מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

ביתר

מאי - 33מדר 89

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך: 17 בדצמבר 1987

אל: מר א. סורוקה- מנהל אגף תכנון והנדסה.

א.נ.,

הנדון: חוזה אשדר בנושא ביתר

עברתי על החוזה המוצע ויש לי מספר השגות.

1. דף 1 סעיף 2- הגדרות.
חסרה הגדרה של "פרוייקט", מילה זו מופיעה בסעיף 5.1.1, ומשמעותה לא ברורה.

2. דף 3 פרק 5 -
יש לקבוע כי החברה תציע לאישור משב"ש לוח זמנים לביצוע עבודות התשתית בשטח. משבש יאשר תשלום החזר עבודות פיתוח שמשולם לפי יח"ד רק בגין עבודות פיתוח שאושר ביצוען.
אחרת יכול לקרות שהחברה תזרע בשטח מאות יח"ד בשלב 08, תקבל מחצית ההחזר, ולא תמשיך בהפעלה.
ע"י כך יהיה לחברה מקור מימון זול שאינו בהכרח משרת את מטרות משב"ש.

3. דף 4 סעיף 5.3.2 -
בסעיף זה נאמר כי אם השלימה החברה את עבודות הפיתוח ולא החלה בבניה תוך 5 שנים, יחזיר משב"ש לחברה את כל הוצאות הפיתוח.
סעיף זה הוא למעשה הפרת ההסכם ע"י אשדר, ובמקום קנס היא תקבל החזר מלא של הוצאותיה.

4. דף 5 - סעיף 5.5 הוצאות תקשורת -
עדיף לדעתי שהחברה תעשה את כל התאומים והתחשבנות בגין עב' תקשורת ישירות עם בזק. (כפי שכתוב למעשה בפרק 7).

5. דף 6 פרק 6 -
מוצע לשלם לחברה בגין עבודות פיתוח בפארקים לפי ממוצע מכרזים, ורק בהעדרם לפי מחירון.
יש לקבוע שכל עבודות פיתוח ישולמו לפי מחירון משב"ש שיהיה בתוקף בעת הביצוע, ולא להתיחס לתוצאות מכרזים.

6. דף 6 פרק 8 -
יש לקבוע כי לגבי כל העבודות המבוצעות ע"י החברה במימון מלא וכן בנית יח"ד לאחר מימוש הרכישה, יחולו כל הוראות החוזה הממשלתי הסטנדרטי כפי שיהיה בתוקף.
סעיף זה ימנע צורך באיזכור סעיפים בודדים, כמו בפרק 9.1, 12.6, 14, 16 וכו'.

7. דף 7 פרק 9.3 -

קביעת המחיר שישולם לאשדר בגין בניית מבני ציבור.

א. לגבי חלק מהמבנים אין לנו מכרזים כלל, כמו מקווה טהרה, בי"ס יסודי 24 כיתות וכו'.

ב. גם לגבי היתר כמו טיפת חלב, מעונות יום ובית כנסת כמות המכרזים זעומה ביותר, ואין ערובה שיהיו דווקא בששת החודשים הקודמים להכנת חוזה לאשדר.

הסעיף צריך להיות :

המחיר יקבע במשא ומתן ובין משב"ש ואשדר, בהסתמך על תוצאות המכרזים האחרונים שהוצאו ע"י משב"ש למבנים אלה או דומים להם, באזורים דומים.
במידה והצדדים לא הגיעו לידי הסכם עד תאריך קובע המאפשר ביצוע נאות ואיכלוס במועד, יוציא משב"ש את המבנים המוצעים למכרז קבלני בהתאם לנוהליו.
תיקון זה הוא חיוני, אחרת המשרד יהא נתון בידי החברה לקביעת מחירים בלתי סבירים.
בסעיף זה גם מוזכר בי"ס 24 כיתות.
אינני סבור כי בשלבים הראשונים של הישוב דרוש בי"ס בגודל כזה.
יש לכתוב: בי"ס יסודי בגודל שיקבע ע"י משב"ש ומשרד החינוך.

8. עמ' 8 סעיף 10.5 -

סעיף זה דומה לסעיף 5.3.2, גם פה נאמר שאם החברה מפרה הסכם היא תקבל החזר מלוא הוצאותיה.

9. עמ' 10 סעיף 11.6 -

נאמר כי הדירות שירכשו לפי מחירון שפלה + 9%.
האם הדירות ייבנו לפי סטנדרט שפלה?

10. עמ' 10 סעיף 12.2 -

סעיף זה חמור מדי לגבי משב"ש.
האם הקמת שכונה קטנה לחרדים, נניח באפרת תתפרש כהפרת הסכם מצד משב"ש.

יש להגביל סעיף זה בהקמת ישוב עירוני בגודל מעל 200 יח"ד או כמות דומה, אחרת יש פה פתח מדי גדול לטובת החברה להפרת ההסכם.

11. עמ' 14 פרק 19 -

לאור הנסיון העגום בבית שמש ובצפת יש לדרוש אחריות החברה לגבי ליקוי יסודי שיתגלה בשלד הבנין לתקופה בלתי מוגבלת.

בברכה

מ. מרחב
ס/מנהל אגף תכנון והנדסה.

העתק:
מר ע. אונגר- המנהל הכללי.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לתכנון והנדסה

תאריך: א' בטבת תשמ"ח
22 בדצמ' 1987

מספרנו: 494

אל: מר א. סורוקה - מנהל אגף תכנון והנדסה

הנדון: הסכם ביתר-הערות

אחר עיון בהסכם הנ"ל הנני לציין מספר הערות שמטרתם להבהיר נקודות סתומות בהסכם.

סעיף 2 הגדרות

1. חסר נספח א' - המקיים את השטח.

2. עבודות תשתית עד ראש השטח. רצוי שתהיה מפה ובה יסומנו עבודות אלו, או לחילופין שעבודות אלו יוגדרו מילולית וכמותית.

3. עבודות פיתוח כללי עבודות אלו, בהתאם להסכם הקיים מוגדרות מתוך תכנית מתאר בקנה מידה 1:2500.
ברור כי הגדרה זו היא ערטילאית לגמרי, כי תכנית זו אינה יכולה להגדיר עבודות פיתוח.
לכן אני ממליץ כי עבודות אלו יוגדרו כעבודות שיש לבצע בהתאם לתכניות שחושבו על ידי וועדות סטטיריות ו/או משרד הבינוי והשיכון.

4. סעיף 2, ב, מים. הגדרה של מערכת אספקת מים לפי חוק העזר של הרשות המקומית אינה רלבנטית כי במקום זה אין רשות מקומית.
רצוי להגדיר לפי הדרישות של משהב"ש.

ולמדרכות

סעיף 2 ד - עבודת עפר, חסר בסעיף עבודות עפר לכבישים ~~ולמדרכות~~.

סעיף 2 ה - שטח ציבורי - יש להוריד מהשטח הציבורי את החניות לדירות המופיעים בשטח הציבורי אך לפי הדרותינו שטחים פרטיים.

"טבלאות" - הטבלאות אינן לפי סיווג טופוגרפי כפי שמצויין בהסכם אלא לפי סיווג ישובי.

ל הדגש נכון.

פרק 3 תכנון

3.3. - חסר לוח זמנים מחייב לביצוע תכנון הפיתוח הכללי, לדעתי ~~שר~~ לדרוש כי תכנון כללי וארעי יבוצע תוך 6-10 חודשים לכל השטח ותכנון מפורט יבוצע לפי התקדמות ביצוע יחידות הדיור.

3.4. - אותה הערה כמו לגבי 3.3 מציע כי טכ"ט של התכנון הכללי יוחזר לחברה מיד עם אישור התכנון הכללי על ידי המשרד והרשויות ~~הסטטוטרית~~.

הסטטוטוריות.

3.6. - חסר בסעיף התחייבות החברה כי היא תבנה בהתאם להנחיות התכנון של משרד הבינוי והשיכון ועל פי תכניות שאושרו על ידו.
דרישות לשינויים הם מקור לחילוקי דעות, יש להגדיר בצורה ברורה מתי חל אקט האישור, ומאיזה שלב יש לקרא לכך שינוי בתכנון.
אני מציע כי אקט אישור התכנון יהיה אישורה של וועדת האישורים של המשרד.
כל שינוי לפני אישור יחשב כהכנת אלטרנטיבות תכנוניות וכל שינוי לאחר מכן יחשב כשינוי בתכנון.

החברה לא יכולה להטיל ווטו על כוונות משב"ש לבצע שינויים בתכנון. לכן יש להוסיף פסקה האומרת כי לאחר שהודיעה החברה למשב"ש על התנגדותה לשינוי התכנון, היא תבצע את התכנון בהתאם להוראות משב"ש.

5.1. לסעיף כזה יש להוסיף הסתיגות, כל הוצאות הפיתוח ישולמו לחברה בתנאי שהיא ביצעה את כל הפיתוח הכללי בהתאם לתכניות שאושרו על ידי משרד הבינוי והשיכון.

5.3.1. בסוף הסעיף יש להוסיף
לרבות ההוצאות בגין עבודות תקשורת וחברת החשמל שבוצעו על ידי החברה או על חשבונה.

5.3.2. ההוצאות בגין חשמל ותקשורת שבוצעו על ידי החברה על חשבונה.

5.3.3. אחרי המילים "ובלבד שסכום ההחזר יש להוסיף ובלבד שסכום ההחזר לפני ניכוי התשלומים שהוחזרו לחברה עבור עבודות הפיתוח לפי סעיף 5, לא יעלה על סכומי ההחזר."

5.3.4. הסעיף לא מובן, למרות שניסיתי להבינו.

פיתוח לבנה ביתך, סעיף 5,5 יש להוסיף לסעיף זה "ובלבד שהחברה ביצעה את כל עבודות הפיתוח הכללי בהתאם לתכניות שאושרו על ידי משרד הבינוי והשיכון".

5.6. יש להוסיף "ביצוע עבודות הפיתוח יהיה לפי תכניות שאושרו על ידי משהב"ש".

פרק 9 הקמת מוסדות ציבור וחינוך

יש לציין כי "על החברה לבצע את עבודות התשתית והפיתוח הכללי באזור מבני ציבור בהתאם לתכניות שאושרו על ידי משרד הבינוי והשיכון."

סעיף 11.6 - התנאי בסוף הסעיף "בתנאי שהחברה קיבלה את מלא הוצאות הפיתוח מהמשתכן", משאיר בידי החברה אופציה לתת הנחה במחירים על חשבון משרד הבינוי והשיכון ומבלי להתייעץ אתו.

סעיף 11.7 - דף 8 - מחירי הבנייה ופיתוח החצר לפי מחירון שפלה + % 9, צריך להיות מחירי הבנייה לפי מחירון שפלה + % 9 ומחירי פיתוח לפי מחירי אזור ההר.

סעיף 12.3 - בסוף הסעיף יש להוסיף "בגין אותם יחידות דיור שעבודות הפיתוח והתשתית עבורם הושלמו, אך לא הוחל בבנייתן"

סטנדרט התכנון והבניה יהיה לפי סטנדרטים ארצי[illegible]
ומשרד הבינוי והשיכון ישכיל דומה בין מדינות [illegible]
ו[illegible]

סעיף 12.4 - יש להדגיש בסעיף זה כי על החברה לבצע את העבודות לפי תכניות שאושרו על ידי משרד הבינוי והשיכון, ועל ידי הוועדות ~~הסטטוטוריות~~ [illegible]
~~בשכונות דומות בגין מעלה אדומים ואריאל.~~ ~~בלים במשרד הבינוי~~
ביצוע עבודות התשתית והבנייה יהיה בהתאם למפרט הכללי לעבודות בניין, לתקנים הישראלים, ולהנחיות אגף תכנון והנדסה במשרד הבינוי והשיכון.

סעיף 16 - "תנודות במדד חזוי" ההגדרה צריכה להיות כך:
ההפרש שבין המדד הבסיסי לבין המדד הידוע ביום הגשת החשבון ~~בתוספת~~ או בהפחתה של התנודות במדד הממוצעות בשלשה מדדים שקדמו למדד הידוע ביום הגשת החשבון.

סעיף 16.5 - לא ברור מה זה "הריבית המקסימאלית לפי חוק הריבית והצווים על פיו שבתוקף באתה עת".
אני מציע לרשום בתוספת ריבית חשכ"ל.

סעיף 19.1 - בסוף דף 11,
לא סביר שהחברה תבצע את התיקונים לקראת סוף תקופת הבדק כאשר תקופת הבדק עשויה להשתרע בין שנה אחת לחמש שנים.
לדעתי יש לחייב לבצע תיקונים מידיים, תוך תקופת הבדק, זמן סביר לאחר קבלת תלונות הדיירים במקרים הבאים:

א. ליקוי בצנרת.
ב. חדירת רטיבות.
ג. ליקוי במכונות ובמנועים.

סעיף 19.5 - אני מציע שיקבע בחוזה הדיירים כי מקום השיפוט יהיה בבית - משפט ישראלי בירושלים.

ה ס כ ם

שנערך ונחתם בירושלים ביום ____ לחודש _____ שנת 1987

ב י ן: ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל,
משרד הבינוי והשיכון על ידי
מוסמכי החתימה שהורשו לחתום בשמה כדין
(להלן - "משרד הבינוי והשיכון")

מצד אחד

לבין: אשדר חברה לבניה בע"מ
באמצעות מוסמכי החתימה של
החברה שהוסמכו לחתום בשמה כדין
(להלן - "החברה")

מצד שני

הואיל ומשרד הבינוי והשיכון מעוניין בהקמת ישוב בביתר (להלן - "הישוב");

והואיל ולצורך הקמת הישוב יש צורך בביצוע עבודות תכנון, תשתית, פיתוח ובניה בישוב;

והואיל ובדעת משרד הבינוי והשיכון להתקשר עם החברה לבצוע עבודות הפיתוח, הקמת יחידות דיור, מוסדות ציבור, מסחר ושירותים בישוב, הכל כמפורט בהסכם זה ובהתאם לתנאיו;

לפיכך הוחלט והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. הגדרות:

בהסכם זה - "מנהל" - מי שימונה על ידי המנהל הכללי למשרד הבינוי והשיכון, להיות מנהל לענין הסכם זה;

- "השטח" - המקרקעין המתוחמים בקו שחור בתסריט המצורף להסכם זה ומסומן כנספח א' המיועדים לתכנון, פיתוח ובניה באמצעות החברה, וכל שטח אחר עליו יוסכם בין הצדדים ויסומן בקו שחור בתכנית המפורטת במתחם A2 בתכנית המתאר.

- "עבודות השתיה עד לראש השטח" - עבודות מחוץ לשטח, לרבות כביש גישה ראשי לשטח, קווי מים, מתקני אגירה, קו סילוק ראשי לביוב, מתקני שאיבה, מתקני טיהור, קו חשמל ראשי וניקוז.

- "עבודות פיתוח כללי" - עבודות פיתוח תשתית בשטח עד לגבולות המגרשים המיועדים לבניה כמוגדר ומותחם בתכנית מיתאר מפורטת או תכנית מקומית מפורטת, לרבות:

א. כבישים - כולל מדרכות ניקוז, קירות תמך התומכים את הכביש ומערכת הארה בכבישים.

ב. מים - מערכת אספקת מים כנדרש על פי חוקי העזר של הרשות המקומית.

2/...

ג. ביוב - מערכת ביוב כפי שידרש על ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או על ידי הרשות המקומית.

ד. עבודות עפר - עבודות עפר לישור שטח כללי ו/או ליישור שטח המגרש.

ה. שטח ציבורי - השטח המתואר בתוכנית המפורטת בנספח א' כשטח ציבורי פתוח והכולל, בין השאר, שבילים ציבוריים, פסי ירק וגינות למעט פארקים עירוניים.

- "טבלאות" - הנחיות משרד הבינוי והשיכון לחישוב החזרי פיתוח כללי על כל מרכיביהם כפי שהן בתוקף מעת לעת המתיחסות לטיווג טופוגרפי "ד".

- "מוסדות ציבור" - גני ילדים, מבני המועצה המקומית, מעונות יום, בתי ספר, בתי כנסת, מועדוני נוער, מקווה טהרה, מרכז תרבות וספורט, מרכז בריאות וטיפת חלב - הכל בהתאם לפרוגרמה של משרד הבינוי והשיכון ובהתאם לתוכנית מפורטת שבתוקף.

- "מפקח" - מי שנתמנה או יתמנה מזמן לזמן על ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או על ידי המנהל לפקח על ביצוע עבודות או חלק מהן לפי הסכם זה ולבצע מטלות אחרות כמפורט בהסכם זה.

3. <u>תכנון:</u>

3.1 משרד הבינוי והשיכון יפעל על חשבונו להכנת תכנית מתאר לישוב; התכנון יכלול, בין היתר, כל שטח שהוא נשוא הסכם זה;

החברה תפעל להכנת כל עבודות הפיתוח והתשתית הדרושות להשלמת תכנית המיתאר והגיש את התכניות עם השלמתן לאישור המנהל.

הצדדים מסכימים בזאת כי ייחתם ביניהם חוזה תכנון לעניין התכנון נשוא הסכם זה, בדרוש ובהתאם לתעריפים שיהיו בתוקף במשרד הבינוי והשיכון באותה עת.

3.2 משרד הבינוי והשיכון יפעל, על חשבונו, לביצוע תכנון מפורט של עבודות הפיתוח והתשתית עד לראש השטח.

3.3 החברה תכין, על חשבונה, תכנון מפורט של כל עבודות הפיתוח הכללי של השטח למעט אותו שטח המסומן בתכנית המפורטת כפארקים עירוניים שיתוכנו על ידי המשרד.

3.4 החברה תכין תכנון מפורט של המגרשים והבנינים לצורך הקמת מוסדות ציבור בשטח שיתוכנו על ידי המשרד.

משרד הבינוי והשיכון יחזיר לחברה את הוצאותיה בגין התכנון האמור, במסגרת חוזה הבנייה שייחתם בין החברה לבין המשרד ולפי תעריפי התכנון של משרד הבינוי והשיכון שיהיו בתוקף בעת חתימת חוזה הבנייה ולהקבל לגבי חוזים מאותו סוג.

3.5 החברה תכין על חשבונה תכנון מפורט ותכניות בינוי להקמת יחידות הדיור והמבנים המיועדים למסחר בשטח.

3/...

3.6 כל התכניות שהחברה התחייבה להכין לפי הסכם זה, יוכנו בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון ויוגשו לאישורו; החברה תהיה אחראית לכל תכנון המבוצע על ידה ואישור המשרד לתכנון לא יגרע מאחריות זו.

דרישה לשינוי תכנון לאחר האישור של המשרד תיעשה רק באמצעות המנהל. דרש המנהל שינוי תכנון כאמור - החברה תגיש לו את אומדן ההוצאות הכרוכות בבצוע שינוי ובביצוע הבניה ו/או הפיתוח אשר יתהוו כתוצאה מהשינוי הנדרש.

החברה תבצע את שינוי התכנון רק אם משרד הבינוי והשיכון הודיע לה בכתב על הסכמתו לשאת בהוצאות הנ"ל.

החברה רשאית להודיע למנהל כי היא מתנגדת לשינוי מטעמים תכנוניים. הודיעה החברה כאמור, היא לא תישא באחריות כלשהי לשינויים בתכנון שנדרשה לבצע.

4.1 .4 משרד הבינוי והשיכון מתחייב בזאת לבצע על חשבונו, את כל עבודות התשתית והפיתוח עד ראש השטח. עבודות אלה יבוצעו עובר למועד עליו יוסכם בין הצדדים כמועד האיכלוס. קו מים זמני וחשמל יבוצע עובר להתחלת הבניה.

4.2 משרד הבינוי והשיכון מצהיר בזאת כי הוחל בתכנון של כביש גישה מירושלים לגוש עציון ויעשה כמיטב יכולתו לסלילתו בקצב שיאפשר תקציב המשרד.

.5 עבודות תשתית ופיתוח כללי של השטח לבניית יחידות דיור והכשרת מגרשים לבניית מבני ציבור:

5.1 החברה מתחייבת בזאת לבצע את הפיתוח הכללי לבניית מוסדות ציבור ומוסדות אחרים וכן להקמת דירות שיועדו בפרוגרמה של משרד הבינוי והשיכון להשכרה.

5.1.1 משרד הבינוי והשיכון יחזיר לחברה 100% מהמחירים הנקובים בטבלאות שיהיו בתוקף בשלב 08 לגבי כל מבנה ו/או פרוייקט בנפרד.

5.1.2 מועדי החזר הוצאות הפיתוח על ידי משרד הבינוי והשיכון עבור ביצוע העבודות כאמור בסעיף 5.1 לעיל יהיו כדלקמן:

25% מהוצאות הנ"ל בשלב 08
25% מהוצאות הנ"ל בשלב 12
50% מהוצאות הנ"ל בשלב 18.

5.1.3 לא תוקצה קרקע לגורם אחר בשטח אלא לאחר ששולמו לחברה כל הוצאות הפיתוח הכללי עבור הפיתוח למוסדות ציבור בהתאם לאמור בהסכם זה אף אם אין הם כלולים בהגדרת "מוסדות ציבור" לפי סעיף 1 להסכם זה (להלן - "מוסדות ציבור אחרים").

הוצאות הפיתוח הכללי עבור מוסדות ציבור אחרים יוחזרו בהתאם לאמור בסעיף 5.1.1 דלעיל, עובר להקצאת הקרקע לגורם אחר.

4/...

5.2 החברה מתחייבת בזאת לבצע את כל עבודות הפיתוח הכללי ליחידות הדיור והמסחר בשטח.

5.2.1 משרד הבינוי והשיכון יחזיר לחברה את הוצאותיה בגין עבודות פיתוח ליחידות הדיור והמסחר בשיעור של 50% מן המחירים הנקובים בטבלאות אשר בתוקף בעת ביצוע שלב 08 של כל מבנן ו/או פרויקט בנפרד.

5.2.2 ההחזרים של משרד הבינוי והשיכון, כאמור בסעיף 5.2.1, יבוצעו בשלבים אלה:

מחצית ההחזר - בשלב 08
ומחצית ההחזר - בשלב 12.

5.2 <u>תשלומים עבור עבודות פיתוח בתום חמש שנים:</u>

5.3.1 השלימה החברה את כל עבודות הפיתוח הכללי למגרשים המיועדים לבניה ואינם למגורים ולמסחר ולא הוחל בהקמתם או שבנייתם לא הגיעה לשלבים הנקובים בסעיף 5.1.2 לעיל, ותמו חמש שנים מעת חתימת הסכם זה - יחזיר משרד הבינוי והשיכון לחברה הוצאות פיתוח אלה בהתאם למחירים הנקובים בטבלאות שבתוקף במועד הנ"ל, לרבות ההוצאות בגין עבודות תקשורת וחברת חשמל.

5.3.2 השלימה החברה את כל עבודות הפיתוח הכללי ליחידות הדיור והמסחר בשטח ולא הוחל בבניית יחידות הדיור והמסחר ותמו חמש שנים מעת חתימת הסכם זה - יחזיר משרד הבינוי והשיכון לחברה את מלוא הוצאות פיתוח אלה בהתאם למחירים הנקובים בטבלאות שבתוקף בעת ביצוע עבודות הפיתוח הכללי לרבות ההוצאות בגין עבודות תקשורת וחברת חשמל, וזאת עד לסכום ההחזר המגיע עבור פיתוח כללי ל- 250 יחידות דיור לדירות בגודל של ארבעה חדרים.

5.3.3 בצעה החברה פיתוח כללי בשטח (אף אם לא השלימה אותו) ולא הוחל בבניית המסחר וכל יחידות הדיור שבשבילם נעשה הפיתוח הכללי, ותמו חמש שנים ממועד חתימת ההסכם - יחזיר משרד הבינוי והשיכון לחברה את הוצאותיה בגין עבודות הפיתוח הכללי שנעשו על ידה, לרבות עבודות תקשורת וחשמל, וזאת לפי מחירון תשלום ההחזר האחרון לחברה, ולפי תחשיב הנדסי בניכוי אותם תשלומים שהוחזרו לחברה עבור עבודות הפיתוח לפי סעיף זה, ובלבד שסכום ההחזר לא יעלה על סכומי ההחזר הנקובים בטבלאות שהיו בתוקף בעת תשלום ההחזר האחרון לחברה עבור פיתוח 250 יחידות דיור בהתאם לאמור בסעיף זה.

5.3.4 בצעה החברה פיתוח עבור שטח שאין לגביו תכנית בנין עיר מפורטת, ותמו חמש שנים מתחתימת ההסכם - יוחזרו לחברה הוצאות הפיתוח הכללי בגין שטח זה, וכן הוצאות לתקשורת וחשמל לפי הטבלאות עבור מספר יחידות הדיור שבתכניות בינוי מאושרות על ידי המשרד בניכוי אומדן מחיר הפיתוח בתוך השטח, לפי התחשיב הנדסי כאמור בסעיף 5.3.3

5.4 <u>פיתוח ל-"בנה ביתך"</u>

משרד הבינוי והשיכון רשאי, בתיאום עם החברה, לייעד שטחים בהם תקבל החברה הרשאה לתכנון ופיתוח לצורך "בנה ביתך".

5.4.1 משרד הבינוי והשיכון יחזיר לחברה 50% מהוצאות הפיתוח לפי המחיר הנקוב בטבלאות שיהיו בתוקף בעת ההחזר הראשון - לגבי פיתוח מגרשים בהם נתנה לחברה הרשאה לתכנון ופיתוח והוסכם כי שיווקם ייעשה על ידה.

ההחזרים יהיו בשיעורים ובשלבים כדלקמן:

25% מהסכום הנקוב בטבלאות - בגמר פריצת הכבישים למגרשים.
25% מהסכום הנקוב בטבלאות - בגמר עבודות מים וביוב.

5.4.2 החברה מתחייבת בזאת לא לקבוע מחיר לפיתוח הכללי ל"בנה ביתך" בין אם היא משווקת את המגרשים ובין אם לא, הגבוה משיעור של 25% מעל מחירי הטבלאות של משרד הבינוי והשיכון. כל חריגה מעל לשיעור זה תהא כפופה לאישור המנהל בכתב ומראש; המנהל רשאי לדרוש מהחברה ניתוח הנדסי לעניין תשלום התוספת האמורה.

5.4.3 משרד הבינוי והשיכון יחזיר לחברה את מלוא הוצאות הפיתוח לפי המחיר הנקוב בטבלאות שיהיו בתוקף בעת ההחזר הראשון ובתוספת כאמור בסעיף 5.4.2 דלעיל, לגבי פיתוח מגרשים בהם ניתנה לחברה הרשאה לתכנון ופיתוח והוסכם כי שיווקם ייעשה על ידי גורם אחר;

ההחזרים יהיו בשיעורים ובשלבים כדלקמן:

25% - בגמר פריצת כבישים
50% - בגמר עבודות מים, ביוב וניקוז
20% - בגמר ציפוי כבישים ותאורה
5% - בגמר מדרכות.

התחלת ביצוע כל שלב כאמור לעיל טעון הוראות ביצוע בכתב ומראש של המנהל.

5.5 ביצעה החברה עבודות פיתוח כללי בשטח לפי הסכם זה וניתנה הרשאה לתכנון, פיתוח ובניה בשטח לגורם אחר זולת החברה מסיבה כל שהיא - יחזיר משרד הבינוי והשיכון לחברה, עובר להקצאה, את מלוא הוצאות הפיתוח הכללי בגין אותה קרקע לפי הטבלאות, כפי שיהיו בתוקף בעת ההחזר ובתוספת 25% מהסכום הנ"ל.

כמו כן יוחזרו הוצאותיה בגין עבודות התקשורת וחברת חשמל בדרך קיזוז או בכל דרך אחרת.

5.6 כל עבודות התשתית והפיתוח הכללי לפי הסכם זה, ייעשו על ידי החברה בהבתאם לסטנדרטים והמפרטים אשר יהוו נספחים להסכם זה.

