים ולאחרים בשוק החופשי.

והואיל

והמשרד קיבל על עצמו לבצע את התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח
לראש השטח, הכל כמפורט בפרק ג' לחוזה זה.

והואיל

והחברה מסכימה לשלם למשרד את המחיר בגין ביצוע עבודות הפיתוח
לראש השטח, הכל כמפורט בפרק ג' לחוזה זה.

והואיל

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

א. תנאים להקצאת המעמם
ב. תנאים להקצאת המעמם
ג. תנאים להקצאת המעמם
ד. תנאים להקצאת המעמם
ה. תנאים להקצאת המעמם
ו. תנאים להקצאת המעמם
ז. תנאים להקצאת המעמם
ח. תנאים להקצאת המעמם
ט. תנאים להקצאת המעמם
י. תנאים להקצאת המעמם

17

4.24 כל עבודות התשתית והפיתוח יבוצעו בפיקוח צמוד ומלא של המפקח על פי כל הכללים המקובלים.

4.25 מועדי האיכלוס של הדירות יהיו באחריות החברה בלבד.

4.26 החברה מתחייבת שזכויות החכירה של רוכשי הדירות מהחברה יוקנו להם בדרך של העברת זכויות חכירה מהחברה בכפוף להסכמת הממונה. הסכמת הממונה תינתן רק לאחר שתהיה בידי החברה הוכחות לכרות עם הממונה "חוזה חכירה", דהיינו עם סיום הבניה והקמת כל עבודות התשתית והפיתוח כמפורט בחוזה. החברה תכלול תנאי זה בחוזה רכישת הדירות, אשר יכרת בין הרוכשים והחברה.

4.27 החברה מתחייבת להקים עפ"י הוראת המפקח שלט לעבודות הפיתוח ואשר יוצב עפ"י סקיצה המצ"ב. השלט לא יסדד ולא ישולם בנפרד ויכלול במזיר חוזה. השלט יכלול את כל שמות מתכנני האתר. רשימת המתכננים והיועצים לאתר תימסר לחברה ע"י המפקח.

4.28 החברה מתחייבת להקים באתר משרד למפקח בשטח של 20 מ"ר. החברה תדאג לנקיון משרד המפקח כנדרש. מקום המשרד יתואם עם המפקח כמו כן תדאג החברה לקבל אישור למקום משרדיה באתר מחשבים וכו'.

4.29 החברה מתחייבת לכלול בחוזים שבניה לבין רוכשי הדירות במגרש פסקה המבהירה שהחברה אחראית גם על ביצוע מושלם של כל עבודות הפיתוח הכללי. למען הסר כל ספק, מוצהר בזאת שאם המשרד יתבע ע"י המשתכנים בגין עבודות הפיתוח הכללי ו/או בכל הכרוך בכך לרבות סוב, איכות ועמידה בלוח זמנים מתחייבת החברה לשפות את המשרד בכל שכום בו המשרד יחוייב, אם יחוייב.

4.30 החברה מתחייבת לספק מכולות אשפה שיונחו בכבישים לפי דרישת מועצת ביתר לשמש יח"ד שבתחומה.

5. ערבות ביצוע

עם חתימה על חוזה זה וחלק בלתי נפרד ממנו מתחייבת החברה להמציא למשרד ערבות בנקאית אוטונומית צמודה על סך 4,440,000 ש"ח. (ובמילים: ארבעה מיליון ארבע מאות וארבעים אלף ש"ח). תוקף הערבות יהיו עד לתום ביצוע כל העבודות. הערבות תהיה צמודה למדד מחירים לצרכן של חודש 5/94 (110.4 נק'). הערבות תהיה על-פי הנוסח המצורף בנספח ז' לחוזה, להבטחת ביצוע עבודות הפיתוח הכללי, ביצוע עבודות הבניה לרבות תכנון יחידות דיור ועמידה בלוח זמנים, על-פי הוראות חוזה זה, כולל ביצוע והתקדמות ביצוע לפי שלבי העבודה לחוזה זה. הערבות תוקטן מפעם לפעם בהתאם להתקדמות ביצוע לפי שלבי העבודה המפורטים, ובתנאי שהחברה עמדה בלוח הזמנים ובכל הוראות חוזה זה.

תאור שלב העבודה שכום הקטנת הערבות לכל יחידות הדיור

- | | | |
|-------|---------------------------------------|------------|
| 5.1.1 | לאחר גמר יציקת יסודות (שלב 08) | 3,118 שקל. |
| 5.1.2 | לאחר גמר שלד (שלב 18) | 3,118 שקל. |
| 5.1.3 | לאחר גמר בניה ופיתוח חצר (שלב 42) | 3,118 שקל. |
| 5.1.4 | לאחר גמר עבודות ניקוז מים וביוב במשטח | 3,118 שקל. |

אחים שרביץ חברה לניהול יזמים
בית שרביץ חברה לניהול יזמים
סל: 592671 592638

27
3,118 שקל-

5.1.5 לאזור גמר ביצוע תשתית אספלטית בכבישים וחזקת טרנספורמציה

3,118 שקל.

5.1.6 לאזור גמר המערכות התת-קרקעיות בכבישים, תמורים מדרכות ושצ"פים (למעט שכבת אספלט עליונה וצבע) ומסירה לעיריה.

3,118 שקל.

5.1.7 לאזור השלמת שכבת אספלט עליונה וצבע ומסירתם לעיריה ומשרד הבינוי והשיכון.

3,118 שקל.

5.1.8 עם תום שנת הבדק ולאחר ביצוע רישום המכנה כבית משותף ורישום זכויות הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין.

5 הערבות חשופה בסכומים שלא יפחתו מ- 100,000 שקל (בכל הקטנת ערבות).

5 בעת מסירת עבודות התשתית והפיתוח (מסירה סופית) ולאחר השלמת הבנייה תומר יתרת הערבות לשנת הבדק ע"ס 555,000 שקל ותהיה צמודה למדד בנייה 1/94.

5. מוסכם על הצדדים כי במקרה של אי עמידה בטיב ובאיכות בביצוע עבודות הפיתוח הכללי, בביצוע עבודות הבנייה לרבות תכנון יחידות הדיוור ואי עמידה בלוח הזמנים על-פי הוראות חוזה זה, כולל ביצוע ועמידה בלוח הזמנים על פי הוראות חוזה זה. כולל עמידה בלוחות הזמנים כפי שנקבע לפי סעיף 12 לחוזה זה. ראוי המשרד לחלט את הערבות ולבצע על חשבון החברה את עבודות הפיתוח הכללי לפי חוזה זה. במידה וסכום הערבות לא יספיק להשלמת כל עבודות הפיתוח הכללי, תשלם החברה למשרד את יתרת העלות תוך 30 יום מיום הגשת החשבון.

לוח זמנים

חברה מתחייבת להגיש לאישור המפקח לו"ז מפורט לביצוע כל עבודה ועבודה עם את הלו"ז בפרק א' לחוזה זה סעיף 5.

אחים שרגט חברה נא
בית שרגט הרב לוי מ. עובד
טל: 592671, 592678

שיעור הוצאות ייקבע על-ידי נציג המשרד באישור המנהל
לאחר שניתנה לחברה הזדמנות להשמיע טענותיה.

(ג) תשלום ההוצאות כאמור הוא לסלוק של כל תביעות החברה,
כולל תביעות לפיצוי כתוצאה מהפסקת העבודה, ותביעות
לחיסול הוצאות מיוחדות שנגרמו לה וכל תביעה אחרת בקשר
להפסקת העבודות או כתוצאה מהפסקתן וכל הנובע מכך.

35. תקופות בדק ותיקון ליקויים

מבלי לגרוע מכל דין מחייבת החברה כדלקמן:

(א) להיות אחראית לעמידות, ליציבות ולשלימות המבנה ו/או
הדירות ו/או לאלמנטים הבודדים במבנה אף לאחר תום
תקופת הבדק;

(ב) לתקן כל ליקוי ו/או פגם שיתהוו ויתגלו במבנה ו/או
בדירות ו/או ברכוש המשותף הקשורים ליציבות המבנה
ולעמידתו הן מחייבת הביטוח והן מחייבות אחרות.

(ג) לבצע את התיקון כאמור מיד לאחר שקיבלה על כך הודעה,
וזאת אף לאחר תום תקופת הבדק; לא ניתן הפגם או
הליקוי כאמור לתיקון, תפצה החברה את הרוכש או את
המשרד על מלוא נזקיו.

36. החברה מחייבת שכל החוזים שייחתמו בינה לבין רוכשי הדירות
שירכשו דירות בשוק החופשי ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים
בהנחיה המצורפת שבנספח ו' לחוזה החברה מצהירה כי ידוע לה
שאין בהוראות הכלולות שבנספח ו' כדי למנוע מרוכשי הדירות
הנ"ל מלהעלות טענות על-פי חוק החוזים האזרחיים התשמ"ב - 1982
ו/או על פי כל דין ואין בהוראות הכלולות בהנחיה שבנספח ו'
כדי להטיל אחריות ו/או חובות כלשהם על המשרד.

37. ערבות לביצוע

החברה מחייבת להציא ערבות ביצוע כמפורט בפרק ב' - סעיף 5.

אחות
למנהל
המשרד
לדואר
הרשמי

ערבות ביצוע

עם חתימה על חוזה זה וכחלק בלתי נפרד ממנו מחייבת החברה להמציא למשרד ערבות בנקאית אוטונומית צמודה כמפורט להלן:

מנחם 2 א' - 1,744,000 ש"ח ובמילים: מליון שבע מאות ארבעים וארבעה אלף ש"ח.

תוקף הערבות הינו עד לתום ביצוע כל העבודות.

הערבות תהיה צמודה למדד מחירים לצרכן של חודש 2/95 שפורסם בחודש 3/95 (120.1 נק').

הערבות תהיה על-פי הנוסח המצורף בנספח ז' לחוזה, להבטחת ביצוע עבודות הפיתוח הכללי, ביצוע עבודות הבנייה והפתוח הצמוד לרבות תכנון דות דיור ועמידה בלוח זמנים כולל עמידה בלוח הזמנים כפי שנקבע בסעיף 13 לחוזה זה ולקיום הליכי מכירת הדירות בהמשך לתנאי החוזה לרבות פרטום הדירות עם המחירים ומכירתן בפועל על פי מחירי הזכיה במכרז במחיר מירבי וסופי.

הערבות תוקטן מפעם לפעם בהתאם להתקדמות ביצוע לפי שלבי העבודה המפורטים, ובתנאי שהחברה עמדה בלוח הזמנים ובכל הוראות חוזה זה.

סכום הקטנות הערבות
לכל יחידת דיור

תאור שלב העבודה

מנחם 2
ש"ח

3,000

5.1.1 לאחר גמר יציקת יסודות (שלב 08) ואיסור מחירי המכירה למשתכן ע"י המשרד.

3,000

5.1.2 לאחר גמר שלד (שלב 18)

3,000

5.1.3 לאחר גמר בניה ופיתוח חצר (שלב 40)

3,000

5.1.4 לאחר גמר עבודות מים וביוב במנחם

3,000

5.1.5 לאחר גמר ביצוע תחנת סרוספורמציה

אחראי
החברה
ד"ר מנחם

5.1.6 לאזור גמר המערכות
הנת-קרקעיות ושצ"פים
ומסירה לעיריה. 3,000

5.1.7 לאזור גמר ביצוע כבישים,
תמרורים, מדרכות ומסילות
לעיריה.

5.1.8 עם תום שנת הבדק ולאחר
ביצוע רשום המבנה כבית
משותף ורישום זכויות
הרוכשים בלשכת רשום
המקרקעין. 3,800

5.2 הערבות תשוערר בסכומים שלא יפחתו מ- 100,000 שקל (בכל הקטנת
ערבות).

5. בעת מסירת עבודות התשתית והפיתוח (מסירה סופית) ולאחר השלמת
הבנייה תומר יתרת הערבות לשנת הבדק בסכום הבא:

מנחם 2 א' - 304,000 ש"ח.

ערבות זו תהיה צמודה למדד מחירים לצרכן לחודש 2/95 (120.1 נק').

5.4 מוסכם על הצדדים כי במקרה של אי עמידה בטיב ובאיכות בביצוע
עבודות הפיתוח הכללי, בביצוע עבודות תבנייה והפתוח הצמוד לרבות
תכנון יחידות הדיוור ואי עמידה בלוח הזמנים כולל אי עמידה בלוח
הזמנים כפי שנקבע בסעיף 13 לחוזה זה על-פי הוראות חוזה זה,
או אי קיום הליכי מכירת הדירות בהתאם לתנאי החוזה לרבות פרטום
הדירות עם המחירים ומכירתן בפועל עפ"י מחירי הזכיה במכרז מחיר
מירבי וסופי, רשאי המשרד לחלס את הערבות ולבצע על חשבון החברה
את עבודות הפיתוח הכללי לפי חוזה זה. במידה וסכום הערבות לא יספיק
להשלמת כל עבודות הפיתוח הכללי, תשלם החברה למשרד את יתרת
העלות תוך 30 יום מיום הגשת החשבון.

6. לוח זמנים

החברה מתחייבת להגיש לאישור המפקח לו"ז מפורט לביצוע כל עבודה
ועבודה התואמת את הלו"ז בפרק א' לחוזה זה סעיף 5.


מ.ד. 92418-24

3 T

5. שרבות ביצוע

עם חתימה על חוזה זה וכחלק בלתי נפרד ממנו משוייבת החברה להעביא להשרד ערבות בנקאית אוטונומית צמודה כמפורט להלן:

מחצת 6 א' - 1,856,000 ש"ח ובמילים: מליון שמונה מאות חמישים וששה אלף ש"ח.

תוקף הערבות הינו עד לתום ביצוע כל העבודות.

הערבות תהיה צמודה למדד מחירים לצרכן של חודש 2/95 שפורסם בחודש 3/95 (120.1 נק').

הערבות תהיה על-פי הנוסח המצורף בנספח ז' לחוזה, להבטחת ביצוע עבודות הפיתוח הכללי, ביצוע עבודות הבנייה והפתוח הצמוד לרבות תכנון יחידות הדיוור ועמידה בלוח זמנים כולל עמידה בלוח הזמנים כפי שנקבע בסעיף 13 לחוזה זה ולקיים הליכי מכירת הדירות בהתאם לתנאי החוזה לרבות פרסום הדירות עם המצירים ומכירתן בפועל על פי מחירי הזכויות במכרז במחיר מירבי וסופי. הערבות תוקטן מפעם לפעם בהתאם להתקדמות ביצוע לפי שלבי העבודה המפורטים, ובתנאי שהחברה עמדה בלוח הזמנים ובכל הוראות חוזה זה.

סכום הקטנת הערבות
לכל יחידת דיור

תאור שלב העבודה

מחצת 6 א'
ש"ח

4,000

5.1.1 לאחר גמר יציקת יסודות (שלב 08) ואישור מחירי המכירה למשתכן ע"י המשרד.

4,000

5.1.2 לאחר גמר שלד (שלב 18)

4,000

5.1.3 לאחר גמר בניה ופיתוח חצר (שלב 40)

4,000

5.1.4 לאחר גמר עבודות מים וביוכ במחצת

4,000

5.1.5 לאחר גמר ביצוע תחנת סרוספורמציה

[Handwritten signature]

5.1.6 לאתר גמר הערכות
הת-קרקעיות ושצ"פים
ומסירה לעיריה. 4,000

5.1.7 לאתר גמר ביצוע כבישים,
תמרורים, מדרכות ומסירות
לעיריה. 4,000

5.1.8 עם תום שנת הבדק ולאחר
בצוע רשום המבנה כבית
משותף ורישום זכויות
הרוכשים בלשכת רשום
המקרקעין. 5,000

5.2 הערבות תשחרר בסכומים שלא יפתחו מ- 100,000 שקל (בכל הקטנות
ערבות).

5.3 בעת מסירת עבודות הנושטית והפיתוח (מסירה סופית) ולאחר השלמת
הבנייה תומר יתרת הערבות לשנת הבדק בסכום הבא:

מחצית 6 א' - 320,000 ש"ח.

ערבות זו תהיה צמודה למדד מחירים לצרכן לחודש 2/95 (120.1 נק').

5.4 מוסכם על הצדדים כי במקרה של אי עמידה בשיב ובאיכות בביצוע
עבודות הפיתוח הכללי, בביצוע עבודות הבנייה והפתוח הצמוד לרבות
תכנון יחידות הדיוור ואי עמידה בלוח הזמנים כולל אי עמידה בלוח
הזמנים כפי שנקבע בסעיף 13 לחוזה זה על-פי הוראות חוזה זה,
או אי קיום הליכי מכירת הדירות בהתאם לתנאי החוזה לרבות פרסום
הדירות עש המחירים ומכירתן בפועל עפ"י מחירי הזכיה במכרז מחיר
מירבי וסופי, רשאי למשרד להטיל את הערבות ולבצע על חשבון החברה
את עבודות הפיתוח הכללי לפי חוזה זה. במידה וסכום הערבות לא יספיק
להשלמת כל עבודות הפיתוח הכללי, תשלם החברה למשרד את יתרת
העלות תוך 30 יום מיום הגשת החשבון.

6. לוח זמנים

החברה מחויבת להגיש לאישור המפקח לו"ז מפורט לביצוע כל עבודה
ועבודה התואמת את הלו"ז בפרק א' לחוזה זה סעיף 5.

החברה מצהירה כי היא מצהירה
באשר לביצוע העבודה
00-572000, 06 572000 00

LIPA MEIR & Co.
ADVOCATES

ליפא מאיר ושות'
נדבכי-דין

DR. LIPA MEIR
ZURIEL LAVIE
JACOB SPIGELMAN
ISRAEL AZIEL
ITZCHAK BLAU
Dr. YEHUDA BEN MEIR
ALON POMERANC
UZI MOR
AMIR BARTOV
UDI DORON
GAD AZOR
ORIT ORTNER
YAIR MORAN
IRIT RONEN-MEVORACH
Prof. DAVID GLIKSBERG

3, DANIEL FRISCH ST.
TEL AVIV 64731 ISRAEL
PHONE: (972)-3-6917291
FAX: (972)-3-6918855
Electronic mail
LAW@LIPAMEIR.CO.IL

רח' דניאל פריש 3
תל-אביב תיקה: 64731
טל: (972)-3-6917291
פקס: (972)-3-6918855
דואר אלקטרוני
LAW@LIPAMEIR.CO.IL

ד"ר ליפא מאיר
צוריהל
ימקב
ישראל
יצחק
ד"ר יהודה
אלון
עוזי
אמיר
אורי
גד
אורי
אירית
אירית
דוד

18 ביולי 1999
תיק מספר: 2056

בפקסימילית ובדואר
מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד
נבי שרת צימרמן
מנהלת אגף הדיוור
קרית הממשלה
משרד הביטחון והשליטה
ירושלים

ג"כ,

הנדון: איש שרבת שחרור ערבויות בנקאיות - פרויקטים בישובים ביתר ומעלה אדומים

בשם מרשותי, חברת איים שרבת, הריני לפנות אליכם כדלקמן:

1. מרשתי ביצעה מבצעת פרויקטים של בנייה בישובים ביתר ומעלה אדומים מכוח התקשרויות עם משרדכם.
 2. הישובים היבוציים מעבר למח שמכונה "חקו חירוק" ולפיכך המקרקעין בהם הוקמו ומוקמים הפרויקטים לא אינם רשומים ומוסדרים בלישכות רישום המקרקעין.
 3. משכך ברור לא ניתן יהיה לרשום את יחידות הדיוור הנ"ל בלישכות מקרקעין כלשהן ואו לרשום אותן במסגרת של בתים משותפים (בהעדר פנקס רישום שכוח) ואו שהמדובר בתהליך שיאריך שנים רבות מאוד, אם בכלל.
 4. כל רוכש יחיד פרויקטים הנ"ל חתם וחותם על חוזה חכירה עם הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש, שהדג בעל הזכויות במקרקעין, וזכויותיו נרשמות בקישומי הממונה וכן בספרי החברות, מרשותי.
 5. קרי - קיים מנגנון מסודר לענין רישום הזכויות המתאפשר בכל עת בדיקה של הזכויות, העברתן וכן כל פעולה אחרת בקשר לכך.
- למרות ההבט הנ"ל לפיו מתח גיטא אין לישכות רישום מקרקעין ביחס לפרויקטים הנ"ל ולא מתאפשר רישום כאמיר ומאידך גיטא קיים מנגנון רישום אחר העונה על הנדרש, מוחזקות על ידכם ערבויות בנקאיות בנכסי כסף גבוהים ביותר אשר נועדו להבטיח כביכול את רישום הזכויות - אך רישום שכזה אינו אפשרי באזור לעיל בשל נסיבות אוביקטיביות שאין תלויות במרשותי.

6. המדובר בערבויות בנקאיות בסכומים גבוהים ביותר, מיליוני שקלים, הנמצאות אצלכם מזה שנים ואשר קיומן כרוך בעלויות כספיות ומחייב מתן בטחונות מתאימים לבנק, והכל שלא לצורך ותוך חכמה מיותרת על מרשותי.

7. כך, היחידות בפרויקט ביתר אוכלסו במהלך השנים 1996 ו-1997 ובמעלה אדומים במהלך שנת 1998. מאז ועד היום לא ניתן לעשות מאומה, פשוטו כמשמעו, לענין רישום חוכיות בלשכות רישום מקרקעין שאינן קיימות וביחס למקרקעין שבעליהן, הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי, לא הסדיר אותם. משכך אין עוד כל מקום להמשיך ולהחזיק בערבויות הללו אלא יש להשיב למרשותי בגין הפרוייקטים כדלקמן:

ביתר - 38 יח"ד חוזה מס' 32274/94

ביתר - 178 יח"ד חוזה מס' 35144/94

ביתר - 114 יח"ד חוזה מס' 35141/94

מעלה אדומים - 64 יח"ד חוזה מס' 46858/95

מעלה אדומים - 80 יח"ד חוזה מס' 16856/95

9. מרשותי סבורות כי השבת הערבויות מתחייבת עפ"י הדין כמו גם עפ"י כל קנה מידה אחר, כולל של צדק והגיון סביר וכי עליכם, ובדאי כנוף ממלכתי, לנהוג באופן האמור.

בכבוד רב,

ישראל עזראל, ע"ד

העתק: אחים שרבט

LIPA MEIR & Co.
ADVOCATES

ליפא מאיר ושות'
עורכי-דין

DR. LIPA MEIR
ZURIEL LAVIE
JACOB SPIGELMAN
ISRAEL AZIEL
ITZCHAK BLAU
Dr. YEHUDA BEN MEIR
ALON POMERANC
UZI MOR
AMIR BARTOV
UDI DORON
GAD AZOR
ORIT ORTNER
YAIR MORAN
IRIT RONEN-MEVRACH
HAGIT REINDEL
Prof. DAVID GLIKSBERG
ABRAHAM SOFER, LL.M.*

3, DANIEL FRISCH ST.
TEL AVIV 64731 ISRAEL
PHONE: (972)-3-6917291
FAX: (972)-3-6918855
Electronic mail
LAW@LIPAMEIR.CO.IL

רח' דניאל פריש 3
תל-אביב תשנ"א: 64731
טל: (972)-3-6917291
פקס: (972)-3-6918855
דואר אלקטרוני
LAW@LIPAMEIR.CO.IL

ד"ר ליפא מאיר
עורכי-דין
סגן סגן
ישראל עזריאל
יצחק בלאו
ד"ר יהודה בן מאיר
אלון פומרנץ
עוזי מור
אמיר ברתוב
ודי דורון
גד אזור
אורי אורטנר
יור מוראן
אורי רונן-מבורך
חגית ריינדל
פרופ' דוד גליקסברג
אברהם סופר

* ADMITTED: N.Y., WASH.D.C.

13 בספטמבר 1999
תיק מספר: 2056

בפקסימיליה ובדואר

לכבוד
מר שאול מוצפי
אגף הפרוגרמות
בשרד הביטני והשיכון
ברמת הממשלה
ישראל

הנדון: אחים שרבט- שחרור ערבויות- ביתר ומעלה אדומים
סימוכין: מכתב מ- 17.8.99 (התקבל ב- 24.8.99)

מרשותי, אחים שרבט, ובמענה למכתבך שבסימוכין הריני להשיבך כדלקמן:

1. הפרויקטים הנדונים הינם פרויקטים המצויים בשטחי יהודה ושומרון על כל המשתמע מכך לענין אפשרויות רישום פרצלציה וזכויות בכלל. לא ידוע ולא ברור כלל שישנה לישיבת רישום מסודרת בה ניתן לרשום בכלל פרצלציה כלשהי או רישום כלשהו של בית משותף, שלא לדבר על רישום הזכויות בלישכה זו.

2. משמע, המדובר בתהליכים ורישומים אשר כפי הנראה לא יצאו לפועל לעולם ולחילופין אולי בעוד שנים אינספור.

3. חלוקי פרצלציה ורישום וזכויות חלוקים אשר ברגיל אורכים שנים רבות. הוסף לכך את העובדה שחמדובר בשטחי יהודה ושומרון וכן את העובדה שהדברים אינם תלויים כלל במרשותי, שכן אין באזור לישיבת רישום כלשהי וכל נושא חרישום אינו מוסדר, אזי ברור כי המדובר בתליך אשר כפי הנראה לא יסתיים לעולם.

4. בשנים לב לאמור לא ברור כיצד ומכוח מה הינכם רשאים להתחזק לעולמי עד ערבויות בנקאיות בסכומים גבוהים ביותר המכבידים שלא לצורך על מרשותי ואף כרוכות בעלויות גבוהות לצורך המשך תוקמן.

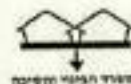
נדמה שמידת הצדק וההגיון מחייבת השבת הערבויות או לחילופין לכל הפחות, הפחתת סכומן באופן משמעותי. מרשותי אינן נסוגות מכל התחייבות, אם וככל שישנה, המוטלת עליהן ואשר ברור כי אין כל קשר ענייני בינן לבין הערבויות הנדונות.

6. אשר על כן הינכם מתבקשים שוב לנהוג באופן כמבוקש לעיל.

בכבוד רב,

ישראל עיאל, ע"ד

העתק: גבי שרה צימרמן- מנהלת אגף נכסים ודיור
גבי צביה אפרתי- מנהלת אגף פרוגרמות
אחים שרבט



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

ירושלים, חי' באול, תשנ"ט
17 באוגוסט, 1999
סימוכין: 170819990005



לכבוד

✓ עו"ד ישראל עזיאל
רח' דניאל פריש 3
תל - אביב 64731

הנדון: אחים שרבט שיחרור ערבות בישובים ביתר ומעלה אדומים

מכתבך אל גבי שרה צימרמן מנהלת אגף נכסים ודיוור הועבר לטיפול.

משרדנו הזמין מדידות באתרים בישובים אלו במסלול מודדי אתר בכלל זה מדידות לצורכי רישום, בדומה לנעשה ביתר בחלקי הארץ, מודד האתר מתקדם בעבודתו ויקדם את שלב רישום הפרצלציה בתיאום עם קמ"ט מדידות וקמ"ט רישום.

הריני להביא לידיעתך כי בניית העבר שנעשתה לפני 1994 בישובים מעלה אדומים, גבעת זאב ואריאל נמצאת כיום בתהליך רישום.

באשר לנושא שחרור הערבות, מטרת הערבות להבטיח ביצוע פעולות החלות על החברה לאחר סיום שלב הפרצלציה.

נושא זה גם עוגן בתחלטת ממשלה מיום 12/8/98.

לאור האמור לא נוכל לשחרור הערבות עד לסיום תהליך הרישום.

בכבוד רב,
שאול מוצפני
אגף פרוגרמות

העתקים: גבי צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות
גבי שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיוור

12.3.2000
אויסג
הש

ללא קניין
ועד
26.3.00



לשכת שר הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
בס"ד, ירושלים
י"ח-באדר א', תש"ס
24 בפברואר 2000 16:00
24022000180046
דואר

בס"ד, ירושלים

סימוכין:

✓

הנדון: סיכום פגישת השר עם ר"ע מעלה אדומים מיום 24/2/2000

משתתפים- מנכ"ל, מנהלת מחוז ירושלים- רינה זמיר, ר"ע מעלה אדומים- בני כשריאל והוד"מ:

סיכום השר:

1. אתר 07:

א. אדריכל המחוז ומתכנן התב"ע יקיימו פגישה עם העירייה ויכינו ביחד 4 חלופות להחלפת שטחי ציבור באתר עבור קריית החינוך. הנושא יוצג לשר בתוך חודש.

ב. המשרד ישתתף ב- 30% מעלות פיתוח הואדיות הסמוכות לאתר 07 בהיקף של עד 800 אש"ח ב- 3 שנים הקרובות.

2. E-1:

בתקציב שנת 2000 יוקצו 300 אש"ח לעבודות עפר ושמירה על אדמות מדינה באתר. יופעל ברבעון ראשון באמצעות העירייה אחרי תיאום עם המחוז.

3. מע"ר:

המשרד יבצע את ביצוע הגשר בתקציב 2000, ההכנסות משיווק מגרש 3 יופנו גם כן לביצוע הגשר. סיכום זה אינו מהווה פגיעה בזכות העירייה לטענתה על פטור מתשלום דמי הפיתוח.

רשם: יאיר מעיין

העותק: שר

מנכ"ל

ר"ע מעלה אדומים- בני כשריאל

מ. מחוז ירושלים- רינה זמיר

ר' אגף פרוגרמות- צביה אפרתי

RECEIVED
JAN 10 1964

OFFICE OF THE
DIRECTOR

U.S. DEPARTMENT OF
HEALTH, EDUCATION & WELFARE

WASHINGTON, D.C. 20460

ATTENTION: [illegible]

DATE: [illegible]

BY: [illegible]



עיריית מעלה אדומים

MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זוכת פרס איכות הסביבה

MAYOR'S OFFICE

לשכת ראש העיר

ז' אדר ב' תש"ס

14 מרץ 2000

מ.ת. 1-91

משהבש 8

שר הבינוי והשיכון
ירושלים
23
26.03.2000
כ"ב

לכבוד

הרב יצחק לוי

שר הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון

הקריה המזרחית

שיח גיראח

ירושלים

מכובדי,

הנדון: פרויקט בינוי עבור ארגון "בני ציון" בשכונת "נופי סלע" (אתר 07)

כפי הידוע לך, מזה תקופה הביעו "בני ציון" את רצונם להקים שכונת מגורים לעולים חברי בני ציון בארה"ב, במעלה אדומים, נבדקו אף מספר חלופות אפשריות ליישום בקשתם.

לאחרונה, סוכם בין "בני ציון" וחב' יעסור - הבונה בשכונת "נופי סלע" ובתאום עם עיריית מעלה אדומים, על מימוש התוכנית וזאת בשטח ייחודי שנבחר ע"י בני ציון.

ברצוננו להציג בפניך התוכנית ולקבל את ברכת הדרך ליישומה.

בכבוד רב,

בני כשראאל
ראש העיר

העתק: מר שלמה בן אליהו - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מר יאיר מעיין - עוזר שר ומנכ"ל הבינוי והשיכון
גב' רינה זמיר - מנהלת מחוז ירושלים, משהב"ש
מר אלי הר ניר - מנכ"ל העירייה
מר גדי ברנדס - מהנדס העיר



מעלה אדומים : 13.3.00

מ - מא - 5739

13.03.2000

יאר נכנס

סניף

לכבוד

מר מאיר קיטנר

מנהל החטיבה הטכנית

מ ש ה ב " ש

א.ג.

הנדון : מעלה אדומים - אתר 07 מרכז

מתחם 6106 - 105 יח"ד

סימוכין : מכתב היזום דונה לגבי צימרמן מיום 7.3.00

לחלן התיחסותינו למכתבכם הנ"ל:

1. "המועד הקובע" למתחם הנ"ל הינו 25.10.99. בחתאם לתנאי המכרז (מסמך 1 - סעיף מס' 13) שמורה למשרד הזכות לתת הרשאה לחתחלת ביצוע עב' בניה עד 8 חודשים מהתאריך הנ"ל דהיינו: עד סוף 6.00. זכות זו ידועה ליום והתחייב להימנע מכל טענה.
2. בניגוד לאמור במכתב היזום טרם ניתן חיתר בניה ליח"ד שבמתחם 1 מסמך הועדה המקומית שצורף למכתבו מתייחס ל- 24 יח"ד בלבד ובו רשימה ארוכה של תנאים מוקדמים לקבלת חיתר הבניה.
3. לא ברורה לנו הטענה כי לא התקבלה תגובה מספקת בקשר למועד גמר כביש הגישה המזרחי. איננו מסתירים מידע ואנו עונים לכל הפניות. מכל מקום, העבודות בכביש מתבצעות זה מכבר ולהערכתנו יבוצע המסלול המערבי (צורך דרך) עד לסוף חודש זה וכך תתאפשר ההגעה אל מתחמי הבינוי.
4. לאור הדברים שלעיל, אין מקום לשונוי לוח הזמנים החוזי. נראה, כי המכתב הנ"ל הוצא בחופזה מבלי לבדוק ביסודיות את תנאי החוזה החתום עם המשרד.

לכבוד
דוד עובדיה

העתק: ה"ה רנה זמיר - מנהלת המחוז, משהב"ש.

יעקב אשכנזי - ס' מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.

רמת גן רח' תובל 30, ר"ג 52522, טל: 03-7515555, פקס: 03-7525151
מעלה-אדומים: מנהלת המרוקט ת"ד 33, מיקוד 90410, טל: 02-5351252, פקס: 02-5354610



מ.ע.צ.

משרד הביטחון והשכונות
תל אביב-יפו
14.03.2000

..13

רשת קלרמון ננו ♦ ת"ד 13198 ♦ ירושלים 91131 ♦ טל. 02-5847211 ♦ פקס. 02-5823532

9/3/00 סג' מר' אריה

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

ב' אדר ב' תש"ס
09 מרץ 2000

לכבוד
מר אלי הר-ניר
מנכ"ל העירייה
מעלה אדומים

אדון נכבד

הנדון: מבנה קהילתי ומועדון נוער בשכונת מצפה נבו
סימוכין: מכתב מיום 29.2.2000

כידוע לך, שכונת מצפה נבו נבנתה לפני שנת 1994.
עובדה זו אינה מאפשרת תיקצוב מוסדות ציבור לשכונה באמצעות תקן ועדת ברודט.

משרדנו העדיף תמיד, בשל מגבלות תקציביות ומתוך שיקולים של ראייה כוללת לסייע להקמתם של פרויקטים כלל עירוניים דוגמת: בריכת השחייה, המתנ"ס העירוני ואולם המופעים במעלה אדומים.

מגבלות התקציב של הפרוגרמה ההמשכית, ממנו ניזון אולם המופעים ההולך ונבנת, אינם מאפשרים כיום התחלות של פרויקטים חדשים במקביל לאלו שתקצובם ובנייתם טרם נסתיימו.

בכבוד רב,
רנן זמיר
מנהל המחוז

העתק:

עו"ד שלמה בן אליהו מנכ"ל המשרד
מר בני כשריאל ראש העיר
גבי צביה אפרתי מנהלת אגף פרוגרמות
גבי עליזה הבר-פיש ממונה ארצית למוסדות ציבור
מר בנימין וייל מנהל מחלקת פרוגרמות
מר יוחנן לוי ממונה מחוזי מוסדות ציבור



MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זוכת פרס איכות הסביבה

לשכת מנכ"ל

כ"ג אדר א' תש"ס

29 פברואר 2000

מ.ת. 1-91

מחוז ירושלים רח. רבנן 23
01.03.2000
דואר נכנס

יחידת -
מחלקת
הכנה משאית
(סמל)

לכבוד
גבי רינה זמיר
מנהלת מחוז ירושלים
משרד הבינוי והשיכון
הילל 23
ירושלים

גברת נכבדה,

הנדון: מבנה קהילתי ומועדון נוער שכונת מצפה נבו

שכונת מצפה נבו הוקמה ע"י משרד השיכון.

השכונה ממוקמת בשולי העיר, בנפרד ממנה.

מס' התושבים בשכונה הינו כ- 1,500 וצפוי לגדול ב- 3 השנים הקרובות לכ- 2,000, עקב סיום בינוי ואכלוס צפוי של 120 יח"ד נוספות בשכונה.

על מנת לאפשר תפקוד תקין של השכונה, קיים צורך במרכז קהילתי ומועדון נוער.

אבקשך לכלול בפרוגרמת 2000 תקצוב תכנון והקמה למרכז זה.

בברכה,

מנכ"ל העירייה

העתק: עו"ד שלמה בן אליהו - מנכ"ל משהב"ש
מר בני כשריאל - ראש העיר



יחול חאום ויבקה (רשמי) בע"מ

מעלה אדומים
תאריך: 28/2/00

מס' פקס:

אל: ג'ו ה'ז: ג'ו ר

מאת: מלמל אל

מס' דפים (כולל דף זה) 3

הנדון: מחלוקת על גבי זכויות

בית דין לערעור, אלמנה אל
פרט - מנהל מילק, אלמנה אל
מילק

לאלמנה אלמנה אל

בכבוד רב
ג'ו ה'ז: ג'ו ר

אם הנכם נתקלים בבעיה בלשהיה בקבלת התשדורות

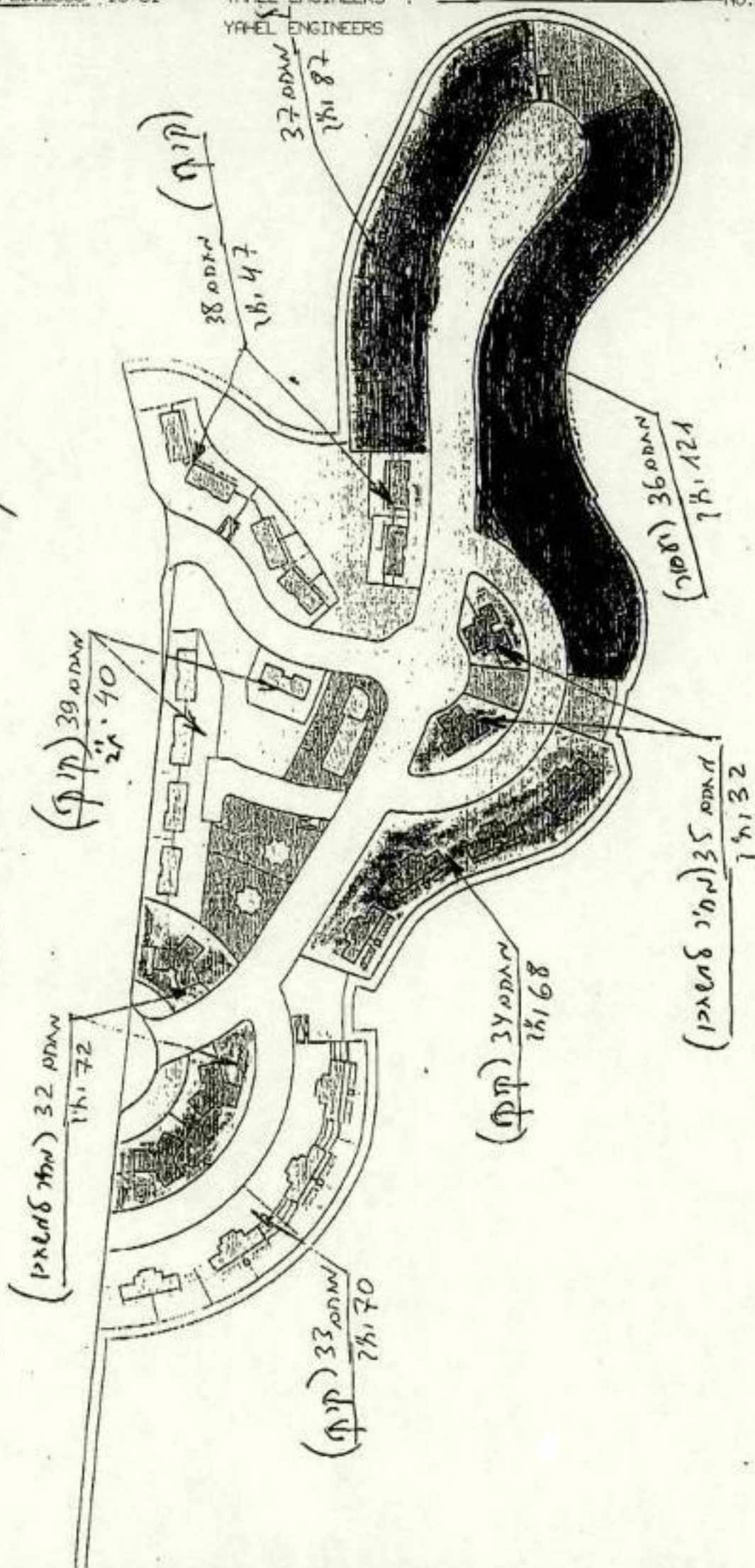
אנא חייגו לטל' 5351252 - 02

רמת גן רח' תובל 30, ר"ג 52522, טל: 03-7515535, פקס: 03-7525151
מעלה אדומים מנהלת הפרויקט ת"ד 33, מיקוד 90610, טל: 02-5351252, פקס: 02-5354610



27600

0177 OF 2AK
0'1121K = 86N

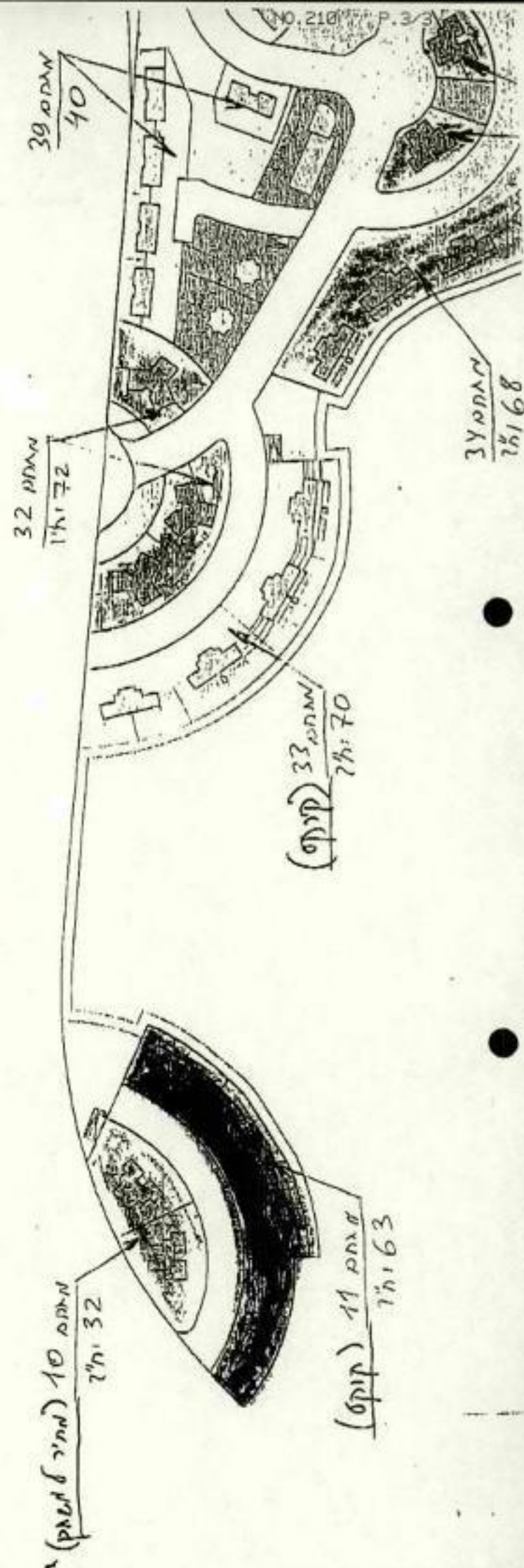


07-1111

2) ימ"ר

סכ"מ: 07 ימ"ר
 15.632 - '2 סכ"מ

יחיד	מס' סדר	מס' סדר
32	10	1
63	11	2
72	32	3
70	33	4
68	34	5
32	35	6
121	36	7
87	37	8
47	38	9
40	39	10
632	סכ"מ	



24.FEB.2000 12:24:45

YAHIEL ENGINEERS
TEL: 972-4-7525151
YAHIEL ENGINEERS
YAHIEL ENGINEERS

NO. 098 P. 1/1

NO. 920 P. 1/1
טל. 990 פ. 1/1

מעלה אדומים: 24/2/00
5726-מא-5726

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
רח' זאב 23
24.02.2000
דואר נכנס

לכבוד
מר גיורא שילוני
מנהל כבישים
ר"ח סמאטס 13
רח' - אבנר

הנדסה: השלמת תחילת מעלה אדומים
מכתב מיום 20/2/00

1. אכן אני מתרשם שעבודות התכנון של הגרסה החדשה על פי הצעתו מבוצעות בקצב מזורז. ואני שמח על כך ומקווה שתעמדו בלוח הזמנים שנקבע.
2. כידוע לך נקבעה פגישה עמך במעלה אדומים ביום 29/2/00 לדיון בשכר הסדרה.

מכתב רב,

ע/ר
דוד פתאיה

הענק: ח"ה רנה זמיר - מנהלת המחוז, משהבי"ש
מאיר קישור - מנהל מחלקת הטכנית, משהבי"ש.
יוניד סוקט - ס' מנהל מחלקת הטכנית, משהבי"ש

רמת גן רחי תובל 30, ר"ח 52522, טל: 03-7515555, פקס: 03-7525151
מעלה אדומים מנהל מחלקת הפרויקט ח"ד 30, מיקוד 90610, טל: 02-5351252, פקס: 02-5354610



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

אגף הפרוגרמות
החידה למסדות ציבור
חקן וצד ברוש

ח' הדפסה: 22/02/2000

פרוגרמה: 85 שנה: 2000

מסד: 5 י.ס. עירוני

יישוב: 37 מעלה אדומים

אתר: 6 דרום מזרח

מס' ספק: 500006606

(או, ט, ש, - 4 1 0, ס, -30)

הגדלה מס. 03 - תקציב לביצוע המקורה

לכבוד
מעלה אדומים - עיריה

הנדון: האמחורנו במסד - מעלה אדומים - מקורה אתר 06

הזמנה מס': 756770962

סעיף תקציבי: 706773104

הננו מאשרים כי נשלם לכם סכום של עד 412,399 ש"ח.
הסכום במיליון: ארבע מאות ושנים עשר אלף שלוש מאות חמשים וחמשה שקל
וזאת בנוסף על הסכום שכבר אושר 831,454 ש"ח.
סכ"כ ההזמנה לאחר ההגדלה 1,243,853 ש"ח.

להלן פירוט העבודה:
השלמת יתרת המימון לביצוע

הזמנה זו צמודה למוד חשונות הבויה לתרוש בסיס 11/1998.
תקופת הביצוע לעבודה זו תוארך בעוד 12 חודשים.
סה"כ תקופת הביצוע לעבודה זו היא 24 חודשים מיום חתימת חשב המשרד ב- 31/12/1998.
סעבר לתקופה זו לא תשולם הצמדה.

6 חודשים לאחר תום תקופת הביצוע - תיפקע יתרת ההחייבות הלא משולמת.

המשלום יבוצע לפי חשבוניות שתגישו לנו באמצעות משרדנו המסודי ובאישור.

בכל דרישה לתשלום יש לצרף להזמנה זו את הגדלה מס. 2.

יתר הדרישות המופיעות בהגדלה מס. 2 הן ללא שינוי.

בכבוד רב,

יצחק אלישע
חשב המשרד

ס.ב. אליהו, עו"ד
המנהל הכללי

צביה אפרת
מנהלת אגף פרוגרמות

עליזה הבר פיש
מחנה ארצית למסד

חתימת החשב

התקיים: נב, ר, זמיר - מנהל מחוז י.ס. עירוני
מר א. קיסנר - מנהל המשיכה המכנית י.ס. עירוני
גזברות משרד השיכון
מר יושנן לוי - מחנה מחוזי למסדות ציבור
נב' רחל דסקלוביץ - גזברות

קריית הממשלה, ח"ד 18110 ירושלים, 91180 סלון: 02-5847649 02-5847652



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

ט"ו אדר א' תש"ס 21 פברואר 2000
22.02.2000
כנס

לתיא

לכבוד

גבי חנה ג'אנו
מנהלת מח' עיסקות
משרד הממונה על הרכוש הממשלתי
המינהל האזרחי
ת.ד. 43
בית אל

ג.נ.

הנדון : מעלה אדומים - אתר 07 דרום
סימוכין : תיק 100456 מיום 6.2.2000

במענה למכתבך שבסימוכין, הריני להודיעך כי סעיף ב' במכתבו של מנכ"ל עיריית מעלה אדומים מיום 16.2.2000 אינו מקובל עלינו.

בכוונת משרדנו לשווק את המתחמים באתר 07 דרום, כמפורט במכתבי מיום 3.1.2000, מיד עם אישור השיווק כנדרש ממשרד הבטחון.

בברכה,
בנימין וייל
מנהל מחלקת פרוגרמות

העתק:

גבי ש. צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיוור
גבי ר. זמיר - מנהלת המחוז
סא"ל י. בלומנטל - ר' תחום תשתית, מנא"ז
מר א. הר-ניר - מנכ"ל עיריית מעלה אדומים
מר י. מעיין - עוזר מנכ"ל
מר ד. עובדיה - מנהל פרויקט

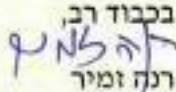
מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

י"א אדר א' תש"ס
17 פברואר 2000

אל: מר יאיר מעיין יועץ לשר ולמנכ"ל

הנדון: טיפול במצוק במצפה בו
פנייתך מיום 13.2.00 מס' 166

ברור הבקשה העלה כי על פי הנוהל, לא ניתן לתקצב הטיפול במצוק שבנדון. מדובר בשטח פרטי שהוקצה לישיבה ופיתוחו מוטל עליה, כולל הטיפול במצוק.

בכבוד רב,

רנה זמיר
מנהלת המחוז

חשבת:
גב' צביה אפרתי מנהלת אגף פרוגרמות

משרד הבינוי והשיכון
לשכת חשר

13/2/00 תאריך:
9/66 מסי' פניה:

נא לציון מסי' פניה
2000. בתשובתך

24.11.00

לכבוד

לכבוד

7/1/00

א.ג.ג.

הנדון: סיפול 2302 במס' 2302

לוטח מכתבו של: מ.ג. אולמאן - פ.ת. אולמאן ארזה

מתאריך: 10/2/00

☐ לידועתך

☒ טיפולך

☐ אנו בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף

☐ אנו חשב תשובתך ישירות לפונה

☐ העתק מהתשובה יש לשלוח לשכת חשר

☐ אבקש הצעתך למכתב תשובה לפונה

☐ תשובה לפנייה תועבר עד לתאריך

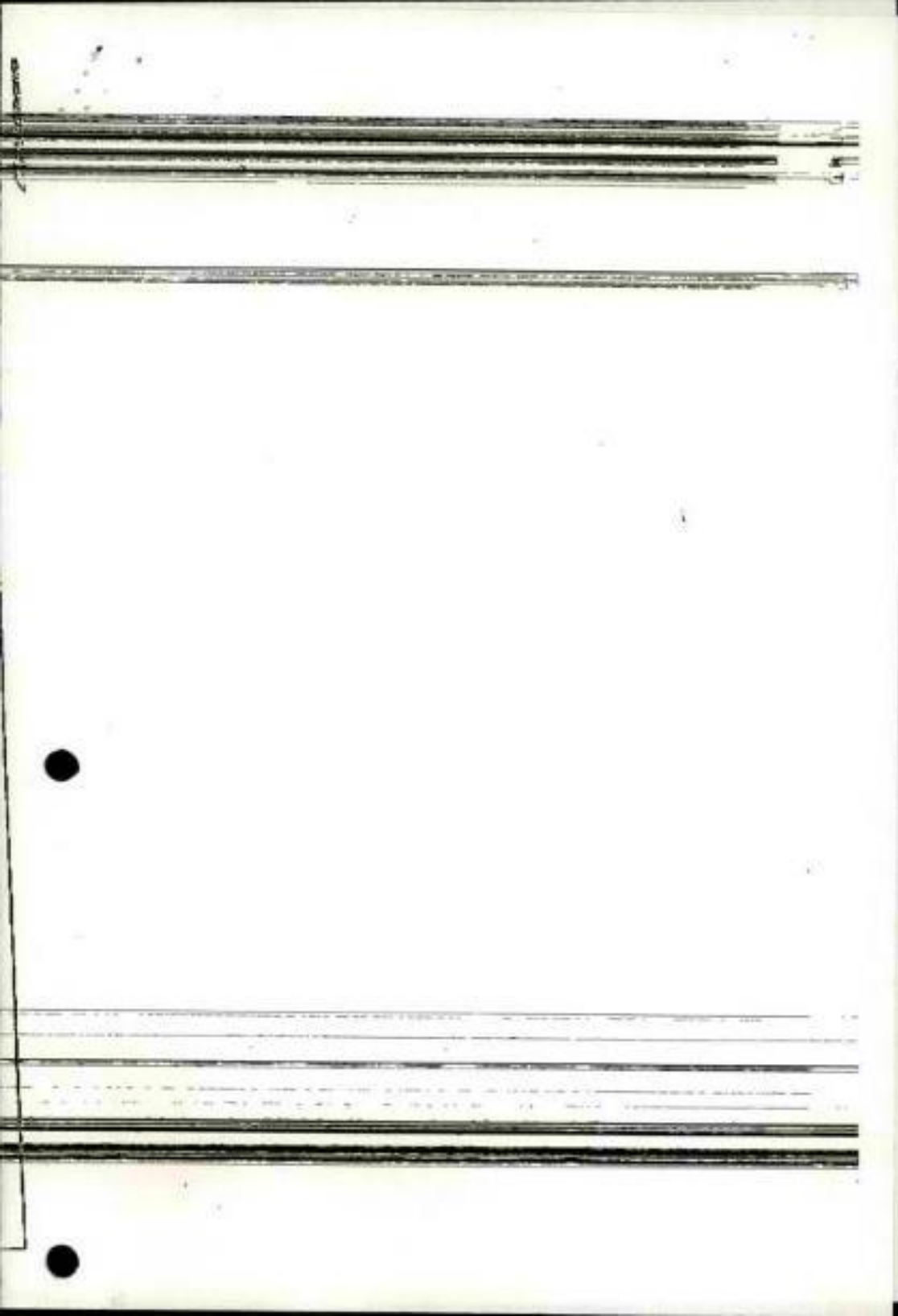
לטיפולך המחיר אודה.

