9

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

בנה ביתך - שלב א'

7.81 - 11.82

2-10

מס' ע.מ.

2-10

מס' חלקה

בית הקרמיקה מעלה אדומים

2-10

"ערים"- חברה לפיתוח עירוני בע"מ

הממונה על הרכוש הממשלתי
מפקדת אזור יהודה ושומרון

חכירת מגרשי בניה למגורים - דו משפחתיים

מעלה אדומים

שלב ב

מס' _____

נהול הפרויקט: אב-אל בע"מ ניהול ויעוץ הנדסי

מאי 1981

"ערים"- חברה לפיתוח עירוני בע"מ

המחונה על הרכוש הממשלתי
מפקדת אזור יהודה ושומרון

חכירת מגרשי בניה למגורים - דו משפחתיים

מעלה אדומים

שלב ב

מס' _____

נהול הפרויקט: אב-אל בע"מ ניהול ויעוץ הנדסי

מאי 1981

תוכן חוברת זו

מ ס מ ך א'

מסמך "א" - הסכם תשתית -

אתר: מעלה אדומים, בנה ביתך

שנערך ונחתם ב.....ביום.....לחודש.....שנת.....

ב י ן

"ערים" - חברה לפיתוח עירוני בע"מ, מרח' יפו 169, ירושלים
(שתקרא להלן - "ערים") מצד אחד,

ל ב י ן

1.....
2.....
(שניהם יחד וכל אחד לחוד, שיקראו להלן "הבונה" - מצד שני.

הואיל ובין הממונה על הרכוש הממשלתי באיזור יהודה ושומרון (להלן "הממונה") לבין הבונה ייחתם הסכם הרשאה לפתוח לפיו הסכים הממונה להחכיר לבונה מגרש מס'.....לפי תכנית.....וזאת לאחר שהבונה יקים על המגרש מבנה. (הסכם הרשאת לפיתוח עם הממונה ייקרא להלן - "הסכם הממונה" ואילו המגרש ככינויו "בהסכם הממונה ייקרא אף להלן - "המגרש").

והואיל והמגרש מהווה חלק משטח קרקע הידוע כאתר בניה עצמית מעלה אדומים" (להלן "האתר") אשר נמסר ע"י הממונה לטיפולה של "ערים" תוך כוונה ש"ערים" תתכנן, תפתח ותהפוך את השכונה לרובע עירוני.

והואיל והסכמת "הממונה" לחתום על "הסכם הממונה" כפופה לכך כי הבונה יחתום עם "ערים" על הסכם זה,

אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:-

1. א. "ערים" מתחייבת לבצע עבודות פיתוח לפי הפרוט כדלקמן:

(1) כבישים שכונתיים לרבות מדרכות וקירות תמך לאורך הכבישים בהתאם לצורך בחמיכת הכבישים בלבד.
רשת ביוב שכונתי עד סמוך לגבול המגרש (לא כולל חיבור)
צנרת ראשית לאספקת מים (לא כולל חיבור ומד מים)
רשת חשמל עד סמוך לגבול המגרש (לא כולל חיבור ויחידות אספקה)
רשת צנרת ראשית תת קרקעית לטלפון.

(2) כמו כן תדאג חב' ערים לביצוע ו/או חשלם את האגרות שיהיו מקובלות בעת חתימת הסכם זה (הכל לפי שיקול דעתה) בגין העבודות כדלקמן:

א. חיבור השכונה לרשת הכבישים בישוב מעלה אדומים, סילוק מי הניקוז למקום שיקבע ע"י הרשויות המוסמכות לגבי הישוב מעלה אדומים.
התחברות רציפה של הביוב לרשת הביוב הראשית של הישוב מעלה אדומים, התחברות לרשת הספקת המים של כלל הישוב מעלה אדומים, לרבות איגום ורכישת זכויות מים בגין השכונה, התחברות לרשת צנרת הטלפון של משרד התקשורת והתחברות לרשת החשמל הארצית, לרבות תחנות מיתוג וטרנספורמציה הדרושות ברשת זו לשם הזנת השכונה.

למניעת ספק ומבלי לפגוע ביתר האמור בהסכם זה, אין באמור לעיל כדי לכסות אגרות ו/או היטלים, אם וכאשר יוטלו בגין חיבור רשת הביוב בישוב למכון טיהור שפכים ולמתקני סילוק השפכים של הישוב מעלה אדומים.

ב. "ערים" תדאג שהרשות המקומית, לכשתוקם, לא תגבה מהבונה תשלום עבור אותן עבודות פיתוח שהיא מתחייבת לבצע כמפורט לעיל, לרבות אגרות מים והיטל ביוב.

ג. "ערים" תקבע לפי שיקול דעתה המוחלט את שיעור עבודות הפיתוח, אופן והיקף ביצוען, המיפרט (לרבות מקום וגובה נקודות החיבור) ומועד ביצוען ובלבד שביצוע עבודות הפיתוח יאפשר לבונה את בנית הבית בהתאם ללוח המועדים הנקוב בהסכם "הממונה".

ד. למניעת כל ספק ומבלי לפגוע ביתר האמור בהסכם זה, מודגש בזה ש"ערים" לא תוכל לבצע חלק מעבודות הפיתוח המפורטות לעיל, אלא רק לאחר שהבונה ישלים את בניית ביתו, לרבות עבודות הפיתוח הצמוד, כמוסכם בהסכם הממונה. ובתנאי שהעבודות המבוצעות ע"י הבונה במגרש ו/או בגבול בין המגרש לבין הכביש לא יפריעו למהלך ביצוע עבודות הפיתוח.

ה. "ערים" תהיה זכאית לבצע עבודות הפיתוח דלעיל בעצמה או על ידי כל קבלן, לפי שיקולה ולהתחייב לשלם בגין עבודות אלה בתנאים שתימצא לנכון.

ו. עבודות הפיתוח שאותן מתחייבת "ערים" לבצע עפ"י הסכם זה מוגבלות לעבודות כמפורט בסעיף 1 לעיל ולמניעת ספק מודגש כי הן לא תכלולנה פיתוח כלשהו בתחום המגרש ו/או בגבולותיו, קירות תומכים ו/או גדרות בגבול בין מגרש לבין מגרשים סמוכים ו/או כבישים, מעברים להולכי רגל וכן הוצאות הכרוכות בחיבור המבנים לרשתות החשמל, המים, הביוב, הניקוז והטלפון והתשלומים עבור מוני מים וחשמל.
ההוצאות והפעולות הכרוכות בחיבור העבודות לרשתות למיניהם כאמור יחולו על הבונה.

ז. בכדי למנוע ספק, מודגש בזאת כי ל"ערים" לא תהא כל חובה או אחריות שהיא בגין ו/או בקשר לפיתוח המגרש, או לכל הנובע מכך.

2. א. תמורת התחייבויותיה של "ערים" כמפורט בהסכם זה ישלם הבונה ל"ערים" את הסך הכולל של..... שקל המהווה תשלום עבור פתוח התשתית. סכום זה יוצמד למדד תשומות הבניה של חודש (נקודות) ויעודכן בהתאם למועד התשלום.

לאחר ניכוי הפקדון בסך של.....שקל, ישלם הבונה את יתרת העמסות פתוח התשתית בהתאם לאחת האפשרויות המפורטות להלן:

אפשרות מס' 1:

כל הסכום במזומן במעמד חתימת הסכם זה, כולל הצמדה למדד תשומות הבניה מחודש ועד ליום התשלום בפועל.

אפשרות מס' 2

25% מיתרת הסכום במזומן במעמד חתימת הסכם זה בתוספת הצמדה כנ"ל (כמפורט לעיל) ו-75% מיתרת הסכום ב-12 תשלומים חודשיים שווים ורצופים בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה. כמפורט לעיל.

אפשרות מס' 3:

40% מהסכום הנ"ל במזומן במעמד חתימת הסכם זה בתוספת הצמדה כנ"ל כמפורט לעיל 60% מיתרת הסכום ב-24 תשלומים חודשיים שוים ורצופים נושאי רבית של 5% לשנה, בתוספת הצמדה כנ"ל (ההצמדה תחול על הקרן והריבית)

הערה:

על כל הסכומים הנ"ל יש להוסיף מס בלו מוסף כחוק.
כל התשלומים יבוצעו עד ה-8 בכל חודש.

3. א. לשם הקלת הגביה בגין "העמסת התשתית" יסדיר הבונה את תשלומיו בבנק הפועלים סניף "בנין כלל" ירושלים, לזכות חברת "ערים".

ב. הוסכם בין הצדדים כי כל תשלום על ידי הבונה על חשבון יתרת העמסה התשתית בזמן בו הוא מפגר בתשלום כלשהו, יחשב לפי הסדר הבא: קודם על חשבון הוצאות הגביה, הריבית, הפרשי הצמדה, ולבסוף על חשבון הקרן.

ג. ידוע לבונה כי באם לא יעמוד בתשלומיו על פי הסכם זה - לא יהיה זכאי לחתום על חוזה הרשאה לתקופה ארוכה עם הממונה על הרכוש הנטוש באזור יהודה ושומרון.

ד. הבונה מצהיר שידוע לו שעל כל התשלומים עפ"י הסכם זה יחול בנוסף גם מס בלו מוסף שיהיה עליו לשלם לפי השיעור שיהיה קבוע על ידי השלטונות המוסמכים בעת התשלום בפועל של כל תשלום ותשלום.

4. במקרה של אי סילוק איזה תשלום כנ"ל במלואו תוך שלושה חודשים מיום תאריך פרעונו. רשאית "ערים" על יסוד הפרה יסודית זו של ההסכם, לבטל את ההסכם, וזאת מבלי לפגוע בזכויות "ערים" לכל סעד אחר המגיע לה לפי הסכם זה ולפי כל חוק, וזכותה לבטל את ההסכם בגין הפרת תנאים יסודיים אחרים שבו כמו כן יגרור אי סילוק התשלומים ביטול חוזה ההרשאה עם הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיזור יהודה ושומרון.

5. הבטחונות הנ"ל אינם משחררים את הבונה מאחריות בדרך אחרת בעד תשלום הסכומים המגיעים ל"ערים" לפי הסכם זה.

6. א. הצדדים מסכימים כי יתרת העמסת פיתוח התשתית תהיה צמודה למדד תשומות הבניה כפי שייקבע ויפורסם מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה של ממשלת ישראל או מוסד מוסמך אחר אשר יבוא במקומה. הבסיס לחישוב ההצמדה הוא מדד תשומות הבניה שפורסם ביום נקודות והמהווה (להלן: "מדד התשומות היסודי"). לצורך תשלום הפרשי הצמדה ייחשב אותו מדד אשר יתפרסם בחודש הקודם לחודש בו יהיה התשלום בפועל של כל אחד מהתשלומים החודשיים, של הקרן או הריבית.

ב. חישוב הפרשי ההצמדה החודשיים ייעשה על ידי הבנק שהמנה "ערים" או ע"י חב' ערים עצמה ותשלום ההפרשים הנ"ל ייעשה על ידי הבונה מדי חדש עפ"י דרישת הבנק או "ערים".

ג. מדד תשומות הבניה - תמדד הכללי של מחירי תשומות הבניה למגורים, במשמע,

7. הבונה מתחייב לשלם ל"ערים" ריבית בשיעור 11% לשנה בתוספת הצמדה מלאה בין המדד הבסיסי למדד ביום התשלום בפועל בעד פיגורים בתשלום כלשהו שהינו חייב לפרוע לפי הסכם זה, וזאת מבלי לפגוע בזכויות "ערים" האחרות לפי הסכם זה.

8. חב' "ערים" תהיה רשאית להעביר את זכויותיה והתחיבויותיה לפי חוזה זה, כולן או מקצתן, מזמן לזמן, לכל מי שתמצא לנכון, מבלי שיהיה עליה לקבל על כך את הסכמת היוזם או את אישורו, והכינוי "ערים" המופיע בחוזה זה יחפרש בהתאם לכך, ובלבד שהיא תשאר אחראית למילוי התחיבויותיה הנזכרות בחוזה זה.

9. הבונה מצהיר שידוע לו שהגשת כל בקשה להיתר בניה לרשויות התכנון תותנה בביקורת הנדסית של התכנון על ידי מנהל הפרוייקט ואדריכל החברה וכי הרשות בידם להורות על שינוי בתכנון שאינו הולם את רוח התכנית המפורטת ו/או תכנית המתאר ואף לפסול תכנון כזה כליל. הבונה מצהיר שידוע לו שלא תותר הגשת בקשה להיתר בניה שאיננה חתומה ומאושרת ע"י חברת "ערים" זאת בנוסף לחתימתו של בעל הקרקע / הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיזור יהודה ושומרון

במקרה והבונה יראה את עצמו נפגע ענינית משינוי התכנון כפי שנדרש ע"י חברת "ערים" או מפסילתו, יכול הוא לערער בפני ועדה שתמונה לשם כך ע"י הממונה. החלטתה של הועדה תהיה סופית ותחייב את הבונה ואת חברת "ערים".

הבונה מצהיר שידוע לו שכל האמור לעיל אינו בא במקום תהליכי הרישוי, והפיקוח שיבוצעו ע"י רשויות התכנון והבניה עפ"י חוק תכנון ובניה תשכ"ה או על פי כל דין אחר. עצם קיום ביקורת התכנון והפיקוח מטעם חברת "ערים" כמפורט לעיל, אינו משחרר את הבונה מאחריותו כלפי הרשויות המוסמכות עפ"י חוק תכנון ובניה או עפ"י כל דין אחר.

10. הבונה מתחייב להגיש את תכניות הבקשה להיתר בניה על סמך מפה טופוגרפית של המגרש, ערוכה ע"י מודד מוסמך הפועל מטעם חברת "ערים". לשם כך תעמיד חברת "ערים" לרשות הבונה את המפה הנ"ל תמורת הסכום שיקבע על ידה כשכר למודד עפ"י תעריף העדכני של המודדים, הסכום הנ"ל ישולם ע"י הבונה לחברת "ערים" במעמד חתימת הסכם זה או במועד שיקבע ע"י חברת "ערים" בנוסף לסכומים שישולמו בגין העמסת פתוח התשתית ובגין הרשאה לפתוח והרשאה לשמוש בנפרד (קרקע).

11. הבונה מתחייב שהתכנון והביצוע של חיבורי המבנה למערכות הקיימות יעשו בהתאם לתכנון הכללי שבוצע ע"י "ערים" ולפי הנחיות מנהל הפרוייקט באופן שלא תפגענה במערכות הקיימות ושלא תופרענה לעבודות המתנהלות ע"י שכניו ו/או "ערים" בסמוך למגרש.

בכל מקרה של צורך בתאום, יבוצע תאום ע"י מנהל הפרוייקט, או ב"כ מטעם "ערים" ובכל נושאי התאום כנ"ל תהיה דעתם קובעת ובלתי ניתנת לערעור.

היה והבונה יפגע במערכות ו/או יצור מטרד בלתי סביר לציבור ו/או יפריע לתנועה המוטורית ו/או הרגלית בשכונה, רשאית חברת "ערים" לאחר שהתרתה בבונה, לבצע את התיקון, ו/או סילוק המטרד בעצמה או על ידי קבלנים אחרים ולחייב בהוצאות את הבונה, בתוספת של 20% כהוצאות החברה בגין טיפול כזה - קבועות ומוסמכות מראש.

אי תיקון המערכת או סילוק המטרד או אי תשלום החזר הוצאות החברה כנ"ל ייחשב, וזאת מבלי לפגוע ביתר האמור במסמכי הסכם זה, כהפרה של "הסכם התשתית" וכאילו הופר תנאי עיקרי בו על ידי הבונה.

12. חברת "ערים" מתחייבת למסור לידי הבונה את המגרש עם סימון גבולותיו לאחר אישור הבקשה למתן היתר בניה ע"י הרשויות המוסמכות ולא יאוחר מהמועד הנקוב ב"הסכם הרשאה לפיתוח" להתחלת הבניה. היה והבונה לא יבקש לידיו את המגרש וסימון גבולותיו תוך פרק הזמן האמור לעיל, יהיה עליו לשאת בהוצאות חידוש סימון המגרש אשר יעשה ע"י חברת "ערים" באמצעות מודד מוסמך הפועל מטעמה.

13. מבלי לפגוע באמור בהסכם, יראו את הבונה כממלא את תנאי "הסכם התשתית" לגבי גמר והשלמת הבניה רק לאחר שישלים את המבנים הכלולים בהיתר וכן לאחר שישלים את פיתוח החצר (פיתוח צמוד), גינון החצר, מתקן אשפה, וכו' - הכל בהתאם לתנאי ההיתר והוראות התכנית המפורטת ותקנון הבניה.

14. כל וויתור, ארכה, הנחה או הזמנה מאת אחד משני הצדדים בקשר לאיזון הפרה או אי מילוי מהצד השני, או כל מחילה או סבילות מהצד הראשון בקשר להוראות חוזה זה, לא תפגע ולא תגרע מאיזה מזכויותיו של הצד הראשון ולא תוכל לשמש כהצדקה או כהגנה לגבי הפרות או אי מילוי כזה מהצד השני, או כויתור מהצד הראשון על איזה מזכויותיו לפי חוזה זה.

15. מבלי לפגוע באמור בגוף ההסכם או בתנאי מתנאיו, מוסכם כי סעיפים 1;2;3;4;5;6; להסכם מהווים תנאים יסודיים.

16. הבונה מצהיר כי ידוע לו שעפ"י תנאי הממונה והסכם הרשאה לפתוח-מלוי תנאי הסכם זה במלואם וקבלת אישור "ערים" על כך מהווים תנאי לחתימה על חוזה הרשאה (חכירה).

17. הוצאות ביול חוזה זה וביול השטרות והבטחונות והמסמכים הקשורים בחתימתו ובביצוע של חוזה זה יחולו על הבונה.

18. כתובות הצדדים לצרכי חוזה זה הן:-

19. "ערים" - חברה לפיתוח עירוני בע"מ
רח' יפו 169, ירושלים.

הבונה - 1)..... 2).....
....
....

וכל הודעה אשר תשלח בהתאם להסכם זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות לעיל תיחשב שנתקבלה כדין שלושה ימים אחרי המשלוח.

ולראיה באו הצדדים על החתום.