6. פיתוח פארקים, שטחים ציבוריים, דרך היקפית ותאורת בטחון

נדרש משרד הבינוי והשיכון על ידי צה"ל להכין דרך היקפית בשטח או להתקין תאורת בטחון, או החליט המשרד כי ברצונו לפתח פארק או פארקים עירוניים בשטח, יתנהל המשרד עם החברה חוזה בנוסח החוזה הקבלני הסטנדרטי שיהיה בתוקף באותה עת, לצורך ביצוע עבודות אלה לפי תעריפים המבוססים על ממוצע המחירים שנתקבלו במכרזים של הממשלה ב-3 החודשים האחרונים ושנבנה על פיהם בעבודות דומות, ובאין מכרזים כאלה, לפי מחירון המשרד שבתוקף בעת חתימת החוזה.

החברה תפעל כקבלן במימון מלא של המשרד לצורך ביצוע עבודות אלה ולפי לוחות הזמנים שייקבעו במועד חתימת החוזה הסטנדרטי.

לוחות הזמנים לענין הוראות סעיף קטן זה יקבעו על ידי משרד הבינוי והשיכון בתיאום עם החברה, בשים לב לצרכי הישוב וקצב התפתחותו.

7. עבודות תקשורת ובזק:

7.1 עבודות תקשורת ובזק ייעשו על ידי החברה, רק לאחר שהחברה קיבלה פקודת עבודה מאת חברת בזק לענין זה.

אם החברה לא קיבלה פקודת עבודה כאמור לעיל, היא לא תחל בביצוע עבודשות תקשורת ובזק אלא באישור מראש ובכתב של המנהל.

7.2 החברה תהיה אחראית לקבלת ההחזר המגיע לה מאת חברת בזק בגין ביצוע עבודות תקשורת בשטח.

אם יהיה עיכוב כלשהו בהחזר הסכומים המגיעים לחברה מאת בזק מסיבה כלשהי, לרבות חילוקי דעות בדבר גובה ההחזרים, יעמיד משרד הבינוי והשיכון לרשות החברה מימון ביניים לתקופה שלא תעלה על שנתיים בסכום אשר לפי האומדן שיעשה על ידי החברה ויאושר על ידי המשרד, יש בו כדי לכסות הוצאות אלה.

הסכומים ...ים יוחזרו למשרד הבינוי והשיכון, עם קבלת ההחזרים מבזק, הכל לפי המוקדם, אך לא יאוחר מתוך שנתיים ממועד קבלתם בתוספת הפרשי הצמדה מתאריך מתן ההלוואה ועד ההחזר בפועל.

7.3 להבטחת ה... מימון הביניים, תמציא החברה לחשב משרד הבינוי והשיכון ... למי שהוא יורה, שטר חוב בחתימת מוסמכי החתימה של החברה על ...א סכום ההלוואה, בתוספת הפרשי הצמדה צפויים, כפי שייקבע על ידי חשב המשרד. השטח האמור יוחזר לחברה עם פרעון ההלוואה.

8. בטחונות לביצוע ...עבודות:

8.1 לצורך ביצוע עבודות שהן במימון מלא של משרד הבינוי והשיכון ושלעניינן יחתם חוזה קבלני סטנדרטי בין המשרד לבין החברה, תמציא החברה למשרד ערבות בהתאם להוראות החוזה, כפי שיהיו בתוקף בעת חתימת הצורך עליו.

8.2 לצורך ביצוע עבודות שהחברה מבצעת על חשבונה ובהחזרים לפי מחירי הטבלאות כמוסכם בהסכם זה, ינהגו הצדדים כמפורט להלן:

7/...

8.2.1 ניתנה לחברה הרשאה לתכנון, פיתוח ובניה לגבי קרקע בהמלצת משרד הבינוי והשיכון בהתאם להוראות הסכם זה, יסכימו הצדדים ביניהם בנספח על תחום בתוך אותה הקצאה בו יבוצעו עבודות הפתוח הכללי (להלן - "תחום העבודה").

8.2.2 עובר להתימת הזמנה מטעם משרד הבינוי והשיכון בגין הוצאות פיתוח כללי כאמור בסעיף 5 להסכם זה לגבי כל תחום עבודה - תמציא החברה למשרד הבינוי והשיכון ערבות בנקאית בגובה סכום ההזמנה להבטחת בצוע התחייבויותיה לענין בצוע עבודות הפיתוח הכללי בתחום העבודה.

8.2.3 אישר המפקח כי החברה השלימה את בצוע קווי המים והביוב הראשיים באותו תחום עבודה לשביעות רצונו, ישחרר משרד הבינוי והשיכון 50% מסכום הערבות שניתנה על ידי החברה כאמור בסעיף זה.

8.2.4 אישר המפקח כי החברה השלימה לשביעות רצונו את בצוע שכבת האספלט הראשונה בכבישים, ישחרר משרד הבינוי והשיכון 35% מסכום הערבות שניתנה על ידי החברה כאמור בסעיף זה.

8.2.5 אישר המפקח כי החברה השלימה לשביעות רצונו את סלילת הכבישים והמדרכות בתחום העבודה - תשוחרר יתרת הערבות.

נוסח הערבות יאושר מראש על ידי חשב המשרד.

9. הקמת מוסדות ציבור וחינוך:

9.1 הצדדים מסכימים בזאת כי הקמת מוסדות הציבור והחינוך אשר באחריות משרד הבינוי והשיכון ובמימונו בשטח, תבוצע על ידי החברה.

9.2 משרד הבינוי והשיכון מתחייב בזאת לחתום עם החברה והחברה מתחייבת בזאת לחתום עם משרד הבינוי והשיכון על חוזים קבלניים סטנדרטיים, במימון מלא של משרד הבינוי והשיכון בנוסח שיהיה מקובל במשרדי הממשלה בעת החתימה, לצורך הקמת מבני ציבור וחינוך במועד שייקבע על ידי המשרד בפרוגרמה של המשרד ומשרד החינוך ובתיאום עם החברה.

9.3 מועד חתימת החוזים להקמת מבני הציבור והחינוך יהיה מועד אשר יבטיח את סיום הקמתם עובר לאכלוס יחידות הדיור למגורים של המנה הראשונה, והמידי הבניה ייקבע בהתאם לממוצע של תוצאות מכרזים שבנו על פיהם באזורים דומים ובסטנדרט דומה בחצי השנה האחרונה לפני חתימת החוזים כאמור.

לעניין ס"ק זה - "מבני הציבור והחינוך" -

א. גני ילדים - בהתאם לפרוגרמה כפי שתיקבע על ידי משרד הבינוי והשיכון ומשרד החינוך.
ב. מעונות יום - כנ"ל.
ג. בית ספר יסודי של 24 כתות לבנים ובנות ואולם התעמלות.
ד. בית כנסת ראשון בשטח 250 מ"ר.
ה. מקווה טהרה - בהתאם לסטנדרט שייקבע על ידי משרד הבינוי והשיכון.
ו. טיפת חלב - בהתאם לסטנדרט שייקבע על ידי משרד הבינוי והשיכון.

8/...

10. הקמת יחידות דיור למגורים:

10.1 משרד הבינוי והשיכון מתחייב לגרום לכך כי יועמדו לרשות החברה קרקעות בתחום השטח המסומן ב- A-1 ו- A-2 בתוכנית המתאר לצורך הקמת 2,000 יחידות דיור.

לצורך זה ימליץ המשרד בפני הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיזור יהודה ושומרון (להלן - "הממונה") לתת לחברה הרשאה לתכנון, פיתוח ובניה להקמת 2,000 היחידות הנ"ל בשלבים כאמור בהסכם זה.

משרד הבינוי והשיכון יכלול בהמלצתו לממונה כי עבור קבלת הזכויות בקרקע תשלם החברה לממונה את התשלומים שיהיו מקובלים באיזור ב' ביהודה ושומרון, לפי השיעור הנמוך ביותר באיזור זה.

10.2 הצדדים מצהירים בזאת כי בכוונתם לבנות על פי תנאי הסכם זה 400 יחידות דיור בשטח בכל שנת פרוגרמה במשך ארבע שנות פרוגרמה החל משנת הפרוגרמה שלאחר הפעלת 200 יחידות דיור על פי סעיף 10.6.

בקש המשרד להקים בשנה מסויימת מספר יחידות דיור העולות על 400, יציע המשרד לחברה להקים יחידות אלה, ואם תסכים החברה להקים יחידות אלה, המשרד ימליץ על הקצאת מגרשים לחברה למטרה זו.

10.3 הצדדים מסכימים בזאת כי משרד הבינוי והשיכון והחברה יחתמו על הסכם, בנוסח ההסכם המקובל במשרד הבינוי והשיכון לגבי חברות משכנות, ובהתאם לתנאי המימון המקובלים בעת החתימה על כל הסכם, לענין הקמת כל מנה ומנה שהחברה תקים ביישוב.

10.4 הצדדים מסכימים כי עם חתימת הסכם זה ייחתם הסכם במתכונת הסכם חברה משכנת בין משרד הבינוי והשיכון לבין החברה להקמת 200 יחידות דיור ראשונות בשטחה (להלן - "המנה הראשונה").

10.5 לאחר חתימת הסכם המנה הראשונה תחל החברה בהקמתן של יחידות אלה. אולם, אם לא יתקבלו עד מועד חתימת ההסכם כאמור כל האישורים הדרושים - יסכימו הצדדים במעמד חתימת ההסכם על הארכת המועד בדבר התחלת הבניה על ידי החברה למועד אחר שלא יעלה על 3 חודשים מקבלת היתרי הבניה.

נחתם הסכם עם החברה כאמור בסעיף זה והוקצתה לה קרקע לצורך הבניה בהמלצת המשרד בהתאם לתנאי ההסכם, והיא לא החלה בבניית 200 היחידות - יהיה משרד הבינוי והשיכון רשאי לבטל הסכם זה. בוטל ההסכם - יחזיר משרד הבינוי והשיכון לחברה את כל הוצאותיה בגין תכנון, קרקע והוצאות פיתוח שלא הוחזרו לחברה, לפי שיעורן בטבלאות שבתוקף בעת ההחזר. בנוסף, יחזיר המשרד לחברה את הוצאותיה בגין עבודות תקשורת וחברת חשמל.

10.6 הצדדים מסכימים בזאת כי תוך שנה מתחילת הבניה לפי סעיף 10.5, ייחתם בין הצדדים הסכם במתכונת חברה משכנת לצורך הקמת 200 יחידות דיור נוספות.

10.7 כפוף לאמור בסעיפים 10.5 ו- 10.6 אם קבעה החברה לשנה מסויימת פרוגרמה לפיה היא תבנה פחות מ-400 יחידות דיור והמשרד לא הסכים לפרוגרמה המוקטנת כאמור - יהיה המשרד רשאי לגרום להקצאת קרקע לחברות אחרות או לגופים אחרים באותה שנה, ליחידות שהחברה לא הסכימה להקים ובתנאי שלא תוקצה על ידי המשרד קרקע למספר יחידות עולה על 400 בסך הכל ביישוב, בכל שנה.

9/...

מספר יחידות הדיור שלמטרתן הוקצתה קרקע לחברה אחרת בהתאם לסעיף זה, ינוכה ממספר יחידות הדיור שהחברה רשאית לבנותן על פי הסכם זה ולקבל בגינן הטבות לפי הוראותיו, ובלבד שתישמר לחברה הזכות הראשונה לקבל זכויות בקרקע, בהמלצת המשרד, לבניית יחידות דיור לאחר 5 שנים מחתימת הסכם זה, בשיעור שישלים את יחידות הדיור שנבנו על ידה ל- 2,000 במספר, ללא כל הטבות המנויות בהסכם זה ובתנאים המקובלים לגבי חברות משכנות כפי שיהיו בתוקף באותה עת.

10.7.1 התחייבה החברה בשנה מסויימת להקים מספר יחידות דיור בשטח ולא החלה בבנייתן, יהיה המשרד רשאי, בשנת הפרוגרמה הבאה, להתקשר עם גורם אחר לבנייתן של יחידות דיור בשטח לפי נוסחה זו:

מחצית ההפרש שבין יחידות הדיור שהחברה התחייבה להקים אותה שנה, לבין יחידות הדיור שהיא החלה בבנייתן בתוספת 20%, תנוכה ממספר היחידות שלחברה זכות להקימן בתנאי הסכם זה.

10.8 הסכימו הצדדים כי עקב הביקוש הצפוי, יש להקים בשנה מסויימת (לאחר הקמת יחידות הדיור לפי סעיפים 10.5 ו-10.6), מספר יחידות דיור הנמוך מ-400, תשמר לחברה הזכות להקים את יתרת יחידות הדיור שנדחתה בנייתן בהסכמה כאמור - בתנאי הסכם זה, עד כלות 5 שנים מחתימת הסכם זה.

10.9 לאחר הקמת 2,000 יחידות הדיור או בתום 5 שנים מחתימת הסכם זה, לפי המוקדם יותר, ישקול משרד הבינוי והשיכון מסירתן של יחידות דיור נוספות לחברה, וזאת לאור הנסיון שהצטבר מהקמתן של יחידות נשוא הסכם זה.

10.10 כפוף לאמור בסעיפים 10.7.1 ו-10.8, מתחייב בזאת משרד הבינוי והשיכון שלא תוקצה קרקע לגורם אחר בישוב עד להקמת 2,000 יחידות דיור או עד תום חמש שנים מחתימת הסכם זה, לפי המוקדם יותר.

11. סיוע למשתכנים וייעוד הדירות:

11.1 משרד הבינוי והשיכון מתחייב בזאת כי הסיוע לזכאים אשר ירכשו 600 יחידות דיור ראשונות בישוב יהיו בדרגת הסיוע של קבוצה א' באיזור יהודה ושומרון בהתאם לתכניות הסיוע של משרד הבינוי והשיכון שיהיו בתוקף באותה עת.

11.2 משרד הבינוי והשיכון מתחייב בזאת כי הסיוע למשתכנים זכאים בישוב ליתרת הדירות (עד 2,000 יחידות) ועד כלות 5 שנים מחתימת הסכם זה, הכל לפי המוקדם יותר, יהיה זהה בתנאיו ובקריטריונים לזכאות, לסיוע אשר בתוקף באותה עת, באזור פיתוח ב'.

11.3 מוסכם בין הצדדים כי החברה תהיה רשאית לייעד 400 יחידות דיור להשכרה מתוך 1,000 יחידות הדיור הראשונות ויחס זה יישמר ככל האפשר בכל שאר שלבי ביצוע ההסכם.

הועידה החברה דירות להשכרה במספר הנקוב לעיל, או חללק ממנו כאמור, יעמיד המשרד לרשות החברה את הסיוע כאמור בסעיף 11.1 לעיל בשטחי הבניה הבאים:

בשלב 08	-	20% מהסיוע
בשלב 12	-	30% מהסיוע
בשלב 18	-	20% מהסיוע
בשלב 30	-	20% מהסיוע
בשלב 39	-	10% מהסיוע

הסכומים יהיו צמודים למדד הבניה מתאריך ביצוע שלב 08.

הסיוע ותנאי ההחזר יהיו זהים לסיוע המירבי הניתן לזכאים לפי טבלת הסיוע לזכאים חסרי דירה ביהודה ושומרון קבוצה א'.

11.3.1 ידוע לצדדים כי בכוונת החברה ליסד חברה בשליטתה לצורך הפעלת הפרוייקט להשכרה.

למרות האמור בסעיף 12.5 להסכם זה, הפעלה כאמור על ידי חברה שבשליטת החברה, לא תהווה הפרת חוזה על ידי החברה, בתנאי שבנייתן של הדירות תיעשה על ידי החברה ובתנאי נוסף כי החברה תהיה אחראית כלפי משרד הבינוי והשיכון למילוי כל ההתחייבויות על פי הסכם זה אף אם הן יוטלו על החברה שתוקם. כל שינוי בהרכב ההון, בשליטה ובניהול בחברה שתוקם - טעון אישור משרד הבינוי והשיכון.

11.3.2 החברה תבנה את יחידות הדיור להשכרה באותו קצב לפחות בו היא בונה את יחידות הדיור למכירה - שבאותה מנה.

11.4 משרד הבינוי והשיכון מתחייב בזאת שאם לא ייעד את מלוא 400 יחידות הדיור להשכרה כאמור בסעיף 11.3, ירכוש המשרד, במסגרת התחייבות הרישה, בשלב 08, את הדירות שלא יועדו כאמור. דירות אלה ייועדו להשכרה על ידי המשרד כמקובל בשכירות הציבורית.

11.5 נמכרה דירה שיועדה להשכרה, תוך שנתיים ממועד השכרתה, והחברה קבלה סיוע בבניה כאמור בסעיף 11.3 לדעיל, תחזיר החברה למשרד הבינוי והשיכון לא יאוחר מחודש מתאריך החתימה על חוזה המכר - את מחצית הוצאות הפיתוח שהמשרד עביר לה בגין אותה דירה בתוספת הפרשי הצמדה ממועד קבלת כל סכום וסכום ועד מועד החזרתו בפועל, וזאת בתנאי מפורש שהחברה קיבלה את מחצית הוצאות הפיתוח הכללי לפי הטבלאות המשתכן.

11.6 מחירי הבניה ופיתוח החצר למגורים לבניה של עד 1,000 יחידות הדיור הראשונות, יהיו לפי מחירון שפלה כמקובל במשרד הבינוי והשיכון בתוספת אזור של 9%. לאחר בנייתן של 1,000 יחידות הדיור הראשונות יבדק הנושא מחדש ויקבע ברמה שלא תפחת מן הנהוג במעלה אדומים באותה עת.

11.7 בחוזה חברה משכנת אשר יחתם בין הצדדים ייקבעו מחירי הדירות אשר החברה תהיה רשאית לגבות מרוכשים זכאים, וזאת בהתאם למחירים בס"ק 11.7 לעיל, בתנאי שהחברה מתחייבת בזאת לתת לכל רוכש דירה מתוך 600 הדירות הראשונות - 2% הנחה מהמחיר שנקבע.

12. כללי:

12.1 משרד הבינוי והשיכון מתחייב בזאת לגרום לכך כי עובר לאיכלוס יחידות הדיור הראשונות, יוקם צוות הקמה או מועצה מקומית בישוב, אשר יטפלו בקבלת עבודות התשתית ומוסדות ציבור מן החברה.

12.2 משרד הבינוי והשיכון לא יזום פיתוח שכונות וישובים עירוניים בירושלים ובביתניה לאוכלוסיה מסוג האוכלוסיה המיועדת לאכלס את ביתר ובתנאי סיוע דומה וזאת עד סיום 2,000 יחידות הדיור הראשונות או עד תום 5 שנים ממועד התחלת הבניה באתר, הכל לפי המוקדם יהא.

11/...

12.3 יזם משרד הבינוי והשיכון פיתוח שכונה ו/או ישוב בניגוד להוראות סעיף זה בשל "סיבות שלטוניות", והחברה נותרה במועד שווק הדירות בשכונה החדשה עם דירות שלא הצליחה למוכרן במשך 3 חודשים ממועד התחלת השיווק, למרות שעשתה מאמצים סבירים לצורך כך - ירכוש משרד הבינוי והשיכון את הדירות שלא נמכרו כאמור במחיר שנקבע למשתכנים ובזכות החברה, לפי שיקול דעתה, לקבל את יתרת הוצאותיה בגין התכנון, הפיתוח הכללי, עבודות התקשורת וחברת החשמל בתוספת הפרשי הצמדה , שהוצאו על ידה באתר.

12.4 החברה מתחייבת בזאת לבצע את כל העבודות על פי הסכם זה לפי מיטב הנוהג המקצועי, לפי כל דין ולהנחת דעתו של המפקח. איכות בניה והפיתוח והתאמה לדרישות הנוהג, הדין והמפרטים, הם תנאים עיקריים להסכם זה.

12.5 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 11.2.1 לעיל, החברה אינה רשאית להסב הסכם זה אלא באישור משרד הבינוי והשיכון מראש ובכתב; הסבה החברה את ההסכם או נשתנתה השליטה בחברה ללא הסכמת המשרד, או פורקה החברה מרצון או בדרך אחרת, או נתמנה לה כונס או מפרק זמני או מנהל עסקים, יהיה משרד הבינוי והשיכון רשאי לבטל הסכם זה, ובלבד שבכל מקרה של ביטול ההסכם יוחזרו לחברה הוצאות התכנון והפיתוח הכללי מתאריך הוצאתם על ידי החברה ועד ההחזר בפועל לאחר קיזוז כל סכום המגיע למשרד הבינוי והשיכון מאת החברה על פי הסכם זה.

קביעת סיום שלבי בניה לצורך תשלומים או הקטנת ערבויות או לכל צורך אחר לפי הסכם זה, תהיה בסמכות בלעדית של המפקח.

נתעוררו חילוקי דעות בין הצדדים לענין זה, יכריע המנהל הכללי למשרד הבינוי והשיכון והחלטתו תהיה סופית ותחייב את הצדדים.

12.6 בכל מקרה שהחברה לא ביצעה ביטוחים לפי חוזה קבלני סטנדרטי ולפי כל הסכם אחר שנחתם בינה לבין משרד הבינוי והשיכון במסגרת הסכם זה, תבטח החברה לטובתה ולטובת המשרד יחדיו:

א. את העבודות, לרבות החומרים ומתקנים וכל דבר אחר אשר יובא למקום העבודות לצורך העבודות במלוא ערכם מזמן לזמן, נגד כל נזק או אובדן שהחברה אחראית להם לפי תנאי הוראה והנובע מסיבה כלשהיא (פרט ל"סיכון מוסכם"), למשך תקופת ביצוע העבודות ולתקופת הבדק.

ב. מפני נזק או אובדן, העלולים להיגרם במישרין או בעקיפין, תוך כדי ביצוע העבודות, לגופו או לרכושו של כל אדם, לרבות עובדיה, עובדי המשרד, המנהל וכל אדם אשר נמצא בשירותה או בשירות משרד הבינוי והשיכון למשך תקופת ביצוע העבודות.

הוראות סעיף זה אינן באות לגרוע מכוחם של הוראות הסכם זה והוראות כל דין בדבר אחריותה של הבחברה לנזקים לגוף ולרכוש ולנזקים לעובדים.

אם לא בוצעו הביטוחים לפי חוזה או כל חלק מהם, יהיה משרד הבינוי והשיכון רשאי לבצע את הביטוחים, לשלם את דמי הביטוח, לרבות פרמיות שוטפות, לזכות סכומים אלה מכל סכום שיגיע ממנו בכל זמן שהוא, וכן יהיה רשאי לגבותם מהחברה בכל דרך שהיא (במקרה האמור תדאג החברה לביטול הפוליסות הקיימות). למניעת ספק, מודגש כי אין בהוראות סעיף זה כדי לשחרר את החברה מחובתה לדאוג לביטוח האמור.

12.7 החברה תאפשר הודיע למנהל או לכל בא כח מורשה על ידו, להכנס בכל עת למקום העבודות ולכל מקום אחר שבו נעשית עבודה כלשהי לביצוע ההסכם וכן לכל מקום ממנו מובאים חומרים, מכונות וחפצים כלשהם לביצוע העבודה.

13. **נזיקין:**

13.1 החברה תמנע כל נזק ותפצה את משרד הבינוי והשיכון על כל פגיעה, נזק, הוצאה, הפסד וכיו"ב שיתעורר כתוצאה מפגיעה בזכויות פטנטים, דגמים או סימני מסחר או זכויות דומות בדבר שימוש תוך כדי ביצוע העבודות, במכונות או בחומרים שיסופקו על ידה ו/או על ידי מבצעי העבודות מטעמה.

13.2 החברה מתחייבת שתוך כדי ביצוע העבודות לא תהיה פגיעה על ידה ו/או על ידי מבצעי העבודות מטעמה בנוחות הציבור ולא תהא כל הפרעה בזכות השימוש ומעבר של כל אדם בכביש, דרך, שביל וכיו"ב, או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו.

13.3 החברה אחראית כל נזק או קלקול שייגרם על ידה או על ידי מבצעי העבודות מטעמה לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלגרף, טלפון וצנורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב תוך כדי ביצוע העבודות. הנזק והקלקול האמורים יתוקנו על ידי החברה, באופן יעיל ביותר ולשביעות רצונו של המנהל ושל כל אדם או רשות מוסמכת לפקח על הטיפול בכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלגרף, טלפון ובצונורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב כאמור.

13.4 החברה אחראית שתוך כדי ביצוע העבודות, לרבות כל עבודה ארעית, לא תהיינה הדרכים המובילות למקום העבודות נתונות שלא לצורך לתנועה שתקשה על התנועה הרגילה בדרכים האמורות שלא לצורך הובלתם של משאות מיוחדים, ותקבל תחילה רשיון הדרוש לכך מהרשות המוסמכת וינקטו על ידה כל האמצעים לרבות בחירתם של הדרכים ושל זמני ההובלה, כך שתמעט ככל האפשר ההפרעה לתנועה הרגילה בדרכים ויימנע ככל האפשר נזק לדרכים.

13.5 א. החברה תרכוש זכויות במקרקעין רק על פי הסכמים בכתב שיחתמו עמה על ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ובאותם המקרקעין בלבד.

ב. החברה לא תרכוש כל זכויות במקרקעין בהן מבוצעות העבודות, למעט במקרקעין שלגבן ניתנו לה זכויות לפי הסכם זה.

14. **עתיקות:**

14.1 עתיקון כמשמעותן בפקודת העתיקות או בכל חוק בדבר העתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן וכן חפצים אחרים כל שהם בעלי ערך ארכיאולוגי אם יתגלו במקום העבודות, נכסי המדינה הם, והחברה תנקוט באמצעי ההזהרות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך על ידי כל אדם שהוא.

14.2 מיד לאחר גילוי העתק לפני הזזתו ממקומו, תודיע החברה למנהל על התגלית, וכן תודיע החברה לקיים הוראות כל דין בדבר עתיקות.

14.3 במידה וכתוצאה מגילוי העתיקות ייאלץ משרד הבינוי והשיכון לצמצם את העבודות המפורטות בהסכם זה, לא היהי בכך משום הפרת ההסכם.

13/...

14.4 החברה מתחייבת בזאת להיות אחראית לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמה ימלאו אחר הוראות סעיף זה.

14.5 אם נתגלו עתיקות שגילויין האריך, לדעת המנהל, כל מועד הנקוב בהסכם זה ובנספיו על פיו, יאריך המנהל תקופות אלה בהתאם לשיקול דעתו.

15. <u>קיזוז משרד הבינוי והשיכון:</u>

הממשלה רשאית לקזז כל סכום המגיע לו מאת החברה, לרבות סכום המגיע בגין נזיקין בין אם הוא מגיע על פי הסכם זה וכתוצאה ממנו ובין בדרך אחרת, מכל סכום המגיע ממנו לחברה.

16. <u>תשלומים:</u>

16.1 בהסכם זה -

"מדד" - מדד תנודות מחירי תשומות הבניה למגורים, כפי שמתפרסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

"מדד בסיסי" - לגבי החזרים הנעשים לפי הטבלאות - הוא מדד החודש לפיו מחושבים הסכומים שבטבלאות.

לגבי החזרים אחרים - הוא מדד החדש שבו בוצע התשלום שיש להחזירו.

"תנודות במדד" - ההפרש שבין מדד הבסיס לבין מדד החודש שקדם לחודש של הגשת החשבון לצורך תשלום או החזר על ידי החברה.

"תנודות במדד חזוי" - ההפרש שבין מדד הבסיס לבין המדד הידוע ביום הגשת החשבון בתוספת העליה הממוצעת ב-3 המדדים שקדמו למדד הידוע ביום הגשת החשבון.

16.2 נחתם חוזה קבלני סטנדרטי או הסכם חברה משכנת בין הצדדים, לענין ביצוע העבודות שהן נשוא הסכם זה, יהיו התשלומים עבור עבודות אלה, לפי הוראות החוזה הסטנדרטי או חוזה חברה משכנת, לפי הענין.

16.3 תשלומים או החזרים לפי הסכם זה, שלגבם לא נחתם חוזה סטנדרטי, או חוזה חברה משכנת ישולמו, כמקובל במשרד, לא יאוחר מ- 30 יום ממועד הגשת החשבון ובתנאי שהחברה מלאה את התנאים הקבועים להגשת החשבון האמור.