הערות:

7/1/00

יאיר מעין

יועץ לשר ולמוכ"ל



מִעָלָה אָדוּמִים

MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY זוכת פרס איכות הסביבה

MAYOR'S OFFICE

שכונת ראש העיר

ד' אדר א' תש"ס
10 פברואר 2000
מ.ת. 1-7/10/1/3
תוש - 458

לכבוד
מר יאיר מעיין
עוזר השר והמנכ"ל
משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה
שיח גאולה
ירושלים

יאיר שלום,

הנדון: טיפול במצוק במצפה נבו

בהמשך לסיכום עם כבוד השר הרב יצחק לוי, בביקורו במעלה אדומים בתאריך 27/10/99, לתקצוב בסך 50 אש"ח, לטיפול במצוק, התחייב ראש העיר בפני התושבים בשכונת מצפה נבו, כי המצוק יטופל עד סוף חודש ינואר 2000. עד היום לא התקבל התקציב ולא ניתן לעמוד בהתחייבות מול התושבים. אבקש טיפולך להעברת התקציב כמסוכם מיידית.

בברכה,

מגי אלמלך
עוזרת ראש העיר

העתק: מר בני כשריאל - ראש העיר
מר אלי הר ניר - מנכ"ל העירייה
מר שמוליק עמיד - מנהל מח' אחזקה ושפ"ע
מר דני מזרחי - מצפה נבו
מעקב



לכבוד

מר גיורא שילוני

מתכנן כבישים

רח' סמאטס 12

תל אביב

א.נ.

הנדון : השלמת מחלף מעלה אדומים
סימוכין : אשור קרל רום מיום 17.2.2000

1. מאשר קבלת האשור העקרוני של מר קרל רום לפתרון היציאה הצפונית ממעלה אדומים והקשר בין העיר לאתר E 1.
2. אבקש לחשב תשומת לבך בי לצורך פרסום המכרז נדרש אשור מר קרל רום ומר סוקולובסקי (לקביעת שפועים שונים , ואם קיימים קירות תומכים יש לקבל אשור מר סוקולובסקי) לתכנון המפורט לבצוע.
3. להזכירך מועד קבלת החומר למכרז, כולל כל האשורים הנדרשים , דיסקטים על פי תכנת רמדור, מפרטים וכר', נקבע ליום 10.3.2000.
4. אבקש לקבל בדחיפות סט תכניות לתכנון מוקדם של הפתרון החדש. (תנוחה חתך לאורך וחתך טיפוסי של כל קטעי חביש).
יש לשלוח העתקים מתכנון זה גם למתכננים מילך בלום ירושלים, מתכנן נוף ולמר קוטינסקי לתכנון תאורה.

בכבוד רב

17/2
דוד עובדיה

העתק: ה"ה רנה זמיר - מנהלת המחוז, משהב"ש.

מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.

דניאל סוקט - אדריכל המחוז, משהב"ש + אשור קרל רום.

לתייד

מנהל מתאם	אזרחי	איו"ש פנים
-----	-----	-----
ת.ד.	16	בית-אל
טלפון:		02-9977731
פקס:		02-9977737
תכ(7)		72
ז'	באדר	א התש"ס
13	בפברואר	2000

מכיון
אין לי מושג
מה זה?
גלפיו התיידן

לכבוד
הגב' רינה זמיר
מנהלת המחוז
רח' הלל 23
ת.ד. 2060
ירושלים 94581

ג.ג.

הנדון : מעלה אדומים אתר 07 - תב"ע 420/17/1
ימוכין : שלנו סכ (7) 59 מיום 6.2.2000

הסבו את תשומת ליבי שמספר התב"ע כפי שהופיע במכתבנו הינו שגוי.

המספר הנכון הוא 420/1/7/1.

ב ב ר כ ה
א/א/א/א
משה זאגא
מתאם פנים
יו"ר מת"ע

972 2 5638877

מוגבל

-1-

מנהל מתאם	אזרחי	איו"ש פנים
ת.ד.	16	בית-אל
טלפון:		02-9977731
פקס:		02-9977737
תכ(7)	-	59
לי	בשבת	התשי"ס
6	בפברואר	2000

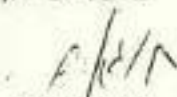
לכבוד
גבי רינה זמיר
מנהלת מחוז
רח' הלל 23
ת.ד. 2060
ירושלים 94581

הנדון : מעלה אדומים - אתר 07 - תכנית בנין ערים 420/17/1
סימוכין : שלכם מיום 5.1.2000

עד היום טרם הוגשה לנו בקשה לשינוי התב"ע.

במידה ותוגש לנו תכנית לשינוי התב"ע נדאג שזה יטופל רק לאחר קבלת הסכמתכם המלאה.

ב ב ר כ ה,


משה זאנג
מתאם פנים
יו"ר מת"ע

העתק : מנהל לשכת התכנון
קמ"ט אפוטרופוס
מהנדס עיריית מעלה אדומים

מוגבל



החל חאום וקטוח (עממז) בע"מ

מעלה אדומים : 15.2.00

מ - מא - 5712



5712

לכבוד

מר גיורא שילוני

רח' סמאטס 12

תל אביב

א.נ.

הנדון : השלמת מחלף מעלה אדומים

סמוכין : מכתבנו מיום 8.2.00 מס' 5708

מכתבכם מיום 9.2.00

1. אני מאשר קבלת מכתבך מיום 9.2.00.
2. רשמתי לפני הודעתך כי חנך מקבל את לוחות הזמנים לתכנון השלמת המחלף, אשר נקבעו במכתבנו מיום 8.2.00.
3. אני חוזר ומדגיש, כי לוחות הזמנים הם חשובים וקריטיים, ויש לעמוד בהם. אני מזכיר לך שביום 15.2.00 עליך להעביר את התכנית למתכנן הגשר ואלינו.
4. במקביל נדאג להזמין אצלכם את העבודה הנוספת כנדרש.

בכבוד רב

דוד עובדיה

העוזק: ה"ה רנה זמיר - מנהלת המחוז, משהב"ש.
מאיר קיטור - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.
דיויד סוקט - אדריכל המחוז, משהב"ש.



מעלה אדומים : 052-5717-5717

התל. מנכ"ל (יחיד) בטיח



לעז

לכבוד
מר ירון שמעוני
משרד ירון - שמעוני - שחר
ת.ד. 57047
תל אביב

א.ג.

הנדק : השלמת מחלק מעלה אדומים

1. ביום 15.2.00 הועברו אליכם ע"י משרד שילוני תכנית סופית של השלמת מחלק מעלה אדומים כולל מקום סופי של חגש.
2. יש לבנות לתכנון מפורט של חגש על פי התכנית שהועבר אליכם.
3. אבקש לחסב את השומות לכם כי על פי לוחות הזמנים, עלינו למסר את המכרז ברבעון הראשון (מודעה בעיתון על פרסום המכרז עד 31.3.2000), לסיכך נבקש לגרום להשלמת התכנון המפורט, וכל מסמכי המכרז, לרבות האישורים הנדרשים במשרד השיכון, באופן שניתן יהיה למסר את המכרז, עד 10.3.2000.
4. במידה שידרשן פרטים נוספים או חסרות תשובות כלשהן ממכתבן כלשהו, נא להודיע מיד למשרדנו, למר לוד לזון.

אני מודה לכם מראש על המאמץ.

לכבוד רב

דוד עובדיה

העמק: ח"ה רנה זמיר - מנהל המחלק, משתב"ש.

מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משתב"ש.

יעקב אשכנזי - ס" מנהל החטיבה הטכנית, משתב"ש.

דורא שילוני - מתכנן הכבישים, משרד שילוני.

רשת גן רח' תובל 30, ר"ג 52522, טל: 03-7515535, פקס: 03-7525151
מעלה אדומים מחלקת הפרויקט ת"ד 33, מיקוד 90610, טל: 02-5351252, פקס: 02-5354610





מחיר חשבוש וביקור (דמי שירות)

מעלה אדומים : 5.2.00

מ-מא-5714

משרד הביטחון והגנה
תאריך: 15.02.2000

לחץ

לכבוד

מר דיויד סוקט

אדריכל המחוז

משה ב"ש

,נ.א.

הנדון : מחלק מעלה אדומים - קשר ל- E1סימולין : הערתך בקשר לאשור הקשר עם E 1

1. במכתבנו למר שילוני מיום 8.2.00 ציינו בסעיף 4 כי על מר שילוני לקבל את אשור מע"צ ומר קרל רוס.

2. לגבי אשור העיריה - הפתרון הוצג למחננדס העיר והוא קבל אותו על פי הצעתנו.

בכבוד רב

דוד עובדיה

הערת: ה"ח רנה זמיר - מנהלת המחוז, משתב"ש.

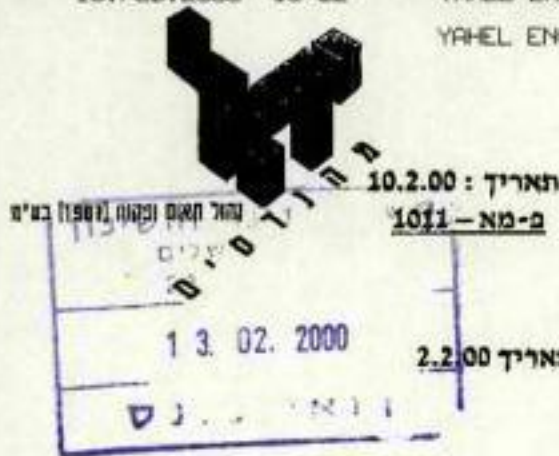
מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משתב"ש.

גדי ברנדס - מהנדס עיריית מעלה אדומים.

שילוני גיורא - משרד גיורא שילוני.

רמת גן רח' תובל 30, ר"ג 52522, טל: 03-7515555, פקס: 03-7525151
מעלה-אדומים מנהלת המריקט ת"ד 33, מיקוד 90610, טל: 02-5351252, פקס: 02-5354610





פרויקט מעלה אדומים

סיכום ישיבת ליווי שהתקיימה בחדר ישיבות במשהב"ש מחוז, בתאריך 2.2.00

בנושא: אתר E1 - הכנת תב"ע

נוכחים: ה"ה רינה זמיר - מנהלת המחוז, משהב"ש.

קרלוס דרינברג - מנהלת המחוז.

יודן רומא - ס' אדריכל ראשי, משהב"ש.

סוקט - אדריכל המחוז, משהב"ש.

נעמה אשל - פיתוח, משהב"ש.

מיכל גאור - ס' אדריכל המחוז.

בני וייל - פרוגרמות, משהב"ש.

אורי שטרית, שרי קלאוס - אדריכלי האתר.

יפי חררי - חב' ד.א.ל, משרד כבישים.

יוסי קראוס - מודד האתר.

גדי ברנדס - מהנדס הציר.

דוד עובדיה, אלי מלמד - ניהול הפרויקט, יהל מהנדסים.

נעדר: דני ליבוביץ - יועץ התנועה.

הישיבה זומנה במטרה להציג את עדכון התכנון בהתאם לנדרש מישיבה קודמת מיום 13.12.00.

1. כללי

1.1

מר שטרית הציג תכנון מוצע לאיזור המגורים הנוסף, ניתוח קרקע. הוצגה תכנית המאחדת את תכנית המתאר של אהרונסון ושל ליטרסדורף. דהיינו: שימושי הקרקע השונים - מגורים, שימור גופי, מלונאות ומגורים מיוחד, שימושים מיוחד ועוד. ניתן תיאור לאופי הקרקע בחטיבות גובה של 15-20 מ' על רקע מערכת דרכים אפשרית. נמסר כי היקף הקרקע לפיתוח נטו הינו כ- 900 דונם.

1.2

חיבור כביש מס' 2 אל הכביש הארצי ירושלים יריחו תוכנן בקטע חיבור נוח ובשיפוע מתון יותר מזה שהוצג בישיבה הקודמת. החיבור נמצא כ- 600 מ' מנקודת חיבור כביש סמ' 7 היורד מאתר 07 אל הכביש הארצי חני'ל.

1.3

הוצגו 3 חטיבות קרקע אפשריות למגורים.
חטיבה דרומית בשטח של כ- 340 דונם.
חטיבה מערבית בשטח של כ- 190 דונם.
חטיבה צפון מזרחית בשטח של כ- 360 דונם.



- 1.4 דוד עובדיה חציג את הצעת יחל לקשר בין העיר הקיימת לאתר E 1 (כניסה ויציאה) (דחינו : יציאה מהעיר דרך כיכר אל כביש היציאה הצפוני, חציית כביש מס' 1 בגשר אל כיכר נוספת באתר וממנה בכביש מקביל לכביש מס' 1. בדרך דומה בביוון הנגדי הוצג הקשר של אתר E 1 אל העיר הקיימת. עוד צויין, כי בשלב ראשון לא יבוצעו הכיכרות הנ"ל. נמסר, כי הצעה זו נבדקה ע"י גיורא שילוני וחוא מקובלת עליו.

2. לחלן הסיכום

- 2.1 הצעת מערכת הדרכים שתוארה בסעיף 1.4 מקובלת על כל חנוכחים. באחריות האדריכלים להציג לשיבה הבאה תכנית שלמה המציגה את כל מערך הדרכים האזורי: המחלף, הקשר עם E 1, כביש מס' 7 כביש מס' 45, חיבור האזור המלונאי לכביש 1 היורד אל המחלף וכד'.
- 2.2 השלוחה הצפון מזרחית - בשלוחה זו אין למשרד הרשאת תכנון. סוכם כי מהנדס העיר באמצעות בני וויל יטפל בנושא ויתור ההרשאה שניתנה לחסותדרות הציונית לצורך תכנון ופיתוח השטח.
- 2.3 יש להציג לשיבה הבאה תכנית בינוי עקרונית לשלוש חטיבות הקרקע הנ"ל, על רקע מערכת דרכים אפשרית ובזכות דרך המתאימה לצפיפות הבינוי (תצפיות שסוכמה כ- 3.5 יחיד/ לדונם). יש לאפיין כל אחת משלוש השלוחות ולהגדיר מיקום למרכז השכונתי וכו'.
- 2.4 מר קראוס יוסף ישרים מדידות מצפון לקטע כביש מס' 2 (ובחתאם לגבולות משבצת שימסרו ע"י משרד שטרית), בחלקו הדרומי של בית הקברות האזורי המתוכנן וזאת ע"מ לבחון אפשרויות בינוי במקום.
- 2.5 מהנדס העיר מבקש לבדוק את מערך הדרכים האזורי והקשר עם המחנה הצבאי באמצעות כביש מס' 18, (בתכנית של משרד חל"א).
- 2.6 מר ברנדס מתבקש לטפל בנושא מגבלות הבניה (במידה שישנן). עקב סמיכות המחנה הצבאי לאתר E 1.
- 2.7 משרד יחל יבדוק את חווי המתכננים ובחתאם לכך יעדכן את החוזים חללו.

רשם : אלי מלמד.

העתקים לנוכחים.

ולמר מאיר קיטנר – מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.

מעלה אדומים: 9.2.00

מ - מא - 5711

לכבוד

גב' רנה זמיר

מנהלת המחוז

מ ש ה ב " ש

ג.ג.

הנדון : מעלה אדומים - אתר 02,07 מוסדות צבור

לבקשתך מצ"ב מפת שטחי מוסדות הצבור ויעודם כמצוין בטבלה הבאה:

האתר	מסי מגרש	שטח בדונם	יעוד המגרש
07	18	27.86	אולפנא לבנות (צביה) 24 כיתות מתוכן 12 קיימות .
	19	8.04	בשלב זה, המגרש מיועד לבי"ס אור תורה - סטון 12 כיתות .
	6	22.82	בי"ס לבנים קיים - 12 כיתות . בי"ס לבנות קיים - כנ"ל. בי"ס ממלכתי ג' קיים - 18 כיתות . מועדון נוער קיים . אולם פיס קהילתי קיים .
	5	25.20	שטח לבניני ציבור. כגון : משרדי עירייה, גני ילדים, מעונות יום , מתנ"ס, בית כנסת ועוד.
	סה"כ	83.92	

אנו לרשותך למידע נוסף .

מצ"ב

המפה הנ"ל.

בכבוד רב

דוד עובדיה

-3-

10. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 420 למעלה אדומים, (להלן : תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מוזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 420/1/16 וההוראות שבתכנית מס' 420/1/16/3 זו.
11. הוראות התכנית : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.
12. שטח למוסד : השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות :
- (א) בשטח זה קיים בניין המשמש את מכללת מעלה אדומים. תותר תוספת של בניין חדש נוסף בשטח זה בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- (ב) קוי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה, בטוש שחור. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין אפס לכוון כביש מס' 2 ובלבד שתשולב בנייתה בבניית קירות חותמך שלאורך הכביש.
- (ג) מס' הקומות המירבי המותר מעל למפלס כביש מס' 12 הנו 5 קומות. תותר בניית קומה 1 מתחת למפלס כביש מס' 12.
- (ד) סך שטחי הבניה למטרות עיקריות במגרש הנו 10,000 מ"ר. סך שטחי השרות עבור אחסנה, חדרי מכוניות, ציוד טכני, חדרי חשמל, אשפה, כביסה, מרחבים מוגנים ומקלטים לא יעלה על 2,500 מ"ר. שטחי חניה מקורה יבנו מחוץ למסגרת שטחי השרות הנ"ל ובנייתם תותר ללא הגבלת שטח.
13. קירות תמך : (א) המרחק המינימאלי בין שני קירות תמך במדרון לא יפחת מ- 2 מ'. (ב) גובהו המירבי של קיר תמך לא יעלה על 3.5 מ'. (ג) הפרשי הגובה בין מפלסי הפיתוח במגרשים סמוכים לא יעלו על 3 מ'.

המכללה האזורית
מעלה אדומים

יא' באב תשנ"ח
3 באוגוסט 1998
le - 5

לכבוד
אדריכלית דליה וולקופ
מנהלת מדור תכנון
מחלקת מהנדס העיר
מעלה - אדומים

ג.נ.

הנדון: בניית שתי קומות נוספות למכללה.

אבקש את אישורכם העיקרוני לבניית שתי קומות נוספות על שתי הקומות הקיימות בבניין המכללה.

זאת, היות וסעיף 12 (ג) של ת.ב.ע. מסי' 420/1/16/3 מאפשר בניית 5 קומות מעל למפלס כביש מסי' 12.

בכבוד רב,
אני
אליעזר גינצבורג
מקדם פרויקטים.

העתקים: מר בני כשריאל - ראש העיר מעלה אדומים.
מר א. וינגוט - מנכ"ל.
גב' יוכי שוברט - מנהלת המכללה. ✓

מ.א.א. אדומים
MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY.

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זכת פרס איכות הסביבה

מחלקת הנדסה

(02-5354563)

תשנ"ח י"ז אב
1998 9 באוגוסט
736 מספרנו:
8476 הנ -

לכבוד
מר אליעזר גינזבורג
מקדם פרויקטים
מכללת מעלה אדומים

א.נ.

הנדון: בניית תוספת שתי קומות
מכתבך מ-3.8.98

בתב"ע 420/1/16/3 נקבעו הוראות בינוי לבניית מבנה נוסף להוראת
מקצועות הסיעוד במגרש המכללה.

סעיף 12א' של התב"ע הנ"ל קובע כי בשטח קיים בניין המשמש את מכללת
מעלה אדומים ולא נקבעו שינויים בהוראות הבינוי של המבנה הקיים.
סעיפים ב, ג, ד, מתייחסים למבנה החדש בלבד.

מכל האמור לעיל לבנין הקיים המשמש את המכללה מותר לבנות 3
קומות+מרתף עפ"י תב"ע 420/1/16, ז"א בניית תוספת של קומה אחת בלבד.

מלכוד רב
דליה וולקוף
מנהלת מדור תכנון

העתק: בני כשריאל - ראש העיר
גדי ברנדס - מהנדס העיר
א. וינגוט - מנכ"ל המכללה
יוכי שוברט - מנהלת המכללה



תאריך: 9.02.2000
מספרנו: 192/5235
09.02.2000
נכנס

לתיא

לכבוד
איג' דוד עובדיה
יהל מהנדסים בע"מ
ת.ד. 33
מעלה אדומים

א.ג.

הנדון: מחלף מעלה אדומים

בתגובה למכתבך מאתמול הנני להעיר:

- א. הככר הצפונית באתר E1 מוקמה על ידינו בפתח הואדי כי זהו המקום הטבעי עבורה.
- אין כל קושי לפתור את בעיות הניקוז.
- אין מניעה כבקשתך להזיז את המעגל צפונה על מנת לחסוך בבדיקות קרקע חוזרות.
- המחיר הוא בתוספת חפירה בשלוחה הצפונית וכבר סיכמתי זאת עם לופו לזר משרדך.
- ב. לגבי הככר הדרומית אנו בודקים ועוד נבדוק את המקום המתאים ביותר הן בבחינת החתך לאורך, התנוחה, עבודות העפר והפגיעה בנוף - הכל כחלק מהמתוכנן.
- ג. ביוזענו את דחיפות הנושא התחלנו בתכנון עוד טרם קבלת מכתב ההזמנה ונעשה הכל כדי לעמוד בלוח הזמנים.
- ד. במקביל אנו מבקשים, באותה מידה של דחיפות, לחכין לנו חוזה תכנון מסודר.

בכבוד רב,
ג. שילוני - מנהל.

העתקים:

- רנה זמיר - מנהלת מחוז ירושלים משחב"ש.
- מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית מחוז ירושלים - משחב"ש.
- דוד סוקט - אדריכל המחוז ירושלים - משחב"ש.

אצל מ' לוי, (וינא) מל"ה

למנוח הקדוש 2000
הקדוש מל"ה

אצל מ' לוי, ב' באדר א', תש"ס
8 בפברואר, 2000



מדינת ישראל



אצל מ' לוי, קדיש
אצל מ' לוי, קדיש
אצל מ' לוי, קדיש
אצל מ' לוי, קדיש
אצל מ' לוי, קדיש

אל: אגב' צ. אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות

הנדון: שינויים בהרשאה להתחייב בתוכניות "אלעד" ו"מעלה אדומים אתר 07"

אישור מס' 70.001

אבקש להודיע כי אושרו שינויים בהרשאה להתחייב בתוכניות "אלעד" ו"מעלה אדומים אתר 07" כדלקמן:

1. תוכנית "אלעד":

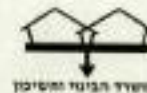
נפתחה תקנה חדשה המאחדת את כל הפעולות בתוכנית "אלעד".

2. תוכנית "מעלה אדומים אתר 07":

שוחררה הרזרבה, ונפתחה תקנה חדשה למימון תשלומים בגין החוזים שנחתמו בשנת 1999.

בברכה,
חנה פורת
מרכזת בכירה

העתק: עו"ד ש. בן-אליהו, המנהל הכללי
מר א. לוי, מנהל אגף תקציבים



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

15

מס' 141219990002

08.02.2000

ישראל, ירושלים

כ"ז בשבט, תש"ס

07 בפברואר 2000

סימוכין:

אגף נכסים ודיור

לכבוד
דונה חברה להנדסה ובנין בע"מ
ההסתדרות 22
ירושלים
א.נ.

הנדון: מכרז 10001/98 חוזה מס' 55/89822/97 לבניית 20 יח"ד במעלה אדומים

1. הריני להודיעכם כי ועדת מכרזים עליונה במשרדנו, בישיבתה ביום 3.11.99, החליטה, לאשר את בקשתכם להקטין את החוזה שבנדון, חיובי הפיתוח והערבויות ל- 16 יחידות דיור (במקום 20 יחידות דיור המקוריות), כפוף לחתימתכם על כתב העדר תביעות מלא ומוחלט המצ"ב.
2. רצ"ב תוספת לחוזה מס' 55/89822/97 בנייה ופיתוח במעלה אדומים מתחם 5812 לחתימתכם.
3. הנכם נדרשים להמציא לנו צ'קים דחויים לתשלום יתרת התמורה בגין הוצאות הפיתוח, בסכומים ולמועדים הנקובים בתוספת לחוזה (הצ'קים הדחויים הנמצאים ברשותנו יוחזרו לכם).
4. הערבויות (ביצוע, נזקים ותשלומים) הנמצאים בידנו יוקטנו בהתאם, לאחר הסדרת כל האמור לעיל כנדרש.

בכבוד רב,

שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיור

העתק: לשכה משפטית
מר י. אלישע - חשב המשרד
גב' צ. אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות
גב' ר. זמיר - מנהלת מחוז ירושלים
מר מ. קיטנר - מנהל מח' טכנית, מחוז ירושלים
דוד עובדיה - יחל ניהול תאום ופיקוח בע"מ
גב' ח. גיאנו - הממונה על הרכוש הנטוש במינהל האזרחי
גב' ל. הופמן - כאן
גב' ר. סרי-לוי - כאן

מנהל מתאם	אזרחי	איו"ש פנים
ת.ד.	16	בית-אל
טלפון:		02-9977731
פקס:		02-9977737
תכ(7)		59
ל	בשבת	התש"ס
6	בפברואר	2000



לכבוד
מנהל
מחוז
ירושלים
10.2.00
א.ח.ז.

לכבוד
גבי רינה זמיר
מנהלת מחוז
רח' הלל 23
ת.ד. 2060
ירושלים 94581

הנדון : מעלה אדומים - אתר 07 - תכנית בנין ערים 420/17/1
סימוכין : שלכם מיום 5.1.2000

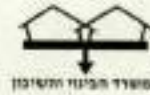
עד היום טרם הוגשה לנו בקשה לשינוי התב"ע.

במידה ותוגש לנו תכנית לשינוי התב"ע נדאג שזה יטופל רק לאחר קבלת הסכמתכם המלאה.

בברכה,

משה זאגא
מתאם פנים
יו"ר מת"ע

העתק : מנהל לשכת התכנון
קמ"ט אפוטרופוס
מהנדס עיריית מעלה אדומים



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודיור

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

ירושלים,	ל' בשבט, תש"ס
סימוכין:	030220000072

כפרזאר, 2000

לכבוד

גב' חנה ג'אנו

המינהל האזרחי יו"ש

ת.ד. 43

בית אל

ג.נ.

**הנדון: מכרז 10001/98 חוזה מס' 55/89822/97 לבניית 20 יח"ד במעלה אדומים
דונה חברה להנדסה ובנין בע"מ**

החברה זכתה במכרז שבנדון בבניית 20 יח"ד במגרשים 15 + 19.

בפועל החברה בונה 16 יח"ד בלבד במגרש 19. לגבי 4 יח"ד נוספות במגרש 15 החברה אינה יכולה לבנות, מכיון שהרשות המקומית אינה מוכנה להוציא היתר בנייה עבורן.

על כן, החליטה ועדת המכרזים במשרדנו, להקטין את החוזה שבנדון, חיובי הפיתוח והערבויות ל- 16 יח"ד במקום 20 יח"ד המקוריות.

לפיכך, ממליץ משרדנו להקטין את חוזה הפיתוח שחתמה החברה עמכם בנדון, מ- 20 יח"ד ל- 16 יח"ד, בהתאם לנוהלי הממונה.

בכבוד רב,

שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיור

העתק: גב' צ. אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות

גב' ר. זמיר - מנהלת מחוז ירושלים

מר מ. קיטנר - מנהל מח' טכנית, מחוז ירושלים

מר ד. עובדיה - יהל מהנדסים

דונה חברה להנדסה ובנין בע"מ

גב' ל. הופמן - כאן

גב' ר. סרי-לוי - כאן

5444/21 1070

מעלה אדום: 3.2.00

5703 - 5703

03.02.2000

לכבוד

מר גיורא שילוני

מתכון חבשיים

ש"י טמטאס 13

תל-אביב

,ג.נ.

החזון : השלמת מחלק מעלה אדום וקשר לאתר E 1

הנעתנו לפתרון השלמת המחלק וקשר לאתר E 1, חתומה לדיון בישיבת האום במחוז ירושלים, ואושרה.

בהמשך לחדעתנו של לור קופו ממשרדנו כי תבין תבנית של הפתרון לצורך תכנון הגשר, אבקש להבין את התבנית בדחיפות וזאת כדי לאפשר את פרסום המכרזים עוד חודש.

אודה על טיבולך.

בכבוד רב

17/1
ד"ר חגית

העתק: ה"ה רנה זמיר - מנהלת המחוז, משחב"ש.

מאיר קיטנר - מנהל החמורה הטכנית, משחב"ש.

דוד סוקט - אדריכל המחוז, משחב"ש.

דני ברנדס - מחנכים עירונית מעלה אדום.

רמת גן רח' תובל 30, ר"ג 52522, טל: 03-7515555, פקס: 03-7525151
מעלה-אדום מנהלת הכריקט תיד 33, מיקוד 58610, טל: 02-5351262, פקס: 02-5354610



לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיור

הנדון : אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

תאריך: 02/02/2000

מס' תיק: 1466

08.02.2000

דואר נכנס

חתימת מנהל האגף פרוגרמות

אומדן עלויות פיתוח מס' :
גירסה :
סטטוס :

מחוז : 5
ישוב : 37
אתר : 7

עדיפות לאומית : אין
מאשרים בזה חיובי פיתוח למתחמים המפורטים להלן לפי מדד תשומות הבניה , חודש בסיס:

מס' מנה : 15
סעיף תקציבי : 706702024
שנת תקציב : 2000

מספר מתחם	יח"ד	כמות מגרשים	סה"כ לגביה	סה"כ לגביה עבודות ללא הנחת עדיפות	סה"כ לגביה כללי
5115	63	2	4,831,048 ₪	0 ₪	4,831,048 ₪
6624	70	1	5,606,122 ₪	0 ₪	5,606,122 ₪
6625	68	1	5,315,011 ₪	0 ₪	5,315,011 ₪
6628	87	1	6,939,673 ₪	0 ₪	6,939,673 ₪
6629	47	3	4,165,877 ₪	0 ₪	4,165,877 ₪
6630	40	2	3,403,954 ₪	0 ₪	3,403,954 ₪
סה"כ :	375	10	30,261,685 ₪	0 ₪	30,261,685 ₪

מצורפים למכתב, רשימות המגרשים לכל מתחם ומתחם. החיוב מתבסס על עלויות פיתוח כפי שהוכנו ובדקו ע"י המחוז ואושרו ע"י מנהל הנדסה.

כל הסכומים כוללים מע"מ למדד 12/1999
החייבים אינם כוללים תשלום עבור זכויות מים שעל הזוכה לשלם ישירות לרשות המקומית.
יש להקפיד שהמפרט הטכני יהיה תואם את העבודות הכלולות בחישוב העלות.
הערות למנה :

בבניה
פנימי פוליס

העתק :

צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות
רזי יוסף - סגן מנהל מינהל תכנון והנדסה
א. לחובסקי - סגן מנהל אגף פרוגרמות
ר. זמיר - מנהל מחוז י_ם עירוני
מ. קיסנר - מנהל חטיבה טכנית, מחוז י_ם עירוני
א. מאור - אגף פרוגרמות

מוניקה אנדרצווי - מחוז י_ם עירוני
מלכה יעקב - גזברות משהב"ש

לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיור

תאריך: 02/02/2000

הנדון : אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

מחוז : 5	י ם עירוני	אומדן עלויות פיתוח מס' : 1466	
ישוב : 37	מעלה אדומים	גירסה : 1	
אתר : 7	שלוחה מזרחית	סטטוס : חתימת מנהל האגף פרוגרמות	
עדיפות לאומית אין			

מספר מתחם 6115 שם מתחם מגרשים 110,106

מספר מגרש	יח"ד	שטח מגרש	זכויות בנייה	חזית מסחרית
106	48	4131	4464	0
110	15	1868	1395	0
ס ה " כ :				
2	63	5,999	5,859	0

לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיר

תאריך: 02/02/2000

הנדון : אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

מחוז : 5	י ם עירוני	אומדן עלויות פיתוח מס' : 1466	
ישוב : 37	מעלה אדומים	גירסה : 1	
אתר : 7	שלוחה מזרחית	סטטוס : חתימת מנהל האגף פרוגרמות	
עדיפות לאומית אין			

מספר מתחם 6624 שם מתחם מגרש 101

מספר מגרש	יח"ד	שטח מגרש	זכויות בניה	חזית מסחרית
101	70	7336	6510	0
1	70	7,336	6,510	0
ס ה " כ :				

לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיור

תאריך: 02/02/2000

הנדון : אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

מחוז :	5	י ס עירוני	אומדן עלויות פיתוח מס' :	1466
ישוב :	37	מעלה אדומים	גירסה :	1
אתר :	7	שלוחה מזרחית	סטטוס :	חתימת מנהל האגף פרוגרמות
עדיפות לאומית אין				

מספר מתחם 6625 שם מתחם מגרש 202

מספר מגרש	יח"ד	שטח מגרש	זכויות בנייה	חזית מסחרית
102	68	6758	6324	0
1	68	6,758	6,324	0

סה"כ :

לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיוור

תאריך: 02/02/2000

הנדון : אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

אומדן עלויות פיתוח מס' :	1466	<u>י ס עירוני</u>	5	מחוז :
גירסה :	1	<u>מעלה אדומים</u>	37	ישוב :
סטטוס :	חתימת מנהל האגף פרוגרמות	<u>שלוחה מזרחית</u>	7	אתר :
עדיפות לאומית אין				

מספר מתחם 6628 שם מתחם מגרש 105

מספר מגרש	יח"ד	שטח מגרש	זכויות בנייה	חזית מסחרית
105	87	9039	8091	0
1	87	9,039	8,091	0

ס ה " כ :

לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיוור

תאריך: 02/02/2000

הנדון : אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

מחוז :	5	י.ם. עירוני	אומדן עלויות פיתוח מס' :	1466
ישוב :	37	מעלה אדומים	גרסה :	1
אתר :	7	שלוחה מזרחית	סטטוס :	חתימת מנהל האגף פרוגרמות
עדיפות לאומית אין				

מספר מתחם 6629 שם מתחם מגרשים 108+108+111

מספר מגרש	יח"ד	שטח מגרש	זכויות בניה	חזית מסחרית
108	16	1887	1488	0
109	15	1947	1395	0
111	16	2222	1488	0
סה"כ :	3	47	4,371	0

לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיור

תאריך: 02/02/2000

הנדון : אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

מחוז : 5	י.ם עירוני	אומדן עלויות פיתוח מס' : 1466	
ישוב : 37	מעלה אדומים	גירסה : 1	
אתר : 7	שלוחה מזרחית	סטטוס : חתימת מנהל האגף פרוגרמות	
עדיפות לאומית אין			

מספר מתחם 6630 שם מתחם מגרשים 107+112

מספר מגרש	יח"ד	שטח מגרש	זכויות בנייה	חזית מסחרית
107	32	3840	2976	0
112	8	916	744	0
2	40	4,756	3,720	0
סה"כ :				

לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיר

תאריך: 02/02/2000

06.02.2000

1466

חתימת מנהל האגף פרוגרמות

הנדון: אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

מחוז: 5 י.ם עירוני
 ישוב: 37 מעלה אדומים
 אתר: 7 שלוחה מזרחית
 עדיפות לאומית אין
 מאשרים בזה חיובי פיתוח למתחמים המפורטים להלן לפי מדד תשומות הבניה, חודש בסיס: 12/1999
 מס' מנה: 16 סעיף תקציבי: 706702024 שנת תקציב: 2000

מספר מתחם	יח"ד	כמות מגרשים	סה"כ לגביה עבודות ללא הנחת עדיפות	סה"כ לגביה כלי
6114	32	2	2,667,434 ₪	0 ₪
6623	72	3	4,892,814 ₪	0 ₪
6626	32	2	2,223,513 ₪	0 ₪
סה"כ:	136	7	9,783,761 ₪	0 ₪

מצורפים למכתב, רשימות המגרשים לכל מתחם ומתחם. החיוב מתבסס על עלויות פיתוח כפי שהוכנו ונבדקו ע"י המחוז ואושרו ע"י מנהל הנדסה.

כל הסכומים כוללים מע"מ למדד 12/1999
 החיובים אינם כוללים תשלום עבור זכויות מים שעל הזוכה לשלם ישירות לרשות המקומית.
 יש להקפיד שהמפרט הטכני יהיה תואם את העבודות הכלולות בחישוב העלות.
 הערות למנה:

בנוכה
 פיליפ פלייט

העתק:

צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות
 רזי יוסף - סגן מנהל מינהל תכנון והנדסה
 א. לחובסקי - סגן מנהל אגף פרוגרמות
 ר. זמיר - מנהל מחוז י.ם עירוני ✓
 מ. קיסנר - מנהל חטיבה טכנית, מחוז י.ם עירוני
 א. מאור - אגף פרוגרמות

מוניקה אנדריצווי - מחוז י.ם עירוני
 מלכה יעקב - גזברות משהב"ש

לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיור

תאריך: 02/02/2000

הגדון : אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

מחוז :	5	י.ם עירוני	אומדן עלויות פיתוח מס' :	1466
ישוב :	37	מעלה אדומים	גירסה :	1
אתר :	7	שלוחה מזרחית	סטטוס :	חתימת מנהל האגף פרוגרמות
עדיפות לאומית אין				

מספר מתחם 6114 שם מתחם מגרש 206,207

מספר מגרש	יח"ד	שטח מגרש	זכויות בנייה	חזית מסחרית
206	16	1853	1488	0
207	16	1795	1488	0
2	32	3,648	2,976	0
סה"כ :				

לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיור

תאריך: 02/02/2000

הנדון : אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

מחוז :	5	י.ם עירוני	אומדן עלויות פיתוח מס' :	1466
ישוב :	37	מעלה אדומים	גירסה :	1
אתר :	7	שלוחה מזרחית	סטטוס :	חתימת מנהל האגף פרוגרמות
עדיפות לאומית אין				

מספר מתחם 6623 שם מתחם מגרשים 201+202+203

מספר מגרש	יח"ד	שטח מגרש	זכויות בנייה	חזית מסחרית
201	24	1576	2232	0
202	24	1689	2232	0
203	24	1823	2232	0
3	72	5,088	6,696	0
סה"כ :				

לכבוד :

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיור

תאריך: 02/02/2000

הנדון : אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

מחוז :	5	י.ם עירוני	אומדן עלויות פיתוח מס' :	1466
ישוב :	37	מעלה אדומים	גירסה :	1
אתר :	7	שלוחה מזרחית	סטטוס :	חתימת מנהל האגף פרוגרמות
עדיפות לאומית אין				

מספר מתחם 6626 שם מתחם מגרשים 204+205

מספר מגרש	יח"ד	שטח מגרש	זכויות בגייה	חזית מסחרית
204	16	1254	1488	0
205	16	1145	1488	0
2	32	2,399	2,976	0
סה"כ :				

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: 1.2.2000



טופס העברת מסמך בפקסמיליה

לכבוד: מ. פ. צוזג' -

מס' דפים (כולל דף זה): 1

חנדון: הוסא אלה-אזמאס

א. לאחיותי הוסא ב. עלינו אס"ח הבנת האברג
אמאני הנשין.

א. אלה-אזמאס (נוח אמה) אלה-אזמאס נכון אלה-אזמאס
אם אלה-אזמאס אלה-אזמאס אלה-אזמאס
אלה-אזמאס אלה-אזמאס.

בכבוד רב
דיויד סוקט
אדריכל מחוז י-ם
משהב"ש

העתק: אלה-אזמאס
מר: אלה-אזמאס
א. אלה-אזמאס

תיק: 18.2.2000
מאה-אזמאס - הוסא

אם נתקלתם בבעיה כלשהי בקבלת הפקס, נא לפנות לטל' 02-6291154

רח' הלל 23 ת.ד. 2060, ירושלים, 94581, טל': 02-6291141 פקס': 02-6251450

מעלה אדומים : 1.500
מ - מא - 5701

נחל האם ונקות (1999) בע"מ



לכבוד
גב' רנה זמיר
מנהלת המחוז
מ ש ה ב ש

א.ג.

הנדון : מעלה אדומים - אתר 04
מכרז 10001/98 - חב' דונה
חוזה מס' 55/89822/97 - מגרש מס' 15

סימוכין: פניית גב' צימרמן מיום 27.1.00

להלן התייחסותנו למכתב שבסימוכין :

1. כידוע, קיימת בעיה במגרש מס' 15 (4 יח"ד) הנובעת מאי התאמה בין שני מסמכי תב"ע ועל כך קיימת תכתובת רבה.
2. לפני כחודש (29.12.99) דחתה הועדה המקומית לתכנון ובניה את בקשת החברה להיתר בניה במגרש חג"ל.
3. בזמנו, המליץ המחוז לגרוע מהחברה 4 יחידות אלו ולהשיב את התשלומים ששולמו בגין (הוצאות פיתוח + קרקע) ובלבד, שהחברה תמציא מכתב העדר תביעות מוחלט.
4. כמו כן נבקש להזכיר כי בוועדת המכרזים שהתקיימה בראשית 11.99 אושר לקבל את המלצת המחוז ולגרוע את 4 יח"ד כאמור לעיל בסעיף 3.
5. נראה לנו כי ראוי להסדיר את הנושא עם גב' חנה גיאנו ולסיימן אחת ולתמיד בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל.

מצ"ב

סיכום דיון ועדת המכרזים מיום 3.11.99

מכתב רב
דוד צובדיה

העתקים : ה"ה מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משחב"ש.
צימרמן שרה - מנהלת אגף נכסים ודיוור, משחב"ש.

רמת גן רח' תובל 30, ר"ג 52522, טל: 03-7515555, פקס: 03-7525151
מעלה-אדומים מנהלת חפזיקס ת"ד 33, מיקוד 90610, טל: 02-5351252, פקס: 02-5354610



פרוגרמות

סימוכין: 171019990018

2.4

חברת דונה - בקשה להקטנת היקף חוזה והחזר הוצאות פיתוח
הוצג ע"י מר איתן לחובסקי - סגן מנהל אגף פרוגרמות

החברה זכתה במכרז לבניית 20 יח"ד אולם קיבלה חיתר רק ל-16 יח"ד.
לגבי 4 יח"ד שבמגרש 15 הרשות המקומית אינה מוכנה להוציא חיתרי בנייה.
השתלשלות העניינים לגבי מגרש זה מפורטת במכתביהם של מר מ. קיטנר
ומר ד. עובדיה הרצ"ב.

האגף והמחוז ממליצים להעתיק לבקשת החברה להקטין את החוזה, חיובי הפיתוח
והערבויות בהתאמה כך שהיקף החוזה יעמוד על 16 יח"ד בלבד.

החלטה:
מאושרת המלצת האגף והמחוז להקטין את החוזה, חיובי הפיתוח והערבויות לפי
16 יח"ד כפוף להמצאת מכתב העדר תביעות מלא ומוחלט כפי שינוסח ע"י הלשכה
המשפטית.

טיפול: צביה אפרתי + שרה צימרמן

יצחק אלה - משרד עורכי דין ונוטריון

Isaac Ella - law office & notary

22 Ha-Histadrut St. 22 החסתדרות
Jerusalem 94230 ירושלים

Isaac Ella, Advocate

Israel Muchin, Advocate & Notary

טלפון: 02-6250059
פקס: 02-6253763

R. Yahuda Berkovits, Advocate

יז' בשבט תש"ס
24 בינואר 2000



יצחק אלה, עו"ד

ישראל מוכין, עו"ד ונוטריון

ר' יהודה ברקוביץ, עו"ד

לכבוד

הגב' שרה צימרון

אגף נכסים ודיון

משרד הבינוי והשיכון

ת.ד. 18110

ירושלים

הנדון: מכרז 10001/98 - מגרש 15 מעלה אדומים

נוס' חוזה במשתב"ש - 55/89822/97

סימוכין: מכתבי מיום 25.7.99

מכתבך מיום 24.10.99

1. במענה לנוכחתי שבסימוכין לקבלת החזרים על הכספים ששולמו בגין הנכס שבנדון נעניתי על ידך כי רק לאחר החלטה בעדה תוכלו להחזיר לי תשובה.
2. ביום 29.12.99 בשיבת הועדה המקומית לתכנון ובניה הוחלט לדחות את הבקשה להיתר בניה בעקבות ההחלטות שנתקבלו בשיבה שהתקיימה ביום 14.12.99 במשרדו של מנהל לשכת התכנון.
3. לאור האמור אבקש את החזרי הכספים ששולמו בגין המגרש שבנדון כשהסכומים נושאים הצוידה וריבית כחוק.
4. בנוסף לכספים אלו נגרמו למרשתי נזקים כבדים ביותר עקב ביטול אפשרות הבניה במגרש.

נוקים אלו כוללים בין היתר: ביטול התקשרות חוזים עם דיירים שרכשו דירות
שחיו אמויות להבנות על המגרש על כל המשתמע מכך. הגדלת הוצאות
המימון והכרוזות בליווי הפרויקט וערבויות בנקאיות, מערך ניצול כח אדם שיועד
לבניה במגרש, חוסר ניצול עבודת המשרד, הוצאות פרסום שירדו לטמיון, הוצאות
הוצאות תכנון, הנדסה ואדריכלות בגין המגרש עד לתרשימים של דירות שהוצעו
למכירה לרבות חפסד הכנסה ופגיעה במוניטין החברה. הוצאות משפטיות שנגרמו
למרשתי בגין עריכת שני חסכמים וביטולם ובגין ההליכים שנקטו ע"י עוה"ד של
החברה במשך כ-8 חודשים עד לביטול העסקה מצדכם.

בכבוד רב

יצחק אלה, עו"ד

העתק: מר שלום שי - חברת דונה



מדינת ישראל

אגף נכסים ודיור

ירושלים, כ' בשבט, תש"ס

27 בינואר, 2000

סימוכין: 270120000085



אל: מר מ. קיטנר - מנהל מח' טכנית, מחוז ירושלים

הנדון: מכרז 10001/98 - מגרש 15 מעלה אדומים

סימוכין: מכתב החברה מ- 24.1.00

אבקש התייחסותכם למכתב המצ"ב.

בברכה,

שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיור

העתק: גבי ר. זמיר - מנהלת מחוז ירושלים
גבי צ. אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות

יצחק אלה - משרד עורכי דין ונוטריון

Isaac Ella - law office & notary

22 Ha-Histadrut St. 22 רח' ההסתדרות
Jerusalem 94230 ירושלים

Isaac Ella, Advocate

Israel Muchin, Advocate & Notary

טלפון: 02-6250059

פקס: 02-6253763

R. Yahuda Berkovits, Advocate

יו' בשבט תש"ס

24 בינואר 2000

יצחק אלה, עו"ד

ישראל מוכין, עו"ד ונוטריון

ר' יהודה ברקוביץ, עו"ד



לכבוד

הגב' שרה צימרמן

אגף נכסים ודיוור

משרד הבינוי והשיכון

ת.ד. 18110

ירושלים

הנדון: מכרז 10001/98 - מגרש 15 מעלה אדומים

מס' חוזה במשהב"ש - 55/89822/97

סימוכין: מכתבי מיום 25.7.99

מכתבך מיום 24.10.99

1. במענה למכתבי שבסימוכין לקבלת החזרים על הכספים ששולמו בגין הנכס שבנדון נעניתי על ידך כי רק לאחר החלטה בועדה תוכלו להחזיר לי תשובה.
2. ביום 29.12.99 בישיבת הועדה המקומית לתכנון ובניה הוחלט לדחות את הבקשה להיתרי בניה בעקבות ההחלטות שנתקבלו בישיבה שהתקיימה ביום 14.12.99 במשרדו של מנהל לשכת התכנון.
3. לאור האמור אבקש את החזרי הכספים ששולמו בגין המגרש שבנדון כשהסכומים נושאים הצמדה וריבית כחוק.
4. בנוסף לכספים אלו נגרמו למרשתי נזקים כבדים ביותר עקב ביטול אפשרות הבניה במגרש.

נזקים אלו כוללים בין היתר: ביטול התקשרות חוזים עם דיירים שרכשו דירות שהיו אמורות להבנות על המגרש על כל המשתמע מכך. הגדלת הוצאות המימון הכרוכות בליווי הפרוייקט וערבויות בנקאיות, מערך ניצול כח אדם שיועד לבניה במגרש, חוסר ניצול עבודת המשרד, הוצאות פרסום שירדו לטמיון, הוצאות הוצאות תכנון, הנדסה ואדריכלות בגין המגרש עד לתרשימים של דירות שהוצעו למכירה לרבות הפסד הכנסה ופגיעה במוניטין החברה. הוצאות משפטיות שנגרמו למרשתי בגין עריכת שני הסכמים וביטולם ובגין ההליכים שננקטו ע"י עוה"ד של החברה במשך כ-8 חודשים עד לביטול העסקה מצדכם.

בכבוד רב

יצחק אלה, עו"ד

העתק: מר שלום שי - חברת דונה

ת.ג. מכוניס ביוטכנולוגיים בע"מ



T.G. BIO-TECHNICAL INSTITUTE LTD

23 בינואר 2000

לכבוד
גב' צביה אפרתי
מנהלת אגף הפרוגרמות
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: חשבון הוצאות פיתוח מכללת מעלה אדומים
סימוכין שלכם: 30121999038

הרינו לאשר קבלת מכתבכם מ- 30 לדצמבר 1999, בנוגע להוצאות פיתוח עבור
מגרש המכללה.

אנו מודים לכם על סיום הליכי הכנת דרישת התשלום והננו מעוניינים לערוך הסדר
תשלומים בנידון.

יצויין כי דרישת התשלום הנ"ל חורגת באופן ניכר מהערכתנו המוקדמת שהתבססה
על שימושי קרקע דומים במעלה אדומים ובישובים אחרים.

יחד עם זאת, כדי לקדם את הנושא אנו כאמור מבקשים את הנחיותכם לביצוע
הסדר התשלומים.

ברצוננו לציין כי נפלה טעות בשטחי הבנייה שחושבו עבור חלק א' כאשר בסיס
החישוב הוא ל- 12,500 מ' בנייה וזאת אמנם, בהתאם לסעיף 12 (ד) של תקנון התבי"ע.
אך לא נלקחו בחשבון מגבלות בנייה נוספות המופיעות בתבי"ע, שכתוצאה מהן בפועל
ניתן לנו לבנות סה"כ 9,900 מ' בנייה (כולל שטחי שירות), לכן, נבקשכם לתקן את
הנתונים בהתאם.

בכבוד רב,
ג'נצבורג אליעזר.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

ט"ז שבט תש"ס
23 ינואר 2000

לכבוד
אלי הר ניר
מנכ"ל העירייה
מעלה אדומים

הנדון : בית עלמין במעלה אדומים

פנייתכם המחודשת אינה חדשה. הודענו בעבר כי משרד הבינוי והשיכון אינו אחראי על הקמת בית עלמין ולפיכך לא נוכל לסייע במימון התכנון.

בכבוד רב,
רנה זמיר
מנהלת המחוז

העתק :
מר יצחק לוי – שר השיכון
עו"ד שלמה בן אליהו – מנכ"ל המשרד
מר בני כשריאל – ראש עיריית מעלה אדומים
גב' צביה אפרתי – מנהלת אגף פרוגרמות



עיריית מעלה אדומים MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זוכת פרס איכות הסביבה

לשכת מנכ"ל

וי' שבט תש"ס
13 ינואר 2000
מ.ת. 1-91
משחבש 3



לכבוד
גב' רינה זמיר
מנהלת מחוז ירושלים
משרד הבינוי והשיכון
הילל 23
ירושלים

גברת נכבדה,

הנדון: בית עלמין במעלה אדומים

מעלה אדומים אשר נבנתה ע"י משרד השיכון, נדרשת להקמת בית עלמין עירוני.