מסמך ב' - הוראות ותנאים מיוחדים

1. הבונה מצהיר בזאת כי ידוע לו שחברת "ערים", כמפתחת השכונה מטעם הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי באזור יהודה ושומרון עומדת להפעיל הליכי בקורת תכנון לפני הגשת הבקשות להיתרי בניה, ולהפעיל פקוח על מלוי תנאי ההיתר ו/או הוראות התכניות המפורטות ו/או תכנית המתאר.

לשם כך תותנה כל הגשת בקשה להיתר בניה, בבקורת מוקדמת של התכניות ע"י אדריכל הפרויקט מטעם החברה וע"י מנהל הפרוייקט, בידם להורות על שנוי בתכנון שאינו הולם את רוח התכנית המפורטת, ואף לפסול תכנון זה כליל.

בונה שיראה עצמו נפגע ענינית משנוי או פסילת תכנון כזה, יכול לערער לפני ועדה שימנה הממונה. החלטתה תהיה סופית ותחייב את "ערים ואת המציע.

לא תותר הגשת בקשה להיתר בניה שאינה מאושרת ע"י חברת "ערים" ותתומה ע"י הממונה. כל האמור לעיל אינו בא במקום ההליכי הרשוי, התנאים והפקוח שיבוצעו ע"י רשויות התכנון והבניה ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה או על פי כל דין אחר. עצם קיום בקורת התכנון ו/או הפקוח מטעם חברת "ערים" כמפורט לעיל, אינו משחרר את המציע מאחריותו כלפי הרשויות המוסמכות על פי חוק התכנון והבניה או על פי כל דין אחר.

2. הבונה מצהיר בזאת כי ידוע לו שנספח הפתוח המפורט ופרטי הפתוח (קירות תומכים, פחי אשפה, מפלסי קרקע וכו') הם חלק בלתי נפרד מתכנית בנין העיר. את התכנית הנ"ל ניתן לראות במשרדי חברת "ערים" ולקבלה לאחר ההגרלה. המסמכים הנ"ל יימסרו לזוכים לאחר ההגרלה.

3. הבונה יבצע את כל העבודות אך ורק בתחום המגרש שלו. לא יורשה אחסון חומרי בנין או עודפי עפר על תחום הכבישים והמדרכות. באם תהיה חריגה מתחום המגרש, תהיה חברת "ערים" זכאית לסלק על חשבון הבונה את חומרי הבנין ועודפי עפר ו/או להוציא צו מניעה להפסקת בניה וזאת לאחר התראה של 48 שעות.

4. הבונה מתחייב בזאת לבצע את העבודות בתחום המגרש לפי הסדר הבא:
   א. בנית קירות תומכים, במדה וידרש ע"י "ערים"
   ב. עבודות עפר.
   ג. עבודות בנית הבית.
   ד. גמר פתוח החצר.

5. הבונה מצהיר בזאת כי ידוע לו שחברת "ערים" לא תסיים את עבודותיה בשטח לפני תום 36 חודש מיום חתימת "הסכם התשתית". בתקופה זו יבוצעו בשטח עבודות שונות בתחום הכבישים והמדרכות אשר יקשו על התנועה בשטח הן ברכב והן ברגל.

6. הבונה מצהיר בזאת כי ידוע לו שחברת "ערים" לא תתערב בסכסוכים בין בונים שכנים. חברת "ערים" תשמור על זכויותיה בתחומים הצבוריים בלבד. (מדרכות, כבישים, גנים צבוריים, מעברים צבוריים, מוסדות צבור וכו'), עד למסירתם לרשות המקומית.

7. הבונה מצהיר בזאת כי הרשות נתונה בידי חברת "ערים" להעביר בתוך המגרש של הבונה במקום שתבחר חברת "ערים", צנורות לשרותים תת-קרקעיים.

8. הבונה מצהיר בזאת שכל שפיכה של עודפי עפר ו/או פסולת בנין תבוצע רק במקום שפיכה מאושר ע"י "ערים" בע"מ.

9. הבונה מצהיר בזאת כי ידועות לו ההוראות הבאות הקשורות לתכנון המגרשים:

א. תכניות הפתוח כוללות פרטים לגבי רומי עבודות העפר המותרים בכל מגרש ומגרש. בחלק מהמגרשים ישנם רומים קובעים שאינם ניתנים לשנוי. בחלק מהמגרשים ישנם רומים "מינימליים" ו"מכסימליים" שבהם קיימת אפשרות של תכנון "גמיש" בין אותם מפלסים, אולם בתנאי שלא תהיה חריגה מעבר להם.

ב. חברת "ערים" תכנה את הקירות התומכים את מלוי הכבישים בלבד (קירות בין הכביש ובין המגרש במקום שבו הכביש גבוה מהמגרש).
בתוך הקירות הנ"ל תשאיר חברת "ערים" פתחים מיוחדים למעבר מערכות שרותים תת-קרקעיים (מים, חשמל, טלפון וכו').

ג. מתקני פחי האשפה יבנו ע"י הבונה לפי מיקומם בתכנית הפתוח ולפי פרטים שיסופקו ע"י חברת "ערים". הבניה של האשפתונים הנ"ל יהיו ע"י ועל חשבון הבונה. חריגה מהתכנית הנ"ל תגרור בעקבותיה אי פנוי האשפה ממגרשים אלו ע"י הרשות המקומית.

ד. הבונה חייב בבנית קירות תומכים בגבולות המגרש בהתאם לדרישת חברת "ערים" הקירות הנ"ל יבנו לפי גבהים ופרטים כפי שימסרו ע"י חברת "ערים" הקירות הנ"ל ייבנו על ידי ועל חשבון הבונה.

10. א. הבונה מצהיר בזאת כי ידוע לו שחברת "ערים" תבצע את כל עבודות הביוב השכונתי בלבד (מחוץ לתחום המגרשים). (חיבור הבית אל מערכת הביוב השכונתי יעשה ע"י הדייר ועל חשבונו. בהתאם לתכנית והוראות חב' "ערים".

הבונה ישלם היטל ביוב בגין "מאספים עירוניים" בלבד. הבונה ישלם אגרות ביוב לפי חשבונות שישלחו ע"י הרשות.

ב. אגרת המים, היטלי המים ואגרות אחרות שתדרשנה ע"י הרשות המקומית תשולמנה ע"י הדייר ישירות לאותה רשות.

11. הבונה מצהיר בזאת כי ידוע לו שעליו להביא לידיעת האדריכל המתכנן ו/או הקבלן שיבנה עבורו את המבנה את פרטי מסמך זה ואת פרטי "הסכם התשתית" ולחייבם לפעול בהתאם למתחייב מהוראות אלו.

12. הבונה מצהיר בזאת כי ידוע לו שתוך שנה מיום השלמת עבודותיו, אישורן ע"י החברה וחתימת הסכם החכירה, תבצע חברת "ערים" אומדן הוצאות למדידה לצרכי רישום ותשלח לבונה חשבון על החלק היחסי הכרוך במדידה.הבונה מתחייב לשלם חשבון מנומק כזה תוך חודש מיום קבלתו במשרדי החברה. לאחר קבלת התשלום תבצע החברה את המדידה לצרכי רישום.

כל הוצאות הרישום, לרבות הוצאות לעו"ד באם יהיה צורך בכאלו, יחולו על הבונה.
אין לראות בפעולה זו של חב' "ערים" התחייבות רישום בספרי המקרקעין, הסדרי הרישום - יקבעו ע"פ דין שיחול באותה עת.

13. מבלי לפגוע באמור בהסכם, יראו את הבונה כממלא את תנאי "הסכם הרשאה לפתוח" ו"הסכם התשתית" לגבי גמר והשלמת הבניה אך ורק לאחר שישלים את המבנה הכלול בהיתר הבניה, וכן לאחר שישלים את פתוח החצר (פתוח צמוד), גינון החצר, מתקן האשפה, וכו' - הכל בהתאם להיתר הבניה והוראות התכנית המפורטת.

שם הבונה: 1) _____ 2) _____

מספר תעודת זהות: _____ _____

כתובת הבונה: _____ _____

טלפון הבונה: _____ _____

חתימת הבונה: _____ _____

מסמך ג'

הסכם הרשאה לפיתוח

שנערך ונחתם ביום ..... לחודש ..... שנת .....

בין

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי באיזור יהודה ושומרון

(להלן - "הממונה")

מצד אחר;

לבין

השם: ..... ת.ז. ..... כתובת: .....

השם: ..... ת.ז. ..... כתובת: .....

(שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד - להלן - "היזום")

הואיל ועל פי הצו בדבר רישום עיסקאות במקרקעין מסויימים (יהודה ושומרון) מס' 569 תשל"ה-1974 (להלן - צו הרישום) רשאי הממונה לנהל את המקרקעין ב.....

והואיל ובהתאם לסמכויות שהוקנו לו מצויים ברשותו של הממונה המקרקעין המתוארים ברשימה ובמפה נספח "א" להסכם זה (להלן-המגרש), והנמצאים ב_____ _____ והוא מופקד על ניהולם.

והואיל והיזום הביע את רצונו להקים את ביתו ב ..... ולגור בו דרך קבע כמפורט בהסכם זה והצהיר כי אין לו בית בכל מקום שהוא באיזור יהודה ושומרון (להלן - האיזור) או בישראל על קרקע שהיא "מקרקעי ישראל", כמשמעותו בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, או באיזור;

והואיל ובכפיפות לתנאים ולהוראות הסכם זה נעתר הממונה לבקשת היזום והסכים להעמיד לרשותו של היזום - כבר רשות בלבד את המגרש לתקופת הסכם זה לצורך פתרחו והקמת ביתו (להלן - בית המגורים) כמפורט בהסכם זה.

לכן הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:-

1. האמור במבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. (א) בכפיפות לתנאים ולהוראות הסכם זה, מעמיד הממונה לרשותו של היזום-כבר רשות בלבד את המגרש הנ"ל, והיזום מקבל מידי הממונה את המגרש הנ"ל לצורך פתרחו להקמת בית מגורים, למגוריו שלו ושל בני ביתו בלבד, בהתאם להכניות שתאושרנה מראש ע"י הממונה, או מי שימונה על ידו וכן כל רשות מוסמכת אחרת.

(ב) העמדת המגרש לרשות היזום כאמור בסעיף קטן (א) של סעיף זה היא בתוקף מיום ..... והיזום מאשר קבלת המגרש על פי תנאי הסכם זה. בתאריך האמור.

(ג) בתום תקופת ההרשאה לפיתוח או קודם לכן, עם סיום הבנייה - הכל בתנאי שהיזום עמד בהתחייבויותיו על פי הסכם זה, במלואן ובמועדן, יערוך הממונה עם היזום חוזה הרשאה לתקופה ארוכה או חוזה חכירה לתקופה ארוכה, לפי שיקול דעתו של הממונה, על פי דוגמת נוסח חוזה ההרשאה המצורף להסכם זה כנספח "ב" (להלן - חוזה ההרשאה), ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו. היזום מצהיר בזאת כי קרא את נוסח חוזה ההרשאה, הבינו והוא מסכים לתנאיו.

(ד) (1) היזום מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

(2) הוסכם במפורש בין הצדדים, כי במקרה וכתוצאה משינויים בתכנית בנין עיר, הסדר קרקעות וכיוצא באלה יוגדל או יוקטן שטח המגרש ו/או ישתנו גבולותיו מתחייב היוזם:

- להסכים לכל שינוי בגבולותיו ו/או בשטחו של המגרש כפי שיוצר עקב הפעולות הנזכרות לעיל.

- לראות את המגרש בגבולותיו החדשים כנשוא הרשות ולקבל את החזקה בו.

(3) היוזם לא יבוא בתביעות כל שהן כלפי הממונה בכל הנוגע מהשינויים שיחולו לגבי שטח המגרש ו/או גבולותיו.

(ה) במידה ויש על המגרש מחזיקים בזכות או שלא בזכות היוזם מתחייב לפנותם על חשבונו הוא בלבד ללא כל זכות לדרוש את הוצאות הפינוי מאת הממונה.

(ו) כתנאי מוקדם לתוקפו של הסכם זה מתחייב היוזם להשיג ולהמציא את אישורם והסכמתם של _____
כי היוזם הינו מומלץ _____ וכי נתונה לו הסכמתם של _____
להעמדת הקרקע לרשותו כאמור בהסכם זה, ולבנייתה ביתו.

3. (א) ההרשאה הניתנת לפי הסכם זה תעמוד בתוקפה למשך 3 שנים מתאריך חתימת הסכם זה (להלן - תקופת ההרשאה) אלא אם בוטלה כמפורט בו.

(ב) הרשות הניתנת ליוזם על פי הסכם זה היא אישית בלבד ואין באמור בהסכם זה כדי ליצור ו/או להעניק ליוזם זכות כל שהיא במגרש פרט להרשאה המוענקת על פי הסכם זה ובכפיפות לתנאיו ולהוראותיו. היוזם אינו רשאי לשעבד או למשכן את המגרש או לשעבד או להעביר לאחר זכות כל שהיא המוענקת לו על פי הסכם זה, אלא בהסכמת הממונה, בהסכמה מוקדמת מראש ובכתב של הממונה.

(ג) הרשות הניתנת ליוזם לפי הסכם זה אינה מעניקה ליוזם זכות לחזקה בלעדית במגרש. היוזם מצהיר כי ידוע לו שהממונה או נציגיו רשאים להכנס למגרש בכל עת לכל מטרה סבירה.

4. (א) תוך תשעה חדשים מתאריך אשור העסקה יכין היוזם ויגיש לאשורו של הממונה ו/או של מי שהממונה ימנה תכניות פתוח ובניה של הבית שהוא עומד להקים ויפעל ויעשה את הדרוש להשגת האישורים וההיתרים של כל גורם, מוסד תכנון או רשות מוסמכת אשר אליו יופנה היוזם ע"י הממונה או מטעמו, שאישורם נחוץ או נדרש עפ"י כל דין או תחיקת בטחון.

(ב) בביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה יעמוד היוזם בלוח הזמנים הבא:-

עד ליום ..... יגמור את הגשת התכניות.

עד ליום ..... יתחיל את הבנייה.

עד ליום ..... יסיים את הבנייה ויתחיל לגור בבית.

(ג) החל מתאריך העמדת המגרש לרשות היוזם כאמור אחראי היוזם לכך, וחייב להחזיק את המגרש במצב תקין, לבצע את כל העבודות כפי שיידרש ע"י מוסדות התכנון ולשאת תוך כל תקופת השמוש בו באחריות בלעדית, כלפי הממונה, וכן כלפי כל איש, תאגיד וכל רשות בעד כל עבירה או נזק שייגרמו או קנס או פיצויים שיוטלו או ישולמו עקב או כתוצאה מפעולות הפיתוח או ממחדל הפעולות הנ"ל.

על הממונה לא תחול כל אחריות בקשר לנ"ל ובמקרה והממונה יחוייב לשלם כל סכום שהוא כתוצאה מהעילות האמורות, על היוזם להחזירו לממונה תוך 14 יום מיום דרישת הממונה.

(ד) היוזם מצהיר בזאת כי משעת העמדת המגרש לרשותו כאמור בהסכם זה, הוא לבדו ישא באחריות המלאה, כלפי הממונה וכלפי כל אדם אחר, לגבי כל נזק או הפסד שייגרם למאן דהוא, הנובע/או הקשור בהימצאות המגרש בידיו/או הנובע או הקשור מכל מעשה או מחדל שנעשו בפיתוח המגרש ובעבודות המבוצעות בו.

(ה) בכל מקרה בו יידרש/או יתבע הממונה לשלם דמי נזק, קנס או תשלום אחר לאדם כל שהוא מתחייב היוזם להסיר את התביעה האמורה ו/או לפצות/או לשפות את הממונה על כל נזק, קנס או תשלום כנ"ל, וזאת תוך 7 ימים מדרישתו הראשונה של הממונה, לא שילם היוזם סכום כל שהוא תוך המועד הנקוב לעיל, ישלם היוזם לממונה ריבית בשער הריבית המקסימלית הנהוגה בישראל על פיגורים בתשלום.

5. (א) היוזם מצהיר בזאת כי קיבל את המגרש הנ"ל לשם בניית ביתו כאמור בהסכם זה, ראה אותו, בחנו ובדקו ומצאו מתאים לצרכיו, והוא מוותר על ברירה לאחר ראיה, ברירה מחמת מום וכל ברירה אחרת.

(ב) היוזם מתחייב לגור עם בני ביתו דרך קבע בבית שיקים כאמור בהסכם זה, לתקופה של לפחות חמש שנים מיום שסיים בניית ביתו על פי הסכם זה (להלן - תקופת המגורים המינימלית).

6. (א) *תמורת ההרשאה הניתנת בזה ליוזם, ישלם היוזם לממונה דמי שמוש שנתיים בסך של _____ שקל לשנה אשר ישולמו לממונה במעמד חתימת הסכם זה, ובס"הכ ל-3 שניים, סך של _____ שקל.*

(ב) (1) כן יפקיד היוזם בידי הממונה סך ..... שקל (להלן - הפקדון), המהווה % ..... מערך המגרש ליום חתימת הסכם זה.

(2) עמד היוזם בהתחייבויותיו על פי הסכם זה ונחתם חוזה ההרשאה, ייוקף הפקדון לזכות היוזם על השבון תשלומים אשר יגיעו לממונה על פי חוזה ההרשאה אשר ייקבעו על פי האמור בו.

(3) לא עמד היוזם בהתחייבויותיו על פי הסכם זה ו/או לא נחתם חוזה ההרשאה, יהיה הממונה זכאי לזקוף כנגד סכום הפקדון כל סכום המגיע לו מן היוזם מכח הסכם זה או בקשר להפרחו או בקשר לכל עניין הנוגע לו.

7. (א) אין בהוראות הסכם זה, כדי לפטור את היוזם מהוראות כל דין ותחיקת בטחון החלים באזור או להמנע מלקיים כל הוראה של הממונה/או רשויות מוסמכות אחרות על פי כל סמכות המסורה בידיהם.

(ב) היוזם ישלם את כל המיסים, הארנונות, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה לסוגיהם וכל המיסים, ארנונות, היטלים, אגרות ותשלומים החלים או שיחולו על המגרש - או על המחזיק בו/או על בעליו, החל מיום העמדת המגרש לרשות היוזם כאמור לעיל.