16.4 אם יחולו תנודות במדד, יגדל או יקטן כל תשלום או החזר על פי הסכם זה בהתאם לשיעור התנודות במדד.

החשבונות יוגשו על ידי החברה ב-1 לכל חודש ויאושר על ידי המנהל על פי התנודות במדד החזוי ויעודכנו בחשבון הבא על פי התנודות במדד.

16.5 במקרה של פיגור בתשלום לחברה מעבר למועדים הנקובים בהסכם זה, תהיה החברה זכאית לתוספת תשלום על התשלום ששולם בפיגור בהתאם לתנודות במדד בתוספת ריבית כפי שנקבעת מעת לעת על ידי החשב הכללי של משרד האוצר.

16.6 התשלומים בגין הסיוע ליחידות הדיור להשכרה יועברו לחברה בתשלום מיידי בתנאי שהחברה מלאה את התנאים לקבלת הסיוע האמור בהסכם זה. המשרד יגרום לכך שיתרת הסכום שלא תשוחרר תהיה צמודה למדד הבניה מעת ביצוע שלב 08 בבניה או יאפשר לחברה לשמור על ערכה הריאלי.

17. עוסק מורשה ומע"מ:

17.1 החברה מצהירה בזאת שהיא בעלת תעודת עוסק מורשה לפי חוק מס ערך מוסף תשל"ו-1976, וכי כל מבצעי העבודות מטעמה יהיו בעלי תעודת "עוסק מורשה"; או אם הם עוסקים זעירים, יהיה בידם אישור רישום וסיווג לפי סעיף 53(2) לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1976.

17.2 לכל תשלום ו/או החזר לפי הסכם זה יתווסף מס ערך מוסף כדין לאחר הגשת חשבונית מס כדין על ידי החברה.

18. הפסקת עבודה:

18.1 החברה תהיה אחראית לכך כי מבצעי העבודות מטעמה יפסיקו את ביצוע העבודות, כולן או מקצתן, לזמן מסויים או לצמיתות, לפי הוראה בכתב מאת המנהל ובהתאם לתנאים ולתקופה שצויינו בהוראה. המנהל רשאי לתת הוראה כאמור להפסקת העבודה "מסיבות שלטוניות".

18.2 הוצאות שנגרמו לחברה או לצד ג' כתוצאה מהפסקה זמנית של ביצוע העבודות לפי הוראות המנהל כאמור בסעיף 18.1 לעיל, לרבות תשלום פיצויים לצד ג' על פי פסק דין סופי, יחולו על המשרד בלבד. החברה לא תהא רשאית לדרוש תשלום הוצאות כנ"ל, אלא אם תוך 30 יום דרשה תשלום הוצאות הנ"ל.

שיעור ההוצאות ייקבע על ידי המנהל לאחר שניתנה לחברה הזדמנות להשמיע טענותיה.

18.3 תשלום ההוצאות כאמור הוא לסילוק כל תביעות החברה, כולל תביעות לפיצוי כתוצאה מהפסקת העבודה ותביעות לחיסול הוצאות מיוחדות שנגרמו לה וכל תביעה אחרת בקשר וכתוצאה מהעבודות או מהפסקתן וכל הנובע מכך.

19. התקשרות החברה עם המשתכן:

19.1 החברה תבטיח בחוזה עם המשתכן את כל התחייבויותיה על פי הסכם זה מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ובנוסף לכך תבטיח החברה בחוזה עם המשתכן תקופת בדק כדלקמן אשר יחולו מיום מסירת הדירה למשתכן.

א. ליקוי בצנרת כולל מערכת הסקה ומרזבים ודודי שמש לרבות קולטים - שנתיים.
ב. חדירת רטיבות בגג, קירות ומקלט - חמש שנים.
ג. ליקוי במכונות, במנועים, בדוודים - שלוש שנים
ד. קלוף ציפויים בחדרי המדרגות - שלוש שנים.
ה. שקיעת מרצפות בחניות, במדרכות, בשבילים, בשטח הבנין (כולל רכוש משותף) - שלוש שנים.
ו. שקיעת מרצפות בקומת הקרקע - שלוש שנים.
ז. סדקים עוברים בקירות ובתקרות, קילופים ניכרים בציפויים חיצוניים - חמש שנים.
ח. כל ליקוי אחר אשר אינו ליקוי יסודי - שנה אחת.

15/...

כל ליקוי יסודי רשאי הרשם לקבוע אחרת

החברה מתחייבת להיות אחראית לתקן כל ליקוי או פגם או אי התאמה שיתהוו ויתגלו בנכס ו/או ברכוש המשותף בתקופת הבדק ואשר נגרמו כתוצאה מעבודה לקויה, תכנון לקוי או שימוש בחומרים פגומים (להלן - "הליקויים"), אלא אם נגרם הליקוי או הפגם עקב אשמתו של הרוכש ו/או עקב הבניה של דיירים אחרים בבית בתנאי מפורש כי הרוכש הודיע בכתב לחברה על קיום וגילוי הליקויים הנ"ל לא יאוחר מתום תקופת הבדק ודרש תיקונם.

החברה תבצע את תיקון הליקויים שהיא חייבת בביצועם כאמור לעיל, לקראת תום תקופת הבדק או תוך זמן סביר לאחר מכן, במגמה לבצע תיקון כל הליקויים בכל הנכסים שבבית וברכוש המשותף כגוף אחד

19.2 החברה תרשום בלשכת רישום המקרקעין , כאשר תהיה אפשרות משפטית לכך, פרצלציה על המקרקעין באופן שכל מבנה יעמוד על חלקה נפרדת (אם ניתן הדבר), ותדאג לרשום בית משותף על פי חוק המקרקעין, וכן תרשום הדירות על שם רוכשיהן. החברה תכסה את ההוצאות הכרוכות בביצוע הפרצלציה והרישום כאמור.

לא ביצעה החברה את רישום הדירות כאמור - לאחר קבלת דרישות משרד הבינוי והשיכון לכך לרישומן - יהיה המשרד רשאי לבצע את הרישום על חלקו על חשבון החברה ולחייב את החברה בהוצאות.

19.3 לא תגבה החברה מהמשתכן בעד רישום הדירות את הסכום העולה על התעריף המינימלי שנקבע בתעריף לשכת עורכי הדין.

19.4 החברה מתחייבת בזאת לכללות בחוזים בינה לבין המשתכן התחייבות לענין הבטחת השקעותיהם של הרוכשים לפי חוק המכר (דירות) החברה תמלא אחר הוראות חוקים ארלה בין אם הם חלים במקום הבניה ובין אם לאו.

19.5 החברה תכלול בחוזים בינה לבין המשתכנים הוראה לפיה מקום השיפוט יהיה בבית משפט ישראלי הקרוב ביותר למקום המצאה של הדירה הנרכשת.

19.6 החברה מתחייבת להגיש את החוזים עם רוכשי הדירות שנבנו במסגרת חוזה זה לאישור בית הדין לחוזים אחידים ולהמציא למשרד הבינוי והשיכון אישור על כך.

19.7 המשפט הישראלי יחול על הסכם זה ומקום השיפוט יהיה בירושלים.

19.8 אין ויתור ואין שינוי בזכויות הצדדים על פי הסכם זה אלא בכתב.

19.9 חוק הפרשנות יחול על הסכם זה כאילו היה חיקוק במובן החוק האמור.

19.10 הוצאות חיול הסכם זה וכל נספח מנספחיו יחולו על החברה.

ולראיה באו הצדדים על החתום -

אשדר חברה לבניה בע"מ

משרד הבינוי והשיכון

חו.55.

ה ס כ ם

שנערך ונחתם בירושלים ביום ____ לחודש _____ שנת 1987

ב י ן: ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל,
משרד הבינוי והשיכון על ידי
מוסמכי החתימה שהורשו לחתום בשמה כדין
(להלן - "משרד הבינוי והשיכון")

מצד אחד

לבין: אשדר חברה לבניה בע"מ
באמצעות מוסמכי החתימה של
החברה שהוסכמו לחתום בשמה כדין
(להלן - "החברה")

מצד שני

הואיל ומשרד הבינוי והשיכון מעוניין בהקמת ישוב בביתר (להלן - "הישוב");

והואיל ולצורך הקמת הישוב יש צורך בביצוע עבודות תכנון, תשתית, פיתוח ובניה בישוב;

והואיל ובדעת משרד הבינוי והשיכון להתקשר עם החברה לבצוע עבודות הפיתוח, הקמת יחידות דיור, מוסדות ציבור, מסחר ושירותים בישוב, הכל כמפורט בהסכם זה ובהתאם לתנאיו;

לפיכך הוחלט והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

2. **הגדרות:**

בהסכם זה - "מנהל" - מי שימונה על ידי המנהל הכללי למשרד הבינוי והשיכון להיות מנהל לענין הסכם זה;

- "השטח" - המקרקעין המתוחמים בקו שחור בתסריט המצורף להסכם זה ומסומן כנספח א' המיועדים לתכנון, פיתוח ובניה באמצעות החברה, וכל שטח אחר עליו יוסכם בין הצדדים ויסומן בקו שחור בתכנית המפורטת במתחם A2 בתכנית המתאר.

- "עבודות תשתית עד לראש השטח" - כל עבודות הפיתוח מחוץ לשטח.

- "עבודות פיתוח כללי" - עבודות פיתוח תשתית בשטח עד לגבולות המגרשים המיועדים לבניה כמוגדר ומותחם בתכנית מיתאר מפורטת או תכנית מקומית מפורטת, לרבות:

א. כבישים - כולל מדרכות ניקוז, קירות תמך התומכים את הכביש ומערכת תאורה בכבישים.

ב. מים - מערכת אספקת מים כנדרש על פי חוקי העזר של הרשות המקומית.

2/...

אשדר
חב' לבניה בע"מ

ג. ביוב - מערכת ביוב כפי שידרש על ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או על ידי הרשות המקומית.

ד. עבודות עפר - עבודות עפר לישור שטח כללי ו/או ליישור שטח המגרש.

ה. שטח ציבורי - השטח המתואר בתוכנית המפורטת בנספח א' כשטח ציבורי פתוח והכולל, בין השאר, שבילים ציבוריים, פסי ירק וגינות למעט פארקים עירוניים.

- "טבלאות" - כל הסכומים בטבלאות מחירי הפיתוח הכללי למגורים, מוסדות ציבור ובנה ביתך, המופיעים כנספחים למסמך החזרי הפיתוח הכללי של המשרד, כפי שהם בתוקף מעת לעת, המתיחסים לסיווג טופוגרפי ד'.

- "מוסדות ציבור" - גני ילדים, מבני המועצה המקומית, מעונות יום, בתי ספר, בתי כנסת, מקווה טהרה, מרכז תרבות נוער וספורט, מרכז בריאות וטיפת חלב - הכל בהתאם לפרוגרמה של משרד הבינוי והשיכון ובהתאם לתוכנית מפורטת שבתוקף.

- "מפקח" - מי שנתמנה או יתמנה מזמן לזמן על ידי משרד הבינוי והשיכון ו/או על ידי המנהל לפקח על ביצוע עבודות או חלק מהן לפי הסכם זה ולבצע מטלות אחרות כמפורט בהסכם זה.

3. <u>תכנון:</u>

3.1 משרד הבינוי והשיכון יפעל על חשבונו להכנת תכנית מתאר לישוב; התכנון יכלול, בין היתר, כל שטח שהוא נשוא הסכם זה;

החברה תפעל לתכנון כל עבודות הפיתוח והתשתית הדרושות להשלמת תכנית המיתאר ותגיש את התכניות עם השלמתן לאישור המנהל.

הצדדים מסכימים בזאת כי ייחתם ביניהם חוזה תכנון לעניין התכנון נשוא הסכם זה, בנוסח ובהתאם לתעריפים שיהיו בתוקף במשרד הבינוי והשיכון באותה עת.

3.2 משרד הבינוי והשיכון יפעל, על חשבונו, לביצוע תכנון מפורט של עבודות הפיתוח והתשתית עד לראש השטח.

3.3 החברה תכין, על חשבונה, תכנון מפורט של כל עבודות הפיתוח הכללי של השטח למעט אותו שטח המסומן בתכנית המפורטת כפארקים עירוניים שימומנו על ידי המשרד.

3.4 החברה תכין תכנון מפורט של המגרשים והבנינים לצורך הקמת מוסדות ציבור בשטח שימומנו על ידי המשרד.

משרד הבינוי והשיכון יחזיר לחברה את הוצאותיה בגין התכנון האמור, במסגרת חוזה הבנייה שייחתם בין החברה לבין המשרד ולפי תעריפי התכנון של משרד הבינוי והשיכון שיהיו בתוקף בעת חתימת חוזה הבנייה וכמקובל לגבי חוזים מאותו סוג.

3.5 החברה תכין על חשבונה תכנון מפורט ותכניות בינוי להקמת יחידות הדיור והמבנים המיועדים למסחר בשטח.

3/...

אשדד
חב' לבניה בע"מ

3.6 כל התכניות שהחברה התחייבה להכין לפי הסכם זה, יוכנו בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון ויוגשו לאישורו; החברה תהיה אחראית לכל תכנון המבוצע על ידה ואישור המשרד לתכנון לא יגרע מאחריות זו.

דרישה לשינוי תכנון לאחר האישור של המשרד תיעשה רק באמצעות המנהל. דרש המנהל שינוי תכנון כאמור - החברה תגיש לו את אומדן ההוצאות הכרוכות בבצוע שינוי ובביצוע הבניה ו/או הפיתוח אשר יתהוו כתוצאה מהשינוי הנדרש.

החברה תבצע את שינוי התכנון רק אם משרד הבינוי והשיכון הודיע לה בכתב על הסכמתו לשאת בהוצאות הנ"ל.

החברה רשאית להודיע למנהל כי היא מתנגדת לשינוי מטעמים תכנוניים. הודיעה החברה כאמור, היא לא תישא באחריות כלשהי לשינויים בתכנון שנדרשה לבצע.

3.7 אי השגת היתרים לא יהווה צידוק לאי מילוי החברה אחר התחייבויותיה על פי חוזה זה למעט אם נקטה החברה בכל האמצעים הסבירים להשגתם.

.4 4.1 משרד הבינוי והשיכון מתחייב בזאת לבצע על חשבונו, את כל עבודות התשתית והפיתוח עד ראש השטח. עבודות אלה יבוצעו עובר למועד עליו יוסכם בין הצדדים כמועד האיכלוס. קו מים זמני וחשמל יבוצע עובר להתחלת הבניה.

4.2 משרד הבינוי והשיכון מצהיר בזאת כי הוחל בתכנון של כביש גישה מירושלים לגוש עציון ויפעל לסלילתו בקצב שיאפשר תקציב המשרד.

.5 עבודות תשתית ופיתוח כללי של השטח לבניית יחידות דיור והכשרת מגרשים לבניית מבני ציבור:

5.1 החברה מתחייבת בזאת לבצע את הפיתוח הכללי לבניית מוסדות ציבור ומוסדות אחרים וכן להקמת דירות שיועדו בפרוגרמה של משרד הבינוי והשיכון להשכרה.

5.1.1 משרד הבינוי והשיכון יחזיר לחברה 100% מהמחירים הנקובים בטבלאות שיהיו בתוקף בשלב 08 לגבי כל מבנה ו/או פרוייקט בנפרד.

5.1.2 מועדי החזר הוצאות הפיתוח על ידי משרד הבינוי והשיכון עבור ביצוע העבודות כאמור בסעיף 5.1 לעיל יהיו כדלקמן:

25% מהסכום הנ"ל בשלב 08
25% מהסכום הנ"ל בשלב 12
50% מהסכום הנ"ל בשלב 18.

5.1.3 לא תוקצה קרקע לגורם אחר בשטח אלא לאחר ששולמו לחברה כל הוצאות הפיתוח הכללי עבור הפיתוח למוסדות ציבור בהתאם לאמור בהסכם זה אף אם אין הם כלולים בהגדרת "מוסדות ציבור" לפי סעיף 1 להסכם זה (להלן - "מוסדות ציבור אחרים").

הוצאות הפיתוח הכללי עבור מוסדות ציבור אחרים יוחזרו בהתאם להאמור בסעיף 5.1.1 דלעיל, עובר להקצאת הקרקע לגורם אחר.

.../...

אשדר
חב' לבניה בע"מ

5.2 החברה מתחייבת בזאת לבצע את כל עבודות הפיתוח הכללי ליחידות הדיור והמסחר בשטח.

5.2.1 משרד הבינוי והשיכון יחזיר לחברה את הוצאותיה בגין עבודות פיתוח ליחידות הדיור והמסחר בשיעור של 50% מן המחירים הנקובים בטבלאות אשר בתוקף בעת ביצוע שלב 08 של כל מבנן ו/או פרוייקט בנפרד.

5.2.2 ההחזרים של משרד הבינוי והשיכון, כאמור בסעיף 5.2.1, יבוצעו בשלבים אלה:

מחצית ההחזר - בשלב 08
ומחצית ההחזר - בשלב 12.

5.2 <u>תשלומים עבור עבודות פיתוח בתום חמש שנים:</u>

5.3.1 השלימה החברה את כל עבודות הפיתוח הכללי למגרשים המיועדים לבניה ואינם למגורים ולמסחר ולא הוחל בהקמתם או שבנייתם לא הגיעה לשלבים הנקובים בסעיף 5.1.2 לעיל, ותמו חמש שנים מעת חתימת הסכם זה - יחזיר משרד הבינוי והשיכון לחברה הוצאות פיתוח אלה בהתאם למחירים הנקובים בטבלאות שבתוקף במועד הנ"ל, לרבות ההוצאות בגין עבודות תקשורת וחברת חשמל.

5.3.2 השלימה החברה את כל עבודות הפיתוח הכללי ליחידות הדיור והמסחר בשטח ולא הוחל בבניית יחידות הדיור והמסחר ותמו חמש שנים מעת חתימת הסכם זה - יחזיר משרד הבינוי והשיכון לחברה את מלוא הוצאות פיתוח אלה בהתאם למחירים הנקובים בטבלאות שבתוקף בעת ביצוע עבודות הפיתוח הכללי לרבות ההוצאות בגין עבודות תקשורת וחברת חשמל, וזאת עד לסכום ההחזר המגיע עבור פיתוח כללי ל- 250 יחידות דיור לדירות בגודל של ארבעה חדרים.

5.3.3 בצעה החברה פיתוח כללי בשטח (אף אם לא השלימה אותו) ולא הוחל בבניית המסחר וכל יחידות הדיור שבשבילם נעשה הפיתוח הכללי, ותמו חמש שנים ממועד חתימת ההסכם - יחזיר משרד הבינוי והשיכון לחברה את הוצאותיה בגין עבודות הפיתוח הכללי שנעשו על ידה, לרבות עבודות תקשורת וחשמל, וזאת לפי מחירון תשלום ההחזר האחרון לחברה, ולפי תחשיב הנדסי בניכוי אותם תשלומים שהוחזרו לחברה עבור עבודות הפיתוח לפי סעיף 5, ובלבד שסכום ההחזר לא יעלה על סכומי ההחזר הנקובים בטבלאות שהיו בתוקף בעת תשלום ההחזר האחרון לחברה עבור פיתוח 250 יחידות דיור בהתאם לאמור בסעיף זה.

5.3.4 בצעה החברה פיתוח עבור שטח שאין לגביו תכנית בנין עיר מפורטת, ותמו חמש שנים מחתימת ההסכם - יוחזרו לחברה הוצאות הפיתוח הכללי בגין שטח זה, וכן הוצאות לתקשורת וחשמל לפי הטבלאות עבור מספר יחידות הדיור שבתכניות בינוי מאושרות על ידי המשרד בניכוי אומדן מחיר הפיתוח בתוך השטח, לפי תחשיב הנדסי כאמור בסעיף 5.3.3

5/...

אשדר
חב' לבניה בע"מ

5.4 <u>פיתוח ל-"בנה ביתך"</u>

משרד הבינוי והשיכון רשאי, בתיאום עם החברה, לייעד שטחים בהם תקבל החברה הרשאה לתכנון ופיתוח לצורך "בנה ביתך".

5.4.1 משרד הבינוי והשיכון יחזיר לחברה 50% מהוצאות הפיתוח לפי המחיר הנקוב בטבלאות שיהיו בתוקף בעת ההחזר הראשון - לגבי פיתוח מגרשים בהם נתנה לחברה הרשאה לתכנון ופיתוח והוסכם כי שיווקם ייעשה על ידה.

ההחזרים יהיו בשיעורים ובשלבים כדלקמן:

25% מהסכום הנקוב בטבלאות - בגמר פריצת הכבישים למגרשים.
25% מהסכום הנקוב בטבלאות - בגמר עבודות מים וביוב.

5.4.2 החברה מתחייבת בזאת לא לקבוע מחיר לפיתוח הכללי ל"בנה ביתך" בין אם היא משווקת את המגרשים ובין אם לא, הגבוה משיעור של 25% מעל מחירי הטבלאות של משרד הבינוי והשיכון. כל חריגה מעל לשיעור זה תהא כפופה לאישור המנהל בכתב ומראש; המנהל רשאי לדרוש מהחברה ניתוח הנדסי לעניין תשלום התוספת האמורה.

5.4.3 משרד הבינוי והשיכון יחזיר לחברה את מלוא הוצאות הפיתוח לפי המחיר הנקוב בטבלאות שיהיו בתוקף בעת ההחזר הראשון ובתוספת כאמור בסעיף 5.4.2 דלעיל, לגבי פיתוח מגרשים בהם ניתנה לחברה הרשאה לתכנון ופיתוח והוסכם כי שיווקם ייעשה על ידי גורם אחר;

ההחזרים יהיו בשיעורים ובשלבים כדלקמן:

25% - בגמר פריצת כבישים
50% - בגמר עבודות מים, ביוב וניקוז
20% - בגמר ציפוי כבישים ותאורה
5% - בגמר מדרכות.

התחלת ביצוע כל שלב כאמור לעיל טעון הוראות ביצוע בכתב ומראש של המנהל.

5.5 ביצעה החברה עבודות פיתוח כללי בשטח לפי הסכם זה וניתנה הרשאה לתכנון, פיתוח ובניה בשטח לגורם אחר זולת החברה מסיבה כל שהיא - יחזיר משרד הבינוי והשיכון לחברה, עובר להקצאה, את מלוא הוצאות הפיתוח הכללי בגין אותה קרקע לפי הטבלאות, כפי שיהיו בתוקף בעת ההחזר ובתוספת 25% מהסכום הנ"ל.

כמו כן יוחזרו הוצאותיה בגין עבודות התקשורת וחברת חשמל בדרך קיזוז או בכל דרך אחרת.

5.6 כל עבודות התשתית והפיתוח הכללי לפי הסכם זה, ייעשו על ידי החברה בהבתאם לסטנדרטים והמפרטים אשר יהוו נספחים להסכם זה.

...

אשדר
חב' לבניה בע"מ

6. <u>פיתוח פארקים, שטחים ציבוריים, דרך היקפית ותאורת בטחון</u>

נדרש משרד הבינוי והשיכון על ידי צה"ל להכין דרך היקפית בשטח או להתקין תאורת בטחון, או החליט המשרד כי ברצונו לפתח פארק או פארקים עירוניים בשטח, יחתום המשרד עם החברה חוזה בנוסח החוזה הקבלני הסטנדרטי שיהיה בתוקף באותה עת, לצורך ביצוע עבודות אלה לפי תעריפים המבוססים על ממוצע המחירים שנתקבלו במכרזים של הממשלה ב-3 החודשים האחרונים ושנבנה על פיהם בעבודות דומות, ובאין מכרזים כאלה, לפי מחירון המשרד שבתוקף בעת חתימת החוזה.

החברה תפעל כקבלן במימון מלא של המשרד לצורך ביצוע עבודות אלה ולפי לוחות הזמנים שייקבעו במועד חתימת החוזה הסטנדרטי.

לוחות הזמנים לענין הוראות סעיף קטן זה יקבעו על ידי משרד הבינוי והשיכון בתיאום עם החברה, בשים לב לצרכי הישוב וקצב התפתחותו.

7. <u>עבודות תקשורת ובזק:</u>

7.1 עבודות תקשורת ובזק ייעשו על ידי החברה, רק לאחר שהחברה קיבלה פקודת עבודה מאת חברת בזק לענין זה.

אם החברה לא קיבלה פקודת עבודה כאמור לעיל, היא לא תחל בביצוע עבודשות תקשורת ובזק אלא באישור מראש ובכתב של המנהל.

7.2 החברה תהיה אחראית לקבלת ההחזר המגיע לה מאת חברת בזק בגין ביצוע עבודות תקשורת בשטח.

אם יהיה עיכוב כלשהו בהחזר הסכומים המגיעים לחברה מאת בזק מסיבה כלשהי, לרבות חילוקי דעות בדבר גובה ההחזרים, יעמיד משרד הבינוי והשיכון לרשות החברה מימון ביניים לתקופה שלא תעלה על שנתיים בסכום אשר לפי האומדן שיעשה על ידי החברה ויאושר על ידי המשרד, יש בו כדי לכסות הוצאות אלה.

הסכומים האמורים יוחזרו למשרד הבינוי והשיכון, עם קבלת ההחזרים מבזק, הכל לפי המוקדם, אך לא יאוחר מתוך שנתיים ממועד קבלתם בתוספת הפרשי הצמדה מתאריך מתן ההלוואה ועד ההחזר בפועל.

7.3 להבטחת החזר מימון הביניים, תמציא החברה לחשב משרד הבינוי והשיכון או למי שהוא יורה, שטר חוב בחתימת מוסמכי החתימה של החברה על מלוא סכום ההלוואה, בתוספת הפרשי הצמדה צפויים, כפי שייקבע על ידי חשב המשרד. השטח האמור יוחזר לחברה עם פרעון ההלוואה.

8. <u>בטחונות לביצוע העבודות:</u>

8.1 לצורך ביצוע עבודות שהן במימון מלא של משרד הבינוי והשיכון ושלעניינן יחתם חוזה קבלני סטנדרטי בין המשרד לבין החברה, תמציא החברה למשרד ערבות לרבות ביטוח בהתאם להוראות החוזה כפי שיהיו בתוקף בעת חתימת הצדדים עליו.

8.2 לצורך ביצוע עבודות שהחברה מבצעת על חשבונה ובהחזרים לפי מחירי הטבלאות כמוסכם בהסכם זה, ינהגו הצדדים כמפורט להלן:

7/...

אשדר
חב' לבניה בע"מ

8.2.1 ניתנה לחברה הרשאה לתכנון, פיתוח ובניה לגבי קרקע בהמלצת משרד הבינוי והשיכון בהתאם להוראות הסכם זה, יסכימו הצדדים ביניהם בנספח על תחום בתוך אותה הקצאה בו יבוצעו עבודות הפתוח הכללי (להלן - "תחום העבודה").

8.2.2 עובר לחתימת הזמנה מטעם משרד הבינוי והשיכון בגין הוצאות פיתוח כללי כאמור בסעיף 5 להסכם זה לגבי כל תחום עבודה - תמציא החברה למשרד הבינוי והשיכון ערבות בנקאית בגובה סכום ההזמנה להבטחת בצוע התחייבויותיה לענין בצוע עבודות הפיתוח הכללי בתחום העבודה.

8.2.3 אישר המפקח כי החברה השלימה את בצוע קווי המים והביוב הראשיים באותו תחום עבודה לשביעות רצונו, ישחרר משרד הבינוי והשיכון 50% מסכום הערבות שניתנה על ידי החברה כאמור בסעיף זה.

8.2.4 אישר המפקח כי החברה השלימה לשביעות רצונו את בצוע שכבת האספלט הראשונה בכבישים, ישחרר משרד הבינוי והשיכון 35% מסכום הערבות שניתנה על ידי החברה כאמור בסעיף זה.

8.2.5 אישר המפקח כי החברה השלימה לשביעות רצונו את סלילת הכבישים והמדרכות בתחום העבודה - תשוחרר יתרת הערבות.