השטח הרצוי, בגודל כ- 80 דונם אותר בסמוך לשכונה G, במסגרת תא שטח מיועד עפ"י תכנית מתאר 420/4 (רצ"ב).

אנו חושבים, כי חלק ממחויבות ההקמה של משרד השיכון לעיר בתחום תשתיות עירוניות, הינו תכנון והקמת בית עלמין עירוני.

מאחר ואותר השטח, שעבר תהליך הסכמה אצלנו, הריני מבקש סיוע במימון התכנון בסך כ- 150,000 ש"ח.

נשמח אם תעזרי בחיוב לצורך חיוני זה ההולך ומתפתח עם התבגרותה של העיר ושל תושביה.

בברכה,

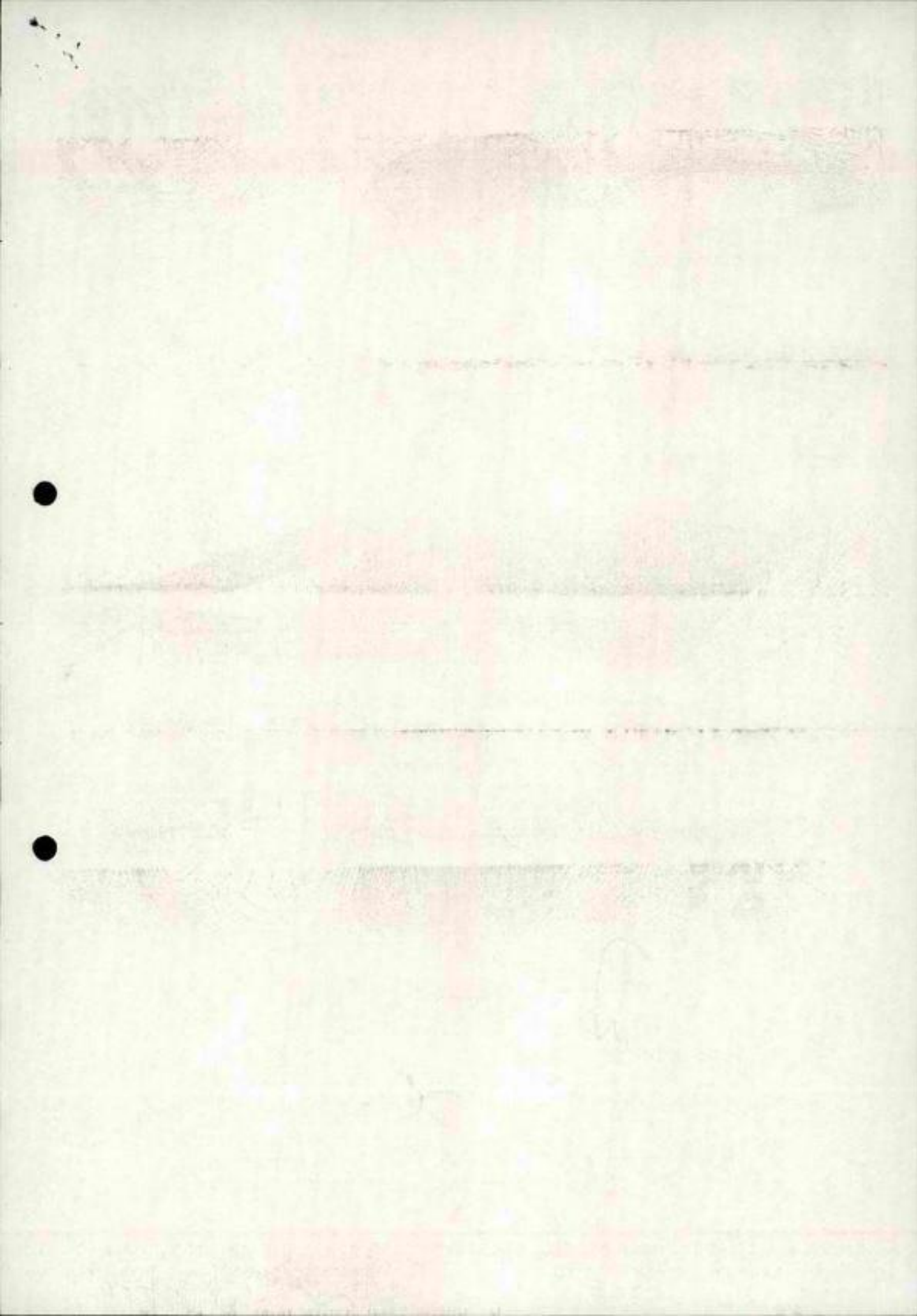
אלהר ניר
מנכ"ל העיריה

העתק: הרב יצחק לוי - שר הבינוי והשיכון.

מר בני כשריאל - ראש העיר.

עו"ד שלמה בן אליהו - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון.

גב' צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות, משהב"ש.

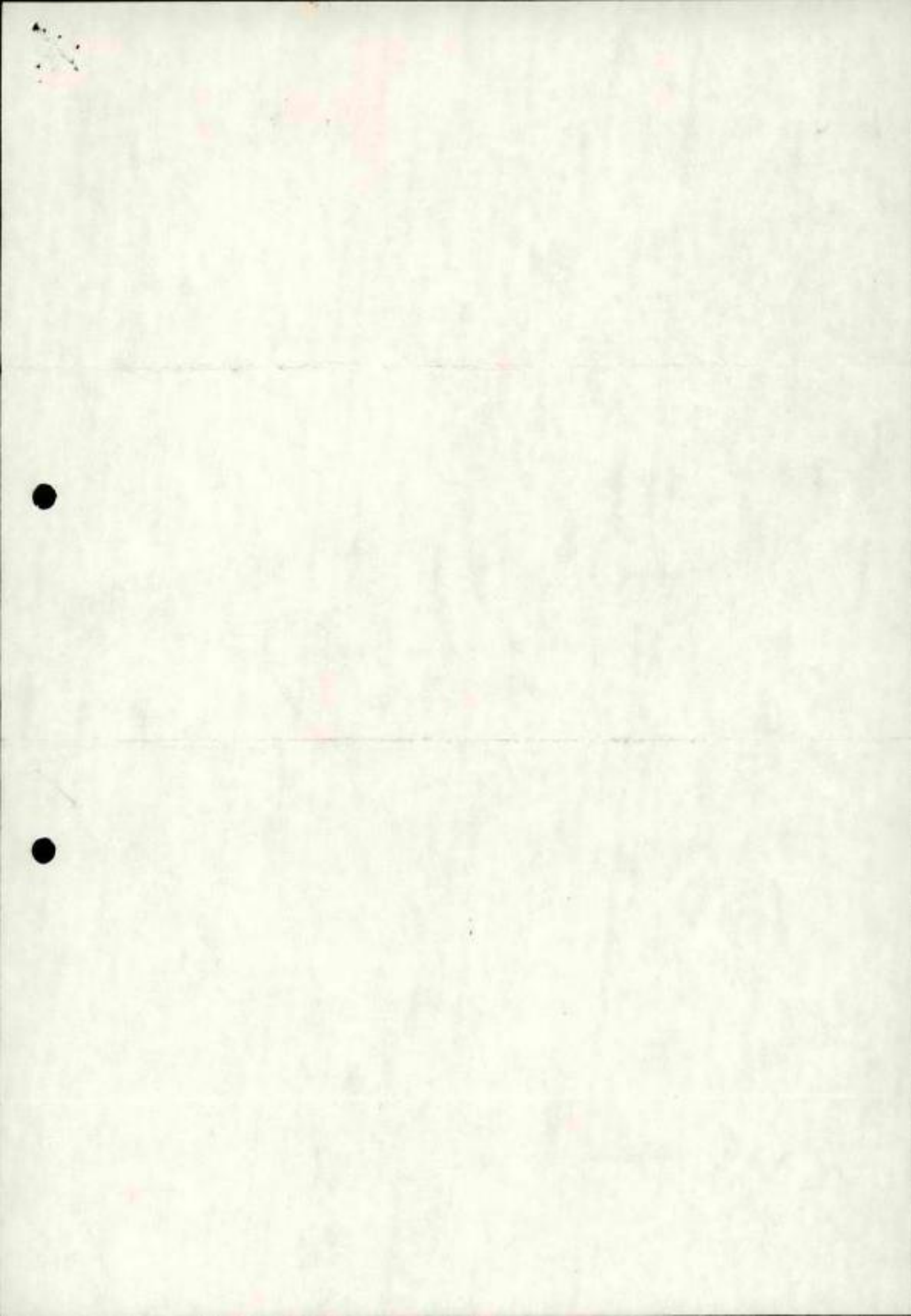




150
150
150

5 →

G





נהוג תאריך ומחזור (דפוס) בע"מ

תאריך: 20/1/00
מ-מא- 997
מעלה אדומים

לחיד

פרויקט מעלה אדומים

סיכום ישיבה שהתקיימה בחדר הישיבות במשהב"ש מחוז, בתאריך 17.1.00.

מעלה אדומים - אתר 07 - צפון

בנושא:



נוכחים: ה"ה	דיו"ד סוקט	- אדריכל המחוז, משהב"ש.
	מיכל נאור	- ס' אדריכל המחוז, משהב"ש.
	בנימין וויל	- מנהל מחלקת פרוגרמות, משהב"ש.
	יובל קדמון	- אדריכל האתר.
	יאיר אשל	- יועץ הפיתוח.
	גבי וכטר	- יועץ מים וביו.
	שרה אלאוף	- משרד חסון ירושלמי.
	אולג	- משרד תומך (תנועה).
	טל יהושע	- יועץ חט"ת.
	גדי ברנדס	- מהנדס העיר, עיריית מעלה אדומים.
	דוד עובדיה, מלמד אלי	- ניהול פרויקט, משרד יחל מהנדסים.

מטרת הישיבה: גיבוש התכנית לתכנית סטטוטורית להגשה.

1. כללי

1.1 מר קדמון חצו את התכנון לאחר עדכון עפ"י החלטות משיבה קודמת מיום 8.12.99. הוצגו שתי חלופות בינוי 3A (1:1250), 3A-1. ניתן תאור לעדכונים שנדרשו: העמדת יחידת המסחר לכיוון הנוף, בדיקה חוזרת לגבי הבינוי במרכז וכד'. כמו"כ, הוצגו חתכי רחוב, 3 מבטים מכיוון כביש מס' 1 ו-4. חתכים החוצים את השכונה, נמסר כי קיבלת מרבית של יחיד בחלופה 3A חניה: 995 יחיד. (ניתן שמס' זה יקטן לאחר בדיקה מפורטת של החניות במגרשים). חלופה 3A-1 שונה מחלופה 3A בדילול חלק הבינוי המרכזי דהיינו: הצפיפות נמוכה, הוצגה דרך הקרונית (הלוח חזור) בכביש מס' 1 וחיבור דרך כביש מס' 4 אל כביש מס' 6 שבאתר 07 מרכז.

1.2 בינוי הקצה בחלקו הצפוני של כביש מס' 1 - הוצג חתך לבינוי זה המתאר כניסה לקומת חניה, מהכביש המשופע. נמסר, כי אופי הבינוי והטופוגרפיה מחייבים מעלית בבתים חללו. כמו"כ, הוצג ייחודם של שני הבתים הקיצוניים בסוף כביש מס' 1.

רמת גן רח' תובל 30, ר"ג 52522, טל: 03-7515555, פקס: 03-7525151
מעלה-אדומים מנהלת הפרויקט ת"ד 33, מיקוד 90610, טל: 02-5351252, פקס: 02-5354610



1.3 מר וכטר תיאר את מיקום בריכת המים ברום של 430 +. מר אשל הדגיש כי חבריכה מתוכננת בתוך שצ"פ בגובה של 1.0 מ' הבולט מעל פני הקרקע. דהיינו: חבריכה תת-קרקעית לרבות כל חדרי השירות. מכל מקום, חבריכה תוכננה כחלק אינטגרלי של השצ"פ.

1.4 תחנות שנאים – גמסר ע"י מר טל כי נדרשות 9 תחנות בלבד. (במקום 10 בחלופה הקודמת). כמ"כ, מתוכנן חדר ריכוז אחד לחב' בזק.

2. לחלן הסיכום:

2.1 תוואי דרך הקרונית יתוכנן בהתאם למתואר בתכנית השלד דהיינו: כניסה דרך כביש מס' 1 וחזור דרך כביש מס' 2 והתחברות לכביש מס' 6 שבאתר 07 – מרכז. עקב כך תגדל זכות הדרך בכ- 4.0 מ' בכביש מס' 2 (הכביש המזרחי).

2.2 חתך רוחב בבינוי המרכזי (בין כבישים 1,2) - יש לכווץ את רוחב הבינוי ובכך לאפשר הפיכת קומות חניה לחניות פתוחות.

2.3 יש לעבד את הבינוי בשולים המזרחיים של האתר ולגרום שפתיחת הבינוי תהיה כלפי המורד ולא כלפי המעלה. בהתאם לכך יתוכנן בינוי מדורג התואם את הטופוגרפיה (דהיינו: מדורגים למורח ולא למערב).

2.4 בינוי הקצח הצפוני – תכנית הבינוי מציגה שני בתים עם 3 זרועות מבונות. סוכם, לבחון שוב את כמות יחיד שבהם ובמידת הצורך לגרוע את הזרוע המבונה האמצעית ובכך להקטין את מגרשי הבניה לטובת הגדלת השצ"פ, המתוכנן בין שני הבתים הללו.

2.5 מתנדס העיר מבקש לקחת בחשבון משטח חניה לפריקה וטעינה בכל אחד משני המרכזונים המסחריים שבאתר. כמ"כ, יש לתכנן חניה מתאימה (מפרץ וכו') בסמוך ליחידות המסחר ומעונות היום.

2.6 שטחים ירוקים – מר אשל יבדוק את פרישת השטחים הללו מול דרישות הפרוגרמה (מבחינה כמותית) לרבות "חובות" מאתר 07 מרכז.

2.7 גמסר ע"י מר וויל בני כי פרישת מוסצ"ב באתר נבדקה ומקובלת עליו.

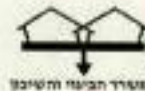
- 2.8 יש לערוך בדיקה נוספת למיקום אלטרנטיבי לבריכת המים דחיינו : בסמוך לחיבור כבישים 1 (צפון) ו- 4 (מרכז) ובלבד שהגג יהא נמוך ממפלס הכביש חסמוך וכמו"כ, ימצא פתרון גישה נאות. מבדיקה עם מר דו"ה עולה כי משרד הבריאות מסתייג מבדיקות טמונות.
- בנוסף לכך, נבחנת עתה האפשרות להגדיל את נפח הבריכה באתר 07 מרכז ולגרום לביטול הבריכה שתוכננה ב-07 צפון.
- 2.9 מר ברנדס מבקש להצתיק את מיקום בית הכנסת בנקודת קצה של בינוי כלשהו ולא כפי שהוצג (בתוך מקבץ של בינוי).
- 2.10 חולכת השפכים של האתר תתוכנן דרך כביש מס' 7 (כביש הגישה המזרחי) אל תחנת שאיבה מתוכננת סמוך לחיבור הכביש הנ"ל אל כביש מס' 1. לצורך זה, יבדק ע"י משרד יחל הנושא הסטטוטורי לבניית תחנת השאיבה המתוכננת במקום הנ"ל.
- 2.11 תחנות חשמים לח"ח + חדר הריכוז לבוק יתוכננו במגרשים נפרדים (מגרש עם מספר) בסמוך לשטחים ירוקים ותוך תיאום סופי עם ח"ח ובזק.
- 2.12 מר קדמון יכין עד אמצע 2/2000 טיוטת תב"ע וידאג להפצה לכל הצוות, לאדריכל המחוז, ליחל ומהנדס העיר לעיון והערות. הטייטה תכלול : תשריט 1:1250 + תקנון, חתכים עקרוניים, כמו"כ, מס' טיפוס בינוי עקרוניים, נספח בינוי ופיתוח הכולל מפלסים עקרוניים מנחים. נספח תנועה.
- נמסר כי תכניות בינוי לביצוע 1:500 אינן מסמך סטטוטורי אלא תכ' מנחות המצורפות למכרז.
- 2.13 צוות המתכננים מתבקש להעיר את הערותיו לטייטה הנ"ל ולגרום לאישור הקמט"ים כל אחד בתחומן. כמקביל, תוצג הטייטה ע"י מר ברנדס למר מושקוביץ לקבלת הערותיו.

רשם : אלי מלמד.

הצתיקים : לנוכחים.

ולה"ח מאיר קיטנר – מנהל החטיבה הטכנית, משתב"ש.

אליזר דו"ה – מהנדס מים וביו, משתב"ש.



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודיור



פקס : 02-6221372

מבלי לפנוע בזכויות

לכבוד
דונה חברה להנדסה ובנין בע"מ
ת.ד. 2973
ירושלים

א.נ.,

הנדון: חוזה מס' 55/89820/97 לבניית 16 יח"ד (מתחם 5810) באתר 04 במעלה אדומים
סימוכין : מכתבנו מיום 12.5.99

בהתאם לתנאי החוזה שבנדון היה עליכם לסיים ביצוע שלב 08 עד לתאריך 13.3.99.

בהמשך למכתבנו שבסימוכין, הריני להודיעכם כי, הוועדה לחילוטין בישיבתה ביום 17.1.2000, דנה פעם נוספת באי עמידה בלוי"ז לביצוע שלב 08 בפרוייקט שבנדון והחליטה, לפני משורת הדין, בגסיבות המיוחדות של המקרה, לתת לכם ארכה נוספת, לביצוע שלב 08 לכל יח"ד בפרוייקט, לא יאוחר ועד לתאריך 30.4.2000.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולמען הסר ספק, מובהר כי, משרדנו שומר לעצמו את הזכות לפעול עפ"י הוראות החוזה ולנקוט באמצעים העומדים לרשותו, אם לא תעמדו במועדים הקבועים בחוזה ובמכתבנו זה.

בכבוד רב,

שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיור

העתק : לשכה משפטית

גב' ר. זמיר – מנהלת מחוז ירושלים
מר מ. קיטנר – מנהל מח' טכנית, מחוז ירושלים
מר א. קליימן – מחוז ירושלים
גב' ל. הופמן – כאן
גב' ר. סרי-לוי – כאן



תאריך: 19.1.00

מ-מא-5691

מעלה אדומים

19.01.2000

דואר נכס

על מנת להשלים את העבודות
הנדרשות

לפי הסכם מס' 201.00

לכבוד

גב' רינה זמיר

מנהלת מחוז י-ם

משחב"ש

ג.ג.

הנדון: מעלה אדומים - אתר 06 - מתחמי סאסי - 40 יח"ד, 59 יח"ד

בפגישה שחתקימה בפרקליטות בתאריך 30.12.99 נתבקשנו לבדוק את עלויות עב' הפיתוח הכללי (בפועל) שהוטלו על חברת סאסי במחיר פאזלי, מול העלויות שנלקחו בחשבון בחוצאות הפיתוח, ובמידה שישנו פער להעריך את שיעור הסטיה הסבירה. נושא זה נבדק על ידינו ולחלן הממצאים:

1. הערכים לחלן במדד 7/96 ואינם כוללים מע"מ.

1.1 מתחם ג' - 40 יח"ד - חוזה מס' 55/50525/95 - ערך עבודות הפיתוח הכללי כפי שקוּזו מהחזר חוצאות הפיתוח: 413,030 ש"ח.
ערך העבודות בפועל: 569,420 ש"ח.
דהיינו: סטיה של כ- 38%.

1.2 מתחם ג' - 59 יח"ד - חוזה מס' 55/61561/96 - ערך עבודות הפיתוח הכללי כפי שקוּזו מהחזר חוצאות הפיתוח: 323,064 ש"ח.
ערך העבודה בפועל: 837,000 ש"ח דהיינו סטיה של 159%. הפרש זה נובע משינויים שנדרשו במהלך תכנון המתחם.

2. להערכתנו גבול הסטיה הסביר (הגבוה) הוא: 40%. אי לכך, יתקבלו ההפרשים הבאים: מתחם ג' - אין הפרשים.

מתחם ג' - 384,710 ש"ח = $323,064 \times 1.40 - 837,000$

סה"כ: 384,710 ש"ח (7/96).

עדכון לחוקים 11/99 (לא כולל מע"מ).

$384,710 \times 179.2 = 448,537$ ש"ח

153.7

אנו לרשותך להבהרות.

לכבוד גב'
דוד עובדיה

העתק: מר מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משחב"ש.

רמת גן רח' תובל 30, ר"ג 52522, טל: 03-7515555, מקס: 03-7525151
מעלה אדומים מנהלת הפרויקט ת"ד 33, מיקוד 90610, טל. 02-5351252, מקס: 02-5354610





תאריך: 17/1/00

מ-מא-5692

מעלה אדומים

18.01.2000

58

לכבוד

מר אלכס שגיא

מהנדס מחוז י-ם, מע"צ

חנביאים 52

ירושלים

,ג.נ.

הנדון: כביש מס' 1 מעלה אדומים - מישור אדומים - צומת עם אתר 07

סימוכין: מכתבך למנהלת המחוז מיום 7.12.99

נושא פיגוי הבדלים אשר אליו התייחסת במכתבך הגייל לגבי רגה זמיר, טופל על ידנו, ובמשך החדש האחרון נערכו מספר פגישות ותאומים עם המינהל האזרחי, אשר הניבו תוצאות טובות.

נכון להיום אין כל הפרעה לעבודות מע"צ, מצד הבדלים לאחר שפנו מאתר העבודה, חן בצומת של כביש מס' 1 עם הכביש המוביל לאתר 07 והן בכביש המוביל למחנה הצבאי.

במידה שיתעוררו בעיות כל שהן בחמשך נא פנה אלינו.

בכבוד רב,

ד"ר עובדיה

העתיקים: ה"ח רגה זמיר
 - מנהלת מחוז י-ם, משהב"ש.
 - מנהל יחידת הפיקוח, משהב"ש אנף.
 - ס' מהנדס המחוז, מע"צ.
 - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.
 שלום באגד
 זאב מורקוש
 מאיר קיסנר

רמת גן רחי תובל 30, ר"ג 52522, טל: 03-7515555, פקס: 03-7525151
 מעלה-אדומים מנהלת המרוקט ת"ד 33, מיקוד 90610, טל. 02-5351252, פקס: 02-5354610





עיריית מעלה אדומים

MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זוכת פרס איכות הסביבה

לשכת מנכ"ל

ט' שבט תש"ס

16 ינואר 2000

מ.ת. 6-07

מ.א. 2

מסדד רבין והשיכון
מ.ת. 6-07
מ.א. 2
23.01.2000
נ.ש.

לכבוד
גב' חנה ג'אנו
מנהלת מחלקת עסקאות
מינהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 43
בית אל
גב' נכבדה,

הנדון: שיווק אתר 07 - דרום, תב"ע 420/1/7/1

בהמשך לפנייתו של מר בנימין וייל מתאריך 3/1/2000, ברצוני להעלות שני נושאים לטיפולך:

א. הוועדה המקומית בעיריית מעלה אדומים שינתה את יעוד המגרשים 206 - 207, 106 ו- 110 ממגורים לשטח ציבורי המיועד למוסד חינוכי, לכן אין לשווקם כפי שנתבקשתם.

ב. אנו מבקשים כי היציאה למכרז למתחמים אלו תהיה לא לפני 5/2000, על מנת שנוכל להעריך מבחינה עירונית - תשתית, מבנים, שרותים ומוסדות חינוך.

לטיפולך אודה.

בברכה,

אלני הר ניר
מנכ"ל העירייה

העתק: מר בני כשריאל - ראש העיר

גב' רינה זמיר - מנהלת מחוז ירושלים

מר בנימין וייל - מנהל מח' פרוגרמות

מר דוד עובדיה - מנהל חברת י.ה.ל מהנדסים

מר גדי ברנדס - מהנדס העיר

מעלה אדומים : 9.12.99
פ-מא - 995

ט"ז

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
23
11.01.2000
כנס

פרויקט מעלה אדומים

סיכום ישיבה שחתקיימה בגשודת של גב' רנה זמיר במשהב"ש מחוז, בתאריך 29.12.99

הערבות לשווק אתר 07 - דרום בנושא:

- | | | |
|-------------|-------------|-----------------------------------|
| נוכחים: ה"ח | רנה זמיר | - מנהלת המחוז, משהב"ש. |
| | דיויד סוקט | - אדריכל המחוז, משהב"ש. |
| | יעקב אשכנזי | - ס' מנהל החטיבה טכנית, משהב"ש. |
| | בני ויזל | - מנהל מחלקת פרוגרמות, משהב"ש. |
| | אלי הר ניר | - מנהל עיריית מעלה אדומים. |
| | גילי רוגל | - יועץ משפטי, עיריית מעלה אדומים. |
| | אבי גרינברג | - גזבר עיריית מעלה אדומים. |
| | גדי ברנדס | - מהנדס העיר, עיריית מעלה אדומים. |
- דוד עובדיה, לור לופו, אלי מלמד - ניהול הפרויקט, יהל מהנדסים.

הפגישת זומנה במטרה לתאם את שיווק אתר 07 דרום עם נציגי עיריית מעלה אדומים וכמריכ לדרן בגשאים כלליים כמצוין להלן.

להלן עיקרי הדברים וסיכומם:

1. אתר 07 דרום - קיבולת כוללת של 632 יח"ד.
"מחיר למשתכן" - מתחמים : 10 (32 יח"ד) 32 (72 יח"ד) ומתחם 35 (32 יח"ד) סה"כ 136 יח"ד.
אחוז הדירות הקטנות : 50.
מתחם גס' 36 - 121 יח"ד יוקצה לחב' יעסור.
היתרה - 375 יח"ד במכרז קרקע כמ"כ, נמסר כי לא יוטל עב' פיתוח כללי על החברות הזוכות.
2. העירייה מבקשת מהמשרד לגרום לח"ח לא לספק חשמל ליח"ד אלא בתיאום עם העירייה (במקביל לתוצאת תעודות גמר).
סוכם, בשוחח טלפונית (גב' זמיר עם יגאל בן ארי - מח"ח) כי חברת חשמל תיענה לבקשת העירייה רק במקרה שבשטח תהיה בעיה בטיחותית.



-2-

3. אתר 09 - מגרש מס' 3 - אין התנגדות למשרד שבחברת המכרז יתחייב היזם / הזוכה לשלם את הוצאות הפיתוח ישירות למשהב"ש.
4. נשר מחבר 09 - כיכר יהלום - גבי זמיר הודיעה כי בשלב זה לא יבוצע הגשר.
5. אגו מרכז
- 5.1 התשתיות גכללו בתקציב אתר 06 על יתרת יח"ד לשיווק . נמסר כי שינוי התב"ע טרם קיבל נוסח פרסום למתן תוקף וחוצאתו מותנה באישור ס/שר הבטחון .
מר חר ניר התבקש לסייע בנושא זה .
- 5.2 דרך הקרונית - מוסכם להכין תכנון מפורט לדרך הקרונית על פי תכנית חבינוי שגובשה ע"י העיריה.
6. אתר 06 - העיריה מבקשת מחמשרד התחייבות של 30 % מעלות הביצוע של הכיכר המתוכננת במפגש כבישים 6,1 באתר 06 . העלות המלאה (100 %) של הכיכר כ- 250,000 ש"ח.
החלטה : מוסכם .
7. אתר 07 דרום
- העיריה מבקשת לשנות את יעוד המתחמים : 11,10 (סח"כ 95 יח"ד) ממגורים לשטח חום בחלקו הדרום מערבי של האתר.
הבקשה נדחתה מאחר שקיימים מספיק שטחים חומים באתר 07 וזאת, עפ"י הודעת משרד החינוך . (גבי רות פרלמן).
8. שיווק יחידת המסחר במגרש 411 (אתר 07 מרכז) - בשלב מוקדם זה לא תשווק יחידת המסחר הנ"ל.
9. יחל תקבע ישיבה בקשר לבחינה חוזרת של תכנון השצפיים (624,625,630,631) בואדיות המזרחיים של אתר 07 מרכז.

רשם : אלי מלמד.

העתקים : לנוכחים .

ולמר מאיר קיטנר - מנחל החטיבה הטכנית , משהב"ש.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

כ"ח טבת תש"ס
6 ינואר, 2000

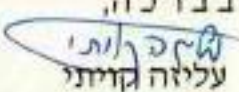
09.01.2000
09.01.2000

לכבוד
מר אלי הר ניר
מנכ"ל עירית
מעלה אדומים

א.נ.,

הנדון: צירוף שכונות כלי הנגינה ומצפה נבו לפרויקט שכונות ותיקות
סימוכין: מכתבך מיום 26.12.99

במענה למכתבך הנ"ל, לא ניתן להמליץ על הכללת השכונות הנ"ל במסגרת שכונות ותיקות, הואיל ואינן עומדות בקריטריונים של שכונות ותיקות, הקובעים כי שכונה שנבנתה ע"י משהב"ש או ביוזמתו עד 31.12.1979 תיכלל במסגרת זו.

בברכה,

עליזה קוזיט
ממונה מחוזית שיקום שכונות

העתק:
גבי ר. זמיר - מנהלת המחוז
מר ב. כשריאל - ראש העיר
מר א. אברג'יל - עוזר שר הבינוי והשיכון

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

כ"ז טבת תש"ס
05 ינואר 2000

לכבוד
מר משה זאגא
קמ"ט פנים
בית אל

הנדון: מעלה אדומים – אתר 07 דרום – תכנית בנין ערים מס' 420/f7/1

1. מהנדס העיר מעלה אדומים הודיע לנו, כי הועדה המקומית של מעלה אדומים דנה ואישרה שינוי יעוד מגרשים מס' 207, 206, 110, 106 כולל הכביש המפריד ביניהם, ממגורים למוסד חינוכי. צעד זה נעשה ע"י העירייה בניגוד לדעתנו ובניגוד לעמדת משרד החינוך.
2. נבקש להודיע כי עבודות הפיתוח באתר 07 מבוצעות במתכונת של משק סגור. על פי התחשיבים שנערכו על ידנו, ואושרו ע"י משרד האוצר, חלות על שטח זה, הוצאות פיתוח בסכום של כ- 7.5 מיליון ש"ח (מדד 11.99 כולל מע"מ).
3. הפיתוח המקדים בקטע זה בוצע כבר וכולל עבודות עפר, כביש גישה, תשתיות, קירות תומכים מהכנת המגרשים לבנייה בהתאם לתב"ע המאושרת.
4. לפיכך, יש לכלול בתקנון התכנית התניה על פיה הגורם, שיבנה בשטח זה, יחויב לשלם הוצאות פיתוח למשרד השיכון כאמור לעיל.

בכבוד רב,
רנן זמיר
מנהלת המחוז

העתק:

מר שלמה מושקוביץ – מנהל לשכת התכנון, יו"ש
גב' נטליה אברבך – מרכזת בכירה המגזר היהודי, יו"ש
גב' חנה ג'אנו – ממונה על עסקאות, יו"ש
מר בני כשריאל – ראש עיריית מעלה אדומים
מר גדי ברנדס – מהנדס עיריית, מעלה אדומים
גב' צביה אפרתי – מנהלת אגף פרוגרמות, משהב"ש
מר מאיר קיטנר – מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש
מר דיוד סוקט – אדריכל המחוז, משהב"ש
מר בנימין וויל – מנהל מח' פרוגרמות, משהב"ש
מר דוד עובדיה – מנהל הפרוייקט

רח' הלל 23 ת.ד. 2060, ירושלים, 94581, טל': 02-6291141 פקס': 02-6251450

למען

מדינת ישראל



פרוגרמות

ירושלים, כ"א טבת, תש"ס
30 דצמבר, 1999
סימול: 301219990038
03 01 2000

לכבוד
מר אודי ויינגוט
חב' ת.ג. מכונים ביוטכנולוגיים בע"מ

הנדון: מכללת מעלה אדומים

בהמשך לפגישה שקוימה בינו בראשית נובמבר ש"ז ולאחר בחינה מחודשת לאור השנותיכם, להלן סכומי החיוב בגין עבודות הפיתוח הכללי שבוצעו ויבוצעו ע"י משרדנו בגין המגרש על שני חלקיו:

עבור חלק א', בשטח 9647 מ"ר – 5,971,344 ש"ח (מדד 11/99)
עבור חלק ב', בשטח כ- 10,500 מ"ר – 6,596,864 ש"ח (מדד 11/99)

למען הסר ספק, לא יתווסף מע"מ על הסכום הנ"ל ולפיכך לא תקבלו חשבונית מס מהמשרד ולא תהיו זכאים להתקזזות בגין סכום זה עם שלטונות המע"מ.

1. הסכום הנ"ל הינו בגין עבודות פיתוח כללי שמשחביש ביצע ויבצע באתר: כבישים, מים, ביוב ושצ"פ.

2. עליכם לבצע על חשבונכם את כל העבודות בגבולות המגרש הנ"ל, וכמו כן לבצע חיבורי המגרש למערכות הביוב, המים, החשמל

והתקשורת הגבולות למגרש, הכל באשור ובתאום עם עיריית מעלה אדומים ומשרדנו המחוזי.

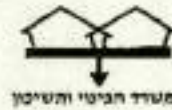
3. עליכם לברר בעירייה בחב' חשמל ובחב' בזק, התשלומים שעליכם לשלם עבור היטלים, אגרות, חיבורים, זכויות מים וכו'.

בהנחה שאכן יש בידכם אופציה לחלק ב' של המגרש, ניתנת לכם בזה אורכה של 6 חודשים לממוש האופציה מתאריך מכתבנו זה.

בתום התקופה יהיו המשרד והממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש חופשיים לפצל המגרש ולשווק את חלק ב' לגוף אחר בהתאם לתכנית שתהיה בתוקף.

כברכה,
צביה אפרתי
מנהלת אגף פרוגרמות

העתק: עו"ד שלמה בן-אליהו – המנהל הכללי
גב' רינה זמיר – מנהלת מחוז ירושלים
מר איציק אלישע – חשב המשרד
גב' חנה גיאנו – מח' עיסקות, ממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש, בית-אל
מר פיליפ פליט – אגף פרוגרמות
גב' אורלי מאור – אגף פרוגרמות



מדינת ישראל

אגף פרוגרמות

ירושלים, כי בטבת, תש"ס

29 בדצמבר 1999

סימוכין: 291219990043

23 7

2 9 12 1999

גב נכ"ש

מכללת מעלה אדומים

סיכום פגישה בנדון שקוימה אצל המנכ"ל ביום 26/12/99

השתתפו: עו"ד שלמה בן-אליהו - המנהל הכללי
 גבי צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות
 גבי רינה זמיר - מנהלת מחוז ירושלים
 מר יצחק אלישע - חשב המשרד
 מר יאיר מעיין - עוזר השר
 מר פ. פיליט - אגף פרוגרמות
 מר איתן לחובסקי - ס/מנהל אגף פרוגרמות

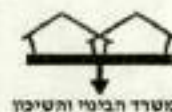
- (1) תערך גירסה מס' 5 לאומדן העלויות ליתרת האתר שטרם שווקה.
- (2) האומדן לא יכול את הבנייה הרוויה הנמצאת בהליכי שווק והאומדן לה נקבע עפ"י גרסה 4.
- (3) החיוב בפין שני חלקי המגרש המיועד למכללה יהיה עפ"י גירסה מס' 5.
- (4) למכללה תינתן אורכה של 6 חודשים להחליט על רצונה בממוש האופציה לחלק השני של המגרש. (בחנחה שאכן ניתנה אופציה ע"י הממונה).
- (5) בתום 6 חודשים יהיה המשרד והממונה חופשיים לפצל המגרש ולשווק החלק השני לגוף אחר בהתאם לתכנית שתהיה בתוקף.

רשם: איתן לחובסקי

סגן מנהל אגף פרוגרמות

מחלקת מאכלי מזון

מדינת ישראל



אגף פרוגרמות

ירושלים, י"ז בטבת, תש"ס
26 בדצמבר, 1999
סימוכין: 261219990118

מכללת מעלה אדומים

3 חלופות (מדד 9/99)

חלופה א'

אמדן 4, שלב א'	7.7	מ. ש"ח
שלב ב'	8.5	מ. ש"ח
סה"כ	16.2	מ. ש"ח

חלופה ב'

אמדן 5, פיצול לפי הקטנת עלויות	6.5	מ. ש"ח
לכל יתרה בלתי משווקת	7.0	מ. ש"ח
סה"כ	13.5	מ. ש"ח

חלופה ג'

גרסה חלופית אמדן 5	7.7	מ. ש"ח
כל החסכון בהקטנת עלויות לטובה המכללה	2.5	מ. ש"ח
סה"כ	10.2	מ. ש"ח

הערה: טבלת החיובים הכירה בהנחה למגרש גדול מעל 10 ד' ואז, שיעור ההנחה הגיע לכדי 30%. שיטת החיוב הקיימת אינה כוללת מכתב זה.

לתיק זה אלהים.

לכל אלהים -

אפי' חלל קצת על שמה אסוקה, לזו נין פהו כיוס אפי' תנו אהי.

פרק מס' ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

21/12

(1)

- | | | |
|------|---------------------------------------|---|
| 1. | <u>דרכים</u> | |
| 1.1. | <u>מיקום של דרכים ורוחבן:</u> | תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט, וכפי שייקבע בתכנית מתאר מקומית חלקית ובתכניות מפורטות על פי הוראות תכנית זו. מותר לקבוע בתכנית דרכים נוספות ותוואי דרכים מיוחדות לתחבורה ציבורית מסילתית או אחרת, באישור הרשות המוסמכת. התוואי המדויק של דרכים יקבע בתכניות מפורטות. |
| 1.2. | <u>אישור בניה ברצועה מתוכננת:</u> | ברצועה מתוכננת של דרך לא תותר כל בניה למבנה שאיננו מתקן דרך. |
| 1.3. | <u>קווי בנין</u> | קווי הבנין ומרחקיהם מהרצועה המתוכננת של דרך יהיו כמצוין בתשריט וכפי שיקבע בתכנית מתאר מקומית חלקית או בתכנית מפורטת, בתנאי שלא יסתרו הוראותיה של תכנית זו. |
| 1.4. | <u>סטיה מתוואי הדרך</u> | בתכנית מתאר מקומית חלקית ובתכנית מפורטת מותר לקבוע הוראות שיש בהן משום סטיה מתוואי הדרך, רוחב הדרך וקווי הבנין של הדרך בתכנית זו, כדי להתאים את הדרך לתנאים המקומיים, ובתנאי שהסטיה איננה עומדת בסתירה לעקרונות תכנית זו, הכל בהסכמת הועדה המקומית, ובאישור מועצת התכנון העליונה. סטיה זו לא תחשב שינוי לתכנית המתאר. בתכניות מפורטות ניתן לקבוע הרחבה של הדרך לצידה האחד או לשני צדדיה בקטעים מסוימים, בגלל היקף העבודות ההנדסיות הנדרשות לצורך ביצוע הדרך. (קו דיקור) |
| 1.5. | <u>כניסה לקרקעות המיועדות לדרכים:</u> | הרשות המקומית או רשות שהוסמכה לכך ע"י מועצת התכנון העליונה, תהא רשאית לתפוס חוקה ולעלות על קרקעות המיועדות לדרכים, לשם סלילתן, הרחבתן, הטייתן, חסימתן או ביטולן - הכל על פי האמור בחוק, ובכפוף לצו בדבר פיקוח על הדרכים. תוואי דרך שלכאורה עוברת על קרקע פרטית יבחן מחדש בקנה מידה מפורט יותר לפני אישורה. מעבר דרך על קרקע פרטית יהיה על תוואי דרך עפר קיימת, אלא אם התקבלה הסכמת בעל הקרקע לרוחב גדול יותר. |

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

כ"ט טבת, תש"ס
דצמבר 29, 1999



לכבוד:
חב' יעסור

הנדון: מעלה אדומים 07 מרכז – מגרשים 243-245 259-262 ת.ב.ע 420/1/7

1. בישיבת הליווי האחרונה חזר מהנדס העיר על קביעתו כי לא יוכל לדון בתוכניותכם מאחר ואינן תואמות לדעתו את תכנית בניין הערים (שינוי זכות הדרך הסטטוטורית, הוספת מגרשים וכו').
2. הנני מציע שתי דרכים לקידום העניין-
א- הצגת אלטרנטיבה תכנונית התואמת את תוכניות הבינוי ופיתוח 500:1, אשר הוא חלק מסמכי ההסכם ואשר תואמות את הת.ב.ע.
ב- הבאת אישור לכך שהצעתכם, אכן תואמת את תכנית בניין הערים (כפי שנטען על ידכם).
3. עלי להזכירכם שוב, כי בהתאם להסכם עם משרד השיכון, הנכם מחויבים ללוחות זמנים מוגדרים.

העתקים:-גב' ר. זמיר- מנהלת המחוז

- מר ג. ברנדס- מנהל העיר מעלה אדומים
- מר ד. עובדיה- מנהל פרויקט
- גב' מ. נאור- ס/אדרי' מחוז
- תיק – 07 מרכז מעלה אדומים

בכבוד רב
דיויד סוקט
אדרי' מחוז י-ם
משהבי"ש

מדינת ישראל



משרד התחבורה
מחלקת עבודות ציבוריות
המשרד הראשי
ירושלים

י"ז טבת, תש"ס
26 דצמבר, 1999
rm-1063.doc
תיק 6/1/7

לכבוד
מר בני קשרל, ראש עיריית מעלה אדומים
מעלה אדומים
29.12.99
אלי

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
23
2 8. 12. 1999
מאד נכנס

לכבוד
מר בני קשרל, ראש עיריית מעלה אדומים
מעלה אדומים

אדון נכבד,

הנדון: מחלף מעלה אדומים

מנכ"ל מע"צ הורה לקבל לאחזקת מע"צ את תחזוקת מחלף אדומים ולכן הריני לבשר לך
שהחל מ- 1/1/2000 מע"צ מחוז ירושלים תהיה אחראית לאחזקת המחלף.

בכבוד רב

ראובן יוס טוב
סמנכ"ל מע"צ לאחזקה

העתקים: מר בן ציון סלמן, מנכ"ל מע"צ
גבי רינה זמיר, מנהלת מחוז ירושלים, משרד הבינוי והשיכון
מר אלכס שגיא, מהנדס מחוז ירושלים, ויו"ש

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

יב' טבת תש"ס
21 דצמבר 1999

לכבוד,
מר א-שניא
מהנדס מחוז י-ם
מ.ע.צ.

אדון נכבד,

הנדון: כביש מס' 1 – צומת שכי' 07 מעלה אדומים
סימוכין: מכתבך מיום 7.12.99

עפ"י הודעת המינהל האזרחי הרי שהפינוי מתעכב בשל הפרת הסכם ע"י המתפנים.

בסיכום עם בא כוח התושבים הבדואים ניתנה ארכה עד ל 8.1.2000.

במידה וקיים בשטח מבנה המפרע מיידית להמשך העבודות, הנכם מתבקשים לפנות אל מר מרקו בן שבת מהיח' המרכזית לפיקוח במנהא"י על מנת שינסה לסייע בנושא גם טרם המועד עליו סוכם.

בכבוד רב,


דב גל
ס/מנהל המחוז

העתק:

גב' רנה זמיר – מנהלת המחוז
מר מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית
מר יעקב אשכנזי – ס/מנהל החטיבה הטכנית
מר דוד עובדיה – מנהל פרויקט

מדינת ישראל



משרד התחבורה
מחלקת עבודות ציבוריות
מחוז ירושלים
ירושלים

תאריך: כ"ח כסלו תש"ס
07 דצמבר 1999

מספר: 2 (1) 6

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
רח' הלל
19.12.1999
דואר נכנס

דג-לא יפואק

לכבוד
גב' רינה זמיר
מנהלת מחוז ירושלים
משרד הבינוי והשיכון
רח' הלל 23
ת.ד. 2060
ירושלים

ג"נ,

הנדון: כביש מס' 1 מעלה אדומים מישור אדומים-צומת עם שכונה 007

בצומת הנ"ל יושבים בדווים שאינם מאפשרים את המשך העבודות כסדרן מאחר ולא הוסדר איתם תשלום הפיצויים.

העבודה "תקועה" ואי אפשר לחבר לצומת הנ"ל את הכניסה למחנה שי.

אבקש להסדיר את תשלום הפיצויים ללא דיחוי על מנת לאפשר את המשך העבודה התקין.

בכבוד רב,

א. שאג
מהנדס המחוז

העתק: מר דוד עובדיה - יהל מהנדסים
סגן מהנדס המחוז
ממונה על ביצוע מחוזי
גב' רחל סובר

ח-481
/צ



המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
היחידה המרכזית לפיקוח
מזכר פנימי

מזכר פנימי



תאריך: 12.12.99

מר ט. בא-ס, פונקט-מלחמה

אל מלכות + אלף וז תפס

הנדון: סיון. קולומבוס יארק דע ארץ ישראל
מס' 5777. מדינת ישראל. (1954-55)

(12-12-94) 10/11/94 7725N

11a A fine white to yellow MPI - good color, 1/2 inch

2000 21 11/11/11 11/11/11

3. הישגיותם של המורים והתלמידים

Le antea zel 'ol 'ol Pila, 'osin kyma blo @

המקלות שבהם יצאנו ממצרים אל הארץ הזאת

המקור: ספר "המלחמה" - חלק 1, עמ' 100. תאריך: 8/4/2000. יוצא: 100. מס' תעודת: 100.

3. האבנך תבניתו מלאה
ישנו אולי או פתח ביד המכירה
דברים אלו נמצאים בלשון

ימים אחדים לא פסקו
המשוררים אלה לכתוב ולקצור

הוא גם מן המעטים שיש להם

Page 4

המחלקה הכלכלית
המחלקה הכלכלית
המחלקה הכלכלית
המחלקה הכלכלית
המחלקה הכלכלית

DYA

משרד ראשי - טל: 02-9977051, 02-9977773, פקס: 02-9977344 ת.ד. 16 בית א/ו
משרד אזורי יהודה - טל: 02-9970624
משרד אזורי שארן - טל: 09-921055

משרד ראשי - טל: 02-9977051, 02-9977173
משרד אזורי יהודה - טל: 02-9970624
משרד אזורי שומרון - טל: 09-921055



הגל חאום וזקנות (1987) בע"מ

תאריך: 2/12/99

מ - מא - 5666

מעלה אדומים



לכבוד

מר ש. בא גד

מנהל יחידת הפיקוח

משהב"ש אגף

א.נ.

הנדון : מעלה אדומים - פינוי הבדווים - אתר 07 - בסמוך למחנה ישי.

נבקש לדוח לך כי פנוי הבדווים מושהה, ולאחר שיחה עם רמי עקראי מתברר כי הבדווים אינם עומדים בסכום הפנוי כפי שהושג עמם.

להלן תזכורות לנושא פינוי הבדווים :

1. בהתאם להודעתו של מר בן שבת (מצ"ב) אליך, הליך הפינוי היה צריך להסתיים במחצית 8/99, וזאת, לאחר שבוצעו ע"י המינהל האזרחי מטלות שונות עפ"י סיכום פשרה עם באי כוחם של הבדווים.
2. בראשית 7/99 נמסרו לך תכניות עליהן סומנו המבנים לפינוי ועפ"י הודעתך האתר החילופי יהא מוכן בסוף 8.99.
3. בסיוור עמך בשטח בתאריך 28.9.99 הודענו כי עפ"י סיכום נוסף עם מרקו בן שבת תושלם הכנת אתר הקבע עד למחצית 10.99.

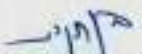
על סמך הסכומים הנ"ל הזמנו אצל מע"צ את בצוע הצומת, ועד היום בוצעו מעבירי המים. אך לא ניתן להתקדם מעבר לכך. כמו כן, פרסמנו גם מכרז לבצוע המשך הכביש ואי פנוי הכדורים ימנע גם את בצועה של עבודה זו. אבקש להודיעך כי השהית הפנוי מסבה נזק לפרוייקט ויש לצפות לתביעות מצד הקבלנים על הפרעות בעבודה.

אבקש את התערבותך אצל הגורמים המתאימים כדי שיבוצעו הסכומים שהושגו.

מצ"ב:-

- מכתבו של בן שבת מיום 10.6.99
- סיכום דיון מיום 5.7.99
- סיכום סיור 28.7.99

בכבוד רב,


דוד עובדיה

- מנהל מחוז י-ם, משהב"ש.	העתקים : ה"ה רינה זמיר
- מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.	מאיר קיטנר
- ס' מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.	יעקב אשכנזי
- המינהל האזרחי.	רמי עקראי
- ס' מנהל יחידת הפיקוח.	מרקו בן שבת



המנהל האזרחי ואילור יהודה ושומרון היחידה הארכאית לפיקוח



התשנ"ט
99
00147 - צט - ביה
בסיון
ביוני
10



מר ש.בא-גד-מ.השיכון
מנהל יח' הפיקוח
תיק ג'הלין

הנדון : פינוי בדואים אתר 07 בסמוך למחנה ישי

1. בהמשך לשיתוף ולמזכר שבנדון יצוין בהתאם לפשרה שהוגשה בבג"צ בין בא כוחם של העותרים בני שבט הג'הלין לבין המינהל האזרחי בוצעו הפעולות הבאות:
 - א. הכשרת מגרשים למפונים באתר הקבע הסמוך לכביש המוביל למזבלת ירושלים כמו כן הוכשרו דרכים ע"פ תכנית מתאר של האתר הכשרת המגרשים והדרכים תסתיים עד סוף שבוע זה.
 - ב. בתחילת השבוע החל קבלן מטעם המנהל האזרחי לבצע את הנחת קו המים וחיבורים למגרשים המתוכננים.
 - ג. בהתאם לפשרה שהוגשה הועברה הזמנה לאספקת שלשה יבילים שישמשו כמרתאה, גן ירדים וכיתת לימוד. היבילים יוצבו באתר הקבע לקראת סוף חודש יוני 99.
 - ד. כאמור המנהל האזרחי ביצע את המטלות כפי שנדרש.
 - ה. עם סיום ההליכים וע"פ ההסכם יתפנו מרצון כל המשפחות המתגוררות בסמוך למחנה ישי ויעברו לאתר הקבע.
1. להערכתנו הליך זה יסתיים בתוך חדשים לכל המאוחר.
2. לבקשתך.

בברכה,
בן-שבת
מנהל יחידת הפיקוח

מונבל

104647

שרד ראשי - טל: 02-9977051, 02-9977773, פקס: 02-9977344 ת.ד. 16 בית אר
שרד אילור יהודה - טל: 02-9970624 שרד אילור ושומרון - טל: 09-921055



נהוג תאום חכמה (1999) בע"מ

תאריך: 6/7/99
פ-מא- 974
מעלה אדומים

פרויקט מעלה אדומים

סיכום דיון שהתקיים במשרדו של מר בא גד, בתאריך 5.7.99.

בנושא: פנוי הבדויים מתואי כביש מס' 7 סמוך לכביש יריחו ירושלים

נוכחים: ה"ה שלום בא גד - ממונה על פינויים, משהב"ש.
ד.עובדיה, ל.לופו- ניהול הפרויקט, יהל מהנדסים.

1. הפגישה זומנה לבקשת מר בא גד כדי לתאם את פינוי הבדויים מתואי כביש הגישה לאתר 07 סמוך לכביש מס' 1.
2. דוד עובדיה הציג את תכניות הכביש עליה מסומנים המבנים אותם יש לפנות. התכניות נמסרו למר בא גד.
3. מר בא גד דווח כי קיים הסכם לפנוי הבדויים, וכן כי האתר החילופי לקליטת המפונים יהיה מוכן בעוד כחודשיים.
4. הוסכם שנערך לפנוי בעוד כחודשיים. לצורך תיאום הנושא יקבע דוד עובדיה פגישה עם מר מרקו בן שבת, הממונה על פינויים במינהל האזרחי בחשתתפות מר בא גד. הפגישה תקבע במשרד ניהול הפרויקט במעלה אדומים כולל סיור באתר.

רשם: דוד עובדיה.

העתיקים: לנוכחים.

ה"ה רינה זמיר - מנהלת מחוז י-ם, משהב"ש.

מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.

יעקב אשכנזי - ס' מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.



ניהול תאגיד ופקוח (1990) בע"מ

תאריך: 2/8/99

פ-מא-975

מעלה אדומים

פרוייקט מעלה אדומים

סיכום סיור שהתקיים בשטח, בתאריך 28.7.99.

פינוי שבת הג'הלין – כביש גישה מזרחי

בנושא:

נוכחים: ה"ח שלום באגד - ממונה על פינויים, משהב"ש אנף.

יעקב אשכנזי - ס' מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.