(ג) חובת רישום ההרשאה על פי הסכם זה וכן רישום ההרשאה לתקופה ארוכה או זכויותיו האחרות של היוזם על פי חוזה ההרשאה ועל פי כל דין החל באיזור תחול על היוזם בלבד. כל מס, אגרה ותשלום כל שהוא שחל או יידרש לשם רישום הנ"ל על שם היוזם, יחול וישולם ע"י היוזם בלבד.

8. (א) היוזם מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: - נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות שיימצאו על פני הקרקע או מתחתיה, רכושו של הממונה ואין הם נכללים ברשות ותנאי הרשות לפי הסכם זה אינם חלים עליהם. על היוזם לאפשר לממונה להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע והעתיקות האמורים לעיל בהתאם לצוים ולחוקים המחייבים ועל סמך הסכם זה.

(ב) היוזם לא יעשה חפירות במגרש מעל המידה הדרושה לביצוע מטרת הרשות.

(ג) היוזם לא ימכור חומרים שהוציא מן המגרש היות והם רכושם של הממונה, אלא אם קיבל לכך הסכמת הממונה בכתב.

(ד) הפר היוזם הוראות סעיף זה, רשאי הממונה לדרוש פיצויים בגובה מחיר החומרים שנמכרו הנהוגים אצל הממונה בזמן הפרת האיסור, ולפי כמות החומרים שתקבע ע"י הממונה או כערכם של החומרים בשוק ביום התשלום לממונה, או כערכם ביום מכירתם על ידי היוזם, הכל לפי הגבוהה שבהם. הערך האמור יקבע ע"י הממונה. היוזם מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו בהתאם לאמור לעיל ע"י הממונה, במשך 14 יום ממועד תשלום הדרישה לתשלום.

9. (א) לצורכי הסכם זה - ("הממונה"), לרבות כל אדם או גוף אשר יבוא במקומו או יורשה לפעול בשמו של הממונה בכל ענין הנובע מהסכם זה.

(ב) הממונה יהיה רשאי להעביר כל זכות מזכויותיו וכל סמכות מסמכויותיו על פי הסכם זה לאחר, ללא הסכמת היוזם.

10. הפר היוזם הוראה מהוראות הסכם זה תחולנה ההוראות הבאות:-

(א) היתה ההוראה שהופרה הוראה היורדת לשורש ההסכם, יהיה הממונה רשאי להפסיק תוקפו של הסכם זה ללא התראה מוקדמת, בהודעה או בכתב אשר תשלח ליוזם בדואר רשום.

(ב) הייתה ההוראה שהופרה הוראה שאינה נכללת במסגרת סעיף קטן (א) של סעיף זה יהיה הממונה רשאי לבטל תוקפו של הסכם זה בהודעה בכתב כאמור בסעיף קטן (א) של סעיף זה. אם חלפו שלושה חודשים מיום בו נדרש היוזם לתקן הפרה כל שהיא של הסכם זה, או לעמוד בהתחייבות כל שהיא מהתחייבויותיו והיוזם לא עשה כן. ובלבד שלגבי תשלומי כסף אשר על היוזם לבצע על פי הוראות הסכם זה יהיה המועד לביצוע ההתחייבות 14 יום, במקום שלושה חודשים כאמור.

(ג) מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף קטן (א) של סעיף זה, ייחשב היוזם כמפר הוראה היורדת לשורש הסכם זה, אם היוזם:

1. לא עמד בלוח הזמנים כאמור בסעיף 4(ב) לעיל.

2. לא השתמש בבית בהתאם לאמור בהסכם זה.

3. מסר את החזקה במגרש לאחר או לאחרים, או שיתף אחרים בחזקה במגרש בניגוד לאמור בהסכם זה.

4. לא חתם על חוזה הרשאה תוך 30 יום מיום שנדרש לעשות זאת.

(ד) מבלי לגרוע מזכותו של הממונה בכל סעד שהוא בגין הפרת הסכם זה בין מכח הדין ובין מכח הוראות הסכם זה ומבלי לגרוע מחובתו של היוזם לעמוד בהתחייבויותיו על פי הסכם במלואן ובמועדן.

(1) ישלם היוזם לממונה ריבית, בשעור חוקי המקסימלי אשר יחייב בזמן הפרעון בעד פיגורים בתשלום כל שהוא שהוא חייב לפרוע לפי הסכם זה כולל מסים והוצאות פיתוח.

(2) הממונה יהיה רשאי לקזז כנגד כל סכום המגיע ממנו ליוזם (אם יגיע) כל סכום אשר יגיע לו מן היוזם, וזאת בנוסף לכל סעד אשר לו זכאי הממונה כאמור.

11. בכל מקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל יחולו ההוראות הבאות:-

(א) היוזם יחזיר על חשבונו הוא לממונה תוך 14 יום מיום קבלת הודעה מהממונה, את המגרש על כל המחובר אליו, פנוי מכל אדם וחפץ ונקי מכל שעבודים ותביעות.

(ב) במקרה והיוזם לא יעשה כן, יהיה הממונה רשאי לעשות זאת על חשבונו של היוזם אשר מיפה בזה את כוחו של הממונה לבצע את כל הפעולות לצורך זה בשמו של היוזם ועל חשבונו; והיוזם יחזיר לממונה, על פי דרישה ראשונה, כל הוצאה אשר יוציא הממונה בקשר לכך (לרבות ערך פעולת עובדים של הממונה כפי שייקבע על ידי הממונה).

(ג) עם החזרת החזקה המלאה במגרש לידי הממונה כאמור בסעיף קטן (א) של סעיף זה, יחויר הממונה ליוזם כל סכום ששולם על ידי היוזם לשם ביצוע הסכם זה, אחרי ניכוי כל ההוצאות וההפסדים בעד הנזקים שנגרמו לממונה עם או בגלל ביטול ההסכם כאמור. לרבות יירידת ערך הקרקע. הוצאות המינהל האמורות לעיל, דמי שימוש ראויים כשעור של 6% לשנה מערך המגרש בעד כל תקופת השימוש במגרש עד להחזרתו, כל המיסים וההיטלים החלים בתקופה זו על המגרש והמחובר אליו.

(ד) מלבד ההחזר האמור בסעיף קטן (ב) של סעיף זה לא תקום ליוזם כל זכות לתביעה כל שהיא נגד הממונה בגין הפסקת ההסכם, פינוי היוזם, השקעות שהשקיע היוזם, הוצאות שעשה, נזק שנגרם לו, וכל תביעה אחרת מכל סוג שהוא.

12. (א) על היוזם וכל הבא מוכותו להמנע מכל עבודות בנין ומלאכה במגרש בשבתות ובחגי ישראל. בסעיף זה "מלאכה" - ניהול עסק וכל עבודות כפיים המבוצעת דרך קבע ע"י המורשה או הזולת בעד תמורה ובפרהסיה. "בנין" - כל עבודה הקשורה לבניה ע"י המורשה או הזולת בתמורה ובפרהסיה.

(ב) האיסור בסעיף זה לא יחול בכל מקרה שהיוזם הורשה לבצע עבודות בנין ומלאכה ע"י רשות מוסמכת לפי כל דין או תחיקת בטחון החלים באזור וכל עוד ההרשאה בתוקף.

13. (א) זכות ההרשאה על פי חוזה זה תפוג בפטירת היוזם.

(ב) נפטר היוזם והניח אחריו יורש המוכן לקבל על עצמו להחזיק במגרש ולמלא את התחייבויות היוזם ביתרת תקופת ההרשאה על פי הסכם זה, בתנאים הזהים לתנאי הסכם זה; והוכח לממונה כי אותו יורש ממלא אחר כל התנאים שהיו דרושים לקבלת הרשאה על פי הסכם זה אילו חפץ אותו יורש לקבל את ההרשאה מלכתחילה - יחתום עם אותו יורש על הסכם הרשאה, ליתרת תקופת ההרשאה בתנאים זהים לתנאי הסכם זה.

(ג) הניח היוזם יותר מיורש אחד כאמור בסעיף קטן (ב) של סעיף זה, והיה כל אחד מאותם יורשים חפץ לקבל הרשאה כאמור בסעיף קטן (ב) הנ"ל, תנתן ההרשאה לזה מן היורשים עליו באה הסכמת רוב היורשים; ובהעדר הסכמה כאמור - לזה מן היורשים האמורים שייקבע על ידי הממונה: ובלבד - שבהעדר נסיבות מיוחדות - בן זוג קודם לילדים, ילדים קודמים לאחים ואחים קודמים להורים, לצרכי מתן הרשאה כאמור היורש לו ניתנה ההרשאה ישלם ליתר היורשים את חלקם בערך המגרש - כהגדרתו להלן.

(ד) לא הניח היוזם יורשים כאמור בפסקאות הקודמות, ולא נותרו אחריו יחידים נוספים הנכללים בהגדרת "היוזם" כאמור בפסקה(ב) להלן:

(1) יורשי היוזם שנפטר חייבים להחזיר את המגרש לממונה כשהוא פנוי מכל מטלטלין וכשהוא חפשי מכל שעבוד או תביעת זכות.

(2) לפי דרישת הממונה, יהרסו היורשים את המבנים, הגדרות, המטעים, וכל דבר המחובר למגרש (הכל ייקרא להלן - "המחוברים") כפי שידרוש הממונה בכתב, תוך 60 יום מיום פטירת היוזם, וירחיקו את ההריסות מהמגרש ויחזירו את המצב לקדמותו, כפי שהיה ערב הקמת אותם מחוברים.

(ה) לא קויים האמור בסעיף קטן (ד) לעיל של סעיף זה - רשאי הממונה לעשות את כל הפעולות האמורות על חשבון עזבון היוזם, ולגבות מן העזבון האמור את כל ההוצאות בהן עמד הממונה בביצוע האמור, בצירוף ריבית חוקית מכסימלית מיום בו נעשתה ההוצאה על ידי הממונה ועד לפרעון בפועל.

(ו) נפטר היוזם ולא הניח יורשים כאמור בסעיפים קטנים (ב) ו (ג) של סעיף זה, ישלם הממונה למנהל עזבונו או ליורשיו של היוזם, על פי צו ירושה - יורש יורש כשיעור חלקו בעזבון - סכום השווה לערך המגרש ביום הפטירה.

(ז) לצרכי סעיף זה "ערך המגרש" - ערכו של המגרש וכל המחובר לו ביום הפטירה. כפי שייקבע על ידי שמאי שימונה על ידי הממונה.

(ח) היו "היוזם" יותר מאדם אחד ונפטר אחד מהם, תחולנה הוראות הפסקאות האמורות לעיל על חלקו של הנפטר כשינויים הבאים:

- ליחיד או ליחידי "היוזם" הנותרים בחיים הזכות להוסיף ולהחזיק במגרש עפ"י תנאי הסכם זה (לרבות סעיף זה), כששיעור חלקו של הנפטר בהרשאה מחולק ביניהם בשווה, וכשיחידי "היוזם" הנותרים בחיים משלמים לעזבון הנפטר או ליורשיו מתוך ערך המגרש שיעור המתאים לשיעור חלקו של היוזם שנפטר, בהרשאה.

- הזכות האמורה להלן עדיפה על זכות היורשים עפ"י הוראות סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) של סעיף זה.

- לא שילמו הנותרים בחיים כאמור לעזבון המנוח או ליורשיו את התשלום האמור תוך 120 יום מיום פטירת המנוח, יהיה הממונה רשאי, עפ"י שיקול דעתו, להביא את ההרשאה כולה לידי סיום; ובמקרה כאמור ישלם לעזבון המנוח, או ליורשיו, את התשלומים האמורים, בסעיף קטן (ו) לעיל, בגיל חלק המנוח בערך המגרש, וליחיד או יחידי "היוזם" הנותרים בחיים - את חלקם מתוך ערך המגרש.

(ט) "יורש" לצורך הסכם זה ייחשב כל מי שהינו יורש חוקי עפ"י הדין החל בישראל.

14. הצדדים מותרים בזה על הצורך במשלוח התראות נוטריוניות או אחרות לצורכי הסכם זה וכל הנובע ממנו.

15. היוזם מסכים לזאת במפורש כי על הסכם זה לא יחולו הוראות חוק הגנת הדייר בישראל/או באזור.

16. על הסכם זה, פירושו, וכל הנובע ממנו יחול הדין החל בישראל והצדדים מסכימים לזאת כי סמכות השיפוט תהיה לבית המשפט המוסמך בירושלים. מונחים שהם בעלי משמעות מוגדרת בתחיקת בטחון החל באזור, תהיה להם אותה משמעות גם בהסכם זה, אלא אם כן הדבק הדברים מחייב פרוש אחר.

17. הוצאות ביולו של הסכם זה יחולו וישולמו ע"י היוזם.

18. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הינם:

הממונה: רח' ינאי 6, ירושלים. מיקוד 94181.

היוזם: .....

19. כל הודעה אשר תשלח/או תדרש על פי הסכם זה תחשב כמספיקה אם נשלחה בדואר רשום על פי הכתובות הנקובות לעיל.

20. תנאים מיוחדים:

21. להסכם זה לא יהיה תוקף כל עוד לא חתמו עליו שני הצדדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום

הממונה

היוזם

הרשימה (נספח א')

המקום ..... השטח ..... ממ"ר בערך

גרש רשום ..... חלקות .....

....

....

....

גרש שומה ..... חלקות ..... רשום ב..... מספר ..... דף .....

....

....

מגרש מספר ..... לפי ת.ב.ע. ..... גרש ..... חלקה .....

לפי תרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד של הסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הממונה היזום

מסמך ד'

חוזה הרשאה (לא מהוון)

(לבנה־ביתך ובניה נמוכה)

שנערך ונחתם ביום ..... לחודש ..... שנת .....

ב י ן

מפקדת איזור יהודה ושומרון המיוצגת על ידי הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי (שיקרא להלן "הממונה") מצד אחד.

ל ב י ן

.....

.....

שיקראו להלן (המורשה) מצד שני.

הואיל ו:

א. על פי הצו בדבר רישום עיסקות במקרקעין מסויימים (יהודה והשומרון) (מס' 569) תשל"ח - 1974 (להלן - צו-הרישום) רשאי הממונה לנהל את המקרקעים בגרש .....

והואיל הואיל והממונה מסר למורשה את המקרקעין המתוארים "ברשימה" המצורפת לחוזה זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן - המגרש), על מנת שיקים עליו ..... להלן המבנה).

והואיל והמורשה הקים על המגרש המבנה וביקש מאת הממונה להרשות לו את השמוש במגרש עם המחוברים (להלן - הנכס).

והואיל והממונה החליט להעתר לבקשת המורשה.

לכן נערך ונחתם חוזה הרשאה זה לפי התנאים דלקמן:-

1. הקדמה
מבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. נשוא ההרשאה
הממונה מתיר בזה למורשה את השמוש בנכס לתקופה הנקובה בחוזה זה ובהתאם לתנאים הנקובים בו.

3. תקופת ההרשאה
תקופת ההרשאה היא תקופה מוחלטת של ארבעים ותשע שנים החל
מיום ..... לחודש ..... שנת .....
וכלה ביום ..... לחודש ..... שנת .....

4. מטרת ההרשאה
הנכס נמסר למורשה לתקופת ההרשאה למטרת .....
..... בלבד ואסור למורשה להשתמש בנכס או בחלק ממנו למטרה אחרת מבלי לקבל על כך הסכמה מפורשת מראש ובכתב מאת הממונה.

5. חזקה וויתור על ברירות
המורשה מאשר, שקיבל את הנכס לחזקתו ביום ..... במצב כמות שהוא ובמידה ונמצאים בנכס מחזיקים, אין על הממונה כל חובה לפנותם ו/או לשאת בהוצאות פינוי. המורשה מצהיר כי הוא מוותר על כל הברירות החוקיות לרבות לאחר ראית ומחמת מום.

6. **דמי הרשאה ואופן התשלומים**

המורשה מתחייב לשלם לממונה לפי ערך המגרש ליום מסירתו על ידי הממונה למורשה, אשר נקבע לסך..... שקללכל ממ"ר ובסך הכל ל-..... לכל המגרש (להלן "הערך היסודי של המגרש").

(*) א. 1. דמי ההרשאה חד-פעמיים, בשיעור .....% מהערך היסודי של המגרש, בסך ..... שקל הסכומים שהמורשה הפקיד בידי הממונה ייזקפו לזכות חשבון דמי ההרשאה הנ"ל.

2. דמי הרשאה שנתיים בשיעור של .....% מההפרש בין הערך היסודי של המגרש לבין דמי ההרשאה החד-פעמיים (להלן - "יתרת הערך היסודי של המגרש") המהווה .....% מהערך היסודי של המגרש המסתכמים ב-.....שקל (להלן "דמי הרשאה היסודיים").

(*) ב. דמי הרשאה שנתיים אשר יהיו בשיעור של .....% מהערך היסודי של המגרש, והם בסך.....שקל (להלן - "דמי הרשאה יסודיים").

ג. עם גמר ..... שנות ההרשאה הראשונות ביום ..... ואחרי כן עם גמר כל פרק זמן של..... שנים של תקופת ההרשאה יגדלו דמי ההרשאה היסודיים, לאחר תוספת הפרשי הצמדה הנזכרים בסעיף קטן ד , בשיעור של 35% והמורשה מתחייב לשלם לממונה את דמי ההרשאה השנתיים כפי שהוגדלו בהתאם לאמור, אולם תינתן למורשה זכות לבקש באותו זמן הערכה חדשה של קמ"ט שמאות ואם יתברר כי ערך הקרקע לפי ההערכה, קטן מהערך המקורי בצרוף ההעלאות הנ"ל, ייקבעו דמי הרשאה על בסיס ההערכה.

ד. דמי ההרשאה כולל, קרן וריבית, במידה וזו האחרונה, תגיע לפי הסעיף 8 לחוזה, יהיו צמודים למדד המוחירים לצרכן כפי שייקבע ויפורסם מפעם לפעם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה של ממשלת ישראל או מוסד מוסמך אחר אשר יבוא במקומה. הבסיס לחישוב מדד המחירים לצרכן הוא מדד המחירים לצרכן ליום תחילת ההרשאה דהיינו ליום ..... והמהווה ..... נקודות (להלן - "מדד יוקר יסודי"). לצורך הפרשי הצמדה ייחשב אותו המדד אשר יתפרסם, בחודש הקודם לחודש בו יגיע זמן הפרעון לבין יום התשלום של הקרן או הריבית או שתיהן יחד, בין כל אלה הגבוה ביותר.