נוסח הערבות יאושר מראש על ידי חשב המשרד.

9. <u>הקמת מוסדות ציבור וחינוך:</u>

9.1 הצדדים מסכימים בזאת כי הקמת מוסדות הציבור והחינוך אשר באחריות משרד הבינוי והשיכון ובמימונו בשטח, תבוצע על ידי החברה.

9.2 משרד הבינוי והשיכון מתחייב בזאת לחתום עם החברה והחברה מתחייבת בזאת לחתום עם משרד הבינוי והשיכון על חוזים קבלניים סטנדרטיים, במימון מלא של משרד הבינוי והשיכון בנוסח שיהיה מקובל במשרדי הממשלה בעת החתימה, לצורך הקמת מבני ציבור וחינוך במועד שייקבע על ידי המשרד בפרוגרמה של המשרד ומשרד החינוך ובתיאום עם החברה.

9.3 מועד חתימת החוזים להקמת מבני הציבור והחינוך יהיה מועד אשר יבטיח את סיום הקמתם עובר לאכלוס יחידות הדיור למגורים של המנה הראשונה, ומחירי הבניה ייקבע בהתאם לממוצע של תוצאות מכרזים שבנו על פיהם באזורים דומים ובסטנדרט דומה בחצי השנה האחרונה לפני חתימת החוזים כאמור.

לעניין ס"ק זה - "מבני הציבור והחינוך" -

א. גני ילדים - בהתאם לפרוגרמה כפי שתיקבע על ידי משרד הבינוי והשיכון ומשרד החינוך.
ב. מעונות יום - כנ"ל.
ג. בית ספר יסודי של 24 כתות לבנים ובנות ואולם התעמלות.
ד. בית כנסת ראשון בשטח 250 מ"ר.
ה. מקווה טהרה - בהתאם לסטנדרט שייקבע על ידי משרד הבינוי והשיכון.
ו. טיפת חלב - בהתאם לסטנדרט שייקבע על ידי משרד הבינוי והשיכון.

8/...

אשדר
חב' לבניה בע"מ

10. **הקמת יחידות דיור למגורים:**

10.1 משרד הבינוי והשיכון מתחייב לגרום לכך כי יועמדו לרשות החברה קרקעות בתחום השטח המסומן ב- A-1 ו- A-2 בתוכנית המתאר לצורך הקמת 2,000 יחידות דיור.

לצורך זה ימליץ המשרד בפני הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיזור יהודה ושומרון (להלן - "הממונה") לתת לחברה הרשאה לתכנון, פיתוח ובניה להקמת 2,000 היחידות הנ"ל בשלבים כאמור בהסכם זה.

משרד הבינוי והשיכון יכלול בהמלצתו לממונה כי עבור קבלת הזכויות בקרקע תשלם החברה לממונה את התשלומים שיהיו מקובלים באיזור ב' ביהודה ושומרון, לפי השיעור הנמוך ביותר באיזור זה.

10.2 הצדדים מצהירים בזאת כי בכוונתם לבנות על פי תנאי הסכם זה 400 יחידות דיור בשטח בכל שנת פרוגרמה במשך ארבע שנות פרוגרמה החל משנת הפרוגרמה שלאחר הפעלת 200 יחידות דיור על פי סעיף 10.6.

בקש המשרד להקים בשנה מסויימת מספר יחידות דיור העולות על 400, יציע המשרד לחברה להקים יחידות אלה, ואם תסכים החברה להקים יחידות אלה, המשרד ימליץ על הקצאת מגרשים לחברה למטרה זו.

10.3 הצדדים מסכימים בזאת כי משרד הבינוי והשיכון והחברה יחתמו על הסכם, בנוסח ההסכם המקובל במשרד הבינוי והשיכון לגבי חברות משכנות, ובהתאם לתנאי המימון המקובלים בעת החתימה על כל הסכם, לענין הקמת כל מנה ומנה שהחברה תקים ביישוב.

10.4 הצדדים מסכימים כי עם חתימת הסכם זה ייחתם הסכם במתכונת הסכם חברה משכנת בין משרד הבינוי והשיכון לבין החברה להקמת 200 יחידות דיור ראשונות בשטחה (להלן - "המנה הראשונה").

10.5 לאחר חתימת הסכם המנה הראשונה תחל החברה בהקמתן של יחידות אלה. אולם, אם לא יתקבלו עד מועד חתימת ההסכם כאמור כל האישורים הדרושים - יסכימו הצדדים במעמד חתימת ההסכם על הארכת המועד בדבר התחלת הבניה על ידי החברה למועד אחר שלא יעלה על 3 חודשים מקבלת היתרי הבניה.

נחתם הסכם עם החברה כאמור בסעיף זה והוקצתה לה קרקע לצורך הבניה בהמלצת המשרד בהתאם לתנאי ההסכם, והיא לא החלה בבניית 200 היחידות - יהיה משרד הבינוי והשיכון רשאי לבטל הסכם זה. בוטל ההסכם - יחזיר משרד הבינוי והשיכון לחברה את כל הוצאותיה בגין תכנון, קרקע והוצאות פיתוח שלא הוחזרו לחברה, לפי שיעורן בטבלאות שבתוקף בעת ההחזר. בנוסף, יחזיר המשרד לחברה את הוצאותיה בגין עבודות תקשורת וחברת חשמל.

10.6 הצדדים מסכימים בזאת כי תוך שנה מתחילת הבניה לפי סעיף 10.5, ייחתם בין הצדדים הסכם במתכונת חברה משכנת לצורך הקמת 200 יחידות דיור נוספות.

10.7 כפוף לאמור בסעיפים 10.5 ו- 10.6 אם קבעה החברה לשנה מסויימת פרוגרמה לפיה היא תבנה פחות מ-400 יחידות דיור והמשרד לא הסכים לפרוגרמה המוקטנת כאמור - יהיה המשרד רשאי לגרום להקצאת קרקע לחברות אחרות או לגופים אחרים באותה שנה, ליחידות שהחברה לא הסכימה להקים ובתנאי שלא תוקצה על ידי המשרד קרקע למספר יחידות עולה על 400 בסך הכל בישוב, בכל שנה.

...

אשדר
חב' לבניה בע"מ

מספר יחידות הדיור שלמטרתן הוקצתה קרקע לחברה אחרת בהתאם לסעיף זה, ינוכה ממספר יחידות הדיור שהחברה רשאית לבנותן על פי הסכם זה ולקבל בגינן הטבות לפי הוראותיו, ובלבד שתישמר לחברה הזכות הראשונה לקבל זכויות בקרקע, בהמלצת המשרד, לבניית יחידות דיור לאחר 5 שנים מחתימת הסכם זה, בשיעור שישלים את יחידות הדיור שנבנו על ידה ל- 2,000 במספר, ללא כל הטבות המנויות בהסכם זה ובתנאים המקובלים לגבי חברות משכנות כפי שיהיו בתוקף באותה עת.

10.7.1 התחייבה החברה בשנה מסויימת להקים מספר יחידות דיור בשטח ולא החלה בבנייתן, יהיה המשרד רשאי, בשנת הפרוגרמה הבאה, להתקשר עם גורם אחר לבנייתן של יחידות דיור בשטח לפי נוסחה זו:

מחצית ההפרש שבין יחידות הדיור שהחברה התחייבה להקים אותה שנה, לבין יחידות הדיור שהיא החלה בבנייתן בתוספת 20%, תנוכה ממספר היחידות שלחברה זכות להקימן בתנאי הסכם זה, ובלבד שמספר יחידות הדיור הנ"ל יהיה גדול מ-50 (כאמור בנספח ב').

10.8 הסכימו הצדדים כי עקב הביקוש הצפוי, יש להקים בשנה מסויימת (לאחר הקמת יחידות הדיור לפי סעיפים 10.5 ו-10.6), מספר יחידות דיור הנמוך מ-400, תשמר לחברה הזכות להקים את יתרת יחידות הדיור שנדחתה בנייתן בהסכמה כאמור - בתנאי הסכם זה, עד כלות 5 שנים מחתימת הסכם זה.

10.9 לאחר הקמת 2,000 יחידות הדיור או בתום 5 שנים מחתימת הסכם זה, לפי המוקדם יותר, ישקול משרד הבינוי והשיכון מסירתן של יחידות דיור נוספות לחברה, וזאת לאור הנסיון שהצטבר מהקמתן של יחידות נשוא הסכם זה.

10.10 כפוף לאמור בסעיפים 10.7.1 ו-10.8, מתחייב בזאת משרד הבינוי והשיכון שלא תוקצה קרקע לגורם אחר בישוב עד להקמת 2,000 יחידות דיור או עד תום חמש שנים מחתימת הסכם זה, לפי המוקדם יותר.

11. סיוע למשתכנים וייעוד הדירות:

11.1 משרד הבינוי והשיכון מתחייב בזאת כי הסיוע למשתכנים אשר ירכשו 600 יחידות דיור ראשונות בישוב יהיו בדרגת הסיוע של קבוצה א' באיזור יהודה ושומרון בהתאם לתכניות הסיוע של משרד הבינוי והשיכון שיהיו בתוקף באותה עת.

11.2 משרד הבינוי והשיכון מתחייב בזאת כי הסיוע למשתכנים בישוב ליתרת הדירות (עד 2,000 יחידות) ועד כלות 5 שנים מחתימת הסכם זה, הכל לפי המוקדם יותר, יהיה זהה בתנאיו ובקריטריונים לזכאות, לסיוע אשר בתוקף באותה עת, באזור פיתוח ב'.

11.3 מוסכם בין הצדדים כי החברה תהיה רשאית לייעד 400 יחידות דיור להשכרה מתוך 1,000 יחידות הדיור הראשונות ויחס זה יישמר ככל האפשר בכל שאר שלבי ביצוע ההסכם.

הועידה החברה דירות להשכרה במספר הנקוב לעיל, או חללק ממנו כאמור, יעמיד המשרד לרשות החברה מימון מיוחד בשלבי הבניה הבאים:

בשלב 08	-	20% מהסיוע
בשלב 12	-	30% מהסיוע
בשלב 18	-	20% מהסיוע
בשלב 30	-	20% מהסיוע
בשלב 39	-	10% מהסיוע

הסכומים יהיו צמודים למדד הידוע ביום תשלום 20% הראשונים ועד המדד הידוע ביום תשלום כל שלב ושלב.

המימון המיוחד ותנאי ההחזר יהיו שווים בערכם לסיוע למשפחות חטרות דיור הניתן לזכאים לפי טבלת הסיוע לזכאים חסרי דיור ביהודה ושומרון קבוצה א'.

10/...

א שדל
חבי לבניה בעיים

גובה המימון המיוחד יחושב לפי כל נפח הסיוע בתכנית סיוע זו כפי שתהיה בעת מתן המימון המיוחד. גובה ההחזר החודשי יהיה שווה לערך הנוכחי של נפח ההלוואה הלא צמודה, מחושב במחיר הון שיהיה זהה לממוצע שעור עלות מדד המחירים לצרכן ב-12 החודשים האחרונים שקדמו למתן המימון המיוחד, מחולק במספר חודשי ההחזר, בתוספת ההחזר החודשי של הסיוע הצמוד (דוגמת חישוב - בנספח ג').

11.3.1 ידוע לצדדים כי בכוונת החברה ליסד חברה בשליטתה לצורך הפעלת הפרוייקט להשכרה.

למרות האמור בסעיף 12.5 להסכם זה, הפעלה כאמור על ידי חברה שבשליטת החברה, לא תהווה הפרת חוזה על ידי החברה, בתנאי שבנייתן של הדירות תיעשה על ידי החברה ובתנאי נוסף כי החברה תהיה אחראית כלפי משרד הבינוי והשיכון למילוי כל ההתחייבויות על פי הסכם זה אף אם הן יוטלו על החברה שתוקם. כל שינוי בהרכב ההון, בשליטה ובניהול בחברה שתוקם - טעון אישור משרד הבינוי והשיכון.

11.3.2 החברה תבנה את יחידות הדיור להשכרה באותו קצב לפחות בו היא בונה את יחידות הדיור למכירה - שבאותה מנה.

11.4 משרד הבינוי והשיכון מתחייב בזאת שאם, לפי בקשת החברה, לא ייעד את מלוא 400 יחידות הדיור להשכרה כאמור בסעיף 11.3, ירכוש המשרד, במסגרת התחייבות רכישה, בשלב 08, את הדירות שלא יועדו כאמור. דירות אלה ייועדו להשכרה על ידי המשרד כמקובל בשכירות הציבורית. נתפנתה דירה אשר הושכרה כאמור ע"י המשרד יהיה המשרד רשאי למכרה שנתיים ממועד השכרתה לראשונה.

11.5 נמכרה דירה שיועדה להשכרה, תוך שנתיים ממועד השכרתה, והחברה קבלה סיוע בגינה כאמור בסעיף 11.3 לדעיל, תחזיר החברה למשרד הבינוי והשיכון לא יאוחר מחודש מתאריך החתימה על חוזה המכר - את מחצית הוצאות הפיתוח שהמשרד העביר לה בגין אותה דירה בתוספת הפרשי הצמדה ממועד קבלת כל סכום וסכום ועד מועד החזרתו בפועל.

11.6 נמכרה דירה שיועדה להשכרה, תחזיר החברה את יתרת המימון המיוחד הלא מסולק לא יאוחר מחודשיים מתאריך החתימה על חוזה המכר, ובלבד שסכום ההחזר לא יעלה על 95% מהמחיר המאושר על ידי המשרד לדירה דומה באותה עת.

11.7 מחירי הבניה ופיתוח החצר למגורים לבניה של עד 1,000 יחידות הדיור הראשונות, יהיו לפי מחירון שפלה כמקובל במשרד הבינוי והשיכון בתוספת אזור של 9%. לאחר בנייתן של 1,000 יחידות הדיור הראשונות יבדק הנושא מחדש ויקבע ברמה שלא תפחת מן הנהוג במעלה אדומים באותה עת.

11.8 בחוזה חברה משכנת אשר יחתם בין הצדדים ייקבעו מחירי הדירות אשר החברה תהיה רשאית לגבות מרוכשים זכאים, וזאת בהתאם למחירים בס"ק 11.7 לעיל, בתנאי שהחברה מתחייבת בזאת לתת לכל רוכש דירה מתוך 600 הדירות הראשונות - 2% הנחה מהמחיר שנקבע.

12. <u>כללי:</u>

12.1 משרד הבינוי והשיכון מתחייב בזאת לגרום לכך כי עובר לאיכלוס יחידות הדיור הראשונות, יוקם צוות הקמה או מועצה מקומית בישוב, אשר יטפלו בקבלת עבודות התשתית ומוסדות ציבור מן החברה.

12.2 משרד הבינוי והשיכון לא יזום פיתוח שכונות וישובים עירוניים בירושלים וסביבותיה לאוכלוסיה מסוג האוכלוסיה המיועדת לאכלס את ביתר ובתנאי סיוע דומה וזאת עד סיום 2,000 יחידות הדיור הראשונות או עד תום 5 שנים ממועד התחלת הבניה באתר, הכל לפי המוקדם יותר.

11/...

אשדר
חב' לבניה בע"מ

12.3 יזם משרד הבינוי והשיכון פיתוח שכונה ו/או ישוב בניגוד להוראות סעיף זה בשל "סיבות שלטוניות", והחברה נותרה במועד שווק הדירות בשכונה החדשה עם דירות שלא הצליחה למוכרן במשך 3 חודשים ממועד התחלת השיווק, למרות שעשתה מאמצים סבירים לצורך כך - ירכוש משרד הבינוי והשיכון את הדירות שלא נמכרו כאמור, בכל שלב שהחברה תבקש את רכישתן, במחיר מימוש רכישה ובזכות החברה, לפי שיקול דעתה, לקבל את יתרת הוצאותיה בגין התכנון, הפיתוח הכללי, עבודות התקשורת וחברת החשמל בתוספת הפרשי הצמדה, שהוצאו על ידה באתר.

12.4 החברה מתחייבת בזאת לבצע את כל העבודות על פי הסכם זה לפי מיטב הנוהג המקצועי, לפי כל דין ולהנחת דעתו של המפקח. איכות בניה והפיתוח והתאמה לדרישות הנוהג, הדין והמפרטים, הם תנאים עיקריים להסכם זה.

12.5 מבלי לגרוע מהוראות סעיף 11.2.1 לעיל, החברה אינה רשאית להסב הסכם זה אלא באישור משרד הבינוי והשיכון מראש ובכתב; הסבה החברה את ההסכם או נשתנתה השליטה בחברה ללא הסכמת המשרד, או פורקה החברה מרצון או בדרך אחרת, או נתמנה לה כונס או מפרק זמני או מנהל עסקים, יהיה משרד הבינוי והשיכון רשאי לבטל הסכם זה, ובלבד שבכל מקרה של ביטול ההסכם יוחזרו לחברה הוצאות התכנון והפיתוח הכללי מתאריך הוצאתם על ידי החברה ועד ההחזר בפועל לאחר קיזוז כל סכום המגיע למשרד הבינוי והשיכון מאת החברה על פי הסכם זה.

קביעת סיום שלבי בניה לצורך תשלומים או הקטנת ערבויות או לכל צורך אחר לפי הסכם זה, תהיה בסמכות בלעדית של המפקח.

נתעוררו חילוקי דעות בין הצדדים לענין זה, יכריע המנהל הכללי למשרד הבינוי והשיכון והחלטתו תהיה סופית ותחייב את הצדדים.

12.6 בכל מקרה שהחברה לא ביצעה ביטוחים לפי חוזה קבלני סטנדרטי ולפי כל הסכם אחר שנחתם בינה לבין משרד הבינוי והשיכון במסגרת הסכם זה, תבטח החברה לטובתה ולטובת המשרד יחדיו:

א. את העבודות, לרבות החומרים ומתקנים וכל דבר אחר אשר יובא למקום העבודות לצורך העבודות במלוא ערכם מזמן לזמן, נגד כל נזק או אובדן שהחברה אחראית להם לפי תנאי החוזה והנובע מסיבה כלשהיא (פרט ל"סיכון מוסכם"), למשך תקופת ביצוע העבודות ולתקופת הבדק.

ב. מפני נזק או אובדן, העלולים להיגרם במישרין או בעקיפין, תוך כדי ביצוע העבודות, לגופו או לרכושו של כל אדם, לרבות עובדיה, עובדי המשרד, המנהל וכל אדם אשר נמצא בשירותה או בשירות משרד הבינוי והשיכון למשך תקופת ביצוע העבודות.

הוראות סעיף זה אינן באות לגרוע מכוחם של הוראות הסכם זה והוראות כל דין בדבר אחריותה של הבחברה לנזקים לגוף ולרכוש ולנזקים לעובדים.

אם לא בוצעו הביטוחים לפי חוזה או כל חלק מהם, יהיה משרד הבינוי והשיכון רשאי לבצע את הביטוחים, לשלם את דמי הביטוח, לרבות פרמיות שוטפות, לזכות סכומים אלה מכל סכום שיגיע ממנו בכל זמן שהוא, וכן יהיה רשאי לגבותם מהחברה בכל דרך שהיא (במקרה האמור תדאג החברה לביטול הפוליסות הקיימות). למניעת ספק, מודגש כי אין בהוראות סעיף זה כדי לשחרר את החברה מחובתה לדאוג לביטוח האמור.

12/...

אשדר
חב' לבניה בע"מ

12.7 החברה תאפשר ותסייע למנהל או לכל בא כח מורשה על ידו, להכנס בכל עת למקום העבודות ולכל מקום אחר שבו נעשית עבודה כלשהי לביצוע ההסכם וכן לכל מקום ממנו מובאים חומרים, מכונות וחפצים כלשהם לביצוע החוזה.

13. <u>נזיקין:</u>

13.1 החברה תמנע כל נזק ותפצה את משרד הבינוי והשיכון על כל פגיעה, נזק, הוצאה, היטל וכיו"ב שיתעורר כתוצאה מפגיעה בזכויות פטנטים, דגמים או סימני מסחר או זכויות דומות בדבר שימוש תוך כדי ביצוע העבודות, במכונות או בחומרים שיסופקו על ידה ו/או על ידי מבצעי העבודות מטעמה.

13.2 החברה מתחייבת שתוך כדי ביצוע העבודות לא תהיה פגיעה על ידה ו/או על ידי מבצעי העבודות מטעמה בנוחות הציבור ולא תהא כל הפרעה בזכות השימוש ומעבר של כל אדם בכביש, דרך, שביל וכיו"ב, או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו.

13.3 החברה אחראית לכל נזק או קלקול שייגרם על ידה או על ידי מבצעי העבודות מטעמה לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלגרף, טלפון וצנורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב תוך כדי ביצוע העבודות. הנזק והקלקול האמורים יתוקנו על ידי החברה, באופן יעיל ביותר ולשביעות רצונו של המנהל ושל כל אדם או רשות מוסמכת לפקח על הטיפול בכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלגרף, טלפון ובצונורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב כאמור.

13.4 החברה אחראית שתוך כדי ביצוע העבודות, לרבות כל עבודה ארעית, לא תהיינה הדרכים המובילות למקום העבודות נתונות שלא לצורך לתנועה שתקשה על התנועה הרגילה בדרכים האמורות שלא לצורך הובלתם של משאות מיוחדים, ותקבל תחילה רשיון הדרוש לכך מהרשות המוסמכת וינקטו על ידה כל האמצעים לרבות בחירתם של הדרכים ושל זמני ההובלה, כך שתמעט ככל האפשר ההפרעה לתנועה הרגילה בדרכים ויימנע ככל האפשר נזק לדרכים.

13.5 א. החברה תרכוש זכויות במקרקעין רק על פי הסכמים בכתב שיחתמו עמה על ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ובאותם מקרקעין בלבד.

ב. החברה לא תרכוש כל זכויות במקרקעין בהן מבוצעות העבודות, למעט במקרקעין שלגבן ניתנו לה זכויות לפי הסכם זה.

14. <u>עתיקות:</u>

14.1 עתיקון כמשמעותן בפקודת העתיקות או בכל חוק בדבר העתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן וכן חפצים אחרים כל שהם בעלי ערך ארכיאולוגי אשר יתגלו במקום העבודות, נכסי המדינה הם, והחברה תנקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך על ידי כל אדם שהוא.

14.2 מיד לאחר גילוי החפץ לפני הזזתו ממקומו, תודיע החברה למנהל על התגלית, וכן מתחייבת החברה לקיים הוראות כל דין בדבר עתיקות.

14.3 במידה וכתוצאה מגילוי העתיקות ייאלץ משרד הבינוי והשיכון לצמצם את העבודות המפורטות בהסכם זה, לא היהי בכך משום הפרת ההסכם.

13/...

אשדד
חב' לבניה בע"מ

14.4 החברה מתחייבת בזאת להיות אחראית לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמה ימלאו אחר הוראות סעיף זה.

14.5 אם נתגלו עתיקות שגילויין האריך, לדעת המנהל, כל מועד הנקוב בהסכם זה ובנספיו על פיו, יאריך המנהל תקופות אלה בהתאם לשיקול דעתו.

15. <u>קיזוז משרד הבינוי והשיכון:</u>

הממשלה רשאית לקזז כל סכום המגיע לו מאת החברה, לרבות סכום המגיע בגין נזיקין בין אם הוא מגיע על פי הסכם זה וכתוצאה ממנו ובין בדרך אחרת, מכל סכום המגיע ממנו לחברה.

16. <u>תשלומים:</u>

16.1 בהסכם זה -

"מדד" - מדד תנודות מחירי תשומות הבניה למגורים, כפי שמתפרסם בכל חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

"מדד בסיסי" - לגבי החזרים הנעשים לפי הטבלאות - הוא מדד החודש לפיו מחושבים הסכומים שבטבלאות.

לגבי החזרים אחרים - הוא מדד החדש שבו בוצעה העבודה שבגינה התשלום.

"תנודות במדד" - ההפרש שבין מדד הבסיס לבין מדד החודש שקדם לחודש של הגשת החשבון לצורך תשלום או החזר על ידי החברה.

"תנודות במדד חזוי" - ההפרש שבין מדד הבסיס לבין המדד הידוע ביום הגשת החשבון בתוספת העליה הממוצעת ב-3 המדדים שקדמו למדד הידוע ביום הגשת החשבון.

16.2 נחתם חוזה קבלני סטנדרטי או הסכם חברה משכנת בין הצדדים, לענין ביצוע העבודות שהן נשוא הסכם זה, יהיו התשלומים עבור עבודות אלה, לפי הוראות החוזה הסטנדרטי או חוזה חברה משכנת, לפי הענין.

16.3 תשלומים או החזרים לפי הסכם זה, שלגבם לא נחתם חוזה סטנדרטי, או חוזה חברה משכנת ישולמו, כמקובל במשרד, לא יאוחר מ- 30 יום ממועד הגשת החשבון ובתנאי שהחברה מלאה את התנאים הקבועים להגשת החשבון האמור.

16.4 אם יחולו תנודות במדד, יגדל או יקטן כל תשלום או החזר על פי הסכם זה בהתאם לשיעור התנועות במדד.

החשבונות יוגשו על ידי החברה ב-1 לכל חודש ויאושר על ידי המנהל על פי התנודות במדד החזוי ויעודכנו בחשבון הבא על פי התנודות במדד.

16.5 במקרה של פיגור בתשלום לחברה מעבר למועדים הנקובים בהסכם זה, תהיה החברה זכאית לתוספת תשלום על התשלום ששולם בפיגור בתוספת ריבית כפי שנקבעת מעת לעת על ידי החשב הכללי.

אשדר
חב' לבניה בע"מ

16.6 התשלומים בגין המימון המיוחד ליחידות הדיור להשכרה יועברו לחברה בשלבים הנקובים בסעיף 11.3 ובהתאם לנוהלים הקבועים לענין תשלומי מימון חלקי, בתנאי שהחברה מלאה את התנאים לקבלת הסיוע האמור בהסכם זה. המשרד יגרום לכך שיתרת הסכום שלא תשוחרר תהיה צמודה למדד הבניה מעת ביצוע שלב 08 בבניה או יאפשר לחברה לשמור על ערכה הריאלי.

17. עוסק מורשה ומע"מ:

17.1 החברה מצהירה בזאת שהיא בעלת תעודת עוסק מורשה לפי חוק מס ערך מוסף תשל"ז-1976, וכי כל מבצעי העבודות מטעמה יהיו בעלי תעודת "עוסק מורשה"; או אם הם עוסקים זעירים, יהיה בידם אישור רישום וסיווג לפי סעיף 53(2) לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1976.

17.2 לכל תשלום ו/או החזר לפי הסכם זה יתווסף מס ערך מוסף כדין לאחר הגשת חשבונית מס כדין על ידי החברה.

18. הפסקת עבודה:

18.1 החברה תהיה אחראית לכך כי מבצעי העבודות מטעמה יפסיקו את ביצוע העבודות, כולן או מקצתן, לזמן מסויים או לצמיתות, לפי הוראה בכתב מאת המנהל ובהתאם לתנאים ולתקופה שצויינו בהוראה. המנהל רשאי לתת הוראה כאמור להפסקת העבודה "מסיבות שלטוניות".

18.2 הוצאות שנגרמו לחברה או לצד ג' כתוצאה מהפסקה זמנית של ביצוע העבודות לפי הוראות המנהל כאמור בסעיף 18.1 לעיל, לרבות תשלום פיצויים לצד ג' על פי פסק דין סופי, יחולו על המשרד בלבד. החברה לא תהא רשאית לדרוש תשלום הוצאות כנ"ל, אלא אם תוך 30 יום דרשה תשלום הוצאות הנ"ל.

שיעור ההוצאות ייקבע על ידי המנהל לאחר שניתנה לחברה הזדמנות להשמיע טענותיה.

18.3 תשלום ההוצאות כאמור הוא לסילוק כל תביעות החברה, כולל תביעות לפיצוי כתוצאה מהפסקת העבודה ותביעות לחיסול הוצאות מיוחדות שנגרמו לה וכל תביעה אחרת בקשר וכתוצאה מהעבודות או מהפסקתן וכל הנובע מכך.