דוד עובדיה, ארקדי שמידקין, אלי מלמד – ניהול הפרוייקט, יהל מהנדסים.

1. נערך סיור באתר מאהלי הבדויים הסמוכים לתוואי הכביש לרבות כביש הגישה למחנה הצבאי. על פי המוסכם כל הבדויים באזור יפנו ע"י המינהל האזרחי לאתר הקבע שלהם.
2. התב"ע לכביש עברה דיון להפקדה. בימים הקרובים יתקבל נוסח להפקדה ובחתימה לכך יפורסם המכרז לביצוע הכביש.
3. דוד עובדיה מסר כי סוכם עם מרקו בן שבת (מינהל אזרחי – בית אל) לגרום לפינויים של הבדויים בתוך כחודשיים וחצי דהיינו: עד מחצית 10/99, מועד בו תושלם הכנת אתר הקבע.

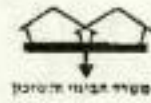
רשם: אלי מלמד.

העתיקים: לנוכחים.

מר מרקו בן שבת – ס' מנהל יח' הפיקוח, מנהל אזרחי, בית אל.



ת. - משרד הבינוי והשיכון
א/ג' א"מ
(הוטר)



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

מינהל תכנון והנדסה

ירושל'ם,
י"ב בטבת, תש"ס
21 בדצמבר, 1999
סימוכין:
211219990004

אל: גבי אורה תריש - מרכזת ניהול הרכוש המינהלי.
גברת נכבדה,

הנדון: ועדה בינמשרדית למציאת פתרונות דיור לקשי ים.

- רצ"ב הטבלה המבוקשת לצורך ביצוע המדרג.
- התנאים המוצגים נמסרו ע"י המחוזות.

בכבוד רב,
א/ג'
ליאורה ז'למן מ'קובץ
מנהלת התכנון והנדסה

- העתק:
- מר ל. דוידוביץ - מנהל מינהל תכנון והנדסה.
 - גבי ש. צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור.
 - גבי ר. זמיר - מנהלת מחוז ירושלים.
 - מר ע. שמיר - מנהל מחוז הגליל.
 - מר ו. קרפ - מנהל מחוז חיפה.

מודנית ישראל מנהל תכנון והנדסה

ועדה בינומשרדית למציאת פתרונות דיוור לקשישים עלות חוסטלים חדשים תכניכ 2000

מיקום הקרקע	שטח הקרקע	שטח הבנייה	שטח החניה	שטח החניה	שטח החניה	שטח החניה	שטח החניה	שטח החניה
290,687	29,650,000	400,000	700,000	3,300,000	2,250,000	23,000,000	101 + 1	כרמיאל
262,680	26,818,000	500,000	500,000	2,400,000	918,000	23,000,000	103 + 1	נצרת עלית
(261,000)	(31,860,720)		(600,000)	(2,942,720)		(27,000,000)	(122 + 1)	
303,000	31,150,000	400,000	450,000	2,800,000	4,500,000	23,000,000	103	מעלה אדומים
295,000	35,400,000	1,300,000	2,100,000		10,000,000	22,000,000	120	קרית שמואל

הערות:

1. המחירים נכונים למדד 10/99.
2. נתוני עלות הקרקע עשויי הערכת שטחי (למעט המגרש במעלה אדומים).
3. כל התחזוים כוללים מע"מ.
4. ההוסטלים בכרמיאל ובמעלה אדומים נמצאים בשלבי סיום התכנון המפורט והמנהל למכרז.
5. ההוסטל בנצרת עלית - נמצא בשלבי סיום התכנון המפורט.
6. לצורך העדלת ניצולת הקרקע והקטנת עלות ליחיד הוחלט על חוספת של 19 יחיד (בהליך של הקלה במסגרת ת.ג.ע. מאושרת).
7. המספרים בסוגריים מציינים סכומים בהערכה לאחר חוספת יחיד.
8. הוסטל בקרית שמואל - לא הוחל בתכנון.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

י"טבת תש"ס
19 דצמבר 1999

נא לארכיב
יחד עם
26/12/99

אל:
גבי אורה
לשכת מנכ"ל

הנדון: הכנסת שכונת מצפה נבו לפרוייקט שיקום שכונות
סימוכין: מכתבו של בני כריאל מ- 7.12.99

הבקשה תמוהה (בלשון המעטה).

אין שום הצדקה להיענות לה.

בברכה
רנה זמיר
מנהל המחוז

עיריית מעלה אדומים

MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זוכת פרס איכות הסביבה



MAYOR'S OFFICE

לשכת ראש העיר

כ"ח כסלו תש"ס
07 דצמבר 1999
מ.ת. 1-8/6/7
בני - 226



לכבוד
הרב יצחק לוי
שר הבינוי והשיכון
משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה
שיח ג'ראח
ירושלים

מכובדי,

הנדון: הכנסת שכונת מצפה נבו לפרוייקט שיקום שכונות

שכונת מצפה נבו נבנתה בשנת 1981.

המבנים הבנויים בשכונה זו נבנו באיכות בניה ירודה, אשר מהווה היום מפגע שכונתי.

אשר על כן, יש להכניס את השכונה למסגרת פרוייקט שיקום שכונות של משרד הבינוי והשיכון.

שיקום השכונה עתה ימנע הוצאות גדולות בעתיד.

אודה לך מאד באם תענה לבקשתי בחיוב.

בכבוד רב,

בני כשריאל
ראש העיר

העתק: מר אשר אברגיל - עוזר השר

מעלה אדומים: 8.12.99
 והורחאם ופקטא (דחפון) בע"מ
 מ - מא - 5683



לכבוד
 גב' רנה זמיר
 מנהלת המחוז
 משהב"ש

ג.נ.

הנדון: מעלה אדומים - אתר 06 - שינוי לתב"ע מס' 420/1/16/4

הריני להביא לידיעתך כי בתאריך 27.12.99 נמסרו לגב' נטליה מלשכת התכנון - בית אל
 12 העתקים של השינוי הנ"ל מעדכנים בחתאם להערותיה, ובכך למעשה הושלמו כל חדרישות.
 נמסר לנו על ידה כי קבלת נוסח הפרסום למתן תוקף מותנה באישור סגן שר הבטחון.
 נמשיך לעקוב אחר מתן האישור הנ"ל.

בכבוד רב

א.ד.ר.
 דוד עובדיה

העתקים: ה"ה דיויד סוקט - אדריכל המחוז, משהב"ש.
 אלי הר ניר - מנכ"ל עיריית מעלה אדומים.

רמת גן רח' תובל 30, ר"ג 52522, טל: 03-7515555, פקס: 03-7525151
 מעלה-אדומים מנהלת הפרויקט ת"ד 33, מיקוד 90610, טל. 02-5351252, פקס: 02-5354610





מעלה אדומים : 19.12.99

נהל' חאום ופקטא (1997) בע"מ

מ - מא - 5673



לכבוד

מר גדי ברנדס

מהנדס העיר

עיריית מעלה אדומים

א.נ.,

הנדון : מעלה אדומים - אתר 07שיווק מגרש למבנה מסחרי

סימוכין : מכתבך מיום 5.12.99

בקשתך לשווק המגרש המסחרי (מגרש מס' 411) נבחנה על ידינו ובכוונתנו להעלותה

בישיבה עם נציגי המשרד בתאריך 29.12.99.

בהתאם לכך נודיע לך את החלטת המשרד.

בכבוד רב
דוד עובדיה

העתיקים: ה"ה רנה זמיר - מנהלת המחוז, משהב"ש.

בנימין וייל - מנהל מחלקת פרוגרמות, משהב"ש.

אלי הר ניר - מנכ"ל עיריית מעלה אדומים.

רמת גן רח' תובל 30, ר"ג 52522, טל: 03-7515555, פקס: 03-7525151
מעלה-אדומים מנהלת הפרויקט ת"ד 33, מיקוד 90610, טל. 02-5351252, פקס: 02-5354610





עיריית מעלה אדומים
MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זוכת פרס איכות הסביבה

מחלקת הנדסה
פקס 5901711

13.12.99

כ"ו בכסלו תש"ס
5 בדצמבר 1999
23
מספרנו: 539-12
1999
כנס

(ג.א.ד.ס) (ג.א.ד.ס) (ג.א.ד.ס)

התקן השני

200 מ"ר בנוי

צ"ל

לכבוד
מר דוד עובדיה
חברת י.ה.ל.
מעלה - אדומים

א.נ.

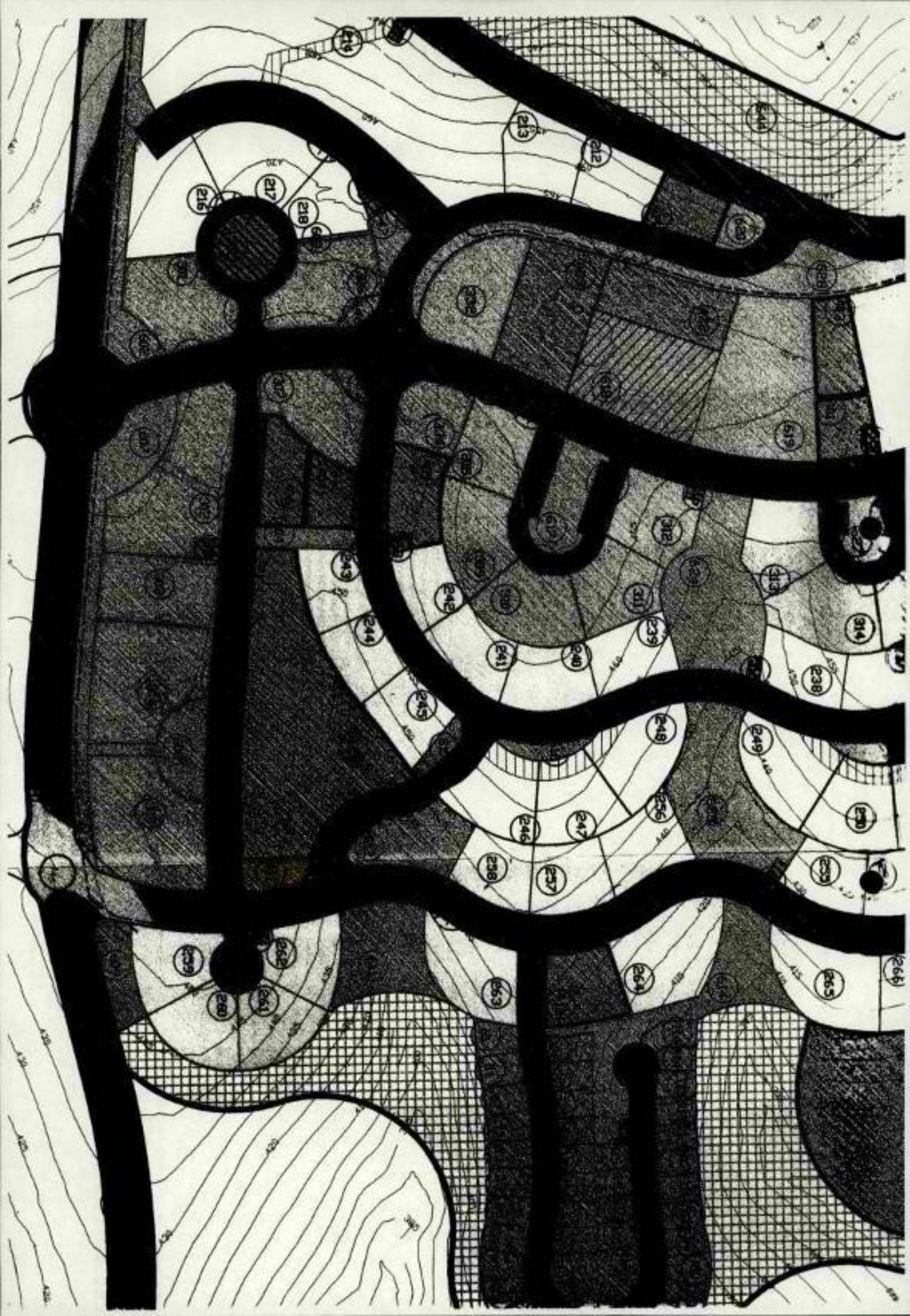
הנדון: שוק מגרש למבנה מסחרי - נופי סלע (07)

על-מנת להבטיח רמת שרות סבירה לתושבים הראשונים שיאכלסו את השכונה, יש לשווק בזמן הקרוב גם את המגרש המסחרי מס. 411 הסמוך למנת השווק הראשונה ולשטח בו מתכוונת העירייה לבנות את מבני החינוך הראשונים.
אודה לך על קידום הנושא.

בכבוד רב,

גדי ברנדס
מהנדס העיר

העתק: הגב' רינה זמיר - מנהלת מחוז - משהב"ש
מר אלי הר ניר - מנכ"ל העירייה



משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
19.12.1999

תאריך: 19/12/99
פ-מא-991
מעלה אדומים

פרויקט מעלה אדומים

סיכום ישיבה שהתקיימה בחדר הישיבות במשהב"ש מחוז, בתאריך 8.12.99.

כנושא:

מעלה אדומים - אתר 07 - צפון

- מנהלת מחוז י-ם, משהב"ש.
- אדריכל המחוז, משהב"ש.
- מנהל מחלקת פרוגרמות, משהב"ש.
- אדריכל האתר.
- יועץ הפיתוח.
- יועץ מים וביו.
- משרד חסון ירושלמי.
- יועץ חט"ת.
- מהנדס העיר, עיריית מעלה אדומים.
- ניהול פרויקט, משרד יהל מהנדסים.

- נוכחים: ח"ה רינה זמיר
- דיויד סוקט
- בנימין וויל
- יובל קדמון
- יאיר אשל
- מנחם בק
- שרה אלאוף
- טל יהושע
- גדי ברנדס
- מלמד אלי

כללי

1.

1.1 מר קדמון הציג את התכנון לאחר עדכון עפ"י ההערות משיבה קודמת מיום 10.10.99 דהיינו: מיצול מוקדי המסחר, מיקום נאות למוסדות הציבור, שיפור הבינוי הפנימי במרכז האתר וצמצום משטחי חניה הסמוכים לרחובות הראשיים. כמו"כ, בדיקת התכנון לאחר הנמכת השטח.

התכנון המעודכן לבינוי הפנימי הוצג ב-4 חלופות בינוי (1:1250) הכוללות חזיתות מהרחובות הראשיים, חתכי רוחב (1:500) בחלקו המרכזי והצפוני של כביש מס' 1 וכן חתך לאורך של כביש מס' 1. הודגשו התבדלים בין החלופות השונות, מס' יח"ד, פיזור מוסדות הציבור, פרישת השטחים, הירוקים וכיוצ"ב. נמסר כי מס' יח"ד המירבי למגרש חינו 36 (במקום 44 יח"ד בתכנון הקודם). כמו"כ, הוצג תוואי דרך הקרונית בתוך האתר והקשר אל 07 - מרכז.

1.2 מר אשל הציג את פרישת השטחים הירוקים, הצירים המרכזיים הירוקים וזאת בהתחשב בהפרשי הגובה המתקבלים.

רמת גן רח' תובל 30, ר"ג 52522, טל: 03-7515555, פקס: 03-7525151
מעלה-אדומים מנהלת הפרויקט ת"ד 33, מיקוד 90610, טל: 02-5351252, פקס: 02-5354610



-2-

2. להלן סיכום הישיבה:

2.1 נציגי המשרד מעדיפים לקבל את חלופה 3A (973 יח"ד) ולפיה לקדם את התכנון כמצויין להלן:-

2.1.1 יש לבדוק את בינוי הקצה שהוצג ולפיו מפלסי ההעמדה מונמכים בהתאמה עם השיפוע הטבעי של הטופוגרפיה. יש להציג לישיבה הבאה מבט על בינוי הקצה וכביש ירושלים-יריחו.

2.1.2 יש לחוק את הזיקה בין יחידת המסחר לבין השצ"פ בחלקו המערבי של האתר.

2.1.3 יש לחעתיק את המגרש הרורבי שבחלק המזרחי של האתר לחלקו הדרום- מזרחי כך שלא ימוקס בקצה רחוב ללא מוצא.

2.1.4 מהנדס העיר מבקש להכין למתחם הפנימי הצעת בינוי נוספת אשר תתמודד עם עומק המגרש הגדול ואשר תגדיר מצד אחד את השדרה המרכזית ותשתפל מחצד השני לכיוון הכביש התחתון. הצעה זו ניתן לבחון בפקס ללא ישיבה ובמידה שלא תיבחר מכן טיוטת תב"ע.

2.1.5 יש לפרט (לישיבה הבאה) את חנישות ואת החנויות לכל מגרש ומגרש.

2.1.6 יש לבחון את תוואי דרך הקרונית חסמוך לכביש מס' 1 במגמה המאפשרת שימוש כניסה ויציאה על אותו תוואי ובהתאם לכך, לחקטין את זכות - הדרך.

3. צוות התכנון מתבקש לבחון את העתקת בריכת המים העתידית (המשרתת את אתר I) לשצ"פ המערבי באיזור הדרום מערבי של חלופה 3A. נושא בריכות המים באתרים 07 צפון ומרכז ידון בהרחבה בפגישה נפרדת עם מתכנני המים, הפיתוח, אדריכלי האתר ומר דוויה.

4. הישיבה הבאה תיקבע ע"י ניהול הפרוייקט לעוד כחודש.

רשם : אלי מלמד.

העתקים: ה"ה נוכחים.

אליעזר דחה- מהנדס מים וביוב מחוזי, משחב"ש.
תומר נתן - יועץ התנועה.

משרד הביטחון והשיכון
אגף נכסים ודיור
מערכת במ"ח

אל:

קריית הממשלה
ירושלים 91180
תאריך: 16.12.1999
ת"ד 18110
טל: 5847211

- מנהל מחוז י.ם עירוני
- מנהל מח טכנית מחוז י.ם עירוני

משרד הביטחון והשיכון
ירושלים
23

02.01.2000

הנדון: מכרז 10019/1999 מתחם שיוק 6110 חוזה 36561/99 55/

ישוב: מעלה אדומים

אתר: שלוחה מזרחית

מתחם: מגרשים 303,304

יח"ד: 79

חברה: אשר בעמ

(510609761)

חרינו להודיעכם כי החברה הסדירה עם המשרד את כל הנדרש כהתאם לתנאי המכרז.

הנכם מתבקשים לזמן החברה לישיבות עבודה.

~~הנכם נדרשים להעביר אלינו לאלתר המלצה קרקע (באם מודם הועברה)~~

בכ"ה,

שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיור



סאסי קבלני בניין, עפר וכבישים [1986] בע"מ

SASI CONSTRUCTION, SOIL AND ROAD CONTRACTORS (1986) LTD.

ירושלים, 15 דצמבר 1999



לכבוד

מ"ר אריאל בוקר
מנהלת הפרויקט
חברת י.ת.ב. בע"מ

ג.ג.

הנדון: פרויקט "מחיר למשתכן" מ.אדומים 70 יח"ד חוזה מס' 95/61661/96
בדיקה לאחר איכלוס

במשך לבדיקתכם בגדון ובהתייחס לסעיף 2 במכתבכם בעניין 6 - דירות שלטענתכם גבינו מחיר גבוה מהמאוסר.

להלן תשובתנו:

1. דירה A - 9 מחיר חוזה מכירה נרשם אצלכם בטבלה בטעות 659,271 במקום 659,217 (מצייב העתק חוזה).
2. דירה E מחיר מרבי וסופי לדירה 979,624 ש"ח כולל מע"מ והצמדות 5% שינויים ותוספות מהמחיר הנייל 48,981 ש"ח סה"כ שינויים ותוספות שנמכרו 48,580 ש"ח דהיינו נמכרו מחות מ - 5% ראה סעיף ב' - ד' לחוזה עם המשרד.
3. דירה B 2 מחיר דירה עפ"י שטח גינה מאוסר 24 מ"ר 611,072 ש"ח.
4. דירה BM 2 יש טעות בטבלה במדד מכירה 171.9 (מדד יולי 98) ולא 171.1 לפי תאריך מכירה 18/09/99 ולא תאריך טופס הרשמה 08.9.99. (מצייב העתק חוזה). צ.ל. זיכוי ע"ס 2,229 ש"ח ולא 8,383 ש"ח כמופיע בטבלה. כמו כן הזיכוי הנייל נובע משינוי מטרים שאוסר במקום 116.35 מ' אושר 115.42 מ'.
5. דירה B 8 שינוי באישור המטרים של הדירה במקום 116.35 מ' אושר 115.42 מ'.
6. דירה B 9 שינוי באישור המטרים של הדירה במקום 119 מ' אושר 116.97 מ'.

לגבי סעיפים 4, 5, 6, נושא אושר השטחים נמצא בטיפול והתכתבות בין אדריכל הפרויקט אמציה אהרונסון וגבי ליאורה זיידמן - מרכז בקרה.

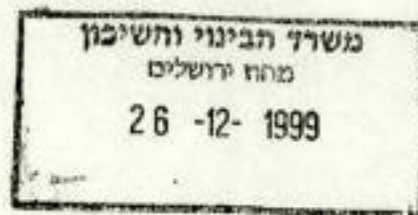
כמו כן לבקשתכם מצייב תוכנית שטחי גינות ע"פ מודד מוסמך - מצב קיים.

בכבוד רב,

סאסי קבלני בניין בע"מ

השתקים: גבי בן ברוך - ראש ענף תקציב נכסים ודיוור - משבי"ש.
גבי שרה צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיוור - משבי"ש.
מר יגאל אסף - ס. מנהל אגף נכסים ודיוור - משבי"ש.
גבי רינה זמיר - מנהלת מחוז ירושלים - משבי"ש.
מר מאיר קיסנר - מנהל החטיבה הטכנית ירושלים - משבי"ש.

מדינת ישראל
משרד החינוך
המינהל לפיתוח מערכת החינוך
תחום מיפוי ותכנון



ר"ב סבת חש"ס
15 בדצמבר 1999
סימוכין: 18-18



מעלה אדומים
סיכום מיום 8.12.99

משתתפים: ד"ר שי כנעני, רות פרלמן - משרד החינוך
עמיקם קסיר - מעלה אדומים

1. בתי ספר על-יסודיים לבנות -

- א. הוקמו 2 מוסדות על-יסודיים לבנות - אולפנה צביה ואור-תורה-סטון בנות.
- ב. לפי התחזית צפויות להיות סה"כ 4-6 כיתות בדרגת כיתה לבנות. סה"כ 24-36 כיתות ז"ר"ב.
- ג. לפיכך, כל מוסד יקבל פרוגרמה מעודכנת של 12 כיתות ז"ר"ב עם אופציה להרחבה ל- 18 כיתות ז"ר"ב.
- ד. יש לאתר מגרש בן 13.5 דונם לכל מוסד. סה"כ 27 דונם.

2. בתי-ספר על-יסודיים לבנים -

- א. בשלב זה פועלת בעיר ישיבה תיכונית. לפי התוכנית, יפתח ב"ס דחי לבנים נוסף בעיר.
- ב. סה"כ צפויות להיות 4-6 כיתות בדרגת כיתה לבנים, 24-36 כיתות ז"ר"ב.
- ג. לפיכך, כל מוסד יקבל פרוגרמה מעודכנת של 12 כיתות ז"ר"ב עם אופציה להרחבה ל- 18 כיתות ז"ר"ב.
- ד. יש לאתר מגרש בן 13.5 דונם לכל מוסד. סה"כ 27 דונם.

עליכם להעביר אלינו מסמכי התאמת מגרש לבתי-הספר, כדי שנוכל לקדם את הפרוגרמות לתכנונם.

רשמה: רות פרלמן

העתק:
למשתתפים
מר בני כשריאל, ראש העיר
מר יעקב כהן, מנהל מחוז ירושלים
מר יוחנן לוי, משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים ✓

לצדדים ולזאזאגזיה

(להחתבות פנימית במשרדי הממשלה)

מזכר

אל:

התאריך

14.12.99

14.12.99 וסנין

כנה

מאת:

ח.ק.מס.
משרד הביטחון והשיכון
מחלקת ירושלים

ילמן

חבר:

23

מאגה ארנוליס

14.12.1999

סימון:

נס

פיגור עם חגי בנאלי.

למנהל פנימי שקיבלה מארנוליס שונים

(כנראה מהשר שלנו), הסיכום מוסיף לנו

המשרד האמריקני לא ילמן -

המשרד הקים שטח 27 דונם וספק

לוגים 2 - 2x18 כימיה, ולא יוקנה מגש

נולד למשרד

חגי מנצח סיכום בנושא עם חתן

אלמן, בקבוצה פזיג עם אלני האמריקני.

קבוצה

י

החתימה: חבן חנניה אלני

חתימה: שמחה שניאור - 19/12/99

י

7/27/1915

11-11-15

RECEIVED
JUL 27 1915
11-11-15

11-11-15

11-11-15

המינהל האזרחי

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

כח' כסלו, תש"ס
7 בדצמבר 1999
W2580
תיק - 7100454-2-א'

לחיד



לכבוד
מר בנימין וייל, מנהל מחלקת פרוגרמות
משרד הבינוי והשכון
רח' הלל 23
ירושלים

אדון נכבד

הנדון: מעלה אדומים - אתר 06 - יתרת מגרשים
סימוכין: מכתבך מ-29.11.99

בהמשך למכתבך שבנדון הריני להודיעך

1. הממונה יאשר שיווק - רק לאחר שהת.ב.ע תקבל תוקף.
2. מגרשים 1-22 המיועדים לבנה ביתך ישווקו ע"י הממונה במכרז לבנה ביתך.
3. אבקשך להעביר אלי את אומדן הוצאות הפיתוח לכל המגרשים המיועדים לשיווק כדי שבבוא העת נוהל לפנות לשמאי ללא עיכובים.

בברכה
חנה ג'אנו
ממונה עסקות

העתק: הממונה
לשכת הרמ"א
ר' תחום תשתית
מר ב.כשריאל, ראש העיר מעלה אדומים
גב' רינה זמיר, מנהלת המחוז

חג/שרהל'ה

בניין המינהל האזרחי: ת.ד. 43 בית אל 90631. מזכירות: טל' 9977706 פקס' 02-9977770
עסקות 9977786 פקס' 9977346 יעוץ משפטי 9977083 מועדי קבלת קהל: א'-ה' 9:00-13:00

מת"ק בי"ל מת"ק הבקעה מת"ק ג'נין מת"ק חברון מת"ק שכם מת"ק טו"כ מת"ק ראמאללה
02-9934012 02-9942115 06-6407310 02-9962252 02-9943865 09-7922138 02-9974692



לכבוד
גב' שרה צמרמן
מנהלת אגף נכסים ודיוור

תאריך: 06/12/1999

מסדד הביטוח
07.12.1999
1111
נכס

הנדון: אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

חתימת מנהל האגף פרוגרמות

מחוז: 5
ישוב: 37
אתר: 6
י.ם עירוני
מעלה אדומים
דרום מזרח

עדיפות לאומית אין

מאשרים בזה חיובי פיתוח למתחמים המפורטים להלן לפי מודד תשומות הבניה, חודש בסיס:

10/1999

מס' מנה 44

שנת תקציב 1999

סעיף תקציבי 706702024

מספר מתחם	יח"ד	כמות מגרשים	סה"כ לגביה	סה"כ לגביה עבודות ללא הנחת עדיפות	סה"כ לגביה כלי
4503	11	11	נח 3,407,304	נח 0	נח 3,407,304
6575	12	11	נח 3,518,381	נח 0	נח 3,518,381
סה"כ:	23	22	נח 6,925,685	נח 0	נח 6,925,685

מפורטים למכתב, רשימות המגרשים לכל מתחם ומתחם. החיוב מתבסס על עלויות פיתוח כפי שהוכנו ונבדקו ע"י המחוז ואושר ע"י מנהל המדסה.

כל הסכומים כוללים מע"מ למדד 10/1999
החייבים אינם כוללים תשלום עבור זכויות מים שעל הזיכה לשלם ישירות לרשות המקומית.
יש להקפיד שהמפרט הטכני יהיה תואם את העבודות הכלולות בחישוב העלות.
הערות למנה: שווק בנה ביתך

בדקה
פיליפ מליט

העתק:

צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות
רדי יוסף - סגן מנהל מינהל תכנון והנדסה
א. לחובסקי - סגן מנהל אגף פרוגרמות
ר. זמיר - מנהל מחוז י.ם עירוני
מ. קיסנר - מנהל חטיבה טכנית, מחוז י.ם עירוני
א. מאור - אגף פרוגרמות

מוניקה אנדרציוו - מחוז י.ם עירוני
מלכה יעקב - גזברות משהב"ש

לכבוד

גב' שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיר

תאריך: 06/12/1999

הנדון : אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

1111 : אומדן עלויות פיתוח מס'
 4 : גירסה
 : סטטוס
 : חתימת מנהל האגף פרוגרמות

מחוז : 5 י.ם עירוני
 ישוב : 37 מעלה אדומים
 אתר : 6 דרום מזרח
 עדיפות לאומית אין

מספר מתחם 4503 שם מתחם מגרשים 11-1

מספר מגרש	יח"ד	שטח מגרש	זכויות בנייה	חזית מסחרית
1	1	439	230	0
2	1	431	230	0
3	1	460	230	0
4	1	498	230	0
5	1	511	230	0
6	1	579	250	0
7	1	830	250	0
8	1	572	250	0
9	1	548	250	0
10	1	583	250	0
11	1	480	230	0
סה"כ :	11	5,707	2,630	0

לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיור

תאריך: 06/12/1999

הנדון : אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

מחוז :	5	י.ם עירוני	אומדן עלויות פיתוח מס':	1111
ישוב :	37	מעלה אדומים	גירסה :	4
אתר :	6	דרום מזרח	סטטוס :	חתימת מנהל האגף פרוגרמות
עדיפות לאומית	אין			

מספר מתחם 6575 שם מתחם מגרשים 22-12

מספר מגרש	יח"ד	שטח מגרש	זכויות בניה	חזית מסחרית
12	1	547	230	0
13	1	564	250	0
14	1	564	250	0
15	1	564	250	0
16	1	561	250	0
17	1	500	230	0
18	1	500	230	0
19	1	475	230	0
20	1	500	230	0
21	1	469	230	0
22	2	565	380	0
סה"כ :	12	5,849	2,760	0

מידוד מגרשים

מספר אומדן 1111 מספר גרסה 4 חודש מדד בגרסה 11/1995

מתחם שיווק 4503 תאריך מדד 10/1999

סוג בניה בנה ביתן

מספר מיגרש	הוצאות פיתוח בסיסי	יח"ד למגרש	הוצאות מסובסד בסיסי	סכום ממודד לתאריך המדד
1	213,566 ₪	1	213,566 ₪	272,738 ₪
2	210,919 ₪	1	210,919 ₪	269,357 ₪
3	220,515 ₪	1	220,515 ₪	281,612 ₪
4	232,428 ₪	1	232,428 ₪	296,826 ₪
5	237,391 ₪	1	237,391 ₪	303,164 ₪
6	265,555 ₪	1	265,555 ₪	339,131 ₪
7	282,431 ₪	1	282,431 ₪	360,683 ₪
8	263,239 ₪	1	263,239 ₪	336,173 ₪
9	254,635 ₪	1	254,635 ₪	325,186 ₪
10	266,879 ₪	1	266,879 ₪	340,822 ₪
11	220,515 ₪	1	220,515 ₪	281,612 ₪
סה"כ	11	2,668,073 ₪	11	2,668,073 ₪
				3,407,304 ₪

מידוד מגרשים

מספר אומדן 1111 מספר גרסה 4 חודש מדד בגרסה 11/1995

מתחם שיווק 6575 תאריך מדד 10/1999

סוג בניה בנה ביתן

מספר מיגרש	הוצאות פיתוח בסיסי	יח"ד למגרש	הוצאות מסובסד בסיסי	סכום ממוזג לתאריך המדד
12	249,304 ₪	1	249,304 ₪	318,378 ₪
13	260,592 ₪	1	260,592 ₪	332,793 ₪
14	260,592 ₪	1	260,592 ₪	332,793 ₪
15	260,592 ₪	1	260,592 ₪	332,793 ₪
16	266,217 ₪	1	266,217 ₪	339,977 ₪
17	233,751 ₪	1	233,751 ₪	298,515 ₪
18	233,751 ₪	1	233,751 ₪	298,515 ₪
19	225,479 ₪	1	225,479 ₪	287,951 ₪
20	233,751 ₪	1	233,751 ₪	298,515 ₪
21	223,493 ₪	1	223,493 ₪	285,415 ₪
22	307,529 ₪	2	307,529 ₪	392,735 ₪
סה"כ	2,755,051 ₪	12	2,755,051 ₪	3,518,381 ₪

לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיר

תאריך: 06/12/1999

הנדון: אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק



מחוז: 5 י.ם עירוני
 ישוב: 37 מעלה אדומים
 אתר: 6 דרום מזרח

עדיפות לאומית: אין

מאשרים בזה חיובי פיתוח למתחמים המפורטים להלן לפי מדד תשומות הבניה, חודש בסיס:

10/1999

מס' מנה: 43 סעיף תקציבי: 706702024 שנת תקציב: 1999

מספר מתחם	יח"ד	כמות מגרשים	סה"כ לגביה	סה"כ לגביה עבודות ללא הנחת עדיפות	סה"כ לגביה כלי
5853	15	2	1,818,476 ₪	0 ₪	1,818,476 ₪
5854	48	1	2,930,832 ₪	0 ₪	2,930,832 ₪
5855	48	1	3,791,923 ₪	0 ₪	3,791,923 ₪
5856	16	1	1,168,189 ₪	0 ₪	1,168,189 ₪
5857	24	1	1,967,312 ₪	0 ₪	1,967,312 ₪
סה"כ:	151	6	11,676,732 ₪	0 ₪	11,676,732 ₪

מצורפים למכתב, רשימות המגרשים לכל מתחם ומתחם. החיוב מתבסס על עלויות פיתוח כפי שהוכנו ונבדקו ע"י המחוז ואושרו ע"י מנהל הנדסה.

כל הסכומים כוללים מע"מ למדד 10/1999
 החיובים אינם כוללים תשלום עבור זכויות מים שעל הזוכה לשלם ישירות לרשות המקומית.
 יש להקפיד שהמפרט הטכני יהיה תואם את העבודות הכלולות בחישוב העלות.
 הערות למנה:

במרכזה
 פאליפ פלייט

העתק:

צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות
 רזי יוסף - סגן מנהל מינהל תכנון והנדסה
 א. לחובסקי - סגן מנהל אגף פרוגרמות
 ר. זמיר - מנהל מחוז י.ם עירוני
 מ. קיסנר - מנהל חטיבה טכנית, מחוז י.ם עירוני
 א. מאור - אגף פרוגרמות

מוניקה אנדריצווי - מחוז י.ם עירוני
 מלכה יעקב - מזכירות משהב"ש

לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיור

תאריך: 06/12/1999

הנדון : אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

1111 : אומדן עלויות פיתוח מס' 4 : גירסה חתימת מנהל האגף פרוגרמות : סטטוס	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: right;">מחוז :</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">5</td> <td style="width: 15%; text-align: right;"><u>י מ עירוני</u></td> <td style="width: 15%; text-align: right;">ישוב :</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">37</td> <td style="width: 15%; text-align: right;"><u>מעלה אדומים</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">אתר :</td> <td style="text-align: right;">6</td> <td style="text-align: right;"><u>דרום מזרח</u></td> <td style="text-align: right;">עדיפות לאומית</td> <td style="text-align: right;">אין</td> <td></td> </tr> </table>	מחוז :	5	<u>י מ עירוני</u>	ישוב :	37	<u>מעלה אדומים</u>	אתר :	6	<u>דרום מזרח</u>	עדיפות לאומית	אין	
מחוז :	5	<u>י מ עירוני</u>	ישוב :	37	<u>מעלה אדומים</u>								
אתר :	6	<u>דרום מזרח</u>	עדיפות לאומית	אין									

מספר מתחם 5653 שם מתחם מתחם 16

מספר מגרש	יח"ד	שטח מגרש	זכויות בנייה	חזית מסחרית
276	7	1289	1050	0
277	8	1615	1200	0
2	15	2,904	2,250	0
סה"כ :				

לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיור

תאריך: 06/12/1999

הנדון : אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

1111 : אומדן עלויות פיתוח מס' 4 : גרסה חתימת מנהל האגף פרוגרמות : סטטוס	מחוז : 5 י מ עירוז ישוב : 37 מעלה אדומים אתר : 6 דרום מזרח עדיפות לאומית אין
---	---

מספר מתחם 5654 שם מתחם מתחם 12

מספר מגרש	יח"ד	שטח מגרש	זכויות בנייה	חזית מסחרית
272	48	3444	4560	0
1	48	3,444	4,560	0
סה"כ :				

לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיור

תאריך: 06/12/1999

הנדון : אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

1111 : אומדן עלויות פיתוח מס'	מחוז : 5	<u>י ס עירוני</u>
4 : גרסה	37 : ישוב	<u>מעלה אדומים</u>
חתימות מנהל האגף פרוגרמות :	6 : אתר	<u>דרום מזרח</u>
סטטוס	עדיפות לאומית אין	

מספר מתחם 5655 שם מתחם מתחם 13

מספר מגרש	יח"ד	שטח מגרש	זכויות בנייה	חזית מסחרית
273	48	5593	4560	0
1	48	5,593	4,560	0
ס ה " כ :				

לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיור

תאריך: 06/12/1999

הנדון : אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

1111 : אומדן עלויות פיתוח מס' 4 : גרסה חתימת מנהל האגף פרוגרמות : סטטוס	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> מחוז : 5 ישוב : 37 אתר : 6 עדיפות לאומית אין </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> י.ס. עירוני מעלה אדומים דרום מזרח </td> </tr> </table>	מחוז : 5 ישוב : 37 אתר : 6 עדיפות לאומית אין	י.ס. עירוני מעלה אדומים דרום מזרח
מחוז : 5 ישוב : 37 אתר : 6 עדיפות לאומית אין	י.ס. עירוני מעלה אדומים דרום מזרח		

מספר מתחם 5656 שם מתחם מתחם 14

מספר מגרש	יח"ד	שטח מגרש	זכויות בנייה	חזית מסחרית
274	18	1703	1520	0
1	18	1,703	1,520	0
סה"כ :				

לכבוד

גב' שרה צימרמן

מנהלת אגף נכסים ודיוור

תאריך: 06/12/1999

הנדון : אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

1111	:	אומדן עלויות פיתוח מס'	מחוז :	5	י מ עירוני
4	:	גירסה	ישוב :	37	מעלה אדומים
חתימת מנהל האגף פרוגרמות	:	סטטוס	אתר :	6	דרום מזרח
			עדיפות לאומית		אין

מספר מתחם 5657 שם מתחם מתחם 15

מספר מגרש	ית"ד	שטח מגרש	זכויות בניה	חזית מסחרית
275	24	3116	2280	0
1	24	3,116	2,280	0
סה"כ :				



עיריית מעלה אדומים

MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

זוכת פרס איכות הסביבה

לשכת מנכ"ל

כ"ז כסלו תש"ס

05 דצמבר 1999

מ.ת. 1-91

א.ח.ר. 175

12. 1999

לכבוד

גב' רינה זמיר

מנהלת מחוז י-ם

משהב"ש

ירושלים

גב' נכבדה,

הנדון: אגן מרכזי וגשר למע"ר

בהמשך לפגישתנו אצל מנכ"ל משהב"ש ולאור ההתקדמות באפשרות יציאה לשיווק השלמות הבינוי באתר צמח השדה עפ"י התב"ע החדשה, הנני מבקש לכלול בפרוגרמת המחוז לשנה הקרובה את ביצוע הגשר בין כיכר יהלום למע"ר ואת השלמות התשתית באגן המרכזי.

להמשך טיפולך.

בכבוד רב,

אליהו ניר
מנכ"ל העירייה

העתק: מר בני כשריאל - ראש העיר

מר יאיר מעיין - עוזר שר השיכון לענייני התישבות ומנכ"ל

מר דוד עובדיה - מנהל י.ה.ל מהנדסים

6291155

5847772.

לתיא

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

כ" כסלו, תש"ס
29 נובמבר 1999



לכבוד
גבי חנה ג'אנו
מנהלת מחלקת עיסקות
הממונה על הרכוש הממשלתי
המינהל האזרחי
ת.ד. 43 בית אל

ג.נ.

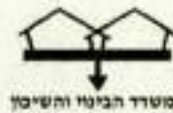
הנדון: מעלה אדומים, אתר 06 - שיווק יתרה
תיקון למכתבנו הקודם בנדון מיום 7.11.99

מצ"ב צילום פנייתו של מהנדס העיר מעלה אדומים למשרדנו מיום 11.11.99.
בהתאם לבקשת העירייה, הוחלט שמגרשים 1-22 לא ישווקו לבודדים אלא בשני
מתחמים כמכרזי קרקע לחברות בניה - במתחם אחד ישווקו מגרשים 1-11 (11
יח"ד) ובמתחם האחר ישווקו מגרשים 12-22 (12 יח"ד, כולל 2 יח"ד במגרש 22).
יש לציין בנוסף כי הפרסום למתן תוקף התעכב בשל תיקוני ניסוח בתקנון, הפרסום
צפוי בימים הקרובים.
נא המשך טיפולך בתכנית לשיווק המתחמים כמפורט.

בברכה,

בנימין וייל
מנהל מחלקת פרוגרמות

העתק:
מר ב. כשריאל - ראש העיר, מעלה אדומים
תא"ל ד. צדקה - ראש המינהל האזרחי
גבי ר. זמיר - מנהלת המחוז ✓
גבי ש. צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיוור
גבי צ. אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות
סא"ל י. בלומנטל - ראש תחום תשתית, מנא"ז
מר י. סגל - הממונה על הרכוש הממשלתי, מנא"ז
מר ר. מרציאנו - קמ"ט שמאות, מנא"ז
מר י. קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית
גבי ד. הבר - רכזת בכירה (מידע וקרקעות)
מר ד. עובדיה - מנהל הפרוייקט



משרד הבינוי והשיכון

אגף תקציבים

33 027

לשם לקיטת
פאקטאזיה
6.12.99 ✓
ולתקן

ירושלים, כי בכסלו, תש"ס

29 בנובמבר, 1999

מס' סימוסין	1291119990063
תאריך	06.12.1999
דואר נכנס	

אל: גבי צ. אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות

הנדון: הגדלת תקציב הכנסות בתוכניות "תשתיות לבנייה חדשה וכו'" ו"אלעד"

אישור מס' 70.070

אבקש להודיע כי אושרה הגדלת תקציב הכנסות בתוכנית "תשתיות לבנייה חדשה וכו'" ו"אלעד" כדלקמן:

הגדלת תקציב הכנסות (במש"ח)

תוכנית

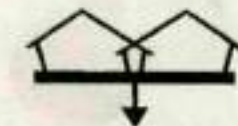
23.0	תשתיות לבנייה חדשה - כללי
11.0	- מעלה אדומים
8.0	אלעד

בברכה,
חנה פורת
מרכזת בכירה

העתק: מר א. לוי, מנהל אגף תקציבים

לשם אלה אלה
24.11.99
צוק

מדינת ישראל



משרד הבינוי והשיכון

הלשכה המשפטית

22.11.1999

ירושלים, י"ב בכסלו, תש"ס

21 בנובמבר, 1999

סימוכין: 211119990062

תיק: 4/1945

אל: הגב' רינה זמיר
מנהלת מחוז ירושלים

הנדון: בג"צ 3125/98 עימד ואח' נ. מפקד כוחות צה"ל ביו"ש, מועצת התכנון העליונה
ביו"ש ועיריית מעלה אדומים

רצ"ב העתק פסק הדין אשר ניתן ביום 7.11.99 לפיו נדחתה העתירה שבנדון בענין תכנית
מיתאר 420/4.

לידיעתך.

בברכה,

אריאל סיוזל, עו"ד

הלשכה המשפטית

העתק: מר בנימין וייל, מנהל מח' פרוגרמות, מחוז ירושלים.

STATE OF ISRAEL
MINISTRY OF JUSTICE

972 2 6708655

משרד המשפטים

FACSIMILE TRANSMISSION

ק"מ
ל.ה.י.
05924

שירות פקסמיליה

TIME: _____ שעה:

DATE: 18/11/99

משרד הביטחון והשיכון ירושלים
לשכת היועץ המשפטי
18-11-1999
דואר נכנס

NUMBER OF PAGES: 9 מס' דפים כולל דף זה

TO: מל: מר הרמן - יח"א

From: מאת: ע"ד מלכיאל בלס - מחלקת בג"צים
M. Blass, Advocate

FAX: 02-6708655 פקס:

TEL: 02-6708584/775 טל:

MESSAGE:

הודעה: כ"ז 3125/98 ב"א (הרחמה) מ"ה א"א (א"א)

ה"ב העק פסן הק"ן

IF PART OF THE TRANSMISSION WAS NOT
RECEIVED, PLEASE CONTACT US
IMMEDIATELY

אם לא התקבל חלק מהחומר, או
התקבל בצורה המוקשה על קריאתו, נא
התקשר אלינו מיד

מק-2

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק

בג"ץ 3125/98

כבוד השופט א' מצא
כבוד השופט מ' חשין
כבוד השופטת ט' שטרסברג-כהן

בפני:



1.
2.
3.
4.

העותרים:

נגד

1. מפקד כוחות צה"ל באזור יהודה ושומרון
2. מועצת התכנון העליונה באזור יהודה ושומרון
3. עיריית מעלה אדומים

המשיבים:

עתירה למתן צו על-תנאי וצו ביניים

כ"ו בתשרי תש"ס (6.10.99)
עו"ד אביגדור פלדמן, עו"ד מיכאל ספרד
עו"ד מ' בלס
עו"ד גלעד רוגל

תאריך הישיבה:

בשם העותרים:

בשם המשיבים 1-2:

בשם המשיבה 3:

פסק-דין

השופט א' מצא:

תכנית מיתאר 420/4 (לחלן: התכנית) הוכנה ביוזמה משותפת של ממשלת ישראל ושל עיריית מעלה אדומים. ביסוד חכנתה ניצבו שתי מטרות: פיתוחה של מעלה אדומים ויצירת רצף אורבני מסוים בין מרחבה המטרופוליטני של ירושלים לבין שטח שיפוט של מעלה אדומים. ביום 5/1/94 החליטה ועדת משנה של המשיבה 2 להפקיד את התכנית להתנגדויות. אלא שהשטח שיועד להחלת התכנית חרג, במעט, מגבולות שטח שיפוט של מעלה אדומים, כפי שהורחב (לאחרונה) ביום 16/10/91 (בהתאם לתקנות בדבר מועצות מקומיות (החלפת מפה) (מעלה



אדומים), (התשנ"ב-1991). לאור זאת, ולאחר עבודת מטה בה נבדקו חלופות אפשריות, חתם המשיב 1, ביום 31/8/94, על תקנות המרחיבות את שטח השיפוט של מעלה אדומים בכ-1,200 דונם נוספים (תקנות בדבר מועצות מקומיות (החלפת מפה) (מעלה אדומים), (התשנ"ד-1994). ביום 29/3/97, לאחר קבלת אישורו של שר הביטחון לפירסום התכנית, החליטה המשיבה 2 לפרסם את התכנית. ימים מספר לאחר מכן פורסמה הודעה על הפקדתה החוזרת בעקבות תיקונים שהוכנסו בה.

העותרים שלפנינו, מתושבי הכפרים השוכנים בסביבתה הקרובה של מעלה אדומים, נימנו עם המתנגדים לתכנית. ביום 28/10/97 נדונו ההתנגדויות, לפני ועדת המשנה להתנגדויות של המשיבה 2, וביום 21/1/98 החליטה הוועדה לדחות את התנגדות העותרים. בעקבות זאת הוגשה העתירה שלפנינו, בגדרה מבקשים העותרים מתן צו המורה על ביטול החלטתה של המשיבה 2, לאשר את התכנית, וחמכריו על בטלות התקנות משנת 1994, בהן הורה המשיב 1 על הרחבת שטח שיפוט של מעלה אדומים. שוב אין העותרים טוענים - ככל שטענו לפני ועדת ההתנגדויות - כי להם, או למועצות הכפריות שבתחומיהן מצויים בתיהם, יש זכות קניינית בחלק כלשהו מן השטח אשר עליו חלה התכנית. עתירתם, כפי שהקפיד בא-כוחם המלומד להטעים בפנינו, אינה אישית-פרטית אלא ציבורית-פוליטית.

טענתם הראשונה, והעיקרית, של העותרים היא, כי הרחבת שטחה של מעלה אדומים, והחלת התכנית על השטח המורחב, לא נועדו לפיתוחה של מעלה אדומים אלא להרחבת גבולה המטרופוליטאני של ירושלים. בכך, טוענים העותרים, משרתת התכנית מטרות מדיניות של מדינת ישראל, או גם מטרות כלכליות של העיר ירושלים, תוך התעלמות מן החיוץ המשפטי המפריד בין תחום שיפוט של תבירה לבין שטחים הגובלים עימה והמחזוים חלק מאזור יהודה ושומרון. בפועלם לקידום מטרות אלו חורגים המשיבים מסמכותם; שכן, כמי שמופקדים על הטיפול בנושא התכנון והבנייה באזור יהודה ושומרון, מצויים המשיבים לפעול - אף זאת במסגרת המיגבלות המוטלות עליהם מכוח כללי המשפט הבינלאומי - לטובתם ולרווחתם של תושבי האזור בלבד. בנוסף טענו העותרים, כי הרחבת שטחה של

מעלה אדומים פוגעת במרחב הקרקעי השמור והמיועד להתרחבות ולפיתוח הטבעיים של כפריהם.

טענתם העיקרית של העותרים מופנית, למעשה, לא נגד המשיבים אלא נגד השיקולים שעל יסודם חובילה והינחתה הממשלה, באמצעות גופיה המוסמכים, את הכנתה ואישורה של התכנית. אם נכונה הנחת העותרים, בדבר המטרות שהממשלה חותרת להגשים בעזרת תכנית זו, נמצא שעתירתם "מעלה נושא שהסממנים המדיניים שבו הם דומיננטיים וגוברים בעליל על כל קטעי הקטעים המשפטיים שבו" (כלשון הנשיא שמגר בבג"ץ 4481/91 ברגיל נ' ממשלת ישראל, פ"ד מז(4) 210, בעמ' 215). אין תימה, כי בתשובתו לטענתם האמורה של העותרים הציע בא-כוח המשיבים לגזור גזירה שווה מפרשת ברגיל, בה התבססה דחיית העתירה, בין היתר, על הנימוק של חוסר שפיטות; ובעמדה זו, לכאורה, יש ממש.

מכל מקום, אני סבור, כי דין העתירה להידחות לגופה. הרחבת שטח שיפוט של מעלה אדומים מבוססת, כל-כולה, על שטחים באזור המהווים אדמת מדינה. המשיב 1, אשר החליט על הרחבת שטח השיפוט, עשה כן מכוח סמכותו (על-פי הצו בדבר ניהול מועצות מקומיות (יחודה ושומרון) (מס' 892), התשמ"א-1981), ובכך שהחלטתו נתקבלה על-פי הנחיית הדרג המדיני המרכזי אין כדי לגרוע מתוקפה. וחוא הדין בהחלטת המשיבה 2, לאשר את התכנית להפקדה. השאלה המעשית היחידה היא אם הרחבת שטח שיפוט של מעלה אדומים, והחלת התכנית על השטח המורחב, פוגעות באינטרסים לגיטימיים של תושבי הכפרים שהעותרים נמנים עימם; שאם אין הדבר כן, נשמת גם בסיס טענתם שבהחלת התכנית חורגים המשיבים ממיגבלות המוטלות עליהם לפי כללי המשפט הבינלאומי (השור: בג"ץ 6022/93 אע"ריב נ' הממונה על הרכוש הנטוש הממשלתי, תקדיון-עליון 3194 (3) 1673). העותרים, בטענתם חנוספת, אמנם ניסו להראות שהתכנית החדשה נוגסת מן המרחב הקרקעי המיועד לפיתוחם העתידי של כפריהם. אך לטענה זו, שנסתרה בנתונים מפורטים שהציגו המשיבים, לא הניחו העותרים תשתית עובדתית. לא למותר להוסיף, בחקשר זה, כי רוב השטח הנדרש לביצוע התכנית צורף למעלה אדומים עוד בשנת 1991, וזאת על חשבון שטחים שנגרעו מתחומי המועצות האזוריות מטה בנימין וגוש עציון. כן ראוי לציין, כי

התכנית מייעדת שטחים נרחבים למטרות ציבור (תרבות וחינוך, מלונאות ומסחר). העותרים טענו, כי בכך יש משום אפלייתם לרעה של הכפרים השכנים, שעל-פי התכנון חל בהם רובו של השטח מיועד למגורים; אך דומה, כי מפיתוח הכלכלי והתרבותי של מעלה אדומים עשויה לצמוח טובה גם לתושבי הכפרים השכנים.