ה. המורשה משלם בעת חתימת חוזה זה את דמי ההרשאה השנתיים בעד התקופה מיום חתימת החוזה עד ליום ..... שאחריו בסך .....שקל , החל מתאריך האחרון מתחייב המורשה לשלם את דמי ההרשאה השנתיים כאמור בסעיפים קטנים א(2), ב' ו-ג' בסעיף זה עבור כל שנה מראש בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף קטן ד'. התשלומים האמורים ייעבשו במשרד הממונה או במקום אחר, אם וכפי שהממונה יורה.

ו. במקרה והמורשה מפגר בתשלום כל שהוא ייחשב כל תשלום על חשבון חוב לפי סדר העדיפויות הבא:- הוצאות הגביה, הריבית, הפרשי הצמדה, הקרן.

7. **הערכה חדשה**

א. הממונה יהיה רשאי לדרוש העלאת דמי ההרשאה לפי הערכה חדשה של המגרש על ידי קמ"ט שמאות וזאת מבלי לקחת בחשבון את ההעלאה בערך המגרש כתוצאה מפיתוח על ידי המורשה או על חשבונו, בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן:-

(1) כשהמורשה יבקש הסכמת הממונה להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה, כולן או בחלקן, או להעביר את הנכס בחכירה משנה, כאמור בסעיף 18 (א).

(2) כשהמורשה יכניס שינויים או הוספות בבנינים שהוקמו כאמור בסעיף 10 לחוזה.

(*) אם דמי ההרשאה החד-פעמיים אינם משתלמים, יש למחוק את הסעיפים הקטנים 6(א) (1) (2) ולמולא רק 6(ב).

(3) אם שונה יעוד של מגרש לפי תכנית בנין ערים המחייבת או הוגדלה אפשרות של ניצול המגרש מעל לניצול המותר בעת ההרשאה והממונה יסכים לבקשת המורשה לנצל את המגרש לפי יעודו החדש או לממש את אפשרות הניצול המוגדל.

ב. בכל מקרה שהממונה ידרוש העלאת דמי הרשאה כאמור לעיל, יודיע עלכך למורשה במכתב רשום, והמורשה יהיה רשאי לערער עליה תוך 30 יום מיום קבלת הודעת הממונה בפני מי שימונה לצורך זה על ידי הממונה. ההחלטה בדבר הערך כנ"ל תהיה סופית ותחייב את הצדדים.

ג. במקרה של העלאת דמי הרשאה בהתאם לאמור בפסקה א(3) לעיל חייב המורשה לשלם לממונה תוך 30 יום מיום ההודעה את הפרש בדמי ההרשאה הראשוניים החד פעמיים, דהיינו את ההפרש בין דמי ההרשאה החד פעמיים אשר היה על המורשה לשלם לתאריך הסכמת הממונה בלי שינוי היעוד או הגדלת האפשרות של ניצול המגרש לבין דמי ההרשאה לפי ההערכה החדשה.

ד. את דמי ההרשאה השנתיים המוגדלים על יסוד ההערכה החדשה ישלם המורשה לממונה כנאמר בסעיף 6 סעיפים קטנים א(2), ב, ג, ד, ה, ו, תוך 30 יום מיום הודעה סופית של הממונה למורשה בעד התקופה מתאריך הסכמת הממונה כנאמר בסעיף 6 סעיף קטן ה'.

8. ריבית

המורשה מתחייב לשלם לממונה ריבית בשעור הגבוה ביותר המקובל בבנקים מסחריים בגין הלוואות רגילות ליום פרעון התשלום עבור כל סכום שבפיגור אשר המורשה חייב לפי חוזה זה כולל מסים והוצאות פיתוח בצרוף תוספת ההצמדה כאמור בסעיף 6 פסקה ד, מיום שבו חל פרעונו ועד ליום סילוקו למעשה וזאת מבלי לפגוע בזכויות של הממונה בהתאם לתנאי חוזה זה והחוק.

9. חידוש ההרשאה

לא לפני שנה אחת לפני גמר תקופת ההרשאה יהיה המורשה רשאי לבקש מהממונה במכתב רשום חידוש ההרשאה לתקופה נוספת של ..... שתקרא להלן ("תקופת ההרשאה המחודשת") לפי תנאי חוזה ההרשאה שיהיו נהוגים אז לגבי הרשאת מקרקעין ע"י הממונה בסביבת המגרש ולמטרה של ההרשאה הזאת.

10. תקנות בנוגע לבניה

כל בניה או שינוי בבניינים שהוקמו או הוספה עליהם טעונים אישור מראש ובכתב מאת הממונה ואישור תכנית הבניה ע"י מוסדות התכנון המוסמכים.

הממונה יגיש כל תכנית בניה לאישור מוסדות התכנון המוסמכים רק לאחר שהתכנית תאושר קודם ע"י הממונה.

המורשה מתחייב להרוס על חשבונו כל שינוי או הוספה שנעשו על ידו ללא הסכמת הממונה ו/או אישור מוסדות התכנון המוסמכים, תוך 15 יום מתאריך משלוח הודעה במכתב רשום ע"י הממונה וזאת בלי לפגוע בזכויות אחרות של הממונה, לרבות זכותו לבטל את החוזה בגלל הפרתו ע"י המורשה.

11. שינוי גבולות המגרש

א. המורשה מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

ב. הוסכם במפורש בין הצדדים, כי במקרה וכתוצאה משינויים בתכנית בנין העיר, הסדר קרקעות וכיוצא באלה יוגדל או יוקטן שטח המגרש ו/או ישתנו גבולותיו מתחייב המורשה:

1. להסכים לכל שינוי בגבולות ו/או בשטחו של המגרש כפי שיווצר עקב הפעולות הנזכרות לעיל.

2. לראות את המגרש בגבולותיו החדשים כנשוא ההרשאה ולקבל את החזקה בו.

3. אם בעקבות שינוי בגבולות ו/או בשטח ישתנה ערך המגרש, לשלם דמי הרשאה שנתיים ו/או חד-פעמיים בעד המגרש כפי שיקבעו ע"י הממונה. כבסיס לקביעת דמי ההרשאה תשמש הערכת קמ"ט שמאות שיעריך את המגרש לפי מצבו החדש לתאריך ההערכה היסודית הנזכרת בסעיף 6.

ג. המורשה מתחייב לא לבוא בתביעות כל שהן כלפי הממונה בכל הנובע מהשינויים שיחולו לגבי שטח המגרש ו/או גבולותיו וקביעת גובה דמי ההרשאה החד-פעמיים והשנתיים הנזכרים בסעיף קטן (ב) (3).

12. קביעה סופית של שטח המגרש

אם יתברר בעקבות מדידה לצורכי רישום, כי שטח המגרש קטן יותר או גדול יותר מהשטח לפיו נקבע ערך המגרש היסודי יתוקנו דמי ההרשאה החד-פעמיים והשנתיים לפי השטח הסופי לפי הערכת קמ"ט שמאות לתאריך ההערכה היסודית וכל צד מתחייב לשלם לצד שני את ההפרשים שינבעו מהתיקון הנ"ל.

13. החזרת חלק מהמגרש

א. אם המורשה לא ישתמש בכל שטח המגרש ו/או לא יהיה דרוש לו חלק מהשטח לצרכי מטרת ההרשאה, יהיה הממונה רשאי לבטל את החחה לגבי אותו חלק של המגרש אשר המורשה לא השתמש בו או שנמצא שאינו דרוש לו (להלן - "השטח המבוקש") ולקבל אותו לרשותו ולחזקתו.

ב. במקרה שהממונה יחליט לקבל לרשותו את השטח המבוקש יודיע למורשה על כך במכתב רשום.

ג. למורשה תהיה הרשות תוך 20 יום מתאריך משלוח המכתב האמור בסעיף קטן ב' לעיל לערער על החלטת הממונה בפני מי שיתמנה לענין זה ע"י הממונה.

ד. כל ההוצאות הקשורות בהפרדת השטח המבוקש והעברתו לרשות הממונה תחולנה על הצדדים לפי היחס בין גודל השטח המבוקש לבין השטח שנשאר ברשותו של המורשה.

ה. דמי המורשה החד-פעמיים שישולמו למורשה עקב החזרת השטח המבוקש לידי הממונה וכן דמי ההרשאה השנתיים החדשים בעד המגרש שישאר ברשותו של המורשה יקבעו על ידי קמ"ט שמאות.

14. השימוש בנכס ואחריותו של המורשה

א. המורשה מתחייב להחזיק את הנכס במצב טוב ותקין וכמנהג בעל בית הדואג לרכושו ולעשות על חשבונו את כל התיקונים הדרושים כדי להחזיק באותו מצב.

ב. המורשה מתחייב לבצע את כל העבודות ולהתקין את כל המתקנים במגרש כפי שיידרש ע"י הממונה או מוסדות התכנון המוסמכים וגם למלא אחרי כל חובה לפי כל דין החלה או שתחול על הנכס על חשבונו הוא ללא כל זכות לדרוש החזרת ההוצאות מאת הממונה, גם אם חובה זאת חלה על הממונה.

ג. המורשה מתחייב למלא במשך כל תקופת ההרשאה אחרי כל דין לרבות אחרי כל חוק, צו, פקודה, הוראה ודרישה של כל מוסדות ההרשאה התכנון המוסמכים בקשר עם הבניה על המגרש, ביצוע עבודות אחרות, החזקת הנכס והשימוש בו ומקבל על עצמו בלבד את האחריות המלאה עבור כל התוצאות של אי-מלוי כל דין לרבות כל חוק, צו, פקודה, הוראה ודרישה כאמור.

ד. המורשה בלבד יהיה אחראי כלפי הממונה, וכן כלפי כל צד שלישי לכל עברה או נזק כל שהוא שייגרם לגופו או לרכושו של אדם כל שהוא (לרבות המורשה) או קנס או פיצויים שיוטלו עקב או כתוצאה מפעולות הפיתוח והבניה על הנכס, הנהלתו והשימוש בו, ומכל הפעולות האחרות ו/או מחדלים בנכס ועל הממונה לא תחול כל אחריות בקשר לכך.

ה. יידרש הממונה לשלם לאדם כל שהוא פיצויים על נזק שהאחריות עליו תחול לפי הוראות סעיף זה על המורשה, מתחייב בזה המורשה לפצות את הממונה על כל סכום שידרש לשלמו בצרוף הוצאות משפט ושכר-טרחת עורך דין, אם הוגשה תביעה נגד הממונה בגין תשלום כזה.

15. תשלומי פיתוח ומסים

א. המורשה מתחייב לשאת בכל אגרות והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא - החלים או שיחולו על הנכס, כגון ההוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב, סידורי אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיוצא בהם.

ב. כל המסים, הארנונות, המלוות ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים המשתלמים ע"י הבעלים ו/או המחזיקים החלים על הנכס יחולו על המורשה החל מיום קבלת החזקה כנאמר בסעיף 5.

ג. המורשה מתחייב להחזיר לממונה כל תשלום שיעשה על-ידי הממונה בקשר עם המגרש או הנכס והחל על המורשה לפי החרוה הזה או החוק, תוך 14 יום ממועד משלוח הדרישה.

16. ביטוח הנכס

א. המורשה מתחייב לבטח את הנכס נגד אש על חשבונו הוא בחברות ביטוח בסכום השווה לערכו המלא של הנכס ולהתמיד בביטוח במשך כל תקופת ההרשאה.

ב. במקרה שהנכס יינזק או ייחרב מתחייב המורשה לבנות מחדש את הנכסים שניזוקו או שנחרבו ולשם זה להשתמש בכל הכספים שיקבל מאת חברות הביטוח, אם המורשה לא יקיים התחייבותו זו תוך תקופה של שנתיים מהשנה בה ניזוקו או נחרבו הנכסים כאמור, יהיה הממונה רשאי לבטל את החוזה ולדרוש מהמורשה את סכום הביטוח ששילמה חברת הביטוח למורשה או שהיא חייבת לשלמו.

17. העברת ומשכון זכויות החוזה ודמי הרשמה - מנית הממונה

א. יוצה המורשה להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה בשלמותן או בחלקן בצורה כל שהיא או להעביר את הנכס בהרשאה משנה או למסור חזקה או שימוש בו במלואו או בחלקו, עליו לקבל לכך הסכמתו של הממונה בכתב ומראש. הממונה יכול להתנות את הסכמתו בתשלום דמי הסכמה בהתאם לאמור בסעיף קטן ד' להלן ומילוי יתר התנאים המקובלים אצל הממונה בזמן מתן הסכמה, כגון המצאת אשורים על תשלום כל המסים, האגרות, היטלי החובה ומס שבח מקרקעין ותוספת מס. הסכמת הממונה דרושה גם לקבלת משכנתא על הנכס.

ב. אם המורשה הוא תאגיד שהונו במניות, מתחייב המורשה להקצות לממונה עם חתימת חוזה זה מניה שתקרא "מנית הממונה" אשר אליה תהיינה צמודות הזכויות הבאות: בלי הסכמתו בכתב ומראש של מחזיק מנית הממונה, לא תיעשה כל הקצאה, פדיון ולא העברה ו/או המרה של מניות בחברה. הממונה רשאי להתנות את הסכמתו בתשלום דמי הסכמה ומילוי יתר התנאים בהתאם לאמור בסעיף זה פסקה א'. פרט לזכויות אלה לא תהיינה לבעל מנית הממונה כל זכויות אחרות בתאגיד, והן לא תבטלנה או תשתנינה אלא בהסכמת הממונה בכתב ומראש. הממונה מתחייב עם תום תקופת חוזה זה, עם ביטולו או עם פוג תוקפו להעביר את מנית הממונה לפי שיורו לו מנהלי התאגיד.

ג. במידה והמורשה הינו איגוד כל שהוא, יחולו עליו הוראות פסקאות א' ו-ב' וכן ההוראות הבאות:

1. כל פעולה באיגוד המעבירה שליטה באיגוד יראו אותה כהעברת זכויות לשם סעיף זה.

2. המורשה מתחייב להמציא לממונה הודעה בדבר כל שינוי שהוא באגוד.

ד. דמי הסכמה יהיו בשיעור של שליש מההפרש בין הערך היסודי של המגרש לבין ערכו בזמן אישור ההעברה במצבו בזמן קבלת המגרש מבלי לקחת בחשבון את ההוצאות ועבודות הפיתוח שנעשו לגביו, הכל לפי הערכתו של קמ"ט שמאות, במידה והמורשה שילם דמי הרשאה חד-פעמיים, היסוד לחישוב דמי ההסכמה תהיה יתרת הערך היסודי של המגרש כאמור בסעיף קטן א6. (2).

המורשה רשאי לערער על החלטת הממונה הקובעת את דמי ההסכמה תוך 30 יום מיום תאריך ההודעה בפני מי שימונה לענין זה ע"י הממונה. ההחלטה בדבר הערעור תהיה סופית.

ה. אי מילוי תנאי אחד או יותר מתנאי סעיף זה יהווה הפרת החוזה.

18. רשום ההרשאה

המורשה יקיים כל הוראה בדבר רשום ההרשאה, יכין את המפות והמסמכים האחרים הנחוצים לכך, ישא בתשלומים הדרושים ויחתום על כל המסמכים, מיד עם קבלת דרישתו הראשונה של הממונה.

19. ארצות טבע ועתיקות

א. המורשה מצהיר בזה כי ידוע לו שכל ארצות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות ואתרי עתיקות שימצאו בקרקע של המוחכר הם רכוש המדינה ואין הם נכללים בנכס ותנאי ההרשאה לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על המורשה לאפשר לממונה להוציא או לנצל בצורה אחרת את ארצות הטבע והעתיקות האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

ב. המורשה לא יעשה חפירות במגרש מעל המידה הדרושה לביצוע מטרת ההרשאה.

ג. המורשה לא ימכור חומרים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושה של המדינה, אלא אם קבל לכך הסכמת הממונה בכתב.

הפר המורשה איסור זה, רשאי הממונה לדרוש פיצויים. גובה הפיצויים ייקבע לפי מחירי החומרים שנמכרו הנהוגים אצל הממונה בזמן הפרת האיסור, ולפי כמות החומרים, שתקבע ע"י הממונה. המורשה מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו בהתאם לאמור לעיל ע"י הממונה במשך 14 יום ממועד משלוח הדרישה לתשלום.

20. שמירת שבת ומועדי ישראל

על המורשה וכל הבא מזכותו להימנע מכל עבודות בנין ומלאכה בנכס בשבתות ובחגי ישראל.

בסעיף זה מלאכה - ניהול עסק וכל עבודת כפיים המבוצעת דרך קבע על ידי המורשה בעד תמורה, או המבוצעת על ידי הזולת בעד תמורה ובפרהסיה.

21. העברת זכויות החוזה ע"י הממונה

א. הממונה רשאי להעביר את זכויותיו לפי חוזה זה מבלי לקבל על כך את הסכמת המורשה.

ב. המורשה מתחייב במקרה של העברה כזו, למלא את כל התחייבויותיו לפי החוזה כלפי מקבל ההעברה.

22. זכות מעבר וביצוע עבודות הנכס ואחזקתו

א. הזכות לממונה להעביר דרך הנכס, בתוכו או מעל לו, בעצמו או ע"י אחרים, באמצעות איזה מוסד או חברה, צינורות למים, לתיעול, לביוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח חוטי חשמל, טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי התכניות המאושרות ע"י מוסדות התכנון המוסמכים, המורשה יאפשר לממונה, לפועליו ו/או לפקידיו וכן לפועליו ו/או לפקידיו על מוסד או חברה כנ"ל, להכנס לנכס ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר ידרשו מזמן לזמן.

ב. הממונה מתחייב לפצות את המורשה עבור כל נזק שיגרם למורשה ע"י ביצוע העבודות הנ"ל.

23. זכות כניסה לנכס

לממונה או לכל אדם מטעמו הרשות להכנס בכל זמן המתקבל על הדעת לנכס לשם בדיקת השימוש לנכס לפי הוראות חוזה זה.

24. ויתורים

א. המורשה אינו מוגן לפי חוקי הגנת הדייר.

ב. שום ויתור, הנחה, קבלת תשלום איזה שהוא, המנעות מפעולה או מתן ארכה מצד הממונה לא ייחשב כויתור על זכויותיו ולא ישמש מניעה לתביעה, אלא אם כן ויתר על זכויותיו במפורש ובכתב.