19. התקשרות החברה עם המשתכן:

19.1 החברה תבטיח בחוזה עם המשתכן את כל התחייבויותיה על פי הסכם זה מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ובנוסף לכך תבטיח החברה בחוזה עם המשתכן תקופת בדק כדלקמן אשר יחולו מיום מסירת הדירה למשתכן.

א. ליקוי בצנרת כולל מערכת הסקה ומרזבים ודודי שמש לרבות קולטים - שנתיים.
ב. חדירת רטיבות בגג, קירות ומקלט - חמש שנים.
ג. ליקוי במכונות, במנועים, בדוודים - שלוש שנים
ד. קלוף ציפויים בחדרי המדרגות - שלוש שנים.
ה. שקיעת מרצפות בחניות, במדרכות, בשבילים, בשטח הבנין (כולל רכוש משותף) - שלוש שנים.
ו. שקיעת מרצפות בקומת הקרקע - שלוש שנים.
ז. סדקים עוברים בקירות ובתקרות, קילופים ניכרים בציפויים חיצוניים - חמש שנים.
ח. כל ליקוי אחר אשר אינו ליקוי יסודי - שנה אחת.

15/...

אשדר
חב' לבניה בע"מ

החברה מתחייבת להיות אחראית לתקן כל ליקוי או פגם או אי התאמה שיתהוו ויתגלו בנכס ו/או ברכוש המשותף בתקופת הבדק ואשר נגרמו כתוצאה מעבודה לקויה, תכנון לקוי או שימוש בחומרים פגומים (להלן - "הליקויים"), אלא אם נגרם הליקוי או הפגם עקב אשמתו של הרוכש ו/או עקב הבניה של דיירים אחרים בבית בתנאי מפורש כי הרוכש הודיע בכתב לחברה על קיום וגילוי הליקויים הנ"ל לא יאוחר מתום תקופת הבדק ודרש תיקונם.

החברה תבצע את תיקון הליקויים שהיא חייבת בביצועם כאמור לעיל, לקראת תום תקופת הבדק או תוך זמן סביר לאחר מכן, במגמה לבצע תיקון כל הליקויים בכל הנכסים שבבית וברכוש המשותף כגוף אחד

19.2 החברה תרשום בלשכת רישום המקרקעין , כאשר תהיה אפשרות משפטית לכך, פרצלציה על המקרקעין באופן שכל מבנה יעמוד על חלקה נפרדת (אם ניתן הדבר), ותדאג לרשום בית משותף על פי חוק המקרקעין, וכן תרשום הדירות על שם רוכשיהן. החברה תכסה את ההוצאות הכרוכות בביצוע הפרצלציה והרישום כאמור.

לא ביצעה החברה את רישום הדירות כאמור - לאחר קבלת דרישות משרד הבינוי והשיכון לכך לרישומן - יהיה המשרד רשאי לבצע את הרישום או חלקו על חשבון החברה ולחייב את החברה בהוצאות.

19.3 לא תגבה החברה מהמשתכן בעד רישום הדירות את הסכום העולה על התעריף המינימלי שנקבע בתעריף לשכת עורכי הדין.

19.4 החברה מתחייבת בזאת לכלות בחוזים בינה לבין המשתכן התחייבות לענין הבטחת השקעותיהם של הרוכשים לפי חוק המכר (דירות) החברה תמלא אחר הוראות חוקים ארלה בין אם הם חלים במקום הבניה ובין אם לאו.

19.5 החברה תכלול בחוזים בינה לבין המשתכנים הוראה לפיה מקום השיפוט יהיה בבית משפט ישראלי הקרוב ביותר למקום המצאה של הדירה הנרכשת.

19.6 החברה מתחייבת להגיש את החוזים עם רוכשי הדירות שנבנו במסגרת חוזה זה לאישור בית הדין לחוזים אחידים ולהמציא למשרד הבינוי והשיכון אישור על כך.

19.7 המשפט הישראלי יחול על הסכם זה ומקום השיפוט יהיה בירושלים.

19.8 אין ויתור ואין שינוי בזכויות הצדדים על פי הסכם זה אלא בכתב.

19.9 חוק הפרשנות יחול על הסכם זה כאילו היה חיקוק במובן החוק האמור.

19.10 הוצאות ביול הסכם זה וכל נספח מנספחיו יחולו על החברה.

ולראיה באו הצדדים על החתום -

אשדר
חב' לבניה בע"מ

אשדר חברה לבניה בע"מ

משרד הבינוי והשיכון

.חו.55

נספח ב' להסכם מיום _____

נוסחה - לחשוב סעיף 10.7.1 בהסכם.

A - כמות היחידות שהחברה התחיבה להקים בשנה מסוימת.

B - כמות היחידות שהחברה החלה בבניתן בשנה מסוימת.

C - כמות היחידות שהחברה החלה בבניתן בשנה מסוימת מוגדלת בשעור 20%.

D - מספר היחידות שהמשרד רשאי להפחית ולהקצות לחברה אחרת.

$$\frac{A - C}{2} = D > 50$$

במידה ו D קטן מ 50 לא תוקטן ו/או תועבר כמות יחידות זו לגורם אחר.

דוגמא:

החברה התחיבה - A = ל 400 יח"ד

החברה החלה בבנית - B = ל 250 יח"ד

$250 \times 1.2 = 300 = C$

$$\frac{400 - 300}{2} = 50$$

המשרד רשאי להקצות 50 יחידות לגורם אחר ולהקטין את מספר היחידות של החברה ב- 50 יחידות.

אשרד
חב' לבניה בע"מ

נספח ג' להסכם מיום _____

נוסחה - לשיערוך ההחזר על חלק ההלוואות הלא צמודות בממון המיוחד. כאמור בסעיף 11.3 להסכם.

G - נפח ההלוואה הלא צמודה.

I - שעור עלית המדד החזוי - (מחיר ההון) - ממוצע שעור עלית מדד המחירים לצרכן הידוע ב 12 החודשים האחרונים שקדמו למתן הממון המיוחד.

N - מספר חודשי ההחזר של ההלוואה.

A - סכום ההחזר בחודש הראשון כאשר הממון צמוד למדד המחירים לצרכן ב 0% ריבית.

B - סכום ההחזר בחודש הראשון של ההלוואה הצמוד למדד המחירים לצרכן ב 0% ריבית (מופיע בטבלת הסיוע).

C - סה"כ ההחזר בחודש הראשון צמוד ב 0% ריבית. = A + B

$$A = \frac{\frac{G}{(1+I)^{\frac{N}{2}}}}{N}$$

אשדר
חבן לבניה בע"מ

לכבוד
אשדר חברה לבניה בע"מ
רח' בן יהודה 190 א'
תל-אביב.

א.נ.,

הנדון: ביתר - הסכם מיום - _____.
כביש ירושלים - גוש עציון.

בהמשך להסכם שנחתם בינינו היום הנני לאשר לכם כי משרד השיכון רואה בסלילת הכביש החדש לגוש עציון גורם חשוב ביותר לפיתוח ואיכלוס מואץ של העיר ביתר.

משרד הבינוי והשיכון התחיל בתכנון לקראת ביצוע כביש זה ויחל בביצועו מייד לאחר גמר תכנונו ואשור רשויות התכנון. המשרד רואה חשיבות רבה בהשלמתו מוקדם ככל האפשר ויתן לכך עדיפות תקציבית עליונה עד להשלמתו.

בכבוד רב,

עמוס אונגר
מנהל כללי
משרד הבינוי והשיכון

לכבוד
אשדר חברה לבניה בע"מ
רח' בן יהודה 190 א'
תל-אביב.

א.נ.,

הנדון: ביתר - הסכם מיום _____.
יחידות דיור להשכרה.

בהמשך להסכם שנחתם בינינו היום הנני לאשר לכם כי למרות האמור בסעיף 11.4 להסכם, משרד הבינוי והשיכון יגרום לכך כי בכל מקרה לפחות 200 יחידות דיור מתוך היחידות שניתן ליעד להשכרה, אכן ייועדו להשכרה בתנאים האמורים בהסכם שבנדון. יחידות דיור אלו להשכרה יבנו החל מהפעלת המנה הראשונה בביתר בהתאם להוראות ההסכם.

בכבוד רב,

עמוס אונגר
מנהל כללי
משרד הבינוי והשיכון

לעניין ביתר (ע"מ)

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

ירושלים, כ"ד בכסלו תשמ"ח
15 בדצמבר 1987

אל: מר י. פתאל - מנהל אגף פרוגרמות.
מר נ. חילו - סגן מנהל אגף תכנון והנדסה.
מר ח. רון - מהנדס ראשי , אגף פרוגרמות.
מר ל. קוקוש - מנהל המחלקה הטכנית במחוז ירושלים.

הנדון: ועדה לבדיקת ניתוח מחירי הפיתוח באתר המיועד של הישוב ביתר

המשרד עומד לחתום עם חברת אשדר על חוזה לבינוי ופיתוח שלב א' בישוב ביתר.

העקרון המנחה את המשרד הוא לתת לחברה לפתח במקום ביצוע עצמי על ידי המשרד.
עקרון נוסף הוא העמדת תנאי סיוע דומים לסיוע שניתן בישוב אריאל ובישובים אחרים העומדים באמות מידה דומות, דהיינו,ראש השטח, ע"י ובמימון משרד הבינוי והשיכון. ופיתוח בתוך השטח, 50% ע"ח משרד הבינוי והשיכון ו-50% ע"ח היזם.

בתחשיבים שונים כפי שבאו לידי ביטוי בין השאר במכתבו של מר י. פתאל מיום 9.12.87, הוצגו נתונים שונים המראים כי לכאורה טבלאות משרד הבינוי והשיכון הנוגעות להחזרי פיתוח, הינן גבוהות לאין ערוך מהמציאות בשטח. מאידך, עד היום נשמעו טענות מצד אגף הפרוגרמות כי טבלאות אלה הינן נמוכות מהעלויות בפועל.
על פניו, קיימת כאן סתירה חד משמעית. (אגף הפרוגרמות יערוך בדיקות לגבי הטבלאות מתוך מגמה להעמיד דברים על דיוקם, להביא בפני הנהלת המשרד טבלאות שישקפו את העלויות בפועל).

הנכם מתמנים בזה לועדה שתבדוק את התכניות של האתר בביתר ואת העלויות הצפויות של הפיתוח בשלב א' בישוב זה.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180 טל. 277106

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

הנכם מתבקשים להגיש המלצותיכם, האם הטבלאות משקפות את העלויות הצפויות בפועל באתר זה, ובמידה שלא מה היא עלות הפיתוח הצפויה.

יו"ר הועדה מר י. פתאל, מנהל אגף הפרוגרמות.

אבקשכם להגיש מסקנותיכם בהקדם האפשרי.

ב ב ר כ ה ,

עמוס אונגר
המנהל הכללי

העתק: מר א. אשורי, מנהל המינהל לפיתוח הבניה
מר א. סורוקה, מנהל אגף תכנון והנדסה
מר ש. כהן, מנהל מחוז ירושלים

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180 טל. 277106

ירושלים, כב' כסלו תשמ"ח
13 בדצמבר 1987

ת ר ש ו מ ת

ב י ת ר

כפועל יוצא מההסכם הקואלציוני סוכם כי משרד הבינוי והשיכון יקים את הישובים: ביתר, אבני חפץ ועשהאל.

משרד הבינוי והשיכון מקים ישובים באמצעות הפרוגרמה שלו ע"י יזמים פרטיים בסיוע המשרד בתחום המשכנתאות והתחייבות הרכישה התשתית ומוסדות הציבור.

המשרד נוקט בסיוע זה על מנת לאפשר מחירי דירות מבוקרים שמהם נהנה המשתכן. בהחלטת הממשלה מיום 28.8.82 נאמר בין היתר כי הישוב יוקם ע"י יזמים פרטיים אשר גם נשאו בהוצאות הקמתו למען תשתית לראש השטח.

כן נאמר בהחלטת הממשלה כי הועדה רושמת לפניה הודעתו של סגן ראש הועדה כי הוא לוקח על עצמו לבדוק עם שר האוצר את הנושא התקציבי שקשור בהקמת הישוב אם יהיה צורך בכך.

לאור החלטת הנהלת המשרד לממש את הסיכום הקואלציוני לפיו יוקם הישוב ביתר, הוחלט כי המשרד יקים את הישוב ע" משהב"ש.

חב' אשדר שהיא חברה פרטית בתנאי הפרוגרמה מכאן נבע הצורך לתקציב נוסף להקמת הישוב.

מכיוון שועדת השרים לענייני התיישבות לא מתכנסת וממילא אין סגן יו"ר לועדה החליט סגן ראה"מ שר הבינוי והשיכון להביא הנושא לדיון עם שר האוצר, במסגרת דיון על הוספת תקציב לפעלות ביו"ש ביום 5.10.87 התקיימה ישיבה אצל ראה"מ בהשתתפות סגן ראה"מ ושר האוצר ובישיבה זו סוכם שמשהב"ש יקים את הישוב ביתר ויועיד לכך תקציבים, הן מתוך המשרד והן תקציב נוסף ממשרד האוצר.

אי לכך החלט להקים הישוב ביתר במסגרת הפרוגרמה.

ירושלים, כב' כסלו תשמ"ח
13 בדצמבר 1987

ת ר ש ו מ ת

ב י ת ר

כפועל יוצא מההסכם הקואלציוני סוכם כי משרד הבינוי והשיכון יקים את הישובים: ביתר, אבני חפץ ועשהאל.

משרד הבינוי והשיכון מקים ישובים באמצעות הפרוגרמה שלו ע"י יזמים פרטיים בסיוע המשרד בתחום המשכנתאות והתחייבות הרכישה התשתית ומוסדות הציבור.

המשרד נוקט בסיוע זה על מנת לאפשר מחירי דירות מבוקרים שמהם נהנה המשתכן. בהחלטת הממשלה מיום 28.6.82 נאמר בין היתר כי הישוב יוקם ע"י יזמים פרטיים אשר גם נשאו בהוצאות הקמתו למען תשתית לראש השטח.

כן נאמר בהחלטת הממשלה כי הועדה רושמת לפניה הודעתו של סגן ראש הועדה כי הוא לוקח על עצמו לבדוק עם שר האוצר את הנושא התקציבי שקשור בהקמת הישוב אם יהיה צורך בכך.

לאור החלטת הנהלת המשרד לממש את הסיכום הקואלציוני לפיו יוקם הישוב ביתר, הוחלט כי המשרד יקים את הישוב ע" משהב"ש.

חב' אשדר שהיא חברה פרטית בתנאי הפרוגרמה מכאן נבע הצורך לתקציב נוסף להקמת הישוב.

מכיוון שועדת השרים לענייני התיישבות לא מתכנסת וממילא אין סגן יו"ר לועדה החליט סגן ראה"מ שר הבינוי והשיכון להביא הנושא לדיון עם שר האוצר, במסגרת דיון על הוספת תקציב לפעלות ביו"ש ביום 5.10.87 התקיימה ישיבה אצל ראה"מ בהשתתפות סגן ראה"מ ושר האוצר. בישיבה זו סוכם שמשהב"ש יקים את הישוב ביתר ויועיד לכך תקציבים, הן מתוך המשרד והן תקציב נוסף ממשרד האוצר.

אי לכך החלט להקים הישוב ביתר במסגרת הפרוגרמה.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: 9/12/87

מספר:

אל: עמוס אונגר המנהל הכללי.

הנדון: עבודות פיתוח בבית"ר.

בהתאם לבקשתך הריני מעביר לך הנתונים לגבי עבודות הפיתוח כפי שידועים לנו היום לגבי האתר הנ"ל.

מצ"ב דו"ח מעודכן של חיים רון מהנדס ראשי. מניתוח זה מתברר שנכון להיום ההערכה שעלות הפיתוח באתר תהיה כ- 4700 שקל ליחידת דיור לעומת הטבלה שהיא 7036 ש"ח ליחידת דיור.

באם נוריד מהטבלה את מרכיב עלויות המים והביוב שהם מחוץ לשטח עדיין תהיה הטבלה גבוהה מהערכת העלויות והיא תהיה 6,400 ש"ח ליחידת דיור לעומת 4,700 ש"ח ליחידה כפי שמוערכת העבודה באתר.

ייתכן וסביר אף להניח שישנם עבודות בלתי נראות מראש כ-10% מערכו הכולל גם אז העבודות המוערכות יהיו כ-5200 ש"ח ליחידה כאשר בטבלה לפי אפשרות א' 7036 ש"ח ולפי אפשרות ב' 6400 ש"ח ליחידה.

ב ב ר כ ה

יהודה פתאל

מנהל אגף פרוגרמות

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: 9 בדצמבר 1987
יח בכסלו התשמ"ח

מספר:

אל: מר יהודה פתאל-מנהל אגף הפרוגרמות

מאת: ח. רון

הנדון: ביתר

בהמשך לשיחתנו ובקשת המנכ"ל ממך להלן הנתונים הידועים לנו כיום בנדון:

1. נתונים כלליים-מניתוח תמחירי מוקדם לעבודות פיתוח כללי שהוגש לועדת אישורים ב-1.9.87

1.1	השטח ברוטו	760	דונם
1.2	השטח נטו	454.9	דונם
1.3	סה"כ יח"ד	1919	יח"ד
	מהן ב-3 קומות	1308	
	מהן ב-2 קומות	516	
	ומהן בניה חד קומתית וקוטג'	95	
1.4	צפיפות ברוטו	2.53	יח"ד/דונם
1.5	צפיפות נטו	4.22	יח"ד/דונם

		בדונם	באחוזים
1.6	יעודי הקרקע		
	מגורים	454.9	59.86
	דרכים וחניות לא פרטיות	80.9	10.64
	מוסי"צ	173.9	22.88
	ש.צ.פ	50.3	6.62
	סה"כ	760.0	100.00

24 דונם מתוך הש.צ.פ הם פארק.

1.7	שיפוע	50% מהשטח בשיפוע	28%
		50% מהשטח בשיפוע	18%

2/...

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

1.8 עלות הפיתוח לדונם.

העלות לפי האומדן	13,316	ש"ח
עלות לפי טבלת כמויות מובילות	29,572	ש"ח

העלות לפי האומדן נמוכה מהטבלה ב-55%.

1.9 עלות הפיתוח לפרויקט

העלות לפי האומדן	10,120,000	ש"ח
העלות לפי טבלת כמויות מובילות	22,475,000	ש"ח
(מתוך הנ"ל עלות הפארק	249,100	ש"ח)

כל הסכומים לפי מדד 7/1987

1.10 בבדיקה שנעשתה ע"י מנהל הפרויקט נמצא שיש לתקן אומדן העלות כדלהלן:

העלות הכוללת	16,600,000	ש"ח	(7/87)
והעלות לדונם	21,840	ש"ח	(7/87)

(העלות נמוכה ב-26% מטבלת כמויות מובילות)

.2 נתונים מטבלת החזרי פיתוח
(כל הסכומים לפי מדד 4/86)

2.1 בישוב סיווג ד', החיוב ליח"ד (בהנחה שהתפלגות הדירות היא: 2-10% יח"ד; 45% - 3 חד', 45% - 4 חד') הוא 5,863 ש"ח

עם תוס' צפיפות 20% 7,036 ש"ח

(ללא העמסות)

(מתוך 7,036 ש"ח מים-848 ש"ח; ביוב 710 ש"ח)

2.2 כנ"ל בישוב סיווג ג' החיוב 4,806 ש"ח יח"ד

עם תוס', צפיפות 5,767 ש"ח יח"ד

(מתוך 5,767 מים -848 ש"ח; ביוב 655 ש"ח)

2.3 מוס"צ החיוב (או ההחזר) בישוב סיווג ד'.

173,900 מ"ר × 16.2 ש"ח/מ"ר = 2,817,180 ש"ח

(מתוך סכום זה מים 347,200 ש"ח וביוב 278,240 ש"ח)

החיוב בטבלה עבור מים וביוב כולל גם את העבודות מחוץ לשטח (במים 50% ובביוב כ-30%)

3/...

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

3. השוואת האומדן לטבלת החזרי פיתוח ליח"ד

3.1	העלות הכוללת	סעיף 1.10	16,600,000 ש"ח	7/87
	פחות עלות הפארק	1.9	249,100 ש"ח	
	במחירי 7/87		16,350,900 ש"ח	
	ובמחירי 4/86	1/1.381	11,839,900 ש"ח	
	מסכום זה נפחית ההחזר			
	עבור מוסי"צ	סעיף 2.3	2,817,180 ש"ח	
	סה"כ למגורים	4/86	9,022,720 ש"ח	

העלות הממוצעת ליח"ד 4/86 לפי 1919 יח"ד

היא 4,704 ש"ח /יח"ד

3.2 זאת לעומת הטבלה:

סעיף 2.1 - ישוב ד'	7,036 ש"ח/יח"ד
ובהורדת 50% ממים	
ו 30% מביוב	6,400 ש"ח/יח"ד

ב ב ר כ ה,

חיים רון
מהנדס ראשי

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

אגף

אורה שמיר
אבלי
תיק

ירושלים, ט"ז בכסלו תשמ"ח
7 בדצמבר 1987

אל: מר י. פתאל, מנהל אגף פרוגרמות

יוסף -

הנדון: טיוטת חוזה ביתר - חברת אשדר בע"מ
מכתבך מיום 27.11.87

תמהתי לקבל את מכתבך בנושא טיוטת חוזה ביתר.

דיונים בעקרונות הפעלת הפרוגרמה וביישומה נערכים במשרד לעתים מזומנות. כן נערכים דיונים לגבי התקשרויות שונות והערכויות להקמת ישובים ושכונות חדשות.
במסגרת דיונים אלה נהוג להעלות נושאים שונים מהסוג שהעלת במכתבך.
מכאן תמהתי ולא ברור לי במה הנושאים שהועלו במכתבך שונים מכל נושא שמועלה באופן שוטף.
לגופו של עניין, אני רואה בדיון שנערך אתמול 6.12.87 בנושא זה בהנהלת המשרד, מענה להשגותיך.
בדיון זה, ניתנו תשובות מפורטות הן על הטענות שהעלת במכתב והן על שאלות עקרוניות הקשורות להפעלת פרוגרמות המשרד.
מכל מקום בדיון הובהר, כי נראה שבבניית שלב א' של העיר ביתר בדרך שמוצעת בטיוטת חוזה להתקשרות עם אשדר, תחסוך כסף רב למשרד הבינוי והשיכון לעומת הקמת שלב זה בשיטה הרגילה, היינו, פיתוח ראש שטח ופנים שטח ע"י המשרד וגביית החזר פיתוח - 50% טבלה.

בסוף הישיבה ביקשתי להמציא לי עד הבוקר חוות דעת של אגפך בנושא זה.

צר לי לקבוע, כי טרם קיבלתי חוות דעת זו ואני עדיין מצפה לה.

ב ב ר כ ה,

עמוס אונגר
המנהל הכללי

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180 טל. 277106

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אגף פרוגרמות

תאריך: 27 בנובמבר 1987
ו' בכסלו התשמ"ח

מספר:

אל: מר ע. אונגר - מנכ"ל

הנדון: טיוטת חוזה ביתר - חב' אשדר בע"מ

לאחר עיון בטיוטת ההסכם ובדיקת הנושא, התבררו שתי עובדות יסוד אשר כפועל יוצא מהן יש לערוך שנויים בסעיפים מרכזיים בחוזה.

א. עפ"י הנתונים ההנדסיים הידועים לגבי השטח האמור, והאומדנים לגבי העלויות בקטגוריה ד', הרי שההוצאות בפועל יהיו בשעור נמוך במידה לא מעטה, מהעלויות הממוצעות לקטגוריה הטופוגרפית הנ"ל. לפיכך, באם כך הוא הדבר, הרי שאין מקום להחזר בשעור של 50 אחוז מהמופיע בטבלה.

ב. טבלת החזרי הפתוח כוללת עבודות שעפ"י ההגדרה בחוזה בטיוטת ההסכם מתבצעות מחוץ לתחום עבודות החברה ואם כך, הרי שיש חשש לכפל תשלום לחברה בנושאי המים והביוב. (בידי האגף נמצאים אומדנים לגבי הקפי העבודות המתבצעות מחוץ לשטח הבצוע של החברה).

מאחר ועיקר תשלומי המשרד המתחיבים מהחוזה נעשים בגין עבודות פתוח נראה לי כי יש מקום לבדיקה נוספת של סעיפי החוזה הרלבנטיים.

ב ב ר כ ה,

יהודה פתאל
מנהל אף הפרוגרמות

העתק: גב' צ. בירן - היועצת המשפטית

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277649

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

ירושלים, כ״ה בתשרי תשמ״ח

19 באוקטובר 1987

לכבוד

הישוב הדר ביתר

מ.א. גוש עציון

ד.נ. הרי יהודה

א.נ.

במענה למברקכם לסגן ראה״ימ ושר הבינוי והשיכון הננו לציין כי בעקבות פניית אלוף הפיקוד המרכז אישרנו תקציב למצע אספלט בדרך לישובכם.

באשר להמשך התפתחות האזור, כידוע לכם אנו פועלים להקמת ישוב גדול הן בשלוחה ה׳ והן בשלוחה c.

ב ב ר כ ה ,

עמוס אונגר

המנהל הכללי

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

ירושלים, כייה בתשרי תשמייח

19 באוקטובר 1987

לכבוד

הישוב הדר ביתר

מ.א. גוש עציון

ד.נ. הרי יהודה

א.נ.

במענה למברקכם לסגן ראהיים ושר הבינוי והשיכון הננו לציין כי בעקבות פניית אלוף הפיקוד המרכז אישרנו תקציב למצע אטפלט בדרך לישובכם.

באשר להמשך התפתחות האזור, כידוע לכם אנו פועלים להקמת ישוב גדול הן בשלוחה ה' והן בשלוחה c.

ב ב ר כ ה ,

עמוס אונגר

המנהל הכללי

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

ירושלים, כ"ה בתשרי תשמ"ח

19 באוקטובר 1987

לכבוד

הישוב הדר ביתר

מ.א. גוש עציון

ד.נ. הרי יהודה

א.נ.

במענה למברקכם לסגן ראה"מ ושר הבינוי והשיכון הננו לציין כי בעקבות פניית אלוף הפיקוד המרכז אישרנו תקציב למצע אטפלט בדרך לישובכם.

באשר להמשך התפתחות האזור, כידוע לכם אנו פועלים להקמת ישוב גדול הן בשלוחה ה' והן בשלוחה C.

ב ב ר כ ה ,

עמוס אונגר

המנהל הכללי

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: דר' מ	התאריך: 29/9/87
מאת: אליה	תיק מס':

הנדון:

עדכ"ל ובהמשך לטלפון הבר בינכם

מ/ד מר' אליה

אליה

מדף 1010

יר יר 143 1008072
ירושלים 52 10 1600

שר השיכון והבינוי
קרית הממשלה שיך גירח
ירושלים

לכבוד השר שלום.
היום, זו הפעם השלישית בחודשיים האחרונים הונחו 4 מוקשים בכניסה לישוביב מסי המשפחות המצומצם (9 בלבד) הוא הנראה מהסיבות העקריות לכך. אנו מעונינים לקלוט משפחות נוספות הרוצות להגיע, אך אין מבנים מתאימים האם נשקוט לטרור ? אנו מודאגים ומבקשים בטחון ומבנים נוספים
בתודה הדר ביתיר

מממ

שאלה לי - הדר ביתי

931173

מ.א. ליל שבת

בין הרי"ם

מקום 90940

~~שבת אינך אל תשלח~~

שאל מקום

0-1119294/3

יב' בתשרי התשמ"ז
5 באוקטובר 1987

סיכום דיון 4.10.87

נוכחים: ה"ה - אהוד תייר, דוד עובדיה, א. דוז'ה, א. זילבר, ל. קוקוש.

בנושא: לוח זמנים להתחלת עבודות עפר בביתר.