אינני מתעלם מן האפשרות, שיישום התכנית אכן יביא ליצירת רצף אורבני בין שטח שיפוט של מעלה אדומים לבין מרחבה המטרופוליטאני של ירושלים; ובכך, אולי, תזכינה לקידום, לא רק מטרות כלכליות של מעלה אדומים, אלא גם מטרות כלכליות של ירושלים. אך גם קיומה האפשרי של זיקת-גומלין כזאת - שבמערכות היחסים בין כלכלת ישראל לבין כלכלת השטחים שמעבר לקו הירוק אין בה משום חידוש - אינו מקים עילה להתערבותנו. למותר להוסיף, שלאישורה של התכנית ולגבול שטחה של ירושלים, המצוי בריבונות ישראל, אין ולא כלום. משיגובש הסדר הקבע, בין ישראל וחרשות הפלסטינית, יחול ההסדר גם על שטחה של התכנית.

מטעמים אלה, ומבלי לעסוק בטענות אחרות שחעלו פרקליטי הצדדים, יש לדחות את העתירה.

שופט

השופט ט' שטרסברג-כהן:

עניינה של העתירה בתכנית מיתאר מ-1994, שאושרה לפרסום ב-1997, החלה על שטחים נרחבים שהופקעו ב-1975 וב-1977 על-ידי הרשות המוסמכת ועליהם הורחב שטח שיפוט של מעלה אדומים.

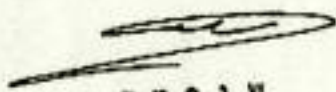
בעתירתם לביטולה של תכנית המיתאר בדבר הרחבת מעלה אדומים טוענים העותרים כי הרחבתה של מעלה אדומים ותכניות הפיתוח אינן חוקיות ואינן עולות בקנה אחד עם המשפט הבינלאומי באשר הן לא נועדו לרווחת תושבי מעלה אדומים אלא ליצרכים, כוונות ומטרות שמקום מושבם מעבר לקו הגבול, בתחומי

ישראל, עצמה ובעיקר בתוכניות ההתרחבות של ירושלים רבתי הרואה עצמה בחזונה כעין מטרופולין ... [ו] אינה מבחינה בחלומה בין גבולות ישראל ובין השטחים הכבושים...".

חרף הלבוש המשפטי בו מלבישים העותרים את עתירתם, חרי זו מכוונת למעשה כנגד מדיניות הממשלה. אופיו הדומיננטי של הסכסוך, אותו מעוררים העותרים, איננו משפטי כי אם מדיני. אין אני מוצאת הבדל רעיוני בין מהות העתירה שנדחתה בבג"ץ 4481/91 ברגיל ואח' נ' ממשלת ישראל ואח' פ"ד מז(4) 210 (בג"ץ ברגיל) לבין ענייננו. שם, התייחסה העתירה לחוקיות פעולותיה של הממשלה ורשויות אחרות בקשר להתנחלות המתבצעת ללא כפיפות לטעמי ביטחון אלא למטרת יישוב קבע, כאן, מתייחסת העתירה לחוקיות תכנית הרחבת מעלה אדומים "באופן שיווצר רצף אורבני מסוים בינה ובין תחום השיפוט של ירושלים" (ס' 23 לתגובה מטעם היועץ המשפטי לממשלה). בשני המקרים התקבלו החלטות בהתאם להנחיות הדרג המדיני. בשני המקרים מדובר בחתיישובות המתבצעות ללא כפיפות לטעמי ביטחון אלא למטרת יישוב קבע. בשני המקרים מדובר בהחלטה המתייחסת ל"נושאי מדיניות חשמונים לזרועות אחרות של הממשל הדמוקרטי, וזו היא מעלה נושא שהטמנים המדיניים שבו הם דומיננטיים וגוברים בעליל על כל קטעי הקטעים המשפטיים שבו" (דברי הנשיא שמגר בבג"ץ ברגיל בעמ' 215).

סוגיית ההתיישובות הישראלית הנה חלק מן הנושאים הנמצאים על שולחן הדיונים בין ישראל ואש"ף במסגרת הדיונים על הסכם הקבע. במסגרת ההסדרים המדיניים וזרוע מעמדם של הישובים הישראלים באזור. אין בית משפט זה אמור להידרש לסוגיה זו בעצומם של המגעים המדיניים ולהתערב בעקיפין בשרטוט המפות. זוהי מלאכתה המובהקת של הממשלה לזרועותיה.

אשר על כן, אף אני בדעה שדין העתירה להידחות.


ש ו פ ט

לא כימים ההם ימים אלה. בימינו אלה, אני מתיר לעצמי לומר, היינו נוהגים אחרת, הגם שלא ידעתי מה היינו מחליטים לגופה של עתירה. אכן, בימינו נדרשים אנו - אם לא מעשה-שיגרה כי-אז מעת-לעת - לעתירות שאבותינו במשפט לא שיערו כי בית-משפט יידרש להן. וטוב שכך. לא ינום ולא יישן שופט בישראל.

משאמרנו דברים אלה שאמרנו, ובת-בעת, נבין ונדע כי עקרון האי-שפיטות לא גז ולא פס מן העולם; מובנה הוא בשיטת המשפט; אבן-בנין ראשונית הוא בשיטת המשפט - בכל שיטת משפט - והוא אחת השלוחות של עקרון הפרדת הרשויות וביזור הסמכויות.

העתירה שלפנינו - בעיקרה ובליבה - עתירה ציבורית היא. קניינם של העותרים לא נלקח מהם ואף אין הם טוענים כי עומדים עליהם ליטול מרכושם או לפגוע בהם בדרך אחרת. ובעתירה ציבורית שומה עלינו לחלך זהיר-זהיר. אכן, שלטון החוק אין לו גבולות; עימנו הוא באשר נלך ונבוא, ונוכח הוא בכל אתר ובכל עת. תיקרא עתירה כאשר תיקרא - עתירה פרטית או עתירה ציבורית - קריאתה כך או כך לא תפטור אותה מעולו של שלטון החוק. יחד-עם-זאת, בעתירה ציבורית - בייחוד בעתירה ציבורית - שומה עלינו להזהיר עצמנו שמא נסיג גבולן של רשויות-אחיות לנו.

העתירה שלפנינו - עתירה ציבורית במובהק - מעמידה במרכז ומעלה לדיון נושא מדיני מובהק, נושא הנתון - מראשיתו ומעיקרו - לאחריותה של הרשות המדינית. בייחוד כך בימינו אלה, שהחילונן בשיחות-שכנים וקרבים אנו והולכים להכרעות לקראת חסדר של-קבע. הנושא המועלה בעתירה להכרעתנו יעמוד ללא-ספק על סדר-היום של שיחות-השכנים. הנושאת באחריות לתהליך הכולל היא הממשלה, ולא יחא זה מן חמידה אם בית-המשפט יורה אותה - בעתירה ציבורית - כי במיקטע מסויים תעשה כך או לא תעשה אחרת. באותן שיחות-שכנים ראוי לה למדינה כי תדבר בקול אחד; בקול אחד ולא בקול ובבת-קול מסוכסכים זה בזה. יתר-על-כן: לא יחא זה לא נכון ולא ראוי כי נתיר לעותרים - ולדוברים בשמם - כי יעלו את עניינם הציבורי להכרעה - בה-בעת - גם כאן גם שם, גם

להכרעתנו גם להכרעה בשיחות-השכנים. ראוי כי הכל יטענו במקום אחד. וחמקום
הוא במיפגש-השכנים ולא בבית-המשפט.

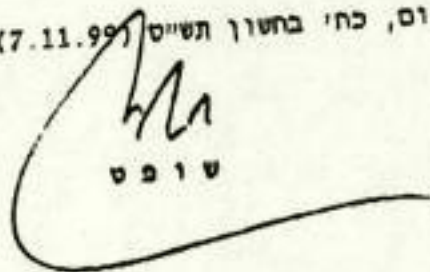
אני מסכים כי דין העתירה דחייה.


שופט

הוחלט כאמור בפסק-דינו של השופט א' מצא.

ניתן היום, כח' בחשוון תש"ס (7.11.99).


שופט


שופט


שופט

העתק מתאים למקור
שמריהו כהן - מזכיר ראשי
312598A



הכנסת המסלול

ל 473,865 8/98

ל 554,422 : 100%

הכנסת המסלול 3% בלבד

הכנסת המסלול (הכנסת)

420/4 הכנסת המסלול

הכנסת המסלול

FACSIMILE TRANSMISSION

שידור פקסמיליה

TIME: _____ שעה:

DATE: 27.9.99 תאריך

NUMBER OF PAGES: 28 מס' דפים כולל דף זה

TO: אל: יו"ר ב"כ - ב"כ

יו"ר - ב"כ

From: מאת: ע"ד מלכיאל בלס - מחלקת בג"צים

M. Blass, Advocate

FAX: 02-6708655 פקס:

TEL: 02-6708584/775 טל:

MESSAGE:

הודעה: ב"כ 8/9/99

ס"ס - סב"כ

ב"כ

ה"כ

ה"כ

ה"כ

ה"כ

ה"כ

ה"כ

ה"כ

ה"כ

ה"כ

ה"כ

ה"כ

ה"כ

ה"כ

ה"כ

ה"כ

IF PART OF THE TRANSMISSION WAS NOT
RECEIVED, PLEASE CONTACT US
IMMEDIATELY

אם לא התקבל חלק מהחומר, או
שהתקבל בצורה חלקית, נא
לחזור אלינו מיד

בג"צ 3125/98

קבוע: 6.10.99

בבית המשפט העליון

בשבתו כבית משפט גבוה לצדקהעותרים

נ ג ד

1. מפקד כוחות צה"ל באזור יהודה והשומרון
2. מועצת התכנון העליונה באזור יהודה והשומרון
- שניהם על ידי פרקליטות המדינה,
משרד המשפטים, ירושלים

המשיבים

3. עיריית מעלה אדומים
- ע"י ב"כ עו"ד גלעד רוגל
- רח' דורות ראשונים 1, ירושלים

תגובה מטעם היועץ המשפטי לממשלה

1. עניינה של העתירה בשני סעדים אותם מבקשים העותרים:

- א. כי תבוטל החלטת המשיבה מס' 2 לאשר תכנית מתאר בדבר הרחבת העיר מעלה אדומים שמספרה 420/4;
- ב. כי יוכרז על בטלות התקנות בדבר מועצות מקומיות (החלפת מפה)(מעלה אדומים), התשנ"ד-1994, שהוציא המשיב מס' 1 ואשר הרחיבו את שטח השיפוט של העיר מעלה אדומים.

העובדותההליכים להקמת מעלה אדומים

"ישראל-היהודים נאמרו"

בבניית העיר מעלה אדומים על ידי משרד הבינוי והשיכון. בחודש ינואר 1979 קבעה ועדת השרים לענייני התיישבות את מיקומו של גרעין הקבע של מעלה אדומים.

7. בתאריך 27.3.79 פרסם המשיב מס' 1 דאז צו בדבר ניהול מעלה אדומים (יהודה והשומרון) (מס' 788), התשל"ט-1979. על פי הצו נקבע, כי מעלה אדומים, בשטח המותווה במפה ההתומה על ידי המשיב מס' 1, תנוהל ככוח כללי ניהול שייקבעו בתקנון.

מ/ש 3 הצו ללא המפה מצ"ב ומסומן מ/ש 3.

8. צו מס' 788 בוטל בשנת 1981, עם פרסומו של צו בדבר ניהול מועצות מקומיות (יהודה והשומרון) (מס' 892), התשמ"א-1981, שהסדיר באופן כללי את ניהולן של המועצות המקומיות הישראליות באזור, ונחתמה מפת תחום שיפוט חדשה למעלה אדומים. בהתאם למפה זו שטח השיפוט של מעלה אדומים היה כ-37,000 דונם.

מ/ש 4 צילום הצו מס' 892 והמפה המצורפת לו מצ"ב ומסומן מ/ש 4-א-3.

במהלך שנות השמונים נבנתה והתפתחה מעלה אדומים. בתחילת שנת 1990 פנה ראש מועצת מעלה אדומים למינהל האזרחי וביקש להרחיב את תחום השיפוט של הישוב, בכ-18,000 דונמים נוספים. בסמוך לאחר מכן, בחודש מאי 1990, נתבקש המינהל האזרחי לבחון את הרחבת תחום השיפוט של הישוב גם על ידי עוזר מטעמו של ראש הממשלה דאז. גם משרד השיכון המליץ, בשנת 1990, על הרחבת תחום השיפוט של מעלה אדומים. השטחים אותם בקשה מעלה אדומים לצרף לתחום שיפוט נכללו, באותה עת בתחום השיפוט של המועצה האזורית מטה בנימין והמועצה האזורית גוש עציון.

יצוין, כי חלק מן השטח דע נכלל בתחום השיפוט של המועצה האזורית מטה בנימין עוד מיום 21.8.1981, וחלק אחר של השטח נכלל בתחום השיפוט של המועצה האזורית גוש עציון עוד מיום 12.1.82. רשויות מקומיות אלה נתנו את הסכמתן לצירוף השטחים לתחום השיפוט של מעלה אדומים. לאחר עבודת מטה שנערכה בנושא חתם המשיב מס' 1, ביום 16.10.91 על תקנות בדבר מועצות מקומיות (החלפת מפות) (מעלה אדומים), התשנ"ב-1991, אליהן צורפה מפה חדשה לקביעת תחום השיפוט של מעלה אדומים. בהתאם לתקנות אלה הורחב שטח השיפוט של הישוב בכ-13,500 דונמים.

מ/ש 5 צילום התקנות משנת 1991 והמפה שצורפה להן מצ"ב ומסומנות מ/ש 5-א-3.

10. ביום 22.10.91, החליט המשיב מס' 1, כי מעלה אדומים, שהיתה עד אותה עת מועצה מקומית, תשנה את מעמדה לעירייה.

11. בחודש ינואר 1992 פנה ראש עיריית מעלה אדומים לעוזר שר הבטחון להתיישבות, וביקש חוספת שטחים נוספים לתחום השיפוט של העירייה. לאחר עבודת מטה שנערכה בנושא,

קמק"ל
מ/ש 3
מ/ש 4
מ/ש 5
מ/ש 6
מ/ש 7
מ/ש 8
מ/ש 9
מ/ש 10
מ/ש 11
מ/ש 12
מ/ש 13
מ/ש 14
מ/ש 15
מ/ש 16
מ/ש 17
מ/ש 18
מ/ש 19
מ/ש 20
מ/ש 21
מ/ש 22
מ/ש 23
מ/ש 24
מ/ש 25
מ/ש 26
מ/ש 27
מ/ש 28
מ/ש 29
מ/ש 30
מ/ש 31
מ/ש 32
מ/ש 33
מ/ש 34
מ/ש 35
מ/ש 36
מ/ש 37
מ/ש 38
מ/ש 39
מ/ש 40
מ/ש 41
מ/ש 42
מ/ש 43
מ/ש 44
מ/ש 45
מ/ש 46
מ/ש 47
מ/ש 48
מ/ש 49
מ/ש 50
מ/ש 51
מ/ש 52
מ/ש 53
מ/ש 54
מ/ש 55
מ/ש 56
מ/ש 57
מ/ש 58
מ/ש 59
מ/ש 60
מ/ש 61
מ/ש 62
מ/ש 63
מ/ש 64
מ/ש 65
מ/ש 66
מ/ש 67
מ/ש 68
מ/ש 69
מ/ש 70
מ/ש 71
מ/ש 72
מ/ש 73
מ/ש 74
מ/ש 75
מ/ש 76
מ/ש 77
מ/ש 78
מ/ש 79
מ/ש 80
מ/ש 81
מ/ש 82
מ/ש 83
מ/ש 84
מ/ש 85
מ/ש 86
מ/ש 87
מ/ש 88
מ/ש 89
מ/ש 90
מ/ש 91
מ/ש 92
מ/ש 93
מ/ש 94
מ/ש 95
מ/ש 96
מ/ש 97
מ/ש 98
מ/ש 99
מ/ש 100

בגידרה נבחנו הוספת שטחים לתחום השיפוט וכן גריעת שטח עגור אדום הסגורים החלופי
 לשבט הגהלין, הוחלט על עריכת מפה חדשה של תחום שיפוט מעלה אדומים. מפה זו
 כללה, לבקשת משרד הבטחון מדצמבר 1993, חיבור של מעלה אדומים לתחום השיפוט של
 ירושלים.

בסופם של דברים, ביום 31.8.94 חתם המשיב מסי' 1 על תקנות בדבר מועצות מקומיות
 (החלפת מפה) (מעלה אדומים), התשנ"ד-1994. יודגש, כי עיקר השטח שנכלל במפה
 ההרחבה משנת 1994 נכלל עוד במפה משנת 1991, וההבדלים בין שני תחומי השיפוט אינם
 משמעותיים. בהתאם לתקנות אלה הורחב שטח השיפוט של הישוב בכ-1,200 דונמים,
 לעומת שטח השיפוט של הישוב שהיה קיים לפי התקנות משנת 1991.

שינויים אלה בתחום השיפוט נדרשו ממספר טעמים, ובהם הצורך לשקף את גריעת השטח
 שיועד לאתר המגורים החלופי של שבט הגהלין, יצירת חיבור בנקודה מסויימת בין תחום
 השיפוט של מעלה אדומים ותחום השיפוט של ירושלים, התאמת גבול תחום השיפוט
 לכביש ענתות - מישור אדומים, וכן העברת שטחים מן המועצה האזורית מטה בנימין
 לעיריית מעלה אדומים.

מש/6 צילום התקנות משנת 1994 והמפה שצורפה להן מצ"ב ומסומנות מש/6-א-ב.
מש/7 צילום מפה ועליה מסומנים גבולות השיפוט של מעלה אדומים מן השנים 1981, 1991
 ו-1994 מצ"ב ומסומן מש/7.

הליכי התכנון של מעלה אדומים

12. לגבי שטח המקורי של מעלה אדומים הוכנה תכנית מתאר מסי' 420/1, שקיבלה תוקף

בשנת 1980, אשר לפיה יועדו שטחים כישוב למגורים ויעודים נוספים. כמו כן קיימת אף א"ח

למעלה אדומים תכנית מתאר נוספת מסי' 420, שקיבלה תוקף אף בחודש אוקטובר 1986,

שעיקרה קביעת יעוד למגורים. בנוסף אושרו למעלה אדומים תכניות מפורטות

נוספות אשר אישרו את חקמת השכונות של מעלה אדומים כפי שהן כיום. תיקון א"ח

תכנית מתאר 420/4 הינה יוזמה של עיריית מעלה אדומים ומשרד הבינוי והשיכון התכנית

משקפת שיקולים מעורבים הנוגעים הן לפיתוחה של מעלה אדומים והן ליצירת רצף אורבני

מסויים עם תחום ירושלים.

13. תכנית מתאר 420/4 הינה יוזמה של עיריית מעלה אדומים ומשרד הבינוי והשיכון התכנית

משקפת שיקולים מעורבים הנוגעים הן לפיתוחה של מעלה אדומים והן ליצירת רצף אורבני

מסויים עם תחום ירושלים.

14. לתכנית הוקצה מימון ממשלתי, בעיקר מטעם משרד הבינוי והשיכון, ומסומנת

והתכנון בפועל נעשה על ידי אדריכל שלמה אהרונסון על פי הנחיות שקיבל מצוות מיוחד

שכלל נציגי משרדי ממשלה ועיריית מעלה אדומים.

15. ביום 5.1.94, החליטה ועדת המשנה להתיישבות של מועצת התכנון העליונה, להפקיד את

תכנית מסי' 420/4, שתכלול שטחים שאין גבייתם תכנית מתאר תקפה, היא התכנית נשוא

העתירה שבנדון. תכנית זו התייחסה לשטחים שמעבר לתחום השיפוט המקורי של מעלה אדומים, ולכן הוחלט כי ההפקדה תבוצע לאחר התאמת השטחים למפת תחום השיפוט ~~המחוזי~~ ^{המחוזי} של הישוב, ושטרם נחתמה באותה עת.

(ל-18/8/97)

מ/ש 8/ פרוטוקול ועדת המשנה להתיישבות מיום 5.1.94 מצ"ב ומסומן מ/ש 8/.

16. תכנית מתאר מס' 420/4 למעשה לא טרסמה להפקדה להתנגדויות עד שנת 1997. בפברואר 1997 ניתן אישור מטעם שר הבטחון דאז לפרסום התכנית להפקדה. התכנית פורסמה להפקדה להתנגדויות בתאריך 29.3.97. מספר ימים לאחר מכן פורסמה שוב ההודעה בדבר ההפקדה לאחר תיקונים. (הפרסומים בעיתונות צורפו בנספח ד' לעתירה).

17. לתכנית הוגש מספר רב של התנגדויות, על ידי ערבים ויהודים כאחד, אשר נדונו במספר ישיבות של ועדת המשנה להתנגדויות. ההתנגדות נשוא העתירה הוגשה על ידי עו"ד אבו שחאדה בשם למעלה משישים מתושבי כפרי הסביבה, כאשר הטענה המרכזית בפיהם הייתה אפליה, ופגיעה בהתפתחות העתידית של הכפרים הערביים הסמוכים. התנגדות זו נתמכה בתחילה על ידי מכתב בחתימות אדריכלים, אשר התיימר להיות חוות דעת מומחים. הועדה איפשרה למתנגדים להגיש חוות דעת מומחה ערוכה כדון, ואכן זו הוגשה על ידי האדריכלים רוברט יו-לון ומשה גרואג, אשר אף צורפה לעתירה.

התנגדות עו"ד אבו שחאדה צורפה בנספח ה' לעתירה, וחוות הדעת של פרופ' לו-יון והאדריכל גרואג צורפה בנספח ח' לעתירה.

18. ההתנגדויות לתכנית נדונו בפני ועדת המשנה להתנגדויות של מועצת התכנון העליונה וזאת ביום 28.10.97 (פרוטוקול הדיון בהתנגדות צורף בנספח ו' לעתירה). למתנגדים ניתנה אפשרות להגיש חוות דעת נוספת מטעמם, והם עשו כן לחוות הדעת שצויינה לעיל, וצורפה בנספח ח' לעתירה.

19. ועדת המשנה להתנגדויות החליטה לדחות את התנגדות העותרים וזאת בישיבתה מיום 21.1.98. החלטת הועדה לדחות את ההתנגדויות צורפה בנספח ז' לעתירה. בהחלטתה ציינה הועדה כדלקמן:

1. ההתנגדות הוגשה בשם כשישים מתושבי הכפרים אבו דיס, ענתא, אל עזרית, סוואחרה וזעיים, והיא פורשת יריעה רחבה של טענות במישור דיני הקניין, המשפט הבינלאומי ודיני התכנון. נימוקי ההתנגדות פורטו בחלקם בכתב ובחלקם בעל פה בפני הועדה על ידי עו"ד אבו שחאדה, וכן בחוות דעת מטעם מומחים שונים.

2. הנימוק הראשון להתנגדות נעוץ בטענת תבעלות של המתנגדים על קרקעות בתחום התכנית. בעניין זה מציינת

הועדה כי היא אינה הגוף הקובע את הזכויות במקרקעין, וכי כוונת התכנון היא לחול על אדמות מדינה בלבד. יש להוסיף כי במסגרת הכנת התכנית נבדקה שאלת מעמד הקרקע הכלולה בה, על פי מידע מהרשויות המוסמכות באזור.

אולם, כפי שהובהר לעו"ד אבו שחאדה על ידי הועדה, אם תוכח בעלות של מי מהמתנגדים בקרקע כלשהי בתחום התכנית, תוצא קרקע זו מהתחום האמור. בהקשר זה מצינת הועדה כי התכנית הינה מתארית ואינה מאפשרת את פיתוח הקרקע ללא תכנון מפורט.

3. עו"ד אבו שחאדה טען טענות שונות במגמה להוכיח שהתכנית נוגדת את המשפט הבינלאומי. ספק אם הועדה היא הפורום המתאים להעלאת טענות מסוג זה. אולם, אף לגופו של עניין לא מצאנו בטענה כל ממש, לאור שורה ארוכה של פסקי דין של בית המשפט העליון, הסותרים את עמדתו זו.

4. גם בטענות הנוגעות לפגיעה בזכות הטיעון והעיון, לא מצאנו טעם רב. והראיה: בא כוח המתנגדים עיין בכל המסמכים הרלוונטיים, והתבסס עליהם בנימוקי התנגדותו.

5. טענה נוספת של המתנגדים היא שהתכנית אינה מקיימת את דרישות חוק התכנון הירדני בכל הקשור להגדרת תכניות, דרך הכנתן ומטרתיהן. התכנית שבפנינו הינה תכנית מתאר מכוח סעיף 19 לחוק התכנון הירדני ולענין זה אין משמעות לאופן התרגום של כותרת התכנית בעברית אלא למהות הוראותיה של התכנית. מבחינה מהותית, מקיימת התכנית את דרישות החוק והוכנה על פיו.

6. הועדה מציינת כי רמת הדיוק של התכנית טבירה ועומדת בסטנדרטים תכנוניים מקובלים. בחוק הירדני אין כל הוראה המחייבת עריכת התשריט בקנה מידה מסויים. תשריט התכנית נערך בקנה מידה שהוא מקובל בתכנון מתארי ואין למצוא בתשריט כל פגם.

7. הועדה אינה רואה פסול בהכנת תכנית (שכאמור לעיל) אינה מיועדת לחול על קרקע שאינה קרקע מדינה) המשאירה 'מובלעות' בבעלות תושבים מקומיים מחוץ לתחומה. אין בכך יצירת מעין 'חלל משפטי', כטענת המתנגדים. לגבי מובלעות אלה תמשיך לחול תכנית RI-5 על כל המשתמע מכך. הפתרונות לדרכי גישה למתחמים

השונים, הן בתחום התכנית והן בנוגע למובלעות שמחוצה לה, ימצאו במסגרת תכנון מפורט.

8. עו"ד אבו שחאדה טוען שהתכנית פוגעת בבית קברות מוסלמי בגוש 2, חלקה 111 באדמות ענתא. מבדיקת הנתונים עולה כי חלקה זו אינה כלולה בתכנית ולפיכך יש לדחת טענה זו.

9. בהתנגדותו תוקף עו"ד אבו שחאדה את התכנית בטענה שהיא מסתמכת על יתכנית אב למטרופולין ירושלים. הוועדה מדגישה כי יתכנית האב נעדרת מעמד סטטוטורי כלשהו, ואינה מתיימרת לחול באזור תוך התעלמות מן היחייץ המשפטי, המפריד בין מדינת ישראל לבין יהודה והשומרון. עם זאת אין פסול בתכנית האב כמסמך מקצועי, כל עוד התכנית הנדונה מקיימת את הדרישות התכנוניות והמשפטיות לגבי התחום הכלול בה.

10. ועדה מציינת כי במסגרת הכנת תכנית האב ניתן ביטוי לצורכי האוכלוסיות השונות באזור יהודה והשומרון במרחב המטרופולין של ירושלים.

הטענה התכנונית המרכזית עליה סומכים המתנגדים את התנגדותם נוגעת למניעת התפתחות הטבעית של הכפרים בהם הם חיים, כתוצאה מקבלת תכנית זו. כן טוענים המתנגדים כי התכנית הנדונה יוצרת אפליה לרעתם באשר לסטנדרטים הנוגעים לצפיפות הבנייה.

טענה זו נבחנה על ידי הוועדה אשר הסתמכה על ניתוח שטח ואוכלוסייה שבמרחב שבין מעלה אדומים והכפרים בהם מתגוררים המתנגדים, לבין גבול ירושלים.

הוועדה מציינת כי נתוני האוכלוסייה הינם משוערים ומבוססים על אומדן בלבד, לאור העדר נתונים מדויקים על פי מפקד אוכלוסין.

הוועדה מציינת כי הנתונים שהוצגו בחוות הדעת מטעם המתנגדים, בחלקם מעוותים, בחלקם סותרים אחד את השני, וזאת, הן ביחס לנתוני האוכלוסייה והן ביחס לנתוני השטח.

כללית יש לציין כי הנתונים שהובאו על ידי המתנגדים ביחס לצפיפות האוכלוסייה הפלסטינית, מתייחסים לשטחי מגורים נטו בתכניות המתאר המאושרות של הכפרים, לעומת חישוב ברוטו של שטח מעלה אדומים הכולל שטחים נרחבים המשמשים למטרות ציבוריות ואזוריות שונות, כגון

דרכים, שטחים פתוחים, מזבלה, מחצבות ומתקנים צבאיים.

לאחר ניכוי השטחים למטרות אזוריות ובהתחשב באפשרות הפיתוח בתחומי תכניות הכפרים, לרבות שטח B ו- C הנמצאים מחוץ לתכנית 420/4, נותר הפער בין האוכלוסיות בכל הנוגע לרמות הצפיפות זנית, ומכל מקום, אין מקום לקבל טענה בדבר צפיפות בלתי סבירה ומניעת ניצול עתודות הקרקע לפיתוח עתידי של כפרי הסביבה.

נחה דעתה של הועדה כי מצויים די והותר שטחים להמשך פיתוח הטבעי של הכפרים בהם מתגוררים המתנגדים, וכי אין בתכנית נושא דיון זה כדי לקפח את זכויותיהם של תושבי כפרים אלו או להפלותם לרעה לעומת תושבי מעלה אדומים.

11. לאור האמור לעיל, החלטנו לדחות את ההתנגדות, בכפוף לאמור בסעיף 2 לעיל."

20. ביום 20.5.98, עוד בטרם נכנסה התכנית לתוקף הוגשה העתירה דנן. בגידרה נתבקש גם צו ביניים לפיו לא יבוצעו כל עבודות לשינוי פני המקרקעין בשטח ולא יאושרו תכניות מפורטות לשטח, אך כבי השופט אור החליט שלא ליתן צו ביניים כמבוקש.

21. ביום 12.5.99 נתן שר הבטחון דאז, מר משה ארנס, את אישורו לפרסום התכנית, וזאת בתוקף סמכותו לפי החלטת ממשלה מס' 150. ביום 26.5.99 החליטה ועדת המשנה להתיישבות של מועצת התכנון העליונה לאשר את התכנית, ולפרסמה למתן תוקף.

22. ביום 9.6.99 פרסמה בעיתונות הודעה על דבר כניסתה של התכנית לתוקף, 15 ימים ממועד הפרסום, היינו מיום 24.6.99. משמעות הדברים היא כי החל מיום 24.6.99 תכנית מתאר 420/4 הינה תכנית בתוקף (צילום הפרסום בעיתונות צורף לבקשת העותרים לקביעת מועד דיון דחוף).

מש/9 צילום תקנון תכנית 420/4 והמפה הנלווית לו מצ"ב ומסומנים מש/9 א-ב.

יצוין, כי שטח התכנית, שעמד על 12,443 דונם בעת ההפקדה, צומצם לכ-12,100 דונמים בתכנית שקיבלה תוקף.

עוד יצוין, כי על פי הוראות התכנית, שהינה בגדר תכנית מתאר, אין להוציא היתר בניה בתחומה - אלא בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת (פרק ח' לתקנון התכנית, סעיף 9).

המצית עמדת המשיבים

23. המשיבים החליטו, בהתאם להנחיות הדרג המדיני, להרחיב את תחום השיפוט של מעלה אדומים ולתכנן אותה באופן שייווצר רצף אורבני מסויים בינה ובין תחום השיפוט של ירושלים. החלטה זו מתייחסת אך ורק לאדמות שהיון רכוש ממשלתי, היינו - אדמות שאינן בבעלות פרטית של פלוני או או אלמוני. העותרים אף אינם טוענים שהתכנית חלה על אדמותיהם.

24. המשיבים יטענו, כי פעילות של הכנת תכנית מתאר ופעילות לקביעת תחום שיפוט של ישובים באזור הינה פעילות הנעשית במסגרת סמכותם כדין, ובנסיבות שיתוארו להלן לא דבק בפעילות זו כל פגם אשר יש בו להביא לביטול ההחלטה על אישור התכנית או ההחלטה על הרחבת גבול השיפוט של מעלה אדומים.

25. כידוע סוגיית ההתיישבות הישראלית הינה חלק מן הנושאים הנמצאים על שולחן הדיונים בין ישראל ובין אש"ף, במסגרת הדיונים על הסכם הקבע, אשר מתוכנן להסתיים בתוך כשנה, וכבר נפסק, כי במסגרת ההסדרים המדיניים יוכרע מעמדם של הישובים הישראליים באזור. ראו: בג"צ 606/78 אויב נ' שר הבטחון (פ"ד ל"ג (2), 113, בעמ' 131). על כן, אין זה מתאים, כי בנושא בעל השלכות מדיניות מטוג זה, תינתן הכרעה בידי בית המשפט הנכבד, כאשר אין פגיעה בקנין הפרט.

קביעת גבולות השיפוט והלנת תכנית המתאר - שאלה של מדיניות

26. עתירה זו מכוונת למעשה נגד ההתיישבות הישראלית באי"ש ופיתוחה, תוך ניסיון לתקוף את חוקיותה. עתירה זו באה לאחר למעלה מעשרים וחמש שנים בהן מקימה מדינת ישראל ישובים באזור יהודה והשומרון, לרבות הישוב מעלה אדומים עצמו. בעשרים השנים האחרונות לערך, מאז פסק דינו של בית המשפט הנכבד בבג"צ 390/79 דויקאט נ' ממשלת ישראל (פ"ד לדנ) 1, נעשית הקמת הישובים בהתאם להחלטות של ממשלות ישראל השונות, ובאופן הכולל, בין היתר, קביעת תחום השיפוט שלהם והכנת תכניות מתאר, על אדמות שהן רכוש ממשלתי ולא על אדמות פרטיות.

27. המדובר בשאלה מובהקת של מדיניות, אשר נועדה לקדם לא רק אינטרסים בטחוניים, אלא גם את זכותם של החפצים בכך להתיישב מרצונם החופשי בכל שטחי ארץ ישראל, כפי שהיו זכאים לכך עד שנת 1948.

28. הרחבתה של מעלה אדומים נעשתה לבקשת הישוב ובהנחיית הדרג המדיני, במטרה לחזק את הישוב ולרחיבו; זאת מנוף ראייה של חשיבות הקשר והרצף האורבני בין מעלה אדומים וירושלים, אשר יש בהם לחזק את מעמדו של הישוב ואיתנותו. דברים אלה מתיישבים גם עם ראייתו של הישוב כחלק מן המטרופולין הגדול של ירושלים.

29. בהקשר זה יש לבחון את השאלה מהי המטרה הדומיננטית שהנחתה את מפקד האזור כאשר הרחיב את תחום השיפוט של מעלה אדומים. בבג"צ 390/79 דויקאט נ' ממשלת ישראל, פ"ד לד(1) 1, נקבע מבחן המטרה הדומיננטית באשר לשאלת חוקיות החלטת מפקד כוחות צה"ל באזור להקים את ההתנחלות אלון מורה באמצעות תפיסת קרקע פרטית לצרכים צבאיים. שם נקבע כי המטרה הדומיננטית לא היתה צבאית אלא מדינית, של ממשלת ישראל, ועל כן, נפסלה הקמת היישוב.

נציין כי עלה בידינו אף ורק לאתר את הנחיית ע"י שר הבטחון בעניין זה (נספח י"א) אף יש מקום לברר האם ישנה החלטה בדרג מיניסטריאלי בעניין זה.

30. בעניין בג"צ 258/79 עמירה נ' שר הבטחון (פ"ד לד(1) 90, 94) פסק מ"מ הנשיא לנדוי (כתוארו דאז) שאין פסול בכך שמפקד כוחות צה"ל ימלא אחר הנחיות הדרג המדיני, כאשר שם נדונה משמעות הנחיית הדרג המדיני למפקד האזור (בהחלטות ועדת השרים לענייני בטחון) לתפוס שטח לצרכים צבאיים, וכך אומר מ"מ הנשיא לנדוי:

"טענה נוספת של מר נסאר היתה שלא הרשויות המוסמכות של הממשלה הצבאית המחזיקות בשטח הן אשר החליטו בדבר תפיסת האדמות אלא ההחלטות היתה של הממשלה שאישרה את הקמת היישוב בשנת 1977 ושל ועדת השרים לענייני בטחון שהחליטה במרס 1979 על הבצוע של הקמת היישוב. טענה דומה נטענה גם בבג"צ 606/78, 610/78 (ענין אויב נ' שר הבטחון, פ"ד לג(2) 113 - מ.ב.) ונדחתה. אמרתי שם על נושא זה בעמ' 16 של פסק הדין, אחרי אזכור סעיפים 24 ו-31 של חוק יסוד: הממשלה וסעיף 2(א) לחוק יסוד: הצבא, כי 'אינני רואה שום פסול בכך שהממשל אינו אדון לעצמו אלא הוא מבצע מדיניות חמורות לפניו על ידי הממשלה. גם בלאו הכי לא מצאתי בחומר הראיות המונח לפניו שום רמז שהשקפת אנשי הממשלה אינה עולה בקנה אחד עם מדיניות הממשלה הממונה עליהם'."

31. במקרה שלפנינו, היו החלטות מדיניות מלפני שנים רבות לקדם את פיתוחה של מעלה אדומים. לאחר פסיקת בית המשפט הנכבד בענין דויקאט, המדיניות היתה לקדם את הפיתוח על מקרקעין שאינם קניין חפרט, אלא על רכוש ממשלתי בלבד. שיקולי מפקד כוחות צה"ל באזור, בהנחיית הדרג המדיני, לא היו שיקולים צבאיים, אלא שיקולים אזרחיים, דהיינו: טובתה ופיתוחה של מעלה אדומים, ובהקשר זה נתפס הקשר עם ירושלים כבעל חשיבות רבה.

מהות הפגיעה בעותרים

32. בעתירה זו עולה שאלה מקדמית והיא מהו מעמדם של העותרים להתנגד לתכנית המתאר דגן ולהרחבת גבול השיפוט של מעלה אדומים, העותר מס' 1 מעיד על עצמו שהוא תושב אבו-דיס; העותר מס' 2 מציין, כי הוא תושב הכפר ענאתה והבעלים של קרקעות בתחום תכנית המתאר, אך נמנע מלצרף הוכחות לבעלותו על מקרקעין בתחום התכנית; העותר מס' 3 מעיד על עצמו שהינו תושב הכפר אל עיסוויה, וככל הנראה הינו תושב ירושלים.
33. העותרים טוענים למעשה בשם אינטרס בלתי מוגדר של פגיעה בפרטנציאל ההתפתחות העתידית של הכפרים בהם הם חיים. בהקשר זה יש לברר שתי שאלות: הראשונה, מהי הפגיעה האישית הנגרמת לעותרים כתוצאה מתכנית זו. השנייה, האם יש זכות קנויה לאדם כי לא יפגעו אפשרויות מסוימות של היישוב בו הוא מתגורר להתפתחות עתידית.
34. העותרים הינם תושבי הכפרים הסמוכים פחות או יותר לתכנית 420/4. אין התכנית חלה על בתיים או אדמותיהם, ואין היא גורמת לפגיעה ישירה בהם או בנכסיהם. מטרת התכנית לחול על אדמות מדינה בלבד הנמצאות מחוץ לתחומי כפריהם. אין היא מבקשת לפגוע בקרקעות שבבעלות העותרים באמצעות חפקעתן או בכל דרך אחרת.
35. העותרים לא הצביעו על פגיעה כלשהי בזכויות קנייניות-רכושיות הנתונות להם. מובן, כי לו היתה פגיעה שכזו, כמו למשל ירידת ערך המקרקעין שבבעלותם עקב התכנית, יכולים היו לפנות לוועדה המקומית ולדרוש תשלום פיצויים.
36. כך למשל, בסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, החל בישראל, נאמר כי אם נפגעו על ידי תכנית מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, רשאי בעל המקרקעין לתבוע פיצויים מהוועדה המקומית. הוראה דומה מצויה אף בפרק השישי לחוק התכנון הירדני (סעיפים 46-51).
37. כאמור, העותרים אינם טוענים לניזק כלשהו שנגרם למקרקעין בבעלותם בתחום התכנית או בסמוך אליה. העותרים טוענים למעשה לזכות להתפתחות עתידית של הכפרים בהם הם גרים. אין הם מייצגים את הכפרים הללו כנבחר ציבור. המדובר באנשים פרטיים אשר טוענים שקיימת להם זכות לעתור נגד החלטת רשות מהטעם שהחלטה זו עשויה להשפיע באופן זה או אחר על ההתפתחות המוניציפאלית-אורבנית של היישובים בהם הם גרים.
38. המשיבים יטענו, כי החלטה על ההתפתחות העתידית המוניציפאלית-אורבנית היא החלטה מתחום המדיניות שאין לעותרים דגן זכות למנוע את קבלתה. העותרים אינם יכולים להצביע על פגיעה ישירה בנכסיהם, בתיים, או אינטרס רכושי אחר שלהם, מלבד האינטרס שלהם שלכפריהם יהיה מרחב התפתחות בלתי מופרע ובלתי מוגבל. שאלה זו היא שאלה עובדתית. כפי שובהר להלן, לכפרי העותרים קיימים שטחים להתפתחות עתידית, ולכן לטענה זו לא רק שאין בסיס משפטי אלא גם אין יסוד עובדתי.

39. המשיבים יטענו, כי אין למעשה קשר אמיתי בין התכנון שנעשה על פי תכנית 420/4 לבין טענת העותרים, כי תמנע ההתפתחות העתידית של כפר מסויים. טענה זו בבסיסה היא טענה שמכוונת נגד הכללת השטח בו מדובר בתחום השיפוט של מעלה אדומים. זאת מתוך החשש כי הכללת השטח בתחום עיריית מעלה אדומים תמנע למעשה את השימוש בשטח זה על ידי אותם כפרים בעתיד. טענה זו אינה מבוססת, ולדוגמה, ניתן לציין, כי כאשר התעורר הצורך למצוא אתר למגורי שבט הגיחלין, ראו רשויות הממשלה צבאי, חרף התנגדות עיריית מעלה אדומים, לגרוע משטחה המוניציפאלי של מעלה אדומים שטח עבור שבט הגיחלין, עליו הוכנה תכנית בשטח של כ-200 דונם.

40. אם אין פגיעה מעצם הכנתה וקיומה של התכנית באינטרסים ישירים של העותרים אזי במה יש פגיעה? בבסיסה של העתירה המגמה למנוע את אפשרות הפיתוח של ההתיישבות הישראלית באזור, ובענייננו - של מעלה אדומים. הטענות שבעתירה, אשר נדון בהן להלן, תוקפות החלטה שאינה משפטית, אלא מדינית, ההחלטה על הרחבתה וחיזוקה של מעלה אדומים.

41. בנסיבות אלה הפגיעה בעותרים היא, לכל היותר, פגיעה רחוקה ועקיפה ביותר.

על הנתונים שבבסיס העתירה

42. בעתירה מציינים העותרים נתונים סטטיסטיים בדבר שטח התכנית, שטח מעלה אדומים, בהשוואה לשטחי הכפרים, וכן נתונים בדבר מספרי התושבים הנוגעים לענין.

43. נתונים אלה אינם מדויקים כלל ועיקר. לצורך בחינת טענות העותרים, שהועלו עוד במסגרת ההתנגדות לתכנית המותאם, הכינה לשכת התכנון באיו"ש ריכוז של הנתונים האמורים. מן הנתונים שבידי המשיבים עולה, כי השטח הכולל של מעלה אדומים כיום הינו פחות מ-48,000 דונם, ולא 60,000 דונם כפי שטוענים העותרים. מתוך שטח זה כ-16,100 דונמים הינם שטחי אש, מחנות צבא וכבישים ראשיים, וקרוב ל-12,800 דונמים הינם שטחי טף פתוח, שאינם מיועדים לבניה. מכאן שכ-29,000 דונמים משטחה של מעלה אדומים אינם זמינים לפיתוח עירוני.

מספר התושבים בכפרי הסביבה הסמוכה למעלה אדומים עומד, ככל הנראה, על פחות מ-30,000 נפש, בעוד שהעותרים טוענים שמספר התושבים עולה על 40,000 נפש. אנו נרחיב בסוגיית הנתונים העובדתיים בהמשך.

מש/10 טבלת נתונים שהוכנה על ידי לשכת התכנון עוד בשנת 1997 מצ"ב ומסומנת מש/10.

44. מנתונים נוספים שהוכנו על ידי לשכת התכנון לאחר הגשת העתירה, עולה כי במרחב אבו דיס, ממכס בצפון ועד תקוע בדרום, הוכנו 14 תכניות לכפרים הערביים באזור. שטחים הבנוי של גלעיני כפרים אלה עמד על כ-775 דונמים, והתוכניות הוסיפו שטחים לבינוי בסדר

גודל של קרוב ל-10,000 דונמים, היינו השטח המיועד למגורים גדל לכמעט פי 14 מן השטח לפי התכנית המנדטורית RJ/5.

מש/11 צילום ריכוז נתונים בנושא מיום 14.9.99 מצ"ב ומסומן מש/11.

המסגרת המשפטית

הרחבת מעלה אדומים - כללי

45. השאלה של הרחבת מעלה אדומים - בין באמצעות שיטי תחום השיפוט ובין בדרך אחרת, היא שאלה מתחום שיקולי המדיניות הנתונים לרשות המבצעת. בית המשפט ככלל, אינו נוטה להתערב בה. בחלק זה נבקש לבחון את הסוגייה הכללית של החלטות מדיניות ובעיקר אלה שעניינן ההתיישבות הישראלית באזור.

46. בית המשפט העליון, בשורה ארוכה של פסקי דין הקשורים להתיישבות בשטחים, קיבל את קיומה של ההתיישבות הישראלית באזור ואת התפתחותה, ומבלי לקבוע, כטענת העותרים, שניתן להרחיב את ההתיישבות הישראלית אך ורק מטעמי בטחון.

47. כך למשל, עוד בבג"צ 256/72 חברת החשמל מחוז ירושלים נ' שר הבטחון (פ"ד כז(1) 124, (138) קבע בית המשפט הנכבד בנוגע לאספקת חשמל לקרית ארבע, כי -

"אדרבא, פעילות זו באה למלא את חובת הממשל לדאוג לרווחתה הכלכלית של אוכלוסיית האזור. לעניין זה יש לראות את תושבי קריית ארבע כמי שנוספו על האוכלוסייה המקומית וגם הם זכאים לקבל אספקה סדירה של חשמל".

כן ראו: בג"צ 663/78 מנהלת קרית ארבע נ' ביה"ד הארצי לעבודה, פ"ד לנ(2), 398.

48. בענין אחר, שעסק בהגנתם של התושבים הישראלים בעיר חברון, נפסק, בבג"צ 72/86 זלום נ' המפקד הצבאי (פ"ד מא(1) 528, 532) כי -

"יסמכות זו (הגנה על תושבים - מ.ב.) רחבה היא ביותר, והריהי משתרעת על כל מי שמצוי באזור, בין אם הוא מתושביו הקבועים של האזור ובין אם הוא מתושביו החדשים".

49. על האמור בפסקי דין אלה חוזר בית המשפט בבג"צ 5035/92 ארץ ישראל קדומים נ' מדינת ישראל (טרם מורסם) בקובעו:



משרד הבינוי והשיכון

הלשכה המשפטית

הודעת פקסמיליה

DATE	3. 10. 99	תאריך
TO FAX NO	6291155	אל פקס מס'
TOTAL NUMBER OF PAGES	29	מס' עמודים (כולל עמוד זה)
ATTENTION	מנהל מחוז ירושלים	לידיעת
FROM	שרה אריאל סגל	מאת

הנדון: כ"צ 89/555 פ"ס ו"א' נ. מעקב נמחרת? ביום 'ואל'

בהמשך למכתב אול"ק מיום 23.9.99, יד"ב, אול"ה עכ"ל
 של הוגשם העברה בתיק זה
 אודר לעבודת הת"סותק למ"מ ב"ס"ב 2, ב' 14-1 ג"א
 למעורבות מש"ב ב"א"ה להגות מכתב מתאריך 4/22 וה"ק"ל
 שהנחן אי-הנחה וג"א"ה ימ"מון שהוקצה למכתב מתק"ב מש"ב"ל

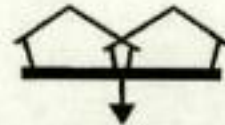
בבירוקה

אריאל

אם לא נקלטו כל העמודים בבירור, נא טלפן:

מס' 02-5847678/9 או לפקס מס' 02-5847665

מדינת ישראל



משרד הבינוי והשיכון

הלשכה המשפטית

ירושלים, י"ג בתשרי, תש"ס
23 בספטמבר, 1999
סימוכין: 230919990015
תיק: 4/1945

אל: גב' רינה זמיר

מנהלת מחוז ירושלים

הנדון: בג"צ 3125/98 עיאד ואח' נ. מפקד כוחות צה"ל ביו"ש, מועצת התכנון העליונה
ביו"ש ועיריית מעלה אדומים

עניינה של העתירה שבנדון, שמשרדנו אינו משיב פורמלי לה, בבקשת העותרים לביטול החלטת מועצת התכנון העליונה לאשר תכנית מתאר מס' 420/4 בדבר הרחבת העיר מעלה אדומים.

ביום 21.9.99 העביר אלינו עו"ד מייק בלס מפרקליטות המדינה טיוטת החלק העובדתי של החודעה שבכוונתו להגיש כאשר מתבקשת התייחסותנו לאמור בסעיף 10 להודעה באשר למעורבות משב"ש ביוזמה להכנת תכנית מתאר 420/4 והשיקולים שהנחו את הכנתה ובאשר למימון שהוקצה לתכנית מתקציב משרדנו.

אודה להעברת התייחסותך בהקדם.

בברכה,

אריאל סנגול, עו"ד
הלשכה המשפטית

העתק: עו"ד ציפי בירן, היועצת המשפטית.
עו"ד מלכיאל בלס, מחלקת הבג"צים, משרד המשפטים.

STATE OF ISRAEL
MINISTRY OF JUSTICE

מדינת ישראל
משרד המשפטים

FACSIMILE TRANSMISSION

שידור פקסמיליה

TIME: _____ : שעה

DATE: 22.9.99 : תאריך

NUMBER OF PAGES: _____ מס' דפים כולל דף זה

TO: אל: 316 אל"ם אל"ם
אל"ם אל"ם

From: עו"ד מלכיאל בלס - מחלקת בג"צים מאת:
M. Blass, Advocate

FAX: 02-6708655 : פקס

TEL: 02-6708584/775 : טל'



MESSAGE:

הודעה: 3125/98 אל"ם (מחלקת בג"צים)

הודעה: 3125/98 אל"ם (מחלקת בג"צים)

ב/א/א/א

IF PART OF THE TRANSMISSION WAS NOT
RECEIVED, PLEASE CONTACT US
IMMEDIATELY

אם לא התקבל חלק מהחומר, או
שהתקבל בצורה חלקית, נא
להתקשר אלינו מיד

972 2 6708655

בג"ץ 3125/98

עבד אל עויז מוחמד ע' נ. מפקד כוחות צה"ל באו
תאריך הגשה: 20/05/98

בבית המשפט העליון בירושליםבשבתו כבית משפט גבוה לצדק

בית המשפט העליון



03-5607176

משרד המשפטים
פרקליטות המדינה
27.05.1998

סג' תיק

העותרים

- דג -

1. מפקד כוחות צה"ל באזור יהודה ושומרון
 2. מועצת התכנון העליונה באזור יהודה ושומרון
- באמצעות פרקליטות המדינה, רח' סלאח א-דין, ירושלים

המשיביםעתירה לצו על-תנאי ולצו ביניים

זו עתירה למתן צו על-תנאי לפיה מתבקש בית המשפט להורות למשיבים ליתן טעם באם יחפצו מדוע לא תבוטל החלטת משיבה מספר 2 לאשר את תכנית המתאר בדבר הרחבת העיר מעלה אדומים שמספרה 420/4, וכן מדוע לא יכריזו על בטלות התקנות בדבר מועצות מקומיות (החלפה מפה) (מעלה אדומים) שהוציא משיב מספר 1 מכח הצו בדבר ניהול מועצות מקומיות (מס' 892), התשמ"א - 1981, ואשר הרחיבו את שטח השיפוט של עיריית מעלה אדומים.

צו ביניים

כמו כן מבוקש בזה צו ביניים לפיה מתבקש בית הישפט להורות למשיבים שלא לבצע כל פעולה של שינוי פני המקרקעין בשטח נשוא תכנית המתאר 420/4 ולא לאשר הכניות כפורטות לשטח האמור, וזאת עד להחלטה סופית בעתירה זו.