ג. הצדדים מוותרים בזה על הצורך במשלוח התראות נוטריוניות או אחרות לצרכי חוזה זה וכל הנובע ממנו, ועצם אי-קיום או הפרת תנאי מתנאי חוזה זה ישמש במקום התראה כזו.

25. ביטול החוזה וסיומו

א. הפר המורשה תנאי מתנאי חוזה זה והיתה הפרת החוזה הפרה יסודית (ראה להלן) הרשות בידי הממונה לבטל את החוזה ע"י מתן הודעה במכתב רשום, לאחר שנמסרה למורשה הודעה מוקדמת על כוונת הממונה לעשות כך ואם על אף הודעה מוקדמת כזו לא קויים תנאי מתנאי החוזה כאמור תוך זמן סביר שבשום מקרה לא יעלה על שלושה חודשים מיום משלוח הודעה המוקדמת. הצדדים מסכימים בזה כי התנאים שבסעיפים 4, 6, 10, 14, 17 של החוזה הינם תנאים שהפרתם תיחשב כהפרה יסודית, בין אם נאמר בחוזה שבגללה רשאי הממונה לבטל את החוזה ובין אם לאו.

ב. על אף האמור בסעיף קטן (א) רשאי הממונה בכל אחד מהמקרים הבאים לבטל חוזה זה מיד וללא צורך במסירת הודעה מוקדמת ע"י מתן הודעה במכתב רשום:

1. אם המורשה הפר הוראת סעיף 17 (א) של החוזה.

2. אם המורשה , בהיותו תאגיד שהונו במניות, היקצה או הסכים להעביר מניות או המיר מניות רשומות על שם בעליהן למניות למוכ"ז מבלי שקיבל הסכמתו של בעל מנית הממונה על פי סעיף 17(ב) של החוזה.

ג. נפטר המורשה, או בהיותו תאגיד ניתנה החלטה לפירוקו, לפני תום תקופת חוזה זה, יפוג תוקפו של החוזה עם פטירתו של המורשה או מתן החלטה לפירוקו, הכל לפי הענין, ובלבד שהממונה, במקרה של פטירת המורשה יהיה חייב לחתום חוזה חדש עם אחד מיורשיו או תופנה בקשה אליו תוך חודשיים מיום פטירתו של המורשה, אלא אם קיימים נימוקים סבירים לדחיית הבקשה.

ד. עם ביטול החוזה ע"י הממונה על פי הסעיפים הקטנים (א) ו (ב) לעיל ואם פג תוקפו של החוזה לפי סעיף קטן (ג) לעיל יהיה חייב המורשה:

1. לפנות מיד את הנכס.

2. להחזירו מיד לממונה כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחפשי מכל שיעבוד או זכות לצד שלישי.

3. להרוס את המבנים, הגדרות, המטעים וכל דבר המחובר על המגרש להלן "המחוברים" כנדרש ע"י הממונה בכתב או מיד לאחר ביטול החוזה או פוג תקפו וכן להרחיק את ההריסות מהנכס ולהחזיר לקדמותו את המצב כפי שהיה קיים לפני הקמתם של המחוברים.

4. לנקוט מיד בכל הפעולות הדרושות לשם ביטול הרישום של זכות ההרשאה שנרשמה לפי סעיף 18 כולל תשלום כל אגרות, מסים והוצאות אחרות ללא יוצא מן הכלל הכרוכות בדבר וכן לחתום, לשם הבטחת קיום התחייבות זו, עם חתימת חוזה זה או בכל עת אחרת, הכל לפי בחירת הממונה ולפי דרישתו הראשונה, על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר על שם הממונה.

5. לשלם לממונה את כל הנזקים וההפסדים שנגרמו או שייגרמו לו עקב פוג תקפו (כולל נזק והפסד עקב מסירת הנכס לאחר).

לא קיים המורשה את המוטל עליו לפי פיסקאות (3) ו(4) לסעיף זה הרשות בידי הממונה לעשות בעצמו כל הפעולות האמורות על חשבונו של המורשה ולגבות ממנו את כל ההוצאות ששולמו על-ידיו, בצירוף ריבית בשיעור מכסימאלי שהחוק יתיר באותה שעה וזאת מיום ביטול החוזה עד ליום התשלום בפועל.

ה. 1. במקרה של ביטול החוזה ע"י הממונה על פי סעיף 25(א) ו(ב) ובמקרה של פוג תקפו לפי סעיף 25(ג), יהיה הממונה חייב, לאחר שהמורשה קיים את המוטל עליו לפי הוראות סעיף 25ד(1) ו(2) לשלם למורשה את שווי המחוברים, שהוקמו על ידיו ושלא נדרש להרוס אותם לפי סעיף קטן ד(3) לעיל ביטול החוזה, כפי שערכם יקבע ע"י קמ"ט שמאות בניכוי כל הסכומים המגיעים לממונה מהמורה לפי סעיף קטן (ד) לעיל ויתר סעיפי חוזה זה ושטרם שולמו, ובניכוי סכום שווה לתשלום שהיה על המורשה לשלמו לממונה לפי סעיף 18 ולא הועברו ביום ביטול החוזה או ביום פוג תוקפו זכויות המורשה לצורך זה בהתאם לאמור בסעיף 17 (ד), אך בשום מקרה לא יהיה הממונה חייב לשלם למורשה בעד המחוברים יותר מהאמור בפסקה (2) להלן פחות הנכויים האמורים לעיל, וגם זה רק אחרי ששולם הסכום ע"י בעל ההרשאה החדש לממונה.

2. מוסכם בזה כי על הממונה לאחר ביטול החוזה או פוג תקפו כאמור לנקוט תוך זמן סביר בכל הפעולות הדרושות המקובלות אצל הממונה לרבות על פי מכרז פומבי, כדי למצוא בעל הרשאה מתאים חדש ולעשות אתו חוזה הרשאה בהתאם לתנאים שלפיהם נוהג הממונה למסור מקרקעין מעין אלה.
הותנה בחוזה ההרשאה כי על המורשה החדש לשלם דמי הרשאה חד-פעמיים כמוגדר בסעיף 6(א) (1) - או תמורה אחרת בעד המקרקעין (כל אלה להלן - "מחיר הקרקע") יקבע קמ"ט שמאות את החלק המתאים ממחיר הקרקע שיש לראותו כתמורה בעד המחוברים.

ההוראות בסעיפי ד ו-ה לסעיף זה תוקפן יפה גם עם סיום החוזה. עם תום תקופת ההרשאה או תקופת ההרשאה המחודשת, אלא שאם הנכס לא יוחכר לבעל הרשאה תוך 3 חודשים מתום תקופת ההרשאה, יקבע המחיר ע"י קמ"ט שמאות אשר יקבע את החלק המתאים מאותו מחיר שיש להחזירו למורשה כתמורה בעד המחוברים, בהתאם לסעיף קטן ה' לעיל.

26. כל ההוצאות הקשורות עם עריכת חוזה זה ועם רישומו לרבות הוצאות מס בולים, חלות על המורשה בלבד.

27. כתובת הצדדים
הממונה: רח' יגאל 6 י-ם .מיקוד 94181.....

המורשה: .....

הודעה אשר תשלח בהתאם לחוזה זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות דלעיל תיחשב שנתקבלה כדין שלושה ימים אחרי יום המשלוח.

28. על חוזה זה חלים דיני מדינת ישראל, ומקום השיפוט יהיה בית המשפט המוסמך בירושלים.

29. אין באמור בחוזה זה כדי לגרוע מסמכויותיו של מפקד האזור ליתן הוראות בצו בכל הנוגע לתוקפם של חוזים ובכל הקשור בזכות, חובה או חבות של צד מן הצדדים להם.

הרשימה

המקום ..... השטח ..... ממ"ר בערך

גוש רשום ..... חלקות ....

....

....

גוש שומה ..... חלקות ..... רשום ב-..... ספר ..... דף .....

....

....

מגרש מספר ..... לפי ת.ב.ע. ..... גוש ..... חלקה .....

לפי תרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד של הסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

....

הממונה המורשה

אדריכלים:
ט. לייטרסדורף - י. גולדנברג
בשיתוף ל. יהלום - ד. צור - א. האוסמן

מסמך ה'

מעלה - אדומים
"בניה עצמית" - שלב ב'
מבנן ג' - 11, 56 מגרשים דו-משפחתיים

ת ק נ ו ן

א. הגדרות:

רשות מוסמכת - כל עוד לא תתמנה רשות אחרת תהווה ועדת בנין ערים של מעלה אדומים הגוף המאשר קבלת היתר בניה לפי תהליך המתואר להלן בסעיף קבלת היתר בניה.

ת ש ר י ט - תכנית המדידה של המגרש עם סימון גבולות וגבהים המסופק למתכנן ע"י חברת "ערים".

מגרש בניה - חלקה שאושרה בתכנית מפורטת כיחידה של שטח בניה כפי שהיא מופיעה בתשריט המגרש והמיועדת לבנין אחד המכיל שתי יחידות דיור, בעלות קיר משותף, כאשר כל שכן בונה על מחצית המגרש שלו.

גובה הבנין - גובה הבנין נמדד עד הנקודה הגבוהה ביותר של גג רעפים, או קופינג מעקה של גג שטוח, למעט ארובה, ומסתור קולטי שמש.

קומה - חלל פנימי הנמצא בין רצפה לתקרה והמשמש למגורים.

קומת כניסה - הקומה שמפלס פני הרצפה שלה מצויין בתשריט המגרש כמפלס מומלץ לכניסה ראשית לבנין.

ז י ז - זיז בנין המהווה מרפסת, חלון בולט או חלק בנין הבולט ללא תמיכת עמודים.

בסיס בנין - כל חלק בנין הנמצא מתחת לרצפת הקומה הנמוכה ביותר והיכול להוות מסד אטום, מרתף, מקלט או חדר הסקה (ראה הגדרות להלן).

מ ס ד - בסיס בנין או חלק מבסיס שהוא סגור, אטום ומלא ואיננו כולל שום חלק שיש אליו גישה, חלון דלת או פתח אורור.

מרתף - בסיס בנין או חלק מבסיס שיש בו פתחים לצורך כניסה ואוורור. המרתף יכול להכיל מחסן, חדר הסקה ומקלט.

קומת עמודים - חלק בנין פתוח כולו או בחלקו והנתמך ע"י עמודים או קטעי קירות.

./.

שטחי בניה - ס"ה השטחים בכל המפלסים וכל שטח המכוסה ע"י חלק בנין, לרבות קומת עמודים ומרפסת מקורה.

לא כולל: שטח מרפסות בלתי מקורות ושטחי גגות,
שטח מקלט מינימלי וקירותיו (לפי הוראות הג"א)
שטחים שמתחת לחלקי בנין זיזיים כגון כרכוב גג או חלון מובלט שאינם בולטים יותר מ-60 ס"מ מהחזית.

אחוזי בניה - סך כל שטחי הבניה, כמפורט לעיל, מתוך השטח הכללי של המגרש.

מרוח בניה - המרחק הקצר ביותר בין כל נקודה ונקודה בחזית הבנין לבין הגבול הסמוך של החלקה.

ב. הוראות והנחיות

1. **אחוז בניה** - מותר לבנות בסה"כ 90% משטח המגרש בכל הקומות. עד 45% משטח המגרש בקומת כניסה ובכל אחת מהקומות שמתחתיה. באותם המגרשים בהם ניתן לבנות קומה מעל קומת הכניסה, יהיה שטחה עד 25% משטח המגרש אבל לא יותר מ-60% משטח קומת הכניסה. כל זאת בתנאי שקומה זו הנה חלק מהדירה וקשורה לקומת הכניסה במדרגות פנימיות.

2. **מרווחים (קו בנין)** - כמסומן בתשריט. 4 מ' קו קדמי 10 מ' קו אחורי ו-1 מ' קוים צדדיים. לא תותר כל בניה במרווחים, לבד ממדרגות לא מקורות במרווחים הצדדיים, שישמשו מעברים מהמדרכה לכניסות לבתים, ולבד ממתקני גז, מוני מים וגז. המעברים יהוו חלק מהחלקות אך יהיו משותפים ל-2 בעלי הבתים הסמוכים (ראה סעיף 16) ויבנו ויתוחזקו בהסכמה הדדית ובמשותף.

3. **גובה קומה** - גובה קומת מגורים לא יפחת מ-2.5 מ' ולא יעלה על 3.5 מ' (במקרה של גג משופע או חלל פנימי, לפי שקול אדריכל האתר) גובה מחסן וחדר הסקה לא יעלה על 200 ס"מ.

4. אין לבנות קומת עמודים באורך העולה על 50% מאורך כל חזית הבנין הפונה למדרון.

5. **בסיס בנין** - בסיס הבנין יבנה כך שגובה הרצפה מעליו לא יעלה מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים בסמוך לו.

6. **נסיגות** - בחזיתות הפונות למדרון תחוייב נסיגה של 2 מ' לפחות של כל קומה לגבי הקומה שמתחתיה לאורך של לפחות 45% מאורך החזית.

./.

7. **ג ג ו ת** - הגגות יהיו שטוחים או משופעים ועשויים מבטון או רעפים. לא תותר בנית גגות מחומר נגון לוחות אסבסט, פח גלי וכו'. יש לציין מקום קולטי שמש ויש להקיפם במעקה המצופה בחומר החזית שיהווה חלק אנטגרלי של הבנין. גובה המעקה להסתרת הקולטים יהיה ב-20 ס"מ גבוה מנקודה עליונה של הקולטים. מעקה גג שעולים אליו לא יפחת מ-1 מ'. לא יותר מעקה קל. את הדוודים של קולטי השמש יש למקם בתוך הבנין. תותר התקנת אנטנה אחת לכל בנין ויש לציין את מיקומה.
לא תותר הקמת ארובות אלא בצפוי מחומר החזית, ובגובה לא יותר מ-1 מ' מעל נקודת הבנין הגבוהה ביותר. בתכנית הגג יש לציין את חומרי הגמר והגבהים.
בגגות עם אטום אספלטי יש לדאוג לצפוי האספלט בחמר הלבנה בהיר וקבוע. כגון: רצוף, אגרגט בהיר או חומר אחר בר קיימא.

8. **חומר בניה חיצוני** - חומר הבניה החיצוני המומלץ הוא אבן טבעית מרובעת ומסותת בסיתות יד בכל חלקיה הגלויים. יותר גימור בחומר בניה חיצוני אחר בכפוף לאישור הועדה.
אין להשתמש ביותר מ-3 חומרי גמר, כשאחד מהם מהוה כ-80% משטח החזיתות הכללי.

9. **ג ד ר ו ת** - בכל איזור הבניה למגורים יבנו גדרות, לפי המסומן בתשריט. חומר הבניה של הגדרות הפונות לחזית הרחוב או שביל ציבורי יהיה אבן לקט. קירות שביל הגישה לבנינים יהיו מאותו חומר כמו גדרות החזית.

10. **רומים לכניסות וגגות** - על התשריט יוגדרו: הרום המכסימלי של גג הבנין וכן יסומן מפלס מומלץ לרצפת קומת כניסה (ראהגדרות).

11. **קירות תמך** - לא יבנו קירות תמך בגובה העולה על 4 מ'. אם יש צורך בתמך בגובה העולה על 4 מ' יבנה קיר תמך בגובה של עד 4 מ', עם מדרגה אופקית בעומק של לפחות 3 מ' עד לבסיס קיר תומך נוסף שגובהו עד 4 מ' וכו'. כל קיר תמך יסתיים כגדר בגובה של 1 מ' מעל למפלס הקרקע הנתמכת או מעל למפלס הקרקע של מדרגת הביניים האופקית הנ"ל, הכל במגבלות הגובה האמור של עד 4 מ'. חומר הבניה של קירות התמך הפונים לחזית הרחוב או שביל ציבורי כמצויין לגבי גדרות.
כל קירות תמך אחרים במגרש ייבנו באבן מסוג שיאושר ע"י הועדה.

12. **מוסכים וחניות** - לא תותר חניה או בנית מוסך בשטח המגרש, פרט למגרשים בהם מפלס קומת הכניסה (המסומנת בתשריט) גבוה או שווה למפלס הכביש הצמוד. בכל מקרה ידרש לכך אישור במסגרת היתר הבניה.
מקומות חניה לשירות המגרשים יהיו לאורך כביש ה' בהתאם לתכנית.

13. **מתקני מים גז ועוד** - אין למקם בחזית הקדמית.

./.

14. צנורות וכבלים - א. כל בנין יבנה עם כניסות מתואמות מראש לחדירת כבלי חשמל, טלפון, טלביזיה, צנרת מים, גז דלק, הסקה וכו'.

ב. כל חיבורי המים, הטלפון, החשמל, הדלק והגז אל הבנין יהיו תת קרקעיים מגבול המגרש.

ג. צינור הדלק לכל בנין יהיה תת קרקעי ובתוך תחום המגרש.

15. קוי שירותים - יותר מעבר קוי שירותים ציבוריים תת קרקעיים במגרשים המשמשים למגורים בכפוף לדרישות הרשות המוסמכת, ומהנדס תברואה מחוזי.

16. פיתוח מגרשים - א. ביצועה של כל בניה מותנה בפיתוח המגרש על פי תכנית פיתוח המפרטת קירות תמך וגדרות, שבילים וריצופם, רחבות וריצופן, גינון ונטיעות, שבילים ושטחי חוץ אחרים, מיקום מתקני כביסה ואשפה, מתקני דלק וכן כל פרט אחר שידרש ע"י הרשות המוסמכת, הכל בציון מפלסם הסופי של כרכובי קירות תמך וגדרות.

ב. כל היתר בניה יכלול תכנית פיתוח כאמור לעיל ויחייב את ביצועה במקביל לשלבי הבניה ואת השלמתה למועד גמר הבניה.

ג. המעברים המשותפים משני עברי המגרש, בגבולותיו עם המגרשים השכנים, יבוצעו ע"י כל שני שכנים לפי הפרט הסטנדרטי. כל שינוי מהפרטים הסטנדרטיים יחייב הסכמת בעלי שני המגרשים הסמוכים ואישור הועדה. תאופשר כניסה לבנין בחזית הפונה לרחוב, מבלי לגרוע מההתחייבויות ההדדיות של השכנים כנאמר לעיל.

17. היתרי בניה - א. לגבי כל מגרש (בית דו משפחתי) תוגש בקשה אחת להיתר בניה ע"י שני משתכנים. התכנית תערך ע"י אדריכל אחד. כתנאי בהיתר ירשם שהבניה תבוצע בו זמנית בשתי יחידות הדיור (הפרת תנאי זה תבטל את ההיתר).