נערך דיון לצורך קביעת לוח זמנים בהתאם להנחיות המנכ"ל להתחיל בחודש נובמבר 1987 בעבודות עפר:-

1. תוכנית המתאר חתומה ע"י משהב"ש ומ.מ.י. נמסרה בתאריך 27.9.87 למ.ת.ע. ובתאריך 29.9.87 למועצה האזורית גוש עציון. לתכנית מיתאר יש אישורי הקמ"טים כנדרש.

2. ת.ב.ע תוגש למ.מ.י., מ.ת.ע. ולמועצה האזורית בתאריך 6.10.87.

3. לצורך הבטחת התחלת העבודה בחודש נובמבר כפי שנדרשנו, יש לנקוט בפעולות הבאות:-

3.1 קיום דיון במועצה האזורית גוש עציון ובמ.ת.ע. על שתי התכניות (מיתאר וה.ב.ע.) מיד לאחר החגים ולא יאוחר מ מסוף אוקטובר.

3.2 אשדר תהיה מוכנה עם תכנון מפורט לביצוע הכבישים (כביש מס' 1 וכבישי חניה הנדרשים לו) עד 20.11.87

3.3 משהב"ש יבקש ממ.ת.ע. אישור להתחלת עבודות עפר עד המועד הנ"ל (25.11.87).

3.4 אשדר מוחייבת להתחיל בביצוע העבודות לאחר קבלת האישורים הנדרשים ולא יאוחר מ-25.11.87.

רשם: ל. קוקוש

תפוצה:
מר שמריהו בהן - מנהל המחוז

מכון מאיר - המרכז ללימודי היהדות בישראל

שדרות המאירי 2 קרית משה • ת.ד. 3268, ירושלים 91032 • טלפון: 536287/8, 531906, 525997,(02)

MACHON MEIR — THE CENTER FOR JEWISH STUDIES IN ISRAEL

2 HAMEIRI AVE. • P.O.B 3268 JERUSALEM 91032 ISRAEL • TEL. (02) 525997, 531906, 536287/8

ו' תשרי תשמ"ח
29.9.87

לכבוד
משרד השיכון והבינוי
מחוז י"ם

שלום וברכה,

הנדון; ביתר עילית שלוחה ב

א.נ.

בתשובה לבקשתכם מהפרוטוקול, סיכום ישיבה שהתקיימה במשרד השיכון בתאריך 20.8.87 הרינו להודיע ולהבהיר, שמר שפירא מאיר יילווה מטעמנו את הפרויקט של שלוחה ב, נא להתייעץ עמו בכל הפרטים הנוגעים לשלוחה, כמו כן בהתייחס לסעיף 3 אנו מבקשים שציבור האוכלוסייה בגבעה ב יהיה דתי לאומי ציוני והאיכלוס יהיה דרכנו, כל זמן שנעמוד בדרישותכם. יש לציין שהיישוב רשום פעמותה, אם ניתן לסדר זאת משפטית עדיף, אך אין למנוע עיכוב התיכנון בגין סעיף זה, כרגע אין הצדקה לכך.

בהתייחס לסעיף 5 ניתן לסדר צפיפות הבנייה עם מר דוד עובדיה בתאום עם מר שפירא בהקדם ללא עיכובים.

כמו כן אנו מבקשים ממשרד השיכון לזרז מאוד את סיום התיכנון.
ישנו גרעין גדול מאוד שח"ו יכול להתפרק עקב עיכובים ביוקרטיים נא לעשות כל המאמצים מצד כל הנוגעים בדבר לתחילת איכלוס שלוחה ב.

כל טוב,

יעקב שמעון
מרכז הגרעין.

העתקים;

שר השיכון והבינוי מר דוד לוי
מנהל משרד השיכון והבינוי מר עמוס אונגר
מנהל הפרויקט מטעם משרד השיכון מר דוד עובדיה
מנהל הפרויקט מטעם הגרעין מר שפירא מאיר.

יהל מהנדסים – נהול, תאום ופקוח (1987) בע"מ ● דוד עובדיה, מהנדס אזרחי

27.9.87

לכבוד
מר מוסקוביץ שלמה
מועצת תכנון עליונה
איו"ש

שלום רב,

הנדון: ביתר - תכנית מיתאר

בהמשך לשיחתנו הטלפונית מאתמול ועפ"י הנחיותיך הנני מעביר אליך תכנית מיתאר של ביתר חתומה ע"י משהב"ש והמינהל.

במקביל הנני מעביר תכנית למועצה איזורית לאישורה.

בברכת שנה טובה,

דוד עובדיה

העתק: מר שילה גל - ראש המועצה האזורית, גוש עציון
מר שמיר - מהנדס המועצה
מר שמריהו כהן - מנהל המחוז, משהב"ש
מר ל. קוקוש - מנהל המחלקה הטכנית - משהב"ש
גב' א. ברזקי - אדריכלית המחוז - משהב"ש
מר א. תייר - אשדר
אדריכל יער

באר-שבע 84291 רח' שחל 29 טל. 34513, 057-36899, ת.ד. 5156
מעלה אדומים – מנהלת הפרוייקט ת.ד. 33, טל. 5, 03-351252

31 | 8 | 87

ירושלים

תמשולר

ביתר

נפוח יוצא

לדיסרם הקואליציה. סרם כי

לשרף הדתי והשיכון יקום אל מישכיל

בעיר, אבל הכל לעשות.

לשרף הדתי והשיכון מעניין שודעים באמצעות

הפסיקה שלו לא לעשות פסק שיעשה

בסוף השרף בהתאם המשיכה המחייבת לתשלום

לעשות הדברים.

השרף נוקט בסוף כדי עם מנהל לאפשר

מאיר בירלה מבעיות שמהם נהנה

בהחלטה המשלה אולם 28/8/82 נאדר כי

הישוב יקים לא לעשות פסק אשרמם יום

בהוקמה הקמתו ועקב השרטה

כן נאדר בהחלטה כי הולכה הרשות יפעיל

מיקומו של סגן ראש הולכה כי הנאו יעיר לא עד

בפעם לא שר האופר את הנושא הקבוע

שקשור בהקמת הישוב אדם יהיה

16/2/8

שלום החלט כי הרשף יעשה את הישוב

תב אשר שהיא תברה פרט-

בתיק הפליטה. ~~[illegible]~~

מראן נבע הצורך לתקציב נוסף

להקמת הישוב.

~~[illegible]~~

מדיון שלהם הישוב עלו הבטחה לא מתוקפת

~~[illegible]~~ ולמעשה אין סמך כזה עובדה. ~~[illegible]~~

סמך כלשהו שהבינו והשיגו ~~[illegible]~~

הנושא דבורן לא שכר האוקר, בעצם-

בין לא הנספר תקציב לפעולה בולט

בלשכת 8/10/5 הקיימה ישיבה אצל ראש המל"ל

בהשתתפות סמ"ר ראש"ל ושל האוקר

הישיבה לא סודם שנשתבש יקים אר-

הישוב ביבר ~~[illegible]~~ ולמבר רבקי תקציבים

הן בתוך בשעה: הן תקציב נוסף

שמשרד האוקר.

~~[illegible]~~

אי לכך התנגד לקיום הישוב ביבר בלמ"ל הנוכחי

משרד הבינוי והשיכון

לשכת המנהל הכללי

☐ למעקב

לגרוד

לסל!

תאריך 19.7.87

אל: מר י. פתאל

לגרוד

א.נ.,

הנדון: הדר בית

לוטה מכתבו של ישראל כהן בנדון.

☐ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☐ אנא השב תשובתך ישירות לפונה.

העתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת המנכ"ל.

הועבר לטיפולך ב- 29.7.87

נא ערוך תשובתך ל

בברכה

בן רוזן

עוזר המנכ"ל

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

התאריך 10/8

תיק מס'

26.8.87

לע"ר ב"ה

לדני לטיפולכם.

[illegible]

השיכון ירושלים
10-08-1987

[illegible]

מדף 1010

בד

ג' אב תשמ"ז
29.7.87

לכבוד
מר דוד לוי הי"ו
סגן ראש ממשלת ישראל
ושר הבינוי והשיכון.

שלום וברכה,

הנדון; העיר ביתר.

אנו מבקשים מכבי - לזרז את הטיפול בענין ביתר עילית. הגרעין רוצה לגשת מיד לבניה. חבי אשדר נכונה לבצע את העבודה, לכן אנו מבקשים; שמשרד השיכון יעשה את הפיתוח במל[redacted] דבר שיגרום לאיכלוס העיר בזרידות.

ב. לזרז את הוועדות השונות לסיים עבודתם ע"מ שנוכל לגשת לבנייה מאסיבית, בהקדם האפשרי.

הגרעין שמונה כיום למעלה מ - 150 משפ' מצפה לעזרתך בנושאים הנ"ל.

בטו"ס

יעקב שמעון מרכז הגרעין.
02- 536287-8
" 532573

העתקים;
מר עמוס אונגר, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מר [illegible] מנהל מחוז י"ם.

לכבוד
מר ש. כהן
מנהל מחוז ירושלים
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

9 באוגוסט 1987

א.נ.,

הנדון: ביתר - אתר C.

מכתבך למר י. רוזנברג מ-15.7.87.

1. בהמשך לשיחות בינך ובין מר רוזנברג בהן הובהר לו שהשתלבותו בפיתוח האתר הנ"ל מותנית בהתקשרות עם חברה משכנת ולאחר שנאמר לחברת אשדר שהתקשרות עם מר רוזנברג במטרה לפתח את האתר תתקבל בברכה במשהב"ש, הננו שמחים להודיעך שנחתם הסכם בין מר רוזנברג ובין אשדר לשיתוף פעולה בפיתוח האתר הנ"ל.

2. מספר קבוצות אשר מעוניינות להתישב בביתר בשלוחה C, פנו אלינו במטרה להתקשר עמנו להקמת יח"ד עבורן:

א) קבוצת עולים מדרום אפריקה המונה כ-340 משפחות אשר מתכוננת לעלות לארץ בשנים 90-1988 - הנושא בטיפול האגודה לידידות דרום אפריקה-ישראל.

ב) תלמידי "מכון מאיר" - כ-150 משפחות.

ג) תלמידי ישיבת "דרכי נועם" - כ-40 משפחות.

ד) חברי הגרעין - כ-30 משפחות.

3. אנו מבקשים ליעד מגרשים למספר מוסדות ציבור אשר פנו אלינו במגמה להתמקם באתר הנ"ל:

א) מכון סמטס - הממומן ע"י קרן סמטס מדרום אפריקה - 8 דונם.

ב) מכון בר כוכבא - מטעם ההנהלה העולמית של תנועת ביתר - 5 דונם.

ג) ישיבה לאומית של מכון מאיר - 5 דונם.

ד) כפר נופש - כ-200 יחידות נופש בעימון יזמים מדרום אפריקה - כ-50 דונם.

4. אנו מבקשים המלצה להקצאת קרקע לכ-200 יח"ד בשלב ראשון ולהשאיר לנו את האופציה להקצאות נוספות על מנת לאפשר לנו השלמת המו"מ עם הקבוצות הנ"ל.

5. על מנת שיהא באפשרותנו לספק שרותי מסחר לקבוצות אשר בטיפולנו אנו מבקשים להקצות לנו שטחים במרכז המסחרי מהשלב הראשון.

2/...

6. ברצוננו לדעת מה לוח הזמנים של משהב"ש לגמר התכנון ולעבודות הפיתוח אשר יאפשרו התחלת בניה.

7. אנו מבקשים לשתף אותנו בתכנון האתר משלב קביעת הפרוגרמה.

יוסף רוזנברג

אשדר חברה לבניה בע"מ

העתקים:

מר ע. ארנגר	-	מנכ"ל משהב"ש
מר א. סורוקה	-	מנהל אגף תכנון והנדסה, משהב"ש
מר א. נטף	-	מנהל אגף נכסים ודיור, משהב"ש
מר ל. קוקוש	-	מנהל מח' טכנית, מחוז ירושלים
גב' צ. צרפתי	-	מנהל יח' פרוגרמות, מחוז ירושלים
גב' ר. זמיר	-	ס/מנהל מחוז ירושלים
גב' א. ברזקי	-	אדריכלית מחוז ירושלים
מר י. נהרי	-	הממונה על הקרקעות והרכוש הנטוש, מינהל מקרקעי ישראל
מר שילה גל	-	יו"ר המועצה המקומית גוש עציון
מר יהודה קרמר	-	הדר ביתר
הרב ביגון	-	מרכז מאיר
מר מ. שפירא	-	דרכי נועם

הלפון

בס"ד

ג' אב השמ"ז

29.7.87

לכבוד

מר דוד לוי הי"ו

סגן ראש ממשלת ישראל

ושר הבינוי והשיכון.

שלום וברכה,

הנדון; העיר ביתר.

אנו מבקשים מכבי - לזרז את הטיפול בענין ביתר עילית. הגרעין רוצה לגשת מיד לבניה. חבי אשדר נכונה לבצע את העבודה, לכן אנו מבקשים; שמשרד השיכון יעשה את הפיתוח במלואו, דבר שיגרום לאיכלוס העיר בזריזות.

ב. לזרז את הוועדות השונות לסיים עבודתם ע"מ שנוכל לגשת לבנייה מאסיבית, בהקדם האפשרי.

הגרעין שמונה כיום למעלה מ - 150 משפ' מצפה לעזרתך בנושאים הנ"ל.

כבו"ס

יעקב שמעון מרכז הגרעין.

02-536287-8

02 532573

העתקים;

✓ מר עמוס אונגר, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

מר שמריהו כהן, מנהל מחוז י"ם.

ב' באב התשמ"ז
28 ביולי 1987

סיכום ישיבה בנושא ביתר, שלוחה ג' - 28.7.87

השתתפו: ה"ה - נציג אשדר - א. תייר, ג. רוזנצביג, א. רוזנברג,
נציג המחוז - שמריהו כהן.

רקע:
לאחר הודעת משהב"ש על נכונותו לתכנן, לפתח השלוחה, מודיעים ה"ה רוזנברג ותייר, כי חב' אשדר הגיעה להסכם עם מר רוזנברג על פעולה משותפת לבנייה ומכירת הדירות לדרכי נועם, מכון מאיר וקבוצות נוספות: עולים מדרום אפריקה ו"תהילה" מארה"ב. ה"ה הנ"ל מבקשים ממשהב"ש להקצות השטח לחב' אשדר.

סוכם:
אשדר כחברה משכנת תפנה בכתב למשהב"ש. מנהל המחוז יבדוק עמדת המשרד ויודיע לחברה.

רשם: שמריהו כהן

תפוצה: לנוכחים

העתק: מר ל. קוקוש - מנהל המחלקה הסכנית
גב' צ. אפרתי - מנהלת יחידת פרוגרמות
גב' א. ברזקי - אדריכלית המחוז

העתק סמוי: מר עמוס אונגר - מנכ"ל משהב"ש
מר אלי נטף - מנהל אגף נכסים ודיור

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: יח' בתמוז התשמ"ז
מספר: 15 ביולי 1987

לכבוד

מר יוסף רוזנברג
גרעין יישוב ביתר
שד' סמאטס 19,
תל-אביב

אדון נכבד,

הנדון: ב י ת ר.
מכתבך מ-6.4.87

צר לי שתשובתי התעכבה.

משרדנו שקל שאלת פיתוח הדר ביתר לאחר בדיקת הנושא ודיונים שקיימנו עם גורמים שונים בהם כאלה שהזכרת וכן המועצה האזורית ואחרים. מכל מקום החלטנו לממש את ההרשאה לתכנון שבידינו, לקבוע פרוגרמה, לתכנן ולפתח האתר בעצמנו כמקובל באתרי משרד הבינוי והשיכון. כמובן שהפעולה תעשה בעיצה אחת עם הגורמים הנ"ל.

אין לנו מחוייבות להתקשרותך עם חב' אשדר, אך כחברה משכנת היא תוכל לפנות אלינו לשם קבלת המלצה להקצאת שטח מתוכנן ומפותח כמקובל.

אני מודה לך על יוזמתך ופעולותיך אשר בודאי יסייעו לפיתוח הישוב.

בכבוד רב,

שמריהו כהן
מנהל המחוז

העתק:
מר ע. אונגר - מנכ"ל משהב"ש
מר א. סורוקה - משהב"ש
מר א. נטף - משהב"ש
מר י. נהרי - ממ"י
מר שילה גל -
חב' אשדר
מר ל. קוקוש - כאן
גב' צ. אפרתי - כאן
גב' רנה זמיר - כאן
גב' א. ברזקי - כאן
מר יהודה קרמר - הדר ביתר
הרב ביגון - מרכז מאיר
מר מ. שפירא - דרכי נועם

רח' הלל 23 ת"ד 1462 ירושלים 94581 טל. 240141

GARIN YISHUV BETAR
19, SMUTS BLVD. TEL-AVIV

ישוב ביתר
עמותה 58-004-009-6
Tel. (03) 441690 .טל

גרעין ישוב ביתר
שד' סמאטס 19, תל־אביב 62 009

לכבוד
מר שמריהו כהן
מנהל מחוז ירושלים
משהב"ש
ירושלים

6/4/87

מר כהן הנכבד,

הנדון: ביתר

בהמשך לשיחותינו, פעלתי כיוזם וכמרכז גרעין יישוב ביתר, להתקשרות עם החברה אשדר, לשיתוף פעולה בהקמת היישוב על השטח שהוקצה לנו.
פעולותי ופעולות חברי בנושא הנדון, משך שש השנים האחרונות ידועות לך היטב, ולא לי לקבוע את היקף תרומתנו להקמת היישוב, אך היום יותר מתמיד, מובטח עתידו של היישוב, ואני מבקש להביא לידיעתך את הפעולות המתוכננות על ידינו.

1) עבודות הפיתוח והבניה ייעשו, כפוף לאישורכם ולאישור מנהל מקרקעי ישראל, על ידי חברת אשדר בתאום אתכם ובשיתוף הגרעין.

2) ברשותנו מאגר משתכנים פוטנציאליים ליישוב, שהקשר עימם ניזום נוצר ונשמר כל השנים, על ידינו, כדלקמן:
(א) חברי גרעין כ- 150 משפחות.
(ב) קבוצות עולים מיהדות דרום אפריקה כ- 100 משפחות.
(ג) קבוצות מתלמידי "מכון מאיר" כ- 100 משפחות.
(ד) קבוצות מישיבת "דרכי נועם" כ- 40 משפחות.

3) גיוס משאבים להקמת שלושה מוסדות ציבור ביישוב שיפורטו להלן על פי מגעים שקיימנו משך השנים, מובטחת התמיכה במוסדות אלה, בהקמתם ובניהולם, ממקורות פרטיים.
(א) מדרשה לאומית - בחסות מכון בר כוכבא שתימסר לניהול ההנהלה העולמית של ביתר.
(ב) ישיבה לאומית על שם הרב אריה לוין בחסות מכון בר כוכבא.
(ג) מכון סמאטס - בחסות אגודה לידידות ישראל דרום אפריקה וקרן סמאטס (דרום-אפריקה).

אנו ממתינים בקוצר רוח, לפעילות נרחבת בשטח, ומודים לכם על שיתוף הפעולה.

בכבוד רב ובברכה,
יוסף רוזנברג
גרעין ישוב ביתר

העתק: עמוס אונגר, מנכ"ל משהב"ש, י"ם

העמותה לידידות ישראל דרום אפריקה
ISRAEL SOUTH AFRICA FRIENDSHIP LEAGUE

(עמותה מס' 58-008362-4)

אגרת מספר 3

ה' אייר תשמ"ו

חבר יקר,

ביום העצמאות ה-38 למדינת ישראל נזכור בהערכה את תרומת דרום-אפריקה למאמץ הציוני האדיר שקדם להכרזת המדינה ב-14 למאי 1948 ולעזרה שנתקבלה בשנים שלאחר מכן.

<u>העבר</u>

מחשבותינו נתונות לידיד הטוב והגדול של העם היהודי, יאן קריסטיאן סמאטס, אשר במשך מעל 30 שנים תמך במאבק הפוליטי לעצמאותנו. לא פחות חשוב היה התפקיד שמילא במלחמת העולם השנייה כאשר הנאצים איימו לבלוע את היישוב ונבלמו על-ידי צבאות הארמיה השמינית. לו הצליחו כוחות רומל להגיע לארץ ישראל, התשתית להקמת מדינת ישראל שבדרך היתה נהרסת כליל, יחד עם התקוות והעתיד של עם ישראל.

ביום העצמאות אנו סוקרים לא רק את הישגי העבר אלא פנינו גם לעתיד וביחוד לעתיד היחסים בין ישראל ודרום-אפריקה.

<u>העתיד</u>

בזמנים אלה, כאשר תשומת הלב של העולם מתרכזת בענייניה הפנימיים של דרום-אפריקה, חשובה התמונה הכוללת. כי מדינת ישראל והעם היהודי מוטרדים ומושפעים מהתוצאות האפשריות של ההתפתחויות האפשריות הנוכחיות. מצד אחד אנו רואים את ברית-המועצות מתקרבת אל יעדיה להשתלט על יבשת אפריקה ובמיוחד על דרום-אפריקה ומקורותיה הטבעיים והשליטה על נתיבי הים. מאידך אנו רואים את המשטרים הרודניים מרקסיסטיים השולטים ברבות ממדינות אפריקה שקבלו עצמאות ב-25 השנים האחרונות. אין להתעלם מרעב ההמונים, מרצח עם, מההתדרדרות הכלכלית ומנישול זכויות האדם.

אם המשטר המרקסיסטי שמייחלים לו כל כך הבישופ טוטו, וויני מנדלה יתממש, נעמוד בפני שינוי בלתי הפיך באיזור שבין המעצמות הגדולות, שינוי שיהיה לטובת ברית המועצות, ומשמעות הדבר שייווצר איום חמור ביותר לבטחון מדינת ישראל. כמו-כן, יש לציין, שהקהילה היהודית בדרום-אפריקה, כ-120,000 נפש, עלולה לשמש כבת ערובה בצורה דומה לזו בה נמצאת יהדות אתיופיה וברית המועצות.
בדרך כלל נטען כי היחסים ההדדיים בין מדינות מבוססים על האינטרסים של אותן מדינות.
אנו מאמינים שהאינטרסים של מדינת ישראל מחייבים שיחסיה עם דרא"פ יתחשבו במכלול הנימוקים שתוארו לעיל.

BANKERS: DISCOUNT BANK – Ibn Gvirol – Branch 28 Tel-Aviv – A/C No. 314587 .בנק דיסקונט - חשבון מס

P.O.Box 36781, Tel-Aviv – Tel. 03-441690

המוסף לזכר סמאטס

אחרי שתעיין במוסף הר"ב, אנו חושבים שתסכים אתנו שעד כה טרם הוקמה בישראל אנדרטה מתאימה לסמאטס, וכוונתנו לנקוט בצעדים מעשיים בכוון זה. בינתיים אנו מזמינים אותך להעביר אלינו את רעיונותיך בנושא. עבור ההצעה שתתקבל יוענק פרס צנוע.

מפגשים

תוכננו פגישות חברים בירושלים, בחיפה ובהרצליה פיתוח.

לקבלת פרטים באיזורך חייג למספרי הטלפון: 052-28327; 03-441690

תרומות

אנו מודים, פעם נוספת, לכל אלה שתרמו בעין כה יפה, לקראת הוצאת אגרת זו, ומקווים שחברים נוספים יעשו כמוהם.

בברכה

י. רוזנברג
יו"ר

הנושאים שיופיעו באגרות הבאות יהיו:

"עליה - בעיות ופתרונות"

"אפרטהייד"

<u>האגודה לידידות ישראל - דרום אפריקה</u>

ת.ד. 36781, תל אביב

שאלון

שם: _____

כתובת: _____

_____

_____

רשום בכתב יד
ברור, תודה.

טלפון: בבית: _____ בעבודה: _____

אני מעונין במסומן להלן:

- ☐ להיות ברשימה התפוצה
- ☐ להשתתף בפגישות, אירועים חברתיים, וכו'
- ☐ לארח חוגי בית
- ☐ להיות פעיל באיגוד
- ☐ בסיורי לימוד בדרום-אפריקה במחיר נמוך
- ☐ ר"ב תרומתי ..... ש"ח לכיסוי חלקי של הוצאת האיגוד

המפורטים להלן מעוניינים באיגוד, אבקש לצרף אותם לרשימתכם:

<u>עברית</u>	<u>אנגלית</u>
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

סיורי היכרות מוזלים

בנוסף לנקודות המשיכה לתיירים, אני מעונין להפגש עם מנהיגים, לסייר במקומות ומוסדות שב"ד אינם פתוחים לקהל, לשמוע הרצאות מומחים במקצוע, ולהשתתף בסמינרים בנושאים הבאים:

- ☐ הקהילה הדרם-אפריקאית, עבר, הווה ועתיד.
- ☐ פרויקטים תעשייתיים גדולים, מכרות זהב, מפעלי פלדה, וכו'.
- ☐ יחסי ישראל - דרום אפריקה.
- ☐ ספורט, בידור ופעולות תרבותיות.
- ☐ מקומות היסטוריים
- ☐ מנהגים ושפות של קבוצות אתניות שונות.
- ☐ שמורות טבע, פארקים לאומיים, וכו'.

משך הסיור: ☐ שבועיים ☐ 3 שבועות

תקופה: יולי/אוגוסט/ספט'/אוקטובר/נוב'/דצ'
ינואר/פב'/מרס/אפריל/מאי/יוני

- ☐ ביקורים בבתים פרטיים

נושאים בעלי ענין מיוחד:

_____

_____

_____

_____

מוסף לזכר יאן סמאטס

"בדורות הבאים תראו שעוד תקום שם מדינה יהודית גדולה פעם נוספת..."

י. סמאטס, 1917

סמאטס עוסק בתחביבו האהוב-הבוטניקה, בביתו דורנקלוף, ליד פרטוריה, בחברת אשתו סיבלה מרגרטה (איזי).

יאן סמאטס והציונות

לסמאטס, אחד הציונים הגדולים מכל הזמנים שאיננו יהודי, היתה אמונה בוערת - שמקורה באמונה הנוצרית בצדק ההיסטורי של בעיות הציונות. לתרומתו לציונות העולמית היתה השפעה מרחיקת לכת על התנועה הציונית בדרום אפריקה. התהליך היה הדדי. באותה מידה שהוא העניק לגיטימציה לתנועה, כך גם מנהיגי התנועה הציונית הדרום אפריקאית עוררו אותו להגן על התנועה בזירה הבינלאומית. מכאן מעורבותו הגדולה בהצהרת בלפור, ולאחר מכן ידידותו האמיצה עם חיים ויצמן, ותרומתו החשובה, בעדותו העקבית לפירוש הציוני של הצהרת בלפור.

בית לאומי בארץ ישראל היתה מאז ומתמיד אחת המטרות של המנהיג הדרום אפריקני. בתחילת 1946, סמאטס, היחיד שנותר בחיים מתקופת הצהרת בלפור, הזכיר לאנגליה - וכן לצרפת ולארצות הברית - את התחיבותם לעם היהודי.

"אם ארגון האו"ם בא במקום חבר העמים, עליו לכבד בקפידה הן את רוח ההצהרה המקורית והן את הזכויות שהוענקו לעם, אשר סבל יותר מכל עם אחר במלחמה, ואשר מצבו הקשה מהווה סיבה נוספת לא לשלול ממנו מה שניתן לו במלחמת העולם (הראשונה) ברוחב לב ובאצילות".

בסופו של דבר, שאיפתו של סמאטס לבית לאומי ליהודים התגשמה. בנובמבר 1947, האסיפה הכללית של האו"ם הצביעה בעד החלוקה והקמת מדינת ישראל החדשה. המנהיג היהודי חיים ויצמן שלח מברק מניו יורק, בו אמר: "בשלב זה של ההיסטוריה היהודית אני מביע הוקרה עמוקה על ידידותך האצילה ותמיכתך האיתנה במשך השנים מאז 1917 למען עמי, יברכך ה' וישמרך."

> אינני יודע אם אתם מודעים לעובדה, שחבר העמים היה החזון של יהודי דגול, לפני כ-3000 שנים, והוא הנביא ישעיהו.
> י. ק. סמאטס

יאן קריסטיאן סמאטס (1870 - 1950)

מדינאי, חייל, פילוסוף.