ואלה נימוקי העתירה למחן צו על-תנאי:

פתח דבר:

1. העיר מעלה אדומים הסמוכה לירושלים שוכנת בשטחים נזכרים על ידי צה"ל במלחמת יוני 1967, להלן: "השטחים הכבושים". על שטח העיר מעלה אדומים, לרבות שטחיה המורחבים נשוא עתירה זו, לא הוחלה ריבונות מדינת ישראל והם מנוהלים בתוקף כללי המשפט הבינלאומי, המשפט הירודי הקיים באיזור, צווי המפקדים הצבאיים וחוקים ישראליים שתילחלו בדרכים שונות אל תחומי השטחים הכבושים.
2. באוגוסט 1994 הוציא משיב מספר 1 מכח סמכותו לפי סעיף 3 לצו בדבר ניהול מועצות מקומיות (יהודה ושומרון) (סס 892) - 1981, תקנות בדבר הרחבת שטח השיפוט של העיר מעלה אדומים (תקנות בדבר מועצות מקומיות (החלפה מסה) (מעלה אדומים), להלן: (התקנות), אשר העתק מהן נספח לעתירה זו ומסומן נספח א', להלן: "הרחבת מעלה אדומים". כשמונה תורשים קודם לכן, החליטה משיבה מספר 2 על הפקדת תכנית המתאר 420/4 (להלן: התכנית או תכנית המתאר) החלה על השטח שהוסף למרחב מעלה אדומים ומועידה אותו לפיתוח אורבאני, מקיף הכולל בין היתר, פיתוח של מערכת דרכים, אזורי מגורים, תיירות, אזור ספורט ונופש, סבנים לצרכי ציבור, בית עלמין ואזור למסחר, הכל כמפורט בתכנית המתאר המקומית 420/4 הנספחת לעתירה זו ומסומנת נספח ב', להלן "תכנית המתאר למעלה אדומים".

8. מטרת מטרופולין ירושלים כלשון התכנית:

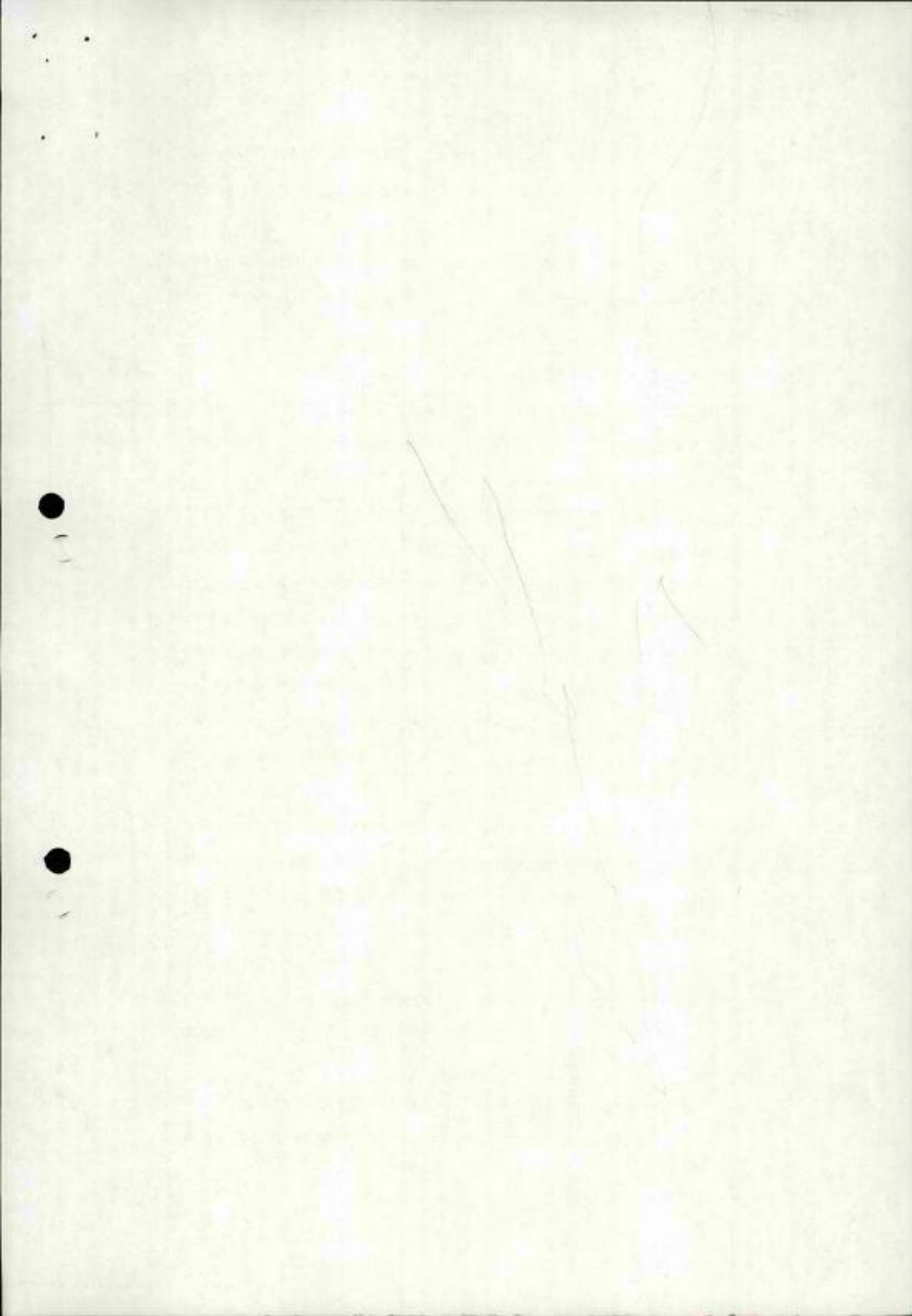
"ביסוס והיזוק המיוחד של ירושלים, כבירת ישראל וכ"עיר עולם" (עיר שמרחב ההתייחסות אליה מסיבות דתיות, לאומיות, תרבותיות ואחרות הוא רחב ביותר).

הבטחת איכות חיים גבוהה לכל תושבי המטרופולין. איכות חיים שציקרה חוסן כלכלי, הוגנות חברתית וערכי הברה בת קיימא". (ע"מ 9 למטרופולין ירושלים - נספח ג').

9. אכן מטרת נעלות לכל הדעות ובעלות צליל אוטופי, המזכירות את דברי הנביא: "ולא ירעו ולא ישחיתו בכל הר קדשי כי מלאה הארץ דעה את ה' כמים לים מכסים", (ישעיהו יא, ט). והיסוד האוטופי של התכנית נשקף אף מן החזון כי יגוון מן העולם הגבולות המפרידים בין מדינות. בין ישראל ובין השטחים הכבושים ובין ישראל ובין כלל מדינות העולם האוחזים במשפט הבינלאומי המקובל הרוואה בחומרה יתירה תכניות התפשטות של המדינה הכובשת אל תחומי השטח הכבוש, כעין סיפוח אורבאני שבה מתפשטת המטרופולין של מדינת האם אל תחומי טריטוריה המאוכלסת באוכלוסייה כבושה, חסרת אונים פוליטי ומדיני שבמרכזה צומחת המטרופולין המאוכלסת אך ורק בתושבי מדינת האם הכובשת הנהנים מכלל הזכויות הדמוקרטיות, הפוליטיות והמדיניות ואילו תושבי האזור כפופים כפיפות מבישה לדין הכובש הצבאי האוסר עליהם בין היתר להיכנס לתחומי המטרופולין הגועש וההומה חוסן כלכלי, הוגנות חברתית וערכי סביבה בת קיימא הנעצרים בגבולות החיל של המטרופולין.

10. תכנית מטרופולין ירושלים מטמיעה בתחומי ירושלים רבתי את מעלה אדומים המורחבת הנכללת כלשון התכנית כטבעת הפנימית המקיפה את ירושלים בגבולות השיפוט שלה. הטבעת הפנימית משתרעת ממעלה אדומים במזרח עד מבשרת ציון ורמת רזיאל במערב ובין רמאללה בצפון לבית לחם בדרום. והעיר המרכזית והטבעת הפנימית הכוללת כאמור את מעלה אדומים המורחבת (ראה המפה בע"מ 21 של מטרופולין ירושלים). מכונים יחדיו "גלעין המטרופולין" (ראה ע"מ 20 למטרופולין ירושלים).

11. מכאן כי הרחבת מעלה אדומים ופיתוחה נשוא העתירה דנן, נועדו לשרת מטרת מדיניות של מדינת ישראל ומטרות כלכליות של העיר ירושלים. העותרים יטענו



שתכנית המטרופולין שעוצבה על-ידי מכון ירושלים לחקר ישראל ושגורסתה הסופית הוצגה בדצמבר 1994 ועד היום נעדרת כל מעמד סטטוטורי, היוותה אם רוחנית לתכנית נשוא עתירה זו. העותרים יראו שאין לתכנית המתאר 420/4 כל צידוק תכנוני אלא כנגזרת של תכנית המטרופולין ושלמעשה, כל נתונה וכל תכונותיה הוכתבו על-ידי תכנית אב זו.

12. תכנית המטרופולין, כפי שיראה בהמשך ביתר פירוט, שמה לה למטרה לתכנן את המרחב האורבני העתידי של ירושלים, ללא התייחסות לחץ המשפטי הקיים בין גבולות הקו הירוק וירושלים המזרחית לבין השטחים הכבושים שעליהם לא הוחל החוק הישראלי. התכנית מציעה מסגרת לתכנון ובניה לפי תחזיות אוכלוסין עד שנת 2010 ויוזמיה ביקשו לארגן בראש כוללת את הצרכים של מרכז אוכלוסין כה גדול באופן ריכוזי. התכנית אינה לוקחת בחשבון כל אפשרות של חלוקה אדמיניסטרטיבית - שילטונית או מדינית אחרת של השטח עליה היא חלה ומתעלמת כליל מעקרונות המשפט הבינלאומי ומעמדם המיוחד של השטחים הכבושים. ועל כן אינה חוקית על-פי כללי המשפט הבינלאומי המנהגי שאומצו בפסיקה הישראלית.

הזיקה הגנטית נשוא עתירה זו בין תכנית המתאר הקשורה, כאמור, כטבורה ליעדים ולחזון של תכנית המטרופולין, מקבלת ביטוי קשה ופסול מאחר ואושרה על-ידי משיבה מספר 2 כשבראשה ישר אדריכל שלמה מושקוביץ אשר שימש גם כחבר ועדת ההיגוי של תכנית המטרופולין. עירוב פרסונאלי זה יוצר, לרידם של העותרים, פסול מחמת נגיעה אישית בהחלטת נשיבה מספר 2.

13. המיגבלות על תחומי הסמכות והפעלתה של כיבוש צבאי נובעות בראש ובראשונה מן ההנחה כי יש להגביל כוחו של כובש צבאי השולט באוכלוסייה חסרת אונים פוליטיים, נחותה מבחינה משפטית וחברתית וחסרה כל אמצעים חוקיים להתנגד לכוחו של הכובש הצבאי, או אפילו ליטול חלק כלשהו בתהליך קבלת ההחלטות הנוגע לגורלה. החסרון והחולשה של אוכלוסייה כבושה מתמלאים מכוחו של המשפט הבינלאומי המוסכם על ידי קהילת העמים בני התרבות ומחייב אותם להגבילה עצמית של כוחותיהם.

14. אך הגבלה עצמית זו נובעת אף ממשפטיהם הפנימיים של מדינות דמוקרטיות הרגישות למעמדם של מיעוטים חסרי כח פוליטי ומטילות על בתי המשפט חובה מוסרית, חברתית ומשפטית להגן על אוכלוסייה כזו בפני כח הרשות על ידי הגבלת הכח הפוליטי בחישובים משפטיים הנובעים באיסור אפליה, איסור פגיעה בכבוד והענקת סיכוי הולם לאוכלוסייה חלשה להגן על עצמה בפני עריצות שלטון הרוב. וזאת בין אם אוכלוסיות אלו מתגוררת בתחומי המדינה כמיעוטים אתניים, קטנים, זרים, ובין אם מדובר באוכלוסייה המתגוררת בשטחים כבושים.

15. העותרים יטענו כי תובתה של מדינת ישראל כמדינה דמוקרטית ויהודית החיה לאור חוקי יסוד לספק הגנה משפטית של ממש לזכויותיהם של תושבי השטחים הכבושים שאין רומה להם בחולשתם הפוליטית והמשפטית.

16. על-כן העותרים יטענו כי ברקע אישור התכנית (420/4) עמדה הנחיתות הפוליטית והמשפטית הברורה של תושבי האיזור הפלסטינים, וביניהם העותרים. נחיתות זו בשילוב עם הנתונים הדמוגרפיים של תושבי האזור שיוצנו להלן. יחייבו את המסקנה כי בהנתן תכנית שבמסגרתה מועדפים תושבי האיזור היהודיים על-פני שכניהם הערבים - תכנית זו לוקה בפגם של אפליה פסולה כלפי האוכלוסייה החלשה. בהחלטתם לאשר את תכנית המתאר 420/4 הוכיחו המשיבים כי התייחסו באופן שונה לצרכי האוכלוסייה היהודית ולצרכי האוכלוסייה הפלסטינית וכי נכנעו לדרישותיו של הציבור החזק ובכך הפרו את חובתם המנהלית לנהוג בשוויון כלפי האוכלוסייה עליה הם מופקדים.

17. באורח חלופי יטענו העותרים, כי התכנית אינה עומדת בקריטריונים שנקבעו בפסיקה לחוקיות התיישבות יהודית בשטחים, שכן אין בבסיסה שיקול ביטחוני. אכן, ההיסטוריה של ההתיישבות היהודית בשטחים הכבושים רצופה בתפיסה של קרקעות פרטיות וציבוריות שאושרו על-ידי בית משפט נכבד זה כנחוצים לצרכי ביטחון. אולם, התכנית נשוא עתירה זו כלל אינה מתימרת לממש הצדקה בנימוקים ביטחוניים והיא נטועה לחלוטין בהשקפת עולם, בצרכים ובאיכות קיום אזרחי מובהק. העותרים יטענו כי מעולם לא נתקבלה תכנית התיישבות שחוסמת באופן כה גורף את ההתפתחות הטבעית הבלתי נמנעת של ישובים אזרחיים פלסטיניים, החסרה כל הצדקה ביטחונית והמתהדרת בעושר התכנוני של אחרי הנופש והקיט המזכירים בה.

18. העותרים יטענו לאור האמור לעיל, כי בבסיס החלטת המשיבים עמד השיקול הכדיני - פוליטי והדמוגרפי של ישוב אזרחים ישראלים יהודיים באופן שיעזור רצף התיישבות בן מעלה אדומים לבין ירושלים, ללא קשר לצרכי ביטחון או לצרכים של אוכלוסית מעלה אדומים. שיקול זה הוא שיקול זר, המוכח מחלונות בתי-המלון, המדיטאון, מגרשי הטניס, ממבנה מכוני המחקר, מרחבות אזורי המסחר ומאתרי איסוף הובל המזכרים בתכנית ומוכיחים בעליל שהם הושמו בו על-מנת לשרת אוכלוסיה של מטרופולין ולא של עיר כמעלה אדומים.

19. כמו כן יטענו העותרים כי החלטת המשיבה מספר 2 אינה ממלאת גם אחר הקריטריון השני, לצד הביטחוני, שהוכר בפסיקה להפעלת הסמכות השלטונית של ממשל צבאי, קרי: ניהולם השוטף של הסדר החיים הציבוריים. בהחלטת משיב מספר 1 להרחיב את שטח השיפוט של מעלה אדומים, החלטה התואמת את תכנית מטרופולין ירושלים הרואה בחזונה את שנת 2010 לשנת יעד, הופעלו כוחות שלטוניים ארוכי טווח, אשר תוצאותיהם ישפיעו על בני בניו של הרור הנוכחי. העותרים יטענו שבכך חרגו המשיבים מסמכותם המגבלת כשלטון צבאי, האמור להיות שלטון ארעי עד לכניסתו של שלטון אזרחי כזה או אחר, ארעיות המכתיבה התערבות מינימאלית בשטח הכבוש החיונית לצרכים השוטפים או המתפתחים של האוכלוסייה בשטח זה והאסורה במגע עם שיקולים תכנוניים ארוכי טווח.

הרקע העובדתי:

20. ביום 5.1.94 החליטה ועדת המשנה להתיישבות של משיבה מספר 2 על הפקדת התכנית. (תקנון התכנית מסומן נספח ב'). החלטת ועדת המשנה מצ"ב ומסומנת נספח ב'1.

מטרת התכנית, כפי שהוצהר בה, "להשלים את תכנית המתאר המקומית מס. 420 (תכנית המתאר של מעלה אדומים; א.פ.) לאור הלקחים של 10 השנים האחרונות", וכן "להנחות את הפיתוח והבינוי בשטח שצורף לשטח השיפוט של מעלה אדומים" (ראה סעיפים 1.1.7.1 ו-1.1.7.2 בנספח ב'). השטח שעליו חלה התכנית מצוי בארמות מדינה בלתי מוסדרות של הכפרים אבו-דיס, עיסווייה, א-טור, אל עזרייה וענתא (ראה פסקה 1.1.6 לנספח ב'). בשל ההחלטה כי התכנית תחול רק על אדמות מדינה, נוצרו מובלעות

של קרקעות פרטיות, המוקפות בשטח שיפוט ואיזור תכנוני לא-להם.

21. ביום 31.8.94, הוזה אומר למעלה מתשעה חודשים לאחר הפקדת התכנית, חתם כשיב מספר 1 על תקנה להרחבת שטח השיפוט של המועצה המקומית מעלה אדומים, בהתאם לתכנית שהופקדה. (התקנה סומנה נספח א').

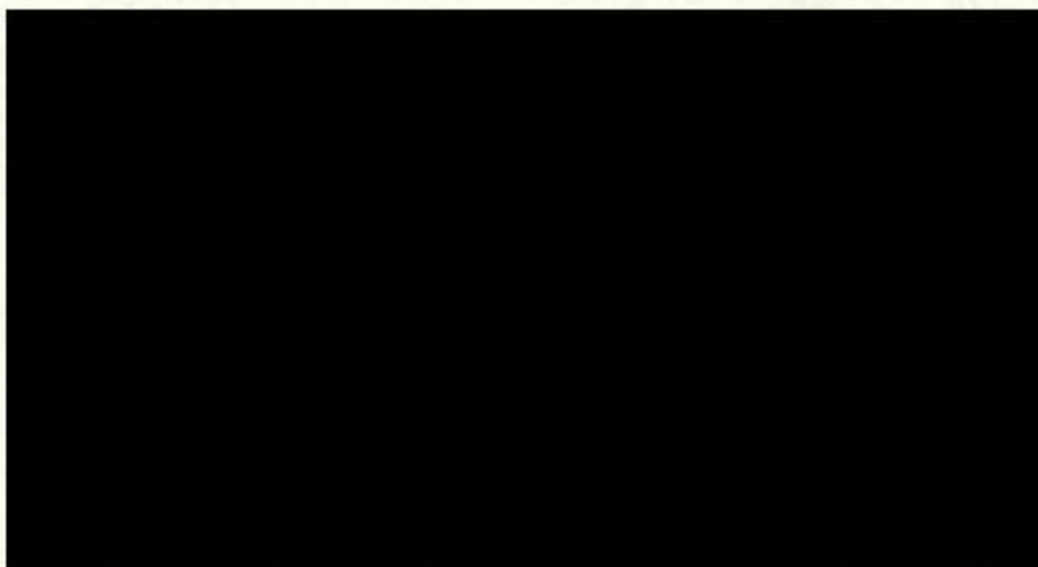
22. רק ביום 29.2.97 פורסמה בעיתון "אל-קודס" ההודעה על הפקדת התכנית וכיום 6.3.97 פורסמה הודעה נוספת בשל היקונים שנעשו לה. הפירסומים מצ"ב ומסומנים נספח ד'.

23. ביום 20.5.97 הגישו 66 תושבים מהכפרים שעל אדמותיהם אמורה לחול התכנית, וביניהם העותרים, התנגדות לועדת ההתיישבות. ההתנגדות מצ"ב ומסומנת נספח ה'.

24. ביום 28.10.97 התקיים הדיון בהתנגדויות. פרוטוקול הדיון מצ"ב ומסומן נספח ו'.

25. ביום 21.1.98 החליטה ועדת המשנה לדחות את ההתנגדויות. החלטת הועדה מצ"ב ומסומנת נספח ז'.

משמעות אישור התכנית מבחינת העותרים:



ושילטון החוק". העותרת מספר 4 יצגה את העותרים האחרים ובני כפריהם במסגרת הליך ההתנגדות.

30. התכנית נשוא עתירה זו יוצרת, כבחירת העותרים ובני כפריהם, מציאות חדשה בשטח.

כיום מתגוררים בשלושה מחמטת הכפרים שעל אדמותיהם תחול התכנית, 40,000 תושבים והמרחב התכנוני המאושר להם הוא 4600 דונם. לשם השוואה במעלה אדומים חיים 24,000 נפש, והתחום התכנוני המאושר להם, כולל תכנית 420/4, כגיע ל-60,000 דונם. כלומר, כבר היום, לפני שהוצאה התכנית אל הפועל חיים העותרים בצפיפות של ממצועת של 100 מ"ר לאדם, לעומת 2500 מ"ר לאדם במעלה אדומים (ראה חו"ד טל המומחים פרופ' יוברט לו-יון וארייכל שמואל גרואג שהוגשה במסגרת ההתנגדות ומצ"ב ומסומנת נספח ח, בעמ' 7). התכנית שעל-פי נספח ח' תיצור שטח תכנוני למעלה אדומים העולה על שטחה של העיר תל-אביב. תחול באופן סופי את כל עתירות הקרקע של הכפרים אמו-דיס, עזארייה וענאתא.

31. בשטח התכנית מצוי כיום ציר תנועה מרכזי המשמש את האוכלוסיה הפלסטינית והוא ואדי אל-נאר - רמאללה. ציר זה משמש את תושבי הגדה בתנועתם מצפון הגדה

לדרומה, וזאת בשל חוסר יכולתם לעבור דרך ירושלים. יישוב התכנית מעמיד בסכנה את נגישות העותרים ושאר תושבי הגדה לציר וזאת בשל המציאות בשטח לפיה, התושבים הפלסטינים של הגדה מנועים מלהכנס ליישובים יהודיים אלא על-פי היתר מיוחד ומוגבל בזמן (ראה נספח ח', עמ' 5, כמו-כן ראה את הצו בדבר הוראות ביטחון (יהודה ושומרון) (מס' 378), "התש"ל - 1970 הכרזה בדבר סגירת שטח (יישובים ישראלים), הקובע הלכה למעשה כי לתושבי האיזור הפלסטינים אסור להכנס אל תחומי היישובים היהודיים בגדה). התכנית, שאינה מציעה כל פתרון לסוגייה זו, יוצרת מצב של סגר תמידי דה-פקטו על הכפרים.

32. התכנית מתעלמת כליל מצרכיה של אוכלוסיית הכפרים ובעוד היא מפתחת את כל תחומי התרבות, החינוך, הקהילה והפנאי של האוכלוסיה היהודית במעלה אדומים, היא מותירה את התושבים הפלסטינים להתמודד עם צפיפותם הגדלה ללא כל מרחב תכנוני. כפי שניתן לראות מפרק 4 לנספח ח' (עמ' 7), התכנית שאישרה משיבה מספר 2 לכפרים שכסביבת מעלה אדומים, ייעדו בין 89 ל-98 אחוזים מהשטח למגורים, והיתרה (2-11 אחוזים) לצרכי ציבור. הסטנדרט המקובל כיום בתכניות בניין עיר הוא

לייעד בין 40 ל-50 אחוזים לצרכי ציבור. בתכנית 420/4 היחס הוא מדהים לכיוון ההפוך: למעלה מ-80 אחוז מהשטח מיועד לצרכי ציבור והיתרה למגורים ולתיירות.

33. בחוות-דעת שהוכנה על-ידי האדריכלים דוד רוניק, יעקב רכטר, אמנון רכטר ודוד גוגנהיים, קבעו המומחים שתכנית המתאר לא לקחה בחשבון מרכיבים פיזיים, אתניים, חברתיים, היסטוריים, כלכליים, סביבתיים ותרבותיים ושי"העדרה של ראייה כוללת בולט במסמכי התכנית. המראים אי התחשבות בקיים וחוסר התייחסות לפיתוחם של אתרים קיימים הכוללים כפרים לא מעטים" (חוות-הדעת מצ"ב ומסומנת נספח ט').

זיקתה של תכנית המתאר לתכנית המטרופולין:

34. כאמור, לב ליבה של עתירה זו מצויה בטענת העותרים כי התכנית והתקנות שהוצגו ע"י המשיבים נועדו לקדם את תכנית המטרופולין (נספח ג'). לפני שנכנס לטרקלינה של תכנית המטרופולין וניווכח בעוצמה שבה היא מתנגשת עם עקרונות היסודות, ובכללן עקרון ה"על", של שלטון צבאי על שטח כבוש לפי המשפט הבינלאומי הפומבי המנהגי, להלן מספר ראיות המוכיחות בעליל שתכנית המתאר שאושרה למעלה אדומים והתקנות שעליהן היא מושתתת הינם למעשה שלוחות של תכנית המטרופולין.

35. ביום עיון שנערך ב-2.7.97 מטעם לשכת המהנדסים והאדריכלים בעניינה של תכנית המטרופולין, הוצגה תכנית 420/4 על-ידי האדריכל שתיכנן אותה, מר שלמה אהרונסון, כחלק מרעיון מטרופולין ירושלים (ראה עותק של ההזמנה לכנס המצ"ב ומסומן נספח ז', וכן הצהרת האדריכלים שמואל גרואג ופרופ' יוברט לו-יון כנספח ח', עמ' 6 בפיסקה ז').

36. המהלך התיכנוני - פרוצדוראלי שהוכיל לאישור תכנית 420/4, היה יוצא דופן. בעוד שהתכניות המפורטות שאושרו לכפרי הסביבה התבססו על התכנית המנדטורית החלה על האזור (אנ5) ובחסותה יצרו תכניות אזוריות שהוגבלו מאוד, התכנית נשוא עתירה זו אושרה ללא כל התייחסות ל- אנ5 (ראה עמ' 5-6 לנספח ח'). בכך חטאה משיבה מספר 2 לתפקידה כאחראית וכמופקדת על צרכי הציבור.

37. בהחלטת משיכה מספר 2 לא הוכחשה זיקה זו (ראה נספח ז', פסיקה 9).
38. תכנית המטרופולין כוללת פרק שיוחד לאיזור מעלה אדומים (עמ' 190-185 בנספח ג') ובו נקבע שהמתחם המערבי של העיר (תחומה של תכנית המתאר) "יפותח כאזור משולב של מגורים ומלונאות, מוקדי מסחר ושירותים אזוריים" (סעיף 3.2 בעמ' 189 לנספח ג').
39. ואכן, הקצאות השטחים בתכנית המתאר 420/4 למזבלה שתשרת גם את עיריית ירושלים לאזור מלונאות, לשירותי דרך, למסחר ולשירותים ולמרכז בטיחות והצלה נעשו כולם בהיקף הנגזר מתכנית המטרופולין המיועדת לשרת את אוכלוסית המטרופולין כולה (ראה נספח ז' בעמ' 6). אפילו ההנחיות לגבי הסגנון הארכיטקטוני - למשל, כי אין לבנות באיזור מבנים שגובהם עולה על שלוש קומות, משותף לשתי התכניות (השווה סעיף 3.3 ב'מ' 189 לנספח ג' וסעיף 2.2.2.2 בעמ' 12 לנספח ב').
- הגדילו לעשות מתכנני התכנית כשהיקצו שטח לבית עלמין (בסעיף 2.2.15.2 לתקנון התכנית - נספח ב', ושוב כמובן, על-פי המלצות תכנית המטרופולין - ראה איור 12.1 בעמ' 186 לנספח ג'). על-פי ההלכה והמסורת היהודית לא ניתן להעביר בית קברות יהודי ממקומו וזו גז המיכה שבעתירה קודמת לבית משפט נכבד זה, שעסקה אף היא בהקמת בית עלמין כאיזור ולצרכי העיר ירושלים, הצהירו שר הדתות, שר הבטחון והמשיב מספר 1 "כי מקובל עליהם שאין להקים בית עלמין לתושבי ירושלים בתחומי איזור יהודה ושומרון". הודעתם זו קיבלה תוקף של פסק-דין (בג"צ 997/91 תנועת שלום עכשיו ואח' ג' מועצת בתי העלמין היהודיים בירושלים ואח', טרם פורסם).
40. כחלק מהמאמץ להוציא את תכנית המתאר אל הפועל, הוציאה עיריית מעלה אדומים פירסום המופנה אל משקיעים ותיירים פוטנציאליים, ובו תיאור של אתר התיירות העומד להבנות בעיר. בפירסום זה הדגישו הכותבים את הזיקה שיש בין התכנית לצרכים הכלכליים של מדינת ישראל (הפירסום מצ"ב ומסומן נספח יא'). בין היתר נאמר שם:

"The enchanting landscapes of the Judean Desert on the one hand,
and the proximity of Jerusalem on the other, led us to the

"ניצול יתרונות לגדול בהקצאת פעילויות ושימושים, דבר שההתייחסות המפוצלת הקיימת אינה מאפשרת" (שם, שם). לשם מימוש כל האמור לעיל, החליטו מעצבי התכנית על "חלופה תכנונית משולבת" לפיה, בין היתר, יבוצע "היכוד מעלה אדומים, גבעת זאב, גוש עציון וביתר לירושלים ולפרוודור ירושלים תוך יצירת זיקה המטכית, (גם לאורך דרכים), עם אוכלוסיה יהודית במחוז ירושלים" (סעיף 4 בעמ' 12 לנספח ג'). לסיכום נקודה זו, תכנית המטרופולין ביקשה ליצור רצף התיישבותי יהודי ממעלה אדומים ועד ירושלים זאת בכדי שירושלים לא תחזור להיות "עיר קצה" (הכוונה לעיר גבול) כאמור בסוף עמ' 12 לנספח ג'.

44. לא נעלמו מעיני העותרים כי תכנית המטרופולין נועדה לשרת את כל תושבי האיזור, יהודים וערבים כאחד, ואממציבה הצהירו כי לנגד עיניהם עמד מטרופולין עתידי שבו שורר השלום ומאופיין בשיתוף פעולה בין הלאומים שבו. אולם, נדמה שאין לקבל רטוריקה זו. אף לא אחת מבין תשעה-עשר חברי ועדת ההיגוי של התכנית לא היה פלסטיני, וגם בין שלושים ושלושה חברי הצוותים שעסקו בתכנונה לא נמצא ולו מושב אחד לנציג האוכלוסיה הפלסטינית. עד כמה שידוע לעותרים לא בוצעה גם כל הורעצות עם נציגי האוכלוסיה הערבית שבגבולות תכנית המטרופולין. היעדרותם של נציגי העותרים ובני כפריהם מעמדות ההשפעה על עתידם, בולטת במקרה זה והיא רק חלק ממכלול סטטוטורי המונע מהאוכלוסיה הפלסטינית להיאבק על זכויותיהם בדרך דמוקרטית, ועל כך עוד יורחב. ואם לא די בכל זה הרי שהנתונים הדמוגרפיים עליה התבססה תכנית המטרופולין חושפים את הסטנדרטים הפרוגרמטיים השונים שהופעלו לגבי כל אוכלוסיה. כך למשל, בפרק העוסק בסביבת מעלה אדומים נקבעו יעדים לגידול באוכלוסיות היהודית והערבית משנת הכנת התכנית (1994) ועד לשנת 2010, כאשר לאוכלוסיה היהודית של מעלה אדומים תוכנן גידול של 253% ולאוכלוסיה הפלסטינית באיזור מתוכנן גידול של 17.1% (ראה נספח ג', עמ' 185). ברי שנתונים אלו מבוססים על סטטיסטיקה של גידול טבעי בקרב האוכלוסיה הפלסטינית לעומת הנחה של הגירה יהודית מאסיבית. ברי שאילו עשו המתכננים שימוש בסטנדרטים שווים, הנתונים היו אחרים לחלוטין.

45. גם העובדה שתכנית המתאר הוחלה רק על ארמות מדינה, עניין יוצא-דופן כשלעצמו בעולם תכנון המתאר, מלמד על מטרתה לבלוע את האיזור שסביבה. כל אדמה המוגדרת ארמת מדינה, ללא כל קשר למידת קירבתה הפיזית למעלה אדומים, נחיצותה

לתכנית, השתלבותה בהלקי התכנית וצרכיה הפנימיים, סופחה בתכנית זו לעיר, גם אם מיקומה בסמוך לכפר זה או אחר וחריגותה סותרים את צרכי התכנית ומבנה התיכון. זאת ועוד: עד כמה שידוע לצותרים, לא נראתה בישראל תכנית כגון זו שלפנינו שיוצרה חללים תכנוניים בהתאם לזהות הלאומית של הבעלים של הקרקע. גם עובדה זו מלמדת על מטרת התכנית, מטרה שאיננה תכנונית אלא פוליטית ודמוגרפית.

46. מהמקובץ עולה, כי התכנית נשוא עתירה זו, הינה חלק מתכנית אב ששמה לה למטרה לשעבד שטחי כיבוש למטרות כלכליות וחברתיות של המעצמה הכובשת, מטרה ש"על-פי כל קנה מידה משפטי, ישראלי ובוראי בינלאומי, מהווה מטרה פסולה.

שני קטבים נורמטיביים לסמכויות המפקד הצבאי: שיקולי בטחון וניהול שוטף

47. הלכה פסוקה היא כי הממשל הצבאי הפועל ביהודה שומרון ועזה, יונק את סמכותו השלטונית מהמשפט הבינלאומי המנהגי החל על תפיסה לוחמתית של שטח, ובמיוחד מאמנת האג: "ורביעית בדבר חוקי המלחמה ביבשה ונהגיה משנת 1907 (ראה בג"צ 302/72, 06:06 סולמאן ח'לו ואח' נ' ממשלת ישראל ואחרים, פ"ד כז (2) 169 בעמ' 177, בג"צ 606/78, 610 איוב ואח' נ' שר הביטחון ואח' פ"ד לג (2) 113, בעמ' 119-120, ובמיוחד בג"צ 393/82 גמיעת אסכאן אלמעלמון נ' מפקד כוחות צה"ל באזור יהודה ושומרון, פ"ד לו (4) 785 בעמ' 793).

48. כידוע, תקנות אמנו האג סובבות סביב שני צירים של הפעלת סמכות, והם: מימוש האינטרסים הביטחוניים של המעצמה הכובשת ומימוש האינטרסים האזרחיים של האוכלוסייה בשטח המוחזק (ראה בג"צ 393/82 הנ"ל בעמ' 794), או כהגדרתו של פרופ' דינשטיין - "שני קטבים מגנטיים של צורך צבאי מחד גיסא ושיקולים הומניטריים מאידך גיסא" (י' דינשטיין, "סמכות החקיקה בשטחים המוחזקים" עיוני משפט (תשל"ב-ל"ג) 505, בעמ' 509). שני צירים או קטבים אלו, באים לידי ביטוי בנורמת "על" כללית של תקנות האג, כפי שכינה אותה כב' השופט ברק (כתוארו אז) בבג"צ 393/82 הנ"ל (עמ' 797 מול האות א'), והיא תקנה 43 לתקנות האג. תקנה זו קובעת כדלהלן:

"בעבוד סמכות השלטון החוקי למעשה לידי הכובת, עליו לנקוט
בכל האמצעים שביכולתו על מנת להחזיר ולהבטיח במידת האפשר
את הסדר והחיים הציבוריים, תוך כיבוד החוקים שבתוקף בארץ
אלא אם קיימת מניעה מוחלטת לכך" (הנוסח העברי של פרוט
דינשטיין ממאמרו הנ"ל בעמ' 506, התקבל ואומץ בבג"צ 202/81
טביב ואח' נ' שר הביטחון ואח', פ"ד לו (2) 622 בעמ' 629).

הפרשנות שנתקבלה בפסיקה לתקנה זו, קובעת שהסמכות להבטיח את "הסדר והחיים
הציבוריים" טומנת בחובה הן את צורכי הביטחון של הממשל הצבאי והן את צרכיה
של האוכלוסיה האזרחית המקומית (בג"צ 393/82 הנ"ל בעמ' 197).

49. בבג"צ 393/82, בו נדונה תכנית לסלילת כבישים מהירים שאישרה משיבה מספר 2,
סיכם כב' השופט ברק את ההלכות בדבר השיקולים שחייב הממשל הצבאי לשקול
בבואו לכצע פעולות שלטוניות בשטח המוחזק על-ידו. בין היתר קבע כב' השופט ברק
כי:

"אין המפקד הצבאי רשאי לשקול את האינטרסים הלאומיים הכלכליים,
הסוציאליים של מדינתו שלו, עד כמה שאין בהם השלכה על האינטרס
הביטחוני שלו כאזור או על האינטרסים של האוכלוסיה המקומית...
אזור המוחזק בחפיסה לוחמתית אינו שדה פתוח לניצול כלכלי או
אחר... אין חובתו וכיצוע אלה יכולים להעשות אך כדי לשרת את
המדינה המחזיקה" (עמ' 795-794).

הדברים אכנס נאמרו בהקשר של תכנית שאמורה היתה לחול על אדמות פרטיות,
והתכנית נשוא עתירה זו חלה על אדמות מדינה, אולם תקנה 55 לתקנות האג, המצויה
אף היא בפרק השלישי לתקנות שכותרתו: "Military Authority Over the Territory
of the Hostile State" ושפותח בתקנה 43 הנ"ל, שהיא כאמור נורמת "על" כללית,
מוסיפה את אדמות המדינה לרשימת הנכסים שניהולן יעשה ע"י הממשל הצבאי תחת
ההגבלות האמורות.

עוד שכב' השופט ברק הדגיש שהפרמטר השני קיים ביתר שאת כשל אופיו של השלטון הצבאי שהוא שלטון "שאינו יונק חיותו מבחירתם של תושבי האיזור, שאינו ריבון מכח עצמו, והשואב את כוחו מדיני המלחמה עצמה" (טם, בעמ' 802 מול האות ה').

55. כב' השופט ברק הוסיף שככל שהממשל הצבאי הוא ארוך מועד כך מתאפשרות פעולות רבות יותר במסגרת הפרמטר הראשון (ראה פסקה 22 לפסק-דינו) ועל-כן הנטייה תהיה לאשר החלטות על השקעות ארוכות טווח ותכניות של קבע המיועדות לאוכלוסיה המקומית.

56. יחד עם זאת מעגל השיקולים הסוין את החלטות הממשל הצבאי חייב להיות נטוי בתחומי השטח הכבוש ובוודאי אינו רשאי להגביה ראות אל צרכי מדינת האם הכובשת ולהרעיון אל אופק של זמן שכאמור בתכנית מטרופולין ירושלים משתרע מעבר לשנת 2010.

57. הנה כי כן תזון הרחבת מעלה אדומים המשתלב בהיוון מטרופולין ירושלים חורג מסמכויות המשיבים במימד המקום ובמימד הזמן. במימד המקום זו תוכנית המיישמת תכנית מטרופולין ירושלים שנהגתה למען צרכיה וחזונה של ירושלים רבתי ובמימד הזמן זו תוכנית בעלת שאיפות ארוכות טווח היותר הרבה מעבר למרחב הזמן הארעי, קצר המועד והמוגבל שהוא זמן הכיבוש הצבאי.

הנה כי-כן, במידה ויחברר כי תכנית 420/4 שאושרה ע"י משיבה מס' 2 כשלוחתו של משיב מספר 1, אינה עומדת בקריטריונים הללו - דין האישור להתבטל בשל חוסר סמכות.

היעדר שיקולי ביטחון בהחלטת ההרחבה:

58. העותרים טוענים שגם החלטת משיב מספר 1, על הרחבת שטח השיפוט של מעלה אדומים, נעדרת כל שיקול ביטחוני. החלטה זו שנתקבלה כשמונה חודשים לאחר החלטת משיבה מספר 2 להפקיד את תכנית המתאר, נועדה לאפשר את תכנית המתאר

ותו לא. אין בבסיס ההרחבה כל שיקול אחר וכל הטענות שנטענו ונטענו לגבי התכנית יפים גם לגבי ההרחבה. זאת ועוד: משיב מספר 1 לא נועץ לפני שהתקין את תקנת ההרחבה עם תושבי הכפרים וביניהם העותרים, ולא מצא לנכון אף להודיע על כך לנציגיהם. למעשה, רק עם פירסום תכנית המתאר בעיתונות, בפברואר 97 (ראה נספח ד'), נודע לעותרים ולשכניהם על דבר ההרחבה, שכן עד לאותו מועד לא חלו כל שינויים בשטח המדובר.

59. הרחבת שטח השיפוט של עיריית מעלה אדומים על חשבון כפרי העותרים מהווה פגיעה קשה בזכויות העותרים, שכן ברור, ועל כך יורחב בפרק הבא של עתירה זו, שלתושבי האזור הפלסטינים אין דריסת רגל במובלעת היהודית.

תכנית המיטיבה עם אוכלוסייה חזקה, לוקה בפגם של אפליה פסולה:

60. העותרים טענו כי התכנית נשוא עתירה זו, מפלה לרעה את תושבי האזור הפלסטינים, וביניהם העותרים, ושפגם זה של אפליה פסולה דבק גם בהחלטת המשיבה מספר 2.

61. בשטח המריבה מנהלות את חייהן שתי קהילות, האחת בעלת אמצעים וכח פוליטי, והשנייה מנושלת מכל הזכויות הדמוקרטיות הגיתנות לתושב במדינה נאורה. העותרים טענו כי הבדל זה יחייב לבחון "כשבע עיניים" את התכנית שאישרה משיבה מספר 2, תכנית אשר מיטיבה עם האוכלוסייה החזקה ופוגעת באוכלוסייה החלשה. ושנית, טען כי גם ללא בחינה של הרקע הפוליטי-משפטי של האוכלוסיות הנאבקות על הקרקע, המשיבים חטאו לחובתם המנהלית להתייחס באופן שוויוני לצרכים של בני כל הלאומים החיים באזור. אך, כאמור נבחן תחילה את התכנית והתקנות על רקע המציאות הפוליטית של האזור.

62. על כוחותיהם וסמכויותיהם של המשיבים מוטלות מגבלות הנובעות מן העובדה כי העיר מעלה אדומים נמצאת מחוץ לתחום שטח השיפוט, השילטון והמינהל של מדינת ישראל. באזור זה מתגוררות זו בצד זו שתי קהילות שונות זו מזו בתכלית. מצד אחד התושבים הערבים של האזור, ומצד אחר תושבים יהודים שעברו להתגורר באזור זה

במהלך שנות הכיבוש ובכלל זה כל יושביה של העיר מעלה אדומים.

63. מבלי שתתירה זו תחייב בהכרח הכרעה בשאלת חוקיות המעבר של תושבי מדינת ישראל להתגורר בשטחים הכבושים, שאלה שלמעשה מעולם לא הוכרעה בבית משפט נכבד זה ומקיפים אותה ספיקות כבדים ביותר, הרי שצמצם מעטה ההתיישבות- התנחלות יהודית יצרה מצב פוליטי משפטי שאי אפשר שלא יעמוד ברקע כל דיון נורמטיבי בשאלת כוחותיו ומגבלותיו של השלטון הישראלי באזור זה.

64. הדברים אמורים בכך שבשל מערכת של כללים הוראות חוק ומצבים עובדתיים נתונים הרי שכל האוכלוסייה היהודית בשטחים, לרבות כמובן תושבי מעלה אדומים, נהנית מיתרון ראשוני רב בכך שלהבדיל מתושבי הערבים של האזור בוחרים תושבי העיר מעלה אדומים את רשויות המדינה, נציגיהם מכהנים בכנסת, בממשלה וכרשויות המדינה האחרות. לעומתם באזור זה משוללים התושבים הערבים כל כח פוליטי שהוא, אין הם בוחרים ואינם נבחרים, נציגיהם אינם משמיעים קולם בדיוני הכנסת ורשויות השלטון והמינהל נעולים בפניהם.

65. הלכה למעשה יצר המחוקק הישראלי בשטחים הכבושים, 'איים' של דמוקרטיה פרסונאלית וטריטוריאלית החלים אך ורק על תושבי השטחים היהודיים ועל ישוביהם. כך נושא עימו כל אזרח ישראלי המתיישב בשטחים את דיני העונשין הישראליים (וזאת במסגרת תקנות שעת חירום (עבירות בשטחים המוחזקים - עיפוט ועזרה משפטית), תשכ"ו - 1967, המארכות מעת לעת), את הזכות לבחור ולהבחר (חוק הבחירות לכנסת (תיקון מספר 2), תשל"ל - 1970), את דיני המיסים הישראליים (סעיף 33 שהוסף לפקודת מס הכנסה וכן חוק מס ערך מוסף (תיקון מס' 3), תשל"ט - 1979 ומע"ף 16 לחוק מס שבח מקרקעין, המחילים כולם את עקרונות המיסוי הישראליים על פעילות כלכלית שנעשית על-ידי ישראלים באזור), את דיני ההתאזרחות הישראליים (חוק האזרחות (תיקון מס' 4), תש"ם - 1980), את דיני הכניסה לישראל, את חוק שירות ביטחון וחוקים נוספים שהוספו מכת תקנות שעת חירום.

לצד החלה פרסונאלית זו, יצר המחוקק הישראלי מובלעות של דמוקרטיה טריטוריאלית וזאת רק בשטחי הישובים היהודיים שבשטחים הכבושים. החלה זו נעשתה תחילה באמצעות חקיקה ספוראדית של הממשל הצבאי, דוגמאת הצו בדבר

ניהול קרית ארבע (יהודה ושומרון) (מס' 561), תשל"ה - 1974, והבטיחה עם חקיקה כללית יותר שכללה את הצו בדבר ניהול מועצות אזוריות (יהודה ושומרון) (מס' 783), תשל"ט - 1979 שהעניק למועצות סמכויות של מועצות מקומיות כמקובל בישראל ושעודכן בצו מס' 892, תשמ"א - 1981, וחוק ערי ואיוורי פיתוח, וזאת על-פי תיקון משנת 1988 אשר הסמיך ועדת שרים לקבוע כי הזכויות לפי החוק ינתנו גם לרשויות מקומיות ולאזרחי ישראל שבשטחים המוחזקים. בדרך זו גם הוצבו ב'איים' ישראליים אלו מוסדות של המנהל והשיפוט הישראלי כמו בתי-דין רבניים (לפי הצו בדבר שיפוט בתי-דין רבניים (יהודה ושומרון) (מס' 981), תשמ"ב - 1982). אפילו השירותים שסופקו למובלעות היהודיות נעשו באמצעות גורמים ישראליים דוגמאת בוק ורשות הדואר, בעוד שלאוכלוסיה המקומית ניתנו השירותים באמצעות קציני המטה של הממשל הצבאי (ראה א. רובינשטיין המשפט הקונסטיטוציוני של מדינת ישראל (הוצאת שוקן, מהדורה רביעית), בעמ' 117).

66. חקיקה עניפה זו יצרה מצב חסר תקדים בעולם הדמוקרטי לפיו ביחידה טריטוריאלית אחת חיים בני שני לאומים, האחד עתיר בזכויות של מדינה נאורה ומתוקנת המושחת על עקרונות של צדק חירות ושוויון, והשני נשלט על-ידו ממשל צבאי שאינו דמוקרטי ואינו כפוף לעקרונות אלו. האחד בעל השפעה גדולה, כפי שלציבור יש במדינה דמוקרטית, והשני ללא נציגות, ללא הזכות להתארגן, שחופש הביטוי שלו נתון להגבלות קפדניות, שזכותו לחופש תנועה, להפגנה ולמחאה כמעט ואינם קיימים. האחד מהווה חלק חברתי אינטגרלי של מדינת הכובש, והשני נתפס כאויב של המדינה זו. ברי, לאור כל זה, שבסכסוך בין שני ציבורים אלה כוחם הפוליטי של בני המובלעות היהודיות עולה עשרות מונים על זה של שכניהם שמעבר לקו החוף הדמוקרטי.

67. חוסר שוויון מולד זה מחייב מגבלות מחמירות ביותר על כוחה של מדינת ישראל לנצל עדיפות פוליטית לשם יצירת עדיפות כלכלית וחברתית. במקרה דנן חוסר השוויון הפוליטי המוחלט יצר תיאבון עז ביותר לבלוע את הסביבה כולה, ליטול מן התושבים הערבים את עתודות הקרקע שלהם להנציה מצב שבו אוכלוסייה אחת נהנית ממרחבי קרקע אדירים, פיתוח, רווחה ואפשרויות כלכליות ובעוד לצידה נחנקת האוכלוסייה הערבית במיתחם קרקעות מצומצם ביותר, אשר פיתוחו דל ואפשרויותיו הכלכליות מבוטלות.

68. על כן בהנתן החלטה חכנונית לפיה יועדפו צרכיהם של תושבי מעלה אדומים היהודית, העדפה בולטת ומנכרת עיניים, על חשבון שכניהם הערביים, מתבקש כי החלטה זו תבחן תוך שימת לב להגמוניה הפוליטית הברורה של הנהגים מתכנית זו ולחוסר האונים הפוליטי של שכניהם הערביים שהינם נשלטים ולא שולטים, מוכתבים ולא מכתבים.

69. העותרים יבקשו מבית משפט וכבד זה לקבוע, כי מקום שמתקבלת החלטה כגון זו, יהנה הציבור החלש ממקדם משפטי ברמות חזקה של אפליה פסולה. כאשר הרשות מתייחסת באופן שונה לאוכלוסיות צל-פי מפתח גזעי, מיני, דתי או לעניינינו לאומי, בדיקתה של התייחסות זו מחייבת התחשבות בנתונים השונים בדבר עוצמתם החברתית-כלכלית ופוליטית של אוכלוסיות אלו. הסרת המסך המשפטי היבש כמבוקש בנקודה זו, אינה חידוש. כבר בפסק-הדין הידוע בפרשת *Brown v. Board of Education*, 347 U.S. 483 (1954), בו קבע בית המשפט העליון האמריקאי את הכלל השולל כמפלה את הדוקטרינה של 'נפרד אבל שווה' לעניין הפרדה בין שחורים ולבנים בבתי הספר, התקבל הרעיון כי בהנתן התייחסות על-פי המפתחות שלעיל, יש לבחון אם לא מסתתר מאחוריה פער חברתי וכלכלי אינהרנטי אשר הופך את ההתייחסות הלכאורה שוויונית למפלה ולפיכך פסולה (ראה בעיקר עמ' 494 לפסק הדין). רעיון זה קיבל משנה תוקף עם פיתוחה של דוקטרינת הסיווג החשוד לפיה בכל מקרה שבו הרשות מבחינה בין גזע לבזע, מין למין ולאום ללאום, יהיה הנטל עליה להוכיח כי לא דבק בפעולתה פגם של אפליה פסולה. הדוקטרינה (באנגלית: "most rigid scrutiny") אומצה בפרשת *Loving v. Virginia*, 388 U.S. 1 (1967) לעניין חוק שאסר נישואי תעורבת בין שחורים ולבנים, והוחל בשינויים מסויימים (מבחן הביקורת המוגברת) גם על הכחנה בין המינים בפסק הדין בעניין *Frontiero v. Richardson*, 411 U.S. 677 (1976). בישראל קבע כב' השופט כך את מבחן הבחינה ב"שבע עיניים" במקום שבו יש התייחסות שונה על-פי מין (בג"צ 104/87 ד"ר נעמי נבו נ' בית הדין הארצי לעבודה ואח', פ"ד מר (4) 749, בעמ' 761 מול האות א'). גישה זו, הבוחנת את מעמדו החברתי של הציבור החלש כאינדיקציה לאפליה במתן הטבות לחזק, עמדה גם ביסוד פסק הדין שניתן בבג"צ 453/94 שדולת הנשים בישראל נ' שר התחבורה ואח', פ"ד מח (5) 525, ובבסיס רעיון ההעדפה המתקנת.

70. יצוין עוד שבבג"צ 571/89 מוסקוביץ נ' מועצת השמאים פ"ד מד (2) 236, הכיר כב' השופט ברק, במגמה המודרנית של המשפט המנהלי לעבור "ממבחינים סובייקטיביים באשר לפסלות שיקול הדעת (כגון שיקולים זרים) לעבר מבחינים אובייקטיביים (כגון סבירות)" (עמ' 246 מול האות ד'), וכן שלאור נהוגים סטטיסטיים אובייקטיביים יש להסיק חזקות שעניינן שיקול דעת סובייקטיבי פגום. עוד קביע כב' השופט ברק, כי "נתונים סטטיסטיים עשויים, במקרים ראויים, ליצור חזקה שבעובדה, המעבירה את נטל הבאת הראיות על שכם הרשות השלטונית, הצריכה ליתן הסבר המניח את הדעת לפעולתה".