ב. לא ינתנו כל הקלות בשיעורי אחוזי הבניה, המרווחים, מספר יחידות הדיור, מספר הקומות וכו'. כל שינוי בשיעורים הנ"ל יהיה בגדר סטיה ניכרת.

ג. בכל היתר בניה יקבע תנאי שתוקפו של ההיתר יהיה רק לשלב הראשון של הבניה עד לגובה גג הקומה הראשונה, לא כולל הגג, אלא אם כן תאשר הביקורת שתעשה, תוך 14 יום מיום הודעה בכתב של הבונה למהנדס האחראי מטעם הרשות המוסמכת, כי הביצוע עד אותו שלב תואם להיתר. אם כן יאושר ההיתר גם בחלקו השני.

./.

ג. <u>הכנות ומסמכים לקראת קבלת היתר בניה:</u>

1. המשתכן יקבל לידיו:

א. סמיאורגינל של תשריט המגרש ע"ג מפה טופוגרפית.
ב. תקנון התכנית.
ג. תכנית כללית של האזור בק"מ 1:500.
ד. פרט מדרגות סטנדרטיות למרווח הצדדי.

2. מתכנן הבנין מטעם זוג המשתכנים יגיש לאדריכל האתר שימונה ע"י חב' ערים מערכת מושלמת וצבועה אחת של תכנית בקשה להיתר. מערכת זו תכלול בנוסף לתכנית הבנין גם:

א. תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 כמפורט בסעיף ב.16) לתקנון.
ב. ציון קוי הקרקע הטבעית על גבי החזיתות והחתכים.
ג. ציון חמרי הבניה והגימור של החזיתות והגדרות.

3. מערכת זו תבדק ובמידת הצורך תתוקן ותותאם על פי הנחיות אדריכל האתר לתנאי התקנון.

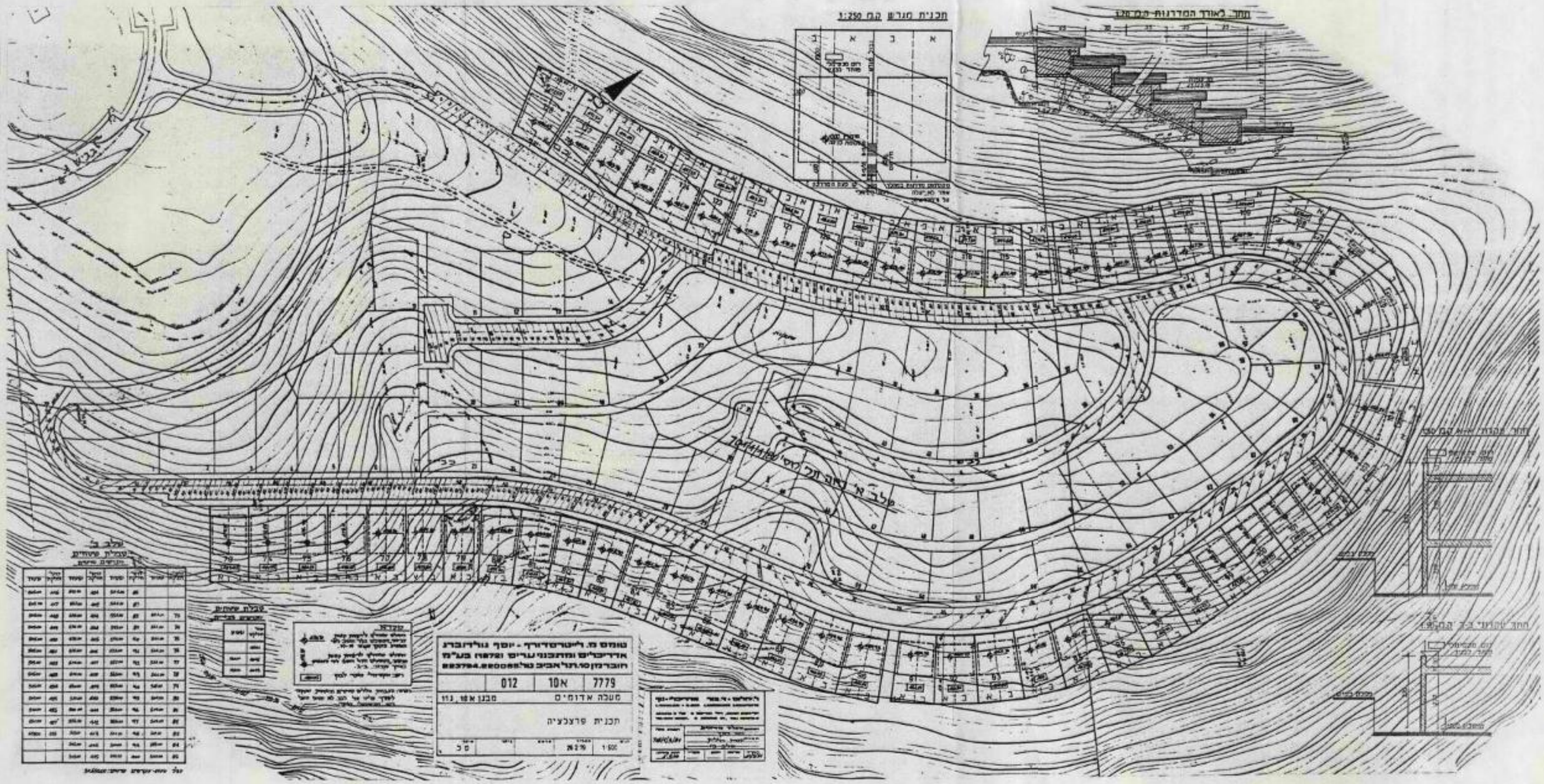
4. עם אישור אדריכל האתר מטעם חברת ערים, תועבר התכנית לאישור חב' ערים ולחתימת הממונה ותוגש לועדה.

5. לאחר אישור הועדה יהיה על המשתכן להמציא לאדריכל האתר 7 מערכות תכניות שיכללו אישור הג"א.

מעלה אדומים

בניה עצמית-שלב ב'

דו - משפחתיים



ד"ר דוד פישר

אדריכל

ומתכנן ערים

ת"א, 7 בנובמבר 1982

לכבוד
מר איתן כהן
סגן הממונה על הרכוש הנטוש יו"ש
רח' יבאי 6
י ר ו ש ל י ם

מ.ל.
17

א.נ.,

הנדון: חלקה 110, מעלה אדומים
[redacted]

בהמשך למכתבך, ובהתאם לתאום טלפוני, רצ"ב תוכניות הגשה לעיריה.

אנא, טיפולך המהיר.

בכבוד רב,

ד"ר דוד פישר

העתקים: מר גדעון הכפלד, ראש צוות הקמת מעלה אדומים.
אדריכל זאב רביבא.
מר [redacted]

תל־אביב רח' רביבא 8 נוה־אביבים טל. 03-417982, 03-419169

[redacted]

[redacted]

העתק

אב-אל בע"מ

ניהול ויעוץ הנדסי
אברהם שדה/מהנדס

ירושלים 95755
רחוב ים-סוף 1
טלפון 02/811155
02/816333
תל אביב 62009
שדרות סמאטס 14
טלפון 03/451344

תאריך 27.10.82

מספרנו 2857/82

לכבוד
מר דוד עובדיה
יחל - מהנדסים בע"מ
מעלה אדומים

א. נ.,

הנדון: מעלה אדומים, בנת ביתר שלב ב' - ביוב
מכתבך מיום 19.10.82.

כידוע לך נפגע קו הביוב ע"י קבלן של אחד המשתכנים.

חברת ערים אחראית עבור נזקים הנגרמים על-ידי קבלנים הפועלים מטעמה, אך אין לה גביעה לנזק הנ"ל.

אני מצטער שפניתם בנדון אל נציגנו בשמה ועוד יותר, על שהוא תבשיל לבצע התיקון.

הודעתי לנציג המועצה המקומית שהתיקון האשור הוא בתחום אחריותם ועליהם לבצעו.

בכבוד רב,

א. שדה

העתק: מר י. נריה - מ"מ מנכ"ל ערים
מר ל. קוקוש - מ"מ מנהל מחי שכנית
מר א. גדלביץ - מ/מנהל מחי שכנית
מר א. דוזיה - מהנדס מים וביוב מחוזי
מר ג. הוכפלד - ראש צוות הקמת מ. אדומים
מר ע. טרשקן - יו"ר המועצה המקומית

העתק

אב-אל בע"מ
ניהול ויעוץ הנדסי
אברהם שדה/מהנדס

ירושלים 95701
רח' ים-סוף 1
טלפון 02/811159
02/816333
תל אביב 62009
שדרות רוטשילד 14
טלפון 03/451344

תאריך
24.8.82
מספרנו
2758/82

לכבוד
מר עבדול רחמן
מהנדס ראשי
חבי המשטל הירושלמים
ירושלים

א. נ.,

הנדון: רשת משטל במעלה אדומים - בניה עצמית
מלבים א' ו-ג'

לפני למעלה מחודשיים הוחלטה בהתאגה רשת קהודי המשטל. העבודה הופסקה כמה פעמים ומזה מספר שבועות אין כל פעילות בשטח. (לתזכירכם שהמשלום עבור הרשת בוצע על-ידי "עריסי" עוד בהודש [illegible] 1982).

מספר לא הבוטל של משתכנים הפליטו הבניה והבעשים לאכלס את בתיהם, אך נמנעים מכך מחוסר המשטל. לאחדים מהם נגרמים נזקים כספיים כבדים כתוצאה העיכוב באיכלוס.

נבקשכם להדש העבודה מיד ולהודיענו בדחיפות מתי צפויה השלמת העבודות ומיבור הבתים לרשת המשטל.

בכבוד רב,

[illegible]

העתק: מר אבנאר נוסייבה - מנהל חבי המשטל הירושלמים
מר עלי עתא - מהנדס ראשי בפועל - חבי המשטל
מר י. גריה - מ"מ מנכ"ל עריס
מר ג. אבגיל - משרד הבינוי והשיכון
מר ג. הוכפלד - משרד הבינוי והשיכון
מר ד. עובדיה - משרד הבינוי והשיכון
מר מ. קווטינסקי

אב-אל בע"מ
ניהול ויעוץ הנדסי
אברהם שדה/מהנדס

ירושלים 97701
רחוב ים-סוף 1
טלפון 02/811165
02/816333
תל אביב 62009
שדרות סמאטס 14
טלפון 03/451344

העתק

תאריך 23.8.82

מספרנו 2754/82

לכבוד
מר אריה גולדברג
מהנדס איזור הרי יהודה .
ירושלים

א. נ.,

הנדון: מעלה אדומים, בניה עצמית - שלבים א'-ב'
רשת טלפונים

בהמשך לפגישתינו אתך ועם מר שלומי ביום 20.8.82 ולבקשתך, הריני לעכם השתלשלות הדברים והחלטות בנושא רשת הטלפונים בשלבים א' ו-ב' של הבנית העצמית במעלה אדומים; והמצב בשעת היום:

א. המנהית המקורית שקיבלנו, עם תחילת הטיפול בפרוייקט היתה להכנן ולבצע רשת טלפונים עילית בשכונה.

ב. בהתאם לכך תוכננה ובוצעה מערכת שבילים ציבוריים מיוחדת בין שורות מגרשים בשטח שלב א'. שבילים אלה נועדו בין השאר להצבת עמודי טלפון שיאפשרו היבור הטלפון בעורף הבניינים ומוך מניעת, בשידת האפשר, של הצטלבות עם רשת החשמל שגם היא עילית.

ג. בשטח שלב ב' תוכנן ובוצע שביל היקפי שאף הוא נועד בין השאר להצבת עמודי טלפון והיבור הבנינים לרשת בעורפם ולא בחזית שלהם הפונה לכביש.

ד. הקטע הראשי של רשת הטלפונים, עד למרד המאגד, הוכנן תת-קרקעי.

ה. כל הערכות המשתיה והכביישים תוכננו ובוצעו בהתאם להחלטות והנחיות אלה, לרבות ציפוי הכביישים באספלט.

ו. לפני מספר חודשים, פנה יושב ראש הועצה המקומית מעלה אדומים, בבקשה לבדוק אפשרות ביצוע מערכת טלפונים תת-קרקעית.

ז. אותו זמן לערך, היתה פניה שלכם אל ערים (באמצעותנו) להכנן ולבצע מערכת טלפונים תת-קרקעית.

ח. לאחר פניות אלה הוכיחה ערים לבצע המערכת התת-קרקעית. הוטל עליבו לבדוק אתכם את האפשרות הטכנית, הכלכלית והכספית לביצוע המערכת.
בהודשים האחרונים תוכננו ע"י מהנדס קונסולטנט בהנחיית מר שלומי מפרדכם מספר אלטרנטיבות למערכת טלפונית תת-קרקעית.
הוברר מעל לכל ספק כי בנוסף לעלות הגבוהה של המערכת, אין כדאי אפשרות לבצע רשת תת-קרקעית מהסיבות דלהלן:

1. רוחב המדרכות תוכנן על סמך ההנחיה לרשת טלפונים עילית. שאר המערכות (מים, ביוב, ניקוז) בוצעו מזמן. הכנסת צנרת טלפונים בשלב זה בתחום המדרכות, מסובכת ביותר, ואולי אף בלתי אפשרית בעיקר בגלל גודל מאי הגיעורת.

.../2

אב-אל בע"מ

2. רשת טלפונים תת-קרקעית מחייבת תאי השמעות ליד כל בית. בתרבית הבתים בשכונה אין עדיין גדרות, או שהם נמצאים בשלבי בניה, או שהבניה בהם טרם החלה. עובדה זו משבכת בניית המערכת ולמעשה תגרום לדחיית משושכת בתשלמת הרשת והוסר אפשרות לספק טלפונים למשתכנים שהשלימו כבר בניית ביתם או ישלימו אותה בקרוב ויעברו לגור בשכונה.

3. מאחר ובתים רבים נמצאים כעת בשלבי בניה שונים, חסוס התווי של צנרת הטלפונים תת-קרקעית ע"י חוטרי בניה וציוד כמעט לכל אורכו. שינוי התווי בשלב זה מצריך התכתבות מתמדת עם הבונים תוך דחיה נוספת בביצוע. כתובן שהמועד הנכון לביצוע מערכת תת-קרקעית היה לפני שהמגרשים נמסרו לבניה, בשקביל להפחת מערכות הביוב והמים.

4. ביצוע מערכת טלפונים תת-קרקעית היום, מחייב מתיחת תעלות בכביש אספלט קיימים ופגיעה בלתי נמנעת במערכות תת-קרקעיות הקיימות.

5. לאור הנתונים האלה, החליטה חברת ערים כי אין כיום מנוס מחזרה לתכנית המקורית וביצוע רשת טלפונים עילים בשכונה.
אני שונה אליך שוב ומבקש, בנוסף לבקשתי בפגישותינו, כי עמודי הטלפון יוצבו על ידכם, עד כמה שאפשר, בעבילים הציבוריים שהוכנו לשם כך ובאופן שייגרם מיטרד נופי מינימלי. מיקום העמודים בשכונה כולה, ייקבע על-ידכם בתיאום איתנו. במידה ויהיה צורך לבצע תקו תראשי עד להדר תריכוז או קטעים מתערכת בצנרת תת-קרקעית, נגדוק האפשרות יחד אתכם ולא תהיה התנגדות לכך מצד "ערים".

6. כבקשתכם, מועברים בזה אליכם שוב טפי-אורגינלים מתוכניות שלב א' ושלב ב' לצורך השלמת התכנון.

7. מאחר ומעבר לא מבוטל של משתכנים השלים בניית הבתים ומעוניין להיכנס לגור בהם, כבקשכם מאוד לרשות הנושא כדחוף ולטפל בו בהתאם.

בכבוד רב,

א. עזה

העתק: מר י. נריה - מ"מ מנכ"ל "ערים"
מר ע. טרטמן - יו"ר המועצה המקומית מעלה אדומים
מר ג. הוכשלד - ראש צוות המקומה מעלה אדומים
מהנדס מ. קווטינסקי
מר באשרי שלמה - מערד מכני איזור הרי-יהודה

ערים ערים ערים ערים ערים ערים ערים

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ - רח' יפו 169, ירושלים 94341, טל. 534152/3-4-5

22 ביוני 1982

לכבוד
חגב' נאוה קפלן
מינהל מקרקעי ישראל - איזור יהודה ושומרון
רח' ינאי 6
ירושלים

ג.נ.,

הנדון : בטול מגרש מס' 112 ב' במעלה אדומים -
[redacted]

בהמשך למכתבך מיום 9.6.82, הריני להודיעך כי הוחזרנו לח"ה [redacted] הכספים בגין המגרש הנ"ל.

כמו כן אין לנ"ל התחייבויות כלפי "ערים".

בכבוד רב,

יהודית כהן
מנהלת מכירות

העתקים : מר אברהם שדה , מנהל הפרוייקט
מר ג. הוכפלד - משהב"ש

[redacted]

אב-אל בע"מ

ניהול ויעוץ הנדסי
אברהם שדה/מהנדס

ירושלים 97803
רחוב עציון גבר 4
טלפון 02/811155

תל אביב 62009
שדרות סמאנס 14
טלפון 03/451344

העתק

תאריך 17.5.82
מספרנו 2605/82

לכבוד
מר ד. עובדיה
חב' י.ה.ל בע"מ
רח' שח"ל 29
באר שבע

א.נ.,

הנדון: מעלה אדומים, בניה עצמית, מערכת מים.

סמוכין: מברקך מיום 16.5.82

בעת בדיקת מערכת המים לצורך תיקון מקומות מגועים, הוזדמנו אתמול מים מהרשת הכללית, בצורה מבוקרת. כמות המים שדלפה בדרך זו מסתכמת במספר עשרות מ"ק ולא 500 כפי שצויין במברק.

עם זאת, מאחר וקיימת סכנה שקבלני המשתכנים יוסיפו לפגוע במערכת, אני מציע שהבונים יקבלו אספקת מים פעם ביום למיכלים שיכינו מראש.

בדרך זו תהיה המערכת מבוקרת בעת שיסומקו מים באמצעותם ובמידה ותהיה דלישה תופסק מיד הזרמת מים לשכונה.