סמאטס היה דמות ידועה בחיים הציבוריים בדרום אפריקה, בעת המלחמה ובעיתות שלום. הוא ייזכר בהיסטוריית העמים בזכות חלקו בשתי מלחמות העולם ובייסודם של חבר העמים והאומות המאוחדות. כחבר בקבינט המלחמה הבריטי, במלחמת העולם הראשונה, וכתומך נלהב בציונות (היה חבר אישי של חיים ויצמן). הוא עזר בניסוח הצהרת בלפור על הקמת הבית הלאומי היהודי והמנדט הבריטי. בהזדמנויות שונות אחר כך, הביע את עניינו בביצוע נאות של המנדט הבריטי, וניצל את השפעתו על הממשלה הבריטית כדי להגן על זכויות היהודים בארץ ישראל. כאשר נוסדה מדינת ישראל בשנת 1948, ממשלת דרום אפריקה, וראש ממשלתה יאן סמאטס, העניקו לה מיד הכרה דה-פקטו.

הציונות והאפריקנר

מימיו הראשונים, הרעיון הציוני עורר רצון טוב והבנה של לא-יהודים בדרום אפריקה, ובמיוחד מדוברי האפריקנס. אמונתם בתנ"ך היתה הבסיס לאהדתם את מאמצי היהודים לשוב לארץ המובטחת. הם ראו את ההקבלה בין שאיפותיהם לשאיפות התרבותיות והלאומיות הגלומות במאבק היהודים לתחיה לאומית.

הממשלת הלאומית של דניאל פרנסוא מלן העניקה הכרה דה-יורה למדינת ישראל. כמו כן, העניקה למדינת ישראל העדפה, במסגרת תקנות המטבע הזר שהונהגו בדרא"פ. ראש הממשלת דניאל מלן ערך ביקור פרטי בשנת 1952 וכך היה לראש המדינה הראשון שביקר בישראל.

"באודסה כולנו היינו לצידם של הבורים"

מתוך סקירת ז'בוטינסקי לספר "קומנדו" של דנייס ריץ.

"עולמו" של כל אדם הוא מהלך חייו, וכאשר העולם היה צעיר, אנגליה הכריזה מלחמה על הבורים.

מלחמה זו נמשכה שנתיים וחצי. הנוער היום לא מודע לכך, ואינו יכול לתפוס או להבין את משמעות הדבר. הבורים (כלומר האיכרים) היו תושבי טרנסוואל (TRANSVAAL) ומדינת אורנג' (ORANGE FREE STATE), צאצאי המתיישבים מהולנד ושפתם היתה ניב של הולנדית (DUTCH DIALECT). המתיישבים מנו סה"כ כמה מאות אלפים בזמנו, ומשך כל תקופת המלחמה גויסו כ-80,000 חיילים בלבד.

אולם אנגליה, הייתה אנגליה - גדולה, חזקה ועשירה. המלחמה נמשכה שנתיים וחצי - מלחמה בין לויתן ודגי רקק.

קריסטיאן דה וט, ג'ובר, דלריי, פיאט קרוניה, לואי בוטה - כולם גנרלים לא מיומנים, זכו בניצחון על גיסותיו של לורד רוברטס ולורד קיטשנר.

אינני יודע אם שמות אלה מוכרים לקורא היהודי, הצעירים אינם זוכרים אותם, ובני דורי, היו בימים אלה בעד אנגליה.

אולם באודסה שלנו, היינו כולנו בעד הבורים וחלמנו על בריחה מבית הספר, או מהאוניברסיטה, על-מנת להצטרף לקומנדו של הבורים. דהוט, קרוניה, בוטה - לשמות אלה עדיין השפעה מאגית עלי, אבל שם אחד וודאי מוכר לקורא - השם סמאטס. בכל הסיפור המופלא הזה, חלקו של סמאטס הוא החלק הנפלא ביותר.

זה היה בחודשים האחרונים של המלחמה, לאחר שהאנגלים כבשו את מדינת אורנג' (ORANGE FREE STATE) ואת הטרנסוואל, והכריזו על צירופם לכתר הבריטי. זה היה לאחר חודשים שרובו של צבא הבורים היה שבוי בידם, והוגלה לסנט הלנה ולאיים רחוקים אחרים.

קיטשנר הקים מחנות ריכוז עבור עשרות אלפי נשים וילדים, בתקווה להכריח את הבורים להיכנע.

בשלב זה, סמאטס, עורך דין בטרנסבאל, שעם פרוץ המלחמה שימש כתובע הכללי בטרנסוואל, גייס סביבו כ-300 מתנדבים במטרה אחת פשוטה - לפרוץ לחבל ארץ האנגלי הוותיק קייפ טאון (CAPE TOWN).

"צבא סמאטס" הציב מצור מסביב למחנה הצבאי בקייפ.

קיטשנר נאלץ לפנות את כוחותיו מטרנסוואל ואורנג' (ORANGE FREE STATE), והבורים תושבי הקייפ התמרדו במקומות שונים. אם הובסו במקום אחד, היתה התקוממות כמה מאות קילומטרים משם, ובבלומפונטיין, בירת ORANGE FREE STATE, הממשל הבריטי והמנהיגים ניסו לארגן מחדש את כוחותיהם.

אבל המאבק נמשך, הודות לעורך-דין ולמאות צעירים שבמשך שנה שלמה לא הוכנעו - עד אשר מנהיגי הבורים, שלא יכול לשאת את הסבל שעבר על נשותיהם וילדיהם במחנות הריכוז, התאספו בעיר וריניגינג והסכימו למו"מ לשלום.

ז. ז'בוטינסקי

סמאטס והגדוד העברי היהודי

הראיון החשוב ביותר היה לי עם הגנרל סמאטס, ראש ממשלת דרום אפריקה, שהיה בלונדון בעת ישיבות קבינט המלחמה. בשנים האלה הוא מילא תפקיד חשוב, לא כנציגו של דומיניון קטן אלא בגלל אישיותו. כמו גנרל בוטה, הוא היה לפני עשרים שנים, במלחמת הבורים, אחד מאויביה הגדולים של אנגליה. לפטריוטיות הבריטית שלו היה לכן, ערך רגשי והפגנת רצון טוב לאימפריה הבריטית. כמו כן, סמאטס היה אדם בעל תרבות, שחונך באוניברסיטאות בהולנד, בהיידלברג ובקמברידג', אדם חושב וסופר גדול. הוא היה ציוני ברמה של בלפור או רוברט ססיל - הוא היה בין המאמינים שהצהרת בלפור היתה אחת המורשות הגדולות של המלחמה. נוכחותו באנגליה חיזקה מאוד את האגף הפרו-ציוני בקבינט המלחמה. סמאטס נראה כבן ארבעים, למרות שוודאי היה מבוגר יותר - חביב, טיפוס קונטיננטלי, שדיבר אנגלית כמו אנגלי, אבל עם מבטא הולנדי (DUTCH) אפילו יותר מודגש מאשר מבטא אידי (אידיש).

הוא שאל אותי פרטים ביחס לתכנית להקמת הלגיון. רשמתי לי את ההערה הבאה שלו: **"שיהודים יילחמו למען ארץ ישראל הוא הרעיון הנעלה ביותר ששמעתי בחיי".**

ז. ז'בוטינסקי

מלחמת העולם השניה

דרום אפריקה, בהנהגתו של סמאטס, תרמה רבות למאמץ המלחמה של בנות הברית. עדיפות ראשונה היתה לשמור על נתיבי הימים מסביב לכיף התקווה הטובה, ולסילוק האיטלקים מאתיופיה. לסמאטס היתה תרומה משמעותית בהחלטות אסטרטגיות ופקודיות של בנות הברית, במיוחד בענייני המזרח התיכון, שלדעתו היתה אז תפישתה חיונית לנצחון במלחמה.

נתיב כיף התקווה הטובה לא הכזיב והווה נתיב נפט ואספקה אחרת לצבאות הברית. ללא כיף התקווה הטובה חבר העמים הבריטי לא היה עומד במלחמה, וללא חבר העמים הבריטי הרוסים והאמריקנים לא היו יכולים לנצח.

צבאות דרום אפריקה היו חלק מהארמיה השמינית הבריטית שעצרה את ההתקדמות הגרמנית במצרים, וכך ניצל היישוב היהודי בארץ ישראל מהשמדה על ידי הנאצים.

כל החיילים הדרום אפריקנים היו מתנדבים, ויותר משני שלישים היו אפריקנרים - כמו המפקד העליון שלהם גנרל סמאטס.

מלחמת העצמאות של ישראל

לאחר ההחלטה באו"ם ב-1947 על החלוקה של ארץ ישראל, ראש הממשלה סמאטס שלח מסר אישי לפדרציה הציונית בדרום אפריקה, באמצעות ידידתו שרה גרטרוד מילין, בה הוא מאיץ בהם להגיש כל עזרה אפשרית ל"הגנה". גם הארגון הצבאי הלאומי שלח קריאת גיוס לכל תומכיו בדרום אפריקה. האוכלוסיה היהודית קמה כאחד לעמוד באתגר. בנוסף לעזרה כספית ללא תקדים, היו מתנדבים רבים עם נסיון קרבי עשיר ממלחמת העולם השניה שנשלחו לארץ ישראל לעזור בהגנה על המדינה.

התרומה העיקרית הדרום אפריקנית לצבא הגנה לישראל היתה בבעלי נסיון בחיל האוויר, ובחיל הרפואה. גם בחילות האחרים הוו המתנדבים תרומה משמעותית באותם ימים קריטיים כאשר היישוב נלחם על נפשו. לדעת בן-גוריון, תרומת דרום אפריקה במיומנות צבאית, ונסיון קרבי היתה השניה בלבד לתרומת היישוב עצמו למאמץ הכללי בארץ.

הפדרציה הציונית, באמצעות משרדה בתל-אביב, התעלתה במשימותיה באירגון ובתמיכה במתנדבים והיתה לכלי יעיל בעידוד העליה ובעזרה המוגשת לעולה מדרום אפריקה, המתגורר בארץ.

העמותה לידידות ישראל דרום אפריקה
ISRAEL SOUTH AFRICA FRIENDSHIP LEAGUE
(עמותה מס' 58-008362-4)

2nd November, 1986.

NEWSLETTER NO. 4

Dear Friend,

The continued interest in our newsletter has been most encouraging. There have been numerous requests for copies of previous issues including inquiries from South Africa, the United States and Sweden. We hope that you will find the contents of this issue both timely and appropriate.

SMUTS MEMORIAL PROJECT

It is our pleasure to announce the launching of the Smuts Memorial Project, described on page 8 of this letter. We know that many people will be glad to be associated, in a practical way, in Israel, with the continuation of two outstanding aspects of Smuts' life work, namely the search for true and permanent world peace and the development of a great Jewish State. This project is intended to help to strengthen the bonds between the two countries.

SOCIAL AND PERSONAL

In the last two months two senior members of the S.A. Embassy staff completed their tours of duty in Israel - the Ambassador Mr. D. du Buisson and Mr. S. Buys, First Secretary and Information Attache. On behalf of the Friendship League we thanked them for their valuable contributions to the improvement of relations between Israel and South Africa, and wished them success in their new posts.

CONTRIBUTIONS

We again wish to thank all those who helped us to produce this newsletter and to remind everyone that further contributions are needed to enable us to continue.

ACKNOWLEDGMENTS

Thanks are due to the Institute of Strategic Studies of the University of Pretoria for permission to use excerpts from their publications.

Sincerely,

J.J. Rosenberg,
Chairman

DISCOUNT BANK - Ibn Gvirol - Branch 28 Tel-Aviv - A/C No. 314587 בנק דיסקונט - חשבון מס.
P.O. Box 36781, Tel-Aviv - Tel. 03-441690

THE SOVIET UNION IS RESPONSIBLE FOR SUBVERSIVE ACTIVITIED IN SOUTH AFRICA

In a recent interview with the French weekly, Le Figaro, President Felix Houphouet Boigny of the Ivory Coast stated that "the fear of the whites is carefully stirred up by the Soviets" and "the imposition of sanctions against the government in Pretoria is a mistake." In his opinion the Soviet Union is carrying out a policy of subversion in South Africa and encourages racial violence there. He said that most of the states in the black continent do not really want sanctions, and their loud vocal expressions are only lip service. Instead of confrontation, Houphouet recommended a dialogue and did not rule out the possibility of establishing diplomatic relations with Pretoria at a later stage.

Houphouet Boigny

The Ivory Coast president, of course, condemns apartheid, but he pointed out that this exists everywhere, especially in the Arab states, who oppress their minorities, in particular, the blacks. In India, where the caste system still exists, the lower castes are considered subhuman, and cannot marry off their children, even if they have university degress, to the aristocratic higher castes.

Regarding Nelson Mandela, President Houphouet Boigny asked, ironically: "In all developing countries there is a certain number of political detainees. Are there many known that would allow Nelson Mandela twenty years of life?"

He also stated that though he clearly condemned apartheid, this is not Africa's central problem. "You ask me if apartheid slows up the development of the country? The reply is - no."

President Felix Houphouet Boigny has ruled the Ivory Coast since it received independence from France in 1960. Since the 1970's he has believed that dialogue with the rulers of South Africa is the best way to end apartheid, and even hosted former Prime Minister, John Vorster on a visit to Abidjan in 1974.

During the Nigerian civil war, he supported the Biafran secessionists and gave the Biafran leader, Colonel Odemegwu Ojukwu asylum when he had to flee.

Recently the Ivory Coast established full diplomatic relations with Israel.

SOVIET AIMS

Lt-Gen D J Earp, SD, SM,

The Soviet Union has never made any secret of its ultimate aim of world domination. It is Marxist doctrine that there can never be true peace except between Marxist states (and that does not include those Marxist states which deviate from the Soviet interpretation of Marxism). This new Russian Imperialism has accepted that direct confrontation is not the only method of achieving its aim. They are masters of the indirect strategy which is so little understood by the West. *Deténte* to the West is an end; to the Russians, *deténte* is a means. Ceasefire for the West means the first steps towards peace; ceasefire for the Russians means that the direct mode is at that particular time not too productive and a new maneouvre is required in the continuing struggle.

The Russians are prepared to exploit the situation in any part of the world — if they judge the circumstances to be propitious. They base the nature of their involvement on their judgement as to the degree of resistance they are likely to encounter from the West, and more specifically from the United States of America. The game revolves mainly around the Russian perception of the will of the USA to become involved.

I do not intend to go into a detailed historical analysis. Suffice it to say that whenever the Russians were of the opinion that the USA was prepared to fight, they backed down. Examples of this are the Berlin airlift, Korea and the Cuban missile crisis. There are numerous examples to the contrary such as the Hungarian uprising and the Czechoslovakian debacle. However, after Vietnam, the Soviets obviously felt that they could take greater liberties because they perceived that the USA would back down if direct conflict seemed likely. Here, Afghanistan comes to mind. It is against this background that the situation in Southern Africa must be seen.

Russia realized a long time ago that the Republic of South Africa was a vital intermediate step in the process of world conquest. Although the Soviets have made many mistakes in Africa, and still do, for that matter, they have exploited every possible opportunity to further their interests in the region. They supported the revolutionaries in the Portuguese overseas provinces, in Rhodesia, in South West Africa and in South Africa. In this support they have received the unexpected bonus of Western pressure on the governments of those countries. This manifestation of selective morality, in which the West finds serious fault with the shortcomings of its allies, and closes its eyes to the monstrous evils of its enemies, is the single most incomprehensible anomaly of our time.

It is beyond all comprehension how the West can accept the Iran of the Ayatollah Khomeini but not that of the Shah; or the oppressive regime of Vietnam today but not that of South Vietnam as it then existed; the Nicaragua of today instead of the regime it replaced; Angola and Mozambique. The Soviets, of course, rejoice and it is considered very bad form in the West to denigrate Communism. The evils of that system are expounded only by the few refugees fortunate enough to have escaped, and their warnings are largely ignored.

The result of all this has been the further anomaly that any non-communist revolutionary movement is not supported by the West or the United Nations and all communist revolutionary movements are. The fact that Russia also supports them is apparently not seen as a danger sign.

The Soviets have provoked unrest and revolution wherever they could and have supported revolutionary base areas, that is, the host countries, with massive injections of arms and equipment to counter the retaliation which they knew would inevitably come. This has also been the pattern in Southern Africa.

It seems that Southern Africa is at present the main arena of hot conflict between East and West. This means that what happens here may well have a decisive effect on what will happen in the world. The strategic importance of Southern Africa cannot be overestimated.

The Soviet Union is not unconscious of the strategic importance of Southern Africa. Indeed, Mr Brezhnev said in Prague in 1973, that the Soviets aim to gain control of the "two great treasure houses of the West", namely the "energy treasure-house of the Persian Gulf" and the "mineral treasure-house of central and southern Africa."

If South Africa were lost to the West it could be a fatal blow to the West itself. A multitude of Westerners seem intent on wrecking this, the only thriving economy on a hungry continent; and if they do, it will make the task of the Soviet proxies easier. The West has gone in for much self-accusation in this century, and self-punishment. Decolonization, the Vietnam war, national liberation terrorism — all have been accompanied by a strange political self-blame among free and prosperous people in the Western world, a masochism of *mea culpa*. "Come cast upon me that accusing eye, I thirst for accusation", as the poet W B Yeats has written. Are there many in South Africa crying out for that now? Is demoralization setting in? Is terrorism — yet again — succeeding? Much now depends on whether South Africa continues on its course of reform, or yields to the revolutionaries. Terrorism could be so thoroughly discouraged here that a lesson is learnt by terrorists everywhere that it is not worth trying; or so encouraged that the Soviet Union might be set well on its way to world-wide victory before this century is out.

INTERNATIONAL TERRORISM: A GLOBAL OFFENSIVE

Ms J Becker
Author and lecturer, London

Terrorism is indifferent to the individual; consequently it is a negation of the values of the open society. It is on the other hand the essential means by which collectivist, totalitarian and all tyrannical systems are imposed. Increasingly, the West is under attack by collectivist tyrannies or murderous gangs acting in the name of collectivist ideologies. The method of terrorism, the most barbaric form of organized violence, is by its nature always against freedom; it can never be for it. What the terrorist stands for is agony, murder, menace and despair. No terrorist can be correctly described as a "freedom-fighter".

Terrorism is cost-effective and low on risk for its sponsors. Yet, even if it is supported by an aggressive, expansionist superpower, it cannot bring about a revolution by force of arms. Terrorism works by weakening the will.

The ANC leadership has recently promised more terrorism. They are increasing the violence and intimidation because they scent possible victory. Leaving aside the role of some Western powers and the news media in encouraging them to expect more success than the present actualities could possibly support, they themselves are being spurred on by fear. What they fear is the process of reform within South Africa. The ANC fears that the population might prefer to have peaceful reform along Western lines towards pluralism and economic freedom, than to have revolution and one-party rule by terrorists under the hegemony of the CPSU.

It is certain, however, that the European groups have received indirect Soviet aid, through Moscow's chief agency for promoting violence in the non-Communist world. Between 1976 and 1982, while Southern Lebanon was under the gunrule of the *Palestine Liberation Organization* (PLO), many Europeans, including members of neo-Nazi groups as well as leftists from the *Red Army Faction*, the *Red Help of Holland*, and an uncountable number of others from France, Italy, Belgium, and Scandinavia, were trained in PLO camps, equipped with Kalashnikov sub-machineguns, and allowed to join in the carnival of killing which has become the endless story of Lebanon. The main "European" camp was Chatila in West Beirut. The neo-Nazis were kept apart in another West Beirut camp, Bir Hassan.

The Soviet Union used the PLO as channel to "popular organizations", as they call them, from all over the world. Tens of thousands of individuals were trained by the PLO, and have returned to their countries with their deadly skills. In addition, the PLO sent instructors and arms to groups in other countries, such as Latin America and the Philippines. A large quantity of Soviet arms — Kalashnikov sub-machineguns and Makharov pistols — supplied by the PLO, were loaded on to a freighter in 1981 and smuggled to the *Communist Party of the Philippines* (CPP). The operation was exposed, and this inescapable proof of the Soviet connection led to recriminations between old Maoist and new Soviet factions in the leadership of the CPP.

The Soviet Union and the "national liberation" movements

The Soviet Union refuses to allow the national liberation movements it patronizes to be described as "terrorist" organizations, regardless of the fact that they use the method of terrorism — the kidnapping, maiming and killing of civilians, of the innocent, of women and children; random killing; and extreme forms of torture such as burning alive, in order to intimidate as many as possible. "Terrorism", like "aggression", is by Soviet definition inapplicable to any agency or front of the CPSU or to the CPSU itself; it is a form of "aggression" employed exclusively by counter-revolutionaries, by the enemies of the USSR, by anti-Communists, and by target governments.

The so-called "peace movement" is lavishly funded and energetically organized. It is designed to work on a natural fear of nuclear devastation to bring millions of citizens to urge unilateral disarmament on their governments. Meanwhile the paymasters pursue their war against the West and its interests. Their proxy forces are in many cases the militias of national liberation organizations.

the Soviet obligation to support national liberation movements is enshrined in the Constitution of the USSR. Article 18 promises Soviet support for "the struggle of peoples for national liberation and social progress."

Which particular organizations it favours is easy enough to discover from its own propaganda. The ANC and SWAPO are top favourites, along with the IRA, the INLA, and certain Palestinian groups, including Yasser Arafat's minority Palestinian faction which is still called the PLO. Arafat himself, however, is slipping from his position as a Moscow favourite. His disgrace in the West after the Achille Lauro affair has of late made him seem far less likely to gain the Soviets a seat at a Middle-East peace conference than he used to, when much of the Western press, and most Western foreign offices, got away so easily with pretending that he was "a moderate".

ARAB SPONSORSHIP FOR TERRORISM

In his October 1985 address to the Central Committee of the CPSU, Secretary Gorbachev also entertained Colonel Muammar Qaddaffi of Libya in Moscow.

Qaddaffi has justly been called "the paymaster of terrorism". Recent figures available on the Colonel's going rate for terrorist actions are as follows: setting an explosive charge: 10 000 Libyan pounds (about R12 000); throwing a handgrenade: L£20 000; opening fire with weapons: L£30 000; suicide mission (to be paid to the family of the volunteer): L£300 000.

At a banquet in the Colonel's honour, Gorbachev said: "Our two countries are unanimous in their resolve to strengthen peace and universal security, and in their respect for the rights of all peoples struggling for their political and economic independence" I suppose there were people in Hungary, Czechoslovakia, Poland, Estonia, Latvia, Lithuania, the Ukraine, Afghanistan and other Eastern countries who read the speech and felt the irony of it. Perhaps some in the Chad and other countries neighbouring Libya might have read those words, and reacted in the same way. There are Americans, Austrians, Italians, Israelis and others who, after the attacks at the airports of Rome and Vienna on 27 December 1985, would also find the speech ironic and cynical. So might police in London who remember their colleague Yvonne Fletcher, shot dead by Qaddafi's henchmen in St James's Square in April 1984. And how many others the world over would know why that speech was a lie? Victims of the ANC, SWAPO, the IRA and the INLA, and the still existing factions which once composed the PLO — to name just a few of Gorbachev's "forces of progress" — would surely find it so.

Among the Arab states, Qaddafi is not unique as a sponsor and paymaster of terrorism. Syria and Iraq have both been — indeed, Syria still is — a patron and employer of Abu Nidal, whose men committed the Vienna and Rome attacks on 27 December for Qaddafi.

In Yemen, foreign terrorists have been trained for nearly 20 years, mainly by East-German instructors. North Korea trains them, and so does Cuba and Nicaragua. The most promising terrorist apprentices have been sent from Africa, the Middle and Far East, South America, Grenada, and erstwhile Rhodesia, to the Soviet Union itself, to East Germany and to Czechoslovakia for specialist training. In an interview an ex-SWAPO fighter at Oshakati, in the operational zone of Namibia near the Angolan border, described in some detail the nature of the training he received from Soviet instructors at a *Komsomol* camp in Uzbekistan, including lessons in how to deal with chemical weapons. With him in the camp were selected members of the ANC, Palestinian trainees, and a few from the Philippines.

THE SMUTS MEMORIAL PROJECT

The purpose of the Smuts Memorial Project is to give concrete expression to two of General Smuts' great dreams, and to provide a vehicle for their continuation and fulfilment.

THE SMUTS INSTITUTE for the ADVANCEMENT OF WORLD GOVERNMENT

Smuts dreamed of the achievement of permanent world peace by the creation of a "Government of Man". He was one of the chief architects of the League of Nations, which emerged from the first World War, and of its successor, the United Nations. Although neither of these organisations lived up to the high hopes which were kindled, at the time of their formation, some important results were nevertheless achieved. Among the few lasting and positive achievements was the emergence of the State of Israel. Unfortunately, the great ideal of a World Government still remains unfulfilled, and should continue to be the aim of mankind. The Smuts Institute for the Advancement of World Government will provide the focus for the concentration of mankind's efforts towards the realisation of this ideal. As Smuts himself said, "the League of Nations was first of all the vision of a great Jew, almost 3000 years ago - the prophet Isaiah". It's proposed location near Jerusalem could hardly be more appropriate.

THE SOUTH AFRICAN COMMUNITY IN ISRAEL

Smuts' other great dream was the creation of a great Jewish state, and his efforts on behalf of the Jewish people should never be forgotten. Former South Africans now living here have already made a significant contribution to the defence and upbuilding of the State of Israel. This effort will be deepened and strengthened by the building of a new urban community for former South Africans near Jerusalem, where the Smuts Institute will be located. It is fortunate that a suitable site for this project is now available, and we are glad to announce that planning has already started. Further details will be given in our next newsletter.

יג' בתמוז התשמ"ז
10 ביולי 1987

לכבוד
מר שילה גל
ראש המועצה
גוש עציון

אדון נכבד,

הנדון: תקציב כביש הגישה לביתר.
מכתבך מיום 26 ביוני 87

משרדנו יטפל במימון עבודות יעוד בביתר בהסדר עם קק"ל בלי הקשר לתקציב שהיה מיועד לכביש הגישה.

בכבוד רב,

שמריהו כהן
מנהל המחוז

העתק:
מר ל. קוקוש - מנהל המחלקה הסכנית
העתק סמוי: עמר ע. אונגר - מנכ"ל משהב"ש
מר י. פתאל - מנהל אגף פרוגרמות

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: כא' בסיון התשמ"ז
18 ביוני 1987

מספר:

אל:

הנדון: מקור הקרקע להתנחלות בית"ר.
שאילתא של ח"כ מ. פלד לשר הבינוי והשיכון, 31.3.87
מס' 2003

משרדנו קיבל הרשאה לתכנון על השטח המיועד להקמת בית"ר. ההרשאה ניתנה על ידי הממונה על הרכוש במינהל האזרחי ביו"ש ורק אליו יש להפנות שאילתות בענין הקרקע.

ב ב ר כ ה,

שמריהו כהן
מנהל המחוז

העתק:
לשכת המנכ"ל
גב' צ. אפותי - מנהלת יחידת פרוגרמות

רח' הלל 23 ת"ד 1462 ירושלים 94581 טל. 240141

הכנסת
الكنيست

משרד הבינוי והשיכון
06-04-1987
לשכת השר

חבר הכנסת
عضو الكنيست
מ. פלד

31 במרס 1987

אל : שר הבינוי והשיכון, דוד לוי

הנדון : שאילתה ישירה

הנושא : מקור הקרקע להתנחלות בית"ר

בכתבה שפורסמה בעיתון 'הארץ' ב-26 במרס 1987 נמסר כי שטחה המתוכנן של ההתנחלות בית"ר הוא 4,200 דונם, שמהם הרוב הוא אדמות המדינה.

אי לכך הריני שואל:

1. כמה מתוך 4,200 דונם אלה הם אדמות המדינה, וכמה אדמות אחרות?

2. מי העליהן של האדמות האחרות שבהן מדובר?