71. אמ-כן, חוסר השוויון היסודי שתואר לעיל, מטיל על המשיבים מעמסה ראייתית כמעט כבדה מנשוא להוכיח כי פעולותיהם להרחבת מעלה אדומים לא נועדה לשפר ולהיטיב את מצבם של התושבים היהודים של מעלה אדומים על פני שגניהם הערבים. על המשיבים החובה להוכיח כי חוסר השוויון הפוליטי לא תורגם לחוסר שיוויון מעשי וכלכלי וכי אלה שאין להם נציגים ומעורבות בתהליכי קבלת החלטות מדיניות לא קופחו אך ורק בשל היותם ערבים חסרי אונים פוליטיים. ודוק: בעור שבפרשת *Bevran v. Board of Education* הנ"ל עמדה ביסוד החלטת המשיבים הטענה כי החייסו באוון שווייני-דווקני לקבוצה הלבנה והשחורה, הרי שהמקרה שבפנינו מציג נוסחה כעיייתית אף יותר, נוסחה של 'נפרד ולא שווה', שהרי לא הוקצו משאבים דומים לאוכלוסיה היהודית ולזו הפלסטינית.

72. בנוסף, העותרים יראו שגם ללא אותו מקדם משפטי בדמות חזקת אפליה פסולה הנגזרת ממעמדם הפוליטי הנחות, יש סימנים בוורים המעירים על כך כי המשיבים הפלו לרעה את העותרים ובני כפריהם.

בחלק זה יטען כי באישור התכנית ובהתקנת התקנות, הפגינו המשיבים יחס מועדף לצרכי תושבי מעלה אדומים וזאת על-פני הצרכים של העותרים ובני כפריהם, ושעל-פי המבחן האריסטוטלי שאומץ בפסיקה ובהתאם לשינויים שעבר מבחן זה, ההבדלים בין שתי האוכלוסיות לא היו רלבנטיים לשוני שכיחס שקיבלו.

73. הלכה פסוקה היא שמלבד המשפט הבינלאומי, חלים על רשויות הממשל הצבאי עקרונות המשפט המנהלי הישראלי (ראה למשל בג"צ 302/72 שיח סולימאן חסיין

עודה אבו חילו ואח' נ' כמשלת ישראל ואח' פ"ד כז (2) 169, וכן בג"צ 320/80
קוואסמה נ' שר הביטחון, פ"ד לה (3) 113, בעמ' 127. בין עקרונות אלו בצור גם
עקרון השוויון, שקיבל בתחילת שנות התשעים מעמד של עקרון חוקתי, עם חקיקתו של
חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, הכפפה הוראותיו באופן ישיר לרשויות הכנהל בסעיף
11.

74. אמנם, הזכות לשוויון לא נכללה במפורש בחוק היסוד, ועל-כן גם נחלק בית משפט
נכבד זה בין הסבורים כי הזכות שהוכרה ב"משפט המקובל נוסח ישראל" התחזקה עד
מאוד עם חקיקת חוק היסוד (ראה דברי כב' הנשיא ברק בבג"צ 721/94 אל על נתיבי
אוויר נ' דנילוביץ, פ"ד מח (5) 749 בעמ' 759-760, ולעמדתו הצטרפו כב' השופט אור
בבג"צ 5394/95 הופרט נ' יד ושם, רשות הזיכרון לשואה ולגבורה, פ"ד מח (3) 35,
בעמ' 360-363; כב' השופט מצא בבג"צ 453/94 שדולת הנשים בישראל נ' מכשלת
ישראל, פ"ד מח (5) 501), לבין אלו המטילים ספק במידת תחולתה (ראה עמ' 1; כב'
השופט זמיר בבג"צ 453/94). בתוך מצויה עמדתה של כבוד השופט דורנר בבג"צ
4541/94 אליס מילר נ' שר הביטחון, פ"ד מט (4) 94, הסבורה כי הזכות לשוויון קיבלה
מעמד חוקתי בכל הנוגעים שבה מגינה הזכות מפני השפלה, קרי מפני פגיעה בכבוד.
לדעתה הפליה קבוצתית היא פגיעה בכבוד כאמור האסורה חוקתית.

75. העותרים יטענו כי התכנית נשוא עתירה זו הינה תכנית שכל תכליתה לשרת את הציבור
היהודי של מעלה אדומים, ושאיננה נדבק באותו פגם. במסגרת התכנית, כפי שעולה
מנספח ח' (בעיקר בעמ' 6 למטה), לא נלקחו בחשבון כלל הצרכים של האוכלוסייה
הפלסטינית של הכפרים בהם מתגוררים העותרים.

ודוק: התייחסות שוויונית אין משמעותה בהכרח התייחסות זהה. הכוונה היא
להתייחסות שניתנת על-פי קריטריונים אחידים שבמסגרתם יבואו לידי ביטוי גם
ההבדלים הרלבנטיים כגון צפיפות, מתקני קהילה קיימים וצרכים מיוחדים של כל
ציבור וציבור על-פי דתו, מנהגיו ותרבותו. אך כאמור, כל הקריטריונים המוצעים לעיל
לא נלקחו בחשבון והסיבה היחידה שהתכנית והקרקעות שאליהן כוונה יועדו למי
שיועדו, היא זהותם האזרחית והלאומית, ועל-כך מעידה, כמובן, גם תכנית המטרופולין
כפי שנטען לעיל. לשיקול מעין זה יקרא שיקול מפלה הן במשמעותו הרגילה של

המונח הפליה והן במשמעותו כנגזר מהזכות לכבוד.

76. מחדלה של משיכה מספר 2 לדאוג לרווחתה של האוכלוסיה הפלסטינית ולהכנה של תכנית מתאר הדומה לזו שבפנינו ברמת תכנונה, בשירותים שהיא מציעה, בפיתוח שהיא מבשרת ובמרחב שהיא מצניקה, רק מחזק את תחושת העלבון ואת הסברה כי מדובר באפליה קבוצתית מכוונת. על מחדל זה ניתן היה לאמר כי הוא צומד בפני עצמו וכי יש להתמודד עימו במנותק מהפעולות שכיצעו המשיכים לטובת ביצלה ארומים אלמלא היו שתי קבוצות אלו מתמודדות על אותן גבעות ממש.

התכנית שאושרה ע"י משיכה מספר 2 ושלקחה מכפרי העותרים את עתודות הקרקע שלהם יצרה מציאות שבה התושבים הפלסטינים חיים בצפיפות הגדולה פי 25 מזו שבמעלה ארומים וללא השירותים של בית עלמין, מוסדות אקדמיים, מוסדות תרבות וחינוך ראויים וכו'. כל קריטריון אובייקטיבי מחייב היה להקצות לפחות שטח זהה ומשאבים תכנוניים דומים לכפרים הפלסטינים, ומתחילם של המשיכים מלעשות כן מוכיח כי קיבלו יחס נחות מצידם. בכך הפוז המשיכים את חובתם להפעיל את סמכויותיהם המנהליות על-פי כללי הצדק הטבעי, באופן הוגן ושוויוני.

צו ביניים

77. בית המשפט מתבקש ליתן צו ביניים על פי נוסחתו בפתוח לעתירה, שהרי אם יפעלו המשיכים למימוש התכנית וההרחבה נשוא עתירה זו תימנע מן העתרים הזכות להעמיד את התכנית וההרחבה במבחן הביקורת השיפוטית של בית משפט נכבד זה.

אשר על כן מתבקש בית המשפט ליתן צו על תנאי וצו מוחלט כמפורט ברישא עתירה זו.

עו"ד אביגדור פלדמן

ב"כ העותרים

מדינת ישראל

לשכת מינהל תכנון והנדסה

ירושלים, ו' בכסלו, תש"ס
16 בנובמבר, 1999
סימוכין: 161119990045

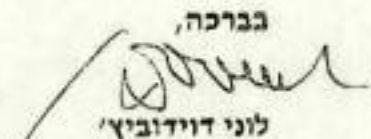
אל: עו"ד שלמה בן - אליהו, המנהל הכללי

משרד הדיור והשכון
16.11.1999
כנס

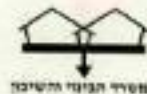
הנדון: מעלה אדומים - אתר 07

עלות עבודות הפיתוח הכללי באתר שבנדון מסתכמת בכ - 120 מליון ש"ח.
עד עכשיו, פורסמו מכרזים וקיימים חוזים חתומים על סך כ - 37 מליון ש"ח, המהווה כ - 31% מסה"כ עלויות הפיתוח.
עד חודש מרץ 2000 יפורסמו ויחתמו חוזים נוספים כדלקמן:
א פריצת כבישים, מערכות תת - קרקעיות, קירות תומכים
ועבודות עפר במגרשים - לשלב שלישי של הפרוייקט 18 מליון ש"ח
ב השלמת כבישים במחלף מעלה אדומים (כניסה נוספת לעיר) 5 מליון ש"ח
ג גשר מעל כביש ירושלים - יריחו 2,5 מליון ש"ח
ד 11 תחנות טרפאו 3,0 מליון ש"ח
סה"כ 28,5 מליון ש"ח

לאור הנ"ל - עד חודש מרץ 2000 יהיו חוזים חתומים בסך של כ - 65,5 מליון ש"ח המהווה כ - 54,6% מעלות הפיתוח הכוללת.
יש לציין, עוד ששני השלבים הראשונים של עבודות הפיתוח נמצאים במצב מתקדם ביותר כמו כן, שווקו כבר קרוב ל - 500 יח"ד.
בנוסף אתר 07 מנוהל כמשק תקציבי סגור ונחתם הסכם בין משרדי השיכון והאוצר, לאור עובדות הנ"ל הנני ממליץ להכריז על אתר זה כ"פרוייקט המשכ"י".

בברכה,

לוני דוידוביץ'
מנהל מינהל תכנון והנדסה

העתק: גבי רינה זמיר, מנהלת מחוז ירושלים



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

ירושלים, א' בכסלו, תש"ס
10 בנובמבר, 1999
סימוכין: 101119990077

הסכם בין משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר

לפיתוח ושיווק אתר 07 דרום ומרכז

בישוב מעלה אדומים

טיוטה מס' 6

**הסכם בין משהב"ש ומשרד האוצר
לפיתוח ושיווק אתרים 07 דרום ומרכז
בישוב מעלה אדומים**

בהמשך לסיכומים בין שני המשרדים מובא הסכם זה המיועד לאפשר פיתוח ושיווק אתרים 07 מרכז ודרום בישוב מעלה אדומים. יצויין, כי להסכם זה מצורפת חוברת תכנית העבודה לאתר 07 – מעלה אדומים (8/99) כנספח ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

פרק א': נתונים כלליים ועקרונות**כללי**

אתר 07 מעלה אדומים חולק לשלושה אתרי משנה כמצוין להלן:

אתר 07 דרום -	632 יח"ד.
אתר 07 מרכז -	<u>1692 יח"ד</u>
סה"כ	2,324 יח"ד
אתר 07 צפון	1,080 יח"ד
סה"כ באתר 07:	3,404 יח"ד.

בהתאם להחלטת המשרד יופעל אתר 07 דרום ומרכז במתכונת של משק סגור. במסגרת זו נכלל החלק היחסי של עב' הפיתוח לתשתית העל באתר 07 צפון שיש הכרח לבצען כבר עתה, לצורך זה, נדרש אישור לחשיפה תקציבית לחלקו היחסי של אתר 07 צפון בתשתיות העל ועומד כרגע על היקף תקציבי של כ- 14.5 מליון ש"ח.

1. בכוונת משהב"ש לשווק 2,324 יח"ד הכלולות באתרים 07 דרום ומרכז ועוד שטחים סחירים (שאינם מגורים) המתורגמים ל- 52 יח"ד ש"ע כמפורט בטבלה הבאה.
סה"כ: 2,376 יח"ד. שיווק האתרים יעשה ב- 4 שלבים כמפורט בהמשך.

להלן פירוט יח"ד באתרים:

האתר	מס' יח"ד	מסחר שכונתי ש"ע ליח"ד	שטח סחיר (שאינו מסחר) ש"ע ליח"ד	סה"כ יח"ד כולל ש"ע
07 מרכז	1,692	$\frac{3400}{80} = 43$	$\frac{100}{150} = 1$	1,736
07 דרום	632	$\frac{600}{80} = 8$	-	640
סה"כ	2,324	51	1	2,376
07 צפון	1080	$1200/80 = 15$		1095
סה"כ אתר 07	3,404	66	1	3,471

2. א. הסכם זה מתייחס לאתרים 07 דרום ומרכז בהם מתוכננים יח"ד ושטחי מסחר מתורגמים ליח"ד ש"ע בהיקף כולל של 2,376 יח"ד, מזה 2,324 יח"ד, 52 יח"ד ש"ע לשטח סחיר. (מסחר + שטחים סחירים אחרים כגון: מסוף אוטובוס, תחנת דלק). עבור 1,095 יח"ד באתר 07 – צפון ייחתם בעתיד הסכם מפורט שיאפשר שיווק בשנת 2003.

ב. על מנת לבטא את כל השטחים לשיווק ביח"ד ש"ע סוכם על הפרמטרים הבאים: מסחר - כל 80 מ"ר בניה ש"ע ליח"ד אחת. כל 150 מ"ר שטחים סחירים שאינם מסחר הינם ש"ע ליח"ד אחת.

ג. ההשקעה הכוללת הנדרשת לפיתוח, שיווק ואיכלוס האתר הינה 212.9 מיליון ש"ח – 14.5 מיליון ש"ח + 198.4 מיליון ש"ח (ראה בהמשך).

3. העלות הכוללת של עב' הפיתוח באתרים נשוא ההסכם וחלקם היחסי לראש השטח מסתכמת בכ- 198.4 מיליון ש"ח כולל העמסות ומע"מ. (במדד 5/98).
עלות זו כוללת את המרכיבים הבאים:

- עבודות פיתוח בתוך האתרים (עבודות שכיחות).
- תשתיות על (עב' לראש השטח) עבור אתר 07 מרכז ודרום.
- עבודות עפר בכל המגרשים + הכנת מערכת מידע גיאוגרפית G. I.S (עבודות מיוחדות).
- העלות כוללת תכנון, פיקוח, מדידות ופרצלציה (העמסות).

4. ערך עבודות העל לכל אתר 07 (כולל אתר 07 צפון) מסתכם בכ- 31.6 מליון ש"ח (5/98) לא כולל העמסות ובתוספת העמסות בכ- 46.2 מליון ש"ח. אתרים 07 דרום ומרכז נושאים רק בחלק הכספי המתקבל מהיחס בין מסי יחיד הנכללות באתרים הללו (2,376 יחיד) מתוך כלל אתר 07 (3,471) דהיינו: כ- 68% = $\frac{2,376}{3,471}$

לפיכך עלות תשתית העל לאתרים 07 מרכז ודרום היא:

$$68\% \times 31.6 \text{ מליון} = 21.5 \text{ מליון}$$

דהיינו: חלקו של אתר 07 צפון העתידי הינו: כ- 9.9 מליון ש"ח (5/98) ובתוספת העמסות 47%. כ- 14.5 מליון ש"ח = 9.9×1.47 מליון ש"ח.

5. א. התקציב המאושר מורכב מעלויות עב' הפיתוח הבאות:
- עבודות שכיחות באתר כ- 98.2 מליון ש"ח.
 - עבודות עפר במגרשים + GIS כ- 15.3 מליון ש"ח.
 - תשתיות על כ- 21.5 מליון ש"ח.
 - סה"כ לפני העמסות כ- 135.0 מליון ש"ח (5/98).**

לחלן תוספת העמסות המקובלות במשרד:

- סה"כ התקציב לפני העמסות כ- 135.0 מליון ש"ח.
- ב.נ.מ 10% כ- 13.5 מליון ש"ח.
- סה"כ כ- 148.5 מליון ש"ח.
- תכנון, ניהול ופיקוח 12% כ- 17.8 מליון ש"ח.
- סה"כ כ- 166.3 מליון ש"ח.
- מדידות ופרצלציה 2% כ- 3.3 מליון ש"ח.
- סה"כ כ- 169.6 מליון ש"ח.
- מע"מ 17% כ- 28.8 מליון ש"ח.
- סה"כ התקציב לאחר העמסות כ- 198.4 מליון ש"ח.**
- סה"כ תשתית על 07 צפון כ- 14.5 מליון ש"ח.**

סה"כ היקף התקציב המאושר של אתר 07 נושא ההסכם כ- 212.9 מליון ש"ח.

ב. עבודות עפר במגרשים –

עבודות אלו נכללות באופן חריג בתוך עבודות הפיתוח הכללי.

סה"כ ערך עבודות העפר במגרשים: כ- 21.0 מליון ש"ח.

עלות ממוצעת ליחיד: $8,838 \text{ ש"ח} = \frac{21.0 \text{ מליון ש"ח}}{2,376}$

6. עפ"י כללי משהב"ש גובה המשרד הוצאות פיתוח מיזמים ב- 5 תשלומים.
חמישית מהחוב לתשלום עם החתימה על החוזה, והיתרה בארבעה תשלומים כאשר
התשלומים מתבצעים מידי 6 חודשים. עפ"י נוסחה זו ועפ"י תחזית השיווק נאמדה
ההכנסה הכוללת על פני זמן.
7. עבודות הפיתוח הכלולות בהסכם זה מיועדות לאפשר את הבנייה והאיכלוס של יח"ד
שבתכנית השיווק. מאידך, חלק מן העבודות הכלולות בהסכם (תשתיות העל) ישרתו גם
את אתר 07 צפון שאינו כלול בהסכם זה.
מוסכם, כי תקציב ההרשאה וההכנסות המפורט בהסכם (ראה בהמשך פרק ד') יהווה
בסיס לפעילות המשרד. משרד האוצר יבטיח מימון לחשיפה התקציבית הנובעת מכלל
השקעות המשרד עד כה לרבות חלקו של אתר 07 צפון בגין תשתיות העל.
8. להלן עלויות פיתוח ממוצעות ליח"ד בגין תשתיות לראש השטח ועב' פיתוח בתוך האתר
(עב' שכיחות ומיוחדות) כולל העמסות ובמדד 5.98.
העלות ליח"ד בגין תשתיות לראש השטח: $13,310 \text{ ש"ח} - 46,200,000$
 $3,471$
(ראה פרק ג')
כנ"ל, בגין עב' פיתוח בתוך האתר: $70,275 \text{ ש"ח} - 166,972,240$
 $2,376$
(ראה פרק ד')
סה"כ ליח"ד: 83,585 ש"ח (5/98).
שטח בניה ממוצע ליח"ד: כ- 98.0 מ"ר.
- הערה- בכל אחד משלבי השיווק, ישוערכו מחדש עלויות הפיתוח בהתאם לתוצאות השיווק
הקודם.
9. א. הסכם זה הינו הסכם רב שנתי לשיווק ופיתוח האתרים נשוא הסכם זה.
המעברים משנה לשנה יקחו בחשבון את השינויים בערכי הקנייה של המטבע
עפ"י הסדרים מקובלים בין משרד האוצר למשרד הבינוי והשיכון.
- ב. אחת לחצי שנה יועברו למשהב"ש ולמשרד האוצר הדו"חות הבאים:-
- דו"ח ביצוע הכנסות.
 - דו"ח ביצוע התחייבויות.
 - דו"ח ביצוע תזרים מזומנים.
 - דו"ח שיווקים מול התחלות - בניה.
 - דו"ח עלויות פיתוח בפועל.
- בנוסף לכך, יועבר אחת לשנה (סמוך לסוף השנה) מאזן ביצוע תקציבי אשר יכלול
פירוט תכנון מול ביצוע של התחייבויות, הכנסות ותשלומים.

- ג. מוסכם, כי כל חריגה בעלויות הפיתוח אשר תעלה על 10% תובא מראש לדיון בין שני המשרדים. כמו"כ, כל יתרה שתיוצר תיועד לאתר בלבד וייעודה יסוכם בין המשרדים.

10. הנחות יסוד לתכנית העבודה המהווה בסיס להסכם זה

כללי

הסכם זה הוכן בהתחשב בהנחות שונות שנקבעו בתכנית עבודה אשר יש להן השלכה על תהליך העבודה, לוחות זמנים, וכו'.

להלן פרוט הנחות העבודה אליהן התייחסנו:

- 10.1 האתרים שנכללים בשלב זה בהסכם הם אתר 07 מרכז ואתר 07 דרום. אתר 07 צפון לא נכלל בשלב זה בהסכם.
- 10.2 עם זאת, קיים הכרח בבצוע שלם של כל מרכיבי תשתית העל אשר משרתת גם את אתר 07 צפון.
- לא ניתן לבדד חלקים מתשתית העל ולבצעם מאוחר יותר כאשר יפותח אתר 07 צפון והתקציב ותזרים המזומנים מביאים בחשבון את ההוצאה הנוספת בגין תשתיות על אתר 07 צפון.
- 10.3 לאור האמור לעיל, נלקח בחשבון בתכנית העבודה ולוחות הזמנים שנגזרים ממנה הן בשיווק והן בבצוע העבודות שלא תהיה חשיפה כתוצאה מממון בצוע חלק מתשתית העל אשר מועמס על אתר 07 צפון.
- 10.4 הוצאות התכנון, המדידות והפרצלציה יכוסו מהתקנות הרלוונטיות של המשרד. עד כה שילם המשרד מהתקנה הקיימת [706702024 -תשתיות לבנייה בשנים 94 ואילך] סכום של כ- 31.0 מליון ש"ח ועד סוף שנה זו ישלם המשרד סכום נוסף מאותה תקנה של כ- 2.5 מליון ש"ח (ראה פרק ה' בהמשך).
- ההוצאות יוחזרו לאוצר מתוך קופת הפרוייקט על פי הוצאות שיהיו בפועל. המועדים להחזר ההוצאות הנ"ל יקבעו בהסכמה ע"י האוצר ומשרד הבנוי והשיכון.
- כמו כן, התמורה לכל החוזים החתומים לביצוע עבודות הפיתוח וניהול פרוייקט, תשולם מתקנה מס' 706702024 על פי החוזים המתאימים.
- הוצאות אלה יוחזרו לאוצר מתוך קופת הפרוייקט כנ"ל.
- התקציב לחוזים חדשים לביצוע עבודות פיתוח, GIS וניהול פרוייקט אשר יחתמו החל מ- 1.1.2000 יהיה מתקנה מס' 70705 – מעלה אדומים 07.

- 10.5 מועד ההרשאה להתחייב נקבע למועד חתימת החוזה עם קבלן הפיתוח הזוכה במכרז.
- 10.6 תשתיות העל – עבודות אלה יבוצעו בד בבד עם השיווק ובמועדים הקשורים לשיווק, הכל כפי שהותנה במסמכי התב"ע לאתר 07 מרכז.
- 10.7 עלויות הפיתוח השונות נגזרו עפ"י התכנון הקיים ועפ"י מחירון משהב"ש לעבודות פיתוח (1/98) העלות הכוללת בתוספת מע"מ שוערכה למדד התקציב (5/98).

10.8 מועדי העברת תשתיות לרשות

השלב	המועד
I (576 יח"ד)	1.2002
II (632 יח"ד)	8.2002
III (520 יח"ד)	8.2003
IV (596 יח"ד)	8.2004

פרק ב' : מועדי השיווק

1. ההחלטה על שיווק יח"ד נקבעה עפ"י הקריטריונים הבאים :
 - ביקושים קיימים במעלה אדומים בהתחשב בהיצע הקיים בירושלים וסביבותיה.
 - יצירת רצף בינוי עם העיר הקיימת .
 - האפשרות לקבל מקורות הכנסה מהירים.
 - מזעור ההשקעות המתחייבות משיווק.
2. להלן טבלת שיווק מוסכמת על שני המשרדים :

מס' יח"ד ושטחים שווי ערך (בסוגריים) לשיווק

אתר 07 דרום ומרכז - מעלה אדומים

2002	2001	2000	1999	
$597 = 596 + (1)$	$563 = 520 + (43)$	-	576	אתר 07 מרכז
-	-	$640 = 632 + (8)$	-	אתר 07 דרום
597	563	640	576	סה"כ
2,376				סה"כ כללי

ראה מפת שלבי שיווק בפרק ג' בחוברת תוכנית העבודה בעמ' 24 .

3. היקפי חשיפה בגלל כשל בשיווק

בטבלה הבאה להלן רוכזו כלל ההוצאות והתקבולים (במדד 5/98) וההפרש המתקבל מהווה למעשה את החשיפה הכספית עקב כישלון בשיווק.

היקפי חשיפה בגין כשל בשיווק לשלבים השונים

חשיפה (אלפי ש"ח)	סה"כ תקבולים (אלפי ש"ח)	סה"כ הוצאות (אלפי ש"ח)	השלב הנכשל (יח"ד)
- 27,520	+ 49,200	- 76,720	II (632)
- 11,590	+ 103,200	- 114,790	III (520)
- 16,247	+ 147,600	- 163,847	IV (596)

3.1 הערות :-

- א. הטבלה מתארת את היקף החשיפה בגלל כשל בשיווק. נבחנו שלושה תרחישים בהתאמה לשלבי השיווק כדלהלן (יצוין, כי שלב I – 576 יח"ד הצליח) :-

- 1.א. תרחיש מס' 1 - שלב השיווק הראשון הצליח והשלב השני נכשל. בתרחיש זה יעמוד היקף החשיפה על כלל הוצאות המשרד עד שלב השיווק השני, בתוספת ההוצאות שידרשו להשלמת עבודות הפיתוח לשלב הראשון, פחות הכנסות השיווק של השלב הראשון, כלומר 27.5 מליון ש"ח.
- 2.א. תרחיש מס' 2 - שלבי השיווק הראשון והשני הצליחו והשלב השלישי נכשל. בתרחיש זה יעמוד היקף החשיפה כל כלל הוצאות המשרד עד שלב השיווק השלישי, בתוספת ההוצאות שידרשו להשלמת עבודות הפיתוח שלב השני, פחות הכנסות השיווק של השלב הראשון והשני, כלומר 11.6 מליון ש"ח.
- 3.א. תרחיש מס' 3 - שלבי השיווק הראשון, השני והשלישי הצליחו והשלב הרביעי נכשל. בתרחיש זה יעמוד היקף החשיפה כל כלל הוצאות המשרד עד שלב השיווק הרביעי, בתוספת ההוצאות שידרשו להשלמת עבודות הפיתוח שלב השלישי, פחות הכנסות השיווק של השלב הראשון, השני והשלישי, כלומר 16.2 מליון ש"ח.
- ב. טור ההוצאות כולל את המרכיבים הבאים:
- 1.ב. עלות הפיתוח לשלב א' עד מנת השיווק המתאימה (כולל) וכן עלות הפיתוח לשלב ב' של מנות השיווק הקודמות לזו שנכשלה (הגדרת השלבים ראה פרק ג' לחוברת תכנית עבודה).
- 2.ב. עלות תשתיות העל כפי שמתחייב מהתניות התב"ע (ראה פרק ד' לחוברת הנ"ל).
- 3.ב. עלות יחסית בגין תכנון, מדידות ופרצלציה, GIS וניהול עד לשלב שנכשל.
- ג. טור התקבולים כולל את סה"כ ההכנסות שהצטברו בקופה עד להפעלת מנת השיווק שנכשלה.
- ד. תחשיבי ההוצאות שבטבלה נמצאים במשרדי יהל ולא צורפו להסכם זה.

פרק ג' : הוצאות בגין פיתוח "ראש שטח"

1. היקף ההוצאות לראש השטח בהסכם זה עבור כל אתר 07 (3,471 יח"ד) הינו כ- 31.6 מליון ש"ח (5/98) לפני העמסות וכ- 46.2 מליון ש"ח כולל העמסות 47% .

2. פירוט ההוצאות בגין תשתיות העל מופיע בטבלה הבאה :
הוצאות "ראש שטח" בש"ח נכון למדד 5/98.

תיאור העבודה	העלות (במיליוני ש"ח)	מס' יח"ד לשירות	החלק לחיוב בהסכם	החיוב לאתר 07 דרום ומרכז (מיליוני ש"ח)
כביש מאתר 07 מרכז לכביש מס' 1 הארצי	12.0	3,471	$\frac{2,376}{3,471} = 68.5\%$	8.22
כביש מס' 1 בין אתר 07 מרכז ודרום	9.1	3,471	68.5 %	6.23
כביש גישה צפוני	4.0	3,471	68.5 %	2.74
רמפה מס' 4 ועבודות במחלף	3.0	3,471	68.5 %	2.06
גשר מעל כביש ירושלים - יריחו	2.5	3,471	68.5 %	1.71
כביש גישה צפוני -מסלול שני	0.8	3,471	68.5 %	0.55
סה"כ לפני העמסות	31.4			21.51
סה"כ כולל העמסות (47 %)	46.2			31.62

פרק ד': הוצאות לפיתוח האתרים נשוא ההסכם (עב' שכיחות ומיוחדות)

היקף הוצאות הפיתוח באתר הכולל הוצאות שכיחות והוצאות מיוחדות מסתכם

בכ- 166.9 מליון ש"ח .

להלן טבלה ובה פירוט עבודות הפיתוח באתר בש"ח ובמדד 5/98 :

סוג העבודה	הסכום בש"ח 5/98
1. עבודות שכיחות באתר	
1.1 כבישים וניקוז	46,358,848
1.2 מים	8,289,371
1.3 ביוב	8,726,066
1.4 שצפ"ים	27,354,859
1.5 חשמל ותקשורת	5,000,000
1.6 שונות (מעבר וגשר)	2,502,025
סה"כ לעב' שכיחות	98,231,169
2. עבודות מיוחדות באתר	
2.1 עבודות עפר במגרשים	14,332,832
GIS 2.2	1,022,560
סה"כ לעב' מיוחדות	15,355,392
סה"כ לפני העמסות (סעיף 1 + סעיף 2)	113,586,561
סה"כ לאחר כולל העמסות (47%)	166,972,240

פרק ה': תזרים הרשאות ומזומנים על פני הזמן

1. פירוט ההוצאות על פני הזמן כולל הערכה של ההרשאות הנדרשות והתשלומים.
2. תחזית ההכנסות הוכנה בהתאמה למועדי השיווק והנחיות משרד הביטוי והשיכון ביחס למועדי התשלום של היוזמים הזוכים במכרזים. (ראה סעיף 2 לפרק ב' וסעיף 10 לפרק א').
3. להלן טבלת תזרים הכנסות והוצאות על פני שנים, לתקנה מס' 706702024 ולתקנה מס' 70705 (ראה הגדרת התקנות בסעיף 4 בהמשך).
כל הערכים באלפי ש"ח ובמדד 5/98.

א. תזרים שנתי – תקנה מס' 706702024

שנים	הרשאות	הוצאות	הכנסות	עודף/גירעון
משנים קודמות ועד לסוף 9.99	34,319	30,800	-	-30,800
מראשית 10/99 ועד לסוף 99	507	2,486	-	-2,486
2000	2,467	4,007	10,000	5,993
2001	2,480	2,480	10,000	7,520
2002	1,212	1,212	9,464	8,252
2003	1,252	1,252	-	-1,252
2004 ואילך	1,727	1,727	-	-1,727
סה"כ	43,964	43,964	29,464	-14,500

הערה: ההכנסות – מקורן בעודף הכנסות על פני הוצאות שבקופת התקנה החדשה בהיקף של כ- 29 מליון ש"ח המוחזר לקופת התקנה הקיימת בטור הכנסות, וזאת במהלך השנים 2002 – 2000.

ב. תזרים שנתי – תקנה מס' 70705 החל מראשית 01.2000

שנים	הרשאות	הוצאות	החזר מימון	הכנסות משיווק	עודף/גירעון
מראשית 10.99 ועד לסוף 99	11,540	-	-	9,840	9,840
2000	41,250	27,736	10,000	41,280	3,544
2001	45,956	39,616	10,000	59,040	9,424
2002	21,388	45,675	9,464	48,880	-6,259
2003	25,166	26,535	-	29,200	+ 2,665
2004 ואילך	23,636	29,374	-	10,160	- 19,214
סה"כ	168,936	168,936	29,464	198,400	

הערה:-

החזר המימון מותנה בהצלחת השיווק וייעשה בסוף השנה לאחר הערכת מצב ובכל מקרה יוחזר בשלוש מנות החזר.

4. להלן התפלגות החוזים הקיימים והחדשים של מרכיבי התקציב השונים לתקנות השונות:

- 4.1 706702024 - תשתיות לבניה בשנים 94 ואילך בכל הארץ - זו התקנה הקיימת של המשרד על פיה מתוקצבים כל החוזים הקיימים בנושאי פיתוח.
- 4.2 70705 - תקנה חדשה עבור אתר 07 - מעלה אדומים - בתקנה זו יתוקצבו החל מ- 1.1.2000 כל החוזים החדשים לעב' פיתוח, לניהול הפרוייקט ולהכנת GIS, למעט חוזי תכנון שיופעלו מסעיף התכנון של המשרד.

5. קדם מימון

- 5.1 עד סוף 9/99 השקיע המשרד באתר 07 סכום של כ- 31.0 מליון ש"ח (במדד 5/98) ובכלל זה תכנון, ניהול, מדידות ועב' פיתוח.
- 5.2 הוצאות אלה מהוות קדם מימון והן יוחזרו במהלך שנות פעילות הפרוייקט כמתואר בטבלה בעמ' 11.



משרד האוצר



משרד הבינוי והשיכון

לתי

מדינת ישראל



פרוגרמות

ירושלים, כ"א בחשוון, תש"ס

31 באוקטובר, 1999
סימוכין: 311019990015
03.11.1999
נכנס

אל: מר אריאל לוי - מנהל אגף תקציבים

הנדון: מעלה אדומים 07

כידוע לך אתר זה יופעל בשנת 2000 במתכונת משק סגור.

ההשקעות שבוצעו עד היום באתר מסעיפי התקציב של המשרד יהיו קדם מימון של הפרוייקט כאשר החל משנת 2000 יופעל התקציב ברובו מהכנסות. על-מנת לאפשר זיהוי יעיל של ההוצאות וההכנסות אבקשך לפתוח תקנות במסגרת התכנית פיתוח לבנייה חדשה בשנת 1999 כדלקמן:

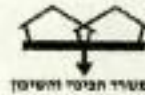
הרשאה להתחייב	6.2 מ. ש"ח
הכנסות	10.0 מ. ש"ח
הוצאה	- מ. ש"ח

אנא טיפולך המהיר על-מנת לאפשר חתימה על החוזה וביצוע ההכנסה.

בברכה,
צביה אפרתי
מנהלת אגף פרוגרמות

העתק: מר אלי דליצקי - אגף התקציבים, משרד האוצר
גבי רינה זמיר - מנהלת מחוז ירושלים
גבי לליב א. ברעם - אגף התקציבים - משרד האוצר
גבי מאיה שטיין - אגף פרוגרמות
מר רן דביר - אגף פרוגרמות
מר דוד עובדיה - י.ה.ל מהנדסים, מעלה אדומים

157



מדינת ישראל

משרד הביטחון וההגנה

אגף פרוגרמות

מ"י
משרד הביטחון וההגנה
27.05.1999
י"א בסיון, תשנ"ט
26 במאי, 1999
סימוכין: 260519990026

הנדון: סיכום דיון בנושא משק סגור לאתר 07 במעלה אדומים מיום 25.5.1999

משתתפים: משב"ש: צ.אפרתי, א.לחובסקי, ר.זמיר, פ.פליט, מ.קיטנר, ד.סוקט,

י.אשכנזי, מ.שטיין, ר.דביר

יהל מהנדסים: ד.עובדיה, י.מלמד

יועץ חיצוני: ע.הדר

1. באחריות האגף לתאם מועד לסיור באתר. בסיור ישתתפו גם נציגי אגף התקציבים במשרד האוצר.

2. פריסת תשלומים ע"י הקבלנים - סוכם כי תתבצע פריסה של 5 תשלומים להחזרי

הפיתוח ע"י הקבלנים וכי סוגיית התשלום של כל הסכום בתשלום אחד

או איחוד תשלומים ע"י הקבלנים תועלה בפני נציגי משרד האוצר.

במסגרת זו תועלה גם סוגיית העברת העודפים משנה לשנה.

הנחת העבודה היא, כי התשלומים הראשונים ייכנסו לקופת הפרוייקט בספטמבר 99

3. יוכן מפרט של G. I.S מהמודד.

4. "הגרעון" של 14.5 מש"ח שיכוסה עם שיווק 07 צפון יירשם כקדם מימון ולא כגרעון.

5. קידום המימון שניתן עד היום לפרוייקט בהיקף של כ- 17.5 מש"ח יקבל ביטוי בגרף המוצג בעמ' 45.

6. החוזים הישנים שנחתמו עד היום ישולמו מהתקנה הקיימת בעוד שהחוזים החדשים

שיחתמו ישולמו מהתקנה החדשה, במסגרת זו יבוצע תחשיב של הסכום אותו יידרש

הפרוייקט להחזיר לתקנה הקיימת.

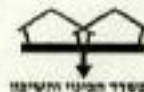
7. יבוצע תחשיב לגודל ההרשאה הנוספת שתידרש לתקציב הפרוייקט עד לסוף 1999.

8. כל סעיפי התכנון "יפורקו" ותשלומיהם ינוכו מתקציב התכנון של המשרד, עודף

הגבייה לסעיפים אלה יקבל ביטוי בתחשיבים.

רשם: *ר.דביר*

העתק: למשתתפים.



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

פרוגרמות

משרד הבינוי והשיכון	
תאריך: 24.05.1999	
ח' בסיון, תשנ"ט	ירושלים
23 במאי, 1999	סימוכין:
230519990004	

לכבוד

מ"ר אלי דליצקי
אגף התקציבים
משרד האוצר
הקרייה, רחוב קפלן
ירושלים

חידון: אתר-07 - מעלה אדומים "משק סגור"

אני שמחה להגיש לך עותק ממסמך שהוכן ע"י מחוז ירושלים, מנהל הפרויקט דוד עובדיה ובסיוע האגף לאתר נוסף שיופעל במתכונת "משק סגור",

חומר זה מועבר לעיוןך לאחר תהליך עבודה פנימי ובטרם אשורו הסופי שכן שלב זה יעשה בדיונים משותפים ביננו.

באתר זה בוצעה ההשקעה הראשונית המאפשרת שיווק אך טרם הוחל בשיווק. החומר ערוך בדרך בהירה ומקיפה ומאפשר קבלת סיכום בפרק זמן קצר.

לכבוד רב,
צביה אפרתי
מנהלת אגף פרוגרמות

העתק: גב' רינה זמיר – מנהלת מחוז ירושלים
מר דוד עובדיה – יח"ל מהנדסים, ניהול תאום ופיקוח, ת"ד 33,
מעלה אדומים 90610

הדור
יחוס ייעוץ
ניהול כלכלי ופיקוח



הבניין והשיכון

עדי

09.02.1999

נ.ס.

פלח הרישום ו מדיעין מסדור

ט"ד. 052-869448

ס"ר להדפסה 06-9721717

מסמך
לדבר אלקוזה אפדס
היחוסק מליזמן
נ"ל אצאמיק

10/2
(ה)

לכבוד
גב' דינה זמיר
מנהלת מחוז ירושלים
משרד השיכון
1.2

הודון: מעלה אדומים 07 - הפעלת פרויקט ב"משק סגור"

1. בהמשך לפגישתינו במשרדך מיום 8.2.99 בנושא הפעלת אחד 07 דרום ומרכז כמעלה אדומים, בשיטת הפעלה של משק כספי ותקציבי סגור רציב פירוס החסלות למנהל הפרויקט לקראת ישיבת עבודה ראשונה בנושא.
2. המודל מבוסס על ניהול תקציב עצמאי הכולל תכנון ומעקב שנתי ורב שנתי אחר ההרשאה להתחייב (חתימת חתים), התשלומים (ניהול המחזמים בקופה) וההכנסות (ניהול התקבולים ותחזומים) לפרויקט.
3. לפגישה הראשונה נבקש ממנהל הפרויקט הצגה של:
 - הנחות לקצב שיווק האתר מתואמות עם מזה משהב"ש ותוכנית העבודה של המשרד.
 - סך יחידות הדיור בפרויקט וסך היחידות הנושאות עלויות פיתוח תשתיות ראש שטח.
 - פריסת עבודות פיתוח של תשתיות אחר תשתיות ראש שטח בנפרד, על פני תקופת פיתוח האתר, מפורט לפי פרויקטים ומתואט עם החטיבה הסכנית, עד לאכלוס האזור.
 - פריסת כל ההעמסות הכלליות כנהוג במשרד על פני זמן הביצוע.
 - פריסת מועדי חתימת חתים לעבודות השתית על פני שנות הפיתוח.
 - פריסת מועדי התשלומים וקצב התשלומים לחתים שיחתמו, על פני תקופת הפיתוח.
 - פריסת ההכנסות הנדרשות לפרויקט ומקור ההכנסה (הלוואת מימון ביניים או הכנסות מקבלנים) כולל הצעה למועדי גביה מתוכננים מועדפים לשיווק הראשון כפועל יוצא של העבודות שבביצוע ואלו שמתוכננות להתבצע בשלב הראשון.
 - הצגת החשיפה של הפרויקט - הוצאות שאין מולן הכנסות מהפרויקט אלא ההכנסות תלויות בשיווק אחרים מחוץ לשטח הפרויקט.

בכרחה
עדי הדור

העתק: גב' צביה אפרתי
מר יצחק אלישע

כ"א באב התשנ"ג
08/08/93
ת.93-37486

כאלי

אחריות כוללת

אגף התקציבים יסוּע בקידום עניינים אלה ככל יכולתו, במידה שבה תתבקש מעורבותו.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי ההכנסות אינן אמורות לממן השקעות אחרות הממומנות דרך קבע על ידי הממשלה כגון בניית כיתות לימוד, אולם עליהן לממן את כל עלויות פיתוח התשתיות האחרות שיבצעו ע"י המשרד, כולל שטחים ציבוריים פתוחים, וכל דבר שמהווי במסגרת החוזים שיחתמו בין השב"ש/ממ"י לבין החברות שישכו במכרזי הקרקע.

במידה ושיווק שלב א' יכשל, תסוכם בין משב"ש ואגף תקציבים הפסקות/חנושך עבודות תשתית העל האמורות.

שלב א'

המעורבות התקציבית בפיתוח התשתיות בהקמת העיר נובעת מהצורך ביציאה מהירה בקיץ 1993 לביצוע הפרויקט, אולם מוסכם בזאת כי המעורבות התקציבית תסתיים עם תום ביצוע שלב א' כפי שיוגדר להלן (למעט עבודות ניהול פרויקט ותכנון), אלא אם יוחלט אחרת בדיון בין המשרדים.

משב"ש יעשה את כל שנדרש על מנת שהשלבים הבאים יוכלו להתבצע ע"י השוק הפרטי במתכונת של חברה מפתחת וללא מעורבות תקציבית (ובכלל זה הוצאה מותנית בהכנסה), אולם שיטת הביצוע (חברה מפתחת או כל שיטת פיתוח אחרת) תיקבע בדיון בין המשרדים בטרם יציאה לביצוע כל אחד משלבים אלה.

שלב א' כולל תשתיות על עבור 11,900 יח"ד ואת המערכות הראשיות עבור 3,841 יח"ד. יתרת עבודות הפיתוח השכונתיות עבור 3,841 יח"ד אלה, יבוצעו על ידי החברות הזוכות במכרזי הקרקע לבנייה או על ידי חברות מפתחות, אשר יגבו את התמורה בגין עבודותיהן ישירות מהזוכים במכרזי הקרקע.

מוסכם כי הקו המנחה בקביעת שיטת העבודה הינו פיזור מקסימלי (בין חברות) של בניית יחידות הדיור באתר.

מימון הפרויקט

לצורך ביצוע העבודות שבאחריות המשרד יתקצבו ההרשאות והתקציבים כמפורט להלן, בהתאם לעלויות שהמציא משרד השיכון במסמך מיום 4.8.93 (המצורף כנספח ב')

	1993	1994	1995	1996	סה"כ
הרשאה להתחייב	80	84	41		205
תקציב מותנה בהכנסה	24	95	66	20	205

בתאום בין המשרדים ניתן יהיה לשנות את סכומי התקציב וההרשאה בין שנות התקציב עפ"י קצב ביצוע עבודות התשתית, ובלבד שסך התקציב הרב שנתי לא ישתנה, והאיזון התקציבי השוטף לא יפגע כתוצאה מכך.

התקציב וההרשאה נקובים במחיר 93 ויקדמו משנה לשנה עפ"י מקדם התקציב לתשומות בנייה.

עודף ההרשאה ועודף ההכנסות על ההוצאות, מחוייב ובלתי מחוייב, יועברו משנה לשנה כעודפים מוקדם ככל האפשר.

במקרה שסך ההכנסות יעלה על סך ההוצאות בפועל למימון העבודות נשוא מסמך זה, יישמש עודף זה לטובת העיר מודיעין. השימוש הספציפי בעודפי כספים אלה יקבע בהסכמה בין משב"ש ואגף התקציבים.

נסת עליות

33,324

ועמסת הפיתוח על שיווק 3,841 יח"ד מסתכמת ב-128 מיליון ש"ח. יתרת ההוצאות בין עבודות פיתוח שיבוצעו על ידי משב"ש תגבה מהזכים במכרזי הקרקע הבאים כמפורט להלן:

שלב	שם האתר	מס' יח"ד	מליוני ש"ח (במחיר 5/93)
ב'	ראשי גבעות ספדי	546	19
ג'	יתרת אתר ספדי	2,153	38 (עבור שלבים ב' + ג')
ד'	אתר מירומי	2,435	21
ה'	אתר בוכמן	2,925	18
סה"כ		8,059	77

הסכומים לגבייה נקובים במחירי 5/93 והם צמודים למדד תשומות הבנייה.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בכך לקבוע כי לא ניתן, בנסיבות מסוימות, לגבות סכומים גבוהים יותר, אולם בכל מקרה תגבה מלוא העלות.

לוחות זמנים

משב"ש (בשיתוף ממ"י) אחראי לשיווק הקרקעות בלוחות זמנים מוקדמים ככל האפשר, זאת במטרה להביא להצפה של אזורי הביקוש בקרקעות לבנייה.

לוח הזמנים המתוכנן לשוק הינו כלהלן:

שלב	אתר	מס' יח"ד	מתח השיווק
א'	ספדי (חלקי)	3,841	1/10/93
ב'	ראשי גבעות ספדי	546	1/1/95
ג'	יתרת ספדי	2,153	*1/4/94
ד'	מירומי	2,435	1/4/94
ה'	בוכמן	**2,925 (+1000)	1/4/95-1/12/95

* תלוי בסיום תפירות ע"י רשות העתיקות
** מס' יח"ד הסופי באתר תלוי בגמר התכנון המפורט.

מוסכם בזאת כי במידה ובשיווקו של שלב כלשהו לא יהיו מספיק מציעים לרכישת כל המגרשים שיוצגו באותו מכרז, יעודכנו לוחות הזמנים בתאום בין המשרדים, מתוך בחינת המשמעות שיהיו לכך על קצב ביצוע עבודות הפיתוח והאיוון התקציבי.

לשכת שר האוצר

סיכום פגישה בנושא העיר מודיעין

19/7/93

משתתפים: שר האוצר, שר השיכון, אריה מורחי, דוד ברודט, שי טלמון, צבי אלדורטי, ישראל עוז.

1. פיתוח על עד ראש השטח: יעשה באחריות משרד השיכון במימון ביניים ממשלתי עד להחזר המימון ע"י הקבלן הזוכה במכרז. הרוכשים - המשחמשים בקרקע יחויבו במימון פיתוח העל.
2. פיתוח שכונתי ופיתוח מגרש: הקבלן המבצע הזוכה במכרז יהיה אחראי מלבד לבניה ולשיווק גם לפיתוח השכונתי הכולל ולפיתוח המגרש. הקבלן הזוכה משלם בעבור מחיר הקרקע ואחראי לפיתוח השכונתי ולפיתוח המגרש.
- הפיתוח השכונתי יעשה על ידי הקבלן הבונה (השיטה המתוארת לעיל) או ע"י קבלן שיזכה במכרז לפיתוח שכונתי על פי החלטת משרד השיכון. במקרה של קבלן פיתוח יחויב הקבלן הבונה למגורים לכסות את עלות הפיתוח השכונתי ישירות לקבלן הפיתוח.
3. ועדת היגוי: תוקם ועדת היגוי בהרכב משתתפי הפגישה שתפגש בקביעות ללידוי הפרייקט.
4. בעיות משפטיות: יתבררו מיידית עם היועצים המשפטיים של האוצר והשיכון הנושאים טעני הברור ביחס להתחייבויות העבר.

רשם: ישראל עוז

נספח ב - ט' 2

מחירי ת"י
ניהול והנדסה בע"מ

4.8.93
מור-225

אומדן הוצאות בפועל הכציב שנתי - מודיעין - אחר סמך
(באלפי ש"ח. מחירי 5/93 כולל מע"מ)

(לא כולל חכנון ומדידות אחר כוכמן - 10,000 בא"ש
ותכנון מפורט מע"ר - 12,000 בא"ש)

מס"ד	תיאור העבודה	לחלום מיד	1993	1994	1995	1996	סה"כ
1	כבישים כולל מערכות השתיה ושטחים ירוקים	3,400	9,000	39,600	13,800	13,500	79,300
2	סחנות טרנספורמציה	--	--	1,700	1,230	--	2,930
3	רשת חשמל	--	--	--	9,100	--	9,100
4	מערכת מים זמנית	--	360	--	--	--	360
5	מערכת G.I.S	--	400	1,200	950	--	2,550
6	זכויות מים	--	--	2,900	--	--	2,900
7	הטת קו חשמל	490	--	--	--	--	490
8	השלום להברת מקורות	1,500	--	4,500	--	--	6,000
9	כריכת מים היתורה	--	--	800	670	--	1,470
10	מאסף כיוב ראשי	--	--	2,100	2,900	--	5,000
11	מערכת סיפול בשפכים	--	--	22,000	21,800	2,000	45,800
12	ע"ע בכבישים לתחמ"ש ולקו מקורות	--	600	2,300	--	--	2,900
13	ב.נ.מ. 5%	--	--	3,200	4,000	1,000	8,200
14	השלמת תכנון אחר ספריה	1,200	700	7,000	4,300	1,400	14,600
15	תכנון ומדידות אחר מירומי	--	500	3,400	3,100	600	7,600
16	ניהול פרויקט	100	270	2,000	2,000	1,000	5,370
17	החזרים לשו"פ	5,100	--	--	--	--	5,100
18	השלום רשוה העתיקות	500	--	300	--	--	800
19	תכנון מע"ר (ת.ב.ע)	--	200	2,000	1,000	800	4,000
	סה"כ 1993	12,290	12,030				
	סה"כ כולל		24,320	95,000	64,850	20,300	204,470

מהוד תיור
ניהול והנדסה בע"מ

4.8.93
מור-224

פרויקט מודיעין - תקציב עבודות סיוע (מחירי 5/93 כולל מע"מ 17%)

פרוט הרשאות להתחייב בשנים 1993-1995

(לא כולל חכנון ומדידות אחר כוכמן - 10,000 בא"ש)
וחכנון מפורט מע"ר - 12,000 בא"ש)

מס"ד	תאור העבודה	1993	1994 (עלויות בא"ש)	1995	סה"כ
1	כבישים כולל מערכות התשתית ושטחים הירוקים	54,600	13,600	11,100	79,300
2	תחנות טרנספורמציה	---	1,950	980	2,930
3	רשת חשמל	---	---	9,100	9,100
4	מערכת מים זמנית	360	---	---	360
5	מערכת G.I.5	610	970	970	2,550
6	זכויות מים	---	2,900	---	2,900
7	הטיית קו חשמל	490	---	---	490
8	תשלום לחברה מקורות	1,500	4,500	---	6,000
9	בריכת מים בגבעת היתורה	---	1,100	370	1,470
10	מאסף כיוב ראשי	---	2,100	2,900	5,000
11	מערכת טיפול בשפכים	---	37,200	8,600	45,800
12	ע"ע בכבישים לתחמ"ש ולקו מקורות	1,200	1,700	---	2,900
13	ב.נ.מ. (5%)	---	4,000	4,200	8,200
14	השלמת תכנון אתר ספדיה	5,800	8,800	---	14,600
15	תכנון ומדידות אתר מירומי	7,600	---	---	7,600
16	ניהול פרויקט (3%)	370	2,500	2,500	5,370
17	חוזרים לחברת שו"מ	5,100	---	---	5,100
18	תשלום רשות העתיקות	500	300	---	800
19	תכנון מע"ר (ת.ב.ע)	1,500	2,500	---	4,000
	סה"כ	79,630	84,120	40,720	204,470

דח' שבטי ישראל 27
רמת השרון 47252
טל' 03-5494675
טל' 03-5496514
9-00017496 P.O.

מימון הפיתוח לשנת 1993

כיוון שמשב"ש מעוניין לבצע עבודות עוד בטרם שיווק הקרקע וגביית תשלומים בגין הפיתוח, נדרש תקציב מימון עבור תשלומים לשנת 1993 בסכום של 24 מ' ש"ח.

סכום זה יופחת מהפעילות השוטפת של המשרד וכנגדו תופחת הרשאה להתחייב בסך 42 מ' ש"ח (יחס של 57%, כנהוג במימון תקציבי הפתוח השוטפים של המשרד).