ההצעה מקובלת גם על עמוס טרסמן והוא יתארגן להפעלתה החל מ-1.6.82.

בכבוד רב,

א. שדה

העתק: מר ש. כהן
מר ל. קוקוש
מר ג. הוכפלד
מר ע. טרסמן

[illegible]

אב-אל בע"מ

ניהול ויעוץ הנדסי
אברהם שזה/מהנדס

ירושלים 97803
רחוב עציון נבר 4
טלפון 02/811155

תל אביב 62009
שדרות סמאטס 14
טלפון 03/451344

העתק

תאריך 14.5.82
מספרנו 2602/82

22.5.82

לכבוד
י.ח.ל בע"מ
רח' שחל 29
באר שבע

א.נ.,

הנדון: מעלה אדומים, בניה עצמית, שלב ב'.
סמוכין: מכתבכם מיום 3.5.82.

בתשובה למכתבכם הריני להודיעכם כי הבונים פינו העפר מדרך השרות.

בכבוד רב,

א. ירושלמי

העתק: מר ל. קוקוש
מר ג. הוכפלד

מינהל מקרקעי ישראל
המשרד הראשי
רחוב ינאי 6
טל. 245334-5-6
ירושלים

איזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

סימוכין מא/93
תאריך 13.10.82

מ.ל.

לכבוד
ה"ה
[redacted]
רח' רשב"ג 35
ירושלים

הנדון: תוכניות בניה מגרש מס' 93 במעלה אדומים

תוכניות הבניה שהגשתם לנו כוללות גם את [redacted] ולא ברור לנו כיצד צורף כשותף ללא אישורנו.

מאחר והכנסת השותף לא בוצעה דרכנו (באם בוצעה) לא ניתן לאשר תוכניות אלה, אלא אם תוגשנה על שימכם בלבד.

במקביל אבקשכם להפנות אלינו ללא דיחוי את מר [redacted] (באם אכן צורף כשותף) כדי שיחתום על הסכם פיתוח מתאים עימנו.

מצ"ב מזרות לכם התוכניות.

בברכה

א. כהן
ס/הממונה

העתק: מר ג. הוכפלד-משהב"ש
ראש צוות עיסקות

הסניפים
חברון
טל. 02-971635
בית לחם
טל. 02-742595
יריחו
ל. 02-922616
רמאללה
טל. 02-952747
שכם
055-94111/031
טולכרם
טל. 053-98703
ג'נין
טל. 063-23854/16

מדינת ישראל

משרד השיכון
מחוז ירושלים

צורת הקמה מעלה אדומים
תאריך: י"ח בסיון תשמ"ב
9 ביוני 1982

מספר:

סיכום פגישה שנערכה אצל אריאל לוין בתאריך 6.6.82
הנושא: מעלה אדומים - סיוע לבנה ביתך מעלה אדומים שלב ב'
המתפר: אריאל לוין, גדעון הוכפלד, אביבה פרוסק.

1) הסיוע לבונים במסגרת בנה ביתך שלב ב' במעלה אדומים זהה לסיוע שניתן לרוכשי הדירות במקום. גובה סכום הסיוע יהיה כמקובל בעת ביצועו.

בהתאם להחלטת משרד הבינוי והשיכון המעודכנת לתאריך 16.6.82 תהייבה ההלוואות כדלקמן:
א. הלוואה משלימה לבעלי דיור 200.000 שקל.
ב. הלוואה משלימה לחסרי דיור 120.000 שקל.
ההלוואה תשוחרר כולה עם סיום שלב בבנית היסודות.

2) יינתן אישור לבונה חתום ע"י המפקח בשטח כי סיים שלב בבנית היסודות אותו ימסור לצורת הקמה מעלה אדומים.

3) לאחר קבלת האישור על סיום בנית היסודות יתן צורת ההקמה לבונה אישור לבנק למטכנתאות על זכאותו לביצוע ההלוואה.

רשמה אביבה פרוסק

העתק: מר ש. כהן - מנהל המחוז
מר א. אשורי - ראש אגף אכלוס
מר י. שורק - מנהל היחידה לתכניות סיוע

לכבוד
<u>צוות הקמה מעלה אדומים</u>

א.ב.,

הנדון: משפחה _____
שם ת.ז. (בעל) _____
שם ת.ז. (אשה) _____
מעלה אדומים _____
מגרש מס' _____

לאחר ביקור במגרש הנ"ל הריני לאשר בזה שמר _____
גמר את שלב בניות היסודות.

חתימת המפקח _____

שם המפקח _____

תאריך _____

מדינת ישראל

משרד הביטוח והשיכון
מחוז ירושלים

צוות ההקמה מעלה אדומים

לכבוד

_____

_____

_____

א.ב.,

הנדון: מעלה אדומים - בנה ביתך

עם סיום בניית היסודות של הבית שהינך בונה במעלה אדומים, הנך זכאי להמשלימה המיוחדת למעלה אדומים. לשם ביצוע ההלוואה עליך לפנות לאחד מהבנקים למשכנתאות.

אישור זה מהווה אסמכתא לבנק לביצוע ההלוואה.

בברכה,

גדעון הוכפלד
ראש צוות ההקמה

העתק: מר א. לוין - היחידה למימון ותקציבים
מר י. שורץ - היחידה לתכניות סיוע
בנק למשכנתאות

מינהל מקרקעי ישראל

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
רח' ינאי 6, ירושלים

סימוכין: מא-113-א

תאריך: 6/6/82

רשום

לכבוד

[redacted]

רח' היקינה 8

ירושלים

א.נ.,

הנדון: דחיית מועד הגשת תוכניות בניה.

הריני להודיעך כי אושרה לך דחיית הגשת תוכניות בניה עד ליום 10.8.82, וזאת בתנאי שמועדי תחילת הבניה וסיומה יהיו כפי שמצויין בחוזה שנחתם עימך/ם.

בברכה

בלהה יחיש

נ. קפלן
ר' צוות עיסקות

העתק: אדון יון הרכפלד - רח' בית הקלה
מ. אדוני.

מינהל מקרקעי ישראל

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
רח' ינאי 6, ירושלים

סימוכין: מ.י. 77

תאריך: 27/6/6

רשום

לכבוד

[redacted]

שהתל' הינ' 9/2
ירושלים

א.נ.,

הנדון: דחיית מועד הגשת תוכניות בניה.

הריני להודיעך כי אושרה לך דחיית הגשת תוכניות בניה עד ליום 10.11.87, וזאת בתנאי שמועדי תחילת הבניה וסיומה יהיו כפי שמצויין בחוזה שנחתם עימך/ם.

בברכה

אלחיה יהלון

נ. קפלן
ר' צוות עיסקות

העתק: גידעון הוכפלד - רח' דוד הקדר מעלה אדומים.

לדר הוכפלד

בקשה שבו הגיש ביום 10.2.82
מבקש מר מרדכי את מתכנן מיום
בדיק יפגיש תכנית עד 10.5.82.
היתה לנו טעות בחוזה שכתב בדיק מגיש תכנית מיום
עד 10.5.82 כפי שדרוש לגבי תשלום חודשי
התנאים הסכם הכנתה הנכון לבנה.

בברכה
חיה

מינהל מקרקעי ישראל

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
רח' ינאי 6, ירושלים

סימוכין: מל. 77

תאריך: 9.5.82

ר ש ו ם

לכבוד

[redacted]

גתא' הניא 69/2
ג'לה - ירושלים 93384

א.נ.,

הנדון: דחיית מועד הגשת תוכניות בניה.

הריני להודיעך כי אושרה לך דחיית תוכניות בניה עד ליום 10.8.82, וזאת בתנאי שמועדי תחילת הבניה וסיומה יהיו כפי שמצויין בחוזה שנחתם עימך/ם.

ב ב ר כ ה

נ. קפלן
ר' צוות עיסקות

העתק: גידון הנלה/משפ'

מינהל מקרקעי ישראל

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי
רח' יגאל 6, ירושלים

סימוכין: ~~117-14~~
תאריך: ~~29/5/82~~

רשום

לכבוד
מר [redacted]
~~רח' הטיסים 46~~
~~ירושלים~~

א.נ.,

הנדון: דחיית מועד הגשת תוכניות בניה.

הריני להודיעך כי אושרה לך דחיית הגשת תוכניות בניה עד ליום ~~10.9.82~~, וזאת בתנאי שמועדי תחילת הבניה וסיומה יהיו כפי שמצויין בחוזה שנחתם עימך/ם.

בברכה

~~ה/חתום~~
נ. קפלן
ר' צוות עיסקות

העתק: מר שלמון הוכמן - ר' צוות הקמה - מ. ירושלים

יהל

נהול, תאום ופקוח בע"מ
באר שבע 84291, רחוב שחל 29, טלפון 057-34513

21 . 5 . 82

לכבוד
מר אברהם שדה
חברת אב - אל
רח' עציון גבר 4
רמת אשכול
ירושלים

א. נ.,

הנדון: מעלה אדומים - בנה ביתך שלב א' ב'
גדרות בטיחות

לקראת האיכלוס הקרוב, הנך מתבקש לראוג להצבת גדרות בטיחות במקומות המתוים מבנת לאוכלוסיה.

נא ראה הענין בדחוף.

בכבוד רב,

דוד קובריה

העתקים:
ה"ה ש. כהן - מנהל מחוז י-ם, משהב"ש
ל.קוקוש - מנהל חטמ' הטכנית, משהב"ש י-ם
ג.הוכפלד - ראש צוות הקמה, משהב"ש י-ם

ערים ערים ערים ערים ערים ערים ערים ערים ערים ע

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ - רח' יפו 169, ירושלים 94341, טלפון 534152/3-4-5

4 במאי 1982

לכבוד
חברת החשמל הירושלמית
ת.ד. 19118
ירושלים

א.נ.,

הנדון: מעלה אדומים, בניה עצמית שלבים א', ב' - תאורת רחובות
סימוכין: מכתבנו אליכם מיום 15.11.82

במכתבנו שבסימוכין ביקשנו מכם לתכנן ולבצע רשת חשמל עילית בשכונת בנה ביתך הנ"ל בהתאם לתכנית עקרונית של מהנדס קווטינסקי.

בתכנית של מהנדס קווטינסקי נכללה גם מערכת תאורת רחובות שתותקן על עמודי הרשת.

נבקשכם לאשר בחוזר שאכן תותקן על גבי רשת החלוקה מערכת תאורת רחובות אשר תופעל ממרכזית תאורת הרחובות שהותקנה בקרבת תחנת הטרנספורמציה של שכונת בנה ביתך.

בכבוד רב,

יעקב גריה
משנה למנכ"ל

העתקים: מר ג. הוכפלד, ראש צוות הקמה
מר ג. אנגל, משרד השיכון
מר ד. עובדיה, מנהל הפרוייקט
מר מ. קווטינסקי, מהנדס החשמל
מר א. שדה, מנהל פרוייקט מעלה אדומים

אזרחית

יהל

נהול, תאום ופקוח בע"מ

באר־שבע 84291, רחוב שחל 29, טלפון 057-34513

נשלח לטון שפה אני מאמין לרכניס ל שיחה אית

3.5.82

לך

בירור בטלפון

לכבוד
מר אברהם שדה
חברת "אב-אל"
רח' עצירון גבר 4
רמת אשכול
י ר ו ש ל י ם

א. נ.,

הנדון: מעלה אדומים - בנה ביתך שלב ב'

הנני להסגרת חשומת לבך לכך כי משתכנים המבצעים חפירה בשלב ב', מניחים מילוי בדרך השירות של הכיוב המאסף

נא טיפולך בנדון.

בכבוד רב,

דוד עובדיה

העתקים:
ה"ה ל.קוקוש - מנהל המח' השכנית, משהב"ש י-ם
ג.הוכמלד - ראש צוות הקמה, משהב"ש י-ם

מסרתי כי אם שמפנים תומר על עיזון

13-בדצ-92

תמוז

ר' מלכיאל

לכ"ב בסיון הוקפלו המשפחות "מעלה אדומים" אל"

1. הננו פונים בעניין אשר רבים מעורים ב"מעלה אדומים" במסגרת התכנית לבניה עצמית שלכם.
עדיין לא הגענו בקשה לתמיכות בכאות, אולם עפ"י הקריטריונים ע"ל משרד השיכון בנמצא שלא תהיה לנו בעיה לקבלת תמיכה כזו.
ולכן ברצוננו לברר את הנקודות הבאות:
א. האם "מעלה אדומים" מוגדר כאזור בתוך "ו".
ב. האם "מעלה אדומים" מוגדר כאזור הנמצא מעבר לקו הירוק.
ג. האם כזו בעיר הנשם לבניה מובלט במסגרת המ"ר לבניה בהתחשב בנקודות א' וב' שהצגנו.

2. את הנקודות הנ"ל הצגנו בגלל העובדה שחלק גדול מתושבי עליות בניתנו אנו בונים על הלוואות משרד השיכון לעזרות בעיקרם.

3. אבקשן לקבל תשובה מהירה בגדת האפשר, היות ובכשל אנו מוכנים לעבודה בכאובן ציבור מלא משרד הרישוי, ועלי לסגור את נושא תוכנה הבניה עם הקבלנים לפני הסגרת.

4. פרטינו הם הבא:
א. מספר מגרש [redacted]
ב. כתובתנו הנוכחית: [redacted]
ג. [redacted]
(להשאיר הודעה אצל [redacted]

תודה מראש
ובהתקוה לתשובה מהירה

[redacted]

הקיץ בים בלמ"ל

השמתי טלפונים [redacted]

[redacted] שבים מבקשים לעשות סיור של מגרשים לעיניים יכולים לבוא רק אז לפי תור.

מינהל מקרקעי ישראל
המשרד הראשי
רחוב ינאי 6
טל. 245335-6
ירושלים

מפקדת איזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

סימוכין: מא/212/א'
תאריך: 2.2.82

ר ש ו ם

הסניפים
חברון
טל. 02-971625
בית לחם
טל. 02-742595
יריחו
טל. 02-922616
רמאללה
טל. 02-952747
שכם
טל. 055-94111/631
טולכרם
טל. 055-98705
ג'נין
טל. 065-23854/16

לכבוד
[redacted]
רח' בר ביורא 36
מקור ברוך
ירושלים
א.ג.נ,

הנדון: תוצה הרשאה לפיתוח מגרש מס' 112/א' מעלה אדומים
סימוכין: מכתבנו מתאריך 14.12.81

1. סרם נענינו על מכתבנו שבסימוכין בו ביקשנו:
   א. אישור חברת ערים על חתימת הסכם תשתית לפיתוח.
   ב. סרם חתמתם עם הממונה על הסכם ההרשאה לפיתוח.

2. הריני להודיעכם כי אם תוך 14 יום מתאריך מכתב זה לא תמציאו לנו החומר האמור לעיל נפעל לביטול הקצאת המגרש, ביטול ההלואה בבנקאית והקצאת המגרש לאחרים.

ב ב ר כ ה

א. כהן
מ/ הממונה

העתק: הממונה
חברת ערים
משהב"ש - ראש צוות ההקמה מ. אדומים
ראש צוות עיסקות
רכזת גביה

[illegible]

X לאלי'ד דולמן

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: אריה ניר	התאריך: 1.9.82
מאת: אביבה	תיק מס':

הנדון:

נא ביקש שלב ג'.

בדקנו ולא עלה שלי הע-ונים
מעבר ישראל בשני אחים, ולכן בלבם אחים
לי בסדר.

בברכה
אביבה.

X

מ ז כ ר

(להתכתבות סניפית במשרדי הממשלה)

אל: אגידה

מאת:

המרכז:

התאריך: 29.1.52

חיק מס':

הודיע לאגידה כי אדקין מיין אין הבו-אלוה
עדיין בסדר בעיה מדובר רק באחים.

מדף 1010

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

אבי יקר

קשה לי אותי שם

אין לי כח לא אוכל

לעזור לך אולי אחר כך

25.1.82

איתן כהן

X בר-אדון ישראל

דת קלגרי 38

ד. בדאון / מ. בהאב

104 / 97 מאיר שם

(32)

שני אלשך שינש

אב-אל בע"מ

ניהול ויעוץ הנדסי
אברהם שדה/מהנדס
מיכאל שטרום/מהנדס

ירושלים
רחוב לוחמי הגיטאות 5
טלפון 02/811155

תל אביב
רחוב טאגור 29
טלפון 03/429107

העתק

תאריך 27.12.81

מספרנו 2419/01

לכבוד
ערים, מבי לפיתוח עירוני
רח' יפו 169
י ר ו ש ל י ם

א.נ.,

הנדון: מעלה אדומים, בנית עצמית, שלבים א',ב',
משלום עבור רשת אספקת חשמל.

מצ"ב חשבון חברת חחשמל הירושלמית מס' 40/21/87 על סך 1,593,199.20 שקל.
החשבון המיימס להקמת רשת חשמל עילית והתקנת טרנספורמטור בתוך מבנה.

בכדי להסוך בהוצאות, אנו מנהלים מו"מ עם חברת החשמל להתקנת הטרנספורמטור על עמוד.

מאחר ובעויה עליה הדת במחירי הרשתות, אנו מבליצים לשלם החשבון כמי שהוא לעני 30.12.81 ולקיים התחשבנות סופית לאחר שיושלם עם חברת החשמל בנוגע הטרנספורמטור.

בכבוד רב,

א. שדה

העתק: מר א. אריאלי
מר י. נריה
מר ל. קוקוש
מר ג. הוכבלד
מר ד. עובדיה
מר מ. קווטינסקי

Barcino Omen Skin

מדינת ישראל

משרד השיכון
מחוז ירושלים

תאריך: כ"ב בחשון תשמ"ב
18 בנובמבר 1981

מספר:

תרשומת משיחה טלפונית שנערכה ביום 18.11.81

השתתפו: מר ש. אלבק יו"ר היחידה לפינוי מפונים בסיני
מר ג. הוכפלד ראש צוות ההמה מעלה אדומים.

הנושא: ההצאת מגרשי בנה-כיתך במעלה אדומים

בשיחה שהתקיימה לפני זמן מה בין מר י. נהרי, הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש לבין מר ש. אלבק מסר מר נהרי כי במעלה אדומים יש 8 מגרשים פנויים לבניה עצמית שניתן להקצותם למפוני סיני.
מר אלבק מעריך כי עד כה מעוניינות שתי משפחות במגרשים הנ"ל.