3. כיצד הגיעו "אדמות המדינה": האם מדובר באדמות שנחשבו כאדמות הכתר הירדני עוד לפני 1967, או באדמות שהוכרזו כ"אדמות מדינה" בתקופת הכיבוש הישראלי, ובמקרה השני - מתי הוכרזו ככאלה ועל איזה בסיס חוקי?

הכנסת ה-11
שאילתה ישירה

מספר : 2003
רשומה ב- 6 אפר' 1987
שובה עד- 27 אפר' 1987

בכבוד רב,

ח"כ מתתיהו פלד

משרד הבינוי והשיכון

המנהל הכללי

ירושלים, יא' סיון תשמ"ז
8 ביוני 1987

לכבוד
הרב יעקב שמעון
מזכירות הישוב ביתר

לכבוד
מר יהודה קרמר
מזכירות הישוב ביתר

אדונים נכבדים,

הנדון: ביתר עלית

בפגישתי עם ראש המועצה האזורית גוש עציון, מר שילה גל, דנו בשאלת פיתוח שלוחה C כחלק מפיתוחה של העיר ביתר.

כוונתינו המוצהרת היא ריכוז המאמץ בשלוחה A המיועדת לכמה אלפי יחידות. עם זאת בנייה בשלוחה C בודאי תשרת את קידום תכניתנו ברוח הדברים שבמכתבכם.

בשלב זה אנו בודקים הצדדים המעשיים של הנושא ונודיעכם החלטתנו.

בכבוד רב,

עמוס אונגר
המנהל הכללי

העתק:
מר שילה גל - ראש המועצה האזורית גוש עציון
מר שמריהו כהן - מנהל המחוז

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: ה' בסיון התשמ"ז
2 ביוני 1987
מספר:

לשלוח עקרון ראשון.
היום ראשון

לכבוד
הרב יעקב שמעון
מר יהודה קרמר
מזכירות הישוב ביתר

אדונים נכבדים,

הנדון: ביתר עלית.

בפגישתי עם ראש המועצה האזורית גוש עציון, מר שילה גל, דנו בשאלת פיתוח שלוחה C כחלק מפיתוחה של העיר ביתר.

כוונתינו המוצהרת היא ריכוז המאמץ בשלוחה A המיועדת לכמה אלפי יחידות. עם זאת בנייה בשלוחה C בודאי תשרת את קידום תכניתנו ברוח הדברים שבמכתבכם.

בשלב זה אנו בודקים הצדדים המעשיים של הנושא ונודיעכם החלטתנו.

בכבוד רב,

עמוס אונגר
מנכ"ל משהב"ש

העתק:
מר שילה גל - ראש המועצה האזורית גוש עציון
מר שמריהו כהן - מנהל המחוז

רח' הלל 23 ת"ד 1462 ירושלים 94581 טל. 240141

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: גדי שירהן מנהל מינהל ישראל

התאריך: 27/5/87

מאת: ברורה

תיק מס':

הנדון:

בעד אור

שמריהו שלום,

אנא הדן תשובה לרחוב

המנהל

תודה

ברורה

1010

מס"ד

ביתר עילית - טל.: 02-931043

יום עצמאותנו הל"ט

בקשה לכבוד סגן ראש ממשלת ישראל
ושר הבינוי והשיכון
מר דוד לוי הי"ו.

א. אנו מבקשים לגשת ללא דיחוי להקמת העיר ביתר ולזרז את בנית הכביש המהיר המתוכנן ירושלים-גוש עציון, דבר שיזרז את האיכלוס וימשוך תושבים רבים למקום.

ב. על מנת לזרז את הקמת העיר ולמנוע השתלטות ערבים על הקרקעות, יש להגדיל את הגרעין הזמני ל-30 יחידות על התשתית הקיימת (מבנים זמניים ניתן להשיג במרכזי הקליטה שמשרד השיכון מפנה עתה).

ג. לאשר לגרעין הראשון (200 משפחות) איזור א+ בגבעה C , דבר שיזרז תהליך האיכלוס.

ד. אנו מבקשים שמשרד השיכון יזרז הקמת מבני ציבור בשכונה ע"מ לאפשר חיים תקינים (בתי כנסת, בתי ספר, גני ילדים, מרפאות, מקוה).

ה. כמו-כן, ע"מ להצליח להקים את העיר, בזמן הקצר ביותר כרצון כבוד השר, וב"ליקוי המאורות" הקיים, אנו מבקשים שהשר יאשר תנאים מיוחדים לגרעין הראשוני (תשתית עד ראש השטח, 50% מהפיתוח, וכן לסייע בהקמת מוסד תורני במידת האפשר).

ו. אנו מתפללים שהי יתברך יתן כח לשר לעמוד בכל הלחצים מימין ומשמאל, ויחזק ידיו לגשת לבנית העיר ללא דיחוי.

בכבוד ויקר,

מרכז גרעין המשפחות המעונינות
להתישב במקום

הרב יעקב שמעון

מזכירות הישוב ביתר

יהודה קרמר

יצחק זרגרי

דוד אביחיל

העתק: משרד השיכון - מר עמוס אונגר
מנהל המחוז - מר שמריהו כהן

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, כ"ה באייר תשמ"ז
24 במאי 1987

תרשומת בנושא דרך גישה להדר ביתר

שיחה בין ע. אונגר, ש. כהן, י. פתאל.

בעקבות פניתו של אלוף פיקוד המרכז עמרם מצנע, לבצע אספלט בדרך הגישה להדר ביתר, בה נמצאו בשבוע שעבר 2 מוקשים, התקבלה החלטה לממן ביצוע האספלט בסך 20,000 ש"ח.

רשמה: ד. צפוריר.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

מחוז ירושלים

תאריך: יט' באייר התשמ"ז

מספר: 18 במאי 1987

סיכום ישיבה עם המנכ"ל בנושא הדר ביתר - 15.5.87

השתתפו: ה"ה - שילה גל - ראש המועצה האזורית גוש עציון
שמריהו כהן - מנהל מחוז ירושלים - משהב"ש

1. פניית אלוף הפיקוד לציפוי אספלט לדרך גישה מכביש ואדי פוקין עד למוקד, בערך 150 מ'. מנהל המחוז יבדוק הנתונים והעלות לביצוע ברמה של גישה זמנית ויודיע למנכ"ל.

2. המנכ"ל יבדוק הצעת מר שילה גל לפיתוח שלוחה C (סי) עבור מכון מאיר ודרכי נועם.

3. בקשת שילה גל לתוספת 10 קרוואנים למוקד הזמני - תשקל בהנהלת המשרד.

4. משהב"ש החל בתכנון כביש גילה - גוש עציון על מנת לקדם האפשרות להפקעת התוואי וחישופו.

5. בקשת המועצה האזורית להשתתפות המשרד באתר הנצחה מרכזי בגוש עציון תבדק.

רשם: שמריהו כהן

תפוצה:
לנוכחים
מר י. כהן - מנהל מע"צ

רח' הלל 23 ת"ד 1462 ירושלים 94581 טל. 240141

לשכת סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון

ירושלים, י"ט באייר תשמ"ז

18 במאי 1987

אל : דרורה צפריר, ע/המנכ"ל

מאת: עליזה חפצדי, מנהלת לשכת השר

דרורה שלום,

מצ"ב מברק מדוד אביחיל, יהודה קרמר ויצחק מהישוב ביתר עלית.

לטיפולכם.

בברכה,

עליזה חפצדי

מנהלת לשכת השר

יר 1008073 187
ירושלים 118 14 1945

לשכת שר הבינוי והשכון קרית הממשלה שיך גארח
ירושלים

לשגן ראש הממשלה ושר הבינוי והשיכון מר דוד לוי
הננו פונים אליך באופן בהול לאחר שהונחו בצהרי יום אתמול מוקשים
בכניסה לישישובנו זאת בנוסף להתנפלויות מתמשכות מצד גורמים עוינים
כל זאת עקב העובדה שבישוב יושב קומץ משפחות קטן המהוה מטרה נוחה
לחקפנות שבדרך נס לא נגמרה עד היום באסון נורא אי הגדלת המוקד
הזמני עיי מבנים זמניים עד שלב בניית הקבע . וכמו כן זיפות דרך הגישה
לישוב וגידורו מהווה הזמנה לפעולות טרור ~~הח~~ ראחניות נוספות
אנו רואים במשרד השיכון את הגורם האחראי לישוב ומצפים שבשם שסיעת
להקמת המרכז הזמני ולהקמת ישובים נוספים ביהודה ובשומרון כן תסייע
ותביא לפתרון מהיר בעינינו

בכבוד רב מזכירות הישוב ביתר עלית
דוד אביחיל יהודה קרמר ויצחק זרגרי

משרד הבינוי והשיכון ☐ למעקב

לשכת המנהל הכללי

תאריך 28.5.87

אל: עו"ד ש. כהן

א.נ.,

הנדון: ביטול

לוטה מכתבו של דוד אבהל בנדון.

☐ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☑ אנא השב תשובתך ישירות לפונה.

העתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת המנכ"ל. הש"

בברכה

ר/שה

עוזר המנכ"ל

לשכת סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון

ירושלים, כ' באייר תשמ"ז

19 במאי 1987

אל: דרורה צפרירי - לשכת המנכ"ל

מאת: עליזה חפצדי - מנהלת לשכת השר

דרורה שלום,

מצ"ב מכתב ממזכירות יישוב ביתר עלית, מר דוד אביחיל .

נודה על טיפולכם.

ב ב ר כ ה,

עליזה חפצדי

הדר - ביתר

ב"ה ט"ו אייר תשמ"ז

14.5.87

לכבוד
סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון
מר דוד לוי

אדון נכבד,

הננו פונים אליך באופן בהול - אחרי שהונחו בצהרי יום אתמול מוקשים בכניסה לישובינו, נוסף להתנכלויות מתמשכות מצד גורמים עויינים.

כל זאת עקב העובדה שבישוב יושב קומץ משפחות קטן המהווה מטרה נוחה לתוקפנות שבדרך נס לא נגמרה עד היום באסון נורא.

אי הגדלת המוקד הזמני ע"י בניית הקבע, זיפות דרך הגישה לישוב, גידורו ותאורת בטחון מהווה הזמנה לפעולות טרור רצחניות נוספות.

אנו רואים במשרד השיכון את הגורם האחראי לישוב ומצפים שכשם שסייעת להקמת המוקד הזמני, ולפיתוח ישוב ביש"ע, כן תביא לפתרון המיר בענייננו.

בכבוד רב,

מזכירות ישוב ביתר עילית
דוד אביחיל
יהודה קרמר
יצחק זגורי.

משרד הבינוי והשיכון

לשכת המנהל הכללי

☐ למעקב

תאריך 18.5.87

אל: ש. כהן

א.נ.,

הנדון: הקמת עמ"ר ביתר

לוטה מכתבו של מ. הדבר בנדון.

☐ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☒ אנא השב תשובתך ישירות לפונה. מצורפת תשובה

העתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת המנכ"ל.

בברכה

ש. שפה

עוזר המנכ"ל

לשכת סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון

ירושלים, י"ד באייר תשמ"ז
13 במאי 1987

אל : דרורה צפרירי, ע/ המנכ"ל

מאת: עליזה חפצדי, מנהלת לשכת השר

דרורה שלום,

הנדון: <u>הקמת העיר ביתר</u>

תודתי באם תשיבו לפונים.

ב ב ר כ ה ,

עליזה

עליזה חפצדי

ביתר עילית - טל.: 02-931043

יום עצמאותנו הלייט

בקשה לכבוד סגן ראש ממשלת ישראל
ושר הבינוי והשיכון
מר דוד לוי הי"ו.

א. אנו מבקשים לגשת ללא דיחוי להקמת העיר ביתר ולזרז את בנית הכביש המהיר המתוכנן ירושלים-גוש עציון, דבר שיזרז את האיכלוס וימשוך תושבים רבים למקום.

ב. על מנת לזרז את הקמת העיר ולמנוע השתלטות ערבים על הקרקעות, יש להגדיל את הגרעין הזמני ל-30 יחידות על התשתית הקיימת (מבנים זמניים ניתן להשיג במרכזי הקליטה שמשרד השיכון מפנה עתה).

ג. לאשר לגרעין הראשון (200 משפחות) איזור א+ בגבעה C , דבר שיזרז תהליך האיכלוס.

ד. אנו מבקשים שמשרד השיכון יזרז הקמת מבני ציבור בשכונה ע"מ לאפשר חיים תקינים (בתי כנסת, בתי ספר, גני ילדים, מרפאות, מקוה).

ה. כמו-כן, ע"מ להצליח להקים את העיר, בזמן הקצר ביותר כרצון כבוד השר, וב"ליקוי המאורות" הקיים, אנו מבקשים שהשר יאשר תנאים מיוחדים לגרעין הראשוני (תשתית עד ראש השטח, 50% מהפיתוח, וכן לסייע בהקמת מוסד תורני במידת האפשר).

ו. אנו מתפללים שהי' יתברך יתן כח לשר לעמוד בכל הלחצים מימין ומשמאל, ויחזק ידיו לגשת לבנית העיר ללא דיחוי.

בכבוד ויקר,

מרכז גרעין המשפחות המעוניינות
להתישב במקום

הרב יעקב שמעון

מזכירות הישוב ביתר

יהודה קרמר

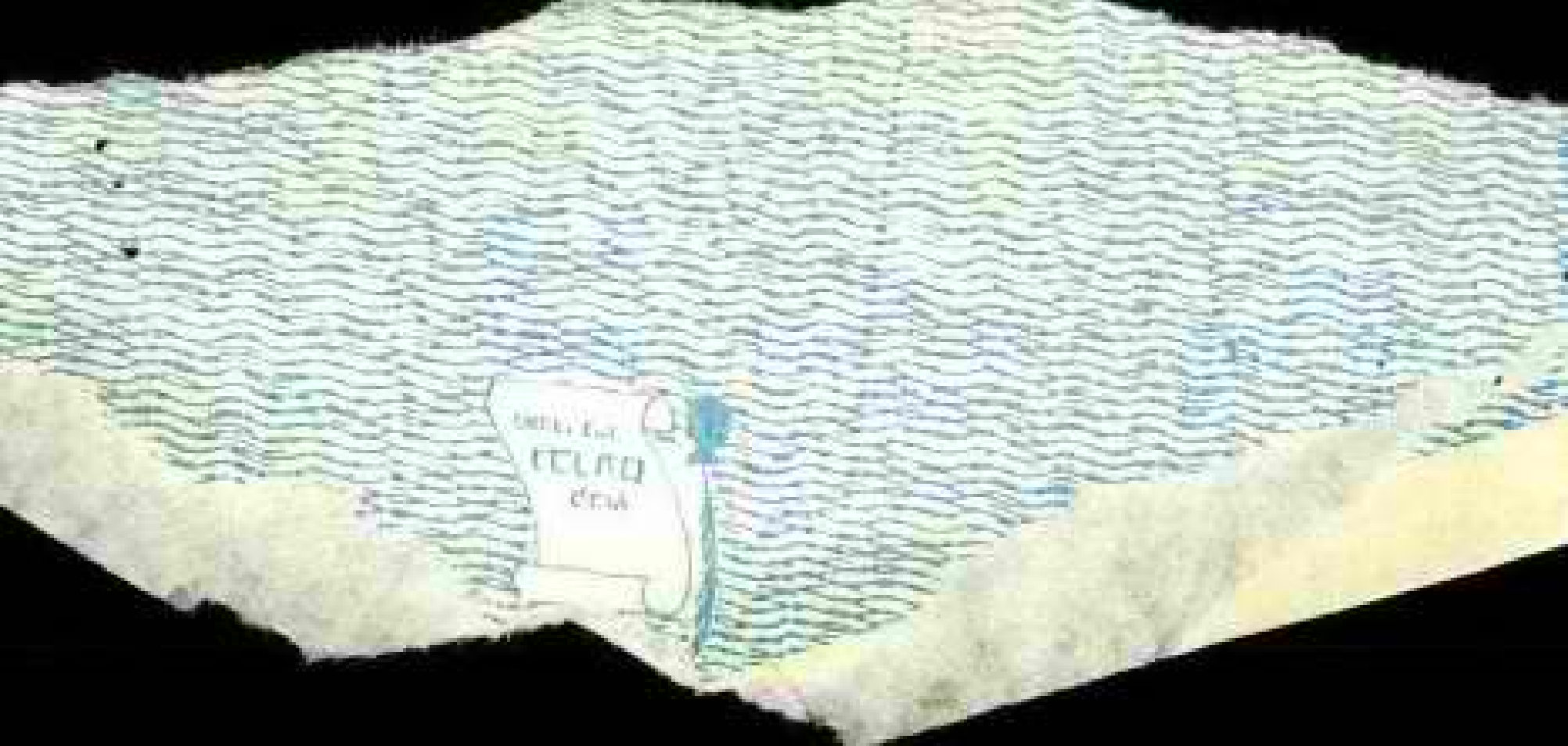
יצחק זרגרי

דוד אביחיל

העתק: משרד השיכון - מר עמוס אונגר
מנהל המחוז - מר שמריהו כהן

מנכ"לית השוק "ביתו עליה"

גב' לבון יהודה



יד' באייר התשמ"ז
14 במאי 1987

לכבוד
הרב יצחק פייגנבוים
דרכי נעם
ת.ד. 13209
ירושלים

אדון נכבד,

הנדון: קרית דרכי נעם.
מכתבך מ-24.3.87

פנייתכם לשר הועברה לטיפולי.

עמדת המשרד הובהרה לכם בפגישתי עם הנהלת „דרכי נעם" ב-11.6.87.
אם כוונתכם לאזור מיוחד ומרוכז שישא אופי קהילתי סגור, איננו מקצים לכך קרקעות בעיר והמסגרת המתאימה לכם היא ישוב קהילתי בטיפול הסוכנות או ההסתדרות הציונית.

יחכן שיש מקום לשלב חלק מהמסרות שלכם באתר התישבותי בקרבת י-ם ירושלים.

לאחר שתשקלו בדבר, נא לפנות אלינו בבקשה מנומקת ומפורשת.

בכבוד רב,

שמריהו כהן
מנהל המחוז

העתק:
לשכת השר
לשכת המנכ"ל
גב' צ. אפרתי - מנהלת יחידת פרוגרמות

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: שי רהן - אגף לאמון ירושלים

התאריך: 10/4/87

מאת: ברורה

תיק מס':

הנדון: ברכה לחג - בירושלים

שמרהו שלום,

האם מכם לך הגושא ?

האם מתאים איתך ?

ברורה.

בדף 1010

לשלח לאפרת

משרד הבינוי והשיכון ☐ **למעקב**

לשכת המנהל הכללי

אולי לא מעניין לשרה בלשכת המנכ"ל

בקורה

תאריך 6.6.87

אל: אר. יעל

א.נ.,

הנדון: הקמת קרית דיור לשרבירים מל"ר

לוטה מכתבו של ..... בנדון.

☐ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☒ אנא השב תשובתך ישירות לפונה.

העתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת המנכ"ל.

בברכה

עוזר המנכ"ל

משרד הבינוי והשיכון

לשכת המנהל הכללי

☐ למעקב

תאריך 6.6.87

אל: אר נגל

נשלח אל המפורט

א.נ.,

הנדון: הקמת קרית דיור לסדרנים

לוטה מכתבו של ..... בנדון.

☐ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☐ אנא השב תשובתך ישירות לפונה.

העתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת המנכ"ל.

בברכה

עוזר המנכ"ל

לשכת סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון

ירושלים, ג' בניסן תשמ"ז
3 באפריל 1987

לכבוד
הרב יצחק פייגנבוים
דרכי נעם
ת.ד. 13209
ירושלים 91132

כבוד הרב,

הנדון: הקמת קרית דרכי נעם בבית"ר עלית

הנני לאשר קבלת מכתבך מיום 24.3.87 אל סגן ראש הממשלה שר הבינוי והשיכון.

נתבקשתי ע"י השר להעביר מכתבך אל מר ע. אונגר, המנהל הכללי במשרדנו, אשר יבדוק הפנייה וישיבך בהקדם.

בכבוד רב,

עליזה חפצדי
מנהלת לשכת השר

העתק: מר עמוס אונגר - כאן.

DARCHÉ NOAM דרכי נעם DAVID SHAPELL COLLEGE OF JEWISH STUDIES
2 RECHOV HAOR, P.O.B. 13209
91132 JERUSALEM, ISRAEL
TEL: (02) 521884, 531178 :טל
רח' האור 2, ת.ד. 13209
ירושלים 91132

24-3-1987

לכבוד
סגן ראש הממשלה
ושר הבינוי והשיכון
מר דוד לוי
ממשלת ישראל
ירושלים

מכובדי:

הנידון: הקמת קרית דרכי נעם בביתר עילית

מוסדותינו פועלים לחינוך דתי לאומי של עשרות בחורים ובחורות מחו"ל. מתוכם עלו כבר רבים לארץ ומתגוררים בכל מרחבי ארץ ישראל.

ברצוננו להקים את קרית דרכי נעם בעיר ביתר עילית. בקריה זאת יהיה כ-300 יחידות דיור וכן מוסדות חינוך וציבור.

מכיון שמקורותינו הכספיים הינם בחו"ל - הרינו מבקשים מכב' השר הקצאת שטח עבור קריתינו, וסיוע משרד הבינוי במשכנתאות ותשתיות בהתאם למקובל בביתר. השטח הדרוש לנו 300-250 דונם.

עלינו לציין כי ברשותינו די כספים להתחיל מיד בבניה ואף הכנו תכניות ראשוניות הרצ"ב. כך שמיד עם קבלת תשובה חיובית מכב' השר לגבי המיקום ברכס "C" והתנאים הרינו מוכנים להתחייב לסיים התכניות המפורטות ולהתחיל בעבודות בשטח.

נציין בהזדמנות זאת - שביצוע כביש ירושלים גוש עציון המתוכנן יתן ללא ספק דחיפה משמעותית להצלחת מפעלינו.

בכל הכבוד,

יצחק פייגנבוים

הרב יצחק פייגנבוים

U.S.A. Office: 5-31 50th Avenue, Long Island City, N.Y. 11101 Tel. 718-706-5005

DARCHÉ NOAM דרכי נעם DAVID SHAPELL COLLEGE OF JEWISH STUDIES
2 RECHOV HAOR, P.O.B. 1320
91132 JERUSALEM, ISRAEL
TEL: (02) 521884; 531178 :טל
רח' האור 2, ת.ד. 13209
ירושלים 91132

דרכי נעם - דוד שפל קולג' ללימודי יהדות

"דרכי נעם" - נוסד לפני שבע שנים על ידי שלשה מחנכים שעלו ארצה בראשית שנות השבעים.

המוסד מיועד לסטודנטים מבוגרים מחו"ל אשר החליטו להתעמק במסורת ישראל וערכי היהדות, הבאים ללא רקע במקצועות הללו. מדי שנה יוצאים שליחים מטעם הקולג' לקמפוסים ברחבי אמריקה כדי לעשות נפשות לרעיון של לימוד בארץ ולעלייה.

אוכלוסיית התלמידים מונה כעת כארבעים רווקים וכעשרה תלמידים נשואים. רובם בעלי תואר אקדמי הבאים מיד אחרי סיום חוק לימודיהם או אחרי נטיון מעשי של כמה שנים במקצועותיהם.

תוכנית הלימודים מבוססת על העיקרון שתלמידים אלו ישהו בקולג' לתקופה של שנה עד שלש שנים, ולאחר מכן ייכנסו לתוך הקהילה היהודית שמחוץ לכותלי הקולג' כאנשי מקצוע ואזרחים בעלי הכרה יהודית עמוקה המוכנים לתרום ותרומה ממשית עבור עם ישראל.

בהתחשב בזאת פותחה תוכנית פדגוגית מיוחדת שמטרתה להעביר ידע ומימנות במקצועות תלמוד, תנ"ך, ידיעות הארץ, אטיקה, היסטוריה, פילוסופיה. נוסף לזה קיימת תוכנית ללימוד השקפה אשר מכשירה את התלמידים להתמודד עם בעיות המתעוררות מחוץ לכותלי הקולג' ברחוב הישראלי. הקולג' גם מדגישה את החשיבות של פגישות בין תלמידי הקולג' לבין משפחות ישראליות ועוליות אשר מיישמות הלכה למעשה את היהדות בכלל והחיים בארץ בפרט.

ברור לנו שלא כל תלמידינו יזכו להשתקע בארץ, אבל הדוגמא האישית של הצוות שהם כולם עולים, והאווירה הכללית המסופחת ע"י הצוות הצעיר והדינמי, נותנת דחיפה ועידוד לקראת החלטה חיובית בשאלת העלייה האישית.

לשם חיזוק הקשר בין התלמיד לבין ארץ ישראל קיימים טיולים אחת לששה שבועות בהדרכת "ביתו טפר שדה כפר עציון". כמו כן, לפחות פעם לשנה שוהה הישיבה לסוף שבוע במקום ישוב בארץ, כדי ללמוד להכיר את ההתיישבות היודית החדשה בארץ ישראל.

U.S.A. Office: 5-31 50th Avenue, Long Island City, N.Y. 11101 Tel. 718-706-5005

הקיום הכלכלי של הקולג' מבוסס על תרומות מחו"ל, תקציבים ממשלתיים ושכר לימוד שנגבה מהתלמידים. למחסורי-אמצעים נזקף שכר-הלימוד כמלווה, וישנן מילגות עבור מועמדים מצטיינים. כתמריץ לעלייה אישית קבעה הקולג' מדיניות של מחילת הלוואות לתלמידים שיחליטו להשתקע בארץ.

כמובן גישתנו החיובית לאידיאלים של שיבת ציון ובנין הארץ מובטאת בצורה בה אנו מתייחסים ליום העצמאות ויום ירושלים, ימים אשר מציינים את חסדי השי"ת לעמו. ימים אלה נזכרים בהלל והודיה, ובשיעורים מיוחדים בנושא מצוות התלויות בארץ, ובבעיות הלכתיות הקשורות בעם ישראל היושב בארצו.

בעזרת ה' זכינו להצלחות גדולות במשך שנות קיומנו, וכל זאת בתנאים קשים ובלתי-הולמים. בוגרינו כבר נכנסו לחיי קהילה מלאים רובם בארץ אבל גם בחו"ל ותורמים את תרומתם לתורה, לעם, לארץ ולכלל ישראל.

DARCHÉ NOAM דרכי נעם DAVID SHAPELL COLLEGE OF JEWISH STUDIES
2 RECHOV HAOR, P.O.B. 13209
91132 JERUSALEM, ISRAEL
TEL: (02) 521884, 531178 :טל
13209 ת.ד. 2 רחוב האור
91132 ירושלים

AS OF 2/87

BETAR ILLIT - KIRYAT DARCHE NOAM

Stage I

Rabbi and Mrs. Chaim Lifshitz
Rabbi Zelig Starr
Rabbi and Mrs. Yitzchak Feigenbaum
Rabbi and Mrs. Yitzchak Hirshfeld
Rabbi and Mrs. Shaya Karlinsky
Rabbi and Mrs. Yaacov Yellin
Rabbi and Mrs. Yitzchak Lifshitz
Rabbi and Mrs. Meir Segal (3 apartments)
Mr. and Mrs. Meir Shapiro
Mr. and Mrs. Michael Cohen
Simcha and Linda Grossbard
Mayer and Aviva Sherman
Peter and Hava Langer
Steven and Reba Condiotti
Andy and Roochie Kohlenberg
David and Osnat Wende
Neil and Tziril Cossin
Dan Kupfer
Elie and Lisa Silverberg
Steve and Leah Tecotzky
Daniel and Lisa Selig
Yisroel Meir and Lily Burak
David and Simi Peters
Zeev and Sara Fraser
Meir and Deborah Zarovsky
David Lerner
Mordechai and Wendy Ellenbogen
Tzvi and Basha Pasikov
Yoram and Yael Hazony
Reuven and Naomi Spott
Jack and Ellen Macales
Jeff Orkin
Shalom and Corinne Kaplan
Gavriel and Tova Weinberg, c/o Simon, 36 Beaver Valley Road, Downsview, Ontario, Canada M3H 4S1

Gene and Linden Stromberg
Arye and Timna Siegal
Basil Glazer 537612