בשלב ראשון יופחת סכום של 20 מ' ש"ח וסכום נוסף יופחת רק במידה וידרש.

במידה וההכנסות בגין הפיתוח יתקבלו עוד במהלך שנת 1993, יוחזרו הסכומים שהופחתו לתקציבי הפעילות השוטפת (והרשאה להתחייב בהתאם).

העמסת פיתוח לשלבים הבאים

העמסת עלויות עבור עבודות הפיתוח, שיבוצעו על ידי משרד השיכון, בשיווקו של כל שלב בפרוייקט תסוכם מראש (לפני כל שלב בנפרד) בין משרד הבינוי והשיכון לבין אגף תקציבים, עפ"י עקרונות סיכום זה.

דיווח ומעקב אחר התקדמות הפרוייקט

משרד הבינוי והשיכון הינו הגורם האחראי למעקב אחר התקדמות הפרוייקט עפ"י לוחות הזמנים, ולפתרון כל בעיית תאום עם גורמים אחרים.

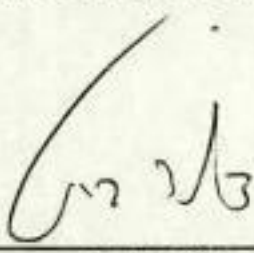
המשרד יעביר דיווח חצי שנתי (ינואר-יוני, ויולי-דצמבר) על הביצוע התקציבי של הפרוייקט ובכלל זה:

- (1) פרוט החוזים שנחתמו לביצוע עבודות ועלויותיהם.
 - (2) פרוט התשלומים ששולמו בפועל.
 - (3) פרוט ההכנסות בגין עבודות פיתוח מהזוכים במכרזי הקרקע.
- כמו-כן, יעביר המשרד תחזית לעבודות פיתוח ותכנון, התחייבויות, תשלומים, והכנסות לששת החודשים הבאים.

עיתונים ושינויים

מוסכם כי כל שינוי או עדכון בתכניות הבנייה במודיעין שיש בו כדי לשנות את היקף הפעילות המבוצעות באחריות המשרד (תוספת או הפחתה), את עלויות הביצוע, את חלוקת העמסות הפיתוח בין השלבים השונים או את ההכנסות בגין פיתוח יובא לדיון וסיכום בין משב"ש ואגף תקציבים.


אריה מזרח
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון


זבי ברודט
הממונה על התקציבים

נהוג חתום ופקוח (1987) בשי"ח

מעלה אדומים : 15.11.99

מ - מא - 5653

לתי



לכבוד

גב' רנה זמיר

מנהלת המחוז

משהב"ש

ג.ג.

הנדון : מעלה אדומים - אתר 07, משק סגור

מכתב א.דליצקי מיום 8.11.99

מצ"ב לעיוןך הערות מר דליצקי לטיוטה מס' 2 של ההסכם.

בכבוד רב

דוד עובדיה

העתק: מר מאיר קיטור - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש + מכתב א.דליצקי.

רמת גן רח' תובל 30, ר"ג 52522, טל: 03-7515555, פקס: 03-7525151
מעלה-אדומים מנהלת הפרויקט ת"ד 33, מיקוד 90610, טל: 02-5351252, פקס: 02-5354610



משרד האוצר - אגף התקציבים

כ"ט בחשוון התש"ס
8 בנובמבר 1999
חק. 1999-7232

אל:
גבי צביה אפרתי
מנהלת אגף פרוגרמות
משרד הבינוי והשיכון

הנרון: הערות לטיוטת הסכם משק סגור - מעלה ארומים 07

להלן עמדת אגף תקציבים באשר לטיוטת הסכם משק סגור במעלה ארומים 07:

1. אתר 07 כולל יופעל במסגרת משק סגור. עם זאת אנו מבקשים שיפורט כי נשוא הסכם זה הינם 2,324 יח"ד הכלולות באחריים 07 דרום ו70 מרכז מתוך סה"כ 3,494 יח"ד באתר. כמו כן, עבור 1,170 יח"ד הנכללות באתר 07 צפון ייחתם בעתיד הסכם מפורט שיאפשר שיווק בשנת 2003.
הערה - המתכנת המוצעת לעיל נכונה הן לגבי חוברת תכנית העבודה.
2. בהתאם לאמור לעיל נבקש לחקן את סעיף 3 להסכם ולשנותו כך שיביא לידי ביטוי את סה"כ המסגרת התקציבית הכלולה בהסכם. לשם כך יתוקנו הסכומים המפורטים את סה"כ עלויות הפיתוח ובמקום 198.4 מליון ירשם 212.9 מליון. וכן בפרוט המרכיבים יתוקן סעיף תשתיות על. כנ"ל לגבי הסכומים המפורטים בסעיף 5 (אשר למעשה חוזר על סעיף 3).
3. בסעיף 7 נבקש למען הדיוק לשנות את המילים "מימון לגרעון התקציבי" למילים "חשיפה תקציבית", הערה זו נכתבה לגבי כל המקומות בהסכם ובחוברת תכנית העבודה בהם מופיע המונח "גרעון תקציבי".
4. בסעיף 8 נבקש לחקן את פרוט ההעמסה ליח"ד בגין ראש שטח, באופן שיוצג מלוא הסכום (46.2 מליון) חלקי סה"כ יח"ד (3,494).
5. בסעיף 10.4 נאמר כי הוצאות התכנון והפרצלציה יעשו מהתקציב הרגיל. עמדתנו היא כל ההוצאות בגין הפרויקט ימומנו מתכנית אחת בספר התקציב.
6. להלן פרוט סעיפים נוספים אשר נבקש להוסיף להסכם:
 - 6.1. החשיפה התקציבית בכל אחד מהשלבים תהיה אך ורק בגין מנת שיווק אחת בכל עת. כמו כן אנו מבקשים להוסיף בטבלת השיווק (פרק ב') את פרוט החשיפה בכל אחד מהשלבים כפי שמופיע בעמוד 52 בחוברת תכנית העבודה.
 - 6.2. עבודות עפר במגרשים - נבקש להוסיף סעיף המפרט כי כיחד עם עבודות הפיתוח מאושר, באופן חריג, כיצוד עבודות עפר במגרשים בסך אלפי ש"ח, אשר אינן נכללות בחישוב המשק הסגור והמורתם בסך ש"ח ליחידת דיור תוחזר ע"י הזוכים במגרשים.
 - 6.3. העברת תשתיות לרשות - נבקש להוסיף סעיף המפרט את לוחות הזמנים להעברת התשתיות לאחריות הרשות.
 - 6.4. נבקש להוסיף כי בכל אחר משלבי השיווק ישוערכו מחדש עלויות הפיתוח בהתאם לתוצאות השיווק הקודם.

דו"חות - נבקש להוסיף כי אחת לחצי שנה יועברו למשרדים הדו"חות הבאים:

1. דו"ח ביצוע הכנסות
2. דו"ח ביצוע התחייבויות
3. דו"ח ביצוע תזרים מזומנים
4. דו"ח שיווקים מול התחלות כניה
5. דו"ח שיווקים מול מכירות
6. דו"ח עלויות פיתוח בפועל

בנוסף יועבר אחת לשנה, סמוך לסוף השנה, מאזן ביצוע תקציבי, אשר יכלול פרוט תכנון מול ביצוע של התחייבויות, הכנסות ותשלומים.

6. 6. חריגות דיווח:

נבקש להוסיף בהסכם טעיף המפרט כי כל חריגה בעלויות הפיתוח אשר תעלה על 10% תובא מראש לדיון בין המשרדים.
כמו כן, כל יתרה שתיווצר תיועד לאחר בלבד, ויעודה יסופם בין המשרדים.

6. 7. בפרקים השונים כגון: מועדי השיווק (ולא תחזית השיווק), הרצאות בגין ראש שטח וכו', אנו מבקשים להפנות למפות המתאימות בחוברת תכנית העבודה.
כמו כן אנו מבקשים לציין בהסכם כי חוברת תכנית העבודה הינה נספח להסכם ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

כבר כה,
אלי רליצקי
ראש מחלק שיווק

העתק:

מר רוד עובריה

גב' לליב ברעם-אלקיים - רפרנטית שיווק, משרד האוצר



עיריית מעלה אדומים
MA'ALE ADUMMIM MUNICIPALITY

WINNER OF THE PRIZE FOR ENVIRONMENTAL QUALITY

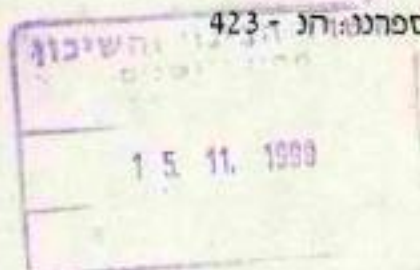
זוכת פרס איכות הסביבה

מחלקת הנדסה
פקס 5901711

8517

ב' בכסלו תש"ס
11 בנובמבר 1999

מספחנה: ז'הנ - 423



לכבוד
מר דוד עובדיה
חברת י.ה.ל.
מעלה - אדומים

א.נ.,

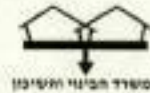
הנדון: שכונת צמח השדה - צמודי קרקע - מגרשים 1-22

קיבלנו בברכה הסכמתכם לשווק המגרשים הנ"ל לבודדים וזאת על-פי בקשתנו.
למרות זאת, לאחר שיקול דעת נוסף ורצון לסיים את פעולות הבנייה בשכונה בזמן
הקצר ביותר האפשרי, סבורה העירייה שאין זה העיתוי המתאים לפתיחת אתר
"בנה ביתך", ומבקשת לשווק המגרשים הנ"ל לבנייה מרוכזת על-ידי קבלן ולא
לבודדים.

בכבוד רב,

גדי ברנדס
מהנדס העיר

העתק: ✓ הגב' רינה זמיר - מנהלת מחוז - משהב"ש
מר דיויד סוקט - אדריכל המחוז - משהב"ש
מר בני כשריאל - ראש העיר
מר אלי הר ניר - מנכ"ל העירייה



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף נכסים ודיוור

משרד הבינוי והשיכון מחוז ירושלים 93 000
2 9. 11. 1999
דואר נכנס

ירושלים, ל- בחשוון, תש"ס

09 בנובמבר, 1999

סימוכין: 071019990099

לשכת

לכבוד
הגב' חנה ג'אנו
המנהל האזרחי
יו"ש
ת.ד. 53
בית אל

ג.נ.,

הנדון: מעלה אדומים - מכרז 10029/99 לבניית 105 יח"ד - חב' דונה

הריני להודיעך כי החברה הסדירה את ענייני ההתקשרות עם משרדנו.

עפ"י תנאי המכרז נדרשת החברה לסיים את ענייני חתימת חוזה הפיתוח עם ממ"י תוך 60 יום מהמועד הקובע, היינו עד לתאריך 13.12.99.

בכבוד רב,

שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיוור

העתק: גב' ר. זמיר - מנהלת מחוז ירושלים
מר ד. סוקט - מחוז ירושלים
מר מ. קיטנר - מנהל מח' טכנית, מחוז ירושלים
גב' ל. הופמן - כאן

מדינת ישראל
אגף נכסים ודיור

סיכום דיון ועדת מכרזים עליונה מיום 3.11.99

המנכ"ל, ציפורה בירן, שרה צימרמן, איציק אלישע, לוני דוידוביץ, איתן לחובסקי, יגאל אסף, רינה זמיר, משה שגיב, משה רובינשטיין, אהרון קינרייך, עמי לנדאו, שרה אהרון, רבקה סרי לוי, מלכה יעקב

א. ח'י יהלומית פרץ – חוזה 55/74976/97 בבאר שבע.
ב. ח'י אחים ישראל – ביטול חוזים 55/67687/97 ו 55/67675/97.
ג. שחרור מלא ערבות הביצוע בחוזים ישנים.
ד. שחרור השלב האחרון של ערבויות ביצוע.
ה. בניה בנצרת – שנלר ע"י הקבלן עבדול קאדר חוזה 55/54267/96
ו. שיווק סרקע.

N. יוקנעם – חב' חיים ישראל וּבניו בע"מ - חוזה 30/37836/94.

א. שיווקי קרקע – קצרים, מטולה.
ב. עלי – הגדלות חוזים לחי' קדקו.

א. ביטול החלטה ועדת מכרזים עליונה מ 14.9.99 בדבר ביצוע גביה בחוצאות פרצלציה ע"י חב' עמידר.
ב. **חברת דונה** – בקשה להקטנת היקף חוזה והחזר הוצאות פיתוח.
ג. התקשרות עם החברה למתנסי"ם.

א. מכירת קראוונים (מגורונים)

כתובת: קריית הממשלה, ת.ד. 18110, טל: 02-5847712
מען למכתבים: ירושלים, 91180, פקס: 02-5847569

ב.4

חברת דונה - בקשה להקטנת היקף חוזה והחזר הוצאות פיתוח הוצג ע"י מר איתן לחובסקי - סגן מנהל אגף פרוגרמות

החברה זכתה במכרז לבניית 20 יח"ד אולם קיבלה היתר רק ל-16 יח"ד.
לגבי 4 יח"ד שבמגרש 15 הרשות המקומית אינה מוכנה להוציא היתרי בנייה.
השתלשלות העניינים לגבי מגרש זה מפורטת במכתביהם של מר מ. קיטנר
ומר ד. עובדיה הרצ"ב.

האגף והמחוז ממליצים להעתר לבקשת החברה להקטין את החוזה, חיובי הפיתוח
והערבויות בהתאמה כך שהיקף החוזה יעמוד על 16 יח"ד בלבד.

החלטה:

מאושרת המלצת האגף והמחוז להקטין את החוזה, חיובי הפיתוח והערבויות לפי
16 יח"ד כפוף להמצאת מכתב העדר תביעות מלא ומוחלט כפי שינוסח ע"י הלשכה
המשפטית.

טיפול: צביה אפרתי + שרה צימרמן



מעלה אדומים : 4.11.99

מחיר תאום וקטן (1999) בע"מ

מ - מא - 5648

0111111111
1 0. 11. 1999
דואר נכנס

8714

לכבוד ✓

גב' רנה זמיר

מנהלת המחוז

משה ב"ש

ג.נ.

הנדון : מעלה אדומים - אתר 07 דרום תב"ע מס' 420/1/7/1

אנו נערכים להפעלת מכרזי הבניה באתר הנ"ל, במתכונת המנה הראשונה ששווקה באתר 07 מרכז.

מצ"ב חלוקת אתר 07 דרום ל- 10 מתחמי בינוי. כמו"כ, אנו ממליצים להקצות לחב' יעסור את מתחם מס' 36 (121 יח"ד) לעיוןך.

מצ"ב

מפת החלוקה הנ"ל.

בכבוד רב

8714

דוד עובדיה

העתקים :ה"ה מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש + מצ"ב.

דיויד סוקט - אדריכל המחוז, משהב"ש + מצ"ב.

בני וייל - מנהל מח' פרוגרמות, משהב"ש + מצ"ב.

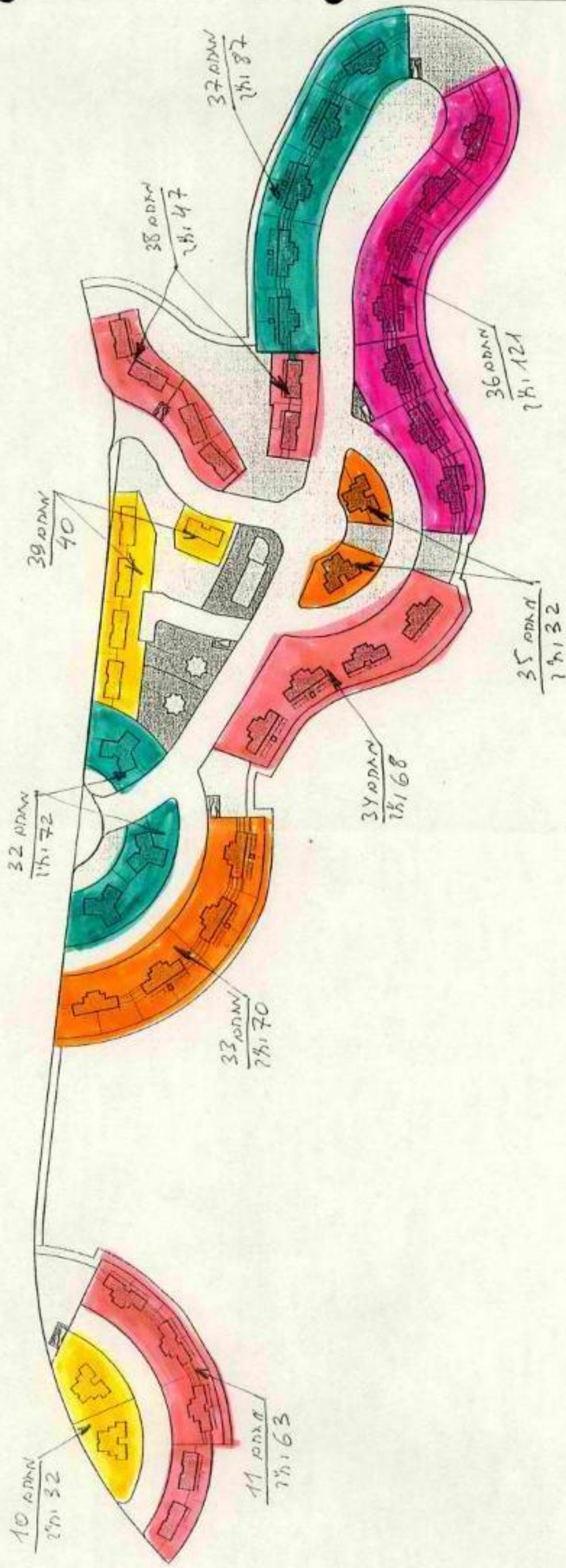


מס' סידורי	מרחם	מס' סידורי
1	10	32
2	11	63
3	32	72
4	33	70
5	34	68
6	35	32
7	36	121
8	37	87
9	38	47
10	39	40
סה"כ	632	

מעלה אדומים 07 - דרום

תכנית בנין

מס' אדומים 07 דרום
ש"ק 632 - ג' 18



א.י.כ.נ.ב.ר.ג. - גלעד - אדירכלים



תאריך: 06/11/2000

נהל תאגיד ובקשה (דפוס) בע"מ

מ - מא - 5884

מעלה אדומים



לכבוד:

ה"ה רנה זמיר - מנהלת המחוז, משהב"ש.

צביה אפרתי - מנהלת אגף פרוגרמות, משהב"ש אגף.

מאיר קיטנר - מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש

יעקב אשכנזי - ס' מנהל החטיבה הטכנית, משהב"ש.

מאיה שטיין - פרוגרמות, משהב"ש, אגף.

רון דביר - פרוגרמות, משהב"ש, אגף.

פיליפ פליט - פרוגרמות, משהב"ש, אגף.

א.ג.ג,

הנדון: מעלה אדומים - אתר 07 משק סגור

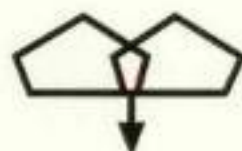
1. מצ"ב חוברת עדכון תקציב חצי שנתי לתכנית העבודה - דו"ח מס' 1 ליום 30/6/00.
2. החוברת המצורפת כוללת תיקונים בעקבות דיון שהתקיים במשרדה של גבי רנה זמיר בתאריך 30/10/00.

לעיונכם.

בכבוד רב
דוד עובדיה







משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

פרוייקט מעלה אדומים - אתר 07

תכנית עבודה - עדכון תקציב חצי שנתי
דוח מס' 1 ליום 30/6/2000



אוקטובר 2000



משרד הביטחון והשיכון

מחוז ירושלים

פרוייקט מעלה אדומים - אתר 07

**תכנית עבודה - עדכון תקציב חצי שנתי
דו"ח מס' 1 ליום 30/6/00**

אוקטובר 2000

תוכן העניינים

1	כללי	1
2	פרוט הפעילות במחצית הראשונה של שנת 2000	2
2	עבודות בניה	2.1
2	עבודות פיתוח	2.2
2	תשתיות על – קו חולכת ביוב	2.3
2	השקעות בעבודות פיתוח	2.4
3	שיטת העדכון	3
3	עדכון אומדנים של עבודות פיתוח	3.1
4	עדכון הוצאות ע"פ תוצאות מכרזים	3.2
5	עדכון הכנסות	3.3
6	תזרים מזומנים של שתי התקנות	3.4
7	סיכום	4
8	נספח א'	5
9	נספח ב'	6

1. כללי

במשרד הבינוי והשיכון התקבלה החלטה לפיה יופעלו עבודות הפיתוח של פרויקט אתר 07 במעלה אדומים בשיטת הפעלה של "משק סגור". הפעלת הפרויקט במשק סגור מבוססת על ניהול תקציב עצמאי, הכולל תכנון ומעקב שנתי ורב שנתי אחרי חתימת החוזה לעבודות פיתוח כללי, הוצאות בגין ניהול תכנון וביצוע עבודות הפיתוח הכללי וההכנסות המתקבלות משיווק יח"ד באתר.

כדי ליישם את החלטת משרד הבינוי והשיכון, הוכנה ע"י יהל בחודש אוגוסט 1999 "תכנית עבודה" בשיטת הפעלה של משק סגור לאתר 07. תכנית העבודה נדונה עם נציגי האוצר ושימשה בסיס להסכם שנחתם בין משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר בחודש 11.99. תכנית העבודה בנויה מניתוח כספי של תזרים הוצאות והכנסות עפ"י שתי תקנות, תקנה ישנה שמספרה 706702024 והתקנה החדשה שמספרה 70705. המאזן הכולל של שתי התקנות לפיתוח אתרים 07 דרום ומרכז על פי תכנית העבודה, מצביע על גירעון של 14.5 מליון ש"ח (מדד בניה 5/98) אשר נובע מהשקעות הכרחיות בתשתיות על המשרתות את כל אתר 07, לרבות אתר 07 צפון, שלא נכלל בתכנית העבודה.

מסמך זה בא לעדכן את תזרים ההוצאות וההכנסות של שתי התקנות לאור התקדמות עבודות הפיתוח הכללי במחצית הראשונה של שנת 2000, עדכון התקציב על פי תוצאות המכרזים, עדכון ההוצאות וההכנסות בפועל וכן עדכון התקציב על פי נתונים שנוספו עם התקדמות הפרויקט, כל זאת עד 30/6/00. במהלך הליך התקדמות הפרויקט חלו שנויים בדרישות של הרשויות השונות לפרטי התכנון של תשתיות העל במעלה אדומים. חלק מהשנויים הובאו בחשבון במסמך זה כמפורט בסעיף 3.1, יתרת השנויים יובאו לידי ביטוי בדו"ח הבא.

על פי המוסכם עדכון התקציב יבוצע אחת לחצי שנה, ביוני ובדצמבר, הדוח המוגש הוא דוח מס' 1 ליום 30/6/00.

2. פרוט הפעילות במחצית הראשונה של שנת 2000

2.1. עבודות בניה

על פי תכנית העבודה היה צריך לפרסם את המכרז של שלב II הכולל 632 יח"ד. המכרז לא פורסם בשל העדר אישור משרד הבטחון. בחודש מאי החלו יזמים בעבודות הבניה. נכון ליום 30/6/00 בוצעו יסודות ל- 47 יח"ד מתוך 576 יח"ד של שלב I.

2.2. עבודות פיתוח

פורסמו המכרזים: תחנות טרנספורמציה לשלב I, כביש גישה מכביש יריחו, כביש הגישה הצפוני ועבודות עפר, כבישים ומשק תת קרקעי לשלב III. הוחל בבצוע עבודות כביש הגישה מכביש יריחו, וכן בעבודות הפיתוח של שלב III.

2.3. תשתיות על – קו הולכת ביוב

לאור העליה הניכרת בספיקות הביוב כתוצאה מגידול האוכלוסיה באזור, הוכנה ע"י עיריית ירושלים, באמצעות חברת הגיחון, חוות דעת לשיפור מערכת הולכת הביוב ממתקן חיזמה למאגר נחל אוג. חלקה היחסי של העיר מעלה אדומים אשר יידרש מהמשרד מסתכם ב- 3.0 מליון ש"ח (מדד 5/98). סכום זה כלול בעדכון הנוכחי - ראה טבלה ז' 5.

2.4. השקעות בעבודות פיתוח

היקף תקציב עבודות הפיתוח על פי תכנית העבודה לאתר 07 דרום ומרכז ללא העמסות ומע"מ, מסתכם בכ- 148.5 מליון ש"ח (5/98). עד תאריך 30/6/00 הוצאו בגין עבודות פיתוח על פי תשלומים בפועל כ- 22 מליון ש"ח, המהווים 15% מהתקציב הכולל.

3. שיטת העדכון

3.1. עדכון אומדנים של עבודות פיתוח

במספר סעיפים של תשתיות העל הקשורות לאתר 07 בוצעו לאחרונה שנויי תכנון כגון: גשר מעל כביש ירושלים יריחו, שהופיע בתכנית העבודה במתכונת של גשר חד מסלולי מתוכנן כיום לגשר דו מסלולי, שינויי תכנון משמעותיים נעשו גם בכביש היציאה הצפוני.

כאמור, חלק מההשלכות התקציביות של השינויים נכללו כבר בדו"ח זה, יתרת השינויים יכללו בדו"ח הבא.

להלן טבלה הכוללת את פרוט ההוצאות בגין תשתיות העל כפי שמופיע בהסכם בין משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר, ואומדן על פי עדכון נוכחי:

תאור העבודה	אומדן לפי הסכם (מלש"ח)	אומדן על פי עדכון מס' 1 30/6/00 (מלש"ח)
כביש מאתר 07 מרכז לכביש ארצי מס' 1	12.0	6.5
כביש מס' 1 בין אתר 07 מרכז ודרום	9.1	6.9
כביש גישה צפוני	4.0	6.0
רמפה מס' 4 ועבודות במחלף	3.0	5.4
גשר כביש ירושלים יריחו	2.5	4.5
כביש גישה צפוני מסלול שני	0.8	2.1
סה"כ (ללא העמסות)	31.4	31.4

כל הערכים בטבלה אינם כוללים העמסות ומע"מ

טבלאות ז' 3, ז' 4, ז' 5, ז' 7 של תכנית העבודה הכוללות פריסה של עלויות לביצוע עבודות פיתוח ותשתיות על פי התקנה החדשה מעודכנת ליום 30/6/00 מצורפות בנספח א'.

3.2. עדכון הוצאות ע"פ תוצאות מכרזים

במהלך עבודת העדכון בוצעה סריקה של כל הנתונים המופיעים בטבלאות תכנית העבודה תוך הזנת תוצאות מכרזים ותשלומים בפועל לתקופה אוגוסט 99 - יוני 2000

להלן פירוט תוצאות מכרזי הפיתוח שהופעלו בהשוואה לאומדנים בתכנית העבודה.

תיאור העבודה	מכרז מס'	הקבלן הווכה	הצעת הקבלן / חוזה (אלפי ש"ח)	האומדן בתכנית העבודה לחלק שנכלל במכרז (אלפי ש"ח)
מכרזים עד 8/99				
פריצת כביש מס' 1	1 V	שם טוב	6,414	5,893
כבישים 4,6		ציון ברוך	1,889	1,889
כבישים ותשתיות	2 I, 1 I	שם טוב	10,357	11,809
פריצת כבישים 07 דרום	1 II	אפי לינוי	4,027	4,867
מכרזים בין 8/99 – 30/6/00				
ביצוע תחנות שנאים.	3 I	שומרוני	831	1,034
ביצוע כביש מחבר 07 לכביש י-ם יריחו (עבודות עפר מלאות וסלילה של מסלול אחד בלבד)	2V	אפי לינוי	3,064	8,547
		הזמנה למע"צ לביצוע צומת כביש 7 עם י-ם יריחו	1,176	
		סה"כ	4,240	
כביש כניסה צפוני	3V	ציון ברוך	1,828	1,538
פריצת כבישים עד תשתית אספלטית	1 III	שם טוב ששון	6,817	13,042
		שחר בע"מ ביצוע קו ביוב מזרחי	1,198	
		סה"כ	8,015	
		סה"כ	37,601	48,619

כל הערכים ללא מע"מ ובמדד בניה 5/98

עד להכנת תכנית העבודה בחודש 8/99 פורסמו 4 מכרזים לעבודות פיתוח באתר 07. בתקופה שבין 8/99 ועריכת העדכון הנוכחי (30/6/00), פורסמו 5 מכרזים לעבודות פיתוח. שני מכרזים נוספים נמצאים בחליכים מתקדמים של קבלת הצעות/חתימה על חוזה. סה"כ היקף חוזי המכרזים שהופעלו עד היום מסתכם בכ- 38 מליון ש"ח ללא מע"מ (5/98), בהשוואה לאומדן תקציבי של כ- 49 מליון ש"ח. נתונים אלה מצביעים על חסכון של כ- 11 מליון ש"ח בהוצאות הפיתוח של אתר 07 בשלב זה.

בנספח א' מצורפות טבלאות ו' 7, ו' 8, ו' 3, ו' 4, ו' 5, ו' 6, ו' 7, ח' מעודכנות בהתאמה לתוצאות המכרזים, תשלומים בפועל ואומדן הוצאות נוספות בהתאם להתקדמות הפרויקט.

3.3. עדכון הכנסות

בתכנית העבודה הונח כי מנת השיווק השנייה (632 יח"ד) תשווק בראשית 2000 ושתי מנות נוספות בראשית השנים 2001 ו- 2002 בהתאמה. בהעדר אישור משרד הביטחון נעצר הליך השיווק המתוכנן, וההכנסות הצפויות לא התקבלו בקופת הפרויקט. אנו מניחים כי עד סוף שנת 2000 תשווק המנה השנייה והתקבול הראשון יהיה בחודש דצמבר 2000. תחזית השיווק של המנות הנותרות נדחתה בשנה דהיינו, המועד הצפוי לשיווק המנה השלישית (520 יח"ד) יהיה ינואר 2002 ומנת השיווק הרביעית (596 יח"ד) ינואר 2003.

להלן טבלה ה' המפרטת את פרישת ההכנסות בהתאם למועדי השיווק הצפויים.

טבלה ה - פרישת הכנסות אלש"ח										סה"כ	יח"ד	סלב
01/01/04	01/07/03	01/01/03	01/07/02	01/01/02	01/07/01	01/01/01	01/07/00	01/01/00	01/09/99	הכנסות (אלש"ח)		
ואילך	31/12/03	30/06/03	31/12/02	30/06/02	31/12/01	30/06/01	31/12/00	30/06/00	31/12/99			
					9,840	9,840	9,840	9,840	9,840	49,200	576	I
			10,800	10,800	10,800	10,800	10,800			54,000	632	II
8,880	8,880	8,880	8,880	8,880						44,400	520	III
30,480	10,160	10,160								50,800	596	IV
39,360	19,040	19,040	19,680	19,680	20,640	20,640	20,640	9,840	9,840	198,400	סה"כ	
198,400	159,040	140,000	120,960	101,280	81,600	60,960	40,320	19,680	9,840	סה"כ מצטבר		

3.4. תזרים מזומנים של שתי התקנות

לאחר עדכון ההוצאות וההכנסות בפרויקט כמפורט לעיל, בוצע עדכון תזרים הוצאות והכנסות שנתי לתקנה הישנה ולתקנה החדשה. הטבלאות לחלן מהוות עדכון לטבלאות המופיעות במסמך ההסכם בין משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר לפיתוח ושיווק אתר 07. טבלאות מקוריות שבהסכם - ראה נספח ב'

תזרים שנתי תקנה ישנה - תקנה מס' 706702024

שנים	הרשאות (1)	הוצאות (2)	הכנסות (3)	עודף/גרעון שנתי	עודף/גרעון מצטבר
שנים קודמות	34,319	21,463	0	-21,463	-21,463
12/99-10/99	507	6,053	0	-6,053	-27,516
2000	2,467	6,513	10,000	3,487	-24,029
2001	2,480	2,480	20,000	17,520	-6,509
2002	1,212	1,212	9,150	7,938	1,429
2003	1,252	1,252	0	-1,252	177
2004 ואילך	1,727	2,246	0	-2,246	-2,069
סה"כ	43,964	41,219	39,150	-2,069	-2,069

הערה : כל הסכומים כוללים מע"מ

תזרים שנתי תקנה חדשה - תקנה מס' 70705

שנים	הרשאות (1)	הוצאות (2)	החזר מימון (3)	הכנסות (4)	עודף/גרעון שנתי	עודף/גרעון מצטבר
שנים קודמות	0	0	0	0	0	0
1999	11,540	0	0	9,840	9,840	9,840
2000	41,250	10,579	10,000	30,480	9,901	19,741
2001	45,956	29,738	20,000	41,280	-8,458	11,284
2002	21,388	26,302	9,150	39,360	3,909	15,192
2003	25,166	41,381	0	38,080	-3,301	11,891
2004 ואילך	23,636	51,250	0	39,360	-11,890	0
סה"כ	168,936	159,250	39,150	198,400	0	0

הערה : כל הסכומים כוללים מע"מ

הערות :

1. סכומי הרשאות בהתאם להסכם בין משרד האוצר ומשחב"ש
2. סכומי ההוצאות הועברו מטבלה ו' 8 לתקנה ישנה ומטבלה ו' 7 לתקנה חדשה
3. הכנסות תקנה ישנה מקורן בהחזר מימון מתקנה חדשה לפי טבלה ח'
4. הכנסות תקנה חדשה הועברו מטבלה ה' עמ' 5

4. סיכום

עדכון תכנית העבודה להפעלת עבודות הפיתוח והשיווק לאתר 07 מרכז ודרום, מצביע על הקטנת הגרעון הכולל של שתי התקנות ל - 2.1 מליון ש"ח לעומת גרעון של 14.5 מליון ש"ח (תכנית העבודה, מהדורת אוגוסט 99).

הקטנת הגרעון מקורה בהפרש בין תוצאות מכרזים ובין האומדנים בתכנית העבודה. כתוצאה מהשפל המתמשך בענף הבניה והתחרות הקשה בין הקבלנים, חוזי הביצוע נמוכים משמעותית מהאומדנים שהוכנו בעבר.

להלן סיכום ההכנסות וההוצאות של שתי התקנות על פי תכנית העבודה (אוגוסט 99) ועדכון נוכחי

תאור	סכומים לפי תכנית העבודה מתאריך אוגוסט 99 (אלש"ח)	סכומים לפי עדכון מס' 1 ליום 30/6/00 (אלש"ח)
סה"כ הוצאות תקנה ישנה	42,575	41,219
סה"כ הוצאות תקנה חדשה	170,377	159,250
סה"כ הכנסות תקנה חדשה	198,400	198,400
מאזן כולל של שתי התקנות	-14,552	-2,069

הנתונים המעודכנים ליום 30/6/00 בטבלה לעיל הועברו מטבלה ח' (ראה נספח א'). בנוסף, מראה טבלה ח' פרוט של סה"כ ההוצאות וההכנסות, תורים הכנסות והוצאות שנתי, ויתרה מצטברת לתקנה הישנה ולתקנה החדשה.

5. נספח א'

נספח א' כולל טבלאות שהוצגו בתכנית העבודה אוגוסט 99 מעודכנות ליום 30/6/00.
טבלאות שלא שונו לא מצורפות בעדכון זה.

להלן רשימת טבלאות מצורפות :

טבלה ו' 7	-	הוצאות פיתוח של חוזים קיימים
טבלה ו' 8	-	ריכוז הוצאות על פי תקנה ישנה
טבלה ז' 3	-	עבודות פיתוח שלב I על פי תקנה חדשה
טבלה ז' 4	-	עבודות פיתוח שלב II על פי תקנה חדשה
טבלה ז' 5	-	עבודות פיתוח שלב III על פי תקנה חדשה
טבלה ז' 6	-	עבודות פיתוח שלב IV על פי תקנה חדשה
טבלה ז' 7	-	סיכום הוצאות על פי תקנה חדשה
טבלה ח'	-	תזרים הכנסות והוצאות שנתי ויתרה מצטברת לפי תקנה ישנה ותקנה חדשה

טבלה ו' 8 - ריכוז הוצאות הפרויקט על פי תקנה ישנה

ריכוז הוצאות (אלש"ח) - תקנה קיימת												סה"כ אלש"ח		תאור העבודה
תחזית							הוצאות בפועל							
01/01/04	01/07/03	01/01/03	01/07/02	01/01/02	01/07/01	01/01/01	01/07/00	01/01/00	01/09/99	01/06/99	עד	מעודכן לפי דוח מס' 1	תכנית עבודה	
ואילך	31/12/03	30/06/03	31/12/02	30/06/02	31/12/01	30/06/01	31/12/00	30/06/00	31/12/99	31/06/99	31/05/99			
1,529	246	246	246	246	880	880	880	793	20	446	3,869	10,281	10,281	תכנון
717	380	380	380	360	360	360	320	129	145	80	123	3,714	3,714	מדידות ופרצלציה
								120	150	218	921	1,409	1,476	ניהול פרויקט
							1,158	1,737	3,339	1,855	16,550	(4) 24,439	27,104	סה"כ עבודות פיתוח
							1,376					1,376		תשלום למע"צ - כביש 7
2,246	626	626	606	606	1,240	1,240	3,734	2,779	3,654	2,399	21,463	41,219	42,575	סה"כ
41,219	38,973	38,347	37,721	37,115	36,509	35,269	34,029	30,295	27,516	23,862	21,463			סה"כ מצטבר

הערות:

- 1 כל הסכומים באלש"ח וכוללים מע"מ
- 2 סכומים באדום מתייחסים לסכומים שהופיעו בטבלאות המקוריות בתכנית העבודה, אוגוסט 1999
- 3 סכומים בכחול מתייחסים לתשלומים בפועל על פי נתוני המחשב של משהב"ש
- 4 העברה מטבלה ו' 7

טבלה ז' 3 - פרישת הוצאות הפיתוח כולל תשתיות על שלב - I על פי התקנה החדשה

הוצאות תקופתיות 576 יח"ד - שלב I																		
תחזית								הוצאות בפועל				מס' חתימת	מס' פרסום	משך בטע חודשים	סה"כ אלש"ח		מס' עבודה	תאור העבודה
															מס' מועדן לפי	תכנית		
01/01/04	01/07/03	01/01/03	01/07/02	01/01/02	01/07/01	01/01/01	01/07/00	01/01/00	01/09/99	01/08/99	עד	חזרה	6/00	6	972	1,210	3 I	ביצוע 6 תחנות שנאים
מילך	31/12/03	30/06/03	31/12/02	30/06/02	31/12/01	30/06/01	31/12/00	30/06/00	31/12/99	31/08/99	31/05/99							עב' במר שלב I
						772	200											השלמות כבישים (1)
		2,325	2,000	4,000	500							10/01	7/01	10	8,825	8,825	4 I	פיתוח שצ"פ
	3,000	4,000	3,000	425								4/02	1/02	12	10,425	10,425	5 I	פריצה כביש מחבר 07 לכביש י-ם יר
						845	1,200	1,540				11/99	9/99	8	3,585	10,000	2 V	כביש כניסה צפוני
							977	1,162				12/99	10/99	6	2,139	1,800	3 V	ב.נ.מ. 10%
	300	633	500	443	50	162	238								2,324	3,226		סה"כ שלב I
	3,300	6,958	5,500	4,868	550	1,779	2,615	2,702							28,270	35,486		סה"כ הוצאות מצטברות שלב I
28,270	28,270	24,970	18,013	12,513	7,645	7,095	5,317	2,702										

הערות: 1 כל הסכומים באלש"ח וכוללים מע"מ

2 סכומים באדום מתייחסים לסכומים שהופיעו בטבלאות המקוריות בתכנית העבודה, אוגוסט 1999

3 סכומים בכחול מתייחסים לתשלומים בפועל על פי נתוני המחשב של משהב"ש

טבלה ז' 4 - פרישת הוצאות הפיתוח כולל תשתיות על שלב II על פי התקנה החדשה

632 יח"ד - שלב II																		
תחזית הוצאות תקופתיות (אלש"ח)												מס' מכרז	תאור העבודה					
01/01/04	01/07/03	01/01/03	01/07/02	01/01/02	01/07/01	01/01/01	01/07/00	01/01/00	01/09/99	01/06/99	עד תחזית			מס' מכרז	תאור העבודה			
נאלץ	31/12/03	30/06/03	31/12/02	30/06/02	31/12/01	30/06/01	31/12/00	30/06/00	31/12/99	31/08/99	31/05/99	מס' מכרז	תאור העבודה					
					1,017	200						4/01	1/01	6	1,217	1,217	2 II	ביצוע 5 תחנות שנאים
																		עב' גמר שלב II
	1,610	3,500	2,500									6/02	3/02	11	7,610	7,610	3 II	השלמות כבישים (1)
1,019	3,500	1,000										1/03	10/02	12	5,519	5,519	4 II	פתוח שצ"פ
					6,731	6,087	520					10/00	8/00	14	13,338	7,700	4 V	כביש יציאה צפוני
					2,179	2,120	200					10/00	8/00	12	4,499	3,288	5 V	גשר מעל כביש ים ירחו
102	511	450	250		993	841	72								3,218	2,533		ב.נ.מ. 10%
1,121	5,621	4,950	2,750		10,920	9,248	792								35,401	27,867		סה"כ שלב II
35,401	34,280	28,659	23,709	20,959	20,959	10,040	792											סה"כ הוצאות מצטברות שלב II

הערות: 1 כל הסכומים באלש"ח וכוללים מע"מ

2 סכומים באדום מתייחסים לסכומים שהופיעו בטבלאות המקוריות בתכנית העבודה, אוגוסט 1999

טבלה ז' 5 - פרישת הוצאות הפיתוח כולל תשתיות על שלב - III על פי התקנה החדשה

520 יח"ד - שלב III																		
תחזית הוצאות תקופתיות (אלש"ח)												מס'	מכרז	תאור העבודה				
01/01/04	01/07/03	01/01/03	01/07/02	01/01/02	01/07/01	01/01/01	01/07/00	01/01/00	01/09/99	01/06/99	עד				חתימת	פרסום	משך	סה"כ אלש"ח
ואילך	31/12/03	30/06/03	31/12/02	30/06/02	31/12/01	30/06/01	31/12/00	30/06/00	31/12/99	31/08/99	31/05/99	חוזה		בצוע	מעודכן לפי	תכנית		
														חודשים	דוח מס' 1	עבודה		
					1,976	3,000	3,000					4/00	2/00	14	7,976 (3)	15,260	III 1	פריצת כבישים עד תשתית אספלט
		1,936	500									6/02	4/02	8	2,436	2,436	III 2	ביצוע 5 תחנות שאדים
																		עב' גמר שלב III
4,740	2,000											6/02	4/03	10	6,740	6,740	III 3	השלמות כבישים (1)
11,050												1/04	11/03	14	11,050	11,050	III 4	פתוח שצ"פ
			1,500	1,500											3,000	0		תשלום עבור קו הולכת ביב
1,579	200	194	200	150	198	300	300								3,120	3,549		ב.נ.מ. 10%
17,369	2,200	2,130	2,200	1,850	2,174	3,300	3,300								34,322	39,035		סה"כ שלב III
34,322	16,953	14,753	12,624	10,424	8,774	6,600	3,300											סה"כ הוצאות מצטברות שלב III

הערות: 1 כל הסכומים באלש"ח וכוללים מע"מ
 2 סכומים באדום מתייחסים לסכומים שהופיעו בטבלאות המקוריות בתכנית העבודה , אוגוסט 1999
 3 לפי תוצאות מכרז

טבלה ז' 6 - פרישת הוצאות הפיתוח כולל תשתיות על שלב - IV על פי התקנה החדשה

596 יח"ד - שלב IV																		
תחזית הוצאות תקופתיות (אלש"ח)												מועד חתימת חוזה	מועד פרסום	משך בזמן חודשים	סה"כ אלש"ח		מכרז מס'	תאור העבודה
01/01/04 ואילך	01/07/03 31/12/03	01/01/03 30/06/03	01/07/02 31/12/02	01/01/02 30/06/02	01/07/01 31/12/01	01/01/01 30/06/01	01/07/00 31/12/00	01/01/00 30/06/00	01/09/99 31/12/99	01/06/99 31/08/99	עד 31/05/99				מעודכן לפי דוח מס' 1	תכנית עבודה		
	5,000	6,000	4,000	500								4/02	2/02	14	15,500	15,500	1 IV	פריצת כבישים עד תשתית אספלט
950	130	130										9/03	6/03	8	1,210	1,210	2 IV	ביצוע 5 תחנות שנאים
																		עב' גמר שלב IV
7,345												6/04	4/04	11	7,345	7,345	3 IV	השלמות כבישים (1)
11,000												1/05	10/04	14	11,000	11,000	4 IV	פתוח שצ"פ
		369	200									5/02	3/02	9	569	4,200	5 V	השלמת כביש מס' 1 אתר 07
		1,144	1,500									3/02	1/02	9	2,644	4,900	7 V	השלמה כביש מתבר 07 לכביש ים ירדן
1,930	513	764	570	50											3,827	4,416		ב.נ.מ. 10%
21,225	5,643	8,407	6,270	550											42,095	48,571		סה"כ שלב IV
42,095	20,870	15,227	6,820	550														סה"כ הוצאות מצטברות שלב IV

הערות: 1 כל הסכומים באלש"ח וכוללים מע"מ
2 סכומים באדום מתייחסים לסכומים שהופיעו בטבלאות המקוריות בתכנית העבודה, אוגוסט 1999

טבלה ז' 7 - סיכום הוצאות על פי התקנה החדשה

תחזית								הוצאות בפועל				סה"כ אלש"ח		תאור העבודה
01/01/04	01/07/03	01/01/03	01/07/02	01/01/02	01/07/01	01/01/01	01/07/00	01/01/00	01/08/99	01/08/99	עד	מעודכן לפי	תכנית	
מילך	31/12/03	30/06/03	31/12/02	30/06/02	31/12/01	30/06/01	31/12/00	30/06/00	31/12/99	31/08/99	31/06/99	דוח מס' 1	עבודה	
2,219	738	790	980	1,029	1,029	739	890	280				8,692	8,949	ניהול פרויקט
358	312	335	332	173								1,510	1,510	מערכת GIS
	3,300	6,958	5,500	4,868	550	1,779	2,615	2,702				(4) 28,270	35,486	שלב I
1,121	5,621	4,950	2,750		10,920	9,248	792					(5) 35,401	27,867	שלב II
17,369	2,200	2,130	2,200	1,650	2,174	3,300	3,300					(6) 34,322	39,035	שלב III
21,225	5,643	8,407	6,270	550								(7) 42,095	48,571	עב' גמר שלב IV
3,625												3,625	3,625	ביצוע אספלט שכבה סופית
2,334												2,334	2,334	טיפול מפי בואדיות ובשולי האתר
3,000												3,000	3,000	שונות השלמת פיתוח
51,250	17,812	23,569	18,032	8,270	14,872	15,065	7,597	2,982				159,250	170,377	סה"כ עבודות פיתוח
159,250	107,999	90,187	66,618	48,586	40,316	25,644	10,579	2,982						סה"כ מצטבר עבודות פיתוח

הערות:

- 1 כל הסכומים באלש"ח וכוללים מע"מ
- 2 סכומים באדום מתייחסים לסכומים שהופיעו בטבלאות המקוריות בתכנית העבודה, אוגוסט 1999
- 3 סכומים בכחול מתייחסים לתשלומים בפועל על פי נתוני המחשב של משהב"ש
- 4 העברה מטבלה ז' 3
- 5 העברה מטבלה ז' 4
- 6 העברה מטבלה ז' 5
- 7 העברה מטבלה ז' 6

טבלה ח' - תזרים הכנסות והוצאות שנתי ויתרה מצטברת לפי תקנה ישנה ותקנה חדשה

סיכום הוצאות והכנסות (אלש"ח) - תקנה חדשה ותקנה ישנה												סה"כ	תאור
01/01/04	01/07/03	01/01/03	01/07/02	01/01/02	01/07/01	01/01/01	01/07/00	01/01/00	01/09/99	01/06/99	ער		
ואילך	31/12/03	30/06/03	31/12/02	30/06/02	31/12/01	30/06/01	31/12/00	30/06/00	31/12/99	31/08/99	31/05/99		
תקנה חדשה													
39,360	19,040	19,040	19,680	19,680	20,640	20,640	20,640	9,840	9,840			(1) 198,400	סה"כ הכנסות תקנה חדשה
51,250	17,812	23,569	18,032	8,270	14,672	15,065	7,587	2,982	0			(2) 159,250	סה"כ הוצאות תקנה חדשה
-11,890	1,228	-4,529	1,648	11,411	5,968	5,575	13,043	8,858	9,840				יתרה תקופתית לפני החזר
0	0	0	0	9,150	10,000	10,000	10,000	0	0			39,150	החזר קדם מימון לתקנה ישנה
0	11,891	10,663	15,192	13,544	11,284	15,316	19,741	16,698	9,840	77,889			יתרה מצטברת תקנה חדשה לאחר החזר
תקנה ישנה													
2,246	626	626	606	606	1,240	1,240	3,734	2,779	3,654	2,399	21,463	(3) 41,219	סה"כ הוצאות תקנה ישנה
0	0	0	0	9,150	10,000	10,000	10,000	0	0	0	0	39,150	החזר קדם מימון
-2,069	177	803	1,429	2,035	-6,509	-15,269	-24,029	-30,295	-27,516	-23,862	-21,463		יתרה מצטברת תקנה ישנה לאחר החזר

הערות: 1 העברה מטבלה ה' עמ' 3

2 העברה מטבלה ז' 7

3 העברה מטבלה ו' 8

6. נספח ב'

נספח ב' כולל שלוש טבלאות שמופיעות בהסכם בין משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר לפיתוח ושיווק
אתר 07 דרום ומרכז מתאריך 10/11/99

להלן רשימת טבלאות מצורפות :
פרוט הוצאות בגין תשתיות על - פרק ג' בהסכם
תזרים שנתי תקנה מס' 706702024 - פרק ה' בהסכם
תזרים שנתי תקנה מס' 70705 - פרק ה' בהסכם

פרק ג': הוצאות בגין פיתוח "ראש שטח"

פירוט ההוצאות בגין תשתיות העל מופיע בטבלה הבאה :
הוצאות "ראש שטח" בש"ח נכון למדד 5/98.

תיאור העבודה	העלות (במיליוני ש"ח)	מס' יח"ד לשירות	החלק לחיוב בהסכם	החיוב לאתר 07 דרום ומרכז (מיליוני ש"ח)
כביש מאתר 07 מרכז לכביש מס' 1 הארצי	12.0	3,471	$\frac{2,376}{3,471} = 68.5\%$	8.22
כביש מס' 1 בין אתר 07 מרכז ודרום	9.1	3,471	68.5 %	6.23
כביש גישה צפוני	4.0	3,471	68.5 %	2.74
רמפה מס' 4 ועבודות במחלף	3.0	3,471	68.5 %	2.06
גשר מעל כביש ירושלים - יריחו	2.5	3,471	68.5 %	1.71
כביש גישה צפוני -מסלול שני	0.8	3,471	68.5 %	0.55
סה"כ לפני העמסות	31.4			21.51
סה"כ כולל העמסות (47 %)	46.2			31.62

כל הערכים באלפי ש"ח ובמדד 5/98.

פרק ה': תרשים הרשאות ומזומנים על פני הזמן

א. תזרים שנתי – תקנה ישנה של המשרד

שנים	הרשאות	הוצאות	הכנסות	עודף/גרעון
משנים קודמות ועד לסוף 9.99	34,319	30,800	-	-30,800
מראשית 10/99 ועד לסוף 99.	507	2,486	-	-2,486
2000	2,467	4,007	10,000	5,993
2001	2480	2,480	10,000	7,250
2002	1212	1,212	9,464	8,252
2003	1,252	1,252	-	- 1,252
2004 ואילך	1,727	1,727	-	- 1,727
סה"כ	43,964	43,964	29,464	-14,500

הערה: ההכנסות – מקורן בעודף הכנסות על פני הוצאות שבקופת התקנה החדשה בהיקף של כ- 35.0 מליון ש"ח המוחזר לקופת התקנה הישנה בטור הכנסות, וזאת במהלך השנים 2000 – 2002.

ב. תזרים שנתי – תקנה חדשה במסגרת "משק סגור" החל מראשית 10.99.

שנים	הרשאות	הוצאות	החזר מימון	הכנסות משיווק	עודף/גרעון
מראשית 10.99 ועד לסוף 99	5,565	-	-	9,840	9,840
2000	41,250	21,761	10,000	41,280	9,519
2001	45,956	39,616	20,000	59,040	-576
2002	21,388	45,675	5,439	48,880	-2234
2003	25,166	26,535	-	29,200	+ 2,665
2004 ואילך	23,636	29,374	-	10,160	- 19,214
סה"כ	162,961	162,961	35,439	198,400	