בשיחה היום מסר מר ג. הוכפלד כי 4 מגרשים מתוך ה- 8 יועדו על ידי משרד הבינוי והשיכון למשפחות המתגוררות בישוב הזמני מעלה אדומים. אי לכך ישנם כרגע 4 מגרשים חד-משפחתיים פנויים.

בנוסף למגרשים אלה התפנו לאחרונה 3 מגרשים דו-משפחתיים בני 500 - 600 מטר מרובע. כל מגרש דו-משפחתי ניתן להצאה גם למשפחה בודדת.

רשם: גדעון הוכפלד.

העתק: מר ז. בריאי - מנהל אגף הפרוגרמות
מר ח. כהן - מנהל המחוז,
מר י. נהרי - הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

ערים ערים ערים ערים ערים ערים ערים ערים ערים ערים

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ - רח' יפו 169, ירושלים 94341, טלפון 534152/3-4-5

15 בנובמבר 1981

לכבוד
חברת החשמל הירושלמית
ת.ד. 19118
ירושלים

א.נ.,

הנדון : מעלה אדומים, בניה עצמית, רשת חשמל

בהמשך לפגישה ביום 11.11.81 בהשתתפות ה"ה א. שדה, מרטסופה, מנצור וקרוטינסקי, מצורפת בזה תכנית חלוקת המגרשים בשטח המיועד לבניה עצמית (שלבים א' ו-ב') במעלה אדומים.

נבקשכם לתכנן רשת החלוקה והחבורים לבנינים בהתאם לנתונים דלהלן :-

1. מספר הדירות :

1. בשטח שלב א', במגרשים מס' 1 עד 72 ייבנו 72 בתים חד משפחתיים ובמגרש 1009 ייבנה גן ילדים.

2. בשטח שלב ב', במגרשים מס' 73 עד 128 ייבנו 56 בתים דו משפחתיים (112 דירות).

2. החיבורים הדרושים :

לכל בית חד משפחתי חיבור חד פזי 25 × 1 אמפר - 3 יח'.
לכל בית דו משפחתי חבור חד פזי עבור שתי דירות, 25 × 1 אמפר לכל דירה ובסך הכל 6 יחידות.

סה"כ היחידות בהזמנתנו :-

ל-72 בתים בשטח שלב א'	72 × 3 =	216 יח'
ל-56 בתים בשטח שלב ב'	56 × 6 =	336 יח'
ס ה " כ		552 יח'

3. ת ר ש ת :

רשת החשמל תהיה עילית בהתאם לתכנון עקרוני שהוכן ע"י מהנדס קרוטינסקי.
נבקשכם להביא בחשבון כי אין אפשרות לטתוח עוגנים בתחומי המגרשים.

4. תשלומים לחברת החשמל :

1. התשלום עבור 552 היחידות הנ"ל יחול על חברת "ערים".

2. תשלומים עבור החיבור מהרשת לבתים, לרבות תשלום עבור מתקני חב' החשמל בבנינים ועבור הטונים, יחולו על המשתכנים.

המשתכנים ייפנו ישירות לחב' החשמל לצורך הזמנת החבורים והסדרת התשלומים, וכן לקבלת הנחיות מחב' החשמל בדבר ההכנות שעליהם לבצע בבתים.

.../2...

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible] : [illegible]

[illegible]

[illegible] :-

1. [illegible] :

   1. [illegible]

   2. [illegible]

2. [illegible] :

   [illegible]

   [illegible] :-

   [illegible] x [illegible] = [illegible]
   [illegible] x [illegible] = [illegible]
   [illegible] [illegible]

3. [illegible] :

   [illegible]

4. [illegible] :

   1. [illegible]

   2. [illegible]

   [illegible]

..../2...

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ - רח' יפו 169, ירושלים 94341, טלפון 534152/3-4-5

5. מבנה תחנת הטרנספורמציה :

מבנה תחנת הטרנספורמציה נמצא בעלבי בניה דירשלם יחד עם שאר מבני הטרנספורמציה שבמעלה אדומים.

6. תשלום "ערים" :

נבקשכם להעביר לידינו בהקדם חשבון עבור היחידות הנ"ל בכדי לאפשר ל"ערים" להעביר אליכם התשלום החל עליה בהתאם לנאמר לעיל.

בכבוד רב,

יעקב נריה
משנה לסגנ"ל

העתקים : מר ג. הרכפלד
מר ג. אנגל
מר ד. ערבדיה
מר מ. קורטינסקי
מר א. שדה

[illegible]

[illegible]

5. [illegible]

[illegible]

6. [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

৭/১১/৪১ — ১৩৭৮

২ ২৮২

নাম্বার সাজেশন 3 নম্বর

৯৭	1 —
৭৬	2 —
১৪৭	3 —

[redacted] পড়ে দেখবে

পরীক্ষা. ফিজ 3 নম্বর

দেখবে

.35

২২/৬

X

১৩ নম্বর

১৭/১১/৪১

11.1.81

אגדה

$x^2 + 2x + 2 = 0$

כמה מאשים בנוים בשלב ד'

בנה בית

ברר: עם יהודים מדים

75 – אנשים כבר?
79 =
96 –
127 –
4 לילות

לגדולה

לדין בעניין אין לא ל
מעלה אדומים

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

יחידת מימון ותקציבים

תאריך: ג' באלול תשמ"א
2 בספטמבר 1981

לכבוד
מר ש. בוזו
בנק טפחות בע"מ
רח' מלכי המלכה 9
ירושלים

א.ג.נ.

הנדון: בניית עצמית במעלה אדומים

מתחכנים הבונים בבנית עצמית שלא קיבלו כל הלוואה משלימה ו/או הלוואה עוטרת, זכאים להלוואה המשלימה הנהוגה היום בסך 60,000 שקל.

ההלוואה הנ"ל משוחרר במלואה עם גמר היסודות.

בכבוד רב

אריאל לוין
מנהל יחידת מימון והקציבים

העתק: מר י. שורץ, ס/מנהל אגף איכלוס, כאן
מר ג. הוכמלד, מחוז ירושלים

רח' חלל 23 ת"ד 2555 ירושלים 91 020 טל. 240141

21/9/81

-1-

11.8.81 הגלה

רשימת משתכנים

אתר אדלה אבוחצירא שכונה שלב ב'

מס' מגרש	שם המשפחה	כתובת	טלפון בבית	טלפון בעבודה	בתאריך	סה"כ ערך קרקע	ערך
73	[redacted]	יעקבי שאול ויהושע 145/1 י-ם	271567	223508	11.8.81	41.055	40
74		רוה טוביה עמ' 1 י-ם	854556	224067	11.8.81	41.055	0
75		כלפי שמריהו 6 י-ם	534376	243369		43.792	0
76		מי עדן - כלפי שמריהו 6 י-ם	"	"		43.792	40
77							
78		אדלה אבוחצירא	668752			43.792	0
79		נחל אכזיב 5 תל אביב	279844			43.792	40
80							
81		עמיאל רויזמן 23/7 י-ם	788311	28691		92.345	80
82		רח' המשורר 4 י-ם	521838	243409		46.173	0
83		פלאחי מיכל 8 בית חנלה	03324413	058-72319		46.173	40
84							
85							
86		אלעזרוביץ 9/1 י-ם	711669	244938		44.816	50
87		אלעזרוביץ 10 י-ם	240722	243474		44.816	0
88		יהושע בן נון 38 י-ם	666789			44.816	50
89		אבוהצירא 13/2 ירושלים	713595			44.816	0
90		שד' לוי 11/13 ירושלים	424104			43.048	0
91		יעקבי הגליל 3 י-ם	630465	637051		43.048	40
92		הרצ' שלום 2 ירושלים	272570				
93							
94		בוקרית 13 י-ם	663272	663272			
95							
96		תובל סאטלו י-ם	811007	248662			
97							
98		רח' ארמלינה 2 בית חנלה	03-414680				
99		אלעזרוביץ 8 י-ם	711028	23574			
100		ויקנר 17/216 י-ם	661041				
101		שבטי ישראל 27 נתניה	057-31827	0578432			
102		דרך הרצון 137 ירושלים	312236	232251			
103		מרגלית 7 ירושלים	414043	280339			
104		נחל עין ירושלים	667712 100				
105		נחל עין ירושלים	667870	719780			
106		אלכזאי 15 ירושלים	620502			44.476	99
107		מרדכי הטירוש 2 ירושלים	630180	234998		44.476	99
108		כרמי קטון 28 ירושלים	667753	234911			87
109							
110		פיר קינס 4 ירושלים	711787		11.8.81	86.894	15
111							
112							

עמ' 2

רשימה 11.8.81

רשימת משתכנים

אתר [illegible] שכונה [illegible]

מס' מגרש	שם ומשפחה	כתובת	טלפון בבית	טלפון בעבודה	בתאריך	מס"ד ערך קרקע
93	[redacted]	רבקים 35 ירושלים	710810	743845	11.8.81	5.105
94		אתל 2 ירושלים	816585	271905	11.8.81	7.163
95		שד הרצל 123 ירושלים	533878	242071	11.8.81	8.921
		שערי הרצל 10 ירושלים	531414	222776	11.8.81	8.921
96		הרדיה 4 ירושלים	667603	238426		
97		קיבוץ 38 ירושלים	422797	225444	11.8.81	6.868
		" " "	"	"		6.868
98		שאול המלך 27/1 ירושלים	280663		11.8.81	
99		כצנלסון 53 ירושלים	714269	243843	11.8.81	
100		רח' עזה 8/4 ירושלים	854426	539837	11.8.81	
101		רח' עזה 17/מגן ירושלים	852176	741581	11.8.81	18582
		שד' 5/2מ ירושלים	525777		11.8.81	9.382
102		הנרייטה ס ירושלים	889170	863534	11.8.81	
		הנרייטה 6 ירושלים	781662		11.8.81	
103		שמואל הנביא 27 ירושלים	781593	525777	11.8.81	0.280
		הרצים 59 ירושלים	665462	525777	11.8.81	0.280
104		הוספאו 4 ירושלים	668371	521885	11.8.81	0.280
		"	"			0.280
105		בן מרגן 17 ירושלים	550572	244938	11.8.81	2.372
		אלבטרוניק 15 ירושלים	442382	221765	11.8.81	2.372
106		אלעזר דוד 22/26 ירושלים	887514	221763	11.8.81	1.100
		ארזל 12 ירושלים	320992	341632	11.8.81	1.100
		בן מגן	432223			
107		ארזל 12 ירושלים	520992	520758	11.8.81	
108		אלרואי 22 ירושלים	717384	711882	11.8.81	1.385
		שלמה יהודה 19 ירושלים	717372	711882	11.8.81	1.385
109		אלעזר דוד 37/6 ירושלים	818792	716321	11.8.81	1.025
		אוזסבנאר 9/א ירושלים	414223	221331	11.8.81	1.025
110		הנרייט 1/מ ירושלים	413181		11.8.81	
		פינלס 4 ירושלים	410816	225344	11.8.81	
111		סולטיוס אליה	059-785440	059-785440	11.8.81	
		רח' אלעזר 18 ירושלים	415410	420644	11.8.81	
112		רח' בר אילן 36 ירושלים	523383	232236	11.8.81	
		פרס 16/28 ירושלים	418440	522564	11.8.81	

11.8.81 הקנה -

רשימת משתכנים

אתר מעלה אדומים שכונת שלה ג

מס' מגרש	שם המשפחה	כתובת	טלפון בבית	טלפון בעבודה	בתאריך	ערך
113	[redacted]	הרקנות 8 ירושלים	666601	735111	11.8.81	45
		שרל 52/2 ירושלים	699663	212436	11.8.81	45
114		מרבו מלכות 3 י-ם	663472	712691	11.8.81	49
115		רח' יל 5 קרית יעקב	716534	551772	11.8.81	47
		אבן שמואל הבית 10/4 ירושלים	717907	551772	11.8.81	47
		רח' יוסף בן ירושלים	667032	224231	11.8.81	47
116		הרבים 4 ירושלים	719388	732388	11.8.81	47
		רבינו 46 ירושלים	637352	242681	11.8.81	
117						
		ורד יריחו 2/1 קרית יובל	922821	832734		
118						
		מלכישוע 89 ירושלים				
119						
		אבן יהודה 7/1 ירושלים	639773	812015	11.8.81	5
120		אבן יהודה 9 ירושלים	664995	570930	11.8.81	5
		שאול 83 ירושלים	666882	233737		5
121		רח' אלטלר 4 מבצר שאול				5
		חומוש וטברסקי	03-532472	03-739136	11.8.81	
122		רבינוביץ 152 אבטליון	03-510782		11.8.81	
		אלעזר 3 ירושלים	הדרמלים		11.8.81	5
123		דוד הנרי 10 ירושלים	527861	274164	11.8.81	5
		אהרון רפרטצלים 30/3 ירושלים	815107		11.8.81	
124						
		שמואל 73 ירושלים	666902		11.8.81	
125		קדר-אדם הבורג 7/8	971046		11.8.81	
		המלכות 30 י-ם	711129	282436	11.8.81	46
126		אלנבי 7 י-ם	420774		11.8.81	46
		מסלן 8/7 ירושלים	418107		11.8.81	
127		איבא 8 י-ם	524545	286637	11.8.81	
128						

מדינת ישראל

משרד השיכון
מחוז ירושלים

תאריך: כ"ד באב תשמ"א
24 באוגוסט 1981

מספר:

סיכום פגישה עם ישראל שורץ
בערכה ביום 23.8.81

מעלה אדומים

א. שלבי הביצוע של הסיוע לבוני בנה ביתך.

1. כל הבונים הזכאים ל-60,000.-*שקל הלוואה צמודה ללא ריבית יוכלו לממש את ההלוואה עם סיום בניית היסודות.

2. הזכאים לסיוע במסגרת תוכניות הסיוע של משהב"ש יקבלו את הסיוע הזה בשני שלבים: 50% בעת סיום יסודות וחמישים הנותרים בעת סיום השלב.
סיוע זה יתעדכן בהתאם לשינויים בתוכניות הסיוע.

ב. בקשת הסיוע הנוסף שמבקשים בתוכנית בנה ביתך שלב א' (מעבר למעבק המותנה בסך -15,000.*שקל שקיבלו) נדחית.

ג. אדם שרכש דירה במעלה אדומים ומבקש להרשם לבנה ביתך, יוכל למכור דירתו ולגרור את המשכנתא בתנאי שעומד במגבלות תוכנית הסיוע.

ד. בקשת תושבי הישוב הזמני לסיוע מיוחד לרוכשי דירות בעיר בסך -30,000.*שקל עדיין בבדיקה, ישראל יברר עם אמנון אשורי. לאחר הבירור תפנה אלינו (24.8.81)

גבעת זאב

א. סיוע לחברי הגרעין.
האם לפי הסיוע המקובל באו"ש או בהתאם למכתבו של א.אשורי, ישראל ילבן את הנושא עם אמנון אשורי. הנושא לבירור אל מול 24.8.81 רוצה מיקבל בגבעת זאב

ב. בודדים חברי הגרעין האם יהיו זכאים לרכישת דירות 3 חדרים עקב העובדה שבבניית שלב א' של יובל גד יש 3 ו-4 חדרים בלבד. ילובן ע"י ישראל עם א.אשורי. הדרים יש צורך לבדיקה 3 חדרים מיקבל (24.8.81)

ג. במכתבו של א.אשורי מיום 1.4.81 בדבר הסיוע מדובר על סיוע לבודדים כמקובל היום, הכוונה שהסיוע יעודכן בהתאם לעדכון תוכניות הסיוע מעת לעת.

ד. וועדת איכלוס - במכתבו של א.אשורי מיום 1.4.81 מדובר שתמונה וועדת איכלוס, הגרעין מבקש מימוש, לברר את כוונת הכותב בנושא זה. האם וועדת איכלוס לבנה ביתך או לכל הדירות בעיר, ילובן ע"י ישראל - אשורי.

רשם: גדעון הוכפלד

העתק: מנהל המחוז.

רח' בן-יהודה 23 ת"ד 1462 ירושלים 91000 טל' 228263

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף איכלוס

תאריך 23 באוגוסט 1981

אל: מ. לוין

הנדון: שחרור הסיוע בבנה ביתך
במעלה אדומים

בהמשך לשיחתנו הטלפונית מהיום בנדון להלן
שלבי שחרור הסיוע:

1) התלוואה בסך 60,000 שקל משומרד כולה עם
גמר היסודות.

2) הסיוע לזכאים הבונים במסגרת הנ"ל ישוחרר
כמקובל בבנה ביתך באז"ם, כלומר מוני שלבים
עפ"י הנאי הסיוע בעת השחרור כפוף למגבלת
התוכנית במסגרתה ניתן הסיוע לזכאים.

ב ב ר כ ה,

ישראל שוורץ
סגן מנהל אגף איכלוס

העתק: א. חסדי - מנהל אגף איכלוס
ב. הוכפלד - מחוז ירושלים

רחוב הלל 7, ירושלים
טלפונים: 240635, 240891

מינהל מקרקעי ישראל
המשרד הראשי
רחוב ינאי 6
טל. 245335-6
ירושלים

מפקדת איזור יהודה ושומרון
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי

סימוכין מא/294

תאריך 31.7.81

הסניפים
חברון
טל. 02-971623
בית לחם
טל. 02-742595
יריחו
טל. 02-922616
רמאללה
טל. 02-952747
שכם
טל. 055-94111/631
טול כרם
טל. [redacted]
ג[redacted]
טל. 065-25854/16

אל: ה"ה נ. וויץ-חב' כלכלית
א. שדה - חב' אב-אל
ג. הוכפלד- משהב"ש
הגב' י. כהן-חב' ערים

הנדון: מעלה ארומים, בנה-ביתך, שלב ב'
סכום עגישה מיום 20.7.81.

להלן תיקון הסכום:
לסעיף 5-
20 הרזרבים שיוגרלו יקבלו מגרשים שבעלי זכות יותרו עליהם ביום ההגרלה בלבד, ולא כפי שנרשם - 60 יום שלאחר ההגרלה.

60 יום אלו מהווים מועד 12 השומה תקפה וניתן להסדיר התשלומים תוך פרק זמן מה בלבד.

תנאי זה פורסם לפרשמים עם מכתבנו אליהם מיום 24.7.81 בו הודענו על יום ההגרלה שתתקיים ביום 11.8.81.

נא רשמו לפניכם.

בברכה,

י. נהרי
הממונה.